

立法會規劃地政及工程事務委員會

市區重建局的工作

議員在 2007 年 6 月 26 日的事務委員會上，要求政府及市區重建局（市建局）提供下述有關市建局工作的資料：

- (a) 由市建局所推行的各個已完成／進行中的項目的財政結算／狀況（盈虧情況）；
- (b) 每個項目的政府、團體或社區設施及其總樓面面積；
- (c) 每個項目的地積比率；
- (d) 說明是否由香港房屋協會推行沒有盈餘的項目；
- (e) 解釋為何市建局不會在完成規劃前收購受影響的物業；
- (f) 每個項目所豁免的地價；以及
- (g) 檢討「市區重建策略」的時間表。

2. 市建局就上文第 1 段(a)至(e)項的回應載於附件 A。

3. 政府為支持市建局推行市區更新工作，已向市建局注資 100 億元。此外，對於市建局 5 年期業務綱領和周年業務計劃¹(須按時呈交財政司司長批准)所載各個新的市區更新項目，政府同意原則上可按象徵式地價把這些新項目所需用地批予市建局，但須獲財政司司長信納有此需要。

4. 關於上文第 1 段(f)項就市建局重建項目估計所豁免的地價，附件 B 列出已批地予市建局的項目一般在納入相關業務綱領和業務計劃時就地價作出的粗略估算。有關的估算是根據一系列的假設並按重建前和重建後的地價差距作出的(見附件 B)。有關資料只概括反映這些土地在某時刻的地價差距。我們強調，有關地價純粹是根據概括評估而作出的粗略估計，而地價會根據市場情況轉變有所變動。市建局實際上無須繳付地價。此外，市建局參照立法會財務委員會於二零零一年三月就受收地影響的業主和租戶應獲得的特惠補償所作出的決定，向其項目的業主/租戶作出賠償。

¹ 根據《市區重建局條例》，市建局必須每年把業務綱領草案和業務計劃草案（列載將在相關業務綱領和業務計劃期間內開展的項目）呈交財政司司長批准。

5. 至於上文第 1 段(g)項有關「市區重建策略」的檢討，我們注意到市民對市區更新課題的期望和關注與日俱增。我們正與市建局磋商展開檢討「市區重建策略」的適當時間。我們歡迎議員提出意見和建議，並會向事務委員會匯報有關進展。

發展局
2007 年 9 月

市區重建局

就立法會規劃地政及工程事務委員會
於 2007 年 6 月 26 日會議上的提問作出回應

- a) 由市區重建局所推行的各個已完成／進行中的項目的財政結算／狀況（盈虧情況）

市區重建局（市建局）自成立至 2007 年 7 月 31 日止，已開展 24 個項目，其中 9 個項目已到達建築階段，目前尚未有項目落成。預料首個竣工項目按計劃將於本年年底前落成。另外有 8 個項目由本局的策略夥伴香港房屋協會（房協）開展，其中 7 個項目的收購及居民搬遷工作尚未完成。有關上述共 32 個項目的最新進度及詳情載於附錄 A，供委員參考。

市建局每年均會於其年報及賬目報告披露整體業績，並呈交立法會審閱。市建局的財務狀況已載於每年呈交立法會的年報及已審核賬目之內。至於本局於 2007 年 3 月 31 日的財務狀況，則會載於預計在 2007 年 10 月呈交立法會的 2006/07 年度年報及已審核賬目之內。議員可透過審閱市建局的年報，知悉市建局的整體業績，從而評斷其財務表現。然而，跟前土地發展公司（前土發公司）一樣，本局亦認為由於個別項目的財務資料對市建局、合作發展商及其他合作夥伴來說均為敏感商業資料，市建局不便予以披露。雖然如此，議員可從下表知悉，市建局自 2001 年 5 月成立以來的整體財務狀況：

除稅後盈利 / (虧損)

	<u>\$'000</u>
於 2001 年 5 月 1 日	(2,160,610)
2001/02 (11 個月)	(558,329)
2002/03	(226,570)
2003/04	(80,443)
2004/05	3,002,087
2005/06	1,576,611
2006/07	758,711
總計 :	<u>2,311,457</u>

近年，市建局的財務狀況有所改善，是因為市建局審慎理財，以及地產市道上升所致，特別是若干項目於 2003

年「沙士」肆虐期間進行收購，其後於 2005 年地產市道的高峯期批出合作發展合約。市建局會保留所有盈利作未來市區更新項目之用(即重建、復修、保育及活化)，以改善舊區的居住環境。市建局將會需要動用所有財務資源推行已承諾的項目。事實上，當觀塘市中心項目全面啓動時，市建局預計需要在財務市場籌集額外資金。

b) 每個項目的政府、團體及社區設施及其總樓面面積

有關數字載於附錄 B。

c) 每個項目的地積比率

有關數字載於附錄 B。

d) 說明是否由香港房屋協會推行沒有盈餘的項目

市建局與房協於 2002 年 12 月簽訂策略合作備忘錄，而房協負責推行的 8 個項目是雙方根據合作備忘錄同意推行的。

e) 解釋為何市建局不會在完成規劃前收購受影響的物業

市建局根據《市區重建局條例》收購物業作重建發展之用，而該等發展必須是經過妥善規劃的新發展。例如，市建局建議的發展計劃必須先取得城市規劃委員會（城規會）及行政長官會同行政會議批核，才可確定能夠根據《市區重建局條例》推行。除非取得有關批核，否則市建局的計劃亦有可能面對風險，例如需要作出修訂，以額外涵蓋或剔除一些物業，又或是甚至未能取得批核。

此外，《市區重建局條例》規定市建局須以應有的謹慎和盡其應盡的努力處理其財政。基於上述提及的潛在風險，若市建局在完成有關的法定規劃程序及批核前收購物業，便不能做到謹慎處理財政。

市區重建局
二零零七年九月

截至 2007 年 7 月 31 日止已開展項目的進度及詳情

(A) 市建局開展的項目

	項目	項目地盤	規劃規範	進度
1.	H16 灣仔莊士敦道	面積: 1,970 平方米 住戶: 149 人數: 333	381 個住宅單位， 2,600 平方米作零售 用途，共保育 5 幢 歷史建築物	- 正進行上蓋工程 - 大部分單位已售出 - 正出租商舖 - 預計 2007 年底落成
2.	K3 大角咀櫻桃街	面積: 4,510 平方米 住戶: 447 人數: 1,020	522 個住宅單位， 4,945 平方米作零售 用途，1,804 平方米 政府、團體及社區 設施	- 正進行上蓋工程 - 預計 2008 年底落成
3.	K26 深水埗福榮街/福華 街	面積: 1,384 平方米 住戶: 111 人數: 246	155 個住宅單位， 2,075 平方米作零售 用途，250 平方米 公眾休憩用地	- 正進行上蓋工程 - 預計 2008 年中落成
4.	K19 深水埗保安道/順寧 道	面積: 1,394 平方米 住戶: 153 人數: 327	166 個住宅單位， 2,083 平方米作零售 用途，250 平方米 公眾休憩用地	- 正進行上蓋工程 - 預計 2008 年初落成
5.	K27 旺角新填地街	面積: 535 平方米 住戶: 62 人數: 121	85 個住宅單位， 802 平方米作零售 用途	- 正進行上蓋工程 - 預計 2007 年底落成
6.	H20 西營盤第一街/第二 街	面積: 3,536 平方米 住戶: 282 人數: 777	458 個住宅單位， 2,188 平方米作零售 用途，1,714 平方米 作護理安老院，700 平方米公眾休憩用 地	- 即將展開上層工程 - 預計 2008 年底落成
7.	H17 灣仔皇后大道東	面積: 378 平方米 住戶: 16 人數: 25	96 個住宅單位， 165 平方米作零售 用途	- 已批出合作發展合 約 - 已完成地盤勘測 - 預計 2010 年中落成

	項目	項目地盤	規劃規範	進度
8.	H19 上環士丹頓街/永利街	面積: 3,623 平方米 住戶: 140 人數: 198	347 個住宅單位， 2,389 平方米作商業 用途，625 平方米 公眾休憩用地	<ul style="list-style-type: none"> - 發展計劃於 2003 年 3 月 21 日刊憲 - 城規會已於 2007 年 6 月 15 日重新審聽 上訴人提出反對， 並決定修訂發展計 劃圖則的項目範圍 - 建議修訂的項目範 圍於 6 月 22 日刊 憲，並無收到反對 - 正等候行政長官會 同行政會議批核 - 已修訂規劃大綱
9.	K30 大角咀洋松街/必發 道	面積: 1,229 平方米 住戶: 143 人數: 280	182 個住宅單位， 1,113 平方米作零售 用途	<ul style="list-style-type: none"> - 正進行上蓋工程 - 預計於 2009 年初落 成
10.	K33 紅磡必嘉圍	面積: 250 平方米 住戶: 7 人數: 9	46 個住宅單位， 234 平方米作商業 用途	<ul style="list-style-type: none"> - 正向法庭申請強制 執行通道權事宜
11.	H15 灣仔利東街/麥加力 歌街	面積: 8,900 平方米 住戶: 790 人數: 1,860	1,313 個住宅單位， 11,749 平方米作商 業用途，包括 968 平方米供社會企業 使用，2,100 平方 米政府、團體及社 區設施，包括護理 安老院，垃圾收集 站及公廁，3,000 平 方米公眾休憩用地	<ul style="list-style-type: none"> - 正進行拆卸工程 - 城規會於 2007 年 5 月 22 日批核總綱發 展藍圖 - 正準備臨時基本條 款及封路文件刊憲
12.	K31 大角咀洋松街/松樹 街	面積: 2,176 平方米 住戶: 213 人數: 474	251 個住宅單位， 3,264 平方米作商業 用途，包括 1,000 平方米供社會企業 使用	<ul style="list-style-type: none"> - 已批出合作發展合 約 - 正進行拆卸工程 - 預計於 2010 年底落 成

	項目	項目地盤	規劃規範	進度
13.	K32 大角咀杉樹街/晏架街	面積: 2,300 平方米 住戶: 267 人數: 474	314 個住宅單位， 3,450 平方米作商業用途，450 平方米公眾休憩用地	- 正進行居民搬遷工作
14. & 15.	SSP/1/001 & 002 深水埗荔枝角道/桂林街及醫局街 (註：合併兩個鄰近項目為一個計劃以達致更佳規劃及推行)	面積: 3,345 平方米 住戶: 361 人數: 656	379 個住宅單位， 4,704 平方米作商業用途，包括預留 405 平方米供社會企業使用，657 平方米公眾休憩用地	- 正進行居民搬遷工作 - 正準備總綱發展藍圖
16.	WC/001 灣仔茂蘿街/巴路士街	面積: 783 平方米 住戶: 65 人數: 106	保留及重修 2,140 平方米現有空間作文化創意產業用途，300 平方米公眾休憩用地	- 正進行居民搬遷工作
17.	SYP/1/001 西營盤餘樂里/正街	面積: 2,156 平方米 住戶: 103 人數: 267	270 個住宅單位， 245 平方米作商業用途，包括 76 平方米作社區及商業用途，1,100 平方米公眾休憩用地	- 規劃大綱於 2007 年 7 月獲批核 - 正準備總綱發展藍圖
18.	TKT/2/001 大角咀福全街/杉樹街	面積: 536 平方米 住戶: 143 人數: 318	72 個住宅單位， 804 平方米作商業用途	- 正進行居民搬遷工作
19. 20. & 21.	SSP/1/003, 004 & 005 深水埗海壇街/桂林街及北河街 (註：合併三個鄰近項目為一個計劃以達致更佳規劃及推行)	面積: 7,440 平方米 住戶: 804 人數: 1,678	880 個住宅單位， 11,600 平方米作商業用途，包括 2,200 平方米保留作政府、團體及社區設施，1,500 平方米公眾休憩用地	- 發展計劃於 2006 年 2 月 17 日刊憲 - 城規會於 2007 年 6 月 1 日根據《城市規劃條例》第 5 條將發展計劃圖則刊憲，供公眾查閱

	項目	項目地盤	規劃規範	進度
22.	K9 旺角麥花臣室內場館	面積: 2,399 平方米 住戶: 0 人數: 0	227 個住宅單位， 2,376 平方米作商業用途，總樓面面積 5,260 平方米政府、團體及社區設施，作室內場館及青年中心	- 於 2006 年 3 月與土地承批人香港遊樂場協會達成協議展開重建 - 批地正在處理中 - 正進行邀請意向書前的詳細規劃工作
23.	K7 觀塘市中心	面積: 53,500 平方米 住戶: 1,788 人數: 4,763	2,000 個住宅單位， 209,640 平方米作商業用途，總樓面面積 16,300 平方米政府、團體及社區設施，15,700 平方米公共交通交匯處，8,700 平方米公眾休憩用地	- 發展計劃於 2007 年 3 月 30 日刊憲 - 2007 年 5 月 17 日觀塘區議會一致贊成向城規會提交兩個發展計劃圖則 - 正等候城規會考慮兩個發展計劃圖則及根據《城市規劃條例》第 5 條刊憲
24.	H18 上環卑利街/嘉咸街	面積: 5,320 平方米 住戶: 470 人數: 1,120	293 個住宅單位， 45,000 平方米作商業用途，總樓面面積 1,260 平方米政府、團體及社區設施，1,000 平方米公眾休憩用地	- 總綱發展藍圖於 2007 年 5 月 4 日獲城規會批核 - 住戶狀況調查於 2007 年 7 月 19 至 20 日進行 - 正準備收購物業

(B) 房協開展的項目

	項目	項目地盤	規劃規範	進度
1.	K25 深水埗保安道/懷惠道	面積: 2,598 平方米 住戶: 265 人數: 530	326 個住宅單位, 891 平方米作零售用途, 總樓面面積 2,648 平方米的政府、團體及社區設施	- 地盤已清場 - 一般建築圖則已獲批核 - 即將開展地基工程
2.	H21 筲箕灣筲箕灣道/南安街	面積: 1,890 平方米 住戶: 155 人數: 430	296 個住宅單位, 1,701 平方米作零售用途	- 正進行居民搬遷工作
3.	K20 深水埗青山道/昌華街	面積: 990 平方米 住戶: 83 人數: 160	149 個住宅單位, 1,485 平方米作零售用途	- 正進行居民搬遷工作
4.	K21 深水埗青山道/元州街	面積: 2,609 平方米 住戶: 298 人數: 450	356 個住宅單位, 3,914 平方米作零售用途, 150 平方米公眾休憩用地	- 正進行居民搬遷工作
5.	K22 深水埗元州街/福榮街	面積: 2,222 平方米 住戶: 221 人數: 380	333 個住宅單位, 1,133 平方米作零售用途, 總樓面面積 2,200 平方米的政府、團體及社區設施, 150 平方米公眾休憩用地	- 正進行居民搬遷工作
6.	K23 深水埗青山道/興華街	面積: 1,382 平方米 住戶: 171 人數: 350	180 個住宅單位, 2,073 平方米作零售用途	- 正進行居民搬遷工作
7.	H14 筲箕灣西灣河街	面積: 712 平方米 住戶: 8 人數: 19	88 個住宅單位, 631 平方米作零售用途	- 正進行物業收購工作
8.	H05-026 灣仔石水渠街/慶雲街	面積: 930 平方米 住戶: 34 人數: 66	保留及重修 2,317 平方米現有總樓面面積作文化、社區及商業用途, 220 平方米公眾休憩用地	- 發展計劃於 2006 年 3 月 31 日刊憲 - 城規會已批核發展計劃圖則 - 正等候行政長官會同行政會議批核

個別項目的總樓面面積、地積比率及政府、團體及社區設施

(A) 市建局推出的項目

	項目	分區計劃 大綱圖 指定的 土地用途	項目 面積 (平方米)	現時 總樓面 面積 (平方米)	建議的 總樓面 面積 (平方米)	整體 地積 比率	建議的 政府、 團體及 社區設施 總樓面 面積 (平方米)	政府、團體及 社區 設施
1.	H16 灣仔莊士敦道	綜合發展 區	1,970	7,640	20,567	10.4	-	-
2.	K3 大角咀櫻桃街	綜合發展 區	4,510	14,416	43,165	9.6	1,804	● 護理安老 院
3.	K26 深水埗福榮街/ 福華街	住宅(甲類)	1,384	5,129	12,662	9.1	-	-
4.	K19 深水埗保安道/ 順寧道	住宅(甲類)	1,394	4,898	12,534	9.0	-	-
5.	K27 旺角新填地街	住宅(甲類)	535	2,411	4,921	9.2	-	-
6.	H20 西營盤第一街/ 第二街	綜合發展 區	3,536	15,690	36,621	10.5	1,714	● 護理安老 院
7.	H17 灣仔皇后大道東	住宅(甲類)	378	1,806	3,900	10.3	-	-
8.	H19* 上環士丹頓街/ 永利街	綜合發展 區	-	-	-	-	-	-
9.	K30 大角咀洋松街/ 必發道	住宅(甲類)	1,229	6,313	10,327	8.4	-	-

	項目	分區計劃 大綱圖 指定的 土地用途	項目 面積 (平方米)	現時 總樓面 面積 (平方米)	建議的 總樓面 面積 (平方米)	整體 地積 比率	建議的 政府、 團體及 社區設施 總樓面 面積 (平方米)	政府、團體及 社區 設施
10.	K33 紅磡必嘉圍	住宅(甲類)	250	834	2,109	8.4	-	-
11.	H15 灣仔利東街/麥 加力歌街	綜合發展 區	8,900	36,534	79,797	9.0	2,112	<ul style="list-style-type: none"> ● 護理安老院 ● 日間護理中心 ● 垃圾收集站 ● 公廁
12.	K31 大角咀洋松街/ 松樹街	住宅(甲類)	2,176	10,332	19,584	9.0	-	-
13.	K32 大角咀杉樹街/ 晏架街	住宅(甲類)	2,300	11,802	20,700	9.0	-	-
14. & 15.	SSP/1/001&002** 深水埗荔枝角道 /桂林街及醫局 街	綜合發展 區	3,345	13,197	29,682	8.8	-	-
16.	WC/001** 灣仔茂蘿街/巴 路士街	其他指定 用途	780	2,687	2,140	2.7	-	-
17.	SYP/1/001** 西營盤餘樂里/ 正街	綜合發展 區	2,156	4,140	16,464	7.6	-	-
18.	TKT/2/001 大角咀福全街/ 杉樹街	住宅(甲類)	536	4,071	4,824	9.0	-	-

	項目	分區計劃 大綱圖 指定的 土地用途	項目 面積 (平方米)	現時 總樓面 面積 (平方米)	建議的 總樓面 面積 (平方米)	整體 地積 比率	建議的 政府、 團體及 社區設施 總樓面 面積 (平方米)	政府、團體及 社區 設施
19. 20. & 21.	SSP/1/003, 004 & 005** 深水埗海壇街/ 桂林街及北河街	住宅(甲 類)、道路	7,440	25,344	66,960	9.0	2,200	預留政府、團 體及社區設 施
22.	K9 旺角麥花臣室 內場館	政府、團體 及社區設 施	2,400	2,788	23,026	9.6	5,716	<ul style="list-style-type: none"> ● 室內場館 ● 青年中心
23.	K7** 觀塘市中心	商業、住宅 (甲類)、休 憩用地、政 府、團體及 社區設 施、道路	53,500	105,124	401,250	7.5	32,000	<ul style="list-style-type: none"> ● 觀塘政府 合署 ● 觀塘賽馬 會健康院 ● 小販市集 ● 垃圾收集 站 ● 多用途活 動中心 ● 公共交通 交匯處
24.	H18 上環卑利街/嘉 咸街	綜合發展 區	5,320	20,219	68,620	12.9	1,260	<ul style="list-style-type: none"> ● 多用途活 動會堂
	小計 (市建局)***			295,375	879,511		46,338	

註：

* 待城規會批核經修訂的規劃大綱，該項目的發展規範方可落實。

** 待城規會批核發展計劃圖則或總綱發展藍圖，該等項目的發展規範方可落實。

*** 現時作政府 / 團體 / 社區用途的總樓面面積共 19,988 平方米，
建議在重建後作政府 / 團體 / 社區用途的總樓面面積共 46,338 平方米；
現時的休憩用地共 2,985 平方米，建議重建後的休憩用地共 17,909 平方米。

(B) 房協推出的項目

	項目	分區計劃大綱圖指定的土地用途	項目面積(平方米)	現時總樓面面積(平方米)	建議的總樓面面積(平方米)	整體地積比率	建議的政府、團體及社區設施總樓面面積(平方米)	政府、團體及社區設施
1.	K25 深水埗保安道/懷惠道	住宅(甲類)	2,598	9,923	23,382	9.0	2,648	● 護理安老院
2.	H21 筲箕灣筲箕灣道/南安街	商業/住宅	1,890	9,834	19,467	10.3	-	-
3.	K20 深水埗青山道/昌華街	住宅(甲類)	990	5,935	8,910	9.0	-	-
4.	K21 深水埗青山道/元州街	住宅(甲類)	2,609	14,193	23,482	9.0	-	-
5.	K22 深水埗元州街/福榮街	住宅(甲類)	2,222	10,114	19,998	9.0	2,200	● 護理安老院
6.	K23 深水埗青山道/興華街	住宅(甲類)	1,382	8,286	12,438	9.0	-	-
7.	H14 筲箕灣西灣河街	住宅(甲類)	712	3,796	5,791	8.1	-	-

	項目	分區計劃大綱圖指定的土地用途	項目面積 (平方米)	現時總樓面面積 (平方米)	建議的總樓面面積 (平方米)	整體地積比率	建議的政府、團體及社區設施總樓面面積 (平方米)	政府、團體及社區設施
8.	H05-026# 灣仔石水渠街/慶雲街	其他指定用途	930	1,697	2,317	2.8	-	-
	小計 (房協)##			63,778	115,785		4,848	
	總計 (市建局連同房協)			359,153	995,296		51,186	

註：

項目的發展規範有待城規會批核總綱發展藍圖方可落實。

現時沒有政府 / 團體 / 社區設施，建議在重建後作政府 / 團體 / 社區用途的總樓面面積共 4,848 平方米；現時沒有休憩用地，建議重建後的休憩用地共 520 平方米。

已批地予市建局的項目

粗略估計所豁免的地價

	項目編號	地點	估計地價 ^註 (港元) (約)
1.	H16	灣仔莊士敦道	156,000,000
2.	K3	大角咀櫻桃街	122,000,000
3.	K26	深水埗福榮街／福華街	17,000,000
4.	K19	深水埗保安道／順寧道	27,000,000
5.	K27	旺角新填地街	0
6.	H20	西營盤第一街／第二街	0
7.	H17	灣仔皇后大道東	0
8.	K30	大角咀必發道／洋松街	13,000,000
9.	K31	大角咀洋松街／松樹街	12,000,000

註：

有關地價一般是在上述項目納入市建局相關業務綱領及業務計劃時作出估計。地價會根據市場情況轉變有所變動。上述數字是基於一系列的假設所作出的概括評估。有關的假設包括批地條件並無限制、上述土地已清拆所有建築物、可達到《建築物條例》容許的建築樓面面積上限，以及並沒有包含政府、團體及社區設施的價值和成本。