

提速提效提量 釋放土地潛力 市建局執行新理念做好舊區重建

舊樓重建需求增加，市區重建局昨日表示，未來五年將啟動10個新重建項目，包括部分油旺地區重建項目，合共可提供約3400個新建單位。市建局行政總監韋志成表示，市建局會集中做「難做」的項目，例如涉及重新規劃等，希望透過提升附近重建潛力，增加私人發展商參與重建誘因。

新一屆特區政府視發展土地房屋為施政的「重中之重」，市建局主席周松崗表示，會執行新班子理念，「提速、提效、提量」做好重建，支持政府制定更多適用於舊區更新的規劃工具，釋放土地潛力。

大公報記者 曾敏捷

市建局主席周松崗（左）表示，會配合新一屆特區政府「提速、提效、提量」做好重建，支持政府制定更多適用於舊區更新的規劃工具，釋放土地潛力。右為韋志成。



市建局在「油麻地及旺角規劃研究」中擬將花墟（上圖）大變身，計劃重開蓋封明渠改建成水道及大型水道公園，一路延伸出彌敦道，令該區變成消閒好去處（左圖）。



上月因大廈牆身發現大裂縫（左圖）而引發居民倒塌憂慮的八文樓，市建局建議將用地改為綜合式發展，與西九龍站及柯士甸站附近地皮、文昌街公園合併發展（上圖）。



九龍城重建計劃擬利用賈炳達道公園部分用地，重置九龍城市政大廈（左圖）等設施。重建項目主地盤設市集廣場連接新政府綜合大樓（上圖）。

佐敦「八文樓」文華新村文苑樓外牆出現明顯大裂痕、土瓜灣「五街」舊唐樓在雨季驚變「水簾洞」……舊區危樓四伏，居民要求加快舊區重建的呼聲不絕。市建局主席周松崗昨日會見傳媒時表示，特首李家超視發展土地房屋為施政的「重中之重」，市區更新雖然未必會增加很多房屋供應，但市建局會配合新班子做好重建工作，包括簡化程序、做好社區規劃等，做到「提速、提

效、提量」的效果。

油旺項目收購成本達一萬億

市建局去年完成油旺地區研究，並制定市區更新大綱發展概念藍圖。周松崗表示，市建局會盡快實踐更新藍圖的建議，首項工作是配合規劃署修訂分區計劃大綱圖。規劃署早前已公布油旺更新藍圖部分執行細節，包括提高彌敦道商業中軸地帶的地積比，將部分具地方

特色的地點，例如女人街、花園街一帶由現時的住宅用途改為混合用途，以容許更具彈性的住宅和非住宅地積比互換，交由城規會審議。

市建局行政總監韋志成表示，地積比轉移在香港屬新手段，會與政府商討制定指引，指導市場交換用作商業或住宅用途的地盤。他說，整個油旺地區有3300多棟樓宇，若要全數收購，收購成本將達一萬億元，故不能單靠市建局。

但韋志成透露，未來五年會開始推動部分油旺項目，市建局會集中做「難做」項目，例如涉及重新規劃馬路、後巷或政府設施等，以便透過提升重建潛力增加私人發展商入場參與重建誘因。

協助業主自行組織樓宇維修

市建局又提到，為防止樓宇過早老化，未來五年將投放更多資源，協助業主自行組織樓宇維修，亦會加大力度推

廣預防性維修工作。至於是否需要就樓宇維修立法，韋志成認為，若透過行政手段未見成效，社會需要討論就解決樓宇老化問題上，是否要透過立法處理。

市建局未來會否提供更多首置盤項目和興建公營房屋？周松崗表示，市建局的工作重點是市區更新，亦要自負盈虧，是否再發展首置盤需量力而為，而一旦將高價收購的土地用作發展公營房屋，虧蝕會更多。

料資金缺口將達150億元

擬申注資

市區重建局最新的五年業務綱領涉及總成本達1200億元，預料在2024/25年度將迎來逾150億元資金缺口。市建局主席周松崗昨日表示，市建局正籌備融資方案，會首先用盡本身借貸能力，再考慮向政府申請注資。

正籌備融資方案

市建局提交立法會文件顯示，截至今年3月底，市建局的資產淨值為538.1億元，當中包括政府注資的100億元及累積盈餘438.1億元。以單一財

政年度計算，市建局錄得65.7億元盈餘，較上一個財政年度錄得的1.5億元，增加了64.2億元。

2021/22年度市建局完成三個項目，分別是馬頭圍道／春田街項目、觀塘市中心項目第一發展區及深水埗福榮街項目。其中馬頭圍道項目，即市建局自行發展的首置盤「煥然懿居」，發展成本達26.77億元，虧損逾3.2億元；觀塘項目即市建局與信和置業共同發展的「觀月·樺峯」及福榮街項目，市建局分別賺20.26億元及賺5600萬元。

周松崗表示，市建局目前有270億

元現金儲備，但隨著越來越多新項目展開，在兩至三年後資金缺口或增到150億元甚至更多。市建局會考慮透過借貸、發債等方法融資，他明言不害怕借錢，強調會首先用盡本身的借貸能力，若政府需要市建局推動更多工作，屆時再考慮是否需要政府注資。

市建局去年已聘請財務顧問為融資安排進行研究，行政總監韋志成表示，據現時財務顧問評估，市建局可以借到400億元資金。被問及何時是合適時機借貸，他說：「現時已經是時候做。」市建局會在未來兩年進行融資所需的前期工作。

「需求主導」計劃或不再推行

改變模式

【大公報訊】《大公報》昨日報道土瓜灣「五街」一帶的唐樓日久失修，居民希望市區重建局協助重建（見圖）。市建局行政總監韋志成昨日回應《大公報》表示，土瓜灣

「危樓」居民：拆牆鬆綁加快重建

「五街」一帶的唐樓日久失修，居民希望市區重建局協助重建（見圖）。市建局行政總監韋志成昨日回應《大公報》表示，土瓜灣

「五街」、「十三街」的重建成本高達400億元，市建局要累積更多盈餘，才有可能啟動類似的大規模重建。

對於有舊區業主希望市建局重啟「需求主導」計劃，韋志成指出，市建局目前已經在九龍城、油麻地、旺角、黃大仙、港島東及深水埗等多個舊區，進行規劃研究，了解當區的樓宇狀況、業主對樓宇重建或復修的意願等。透過分析，市建局可以更有效地找到對社區發展更有裨益的重建項目。他又提到，市建局近年的重建模式已經由「項目主導」轉變為「規劃主導」，換言之，市建局或不會再推行「需求主導」計劃。

陳茂波：「明日大嶼」及北都是發展兩大引擎

【大公報訊】記者邵穎報道：由發展局及規劃署合辦的「繼往創未來」展覽，今日起在中環展城館開放參觀。在展覽遊戲內，參觀者可化身城市規劃師，決定中部水域人工島的土地用途、公私營房屋分布，親身規劃「明日大嶼」。財政司司長陳茂波表示，新一屆政府致力開拓土地供應，「明日大嶼」及北部都會區將是香港經濟及社會發展兩個引擎。

提供土地作新興經濟用途

「繼往創未來」展覽分為四個展區，展示過去25年香港在規劃和基建發展方面的成就，包括室內與室外展區，有短片、互動遊戲、屏幕展覽等。市民可先在戶外展覽「大未來歷棋」展區，通過地面的大型棋盤遊戲，了解香港在海、陸、空基建的成就；再經由「門廊」裝置進入展城館地下展區，欣賞兩分鐘主題短片「回顧與展望」，最後到三樓「創建香港新未來」及「建島未來」展區了解香港未來發展。

在位於「創建香港新未來」展區的「亮點項目」，採用L形的LED屏幕，是全港首創大型互動的規劃及基建展覽模式，以大型數碼化香港地圖，配以主要交通網絡，呈現香港白天和晚上的面貌。當參觀者移動到地圖上的「亮點項目」，例



▲財政司司長陳茂波參觀「繼往創未來」展覽，對展品十分感興趣。

大公報記者何嘉駿攝

如中部水域人工島，度身訂造的動態追蹤技術會實時啟動牆上LED屏幕相關的短片，令參觀者了解項目的位置及資訊。

至於「建島未來」展區，參觀者可透過遊戲了解規劃工作要考慮的因素，並表達他們對中部水域人工島規劃的看法，而相關數據或成為日後實際規劃的參考。

陳茂波表示，新政府會進一步加強統籌，壓縮發展所需時間，開發更多合適的

土地，並善用毗鄰深圳和其他大灣區城市的優勢，加強與內地兄弟城市之間的合作，尤其在創科產業方面，積極推動大灣區成為國際創科中心。他展望「明日大嶼」會成為集工作、生活及娛樂功能於一身的第三個核心商業區，支持香港繼續發揮國際金融中心功能，並提供土地作新興經濟用途，提供更多元、優質的就業機會。

「繼往創未來」展覽

日期	7月6日至11月30日
地點	中環展城館及毗鄰的愛丁堡廣場
時間	室內展覽：上午10時至傍晚6時，星期五至日及公眾假期延長至晚上7時；逢星期二休館（公眾假期除外）

戶外展覽：全天候開放

- 地下與牆上的多媒體互動屏幕，組成「L」形的大型LED屏幕，展示香港三大發展方向及多項亮點項目。
- 「建島未來」互動遊戲，參觀者可化身為交洲椅人工島的城市規劃師，在指定時間內完成不同的規劃任務和挑戰。
- 在戶外的「大未來歷棋」展區，設有「AR傳送門」，參觀者掃二維碼，透過「傳送門」瞬間置身中國及世界八大城市的標誌性建築，包括北京的國家體育場、上海的東方明珠塔、倫敦的倫敦眼、紐約的時報廣場等，可以全景相片作背景「打卡」。

資料來源：發展局、規劃署