

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)987/14-15(04)號文件

檔號：CB1/PL/DEV

發展事務委員會

2015年6月23日的會議

關於市區重建局的工作的最新背景資料簡介

目的

本文件旨在提供有關市區重建局(下稱"市建局")的工作的背景資料，並簡述自2010-2011年度立法會會期以來，議員在立法會及發展事務委員會(下稱"事務委員會")會議上就此課題表達的意見和關注。

成立市區重建局及在2011年頒布新的《市區重建策略》

2. 市建局在2001年5月1日成立，並根據於2000年6月獲制定的《市區重建局條例》(第563章)推行市區更新工作。根據《市區重建局條例》第21條，市建局在進行重建項目時，須依循政府當局所制訂的《市區重建策略》列明的指引。首份《市區重建策略》於2001年11月公布¹。在2008年7月至2010年6月期間，政府當局曾檢討2001年的《市區重建策略》，並進行為期兩年、共3個階段的公眾參與活動。新的《市區重建策略》於2011年2月24日制訂及頒布，採取"以人為本、從地區出發及與民共議"為重點工作方針(下稱"2011年《市區重建策略》")。

落實新的《市區重建策略》

3. 根據2011年《市區重建策略》，市建局須以"重建發展"和"樓宇復修"為其核心業務。

¹ 關於2001年11月發表的《市區重建策略》全文，可登入以下超文本連結瀏覽：
<http://www.legco.gov.hk/yr01-02/chinese/panels/plw/papers/plw0208-217-1c-scan.pdf>。

重建發展

4. 按照2011年《市區重建策略》，市建局採取了三管齊下的方法進行重建，即由市建局自行提出開展重建項目、推行由業主提出的需求主導重建項目，以及透過協助業主集合業權進行重建。截至2014年3月止，市建局已推行或繼續落實合共54個發展項目，將會提供約14 200個新單位²。

5. 部分議員關注到，市區重建的過程進度緩慢，並促請政府當局聯同市建局進行檢討，以找出箇中原因。政府當局表示，市建局在其首10年的工作中遇到不少挑戰和困難，促使政府當局在2008年進行《市區重建策略》的檢討工作。關於檢討2011年《市區重建策略》的建議，政府當局表示，當局推行2011年《市區重建策略》所建議的新措施只有數年，因此需要時間整合經驗，以找出任何可予改善之處。

需求主導重建項目先導計劃

6. 根據"需求主導"重建模式，佔地盤內相關地段67%(即三分之二)或以上不分割份數的業主可聯合向市建局提交申請，以推展重建項目。一項有關此模式的先導計劃(下稱"需求主導計劃")在2011年7月推出。市建局迄今已就有關計劃的申請進行3輪邀請。該局已開展10個項目，當中包括兩個由於未能達到取得八成業主同意的門檻而終止的項目³。

7. 行政長官在其2014年施政報告表示，物業業主對需求主導計劃反應踴躍。根據該項計劃提出的申請所涵蓋的用地規模越來越大，而須考慮的因素亦越來越複雜。據政府當局所述，市建局有必要全面檢討此項計劃，以確保該計劃得以持續。市建局須繼續以審慎及維持財政自給為長遠目標的原則持續營運。發展局局長就一項於2014年5月7日立法會會議上所提的質詢作出書面回覆時表示，市建局已於2014年4月成立專責委員會，以督導有關檢討該項計劃的事宜。

² 資料來源：市建局2013-2014年度年報
(http://www.ura.org.hk/media/2278043/p16_p25_c_.pdf)

³ 資料來源：發展局局長出席2015年4月1日財務委員會特別會議(規劃及地政)的發言稿
(http://www.legco.gov.hk/yr14-15/chinese/fc/fc/sp_note/session15-devb-pl-c.pdf)

8. 在事務委員會於2014年6月24日的會議上討論市建局的工作時，部分委員認為，有關該項計劃的檢討工作應由發展局局長而非市建局領導。檢討的範圍應涵蓋申請地盤面積的最低要求、向臨街店鋪及住宅單位業主作出的補償等。檢討結果於2014年12月公布。就需求主導計劃提出的主要修訂包括提高申請地盤面積的最低要求、提高取得業主同意的門檻，以及在申請的評分準則中更着重樓宇狀況。有關修訂的詳情載於**附錄I**。據政府當局所述，經修訂的要求將適用於在2015-2016年度推出的第四輪申請⁴。

促進者服務

9. 市建局已成立一間名為市區重建中介服務有限公司的全資附屬公司，以推行中介服務先導計劃(下稱"中介服務計劃")，協助業權分散的樓宇業主集合業權，開展重建項目。"促進者"服務於2011年7月26日開始接受申請。就市建局提供的此項服務而言，佔有關地盤內每個地段至少50%或以上不分割份數的業主，方可聯合提出申請。市建局只能擔當統籌者的角色，協助有關樓宇的業主集合80%至90%的業權在市場聯合出售，但市建局不會參與收購有關樓宇的任何業權。在2013-2014年度，市建局以"促進者"的角色為4個項目提供中介服務⁵。在2013年11月，市建局首次成功協助九龍城區3幢住宅樓宇的業主集合業權聯合出售作發展用途⁶。

10. 關於議員關注到促進者服務的規模過小，市建局表示，如業主的需求殷切，該局會考慮推展更多此等項目，以及在此方面投入更多資源。除了協助有關樓宇的業主集合業權以聯合出售外，市建局亦會考慮向業主提供其他形式的協助。市建局於2014年12月公布優化的"中介服務計劃"，將服務範圍擴展至商業樓宇及

⁴ 資料來源：發展局局長出席2015年4月1日財務委員會特別會議(規劃及地政)的發言稿
(http://www.legco.gov.hk/yr14-15/chinese/fc/fc/sp_note/session15-devb-pl-c.pdf)

⁵ 資料來源：市建局2013-2014年度年報
(http://www.ura.org.hk/media/2278043/p16_p25_c_.pdf)

⁶ 資料來源：發展局局長出席2015年4月1日財務委員會特別會議(規劃及地政)的發言稿
(http://www.legco.gov.hk/yr14-15/chinese/fc/fc/sp_note/session15-devb-pl-c.pdf)

非工業地帶內的工業樓宇。自優化計劃推出3個月以來，市建局已收到一宗就非工業地帶內的工業樓宇所提出的申請⁷。

補償安排及"樓換樓"計劃

11. 現時市建局就該等受市建局重建項目影響的住宅自住業主提供的補償和自置居所津貼款額，是按假設樓齡為7年的重置單位價格計算。住宅自住業主所獲的補償和特惠金與空置或出租住宅單位業主所獲的補償額和特惠金並不相同。根據2011年《市區重建策略》，市建局推出了"出租住宅物業長者業主體恤津貼"⁸，協助受市建局重建項目影響並依靠其唯一出租物業租金收入維持生計的長者業主。

12. 根據2011年《市區重建策略》，市建局提供"樓換樓"的方案，作為向自住業主提供現金補償及特惠金以外的選擇。選擇"樓換樓"的自住業主仍會按假設樓齡為7年的重置單位市值獲得補償及特惠金。"樓換樓"計劃下的新建單位會以市值出售。自住業主可選擇以原址"樓換樓"方式購買市建局在原址進行新發展項目下興建的單位，或購買在啟德發展區就"樓換樓"計劃預留的用地上興建的單位。截至2014年5月31日止，市建局已向10個重建項目內的受影響住宅業主提供"樓換樓"計劃作選擇，當中有8名業主已選擇參與該計劃。

13. 部分議員指出，市建局向業主提出的收購價與重建後的物業價格差距甚大。受影響的業主或許不能負擔"樓換樓"計劃下的單位，因而不能遷回重建區居住。

14. 市建局解釋，關於該等受市建局重建項目影響的物業，當局向自住業主提出的收購建議，是按同區7年樓齡的重置單位價值計算。此比率大約為受影響物業市值的兩倍，可讓自住業主在相若地區購買重置物業。鑒於物業價格在物業市道暢旺時會上升，在市道疲弱時則會下跌，因此不宜將收購價與重建後的物業售價作出比較。市建局表示，要全面保留社區網絡雖有實際困難，但該局會在此事上加倍努力。該局認為，當啟德發展區的"樓換樓"單位落成，以及稍後有更多根據"樓換樓"計劃在

⁷ 資料來源：發展局局長出席2015年4月1日財務委員會特別會議(規劃及地政)的發言稿
(http://www.legco.gov.hk/yr14-15/chinese/fc/fc/sp_note/session15-devb-pl-c.pdf)

⁸ 根據該項計劃，合資格的長者業主可獲金額接近自置居所津貼80%的補償，較一般出租物業業主可獲發相等於自置居所津貼50%的補助津貼金額為高。

舊區重建的單位推出，屆時有更多業主會表示有興趣，因為他們可直接從舊的單位遷往新的單位。

市區更新地區諮詢平台

15. 2011年《市區重建策略》的另一重點是在市區舊區成立市區更新地區諮詢平台(下稱"諮詢平台")，以全面而綜合的方式，因應地區特色，就市區更新方案向政府當局提供意見。首個諮詢平台在2011年6月於九龍城設立⁹。事務委員會委員歡迎此項措施，並促請政府當局盡快在大角咀、深水埗及旺角等其他市區舊區設立諮詢平台。

市區更新的方針

16. 在2013年6月25日的事務委員會會議上，於2013年6月15日上任的市建局現任主席向委員簡報市建局過去一年的工作及就2013-2014年度訂定的工作計劃。部分委員十分關注，市建局主席過往為香港房屋協會(下稱"房協")工作時對租戶採取強硬的手段。部分委員亦對主席在會見傳媒時把市建局比擬為地產發展商感到憂慮。

17. 市建局主席向委員保證，在市區更新的過程中，他會繼續與不同的持份者加強溝通，並會致力以合情、合理和合法的方式解決糾紛。政府當局表示，市建局進行其重建項目時，一直是按有關項目在改善市區較舊地區的居住環境方面的優點(而非按可賺取的利潤)作考慮。

樓宇復修

18. 為了協助有需要的樓宇業主進行維修和保養工程，市建局參與了政府當局於2009年推出的"樓宇更新大行動"，並與房協攜手推出"樓宇維修綜合支援計劃"等多個支援計劃。"樓宇更新大行動"¹⁰是作為2008年金融海嘯下推出的一項針對性"保就業"措施，以提供津貼及一站式技術支援，協助破舊樓宇的業主進行維修及保養工程。據市建局所述，截至2014年3月底，在市建局樓宇復修服務區的1 460幢目標樓宇當中，市建局已復

⁹ 在2014年1月29日，九龍城諮詢平台已完成制訂該區的事務委員會會議上表示，當局正就該項計劃進行內部研究。

¹⁰ "樓宇更新大行動"涉及政府當局、市建局及房協合共作出35億元的撥款，為逾3 100幢樓齡超過30年的樓宇提供財政及技術支援。

修1 070幢樓宇，當中約有40 300個單位¹¹。至於"樓宇維修綜合支援計劃"，在市建局與房協達成共識後，市建局會分階段接管房協在該計劃下的工作。

19. 鑒於市建局在舊樓復修方面的工作涉及不斷增加的工作量，並可能會導致財政虧損，部分議員促請政府當局檢視市建局在這方面的工作所擔當的角色。政府當局回應時強調，樓宇復修工作是市建局的主要工作範疇。雖然市建局同意，額外的工作量會對其人力資源構成壓力，但市建局向委員保證，該局會優先處理一些較為緊急的個案。

20. 部分議員建議，市建局應加強其角色，協助沒有業主立案法團及樓宇管理服務的舊樓業主進行樓宇保養工程。政府當局同意有需要研究高層次的跨政策局合作，以確保沒有業主立案法團的住宅樓宇獲得妥善管理。

市區重建局的財政狀況

21. 截至2014年3月31日止，市建局的資產淨值為239億元，當中包括政府當局注資合共100億元，以及從營運所得的累積盈餘139億元。市建局在2013-2014財政年度錄得23億元的淨營運虧損¹²。市建局估計需要合共約330億元的款額(不包括一般營運費用)，以應付2014-2015至2018-2019年度業務綱領內全部項目所需的開支。

22. 行政長官在其2015年施政報告指出，高樓價導致中低收入家庭購買居者有其屋計劃單位或其他資助單位的需求明顯增加，因此政府當局必須積極探討透過市建局等公共或非牟利機構，以多管齊下的方式供應更多出售單位。一名議員在2015年1月28日的立法會會議上提出口頭質詢時關注到，政府當局會否再向市建局注資，以確保該局有足夠資金推行新增工作。發展局局長回覆時表示，根據市建局截至2014年3月31日止的已審核帳目，市建局的財政狀況健全。儘管市建局在2013-2014年度錄得約23億元的虧損，但市建局估計該局在2014-2015年度的財政狀況會有所改善，因此無需政府注資。

¹¹ 資料來源：市建局2013-2014年度年報
(http://www.ura.org.hk/media/2278049/p26_p31_c_.pdf)

¹² 2012-2013財政年度錄得的淨營運盈餘為44億元。

最新發展

23. 在市建局行政總監於2015年3月提出請辭後，涂謹申議員及劉慧卿議員致函事務委員會主席就多項事宜表達關注，包括行政總監辭職後政府當局對2011年《市區重建策略》所持立場會否改變¹³。

24. 政府當局及市建局將於2015年6月23日的會議上，向事務委員會簡介市建局的工作進度及其下一個財政年度的計劃。

25. 附有超文本連結的相關文件一覽表載於**附錄II**。

立法會秘書處
議會事務部1
2015年6月16日

¹³ 該函件及政府當局作出的回應(分別為立法會CB(1)698/14-15(01)及CB(1)846/14-15(01)號文件)已送交委員。

需求主導計劃的主要修訂

市區重建局完成就需求主導計劃進行的檢討工作，並於2014年12月初公布有關計劃的修訂。主要修訂¹⁴如下 ——

- (a) 在遞交申請時所需的業主同意比例，將由不少於67%提高至不少於80%，以確保將來獲挑選的需求主導項目在遞交申請時已取得更多現有業主的支持，以提升項目可以順利推展的機會；
- (b) 將申請地盤的面積要求由最小400平方米，增加至最小700平方米，以提升需求主導項目重建後可帶來的規劃裨益和樓宇設計效益；及
- (c) 在挑選項目時將更着重地盤的樓宇狀況。申請地盤涵蓋的樓宇若附有屋宇署發出而長期未執行的維修令，則將會被扣分。此舉是表明市區重建局不鼓勵忽視樓宇維修和管理責任的業主，透過需求主導計劃尋求重建。

¹⁴ 資料來源：政府當局就2015年施政報告及施政綱領有關發展局的措施提交的文件(立法會CB(1)447/14-15(03)號文件)
(<http://www.legco.gov.hk/yr14-15/chinese/panels/dev/papers/dev20150127cb1-447-3-c.pdf>)

市區重建局的工作

相關文件一覽表

日期	事件	文件／會議紀要
2008年7月17日	發展局正式展開首份《市區重建策略》的檢討工作。	資料文件（立法會CB(1)2193/07-08(01)號文件） http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/plw/papers/devcb1-2193-1-c.pdf
2009年1月20日	發展事務委員會（下稱“事務委員會”）與政府當局討論首份《市區重建策略》的檢討工作。	資料文件（立法會CB(1)570/08-09(08)號文件） http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev0120cb1-570-8-c.pdf 背景資料簡介（立法會CB(1)570/08-09(09)號文件） http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev0120cb1-570-9-c.pdf 會議紀要（立法會CB(1)1948/08-09號文件） http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/minutes/dev20090120.pdf
2009年4月15日	事務委員會聽取公眾對首份《市區重建策略》的檢討工作的意見。	資料文件（立法會CB(1)1240/08-09(01)號文件） http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev0415cb1-1240-1-c.pdf 會議紀要（立法會CB(1)2772/08-09號文件） http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/minutes/dev20090415.pdf

日期	事件	文件／會議紀要
2010年2月23日	事務委員會與政府當局討論首份《市區重建策略》的檢討工作。	<p>資料文件（立法會CB(1)1157/09-10(03)號文件） http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/papers/dev0223cb1-1157-3-c.pdf</p> <p>背景資料簡介（立法會CB(1)1157/09-10(04)號文件） http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/papers/dev0223cb1-1157-4-c.pdf</p> <p>會議紀要（立法會CB(1)1712/09-10號文件） http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/minutes/dev20100223.pdf</p>
2010年5月25日	事務委員會與政府當局討論首份《市區重建策略》的檢討工作。	<p>資料文件（立法會CB(1)1919/09-10(07)號文件） http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/papers/dev0525cb1-1919-7-c.pdf</p> <p>背景資料簡介（立法會CB(1)1919/09-10(08)號文件） http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/papers/dev0525cb1-1919-8-c.pdf</p> <p>會議紀要（立法會CB(1)2602/09-10號文件） http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/minutes/dev20100525.pdf</p>
2010年7月10日	事務委員會聽取公眾對首份《市區重建策略》的檢討工作的意見。	<p>會議紀要（立法會CB(1)2943/09-10號文件） http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/minutes/dev20100710.pdf</p>

日期	事件	文件／會議紀要
2010年10月26日	事務委員會與政府當局討論經修訂的《市區重建策略》擬稿文本。	<p>資料文件（立法會CB(1)155/10-11(04)號文件） http://www.legco.gov.hk/yr10-11/c/hinese/panels/dev/papers/dev1026cb1-155-4-c.pdf</p> <p>關於"以人為先：從地區出發，與民共議的市區更新工作方針《市區重建策略》檢討"的立法會參考資料摘要（檔號：DEVB(PL-UR)1-150/77） http://www.legco.gov.hk/yr10-11/c/hinese/panels/dev/papers/dev1026-devbplcr115077-c.pdf</p> <p>背景資料簡介（立法會CB(1)155/10-11(05)號文件） http://www.legco.gov.hk/yr10-11/c/hinese/panels/dev/papers/dev1026cb1-155-5-c.pdf</p> <p>會議紀要（立法會CB(1)736/10-11號文件） http://www.legco.gov.hk/yr10-11/c/hinese/panels/dev/minutes/dev20101026.pdf</p>
2010年11月20日	事務委員會聽取公眾對經修訂的《市區重建策略》擬稿文本的意見。	<p>會議紀要（立法會CB(1)1309/10-11號文件） http://www.legco.gov.hk/yr10-11/c/hinese/panels/dev/minutes/dev20101120.pdf</p>
2010年12月7日	事務委員會聽取公眾對經修訂的《市區重建策略》擬稿文本的意見。	<p>會議紀要（立法會CB(1)1605/10-11號文件） http://www.legco.gov.hk/yr10-11/c/hinese/panels/dev/minutes/dev20101207.pdf</p>

日期	事件	文件／會議紀要
2011年6月28日	事務委員會與政府當局討論市區重建局(下稱"市建局")的工作。	<p>資料文件(立法會CB(1)2530/10-11(03)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/dev/papers/dev0628cb1-2530-3-c.pdf</p> <p>會議紀要(立法會CB(1)693/11-12號文件) http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/dev/minutes/dev20110628.pdf</p>
2012年6月28日	事務委員會與政府當局討論市建局的工作。	<p>資料文件(立法會CB(1)2207/11-12(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/dev/papers/dev0628cb1-2207-1-c.pdf</p> <p>會議紀要(立法會CB(1)2599/11-12號文件) http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/dev/minutes/dev20120628.pdf</p>
2013年6月25日	事務委員會與政府當局討論市建局的工作。	<p>資料文件(立法會CB(1)1333/12-13(03)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/papers/dev0625cb1-1333-3-c.pdf</p> <p>會議紀要(立法會CB(1)203/13-14號文件) http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/minutes/dev20130625.pdf</p>
2014年3月25日	政府當局因應一名委員就市建局的需求主導重建項目先導計劃發出的函件提供資料文件。	<p>資料文件(立法會CB(1)1127/13-14(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr13-14/chinese/panels/dev/papers/devcb1-1127-1-c.pdf</p>

日期	事件	文件／會議紀要
2014年5月7日	議員在立法會會議上提出一項書面質詢。	議事錄 —— 關於"需求主導重建項目先導計劃"的書面質詢(第8號)(第7441至7442頁) http://www.legco.gov.hk/yr13-14/chinese/counmtg/hansard/cm0507-translate-c.pdf
2014年5月14日	議員在立法會會議上提出一項書面質詢。	議事錄 —— 關於"需求主導重建項目先導計劃"的書面質詢(第9號)(第7856至7860頁) http://www.legco.gov.hk/yr13-14/chinese/counmtg/hansard/cm0514-translate-c.pdf
2014年6月24日	事務委員會與政府當局討論市建局的工作。	資料文件(立法會CB(1)1623/13-14(03)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr13-14/chinese/panels/dev/papers/dev0624cb1-1623-3-c.pdf 會議紀要(立法會CB(1)214/14-15號文件) http://www.legco.gov.hk/yr13-14/chinese/panels/dev/minutes/dev20140624.pdf
2015年1月28日	議員在立法會會議上提出一項口頭質詢。	議事錄 —— 關於"市區重建局的工作"的口頭質詢(第6號)(第3687至3693頁) http://www.legco.gov.hk/yr14-15/chinese/counmtg/hansard/cm20150128-translate-c.pdf
2015年5月12日	政府當局因應涂謹申議員及劉慧卿議員就市建局行政總監辭職一事發出的函件提供資料文件。	資料文件(立法會CB(1)846/14-15(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr14-15/chinese/panels/dev/papers/devcb1-846-1-c.pdf