

香港特別行政區政府
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

發展局(規劃地政科)
香港添馬添美道二號
政府總部西翼十七樓



Development Bureau
(Planning & Lands Branch)
17/F, West Wing
Central Government Offices
2 Tim Mei Avenue, Tamar

本局檔號 Our Ref. L/M(12) to DEVB(PL-UR) 25/02/09
來函檔號 Your Ref.

電話 Tel.: 3509 8807
傳真 Fax: 2905 1002

香港中區
立法會道 1 號
立法會綜合大樓
立法會發展事務委員會秘書
盧慧欣女士

盧女士：

立法會發展事務委員會
市區重建局的工作

謝謝您 2017 年 11 月 2 日的電郵，邀請我們就立法會發展事務委員會委員在 10 月 31 日會議上通過有關「市區重建局的工作」的三個議案作出回應。經諮詢市區重建局（市建局）後，我們現就委員在三個議案中的關注事項綜合回覆如下。

《市區重建策略》

政府根據《市區重建局條例》，經過為期兩年的檢討後，於 2011 年 2 月公布新的《市區重建策略》（2011 年《市區重建策略》），為處理市區老化問題制訂清晰的政策藍圖。政府在檢討過程中就公眾關注市區更新的各方面課題進行廣泛諮詢，包括多次徵詢立法會發展事務委員會及相關區議會的意見，以建立共識。市建局以重建發展和樓宇復修為其核心業務，並先後推出數項先導計劃，包括「需求主導」重建項目、中介服務及「樓換樓」計劃，落實 2011 年《市區重建策略》所提出的建議。

有委員在議案中提出檢討市區更新的政策及相關事宜，包括市建局的角色。為了尋求可持續發展的方法解決樓宇老化問題，市建局於2017年5月展開為期兩年的地區規劃研究(油旺地區規劃研究)，探討如何提升油麻地及旺角兩個典型老區目前的土地使用效益及復修模式，以更佳方法善用土地，應付社會各種發展需要。市建局將根據研究結果，尋求更具效益和效率的方法推動市區更新，並把切實可行的理念和執行模式推展至其他地區及未來市區更新工作策略。該研究的結果亦會為政府日後審視如何進一步優化2011年《市區重建策略》提供實質基礎。

發展公營房屋

有委員亦在議案中提出，利用市建局收回的土地發展公營房屋，讓市建局回應住屋需求。

雖然市建局曾於2015年一次性將338個位於啟德「煥然壹居」發展項目的住宅單位由原先預留作「樓換樓」計劃的用途改作資助房屋出售，但市建局作為以推動市區更新為法定職能的法定組織，在角色和工作範疇上一直和香港房屋委員會／香港房屋協會有適當分工，並由後者提供資助出售房屋及出租公共房屋。

自成立以來，市建局開展的重建項目，均聚焦於私人物業的重建，而為填補清拆後私人樓宇市場的住宅單位數量，維持整體公、私營房屋供應的平衡，重建項目完成後所提供的單位一般亦屬私人住宅單位。此外，市建局一向的營運模式是透過出售重建所得的單位取得收入，在財政自給的長遠目標下推行市區更新計劃。市建局歷年的盈餘，均用作重建項目收購、補償及安置成本，及推行無財政收益但會為公眾帶來裨益的工作，例如樓宇復修、保育和活化。倘若市建局的重建項目用以發展公營房屋，政府和市建局必須小心考慮這根本性的轉變對公、私營房屋供應及財政自給模式的影響。在這前提下，我們會參考油旺地區規劃研究的結果，與市建局探討是否有空間於合適的重建項目發展不同類別的房屋。

重建發展模式及補償機制

有委員亦要求市建局檢討重建補償機制，引入更多具吸引力和可持續發展的模式，例如以項目股份制等發展模式，以加速舊區重建工作。

市建局現行的物業收購政策，是按立法會財務委員會於 2001 年 3 月通過的「自置居所津貼及發放予商用物業業主和合法佔用人的特惠津貼」建議作為基礎，並以公帑用得其所為原則。在計算補償金額時，市建局以公開抽籤選取七間測量師行作獨立估值，做法行之已久，公平公正，並具廣泛代表性。在可行的範圍內，市建局會按照上述基礎不時檢討物業收購及安置補償政策。

此外，在一般情況下，市建局的重建項目會採用招標模式，邀請私人發展商合作發展，待項目完成後將單位於私人市場發售，這模式可讓市建局能夠有足夠資源，展開新的重建項目、以及樓宇復修及保育活化等工作，令市建局能可持續地推動市區更新。市建局亦會透過上述的油旺地區規劃研究，探討不同發展模式的可行性，並就不同發展模式為市建局帶來的財務影響進行評估，從而更有效地推動市區更新。

煩請將以上資料轉交事務委員會各委員參閱。謝謝。

發展局局長

(施金獎



代行)

2017 年 11 月 29 日