

立法會發展事務委員會

市區重建局的工作

目的

本文件旨在匯報市區重建局(市建局)的工作進展及其2012-13年度的工作計劃。

背景

2. 市建局在2001年5月成立，並根據《市區重建局條例》(第563章)推行市區更新工作。為更有效回應公眾對市區更新不斷轉變的訴求，政府就2001年公布的《市區重建策略》作出檢討，並在2008年7月至2010年6月進行了為期兩年、共三個階段(即「構想」階段、「公眾參與」階段和「建立共識」階段)的廣泛公眾參與活動。在參考了公眾參與活動期間建立的廣泛共識後，政府在2011年2月24日公布新《市區重建策略》。新《市區重建策略》自此成為市建局的工作指引。

市建局的成績

3. 截至2011-12財政年度終結時，市建局已直接或通過與香港房屋協會(房協)合作，開展了42個重建項目(其中七個包含保育元素)及四個保育暨活化項目，並接手實施前土地發展公司已開展的十個重建項目。這些重建項目不僅有助改善約34,000人的居住條件，亦有助釋放市區21.2公頃的已發展用地。這些用地均具重建發展潛力，可提供大約1,165,000平方米的住用總樓面面積及680,000平方米的非住用總樓面面積。

落實新的《市區重建策略》

4. 根據新的《市區重建策略》，市建局應以「重建發展」和「樓宇復修」為其核心業務。截至 2012 年 3 月底，市建局已全面落實新《市區重建策略》下的所有主要措施。

重建

5. 按新的《市區重建策略》，市建局採取了三管齊下的方法進行重建，即自行提出開展重建項目、推行由業主提出的「需求主導」重建項目，以及透過協助業主集合業權進行重建。市建局在 2011-12 年度自行開展的兩個項目分別位於九龍城道／上鄉道及新填地街／山東街。

「需求主導」的重建模式

6. 「需求主導」重建項目先導計劃在 2011 年 7 月推出。在該計劃下，物業業主可藉提交申請，邀請市建局重建其建議的地盤，自發開展重建項目。在首輪申請中，市建局共接獲 25 宗申請，並挑選了其中三個項目。這三個項目在 2012 年 4 月已全部開展。

「促進者」服務

7. 除擔當「執行者」的角色外，新《市區重建策略》亦要求市建局擔當「促進者」角色，協助業權分散的樓宇業主集合業權，開展重建項目。市建局成立了附屬公司市區重建中介服務有限公司，負責執行中介服務先導計劃的相關工作。該公司為《地產代理條例》下的持牌機構。自 2011 年 7 月推出中介服務先導計劃以來，該公司已收到五份申請，其中兩份已獲接納，而其餘三份申請則未獲接納，主要由於申請人的業權份額和樓宇狀況未能符合申請資格。

「樓換樓」計劃

8. 市建局已根據新《市區重建策略》推出「樓換樓」計劃。這是市建局補償安排歷史上一個里程碑。在新《市區重建策略》公布後開展的市建局重建項目的自住業主，可首次以「樓換樓」作為現金補償及特惠津貼以外的選擇。他們可

選擇市建局新發展項目中的原址「樓換樓」單位或已預留作「樓換樓」計劃的啟德發展區的單位。

優質實用設計概念

9. 為回應對「實而不華」單位的訴求，市建局在其「樓換樓」計劃引入優質實用的設計的單位。市建局是根據在2011年聯同香港建築師學會舉辦的專業工作坊，及在市建局的主要重建區進行的民意調查中蒐集的意見，制定了優質實用設計的準則。優質實用設計的特點是實用、耐用、具成本效益及環保，有關設計將會在啟德「樓換樓」發展項目中採用。該設計亦會適當地應用於市建局其他的原址「樓換樓」發展項目。

在特殊情況下的優化補償安排

10. 多年來，市建局不斷優化其自願收購建議。按新的《市區重建策略》，市建局推出了「出租住宅物業長者業主體恤津貼」，以協助受市建局重建項目影響並依靠其唯一出租物業租金收入維持生計的長者業主。根據這項安排，合資格的長者業主可獲金額接近80%自置居所津貼的補償，較一般出租物業業主可獲發相等於50%自置居所津貼的補助津貼金額為高。

11. 此外，為達致更有效協助舊樓居民的市區更新目的，市建局已推出措施，協助在凍結人口調查後但在市建局成功收購有關物業前，被業主終止租約或拒絕續租的租客。市建局會按物業的應課差餉租值向他們發放特惠津貼。在特殊情況下，市建局亦會考慮安排體恤安置。

市區更新地區諮詢平台

12. 政府在2011年6月在九龍城區設立首個市區更新地區諮詢平台(諮詢平台)，從全面及綜合的角度，就九龍城區的石區更新規劃提供意見。作為諮詢平台的成員，市建局一直為平台提供專業支援。九龍城諮詢平台已考慮了多項建議，其中包括九龍城市區更新初步發展方案擬稿。這些初步方案將會成為在該區進行其他相關顧問研究的起點。

市區更新信託基金

13. 市建局在 2011 年 8 月成立市區更新信託基金(信託基金)，並向信託基金注資 5 億元撥款。信託基金會根據新《市區重建策略》，就有關措施提供穩定和獨立的財政來源，包括支援社區服務隊的委聘和運作、展開各項由諮詢平台提出的規劃及相關研究，以及由非政府機構建議的文物保育和地區活化措施。信託基金設有獨立的董事會，董事會成員由發展局局長提名。

復修

樓宇更新大行動

14. 在 2011-12 年度，市建局繼續與政府和房協合作，推行樓宇更新大行動。樓宇更新大行動是一項特別措施，目的是創造就業機會及推廣樓宇安全。截至 2012 年 3 月底，市建局在這項措施下為約 1,336 幢樓宇合共 62,000 個單位的業主提供支援。在 2011-12 年度，市建局已協助估計約 280 幢樓宇合共 11,900 個單位進行復修。

樓宇維修綜合支援計劃

15. 自 2004 年起，市建局透過物料資助計劃及樓宇復修貸款計劃，協助業主復修樓宇。截至 2011 年 3 月底，有關計劃已為約 550 幢樓宇合共 44,000 個單位的業主提供協助。為進一步協助樓宇業主進行復修，由 2011 年 4 月 1 日開始，市建局聯同房協把雙方以往提供的五個財政支援計劃合併成一個單一計劃，名為「樓宇維修綜合支援計劃」(綜合支援計劃)。綜合支援計劃的統一申請條件及條款與細則適用於全港所有合資格樓宇。該計劃現由市建局和房協共同管理。截至 2012 年 3 月 31 日，綜合支援計劃共收到 558 宗申請，其中 139 宗位於市建局的樓宇復修服務區內。在上述 139 宗申請中，市建局已處理 94 宗申請，並提供援助。

「市建一站通」資源中心

16. 為使公眾更了解樓宇復修及重建工作，以及加強支援有意為樓宇籌備復修工程的業主立案法團和業主，市建局在

2012 年 4 月在大角咀福全街開設首個「市建一站通」資源中心。

保育與活化

17. 儘管市建局在新的《市區重建策略》下會以重建發展和樓宇復修為其兩大核心業務，市建局仍會繼續分配資源推展已承諾進行的文物保育和舊區活化項目。

保育

18. 在保育方面，市建局現正保育超過 60 幢位於其項目範圍內的歷史建築物。市建局繼續進行其位於太子道西／園藝街和上海街／亞皆老街的兩個騎樓式唐樓保育項目的收購工作。在茂蘿街／巴路士街，市建局現正與香港藝術中心合作把該址轉化為「動漫基地」，為本地與國際進行藝術交流提供平台。相關的主要修復及建築工程已經展開。「藍屋」保育項目是市建局委託房協代為進行的唯一一個保育項目。房協在自願收購過程中購入的土地已交還政府。「藍屋」現為「活化歷史建築伙伴計劃」第二期活化計劃下的歷史建築之一。政府選擇了聖雅各福群會作為其「藍屋」項目的非牟利機構合作伙伴。

活化

19. 年內，市建局繼續推展其位於中西區、灣仔、大角咀和旺角的活化項目。

20. 在中環街市方面，城中綠洲社區諮詢委員會透過全港的巡迴展覽及民意調查，蒐集了公眾人士對「城中綠洲」設計的意見。市建局把蒐集所得的意見，連同就街市大樓進行的建築結構勘察及定義特徵元素研究所得的資料，整合成總建築設計大綱。總建築設計合約已於 2011 年 11 月按有關大綱批出。其後，總建築設計團隊已著手制備結構及建築設計，以便按《城市規劃條例》第 16 條呈交城市規劃委員會審批。

21. 在灣仔區，政府在 2008 年成立的活化灣仔舊區專責委員會在完成其活化灣仔舊區的使命後，已於 2012 年 2 月解散。在該專責委員會支持下落實的主要項目包括為灣仔歷

史文物徑命名及為文物徑安裝特式建築照明；為太原街及交加街小販攤檔安裝供電電錶；以及在「公私營機構合作活化灣仔舊區」計劃下，與私營機構合作優化聖佛蘭士街一帶的休憩用地及進行街道改善工程。

企業社會責任

22. 作為一個負責任的公營機構，市建局十分重視履行其企業社會責任。這從市建局在可持續建築設計、公眾參與、對非政府機構的支援及藝術推廣方面所付出的努力及成績可見一斑。在關注環境方面，市建局在 2011-12 年度第七度獲頒發香港環保建築協會白金級別證書以及另外兩個暫准證書。在公眾參與方面，市建局在推出與新《市區重建策略》有關的措施前，一直致力邀請持份者參與討論。此外，在 2011-12 年度，市建局亦進一步聯繫教育團體和機構，以加強大眾對新《市區重建策略》及其對市區更新的影響的認識。去年，市建局亦以象徵式租金，向 13 個非政府機構提供約 57,000 平方呎的場地，以進行各類活動。

23. 市建局於 2011 年 10 月推出先導計劃，鼓勵非政府機構與市建局合作舉辦藝術活動，藉透過社區人士積極參與，增加舊區的活力。此外，市建局把其在太子道西項目已收購的一個空置舖位批予一家非政府機構提供藝術教育服務，並在永利街預留一幢樓宇，推出市建局首個「藝術家駐場計劃」。

24. 有關市建局在 2011-12 年度的工作詳情，載於**附件**市建局報告的第 III 部。

市建局未來的工作計劃

25. 財政司司長已在 2012 年 2 月批准市建局在 2012-13 至 2016-17 年度的業務綱領及 2012-13 年度的業務計劃。該五年業務綱領涵蓋 55 個重建和保育項目，其中包括 13 個擬於 2012-13 至 2016-17 年度開展的重建項目(三個在 2012 年 4 月開展的「需求主導」重建項目亦已包括在內)。「需求主導」重建項目先導計劃的第二輪申請剛於 2012 年 6 月 1 日展開。視乎在第二輪申請中接獲的申請數目以及有關申請的理

據，擬於 2012-13 年度開展的「需求主導」重建項目的確實數目或會有所更改。至於在「促進者」服務先導計劃方面，市建局已作出假設，估計市區重建中介服務有限公司會在 2012-13 年度進行一個至兩個項目。

26. 在樓宇復修方面，市建局會在 2012-13 年度透過綜合支援計劃及樓宇更新大行動繼續進行其樓宇復修工作。年內，預期市建局在綜合支援計劃下的樓宇復修工作將會惠及市建局樓宇復修計劃服務區內 30 幢樓宇共 1,340 個單位。至於樓宇更新大行動，預期市建局會在 2012-13 年度為約 284 幢樓宇共約 14,552 個單位的業主提供協助。

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

工廈重建先導計劃

28. 在 2012-13 年度的財政預算案，財政司司長宣布邀請市建局以先導計劃形式重建工業大廈。先導計劃的目的，是加快步伐，更新位於已改劃用途地帶的失修工廈，釋放更多可供住宅或商業發展的土地。

29. 一直以來，市建局的工廈收購政策大致以政府的補償政策為基準。根據尚在收購階段的西灣河街項目(市建局唯一一個涉及工廈收購的項目)所得的經驗，市建局建議在先導計劃下採取下列經修訂的收購政策－

- (a) 市建局為作出收購而釐定物業的現有用途市值交吉價時，會繼續參考在公開市場上可資比較的物業買賣成交價；
- (b) 發放予受收地影響的工廈內經營者的政府特惠津貼，是根據立法會財務委員會批准的基準，由政府每年更新的以每平方米計算的金額，當中已反映租客因搬遷到另一工廈經營所需進行的裝修工程期間涉及的租金津貼、搬遷費用、基本裝修成本、租用另一物業涉及的地產經紀佣金、搬遷涉及的律師費及釐印費。座落不同地區的受影響工業樓宇有不同的以每平方米計算的特惠津貼金額。在先導計劃下，工廈內經營的業主

會在自願收購階段獲得一筆高達政府特惠津貼四倍的特惠津貼；及

- (c) 近年，把工廈的分間樓宇單位用作非法住宅用途的情況激增。在平衡為有需要人士提供適切援助及堅守不應容忍非法使用工廈的原則之下，市建局會為受影響的租客提供搬遷津貼，但除了社會福利署確認有特別需要人士會獲提供體恤安置外，這些租客均不會獲提早編配公共房屋。

30. 市建局經修訂的工廈收購政策會適用於將在 2012-13 年推出的工廈重建先導計劃。這項經修訂的政策並不具追溯效力。

31. 有關重建工廈先導計劃的進一步詳情見**附件**的市建局報告的附錄二。

財政狀況及資料披露

32. 截至 2012 年 3 月 31 日，市建局的資產淨值為 218 億元。市建局在 2011-12 年度錄得 26 億元的淨營運盈餘，較去年增加了 4 億元。錄得盈餘主要是由於物業市道自 2009 年年初起持續上揚的緣故。

33. 市建局估計總共需要約 250 億元的款額(不包括一般營運費用)，以應付 2012-13 至 2016-17 年度業務綱領內全部項目所需的開支。為確保有充足款項應付工作計劃所需開支，市建局在 2009-10 年度推出中期債券發行計劃，並在 2009 年發行了 15 億元的債券。市建局隨後在 2011 年 5 月私人配售 2 億元債券。市建局在 2012 年 4 月安排了發行 13 億元的債券，為在 2012-13 年到期償還的債項進行再融資。截至 2012 年 3 月底，市建局的未償還債券總額為 17 億元。政府會繼續密切監察市建局的財政狀況。

34. 因應委員的要求並為提高透明度和問責性，市建局自 2010 年開始披露其個別已完成項目的財務資料。按一貫做法，市建局在**附件**的報告的附錄 III 內提供了在 2011-12 年度完成的兩個項目的財務資料。

發展局

2012 年 6 月

市區重建局 2011-12 年度的工作
及 2012-13 年度的業務計劃

I. 引言

本文件匯報市區重建局（市建局）截至 2012 年 3 月 31 日（2011-12 年度）的工作，以及 2012-13 年度的業務計劃。

II. 背景資料

2. 政府於 2011 年 2 月 24 日公布的新《市區重建策略》，將市建局的角色重新定位，並擴大市建局在推動市區更新方面的職能，是市建局第十個工作年度的重點。
3. 在新《市區重建策略》下，「重建發展」和「樓宇復修」將會成為市建局的核心業務，而市建局在「文物保育」和「舊區活化」方面的工作將會相應減少。市建局日後在文物保育方面的新項目，只限於其重建項目的範圍內。市建局只會在得到政府當局政策上的支持或提出要求時，才會進行在其重建項目範圍以外的獨立文物保育項目。至於舊區活化方面，由於需要多方持份者的參與，市建局不能獨力承擔，因此市建局在這方面的工作只屬支援性質。
4. 上述有關市建局工作優次的安排，與在為期兩年的《市區重建策略》檢討公眾諮詢中得到的共識相符。此外，新《市區重建策略》亦推出新措施，回應公眾最強烈的訴求和關注。當中最值得注意的措施計有「需求主導」重建計劃；「促進者」中介服務；「樓換樓」計劃；以及成立市區更新地區諮詢平台（諮詢平台）及市區更新信託基金（信託基金）。
5. 在 2011-12 年度，市建局的工作已加入上述的新元素。有關的工作進度匯報如下。為使報告更能反映現

況，在 2011-12 年度完結以後發生的主要事項亦適當地收納於本報告內。

III. 市建局在 2011-12 年度的工作

重建項目

市建局自行提出開展的新項目

6. 在 2011-12 年度，市建局自行提出及開展了兩個新重建項目，分別是九龍城道/上鄉道項目及新填地街/山東街項目。市建局已就前者向發展局局長申請授權進行有關項目。市建局亦將在適當時候就後者向發展局局長提出授權申請。

「需求主導」重建項目

7. 市建局為回應新《市區重建策略》提出以更多元化的模式進行重建工作，於 2011 年 7 月推出「需求主導」重建項目先導計劃，首次讓物業業主掌握申請重建的主動權，可透過提交申請邀請市建局重建業主建議的地盤。先導計劃備受公眾人士歡迎。市建局共收到 25 份申請書，當中三個獲挑選的項目已納入其 2012-13 年度的業務計劃內。該三個項目已於 2012-13 年度初開展，有關進度見於下文第四部分及附錄一。
8. 市建局本計劃在 2012-13 年度的業務計劃中只加入一至兩個「需求主導」重建項目，但鑑於業主反應熱烈，加上申請項目可為社區帶來裨益，市建局董事會決定將開展的先導項目增至三個。

「促進者」中介服務

9. 多元化的重建模式還包括「促進者」中介服務。這種重建模式亦是由業主主動申請，並由市建局為有興趣的物業業主提供意見及協助，集合物業業權在市場聯合出售。市建局成立了市區重建中介服務有限公司。該公司根據《地產代理條例》持有地產代理牌照，是市建局的附屬公司，負責執行中介服務先導計劃的相

關工作。自 2011 年 7 月推出中介服務先導計劃以來，該公司已收到五份申請書，其中兩份已獲接納成為該公司項目，而其餘三份申請書則未能符合申請資格。

進行中的項目

10. 除了上文第六段所述的兩個新的市建局自行提出開展的項目外，市建局在 2011-12 年度繼續推行由市建局開展或自前土地發展公司(前土發公司)接手的 29 個正在進行的重建項目和四個保育項目。
11. 在 2011-12 年度，市建局亦：
 - (a) 向馬頭圍道/春田街項目及北帝街/新山道項目的業主發出收購建議，及向西灣河街項目的業主發出經修訂的收購建議(香港房屋協會(房協)於 2011 年 11 月 23 日將項目交回市建局)；
 - (b) 在衙前圍村項目、晏架街/福全街項目及觀塘市中心項目第二、三及四發展區協助政府收地；
 - (c) 為卑利街/嘉咸街項目地盤 B、浙江街/下鄉道項目、洗衣街項目及北帝街/木廠街項目四個地盤順利清場；
 - (d) 邀請發展商就浙江街/下鄉道項目及卑利街/嘉咸街項目地盤 B 提交發展意向書及競投發展項目；及
 - (e) 批出浙江街/下鄉道項目合作發展協議。

個別項目的詳情和進度

12. 截至 2012 年 3 月 31 日，市建局已開展了共 42 個重建項目及四個保育項目(包括六個房協項目)，當中七個項目已經完成。該 42 個項目共提供約 12,700 個新單位、約 242,700 平方米商業樓面面積、約 53,000 平方米政府/團體/社區設施、約 100,000 平

方米土地作其他用途（包括寫字樓和酒店），以及約 26,000 平方米休憩用地。同時，市建局亦改善了約 34,000 名居住環境欠佳的居民的生活條件。

13. **附錄一**載列了市建局截至 2012 年 5 月 31 日處理的 55 個重建項目及四個保育項目的詳情及進度。

物業收購政策

14. 市建局的物業收購政策，大致上與政府的收地補償政策相約。多年來，市建局不斷優化在自願收購階段的物業收購政策，加入一連串「以人為本」的措施，包括特惠津貼和措施，以減輕住宅和非住宅居民在重建時面對的困難。當中例如為非住宅物業自用業主而設的「營商特惠津貼」，津貼金額與業主在物業內連續營商的年期成正比；以及為住宅自住業主提供「認購意向安排」，讓希望搬回原居地區的業主，可優先購買重建地盤內新落成的單位。
15. 在《市區重建策略》檢討的兩年公眾諮詢期間，公眾人士強烈要求進一步優化市建局的收購政策，而新《市區重建策略》亦回應了這項訴求。就此，市建局推出「出租住宅物業長者業主體恤津貼」，讓依賴租金收入維持生計的合資格長者業主獲取接近 80% 的自置居所津貼作為補助津貼（一般出租物業業主只獲相等於 50% 自置居所津貼作為補助津貼）。這項大幅度優化的措施廣受大眾歡迎。此外，為達致改善舊樓居民生活質素的市區更新目的，市建局推出新的措施，幫助在凍結人口調查後但市建局成功收購物業前，被業主終止租約或拒絕續租的租客。有關租客可獲相等於應課差餉租值三倍的特惠金，單身租客可獲的最少金額為 70,000 元，而二人或以上家庭則最少可獲 80,000 元。市建局亦會在特殊情況下考慮為租客安排體恤安置。除了以上針對某一類別業主及租客而設的措施之外，新《市區重建策略》亦推出了「樓換樓」計劃，以回應市民最強烈的訴求。

16. 推出「樓換樓」先導計劃是市建局一個新的里程碑。市建局會為自 2011 年 2 月新《市區重建策略》公布後啓動的市建局重建項目所有住宅自住業主提供現金補償以外的另一選擇。首個獲提供「樓換樓」選擇的是北帝街/新山道項目。
17. 住宅自住業主可以在未來重建發展中以原址「樓換樓」方式購買新單位，或購買在啓德發展區預留予「樓換樓」項目的單位。原址「樓換樓」的方案，應對在鄰里間建立了相當強的社區網絡、而又希望在未來搬回原區居住的業主尤具吸引力。另一方面，啓德「樓換樓」的方案則是政府當局為了早日提供「樓換樓」單位以協助推行有關計劃而設。
18. 在 2012 年 2 月 27 日，市建局向北帝街/新山道業主發出收購建議，當中 32 個住宅自住業主成為首批可以選擇原址「樓換樓」或啓德「樓換樓」單位的業主。市建局在原址的「樓換樓」項目中，已在低層預留 49 個單位供他們選擇，單位將會在 2018-19 年入伙。而在啓德「樓換樓」項目中，市建局亦於不同樓層預留了約 50 個單位供挑選，項目預計在 2014-15 年預售，並在 2016-17 年入伙。市建局預留了合共約 100 個「樓換樓」單位，可為有興趣的自住業主提供充足的選擇。
19. 為了讓業主在掌握充分資料的情況下作出選擇，市建局提供「樓換樓」單位的資料如面積、圖則及有關單位的每平方呎單一呎價。此外，業主亦可就原址「樓換樓」或啓德「樓換樓」單位呎價聘用專業測量師提供意見，指定的測量師費用會由市建局發還予業主。
20. 雖然北帝街/新山道原址「樓換樓」項目和啓德「樓換樓」項目的相關樓層區域單一呎價只較重建項目的自置居所津貼呎價高 0.7% 至 16%，但由於原址和啓德的單位均需於數年後才能入伙(舉例來說，啓德發展的首批單位將於 2016-17 年完工)，因此北帝街/新山道項目並無業主選擇「樓換樓」。「樓換樓」計劃發展需時，現階段並未真切反映計劃對業主的吸引

力。相信待啓德發展的首批單位將近落成時，方見計劃的成效。

優質實用設計概念

21. 「樓換樓」計劃的另一特色，是啓德「樓換樓」項目採用優質實用設計，而這種設計亦會在某程度上應用於原址「樓換樓」項目。優質實用的設計概念是市建局為回應各持分者在《市區重建策略》檢討時對「實而不華」發展的訴求而設。
22. 市建局是根據與香港建築師學會合辦的專業工作坊蒐集所得的專業意見，以及於 2011 年 9 月至 11 月期間向 800 多名重建區居民進行的一項民意調查，制定「優質實用」設計下實用、耐用、具成本效益及環境友善的主要原則。

市區更新地區諮詢平台

23. 根據新《市區重建策略》，重建工作應該「由下而上」，充分考慮由政府成立的諮詢平台的意見及建議、市建局透過樓宇勘察所蒐集的資料，以及屋宇署提供的相關數據。政府在九龍城成立的首個諮詢平台，市建局代表亦是成員之一，為諮詢平台提供專業支援。

市區更新信託基金

24. 由市建局提供 5 億元撥款的信託基金於 2011 年 8 月成立。信託基金為諮詢平台進行的規劃及相關研究、協助受市建局重建項目影響居民提供協助的社區服務隊，以及參與文物保育和地區活化的非政府機構及其他持分者提供獨立資金來源。信託基金設有獨立的董事會，主席及董事會成員均由發展局局長提名。

樓宇復修

25. 新《市區重建策略》訂明，樓宇復修應為市建局兩大核心業務之一。在 2011-12 年度，市建局透過「樓宇更新大行動」和「樓宇維修綜合支援計劃」（綜合

支援計劃)深化其復修工作。一如既往，市建局的復修工作令物業業主和住客受惠，得到廣大市民的支持。

樓宇更新大行動

26. 自政府於 2009 年推出「樓宇更新大行動」以來，市建局一直全力支持。至 2012 年 3 月底，市建局為約 1,336 座樓宇共 62,000 個單位提供財務及技術支援。在 2011-12 年度，在市建局樓宇復修服務區(服務區)約 1,336 座樓宇中，估計市建局已協助當中約 280 座樓宇共 11,900 個單位完成復修工程。

樓宇維修綜合支援計劃

27. 自 2004 年起，市建局透過物料資助計劃及樓宇復修貸款計劃，協助業主復修樓宇。截至 2011 年 3 月底，已為約 550 座樓宇合共 44,000 個單位的業主提供協助。由 2011 年 4 月 1 日起，上述兩項計劃，以及由房協執行以推廣及協助樓宇維修的相關計劃，已整合為「樓宇維修綜合支援計劃」。綜合支援計劃統一申請條件、技術及財政支援，為全港私人住宅/綜合樓宇提供服務。申請人更可透過同一份申請表格，申請由政府資助、分別由房協和屋宇署推行的「長者維修自住物業津貼計劃」及「樓宇安全貸款計劃」。市建局及房協並定期就綜合支援計劃舉行工作會議。截至 2012 年 3 月 31 日，綜合支援計劃共收到 558 份申請，其中 139 份申請來自市建局的服務區內。在上述 139 份申請中，市建局已為其中 94 份申請的申請人提供援助。

擴大市建局樓宇復修的服務範圍

28. 市建局會逐步接手房協在樓宇復修方面的工作。市建局的樓宇復修服務範圍將於 2013 年擴展至九龍區，然後於 2015 年擴展至全港。為應付擴展的需要，市建局正制訂初步對策，包括增聘人手，並視乎需要設立新的辦事處。

「市建一站通」資源中心

29. 市建局在大角咀福全街設立了「市建一站通」資源中心。「市建一站通」已在 2012 年 2 月投入運作，並於 2012 年 4 月 26 日正式開幕。「市建一站通」將會協助市建局推廣其樓宇復修及重建發展的計劃，包括加強對希望為大廈籌備復修工程的業主立案法團和業主的支援服務；為申請綜合支援計劃下各項資助、貸款及津貼的業主提供更貼身的服務；以及提供市建局其他項目的資訊。

舊區活化

30. 在 2011-12 年度，市建局的舊區活化工作取得實質進展。

灣仔

31. 由政府於 2008 年成立的「活化灣仔舊區專責委員會」在完成活化舊灣仔的使命後，已於 2012 年 2 月解散，其開展的主要工作包括：
- (a) 為灣仔歷史文物徑命名及為文物徑安裝特式建築照明；
 - (b) 為太原街及交加街約 130 個小販攤檔安裝供電電錶；及
 - (c) 在「公私營機構合作活化灣仔舊區」計劃下為聖弗蘭士街一帶優化休憩空間和進行街道改善工程。

大角咀

32. 在大角咀，櫻樹街及櫻樹街休憩處的美化工程（大角咀第一期活化工程）及櫻桃街迴旋處工程（大角咀第二期活化工程）已分別於 2011 年 3 月及 7 月竣工。

旺角

33. 市建局正活化五條旺角主題街道，提升其地方特色。該五條街道分別是花墟道、通菜街、洗衣街、花園街及奶路臣街。美化花墟道垃圾收集站的小型工程已於 2011-12 年度竣工。花墟道活化工程已於 2011 年 12 月動工，而通菜街活化工程的設計亦已呈交各政府部門審批。

中西區

「城中綠洲」

34. 在 2011-12 年度，「城中綠洲」社區諮詢委員會透過全港的巡迴展覽及民意調查，蒐集公眾人士對「城中綠洲」設計的意見。蒐集所得的意見，連同街市大樓的建築結構勘察及定義特徵元素研究的結果，已整合成總建築設計的設計大綱。總建築設計合約已於 2011 年 11 月按設計大綱批出。其後，總建築設計團隊已著手按照設計大綱制備街市大樓的結構及建築設計，以便根據《城市規劃條例》第 16 條呈交城市規劃委員會審批。

卑利街/嘉咸街市集活化計劃

35. 爲了維持卑利街/嘉咸街重建項目毗鄰街市市集的活力，市建局舉辦了一連串的市集推廣及宣傳活動，約有 90 名商戶及小販參加。由於有若干固定小販攤檔受地盤工程影響，市建局已爲九個小販攤檔重新設計防火攤檔。完成的新攤檔已於 2012 年 1 月移交小販使用。

百子里活化項目

36. 百子里活化項目分兩個階段進行，包括興建百子里公園，美化結志街垃圾收集站及活化毗鄰行人路。市建局負責替康樂及文化事務署（康文署）設計及興建百子里公園，並已完成第一期工程及將公園移交康文署。市建局正進行活化項目的餘下工程。

西港城

37. 批予市建局、為期 21 年的西港城地契已於 2012 年 2 月屆滿。為進行詳細的結構勘察、收集市民對西港城未來用途的意見，以及研究所需的復修工作，市建局由 2011 年底成功申請根據現有地契繼續租用西港城，續租期三年，並向政府繳付有關地價金額。

文物保育

保育旺角騎樓建築樓群項目

38. 市建局在 2010 年 3 月開展的太子道西/園藝街及上海街/亞皆老街保育騎樓建築樓群項目，收購工作仍在進行。在太子道西項目，市建局正為兩座已全部收購的樓宇進行部分保育工程。

茂蘿街/巴路士街保育項目

39. 市建局正於茂蘿街/巴路士街推行保育暨活化項目。項目的主營運合約已批予香港藝術中心。該項目將轉化成「動漫基地」，作為本地與世界各地動漫藝術的重要交流平台。香港藝術中心正籌備租戶名單供市建局考慮。主要的保育及建築工程已經動工。

石水渠街/慶雲街保育項目（「藍屋」）

40. 根據市建局與房協於 2002 年簽訂的長期策略伙伴合作備忘錄，「藍屋」項目是市建局委託房協代為進行的項目其中一個。在 2007-08 年度的施政報告，政府宣布一系列的文物保育措施，包括「活化歷史建築伙伴計劃」。市建局及房協同意與政府合作，將「藍屋」項目納入「活化歷史建築伙伴計劃」之內。在考慮非牟利機構遞交的活化建議書後，政府選擇了聖雅各福群會的「We 嘩藍屋」建議書。文物保育專員辦事處正就此項建議及有關事宜進行跟進，市建局則提供所需支援。

企業社會責任

環境

41. 市建局繼續以身作則，把環境可持續性及能源效益方面的能達到的最高標準，應用於其重建項目和復修工程中。過去，市建局已有六個重建項目獲得香港環保建築協會頒發白金級別證書。在 2011-12 年度，市建局再有一個項目獲該協會頒發白金級別證書，另有兩個項目獲頒發暫准證書。

社區聯繫

42. 市建局積極進行社區聯繫工作，加強持份者對新《市區重建策略》的措施的參與。
43. 在 2011-12 年度，市建局進一步聯繫教育團體和機構，協助社會更了解新《市區重建策略》以及其對市區更新的影響。當中包括為中學生而設的「舊區睇真啲」短片創作比賽，以及以非政府機構為對象的短劇創作比賽。另外，市建局亦為中小學製作了新的多媒體教育資料套。年內，市建局重新裝修市區更新探知館(探知館)。除了社區團體外，亦有 4,262 名學生參觀了探知館。探知館成為了本地學生、海外學生和學者的學習平台。

支持非政府機構及其他團體

44. 市建局以象徵式租金為約 13 個非政府機構提供約 57,000 平方呎的場地，另外亦為多個政府部門及團體提供場地，用作舉辦培訓課程及展覽。
45. 去年，市建局共協辦/贊助了 12 個活動在市建局及其項目合作發展伙伴營運的場地舉行。

藝術政策

46. 市建局於 2011 年 10 月推出先導計劃，鼓勵非政府機構與市建局合作在舊區舉辦藝術活動，透過社區人

士的積極參與，增加舊區的活力。去年，市建局除了贊助荃灣區議會主辦的地區藝術節外，亦贊助了六項活動。另外，市建局為五項展覽/活動提供免費場地，並將其位於太子道西一間已收購的地舖，提供予非政府機構用作藝術場地。另外，永利街已預留一幢已收購的樓宇，作市建局首個「藝術家駐場計劃」之用。有關計劃收到 18 份意向書的申請，市建局已挑選了其中八份作進一步考慮。

IV. 市建局 2012-13 年度的業務計劃

47. 2012 年 2 月，財政司司長批准了市建局 2012-13 至 2016-17 年度第 11 份業務綱領及 2012-13 年度第 11 份業務計劃。業務綱領及計劃均符合新策略的指引。
48. 第 11 份業務綱領涵蓋 51 個重建項目及四個保育項目，當中包括 13 個將於 2012-13 至 2016-17 年度的五年期內開展的重建項目(包括於 2012 年 4 月開展的三個「需求主導」重建項目)。

重建發展

市建局自行開展的重建項目

49. 根據市建局 2012-13 年度的業務計劃，市建局將繼續於 2012-13 年度自行開展新的重建項目。

「需求主導」重建項目

50. 除了自行開展的重建項目外，市建局於 2012 年 4 月啓動了三個「需求主導」重建項目，作為 2012-13 年度業務計劃的一部分。市建局已於 2012 年 4 月 20 至 22 日就這三個項目進行凍結人口調查。
51. 市建局於 2012 年 6 月 1 日至 8 月 31 日就「需求主導」重建項目接受第二輪申請。汲取去年第一輪申請累積到的經驗，市建局已完善有關的申請程序。

正在進行的重建項目

52. 除了新的重建項目外，市建局將會繼續處理 31 個正在進行的重建項目及四個保育項目（不包括房協負責的六個項目）。各個項目正處於不同的發展階段，構成市建局大部分的工作量。

「促進者」中介服務

53. 「促進者」中介服務的先導計劃全年接受申請。市建局在 2012-13 年度的業務計劃中預計，市區重建中介服務有限公司將會於該年度推行一至兩個項目。

「工廈重建」先導計劃

54. 財政司司長在 2012-13 年度的財政預算案中宣布，邀請市建局以先導計劃形式推行工廈重建項目。為符合《市區重建局條例》的要求，市建局在開展工廈重建的先導計劃前，會先尋求財政司司長批核修訂早前已獲核准的業務綱領及計劃。市建局在制定有關先導計劃的進度報告見附錄二。

樓宇復修

55. 在 2012-13 年度，市建局將會繼續透過綜合支援計劃及樓宇更新大行動推動樓宇復修工作。在年度內，預計位於市建局服務區內約 30 座樓宇共 1,340 個單位可透過綜合支援計劃受惠。同時，我們預計市建局可透過樓宇更新大行動協助約 284 座樓宇共 14,552 個單位。
56. 屋宇署計劃在 2012 年 6 月推出強制驗樓計劃。為此，市建局已於 2011-12 年度進行了大量籌備工作。市建局將會為市建局服務區內收到屋宇署驗樓通知的合資格樓宇業主，提供首次驗樓的全額資助，資助金額將設有上限。按業主要求，市建局亦會提供一系列技術支援及意見，協助有需要業主安排驗樓及維修工程，以符合法定要求。市建局已於 2012-13 年度預留資金，資助約 270 座樓宇共 8,640 個單位。

文物保育

57. 在 2012-13 年度，市建局將會繼續九個滲入保育元素的項目，包括利東街項目、茂蘿街/巴路士街項目、嘉咸街/卑利街項目、餘樂里/正街項目、士丹頓街/永利街項目、上海街/亞皆老街項目、太子道西/園藝街項目、太原街/灣仔道項目及衙前圍村項目。

舊區活化

58. 在 2012-13 年度，市建局將會繼續於灣仔、中西區、旺角及大角咀的舊區進行活化工作。

V. 財務事宜

59. 截至 2012 年 3 月 31 日，市建局的資產淨值為 218 億元（市建局每年的資產淨值可以有很大波動），當中包括政府注資的 100 億元，以及從營運得來的累積盈餘 118 億元。截至 2012 年 3 月 31 日，市建局去年錄得 26 億元盈餘，較上年度（截至 2011 年 3 月 31 日止）的 22 億元盈餘增加 4 億元。

整體財務狀況

60. 市建局自 2001 年 5 月成立以來每年的營運盈餘/（虧損），以及至 2012 年 3 月 31 日的總累積盈餘總括如下：—

<u>財政年度</u>	<u>每年的盈餘/（虧損）</u> <u>\$'000</u>
於 2001 年 5 月 1 日成立時虧損	(2,160,610)
2001-02(11 個月)	(558,223)
2002-03	(226,454)
2003-04	(80,320)
2004-05	3,003,560
2005-06	1,579,074
2006-07	766,533
2007-08	2,094,652
2008-09	(4,458,994)

2009-10	7,018,311
2010-11	2,208,787
2011-12	<u>2,584,046</u>

於 2012 年 3 月 31 日的總累積盈餘：11,770,362

61. 市建局從重建項目中錄得的任何盈餘，將會保留作推行其他重建、復修、活化及保育項目的資金。此外，市建局在 2011-12 年度向信託基金注資的 5 億元亦是來自重建項目的盈餘。
62. 2011-12 年度錄得 26 億元營運盈餘，主要是由於物業市道自 2009 年初起一直上揚。
63. 於 2012 年 3 月 31 日，市建局持有的淨現金（不包括由投資經理及市建局管理的投資公平值及減去借款）為 73 億元。
64. 截至 2012 年 3 月 31 日，市建局的現金及銀行存款結餘連同投資經理管理的投資公平值合共為 106 億元，應計項目及預計重建項目所需收購及收地成本為 131 億元。
65. 市建局已採用適當的向外融資安排，確保擁有足夠資金，以應付未來數年大量工作的需要，並會就有關安排作出定期檢討。
66. 繼市建局的長期信貸評級在 2008 年 12 月獲標準普爾評為 AA+ 後，這項評級在 2010 年 12 月因應香港特區政府的評級調升而獲提升至 AAA。有關評級在 2012 年 2 月的周年檢討中再次評定並獲得確認。市建局在 2009-10 年度推出中期債券發行計劃，發行了 15 億元的債券，並於 2011 年 5 月私人配售兩億元債券。現時，市建局亦向銀行取得共 10 億元的有承擔貸款，作為其融資計劃的一部分。在 2011-12 年度，市建局更新了中期債券發行計劃，並安排了在 2012 年 4 月發行 13 億元債券，為 2012-13 年到期償還的債項進行再融資。

67. 市建局截至 2012 年 3 月 31 日的詳細財務資料將載於本局 2011-12 年度年報的已審核賬目之內。該年報預計將於 2012 年 10 月由財政司司長提交立法會省覽。

已完成項目的財務資料

68. 市建局在 2011-12 年度已完成的兩個項目的財務資料載於附錄三，供議員參考。
69. 於 2011-12 年度完成的兩個項目（灣仔皇后大道東項目及紅磡必嘉圍項目）均由市建局開展，與發展商的合作方式及項目發展協議均由市建局自行安排，與前土發公司的安排有別。至今，自市建局成立以來以相同方式開展並已完成的項目共有七個，而由前土發公司開展並由市建局完成的項目則有八個。

獲政府豁免的補地價金額

70. 有別於前土發公司¹，市建局獲政府豁免補地價。若計及截至 2012 年 3 月 31 日政府豁免市建局為 17 個項目補地價的總額，市建局自成立起的總累積盈餘 118 億元將會減少 55 億元。

預計開支

71. 市建局預計，推行在 2012 年 4 月 1 日至 2017 年 3 月 31 日五個年度業務綱領內所列項目所需的總開支約為 250 億元，當中尚未計及營運成本。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。然而，儘管有關業務綱領已充分考慮新《市

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

區重建策略》下的措施，視乎有關方面對新措施(包括「需求主導」重建項目、「樓換樓」安排、樓宇復修擴展計劃及其他額外計劃)的反應，業務綱領中的開支可能需要作出相應修訂。

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

VI. 總結

73. 無論是從正在進行項目所取得的進展，還是從因應2011年2月公布的新《市區重建策略》而重組業務的角度而言，2011-12年度對市建局來說都是重要的一年。

74. 總括來說，市建局正繼續致力實行財政自給、讓環境可持續發展及綜合平衡的市區更新計劃，務求在不斷轉變的社會、經濟及市場情況中，配合市民的需要和期望，以達成市建局為香港締造優質的城市生活的理想和使命。

75. 在2012-13年度，市建局將繼續施行新《市區重建策略》下的措施，及依循符合新《市區重建策略》的業務綱領及2012-13年度的業務計劃營運。同時，市建局亦計劃就工廈重建開展一或兩個先導項目。

市區重建局

2012年6月

市建局項目摘要 (截至2012年5月31日)

附錄一

項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	項目地盤資料				項目發展資料							備註	進度
					項目地盤面積 (平方米)	現時總樓面面積 (平方米)	樓宇	人口	住宅單位數目	總樓面面積 (平方米)	住宅樓面面積 (平方米)	商業樓面面積 (平方米)	其他用途 (平方米)	政府/團體/社區設施總樓面面積 (平方米)	公眾休憩用地(1) (平方米)		
1-36 - 由市建局開展並正在進行的36個項目																	
1	(2,3) DL-1 : SSP	深水埗海壇街229A至G號	2012-13	4月		483	2,547	1	184	69	3,636	3,232	404	0	0	0	項目於2012年4月20日刊憲公布開展
2	(2,3) DL-2 : SSP	深水埗海壇街205至211A號	2012-13	4月		470	3,335	1	239	69	3,569	3,172	397	0	0	0	項目於2012年4月20日刊憲公布開展
3	(2,3) DL-3 : YTM	大角咀杉樹街/橡樹街	2012-13	4月		865	3,832	11	311	92	6,345	5,640	705	0	0	0	項目於2012年4月20日刊憲公布開展
4	(3) YTM-010	旺角新填地街/山東街	2011-12	2月		1,640	9,406	9	682	168	12,519	10,432	2,087	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃 項目於2012年2月10日刊憲公布開展
5	(3) KC-007	馬頭角九龍城道/上鄉道	2011-12	11月		1,622	7,258	8	550	175	12,456	10,380	2,076	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃 項目於2011年11月25日刊憲公布開展
6	(3) SSP-014	深水埗福榮街	2010-11	3月		649	2,456	6	195	72	5,038	4,748	560	0	0	0	項目於2011年3月25日刊憲公布開展 發展局局長於2012年3月9日授權市建局進行項目 於2012年5月4日發出首次收購建議
7	(3) KC-006	馬頭角北帝街/新山道	2010-11	3月		1,277	6,389	12	380	138	9,782	8,152	1,630	0	0	0	項目於2011年3月25日刊憲公布開展 發展局局長於2012年1月5日授權市建局進行項目 於2012年2月27日發出首次收購建議
8	(3) TKW/1/002	馬頭角馬頭圍道/春田街	2009-10	2月		3,377	10,393	17	519	420	22,640	19,740	1,900	0	1,000	500	發展局局長於2010年12月10日授權市建局進行項目 上訴委員會於2011年4月29日刊憲公布維持發展局局長的授權決定 於2011年5月30日發出首次收購建議 於2011年12月8日申請政府收地
9	(3) SSP/3/001	深水埗順寧道	2009-10	6月		836	3,820	5	159	110	7,053	6,202	783	0	0	0	發展局局長於2010年1月29日授權市建局進行項目 於2010年4月28日發出首次收購建議 於2011年1月25日申請政府收地
10	(3) MTK/1/002	馬頭角新山道/炮仗街	2009-10	5月		1,170	6,046	7	344	144	10,530	8,775	1,755	0	0	0	發展局局長於2010年1月29日授權市建局進行項目 於2010年4月28日發出首次收購建議 於2011年1月25日申請政府收地
11	(3,4) MK/01	旺角上海街/亞皆老街	2008-09	9月		1,128	3,944	14	170	-	3,944	-	3,944	0	0	0	行政長官會同行政會議於2010年2月2日批核發展計劃圖則 於2010年3月31日發出首次收購建議 於2011年1月27日申請政府收地
12	(3,4) MK/02	旺角太子道西/園藝街	2008-09	9月		1,440	4,334	10	31	-	6,126	-	6,126	0	0	0	行政長官會同行政會議於2010年2月2日批核發展計劃圖則 於2010年3月31日發出首次收購建議 於2011年1月27日申請政府收地
13	(3) TKT/2/002	大角咀晏架街/福全街	2007-08	3月		726	3,348	6	257	-	6,534	-	6,534	0	0	0	地政總署正就批地條件草擬本諮詢各有關政府部門意見 地盤於2011年11月12日復歸政府 正進行居民搬遷工作
14	(3) TKW/1/001	馬頭角浙江街/下鄉道	2007-08	2月		931	5,226	5	302	116	8,379	6,983	1,396	0	0	0	於2011年10月31日完成居民搬遷工作 正進行拆卸工程 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
15	(3) MTK/1/001	馬頭角北帝街/木廠街	2007-08	2月		771	3,772	5	229	92	6,945	5,782	1,158	0	0	0	於2012年3月16日完成居民搬遷工作 地政總署於2012年4月27日發出批地文件的基本條款建議書 正進行拆卸工程
16	(3) K28	旺角洗衣街	2007-08	12月		2,478	14,434	14	498	290	22,302	17,255	4,956	0	0	0	於2011年2月18日刊憲公布政府收回土地 地盤於2011年5月18日復歸政府 於2012年2月29日完成居民搬遷工作 正拆卸空置物業 地政總署於2011年10月21日發出批地文件的初步基本條款建議書
17	(3,4) K1	黃大仙衙前圍村	2007-08	10月		4,637	2,051	36	109	750	37,097	34,778	2,319	0	0	0	提供位於地面的保育公園，並會開放予公眾使用。 商業樓面包括保留村內原建築物或文物、天后廟管業處、鄉公所、重置公廁及其他有蓋面積，惟實際面積須視乎詳細設計方能作實。 於2010年1月7日申請批地 於2011年7月15日刊憲由政府收回土地 分區地政處正審閱各政府部門對批地文件草擬本的意見 地盤於2011年10月15日復歸政府 正進行居民搬遷工作
18	(3,4) H18	上環卑利街/嘉咸街	2007-08	7月		5,320	20,219	37	823	293	68,533	22,518	44,575	0	1,260	2,060	地盤B： 於2011年9月28日獲批核已修訂的總綱發展藍圖 於2010年12月10日刊憲由政府收回地盤B土地 地盤B於2011年3月10日復歸政府 地盤B正進行拆卸工程 於2011年11月24日完成地盤B的居民搬遷工作 市建局於2012年4月30日接納地盤B批地文件的基本條款建議書 於2012年4月30日批出地盤B的合作發展協議 地盤A及C： 正進行收購工作 於2011年9月28日獲城規會批核已修訂的總綱發展藍圖

市建局項目摘要 (截至2012年5月31日)

附錄一

項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	項目地盤資料				項目發展資料						備註	進度		
					項目地盤面積 (平方米)	現時總樓面面積 (平方米)	樓宇	人口	住宅單位數目	總樓面面積 (平方米)	住宅樓面面積 (平方米)	商業樓面面積 (平方米)	其他用途 (平方米)	政府/團體/社區設施總樓面面積 (平方米)			公眾休憩用地(0) (平方米)	
19 (3) K7	觀塘市中心	2006-07	3月		53,500	96,104	24	4,440	1,979	401,250	160,610	111,780	97,860	31,000	13,400	其他用途包括65,860平方米作辦公樓、32,000平方米作酒店。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平方米作公共交通匯處。商業樓面部分預留給社會企業。 於2009年7月13日就主地盤申請政府收地及分期復歸政府地政總署於2011年5月3日就政府收回第二、三及四發展區土地諮詢觀塘區議會行政長官會同行政會議於2012年1月17日批核第二、三及四發展區的收地申請。於2012年3月2日刊憲公布政府收回土地地區地政會議於2011年7月28日原則上批核第二及第三發展區的批地條件草擬本 於2011年10月13日接納重置臨時政府/團體/社區設施（包括臨時小販市集）地盤的短期租約初步基本條款 觀塘政府合署臨時政府/團體/社區設施的一般建築圖則於2012年1月19日獲批核 觀塘政府合署政府部門於2012年2月及3月開始搬遷 美沙爾診所的一般建築圖則於2011年11月10日獲批核 市建局於2012年1月4日簽署重置美沙爾診所的短期租約 於2012年4月27日刊憲公布第二及第三發展區的封路措施 政府部門於2012年5月1日完成遷往臨時辦事處	月華街地盤正進行建造工程 於2011年3月23日獲批核月華街一般建築圖則	
20 (3) H14	筲箕灣西灣河街	2005-06	9月		712	3,796	2	21	120	5,791	5,546	631	0	0	0	項目自2011年11月23日起由房協交回市建局跟進 住宅樓宇已完成收購、居民搬遷及拆卸工作 正進行工業樓宇的收購工作		
21 (3,4) H05-026	灣仔石水渠街/慶雲街	2005-06	3月	藍屋	906	1,765	9	70	0	2,298	1,569	0	729	0	0	納入「活化歷史建築伙伴計劃」之內 其他用途包括教育、娛樂、福利或旅客用途	項目自2010年2月1日起由房協交回市建局跟進	
22	K9	旺角麥花臣室內場館	2005-06	3月		2,400	2,788	1	0	293	24,767	16,705	2,443	0	5,619	0	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	正進行建造工程 預計建造工程於2012年底竣工
23 (3) 24 (3) 25 (3)	SSP/1/003-005	深水埗海壇街/桂林街及北河街	2005-06	2月		7,440	25,344	37	1,277	845	56,840	49,650	4,990	0	2,200	1,500	三個項目合併為一 政府/團體/社區設施包括1,940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；260平方米作社會企業或非住宅用途。	地政總署正就批地條件草擬本諮詢各政府部門提供意見 於2010年11月19日刊憲由政府收回土地 地盤於2011年2月19日復歸政府 正進行居民搬遷工作 於2011年12月16日刊憲公布授權進行封路措施/道路工程計劃 正進行拆卸工程
26	TKT/2/001	大角咀福全街/杉樹街	2005-06	12月		560	4,071	3	273	109	4,945	4,107	840	0	0	0	於2010年11月22日批出合作發展協議 於2011年1月25日簽署批地文件 一般建築圖則於2012年3月16日獲得批核 正進行地基工程	
27 (4)	SYP/1/001	西營盤第三街/餘樂里/正街	2005-06	12月		2,150	4,140	14	213	255	16,457	16,150	245	0	0	1,309	商業樓面面積包括26.2平方米作店舖、82.1平方米其他有蓋面積、136.4平方米保育樓宇及有蓋公眾休憩用地	於2010年9月27日批出合作發展協議 於2011年1月7日簽署批地文件 於2012年3月15日獲批核一般建築圖則 正進行地基工程
28 (4)	WC/001	灣仔茂蘿街/巴路士街	2004-05	3月		780	2,687	5	122	0	2,402	0	0	2,402	0	309	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路士街建築物外牆及兩條高架行人道	於2011年10月13日簽署批地文件 於2011年4月15日批出主營運合約 正進行建築及改建工程
29 30	SSP/1/001-002	深水埗荔枝角道/桂林街及醫局街	2004-05	3月		3,339	13,197	17	551	402	29,505	24,564	4,898	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	於2010年1月22日批出合作發展協議 於2010年3月16日簽署批地文件 正進行建造工程
31	K32	大角咀杉樹街/晏架街	2004-05	12月		2,328	11,802	12	518	462	20,952	17,460	3,492	0	0	450	政府租契不要求提供公眾休憩用地	正進行建造工程 預計建造工程於2012年中竣工 於2012年4月20日推出單位發售
32	K31	大角咀洋松街/松樹街	2004-05	12月	形品.星寓	2,195	10,332	12	594	377	19,735	16,425	3,310	0	0	0	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 正出售貨尾舖位
33 (4)	H15	灣仔利東街/麥加利歌街	2003-04	10月		8,236	36,534	52	1,613	1,299	79,789	67,880	9,246	0	2,606	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、垃圾收集站及公厕	於2010年2月25日簽署批地文件 正進行建造工程 於2011年8月29日簽署額外商業樓面面積的修訂函件

市建局項目摘要 (截至2012年5月31日)

附錄一

項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	項目地盤資料				項目發展資料						備註	進度
					項目地盤面積 (平方米)	現時總樓面面積 (平方米)	樓宇	人口	住宅單位數目	總樓面面積 (平方米)	住宅樓面面積 (平方米)	商業樓面面積 (平方米)	其他用途 (平方米)	政府/團體/社區設施總樓面面積 (平方米)		
52-59 - 由前土發公司開展並已完成的8個項目 (1)																
52	K17	荃灣楊屋道	(*)	御凱	7,230	NA	0	0	256	44,404	27,031	17,373	0	0	0	項目於2010/11年度完成 正出租店舖
53	K13	荃灣市中心	(*)	萬景峰	20,300	56,851	22	7,119	1,466	134,185	107,884	23,221	0	3,080	3,700	項目於2010/11年度完成 正出售車位 正出租店舖
54	H12	堅尼地城新海旁	(*)	泓都	6,075	24,808	15	1,683	1,182	62,904	62,794	0	0	110	2,300	項目於2007/08年度完成
55	H13	堅尼地城加惠民道	(*)	怡峰	728	4,000	1	0	89	7,280	7,280	0	0	0	0	項目於2007/08年度完成
56	K10	油麻地窩打老道/雲南里	(*)	窩打老道 8 號	3,869	6,610	19	444	576	32,012	32,010	0	0	0	1,650	項目於2007/08年度完成
57	H1	上環皇后街	(*)	帝后華庭	7,964	25,792	50	648	1,148	66,233	60,579	400	0	5,254	1,200	項目於2007/08年度完成
58	K2	旺角亞答老街/上海街	(*)	朗豪坊	11,976	40,810	58	2,603	0	167,414	0	160,866		6,548	1,100	項目於2005/06年度完成
59	K8	旺角廣鑄街	(*)	百利達廣場	1,607	4,190	10	178	272	15,160	12,746	2,414	0	0	0	項目於2005/06年度完成
52-59 小計 (*) (F)					59,749	163,061	175	12,675	4,989	529,592	310,324	204,274	0	14,992	9,950	
總計 (*) (D) + (E) + (F)					66,916	192,092	230	14,017	6,140	596,752	368,074	213,684	0	14,992	10,456	
開展 + 已完成					218,208	648,766	855	35,069	19,146	1,872,514	1,178,206	493,159	126,807	74,380	37,224	

Note (1) 此表中只包括公眾休憩用地，不包括私人休憩場地。

(2) 「需求主導」項目

(3) 項目1-21及23至25的細節有待落實，可能會在法定規劃及批地的批核過程中有所更改。

(4) 項目 11, 12, 21 及 28 純為保育項目，其餘項目則為重建項目，而重建項目17, 18, 27, 33, 34, 44 及 49則包括一些保育元素。

(5) 在此表中的項目，當項目中的所有住宅單位已售罄，所有商業及其他樓面（不包括車位及電單車車位）已售罄或大部份租出，該項目將視作已完成項目。

(6) 項目由前土發公司開展。

項目分類

+ 36 個由市建局開展的項目

+ 6 個由房協開展的項目

+ 2 個由前土發公司開展的項目

+ 7 個已完成的市建局項目

+ 0 個已完成的房協項目

+ 8 個已完成的市建局項目

共59個項目

規劃及批核
收購及居民搬遷
拆卸及招標
建造工程
銷售及租賃
完成

就重建工廈制定先導計劃

進度報告

I. 背景資料

1. 當局最近透過財政司司長 2012-13 年度的財政預算案，邀請市建局以先導計劃形式，推行工廈重建項目。此舉的目的，是針對縱使政府對活化工廈已推出支援措施，但本港老舊殘破、使用率偏低的工廈數目仍然與日俱增，而且因各種原因較少機會被私營機構重建。重建工廈可釋放土地作房屋及商業發展用途。市建局會透過先導計劃在兩年內開展一至兩個項目(市建局會在決定選址後再呈交財政司司長批核)。政府會在推行先導計劃後作出檢討，聽取公眾意見，以確定市建局日後在重建工廈方面的長遠承擔。
2. 西灣河街重建項目是至今市建局唯一涉及收購工廈的項目。市建局早於 2005 年已為有關項目制定收購政策，由香港房屋協會(房協)依循政策進行收購工作(房協根據與市建局簽訂的長期策略伙伴合作備忘錄，負責開展西灣河街項目)。其後，市建局於 2011 年從房協接手此項目，亦是依循之前制定的政策進行收購工作。

II. 收購政策及特惠津貼

3. 市建局現行就工業樓宇的收購政策摘錄如下：

市建局現行就工業樓宇的收購政策

	補償
自用業主	現有用途的市值交吉價 + 1 x 特惠津貼* + 額外現金津貼 (0.5 x 特惠津貼)
業主 (空置/出租物業)	現有用途的市值交吉價 + 額外現金津貼 (0.5 x 特惠津貼)
租客營運者	1 x 特惠津貼 + 額外現金津貼 (0.5 x 特惠津貼)

* 特惠津貼 = 地政總署就收地個案不時制定的政府特惠津貼

4. 上文所述市建局現行的收購政策，大致上依循政府收回工業樓宇的補償及特惠津貼政策。政府的有關政策摘錄如下：

政府收回土地的補償政策

	補償
自用業主	現有用途的市值交吉價 + 1 x 政府特惠津貼
業主 (空置/出租物業)	現有用途的市值交吉價
租客營運者	1 x 政府特惠津貼

5. 市建局在釐定現有用途的市值交吉價作收購用途時，一向會參考自願買方和自願賣方在公開市場可資比較物業的買賣成交價。

6. 政府特惠津貼是由根據立法會財務委員會批准的計算基準，由政府每年更新的每平方米金額，當中計及租客因搬遷到另一工廈所需進行的裝修工程期間涉及的租金津貼、搬遷費用、基本裝修成本、租用另一物業涉及的地產經紀佣金、搬遷涉及的律師費及釐印費。座落不同地區的受影響工業樓宇有不同的每平方米特惠津貼金額。地政總署實際支付的特惠津貼，是按照有關物業的室內佔用樓面面積計算。

經修訂的工業樓宇收購政策

7. 有鑑於若先導計劃成功推行，重建工廈將可能成為市建局的恆常工作，因此在接受邀請為重建工廈推行先導計劃後，市建局認為有需要檢討有關工廈的收購政策。
8. 根據 2005 年 9 月開展，至今仍在推行中的西灣河項目的經驗，以及參考工業樓宇近年在公開市場的買賣情況，市建局認為有需要制定更穩健的收購政策，以支持長遠重建工廈的工作。政府對工業樓宇進行收地，應該一如處理住宅及商業樓宇收地般，被視作未能以協議方式成功收購物業下的最後方案。
9. 為先導計劃制定更穩健的收購政策時，市建局考慮到在盡量以政府補償政策及市建局現行政策為參考基準的同時，亦需考慮為受影響業主及租客提供額外特惠津貼的充分理據。市建局認為當中涵蓋兩個不同範疇，包括為業主的物業業權計算特惠津貼，以及為佔用人的營運權計算特惠津貼。
10. 市建局考慮到工業樓宇業主需要購置另一個單位所引致的成本及支出，故在已修訂的特惠津貼政策下，會向業主提供 **1.5 x 政府特惠津貼**。假設工業樓宇的樓上單位的政府特惠津貼是每平方米 2,200 元（2011 年數字），1.5 x 政府特惠津貼相等於每平方米 3,300 元或每平方呎 300 元。市建局相信這個修訂足夠支付業

主在購買另一物業時所需的正常支出，包括：

- (a) 地產經紀佣金；
- (b) 釐印費；
- (c) 律師費；及
- (d) 雙份營運成本（包括過渡期的差餉、物業管理費、政府地租等）。

11. 在經修訂的特惠津貼政策下，市建局會向租客營運者提供稍高的特惠津貼，即 **2.5 x 政府特惠津貼**，以應付過渡期的業務需要，包括裝修另一租用物業所需時間。假設上文的每平方米 2,200 元政府特惠津貼同樣適用，租客營運者所得的特惠津貼為每平方呎 500 元。以分層工廈平均月租約每平方呎 10 至 12 元計算，經修訂的特惠津貼政策可協助租客營運者在租用另一物業時支付約 36 個月租金，以及其他搬遷涉及的費用如經紀佣金及釐印費等。
12. 根據經修訂的特惠津貼政策，自用業主將會獲得上述兩項特惠津貼的總和，即 4 x 政府特惠津貼。
13. 無論如何，若受影響工廈的合法營運者/佔用人選擇不接受上文所指 **2.5 x 政府特惠津貼** 的補償金額，亦可選擇根據證明屬實的業務紀錄就其營業損失申請補償。

用作計算特惠津貼的面積

14. 市建局在收購店舖/商業及住宅物業時，為確保評估物業市值及特惠津貼的計算準則一致，均採取實用面積而非室內佔用樓面面積（一般較實用面積少 3-5%）為計算準則。此原則亦會用作計算經修訂特惠津貼的基準。

15. 下表就政府收地的補償政策、市建局現行收購政策及經修訂的收購政策進行比較：

	政府 (收回土地)	市建局現行就工業樓宇的收購政策 (適用於西灣河街項目)	市建局就重建工廈先導計劃修訂的收購政策
自用業主	現有用途的市值交吉價 + 1 x 政府特惠津貼	現有用途的市值交吉價 + 1.5 x 政府特惠津貼	現有用途的市值交吉價 + 4 x 政府特惠津貼
租客營運者	1 x 政府特惠津貼	1.5 x 政府特惠津貼	2.5 x 政府特惠津貼
空置或出租物業業主	現有用途的市值交吉價	現有用途的市值交吉價 + 0.5 x 政府特惠津貼	現有用途的市值交吉價 + 1.5 x 政府特惠津貼

III. 工業樓宇內的住客

16. 近年來，非法使用工業樓宇內分契單位作住宅用途的情況激增。由於工業樓宇內可能仍有單位進行工業活動和用作儲存危險物品，住客時刻面對火警和其他工業意外的威脅。為了遏止這個日趨嚴重的問題，屋宇署嚴加執法，希望杜絕工業樓宇內的非法劏房。
17. 在重建工廈期間，市建局有可能遇上居於工廈內的住客。市建局與屋宇署持同一立場，在平衡為有需要人士提供適切援助之餘，不應容忍非法使用工廈。除了社會福利署為有特別需要人士提供體恤安置外，任何因屋宇署執法而遷出的住客，包括已申請公共出租房屋(公屋)並已在公屋總輪候冊的住戶，均不會獲提早編配公屋。

18. 市建局會為於凍結人口調查時登記的受影響住戶提供搬遷津貼。市建局正籌備有關的詳細安排。

IV. 政策適用

19. 上文所述的經修訂工業樓宇收購政策，以及處理住客的方式已獲市建局董事會批准。此政策將適用於預計在2012-13年度開展的先導計劃項目，但政策並不具追溯效力。

市區重建局
所有已完成項目的累計財務資料
(請參閱附錄三附頁四的註釋)

已完成項目數目

2001年至2010-11年度已完成項目	13
2011-12年度已完成項目	2
已完成項目總數	15

參考日期

	日期	中原城市領先指數 (1997年7月 = 100)		差餉物業估價署 住宅物業售價指數 (1999=100)	
		指數	自成立後 的變動比率	指數	自成立後 的變動比率
市建局成立	2001年5月	43.1	100%	80.5	100%
市建局開展首個項目	2002年1月	39.9	93%	74.1	92%
最後完成項目年份	2011-12	98.1	228%	184.6	229%

已完成項目的累計財務資料

	截至 2011 年 3 月 31 日 完成的 13 個項目	2011-12 年度 完成的兩個項目	截至 2012 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	10,556.8	451.2	11,008.0
總直接成本	(8,418.0)	(119.8)	(8,537.8)
盈餘 / (虧損)	2,138.8	331.4	2,470.2
政府豁免之地價	(380.0)	(3.0)	(383.0)
扣除豁免補地價後淨盈餘 / (虧損)	1,758.8	328.4	2,087.2

備註

在截至 2011 年 3 月 31 日止完成的 13 個項目中的其中 4 個項目，發展商及市建局現時持有商業樓面作出租用用途，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 2011-12 年度並無此類項目。於 2012 年 3 月 31 日，市建局在上述 4 個項目的商業樓面中估計應佔總值約為 31 億 1,700 萬元。

市區重建局
項目資料單張
(請參閱附錄三附頁四的註釋)

項目地址、名稱及參考欄目

地址:	灣仔皇后大道東
名稱:	Queen's Cube
參考欄目:	項目摘要第 50 項

地盤資料

面積 (平方米)	378
原有總樓面面積 (平方米)	1,806
樓宇數目	5

項目發展資料

總樓面面積 (平方米)	3,984
住宅單位	96
商業樓面 (平方米)	441
項目需時	9 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=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
市建局開展項目	2003年3月	33.5		61.2	
發出物業收購建議	2003年6月	31.4	100%	59.3	100%
項目協議	2007年2月	53.3	170%	96.6	162.9%
批地	2007年4月	54.3	173%	98.7	166.4%
銷售單位	2010年10月	85.2	271%	160.2	270.2%
項目完成年份	2011-12	98.1	312%	184.6	311%

財務資料

	\$ 港幣百萬元
總收益	416.2
總直接成本	(95.9)
盈餘 / (虧損)	320.3
政府豁免之地價	無
扣除豁免補地價後淨盈餘 / (虧損)	320.3

備註

市建局負責收購及拆卸工作。
發展商負責所有發展成本。
市建局收取前期款項，並在售樓收益超過某個水平後攤分售樓收益。

市區重建局
項目資料單張
(請參閱附錄三附頁四的註釋)

項目地址、名稱及參考欄目

地址: 紅磡必嘉圍
名稱: 御悅
參考欄目: 項目摘要第 51 項

地盤資料

面積 (平方米) 277
原有總樓面面積 (平方米) 834
樓宇數目 2

項目發展資料

總樓面面積 (平方米) 2,338
住宅單位 68
商業樓面 (平方米) 261
項目需時 9 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=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
市建局開展項目	2003年7月	31.7	58.4	
發出物業收購建議	2003年8月	31.7	58.6	100%
項目協議	2008年5月	71.3	126.4	216%
批地	2008年6月	72	126.6	216%
銷售單位	2012年2月	94	183.3	313%
項目完成年份	2011-12	98.1	184.6	315%

財務資料

	\$ 港幣百萬元
總收益	35.0
總直接成本	(23.9)
盈餘 / (虧損)	11.1
政府豁免之地價	(3.0)
扣除豁免補地價後淨盈餘 / (虧損)	8.1

備註

市建局負責收購及拆卸工作。
發展商負責所有發展成本。
市建局收取前期款項，並在售樓收益超過某個水平後攤分售樓收益。

項目資料單張註釋

1) 項目開展所屬財政年度

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

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

2) 項目完成日期/財政年度

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

3) 項目需時

由開展項目至項目完成的時間。

4) 總樓面面積

項目落成時的總樓面面積。

5) 收益

收益包括適用於不同項目的下列各項 —

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

6) 直接成本

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

7) 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。

8) 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。

9) 估計利息支出

估計利息支出並未計算在個別項目的業績之內。

— 完 —