

對中西區市區重建計劃的意見

發展局的回覆：

就中西區區議會轄下2024至2025年度關注市區重建計劃工作小組的第一次會議中，對題述事宜的意見，經徵詢市區重建局（市建局），現回覆如下。

政府於2011年公布新修訂《市區重建策略》（《策略》），訂下了「以人為先，地區為本」的工作方針，藉着重建發展、樓宇復修、舊區活化和文物保育等方法（四大業務策略），持續更新舊區面貌。按《策略》的框架，政府採用重建和復修並行的市區更新策略，以解決樓宇老化問題，並透過政策主導，支持及鼓勵公營和私營機構進行市區更新工作。

市建局的重建和樓宇復修工作

公營機構方面，市建局一直致力推動市區更新，改善舊區整體已建設環境。在中西區，市建局及其前身土地發展公司便以先後啟動了多個市區更新項目，促進社區發展。目前，市建局在中西區正在進行的重建項目共有四個，分別為卑利街／嘉咸街發展計劃（H18項目）、崇慶里／桂香街發展項目（C&W-005項目）、皇后大道西／賢居里發展計劃（C&W-006項目）和皇后大道西／桂香街發展項目（C&W-007項目）。

市建局近年以「規劃主導、地區為本」的策略，在重建老舊樓宇的同時，透過重新規劃區內交通路線、行人設施、綠化休憩空間等，為舊區居民帶來更大裨益。以中西區為例，市建局將中環中心地下作為H6 CONET共享空間、在士丹頓街活化項目（H19）提供社區客廳、在C&W-006項目一併活化項目旁邊的李陞街遊樂場和於正在興建的H18項目提供多用途活動會堂等，均透過推動市區更新項目積極回應中西區的社區需要。市建局亦提出運用「融合策略」，整體檢視區內的土地資源和用途佈局，以作整全的規劃。例如近年以九龍城區為試點，透過結合重建、樓宇復修、保育和活化的模式，提升整體舊區居

住環境、地區面貌、道路網絡和公共設施水平，改善項目周邊已建設環境，令地區現存舊建築、街道及公共設施，能夠與新發展融合，達至新舊交融。

再者，市建局在推動市區更新的過程中，十分著重保留和加強地區傳統文化和特色。市建局在 2007 年啟動 H18 項目時，為了確保受重建影響的商戶可繼續營運，以及保存在項目範圍毗鄰具百年歷史的嘉咸街市集這中西區獨有的特色，市建局進行了大量的地區諮詢工作，以收集不同持份者的意見，並分階段進行項目，期間為在重建範圍內的商戶提供臨時過渡舖位，讓他們如常營業，保持市集和周邊的活力。市建局亦提供回遷安排，自 2016 年開始讓商戶遷往新建的鮮貨零售中心，延續「市集」特色。與此同時，市建局透過「地方營造」手法，在嘉咸市集舉辦不同形式的宣傳推廣活動，增添市集活力，促進商戶和小販攤檔的經營環境。

《市區重建局條例》（第 563 章）及《策略》清楚訂明，市建局須以應有的謹慎和盡其應盡的努力處理其財政，長遠維持穩健財政狀況，並在推行市區更新計劃時會繼續維持財政自給的目標。由於全港不少舊區同樣面對嚴重的樓宇老化問題，面對有限的資源，市建局須依循《市區重建局條例》及《策略》的政策方針，宏觀審視一籃子因素，包括土地用途、樓齡及樓宇狀況、規劃可行性及裨益、財務承擔、受影響住戶和經營者數目、地區特色以至技術評估等；並以科學化、系統化的數據分析，制定一套客觀的比選準則，以釐定在不同舊區之間開展重建項目的優先次序。基於市場敏感性和保密原則，市建局只會在其啟動個別具體項目時，透過刊憲等方式對外公布項目細節。

我們明白議員和市民非常關心中西區的重建計劃。市建局作為政府在市區更新工作方面的的主要合作伙伴，我們會繼續全力支持市建局推動可持續發展的市區更新，特別是為市建局提供不同形式的財政支持，包括豁免其重建項目的土地補價，以及於去年根據《市區重建局條例》批准市建局將借款上限由原來的 60 億元增至 250 億元，以應付未來數年多個大型重建項目的需要。另外，政府會繼續在可行的情況下容許市建局在其合適的重建項目內一併整合附近的「政府、機構或社區」用地，重置及提升相關設施，此舉除了可提升土地使用的效率，增加重建項目的整體發展潛力，亦是政府對市建局財政上的一種支持方式。

至於樓宇復修方面，政府自 2018 年起撥款合共超過 190 億元，

伙拍市建局推展多項資助計劃，向有需要的業主提供技術和財政支援以進行樓宇維修。

政府非常關注舊樓日久失修的問題，屋宇署去年已加大力度保障樓宇安全，特別重點跟進尚未遵辦強制驗樓通知（「通知」）的樓宇，包括在發展局的領導及協調下，屋宇署、民政總署和市建局已成立常設溝通機制，向業主立案法團（法團）或業主提供資訊、協調、技術及財政支援。三方積極走進社區，已先後在深水埗區、九龍城區、油尖旺區、中西區、灣仔區、北區、荃灣區、黃大仙區及東區舉辦多場聯合地區講座，講解遵辦「通知」、成立法團和申請市建局資助的程序。

今年2月，發展局向立法會發展事務委員會匯報了加強樓宇安全和維修保養的工作，包括更精準地識別高風險樓宇以發出「通知」；協助參加了「樓宇更新大行動2.0」的業主加快檢驗和修葺步伐；以及每年巡查360幢較高風險樓宇的外牆狀況。

此外，在檢視《建築物條例》時，政府會考慮精簡逾期未遵辦「通知」的檢控程序（例如透過發出定額罰款以取代法庭審訊）和增加罰則，以提升阻嚇力。政府會在今年內提出修例建議以諮詢公眾。

推動私營機構參與重建

由於單靠市建局的重建力量是不可能追上本港樓宇急速老化的速度，政府有必要採取更有效的政策措施，鼓勵私營機構參與舊樓重建，加快市區更新以改善市區的居住環境。

為加快私人業權統一，發展局於去年12月向立法會提交《2023年土地（為重新發展而強制售賣）（修訂）條例草案》（《條例草案》），建議循四方面更新及精簡《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（第545章）（俗稱「強拍條例」）下的強拍制度。立法會現正審議《條例草案》。值得注意的是，《條例草案》以較具針對性的方式設定強拍申請門檻，建議進一步降低有迫切重建需要地區（「指定地區」）的高樓齡私人樓宇的強拍申請門檻，把有限的資源和力量引導至舊樓較為集中的「指定地區」，從而促進該等地區的市區更新。我們是以客觀的指標¹按分區計劃大綱圖（大綱圖）選定應實施較低強拍申請門檻的

¹ 即有不少於300幢樓齡達50年或以上的私人樓宇及不少於200幢接獲強制驗樓通知的私人樓宇。

大綱圖地區作為首批「指定地區」，當中包括了中西區的西營盤及上環大綱圖。另外，《條例草案》提出有關毗鄰地段的強拍申請的便利措施，目的亦是鼓勵強拍申請人重新發展較大幅土地，提供更大空間作更完善的重建項目規劃，提高土地使用效益，以及採用創新的建築設計提升設施，將「規劃主導、地區為本」的理念帶入私人重建項目中。

政府亦與市建局正逐步落實於 2021 年完成的《油麻地及旺角地區研究》建議的多項新規劃工具(例如地積比率轉移及住用和非住用地積比率互換)，以提高該兩區重建項目的商業可行性和吸引私人發展商參與。另一方面，政府與市建局現正進行深水埗及荃灣地區研究，目標是在今年下半年起分階段提出更新大綱藍圖及重整建議。視乎上述規劃工具的應用情況和地區研究的結果，政府會適時考慮將相關的安排和經驗應用到其他舊區。而為了更有效地以可持續方式解決市區老化問題，發展局於去年年底開展研究，以未來交椅洲人工島的新土地為場景，探討可行的政策措施，利用新發展的土地協助推動公私營大型市區重建項目。我們的目標是在 2025 年上半年制訂建議，諮詢相關持份者。

發展局與市建局一直透過不同途徑與中西區區議員保持溝通和交流，我們會視乎區議會秘書處就工作小組的會議日程與安排再作進一步跟進。謝謝議員對中西區市區重建計劃的關注。

(二零二四年六月十八日收到)

中西區區議會秘書處
二零二四年七月