



市建局2013/14年度 工作報告

2013/14年工作重點

- 多元化**重建**模式
- 優化**樓宇復修**工作
- 繼續已開展的**保育/活化**項目，屢獲殊榮
- 推行一系列**社區計劃**，提升舊區居民的生活質素



2013 / 2014年度 工作成果

市建局自行開展的重建項目

青山道/元州街發展項目
在深水埗區自行開展的第**16**個項目



需求主導項目

啟動了6個項目(第2及第3輪)



九龍道/僑蔭街



通州街/桂林街



福澤街/利得街



黃竹街(終止)



啟明街



土瓜灣道(2014年4月啟動)5

「需求主導」項目

- 自2011年，共推行了3輪
- 共收到110項申請（首輪25項；次輪34項；第三輪51項）
- 完全合乎門檻25項
- 開展了9個項目（其中一個因未達收購門檻終止）

工業樓宇重建項目



長沙灣汝洲西街777-783號

- 2013年8月獲發展局局長授權進行
- 同年12月提出收購建議

「促進者」中介服務



九龍城獅子石道67至71號

先導計劃正進行檢討

- 首個項目獲得**所有業主參與**
- 於2013年11月成功以公開拍賣形式**聯合出售**



啟德「樓換樓」項目

- 預計在2015/16年度獲發入伙紙



項目招標

順寧道項目



已於2014年3月批出合約

新山道／炮仗街項目



已於2014年4月批出合約

觀塘市中心項目 [第2、3發展區]



正進行招標



樓宇復修



樓宇更新大行動



- 在服務區的**1,460**座目標樓宇中，已協助約**1,070**座樓宇，約**40,300**個單位完成或接近完成維修
- 2013年9月推出**招標新安排**，提供一個公開、公平及免受干擾的招標過程。

樓宇維修綜合支援計劃

- 自2013年4月1日，擴展服務區至九龍、荃灣及葵青區
- 正處理共**313**個綜合支援計劃的個案
- 資助約**130**座樓宇成立業主立案法團



強制驗樓資助計劃

- 2012年8月推出，提供首次驗樓的資助
- 在市建局服務區內861座強制驗樓目標樓宇中，已收到**155**個申請，並已原則上批核**140**個申請

強制驗樓資助計劃 

優化服務

- 2014年1月推出「樓宇復修資訊通」為業主提供一站式的樓宇維修資訊網上平台
- 委託獨立顧問向業主提供維修工程費用的評估專業意見
- 加強地區支援服務，除了觀塘支部，設立西九龍及港島西支部



保育活化

茂蘿街/巴路士街：動漫基地



- 2013年**7月**內正式開幕
- 由香港藝術中心負責營運
- 化身「**動漫基地**」，為本地及國際文化藝術界交流的平台
- 截至2014年3月底，**參觀人次達25萬**
- 獲香港建築師學會全年大獎



前中環街市大樓：城中綠洲



- 根據《城市規劃條例》第16條，2013年7月得到城規會批准規劃申請
- 已根據核准的規劃申請擬備建築圖則提交審批





太子道西項目

- 完成太子道西202及204號的裝修工程
- 其中一幢 (202號) 將租給花店,藝廊等
- 另一幢 (204號) 租予社會服務聯會作為一個社會企業中心





截至2014年3月31日，開展了：

- **54**個重建項目（2個已終止）
- **2**個保育項目



提供：

- 約**14,200**個新單位
- 約**278,800**m²商業樓面面積
- 約**100,000**m²酒店及辦公室
- 約**53,300**m²政府／團體／社區設施
- 約**26,000**m²休憩用地
- 改善了約**37,000**名居民的生活環境



企業可持續發展



綠色環境

- 推動環境可持續發展
- 除了已有**8個**項目獲香港綠色議會頒發白金級別證書，本年度再有**4個**項目獲頒暫准證書

碳審計

- 市建局將**碳審計**的範圍延伸至市建局物業的用水量，以監測本局的環保表現
- 市建局已登記**參加減碳計劃**，以協助建立本港的碳排放記錄

市建局網頁/市建網上學院

- 市建局網頁及互動教育平台《市建網上學院》加入企業可持續發展內容，讓市民明白市區更新如何為社會可持續發展作出貢獻



社區計劃



「學建關愛」義工計劃

- 2013/14年度，夥拍 11 間大專及非政府機構，在多個舊區提供**超過 1,500 小時**的義工服務



社區藝術文化融入舊區



- 去年為**6個**項目提供支援
- 自2011年共支援23個項目，惠及約**55萬**名舊區居民



財政狀況



2014年3月31日止

資產淨值：239億元

政府注資
100億元

+

歷年累積
營運盈餘
139億元

市建局獲政府豁免地價共65億元



2014年3月31日止

營運虧損：23億元



標準普爾的長期信貸評級為
AAA

- 有助市建局在有需要時可在私人市場發債



2014年4月1日至2019年3月31日

5年業務綱領總支出
(重建/復修/保育/活化)

330億

(未計營運成本)



檢討需求主導重建項目 (先導計劃)

三輪需求主導項目的經驗

- 受社區歡迎，收到的申請愈來愈多(25-34-51)
- 啟動項目的規模愈來愈大
(首輪：470平方米-483平方米-865平方米
二輪：485平方米-599平方米-716平方米-1640平方米
三輪：553平方米-1224平方米)
- 申請項目的不分割業權份數愈來愈高(67%-90%不等)
- 須考慮的因素亦愈來愈複雜
- 所有項目預計均會錄得虧損

「去年，政府邀請市區重建局（市建局）全力推展『需求主導』重建先導計劃，業主反應踴躍。連同一個由於未能達到八成業主同意的門檻而終止的項目，市建局在兩年半內已開展了八個項目。收到的申請，規模愈來愈大，而須考慮的因素亦愈來愈複雜。市建局有必要全面檢討該計劃，並且以審慎及『維持財政自給為長遠目標』的原則，持續營運。」

行政長官2014年施政報告

「需求主導」重建(先導計劃)檢討

財務可持續性

維持過去三輪需求主導項目數量、規模及速度，市建局能否「維持財政自給為長遠目標」的原則，持續營運？

檢討方向

- 應否為需求主導項目每年劃定虧損上限/啟動項目數量上限？
- 應否調整需求主導項目的補償條件，令財務上較具可持續性？

「需求主導」重建(先導計劃)檢討

申請門檻：67%不分割業權業主同意

檢討方向

- 不變?
- 降低? (不符大部份業主同意原意)
- 提升?(過高 - 或會把一些樓宇拒於門外)

「需求主導」重建(先導計劃)檢討

申請門檻：地盤面積不少於400平方米

2011年定立地盤面積不少於400平方米作為申請門檻的考慮

規劃層面

- 能應付基本配套設施
- 可適量加入政府、機構及社區設施
- 其他規劃裨益(如擴寬行人路，增加道路旁綠化)

「需求主導」重建(先導計劃)檢討

地盤面積不少於400平方米

經過三輪申請，發現有以下情況：

- 有申請項目只佔一列樓宇中的小部份，減低/抹殺相連樓宇日後通過重建改善地區環境的機會

檢討方向：

- 進一步提升地盤面積
 - ◇ 規劃裨益加大，有助改善地區環境
 - ◇ 設計住宅單位較實用
- 但地盤面積門檻過高會令很多業主卻步

「需求主導」重建先導劃檢討

對故意忽略樓宇維修責任的項目

(如：在一定年期內完全不理會屋宇署的維修令)

- 應否扣減分數
- 甚至取消這類申請的資格

以免需求主導成為業主刻意忽略樓宇維修的捷徑

「需求主導」重建(先導計劃)檢討 進程

- 4月：市建局董事會進行集思會，總結過去三輪的經驗。成立專責委員會督導檢討
- 5-6月：市建局7個分區諮詢委員會討論，聽取了深水埗、九龍城（兩區申請項目最多）及觀塘區議會的意見
- 2014年6月24日：聽取立法會發展事務委員會意見
- 2014年下半年：總結意見並定案