

立法會發展事務委員會資料文件

有關市區重建局「需求主導重建項目（先導計劃）」事宜

目的

本文件旨在向立法會發展事務委員會報告市區重建局（市建局）推出「需求主導重建項目（先導計劃）」的概況，並就檢討提出時間表。

背景

2. 政府在 2008 年至 2010 年進行了為期兩年的市區重建策略檢討。在得到社會的廣泛共識下，發展局局長在 2011 年 2 月 24 日公布新的《市區重建策略》，取代 2001 年的第一份《市區重建策略》。2011 年公布的《市區重建策略》提出以人為先、地區為本、與民共議的方針推展市區更新，讓市建局在新策略下推動市區重建時，可以更多元化的模式進行，包括可就物業業主聯合建議在其地段上開展重建項目作出回應，進一步擴闊了市建局在處理本港舊區老化問題上的角色。

3. 市建局在 2011 年 7 月推出首輪「需求主導重建項目（先導計劃）」申請，至今已推出三輪，共接獲 110 項申請，並已開展了 8 個項目（包括第三輪申請的啟明街 41 至 51 號(單號)項目，該項目應在 2014-15 年度才啟動，但因情況特殊，故提前於 2013-14 年度啟動），其中一個已開展的項目由於未達繼續推展的條件而已經終止。其他尚餘的數個第三輪被挑選的申請，將會在 2014-15 年度陸續開展。

4. 市建局在推出三輪申請後，有意總結過去經驗，作出檢討。行政長官在 2014-15 年施政報告中亦提出：「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 8 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。」

首輪「需求主導重建項目（先導計劃）」的基本執行框架

5. 市建局董事會在 2011 年 5 月通過「需求主導重建項目（先導計劃）」重建模式的執行框架。當時，市建局董事會考慮到「需求主導」模式是一個新嘗試，應根據實際經驗，調整及優化有關的模式和執行框架。市建局董事會因此決定以先導計劃的形式，推行「需求主導」重建項目。

6. 在「需求主導重建項目（先導計劃）」重建模式下，業主和租客的補償方式和標準，與由市建局建議及執行的重建項目一致。市建局同樣以 7 年樓呎價標準向自住業主提出收購，亦會按一貫方式補償予其他業主和安置住宅租戶。

7. 2011 年 5 月通過的「需求主導重建項目（先導計劃）」重建模式的基本執行框架，有以下 6 項考慮原則及申請標準：

- 「需求主導」申請項目內所有相關的地段的每個地段內要有不少於 67%(即約 2/3)不可分割業權持有人同意，市建局才會考慮其申請。
- 在有政府成立的「市區更新地區諮詢平台」的地區(現時只有一個諮詢平台設於九龍城區)，「需求主導」項目的樓宇應該位於「諮詢平台」所確定的「重建區」之內，而不可位於「諮詢平台」所建議的「保育區」內。
- 申請項目內有關樓宇的狀況屬於失修或明顯失修。
- 申請項目地盤面積不應少於 400 平方米，以便在規劃時，項目可為區內帶來規劃上的裨益。

- 申請項目內的樓宇，不可包括由「諮詢平台」或古物古蹟辦事處認定為具歷史、建築或文化價值的建築物，除非這些建築物在規劃時可加以保存，或融入未來的新建築之中。
- 市建局亦會考慮局方是否具足夠資源和能力，在較短時間內去啟動和執行該項目。

8. 市建局會配合每年擬備該局業務計劃的時間表，根據上述原則及標準，衡量是否接納「需求主導」項目的申請。市建局在接納申請並選取合適的「需求主導」項目後，會將這些項目列入該局的年度業務計劃內，依例呈交財政司司長審批。

9. 如果「需求主導」申請項目獲得財政司司長批准，市建局通常會在新的財政年度推展項目，啟動方式與由該局主動提出的重建項目的方式無異，包括刊憲和進行「人口凍結調查」。

10. 市建局會在啟動項目兩個月公布期屆滿後的短期內，向業主提出「有條件收購建議」，業主通常會有 **75 天** 的時間考慮（收購建議考慮期）是否接受。

11. 在「需求主導」模式下，市建局必須確認項目是得到大多數業主的同意和支持才會落實。除了申請時要有擁有不少於 **67%** 不可分割業權的業主同意的第一個門檻外，市建局在提出「有條件收購建議」（包括收購價）後，亦要有擁有不少於 **80%** 不可分割業權的業主在考慮期內同意接受「有條件收購建議」，並簽署買賣協議，才符合第二個門檻。

12. 要真正落實已啟動的「需求主導」項目，必須通過達到有擁有不少於 **80%** 不可分割業權業主接受收購價的門檻後及於市建局提出「有條件收購建議」後一年內得到發展局局長的授權批准。如果在收購建議考慮期內，無法達到擁有 **80%** 不可分割業權的業主接受收購，項目便會自動終止。如項目符合這兩項要求，市建局便會正式落實收購及完成有關買賣。如果市建局提出「有條件收購建議」和落實收購的時間由於種種原因超過 **3 個月**，市建局會按機制調整收購價。

首輪「需求主導重建項目（先導計劃）」的項目概況

13. 市建局的第一輪「需求主導」計劃在 2011 年 7 月起至 10 月底接受申請，期間收到 25 項申請。市建局選取了以下 3 個項目，在 2012 年 4 月同一日開展：

項目	地盤面積	備註
深水埗海壇街 229A 至 G 號	約 483 平方米	在限期前接受有條件收購建議的不分割業權業主達到 80%門檻，並獲發展局局長授權批准進行
深水埗海壇街 205 至 211A 號	約 470 平方米	在限期前接受有條件收購建議的不分割業權業主達到 80%門檻，並獲發展局局長授權批准進行
大角咀杉樹街 13 至 31 號（單 號）及橡樹街 87 號	約 865 平方米	在限期前接受有條件收購建議的不分割業權業主達到 80%門檻，並獲發展局局長授權批准進行

14. 首輪被挑選的 3 個「需求主導」項目的重建地盤面積均超過 400 平方米，可以在規劃上為社區帶來裨益。另外，有關樓宇的狀況屬於失修或明顯失修。

15. 首輪被挑選的 3 個「需求主導」項目可協助約 746 位居民改善居住環境，發展完成後共可提供約 330 個中小型單位。

16. 首輪其餘 22 個未被挑選的申請，其中大部份申請未達到地盤內每一個地段不可分割業權的 67%業主同意的門檻。至於其他申請，有些因地盤面積太細，未能在規劃上為社區帶來裨益，或是因樓宇狀況尚可而未被納入。

17. 首輪 3 個項目在開展時估計的總發展成本，包括物業收購和安置補償租客、建築、利息和其他開支，約為 15.82 億元。

第二輪「需求主導重建項目（先導計劃）」的項目概況

18. 市建局第二輪「需求主導」計劃在 2012 年 6 月 1 日至 8 月 31 日接受申請，期間收到 34 項申請。市建局選取了以下 4 個項目，在 2013 年 4 月至 6 月分別開展。項目進展如下：

項目	地盤面積	備註
深水埗九龍道 1-3B 號／僑蔭街 1-5 號	約 599 平方米	在限期前接受有條件收購建議的不分割業權業主達到 80% 門檻，並獲發展局局長授權批准進行
深水埗通州街 270-286 號／桂林街 1-5 號	約 1,640 平方米	在限期前接受有條件收購建議的不分割業權業主達到 80% 門檻，並獲發展局局長授權批准進行
大角咀福澤街 8 至 10 號／利得街 7 至 9 號	約 716 平方米	在限期前接受有條件收購建議的不分割業權業主達到 80% 門檻，並獲發展局局長授權批准進行
深水埗黃竹街 25 至 31 號	約 485 平方米	在限期前接受有條件收購建議的不分割業權業主未能達到 80% 門檻，項目宣告終止

19. 第二輪「需求主導」其餘項目未獲挑選的原因，是因為其中部分申請項目未達到地盤內每一個地段不可分割業權的 67% 業主同意的門檻。另外的申請項目則因地盤面積太細未達 400 平方

米的基本門檻，未能在規劃上為社區帶來裨益，其餘一些項目則因為樓宇狀況尚可而未被挑選。

20. 第二輪被挑選的 4 個項目(減去已終止的深水埗黃竹街 25 至 31 號項目)在開展時初步估計的總發展成本，包括物業收購和安置補償租客、建築、利息和其他開支，約為 34.5 億元。有關項目可協助約 1,200 位居民改善居住環境，發展完成後可提供約 435 個中小型住宅單位。

第三輪「需求主導重建項目（先導計劃）」計劃的項目概況

21. 市建局第三輪「需求主導」計劃在 2013 年 7 月 2 日至 9 月 30 日接受申請，期間收到 51 項申請。市建局選取了當中數個項目，除啟明街 41 至 51 號(單號)項目外(該項目已在 2013 年 12 月啟動)，其他選取了的項目將於 2014-15 年度開展。

22. 第三輪「需求主導」計劃的執行框架較前略有變動。在計算相關地段 67%不分割業權業主同意申請時，若申請地盤內有任何單一業主在某一個地段擁有不少於 20% 不分割業權份數，該位/等業主必須屬於申請內的業主。

23. 市建局在 2013 年 12 月 19 日把一個原應於 2014-15 年度才開展的「需求主導」項目提前啟動(即土瓜灣啟明街 41 至 51 號(單號)項目)，是考慮到屋宇署在 2013 年 12 月 19 日已向啟明街 45、47、49 及 51 號的業主發出拆卸命令。市建局認為如果這個「需求主導」項目按計劃如期於 2014-15 的財政年度內才啟動，受拆卸命令影響的業主將會面對十分艱難的處境。市建局遂建議提前數月在 2013-14 財政年度啟動這個項目，有關建議得到市建局董事會同意及財政司司長批准。

24. 啟明街項目地盤面積約 500 平方米，包括 6 個街號的樓高六至七層的建於 1957 年樓宇，樓宇狀況屬失修或明顯失修。項目可協助約 140 位居民改善居住環境，項目完成後可提供約 72 個

住宅單位。市建局於 2014 年 3 月初向受影響業主提出有條件收購建議，考慮期為 75 日。

檢討時間表

25. 市建局董事會計劃在 2014 年年中前，全面檢討「需求主導重建項目（先導計劃）」。在有檢討結果後，市建局可向發展事務委員會提交進一步報告。

2014 年 3 月