

立法會發展事務委員會會議
市區重建局工作報告
2017 年 10 月 31 日

市建局主席蘇慶和講辭

主席、各位委員：

很高興今日出席立法會發展事務委員會的會議，向各位委員報告市建局在 2016/17 年度的重點工作。

市建局自成立以來，一直依據《市區重建局條例》和《市區重建策略》，推行香港的市區更新工作。在 2016/17 財政年度，市建局的 4R 工作範疇（重建、復修、保育和活化），都有良好進展，尤其在兩個核心業務「重建」和「樓宇復修」上，市建局同事在過去一年竭力尋求突破。

市建局在去年落實了由市建局董事會通過的「小區發展模式」，由 2016 年 3 月起，在土瓜灣區先後啟動了 5 個重建項目，地盤總面積共 18,635 平方米，協助改善約 2,200 住戶的生活環境，並透過「小區發展模式」，重整和重新規劃這地區破舊的環境和設施，提升重建的效益和更好運用土地，這包括規劃更完善的公共設施、更好的步行環境和交通道路網絡，以及為居民提供休憩空間等，改善生活質素、並為地區帶來更大的社區裨益。在可見的未來，市建局會繼續採用「小區發展模式」推行重建項目。

市建局檢視現行重建的操作模式和機制，於今年五月展開了一項為期兩年的油旺地區規劃研究。這項研究將會在市建局現行 4R 的策略上，加入第五個 R（改造重設），並引入智慧城市和地方營造的元素，以油麻地旺角這人口宅密度甚高的舊區作研究，期望能制定一套全面、具前瞻性及財務可持續執行的

「市區更新大綱發展概念藍圖」，以新思維和策略，推展市區更新工作，減慢市區老化、設施不敷應用的問題。研究預計於 2019 年中完成，有關結果將成為將來更新其他舊區的新模式。

在樓宇復修方面，市建局在 2016 年 5 月推出了「招標妥」，這是一個針對業主在籌組樓宇復修工程時的需要，對症下藥的計劃，透過為業主提供更多資訊、專業估價服務及電子招標平台，減低圍標風險。「招標妥」推出後，得到業主的正面反應，市建局亦於 2016 年 10 月放寬了參加「招標妥」的要求，令全香港所有住宅樓宇都可以申請。就 2017/18 年度財政預算案公布撥款 3 億元，讓業主以優惠費用參加「招標妥」，市建局將會負責有關的執行工作；此外，市建局亦會配合行政長官於《施政報告》中建議推行的「樓宇更新大行動 2.0」和消防安全工程的資助計劃，協助高齡樓宇業主改善其居住環境，市建局現正與政府部門探討及制訂相關的執行框架，而這兩項計劃的行政細節及涉及的費用亦由市建局負責。

在財政方面，市建局在 2016/17 財政年度錄得約 31 億元的營運盈餘，這些盈餘主要來自(i)招標項目的前期款項；(ii)與發展商合作項目所分得的銷售收益，以及(iii)之前就多個項目撥備後的回撥。

儘管市建局去年的工作錄得盈餘，市建局未來仍面對不少挑戰。近年市建局在已完成的重建項目中能夠錄得盈餘，是因為這些項目的發展年期長，一般用上 10 至 12 年才完成。這些項目的收購工作是在許多年前，以較現時樓價為低的市場進行。不過，面對近幾年樓價不斷上升，市建局向業主提出的收購價亦屢創新高，假如我們近年開展的項目完成時遇上樓價回落，市建局將要面對一個「高價買入、低價賣出」的情況，對市建局的財政構成一定的負面壓力。

因此，我們不能單看一、兩年的盈餘來作結論，正如工作報告中提到，市建局將計劃投放 350 億元去推行 2017 至 2022 年的 5 年業務綱領內涉及重建、復修、保育及活化的工作。我們必須做好財務風險管理，審慎理財，才可以讓市區更新多方面的工作和對社會承擔，持續推展以達致成效。

多謝主席！

(完)