



周松崗, GBM, GBS, JP

主席報告

鞏固基礎 繼往開來 為舊區更新展開新篇

二零二一／二二年適值市建局踏入二十周年，亦是香港市區更新的一個里程碑。自二零零一年成立至今，市建局團隊一直努力不懈履行市區更新的任務，在重建、樓宇復修、保育和活化等工作均取得成果，不但改善舊區的整體環境及市民的居住質素，亦為市區更新的持續發展打好基礎。

在這二十年間，市建局建立了一支專業並具創新思維的團隊，協力實踐七十多個市區更新項目，除透過重建將舊區內殘破失修樓宇拆卸，改建為現代化的優質住宅單位；同時亦重新規劃舊區土地，提供更多綠化空間、更優質的步行環境和社區設施，讓市區更新帶來更大的社會裨益。

近年，我們以「規劃主導」、「地區為本」的市區更新模式，開展具規模、難度高但為社會帶來更大裨益的項目，將舊區的低效用街道、未盡用政府土地，以及老舊社區設施，納入全面的規劃藍圖，透過重整及重新規劃土地，並利用新規劃工具，以「一地多用」的概念，發揮土地的發展潛力，改善舊區整體環境。

除了履行市區更新工作以外，市建局亦積極配合政府，撥出資源執行多個樓宇復修資助計劃。而在新冠肺炎疫情期間，市建局亦協助轄下的住宅和商舖租戶，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二億元。此外，市建局在多個舊區為居住環境狹窄、衛生情況差的居民，提供多項抗疫的支援措施，減低病毒傳播的風險。

重建項目步入「收成期」

在重建工作方面，二零二一／二二年度，市建局的重建項目步入「收成期」。年內我們成功推出七個招標項目，提供約三千個住宅單位，為市建局帶來約二百億元的前期款項收入。至二零二二年三月底，市建局的現金儲備大約有二百七十億元，我們會把這些資金全數用於市區更新的工作上。

過去十二個月，我們以「規劃主導」、「地區為本」的市區更新模式開展了三個大型重建計劃，分別為深水埗兼善里和昌華街兩個項目，以及在本年五月開展的九龍城衙前圍道／賈炳達道發展計劃。三個項目合共可更新土地六萬三千平方米，提供約六千一百八十個新住宅單位。這些項目同時還協助政府興建兩座地區設施綜合大樓，合共提供超過八萬五千平方米的樓面作文化、康樂、復康、福利和市政服務，讓市民日後可享用更現代化的設施和服務。與此同時，項目亦帶來超過二萬平方米的綠化空間，以及優化的步行設施，創造更宜居的環境。



現時九龍城區網格式的街道布局（左圖），以及由私人發展商零散發展的單幢式住宅項目，令整個地區欠缺完善規劃。市建局於九龍城「龍城」區開展重建項目，將為該區帶來更寬闊和優質的步行環境（右上圖），以及更多綠化空間和行人步道（右下圖）。



在公務員建屋合作社樓宇重建試點項目方面，盛德街／馬頭涌道項目進展良好，市建局在去年八月向項目內一百五十五個業權的物業業主發出收購建議，至今年六月底，已有一百五十個業主接納。項目內的土地亦已由政府刊憲收回，預計在今年第四季開始，居民將會陸續遷出。至於另一個位於靠背壟道的試點項目，市建局正協助未解散的合作社社員完成散社。我們亦正處理第二批經城市規劃委員會（城規會）諮詢期內收到有關地區規劃的公眾意見，並會盡快完成餘下的規程序。

有關協助政府推行的「港人首次置業」（「首置」）先導項目，位於紅磡春田街／崇志街的「煥然懿居二期」項目已在施工階段，預料將於二零二三年下半年提供約二百六十個單位出售；另一個市建局與香港平民屋宇有限公司（平民屋宇公司）推動的大坑西新邨重建項目，城規會已於去年十二月對重建規劃批出有條件許可，市建局正深化項目的設計和規劃細節。

平民屋宇公司負責制定及執行租戶的搬遷及重置方案，目前正審核住戶領取特惠津貼和回遷的資格，並會安排搬遷工作。預期項目最快於二零二三年動工，重建後可提供超過三千三百個單位，當中包括約一千三百個由「平民屋宇公司」用作重置現有住戶的單位，以及二千個由市建局提供的「首置」單位。連同「煥然懿居二期」，兩個項目將合共提供約二千二百六十個「首置」單位，回應部分市民的置業訴求。

加大力度推廣樓宇復修

市建局自二零二零年六月開始，統一執行所有由政府推行的樓宇復修資助計劃，涵蓋樓宇檢驗、維修公用地方、優化消防、升降機和排水系統，以及維修自住物業六個範疇，涉及總金額超過一百九十億元。截至今年六月底，市建局已經審批超過一萬一千個申請個案，幫助約四十三萬個住戶家庭，獲取資助以籌辦所需的維修工程，改善樓宇狀況和提升公用設施水平。

位於紅磡煥然懿居的樓宇復修資源中心，旨在為大廈業主提供一站式的樓宇復修服務，以及提升公眾對樓宇復修及預防性維修的認知。



此外，為防止樓宇過早老化，市建局投放更多資源，促進業主自行組織樓宇維修，以及提高對預防性維修的意識。市建局在轄下煥然懿居項目內，設立全港首個「樓宇復修資源中心」，為業主及大廈法團提供一站式資訊及技術支援。

與此同時，市建局亦在九龍城和油旺等地區，試行「小區復修」模式，針對區內不同樓齡、狀況的樓宇，從驗樓、公用地方維修以至外牆更新等，提出不同的復修方案，並提供適度資助，以改善小區內樓宇的整體狀況；至於部分未有物業管理公司管理的單幢式樓宇，市建局亦將試行「聯廈聯管」計劃，減低單幢樓業主在樓宇管理的開支，在提升這類樓宇的管理水平之餘，亦期望能加強業主日後進行定期維修保養的能力。



與時任行政長官林鄭月娥於中環街市參觀微型藝術展。

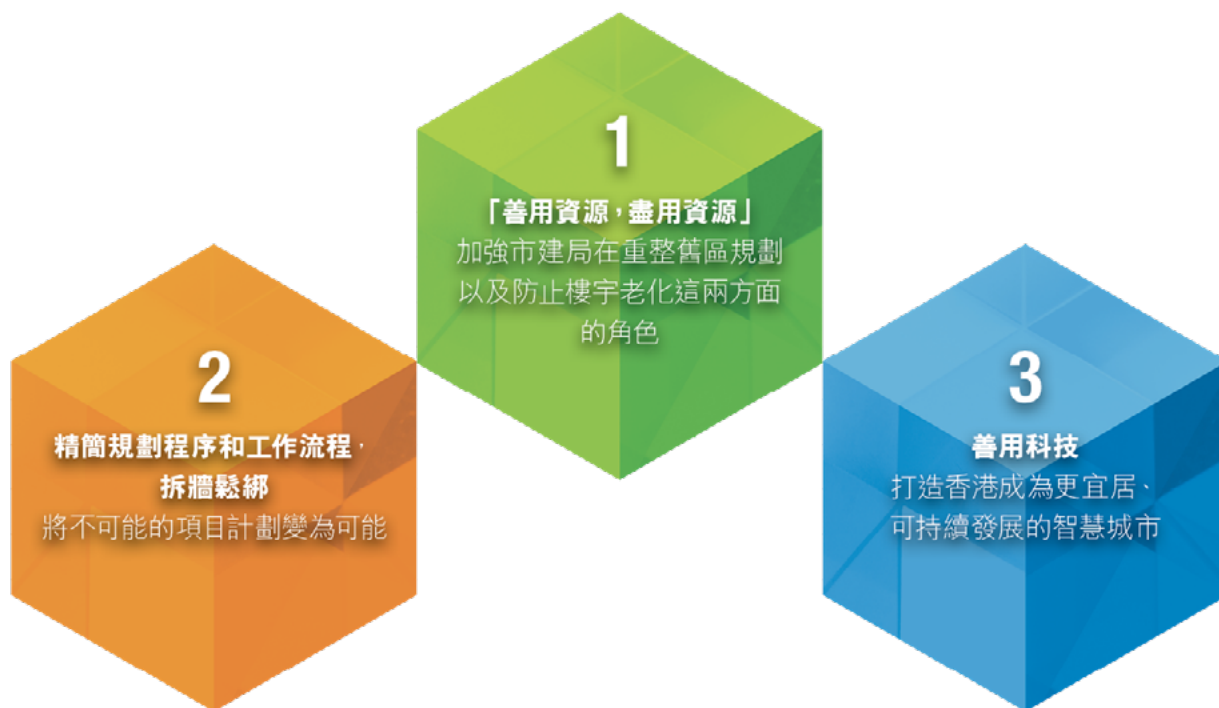
在保育活化方面，中環街市第二期的復修工程於本年四月已經完成並開放給市民大眾享用，市建局為中環街市這幢歷史建築的保育和活化工作，亦圓滿完成。活化後的中環街市自去年八月開業至今，已錄得超過一千萬人次到訪，並成為香港的新地標。

除了做好重建、復修、保育及活化的工作，市建局亦為市區更新持續發展訂下宏觀及前瞻性的策略。去年完成的油旺地區研究，提出了革新的規劃工具，以更善用和盡用香港珍貴的土地資源，提升市區更新項目的執行，並提高私人發展商在重建工作的參與，加速舊區更新的步伐及可持續發展。

我們正配合政府逐步修訂分區計劃大綱圖的工作，盡快落實油旺地區更新發展藍圖內的建議，並將相關的經驗和應用，推展至荃灣和深水埗等的地區研究。

為舊區更新開展新篇

二十年對於一個機構而言，是由初創到成型的轉折點。我們去年慶祝市建局成立二十周年的時候，更前瞻未來，為持續推動市區更新工作、迎接更多個二十年，定下「三項原則」，包括：



“我們去年慶祝市建局成立二十周年的同時，更前瞻未來，為持續推動市區更新工作、迎接更多個二十年，定下「三項原則」。”

在未來的工作計劃，市建局將繼續做好規劃、項目及財務三大儲備。目前，市建局在九龍城、油麻地、旺角、深水埗、黃大仙、觀塘、港島東及荃灣多個舊區，已進行具規模的規劃研究，可改善的舊區面積達五百二十公頃，是二零二一／二二年度的一倍。而最新的五年（二零二二／二三年度至二零二六／二七年度）業務綱領，亦已獲得政府批准，當中建議開展十個新規劃的重建項目，可更新土地面積達到十三萬七千平方米，預計可提供超過一萬三千四百個新建住宅單位。

然而要推展業務綱領內的項目，我們必須有充裕的財務儲備來應付龐大的業權收購支出。我們預計，業務綱領內新規劃項目連同早前已開展但尚未開始收購的重建項目，將會為市建局帶來總成本達到一千二百億元的財務承擔。市建局現有約二百七十億元的現金儲備，即使加上未來數年將項目推出招標而收取的前期款項資金，相對於一千二百億元總承擔支出來說，並不足夠。

面對資金短缺的情況，市建局將秉持《市區重建策略》下維持財政自給的目標，以「善用資源、盡用資源」的原則，執行市區更新的工作，並在將會出現資金短缺時安排借貸，取得資金以加快舊區更新的速度。

今年是我擔任市建局主席第二個三年任期的開始。過去一年，雖然面對「疫」境，我欣見市建局團隊在推動和落實市區更新工作及策略性研究上，均有顯著的成績。二十年來，市建局在履行市區更新任務的各項工作，均得到社會及市民的肯定，我藉此機會，衷心感謝市建局所有員工的努力，以及過往及現任董事會成員多年來給予的指導和支持，推動市建局團隊砥礪前行、追求卓越。

展望未來，市區更新的工作將更具挑戰和充滿機遇。我將繼續與董事會成員及市建局團隊緊密合作，並支持新一屆特區政府促進舊區更新的措施，加快處理舊區老化問題，讓市區更新工作達致「提速、提效、提量、提質」的效果，攜手建設香港成為更美好、更宜居的城市。

主席

周松崗, GBM, GBS, JP

二零二二年七月三十一日