

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1477/2025(02)號文件

檔號：CB1/PL/DEV

發展事務委員會

2025年10月13日舉行的會議

關於市區重建局的工作的背景資料簡介

目的

本文件旨在就市區重建局(“市建局”)的工作提供背景資料，並概述議員自2022年會期以來，在發展事務委員會(“事務委員會”)會議上就相關課題提出的意見和關注事項。

背景

2. 政府當局表示，一直與市建局緊密合作，以**復修和重建並行**的策略**解決市區老化**。市建局於2001年根據《市區重建局條例》(第563章)成立，取代土地發展公司。目前，市建局按照政府於2011年公布的[《市區重建策略》](#)，藉重建、復修、活化和保育等方法(即“四大業務策略”)，進行、鼓勵、推廣和促進市區更新，當中以**重建發展及樓宇復修**作為其核心業務。

3. 政府當局在市建局成立時向其注資100億元，並一直為市建局提供其他財政支援措施，讓該局以**財政自給**方式履行其法定宗旨和政府委託的任務。向市建局提供土地資源一直是其中一項當局採用的財政支援措施，例如當市建局執行契約修訂或政府向市建局批出市區重建用地(市建局已收購了大部分業權)時，只向市建局**收取象徵式地價**。另一項當局近年採取的措施是向市建局在合適重建項目內**批出附近的“政府、機構或社區”用地**，以**增加重建項目的整體發展潛力**，並同時讓老舊的“政府、機構或社區”設施也得以重建。

重建發展

4. 過去十多年來，市建局已由“項目主導”模式轉為“**地區為本**”及“**規劃主導**”模式，避免發展“牙籤樓”，並擴大重建項目規模，務求透過**整全規劃**市區舊區和創造更宜居的新社區，令市區重建帶來最大效益。政府當局表示，市區重建不應且不能單靠市建局推動，但市建局是重要的催化劑，在舊區啟動重建及率先推動新措施。市建局亦會進行**地區研究**，為舊區制訂更新及重整計劃，並建議規劃工具，**鼓勵私人參與重建**老舊和失修的樓宇。

5. 市建局已於2021年完成《油麻地及旺角地區研究》（“《油旺地區研究》”），當局按該研究的建議，推行**地積比率轉移**先導計劃，容許油旺地區住用/非住用地積比率互換，以及移除彌敦道兩旁商業地帶的地積比率限制。根據《油旺地區研究》所得經驗，以及各項新規劃工具在油旺地區實際推行的情況，當局及市建局已於2022年下半年分別展開深水埗及荃灣的地區規劃研究，全面檢視該兩區現有的土地用途及潛力。

6. 行政長官在2025年施政報告中提出，要可持續地推動市區重建項目，當局必須**突破政策思維**和以**創新手法**，將舊區重建和新區發展一併考量，探討**利用新發展土地資源支援舊區更新**。當局建議下列的措施：

- (a) 在北部都會區古洞北及粉嶺北新發展區**預留3幅土地**和已批出的將軍澳第137區用地，讓市建局籌劃**興建**新樓作為將來“**樓換樓**”的**替代單位**，為日後受其重建項目影響的業主提供金錢賠償以外的選項，二擇其一。此外，發展局和市建局會檢視市建局的重建和收購策略，當中除**審視“7年樓齡”賠償安排**外，亦會制訂新的“**樓換樓**”細節，目標是於2026年內就整套重建和收購策略提出建議並諮詢公眾；
- (b) 放寬目前只適用於油旺地區的同區地積比率轉移安排，**容許重建項目未用盡的地積比率跨區轉移**到其他地區以至新發展區，**增加市場重建誘因**，當中包括考慮放寬“接收地盤”數目限制和接收樓面上限，以及“輸出地盤”的規劃增益要求。“接收地盤”增加樓面將繼續由城市規劃委員會審批，並按相關地契補地價(如需要的話)；及

(c) 針對**重建需要較迫切**的7個指定地區，¹為企業進行重建**增加誘因**，若私人重建項目符合相關指定條件（例如地盤面積達700平方米、樓齡為50年或以上及地段屬住宅用地等），試行為有關業權人**適度增加**該私人重建項目的**地積比率**（例如上限為20%），並**容許**該業權人**將增加的地積比率轉移**至北部都會區或其他地區使用，或**轉為金額**用作抵銷該業權人在投地、進行其他項目地契修訂或原址換地所需繳付的金額。當局建議獲增加的地積比不論是轉移至其他地區使用或轉為金額，均須在指定限期內使用和不得轉讓。

樓宇復修

7. 樓宇復修能有效改善居住環境、延長樓宇的可使用年期，並藉**紓緩樓宇老化**問題，**減慢市區老化**的速度。市建局推出“[樓宇復修綜合支援計劃](#)”，一站式協助業主統籌維修工程，除提供財政資助以外，亦為業主在樓宇維修的統籌，以及在技術層面上提供實用資訊和支援，進一步協助他們實踐大廈維修保養的工作，推動**定時妥善復修物業**。

8. “樓宇復修綜合支援計劃”以一站式概念，為合資格的業主，按其需要提供“[公用地方維修資助](#)”、“[預防性維修資助計劃](#)”、“[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](#)”、“[強制驗樓資助計劃](#)”、“[樓宇排水系統維修資助計劃](#)”、“[水安全計劃資助計劃](#)”、“[招標妥——樓宇復修促進服務](#)”、“[家居維修免息貸款](#)”及“[有需要人士維修自住物業津貼計劃](#)”等各項服務及資助。同時亦可透過該計劃申請屋宇署的“[樓宇安全貸款計劃](#)”。

保育活化

9. 市建局會**保育及活化**在其重建項目內具**歷史、文化及建築價值**的樓宇、地點及構築物，同時亦會在政府要求，或在政策上給予支持情況下，進行重建項目範圍以外的文物保育項

¹ 按分區計劃大綱圖覆蓋的地區，該7區為《2024年土地（為重新發展而強制售賣）（修訂）條例》下指定的首批指定地區，即長沙灣（覆蓋深水埗）、馬頭角（包括九龍城和土瓜灣）、旺角、西營盤及上環、荃灣、灣仔、油麻地。

目。²市建局利用特色元素去進行“點·線·面”規劃，透過以地區特色、歷史文化及民生為原材料，並配合當區的人文景觀，營造一個具有特色的地區環境，以“地方營造”概念，展現當區地方色彩及歷史文化特色。

議員提出的主要意見及關注事項

10. 市區更新一直是事務委員會關注的課題。下文各段綜述自2022年會期以來，議員就市建局的工作提出的主要意見和關注事項。

重建發展

11. 事務委員會對市建局推動舊區更新的工作予以肯定。議員關注到，現時市區更新工作的進度追不上市區老化速度，為加快重建項目的推展，議員建議當局**檢討“同區7年樓齡”的補償機制**(即按同區7年樓齡的假設重置單位的價值為計算基礎)、**把同區地積比率轉移**的安排擴大至容許**跨區轉移**，以及在**新發展區**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租戶。議員又建議更新於2011年公布的《市區重建策略》，包括檢討部分現行措施(如聯合出售服務及“樓換樓”安排)，以及針對不同舊區的情況進行全面評估，然後因應緩急先後制訂相應市區更新策略，並引入市場力量參與重建。

12. 就加快推展重建項目的措施而言，政府當局表示會把**重建項目附近的政府、機構或社區用地**交予市建局**一併發展**，藉此策劃更具發展潛力和規劃裨益的項目，以及提升項目的價值及回報。此外，當局會研究利用規劃工具鼓勵私營機構參與重建(包括就有關**跨區地積比率轉移**的安排進行研究)，以及檢視如何優化《市區重建策略》下的個別措施。

13. 市建局表示會透過在不同地區進行規劃研究，並將可行性較高的項目納入項目儲備，以便適時推展。長遠對策最重要是進行樓宇復修，鼓勵和協助業主為狀況良好的樓宇做好**預防性維修**，以減輕未來重建的壓力。至於未能透過復修方式處理的樓宇，市建局會透過“規劃主導”的模式以釋放未用盡的重

² 這些純保育活化項目包括以文化創意為主題的灣仔茂蘿街/巴路士街項目、表彰香港與辛亥革命歷史關係的百子里公園，以及中環街市活化計劃等。

建潛力，以及藉“一地多用”和修改招標條款等方式增加項目的吸引力，持續推動市區更新。

樓宇復修

14. 議員關注近年接連發生大廈外牆石屎或批盪剝落事件，並詢問市建局近年在重建**老舊失修樓宇**工作方面的詳情，以及投放於向業主推廣樓宇復修的資源為何。議員特別指出，鑑於不少業主**沒有能力自行處理舊樓復修**的工作，尤其是**“三無大廈”**³，市建局應加強推廣及支援該等業主進行樓宇保養和維修。議員並歡迎市建局在九龍城“小區復修”先導計劃下試行**“聯廈聯管”**的管理模式，安排區內4幢單幢式舊樓業主共同聘用一家物業管理公司，以助提升有關樓宇的管理水平。

15. 政府當局表示，高度關注石屎或批盪剝落的事件，以及當中顯示強制驗樓通知未能遵辦的問題。對於未有積極履行責任的業主，屋宇署會果斷執法。至於有心早日遵辦強制驗樓通知的業主，當局會提供支援，協助他們盡早完成驗樓和所需的維修。市建局已於網上設立**“樓宇復修平台”**，並於土瓜灣開設**樓宇復修資源中心**，為業主提供一站式的樓宇復修**資訊和技術支援**。市建局亦委聘了非政府機構到訪目標樓宇的住戶，以推廣樓宇復修。此外，市建局、屋宇署和民政事務總署會加強連繫和資訊發放，協助業主為樓宇進行檢驗及維修，保障公眾安全。當局並表示，若**“聯廈聯管”**管理模式的試行效果理想，當局希望把有關模式制度化及推而廣之。

市區重建局的財務狀況

16. 議員察悉，市建局在2022-2023及2023-2024財政年度分別錄得約35.3億元及39.2億元的虧損。他們關注在本港樓宇急速老化及樓市下行的情況下，市建局有何整體策略及有否**足夠財政能力持續推展重建項目**。議員又問及市建局融資計劃的詳情。

17. 政府當局指出已**豁免**市建局就其重建項目地盤**補地價**，以及批准將市建局的借款上限由60億元提高至250億元，⁴

³ “三無大廈”泛指沒有業主立案法團或任何形式的居民組織，亦沒有聘用物業管理公司管理的大廈。

⁴ 政府當局於2025年8月批准市建局將借貸上限由250億元進一步增至350億元。

讓市建局有足夠資金推展各項工作。市建局表示會於2024-2025財政年度發行債券及透過銀團貸款進行融資，預計發債及融資金額介乎100億至150億元。市建局會繼續推展各項已啟動的重建項目，並視乎未來的財政狀況，適時開展其他重建項目。

立法會質詢

18. 議員曾於多次立法會會議上就市區重建相關事宜提出質詢。相關的超連結載於[附錄](#)。

相關文件

19. 附有超連結的相關文件一覽表載於[附錄](#)。

立法會秘書處
議會事務部
2025年10月9日

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	2022年7月12日	議程 第II項：市區重建局的工作 會議紀要
發展事務委員會	2023年7月25日	議程 第V項：市區重建局的工作 會議紀要
發展事務委員會	2024年7月15日	議程 第IV項：市區重建局的工作 會議紀要
-	2025年6月6日 *	政府新聞公報 立法會參考資料摘要 ：向市區重建局提供土地資源以推動重建項目
發展事務委員會	2025年10月3日	議程 第III項：發展局局長就行政長官2025年施政報告作出簡報

* 發出日期

立法會會議	文件
2022年5月11日	第18項質詢 ：市區重建局轄下的安置大廈
2022年5月25日	第15項質詢 ：舊樓的重建及更新
2022年6月22日	第6項質詢 ：推動重建以增加房屋供應
2022年11月16日	第10項質詢 ：推動舊樓重建

立法會會議	文件
2022年11月30日	<u>第13項質詢</u> ：在重建舊區時保育非物質文化遺產
2023年11月1日	<u>第9項質詢</u> ：市區重建局的重建項目
2023年11月22日	<u>第21項質詢</u> ：市區重建
2024年2月21日	<u>第9項質詢</u> ：市區重建局的重建項目
2024年11月27日	<u>第3項質詢</u> ：加快市區重建
2025年3月19日	<u>第9項質詢</u> ：市區重建
2025年6月11日	<u>第12項質詢</u> ：市區重建
2025年7月23日	<u>第2項質詢</u> ：增加政府的地價收入