

立法會
規劃地政及工程事務委員會

市區重建局的工作

引言

本文件旨在匯報市區重建局（市建局）的工作進展，以及該局未來的工作計劃。

背景

2. 市建局於 2001 年 5 月成立，負責根據《市區重建局條例》和《市區重建策略》去推行市區更新工作。該局已制訂全面綜合的“4Rs”策略，透過拆卸重建、復修樓宇^{註1}、復興舊區^{註2}和保存有價值建築物等工作，為舊區重新注入活力，並改善區內居民的生活環境。

市建局的工作進展

3. 截至 2004 年 5 月底，除了復修樓宇和保存建築物的工作外，市建局已開展 17 個拆卸重建項目和 7 個復興舊區項目。這 24 個項目的名單載於附件甲。

4. 在 2003/04 年度，市建局推出了樓宇復修試驗計劃，向業主提供協助和誘因，以鼓勵他們進行維修保養工程。這

^{註1} 復修項目旨在推動和促進業主妥善修葺樓宇和進行預防性維修，以延長樓宇壽命。

^{註2} 復興舊區項目是在街道層面進行的項目，旨在透過不同的措施，例如美化景觀、重鋪路面，以及提供街道設施等，藉此改善及復興個別地區的社會經濟及環境面貌。

項計劃有助於展現妥善樓宇維修的好處，包括確保樓宇安全和改善居民的生活環境。報章亦曾報導在樓宇翻新後，樓價和租值亦有所提升。

5. 在保存有價值建築物方面，除了上環西港城的重點項目外，市建局亦已決定保存位於灣仔莊士敦道拆卸重建項目內的 5 幢戰前樓宇，並會考慮保留在灣仔利東街／麥加利歌街拆卸重建項目內的 3 幢戰前住宅唐樓。

6. 市建局亦繼續推行從土地發展公司（土發公司）接手的 10 個已開展項目。

7. 市建局已於附件乙的第 3 至 21 段提供該局工作進度的詳細報告。

未來工作計劃

8. 財政司司長於 2004 年 3 月，批准市建局 2004/05 至 2008/09 年度的業務綱領，以及該局 2004/05 年度的業務計劃。

9. 獲批准的業務綱領涵蓋 55 個新的拆卸重建和復興舊區項目^{註3}，以及一項惠及約 540 幢舊樓的復修計劃。在這 55 個項目中，有 5 個項目會根據市建局與香港房屋協會（房協）

^{註3} 包括 2004 年 4 月底推行的 4 個拆卸重建項目，以及分別於 2004 年 4 月及 5 月期間開展的兩個復興舊區項目。

的策略合作方式推行^{註4}。計及正在進行的項目，市建局在未來五年的逐年延展計劃總共有 83 個項目。至於獲批准的業務計劃，則涵蓋計劃於 2004/05 年度開展的 10 個拆卸重建項目和 8 個復興舊區項目，以及向約 100 幢樓宇的業主提供樓宇復修工作方面的協助。

10. 在業務綱領中，復興舊區亦是市區更新工作的重要一環。市建局計劃由 2004/05 年度起的未來五年，在若干街道推行復興舊區項目，以恢復和加強這些舊區的社會經濟動力，以及改善環境。復興舊區工作暫定於上環、灣仔、油麻地、旺角、深水埗、大角咀及荃灣等地區進行。

11. 在參考過上文第 4 段所述樓宇復修試驗計劃的經驗後，市建局訂定了全面的樓宇復修策略，其中包括向合資格的業主提供免息貸款或補助金。在 2004/05 至 2008/09 年度內預計會有大約 540 幢舊樓受惠。

12. 市建局已於附件乙的第 22 至 29 段列出該局未來工作計劃的詳情。

^{註4} 為加快市區更新，市建局和房協在 2002 年 12 月簽訂諒解備忘錄，建立策略伙伴關係。根據有關安排，房協同意初步在 2003/04 至 2006/07 年度期間推行 7 個拆卸重建項目，並支付所涉及的全部成本和開支。房協已在 2003/04 年度開展兩項拆卸重建計劃。

財政情況

13. 在獲得政府財政支援^{註5}的情況下，以及基於市建局業務綱領內財政預測所作出的各項假設（包括該局與發展商採用前者佔 30%及後者佔 70%的合營方式，即假設發展商在開始推展項目時，平均會負擔徵集得來土地的 70%地價，並在其後的發展成本和利潤中分佔 70%），市建局估計，到其計劃推行的項目的發展期結束時，該局可能會有 5,000 萬元的小量盈餘，以及有 100 億元現金結餘。這與政府的政策目標相符，即長遠而言，市區更新計劃應該財政自給。

14. 市建局業務綱領內的財政預測，無疑會受到物業市場的走勢、利率的變動、建築成本的增減，以及個別項目實際上的推行模式等因素影響。政府每年在審核市建局的業務綱領和業務計劃時，會密切監察該局的工作和財政狀況。

加快市區更新

15. 行政長官在《2004 年施政報告》中宣佈，政府會考慮加快市區更新的不同可行方案，讓社會各界人士廣泛參與討論。就此，我們會開展全面的市區更新政策檢討，其中的課題包括(i)檢討作為市建局政策指引的《市區重建策略》；(ii)促進私人發展商參與市區更新工作；以及(iii)推廣由業主進行妥善的樓宇管理及維修，作為解決市區老化問題

^{註5} 政府在市區更新方面投入了不少資源。行政會議於 2002 年 5 月，原則上批准以象徵式地價提供市區更新地段。立法會財務委員會亦於 2002 年 6 月，批准了一筆為數 100 億元的承擔額，用以在 2002/03 至 2006/07 五個財政年度，分階段注資市建局。市建局現已獲注資 60 億元。

的長遠方法。我們會讓市建局、有關人士和公眾參與整項檢討工作。

結語

16. 市建局自成立以來，工作持續取得進展，其工作計劃亦邁向更為全面綜合的市區更新方式。政府會繼續向市建局提供支援，以協助該局推行市區更新計劃。

房屋及規劃地政局

二零零四年六月

已開展的拆卸重建項目和復興舊區項目
截至 2004 年 5 月底

I. 拆卸重建項目

- (a) 灣仔莊士敦道發展計劃^{註 a}；
- (b) 深水 福榮街／福華街發展提案^{註 b}；
- (c) 大角咀櫻桃街發展計劃；
- (d) 深水 保安道／順寧道發展提案；
- (e) 旺角新填地街發展提案；
- (f) 西營盤第一街／第二街發展計劃；
- (g) 灣仔皇后大道東發展提案；
- (h) 上環永利街／士丹頓街發展計劃；
- (i) 深水 保安道／懷惠道發展提案^{註 c}；
- (j) 大角咀必發道／洋松街發展提案；
- (k) 紅磡必嘉圍發展提案；
- (l) 灣仔利東街／麥加利歌街發展計劃；
- (m) 筲箕灣筲箕灣道發展計劃^{註 c}；

註 a 發展計劃是指須要就項目範圍的土地用途地帶修訂有關分區計劃大綱圖的項目。

註 b 發展提案是指無須就項目範圍的土地用途地帶修訂有關分區計劃大綱圖的項目。

註 c 有關項目由房協按其與市建局建立的策略伙伴關係進行。

- (n) 深水 青山道／昌華街發展提案^{註 c}；
- (o) 深水 青山道／元州街發展提案^{註 c}；
- (p) 深水 元州街／福榮街發展提案^{註 c}；及
- (q) 深水 青山道／興華街發展提案^{註 c}。

II. 復興舊區項目

- (a) 上環摩利臣街項目；
- (b) 中環機利文街項目；
- (c) 油麻地文明里項目；
- (d) 旺角砵蘭街／奶路臣街項目；
- (e) 油麻地碧街項目；
- (f) 上環永樂街項目；及
- (g) 大角咀富貴街／博文街項目。

市區重建局 2003/04 年度的工作
及 2004/05 年度的業務計劃

I. 引言

1. 本文件匯報市區重建局（市建局）自2003年4月起至今的工作，以及2004/05年度的業務計劃。

II. 背景資料

2. 市建局在投入運作的第二年，繼續依循政府在《市區重建策略》中訂定的規範工作。市建局進一步拓展其四大業務策略 4Rs（重建發展、樓宇復修、舊區更新及文物保育），並開展了多項樓宇復修及舊區更新項目。另外，市建局與香港房屋協會（房協）的策略伙伴合作關係亦已開始取得成果。

III. 市建局在2003/ 04 年度的工作

重建項目

3. 市建局在成立首年共推出了 8 個重建項目。在過去一年，本局繼續其中 7 個項目的收購、居民搬遷及安置工作（剩下的一個項目尚在規劃階段^{註一}）。平均來說，市建局可成功收購上述項目的 85.5% 的業權；其中一個更達 97.2%。上述 7 個項目的收地申請已全獲批核，其中 4 個地盤的居民搬遷工作已經完成，預計其餘 3 個地盤的居民搬遷工作亦會在稍後時間進行。至今，共有 120 戶家庭獲得安置在香港房屋委員會（房委）或房協的公屋單位，另外 656 戶已接受

^{註一} 此項目根據《市區重建局條例》在 2003 年 3 月 21 日刊憲。城市規劃委員會（城規會）在 2004 年 3 月 19 日核准此計劃。然而，有一位反對此計劃的人士，就城規會的決定提出司法覆核。此項目的推行可能因此出現阻延。

現金補償。本局現正繼續為其餘家庭，安排安置單位或現金補償。按照本局與房委及房協的協議，每年它們可提供的安置單位，總共可達 2,000 個。

4. 市建局分別在 2004 年 4 月及 6 月，為荃灣楊屋道的連繫地盤及灣仔莊士敦道的重建地盤招標，並已選定合作發展商。大角嘴櫻桃街項目的招標工作，亦已在 2004 年 6 月展開。在下半年，本局會為其他已完成居民搬遷的地盤招標。
5. 市建局在灣仔、大角嘴及紅磡開展了 3 個新的重建項目。它們現正處於收購或政府收地的不同階段。整體來說，估計涉及約 740 個業權，其中大約有 1,130 戶家庭共 3,450 人。
6. 上述已開展的項目初步定於 2008 至 2010 年完成。根據現有計劃，預計竣工時可提供共 4,140 個新的住宅單位及 30,700 平方米零售樓面面積。此外，有關項目還會提供約 4,050 平方米的休憩用地及 6,900 平方米的政府/團體/社區設施，令當地居民及社區受惠。市建局已推出的項目的最新進展見附錄 A。
7. 此外，市建局正繼續推行在土地發展公司（土發公司）時期開展的 10 個項目，其中 3 個實際上已經竣工或已接近完成，約共 2,000 個單位已開售。其餘 7 個項目正在施工的不同階段。整體來說，預計全部 10 個項目可提供約 6,000 個新單位和 380 個服務式住宅、135,890 平方米的零售/商用樓面面積、65,790 平方米的寫字樓樓面面積、1,040 間酒店客房、11,150 平方米休憩用地及 21,120 平方米政府/團體/社區設施。這些項目的現況見附錄 B。
8. 本局除了開展 3 個新的（或合共 11 個）重建項目之外，還根據 2002 年 12 月與房協建立的策略伙伴關係，聯同房協開展了另外 6 個項目。該 6 個項目之中，有 1 個位於筲箕灣，另有 5 個位於深水，共涉

及約 720 個業權，其中大約有 1,230 戶家庭共 2,570 人。根據雙方協議安排，房協負責有關項目的收購及居民搬遷工作。有關的收購工作現正進行，或正在準備展開的階段。當居民搬遷工作完成時，房協亦會負責地盤的發展工作。工程完竣時，預計可提供 1,650 個新單位、16,160 平方米的零售樓面面積、930 平方米休憩用地及 4,400 平方米政府/團體/社區設施。

9. 市建局及房協的物業收購政策，大致上與政府的收地補償政策相近，另加若干鼓勵性質的津貼。住宅物業的自住業主的自置居所津貼，等同同區一間假設樓齡為七年的重置單位的市值與業主物業本身的市值的差額。在 2002/03 年推出的 7 個項目中，已接納收購建議的業主平均達 85% 以上，由於餘下未能收購的物業中，約有 5% 是基於業權存在法律問題或業主不知去向等原因，故此收購的成功率可說是良好。然而，市建局仍會不斷改良政策和程序，尋求適當的平衡，既可恰如其份地配合受影響居民的需要，亦可符合效益，令到市區更新計劃得以持續有效地推行。
10. 若以最近的 5 年業務綱領及周年業務計劃中的假設為基礎，市建局至今推出的 11 個項目的總發展成本估計約為 97 億元，其中約 45 億元用作收購物業及安置居民，亦即是徵集土地的成本。其餘 52 億元則是發展成本及利息。至於聯同房協推出的 6 個項目（房協負責所有成本），總發展成本估計約為 43 億元。

社區關係

11. 市建局明白一些業主及租客，尤其是長者，在搬遷及重建家園方面可能會遇到困難。本署以人為本的精神，市建局委派訓練有素的前線員工，為真正有需要的家庭提供援助。實質的援助包括：向有需要的業主特別提供 3 成訂金（市場慣例為 1 成）；協助安排銀行過渡貸款；提供置業及按揭的市場資訊；協助居民搬遷，以及為大件傢具提供臨時儲存服務等。此外，市建局及房協亦透過公開競投方式，委託 6 隊社區服務

隊，在指定地區，為有需要的居民，就不同的問題提供輔導和意見。至 2004 年 4 月底，這些服務隊曾經為大約 1,300 宗個案的居民提供援助。

12. 在地區的層面而言，市建局已在 4 個已展開重建項目的目標區內，成立分區諮詢委員會。委員會成員包括區內居民、專業人士、社工、區議員及學者等。在規劃及實施項目時，各委員從地區和第三者的角度，為市建局提供了寶貴的意見及協助。

樓宇復修

13. 市建局去年其中一項主要工作，是推出措施鼓勵住宅物業業主自行保養維修物業。樓宇復修的目的，是改善住宅樓宇的環境及居住質素、延長樓宇的可使用壽命。

樓宇復修試點項目

14. 市建局於 2003 年 4 月推出試點項目，初步探討業主在保養維修大廈方面遇到的問題，並顯示樓宇復修可採納的措施。計劃涵蓋 4 個項目共 12 幢樓宇。它們分別座落於油麻地、旺角及灣仔。所有樓宇均已收到屋宇署發出的法定維修令或勸諭信。有關計劃有賴屋宇署及民政事務總署給予的緊密合作，特別重要的是民政事務總署鼓勵業主成立業主立案法團。當業主立案法團成立後，本局為業主提供技術支援及免費物料，鼓勵業主在法定維修令要求的範圍外，自願採取進一步的保養維修工程。此舉合乎市建局的目標，鼓勵業主主動保養物業，而不是單獨處理已經浮現的問題。有關計劃現時仍在繼續進行，而本局亦從中汲取了寶貴經驗，當中更可顯明成立業主立案法團及有關法團同意進行保養維修工程的重要性。

樓宇復修試驗計劃

15. 本局在評估過試點項目的經驗之後，決定集中在已成立業主立案法團的大廈推行樓宇復修試驗計劃。此舉可鼓勵樓宇業主成立業主立案法團，亦可推廣復修樓宇之後的持續保養和管理。符合下列資格的樓宇業主將獲邀參加：
- (a) 業權分散但已成立業主立案法團的大廈，準備在完成復修工程後承擔適當的樓宇管理和保養；
 - (b) 樓宇已收到屋宇署或其他計劃或市建局認為合適的法定維修令；
 - (c) 樓齡約 30 年或以上的住宅或綜合用途樓宇；及
 - (d) 樓宇位於或靠近《市區重建策略》指定的目標區。
16. 據市建局估計，至 2008/09 年度，計劃可以令大約 140 幢樓宇受惠（估計約 8,000 個單位）。
17. 市建局為每個住宅單位提供的維修物料（不包括技術支援），價值上限為港幣 3,000 元，或每個單位須承擔的復修工程總開支的一成，以較低者為準。直至現時為止，市建局已為 7 幢樓宇（約 760 個單位）提供協助及物料資助，在物料方面的支出約為 85 萬元。

舊區更新

18. 舊區更新的目的，是透過重新鋪設路面、提供街道設施及種植樹木等改善區內的環境，從而吸引本地遊人及外地遊客，推動區內的經濟活動。至今，本局已於上環、中環、旺角、大角嘴及油麻地開展了 7 個項目。全部項目均靠近本局現時的重建或文物保育項目，以取得最高成效。舉例來說，上環舊區更新活動便是以市建局現行的西港城文物保育項目，作為旗艦。本局在推行舊區更新項目時，均與區議會、政府部門、社區及工商團體攜手合作。

文物保育

19. 除了西港城的文物保育項目之外，在本局現正進行的兩個重建項目中，亦包含重要的文物保育元素。在灣仔莊士敦道重建項目中，便會保留 5 幢戰前建築。市建局正積極尋求合適的文物保育項目，以配合其綜合全面的四大業務策略。然而，保育文物的成本一般都較為高昂，故此在考慮進行新項目時，必會權衡優先次序，確保善用資源。

與房協合作

20. 在 2002 年 12 月 12 日，市建局與房協簽署合作備忘錄，為推動市區更新項目建立策略伙伴關係。總括來說，房協承諾根據市建局現行的政策和程序，推行 7 個市建局的重建項目。一如上文第 8 段所述，其中的 6 個已經開展。雙方現正商討由房協開展更多項目的可能性。

成本控制

21. 市建局在過去一年繼續維持以審慎理財的方法運作，和盡量採取措施降低成本。員工人數由 2001 年 5 月 1 日的 303 人，減至 2003 年 3 月 31 日的 262 人。至 2004 年 6 月 1 日，人數再減至 248 人。至於每年的經營成本，則由 2001 年 5 月 1 日至 2002 年 3 月 31 日的 11 個月期間的 2.91 億元，減至截至 2003 年 3 月 31 日止年度的 2.27 億元和截至 2004 年 3 月 31 日止年度的 2.01 億元；其中經常性員工成本由 2001/02 年度的 1.86 億元，減至 2002/03 年度的 1.54 億元和 2003/04 年度的 1.5 億元。

IV. 未來計劃

22. 行政長官在 2004 年 1 月的施政報告表示：「加快市區更新，改善香港城市面貌和環境衛生，既可以為長遠的可持續發展提供動力，也給本港建造業帶來就業機會。」市建局在制定 2004 年的工作計劃時，亦以

此為方針。在重建發展之外，均衡地施行四大業務策略。

23. 根據《市區重建局條例》第 21 及 22 條的規定，市建局須制備五年業務綱領及周年業務計劃，供財政司司長批核。第三份業務綱領及業務計劃已於 2004 年 3 月獲得財政司司長的核准。
24. 第三個業務綱領承接過去兩年的業務綱領，涵蓋 83 個項目，包括 10 個在土發公司時期已經開展的重建項目、17 個前述已經開展的重建項目（包括與房協合作的項目）、7 個已經推行的舊區更新項目，以及多個新項目。

樓宇復修貸款/資助計劃

25. 在樓宇復修方面，市建局在 2004 年 5 月宣布推出樓宇復修免息貸款計劃，其中包括了符合上文第 15(a)、(c)及(d)段所述資格，但沒有收到法定維修令的大廈，鼓勵業主及早自願進行復修工程。本局將會透過業主立案法團，發放貸款予個別住宅物業業主，每戶的貸款上限為港幣 10 萬元，還款期最長為 5 年（視乎貸款金額而定）。一般來說，工程範圍包括：
 - 公用地方及外牆的維修或預防性保養工程
 - 維修、保養或改善屋宇設備
 - 與整幢樓宇的工程相關連的室內維修保養工程
26. 有時，同一樓宇內可能有部分業主無法負擔復修費用，特別是年長的低收入人士，以致其他業主不願意參與或未能落實工程。市建局遂推出有限度的樓宇復修資助計劃，協助這類業主。有關計劃適用於目標區內的樓宇，樓宇類別與貸款計劃的相同。資助上限為每戶港幣 10,000 元，或該戶須承擔的復修工程全數開支，以較低者為準。

27. 市建局第三份業務綱領之中，已預留 1.8 億元推行貸款計劃及 1 千萬元推行資助計劃。在業務綱領涵蓋的 5 年間，即 2004/05 至 2008/09 的年度，預計將可協助多達 400 幢樓宇，共約 22,000 個住宅單位。
28. 連同上文第 15 至第 17 段提及的樓宇復修試驗計劃，市建局的樓宇復修措施，將可能惠及約 540 幢樓宇，共 30,000 個住宅單位。有關計劃將有助解決樓宇老化的問題，並能改善區內環境，提高生活質素。
29. 在舊區更新方面，市建局將會再推出 8 個項目^{註二}，其中 4 個在上環，兩個在灣仔，其餘兩個分別在油尖旺區及大角嘴。至於文物保育方面，在市建局已推行的兩個重建項目中，已包含重要的文物保育元素；市建局現正與房協商討，研究房協可否推行涉及文物保育的項目。

V. 總結

30. 市建局繼續去年已展開的工作，而重建項目良好的成功收購率亦足以令人鼓舞。本局繼續在推行四大業務策略方面取得長足進展，尤其是在樓宇復修方面。市建局與房協的合作亦為市區更新注入了新的資源。市建局目前的挑戰，是運用過往累積的經驗，推行綜合的市區更新計劃，以配合社會的需要和期望，並同時做到財政自給。

市區重建局
2004 年 6 月

^{註二} 包括兩個在 2004 年 4/5 月推出的項目

**市區重建局年度報告 –
17 個已推出項目截至 2004 年 6 月中的進度**

項目編號	項目名稱	推行項目機構	進度
H16	莊士敦道	市建局	完成居民搬遷工作，已覓得合適的合作伙伴
K3	櫻桃街	市建局	正拆卸舊有建築物，並正就項目進行招標
K26	福榮街/福華街	市建局	土地已復歸政府所有。正拆卸舊有建築物
K19	保安道/順寧道	市建局	土地已復歸政府所有。即將拆卸舊有建築物
K27	新填地街	市建局	土地已復歸政府所有
H20	第一街/第二街	市建局	土地已復歸政府所有
H17	皇后大道東	市建局	土地將於 2004 年 8 月復歸政府所有
K30	洋松街/必發道	市建局	土地將於 2004 年 8 月復歸政府所有
K33	必嘉圍	市建局	土地將於 2004 年 8 月復歸政府所有
H15	利東街/麥加力歌街	市建局	正進行收購工作
H19	士丹頓街/永利街	市建局	規劃程序正進行司法覆核
H21	筲箕灣道	房協	正進行收購工作
K25	保安道/懷惠道	房協	收地申請正被處理
K20	青山道/昌華街	房協	即將發出收購建議
K21	青山道/元州街	房協	即將發出收購建議
K22	元州街/福榮街	房協	即將發出收購建議
K23	青山道/興華街	房協	即將發出收購建議

聯營項目進度簡介

項目	項目發展詳情	進度
H1-帝后華庭 地段號碼:8897	住宅發展: 總樓面面積 66,233 平方米 (1,148 個單位)	- 工程已竣工 - 所有住宅單位已售罄
K8 – 百利達廣場 旺角廣華街 3 號 地段號碼:1157 及多個鄰近地段	住宅發展: 總樓面面積 15,160 平方米(272 個單位)	- 工程已竣工 - 正發售住宅單位
K10 – 窩打老道 8 號 地段號碼:11100	住宅發展: 總樓面面積 32,012 平方米(576 個單位)	- 工程進行中 - 預計 2004 年底完成 - 正發售住宅單位
K2 – 旺角朗豪坊 地段號碼:11099	商業/零售/酒店發展: 總樓面面積 167,414 平方米及 686 酒店房間	- 正進行建築及裝飾工程 - 預計 2004 年底完成
H12 – 堅尼地城 地段號碼:8971	住宅發展: 總樓面面積 62,904 平方米 (1,174 個單位)	- 工程進行中 - 預計 2005 年初完成
H13 – 加惠民道 地段號碼:8873	住宅發展: 總樓面面積 7,280 平方米(89 個單位)	- 工程進行中 - 預計 2006 年底完成
K13 – 荃灣市中心 地段號碼:398	住宅/零售發展: 總樓面面積 133,539 平方米 (1,596 個單位)	- 工程進行中 - 預計 2007 年底完成
K11 – 尖沙咀河內道 地段號碼:9805 及 11121	零售/酒店/服務式住宅發展: 總樓面面積 102,673 平方米及 734 個服務式住宅/酒店房間	- 工程進行中 - 預計 2007 年底完成
H9 – 灣仔道 地段號碼:8953	住宅發展: 總樓面面積 62,283 平方米 (904 個單位)	- 工程進行中 - 預計 2009 年初完成
K17 – 荃灣楊屋道 地段號碼:394	住宅/零售發展: 總樓面面積 46,141 平方米 (276 個單位)	- 工程預計 2004 年第三季開展並於 2009 年初完成