

討論文件

2014年6月24日

立法會發展事務委員會

市區重建局的工作

目的

本文件旨在匯報市區重建局(市建局)在 2013-14 年度的工作進展及其未來的工作計劃，以及市建局正就「需求主導」重建項目先導計劃(「需求主導」計劃)進行檢討的進度。

背景

2. 市建局在 2001 年 5 月成立，並根據《市區重建局條例》(第 563 章)推行市區更新工作。市建局的宗旨和成員名單載於附件 A。

3. 自政府在 2011 年 2 月 24 日公布《市區重建策略》(2011 年《市區重建策略》)以來，市建局採用「以人為先，地區為本，與民共議」的工作方針推行市區更新，大致上落實了 2011 年《市區重建策略》所載的所有新措施。市建局亦應政府的邀請，以先導計劃形式重建工業大廈(工廈)。

市建局在 2013-14 年度的工作

4. 自市建局成立以來，截至 2013-14 財政年度完結時，市建局已直接或通過與香港房屋協會(房協)合作，開展了 54 個重建項目(其中七個包含保育元素)及三個保育暨活化項目，並接手實施前土地發展公司已開展的十個重建項目。這些重建項目和三個保育暨活化項目在推展後不僅有助改善約 37 000 人的居住條件，並釋放市區約 22.2 公頃的棕地作更佳的土地用途。這些用地均具重建發展潛力，可提供大約 1 221 000 平方米的住用總樓面面積及 710 000 平方米的非住用總樓面面積(包括作商業用途、政府、機構或社區設施及其他用途)。

5. 根據 2011 年《市區重建策略》，市建局以「重建發展」和「樓宇復修」為其核心業務。

重建

自行提出重建項目

6. 按 2011 年《市區重建策略》，市建局繼續採取三管齊下的方法進行重建：自行提出開展重建項目、推行由業主提出的「需求主導」重建項目，以及透過協助業主集合業權進行重建。在 2013-14 年度，市建局自行提出開展的一個重建項目位於青山道／元州街。同年，市建局亦繼續推行一個自行開展的工廈重建先導項目。有關工廈重建先導計劃的詳情，載於下文第 17 段。

「需求主導」的重建模式

7. 「需求主導」計劃在 2011 年 7 月推出。在該計劃下，物業業主可藉提交申請，邀請市建局重建其樓宇或地段，自行提出開展重建項目。市建局在第一輪和第二輪「需求主導」計劃申請中，選定並推行了六個符合計劃要求的兩個先決條件的項目。第一個先決條件是該六個項目中，每個項目所涉地段內不少於八成的業權擁有人已在指定期限前接受市建局的有條件收購。第二個先決條件是有關項目須取得發展局局長的授權進行。在第二輪申請中獲選定、位於深水埗黃竹街的一個「需求主導」項目，由於未能符合八成門檻的要求已告終止。

8. 市建局在 2013 年 7 月 2 日至 9 月 30 日期間，接受第三輪「需求主導」計劃申請。至今，市建局在第三輪申請下已開展了兩個位於啓明街和土瓜灣道的選定項目。啓明街項目已於 2014 年 5 月獲發展局局長授權進行。其他在該輪申請中被選定的項目亦將於 2014-15 年度開展。

檢討「需求主導」計劃

9. 自「需求主導」計劃在 2011 年 7 月推出以來，市建局共收到 110 份申請(第一輪收到 25 份、第二輪收到 34 份、第三輪收到 51 份)，並開展了九個項目(包括上文第 7 段提及的一個已終止的項目)。「需求主導」計劃廣受歡迎。由於計劃收到的申請規模愈來愈大，而須考慮的因素亦愈來愈複雜，因此市建局有必要全面檢討該計劃，以確保市建局的市區更新工作(「需求主導」計劃是市建局市區更新工作的其中一部分)在長遠財政自給的原則下可持續。

10. 由市建局董事會成員組成的專責委員會負責監督正進行的「需求主導」計劃的檢討工作。專責委員會在 2014 年 5 月的第一次會議中，就「需求主導」計劃的現行申請資格進行初步討論(計劃詳請見附件 B)，並指出以下範疇可供進一步討論：

- (a) 提高業主同意申請門檻的可能性，以確保「需求主導」項目由一開始已取得最大的支持；
- (b) 提高申請地盤面積最低要求的可行性，以盡量爭取更多惠及社區的規劃裨益和提高未來單位設計的實用率；及
- (c) 要求申請人申報其申請涵蓋的樓宇是否有任何未執行的維修令的可行性。如有，有關申請在篩選過程中將會被扣減分數。

專責委員會亦會檢討推行「需求主導」計劃的整體方向，務求在善用計劃的潛力惠及社區和有需要維持計劃的長遠可持續性之間，取得適當的平衡。

11. 市建局期望聽取委員就以上提出的可供進一步討論的範疇提供意見，及其他有關「需求主導」計劃的意見。市建局現正就「需求主導」計劃諮詢其轄下七個分區諮詢委員會(該七個分區諮詢委員會位於中西區、灣仔、油尖旺、深水埗、九龍城、觀塘和荃灣區)及區議會的意見。

「促進者」中介服務

12. 市建局成立了市區重建中介服務有限公司，負責執行中介服務先導計劃的相關工作。該公司是市建局的附屬公司，為《地產代理條例》下的持牌機構。中介服務先導計劃自 2011 年起接受申請。計劃下首個由市建局提供中介協助並成功聯合出售的項目地盤位於九龍城獅子石道。該地盤在 2013 年 11 月以公開拍賣方式售出。市建局正為另外兩個項目提供中介服務。

13. 上文第 10 段提及的專責委員會亦負責檢討中介服務先導計劃，以簡化計劃的申請程序。

「樓換樓」計劃

14. 在 2011 年《市區重建策略》公布後開展的市建局重建項目內的受影響自住業主，可以「樓換樓」作為現金補償及特惠津貼以外的選擇。他們可選擇市建局新發展項目中的原址樓換樓單位或已預留作樓換樓計劃的啟德發展區的單位。

15. 市建局已於 2012 年 7 月按市價獲批一幅啟德發展區用地，以提供樓換樓單位。啟德發展區內的樓換樓單位，預計會在 2014-15 年度預售，並於 2016-17 年度落成入伙。

16. 截至 2014 年 5 月 31 日，市建局已向 10 個重建項目內的受影響住宅業主提供樓換樓計劃作選擇，當中有八名業主已選擇參與計劃。

工廈重建先導計劃

17. 市建局在 2012 年推出工廈重建先導計劃。兩個先導項目(一個位於堅尼地城士美菲路，另一個位於長沙灣汝州西街)已分別於 2012 年 10 月和 2013 年 1 月開展。由於擁有士美菲路項目樓宇 100%業權的業主反對項目，發展局局長已拒絕授權進行該項目。該項目已於 2013 年 11 月終止。至於另一個位於汝州西街的項目，已於 2013 年 8 月獲發展局局長授權進行，市建局正就該項目進行收購。

復修

樓宇更新大行動

18. 在 2013-14 年度，市建局繼續與政府和房協合作，推行樓宇更新大行動。樓宇更新大行動是一項一次性的特別措施，目的是為建造業創造更多就業機會及推廣樓宇安全。截至 2014 年 3 月底，市建局已協助 1 070 幢樓宇合共約 40 300 個單位進行復修。市建局並聯同廉政公署和房協，公布及落實指引和程序，收緊對有關行業服務提供者的要求，以打擊不當行為和加強公眾教育。預期樓宇更新大行動下的所有樓宇將延至 2016 年之後完成復修。

樓宇維修綜合支援計劃

19. 自 2004 年起，市建局透過物料資助計劃及樓宇復修貸款計劃，協助業主復修樓宇。為進一步協助樓宇業主進行復修，由 2011 年 4 月 1 日開始，市建局聯同房協把雙方以往提供的五個財政支援計劃合併成一個單一計劃，名為「樓宇維修綜合支援計劃」(綜合支援計劃)。綜合支援計劃的統一申請條件及條款與細則適用於全港所有合資格樓宇。該計劃現由市建局和房協共同管理。截至 2014 年 3 月 31 日，正在處理的申請共有 313 宗。

強制驗樓資助計劃

20. 隨着有關強制驗樓計劃法例的實施，市建局和房協於 2012 年 8 月 7 日聯合推出強制驗樓資助計劃。在該計劃下，市建局會協助樓宇業主安排檢驗市建局樓宇復修服務區(服務區)內獲屋宇署發出檢驗通知的樓宇。經檢驗後確認須予維修的樓宇業主可向綜合支援計劃申請協助。截至 2014 年 3 月 31 日，市建局共收到 155 宗申請，當中 140 宗已獲得原則上批准。

保育與活化

21. 市建局將繼續分配資源推展已承諾進行的文物保育和舊區活化項目。

保育

22. 在保育方面，隨着上海街／亞皆老街騎樓式唐樓保育項目的用地已復歸政府，市建局委聘了設計顧問，擬備根據《城市規劃條例》第 16 條向城市規劃委員會(城規會)提交的申請書，以供審批。土地及結構勘測工程亦已展開。另外，市建局正繼續進行另一個位於太子道西／園藝街的騎樓式唐樓保育項目的收購及翻新工作。最近，市建局為地盤內已收購的太子道西 202 號及 204 號兩幢已翻新的樓宇完成挑選租客。至於西港城，市建局建議把現時的繼續佔用年期延長兩年 至 2017 年 2 月，以預留更充裕時間去計劃該古蹟大樓的未來路向。

活化

23. 市建局委託香港藝術中心在已活化的茂蘿街／巴路士街項目地盤營運「動漫基地」，為本地與國際間進行的藝術交流提供平台。「動漫基地」於 2013 年 7 月正式啓用，在短短不足一年間已接待約 25 萬名訪客，成為受歡迎的熱點。

24. 在中環街市方面，市建局繼續帶領有關的國際設計顧問公司製訂城中綠洲的概念設計。城規會已於 2013 年 7 月批准這項活化項目根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請。與此同時，市建局已重新向建築事務監督提交總建築圖則，以供審批。

25. 市建局亦正進行旺角和大角咀的街景改善工程。

企業社會責任

26. 作為一個負責任的公營機構，市建局已制訂其社會企業責任計劃。這包括市建局在推廣環保建築設計、社區參與、對非政府機構的支援及藝術推廣方面所付出的努力及成果。在關注環境方面，市建局繼續在其項目中採用環保建築設計、改善樓宇的節能效益、減少用水和廢物產生。至今，市建局已取得八個按「香港建築環境評估法」評審的最高白金級別。另外 10 個正在設計及建造工程階段的項目，亦獲頒暫准證書。此外，市建局亦擴大了第二次碳審計的範圍，延伸至市建局自行營運及管理的物業的用水量。

27. 在公眾參與方面，市建局在 2013 年 11 月推出一個配合中小學課程綱要的《市建網上學院》互動教育平台。教育界反應極佳。在 2013-14 年度，位於市建局總辦事處的市區更新探知館吸引了約 7 800 名訪客。在 2012 年 4 月正式開幕位於大角咀的「市建一站通」資源中心是市建局的一站式服務資源中心，年內亦接待了約 33 000 名訪客。此外，市建局亦舉辦了一系列教育及推廣計劃(例如導賞活動及巡迴話劇表演工作坊)，以推廣市區更新及市建局在 2013-14 年度的工作。

28. 為了藉社區人士的積極參與，增加舊區活力，市建局於 2011 年 10 月推出先導計劃，鼓勵非政府機構與市建局合作舉辦藝術活動。在 2013-14 年，市建局贊助了六個藝術項目。市建局亦繼續為非政府機構提供場地，讓它們以象徵式租金租用市建局物業舉辦各項活動。市建局把其位於太子道西項目的一間已收購舖位以許可證協議形式提供予一家非政府機構，用作營運主題式的社會企業。此外，市建局亦把永利街一幢已收購樓宇以許可證協議形式，提供予香港藝術中心，作「藝術家駐場計劃」用途。

29. 有關市建局在 2013-14 年度的工作詳情，載於**附件 C** 市建局報告的第 III 部。

市建局未來的工作計劃

30. 財政司司長已於今年較早前批准市建局在 2014-15 至 2018-19 年度的業務綱領及 2014-15 年度的業務計劃。該五年業務綱領涵蓋 60 個重建項目、兩個保育項目和一個活化項目，當中包括擬於 2014-15 至 2018-19 年度開展的新重建項目。

31. 在樓宇復修方面，市建局在 2014-15 年度將繼續透過綜合支援計劃、樓宇更新大行動和強制驗樓資助計劃，進行樓宇復修工作。年內，預期市建局在綜合支援計劃下的樓宇復修工作將會惠及經擴大的服務區內約 160 幢樓宇共 5 800 個單位。至於樓宇更新大行動，預期市建局會在 2014-15 年度為 220 幢樓宇共 8 720 個單位的業主提供協助。此外，預計約 270 幢樓宇共約 8 640 個單位可受惠於強制驗樓資助計劃的資助，獲發還強制驗樓計劃下的首次樓宇檢驗費用。

32. 市建局亦會繼續推行其保育和活化項目。市建局來年的工作計劃詳載於**附件 C**的市建局報告的第 IV 部。

財政狀況及資料披露

33. 截至 2014 年 3 月 31 日，市建局的資產淨值為 239 億元。市建局在 2013-14 年度錄得 23 億元的淨營運虧損，較 2012-13 年錄得的 44 億元淨營運盈餘減少了 67 億元。錄得虧損主要是在 2013-14 年度為多個項目(包括向三個「需求主導」項目和兩個自行提出開展的重建項目的業主發出收購建議)的虧損作出撥備所致。

34. 市建局估計需要合共約 330 億元的款額(不包括一般營運費用)，以應付 2014-15 至 2018-19 年度業務綱領內全部項目所需的開支。為確保有充足款項應付工作計劃所需開支，市建局自 2009-10 年起推出中期債券發行計劃。截至 2014 年 3 月底，市建局的未償還債券總額為 48 億元。政府會繼續密切監察市建局的財政狀況。

35. 因應委員的要求並為提高透明度和問責性，市建局自 2010 年起披露其已完成的個別項目的財務資料。在 2013-14 年度，市建局並沒有任何新增已完成項目。按以往做法，市建局在**附件 C**的報告的附錄 II 內提供了截至 2014 年 3 月 31 日所有已完成項目的累計財務資料。

徵詢意見

36. 請委員備悉市建局在 2013-14 年的工作及其未來計劃(包括「需求主導」計劃的檢討)並提供意見。

發展局
2014 年 6 月

市區重建局董事會

根據《市區重建局條例》(第 563 章)(條例)，市區重建局(市建局)的宗旨為 –

- (a) 作為一個依法設立的法人團體而取代土發公司，負責透過進行、鼓勵、推廣及促進市區重建，改善香港的住屋水平及已建設環境；
- (b) 透過將老舊失修區重建成經妥善規劃，並(如適當的話)設有足夠交通設施、其他基礎建設及社區設施的新發展區，從而改善香港的住屋水平及已建設環境，以及已建設區的布局；
- (c) 更良好地利用香港已建設環境中失修地區的土地，並騰出土地以應付各種發展需要；
- (d) 透過促進對個別建築物的結構穩定性、外部修飾的完整性以及消防安全方面的保養和改善，以及促進改善香港已建設環境的外觀及狀況，從而防止該已建設環境頹敗；
- (e) 保存有歷史、文化或建築學價值的建築物、地點及構築物；及
- (f) 從事行政長官在諮詢市建局後藉憲報刊登的命令而准許的其他活動，以及執行該等命令指派予市建局的其他職責。

根據條例第 4(4)條，董事會是市建局的決策及執行機構，並據此須以市建局的名義行使由條例或憑藉條例授予該局的權力，以及執行由條例或憑藉條例委予該局的職責。

成員名單

(截至 2014 年 5 月 31 日)

	<u>名稱</u>	<u>專業背景</u>	<u>申報的政治聯繫</u>
主席：	蘇慶和先生	測量師	-
副主席／ 行政總監：	譚小瑩女士	規劃師	-
非執行董事 (非官方成 員)：	蔣麗芸議員	立法會議員	民建聯
	周光暉先生	會計師	-
		中國基建集團創辦人	
	何海明先生	港豐遠東有限公司常務 董事	-
		香港大學專業進修學 院、香港中文大學、 香港理工大學兼職講師	
	黃嘉純先生	律師	-
		胡百全律師事務所合夥 人	
	許智文教授	香港理工大學建築及房 地產學系教授	-
	許焯權教授	文化顧問及建築師	-
		香港大學訪問教授	

<u>名稱</u>	<u>專業背景</u>	<u>申報的政治聯繫</u>
簡兆麟先生	Whale Capital Inc.合夥人 及行政總裁	-
郭榮鏗議員	大律師 立法會議員	公民黨
林智遠先生	會計師 遠景會計師事務所創辦人 及行政總裁	-
林濬先生	測量師 凌雋測量師行有限公司 榮譽顧問	-
李律仁先生	大律師	-
廖宜康先生	建築師 廖宜康國際有限公司董 事	-
馬錦華先生	社工 香港城市大學火焰計劃 執行總監	-
麥萃才博士	香港浸會大學財務及決 策系副教授	-
鄧智輝先生	測量師 香港鐵路有限公司物業 總監	-

	<u>名稱</u>	<u>專業背景</u>	<u>申報的政治聯繫</u>
	涂謹申議員	律師	民主黨
		立法會議員	
	黃國健議員	立法會議員	工聯會
	黃以謙醫生	精神科專科醫生	民建聯
	黃遠輝先生	退休銀行家	-
執行董事 (兩位)：	林志良先生	工程師	-
	鄭啟華先生	律師	-
非執行董事 (官方成員)：	屋宇署署長		
	民政事務總署署長		
	地政總署署長		
	規劃署署長		

需求主導重建項目 (先導計劃)

市建局董事會在 2011 年 5 月通過「需求主導重建項目(先導計劃)」重建模式的執行框架。當時，市建局董事會考慮到「需求主導」模式是一個新嘗試，應根據實際經驗，調整及優化有關的模式和執行框架。市建局董事會因此決定以先導計劃的形式，推行「需求主導」重建項目。

2. 在「需求主導重建項目(先導計劃)」重建模式下，業主和租客的補償方式和標準，與由市建局建議及執行的重建項目一致。市建局同樣以 7 年樓呎價標準向自住業主提出收購，亦會按一貫方式補償予其他業主和安置住宅租戶。

3. 2011 年 5 月通過的「需求主導重建項目(先導計劃)」重建模式的基本執行框架，有以下 6 項考慮原則及申請標準：

- 「需求主導」申請項目內所有相關的地段的每個地段內要有不少於 67%(即約 2/3)不可分割業權持有人同意，市建局才會考慮其申請；
- 在有政府成立的「市區更新地區諮詢平台」的地區，「需求主導」項目的樓宇應該位於「諮詢平台」所確定的「重建區」之內，而不可位於「諮詢平台」所建議的「保育區」內；
- 申請項目內有關樓宇的狀況屬於失修或明顯失修；
- 申請項目地盤面積不應少於 400 平方米，以便在規劃時，項目可為區內帶來規劃上的裨益；
- 申請項目內的樓宇，不可包括由「諮詢平台」或古物古蹟辦事處認定為具歷史、建築或文化價值的建築物，除非這些建築物在規劃時可加以保存，或融入未來的新建築之中；
- 市建局亦會考慮局方是否具足夠資源和能力，在較短時間內去啟動和執行該項目。

4. 市建局會配合每年擬備該局業務計劃的時間表，根據上述原則及標準，衡量是否接納「需求主導」項目的申請。市建局在接納申請並選取合適的「需求主導」項目後，會將這些項目列入該局的年度業務計劃內，依例呈交財政司司長審批。

5. 如果「需求主導」申請項目獲得財政司司長批准，市建局通常會在新的財政年度推展項目，啟動方式與由該局主動提出的重建項目的方式無異，包括刊憲和進行「人口凍結調查」。

6. 市建局會在啟動項目兩個月公布期屆滿後的短期內，向業主提出「有條件收購建議」，業主通常會有 **75** 天的時間考慮(收購建議考慮期)是否接受。

7. 在「需求主導」模式下，市建局必須確認項目是得到大多數業主的同意和支持才會落實。除了申請時要有擁有不少於 **67%** 不可分割業權的業主同意的第一個門檻外，市建局在提出「有條件收購建議」(包括收購價)後，亦要有擁有不少於 **80%** 不可分割業權的業主在考慮期內同意接受「有條件收購建議」，並簽署買賣協議，才符合第二個門檻。

8. 要真正落實已啟動的「需求主導」項目，必須通過達到有擁有不少於 **80%** 不可分割業權業主接受收購價的門檻後及於市建局提出「有條件收購建議」後一年內得到發展局局長的授權批准。如果在收購建議考慮期內，無法達到擁有 **80%** 不可分割業權的業主接受收購，項目便會自動終止。如項目符合這兩項要求，市建局便會正式落實收購及完成有關買賣。如果市建局提出「有條件收購建議」和落實收購的時間由於種種原因超過 **3** 個月，市建局會按機制調整收購價。

市區重建局 2013-14 年度的工作
及 2014-15 年度的業務計劃

I. 引言

本文件匯報市區重建局（市建局）截至 2014 年 3 月 31 日（2013-14 年度）的工作，以及 2014-15 年度的業務計劃。

II. 背景資料

2. 市建局在 2013-14 年度，繼續透過多管齊下的重建模式進行重建，並繼續進行樓宇復修、文物保育及舊區活化工作和以社區為重點的計劃，以提升舊區居民的生活質素。
3. 市建局在 2013-14 年度的工作重點匯報如下。為使報告更能反映現況，在 2013-14 年度完結以後發生的主要事項亦適當地收納於本報告內。

III. 市建局在 2013-14 年度的工作

重建工作

4. 在 2013-14 年度，市建局新開展的重建項目有六個，當中包括五個「需求主導」先導項目：九龍道/僑蔭街項目；通州街/桂林街項目；福澤街/利得街項目；黃竹街項目及啟明街項目；以及一個市建局自行提出開展的新項目：青山道/元州街項目。位於黃竹街的「需求主導」項目其後由於未能符合繼續推行的條件而終止。2014 年 4 月，位於土瓜灣道的另一個「需求主導」項目亦已開展。

「需求主導」重建項目

5. 於 2014 年 5 月 31 日，市建局已啟動九個「需求主導」項目，並積極推展其中七個全部達到「需求主導」重建項目先導計劃（「需求主導」計劃）兩個先決條件（即達到八成業權的業主在指定期限內接受收購的門檻，及取得發展局局長授權進行項目）的項目。其中一個項目（黃竹街項目）因未能達到有八成業權的業主接受收購的門檻而告終止。其餘一個項目仍在開展的初期階段。「需求主導」計劃自 2011 年推出以來，收到的申請數目明顯上升（第一輪、第二輪及第三輪分別收到 25 份、34 份和 51 份申請）。這個由下而上、社區主導的計劃廣受歡迎，但與此同時，此計劃牽涉的地盤面積相對較小（儘管每輪已有較大地盤面積的申請），計劃在財政上能否持續，亦受到關注。
6. 一方面，市民大眾熱切期望市建局繼續推行此計劃；另一方面，市建局亦必須嚴格維持財政紀律以確保整體重建計劃（「需求主導」計劃是其中的重要部份）的可持續性。為平衡上述兩者，市建局現正就計劃的基本要求作出全面檢討，包括現時的申請資格（例如：提高業主同意申請的門檻的可能性，以確保「需求主導」項目由一開始已取得最大的支持；提高申請地盤面積的最低要求的可行性，以盡量爭取更多惠及社區的規劃裨益和提高未來單位設計的實用率；要求申請人申報其申請涵蓋的樓宇是否有任何未執行的維修令的可行性。如有，有關申請在篩選過程中將會被扣減分數），以及檢討計劃的整體方向，務求一方面可以善用計劃的潛力惠及社區，另一方面又可維持計劃的長遠可持續性，並在兩者之間取得平衡。
7. 2014 年 4 月，市建局成立由董事會成員組成的專責委員會，負責檢討「需求主導」計劃。專責委員會已於 2014 年 5 月舉行首次會議。在市建局管理層聽取及考慮公眾（包括立法會發展事務委員會）的意見後，專責委員會會再次召開會議，考慮管理層在修訂該計劃後提交的正式建議。至今，管理層已聽取了七個分區諮詢委員會及三個區議會的意見。

8. 除非出現未能預料的情況，否則「需求主導」計劃的檢討應於 2014-15 年度內完成，繼而接受第四輪申請。

市建局自行提出開展的新項目

9. 青山道/元州街項目於 2014 年 2 月開展，地盤面積約 1,900 平方米，受影響住戶約 220 戶，規模屬市建局一貫自行提出開展的重建項目的規模。市建局有需要繼續自行提出開展重建項目，以確保可以盡量提高整體規劃帶來的裨益，以及在不同地區可以有較平衡的項目組合。此外，由於市建局自行提出開展的重建項目不需要符合任何接受收購的門檻，所以能落實開展的機會亦較有保證。

重建工廈

10. 市建局現正進行汝洲西街項目，該項目於 2013 年 8 月取得發展局局長授權進行，並於 2013 年 12 月提出首次收購建議，惟收購進展緩慢。另外，就士美菲路 12P 號項目，由於擁有 100% 不分割份數業權的業主均表示反對市建局就該址進行重建，發展局局長已拒絕授權進行該項目。該項目已於 2013 年 7 月終止。

「促進者」中介服務

11. 在 2013-14 年度，市建局全資附屬公司市區重建中介服務有限公司為四個重建項目提供中介服務。由於中介服務仍然是較新的嘗試，而按業主意願徵集土地一般需時，業主對中介服務的興趣至今符合市建局預期。2013 年 11 月 7 日，首次有一個中介服務的項目成功以公開拍賣形式聯合出售，該項目位於九龍城獅子石道 67 至 71 號，地盤面積約 328 平方米，獲得 100% 業主參與。這是中介服務先導計劃的一個重要里程碑。在本文執筆時，市建局正就中介服務先導計劃進行檢討，有關檢討亦是由上文第 7 段提及的專責委員會負責。有關檢討將於未來一至兩個月內完成，

當中包括但不限於微調及修訂現行程序，例如簡化申請程序；修訂個別業主須攤分的費用；及修訂進行公開拍賣以聯合出售地盤的時限。

進行中的重建項目

12. 除了啟動上述措施及新項目外，市建局在 2013-14 年度繼續推行共 35 個正在進行的重建項目、兩個保育項目及一個活化項目(不包括六個香港房屋協會(房協)項目)。
13. 在 2013-14 年度，市建局亦：
 - (a) 向觀塘市中心項目第五發展區、新填地街/山東街項目、汝洲西街工廈重建項目及五個「需求主導」項目發出收購/有條件收購建議；
 - (b) 接受「需求主導」計劃第三輪申請，從 51 份申請書中挑選四份納入 2014-15 年度的業務計劃；
 - (c) 批出順寧道項目的合作發展中標合約，並就觀塘市中心項目(第二及第三發展區)及新山道/炮仗街項目邀請合作發展意向書(新山道/炮仗街項目已於 2014 年 4 月批出合作發展中標合約)；
 - (d) 獲發展局局長授權進行東京街/福榮街項目、汝洲西街項目及三個「需求主導」項目。由於東京街/福榮街項目收到根據《市區重建局條例》就發展局局長授權項目推行而提出的上訴，市建局已暫緩發出收購建議，並正等待上訴結果；及
 - (e) 公布五個「需求主導」項目及新填地街/山東街項目的原址「樓換樓」單位及啟德「樓換樓」項目單位的固定呎價。

個別項目的詳情和進度

14. 截至 2014 年 3 月 31 日，市建局已開展了共 54 個重建項目、兩個保育項目及一個活化項目（包括六個房協項目），當中八個項目已經完成，兩個項目已經終止。除了已終止的兩個項目外，其餘 52 個重建項目、兩個保育項目及一個活化項目合共提供/將提供約 14,200 個新單位、約 278,800 平方米商業樓面面積、約 53,300 平方米政府、團體或社區設施、約 100,300 平方米土地作其他用途（包括寫字樓和酒店），以及約 26,000 平方米休憩用地。計及所有市建局和前土地發展公司(土發公司)開展的合共 65 個項目，市建局會改善約 37,000 名居住環境欠佳的居民的生活條件。
15. 附錄一載列了市建局截至 2014 年 5 月 31 日處理的 63 個重建項目、兩個保育項目及一個活化項目的詳情及進度。

「樓換樓」先導計劃

16. 市建局首個自行發展、耗資 25 億元的啟德「樓換樓」項目已於 2012 年 7 月動工，工程進度良好，地基工程、地庫工程、地面樓板及轉力層工程已經完成。
17. 北帝街/新山道項目是首個可以讓業主選擇「樓換樓」單位的項目。繼此項目，另外三個市建局自行提出開展項目及六個「需求主導」項目的受影響住宅自住物業業主亦獲提供「樓換樓」選擇。而在啟德「樓換樓」項目中，市建局亦於不同樓層提供了約共 50 個單位供挑選，項目預計在 2014-15 年預售，並於 2016-17 年入伙。至今有八名業主簽署承諾書參與有關計劃。雖然業主的反應未算熱烈，但相信待啟德發展區的單位落成後，業主的需求會較大。

樓宇復修

18. 樓宇復修為市建局兩大核心業務之一。在 2013-14 年度，市建局透過「樓宇維修綜合支援計劃」（綜合支援計劃）和「樓宇更新大行動」繼續其復修工作。此外，市建局亦透過強制驗樓資助計劃，為樓宇業主提供技術及財政支援。觀乎業主立案法團的熱烈反應和經常收到的讚許，可見市建局提供的財政支援、技術意見及統籌服務均受市民大眾歡迎。
19. 市建局於 2014 年 1 月推出資訊性網站「樓宇復修資訊通」（網址：www.buildingrehab.org.hk），為樓宇業主、建造業專才及承建商提供一站式的樓宇維修相關資訊網上平台，內容包括各個資助計劃的詳情及申請表格、經驗分享及招標資訊等，提醒身為業主在維修項目中的角色、權利及義務。至今，市建局已向各持份者、合作的政府部門、地區領袖及其他機構推廣此網頁。此外，市建局亦已準備了市場推廣材料，透過非政府機構合作夥伴派發給業主；以及派發給市建局所有分區諮詢委員會成員、民政事務處、區議員、業主立案法團、行業承建商、專業人士及學者。市建局現正研究其他宣傳方式，包括報章廣告稿、路演、巴士車身廣告及其他有效的宣傳方法。整體來說，在 2013-14 年度，市建局透過各大平台全力推廣樓宇復修，包括向合資格業主提供日常援助，通過市建局的非政府機構合作夥伴的推廣工作，以及定期舉辦講座及簡介會。

樓宇更新大行動

20. 自政府於 2009 年推出「樓宇更新大行動」以來，市建局一直全力支持。截至 2013-14 年底，在位處市建局樓宇復修服務區（服務區）的 1,460 座目標樓宇中，市建局已協助約 1,070 座樓宇（約 40,300 個單位）完成或大致上完成復修工程。在這 1,070 座樓宇中，240 座樓宇（約 8,500 個單位）已於 2013-14 財政年度內完成或大致上完成復修工程。樓宇更新大行動提醒了業主有關樓宇復修的重要性，同時又達到當初推行計劃的其中一個目標，即創造就業機會。市建

局透過與廉政公署及房協的通力合作，為樓宇維修製訂指引和程序，收緊對業界服務提供者的要求，以打擊不當行為及加強公眾教育。為應付近期業內投標的違規情況，市建局於 2013 年 9 月推出招標新安排，提供一個公平及免受干擾的招標過程，為樓宇維修業推廣更健康的營運環境。初步成績令人鼓舞，收到的意向書及標書平均為推出招標新安排前的三倍。就此，市建局與香港警方及廉政公署維持緊密合作。自 2013 年初起，由於維修工程經常收到較高價標書，業主需長時間商討及議價，有些工程甚至需要重新招標，因此部分復修工程需延遲動工，令樓宇更新大行動可能延至 2016 年後方可完成。由屋宇署、房協及市建局代表組成的「樓宇更新大行動」督導委員會繼續定期舉行會議，商議重要事項及監督有關計劃的最新進展。

樓宇維修綜合支援計劃

21. 由 2011 年 4 月 1 日起，過往由市建局及房協執行以推廣及協助樓宇維修的相關計劃，已整合為一個單一計劃。計劃以劃一申請條件，為全港非單一業權擁有的私人住宅及綜合樓宇的合資格業主提供相同的資助和支援服務。申請人更可透過同一份申請表格，申請兩個由政府資助的計劃，即由房協管理的「長者維修自住物業津貼計劃」及由屋宇署管理的「樓宇安全貸款計劃」。市建局及房協並定期就綜合支援計劃舉行工作會議。
22. 為提高公眾對綜合支援計劃的認識，市建局推出了一系列的宣傳活動，當中包括自 2013 年 3 月中至 4 月底在收費電視頻道及電台頻道播放宣傳廣告，以及由 2012 年 8 月下旬起至 2015 年 4 月中播放的政府電視宣傳短片。由 2013 年 4 月 1 日至 2013 年 12 月底，市建局舉辦了 25 場講座及公眾簡介會推廣其支援計劃(包括綜合支援計劃)及一般的樓宇復修計劃。

23. 現時，市建局的物料資助計劃及貸款計劃由綜合支援計劃下的公用地方維修津貼計劃及公用地方維修免息貸款替代。自物料資助計劃及貸款計劃於 2004 年推出後，截至 2013-14 年底，約有 338 座樓宇(約 26,000 個單位)透過物料資助計劃及綜合支援計劃下的公用地方維修津貼計劃的協助進行復修工程，約有 230 座樓宇(約 19,160 個單位)透過貸款計劃及綜合支援計劃下的公用地方維修免息貸款的協助進行復修工程。通過物料資助計劃及公用地方維修津貼計劃復修的 338 座樓宇中，有 13 座樓宇(約 850 個單位)已於 2013-14 年度內完成復修工程。此外，約有 130 個業主立案法團在綜合支援計劃下的籌組業主立案法團資助下成立。現時，市建局正處理共 313 宗綜合支援計劃的個案(226 宗為公用地方維修個案及 87 宗為籌組業主立案法團個案)。
24. 經過復修的樓宇群採用相互配襯色系的外牆塗漆，為密集的舊區增添生氣，廣受市民歡迎。其他相關的計劃及資助如第三者風險保險資助亦廣受業主歡迎。

強制驗樓資助計劃

25. 執行強制驗樓的附屬法例已於 2012 年 6 月 30 日生效。市建局遂於 2012 年 8 月 7 日聯同房協推出強制驗樓資助計劃。在此計劃下，市建局會協助其服務區內收到屋宇署發出驗樓通知的業主安排首次驗樓。自 2012 年 8 月起，市建局職員一直有出席屋宇署在各區舉辦的簡介會，向目標樓宇的業主介紹強制驗樓資助計劃提供的資助及支援，並解答業主提問。如經檢驗後，樓宇須要進行修葺，合資格業主可利用市建局提供的一站式樓宇保養維修服務向綜合支援計劃申請樓宇復修支援。截至 2013-14 年底，在市建局服務區內 861 座強制驗樓目標樓宇中，市建局已接觸其中 492 座。在 492 座中，市建局收到 155 個申請，並已原則上批核 140 座樓宇的申請。為提高公眾對強制驗樓資助計劃的認識，市建局已就計劃展開宣傳。透過電台播放宣傳聲帶的宣傳活動將延長至 2015 年 4 月中。由 2013 年 4 月 1 日至 2013 年 12 月底，市建局舉辦了 42 場講座及公眾簡介會，以推廣強制驗

樓資助計劃。由於強制驗樓涵蓋所有 30 年樓齡或以上的樓宇，預期未來數年向市建局尋求復修支援的樓宇數目將會增加。

舊區活化

26. 在 2013-14 年度，市建局的舊區活化工作取得豐碩成果。

灣仔

27. 香港藝術中心正於茂蘿街/巴路士街活化項目營運「動漫基地」，為本地及國際的文化藝術界提供交流的平台。自「動漫基地」落成並於 2013 年 7 月正式開幕後，截至 2014 年 3 月底，已接待近 25 萬名訪客，成為受歡迎的熱點。市建局保留項目的擁有權，並將繼續管理其運作。

城中綠洲

28. 市建局繼續帶領其來自國際的總建築設計團隊為城中綠洲製訂概念設計。項目將保育的主要建築定義特徵元素包括街市大樓的立面、中庭、柱網結構及主樓梯。主要的改建工程包括在現有街市大樓上加建「漂浮綠洲」及新的地庫。市建局根據《城市規劃條例》第 16 條向城市規劃委員會(城規會)呈交輕微放寬建築物高度的申請，已於 2013 年 7 月獲城規會通過。於 2013 年下旬，法庭收到就城規會的決定提出的司法覆核。有關的司法覆核申請最近被法庭拒絕。與此同時，市建局已將總建築圖則重新呈交建築事務監督審批。

旺角

29. 市建局正活化五條位於旺角的主題街道，提升其地方特色。該五條街道分別是花墟道、通菜街、洗衣街、花園街及奶路臣街。工程包括街景改善工程，以提升該地段獨特的地方特色和氛圍。位於花墟道的工程現已完竣。通菜街活化工程則尚須完成刊憲程序。市建局的洗衣街重建項目正處於施工階段，當有關工程完

竣後，市建局會開展洗衣街及花園街的改善工程。同時，市建局將會與政府部門聯繫，商討奶路臣街改善工程的設計方向。

大角咀

30. 位於櫟樹街及櫻桃街迴旋處的大角咀第一及第二期改善工程已經完竣，第三期工程涉及大角咀多條街道的街景改善，工程進度良好。第三期首階段工程主要涵蓋部分福全街及大角咀道的改善措施及綠化環境工程現已完竣。至於第三期第二階段涵蓋部分福全街、松樹街及洋松街的工程，工程合約已於 2014 年 2 月批出，準備工作已於 2014 年 3 月初展開。

文物保育

保育騎樓建築樓群項目

31. 市建局繼續進行太子道西項目的收購工作，而 202 及 204 號的翻新工程已完成。市建局亦已就拆除項目內其他已購入單位的僭建物批出合約。202 號經以物業的應課差餉租值出租，其他於 204 號的物業亦將採用相同的租金政策出租。
32. 繼上海街項目的有關土地復歸政府後，清場工作正繼續進行。市建局已委聘設計顧問公司設計圖則，並根據《城市規劃條例》第 16 條就這保育項目呈交城規會審批。項目的土地及結構勘測工程已經展開。

西港城

33. 市建局現正與政府磋商西港城的未來路向。市建局重視對現有租戶的安排，特別是布商。因此，市建局建議當西港城的繼續佔用年期於 2015 年 2 月屆滿時，延長兩年至 2017 年，以預留更充裕時間為西港城制定更佳的未來計劃。

企業社會責任

環境

34. 市建局繼續在重建項目加入環保建築設計，從而改善樓宇的能源效益、減少用水及廢物產生，並為社區提供更多綠化環境。目前，市建局的八個項目已取得「香港建築環境評估法」評審的最高白金級別。在2013-14年度，另外四個項目亦獲頒暫准證書，令市建局獲頒暫准證書的項目增至10個。
35. 在市建局2012-13年度的年報中，新增了「企業可持續發展」的章節，重點介紹市建局在市區更新工作各個階段中彰顯的可持續發展成果，當中整理及報告了一系列與可持續發展有關的主要表現指標，參考系數涵蓋市建局項目提供的休憩用地及政府、團體或社區設施；為居民提供的安置協助；重建項目的環保表現；以及出租市建局物業予非政府機構及社會企業。此外，市建局網頁亦增設了「企業可持續發展」的部分，並成立了《市建網上學院》，以教育大眾市區更新如何能為社會可持續發展作出貢獻。
36. 繼市建局在2012-13年度把第二次碳審計的範圍延伸至市建局物業的用水量，以顯示市建局對減少溫室氣體排放及持續改善環境的決心，市建局現正準備進行2013-14年度的碳審計。為了提高員工的環保意識，以及協助建立本港的碳排放紀錄，市建局已登記參加減碳計劃，而市建局總辦事處的第三方核實的碳減排量報告已獲環境運動委員會批核。

教育市民市區更新

37. 市建局於2013年11月推出配合中、小學課程的互動教育工具《市建網上學院》教育平台，教育界反應極佳。
38. 市建局繼續進一步與教育團體和非政府機構合作，協助市民大眾進一步了解市建局的工作，尤其是市建局的新計劃。在過去一年，約有7,800人到訪市區更新

探知館(探知館)，並親身經歷市建局項目地盤的虛擬導賞團。此外，約 33,000 人次的訪客及使用者曾到訪大角咀的市建一站通，查詢與重建及樓宇復修有關的事宜、舉行會議、參觀市建局舉辦的展覽、參加導賞團及社區講座。

39. 年內，市建局舉辦了一系列教育及推廣計劃，包括為香港青年協會青年大使計劃安排市區更新導賞團活動；與香港大學合作為中學生安排探索舊區活動；為小學舉辦以「樓宇安全及綠色生活」為主題的巡迴話劇表演工作坊，以配合學校課程；以及舉辦以舊區老化為主題的全港中學生短劇創作比賽。現時，市建局已成為本地教育界的一個主要合作夥伴。
40. 為表達對舊區居民的關愛，市建局職員聯同非政府機構及大專院校推出「學建關愛」義務工作計劃，包括探訪老人、露宿者及劏房居民。市建局在 2013-14 年度，繼續推行並擴大有關計劃的規模。去年，計劃內的義工已在旺角、大角咀、深水埗、油尖旺、觀塘及西區提供約 1,500 小時的義工服務。這項企業社會責任計劃受到合作機構及受助人歡迎。

加強支持非政府機構及合作團體

41. 市建局以象徵式租金為約 13 個非政府機構提供約 57,000 平方呎的場地，另外亦為多個政府部門及團體提供場地，用作舉辦一系列活動，惠及市民。
42. 市建局共協辦或贊助了 40 個社區活動，在市建局及其項目合作發展夥伴營運的場地舉行，包括城中綠洲、永利街地下單位(G7)、市建一站通資源中心及荃新天地。

社區藝術計劃

43. 市建局今年繼續推展其於 2011 年年底推出的「藝術文化融入舊區」夥伴項目先導計劃。在 2013-14 年度，市建局共贊助了 6 項活動，令推出計劃以來贊助的活動數目增至 23 項。這 23 項活動惠及或將惠及約

55 萬名舊區居民。市建局於 2012 年把其位於太子道西一間已收購的地舖以許可證協議形式提供予非政府機構使用，用作經營以藝術為主題的社會企業，該店自開業以來已錄得約 11 萬人次到訪，並為社區舉辦了 132 個工作坊。永利街一幢已收購的樓宇由 2012 年 10 月起，亦以許可證協議形式提供予香港藝術中心，作藝術家註場計劃用途，迄今已有約 72 名海外及國內藝術家曾經下榻。

IV. 市建局 2014-15 年度的業務計劃

44. 2014 年初，財政司司長批准了市建局 2014-15 至 2018-19 年度第 13 份業務綱領及 2014-15 年度的業務計劃。
45. 第 13 份業務綱領涵蓋 60 個重建項目、兩個保育項目及一個活化項目，當中包括已於或將於 2014-15 至 2018-19 年度的五年期內開展的新重建項目。

重建發展

市建局自行開展的重建項目

46. 在 2014-15 年度，市建局將繼續自行開展及推行新的重建項目。

「需求主導」重建項目

47. 除了自行開展的重建項目外，市建局於 2014 年 4 月開展了一個「需求主導」項目，並準備於 2014-15 年度開展第三輪申請中其他獲挑選的「需求主導」項目。
48. 正如上文第 8 段所述，市建局現正就「需求主導」計劃進行檢討，在完成檢討後將會接受第四輪申請。

正在進行的重建項目

49. 除了新的重建項目外，市建局將會繼續處理 40 個正在進行的重建項目（不包括房協負責的六個項目）、兩個保育項目、一個活化項目及啟德「樓換樓」項目。各個項目正處於不同的發展階段，構成市建局大部分的工作量。由於每項工作的規模及複雜性不同，市建局會小心進行每一項工作，尤其會竭力就長期未能清場的地盤完成清場工作，以協助供應新單位。

「促進者」中介服務

50. 截至 2014 年 3 月 31 日，市區重建中介服務有限公司正為兩個項目提供中介服務。根據該公司現時的工作量和人力資源，該公司可同時為五個項目提供中介服務。「促進者」中介服務先導計劃全年接受申請。

工廈重建

51. 市建局正繼續推行汝洲西街項目，現正進行收購工作。

樓宇復修

52. 在 2014-15 年度，預計位於市建局服務區內約 160 座樓宇（共 5,800 個單位）可透過綜合支援計劃受惠。同時，我們預計市建局可透過樓宇更新大行動協助約 220 座樓宇（共 8,720 個單位）。總括來說，市建局將會為 380 座樓宇（共約 14,520 個單位）提供資助及支援以進行復修工程。
53. 預計在 2014-15 年度，約有 270 座樓宇（共約 8,640 個單位）可透過強制驗樓資助計劃受惠。如經驗樓後，樓宇須要進行修葺，合資格業主可申請綜合支援計劃下的樓宇復修支援。
54. 在 2013 年，市建局逐步接手房協在綜合支援計劃服務區的工作，包括九龍、荃灣及葵青區。市建局計劃於 2015 年年中起，全面接手房協在全港其餘

服務區的綜合支援計劃工作，並處理所有新的申請。

文物保育及舊區活化

55. 根據《市區重建策略》，市建局的文物保育工作只限於市區更新項目範圍內的歷史建築物。市建局只會在得到政府當局的政策支持或提出要求時，才會進行其他保育項目。與此同時，市建局在舊區活化方面亦只限於提供支援。

文物保育

56. 在 2014-15 年度，市建局將會繼續推行七個具有保育元素的重建項目，包括利東街項目、嘉咸街/卑利街項目、餘樂里/正街項目、士丹頓街/永利街項目、上海街/亞皆老街項目、太子道西/園藝街項目及衙前圍村項目。

舊區活化

57. 在 2014-15 年度，市建局將會繼續在灣仔、中西區、旺角及大角咀等舊區進行活化工作。

V. 財務事宜

58. 截至 2014 年 3 月 31 日，市建局的資產淨值為 239 億元（市建局每年的資產淨值可以有很大波動），當中包括政府注資的 100 億元，以及從營運得來的累積盈餘 139 億元。去年度（截至 2014 年 3 月 31 日止），市建局錄得 23 億元淨營運虧損。截至 2013 年 3 月 31 日止，市建局的淨營運盈餘為 44 億元。

整體財務狀況

59. 市建局自 2001 年 5 月成立以來每年的營運盈餘/(虧損)，以及截至 2014 年 3 月 31 日的總累積盈餘總括如下：—

<u>財政年度</u>	<u>每年的盈餘/(虧損)</u> <u>\$'000</u>
於 2001 年 5 月 1 日成立時虧損	(2,160,610)
2001-02(11 個月)	(558,223)
2002-03	(226,454)
2003-04	(80,320)
2004-05	3,003,560
2005-06	1,579,074
2006-07	766,533
2007-08	2,094,652
2008-09	(4,458,994)
2009-10	7,018,311
2010-11	2,208,787
2011-12	2,584,046
2012-13	4,436,594
2013-14	(2,269,780)
於 2014 年 3 月 31 日的總累積盈餘：	<u>13,937,176</u>

60. 市建局從重建項目中錄得的任何盈餘，將會保留作推行其他重建、復修、活化及保育項目的資金。
61. 2013-14 年度錄得 23 億元營運虧損，主要是由於為多個項目作出撥備，包括在 2013-14 年度向業主提出收購建議的三個「需求主導」項目及兩個自行開展的重建項目。於 2014 年 3 月 31 日，市建局持有的淨現金（不包括由投資經理及市建局管理的投資公平值及減去借款）為 14 億元。相對去年，市建局截至 2013 年 3 月 31 日持有的淨現金（不包括由投資經理及市建局管理的投資公平值及減去借款）為 41 億元。
62. 截至 2014 年 3 月 31 日，市建局的現金及銀行存款結餘連同投資經理及市建局自行管理的投資公平值合共為 80 億元（去年為 94 億元），應計項目、預計重建項目所需收購及收地成本及啟德「樓換樓」項目的建築成本為 134 億元（去年為 143 億元）。
63. 市建局已採取適當的向外融資安排，確保擁有足夠資金，以應付未來數年大量工作的需要，並會就有關安排作出定期檢討。

64. 市建局的長期信貸評級獲標準普爾評為 AAA，與香港特區政府的評級相同。有關評級在 2014 年 2 月的周年檢討中再次評定並獲得確認。現時，市建局向銀行取得共 10 億元的有承擔貸款作為其融資計劃的一部分。市建局有中期債券發行計劃，可在適當時候有效率地發行債券。截至 2014 年 3 月 31 日，市建局共發行了 48 億元債券，將於 2014 至 2026 年間到期。
65. 市建局截至 2014 年 3 月 31 日的詳細財務資料將載於其 2013-14 年度年報的已審核賬目之內。該年報預計將於 2014 年 10 月由財政司司長提交立法會省覽。

已完成項目的財務資料

66. 截至 2014 年 3 月 31 日，市建局已完成項目的財務資料載於附錄二，供議員參考。2013-14 年度並無任何新增完成項目。

獲政府豁免的補地價金額

67. 有別於前土發公司¹，市建局獲政府豁免補地價。若計及截至 2014 年 3 月 31 日政府豁免市建局為 21 個項目補地價的總額，市建局自成立以來的 139 億元總累積盈餘將會減少 65 億元。

預計開支

68. 市建局預計，推行由 2014 年 4 月 1 日至 2019 年 3 月 31 日的五個年度業務綱領內所列項目所需的總開

¹ 就大部分前土發公司的項目而言，前土發公司會在收購、居民搬遷及取得規劃核准前以招標形式批出項目的合作發展協議。其合作發展伙伴一般會負責收購成本、發展成本、銀行利息及補地價。土發公司則會負責進行收購工作、取得規劃核准，並收取前期款項或保證金另加攤分發展盈餘。市建局則以另一模式營運。市建局在招標批出項目的合作發展合約前，會負責收購、居民搬遷、徵集土地、拆卸工程及取得規劃核准。在完成上述所有工作後，市建局才會以招標形式批出合作發展協議予合作發展伙伴。在批出發展合約後，市建局一般可透過收取前期款項，加上在售樓收益超過某個水平後攤分售樓收益，取回收購及其他成本。

支約為 330 億元，當中尚未計及營運成本。上述開支涵蓋市建局的重建發展、樓宇復修、文物保育及舊區活化項目。然而，因應各項措施包括「需求主導」計劃、「樓換樓」安排、樓宇復修擴展計劃及其他額外措施的反應，有關的預計開支可能需要作出相應調整。相對去年的工作匯報，為 2013 年 4 月 1 日至 2018 年 3 月 31 日的五個年度預計所需的總開支約為 260 億元。

69. 為確保市區更新計劃可以長遠持續推行，市建局會繼續謹慎及認真地致力維持穩健的財政狀況。

VI. 總結

70. 2013-14 年度對市建局而言，是重要的一年。雖然市建局在項目清場時遇到的阻力愈來愈大，但仍能就各項目爭取得若干進展。
71. 一如既往，市建局會致力推行一個財政自給、讓環境可持續發展、適當及綜合平衡的市區更新計劃，務求在社會、經濟及市場不斷轉變的情況中，配合市民的需要和期望，以達成市建局的理想和使命，為香港締造優質和充滿朝氣的城市生活。
72. 在 2014-15 年度，市建局將繼續依循業務綱領及 2014-15 年度的業務計劃去推展工作，清理進行中項目和措施所累積的大量未完成工作，並特別留意需要制定可持續的方案以支援未來的工作。

市區重建局

2014 年 6 月

市建局項目摘要 (截至2014年5月31日)

附錄一

項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	項目地盤未重建前資料				項目發展資料							備註	進度	
					項目地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)	樓宇	人口	住宅單位	總樓面面積 (平方米)	住宅樓面面積 (平方米)	商業樓面面積 (平方米)	其他用途 (平方米)	政府/團體/社區設施總樓面面積 (平方米)	公眾休憩用地(%) (平方米)			
1-42 - 由市建局開展並正在進行的42個項目																		
1	(3,4) DL-9-KC	馬頭角土瓜灣道	2014-15	4月		1,224	6,569	1	500	150	8,859	7,875	153	0	831	0	第三輪「需求主導」重建項目 合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2014年4月11日刊憲公布開展
2	(4) SSP-016	深水埗青山道/元州街	2013-14	2月		1,900	7,335	8	497	232	14,841	12,367	2,474	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2014年2月21日刊憲公布開展
3	(3,4) DL-8-KC	馬頭角啟明街	2013-14	12月		553	2,467	3	146	72	4,546	3,788	308	0	450	0	第三輪「需求主導」重建項目 合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2013年12月19日刊憲公布開展 於2014年3月4日發出首次收購建議 於2014年4月10日達到八成業主接受收購的門檻 發展局局長於2014年5月24日授權市建局進行項目
4	(3,4) DL-6-YTM	大角咀福澤街/利得街	2013-14	6月		716	3,689	2	182	92	5,786	5,143	643	0	0	0	第二輪「需求主導」重建項目 合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2013年6月28日刊憲公布開展 於2013年9月11日發出首次收購建議 於2013年11月25日達到八成業主接受收購的門檻 發展局局長於2013年12月10日授權市建局進行項目
5	(3,4) DL-4-SSP	深水埗九龍道/僑蔭街	2013-14	4月		599	3,817	1	265	80	4,887	4,072	815	0	0	0	第二輪「需求主導」重建項目 合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2013年4月12日刊憲公布開展 於2013年6月27日發出首次收購建議 於2013年9月10日達到八成業主接受收購的門檻 發展局局長於2013年11月14日授權市建局進行項目
6	(3,4) DL-5-SSP	深水埗通州街/桂林街	2013-14	4月		1,640	10,313	1	531	190	12,582	10,485	2,097	0	0	0	第二輪「需求主導」重建項目 合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2013年4月12日刊憲公布開展 於2013年6月27日發出首次收購建議 於2013年9月10日達到八成業主接受收購的門檻 發展局局長於2013年9月26日授權市建局進行項目
7	(4) SSP-015	深水埗東京街/福榮街	2012-13	3月		1,268	4,964	6	330	175	8,955	7,462	1,493	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2013年3月8日刊憲公布開展 發展局局長於2013年11月13日授權市建局進行項目 有待上訴委員會公布其就發展局局長授權的決定
8	(2,4) IB-2-SSP	長沙灣汝洲西街	2012-13	1月		1,393	12,145	1	0	0	16,700	0	16,700	0	0	0	工廈重建先導項目	項目於2013年1月18日刊憲公布開展 發展局局長於2013年8月8日授權市建局進行項目 於2013年12月17日發出首次收購建議
9	(3,4) DL-1-SSP	深水埗海壇街229A至G號	2012-13	4月		483	2,547	1	172	69	3,672	3,192	480	0	0	0	第一輪「需求主導」重建項目 合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2012年4月20日刊憲公布開展 於2012年7月4日發出首次收購建議 於2012年9月3日達到八成業主接受收購的門檻 發展局局長於2012年9月13日授權市建局進行項目 於2013年2月19日申請批地 於2013年7月12日刊憲公布政府收回土地 地盤於2013年10月12日復歸政府 於2014年4月7日完成居民搬遷工作
10	(3,4) DL-2-SSP	深水埗海壇街205至211A號	2012-13	4月		470	3,335	1	233	69	3,571	3,171	400	0	0	0	第一輪「需求主導」重建項目 合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2012年4月20日刊憲公布開展 於2012年10月25日發出首次收購建議 於2012年12月24日達到八成業主接受收購的門檻 發展局局長於2013年2月19日授權市建局進行項目 於2013年10月18日申請批地 於2013年12月2日申請政府收地 於2014年5月16日刊憲公布政府收回土地
11	(3,4) DL-3-YTM	大角咀杉樹街/橡樹街	2012-13	4月		865	5,105	11	311	115	6,465	5,745	720	0	0	0	第一輪「需求主導」重建項目 合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2012年4月20日刊憲公布開展 於2012年10月25日發出首次收購建議 於2012年12月24日達到八成業主接受收購的門檻 發展局局長於2013年3月12日授權市建局進行項目 於2013年11月1日申請批地 於2013年12月2日申請政府收地
12	(4) YTM-010	旺角新填地街/山東街	2011-12	2月		1,640	9,406	9	682	189	12,280	10,432	1,848	0	0	0	35至65平方米的小型單位 合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2012年2月10日刊憲公布開展 發展局局長於2012年10月30日授權市建局進行項目 上訴委員會於2013年6月14日刊憲公布維持發展局局長的授權決定 於2013年7月4日發出首次收購建議 於2013年10月29日申請政府收地 於2013年11月18日申請批地
13	(4) KC-007	馬頭角九龍城道/上鄉道	2011-12	11月		1,622	7,258	8	412	184	12,456	10,380	2,076	0	0	0	35至65平方米的小型單位 合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2011年11月25日刊憲公布開展 發展局局長於2012年6月26日授權市建局進行項目 於2012年10月29日發出首次收購建議 於2013年6月24日申請政府收地 於2013年6月26日申請批地 於2014年4月25日刊憲公布政府收回土地
14	(4) SSP-014	深水埗福榮街	2010-11	3月		649	2,456	6	195	92	5,038	4,478	560	0	0	0	40至60平方米的小型單位 合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2011年3月25日刊憲公布開展 發展局局長於2012年3月9日授權市建局進行項目 於2012年5月4日發出首次收購建議 於2012年10月3日申請批地 於2013年7月12日刊憲公布政府收地 地盤於2013年10月12日復歸政府 正進行居民搬遷工作
15	(4) KC-006	馬頭角北帝街/新山道	2010-11	3月		1,277	6,389	12	348	161	9,782	8,152	1,630	0	0	0	35至65平方米的小型單位 合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2011年3月25日刊憲公布開展 發展局局長於2012年1月5日授權市建局進行項目 於2012年2月27日發出首次收購建議 於2012年12月11日申請批地 於2013年5月10日刊憲公布政府收地 地盤於2013年8月10日復歸政府 正進行居民搬遷工作

市建局項目摘要 (截至2014年5月31日)

附錄一

項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	項目地盤未重建前資料				項目發展資料							備註	進度
					項目地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)	樓宇	人口	住宅單位	總樓面面積 (平方米)	住宅樓面面積 (平方米)	商業樓面面積 (平方米)	其他用途 (平方米)	政府/團體/社區設施總樓面面積 (平方米)	公眾休憩用地(1) (平方米)		
16	(4) TKW/1/002 馬頭角馬頭圍道/春田街	2009-10	2月		3,377	10,393	17	645	435	24,127	20,330	2,800	0	1,000	500	市建局主動在馬頭圍道塌樓及毗鄰一幢樓宇拆卸後開展項目	發展局局長於2010年12月10日授權市建局進行項目 上訴委員會於2011年4月29日刊憲公布維持發展局局長的授權決定 於2011年5月30日發出首次收購建議 於2013年1月11日刊憲公布政府收回土地 於2012年11月22日申請批地 地盤於2013年4月11日復歸政府 正進行居民搬遷工作 市建局於2013年12月30日接納批地文件的基本條款建議書
17	(4) SSP/3/001 深水埗順寧道	2009-10	6月		836	3,820	5	130	110	6,961	6,188	773	0	0	0	發展局局長於2010年1月29日授權市建局進行項目 於2010年4月28日發出首次收購建議 於2013年2月22日刊憲公布政府收回土地 地盤於2013年5月22日復歸政府 於2013年10月11日完成居民搬遷工作 於2014年3月25日批出合作發展協議 市建局於2014年3月26日接納批地文件的基本條款建議書 於2014年4月17日完成拆卸工程	
18	(4) MTK/1/002 馬頭角新山道/炮仗街	2009-10	5月		1,170	6,046	7	290	144	10,534	8,778	1,756	0	0	0	發展局局長於2010年1月29日授權市建局進行項目 於2010年4月28日發出首次收購建議 於2012年6月15日刊憲公布政府收回土地 地盤於2012年9月15日復歸政府 於2013年12月31日完成居民搬遷工作 市建局於2014年5月2日接納批地文件的基本條款建議書 於2014年4月29日批出合作發展協議 正進行拆卸工程的準備工作	
19	(4.5) MK/01 旺角上海街/亞皆老街	2008-09	9月		1,128	3,944	14	170	0	3,944	0	3,944	0	0	0	行政長官會同行政會議於2010年2月2日批核發展計劃圖則 於2010年3月31日發出首次收購建議 於2012年8月3日刊憲公布政府收回土地 地盤於2012年11月3日復歸政府 正進行居民搬遷工作 於2012年12月5日申請批地	
20	(4.5) MK/02 旺角太子道西/園藝街	2008-09	9月		1,440	4,334	10	31	0	6,126	0	6,126	0	0	0	行政長官會同行政會議於2010年2月2日批核發展計劃圖則 於2010年3月31日發出首次收購建議 於2011年1月27日申請政府收地 太子道西202-204號完成裝修工程(第一期) 第二期裝修工程將於2014年5月展開	
21	(4) TKT/2/002 大角咀晏架街/福全街	2007-08	3月		726	3,348	6	257	0	6,529	0	6,529	0	0	0	商業樓面作酒店(約184個房間) 地盤於2011年11月12日復歸政府 正進行居民搬遷工作 市建局於2012年11月12日接納批地文件的基本條款建議書	
22	TKW/1/001 馬頭角浙江街/下鄉道	2007-08	2月		931	5,226	5	302	175	8,377	6,980	1,395	0	0	0	於2012年2月27日批出合作發展協議 於2012年5月18日簽署批地文件 正進行地基工程	
23	MTK/1/001 馬頭角北帝街/木廠街	2007-08	2月		772	3,772	5	229	168	6,847	5,787	1,060	0	0	0	於2012年6月18日批出合作發展協議 於2012年10月17日簽署批地文件 正進行地基工程	
24	K28 旺角洗衣街	2007-08	12月		2,478	14,434	14	431	438	22,301	17,346	4,955	0	0	0	於2012年9月24日批出合作發展協議 於2012年12月21日簽署批地文件 正進行地基工程	
25	(4.5) K1 黃大仙衙前圍村	2007-08	10月		4,637	2,051	36	118	750	37,097	34,778	2,319	0	0	0	保育公園將開放予公眾使用。 商業樓面包括保留村內原建築物或文物、天后廟、新鄉公所、公廁及其他有蓋面積，惟實際面積須視乎詳細設計方能作實。 正拆卸空置物業 於2010年1月7日申請批地 於2011年7月15日刊憲由政府收回土地 地盤於2011年10月15日復歸政府 正進行居民搬遷工作 地區地政會議於2012年7月26日原則上批核批地條件草擬本	
26	(4.5) H18 上環卑利街/嘉咸街	2007-08	7月		5,267	20,219	37	840	293	67,528	22,818	43,450	0	1,260	2,060	政府/團體/社區設施佔地1,260平方米，作多用途活動會堂。 商業樓面包括預留作新鮮食品店的零售樓面，辦公樓，以及9,280平方米作182個酒店房間；180平方米非住宅用途總樓面面積用作地盤A的有蓋公眾休憩用地 地盤B： 於2012年4月30日批出合作發展協議 於2012年7月24日簽署批地文件 於2012年10月10日將地盤B交付合作發展伙伴 正進行建造工程 地盤A及C： 規劃署於2013年3月7日批核總綱發展藍圖參數甲類修訂 正在處理批地文件及封地/封路申請 於2013年12月6日刊憲公布政府收回土地 地盤於2014年3月6日復歸政府 正進行居民搬遷工作 地區地政會議於2014年3月13日原則上批核地盤A及C的批地文件 於2014年3月20日就建議的封路及道路工程諮詢中西區區議會	
				觀月·樺峰 (月華街地盤)												月華街地盤 正進行建造工程 正出售住宅單位	

市建局項目摘要 (截至2014年5月31日)

附錄一

項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	項目地盤未重建前資料				項目發展資料						備註	進度		
					項目地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)	樓宇	人口	住宅單位	總樓面面積 (平方米)	住宅樓面面積 (平方米)	商業樓面面積 (平方米)	其他用途 (平方米)	政府/團體/社區設施總樓面面積 (平方米)			公眾休憩用地(平方米)	
27	(4) K7	觀塘市中心	2006-07	3月		53,500	96,104	24	4,443	1,999	401,250	160,610	111,780	97,860	31,000	13,400	<p>主地盤</p> <p>於2009年7月13日就主地盤申請政府收地及分期復歸政府地政總署於2011年5月3日就政府收回第二、三及四發展區土地諮詢觀塘區議會第二、三及四發展區於2012年3月2日刊憲公布政府收回土地，並於2012年6月2日復歸政府</p> <p>於2013年6月27日就第五發展區發出修訂的收購建議</p> <p>於2013年12月31日完成第二、三及四發展區的居民搬遷工作</p> <p>正進行第五發展區的收購工作</p> <p>於2012年4月27日刊憲公布及於2012年8月3日獲授權第二及第三發展區的封路措施</p> <p>規劃署於2012年10月24日批核為符合可持續建築設計指引的乙類修訂地區地政會議於2013年9月5日批准美都大廈短期租約作臨時小巴總站美都大廈地盤作臨時小巴總站的一般建築圖則於2013年10月10日獲批核</p> <p>於2014年1月22日簽署美都大廈地盤短期租約</p> <p>於2014年1月完成美都大廈拆卸工程，正進行小巴總站建造工程</p> <p>完成華義樓、僑昌大廈、銀都戲院大廈、中興樓、興順大廈、康寧大廈及隆美大廈的拆卸工程</p> <p>屋宇署於2014年3月13日發出美沙醱診所入伙紙</p> <p>第二及第三發展區的一般建築圖則於2014年3月20日獲批核</p> <p>地政總署於2014年5月2日發出第二及第三發展區批地文件的基本條款建議書</p> <p>觀塘政府合署臨時政府/團體/社區設施於2014年3月28日取得入伙紙，臨時小巴總站及臨時小販市場於2014年5月投入運作</p> <p>於2014年5月20日就第二及第三發展區招標</p>	
28	(4) H14	筲箕灣西灣河街	2005-06	9月		712	3,796	2	21	120	5,990	5,160	630	0	0	0	<p>項目自2011年11月23日起由房協交回市建局跟進</p> <p>正進行收購工作</p> <p>於2013年4月29日申請批地</p> <p>於2013年5月3日申請政府收地</p>	
29	K9	旺角麥花臣室內場館	2005-06	3月	麥花臣匯	2,400	2,788	1	0	293	24,767	16,705	2,443	0	5,619	0	<p>獲批地者為香港遊樂場協會</p> <p>政府/團體/社區設施為室內場館及青年中心</p>	<p>建築工程大致上完成</p> <p>於2012年12月31日取得入伙紙</p> <p>於2014年1月28日取得滿意紙</p>
30 31 32	(4) SSP/1/003-005	深水埗海壇街/桂林街及北河街	2005-06	2月		7,515	25,344	37	1,270	845	57,400	50,100	5,249	0	2,051	1,500	<p>三個項目合併為一</p> <p>政府/團體/社區設施包括1,900平方米作特殊幼兒中心暨早期教育中心、老人日間護理中心及老人中心; 150平方米作社會企業或非住宅用途</p>	<p>於2010年11月19日刊憲由政府收回土地</p> <p>地盤於2011年2月19日復歸政府</p> <p>正進行居民搬遷工作</p> <p>封路/道路工程計劃於2011年12月16日刊憲獲授權進行</p> <p>市建局於2013年7月3日接納批地文件的基本條款建議書</p> <p>正進行拆卸工程</p>
33	TKT/2/001	大角咀福全街/杉樹街	2005-06	12月	奧朗·御峰	560	4,071	3	273	113	4,843	4,003	840	0	0	0	<p>於2010年11月22日批出合作發展協議</p> <p>於2011年1月25日簽署批地文件</p> <p>一般建築圖則於2013年1月18日獲得批核</p> <p>正進行建造工程</p> <p>於2013年4月19日取得經修訂的預售樓花同意書</p> <p>正出售住宅單位</p>	
34	(5) SYP/1/001	西營盤第三街/餘樂里/正街	2005-06	12月	星鑽	2,150	4,140	14	213	255	16,463	16,212	245	0	0	1,307	<p>商業樓面面積包括24.9平方米作店舖、84.4平方米其他有蓋面積、135.5平方米保育樓宇及有蓋公眾休憩用地</p>	<p>於2010年9月27日批出合作發展協議</p> <p>於2011年1月7日簽署批地文件</p> <p>正進行建造工程</p>
35	(6) WC/001	灣仔茂蘿街/巴路士街	2004-05	3月		780	2,687	5	122	0	2,435	0	0	2,435	0	300	<p>劃作「其他指定用途」註明「休憩用地及歷史建築保育作文化及商業用途」</p> <p>總樓面面積包括保留巴路士街建築物外牆及兩條高架行人道</p>	<p>於2011年4月15日批出主營運合約</p> <p>於2011年10月13日簽署批地文件</p> <p>於2013年5月20日取得入伙紙</p> <p>於2013年7月18日正式開幕</p>
36 37	SSP/1/001-002	深水埗荔枝角道/桂林街及警局街	2004-05	3月	丰匯	3,339	13,197	17	551	402	29,720	24,780	4,940	0	0	580	<p>兩個項目合併為一</p> <p>商業樓面面積包括部分面積作社會企業用途</p>	<p>於2010年1月22日批出合作發展協議</p> <p>於2010年3月16日簽署批地文件</p> <p>正進行建造工程</p> <p>於2013年12月24日取得預售樓花同意書</p>
38	K32	大角咀杉樹街/晏架街	2004-05	12月	奧柏·御峰	2,328	11,802	12	518	462	20,952	17,460	3,492	0	0	450	<p>地契沒有要求公眾休憩用地</p>	<p>於2012年4月20日推出單位發售</p> <p>於2012年9月20日取得入伙紙</p> <p>於2012年12月27日取得滿意紙</p> <p>正出售貨尾單位</p>
39	K31	大角咀洋松街/松樹街	2004-05	12月	形品·星寓	2,195	10,332	12	594	377	19,735	16,425	3,310	0	0	0	<p>商業樓面面積包括「市建一站通」中心</p>	<p>於2011年8月29日取得入伙紙</p> <p>於2011年11月24日取得滿意紙</p> <p>正出售貨尾單位</p>
40	(5) H15	灣仔利東街/麥加力歌街	2003-04	10月	醴匯	8,236	36,534	52	1,613	1,275	79,993	67,937	9,405	0	2,588	3,967	<p>商業樓面面積包括部分面積作社會企業用途及3幢歷史建築; 政府/團體/社區設施包括護理安老院/社區服務支援中心、垃圾收集站及公廁</p>	<p>於2010年2月25日簽署批地文件</p> <p>正進行建造工程</p> <p>於2011年8月29日簽署額外商業樓面的修訂函件</p> <p>地政總署於2013年7月3日簽署合和建議興建隧道的修訂函件</p> <p>政府於2014年3月7日刊憲批准興建港鐵灣仔站利東街行人隧道</p> <p>地盤B於2014年3月31日取得入伙紙</p> <p>正出售地盤A及B的住宅單位</p>
41	(4,5) H19	上環士丹頓街/永利街	2002-03	3月		2,175	3,049	16	98	154	6,117	5,247	870	0	0	474	<p>規劃大綱批准:</p> <p>(i) 地盤B的發展將配合城隍街以維持現有街景</p> <p>(ii) 地盤B將不依循「可持續建築設計指引」。因此，將不設《建築物(規劃)條例》要求作綠化/美化用途及機房用途的總樓面面積</p>	<p>於2011年7月8日公布就剔出地盤A修訂發展計劃圖則</p> <p>城規會決定不接納收到的陳述書；剔出地盤A並保留劃作另外的綜合發展區</p> <p>行政長官會同行政會議批核已修訂的發展計劃圖則(剔出永利街及必列啫士街街市用地)，並於2012年5月18日刊憲</p> <p>城規會於2012年9月26日通過不包括地盤A的修訂規劃大綱草圖</p> <p>地盤B及C的總綱發展藍圖於2013年5月24日獲城規會批核</p> <p>於2013年12月17日發出地盤B及C的修訂收購建議</p>

市建局項目摘要 (截至2014年5月31日)

附錄一

項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	項目地盤未重建前資料				項目發展資料							備註	進度	
					項目地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)	樓宇	人口	住宅單位	總樓面面積 (平方米)	住宅樓面面積 (平方米)	商業樓面面積 (平方米)	其他用途 (平方米)	政府/團體/社區設施總樓面面積 (平方米)	公眾休憩用地(1) (平方米)			
42	K3	大角咀櫻桃街	2001-02	1月	海桃灣	4,510	14,416	33	1,020	522	43,231	36,466	4,916	0	1,849	0	商業樓面不包括政府/團體/社區設施 (護理安老院)	正出售貨尾車位
1-42 小計 (A)						129,461	393,642	455	18,983	11,200	1,043,687	640,852	255,624	100,295	46,648	24,538		
43-48 - 由房協開展的6個項目																		
43	K20	深水埗青山道/昌華街	2004-05	4月	喜盈	1,003	5,935	10	158	130	9,030	7,525	1,505	0	0	0		正進行建造工程
44	K21	深水埗青山道/元州街	2004-05	4月	喜薈	2,614	14,193	24	496	350	23,520	19,575	3,958	0	0	150		正進行地基工程
45	K22	深水埗元州街/福榮街	2004-05	4月	喜漾	2,134	10,114	22	362	275	19,200	15,975	459	0	2,741	150	政府/團體/社區設施 (護理安老院)	正進行地基工程
46	K23	深水埗青山道/興華街	2004-05	4月	喜韻	1,399	8,286	11	344	175	12,586	10,488	2,098	0	0	0		正進行建造工程
47	H21	筲箕灣筲箕灣道	2003-04	11月	樂融軒	1,871	9,834	17	400	274	19,540	16,323	3,217	0	0	0		正進行建造工程
48	K25	深水埗保安道/懷惠道	2003-04	7月	喜雅	2,592	9,923	19	528	327	21,266	17,680	957	0	2,577	0	政府/團體/社區設施 (護理安老院)	正進行建造工程 於2012年6月起預售住宅單位 於2013年10月15日取得入伙紙
43-48 小計 (B)						11,613	58,285	103	2,288	1,531	105,142	87,566	12,194	0	5,318	300		
49-50 - 由前土發公司開展而尚在進行的兩個項目																		
49	K11	尖沙咀河內道	(8)		名鑄	8,299	27,309	20	220	345	102,625	45,600	31,209	25,816	0	1,219	其他用途為 381個酒店房間	現正出租商業樓面 酒店正在運作 正出售貨尾單位
50	(5) H9	灣仔太原街/灣仔道	(8)		尚翹峰 (地盤A及B) 壹環 (地盤C)	6,793	12,555	31	975	889	62,310	52,539	3,453	0	6,318	0	政府/團體/社區設施包括街市、日間託兒所、垃圾收集站及公厕	地盤A及B住宅單位已售罄，現正出租店舖 於2012年9月10日取得入伙紙 (地盤C) 於2013年1月10日取得滿意紙 (地盤C) 正出售住宅單位 (地盤C)
49-50 小計 (C)						15,092	39,864	51	1,195	1,234	164,935	98,139	34,662	25,816	6,318	1,219		
總計 (A) + (B) + (C)						156,166	491,791	609	22,466	13,965	1,313,764	826,557	302,480	126,111	58,284	26,057		
51-58 - 由市建局開展並已完成的8個項目 (7)																		
51	K19	深水埗保安道/順寧道	2002-03	7月	豐盛居	1,394	4,898	8	327	166	12,534	10,451	2,083	0	0	251		項目於2010-11年度完成 正出售車位
52	K30	大角咀洋松街/必發道	2003-04	7月	i-home	1,229	6,313	7	280	182	10,363	9,215	1,148	0	0	0		項目於2010-11年度完成 正出售店舖和車位
53	K26	深水埗福榮街/福華街	2001-02	1月	海峯	1,384	5,129	8	246	173	12,453	10,378	2,075	0	0	255		項目於2010-11年度完成 正出租店舖
54	K27	旺角新填地街	2002-03	10月	MOD 595	535	2,411	4	122	85	4,921	4,119	802	0	0	0		項目於2009-10年度完成
55	(5) H16	灣仔莊士敦道	2001-02	1月	嘉薈軒	1,970	7,640	21	333	381	20,567	17,967	2,600	0	0	0		項目於2008-09年度完成
56	H17	灣仔皇后大道東	2002-03	3月	Queen's Cube	378	1,806	5	25	96	3,984	3,543	441	0	0	0		項目於2011-12年度完成 於2010年4月取得入伙紙 於2010年7月取得滿意紙 貨尾單位已於2011年8月26日完成轉讓
57	K33	紅磡必嘉圍	2003-04	7月	御悅	277	834	2	9	68	2,338	2,077	261	0	0	0		項目於2011-12年度完成 於2011年7月29日取得入伙紙 於2011年10月28日取得滿意紙 住宅單位已售罄
58	H20	西營盤第一街/第二街	2002-03	11月	緬城峰	3,536	15,690	30	777	488	38,178	34,259	1,722	0	2,197	700	商業樓面不包括政府/團體/社區設施 (護理安老院)	項目於2012-13年度完成 於2010年6月取得滿意紙 所有住宅單位、商業樓面、住宅及商業車位全部售罄
51-58 小計 (7) (D)						10,703	44,721	85	2,119	1,639	105,338	92,009	11,132	0	2,197	1,206		
0個由房協開展並已完成的項目 (7) 所有項目仍在進行中						0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
總計 (7) (E)						0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
59-66 - 由前土發公司開展並已完成的8個項目 (7)																		
59	K17	荃灣楊屋道	(8)		御凱	7,230	NA	0	0	256	44,404	27,031	17,373	0	0	0		項目於2010-11年度完成 正出租店舖

市建局項目摘要 (截至2014年5月31日)

附錄一

項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	項目地盤未重建前資料				項目發展資料							備註	進度
					項目地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)	樓宇	人口	住宅單位	總樓面面積 (平方米)	住宅樓面面積 (平方米)	商業樓面面積 (平方米)	其他用途 (平方米)	政府/團體/社區設施總樓面面積 (平方米)	公眾休憩用地 ⁽¹⁾ (平方米)		
60	K13	荃灣市中心	(8)	萬景峰	20,300	56,851	22	7,119	1,466	134,185	107,884	23,221	0	3,080	3,700	政府/ 團體/ 社區設施為交通及社區設施	項目於2010-11年度完成 正出售車位 正出租店舖
61	H12	堅尼地城新海旁	(8)	泓都	6,075	24,808	15	1,683	1,182	62,904	62,794	0	0	110	2,300	政府/ 團體/ 社區設施作公廁	項目於2007-08年度完成
62	H13	堅尼地城加惠民道	(8)	怡峰	728	4,000	1	0	89	7,280	7,280	0	0	0	0		項目於2007-08年度完成
63	K10	油麻地窩打老道/雲南里	(8)	窩打老道 8 號	3,869	6,610	19	444	576	32,012	32,010	0	0	0	1,650		項目於2007-08年度完成
64	H1	上環皇后街	(8)	帝后華庭	7,964	25,792	50	648	1,148	66,233	60,579	400	0	5,254	1,200	政府/團體/社區設施包括單身人士宿舍、護理安老院、日間託兒所、老人中心、輕度弱智人士宿舍及熟食中心	項目於2007-08年度完成
65	K2	旺角亞皆老街/上海街	(8)	朗豪坊	11,976	40,810	58	2,603	0	167,414	0	160,866		6,548	1,100	商業樓面面積包括 41,933平方米作 686個酒店房間、65,793平方米作寫字樓、53,140平方米作零售用途; 政府/團體/社區設施包括熟食中心、交通及社區設施	項目於2005-06年度完成
66	K8	旺角廣鏞街	(8)	百利達廣場	1,607	4,190	10	178	272	15,160	12,746	2,414	0	0	0		項目於2005-06年度完成
59-66 小計 (7)(F)					59,749	163,061	175	12,675	4,989	529,592	310,324	204,274	0	14,992	9,950		
總計 (7) (D) + (E) + (F)					70,452	207,782	260	14,794	6,628	634,930	402,333	215,406	0	17,189	11,156		
開展 + 已完成					226,618	699,573	869	37,260	20,593	1,948,694	1,228,890	517,886	126,111	75,473	37,213		

Note (1) 此表中只包括公眾休憩用地，不包括私人休憩場地。

- (2) 「重建工廈」項目
- (3) 「需求主導」項目
- (4) 項目1-21及25至28，30至32及41的細節有待落實，可能會在法定規劃及批地的批核過程中有所更改。
- (5) 項目 19及20 純為保育項目，其餘項目則為重建項目，而重建項目25, 26, 34, 40, 41, 50 及 55則包括一些保育元素。
- (6) 舊區活化項目
- (7) 在此表中的項目，當項目中的所有住宅單位已售罄，所有商業及其他樓面（不包括車位及電單車車位）已售罄或大部份租出，該項目將視作已完成項目。
- (8) 項目由前土發公司開展。

項目分類

- + 42個由市建局開展的項目
 - + 6 個由房協開展的項目
 - + 2 個由前土發公司開展的項目
 - + 8 個已完成的市建局項目
 - + 0 個已完成的房協項目
 - + 8 個已完成的土發公司項目
- 共66個項目

市區重建局
所有已完成項目的累計財務資料
(請參閱附錄二附頁二的註釋)

已完成項目數目

2001 年至 2013-14 年度已完成項目 16

參考日期

	日期	中原城市指數 (1997年7月 = 100)		差餉物業估價署 私人住宅物業售價指數 - 所有類別單位 (1999=100)	
		指數	自市建局成立後 的變動比率	指數	自市建局成立後 的變動比率
市建局成立	2001年5月	43.1	100%	80.5	100%
市建局開展首個項目	2002年1月	39.9	93%	74.1	92%
最後完成項目年份	2012-13	121.5	363%	239.3	297%

已完成項目的累計財務資料

截至 2014 年 3 月 31 日完成的所有項目

	\$ 百萬元
總收益	14,891.2
總直接成本	(9,026.9)
盈餘 / (虧損)	5,864.3
政府豁免之地價	(910.0)
扣除豁免補地價後淨盈餘 / (虧損)	4,954.2

備註

在截至 2014 年 3 月 31 日止完成的 16 個項目中的其中 3 個項目，發展商及市建局現時持有商業樓面作出租用途，惟根據各項目的合作發展協議，該等商業樓面未來將作出售用途。2013-14 年度並無此類項目。於 2014 年 3 月 31 日，市建局在上述 3 個項目的商業樓面中估計應佔總值約為 39 億元。

項目資料單張註釋

1) 項目開展所屬財政年度

由前土發公司開展並由市建局接手的項目，項目開展的年份為前土發公司首次在其年報中公布為正在開展項目所屬財政年度。

由市建局開展的前土發公司項目及根據《市區重建局條例》開展的項目，項目開展年份為刊憲公布開展項目及進行人口凍結調查的年份。

2) 項目完成日期/財政年度

項目完成日期為項目內所有住宅單位售罄，所有商業及其他樓面（車位及電單車車位除外）售罄或大部分租出的財政年度。

3) 收益

收益包括適用於不同項目的下列各項 —

- (a) 在簽署合作發展協議時，收取合作發展伙伴的前期款項；
- (b) 根據合作發展協議的條款，收取自合作發展伙伴的保證金；
- (c) 根據合作發展協議的條款，攤分自合作發展伙伴的售樓收益盈餘，包括截至匯報年度分得項目已租出商業樓面的淨租金收入，但不包括項目未售出商業樓面的攤分價值；及
- (d) 收取自合作發展伙伴的淨售樓收益，用作購買前土發公司在有合作發展伙伴前收購的物業。

4) 直接成本

直接成本代表每個重建項目引起的所有成本，包括適用於不同項目的（a）收購、補償及安置成本；及（b）其他成本，包括項目引起的直接顧問費用。

5) 補地價

政府要求前土發公司為其進行的所有重建項目繳付全數補地價金額。

市建局不需要補地價，原因是作為政府對市建局財政支援的一部分，市建局經財政司司長批核的業務綱領及業務計劃內的新項目，有關用地均以象徵式地價直接批予市建局。

6) 攤分的間接成本

攤分的間接成本並未計算在個別項目的業績之內。

7) 估計利息支出

估計利息支出並未計算在個別項目的業績之內。

— 完 —