

# 立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)437/2022(02)號文件

檔號：CB1/PL/DEV

## 發展事務委員會

2022年7月12日舉行的會議

### 關於《市區重建策略》及 市區重建局的工作的最新背景資料簡介

#### 目的

本文件旨在就《市區重建策略》及市區重建局(“市建局”)的工作提供背景資料，並綜述議員自2017-2018年度會期以來，在立法會及發展事務委員會(“事務委員會”)會議上就此等課題表達的意見和關注。

#### 《市區重建策略》

2. 市建局在2001年5月成立，並根據《市區重建局條例》(第563章)推行市區更新工作。《市區重建局條例》第21條訂明，市建局推行項目時，須依循政府制訂的《市區重建策略》所列明的指引。根據在2011年2月頒布的《市區重建策略》<sup>1</sup>(當中包括重建發展、樓宇復修、文物保育及舊區活化)，市建局須以“重建發展”和“樓宇復修”為其核心業務。

---

<sup>1</sup> 有關2011年《市區重建策略》的詳情，可瀏覽：  
[https://www.ura.org.hk/f/page/1869/URS\\_chi\\_2011.pdf](https://www.ura.org.hk/f/page/1869/URS_chi_2011.pdf)

## 市區重建局的工作

### 全面規劃主導模式下的措施

3. 為了從市區更新工作取得最大的規劃裨益，市建局把其重點由傳統的項目主導模式轉移至更全面的規劃主導模式。在2020-2021年度，市建局完成了3項重要策略性研究(即油麻地及旺角地區研究(“油旺地區研究”)、<sup>2</sup>樓宇復修新策略研究<sup>3</sup>及可持續發展研究<sup>4</sup>)，以期制訂新的綜合策略，推展涵蓋重建發展、樓宇復修、改造重設、保育及活化(即“5R”)的市區更新措施。鑒於市建局會以油旺地區研究作為重要的基礎，以把切實可行的理念和營運模式延展至其他地區及未來的市區更新工作策略，議員詢問油旺地區研究提出的建議和規劃工具的執行詳情。

4. 據政府當局所述，油旺地區研究按不同的發展密度，制訂了3個市區更新大綱發展概念藍圖方案。該項研究亦在油麻地及旺角區劃定5個各具不同規劃主題及發展節點的市區更新潛力地區，以及建議新的規劃工具(例如地積比率轉移、整合街區發展及住用和非住用地積比率互換)，以加快市區更新的步伐。政府將聯同市建局在2022年內對油麻地及旺角區的相關分區計劃大綱圖提出首批改劃建議。經汲取油旺地區研究的經驗，市建局將在荃灣及深水埗的舊區開展類似的地區規劃研究，目標是在約兩年內完成該等研究。

### 重建發展

5. 議員關注到市區重建的進度緩慢，他們促請政府當局及市建局加快重建過程。市建局表示，本港急速老化的樓宇越來越多，情況遠遠超出市建局按現行運作模式所能應付的能力。透過進行油旺地區研究，市建局希望發掘更有效的體制和實施策略，以

---

<sup>2</sup> 油旺地區研究探討如何提升油麻地及旺角區現有土地用途的效益及重建潛力。此項研究分為3個部分：(a)基線研究和數據分析；(b)就相關政策框架、實施機制及發展措施等具體課題進行的策略性研究；及(c)制訂市區更新大綱發展概念藍圖。

<sup>3</sup> 樓宇復修新策略研究旨在制訂涵蓋所有樓齡樓宇的全面復修策略，以減少因失修而可能需要拆卸重建的樓宇數目。

<sup>4</sup> 可持續發展研究嘗試建立一個涵蓋一系列指標的系統性框架，並以此作為基礎，量度及追蹤市建局項目為社區帶來的影響。

制訂新的業務模式及新的市區更新措施，包括鼓勵更多私人投資者/發展商參與市區更新項目。

6. 部分議員認為，市建局應考慮從更新整個地區的角度推展重建項目，而非以零碎的方式重建個別舊樓。市建局表示已採取新的小區發展模式進行市區更新工作。相比於零星的“單幢樓”或其他較小型的重建項目，此模式可取得更大的規劃和社會裨益。至今共有 6 個項目在九龍城以小區發展模式開展。這 6 個由市建局啟動的項目，連同一個“需求主導”重建項目先導計劃(“需求主導計劃”)<sup>5</sup> 下的項目，已構成一個發展項目群組，涵蓋的地盤總面積超過兩公頃，涉及約 2 700 個住戶。

7. 議員關注到市建局為受影響居民/商鋪經營者提供的安置安排/協助，並促請當局原區安置合資格的受影響居民。政府當局表示，很多舊樓均破舊失修及欠缺必要設施(例如升降機)，重建可提供機會改善居民的居住環境。受市建局重建項目影響的居民如符合資格入住公共租住房屋(“公屋”)，可就香港房屋委員會(“房委會”)或香港房屋協會(“房協”)提供的公屋單位提出申請。市建局會盡量預留位於市區的公屋單位，以安置受影響居民及保留其社區網絡。此外，如受市建局重建項目影響的居民有臨時住屋需要但不符合入住公屋的資格，亦不選擇市建局所提供的特惠金，市建局可以其擁有的 4 幢安置樓宇<sup>6</sup>共約 500 個單位安置這些居民。至於向受影響經營者提供的協助，市建局會按其現行政策向他們提供特惠津貼，並協助他們尋找合適的搬遷地點。

#### *“需求主導”重建項目先導計劃*

8. 議員詢問，自油旺地區研究於 2017 年展開後，需求主導計劃便暫停，市建局會否重推此項計劃，讓樓宇業主可主動提出重建其樓宇。市建局回應時解釋，需求主導計劃下很多重建用地的面積細小和零碎，不利於更新整個地區。市建局擬推出需求主導調查試驗系統，該系統會在選定地區進行初步項目可行性

---

<sup>5</sup> 根據在 2011 年 7 月推出的需求主導計劃，物業業主可透過主動向市建局提交申請，重建其樓宇/地段。

<sup>6</sup> 該 4 幢安置樓宇包括位於西區德輔道西 466 號的順成大廈、深水埗荔枝角道 163-165 號的麗珠大廈、大角咀必發道 68-72 號的必發臺，以及旺角豉油街 12 號的樓宇。

研究期間記錄樓宇業主對各項市區更新措施的期望。市建局其後在制訂規劃策略和甄選重建/復修項目時，會考慮業主的期望。

### “促進者”中介服務

9. 在2011年，市建局成立一間名為市區重建中介服務有限公司的全資附屬公司，以協助有興趣的物業業主徵集業權在市場聯合出售。議員察悉，截至2021年6月15日，就“促進者”中介服務提出的43項申請中，市區重建中介服務有限公司只成功協助一個項目的用地以公開拍賣方式聯合出售。議員詢問“促進者”中介服務的成效。

10. 市建局表示，該局認為“促進者”中介服務成效不彰，並會就“促進者”中介服務，連同在2021年1月推出，旨在協助非政府機構按“一地多用”的模式，善用其持有但未地盡其用的土地的中介服務計劃一併進行檢討。

### “樓換樓”計劃

11. 鑒於市建局向業主提出的收購價與重建後的物業價格差距甚大，以致受影響的業主無法負擔“樓換樓”計劃<sup>7</sup>下的單位及不能遷回重建區居住，部分議員促請市建局檢討“樓換樓”計劃。

12. 市建局解釋，關於該等受市建局重建項目影響的物業，當局向自住業主提出的收購建議，是按同區7年樓齡的重置單位價值計算。該比率大約為受影響物業市值的兩倍，讓自住業主可在附近地區購買重置物業。“樓換樓”計劃則是向受影響的自住業主提供現金補償以外的額外選項。

### 提供資助出售單位

13. 議員促請政府當局及市建局考慮檢討市建局的角色，讓該局承擔更多社會責任，利用收回的土地與房委會或房協合作興建公營房屋(包括公屋和資助出售單位)，或普羅大眾可負擔的私營房屋。有議員建議政府當局動用賣地收益，資助市建局在其重建項目中興建公營房屋單位。

---

<sup>7</sup> “樓換樓”計劃在2011年推出，向受市建局重建項目影響的住宅物業自住業主提供一個選項，讓他們可選擇購買在有關重建用地原址興建的“樓換樓”單位，或將於同區興建的適切發展項目或啟德發展區的單位。

14. 政府當局表示，自市建局成立以來，該局所進行的重建項目主要以私人物業為重點。市建局的營運模式一向是透過出售重建後興建的單位取得收入，以達到在財政自給的情況下推行市區更新計劃的長遠目標。倘若市建局的重建項目用於發展公營房屋，政府和市建局須小心考慮此根本性的轉變對公私營房屋供應及市建局財政自給的營運模式會造成的影響。儘管如此，市建局可在計及發展規模及財務影響的情況下，按個別個案考慮把公營房屋的元素納入其重建項目。

### 樓宇復修

15. 根據樓宇復修綜合支援計劃，市建局負責管理各項樓宇復修資助計劃和服務。<sup>8</sup> 鑒於市建局在復修方面的工作量不斷增加，並可能會引致該局出現財政虧損，議員促請政府當局檢視市建局在此方面工作所擔當的角色。他們亦詢問，政府會否向市建局提供任何額外的資源。政府當局表示，樓宇復修是市建局一個主要的工作範疇，而市建局的財政狀態至今仍保持穩健。如有需要，政府當局會提供適當的資源，讓市建局可持續履行其市區更新的任務。

### 樓宇排水系統維修資助計劃

16. 議員希望樓宇排水系統維修資助計劃<sup>9</sup>有助解決大廈渠管錯駁的問題。他們詢問政府當局會如何處理涉及未經授權接駁個別單位的分支喉管或位於“劏房”內的分支喉管的個案，並促請政府當局透過加強對錯駁渠管採取執法行動，從源頭遏止該問題。

17. 政府當局表示，維修樓宇渠管是樓宇業主而非“劏房”住戶的責任。屋宇署會發出法定命令，規定樓宇業主進行所需的渠管修葺及/或糾正工程。除在樓宇排水系統維修資助計劃下

---

<sup>8</sup> 該等計劃和服務包括：樓宇排水系統維修資助計劃、有需要人士維修自住物業津貼計劃、消防安全改善工程資助計劃、優化升降機資助計劃、強制驗樓資助計劃、樓宇更新大行動2.0及“招標妥”樓宇復修促進服務。

<sup>9</sup> 鑒於2019冠狀病毒病疫情令市民日益關注渠管欠妥的問題，政府當局於2021年5月夥拍市建局推出樓宇排水系統維修資助計劃，資助老舊及失修住用樓宇(即住宅或綜合用途樓宇)的業主維修及/或改善其大廈的渠管。

接受願意及有能力自行籌組渠管工程的合資格樓宇(即第一類別樓宇)業主所提出的申請外，屋宇署亦會按風險選出一些業主無能力自行籌組渠管工程的樓宇(即第二類別樓宇)。屋宇署會行使其法定權力，代第二類別樓宇的業主在其樓宇進行所需的渠管工程，以遵從尚未遵辦的渠管相關法定命令。

## 市區重建局的財政狀況

18. 截至2021年3月31日，市建局的資產淨值為472億4,000萬元，當中包括政府於2002-2003至2006-2007財政年度注資合共100億元。市建局在2021年估計，在2021年4月1日至2026年3月31日的5年期間，該局需要合共約660億元現金開支(不包括一般營運費用)，以應付2021-2022年度至2025-2026年度業務綱領(“業務綱領”)內全部項目的開支。就此，議員關注到市建局在財政上是否有能力推展房屋發展計劃，並認為政府當局應向市建局提供所需的財政支援。

19. 政府當局表示，當局一直全力支援市建局的工作，而相關的支援措施包括豁免市建局就其重建用地繳付市值地價。市建局亦會向外尋求融資，以確保該局有充足資源落實其業務綱領。市建局將委聘財務顧問協助該局檢討其業務綱領，包括評估市建局的財政狀況，以及就其向外融資安排提供意見。根據市建局在其業務綱領所作的估算，該局在數年後將會面對負現金流的情況。到2023-2024年度，市建局將有需要向外融資。當局預期，負現金流的金額最高將超逾130億元。視乎政府的財政狀況，政府當局不排除日後會向市建局注資。

## 立法會質詢及議案

20. 在2017年10月至2022年5月舉行的多次立法會會議上，議員就有關市建局工作的事宜提出多項質詢。立法會在2021年7月14日的會議上通過一項有關“改革房屋政策，解決住屋問題”的議案，當中包括促請政府以新思維加快舊區重建。上述議案及在立法會會議上提出的相關質詢及政府當局答覆的超連結載於附錄。

## 最新發展

21. 在2022年7月12日的事務委員會會議上，政府當局及市建局將會向委員簡介市建局於2021-2022年度的工作進度及其2022-2023年度的業務計劃。

## 相關文件

22. 在立法會網站的相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處  
議會事務部1暨公共申訴辦事處  
2022年7月5日

## 《市區重建策略》及市區重建局的工作

## 相關文件一覽表

委員會	會議日期	文件
發展事務委員會	2017年10月31日	政府當局就“市區重建局的工作”提交的文件 [ <a href="#">立法會CB(1)117/17-18(02)號文件</a> ]  特別會議紀要 [ <a href="#">立法會CB(1)484/17-18號文件</a> ]  政府當局的跟進文件 [ <a href="#">立法會CB(1)306/17-18(01)號文件</a> ]
	2018年6月26日	政府當局就“市區重建局的工作”提交的文件 [ <a href="#">立法會CB(1)1133/17-18(03)號文件</a> ]  會議紀要 [ <a href="#">立法會CB(1)222/18-19號文件</a> ]  政府當局的跟進文件 [ <a href="#">立法會CB(1)1329/17-18(01)號文件</a> ]
	2019年6月25日	政府當局就“市區重建局的工作”提交的文件 [ <a href="#">立法會CB(1)1181/18-19(03)號文件</a> ]  會議紀要 [ <a href="#">立法會CB(1)1356/18-19號文件</a> ]  政府當局的跟進文件 [ <a href="#">立法會CB(1)1317/18-19(01)號文件</a> ]



委員會	會議日期	文件
	2019年11月26日	政府當局就“《行政長官2019年施政報告》及《施政報告附篇》有關發展局的措施”提交的文件 [ <a href="#">立法會CB(1)38/19-20(01)號文件</a> ]
	2020年6月23日	政府當局就“市區重建局的工作”提交的文件 [ <a href="#">立法會CB(1)762/19-20(01)號文件</a> ]  會議紀要 [ <a href="#">立法會CB(1)893/19-20號文件</a> ]  政府當局的跟進文件 [ <a href="#">立法會CB(1)892/19-20(01)號文件</a> ]
	2020年12月1日	政府當局就“《行政長官2020年施政報告》及《施政報告附篇》有關發展局的措施”提交的文件 [ <a href="#">立法會CB(1)275/20-21(01)號文件</a> ]  政策簡報會紀要 [ <a href="#">立法會CB(1)973/20-21號文件</a> ]
	2021年3月23日	政府當局就“樓宇排水系統維修資助計劃”提交的文件 [ <a href="#">立法會CB(1)666/20-21(06)號文件</a> ]  會議紀要 [ <a href="#">立法會CB(1)1127/20-21號文件</a> ]
	2021年6月22日	政府當局就“市區重建局的工作”提交的文件 [ <a href="#">立法會CB(1)1006/20-21(03)號文件</a> ]  會議紀要 [ <a href="#">立法會CB(1)1435/20-21號文件</a> ]

委員會	會議日期	文件
	2021年9月28日	政府當局就“市區重建局油麻地及旺角地區研究”提交的文件 [ <a href="#">立法會CB(1)1347/20-21(02)號文件</a> ]  會議紀要 [ <a href="#">立法會CB(1)1512/20-21號文件</a> ]
	2021年10月25日	政府當局就“《行政長官2021年施政報告》及《施政報告附篇》有關發展局的措施”提交的文件 [ <a href="#">立法會CB(1)1395/20-21(01)號文件</a> ]  政策簡報會紀要 [ <a href="#">立法會CB(1)1513/20-21號文件</a> ]
	2022年2月10日	政府當局就“《行政長官2021年施政報告》及《施政報告附篇》有關發展局的措施”提交的文件 [ <a href="#">立法會CB(1)40/2022(01)號文件</a> ]

在立法會會議上通過的相關議案/立法會質詢及政府當局答覆的超連結：

日期	在立法會會議上通過的議案/立法會質詢
2017年10月25日	第13項質詢： <a href="#">“市區重建局安置單位的統計數字及編配”</a>
2017年11月1日	第14項質詢： <a href="#">“樓宇安全”</a>
2018年1月10日	第21項質詢： <a href="#">“市區更新”</a>
2018年6月6日	第7項質詢： <a href="#">“由土地業權人及發展商進行的私人住宅樓宇重建項目”</a>

日期	在立法會會議上通過的議案/立法會質詢
2018年10月24日	第19項質詢： <a href="#">“協助業主組織就顧問、清潔及保安服務進行招標”</a>
2019年2月20日	第18項質詢： <a href="#">“招標妥樓宇復修促進服務”</a>
2019年4月3日	第6項質詢： <a href="#">“舊區重建”</a>
2019年5月29日	第11項質詢： <a href="#">“市區重建局的工作”</a>
2019年12月11日	第16項質詢： <a href="#">“樓宇安全及復修的資助計劃”</a>
2020年7月8日	第17項質詢： <a href="#">“市區重建局工作的統計數字”</a> 第20項質詢： <a href="#">“市區重建局推行的重建項目”</a>
2021年5月5日	第18項質詢： <a href="#">“處理樓宇內有問題的排水系統”</a>
2021年7月14日	有關 <a href="#">“改革房屋政策，解決住屋問題”</a> 的議案 <a href="#">進度報告</a>
2022年5月11日	第18項質詢： <a href="#">“市區重建局轄下的安置大廈”</a>
2022年5月25日	第15項質詢： <a href="#">“舊樓的重建及更新”</a>
2022年6月22日	第6項質詢： <a href="#">“推動重建以增加房屋供應”</a>