



市建局主席周松崗（圖中）到訪位於士丹頓街／永利街項目（H19）的社區苗圃，感謝義工劉先生和太太細心打理苗圃。市建局與社區夥伴共籌協作，共同營造這個綠色和充滿活力的社區。

主席報告

“

市建局與商界、民間機構以至地區不同持份者，亦團結一致、克服困難，在推動市區更新工作上從未停步，改善舊區居民的居住環境。



團結力量 共籌協作

市建局在二零二一／二二年度跨越成立二十周年的里程碑，我們亦為未來的市區更新工作，制定三個原則，包括（一）善用資源、盡用資源，全力更新舊區；（二）精簡流程、拆牆鬆綁；以及（三）善用科技，建設宜居城市。市建局團隊將秉持這三個原則，於舊區重建、樓宇復修、保育、活化和改造重設這五方面工作，持續履行改善舊區整體環境和居民居住質素的使命。

過去一年，香港走出「疫」境，社會逐漸復常。然而，受外在環境因素影響，包括市場波動、利率上升以及建築成本上漲等，導致物業發展商的入標作價偏向審慎，因而在二零二二／二三財政年度，市建局推出招標的三個住宅項目，回標的收入皆不及預期；若然市況持續，市建局早年以較高價格作物業收購的發展項目，將有可能出現「高買低賣」的情況，影響我們未來數年的財政。

而在未來數年，將有一批較大型的項目陸續展開收購，市建局的業務支出將遠高於營運收入而出現「負現金流」，這將無可避免影響市區更新的步伐和持續發展。

面對市場環境的轉變，在過去一年，市建局團隊以積極的態度和行動應對。除審慎策劃列入業務綱領內的項目和相關財務儲備，以維持「自給」的基本原則外，亦在推行市區更新計劃時，運用各種適用的規劃手段盡量發揮土地的發展潛力。

更重要的，是我們進一步加強與政府和社會各界的合作，為舊區的更新工作提速、提效。當中一項重要的工作，是增撥資源制定措施，推廣樓宇復修，以及推動預防性的樓宇復修策略，減慢樓宇老化，以「共籌協作」為對策，推動城市的可持續發展，行穩致遠。

善用資源 提升成效

在二零二二／二三年度，市建局以「規劃主導、地區為本」的策略，開展四個重建項目，改善超過二千七百個家庭的居住環境，重建後可提供約六千七百個新住宅單位。

年內，推出的三個住宅招標項目，受累於樓市及地價下滑，收入較預期低；再加上因入標價未如理想而收回觀塘市中心第四及第五發展區的商業項目，令市建局全年度的前期款項收入，只有大約四十八億元，較前一個財政年度減少七成。市建局在二零二二／二三年度結束時，相關前期款項及其他物業收入，經扣除重建項目的發展成本、推行樓宇復修以及保育和活化等業務支出後，錄得約五億元營運虧損；另外，因應土地的市值計價，市建局須為多個已開展的項目在會計上作出約三十億元的減值撥備，市建局去年度的淨虧損為三十五億元，而資產淨值則維持在約五百億元。

市建局在未來兩年將加快重建項目的物業收購工作，繼深水埗兼善里項目的收購工作在四月展開後，仍有五個大型重建項目正在進行規劃程序，待政府批准後便要進行收購。這六個項目，加上業務綱領內計劃在未來數年推展的新項目，以及發展大坑西新邨重建項目所需承擔的開支，預計合共需要約九百六十億元的資金。以現時市建局大約有二百三十六億元的現金儲備，不足以應付這些項目的開支。

因此，市建局已計劃從多方面爭取資源，應付龐大的收購開支，包括：

- 1 對於已開展的項目，加快收購及平整地盤以進行招標；另一方面，調整項目儲備內合適項目的推出時間，爭取在同一時段內，招標所得的收入能為新項目的收購工作，補充資金流。
- 2 在預視數年後將出現資金短缺，需要向外借貸以填補業務收入和支出的差距的情況後，預早開展相關的前期準備工作。

除善用財務資源外，市建局亦必須善用土地資源，利用「一地多用」的規劃模式，將舊樓群周邊一些低效能、未用盡的街道和土地納入重建範圍，增加可供發展的土地總面積，除可以改善項目的財務回報外，亦藉著翻新或重建老舊社區設施，提升項目的效益、整體更新地區環境。

其中，在去年五月開展九龍城衙前圍道／賈炳達道發展計劃時，市建局便將賈炳達道公園部分用地納入重建範圍，以「一地多用」模式興建一棟新政府綜合大樓。此規劃方案可協助政府重置九龍城街市，以及容納文化、康樂、復康和福利等社區設施、創造更大社會裨益的同時，更將原有街市用地與附近街道以及毗鄰私人樓宇地盤整合，成為一個較大規模的發展地盤，盡用土地資源和其發展潛力，並照顧項目的財務可行性。



市建局透過開展KC-018及KC-019兩個項目，除了為發展潛力有限的土瓜灣「五街」和鄰近工業大廈帶來可行的重建方案外，更提供一個多元化海濱廣場，讓市民日後可從土瓜灣道步行直達海濱長廊。

而去年十月啟動的明倫街／馬頭角道（KC-018）和土瓜灣道／馬頭角道（KC-019）兩個相連發展計劃，其中，KC-018項目範圍內俗稱「五街」的舊樓群，地積比率已接近規劃許可，附近亦沒有未發展的政府土地和老舊設施可以整合作發展之用，影響重建「五街」舊樓群的可行性。市建局考慮到土瓜灣區的規劃大綱圖，將部分工業樓宇日後重建時應改劃作住宅及商業發展，遂透過一併改劃兩個項目內的住宅以及工業樓宇用地，為重建「五街」舊樓群提出比較可行的解決方案；同時亦藉此機會協助政府部門擴建車路、貫通海濱，促進舊區與啟德發展區融合。

至於觀塘市中心第四及第五區項目，在收回招標後，市建局作出應變，以新規劃思維，將該土地由「商業用途」改變為「其他指定用途（混合發展）」的發展模式，加入住宅發展元素，應對不斷變化的市場和社會環境。我們參考了海外高密度大城市所提倡的「垂直城市」發展理念，提升建築物高度以創造容量；同時亦保留「浮動規劃參數」機制，容許發展商更靈活調撥發展樓面用作住宅、辦公、酒店和零售等不同業務。此突破性的規劃，可提升項目的重建潛力和發展寬度，同時鞏固觀塘市中心的發展和其重要地位。

除了優化項目規劃，團隊亦配合政府的決策，落實多項精簡流程、拆牆鬆綁的新措施，加快重建項目的進程。這些措施包括配合城市規劃委員會（城規會）的新流程，優化和縮短市建局處理公眾對其發展計劃的意見的工作流程；此外，市建局會試行「預先批地」機制，向地政總署預先申請地契，讓項目可以早日推出招標和施工。

提升舊區土地的發展潛力，達致地盡其用，亦是加快重建老舊市區的關鍵。在這方面，過去一年，市建局和政府合作逐步落實市建局油麻地及旺角地區研究（「油旺研究」）提出的建議。目前，城規會已完成修訂《旺角分區計劃大綱圖》，當中包括提高商業地區的最高地積比率、容許選定範圍內的住用和非住用地積比率互換，以及為推行地積比率轉移先導計劃，公布適用的規劃指引。另一項有關修訂《油麻地分區計劃大綱圖》的工作亦已經開展，正處理公眾意見。這些措施提供更多規劃工具和靈活性，將有助提升土地使用效益和重建潛力，並善用市場力量，促進私人發展商參與市區重建。

主席報告

力之所及 執行政府政策措施

解決市民住屋問題，是政府施政的重中之重，在資源許可的情況下，市建局將支持政府的房屋政策。其中，位於紅磡春田街的港人首次置業（「首置」）項目—「煥然懿居 第三座」，已在施工階段，將合共提供二百六十個「首置」單位。市建局已向政府申請預售樓花，我們預計「煥然懿居 第三座」將可在今年九月，接受合資格的市民申請。

至於另一個市建局與平民屋宇有限公司合作，重建大坑西新邨的項目，自城規會對項目的重建規劃批出許可後，市建局在三方面推展「首置」項目工程，包括（一）探討不同建築方案，盡可能壓縮建造流程；（二）提前將工程方案和建築圖則交予政府部門審批，以及（三）與發展局和地政總署商討應用「預先批地」機制，盡快展開工程，爭取在二零三零／三一年度完成，提供二千個「首置」單位。



市建局將利用重建大坑西新邨（上圖）的機遇，增加公共休憩空間（右圖）和地區設施，為社區帶來更大的規劃裨益。



市建局在兩個公務員建屋合作社樓宇重建試點項目，進展良好。盛德街／馬頭涌道項目方面，在全數一百五十四名前合作社社員的配合下，市建局在二零二三年三月完成住戶搬遷工作，較原定計劃提前六個月。這個項目將在二零二三年下半年推出招標，提供六百四十個住宅單位。至於另一個位於靠背壟道的項目，涉及二十八個合作社，在項目開展時仍有九個合作社未解散，是推動計劃的一個挑戰。然而在過去一年，散社工作取得成果。目前，其中兩個合作社已完成散社，另外五個已向政府申請散社。我們亦會繼續接觸餘下合作社商討散社事宜。此項目已進入下一階段的規劃程序，部分地盤會劃作興建「首置」單位，預計可提供約九百五十個「首置」單位。

連同上述「煥然懿居 第三座」和大坑西新邨重建項目，市建局在未來數年，將可提供約三千二百多個「首置」單位，滿足部分市民的首次置業需要。

在協助非政府機構營辦過渡性房屋，紓緩仍在等候「上樓」家庭的居住環境方面，亦已圓滿完成。市建局參與由仁愛堂負責營辦的元朗洪水橋過渡性房屋項目—「仁愛居」，協助項目的規劃、設計及建造工程，提供四百一十個過渡性房屋單位。項目的建築工程在今年六月已完成，仁愛堂預計在本年七月起，安排居民入伙。

加大力度 從根源入手處理樓宇老化

樓宇的維修和保養，是業主的基本責任。因應普遍舊樓業主缺乏對樓宇自行組織維修的意識和能力，以致對樓宇定期進行維修保養，欠缺積極，市建局在過去多年，加強與大廈立案法團、專業界別和地區團體合作，全方位推廣及促進樓宇復修及預防性維修。

市建局在紅磡「煥然懿居」商場內，撥出七千五百平方呎的商業樓面，設立了全港首個「樓宇復修資源中心」，將「樓宇復修平台」網站內，有關籌組樓宇復修工程的實用資訊、標準文件範本和工程費用相關的市場數據，在資源中心以互動形式展現；加上視像諮詢和線上支援服務，即時處理資助計劃申請，全方位為業主提供資訊和專業支援。資源中心已於七月初向公眾開放，歡迎有需要的業主使用。

與此同時，市建局亦藉著在九龍城開展重建項目，於區內試行「小區復修」先導計劃，加大力度為重建項目附近、未有迫切重建需要的樓宇的業主，提供適切的財政資助和技術支援，鼓勵和協助他們適時維修及保養樓宇。此外，我們將以自行發展的「煥然懿居 第三座」作為試點，在設計和建造階段，加入預防性維修元素，延長樓宇建築的可使用年期；另外，在制定大廈公契時亦加入條款，促使業主日後為樓宇制定定期保養計劃和建立財務儲備，向首次置業的業主灌輸預防性維修的意識。

另一方面，市建局自二零二零年六月開始，已協助政府統一執行五項樓宇復修資助計劃，涵蓋樓宇檢驗和維修、優化消防、升降機和排水系統，以及維修自住物業五個範疇，涉及的總資助金額超過一百九十億元。執行這五項樓宇復修資助計劃涉及的行政及運作開支，預算超過二十億元，全由市建局承擔。

連同今年四月推出的「樓宇更新大行動2.0」及「消防安全改善工程資助計劃」第三輪申請，截至今年六月底，市建局已審批超過一萬六千宗申請個案，涉及約五十萬個單位。因應部分參與計劃的法團受疫情影響未能如期籌組工程，市建局加強支援，透過安排視像開標及開放場地予法團使用，方便他們籌組工程。在疫情緩和後，超過八成受影響的個案已重啟招標程序。



九龍城區「小區復修」先導計劃範圍鳥瞰圖。市建局透過提供適切的財政資助和技術支援，鼓勵業主進行樓宇復修，延長樓宇壽命。

主席報告

保育活化舊建築 融入社區

年內，市建局完成了士丹頓街／永利街（H19）項目的保育及活化工程，翻新九幢已收購的唐樓，強化其建築特色之餘，更提升設施並引入嶄新的「共居」概念，將舊建築物活化再用，讓社區資源能達致「民生共創」及「社區共享」兩個願景。市建局正為此項目籌備招標工作，以物色具經驗和能力的機構合作夥伴，與市建局共同管理和營運此活化後的項目。



市建局董事局成員視察H19項目的保育及活化工作。

至於另一個從前土地發展公司接手、歷時超過二十年的衙前圍村重建項目，市建局在去年十二月已向古物諮詢委員會交代衙前圍村重建項目的考古報告，以及因應獨立考古專家建議、為保存圍村歷史建築和遺跡制定的保育方案。市建局把圍村的保育元素，在規劃層面作充分而整全的考慮，寓保育於發展之中，並將會把各項保育設計的標準，列入重建項目的地契條款及合作發展協議內，以確保發展商按契約所列明的標準與品質興建。項目在今年年中得到政府批准並獲批地契，相關保育及建築工程已展開，預計在二零三零／三一年度完成。項目內的保育公園日後將對外開放，讓原本破舊的村屋和埋於地底的遺跡，成為與民共享的資源。

推動可持續發展 制定「減碳」方針

推動可持續發展，是市區更新工作的核心，亦是市建局的營運理念。在發展項目中，市建局一直與合作發展夥伴，推動項目在設計、建造、營運和再使用等方面，達致環保建築；我們亦著重在項目的規劃上，建設綠色社區，提升居住環境的質素。近年，市建局積極研究樓宇建造的物料，例如採用高強度混凝土、經鍍鋅技術處理的鋼筋等，加強其抵禦侵蝕的能力；同時，優化結構設計標準，包括協調建築物內支柱、橫樑和結構牆的布局，提高建築物的整體穩定性和抗風性能，從而將樓宇結構的設計壽命延長至七十五年，長遠減低樓宇老舊的速度，減少因拆卸樓宇而產生的碳排放。

市建局將可持續發展納入核心業務策略，並配合政府爭取在二零五零年前實現「碳中和」的目標。在過去一年，我們檢視業務流程、政策指引及運作細節等不同範疇，將「減碳」的方針，融入業務和營運層面，以便制定合適的減碳工作指標，邁向「零碳」的長遠目標。



前瞻未來 三方面推動市區更新可持續發展

市區更新的工作必須持之以恆。市建局在未來的工作計劃，必須從三方面加強應對轉變和未來挑戰的能力，持續履行市區更新的工作及推動其長遠可持續發展。這包括：

- 1 在致力維持市建局謹慎理財、財政「自給」的目標，做好項目及財務的策劃之外，在未來兩、三年，市建局將需要向外借貸，因應重建項目收購業權的數量增加而出現資金短缺的情況，補充現金流。我們已在去年年底向財政司司長提交二零二三／二四至二零二七／二八年度的五年業務綱領草案時，就提高市建局的借款上限提出建議，由目前的六十億元的借貸上限，大幅提升至二百五十億元。有關建議已獲得財政司司長批准。市建局將因應市場情況、財務儲備水平及相關業務計劃所需的現金開支，分階段進行借貸，並釐訂合適的借貸模式、時間及額度。
- 2 透過在不同舊區進行具規模的地區規劃研究，為舊區制定宏觀和具前瞻性的市區更新大綱藍圖、並加快項目儲備內項目的初步規劃和設計，以便適時因應市場狀況靈活調配和展開、加強應用新規劃工具和「一地多用」等概念，提高市區更新項目的技術和財務可行性。
- 3 持續投放資源，並加強與業界協作，實踐市建局「樓宇復修新策略研究」的建議，促進業主為樓宇外、內定期進行維修保養，並重點宣傳有關「預防性維修」的概念和措施，減慢樓宇老化。

團結一致 共建宏圖

市區老化是社會整體需要共同面對和有責任處理的問題；而市區更新必須持之以恆。

回顧過去，尤其受疫情影響的三年多，我感謝政府一直透過不同形式的支援，向市建局提供財政資源和土地資源，改善重建項目的財務狀況；市建局與商界、民間機構以至地區不同持份者，亦團結一致、克服困難，在推動市區更新工作上從未停步，改善舊區居民的居住環境。我亦感謝市建局所有員工的努力，以及過往及現任董事會成員，多年來給予的支持和指導；我更感謝社會人士對我們工作給予的意見和支持。

展望未來，要讓市區更新的工作行穩致遠，我們需要凝聚更大的力量和社會資源。我將與董事會成員及市建局團隊，致力制定政策和措施，並繼續促進市建局與「官、商、民」之間的溝通和協作，為市區更新拓建更美好的里程。讓我們攜手，創建更具活力、宜居和低碳的城市環境。

主席

周松崗, GBM, GBS, JP

二零二三年七月三十一日