

2024年7月15日  
討論文件

## 立法會發展事務委員會

### 市區重建局的工作

#### 目的

一如以往，市區重建局(「市建局」)每年向立法會發展事務委員會介紹其工作進度及未來工作計劃。本文夾附市建局就其 2023-24 年度的工作進度及 2024-25 年度業務計劃呈交的報告。

#### 市建局 2023-24 年度工作及 2024-25 年度業務計劃

2. 市建局根據《市區重建局條例》(第 563 章)(「《條例》」)在 2001 年 5 月成立，負責推行市區更新工作。市建局的宗旨和董事會成員名單載於**附件 A**。
3. 市建局就其 2023-24 年度的工作進度及 2024-25 年度業務計劃呈交的報告載於**附件 B**。市建局的工作計劃以 2011 年修訂的《市區重建策略》(「《策略》」)作為指引，《策略》是根據《條例》制定，並由其他相關部門和持份者共同推行的政府策略。
4. 市建局按照 2011 年《策略》提出以全面綜合的方式進行市區更新，以重建發展及樓宇復修作為其核心業務。該局亦進行地區研究，為舊區制訂更新及重整計劃，並建議規劃工具，鼓勵私人參與重建老舊和失修的樓宇。過去兩年，政府在市建局支持下，按市建局《油麻地及旺角地區研究》(「《油旺地區研究》」)的建議，推行地積比率轉移先導計劃、容許油旺區住用／非住用地積比率互換，以及移除彌敦道兩旁商業地帶的地積比率限制。另外，市建局於 2024 年 3 月中開展「洗衣街／花墟道發展計劃」，作為《油旺地區研究》

建議的「水渠道城市水道」發展節點第一期。未來數年，市建局將於油麻地南開展另一個「整合街區」重建項目。

5. 根據《油旺地區研究》所得經驗，以及各項新規劃工具在油旺區實際推行的情況，政府及市建局已於 2022 年下半年分別展開深水埗及荃灣的地區規劃研究，全面檢視該兩區現有的土地用途及潛力。有關深水埗及荃灣重整機遇的初步建議，預期於 2024 年下半年起分階段提出。

6. 作為 2011 年《策略》的一部分，市建局於同年成立全資附屬公司「市區重建中介服務有限公司」，以推行「中介服務先導計劃」下的聯合出售(「聯售」)服務，並擔當「促進者」的角色，協助舊樓業主統一業權，以聯售物業權益。鑑於立法會法案委員會已完成審議《2023 年土地(為重新發展而強制售賣)(修訂)條例草案》(「《條例草案》」)，而《條例草案》的其中一項建議為降低強制售賣申請門檻，市建局已進行研究，探討在《條例草案》獲得通過後加強聯售服務。詳情請參閱附件 B 第 49 至 53 段。

## **徵詢意見**

7. 請委員備悉市建局在 2023-24 年度的工作及日後的工作計劃。

**發展局**  
**2024 年 7 月**

## 市區重建局(「市建局」)的宗旨

根據《市區重建局條例》(第 563 章)(「《條例》」)第 5 條，市建局的宗旨為：

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

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

**市建局董事會成員名單**  
(截至 2024 年 6 月 19 日)

	<u>名稱</u>	<u>專業背景</u>
主席：	周松崗先生	工程師
副主席／ 行政總監：	韋志成先生	工程師
非執行董事 (非官方成員)：	陳富強先生	人力資源管理專家
	陳家駒博士	工料測量師
	鄭泳舜議員	立法會議員
	蔡淑蓮女士	會計師
	何永昌先生	社會工作者
		香港青年協會總幹事
	郭偉強議員	立法會議員
	黎慧雯女士	工程師
	林增榮先生	產業測量師
	林余家慧女士	建築師
	李鎮強議員	立法會議員
	羅婉文女士	律師
		競天公誠律師事務所有限法律 責任合夥的香港首席合夥人
	鄧寶善教授	香港大學城市規劃及設計系教授
	湯棋滄女士	大律師
	謝偉銓議員	立法會議員

	<u>名稱</u>	<u>專業背景</u>
	楊建霞女士	香港基督教女青年會總幹事
執行董事：	區俊豪先生	建築師
	方雪原女士	建築師
非執行董事 (官方成員)：	屋宇署署長	
	地政總署署長	
	規劃署署長	
	民政事務總署副署長(2)	

## 市區重建局 2023-24 年度的工作 及 2024-25 年度的業務計劃

### I. 引言

1. 本文件滙報市區重建局(「市建局」)在截至 2024 年 3 月 31 日止年度(2023-24 年度)的工作，以及 2024-25 年度的業務計劃。

### II. 背景資料

2. 市建局根據《市區重建局條例》(第 563 章)(「《條例》」)及《市區重建策略》的授權，進行、鼓勵、推廣及促進市區更新。為達成 2011 年公布的《市區重建策略》第五段列明的市區更新主要目標<sup>1</sup>，市建局採用整全、以地區為本及規劃主導的工作方針，並具前瞻性地支持香港長遠發展的不同需要。

3. 在整全的地區為本方針指引下，市建局積極落實《油麻地及旺角地區研究》(「《油旺地區研究》」)和《樓宇復修新策略研究》的建議，同時分別在荃灣及深水埗進行兩項地區研究，並推行「小區復修」計劃。(有關詳情請見下文第 8 至 16 段)。根據《油旺地區研究》的經驗，市建局將繼續尋求適當方法，促進私人市場參與市區重建(有關詳情請見下文第 9 段)。

4. 為配合具前瞻性的發展方針，市建局在各方面均採用嶄新科技和創新方案，以提高市區更新工作的營運效率(有關詳情請見下文第 17 至 23 段)。市建局積極提升環境、社會及管治水平，並同時實現碳中和的長遠目標(有關詳情請見下文第 24 至 27 段)。

5. 市建局根據《市區重建策略》中訂明的兩項核心業務，繼續推行重建項目及推廣業主自發的樓宇復修和預防

---

<sup>1</sup> 《市區重建策略》第五段列明市區更新的主要目標包括重整及重新規劃有關的市區範圍；確保有關市區範圍內的土地用途能互相配合；推動適時保養和復修有需要維修的樓宇；及保存具歷史、文化和建築學價值的樓宇、地點及構築物。

性維修保養以更新舊區(有關詳情請見下文第 28 至 73 段)。同時，市建局正試行「5Rs」融合策略，結合重建、復修、保育、活化和改造重設等措施，以發揮協同效應，達致全面的舊區更新(有關詳情請見下文第 74 至 81 段)。

6. 此外，市建局積極執行政府在以往《施政報告》中賦予的任務(有關詳情請見下文第 41 至 48 段)。為加強聯繫及爭取社會對其市區更新工作的支持，市建局推行了各種計劃以服務及教育公眾，並改善居民的生活環境(有關詳情請見下文第 82 至 88 段)。

7. 市建局在 2024-25 年度根據第 23 份業務計劃草案進行的工作重點及其財政狀況見下文第 89 至 106 段。

### III. 市建局在 2023-24 年度的工作

#### 整全、地區為本及規劃主導模式的項目

##### 地區研究

###### 《油旺地區研究》

8. 《油旺地區研究》於 2021 年完成，提出的建議旨在克服現時市區更新面對的挑戰。《油旺地區研究》的其中一個早期項目，YTM-013 洗衣街／花墟道項目於 2024 年 3 月開展，是「水渠道城市水道」發展節點（「水渠道節點」）的第一期。《油旺地區研究》選定的其他項目亦被納入第 23 個業務綱領草案，在獲政府批准後，由市建局根據屆時的財務狀況在往後幾年實施。

##### 促進私人市場參與

9. 為鼓勵私人市場更積極參與市區更新，追上城市老化的速度，市建局持續與政府緊密合作，推進分區計劃大綱圖的修訂，並推行新的規劃工具，釋放油旺地區的發展潛力。2023-24 年度的主要進度總結如下：

- (a) **修訂分區計劃大綱圖**—市建局支持政府開展旺角及油麻地分區計劃大綱圖的修訂工作，以容許住用和非住用地積比率更靈活互換，或為選定範圍內特色街道的混合發展提供更大的設計彈性，並增加彌敦

道商業地帶的地積比率及放寬建築物高度限制。行政長官會同行政會議於 2023 年 6 月批准旺角分區計劃大綱圖的修訂。油麻地分區計劃大綱圖的相若修訂亦已於 2023 年 6 月提交城市規劃委員會（「城規會」），預計於 2024 年第三季可獲行政長官會同行政會議的批准。

- (b) **地積比率轉移**—為釋放小型及零散地盤的發展潛力，以便重組和重新規劃油旺地區，城規會於 2023 年 7 月公布了新指引，可透過《城市規劃條例》第 16 條的規劃申請來試行地積比率轉移。有關指引將於 2025 年中進行檢討，聽取業內人士和專業團體的意見，促進私人市場參與市區更新。
- (c) **小區街道整合**—《油旺地區研究》選定了一些小型街區整合成更具凝聚力的大型重建地盤，並在封路及改路安排後，將小區街道及未被充分利用的道路空間整合為行人專用區及休憩用地。《2023 年施政報告》宣布，市建局已將油麻地南涉及小區街道整合的重建項目納入第 23 個業務綱領草案中實施。
- (d) **基於特定目標而提供建築物總樓面面積寬免**—《油旺地區研究》提議探索寬免建築物總樓面面積，作為鼓勵創新設計，實現更廣泛的規劃裨益，以改善建築環境的措施。市建局已委聘顧問進行研究，準備在 2024 年內提交初步研究結果，供當局考慮。

### 深水埗及荃灣地區研究

10. 深水埗及荃灣地區研究分別於 2022 年 8 月及 11 月開展。兩項研究均採用與《油旺地區研究》類似的方法，涵蓋基線研究、審視機遇或限制、制定計劃及技術評估等階段，旨在為兩個地區制定市區更新大綱藍圖。市建局將進一步探索和重新評估《油旺地區研究》提出的新規劃工具，希望擴大其適用範圍和效益至深水埗及荃灣。

11. 在 2023-24 年度，兩項地區研究均完成了基線研究和公眾諮詢，包括區議會諮詢，以及持份者問卷調查和訪談。市建局於 2023 年 9 月向深水埗和荃灣區議會匯報研究進展。市建局已確定關鍵議題，機遇及限制，正在準備兩項地區研究的初步規劃概念。



12. 深水埗地區研究方面，市建局額外訪問了區內的商戶和小販，以深入了解當區的營商情況；亦向內地及海外旅客進行意見調查，了解他們對深水埗作為其中一個香港旅遊景點的看法。至於荃灣地區研究，市建局正進行基建容量評估，探討該區剩餘的發展容量，以制定市區更新大綱藍圖。待市區更新大綱藍圖草案制定後，市建局將進行地區性技術評估。荃灣及深水埗的重整方案預計於 2024 年下半年起分階段完成。

### 《樓宇復修新策略研究》

13. 根據 2020 年《樓宇復修新策略研究》結果顯示，業主在籌組樓宇的保養維修工程時面對三重困難，包括缺乏(i)招聘顧問及承建商的專業知識；(ii)財政儲備及(iii)組織能力。此後，市建局與專業團體和業內人士合作，實行多管齊下的方法，宣傳有關預防性維修及鼓勵維修基金定期供款的良好做法，以延長樓宇的壽命及可使用期。

14. 於 2023-24 年度，有關工作的進展包括：完成住宅及綜合用途樓宇保養手冊的指引和範本（「指引和範本」）試用版；推出全新由市建局資助的「預防性維修資助計劃」；以及獲得法律諮詢及田土轉易處批准「煥然懿居」第三座採用新的大廈公契（「公契」），當中涵蓋新的條款，授權物業經理處理漏水問題。關於上述最後一項，市建局已向地政總署及民政事務總署提交建議，將相關條款納入政府的公契指引。

### 九龍城「小區復修」先導計劃（「先導計劃」）

15. 市建局選定九龍城一個有 40 幢沒有迫切重建需要的樓宇的試點區域，試行各種以地區為本的復修計劃，為期三年。自 2022 年起，市建局一直進行廣泛的宣傳工作，包括大型簡介會、工作坊、茶會和街站，以介紹先導計劃。2023-24 年度的主要進度總結如下：

- (a) 「小區復修」專項資助—在此項資助下，七幢樓宇已開始聘請工程顧問以進行外牆翻新及防水工程，以改善樓宇及社區環境。

- (b) **業主單位內的結構維修**—在 22 個參與先導計劃的單位中，20 個單位有結構缺陷。市建局夥拍的義工團隊將於今年逐步展開維修工程。
- (c) **「聯廈聯管」**—去年，市建局克服了採用「聯廈聯管」模式在法律、合約和技術上帶來的挑戰，並於 2024 年 3 月就此服務招標。預計試點區域內有四幢樓宇會共同聘用一間物業管理公司，將於 2024 年 8 月首次享用物業管理服務。
- (d) **預防性維修利息資助**—市建局為此項資助舉辦了大型簡介會和進行宣傳推廣。此計劃資助樓宇業主制定維修方案；為鼓勵業主向特別基金定期供款，作日後維修保養用途，市建局亦向特別基金提供額外利息。此項計劃由 2024 年 4 月 1 日起由全新的「預防性維修資助計劃」取代。
- (e) **街道環境及樓宇美化**—市建局將資助八幢參與先導計劃的樓宇於外牆繪畫壁畫。市建局共邀請了 45 位藝術家提交壁畫設計方案，以展現區內的「潮泰」文化。第一幅以泰國文化為主題的壁畫將於 2025 年完成。
- (f) **活化打鼓嶺道休憩花園**—活化花園的設計已於去年獲得批准，工程合約將於 2024 年底批出。

16. 市建局透過推行此項先導計劃累積的經驗，當中涵蓋復修、活化及保育本土文化，可以為整全市區更新起示範作用，將有助市建局日後制定具針對性的地區更新策略。

## 具前瞻性的工作

### 機構數碼轉型

#### 市區更新資訊系統

17. 市建局繼續透過一系列應用程式，優化自行開發的市區更新資訊系統的應用，以加強空間數據的內部處理和分析，並提升在規劃、安置、財務評估及技術研究的效率。此系統支援數據驅動的規劃和制定包含 5R 業務策略

的市區更新措施。自 2021 年第一季後開展的重建項目，市建局將系統內的三維智慧地圖(「三維地圖」)技術應用於凍結人口調查及社會影響評估，以提高評估質量，協助市建局排列工作的優先次序。市建局正在研究將三維地圖的應用擴展至租賃和資產管理，以及為市建局的主要商業組合制定租賃策略，以加強對物業管理的管治。

18. 市建局憑藉其促進市區更新的創意解決方案，在香港測量師學會建築測量組舉辦的「建築測量師大獎 2023」中，獲選為「研究及創新類別」的優勝者。市建局開發了兩個應用程式，整合和分析市區已建成樓宇的樓齡和管理情況，以得出公用地方狀況的初步評估結果及樓宇復修工程進度。上述應用程式有助預測該等樓宇未來數十年的復修需要和成本估算，從而協助市建局制定更整全和更具前瞻性的市區更新方案。

### *智慧樓宇及建造流程*

19. 市建局已將建築信息模型(「BIM」)技術的應用範圍由建築施工擴展至設施管理(「FM」)。市建局開發的綜合 BIM-FM 平台涵蓋 618 上海街、「煥然懿居」及中環街市，有助比較不同項目在可持續發展的表現及樓宇系統維修頻率等。為支持政府採用 BIM 的路線圖，市建局已要求多個正在進行和即將進行的重建項目必須使用 BIM 準備和提交建築圖則。

20. 除了位於洪水橋的過渡性房屋項目仁愛居外，市建局亦在 SSP-015 東京街／福榮街項目採用「組裝合成」建築法。SSP-015 項目的建造工程於 2024 年 6 月順利完成。

21. 市建局正在開發自己的數碼建築管理平台，有系統地整合多個建築地盤的數據，以便有效管理項目。此平台可以運用簡單的儀表板呈列及比較數據，有助市建局的項目經理更有效地監察工程的施工表現及進度。

### *應用人工智能和其他技術的潛力*

22. 市建局一直積極探索應用人工智能，以提升效率和服務。應用人工智能作數據和圖像分析及轉化語音為文字，可加快市建局處理收購補償、發放樓宇復修資助或回覆公眾查詢。市建局正在研究和試行相關的應用程式。

23. 市建局亦緊貼與市區更新工作相關的創新科技，例如地理數據分析、綠色建築技術、BIM 及「組裝合成」建築法，並定期為員工提供培訓，學習該等領域的新知識。

## 環境、社會及管治(「ESG」)

24. 市建局在「InnoESG 獎 2023」中榮獲機構 ESG 獎，成為今年唯一獲得該獎項的房地產／公營機構。此獎項肯定市建局持續在企業層面和業務營運中實踐 ESG 的努力。

25. 儘管市建局並非上市公司，法律上沒有義務披露其 ESG 表現，但我們已於 2023 年開始收集 ESG 數據，旨在提供符合國際報告準則(「GRI」)的 ESG 報告。市建局在 2023-24 年度的可持續發展績效的初步報告預計於 2025 年第一季公布，將會涵蓋大部分標準披露項目。

26. 為回應政府於 2050 年實現碳中和的倡議，市建局於 2023 年展開為期兩年的研究，制定企業減碳路線圖及碳中和策略。市建局已完成就碳足跡所作出的全面檢討。第一階段的研究於 2023 年 6 月完成，包括桌面研究、制定基準和差距分析。市建局現正制定減碳路線圖，以確立具體目標、策略和時間表，務求實現碳中和。

27. 市建局的重建項目繼續獲得極高的綠色建築評級。截至 2024 年 5 月，市建局共有 14 個重建或改造重設項目獲得「建築環境評估法」評定的最終鉑金級認證；四個項目獲得「綠建環評」最終鉑金級認證，及 17 個項目獲得最終金級認證。

## 市建局主要業務 - 重建及復修

28. 政府在 2011 年《市區重建策略》中訂明，重建發展及樓宇復修是市建局的兩大核心業務。

## 重建工作

29. 自 2001 年起至 2024 年 5 月，市建局開展及推行了 68 個重建項目，當中 26 個項目<sup>2</sup>已經完成。此外，與香港房屋協會（「房協」）合作推行的六個重建項目亦已完成。完成後，這 74 個項目（包括六個房協項目）將提供約 36 400 個新建住宅單位、約 469 000 平方米商業樓面，包括商店、辦公室和酒店、約 188 000 平方米政府、機構或社區設施，以及約 71 200 平方米的公共休憩空間。

30. 自 2023 年 4 月至 2024 年 5 月，市建局在以下項目立下主要的里程碑：

- (a) 開展 YTM-013 洗衣街／花墟道項目，作為《油旺地區研究》中水渠道節點的第一期；
- (b) 五個項目獲批規劃許可／發展局局長授權，分別為 KC-017 衙前圍道／賈炳達道項目、KC-018 明倫街／馬頭角道項目、KC-019 土瓜灣道／馬頭角道項目、CBS-2:KC 靠背壟道／浙江街項目及 C&W-007 皇后大道西／桂香街項目；
- (c) 為兩個項目發出收購建議，分別為 SSP-017 兼善里／福華街項目及 KC-017 衙前圍道／賈炳達道項目；
- (d) 為兩個項目提出收地申請，分別為 SSP-017 兼善里／福華街項目及 SSP-018 昌華街／長沙灣道項目；
- (e) KC-015 啟德道／沙浦道項目完成清場；
- (f) 批出 CBS-1:KC 盛德街／馬頭涌道項目的合作發展合約；
- (g) K1 衙前圍村項目及 CBS-1:KC 盛德街／馬頭涌道項目獲得批地；以及

---

<sup>2</sup> 已完成項目不包括 H18 卑利街／嘉咸街項目已完成的地盤 B(My Central)及 K7 觀塘市中心項目已完成的第一發展區(觀月·樺峯)，因為它們皆屬於尚未完成的大型項目的第一階段。

(h) DL-5:SSP 項目(映岸)、DL-10:KT 項目(Bal Residence)、SSP-016 項目(映築)及 YTM-010 項目(One Soho)取得入伙紙及／或滿意紙。

### 進行中的主要項目進度

#### YTM-013 (洗衣街／花墟道項目)

31. 2024 年 3 月，市建局根據《條例》第 25 條開展 YTM-013，作為《油旺地區研究》中水渠道節點的第一階段。根據《油旺地區研究》的建議，市建局將興建一個水道公園供市民享用，作為水渠道節點的「藍綠建設」。

32. 此項目分為兩個主要地盤：地盤 A 由一個較大的地盤及四個毗鄰花墟的較細地盤組成，涉及 23 幢樓齡 60 年以上的舊樓；地盤 B 則涵蓋數個現有政府設施及分散的休憩空間。根據《油旺地區研究》中的建議，市建局將透過「連繫地盤」的方式，應用地積比率轉移以優化地盤 A 的土地利用。市建局獲行政長官會同行政會議批准項目的發展計劃草圖後，將會展開地盤 A 的收購工作。地盤 B 將採用「一地多用」模式，興建一棟多用途綜合大樓，藉以更新現有設施供政府和社區使用，當中包括油尖旺永久地區康健中心<sup>3</sup>。YTM-013 將採用融合策略，配合地方營造的手法，加強花墟的氛圍及街道活力，同時進一步推動花墟的未來發展。

#### KC-017 (衙前圍道／賈炳達道項目)

33. 2022 年 5 月，市建局根據《條例》第 25 條開展 KC-017，目標是透過整全的重新規劃及重整以重建舊區。項目涵蓋主地盤、北面地盤和東面地盤。主地盤和東面地盤內共有約 120 個街號的樓宇、公共設施及街道。在「一地多用」模式下，位於賈炳達道公園的北面地盤已被重新規劃，將興建一棟新政府綜合大樓（「綜合大樓」），以容納新的社區設施及重新安置現時位於主地盤的九龍城市政大廈和毗鄰的政府設施。項目擬建的政府、機構或社區設施樓面面積將會是現時的三倍。行政長官會同行政會議批准項目的發展計劃草圖後，市建局已於 2024 年 4 月展開收購工作。

---

<sup>3</sup> 臨時地區康健中心位於前旺角街市大樓(有關詳情請見下文第 79 段)。

34. 作為政府新綜合大樓的工程代理，市建局繼續主導設計和實施工作，並正與相關政府決策局和部門協調，以取得設計和建造撥款的批准。在綜合大樓的工程展開前，市建局計劃分階段在賈炳達道公園進行活化工程，以改善兩個地盤之間的連通性，提供現代化的公園設施，同時重置受影響的康樂及文化事務署的康樂設施。

35. 為保育本地特色，市建局對 KC-017 內的街市檔販、潮泰食品店和餐廳東主進行問卷調查及訪談，為受影響的經營者制定搬遷策略。市建局將提供特別措施，照顧他們在過渡期間的搬遷需要。市建局亦為經營者提供回遷選擇，讓他們回遷至市建局 KC-015（啟德道／沙浦道項目）及 KC-017 完成重建後的商業部分。此舉可配合項目的整體規劃目標，保留充滿活力的街市活動及流行飲食文化的地區特色。除了優化社區設施及加強本地特色外，市建局亦會採用融合策略，為項目範圍外鄰近的舊樓進行樓宇復修及活化工程，為當區創造更大的規劃裨益。

#### 公務員建屋合作社（「合作社」）項目

36. 2020年5月，市建局根據《條例》第26條和第25條啟動了兩個合作社樓宇重建試點項目，分別為 CBS-1:KC 盛德街／馬頭涌道項目，以及 CBS-2:KC 靠背壟道／浙江街項目。CBS-1:KC 於2023年3月完成清場，並於2023年12月批出合作發展合約。樓宇的拆卸工程於2024年3月完成，合作發展商已接管地盤以開展下一階段的工作。

37. 至於 CBS-2:KC，市建局已提交規劃方案及經修訂的發展計劃草圖，當中反映項目會提供950個「首置」單位（該項目提供的單位總數約為2300個），以支持政府提供更多資助出售房屋的工作。項目亦會提供至少400平方米的地面休憩空間供公眾使用、一個地下公共停車場，以及政府、機構或社區設施以服務社區。行政長官會同行政會議已於2024年2月批准經修訂的發展計劃草圖。在啟動項目時，項目內共有九個未解散的合作社。市建局提供免費的法律及行政支援，以協助這些未解散的合作社散社。截至2024年6月，九個合作社中有七個已解散，一個合作社已獲發取消註冊命令，政府正處理餘下的一個散社申請。

## 觀塘市中心項目(「K7」)第四及第五發展區

38. 市建局在 2022 年 11 月為第四及第五發展區招標後，拒絕接納 2023 年 2 月收到的標書。為提升合作發展合約的吸引力及鞏固 K7 作為「市中心」的定位，市建局將「垂直城市」的規劃概念融入第四及第五發展區，以及建議將項目由單純商業用途重新包裝成為混合發展用途，引入住宅用途，並採用垂直發展模式。為配合不斷變化的市場情況，發展項目容許投標者靈活調撥住宅和非住宅用途的發展組合。市建局為改劃第四及第五發展區準備了修訂方案，由規劃署於 2023 年 9 月提交城規會。改劃建議於 2024 年 4 月獲得城規會批准。項目預計於 2024 年下半年獲得批地，市建局計劃於 2024-25 年度進行招標。為吸引市場對項目的興趣，市建局為本地和海外潛在投資者進行路演，加強他們對項目範圍和規劃彈性的了解。

39. 為了在進行規劃程序的過渡期間提升社區裨益，市建局於 2023 年第二季獲得相關政府部門的批准，運用 K7 第四及第五發展區內的政府土地作為「自由空間」，供臨時和短期用途，服務社區。市建局自 2023 年 12 月起設立康樂設施，包括兒童遊樂場和球場供公眾享用。市建局亦與觀塘民政事務處及本地社區團體合作，舉辦各種活動，至今已吸引超過 130 萬名參加者／訪客。同時，市建局於 2023 年 12 月推出網上申請平台，供公眾申請使用「自由空間」以舉辦社區活動。

## 衙前圍村項目(「K1」)

40. 市建局以「重建暨保育」的方式推行 K1，以保育在衙前圍村發現的遺跡。市建局會在項目地盤中心設立保育公園，展示保留的文物遺存。2023 年 6 月，市建局與地政總署簽訂批地文件。考古挖掘工作已於 2023 年 10 月開展，目標於 2025 年完成。

### *政府／《施政報告》的措施*

## **強拍條例小業主支援中心(「支援中心」)**

41. 政府於 2023 年 12 月向立法會提交《2023 年土地(為重新發展而強制售賣)(修訂)條例草案》(「《條例草案》」)，更新及精簡法定強制售賣(「強拍」)制



度，以加快私營機構重建老舊和失修樓宇。立法會法案委員會於 2024 年 6 月中完成審議後，《條例草案》預計於 2024 年年底生效。作為加強支援受強拍影響的少數份數擁有人（「小業主」）的其中一項行政措施，發展局成立的「強拍條例小業主專責辦事處」（「專責辦事處」）及委託市建局成立的全資附屬公司，即「強拍條例小業主支援中心」（「支援中心」），均將於 2024 年 8 月開始營運，為受強拍申請影響的小業主提供加強的一站式支援服務。具體來說，支援中心將提供的支援服務包括調解資助、以優惠費用提供獨立的第三方物業估值報告、免費提供律師和測量師初步專業諮詢服務、免費轉介專業服務以處理強拍訴訟，及免費提供輔導服務和搬遷協助。支援中心亦會向公眾提供免費的教育講座和強拍查詢服務。支援中心將直接向專責辦事處匯報其工作，其運作亦獨立於市建局的主要業務。

## 地區研究

42. 應政府在《2021 年施政報告》中的邀請，市建局分別在荃灣及深水埗舊區開展地區研究，擬定市區更新藍圖。（有關詳情請見上文第 10 至 12 段）

## 提供「首置」單位

43. 《2019 年施政報告》及《2020 年施政報告》賦予市建局新任務，邀請市建局參考之前推出「煥然懿居」第一及第二座的成功經驗，積極在其轄下重建項目中提供更多「首置」單位。為配合政府的政策，市建局將毗鄰「煥然懿居」第一及第二座的春田街／崇志街項目撥作第三座，作為下一個「首置」項目。「煥然懿居」第三座的 260 個「首置」單位中，有 173 個（67%）單位已於 2024 年 3 月以折扣價出售予符合資格的「首置」買家。市建局稍後會在獲得董事會批准，並與政府討論銷售安排後，推出剩餘的首置單位。

44. 另外，市建局透過與香港平民屋宇有限公司（「平民屋宇公司」）合作重建大坑西邨（「大坑西邨重建項目」），將提供約 2 000 個「首置」單位（有關詳情請見下文第 45 至 46 段），以及於 CBS-2:KC 靠背壟道／浙江街項目提供 950 個「首置」單位（有關詳情請見上文第 37 段）。

## 與平民屋宇公司合作推展的大坑西邨重建項目

45. 《2020 年施政報告》公布大坑西邨重建項目。2021 年，政府批准平民屋宇公司與市建局的合作發展建議，條件是平民屋宇公司須為現有租戶提供妥善的遷置安排。大坑西邨的重建分兩部分進行（地盤 1 及 2），分別提供遷置現有住戶的單位及提供由市建局出售的「首置」單位。

46. 2023 年 5 月，市建局與平民屋宇公司簽訂項目實施協議。2023 年 6 月，平民屋宇公司向大坑西邨的現有租戶發出遷置／補償建議，截至 2024 年 6 月，超過 98% 的租戶已遷出。預計將於 2024 年年底完成清場，然後開展清拆工程。地政總署目前正在處理相關的批地申請。清拆工程完成後，大坑西邨重建項目的建造工程預計需要五年時間完成。

## 協助非政府機構發展過渡性房屋

47. 政府在《2019 年施政報告》邀請市建局協助非政府機構發展過渡性房屋，市建局與仁愛堂合作，在洪水橋興建「仁愛居」以提供 410 個單位。項目採用「組裝合成」建築法建造，並以特別設計優化自然採光和通風效果。該項目已於 2023 年第二季順利完成並交予仁愛堂。

## 「一地多用」中介服務計劃

48. 應政府在《2019 年施政報告》中的邀請，市建局推出「一地多用」中介服務計劃，為非政府機構提供顧問及中介服務。這有助非政府機構在「一地多用」的模式下開展重建計劃，以善用他們的土地。2021 年至 2024 年 5 月期間，市建局收到 29 個非政府機構就此計劃的查詢，其中 5 個機構已提交申請。兩宗位於元朗及沙田用地的申請因不符合計劃的申請資格而不獲接納。另外兩宗位於屯門及深水埗用地的申請，在 2023 年經初步評估後被評為不可行。市建局現正處理一宗於 2023 年 11 月收到，位於油麻地非政府機構用地的申請。

## 「促進者」中介服務計劃

### 聯合出售服務（「聯售服務」）

49. 聯售服務旨在協助同屬一幢大廈的物業業主將物業共同出售予私人發展商進行重建。聯售服務於 2011 年開始，並由市建局全資附屬公司，市區重建中介服務有限公司（「市建中介」）負責執行。

50. 目前，當擁有地段 50% 或以上的所有不分割份數的業主同意聯合出售物業（「基本門檻要求」）時，業主即可申請聯售服務。在收到符合“基本門檻要求”的申請後，市建局中介服務委員會（「中介委員會」）將根據樓齡、樓宇現狀、規劃裨益及重建的初步財務可行性等因素進行評估。就中介委員會評估後獲接納的申請，市建中介將在六個月內對其餘尚未同意聯合出售的業主進行跟進，以取得不少於 80% 或 90%（視乎情況而定）不分割份數業權的業主同意聯合出售（「聯合出售門檻」）（相當於現行法定強拍申請門檻）。市建中介將為符合聯合出售門檻的個案提供法律和市場推廣的支援，並籌備公開招標／拍賣。

51. 自 2011 年以來，市建中介收到 42 份有效的服務申請（包括 2023-24 年度收到的 3 份申請）。經中介委員會評估後，其中 27 份申請（包括下文第 52 段提及的九龍城一個屋苑）獲接納。在這 27 份申請中，一份申請仍在處理，另外 17 份申請因在六個月游說期結束時未能達到“聯合出售門檻”而被終止。至於其餘九個申請均達到“聯合出售門檻”<sup>4</sup>。這九個申請中，有八個在公開招標／拍賣後<sup>5</sup>拒絕出售物業，而餘下一個申請則透過公開拍賣成功出售。

52. 2023-24 年度，市建局收到三份聯售申請。其中一宗位於九龍城一個屋苑的申請已獲中介委員會接納，業主現正考慮是否根據中介服務計劃聯合出售其物業。另外兩宗申請，一宗涉及上環一幢樓宇，另一宗涉及跑馬地一幢

---

<sup>4</sup> 在一些情況下，儘管同意聯售的業主合計擁有的不分割份數業權不能達到“聯合出售門檻”，但卻非常接近該門檻。經有關業主同意後，市建中介亦可以公開招標或拍賣的方式聯合出售物業。

<sup>5</sup> 八宗公開拍賣／招標聯售不成功的個案中，兩宗個案其後被私人發展商全資收購，一宗其後被納入市建局的重建項目。

樓宇，因未能通過財務可行性或樓宇狀況測試而不獲中介委員會接納。

53. 《條例草案》如獲立法會通過，預期強拍申請門檻將會降低，故此市建中介正計劃在獲市建局董事會批准後，實施多項措施以加強中介服務計劃下的聯售服務。這些措施包括(i)把申請聯售服務的“基本門檻要求”從 50% 降低至 40%；及(ii)降低取得市建中介法律和市場推廣支援及招標／拍賣安排的“聯合出售門檻”，與《條例草案》所降低的強拍申請門檻看齊。市建中介亦會研究將申請樓宇的毗鄰地段納入聯合出售，從而提高重建項目的財務可行性。最後，市建中介將加強聯售服務的宣傳工作，提高業主的關注。

### 市建中介其他服務

54. 市建中介除了透過「一地多用」中介服務計劃協助非政府機構善用其尚未地盡其用的土地（有關詳情請見上文第 48 段），亦提供免費的中介服務予受市建局項目影響而又尚未解散的合作社社員，幫助他們通過散社取得其單位的業權。

#### 「樓換樓」安排

55. 自 2011 年推出以來，市建局共向 31 個重建項目<sup>6</sup> 的受影響業主提供「樓換樓」安排。這批受重建項目影響的自住業主有額外選擇，可購買位於有關重建項目原址的「樓換樓」單位、鄰近市建局發展項目中的「樓換樓」單位，或市建局自行發展並已落成的啟德項目中的「樓換樓」單位。截至 2024 年 5 月，共有 52 名業主選擇「樓換樓」單位，其中 44 位選擇啟德「樓換樓」單位，八位選擇原址「樓換樓」單位。

### 樓宇復修

56. 市建局繼續推行三個主要範疇的樓宇復修工作，包括管理政府的資助計劃、資助及管理市建局的資助計劃及

---

<sup>6</sup> 其中有九個項目屬於需求主導重建項目。

具策略性地推廣復修工作。市建局在 2023-24 年度及截至 2024 年 5 月的工作進展如下。

### *管理政府資助計劃*

57. 市建局繼續管理以下五個政府資助計劃，政府資助總額共 190 億元，用以支援業主進行樓宇保養和維修。市建局負責承擔推廣及管理這些計劃的相關費用和提供資源。

#### 樓宇更新大行動 2.0 (「“2.0 行動”」)

58. “2.0 行動”於 2018 年 7 月開展，獲 60 億元撥款，資助合資格住宅單位的自住業主對樓宇公用部分進行檢查及維修，目標惠及約 5 000 幢樓宇。截至 2024 年 5 月，市建局就兩輪申請中約 1 300 幢第一類別樓宇及約 1 700 幢第二類別樓宇<sup>7</sup>發出《原則上批准通知書》。目前為止，約有 140 幢第一類別樓宇及 520 幢第二類別樓宇已完成檢查及維修工程。

#### 消防安全改善工程資助計劃 (「“消防資助計劃”」)

59. 政府與市建局合作於 2018 年推行 20 億元的“消防資助計劃”，資助合資格綜合用途樓宇的業主，遵照《消防安全(建築物)條例》(第 572 章)<sup>8</sup>的要求，為其樓宇進行消防安全改善工程。隨後，政府將“消防資助計劃”的撥款增加至總額 55 億元。預計整個“消防資助計劃”可惠及約 6 000 至 6 500 幢樓宇。此項計劃已推出三輪申請。截至 2024 年 5 月，市建局向 3 092 幢樓宇發出《原則上批准通知書》。目前已有約 114 幢在“消防資助計劃”下的樓宇完成消防安全改善工程。

---

<sup>7</sup> 第一類別樓宇的申請者屬有意自行按照強制驗樓計劃的規定為其樓宇籌組涉及公用部分的訂明檢驗及修葺工程。第二類別樓宇的申請屬樓宇收到公用部分的修葺令，而需由政府承辦商代業主進行所需的檢驗及修葺工程。屋宇署會以風險為本揀選第二類別樓宇，行使其法定權力代業主進行所需的檢驗及修葺工程。

<sup>8</sup> 《消防安全(建築物)條例》於 2007 年 7 月 1 日生效，規定於 1987 年 3 月 1 日或之前建成或首次呈交建築圖則予建築事務監督審批的綜合用途及住用建築物，必須提升至切合現代要求的防火保障。根據《消防安全(建築物)條例》，消防處及屋宇署分別就其規管的樓宇消防安全措施，向業主及/或佔用人發出「消防安全指示」，指明須進行的消防安全改善工程。

### 第三輪“2.0 行動”及“消防資助計劃”

60. 第三輪“2.0 行動”及“消防資助計劃”於 2023 年 4 月至 9 月接受申請。兩個計劃各收到約 1 600 份申請。本輪申請的初步資格審查和優次排序工作已於 2023 年 12 月完成。市建局自 2024 年 5 月起分批向合資格申請人發出《原則上批准通知書》。市建局已採取多項支援措施加快第三輪“2.0 行動”申請人的檢查和維修工作。這些措施包括為業主提供符合預先資格審查的顧問和承建商名單供招標之用、代表未能遵行政府命令的業主邀請顧問投標、提供標書評估指引及根據申請樓宇的規模制定進度表。

### 優化升降機資助計劃(「“升降機資助計劃”」)

61. “升降機資助計劃”於 2019 年 3 月開展，獲 45 億元撥款，資助住宅單位合資格的自住業主更換舊升降機或為升降機安裝現代安全裝置。計劃最初目標是惠及約 8 000 部升降機。計劃其後推出兩輪申請，共接獲約 2 000 份申請，涉及約 8 200 部升降機。截至 2024 年 5 月，經過嚴格的優次排序後，市建局向超過 5 100 部升降機發出《原則上批准通知書》。至今約有 820 部升降機完成工程。

62. 由於申請者選擇更換升降機和改造升降機的比例，以及合資格獲得較高資助的長者自住業主的比例，均較計劃設立時的預期為高，因此 45 億元的撥款只足夠資助已獲批《原則上批准通知書》的 5 100 部升降機。“升降機資助計劃”督導委員會已批准運用計劃原有撥款的利息和外展社會服務的剩餘資金，向額外 620 部升降機發出《原則上批准通知書》。市建局已於 2024 年 6 月初向餘下 132 名申請人（涉及 1 360 部升降機）發出婉拒信。

### 有需要人士維修自住物業津貼計劃(「“有需要人士維修津貼”」)

63. “有需要人士維修津貼”於 2020 年 6 月開展，獲 20 億元撥款，協助有需要的自住住用單位業主維修和保養他們的單位或大廈公用部份。截至 2024 年 5 月，計劃收到

約 24 100 份申請，其中約 13 500 份申請獲批出《原則上批准通知書》<sup>9</sup>，惠及約 17 500 名自住業主。

### 樓宇排水系統維修資助計劃(「“排水系統資助計劃”」)

64. 因應早前的疫情，“排水系統資助計劃”於 2021 年 5 月開展，獲 10 億元撥款，協助住宅單位業主為其合資格的樓宇公用排水系統進行勘測、維修、糾正及／或改善工程。計劃目標可惠及約 3 000 幢樓宇。截至 2024 年 5 月，計劃共收到約 2 500 份第一類別樓宇<sup>10</sup>的有效申請，市建局向超過 1 392 幢樓宇發出《原則上批准通知書》，其中約 1 100 份申請已展開渠管勘測工程。此外，屋宇署已為大約 1 200 幢第二類別樓宇展開勘測或維修工程。計劃已於 2024 年 6 月 1 日起停止接受新申請。

### *由市建局資助及管理的樓宇復修資助計劃*

### “公用地方維修資助計劃”

65. “公用地方維修資助計劃”於 2011 年啟動，鼓勵符合資格的業主為大廈公用地方進行全面保養工程，覆蓋政府計劃外的地方，例如加入可持續發展的元素或裝修工程。此外，計劃亦向接受政府資助進行復修工程<sup>11</sup>的非自住業主提供有限度的補貼。截至 2024 年 5 月，約有 4 500 幢樓宇獲批出《原則上批准通知書》。

### “強制驗樓資助計劃”

66. 在“強制驗樓資助計劃”下，市建局協助收到屋宇署就強制驗樓計劃發出法定通知的業主安排首次為樓宇的公用地方驗樓。截至 2024 年 3 月，約有 1 400 幢樓宇獲批出《原則上批准通知書》，其中約 400 幢樓宇（約 19 000

---

<sup>9</sup> 在不獲批出《原則上批准通知書》的申請當中，稍為多於一半的申請不符合資格或是重複申請，或是申請人於其後撤回申請，其餘申請正待申請人提供進一步資料。

<sup>10</sup> “排水系統資助計劃”第一類別樓宇及第二類別樓宇的概念是借鏡“2.0 行動”。

<sup>11</sup> 由於只有接受政府復修資助計劃的自住業主才有資格受惠於此類財政資助，而非自住業主則必須自行承擔這些復修工程的全部費用，為鼓勵更多樓宇業主同意開展復修工程，“公用地方維修資助”計劃向符合政府資助資格樓宇的非自住業主提供有限度補貼。

個單位) 已完成“強制驗樓計劃”下規定的驗樓工作。由於收到強制驗樓通知的業主亦可申請第三輪“2.0 行動”，市建局董事會已批准由 2024 年 4 月起停止接受此計劃的申請以避免工作重複。

### “預防性維修資助計劃”

67. 市建局於 2024 年 4 月推出全新的“預防性維修資助計劃”，鼓勵合資格的業主為樓宇進行預防性維修。此計劃資助大廈編製樓宇維修手冊的相關費用，以符合市建局的指引和範本。當中包括制定維修計劃和估算維修費用，該筆費用將在未來十年由樓宇的特別基金提供。此外，本計劃透過提供額外利息，鼓勵樓宇業主向特別基金定期供款。

### 支援業主及推廣復修

### “招標妥樓宇復修促進服務”(「“招標妥”」)及“電子招標平台”

68. “招標妥”於 2016 年推出，是一個創新的線上平台，容許業主在線上為顧問服務和工程合約招標。平台的功能包括在招標前提供粗略估算、接收標書及就開標過程提供第三方見證和錄影服務。“招標妥”主要目標是打擊圍標和貪污這些傳統上與樓宇復修項目相關的問題。“招標妥”服務收取一筆象徵式費用。截至 2024 年 5 月，市建局共收到約 3 330 份使用“招標妥”服務的有效申請，其中 3 226 份已獲批核，市建局並已聯絡業主提供相關服務。

69. “電子招標平台”是一個於 2021 年推出的免費線上平台，方便沒有參與“招標妥”服務的業主立案法團(「法團」)／大廈公契經理人進行線上招標。

### 優化“樓宇復修平台”

70. “樓宇復修平台”(https://www.brplatform.org.hk) 於 2019 年推出，是一個綜合資訊平台，旨在支援樓宇復修工作。自推出以來，“樓宇復修平台”累計點擊率超過 180 萬，證明其實用性和受歡迎程度。該平台為業主及持份者提供多元化的資訊及支援服務，包括詳細列出復修過程的指南、約 70 套三語教學影片及 18 套招標文件範本，以便委聘顧問和承建商。此外，市建局亦在“樓宇復修



平台”推出復修工程費用資訊中心，列出一般復修工程項目的價格範圍，提供寶貴資源供業主參考。

71. 為持續提升服務，市建局向個人用戶進行網上問卷調查，收集用戶的意見，為“樓宇復修平台”的全面改革奠定基礎。市建局已收到約 6 000 份回覆，現正進行分析，用作制定優化方案。同時，市建局繼續豐富“樓宇復修平台”的內容，目的是推動樓宇復修工作，以減慢市區老化的速度。

### “樓宇復修公司登記計劃”

72. “樓宇復修公司登記計劃”自 2022 年起分階段推出，涵蓋多個合資格提供樓宇復修工程服務或執行復修項目的顧問及承建商的資料庫。顧問及承建商必須就列入資料庫提交申請。香港品質保證局透過其管理系統為申請者進行獨立評估，評估結果將顯示在資料庫中。認可人士及註冊檢驗人員和註冊一般建築承建商的資料庫已於 2022 年公布。註冊小型工程承建商（第 I 級別）及註冊消防裝置承辦商（第 1 及第 2 級）的資料庫將於 2025 年第一季公布。

### “樓宇復修資源中心”（「資源中心」）

73. 位於土瓜灣「煥然懿居」的新資源中心是全港首間提供一站式樓宇復修資訊及支援服務的資源中心。資源中心於 2023 年 7 月正式對外開放。資源中心面積約 697 平方米，配備多媒體展示及數碼科技，旨在以互動方式向訪客推廣樓宇復修的重要性。資源中心亦透過結合科技及視像諮詢服務，支援業主進行樓宇維修和保養，並為樓宇復修相關糾紛提供空間進行調解。截至 2024 年 5 月，資源中心自開幕以來已錄得超過 11 000 名訪客人次。

### 保育暨活化及改造重設項目

74. 在 2023-24 年度，市建局繼續推行若干保育暨活化，以及改造重設項目。市建局在過程中結合地區特色和文化，並融入地區營造和社區營造概念。部分項目採用融合策略（即融合項目）改善整體建築環境，從而為整個舊區實現整全的市區更新。

## 重點項目進展

### 融合項目

75. 市建局開展的一些重建項目結合不同 R s，試行融合策略，為已建設環境創造協同效應及帶來更大的影響。這方面的項目包括：

- (a) KC-015 啟德道／沙浦道項目周邊的公眾休憩用地（即打鼓嶺道休憩花園）和街道環境的改善工程；
- (b) KC-017 衙前圍道／賈炳達道項目擬建的新政府綜合大樓附近的公眾休憩用地（即賈炳達道公園）的活化工程；
- (c) SSP-018 昌華街／長沙灣道項目擬建的新政府綜合大樓附近的公眾休憩用地的活化工程；
- (d) YTM-010 及 YTM-012 新填地街／山東街／地士道街項目毗鄰提供的「微型公園」群組<sup>12</sup>；以及
- (e) C&W-006 皇后大道西／賢居里項目附近的李陞街遊樂場活化項目。

76. 上述計劃正在不同進展階段，正敲定細部設計，以準備 2024 年為工程招標。

### 士丹頓街／城皇街周邊地區的社區營造

77. 2023 年 2 月，市建局已完成周邊地區已收購樓宇的活化工程，並於 2023 年年底委聘了共居營運者。活化樓宇內的 38 個住宅單位以「Habyt Bridges」命名，並於 2024 年開始營運。現有社區將延續社區營造過程，注入來自新社區成員，包括營運者和居民的動力。同時，市建局會繼續致力推廣復修工程和透過藝術壁畫以改善環境，為社區創造更多協同效應。

---

<sup>12</sup> 「微型公園」概念旨在活化位於密集及老化的樓宇肌理中現有細小及零散的休憩空間，透過社區共創品牌及地方營造，連接步行距離內的小公園，構建一個新的休憩空間網絡，注入更佳設計，供社區享用。

### 中環街市(三級歷史建築物)

78. 中環街市自 2022 年 4 月起向公眾開放以來，已成為區內的新地標，吸引了 4 000 萬人次到訪。截至 2024 年 5 月，中環街市舉辦了大約 2 000 場活動及工作坊，涵蓋跨世代聯繫、教育、創新、社會共融、環保意識、藝術及文化等範疇。為肯定中環街市在創造可持續建築環境方面的傑出表現，項目於「環保建築大獎 2023」榮獲「既有建築」類別已落成項目(商業)大獎。

### 前旺角街市大樓改造重設項目(「前旺角街市」)

79. 市建局改造前旺角街市作為臨時地區康健中心，並交由醫務衛生局管理。項目於 2023 年 3 月開展，預計於 2025 年年初完成。臨時地區康健中心預計將持續運作，直至位於 YTM-013 洗衣街／花墟道項目內，根據「一地多用」模式興建的多用途綜合大樓中的永久地區康健中心落成(有關詳情請見上文第 32 段)。

### 西港城(法定古蹟)

80. 2021 年，政府批出西港城的五年續租期予市建局，以進行維修和翻新工程。為籌備活化西港城，市建局於 2023 年 6 月委聘顧問為西港城進行全面的樓宇狀況調查，並制定保育計劃，諮詢古物古蹟辦事處。維修和翻新工程預計於 2025 年展開。

### 旺角街區活化

81. 市建局與有關政府部門合作，提升旺角五條主題街道的地區特色、氛圍及吸引力。該五條街道包括花墟道、通菜街、洗衣街、花園街及奶路臣街的路段。所有改善工程已於 2024 年 1 月完成，並交回相關政府部門。

## 社區關係及計劃

82. 市建局繼續致力服務舊區社群，透過多元化的社區和教育計劃，教育公眾和年輕一代認識市區更新。2023-24 年度的工作重點載列如下。

## 服務社會

83. 2023-24 年度，來自市建局、本地多間大學及非政府機構的義工在「學建關愛」義務工作計劃下，繼續攜手服務舊區超過 180 名基層居民。市建局重組此計劃下的「升級再造」家具活動，加入收納和製作訂製家具的服務，從而改善十戶居於九龍城及土瓜灣受惠家庭的居住環境。去年推出的「健齡樂聚」長者計劃繼續為三間位於深水埗的安老院舍提供支援服務，提升近 150 名長者的身心健康。市建局為 SSP-017 兼善里／福華街項目內一間安老院舍提供額外支援，協助他們在 2024 年 1 月搬遷期間順利過渡至新院舍。

84. 市建局亦與非政府機構合作，加強與九龍城及油尖旺區少數族裔人士的社區聯繫，為保育少數族裔文化及促進區內的種族和諧及共融作出貢獻。市建局成功招募約 50 名泰籍義工，為九龍城的泰人社群提供支援。年內，市建局進行了超過 60 次探訪，接觸了「龍城」區內超過 850 名泰籍居民和商戶。除了參與 2023 年 4 月的潑水節外，市建局於去年亦支持油尖旺區的東南亞社群舉辦傳統節慶活動。

85. 年內，「樂齡安居」家居改善計劃共協助了五名受市建局項目影響的體弱長者，為他們獲配的公屋安置單位提供度身訂造的樂齡科技設施。市建局繼續藉「『守望相助』家居維修計劃」夥拍五個非政府機構，協助九龍城、油尖旺及深水埗區的基層居民。2023-24 年度，共有 905 個家庭受惠，當中包括 32 個來自泰國及東南亞的少數族裔家庭。市建局已擴大計劃範圍，包括為十三街的長者業主進行小型工程維修，以改善他們的居住環境。市建局共進行了 120 次家訪及 80 次維修工程。另外有 20 宗小型維修工程於 2024 年 5 月前完成。

86. 截至 2024 年 5 月，市建局以優惠租金為 30 間非政府機構及社會企業提供約 4 700 平方米的場地。本地社團、非政府機構及創意人才亦可以日租位於 H6 CONET、M7 及 618 上海街的活動空間，舉辦工作坊、表演、展覽及宣傳活動。

## 社區教育

87. 2023-24 年度，市建局與香港青年協會領袖學院合作籌辦名為「URA 青年說」的新計劃。透過一系列培訓，31 名尖子中學生學習制定推廣樓宇復修的政策和策略，從中汲取相關知識和經驗。此外，市建局繼續與香港專業教育學院合作，透過創意工程及建築設計比賽，啟發學生提出創新的設計，以提高業主對樓宇復修及預防性維修的意識及知識水平。

88. 市建局與東華三院合辦的「青年領袖計劃」，吸引了共 144 位來自 18 間東華三院中學的同學參加，學習市區更新的融合策略，並有機會就加強「龍城」區的地區特色分享創新想法。市建局亦接觸 SSP-017 兼善里／福華街項目及 SSP-018 昌華街／長沙灣道項目的主要持份者長沙灣天主教英文中學，增加該校師生對融合策略的認識，並加深了解項目日後為深水埗社區帶來的好處。

## IV. 市建局 2024-25 年度的業務計劃草案

89. 政府正審批市建局 2024-25 至 2028-29 年度第 23 個業務綱領草案及 2024-25 年度的業務計劃草案。第 23 個業務綱領草案建議八個重建項目。未來數年，預計地緣政治的緊張局勢將加劇、物業市場持續波動、利息持續高企及金融市場不明朗，市建局在 2024-25 年度將採取審慎而靈活的策略，在風險可控的範圍內維持市區更新步伐。

90. 市建局將繼續支持政府推行和完善油《旺地區研究》中提出的新規劃工具，以鼓勵私營市場參與市區更新，加快更新進程。此外，市建局將於 2024-25 年度繼續進行深水埗及荃灣的地區研究，以建立規劃儲備及協助政府檢討這兩區的市區重建計劃。在復修方面，市建局將會持續向業主推廣預防性維修文化。最重要的是，市建局將透過創新／嶄新科技靈活運用資源，並以政府批准的 250 億元借貸上限優化財務規劃，以減低市場變化帶來的風險，確保市區更新工作的可持續性。

## 重建發展

### 在第 23 份業務計劃草案中的新重建項目

91. 市建局在 2024-25 年度建議開展的新重建項目需先獲得政府批准第 23 份業務計劃草案。推行擬定項目將受一系列因素影響，包括物業及金融市場波動、項目的招標結果、政府適時的推動和支持，以及向外融資。市建局將視乎情況，適時調整第 23 個業務計劃草案內推行項目的時間表，同時在審慎理財的原則下，致力維持市區更新的步伐。

### 正在進行的重建項目

92. 除了新的重建項目，市建局將繼續推行 42 個正在進行的重建項目。雖然這些項目所進行的階段、規模和複雜性都有所不同，市建局均會關注每個受影響的持份者。近年，隨著市建局推行日益複雜和大型的項目，市建局團隊將迎難而上，在過程中爭取相關政府部門和公眾的理解及支持，以達至預期的規劃和社會裨益。

## 樓宇復修

93. 市建局將會繼續推行和管理各項政府及市建局的復修資助計劃。市建局亦會致力落實多管齊下的預防性維修策略以推動預防性維修，旨在減慢市區老化及舒緩重建壓力。透過九龍城「小區復修」先導計劃，市建局結合復修與活化工程，實現整個舊區的整全市區更新。

## V. 財務事宜

94. 截至 2024 年 3 月 31 日，市建局的資產淨值為 463.6 億元，當中包括政府注資的 100 億元，以及累積盈餘 363.6 億元。以單一財政年度計算（截至 2024 年 3 月 31 日），市建局錄得 8.3 億元營運虧損。在計及物業和已承擔項目的減值撥備後，淨虧損為 39.2 億元，與上一個財政年度（截至 2023 年 3 月 31 日）相比，上年度錄得 35.3 億元虧損。

## 獲政府豁免的補地價金額

95. 作為向市建局提供的一種財政支援，政府豁免市建局就其重建地盤補地價。若政府沒有豁免市建局獲批地進行 56 個項目（截至 2024 年 3 月 31 日）的補地價，市建局自成立以來的 363.6 億元總累積盈餘將會減少 253 億元（即地政總署就有關獲豁免補地價金額總額的評估）。

## 整體財務狀況

96. 市建局自 2001 年 5 月成立以來每年的盈餘／（虧損），以及截至 2024 年 3 月 31 日的總累積盈餘載列如下：

<u>財政年度</u>	<u>每年的盈餘／（虧損）</u> <u>\$'000</u>
於 2001 年 5 月 1 日成立時虧損	(2,160,610)
2001-02(11 個月)	(558,223)
2002-03	(226,454)
2003-04	(80,320)
2004-05	3,003,560
2005-06	1,579,074
2006-07	766,533
2007-08	2,094,652
2008-09	(4,458,994)
2009-10	7,018,311
2010-11	2,208,787
2011-12	2,584,046
2012-13	4,436,594
2013-14	(2,269,780)
2014-15	1,075,576
2015-16	4,450,660
2016-17	3,142,657
2017-18	12,037,862
2018-19	2,330,517
2019-20	117,737
2020-21	149,962
2021-22	6,567,353
2022-23	(3,529,708)
2023-24	<u>(3,920,282)</u>

截至 2024 年 3 月 31 日的總累積盈餘：36,359,510  
(不包括政府注資的 100 億元)

97. 市建局從重建項目中錄得的任何盈餘，將會保留及用作推行未來重建、復修、活化、保育及改造重設項目的開支。

98. 2023-24 年度所錄得的 39.2 億元淨虧損，主要由於物業市場低迷，導致(a)年內一個招標項目所收取的前期款項減少及(b)已承擔項目的減值撥備增加。

99. 截至 2024 年 3 月 31 日，市建局的總流動資金狀況，包括現金、銀行存款及投資合共為 181.9 億元(而 2023 年 3 月 31 日的狀況為 236.2 億元)，預計在收購、收地及建築工程階段的重建項目的承擔餘額為 71.7 億元。

100. 市建局已採取適當的向外融資安排，確保擁有充足資金，以應付未來數年大量工作的需要，並會就有關安排作出定期檢討。為應對未來數年因推展多個大型重建項目而預計會出現的資金短缺情況，財政司司長已批准將市建局的借款限額由 60 億元提高至 250 億元。

101. 市建局已在 2024 年 6 月完成更新其中期債券發行計劃，以便於 2024-25 年度及之後發行債券。同時，市建局亦會考慮透過銀團貸款進行融資，以維持其營運和資金流動性。截至 2024 年 3 月 31 日，市建局未到期償還的債券共 5 億元，將於 2026 年 1 月到期。

102. 過去，市建局的長期信貸評級獲標準普爾評為 AA+，前景為穩定，與香港特別行政區政府的情況相同。2023-24 年度，標準普爾將市建局「獲得政府支持的可能性」從「極高」上調至「幾乎肯定」，並確認市建局評級為「AA+」。

103. 市建局截至 2024 年 3 月 31 日的詳細財務資料將載於其 2023-24 年度年報的已審核賬目之內。根據《條例》第 18(6)條，該年報預計將於 2024 年 10 月由財政司司長提交立法會省覽。



## 已完成項目<sup>13</sup>的財務資料

104. 截至 2024 年 3 月 31 日，市建局已完成項目的財務資料載於附錄一。於 2023-24 年度，市建局完成一個項目，是 H14 西灣河街項目（逸理）<sup>14</sup>。

## 預計開支

105. 市建局預計，推行第 23 個業務綱領草案（由 2024 年 4 月 1 日至 2029 年 3 月 31 日的五年內）所列項目所需的現金支出約為 820 億元，當中尚未計及營運成本。上述款額涵蓋市建局的 5Rs 項目。然而，因應各項計劃的進度，及其他未被納入第 23 個業務綱領／業務計劃草案內的額外新項目或臨時加插的計劃，有關的預計款額可能需要作出相應調整。於同一時期，來自合作發展夥伴的項目前期款項和租金收入等會為市建局帶來現金流量，但實際金額將視乎市場表現而定。

106. 市建局會繼續盡其應盡的努力審慎處理其財政，確保市區更新計劃可以長遠持續推行。

## VI. 總結

107. 在 2023-24 年度，市建局克服了各種外在環境的挑戰，透過 5Rs 項目在減緩市區老化及惠澤社區方面取得了成果及進展。在獲政府批准後，市建局會在 2024-25 年度積極履行業務綱領及業務計劃中的承諾，進行、推動及／或促進不同市區更新項目或計劃，並善用創新及科技提升營運效率。

108. 市建局的路向及重點，是繼續跟從整全、地區為本及規劃主導的工作方針，進一步應用融合策略，以取得

---

<sup>13</sup> 為作財務計算之用，已完成項目包括大型項目的構成部分而有獨立批地文件的單一地盤(例如 H18 項目的地盤 B(My Central))及發展區(例如 K7 項目的第一發展區(觀月·樺峯))。

<sup>14</sup> 當項目中的所有住宅單位已售罄，所有商業及其他樓面(不包括車位及電單車車位)已售罄或大部份租出，該項目被視作已完成項目。

最大的社會裨益。在資源許可的情況下，市建局將繼續支持政府增加房屋供應及改善香港市民的居住環境。由於外在環境變得更具挑戰性，市建局將繼續靈活推行項目及審慎理財，確保得以穩步推行配合當代社會需求，並在財政、環境和社會方面均可持續發展的市區更新計劃。

市區重建局  
2024年7月

市區重建局（「市建局」）  
所有已完成項目的累計財務資料  
(請參閱附錄 I 附頁 3 的註釋)

已完成項目數目<sup>1</sup>

2001 年至 2022-23 年度已完成項目	37 <sup>2</sup>
2023-24 年度已完成項目 (見附頁 2)	1
已完成項目總數	38

參考日期

	日期	中原城市指數 (1997年7月 = 100)		差餉物業估價署 私人住宅物業售價指數 - 所有類別單位 (1999年 = 100)	
		指數	自市建局成立後 的變動比率	指數	自市建局成立後 的變動比率
市建局成立	2001年5月	43.1	100%	80.5	100%
市建局開展首個項目	2002年1月	39.9	93%	74.1	92%
最後完成項目的完成年份	2023-24	156.3	363%	327.2	406%

已完成項目的累計財務資料

	截至 2023 年 3 月 31 日 完成的 37 個項目	2023-24 年度 完成的一個項目	截至 2024 年 3 月 31 日 完成的所有項目
	A	B	A + B
	\$ 百萬元	\$ 百萬元	\$ 百萬元
總收益	49,136.0	502.0	49,638.0
總直接成本	(23,568.4)	(249.8)	(23,818.2)
盈餘 / (虧損)	25,567.6	252.2	25,819.8
政府豁免之地價	(6,859.0)	(310.0)	(7,169.0)
扣除豁免補地價後淨盈餘 / (虧損)	18,708.6	(57.8)	18,650.8

<sup>1</sup> 為作財務計算之用，已完成項目包括大型項目的構成部分而有獨立批地文件的單一地盤(例如 H18 項目的地盤 B (My Central))及發展區(例如 K7 項目的第一發展區(觀月·樺峯))。

<sup>2</sup> 包括由前土地發展公司開展並由市建局完成的 10 個項目。

**補充資料**

- a) 在完成的 38 個項目中的其中 5 個項目，發展商及市建局共同持有商業樓面作出租用途，惟根據各項目的合作發展協議，該等商業樓面未來將作出售用途。該 5 個項目分別為 K13 (荃新天地)、K17 (荃新天地二期)、K26 (海峯)、K28 (The Forest) 及 H15 (利東街)。於 2024 年 3 月 31 日，市建局在上述 5 個項目的商業樓面中估計應佔總值約為 65.22 億元。
- b) 市建局獨自持有 2 個已完成項目的商業部分作出租用途，分別是 H18 項目的地盤 B (My Central) (包括鮮貨零售中心)及 KC-007 項目 (臻尚)。於 2024 年 3 月 31 日，這些商業部分的市值估計約為 8.25 億元。
- c) 市建局獨自持有已完成 TKW/1/002 項目 (煥然懿居) 的商業部分，部分自用，部分作出租用途。於 2024 年 3 月 31 日，該商業部分的市值估計約為 5.41 億元。
- d) 市建局出售 6 個已完成項目的商業樓面，分別為 H20 (縉城峰)、K33 (御悅)、K19 (豐盛居)、H16 (嘉薈軒)、K27 (MOD 595) 及 MTK/1/001 (喜點)，截至 2024 年 3 月 31 日額外收益總數約為 5.785 億元。

**市區重建局 (「市建局」)**  
**項目資料**  
**(請參閱附錄 I 附頁 3 的註釋)**

**項目地址及名稱**

地址: 筲箕灣西灣河街 9 號  
名稱: 逸理

**地盤資料**

面積 710 平方米  
原有總樓面面積 3,796 平方米  
樓宇數目 2

**項目發展資料**

總樓面面積 5,680 平方米  
住宅單位 144  
商業樓面 --  
項目年期 19 年

**里程碑**

	日期	中原城市指數 (1997年7月 = 100)		差餉物業估價署 住宅物業售價指數 (1999年 = 100)	
		指數	自發出物業收購建議 後的變動比率	指數	自發出物業收購建議 後的變動比率
房協開展項目*	2005年9月	56.0	--	94.0	--
發出物業收購建議	2011年11月	97.2	100%	182.0	100%
項目協議	2015年10月	143.0	147%	302.3	166%
批地	2015年11月	139.8	144%	293.4	161%
銷售單位	2018年9月	185.5	191%	389.4	214%
完成年份	2023-24	156.3	161%	327.2	180%

\*此項目由香港房屋協會(房協)開展，並於 2011 年 11 月 23 日起交回市建局跟進。

**財務資料**

	\$ 港幣百萬元
總收益	502.0
總直接成本	(249.8)
盈餘 / (虧損)	252.2
政府豁免之地價	(310.0)
扣除豁免補地價後淨盈餘 / (虧損)	(57.8)

**補充資料**

市建局負責項目的收購及拆卸。  
發展商承擔所有發展費用。  
市建局收取前期款項。

## 項目資料註釋

### 1) 項目開展所屬財政年度

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

### 2) 項目完成<sup>1</sup>日期/財政年度

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

### 3) 收益

收益包括適用於不同項目的下列各項 –

- (a) 在簽署合作發展協議時，收取合作發展伙伴的前期款項；
- (b) 根據合作發展協議的條款，收取自合作發展伙伴的保證金；
- (c) 根據合作發展協議的條款，攤分自合作發展伙伴的售樓收益盈餘；
- (d) 截至匯報年度項目已租出商業樓面的淨租金收入，但不包括項目未售出商業樓面的價值；
- (e) 收取自合作發展伙伴的淨售樓收益，用作購買前土發公司在有合作發展伙伴前收購的物業；及
- (f) 市建局自行發展物業或合作發展項目中保留物業的售樓收益。

### 4) 直接成本

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

---

<sup>1</sup> 為作財務計算之用，已完成項目包括大型項目的構成部分而有獨立批地文件的單一地盤(例如 H18 項目的地盤 B(My Central)) 及發展區(例如 K7 項目的第一發展區(觀月·樺峯))。

5) 補地價

政府要求前土發公司為其進行的所有重建項目繳付全數補地價金額。

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

6) 攤分的間接成本

攤分的間接成本並未計算在個別項目的業績之內。

7) 估計利息支出

估計利息支出並未計算在個別項目的業績之內。