

# **立法會**

## ***Legislative Council***

立法會CB(1)801/2023(05)號文件

檔號：CB1/PL/DEV

### **發展事務委員會**

**2023年7月25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，並綜述發展事務委員會（“事務委員會”）委員自2019-2020年度會期以來在會議上就此等課題表達的意見和關注。

#### **背景**

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。

#### **市區重建局的工作**

##### 全面、地區為本及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。

---

<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)

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。按照綜合的“5R”業務策略，市建局藉推行重建項目及推廣業主自發的樓宇復修，繼續更新舊市區。

4. 鑒於市建局會以油旺地區研究作為重要的基礎，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，委員詢問油旺地區研究提出的建議和規劃工具的執行詳情，以及按照油旺地區研究的建議，油麻地及旺角的重建時間表為何。委員亦詢問市建局在市區更新方面的角色及定位。

5. 據政府當局及市建局所述，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。市建局在市區重建方面的新角色是為選定的舊區進行地區規劃研究，以期運用新規劃工具制訂更新計劃，藉以鼓勵私營機構參與市區更新工作。經汲取油旺地區研究的經驗，市建局計劃於2022年第三季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研究。

6. 市建局並表示，根據油旺地區研究，油麻地及旺角的重建將採取地區為本的發展模式。當局已向城市規劃委員會提交對相關分區計劃大綱圖的首批修訂，下一階段將集中打造發展節點。

---

<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。

## 重建發展

7. 委員關注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。當局會在市區興建專用安置屋邨以安置合資格的受影響居民。

8. 有委員建議政府當局在新發展區及交椅洲人工島預留部分土地用作調遷地點，以安置受市區更新項目影響的居民，從而加快舊區的重建；他們並建議當局在重建過程中盡量保存當區特色。

9. 政府當局回應稱，當局會向市建局提供所需支援，助其推展工作及探索各種促進舊區重建的方案(包括但不限於利用交椅洲人工島的土地)。市建局表示在適當情況下，會在重建過程中保存建築物，以保留當區特色。舉例而言，九龍城的重建項目已納入保育元素。

### *“需求主導”重建項目先導計劃*

10. 委員詢問市建局會否重推“需求主導”重建項目先導計劃(“需求主導計劃”)<sup>5</sup>，以及把舊區的地區研究/初步項目可行性研究擴展至柴灣及筲箕灣等地區。市建局回應時表示會繼續在各區(包括港島各區)進行舊區研究。西灣河的初步項目可行性研究試用了新手法實踐需求主導概念，方法是向所研究地區的樓宇業主進行意見調查，以蒐集他們對市區更新的意見及期望。

### *“促進者”中介服務*

11. 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。委員察悉，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。他們詢問“促進者”中介服務的成效。

---

<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。

12. 市建局表示，在2021-2022年度，只有一份申請進入聯合出售階段，沒有收到標書。在該年度內，市建局進行了內部檢討，結論是在不更改目前申請要求的前提下，應優先考慮可促進市區更新進程的地盤，而未來在選取地盤作聯合出售服務對象時，規劃裨益應是主要考慮因素。

### *提供資助房屋*

13. 部分委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，與香港房屋委員會或香港房屋協會（“房協”）合作興建公營房屋（包括公共租住房屋和資助出售單位），或普羅大眾可負擔的私營房屋。此外，市建局重建單位的若干比例應指定用作資助房屋或青年宿舍，讓社會不同階層的人士可受惠於重建。鑒於人口老化，亦有意見認為市建局應提供類似房協“長者安居樂”住屋計劃下為長者度身訂造的住宅單位，這類單位的需求十分殷切。然而另有委員認為，市建局應善用其資源改善舊樓/舊區的環境，而非把焦點轉移到提供資助房屋。

14. 政府當局及市建局表示，提供資助房屋並非市建局的主要工作範疇。自市建局成立以來，其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造成的影響。儘管如此，市建局會探討可否在資源許可的情況下，在其重建項目中提供“首置”及長者住屋等資助出售房屋單位。

### 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>6</sup>由於當局近年引入不少樓宇復修支援計劃及服務，委員促請市建局調配額外人手處理這方面的

---

<sup>6</sup> 樓宇復修綜合支援計劃下的主要計劃包括：強制驗樓資助計劃、樓宇更新大行動2.0、消防安全改善工程資助計劃、優化升降機資助計劃、有需要人士維修自住物業津貼計劃、樓宇排水系統維修資助計劃，以及“招標妥”樓宇復修促進服務計劃。

工作。委員亦詢問政府當局會否向市建局提供額外資源，以應付不斷增加的工作量。市建局表示，負責樓宇復修工作的人員數目在過去幾年已增加超過一倍。政府當局表示，樓宇復修是市建局一個主要的工作範疇。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。

16. 部分委員詢問“招標妥”樓宇復修促進服務(“招標妥”)的成效。<sup>7</sup> 市建局表示，根據市建局於2020年進行的一項研究，就每個樓宇復修項目接獲的標書平均數目已由20份(“招標妥”推出前)增加至40份(“招標妥”推出後)。隨着所接獲的標書數目較多，圍標的風險會降低。

## 市區重建局的財政狀況

17. 截至2022年3月31日，市建局的資產淨值為538億1,000萬元，當中包括政府注資合共100億元，以及累積營運盈餘438億1,000萬元。市建局在2022年估計，在2022年4月1日至2027年3月31日的5年期間，該局需要合共約840億元現金開支(不包括一般營運費用)，以應付2022-2023年度至2026-2027年度業務綱領(“業務綱領”)內全部項目的開支。就此，委員關注市建局在財政上是否有能力推展重建項目，並詢問發行市建局債券以集資為市區更新項目提供資金是否可行。委員亦建議市建局與私營機構合作推動大型重建項目。

18. 市建局表示，該局截至2022年3月31日的資產淨值為538億1,000萬元，並預期可在未來2至3年借貸約400億元作為推行市區更新項目的資金。然而，市建局在財政上無能力獨自重建所有失修舊樓，因此私營機構參與市區更新工作至為重要。根據油旺地區研究提出的建議，政府當局與市建局已着手分階段推出措施(例如新規劃工具)，以期提供經濟誘因鼓勵私營機構參與市區更新項目。

19. 政府當局表示，當局一直全力支援市建局的工作，相關支援措施包括豁免市建局就其重建用地繳付市值地價。此外，政府當局已就降低《土地(為重新發展而強制售賣)條例》

---

<sup>7</sup> “招標妥”的服務範圍包括：向樓宇業主提供樓宇復修工程的指引、聘請獨立專業人士就這類工程提供技術意見，以及促使樓宇業主透過電子招標平台招聘顧問及承辦商協助他們進行相關工程。

(第545章)下的強拍門檻展開政策檢討，以進一步促進私人發展商進行重建，同時保障小業主的利益。<sup>8</sup> 行政長官2022年施政報告亦宣布，將因應市建局的財務狀況及市場情況，分階段提高該局的借款上限。

## 立法會質詢及議案

20. 在2019年11月至2022年11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。相關超連結載於**附錄**。

## 最新發展

21. 在2023年7月25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2022-2023年度的工作進度及其2023-2024年度的業務計劃。

## 相關文件

22. 立法會網站所載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  
2023年7月20日

---

<sup>8</sup> 政府當局於2022年11月22日的事務委員會會議上，向事務委員會簡介當局更新及精簡強制售賣制度的建議（立法會[CB\(1\)776/2022\(05\)](#)號文件）。政府當局計劃在2023年下半年向立法會提出相關修訂法案。

## 《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	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	<p>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>]</p> <p>會議紀要[<a href="#">立法會CB(1)1512/20-21號文件</a>]</p>
	2021年10月25日	<p>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>]</p> <p>政策簡報會紀要[<a href="#">立法會CB(1)1513/20-21號文件</a>]</p>
	2022年2月10日	<p>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>]</p> <p>政策簡報會紀要[<a href="#">立法會CB(1)493/2022號文件</a>]</p>
	2022年7月12日	<p>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)437/2022(01)號文件</a>]</p> <p>會議紀要[<a href="#">立法會CB(1)574/2022號文件</a>]</p>
	2022年10月25日	<p>政府當局就“《行政長官2022年施政報告》及《政策措施》有關發展局的措施”提交的文件[<a href="#">立法會CB(1)693/2022(03)號文件</a>]</p> <p>政策簡報會紀要[<a href="#">立法會CB(1)796/2022號文件</a>]</p>



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
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>
2022年11月16日	第10項質詢： <a href="#">“推動舊樓重建”</a>
2022年11月30日	第13項質詢： <a href="#">“在重建舊區時保育非物質文化遺產”</a>