

2009年6月23日
討論文件

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)的工作進展及其來年的工作計劃。

背景

2. 市建局於2001年5月成立，根據《市區重建局條例》推行市區更新工作。政府在2001年經諮詢公眾後公布了《市區重建策略》，為市建局的工作提供整體的政策指引。市建局採用四大業務策略(即「4Rs」策略)更新舊區及改善居民的居住環境。四大業務策略指重建失修樓宇、復修保養欠佳的樓宇、保育具有歷史和建築價值的建築物，以及活化舊區。

3. 市建局已順利開展土地發展公司(土發公司)已公布但尚未完成的全部25個項目－根據現行的《市區重建策略》，市建局須優先處理這些項目。由於已開展推行的項目複雜而且規模龐大，加上我們現正檢討《市區重建策略》，2009/10年度對市建局來說是一個整固期。我們認為，市建局在這個年度集中完成已開展的項目，避免啟動其他大規模及具爭議性的重建項目，是務實和合宜的做法。我們亦預期市建局未來數年會在樓宇復修和活化舊區的工作上加大力度，以配合發展局在提供優質城市生活環境方面的政策工作。

市建局的工作進展

4. 截至2008/09財政年度末，市建局已直接或透過與香港房屋協會(房協)合作開展35個重建項目(當中7個包含保育元素)及4個保育與活化項目。市建局現正保育57幢位於其項目範圍內的歷史建築物。市建局亦透過其樓宇復修計劃協助復修近500幢樓宇(超過38000個單位)，以及在不同地區推展地區活化工作。

5. 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 2008/09 年度的重要事項。

重要事項

復修

6. 市建局會繼續優化現有的樓宇復修計劃。在 2009 年 2 月，市建局與政府及房協攜手推出「樓宇更新大行動」。這項特別行動涵蓋多達 1 000 幢舊樓，旨在透過推廣樓宇復修來創造就業機會。市建局已撥出 1 億 5,000 萬港元來推行此行動。

重建

7. 隨著市建局在 2007/08 年度開展了前土發公司公布的 25 個重建項目中的最後 3 個項目，市建局已悉數開展所有前土發公司的項目，標誌著市建局在重建工作上一個重要的里程碑。

8. 觀塘市中心項目是市建局迄今所處理的重建項目中最大型的一個。在 2008 年 12 月，市建局已向項目範圍內 1 657 個住宅及非住宅物業業權的擁有人提出收購建議，而自住業主在收購建議有效間接納市建局建議的比率，更是歷史新高。市建局亦已答允優先讓物業單位被收購的自住業主，在重建項目完成後返回該項目範圍內居住。

保育

9. 在保育方面，市建局公布了一套有關唐樓的保育策略，其中訂定了一系列方案，適用於具不同文物價值的唐樓。在 2008 年 9 月，市建局開展了兩個分別位於上海街／亞皆老街和太子道西／園藝街的保育項目。這兩個群組的戰前騎樓建築均甚具文物價值及活化再用的潛力。

10. 市建局正積極推展其他保育項目，以配合其互相協調的四大業務策略。市建局必定會權衡資源分配方面的優先次序，同時兼顧樓宇在保育後的潛力，以所帶來的收益應付長遠的維修保養開支。

活化

11. 市建局會繼續在其項目範圍一帶進行街道美化工

程，特別是在灣仔區。市建局與由灣仔區議會副主席擔任主席的「活化灣仔舊區專責委員會」攜手合作，以灣仔太原街作為試點，為該處部分小販攤檔提供適當的電力供應和搭建帳篷。市建局會在進一步蒐集持份者與公眾的意見後，才敲定這些裝置的設計。此外，市建局現正研究在灣仔和上環闢建文物徑的建議。

12. 為加強社區關係，市建局在其主要行動區成立了 6 個分區諮詢委員會，讓來自不同背景的市民可就更新項目的規劃向市建局提供意見。市建局亦設立了 6 隊社區服務隊，向受其項目影響的居民提供輔導和意見。

《市區重建策略》檢討

13. 發展局在 2008 年 7 月展開《市區重建策略》的全面檢討工作，預期需時兩年完成。市建局一直協助政府進行有關檢討，並撥款委聘政策研究顧問和公眾參與顧問。

14. 我們現已完成《市區重建策略》檢討中的「構想」階段，並已展開「公眾參與」階段。我們會籌辦大型公眾參與活動，讓公眾討論共同選定的主要課題，從而為香港市區更新的未來路向建立廣泛共識。我們會致力透過公開和具透明度的公眾參與過程落實這個目標，並會不時向發展事務委員會匯報檢討的進展情況。

市建局的工作計劃

15. 財政司司長已批准市建局在 2009/10 至 2013/14 年度的業務綱領及 2009/10 年度的業務計劃。考慮到 2009/10 年度是市建局的整固期及避免預先影響《市區重建策略》檢討的結果之大前題下，該 5 年期業務綱領包括 39 項繼續推展的重建項目及只有 15 項新的重建項目會在未來 5 年推展；4 項繼續推展的保育項目；1 項惠及約 1000 幢舊樓的復修計劃，以及在市建局行動區內推行的活化工作。

16. 根據 2009/10 年度的業務計劃，市建局打算開展數個新的較小規模的重建項目；推出兩項自願保育騎樓建築的計劃；透過聯同發展局和房協一起推行的「樓宇更新大行動」，加強現有的樓宇復修計劃；以及繼續落實地區美化與

活化工作。

17. 市建局工作計劃的詳情載於市建局文件第 IV 部(見附件)。

財政狀況

18. 截至 2009 年 3 月 31 日，市建局的資產淨值為 99 億元。市建局在 2008/09 年度錄得 45 億元的淨經營虧損，主要是由於為觀塘市中心重建項目撥備 40 億元。

19. 市建局已表示，由於在保育、活化及復修方面的承擔有所增加，而這類項目不會帶來財政盈餘，故要達到收支平衡會日益困難。鑑於推行觀塘市中心項目所需開支極為龐大，與重建項目有關的財政風險亦較以前為高。

20. 市建局預計需要透過向銀行借貸及發行債券等方式向外融資，才可在未來 5 年推行其市區更新計劃。為了作好準備，市建局已向標準普爾尋求機構信貸評級，並已獲評為「AA+」級別。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

2009 年 6 月

市區重建局 2008/09 年度的工作
及 2009/10 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 2009 年 3 月 31 日止的工作，以及 2009/10 年度的業務計劃。

II. 背景資料

2. 2008/09 年度是市建局投入運作的第七個年度，本局繼續依循政府在 2001 年 11 月公布的《市區重建策略》中訂定的規範工作。市建局運用綜合的四大業務策略，以推動重建發展、文物保育、樓宇復修及舊區活化計劃，全部取得重大進展。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。除了進行現有工作外，市建局亦為政府為期兩年的《市區重建策略》檢討向發展局提供支援。該項檢討工作由 2008 年 7 月開展，現正在順利進行中。

III. 市建局在 2008/09 年度的工作

重建及保育項目

2008 年 4 月 1 日至 2009 年 3 月 31 日

3. 去年，市建局繼續重建及保育的工作。在 2008/09 年度，市建局開展了兩個新的保育項目；繼續 3 個已開展項目的規劃工作，該 3 個項目的收購建議尚待進行；繼續就自成立起，即 2001/02 年度開展的 15 個重建及保育項目進行物業收購、居民搬遷及安置工作。在 2008/09 年度，其中 1 個項目的收地申請已獲批准，居民搬遷工作亦已完成。在年內正進行物業收購、居民搬遷及安置工作的項目中，超過 80 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 180 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。

4. 年內，市建局為旺角麥花臣室內場館項目、大角咀杉樹街/晏架街項目及紅磡必嘉圍項目批出合作發展合約。

2001年5月至2009年3月31日

由前土發公司開展而尚在進行的項目

5. 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 6 個項目已於早年落成，全部單位及商業樓面已售罄或租出。在 2008/09 年度，市建局繼續推展其他 4 個項目，其中 3 個項目正在不同的施工階段，餘下 1 個項目正在售樓階段。整體來說，預計全部 10 個項目可提供超過 6,200 個新單位、約 238,900 平方米商業樓面面積、約 1,100 間酒店房間、超過 20,100 平方米政府/團體/社區設施及約 11,200 平方米休憩用地。

由市建局推行的重建項目

6. 市建局自成立至 2009 年 3 月 31 日，共直接推行了 31 個重建項目，當中包括在 2008/09 年度推出的兩個保育項目，其中 30 個項目初步定於 2009 至 2021 年落成。按照現有計劃，預計此 31 個項目竣工時可提供約 9,200 個新的住宅單位和 235,900 平方米商業樓面面積。此外，這些項目亦會提供約 29,600 平方米政府/團體/社區設施；126,200 平方米土地作其他用途，如交通設施、文化及創意產業用地、寫字樓及酒店；以及 24,900 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。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、超過12,800平方米的商業樓面面積、超過4,800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個重建項目之外，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。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。

個別項目的詳情和進度

8. 總括來說，市建局自2001年成立以來至2009年3月31日，已開展或繼續推行45個重建項目及4個保育項目，提供超過17,000個新單位、約490,000平方米商業樓面面積、約55,000平方米政府/團體/社區設施及約37,000平方米休憩用地。
9. 下列項目詳情及現時進度見於附錄：
 - (a) 市建局截至2009年3月31日推出的31個項目；
 - (b) 房協截至2009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

10. 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。在已踏入收地及搬遷階段的項目中，已接納收購建議的業主約 87%。由於在餘下 13% 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。
11. 然而，市建局仍會不斷優化其政策和程序，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 2008/09 年度，市建局：
 - (a) 擴展住宅單位認購意向安排至其他項目，包括觀塘市中心項目（該項安排讓住宅物業自住業主有機會購置同一重建項目內新落成的住宅單位，以便遷回原來地區居住。）；
 - (b) 為卑利街/嘉咸街項目內的新鮮食品店作出特別安排，讓有關店舖可以臨時及永久搬遷至項目範圍內的 3 個地盤繼續經營。這些店舖和項目地盤周圍的街市繼續運作，可保持該區的活力和地方特色；及
 - (c) 為太子道西/園藝街保育項目推出地區特色商店安排－花店及校服店，確認該等店舖為區內地方特色、歷史及共同回憶的一部分。

文物保育

12. 在灣仔，市建局現正進行茂蘿街／巴路士街舊區保育暨活化項目；以及與房協合作，性質相類似的石水渠街／慶雲街項目。另外在灣仔的 3 個重建項目中，亦包含重要的文物保育元素：在莊士敦道落成的重建項目中，保留 5 幢戰前建築；於正在進行的太原街項目

中，以主體保育方式保留灣仔街市大樓；以及在利東街重建項目中，保留 3 幢戰前唐樓。在中西區，市建局現正管理經保育的西港城，並正進行 3 個涵蓋保育元素的重建項目，包括卑利街/嘉咸街、士丹頓街/永利街及餘樂里/正街項目。在黃大仙衙前圍村項目中，本局亦會在以保育為主題的公園內，保育村內的門樓、石匾，廟宇及多間村屋。

13. 另外，為回應行政長官 2007/08 年度的施政報告，市建局委託了顧問專家，就戰前騎樓建築進行研究。在考慮過這些建築的文物價值、實際問題及進行活化再用的潛質後，市建局於 2008 年 3 月公布有關的保育策略，因應樓宇不同程度的文物價值，提出多種保育形式。其後，市建局於 2008 年 9 月在旺角啓動兩項保育暨活化項目，保育上海街/亞皆老街及太子道西/園藝街兩組群共 10 幢具顯著文物價值及活化再用潛質的戰前唐樓。該兩個項目的發展計劃圖則正根據《城市規劃條例》進行規劃程序。
14. 除了管理西港城外，市建局亦在 5 個已落成項目中完成保育 5 幢樓宇。這 6 幢樓宇，連同上文提及市建局尚在進行的項目中保育的 51 幢建築，市建局在上述項目落成後，將可保育不少於 57 幢樓宇及多項歷史文物。市建局亦已為另外 8 幢在保育策略中被評定為文物價值相對較低但仍具相當保育價值的廣州式騎樓建築，擬備保育工作計劃，作為新的自願收購及自願修葺的試驗計劃。市建局會視乎兩個試驗計劃的成效，再製訂其他在保育策略中被評級唐樓的保育計劃。
15. 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。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，確保可以在回應市民的訴求，善用資源，樓宇在保育後可供公眾人士作的活化再利用用途，長遠保養維修以及營運成本各方面取得平衡。

樓宇復修

16. 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。自 2003 年起，本局推出了 3 項計劃。

物料資助計劃

17. 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。市建局在已成立業主立案法團的住宅或綜合用途樓宇，邀請已收到法定維修令的業主參加是項計劃。
18. 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

19. 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

20. 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。

樓宇更新大行動

21. 2009 年 2 月，政府宣布推行「樓宇更新大行動」，透過推動樓宇復修以創造就業機會，本局迅即表示支持，同意撥款 1 億 5 千萬元，以及提供技術支援，在市建局的計劃區內開展是項行動。市建局與房協、發展局及屋宇署全力合作，落實計劃細節。2009 年 5 月，本局與政府簽訂合作備忘錄，並於同年 6 月正式啓動計劃。
22. 市建局在其 2009/10 至 2013/14 年度的業務綱領之中，已預留約港幣 4 億 2 千 5 百萬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。
23. 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 490 幢樓宇，共約 38,100 個單位的業主受惠。截至 2009 年 5 月，市建局所有有關計劃的支出約共港幣 2 億 4 千萬元。
24. 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

25. 在 2008/09 年度，市建局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，並繼續現正進行活化項目的設計及工程。為了令有關活化項目可以配合社區的訴求，本局透過區議會得到社區鼎力支持。此外，本局亦跟有關政府部門如路政署、運輸署、康樂及文化事務署緊密合作，推動活化工作。
26. 年內，市建局繼續在荃灣、大角咀及深水埗多個重建及復修項目附近進行街道活化工程。在旺角，本局正製備設計圖，改善麥花臣室內場館及洗衣街項目之間的奶路臣街路段，以及鄰近地區的道路。
27. 市建局繼續與發展局、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。為了活化及改善交加街/太原街及機利臣街現有的露天市集，市建局以試驗性質為小販攤檔提供電力供應，現更計劃以試驗性質為攤檔安裝帳篷。本局會視乎持份者的反應，再決定是否進一步推行是項計劃。此外，本局亦就文物徑進行了研究，現建議為一條文物徑的重要文物點安裝特別照明及牌匾。年內，本局推行公私營機構合作計劃，邀請社區建議活化灣仔舊區計劃。本局已評估收到的建議，並交由專責委員會及灣仔區議會考慮。
28. 此外，市建局在上環亦有多個活化項目，東街的改善工程於 2008 年底已大致完成，以貫連早前活化的上環坊與最近美化的荷李活道。此外，市建局亦開始準備一項地區改善計劃，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

29. 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。市建局在年內繼

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、教育機構、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。

30. 為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 2008/09 年度，市建局召開了 18 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，市建局代表出席了不少於 30 次區議會及其轄下委員會的會議，確保各區區議會充分了解其區內項目的進展，以及在可行範圍內，將各區議會的建議納入本局的項目計劃中。
31. 2008 年，是香港有系統地進行市區更新工作的 20 周年。為配合發展局為期兩年的《市區重建策略》檢討工作，本局舉辦一連串以「邁向市區更新 3.0」為主題的活動，當中包括舉行展覽、研討會、刊登報章宣傳及印製特刊，為社區提供平台以回顧過去、了解現在及展望將來。
32. 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。
33. 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 2008/09 年度，社區服務隊曾經為大約 490 宗個案的居民提供援助，而自 2002/03 年度起計，約有 1,770 宗受助個案。

IV. 未來計劃

34. 市建局在擬備 2009/10 年度的第 8 個周年業務計劃及 2009/10 年度至 2013/14 年度的 5 年業務綱領時，是以下列事項為基礎。
35. 2008 年 7 月，發展局局長宣布為 2001 年公布的《市區重建策略》進行為期兩年的檢討，市建局將會積極協助，並提供財政及人力支援。
36. 自 2008 年下半年開始，香港經濟（包括金融及地產市場）受到環球金融危機影響，亦已經及正在影響各行各業，包括市建局。
37. 2008 年 9 月，市建局以發展計劃形式推行兩個項目，保育兩組群各 10 幢戰前廣州式騎樓建築。
38. 2008 年 12 月，市建局向觀塘市中心項目共 1,657 個住宅及非住宅業權的業主發出收購建議。
39. 2009 年 2 月，財政司司長宣布 10 億元的「樓宇更新大行動」，以進一步協助復修樓宇及創造就業機會，市建局自願參與，並撥款 1 億 5 千萬元支持是項計劃。
40. 2009 年 3 月，財政司司長批准市建局 2009 至 2014 年度第 8 個業務綱領及 2009/10 年度的業務計劃。

2009 年 4 月至 2010 年 3 月

41. 第 8 份業務綱領承接之前的業務綱領，並考慮過 2008/09 年度發生的事項，涵蓋 58 個重建項目，包括 4 個在土發公司時期已經開展的項目、截至 2009 年 3 月 31 日開展並正在進行的 35 個重建項目和 4 個保育暨活化項目（包括與房協合作的項目），以及

15 個新的重建及保育項目。在 2009/10 年度，市建局仍然優先處理從前土發公司接手的 25 個項目。其中 1 個項目已落成，所有單位亦已售罄。此外，市建局亦會因應規劃及其他需要而開展一些新的重建項目。

42. 2009 年 4 月 1 日，市建局優化其物料資助計劃，除了放寬申請資格以協助更多舊樓業主參與是項計劃，亦提高資助金額。
43. 2009 年 5 月 4 日，市建局為灣仔利東街/麥加力歌街項目招標。今年稍後，本局可能會為其他項目邀請發展商提交發展意向書及招標。
44. 2009 年 5 月 11 日，市建局宣布其環境可持續發展政策。5 月 22 日，本局以此為題舉辦研討會，邀請來自英國、法國、美國及本港的專家演說有關課題，出席者眾，包括發展局局長及環境局局長。
45. 2009 年 5 月 26 日，財政司司長宣布新一輪紓困措施，當中包括為「樓宇更新大行動」增加撥款 10 億元，以推動樓宇復修，增加就業機會。市建局已為此計劃撥款 1 億 5 千萬元，亦將會繼續與發展局、屋宇署及房協緊密合作，共同推動是項計劃。
46. 2009 年 5 月 29 日，市建局在馬頭角新山道/炮仗街開展新的重建項目。
47. 在 2009/10 年度，市建局的工作計劃還包括繼續積極支援發展局進行《市區重建策略》的檢討工作。在這方面，市建局已協助發展局：
 - (a) 委託顧問公司就 6 個亞洲城市進行市區更新政策研究，協助安排政府的市區重建策略檢討督導委員會、市建局的市區重建策略檢討委員會及分區諮詢委員會成員就有關研究到東京及上海考察；
 - (b) 委託另一家顧問公司舉辦一連串公眾參與活動，當中包括一些創新意念，如開設「匯意坊」，以及贊助商業電台節目，以接觸市民大眾；及

(c) 為兩個重建項目的社會影響評估進行「跟進研究」。

V. 財務事宜

48. 截至 2009 年 3 月 31 日，市建局的資產淨值為港幣 99 億元，當中包括政府注資共 100 億元，以及從營運得來的累積虧損港幣 1 億元。市建局於 2008/09 年度錄得約港幣 45 億元的淨營運虧損。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 日成立時虧損	(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	2,077,601
2008/09	<u>(4,524,265)</u>
於 2009 年 3 月 31 日的總累積虧損：	<u>(135,207)</u>

49. 市建局於 2008/09 年度錄得營運虧損，主要是由於為觀塘市中心項目作出虧損撥備。截至 2009 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基金公平值共為港幣 77 億元，應計項目及預計重建項目所需收購及收地成本為港幣 170 億元。在 2008/09 的財政年度，本局並無借貸。

50. 市建局從項目中錄得的任何盈餘，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。

51. 市建局截至 2009 年 3 月 31 日的詳細財務資料將載於本局 2008/09 年度的年報及已審核賬目之內，有關報告將於 2009 年 10 月提交立法會省覽。市建局截至 2009 年 3 月 31 日已開展的所有 49 個項目的

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有一個達此階段。

52. 雖然上段提及的 7 個已竣工項目總體來說為市建局帶來約港幣 15 億元的盈餘，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。市建局預計，在 2009 至 2014 年度業務綱領內所列項目，所需的總開支約為港幣 202 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。
53. 在重建項目中，包括市建局歷來最大規模的觀塘市中心重建項目。本局於 2008 年 12 月 29 日向該項目全部約 1,657 個業權的業主發出收購建議，需要一筆龐大款項收購全部業權。本局需要數年時間，方可批出此項目的合作發展合約，取回有關成本。
54. 此外，市建局最近推出了保育多幢戰前唐樓的新計劃，亦正在擴展樓宇復修項目，以及街道及休憩用地的活化工程。
55. 因此，本局在經批核的業務綱領中預計，在未來 5 年推行 4Rs 項目時須向外尋求融資，例如在 2009/10 年度起向銀行借貸及發行債券。為此，本局尋求評級機構評級，亦很高興本局的長期信貸評級在 2008 年 12 月獲標準普爾評為 AA+。
56. 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

57. 市建局的工作在 2008/09 年度繼續取得重大進展。當中包括觀塘市中心項目的發展計劃圖則及總綱發展藍圖獲得批核、向該項目所有業主發出收購建議並獲得極大部分業主接受，特別是住宅自住業主；在旺角開展兩個項目，保育 20 幢戰前唐樓；與發展局、屋宇署及房協合作推行「樓宇更新大行動」，以復修樓宇及創造就業機會；在活化灣仔舊區專責委員會的領導下，首次以地區為本的方式活化灣仔；支援發展局為現行的《市區重建策略》進行檢討工作；以及取得標準普爾的 AA+ 評級。
58. 總括來說，市建局正繼續致力推行財政自給、環境可持續發展及綜合平衡的市區更新計劃，務求在困難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
2009 年 6 月

市建局項目摘要

附錄

項目名稱	發展名稱	項目地盤資料				項目發展資料						備註	截至2009年5月31日的進度
		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)		
1-31 - 市建局截至 2009年 3月31日推行的項目													
1 * #	旺角上海街/亞皆老街	1128	3630	14	170	3377	0	0	3,377	0	0	其他用途包括與周邊地區兼容而又與民生有關、傳統飲食及商業用途	項目於2008年9月19日刊憲公布開展發展計劃圖則於2009年4月獲城規會批核，同年5月起進行公眾諮詢
2 * #	旺角太子道西/圍藝街	1440	4334	10	40	6126	0	0	6126	0	0	其他用途包括與周邊地區兼容的教育、娛樂、文化及商業用途將提供額外逃生通道及經改善的公眾通道	項目於2008年9月19日刊憲公布開展發展計劃圖則於2009年4月獲城規會批核，同年5月起進行公眾諮詢
3 *	大角咀晏架街/福全街	726	3348	6	257	6534	0	6534	0	0	0	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草圖尚待行政長官會同行政會議批核
4 *	馬頭角浙江街/下鄉道	928	5226	5	270	8352	116	1392	0	0	0		發展局局長已於 2008年7月7日授權市建局進行項目正進行收購工作
5 *	馬頭角北帝街/木廠街	776	3772	5	253	6984	92	1164	0	0	0		發展局局長已於 2008年7月7日授權市建局進行項目正進行收購工作
6 *	旺角洗衣街	2465	14434	14	498	22185	196	8241	0	0	0		項目於2007年12月21日宣布開展正進行收購工作
7 * #	黃大仙衙前圍村	4637	2051	36	154	37097	580	2319	0	0	1400		項目於2007年10月2日宣布開展正進行收購工作正進行交吉物業的拆卸工程
8 * #	上環卑利街/嘉咸街	5320	20219	37	823	68300	293	45940	0	1290	1000	政府/團體/社區設施包括 1,290平方米作多用途活動會堂；商業樓面面積包括270平方米作社會企業用途及 8,950平方米作 182個酒店房間	城規會於2009年1月批核經修訂的總綱發展藍圖正進行收購工作
9 *	觀塘市中心	53500	96104	24	4829	401250	1980	111780	114560	14300	13400	其他用途是 16,700平方米作公共交通交匯處、65,860 平方米作寫字樓、32,000平方米作酒店 政府/團體/社區設施包括在發展區(一)的 6,200 平方米觀塘賽馬會健康院	項目於2007年3月30日刊憲公布開展行政長官會同行政會議於 2008年7月16日批核兩份發展計劃圖則城規會都會計劃小組委員會於 2008年12月5日批核月華街總綱發展藍圖 2008年12月29日發出物業收購建議 城規會都會計劃小組委員會於2009年1月23日批核主地盤總綱發展藍圖於2009年3月30日收購建議的有效期屆滿前，共有1,088個物業業權業主接受建議（總業權數目為1,657個） 地政總署於2009年5月7日發出月華街地盤的初步基本條款建議書
10	旺角葵花臣室內場館	2400	2788	1	0	24768	254	2443	0	5619	0	政府/團體/社區設施為室內場館及青年中心	預計建造工程於2012年中竣工 已完成拆卸工程
11 * 12 * 13 *	深水埗海壇街/桂林街及北河街	7440	25344	37	1233	59580	784	9930	0	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正進行收購工作
14 *	大角咀福全街/杉樹街	560	4071	3	270	5040	72	840	0	0	0		正進行居民搬遷工作 於2008年10月14日發出初步基本條款建議書
15 * #	西營盤餘樂里/正街	2156	4140	14	270	16464	270	245	0	0	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 正進行居民搬遷工作
16 * #	灣仔茂蘿街/巴路士街	780	2687	5	122	2140	0	0	2140	0	300	其他用途包括文化及商業用途	於2008年8月完成居民搬遷工作 城規會於2009年2月批核按照《城市規劃條例》第16條的規定而遞交的規劃許可申請書
17 * 18 *	深水埗荔枝角道/桂林街及醫局街	3330	13197	17	551	29538	384	4925	0	0	580	兩個項目合併為一 商業樓面面積包括 405平方米作社會企業用途	城規會於2008年1月批核總綱發展藍圖 正進行居民搬遷工作 正進行交吉物業的拆卸工程 地政總署於2008年12月9日發出初步基本條款建議書
19	大角咀杉樹街/晏架街	2328	11802	12	520	20952	304	3492	0	0	450		預計建造工程於2012年初竣工
20	大角咀洋松街/松樹街	2195	10332	12	594	19710	377	3285	0	0	0	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
21 #	灣仔利東街/麥加利歌街	8220	36534	52	1611	79697	1212	11749	0	2112	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、垃圾收集站及公廁	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 授權道路工程於2009年4月30日刊憲 於2009年5月4日為項目合作發展合約招標
22	紅磡必嘉圍	277	834	2	9	2316	67	238	0	0	0		已批出合作發展合約 預計建造工程於2011年底竣工
23	大角咀洋松街/必發道	1229	6313	7	280	10363	182	1148	0	0	0		建造工程於2009年3月竣工 正進行售樓
24 * #	中西區士丹頓街/永利街	3563	6272	24	288	11771	133	3375	0	0	920		於2009年2月向城規會呈交經修訂的總綱發展藍圖 正進行收購工作
25	灣仔皇后大道東	378	1806	5	25	3984	96	441	0	0	0		預計建造工程於2010年初竣工
26	西營盤第一街/第二街	3536	15690	30	777	38178	488	3919	0	2197	700	商業樓面包括政府/團體/社區設施作護理安老院	預計建造工程於2009年底竣工
27	深水埗保安道/順寧道	1394	4898	8	327	12534	166	2083	0	0	251		建造工程於2008年4月竣工 正進行售樓
28	旺角新填地街	535	2411	4	122	4921	85	802	0	0	0		正出售貨尾單位
29	大角咀櫻桃街	4510	14416	33	1020	43231	522	4916	0	1849	0	政府/團體/社區設施作護理安老院	建造工程於2009年2月竣工 正進行售樓
30	深水埗福榮街/福華街	1384	5129	8	246	12453	173	2075	0	0	255		建造工程於2008年11月竣工 正進行售樓
31 ^ #	灣仔莊士敦道	1970	7640	21	333	20567	381	2600	0	0	0		項目於2008/09年度完成
小計 (A)		119105	329422	446	15892	978412	9207	235876	126203	29567	24856		

市建局項目摘要

項目名稱	發展名稱	項目地盤資料				項目發展資料						備註	截至2009年5月31日的進度	
		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)			
32-39 - 房協截至 2009 年 3 月 31 日推行的項目														
32 * #	灣仔石水渠街/慶雲街	藍屋	906	1706	9	67	1706	0	0	1706	0	0	按照「活化歷史建築伙伴計劃」的精神及條件實施 其他用途包括教育、娛樂、福利或訪客用途	正進行收地工作
33 *	筲箕灣西灣河街		712	3796	2	21	5791	88	631	0	0	0		正進行收購工作
34 *	深水埗青山道/昌華街		1000	5935	10	158	9000	149	1500	0	0	0		正進行拆卸工程
35 *	深水埗青山道/元州街		2609	14193	22	496	23482	356	3914	0	0	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	333	1133	0	2200	150	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	0	0	0		正進行拆卸工程
38	筲箕灣筲箕灣道		1870	9834	17	400	19606	292	2717	0	0	0		正進行建造工程
39	深水埗保安道/懷惠道		2592	9923	19	528	21219	326	891		2648	0	政府/團體/社區設施作護理安老院	正進行建造工程
小計 (B)			13293	63787	112	2376	113240	1724	12859	1706	4848	300		
40-49 - 由前土發公司開展而尚在進行的項目														
40	荃灣楊屋道	御凱	7230	NA	0	0	44404	256	17373	0	0	0		建造工程於2009年1月竣工 正進行售樓
41	尖沙咀河內道	K11	8299	27309	20	220	102625	345	31209	25816	0	1219	其他用途為 384 個酒店房間	建造工程於2009年1月竣工
42	荃灣市中心	萬景峰	20300	56851	22	7119	134185	1466	23221	0	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
43 #	灣仔灣仔道/太原街	尚翹峰	6308	12555	31	975	62310	904	3441	0	5254	0	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6月20日獲城規會批核 地盤C正進行部份拆卸工程 預計地盤C的建造工程將於2009年中展開並於2012年底竣工
44 ^	堅尼地城加惠民道	怡峰	728	NA	0	0	7280	89	0	0	0	0		項目於 2007/08 年度完成
45 ^	上環皇后街	帝后華庭	7964	25792	50	648	66233	1148	400	0	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 2007/08 年度完成
46 ^	堅尼地城新海旁	泓都	6075	24808	15	1683	62904	1182	0	0	0	2300		項目於 2007/08 年度完成
47 ^	油麻地窩打老道/雲南里	窩打老道 8 號	3869	6610	19	444	32012	576	0	0	0	1650		項目於 2007/08 年度完成
48 ^	旺角亞皆老街/上海街	朗豪坊	11976	40810	58	2603	167414	0	160866	0	6548	1100	商業樓面面積包括 41,933 平方米作 686 個酒店房間、65,793 平方米作寫字樓、53,140 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 2005/06 年度完成
49 ^	旺角廣鋪街	百利達廣場	1607	4190	10	272	15160	272	2414	0	0	0		項目於 2005/06 年度完成
小計 (C)			74356	198925	225	13964	694527	6238	238924	25816	20136	11169		
總計 (A) + (B) + (C)			206754	592134	783	32232	1786179	17169	487659	153725	54551	36325		

Note ^ 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。

* 項目 1 至 9, 11 至 18, 24 及 32 至 37 的詳情尚待確實，於法定的收地過程、規劃及批地過程及批出合作發展合約前均可能有所更改。

項目 1, 2, 16 及 32 純為保育項目，其他 45 個項目全為重建項目，項目 7, 8, 15, 21, 24, 31 及 43 則蘊含保育元素。