

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 3 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 日會議討論市區重建局的工作時提出的事項提供相關資料。經諮詢市區重建局（市建局）後，我們現就委員所提事項依序回覆如下－

- (a) 政府及市建局會否檢視市建局的角色，令市建局使用收回的土地發展資助出售房屋／公眾可負擔的私人樓宇

市建局一直致力改善舊區居民生活環境，在推展重建項目時亦會透過綜合規劃，改善區內環境及設施，為社區帶來更大裨益；重建項目的單位亦以提升居民生活質素、符合現代生活標準的宜居單位為目標。

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。

(b) 有關油麻地及旺角地區規劃研究的目標及主要工作

市建局於 2017 年 5 月以油麻地及旺角地區作為試點，展開為期兩年的地區規劃研究，全面就該兩區進行深化研究和市區更新規劃。研究會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，並尋求更具效益和效率的方法推動市區更新。市建局將就該區勾畫「市區更新大綱發展概念藍圖」，規劃更有效的道路網絡、社區設施，同時為該區的未來規劃引入「智慧城市」的元素和進一步推動「地方營造」，為社區帶來更大的裨益。市建局將以油旺地區規劃研究作為重要的基石，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。

- (c) 汝洲西街項目(IB-2)的工業大廈的業主是否在市建局收購部分業權後就該工業大廈展開維修工程，而市建局有否分擔有關費用

汝洲西街項目(IB-2)的工業大廈的業主立案法團，於 2014 年 3 月通過議決進行大廈整體維修工程，工程規模包括翻新外牆及入口大堂、更換升降機、更換喉管等。有關工程現已竣工，市建局亦已按業權份數分擔有關費用。

- (d) 市建局會否考慮擴闊「招標妥」樓宇復修促進服務（「招標妥」計劃）的範圍，協助私人樓宇的業主立案法團採購樓宇復修工程顧問服務，包括為法團安排獨立顧問，提供專業和技術意見，及評估標書的市場價格

現時「招標妥」會為合資格的業主組織提供指導籌組樓宇復修的自助工具手冊(包括各種指引及文件範本，協助業主組織委聘工程顧問)、安排獨立專業人士提供技術意見及工程費用的市場估值，以及設立招聘承辦商的電子招標平台，以便業主在統籌樓宇復修工程時作適當決定，減低出現圍標的機會。市建局會考慮擴闊「招標妥」的電子招標平台，為法團招聘工程顧問公司的可行性。市建局亦會參考其樓宇維修支援服務方面的經驗，探討如何協助業主分析顧問公司回標的合理性。

- (e) 除「招標妥」計劃外，市建局如何加強打擊維修保養工程中出現圍標的情況

除「招標妥」計劃外，市建局現時設有樓宇復修主題網站「樓宇復修資訊通」（「資訊通」），為業主提供相關資訊和技術支援，內容主要包括樓宇復修的一般流程及相關實用資訊、各項支援計劃的介紹及申請表格、常見樓宇問題、招標通告、個案分享及相關總工程費用參考、其他政府部門或機構的相關資訊等。

總結多年協助業主進行樓宇復修的經驗，市建局將成立一個全新一站式「樓宇復修平台」，取代現時的「資訊通」網頁。該平台是一個集合與樓宇維修相關的專業團體、學會、政府部門和執法機構等代表參與的平台，為業主提供樓宇復修及保養的一站式資訊及支援服務，包括顧問及承建商的實務指引及守則、招標和委聘顧問及承建商的文件範本、復修工程費用參考、樓宇復修服務提供者名冊等資訊，以供樓宇業主及業主立案法團參考，進一步協助業主解決與樓宇維修有關的問題和困難。預計在 2018 年中，平台可以分階段落實運作。

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