

討論文件

2011年6月28日

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)的工作進展及其來年的工作計劃。

背景

2. 市建局在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年經諮詢公眾後首次公布《市區重建策略》，為市建局的工作提供整體的政策指引。

3. 在2008年7月至2010年7月期間，發展局進行了為期兩年，一共三個階段(即「構想」階段、「公眾參與」階段和「建立共識」階段)的廣泛公眾諮詢，以檢討《市區重建策略》，目的是回應市民大眾對市區更新不斷轉變的訴求。至2010年年底，社會在大部分議題上建立了廣泛共識。

4. 在二零一零至一一年的《施政報告》，行政長官宣布政府已修訂《市區重建策略》文本作公眾諮詢，並特別提到會在新的《市區重建策略》下開展一些新措施。有關諮詢在2010年年底完成，而新的《市區重建策略》已在2011年2月24日公布。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。

市建局的工作進展

5. 在2010-11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40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，並接手實施前土地發展公司已開展的10個重建項目。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。市建局亦通過其樓宇復修計劃協助復修逾 520 幢樓宇(涵蓋約 40 000 個單位)(不包括截至 2011 年 3 月底在「樓宇更新大行動」下獲協助的 350 幢樓宇)，以及在不同地區推展地區活化工作。

6. 附件載有市建局文件，當中第 III 部載述市建局 2010-11 年度的工作詳情。下文第 7 至 13 段重點匯報市建局 2010-11 年度的重要事項。

重要事項

復修

7. 在 2010-11 年度，市建局與政府及房協繼續合作，推行「樓宇更新大行動」。「樓宇更新大行動」最初為一項特別措施，目的是通過推廣樓宇復修來創造就業機會。政府推出 25 億元¹的「樓宇更新大行動」，旨在提供津貼及一站式技術支援，協助破舊樓宇的業主進行維修及保養工程。財務委員會在 2009 至 2010 年間批出總數達 22 億元的撥款，作為政府在計劃下的分擔款額，而其餘 3 億元則由市建局和房協平均分擔。截至 2011 年 3 月底，市建局正為更新行動下約 980 幢樓宇的業主提供支援，當中 350 幢樓宇已完成復修工程，其餘 630 幢的復修工程正在進行中。

8. 屋宇署、市建局和房協一直以津貼和貸款的形式提供各項財政支援計劃，協助有需要的樓宇業主保養及維修其樓宇。為進一步利便樓宇業主復修自己的物業，我們已就這些計劃進行檢討，務求簡化及整合有關安排，並同時探討優化各項計劃的條款和細則的空間，以求為樓宇業主帶來更大的裨益和方便。在 2011 年 4 月 1 日，現有由市建局和房協提供的五個財政支援計劃已合併成一個單一計劃，名為「樓宇維修綜合支援計劃」(支援計劃)。支援計劃的統一申請條件及條款與細則適用於全港所有樓宇，並由市建局及房協共同管理。樓宇業主現只需填妥一套申請表格，即可通過單一介面獲得多方面的支援。

¹ 為協助在第二輪「樓宇更新大行動」中合資格目標樓宇進行維修工程，財政司司長在二零一一至一二年度《預算案演辭》中建議為「樓宇更新大行動」再增撥 10 億元。

重建

9. 在 2010 年 1 月馬頭圍道發生塌樓事件後，市建局採取即時行動，在馬頭圍道塌樓地盤及毗鄰的馬頭圍道和春田街樓宇開展重建項目，以處理受影響樓宇的失修情況及紓解受影響居民的困境。在上訴委員會(市區重建局條例)駁回兩宗並無放棄的上訴及確認發展局局長作出的進行有關項目的授權決定後，市建局在 2011 年 5 月 30 日向受此項目影響的業主發出收購建議。

10. 在 2011 年 3 月 25 日，市建局亦分別在深水埗福榮街和九龍城北帝街／新山道開展了兩個重建項目。由於這兩個項目在 2011 年 2 月 24 日政府公布新的《市區重建策略》後才開展，兩個項目的合資格業主均可選擇參加「樓換樓」計劃。

保育

11. 在保育方面，市建局在 2010 年 12 月就茂蘿街／巴路士街保育與活化項目的營運進行招標，並在 2011 年 4 月把有關營運項目批予香港藝術中心。另外，對於選擇遷離位於石水渠街／慶雲街的「藍屋」建築群的住戶，市建局亦協助政府處理有關的賠償安排。

活化

12. 市建局繼續推展中環街市活化項目。市建局成立「城中綠洲社區諮詢委員會」，以便為這個「城中綠洲」的未來用途提供意見。該委員會已完成督導街市大樓的全面結構勘察工作及在全港進行公眾參與活動(公眾參與活動旨在蒐集社區人士對街市大樓的未來用途的意向)。

13. 為鼓勵公眾持續參與這項活化工作的設計過程，市建局委聘了四間建築顧問公司，根據早前公眾參與活動所蒐集的意見，為活化街市大樓創作實體三維概念設計模型，並舉行為期一個月的巡迴展覽，以蒐集公眾對這些設計的反應。

新《市區重建策略》下的新措施

14. 我們很高興在此匯報，市建局已就新《市區重建策略》下的新措施作出迅速回應。主要新措施的實施進度如下：

(i) 「樓換樓」計劃

市建局在 2011 年 3 月 21 日公布「樓換樓」計劃的實施詳情。就市建局於新《市區重建策略》公布後開展的重建項目，受影響業主可選擇參加「樓換樓」計劃。市建局會在啟德發展區已預留用地啟動「樓換樓」計劃，用地在完成發展後可提供最多 1 000 個中小型單位。市建局計劃在 2012 年接收部分已預留啟德用地的地盤。

(ii) 在重建中的「促進者」角色

市建局在 2011 年 4 月 18 日公布其在市區重建中執行新的「促進者」角色的框架。在過程中，市建局只應擔當統籌者的角色，以保持該局的公信力和中立地位。市建局建議在 2011 年 7 月接受有關重建申請。

(iii) 「需求主導」的重建模式

市建局在 2011 年 5 月 31 日公布「需求主導」重建模式的執行框架。在這個模式下，市建局可回應已集合指定百分比業權的大廈業主建議聯合出售其地段以進行重建的申請。市建局建議在 2011 年 7 月至 10 月期間接受首輪申請。

(iv) 市區更新地區諮詢平台(「諮詢平台」)

首個「諮詢平台」已於 2011 年 6 月初在九龍城區設立。市建局委派代表出任「諮詢平台」的成員，以支援「諮詢平台」為九龍城區勾劃市區更新藍圖提供意見。九龍城區的「諮詢平台」已於 2011 年 6 月 13 日舉行首次會議。

(v) 市區更新信託基金(信託基金)

為提供穩定和獨立的財政來源，以落實新《市區重建策略》下預計推展的各項措施(包括委聘社區服務隊)，市建局會向信託基金注資 5 億元。信託基金會提供撥款，以資助有關的公眾參與活動、社會影響

評估及各項由「諮詢平台」推行的規劃及相關研究、為日後受市建局執行的重建項目影響的居民提供援助和意見的社區服務隊的支出，以及支持由參與在市區更新範圍內進行文物保育和地區活化的非政府機構及其他持份者申請，並按個案批核的項目。當局現正着手成立信託基金及一家負責營運信託基金的獨立擔保有限公司。

市建局未來的工作計劃

15. 財政司司長已在 2011 年 2 月批准市建局在 2011-12 至 2015-16 年度的業務綱領及 2011-12 年度的業務計劃。有別於之前兩個業務綱領(當時《市區重建策略》檢討仍在進行中，而市建局正處於整固期)，市建局來年的工作會採取更積極及多元化的模式，尤其是在「重建」和「復修」兩個範疇，以便更好地配合政府在新《市區重建策略》下的市區更新政策。

16. 來年，視乎失修樓宇業主的反應，市建局除繼續自行提出開展重建項目外，亦會致力進行一個或兩個「需求主導」的重建項目，以及一個或兩個由市建局擔當促進者的重建項目。

17. 在樓宇復修方面，市建局會通過在市區設立「市建一站通」資源中心，加強其在樓宇復修方面的工作，以配合新的《市區重建策略》。首個「市建一站通」位於大角咀，預定於 2011 年年底啟用。「市建一站通」將會是提供市區重建和樓宇復修資訊的資源中心。為加強樓宇復修工作，市建局已為 5 年期業務綱領預留超過 13 億元，以應付擴大樓宇復修計劃的開支。市建局計劃分兩階段擴大其樓宇復修工作的地區範圍，首階段在 2013-14 年度擴大至覆蓋整個九龍區，並在 2015-16 年度覆蓋全港各區。

18. 市建局來年的工作計劃詳載於市建局文件第 IV 部(見附件)。

財政狀況及資料披露

19. 截至 2011 年 3 月 31 日，市建局的資產淨值為 192 億元。市建局在 2010-11 年度錄得 22 億元的淨營運盈餘，主要來自兩個重建項目在年內房地產市道暢旺時進行招標，因而獲得前期款項，這 2 個項目分別是大角咀福全街／杉樹街項目及西營盤第三街／餘樂里／正街項目。與 2009-10 年度的 70 億元比較，本年度的淨營運盈餘減少了 48 億元。

20. 市建局估計總共需要約 200 億元的款額(不包括一般營運費用)，以應付 2011-12 至 2015-16 年度業務綱領內全部項目所需的開支。為確保其有充足款項應付工作計劃所需開支，市建局推出中期債券發行計劃，並在 2009 年 7 月發行了 15 億元的債券。政府會繼續密切監察市建局的財政狀況。

21. 因應委員的要求並為提高其透明度和問責性，市建局同意披露其個別已完成項目的財務資料，並在 2010 年 6 月首次公開 8 個市建局已完成項目的財務資料。在 2011 年已完成的 5 個項目的財務資料載於市建局文件附錄 II(見附件)。

發展局
2011 年 6 月

市區重建局 2010-11 年度的工作 及 2011-12 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 2011 年 3 月 31 日止的工作，以及 2011-12 年度的業務計劃。

II. 背景資料

2. 2010-11 年度是市建局投入運作的第 9 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》中訂定的規範推展工作。此外，政府在完成兩年的檢討工作後，已於 2011 年 2 月公布新的《市區重建策略》。市建局已作出準備，因應新策略訂定的方針調整工作重點。
3. 年內，市建局根據新《市區重建策略》的指引，已調整其 4 大業務策略（重建發展、樓宇復修、文物保育及舊區活化），以重建發展和樓宇復修作為其兩大核心業務，並把工作重點放在重建及復修上。就此，市建局大幅增加復修樓宇的數目，改善及整合與發展局、屋宇署及香港房屋協會（房協）合作的樓宇復修計劃，並同時繼續推展正在進行的活化及保育工作。
4. 除了進行現有工作及調整工作策略外，市建局亦繼續就政府為期兩年的《市區重建策略》檢討向發展局積極提供支援，並作好準備，執行新的《市區重建策略》。該項就 2001 年公布的《市區重建策略》進行檢討的工作在 2008 年 7 月開展，至 2010 年年底完成。

III. 市建局在 2010-11 年度的工作

重建項目

2010 年 4 月 1 日至 2011 年 3 月 31 日

5. 在 2010-11 年度，市建局開展了兩個新的重建項目；就一個已開展的項目繼續進行規劃工作(此項目尚待作出收購)；及繼續就早年開展的 13 個重建及保育項目進行物業收購、居民搬遷及安置工作。在 2010-11 年度，其中 5 個項目的收地申請已獲批准，另外 1 個項目的居民搬遷工作亦已完成。在年內受收購影響的人士當中，超過 185 個租戶已獲安置在香港房屋委員會（房委）及房協的公屋單位，另外 497 個住宅及店舖租戶則接受了現金補償。此外，約 214 名住宅及非住宅業主亦接受了現金補償。市建局現正繼續為其餘受市建局項目影響的住宅及非住宅業主及租客，提供安置安排或現金補償。
6. 年內，市建局為大角咀福全街/杉樹街項目及西營盤第三街/餘樂里/正街兩個項目透過投標，批出合作發展協議。在有關的合作發展協議中，市建局指定在該兩個項目的落成單位中，一定數目須為小型單位，即每個單位面積不超過 500 平方呎。

2001 年 5 月至 2011 年 3 月 31 日

由前土地發展公司開展而尚在進行中的項目

7. 市建局成立時，接手前土地發展公司（土發公司）開展的 10 個尚在進行的重建項目。其中 6 個項目已於早年落成，所有有關單位及商業樓面已售罄或租出。另有兩個項目亦已於 2010-11 年度落成，分別是荃灣的萬景峯及御凱，全部單位已售罄，所有商業樓面亦已租出。就剩餘兩個項目，其中尖沙咀河內道名鑄正根據「業主參與計劃」進行售樓，其商業樓面及酒店已租出，並現正營業。市建局現正與參與業主商討攤分及處理項目貨尾單位的安排。尚翹峰最後一期，當中包含保育灣仔街市外牆工作，現正在施工中。整體來說，從土發公司接手的 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 21,300 平方米政府/團體/社區設施及約 11,200 平方米休憩用地。

由市建局推行的項目

8. 市建局自成立至 2011 年 3 月 31 日，直接推行了共 37 個重建及保育項目，當中包括前土發公司於 1998 年宣布的 25 個項目、截至 2010 年 3 月 31 日根據《市區重建局條例》開展的 10 個重建項目，以及在 2010-11 年度開展的兩個重建項目。而 32 個尚在進行的重建及保育項目，預計將於 2011 至 2023 年相繼落成。當中 5 個剛完成的項目共提供約 1,000 個新住宅單位，以及超過 8,700 平方米的商業樓面。按照現時計劃，32 個尚在進行的項目竣工時可提供超過 9,700 個新住宅單位和約 228,000 平方米商業樓面面積。此外，該 37 個項目亦會提供約 48,000 平方米政府/團體/社區設施；超過 100,000 平方米土地作其他用途，如文化及創意產業用地、寫字樓及酒店；以及約 26,000 平方米休憩用地，為當區居民及社區帶來裨益。

與香港房屋協會合作推行的項目

9. 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，已開展了 7 個重建項目，其中 5 個位於深水埗，兩個位於筲箕灣。根據雙方協議安排，房協已完成其中 6 個項目的收購及居民搬遷工作。當居民搬遷完成後，房協亦會負責地盤的發展工程。截至現時為止，兩個項目已動工。工程完成後，預計上述 7 個項目可提供超過 1,600 個新單位、超過 13,300 平方米的商業樓面面積、約 4,800 平方米政府/團體/社區設施及 300 平方米休憩用地。

個別項目的詳情和進度

10. 總括來說，市建局自 2001 年成立以來，截至 2011 年 3 月 31 日，已開展或繼續推行了 50 個重建項目及 4 個保育項目，並已完成其中 13 個項目。上述 54 個項目共提供約 19,000 個新單位、約 490,000 平方米商業樓面面積、約 74,000 平方米政府/團體/社區設施、超過 126,000 平方米土地作其他用途（包括寫字樓和酒店），以及超過 37,000 平方米休憩用

地。同時，市建局已透過安置居民，或提供補償讓居民購買或租用新的居所，改善了約 34,000 名居民的生活質素。

11. **附錄一**載列了下列項目詳情及現時進度：

- (a) 市建局截至 2011 年 3 月 31 日推出的 37 個重建及保育項目；
- (b) 房協替市建局推展的 7 個重建項目；及
- (c) 由前土發公司開展的 10 個重建項目。

物業收購政策

12. 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，另加若干津貼以鼓勵業主接受收購建議。住宅物業的自住業主會獲發自置居所津貼，金額等同同區一間假設樓齡為 7 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平均約 87%。由於在餘下 13% 的業權中，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。

13. 然而，市建局仍會不斷優化其政策和程序，尋求適當的平衡，既可恰如其分地回應受影響居民（包括特殊情況的居民）的需要，亦符合可持續推行市區更新計劃的需要。故此，在 2010-11 年度，市建局優化其補償政策，幫助被業主逼遷的租戶，以及有經濟困難的出租住宅長者業主。此外，市建局更推出「樓換樓」計劃，作為給住宅自住業主的現金補償以外的選擇。由於安排「樓換樓」的用意不是要提高補償水平，故選擇「樓換樓」的住宅自住業主必須在市建局進行首輪物業收購時，接受按「7 年樓」呎價計算的現金補償金額，才可選擇「樓換樓」。之後，他們便可選擇購買在原址重建的樓宇中最低的 5 層或 8 層的單位，或啓德發展區的單位（啓德發展區將提供 1,000 個中小型單位）。市建局將會製備初步的樓宇

平面圖，以及參照市建局發出收購建議時的同區呎價釐定原址「樓換樓」單位的單一呎價供業主參考。業主選擇「樓換樓」安排時，若新單位的樓價高於業主可獲得的現金補償，業主須補回差價；若新單位的樓價低於業主可獲得的現金補償，業主繳付新單位樓價後可取回餘下的現金補償差額。上述 3 項優化措施均適用於政府在 2011 年 2 月 24 日公布的新《市區重建策略》之後開展的項目，首批適用的項目是市建局於 2011 年 3 月開展的兩個項目。

14. 如有需要，市建局亦會推出特別措施處理特殊情況。例如，在 2010 年 1 月馬頭圍道塌樓慘劇發生後，市建局迅即在 2010 年 2 月啓動馬頭圍道/春田街項目，重建附近兩排舊樓。在考慮到項目的特殊情況、居民的生活環境惡劣，以及居民在塌樓事件後的心理負擔，市建局在開展項目建議採取特別措施，盡快補償自住業主及安置租戶，消除他們的憂慮。市建局的特別措施包括緊急安置 46 個直接受影響的住宅租戶往公共房屋，並向 95 個同類租戶提供特惠津貼。市建局的迅速行動及特別措施獲受影響居民及公眾人士歡迎，而前線員工同心合力協助受影響居民，亦於 2010 年 11 月獲得申訴專員公署頒發嘉許獎。此外，市建局作出特別安排，讓受影響的店舖經營者在重建後重返項目範圍內營業。繼上訴委員會駁回兩個針對發展局局長授權進行此項目而提出的上訴後，市建局已於 2011 年 5 月 30 日向此項目業主發出收購建議。
15. 在市建局計劃將士丹頓街/永利街項目 A 地盤剔出重建範圍的建議取得公眾人士支持後，市建局為已在 2003 年 3 月凍結人口調查中已登記的租客，制定特別措施。若這批租客本身有經濟困難並需要協助以改善生活環境，而其業主又不願將物業售予市建局，市建局會安置他們於市建局在德輔道西 466 號順成大廈的安置單位，或提供改善家居環境津貼。此外，市建局亦在永利街為成功收購的物業進行復修工程，並協助不願出售業權的業主保養其物業。

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及推廣業權分散的住宅物業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民的居住質素、延長樓宇的可使用年期。因此，新的《市區重建策略》訂明市建局應以樓宇維修為兩大核心業務之一，本局對此深表歡迎。現時，市建局的復修工作主要涵蓋九龍部分地區及香港島的服務區，而其他地區則由房協負責。

物料資助計劃及樓宇復修貸款計劃

17. 自 2003 年起，市建局在其樓宇復修計劃服務區內提供了多項樓宇復修支援計劃，幫助解決樓宇老化的問題，從而改善區內的建築環境，亦提高區內居民的居住質素。截至 2011 年 3 月 31 日止，市建局透過物料資助計劃及樓宇復修貸款計劃，在服務區內共為 520 多幢樓宇涵蓋約 40,000 個單位的業主提供了協助，當中包括在 2010-11 年度，協助復修 19 幢樓宇約 3,700 個單位。

樓宇更新大行動

18. 市建局在政府的「樓宇更新大行動」中，協助了前所未有的大量樓宇業主。截至 2011 年 3 月底，市建局為超過 980 幢樓宇共超過 40,000 個單位提供財務及技術支援，協助他們復修樓宇。在 2009-10 年度，約有 50 幢樓宇已完成復修工程。在 2010-11 年度，再有 300 幢樓宇完成復修工程，另有約 630 幢樓宇的復修工程仍在進行中。「樓宇更新大行動」（市建局是其中一個推行機構）大大提高了業主對復修樓宇的認識，並協助創造就業機會。此外，市建局亦積極與房協、屋宇署及廉政專員公署合作製訂及實施持續的改善措施，包括就恰當的招標程序制訂指引及舉辦簡介會，令業界的作業環境更健康，令所有持份者特別是樓宇業主受惠。

綜合樓宇維修計劃

19. 在 2010-11 年度，市建局與房協設立了「樓宇維修一站通」熱線，方便樓宇業主申請市建局、屋宇署及房協提供的所有樓宇復修計劃。
20. 為進一步方便業主申請不同的樓宇復修計劃，政府、市建局及房協研究整合後兩者提供的 5 項財務資助計劃。完成檢討後，市建局及房協已修訂、簡化及統一兩家機構提供的 5 個樓宇復修資助計劃，整合為一項綜合支援計劃，採用同一套申請表格。該表格亦適用於政府提供的兩個資助及貸款計劃。

強制驗樓計劃及強制驗窗計劃

21. 為推行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，政府於 2010 年 2 月提交《2010 年建築物（修訂）條例草案》予立法會審議。市建局歡迎是項條例草案，並正與發展局、屋宇署及房協合作，製訂有關計劃的詳情、擬備有關計劃提供的津貼和協助框架，以及參與法案委員會現時就立法的討論，以便由現時的樓宇復修三方夥伴(即屋宇署、市建局和房協)推行有關計劃，當有關條例草案獲得通過及正式生效時，市建局將會在其服務區內，為業主提供財政資助及技術支援，以協助他們遵守有關法定要求，以及成立業主立案法團。

樓宇復修服務大幅增長

22. 在 2010-11 年度，市建局在樓宇復修方面的服務大幅增長，共協助復修了約 320 幢樓宇，當中市建局本身兩個資助計劃佔 19 幢，「樓宇更新大行動」佔 300 幢，為眾多的居民改善生活質素。與 2009-10 年度復修的 90 幢樓宇比較，本年度經市建局協助復修的樓宇增加了 230 幢或 250%。
23. 展望未來，市建局已根據新《市區重建策略》的指引，製訂計劃加強樓宇復修方面的工作，逐步接管全港的樓宇復修工作。

樓宇外牆顏色設計

24. 除了鼓勵業主妥善維修保養其樓宇外，市建局更為樓宇及樓宇群組提供外牆顏色設計，美化樓宇及鄰近地區的環境。

文物保育

25. 市建局現正推行 4 個文物保育項目，兩個在旺角，兩個在灣仔。
26. 在旺角，市建局正繼續為保育太子道西及上海街兩組共 10 幢戰前唐樓群進行業權收購。
27. 在灣仔，市建局繼續進行茂蘿街／巴路士街舊區保育暨活化項目，現正進行結構及地基鞏固工程，隨後會進行維修及活化再用。2011 年 4 月 15 日，市建局批出項目的主營運合約，當維修工程竣工後，即會將項目活化為「藝術社區」。在灣仔的石水渠街／慶雲街，市建局協助政府補償選擇遷出「藍屋」的居民。「藍屋建築群」當中包括一級及二級歷史建築物。在「活化歷史建築伙伴計劃」下，政府將會把建築群移交予獲選的非政府機構活化再用。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，分別為在莊士敦道已落成的重建項目中經保育的 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的灣仔街市大樓；以及在利東街重建項目中，保育 3 幢戰前唐樓。
28. 在中西區，市建局現正營運經保育的西港城，並正進行兩個涵蓋保育文物元素的重建項目，包括保育卑利街／嘉咸街項目 3 幢唐樓及永和號雜貨店的外牆及餘樂里／正街項目內的 4 幢唐樓。
29. 在黃大仙衙前圍村項目中，市建局亦會在以保育為主題的公園內，保育村內的門樓、石牌匾，廟宇及多間村屋的結構。
30. 總括來說，除了西港城外，市建局在 6 個重建項目及 4 個保育項目中共保育超過 60 幢樓宇及多項歷史文

物。

舊區活化

31. 年內，市建局的舊區活化工作取得良好進展。
32. 在旺角，市建局就蒐集持份者對活化 5 條主題街道，完成了公眾意見調查，並與區議員及政府部門就改善街道的設計原則上達成協議。第一期工程（涵蓋花墟及金魚街）計劃於 2012 年 8 月底前動工。
33. 在大角咀，市建局大致上完成櫟樹街的活化工程，而大角咀迴旋處大型休憩用地的建造工程亦正進行中。大角咀其他地區的街道改善工程的初步設計已大致上完成，並已呈交有關政府部門提供意見。
34. 在中西區，市建局決定分階段發展卑利街/嘉咸街項目，以維持鄰近街市市集的活力，市建局將地盤 B 的新鮮食品店遷往地盤 A 及 C 的地舖，令地盤 B 可進行首階段重建工程。此外，市建局又在市集舉辦抽獎活動，成功為街市市集增加約 10% 顧客。上述兩項新嘗試大受顧客、小販及店主歡迎。在「城中綠洲」項目中，公眾人士對市建局就中環街市未來用途及「城中綠洲」設計的諮詢工作均反應良好。百子里活化項目進展順利，預計年底前可完成首階段工程，以紀念 1911 年辛亥革命的 100 周年。
35. 在灣仔，市建局繼續支援發展局活化灣仔舊區，除了為交加街/太原街現有的露天市集提供安全的電力供應，亦為兩間廟宇提供特別照明裝置。

社區參與

36. 市建局充份了解良好社區關係的重要性和積極性，所以一直與社區保持接觸，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。市建局與居民團體、業務經營者、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

份者建立互相體諒的關係，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。

37. 為推行上述社區參與的工作，市建局在主要行動區（包括荃灣、深水埗、灣仔、中西區、油尖旺、觀塘及九龍城）成立了 7 個分區諮詢委員會。委員會成員包括區議員、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，可以在各有關範疇直接獲得適切的意見。在 2010-11 年度，市建局共召開了 15 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。市建局亦成立了「城中綠洲社區諮詢委員會」，主要就中環街市的未來用途及所需活化工程的公眾參與事宜提供建議。此外，市建局代表出席了不少於 56 次區議會及其轄下委員會的會議，確保各區區議會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市建局的項目計劃中。
38. 在 2010-11 年度，市建局董事會主席、行政總監及其他高級管理層人員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。
39. 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。實質的援助方式包括：在簽訂買賣合約時，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，為市建局/房協項目中有特別需要的居民，就不同的問題提供輔導和意見。在 2010-11 年度，社區服務隊曾經為大約 161 宗個案的居民提供援助，而自 2002-03 年度起計，約有 2,731 宗受助個案。

市區更新探知館

40. 此外，市建局亦自 2009 年 8 月起設立市區更新探知

館，提供一個教育平台，讓學生及公眾人士可以深入了解本港市區更新的特色、挑戰及成就。在 2010-11 年度，共有逾 7,000 人曾參觀市建局的探知館。

《市區重建策略》檢討

41. 在 2010-11 年度，市建局繼續積極為發展局提供財政及技術支援，以協助政府進行及完成為期兩年的《市區重建策略》檢討，而新的《市區重建策略》已於 2011 年 2 月 24 日正式公布。有關支援主要包括 —
- (a) 在《市區重建策略》檢討工作中，委託並提供資料予顧問進行研究及調查，包括一項樓宇狀況調查；
 - (b) 出資進行公眾諮詢，包括設立《市區重建策略》檢討網頁、印製小冊子、設立「市區更新匯意坊」、舉辦各類公眾參與活動及委聘有關顧問；
 - (c) 出資進行伙伴合作計劃；
 - (d) 在有需要時為發展局提供技術支援，協助檢討過程中就各項政策建議的正反考慮及可行性作出研究。

IV. 未來計劃

42. 市建局在擬備 2011-12 年度的第 10 份周年業務計劃及 2011-12 年度至 2015-16 年度的 5 年業務綱領時，是以下列事項為基礎。
43. 年內，本地的物業市場繼續其上升趨勢，惟在財政司司長宣布多項措施及最近銀行連番加息之後，升勢有所緩和。
44. 2010 年 10 月，行政長官在 2010-11 年度的《施政報告》中宣布多項關乎民生的新措施，其中有關政府整體房屋政策的部分與市建局工作息息相關，包括市

區更新策略、可持續建築環境、監察銷售樓宇、中小型單位供應及樓宇安全。

45. 2011年2月23日，財政司司長宣布為原先撥款25億元的「樓宇更新大行動」增撥10億元。
46. 2011年2月24日，政府公布新的《市區重建策略》。在4R業務策略（重建發展、樓宇復修、文物保育及舊區活化）中，訂明重建和復修為市建局的兩大核心業務。新的《市區重建策略》亦涵蓋多項新措施，市建局除了可自行提出開展重建項目，亦可以「促進者」角色向業主提供顧問服務，以及開展業主需求主導的重建項目。此外，「市區更新地區諮詢平台」及「市區更新信託基金」亦會按新策略成立。
47. 2011年3月，財政司司長批准市建局2011至2016年度第10份業務綱領及2011-12年度的業務計劃，兩者均符合新的《市區重建策略》的指引。

2011年4月至2012年3月

48. 第10份業務綱領承接之前的業務綱領，市建局在擬備時亦已考慮2010-11年度發生的事項，特別是行政長官2010-11年度的施政報告、財政司司長2011年的財政預算及政府於2011年2月公布的《市區重建策略》中的新措施。
49. 因此，市建局會優先處理正在進行的工作，以及籌備新《市區重建策略》內的新措施。其中，重建發展及復修樓宇均是市建局的兩大核心業務。
50. 第十份業務綱領共涵蓋51個重建及保育項目－

由土發公司開展而尚在進行的重建項目	2
由市建局開展而尚在進行的重建項目	28
由市建局開展而尚在進行的保育項目	4
由房協開展而尚在進行的重建項目	7

總數

51

51. 除了上述 51 個重建及保育項目之外，市建局亦準備每年加入一至兩個業主需求主導的重建項目及一至兩個由市建局擔當「促進者」角色的重建項目，惟須視乎是否收到符合資格的業主提出申請，以及市建局是否有足夠資源推行項目。
52. 在第 10 份業務綱領，市建局計劃大幅加強其在樓宇復修方面的角色、責任及覆蓋範圍。由於新的《市區重建策略》訂明樓宇復修是市建局兩大核心業務之一，就此，市建局在 2011-12 年度至 2015-16 年度的 5 年業務綱領內撥款超過 13 億元以進一步推行各項樓宇復修計劃，目標是於市建局的樓宇復修服務區內為約 2,660 幢樓宇共約 89,000 個單位提供協助。未來若有需要，市建局亦會考慮為有關計劃增撥資源。此外，預計在市建局的服務區內，將另有約 930 幢樓宇或約 45,200 個單位會在同一時間受惠於「樓宇更新大行動」，其中 630 幢樓宇已完成復修，另有 300 幢樓宇將會進行復修工作。
53. 同一時間，市建局亦正繼續推行多項已開展的保育及活化工程。
54. 2011 年 4 月 1 日，市建局與房協及屋宇署合作推出「樓宇維修綜合支援計劃」，方便全港有需要的業主申請資助及提供更欣切的顧問服務，讓符合相同資格要求的業主可以獲得相同的協助。
55. 2011 年 4 月 1 日，市建局為城中綠洲的 4 個設計方案進行路演，諮詢公眾的意見。
56. 2011 年 4 月 15 日，市建局將灣仔茂蘿街活化項目的「藝術社區」主營運合約批予香港藝術中心，為期 5 年。

57. 2011年4月18日，市建局宣布透過其新成立的附屬公司—市區重建中介服務有限公司擔當「促進者」角色的詳情。該中介服務公司將協助業主監察由他們自行委聘負責未來聯合出售的顧問公司的工作，以及協助業主集合業權作聯合出售作重建。項目內每個地段最少要有50%不可分割的業權持有人向市建局提出申請；有關樓宇狀況須屬於失修或明顯失修，而又位於「市區更新地區諮詢平台」所確定的「重建區」之內等，才符合申請資格。市建局的「促進者」工作並不牽涉申請地盤的業權收購及補償/安置租客。參與的業主須支付一筆工作費，差額由市建局墊支。市建局預計有關計劃將於2011年7月接受申請。
58. 根據《市區重建局條例》委任的上訴委員會就針對發展局局長授權進行馬頭圍道/春田街重建項目的兩項上訴作出考慮，於2011年4月29日在憲報中公布確認發展局局長的決定。
59. 2011年5月11日，發展局/市建局代表出席立法會樓宇安全及相關事宜小組委員會，商討「樓宇維修綜合支援計劃」及其他事宜，包括市建局進行的樓宇狀況調查結果。
60. 2011年5月18日，洗衣街項目地盤復歸政府。
61. 繼上訴委員會宣布就馬頭圍道/春田街重建項目的上訴個案作出決定後，市建局於2011年5月30日向項目業主發出收購建議。
62. 2011年5月31日，市建局就樓宇業主要求市建局以需求主導模式重建他們的樓宇/地段，宣布執行詳情。「需求主導」項目內所有相關的地段，每個地段內要有不少於67%不可分割業權持有人同意；有關樓宇狀況屬於失修，而地段又位於「市區更新地區諮詢平台」所確定的「重建區」之內；地盤面積不少於400平方米等，才符合申請資格。在開展項目前，市建局必須獲得財政司司長批准把獲挑選的「需求主導」項目包括在業務計劃內。在得到財政司司長批准後，市建局便會通過進行慣常的「人口凍結調查」及

啓動規劃程序以開展項目。在得到發展局局長授權進行項目前，市建局會向業主發出「有條件收購建議」。若每個地段有不少於 80% 不可分割業權持有人同意接受收購價；項目獲得發展局局長授權開展；而所有針對上述授權的上訴個案又得到處理；便會完成有關的單位買賣。否則，項目便會終止。在「需求主導」的項目下，市建局會採用現行的收購、補償或安置租戶政策。「需求主導」的重建項目將會和市建局自行提出開展的重建項目相輔相成。市建局計劃於 2011 年 7 月至 10 月接受有關申請，以便將獲挑選的項目涵蓋在 2012-13 年度的業務計劃之內，並以「需求主導」模式推行。

63. 2011 年 6 月 13 日，九龍城市區更新地區諮詢平台（「九龍城諮詢平台」）舉行首次會議。九龍城諮詢平台乃根據新的《市區重建策略》成立的首個諮詢平台。市建局將會與九龍城諮詢平台及其他將會成立的諮詢平台緊密合作。
64. 市建局現正籌備成立市區更新基金有限公司，以獨立擔保有限公司形式持有市區更新信託基金，並承諾在該公司成立時向信託基金注資 5 億元。在發展局局長建議/委任信託基金的董事會成員後，信託基金將會舉行首次會議。
65. 在 2011-12 年度，市建局除了繼續手上的工作外，亦擬：
 - (a) 為啓德的「樓換樓」用地取得批地文件，以及於 2012 年接收地盤；
 - (b) 就衙前圍村項目申請政府收地取得批准；
 - (c) 就晏架街/福全街項目申請政府收地取得批准；
 - (d) 就觀塘市中心主地盤第二、第三、第四發展區申請政府收地取得批准；
 - (e) 為西港城進行結構調查，並在成功將地契續期（地契將於 2012 年 2 月到期）後，考慮西港城

未來用途的限制和機遇；及

(f) 在收到合資格樓宇業主的申請時，開展一至兩個「需求主導」的重建項目及一至兩個「促進者」模式的重建項目。

66. 展望未來，市建局計劃設立多個市建一站通。首個一站通預計於 2011-12 年度在洋松街/松樹街項目的地舖設立，協助推廣社區的市區更新工作。

67. 截止現時為止，市建局均以招標形式夥拍合作發展伙伴進行重建項目，項目內容及有關標準由市建局決定。然而，由於馬頭圍道/春田街項目的背景特殊，市建局遂決定自行發展此項目，不會就發展合約進行招標。此外，市建局亦會在啓德發展區自行興建「樓換樓」單位。

68. 在未來數年，市建局計劃分兩階段擴展其樓宇復修工作範圍，至 2013-14 年度，市建局的樓宇復修工作將覆蓋整個九龍；至 2015-16 年度，有關工作將會覆蓋全港。

69. 根據新的《市區重建策略》，重建及復修成爲市建局兩大核心業務。由現時開始，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。

70. 至於舊區活化方面，市建局將會派出代表參與「市區更新地區諮詢平台」（「諮詢平台」），就活化舊區提供意念，並在認爲建議合適，以及市建局的財務及其他資源許可時，爲諮詢平台建議的活化項目提供支援。在政府要求的情況下，市建局亦會推行活化項目。

V. 財務事宜

整體財務狀況

71. 截至 2011 年 3 月 31 日，市建局的資產淨值爲 192 億元（市建局每年的資產淨值可以有很大波動），當

中包括政府注資共 100 億元，以及從營運得來的累積盈餘 92 億元。於 2011 年 3 月 31 日，市建局錄得 22 億元盈餘，較上年度盈餘減少 48 億元（市建局截至 2010 年 3 月 31 日止年度的盈餘為 70 億元）。

72. 市建局自 2001 年 5 月成立以來每年的營運盈餘/(虧損)，以及由市建局成立以來至 2011 年 3 月 31 日的總累積盈餘總括如下：—

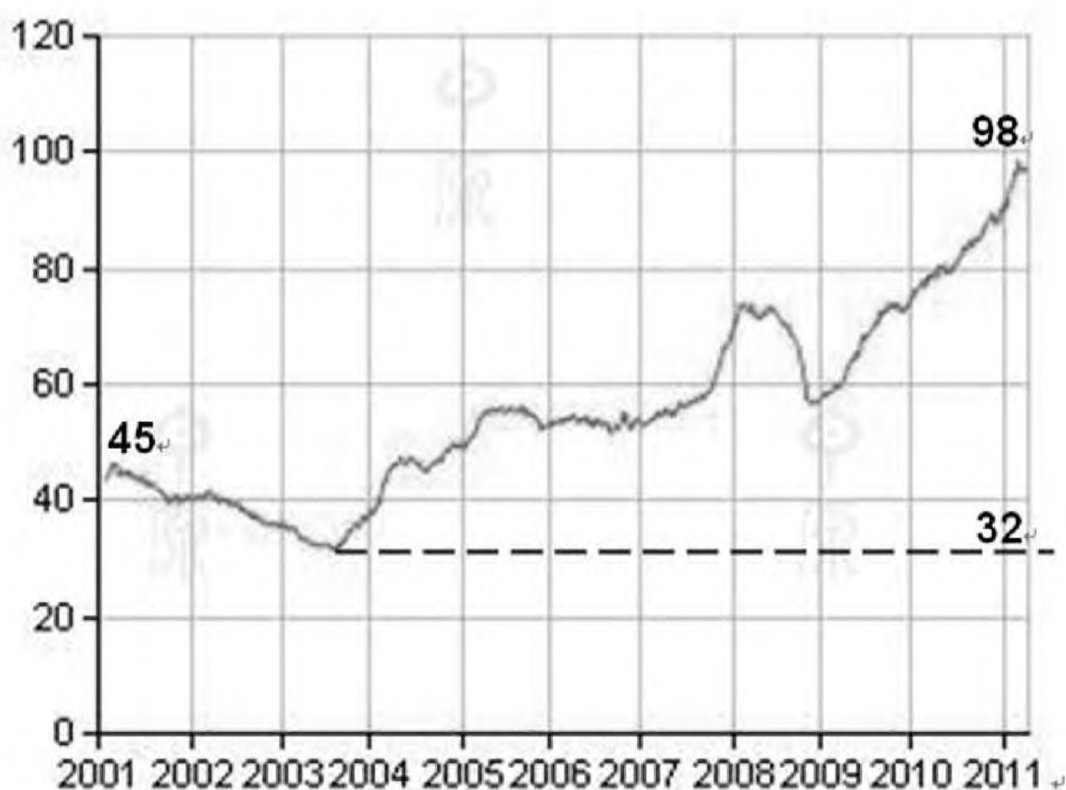
<u>財政年度</u>	<u>每年的盈餘/(虧損)</u> \$'000
於 2001 年 5 月 1 日成立時虧損	(2,160,610)
2001-02(11 個月)	*(558,223)
2002-03	*(226,454)
2003-04	*(80,320)
2004-05	*3,003,560
2005-06	*1,579,074
2006-07	*766,533
2007-08	*2,094,652
2008-09	*(4,458,994)
2009-10	*7,018,311
2010-11	<u>2,208,787</u>
於 2011 年 3 月 31 日的總累積盈餘：	<u>9,186,316</u>

註：* 自去年香港會計師公會修改香港會計準則 17「租賃」之後，每年的盈餘/(虧損)數字已作出相應修改。

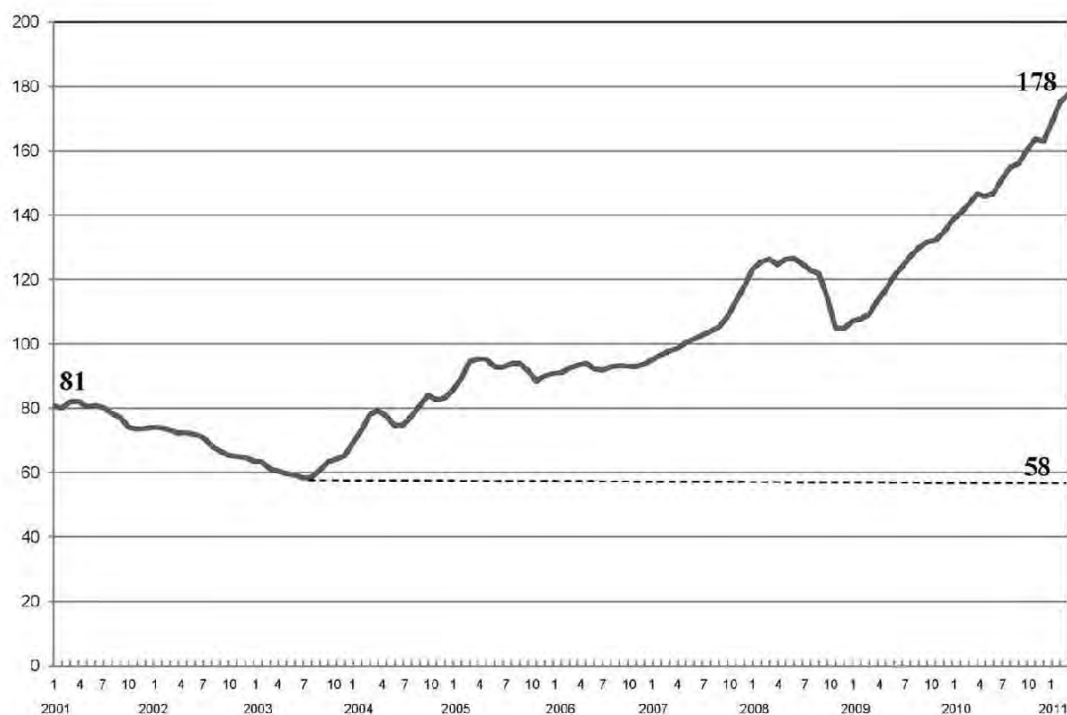
73. 市建局自 2001 年成立以來，在重建項目中身兼買家和賣家兩重身份，一直要面對本港商、住物業市場的巨大波動。由於市建局推行的多個重建項目往往處於發展的不同階段，令市建局需要購買受重建項目影響的物業，同一時間亦需要為已清場的地盤招標及/或銷售重建項目新落成的單位。物業市道下跌會調低新落成單位的售價，但同時亦令市建局可以較低價錢收購受重建影響的物業。相反，若物業市道上升，可讓市建局以較佳價錢銷售新落成單位，但同時亦加重局方在收購受重建影響物業方面的財務負擔。然而，由於每個重建項目發展需時，市建局同時身為買家和賣

家的雙重身份未必可以一直取得平衡，有時可能會因為市況未能配合而出現「貴買平賣」的錯配情況。一般來說，市建局在重建項目中收購物業需時很長。於2011年3月31日，有待重建物業的收購成本（扣除物業減值準備前）為159億元。在居民搬遷後，市建局即會在短時間內為項目招標，並批出合作發展協議予發展商。之後，市建局會視乎市場情況，在項目落成之前及/或之後銷售單位。

74. 市建局成立近十年以來，香港的物業市場波幅可見於下面兩個圖表（中原城市領先指數及差餉物業估價署發表的香港物業售價指數）。



中原城市領先指數
由2001年市建局成立至2011年間的變化



**差餉物業估價署住宅物業售價指數
由 2001 年市建局成立至 2011 年間的變化**

75. 市建局在根據已批核業務計劃開展項目之後，對於項目規劃最終何時可獲所有有關當局批准、項目地盤可於何時清場及拆卸、以及何時可為土地招標，市建局均只有極少的控制權。此外，市建局亦無法控制收購物業或項目招標時的市場情況、物業收購價，重建項目地盤可於何時清場，及清場後的招標結果。
76. 基於上述原因，加上每年進行招標項目的數目、規模及地點有所不同，市建局每年的財務狀況均波動很大。市建局在 2010-11 年度錄得當年營運盈餘 22 億元，較 2009-10 年度錄得當年營運盈餘 70 億元少 48 億元，但與 2008-09 年度錄得當年營運虧損 45 億元比較，財務狀況有明顯改善。
77. 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，後三者雖然可以改善殘破舊區的居住質素及環境，但卻不能取得收入以支持推行項目，故該等項目均需要由重建項目產生的盈餘在財政上作出支持。此

外，市建局在 2011-12 年度向市區更新信託基金注資的 5 億元亦將來自重建項目的盈餘。

78. 2010-11 年度錄得營運盈餘 22 億元，主要是由於市建局年內為福全街/杉樹街及第三街/餘樂里/正街項目（總發展面積約共為 238,000 平方呎）招標時適逢物業市道良好，故取得理想的前期款項。
79. 於 2011 年 3 月 31 日，市建局持有的淨現金（不包括由投資經理管理的基金公平值及減去借款）為 43 億元。
80. 截至 2011 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 71 億元，應計項目及預計重建項目所需收購及收地成本為 128 億元。
81. 市建局已逐步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。
82. 繼市建局的長期信貸評級在 2008 年 12 月獲標準普爾評為 AA+，是項評級在 2010 年 12 月因應香港特區政府的評級調升而一併獲提升至 AAA。有關評級在 2011 年 2 月再次評定並獲得確定。而市建局的單獨信貸評級亦再確定為 AA+。市建局在 2009-10 年度推出中期債券發行計劃，繼而發行了 15 億元的債券。截至 2011 年 3 月 31 日，市建局亦向銀行取得共 20 億元的有承擔貸款，作為其融資計劃的一部分。2010-11 年度，市建局更新了中期債券發行計劃，而銀行有承擔貸款的條款亦在 2010 年進一步重整，參與銀行增至 5 間，融資條款亦比之前優惠。市建局預計在中、長期不需要增加借款，但當時機適合時，將會不時安排私人配售小規模的債券。市建局已於 2011 年 5 月私人配售 2 億元債券。
83. 市建局截至 2011 年 3 月 31 日的詳細財務資料將載於本局 2010-11 年度年報的已審核賬目之內，有關年報預計將於 2011 年 10 月由財政司司長提交立法

會省覽。

84. 市建局截至 2011 年 3 月 31 日已開展的所有 54 個項目（包括 13 個已完成項目）的進度見於附錄一。在 10 個由前土發公司開展並由市建局接手進行的項目中，有 8 個已完成，所有住宅單位已售罄，商業及其他樓面（不包括車位及電單車車位）已全部售罄、租出或完成分配。其後由市建局或其策略伙伴房協開展的 44 個項目中，則只有 5 個達此階段。

已完成項目的財務資料

85. 市建局在 2010-11 年度已完成的 5 個項目的財務資料載於附錄二，供議員參考。這是市建局第二次如此詳盡地向立法會披露個別已完成項目的財務資料。《市區重建局條例》沒有要求本局披露此等資料，而其他法定機構亦毋此慣例，甚至是上市公司亦毋需作出此等披露。市建局今年的財務資料披露是承接 2010 年 6 月首次披露截至 2010 年 3 月 31 日止 8 個已完成項目的財務資料，以增加重建工作方面的透明度。有一點值得注意，在 2010-11 年度完成的 5 個項目的其中 3 個項目及截至 2010 年 3 月 31 日止完成的 8 個項目的其中 1 個項目的商業樓面現正出租，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。於 2011 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 28 億 9 百萬元。
86. 有關市建局截至今天為止 13 個已完成項目的財務資料已涵蓋於前土發公司及市建局不同年份的整體財務業績之內，有關項目的財務資料乃按照普遍採納的會計原則編製，每份資料的編排形式亦相若。然而，各個項目之間很難作出比較，原因是一
- (a) 土發公司及市建局在不同時間按照不同的條例運作，責任亦有所不同；
 - (b) 土發公司及市建局與合作發展伙伴的合作形式不同；

- (c) 土發公司及市建局面對不同風險；
- (d) 土發公司及市建局在物業市場周期的不同時段及不同情況下推行這 5 個已完成的項目；及
- (e) 土發公司需繳付全數補地價金額，而市建局則只需象徵式補地價，原因是政府以此作為對市建局的部分財政支持。

87. 土發公司在其大部分項目中，都是在收購物業、搬遷居民及取得規劃程序方面的批核前批出項目合約，而收購成本、發展成本、銀行利息及補地價金額均全部由合作發展商承擔。土發公司則負責收購工作，及取得規劃程序方面的批核，並一般而言收取前期款項及/或保證金，以及攤分部分發展盈餘。市建局則以不同方式運作。市建局負責收購物業、搬遷居民、徵集土地、清拆及取得規劃程序方面的批核。在完成上述所有工作後，市建局才會為項目招標。只有在批出發展協議後，市建局才可透過收取前期款項取回收購及其他成本。另外，當新落成物業的銷售收益超過某個水平，市建局才有機會攤分收益。

88. 上文已提及，是次市建局披露財務資料的 5 個已完成項目中，有兩個是由市建局前身，即土發公司開展，分別為荃灣市中心及荃灣楊屋道項目。上述兩個項目均是市建局從土發公司接手的項目（市建局一共從土發公司接手 10 個項目）。在市建局接手該 10 個項目時，該等項目已在進行中，而有關的發展協議已經由土發公司與各項目的合作發展伙伴於不同時間分別簽訂。因此，市建局必須尊重上述 10 個項目各自的發展協議及有關合約條款。市建局在 2010-11 年度完成其中兩個項目，令已完成的前土發公司項目增至 8 個，其餘兩個項目現仍在進行中。

89. 在 5 個於 2010-11 年度完成的項目中，有 3 個是由市建局開展，與發展商的合作方式由市建局自行安排，項目發展協議與土發公司的不同。該 3 個項目分別是深水埗保安道/順寧道、福榮街/福華街及大角

咀必發道/洋松街項目。其他自市建局成立以來開展的項目亦是一樣。

獲政府豁免的補地價金額

90. 由於市建局獲政府豁免補地價（這安排與土發公司不同），若減去政府豁免保安道/順寧道、福榮街/福華街及必發道/洋松街項目的補地價總額，2010-11年度完成5個項目的淨虧損5千零30萬元將會增加1億6千3百萬元，令淨虧損達2億1千330萬元。
91. 同樣地，若按照地政總署的估值，計及政府截至2011年3月31日止豁免市建局為16個項目補地價的總額，市建局自成立起的總累積盈餘92億元將會減少54億元，總累積淨盈餘為38億元。其中，截至2010年3月31日就14個項目的豁免補地價金額為45億元。此外，在2010-11年度，福全街項目的豁免補地價金額為3千萬元，第三街/餘樂里及正街項目的豁免補地價金額為8億9千萬元。

估計開支

92. 市建局預計，推行在2011至2016年度業務綱領內所列項目所需的總開支約為200億元，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《市區重建策略》的影響，視乎有關方面對新策略下倡議的新措施的反應，包括業主需求主導重建項目、「樓換樓」計劃、樓宇復修擴展計劃，以及政府會否要求市建局推行獨立的文物保育項目等，業務綱領有可能需要作出相應修訂。
93. 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穩健的財政狀況。

VI. 總結

94. 對市建局來說，無論是正在進行項目的進度，以及因應 2011 年 2 月公布的新《市區重建策略》而在職責、業務重點及營運模式上的調整，2010-11 年度均為重要的一年。
95. 總括來說，市建局正繼續致力推行財政自給、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，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。
96. 在 2011-12 年度，市建局計劃落實並開始施行新《市區重建策略》下所有的新措施，及依循 2011 至 2016 年的業務綱領及 2011-12 年度的業務計劃(已符合新的《市區重建策略》的指引)營運。

市區重建局

2011 年 6 月

市建局項目摘要 (截至2011年6月13日)

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、機構或 社區設施 總樓面面積 (平方米)	公眾 休憩用地 ⁽¹⁾ (平方米)			
1-32 - 截至2011年3月31日由市建局開展並正在進行的32個項目														
1	深水埗福榮街	649	2456	6	135	5038	72	560	0	0	0	提供小型單位 (40至60 平方米) 合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2011年3月25日刊憲公布開展	
2	馬頭角北帝街/新山道	1277	6389	12	380	9782	138	1630	0	0	0	提供小型單位 (35至65 平方米) 合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2011年3月25日刊憲公布開展	
3 (2)	馬頭角馬頭圍道/春田街	3377	10393	17	1080	22640	420	1900	0	1000	500	市建局主動建議在馬頭圍道場樓地盤及毗鄰的馬頭圍道和春田街樓宇進行重建	項目於2010年2月24日刊憲公布開展 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日刊憲公布確認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	
4 (2)	深水埗順寧道	827	3820	5	159	6977	110	775	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		
5 (2)	馬頭角新山道/炮仗街	1170	6046	7	344	10530	144	1755	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		
6 (2,3)	旺角上海街/亞皆老街	1128	3944	14	170	3944	0	3944	0	0	0	劃作「其他指定用途」註明「騎樓式唐樓作商業及/或文化用途」	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	
7 (2,3)	旺角太子道西/園藝街	1440	4334	10	31	6126	0	6126	0	0	0	劃作「其他指定用途」註明「騎樓式唐樓作商業及/或文化用途」	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	
8 (2)	大角咀晏架街/福全街	726	3348	6	257	6534	0	6534	0	0	0	商業樓面作酒店 (約184個房間)	正進行收購工作 於2010年6月28日申請政府收地	
9 (2)	馬頭角浙江街/下鄉道	931	5226	5	298	8379	116	1396	0	0	0	正進行居民搬遷工作 地政總署於2010年9月14日發出批地文件的暫訂基本條款建議書		
10 (2)	馬頭角北帝街/木廠街	771	3772	5	239	6939	92	1157	0	0	0	正進行居民搬遷工作 地政總署於2010年9月14日發出批地文件的暫訂基本條款建議書		
11 (2)	旺角洗衣街	2465	14434	14	498	22185	290	4930	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 正進行居民搬遷工作 正拆卸空置物業		
12 (2,3)	黃大仙衙前圍村	4637	2051	36	109	37097	750	2319	0	0	0	地面保育公園將開放予公眾使用。 商業樓面包括村內予以保留的原建築物或文物、廟宇辦事處、新鄉公所、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。	正進行收購工作 於2009年10月8日申請政府收地	

市建局項目摘要 (截至2011年6月13日)

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、機構或 社區設施 總樓面面積 (平方米)	公眾 休憩用地 ⁽¹⁾ (平方米)		
13 (2,3) 上環卑利街/嘉咸街		5320	20219	37	823	68300	293	44650	0	1290	2060	政府、機構或社區設施佔地1,290平方米，作多用途活動會堂。商業樓面包括預留作新鮮食品店的零售樓面，部分預留給社會企業，以及8,950平方米作182個酒店房間	正進行收購工作 於2010年12月10日就地盤B刊憲公布政府收回土地 地盤B於2011年3月10日復歸政府 地盤B正進行拆卸工程
14 (2) 觀塘市中心		53500	96104	24	4440	401250	1980	111780	97860	31000	13400	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、機構或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。 實際提供住宅單位1,980個，惟已批核的總綱發展藍圖訂明可建不多於2,000個單位。 公眾休憩用地最少8,700平方米，公眾優化街景區/行人平台最少4,700平方米。	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 月華街地盤總綱發展藍圖B類修訂於2011年3月9日獲得批核 月華街地盤正進行建造工程 一般建築圖則於2011年3月23日獲得批核
15 (2,3) 灣仔石水渠街/慶雲街	藍屋	906	1765	9	70	-	0	0	-	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	於2010年2月1日起，由房協接手此項目 市建局正準備將項目移交發展局委聘的非政府機構
16 旺角麥花臣室內場館		2400	2788	1	0	24767	297	2443	0	5619	0	獲批地人為香港遊樂場協會 政府、機構或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年中竣工
17 (2) 18 (2) 19 (2) 深水埗海壇街/桂林街及北河街		7440	25344	37	1277	56840	845	4990	0	2200	1500	三個項目合併為一 政府、機構或社區設施包括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長者鄰舍中心；260平方米作社會企業或非住宅用途。	於2010年11月19日刊憲公布政府收回土地 地盤於2011年2月19日復歸政府 正進行居民搬遷工作
20 (2) 大角咀福全街/杉樹街		560	4071	3	273	4947	109	840	0	0	0		於2010年7月完成居民搬遷工作 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 已完成拆卸工程
21 (2,3) 西營盤第三街/餘樂里/正街		2150	4140	14	213	16395	255	85	0	0	1320	商業樓面面積包括76平方米作商業/社區用途	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2011年3月22日獲批核一般建築圖則 正進行地盤預備工程
22 (2,3) 灣仔茂蘿街/巴路士街		780	2687	5	122	2402	0	0	2402	0	309	劃作「其他指定用途」註明「休憩用地及歷史建築保育文化及商業用途」 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	市建局於2010年6月28日接納批地文件的暫訂基本條款建議書 正進行結構/地基加固工程 於2011年4月15日批出主營運合約
23 24 深水埗荔枝角道/桂林街及醫局街		3339	13197	17	551	29960	402	5411	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 已完成地盤勘測工程 正進行建造工程
25 大角咀杉樹街/晏架街		2328	11802	12	518	20952	464	3492	0	0	450		正進行建造工程 預計建造工程於2012年初竣工
26 大角咀洋松街/松樹街	形品.星寓	2195	10332	12	594	19735	377	3310	0	0	0	商業樓面面積包括部分面積作非收入用途活動	預計建造工程於2011年底竣工 正出售貨尾單位

市建局項目摘要 (截至2011年6月13日)

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、機構或 社區設施 總樓面面積 (平方米)	公眾 休憩用地 ⁽¹⁾ (平方米)			
27 ⁽³⁾	灣仔利東街/麥加力歌街	8236	36534	52	1613	79825	1299	9251	0	2690	3967	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、機構或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	於2010年2月25日簽署批地文件 正進行打樁及公用設施重新鋪設工程 就地盤A增加商業樓面面積的土地契約修訂，市建局於2011年1月12日接納有關修訂的暫訂基本條款建議書	
28	紅磡必嘉圍	277	834	2	9	2338	68	261	0	0	0		正進行建造工程	
29 ^(2,3)	上環士丹頓街/永利街	2175	3049	16	98	6117	92	870	0	0	474	已修訂的發展參數假設地盤A被剔出發展計劃圖則	於2008年9月30日申請政府收地 城規會於2010年3月19日否決已修訂的總綱發展藍圖 市建局於2010年9月27日宣布有關協助地盤A租客及業主的特別措施 行政長官會同行政會議已在2011年6月10日把發展計劃核准圖發還城規會修訂 城規會於2011年6月17日考慮把地盤A剔出發展計劃圖則，並考慮建議的土地用途 正進行收購工作	
30	灣仔皇后大道東	Queen's Cube	378	1806	5	25	3984	96	441	0	0	0	於2010年4月取得入伙紙 於2010年7月取得滿意紙 現正根據發展協議攤分貨尾單位	
31	西營盤第一街/第二街	縉城峰	3536	15690	30	777	38178	488	1722	0	2197	700	商業樓面不包括政府、機構或社區設施；政府、機構或社區設施為護理安老院	於2010年6月取得滿意紙 正出售貨尾單位
32	大角咀櫻桃街	海桃灣	4510	14416	33	1020	43231	522	4916	0	1849	0	商業樓面不包括政府、機構或社區設施；政府、機構或社區設施為護理安老院	正出售貨尾單位
1-32 小計 (A)		119428	330991	446	16123	965392	9719	227488	100262	47845	25260			
33-39 - 截至2011年3月31日由房協開展並正在進行的7個項目														
33 ⁽²⁾	筲箕灣西灣河街	712	3796	2	21	5791	88	631	0	0	0		已完成住宅樓宇的收購、居民搬遷及拆卸工作 現正檢討工業樓宇的收購模式	
34 ⁽²⁾	深水埗青山道/昌華街	1003	5935	10	158	9030	130	1505	0	0	0		已完成拆卸工程 於2011年3月8日簽署批地文件	
35 ⁽²⁾	深水埗青山道/元州街	2610	14193	24	496	23490	350	3915	0	0	150		已完成拆卸工程 於2011年3月31日接納具約束力的基本條款建議書	
36 ⁽²⁾	深水埗元州街/福榮街	2134	10114	22	362	19206	275	1001	0	2200	150	政府、機構或社區設施為護理安老院	已完成拆卸工程 於2011年3月31日接納具約束力的基本條款建議書	
37 ⁽²⁾	深水埗青山道/興華街	1398	8286	11	344	12586	168	2098	0	0	0		已完成拆卸工程 正進行批地	
38	筲箕灣筲箕灣道	1872	9834	17	400	19555	274	3217	0	0	0		正進行建造工程	
39	深水埗保安道/懷惠道	2592	9923	19	528	21183	327	956	0	2582	0	政府、機構或社區設施為護理安老院	正進行建造工程	

市建局項目摘要 (截至2011年6月13日)

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、機構或 社區設施 總樓面面積 (平方米)	公眾 休憩用地 ⁽¹⁾ (平方米)			
33-39 小計 (B)		12321	62081	105	2309	110841	1612	13323	0	4782	300			
40-41 - 由前土發公司開展而尚在進行的兩個項目														
40	尖沙咀河內道	名鑄	8299	27309	20	220	102625	345	31209	25816	0	1219	其他用途為 381個酒店房間	現正出租商業樓面 酒店正在運作
41	⁽³⁾ 灣仔灣仔道/太原街	尚翹峰	6793	12555	31	975	62310	889	3453	0	6318	0	政府、機構或社區設施包括街市、日間託兒所、垃圾收集站及公廁	地盤A及B的新落成發展已完成銷售及租賃 於地盤C拆卸部分舊灣仔街市的工程已完成 地盤C正進行建造工程，預計於2013年初竣工
40-41 小計 (C)		15092	39864	51	1195	164935	1234	34662	25816	6318	1219			
總計 (A) + (B) + (C)		146841	432936	602	19627	1241168	12565	275473	126078	58945	26779			
42-46 - 由市建局開展並已完成的5個項目⁽⁴⁾														
42	深水埗保安道/順寧道	豐盛居	1394	4898	8	327	12534	166	2083	0	0	251	項目於2010-11年度完成	
43	大角咀洋松街/必發道	i-home	1229	6313	7	280	10363	182	1148	0	0	0	項目於2010-11年度完成 正出租店舖 正出售車位	
44	深水埗福榮街/福華街	海峯	1384	5129	8	246	12453	173	2075	0	0	255	項目於2010-11年度完成 正出租店舖	
45	旺角新填地街	MOD 595	535	2411	4	122	4921	85	802	0	0	0	項目於2009-10年度完成 正出售貨尾車位	
46	⁽³⁾ 灣仔莊士敦道	嘉薈軒	1970	7640	21	333	20567	381	2600	0	0	0	項目於2008-09年度完成	
42-46 小計⁽⁴⁾ (D)		6512	26391	48	1308	60838	987	8708	0	0	506			
0 個由房協開展並已完成的項目⁽⁴⁾		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
總計⁽⁴⁾ (E)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
47-54 - 由前土發公司開展並已完成的8個項目⁽⁴⁾														
47	荃灣楊屋道	御凱	7230	不適用	0	0	44404	256	17373	0	0	0	項目於2010-11年度完成	
48	荃灣市中心	萬景峰	20300	56851	22	7119	134185	1466	23221	0	3080	3700	政府、機構或社區設施為交通及社區設施	項目於2010-11年度完成
49	堅尼地城新海旁	泓都	6075	24808	15	1683	62904	1182	0	0	110	2300	政府、機構或社區設施為公廁	項目於2007-08年度完成
50	堅尼地城加惠民道	怡峰	728	4000	1	0	7280	89	0	0	0	0	項目於2007-08年度完成	
51	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	
52	上環皇后街	帝后華庭	7964	25792	50	648	66233	1148	400	0	5254	1200	政府、機構或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

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、機構或 社區設施 總樓面面積 (平方米)	公眾 休憩用地 ⁽¹⁾ (平方米)			
53	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、機構或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
54	旺角廣鏞街	百利達廣場	1607	4190	10	178	15160	272	2414	0	0	0		項目於2005-06年度完成
47-54 小計⁽⁴⁾ (F)			59749	163061	175	12675	529592	4989	204274	0	14992	9950		
總計⁽⁴⁾ (D) + (E) + (F)			66261	189452	223	13983	590430	5976	212982	0	14992	10456		
開展+ 已完成			213102	622388	825	33610	1831598	18541	488455	126078	73937	37235		

註 (1) 此表中只包括公眾休憩用地，不包括私人休憩場地。

(2) 項目1至15、17至19及33至37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。

(3) 項目6、7、15及22純為保育項目，其餘的54個項目則為重建項目，而重建項目12、13、21、27、29、41及46則包括一些保育元素。

(4) 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）已售罄或大部分租出，該項目將視作已完成項目。

項目分類

+32 個由市建局開展的項目

+ 7 個由房協開展的項目

+ 2 個由前土發公司開展的項目

+ 5 個已完成的市建局項目

+ 0 個已完成的房協項目

+ 8 個已完成的前土發公司項目

共 54 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

市區重建局
所有已完成項目的累計財務資料
(請參閱附錄二附頁七的註釋)

已完成項目數目

2001 年至 2009-10 年度已完成項目	8
<u>2010-11 年度已完成項目</u>	<u>5</u>
已完成項目總數	13

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
市建局成立	2001 年 5 月	44.4	100.0%	80.5	100.0%
市建局開展首個項目	2002 年 1 月	40.3	90.8%	74.1	92.0%
最後完成項目年份	2010-11	97.4	219.4%	177.6	220.6%

已完成項目的累計財務資料

	截至 2010 年 3 月 31 日 完成的 8 個項目 A	2010-11 年度完成 的 5 個項目 B (\$ 百萬元)	截至 2011 年 3 月 31 日 完成的所有項目 A + B
總收益	3,321.4	7,235.4	10,556.8
總直接成本	(1,132.3)	(7,285.7)	(8,418.0)
盈餘 / (虧損)	<u>2,189.1</u>	<u>(50.3)</u>	<u>2,138.8</u>
政府豁免之地價	(217.0)	(163.0)	(380.0)
扣除豁免補地價後淨盈餘 / (虧損)	<u>1,972.1</u>	<u>(213.3)</u>	<u>1,758.8</u>

備註

在截至 2010 年 3 月 31 日止完成的 8 個項目中的其中 1 個項目，以及於 2010-11 年度完成的 5 個項目中的其中 3 個項目，發展商及市建局現時持有商業樓面作出租用途，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。

於 2011 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 28 億 9 百萬元。

市區重建局
項目資料單張
(請參閱附錄二附頁七的註釋)

項目地址、名稱及參考欄目

地址: 荃灣市中心
名稱: 萬景峯及荃新天地
參考欄目: 項目摘要第 48 項

地盤資料

面積(平方米) 20,300
原有總樓面面積(平方米) 56,851
樓宇數目 22

項目發展資料

總樓面面積(平方米) 134,185
住宅單位 1,466
商業樓面(平方米) 23,221
其他用途(平方米) 0
政府/團體/社區設施總樓面面積(平方米) 3,080
休憩用地(平方米) 3,700
項目需時 13 年

里程碑

	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
前土發公司開展項目	1997年4月	90.1		157.0	
發出物業收購建議	1997年7月	97.9	100.0%	167.2	100.0%
項目協議	2002年9月	37.5	38.3%	66.7	39.9%
批地	2002年12月	36.0	36.8%	64.8	38.8%
銷售單位	2006年4月	54.3	55.5%	93.4	55.9%
項目完成年份	2010-11	97.4	99.5%	177.6	106.2%

市區重建局
項目資料單張
(請參閱附錄二附頁七的註釋)

財務資料

	\$ 港幣百萬元
總收益	4,148.4
總直接成本	(6,072.5)
盈餘 / (虧損)	<u>(1,924.1)</u>
政府豁免之地價	無 (由前土發公司補地價作為直接成本)
扣除豁免補地價後淨盈餘 / (虧損)	<u>(1,924.1)</u>

備註

市建局負責在政府以全數補地價批地前的收購及拆卸工作。

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。

發展商及市建局現時持有商業樓面作出租用途，直至出售為止。

於 2011 年 3 月 31 日，市建局在商業樓面中估計應佔總值約為 20 億 6 千 5 百萬元。

市區重建局
項目資料單張
(請參閱附錄二附頁七的註釋)

附錄二
附頁三

項目地址、名稱及參考欄目

地址: 荃灣楊屋道
名稱: 御凱及荃新天地二期
參考欄目: 項目摘要第 47 項

地盤資料

面積 (平方米) 7,230
原有總樓面面積 (平方米) 不適用
樓宇數目 0

項目發展資料

總樓面面積 (平方米) 44,404
住宅單位 256
商業樓面 (平方米) 17,373
其他用途 (平方米) 0
政府/團體/社區設施總樓面面積 (平方米) 0
休憩用地 (平方米) 0
項目需時 14 年

里程碑

	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
前土發公司開展項目	1996/97	95.8		162.2	
發出物業收購建議	私人協約方式批地 (毋須收購)				
項目協議	2004年5月	46.7	100.0%	77.5	100.0%
批地	2004年7月	46.6	99.8%	74.9	96.6%
銷售單位	2008年10月	65.5	140.3%	114.3	147.5%
項目完成年份	2010-11	97.4	208.6%	177.6	229.2%

市區重建局
項目資料單張
(請參閱附錄二附頁七的註釋)

財務資料

	\$ 港幣百萬元
總收益	1,702.9
總直接成本	(705.4)
盈餘 / (虧損)	<u>997.5</u>
政府豁免之地價	無 (由前土發公司補地價作為直接成本)
扣除豁免補地價後淨盈餘 / (虧損)	<u>997.5</u>

備註

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。

發展商及市建局現時持有商業樓面作出租用途，直至出售為止。

於 2011 年 3 月 31 日，市建局在商業樓面中估計應佔總值約為 4 億 3 千 6 百萬元。

市區重建局
項目資料單張
(請參閱附錄二附頁七的註釋)

附錄二
附頁四

項目地址、名稱及參考欄目

地址: 深水埗保安道 / 順寧道
名稱: 豐盛居
參考欄目: 項目摘要第 42 項

地盤資料

面積 (平方米)	1,394
原有總樓面面積 (平方米)	4,898
樓宇數目	8

項目發展資料

總樓面面積 (平方米)	12,534
住宅單位	166
商業樓面 (平方米)	2,083
其他用途 (平方米)	0
政府/團體/社區設施總樓面面積(平方米)	0
休憩用地 (平方米)	251
項目需時	8 年

里程碑

	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	2002年7月	39.3		70.9	
發出物業收購建議	2002年10月	36.8	100.0%	65.4	100.0%
項目協議	2004年10月	47.2	128.3%	84.1	128.6%
批地	2004年12月	49.5	134.5%	83.3	127.4%
銷售單位	2008年6月	72.9	198.1%	126.6	193.6%
項目完成年份	2010-11	97.4	264.7%	177.6	271.6%

市區重建局
項目資料單張
(請參閱附錄二附頁七的註釋)

財務資料

	\$ 港幣百萬元
總收益	521.4
總直接成本	(178.9)
盈餘 / (虧損)	<u>342.5</u>
政府豁免之地價	(45.0)
扣除豁免補地價後淨盈餘 / (虧損)	<u>297.5</u>

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
(請參閱附錄二附頁七的註釋)

項目地址、名稱及參考欄目

地址: 深水埗福榮街 / 福華街
名稱: 海峯
參考欄目: 項目摘要第 44 項

地盤資料

面積 (平方米) 1,384
原有總樓面面積 (平方米) 5,129
樓宇數目 8

項目發展資料

總樓面面積 (平方米) 12,453
住宅單位 173
商業樓面 (平方米) 2,075
其他用途 (平方米) 0
政府/團體/社區設施總樓面面積(平方米) 0
休憩用地 (平方米) 255
項目需時 9 年

里程碑

	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	2002年1月	40.3		74.1	
發出物業收購建議	2002年3月	41.1	100.0%	73.3	100.0%
項目協議	2004年10月	47.2	114.8%	84.1	114.7%
批地	2004年11月	48.9	119.0%	82.7	112.8%
銷售單位	2009年1月	57.9	140.9%	107.1	146.1%
項目完成年份	2010-11	97.4	237.0%	177.6	242.3%

市區重建局
項目資料單張
(請參閱附錄二附頁七的註釋)

財務資料

	\$ 港幣百萬元
總收益	438.7
總直接成本	(164.7)
盈餘 / (虧損)	<u>274.0</u>
政府豁免之地價	(40.0)
扣除豁免補地價後淨盈餘 / (虧損)	<u>234.0</u>

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。

發展商及市建局現時持有商業樓面作出租用途，直至出售為止。

於 2011 年 3 月 31 日，市建局在商業樓面中估計應佔總值約為 4 千 3 百萬元。

市區重建局
項目資料單張
(請參閱附錄二附頁七的註釋)

項目地址、名稱及參考欄目

地址: 大角咀洋松街 / 必發道
名稱: i-home
參考欄目: 項目摘要第 43 項

地盤資料

面積 (平方米) 1,229
原有總樓面面積 (平方米) 6,313
樓宇數目 7

項目發展資料

總樓面面積 (平方米) 10,363
住宅單位 182
商業樓面 (平方米) 1,148
其他用途 (平方米) 0
政府/團體/社區設施總樓面面積(平方米) 0
休憩用地 (平方米) 0
項目需時 7 年

里程碑

	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	32.4		58.4	
發出物業收購建議	2003年8月	31.9	100.0%	58.6	100.0%
項目協議	2005年9月	55.8	174.9%	94.0	160.4%
批地	2005年11月	54.0	169.3%	88.5	151.0%
銷售單位	2009年3月	59.7	187.1%	109.2	186.3%
項目完成年份	2010-11	97.4	305.3%	177.6	303.1%

市區重建局
項目資料單張
(請參閱附錄二附頁七的註釋)

財務資料

	\$ 港幣百萬元
總收益	424.0
總直接成本	(164.2)
盈餘 / (虧損)	<u>259.8</u>
政府豁免之地價	(78.0)
扣除豁免補地價後淨盈餘 / (虧損)	<u>181.8</u>

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2009/10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—