

## 主席報告



張震遠議員, GBS, JP

“今年是二零一一年新市區重建策略推出後市建局第一個工作年度。我們的工作極為繁重，一方面要協助舊區居民擺脫困境，另一方面更要保育和活化我們的建築和文化遺產。”

市區重建局(市建局)在二零一一/一二年度面對很多轉變和挑戰。維持不變的是我們要改善十一萬戶無奈棲身舊樓居民居住環境的基本使命。

我們近年推出很多新猷，務求逆轉香港樓宇和市區老化的趨勢。我們更把市建局的使命擴展，不單努力改善樓宇狀況，更致力提升居民的整體生活質素，保護香港的環境，以及保育我們的文物。這些工作路向在二零一一年二月二十四日新《市區重建策略》出台後，更為清晰明確。新的市區重建策略為未來的市區更新制訂了新的藍圖。面向未來，市區更新不單會協助舊區居民改善生活，亦將惠及地區和香港整體。

香港雖然在經濟上取得長足的發展，但在繁榮的發展

過程中，房屋供應不足，居住情況持續惡化。新的市區重建策略制訂了清晰的政策方向，解決這些問題。在市區重建策略檢討的兩年間，兩宗由市區老化引起的慘劇震動全港，令社會醒覺舊樓林立，會引致嚴重的人命和社會代價。二零一零年馬頭圍道一幢五十五年的舊樓倒塌，奪去兩條人命，鄰近樓宇的居民被迫疏散；二零一一年花園街大火，更引致九死三十四傷，成為過去十五年來香港最嚴重的傷亡事件。

香港的殘破舊樓將會越來越多，擠迫的居住情況仍會持續，發生事故的風險亦隨之增加。市建局一直高度關注這個情況。樓宇老化有其歷史根源。大部份在上世紀五十年代建成的住宅樓宇，建築質素不佳，設計壽命只有五十年。根據市建局近期的研究，現時市區約有四千多幢舊樓已屆設計壽命的上限。這個數字在二零二零年更會翻四翻至一萬六千幢。這些樓宇很多自建成後都缺乏維修，現時要徹底復修，更非業主所能負擔。現時五十年的舊樓中，三千多幢屬失修或明顯失修。

## 舊樓慘劇帶來的教訓

死傷慘劇是舊樓問題偶發的爆發點；但舊樓極為不堪的居住情況，卻是居民每一天面對的殘酷現實，是我們高度發達城市和社會的諷刺。舊樓居民很多是長者或弱勢社群，他們困於蝸居，苦不堪言。我經常私下巡視市建局的重建項目，很多時都不禁搖頭嘆息。有些面積不到五百平方呎的單位，竟擠上五戶。我們估計香港有十一

萬戶居民，被迫要在這些危險、環境惡劣、電線亂成一團，全無基本設施的舊樓樓身。香港並不貧窮，為什麼這麼多居民要過這種生活？這樣的樓宇情況，這樣的居住情況，不但令居民受苦，同時也很容易引起火警和事故，禍及區內和廣大市民的安全。



發展局及市建局代表出席立法會發展事務委員會會議。

## 工作成果

市建局為了改善這些問題，至今已開展五十五個重建項目，可令三萬四千戶居民擺脫困境，改善居住情況。當這些項目全部落成後，市建局估計可為香港帶來以下的效益，包括：

- 一萬九千個新的住宅單位；
- 三萬七千平方米公共空間；
- 七萬五千平方米用作政府/ 機構/ 社區設施的用地；
- 四十九萬平方米商業樓面；以及
- 十二萬平方米可供其他用途的空間。

很多殘破的舊樓，可說是修無可修，拆卸重建是安全而合理的解決方法。遏止樓宇老化要雙管齊下，除了

重建之外，對於一些情況未至極度惡劣的樓宇，另外一個有效的方式是推動維修。

市建局自二零零四年推出樓宇維修計劃以來，已協助五百五十幢樓宇復修，受惠單位達四萬四千個。市建局更積極參與政府推出的「樓宇更新大行動」。這個計劃共耗資三十五億元，市建局在財政上貢獻了一億五千萬，在實際執行層面更可說是身負重任。我們提供了一站式的技術協助，令一千三百幢樓宇內的六萬二千戶得以復修其樓宇，解除安全險患。市建局更推出了一項樓宇維修綜合支援計劃，協助一些未受惠於「樓宇更新大行動」的樓宇維修。

## 保育活化提升社區生活質素

我們的保育及活化工作亦取得實質的進展。城中綠洲項目已成功委任了建築設計團隊。團隊運用上階段建築結構研究的數據，參考了市建局為項目進行的公眾參與工作取得的主流民意，融入其設計之中。我們估計城中綠洲的設計可於明年初呈交城市規劃委員會(城規會)審議。我們屆時會把設計公開展示，令公眾可以取得更具體的資料向城規會反映意見。

我們活化嘉咸街露天市集的工作，也作出很多受歡迎的嘗試。嘉咸街露天市集毗鄰市建局嘉咸街/卑利街重建項目，雖然市集在重建範圍之外，但我們認為有必要積極協助販商。今年我們再度為市集進行大規模的推廣活動，參加販商多達九十家。我們也為九個販商重新設計和建造新的檔攤。這些被稱為「變型金剛」的攤檔，不但受販商歡迎，亦吸引了其他城市來取經。

去年我們的保育活化工作的主要進展包括：

- 茂蘿街項目保育和工程全面展開，可望於二零一三年成為香港的「動漫天地」；
- 完成大角咀第一、二期街道美化工作；
- 展開旺角主題街區活化工作；
- 展開太子道西和上海街兩個騎樓保育項目的收購工作。

## 與民共議

市建局深信我們在舊區協助居民改善居住環境的工作，一定要得到社區的參與和支持。二零一一年出台的新市區重建策略，是一個公眾參與的好例子，這是政府至今進行的最大型的政策公眾參與活動，歷經兩載。政策檢討過程重視互動，務求通過與民共議的方式，促使公眾深入探討解決市區老化問題的方式，並以此建立政策共識。新的策略以堅實的社會共識為基礎，有助市建局放手工作，協助困於市區蝸居的家庭，讓他們擺脫不宜人居的環境。

市建局按照新市區重建策略的方針，推出了一系列新猷，包括：

- 「需求主導」重建模式；
- 「促進者」或稱中介人的重建模式；
- 「樓換樓」計劃；
- 全面強化和提升樓宇維修工作。

## 推出「需求主導」先導計劃

市建局在二零一一年七月推出了第一輪「需求主導」項目申請，共收到二十五個項目申請。其中三個完全符合計劃的先決條件的項目已被納入市建局二零一二/一三年度業務計劃，並在二零一二年四月開展。市建局已展開第二輪「需求主導」重建項目申請。



發展局局長林鄭月娥女士、市建局主席張震遠先生(右二)及油尖旺區議會主席鍾港武先生(右一)探訪需求主導重建項目的住戶。

## 推出「促進者」先導計劃

市建局去年七月首次推出「促進者」計劃。市建局以中介人身份，協助業主集齊業權聯合出售。我們至今共接到六個「促進者」項目申請，並已接納其中兩個。

## 落實「樓換樓」

根據新的市區重建策略，二零一一年二月二十四日後市建局展開的重建項目，受影響自住業主可選擇「樓

換樓」作為現金補償之外另一選擇。

我們希望「樓換樓」的設計能符合社會期望。市建局邀請了香港建築師學會舉辦工作坊，從專業角度探討「優質實用」設計的元素可如何在啟德新發展區的「樓換樓」項目體現。我們更把工作坊的意見轉化為問卷進行民調，訪問逾千名舊區居民，以確保「樓換樓」項目的設計符合潛在用戶的期望。

首兩個受惠於「樓換樓」計劃的重建項目，是分別於今年二月及四月展開收購的馬頭角北帝街/新山道項目及深水埗福榮街項目的自住業主。

## 提升復修支援

市建局已制定計劃，分別在二零一三年和二零一五年把我們的復修工作覆蓋整個九龍和香港市區。為配合屋宇署推出的「強制驗樓計劃」，市建局亦推出相關的資助計劃，協助合資格樓宇的業主驗樓。我們計劃在二零一二/一三年為需要驗樓的二百七十幢樓宇提供財政資助，受惠單位將達八千六百四十個。

為協助業主和居民更積極、更容易掌握市建局的服務和資訊，我們位於大角咀的一站式市區更新服務中心 - 「市建一站通」在四月正式啟用。一站通為舊區居民和公眾提供復修和重建的全面資訊和便捷的服務。

## 推出社區文化藝術計劃

除了通過重建和復修協助居民改善居住環境外，市建局亦探索如何把藝術文化元素注入市區更新工作，推行社區文化藝術計劃，全面提升舊區居民的生活質素。

過去一年，我們

- 預留了二千五百萬元作為社區文化藝術計劃的經費；
- 資助了七家藝術及文化機構，估計受惠的舊區居民達七萬人；
- 在我們太子道西保育項目的一家地舖，提供場地支援非牟利機構設立「紅白藍330」專題店，推廣本地藝術設計，並以此作為社區的藝術文化交流平台；
- 邀請藝術機構在永利街一幢經復修的樓宇，作為駐場藝術家的基地。

## 前瞻

市建局來年將以先導計劃形式，展開工業大廈重建工作。重建工廈有助政府騰出土地作住宅及商業發展用途。市建局已制定相關的執行計劃及補償安排，並已物色項目，待財政司司長批核後即可立即開展。

未來五年，市建局將投入二百五十億元推行重建和復修工作，並會繼續推進一批保育和活化項目。二零一

二至二零一七年間，市建局計劃推出十個由局方主導的重建項目，以及一批「需求主導」和「促進者」重建項目。

今年是二零一一年新市區重建策略推出後市建局第一個工作年度。我們的工作極為繁重，一方面要協助舊區居民擺脫困境，另一方面更要保育和活化我們的建築和文化遺產。

我們的工作能否成功，視乎能否得到整個社會的信賴和合作。我們亦要向政府證明，不負政府的信任和委託，能夠善用公共資源，為香港整體帶來更大的公共利益。

主席  
張震遠

二零一二年七月三十一日