

主席報告



蘇慶和先生, JP



“我們當前的挑戰是按照《市區重建策略》的方針，既要維持財政自給為長遠目標，亦要能持續進行市區更新。”

我去年六月出任市區重建局(市建局)主席一職的時候，市建局正面對多項令人擔憂的新挑戰。其中之一是建築成本急劇上漲，另外房地產市道經歷過去十年的升軌之後，似乎已見頂。此外，利率看來亦將重拾升軌。現時除了利率仍處低位外，上述問題已成為現實，令我們解決市區老化的工作更為艱鉅。有一些聲音已經開始質疑，究竟市建局能否繼續在2012-2013年報中所倡議的「公平、公正、有效而又具持續性」的模式解決市區老化。我們當前的挑戰是按照《市區重建策略》的方針，既要維持財政自給為長遠目標，亦要能持續進行市區更新。

社會普遍希望市區重建工作「做大做快」，但市建局在履行其任務時常常遇到阻滯，有時更會遇上反抗。



蘇慶和先生了解項目進展。

面對這些阻滯和反抗，市建局一些大型項目，如深水埗的海壇街／桂林街及北河街發展計劃及觀塘市中心計劃，都一再受到延誤。這兩個分別於2006及2007年展開的項目，由於清場曠日持久，進度受阻。我們在處理一大批積存項目的同時，更要按照每年的業務計劃不斷開展新項目，工作相當吃力。

2011年公布的新《市區重建策略》，要求市建局以先導計劃的形式推出需求主導的重建計劃，邀請殘破舊樓的業主聯合申請重建，以加快重建步伐。需求主導重建項目先導計劃共收到110項申請，其中只有25項符合基本的申請門檻，而至今已啟動了9個項目。從過去三輪需求主導申請所見，很多申請樓宇的地積比率已非常接近，甚至已經超過九龍區住宅最高可容許的7.5倍地積比率。市建局要根據立法會財務委員會於2001年3月議決的補償準則補償給自住業主。我們現時大約需要用兩倍的市價去購買自住業主的單位。此外，我們收購商舖的支出亦越來越高。公眾亦開始質疑市建局需求主導重建項目地盤面積過小，只能興建「牙籤樓」，為地區帶來的規劃裨益非常有限。

2014年4月，市建局董事會成立了一個專責委員會，負責督導需求主導重建項目先導計劃的檢討，並就如何處理市區更新所面對的挑戰及未來路向提出意見及建議，務求令我們的工作更具持續性，為社區帶來更



蘇慶和先生與發展局局長陳茂波先生於二零一四年優質建築大獎頒獎禮上合照。市建局的洋松街／松樹街重建項目榮獲優質建築大獎。

大的裨益。現時樓市正處於轉角市，發展商競投政府土地或市建局的項目時，出價已經越來越保守，加上建築成本飆升，一些地區甚至出現建築成本高於土地成本的新現象，我們必須審慎應對。

根據市建局2013-2014年度的資產負債表，我們積壓的已收購物業已逾200多億元，有待推出招標。我們同年的財政更出現23億元的赤字，這是五年來的首次。市建局目前的財務狀況仍然穩健，但我們必須更為審慎，謹守長遠而言維持良好財政狀況的理財和運作原則。我們當前首要的任務，是要加快清理積壓的項目。

長遠而言，我們須探索如何以新思維推行市建局的重建和復修兩大核心業務策略。社會正在展開討論，有意見認為要考慮進一步擴大業主的參與，有意見認為

要以更加創新的方式擴大復修工作。我們會把這些意見交由專責委員會討論。

我非常感謝董事會的成員在過去數年投入了大量的時間及精力，不但處理董事會及其轄下委員會的常規事務，更勞心勞力積極參與擘劃市建局的未來。2014年上半年，他們更在日常會議外參與多次集思會，提出不少新意見。

最後，我希望感謝市建局同事。他們勤奮工作，盡心盡力處理複雜及困難的工作。他們在處理一些吃力不討好的任務，特別是收購、遷置及特別行動時付出大量的努力和貢獻，任勞任怨。他們令市建局運作更加暢順及有效，我謹此作出衷心的感謝！

主席

蘇慶和

二零一四年七月三十一日