

行政總監報告

“我們在「樓宇更新大行動」協助的樓宇，相比市建局樓宇復修計劃，數量倍增 有關計劃有效復修更多破舊但結構健全的樓宇，改善居民的生活環境。”



受惠「樓宇更新大行動」計劃，居住在土瓜灣燴聯街一至二號樓宇單位的朱太(左)及洪小姐高興居住環境得到改善。



羅義坤先生

平衡工作 豐碩成果

我們在二零零九／一零年度肩負多項有意義的任務，迎難而上，再一次取得豐碩成果。

年內，我們繼續三十一個正在進行的重建項目，並開展了三個新的重建項目，當中包括在二零一零年一月二十九日馬頭圍道四十五號J唐樓倒塌慘劇發生後一個月內，迅速啟動馬頭圍道／春田街項目，為受影響的居民解困。

發展項目往往牽涉大量資本及人力資源，需時較長，亦通常較吸引公眾關注。然而，我們其他3個R的工作（即復修、保育及活化）亦是本港市區更新工作的重要元素。年內，本局為上述3R的工作增撥資源，增加它們的比重，令我們為社會推行的市區更新工作更顯平衡。

本局一向重視推動樓宇復修，為加強這方面的工作及配合政府致力創造就業的政策，我們在上半年與政府及香港房屋協會合作，協力推行「樓宇更新大行動」，以創造就業，並協助本局服務區內收到維修令的樓宇進行復修工程。我們在「樓宇更新大行動」協助的樓宇，相比市建局樓宇復修計劃，數量倍增。為此，本局聘用及調配了額外人手。有關計劃有效復修更多破舊但結構健全的樓宇，改善居民的生活環境。

在保育方面，繼保育上海街及太子道西兩組各十幢騎樓式建築群的兩份發展計劃圖取得批核後，該兩個項目自二零一零年三月起已踏入收購階段。這批樓宇具有顯著的歷史、社會、文化及建築價值，在活化後將會配合區內現有的特色，供市民使用。

行政總監報告

除了以地區為本活化旺角五條主題街道的計劃外，我們亦在二零零九年十月肩負活化前中環街市大樓的任務，目標是將街市大樓打造成「城中綠洲」供市民享用。我們已完成一些短期的美化工程，現正進行結構勘察、就街市大樓的未來用途進行諮詢工作，以及就該建築的獨特元素進行研究。

年內，我們繼續為《市區重建策略》的檢討工作提供支援，包括向由發展局局長領導的《市區重建策略》檢討督導委員會分享市建局的經驗、表達我們的意見，以及提供有關數據和資料。為了令檢討工作能以實證為本，我們在指定時間內為檢討工作進行了多項顧問研究及調查。二零一零年五月，督導委員會發布了在「建立共識」階段供公眾討論的小冊子。我們正按照小冊子建議的若干政策方向，構建執行細節或進行深入研究。

持續的社區參與

我們繼續積極與社區持分者聯繫，希望收集他們的意見，將可行的建議融入我們的項目計劃之內，並在施行項目階段繼續爭取持分者的支持。我們定期向七個區議會及七個分區諮詢委員會匯報本局在各行動區內項目的進度。

二零零九年八月，本局成立的市區更新探知館正式啟用，進一步加強市民尤其是年青一代對市區更新及相

關複雜問題的認識。探知館設計新穎，資料豐富，是一個創意的教育平台，以探討解決市區老化問題的方法，備受學校及社區團體歡迎。我們還特別製作了教材套供老師使用。探知館自啟用以來，已接待約七千名參觀者。

配合社會環境及市民訴求的轉變

對每個城市來說（包括香港），推行市區更新項目一直是重大的挑戰，究其原因，是因為當中牽涉各類的持分者和相關利益。我們會聆聽持分者的意見，並會不時調整推行項目的方法及執行策略，以配合當前的社會經濟情況及社區訴求。以永利街／士丹頓街項目為例，為回應政府計劃保育及活化附近前荷李活道已婚警察宿舍，以及社會上目前的主流意見，本局主動就原有計劃作出調整建議，在保留私有業權的情況下，保育永利街所有唐樓。

在卑利街／嘉咸街項目，我們致力保留項目範圍外歷史悠久的街市的活力，以保存該地方特色。我們為一些地舖商戶及濕貨店提供安排，讓他們臨時遷往本局已收購的物業內繼續經營，務求保持分階段重建過程中的地區活力。

同樣地，觀塘市中心項目亦會分階段重建，盡量減低項目在長達十多年的重建過程中對區內商業活動的影響。

提升標準

二零零九年五月，本局製訂了全面的環境可持續發展政策，在合營項目的發展合約中加入有助環境可持續發展的品質監控要求，為香港市民締造優質的生活環境，為業界樹立榜樣。年內，本局再有兩個重建項目取得香港環保建築協會頒發的白金獎項。截至現時為止，我們已奪得五個白金獎項。本局另有兩個項目亦已暫定取得同級獎項。

另外，由於社會人士十分關注本港一手住宅單位的銷售安排，本局於二零一零年五月宣布一系列強化監管措施，進一步提升市建局重建項目一手單位銷售程序的透明度，務求做到公開公正。

機構規模溫和擴充

為應付日趨繁重及複雜的4R工作，市建局在年內增加了約百分之十的人手，現時員工數目接近四百人。為保持精簡的架構，我們繼續透過外判工作、聘請合約員工，以及外聘顧問以應付某些工作，特別是非經常或暫時性的工作。

二零零九年中，本局首度聘請應屆大學畢業生。最近，第二批應屆畢業生亦已先後加入本局。我們相信當中有部分畢業生在經過培訓及實習後可在本局拓展事業。

政府的鼎力支持

本局受惠政府持續及鼎力的支持，才得以順利推行市區更新計劃。一直以來，政府為我們提供不同形式的財務及其他協助，包括注入資金、豁免稅項、豁免重建地盤的補地價、把額外土地納入重建項目、以及在重建區和附近出資興建基建設施。直至二零一零年三月三十一日，政府已就市建局十四個重建項目以象徵式地價批地。觀塘市中心重建項目的月華街巴士總站地盤亦獲豁免補地價，令本局更能全面地更新市中心的面貌。此外，政府亦同意出資興建未來貫通觀塘市中心與附近區域的行人設施。

財務業績

本局在二零零九／一零年度錄得淨營運盈餘六十九億元，與上一個財政年度錄得淨營運虧損四十五億元比較，財務狀況有明顯差別。本局的整體業績較去年大幅改善，主要是因為本局在二零零九／一零年為三個重建項目招標時，取得有史以來最高的總前期款項，該三個項目為利東街項目、觀塘市中心項目的月華街地盤及荔枝角道／桂林街項目。至二零一零年三月底止，本港物業市道持續良好，令本局在去年為多個項目作出的若干虧損準備可以回撥。本局自成立起至二零一零年三月三十一日止的總累積盈餘達六十七億元。然而，若計及政府豁免市建局十四個項目補地價的總額四十五億元，總累積盈餘將會減少至二十二億元。

行政總監報告

雖然本局在某些年度可以取得盈餘，但亦會在某些年度錄得虧損。無論如何，本局會將所有收益用作推行其他市區更新項目，包括不會帶來收入的保育、復修及活化工作。

物業市場遞增的風險及管理

本局擁有相當大數量的重建計劃，包括接手自前土地發展公司尚未完成的項目及市建局開展的項目，這批項目正處於不同的發展階段，令本局目前持有大量物業。本局的工作令我們同時身兼買家和賣家的身份，需面對本港物業市場的風險。在最近幾年，本局收購物業較銷售物業為多。重建項目的規劃、收購、收地、地盤拆卸及招標均受一系列因素影響，未必完全在市建局控制範圍之內，因此項目進展時間越長，本局面對的風險越高。

由於本局一向的宗旨是盡力透過協商形式收購業權，故重建項目的收購、收地及遷置過程愈來愈長，最近某些項目平均需時約三十六個月才完成上述程序。

鑑於本局同時身兼買家和賣家的雙重身份，我們需要有效管理流動現金。為此，我們尋求了適當的融資安排，確保本局持有足夠資金，應付大量工作計劃的需要。

下一份業務綱領及業務計劃

我們快將開展製訂第十份業務綱領及二零一一／一二年度的業務計劃的準備工作。根據《市區重建局條例》規定，第十份業務綱領及二零一一／一二年度的業務計劃須得到董事會通過，並在二零一零年底前呈交財政司司長批核，預計屆時新的《市區重建策略》才能定稿及向外發表。

本局將會積極配合新的《市區重建策略》的要求，作出相應調整，把合適的計劃／項目納入第十份業務綱領及二零一一／一二年度的業務計劃，並在任何進一步研究工作完成後，作出所需修訂。

機構的演變

多年來，市建局不斷演變，除了實踐社會使命和財務目標之外，亦要肩負保護環境和教育群眾的責任。

市建局是法定機構，由政府成立及注資，主要職責是履行社會使命，在香港推行市區更新工作，解決市區老化問題，改善受影響居民的居住環境。我們的工作定位，是集中服務私人市場因種種原因未能有效及快捷地重建的殘破舊區。政府及牽涉不同利益的持分者均會監察我們的計劃和工作。本局會致力在有限的資源下及職責範圍內，以務實的方式均衡地照顧各持分者的不同需要。

向董事會、各委員會及員工致以謝忱



發展局局長林鄭月娥女士、市建局主席張震遠先生及行政總監羅義坤先生公布啟動馬頭圍道項目。

雖然本局的目標並非爭取最高回報，但在履行社會使命的同時，亦需要貫徹財政自給的宗旨。本局一貫的政策，是為直接受我們項目影響的居民提供較法定水平為高的補償，亦會開展一些財政上不可行但仍值得推行的市區更新項目。

我們致力以維護環境可持續性的方針推行項目，在樓宇規劃、設計、品質、建造及銷售方面為業界樹立榜樣，教育市民（包括年青一代）有關市區更新的課題。

作為一個前瞻及與時並進的機構，我們不單要履行各項基本責任，亦會不時演變。本局現已發展為一個重視協調各持分者不同利益的團體。為此，我們致力配合現今社會的標準及社區訴求，務求本局工作至臻完善。我們會繼續自強不息，以最適切的方式面對未來市區更新的挑戰。

市區更新牽涉的課題繁多，與社會上不同的持分者息息相關，需要各界專業人士為我們提供寶貴意見。就此，我很感謝本局主席、董事會、各委員會及分區諮詢委員會成員年內的指導。

我很興幸得到局內屬不同專業、具備各種經驗和技能，以及對工作充滿熱忱的員工的支持。儘管本局員工正面對不斷遞增的工作負擔和壓力，而《市區重建策略》的檢討工作亦難免令他們對本局的未來感到憂慮，但我們還是可以透過有效的溝通和激勵措施來保持員工的士氣，令整體流失率維持在較低水平。本局在去年能夠取得成功，全有賴員工的專業態度、果敢精神和努力不懈。我藉此機會對本局團隊在去年創出的佳績致以謝忱。

行政總監

羅義坤

二零一零年七月三十一日