

# 主席報告



周松崗先生, GBM, GBS, JP

## 為未來儲備 讓市區更新持續發展 創造無限可能

去年，我提及香港面對新冠肺炎疫情及經濟逆境，市建局會審慎理財，善用資源，盡用資源推動市區更新工作，並在力之所及的情況下，支持政府推行措施，回應市民的房屋和民生需要。

一年過去，雖然因應疫情而採取的防疫措施，對整個社會以及市建局的運作，都帶來影響。但市建局同事努力不懈，積極應變，並且引用多種創新科技；市建局在不同範疇的工作都取得良好進展，市區更新步伐並沒有受疫情影響而放慢。

“市建局在不同範疇的工作都取得良好進展，市區更新步伐並沒有受疫情影響而放慢。”

### 應變創新 全方位推展市區更新

在重建方面，在過去一年，我們加快處理八個重建項目的工作，爭取盡早平整地盤；預計於二零二一／二二年度內完成所有業主和租客的搬遷工作後，便陸續將項目推出招標，合共可提供約二千九百個新建單位。

市建局致力推行公務員建屋合作社樓宇重建試點項目，亦取得進展。其中盛德街／馬頭涌道項目已獲發展局局長授權，在市建局提供免費法律顧問服務及其他支援下，相關合作社只用了約一年的時間，便完成散社程序，較過往其他合作社社員自行處理散社，需要兩年甚至更長時間，大大縮短。市建局將會在二零二一年八月提出收購建議，讓全體業主考慮出售單位。這是一個重要的里程碑。這個重建項目有重大的意義——一方面改善已建設的環境和居民的生活，另一方面也可以盡量利用土地的發展潛力，增加房屋供應。項目完成後，能提供約六百四十個新建住宅單位，是現時單位數目的三點三倍。



隨着最後一個公務員建屋合作社完成散社程序後，市建局將邁向下一個里程碑，向盛德街／馬頭涌道項目業主提出收購建議。

此外，市建局與香港平民屋宇有限公司也加快推動大坑西新邨的重建，雙方於二零二一年三月簽訂合作備忘錄後，隨即在各自負責的範疇積極籌備。市建局就項目總綱發展藍圖內，包括樓宇布局、單位數目、增設社區設施和休憩空間等範疇的詳細規劃，已進入最後階段，最快在二零二一年第三季提交予城市規劃委員會審批；平民屋宇公司則負責制定租戶的搬遷方案，盡力照顧他們的需要，包括提供津貼，協助他們物色單位在重建期間暫時居住，亦會提供重建後租戶的回遷方案。

大坑西新邨重建項目將盡用土地的地積比率、地盡其用。重建後除了提供一千三百個單位用作重置現有住戶之外，亦會新增約二千個「港人首次置業」單位，最快於二零二六年預售。由於項目規模相當大，涉及的搬遷和建造支出亦非常龐大，市建局將動用本身的資源，在未來七年預留約一百億元，以推展大坑西新邨重建項目。

與此同時，市建局亦全速推展「煥然懿居二期」項目（紅磡春田街／崇志街項目），爭取在二零二三年提供約二百六十個「首置」單位，以市場折扣價出售，滿足部分市民置業的需要。



市建局向市民解說如何申請各項樓宇復修資助計劃，並為業主提供技術支援，以籌組維修工程。



市建局與香港平民屋宇有限公司為重建大坑西新邨，簽署合作備忘錄。項目除提供單位重置現有住戶外，亦會為港人提供「首置」單位。



樓宇復修方面，在過去一年，市建局投入大量資源，統一執行多項全港性的樓宇復修資助計劃，包括「樓宇更新大行動2.0」、「消防安全改善工程資助計劃」、「優化升降機資助計劃」及「有需要人士維修自住物業津貼計劃」，至今已審批超過四千宗申請個案，涉及約十五萬個住宅單位。此外，市建局亦於今年五月開始，協助政府執行「樓宇排水系統維修資助計劃」，協助業主籌組相關工程，有利抗疫工作。

各項樓宇復修資助計劃涉及管理超過一百九十億元的公共財政資源。為使這筆公帑能全數用於資助合資格及有需要的業主，市建局獨資承擔了上述計劃的所有行政費用及員工開支。單是去年在這方面的支出，已達一億二千萬元；在未來數年，市建局預計需動用約二十一億元，來完成這些計劃。

在保育及活化方面，市建局投放五億元保育及活化中環街市大樓，繼二零二零年第四季完成復修和活化工程後，已於二零二一年三月與華懋集團簽訂為期十年的合約，共同營運及管理中環街市。我們現正加快進行內部裝修及擬訂營運計劃，爭取在二零二一年第三季對外開放，讓市民可以盡早享用這座活化後的歷史建築物。

“市建局竭力推動市區更新不同範疇的工作，讓市區更新持續發展並同時履行社會責任，要達至這目標，我們必須做好財政規劃，配合市場情況靈活調配資源，推動業務持續進行。”



行政長官林鄭月娥視察中環街市，了解活化工程進展。

## 竭力履行社會責任

市建局在履行市區更新工作之外，亦在多方面盡力回饋社會。在疫情肆虐、嚴重影響民生經濟的時候，市建局向其轄下的住宅和商務租戶，提供租金寬減，與受疫情影響的租戶共渡難關，保障就業。迄今，租金寬減的金額已超過一億二千萬元。此外，市建局亦與地區組織合作，在多個舊區為居於環境狹窄、衛生情況差的居民提供服務，改善公用地方以致住戶單位內的環境衛生，共同抗疫。

## 規劃未來

市建局竭力推動市區更新不同範疇的工作，讓市區更新持續發展並同時履行社會責任，要達至這目標，我們必須做好財政規劃，配合市場情況靈活調配資源，推動業務持續進行。

一直以來，市建局均是從重建項目招標所收取的前期款項，補充現金流，以承擔收購舊樓業權的支出及建造費用，才可以循環不息持續啟動新的重建項目。市建局於二零二零／二一年度的財政盈餘有一億四千多萬元，流動資金則約為九十億元。隨着未來一年有多個項目陸續推出招標，預算至二零二二年三月底，相關流動資金預計可增至大約二百億元，支持市建局推展多個重建項目，加快市區更新步伐。

藉著這較穩健的財務狀況，市建局已經為未來五年，制定了一個歷來最龐大的業務綱領，並已獲財政司司長批准。這份業務綱領涵蓋多個新策展的重建項目，連同早前已開展但尚未完成的項目，未來需要應付的總發展成本，將會超過一千億元。

## 行穩致遠 為長遠發展作儲備

要實現這個歷來規模最龐大的業務綱領，除重建成本外，市建局亦需投入人力物力、時間和決心。長遠而言，面對着重建項目發展期長、收購成本高昂、資金流轉緩慢等挑戰，要持續推動市區更新「5R」工作的長遠發展，市建局必須致力推動另外四項工作，為未來做好準備，這些包括：



### (1) 規劃儲備

過去兩年，市建局已在油麻地、旺角、深水埗、九龍城、黃大仙及港島東等多個舊區，進行相當具規模的規劃研究，包括審視相關地區內的樓宇狀況、舊區土地用途、道路規劃和步行環境等，努力尋找具重整及重新規劃潛力的土地，可改善的市區面積超過二百五十公頃；當中部份已完成前期可行性研究，將提升至「項目儲備」系統內，進行詳細設計及技術研究。

「規劃儲備」不限於重建機遇，亦會為樓宇復修、保育、活化及改造重設等市區更新綜合策略提供全面的規劃基礎，務求大幅度改善舊區環境，提升市民的生活水平。

### (2) 項目儲備

從「規劃儲備」提升到「項目儲備」系統的重建項目至今已累積超過十個，涉及的面積超過十萬平方米，可以規劃約一萬五千個住宅單位。這些項目已大致完成各項初步技術性研究，可以適時納入業務綱領內交予政府審批。

建立周全的「項目儲備」，能讓市建局因應物業市場及經濟環境可能出現的轉變，靈活調整項目推展時間，減低因市場波動所受的影響，確保流動資金充裕和財政穩健。

### (3) 財政儲備

要推展儲備系統內的項目，維持市區更新的持續發展，市建局必須制定一套穩健而靈活的財務系統，讓它能夠就經核准的業務綱領，因應現金流狀況、物業市場波動、外圍經濟環境變化等不同因素，評估市建局對流動資金的需求，制定合適的財務策劃和方案，以及決定啟動項目的時間。

我們會善用資源、盡用資源來推動各項市區更新的計劃和項目，包括研究尋求額外資源，並在有需要時，充分運用市場融資的工具，讓市建局能有穩健的財務以推展市區更新工作。

#### (4) 法規檢視

行政長官於二零二一年七月出席立法會時提及，政府將檢視可提升市區重建的方法，處理本港樓宇老化及因此而衍生的各種安全及衛生問題。面對舊區發展的種種限制，市建局亦正研究如何引入新的規劃工具，以充分發揮舊區土地重整發展的潛力，令市區更新更具成效。

市建局亦會全面檢視項目重建的每個階段，務求在符合現行法規的要求下，盡量壓縮工序，縮短重建周期，加快現金流轉，讓市建局有充足的現金資源開展重建項目，維持市區更新步伐。

### 堅守崗位 迎來更任重道遠的二十年

執筆之時，香港疫情在社會各界的努力下，漸趨穩定。這場疫症對社會及經濟環境固然造成一定影響；但亦同時提醒市民大眾，要預防病毒傳播，舊區居住環境和衛生問題，實在不容忽視。

過去一年，我欣見市建局同事謹守崗位，竭誠工作；期間更「疫」境自強，積極研發智慧裝置，在防疫措施限制的情況下，仍順利完成為啟動重建項目而進行的凍結人口調查和相關的住戶跟進工作，在此我衷心感謝他們的努力。

此外，我亦感謝所有董事會成員對市建局工作的支持，並熱心參與會務。他們在過去一年向管理層提出精關意見，並且多方面支持和鼓勵，與市建局團隊並肩前行，追求卓越。

今年適值市建局踏入二十周年，比起二零零一年初成立之時，市建局今天要肩負的市區更新工作和社會責任，與日俱增；居住在舊區的居民對市建局透過重建、改善生活環境的訴求，亦有增無減。

未來，市建局將繼續堅守崗位，履行市區更新的任務，以前瞻性的思維、宏觀的規劃，改善舊區整體環境及紓緩樓宇老化的壓力，為實現香港成為宜居、可持續發展城市的願景，作出努力，創造未來。



與董事會成員參觀位於觀塘市中心項目內全港首個室內巴士候車區。新交通設施結合多項智慧元素，並配備空調，為市民帶來更先進的社區設施。

#### 主席

周松崗, GBM, GBS, JP

二零二一年七月三十一日