



市區重建局
URBAN RENEWAL
AUTHORITY

邁向可持續的市區更新



2013 - 2014 年報

邁向可持續的市區更新

我們現時解決市區老化問題沿用的機制和方案，在制定時的形勢和今天已大相逕庭。

這些機制和方案成功地處理市區更新的挑戰，貢獻良多。然而形勢不斷轉變，新問題不斷湧現，部份老問題更始終揮之不去，新的現實和我們沿用的機制和方案之間的鴻溝正不斷擴大。

為了令市區更新得以持續，我們要想辦法提升現有的機制，增強我們處理新挑戰的能力，尋找新思維，擘劃新方向。

這個過程成功與否，有賴市建局和我們的持份者集思廣益，攜手合作，一同邁向可持續的市區更新。



市區重建局（市建局）根據《市區重建局條例》在二零零一年五月成立，取代前土地發展公司，作為進行、鼓勵、推廣及促進本港市區更新的法定機構。

市建局會致力：

- 解決嚴重的**市區老化**問題，協助居住在殘破失修樓宇內的居民，改善其生活環境。
- 採取「**以人為先、地區為本、與民共議**」的方針推進市區更新。
- 以**重建發展及樓宇復修**為核心業務，並在市建局項目範圍內保育歷史建築及活化地區。
- 實施良好的方案，通過適當的發展密度、土地用途規劃、城市設計、綠化、文物保育及活化等，**推動環境可持續發展**，建設一個優質城市。

集思廣益 策劃未來

為確保市區更新工作可持續發展，市建局董事會在2014年上半年曾舉辦多場集思會。董事會成員及管理層在集思會上，就市建局應如何應對今天的處境，作出了多方面的探討。以下是他們對市建局今後路向所提出的一些觀點：



「市建局應否成立專門研究及開發隊伍，負責搜集及研究香港鄰近城市市區更新的發展，以作借鏡？」

「市建局面對的挑戰非常艱巨。重建項目的收購成本不斷上升，地產市道似已見頂，建築成本急促上漲，重建項目所得的新增地積比率正在減少，這將削弱市區更新的可持續性。面對新境況及新挑戰，我們要尋求突破。」

「市建局是否可以考慮在重建項目內提供更多社區設施，令這些項目能夠凝聚更強的公眾支持？」

「市建局應否探討將需求主導項目及市建局主導的項目結合的可行性，以便通過進行較大型的重建項目，為社區帶來更大的規劃裨益？」

「市建局的中介服務計劃得到社會的認同，對公帑負擔不大。我們應否加強及擴大服務涵蓋更多不同類型的舊樓，包括住宅或非住宅樓宇？」

「基於政治現實的考慮、市區更新的歷史背景及市建局肩負的社會使命，需求主導項目雖然未必可以在財務角度持續發展，但這項計劃仍應繼續推行。市建局應在決定啟動需求主導項目前考慮得更為小心審慎，例如把財務因素列為挑選項目的其中一個考慮準則。」

「行政長官在其施政報告內曾提及有關提高發展密度的可行性，市建局應否與政府研究商討，給予個別有明顯社會效益項目額外地積比率？」

「我們可否考慮放棄一些基本上會虧蝕的非核心業務，從而有效地改善市建局的財務狀況，集中處理我們的核心業務？」



目 錄

6 主席報告

10 行政總監報告

16 重建發展

26 樓宇復修

32 保育活化

38 企業可持續發展

44 走入社群

50 建立優秀團隊

54 本年度紀要

58 項目概覽

- 70 機構管治**
- 74 董事會成員及簡歷**
- 86 市建局委員會成員**
- 90 市建局組織架構**
- 94 市建局分區諮詢委員會成員**

- 97 財務回顧**
- 101 財務摘要**
- 102 董事會報告書**
- 104 獨立核數師報告書**
- 106 合併綜合收支表**
- 107 合併財務狀況表**
- 108 市區重建局財務狀況表**
- 109 合併現金流量表**
- 110 合併資產淨值變動表**
- 111 財務報表附註**

主席報告



蘇慶和先生, JP



“我們當前的挑戰是按照《市區重建策略》的方針，既要維持財政自給為長遠目標，亦要能持續進行市區更新。”

我去年六月出任市區重建局(市建局)主席一職的時候，市建局正面對多項令人擔憂的新挑戰。其中之一是建築成本急劇上漲，另外房地產市道經歷過去十年的升軌之後，似乎已見頂。此外，利率看來亦將重拾升軌。現時除了利率仍處低位外，上述問題已成為現實，令我們解決市區老化的工作更為艱鉅。有一些聲音已經開始質疑，究竟市建局能否繼續在2012-2013年報中所倡議的「公平、公正、有效而又具持續性」的模式解決市區老化。我們當前的挑戰是按照《市區重建策略》的方針，既要維持財政自給為長遠目標，亦要能持續進行市區更新。

社會普遍希望市區重建工作「做大做强」，但市建局在履行其任務時常常遇到阻滯，有時更會遇上反抗。



蘇慶和先生了解項目進展。

面對這些阻滯和反抗，市建局一些大型項目，如深水埗的海壇街／桂林街及北河街發展計劃及觀塘市中心計劃，都一再受到延誤。這兩個分別於2006及2007年展開的項目，由於清場曠日持久，進度受阻。我們在處理一大批積存項目的同時，更要按照每年的業務計劃不斷開展新項目，工作相當吃力。

2011年公布的新《市區重建策略》，要求市建局以先導計劃的形式推出需求主導的重建計劃，邀請殘破舊樓的業主聯合申請重建，以加快重建步伐。需求主導重建項目先導計劃共收到110項申請，其中只有25項符合基本的申請門檻，而至今已啟動了9個項目。從過去三輪需求主導申請所見，很多申請樓宇的地積比率已非常接近，甚至已經超過九龍區住宅最高可容許的7.5倍地積比率。市建局要根據立法會財務委員會於2001年3月議決的補償準則補償給自住業主。我們現時大約需要用兩倍的市價去購買自住業主的單位。此外，我們收購商舖的支出亦越來越高。公眾亦開始質疑市建局需求主導重建項目地盤面積過小，只能興建「牙籤樓」，為地區帶來的規劃裨益非常有限。

2014年4月，市建局董事會成立了一個專責委員會，負責督導需求主導重建項目先導計劃的檢討，並就如何處理市區更新所面對的挑戰及未來路向提出意見及建議，務求令我們的工作更具持續性，為社區帶來更



蘇慶和先生與發展局局長陳茂波先生於二零一四年優質建築大獎頒獎禮上合照。市建局的洋松街／松樹街重建項目榮獲優質建築大獎。

大的裨益。現時樓市正處於轉角市，發展商競投政府土地或市建局的項目時，出價已經越來越保守，加上建築成本飈升，一些地區甚至出現建築成本高於土地成本的新現象，我們必須審慎應對。

根據市建局2013-2014年度的資產負債表，我們積壓的已收購物業已逾200多億元，有待推出招標。我們同年的財政更出現23億元的赤字，這是五年來的首次。市建局目前的財務狀況仍然穩健，但我們必須更為審慎，謹守長遠而言維持良好財政狀況的理財和運作原則。我們當前首要的任務，是要加快清理積壓的項目。

長遠而言，我們須探索如何以新思維推行市建局的重建和復修兩大核心業務策略。社會正在展開討論，有意見認為要考慮進一步擴大業主的參與，有意見認為

要以更加創新的方式擴大復修工作。我們會把這些意見交由專責委員會討論。

我非常感謝董事會的成員在過去數年投入了大量的時間及精力，不但處理董事會及其轄下委員會的常規事務，更勞心勞力積極參與擘劃市建局的未來。2014年上半年，他們更在日常會議外參與多次集思會，提出不少新意見。

最後，我希望感謝市建局同事。他們勤奮工作，盡心盡力處理複雜及困難的工作。他們在處理一些吃力不討好的任務，特別是收購、遷置及特別行動時付出大量的努力和貢獻，任勞任怨。他們令市建局運作更加暢順及有效，我謹此作出衷心的感謝！

主席

蘇慶和

二零一四年七月三十一日

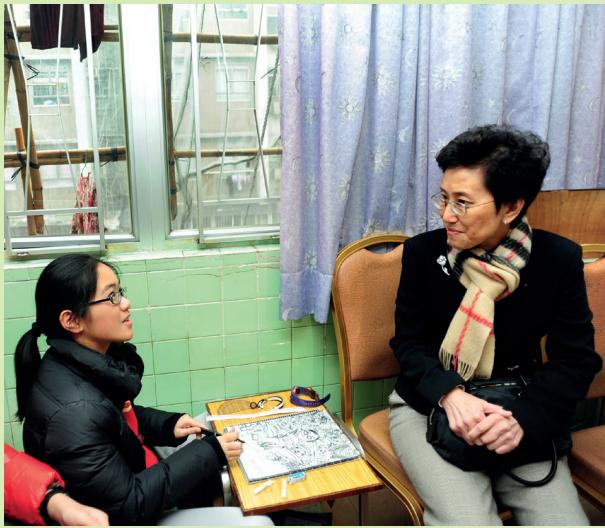
行政總監報告



譚小瑩女士, JP



“我們的團隊具備同理心、剛正不阿、敬業樂業。本局的核心價值，正正是由一家「以人為本」的機構去從事「以人為本」的工作。”



譚小瑩女士於青山道／元州街重建項目的凍結人口調查當日探訪居民。

我一直堅信「使命」和「團隊」是一家機構的兩座基石，兩者相輔相成。使命體現機構的整體方向和目標，管理層和員工組成的團隊，則負責規劃和執行目標，落實使命。

市建局作為法定機構，必須依循其法定框架和既定政策運作，但這並不會妨礙我們因時制宜，不斷創新。我們在制定新政策及計劃時，構思過程必定顧及各項因素，前線同事一方面在反映持份者意見和訴求擔當重要角色，另一方面亦提供實際建議處理有關意見和訴求。他們獨到的洞察力和務實的建議，為很多市區更新計劃奠下穩固根基，亦為管理層的決策過程提供專業意見。

2013至14年度一如既往是充滿挑戰的一年。管理層和員工群策群力，靈活變通，迎難而上，應對各種挑戰。年內，觀塘市中心重建地盤第二、第三及第四發展區(項目共有五個發展區)清場是我們的首要任務。餘下的佔用人(包括合法和非法)數目不少，加上清場涉及複雜的工作流程，行動異常艱巨。期間，我們花了大量努力清拆仁信里的違例搭建物，搬遷物華街及協和街小販市場的固定攤位。搬遷存在已久的巴士及小巴總站亦有一定難度。市建局在上述行動中需要與相關人士進行冗長的商討，並要採取一些特別措施。為鼓勵小販在2014年2月底前及農曆新年的消費高峰期後遷出，市建局為願意在農曆年初五(2014年2月4日)或之前搬遷的小販提供額外50%的特別搬遷津貼。此舉大受小販歡迎，在市場內共119名小販中，有114名接受有關安排，順利提早遷出。

新的過渡期小販市集的設計經過多輪諮詢，亦得到食物環境衛生署核准後才落實。其中一項大受小販歡迎的設施是市集內的洗手間，這項設施在其他小販市集

是不常見的。全憑我們細心的員工，知悉小販在舊的小販市場為了避免往返公廁，往往減少喝水，問題才得以反映和正視。

近年樓宇復修行業圍標情況惡化，我們在2013／14年度推出「招標新安排」，在程序上增強競爭，藉此遏止圍標風氣，使香港的樓宇復修行業更健康發展。是項安排亦是由本局員工洞悉業界實況後作出的建議。

在新安排下，獨立顧問負責邀請及收取有興趣承建商的意向書及工程標書，確保招標過程公平和透明。至今，新安排的結果令人十分鼓舞。一般來說，未實行「招標新安排」前，每項工程招標通常會收到約20至30份標書，大部分報價會較獨立屋宇測量師的估算高。在2014年6、7月，共有9項工程按新安排招標，每項約收到50至60份標書，其中約有15%的報價與獨立測量師的估算相若，甚至更低。新的招標過程有助增加競爭，推動樓宇正價復修。

在活化方面，位於茂蘿街／巴路士街的「動漫基地」

屢獲殊榮，是本局活化項目的代表作。自2013年7月開幕以來，每月平均訪客超過45,000人。項目為本港的活化工作帶來新的意義及注入新的動力，這獨特項目得以成功落實並深受市民歡迎，反映本局同事具備新思維、注重細節及敢於創新。



譚小瑩女士與一群小藝術家出席「動漫基地」開幕典禮。

經保育及活化的建築物除了引發新的生活趣味，亦令周邊環境逐漸改變。舉例來說，選擇豪華咖啡茶廳(豪



譚小瑩女士親訪啟明街「需求主導」重建項目住戶。

華)為其中一個地舖租戶並非偶然，而是經過細心思量的。豪華在茂蘿街的歷史源遠流長，早於1952年已在茂蘿街擺檔，80年代上舖，舖位就在現有保育建築物的毗鄰。礙於保育樓宇的制肘，新舖只能取得小食牌照，但由於豪華在毗鄰另設有一間餐廳，所以得到足夠支援。伸延的舖位令豪華不再需要像從前一樣佔用行人路，亦不再需要在後巷洗碗，大大改善街道環境，實在是雙贏的局面。

在日常工作方面，市建局需要不斷適應轉變。雖然循序漸進的轉變較為理想，但現實往往並非如此。然而，本局員工亦可在瞬息萬變的環境下顯示高的應

變能力和適應力。舉例來說，《一手住宅物業銷售條例》(新條例)通過後，在售樓說明書細節、樓盤廣告、示範單位、售樓程序方面都有更嚴格的規定。本局作為土地承批人，必須一方面顧及合作發展夥伴的商業利益，盡快開售單位；另一方面又要盡力檢查所有文件和程序，以及日以繼夜與合作夥伴協商並提供適時的意見和支援，確保開售單位時完全符合法例的要求，兩者之間要取得平衡。我們至今已經有五個項目在新條例規管下成功開售，包括觀塘市中心發展項目第一發展區的「觀月•樺峰」，以及利東街重建項目的「囍匯」。這些成就得來不易，本局各部門的同事努力配合新條例的規定，表現卓越。



市建局夥拍地區組織及大專院校推行「學建關愛」義務工作計劃，圖為該計劃的嘉許禮。

「以人為本」一直是本局服務持份者的座右銘。然而，用這四個字來形容市建局亦最貼切不過。市建局並不是一副刻板地實施既定政策的機器，而是由有血有肉同事組成的團隊。他們各有所長，辛勤地推動市區更新工作。我們的團隊具備同理心、剛正不阿、敬業樂業。本局的核心價值，正正是由一家「以人為本」的機構去從事「以人為本」的工作。

行政總監

譚小鑾

二零一四年七月三十一日



重建發展

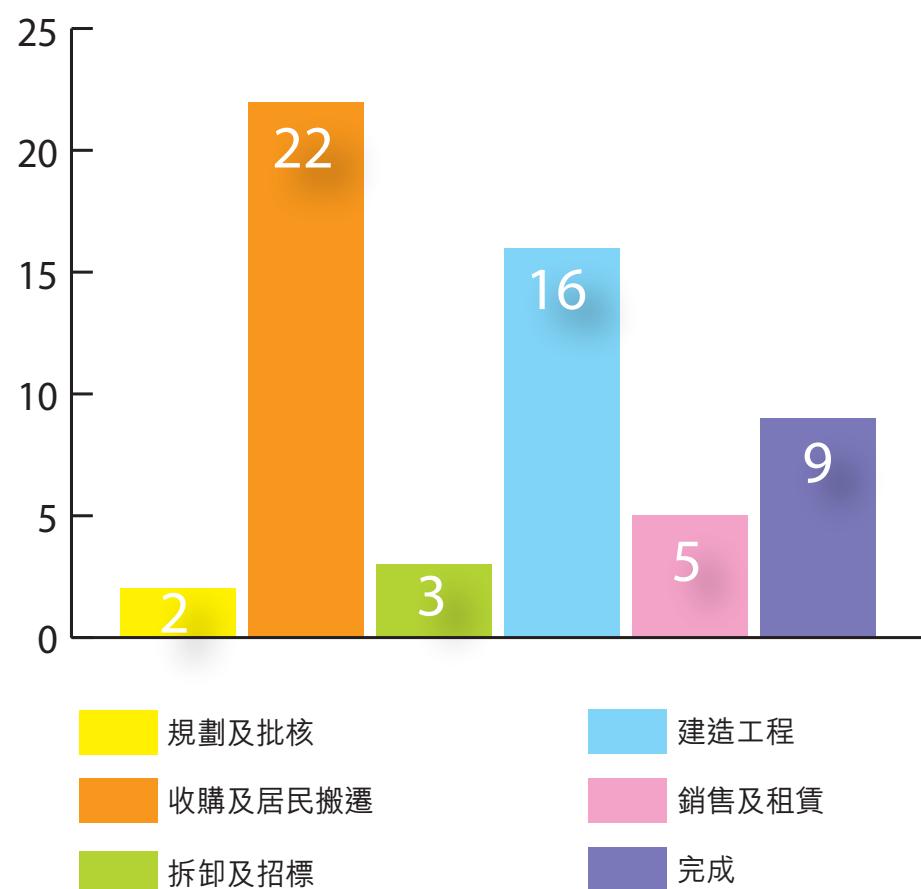
釋放潛力

二零一三／一四年度，本局開展了六個新重建項目，數目與二零一二／一三年度相同。

本年度啟動的六個重建項目，包括五個「需求主導」重建項目（先導計劃）。當中四個「需求主導」項目挑選自二零一二年的第二輪申請，另一個則屬於二零一三年的第三輪申請。第六個項目為市建局自行開展的重建項目。

截至二零一四年三月三十一日，本局共開展了五十四個重建項目、兩個保育項目及一個活化項目。若剔除兩個已終止的重建項目，這些項目合共可提供約一萬四千二百個新單位、二十七萬八千八百平方米的商業面積、五萬三千三百平方米的政府、團體及社區設施用地、十萬零三百平方米的其他用途，包括辦公室及酒店；以及二萬六千平方米的休憩用地。

五十四個重建項目進展



- 其中三個項目涉及多個階段發展
- 有關五十四個項目的個別進度，請參閱第五十八至六十九頁的「項目概覽」

「需求主導」重建項目 (先導計劃)

已啟動的「需求主導」重建項目，最終能否得以落實推行取決於兩個先決條件，包括申請地盤內的每一個地段有不少於百分之八十不分割份數業權的業主在期限內接受市建局的有條件收購建議，以及項目獲得發展局局長的授權進行。

第二輪「需求主導」重建項目

第二輪申請中獲挑選並啟動的四個「需求主導」項目之中，當中三個在二零一三／一四年度符合有關先決條件，正積極進行中。黃竹街項目因未能得到八成不分割份數業權的業主接受有條件收購建議已終止。

深水埗通州街／桂林街項目

項目內的樓宇面向西九龍走廊，受到交通噪音影響。地盤面積約一千六百四十平方米，樓宇建於一九六四年，樓高九層，有二百四十四戶居民。重建後，項目可提供約一百九十個單位及約二千一百平方米的商業面積。



市建局職員於項目內進行凍結人口調查。

深水埗九龍道／僭蔭街項目

這個項目涉及一幢八層高的樓宇，建於一九五九年。地盤面積約為五百九十九平方米，有一百一十五個住戶。項目可提供約八十個單位及八百一十五平方米的商業面積。

大角咀福澤街／利得街項目

這個長窄型地盤，佔地七百一十六平方米。項目內的一幢八層高樓宇建於一九六四年，約有七十五個住戶。項目可提供約九十二個單位及約六百四十三平方米的商業面積。

第三輪「需求主導」重建項目

市建局在「需求主導」計劃的第三輪申請中挑選了四個項目，其中一個項目已於二零一三年十二月提前啟動，第二個則於二零一四年四月啟動。

馬頭角啟明街項目

二零一三年八月，屋宇署就啟明街五十一號的樓宇申請封閉令，以便拆卸有即時危險的懸臂式平板露台。

在市建局的協助下，五十一號及其相鄰的五座樓宇的業主主動提出「需求主導」重建的申請，並在第三輪的申請中被挑選。屋宇署向業主發出拆卸命令後，市建局提前於二零一三年十二月啟動這個「需求主導」重建項目。

這個位於街角的項目共有六座建於一九五七年的樓宇，地盤面積約為五百五十三平方米，有五十七戶居民。重建後，項目建議提供七十二個單位、約三百零

八平方米的商業面積及四百五十平方米的社區設施。



啟明街「需求主導」重建項目現況。

馬頭角土瓜灣道項目

這個項目涉及七個街號的一幢九層高樓宇，建於一九六零年，地盤面積約為一千二百二十四平方米，大約有一百九十個住戶。重建後，項目可提供約一百五十個單位、一百五十三平方米的商業面積，以及八百三十平方米的社區設施用地。



「還記得當日知道市建局來收購重建的一刻，實在非常興奮，因為終於有望改善居住環境。舊樓沒有電梯，出入非常不便，很高興搬入這個新建的公共屋邨。現時租金雜費的開支跟以前相若，但居住面積大了一倍，環境也改善了很多。這裏距離舊居只不過廿分鐘步程，買餸、上班及孩子上學都非常方便。更感欣喜的是，有多戶街坊也安置到這個屋邨來，鄰里關係得以延續。」

黃玉光先生一家

黃先生一家三口原居於深水埗福榮街一幢失修舊樓的200呎分租單位。由於該樓宇需要重建，黃先生一家獲得安排入住石硤尾邨公屋單位，及特惠搬遷津貼以協助新居入伙。

市建局自行開展的重建項目

深水埗青山道／元州街項目

項目的地盤面積達一千九百平方米，有十六個街號的樓宇，樓高六層，建於一九五五年及一九五六年，約有二百一十七個住戶。這個規模較大的項目可提供約二百三十二個單位及二千四百七十四平方米的商業面積。



項目現貌。

工業樓宇重建項目（先導計劃）

先導計劃下的兩個工業樓宇重建項目經已先後啟動。首個項目位於士美菲路，由於所有業主反對，發展局局長決定拒絕授權進行，項目於二零一三年七月終止。

深水埗汝州西街項目

第二個項目位於汝州西街，這幢工業樓宇樓高十層，建於一九六二年，地盤面積約一千三百九十三平方米。按分區計劃大綱圖，項目可提供約一萬六千七百平方米的寫字樓及零售面積。發展局局長已於二零一三年八月授權本局進行此項目，本局亦已向業主發出收購建議。

其他項目

土瓜灣馬頭圍道／春田街項目

二零一零年一月，馬頭圍道發生塌樓慘劇，本局迅速介入並啟動這個重建項目，範圍涉及兩排樓齡超過五十年的樓宇，影響約二百一十三個住戶。

項目土地已於二零一三年四月復歸政府所有，預計居民搬遷工作將於二零一四年內完成。

旺角洗衣街項目

於二零一二年九月，本局批出該重建項目的合作發展合約，以運動為設計主題。根據一項特別安排，所有受項目影響的體育用品店經營者，在重建完成後，將可優先租用項目內的店舖。項目的地基工程現已接近完成。

大角咀洋松街／松樹街項目

這個項目已於二零一一年完成，當中包括面積約一千平方米的「市建一站通」資源中心。該項目獲得香港綠色建築議會之環評級別最高級的鉑金級證書，亦獲頒2014年度優質建築大獎香港住宅項目(單幢)的優質建築大獎。優質建築大獎由九個專業學會聯合舉辦，以表揚具有卓越質素及團隊精神的項目。

觀塘市中心項目

佔地五點三五公頃，影響約一千八百個住戶的觀塘市中心項目，是本局歷來最大型的重建項目。項目將提供約二千個新單位、十一萬二千平方米的商業面積、三萬一千平方米的政府、團體及社區設施用地，以及一萬三千四百平方米的公共休憩用地。

這個複雜的項目劃分為五個發展區，分三個階段進行。發展區二、三及四的居民搬遷工作已於二零一三年十二月完成，本局亦已就發展區二及三邀請發展商入標競投合作發展。另外，發展區一已於二零一四年六月取得入伙紙，現正進行銷售工作。由於項目分階段推行，觀塘賽馬會健康院及美沙酮診所可先分別重



觀塘市中心第二、三及四發展區的遷置工作經已完成。

置於發展區一及開源道迴旋處。位於發展區四的政府合署亦已臨時遷至鄰近的私人辦公大樓，以騰出土地在過渡期容納位於發展區二及三的小販市集、公共小巴總站、垃圾收集站及公廁，而這些設施現已投入服務。

「觀塘市中心重建項目是我參與收購及遷置工作十多年以來最深刻的。項目規模大又耗時長，也遇到不少挑戰，光是要處理1,600多個業權的收購和700多個租戶及100多個持牌小販的補償和遷置是前所未有的。我們按既定政策作出安排的同時，亦盡量體察各持份者的情況。以小販為例，除了給予合理補償外，亦跟不同的政府部門合作，興建過渡期小販市場，讓他們在重建過程中繼續營業維生。目前的收購及遷置工作只餘下第五發展區，希望可順利完成，讓區內環境早日得到改善。」



鍾建強先生
收購及遷置總經理

「卑利街/嘉咸街項目因受其地理環境所限，在施行工程上有一定的困難。為減低工程對附近小販、商戶及居民的影響，我們會採取多項的舒緩措施，包括在圍板中安裝隔塵及減音屏障，以及採取液壓式的裝嵌方法來裝嵌板樁，並在打樁工程前，預先在地面鑽孔及嵌入部分樁柱，以減少工程期間所產生的震動及聲音。我們會繼續諮詢附近小販和商戶對工程時間的意見，以配合市集的日常運作。」



司徒健強先生
工程及合約高級經理

上環卑利街／嘉咸街項目

該項目有助改善約三百個住戶的居住環境。本局會分階段進行清拆及重建工程，以保存項目地盤外的一個百年市集，亦可讓受首階段工程影響的新鮮食品經營者暫時遷移到另外兩個地盤內繼續經營。當項目內一幢低層建築落成後，有意遷回並已登記的新鮮食品店舖可以在該處繼續營運。

正進行地盤B地基工程的準備工作，而地盤A及地盤C的土地經已於二零一四年三月復歸政府所有，現正著手處理批地事宜。



百年露天市集現貌。

灣仔利東街／麥加力歌街項目

這個住宅及商業發展項目將會：

- 以「姻園」為主題，有展示香港的婚嫁傳統的文化廊，亦提供零售用地，給予婚嫁有關的商品和服務，例如婚紗禮服、鮮花、場地布置、禮餅、髮廊、珠寶首飾、影樓及婚宴統籌服務等；
- 預留地方予社會企業
- 保留重建範圍內三幢戰前唐樓；
- 提供綠化行人通道連接莊士敦道及皇后大道東；及
- 提供東西向的行人連接通道和優美空間。

利東街項目亦是本局首個正式全面引入環保政策的項目，估計可令項目的碳排放量大幅減少。



利東街／麥加力歌街為市建局第一個採用全方位環保措施的項目。

項目的建築工程已接近完成，並已售出約九成的住宅單位。

上環士丹頓街／永利街項目

本局提出另一個保育永利街的構思方案後，項目地盤A（即永利街範圍和必列啫士街街市用地）最終從發展計劃圖中剔除。本局就已修訂地盤範圍所擬定的總綱發展藍圖已於二零一三年五月獲城市規劃委員會批准。收購工作繼續進行中。

市建局在永利街收購的樓宇已進行修葺工程。



中介服務（先導計劃）

於二零一三／一四年度，本局以「促進者」的角色為四個項目提供中介服務。於二零一三年十一月七日，位於九龍城獅子石道六十七至七十一號，面積約三百二十八平方米的中介服務項目，獲得所有業主支持，成功以公開拍賣形式聯合出售，這亦是中介服務計劃的一個重要里程碑。



九龍城獅子石道中介項目經公開拍賣成功出售。

啟德「樓換樓」項目

位於啟德發展區，本局首個自行興建以提供「樓換樓」單位的住宅項目的建造工程已於二零一二年七月展開，取得良好進展，已完成打樁及地下樓層工程，並進行上蓋工程。項目採用優質實用設計，獲得香港綠色建築議會之環評級別暫定鉑金級認證。此項目的中文名稱「煥然壹居」是經由公開命名比賽選出，英文名稱則為De Novo。



啟德「樓換樓」發展項目的設計概念圖。



樓宇復修

減緩老化

樓宇復修是本局兩個核心業務之一。

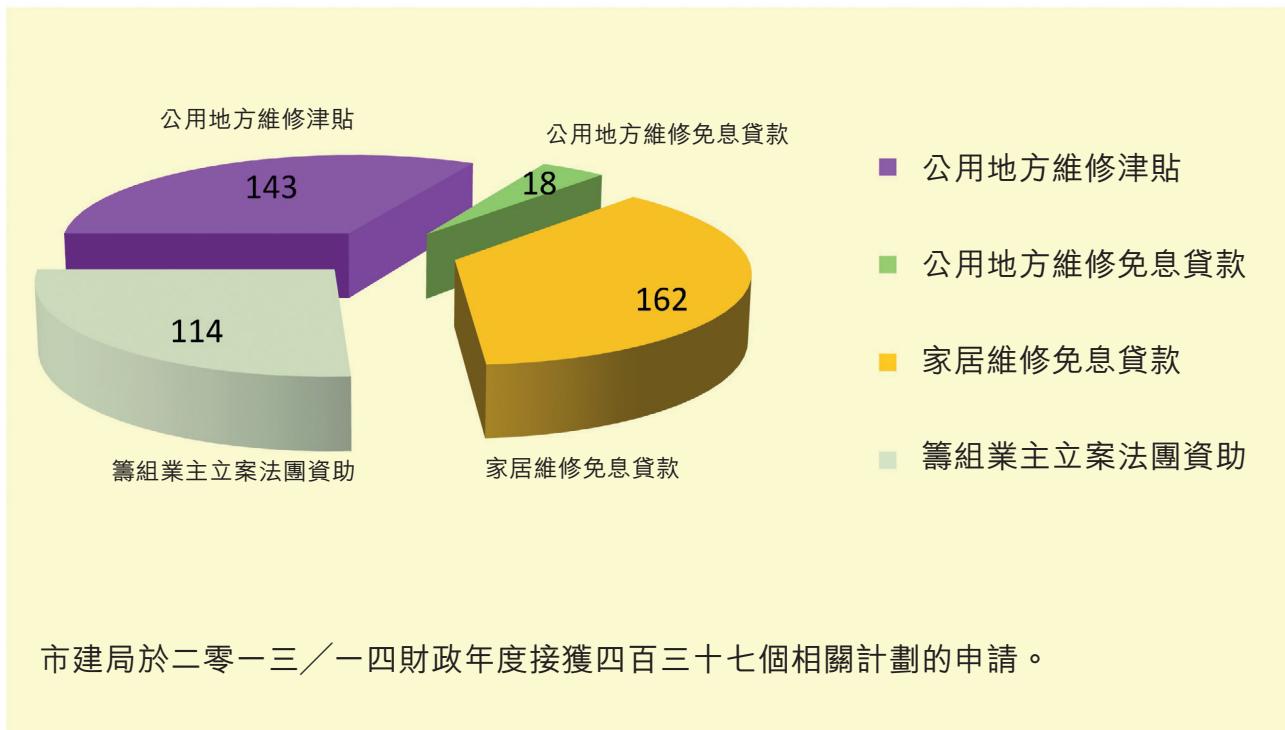
在二零一三／一四年度，本局繼續積極推行「樓宇更新大行動」及「樓宇維修綜合支援計劃」，並進行一項「強制驗樓資助計劃」，向合資格業主提供技術及財政支援。本局向業主立案法團提供的財政資助、技術支援及服務廣受業主歡迎。

樓宇維修綜合支援計劃

自二零一一年四月一日起，本局及房協分別管理的多項資助計劃已整合為一套統一的「樓宇維修綜合支援計劃」。有關計劃採用一套申請表格，以及為合資格業主提供相同的資助和支援。業主亦可透過一份申請表申請由政府撥款及房協管理的「長者維修自住物業津貼計劃」及屋宇署的「改善樓宇安全綜合貸款計劃」。本局與房協定期舉行會議，加強統籌聯繫。

本局於二零零四年推出的「物料資助計劃」及「免息貨款計劃」已由「樓宇維修綜合支援計劃」下的「公用地方維修津貼」及「公用地方維修免息貨款」取代。截至二零一三／一四年底，「物料資助計劃」及「樓宇維修綜合支援計劃」下的「公用地方維修津貼」已合共為三百三十八幢樓宇（約六百八十座大廈）完成樓宇復修工程，涉及二萬六千個單位。當中的十三幢樓宇（十三座大廈）是於二零一三／一四年度完成復修工程，涉及八百五十個單位。「免息貨款計劃」及「樓宇維修綜合支援計劃」下的「公用地方維修免息貨款」亦為二百三十幢樓宇（約三百五十座大廈）完成樓宇復修，涉及一萬九千一百六十個單位。此外，「樓宇維修綜合支援計劃」下的「籌組業主立案法團資助」亦協助了一百三十個業主立案法團成立。現時，本局正在處理三百一十三個「樓宇維修綜合支援計劃」的個案（包括二百二十六個公共地方維修及八十七個成立業主立案法團的申請）。

二零一三／一四年度「樓宇維修綜合支援計劃」申請數字



「去年推出的招標新安排及參與復安居計劃，都是希望針對樓宇維修工程的一些行業問題治本清源。招標新安排推出之後，我們察覺到參與投標的承建商數目較以前多了足足一倍，回標價錢亦較合理。一般業主面對樓宇維修往往茫無頭緒，我們樂意詳細講解，提供專業意見。看到業主們由愁眉不展變得喜上眉梢，居住環境亦得到改善，令我更有動力繼續工作。」



李永剛先生
樓宇復修高級經理

樓宇更新大行動

「樓宇更新大行動」是一項由政府推行的一次性特別行動，目標是為建造業界創造更多就業機會及推廣樓宇安全，同時亦加強業主對樓宇復修的意識。

自二零零九年推出以來，本局一直全力支持此項計劃。截至二零一三／一四年度止，市建局樓宇復修服務區內的一千四百六十幢目標樓宇中（約二千五百三十座大廈），本局已為約一千零七十幢樓宇（約一千八百二十座大廈）完成或大致上完成樓宇復修工程，涉及四萬零三百個單位。當中的二百四十幢樓宇（約四百座大廈）的復修工程是於二零一三／一四年度完成或大致上完成，涉及約八千五百個單位。本局亦致力與廉政公署及香港房屋協會（房協）合作，制訂並執行指引及程序，旨在加緊對樓宇維修行業承建商的要求，以減少不當手法及提倡公眾教育。「註冊一般建築承建商」的招標新安排（補充文件三）於二零一三年九月推出，目的是提供一個公開公平及免受干擾的招標平台，以提倡一個更健康的業界環境，打擊近年招標過程中的不當行為。自推出新安排後，回標的意向書及標書數目大概是之前的三倍，初步成果令人鼓舞。屋宇署、房協及本局亦有出席樓宇更新大行動

督導委員會的定期會議，就主要議題作出商討，同時監察和匯報計劃進展。

強制驗樓資助計劃

二零一二年六月，屋宇署開始全面實施「強制驗樓計劃」。同年八月七日，本局聯同房協推出「強制驗樓資助計劃」。本局向服務區內收到屋宇署通知書的合資格業主提供首次驗樓資助。自二零一二年八月，本局職員出席屋宇署舉辦的地區簡介會，向目標樓宇的業主講解資助計劃詳情及解答相關疑問。業主在驗樓後，如有需要可申請「樓宇維修綜合支援計劃」，本局會提供一站式支援服務。截至二零一三／一四年度底，在本局服務區內的八百六十一幢「強制驗樓計劃」目標樓宇中（約一千二百六十座大廈），本局已接觸了四百九十二幢樓宇（約七百二十座大廈），亦已收到其中的一百五十五幢樓宇（約二百二十座大廈）的申請。本局已原則上批准一百四十幢樓宇（約二百座大廈）的申請。

「舊樓維修牽涉很多專業知識，不少業主都感到不知所措，找到一間正價、專業的顧問公司統籌工程十分重要。我們起初也不懂怎樣處理，幸好得到市建局職員的專業協助，給我們有用的建議，減低圍標風險。工程前期的維修會議及業主大會他們也例必出席，讓我們十分安心。雖然招標工作一波三折，但最後的工程費用比第一次招標減少了一成，令業主節省了不少費用。」



蕭婉娟議員
崇宇大廈業主立案法團主席

位於紅磡的崇宇大廈共有九座樓齡超過40年的樓宇，於2011年參與「樓宇更新大行動」。業主立案法團在市建局的協助下，第一期共四座的維修工程已接近完成，而第二期共五座的維修工程亦已展開。

樓宇復修資訊通

我們於二零一四年一月推出樓宇復修網站「樓宇復修資訊通」(www.buildingrehab.org.hk)，為業主、樓宇專業人士及承建商提供一站式全面的樓宇復修資訊，包括各項支援計劃的介紹及申請表格、樓宇復修個案分享及招標通告等，目的是協助業主加深認識在進行樓宇復修工程時他們的角色、權利及責任。本局已廣泛向各持份者、政府部門、區議會、非政府組織、業主立案法團、業內人士及專業團體宣傳此網

站。整體而言，本局於二零一三／一四年度全方位推廣樓宇復修工作，包括向合資格業主提供協助，夥拍非政府組織，以及定期舉辦講座及簡介會。



「樓宇復修資訊通」網站為業主提供一站式全面的樓宇維修資訊。



保 育 活 化

全 力 推 進

在二零一三／一四年度，本局的多項活化工作取得顯著成果。
茂蘿街／巴路士街項目榮獲多個獎項以表揚項目在創新、文物保
育、設計及活化再用等各方面的卓越表現。

灣仔茂蘿街／巴路士街活化項目

香港藝術中心目前負責營運茂蘿街／巴路士街活化項目，以「動漫基地」為主題，為本地與世界各地動漫藝術提供交流平台。自項目於二零一三年完成並於同年七月正式開幕，「動漫基地」已廣受公眾歡迎。截至二零一四年三月底，訪客人數已接近二十五萬人次。本局持有該項目的擁有權，並會繼續監督項目的營運。過去一年，項目榮獲多個專業學會的獎項，表揚項目在創新、文物保護、設計及活化再用等各方面的卓越表現。



「動漫基地」吸引不少本地及海外漫畫迷到訪參觀。

「我們保育歷史建築時，其中一個最大的挑戰是既要原汁原味，又要兼顧現代建築的要求。以茂蘿街／巴路士街項目為例，我們在古舊的瓦頂木樑結構內加入鋼鐵支撐，以致外觀依然古色古香，含蓄而巧妙地實踐新舊共融。此項目能獲得多個建築及專業獎項，令我們非常鼓舞，亦期望這個『藝術社區』能成為灣仔的地標，推廣本地文化並活化這個舊區。」

麥中傑先生
規劃及設計總經理



茂蘿街／巴路士街項目及其獲得的獎項：

- 香港建築師學會2013年度「全年境內建築大獎」及「主題建築獎(文物建築)」
- 2014年度優質建築大獎－「香港非住宅項目(翻新及活化項目)優異獎」
- 香港工程師學會2014年度「卓越結構大獎」
- 香港規劃師學會年獎2013「傑出規劃作品銀獎」





「在這歷史建築內經營『豪華』新店，多了一群年輕顧客，他們大多是參觀完『動漫基地』後來光顧。客人覺得這裏的環境很特別，會和我暢談這幢建築物的特色，我亦充當半個導賞員講解一下，順道介紹這區的歷史。新店不僅租金相宜和拓闊了客路，更同時帶旺了隔鄰舊舖的生意，有助推廣我們這類茶餐廳的本地文化。」

何均民先生

「豪華咖啡茶廳」東主

「豪華」立足灣仔茂蘿街六十多年，富有地區特色。市建局將位於茂蘿街／巴路士街的戰前樓宇活化成『藝術社區』：「動漫基地」，老闆何先生特別租賃其中一間地舖作為新店。新舊店同時於茂蘿街經營，將本地飲食文化發揚光大。

城中綠洲

本局繼續委託國際設計團隊為「城中綠洲」進行概念設計。原有的主要特色建築元素，包括外觀、中庭、結構框架及大樓梯將被保留。而主要的建築物修改工程則包括於原有建築上加建一個「城市漂浮綠洲」及增建地庫。本局按《城市規劃條例》第十六條規定提交的略為放寬建築物高度的規劃許可申請，於二零一三年七月獲城規會核准。然而，二零一三年年底出現要求推翻城規會決定的司法覆核申請，但該申請已於二零一四年四月不獲法庭接納。根據第十六條獲批的概念圖則，本局的顧問已備妥一般建築圖則，有待建築事務監督批准。本局正就有關的批地工作與相關政府部門密切聯繫，以便展開相關的工作。



「城中綠洲」現貌。

百子里

第二期百子里活化計劃包括翻新及美化結志街垃圾收集站，有關工程現已竣工，垃圾收集站亦已於二零一二年十二月交由食物環境衛生署管理。

項目榮獲香港建築師學會2013年年獎：境內優異獎

- 社區建築，以及香港園境師學會2012年度園境設計大獎 - 銀獎。

旺角

本局現正為五條主題街道進行改善工程，包括花墟道、通菜街、洗衣街、花園街及奶路臣街，以加強地



旺角的街道改善工程。

區特色及氛圍。花墟道的改善工程經已完成，通菜街的改善工程則須於刊憲程序完成後才展開。而洗衣街及花園街的改善工程，亦會於建築中的洗衣街重建項目完成後展開。另外，本局將就奶路臣街改善工程的設計方向與各政府部門磋商。

大角咀

第一期及第二期活化工程，即櫟樹街及櫻桃街迴旋處改善工程，均已竣工；第三期活化工程涉及數條街道，亦取得良好進展。其中位於福全街與大角咀道第一階段的改善及綠化工程經已完成；而位於福全街、松樹街及洋松街的第二階段工程合約已於二零一四年二月批出，預計可於二零一五年年底完工。



大角咀的街道美化工程。

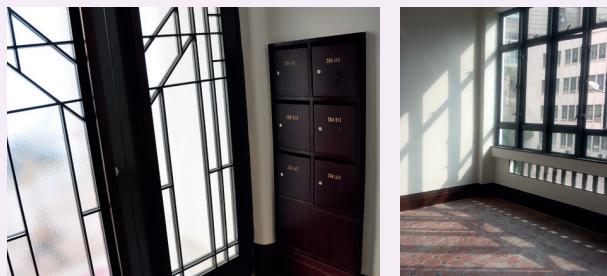
「騎樓」建築群保育項目

太子道西項目的收購工作仍在進行中，而當中二百零二號及二百零四號物業的翻新工程經已完成。其他已收購的單位亦已開始進行清拆僭建物工程。二百零二號及二百零四號的物業已經由公開招標程序租出。

上海街項目的土地復歸政府後，項目內正進行居民搬遷工作，本局已委託設計顧問準備按第十六條規定向城規會遞交規劃許可申請。項目的土地及結構勘測已完成。

西港城

本局現正就西港城的未來方向與政府進行商討，亦會注視有關處理現有租戶，尤其是布商的安排。為了可以有充分時間制訂合適方案，本局遂建議將西港城的地契於二零一五年二月屆滿後多延長兩年至二零一七年。



太子道西項目內兩幢已收購的樓宇已完成保育復修工程。



企 業 可 持 續 發 展

建 構 綠 色 未 來

本局推動可持續發展的願景，是滿足社會大眾對優質生活的渴求，在市區更新加入環保元素，以造福下一代。為此，我們的工作既照顧人的需要，亦尊重自然環境，並透過有效資源運用，促進城市的永續發展。市建局作為一間致力解決市區老化問題的法定機構，在推動可持續發展時，會顧及環境、社會及經濟等三個元素。

「綠化」業務運作

自二零一二年首次進行碳審計後，本局每年均為轄下業務及管理的物業進行年度碳審計。進行碳審計可以有系統地評核本局的環保表現，亦有助提高員工的環保意識，鼓勵同事以身作則，以抗衡氣候變化。透過大家的同心協力，我們根據首年的碳審計結果，於二零一三／一四年度成功執行計劃，與二零一一／一二年所定的基準作比較，已達致減少碳排放量百分之七（於訂立碳審計基準後投入運作的新物業不納入此計算）。隨著本局推動更多市區更新的工作，以及員工人數及辦公室數目的增加，我們會更嚴謹地去制定措施以減少碳排放。

為進一步體現我們對控制及管理碳排放量的承諾，本局總部於二零一三／一四年度參加了「香港環保卓越計劃」下的「減碳證書」計劃，進行獨立的碳審計核算。在該計劃下，我們必須於未來三年持續監察及匯

報碳排放量，以保持有關認證。

本局從碳審計中汲取了寶貴的實踐經驗，我們亦明白到所推行的政策及工作並不止影響本身的營運及物業，更延伸至本局重建及復修工作所涉及的樓宇。在合作發展商的配合下，重建項目的商業部分亦已完成《建築物能源效益條例》所規定的能源審核。隨著未來數年將會有更多的市建局項目落成，我們期望減少碳排放的影響能得以持續及產生更大果效。

項目規劃及設計

優質生活並不局限於住宅樓宇，亦包括物業鄰近的社區環境。多年來，市建局透過綜合措施提升本港的舊社區環境。在大型項目的規劃及設計上，我們都切實提供休憩地方及社區設施／團體用地，荃灣市中心、利



市建局於二零一四年取得香港環保卓越計劃的減碳 5% 證書，減碳行動獲嘉許。



市建局項目的綠化設施。

東街、觀塘市中心及卑利街／嘉咸街項目便是其中的例子。規模較細的項目在這方面的規劃設計則較為有限。

另一方面，為彰顯地區文化特色及提升環境質素，本局推行多項社區項目，包括中環的百子里公園（於二零一二年竣工）、灣仔茂蘿街／巴路士街活化項目（於二零一三年竣工），以及大角咀街道美化改善工程（第三階段工程於二零一三／一四年展開）。



（根據截至二零一四年三月市建局已開展的五十四個重建項目計算）

收購及安置

本局的收購政策包括現金補償、給予自住業主「樓換樓」選擇，以及安置政策，均可改善受影響住戶的居住環境。於二零一三／一四年度，本局向六百一十二個業權持有人發出收購建議（此數字尚未包括工業樓宇重建先導計劃下的項目）。二零一三年十二月，屋宇署向土瓜灣啟明街住戶發出拆卸命令後，我們便提前啟動該個「需求主導」重建項目。

獲得現金補償
的租戶數目

278

獲得公屋安置
的租戶數目

164

獲安置於市區
公屋的百分比
98%

（根據二零一三／一四財政年度進行中的項目計算）



「形品•星寓」為市建局獲得香港綠色建築議會鉑金級環評級別的其中一個項目。

工程及合約管理

在推動市區更新工作的同時，本局致力提倡環保建築設計，無論是自行發展或是與發展商合作的項目中，均引入高環保標準。截至二零一四年三月，市建局八個重建項目獲得香港綠色建築議會之環評級別鉑金級證書。透過訂立高水平的環保標準，優化該八個項目的設計及措施，更能有效地使用資源。這同時帶動一個重要的供應鏈效應，讓項目的住宅單位均有節能和慳水設備，加強環保效益。

全年節能效益
7%-20%

全年節約用水
30%-41%

建築廢物回收
50%-98%

(根據截至二零一四年三月，按八個獲得香港綠色建築議會頒發鉑金級別證書的重建項目計算)

物業管理

為了更多元化使用城市空間，本局在已收購項目及保育項目內，以優惠租金提供地方予非政府組織及社會企業使用，當中包括匡智會、香港青年協會及新生精神康復會。此外，「市建一站通」的會議室亦開放予公眾舉行有關樓宇復修及市區更新的活動，其使用量於二零一三／一四年度錄得明顯增長。



(二零一三／一四年財政年度)



「城中綠洲」的綠洲藝廊成為舉辦社區活動的熱門地點。



於「市建一站通」舉行的一個公眾活動。

本局亦為不同的政府部門及機構提供場地，進行一系列與社區藝術、青少年、教育、旅遊、興趣等有關的活動、培訓和展覽。年內，獲本局資助和協助的五十多個活動，在本局管理的場地如城中綠洲、永利街G7中心、市區更新探知館、市建一站通，以及合作發展項目的商業部分內舉行。

樓宇復修

樓宇復修是市區更新的重要一環，可延緩市區老化的速度，亦改善舊樓居民的居住環境。由本局推行的樓宇復修計劃旨在透過提供財政及技術上的支援，協助舊樓業主履行維修責任。由於大部份舊樓的設計過時及設備老化，整體能源表現較差，因此在二零一四年初設立的樓宇復修資訊網站內，我們就如何有效減少大廈用電方面，為業主提供建議。

已發放的
貸款及資助金額
**超過
1億1千2百萬**

(二零一三／一四年財政年度)



走入社群

與社區同行



市建局的工作與市民大眾息息相關。我們透過多項計劃和與不同的夥伴合作，加強市民尤其年青一代對市區更新的認識，同時讓我們走入社群，服務舊區居民。

與青少年互動

年內，市建局透過多樣活動，包括「市區更新探知館」和舊區導賞、講座、小學巡迴工作坊和校際話劇比賽等，讓中小學的師生加深了解市區更新的議題，並設立「市建網上學院」和「築智多FUN」流動應用程式，利用網上平台促進青少年的體驗學習。



市區更新探知館內模擬實景的舊區生活探索區廣受年輕人歡迎。



舊區導賞有助學生於探索中學習。



小學生的市區更新話劇表演令觀眾大感驚喜。

「我們學校位於深水埗，不少同學都曾經或正在居住於舊樓，對舊區更新有切身的體會。過去兩年，學校參加了市建局的不同教育活動，讓學生能鞏固所學，將經驗內化並建立同理心，以致學會體察別人，學習的成果對他們日後出來工作也很有幫助。我很欣賞市建局作為公營機構，有這份使命感推動更多人去了解舊區問題，關懷社區，讓市區更新能在社會上得以承傳及可持續發展。」



高舜儀老師

香港四邑商工總會黃棣珊紀念中學

香港四邑商工總會黃棣珊紀念中學的師生多次參與市建局的教育及外展活動，包括參觀「市區更新探知館」、舊區考察導賞和校際話劇比賽。

「要讓年青人了解市區更新的工作和相關議題，我們都要用新思維新媒體與他們互動溝通。眼見不少學校老師年復年安排各級同學參加我們的教育活動，帶給我很大的鼓舞。而市建局與大學及社會服務機構合作的『學建關愛』義務工作計劃所散發的關愛正能量更具有深遠影響，一張張的笑容，每句肯定的說話，都令我感到付出的心血是值得的。」



區麗玲小姐
對外關係高級主任

「市建局舉辦的小學生互動劇場，透過有趣和立體的方式使小朋友也能夠多角度思考重建和樓宇復修問題。」香港話劇團副主管(外展及教育) 周昭倫

「市建局的舊區導賞，讓我們體會到香港這個國際大都會繁華背後的另一面，是很好的實地教材。」香港青年協會香港青年大使吳秉霖



中學生短劇創作比賽總決賽的參賽隊伍大合照。

市區更新探知館舉辦的教育工作坊。

關懷舊區居民

「學建關愛」義務工作計劃是一個三方合作平台，讓大學及大專院校的學生，和地區組織及市建局的義工，携手透過義工服務關愛舊區居民，同時推動年青新世代認識社會，促進多元學習。「學建關愛」義工人數至今已累積超過300人，服務約2,600個小時。年內舉辦的服務包括關懷舊樓長者、探訪基層家庭、協助「能源貧窮」劏房戶、服務智障人士和支援單親家庭。

「『學建關愛』活動令我學會如何與不同人士溝通和合作，對將來出來社會工作也很有幫助。」香港理工大學學生陳家樂

「『學建關愛』的探訪活動很有意義，一方面給予基層家庭一個與人溝通的機會，另一方面讓學生有機會了解社會問題。」聖公會麥理浩夫人中心（葵青區）服務幹事吳堃廉



關懷單親家庭。



探訪「能源貧窮」住戶。



關懷智障人士。



市建局支持文化藝術活動，讓舊區居民受惠。

藝術文化注入舊區

於2011年推出的「藝術文化融入舊區」夥伴項目的先導計劃（「先導計劃」），讓舊區居民有機會親近藝術文化，提升生活質素。截至2014年3月，先導計劃已支持25個藝術項目，惠及超過55萬名舊區居民。另外，我們亦在中環「城中綠州」（前中環街市大樓）、永利街和灣仔茂蘿街「動漫基地」提供場地，推廣社區藝術。其中永利街5號的物業，透過由香港藝術中心營運「藝術家駐場計劃」，已為83個藝術家提供留駐服務。

資深新聞攝影工作者 Dick Chan 表示：「我們透過先導計劃舉辦攝影工作坊，不只是教人如何使用相機或

攝影技巧，而是希望人們更留意和懂得欣賞社區的特色。」

光影作坊 [18x24全城起動齊齊拍] 活動參加者Dora 表示：「這個活動令人更懂得認識自己身處的社區，更可透過相片記下對社區的感覺，與下一代分享。」

Hong Kong MJ Michael Chan 「延續」舞蹈工作坊參加者李同學表示：「很高興有這個難得的機會去認識偶像 Michael Jackson 的舞蹈，同時學懂很多舞蹈技巧。希望市建局可以繼續投放資源推廣社區藝術。」



建立優秀團隊

培訓、發展及激勵



近年，市民大眾對機構效率及工作成效的要求不斷提高，面對社會不同的期望，本局有需要吸納高質素員工及優秀的人才，以配合機構的可持續發展。為此，本局定期檢視及優化人力資源策略和計劃，確保可以吸引、保留、培訓和發展人才，以及激勵員工。

裝備員工 迎接挑戰

本局的員工數目在過去六年增加近一倍至現時的五百六十七名。如此規模的增長為人力資源管理及機構的有效運作帶來新挑戰。我們重視與員工溝通，以有助改善工作流程及整體生產力。透過良好溝通，可建立

凝聚力，加強彼此了解，並激勵士氣，增加歸屬感，提升員工的工作表現及滿足感。這方面對於一個增長中又需控制成本的機構尤其關鍵。本局積極透過不同的活動和方式與員工溝通，例如意見交流小組、定期工作簡報會、以及就一些特別議題諮詢員工。

本局員工在工作上面對不少挑戰，並要與時並進。有見及此，本局為前線員工、經理級員工和具潛質的同事提供適切的培訓，協助他們在工作技能和心態方面有更好的裝備。我們亦為員工舉辦康樂活動及義工服務，發揮企業社會責任。作為一間關愛員工的機構，我們亦繼續推行員工援助計劃，透過外聘的專業機構



市建局舉辦各式各樣的培訓及活動，以裝備員工迎接挑戰。

向員工提供輔導及其他服務，以協助員工處理個人問題，以免問題影響他們的工作表現及身心健康。

機構重組 配合發展

自二零零一年成立以來，本局的組織架構不斷發展，以配合機構的目標及營運需求，以回應政府的政策和社會的需要及期望。

由二零一四年一月一日起，本局的兩位執行董事已透過職能重組分別負責兩個主要業務範疇：「設計及工程」和「商務及營運」。是次職能重組旨在提升協同效應，使範疇內相關業務運作更能互相配合和達致有效決策。

本局的業務運作日益複雜，財務及人力資源兩個範疇現分別由兩位總監管理，並與其他企業部門一樣，直接向行政總監負責。由於觀塘市中心重建項目規模龐大而複雜，項目總監也同樣向行政總監直接負責。



市建職員樂益會舉辦不同活動，提倡工作與生活平衡及員工的身心健康。

二零一四／一五年度市建局職員樂益會成員

左起

前排：黃知文、麥凱盈、陳永暉、許乃坤、劉展宏、王思敬
後排：祁志雄、林達良、吳嘉敏、馮建堯、杜詠雯、盧詩慧、羅永立、李鎮宇

本年度紀要

2013

4 四月

- 市建局宣布擴展其「樓宇維修綜合支援計劃」的服務範圍至全九龍、葵青及荃灣區。
- 啟動兩個位於深水埗的第二輪「需求主導」重建項目。
- 政府委任市建局新一屆董事會成員。

5 五月



- 向城規會提交「城中綠洲」活化項目的規劃許可申請，並於綠洲藝廊舉行公眾展覽，介紹項目的設計概念。
- 政府刊憲收回馬頭角北帝街／新山道項目的土地。
- 市建局舉行嘉許典禮，表揚參與「學建關愛」義務工作計劃的大學及大專學生、非政府機構及市建局的義工。

6 六月

- 啟動第六個及第七個分別位於大角咀及深水埗的「需求主導」重建項目。
- 政府委任蘇慶和先生為市建局董事會主席，於二零一三年六月十五日起生效。
- 向立法會發展事務委員會提交市建局二零一二／一三年的工作報告，並披露一個已完成發展項目的財務資料。
- 向兩個位於深水埗的第二輪「需求主導」重建項目的業主，發出「有條件收購建議」。
- 市建局向觀塘市中心重建項目第五發展區的業主，提出修訂收購建議。

7 七月



- 位於茂蘿街的活化項目「動漫基地」正式開幕。
- 接受第三輪「需求主導」重建項目（先導計劃）的申請。
- 向旺角新填地街／山東街重建項目的業主發出收購建議。
- 政府刊憲收回深水埗福榮街重建項目及位於海壇街首個「需求主導」項目的土地。
- 刊憲公告有關撤回位於堅尼地城士美菲路的工業樓宇重建項目（先導計劃）。

2013

- 政府授權市建局進行位於長沙灣汝州西街的工業樓宇重建項目（先導計劃）。



- 市建局及香港房屋協會(房協)聯合公布為「樓宇更新大行動」推出「註冊一般建築承建商」的招標新安排。
- 兩個位於深水埗區的第二輪「需求主導」重建項目，在限期內獲得超過八成業主接受「有條件收購建議」。
- 向大角咀福澤街／利得街及深水埗黃竹街「需求主導」重建項目的業主，提出「有條件收購建議」。

- 茂蘿街／巴路士街活化項目獲頒香港規劃師學會年獎2013「傑出規劃作品銀獎」。



- 市區重建中介服務（先導計劃）位於九龍城的首個項目成功公開拍賣出售。
- 政府授權市建局進行兩個位於深水埗區的重建項目，包括一個「需求主導」項目。
- 位於大角咀福澤街／利得街的「需求主導」重建項目，在限期內獲得超過八成業主接受「有條件收購建議」。

- 宣布提前啟動位於土瓜灣啟明街的首個第三輪「需求主導」重建項目。
- 深水埗順寧道住宅及商業發展項目邀請合作發展意向書。
- 向受長沙灣汝州西街工業樓宇重建項目（先導計劃）影響的業主，提出收購建議。
- 政府授權市建局進行位於大角咀福澤街／利得街的「需求主導」重建項目。
- 政府刊憲收回上環卑利街／嘉咸街發展計劃第二期重建項目的土地。
- 政府委任鄭啟華先生為市建局執行董事，於二零一四年一月起生效。

八月
8

九月
9

十月
10

十一月
11

十二月
12

本年度紀要

2014

1 一月



- 深水埗順寧道項目招標。
- 設立「樓宇復修資訊通」網站，為業主提供有關樓宇復修的資訊。

2 二月

- 啟動第十六個位於深水埗的市建局主導重建項目。
- 馬頭角區新山道／炮仗街發展項目邀請合作發展意向書。
- 觀塘市中心項目第二、三發展區項目邀請合作發展意向書。



3 三月



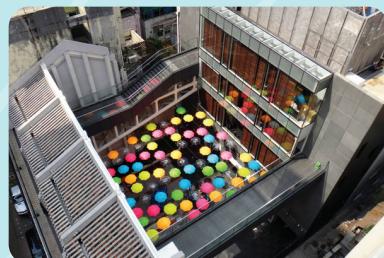
- 向土瓜灣啟明街「需求主導」重建項目的業主發出「有條件收購建議」。
- 馬頭角新山道／炮仗街發展項目招標。
- 百利保控股有限公司及富豪酒店國際控股有限公司組成的財團獲得合作發展深水埗順寧道項目。

4 四月

- 啟動位於土瓜灣道的第三輪「需求主導」先導計劃第二個重建項目。
- 市建局舉行嘉許禮，表揚參與「學建關愛」義務工作計劃2013/14的院校學生、非政府機構及市建局員工。
- 政府刊憲收回馬頭角九龍城道／上鄉道項目的土地。
- 麗新發展有限公司的全資附屬公司獲得合作發展馬頭角區新山道／炮仗街發展項目。

2014

- 茂蘿街／巴路士街活化項目榮獲香港工程師學會2014「卓越結構大獎」。
- 政府刊憲收回深水埗海壇街「需求主導」重建項目的土地。
- 觀塘市中心項目第二、三發展區招標。



- 大角咀洋松街／松樹街重建項目「形品·星寓」獲頒2014年度「優質建築大獎－香港住宅項目(單幢)」。
- 百子里活化項目獲香港建築師學會頒發2013年度「境內優異獎－社區建築」。
- 茂蘿街／巴路士街活化項目獲頒香港建築師學會的2013年度「全年境內建築大獎」及「主題建築獎(文物建築)」兩個獎項，以及2014年度「優質建築大獎 - 香港非住宅項目（翻新及活化項目）優異獎」。
- 荃灣市中心重建項目的「荃新天地」獲康樂文化事務署頒發「2014最佳園林大獎 - 私人物業」非住宅物業組別的金獎。
- 向土瓜灣道「需求主導」重建項目的業主發出「有條件收購建議」。
- 向立法會發展事務委員會提交市建局二零一三／一四年的工作報告。
- 與聯合調解專線辦事處簽署合作備忘錄，在「市建一站通」資源中心為「社區調解場地」先導計劃提供會議場地。



五月 5

六月 6

項目概覽

					項目地盤未重建前資料				項目發展資料			
項目 編號	項目名稱	開展 年度	開展 月份	發展名稱	項目地盤 面積 (平方米)	總樓面 面積 (平方米)	大廈	人口	住宅單位	總樓面 面積 (平方米)	住宅樓面 面積 (平方米)	
1-42 - 由市建局開展並正在進行的42個項目												
1 ^(3, 4)	DL-9: KC	馬頭角土瓜灣道	2014- 15	4月		1,224	6,569	14	387	150	8,859	7,875
2 ⁽⁴⁾	SSP- 016	深水埗青山道 / 元州街	2013- 14	2月		1,900	7,335	16	497	232	14,841	12,367
3 ^(3, 4)	DL-8: KC	馬頭角啟明街	2013- 14	12月		553	2,467	6	146	72	4,546	3,788
4 ^(3, 4)	DL-6: YTM	大角咀福澤街 / 利得街	2013- 14	6月		716	3,689	2	182	96	5,788	5,145
5 ^(3, 4)	DL-4: SSP	深水埗九龍道 / 僑蔭街	2013- 14	4月		599	3,817	1	265	80	4,887	4,072
6 ^(3, 4)	DL-5: SSP	深水埗通州街 / 桂林街	2013- 14	4月		1,640	10,313	1	531	190	12,582	10,485
7 ⁽⁴⁾	SSP- 015	深水埗東京街 / 福榮街	2012- 13	3月		1,268	4,964	13	330	175	8,955	7,462
8 ^(2, 4)	IB-2: SSP	長沙灣汝洲西街	2012- 13	1月		1,393	12,145	1	0	0	16,700	0
9 ^(3,4)	DL-1: SSP	深水埗海壇街229A至G號	2012- 13	4月		483	2,547	1	172	69	3,672	3,192
10 ^(3, 4)	DL-2: SSP	深水埗海壇街205至211A號	2012- 13	4月		470	3,335	1	233	69	3,571	3,171
11 ^(3,4)	DL-3: YTM	大角咀杉樹街 / 橡樹街	2012- 13	4月		865	5,105	11	311	115	6,465	5,745
12 ⁽⁴⁾	YTM- 010	旺角新填地街 / 山東街	2011- 12	2月		1,640	9,406	20	682	189	12,380	10,432
13 ⁽⁴⁾	KC-007	馬頭角九龍城道 / 上鄉道	2011- 12	11月		1,622	7,258	16	412	184	12,456	10,380
14 ⁽⁴⁾	SSP- 014	深水埗福榮街	2010- 11	3月		649	2,456	12	195	92	5,038	4,478

項目發展資料				備註	進度
商業樓面 面積 (平方米)	其他用途 (平方米)	政府/ 團體/ 社區設施	公眾休憩 用地 ⁽¹⁾ 總樓面 面積 (平方米)		
153	0	831	0	第三輪「需求主導」重建項目 合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2014年4月11日刊憲公布開展 於2014年6月25日發出首次收購建議
2,474	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2014年2月21日刊憲公布開展
308	0	450	0	第三輪「需求主導」重建項目 合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2013年12月19日刊憲公布開展 於2014年3月4日發出首次收購建議 於2014年4月10日達到八成業主接受收購的門檻 發展局局長於2014年5月24日授權市建局進行項目 於2014年6月20日申請批地
643	0	0	0	第二輪「需求主導」重建項目 合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2013年6月28日刊憲公布開展 於2013年9月11日發出首次收購建議 於2013年11月25日達到八成業主接受收購的門檻 發展局局長於2013年12月10日授權市建局進行項目
815	0	0	0	第二輪「需求主導」重建項目 合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2013年4月12日刊憲公布開展 於2013年6月27日發出首次收購建議 於2013年9月10日達到八成業主接受收購的門檻 發展局局長於2013年11月14日授權市建局進行項目
2,097	0	0	0	第二輪「需求主導」重建項目 合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2013年4月12日刊憲公布開展 於2013年6月27日發出首次收購建議 於2013年9月10日達到八成業主接受收購的門檻 發展局局長於2013年9月26日授權市建局進行項目
1,493	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2013年3月8日刊憲公布開展 發展局局長於2013年11月13日授權市建局進行項目 有待上訴委員會公布其就發展局局長授權的決定
16,700	0	0	0	工廈重建先導項目	項目於2013年1月18日刊憲公布開展 發展局局長於2013年8月8日授權市建局進行項目 於2013年12月17日發出首次收購建議
480	0	0	0	第一輪「需求主導」重建項目 合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2012年4月20日刊憲公布開展 於2012年7月4日發出首次收購建議 於2012年9月3日達到八成業主接受收購的門檻 發展局局長於2012年9月13日授權市建局進行項目 於2013年7月12日刊憲公布政府收回土地 地盤於2013年10月12日復歸政府 於2014年4月7日完成居民搬遷工作 市建局於2014年6月4日接納基本條款建議書
400	0	0	0	第一輪「需求主導」重建項目 合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2012年4月20日刊憲公布開展 於2012年10月25日發出首次收購建議 於2012年12月24日達到八成業主接受收購的門檻 發展局局長於2013年2月19日授權市建局進行項目 於2013年10月18日申請批地 於2013年12月2日申請政府收地 於2014年5月16日刊憲公布政府收回土地
720	0	0	0	第一輪「需求主導」重建項目 合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2012年4月20日刊憲公布開展 於2012年10月25日發出首次收購建議 於2012年12月24日達到八成業主接受收購的門檻 發展局局長於2013年3月12日授權市建局進行項目 於2013年11月1日申請批地 於2013年12月2日申請政府收地
1,948	0	0	0	35至65平方米的小型單位 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 發展局局長於2012年10月30日授權市建局進行項目 上訴委員會於2013年6月14日刊憲公布維持發展局局長的 授權決定 於2013年7月4日發出首次收購建議 於2013年10月29日申請政府收地 於2013年11月18日申請批地
2,076	0	0	0	35至65平方米的小型單位 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 發展局局長於2012年6月26日授權市建局進行項目 於2012年10月29日發出首次收購建議 於2013年6月24日申請政府收地 於2013年6月26日申請批地 於2014年4月25日刊憲公布政府收回土地
560	0	0	0	40至60平方米的小型單位 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 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 於2012年10月3日申請批地 於2013年7月12日刊憲公布政府收地 地盤於2013年10月12日復歸政府 正進行居民搬遷工作

						項目地盤未重建前資料				項目發展資料		
項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	項目地盤面積(平方米)	總樓面面積(平方米)	大廈	人口	住宅單位	總樓面面積(平方米)	住宅樓面面積(平方米)	
15 ⁽⁴⁾	KC-006	馬頭角北帝街 / 新山道	2010-11	3月				1,277	6,389	12	348	
16 ⁽⁴⁾	TKW/1/002	馬頭角馬頭圍道 / 春田街	2009-10	2月				3,377	10,393	33	645	
17 ⁽⁴⁾	SSP/3/001	深水埗順寧道	2009-10	6月				836	3,820	8	130	
18 ⁽⁴⁾	MTK/1/002	馬頭角新山道 / 炮仗街	2009-10	5月				1,170	6,046	14	290	
19 ^(4,5)	MK/01	旺角上海街 / 亞皆老街	2008-09	9月				1,128	3,944	14	170	
20 ^(4,5)	MK/02	旺角太子道西 / 圓藝街	2008-09	9月				1,440	4,334	10	31	
21 ⁽⁴⁾	TKT/2/002	大角咀晏架街 / 福全街	2007-08	3月				726	3,348	11	257	
22	TKW/1/001	馬頭角浙江街 / 下鄉道	2007-08	2月				931	5,226	10	302	
23	MTK/1/001	馬頭角北帝街 / 木廠街	2007-08	2月				772	3,772	9	229	
24	K28	旺角洗衣街	2007-08	12月				2,478	14,434	25	431	
25 ^(4,5)	K1	黃大仙衙前圍村	2007-08	10月				4,637	2,051	36	118	

項目發展資料				備註	進度
商業樓面 面積 (平方米)	政府/ 團體/ 社區設施 (平方米)	其他用途 (平方米)	公眾休憩 用地 ⁽¹⁾ (平方米)		
1,630	0	0	0	35至65平方米的小型單位 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 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 於2012年12月11日申請批地 於2013年5月10日刊憲公布政府收地 地盤於2013年8月10日復歸政府 正進行居民搬遷工作
2,800	0	1,000	500	市建局主動在馬頭圍道塌樓及毗鄰一幢樓宇拆卸後 開展項目	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2013年1月11日刊憲公布政府收回土地 於2012年11月22日申請批地 地盤於2013年4月11日復歸政府 正進行居民搬遷工作 市建局於2013年12月30日接納批地文件的基本條款建議書
773	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2013年2月22日刊憲公布政府收回土地 地盤於2013年5月22日復歸政府 於2014年3月25日批出合作發展協議 於2014年4月17日完成拆卸工程 於2014年6月16日簽署批地文件 於2014年6月18日將地盤交付發展商
1,756	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2012年6月15日刊憲公布政府收回土地 地盤於2012年9月15日復歸政府 市建局於2014年5月2日接納批地文件的基本條款建議書 於2014年4月29日批出合作發展協議 正進行拆卸工程的準備工作
3,944	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2012年8月3日刊憲公布政府收回土地 地盤於2012年11月3日復歸政府 正進行居民搬遷工作 於2012年12月5日申請批地 於2014年5月完成土地及結構勘測
6,126	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 太子道西202-204號完成裝修工程(第一期) 第二期裝修工程將於2014年5月展開
6,529	0	0	0	商業樓面作酒店 (約184個房間)	地盤於2011年11月12日復歸政府 正進行居民搬遷工作 市建局於2012年11月12日接納批地文件的基本條款建議書
1,395	0	0	0		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 正進行地基工程
1,158	0	0	0		於2012年6月18日批出合作發展協議 於2012年10月17日簽署批地文件 正進行地基工程
4,955	0	0	0		於2012年9月24日批出合作發展協議 於2012年12月21日簽署批地文件 正進行地基工程
2,319	0	0	0	保育公園開放予公眾使用。 商業樓面包括保留村內原建築物或文物、天后廟、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。	正拆卸空置物業 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 地盤於2011年10月15日復歸政府 正進行居民搬遷工作 地區地政會議於2012年7月26日原則上批核批地條件草擬本

						項目地盤未重建前資料				項目發展資料		
項目 編號	項目名稱	開展 年度	開展 月份	發展名稱	項目地盤 面積 (平方米)	總樓面 面積 (平方米)	大廈	人口	住宅單位	總樓面 面積 (平方米)	住宅樓面 面積 (平方米)	
26 ^(4,5)	H18	上環卑利街 / 嘉咸街	2007-08	7月		5,267	20,219	47	840	293	67,528	22,818
27 ⁽⁴⁾	K7	觀塘市中心	2006-07	3月	觀月・樺峰 (月華街地盤)	53,500	96,104	66	4,443	1,999	401,250	160,610
28 ⁽⁴⁾	H14	筲箕灣西灣河街	2005-06	9月		712	3,796	2	21	120	5,990	5,360
29	K9	旺角麥花臣室內場館	2005-06	3月	麥花臣匯	2,400	2,788	1	0	293	24,767	16,705
30 ⁽⁴⁾ 31 ⁽⁴⁾ 32 ⁽⁴⁾	SSP/1/ 003- 005	深水埗海壇街 / 桂林街及北河街	2005-06	2月		7,515	25,344	70	1,270	845	57,400	50,100

項目發展資料				備註	進度
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)		
43,450	0	1,260	2,060	政府 / 團體 / 社區設施佔地1,260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，辦公樓，以及9,280平方米作182個酒店房間；180平方米非住宅用途總樓面面積用作地盤A的有蓋公眾休憩用地。	地盤B： 於2012年4月30日批出合作發展協議 於2012年7月24日簽署批地文件 於2012年10月10日將地盤B交付合作發展伙伴 地盤A及C： 規劃署於2013年3月7日批核總綱發展藍圖參數甲類修訂正在處理批地文件及封地/封路申請 於2013年12月6日刊憲公布政府收回土地 地盤於2014年3月6日復歸政府 正進行居民搬遷工作 地區地政會議於2014年3月13日原則上批核地盤A及C的批地文件 於2014年3月20日就建議的封路及道路工程諮詢中西區區議會
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平方米作公共交通交匯處。 商業樓面部分預留給社會企業。 已批核的總綱發展藍圖訂明可建不多於2,000個單位，實際提供1,979個單位。 地面公眾休憩用地包括8,700平方米，公眾優化街景區/行人平台最少4,700平方米。	月華街地盤： 正進行建造工程 正出售住宅單位 主地盤： 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 第二、三及四發展區於2012年3月2日刊憲公布政府收回土地，並於2012年6月2日復歸政府 於2013年6月27日就第五發展區發出修訂的收購建議 於2013年12月31日完成第二、三及四發展區的居民搬遷工作 正進行第五發展區的收購工作 於2012年4月27日刊憲公布及於2012年8月3日獲授權 第二及第三發展區的封路措施 規劃署於2012年10月24日批核為符合可持續建築設計指引的乙類修訂 美都大廈地盤作臨時小巴總站的一般建築圖則於2013年10月10日獲批核 於2014年1月22日簽署美都大廈地盤短期租約 於2014年1月完成美都大廈拆卸工程，正進行小巴總站建造工程 完成華義樓、僑昌大廈、銀都戲院大廈、中興樓、興順大廈、康寧大廈及隆美大廈的拆卸工程 屋宇署於2014年3月13日發出美沙酮診所入伙紙 第二及第三發展區的一般建築圖則於2014年3月20日獲批核 地政署於2014年5月2日發出第二及第三發展區批地文件的基本條款建議書 觀塘政府合署臨時政府/團體/社區設施於2014年3月28日取得入伙紙，臨時小巴總站及臨時小販市場於2014年5月投入運作 於2014年5月20日就第二及第三發展區招標
630	0	0	0		項目自2011年11月23日起由房協交回市建局跟進 正進行收購工作 於2013年4月29日申請批地 於2013年5月3日申請政府收地
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	建築工程大致上完成 於2012年12月31日取得入伙紙 於2014年1月28日取得滿意紙
5,249	0	2,051	1,500	三個項目合併為一 政府 / 團體 / 社區設施包括1,900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；150平方米作社會企業或非住宅用途	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 封路/道路工程計劃於2011年12月16日刊憲獲授權進行 市建局於2013年7月3日接納批地文件的基本條款建議書 正進行拆卸工程

						項目地盤未重建前資料				項目發展資料		
項目 編號	項目名稱		開展 年度	開展 月份	發展名稱	項目地盤 面積 (平方米)	現總樓面 面積 (平方米)	大廈	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)
33	TKT/ 2/001	大角咀福全街 / 杉樹街	2005- 06	12月	奧朗 • 御峰	560	4,071	4	273	113	4,843	4,003
34 ⁽⁵⁾	SYP/ 1/001	西營盤第三街 / 餘樂里 / 正街	2005- 06	12月	星鑽	2,150	4,140	32	213	255	16,463	16,212
35 ⁽⁶⁾	WC/001	灣仔茂蘿街 / 巴路士街	2004- 05	3月		780	2,687	10	122	0	2,435	0
36 37	SSP/1/ 001- 002	深水埗荔枝角道 / 桂林街及醫局街	2004- 05	3月	丰匯	3,339	13,197	22	551	402	29,720	24,780
38	K32	大角咀杉樹街 / 晏架街	2004- 05	12月	奧柏 • 御峰	2,328	11,802	30	518	462	20,952	17,460
39	K31	大角咀洋松街 / 松樹街	2004- 05	12月	形品 • 星寓	2,195	10,332	29	594	377	19,735	16,425
40 ⁽⁵⁾	H15	灣仔利東街 / 麥加力歌街	2003- 04	10月	囍匯	8,236	36,534	88	1,613	1,275	79,933	67,940
41 ⁽⁴⁵⁾	H19	上環士丹頓街 / 永利街	2002- 03	3月		2,175	3,049	35	98	154	6,117	5,247
42	K3	大角咀櫻桃街	2001- 02	1月	海桃灣	4,510	14,416	64	1,020	522	43,231	36,466
1-42 小計 (A)						129,461	393,642	797	18,870	11,204	1,043,828	641,057
43-48 - 由房協開展的6個項目												
43	K20	深水埗青山道 / 昌華街	2004- 05	4月	喜盈	1,003	5,935	10	158	130	9,030	7,525
44	K21	深水埗青山道 / 元州街	2004- 05	4月	喜薈	2,614	14,193	24	496	350	23,520	19,575
45	K22	深水埗元州街 / 福榮街	2004- 05	4月	喜漾	2,134	10,114	22	362	275	19,200	15,975
46	K23	深水埗青山道 / 興華街	2004- 05	4月	喜韻	1,399	8,286	12	344	175	12,586	10,488
47	H21	筲箕灣筲箕灣道	2003- 04	11月	樂融軒	1,871	9,834	17	400	274	19,540	16,323
48	K25	深水埗保安道 / 懷惠道	2003- 04	7月	喜雅	2,592	9,923	19	528	327	21,266	17,680
43-48 小計 (B)						11,613	58,285	104	2,288	1,531	105,142	87,566

項目發展資料				備註	進度
商業樓面 面積 (平方米)	其他用途 (平方米)	政府/ 團體/ 社區設施	公眾休憩 用地 ⁽¹⁾ (平方米)		
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2013年1月18日獲得批核 正進行建造工程 於2013年4月19日取得經修訂的預售樓花同意書 正出售住宅單位
245	0	0	1,307	商業樓面面積包括24.9平方米作店舖、84.4平方米其他有蓋面積、135.5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 正進行建造工程
0	2,435	0	300	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4月15日批出主營運合約 於2011年10月13日簽署批地文件 於2013年5月20日取得入伙紙 於2013年7月18日正式開幕
4,940	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 於2013年12月24日取得預售樓花同意書
3,492	0	0	450	地契沒有要求公眾休憩用地	於2012年4月20日推出單位發售 於2012年9月20日取得入伙紙 於2012年12月27日取得滿意紙 正出售貨尾單位
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
9,405	0	2,588	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、垃圾收集站及公廁	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的修訂函件 地政總署於2013年7月3日簽署合和建議興建隧道的修訂 函件 政府於2014年3月7日刊憲批准興建港鐵灣仔站利東街 行人隧道 地盤B於2014年3月31日取得入伙紙 正出售地盤A及B的住宅單位
870	0	0	474	規劃大綱批准： (i) 地盤B的發展將配合城隍街以維持現有街景 (ii) 地盤B將不依循「可持續建築設計指引」。因此，將不 設《建築物(規劃)條例》要求作綠化/美化用途及機房用途 的總樓面面積	於2011年7月8日公布就剔出地盤A修訂發展計劃圖則 城規會決定不接納收到的陳述書：剔出地盤A並保留劃作 另外的綜合發展區 行政長官會同行政會議批核已修訂的發展計劃圖則(剔出 永利街及必列啫士街市用地)，並於2012年5月18日刊憲 城規會於2012年9月26日通過不包括地盤A的修訂規劃 大綱草圖 地盤B及C的總綱發展藍圖於2013年5月24日獲城規會批核 於2013年12月17日發出地盤B及C的修訂收購建議
4,916	0	1,849	0	商業樓面不包括政府 / 團體 / 社區設施 (護理安老院)	正出售貨尾中車位
255,822	100,295	46,648	24,538		
1,505	0	0	0		正進行建造工程
3,958	0	0	150		正進行建造工程
459	0	2,741	150	政府 / 團體 / 社區設施 (護理安老院)	正進行建造工程
2,098	0	0	0		正進行建造工程
3,217	0	0	0		正進行建造工程
957	0	2,577	0	政府 / 團體 / 社區設施 (護理安老院)	正進行建造工程 於2012年6月起預售住宅單位 於2013年10月15日取得入伙紙
12,194	0	5,318	300		

						項目地盤未重建前資料				項目發展資料		
項目 編號	項目名稱	開展 年度	開展 月份	發展名稱	項目地盤 面積 (平方米)	現總樓面 面積 (平方米)	大廈	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)	
49-50 - 由前土發公司開展而尚在進行的兩個項目												
49	K11	尖沙咀河內道	(8)	名鑄	8,299	27,309	35	220	345	102,625	45,600	
50 ⁽⁵⁾	H9	灣仔太原街 / 灣仔道	(8)	尚翹峰 (地盤A及B) 壹環 (地盤C)	6,793	12,555	46	975	889	62,310	52,539	
49-50 小計 (C)						15,092	39,864	81	1,195	1,234	164,935	98,139
總計 (A) + (B) + (C)						156,166	491,791	982	22,353	13,969	1,313,905	826,762
51-58 - 由市建局開展並已完成的8個項目⁽⁷⁾												
51	K19	深水埗保安道 / 順寧道	2002-03	7月	豐盛居	1,394	4,898	14	327	166	12,534	10,451
52	K30	大角咀洋松街 / 必發道	2003-04	7月	i-home	1,229	6,313	13	280	182	10,363	9,215
53	K26	深水埗福榮街 / 福華街	2001-02	1月	海峯	1,384	5,129	13	246	173	12,453	10,378
54	K27	旺角新填地街	2002-03	10月	MOD 595	535	2,411	7	122	85	4,921	4,119
55 ⁽⁵⁾	H16	灣仔莊士敦道	2001-02	1月	嘉薈軒	1,970	7,640	28	333	381	20,567	17,967
56	H17	灣仔皇后大道東	2002-03	3月	Queen's Cube	378	1,806	6	25	96	3,984	3,543
57	K33	紅磡必嘉圍	2003-04	7月	御悅	277	834	2	9	68	2,338	2,077
58	H20	西營盤第一街 / 第二街	2002-03	11月	繕城峰	3,536	15,690	41	777	488	38,178	34,259
51-58 小計^{(7)(D)}						10,703	44,721	124	2,119	1,639	105,338	92,009
0 個由房協開展並已完成的項目⁽⁷⁾ 所有項目仍在進行中												
總計^{(7)(E)}						0	0	0	0	0	0	0
59-66 - 由前土發公司開展並已完成的8個項目⁽⁷⁾												
59	K17	荃灣楊屋道	(8)	御凱	7,230	NA	0	0	256	44,404	27,031	
60	K13	荃灣市中心	(8)	萬景峯	20,300	56,851	95	7,119	1,466	134,185	107,884	
61	H12	堅尼地城新海旁	(8)	泓都	6,075	24,808	65	1,683	1,182	62,904	62,794	
62	H13	堅尼地城加惠民道	(8)	怡峯	728	4,000	1	0	89	7,280	7,280	
63	K10	油麻地窩打老道 / 雲南里	(8)	窩打老道8號	3,869	6,610	25	444	576	32,012	32,010	

項目發展資料				備註	進度				
商業樓面 面積 (平方米)	政府/ 團體/ 其他用途 (平方米)	社區設施 總樓面 面積 (平方米)	公眾休憩 用地 ⁽¹⁾ (平方米)						
31,209	25,816	0	1,219	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 正出售貨尾單位	
3,453	0	6,318	0	政府 / 團體 / 社區設施包括街市、日間託兒所、 垃圾收集站及公廁				地盤A及B住宅單位已售罄，現正出租店舖 於2012年9月10日取得入伙紙 (地盤C) 於2013年1月10日取得滿意紙 (地盤C) 正出售住宅單位 (地盤C)	
34,662	25,816	6,318	1,219						
302,678	126,111	58,284	26,057						
<hr/>									
2,083	0	0	251					項目於2010/11年度完成 正出售車位	
1,148	0	0	0					項目於2010/11年度完成 正出租店舖和車位	
2,075	0	0	255					項目於2010/11年度完成 正出租店舖	
802	0	0	0					項目於2009/10年度完成	
2,600	0	0	0					項目於2008/09年度完成	
441	0	0	0					於2010年4月取得入伙紙 於2010年7月取得滿意紙 項目於2011-12年度完成 貨尾單位已於2011年8月26日完成轉讓	
261	0	0	0					於2011年7月29日取得入伙紙 於2011年10月28日取得滿意紙 項目於2011-12年度完成 住宅單位已售罄	
1,722	0	2,197	700	商業樓面不包括政府 / 團體 / 社區設施（護理安老院）				於2010年6月取得滿意紙 項目於2012-13年度完成 所有住宅單位、商業樓面、住宅及商業車位全部售罄	
11,132	0	2,197	1,206						
<hr/>									
0	0	0	0						
<hr/>									
17,373	0	0	0					項目於2010/11年度完成 正出租店舖	
23,221	0	3,080	3,700	政府 / 團體 / 社區設施為交通及社區設施				項目於2010/11年度完成 正出售車位 正出租店舖	
0	0	110	2,300	政府 / 團體 / 社區設施作公廁				項目於2007/08年度完成	
0	0	0	0					項目於2007/08年度完成	
0	0	0	1,650					項目於2007/08年度完成	

						項目地盤未重建前資料				項目發展資料		
項目 編號	項目名稱	開展 年度	開展 月份	發展名稱	項目地盤 面積 (平方米)	現總樓面 面積 (平方米)	大廈	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)	
64	H1	上環皇后街	(8)	帝后華庭	7,964	25,792	86	648	1,148	66,233	60,579	
65	K2	旺角亞皆老街 / 上海街	(8)	朗豪坊	11,976	40,810	110	2,603	0	167,414	0	
66	K8	旺角廣鏞街	(8)	百利達 廣場	1,607	4,190	19	178	272	15,160	12,746	
59-66 小計 ^{(7)(F)}					59,749	163,061	401	12,675	4,989	529,592	310,324	
總計 ^{(7)(D) + (E) + (F)}					70,452	207,782	525	14,794	6,628	634,930	402,333	
開展 + 已完成					226,618	699,573	1,507	37,147	20,597	1,948,835	1,229,095	

註 (1) 此表中只包括公眾休憩用地，不包括私人体憩場地。
(2) 「重建工廈」項目
(3) 「需求主導」項目
(4) 項目1-21及25-28, 30-32及41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。
(5) 項目19及20純為保育項目，其餘項目則為重建項目，而重建項目25, 26, 34, 40, 41, 50 及 55則包括一些保育元素。
(6) 舊區活化項目
(7) 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。
(8) 項目由前土發公司開展。

項目發展資料				備註	進度
商業樓面 面積 (平方米)	其他用途 (平方米)	政府/ 團體/ 社區設施	公眾休憩 用地 ⁽¹⁾ (平方米)		
400	0	5,254	1,200	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
160,866	0	6,548	1,100	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
2,414	0	0	0		項目於2005/06年度完成
204,274	0	14,992	9,950		
215,406	0	17,189	11,156		
518,084	126,111	75,473	37,213		
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					

引言

市建局高度重視機構管治的水平，確保董事會及各委員會在運作上均力求向公眾負責、公開及高透明度。

董事會及委員會

市建局董事會負責機構的決策，董事會由行政長官根據《市區重建局條例》第4條任命，現時由主席及二十六名成員組成。市建局的行政總監（法例指定同時為董事會副主席）及兩名執行董事皆為其成員。屬公職人員的非執行董事包括地政總署署長、規劃署署長、屋宇署署長及民政事務總署署長。不屬公職人員的非執行董事包括四名立法會議員，來自法律、會計、財務、地產、規劃、測量、建築及社會工作界別的專業人士及學者。董事會於二零一三年四月至二零一四年三月間召開了十次會議。

市建局為更完善執行其任務及行使其權力，在董事會轄下設立了七個委員會，各委員會由董事會成員出任主席，成員包括其他董事會成員及擁有相關專業知識和經驗的增選委員。各委員會及其負責範圍如下：

委員會	負責範圍
審計委員會	<ul style="list-style-type: none"> • 內部監控及風險管理 • 財務及業務資料是否可靠、完整、及時和一致 • 業務運作及管理制度是否符合程序 • 市建局資源運用是否合乎經濟效益 • 特別項目及調查 • 會計政策 • 外聘核數師之評核及內部審計規章 • 周年財務及核數報告
發展項目反對意見評議委員會	<ul style="list-style-type: none"> • 考慮及評議根據《市區重建局條例》第二十四(一)條提交的反對書 • 擬備市建局須根據《市區重建局條例》第二十四(三)(b)條向發展局局長提交的反對書所作的評議
土地、安置及補償委員會	<ul style="list-style-type: none"> • 批地、收購物業、補償及安置政策及事宜 • 個別項目的收購策略、方式及收購建議 • 向《市區重建局條例》第十二條所指人士提供貸款的政策和甄別資格
財務委員會	<ul style="list-style-type: none"> • 市建局的資金需求 • 財務和庫務政策 • 盈餘資金的投資 • 年度業務計劃及五年業務綱領的財務範疇 • 年度預算 • 發展項目的市場售價及目標租金
規劃、拓展及文物保護委員會	<ul style="list-style-type: none"> • 五年業務綱領及周年業務計劃內所選的項目 • 呈交發展計劃圖予城市規劃委員會 • 規劃和發展參數及設計事宜 • 保護文物擬案 • 舊區活化擬案
覆核委員會	<ul style="list-style-type: none"> • 因應受影響業主或住客的要求，覆核市建局執行有關政策時所作的決定
人力資源及薪酬委員會	<ul style="list-style-type: none"> • 高層及一般員工的薪酬政策(水平及組合) • 薪酬及浮薪調整建議 • 組織效能及人力資源管理

決策制度

根據《市區重建局條例》，董事會獲授予權力及委予職責，負責市建局的決策。多年以來，董事會將部分決策權轉授予轄下的委員會。行政總監是市建局的最高行政人員。除《市區重建局條例》規定須由董事會批核的事宜，以及董事會不時規定由不同組織或人員批核的事宜之外，在董事會授權及指示下，行政總監連同兩位執行董事，負責決定局內所有事宜及業務的適當批核人員等級及權限。所有批核人員等級及權限載於「機構運作及授權手冊」之內，局內上下必須依循。有關安排既可提供妥善的制衡，亦可提高營運效率。

市建局每年均會進行內部監控及風險管理檢討，內部審計處會就有關檢討是否足夠和有效提供意見。上述的年度檢討工作由局內各總監檢視機構層面的風險，以及由各部門檢討運作上的風險及內部監控系統管理重大風險的效能。市建局會適當地實施改善計劃，儘可能減低重大風險對主要業務可能造成的影響，並會向審計委員會匯報周年檢討結果。此外，內部審計處亦會與其他工作夥伴如市建局的外聘核數師及廉政公署的防止貪污處聯繫，務求審計工作可全面覆蓋市建局各工作範疇。

提高工作透明度的措施

內部審計

市建局的內部審計處直接向行政總監及董事會轄下的審計委員會負責，定期獨立檢討局內所有部門的運作。有關運作及衡工量值式審計的主要目的，是要確保市建局運作遵行各法定要求、董事會指示、現行的內部政策和程序，以及有效運用資源。在每個財政年度開始前，內部審計處會向審計委員會呈交每年的內部審計計劃，詳列年內將會進行的審計項目，供委員會批核。

為貫徹《市區重建策略》的精神，市建局不時舉辦或進行各類型的公眾參與活動如展覽、調查、公眾論壇及工作坊，蒐集社區持分者對規劃和設計市區更新項目方面的意見。在開展重建及保育項目時，以及在各項目提出收購建議後，市建局均會為業主、租客及其他持分者舉辦簡介會。為了令社會人士更了解市建局的工作，本局亦會派員參與專業及其他組織的有關研討會及會議，積極發表意見，亦有為中學安排簡介會。

本局十分重視與社區在市區更新工作方面的夥伴關係。我們經常出席區議會的會議，報告市建局項目的進度。市建局成立了七個分區諮詢委員會，成員涵蓋各社區代表，包括區議員、受影響業主／租客及地區組織，就社區對市區更新的需要和訴求提供意見，並加深各社區對市建局工作的了解。

市建局董事會主席會不時向傳媒簡報董事會的決策和討論的事項。此等互動的傳媒活動，加上管理層在年內接受傳媒的訪問，皆旨在令社會人士加深了解市建局的工作、使命和目標。

市建局網頁是本局與公眾人士溝通的主要橋樑，適時向公眾發布機構重要發展的消息及各項目／活動的最新概況。本局在重要時刻或突發事件發生後會發出中英對照的新聞稿，每季亦會出版電子季刊，兩者皆會上載市建局網頁，方便市民查閱。

為了進一步公開市建局的工作及董事會的決定，本局由二零零九年二月起將中英對照的董事會會議紀錄摘要上載市建局網頁。會議紀錄摘要載有董事會成員及管理層代表出席董事會會議的人數、會議的議程及董事會的決議。

為提高重建工作的透明度，市建局於二零一零年六月起，每年向立法會發展事務委員會披露已完成重建項目的財務資料。

董事會成員及簡歷

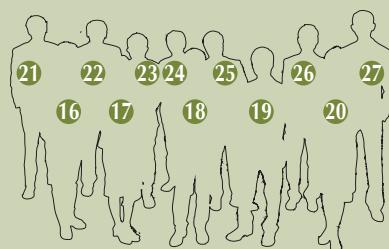


董事會成員（攝於二零一四年六月）

前排：1. 林濬太平紳士 2. 簡兆麟先生 3. 麥萃才博士 4. 蘇慶和太平紳士（主席）

5. 譚小瑩太平紳士（行政總監） 6. 許焯權教授 7. 黃以謙醫生

後排：8. 鄭啟華先生（執行董事） 9. 何海明先生 10. 許智文教授 11. 馬錦華太平紳士
12. 周光暉太平紳士 13. 李律仁太平紳士 14. 林智遠先生 15. 林志良先生（執行董事）



前排：16. 蔣麗芸議員 17. 窦漢豪太平紳士 18. 黃遠輝太平紳士 19. 許少偉太平紳士
20. 陳甘美華太平紳士

後排：21. 鄧智輝先生 22. 黃嘉純太平紳士 23. 涂謹申議員 24. 黃國健議員
25. 凌嘉勤太平紳士 26. 郭榮鏗議員 27. 廖宜康先生

主席：蘇慶和先生, JP

行政總監：譚小瑩女士, JP

執行董事：鄭啟華先生 (任期由二零一四年一月一日起)

林志良先生

非執行董事：蔣麗芸議員, JP

(非官方成員) 周光暉先生, JP

馮煒光先生 (任期至二零一三年十二月十四日止)

何海明先生

黃嘉純先生, JP

許焯權教授

許智文教授

簡兆麟先生

郭榮鏗議員

林智遠先生

林濬先生, BBS, JP

李律仁先生, JP

廖宜康先生

馬錦華先生, JP

麥萃才博士

鄧智輝先生

涂謹申議員

黃國健議員, SBS

黃以謙醫生

黃遠輝先生, SBS, JP

非執行董事：區載佳先生, JP 屋宇署署長 (任期至二零一四年三月二十八日止)

(官方成員) 許少偉先生, JP 屋宇署署長 (任期由二零一四年三月二十九日起)

陳甘美華女士, JP 民政事務總署署長

甯漢豪女士, JP 地政總署署長

凌嘉勤先生, JP 規劃署署長

主席

蘇慶和先生, JP

蘇慶和先生由二零一三年六月十五日起出任市區重建局主席。蘇先生在發展及管理商業及住宅物業組合方面擁有豐富經驗。他於二零零八年至二零一零年曾任嘉里建設有限公司執行董事、於二零零四年至二零零七年曾任領匯管理有限公司執行董事及行政總裁、於二零零二年至二零零四年曾任新鴻基地產發展有限公司執行董事、於一九九零年至二零零二年曾任香港房屋協會執行總幹事、並於一九八一年至一九九零年曾任地鐵公司物業總監。蘇先生持有香港中文大學工商管理碩士學位。他為英國皇家特許測量師學會、香港測量師學會及香港房屋經理學會資深會員。蘇先生以往曾參與多項公職服務，包括城市規劃委員會、香港房屋委員會、土地及建設諮詢顧問委員會、長遠房屋策略諮詢委員會(一九九九年至今)、九廣鐵路公司管理局、廉政公署防止貪污諮詢委員會及香港房屋協會監事會。蘇先生現為精神健康基金顧問及香港房屋協會委員。

行政總監

譚小瑩女士, JP

譚女士於二零一三年三月一日起獲委任為市區重建局的行政總監，同時出任董事會副主席。她於二零零六年九月至二零一三年二月期間為該局執行董事。她在開展規劃事業時，曾在政府服務七年，於一九九零年離任，然後成立規劃顧問公司。在其後十六年，她積極參與多項私人和政府機構委托的規劃項目及研究，工作範圍遍及香港及內地。譚女士熱心公務，她是香港規劃師學會前會長(一九九五至九七年)，並以主席或會員的身份參與多個法定和諮詢委員會，現在是可持續發展委員會及香港房屋委員會委員，亦是市區更新基金的董事會成員。

非執行董事（非官方成員）

蔣麗芸議員, JP

蔣麗芸博士為現任立法會議員(九龍西)、立法會工商事務委員會副主席及民建聯副主席。蔣博士為香港中文大學碩士及中國社會科學院博士，並獲香港城市大學頒授榮譽院士。

蔣博士曾任香港區域市政局議員、城市規劃委員會委員、廉政公署審查貪污舉報諮詢委員會委員、香港體育委員會委員、香港行政上訴委員會委員等；亦曾出任嶺南大學、香港城市大學及香港大學校董等。

周光暉先生, JP

周光暉先生為太平紳士，中國基建集團創辦人及特許會計師，他是經濟合作組織/世界銀行之企業管治圓桌會議核心成員，英格蘭及威爾斯特特許會計師協會理事會成員及其商務委員會及香港分會主席，以及香港工商專業聯會之副主席，他亦是中國人民政治協商會議浙江省委員會委員及香港選舉委員會委員。周先生為香港會計師公會前會長、國際會計師聯合會屬下之商界會計師委員會之前主席及香港董事學會理監會前副主席，亦曾任中國財政部會計準則委員會會計準則諮詢專家。周先生現任永隆銀行獨立非執行董事，並曾任中遠太平洋有限公司獨立非執行董事(二零零五至二零一三年)及招商銀行獨立非執行董事(二零零六至二零一二年)。周先生亦獲香港董事學會選為“二零一零年度傑出董事獎 — 恒生指數成份股類別”非執行董事得獎者。

何海明先生

何先生擁有加州(伯克來)大學城市規劃碩士學位。在一九七八年加入香港政府前，何先生曾在紐約市聯合國總部的房屋、建築及規劃中心服務一年。

一九七八至二零零三年間，何先生曾出任香港政府多個高級職位，包括房屋署助理署長、首席助理民政事務司、衛生及福利局副局長、康樂及文化事務署副署長。

何先生於二零零三年至零五年間出任香港政策研究所行政總裁，之後一直在報章撰寫關於公共政策的評論文章，並經常獲電視台及電台邀請發表對時事的意見。何先生曾於二零一零至一一年間在 Now TV 主持時事節目。

自二零零三年起，何先生一直在香港大學專業進修學院、香港中文大學、香港理工大學及其他院校兼職任教，向訪港內地官員及高級行政人員介紹香港政府的運作及管理經驗。自二零一三年夏季起，何先生出任港豐遠東有限公司的常務董事。

除此之外，何先生亦參與非政府機構、社會團體及中學的管理，為社會服務。

黃嘉純先生, JP

黃律師是一位擁有超過二十五年經驗的執業律師，亦是胡百全律師事務所的合夥人，分別主管遺產承辦，慈善團體及有關學校教育法律事宜。黃律師是香港大學法律學士及香港中文大學教育碩士。

黃律師是香港律師會二零零七至二零零九年度的會長及亞洲太平洋律師協會二零零九至二零一一年度的主席。

黃律師是香港金融管理局外匯基金諮詢委員會委員，香港按揭證券有限公司董事，香港醫院管理局成員。他亦是香港電台顧問委員會主席。在教育方面，他是數間中學的註冊校董，香港大學專業進修學院董事局委員及香港大學校務委員會委員。

許智文教授

許智文教授任職於香港理工大學建築及房地產學系。畢業於香港大學，並獲得一等榮譽及獎學金。後於英國劍橋大學取得哲學碩士及哲學博士學位，並獲贈全額英聯邦獎學金。現時是劍橋英聯邦信託獎學金委員會成員。他兼任海內外多家大學及研究機構的訪問教授及客席教授。主要研究方向包括房地產，城區土地及住房等，並在國際學術期刊發表了多篇論文。

許教授現時為長遠房屋策略督導委員會、城市規劃委員會及其鄉郊及新市鎮規劃小組委員會、洪水橋新發展區規劃及工程研究專家小組、職業訓練局房地產服務業訓練委員會及上訴審裁團（建築物條例）成員。

許焯權教授

許焯權教授是文化及發展顧問有限公司執行董事、中國大陸、香港及台灣院校的訪問及兼任教授。他是前香港中文大學教授及文學院副院長、香港大學文化政策研究中心總監、加拿大蒙特利爾加拿大建築中心訪問學人、英國劍橋大學聖愛文學院研究院士。許教授獲美國康乃爾大學建築學士、英國劍橋大學哲學碩士及博士學位。

許教授現為康樂及文化事務署博物館專家顧問、香港古物諮詢委員會及策略發展委員會前成員。他是國際建築評論家委員會成員、英國創意產業期刊及台灣國際文創產業期刊編委。

簡兆麟先生

簡兆麟先生是一家私募基金的合伙人及行政總裁，亦為香港會計師公會紀律小組成員、香港市務學會委員會委員，以及市區更新基金董事會成員。簡先生曾任古物諮詢委員會、衛奕信勳爵文物信託受託人委員會、華人廟宇委員會成員、龍傳基金董事、稅務局稅務上訴委員會成員及香港浸會大學諮詢會成員。

二零零零年，簡先生參與成立的公司在香港交易所上市，簡先生亦出任該公司的執行董事至二零零四年；另外，亦為本港兩家上市公司出任執行董事及獨立非執行董事。近年，簡先生從事企業融資及私募基金業務，之前，他在本港的銀行業工作超過二十年。

簡先生持有香港浸會大學工商管理文憑、英國 Henley Management College 工商管理碩士學位，亦為英國特許管理學會資深會員及香港證監會註冊投資顧問。

郭榮鏗議員

郭榮鏗議員畢業於英國 King's College London，於一九九九年獲得法律學位，二零零二年成為香港高等法院律師，二零零三年獲得英格蘭及威爾斯律師資格，並於二零零六年加入香港大律師公會。

郭議員是立法會議員，代表法律界功能界別。他是公民黨的創黨黨員及公共政策智庫香港公共專業聯盟（Professional Commons）的創會會員，二零零六年他獲選為行政長官選舉委員會法律界委員。

林智遠先生

林智遠先生是香港執業資深會計師，擁有自己的會計師事務所和諮詢公司。林先生現時也是會計專業發展基金有限公司主席、香港華人會計師公會理事及前會長及香港會計師公會理事。

林先生擁有香港中文大學財務學理學碩士、香港科技大學工商管理碩士和香港浸會大學工商管理學士學位，同時持有多項香港及海外的會計及財務專業資格，包括為特許財務分析師特許資格持有人、特許公認會計師公會資深會員、澳洲資深註冊會計師、美國註冊會計師協會會員及英格蘭和威爾斯特許會計師公會會員。林先生在香港專業會計方面擁有豐富經驗，亦與香港及美國教授合作，分別撰寫和改編了數本會計和審計專書。

林濬先生, BBS, JP

林濬先生為凌雋測量師行有限公司榮譽顧問。林先生乃英國皇家特許建築測量師及香港建築物條例下之認可人仕。此外，林先生亦為香港測量師學會資深會員及前任會長（一九八六至八七年）。

林先生為英國仲裁學會資深會員（並成為其特許仲裁員），亦為香港國際仲裁中心委員、香港仲裁司學會前任主席（一九九七至二零零零年）及現為下列機構仲裁員：中國國際經濟貿易仲裁委員會、英國仲裁學會、香港國際仲裁中心及加拿大英屬哥倫比亞省國際商務仲裁中心。

自二零零六年，香港大學房地產及建設系委任林先生為榮譽教授。

李律仁先生, JP

李律仁先生是執業大律師，專注金融及金融服務法。他是金融發展局成員及其研究小組召集人、多哈卡塔爾金融中心監管審裁處的審裁官、香港大學亞洲國際金融法研究院的榮譽院士。此外，他亦是城市規劃委員會成員及香港理工大學校董會成員。

廖宜康先生

廖宜康先生畢業於美國康乃爾大學及英國皇室學院伊頓公學，擁有超過二十五年建築設計、城市規劃及室內設計經驗，廖先生曾領導多個獲獎的商業、住宅、酒店及公共設施項目。他曾參與的建築設計項目分佈在北美，歐洲及亞洲多個地方。於2002年成立廖宜康國際有限公司前，曾任職於美國著名建築師樓 SOM, Moffat Kinoshita（副總裁）及香港王董國際有限公司（助理董事經理）。

廖先生經常參與國際活動及大專院校的演講，亦曾擔任美國康乃爾大學招募官及香港中文大學建築學院及香港大學建築學院客席考官，南華早報的建築專業代言員，及於香港及其他中國地方的建築及規劃競賽擔任評審員和專業顧問，包括尖沙咀露天廣場設計比賽、香港建築師學會建築周年獎項等比賽。

廖先生現擔任的公職包括古物諮詢委員會委員、南京大學名譽校董及香港高爾夫球會建設委員會會員。

馬錦華先生, JP

馬錦華為註冊社工及認可風險規劃院士，於二零一二年獲特區政府委任為太平紳士。他現職是香港城市大學火焰計劃執行總監。在一九九六年至二零一二年期間擔任長者安居協會總幹事。

他現任安老事務委員會委員、社會工作者註冊局成員、扶貧委員會屬下社會創新及企業發展基金專責小組成員、獎券基金委員會委員、房協監事會成員、房協長者房屋特別委員會成員。馬錦華曾任社會福利諮詢委員會、監護委員會、城市規劃委員會，及九龍城地區更新諮詢平台委員。他於二零一一至一三年間擔任星加坡活力中心之唯一一名海外董事。

麥萃才博士

麥萃才博士現為香港浸會大學財務及決策系副教授，工商管理碩士課程拓展總監，並為香港證券專業學會會員。麥博士的研究興趣包括股票市場、財務策劃及香港房地產市場，曾撰寫多本有關證券市場及投資的作品，及發表投資領域的論文，並常就經濟及房屋問題接受傳媒專訪，亦是新城財經台《財雄勢大》節目客席主持及多份報章的特約作家。

在專業及社會服務方面，麥博士現為能源諮詢委員會成員、方便營商諮詢委員會委員、香港投資者教育中心諮詢委員會委員，香港證監會學術評審諮詢委員會委員及香港金銀業貿易場註冊委員會委員。

鄧智輝先生

鄧先生自二零一一年十月一日起出任港鐵公司物業總監及執行總監會成員，負責港鐵公司所有物業發展項目，由配置規劃、計劃設計至項目建造完成。鄧先生畢業於英國西英格蘭大學（University of the West of England，前身為Bristol Polytechnic），取得測量學理學士（榮譽）學位。他亦於二零零六年完成法國歐洲工商管理學院（INSEAD）（一所行政商學院）的國際行政課程。鄧先生是特許測量師，亦是英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會的會員。

涂謹申議員

涂謹申議員是執業律師，亦是現任立法會議員、立法會保安事務委員會副主席、油尖旺區區議員、《建築物管理條例》檢討委員會委員，以及消除歧視性小眾諮詢小組成員。涂議員持有香港大學法學士學位。

涂議員是香港大學校董，亦是前土地發展公司管理局成員（一九九六至二零零一年），以及前深水埗區區議員（一九九一至一九九四年）及油尖旺區區議員（一九九九至二零零七年）。

黃國健議員, SBS

黃國健先生為現任立法會議員（九龍東），同時亦是香港工會聯合會副會長及物流及交通行業委員會召集人。此外，黃國健亦為強制性公積金計劃管理局非執行董事、香港房屋委員會委員及資助房屋小組委員會委員、保安及護衛業管理委員會委員。

在此之前，黃國健曾任勞工顧問委員會勞方委員、中央政策組社會凝聚力小組成員、「『十一·五』與香港發展」經濟高峰會專家成員、職業訓練局海員訓練委員會委員、中華人民共和國第十一屆全國人民代表大會香港區代表及香港特別行政區策略發展委員會委員。

黃以謙醫生

黃以謙醫生是精神科專科醫生，現為私人執業醫生。黃醫生畢業於澳洲新南威爾斯大學醫學院，為英國皇家精神科學院會員、及香港醫科專科學院院士（精神科）。

自二零零零年，黃醫生亦積極參與社會事務，現任公職包括九龍城民選區議員及香港醫學會會董。他亦曾擔任選舉委員會委員（醫學界）、安老事務委員會委員、香港執業精神科醫生協會主席、城市規劃上訴委員會委員、消費者委員會成員（曾任研究及測試小組主席）、自置居所津貼上訴委員會委員及水質諮詢委員會委員等。

黃遠輝先生, SBS, JP

黃遠輝先生持有澳洲麥加里大學應用金融學碩士學位，也是香港銀行學會資深會士。黃先生現時為城市規劃委員會副主席，香港房屋委員會委員及其資助房屋小組委員會主席，長遠房屋策略督導委員會委員，香港房屋協會成員，香港舞蹈團主席，首長級薪俸及服務條件常務委員會委員及科學博物館諮詢委員會委員。在環保方面，黃先生是能源諮詢委員會及香港地球之友成員。

黃先生在銀行界累積近三十七年經驗。於一九七四年開始加入渣打銀行，並於一九九一年獲任命為香港渣打銀行司庫，一九九五年躍升為渣打銀行東北亞地區司庫，二零零一年至二零零三年為渣打銀行中國區行政總裁。黃先生自二零零四年七月獲委任為中國工商銀行（亞洲）有限公司董事暨副總經理，直到二零一年八月退休。

非執行董事（官方成員）

許少偉先生, JP 屋宇署署長

許先生是專業屋宇測量師，在規管樓宇及執行《建築物條例》的工作上具豐富經驗。他於一九七八年加入當時的建築物條例執行處（現為屋宇署）。

許先生於二零一四年三月就任屋宇署署長。

他是香港測量師學會會員。

陳甘美華女士, JP 民政事務總署署長

陳甘美華女士現職民政事務總署署長。陳甘美華女士曾出任多個政策局、資源局及前線部門的首長職位。陳女士曾任勞工處處長。她也曾擔任中央政策組副首席顧問；該組就影響本港的所有重大事務，向政府最高決策層提供意見。

甯漢豪女士, JP 地政總署署長

甯漢豪女士於一九八九年加入政府，擔任政務主任。她於二零零五年至二零零八年出任教育局副秘書長；於二零零八年至二零一零年間出任財經事務及庫務局副秘書長；並於二零一零年至二零一二年出任行政長官私人秘書。甯女士由二零一二年七月三十一日起出任地政總署署長。

甯女士擁有香港大學文學士學位和美國密歇根大學（安娜堡市）傳理學碩士學位。

甯女士現時亦為香港房屋委員會委員、香港房屋協會監事會成員及城市規劃委員會委員。

凌嘉勤先生, JP 規劃署署長

凌嘉勤先生是專業城市規劃師，實務經驗豐富廣泛，曾參與新機場和東涌新市鎮規劃、《城市規劃條例》檢討、海濱規劃和發展、規劃執管和檢控、跨境規劃及新發展區規劃工作。

凌先生現任規劃署署長，統領香港特別行政區政府規劃署，並擔任城市規劃委員會轄下都會規劃小組委員會和鄉郊及新市鎮規劃小組委員會主席。

二零零七至二零零九年，凌先生出任香港規劃師學會會長。

執行董事

鄭啟華先生

鄭先生是香港註冊執業律師，於二零零七年十月至二零一三年十二月期間擔任市區重建局企業及法律事務總監。他在英國修讀法律，並於一九八五年獲香港執業律師資格，私人執業十七年後，在二零零二年加入市建局擔任法律顧問。三年後，即二零零五年，他任職地產代理監管局，負責處理法律及紀律事宜。二零零七年，他再次加入市建局，至今共服務約十年，對市區更新具備豐富知識及廣泛經驗。

林志良先生

林先生於二零零八年十一月獲委任為市區重建局的執行董事。他是香港的註冊專業工程師、註冊結構工程師及註冊土力工程師，亦是香港工程師學會資深會員。由二零零五至二零零八年，林先生為香港顧問工程師協會理事會成員。

林先生於一九七八年在一家頂尖的國際工程顧問公司完成培訓，成為特許工程師，之後曾於香港、英國及澳洲的顧問公司及政府部門工作。

林先生的工作經驗涵蓋不同項目的各個階段，運籌及人士管理層面計有研究、設計、施行、營運、品質檢定、策略、業務及資源規劃，當中包括基建工程、新市鎮發展、物業及樓宇結構。

市建局委員會成員

審計委員會

主席

簡兆麟先生

成員

林智遠先生
馬錦華先生, JP

增選委員

蔡懿德女士

財務委員會

主席

蘇慶和先生, JP

成員

周光暉先生, JP
許智文教授
簡兆麟先生
麥萃才博士
黃遠輝先生, SBS, JP
譚小鑾女士, JP

增選委員

葉毓強先生
(任期至二零一三年七月二十五日止)
龔國權先生
林增榮先生

土地、安置及補償委員會

主席

麥萃才博士

成員

何海明先生
黃嘉純先生, JP
許智文教授
林 濬先生, BBS, JP
(任期至二零一三年八月六日止)
李律仁先生, JP
馬錦華先生, JP
鄧智輝先生
涂謹申議員
黃以謙醫生
鄭啟華先生
(任期由二零一四年二月十八日起)
林志良先生
譚小瑩女士, JP

增選委員

鄭麗玲女士
葉毓強先生
(任期至二零一三年七月二十五日止)
劉勵超先生, SBS
地政總署助理署長
(羅顯榮先生, JP)

發展項目反對意見評議委員會

主席

林 濬先生, BBS, JP

副主席

簡兆麟先生

成員

周光暉先生, JP
馮煒光先生
(任期至二零一三年十二月十四日止)
郭榮鏗議員
林智遠先生
涂謹申議員

增選委員

鄭麗玲女士
葉毓強先生
(任期至二零一三年七月二十五日止)
林增榮先生
劉勵超先生, SBS
梁杰文先生

規劃、拓展及文物保護委員會

主席

許焯權教授

成員

馮煒光先生
(任期至二零一三年十二月十四日止)
何海明先生
郭榮鏗議員
李律仁先生, JP
廖宜康先生
涂謹申議員
黃國健議員, SBS
黃遠輝先生, SBS, JP
地政總署署長*
甯漢豪女士, JP
規劃署署長 *
凌嘉勤先生, JP
林志良先生
譚小瑩女士, JP

增選委員

梁杰文先生
屋宇署助理署長／拓展(1)
余德祥先生

* 地政總署署長／規劃署署長可由助理署長或以上職級的官員代表作為委員會成員

人力資源及薪酬委員會

主席

蘇慶和先生, JP

成員

馮煒光先生
(任期由二零一三年九月二十六日起至二零一三年十二月十四日止)
許焯權教授
簡兆麟先生
麥萃才博士
鄧智輝先生 (任期由二零一三年九月二十六日起)
黃國健議員, SBS (任期由二零一三年九月二十六日起)
黃以謙醫生
黃遠輝先生, SBS, JP (任期由二零一三年九月二十六日起)
譚小瑩女士, JP

覆核委員會

主席

黃以謙醫生

成員

蔣麗芸議員, JP
林 濬先生, BBS, JP
廖宜康先生
馬錦華先生, JP
涂謹申議員

增選委員

陳炳釗先生
陳啟榮先生
蔡海偉先生
徐永德博士
何寶英博士
林子綱女士
劉國裕博士, JP
劉道貫先生
李煜紹博士
陸嘉鑾先生
莫慶聯先生
彭錦輝先生
蘇全義先生
戴希遠先生
容正達先生, BBS, JP

新策略專責委員會

主席

林 濬先生, BBS, JP

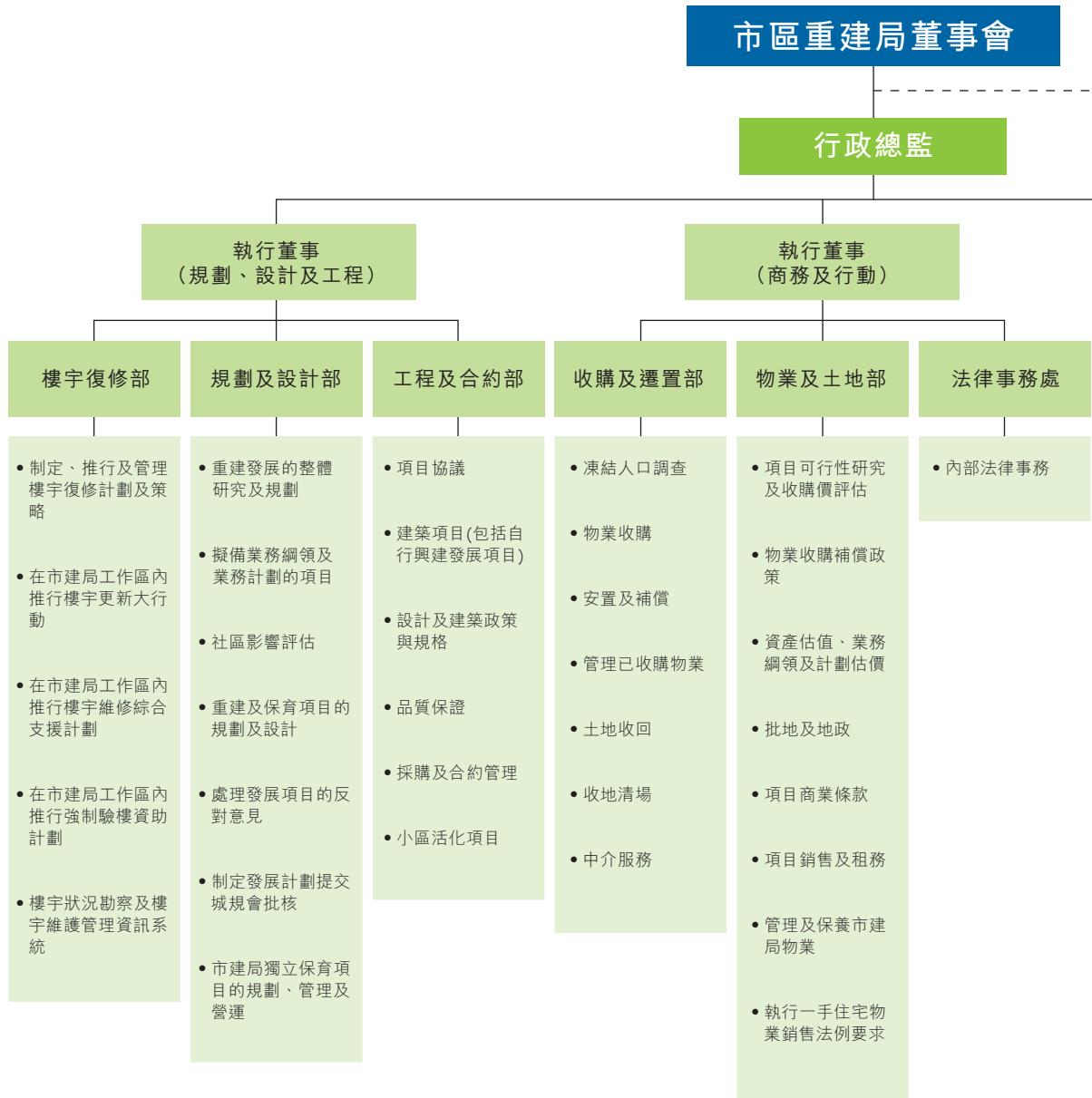
副主席

何海明先生

成員

蔣麗芸議員, JP
許焯權教授
簡兆麟先生
林智遠先生
李律仁先生, JP
馬錦華先生, JP
麥萃才博士
蘇慶和先生, JP
涂謹申議員
黃遠輝先生, SBS, JP
譚小瑩女士, JP
鄭啟華先生

組織架構



觀塘項目部	企業傳訊部	財務部	人力資源部	企業策劃處	企業事務處	內部審計處
<ul style="list-style-type: none"> • 重建項目規劃及統籌 • 落實規劃、設計及交通運輸方案 • 社區參與及教育工作 • 重置及保養過渡期政府/團體/社區設施 • 管理過渡期設施的建造工程合約 • 管理觀塘辦事處及觀塘資源中心 • 預備項目協議 	<ul style="list-style-type: none"> • 社區聯繫策略、計劃及活動項目 • 分區諮詢委員會 • 企業及營運資訊 • 新聞傳媒關係 • 推廣、宣傳、企業廣告、公眾教育及外展項目 • 公眾諮詢、求助及投訴 • 管理「市區更新探知館」及「市建一站通」資源中心 • 本地及海外訪客 • 推行「藝術文化融入舊區」夥伴項目 	<ul style="list-style-type: none"> • 財務規劃及管理 • 會計事務 • 庫務及籌資 • 應收帳務管理 • 資訊科技 	<ul style="list-style-type: none"> • 組織效能 • 人才管理 • 繼任計劃 • 僱員學習 • 僱員投入度 • 僱員身心健康 • 辦公室設施 	<ul style="list-style-type: none"> • 制訂及檢討機構策略、政策、計劃及程序 • 相關的政策研究 • 擬備業務綱領及業務計劃 • 制訂並管理市建局可持續發展政策、策略及措施 	<ul style="list-style-type: none"> • 董事會秘書及企業事務 	<ul style="list-style-type: none"> • 運作及衡工量值式審計



1. 馬昭智(規劃及設計總監)
2. 林志良(執行董事 - 規劃、設計及工程)
3. 林偉能(工程及合約總監)
4. 韋暫然(財務總監)
5. 李樹榮(觀塘項目總監)
6. 邱松鶴(企業傳訊總監)
7. 莫家麟(人力資源總監)
8. 鄭啟華(執行董事 - 商務及行動)
9. 譚小瑩(行政總監)
10. 黃偉權(收購及遷置總監)
11. 游兆華(物業及土地總監)

管理層其他成員

畢仲明

企業策劃總經理

鍾建強

收購及遷置總經理

方靜儀

人力資源及行政總經理

馮寶光

樓宇復修總經理

馮允揚

保育項目營運總經理

何志偉

工程及合約總經理

何玉蘭

物業及土地總經理

池谷弘

規劃及設計總經理

顧慧儀

物業及土地總經理

林萼森

財務策劃及會計總經理

羅國華

企業事務總經理

麥中傑

規劃及設計總經理

藍志光

物業及土地總經理

潘信榮

工程及合約總經理

鄧堃霖

樓宇復修總經理

鄧文雄

觀塘項目總經理

鄧倩如

對外關係總經理

黃耀明

內部審計總經理

黃麗娟

收購及遷置總經理

黃永泰

社區發展總經理

市建局分區諮詢委員會成員

中西區分區諮詢委員會

主席

周光暉先生, JP
(任期由二零一四年五月一日起)

許焯權教授
(任期至二零一四年三月三十一日止)

成員

陳振光博士
陳學鋒先生, MH
鄭麗琼女士
(任期由二零一四年五月一日起)
鄭寶鴻先生
(任期至二零一四年三月三十一日止)
張翼雄先生
朱海山先生
(任期由二零一四年五月一日起)
許智峯先生
(任期至二零一四年三月三十一日止)
林耀文先生
李志恒先生
李豐年先生
李炳權先生, JP
李應生先生, BBS, MH, JP
廖敬棠先生
(任期至二零一四年三月三十一日止)
文志華先生, MH
吳少強先生, MH, JP
黃堅成先生

中西區民政事務專員

灣仔分區諮詢委員會

主席

何海明先生
(任期由二零一四年五月一日起)

林濬先生, BBS, JP
(任期至二零一四年三月三十一日止)

成員

張達棠先生
蔡海偉先生
何卓敏女士
(任期至二零一四年三月三十一日止)
林國明先生
(任期至二零一四年三月三十一日止)
林錫光先生, MH
李均頤女士
李碧儀女士
吳錦津先生, MH, JP
沈健先生
蕭志雄醫生
(任期至二零一四年三月三十一日止)
孫日孝先生
鄭琴淵博士, BBS, MH
(任期至二零一四年三月三十一日止)
王美玲女士
黃宏泰先生, MH
邱浩波先生, SBS, JP
灣仔民政事務專員

油尖旺分區諮詢委員會

主席

麥萃才博士

成員

陳少棠先生, MH
鄭寶鴻先生
(任期由二零一四年五月一日起)
蔡少峰先生
仇振輝先生, BBS, JP
許德亮先生
葉傲冬先生
關秀玲女士
(任期至二零一四年三月三十一日止)
劉柏楨先生
李仲明先生
(任期由二零一四年五月一日起)
孫亮光先生
黃 頌先生
(任期由二零一四年五月一日起)
黃健新先生
黃舒明女士

油尖旺民政事務專員

九龍城分區諮詢委員會

主席

許智文教授

成員

陳盧堅先生
(任期至二零一四年三月三十一日止)
張 玲女士
甘桂基先生
莫嘉嫻女士
吳寶強先生
顏少倫先生
岑偉全先生
蕭妙文博士
蕭婉嫦女士, BBS, JP
鄧寶善博士
(任期至二零一四年三月三十一日止)
黃潤昌先生
任國棟先生

九龍城民政事務專員

深水埗分區諮詢委員會

主席

林智遠先生
(任期由二零一四年五月一日起)
黃以謙醫生
(任期至二零一四年三月三十一日止)

成員

陳偉明先生, MH
鄭泳舜先生
覃德誠先生
黎玉玲女士
林家輝先生, JP
劉建誠先生
劉佩玉女士
李詠民先生
梁啟智博士
呂逸青女士
衛煥南先生

深水埗民政事務專員

觀塘分區諮詢委員會

主席

馬錦華先生, JP

成員

陳華裕先生, MH

陳耀雄先生

莊任明先生

徐海山先生

洪錦鉉先生

簡銘東先生

郭烈東先生, JP

林建華博士, MH

劉定安先生

梁陳少卿女士

梁笑詠女士, BBS, MH

李洪先生

凌志強先生

廖松明先生

柯創盛先生, MH

蘇麗珍女士, MH, JP

黃啟明先生

觀塘民政事務專員

荃灣分區諮詢委員會

主席

簡兆麟先生

(任期至二零一四年三月三十一日止)

李律仁先生, JP

(任期由二零一四年五月一日起)

成員

陳恒鑽議員

陳金霖先生, MH, JP

陳偉明先生, MH, JP

鄒秉恬先生

朱海山先生

(任期至二零一四年三月三十一日止)

鍾偉平先生, SBS, MH

李仲明先生

(任期至二零一四年三月三十一日止)

羅少傑先生

陶桂英女士, JP

華美玲女士

黃家華先生

王銳德先生, MH

沃馮嫵琼女士

荃灣民政事務專員

(一) 二零一三／一四年業績回顧

(a) 收益

截至二零一四年三月三十一日的財政年度收益為十一億六千九百萬元，收益為本局共同控制發展項目所分得的銷售收入。與二零一二／一三年度的收益五十三億四千一百萬元比較，減少了四十一億七千二百萬元。收益減少主要原因是兩個原本預計於二零一三／一四年度招標的重建項目，因為遷置工作遇到困難而導致延誤；年內只有順寧道重建項目完成招標，其地盤面積有八百三十六平方米，但其收益將計入二零一四／一五年度的帳目。二零一二／一三年度的收益之所以較高，是因為收益包括已招標項目的前期款項以及共同控制發展項目所分得的銷售收入。三個重建項目於二零一二／一三年度完成招標，地盤面積合共四千九百四十平方米，其前期款項為該年度帶來四十七億九百萬元的收入。

二零一三／一四年度來自共同控制發展項目所分得的銷售收入為十一億六千九百萬元（二零一二／一三年度：六億三千二百萬元），此收益乃根據共同控制發展項目的發展合約內所訂明，銷售收入超過某門檻後所分得的銷售收入。年內帶來盈餘的銷售項目包括於二零零二年簽訂合作發展協議的荃灣萬景峯、於二零零四年簽訂合作發展協議的大角咀海桃灣、於一九九六年簽訂合作發展協議的灣仔尚翹峰／壹環，以及出售灣仔J Senses。

(b) 其他淨收入

本年度的其他淨收入為一億二千七百萬元（二零一二／一三年度：一億八千三百萬元），其中一億一千七百萬元（二零一二／一三年度：一億四千四百萬元）來自內部管理的投資組合，其中包括銀行存款及定息產品所賺取的利息收入，其平均年息率為一點五五厘（二零一二／一三年度：年息率一點七二厘），其他淨收入亦包括來自本局持有物業的租金收入。

(c) 行政費用

行政費用主要包括員工成本、辦公室租金及折舊。二零一三／一四年度的除折舊前行政費用為三億六千七百萬元（二零一二／一三年度：三億一千六百萬元），費用增加主要是由於增聘人手。本年度辦公室設備的折舊金額為三千四百萬元（二零一二／一三年度：二千一百萬元）。

為配合重建及樓宇復修工作的擴展，員工數目由截至二零一三年三月三十一日的四百九十八名，增加六十六名至截至二零一四年三月三十一日的五百六十四名。在五百六十四名員工當中，少於三年的合約期聘用的有五十五名（二零一三年三月三十一日：八十二名）。在重建方面，本局因應重建項目的工作量及複雜性有所增加，而需要增聘人手；在樓宇復修方面，本局自二零一三年四月起已接手香港房屋協會在九龍、荃灣及葵青區的樓宇

復修工作，並將於二零一五年擴展至全港，因此有需要增加人手以作配合。

(d) 物業及已承擔的項目減值準備／撥回

本局的物業及已承擔的項目均由本局的專業人員在每個財政年度作年終估值。根據本局詳載於財務報表附註2(g)及2(n)的會計政策，本局需為有虧損的項目於年內作出虧損準備。本局於二零一三／一四年度作出的虧損準備為三十億一千萬元，當中包括為五個重建項目作出新撥備的二十二億八千三百萬元，以及為已撥備的項目另增加的七億二千七百萬元。在五個重建項目當中，三個位於深水埗區，另外兩個位於油尖旺區。三個項目為年內開始進行收購的「需求主導」重建項目。由於收購成本高、可增加的地積比率有限以及建築成本上漲使預期有關項目的前期款項將有所減少，因此有需要作出撥備。

(e) 年內的營運虧蝕

由於二零一三／一四年度的收益只包括共同控制發展項目的盈餘，而又同時需要作出三十億一千萬元的虧損準備，以致年內本局錄得二十二億七千萬元的營運虧蝕。與去年度比較，二零一二／一三年度的收益則包括已招標項目的前期款項、共同控制發展項目的盈餘，以及十七億二千七百萬元的撥回準備。除物業及已承擔的項目的減值準備前，二零一三／一四年度的盈餘為七億四千萬元，而二零一二／一三年度則為二十七億一千萬元。

(二) 於二零一四年三月三十一日的財務狀況

(a) 發展中物業

於二零一四年三月三十一日的「發展中物業」價值為二百七十七億元（二零一三年三月三十一日：二百二十四億元）。此價值包括重建或保育項目的收購及相關成本。此數額中五個項目正在收購中；六個有待收地程序完成；十個業權復歸政府所有尚待最後階段的遷置；以及兩個完成遷置尚待招標。扣除累積虧損撥備六十二億元（二零一三年三月三十一日：三十三億元）後，淨值為二百一十四億元（二零一三年三月三十一日：一百九十一億元）。淨值增加的主因是進行中項目的數目增加，以及收購成本的增加。

按《市區重建策略》，本局為二零一一年二月二十四日後所啟動的重建項目的自住業主，提供「樓換樓」計劃，作為現金補償的另一選擇。業主在接受市建局現金補償後，可以該筆款項參與此計劃。政府已向本局提供一幅位於啟德發展區的用地，以興建約五百個中小型住宅單位作為「樓換樓」計劃之用。截至二零一四年三月三十一日，此啟德發展項目的地價及建築成本總值為十七億元，已計入「發展中物業」。

(b) 現金及銀行結餘

於二零一四年三月三十一日，本局的現金、銀行存款連同由投資經理及內部管理之資金的公允價值總額為八十億元（二零一三年三月三十日：九十四億元）。

本局的現金盈餘以短期存款方式存放於多家銀行，以及按照財政司司長批核以保本為主要目標的投資指引，投資在信貸評級達要求的港元及人民幣債券。本局的投資經理，亦按照上述的投資指引，管理本局部分現金盈餘。

扣除下文第(二)(c)段所述的四十八億元貸款（二零一三年三月三十一日：三十三億元），於二零一四年三月三十一日，本局的淨現金（包括金融資產的公允價值）為三十二億元（二零一三年三月三十一日：六十一億元）。

(c) 發行債務證券

本局現時的標準普爾評級為AAA。評級在二零一四年三月，經年度檢討並再獲確定。於二零一四年三月三十一日，本局的未償債券為四十八億元，當中包括年內根據十億美元的中期債券發行計劃發行共十五億元的債券。

(d) 資產淨值

於二零一四年三月三十一日，本局的資產淨值為二百三十九億元（二零一三年三月三十一日：二百六十二億元），當中包括政府注資共一百億元（二零一三年三月三十一日：一百億

元），以及因營運帶來的累積盈餘一百三十九億元（二零一三年三月三十一日：一百六十二億元）。

本局在過去十年的財務摘要總結在本年報的第一百零一頁。

(三) 政府注資及豁免稅款

於二零零二年六月二十一日，立法會財務委員會批准政府由二零零二／零三年至二零零六／零七年的五個財政年度期間，注入五筆各二十億元的注資於本局，合共一百億元。此外，政府亦豁免本局繳納稅款。

(四) 政府免補地價

政府在批出重建地盤時豁免本局補地價。自二零零一年五月起，政府共豁免二十一幅批地補地價，累積的豁免補地價總額為六十五億元。

假若補地價不獲豁免，本局的累積盈餘會減少六十五億元至七十四億元；於二零一四年三月三十一日的資產淨值亦會減至一百七十四億元。

(五) 財務資源、流動資金與承擔額

於二零一四年三月三十一日，本局的淨現金（包括由投資經理及內部管理之資金的公允價值）總額為三十二億元。同日，按照本局內部專業估算，本局就已開展的項目之應計款項、預計未履行的承擔額，以及啟德地盤的建築成本，合共有一百三十四億元。

除上文第二(c)段所述的十億美元中期債券發行計劃外，於二零一四年三月三十一日，本局亦向銀行取得十億元的有承擔貸款額及七億元的無承擔貸款額。本局預先向外融資，以確保持有足够的資金，按計劃推行市區更新計劃。

當本局實施市區更新項目時，會因為地產市場波動而面對財務風險。由於個別項目在遷置工作完成後的招標過程中，會受到不同的物業市況影響，加上各項目的發展潛質亦不同，故本局在該項目所收取的前期款項可能高於或低於該項目的收購成本。於二零一四年三月三十一日，發展中物業的總成本為二百七十七億元。

本局在其最新的業務綱領內預計，由二零一四年四月一日起，未來五年需要的總現金支出約為三百三十億元，以應付推行業務綱領內所列項目的支出及目前未履行的承擔額，

而當中尚未計及營運成本。這些開支涵蓋重建發展、樓宇復修以及保育活化的項目。而視乎有關方面對這些措施（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。

本局正就營運計劃進行檢討，以採取審慎的理財方針及參照良好的商業模式運作，確保市區更新計劃可以持續推行。

財務摘要

本局在過去十年的財務業績總結於下列表內：

截至三月三十一日止年度	港幣百萬元									
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
年度內收益	4,936	2,766	536	5,266	1,413	9,663	3,647	3,690	5,341	1,169
年度內盈餘／(虧損) (除利息收入)	2,992	1,397	423	1,718	(4,685)	6,993	2,159	2,431	4,292	(2,387)
年度內盈餘／(虧損)	3,004	1,579	766	2,095	(4,459)	7,018	2,209	2,584	4,437	(2,270)
累積盈餘／(虧損)	(22)	1,557	2,323	4,418	(41)	6,977	9,186	11,770	16,207	13,937
資金	6,000	8,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
淨資產	5,978	9,557	12,323	14,418	9,959	16,977	19,186	21,770	26,207	23,937
已發行債券減未經 攤銷財務費用	-	-	-	-	-	1,497	1,498	1,699	3,288	4,777
發展中物業(註一)	2,565	3,674	4,602	4,779	8,289	14,114	15,956	19,066	22,431	28,113
年度內政府豁免之地價	(414)	(605)	-	(90)	(216)	(3,177)	(922)	(64)	(1,018)	-
年度內盈餘／(虧損) (倘政府不豁免地價)	2,590	974	766	2,005	(4,675)	3,841	1,287	2,520	3,419	(2,270)
累積盈餘／(虧損) (倘政府不豁免地價)	(436)	538	1,304	3,309	(1,366)	2,475	3,762	6,282	9,701	7,431

(註一)發展中物業一項包括除減值準備前發展中物業、共同控制發展項目及已購入有待重建物業。

董事會報告書

市區重建局截至二零一四年三月三十一日之年報已編撰完成，而同期之財務報表亦經核數師審核，董事會同人現謹將之一併呈上。

董事會成員

市區重建局自本年度起至本年報編撰日的董事會成員名單載列於第七十六頁。

主要職務

市區重建局(以下簡稱「本局」)及其附屬公司(以下合稱「集團」)以往的主要職務是透過重建發展、樓宇復修、舊區活化及文物保育來促進香港的市區更新。根據於二零一一年二月二十四日公布的「市區重建策略」，集團會以重建發展和樓宇復修為其核心業務。

財務報表

截至二零一四年三月三十一日止年度內，集團之業績，以及集團和本局的財政狀況詳載於第一百零六頁至一百四十七頁的財務報表。

物業、機器及設備

本年度內之物業、機器及設備變動詳載於財務報表附註9。

營運資金

於二零一四年三月三十一日，集團的營運資金主要來自政府注資、累積盈餘及已發行債券。

董事會成員在合約上的權益及股份認購權

本局及其附屬公司於結算日或本年度任何時間內，均無訂立可令董事會成員獲得重大權益之重要合約。

本局及其附屬公司於本年度內，並無參與任何安排，使董事會成員透過購買任何公司之股份或債券而獲得利益。

核數師

本財務報表由羅兵咸永道會計師事務所審核。該公司任滿告退，但表示願意留任。

承董事會命

行政總監

譚小瑩 謹啟

香港，二零一四年六月十七日

獨立核數師報告書



致市區重建局董事會

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第一百零六頁至一百四十七頁市區重建局及其附屬公司(以下合稱「集團」)的合併財務報表，此合併財務報表包括於二零一四年三月三十一日的集團及市區重建局財務狀況表與截至該日止年度的合併綜合收支表、合併資產淨值變動表和合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

市區重建局就財務報表須承擔的責任

市區重建局須負責根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定編製合併財務報表，以令合併財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製合併財務報表所必要的內部控制，以使合併財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等合併財務報表作出意見，並按照《市區重建局條例》第十八條僅向董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒布的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定合併財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程序以獲取有關合併財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製合併財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審核亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及所作出會計估計的合理性，以及評價合併財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等合併財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映市區重建局及集團於二零一四年三月三十一日的事務狀況及集團截至該日止年度的業績及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一四年六月十七日

合併綜合收支表

截至二零一四年三月三十一日止年度
(以港元為單位)

	<u>附註</u>	<u>2014</u> \$'000	<u>2013</u> \$'000
收益			
直接成本	5(a)	1,168,639	5,341,059
盈餘總額		<u>(46,746)</u>	<u>(2,393,811)</u>
其他淨收入	5(b)	1,121,893	2,947,248
行政費用		126,827	183,232
其他營運費用		(400,581)	(337,682)
物業及已承擔的項目減值(準備)／撥回		(107,461)	(83,386)
除所得稅前營運(虧損)／盈餘	6	<u>(3,010,458)</u>	<u>1,727,182</u>
所得稅	7(a)	<u>(2,269,780)</u>	<u>4,436,594</u>
年度(虧損)／盈餘及總綜合(虧損)／收益	8	<u>(2,269,780)</u>	<u>4,436,594</u>

第一百一十一頁至一百四十七頁之附註乃本合併財務報表的一部份。

合併財務狀況表

於二零一四年三月三十一日
(以港元為單位)

	<u>附註</u>	<u>2014</u> \$'000	<u>2013</u> \$'000
非流動資產			
物業、機器及設備	9	872,033	497,407
已購入有待重建物業	10	7,933	7,733
發展中物業	11	21,430,462	19,145,555
樓宇復修貸款	13	34,344	43,098
預付款項		241,675	296,783
其他應收帳款	14	387,319	56,719
		<u>22,973,766</u>	<u>20,047,295</u>
流動資產			
待售物業	15	15,270	15,420
應收物業發展商帳款	16	-	2,240,340
共同控制發展項目	17	627,747	201,733
樓宇復修貸款	13	16,124	21,993
貿易及其他應收帳款	14	59,008	50,160
按公允價值透過損益記帳的金融資產	18	1,862,713	1,981,005
現金及銀行結餘	19	6,145,018	7,435,756
		<u>8,725,880</u>	<u>11,946,407</u>
總資產		<u>31,699,646</u>	<u>31,993,702</u>
資金及儲備			
資金	20	10,000,000	10,000,000
累積盈餘及儲備		<u>13,937,176</u>	<u>16,206,956</u>
		<u>23,937,176</u>	<u>26,206,956</u>
非流動負債			
已發行債券	21	<u>4,577,232</u>	<u>3,287,587</u>
流動負債			
共同控制發展項目	17	191,629	191,676
貿易及其他應付帳款		2,388,616	1,860,483
已發行債券	21	199,993	-
已承擔的項目準備	22	405,000	447,000
		<u>3,185,238</u>	<u>2,499,159</u>
總資金、儲備及負債		<u>31,699,646</u>	<u>31,993,702</u>

於二零一四年六月十七日經董事會批核

主席 蘇慶和

行政總監 譚小瑩

市區重建局財務狀況表

於二零一四年三月三十一日

(以港元為單位)

	<u>附註</u>	<u>2014</u> \$'000	<u>2013</u> \$'000
非流動資產			
物業、機器及設備	9	870,643	494,308
已購入有待重建物業	10	7,933	7,733
發展中物業	11	21,430,462	19,145,555
附屬公司	12	1,038	2,740
樓宇復修貸款	13	34,344	43,098
預付款項		241,675	296,783
其他應收帳款	14	387,319	56,719
		<u>22,973,414</u>	<u>20,046,936</u>
流動資產			
待售物業	15	15,270	15,420
應收物業發展商帳款	16	-	2,240,340
共同控制發展項目	17	627,747	201,733
樓宇復修貸款	13	16,124	21,993
貿易及其他應收帳款	14	58,352	50,041
按公允價值透過損益記帳的金融資產	18	1,862,713	1,981,005
現金及銀行結餘	19	6,140,549	7,435,616
		<u>8,720,755</u>	<u>11,946,148</u>
總資產		<u>31,694,169</u>	<u>31,993,084</u>
資金及儲備			
資金	20	10,000,000	10,000,000
累積盈餘		<u>13,933,000</u>	<u>16,206,956</u>
		<u>23,933,000</u>	<u>26,206,956</u>
非流動負債			
已發行債券	21	<u>4,577,232</u>	<u>3,287,587</u>
流動負債			
共同控制發展項目	17	191,629	191,676
貿易及其他應付帳款		<u>2,387,315</u>	<u>1,859,865</u>
已發行債券	21	199,993	-
已承擔的項目準備	22	405,000	447,000
		<u>3,183,937</u>	<u>2,498,541</u>
總資金、儲備及負債		<u>31,694,169</u>	<u>31,993,084</u>

於二零一四年六月十七日經董事會批核

主席 蘇慶和

行政總監 譚小鑑

第一百一十一頁至一百四十七頁之附註乃本合併財務報表的一部份。

合併現金流量表

截至二零一四年三月三十一日止年度
(以港元為單位)

	附註	2014 \$'000	2013 \$'000	2013 \$'000	2013 \$'000
營運活動現金流量					
除所得稅前營運(虧損)/盈餘		(2,269,780)		4,436,594	
調整：					
以資產形式從物業發展商所分得的 盈餘／前期地價		-		(228,523)	
利息收入		(117,058)		(144,432)	
折舊及攤銷		32,372		20,711	
出售物業、機器及設備之虧損/(收益)		16		(18)	
淨外匯虧損/(收益)		8,607		(9,190)	
按公允價值透過損益記帳的金融資產之 虧損/(收益)		1,579		(19,920)	
物業及已承擔的項目減值準備/(撥回)		<u>3,010,458</u>		<u>(1,727,182)</u>	
營運資金變動前營運盈餘		666,194		2,328,040	
應收物業發展商帳款減少/(增加)		2,240,340		(2,014,390)	
共同控制發展項目之結餘變動		(625,061)		(155,742)	
發展中物業增加		(5,455,375)		(3,800,696)	
已購入有待重建物業增加		(200)		-	
樓宇復修貸款減少		14,623		21,409	
預付款項減少		55,108		152,059	
其他應收帳款增加		(330,600)		(56,719)	
貿易及其他應收帳款減少		159		499	
待售物業減少		150		-	
貿易及其他應付帳款增加		510,770		527,962	
按公允價值透過損益記帳的金融資產 減少/(增加)		<u>116,713</u>		<u>(344,282)</u>	
用於營運之現金		<u>(2,807,179)</u>		<u>(3,341,860)</u>	
利息收入		108,051		221,412	
利息支出		<u>(57,467)</u>		<u>(38,022)</u>	
用於營運活動之淨現金		(2,756,595)		(3,158,470)	
投資活動現金流量					
三個月以上到期之銀行存款減少		2,034,300		1,255,168	
購置物業、機器及設備		(25,541)		(18,686)	
出售物業、機器及設備之收入		<u>5</u>		<u>18</u>	
來自投資活動之淨現金		2,008,764		1,236,500	
融資活動現金流量					
債券贖回		-		(1,500,000)	
發行債券之收入		<u>1,500,000</u>		<u>3,100,000</u>	
來自融資活動之淨現金		<u>1,500,000</u>		<u>1,600,000</u>	
現金及現金等價物淨增加/(減少)		752,169		(321,970)	
於四月一日的現金及現金等價物		4,031,756		4,344,536	
現金及現金等價物之匯兌(虧損)/收益		(8,607)		9,190	
於三月三十一日的現金及現金等價物		<u>4,775,318</u>		<u>4,031,756</u>	
現金及銀行結餘分析					
現金及現金等價物		4,775,318		4,031,756	
三個月以上到期之其他銀行存款		<u>1,369,700</u>		<u>3,404,000</u>	
於三月三十一日的現金及銀行結餘	19	<u>6,145,018</u>		<u>7,435,756</u>	

合併資產淨值變動表

截至二零一四年三月三十一日止年度
(以港元為單位)

附註	資金 \$'000	累積盈餘 \$'000	用作中介 服務之儲備 \$'000		總額 \$'000
於二零一二年四月一日之結餘	10,000,000	11,770,362	-		21,770,362
年度總綜合收益	-	4,436,594	-		4,436,594
於二零一三年三月三十一日之結餘	<u>10,000,000</u>	<u>16,206,956</u>	<u>-</u>		<u>26,206,956</u>
於二零一三年四月一日之結餘	10,000,000	16,206,956	-		26,206,956
年度總綜合虧損	-	(2,269,780)	-		(2,269,780)
年度從累積盈餘轉入用作中介服務之儲備	23	(4,781)	4,781		-
於二零一四年三月三十一日之結餘	<u>10,000,000</u>	<u>13,932,395</u>	<u>4,781</u>		<u>23,937,176</u>

第一百一十一頁至一百四十七頁之附註乃本合併財務報表的一部份。

財務報表附註

(以港元為單位)

1. 一般資料

市區重建局(以下簡稱「本局」)是香港特區政府根據《市區重建局條例》〈香港法例第五百六十三章〉成立的法定機構。本局及其附屬公司(以下簡稱「集團」)以往的主要職務是透過重建發展、樓宇復修、舊區活化及文物保育來促進香港的市區更新。根據於二零一一年二月二十四日公布的「市區重建策略」，集團會以重建發展和樓宇復修為其核心業務。

本局地址為香港中環皇后大道中一八三號中遠大廈二十六樓。

對本局獲得財政司司長批核的業務綱領及業務計劃內所載的新項目內的市區重建地段，政府原則上同意可以象徵式地價批予本局，但須由財政司司長確實考慮本局的需要而作出決定，以作為對本局部份的財務支持。

2. 主要會計政策

編製此等合併財務報表之主要會計政策載於下文。除另有說明外，此等政策在所呈報的所有年度內貫徹應用。

(a) 財務報表編製基準

本財務報表以歷史成本為計算基準，並就按公允價值透過損益記帳的金融資產的重估而作出修訂，並按照香港普遍採納之會計原則、香港會計師公會所頒布的所有適用之香港財務報告準則(包括所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)，以及香港《公司條例》的披露規定編製。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估算。這亦需要管理層在應用本局會計政策過程中行使其判斷。涉及高度判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對合併財務報表屬重大假定及估算的範疇，在附註4中披露。

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(b) 於本年度已採納的準則、準則修訂及詮釋

本年度集團已採納以下與集團營運有關及於截至二零一四年三月三十一日止財政年度強制性的新準則、修訂及詮釋：

香港會計準則一(修改)	其他綜合收益項目之呈列
香港財務報告準則七(修改)	金融工具：披露－抵銷金融資產與金融負債
香港財務報告準則十	合併財務報表
香港財務報告準則十一	合營安排
香港財務報告準則十二	其他實體權益之披露
香港財務報告準則十、十一及十二之修訂	合併財務報表、合營安排及其他實體權益之披露：過渡指引
香港財務報告準則十三	公允價值計量
香港會計準則二十七(二零一一年)	獨立財務報表
香港會計準則二十八(二零一一年)	聯營及合營投資
年度改進項目	二零零九年至二零一一年週期年度改進

除以下所列，採納以上新準則及修訂並沒有對集團的業績及財務狀況有重大影響。

因應採納香港財務報告準則十，有關附屬公司的會計政策亦有所修訂並詳列於附註2(d)，集團就採納香港財務報告準則十作出評估，並認為採納此準則並不會對附屬公司控制權的釐定構成任何改變。

集團亦同時採納香港財務報告準則十一。根據此準則，合營安排的投資會視乎每位投資者的合約權利和責任而非其合營安排的法定架構，而分類為共同經營或合營企業。集團審視其合營安排的性質並將其分類為共同經營。採納香港財務報告準則十一並沒有對集團合營安排的會計處理方式構成重大影響。

香港財務報告準則十三制訂作為各項香港財務報告準則就公允價值計量的單一指引來源。香港財務報告準則十三並沒有改變一個實體何時需要以公允價值計量，但提供指引說明當香港財務報告準則內有其他準則已規定或容許時，應如何應用此準則。採納香港財務報告準則十三並未對集團的公允價值計量構成重大影響。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(c) 尚未採納的準則、準則修訂及詮釋

香港會計師公會發出一些於二零一四年三月三十一日尚未生效的新訂準則、修訂及詮釋，與集團營運有關的如下：

香港會計準則三十二(修改)	抵銷金融資產與金融負債	始於或其後的會計期間生效
香港會計準則三十六(修改)	非金融資產可收回金額的披露	二零一四年一月一日
香港財務報告準則七及九(修改)	金融工具：披露－香港財務報告 準則九的強制性生效日期及過 渡性披露	二零一四年一月一日
香港財務報告準則十、十二 及香港會計準則二十七(修改)	投資實體	無強制性生效日期
年度改進項目	二零一零年至二零一二年及 二零一一年至二零一三年 週期年度改進	二零一五年一月一日
香港財務報告準則九(二零一三年)	金融工具	二零一四年一月一日

集團沒有於截至二零一四年三月三十一日止年度的財務報表提前採納上述準則、修訂及詮釋。集團將由二零一四年四月一日起應用上述的準則、修訂及詮釋，並開始評估其對集團的影響，惟在現階段並未能確定其對集團的營運及財務狀況有否重大的影響。

(d) 合併帳目基準

合併財務報表包括本局及其所有附屬公司截至三月三十一日的財務報表。

附屬公司指集團擁有控制權的所有實體，當集團因參與該實體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，並有能力透過對該實體的權力影響此等回報時，集團即控制該實體。

附屬公司在控制權轉移至集團之日起全面合併入帳。附屬公司在控制權終止之日起停止合併入帳。

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(d) 合併帳目基準(續)

集團內所有公司間的重大交易及結餘均於合併帳目內註銷。

在本局的財務狀況表內，於附屬公司之投資按成本扣除減值虧損準備列帳。此等準備於損益內作支出入帳。

(e) 收益確認

收益是按已收或應收代價的公允價值計算。在集團可能得到經濟利益，以及收益能以可靠方法計算的情況下，收益依據以下準則在損益內入帳：

- (i) 出售物業的收入乃於擁有權的風險及回報已過後入帳。
- (ii) 本局於共同控制發展項目所分得的盈餘，乃根據聯營發展協議的條款入帳。
- (iii) 本局於聯營項目以資產形式所分得的盈餘，按達成攤分資產協議時該等資產的公允價值入帳。
- (iv) 於聯營發展協議生效時，地產發展商有責任支付前期地價予本局。由此前期地價所得盈餘於本局沒有其他重大事項需要履行時入帳。此盈餘通常於集團履行有關前期地價的責任，以及可以令聯營發展協議可能取消的事項失去時效，並不得退款或撤銷之後隨即入帳。
- (v) 利息收入採用實際利息法按時間比例基準入帳。
- (vi) 扣除給予租戶任何特惠後的租金收入於租約期內按直線分攤方式計算。
- (vii) 當業主依照出售協議的條款完成物業出售，市區重建中介服務有限公司(「中介服務」)的收入方被確認。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(f) 物業、機器及設備

建築物業包括安置樓宇、保育物業及自用之商業樓宇。安置樓宇為本局所持有的物業，特意為受重建項目影響之住戶提供過渡性的安置。本局向獲安置的受影響住戶收取遠低於市值的租金，以協助被逼遷但未獲分配公共房屋之住戶；保育物業是指那些由本局所保存有歷史及建築價值的物業。

所有物業、機器及設備按歷史成本減折舊及減值虧損列帳。歷史成本包括收購該項目直接應佔的開支。

其後成本只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入集團，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的帳面值或確認為獨立資產(按適用)。所有其他維修及保養費用在產生的財政期間內於損益中入帳。

列作融資租賃的租賃土地於土地權益可供原定用途使用時開始攤銷。

列作融資租賃的租賃土地之攤銷，以及其他資產之折舊乃將其成本減去剩餘價值，按估計可使用年期以直線方式攤銷，其折舊率如下：

- | | |
|-------------|--|
| 列作融資租賃的租賃土地 | - 按租約剩餘年期攤銷 |
| 建築物業 | - 每年百分之二，或如年期在五十年以下，按租約剩餘年期攤銷 |
| 有租約物業修繕 | - 辦公室：十年或可使用年期之較短者
非辦公室：如年期在五十年以下，按租約剩餘年期攤銷 |
| 機器及設備 | - 每年百分之十 |
| 車輛 | - 每年百分之二十五 |
| 傢俬及辦公室設備 | - 每年百分之二十至百分之三十三又三分一 |

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(f) 物業、機器及設備(續)

資產的剩餘價值及可使用年期在每個報告期末進行檢討，及在適當時調整。

若資產的帳面值高於其估計可收回價值，其帳面值即時減至可收回金額(參看附註2(g))。

出售的收益或虧損以比較帳面值及收益釐定，並於損益中入帳。

(g) 於附屬公司之投資及非金融資產減值

資產會在當有事件出現或情況改變顯示帳面值可能無法收回時就減值進行檢討。減值虧損按資產之帳面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公允價值扣除銷售成本或使用價值兩者之較高者為準。於評估減值時，資產將按可識別現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。資產若曾被減值，於每個報告日，減值回撥的可能性會被作出檢討。

(h) 金融資產及負債

集團將其金融資產分為以下類別：按公允價值透過損益記帳、貸款及應收款。分類乃視乎購入有關金融資產的目的。管理層會在初始確認時釐定金融資產的分類。

(i) 按公允價值透過損益記帳的金融資產

按公允價值透過損益記帳的金融資產指於初始確認時以公允價值計量且其變動計入損益或持有作買賣用途的金融資產。在此類別的資產分類為流動資產。按公允價值透過損益記帳的金融資產其後按公允價值列帳。

來自「按公允價值透過損益記帳的金融資產」類別的公允價值變動所產生的盈虧，列入產生期間損益表內的「其他淨收入」中。來自按公允價值透過損益記帳的金融資產的股息，當集團收取有關款項的權利確定時，於損益表內確認為部份「其他淨收入」。

有報價之投資的公允價值根據當時的買盤價釐定。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(h) 金融資產及負債(續)

(ii) 貸款及應收款

貸款及應收款為有固定或可釐定其付款且沒有在活躍市場上報價的非衍生金融資產。此等款項在集團直接向債務人提供金錢、貨物或服務而無意將該應收款轉售時產生。此等款項包括在流動資產內，但若到期日由報告期末起計超過十二個月者，則分類為非流動資產。

貸款及應收款初步以公允價值入帳，其後以實際利息法按攤銷成本減去減值準備計量。當有客觀証據顯示集團將不能根據原來條款收回所有款額時，即就貸款及應收款設定減值準備。債務人有重大困難，可能破產或財務重組，及違約或逾期還款都當作應收款減值的指標。準備款額為資產帳面值與按實際利率貼現的估計未來現金流量的現值兩者的差額。準備款額在損益內入帳。

購入及出售的金融資產在交易日確認—交易日指集團承諾購入或出售該資產之日。按公允價值透過損益記帳的金融資產，初步按公允價值確認，而交易成本則在損益表入帳。當從投資收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，而集團已將擁有權的所有風險和回報實際轉讓時，金融資產即終止確認。

金融負債按公允價值並扣除產生的交易費用為初始確認。金融負債其後按攤銷成本列帳；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利息法於借款期間內在損益中確認。

(i) 租賃

當租賃之條款實質上差不多將所有權的全部風險及回報轉移至承租人，則該租賃列作融資租賃。

如租賃所有權的重大部份風險和回報由出租人保留，分類為營運租賃。根據營運租賃支付的款項(扣除自出租人收取的任何特惠措施後)於租賃期內以直線方式分攤計入損益內，已資本化於發展中物業就重建項目內的某些政府部門提供辦公室的成本除外。

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(j) 已購入有待重建物業

已購入有待重建物業乃以成本扣減減值虧損準備入帳，直至決定該項重建計劃是否由集團或透過合營企業承擔。

當此物業進行重建，物業成本將分類為發展中物業入帳，若為聯營發展項目，則以共同控制發展項目入帳。

(k) 發展中物業

發展中物業乃指由本局所支付於重建物業之全部成本，包括收購成本、已購入有待重建物業重新分類之物業成本、借貸成本、安置單位之成本(參看附註2(m))及其他與發展計劃有關之成本，再扣減減值虧損準備。

出售發展中物業時，物業之有關成本將按適當基準攤分保留部份及出售部份。

於聯營發展協議生效時，出售部份之有關成本將計入損益中的直接成本。

(l) 待售物業

於報告期末，待售之物業將按成本及可變現淨值兩者間之較低者列值。

(m) 香港房屋委員會及香港房屋協會提供安置單位的成本

香港房屋委員會及香港房屋協會同意向本局提供若干安置單位，而本局則會支付預留單位之費用(直至租戶遷進單位)，以及安置單位的發展成本。此等成本以發展中物業成本的部份入帳(參看附註2(k))；若為聯營項目，則以共同控制發展項目入帳(參看附註2(r))。

(n) 準備及或然事項

當集團因過往事件而產生法律或推定之責任，有可能導致有損失經濟利益之責任承擔，而又能就該責任承擔數額作出可靠評估時，即會將準備入帳。不就未來營運虧損準備入帳，集團就已承擔的事件而產生的責任除外。

如有多項類似責任，其需要在償付中流出資源的可能性，根據責任的類別整體考慮。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍會將準備入帳。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(n) 準備及或然事項(續)

或然資產乃指因過往事件而可能擁有之資產，及其存在性只可於集團不能完全控制之一件或多件不能確定之未來事件出現或不出現時確定。

或然資產未予確認，惟於資源流入之可能性存在時披露於合併財務報表附註內。當資源流入可實質確定，資產將於確認。

或然負債乃指因過往事件而可能需要承擔之責任，及其存在性只可於集團不能完全控制之一件或多件不能確定之未來事件出現或不出現時確定。其亦可為因過往事件而須承擔之現有責任，惟因預計經濟資源流出之可能性不大或責任金額不能被可靠地計量而不於確認。

或然負債未予確認，惟披露於合併財務報表附註內。當預計資源流出之機會率改變以致資源有可能流出，此時將予認為撥備。

(o) 當期及遞延所得稅

所得稅支出包括應付當期稅項及遞延稅項。

應付當期所得稅乃按本年度應課稅利潤計算。應課稅利潤不包括屬於其他年度的應課稅收入及可減免的費用，亦不包括非應課稅收入及不可減免的費用，故與損益表所列的利潤不同。本集團的應付當期所得稅按報告期末已頒布或實質上已頒布之稅率計算。

遞延所得稅乃根據負債法按資產及負債的徵稅基礎與它們在合併財務報表內的帳面價值的暫時差異而全數撥備。遞延所得稅的計算按報告期末前已頒布或實質頒布之稅率及法例釐定，並預期於變現相關遞延所得稅資產或遞延所得稅負債時適用。

遞延所得稅資產乃就可能將未來應課稅收入與可動用之暫時差異抵銷而確認。

(p) 借貸成本

直接撥充收購、建造及製造一項資產(需要一段頗長時間方能達致其擬定用途或出售者)之借貸成本撥作資產成本的一部份。

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(p) 借貸成本(續)

其他借貸成本乃於所產生之期間計入損益表。

(q) 外幣換算

(i) 功能和列帳貨幣

集團每個實體的財務報表所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣計算(「功能貨幣」)。合併財務報表以港元呈報，港元為集團的功能及列帳貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日之匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在損益表入帳。

(r) 共同控制發展項目

集團與地產發展商就重建項目達成的安排，乃按照香港財務報告準則十一「合營安排」作共同經營處理，並根據發展協議的條款入帳。集團由此等業務分得的收入乃按照附註2(e)(ii),(iii)及(iv)在損益中入帳。

就本局接收由共同控制發展項目以資產形式所分得的物業，按達成協議時該等物業的公允價值列為非流動資產。如決定出售該等物業，則以此價值及可變現淨值之較低者列為流動資產。

(s) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行結餘及到期日為三個月或以下的銀行通知存款。

(t) 僱員福利

薪金及年假在集團僱員提供相關服務的年度內累計及作支出入帳。

集團營運有定額供款的退休保障計劃，集團以強制性或自願性方式向退休保障計劃管理人供款。供款在應付時確認為支出。

(以港元為單位)

3. 財務風險管理

(a) 財務風險因素

集團的活動承受著多種的財務風險：現金流量利率風險、信貸風險、流動資金風險、價格風險及外匯風險。集團的整體風險管理計劃集中於財務市場的難預測性，並尋求儘量減低其對集團財務表現的潛在不利影響。

(i) 現金流量利率風險

集團的現金流量利率風險來自銀行存款的利率波動。不過，集團的收入及營運現金流量實質不受市場利率的變動所影響。

模擬利率

於二零一四年三月三十一日，若利率增加／減少百分之零點五而其他各項不定因素維持不變，來自現金及銀行結餘的利息收入之變動將會導致集團的虧損減少／增加約三千零七十二萬五千元(二零一二／一三年：集團的盈餘會增加／減少約三千七百一十七萬九千元)(不包括按公允價值透過損益記帳之投資所持有的現金及銀行結餘)。

集團就以「按公允價值透過損益記帳的金融資產」的利率風險已載於附註3(a)(iv)。

(ii) 信貸風險

信貸風險是按照組合方式管理。信貸風險來自現金及銀行結餘、樓宇復修貸款、應收物業發展商帳款和貿易及其他應收帳款。

現金及銀行結餘只有有限度的信貸風險乃由於大部分資金存放於有信貸評級的銀行，其評級由Aa1至A3。資金亦非集中於個別銀行。

樓宇復修貸款只有有限度的信貸風險乃由於本局有監控程序以確保有跟進行動追討逾期未付款項及貸款須以有關樓宇作抵押。

應收物業發展商帳款只有有限度的信貸風險乃由於有關物業發展商的控股公司或聯營公司已就履約保證作出擔保。

貿易應收帳款只有有限度的信貸風險乃由於已收取租戶的租金按金通常以現金支付。

其他應收帳款只有有限度的信貸風險乃由於當出現就印花稅條例第117章的退還情況，本局有權退還及有監控程序向政府申索買家印花稅及從價雙倍印花稅的退款。

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

3. 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iii) 流動資金風險

審慎的流動資金風險管理指維持充足的現金，和透過已承擔信貸融資備有資金。

管理層根據預期現金流量，監控集團的現金及銀行結餘(參看附註19)的滾存預測。

下表顯示集團及本局的財務負債，按照相關的到期組別，根據由報告期末日至合約到期日的剩餘期間進行分析。在表內披露的金額為合約性未貼現的現金流量。由於貼現的影響不大，故此在十二個月內到期的結餘相等於其帳面值(已發行債券除外，當中包含利息成分)。

	集團		本局	
	2014 \$'000	2013 \$'000	2014 \$'000	2013 \$'000
一年以下				
貿易及其他應付帳款	2,388,616	1,860,483	2,387,315	1,859,865
應付共同控制發展項目款項	191,629	-	191,629	-
已發行債券	<u>289,136</u>	<u>-</u>	<u>289,136</u>	<u>-</u>
一至三年				
已發行債券	<u>1,450,363</u>	<u>1,537,152</u>	<u>1,450,363</u>	<u>1,537,152</u>
三至五年				
已發行債券	<u>635,563</u>	<u>533,719</u>	<u>635,563</u>	<u>533,719</u>
五年以上				
已發行債券	<u>3,030,388</u>	<u>1,480,023</u>	<u>3,030,388</u>	<u>1,480,023</u>

(以港元為單位)

3. 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iv) 價格風險

價格風險由相關按公允價值透過損益記帳的投資之未來價格有關之不確定因素而產生。

模擬價格風險

於二零一四年三月三十一日，若有報價的投資的相關市場價格增加／減少百分之一而其他各項不定因素維持不變，來自按公允價值透過損益記帳的金融資產之公允價值之變動將會導致集團的虧損減少／增加約一千七百九十二萬四千元(二零一二／一三年：集團盈餘會增加／減少約一千六百八十二萬一千元)。

(v) 外匯風險

本集團持有若干現金及銀行結餘乃以人民幣為單位，承受著外匯換算風險。當人民幣兌換港元的匯率出現波動時，有關以人民幣為單位的現金及銀行結餘的價值在兌換成港元後亦會有差異。

模擬外匯風險

於二零一四年三月三十一日，若港元兌人民幣貶值／升值百分之一而其他各項不定因素維持不變，來自折算以人民幣為單位的現金及銀行結餘而產生的匯兌利潤／損失將會導致集團的虧損減少／增加約四百七十五萬三千元(二零一二／一三年：集團的盈餘會增加／減少約六十三萬五千元)。

(b) 資本風險管理

集團的資金管理政策，是保障集團能繼續營運，透過重建發展、樓宇復修、舊區活化及文物保育來促進香港的市區更新。

集團的營運資金主要來自政府注資、累積盈餘及已發行債券。集團亦維持已承擔信貸融資以確保備有資金應付需要。

(c) 公允價值估計

集團的財務資產(包括應收物業發展商帳款、應收共同控制發展項目款項、現金及銀行結餘、貿易及其他應收帳款)及財務負債(包括應付共同控制發展項目款項、貿易及其他應付帳款)。由於其年期較短，其帳面值接近其公允價值。

集團的樓宇復修貸款及已發行債券，由於貼現的影響不大，其帳面值接近其公允價值。

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

4. 關鍵會計估計及判斷

估計和判斷會被持續評估，並根據過往經驗和其他因素進行評價，包括在有關情況下相信對未來事件的合理預測。

集團對未來作出估計及假設。所得的會計估計如其定義，很少會與其實際結果相同。很大機會導致下個財政年度的資產和負債的帳面值有重大調整的估計及假設討論如下。

發展中物業的估計減值及已承擔的項目的估計準備

根據會計政策(附註2(g))，若事件出現或情況改變顯示資產可能減值，發展中物業減值估計將於每年或更頻密進行。

根據會計政策(附註2(n))，當集團因過往及已承擔的事件而產生法律或推定之責任，即會將準備入帳。當已承擔項目的估計價值低於法律或推定之責任，即會將準備入帳。

發展中物業及已承擔的項目的準備之估值是根據香港測量師學會所採納的「市場價值」基礎估算。估值每年由屬香港測量師學會合資格會員之內部測量師估算。集團的管理層考慮多方面的資料包括：(i)不同性質、狀況或地點的物業在活躍市場的當時價格，經調整以反映此等差別；(ii)相類似物業在較不活躍市場的近期價格，附帶調整以反映該等價格出現的交易日期後經濟狀況的任何變動；(iii)與投得項目的地產發展商的預期安排；(iv)估計發展及相關成本及其分配；及(v)參考最優惠利率用作地價評估之貼現率。

模擬發展中物業的估計減值及已承擔的項目的估計準備

於二零一四年三月三十一日，若相關項目預期可收取的前期地價的估計增加／減少百分之五而其他各項不定因素維持不變，來自發展中物業的減值及已承擔的項目的準備撥回／計入之變動將會導致集團的虧損減少約四億八千二百萬元(二零一二／一三年：集團的盈餘會增加約三億四千二百萬元)／增加約五億一千一百萬元(二零一二／一三年：集團的盈餘會減少約三億九千四百萬元)。

發展中物業的最終減值，以及最終由已承擔的項目所引致的虧損會受實際對現的價值、物業發展及相關成本及與地產發展商的最終安排所影響。

(以港元為單位)

5. 收益及其他收入

(a) 收益

年內入帳的營業額為：

	2014 \$'000	2013 \$'000
地產發展商前期地價	-	4,709,203
共同控制發展項目發展物業所分得的盈餘	1,168,489	631,856
出售物業	<u>150</u>	<u>-</u>
	<u>1,168,639</u>	<u>5,341,059</u>

(b) 其他淨收入

年內入帳的其他淨收入為：

	2014 \$'000	2013 \$'000
利息收入	117,058	144,432
租金收入	15,181	9,672
中介服務收入	4,790	-
按公允價值透過損益記帳的金融資產之(虧損)／收益	(1,579)	19,920
出售物業、機器及設備之(虧損)／收益	(16)	18
淨外匯(虧損)／收益	<u>(8,607)</u>	<u>9,190</u>
	<u>126,827</u>	<u>183,232</u>

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

6. 除所得稅前營運(虧損)／盈餘

除所得稅前營運(虧損)／盈餘已扣除／(計入)下列項目：

(a) 其他項目

	2014 \$'000	2013 \$'000
共同控制發展項目的物業成本	-	2,347,639
折舊	32,372	20,711
物業、機器及設備減值準備	259	14,756
發展中物業減值準備／(撥回)	2,605,200	(2,186,738)
已承擔的項目準備	405,000	444,800
辦公室租金的營運租賃費用	17,332	13,727
物業支出	28,941	15,951
員工成本(不包括總監酬金)	306,214	258,667
核數師酬金	<u>588</u>	<u>550</u>

(以港元為單位)

6. 除所得稅前營運(虧損)／盈餘(續)

(b) 本年度董事會及總監酬金

	2014				
	公積金計劃				
	薪金 \$'000	供款 \$'000	小計 \$'000	浮薪 \$'000	合計 \$'000
行政總監					
- 譚小瑩	3,527	15	3,542	1,058	4,600
執行董事(規劃、設計及工程)					
- 林志良	2,895	15	2,910	724	3,634
執行董事(商務及行動) [#]					
- 鄭啟華	747	4	751	187	938
七名總監及一名前任總監	22,174	438	22,612	5,751	28,363
合計*	<u>29,343</u>	<u>472</u>	<u>29,815</u>	<u>7,720</u>	<u>37,535</u>
	2013				
	公積金計劃				
	薪金 \$'000	供款 \$'000	小計 \$'000	浮薪 \$'000	合計 \$'000
行政總監					
- 羅義坤	3,593	13	3,606	1,078	4,684
- 譚小瑩 ^{##}	294	1	295	88	383
執行董事(規劃及項目監督)					
- 譚小瑩 ^{##}	2,629	13	2,642	657	3,299
執行董事(行動及項目監督)					
- 林志良	2,895	15	2,910	724	3,634
九名總監	21,196	266	21,462	5,526	26,988
合計*	<u>30,607</u>	<u>308</u>	<u>30,915</u>	<u>8,073</u>	<u>38,988</u>

[#] 執行董事(商務及行動)於二零一四年一月一日履新。

^{##} 執行董事(規劃及項目監督)於二零一三年三月一起離任，但仍繼續任職本局為行政總監。

* 不包括代替假期補償，總數為五十三萬元(二零一二／一三年：九十七萬四千元)。

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

6. 除所得稅前營運(虧損)／盈餘(續)

(b) 本年度董事會及總監酬金(續)

	2014 人數	2013 人數
上述人士的薪酬在以下範圍:		
\$1,000,001 至 \$1,500,000	1	-
\$1,500,001 至 \$2,000,000	-	1
\$2,500,001 至 \$3,000,000	-	4
\$3,000,001 至 \$3,500,000	4	2
\$3,500,001 至 \$4,000,000	5	4
\$4,500,001 至 \$5,000,000	1	1
合計	<u>11</u>	<u>12</u>

董事會非執行董事之袍金(不包括並無權利收取任何袍金的政府公職人員)如下:

	2014 \$'000	2013 \$'000
<u>主席</u>		
張震遠先生, GBS, JP (任期至二零一三年五月二十四日止)	14	100
蘇慶和先生, JP (任期由二零一三年六月十五日起)	79	-
<u>非執行董事(非公職人員)</u>		
陳顯滬先生 (任期至二零一三年四月三十日止)	5	65
陳家樂先生, SBS, JP (任期至二零一三年四月三十日止)	5	65
陳淑莊女士 (任期至二零一二年十一月三十日止)	-	43
蔣麗芸議員, JP (任期由二零一三年五月一日起)	60	-
周光暉先生, JP (任期由二零一三年五月一日起)	60	-
馮煒光先生 (任期由二零一三年五月一日至二零一三年十二月十四止)	40	-
黃嘉純先生, JP (任期由二零一三年五月一日起)	60	-
何海明先生 (任期由二零一三年五月一日起)	60	-
何佩然教授 (任期至二零一三年四月三十日止)	5	65
許焯權教授	65	65
許智文教授 (任期由二零一三年五月一日起)	60	-
葉國謙議員, GBS, JP (任期至二零一三年四月三十日止)	5	65
簡兆麟先生	65	65
郭榮鑑議員 (任期由二零一二年十二月一日起)	65	22
林智遠先生 (任期由二零一三年五月一日起)	60	-
林濬先生, BBS, JP	65	65
廖宜康先生	65	65
李律仁先生 (任期由二零一三年五月一日起)	60	-
馬錦華先生, JP (任期由二零一三年五月一日起)	60	-
麥萃才博士	65	65
吳家鎇博士 (任期至二零一三年四月三十日止)	5	65
吳水麗先生, BBS, MBE, JP (任期至二零一三年四月三十日止)	5	65
鄧智輝先生 (任期由二零一三年五月一日起)	60	-
涂謹申議員	65	65
杜彼得先生 (任期至二零一三年四月三十日止)	5	65
黃國健議員, BBS	65	65
黃以謙醫生	65	65
黃遠輝先生, SBS, JP (任期由二零一三年五月一日起)	60	-
楊志超先生 (任期至二零一三年四月三十日止)	5	65
	<u>1,358</u>	<u>1,205</u>

(以港元為單位)

6. 除所得稅前營運(虧損)／盈餘(績)

(c) 五名最高薪人士

	2014 \$'000	2013 \$'000
截至二零一四年三月三十一日止年度內集團最高薪五名人士包括 包括行政總監及四名總監。		

五位最高薪人士於本年度的薪酬總數如下：

固定 – 薪金	15,052	15,136
– 公積金計劃供款	397	71
小計	<u>15,449</u>	<u>15,207</u>
浮薪	4,081	4,032
合計**	<u>19,530</u>	<u>19,239</u>

上述人士的薪酬在以下範圍：

	人數	人數
\$3,500,001 至 \$4,000,000	4	4
\$4,500,001 至 \$5,000,000	1	1
合計	<u>5</u>	<u>5</u>

** 截至二零一四年三月三十一日止年度，不包括代替假期補償金及其他福利，總數為五萬九千元(二零一二／一三年：九十二萬一千元)。

7. 所得稅

(a) 根據《市區重建局條例》第十九條，本局獲豁免繳交《稅務條例》(香港法例第一百一十二章)下的徵稅。

由於本年度內集團的附屬公司並無應課稅盈利，故未有提撥有關之香港利得稅準備(二零一二年／一三年：無)。

(b) 於二零一四年三月三十一日，集團之附屬公司有由資產免稅額引致之未確認可扣減的暫時差異及稅務虧損，分別為九百五十九萬元及六百六十七萬七千元(二零一三年三月三十一日：一千零三十九萬六千元及八百三十六萬一千元)，可轉撥以抵銷未來應評稅收入。這些稅務虧損並無失效日期。

8. 年度(虧損)／盈餘

年度合併虧損包括本局財務報表內列報之虧損二十二億七千三百九十五萬六千元(二零一二／一三年：盈餘四十四億三千六百五十九萬四千元)。

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

9. 物業、機器及設備

集團

其他物業、機器及設備						
	土地及 建築物業		有租約物業 修繕	機器及設備	傢具、工具 及車輛	合計
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
於二零一二年四月一日						
成本	75,162	622,204	52,228	43,559	21,591	814,744
累積折舊	(63,394)	(265,157)	(22,533)	(33,512)	(14,104)	(398,700)
減值	(6,978)	-	-	-	-	(6,978)
帳面淨值	4,790	357,047	29,695	10,047	7,487	409,066
截至二零一三年三月三十一日止年度						
期初帳面淨值	4,790	357,047	29,695	10,047	7,487	409,066
增添	-	-	13,390	2,604	2,692	18,686
轉自發展中物業	105,122	-	-	-	-	105,122
折舊	(3,085)	(9,284)	(3,616)	(1,448)	(3,278)	(20,711)
減值	(14,756)	-	-	-	-	(14,756)
期終帳面淨值	92,071	347,763	39,469	11,203	6,901	497,407
於二零一三年三月三十一日						
成本	180,284	622,204	65,189	46,049	23,446	937,172
累積折舊	(66,479)	(274,441)	(25,720)	(34,846)	(16,545)	(418,031)
減值	(21,734)	-	-	-	-	(21,734)
帳面淨值	92,071	347,763	39,469	11,203	6,901	497,407
截至二零一四年三月三十一日止年度						
期初帳面淨值	92,071	347,763	39,469	11,203	6,901	497,407
增添	201,675	-	9,184	9,004	4,678	224,541
轉自發展中物業	182,737	-	-	-	-	182,737
出售	-	-	-	-	(21)	(21)
折舊	(8,782)	(9,284)	(7,597)	(3,349)	(3,360)	(32,372)
減值	(259)	-	-	-	-	(259)
期終帳面淨值	467,442	338,479	41,056	16,858	8,198	872,033
於二零一四年三月三十一日						
成本	564,696	622,204	68,895	52,753	26,662	1,335,210
累積折舊	(75,261)	(283,725)	(27,839)	(35,895)	(18,464)	(441,184)
減值	(21,993)	-	-	-	-	(21,993)
帳面淨值	467,442	338,479	41,056	16,858	8,198	872,033

(以港元為單位)

9. 物業、機器及設備(續)

本局

其他物業、機器及設備						
	保育物業 \$'000	土地及建築物業 \$'000	有租約物業 修繕 \$'000	機器及設備 \$'000	傢具、工具及車輛 \$'000	合計 \$'000
於二零一二年四月一日						
成本	-	622,204	52,228	43,559	21,591	739,582
累積折舊	-	(265,157)	(22,533)	(33,512)	(14,104)	(335,306)
帳面淨值	-	357,047	29,695	10,047	7,487	404,276
截至二零一三年三月三十一日止年度						
期初帳面淨值	-	357,047	29,695	10,047	7,487	404,276
增添	-	-	13,390	2,604	2,692	18,686
轉自發展中物業	105,122	-	-	-	-	105,122
折舊	(1,394)	(9,284)	(3,616)	(1,448)	(3,278)	(19,020)
減值	(14,756)	-	-	-	-	(14,756)
期終帳面淨值	88,972	347,763	39,469	11,203	6,901	494,308
於二零一三年三月三十一日						
成本	105,122	622,204	65,189	46,049	23,446	862,010
累積折舊	(1,394)	(274,441)	(25,720)	(34,846)	(16,545)	(352,946)
減值	(14,756)	-	-	-	-	(14,756)
帳面淨值	88,972	347,763	39,469	11,203	6,901	494,308
截至二零一四年三月三十一日止年度						
期初帳面淨值	88,972	347,763	39,469	11,203	6,901	494,308
增添	201,675	-	9,184	9,004	4,678	224,541
轉自發展中物業	182,737	-	-	-	-	182,737
出售	-	-	-	-	(21)	(21)
折舊	(7,092)	(9,284)	(7,597)	(3,349)	(3,360)	(30,682)
減值	(240)	-	-	-	-	(240)
期終帳面淨值	466,052	338,479	41,056	16,858	8,198	870,643
於二零一四年三月三十一日						
成本	489,534	622,204	68,895	52,753	26,662	1,260,048
累積折舊	(8,486)	(283,725)	(27,839)	(35,895)	(18,464)	(374,409)
減值	(14,996)	-	-	-	-	(14,996)
帳面淨值	466,052	338,479	41,056	16,858	8,198	870,643

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

9. 物業、機器及設備(續)

位於香港的物業之帳面淨值分析如下：

	集團		本局	
	2014 \$'000	2013 \$'000	2014 \$'000	2013 \$'000
五十年期以上的租賃	127,491	124,868	127,491	124,868
十至五十年期的租賃	674,559	311,867	674,559	311,867
十年期以下的租賃	1,390	3,099	-	-
	<u>803,440</u>	<u>439,834</u>	<u>802,050</u>	<u>436,735</u>

集團及本局所持有之土地及建築物業，主要包括為安置受重建項目影響住戶之安置樓宇、保育物業以及自用之商業樓宇。

10. 已購入有待重建物業

	集團及本局	
	2014 \$'000	2013 \$'000
於四月一日	7,733	7,733
加：年內增添	200	-
於三月三十一日	<u>7,933</u>	<u>7,733</u>

(以港元為單位)

11. 發展中物業

	<u>集團及本局</u>	
	<u>2014</u> \$'000	<u>2013</u> \$'000
為重建購入物業之成本，包括自置居所津貼(註)	25,657,133	20,680,575
發展費用	<u>2,011,591</u>	<u>1,733,042</u>
合計成本(包括資本化的累積利息及其他借貸成本共 一億八千七百二十二萬四千元(二零一三年三月三十一日： 一億一千六百六十三萬四千元))	27,668,724	22,413,617
減值準備	<u>(6,238,262)</u>	<u>(3,268,062)</u>
於三月三十一日之結餘	<u>21,430,462</u>	<u>19,145,555</u>

於二零一四年三月三十一日，發展中物業分析如下：

	<u>集團及本局</u>	
	<u>2014</u> \$'000	<u>2013</u> \$'000
重建項目	16,314,861	14,478,411
啟德發展	1,668,125	1,508,579
自行發展項目	1,389,338	1,164,567
保育項目	913,752	849,613
本局保留之物業	<u>1,144,386</u>	<u>1,144,385</u>
	<u>21,430,462</u>	<u>19,145,555</u>

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

11. 發展中物業(續)

註:

二零零一年三月，立法會財務委員會審議多項政府的建議，其中通過了修改受政府收回土地影響的住宅業主所得的自置居所津貼與業主及自住業主所得的額外津貼的計算基礎。本局須按相關的政策，在收購／收回物業時，支付自置居所津貼及額外津貼。在遷出其中住客時，本局按上述原則運作，因此本局的重建項目成本高昂。

對住宅物業而言，自置居所津貼的評估是按一位於就特色及便捷而然的類似地區，有相當品質，樓齡為七年位於中層及座向一般，並非向南或向西及無海景的假設重置單位。給予自住業主的自置居所津貼為假設單位與收回單位於收購日公開市值的差額。除自置居所津貼外，業主同時會得到以市值估價的金額。

於二零一四年三月三十一日，本局正進行收購、收地以及啟德發展區建築成本之估計現金流出量共一百三十四億元(二零一三年三月三十一日：一百四十三億元)，但並未計算項目將來的收入。

本局推出「樓換樓」計劃，給予由二零一一年二月二十四日起受市建局重建項目影響的住宅自住業主，作為現金補償的另一選擇。業主在接受市建局現金補償後，可以該筆款項參與此計劃。自住業主選擇「樓換樓」計劃，若其選擇的新單位市價高於舊單位的現金補償，則需補回差額。他們可選擇購買在原址重建的單位中較低樓層的單位，或本局在啟德發展區興建中的樓換樓單位(將提供約五百個中小型單位)。本局已於二零一二／一三年為啟德發展區的樓換樓單位地皮支付地價，從而獲得批地。

(以港元為單位)

12. 附屬公司

	<u>本局</u>	
	<u>2014</u> \$'000	<u>2013</u> \$'000
非上市股份原值	1	1
應收附屬公司帳款(註)	35,822	34,131
減：準備	(34,785)	(31,392)
	<u>1,038</u>	<u>2,740</u>

註：

應收附屬公司帳款並無抵押、免息及無固定償還條款。

下列為本局直接全資擁有，並在香港註冊成立之主要附屬公司：

<u>附屬公司名稱</u>		
	<u>數量</u>	<u>每股票面值</u>
Opalman Limited	2	\$1
信暉投資有限公司	2	\$1
西港城有限公司	2	\$1
市區重建中介服務有限公司	1	\$10

西港城有限公司專責營運西港城。市區重建中介服務有限公司，為有興趣的業主提供中介服務，協助業主集合土地業權以便在市場中聯合出售或按現行市場機制及其他適用的法例處置。其他附屬公司僅作為信託公司，於若干共同控制發展項目中持有物業。

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

13. 樓宇復修貸款

於二零一四年三月三十一日，樓宇復修貸款分析如下：

	集團及本局	
	2014 \$'000	2013 \$'000
非流動部分	34,344	43,098
流動部分	<u>16,124</u>	<u>21,993</u>
	<u>50,468</u>	<u>65,091</u>

樓宇復修貸款是免息的，未履行債務除外。過期款項需償付的利息將根據香港上海匯豐銀行有限公司所報的最優惠貸款利率計算。本局保留對二萬五千零一元至十萬元的貸款須以樓宇作抵押之權利。所有非流動部分的樓宇復修貸款會於報告期末之五年內期滿。

於二零一四年三月三十一日，樓宇復修的分期貸款共九萬三千元(二零一三年三月三十一日：十萬零一千元)經已逾期但並無減值。此等款項涉及多個最近沒有壞帳記錄的貸款人。此等樓宇復修貸款的帳齡分析如下：

	集團及本局	
	2014 \$'000	2013 \$'000
三個月以下	24	29
三至六個月	8	10
六至十二個月	13	18
一年以上	<u>48</u>	<u>44</u>
於三月三十一日之結餘	<u>93</u>	<u>101</u>

信貸風險的最高風險承擔為樓宇復修貸款的帳面值。

(以港元為單位)

14. 貿易及其他應收帳款

(a) 其他應收帳款

非流動資產的其他應收帳款代表當出現就印花稅條例第117章的退還情況，本局將會向政府申索的買家印花稅及從價雙倍印花稅的退款。

(b) 貿易及其他應收帳款

於二零一四年三月三十一日，貿易及其他應收帳款為流動性質，分析如下：

	<u>集團</u>	<u>本局</u>	
	<u>2014 \$'000</u>	<u>2013 \$'000</u>	<u>2014 \$'000</u>
貿易應收帳款及預付款項	17,800	20,313	17,151
應收利息	27,699	18,692	27,698
其他應收帳款及按金	<u>13,509</u>	<u>11,155</u>	<u>13,503</u>
於三月三十一日之結餘	<u>59,008</u>	<u>50,160</u>	<u>58,352</u>
			<u>50,041</u>

於二零一四年三月三十一日，二百一十萬零一千元(二零一三年三月三十一日：一百一十四萬元)之貿易應收帳款經已逾期但並無減值。此等款項涉及多個最近沒有壞帳記錄的租客。此等貿易應收帳款的帳款齡分析如下：

	<u>集團及本局</u>	
	<u>2014 \$'000</u>	<u>2013 \$'000</u>
三個月及以下	1,534	698
三至六個月	163	99
六至十二個月	210	72
一年以上	<u>194</u>	<u>271</u>
於三月三十一日之結餘	<u>2,101</u>	<u>1,140</u>

集團及本局信貸風險的最高風險承擔為貿易及其他應收帳款的帳面值。

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

15. 待售物業

	<u>集團及本局</u>	
	<u>2014</u> \$'000	<u>2013</u> \$'000
於四月一日	15,420	15,420
減：年內出售	(150)	-
於三月三十一日	<u>15,270</u>	<u>15,420</u>

16. 應收物業發展商帳款

	<u>集團及本局</u>	
	<u>2014</u> \$'000	<u>2013</u> \$'000
於三月三十一日之結餘	<u>-</u>	<u>2,240,340</u>

於二零一三年及二零一四年三月三十一日，並未有應收物業發展商帳款逾期，而結餘屬於流動性質。

17. 共同控制發展項目

	<u>集團及本局</u>	
	<u>2014</u> \$'000	<u>2013</u> \$'000
應收共同控制發展項目款項	627,747	201,733
應付共同控制發展項目款項	(191,629)	(191,676)
	<u>436,118</u>	<u>10,057</u>

所有應收／(付)共同控制發展項目款項可期於一年內收回／清付。

(以港元為單位)

17. 共同控制發展項目(續)

於二零一四年三月三十一日，集團及本局持有下列進展中的共同控制發展項目：

<u>項目名稱／地點</u>	<u>土地用途</u>	<u>總樓面面積 (平方米)</u>	<u>實際竣工日期 (年份)</u>	<u>預計竣工日期 (年份)</u>
尚翹峰／壹環(灣仔)	商業／住宅	62,310	2006 (地盤 A 與 B) 2013 (地盤 C)	-
*萬景峯／荃新天地(荃灣)	商業／住宅	137,885	2007	-
#名鑄／K11(尖沙咀)	商業／酒店／服務式住宅	103,844	2008	-
*御凱／荃新天地二期(荃灣)	商業／住宅	44,404	2008	-
*海峯(深水埗)	商業／住宅	12,703	2008	-
豐盛居(深水埗)	商業／住宅	12,784	2008	-
海桃灣(大角嘴)	商業／住宅	43,231	2009	-
形品·星寓(大角嘴)	商業／住宅	19,735	2011	-
必嘉園(紅磡)	商業／住宅	2,338	2011	-
*奧柏·御峯(大角嘴)	商業／住宅	21,402	2013	-
麥花臣滙(旺角)	商業／場館及青年中心／ 住宅	24,767	2013	-
觀月·樺峯(觀塘)	住宅	27,830	-	2014
丰匯(深水埗)	商業／住宅	30,300	-	2014
奧朗·御峯(大角嘴)	商業／住宅	4,843	-	2014
第三街／餘樂里 及正街(西營盤)	商業／住宅	17,700	-	2015
囍匯(灣仔)	商業／住宅	83,960	-	2015
浙江街／下鄉道(土瓜灣)	商業／住宅	8,377	-	2016

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

17. 共同控制發展項目(續)

<u>項目名稱／地點</u>	<u>土地用途</u>	<u>總樓面面積 (平方米)</u>	<u>實際竣工日期 (年份)</u>	<u>預計竣工日期 (年份)</u>
北帝街／木廠街(馬頭角)	商業／住宅	6,847	-	2016
卑利街／嘉咸街(上環)	商業／住宅	18,240	-	2017
洗衣街(旺角)	商業／住宅	22,301	-	2017

*由本局及物業發展商持有項目之商業部份，正出租並有待出售

#業主參與項目

本局可按聯營發展協議條款所定收取回報。

就某些項目的商業部份，本局與有關發展商達成增補協議，把商業部份延至領得入伙紙後數年才出售。本局分得商業部份出售前的淨營運收入之某個百分比並於本年度入帳作盈餘，並將以同一個比例分得出售收入。於二零一四年三月三十一日，參考由內部測量師估算商業部份的公開市值，商業部份的總公允價值為六十三億一千五百零五萬二千元(二零一三年三月三十一日：六十四億六千三百三十一萬一千元)。本局會將出售商業部份所分得的盈餘，於出售後，為共同控制發展項目盈餘入帳。

(以港元為單位)

18. 按公允價值透過損益記帳的金融資產

	<u>集團及本局</u>	
	<u>2014</u> \$'000	<u>2013</u> \$'000
上市債券		
- 海外	114,297	263,353
- 香港	319,073	321,447
非上市債券	<u>1,259,884</u>	<u>1,097,269</u>
	1,693,254	1,682,069
結構性存款	99,179	290,253
現金及銀行存款	<u>70,280</u>	<u>8,683</u>
	<u>1,862,713</u>	<u>1,981,005</u>

下表列出集團與本局於二零一四年三月三十一日按公允價值計算的資產。不同級別的定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場之報價(第一層)。
- 除了第一層所包括的報價外，該資產或負債的可觀察的其他輸入，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第二層)。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入(即非可觀察輸入)(第三層)。

	<u>第一層</u>		<u>第二層</u>		<u>合計</u>	
	<u>2014</u> \$'000	<u>2013</u> \$'000	<u>2014</u> \$'000	<u>2013</u> \$'000	<u>2014</u> \$'000	<u>2013</u> \$'000
債券	1,693,254	1,682,069	-	-	1,693,254	1,682,069
結構性存款	-	-	99,179	290,253	99,179	290,253
總資產	<u>1,693,254</u>	<u>1,682,069</u>	<u>99,179</u>	<u>290,253</u>	<u>1,792,433</u>	<u>1,972,322</u>

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

19. 現金及銀行結餘

	<u>集團</u>	<u>本局</u>	
	2014 \$'000	2013 \$'000	2014 \$'000
銀行定期存款			
三個月及以下到期	4,735,685	4,000,642	4,732,016
三個月以上到期	1,369,700	3,404,000	1,367,000
小計	6,105,385	7,404,642	6,099,016
減：代共同控制發展項目託管款項	(3,539)	(3,535)	(1,170)
	6,101,846	7,401,107	6,097,846
銀行存款及現金	43,173	34,650	42,703
減：代共同控制發展項目託管款項	(1)	(1)	-
	43,172	34,649	42,703
	<u>6,145,018</u>	<u>7,435,756</u>	<u>6,140,549</u>
信貸風險的最高風險承擔	<u>6,145,003</u>	<u>7,435,741</u>	<u>6,140,534</u>
			<u>7,435,601</u>

於二零一四年三月三十一日，集團與本局的現金及銀行結餘乃以港元為單位，除了一筆四億七千五百三十三萬四千元的款額(二零一三年三月三十一日：六千三百四十五萬七千元)以人民幣為單位外。

銀行定期存款的平均實際利率為每年百分之一點四(二零一二／一三年：每年百分之一點六四)。這些存款的平均到期日為七十五日(二零一二／一三年：八十三日)。

以港元及人民幣計值的現金及銀行結餘，並存放在銀行的信貸質素，可參考外部信貸評級並分析如下：

	<u>集團</u>		<u>本局</u>	
	2014 \$'000	2013 \$'000	2014 \$'000	2013 \$'000
<u>評級(穆迪)</u>				
Aa1 - Aa3	3,277,796	1,902,196	3,273,467	1,902,196
A1 - A3	2,845,246	5,533,545	2,845,106	5,533,405
其他	<u>21,961</u>	<u>-</u>	<u>21,961</u>	<u>-</u>
	<u>6,145,003</u>	<u>7,435,741</u>	<u>6,140,534</u>	<u>7,435,601</u>

(以港元為單位)

20. 資金

於二零零二年六月二十一日，立法會財務委員會通過注資一百億元予本局的承擔。政府由二零零二／零三年至二零零六／零七年分五個財政年度注資於本局，於二零一四年三月三十一日，本局已收取五筆各二十億元，即全數一百億元的注資。

21. 已發行債券

於二零一四年三月三十一日，本局根據中期債券發行計劃發行以下的固定利率票據。

	<u>集團及本局</u>	
	2014 \$'000	2013 \$'000
<u>非流動部分</u>		
於二零一四年到期的港元固定利率票據，票面年息率為百分之一點四五	-	200,000
於二零一五年到期的港元固定利率票據，票面年息率為百分之一點一五	1,300,000	1,300,000
於二零一七年到期的港元固定利率票據，票面年息率為百分之一點五	500,000	500,000
於二零一九年到期的港元固定利率票據，票面年息率為百分之一點七五	500,000	500,000
於二零二零年到期的港元固定利率票據，票面年息率為百分之一點六四	300,000	-
於二零二零年到期的港元固定利率票據，票面年息率為百分之一點六五	500,000	500,000
於二零二一年到期的港元固定利率票據，票面年息率為百分之二點九二	400,000	-
於二零二三年到期的港元固定利率票據，票面年息率為百分之二點一八	300,000	300,000
於二零二三年到期的港元固定利率票據，票面年息率為百分之二點一五	300,000	-
於二零二六年到期的港元固定利率票據，票面年息率為百分之三點八五	500,000	-
減：未攤銷財務費用	(22,768)	(12,413)
	<u>4,577,232</u>	<u>3,287,587</u>
<u>流動部分</u>		
於二零一四年到期的港元固定利率票據，票面年息率為百分之一點四五	200,000	-
減：未攤銷財務費用	(7)	-
	<u>199,993</u>	<u>-</u>

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

22. 已承擔的項目準備

	<u>集團及本局</u>	
	<u>2014</u> \$'000	<u>2013</u> \$'000
於四月一日之結餘	447,000	399,000
年度已使用之金額	(447,000)	(396,800)
計入損益表	<u>405,000</u>	<u>444,800</u>
於三月三十一日之結餘	<u>405,000</u>	<u>447,000</u>

此款額為已承擔的項目準備。已承擔的項目是指在年結前已進行收購的項目。準備款額已在損益表入帳。於二零一四年三月三十一日的結餘為流動性質。

於二零一四年三月三十一日，項目的減值準備總額分析如下：

	<u>集團及本局</u>	
	<u>2014</u> \$'000	<u>2013</u> \$'000
納入發展中物業的減值準備(載於附註11)	6,238,262	3,268,062
載於上文之已承擔的項目準備	<u>405,000</u>	<u>447,000</u>
項目減值準備總額	<u>6,643,262</u>	<u>3,715,062</u>

項目的減值準備總額有所增加，主因是年內為增加的項目作出撥備。

23. 用作中介服務之儲備

業主及買家對本局全資附屬公司市區重建中介服務有限公司所作的供款將撥入一個儲備帳目以作其他中介項目之用。

(以港元為單位)

24. 公積金計劃

集團為合資格僱員設有定額供款的退休保障計劃。依照《強制性公積金計劃條例》，合資格的僱員均可通過獲強制性公積金豁免的「職業退休計劃」或強制性公積金，得享退休保障，包括僱主的自願供款。兩項計劃的資產均與集團的資產分開，並由獨立人士管理。集團的自願性供款通常為僱員月薪百分之五至百分之十(視僱員年資而定)。

集團於截至二零一四年三月三十一日止年度內為兩項計劃總共供款二千一百四十萬四千元(二零一二／一三年：一千七百三十九萬四千元)，扣除沒收供款部份一百六十萬一千元(二零一二／一三年：一百四十四萬一千元)，並已列於損益內。

25. 承擔

(a) 資本性承擔

於二零一四年三月三十一日，有關物業、機器及設備的資本性承擔如下：

	<u>集團及本局</u>	
	<u>2014</u> \$'000	<u>2013</u> \$'000
有合約承擔而未有提撥準備	<u>816</u>	<u>15,641</u>

(b) 營運租賃

於二零一四年三月三十一日，按租用寫字樓的不可撤銷營運租賃，當中包括根據與政府達成的搬遷安排下，就一個重建項目內的某些政府部門提供辦公室的成本為六千五百四十萬九千元(二零一三年三月三十日：八千五百零八萬六千元)，而未來最少應付租金的支付情況如下：

	<u>集團及本局</u>	
	<u>2014</u> \$'000	<u>2013</u> \$'000
一年內	36,310	35,207
一年後五年內	65,022	78,819
五年後	<u>1,154</u>	<u>-</u>
	<u>102,486</u>	<u>114,026</u>

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

25. 承擔(續)

(c) 營運租賃應收租金

於二零一四年三月三十一日，按物業的不可撤銷營運租賃，但不包括本局及物業發展商共同持有項目之商業部份，未來最少應收租金情況如下：

	集團		本局	
	2014 \$'000	2013 \$'000	2014 \$'000	2013 \$'000
一年內	11,238	3,806	9,823	2,114
一年後五年內	19,993	2,208	19,993	793
	<u>31,231</u>	<u>6,014</u>	<u>29,816</u>	<u>2,907</u>

26. 重大關聯方交易

根據香港會計準則二十四「關聯方披露」，本局與董事會成員及總監，以及與他們有關的人士、政府部門、代理機構或由政府控制的公司所進行的交易(以正常商業條款進行的交易除外)均視為關聯方交易。

本年度，本局付還政府地政總署為本局進行收回土地及清場工作所產生的四千四百三十一萬元(二零一二／一三年：四千三百三十六萬二千元)實際費用。於二零一四年三月三十一日，尚欠地政總署一筆三百六十一萬五千元款項(二零一三年三月三十一日：三百四十三萬六千元)有待結帳。該款項並無抵押、免息及按要求償還，並包括在貿易及其他應付帳款內。

於二零一一／一二年，本局向市區更新信託基金(基金)撥款五億元。年內，本局為基金提供價值五十一萬五千元(二零一二／一三年：七十三萬七千元)的行政及支援服務。此金額只作備忘記錄，本局並不會向基金就此服務收取任何費用。年內，本局收到基金所支付的七十三萬七千元作為其裝修及租賃辦公室物業之費用(二零一二／一三年：四十一萬一千元)。

於二零一四年三月三十一日，基金剩餘款項為四億八千一百三十九萬元(二零一三年三月三十一日：四億九千一百八十一萬三千元)。本局承諾於基金的結餘用畢後，為基金提供額外資金。

總監及董事會成員為本局之主要管理人員，而其報酬已載於附註6(b)。

(以港元為單位)

27. 舊區活化項目的承擔

於二零零九年八月，本局宣布在旺角市中心推行一項大型街區活化計劃，目標是要彰顯旺角多條主題街道的特色及提升社區活力。花墟道的改善工程經已完成，通菜街的改善工程將於路政署刊憲程序完成後展開。

於二零零九年十月，行政長官在施政報告中提出「保育中環」，發展局委託本局進行活化中環街市成為「城中綠洲」的工作。項目於二零一三年七月已取得城規會的規劃許可，一般建築圖則亦已呈交屋宇署有待取得核准，整個項目預計將分兩個階段完成。

截至二零一四年三月三十一日，上述的活化項目所引致的費用已在本年度列帳，但對本局並無重大財政影響。

28. 帳目核准

本財務報表已於二零一四年六月十七日經董事會核准。



採用環保油墨及用環保紙印製



香港中環皇后大道中183號中遠大廈26樓
電話：(852) 2588 2222 傳真：(852) 2827 0176 / 2827 0085
網址：www.ura.org.hk