

A professional portrait of Mr. Zhou Songgang, an elderly man with short grey hair, smiling warmly. He is wearing a dark navy blue suit jacket over a white dress shirt and a light pink patterned tie. He stands with his hands in his pockets against a vibrant blue background. The background features a stylized cityscape with glowing white lines and a bright light source on the right side, creating a modern and dynamic atmosphere.

周松崗先生, GBS, JP

主席報告

善用資源 盡用資源
為市區更新帶來最大裨益

“市建局將繼續維持審慎理財的原則，
「善用資源、盡用資源」，
確保財務狀況及營運的可持續性，
長遠履行市區更新的使命。”

“市建局從過往以單一項目為主的重建發展模式，邁向以規劃為主的市區更新策略。”

去年五月我有幸被任命為市建局主席，和市建局團隊同心協力制定業務策略和方針，過程中深刻感受到市區更新的工作，任重而道遠。

「任重」是市建局肩負使命，透過重整及重新規劃舊區的土地用途、環境和交通道路網絡，大幅度改善舊區面貌，提升市民的生活水平，為社區帶來更大裨益；過去一年，市建局亦加強支持政府政策及新措施，滿足市民的房屋需要及支援業主進行樓宇維修。

「道遠」則是市區更新工作過程漫長，一般重建項目需時至少六至八年，而規模上亦非限於零星或一幢樓宇的拆卸重建。因此，市建局肩負要推動市區更新可持續發展的使命，便必須確保有充裕的流動資金，應付開展新項目所需要的龐大收購開支。

過去一年，受社會事件及新型冠狀病毒疫情影響，市建局部分項目工序受到阻延。不過，透過團隊共同努力，幾個主要工作範疇都取得一定成績。未來，面對社會環境不穩及經濟下行的風險，市建局將繼續維持審慎理財的原則，「善用資源、盡用資源」，確保財務狀況及營運的可持續性，長遠履行市區更新的使命。

落實規劃為主策略 釋放土地發展潛力

市建局透過進行具規模的重建，重新規劃及檢視土地用途，以釋放土地的發展潛力，不少項目均有良好的進展。其中，市建局在九龍城土瓜灣以地區規劃為主的六個項目，當中五個已準備進入清場階段，而餘下的榮光街／崇安街發展項目，土地收回的申請亦在審批中。

至於重建公務員建屋合作社樓宇，雖然曾受新型冠狀病毒疫情影響而延遲了三個月，但兩個項目於今年五月亦已啟動並順利完成凍結人口調查的工作，現正進入法定的規劃程序及諮詢階段。



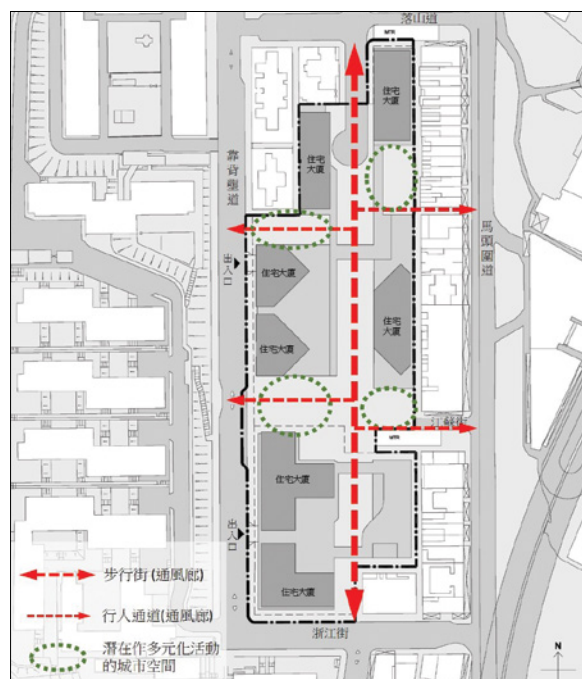
位於九龍城土瓜灣以地區規劃模式發展的六個項目，進展良好。



在新型冠狀病毒疫情下，職員利用智能拍攝裝置進行凍結人口調查，以避免近距離與住戶的接觸，減低傳染風險。

土瓜灣以地區規劃為主的六個項目，連同重建公務員建屋合作社樓宇的試點項目，標誌著市建局從過往以單一項目為主要的重建發展模式，邁向以規劃為主要的市區更新策略。除將破舊失修的樓宇重建為符合現代化標準的新大廈、改善市民居住質素外，全面的規劃亦提供更多元化的休憩和綠化社區設施，達致「地盡其用、惠澤社區」的目標。

按照市建局已核准業務綱領內規劃的重建項目，預計在未來五年，合共可提供超過一萬二千個住宅單位，是項目內現時單位總數的二點七倍，即平均每年規劃約二千四百個新住宅單位。



市建局透過全面規劃提供更多元化的城市活動空間，並加強道路連接及可達性，改善步行環境。從近期啟動的靠背壟道／浙江街發展計劃的初步設計圖可見一斑。

做好財務風險管理 確保流動資金充裕

儘管市建局在業務發展上作好長遠規劃，加大市區更新的規模和加快步伐；然而亦必須備有充裕的流動資金，才能支持收購物業業權的高昂成本，開展新項目。

市建局的現金收入主要來自完成收購業權，在地盤平整之後將項目地盤招標，從中標合作發展商取得的前期款項。這前期款項收入能發揮資金周轉的效用，支付開展其他重建項目的收購開支，讓市區更新工作持續進行。

二零二零／二一年將是市建局集中資源，加速開展重建項目的一年。連同兩個公務員建屋合作社樓宇重建項目在內，市建局於本年度計劃開展合共四至五個項目，未來因而需要龐大的流動資金以應付收購開支。由於市建局在本財政年度可動用的流動資金大約只有一百一十億元，因此預期在未來兩至三年，當本年度開展的項目獲准進行而開始作收購物業時，市建局將面對流動資金短缺的情況。

為應付這狀況，市建局已著手建立財務風險管理，因應市場及經濟環境可能出現的轉變，調整項目的規劃及進程，並將充分利用本身的借貸能力，維持充足的流動資金以實現業務綱領的工作目標，加快推動市區更新。這正是「善用資源、盡用資源」的意思。

“市建局已著手建立財務風險管理，因應市場及經濟環境可能出現的轉變，調整項目的規劃及進程。”

“市建局在力之所及的情況下，調撥本身資源，協助落實政府政策和新措施，履行社會責任。”



迎接煥然懿居首位「收樓」的新業主。

力之所及 回饋社會

市建局角色獨特，肩負改善居民生活環境及推動城市可持續發展的使命之餘，亦在力之所及的情況下，調撥本身資源，協助落實政府政策和新措施，履行社會責任。

為回應市民的置業需要，市建局將煥然懿居重建項目的新建單位撥作資助房屋類別，並以折扣價出售，協助政府測試「首次置業」先導計劃（「首置」）的概念與操作模式。市民對計劃反應熱烈，四百五十個單位全數售出。

為進一步配合「首置」房屋措施，我們正研究將土瓜灣春田街／崇志街發展計劃撥作「煥然懿居二期」首置項目，預計可提供約二百六十個單位。此外，在規劃中的靠背壟道／浙江街公務員建屋合作社樓宇重建項目，市建局亦計劃將地盤南面約三分之一的土地，用作發展公營房屋；視乎詳細設計，估計可提供約一千個公營房屋單位。

同時，我們亦協助政府推展過渡性房屋計劃，目前已為打鼓嶺和洪水橋兩個項目委聘顧問開展規劃研究及可行性評估，預計於今年第三季完成可行性評估及提交予政府考慮，並協助負責發展項目的相關團體在第四季遞交規劃申請及在區內進行諮詢。如進展順利，項目預計可於二零二二年或二零二三年初完成，提供大約一千個過渡性房屋單位。



洪水橋過渡性房屋計劃項目概念圖。

在樓宇復修方面，市建局剛於本年七月初接手「有需要人士維修自住物業津貼計劃」，加上一直以來協助政府推行「樓宇更新大行動2.0」、「消防安全改善工程資助計劃」和「優化升降機資助計劃」，市建局成為集中管理由政府資助、涉及共一百八十億元款項的樓宇復修資助計劃的單一機構，方便業主復修樓宇，改善生活質素。

市建局將在未來十年動用本身資源，加強推廣及執行這四項資助計劃；同時亦會借助科技及不同平台，在技術層面支援業主籌組樓宇維修工程。

在重建和復修兩大核心業務之外，市建局以嶄新的模式來活化上環士丹頓街／永利街項目所處的社區；透過社區營造研究、策展不同活動，凝聚當區居民及持份者，共同參與和實踐社區持續發展的方案。

此外，因應新型冠狀病毒疫情對香港經濟做成嚴重打擊，市建局年內為轄下物業內的住宅租戶和商舖租戶提供租金寬減，以紓緩疫情對市民造成的經濟影響，保住就業，與市民共渡時艱。



士丹頓街／永利街項目內設立社區苗圃作為社區營造其中一個試點項目，凝聚居民，共同參與活化社區。



藝術家帶領當區小學學生，於城皇街繪畫壁畫，為士丹頓街／永利街項目附近一帶範圍添色彩。

盡心盡力 謹守崗位 突破限制

去年，香港社會環境和經濟發展接連面對不同挑戰，市區更新工作亦不例外。我感謝市建局團隊在過去一年的努力，即使面對困難和挑戰，仍謹守崗位，突破環境限制，在幾個主要工作方面取得成果，部分項目更為市建局帶來獎項和市民的讚揚。我亦想藉此機會，向董事會每位成員表達由衷的謝意，感謝他們參與董事會會務，並在不同專業範疇上提供寶貴意見。

面對未來經濟逆境和挑戰，市建局將繼續善用和盡用資源，透過5R市區更新範疇的各項工作，致力為社會帶來長遠的裨益；並在資源許可的情況下，協助政府推行各種房屋措施，回應市民的需要。

主席

周松崗, GBS, JP

二零二零年七月三十一日