

# 新任 主席的話

周松崗先生, GBS, JP





## 同心同行 群策群力 更新市區 改善生活

二零一九年五月一日，本人正式成為市建局的一份子。在上任這幾個月以來，除了主持董事會會議外，我亦參觀了市建局在不同地區多個市區更新項目，令我對市建局的5R工作(即重建發展、樓宇復修、保育、活化，以及改造重設)，無論是現在或未來的方向，均有更深入的認識，對市區更新的理念和願景了解更多。市建局肩負起更新舊區、改善居住環境及推動香港長遠可持續發展的使命，在推動市區更新的工作上與一般發展商有根本性的分別，不但角色獨特，更是任重而道遠。

這段期間，我亦視察了翻新後的安置單位和探訪居住在內的家庭，以及獲調遷至公屋的受重建影響住戶，了解他們以前在舊區居住的狀況。與居民的交流，讓我更感受到市區更新工作實在刻不容緩；同時亦理解到為了改善受重建影響家庭的生活，市區更新不能單靠硬件上的重建工作，亦需要軟件上的配合，從居民的實際需要出發，貫徹「以人為先」的精神，方能為社區、為市民帶來裨益。





## 肩負社會責任 為社區帶來最大裨益

市建局在《市區重建策略》指引下，肩負推動市區更新這項重大的社會責任。在重建方面，市建局除了將破舊失修的樓宇重建為符合現代標準而又設計環保的新式樓宇外，亦會藉著重新發展已建設環境的契機，透過重整及重新規劃理順土地用途，為當區居民提供更多綠化休憩空間以及社區設施，讓居民有更多地方相聚、交流，令生活過得更美好。

藉著更新舊區，市建局從宏觀角度改善地區面貌，同時亦為居民提升住屋及居住環境的質素。透過補償和安置，市建局協助受重建影響的舊樓居民遷離破舊失修的樓宇，覓得新居所，改善居住環境；市建局亦參與「社會房屋共享計劃」，撥出六十多個單位予香港社會服務聯會作過渡性房屋，協助社會上居住在環境惡劣、正長時間輪候公屋的人士，紓解迫切的住屋困難。我衷心希望每一位市建局接觸的居民，他們的生活質素都能得以改善，這正是市區更新的目標。



探訪一家獲安置於同區公屋單位的受重建項目影響居民。

要全面提升舊區的居住及已建設環境，不能單靠舊區重建。樓宇復修也是市建局的核心業務之一，我們多年來積極向業主提供資助和技術支援，幫助他們籌組樓宇復修工程，改善樓宇安全及環境衛生，提升居於舊樓的居民的生活質素；樓宇復修亦可以延緩樓宇老化速度，減輕重建壓力。市建局在年前主動開展「樓宇復修新策略」研究，全面檢視現時在樓宇復修各方面的規管框架及措施，以針對不同年齡的樓宇，制定更具前瞻性的樓宇復修新策略，並進一步建立預防性樓宇復修的文化，全方位協助業主推展樓宇復修工作，讓他們事半功倍。



## 重建、復修、保育 相併而行

市建局在推展市區更新工作時，必須以《市區重建策略》所訂明的維持財政自給自足為長遠目標。然而，這並不代表市建局在其營運上要以爭取最大盈利為主導。事實上，市建局著重於善用資源，更加希望能盡用資源，將重建發展的收入，投放於其5R工作，以及展開多項重要研究，探討以創新思維和策略推動多元的市區更新工作，讓5R工作相併而行，為未來可持續發展的市區更新投以重要資源。

市建局多年來為舊樓業主提供財務及技術援助，推行各項樓宇復修資助計劃，以提升樓宇安全水平，改善居住環境。然而，若要有效延長樓宇壽命，以期長遠解決樓宇老化的問題，讓業主建立主動履行妥善維修和保養樓宇責任的意識，亦同樣重要。故此，市建局投入額外資源，建立樓宇復修保養意識、提升業主籌組樓宇復修工程能力，以至推廣預防性樓宇復修的文化。今年啟用的一站式「樓宇復修平台」，主要為業主提供專業、全方位的樓宇復修資訊和技術支援，加強他們主動為其樓宇進行復修和保養的信心和決心。近年，我們更在協助政府推行三項資助計劃時（包括「樓宇更新大行動2.0」、「消防安全改善工程資助計劃」和「優化升降機資助計劃」），額外增聘人手支援，更了解到「三無大廈」（無業主立案法團、無居民組織、無管理公司的大廈）業主所遇到的困難，特別委聘法律顧問協助這類舊樓業主查閱樓宇公契的有效決議條款，促成業主加快籌組展開其樓宇復修工程，保障居民和其他市民的安全。雖然我們不能取代業主履行其維修保養所擁有物業的責任，但我們會多管齊下，盡力協助他們進行樓宇復修的工作。

市民期望市區更新並非只是破舊立新。在重建項目內具歷史、文化及建築價值的樓宇及構築物，市建局亦會盡力保留及保育，為市民傳承歷史文化及地區特色。除構築物的保育外，市建局更主動引入「社區營造」的元素，投放更多資源活化保育的建築物及其位處的社區，讓居民能在一個「新舊交融、社區共融」的新環境生活。

近年，市民對資助房屋的需求甚殷，市建局亦配合政府的房屋政策，在財政穩健的前提下，協助解決住屋需求。啟德「煥然壹居」資助出售房屋計劃和馬頭圍道的「煥然懿居」港人首置先導計劃，便是市建局不以盈利為主導的例證。「煥然壹居」及「煥然懿居」的單位均以低於市價發售予合資格的申請者，此舉縱使減少了市建局預期應有的收入，但能夠滿足部份市民對置業安居的訴求，市建局仍樂於對社會作出這項承擔。



## 新任主席的話

### 群策群力 攜手譜新章

樓宇迅速老化是不能逆轉的趨勢，而市民對市建局改善舊區環境也抱著殷切的期望。為此，市建局在推動市區更新工作的承擔，亦與日俱增。繼啟動具前瞻性的「油旺地區研究」，期望尋求更具效益的市區更新方案；我們亦將部分在「油旺地區研究」取得的研究經驗及模式，應用在其他地區項目的前期可行性研究上，並已於今年在深水埗和九龍城兩區，進行三個「項目規劃前期可行性研究」，通過制定一個較大範圍的規劃藍圖，審視研究區域內不同用途的土地使用情況、道路規劃和現有的規劃限制，探討不同規劃設計方案的可行性，以物色涵蓋綜合重建、復修、保育活化和改造重設等市區更新工作的項目，適時列入市建局未來的周年業務計劃及五年業務綱領內，加快推動更高成效及更具裨益的市區更新項目，滿足市民的需要，落實市區更新的長遠目標。

預期「油旺地區研究」及「項目規劃前期可行性研究」的推進，均涉及複雜的技術範疇和政策框架，市建局必須與政府、業界及地區人士緊密合作，以疏理各方案及措施的具體概念及執行細則，方能取得各界支持，才能取得成效。

而另一項現正進行的「樓宇復修新策略」研究，亦將於本財政年度內完成，以探討解決市區老化新方案為前提，為不同樓齡的樓宇制訂全面的復修策略。由於樓宇復修工程本身牽涉的範疇甚廣，涉及業主的數量及工程業界的界別眾多，市建局需要依賴各方持份者的支持和理解、加強溝通和協作，從加強意識、提升籌組能力、提供財務及技術支援多方面，攜手推動樓宇復修工作，以應對市區老化問題。

要落實這些宏觀而具前瞻性的新策略，單靠市建局一個機構之力，難以成事。未來，在政策、技術支援、行政及法規層面，市建局定會與政府保持更緊密合作，期望能順利推動和優化涉及土地規劃和樓宇管理等的工作；與此同時，我亦衷心期盼各界，包括專業團體、業主、住戶及地區不同的持份者，能夠繼續支持市建局的工作，共同推動市區更新的長遠發展。



與市建局員工交流及向他們了解日常工作。



我亦藉此機會感謝前任主席蘇慶和先生，以及一眾市建局董事會成員，在他們的專業帶領下，令市建局在市區更新的各項工作範疇上碩果累累，為市建局與政府的合作奠定了良好基石。展望未來，市建局將竭力與社會各界別的持分者坦誠溝通，通力合作，引入更多新思維，加快市區更新的步伐。讓我們攜手前行，以「以人為本、情理兼重」的信念，建立一個宜居城市，讓香港市民樂活安居。

**主席**

**周松崗**, GBS, JP

二零一九年七月三十一日