

立法會
規劃地政及工程事務委員會

向市區重建局注資

引言

本文件闡述政府建議向市區重建局（市建局）注資 100 億元，以推行市區重建計劃。

背景

2. 香港正面對市區老化的問題。在二零零一年，都會區[#]內約有 9 300 幢超過 30 年樓齡的私人樓宇；在未來十年，這類樓宇數目將會增加大約 50%，達到約 14 000 幢。

3. 《市區重建局條例》（《條例》）（第 563 章）在二零零零年七月制定成為法例。市建局在二零零一年五月成立，負責推行市區重建計劃，當中包括政府《市區重建策略》所確定的 200 個項目，以及 25 個前土地發展公司（土發公司）尚未完成的項目。

4. 根據《條例》，市區重建工作包括重建日久失修的樓宇，促進舊樓宇復修，以及保存有歷史、文化或建築學價值的建築物。這項政策的主要目標，是改善舊區的環境和區內居民的生活質素。政府已在《市區重建策略》內為市區重建計劃訂立下列目標：

- (a) 重建大約 2 000 幢破舊失修的樓宇；
- (b) 改善殘破舊區內超逾 67 公頃土地的環境；
- (c) 安置大約 27 000 個受影響租戶；
- (d) 提供大約 60 000 平方米的休憩用地；

[#] 都會區包括港島區、九龍區、荃灣區和葵青區。

- (e) 提供樓面面積約 90 000 平方米的社區及福利設施；及
- (f) 提供七所新校舍。

財政支援

(A) 政府財政支援的需要

5. 市建局負責在樓宇失修而急需重建，以及居民居住質素欠佳的地區，推行重建項目。然而，有不少項目的重建潛力有限，甚而徵集土地成本或高於該幅土地重建後的價值，而且，這些項目徵集土地工作有困難，未能引起私人發展商自行發展的興趣。

6. 根據《條例》的過渡性條文，市建局已接管土發公司所有資產與負債，包括正在進行的項目。主要由於市建局從土發公司所接管的其中一個正在進行的項目出現虧損，因此該局在起步時財政狀況欠穩健。市建局估計，十個正在進行的土發公司項目在完成時的總虧損約達 17 億元。

7. 為推行市區重建計劃，市建局有需要與私人發展商以合營方式推行項目，或向銀行借貸，從而籌集資金；同時，該局亦需要政府提供的財政支援。

8. 我們以市建局獲得批准的業務綱領（涵蓋二零零二年四月一日至二零零七年三月三十一日）和業務計劃（涵蓋二零零二年四月一日至二零零三年三月三十一日）作基礎，評估展開及推行市區重建計劃所需的政府財政支援。在過程中，我們經考慮以下因素：

- (a) 長遠來說市區重建計劃應該財政自給的目標；
- (b) 市建局在執行其職能（包括重建、促進復修和保存文物古蹟）方面預計所需的財政資源；及
- (c) 政府的財政狀況。

在業務綱領和業務計劃中的工作計劃和有關的財政預測，摘錄於附件。

附件

9. 政府向市建局提供財政支援的方案的一部分是地價方面的優惠。在該局定期呈交予財政司司長而獲批准的業務綱領和業務計劃中，列明的新項目所涉及的市區重建地段，原則上可以象徵式地價批予該局。財政司司長會切實考慮這項需要而作出決定。獲得豁免的地價將反映在市建局的帳目內。同樣地，為應付市建局獲得批准的業務綱領及業務計劃中安置需要的用地，原則上也可以象徵式地價提供。財政司司長會切實考慮這項需要而作出決定。

10. 此外，為應付市建局目前的財政需要，並在穩健的財政狀況下開展市區重建計劃，我們建議向立法會財務委員會（財委會）申請撥款，從資本投資基金撥出 100 億元，用以注資市建局。若財委會批准撥款 100 億元，有關注資將會在未來五個財政年度分階段進行。

(B) 政府財政支援的影響

11. 建議的注資，以及市區重建地段和安置用地所獲豁免的地價，都是政府對市區重建計劃的重大支持。這一筆用以更新市區面貌的龐大補貼，充分顯示政府在財政上的承擔，務求提高舊區居民的生活質素和改善社區環境。

12. 在獲得政府注資和豁免地價作為資本後，市建局應該有能力以合理成本籌集資金。建議的 100 億元撥款能夠向銀行、債權人和有意的合資伙伴，顯示政府對市建局的支持，讓市建局能夠以較低息率借貸，並在適當時候與發展商合資發展，從而為推行市區重建計劃籌集其餘所需的資金。

13. 市建局估計，倘若獲得政府的財政支援，並在市場上籌得資金，到二零一四至一五年度，即首份業務綱領中所有項目的發展期結束時，該局將會達致收支平衡，並有 100 億元現金結餘，而且並無負債。這與我們的目標相符，即長遠來說，市區重建計劃應該財政自給。

14. 市建局業務綱領內的財政預測，須視乎該局的各項假設而定（請參閱附件第 3 段）。物業市道的走勢、利率的變動、建築成本的增減，以及個別項目實際上的發展模式等因素，對於市建局財政預測的結果和個別重建項目的財政可行性均有重大影響。當中利率和物業市道走勢等因素又會受到宏觀的經濟環境所影響。政府會在每年審議市建局業務綱領和業務計劃的過程中，密切監察該局在推行市區重建計劃方面的表現和財政狀況。

社會經濟裨益

15. 政府的財政支援措施不但改善重建項目的財政可行性，亦有助推行市區重建計劃，為社區帶來顯著的社會與環境效益，從而達到市區重建計劃的最終目的。舊區業主和租戶獲得補償和安置安排後，均有機會改善其生活環境。在環境方面，市區重建可以重整過時和不協調的土地用途，並改善區內的交通網絡和設施。重建項目在建設區提供公眾休憩用地及政府／機構／社區設施，也能夠提高生活環境的質素。

16. 在經濟方面，重建項目會為物業市場帶來商機和增加就業機會；而規劃更完善的重建用地，則會增加區內土地和物業的經濟價值。這亦可鼓勵其他業主自發性進行復修樓宇的工作。

17. 上述裨益有助把香港推廣為世界一流的城市，為香港創造充滿朝氣和優質的城市生活環境。

未來路向

18. 如上述建議獲得各委員支持，我們將於二零零二年六月二十一日向立法會財委會提交文件，申請從資本投資基金撥款 100 億元，用以注資市建局。

規劃地政局

二零零二年五月二十四日

市區重建局 首份業務綱領及財政預測

根據《市區重建局條例》（《條例》），市區重建局（市建局）須在每個財政年度開始前，向財政司司長呈交業務綱領草案和業務計劃草案，以供審批。業務綱領草案臚列未來五年擬發展的項目，而業務計劃草案則臚列下一年度實施的項目。為盡快展開市區重建計劃以達到市民期望，財政司司長在二零零二年一月，批准市建局在呈交首份業務綱領草案及業務計劃草案前，推行三個土地發展公司（土發公司）尚未完成的項目，作為“前期項目”。隨後，市建局在二零零二年三月十八日，把涵蓋二零零二年四月一日至二零零七年三月三十一日的業務綱領草案，以及涵蓋二零零二年四月一日至二零零三年三月三十一日的業務計劃草案，呈交財政司司長審批。該兩份草案於二零零二年三月二十八日獲財政司司長批准。

2. 上述獲得批准的業務綱領共有 42 個新項目，包括 25 個土發公司尚未完成的項目，以及 17 個在政府《市區重建策略》所確定的項目。當中超過 6 200 個業權和約 10 400 個租戶受影響，所涉範圍的總面積約為 13.5 公頃，可供興建接近 18 000 個單位；此外，這些項目亦會提供約 13 400 平方米的公眾休憩用地，以及樓面面積約為 39 200 平方米的政府／機構／社區設施。在推行這些項目後，居民的生活質素將會提高，而建設區的環境及所需社區設施亦會有所改善，讓整體社會得益。

3. 市建局在業務綱領內的財政預測中，作出了若干的假設。市建局預期在各種假設情況下，業務綱領所載的 42 個新項目，整體而言在財政上是可行的。這與我們的目標相符，即長遠來說，市區重建計劃應該財政自給。有關的主要假設如下：

- (a) 市區重建地段[△]和應付市建局安置需要的用地只需繳付象徵式地價；
- (b) 政府會向市建局注資合共 100 億元，這筆款項會分為五個等份，由二零零二／零三年度至二零零六／零七年度分五次提取；
- (c) 採用與發展商各佔一半的合營方式為代表模式*，根據這個模式，市建局假設發展商會在項目開始發展時，負擔徵集得來土地的一半地價，而其後的發展成本和利潤亦會與市建局各佔一半攤分；
- (d) 在資金流量估計中並沒有假設未來會出現通脹／通縮；42 個項目的收購成本和總發展價值均以二零零一年九月的估價數據作為計算基礎；及
- (e) 銀行貸款和現金盈餘的利率分別為每年 6 厘及每年 4 厘。

4. 基於上述假設，市建局預計該 42 個新項目的總發展價值約為 532 億元，而發展期間的總發展成本則約為 379 億元，分項如下：

收購成本	177 億元
安置成本	34 億元
建築成本	168 億元
	<hr/>
	379 億元

此外，一筆為數 4 億元的款項已預留作復修、美化環境及保存文物古蹟的用途。

[△] 其中一個並不涉及向業主補償和安置的項目除外。

* 市建局推行個別項目時有三個模式，分別是由市建局自行發展、與私人發展商以合營方式發展，以及在徵集土地後直接出售。

5. 除政府提供的財政支援外，市建局亦須向市場貸款，為其項目籌集資金。在市建局首份業務綱領的物業發展高峰期，即二零零九／一零年度，市建局的借款數額約為 96 億元。

6. 如按上文第 3(c)段所述，以市建局與發展商各佔一半的合營方式發展，上述 42 個項目對市建局的財政影響如下：

<i>收益</i>	
地價的一半	105 億元
總發展價值的一半	266 億元
<u>總收益</u>	<u>371 億元</u>
<i>成本</i>	
收購成本的全數	177 億元
安置成本的全數	34 億元
建築成本的一半	84 億元
復修、美化環境 及保存文物古蹟成本	4 億元
營運費用 (員工薪酬、辦公室支出等)	31 億元
機構利息支出	24 億元
<u>總成本</u>	<u>354 億元</u>
總收益	371 億元
<u>扣除：總成本</u>	<u>354 億元</u>
盈餘	17 億元

7. 倘若把市建局在十個正在進行的土發公司項目所涉及的 17 億元虧損計算在內，市建局估計，在二零一四至一五年度，即首份業務綱領所載項目的發展期結束時，該局將會達致收支平衡，並有 100 億元現金結餘，而且並無負債。

規劃地政局

二零零二年五月二十四日