

立法會
規劃地政及工程事務委員會

市區重建局的工作計劃

引言

本文件旨在向議員匯報：

- (a) 市區重建局（市建局）自 2001 年 5 月 1 日成立至今的工作進展；
- (b) 市建局的工作計劃；及
- (c) 市建局在落實政府就收購物業及安置安排所提出的建議方面的進展，（建議內容載於規劃地政局於 2001 年 3 月 8 日致規劃地政及工程事務委員會的信件）。

市建局的工作進展及工作計劃

2. 市建局自 2001 年 5 月 1 日成立至今，一直為推行市區重建計劃作出準備工作，包括擬備收購物業及安置政策。市建局於 2002 年 1 月 11 日，公布進行三個位於灣仔、深水 及大角咀的“前期項目”；這三個項目屬於 25 個前土地發展公司（土發公司）尚未完成的項目。市建局並正在擬備其首份五年業務綱領草案和首份周年業務計劃草案，以供財政司司長審批。

3. 有關市建局就其工作進展及工作計劃的報告載於
—— 附件。

市建局在落實 2001 年 3 月 8 日信中所載政府建議的進展

4. 在公眾討論政府的收地特惠補償方案時，部分立法會議員和舊區居民曾向我們提出不少建議。經過慎重考慮後，我們認為可以接受其中一些建議。

5. 由於市建局的收購物業政策及安置政策須由該局董事會制定，因此，我們當時同意在市建局正式成立後，向該局就上述兩方面提出建議。我們並於 2001 年 3 月 8 日致函立法會規劃地政及工程事務委員會秘書，把我們同意在市建局成立時向該局提出的建議，告知議員。2001 年 3 月 8 日信中所載的七項承諾載於下文。

- (a) 第一項建議：我們會建議市建局提供比政府收地補償較為優厚的收購條款，以鼓勵業主把其物業售予市建局。
- (b) 第二項建議：我們會建議市建局優先處理 25 個土發公司尚未完成的項目。
- (c) 第三項建議：我們願意向市建局建議，對於 25 個土發公司尚未完成的項目，市建局在釐訂其收購條款時，應顧及到項目範圍內的居民已等候重建多時。
- (d) 第四項建議：我們會向市建局建議，發放予單位業主的搬遷津貼，應不比受荃灣重建項目影響的

單位業主少。

- (e) 第五項建議：我們會向市建局建議，在建議的樓換樓計劃下供分配用的單位數目，至少應是參與計劃業主數目的 1.2 倍。
- (f) 第六項建議：我們會向市建局建議，發放予間隔房及碌架床租戶的現金補償，應不比土發公司當時給予這類租戶的補償少。
- (g) 第七項建議：我們願意與房屋委員會和房屋局商討居民的建議，就是對於受市建局重建項目影響，而選擇申請居者有其屋計劃單位或自置居所貸款的租戶，市建局應較彈性地處理他們的入息及資產審查。

6. 在 2001 年 4 月 3 日，我們把政府的整套建議及其他背景資料，一併送交當時的土發公司主席，亦即現時的市建局主席。

7. 上述各項建議現時的進展情況載於下文。

- (a) 關於第一項建議，市建局已決定以七年樓齡的單位為基礎，計算給予住宅物業業主的自置居所津貼。市建局亦會向自住業主及出租單位業主提供額外津貼，用以支付搬遷費用和重置物業的相關

開支。市建局現正釐訂有關這項額外津貼的詳情，並會在每個項目開始進行後，通知業主有關詳情。

- (b) 關於第二項建議，市建局計劃把 25 個土發公司尚未完成的項目，納入其首份五年業務綱領草案內。
- (c) 市建局正在考慮第三項建議，即該局就 25 個土發公司尚未完成的項目所提供的收購條款。
- (d) 市建局正在考慮第四項有關發放予單位業主的搬遷津貼的建議。
- (e) 關於第五項建議，市建局仍在考慮建議的樓換樓計劃。
- (f) 關於第六項建議，市建局正在研究如何在安置安排外，提供多一項選擇，向受影響的租戶發放現金補償；倘若租戶接受現金補償，款額將與土發公司所給予的補償相若。
- (g) 政府正就第七項有關放寬入息及資產審查的建議，與房屋委員會進行商討。

8. 我們認為這七項建議均合理可行，而市建局至今

亦未有制定任何違反這七項建議的政策。我們跟各位議員和舊區居民一樣，認為市區重建刻不容緩。政府會密切監察有關發展。

首份業務綱領草案和業務計劃草案

9. 市建局的其中一項重要工作，是把其首份五年業務綱領草案和首份周年業務計劃草案定稿，以呈交財政司司長審批。《市區重建局條例》第 21(2)及 22(2)條規定市建局須於成立後，在切實可行範圍內盡快將其首份業務綱領草案和首份業務計劃草案呈交財政司司長審批。在這方面，我們會向市建局提供一切所需的協助，把其業務綱領和業務計劃定稿。

10. 政府將在審批市建局的業務綱領草案的過程中，考慮該局在推行市區重建計劃時所需的財政支援。

規劃地政局
2002 年 1 月

立法會規劃地政及工程事務委員會會議
二零零二年一月二十二日
市區重建局工作計劃

《市區重建局條例》及《市區重建策略》

1. 根據《市區重建局條例》，市區重建局需在草擬其五年業務綱領草案及周年業務計劃草案時遵從《市區重建策略》的指引。《市區重建策略》在經過公眾諮詢後方定稿，並於二零零一年十月二十六日由規劃地政局發予市區重建局。
2. 《市區重建局條例》第二十一及二十二條規定，市區重建局須盡早草擬其五年業務綱領草案及周年業務計劃草案，呈交財政司司長審批。如未 批准，市建局不能推行五年業務綱領及周年業務計劃所載列的重建項目。本局正草擬該業務綱領及業務計劃擬稿，以呈交財政司司長審批。在草擬過程中，我們一直與政府保持密切聯繫。

市區重建局使命

3. 《市區重建策略》勾劃了市區重建局的使命，可歸納為下列四項（4Rs）：
 - 重建發展（Redevelop）-重建無論 境、建築物結構及安全方面均顯示有重建需要的樓宇。
 - 社區復修（Rehabilitate）-與有關政府部門合作，在可行情況下修葺 存建築物以延長其經濟及結構壽命。
 - 更新舊區（Revitalise）-重整較大範圍的舊區樓宇，以增加經濟效益，裨益社群，刺激經濟活動，改善生活 境。同時，亦鼓勵社區參與 中過程。

- 保存文物（ pReservation ） -
保存具建築、歷史及文化價值的建築物。

前期項目及二十五個土地發展公司項目

4. 由於市建局首個五年業務綱領及周年業務計劃尚在準備階段，市建局已 財政司司長另外批准推行二十五個土地發展公司已公佈項目的其中三個，是為前期項目。該三個前期項目毋須政府額外注資，並可在五年業務綱領及周年業務計劃 批准前提前推行。這三個前期項目可作為試 ，讓市建局汲取經驗，以推行其他重建項目。
5. 二零零二年一月十一日，市建局公佈推行三個前期項目，包括灣仔莊士敦道、深水埗福榮街/福華街及大角咀櫻桃街重建項目。本局根據以下條件揀選該三個重建項目：
 - a) 三個前期項目均是土地發展公司公佈的重建項目，並已完成有關規劃程序，可即時展開收購；
 - b) 總括來說，三個前期項目財政上可以自給，並不影響五年業務綱領及周年業務計劃的財務狀況。
 - c) 有足夠資源滿足所預期的安置需要。
6. 二零零二年一月十一至十四日，本局在該三個前期項目進行戶籍調查。本局動員一百六十名員工逐戶探訪重建計劃範圍內的每個住戶，並隨即舉行五十六個居民簡佈會。所收集的資料將成為推行前期計劃的基礎，尤其是在安置安排及業主補償方面，尤其值得參考。
7. 本局將約於三月底/四月初向受三個前期計劃影響的業主發出收購建議。在有關單位的物業轉讓手續完成後，本局將處理租客安置/補償安排。市建局將一直跟進受影響居民的關注事項。

8. 至於其餘二十二個一九九八年土地發展公司公佈的重建項目，本局考慮了居民自公佈以來建立的期望和各位議員的意見後，決定優先處理該二十二個項目，並將該二十二個項目全部列入本局首個五年業務綱領內，盡早推行。每個項目的情況，包括重建逼切程度、將為社區和規劃方面帶來的益處、財政可行性、及合適安置單位的供應均是考慮之列。

收購、補償及安置政策

9. 本局仔細考慮了社會不同階層的意見，尤其是來自受影響居民的聲音，同時力求在公平合理分配資源之餘亦須在財政上可行性方面取得平衡。本局決定基於政府收地政策，以七年樓單位為計算住宅自住業主的自置居所津貼款額的基礎。
10. 除此之外，市建局亦會提供誘因，鼓勵自住業主在政府收地前向本局出售其物業。有關細節尚待敲定；業主將在收到收購建議時一併悉有關安排。

分區諮詢委員會及社區服務隊

11. 市建局按《市區重建策略》要求，首先成立四個地區諮詢委員會（委員會）；包括中西區、灣仔、油尖旺及深水埗。目的為促進市建局與其他團體及公眾之間的溝通，鼓勵社區參與市區重建。地區的意見及需要，尤其是關於規劃方面的，將經委任的居民代表、專業人士及學術界反映。委員會將提供有關市建局工作及市區重建的建議。四個分區諮詢委員會的首次會議將於本月中至本月底召開。

12. 根據《市區重建策略》，市建局亦將成立社區服務隊。首批社區服務隊將是一個為期兩年的試驗計劃，以一筆撥款形式資助，類似社會福利署撥款予服務機構的安排。社區服務隊為受前期項目影響的居民提供專業協助及服務，例如輔導服務。社區服務隊運作獨立，並與市建局地區前線員工密切合作，以免權責重疊及浪費資源。本局已完成遴選社區服務隊程序，並在本月內委任有關社區服務隊。

五年業務綱領及周年業務計劃

13. 《市區重建局條例》載明市建局五年業務綱領及周年業務計劃的擬案須載列：
- 建議項目的推行時間表
 - 按建議時間表推行項目的財務安排
 - i) 已開展及建議項目的預計收入及支出
 - ii) 借貸款額；及
 - iii) 估計所需的市建局員工人手
 - 估計所需的安置單位（只須載列於周年業務計劃內）
14. 市建局正與規劃地政局及有關政府部門密切合作，準備其五年業務綱領及周年業務計劃的擬案，供財政司司長審批。

組織架構

15. 根據去年一個顧問研究的建議，市建局正重組架構，以提高效率，追求更高的成本效益，讓本局更專注其使命，迎接未來的挑戰。特區行政長官委任的新任行政總監及兩位執行總監已分別於本月一日及二月一日上任，任期三年。

16. 此外，市建局致力充份運用其內部資源，提高生力，以求物盡其用，人盡其才。除地區發展的員工外，本局亦調動了其他部門的員工，進行三個前期項目的戶籍調查。為此，本局特別培訓前線員工，確保本局在接觸受影響居民及公眾時，更能體 關心社區及以人為本的精神。
17. 為達致更佳的成本效益，市建局正與有關方面商討安排遷離中 中心，並於二零零二年中把辦公室搬往上 。

市區重建局

二零零二年一月