

行政總監報告



羅義坤先生, JP

“我們的主要使命是協助舊區居民改善其居住質素，並提升香港的住屋水平及已建設環境。”

邁進新年代 迎接新任務

本局在二零一零／一一年度為邁進市區更新的新時代作好計劃和準備。由發展局領導，經過兩年的檢討及公眾諮詢後，政府於二零一一年二月公布了新的《市區重建策略》，展開市區更新的新一頁。

自本局於二零零一年成立至二零一一年的首十個年頭，我們按著先前的《市區重建策略》履行職責。因應社會的需要和轉變，新《市區重建策略》擴闊本局在市區更新的角色，我們會以重建發展及樓宇復修作為核心業務。未來十年，我們會致力推行以地區利益為依歸的市區更新。

年內，我們除了繼續推行已開展的大量重建、復修、保育及活化項目外，亦積極為《市區重建策略》檢討提供支援。本局於二零一零／一一年度進行的市區更新工作的詳情，均載於本年報第十二頁至第四十九頁。

我們的主要使命是協助舊區居民改善其居住質素，並提升香港的住屋水平及已建設環境。我們會以平衡、

務實及以人為本的方針，在本局的資源及職權範圍內加快和擴大市區更新計劃。

重建多元化

由二零一一年二月起，我們集中為新《市區重建策略》的新政策制定執行框架，當中包括「需求主導」重建模式及「促進者」的中介服務。新《市區重建策略》定出以人為先的方針，除了本局自行開展重建項目外，上述新模式可以讓業主自行提出重建要求，令他們有更多選擇。

我們分別於二零一一年四月及五月，公布了上述兩個新模式的執行框架。同年七月，我們正式接受業主提交申請。合資格的業主可以考慮要求本局重建其樓宇／地段，或要求本局提供中介服務，協助他們集合業權，聯合出售。我們面前的挑戰是如何成功落實上述新重建模式。要取得成功，我們要小心挑選、監控和檢討，以及在適當時機下，根據累積的經驗，進一步優化該兩項模式的細節。

為配合「以人為先」的方針，我們優化了本局的補償及安置政策，以協助需要遷出重建區的住宅租戶及有經濟困難的住宅業主。我們亦向住宅自住業主提供「樓換樓」計劃，作為現金補償及特惠金以外的另一選擇。雖然上述措施並不會提高本局對住宅業主的現金補償水平，但仍會增加成本及風險，以及本局的行政及法律工作量。我們亦正尋求適當的方法，以協助受項目影響的商戶找尋新舖位繼續經營。



公布市建局二零一〇／一一年度的五年業務綱領的新聞簡報會。

推動環境可持續發展

在推行本局的項目時，我們一直採取最高的建築物環保標準。至今，本局六個項目先後取得香港環保建築協會頒發的白金級別證書。為了不斷提升項目的可持續性，我們正檢討多個主要項目已獲批的總綱發展藍圖，是否符合屋宇署所發出於二零一一年四月一日生效的新作業備考，以落實推動優質及可持續建築環境的政策。如有需要，我們會優化有關的圖則。

擴大樓宇復修

本局致力延長樓宇的壽命，以期達致環境可持續性。我們一直相信，樓宇復修是市區更新中重要的一環，我們在樓宇復修方面取得好成績，並會加大力度推動這方面的工作。截至二零一一年三月三十一日，本局已協助超過五百二十幢樓宇進行復修工程。年內，本局的樓宇復修工作邁前一大步，期間為近三百二十幢樓宇完成復修工程，較上年度增加兩倍半之多，這些樓宇均參加了「樓宇更新大行動」或本局的資助計劃。此外，我們與屋宇署及香港房屋協會（房協）合作，設立一站式樓宇復修熱線服務；亦於二零一一年四月一日起與房協推行「樓宇維修綜合支援計劃」。當政府於二零一二年實施強制驗樓計劃和強制驗窗計劃的相關法例時，我們亦會向大廈業主提供協助。另外，我們亦計劃擴大本局的樓宇復修工作，以覆蓋更多地區及協助更多老化失修樓宇的業主，就此，本局會增加人手及資源以應付所需。

財務成績

截至二零一一年三月三十一日，本局錄得二十二億元淨營運盈餘。對比上個財政年度的七十億元淨營運盈餘，本年度的盈餘減少四十八億元。二零一〇／一一年度的淨營運盈餘主要來自兩個已招標項目所收取的前期款項，這兩個項目是第三街／餘樂里／正街項目及福全街／杉樹街項目，合共可提供約二十三萬八千平方呎的可發展面積。此兩個項目在年內物業市場環境利好的情況下完成招標。

自本局成立至二零一一年三月三十一日，本局的累積盈餘達九十二億元，若減除政府至今所豁免本局十六個項目地盤的五十四億元補地價，累積盈餘則只有三十八億元。政府僅就這十六個項目以象徵式地價批地，我們非常感激政府一直以來對本局所提供持續兼重要的財務及其他支持，讓本局可以落實其市區更新計劃。

雖然本局在某些年度均錄得盈餘，但亦在其他年度錄得虧損。無論如何，我們將所有收益再投放到日後的市區更新工作，包括樓宇復修、文物保育及活化等沒有收益的項目。此外，我們的政策是向受本局項目影響的居民提供較法定水平為高的補償，以改善他們的居住環境，本局亦會開展一些財政上不可行但值得推行的市區更新項目。

物業風險及管理

本局擁有相當大數量的重建計劃，這批項目正處於不同的發展階段，截至二零一一年三月三十一日，這些項目的總成本高達一百五十九億元，佔本局同日計的資產淨值一百九十二億元約百分之八十三。本局的工作令我們同時身兼買家和賣家的身份。在最近幾年，本局收購物業較銷售物業為多，原因包括我們擴大本局的市區更新計劃，以及重建項目的規劃、收購、收地、地盤拆卸和招標均受一系列的因素影響，未必完全在本局可控制的範圍之內。目前物業市場持續向上，這也大大增加了本局所面對的風險。

組織及人力資源

為應付日趨繁重及複雜的工作，截至二零一一年三月三十一日，本局的員工隊伍增加至四百二十三人，增幅為百分之七。為保持精簡架構，我們會繼續透過外判安排，並以固定合約條款聘用員工及顧問，以應付某些工作量，特別是非經常或有時限的工作。

年內，本局員工的整體流失率相對較低，低於百分之九。某程度上可反映出本局在建立團隊精神、激勵士氣及提供良好工作環境的成效。這亦顯示本局有一班具備多方面技能和滿腔熱誠的員工，縱使要應付愈來愈多持分者在市區更新項目及議題上的強烈要求和爭議，我們的員工仍然竭力協助弱勢社群，改善其居住環境。

向董事會、各委員會及員工致以謝忱

本人及全體同事非常感謝本局主席、董事會、各委員會及分區諮詢委員會年內的睿智指導及大力支持。

最後，我謹藉此機會，向本局所有員工致意，全憑他們過去一年中，不畏艱辛，克盡厥職，以專業態度落實本局多元化且全面的市區更新計劃。雖然面對不少挑戰，仍取得佳績，為社區帶來裨益，令我作為這個團隊的一份子感到自豪。

行政總監

羅義坤

二零一一年七月三十一日