

要求恢復需求主導計劃 推展九龍城舊樓重建

經諮詢市區重建局（市建局），發展局綜合回覆如下：

1. 落實完整的舊區重建時間表

政府解決市區老化的策略強調復修和重建。作為法定機構的市建局是政府在推動市區更新的重要夥伴，以重建發展和樓宇復修等措施，改善舊區已建設環境及居民的生活質素。市建局在決定開展重建項目前，該局會按《市區重建局條例》（第 563 章）及《市區重建策略》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、規劃可行性及裨益等，以釐定開展重建項目的優先次序。然而，基於實際運作考慮和保密需要，市建局不會在重建計劃刊憲前公開詳情，包括項目所在地點及推行時間表。

2. 制定九龍城區的大規模發展

九龍城區舊區重建一直是政府市區更新工作的重點之一。政府修訂了《市區重建策略》後，於九龍城區成立市區更新地區諮詢平台（諮詢平台），以加強地區層面市區更新的規劃。自從諮詢平台在 2014 年向發展局局長提交《九龍城市區更新計劃》（更新計劃）後，市建局、私人土地業權人及不同政府部門一直推動落實更新計劃中合適可行的建議。

其中，市建局自 2019 起循著「規劃為主、地區為本」在兩個九龍城行動區開展「初步項目可行性研究」，以審視所選取地區範圍內的樓宇狀況、土地用途、道路連接、步行環境、休憩空間及社區設施等現況，從而物色較大型並具規劃裨益及發展潛力的項目，再作詳細研究。截至 2023 年底，該局在九龍城區先後開展了二十二個重建項目（其中一個為「需求主導」重建項目），當中包括以「小區發展」模式開展土瓜灣八個相連的發展項目，以及在「龍城區」規模較大的重建計劃範圍，以試點模式推行「融合策略」的更新工作。市建局會繼續透過整體及全面的規劃，積極推行大型或相連的發展項目，提升小區的連接性、暢達性及優化步行環境，產生「協同效應」，為九龍城區帶來更大的規劃及社區裨益。市建局會持續審視區內的情況，並積極研究規劃策略，探索區內不同市區更新模式的可行性，推動九龍城區的城市更新工作。

另外，部分更新計劃的建議亦陸續透過不同政府部門的發展項目落實，例如

海心公園延伸部分的工程已在進行中，鄰近九龍城渡輪碼頭的海濱地段將透過中九龍幹線的發展項目進行優化，以及土瓜灣基本污水處理廠的臨海地段將透過渠務署的小型工程發展為海濱長廊。

3. 政府為市建局提供的財政支援

市建局是政府在市區更新工作方面的重要夥伴，政府會確保市建局有足夠資源以履行其法定宗旨和政府委託的任務。就此，政府一直為市建局提供不同形式的財政支持，包括在該局成立時注入 100 億元資本，以及透過豁免其重建項目的土地補價，作為額外注資（截至 2023 年 3 月 31 日，已豁免的補地價金額累積達 229 億元）。此外，市建局近年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，此舉增加了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。

長遠而言，市建局會繼續緊守審慎的理財原則，確保在《市區重建策略》中所訂明的財政自給原則下，長遠維持穩健的財政狀況。因應市建局的財務狀況及市場情況，政府亦已於 2023 年中批准將市建局的借款上限由 60 億元提高至 250 億元，以協助市建局在未來數年要應付多個大型重建項目的資金周轉需要。如有需要，政府也會考慮適當地提供資源配合。

4. 恢復需求主導計劃

市建局在 2011 年推行「需求主導」先導計劃，直至 2016 年進行第五輪申請後暫停接受申請。由於這模式在執行的過程中面對不少困難，該局檢討「需求主導」先導計劃的成效後，制定了全新框架以執行相關計劃，在進行相關地區規劃研究時，透過意見調查，收集研究範圍內樓宇業主和租客對居住環境、單位內外樓宇狀況、地區設施需求、以至對重建發展及樓宇復修等的意見，日後在制訂規劃策略和甄選重建／復修項目時作考慮。

5. 制定合理的補償機制

市建局現行採用的住宅物業收購準則是根據 2001 年 3 月立法會通過修訂的「自置居所津貼」的計算基準而制定。「自置居所津貼」為假設重置單位（同一地區內與收回單位面積相若的七年樓齡單位）價值與被收購物業公開市值的差額，從而給予自住業主其被收購單位的市值金額之外，另有一筆現金津貼，以協助他們購買重置單位。至於空置或出租的住宅物業，一般都是由投資者擁有，由於業主本身並不是居住在物業內，在目前政策下，他們獲得物業市值以外的津貼額會較自住業主所獲得的「自置居所津貼」有所不同。

就租客的安置安排方面，市建局在完成收購連租約的物業後，會盡快為租客進行甄別登記，量度佔用面積及收取文件，以進一步評定他們獲得特惠津貼及／或安置安排的資格。選擇安置安排的住宅租客，如符合入住公屋資格，可獲安排入住香港房屋委員會（房委會）或香港房屋協會（房協）提供的公屋單位。如租客不符合入住公屋資格，但能符合入住市建局安置大廈的資格，則可獲安排入住由該局所提供的安置大廈單位。市建局一直按需要向房委會及房協預留公屋單位作安置用途，並會密切留意情況，向房委會及房協提出或修訂預留公屋的要求。

我們知悉市建局代表將出席貴委員會於 2024 年 3 月 19 日的會議，聽取議員的意見及建議。本局代表將不會出席上述會議。

（秘書處於 3 月 13 日收到）

九龍城區議會秘書處

2024 年 3 月