



譚小瑩女士, JP

行政總監報告

“我們可以透過數據量化經濟效益和工作效率，但畢竟市建局的工作關乎很多社會及個人的因素，質化的成效也要兼顧。”

在二零一四／一五年度，市建局在多個工作範疇迎難而上取得成果。除了在地盤清場和招標方面有良好進展，我們亦採取審慎理財的措施，並竭力尋求突破，以達致長遠可財政自給。

地盤清場及成功招標

由於二零一三／一四年度錄得二十三億元的營運虧損，而政府亦透過賣地增加土地供應，故市建局在本年度專注地盤清場和安排招標，以增加收入及減低市場風險。

年內，市建局各部門合作無間，攜手面對無數挑戰，創下完成七個地盤清場工作的佳績，當中包括市建局其中一個規模龐大的重建項目：海壇街／桂林街及北河街項目；位於海壇街229A-G號的首個「需求主導」重建項目；位於福榮街、馬頭圍道／春田街、晏架街／福全街及北帝街／新山道四個由市建局自行開展的重建項目；以及位於上海街／亞皆老街的保育項目。除了一個個案需要強行遷出外，其餘佔用人都是透過商討後自願遷出的。

我們批出了五個重建項目的合作發展合約，包括本局其中兩個最大規模的項目：觀塘市中心項目第二及第三發展區（K7項目）及海壇街／桂林街及北河街項目。其餘三個項目為福榮街、新山道／炮仗街及位於海壇街229A-G號的首個「需求主導」項目。二零一四年七月，本局首次為K7項目招標時收到的所有標書均未能符合招標要求。經過詳細考慮兩個方案，即修訂主要招標條款後即時再次招標；或由市建局先行展開一些前期工程以便在適當時機重新招標，董事會決定採納前者。最後，本局在二零一四年九月批出K7項目的合作發展合約。

本局在年度收到五個已招標項目的前期款項及一些合作發展項目所分得的銷售收益後，二零一四／一五年度的財務狀況顯著改善，錄得營運盈餘十一億元。

我們的4Rs工作

我們今年採取整固項目的工作方針，因此，在二零一四／一五年度只啟動了三個新重建項目，包括位於土瓜灣道及恒安街的兩個「需求主導」項目，前者因未

能達到八成業主接受收購建議這個門檻而終止，後者則獲絕大多數業主支持。另一項目是由市建局自行開展的春田街／崇志街項目。

樓宇復修是本局兩大核心業務之一，有關工作一直在擴展中，除了擴闊地域的服務範圍，亦增加對業主的援助。適用於「樓宇更新大行動」的招標新安排針對業內投標的違規情況，提供一個促進競爭的競投平台，使更多承辦商願意參與投標，亦有更多回標價接近甚至低於市建局所聘用的獨立測量師的工程費用評估。「樓宇復修資訊通」是一個網上平台，為無論是否符合市建局的直接援助而有興趣進行樓宇復修的業主提供實用的資訊。

此外，我們亦繼續推行保育及活化的工作，特別值得一提的是「動漫基地」舉辦的多元化藝術文化活動；以及將永利街和太子道西一些保育單位租給非政府機構及社會企業，以提昇文物保育的社會價值。

應付長遠財政自給的挑戰

過去一年，其中的工作重點是如何令本局的業務運作可以長遠財政自給。就此，我們在年內同時採取了下列措施：



太子道西保育項目內一幢已收購物業由香港社會服務聯會營運作為社企中心，譚小瑩女士出席其開幕典禮。



於凍結人口調查當日，譚小瑩女士探訪觀塘恒安街「需求主導」項目的受影響住戶。

- (一) 縱使我們的同事要應付沉重的工作，既要實施四十二個處於不同階段的發展項目，亦要啟動三個新重建項目，以及進行多項研究工作，本局凍結員工數目；
- (二) 實施精簡樓宇復修策略，以應付自二零一五年七月起服務範圍覆蓋全港的樓宇維修綜合支援計劃（綜合支援計劃）；
- (三) 修訂了「需求主導」先導計劃，作出多項更改，其中包括在挑選項目時考慮財務因素，同時也增加樓宇狀況在評分中的比重；
- (四) 加強資本需求較低的中介服務，服務對象由住宅樓宇擴展至工商業樓宇；
- (五) 進行衡工量值研究及組織架構檢討；
- (六) 探討新的策略和業務模式。

機構使命

市建局是一間公營機構，保持長遠財政自給是重要的財務紀律，惟堅守機構使命是市建局可持續發展的根本。我們可以透過數據量化經濟效益和工作效率，但畢竟市建局的工作關乎很多社會及個人的因素，質化的成效也要兼顧。

市建局是一個法定機構，任務是解決市區老化問題。根據我們的樓宇狀況調查及推算，本港在二零一四年約有二萬座樓齡三十年或以上的樓宇，其中約有五千七百座（28%）屬「失修」或「明顯失修」。到了二零三四年，三十年樓齡以上的樓宇預計會增至三萬四千座，由於市建局推行綜合支援計劃，我們估計屆時「失修」或「明顯失修」的樓宇數目會跌至三千一百座。如果沒有市建局協助的情況下，預計數字會倍增至六千五百座。

至於樓齡五十年或以上的樓宇，在二零一四年約有六千二百座，其中有二千六百座（42%）屬「失修」或「明顯失修」。當中很多樓宇狀況惡劣，進行復修在經濟上可能並不化算。對於一些缺乏重建潛力的樓宇來說，還可向誰尋求協助呢？

我們不可忘記，市建局透過重建項目不單協助業主和租戶改善其居住條件，亦同時更新樓宇，以及加強公眾安全和提昇整體生活環境，並可為社區帶來更廣泛的社會及經濟裨益。

發展局在二零一五年五月回覆立法會發展事務委員會時重申，市建局在決定執行個別重建項目的優先次序時，應考慮以下因素：項目範圍內樓宇的樓齡及樓宇

狀況；樓宇是否缺乏基本衛生設施或有火警的潛在危險；居民的居住情況；項目實施時能否透過重新規劃和重整項目範圍，使區內環境得到改善；項目的實施能否改善項目範圍內的土地運用；及項目範圍內的樓宇是否可以復修。發展局指出：「市建局作為由公帑支持的法定機構，必須按《市區重建局條例》和二零一一《市區重建策略》的要求謹慎理財。市建局的政策目標從來不是尋求最大利潤，這亦不應該是該局的政策目標。」政府再一次肯定對市建局的財務承擔。

本局一向的座右銘是「以人為先」，這個座右銘一直引領我們的工作。我很感謝董事會主席和全體成員付出他們的時間和精力，領導市建局進行充滿挑戰的工作。我們得以履行使命全賴政府、香港房屋委員會、香港房屋協會、立法會以至區議會議員的支持。最後，我要向本局的同事們致敬，他們憑着專業的知識、廉正的氣節和敬業樂業的精神，為香港的市區更新作出很大的貢獻。他們永遠願意為受影響的持份者「行多一步」。

行政總監

譚小瑩

二零一五年五月三十一日



■ 譚小瑩女士感謝各大學同學積極參與市建局的「學建關愛」義工計劃。