

行政總監報告



譚小瑩女士, JP



“我們的團隊具備同理心、剛正不阿、敬業樂業。本局的核心價值，正正是由一家「以人為本」的機構去從事「以人為本」的工作。”



譚小瑩女士於青山道／元州街重建項目的凍結人口調查當日探訪居民。

我一直堅信「使命」和「團隊」是一家機構的兩座基石，兩者相輔相成。使命體現機構的整體方向和目標，管理層和員工組成的團隊，則負責規劃和執行目標，落實使命。

市建局作為法定機構，必須依循其法定框架和既定政策運作，但這並不會妨礙我們因時制宜，不斷創新。我們在制定新政策及計劃時，構思過程必定顧及各項因素，前線同事一方面在反映持份者意見和訴求擔當重要角色，另一方面亦提供實際建議處理有關意見和訴求。他們獨到的洞察力和務實的建議，為很多市區更新計劃奠下穩固根基，亦為管理層的決策過程提供專業意見。

2013至14年度一如既往是充滿挑戰的一年。管理層和員工群策群力，靈活變通，迎難而上，應對各種挑戰。年內，觀塘市中心重建地盤第二、第三及第四發展區(項目共有五個發展區)清場是我們的首要任務。餘下的佔用人(包括合法和非法)數目不少，加上清場涉及複雜的工作流程，行動異常艱巨。期間，我們花了大量努力清拆仁信里的違例搭建物，搬遷物華街及協和街小販市場的固定攤位。搬遷存在已久的巴士及小巴總站亦有一定難度。市建局在上述行動中需要與相關人士進行冗長的商討，並要採取一些特別措施。為鼓勵小販在2014年2月底前及農曆新年的消費高峰期後遷出，市建局為願意在農曆年初五(2014年2月4日)或之前搬遷的小販提供額外50%的特別搬遷津貼。此舉大受小販歡迎，在市場內共119名小販中，有114名接受有關安排，順利提早遷出。

新的過渡期小販市集的設計經過多輪諮詢，亦得到食物環境衛生署核准後才落實。其中一項大受小販歡迎的設施是市集內的洗手間，這項設施在其他小販市集

是不常見的。全憑我們細心的員工，知悉小販在舊的小販市場為了避免往返公廁，往往減少喝水，問題才得以反映和正視。

近年樓宇復修行業圍標情況惡化，我們在2013／14年度推出「招標新安排」，在程序上增強競爭，藉此遏止圍標風氣，使香港的樓宇復修行業更健康發展。是項安排亦是由本局員工洞悉業界實況後作出的建議。

在新安排下，獨立顧問負責邀請及收取有興趣承建商的意向書及工程標書，確保招標過程公平和透明。至今，新安排的結果令人十分鼓舞。一般來說，未實行「招標新安排」前，每項工程招標通常會收到約20至30份標書，大部分報價會較獨立屋宇測量師的估算高。在2014年6、7月，共有9項工程按新安排招標，每項約收到50至60份標書，其中約有15%的報價與獨立測量師的估算相若，甚至更低。新的招標過程有助增加競爭，推動樓宇正價復修。

在活化方面，位於茂蘿街／巴路士街的「動漫基地」

屢獲殊榮，是本局活化項目的代表作。自2013年7月開幕以來，每月平均訪客超過45,000人。項目為本港的活化工作帶來新的意義及注入新的動力，這獨特項目得以成功落實並深受市民歡迎，反映本局同事具備新思維、注重細節及敢於創新。



譚小瑩女士與一群小藝術家出席「動漫基地」開幕典禮。

經保育及活化的建築物除了引發新的生活趣味，亦令周邊環境逐漸改變。舉例來說，選擇豪華咖啡茶廳(豪



譚小瑩女士親訪啟明街「需求主導」重建項目住戶。

華)為其中一個地舖租戶並非偶然，而是經過細心思量的。豪華在茂蘿街的歷史源遠流長，早於1952年已在茂蘿街擺檔，80年代上舖，舖位就在現有保育建築物的毗鄰。礙於保育樓宇的制肘，新舖只能取得小食牌照，但由於豪華在毗鄰另設有一間餐廳，所以得到足夠支援。伸延的舖位令豪華不再需要像從前一樣佔用行人路，亦不再需要在後巷洗碗，大大改善街道環境，實在是雙贏的局面。

在日常工作方面，市建局需要不斷適應轉變。雖然循序漸進的轉變較為理想，但現實往往並非如此。然而，本局員工亦可在瞬息萬變的環境下顯示高的應

變能力和適應力。舉例來說，《一手住宅物業銷售條例》(新條例) 通過後，在售樓說明書細節、樓盤廣告、示範單位、售樓程序方面都有更嚴格的規定。本局作為土地承批人，必須一方面顧及合作發展夥伴的商業利益，盡快開售單位；另一方面又要盡力檢查所有文件和程序，以及日以繼夜與合作夥伴協商並提供適時的意見和支援，確保開售單位時完全符合法例的要求，兩者之間要取得平衡。我們至今已經有五個項目在新條例規管下成功開售，包括觀塘市中心發展項目第一發展區的「觀月•樺峰」，以及利東街重建項目的「囍匯」。這些成就得來不易，本局各部門的同事努力配合新條例的規定，表現卓越。



市建局夥拍地區組織及大專院校推行「學建關愛」義務工作計劃，圖為該計劃的嘉許禮。

「以人為本」一直是本局服務持份者的座右銘。然而，用這四個字來形容市建局亦最貼切不過。市建局並不是一副刻板地實施既定政策的機器，而是由有血有肉同事組成的團隊。他們各有所長，辛勤地推動市區更新工作。我們的團隊具備同理心、剛正不阿、敬業樂業。本局的核心價值，正正是由一家「以人為本」的機構去從事「以人為本」的工作。

行政總監

譚小瑩

二零一四年七月三十一日