

## 市區重建局

### 就立法會規劃地政及工程事務委員會 於 2007 年 4 月 23 日會議上的提問作出回應

- a) 在市區重建局（市建局）至今推出的項目中，個別已落成或進行中的項目的財務狀況（盈利 / 虧損）

市建局自成立至 2007 年 3 月 31 日止，已開展 23 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末前落成。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。有關項目的一覽表載於附件 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。有關市建局截至 2006 年 3 月 31 日的資產負債、收支及現金流量資料載於附件 B，以供參閱。然而，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。

- b) 在市建局與發展商 / 夥伴合作的項目中，預計各發展商 / 夥伴可取得的盈利

市建局並無該等敏感商業資料，而根據發展協議，市建局亦無權要求合作發展商 / 夥伴披露這些資料。況且，按照市場慣例，該等資料亦不會公開。我們曾參閱前土地發展公司（土發公司）的年報和立法會事務委員會關於土發公司的討論，並沒有發現土發公司過去曾公開個別項目的財務資料。

- c) 在個別重建項目公布前及落成後，有關地區的平均租金及平均地價比較

市建局未能提供有關地區的平均租金的資料，因為物業業主沒有責任向本局披露這些資料。就地價問題，由於市建局的重建項目的發展時間和地點，與政府賣

地計劃，及個別發展商因應修改地契而補地價的安排沒有關連，因此不能作出有意義的比較。

d) 各地盤在重建前後的總樓面面積比較

市建局多個項目在重建前後的總樓面面積比較載於附件 C。

e) 市建局的理想及未來工作計劃

市建局的理想是為香港締造優質和充滿朝氣的城市生活——創造一個處身於世界級城市的美好家園。

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，推行市區更新，並且悉心栽培我們的員工。

我們的工作重點：

- 加速重建發展，創造更美好的生活環境；
- 促進及鼓勵復修殘舊的樓宇，防止市區老化；
- 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；及
- 更新舊區，促進經濟，改善環境，造福社群。

市建局將繼續在《市區重建策略》界定的目標區內推行 4Rs 策略。

在未來 5 年，除非出現不能預見的情況，例如社會人士對市建局 4Rs 策略及現行工作方針的取態有所轉變，不然市建局將會按照《市區重建策略》的要求，以及本身的能力及財政資源，繼續推動現行的 39 個項目，包括較複雜的前土發公司項目如 H15 利東街、H19 士丹頓街 / 永利街及 K7 觀塘市中心項目，以及開展剩餘 3 個複雜的前土發公司項目：H18 卑利街 / 嘉咸街、K1 衙前圍村、K28 洗衣街，以及其他新的重建項目。

在樓宇復修方面，市建局將會繼續推行其首先拓展的樓宇復修計劃，其中包括物料資助計劃及貸款計劃，協助推動樓宇復修。除此之外，市建局亦為完成復修工程的大廈提供購買第三者責任保險的資助，並與 17 間銀行達成協議，為完成復修的單位提供優惠按揭。市建局亦將繼續為大廈業主立案法團提供技術意見及統籌服務。市建局的樓宇復修工作集中在多個地區，以製造群聚效應，令視覺效果更顯著，並與同區的重建發展、舊區活化及文物保育項目相輔相成。若果情況合適，市建局會為業主提供外牆顏色設計，改善整個地區的外觀；亦在服務區內與其他非政府團體緊密合作，共同推廣樓宇保養的文化。

截至 2006 年 12 月底，約有 285 幢樓宇共 23,900 個單位受惠於上述計劃。截至 2007 年 3 月底，有關計劃的支出預算約為港幣 1 億 1 千萬元（有關資料已在 4 月 23 日會議文件《市區重建局的工作》中提及。）

預計在未來 5 年，約有 850 幢樓宇共約 50,000 個單位會受惠於物料資助計劃及 / 或貸款計劃。

在文物保育方面，市建局開創新猷，將戰前唐樓翻修，劃作現代化用途；同時，在多個項目中保存街貌、社區活力及建築物的形態，當中特別是保育 H16 莊士敦道（嘉薈軒）4 幢唐樓、H15 利東街項目 3 幢唐樓、H18 卑利街 / 嘉咸街 4 幢唐樓、WC/001 茂蘿街 / 巴路士街 6 幢唐樓及 H05-026 石水渠街 / 慶雲街 8 幢唐樓。是香港迄今為止，任何一個機構所保留的唐樓之中最大的組群。

對於其他具有顯著歷史價值元素的項目，市建局在保育方面可以作出的貢獻，將相當視乎政府現時就文物建築保護政策所進行的檢討結果，以及現代樓宇建築和消防安全的要求應如何套用於舊建築物；同時，亦要顧及樓宇在保育後，可用作哪些可行的新用途。

市建局的舊區活化工作，主要目標是本局正在積極進行重建、復修及保育的地區，從而在同一目標區內綜合運用 4Rs 策略的四大元素，盡量發揮協同效應。

市建局將繼續與各政府部門及其他相關持份者緊密合作，例如區議會、社區團體及組織，這些持份者的投入和參與可確保市建局的活化工作受到歡迎，及切合地區人士及環境的需要。爲了取得預期效果，市建局需要所有相關人士及持份者的支持及合作，特別是他們就有關設施的資本開支，以及未來的保養和管理費用作出相應的承擔。

展望未來，市建局的目標是加強樓宇復修、舊區活化及文物保育方面的工作，以全面履行市建局的社會責任，當中超越了拆卸重建和居民補償的課題。這些沒有經濟回報的 3Rs 項目，將透過改善居住條件而帶動環境改善和協助維繫居民的社區網絡。爲此，市建局正擴展其社區服務隊，協助在收購前後受市建局項目影響的人士。

此外，市建局亦在多個重建項目中，預留空間作社區／商業用途。當設施完成後，有關地方將會出租予合適的組織或機構。在挑選該等租戶時，市建局會考慮社區的需要及訴求，以及政府就社會企業所制定的最新政策及承諾。

市建局進行的活化工作，包括了環境改善工作如設置行人專用區、街道設施、公眾藝術品、綠化街道、進行街道美化工程，以至舉辦街頭表演及社區活動，和在各個目標區出租地方予非政府團體及社會企業使用。

市建局已完成的舊區活化項目包括摩利臣街美化工程、上環坊多項社區活動、朗豪坊周圍的砵蘭街和奶路臣街街道美化工程及街頭嘉年華活動、油麻地碧街及廟街、大角咀角祥街、寶文街及好景街，以及荃灣河背街的街道美化工程。

尚待開展或正尋求政府部門支持的街道美化工程項目包括上環東街、荃灣眾安街、尖沙咀河內道、碧仙桃路及緬甸台，以及大角咀埃華街及福全街。

此外，市建局亦計劃在大角咀及深水埗，包括桂林街及北河街已開展項目一帶，進行街道美化工程及舊區活化項目，現正就初步建議向相關持份者及政府部門徵詢意見。目的是綜合運用 4Rs 策略的元素，美化及活化不同的「服務區」。

市區重建局  
2007 年 6 月

**31 個已開展項目進展**  
(包括房協開展的 8 個項目)

	項目編號	項目名稱	推行項目機構	項目詳情	進度
1.	H16	莊士敦道	市建局	住宅/零售發展，20,567 平方米總樓面面積，381 個住宅單位。共保育 5 幢歷史建築物。	- 工程進行中，預計 2007 年中完成
2.	K3	櫻桃街	市建局	住宅/零售發展，43,165 平方米總樓面面積，522 個住宅單位。	- 工程進行中，預計 2008 年底完成
3.	K26	福榮街/福華街	市建局	住宅/零售發展，12,662 平方米總樓面面積，155 個住宅單位，250 平方米公眾休憩用地。	- 工程進行中，預計 2008 年中完成
4.	K19	保安道/順寧道	市建局	住宅/零售發展，12,534 平方米總樓面面積，166 個住宅單位，250 平方米公眾休憩用地。	- 工程進行中，預計 2008 年初完成
5.	K27	新填地街	市建局	住宅/零售發展，4,921 平方米總樓面面積，85 個住宅單位。	- 工程進行中，預計 2007 年底完成
6.	H20	第一街/第二街	市建局	住宅/零售發展，38,954 平方米總樓面面積，470 個住宅單位，護理安老院，700 平方米公眾休憩用地。	- 工程進行中，預計 2008 年底完成
7.	H17	皇后大道東	市建局	住宅/零售發展，3,952 平方米總樓面面積，66 個住宅單位。	- 拆卸工程完成。 - 已於 2007 年初完成招標
8.	K30	洋松街/必發道	市建局	住宅/零售發展，10,327 平方米總樓面面積，192	- 工程進行中，預計 2009 年

	項目編號	項目名稱	推行項目機構	項目詳情	進度
				個住宅單位。	底完成
9.	K33	必嘉圍	市建局	住宅/零售發展，2,109 平方米總樓面面積，46 個住宅單位。	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 居民搬遷工作已完成</li> <li>- 正向法庭申請強制執行通道權事宜</li> </ul>
10.	H15	利東街/麥加力歌街	市建局	住宅/零售發展，84,355 平方米總樓面面積，包括總樓面面積 2,110 平方米的護理安老院，垃圾收集站，公廁。1,415 個住宅單位，550 平方米公眾休憩用地，共保育 3 幢歷史建築物。	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 正分期進行拆卸工程</li> </ul>
11.	H19	士丹頓街/永利街	市建局	住宅/零售發展，34,325 平方米總樓面面積，包括總樓面面積 150 平方米的公廁，519 個住宅單位，約 855 平方米公眾休憩用地。	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 發展計劃於 2003 年 3 月 21 日刊憲</li> <li>- 上訴法庭判決上訴人勝訴</li> <li>- 城規會已於 2007 年 6 月 15 日重新審聽上訴人提出反對，並決定把上訴人所擁有的地盤剔出土丹頓街項目的範圍。</li> </ul>
12.	H21	筲箕灣道	房協	住宅/零售發展，19,467 平方米總樓面面積，296 個住宅單位。	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 正進行居民搬遷工作</li> </ul>
13.	K25	保安道/懷惠道	房協	住宅/零售發展，23,382 平方米總樓面面積，包括 2,200 平方米總樓面面積的政府、團體及社區設施，384 個住宅單位。	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 正進行拆卸工程</li> </ul>

	項目編號	項目名稱	推行項目機構	項目詳情	進度
14.	K20	青山道/昌華街	房協	住宅/零售發展，8,910 平方米總樓面面積，149 個住宅單位。	- 正進行居民搬遷工作
15.	K21	青山道/元州街	房協	住宅/零售發展，23,482 平方米總樓面面積，356 個住宅單位，150 平方米公眾休憩用地。	- 正進行居民搬遷工作
16.	K22	元州街/福榮街	房協	住宅/零售發展，19,998 平方米總樓面面積，包括 2,200 平方米總樓面面積的政府、團體及社區設施，333 個住宅單位。150 平方米公眾休憩用地。	- 正進行居民搬遷工作
17.	K23	青山道/興華街	房協	住宅/零售發展，12,438 平方米總樓面面積，180 個住宅單位。	- 正進行居民搬遷工作
18.	K31	洋松街/松樹街	市建局	住宅/零售發展，19,584 平方米總樓面面積，251 個住宅單位。	- 於 2007 年初招標
19.	K32	杉樹街/晏架街	市建局	住宅/零售發展，20,700 平方米總樓面面積，314 個住宅單位。450 平方米公眾休憩用地。	- 正進行居民搬遷工作
20.- 21.	SSP/1/001 & 002	荔枝角道/桂林街 及醫局街	市建局	住宅/零售發展，30,106 平方米總樓面面積，420 個住宅單位，約 400 平方米公眾休憩用地。	- 發展計劃於 2006 年 6 月 20 日獲行政長官會同行政會議批核  - 正進行收購工作
22.	WC/001	茂蘿街/巴路士街	市建局	保留及重修 2,140 平方米現有空間作文化創意產業用途，約 300 平方米公眾休憩用地。	- 發展計劃於 2006 年 5 月 30 日獲行政長官會同行政會議批核



	項目編號	項目名稱	推行項目機構	項目詳情	進度
					- 正進行收購工作
23.	H14	西灣河街	房協	住宅/零售發展，5,791 平方米總樓面面積，88 個住宅單位。	- 正進行物業收購工作
24.	SYP/1/001	餘樂里/正街	市建局	住宅/零售發展，17,320 平方米總樓面面積，279 個住宅單位，約 1,100 平方米公眾休憩用地。	- 發展計劃於 2005 年 12 月 2 日刊憲 - 城市規劃委員會於 2006 年 11 月擴大項目範圍 - 正等待行政長官會同行政會議批核計劃
25.	TKT/2/001	福全街/杉樹街	市建局	住宅/零售發展，4,824 平方米總樓面面積，72 個住宅單位。	- 根據《市區重建局條例》第 24(4)條，於 2006 年 6 月獲房屋及規劃地政局局長授權進行項目 - 正進行收購工作
26.- 28.	SSP/1/003, 004 & 005	海壇街/桂林街及 北河街	市建局	住宅/零售發展，66,960 平方米總樓面面積，包括 2,200 平方米總樓面面積保留作政府、團體及社區設施，880 個住宅單位，約 1,500 平方米公眾休憩用地。	- 發展計劃涵蓋 3 個項目，於 2006 年 2 月 17 日刊憲 - 正等候批核發展計劃圖則
29.	K9	麥花臣室內場館	市建局	住宅/零售發展，24,663 平方米總樓面面積，包括 5,716 平方米的室內場館及青年中心，253 個住宅	- 於 2006 年 3 月與香港遊樂場協會達成協議展開重建

	項目編號	項目名稱	推行項目機構	項目詳情	進度
				單位。	- 正研究設計可行性
30.	H05-026	石水渠街/慶雲街	房協	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，約 220 平方米公眾休憩用地。	- 發展計劃於 2006 年 3 月 31 日刊憲 - 正等候批核發展計劃圖則
31.	K7	觀塘市中心	市建局	2,000 個住宅單位，199,780 平方米總樓面面積作商業用途，16,300 平方米作政府、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 - 5 月 17 日觀塘區議會一致贊成向城規會提交發展計劃圖則 - 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》5 章刊憲

市區重建局  
2007 年 6 月

## 綜合收支表

## CONSOLIDATED INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT

截至二零零六年三月三十一日  
止年度（以港元為單位）

for the year ended 31 March 2006  
(expressed in Hong Kong Dollars)

		Note	2006 \$'000	重列 Restated 2005 \$'000
營業額	Turnover	5(a)	2,765,917	4,936,401
直接成本	Direct costs	6	(702,347)	(2,128,501)
毛利	Gross profit		2,063,570	2,807,900
其他淨收入	Other income, net	5(b)	199,163	29,041
行政費用	Administrative expenses		(154,500)	(167,374)
其他營運費用	Other operating expenses		(37,086)	(25,941)
物業減值(準備)/撥回	(Provision for) / write back of impairment on properties		(494,536)	358,461
除所得稅前營運盈餘	Operating surplus before income tax	7	1,576,611	3,002,087
所得稅	Income tax expenses	8(a)	-	-
年度盈餘	Surplus for the year	9	1,576,611	3,002,087

第九十五頁至一百三十頁之  
附註乃本財務報表的一部份。

The notes on pages 95 to 130 form part of these  
financial statements.

# 綜合資產負債表

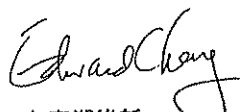
## CONSOLIDATED BALANCE SHEET

二零零六年三月三十一日 at 31 March 2006  
(以港元為單位) (expressed in Hong Kong Dollars)

			重列
		2006	Restated
	Note	\$'000	2005
			\$'000
<b>非流動資產</b>	<b>Non-current assets</b>		
租賃土地	Leasehold land	10 76,783	78,082
物業、機器及設備	Property, plant and equipment	11 57,456	60,905
已購入有待重建物業	Properties acquired pending redevelopment	12 10,558	10,551
發展中物業	Properties under development	13 2,639,022	1,908,501
共同控制發展項目	Jointly controlled development projects	15 486,807	606,023
樓宇復修貸款	Building rehabilitation loans	16 17,821	5,610
		<u>3,288,447</u>	<u>2,669,672</u>
<b>流動資產</b>	<b>Current assets</b>		
待售物業	Properties held for sale	17 269,298	278,646
樓宇復修貸款	Building rehabilitation loans	16 4,501	1,035
貿易及其他應收帳款	Trade and other receivables	42,269	9,716
現金及現金等價物	Cash and cash equivalents	18 <u>6,195,033</u>	<u>3,194,092</u>
		<u>6,511,101</u>	<u>3,483,489</u>
<b>總資產</b>	<b>Total assets</b>	<u>9,799,548</u>	<u>6,153,161</u>
<b>資金及儲備</b>	<b>Capital and reserves</b>		
資金	Capital	19 8,000,000	6,000,000
累積盈餘 / (虧損)	Accumulated surplus / (deficit)	1,552,746	(23,865)
		<u>9,552,746</u>	<u>5,976,135</u>
<b>流動負債</b>	<b>Current liabilities</b>		
貿易及其他應付帳款	Trade and other payables	<u>246,802</u>	<u>177,026</u>
<b>總資金、儲備及負債</b>	<b>Total capital, reserves and liabilities</b>	<u>9,799,548</u>	<u>6,153,161</u>

於二零零六年六月十九日經董事會批核

Approved by the Board  
on 19 June 2006

  
主席鄭維新  
Edward CHENG Wai-sun  
Chairman

  
行政總監 林中麟  
Billy LAM Chung-lun  
Managing Director

第九十五頁至一百三十頁之附註乃本財務報表的一部份。

The notes on pages 95 to 130 form part of these financial statements.

# 綜合現金流量表

## CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

截至二零零六年三月三十一日止年度 (以港元為單位) for the year ended 31 March 2006 (expressed in Hong Kong Dollars)

	Note	2006		重列 Restated 2005	
		\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
<b>營運活動現金流量</b>					
<b>Cash flows from operating activities</b>					
除所得稅前營運盈餘		1,576,611		3,002,087	
調整：					
利息收入		(182,455)		(11,607)	
折舊及攤銷		30,713		18,451	
出售物業、機器及設備虧損		11		43	
物業減值準備/(撥回)		494,536		(358,461)	
營運資金變動前營運盈餘		1,919,416		2,650,513	
共同控制發展項目減少/(增加)		124,722		(23,108)	
發展中物業增加		(1,243,583)		(174,219)	
樓宇復修貸款增加		(15,677)		(6,645)	
貿易及其他應收帳款減少/(增加)		754		(597)	
待售物業減少/(增加)		5,076		(9,565)	
貿易及其他應付帳款增加		64,271		100,629	
來自營運之現金		854,979		2,537,008	
利息收入		149,150		9,741	
支付利息		-		(336)	
來自營運活動之淨現金			1,004,129		2,546,413
<b>投資活動現金流量</b>					
<b>Cash flows from investing activities</b>					
購置物業、機器及設備		(3,189)		(3,881)	
出售物業、機器及設備收入		1		97	
用於投資活動之淨現金			(3,188)		(3,784)
<b>融資活動現金流量</b>					
<b>Cash flows from financing activities</b>					
資金增加	21	2,000,000		2,000,000	
無抵押銀行計息貸款減少	21	-		(1,355,000)	
來自融資活動之淨現金			2,000,000		645,000
<b>現金及現金等價物淨增加</b>			3,000,941		3,187,629
<b>Net increase in cash and cash equivalents</b>					
於年初的現金及現金等價物			3,194,092		6,463
<b>Cash and cash equivalents at the beginning of the year</b>					
於年末的現金及現金等價物	18		6,195,033		3,194,092
<b>Cash and cash equivalents at the end of the year</b>					

第九十五頁至一百三十頁之附註乃本財務報表的一部份。

The notes on pages 95 to 130 form part of these financial statements.

## 市建局已推出項目：重建前後的總樓面面積比較

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)
H16 (莊士敦道)	綜合發展區	1,970	7,640	20,567
K26 (福榮街)	住宅 (甲類)	1,384	5,129	12,662
K3 (櫻桃街)	綜合發展區	4,510	14,416	43,097
H17 (皇后大道東)	住宅 (甲類)	378	1,806	3,952
H20 (第一街)	綜合發展區	3,536	15,690	38,954
K19 (保安道)	住宅 (甲類)	1,394	4,898	12,511
K27 (新填地街)	住宅 (甲類)	535	2,411	4,921
H15 (利東街)	綜合發展區	8,900	36,534	79,697
K30 (必發道)	住宅 (甲類)	1,229	6,313	10,327
K33 (必嘉圍)	住宅 (甲類)	250	834	2,109
SSP/1/001-002 (荔枝角道)	綜合發展區	3,345	13,197	29,682
K31 (洋松街)	住宅 (甲類)	2,176	10,332	19,584
K32 (杉樹街)	住宅 (甲類)	2,300	11,802	20,700
TKT/2/001 (福全街)	住宅 (甲類)	536	4,071	4,824
K9 (麥花臣室內場館)	政府/機構/社區	2,400	2,788	24,663
K7 (觀塘市中心)	商業、住宅 (甲類)、休憩用地、政府/機構/社區、道路	53,500	105,124	401,250
H18 (卑利街)	綜合發展區	5,320	20,219	68,620
<b>總計*</b>			<b>263,204</b>	<b>798,120</b>

註： \* 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**45,088**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**12,300**平方米；

- 除了**K7**項目外（城規會仍未批核），此表只包括規劃大綱及/或總綱發展藍圖經批核的發展計劃（即發展規範已落實）

## 房協已推出項目：重建前後的總樓面面積比較

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)
<b>K20</b> (昌華街/順寧道)	住宅(甲類)	<b>990</b>	<b>5,935</b>	<b>8,910</b>
<b>K21</b> (青山道/元州街)	住宅(甲類)	<b>2,609</b>	<b>14,193</b>	<b>23,482</b>
<b>K22</b> (元州街/福榮街)	住宅(甲類)	<b>2,222</b>	<b>10,114</b>	<b>19,998</b>
<b>K23</b> (青山道/興華街)	住宅(甲類)	<b>1,382</b>	<b>8,286</b>	<b>12,438</b>
<b>K25</b> (保安道)	住宅(甲類)	<b>2,598</b>	<b>9,923</b>	<b>23,382</b>
<b>H14</b> (西灣河街)	住宅(甲類)	<b>712</b>	<b>3,796</b>	<b>5,791</b>
<b>H21</b> (筲箕灣道)	商/住	<b>1,890</b>	<b>9,834</b>	<b>19,467</b>
<b>總計#</b>			<b>62,081</b>	<b>113,468</b>

註：# 現時沒有政府/團體/社區用途的樓面，  
建議在重建後作政府/團體/社區用途的總樓面面積共**4,400**平方米；  
現時沒有休憩用地，建議重建後的休憩用地共**300**平方米。