

討論文件

2008年6月24日

立法會發展事務委員會
市區重建局的工作進展

目的

本文件旨在匯報市區重建局(市建局)的工作進展及其工作計劃。

背景

2. 市建局於2001年5月成立，根據《市區重建局條例》及《市區重建策略》推行市區更新。市建局採用全面的「4R」策略更新舊區及改善舊區居民的居住環境，包括重建殘破樓宇、復修保養欠佳的樓宇、活化舊區的社會經濟及環境面貌和保育具有歷史和建築價值的建築物。

市建局的工作進展

3. 截至2007/08年度末，市建局已開展35個重建項目及2個保育項目；透過其樓宇復修計劃協助復修超過450幢樓宇共約36 000個單位；在不同地區推展活化工作，以及保育在其項目範圍內約25幢歷史建築物。**附件**載有市建局文件，當中第III部載述市建局工作的詳情。下文重點匯報2007/08年度的重要事項。

重要事項

4. 隨著市建局於2007/08年度開展從前土地發展公司(前土發公司)接手的最後3個重建項目，市建局已悉數開展所有接手的25個項目，標誌著市建局在重建工作上一個重要的里程碑。

5. 市建局的活化工作在2007/08年度有重大進展。因應行政長官在二零零七至零八年《施政報告》公佈的措施，市建局支援發展局採用以地區為本的方式活化灣仔舊區。在2008年1月諮詢灣仔區議會後，「活化灣仔舊區專責委員會(專責委員會)」隨即成立，負責訂定活化舊灣仔的整體計劃。專責委員會的主席由灣仔區議會副主席擔任，成員包括灣仔區議員、發展局與市建

局的代表，以及來自學術和文化藝術界的人士。專責委員會正考慮的項目包括美化太原街／交加街及機利臣街的露天市集，以及設立文物徑。專責委員會並決定就委員會的工作設立網站，以提高透明度和蒐集公眾對美化舊灣仔兩個露天市集的意見。

6. 在保育方面，市建局不遺餘力滿足市民的訴求。發展局、市建局及相關私人發展商努力保存屬三級歷史建築物的灣仔街市大樓的主要元素便是其中一例。按照原先的方案，灣仔街市大樓會被拆卸，市建局在遵守法律和合約責任的情況下，徵求私人發展商同意，保留街市大樓具主要特色的組件。衙前圍村項目是另一個例子。除村民與黃大仙區議會較早前所建議保育的3項文物外，市建局決定進一步擴展衙前圍村項目的保育方案，圍村的中軸線連同中軸線兩旁結構較為完整的8間村屋，加上村內里弄的整體布局，現已成為圍村的主要保育元素。上述工作均獲得相關的區議會與古物諮詢委員會的普遍支持。

7. 此外，為回應行政長官在二零零七至零八年《施政報告》所作出的承諾，市建局現正致力制訂策略，透過強制收購、自願收購和提供其他形式的協助等不同方法，保存多達48幢戰前廣州式騎樓建築。

市建局的工作計劃

8. 財政司司長已在2008年2月批准市建局2008/09至2012/13年度的業務綱領及2008/09年度的業務計劃。該5年期業務綱領包括23個新的重建項目及1個新的保育項目；惠及約1000幢舊樓的復修計劃；在市建局行動區內推行活化工作，與重建項目和復修計劃互相配合。此外，市建局會繼續推展進行中的重建項目。

9. 根據2008/09年度的業務計劃，市建局會開展3個重建項目和1個保育項目；復修約200幢樓宇，以及在行動區內推行活化工作，以便與進行中或已規劃的重建項目產生協同效應。

10. 市建局工作計劃的詳情載於市建局的文件第 IV

部(見附件)。

11. 隨著市建局開展了前土發公司所有項目，2008/09 年度是市建局的整固期。我們認為市建局在這個年度推展較少量的項目是合宜的。此外，部分進行中的項目相當複雜，包括大型的觀塘市中心項目；就該項目，因應受影響居民的訴求，市建局致力在 2008 年年底之前提出收購建議。市建局亦會全力推動以地區為本的活化和保育新措施，而擬於 2008 年 7 月開展的《市區重建策略》檢討工作亦需要大量人力物力。《市區重建策略》檢討工作的詳情載於另一份立法會委員會文件中。

財政狀況

12. 截至 2008 年 3 月 31 日，市建局的資產淨值為 144 億元。市建局表示，雖然其財政狀況目前頗穩健，但由於在保育、活化及復修方面所承擔的工作日益繁重，而這類工作通常不會帶來利潤，故要達到收支平衡會日益困難。鑑於收購成本愈來愈高昂，而推行觀塘市中心項目所需開支亦相當龐大，重建項目的財政風險亦較以前為高。市建局的財政狀況報告載於其文件第 V 部(見附件)。政府會繼續密切監察市建局的財政狀況。

發展局
2008 年 6 月

市區重建局 2007/08 年度的工作
及 2008/09 年度的業務計劃

I. 引言

1. 本文件匯報市區重建局（市建局）截至 2008 年 3 月 31 日止的工作，以及 2008/09 年度的業務計劃。

II. 背景資料

2. 2007/08 年度是市建局投入運作的第六個年度，本局繼續依循政府在《市區重建策略》中訂定的規範工作。市建局進一步拓展其四大業務策略（重建發展、樓宇復修、舊區活化及文物保育），並回應行政長官 2007/08 年度的《施政報告》，就開展多項新的文物保育和舊區活化項目進行規劃。另外，市建局與香港房屋協會（房協）的策略夥伴合作關係亦繼續取得成果。

III. 市建局在 2007/08 年度的工作

重建項目

2007 年 4 月 1 日至 2008 年 3 月 31 日

3. 在 2007/08 年度，市建局分別在中環、黃大仙、旺角、馬頭角、土瓜灣及大角咀開展了 6 個新的項目。前 3 個是從前土地發展公司（前土發公司）接手的 25 個項目，而後 3 個是根據《市區重建局條例》開展的項目，當中兩個是新的發展項目，一個是新的發展計劃。上述項目正處於不同的規劃階段，整體來說，估計涉及約 760 個業權，其中大約有 940 戶家庭共 2,250 人受影響。
4. 去年，市建局繼續就 2001/02 至 2007/08 年度開展的 8 個項目進行物業收購、居民搬遷及安置工作。此外，市建局在年內開展了 3 個新的重建項目，現正在規劃階段。在 2007/08 年度，4 個項目的收地申請已

獲批准。一個項目的居民搬遷工作已完成。至今，超過 70 戶家庭獲得安置在香港房屋委員會（房委）及房協的公屋單位，另外超過 170 戶已接受現金補償。市建局現正繼續為其餘受重建項目影響的家庭，安排安置單位或現金補償。

5. 在 2007/08 年度，市建局為大角咀杉樹街/晏架街項目招標，並已選定合作發展商。其後，於 2008 年 5 月，市建局批出紅磡必嘉圍項目的合作發展合約。此外，市建局於 2006 年 3 月與香港遊樂場協會簽署合作協議，共同發展旺角麥花臣室內場館重建項目，並於 2008 年 6 月批出合作發展合約。年內，市建局將會為更多重建項目邀請發展商提交意向書及招標。

2001 年 5 月至 2008 年 3 月 31 日

由市建局推行的重建項目

6. 市建局自成立至 2008 年 3 月 31 日，共直接推行了 29 個重建項目，當中包括在 2007/08 年度推出的 6 個項目，全部項目初步定於 2008 至 2020 年落成。按照現有計劃，預計竣工時可提供約 9,400 個新的住宅單位和 332,300 平方米商業樓面面積。此外，這些項目亦會提供約 30,000 平方米政府/團體/社區設施；17,800 平方米土地作其他用途，如交通設施及供文化及創意產業用途；以及 19,800 平方米休憩用地，令當地居民及社區受惠。

與香港房屋協會合作推行的項目

7. 2002 年 12 月，市建局與房協簽署策略合作備忘錄。房協根據該備忘錄，至今已開展了 7 個前土發公司已宣布但尚未開展的重建項目，房協負責有關項目的所有成本，以及任何盈虧。在上述項目之中，有 5 個位於深水埗，兩個位於筲箕灣，共涉及約 750 個業權，其中大約有 1,240 戶家庭共約 2,370 人。根據雙方協議安排，房協負責有關項目的收購及居民搬遷工作。當居民搬遷工作完成後，房協亦會負責地盤的發展工程。工程完成後，預計可提供約 1,700 個新單

位、13,300 平方米的商業樓面面積、4,850 平方米政府/團體/社區設施及 300 平方米休憩用地。除了上述 7 個項目之外，房協與市建局亦於 2006 年根據該備忘錄在灣仔開展了一個文物保育項目，共涉及 9 座唐樓共 34 戶家庭。按照目前計劃，當項目的業權收購工作完成後，有關物業將會移交予政府，按照政府「活化歷史建築伙伴計劃」的精神及條件實施。市建局及房協現正研究合作開拓更多市區更新項目，惠及整體社會。

由前土發公司開展而尚在進行的項目

8. 市建局在成立時，接手了前土發公司開展的 10 個重建項目。其中兩個項目，旺角亞皆老街/上海街及廣鋪街項目已於早年落成。在 2007/08 年度，市建局繼續推展其他 8 個項目，其中 4 個已落成。其餘 4 個項目正在不同的施工階段。整體來說，預計全部 10 個項目可提供約 6,240 個新單位、238,900 平方米商業樓面面積、1,070 間酒店房間、21,200 平方米政府/團體/社區設施及 11,200 平方米休憩用地。
9. 總括來說，市建局自 2001 年成立以來，已開展或繼續推行 45 個重建項目及兩個保育暨活化項目，提供約 17,000 個新單位、585,000 平方米商業樓面面積、56,000 平方米政府/團體/社區設施及 32,000 平方米休憩用地。

個別項目的詳情和進度

10. 下列項目詳情及現時進度見於附錄：
 - (a) 市建局截至 2008 年 3 月 31 日推出的 29 個項目；
 - (b) 房協截至 2008 年 3 月 31 日推出的 8 個項目；及
 - (c) 由前土發公司開展而尚在進行的 10 個項目。

物業收購政策

11. 市建局及房協的物業收購政策，大致上與政府的收地補償政策相近，另加若干津貼，作為鼓勵業主接受收購建議。住宅物業的自住業主的自置居所津貼，等同同區一間假設樓齡為七年的重置單位的市值與業主物業本身的市值的差額。在本局已開始進行收購的項目中，已接納收購建議的業主約 81%。由於過去 4 年地產市道持續向上，再加上在餘下 19% 的物業中，有部分是基於業權存在法律問題或業主不知去向等原因而未能收購，故此收購的成功率可說是合理。
12. 然而，市建局仍會不斷改善其政策和程序，尋求適當的平衡，既可恰如其份地回應受影響居民的需要，亦符合可持續推行市區更新計劃的需要。故此，在 2007/08 年度，市建局推出一系列新的措施，包括：
 - (a) 住宅單位認購意向安排；
 - (b) 在已開展項目預留空間專門作社會企業用途；
 - (c) 為業務經營者增設營商特惠津貼；及
 - (d) 為洗衣街項目特設地區特色體育用品店安排。

在 2007 年 11 月 27 日，市建局已透過文件編號 CB(1)297/07-08(04)向立法會發展事務委員會詳細介紹上述新措施。

文物保育

13. 市建局現時管理的西港城正是一個文物保育項目。市建局現正在灣仔進行的 5 個項目中，亦包含重要的文物保育元素，其中特別是在莊士敦道重建項目中，保留 5 幢戰前建築；在利東街重建項目中，保留 3 幢戰前唐樓；以主體保育方式保留灣仔街市大樓；另外還有茂蘿街／巴路士街舊區保育暨活化項目；以及與房協合作的石水渠街／慶雲街項目，性質亦相類似。單在灣仔，本局便會保育共 22 幢樓宇。其他涵蓋保育

元素的項目還有中西區的卑利街/嘉咸街、士丹頓街/永利街及黃大仙衙前圍村項目，當中有多幢戰前舊樓、唐樓、商舖、村屋，及其他歷史文物將會予以保育，亦會提供有特別主題的休憩用地。市建局正積極尋求其他合適的文物保育項目，以配合其綜合全面的4Rs策略。為回應行政長官2007/08年度的施政報告，在市建局的業務綱領中，已涵括多個可以包含文物保育的項目，該等項目已開始規劃程序，另外還會保育多幢戰前唐樓。然而，保育文物的成本一般都較為高昂，故此市建局在考慮進行新的保育項目時，必會權衡優先次序，確保善用資源，以及考慮樓宇在保育後可作的活化再利用用途，以提供收入作長遠保養維修之用。

樓宇復修

14. 市建局其中一項主要工作，是繼續推行措施鼓勵共有業權住宅物業的業主自行保養維修其物業。樓宇復修的目的，是改善住宅樓宇的環境及居住質素、延長樓宇的可使用壽命。在這方面，本局推出了3項計劃。

物料資助計劃

15. 市建局繼續推行物料資助計劃(前稱樓宇復修試驗計劃)，目標樓宇是已成立業主立案法團的大廈。此舉可鼓勵樓宇業主成立業主立案法團，亦可推廣復修樓宇之後的持續保養和管理。在已成立業主立案法團的住宅或綜合用途樓宇，已收到法定維修令的業主將獲邀參加計劃。
16. 市建局為每個住宅單位提供的維修物料(不包括技術支援)，價值上限為港幣3,000元，或每個單位須承擔的大廈公用地方復修工程總開支的兩成，以較低者為準。

樓宇復修貸款計劃

17. 市建局亦繼續推行樓宇復修免息貸款計劃，申請資格與物料資助計劃相若，惟服務目標是沒有收到法定維

修令的大廈，以鼓勵業主及早自願進行復修工程。市建局透過業主立案法團，發放貸款予個別住宅物業業主，每戶的貸款上限為港幣 100,000 元，還款期最長為 5 年（視乎貸款金額而定）。一般來說，涵蓋的工程範圍包括：

- 公用地方及外牆的維修或預防性保養工程；
- 維修、保養或改善屋宇設備；及
- 與整幢樓宇的工程相關連的室內維修保養工程。

樓宇復修資助計劃

18. 有時，同一樓宇內可能有部分業主無法負擔復修費用，例如是年長的低收入人士，以致其他業主不願意參與或未能落實工程。市建局遂推出有限度的樓宇復修資助計劃，協助這類業主。有關計劃適用的樓宇類別與物料資助計劃及貸款計劃的相同。資助上限為每戶港幣 10,000 元，或該戶須承擔的復修工程全數開支，以較低者為準。
19. 市建局在其 2008/09 至 2012/13 年度的業務綱領之中，已預留約港幣 3 億 5 千萬元推行樓宇復修計劃。在業務綱領涵蓋的 5 年間，可協助多達 1,000 幢樓宇，共約 66,000 個住宅單位。若將來有需要，市建局可考慮在這方面投入更多資源。
20. 各項樓宇復修計劃將有助解決樓宇失修的問題，並能改善區內環境，提高生活質素。至今，已超過 450 幢樓宇，共約 36,000 個單位的業主受惠。截至 2008 年 6 月，市建局所有有關計劃的支出約共港幣 1 億 9 千 5 百萬元。
21. 爲了進一步鼓勵私人業主妥善保養樓宇，市建局已跟 17 間本地銀行達成協議，爲經由市建局協助復修的住宅單位，提供優惠按揭。這項反映適當復修樓宇可提高物業價值的機制由市場主導，廣泛受到業主、地產界及市民大眾的歡迎。

舊區活化

22. 去年，市建局繼續多個活化計劃的設計及落實的工作，並同時展開多個新的活化項目研究和計劃，務求進一步提高重建發展、樓宇復修及文物保育為社區帶來的裨益。有關活化項目可以取得重大成功，全賴社區透過區議會鼎力支持，亦有賴有關政府部門如路政署、運輸署、康樂及文化事務署的緊密合作。
23. 年內，市建局在多個重建及復修項目附近進行的街道活化工程已經完成。該等項目包括大角咀大全街及埃華街；尖沙咀河內道、碧仙桃路及緬甸台；以及荃灣河背街。此外，市建局亦在上環東街展開改善工程，並正為旺角奶路臣街的改善工程展開詳細的設計工作。
24. 為回應行政長官 2007/08 年度的《施政報告》，市建局正與發展局、灣仔區議會及活化灣仔舊區專責委員會緊密合作，以地區為本的方式發展及活化灣仔。此項新計劃將以早年市建局的灣仔總綱構想和計劃為基礎。此外，市建局在上環亦有多個重建項目，現正開展一項地區改善計劃，重點包括設計新的文物徑，將區內多個具歷史意義的地點貫連。

社區關係

25. 市建局繼續進行深入的社區發展工作，確保在個別項目的規劃及收購階段，可顧及各持份者的感受和關注。市建局與所有居民團體、關注團體、地區諮詢組織、專業團體、政界人士及傳媒保持緊密聯繫，務求與所有持份者培養互相體諒的關係，盡可能照顧他們合理的關注，以期獲得地區及公眾人士的支持。
26. 市建局明白一些業主及租客，尤其是長者，在搬遷及重建家園方面可能會遇到困難。市建局委派訓練有素的前線員工，為每個真正有需要的家庭提供援助。實質的援助包括：向個別有需要的業主特別提供 3 成訂金（市場慣例為 1 成）；協助安排銀行過渡貸款；提供置業及按揭的市場資訊；協助居民搬遷，以及為大

件傢具提供臨時儲存服務等。此外，市建局及房協亦透過公開競投方式委託 6 隊社區服務隊，在指定地區，為有特別需要的居民，就不同的問題提供輔導和意見。在 2007/08 年度，社區服務隊曾經為大約 190 宗個案的居民提供援助，而自 2002/03 年度起計，約有 1,700 宗受助個案。

27. 市建局充份了解良好社區關係的重要性和裨益，所以一直在市建局的行動區內與社區保持接觸，作為「以人為本」社區參與策略的重要一環。為確保市區更新項目在規劃及設計上可盡量顧及有關人士的訴求，市建局在主要的行動區成立了 6 個分區諮詢委員會，包括深水埗、灣仔、中西區、油尖旺、觀塘及九龍城。委員會成員包括立法會議員、區議員、政府代表、學者、社工、業主、租客、商界代表及專業人士，讓市建局在規劃更新項目時，可以在各有關方面直接獲得適切的意見。在 2007/08 年度，市建局召開了 11 次分區諮詢委員會會議，並與各委員會成員進行了多次非正式討論。此外，市建局董事會主席、行政總監及其他高級管理層亦積極參與各類社區參與活動，包括工作坊、居民探訪及居民大會。

IV. 未來計劃

28. 市建局在擬備 2008/09 年度的第 7 個周年業務計劃及 2008/09 年度至 2012/13 年度的 5 年業務綱領時，是以下列事項為基礎。
29. 2007 年 10 月，行政長官在施政報告中宣布，市建局的工作將涵蓋保育更多戰前樓宇，以及協助發展局以地區為本方式活化舊灣仔，包括活化太原街/交加街的露天市集。
30. 根據現時的《市區重建策略》，市建局須優先處理前土發公司已公布但仍未開展的 25 個項目。於 2007 年 12 月，市建局推出最後一個前土發公司剩餘項目。此舉令市建局在履行市區更新任務上踏入新的里程碑，亦是市建局一項重大的成就。

31. 2008年2月，財政司司長在財政預算案演辭中宣布，將在未來數月為現行的《市區重建策略》展開檢討工作。由於現時市民對文物保育、社會網絡及樓宇復修日益重視，檢討工作將涵蓋重建工作在未來市區更新策略中扮演的角色。財政司司長並指出，在檢討工作進行期間，市建局應繼續推動正在落實的重建項目。
32. 2008年2月，財政司司長根據《市區重建局條例》第21及22條，批准市建局第7個業務綱領及業務計劃。2008/09年度的業務計劃涵括以不同方式保育最多48幢戰前唐樓的新策略；在發展局的統籌下，以地區為本方式活化灣仔；以及活化上環的其他計劃。市建局亦正準備與政府及房協商討，就各項樓宇復修計劃加強合作，以提高協同效益。
33. 第7份業務綱領承接之前的業務綱領，涵蓋65個重建項目，包括4個在土發公司時期已經開展的項目、35個已經開展的重建項目和兩個已經開展的保育暨活化項目（包括與房協合作的項目），以及24個新的重建及保育項目。在2008/09年度，市建局仍然優先處理從前土發公司接手的25個項目。此等項目現已全部開展，最後3個項目為衙前圍村、洗衣街及卑利街/嘉咸街項目，已於2007/08年度以適當的方式推行，部分其他項目亦已接近完成。此外，市建局亦因應規劃及其他需要而開展一些新項目。市建局現計劃在2008/09年度推行共3個新的重建項目和1個新的保育項目。
34. 市建局會積極支援發展局進行《市區重建策略》的檢討工作。在這方面，市建局正協助發展局進行籌備工作，有關工作透過另一份文件向事務委員會匯報。

V. 財務事宜

35. 截至2008年3月31日，市建局的資產淨值為港幣144億元，當中包括政府注資共100億元，以及從營運得來的累積盈餘港幣44億元。市建局於2007/08

年度錄得約港幣 21 億元的淨營運盈餘。市建局自 2001 年 5 月成立以來每年的盈餘/(虧損)總括如下：

	<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
2007/08	<u>2,077,601</u>
總計：	<u>4,389,058</u>

36. 市建局於 2007/08 年度錄得營運盈餘，主要是由於地產市道向上，本局可從項目取得收入。截至 2008 年 3 月 31 日，市建局的現金及銀行存款結餘為港幣 109 億元，預計重建項目所需收購成本為港幣 72 億元。在 2007/08 的財政年度，本局並無借貸。
37. 市建局近年的財政狀況得以改善，主要是因為市建局審慎理財，以及地產市道好轉。尤其是市建局大部分業權是於 2003 年沙士疫潮期間收購得來，後於 2005 年地產市道上升時為有關地盤招標。市建局從項目中錄得的所有盈餘，將會保留作推行其他市區更新項目及 4Rs 措施的資金，以改善殘破舊區的居住質素及環境。
38. 市建局截至 2008 年 3 月 31 日的詳細財務資料將載於本局 2007/08 年度的年報及已審核賬目之內，有關報告將於 2008 年 10 月提交立法會省覽。市建局所有項目的進度見於本文件附錄。在 10 個由前土發公司開展並由市建局進行的項目中，有 6 個已竣工並已售出或租出所有住宅及商業樓面。由市建局或其策略伙伴房協開展的項目則尚未達此階段。
39. 雖然上段提及的 6 個已竣工項目總體來說為市建局帶來約港幣 8 億 9 千萬元的盈餘，當中尚未計及前土發公司因該等項目錄得的盈餘或虧損，但當市建局在未

來數年實施市區更新項目時，會因為地產市場波動影響已收購物業及未來收購成本，而無可避免地面對各種風險。最近，收購成本大幅攀升，市建局近期收購某項目的業主自用住宅物業時，每平方呎實用樓面面積的收購價超過港幣 9,900 元，令發展風險大增。市建局預計，在 2008 至 2013 年度業務綱領內所列項目，所需的總開支約為港幣 300 億元，當中尚未計及營運支出。上述開支涵蓋重建發展、樓宇復修、文物保育及舊區活化的項目。在重建項目中，將包括數個大型的前土發公司項目，其中一個是市建局歷來最大規模的觀塘市中心重建項目。市建局現時預計，單是觀塘市中心項目所需虧損撥備已達港幣 20 億元。

40. 此外，市建局最近推出了保育多幢戰前唐樓的新計劃。雖然此計劃可以為本港社會保育文物，是物有所值的措施，但所得收入應未能支付其資本開支。市建局亦正在擴展其舊區活化計劃，並希望在樓宇復修及維修方面多出一點力。因此，本局在業務綱領中預計，在未來 5 年推行 4Rs 項目時需要向外尋求融資，例如向銀行借貸。
41. 為確保市區更新計劃可以長遠持續推行，本局會採取十分審慎的理財方針，繼續謹慎及認真地維持較穩健的財政狀況。

VI. 總結

42. 市建局的工作在 2007/08 年度繼續取得重大進展。當中包括推行最後 3 個前土發公司項目，以及根據《市區重建局條例》推行了 3 個新的重建項目；就保育 48 幢戰前唐樓擬備策略；以地區為本方式就活化灣仔展開規劃工作；復修 115 幢樓宇共 7,160 個單位；為檢討《市區重建策略》展開籌備工作。市建局與房協的合作亦為市區更新注入了新的資源，而雙方會在這基礎上繼續努力。
43. 總括來說，市建局正繼續致力推行財政自給、綜合及平衡的市區更新計劃，務求在瞬息萬變的經濟和物業

市道下，配合社會的需要和期望，以達成市建局的理想和使命，為香港締造優質的城市生活，令我們的世界級都會充滿朝氣，成為更美好的家園。

市區重建局
2008年6月

市建局個別項目詳情和進度

項目名稱	發展名稱	項目地盤資料				項目發展資料						備註	進度	
		面積 (平方米)	現時 總樓面 面積 (平方米)	樓宇	人口	總樓面 面積 (平方米)	住宅單位	商業樓面 面積 (平方米)	其他 用途 (平方米)	政府/團體/ 社區設施 總樓面面積 (平方米)	休憩用地 (平方米)			
(a) 市建局截至 2008年3月31日推行的項目														
1	大角咀晏架街/福全街	726	5226	6	257	6534	0	6534				商業樓面作200個酒店房間	項目於2008年3月7日刊憲公布開展發展計劃圖則於2008年6月13日由城規會考慮	
2	土瓜灣浙江街/下鄉道	928	3772	5	270	8352	116	1392					已呈交發展局考慮授權進行	
3	馬頭角北帝街/木廠街	776	3348	5	253	6984	92	1164					已呈交發展局考慮授權進行	
4	旺角洗衣街	2465	14434	14	498	22185	196	8241					項目於2007年12月21日宣布開展 正進行收購工作	
5	黃大仙衙前圍村	4637	2051	36	154	37097	580	2319			1400		項目於2007年10月2日宣布開展 正進行收購工作	
6	中西區卑利街/嘉咸街	5320	20219	37	823	68620	293	46260			1000	商業樓面包括 1,260平方米作多用途活動會堂及 8,950平方米作 182個酒店房間	城規會於2007年5月批核總綱發展藍圖 正進行收購工作	
7	觀塘市中心	53500	105124	24	4763	401250	2000	209640	15700	16300	8700	其他用途是 15,700平方米作公共交通交匯處	項目於2007年3月30日刊憲公布開展 兩份發展計劃圖則於2007年10月5日刊憲 城規會於2008年3月14日審視陳述 計劃於2008年12月開始收購工作	
8	旺角麥花臣室內場館	2399	2788	1	0	24768	254	2443		5620		政府/團體/社區設施為室內場館及青年中心	與香港遊樂場協會簽署了發展協議 已批出合作發展合約	
9-11	深水埗海壇街/桂林街及北河街	7440	25344	37	1233	66960	784	9930		2200	1500	三個項目合併為一 政府/團體/社區設施用途待定	行政長官會同行政會議於2008年6月3日批核發展計劃圖則	
12	大角咀福全街/杉樹街	536	4071	3	272	4824	72	804					正進行居民搬遷工作	
13	西營盤餘樂里/正街	2156	4140	14	270	17320	270	245			1100	商業樓面面積包括76平方米作社區用途	城規會於2007年9月批核總綱發展藍圖 正進行收購工作	
14	灣仔茂蘿街/巴路士街	780	2687	5	122	2140		2140			300	其他用途: 2,140平方米作文化及創意產業用途	正進行政府收地	
15-16	深水埗荔枝角道/桂林街及醫局街	3345	13197	17	540	30106	384	4923			580	兩個項目合併為一 商業樓面面積包括 390平方米作社會企業用途	正進行政府收地 城規會於2008年1月批核總綱發展藍圖	
17	大角咀杉樹街/晏架街	2328	11802	12	520	20952	304	3492			450		已批出合作發展合約	
18	大角咀洋松街/松樹街	2195	10332	12	594	19753	368	3292				商業樓面面積包括 1,000平方米作社會企業用途	預計建造工程於2011年底竣工	
19	灣仔利東街/麥加利歌街	8220	36534	52	1611	84955	1313	11749		2100	3000	商業樓面面積包括 968平方米作社會企業用途; 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 及公厕	城規會於2007年5月22日批核總綱發展藍圖 已完成拆卸工程 封路措施於2008年4月25日刊憲	
20	紅磡必嘉圍	277	834	2	9	2164	24	246					已批出合作發展合約	
21	大角咀洋松街/必發道	1229	6313	7	280	10370	187	1154					預計建造工程於2009年初竣工	
22	中西區士丹頓街/永利街	3563		24	288	21608	216	3809			625		於2008年3月25日向城規會呈交總綱發展藍圖 正進行收購工作	
23	灣仔皇后大道東	378	1806	5	25	3985	96	445					預計建造工程於2010年中竣工	
24	西區第一街/第二街	3536	15690	30	777	38030	496	1717		2199	700	政府/團體/社區設施作護理安老院	預計建造工程於2009年底竣工	
25	深水埗保安道/順寧道	1394	4898	8	327	12534	166	2083			250		建造工程於2008年4月竣工	
26	旺角新填地街	MOD595	535	2411	4	122	4921	85	802				正進行售樓	
27	大角咀櫻桃街	4510	14416	33	1020	43231	522	4916		1849		政府/團體/社區設施作護理安老院	預計建造工程於2008年底竣工	
28	深水埗福榮街/福華街	1384	5129	8	246	12453	173	2075			255		預計建造工程於2008年底竣工	
29	灣仔莊士敦道	嘉善軒	1970	7640	21	333	20567	381	2600				接近完成租售	
小計 (A)		116527	324206	422	15607	992663	9372	332275	17840	30268	19860			
(b) 房協截至 2008年3月31日推行的項目														
30	灣仔石水渠街/慶雲街	藍屋	930	1796	9	57	1796		1796		230	按照「活化歷史建築伙伴計劃」的精神及條件實施	正進行收購工作	
31	筲箕灣西灣河街		712	3796	2	21	5791	88	631				正進行收購工作	
32	筲箕灣筲箕灣道		1870	9834	17	400	19756	291	3168				正進行拆卸工程	
33	深水埗保安道/懷惠道		2592	9923	19	528	21219	326	891		2648	政府/團體/社區設施作護理安老院	正進行建造工程	
34	深水埗青山道/昌華街		1000	5935	10	158	9000	149	1500				正進行居民搬遷及分期拆卸工程	
35	深水埗青山道/元州街		2609	14193	22	496	23482	356	3914		150		正進行居民搬遷及分期拆卸工程	
36	深水埗元州街/福榮街		2222	10114	22	362	19998	312	1133		2200	政府/團體/社區設施作護理安老院	正進行居民搬遷及分期拆卸工程	
37	深水埗青山道/興華街		1382	8286	11	344	12438	180	2073				正申請進行拆卸工程	
小計 (B)		13317	63877	112	2366	113480	1702	13310	1796	4848	530			
(c) 由前土發公司開展而尚在進行的項目														
38	荃灣楊屋道		7230	NA	0	0	43854	256	17373				預計建造工程於2009年初竣工	
39	尖沙咀河內道		8299	27309	20	220	102626	345	31209	25764	1219	其他用途為 384個酒店房間	預計建造工程於2008年底竣工	
40	荃灣市中心	萬景峰	20300	56851	22	7119	130199	1466	23221		3080	3700	政府/團體/社區設施為交通及社區設施 正出售貨尾單位及出租商業樓面	
41	灣仔灣仔道/太原街	尙翹峰	6781	12555	31	975	62310	904	3441		6330	政府/團體/社區設施包括街市、日間託兒所、垃圾收集站及 公厕	地盤A及B的重建已完成 地盤C的已修訂總綱發展藍圖已於2008年4月呈交城規會 地盤C將於2008年底開始建造工程 預計於2012年底落成	
42	中西區加惠民道	怡峰	728	NA	0	0	7280	89					項目於 2007/2008年度完成 *	
43	上環皇后街	帝后華庭	7964	25792	50	648	66271	1148	400		5254	1200	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 2007/2008年度完成 *
44	堅尼地城新海旁	泓都	6075	24808	15	1683	62904	1182			2300		項目於 2007/2008年度完成 *	
45	油麻地窩打老道/雲南里	窩打老道 8 號	3869	6610	19	444	35007	576			1650		項目於 2007/2008年度完成 *	
46	旺角亞皆老街/上海街	朗豪坊	11976	40810	58	2603	167419	0	160870		6548	1100	商業樓面面積包括 41,467平方米作 686個酒店房間、 65,542平方米作寫字樓、53,861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 2005/2006年度完成 *
47	旺角廣舖街	百利達廣場	1607	4190	10	272	15160	272	2414				項目於 2005/2006年度完成 *	
小計 (C)		74829	198925	225	13964	693030	6238	238928	25764	21212	11169			
總計 (A) + (B) + (C)		204673	587008	759	31937	1799173	17312	584513	45400	56328	31559			

註*: 在本文件中, 當項目內所有單位已售出、租出或與合作發展商完成分配, 該項目即視為完成。