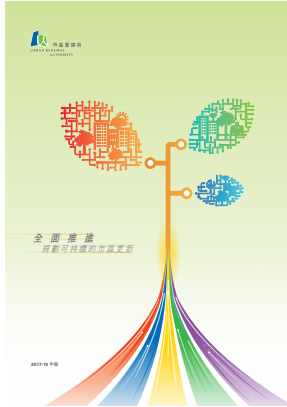


全面推進  
規劃可持續的市區更新



封面概念：

### 全速策動可持續的市區更新

市建局以「規劃主導」為方向，全速策動及落實結合5R工作(即重建發展、樓宇復修、保育、活化及改造重設)的市區重建新策略，配合智慧元素，為可持續的市區更新注入源源不絕的動力。

# 目錄



02	理想、使命及信念
04	主席報告
08	行政總監報告
14	業務概覽
16	本年度紀要
18	業務回顧
36	企業可持續發展
50	管理層討論及分析
60	項目概覽
72	機構管治
76	董事會成員及簡歷
86	市區重建局委員會成員
88	組織架構
90	市區重建局分區諮詢委員會成員
91	財務摘要
92	董事會報告書
93	獨立核數師報告
96	合併綜合收支表
97	合併財務狀況表
98	合併現金流量表
100	合併資產淨值變動表
101	財務報表附註

## 理想、使命及信念



市區重建局（市建局）是根據《市區重建局條例》於二零零一年五月成立的法定機構，取代前土地發展公司，進行、鼓勵、推廣及促進本港市區更新。

## 我們的理想

為香港締造優質的城市生活，令我們的世界級都會充滿朝氣，成為更美好的家園。

## 我們的使命

為實現理想，我們會以靈活的手法和敏銳的觸覺，與各合作夥伴攜手並進，按部就班，推行重建，並且悉心栽培我們的員工。

### 我們的工作重點：

- 加速重建發展，去舊立新，創造更美好的生活環境；
- 促進及鼓勵復修殘舊的樓宇，並致力保留地方特色；
- 保育及修葺具歷史或建築價值的樓宇，並致力保留地方特色；
- 更新舊區，促進經濟，改善環境，造福社群。

### 我們的合作夥伴：

- 受影響的社群，包括租客和業主；
- 政府；
- 地產發展及金融機構；
- 專業人士及學者；
- 其他有關人士。

### 我們的員工：

- 關懷社群，勇於創新，自我增值，致力為香港市民建造更美好的家園。

## 我們的信念

領導有方

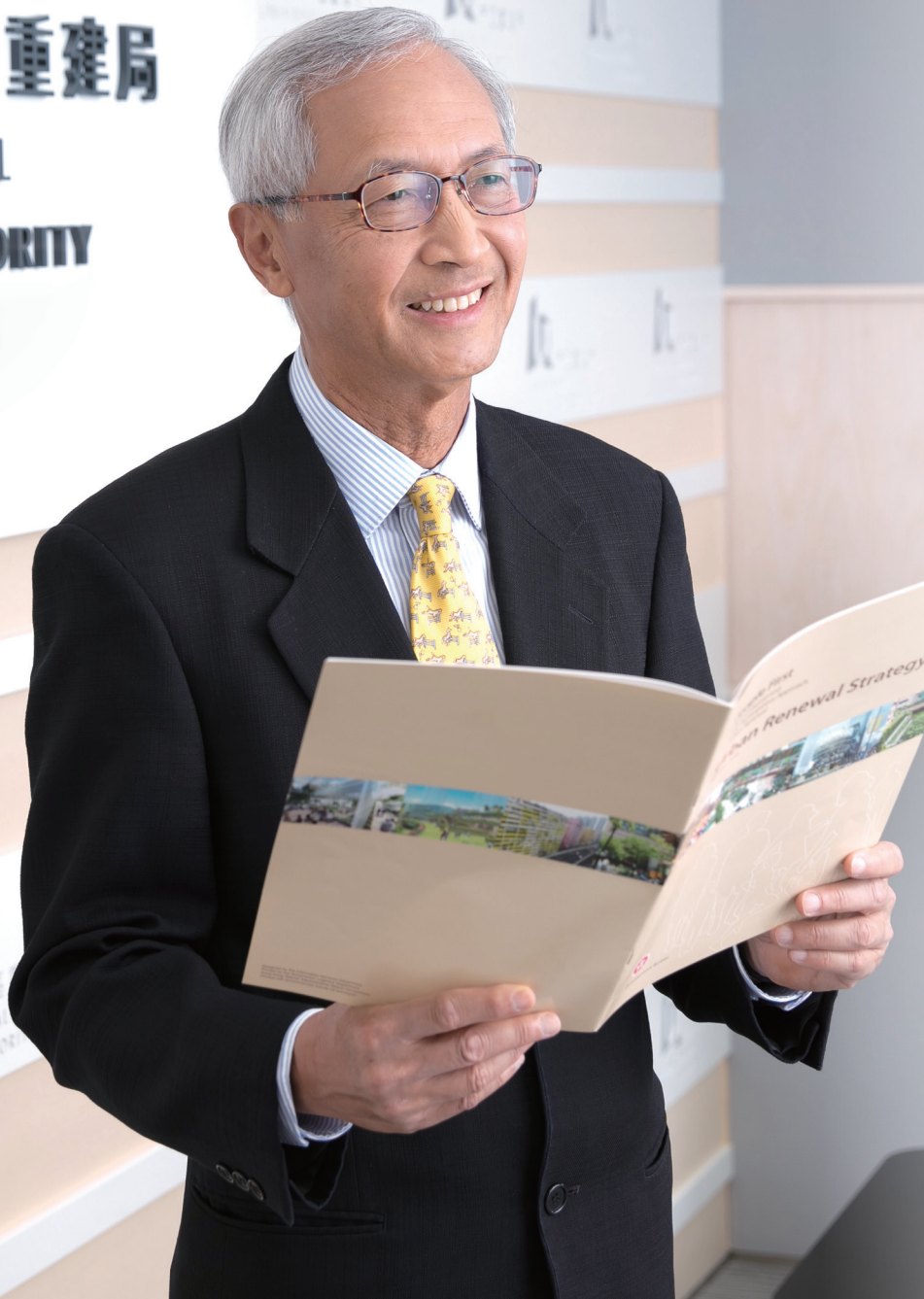
承擔責任

團結一致

以人為本

創意無限

資源增值



蘇慶和先生, SBS, JP



# 主席報告

## 多元手法推展市區更新 體現市區重建策略長遠目標

回顧二零一七／一八財政年度，市建局在多個工作範疇上努力不懈取得良好的進展和成績，年內市建局亦錄得一百二十億元的營運盈餘，當中大部分是來自卑利街／嘉咸街項目(地盤C)成功招標所得的前期款項，與及一些我們原本預期會虧蝕，但在結算時虧損幅度減少、甚至為局方帶來盈餘的項目。然而，這樂觀的財務狀況實屬例外和罕有，因為像中環核心商業區的卑利街／嘉咸街項目重建發展作辦公室、酒店及零售用途的商業項目，絕無僅有，我估計市建局未來也不會再有這類具高發展潛力及能帶來如此營運盈餘的項目。

在錄得盈餘的同時，由於重建項目的收購價隨著持續上揚的樓市而不斷上升，市建局亦需要應付高昂的發展成本。市建局在年內根據七年樓齡為一個中西區項目提出的收購建議呎價已超過二萬三千元，這與我二零一三年出任市建局主席時按照同樣政策提出約一萬多元的收購建議呎價比較，五年間的升幅達百分之一百三十。與此同時，市建局已收購及正在進行收購的舊樓物業，以及保育建築物及四幢安置大廈，在二零一七／一八年內的總值大幅上升六成至接近二百六十億，此類不動產佔淨資產總值已超過一半。隨著市建局開展更多和更大範圍的重建項目，需要撥作收購成本的款額將不斷上升，變相令流動資金減少；相對地，從項目中收購回來的不動產亦隨之增加，這對市建局的財務造成一定的壓力。再加上，面對著環球經濟不穩定的情況，市建局更需要審慎理財，長遠維持良好財政狀況，才能有足夠資源支持市區更新工作的長遠發展。

## 主席報告

在推展落實項目方面，由於在「小區發展」模式下開展的重建項目涉及的範圍更大、物業業權更多，相關的收購工作日益繁複，令重建過程愈來愈漫長；再加上在處理受影響租戶的安置安排上，市建局仍面對不少挑戰，尤其現時市民對公共房屋的殷切需求，而大部份受重建影響的租戶也都要求以公屋安置而不選擇市建局提供的特惠津貼，以致市建局協助符合公屋資格的受影響租戶輪候上樓安置的工作更耗時，變相令項目完成收購安置所需的時間更長。市建局在成立初期，一個重建項目從啟動、收購到興建落成大約只需約六年時間，可是，現在一般都需要至少八至十年或更長的時間才完成。

上述的種種挑戰毋疑會為市建局的營運和財政帶來不少壓力；然而，市建局將會繼續以規劃作主導的策略和方針，推展市區更新工作。因為我們相信「小區發展」模式更能達致《市區更新策略》的目標，帶來更大的規劃和社區裨益。

### 啟動策略性研究促進市區更新可持續發展

以現時的模式和發展規限，再加上推動市區更新所面對的困難，即使市建局和私人發展商的重建工作做得多快，亦追趕不上市區和樓宇老化的速度；再加上，很多舊樓的地積比已用盡、甚至超出現時條例的上限，透過重建殘舊樓宇、善用所餘地積比作發展的項目已所餘無幾。但長遠而言，市區更新不能停頓下來，各界需要以新思維並透過策略性研究，制定更具成效的市區更新模式，以應付未來數十年市區更新的困難和挑戰。去年年中董事會批准開展的「油旺地區研究」，正是具前瞻性的思維、以規劃為主導，為市區更新工作探討更靈活及具成效的策略性研究。當中包括研究前土地發展公司曾採用的「公私營合作」(Public-Private Partnership)模

式推展市區重建工作，希望透過鼓勵不同持份者積極參與，令市區更新更多樣化、步伐更快和有效益。

### 「各界需要以新思維並透過策略性研究，制定更具成效的市區更新模式。」

除透過重建更新舊區外，董事會和管理團隊也深明，防止樓宇老化、避免過早因殘破而要被拆卸重建，亦是市區更新工作的重要一環，故此，市建局去年亦展開「樓宇復修新策略」的研究，了解全港樓宇的狀況，為不同年齡層的樓宇，制定針對性的策略，希望從根本做起，加強業主對樓宇維修保養的意識、推廣預防性維修保養文化，以至研究現行有關法規的執行和限制，期望最終向政府提出修訂建議，藉以加強有關持份者在樓宇維修保養的責任，長遠減慢市區老化的速度。



主持樓宇復修及「招標妥」優惠計劃的資訊車啟動儀式。

### 推動團隊應用新科技與時驅進

踏入科技新領域、數碼化及人工智能新時代，市建局亦積極運用創新資訊科技，提升工作成效。在應用建築信息模型系統(Building Information Modelling 或簡稱BIM)方面，市建局團隊除將技術應用於重建和保育活化的工作外，亦將研究把BIM技術用於樓宇復修和設施管理方面，以便能更準確地掌握有關復修工程各個階段的細節，而將BIM所蘊藏的龐大綜合數據結合樓宇管理系統(Building





與董事會成員於周年春茗晚宴中祝酒。

Management System)，則可加強樓宇管理及維修的效率和效益。

同時間，市建局亦繼續投放資源，提供不同種類的培訓和發展機會，更特別推動同事在創新思維模式和掌握資訊新科技方面不斷學習，讓大家能突破傳統框框，與時並進，並發揮所長，從而提升工作的成效。

### 回應社會訴求之餘須維持財務穩健

年內，市建局再次配合政府房屋新措施，將自行發展的馬頭圍道／春田街發展項目，改為「港人首次置業」的先導項目，提供其中四百五十個單位以低於市值的折扣價出售，協助不符合申請居者有其屋計劃資格，但未能負擔私營房屋的較高收入人士及家庭置業。馬頭圍道／春田街發展項目於早年開展，並在一個較現時樓價為低的市場進行收購工作，發展成本沒有現時的高。董事會認為馬頭圍道的「首置」先導項目值得推行，並予以支持，為市民提供多一個置業選擇，回應他們的置業期望。然而，如市建局日後需要再次執行相類似的資助房屋項目，以根據「七年樓齡」收購的高發展成本項目作低於市值價格出售，將減少市建局的收入，對它的財務狀況造成一定的壓力。故此，市建局須審慎處理並做好風

險管理，在回應社會需要及維持市區更新工作可持續發展之間，找到平衡點。

### 上下一心邁向未來

我亦藉此機會，向市建局董事會致衷心的感謝，在過去一年全心投入參與，就市建局的工作和策略制定給予支持和指導，這包括參與多個集思會和研討工作坊，特別是審批市建局進行三項策略性研究，為市區更新的持續推展，探究新路向和發展模式。

此外，我亦感謝市建局的管理層與團隊，不僅在過去一年，同時在我出任主席期間，為市區更新付出努力，並取得種種成績，實在與有榮焉。

主席

蘇慶和, SBS, JP

二零一八年七月三十一日

# 「油麻地及旺角」地區規劃研究

District Study for Yau Ma Tei and Mong Kok

## 油旺地區研究

### 樓宇復修



### H6 CONET (中環中心)

### 地方營 概念

### 卑利街 / 嘉咸街重建項目

韋志成先生, GBS, JP, FHKEng

# 行政總監報告

## 默默耕耘、蓄勢以待 為市區更新新策略鋪路

去年，我以「為具活力及前瞻性的市區更新奠定穩健基礎」為主題，在年報發表了我首篇行政總監報告；今年，我出任行政總監剛滿兩年，回顧這段日子，市建局正勉力務進，在穩步推行市區更新的四大業務，包括重建發展、樓宇復修、活化及保育工作的同時，亦積極進行策略性研究，為長遠解決愈趨加劇的樓宇老化，制定全面的新策略，以實現可持續的市區更新。

我在上任之初，審視市區更新面臨的挑戰時，已察覺市區更新的進度難以追趕市區老化的速度，當時我就在想「市建局要做多少才夠？」。兩年過去，樓宇老化的壓力有增無減，全港樓齡五十年或以上的樓宇

**「二零一七/一八年是市  
建局為將來默默耕耘，蓄  
勢以待的一年。」**

總數，由兩年前約九千幢，增加至約一萬零二百幢，以平均每年六百幢的速度遞增，估計至二零四六年，全港將有二萬多幢超過五十年樓齡的樓宇。然而，市建局過去十七年推行了六十多個重建項目，重建了的舊樓只有約一千三百幢，由此可見，傳統的市區

更新模式，難以應對市區老化的挑戰，在制定引領未來市區更新的新策略時，不單要思考「我們需要做多少？」，還要為「如何做得更高效？」找到答案，才可以突破困局。

### 從項目主導邁向規劃主導

為籌劃更高效的市區更新工作，市建局以「兩條腿」走路，一方面沿用「項目主導」模式處理殘破失修的樓宇，但傾向選擇可以藉著重新規劃的契機，理順土地運用的項目，從而改善區內休憩空間和行人路的暢達性，和項目範圍的整體景觀，為社區帶來更大裨益。過去一年，開展的三個新項目，包括崇慶里／桂香街(C&W-005)、皇后大道西／賢居里(C&W-006)及橡樹街／埃華街項目(YTM-011)就是以規劃角度出發的重建項目。另一條腿則是以「規劃主導」模式進行舊區更新，透過規劃手段，解決舊區老化問題，增加項目的規劃效益，當中包括透過開拓及善用重建項目的地下空間，以容納停車場泊位和機房及垃圾房等樓宇設施，以騰出地面空間用以發展優質的步行區，締造更宜居的社區。

為切實地實踐《市區重建策略》所提出，市區更新不再是零星拆建的過程，不但重建發展的方向將會從「項目主導」邁向「規劃主導」，我們還需要有一套全面而宏觀、綜合重建、復修、保育及活化四大業務的新策略。在過去一年，市建局便開展了三項策略性研究，為可持續的市區更新探索新的規劃及實施模式。

### 油旺地區研究：突破限制、釋放潛力

為期兩年的油旺地區研究，目標是以油麻地和旺角兩個人口密集和舊樓密度高的地區作例，從區域整體的宏觀角度，以「先規劃、後項目，再定執行手段」三步曲，為提升油旺兩區目前土地的使用效益及重建潛力，尋求切實可行的方案，務求突破目前市區更新的進度追不上舊區樓宇老化速度的困局，以及現行城市規劃和法例框架下對發展密度的限制。

第一部分的基線研究工作已經完成，初步資料顯示，區內樓宇的整體地積比率已達現時規劃容量的九成，剩餘可供發展的地積比僅一成，而且業權分散，若市建局沿用「項目主導」模式，並按照現行的政策來重建發展這些地積比已將近用完或已達「負數」的舊樓，根本談不上規劃和土地效益。另一方面，重建樓宇的密度愈高，受影響的住戶數目亦愈多，加上重建單位內劏房數量繁多，若重建這些已用盡地積比的樓宇，可建成的新單位數目將少於受影響住戶數目，因而產生額外的安置房屋需求，令本來已十分嚴竣的房屋問題雪上加霜。



於項目啟動當日與市建局職員視察橡樹街／埃華街發展項目，了解殘破失修樓宇的狀況。



向創意工程及建築設計比賽得獎同學了解作品特色，該比賽旨在啟發學生以創意改善舊區長者的居住環境。

因此，油旺地區研究正探討以規劃手段，包括研究轉移地積比率的可能性，將區內部份樓宇的剩餘地積比進行整合，轉移到部份發展潛力較大的項目，釋出重建潛力；同時亦尋找合適地段，探討通過提升土地規劃參數和進行改劃，以提升用途效益，令重建市場能再度活躍，鼓勵更多持份者參與。研究亦包括糅合重建和復修工作的融合規劃模式，對於釋出剩餘地積比的樓宇，若結構仍屬良好便可進行復修及改造重設，延長該些樓宇的可使用期、改善居住環境，並提升設施至更現代化水平。市建局現正就研究範圍內具市區更新潛力的地區，進行全面的規劃，下一步將會制定「市區更新大綱發展概念藍圖」，並建議三個不同發展密度的方案，參照九龍城市區更新地區諮詢平台的模式，蒐集公眾意見。

### 樓宇復修：化被動為主動

要解決市區樓宇老化問題，不能只單靠市建局在「下游」接收老舊殘破的樓宇進行重建。要實現可持續的市區更新，關鍵在於樓宇復修工作的成效，樓宇如能在其年青時期便開始進行預防性維修保養，維持樓宇良好狀況，便能從根源開始減輕樓宇變成「失修或明顯失修」而導致需要拆卸重建的情況。樓宇復修對於減慢樓宇老化的作用愈見重要，可謂「成也復修、敗也復修」。由此，我們在樓宇復修工作上需要化被動為主動，多管齊下鼓勵和推動業主為大廈進行維修保養。

市建局一向主要透過各類樓宇復修計劃，在技術和財政上為業主提供支援，不過，社會普遍仍欠缺為樓宇進行預防性保養的文化，業主往往未能適時為樓宇進行定期維修保養，以致樓宇失修狀況惡化。我們在過去兩年間採取主動，接觸業主了解他們未有為樓宇進行維修保養背後的原因及需要，從而制定針對性的計劃，這包括二零一六年推出的「招標妥」樓宇復修促進服務計劃，以減輕業主對復修工程在採購階段承受圍標風險的憂慮。

去年市建局更進一步開展了「樓宇復修新策略」研究，為全港不同類別、不同樓齡的樓宇，嘗試制定一套全面、整體的新策略。在過去一年，市建局完成了約五千九百幢住宅樓宇及七百幢非住宅樓宇的樓宇狀況調查，逐步透過建立涵蓋所有住宅、商業及工業樓宇其樓齡及樓宇狀況的資料庫，掌握全盤狀況，從而制定針對性的樓宇復修新策略。

此外，市建局亦透過問卷調查，訪問了全港三千幢樓宇的業主代表，了解舊樓業主對進行樓宇維修保養的意見和當中所遇到的困難，探討如何利用支援措施，回應業主的需要。調查初步顯示，業主普遍欠缺專業知識，以掌握大型維修工程的規模和面對籌組時的複雜情況，市建局於去年開始籌備的「樓宇復修平台」，正好能在這方面回應業主的需要。平台的第一階段網站快將投入服務，讓法團及業主組織可一站式獲得各類維修保養工程的實務指引及守則、招標和委聘顧問及承建商的文件範本等作參考，解決業主對復修工作無從入手的焦慮。

研究最後會在政策層面上，參考其他國家或地區在樓宇復修方面的政策、策略及規管框架，檢討不同持份者在長遠樓宇復修策略上的角色，向政府作出政策建議，當中亦包括為推動預防性維修文化而倡議設立強制業主進行定期供款機制的專項維修特別基金，長遠從基本做好樓宇復修。

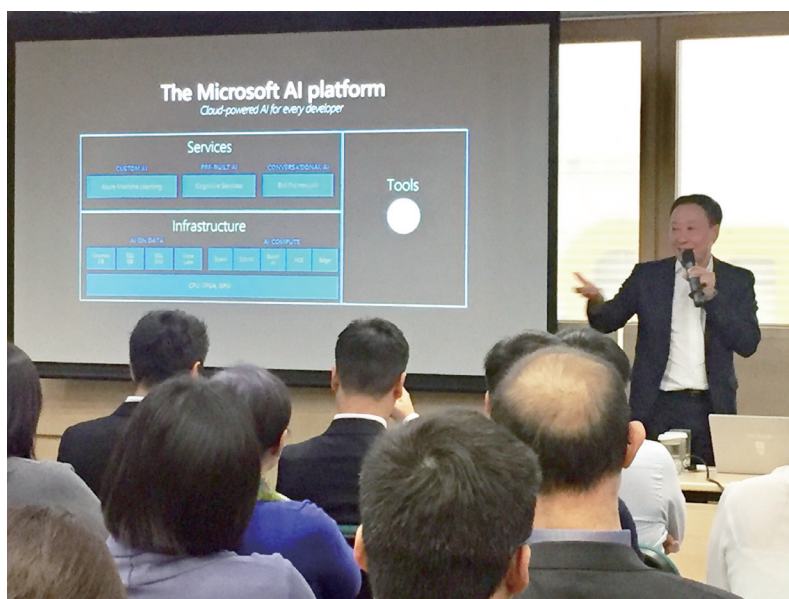
### 可持續發展研究為市區更新工作訂成效指標

根據《市區重建策略》，市區更新過程必須具前瞻性，為社會帶來可持續及正面的影響，這不單包括市區更新工作的財務可持續性，還涵蓋對社會經濟、環境保護和居民生活質素等多個範疇。因此我們需要一個框架，從不同角度量度市區更新工作的效益。市建局在去年亦展開可持續發展研究，為市建局的市區更新工作擬訂效益指標的框架，除涵蓋「社區營造」、「環境效益」、「經濟共享」這三項一般可持續發展評估都需要考慮的要素外，還特別加入「流程管理」及「以人為本」兩個範疇。研究的下一階段，將為每個元素制定一系列指標，具體量度及追蹤在重建、復修、保育、活化及改造重設五個市區更新策略下，各個項目對社會的影響及效益，協助市建局制定未來的業務策略。

### 科技引領未來

市區更新的工作日益繁重，但社會資源卻有限，因此我們更需要創新思維，增加市區更新工作的效率，而為市區更新工作注入科技元素，便成為突破現有工作局限的工具。過去一年，市建局引入「智慧樓宇」概念，其中卑利街／嘉咸街重建項目（地盤A）（H18）、福澤街／利得街需求主導項目（DL-6:YTM）、新填地街／山東街發展項目（YTM-010）等已率先引入智慧元素，例如家居用電及用水量系統、家居保健系統、智能顯示屏、家居廢物管理系統、建築信息模型（Building Information Modelling）及樓宇管理系統。此外，亦把建築信息模型技術應用在上海街保育活化項目，理順工程的程序，增強有關工程的效能。

為進一步協助完善規劃決策的工作，市建局亦正建立一個以地理信息為基礎的「市區更新資訊系統」，儲存和整合包括市區土地用途、地區規劃、發展密度、道路網絡、基建設施、樓宇狀況、人口分佈及商業營運等大數據，加強市建局面對龐大規劃資料



市建局職員出席有關人工智能的培訓，掌握最新知識。

時的處理和分析能力。市建局正努力與不同政府部門聯繫，加強信息數據的互通共享，作為未來市區規劃和制定更新大綱的主要工具之一。

創新科技日新月異，為讓科技在我們的工作上發揮功用，我們不能忽略人的元素，市建局需要一支不斷裝備自己，力求創新的團隊，協助推動各個市區更新工作範疇。我們在過去一年，投放大量資源，培訓同事認識科技新知，其中在二零一七／一八年全年的員工培訓時數中，超過三成屬於與科技有關的培訓，當中包括建築信息模型應用技術、人工智能、大數據的應用和物聯網的發展等。

二零一七／一八年是市建局為將來默默耕耘，蓄勢以待的一年，隨著三大策略性研究進入中期階段，並預期於下年度相繼完成，我期望從這些極具前瞻性的研究中得到更多未來市區更新工作的啟示，為嚴峻的市區老化問題開闢新路向。我感謝市建局主席及董事會在過去一年出謀獻策，為領導市建局進行各項市區更新的工作和策略研究付出大量時間和精力，我亦衷心感謝市建局團隊在過去一年的辛勤努力。我期望在新的一年里，我們的研究項目陸續完

成，有助市區更新工作出現突破性的發展，並帶來新景象，和社會各持份者並肩同行，實現可持續的市區更新，為市民締造更美好舒適的家園。

#### 行政總監

章志成, GBS, JP, FHKEng

二零一八年七月三十一日

# 業務概覽

## 全面推進業務發展

### 企業可持續發展



#### 經濟共享

**4,260 平方米**

市建局物業於二零一七/一八年度以優惠租金租予非政府組織及社會企業



#### 環境效益

迄今 **15** 個項目獲得香港綠色建築議會頒發鉑金級認證

來自業務運作的碳排放量於二零一七/一八年度下跌 **4.9%**



#### 社區營造

**630,000**

迄今為舊區居民提供的社區服務和藝術文化活動的受惠人數



#### 流程管理

透過整全進程促進市區更新，致力提升舊區活力，建立安全、可持續發展和衛生的已建設環境



#### 以人為本

透過培訓發展，建立一支高效、投入兼具凝聚力的團隊



### 重建發展

**67** 個已落實執行的項目所帶來的裨益

(截至二零一八年六月三十日)



改善殘破舊區的面貌

**181,000**  
平方米

重建失修樓宇\*

**1,353** 幢

項目惠及的人數

**29,500**

新建住宅單位

**19,400** 個

\* 市建局以往使用樓宇用地 (Building site) 作為統計重建樓宇數目的基礎，以業內用語來說，每個樓宇用地一般涵蓋數幢共用走廊或樓梯的樓宇 (Building block)。為讓公眾更易理解，有關統計基礎已改用每幢樓宇計算。



## 為可持續發展的未來奠定基礎

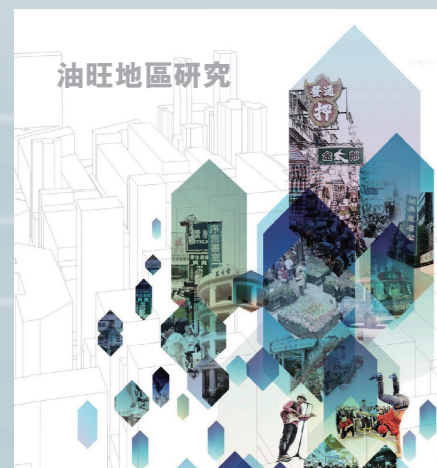
具前瞻性的新措施引領市區更新邁向充滿活力及可持續發展的未來



## 本年度紀要

04  
APR 2017

- 隨著資助出售房屋計劃餘下未售出的十六個「煥然壹居」單位悉數以市價在公開市場售出，計劃經已完成。

05  
MAY 2017

展開為期兩年的油旺地區研究，該項研究以全面的小區發展策略為基礎，旨在為市區更新的長遠工作制定新方向及模式。

- 位於萬安街／大角咀道的第十二個「需求主導」重建項目因未達八成業主接受門檻而終止，市建局有必要藉油旺地區研究，就計劃作出全面檢討。

06  
JUN 2017

- 優化租客特惠津貼及安置政策，以助受重建項目影響的租客改善其居住環境，特別是居住在劏房及板間房的租戶，以及在市建局成功收購物業前被業主迫遷的租客。

- 透過放寬樓宇復修計劃的住用單位每年應課差餉租值的上限，以及推出「招標妥」樓宇復修促進服務計劃的優惠收費，鼓勵更多物業業主進行樓宇復修和保養。

- 展開「可持續發展研究」，旨在制定系統性評估框架，讓市建局的5R工作為社會帶來可持續及正面的影響。

07  
JUL 2017

- 為中環卑利街／嘉咸街項目(地盤C)邀請合作發展意向書時，銳意保育歷史建築和加強地區文化特色，包括保育位於威靈頓街一百二十號前身為「永和號」的一級歷史建築，以及嘉咸街二十六A至C號的唐樓立面。

08  
AUG 2017

強化「樓宇復修資訊通」網頁，新增內容包括服務供應商參考名單及「維修寶」動畫簡介，讓這個一站式資訊平台更易于瀏覽，協助業主進行樓宇復修。

09  
SEP 2017

- 旺角新填地街／山東街項目是首批在發展協議中列明必須引入智能科技及樓宇管理系統的項目，旨在建構可持續的生活環境。項目於九月發出合作發展意向書的邀請。

10  
OCT 2017

- 前中環街市大樓交予市建局作活化工作，項目預計於二零二一年完工，讓市民可盡早享用其設施。

- 樓宇復修及「招標妥」優惠計劃資訊車於本港三十個地點作流動巡迴展覽，以提升公眾對樓宇復修的意識，亦鼓勵業主以優惠費用參加「招標妥」。是次巡迴展覽於月內共吸引超過三萬人次參觀。



- 為支持行政官於施政報告發表的新措施，市建局接手執行「樓宇更新大行動 2.0」及「消防安全改善工程資助計劃」，協助大廈業主改善居住狀況。

- 位於中環中心地下、佔地二千六百平方米的H6 CONET正式開幕，為地區團體及非政府組織提供空間以進行藝術創作、舉辦展覽及表演，與民同樂。市區更新探知館亦以全新面貌遷至H6 CONET，提供多元化資訊和互動體驗的平台，啟迪公眾認識市區更新議題。

12  
DEC 2017

- 觀塘市中心計劃第四及第五發展區的最新設計獲觀塘區議會接受，最新設計融入市民對項目細部設計元素的期望，以及維持原設計的神髓。

11  
NOV 2017

- 利用九龍城區重建發展的機遇，市建局向九龍城區三個發展項目，包括春田街／崇志街發展計劃(KC-008(A))、鴻福街／銀漢街發展計劃(KC-010)及啟明街／榮光街發展項目(KC-013)的業主提出收購建議。並根據小區發展模式，以較大規模的規劃更新九龍城區，將為該區加設地下泊車設施、優化交通網絡，並改善步行環境，為社區帶來更多裨益。

01  
JAN 2018

與香港知專設計學院合作，在農曆新年前夕展開為期三週的觀塘同仁市集推廣活動，提升市集活力。

02  
FEB 2018

- 在「學建關愛」義務工作計劃下，市建局員工聯同大專學生及非政府組織舉辦同樂日，為二零一七／一八年度的社會服務計劃作結。年內，「學建關愛」計劃服務深水埗區、油尖旺區、九龍城區及中西區的長者、少數族裔兒童及低收入家庭，義工時數共約一千四百五十小時。





- 為回應商務及經濟發展局提出培育本港時裝設計人才的建議，並將深水埗區發展成為全港設計及時裝的熱點，通州街／桂林街「需求主導」重建項目的商業部分將用作發展深水埗設計及時裝基地的用途，並於三月發出合作發展意向書的邀請。

03

MAR 2018

▲ 藉啟動中西區皇后大道西／賢居里發展計劃及大角咀橡樹街／埃華街發展項目，市建局通過重新規劃及理順土地運用，改善已建設環境及提升區內的可達性。

- 與政府部門及執法機構舉行十場大廈業主簡介會，介紹「樓宇更新大行動2.0」及「消防安全工程資助計劃」，並鼓勵業主於二零一八年年中計劃推出前，作好準備。

04

APR 2018

- 為增加透明度，落實公布合作發展項目招標結果資料的新安排，以回應政府推行類近措施。

05

MAY 2018



- 與職業訓練局轄下的香港專業教育學院首度合辦創意工程及建築設計比賽，收到大專學生近五十份作品。比賽以「舊區·新點子」為主題，鼓勵年輕人運用知識及創意，透過設計構想或製作工具，改善舊區長者的生活質素。

06

JUN 2018

- 為整全以小區發展模式進行的重建項目，市建局啟動九龍城榮光街／崇安街發展項目，透過與毗鄰五個項目作一體化規劃，優化地區交通網絡和步行環境，帶來更大規劃及社區效益。
- 行政長官邀請市建局將其馬頭圍道／春田街發展項目，改作為「港人首次置業」的先導項目。
- 公布衙前圍村項目考古影響評估的初步結果，以及擴大考古及發掘範圍，讓獨立考古專家繼續就項目整體文物價值，進行全面評估。

---

# 業務回顧



---

市建局根據《市區重建局條例》及《市區重建策略》，以重建發展、樓宇復修、保育及活化(簡稱為4R)的業務策略，全面地去進行、鼓勵、推廣及促進市區更新。市建局在這個綜合而全面的方針上，加入第五個「R」——改造重設。為實現此目標，市建局採取「以人為先、地區為本、與民共議」的工作方針，高瞻遠矚，配合香港長遠的發展需要。



## 我們的研究

在二零一七／一八年度，市建局繼續全力探索更有效及可持續的方式，以解決本港樓宇急速老化的問題。繼二零一五年於九龍城首次採用小區發展模式推行重建項目後，市建局現正以油麻地及旺角作試點，探討以全面及綜合的方式，涵蓋5R業務策略，為以小區發展模式推行的市區更新制定新政策框架及實施機制策略。與此同時，樓宇復修新策略研究的工作亦已踏入第二年，該研究旨在制定一個整全策略，延長不同樓齡樓宇的壽命，以減少未來老舊失修樓宇的數目。市建局亦正進行一項策略性的可持續發展研究，為各個不同的關鍵績效指標建立一套系統評核框架，提升規劃效益，為社會帶來可持續及正面影響。

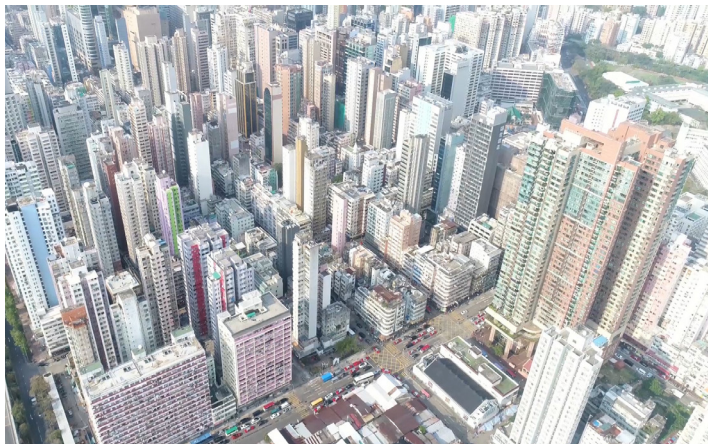
## 小區發展模式

為有效及全面解決市區老化問題，市建局董事會於二零一五年通過以小區發展模式進行市區更新，務求帶來更大的規劃及社區裨益。相較有限甚至沒有此等裨益的零星「單幢樓」或其他小型重建項目，以小區發展模式推行的新項目可帶來實質果效，更符合在《市區重建局條例》／《市區重建策略》下所訂立的目標，包括重整及重新規劃市區範圍，設計更環保的交通網絡，及確保土地用途能互相配合，通過市建局的重建項目帶來更大效益。

市建局在小區層面進行的初步規劃研究，落實了九龍城市區更新地區諮詢平台的部分建議，市建局於區內揀選策略重點地盤作重建發展，並作較大範圍的規劃。計劃包括一項社區停車場建議，為發展項目及／或鄰近的重建項目提供泊車及上落貨車位等設施。社區停車場的設立可排除於個別項目的地面設置停車場出入口，從而充分提供臨街地舖及保留街道活力。為顧及地區道路的連繫性及行人暢達性，市建局亦檢討交通流量，重整及優化區內交通網絡。不單提供更安全、便利及舒適的行人環境，亦可提供便於前往的公共空間，以便將來舉辦社區活動及地方營造之用。市建局至今已在土瓜灣以小區發展模式一共開展了六個項目。

## 油旺地區研究

鑑於現行的運作模式不足以應付本港樓宇急速老化的問題，市建局遂於二零一七年五月展開全面性油旺地區研究，將市建局的工作重點從傳統以項目為本的重建模式轉移到涵蓋5R的小區發展模式，並同時探討優化政策框架及實施機制的策略，建立市建局的定位及新的營運及業務模式；市區更新新概念配以有效推展市區更新的規劃工具，構建具前瞻性及財務上持續可行的市區更新大綱發展概念藍圖選項，同時劃分行動區域，將5R業務、地方營造及智慧城市元素納入執行方案內。油旺地區研究作為試點項目，其結果將為其他地區解決各類市區更新挑戰的方案提供指引。目前，有關油旺地區的特徵、現行政策框架及推行措施的基線檢討已經完成，現正探討區內具市區更新潛力的地區，以便投放資源進行市區更新及重整，讓油旺地區二百一十二公頃面積的市區環境得以優化，增加宜居性，以及研究需要新增的重建實施模式，其後便會制定市區更新大綱發展概念藍圖選項。



從油旺地區鳥瞰圖窺視這個是香港人口最密集的地區。

### 樓宇復修新策略研究

樓宇復修為市建局其中一個核心業務，其主要目的為預防已建設環境老化。正如二零一七年施政報告所述，市建局已展開樓宇復修新策略研究，作為整全復修模式的一部分。該研究的目標是要制定策略，減少因失修或明顯失修而可能需要拆卸重建樓宇的數目。在策略下樓宇分為三類：第一類是樓齡三十年以下的「年青」樓宇；第二類是樓齡三十至五十年的「中年」樓宇；第三類是樓齡五十年以上的「老年」樓宇。

對於「年青」樓宇的策略重點是配合樓宇維修的周期，提倡預防性維修，以減少失修或明顯失修的「中年」樓宇數目。市建局會檢視目前有關要求業主維修的規管框架及措施是否足夠，並會向政府提出優化建議。與此同時，市建局亦會加強教育物業業主重視預防性維修。

至於「中年」樓宇則需要建立一套涵蓋可延長樓宇使用期的復修和改造重設工程的方法。五項主要復修及改造重設工程元素包括樓宇結構、外牆飾面、消防設備、節能及無障礙通道。市建局會探討就此等元素引入新科技，以及研究為這類樓宇改造重設的可行性。

對於「老年」樓宇，市建局會制定一套方法，包括計算選擇重建或復修／改造重設兩者間的成本和效益的比較，以便初步評估某幢樓宇是否需要重建。對於缺乏重建潛力的殘破失修樓宇，除非可從附近其他地盤轉移未盡用的地積比率，又或獲放寬地積比率的限制，否則市區重建只會面臨困局。

為掌握樓宇狀況的最新數據，進一步釐清市區老化的規模，市建局亦已就約五千九百幢住宅樓宇及七百幢非住宅樓宇完成樓宇狀況調查，最終目標是建立一個涵蓋所有住宅、商業及工業樓宇的詳盡資料庫。

### 可持續發展研究

根據《市區重建策略》，市區更新過程必須具前瞻性，為社會帶來可持續及正面的影響。因此，可持續發展一直是規劃市建局5R業務策略其中一個重要考慮因素。二零一七年六月，市建局開展策略性可持續發展研究，以制定系統性框架，目的為評估5R項目對社區的成效及推動改善，並為市建局未來的業務策略制定目標。年內，市建局已建立一個可持續發展初步框架，包含主觀及客觀性的細部範疇，並以此作為基礎制定不同層面的關鍵績效指標，評估市建局5R工作的成效。

# 重建發展



提升街道活力

改善已建設環境

更多規劃及社會裨益

規劃主導

理順土地運用



## 重建發展

根據《市區重建策略》，重建發展是市建局的兩大核心業務之一。二零一七年四月一日至二零一八年六月三十日的十五個月內，市建局完成了兩個項目的遷置工作，並為其他四個項目批出合作發展合約，亦開展並執行四個新項目。

截至二零一八年六月三十日，市建局已開展及落實執行共六十一個項目，當中包括五十八個重建項目、兩個保育項目及一個活化項目。此外，亦有六個重建項目與香港房屋協會(房協)合作推行並已竣工。這六十七個重建項目(包括六個房協重建項目)落成後合共提供約一萬九千四百個新單位、約四十一萬二千平方米商業樓面面積作店舖、辦公室和酒店之用、約五萬四千平方米政府、團體或社區設施用地，以及約二萬七千平方米公眾休憩用地。

### 「需求主導」重建項目

根據《市區重建策略》，市建局可就大廈業主的聯合建議，在其大廈開展重建項目。有見及此，市建局於二零一一年推出「需求主導」重建項目(先導計劃)。市建局在二零一一至二零一六年期間完成了五輪「需求主導」計劃。截至二零一八年六月三十日，市建局已啟動十二個「需求主導」重建項目，並積極推展其中九個，其餘三個項目因未能達到八成業權的業主接受收購門檻而中止。

為了提升計劃下項目的規劃得益，市建局在完成三輪「需求主導」計劃之後，於二零一四年就計劃進行檢討。然而，由於二零一六年來自第五輪計劃所收到的申請仍然無助達成計劃的目標，市建局有必要

就整個計劃作出全面檢討。市建局現藉正進行的油旺地區研究，一併把「需求主導」納入檢討，以尋求一個可持續的「需求主導」模式以配合整全的規劃策略。

### 新重建項目

西營盤：崇慶里 / 桂香街 (C&W-005)、  
皇后大道西 / 賢居里項目 (C&W-006)  
大角咀：橡樹街 / 埃華街項目 (YTM-011)  
土瓜灣：榮光街 / 崇安街項目 (KC-014)

在二零一七/一八年度，市建局啟動了三個新項目，皆為市建局自行開展的項目，其中崇慶里 / 桂香街 (C&W-005) 及皇后大道西 / 賢居里 (C&W-006) 兩個項目位於西營盤。第三個橡樹街 / 埃華街 (YTM-011) 項目位於大角咀，毗鄰杉樹街 / 橡樹街「需求主導」重建項目 (DL-3:YTM)。三個項目將透過重新規劃及理順土地用途，以較佳的園林景觀和城市設計，改善已建設環境。其後，於二零一八年三月，發展局局長授權市建局進行 C&W-005 項目，市建局於同年五月發出收購建議。

此外，於二零一八年六月廿二日，在小區發展模式下，開展了土瓜灣榮光街 / 崇安街 (KC-014) 項目，連同市建局在該地區附近開展的其他五個項目，配合其他建議中的市區更新策略，提供一體化的重整及規劃，將為該區帶來更大的規劃及社會裨益，締造可步行及智慧社區。

### 小區發展模式下的重建項目

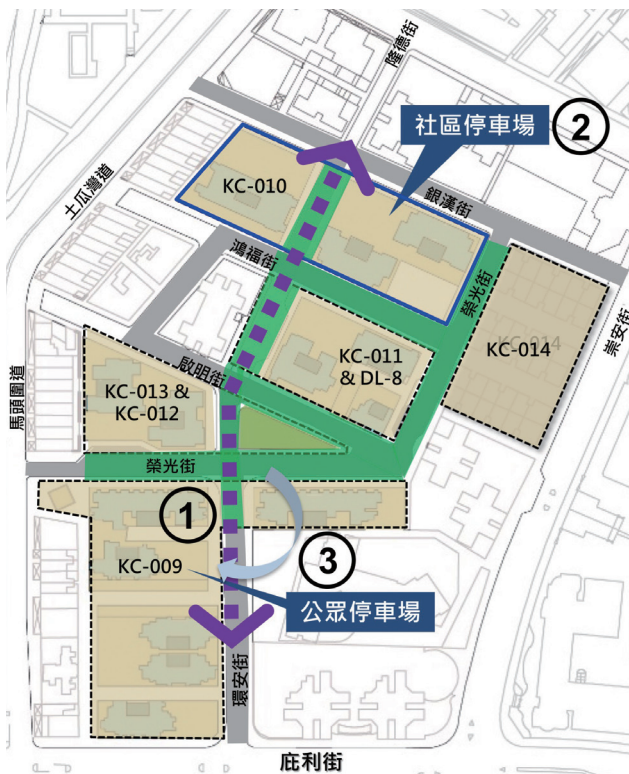
土瓜灣：庇利街／榮光街項目 (KC-009)、  
鴻福街／銀漢街項目 (KC-010)、  
鴻福街／啟明街項目 (KC-011)、  
榮光街項目 (KC-012)、啟明街／榮光街項目  
(KC-013) 及榮光街／崇安街項目 (KC-014)

市建局至今已在土瓜灣以小區發展模式一共開展六個項目，佔地二公頃，受影響住戶約有二千七百三十戶。繼二零一六年三月開展首個KC-009項目，市建局在二零一六／一七年度開展KC-010、KC-011、KC-012及KC-013四個項目，及於二零一八年六月啟動KC-014項目。相對於單幢式的重建發展，這六個項目藉由綜合規劃來進行重建，更能全面改善區內的市區景觀及已建設環境。

為改善該區的交通及道路連接，市建局將建議開闢貫通庇利街和銀漢街的新南北連接道路；此外將規

劃概念擴展，於KC-010項目建設一個社區停車場，供鄰近發展項目使用，並於KC-009項目建設公眾停車場以回應當區及公眾人士需要。於二零一三年根據「需求主導」計劃啟動的啟明街(DL-8)項目，現已完成遷置及拆卸。為令土地用途互相配合，該項目將與KC-011合併發展，以達致全面規劃。現正研究進行臨時美化工程，展示地區持份者的藝術裝置。

最新KC-014項目已根據《市區重建局條例》第廿六條，以發展項目形式開展。於其餘五個項目中，KC-010項目是根據《市區重建局條例》第廿五條以發展計劃形式開展，並獲行政長官會同行政會議批准進行，而KC-009、KC-011、KC-012及KC-013項目則作發展項目形式啟動，已獲發展局局長授權進行。全部五個項目現處於收購階段。



### 小區規劃概念

- ① 加強可達性：  
開闢貫通庇利街和銀漢街的新南北連接道路
- ② 提升行人安全及街道活力：  
建設地下社區停車場，供鄰近發展項目使用，以減少地面停車場出入口，免影響街道面貌
- ③ 改善步行環境：  
建設地下公眾停車場，減少路面泊車需要，以釋放更多空間擴闊行人道

於土瓜灣採用的小區發展模式，能為社區帶來更大規劃及社會裨益。

## 已完成遷置及批出合約的項目

市建局在二零一七／一八年度繼續積極進行項目地盤的遷置及招標工作，以期持續為社會帶來裨益及提供單位供應。青山道／元州街項目(SSP-016)及恒安街「需求主導」項目(DL-10)地盤已按期完成遷置，現正準備招標。同期，市建局亦批出三個項目的合作發展合約，包括卑利街／嘉咸街項目(H18地盤C)、新填地街／山東街項目(YTM-010)及福澤街／利得街的「需求主導」項目(DL-6)。此外，位於通州街／桂林街的「需求主導」項目(DL-5)亦於二零一八年六月十二日批出合作發展合約。項目的商業部分將作發展深水埗設計及時裝基地的用途，以回應商務及經濟發展局提出的建議，達致其培育本港時裝設計人才及將該區發展成為全港的設計及時裝焦點的目標，支持香港的發展需要。

## 其他項目

### 深水埗：汝州西街項目

市建局於二零一二年推出工業樓宇重建項目先導計劃。位於汝州西街的重建項目為一幢十層樓高的工業樓宇，建於一九六二年，地盤面積達一千三百九十三平方米。市建局於二零一三年開始進行收購工作，但僅獲二十七名業主(約百分之六十七業權)接受市建局的收購建議，令項目進展受到阻延。市建局在獲得董事會批准後，現正探討於該項目進行改造重設的潛力，作為第五個R(改造重設)的先導項目。

### 土瓜灣：春田街／崇志街項目

市建局於二零一五年一月啟動春田街／崇志街重建項目(KC-008)，及後，於二零一六年五月六日及根據《市區重建局條例》第廿五條，以發展計劃形式擴大為項目KC-008(A)，涵蓋KC-008的整個地盤，並納入現有春田街掘頭路。新KC-008(A)計劃不單銳意改善行人環境和車流量，亦與毗鄰的馬頭圍道／春田街項目(TKW/1/002)更為融合，在重新規劃及重整市區土地用途後，締造更佳的已建設環境。該項目已獲行政長官會同行政會議批准，並已發出收購建議。



春田街掘頭路被納入至KC-008(A)發展項目，以改善行人環境和汽車流量。

### 土瓜灣：馬頭圍道／春田街項目

二零一零年一月，馬頭圍道發生塌樓慘劇，市建局迅速介入並啟動這個重建項目，項目涉及兩排超過五十年的唐樓，影響三百五十個住戶。上層結構工程進展良好。市建局應政府的邀請，將項目改作為「港人首次置業」的先導項目(「首置」)，撥出四百五十個單位以「首置」形式出售。市建局正在制定銷售機制及實施細節。



已獲批准的觀塘市中心項目總綱發展藍圖。

## 觀塘市中心項目

佔地五點三公頃，影響約一千三百個住戶的觀塘市中心項目，是市建局歷來最大型的單一重建項目。項目合共提供接近二千三百個新住宅單位、超過二十萬平方米的商業樓面、三萬一千平方米的政府、團體及社區設施用地，以及超過一萬三千平方米的公共休憩空間。

這個複雜的項目劃分為五個發展區，分階段進行。第一發展區已於二零一四年六月竣工，住宅單位現已幾近售罄。第二及第三發展區基座平台及住宅大樓的上層結構工程正在施工，橫跨月華街的行人天橋建造工程現已完成。第四發展區亦已騰出土地作為臨時政府、團體及社區設施之用，容納位於第二及第三發展區的小販市集、公共小巴總站、垃圾收集站及公廁；第四發展區內的前美都大廈地盤亦用作臨時巴士總站。第五發展區仍處於收購及遷置階段。

為配合第五發展區的遷置進度，市建局向城市規劃委員會（城規會）提交總綱發展藍圖的修訂本，將第四及第五發展區分開發展，以便該兩區的重建工作

可獨立地進行，修訂本已獲城規會批核，亦已諮詢觀塘區議會及相關持份者，能充份反映主流期望。市建局將以該獲核准的總綱發展藍圖為基礎，進一步進行建築與園境設計。

## 上環：卑利街／嘉咸街項目

此發展計劃包括三個地盤（A、B及C），已獲批總綱發展藍圖，分期發展。地盤A的地基工程現正施工，地盤B的上層結構工程接近完成，約於二零一九年入伙。連接嘉咸街及卑利街的公共休憩空間毗鄰已落成並正在營運的鮮貨零售中心，快將開放予公眾享用。地盤C位於威靈頓街一百二十號的一個逾百年歷史的樓宇將予以保留，並將會活化作零售地舖之用，加上同被保留的嘉咸街二十六A至C號的特色立面，一併保留了嘉咸街的街道特色。除此之外，閣麟街的磚石構件及威靈頓街一百一十八號的水泥招牌，均將予以保留並納入在項目的公共空間內；低層平台亦用作便利當區的行人通道，連接中區行人扶手電梯。市建局於二零一七年十月批出地盤C的

合作發展合約，該地盤即將動工。市建局在中西區以地方營造概念連繫三個社區空間成為「CONET」，本項目的整個建築群為「CONET」的三個策略點之一。

### 上環：士丹頓街／永利街項目

為回應中西區區議會通過的動議及根據最新的規劃意向，市建局將聯繫各相關政府部門，尋求另一個發展這地區的市區更新模式。在以「CONET」為名的地方營造概念下，市建局將研究令此地區與毗鄰包括百子園等項目的策略點相連，於社區進一步拓展「點線面」概念。

### 衙前圍村項目

該項目自二零一六年三月完成遷置工作後，由持牌考古專家進行了考古影響評估，在其中一些發掘地點發現圍牆及圍斗的文物遺存。為了確認文物遺存的狀況及整體文物的價值，市建局向古物古蹟辦事處（古蹟辦）申請進一步擴大發掘範圍，古蹟辦於二零一八年二月向市建局發出新的挖掘及搜尋古物牌照。市建局進一步擴大考古及發掘範圍，就項目的古物發現及整體文物的價值作進一步全面評估，然後才就保育方案提出建議。待考古發掘及評估大約



於衙前圍村西南角發現的圍斗及圍牆遺跡整觀。

於二零一八年年底完成後，市建局將向古蹟辦呈交考古評估報告。

### 「促進者」中介服務

《市區重建策略》列明，業主可要求市建局提供顧問服務，協助他們集合業權作重建。市建局遂於二零一二年推出中介服務（先導計劃），並於二零一五年十一月進行檢討，就該先導計劃提出優化措施，包括將同時可處理的項目數目增加至十個。截至二零一八年三月三十一日，市建局共收到三十四宗中介服務申請，包括三十宗住宅樓宇申請及四宗工業樓宇申請。當中，一宗申請已成功以拍賣形式聯合出售，另外四宗申請所涉地段的業權已推出市場作聯合出售但未能成功售出，廿七宗申請不符合申請資格或在項目推行中因未能達到聯合出售的最低門檻而中止，其餘兩宗申請正在處理當中（包括一宗工業樓宇申請，一宗住宅樓宇申請）。

市建局於二零一六年五月推出一項先導計劃，為公務員建屋合作社計劃的樓宇（合作社樓宇）及政府為公務員興建樓宇計劃的樓宇（計劃樓宇）業主提供中介服務。自推行以來，共選定了三個申請項目提供中介服務。截至二零一八年三月三十一日，一個項目因未能達到參與的最低門檻而中止，其餘兩個項目的中介服務正在進行中。

### 資助出售單位

為回應行政長官在《二零一五年施政報告》中提及及要求市建局協助增加資助出售房屋單位的供應，市建局在啟德發展項目「煥然壹居」撥出三百三十八個單位作資助出售房屋單位用途。當中三百二十二個資助出售房屋單位已完成買賣程序，並已交付買家。二零一七年四月，市建局在公開市場按當時市價售出餘下十六個單位。

# 樓宇復修



## 樓宇復修

根據《市區重建策略》，樓宇復修為市建局的另一核心業務。自二零一五年七月起，市建局接手香港房屋協會（房協）在「樓宇維修綜合支援計劃」的工作，成為目前本港處理樓宇復修的主要機構。在二零一七／一八年度，市建局透過「樓宇維修綜合支援計劃」、「樓宇更新大行動」、「強制驗樓資助計劃」及「招標妥」樓宇復修促進服務繼續其樓宇復修工作。



## 樓宇更新大行動

市建局一直全力支持政府於二零零九年推出的「樓宇更新大行動1.0」。至二零一七／一八年年底，在位處市建局樓宇復修服務區（服務區）的目標樓宇中，市建局已協助約二千四百四十幢樓宇（包括約六萬二千個單位）完成或大致上完成復修工程。「樓宇更新大行動1.0」提升了業主對樓宇復修重要性的關注，同時又達到當初推行計劃的其中一個目標—創

造就業機會。市建局透過與廉政公署及房協通力合作，為樓宇維修制定指引和程序，提高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。此外，市建局亦推出針對招聘工程承建商的新招標安排，以提供公平而具競爭性的招標環境。自推出新的指引和程序，以及新招標安排後，市建局收到的標書數目，以及回標價與獨立顧問估價相約的標

書數目，兩者平均增加超過五成。市建局在「樓宇更新大行動1.0」中的工作現已大致上完成。行政長官於二零一七年十月發表的《施政報告》中，宣布推出「樓宇更新大行動2.0」及「消防安全改善工程資助計劃」。市建局作為政府在推行兩項新計劃的合作夥伴，正跟政府敲定執行細節，並已在二零一八年三月及四月初為目標申請人舉行了十場地區簡介會。



於二零一八年三月及四月上旬舉行十場「樓宇更新大行動2.0」及「消防安全改善工程資助計劃」簡介會，為業主講解計劃內容。

### 樓宇維修綜合支援計劃

自二零零四年起，至二零一七/一八年度完結為止，約有一千四百九十幢樓宇（包括約六萬五千五百個單位）在市建局多個資助計劃的協助下進行復修工程；在這一千四百九十幢樓宇中，有二百二十幢樓宇（約七千七百個單位）是於二零一七/一八年度內完成復修工程。此外，約有六百四十個業主立案法團在「樓宇維修綜合支援計劃」下的籌組業主立案法團資助下成立。現時，市建局正處理共七百九十宗「樓宇維修綜合支援計劃」的個案（約六百四十宗為公用地方維修個案及約一百五十宗為籌組業主立案法團個案）。

執行強制驗樓的附屬法例已於二零一二年六月三十日生效，法例涵蓋所有三十年樓齡或以上的樓宇。市建局遂於二零一二年八月七日聯同房協推出「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法定通知的業主安排首次驗樓。如經檢驗後樓宇需要進行修葺，合資格業主可向「樓宇維修綜合支援計劃」申請樓宇復修支援，體驗市建局提供的一站式樓宇保養維修服務。截至二零一七/一八年度，在市建局服務區內一千四百幢強制驗樓目標樓宇（住用及綜合用途樓宇）中，市建局已接觸其中九百幢，從中收到四百五十七宗申請，並已原則上批核四百五十五幢樓宇的申請。

市建局是政府在「樓宇更新大行動2.0」的唯一合作夥伴。為提供統一及高效的服務，自「樓宇更新大行動2.0」推行起，市建局接手了房協在其服務區有關強制驗樓資助計劃的工作。市建局將成為唯一執行強制驗樓資助計劃的機構，協助進行檢驗及維修工程，以符合強制驗樓的規定。

### 「招標妥」樓宇復修促進服務

市建局於二零一六年五月推出「招標妥」樓宇復修促進服務（「招標妥」），向私人樓宇的業主立案法團提供樓宇復修的技術支援，協助降低招聘承建商時被圍標的風險。該項計劃是市建局回應《二零一六年施政報告》的一項措施，以實用工具、獨立專業意見及電子招標平台協助樓宇業主自行招聘承建商進行維修工程。

政府在二零一七/一八年度財政預算承諾撥款三億元，讓業主以優惠費用參加「招標妥」，預計可在五年內惠及約三千個業主立案法團。二零一七年十月三日，政府與市建局簽署合作備忘錄，成立優惠基金及訂立「招標妥」優惠計劃的執行框架。直至二零一八年六月三十日，招標妥共收到約六百份申請，其中四百四十五份已獲批核，而相關的業主立案法團亦已獲發服務協議。



## 樓宇復修策略檢討

自二零一四年起，市建局優化了推廣和促進樓宇復修的策略，優化措施涵蓋調整資助金額、簡化「樓宇維修綜合支援計劃」及加強推廣及教育，當中包括舉行一連串簡介會，向持份者介紹「樓宇維修綜合支援計劃」的修訂詳情，以及推出資訊網站「樓宇復修資訊通」。

### 「樓宇復修平台」及「樓宇復修資訊通」網站

此外，市建局亦設立一個一站式資訊平台「樓宇復修平台」。該平台由市建局成立的附屬公司運作，並由政府部門及業內持份者組成的委員會提供專業支援，目標於第一階段(二零一八年年底)開設網站，以及設立收錄有關採購及聘請顧問和承建商的標準文件範本及指引的資料庫。

此外，市建局正與持份者探討建立服務供應商名冊及樓宇復修費用參考中心的可行性。市建局正與委員會成員討論有關框架，詳情將於來年確認。

市建局在「樓宇復修平台」全面開展前推出短期措施，重新設計現有的「樓宇復修資訊通」網站([www.buildingrehab.org.hk](http://www.buildingrehab.org.hk))，為大廈業主、建造業專業人士及承建商提供一個一站式網上平台。新設計除了更方便查閱樓宇復修資料外，亦加入其他相關機構的網站連結，提供資訊共享的便利。網站亦加插動畫，並加入新設計的動畫角色「維修寶」，協助大廈業主更好地掌握網上各項樓宇復修的資訊。



市區重建局與發展局及保安局為推出「樓宇更新大行動2.0」及「消防安全改善工程資助計劃」簽訂合作備忘錄。

### 樓宇更新大行動 2.0 及 消防安全改善工程資助計劃

二零一七年十月十一日，行政長官於《二零一七年施政報告》宣布將推出兩項有關樓宇復修的計劃，並邀請市建局執行。該兩個計劃分別為(甲)消防安全改善工程的資助計劃，以促進綜合用途的舊樓業主履行《消防安全(建築物)條例》第五百七十二章有關提升樓宇消防安全的要求，該計劃其後被命名為「消防安全改善工程資助計劃」；以及(乙)樓宇更新大行動2.0，協助住宅及綜合用途樓宇的自住業主遵辦強制驗樓計劃規定的樓宇復修工程。

市建局董事會其後通過接受政府邀請，夥拍政府推行兩個計劃。兩個計劃已於二零一八年七月九日開展。

# 保育及活化





中環街市活化工程現已進入前期工程階段，工程主要於皇后大道中附近進行，日後將成為入口小廣場的休憩空間。

## 中環街市

二零一七年三月，行政長官會同行政會議同意以私人協約方式及象徵式地價將中環街市批予市建局，為期廿一年，亦同意批予市建局一份為期五年的短期租約，讓市建局展開工程。中環街市大樓已於二零一七年九月底交予市建局進行中環街市活化項目的前期準備工作，短期租約亦已簽訂。於二零一七年十月動工的中環街市圍板工程，以及面向皇后大道中的公廁拆卸工程亦已完成。市建局其後亦於二零一八年四月運用「建築信息模型」技術，開展主要在後庭部分的前期工程。市建局將竭力在二零二一年年底前完成這個活化項目，讓市民可盡早享用其設施。

## 旺角

市建局正活化五條位於旺角的主題街道，提升其地方特色。該五條街道分別為花墟道、通菜街、洗衣街、花園街及奶路臣街；當中包括街景改善工程，以提升該地獨特的地方特色和氛圍。位於花墟道的工程經已完成。通菜街活化工程將由政府部門接手。與洗衣街項目相關的洗衣街及花園街改善工程已部分完成。踏入項目的最後階段，市建局正與政府部門聯繫，商討奶路臣街，以及洗衣街及花園街其他路段改善工程的詳細設計。

## 業務回顧

### 大角咀

大角咀的街景改善工程已分三期實施，以減低對區內居民的滋擾。於欖樹街及櫻桃街迴旋處的第一及第二期工程完成後，第三期工程涉及大角咀多條其他街道的街景改善工程亦已完成。第三期的首階段及第二、第三階段工程主要涵蓋福全街、大角咀道、松樹街、洋松街、欖樹街、杉樹街及埃華街，已分別於二零一三年年中、二零一六年年初及二零一七年年中竣工。



大角咀街景美化工程融合了當地特色。

### 灣仔

香港藝術中心於茂蘿街／巴路士街活化項目內營運「動漫基地」，為本地及國際文化藝術界提供交流平台。「動漫基地」於項目落成後，在二零一三年正式開幕，用作舉辦社區及文化活動。由二零一八年八月起，市建局將直接管理茂蘿街／巴路士街活化項目，並期望繼續與各藝術、文化及社會團體合作。

### 騎樓建築群保育項目

上海街／亞皆老街項目的上層結構工程自二零一七年五月開展以來進展良好，將於二零一八年年底竣工。保育活化後的騎樓建築將作餐廳及零售用途，以彰顯本地特色並配合居民需要。



上海街／亞皆老街保育項目正進行上層結構工程。

### 西港城

市建局已向政府申請將地契延期至二零二零年二月，以預留更充裕時間為該古蹟制定最佳的未來計劃。

## 新的地方營造計劃

市建局一直致力尋求在項目組合中，加入「地方營造」概念的元素，並將之與5R工作融合。上環的中環中心(H6)項目地庫已重新改裝為「H6 CONET」作社區用途。新的市區更新探知館亦已遷入H6 CONET，開放予公眾參觀，提高市民對市建局市區更新工作的認識。除了設有非政府機構辦事處外，H6 CONET亦提供連接毗鄰街道及空間的捷徑，提高地區的可步行性。在名為CONET的地方營造計劃構思下，中環中心將與中西區另外兩個項目(卑利街/嘉咸街項目(H18)及中環街市活化項目)，透過在其公共空間舉行各式各樣供區內人士參與及欣賞的活動，如藝術展覽、表演及其他文化活動，為這些項目的公共空間注入活力。自H6 CONET於二零一七年十月開幕以來，訪客人數穩步上升，二零一八年六月每日約有六千五百名公眾人士享用該公共空間。市建局將會進一步拓展地方營造概念，透過美化毗鄰的街道，將地方特色融入一個更大的範圍內。



H6 CONET經常舉行各種藝術及文化活動，現已成為吸引遊人駐足的社區空間。



---

# 企業可持續發展



---

《市區重建策略》主張採用綜合全面模式及多元化業務策略來更新我們的城市，以具前瞻性和遠大的目光，將可持續發展理念納入核心業務策略。我們的目標是與夥伴及其他持份者共同努力，令環境可持續發展、締造優質具活力的社區，增加宜居性，推動社區可持續發展。為此，我們謹守以人為先的信念，致力追求卓越環境，為社區注入新動力。



市建更新不斷演進，面對市民期望、城市多元化發展的需要，以及市區老化帶來的種種挑戰與機遇，我們的核心理業務策略中，必須包括高密度發展、低碳社區、智慧生活及步行可達性四個規劃目標，為我們的城市和下一代帶來最大的裨益。

在本章，我們將闡述市建局在核心理業務、各項措施和內部營運中，如何從經濟共享、環境效益、社區營造、流程管理及以人為本等五個領域實踐可持續發展。

## 促進經濟

市建局致力透過加強融合經濟、社會及環境各方面，活化社區，為社區帶來裨益。市區更新可帶來商機及就業機會，有助於重整社會環境。

### 保留本區經濟活動

為維持經濟活力，市建局在太子道西活化項目裝修完成後，已將該項目的所有收購單位出租。臨街舖位主要租予花店，以保留當區特色，而樓上單位則租予不同租戶，作藝術、文化及社區服務等用途。位於太子道西二百零四號的整棟樓宇已租予香港社會服務聯會，開設名為「GoodPoint」的社會企業中心。經活化後，該地區整體環境得以改善，並成為新舊交融的地方。

在開展 H18 卑利街 / 嘉咸街項目的同時，市建局亦實施合適的策略措施，保留項目附近有百年歷史的嘉咸市集，並提升其活力。經活化後的嘉咸市集連同位於 H18 地盤 B 的鮮貨零售中心，已成為街坊購買各種日常必需品的重要地點。

### 促進社會企業蓬勃發展

在二零一七 / 一八年度，市建局將更多已收購的物業及已保育的歷史建築物，以優惠租金租予非政府組織及社會企業，例如香港中西區各界協會有限公司、恩橡基金會、香港青年協會、「要有光」、國際社會服務社、香港社會創投基金，以及新生精神康復會等。



太子道西活化項目內的花店保留了當區特色。



嘉咸市集的鮮貨零售中心成為當區居民購買日常必需品的地點。



## 綠色金融

為支持「綠色可持續發展」，市建局已率先投資綠色債券，為環保項目提供資金。

## 愛護環境

環境的可持續發展與市區更新各個階段息息相關，亦是我們制定策略及營運的原則。市建局以推動香港綠色智慧樓宇發展及創新城市設計為目標，致力為市民締造優質及充滿活力的居所。

## 促進綠色建築

我們的規劃目標是創造低碳社區，為減少對已建設環境的影響並改善市民生活質素，推動綠色建築是必要的。我們理解到相對日常的業務運作和管理的物業，市建局的市區重建項目為環境帶來的影響更重大深遠。在香港，建築相關活動佔全港總用電量百分之九十(全球平均水平為百分之四十)，佔全港溫室氣體排放量達百分之六十。因此，綠色建築對香港達至節能至為重要，無論是市建局自行發展或是與發展商合作的項目中，均需引入高水平環保標準。市建局與夥伴協力促進綠色建築，本年度及截至二零一八年六月，我們再有多兩個項目獲得香港綠色建築議會的綠建環評最終評級，由去年的十四



啟德「煥然壹居」項目獲得香港環保建築協會頒發鉑金級別證書。

個鉑金級項目，再增多一個鉑金級及一個黃金級認證項目。同時，另外十八個處於設計或建造階段的項目亦已獲得綠建環評的暫定認證。

除了對綠色建築有高環保標準外，市建局亦為其發展項目注入「智慧樓宇」概念，涵蓋「設計」、「資訊」、「環境」、「便利」及「管理」五個方面，創造優質及具活力的生活，以配合香港「智慧城市」的發展。我們已將智慧元素注入卑利街／嘉咸街地盤A、福澤街／利得街、新填地街／山東街及馬頭圍道的項目內，包括家居能源及用水系統、家居健康及保健系統、智能顯示、家居廢物管理系統、建築信息模型和建築管理系統。市建局更因在上海街／亞皆老街項目中應用建築信息模型系統而於二零一七年奪得首個與建築信息模型相關的獎項。市建局不單會繼續在其項目中注入更多智慧城市的元素，亦會在小區發展模式的市區更新計劃中引入相同概念。

市建局不僅致力推廣建設綠色建築，亦致力透過樓宇復修提高現有樓宇的綠色元素。市建局於「公用地方維修津貼」下增設「環保項目津貼」（於二零一六年獲得香港綠色建築議會獎），鼓勵業主在進行樓宇保養及維修時，使用環保建築材料及裝置節能設施。截至二零一八年六月三十日止，市建局已批出約二百幢樓宇（約七千四百個單位）的「環保項目津貼」申請，涉及津貼共約一千零五十萬元。

### 綠色創新技術應用

為鼓勵研發本港環保措施，市建局與大學及其他機構合作，研究保護環境的創新措施。

去年，市建局與香港大學合作，共同研究生物過濾系統，改善室內空氣質素。市建局在「H6 CONET」以垂直綠化牆模式安裝了生物過濾系統，以改善室內空氣質素。系統經啟用後，空氣中的污染物（揮發性有機化合物，PM10及二氧化碳）顯著減少，讓到訪「H6 CONET」的人士享用到清新空氣。



安裝於H6 CONET垂直綠化牆上的生物過濾系統，有助改善室內空氣質素。

Pavegen發電地磚為另一個先導環保措施。發電地磚是一個多功能系統，能利用電磁感應行人步行的動力，並轉化為電力。市建局計劃於二零一八年第三季度在「H6 CONET」同文街入口安裝發電地磚，收集到的可再生能源可即時為用作互動及教育用途的燈效供電。我們將研究在未來的項目中進一步應用該系統。

## 促進步行可達性

步行可達的社區有助改善個人健康及連繫社區。市建局正在探討，在其小區發展模式及油旺地區研究下，融入方便行人的設計，推動步行可達性。市建局致力改善現有設施與新項目之間的行人可達性，例如在業務回顧所述經改造後的「H6 CONET」，提供連接毗鄰街道及空間的走廊。步行可達的社區能夠緩解交通的壓力，減少對汽車運輸的依賴，緩解交通擠塞，也可支持本地經濟與多元化社區。市建局希望透過這些措施建立一個健康、低碳的社區，提高市民的生活質素。

## 「綠化」業務運作

自六年前首次進行碳審計，市建局一直致力減少業務運作及管理物業的碳排放量。市建局透過年度碳審計評估環保表現，從而提高同事和合作夥伴的減碳意識。

在二零一七/一八年度，來自業務運作的碳排放量初步估算相較去年下降百分之四點九。然而，由於業務區域擴大，能源耗電強度亦由每平方米七十五點九三度電微微增加到每平方米七十五點九九度電（註：我們的業務運作分佈於多類物業，部份物業的中央冷氣分開提供、部份只提供租戶照明及電力，也有為整幢大廈供電的）。來年，市建局會繼續執行各項環保措施。

為追蹤環保表現，市建局已參加包括碳排放及廢物排放的環境審計計劃。自市建局推出減碳措施及進行碳審計後，其位於中遠大廈的總部辦事處獲環境運動委員會頒發的「香港環保卓越計劃」減碳5%證書。減碳5%證書的有效期至二零一七年，預計快將公佈再續申請的結果。市建局在二零一七/一八年度再次參與「香港環保卓越計劃」下的「減廢標誌計劃」，旨在提高員工對環保的關注，並推出廢物管理新措施。市建局已達到減少資源消耗和廢物循環再造方面的九個目標，因而獲得「卓越」級別。今年，市建局在香港環境卓越大獎中，贏得公共服務類別的優異獎，展示了其綠色推動的領導力、環保的卓越表現及與夥伴在共用推動環保上的協同作用。透過參與上述「香港環保卓越計劃」，市建局獲評為「香港綠色機構」。另外，市建局的辦公室亦獲環境保護署頒發室內空氣質素證書。

自二零一六/一七年度起，市建局首次在重建項目開展時使用平板電腦進行電子形式的凍結人口調查，一方面可促進環保，另一方面亦能快捷高效地處理數據。在二零一七/一八年度，市建局亦推出電子估價，讓我們在查核受影響業主資料的工作上，減少使用紙張。

## 貢獻社會

市建局支持各項能改善社會共融及促進基層人士社會流動性的計劃。我們致力為青少年提供學習及發展機遇，關愛居民，將藝術及文化植根於舊區，並為社會締造可持續發展的已建設環境。

### 啟迪年輕人

市建局要持續有效地處理舊區老化，實有賴社會各界的齊心協力。我們透過與不同的夥伴合作，走進社區及學校，讓青少年及大眾認識市建局的工作及市區更新的重要性。



市區更新探知館內的互動遊戲，啟發學生全面了解市區更新的工作。

年內，市建局舉辦了多項活動，啟發青年人思考與市區更新相關的議題。於二零零九年成立的市區更新探知館，旨在為學生提供有關香港市區更新的資料，探知館於二零一七年十月下旬，經重新設計後，遷往 H6 CONET，配合新的科技與全新展覽，以互動方式啟發學生多角度思考市區更新議題。全新的市區更新探知館亦於午膳時間開放予市民參觀，並設有導賞團，歡迎個人及團體預約參加。此外，市建局亦已重新設計配合中、小學課程的《市建網上學院》學習平台，新網站內容更豐富，更易瀏





## PRIMARY SCHOOL SECTION

## Introduction

Complementing the General Studies of Primary Schools, this section emphasises issues investigation, the importance of adopting multiple perspectives and independent thinking. Most of the sample activities/teaching resources can be considered as open-ended. Teachers may also adjust the activities/teaching resources according to the actual situations and teaching need of specific subjects.



## Some examples:

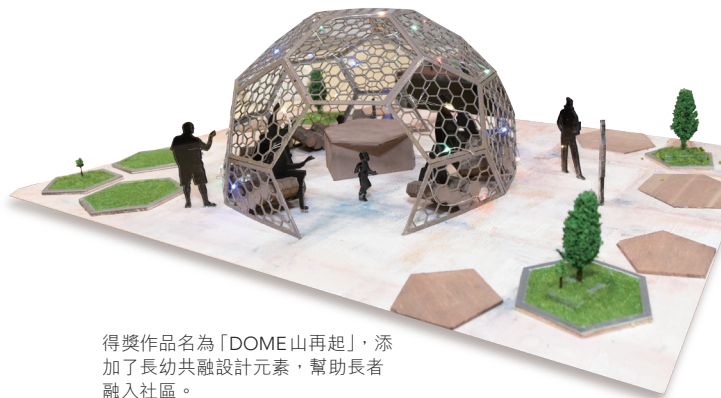
1. Encourage a spirit of enquiry leading students to think and discuss but avoid dictating the direction.
2. Create a relaxed and accommodating atmosphere that encourages open-mindedness, objectivity and respect for different views.
3. Help students understand the background and values of different parties. Guide them to recognise "subjective" viewpoints, and also to evaluate critically and interpret "subjective" information.
4. Help students realise that the issues covered by the UR Web Academy are part of various different disciplines, and some of them may be controversial.

Commenting—Thinking—Discussing—Attitude building—Understanding

重新設計的「市建網上學院」學習平台內容豐富，讓學生對市建局工作及市區更新有更深入認識。

覽，並新增有關市區更新的新故事和互動遊戲，以生動有趣的方式，讓學生對市建局工作及市區更新有更深入認識，網站也獲教育界好評。另外，市建局亦首次與香港大學教育系合作，為中、小學科目設計與市區更新有關的教材。教材已上載於《市建網上學院》供學校教師使用。

在二零一七／一八年度，市建局更與香港專業教育學院合作，為其工程學科及建築設計的學生舉辦創意設計比賽，鼓勵學生運用創意，改善舊區長者的生活質素。該項比賽有助提高參與學生對舊區生活現況的認識，讓他們將課堂學會的知識和技術，融入創作，透過市區更新的4R（重建、復修、保育及活化）創作理想的居住環境。



得獎作品名為「DOME山再起」，添加了長幼共融設計元素，幫助長者融入社區。



「舊區・新點子」創意工程及建築設計比賽的勝出者，運用他們的創意，提高舊區長者的生活質素。

## 走進社群

我們除了在市區更新工作中展現關懷社群之心外，亦透過「學建關愛」義務工作計劃，與多間大學及非政府組織合作，籌劃不同活動，將關愛帶入舊區。市建局在二零一七／一八年度合共組織了六項服務計劃，為深水埗、油尖旺、九龍城及中西區的基層兒童及其家庭、長者及少數族裔提供服務，當中包括一項與香港大學建築學會及香港基督教女青年會合辦的新活動，義工們利用回收所得的紅酒木箱，為中西區的低收入家庭製造實用的家具。自二零一二年推出「學建關愛」義務工作計劃以來，共累積超過一千名義工，包括市建局員工和大學生，服務時數約七千八百小時，受惠人士超過一千八百五十名。



學建關愛學生義工與受惠居民在其中一個中國手工藝工作坊製作賀年裝飾品



學建關愛義工學生及市建局職員利用回收所得的紅酒木箱為有需要的中西區舊區家庭度身訂造家具。

## 照顧弱勢社群

我們本著關懷社群、以人為本的宗旨去推展重建發展及樓宇復修兩項核心業務，亦運用現有資源，與夥伴合作，幫助有需要人士。在香港，缺乏可負擔住房是構成貧困狀況的一個主要因素，未能入住公共房屋的低收入家庭只能選擇居住於環境惡劣的單位、劏房或板間房。在二零一七／一八年度，市建局繼續將部分位於永利街已收購的單位翻新並交予非政府組織及社會企業營運，例如香港青年協會、「要有光」及香港國際社會服務社，讓他們以低於市值租金及短期租約形式，為弱勢社群提供服務。市建局亦在已收購物業及保育歷史建築內，以優惠租金提供地方予上述非政府組織及社會企業，以及香港中西區各界協會有限公司、恩橡基金會、香港社會創投基金，以及新生精神康復會使用。

年內，在運輸及房屋局的支持下，市建局與香港社會服務聯會（社聯）緊密合作，在「社會房屋共享計劃」下，為有需要家庭及個人提供臨時房屋。到目前為止，我們位於旺角鼓油街及堅尼地城順成大廈的兩所安置大廈內分別有十四個及三十九個單位出租予社聯作此用途。



市建局支持「社會房屋共享計劃」，為有需要家庭提供臨時居所。梁女士和她的女兒過去於劏房居住，現居於市建局的安置大廈，生活環境得到改善。

## 建立舊區藝術及文化

鄰里並不單指地理上的距離，也涉及當區文化和特色所帶來的認同感。能夠讓舊區居民親近社區藝術文化，可加深他們對地區的了解，提升他們的生活質素。有見及此，市建局推出「藝術文化融入舊區」夥伴項目先導計劃，至今已近七年，透過支持非牟利機構舉辦各種藝術及文化活動，為舊區增添活力及為居民帶來歡樂。截至二零一八年三月底，「藝術

文化融入舊區」夥伴項目先導計劃共支持了五十二個藝術及文化項目，惠及逾六十三萬名舊區居民。



市建局支持不同類型的藝術及文化活動，提升舊區居民的生活質素。

### 多元化城市空間促進身心健康

作為一間有使命感的機構，市建局除了推動綠色建築外，亦積極為社區提供可持續發展的已建設環境。多年來，在可行情況下，我們竭力在較大型項目的規劃及設計上，提供休憩地方及社區／團體用地。市建局在重建項目內提供便利社區及團體的設施，包括護理安老院舍、青年中心、健康院、街市、熟食中心及室內運動場館等。

如「業務回顧」一章所述，我們在現時的項目內加入地方營造手法，好好運用公共空間供公眾享用。

市建局亦為不同政府部門及機構提供場地，以進行一系列與社區藝術、青少年、教育、旅遊、個人嗜好等有關的活動、培訓和展覽。多個活動獲市建局支持或贊助，在市建局管理及其合作發展項目內舉行，例如中環街市、市建一站通、荃新天地及西港城。

### 促進市區更新過程

我們致力於提升舊區活力，建立安全、衛生及可持續的已建設環境，推動社會進步；與此同時，市區更新工作亦可能會給社區帶來深遠影響。為促進市區更新過程，我們向業主提供財政及技術的支援，鼓勵他們參與樓宇復修，攜手緩減市區老化。我們亦向受重建項目影響的居民提供各項援助，當中包括推出「夥伴同行」計劃，協助居民消除在收購及安置期間的憂慮，協助加快重建進程。

#### 鼓勵及促進適時樓宇復修

市建局透過市區更新改善舊區居民的生活質素。除了重建發展，樓宇復修在市區更新的過程中亦非常重要。樓宇復修不單美化外牆飾面，更重要是可以延長樓宇壽命，減慢市區老化。《市區重建策略》第十九條強調，為樓宇作妥善的保養維修是更新舊區的重要環節。截至二零一六年十二月為止，約有三千五百幢樓齡超過五十年的大廈屬於失修或明顯失修，然而，許多樓宇業主對樓宇復修缺乏信心，部分原因是擔憂樓宇維修行業可能出現圍標情況。因此，為幫助業主進行舊樓維修，市建局職員透過提供專業意見及技術支援，與業主建立信任，對大廈業主而言，這些樓宇復修計劃的技術支援及財政資助同樣重要。自二零零四年至二零一八年六月底止，市建局的多項計劃已為約三千九百五十幢樓宇（約十二萬八千九百個單位）完成樓宇復修工程。除上述支援外，市建局亦設立「樓宇復修資訊通」網站，提供樓宇修復的實用資料及各項資助計劃的詳情，讓業主掌握更多相關知識。如「業務回顧」一章



## 已發放貸款及資助 逾二百零八百萬元

(二零一七/一八財政年度)

所述，市建局正設立一個全新的一站式「樓宇修復平台」。市建局同時亦正在制定樓宇復修策略，以延長樓宇的使用壽命，提升已建設環境。

### 協助舊區住戶

重建發展不只是將舊樓重建為新樓，亦要改善包括自主業主及租客在內的受影響住戶的居住環境。大部分重建項目的樓宇均殘破不堪，存在各類安全和環境衛生的問題。在二零一七/一八年度，市建局已向六個項目的一千八百零九個業權持有人發出收購建議，提供的現金補償及特惠金可讓受影響的自住業主購買狀況較佳的物業居住。為協助居民維持社區網絡，市建局亦向自住業主提供「樓換樓」選擇，讓他們可以選擇購買於原址重建的發展項目，業主亦可選擇購買啟德發展項目的單位。

另一方面，住宅租客可獲現金補償，或獲安排編配公共房屋或市建局安置大廈的單位。負責處理安置工作的市建局員工富有耐性及同理心，年來獲得不同重建項目的居民致函表揚讚賞，當中包括庇利街/榮光街、鴻福街/銀漢街、鴻福街/啟明街、恒安街、啟明街/榮光街、東京街/福榮街及青山道/元洲街等項目。為令遷置順利進行，市建局員工亦向租客提供額外協助，例如幫助他們從政府部門取回重要文件，或為租客搬遷期間提供臨時儲存空間。

市建局於二零一六年十月開始，在土瓜灣項目推出一個全新的「夥伴同行」計劃，加強與受重建項目影響的居民的聯繫，特別是在項目獲批前的期間，居民可能感到不安及焦慮，市建局職員的探訪活動，有助與其建立關係，釋除不安及疑慮。該計劃與項目範圍內社區服務隊的工作互相配合，讓市建局更直接與居民聯繫。年內，「夥伴同行」計劃於土瓜灣四個項目中(即庇利街/榮光街項目、鴻福街/銀漢街項目、鴻福街/啟明街項目及榮光街項目)順利完成，合共探訪了約二千八百四十個佔用人及業主，其中有很多探訪工作在非辦公時間進行。此計劃已推展至中西區崇慶里/桂香街項目，截至二零一八年六月，已探訪約百分之九十八的佔用人及業主。

### 社區參與

市建局十分重視社區參與，期望大眾能更理解市建局的願景和使命。年內，我們透過一系列的傳媒活動、「摯誠•志成」行政總監網誌，以及市建局主席和董事會成員撰寫的報章文章等，實行一個有系統、訊息主導及積極主動的傳訊計劃。此外，市建局董事會成員及管理層亦積極參與各項社區及教育活動，爭取大眾對市建局工作的支持。

## 關顧員工

我們的主要持份者不只是受市建局工作影響的人士及社群，市建局的員工也同樣重要。

### 建構團隊實力

一支投入而能幹的團隊，是市建局履行市區更新使命的重要基石。年內，市建局為員工提供逾八十項培訓課程，合共一萬三千三百個培訓課時，平均每人接受超過二十五小時的培訓。在二零一七/一八年度的培訓重點是推動不同職級員工學習最新技術，例如建築信息模型技術、智慧城市、人工智能、大數據、物聯網等。與此同時，市建局亦致力加強員工的技術知識及核心技能，例如認識傳媒、創新和創造力、語言及管理技能等。為滿足員工的學習需求並維持機構發展，市建局於二零一七年十二月透過問卷調查、訪談及成立小組，進行培訓與發展需求調查。未來，市建局將主要集中培訓員工，將最新技術運用於工作上，以增強團隊實力；通過本地和海外考察，擴闊視野及體驗；通過工作坊、講座及模擬練習進一步提升人際關係及領導才能；通過項目研究加強他們的靈活性及機構企業思維。工作改善小組將繼續為各部門提供應用及協作平台，以發展、交流及將他們的創新理念應用於工作上，以促進市建局內精益求精的文化，以及改善現有的工作程序及效率。



市建局為職員提供各種技術進修課程。

### 以核心才能甄選管理層接班人、評核員工表現及制定培訓發展

市建局採用核心才能標準以釐定不同職級員工所需的知識、技能及態度，並以此在機構內物色、評估、培訓及培育理想的員工。

### 吸引、激勵及保留人才

市建局的薪酬須具競爭力，才得以吸引、激勵及保留合適人才去履行市建局的使命。市建局已委聘一名顧問對總監級及以下的所有職位進行全面薪酬檢討。新建議的薪酬結構已獲批准實施。

### 建立高效及投入的團隊

為回應二零一六／一七年度進行的員工投入度調查結果，市建局引進員工通訊，以改善內部溝通。此外，市建局亦推出新的員工意見計劃，徵求改善工作效率及成效的點子，加強員工歸屬感。在二零一七／一八年第三季度及第四季度收到的十七份意見書中，市建局評估其中五項建議將對機構構成積極影響，並已／將被採納推行。

### 策劃未來

面對持續的社會需求及外間持份者對市建局不斷提升的期望，市建局員工要持續面對更多挑戰。本港人力市場供應緊張，因此市建局確實需要有效的措施，去吸引、保留、培訓、發展及激勵合適的人才。

為應付瞬息萬變的營運環境，市建局將拓展培訓課程，對不同職級的員工進行技術培訓。來年將推出全新的管理培訓、溝通及個人發展課程，以增強員工的核心能力。這些課程將可強化員工的知識、溝通技巧及態度、持份者參與、創新、個人發展和領導才能。



市建局獲僱員再培訓局認為「人才企業」，以表揚其於人力培訓及發展方面的傑出成就。

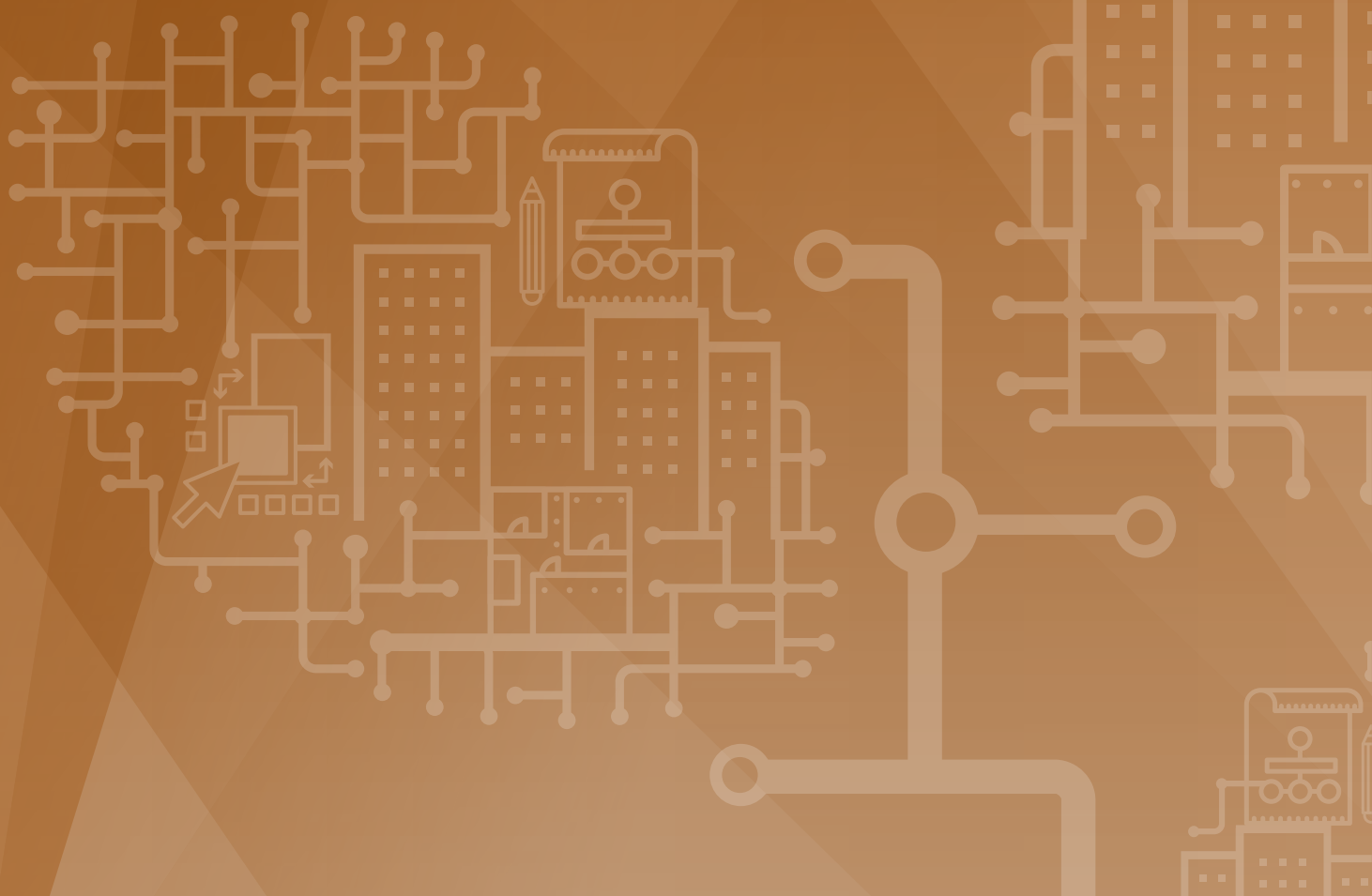
市建局會將該等能力標準納入部門晉升階梯，以強化評估接任員工及職業發展所需的關鍵技能及知識。相同的能力標準亦用以評估具潛質的接任人，釐定其是否已適宜接任，或是尚有待改善的空間。

作為接班人計劃的一部分，市建局於二零一七／一八年度聘用了四名管理培訓生，並將於二零一八／一九年度聘用兩名管理培訓生。市建局力求從內部培養市區更新及發展的人才，支持機構的可持續發展。

鑒於近期成功推行工作改善小組計劃，市建局將再次全面推行該計劃，以推動市建局內持續進修及精益求精的文化。

---

# 管理層討論及分析



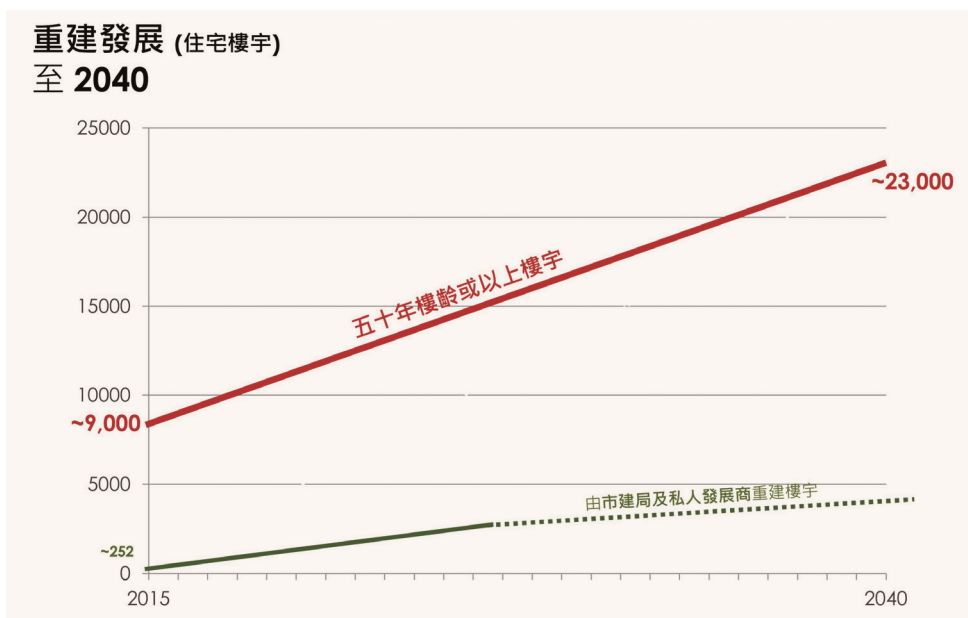
---

根據二零一六年進行的一項研究，香港約有九千七百幢樓宇的樓齡超過五十年，其中約三千五百幢屬失修或明顯失修。到二零四六年，達五十年樓齡的樓宇將會接近二萬八千幢，相信失修樓宇的升幅亦相近。這些舊樓的發展潛力有限，當中很多已達到或接近所准許的發展密度限制，可增加的地積比接近零。這類舊樓對私人發展商來說，毫無重建吸引力。更甚的是，重建項目面對的挑戰不只是發展風險，還有來自佔用人及關注團體的潛在阻力，拖延項目的進度。



## 市區更新現況

本局自二零零一年成立以來，截至二零一八年六月三十日為止，已啟動及執行六十一個項目，包括五十八個重建項目、兩個保育項目及一個活化項目。此外，本局與香港房屋協會(房協)共同開展六個重建項目。於該等六十七個項目中(包括六個房協項目)，二十三個項目經已完成，餘下的正處於規劃、收購或建造工程階段。本局亦接手並繼續執行十個由前土地發展公司在本局成立之前已開展的項目。



市區更新面對的挑戰：市區更新的進度難以追趕市區老化的速度

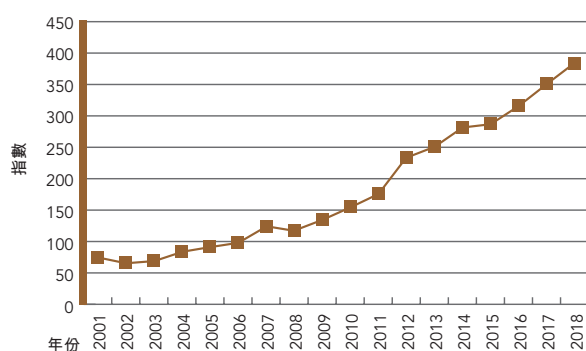
## 挑戰與機遇

為減低樓市下跌對本局發展中物業價值構成的風險，本局竭力完成開展多年的兩個項目的遷置工作，以及四個項目的招標工作。

現時房地產市場處於歷史高位(見圖一)，房屋供應亦在上升，未來三至四年將有約九萬六千個單位落成。新房屋供應增加再加上利率回升，均會對市場氣氛產生負面影響。由於本局乃根據「七年樓齡」自置居所津貼及特惠金補償政策去進行重建項目物業的收購，因此本局須承擔相比私人發展商較高的

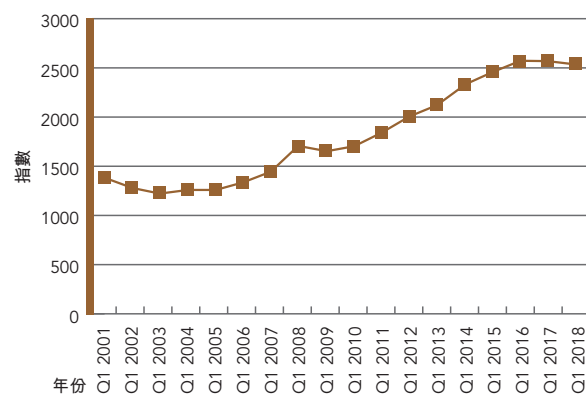
發展成本，並導致過去數年本局項目的收購價與項目招標價存在差距，本局項目的收購成本以樓面地價計算為每平方呎八千七百元，較項目招標時的七千三百元樓面地價為高。同時，建築成本雖然在過去兩年大致沒有太大改變，但整體仍然高企(見圖二)。故此，本局適時批出合作發展合約，有助減輕發展中物業所承受的市場風險。

**圖一：私人住宅售價指數**  
**二零零一年五月至二零一八年五月 -**  
**所有類別\***



\*香港特別行政區政府，差餉物業估價署，香港物業報告每月補編(二零一八年七月)。

**圖二：季度建造工程招標**  
**二零零一年至二零一八年四月價格指數\***



\*利比香港報告，季度建築造價更新(二零一八年六月)

同時，本局密切留意「需求主導」重建項目(先導計劃)的成效。該計劃在二零一一年《市區重建策略》公布後推出，旨在按大多數業主的意願，協助他們自行進行重建。該計劃於二零一四年作首次檢討，旨在提升該計劃下項目的規劃裨益。然而這些經檢討後的修訂仍不利於實現該計劃的目標，導致需對該計劃進行更全面檢討。該計劃現正根據下述油旺地區研究進行策略性分析及檢討。

## 小區發展模式

本局在土瓜灣一共啟動六個項目，在較大範圍發展有重建需要的失修樓群，以充分發揮項目的發展潛力。透過優化城市布局及規劃合適土地用途，建立社區友善的環境，為社區帶來更大裨益。本年報內的「業務回顧」一章介紹了按小區發展模式開展的數個土瓜灣重建項目的細節，以及相關規劃與社會裨益；而「企業可持續發展」一章則闡釋了本局特別為受這些重建項目影響的居民而設、以人為本的「夥伴同行」計劃。

本局於二零一七年開展油旺地區研究。過往的市區更新研究著重探索在4R下個別重建發展及其他可能的機遇；然而，油旺地區研究將全面涵蓋包括改造重設的5R工作策略，同時結合時間因素，為小區發展模式進行的市區更新，制定政策框架及實施機制策略。研究亦會剖析激發重建發展潛力，例如地積比率的轉移的可行性，亦會審視現行法例及制度框架的相關規例及其限制。油旺地區研究將會嘗試在小區發展策略下，確立可行及財務上可持續的項目，並涵蓋5R工作，務求可推展至本港其他舊區實踐。

## 樓宇復修

樓宇復修與重建發展是本局兩大核心業務。自二零一五年七月起接手香港房屋協會在「樓宇維修綜合支援計劃」下的工作後，本局現時是本港處理樓宇復修的主要機構。保養及維修樓宇是業主的責任，然而業主往往因缺乏財政支持、技術支援、組織能力和意識而對樓宇復修卻步，有見及此，本局向來均致力推動樓宇復修，透過各項貸款支援及資助計劃，包括強制驗樓資助計劃、樓宇維修綜合支援計劃、樓宇更新大行動及「招標妥」樓宇復修促進服務，向業主立案法團提供財務資助、技術支援及服務，反應熱烈，廣受好評。

### 「招標妥」促進樓宇復修

「招標妥」樓宇復修促進服務（「招標妥」）於二零一六年推出，以回應行政長官當年的施政報告，計劃旨在協助業主減低工程採購階段的圍標風險。截至二零一八年六月三十日為止，本局經已收到超過六百宗申請，顯示這項提供技術服務的計劃受到私人樓宇的業主立案法團的歡迎。

### 樓宇復修新策略研究

樓宇復修新策略研究以全方位審視樓宇復修，以期減少未來跌入失修或明顯失修類別而需要重建的樓宇數目。對於樓齡不到三十年的樓宇業主，本局倡議提高他們對樓宇維修的意識，建立預防性樓宇維修的新思維，以延長樓宇使用期。即將設立的全新「樓宇復修平台」，將為業主及其他關注樓宇復修的持份者，提供涵蓋樓宇結構、外牆飾面、消防設

備、節能及無障礙設施等五項元素的樓宇復修及改造重設的標準，以及相關的費用參考。

## 保育及活化

《市區重建策略》第五段列明本局的任務為「保存具歷史、文化和建築學價值的樓宇、地點及構築物」。為此，本局推行了十個涉及保育及活化樓宇的項目。其中三個為純保育或活化項目，其餘七個則是包括保育樓宇的重建項目。兩個積極進行中的純保育項目為太子道西及上海街／亞皆老街項目。太子道西保育項目內的所有收購單位經已翻新，並已出租作不同用途，包括社會企業之用；至於上海街／亞皆老街保育項目，新建築將與保留的「騎樓」建築群結合，其建造工程正在進行中。

中環街市活化項目是另一項歷史建築活化項目，於二零零九年啟動，以回應二零零九／一零年《施政報告》內「保育中環」的新措施。本局董事會通過了一個簡約活化方案，使項目能提前完成給公眾享用，並成立了一個專責委員會，密切監督該項目的活化計劃，而工程已於二零一七年十月開展。





團隊訓練協助建立一支高效及投入的團隊。

## 人力資源

為應對瞬息萬變的營運環境，本局需要確立新的核心才能與培訓計劃。本局已為不同職級員工推出所需的相關技術培訓計劃。本局於二零一七年十二月透過問卷調查、訪談及焦點小組，進行培訓與發展需求調查。未來，培訓將主要集中增強員工在工作中應用最新技術的能力；透過本地和海外參觀及訪問擴闊視野；舉行工作坊、講座及模擬練習，進一步提升人際關係及領導技能；進行項目研究，加強他們的靈活性及機構企業思維。

本局已進行部門檢討，使機構更協調一致並提高效率，以便更好配合市區更新方向。此外，為推動持續改善文化，繼早前成功試行工作改善小組，我們將繼續為各部門設立工作改善小組，以發展、交流及將他們的創新理念應用於工作中，從而改善工作流程及提高效率。

於二零一七/一八年度，本局繼續對員工需求進行嚴格檢討，雖然整體工作量顯著增加，員工人數依然減少百分之一點八。然而，為持續培育領導人才，本局於年內招聘了四名管理見習生。與此同時，為確保提供具競爭力的薪酬，以吸引、激勵及保留合適人才去履行本局使命，本局自二零一八年四月一日起實施優化的中層管理層級薪酬架構。

## 展望將來

樓宇急速老化一直是本局面對的主要挑戰，而本局的營運環境亦會因應金融市場、社會整體氣氛而不斷變化。未來數年，我們將無可避免要面對及克服各種障礙及挑戰，在以現行模式推展4R工作的同時，我們對現正進行的兩項策略研究抱有期望，相信研究成果帶來的變革有助我們的工作更具果效。

## 財務回顧

### (一) 二零一七／一八業績回顧

#### (a) 收益

截至二零一八年三月三十一日止年度的收益為一百三十八億六千八百萬元。收益包括已招標項目的前期款項、本局由聯營發展項目所分得的盈餘及銷售啟德發展項目「煥然壹居」單位的收入。該金額較二零一六／一七年度的收益五十億三千五百萬元多八十八億三千三百萬元。三個項目（即卑利街／嘉咸街（地盤C），新填地街／山東街及福澤街／利德街）年內已招標。地盤總面積為四千七百五十五平方米，相較二零一六／一七年度三個已招標項目共二千二百零二平方米地盤總面積為多，再加以物業價格上升，而導致二零一七／一八年內前期款項較多。

二零一七／一八年度來自聯營發展項目所分得的銷售收入為十一億二千八百萬元（二零一六／一七年度：十二億四千九百萬元），此收益乃根據聯營發展項目的發展合約內所訂明，代表超過門檻後所分得的盈餘。年內帶來盈餘的項目主要包括早年簽訂合作發展協議的項目。

二零一七／一八年度確認銷售啟德發展項目「煥然壹居」住宅單位的收入為一億五千七百萬元（二零一六／一七年：十七億六千三百萬元）。於二零一七／一八年，有關單位主要以現行市場價格出售。

但於二零一六／一七年，有關單位根據資助出售房屋計劃按本局評估的市場價值的百分之八十六出售。

#### (b) 其他收入

本年度的其他收入為四億五千一百萬元（二零一六／一七年度：二億九千萬元），其中三億二千萬元（二零一六／一七年度：二億四千四百萬元）來自銀行存款及定息投資產品所賺取的利息收入，平均年息率為一點六厘（二零一六／一七年度：年息率一點三八厘），其他收入亦包括來自本局持有物業的租金收入。

#### (c) 行政費用

二零一七／一八年度的行政費用為四億二千三百萬元（二零一六／一七年度：四億一千八百萬元），主要包括員工成本、辦公室租金及支出。本局在可行情況下推行成本控制措施，以減少行政費用。

為了增加成本效益和人才投資效率，本局於本財政年度凍結招聘人手。員工數目由二零一七年三月三十一日的五百一十六名，減少至二零一八年三月三十一日的五百零一名。在五百零一名員工當中，以少於三年合約期聘用的有十五名（二零一七年三月三十一日：十五名）。

**(二) 於二零一八年三月三十一日的財務狀況****(d) 物業及已承擔的項目減值準備撥回**

根據本局詳載於財務報表附註2(g)及2(m)的會計政策。本局於二零一七／一八年度作出的物業及已承擔的項目的減值準備撥回為五億二千六百萬元，主要是由於年內物業價格上漲所致。

**(e) 年內盈餘**

本局於二零一七／一八年度錄得一百二十億三千八百萬元的淨盈餘，相比二零一六／一七年度淨盈餘的三十一億四千二百萬元，增加八十八億九千六百萬元。除撥回物業及已承擔的項目的減值準備五億二千六百萬元前，二零一七／一八年度的盈餘為一百一十五億一千二百萬元，而二零一六／一七年度則為二十三億一千二百萬元。二零一七／一八年淨盈餘主要由(a)已招標項目的盈餘；(b)各聯營發展項目出售款項的盈餘分成；及(c)因年內物業價格上漲而撥回各物業及已承擔的項目的減值準備所貢獻。

**(a) 發展中物業**

於二零一八年三月三十一日的「發展中物業」價值為二百五十七億六千九百萬元(二零一七年三月三十一日：一百九十億八千七百萬元)。此價值包括項目的收購及發展成本，其中十四個項目各自處於不同的發展階段。扣除累積減值準備十九億八千萬元(二零一七年三月三十一日：三十三億五百萬元)後，淨值為二百三十七億八千九百萬元(二零一七年三月三十一日：一百五十七億八千二百萬元)。淨值增加的主因是本年度加快收購九龍城項目及被撥回的減值準備，當中被某些在本年內招標的項目所抵銷。

**(b) 現金及銀行結餘**

於二零一八年三月三十一日，本局的現金、銀行存款連同持有的證券總額為二百一十二億二千一百萬元(二零一七年三月三十一日：一百九十七億四千一百萬元)。

本局的現金盈餘以短期存款方式存放於多家銀行，以及按照財政司司長批核以保本為主要目標的投資指引，投資在信貸評級達致指引所要求的定息產品。

扣除下文第(二)(c)段所述的二十七億九千一百萬元貸款(二零一七年三月三十一日：三十二億八千八百萬元)，於二零一八年三月三十一日，本局的淨流動資金包括所持有的證券為一百八十四億三千萬元(二零一七年三月三十一日：一百六十四億五千三百萬元)。

#### (c) 已發行債券

本局現時的標準普爾評級為AA+。於二零一八年三月三十一日，本局在十億美元的中期債券發行計劃下已發行二十七億九千一百萬元的債券。

#### (d) 資產淨值

於二零一八年三月三十一日，本局的資產淨值為四百四十六億四千四百萬元(二零一七年三月三十一日：三百二十六億六百萬元)，當中包括政府注資共一百億元(二零一七年三月三十一日：一百億元)，以及累積盈餘三百四十六億四千四百萬元(二零一七年三月三十一日：二百二十六億六百萬元)。

本局在過去十年的財務摘要總結在本年報的九十一頁。

### (三) 政府注資及豁免稅款

於二零零二年六月二十一日，立法會財務委員會批准政府由二零零二／零三年至二零零六／零七年的五個財政年度期間，注入五筆各二十億元的注資於本局，合共一百億元。此外，政府亦繼續豁免本局繳納稅款。

### (四) 政府免補地價

政府在批出重建地盤時豁免本局補地價。於二零一七／一八年度，四幅批地獲政府豁免補地價，總值四十億七千七百萬元。自二零零一年五月起，政府共豁免四十幅批地補地價，累積的豁免補地價總額為一百九十四億八千八百萬元。

假若補地價不獲豁免，本局於二零一七／一八年度的一百二十億三千八百萬元淨盈餘會減少四十億七千七百萬元至七十九億六千一百萬元；於二零一八年三月三十一日的累積盈餘亦會減少一百九十四億八千八百萬元至一百五十一億五千六百萬元，而於二零一八年三月三十一日的資產淨值亦會減少至二百五十一億五千六百萬元。

## (五) 財務資源、流動資金與承擔額

於二零一八年三月三十一日，本局的淨流動資金包括所持有的證券總額為一百八十四億三千萬元。同日，按照本局內部專業估算，本局就已開展的項目之應計款項，以及預計未履行的承擔額，合共有一百七十億八千八百萬元。

除上文第(二)(c)段所述的十億美元中期債券發行計劃外，於二零一八年三月三十一日，本局亦向銀行取得七億元的無承擔貸款額。本局預先向外融資，以確保持有足夠資金，按計劃推行市區更新計劃。

當本局實施市區更新項目時，會因為地產市場波動而面對財務風險。由於個別項目在遷置工作完成後的招標過程中，會受到不同的物業市況影響，加上各項目的發展潛質亦不同，故本局在該項目所收取的前期款項可能高於或低於該項目的收購成本。於二零一八年三月三十一日，發展中物業除減值準備前的總成本為二百五十七億六千九百萬元。

本局預計撇除經常性營運開支，未來五年需要的總現金支出約為三百億元，以應付目前未履行的承擔額及推行項目的開支。這些開支涵蓋重建發展、樓宇復修以及保育活化的項目。而視乎有關方面對各項措施(包括復修計劃擴大計劃及其他新增計劃)的反應，開支可能需要作出相應修訂。

本局會繼續檢討營運計劃，以採取審慎的理財方針及參照良好的商業模式運作，確保市區更新計劃可以持續推行。

## 項目概覽

項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	發展前地盤資料				項目發展資料			
					項目地盤面積平方米	總樓面面積平方米	樓宇 <sup>(1)</sup>	人口	住宅單位	總樓面面積平方米	住宅樓面面積平方米	
1-44 - 由市建局開展並正在進行的44個項目												
1 <sup>(5)</sup>	KC-014	土瓜灣榮光街／崇安街	2018/19	6月		3,016	14,853	36	1,060	560	25,713	21,427
2 <sup>(5)</sup>	YTM-011	大角咀橡樹街／埃華街	2017/18	3月		820	2,959	6	205	115	5,985	4,987
3 <sup>(5)</sup>	C&W-006	皇后大道西／賢居里	2017/18	3月		2,046	4,107	6	160	189	11,290	9,690
4 <sup>(5)</sup>	C&W-005	西營盤崇慶里／桂香街	2017/18	7月		1,120	3,984	9	231	165	8,666	8,266
5 <sup>(5)</sup>	KC-013	土瓜灣啟明街／榮光街	2016/17	3月		1,749	7,458	12	268	見備註	11,797	9,831
6 <sup>(5)</sup>	KC-012	土瓜灣榮光街	2016/17	6月		1,258	5,023	14	343	見備註	10,530	8,775
7 <sup>(5)</sup>	KC-011	土瓜灣鴻福街／啟明街	2016/17	6月		2,635	12,628	23	821	400	21,960	18,300
8 <sup>(5)</sup>	KC-010	土瓜灣鴻福街／銀漢街	2016/17	6月		4,951	21,495	43	1,468	750	41,058	34,215
9 <sup>(5)</sup>	KC-008(A)	土瓜灣馬頭角春田街／崇志街	2016/17	5月		2,475	3,738	14	200	310	14,724	12,270
10 <sup>(5)</sup>	KC-009	土瓜灣馬頭角庇利街／榮光街	2015/16	3月		8,042	39,644	94	2,640	1,152	66,627	55,522
11 <sup>(4,5)</sup>	DL-11:YTM	大角咀槐樹街	2015/16	5月		474	3,228	5	234	69	3,522	3,131
12 <sup>(4,5)</sup>	DL-10:KT	觀塘恒安街	2014/15	11月		865	5,304	10	393	138	6,663	5,922
13 <sup>(5)</sup>	SSP-016	深水埗青山道／元州街	2013/14	2月		1,900	7,335	16	402	261	14,841	12,367
14 <sup>(4,5)</sup>	DL-8:KC	馬頭角啟明街	2013/14	12月		553	2,467	6	122	72	4,545	3,788
15 <sup>(4,5)</sup>	DL-6:YTM	大角咀福澤街／利得街	2013/14	6月		769	3,461	2	171	138	5,915	4,892

項目發展資料				備註	進度
商業樓面面積 平方米	其他用途樓面面積 平方米	政府／團體／社區設施樓面面積 平方米	公眾休憩用地 <sup>(2)</sup> 平方米		
4,286	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2018年6月22日刊憲公布開展
998	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2018年3月16日刊憲公布開展
740	0	860	538	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2018年3月16日刊憲公布開展
400	0	0	150	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2017年7月28日刊憲公布開展 發展局局長於2018年3月23日授權市建局進行項目 於2018年5月14日發出首次收購建議
1,966	0	0	0	KC-013 項目將會與KC-012合併，合併後地盤可建414個單位 合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2017年3月17日刊憲公布開展 發展局局長於2017年10月13日授權市建局進行項目 於2017年12月6日發出首次收購建議 於2018年2月20日向發展局局長遞交收回土地申請
1,755	0	0	0	KC-012 項目將會與KC-013合併，合併後地盤可建414個單位 合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2016年6月3日刊憲公布開展 發展局局長於2017年3月10日授權市建局進行項目 於2017年7月7日發出首次收購建議 於2018年2月20日向發展局局長遞交收回土地申請
3,660	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2016年6月3日刊憲公布開展 發展局局長於2017年3月3日授權市建局進行項目 於2017年7月7日發出首次收購建議 於2018年2月20日向發展局局長遞交收回土地申請
6,843	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2016年6月3日刊憲公布開展 行政長官會同行政會議於2017年10月31日核准項目發展計劃圖則 於2017年12月6日發出首次收購建議
2,454	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2016年5月6日刊憲公布開展 於2016年7月5日以特別安排發出首次收購建議 行政長官會同行政會議於2017年10月31日核准項目發展計劃圖則 於2017年12月6日發出第二輪收購建議
11,105	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2016年3月4日刊憲公布開展 發展局局長於2016年11月25日授權市建局進行項目 於2017年7月7日發出首次收購建議 於2017年11月23日向發展局局長遞交收回土地申請
391	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2015年5月29日刊憲公布開展 於2015年8月10日發出首次收購建議 發展局局長於2016年1月11日授權市建局進行項目 於2017年1月20日刊憲公布政府收回土地 地盤於2017年4月20日復歸政府 正進行居民搬遷工作
241	0	500	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2014年11月7日刊憲公布開展 於2015年1月16日發出首次收購建議 發展局局長於2015年7月7日授權市建局進行項目 於2016年7月15日刊憲公布政府收回土地 地盤於2016年10月15日復歸政府 市建局於2018年1月19日接納批地文件的初步基本條款建議書 於2018年4月17日完成居民搬遷工作 於2018年5月2日 批出拆卸工程合約
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 發展局局長於2014年11月15日授權市建局進行項目 於2016年2月26日刊憲公布政府收回土地 於2016年3月17日申請批地 地盤於2016年5月26日復歸政府 於2018年3月19日完成居民搬遷工作 市建局於2018年6月20日接納批地文件的初步基本條款建議書
308	0	450	0	合資格的住宅業主可參與「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 發展局局長於2014年5月24日授權市建局進行項目 於2015年3月27日刊憲公布政府收回土地 地盤於2015年6月27日復歸政府 市建局於2015年7月3日接納批地文件的初步基本條款建議書 於2015年7月10日完成居民搬遷工作 已完成拆卸工程 於2017年3月1日遞交臨時休憩用地的短期租約申請
1,023	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	於2017年6月13日批出合作發展協議 於2017年9月7日簽署批地文件 於2017年9月7日將地盤交付合作發展伙伴 於2018年5月26日獲批核總建築圖則 正進行地基工程

## 項目概覽

	項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	發展前地盤資料				項目發展資料		
						項目地盤面積 平方米	總樓面面積 平方米	樓宇 <sup>(1)</sup>	人口	住宅單位	總樓面面積 平方米	住宅樓面面積 平方米
16 <sup>(4,5)</sup>	DL-4:SSP	深水埗九龍道/橋蔭街	2013/14	4月		599	3,817	1	229	100	4,884	4,070
17 <sup>(4,5)</sup>	DL-5:SSP	深水埗通州街/桂林街	2013/14	4月		1,640	10,313	1	552	209	13,410	9,090
18 <sup>(9)</sup>	SSP-015	深水埗東京街/福榮街	2012/13	3月		1,268	4,964	13	270	175	9,513	7,927
19 <sup>(3,5)</sup>	IB-2:SSP	長沙灣汝洲西街	2012/13	1月		1,393	12,145	1	0	0	16,716	0
20 <sup>(4)</sup>	DL-1:SSP	深水埗海壇街229A至G號	2012/13	4月		483	2,547	1	172	87	3,639	3,235
21 <sup>(4,5)</sup>	DL-2:SSP	深水埗海壇街205至211A號	2012/13	4月		470	2,952	1	222	76	3,599	3,132
22 <sup>(4,5)</sup>	DL-3:YTM	大角咀杉樹街/橡樹街	2012/13	4月		865	5,105	11	330	142	6,594	5,610
23 <sup>(9)</sup>	YTM-010	旺角新填地街/山東街	2011/12	2月		1,640	10,024	20	637	187	12,510	10,425
24 <sup>(9)</sup>	KC-007	馬頭角九龍城道/上鄉道	2011/12	11月		1,622	7,258	16	475	294	12,456	10,380
25	SSP-014	深水埗福榮街	2010/11	3月	喜遇	649	2,456	6	194	136	5,030	4,471
26 <sup>(9)</sup>	KC-006	馬頭角北帝街/新山道	2010/11	3月		1,277	6,389	12	296	228	9,782	8,152



項目發展資料				備註	進度
商業樓面面積 平方米	其他用途樓面面積 平方米	政府／團體／社區設施樓面面積 平方米	公眾休憩用地 <sup>(2)</sup> 平方米		
814	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	於2016年10月25日批出合作發展協議 於2016年12月5日將地盤交付合作發展伙伴 於2017年1月5日簽署批地文件 於2017年6月9日獲批核總建築圖則 已完成地基工程 於2018年4月30日開展上層結構工程
4,320	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 發展局局長於2013年9月26日授權市建局進行項目 於2015年3月6日刊憲公布政府收回土地 於2015年3月12日申請批地 地盤於2015年6月6日復歸政府 於2016年6月14日完成居民搬遷工作 城規會於2017年3月3日批准市建局根據《城市規劃條例》第16條提出的設計修訂申請 已完成拆卸工程 市建局於2017年12月4日接納批地文件的初步基本條款建議書 於2018年6月12日批出合作發展協議 市建局於2018年6月15日接納批地文件具有約束力的基本條款建議書
1,586	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 上訴委員會於2014年7月11日刊憲公布維持發展局局長的授權決定 於2014年9月10日發出首次收購建議 於2014年11月11日向發展局遞交政府收地申請
16,716	0	0	0		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 於2014年8月7日向發展局遞交政府收地申請
404	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	於2014年12月22日批出合作發展協議 於2015年2月27日簽署批地文件 於2015年3月2日將地盤交付合作發展伙伴 於2016年7月5日獲批核總建築圖則的修訂 於2017年11月29日取得預售樓花同意書 於2017年12月15日推出住宅單位發售 現正進行裝修工程
467	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	於2015年12月22日批出合作發展協議 於2016年3月23日簽署批地文件 於2016年4月20日將地盤交付合作發展伙伴 於2018年4月26日獲批核總建築圖則 已完成地基工程 正進行上層結構工程
984	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	於2016年6月14日批出合作發展協議 於2016年8月8日簽署批地文件 於2016年10月4日將地盤交付合作發展伙伴 於2017年12月6日獲批核總建築圖則(第二次修訂) 正進行地基工程
2,085	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	於2017年12月18日批出合作發展協議 於2018年3月8日簽署批地文件 於2018年4月18日將地盤交付合作發展伙伴
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	於2016年1月26日批出合作發展協議 於2016年3月21日簽署批地文件 於2016年4月25日將地盤交付合作發展伙伴 完成地基工程 完成挖掘與側向承托工程 正進行上層結構工程 於2018年5月9日獲批核總建築圖則的修訂
559	0	0	0	不少於50%住宅單位為45或少於45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	於2015年3月31日批出合作發展協議 於2015年5月26日簽署批地文件 於2015年6月15日將地盤交付合作發展伙伴 於2017年7月25日取得預售樓花同意書 於2017年9月推出住宅單位發售 於2018年3月28日獲批核總建築圖則修訂 現正進行裝修工程
1,630	0	0	0	25至36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	於2015年7月28日批出合作發展協議 於2015年11月2日簽署批地文件 於2015年11月19日將地盤交付合作發展伙伴 於2018年3月6日獲批核總建築圖則的修訂 現正進行上層結構工程

## 項目概覽

	項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	發展前地盤資料				項目發展資料		
						項目地盤面積 平方米	總樓面面積 平方米	樓宇 <sup>(1)</sup>	人口	住宅單位	總樓面面積 平方米	住宅樓面面積 平方米
27 <sup>(9)</sup>	TKW/1/002	馬頭角馬頭圍道/春田街	2009/10	2月		3,377	10,393	33	660	493	24,399	20,332
28	SSP/3/001	深水埗順寧道	2009/10	6月	尚都	825	3,820	8	130	157	7,159	5,959
29	MTK/1/002	馬頭角新山道/炮仗街	2009/10	5月	喜築	1,171	6,046	14	290	209	10,345	8,778
30 <sup>(5A)</sup>	MK/01	旺角上海街/亞皆老街	2008/09	9月		1,128	3,944	14	157	0	5,175	0
31 <sup>(9)</sup>	MK/02	旺角太子道西/圍藝街	2008/09	9月		1,440	4,334	10	31	0	6,126	0
32 <sup>(9)</sup>	TKT/2/002	大角咀晏架街/福全街	2007/08	3月		726	3,855	11	245	0	6,529	0
33	TKW/1/001	馬頭角浙江街/下鄉道	2007/08	2月	津匯	931	5,226	10	302	175	8,378	6,980
34 <sup>(5A)</sup>	K1	黃大仙衙前圍村	2007/08	10月		6,013	2,051	116	124	750	37,097	34,778
35 <sup>(5A)</sup>	H18	上環卑利街/嘉咸街	2007/08	7月	My Central (H18 - 地盤 B)	5,267	20,219	47	740	301	67,528	22,638

項目發展資料				備註	進度
商業樓面面積 平方米	其他用途樓面面積 平方米	政府／團體／社區設施樓面面積 平方米	公眾休憩用地 <sup>(2)</sup> 平方米		
3,105	962	0	500	繼馬頭圍道場樓及毗鄰一幢樓宇拆卸後，市建局按政府要求開展項目 其他用途樓面作社區用途(例如社會企業)	於2015年4月13日簽署批地文件 完成地基工程 於2018年2月8日獲批核總建築圖則 現正進行上層結構工程
1,200	0	0	0		於2014年4月14日批出合作發展協議 於2014年6月16日簽署批地文件 於2014年6月18日將地盤交付合作發展伙伴 於2015年11月13日獲批核總建築圖則的修訂 於2016年4月19日取得預售樓花同意書 於2016年7月17日推出住宅單位發售 於2018年3月8日取得入伙紙 現正進行裝修工程
1,567	0	0	0		於2014年4月29日批出合作發展協議 於2014年8月6日簽署批地文件 於2014年10月14日將地盤交付合作發展伙伴 於2016年8月22日取得預售樓花同意書 於2016年9月29日推出住宅單位發售 於2018年4月30日獲批核總建築圖則的修訂 現正進行裝修工程
5,175	0	0	0	劃作「其他指定用途」註明 「騎樓式唐樓作商業及／或文化用途」	於2014年7月25日完成居民搬遷工作 於2014年12月12日獲城規會批核規劃申請 於2017年1月25日簽署批地文件 於2017年12月22日獲批核總建築圖則的修訂 正進行上層結構工程
6,126	0	0	0	劃作「其他指定用途」註明 「騎樓式唐樓作商業及／或文化用途」	完成所有期數的裝修工程，租客已收樓
6,529	0	0	0	商業樓面作酒店(288個房間)	於2015年6月16日批出合作發展協議 於2015年8月28日將地盤交付合作發展伙伴 於2015年9月18日簽署批地文件 現正進行上層結構工程
1,398	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 於2014年12月4日簽署上落貨車位規定修訂函件 於2016年8月23日取得預售樓花同意書 於2017年2月8日獲批核總建築圖則的修訂 於2017年5月25日取得入伙紙 於2018年1月15日取得滿意紙 於2018年2月4日推出住宅單位發售
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、重置公厕及其他有蓋面積，惟實際面積須視乎詳細設計方能作實。	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 於2016年1月26日完成居民搬遷工作 市建局於2016年3月4日接納批地文件的初步基本條款建議書 現正進行考古影響評估
43,450	180	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 商業樓面面積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A 於2017年3月1日批出合作發展協議 於2017年6月6日簽署批地文件 於2017年6月6日將地盤A交付合作發展伙伴 正進行地基工程  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 於2016年8月25日取得鮮貨零售中心的分階段入伙紙 於2017年10月推出住宅單位發售 於2018年4月13日獲批核園景設計總圖 於2018年4月26日獲批核總建築圖則的修訂 正進行上層結構工程  地盤C 於2017年10月24日批出合作發展協議 於2018年1月26日簽署批地文件 於2018年1月26日將地盤C交付合作發展伙伴

## 項目概覽

	項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	發展前地盤資料				項目發展資料		
						項目地盤面積 平方米	總樓面面積 平方米	樓宇 <sup>(1)</sup>	人口	住宅單位	總樓面面積 平方米	住宅樓面面積 平方米
36 <sup>(5)</sup>	K7	觀塘市中心	2006/07	3月	觀月•樺峯 (月華街地盤)	53,500	96,104	63	3,139	2,298	401,250	160,610
37	K9	旺角麥花臣室內場館	2005/06	3月	麥花臣滙	2,400	2,788	1	0	293	24,767	16,705
38 <sup>(5)</sup> 39 40	SSP/1/ 003-005	深水埗海壇街/桂林街及北河街	2005/06	2月		7,507	25,344	70	1,589	876	57,334	49,962
41	H14	筲箕灣西灣河街	2005/06	9月		710	3,796	2	21	144	5,680	5,680
42 <sup>(7)</sup>	WC/001	灣仔茂蘿街/巴路士街	2004/05	3月		780	2,687	10	122	0	2,435	0
43	K32	大角咀杉樹街/晏架街	2004/05	12月	奧柏•御峯	2,328	11,802	30	518	462	20,952	17,460
44 <sup>(5,6)</sup>	H19	上環士丹頓街/永利街	2002/03	3月		1,997	3,049	24	98	154	6,117	5,247
1-44 小計(A)						134,679	411,112	842	20,261	12,679	1,043,240	635,004

項目發展資料				備註	進度
商業樓面面積 平方米	其他用途樓面面積 平方米	政府／團體／社區設施樓面面積 平方米	公眾休憩用地 <sup>(2)</sup> 平方米		
206,140	3,500	31,000	13,348	<p>商業樓面面積包括 65,860 平方米作辦公樓、32,000 平方米作酒店</p> <p>政府／團體／社區設施包括月華街地盤內 6,200 平方米作觀塘賽馬會健康院；主地盤內 8,100 平方米作政府用途及 16,700 平方米作公共交通交匯處</p> <p>商業樓面面積預留 1,300 平方米作社會企業</p> <p>其他用途樓面面積包括 3,500 平方米作城市窗口</p> <p>住宅單位包括月華街地盤 299 個單位，主地盤 1,999 個單位</p> <p>公共空間包括按《城市規劃條例》第 16 條批核要求的最少 9,348 平方米地面公眾休憩用地及按地契要求最少 4,000 平方米平台公眾休憩用地</p>	<p>月華街地盤 正出售住宅單位 於 2014 年 7 月 8 日取得入伙紙 於 2014 年 10 月 29 日取得滿意紙</p> <p>主地盤 (第二、三、四及五發展區) 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 於 2013 年 6 月 27 日就第五發展區發出修訂的收購建議 正進行第五發展區的收購工作</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 B 類修訂 美沙爾診所於 2014 年 3 月 13 日取得入伙紙</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>位於前美都大廈地盤的臨時巴士總站於 2014 年 11 月 30 日投入運作</p> <p>城規會於 2018 年 2 月 9 日批准分開發展第四及第五發展區的修訂總綱發展藍圖</p> <p>第二及第三發展區 (批出合作發展協議後)： 於 2014 年 9 月 1 日批出合作發展協議 總建築圖則的修訂於 2014 年 9 月 5 日獲批 於 2014 年 12 月 19 日簽署批地文件 於 2014 年 12 月 19 日將地盤交付合作發展伙伴 屋宇署於 2015 年 8 月 25 日知悉公廁及垃圾收集站拆卸工程完工 橋樑及有關建築物外觀諮詢委員會於 2015 年 9 月 15 日接納行人天橋的建議 根據《城市規劃條例》第 16 條申請增加單位數目 (由 1,869 個增至 1,999 個) 於 2016 年 1 月 8 日獲批核 已完成地基、挖掘與側向承托、公用設施改造及橋樑工程 現正進行上層結構工程 已完成行人天橋建造工程 於 2017 年 10 月 26 日獲批核總建築圖則的修訂 (大樓) 於 2017 年 11 月 28 日獲批核園景設計總圖 於 2018 年 4 月 25 日獲批核總建築圖則的修訂 (基座平台) 於 2018 年 5 月 18 日就第二及第三發展分期計劃取得入伙紙</p>
2,443	0	5,619	0	<p>獲批地者為香港遊樂場協會 政府／團體／社區設施為室內場館及青年中心</p>	<p>於 2012 年 12 月 31 日取得入伙紙 於 2014 年 1 月 28 日取得滿意紙 已出售所有單位</p>
5,307	0	2,065	1,500	<p>三個項目合併為一 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 2014 年 12 月 22 日批出合作發展協議 部分北河街於 2015 年 3 月 27 日起封閉 於 2015 年 3 月 27 日簽署批地文件 於 2015 年 3 月 27 日將地盤交付合作發展伙伴 按《城市規劃條例》第 16 條提交的申請於 2016 年 1 月 22 日獲批核 總建築圖則於 2017 年 5 月 24 日 (地盤 A)、2017 年 4 月 28 日 (地盤 B)、2017 年 6 月 9 日 (地盤 B) 獲批核 正進行公用設施改造工程 正進行上層結構工程</p>
0	0	0	0		<p>於 2015 年 9 月 22 日批出合作發展協議 於 2015 年 11 月 27 日簽署批地文件 於 2016 年 2 月 1 日將地盤交付合作發展伙伴 於 2018 年 2 月 28 日獲批核總建築圖則 (修訂) 正進行上層結構工程 於 2018 年 4 月 23 日獲批預售樓花同意書</p>
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」 總樓面面積包括保留巴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 於 2011 年 10 月 13 日簽署批地文件 於 2013 年 5 月 20 日取得入伙紙 於 2013 年 7 月 18 日正式開幕 於 2017 年 8 月 4 日取得滿意紙</p>
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 於 2012 年 9 月 20 日取得入伙紙 於 2012 年 12 月 27 日取得滿意紙 正出售貨尾單位</p>
870	0	0	474	<p>規劃大綱批准： (i) 地盤 B 的發展將配合城隍街以維持現有街景 (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 行政長官會同行政會議批核已修訂的發展計劃圖則 (剔出永利街及必利啫士街市用地 (地盤 A))，並於 2012 年 5 月 18 日刊憲 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 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 於 2013 年 12 月 17 日發出地盤 B 及 C 的修訂收購建議 撤回於 2017 年 3 月提交的總綱發展藍圖修訂</p>
359,406	7,077	41,754	19,320		

## 項目概覽

項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	發展前地盤資料				項目發展資料			
					項目地盤面積 平方米	總樓面面積 平方米	樓宇 <sup>(1)</sup>	人口	住宅單位	總樓面面積 平方米	住宅樓面面積 平方米	
0個由房協正在進行的項目												
房協已完成所有項目					0	0	0	0	0	0	0	
小計(B)					0	0	0	0	0	0	0	
45 - 由前土發公司開展而尚在進行的一個項目												
45	K11	尖沙咀河內道	<sup>(9)</sup>		名鑄	8,299	27,309	35	220	345	102,625	45,600
45 小計(C)					8,299	27,309	35	220	345	102,625	45,600	
總計(A) + (B) + (C)					142,978	438,421	877	20,481	13,024	1,145,865	680,604	
46-62 - 由市建局開展並已完成的17個項目 <sup>(8)</sup>												
46	K19	深水埗保安道/順寧道	2002/03	7月	豐盛居	1,394	4,898	14	327	166	12,534	10,451
47	K30	大角咀必發道/洋松街	2003/04	7月	i-home	1,229	6,313	13	280	182	10,363	9,215
48	K26	深水埗福榮街/福華街	2001/02	1月	海峯	1,384	5,129	13	246	173	12,453	10,378
49	K27	旺角新填地街	2002/03	10月	MOD 595	535	2,411	7	122	85	4,921	4,119
50 <sup>(6)</sup>	H16	灣仔莊士敦道	2001/02	1月	嘉善軒	1,970	7,640	28	333	381	20,567	17,967
51	H17	灣仔皇后大道東	2002/03	3月	Queen's Cube	378	1,806	6	25	96	3,984	3,543
52	K33	紅磡必嘉圍	2003/04	7月	御悅	277	834	3	9	68	2,338	2,077
53	H20	西營盤第一街/第二街	2002/03	11月	維城峰	3,536	15,690	41	777	488	38,178	34,259
54	K3	大角咀櫻桃街	2001/02	1月	海桃灣	4,510	14,416	64	1,020	522	43,231	36,466
55 56	SSP/1/ 001-002	深水埗荔枝角道/桂林街及醫局街	2004/05	3月	丰匯	3,339	13,197	33	551	402	29,720	24,780
57	TKT/2/ 001	大角咀福全街/杉樹街	2005/06	12月	奧朗•御峯	560	4,071	4	273	113	4,843	4,003
58	MTK/1/ 001	馬頭角北帝街/木廠街	2007/08	2月	喜點	772	3,772	9	229	168	6,944	5,787
59 <sup>(6)</sup>	SYP/1/ 001	西營盤第三街/餘樂里/正街	2005/06	12月	星鑽	2,150	4,140	22	213	255	16,463	16,218
60	K31	大角咀洋松街/松樹街	2004/05	12月	形品•星寓	2,195	10,332	29	474	377	19,735	16,425
61 <sup>(6)</sup>	H15	灣仔利東街/麥加力歌街	2003/04	10月	龔匯	8,236	36,534	85	1,613	1,275	79,931	67,939
62	K28	旺角洗衣街	2007/08	12月	SKYPARK	2,478	14,434	25	431	439	22,301	17,346
46-62 小計 <sup>(8)</sup> (D)					34,943	145,617	396	6,923	5,190	328,506	280,973	

項目發展資料				備註	進度
商業樓面面積 平方米	其他用途樓面面積 平方米	政府／團體／社區設施樓面面積 平方米	公眾休憩用地 <sup>(2)</sup> 平方米		
0	0	0	0		
0	0	0	0		
57,025	0	0	1,219	其他用途為381個酒店房間	現正出租商業樓面 已完成出售酒店 正出售貨尾單位 已完成Sunfield Investment Ltd. (市建局全資附屬公司)的股份轉讓
57,025	0	0	1,219		
416,431	7,077	41,754	20,539		
2,083	0	0	251		項目於2010-11年度完成
1,148	0	0	0		項目於2010-11年度完成 正出售店舖和車位
2,075	0	0	255		項目於2010-11年度完成 正出租店舖
802	0	0	0		項目於2009-10年度完成
2,600	0	0	0		項目於2008-09年度完成
441	0	0	0		項目於2011-12年度完成
261	0	0	0		項目於2011-12年度完成
1,722	0	2,197	700	商業樓面不包括政府／團體／社區設施	項目於2012-13年度完成
4,916	0	1,849	0	商業樓面不包括政府／團體／社區設施	項目於2014-15年度完成
4,940	0	0	580	兩個項目合併為一 商業樓面面積包括部分面積作社會企業用途	項目於2015-16年度完成 正出售餘下車位
840	0	0	0		項目於2015-16年度完成 正出售店舖
1,157	0	0	0		項目於2016-17年度完成
245	0	0	1,304	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	項目於2016-17年度完成
3,310	0	0	0	商業樓面面積包括「市建一站通」中心	於2011年8月29日取得入伙紙 於2011年11月24日取得滿意紙 項目於2017-18年度完成
9,404	0	2,588	3,967	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	於2014年3月31日取得地盤B入伙紙 於2015年4月21日取得地盤A入伙紙 於2015年11月2日取得滿意紙 項目於2017-18年度完成 正出租餘下店舖
4,955	0	0	0		於2016年10月14日取得入伙紙 於2017年3月31日取得滿意紙 項目於2017-18年度完成
40,899	0	6,634	7,057		

## 項目概覽

項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	發展前地盤資料				項目發展資料			
					項目地盤面積 平方米	總樓面面積 平方米	樓宇 <sup>(1)</sup>	人口	住宅單位	總樓面面積 平方米	住宅樓面面積 平方米	
<b>63-68 - 由房協進行並已完成的6個項目<sup>(8)</sup></b>												
63	K20	深水埗青山道／昌華街	2004/05	4月	喜盈	1,003	5,935	22	158	130	9,030	7,525
64	K21	深水埗青山道／元州街	2004/05	4月	喜善	2,614	14,193	24	496	350	23,526	19,605
65	K22	深水埗元州街／福榮街	2004/05	4月	喜漾	2,134	10,114	22	362	275	19,206	16,005
66	K23	深水埗青山道／興華街	2004/05	4月	喜韻	1,399	8,286	11	344	175	12,585	10,487
67	H21	筲箕灣筲箕灣道	2003/04	11月	樂融軒	1,871	9,834	17	400	274	19,555	16,338
68	K25	深水埗保安道／懷惠道	2003/04	7月	喜雅	2,592	9,923	19	528	327	21,214	17,680
63-68 小計 <sup>(8)</sup> (E)						11,613	58,285	115	2,288	1,531	105,116	87,640
<b>69-77 - 由前土發公司開展並由市建局完成的9個項目<sup>(8)</sup></b>												
69	K17	荃灣楊屋道	<sup>(9)</sup>		御凱	7,230	0	0	0	256	44,404	27,031
70	K13	荃灣市中心	<sup>(9)</sup>		萬景峯	20,300	56,851	96	7,119	1,466	134,185	107,884
71	H12	堅尼地城新海旁	<sup>(9)</sup>		泓都	6,075	24,808	65	1,683	1,182	62,904	62,794
72	H13	堅尼地城加惠民道	<sup>(9)</sup>		怡峯	728	4,000	1	0	89	7,280	7,280
73	K10	油麻地窩打老道／雲南里	<sup>(9)</sup>		窩打老道8號	3,869	6,610	27	444	576	32,012	32,012
74	H1	上環皇后街	<sup>(9)</sup>		帝后華庭	7,964	25,792	86	648	1,148	66,233	60,579
75	K2	旺角亞皆老街／上海街	<sup>(9)</sup>		朗豪坊	11,976	40,810	108	2,603	0	167,414	0
76	K8	旺角廣鑛街	<sup>(9)</sup>		百利達廣場	1,607	4,190	19	178	272	15,160	12,746
77 <sup>(6)</sup>	H9	灣仔太原街／灣仔道	<sup>(9)</sup>		尚翹峰／壹環	6,793	12,555	41	975	889	62,310	52,539
69-77 小計 <sup>(8)</sup> (F)						66,542	175,616	443	13,650	5,878	591,902	362,865
總計 <sup>(8)</sup> (D) + (E) + (F)						113,098	379,518	954	22,861	12,599	1,025,524	731,478
開展 + 已完成						256,076	817,939	1,831	43,342	25,623	2,171,389	1,412,082
<b>附注</b> (1) 此表列出項目內的樓宇數目。 (2) 此表中只包括公眾休憩用地，不包括私人休憩用地。 (3) 「重建工廈」項目 (4) 「需求主導」項目 (5) 項目 1-19、21-24、26-27、30、32、34-36、38-40 及 44 的細節有待落實，可能會在法定規劃及批地過程中有所更改。 (6) 項目 30 及 31 純為保育項目，而重建項目 34、35、44、50、59、61 及 77 則包括一些保育元素。 (7) 舊區活化項目 (8) 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（不包括單位及電單車車位）已售罄或大部份租出，該項目被視作已完成項目。 (9) 項目由前土發公司開展。												



項目發展資料				備註	進度
商業樓面面積 平方米	其他用途樓面面積 平方米	政府／團體／社區設施樓面面積 平方米	公眾休憩用地 <sup>(2)</sup> 平方米		
1,505	0	0	0		於2015年5月20日取得入伙紙 於2015年9月30日取得滿意紙
3,921	0	0	150		於2016年8月23日取得入伙紙 於2016年12月7日取得滿意紙
448	0	2,753	150	政府／團體／社區設施(護理安老院)	於2016年9月12日取得入伙紙 於2017年3月1日取得滿意紙
2,098	0	0	0		於2015年8月26日取得入伙紙 於2016年1月22日取得滿意紙
3,217	0	0	0		於2014年11月13日取得入伙紙 於2015年2月11日取得滿意紙
957	0	2,577	0	政府／團體／社區設施(護理安老院)	於2013年10月15日取得入伙紙 於2013年12月30日取得滿意紙
12,146	0	5,330	300		
17,373	0	0	0		項目於2010-11年度完成 正出租店舖
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
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
0	0	0	0		項目於2007-08年度完成
0	0	0	1,650		項目於2007-08年度完成
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
160,866	0	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
2,414	0	0	0		項目於2005-06年度完成
3,453	0	6,318	0	政府／團體／社區設施包括街市、日間託兒所、垃圾收集站及公廁	項目於2017-18年度完成
207,727	0	21,310	9,950		
260,772	0	33,274	17,307		
677,203	7,077	75,028	37,846		

## 機構管治

### 引言

市建局高度重視機構管治的水平，確保董事會及各委員會在運作上均力求向公眾負責、公開及高透明度。

#### 董事會及委員會

市建局董事會負責機構的決策，董事會由行政長官根據《市區重建局條例》第4條任命，現時由主席及二十六名成員組成。市建局的行政總監(法例指定同時為董事會副主席)及兩名執行董事皆為其成員。屬公職人員的非執行董事包括地政總署署長、規劃署署長、屋宇署署長及民政事務總署副署長(2)。不屬公職人員的非執行董事包括四名立法會議員，來自法律、會計、財務、地產、規劃、測量及社會工作界別的專業人士及學者。董事會於二零一七年四月至二零一八年三月間召開了六次會議。

市建局為更完善執行其任務及行使其權力，在董事會轄下設立了七個常設委員會，各委員會由董事會成員出任主席，成員包括其他董事會成員及擁有相關專業知識和經驗的增選委員。各委員會及其負責範圍如下：

#### 委員會

#### 負責範圍

##### 審計委員會

- 內部監控及風險管理
- 財務及業務資料是否可靠、完整、及時和一致
- 業務運作及管理制度是否符合程序
- 市建局資源運用是否合乎經濟效益
- 特別項目及調查
- 會計政策
- 外聘核數師之評核及內部審計規章
- 周年財務及核數報告

##### 發展項目反對意見評議委員會

- 考慮及評議根據《市區重建局條例》第二十四(一)條提交的反對書
- 擬備市建局須根據《市區重建局條例》第二十四(三)(b)條向發展局局長提交的反對書所作的評議

委員會	負責範圍
財務委員會	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 市建局的資金需求</li> <li>• 財務和庫務政策</li> <li>• 盈餘資金的投資</li> <li>• 年度業務計劃及五年業務綱領的財務範疇</li> <li>• 年度預算</li> <li>• 發展項目的市場售價及目標租金</li> </ul>
人力資源及薪酬委員會	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 高層及一般員工的薪酬政策(水平及組合)</li> <li>• 薪酬及浮薪調整建議</li> <li>• 組織效能及人力資源管理</li> </ul>
土地、安置及補償委員會	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 批地、收購物業、補償及安置政策及事宜</li> <li>• 個別項目的收購策略、方式及收購建議</li> <li>• 向《市區重建局條例》第十二條所指人士提供貸款的政策和甄別資格</li> </ul>
規劃、拓展及文物保護委員會	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 五年業務綱領及周年業務計劃內所選的項目</li> <li>• 呈交發展計劃圖予城市規劃委員會</li> <li>• 規劃和發展參數及設計事宜</li> <li>• 保護文物擬案</li> <li>• 舊區活化擬案</li> </ul>
覆核委員會	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 因應受影響業主或住客的要求，覆核市建局執行有關政策時所作的決定</li> </ul>

### 決策制度

根據《市區重建局條例》，董事會獲授予權力及委予職責，負責市建局的決策。多年以來，董事會將部分決策權轉授予轄下的委員會。行政總監是市建局的最高行政人員。除《市區重建局條例》規定須由董事會批核的事宜，以及董事會不時規定由不同組織或人員批核的事宜之外，在董事會授權及指示下，行政總監連同兩位執行董事，負責決定局內所有事宜及業務的適當批核人員等級及權限。所有批核人員等級及權限載於「機構運作及授權手冊」之內，局內上下必須依循。有關安排既可提供妥善的制衡，亦可提高營運效率。

### 內部審計

市建局的內部審計處直接向董事會轄下的審計委員會負責，定期獨立檢討局內所有部門的運作。有關運作及衡量價值式審計的主要目的，是要確保市建局運作遵行各法定要求、董事會指示、現行的內部政策和程序，以及有效運用資源。在每個財政年度開始前，內部審計處會向審計委員會呈交每年的內部審計計劃，詳列年內將會進行的審計項目，供委員會批核。

市建局每年均會進行內部監控及風險管理檢討，內部審計處會就有關檢討是否足夠和有效提供意見。上述的年度檢討工作由局內各總監檢視機構層面的風險，以及由各部門檢討運作上的風險及內部監控系統管理重大風險的效能。市建局會適當地實施改善計劃，儘可能減低重大風險對主要業務可能造成的影響，並會向審計委員會匯報周年檢討結果。此外，內部審計處亦會與其他工作夥伴如市建局的外聘核數師及廉政公署的防止貪污處聯繫，務求審計工作可全面覆蓋市建局各工作範疇。

### 提高工作透明度的措施

為貫徹《市區重建策略》的精神，市建局不時舉辦或進行各類型的公眾參與活動如展覽、調查、公眾論壇及工作坊，蒐集社區持分者對規劃和設計市區更新項目方面的意見。在開展重建項目時，以及在各項目提出收購建議後，市建局均會為業主、租客及其他持分者舉辦簡介會。為了令社會人士更了解市建局的工作，本局亦會派員參與專業及其他組織的有關研討會及會議，積極發表意見，亦有為中學安排簡介會。

本局十分重視與社區在市區更新工作方面的夥伴關係。我們經常出席區議會的會議，報告市建局項目的進度。市建局成立了五個分區諮詢委員會，成員涵蓋各社區代表，包括區議員、受影響業主／租客及地區組織，就社區對市區更新的需要和訴求提供意見，並加深各社區對市建局工作的了解。

機構決策及董事會討論的事項皆不時經管理層向傳媒發放。此等互動的傳媒活動，加上傳媒的訪問，旨在令社會人士加深了解市建局的工作、使命和目標。

市建局網頁是本局與公眾人士溝通的主要橋樑，適時向公眾發布機構重要發展的消息及各項目／活動的最新概況。本局在重要時刻或突發事件發生後會發出中英對照的新聞稿，亦會出版電子刊物，兩者皆會上載市建局網頁，方便市民查閱。

為了進一步公開市建局的工作及董事會的決定，本局由二零零九年二月起將中英對照的董事會會議紀錄摘要上載市建局網頁。會議紀錄摘要載有董事會成員及管理層代表出席董事會會議的人數、會議的議程及董事會的決議。

為提高重建工作的透明度，市建局於二零一零年六月起，每年向立法會發展事務委員會披露已完成重建項目的財務資料。

## 董事會成員及簡歷



### 董事會成員

右起

#### 前排

蘇慶和太平紳士(主席)  
周光暉太平紳士  
何海明先生  
潘永祥博士

#### 後排

麥美娟議員  
李國麟議員  
黃吳潔華女士  
胡志偉議員  
陳松青先生  
歐陽杞浚先生  
陸觀豪太平紳士  
黃遠輝太平紳士  
馬昭智先生(執行董事)  
李啟榮先生



左起

#### 前排

韋志成先生(行政總監)  
林智遠先生  
馬錦華太平紳士

#### 後排

陳家珮女士  
李嘉樂博士  
黃奕鑑先生  
李律仁太平紳士  
張天祥博士  
王秀慧女士  
鄭啟華先生(執行董事)  
蔣麗芸議員  
許智文教授  
鄧智輝先生

## 董事會成員及簡歷

### 主席：

蘇慶和先生, SBS, JP

---

### 行政總監：

韋志成先生, GBS, JP, FHKEng

---

### 執行董事：

鄭啟華先生

馬昭智先生

---

### 非執行董事（非官方成員）：

歐陽紀浚先生（任期由二零一七年十二月一日起）

陳家珮女士

蔣麗芸議員, SBS, JP

周光暉先生, JP

何海明先生

許智文教授, MH

林智遠先生

李國麟議員, SBS, JP

李嘉樂博士

李律仁先生, JP

陸觀豪先生, BBS, JP

馬錦華先生, JP

麥美娟議員, BBS, JP

麥萃才博士（任期至二零一七年十一月三十日止）

潘永祥博士, JP

鄧智輝先生

黃吳潔華女士

黃奕鑑先生, MH, JP

黃遠輝先生, SBS, JP

胡志偉議員, MH

---

### 非執行董事（官方成員）：

張天祥博士, JP 屋宇署署長

陳松青先生, JP 地政總署署長

李啟榮先生, JP 規劃署署長

陳積志先生, JP 民政事務總署副署長(2)（任期至二零一七年八月二十二日止）

王秀慧女士, JP 民政事務總署副署長(2)（任期由二零一八年七月一日起）



## 主席

### 蘇慶和先生, SBS, JP

蘇慶和先生由二零一三年六月十五日起出任市區重建局主席。蘇先生在發展及管理商業及住宅物業組合方面擁有豐富經驗。他於二零零八年至二零一零年曾任嘉里建設有限公司執行董事、於二零零四年至二零零七年曾任領匯管理有限公司執行董事及行政總裁、於二零零二年至二零零四年曾任新鴻基地產發展有限公司執行董事、於一九九零年至二零零二年曾任香港房屋協會執行總幹事、並於一九八一年至一九九零年曾任地鐵公司物業總監。蘇先生持有香港中文大學工商管理碩士學位。他為英國皇家特許測量師學會、香港測量師學會及香港房屋經理學會資深會員。蘇先生以往曾參與多項公職服務，包括城市規劃委員會、香港房屋委員會、土地及建設諮詢顧問委員會、長遠房屋策略諮詢委員會(一九九九年至二零零三年)、九廣鐵路公司管理局、廉政公署防止貪污諮詢委員會及香港房屋協會監事會。蘇先生現為精神健康基金顧問及香港房屋協會委員。

## 行政總監

### 韋志成先生, GBS, JP, FHKEng

韋志成先生於二零一六年六月十五日起獲委任為市區重建局的行政總監，他憑藉擔任該職位同時出任董事會副主席。他亦於二零一六年七月十三日起獲委任為市區更新基金的董事會成員。

韋先生是一名工程師，於一九八零年八月加入政府，先後於運輸署、路政署及前環境運輸及工務局任職。韋先生於二零零六年十一月至二零一零年六月期間出任路政署署長，並於二零一零年六月至二零一五年四月出任發展局常任秘書長(工務)一職直至退休。

韋先生擁有美國普渡大學運輸工程學碩士學位，並具備土木、結構和土力工程專業經驗，亦是香港工程科學院院士。

## 執行董事

### 鄭啟華先生

鄭先生是香港註冊執業律師。他在英國修讀法律，並於一九八五年獲香港執業律師資格，私人執業十七年後，在二零零二年加入市建局擔任法律顧問。三年後，即二零零五年，他任職地產代理監管局，負責處理法律及紀律事宜。二零零七年，他再次加入市建局，至今共服務約十四年，對市區更新具備豐富知識及廣泛經驗。於二零一四年一月，獲委任為市區重建局執行董事。

### 馬昭智先生

馬昭智先生是具備專業資格的城市規劃師，於二零零六年中加入市區重建局(市建局)出任規劃及設計總監，自二零一六年七月起擔任市建局執行董事。

馬先生擁有英國倫敦大學學院建築及城市規劃碩士學位，曾於一九八零年加入政府，先後於規劃署、前港口發展局及前房屋局任職。

## 非執行董事（非官方成員）

### 歐陽杞浚先生

歐陽杞浚先生現擔任格理集團(GLG)亞太區行政總裁，負責經營和擴展公司亞太地區十個城市的業務。他亦擔任思匯政策研究所之董事會主席，思匯政策研究所為一個中立的公共政策智囊組織。歐陽先生亦在新鴻基有限公司董事會擔任獨立非執行董事。他是團結香港基金旗下組織「商社聚賢」之督導委員會成員、香港廉政公署貪污問題諮詢委員會成員、及Young Presidents' Organization香港分會和Green Monday執行委員會成員。同時，歐陽先生亦服務於香港運輸物流學會運輸政策委員會、環境保護署空氣質素指標檢討工作小組、香港社會服務聯會發展基金專責小組、世界自然基金會發展委員會以及凱洛格工商管理學院校友會顧問委員會。

在加入GLG之前，歐陽先生出任九龍巴士(一九三三)有限公司(「九巴」)副董事總經理，亦在載通國際控股有限公司(即九巴之母公司)董事會擔任執行董事。在加入載通/九巴之前，他曾在麥肯錫公司(McKinsey & Company)任全球副董事。在開始管理顧問工作之前，他任職於花旗銀行衍生產品市場推廣部。歐陽先生持有布朗大學(Brown University)之經濟及政治學學士學位，以及美國西北大學(Northwestern University) 凱洛格工商管理學院(Kellogg School of Management) 之工商管理碩士學位。

### 陳家珮女士

陳家珮女士是南區區議員，是代表海怡西選區的民選議員。她於二零一一年加入新民黨，是創會會員。陳女士於澳洲蒙納士大學畢業，擁有市場學學位。

**蔣麗芸議員, SBS, JP**

蔣麗芸博士自二零一二年起出任立法會議員，她是民建聯會務顧問。蔣博士為香港中文大學碩士及中國社會科學院博士，並獲香港城市大學頒授榮譽院士。

蔣博士曾任香港區域市政局議員、城市規劃委員會委員、廉政公署審查貪污舉報諮詢委員會委員、香港體育委員會委員、香港行政上訴委員會委員等；亦曾出任嶺南大學、香港城市大學及香港大學校董等。

**周光暉先生, JP**

周光暉先生為太平紳士，中國基建集團創辦人及特許會計師，他是經濟合作組織/世界銀行之企業管治圓桌會議核心成員，英格蘭及威爾斯特許會計師協會理事及其大中華分會主席，以及香港工商專業聯會之顧問，他亦是中國人民政治協商會議第十一屆浙江省常務委員會委員兼召集人。此外，周先生是香港大學校董會及校務委員會成員。周先生為香港會計師公會前會長、國際會計師聯合會屬下之商界會計師委員會之前主席及香港董事學會理事會前副主席，亦曾任中國財政部會計準則委員會會計準則諮詢專家。周先生現任永隆銀行，新濠國際發展有限公司，力高地產集團有限公司及中國飛機租賃集團控股有限公司獨立非執行董事，並曾任中遠太平洋有限公司及招商銀行獨立非執行董事。

**何海明先生**

何先生擁有加州(伯克來)大學城市規劃碩士學位。在一九七八年加入香港政府前，何先生曾在紐約市聯合國總部的房屋、建築及規劃中心服務一年。

一九七八至二零零三年間，何先生曾出任香港政府多個高級職位，包括房屋署助理署長、首席助理民政事務司、衛生及福利局副局長、康樂及文化事務署副署長。

何先生於二零零三年至零五年間出任香港政策研究所行政總裁，之後十年一直在報章撰寫關於公共政策的評論文章，並經常獲電視台及電台邀請發表對時事的意見。何先生曾於二零一零至一一年間在Now TV主持時事節目。

於二零零三年至一六年初，何先生在香港大學專業進修學院、香港中文大學、香港理工大學及其他院校兼職任教，向訪港內地官員及高級行政人員介紹香港政府的運作及管理經驗。自二零一三年夏季起，何先生出任港豐遠東有限公司的常務董事。

除此之外，何先生亦參與非政府機構、社會團體及中學的管理，為社會服務。

**許智文教授, MH**

許智文教授任職於香港理工大學建築及房地產學系。畢業於香港大學，並獲得一等榮譽、學術獎及獎學金。後於英國劍橋大學取得哲學碩士及哲學博士學位，並獲贈全額英聯邦獎學金。現時是劍橋英聯邦信託基金委員會成員。他兼任海內外多家大學及研究機構的訪問教授及客席教授。主要研究方向包括房地產，城市土地及住房等，並在國際學術期刊發表了多篇論文。

許教授現時為上訴審裁團(《建築物條例》)成員。他也是香港房屋協會監事會委員。

## 董事會成員及簡歷

### 林智遠先生

林智遠先生是香港執業資深會計師，擁有自己的會計師事務所和諮詢公司。林先生也是會計專業發展基金有限公司現任董事及前主席。林先生擁有香港中文大學財務學理學碩士、香港科技大學工商管理碩士和香港浸會大學工商管理學士學位，同時持有香港及海外的會計及財務專業資格，包括為特許財務分析師特許資格持有人、特許公認會計師公會資深會員、澳洲資深註冊會計師、美國註冊會計師協會會員及英格蘭和威爾斯特許會計師公會資深會員。林先生在香港專業會計方面擁有豐富經驗，亦與香港及美國教授合作，分別撰寫和改編了數本會計和審計專書。

### 李國麟議員, SBS, JP

李國麟教授現任香港特別行政區立法會議員，身兼香港公開大學護理及健康學院院長及教授。

李教授於二零零六年獲香港特別行政區政府委任為太平紳士，並於二零零九年獲頒授銀紫荊星章。

此外，他獲行政長官委任多項社會服務公職，包括香港房屋委員會委員、平等機會委員會委員，以及大嶼山發展諮詢委員會委員。

李教授亦是香港護士協會主席、律敦治醫院及鄧肇堅醫院管治委員會成員，以及香港嶺南大學亞太老年學研究中心名譽研究員。

### 李嘉樂博士

李嘉樂博士是專業管理顧問、工業工程師、獨立非執行董事、天使投資顧問及教授。他是香港創新及科技界獨立非牟利智庫創科匯有限公司的創辦人及前主席，致力重塑香港創新環境，促進發展智慧城市及智慧社區。李博士在發展事業初期曾於美國華盛頓擔任內部及外部管理顧問，之後曾為美國運通旅遊相關業務公司、花旗銀行、世界銀行、怡安集團、東華三院、國際商業機器公司、香港大學及羅兵咸永道擔任顧問，並創立治理諮詢有限公司，專研創新管治。

李博士亦是香港管理顧問學會創辦人及前會長，曾是該頂尖學會在華大使，後更出任其亞洲區主席。在獨立顧問工作方面，李博士是香港工商專業聯會顧問、香港中文大學家族企業研究中心諮詢委員會顧問，以及香港理工大學設計學院顧問。李博士是數碼港、SinoAlpha Ventures及多家初創公司的董事。

李博士畢業於美國聖路易斯華盛頓大學人文科學院，持有夏威夷大學經濟碩士學位、加州大學洛杉磯分校工商管理碩士學位，以及英國華威大學工程學博士學位。李博士不時在大學擔任訪問或客座教授，教授有關策略、創新、機構管治及創業的研究院級別課程。

### 李律仁先生, JP

李律仁先生是執業大律師，專注銀行法規、金融法及證券法。他是金融發展局主席及社會福利諮詢委員會成員。此外，他亦是多哈卡塔爾金融中心監管審裁處的審裁官。

**陸觀豪先生, BBS, JP**

陸觀豪先生是資深銀行家，退休前是恆生銀行常務董事兼副行政總裁，具三十多年金融銀行實務及研究經驗。陸先生現任多家企業獨立董事，包括中國地產集團有限公司、金寶通集團有限公司、鴻興印刷集團有限公司及有線寬頻通訊有限公司，以及八達通卡有限公司。他亦是香港中文大學校董會成員，也曾擔任多個政府委員會公職。陸先生具有工商管理碩士學位，亦獲香港銀行學會頒授院士級銜。

**馬錦華先生, JP**

馬錦華為註冊社工及認可風險規劃院士，於二零一二年獲特區政府委任為太平紳士。二零一二年至一六年間曾任職香港城市大學火焰計劃項目執行總監及項目顧問。在一九九六年至二零一二年期間擔任長者安居協會創會總幹事。

他現任社會工作者註冊局成員、扶貧委員會屬下社會創新及企業發展基金專責小組成員、獎券基金諮詢委員會委員、房協執行委員會成員、房協長者房屋特別委員會主席及土地及建設諮詢委員會委員。馬錦華曾任社會福利諮詢委員會、安老事務委員會、監護委員會、城市規劃委員會，及九龍城地區更新諮詢平台委員。他亦曾於二零一一至一三年間擔任星加坡活力中心之唯一一名海外董事。

**麥美娟議員, BBS, JP**

麥美娟自二零一二年起出任立法會議員(新界西)，同時亦是葵青區議員、香港工會聯合會副理事長、廉政公署事宜投訴委員會委員、大嶼山發展諮詢委員會委員，以及保安及護衛業管理委員會委員。

此外，麥美娟議員現兼任全國婦聯執委及香港婦女動力協會會長，該協會為本港一個關注婦女事務的非牟利慈善團體。

**潘永祥博士, JP**

潘永祥博士是香港測量師學會資深專業會員及註冊專業測量師(產業測量組)，現任香港城市大學建築科技學部高級講師。他現為城市規劃委員會成員及市區更新基金的董事會成員。他亦是香港測量師學會產業測量組前主席(二零零七至二零零九)及於二零一三年獲委任為太平紳士。

**鄧智輝先生**

鄧先生自二零一一年十月一日起出任港鐵公司物業總監及執行總監會成員，負責港鐵公司所有物業發展項目，由配置規劃、計劃設計至項目建造完成，以及投資物業的資產及租務管理(包括購物商場及寫字樓)與寫字樓和住宅單位的物業管理。鄧先生畢業於英國西英格蘭大學(University of the West of England，前身為Bristol Polytechnic)，取得測量學理學士(榮譽)學位。他亦於二零零六年完成法國歐洲工商管理學院(INSEAD)(一所行政商學院)的國際行政課程。鄧先生是特許測量師，亦是英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會的會員。

**黃吳潔華女士**

黃吳潔華女士是吳建華律師行合夥人，中國委托公證人，調解員及仲裁員，私人執業多年，專責處理離婚訴訟、刑事及民事訴訟、遺產承辦及商業法。黃律師一向積極推廣調解，對不同類型的糾紛有豐富的調解及仲裁經驗，並獲委任成為首席大法官調解工作小組成員，以及律政司司長調解工作小組委員，曾參與草擬香港《調解條例》。現時，黃律師擔任香港律師會理事、當值律師服務執委會執委及香港調解資歷評審協會有限公司委員會主席，以及上訴審裁團(《建築物條例》)主席等公職。

**黃奕鑑先生, MH, JP**

黃先生持有香港中文大學工商管理學士及碩士學位。二零零九年十二月退休前為新鴻基地產集團執行董事，其後轉任非執行董事，兼任集團首席顧問至二零一三年十二月，至二零一五年十一月辭任非執行董事。

在社會服務方面，黃先生曾擔任香港青年旅舍協會主席，期間參與保育活化石硤尾美荷樓計劃，現為該會行政委員會委員。此外，他曾擔任多個政府諮詢委員會委員，現時為扶貧委員會轄下社會創新及創業發展基金專責小組成員、香港中文大學新亞書院校董，以及香港公開大學校董會主席。

**黃遠輝先生, SBS, JP**

黃遠輝先生持有澳洲麥加里大學應用金融學碩士及香港中文大學文學碩士學位，也是香港銀行學會資深會士。黃先生現時為土地供應專責小組主席、香港房屋委員會委員及其資助房屋小組主席、香港房屋協會成員、博物館諮詢委員會主席及離職公務員就業申請諮詢委員會委員。在環保方面，黃先生是環境諮詢委員會主席及能源諮詢委員會委員。

黃先生在銀行界累積近三十七年經驗。於一九七四年開始加入渣打銀行，並於一九九一年獲任命香港渣打銀行司庫，一九九五年擢升為渣打銀行東北亞地區司庫，二零零一年至二零零三年為渣打銀行中國區行政總裁。黃先生自二零零四年七月獲委任為中國工商銀行(亞洲)有限公司董事暨副總經理，直到二零一一年八月退休。

**胡志偉議員, MH**

胡志偉議員為美國威斯康辛大學經濟學碩士。胡議員自二零一二年起出任立法會議員(九龍東)，在一九九五年至一九九九年期間曾任市政局/臨時市政局議員，自一九九九年起出任黃大仙區議員至今。

## 非執行董事(官方成員)

### 張天祥博士, JP

#### 屋宇署署長

張天祥博士現任香港特別行政區政府屋宇署署長。他於一九八二年九月加入香港政府，曾於當時的建築拓展署及屋宇地政署服務。

張博士持有英國雷丁大學產業管理理學士學位、英國巴斯大學建造管理理學碩士學位及香港城市大學消防工程學哲學博士學位，以及建築測量、物業管理及設施管理的專業資格。

張博士目前擔任香港房屋協會委員及建造業議會成員。

### 陳松青先生, JP

#### 地政總署署長

陳松青先生於一九九一年六月加入政務職系，他於二零零八年至二零一二年出任食物及衛生局副秘書長，於二零一二年至二零一七年出任發展局副秘書長。陳先生於二零一七年七月一日起出任地政總署署長。

陳先生擁有香港中文大學理學士學位(主修物理)和香港科技大學工商管理碩士學位。

陳先生現時亦為香港房屋委員會委員、香港房屋協會監事會成員及城市規劃委員會委員。

### 李啟榮先生, JP

#### 規劃署署長

李啟榮先生現為香港特別行政區政府規劃署署長，亦為規劃師註冊管理局成員。在二零一二年十月底至二零一四年五月期間，李先生出任起動九龍東專員，負責促進九龍東轉型為本港另一個核心商業區的工作。在二零一四年五月至二零一六年十一月期間，他擔任城市規劃委員會秘書。

李先生在城市規劃方面經驗豐富，曾參與舊啟德機場用地規劃、《城市規劃條例》檢討、海濱規劃及發展、邊境禁區及跨境規劃，以及新界新發展區規劃等工作。

### 王秀慧女士, JP

#### 民政事務總署副署長(2)

王秀慧女士現職民政事務總署副署長，王女士曾出任多個部門的首長級職位，包括民政事務總署助理署長及工業貿易署助理署長等。

## 市區重建局委員會成員

### 審計委員會

#### 主席

林智遠先生

#### 成員

李嘉樂博士  
(任期至二零一七年十二月十七日止)  
陸觀豪先生, BBS, JP  
馬錦華先生, JP  
黃奕鑑先生, MH, JP  
(任期由二零一七年十二月十八日起)

#### 增選委員

蔡懿德女士

### 發展項目反對意見評議委員會

#### 主席

林智遠先生

#### 成員

陳家珮女士  
周光暉先生, JP  
許智文教授, MH  
李國麟議員, SBS, JP  
麥美娟議員, BBS, JP  
黃吳潔華女士  
胡志偉議員, MH

#### 增選委員

鄭麗玲女士  
林增榮先生  
劉勵超先生, SBS  
梁杰文先生  
王羅桂華女士

### 財務委員會

#### 主席

周光暉先生, JP

#### 成員

何海明先生  
許智文教授, MH  
林智遠先生  
李嘉樂博士  
(任期由二零一七年十二月十八日起)  
麥萃才博士  
(任期至二零一七年十一月三十日止)  
蘇慶和先生, SBS, JP  
黃遠輝先生, SBS, JP  
韋志成先生, GBS, JP, FHKEng

#### 增選委員

龔國權先生  
(任期至二零一八年四月十一日止)  
林增榮先生

### 人力資源及薪酬委員會

#### 主席

蘇慶和先生, SBS, JP

#### 成員

何海明先生  
李嘉樂博士  
馬錦華先生, JP  
麥美娟議員, BBS, JP  
麥萃才博士  
(任期至二零一七年十一月三十日止)  
鄧智輝先生  
黃遠輝先生, SBS, JP  
韋志成先生, GBS, JP, FHKEng

#### 增選委員

簡金港生女士



### 土地、安置及補償委員會

#### 主席

麥萃才博士  
(任期至二零一七年十一月三十日止)

潘永祥博士, JP  
(任期由二零一七年十二月十八日起)

#### 成員

何海明先生  
許智文教授, MH  
李律仁先生, JP  
馬錦華先生, JP  
潘永祥博士, JP  
(任期至二零一七年十二月十七日止)  
鄧智輝先生  
黃奕鑑先生, MH, JP  
(任期由二零一七年十二月十八日起)  
胡志偉議員, MH  
韋志成先生, GBS, JP, FHKEng  
鄭啟華先生

#### 增選委員

鄭麗玲女士  
劉勵超先生, SBS  
地政總署助理署長／專業事務(3)  
(慕容漢先生)  
(任期至二零一七年七月九日止)  
(張家樂先生)  
(任期由二零一七年七月十日起)

### 規劃、拓展及文物保護委員會

#### 主席

何海明先生

#### 成員

陳家珮女士  
(任期由二零一七年十二月十八日起)  
李國麟議員, SBS, JP  
李律仁先生, JP  
麥美娟議員, BBS, JP  
潘永祥博士, JP  
蘇慶和先生, SBS, JP  
黃遠輝先生, SBS, JP  
胡志偉議員, MH  
地政總署署長\*  
(陳松青先生, JP)  
規劃署署長\*  
(李啟榮先生, JP)  
韋志成先生, GBS, JP, FHKEng  
馬昭智先生

#### 增選委員

林增榮先生  
李浩然博士  
梁杰文先生  
屋宇署助理署長／拓展(1)  
(梁棟材先生)  
(任期至二零一八年一月二十三日止)  
(楊家駒先生)  
(任期由二零一八年一月二十四日起)

\*地政總署署長／規劃署署長可由助理署長或  
以上職級的官員代表作為委員會成員

### 覆核委員會

#### 主席

馬錦華先生, JP

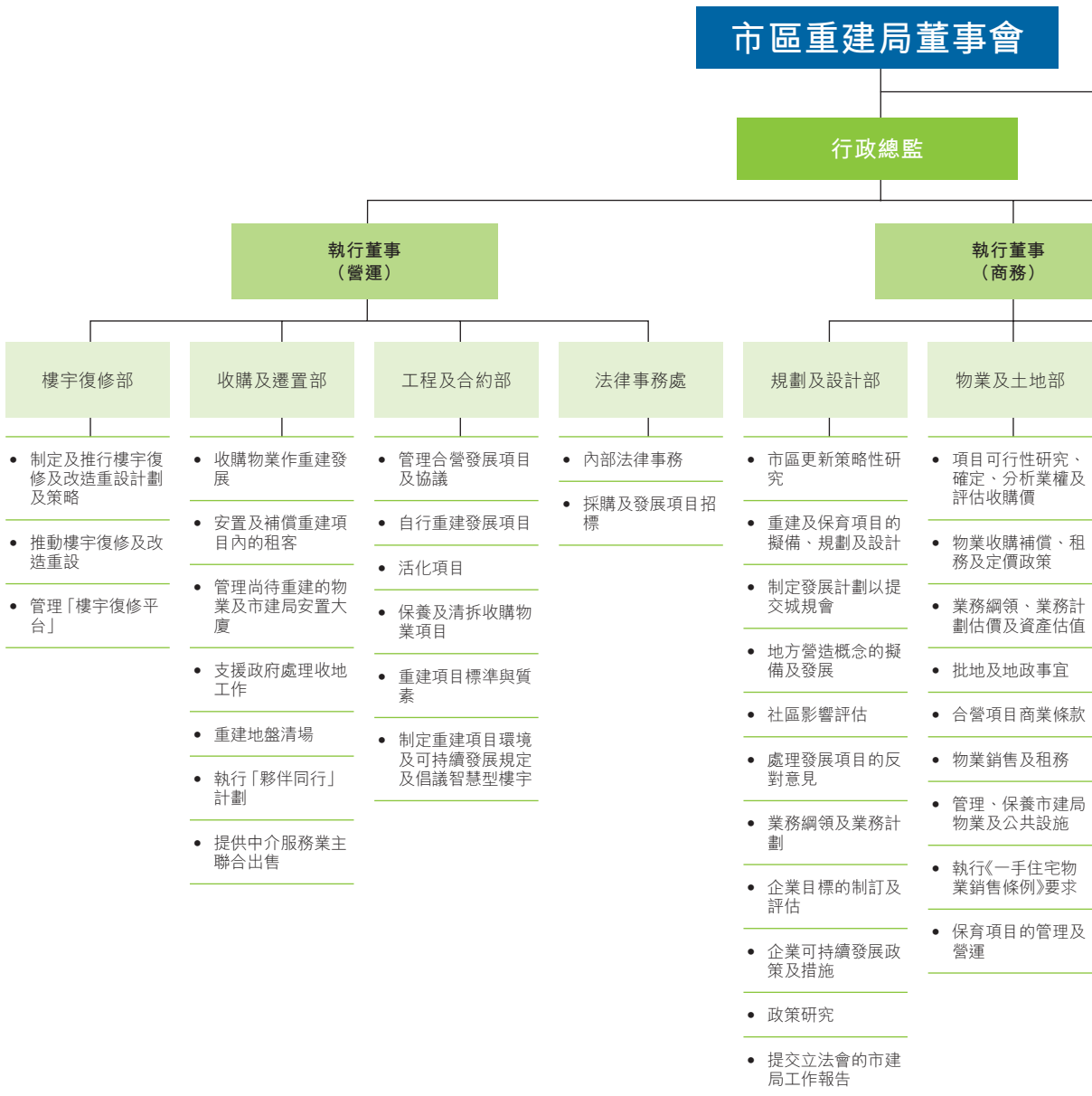
#### 成員

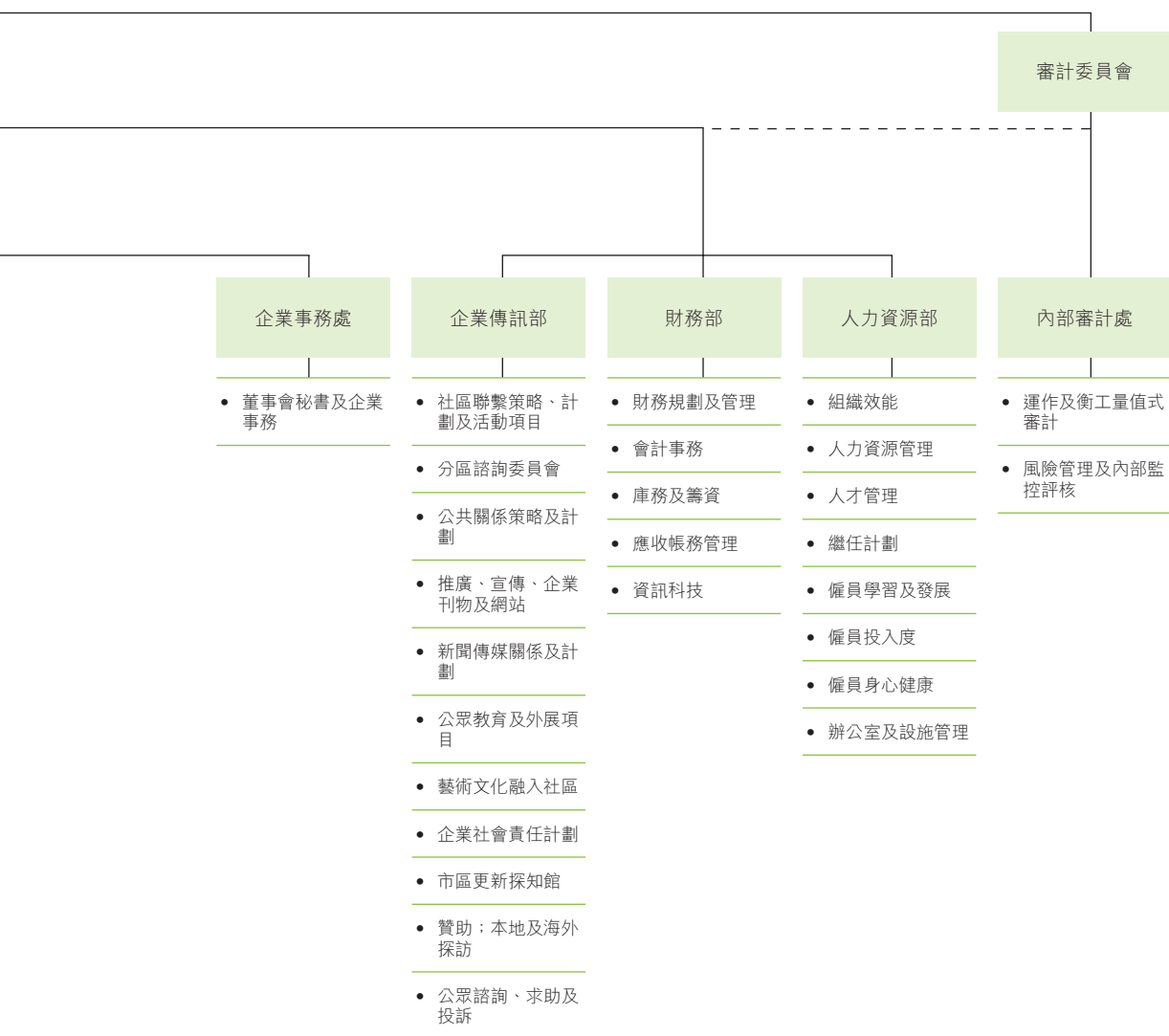
陳家珮女士  
(任期由二零一七年十二月十八日起)  
蔣麗芸議員, SBS, JP  
許智文教授, MH  
胡志偉議員, MH

#### 增選委員

陳炳釗先生  
陳啟榮先生  
蔡海偉先生  
何寶英博士  
林子綱女士  
劉道貫先生  
(任期至二零一七年十月十二日止)  
李煜紹博士  
陸嘉鑾先生  
莫慶聯先生  
彭錦輝先生  
容正達先生, BBS, JP

## 組織架構





## 市區重建局 分區諮詢委員會成員

(任期至二零一八年三月三十一日止)

### 中西區分區諮詢委員會

#### 主席

周光暉先生, JP

#### 成員

陳振光博士  
陳學鋒先生, MH, JP  
鄭麗琼女士  
鄭寶鴻先生  
朱海山先生  
林耀文先生  
李志恒先生, MH  
李豐年先生

李應生先生, BBS, MH, JP  
文志華先生, BBS, MH  
蕭嘉怡女士  
(任期至二零一七年八月二十二日止)  
楊學明先生

中西區民政事務專員

### 九龍城分區諮詢委員會

#### 主席

許智文教授, MH

#### 成員

何華漢先生  
何顯明先生, BBS, MH  
甘桂基先生  
關浩洋先生  
林博先生  
莫嘉嫻女士

吳寶強先生, MH  
顏少倫先生  
蕭妙文博士  
楊振宇先生  
余志榮先生

九龍城民政事務專員

### 觀塘分區諮詢委員會

#### 主席

馬錦華先生, JP

#### 成員

陳耀雄先生  
陳華裕先生, MH, JP  
張琪騰先生  
莊任明先生, MH  
洪錦鉉先生, MH  
徐海山先生  
金堅女士  
簡銘東先生  
郭烈東先生, JP  
黎樹濠先生, BBS, MH, JP

梁陳少卿女士  
梁芙詠女士, BBS, MH  
李洪先生  
凌志強先生  
柯創盛議員, MH  
蘇冠聰先生  
蘇麗珍女士, MH, JP

觀塘民政事務專員

### 深水埗分區諮詢委員會

#### 主席

林智遠先生

#### 成員

陳偉明先生, MH, JP  
鄭泳舜先生, MH  
覃德誠先生  
林家輝先生, BBS, JP  
劉佩玉女士  
李詠民先生

梁啟智博士  
梁有方先生  
衛煥南先生  
甄啟榮先生

深水埗民政事務專員

### 油尖旺分區諮詢委員會

#### 主席

何海明先生

#### 成員

蔡少峰先生  
仇振輝先生, BBS, JP  
鍾澤暉先生  
劉柏祺先生  
李仲明先生  
雷芬沃先生

孫亮光先生  
黃建新先生  
黃舒明女士, MH  
楊子熙先生, MH

油尖旺民政事務專員

## 財務摘要

本局在過去十年的財務業績總結於下列表內：

	百萬港元									
截至三月三十一日止年度	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
年度內收益	1,413	9,663	3,647	3,690	5,341	1,169	9,904	7,422	5,035	13,868
年度內盈餘／(虧損) (除利息收入)	(4,685)	6,993	2,159	2,431	4,292	(2,387)	918	4,302	2,898	11,718
年度內盈餘／(虧損)	(4,459)	7,018	2,209	2,584	4,437	(2,270)	1,076	4,451	3,142	12,038
累積盈餘／(虧損)	(41)	6,977	9,186	11,770	16,207	13,937	15,013	19,464	22,606	34,644
資金	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
淨資產	9,959	16,977	19,186	21,770	26,207	23,937	25,013	29,464	32,606	44,644
已發行債券減未經攤銷 財務費用	–	1,497	1,498	1,699	3,288	4,777	4,582	3,285	3,288	2,791
發展中物業(註1)	8,289	14,114	15,956	19,066	22,431	28,113	21,516	20,695	19,028	25,400
年度內政府豁免之地價	(216)	(3,177)	(922)	(64)	(1,018)	–	(7,785)	(940)	(180)	(4,077)
年度內盈餘／(虧損) (倘政府不豁免地價)	(4,675)	3,841	1,287	2,520	3,419	(2,270)	(6,709)	3,511	2,962	7,961
累積盈餘／(虧損) (倘政府不豁免地價)	(1,366)	2,475	3,762	6,282	9,701	7,431	722	4,233	7,195	15,156

註：

1. 「發展中物業」一項包括除減值準備前發展中物業及聯營發展項目結餘。

## 董事會報告書

董事會成員提呈其報告書及截至二零一八年三月三十一日止年度之經審核財務報表。

### 董事會成員

本年度及截至本報告日期之董事會成員載於第七十八頁。

### 主要業務

市區重建局(「本局」)及其附屬公司(以下簡稱「集團」)以往的主要職務是透過重建發展、樓宇復修、舊區活化及文物保育來促進香港的市區更新。根據於二零一一年二月二十四日公布的「市區重建策略」,集團會以重建發展和樓宇復修為其核心業務。

### 合併財務報表

集團截至二零一八年三月三十一日止年度之業績以及集團及本局於該日之財務狀況載於第九十六頁至第一百三十八頁之合併財務報表內。

### 物業、機器及設備

本年度內之物業、機器及設備變動載於合併財務報表附註8。

### 營運資金

於二零一八年三月三十一日,集團的營運資金主要來自政府注資、累積盈餘及已發行債券。

### 董事會成員於交易、安排或合約之權益及股份認購權

除合併財務報表附註23外,本局或其任何附屬公司概無訂立可令董事會成員擁有重大權益、於年結日或本年度任何時間存續之重要合約。

於本年度,本局或其任何附屬公司概無訂立任何安排,以令董事會成員透過收購任何法人團體之股份或債券收購權益。

### 核數師

本財務報表由畢馬威會計師事務所審核。該公司任滿告退,但表示願意留任。

承董事會命

韋志成

行政總監

香港,二零一八年六月十二日

## 獨立核數師報告



致市區重建局董事會  
(根據《市區重建局條例》於香港成立)

### 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第九十六頁至一百三十八頁的市區重建局(「本局」)及其附屬公司(以下簡稱「貴集團」)的合併財務報表，此合併財務報表包括於二零一八年三月三十一日的合併財務狀況表、截至該日止年度的合併綜合收支表、合併資產淨值變動表和合併現金流量表，以及合併財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，合併財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而公平地反映 貴集團於二零一八年三月三十一日的合併財務狀況及 貴集團截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

### 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審核。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審核合併財務報表承擔的責任」部份中作進一步闡述。按照香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證能充分及適當地為我們的審核意見提供基礎。

### 合併財務報表及其核數師報告以外的信息

董事會成員需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的全部信息，但不包括合併財務報表及我們的核數師報告。我們已於本核數師報告日期前取得董事會報告書，並預期餘下其他資料將於該日後提供予我們。

我們對合併財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對合併財務報表的審核，我們的責任是閱讀上文所述的其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與合併財務報表或我們在審核過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

倘若基於我們就於本核數師報告日期前取得的其他信息進行的工作，我們認為該其他資料存在重大錯誤陳述，則我們需要報告該事實。在此方面，我們沒有任何報告。

### 董事會成員就合併財務報表承擔的責任

董事會成員須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定編制合併財務報表，以令合併財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為必要的內部控制，以使合併財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

在編製合併財務報表時，董事會成員負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用的情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營會計基準，除非董事會成員擬將 貴集團清盤或終止經營，或別無其他實際的替代方案。

董事會成員在履行監督 貴集團的財務報告程序的職責時獲審計委員會協助。

### 核數師審核合併財務報表的責任

我們的目標是就合併財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們是按照《市區重建局條例》第十八條僅向董事會報告。除此之外，本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但並不保證按照《香港審計準則》進行的審核，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如合理預期它們單獨或總起來可能影響本合併財務報表使用者依賴報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審核的過程中，我們運用了專業判斷，並保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表中存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對這些風險，並獲取充分及適當的審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審核相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。



- 評價董事會成員所採用會計政策的恰當性及作出會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事會成員採用持續經營會計基礎的適當性作出結論。根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意合併財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價合併財務報表的整體列報方式、結構及內容，包括披露，及合併財務報表是否中肯反映相關交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審核憑證，以便對合併財務報表發表意見。我們負責 貴集團審核的方向、監督和執行。我們為審核意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審計委員會溝通了計劃的審核範圍、時間安排、重大審核發現等，包括我們在審核中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們亦向審計委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

**畢馬威會計師事務所**

執業會計師

香港中環

遮打道十號

太子大廈八樓

二零一八年六月十二日

## 合併綜合收支表

截至二零一八年三月三十一日止年度  
(以港元為單位)

	附註	2018 \$'000	2017 \$'000
收益	5(a)	13,867,908	5,034,519
直接成本		(2,178,487)	(2,441,350)
盈餘總額		11,689,421	2,593,169
其他淨收入	5(b)	451,035	290,429
行政費用		(422,659)	(418,277)
其他費用	6(c)	(205,502)	(153,460)
物業及已承擔的項目減值淨準備撥回		525,567	830,796
除所得稅前營運盈餘	6	12,037,862	3,142,657
所得稅	7(a)	—	—
年度盈餘及總綜合收益		<u>12,037,862</u>	<u>3,142,657</u>

第一百零一頁至一百三十八頁之附註乃本合併財務報表的一部份。

# 合併財務狀況表

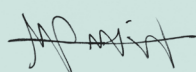
於二零一八年三月三十一日  
(以港元為單位)

	附註	2018 \$'000	2017 \$'000
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	8	2,503,696	2,487,829
發展中物業	9	23,788,950	15,782,466
樓宇復修貸款	10	10,908	14,301
預付款項		801,845	256,994
其他應收帳款	11(a)	2,052,144	728,280
投資	12	2,761,306	1,434,417
		<u>31,918,849</u>	<u>20,704,287</u>
<b>流動資產</b>			
待售物業	13	852,202	926,217
應收聯營發展項目款項	14	67,789	66,462
樓宇復修貸款	10	7,389	10,031
貿易及其他應收帳款	11(b)	201,210	162,468
投資	12	2,224,505	1,056,455
現金及銀行結餘	15	16,235,646	17,250,099
		<u>19,588,741</u>	<u>19,471,732</u>
<b>總資產</b>		<u><b>51,507,590</b></u>	<u><b>40,176,019</b></u>
<b>資金及儲備</b>			
資金	16	10,000,000	10,000,000
累積盈餘及儲備		34,643,931	22,606,069
		<u>44,643,931</u>	<u>32,606,069</u>
<b>非流動負債</b>			
貿易及其他應付帳款	17	676,000	942,200
已發行債券	18	2,790,706	2,788,075
		<u>3,466,706</u>	<u>3,730,275</u>
<b>流動負債</b>			
應付聯營發展項目款項	14	436,973	125,646
貿易及其他應付帳款	17	2,959,980	3,179,155
已發行債券	18	–	499,874
已承擔的項目準備	19	–	35,000
		<u>3,396,953</u>	<u>3,839,675</u>
<b>總資金、儲備及負債</b>		<u><b>51,507,590</b></u>	<u><b>40,176,019</b></u>

於二零一八年六月十二日  
經董事會批准



蘇慶和  
主席



韋志成  
行政總監

## 合併現金流量表

截至二零一八年三月三十一日止年度  
(以港元為單位)

	附註	2018		2017	
		\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
<b>營運活動現金流量</b>					
除所得稅前營運盈餘		12,037,862		3,142,657	
調整：					
利息收入	5(b)	(319,899)		(244,444)	
折舊	6(c)	56,128		44,705	
出售物業、機器及設備之(收益)/虧損	5(b)	(40)		2,479	
淨外匯收益		(14,448)		(1,164)	
按公允價值透過損益記帳的投資之淨虧損	5(b)	2,511		734	
物業及已承擔的項目減值準備撥回		(525,567)		(830,796)	
營運資金變動前營運盈餘		11,236,547		2,114,171	
應收物業發展商帳款減少		-		1,716,000	
聯營發展項目之結餘變動		310,000		555,543	
發展中物業增加		(7,424,694)		(481,615)	
待售物業減少		74,015		1,507,398	
樓宇復修貸款減少		6,035		6,175	
預付款項增加		(583,585)		(94,509)	
其他應收帳款增加		(1,323,864)		(85,931)	
貿易及其他應收帳款(增加)/減少		(16,024)		8,732	
貿易及其他應付帳款(減少)/增加		(480,783)		561,344	
按公允價值透過損益記帳的投資減少		385,108		2,226,641	
來自營運之現金		2,182,755		8,033,949	
利息收入		297,846		167,505	
利息支出		(69,791)		(73,469)	
來自營運活動之淨現金		2,410,810		8,127,985	

第一百零一頁至一百三十八頁之附註乃本合併財務報表的一部份。

截至二零一八年三月三十一日止年度  
(以港元為單位)

	<u>附註</u>	<u>2018</u>		<u>2017</u>	
		\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
<b>投資活動現金流量</b>					
原到期日為三個月以上的銀行存款減少／(增加)		3,965,939		(5,510,672)	
購買持有至到期投資之付款		(3,066,803)		(1,629,256)	
購買物業、機器及設備之付款		(56,533)		(16,195)	
持有至到期的投資贖回		196,205		-	
出售物業、機器及設備之收入		45		-	
		<u>          </u>		<u>          </u>	
來自／(用於)投資活動之淨現金			1,038,853		(7,156,123)
<b>融資活動現金流量</b>					
債券贖回		(500,000)		-	
		<u>          </u>		<u>          </u>	
用於融資活動之淨現金			(500,000)		-
			<u>          </u>		<u>          </u>
<b>現金及現金等價物淨增加</b>			2,949,663		971,862
於四月一日的現金及現金等價物			1,523,120		551,258
			<u>          </u>		<u>          </u>
<b>於三月三十一日的現金及現金等價物</b>			4,472,783		1,523,120
			<u>          </u>		<u>          </u>
<b>現金及銀行結餘分析</b>					
現金及現金等價物			4,472,783		1,523,120
原到期日為三個月以上的銀行存款			11,762,863		15,726,979
			<u>          </u>		<u>          </u>
<b>於三月三十一日的現金及銀行結餘</b>	15		16,235,646		17,250,099
			<u>          </u>		<u>          </u>

第一百零一頁至一百三十八頁之附註乃本合併財務報表的一部份。

## 合併資產淨值變動表

截至二零一八年三月三十一日止年度  
(以港元為單位)

	附註	資金 \$'000	累積盈餘 \$'000	用作中介 服務之儲備 \$'000	總額 \$'000
於二零一六年四月一日之結餘		10,000,000	19,460,750	2,662	29,463,412
年度盈餘及總綜合收益		–	3,142,657	–	3,142,657
年度從用作中介服務之 儲備轉入累積盈餘	20	–	49	(49)	–
於二零一七年三月三十一日之結餘		<u>10,000,000</u>	<u>22,603,456</u>	<u>2,613</u>	<u>32,606,069</u>
於二零一七年四月一日之結餘		10,000,000	22,603,456	2,613	32,606,069
年度盈餘及總綜合收益		–	12,037,862	–	12,037,862
年度從用作中介服務之 儲備轉入累積盈餘	20	–	195	(195)	–
於二零一八年三月三十一日之結餘		<u>10,000,000</u>	<u>34,641,513</u>	<u>2,418</u>	<u>44,643,931</u>

第一百零一頁至一百三十八頁之附註乃本合併財務報表的一部份。

# 財務報表附註

(以港元為單位)

## 1. 一般資料

市區重建局(以下簡稱「本局」)是香港特別行政區政府(以下簡稱「政府」)根據《市區重建局條例》(香港法例第五百六十三章)成立的法定機構。本局及其附屬公司(以下簡稱「集團」)以往的主要職務是透過重建發展、樓宇復修、舊區活化及文物保育來促進香港的市區更新。根據於二零一一年二月二十四日公布的「市區重建策略」,集團會以重建發展和樓宇復修為其核心業務。

本局地址為香港皇后大道中一八三號中遠大廈二十六樓。

對本局獲得財政司司長批核的業務綱領及業務計劃內所載的新項目內的市區重建地段,政府原則上同意可以象徵式地價批予本局,但須由財政司司長確實考慮本局的需要而作出決定,以作為對本局部份的財務支持。

## 2. 主要會計政策

編製本合併財務報表之主要會計政策載於下文。除另有說明外,此等政策在所呈報的所有年度內貫徹應用。

### (a) 財務報表編製基準

本合併財務報表以歷史成本為計算基準,並就按公允價值透過損益記帳的投資的重估而作出修訂,並按照香港普遍採納之會計原則、香港會計師公會所頒布的所有適用之香港財務報告準則(包括所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋),以及香港《公司條例》的披露規定編製。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估算。這亦需要管理層在應用集團會計政策過程中行使其判斷。涉及高度判斷或高度複雜性的範疇,或涉及對合併財務報表屬重大假定及估算的範疇,在附註4中披露。

### (b) 於本年度已採納的相關準則、準則修訂及詮釋

香港會計師公會已頒布若干於集團本會計年度首次生效的香港財務報告準則修訂。該等修訂對集團之會計政策並無任何影響。然而,附註15已載入其他披露,以符合香港會計準則七現金流量表:披露計劃引入之新披露規定,要求實體提供可令財務報表使用者評估融資活動產生之負債變動(包括現金流量產生之變動及非現金變動)之披露。

集團並無應用任何於本會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

(以港元為單位)

## 2. 主要會計政策 (續)

### (c) 尚未於本年度生效的準則、準則修訂及詮釋

截至本合併財務報表刊發日，香港會計師公會於截至二零一八年三月三十一日止年度已頒布但尚未生效，在本合併財務報表亦沒有採納的修訂及、新訂準則及詮釋。其中包括以下可能與集團有關的修訂及新訂準則：

	始於或其後的 會計期間生效
香港財務報告準則九：金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則十五：源自客戶合同的收入	二零一八年一月一日
香港會計準則四十(修改)投資物業：轉讓投資物業	二零一八年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)二十二：外幣交易及預付代價	二零一八年一月一日
香港財務報告準則十六：租賃	二零一九年一月一日

集團現正評估該等修訂及、新準則及詮釋於首次應用期間的影響。截至目前為止，集團已確定新準則的某些部分可能對合併財務報表造成影響，預期影響的進一步詳情討論如下。儘管評估已大致完成，但首次採納該等準則時產生之實際影響可能有所不同，原因為至今完成之評估乃根據集團現時可得資料作出，且於集團截至二零一九年三月三十一日止年度之財務報表首次應用該等準則前可能識別其他影響。本集團亦可能變更其會計政策選擇(包括過渡選擇)，直至首次於財務報表應用該等準則。

#### **香港財務報告準則九：金融工具**

香港財務報告準則九將會取代現有的金融工具會計準則香港會計準則三十九「金融工具：確認及計量」。香港財務報告準則九引入金融資產的分類及計量、金融資產減值計算及對沖會計處理的新規定。另一方面，香港財務報告準則九在未有作出較大變動的前提下包含香港會計準則三十九中金融工具的確認和取消確認和金融負債分類的相關規定。

該等新規定對集團財務報表的預期影響如下：



(以港元為單位)

## 2. 主要會計政策 (續)

### (c) 尚未於本年度生效的準則、準則修訂及詮釋 (續)

#### 香港財務報告準則九：金融工具 (續)

##### (i) 分類及計量

香港財務報告準則九載有金融資產的三個主要類別：(1)攤銷成本，(2)透過損益按公允價值計入賬，及(3)透過其他全面收益按公允價值計入賬。債務工具的分類基於集團管理該金融資產業務模式及該資產合約現金流量特徵而確定。

集團評核其目前按攤銷成本及透過損益按公允價值計入賬的投資將會於採納香港財務報告準則九後繼續採用現有分類。

##### (ii) 減值

香港財務報告準則九的新減值模式以「預期信貸虧損」模式取代香港會計準則三十九的「已產生虧損」模式。根據預期信貸虧損模式，確認減值虧損之前不再須要發生虧損事件。相反，視乎資產及事實及情況而定，集團須確認十二個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損。該新減值模式可能引致提前確認集團貿易應收帳款及其他金融資產的信貸虧損。

#### 香港財務報告準則十五：源自客戶合同的收入

根據香港財務報告準則十五，銷售貨品或提供服務的收入將在客戶取得合同中所許諾的商品或服務的控制權時確認。集團認為，採納香港財務報告準則十五將不會對經營業績及財務狀況造成任何重大影響。

#### 香港財務報告準則十六：租賃

根據附註2(i)所披露，集團現時將租賃分為融資租賃及營運租賃，並根據相關分類入帳。集團均有作為出租人及承租人的租賃。

在香港財務報告準則十六採納後，當集團為租賃的承租人時，將不再區分融資租賃與營運租賃。相反，集團會將所有超過十二個月的租賃按與現行融資租賃類似的會計處理方法處理。

香港財務報告準則十六將主要影響集團作為承租人對若干物業(現時分類為營運租賃)採用的會計處理方法。預期應用新會計模式將導致資產及負債均有所增加，同時影響租約期間於合併綜合收支表確認開支的時間。根據附註22(b)所披露，於二零一八年三月三十一日，集團日後於不可撤銷營運租賃下的最低租賃付款額為八千七百六十八萬二千元。一經採納香港財務報告準則十六，預期部分該等款項需確認為租賃負債，並同時確認相應的使用權為資產。集團需要進行更詳細的分析，以在考慮實際運作的適用性及就於現時至香港財務報告準則十六採納期間訂立或終止的任何租賃及貼現影響作出調整後，釐定採納香港財務報告準則十六後因營運租賃承擔產生的新資產及負債的金額。

(以港元為單位)

## 2. 主要會計政策 (續)

### (d) 合併帳目基準

合併財務報表包括本局及其所有附屬公司截至三月三十一日的財務報表。

附屬公司指集團擁有控制權的所有實體，當集團因參與該實體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，並有能力透過對該實體的權力影響此等回報時，集團即控制該實體。

附屬公司在控制權轉移至集團之日起全面合併入帳。附屬公司在控制權終止之日起停止合併入帳。

集團內所有公司間的交易，結餘及現金流均於合併帳目內註銷。

在本局的財務狀況表內，於附屬公司之投資按成本扣除減值虧損準備列帳(參看附註2(g))。此等準備於損益內作支出入帳。

### (e) 收益確認

收益是按已收或應收代價的公允價值計算。在集團可能得到經濟利益，以及收益和成本(如適用)能以可靠方法計算的情況下，收益依據以下準則在損益內入帳：

- (i) 出售物業的收入乃於擁有權的風險及回報已轉移後入帳。
- (ii) 集團於聯營發展項目所分得的盈餘，乃根據聯營發展協議的條款入帳，除非涉及發展中物業擁有權的重大風險及回報尚未轉移。聯營發展項目在竣工前出售物業所收的款額會於貿易及其他應付帳款中入帳。
- (iii) 集團於聯營發展項目以資產形式所分得的盈餘，按達成攤分資產協議時該等資產的公允價值入帳。
- (iv) 於聯營發展協議生效時，地產發展商有責任支付前期地價予本集團。此前期地價於集團沒有重大事項需要履行時會被確認為收益。此收益通常於集團履行有關前期地價的責任，並不得退款或撤銷之後隨即入帳。
- (v) 利息收入採用實際利息法按時間比例基準入帳。

(以港元為單位)

## 2. 主要會計政策 (續)

### (e) 收益確認 (續)

(vi) 扣除給予租戶任何特惠後的租金收入於租約期內按直線分攤方式計算入帳。

(vii) 當業主依照出售協議的條款完成物業出售，市區重建中介服務有限公司(「中介服務」)的收入方被確認。

### (f) 物業、機器及設備

建築物業包括安置樓宇、保育物業、保留物業及自用之商業樓宇。安置樓宇為本局所持有的物業，特意為受重建項目影響之住戶提供過渡性的安置，本局向獲安置的受影響住戶收取遠低於市值的租金，以協助被逼遷但未獲分配公共房屋之住戶。保育物業是指那些由集團所保存有歷史及建築價值的物業；保留物業是指集團為保存在項目重建前的文化特色而持有的重建物業，集團亦收取租金收入。

所有物業、機器及設備按歷史成本減累積折舊及減值虧損列帳(參看附註2(g))。歷史成本包括收購該項目直接應佔的開支。

其後成本只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入集團，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的帳面值或確認為獨立資產(按適用)。所有其他維修及保養費用在產生的財政期間內於損益中入帳。

列作融資租賃的租賃土地於土地權益可供原定用途使用時開始攤銷。

(以港元為單位)

## 2. 主要會計政策 (續)

### (f) 物業、機器及設備 (續)

列作融資租賃的租賃土地之攤銷，以及其他資產之折舊及將其成本減去剩餘價值(如有)，按估計可使用年期以直線方式攤銷，其折舊率如下：

列作融資租賃的租賃土地	- 按租約剩餘年期攤銷
建築物業	- 五十年，或如年期在五十年以下，按租約剩餘年期攤銷
有租約物業修繕	- 辦公室： 十年或可使用年期之較短者 非辦公室： 如年期在五十年以下，按租約剩餘年期攤銷
機器及設備	- 十年
車輛	- 四年
傢俬及辦公室設備	- 三至五年

資產的剩餘價值及可使用年期在每個報告期末進行檢討，及在適當時調整。

若資產的帳面值高於其估計可收回價值，其帳面值即時減至可收回金額(參看附註2(g))。

出售的收益或虧損乃比較帳面值及淨出售收益釐定，並於損益中入帳。

### (g) 於附屬公司之投資及非金融資產減值

資產會在當有事件出現或情況改變顯示帳面值可能無法收回時就減值進行檢討。減值虧損按資產之帳面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公允價值扣除出售成本或使用價值兩者之較高者為準。於評估減值時，資產將按可識別現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。資產若曾被減值，於每個報告日，減值回撥的可能性會被作出檢討。

(以港元為單位)

## 2. 主要會計政策 (續)

### (h) 金融資產及負債

集團將其金融資產分為以下類別：持有至到期的投資、按公允價值透過損益記帳的投資、貸款及應收款。分類乃視乎購入有關金融資產的目的。管理層會在初始確認時釐定金融資產的分類。

#### (i) 持有至到期的投資

集團有積極能力及意向持有至到期的債券分類為持有至到期的投資。持有至到期的投資按攤銷成本減去減值虧損(如有)列帳。來自持有至到期投資的利息收入，於損益表內利用實際利息法確認為部份「其他淨收入」。

#### (ii) 按公允價值透過損益記帳的投資

按公允價值透過損益記帳的投資指於初始確認時以公允價值計量且其變動計入損益或持有作買賣用途的金融資產。在此類別的資產分類為流動資產。按公允價值透過損益記帳的投資其後按公允價值列帳。

來自「按公允價值透過損益記帳的投資」類別的公允價值變動所產生的盈虧，列入產生期間損益表內的「其他淨收入」中。來自按公允價值透過損益記帳的投資的利息收入，於損益表內利用實際利息法確認為部份「其他淨收入」。

#### (iii) 貸款及應收款

貸款及應收款為有固定或可釐定其付款且沒有在活躍市場上報價的非衍生金融資產。此等款項在集團直接向債務人提供金錢、貨物或服務而無意將該應收款轉售時產生。此等款項包括在流動資產內，但若到期日由報告期末起計超過十二個月者，則分類為非流動資產。

貸款及應收款初步以公允價值入帳，其後以實際利息法按攤銷成本減去減值準備計量。當有客觀證據顯示集團將不能根據原來條款收回所有款額時，即就貸款及應收款設定減值準備。債務人有重大困難，可能破產或財務重組，及違約或逾期還款都當作應收款減值的指標。準備款額為資產帳面值與按資產原實際利率貼現的估計未來現金流量的現值兩者的差額。準備款額在損益內入帳。

購入及出售的金融資產在交易日確認 – 交易日指集團承諾購入或出售該資產之日。按公允價值透過損益記帳的投資，初步按公允價值確認，而交易成本則在損益表入帳。當從投資收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，而集團已將擁有權的所有風險和回報實際轉讓時，金融資產即終止確認。

(以港元為單位)

## 2. 主要會計政策 (續)

### (h) 金融資產及負債 (續)

金融負債按公允價值並扣除產生的交易費用為初始確認。金融負債其後按攤銷成本列帳；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利息法於借款期間內在損益中確認。

### (i) 租賃

當租賃之條款實質上差不多將所有權的全部風險及回報轉移至承租人，則該租賃列作融資租賃。

如租賃所有權的重大部份風險和回報由出租人保留，分類為營運租賃。根據營運租賃支付的款項(扣除自出租人收取的任何特惠措施後)於租賃期內以直線方式分攤計入損益內，已資本化於發展中物業就重建項目內的某些政府部門提供辦公室的成本除外。

### (j) 發展中物業

發展中物業乃指由集團所支付於重建物業之全部成本，主要包括收購成本、發展成本、借貸成本、安置單位之成本(參看附註2(l))及其他與發展計劃有關之直接成本，再扣減減值虧損準備(參看附註2(g))。保育物業及保留物業則於物業完成時，以其成本轉入物業、機器及設備。

出售發展中物業時，物業之有關成本將按適當基準攤分保留部份及出售部份。

於聯營發展協議生效時，出售部份之有關成本將計入損益中的直接成本。

### (k) 待售物業

於報告期末，待售之物業將按成本及可變現淨值兩者間之較低者列值。

### (l) 香港房屋委員會及香港房屋協會提供安置單位的成本

香港房屋委員會及香港房屋協會同意向集團提供若干安置單位，而集團則會支付預留單位之費用(直至租戶遷進單位)，以及安置單位的分配成本。此等成本以發展中物業成本的部份入帳(參看附註2(j))。

(以港元為單位)

## 2. 主要會計政策 (續)

### (m) 準備及或然事項

當集團因過往事件而產生法律或推定之現有責任，預期導致有損失經濟利益之責任承擔，而又能就該責任承擔數額作出可靠評估時，即會將準備入帳。除因已承擔的事件而產生的責任外，集團不會就未來營運虧損準備入帳。

如有多項類似責任，其需要在償付中流出經濟利益的可能性，根據責任的類別整體考慮。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍會將準備入帳。

或然資產乃指因過往事件而可能擁有之資產，及其存在性只可於集團不能完全控制之一件或多件不能確定之未來事件出現或不出現時確定。

或然資產未予確認，惟於資源流入之可能性存在時披露於合併財務報表附註內。當資源流入可實質確定，資產將於確認。

或然負債乃指因過往事件而可能需要承擔之責任，及其存在性只可於集團不能完全控制之一件或多件不能確定之未來事件出現或不出現時確定。其亦可為因過往事件而須承擔之現有責任，惟因預計經濟利益流出的可能性不大或責任金額不能被可靠地計量而不予確認。

或然負債未予確認，惟披露於合併財務報表附註內。當預計經濟利益流出之機會率改變以致資源有可能流出，此時將予確認為撥備。

### (n) 當期及遞延所得稅

所得稅包括當期稅項以及遞延稅項資產與負債的變動。

當期稅項乃按本年度應課稅利潤計算的預期應付所得稅。應課稅利潤不包括屬於其他年度的應課稅收入及可減免的費用，亦不包括其他年度非應課稅收入及不可減免的費用，故與損益表所列的利潤不同。本集團的應付當期所得稅按報告期末已頒布或實質上已頒布之稅率計算。

遞延所得稅乃根據負債法按資產及負債的徵稅基礎與它們在合併財務報表內的帳面價值的暫時差異而全數撥備。遞延所得稅的計算按報告期末前已頒布或實質頒布之稅率及法例釐定，並預期於變現相關遞延所得稅資產或遞延所得稅負債時適用。

遞延所得稅資產乃就可能將未來應課稅收入與可動用之暫時差異抵銷而確認。

(以港元為單位)

## 2. 主要會計政策 (續)

### (o) 借貸成本

直接撥充收購、建造及製造一項資產(需要一段頗長時間方能達致其擬定用途或出售者)之借貸成本撥作資產成本的一部份。

其他借貸成本乃於所產生之期間計入損益表。

### (p) 外幣換算

#### (i) 功能和列帳貨幣

集團每個實體的財務報表所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣計算(「功能貨幣」)。合併財務報表以港元呈報，港元為集團列帳貨幣。

#### (ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日之匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在損益表入帳。

### (q) 聯營發展項目

集團與地產發展商就重建項目達成的安排被視作聯營發展，並根據發展協議的條款入帳。集團由此等發展分得的收入乃按照附註2(e)(ii), (iii)及(iv)在損益中入帳。

就集團接收由聯營發展項目以資產形式所分得的物業，按達成協議時該等物業的公允價值列為非流動資產。如決定出售該等物業，則以此價值及可變現淨值之較低者列為流動資產。

### (r) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括現金及銀行結餘及原到期日為三個月或以下的銀行通知存款。

### (s) 僱員福利

薪金及年假在集團僱員提供相關服務的年度內累計及作支出入帳。

集團營運有定額供款的退休保障計劃，集團以強制性或自願性方式向退休保障計劃管理人供款。供款在應付時確認為支出。



(以港元為單位)

## 2. 主要會計政策 (續)

### (t) 關連人士

(i) 倘屬以下人士，即該人士或該人士的近親與本集團有關連：

- (1) 控制或共同控制本集團；
- (2) 對本集團有重大影響；或
- (3) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。

(ii) 倘符合下列任何條件，即實體與本集團有關連：

- (1) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
- (2) 實體為本集團或與集團有關連的實體就僱員福利而設立的離職後福利計劃。
- (3) 實體受上述(i)所識別人士控制或共同控制。
- (4) 於上述(i)(1)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)之主要管理層成員。

個別人士之近親家庭成員乃指與在處理與實體交易時可能對該人士施予影響或被該人士影響之家庭成員。

## 3. 財務風險管理及金融工具的公允價值

### (a) 財務風險因素

集團的活動承受著多種的財務風險：現金流量利率風險、信貸風險、流動資金風險、價格風險及外匯風險。集團的整體風險管理計劃集中於財務市場的難預測性，並尋求儘量減低其對集團財務表現的潛在不利影響。

#### (i) 現金流量利率風險

集團的現金流量利率風險來自銀行存款的利率波動。不過，集團的收入及營運現金流量實質不受市場利率的變動所影響。

#### (ii) 信貸風險

信貸風險是按照組合方式管理。信貸風險來自現金及銀行結餘、樓宇復修貸款和貿易及其他應收帳款。

持有至到期的投資及按公允價值透過損益記帳的投資的信貸風險有限，原因是發行人主要獲國際信用評級機構授予較高信用評級。

現金及銀行結餘只有有限度的信貸風險乃由於大部分資金存放於有信貸評級的銀行，其評級由Aa1至A3。資金亦非集中於個別銀行。

樓宇復修貸款只有有限度的信貸風險乃由於集團有監控程序以確保有跟進行動追討逾期未付款項及貸款須以有關樓宇作抵押。

(以港元為單位)

### 3. 財務風險管理及金融工具的公允價值 (續)

#### (a) 財務風險因素 (續)

##### (ii) 信貸風險 (續)

貿易應收帳款只有有限度的信貸風險乃由於已收取租戶的租金按金通常以現金支付。

其他應收帳款只有有限度的信貸風險乃由於當出現就印花稅條例第 117 章的退還情況，集團有權退還及有監控程序向政府申索買家印花稅及從價雙倍印花稅的退款。

##### (iii) 流動資金風險

審慎的流動資金風險管理指維持充足的現金，和透過已承擔信貸融資備有資金。

管理層根據預期現金流量，監控集團的現金及銀行結餘的滾存預測。

下表顯示集團的財務負債，按照相關的到期組別，根據由報告期末日至合約到期日的剩餘期間進行分析。在表內披露的金額為合約性未貼現的現金流量。由於貼現的影響不大，故此在十二個月內到期的結餘相等於其帳面值(已發行債券除外，當中包含利息成分)。

	2018	2017
	\$'000	\$'000
<b>一年以下</b>		
貿易及其他應付帳款	2,959,980	3,179,155
應付聯營發展項目款項	436,973	125,646
已發行債券	65,772	569,791
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>一至三年</b>		
貿易及其他應付帳款	299,200	529,700
已發行債券	1,806,550	1,127,037
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>三至五年</b>		
貿易及其他應付帳款	7,300	42,200
已發行債券	364,462	777,507
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>五年以上</b>		
貿易及其他應付帳款	369,500	370,300
已發行債券	859,375	1,191,615
	<u>          </u>	<u>          </u>

(以港元為單位)

### 3. 財務風險管理及金融工具的公允價值 (續)

#### (a) 財務風險因素 (續)

##### (iv) 價格風險

價格風險由相關按公允價值透過損益記帳的投資之未來價格有關之不確定因素而產生。

##### 模擬價格風險

於二零一八年三月三十一日，若有報價的投資的相關市場價格增加／減少百分之一而其他各項不定因素維持不變，來自按公允價值透過損益記帳的投資之公允價值之變動將會導致集團的盈餘增加／減少約四百七十八萬元(二零一六／一七年：八百六十二萬二千元)。

##### (v) 外匯風險

本集團持有若干現金及銀行結餘及投資乃以美元為單位，承受著外匯風險。當美元兌換港元的匯率出現波動時，有關以美元為單位的現金及銀行結餘及投資的價值在兌換成港元後亦會有差異。

##### 模擬外匯風險

由於集團現時認為港元兌美元的匯率波動不大，以美元結算的現金及銀行結餘與投資的匯兌收益／虧損不會對集團的盈餘造成重大影響。

#### (b) 資本風險管理

集團的資金管理政策，是保障集團能繼續營運，透過重建發展、樓宇復修、舊區活化及文物保育來促進香港的市區更新。

集團的營運資金主要來自政府注資、累積盈餘及已發行債券。集團亦維持已承擔信貸融資以確保備有資金應付需要。

#### (c) 公允價值計量

##### (i) 按公允價值計量之金融資產及負債

集團於財務報告結算日以經常性基準計算集團金融工具的公允價值，並根據香港財務報告準則十三「公允價值計量」所界定，分為三個公允價值等級及詳載於附註12。

##### (ii) 以非公允價值列報之金融資產及負債

集團的財務資產包括應收聯營發展項目款項、現金及銀行結餘、持有至到期的投資、貿易及其他應收帳款；財務負債包括應付聯營發展項目款項、貿易及其他應付帳款。由於其年期較短，其帳面值接近其公允價值。

集團的樓宇復修貸款及已發行債券，由於貼現的影響不大，其帳面值接近其公允價值。

(以港元為單位)

#### 4. 關鍵會計估計及判斷

估計和判斷會被持續評估，並根據過往經驗和其他因素進行評價，包括在有關情況下相信對未來事件的合理預測。

集團對未來作出估計及假設。所得的會計估計如其定義，很少會與其實際結果相同。很大機會導致下個財政年度的資產和負債的帳面值有重大調整的估計及假設討論如下。

##### 物業減值及已承擔的項目的準備

根據會計政策(附註2(g))，若事件出現或情況改變顯示資產可能減值，物業減值估計將於每年或更頻密進行。

根據會計政策(附註2(m))，當集團因過往及已承擔的事件而產生法律或推定之責任，即會將準備入帳。當已承擔項目的估計價值低於估計的發展及項目相關成本，即會將準備入帳。

物業及已承擔的項目的準備之估值是根據香港測量師學會所採納的「市場價值」基礎估算。估值每年由屬香港測量師學會合資格會員之內部測量師估算。集團的管理層考慮多方面的資料包括：(i) 不同性質、狀況或地點的物業在活躍市場的當時價格，經調整以反映此等差別；(ii) 相類似物業在較不活躍市場的近期價格，附帶調整以反映該等價格出現的交易日期後經濟狀況的任何變動；(iii) 與投得項目的地產發展商的預期安排；(iv) 估計發展及相關成本及其分配；及(v) 參考最優惠利率用作地價評估之貼現率。

##### 模擬物業減值及已承擔的項目的準備

於二零一八年三月三十一日，若相關項目預期可收取的前期地價的估計增加／減少百分之五而其他各項不定因素維持不變，來自物業減值及已承擔的項目的準備之變動將會導致年內集團的盈餘增加／減少約四億八十萬元／五億四千七百萬元(二零一六／一七年：二億二千六百九十萬元)。

物業的最終減值，以及最終由已承擔的項目所引致的虧損會受實際對現的價值、物業發展及相關成本及與地產發展商的最終安排所影響。

(以港元為單位)

## 5. 淨收益及其他收入

### (a) 收益

年內入帳的營業額為：

	<u>2018</u> \$'000	<u>2017</u> \$'000
地產發展商前期地價	12,582,531	2,022,474
聯營發展項目所分得的盈餘	1,128,160	1,249,341
出售物業 *	<u>157,217</u>	<u>1,762,704</u>
	<u><u>13,867,908</u></u>	<u><u>5,034,519</u></u>

\* 二零一六/一七年，該金額包括根據資助出售房屋計劃按本局評估的市場價值的百分之八十六出售的啟德發展項目「煥然壹居」若干單位銷售收入。

### (b) 其他淨收入

年內入帳的其他淨收入為：

	<u>2018</u> \$'000	<u>2017</u> \$'000
利息收入	319,899	244,444
租金收入	92,953	41,496
雜項收入	3,573	970
按公允價值透過損益記帳的投資之淨虧損	(2,511)	(734)
出售物業、機器及設備之收益/(虧損)	40	(2,479)
淨外匯收益	<u>37,081</u>	<u>6,732</u>
	<u><u>451,035</u></u>	<u><u>290,429</u></u>

(以港元為單位)

**6. 除所得稅前營運盈餘**

除所得稅前營運盈餘已扣除／(計入)下列項目：

**(a) 直接成本包括：**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$'000	\$'000
聯營發展項目的物業成本	2,015,257	854,816
已售物業成本	94,065	1,498,628
	<u>2,109,322</u>	<u>2,353,444</u>

**(b) 行政費用包括：**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$'000	\$'000
員工成本*(不包括總監酬金)	343,288	341,799
辦公室租金的營運租賃費用	17,270	20,481
	<u>360,558</u>	<u>362,280</u>

\* 包括薪金及其他福利共三億一千九百九十五萬七千元(二零一六／一七年：三億一千六百七十九萬四千元)及公積金計劃供款二千三百三十三萬一千元(二零一六／一七年：二千五百萬零五千元)。

**(c) 其他支出包括：**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$'000	\$'000
復修及改造支出	61,565	46,687
活化及保育支出	5,344	5,880
保育物業、保留物業及安置單位支出	49,695	37,172
折舊	56,128	44,705
核數師酬金		
– 核數服務	440	424
– 非核數服務	365	–
	<u>223,537</u>	<u>174,878</u>

**(d) 物業及已承擔的項目減值**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$'000	\$'000
物業、機器及設備減值準備撥回	(15,467)	(53,396)
發展中物業減值準備撥回	(510,100)	(812,400)
已承擔的項目準備	–	35,000
	<u>(525,567)</u>	<u>(830,796)</u>

(以港元為單位)

## 6. 除所得稅前營運盈餘 (續)

除所得稅前營運盈餘已扣除／(計入)下列項目：(續)

### (e) 其他項目

	2018 \$'000	2017 \$'000
已發行債券的利息支出	67,956	73,340
減：資本化利息支出#	(67,956)	(73,340)
	<u>        </u>	<u>        </u>
	-	-
	<u>        </u>	<u>        </u>

# 被資本化之借貸成本以年息率百分之一點五至三點八五計算(二零一六／一七年：年息率百分之一點一五至三點八五)。

### (f) 本年度已付或應付行政總監、執行董事及高級管理人員酬金

	2018					
	袍金 \$'000	薪金 \$'000	公積金 計劃供款 \$'000	小計 \$'000	浮薪 \$'000	總額 \$'000
行政總監						
– 韋志成	-	4,042	18	4,060	1,212	5,272
執行董事						
– 鄭啟華	-	3,295	15	3,310	822	4,132
– 馬昭智	-	3,097	18	3,115	774	3,889
七名高級管理職員及 一名前任高級管理職員	<u>        </u>	<u>19,910</u>	<u>1,813</u>	<u>21,723</u>	<u>5,357</u>	<u>27,080</u>
合計**	<u>        </u>	<u>30,344</u>	<u>1,864</u>	<u>32,208</u>	<u>8,165</u>	<u>40,373</u>

(以港元為單位)

**6. 除所得稅前營運盈餘 (續)****(f) 本年度已付或應付行政總監、執行董事及高級管理人員酬金 (續)**

	2017					
	袍金 \$'000	薪金 \$'000	公積金 計劃供款 \$'000	小計 \$'000	浮薪 \$'000	總額 \$'000
行政總監						
– 林濬	–	943	–	943	–	943
– 韋志成	–	3,208	15	3,223	963	4,186
執行董事						
– 鄭啟華	–	3,065	18	3,083	766	3,849
– 馬昭智#	–	2,130	13	2,143	532	2,675
五名高級管理職員及 兩名前任高級管理職員#	–	15,885	1,100	16,985	3,816	20,801
合計**	–	25,231	1,146	26,377	6,077	32,454

\*\* 不包括代替假期補償，總數為五十萬八千元(二零一六/一七年：一百一十二萬五千元)。

# 該執行董事於二零一六年七月十四日不再為高級管理職員，並自二零一六年七月十五日起履職。

上述人士的薪酬在以下範圍：

	2018 人數	2017 人數
\$500,000 至 \$1,000,000	–	1
\$1,000,001 至 \$1,500,000	–	1
\$1,500,001 至 \$2,000,000	1	–
\$3,000,001 至 \$3,500,000	2	1
\$3,500,001 至 \$4,000,000	5	5
\$4,000,001 至 \$4,500,000	2	2
\$5,000,001 至 \$5,500,000	1	–
總額	11	10



(以港元為單位)

## 6. 除所得稅前營運盈餘 (續)

### (f) 本年度已付或應付行政總監、執行董事及高級管理人員酬金 (續)

沒有就終止董事服務(不管以董事身份或是在擔任董事期間以任何其他身分)而提供款項或福利。亦沒有就由第三方就某人士作為董事或在擔任董事期間以任何其他身份提供服務而提供或應收的對價。

沒有向董事發放貸款及準貸款。

本局於結算日或本年度任何時間內，並無有關集團業務的重大交易、安排或合約，可令本局的董事獲得直接或間接的重大權益。

### (g) 其他董事會成員

董事會主席及非執行董事之袍金(不包括並無權利收取任何袍金的政府公職人員)如下：

	2018 \$'000	2017 \$'000
<b>主席</b>		
蘇慶和先生，JP	100	100
<b>非執行董事(非公職人員)</b>		
歐陽杞浚先生(任期由二零一七年十二月一日起)	22	—
陳家珮女士(任期由二零一六年五月一日起)	65	60
蔣麗芸議員，JP	65	65
周光暉先生，JP	65	65
何海明先生	65	65
黃嘉純先生，JP(任期至二零一六年四月三十日止)	—	5
許智文教授，MH	65	65
簡兆麟先生(任期至二零一六年四月三十日止)	—	5
郭榮鏗議員(任期至二零一六年十一月三十日止)	—	43
林智遠先生	65	65
李國麟議員，SBS, JP(任期由二零一六年十二月一日起)	65	22
李嘉樂博士	65	65
李律仁先生，JP	65	65
廖宜康先生(任期至二零一六年四月三十日止)	—	5
陸觀豪先生，BBS, JP(任期由二零一六年五月一日起)	65	60
馬錦華先生，JP	65	65
麥美娟議員，BBS, JP	65	65
麥萃才博士(任期至二零一七年十一月三十日止)	43	65
潘永祥博士，JP	65	65
鄧智輝先生	65	65
黃吳潔華女士(任期由二零一六年五月一日起)	65	60
黃遠輝先生，SBS, JP	65	65
黃奕鑑先生，MH(任期由二零一六年十二月一日起)	65	22
胡志偉議員，MH	65	65
	<u>1,335</u>	<u>1,292</u>

(以港元為單位)

## 6. 除所得稅前營運盈餘 (續)

### (h) 五名最高薪人士

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$'000	\$'000

截至二零一八年三月三十一日止年度內集團最高薪五名人士包括行政總監、執行董事及兩名高級管理職員。

五位最高薪人士於本年度的薪酬總數如下：

固定 – 薪金	16,579	15,076
– 公積金計劃供款	470	676
	<hr/>	<hr/>
小計	17,049	15,752
浮薪	4,400	3,980
	<hr/>	<hr/>
合計 **	<u>21,449</u>	<u>19,732</u>

上述人士的薪酬在以下範圍：

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	人數	人數
\$3,500,001 至 \$4,000,000	2	3
\$4,000,001 至 \$4,500,000	2	2
\$5,000,001 至 \$5,500,000	1	–
	<hr/>	<hr/>
總額	<u>5</u>	<u>5</u>

\*\* 截至二零一八年三月三十一日止年度，不包括代替假期補償金三十二萬五千元(二零一六/一七年：六十一萬七千元)。

## 7. 所得稅

(a) 根據《市區重建局條例》第十九條，本局獲豁免繳交《稅務條例》(香港法例第一百一十二章)下的徵稅。

由於本年度內集團的附屬公司並無估計應課稅盈利，故未有提撥有關之香港利得稅準備(二零一六/一七年：無)。

(b) 於二零一八年三月三十一日，集團之附屬公司有由稅務虧損引致之未確認可扣減的暫時差異二千八百四十八萬三千元(二零一七年三月三十一日：資本撥備七百一十八萬二千元及稅務虧損一千六百六十一萬元)，可轉撥以抵銷未來應評稅收入。這些稅務虧損並無失效日期。

(以港元為單位)

**8. 物業、機器及設備**

	其他物業、機器及設備						總額 \$'000
	保留物業* \$'000	保育物業 \$'000	土地及 建築物業 \$'000	有租約 物業修繕 \$'000	機器及設備 \$'000	傢具、工具 及車輛 \$'000	
<b>於二零一六年三月三十一日</b>							
成本	-	1,284,919	661,588	68,438	52,146	27,026	2,094,117
累積折舊	-	(114,489)	(300,565)	(45,228)	(43,832)	(20,490)	(524,604)
累積減值	-	(199,111)	-	-	-	-	(199,111)
帳面淨值	<u>-</u>	<u>971,319</u>	<u>361,023</u>	<u>23,210</u>	<u>8,314</u>	<u>6,536</u>	<u>1,370,402</u>
<b>截至二零一七年三月三十一日止年度</b>							
期初帳面淨值	-	971,319	361,023	23,210	8,314	6,536	1,370,402
增添	-	4,545	-	8,168	1,409	2,073	16,195
轉自發展中物業	958,881	136,139	-	-	-	-	1,095,020
出售	-	-	-	(1,582)	(768)	(129)	(2,479)
折舊	(625)	(23,281)	(10,220)	(4,936)	(2,507)	(3,136)	(44,705)
減值準備撥回	-	53,396	-	-	-	-	53,396
期終帳面淨值	<u>958,256</u>	<u>1,142,118</u>	<u>350,803</u>	<u>24,860</u>	<u>6,448</u>	<u>5,344</u>	<u>2,487,829</u>
<b>於二零一七年三月三十一日</b>							
成本	958,881	1,552,003	661,588	73,849	52,216	28,247	3,326,784
累積折舊	(625)	(137,770)	(310,785)	(48,989)	(45,768)	(22,903)	(566,840)
累積減值	-	(272,115)	-	-	-	-	(272,115)
帳面淨值	<u>958,256</u>	<u>1,142,118</u>	<u>350,803</u>	<u>24,860</u>	<u>6,448</u>	<u>5,344</u>	<u>2,487,829</u>
<b>截至二零一八年三月三十一日止年度</b>							
期初帳面淨值	958,256	1,142,118	350,803	24,860	6,448	5,344	2,487,829
增添	-	270	-	34,993	13,856	7,414	56,533
出售	-	-	-	-	-	(5)	(5)
折舊	(8,082)	(25,116)	(10,220)	(6,370)	(2,980)	(3,360)	(56,128)
減值準備撥回/(準備)	-	16,684	(1,217)	-	-	-	15,467
期終帳面淨值	<u>950,174</u>	<u>1,133,956</u>	<u>339,366</u>	<u>53,483</u>	<u>17,324</u>	<u>9,393</u>	<u>2,503,696</u>
<b>於二零一八年三月三十一日</b>							
成本	958,881	1,552,273	661,588	95,380	60,831	34,013	3,362,966
累積折舊	(8,707)	(162,886)	(321,005)	(41,897)	(43,507)	(24,620)	(602,622)
累積減值	-	(255,431)	(1,217)	-	-	-	(256,648)
帳面淨值	<u>950,174</u>	<u>1,133,956</u>	<u>339,366</u>	<u>53,483</u>	<u>17,324</u>	<u>9,393</u>	<u>2,503,696</u>

集團的土地及建築物業主要包括為安置受重建項目影響之住戶的安置樓宇及自用的商業樓宇。

\* 於二零一八年三月三十一日，集團就保留物業收取租金收入，其公允價值為十九億八千七百五十萬元(二零一七年三月三十一日：十九億八千六百五十萬元)。

(以港元為單位)

## 9. 發展中物業

於二零一八年三月三十一日，發展中物業分析如下：

	2018 \$'000	2017 \$'000
成本，包括自置居所津貼(註(i))		
於四月一日	19,087,066	20,198,963
加：本年度增加	9,546,641	1,486,139
減：轉入物業、機器及設備以及待售物業	-	(1,221,420)
減：計入本年度損益	(2,864,457)	(1,376,616)
	<u>25,769,250</u>	<u>19,087,066</u>
於三月三十一日*	25,769,250	19,087,066
於三月三十一日的減值準備	(1,980,300)	(3,304,600)
	<u>(1,980,300)</u>	<u>(3,304,600)</u>
於三月三十一日之結餘	<u>23,788,950</u>	<u>15,782,466</u>

\* 數額包括資本化的累積利息及其他借貸成本共二億七千八百四十一萬八千元(二零一七年三月三十一日：二億六千二百五十九萬四千元)。

註：

(i) 二零零一年三月，立法會財務委員會審議多項政府的建議，其中通過了修改受政府收回土地影響的住宅業主所得的自置居所津貼與業主及自住業主所得的額外津貼的計算基礎。本局須按相關的政策，在收購／收回物業時，支付自置居所津貼及額外津貼。在遷出其中住客時，本局按上述原則運作，因此本局的重建項目成本高昂。

對住宅物業而言，自置居所津貼的評估是按一位於就特色及便捷而然的類似地區，有相當品質，樓齡為七年位於中層及座向一般，並非向南或向西及無海景的假設重置單位。給予自住業主的自置居所津貼為假設單位與收回單位於收購日公開市值的差額。除自置居所津貼外，業主同時會得到以市值估價的金額。

於二零一八年三月三十一日，集團正進行收購、收地以及自行發展項目建築成本之估計現金流出量共一百七十一億元(二零一七年三月三十一日：八十五億元)，但並未計算項目將來的收入。

(ii) 集團推出「樓換樓」計劃，給予由二零一一年二月二十四日起受集團重建項目影響的住宅自住業主，作為現金補償的另一選擇。自住業主選擇「樓換樓」計劃，若其選擇的新單位市價高於舊單位的現金補償，則需補回差額。他們可選擇購買在原址重建的單位中較低樓層的單位，或本集團在啟德發展項目「煥然壹居」的樓換樓單位。

(以港元為單位)

## 10. 樓宇復修貸款

於二零一八年三月三十一日，樓宇復修貸款分析如下：

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$'000	\$'000
非流動部分	10,908	14,301
流動部分	<u>7,389</u>	<u>10,031</u>
	<u><u>18,297</u></u>	<u><u>24,332</u></u>

樓宇復修貸款是免息的，未履行債務除外。過期款項需償付的利息將根據香港上海匯豐銀行有限公司所報的最優惠貸款利率計算。本局保留對二萬五千零一元至十萬元的貸款須以樓宇作抵押之權利。所有非流動部分的樓宇復修貸款會於報告期末之五年內期滿。

於二零一八年三月三十一日，樓宇復修的分期貸款共十九萬九千元(二零一七年三月三十一日：二十四萬九千元)經已逾期但並無減值。此等款項涉及多個最近沒有壞帳記錄的貸款人。此等樓宇復修貸款的帳齡分析如下：

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$'000	\$'000
三個月以下	27	93
三至六個月	13	12
六至十二個月	22	23
一年以上	<u>137</u>	<u>121</u>
於三月三十一日之結餘	<u><u>199</u></u>	<u><u>249</u></u>

集團的最高信貸風險承擔為樓宇復修貸款的帳面值。

## 11. 貿易及其他應收帳款

### (a) 其他應收帳款

非流動資產中的其他應收帳款代表當出現就印花稅條例第 117 章的退還情況，集團將會向政府申索的買家印花稅及從價雙倍印花稅的退款。

(以港元為單位)

## 11. 貿易及其他應收帳款 (續)

### (b) 貿易及其他應收帳款

於二零一八年三月三十一日，貿易及其他應收帳款為流動性質，分析如下：

	<u>2018</u> \$'000	<u>2017</u> \$'000
貿易應收帳款及預付款項	36,411	29,048
應收利息	131,019	108,301
其他應收帳款及按金	33,780	25,119
	<u>201,210</u>	<u>162,468</u>
於三月三十一日之結餘	<u>201,210</u>	<u>162,468</u>

所有貿易及其他應收帳款預期於一年內收回。於二零一八年三月三十一日，三百三十八萬八千元(二零一七年三月三十一日：一百九十九萬元)之貿易應收帳款經已逾期但並無減值。此等款項涉及多個最近沒有壞帳記錄的租客。此等貿易應收帳款的帳齡分析如下：

	<u>2018</u> \$'000	<u>2017</u> \$'000
三個月及以下	2,841	1,356
三至六個月	470	514
六至十二個月	41	41
一年以上	36	79
	<u>3,388</u>	<u>1,990</u>
於三月三十一日之結餘	<u>3,388</u>	<u>1,990</u>

集團的最高信貸風險承擔為貿易及其他應收帳款的帳面值。

(以港元為單位)

## 12. 投資

於二零一八年三月三十一日，債券投資分析如下：

	<u>2018</u> \$'000	<u>2017</u> \$'000
非流動部分		
– 持有至到期的投資	<u>2,761,306</u>	<u>1,434,417</u>
流動部分		
– 持有至到期的投資	1,746,547	194,230
– 按公允價值透過損益記帳的投資	<u>477,958</u>	<u>862,225</u>
	<u>2,224,505</u>	<u>1,056,455</u>

於二零一八年三月三十一日，集團持有的上市債券屬於優質企業及政府債券。

下表列出集團於二零一八年三月三十一日按公允價值計算的資產。不同公允價值等級的集團投資定義如下：

- 第一級估值：相同資產或負債於活躍市場未經調整之報價。並未對有關投資的報價作出調整。
- 第二級估值：市場交易的投資沒有被視為活躍，但可以市場價格報價、證券商報價或有可觀察參數支持的其他定價來源估值。
- 第三級估值：資產或負債並非依據可觀察市場數據輸入(即非可觀察輸入)。

	<u>第一級</u>		<u>第二級</u>		<u>總額</u>	
	<u>2018</u> \$'000	<u>2017</u> \$'000	<u>2018</u> \$'000	<u>2017</u> \$'000	<u>2018</u> \$'000	<u>2017</u> \$'000
債券	<u>439,999</u>	<u>363,372</u>	<u>37,959</u>	<u>498,853</u>	<u>477,958</u>	<u>862,225</u>

截至二零一七年及二零一八年三月三十一日止年度，第一級與第二級之間概無結轉。

(以港元為單位)

### 13. 待售物業

於二零一八年三月三十一日，待售物業按成本及可變現淨值兩者間之較低者列值，帳面值為八億五千二百二十萬零二千元(二零一七年三月三十一日：九億二千六百二十一萬七千元)。

集團的待售物業位於香港，其帳面值分析如下：

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$'000	\$'000
長期租賃	7,196	7,196
中期租賃	845,006	919,021
	<u>852,202</u>	<u>926,217</u>

### 14. 聯營發展項目結餘

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$'000	\$'000
應收聯營發展項目款項	67,789	66,462
應付聯營發展項目款項	(436,973)	(125,646)
	<u>(369,184)</u>	<u>(59,184)</u>

所有應收／(付)聯營發展項目款項預期可於一年內收回／清付。

於二零一八年三月三十一日，集團持有下列進展中的聯營發展項目。

<u>項目名稱／地點</u>	<u>土地用途</u>	<u>總樓面面積</u> (平方米)	<u>實際竣工日期</u> (年份)	<u>預計竣工日期</u> (年份)
尚翹峰／壹環 (灣仔)	商業／住宅	62,310	2006 (地盤A與B) 2013 (地盤C)	—
* 萬景峯／荃新天地 (荃灣)	商業／住宅	137,885	2007	—
# 名鑄／K11 (尖沙咀)	商業／酒店／ 服務式住宅	103,844	2008	—



(以港元為單位)

**14. 聯營發展項目結餘 (續)**

項目名稱／地點	土地用途	總樓面面積 (平方米)	實際竣工日期 (年份)	預計竣工日期 (年份)
* 御凱／荃新天地二期 (荃灣)	商業／住宅	44,404	2008	—
* 海峯 (深水埗)	商業／住宅	12,703	2008	—
形品•星寓 (大角嘴)	商業／住宅	19,735	2011	—
* 奧柏•御峯 (大角嘴)	商業／住宅	21,402	2013	—
麥花臣匯 (旺角)	商業／場館及 青年中心／住宅	24,767	2013	—
觀月•樺峯 (觀塘)	住宅	27,830	2014	—
奧朗•御峯 (大角嘴)	商業／住宅	4,843	2014	—
丰滙 (深水埗)	商業／住宅	30,300	2015	—
* 禧匯 (灣仔)	商業／住宅	83,900	2015	—
喜點 (馬頭角)	商業／住宅	6,944	2016	—
星鑽 (西營盤)	商業／住宅	17,767	2016	—
SKYPARK (旺角)	商業／住宅	22,301	2017	—
津匯 (土瓜灣)	商業／住宅	8,378	2017	—

(以港元為單位)

**14. 聯營發展項目結餘 (續)**

<u>項目名稱／地點</u>	<u>土地用途</u>	<u>總樓面面積 (平方米)</u>	<u>實際竣工日期 (年份)</u>	<u>預計竣工日期 (年份)</u>
My Central (上環)	商業／住宅	18,248	—	2018
尚都 (深水埗)	商業／住宅	7,159	—	2018
炮仗街93號 (馬頭角)	商業／住宅	10,345	—	2018
喜遇 (深水埗)	商業／住宅	5,030	—	2018
晏架街／福全街 (大角嘴)	酒店	6,529	—	2018
傲凱 (深水埗)	商業／住宅	3,639	—	2019
海壇街205至211A號 (深水埗)	商業／住宅	3,597	—	2019
北帝街／新山道 (馬頭角)	商業／住宅	9,782	—	2020
西灣河街 (西灣河)	住宅	5,680	—	2020
海壇街／桂林街／北河街 (深水埗)	商業／住宅	58,834	—	2020
九龍道1-3B號 僑蔭街1-5號 (深水埗)	商業／住宅	4,884	—	2020
@ 福澤街／利得街 (大角嘴)	商業／住宅	5,741	—	2020

(以港元為單位)

#### 14. 聯營發展項目結餘 (續)

項目名稱／地點	土地用途	總樓面面積 (平方米)	實際竣工日期 (年份)	預計竣工日期 (年份)
九龍城道／上鄉道 (馬頭角)	商業／住宅	12,455	—	2021
觀塘市中心 第2及第3區 (觀塘)	商業／住宅	175,288	—	2021
杉樹街／橡樹街 (大角嘴)	商業／住宅	6,594	—	2021
卑利街／嘉咸街 – 地盤A (上環)	商業／場館及 青年中心／住宅	9,600	—	2022
@ 卑利街／嘉咸街 – 地盤C (上環)	商業／辦公室／酒店	41,585	—	2022
@ 新填地街／山東街 (油麻地)	商業／住宅	12,510	—	2022

\* 由集團及物業發展商持有項目之商業部份，正出租並有待出售

# 業主參與項目

@ 年內獲批項目

集團可按聯營發展協議條款所定收取回報。

就某些項目的商業部份，集團與有關發展商達成增補協議，把商業部份延至領得入伙紙後數年才出售。本集團分得商業部份出售前的淨營運收入之某個百分比並於本年度入帳作盈餘，並將以同一個比例分得出售收入。集團會將出售商業部份所分得的盈餘，於出售後，為聯營發展項目盈餘入帳。

(以港元為單位)

**15. 現金及銀行結餘**

	<u>2018</u> \$'000	<u>2017</u> \$'000
銀行定期存款		
原到期日為三個月或以下	4,197,146	1,357,604
原到期日為三個月以上	11,762,863	15,726,979
	15,960,009	17,084,583
減：代聯營發展項目託管款項	(3,540)	(3,521)
	15,956,469	17,081,062
銀行存款及現金	279,179	169,039
減：代聯營發展項目託管款項	(2)	(2)
	279,177	169,037
	<u>16,235,646</u>	<u>17,250,099</u>
最高信貸風險承擔	<u>16,235,631</u>	<u>17,250,084</u>

於二零一八年三月三十一日，除了一筆二十六億六千五百八十四萬二千元(二零一七年三月三十一日：二十三億一千四百一十三萬九千元)的款額以美元結算外，其他現金及銀行結餘均以港元結算。

銀行定期存款的平均實際利率為每年百分之一點五九(二零一六/一七年：每年百分之一點三二)。這些存款的平均到期日為一百四十八日(二零一六/一七年：一百八十三日)。

以港元及美元計值的現金及銀行結餘，並存放在銀行的信貸質素，可參考外部信貸評級並分析如下：

<u>評級(穆迪)</u>	<u>2018</u> \$'000	<u>2017</u> \$'000
Aa1 – Aa3	5,563,960	6,252,485
A1 – A3	10,472,217	10,973,146
其他	199,454	24,453
	<u>16,235,631</u>	<u>17,250,084</u>

(以港元為單位)

## 15. 現金及銀行結餘 (續)

融資活動產生之負債對帳：

下表詳述集團融資活動之負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債及現金流量或未來現金流量之負債已經或將於集團合併現金流量表分類為融資活動產生之現金流量。

	<b>已發行債券</b>
	\$'000
於二零一七年四月一日	3,287,949
融資現金流量之變動：	
– 債券贖回	(500,000)
其他變動：	
– 債券發行成本攤銷	2,757
於二零一八年三月三十一日	<u>2,790,706</u>

## 16 資金

於二零零二年六月二十一日，立法會財務委員會通過注資一百億元予本局的承擔。政府由二零零二／零三年至二零零六／零七年分五個財政年度注資於本局，於二零一八年三月三十一日，本局已收取五筆各二十億元，即全數一百億元的注資。

## 17. 貿易及其他應付帳款

於二零一八年三月三十一日，貿易及其他應付帳款分析如下：

	2018	2017
	\$'000	\$'000
貿易應付帳款	85,962	75,095
租金及其他按金存款	250,995	1,079,156
其他應付帳款	11,138	12,973
應計費用	3,287,885	2,954,131
於三月三十一日之結餘	<u>3,635,980</u>	<u>4,121,355</u>
指：		
– 非流動部分	676,000	942,200
– 流動部分	2,959,980	3,179,155
	<u>3,635,980</u>	<u>4,121,355</u>

(以港元為單位)

**18. 已發行債券**

於二零一八年三月三十一日，集團根據中期債券發行計劃發行以下的固定利率票據。

	2018 \$'000	2017 \$'000
<b>非流動部分</b>		
於二零一九年到期的港元固定利率票據， 票面年息率為百分之一點七五	500,000	500,000
於二零二零年到期的港元固定利率票據， 票面年息率為百分之一點六四	300,000	300,000
於二零二零年到期的港元固定利率票據， 票面年息率為百分之一點六五	500,000	500,000
於二零二一年到期的港元固定利率票據， 票面年息率為百分之二點九二	400,000	400,000
於二零二三年到期的港元固定利率票據， 票面年息率為百分之二點一八	300,000	300,000
於二零二三年到期的港元固定利率票據， 票面年息率為百分之二點一五	300,000	300,000
於二零二六年到期的港元固定利率票據， 票面年息率為百分之三點八五	500,000	500,000
減：未攤銷債券發行成本	(9,294)	(11,925)
	<u>2,790,706</u>	<u>2,788,075</u>
<b>流動部分</b>		
於二零一七年到期的港元固定利率票據， 票面年息率為百分之一點五	-	500,000
減：未攤銷債券發行成本	-	(126)
	<u>-</u>	<u>499,874</u>

**19. 已承擔的項目準備**

	2018 \$'000	2017 \$'000
於四月一日之結餘	35,000	-
年內轉回	(35,000)	-
計入損益表	-	35,000
於三月三十一日之結餘	<u>-</u>	<u>35,000</u>

此款額為已承擔的項目準備。已承擔的項目是指在年結前已進行收購的項目。準備款額的準備已在損益表入帳。

(以港元為單位)

## 19. 已承擔的項目準備 (續)

於二零一八年三月三十一日，項目的減值準備總額分析如下：

	2018 \$'000	2017 \$'000
納入發展中物業的減值準備(載於附註9)	1,980,300	3,304,600
載於上文之已承擔的項目準備	—	35,000
	<u>1,980,300</u>	<u>3,339,600</u>
項目減值準備總額	<u>1,980,300</u>	<u>3,339,600</u>

## 20. 用作中介服務之儲備

業主及買家對本局全資附屬公司市區重建中介服務有限公司所繳服務費將撥入一個儲備帳目以作其他中介項目之用。

## 21. 公積金計劃

集團為合資格僱員設有定額供款的退休保障計劃。依照《強制性公積金計劃條例》，合資格的僱員均可通過獲強制性公積金豁免的「職業退休計劃」或強制性公積金，得享退休保障，包括僱主的自願供款。兩項計劃的資產均與集團的資產分開，並由獨立人士管理。集團的自願性供款通常為僱員月薪百分之五至百分之十(視僱員年資而定)。

集團於截至二零一八年三月三十一日止年度內為兩項計劃總共供款二千五百一十九萬五千元(二零一六/一七年：二千六百一十五萬一千元)，扣除沒收供款部份二百一十三萬一千元(二零一六/一七年：六十七萬七千元)，並已列於本年度集團損益內。

## 22. 承擔

### (a) 資本性承擔

於二零一八年三月三十一日，有關物業、機器及設備的資本性承擔如下：

	2018 \$'000	2017 \$'000
有合約承擔而未有產生	2,403	44,821
	<u>2,403</u>	<u>44,821</u>

(以港元為單位)

## 22. 承擔 (續)

### (b) 營運租賃承擔

於二零一八年三月三十一日，按租用寫字樓的不可撤銷營運租賃，當中包括根據與政府達成的搬遷安排下，就一個重建項目內的某些政府部門提供辦公室的成本為六千三百八十三萬七千元(二零一七年三月三十一日：五百零六萬五千元)，而未來最少應付租金的支付情況如下：

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$'000	\$'000
一年內	42,265	19,490
一年後五年內	45,417	7,949
	<u>87,682</u>	<u>27,439</u>

### (c) 營運租賃應收租金

於二零一八年三月三十一日，按物業的不可撤銷營運租賃，但不包括集團及物業發展商共同發展項目的商業部份，未來最少應收租金情況如下：

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$'000	\$'000
一年內	32,298	37,241
一年後五年內	15,554	33,350
	<u>47,852</u>	<u>70,591</u>

## 23. 重大關聯方交易

根據香港會計準則二十四(修訂)「關聯方披露」，集團與董事會成員及總監，以及與他們有關的人士、政府部門、代理機構或由政府控制的公司所進行的交易(以正常商業條款進行的交易除外)均視為關聯方交易。

本年度，本局付還政府地政總署為本局進行收回土地及清場工作所產生的五千八百三十萬六千元(二零一六/一七年：五千六百六十五萬元)實際費用。於二零一八年三月三十一日，尚欠地政總署一筆四百九十七萬元(二零一七年三月三十一日：四百六十一萬元)有待結帳。該款項並無抵押、免息及按要求償還，並包括在貿易及其他應付帳款內。

於二零一一/一二，本局向市區更新信託基金(基金)撥款五億元。年內，本局為基金提供價值一百三十五萬元(二零一六/一七年：九十四萬五千元)的行政及支援服務。



(以港元為單位)

### 23. 重大關聯方交易 (續)

年內，本局收到基金所支付的二十八萬四千元作為租賃辦公室物業之費用(二零一六／一七年：二十八萬五千元)。

於二零一八年三月三十一日，基金剩餘款項為三億九千四百二十一萬三千元(二零一七年三月三十一日：四億二千三百一十六萬六千元)。本局承諾於基金的結餘用畢後，為基金提供額外資金。

總監及董事會成員為本局之關鍵管理人員，而其報酬已載於附註6(f)及(g)。

### 24. 舊區活化項目的承擔

於二零一七年十月，根據城市規劃委員會於二零一六年三月通過的計劃，中環街市大樓已由政府移交予本局開始進行活化工程，減少干預以縮短工期，早日供市民享用。完成後，該地將以私人協約授予本局，為期21年，以供隨後營運。根據行政長官於二零零九年十月的施政報告，本局獲委託進行活化中環街市工作。本局正在準備提交有關完整詳細設計。

於二零零九年，本局宣布在旺角市中心推行一項大型街區活化計劃，目標是要彰顯旺角多條主題街道的特色及提升社區活力。花墟道的改善工程經已完成。於二零一八年三月三十一日，本局正與政府部門溝通有關奶路臣街、洗衣街及花園街的詳細設計。

於二零一八年三月三十一日，上述的活化項目所引致的費用已在本年度列帳，但對本局並無重大財政影響。

(以港元為單位)

**25. 本局財務狀況表**

根據香港《公司條例》的披露規定，本局於二零一八年三月三十一日的財務狀況表列如下：

	附註	2018 \$'000	2017 \$'000
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		2,503,696	2,483,787
發展中物業		23,774,350	15,782,466
附屬公司之權益	(a)	-	3,612
向附屬公司貸款		14,600	-
樓宇復修貸款		10,908	14,301
預付款項		801,845	256,994
其他應收帳款		2,052,144	728,280
投資		2,761,306	1,434,417
		<u>31,918,849</u>	<u>20,703,857</u>
<b>流動資產</b>			
待售物業		852,202	926,217
應收聯營發展項目款項		67,789	66,462
樓宇復修貸款		7,389	10,031
貿易及其他應收帳款		201,155	162,403
投資		2,224,505	1,056,455
現金及銀行結餘		16,233,095	17,247,098
		<u>19,586,135</u>	<u>19,468,666</u>
<b>總資產</b>		<u><u>51,504,984</u></u>	<u><u>40,172,523</u></u>
<b>資金及儲備</b>			
資金		10,000,000	10,000,000
累積盈餘		34,641,893	22,603,997
	(b)	<u>44,641,893</u>	<u>32,603,997</u>
<b>非流動負債</b>			
貿易及其他應付帳款		676,000	942,200
已發行債券		2,790,706	2,788,075
		<u>3,466,706</u>	<u>3,730,275</u>
<b>流動負債</b>			
應付聯營發展項目款項		436,973	125,646
貿易及其他應付帳款		2,959,412	3,177,731
已發行債券		-	499,874
已承擔的項目準備		-	35,000
		<u>3,396,385</u>	<u>3,838,251</u>
<b>總資金、儲備及負債</b>		<u><u>51,504,984</u></u>	<u><u>40,172,523</u></u>

(以港元為單位)

## 25. 本局財務狀況表 (續)

### (a) 附屬公司之權益

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$'000	\$'000
非上市股份原值	1	1
應收附屬公司帳款(註)	22,147	51,782
減：減值準備	(22,148)	(48,171)
	<u>          </u>	<u>          </u>
	-	3,612
	<u>          </u>	<u>          </u>

註：

應收附屬公司帳款並無抵押、免息及無固定償還條款。此結餘預計將需要超過一年才得以收回。

下列為本局直接全資擁有，並在香港註冊成立之主要附屬公司：

<u>名稱</u>	<u>數量</u>	<u>總股本</u>
Opalman Limited	2	\$2
信暉投資有限公司	2	\$2
市區重建中介服務有限公司	1	\$10

市區重建中介服務有限公司為有興趣的業主提供中介服務，協助業主集合土地業權以便在市場中聯合出售或按現行市場機制及其他適用的法例處置。於本年度，西港城有限公司(本局之全資附屬公司)將其西港城業務轉讓予本局，且截至二零一八年三月三十一日止年度並無業務。其他附屬公司僅作為信託公司，於若干聯營發展項目中持有物業。信暉投資有限公司已於二零一八年四月十八日出售。

(以港元為單位)

## 25. 本局財務狀況表 (續)

### (b) 資產淨值變動表

	<u>資金</u> \$'000	<u>累積盈餘</u> \$'000	<u>總額</u> \$'000
於二零一六年四月一日之結餘	10,000,000	19,461,142	29,461,142
年度盈餘及總綜合收益	–	3,142,855	3,142,855
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零一七年三月三十一日之結餘	<u>10,000,000</u>	<u>22,603,997</u>	<u>32,603,997</u>
於二零一七年四月一日之結餘	10,000,000	22,603,997	32,603,997
年度盈餘及總綜合收益	–	12,037,896	12,037,896
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零一八年三月三十一日之結餘	<u>10,000,000</u>	<u>34,641,893</u>	<u>44,641,893</u>

## 26. 比較數字

若干比較數字已重新分類，以符合本年度之呈列。

## 27. 帳目核准

本財務報表已於二零一八年六月十二日經董事會核准。



採用環保油墨及用環保紙印製



香港皇后大道中183號中遠大廈26樓  
電話：(852) 2588 2222 傳真：(852) 2827 0176 / 2827 0085  
網址：[www.ura.org.hk](http://www.ura.org.hk)