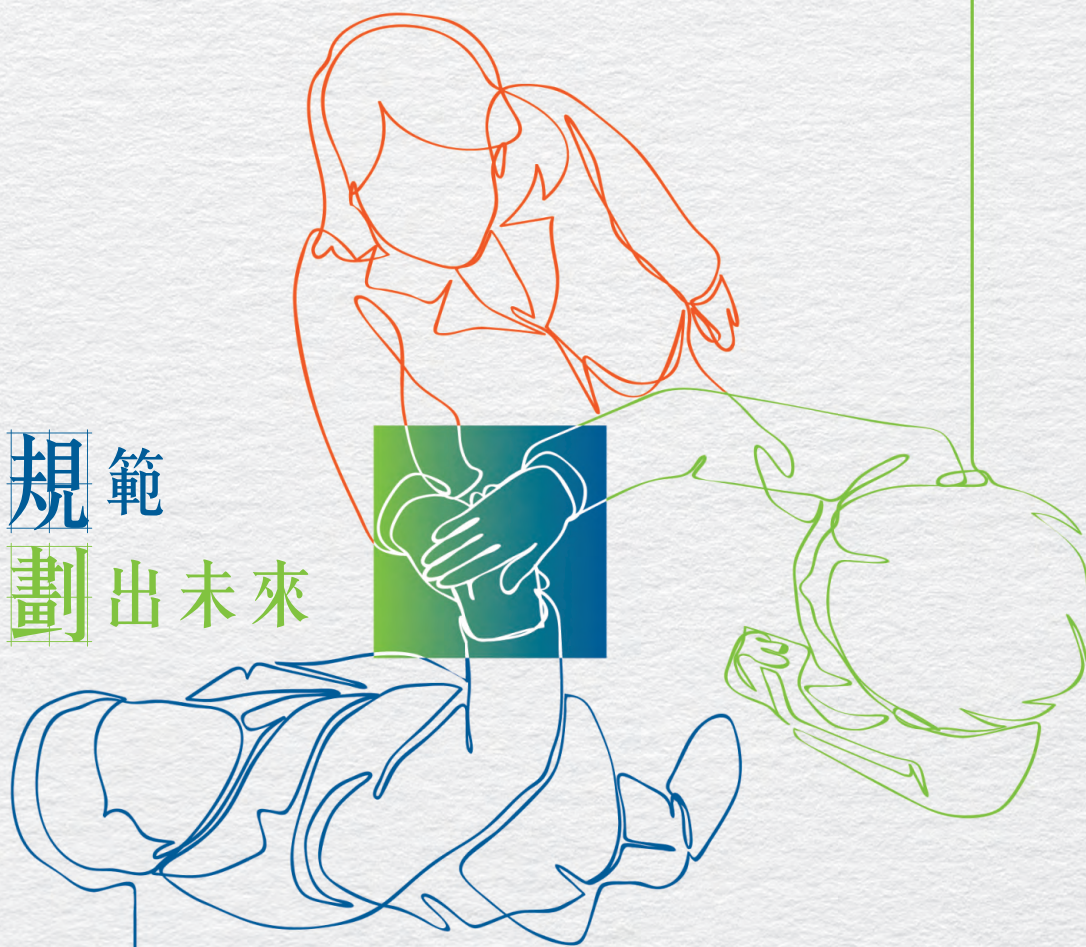


突破**規**範
劃出未來



目錄

2	理想、使命及信念
4	主席報告
10	新任主席的話
16	行政總監報告
24	業務概覽
28	本年度紀要
32	業務回顧
54	企業可持續發展
68	管理層討論及分析
78	項目概覽
92	機構管治
96	董事會成員及簡歷
106	市區重建局委員會成員
110	組織架構
112	市區重建局分區諮詢委員會成員
113	財務摘要
114	董事會報告書
115	獨立核數師報告
118	合併綜合收支表
119	合併財務狀況表
120	合併現金流量表
122	合併資產淨值變動表
123	財務報表附註

理想、使命 及信念

市區重建局（市建局）是根據《市區重建局條例》
於二零零一年五月成立的法定機構，取代前土地發展公司，
進行、鼓勵、推廣及促進本港市區更新。

我們的理想

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。

我們的使命

為實現理想，我們會以靈活的手法和敏銳的觸覺，與各合作夥伴攜手並進，按部就班，推行重建，並且悉心栽培我們的員工。

我們的工作重點：

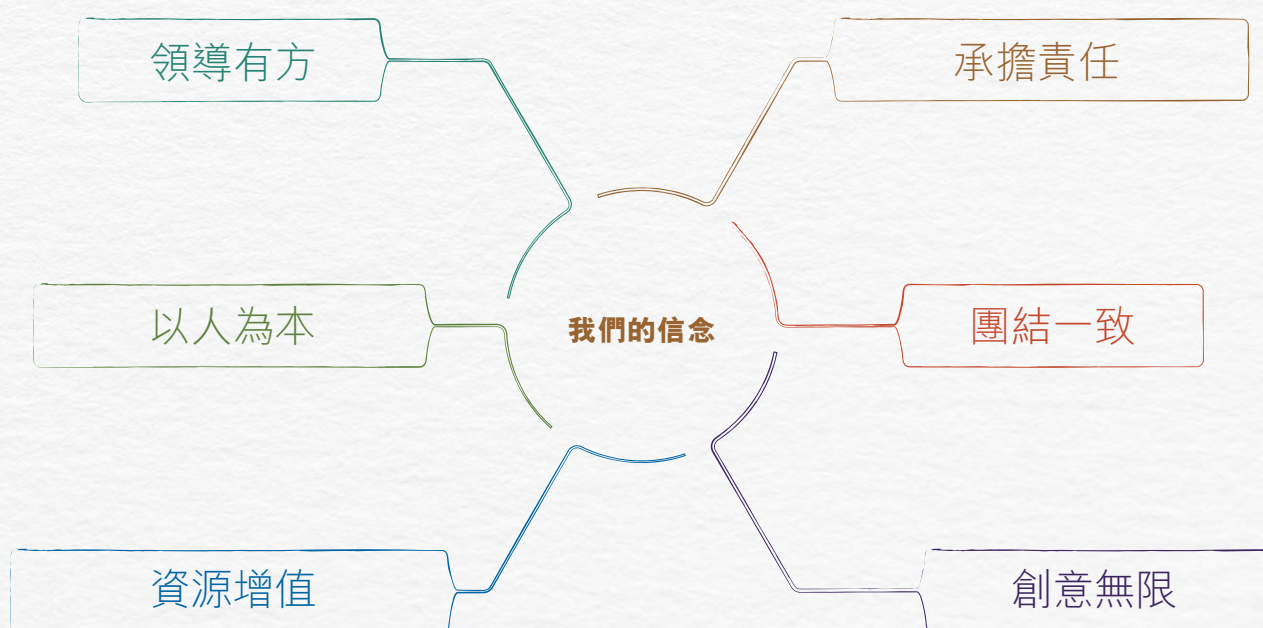
- 加速重建發展，去舊立新，創造更美好的生活環境；
- 促進及鼓勵復修殘舊的樓宇，並致力保留地方特色；
- 保育及修葺具歷史或建築價值的樓宇，並致力保留地方特色；
- 更新舊區，促進經濟，改善環境，造福社群。

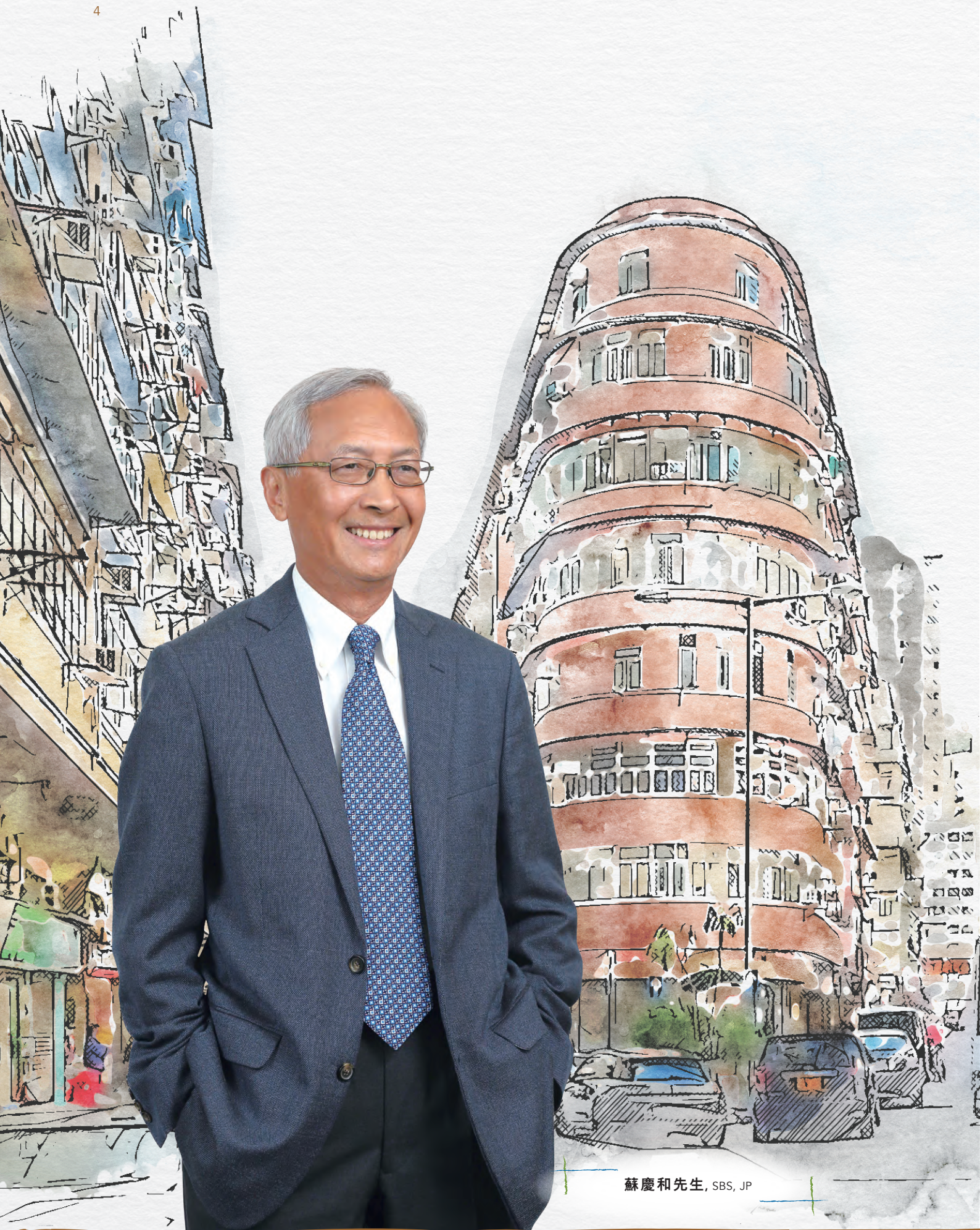
我們的合作夥伴：

- 受影響的社群，包括租客和業主；
- 政府；
- 地產發展及金融機構；
- 專業人士及學者；及
- 其他有關人士。

我們的員工：

- 關懷社群，勇於創新，自我增值，致力為香港市民建造更美好的家園。





蘇慶和先生, SBS, JP



主席報告

承先啟後 裝備為未來 在市區更新路上跑得更遠更快

二零一九年四月底，我卸任市建局主席一職，今天執筆撰寫最後一份主席報告，看到市建局一如我上任之初所期望「讓市區更新做快點、多點、大點」，我感到十分欣慰。能夠出任市建局主席這個重要的公職，引領香港推展市區更新，為舊區居民改善居住環境，落實城市可持續發展，實在與有榮焉。在我六年任期內，市建局開展了十八個新的舊區重建項目，並本着「以人為先」的原則，加強與居民的溝通，積極了解他們的需要，期間共協助超過四千二百個家庭改善生活環境。近年市建局更致力以「小區發展」模式推展重建工作，不但規模做大了，亦可為社區帶來更大的規劃裨益，令區內公共空間、道路網絡及設施得以提升。年內市建局更突破困局，在觀塘市中心計劃第五發展區違規構築物的遷置安排問題上取得重大進展，使這個歷來最大型的重建項目能夠繼續推展。

另一方面，為緩減樓宇老化對重建造成的壓力，市建局亦積極推動樓宇復修。過去六年，市建局透過執行不同類型的樓宇復修資助計劃及提供「招標妥」樓宇復修促進服務等技術支援，共協助一千七百幢舊樓的業主籌組維修工程，從而改善大廈環境及狀況，涉及約五萬八千個單位。累積來計，市建局在過去十多年來共協助推行復修工程的樓宇數目已達四千二百幢，涉及約十四萬個單位。

主席報告

能夠取得上述重建和樓宇復修方面的成績，再加上多個保育及活化項目，市建局在過去六年得以逐步實現各個《市區重建策略》的目標，有賴全人上下一心的努力，著實令我引以為傲。

然而這六個年頭以來，市區更新之路並非全無險阻。香港樓齡達五十年或以上的樓宇數目，每年平均以六百幢的速度遞增，至二零四六年更將接近三萬幢，足以反映市區老化問題刻不容緩。然而，重建項目工作繁複，由啟動、收購、建築，以至興建落成，往往需時八至十年；而隨着市建局以「小區發展」模式來重建範圍更大的項目，亦意味着市建局須應付數量更多、更繁複的收購及遷置工作，需時亦更長。這固然為市區更新工作增添不少難度；而近年重建項目成本不停上升，對市建局的財政帶來一定負擔，亦是推展市區更新工作另一項沉重的挑戰。

重建難度增 收購成本被市場推高

回顧過去六年，香港樓市持續攀升，致使重建項目的收購價亦不斷創新高，推高項目的收購成本。市建局推展項目收購工作時，須按照既定物業收購政策，以超出市場價格的「市價加津貼」模式，即一般俗稱「七年樓」的估價機制，向受影響自住業主提供「自置居所津貼」。我在二零一三年上任時，市建局在旺角一個重建項目展開收購工作，「七年樓」收購呎價為一萬一千八百三十二元；至去年十一月，市建局在旺角區為另一個重建項目進行收購時，呎價大幅升至一萬八千零二十三元，五年間單位的收購建議呎價升幅已超逾五成。

愈益沉重的收購支出，令市建局維持財政穩健的難度愈益增加。在樓市時值高峰下，市建局若要維持差不多規模的重建項目，便必須動用龐大的流動資金以應付愈趨高昂的收購成本。在二零一八／一九年度，市建局的流動資金由上年度錄得的二百一十億元降至本年度的一百八十億元；預計未來五年，市建局仍需要動用超過三百四十億元，以完成業務計劃內涵蓋的已開展或即將開展的項目，預計二零一九／二零年度的流動資金將進一步下降至一百二十億元，跌幅高達三成，對市建局的財政造成一定壓力。

然而在收入方面，在傳統市區重建模式下，重建項目的收購、安置進度，受到項目大小、收購業權和涉及安置的租客數目影響，致使每個年度可供招標的項目常有變化；每個項目的收入，亦受到當前物業市場、建築開支及利息等非市建局能夠控制的因素影響，因此，市建局每年的收入都有機會出現波幅。而面對持續上升的樓市，早年項目招標所帶來的收入，將不足以支付下一個規模相若項目的收購成本，結果只能開展收購成本高昂、規模較細的項目，因而不具備規劃效益；而一旦樓市滑落，這些高收購成本項目更將面對「高買低賣」的情況，最終將會影響市建局的財政穩健。

面對收入不穩情況的同時，市建局用於重建項目收購安置、樓宇復修和保育活化的支出卻有增無減，此「支出大、收入少」的情況，對維持財務穩健是個艱巨的挑戰。然而，市建局肩負社會使命，並不會因此而放慢市區更新工作的步伐；相反，更須要加大力度，並透過新思維尋求出路，解決當前嚴峻的市區老化問題。



於土瓜灣區以小區發展模式開展六個項目，期望為當區帶來更大的規劃及社會裨益。

地區為本 建設宜居環境

《市區重建策略》提出市區更新的主要目標，不單將破舊失修的樓宇重建，更重要是透過重新規劃，以「小區發展」模式理順舊區土地用途，為舊區帶來更多的規劃裨益。市建局自二零一六年起，先後在土瓜灣開展了六個重建項目，並整合成一個面積達二萬二千平方米的小區，以制訂全面的重建規劃方案；整體規劃除了可更有效地善用和整合區內土地作住宅、商業、道路和休憩用地等不同用途外，更帶來契機研究發展地下空間，在小區下興建地下停車場，從而減少對路邊車位的需求，騰出地面空間來擴闊步行道及重置街舖，活化整個小區。

市建局正從「小區發展」模式，開拓以「規劃主導」的新方向，以期先從檢視及制定全面的地區規劃，為社區帶來長遠裨益。為期兩年的「油旺地區研究」將於明年完成，我期待市建局能勾劃出可提升油旺地區土地使用效益及發展潛力的新方案，以及提出更高效推動市區更新工作的模式和機制的建議，並與政府及公眾充份討論，共同為解決舊區老化問題尋找出路。

樓宇復修 開拓市區更新出路

市區老化的速度不斷加快，單靠重建無法追上樓宇老化的速度，有需要將重點放在樓宇保養維修，緩減樓宇老化對重建的壓力。過去六年，市建局致力推行和優化樓宇復修的各項資助計劃和服務，為業主提供適切的資源和技術協助。市建局亦於去年配合政府施政，協助落實推行「樓宇更新大行動2.0」及「消防安全改善工程資助計劃」，在未來六年間，兩項計劃預計合共可協助約七千幢舊樓完成復修或設施改善工程，相對於全港約二萬三千幢樓齡三十年以上及需要進行定期保養維修的樓宇，差不多每三幢舊樓便有一幢可受惠；加上市建局將在未來六年內分兩階段推展「優化升降機資助計劃」，提升舊式升降機的安全水平，均反映市建局在樓宇復修工作的力度及所覆蓋的範疇，將會更深、更廣。



市建局與發展局為「優化升降機資助計劃」簽訂合作備忘錄。

然而，上述各類資助計劃只是一次性支援，業主普遍仍缺乏自行籌組復修的意識，而且往往因欠缺相關知識及害怕被圍標而對樓宇維修卻步。有見及此，市建局於二零一六年推出「招標妥」服務，為業主在籌組維修工程招聘工程承辦商給予技術支援，以降低業主在進行招標時被圍標的風險。「招標妥」推出三年以來，業主及法團的反應非常正面，至今收到的個案數目已逾九百宗，涉及的單位約十二萬四千個。

主席報告

市建局亦積極擔當「促進者」角色，集合政府、專業學會和樓宇復修業界等代表的努力，加強向業主推廣維修的意識，並為籌組樓宇保養維修工程引入更多新思維，例如於本年三月底推出的「樓宇復修平台」(復修平台)，正是結合了樓宇復修界別的公、私營及專業力量，為業主提供專業、全方位的樓宇復修資訊和技術支援。

市建局未來需要繼續在樓宇復修工作加大力度，一方面透過政策措施，鼓勵更多樓宇業主承擔管理和保養樓宇的責任；另一方面透過持續優化「招標妥」服務，令樓宇復修的工程顧問服務及復修工程招標工作，更具競爭性和透明度，減低圍標風險，達致「正價施工」同時，市建局亦探討在樓宇復修工作上引入創新科技，以協助業主掌握樓宇狀況，籌組適切及具效益的維修工程，長遠提升業主對籌組維修工程的信心和能力。

以人為先 貫徹市區更新工作

市建局秉持「以人為先」的工作方針，並將此融入於各項市區更新工作中。以土瓜灣重建項目為例，由於受影響的居民人數眾多，市建局特別於二零一六年成立了一支六十人的團隊，展開名為「夥伴同行」的探訪計劃，主動接觸超過三千戶土瓜灣居民，向他們深入講解項目不同階段的發展情況，釋除他們對重建過程的疑慮，亦從體恤角度，仔細了解他們的需要和在居住上遇到的困難，更將有特殊需要的家庭轉介給社工跟進，作適時、適切的協助。



於中環嘉咸市集火警後探訪受火警波及的攤檔檔主，市建局為受影響檔主提供緊急財政支援，資助他們維修或重建攤檔。

在樓宇復修方面，市建局團隊亦不忘「以人為先」的原則，為舊樓業主提供貼心的支援和協助，例如配合法團多於晚上舉行會議，調配人手出席，在會上為一眾業主排難解紛、解答疑問。團隊的努力

屢獲業主們的讚賞，印證了市建局團隊實踐「以人為先」信念的成果。

配合政府政策 協力推行新措施利民紓困

改善居住環境既為香港市民最關心的一環，市建局作為肩負此重大社會責任的其中一個公營機構，在過去六年，除了透過市區更新改善市民居住環境質素外，亦積極回應政府針對市民對不同類型房屋的需求和改善居住環境所提出的施政措施，調撥資源和人手，協助落實計劃的執行細節，以期早日推行，讓市民及早受惠。



與董事會成員於周年春茗晚宴中祝酒。

市建局首於二零一五年決定撥出啟德發展項目「煥然壹居」的住宅單位作資助房屋出售；其後亦於二零一八年將馬頭圍道重建項目改作為港人首置先導項目「煥然懿居」，並以市價六二折出售當中四百五十個單位予首次置業人士，滿足市民對可負擔房屋的需求。另外，就公務員合作社樓宇的重建研究，市建局已初步物色兩個規劃上大致可行的選址，有關選址將適合用作高密度發展，可為社會增加房屋供應，包括考慮預留部分重建地段發展資助房屋的可行性。

市建局亦回應政府增加過渡性房屋的政策，支持由香港社會服務聯會牽頭的「社會房屋共享計劃」，撥出部分安置大廈單位和經修葺的已收購單位參與有關計劃，協助有短期居住需要人士改善生活環境，解決基層家庭居住環境擠迫惡劣的問題。

至於改善樓宇安全的措施方面，市建局參照正在推行的「樓宇更新大行動2.0」及「消防安全改善工程資助計劃」，再次夥拍政府推出「優化升降機資助計劃」，透過資助有需要的樓宇業主及提供專業支援，鼓勵他們加快籌組及開展升降機優化工程，提升舊樓的樓宇安全，改善居住環境。

回顧過去六年，市建局的工作成果豐盛。我在此衷心感謝董事會多年來的支持，成員們均積極提出寶貴意見，並予以肯定。事實上，董事會成員一直以來均熱心參與集思會及研討會議，並為市建局的發展提出真知灼見，甚至親身投入參與本局的社區和教育活動，都有助加強與市民的溝通和他們對本局的好感。

我亦感謝市建局全人，他們憑着一點一滴的努力，為市建局奠定了深厚的根基，創出一個又一個的市區更新佳績。推展市區更新猶如跑馬拉松，當更多舊區隨着時間老化，市建局亦需更具備耐力和韌力，去應對這項長期的工作。我祝願新任主席周松崗先生及新一屆董事會工作順利，市建局團隊在他們的帶領下，將繼續往開來，以新思維和新局面作好裝備，在市區更新路上跑得更遠更快。

主席

蘇慶和, SBS, JP

二零一九年七月三十一日

新任 主席的話

周松崗先生, GBS, JP



同心同行 群策群力 更新市區 改善生活

二零一九年五月一日，本人正式成為市建局的一份子。在上任這幾個月以來，除了主持董事會會議外，我亦參觀了市建局在不同地區多個市區更新項目，令我對市建局的5R工作（即重建發展、樓宇復修、保育、活化，以及改造重設），無論是現在或未來的方向，均有更深入的認識，對市區更新的理念和願景了解更多。市建局肩負起更新舊區、改善居住環境及推動香港長遠可持續發展的使命，在推動市區更新的工作上與一般發展商有根本性的分別，不但角色獨特，更是任重而道遠。

這段期間，我亦視察了翻新後的安置單位和探訪居住在內的家庭，以及獲調遷至公屋的受重建影響住戶，了解他們以前在舊區居住的狀況。與居民的交流，讓我更感受到市區更新工作實在刻不容緩；同時亦理解到為了改善受重建影響家庭的生活，市區更新不能單靠硬件上的重建工作，亦需要軟件上的配合，從居民的實際需要出發，貫徹「以人為先」的精神，方能為社區、為市民帶來裨益。



新任主席的話

肩負社會責任 為社區帶來最大裨益

市建局在《市區重建策略》指引下，肩負推動市區更新這項重大的社會責任。在重建方面，市建局除了將破舊失修的樓宇重建為符合現代標準而又設計環保的新式樓宇外，亦會藉著重新發展已建設環境的契機，透過重整及重新規劃理順土地用途，為當區居民提供更多綠化休憩空間以及社區設施，讓居民有更多地方相聚、交流，令生活過得更美好。

藉著更新舊區，市建局從宏觀角度改善地區面貌，同時亦為居民提升住屋及居住環境的質素。透過補償和安置，市建局協助受重建影響的舊樓居民遷離破舊失修的樓宇，覓得新居所，改善居住環境；市建局亦參與「社會房屋共享計劃」，撥出六十多個單位予香港社會服務聯會作過渡性房屋，協助社會上居住在環境惡劣、正長時間輪候公屋的人士，紓解迫切的住屋困難。我衷心希望每一位市建局接觸的居民，他們的生活質素都能得以改善，這正是市區更新的目標。



探訪一家獲安置於同區公屋單位的受重建項目影響居民。

要全面提升舊區的居住及已建設環境，不能單靠舊區重建。樓宇復修也是市建局的核心業務之一，我們多年來積極向業主提供資助和技術支援，幫助他們籌組樓宇復修工程，改善樓宇安全及環境衛生，提升居於舊樓的居民的生活質素；樓宇復修亦可以延緩樓宇老化速度，減輕重建壓力。市建局在年前主動開展「樓宇復修新策略」研究，全面檢視現時在樓宇復修各方面的規管框架及措施，以針對不同年齡的樓宇，制定更具前瞻性的樓宇復修新策略，並進一步建立預防性樓宇復修的文化，全方位協助業主推展樓宇復修工作，讓他們事半功倍。

重建、復修、保育 相併而行

市建局在推展市區更新工作時，必須以《市區重建策略》所訂明的維持財政自給自足為長遠目標。然而，這並不代表市建局在其營運上要以爭取最大盈利為主導。事實上，市建局著重於善用資源，更加希望能盡用資源，將重建發展的收入，投放於其5R工作，以及展開多項重要研究，探討以創新思維和策略推動多元的市區更新工作，讓5R工作相併而行，為未來可持續發展的市區更新投以重要資源。

市建局多年來為舊樓業主提供財務及技術援助，推行各項樓宇復修資助計劃，以提升樓宇安全水平，改善居住環境。然而，若要有效延長樓宇壽命，以期長遠解決樓宇老化的問題，讓業主建立主動履行妥善維修和保養樓宇責任的意識，亦同樣重要。故此，市建局投入額外資源，建立樓宇復修保養意識、提升業主籌組樓宇復修工程能力，以至推廣預防性樓宇復修的文化。今年啟用的一站式「樓宇復修平台」，主要為業主提供專業、全方位的樓宇復修資訊和技術支援，加強他們主動為其樓宇進行復修和保養的信心和決心。近年，我們更在協助政府推行三項資助計劃時（包括「樓宇更新大行動2.0」、「消防安全改善工程資助計劃」和「優化升降機資助計劃」），額外增聘人手支援，更了解到「三無大廈」（無業主立案法團、無居民組織、無管理公司的大廈）業主所遇到的困難，特別委聘法律顧問協助這類舊樓業主查閱樓宇公契的有效決議條款，促成業主加快籌組展開其樓宇復修工程，保障居民和其他市民的安全。雖然我們不能取代業主履行其維修保養所擁有物業的責任，但我們會多管齊下，盡力協助他們進行樓宇復修的工作。

市民期望市區更新並非只是破舊立新。在重建項目內具歷史、文化及建築價值的樓宇及構築物，市建局亦會盡力保留及保育，為市民傳承歷史文化及地區特色。除構築物的保育外，市建局更主動引入「社區營造」的元素，投放更多資源活化保育的建築物及其位處的社區，讓居民能在一個「新舊交融、社區共融」的新環境生活。

近年，市民對資助房屋的需求甚殷，市建局亦配合政府的房屋政策，在財政穩健的前提下，協助解決住屋需求。啟德「煥然壹居」資助出售房屋計劃和馬頭圍道的「煥然懿居」港人首置先導計劃，便是市建局不以盈利為主導的例證。「煥然壹居」及「煥然懿居」的單位均以低於市價發售予合資格的申請者，此舉縱使減少了市建局預期應有的收入，但能夠滿足部份市民對置業安居的訴求，市建局仍樂於對社會作出這項承擔。

新任主席的話

群策群力 攜手譜新章

樓宇迅速老化是不能逆轉的趨勢，而市民對市建局改善舊區環境也抱著殷切的期望。為此，市建局在推動市區更新工作的承擔，亦與日俱增。繼啟動具前瞻性的「油旺地區研究」，期望尋求更具效益的市區更新方案；我們亦將部分在「油旺地區研究」取得的研究經驗及模式，應用在其他地區項目的前期可行性研究上，並已於今年在深水埗和九龍城兩區，進行三個「項目規劃前期可行性研究」，通過制定一個較大範圍的規劃藍圖，審視研究區域內不同用途的土地使用情況、道路規劃和現有的規劃限制，探討不同規劃設計方案的可行性，以物色涵蓋綜合重建、復修、保育活化和改造重設等市區更新工作的項目，適時列入市建局未來的周年業務計劃及五年業務綱領內，加快推動更高成效及更具裨益的市區更新項目，滿足市民的需要，落實市區更新的長遠目標。

預期「油旺地區研究」及「項目規劃前期可行性研究」的推進，均涉及複雜的技術範疇和政策框架，市建局必須與政府、業界及地區人士緊密合作，以疏理各方案及措施的具體概念及執行細則，方能取得各界支持，才能取得成效。

而另一項現正進行的「樓宇復修新策略」研究，亦將於本財政年度內完成，以探討解決市區老化新方案為前提，為不同樓齡的樓宇制訂全面的復修策略。由於樓宇復修工程本身牽涉的範疇甚廣，涉及業主的數量及工程業界的界別眾多，市建局需要依賴各方持份者的支持和理解、加強溝通和協作，從加強意識、提升籌組能力、提供財務及技術支援多方面，攜手推動樓宇復修工作，以應對市區老化問題。

要落實這些宏觀而具前瞻性的新策略，單靠市建局一個機構之力，難以成事。未來，在政策、技術支援、行政及法規層面，市建局定會與政府保持更緊密合作，期望能順利推動和優化涉及土地規劃和樓宇管理等的工作；與此同時，我亦衷心期盼各界，包括專業團體、業主、住戶及地區不同的持份者，能夠繼續支持市建局的工作，共同推動市區更新的長遠發展。



與市建局員工交流及向他們了解日常工作。

我亦藉此機會感謝前任主席蘇慶和先生，以及一眾市建局董事會成員，在他們的專業帶領下，令市建局在市區更新的各項工作範疇上碩果累累，為市建局與政府的合作奠定了良好基石。展望未來，市建局將竭力與社會各界別的持分者坦誠溝通，通力合作，引入更多新思維，加快市區更新的步伐。讓我們攜手前行，以「以人為本、情理兼重」的信念，建立一個宜居城市，讓香港市民樂活安居。

主席

周松崗, GBS, JP

二零一九年七月三十一日



韋志成先生, GBS, JP, FHKEng

行政總監 報告

以新策略 新模式 新力量 突破舊區老化困局

不知不覺，我出任市建局行政總監已經三年，由今年六月開始，便開展另一個三年的新任期。回看這段日子，市建局在重建發展和樓宇復修兩大核心業務上，致力制定更高效的執行模式和新策略。在重建發展上，從過去以項目為主的模式獨立推展各個重建計劃，邁向以「規劃主導」的新模式，藉著重整及重新規劃舊區已建設的環境，理順土地運用，為社區帶來最大的社會效益；樓宇復修方面，除了推展多項樓宇復修資助計劃，在財務上給予資助之外，我認為更重要的是提升樓宇業主對樓宇復修的知識和技術水平，協助解決籌組大廈維修保養工程的困難，改變過去較為被動地處理樓宇失修的意識形態，變為主動保養樓宇狀況，帶來良好的居住環境。

上述市區更新工作的執行模式轉變，配合即將完成的兩項新策略研究——《油旺地區研究》及《樓宇復修新策略研究》，市建局將從更宏觀的角度，制定未來市區更新的新策略，同時結合政府、樓宇業主、地區持份者和專業學會的力量，成為市建局的策略夥伴，期望眾志成城，以三新：「新策略」、「新模式」、「新力量」，逐步改變社會把市區更新的著眼點放於「拆為先」的觀念，更重視樓宇的保養和設施提升，以更有效運用公共資源，充份發揮舊區土地用途，從而突破市區更新速度無法追上市區老化的困局，促進市區更新的可持續發展。

合併項目規劃 優化社區環境

近年市建局陸續加強業務革新的力度，我在二零一六年六月上任之時，正值市建局剛宣佈以小區發展的模式，將多個在土瓜灣的重建項目合併成一個項目來作整體規劃，透過重新規劃，理順舊區土地用途不協調的情況，解決多年來的交通擠塞、休憩空間不足及步行環境欠佳等問題。直至去年六月，隨著市建局開展土瓜灣榮光街／崇安街發展項目（KC-014），「小區發展」模式已涵蓋七個相連的項目，整合成一個總面積達二萬二千二百平方米的小社區來規劃發展，以發揮協同效應進一步優化地區的交通網絡和步行環境。

土瓜灣「小區發展」重建項目的法定規劃程序獲得地區人士充分支持，並得到政府和城市規劃委員會的批准，收購工作亦進展順利。執筆時，市建局已向政府申請收回這批重建項目的土地，及完成區議會的諮詢程序，並會在得到行政長官會同行政會議批准後，正式刊憲生效。更新後的小區將重新規劃道路網絡，提高運輸效率，並新設一個公眾地下停車場及一個供鄰近發展項目共用的社區地下停車場，前者可讓馬路兩旁的車位遷至地下，以騰出路面空間闢設綠化行人走廊；後者則可減省路面停車場出入口，讓出臨街空間設置小街小舖，為社區注入經濟活力。我期待重建項目的發展工作能夠早日落實，實踐以規劃為先的市區更新模式，為土瓜灣這舊區帶來裨益，營造一個宜居、暢達和具活力的新社區。

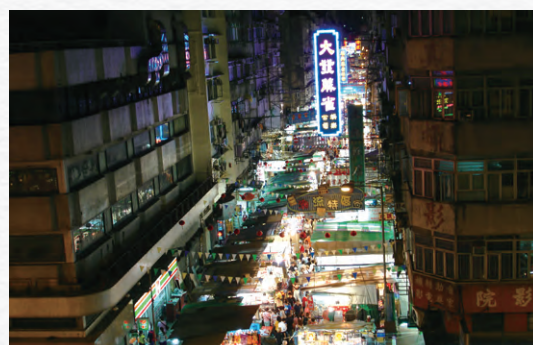
借鑒小區發展模式 實現規劃主導新方向

汲取了土瓜灣「小區發展」模式的推行經驗和地區的認受，市建局遂定下新策略，以「規劃主導」作為市區更新的新方向，取代以往一直沿用的「項目主導」重建模式。今年年初，市建局在九龍城開展啟德道／沙浦道（KC-015）項目，便是以「規劃主導」進行市區更新的「先行者」。透過重新規劃沙浦道走線，以騰出毗鄰太子道東的土地，興建一個分層地下廣場，連結毗鄰啟德新區的地下購物街項目，為新、舊區提供一個連接點，將啟德地下街的活力延續至舊區。此外，亦通過興建一個包括三百個公眾停車位的地下停車場，紓緩項目地區周邊街道的路邊泊位不足問題。市建局亦綜合市區更新的工作模式，跳出以往重建項目只集中處理破舊失修樓宇的單一目標，透過重新設計道路及行人網絡，並美化及綠化項目範圍內的行人路，與項目外的行人路連接，改善步行環境。

除了加強規劃功能以開展重建項目之外，策略性研究亦相應並行，才能應對市區老化日趨嚴重的問題及促進市區更新工作的可持續發展。市建局在二零一七年開展為期兩年的「油旺地區研究」(油旺研究)，透過重新檢視既定的市區更新模式和執行機制，為市區更新注入新思維。油旺研究的規模龐大，加上地區積累的問題非常複雜，市建局耗時超過一年完成基線研究，針對涵蓋研究範圍內二百一十二公頃土地上的三千三百幢樓宇，就其樓齡、樓宇狀況、可用的剩餘發展潛力及分佈，以至地區內交通基建等狀況，作全面的數據蒐集、整合及分析；另一方面，研究亦深入檢視現行市區更新工作所涉及的政策框架及實施機制，包括城市規劃和土地契約等範疇的法規，尋求以更靈活的規劃手段和發展模式，包括運用地積比轉移、公私營合作、開拓地下空間等，釋放舊區土地的發展潛力，達致「地盡其用、裨益盡展」的目標，將舊區發展成優質宜居的高密度社區。

油旺地區研究已進入第二年，隨著基線研究工作已經完成，研究團隊已掌握和評估油旺兩區的樓宇狀況及未來老化速度。緊接下來將踏入關鍵階段，研究將集中探討區內有市區更新潛力的區域，制定「市區更新大綱發展概念藍圖」(概念藍圖)。概念藍圖以三個不同發展密度作為基礎，即指在該地區保持現有人口但增加發展密度(「正」)、降低密度(「負」)和維持現有規劃框架容許的發展密度(「零」)，並以每八至十年作為一個時間區間，加入「短、中、長」三個時間演進的發展進程，以制定九套涵蓋5R市區更新策略(重建、樓宇復修、保育、活化及改造重設)的藍圖。

另一方面，油旺地區亦蘊藏著不少民生獨特和具經濟特色的地點，例如傳統墟市或同一行業高度集中的特色購物街等；然而，受限於舊區土地的規劃布局，這些特色地點均存在交通擠塞、行人路狹窄、民生環境與經濟活動不協調等問題。故此，研究亦識別了六個具有商業經濟、歷史文化和地理景觀等不同特色的「節點」，並因應六個「節點」其樓宇狀況及土地規劃布局等，探討透過重新規劃，以綜合重建、復修、保育和活化的方式，促進這些「節點」的發展，成為油旺整區的重要樞紐。



人車爭路、傳統墟市等都是油旺地區的特點之一。

行政總監報告

油旺地區研究將為長遠市區更新工作帶來更具宏觀視野的策略性建議和發展藍圖，協助我們以「先規劃、後項目，定手段」的工作方針，綜合市區更新5R的工作範疇，實踐《市區重建策略》訂明以「地區為本」方式推展市區更新工作的策略，提升市民生活質素之餘，亦達致可持續發展及優質城市的願景。

主動支援業主 推廣樓宇預防性復修文化

樓宇老化的速度和規模正在增加，問題愈益嚴峻，要處理這難題，必須從根本性開始。通過推動業主進行樓宇復修，減少出現嚴重失修樓宇的數量，才是有效控制樓宇老化的治本之道。樓宇物業是業主的私人資產，故此，維修保養是業主的責任。市建局以往為業主提供各項財政資助和專業技術支援，推動更多業主持續為樓宇進行維修保養。近年市建局更擔當「促進者」角色，主動了解業主在組織樓宇維修所遇到的問題，並推出措施，協助業主克服困難。

市建局在二零一六年五月推出的「招標妥」樓宇復修促進服務（「招標妥」），可說是當中重要的支援之一。「招標妥」為法團籌組大廈維修工程時提供獨立專業顧問服務及電子招標平台，讓招標過程更公平公正，減低圍標的風險，大大加強業主主動籌組維修工程的信心。除了在工程招標工作上提供技術支援，市建局於今年三月推出的一站式「樓宇復修平台」（「復修平台」）網站，亦針對樓宇復修過程中六個主要步驟（議決籌組維修、評估工程範圍、制定標書、招聘工程承建商、開展工程及監督直至驗收工程），為業主和法團提供各項全面和專業的資訊，以掌握當中的執行重點。「復修平台」由政府部門和執法機構擔當顧問，並聯合專業學會和工程承建商商會等維修工程界別的持份者參與，加強業主對「復修平台」所提供的支援的信賴。

除了提供專業知識和加強技術支援之外，市建局亦在二零一七年展開《樓宇復修新策略研究》，針對全港不同樓齡、不同類別樓宇的狀況、復修需要和遇到的挑戰，作深入分析，並同時審視樓宇維修和管理方面的相關法例及規管，以制訂一套全面性的樓宇復修新策略，研究具前瞻性的措施，向政府及業界作出建議。

研究訪問了全港三千幢樓宇的業主代表，了解舊樓業主對進行樓宇維修保養的意見和當中所遇到的困難。研究結果反映，普遍舊樓在籌組維修工程時面對「三無」問題，致使樓宇復修困難重重。這個樓宇復修的「三無」問題分別是：

- (一) 無財政儲備：雖然現時大廈公契指引及建築物管理條例已要求業主成立針對樓宇維修的特別基金，但指引沒有規定供款金額及次數，因此大多法團並無要求業主供款，以至當要維修時，並無財政儲備進行相關工程。
- (二) 無組織能力：部份舊樓並無法團和業主組織，而業主普遍亦年紀較大，並無組織能力，難以聯繫業主議決籌組維修工程。
- (三) 無工程知識：業主一般不熟悉工程招標和監督施工的程序，並無良好管理維修工程的相關知識。

《樓宇復修新策略研究》的下一步工作，將就著「老、中、青」不同樓齡樓宇所面對的種種樓宇維修難題，探討合適的維修策略。對於已屆五十年樓齡或以上的「老年樓」，如狀況仍許可，我們應協助樓宇繼續透過維修，改善樓宇設施和結構安全，直至樓宇已步入無法再透過維修有效維持樓宇的宜居性時，便以拆卸重建來處理。這些「老年樓」，超過一半屬於無法團、無業主組織和無管理公司的「三無大廈」，樓宇公契並無清晰介定可透過業主大會，議決為樓宇進行維修及改善工程。為協助此類樓宇進行大廈維修，去年市建局在推行「2.0行動」及「消防資助計劃」時，便委聘法律顧問，協助有關業主查閱其樓宇公契內有關決議為樓宇籌組維修工程的條款。經市建局協助下，有近五十宗「三無大廈」的個案，成功籌組法團、或有關業主成功召開業主會議，取得全體業主一致通過或書面同意決議，成功籌組資助計劃下的工程，為樓宇復修踏出重要一步。

至於「中年」和「年青」樓宇，一般已設法團和業主組織的法定身份以籌組樓宇維修，故此其策略是推動樓宇建立定期的保養維修計劃，協助業主檢測、評估以至組織所需的維修工程，以達致持續維持樓宇結構安全和宜居性的目標。針對無財政儲備這問題，研究建議政府、市建局和金融業界的持份者，可推出不同財務支援措施，鼓勵業主為大廈維修基金加入強制性供款的要求，為未來樓宇的保養維修做好儲備；至於無工程知識方面，「復修平台」將會持續更新內容，除現有的標準文件和合約協助業主進行工程招標之外，「復修平台」將於明年推出兩項新服務，包括「工程費用資訊中心」和「服務提供者資料庫」，為業主提供市場參考，促進「正價施工」；並為業主和法團在物色合適的維修工程服務供應者時，提供協助，減輕他們因不諳市場資訊而出現的疑慮。

我期望通過上述種種樓宇復修的資助及技術支援措施，讓業主為樓宇進行定期保養維修的意識能逐步提升，同時增加籌組維修工程的能力和信心，使「樓宇復修」不再停留於「舊樓維修」的層面，而是推而廣之，從樓宇年青時候開始，做好預防性維修，適時、適當地做好樓宇保養，為市區老化防微杜漸。

善用大數據 驅動業務決策

政府正全力推動香港構建智慧城市，未來市區更新工作和決策模式必須與時並進。市建局正建立一套以地理信息為基礎的「市區更新資訊系統」(Urban Renewal Information System)，加強市建局對龐大規劃資料的處理和分析能力，以便全面和多角度審視發展對環境、經濟和人口的影響，制定更切合社會需要的規劃；在項目管理層面，則全面採用建築信息模型 (Building Information Modelling)，理順工程涉及眾多複雜的工序，加強效率和管理，並在工程完成後詳細紀錄和監測設施的狀態，提升設施日後的保養水平。



採用建築信息模型，可理順複雜工序，從而加強效率。



市建局同事參觀建造業創新及科技應用中心，認識最新建築科技。

要實踐這個願景，我們需要提升團隊的技能，善用大數據推動各個市區更新工作範疇。我們在過去一年，投放大量資源，共籌劃超過一萬二千八百小時的員工培訓課程，當中超過三成半的培訓小時用來協助員工掌握人工智能、大數據、地理信息系統及建築信息模型的應用，協助他們配合機構邁向「數據驅動決策」的新方向，在所屬的工作崗位提升工作表現。

透過加強應用創新和數據為本的科技系統，加上人才培訓達到技術提升，我期望市建局邁向成為一所以數據專業分析驅動業務決策的機構，並成為城市規劃和工程業界的先導者，促進業界在各自的範疇實踐應用更多創新科技，攜手建設香港成為廿一世紀可持續發展的智慧城市。

剛剛服務滿六年離任的蘇慶和主席，曾說未來市區更新之路將會崎嶇難行，我們必須要有新策略、新模式、新力量，才能應對愈益艱鉅的挑戰，我對此深感認同。我衷心感謝蘇主席和董事會各位成員，過去提出不少寶貴意見和指導，為領導市建局的工作發展和革新建言獻策。同時，我亦感謝市建局團隊在過去一年的辛勤努力，在多項市區更新工作上取得突破。我期望在新的一年里，與周松崗主席和董事會各位成員，共同落實兩項策略性研究工作，以推展更具前瞻性和多元化的市區更新工作，為市區更新鋪設更快速高效的道路，與社會各持份者繼續並肩前行，向實現可持續發展的市區更新目標進發。

行政總監

章志成, GBS, JP, FHKEng

二零一九年七月三十一日

創新思維

實現可持續發展的 市區更新藍圖

結合地區特色，加強民間協作，
營造新舊共存、與民共享的
共融社區。

注入地方營造概念

應用創新智慧科技

採用智慧城市概念，建立以地理和
建築信息為基礎的智慧型規劃及
項目管理工具，以數據專業分析
驅動業務決策。

重新規劃舊區已建設環境，
釋放土地發展潛力，
為社區帶來
最大的規劃裨益。

整合地區規劃

固本培元 推動預防性維修

為不同樓齡的樓宇制定策略，讓樓宇
從年青開始固本培元，為市區老化防微杜漸。

解決積累多年的舊區問題

改善舊區已建設環境

成立十八年來，落實執行六十八個目，帶來以下裨益（截至二零一九年六月三十日）

- 改善殘破舊區的面貌：**187,000** 平方米
- 重建失修樓宇：**1,394** 幢
- 項目惠及的人數：**30,900** 人
- 可建住宅單位：**19,950** 個
- 5,000** 平方米市建局物業於二零一八/一九年度以優惠租金租予非政府機構及社會企業
- 「政府、團體或社區」設施面積：**54,000** 平方米
- 休憩空間面積：**28,000** 平方米



與地區持分者同行

關愛社區

- 九龍城區及深水埗區有超過 **400** 戶家庭受惠於「『守望相助』家居維修計劃」，改善家居環境（截至二零一九年六月三十日）
- 「夥伴同行」計劃於二零一八/一九年度共探訪了 **482** 個受重建項目影響的居民及物業業主

關懷傳愛

- 市建局「學建關愛」義工計劃服務了社區逾 **8,400** 小時，為超過 **2,000** 名居民服務

藝聚舊區

- 667,635** 名舊區居民受惠於不同社區服務和藝術文化活動



推動市區更新新策略

油旺地區研究

- 為長遠市區更新工作帶來更具宏觀視野的策略性建議和發展藍圖，以「先規劃、後項目，定手段」的工作方針，綜合市區更新5R的工作範疇，推展更具前瞻性的市區更新工作策略

- 深入檢視現行市區更新工作所涉及的政策框架及實施機制，包括城市規劃和土地契約等範疇的法規，尋求以更靈活的規劃手段和發展模式，釋放舊區土地的發展潛力，達致「地盡其用、裨益盡展」的目標

- 識別具有商業經濟、歷史文化和地理景觀等不同特色的「節點」，結合5R的市區更新策略，促進「節點」的發展，成為油旺地區的重要樞紐

樓宇復修新策略研究

- 提升業主為樓宇進行定期保養維修的意識，以及增加籌組維修工程的能力和信心，從推動樓宇在年青時候開始，做好預防性維修，適時、適當地做好樓宇保養，為市區老化防微杜漸

- 針對全港不同樓齡、不同類別樓宇的狀況、復修需要和遇到的挑戰，作深入分析，並同時審視樓宇維修和管理方面的相關法例及規管，以制訂一套涵蓋「老、中、青」不同樓齡的樓宇的維修策略，並研究具前瞻性的措施，向政府及業界作出建議

- 針對業主無財政儲備進行維修工程、無籌組維修工程能力和無維修工程知識的「三無」問題，推出多元化的支援措施及專業資訊平台，協助業主妥善進行樓宇維修保養

協助業主克服樓宇復修的挑戰

支援業主籌組樓宇維修工程（截至二零一九年六月三十日）

- 4,200** 幢樓宇受惠於多項支援計劃，進行樓宇復修工程
- 「招標妥」樓宇復修促進服務共收到 **880** 宗合資格申請個案，惠及約 **120,000** 個單位
- 市建局聯合 **25** 個專業學會和工程承建商商會等維修工程界別的持分者，並由 **4** 個政府部門和執法機構擔當顧問，推出全新一站式資訊網頁「樓宇復修平台」



令市區更新工作更高效

連繫社區

- 將「地方營造」概念融入「H6 CONET」社區共享空間和「荖蘿街7號」項目，提升使用率，平均每日吸引約 **9,000** 人到訪（截至二零一九年六月三十日）

- 「H6 CONET」榮獲二零一八年「意大利A'國際設計大獎賽」的室內空間及展覽設計類別銅獎

力求創新

- 市建局兩個項目獲得由Autodesk主辦的**2018年香港建築信息模擬設計大獎**，其中馬頭圍道重建項目（**煥然懿居**）採用了BIM技術以實施自動計算實用面積；參與了「招標妥」樓宇復修促進服務的**珊瑚閣**項目，亦將BIM概念應用於樓宇復修工程之中

推動綠築

- 迄今 **15** 個項目獲得香港綠色建築議會頒發鉑金級認證（截至二零一九年六月三十日）

- 來自業務運作的碳排放量於二零一八/一九年度下跌 **24** %

- 市建局致力減廢及回收，於二零一八年獲環境運動委員會頒發香港綠色機構認證及減廢證書「卓越級別」



本年度紀要

2018

04

為了進一步增加發展項目招標結果的透明度，市建局董事會通過新安排，除繼續透過新聞稿公布成功投標者及其母公司的名稱外，將會一併公布其投標的金額及其他合乎招標要求但落選的投標者及其母公司的名稱，並在與中標者完成簽訂有關項目發展協議後，以不記名方式，進一步公布這些合乎招標要求但落選標書的投標金額。

05

與職業訓練局轄下的香港專業教育學院首度合辦創意工程及建築設計比賽，鼓勵年輕人運用知識及創意，透過設計構想或製作工具，改善舊區長者的生活質素。從近五十份得獎作品中脫穎而出的「DOME山再起」添加了長幼共融設計元素，幫助長者融入社區。



06



啟動九龍城榮光街／崇安街發展項目，透過與毗鄰五個以「小區發展」模式開展的項目作一體化規劃，優化地區交通網絡和步行環境，帶來更大規劃及社區裨益。

公布衙前圍村項目考古影響評估的初步結果，並主動擴大考古及發掘範圍，讓獨立考古專家繼續就項目整體文物價值，進行全面評估，並就保育方案提出建議。

本年度紀要

07

「樓宇更新大行動2.0」及「消防安全改善工程資助計劃」開始接受申請，協助有需要的業主按「強制驗樓計劃」進行所需的檢驗及修葺，以及履行《消防安全(建築物)條例》下提升消防安全的要求，解決私人住用或綜合用途樓宇的安全隱患，並提升舊式綜合用途樓宇的消防安全水平。



全面接手香港房屋協會(房協)在「強制驗樓資助計劃」下的工作，自此全面負責處理有關計劃的所有新申請，包括房協原先服務的地區，進一步擴展市建局「強制驗樓資助計劃」的服務範圍，覆蓋全港。

市建局夥拍荃灣南地區主要停車場的營運者，推出可實時收集並發放區內七個主要商場及兩個公眾／住宅停車場的空置泊車位數目的手機應用程式「荃易泊」，方便駕駛者尋找泊位，提升駕駛體驗。



市建局董事會通過接受行政長官邀請，將馬頭圍道／春田街發展項目，改作「港人首次置業」先導項目，為不符合申請居者有其屋計劃(居屋)資格，但未能負擔私營房屋的較高收入人士及家庭，提供置業選擇、回應他們的置業期望。

08



為協助受中環嘉咸街火警影響的檔主重建或維修攤檔，市建局提供緊急財政支援，並為他們重新接駁電力供應裝置。

09

為維繫土瓜灣區受重建影響的低收入家庭兒童及其家庭的社交網絡，市建局成立「市建童樂 社區樂團」，為三十名小朋友提供免費音樂培訓。



採取「以人為本」方針，因應觀塘市中心重建項目第五發展區內私人土地上的違例構築物(違例構築物)的特殊情況，向一百一十六個違例構築物用戶發出特別搬遷方案。超過八成用戶接受方案建議，在限期或之前交吉。

10

為提升發展項目的居住空間，市建局將最細單位的實用面積限制增至不少於三百平方呎，並以青山道／元州街項目作為首個推行此舉的項目，該項目的合作發展合約於二零一八年十月批出。

本年度紀要

11

市建局於六月開始夥拍社區團體，在九龍城區開展『守望相助』家居維修計劃，合共為超過一百個居住在九龍城區的基層家庭及長者，提供免費的家居維修服務，以改善他們的居住環境。有見反應良好，市建局其後於11月展開第二輪計劃，並擴展至深水埗區。



12

舉辦「雪中市集光影@CONET*」，在中環街市活化項目外牆以多媒體投射呈現中環街市的建築特色和香港城市景觀，配合在中環街市二樓廿四小時開放的行人通道內的飄雪效果，帶出節日氣氛。

* CONET的五個英文字母，取自Community(社區)的「C」，Open space(公共空間)的「O」及NETwork(網絡)的「NET」。



2019

01



「煥然懿居」港人首次置業先導項目(「首置」)接受申請，共有四百五十個單位以「首置」形式出售。市民的反應踴躍，申請期內共接獲超過二萬份有效申請。

為提升觀塘同仁街臨時小販市集(「市集」)的活力，於農曆新年前夕於市集舉辦為期兩周的「同仁新春連環賞2019」推廣活動，並夥拍新生精神康復會及市集小販，製作賀年手工及包裝賀年食品。

「學建關愛」義務工作計劃舉行嘉許禮，表揚參與計劃的義工，於年內提供合共六百六十小時的義工服務。計劃於去年夥拍院校及地區服務機構，舉辦一系列以推動環保及社會可持續發展為主題的義工活動，關顧基層家庭的身心健康。



本年度紀要



02

以規劃主導模式，啟動九龍城啟德道／沙浦道發展計劃，透過重整及重新規劃來推展市區更新。項目將九龍城舊區和啟德新發展區連接，以配合政府於啟德新發展區的規劃，並針對區內泊車問題，提供改善方案，為整個地區帶來更大的規劃裨益。

04

與東華三院合辦的第二屆青年領袖計劃圓滿結束，八十七位來自六間中學的學生應用他們從市建局安排的領袖培訓工作坊、實地考察及到校工作坊所學得的知識，就推動市區更新工作提出創意方案，改善舊區居住環境和加強地方特色。參與學生並於校內舉辦「市區更新日」，與其他同學分享市區更新知識。

05

市建局董事會主席周松崗先生履新，任期由五月一日開始，為期三年，接替服務市建局六年並於四月三十日離任的蘇慶和先生。

03



結合樓宇復修界別的公私營及專業力量，推出全新「樓宇復修平台」(www.brplatform.org.hk)，為業主提供全方位樓宇復修資訊及支援。

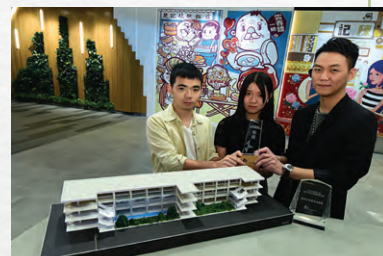
由政府動用廿五億元，夥拍市建局推行的「優化升降機資助計劃」接受申請，透過資助有需要的業主，及提供專業支援，鼓勵他們加快籌組及開展升降機優化工程。計劃由三月起接受申請。

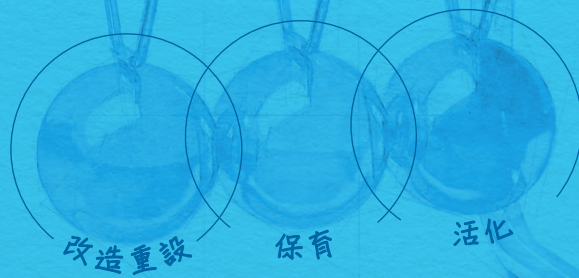
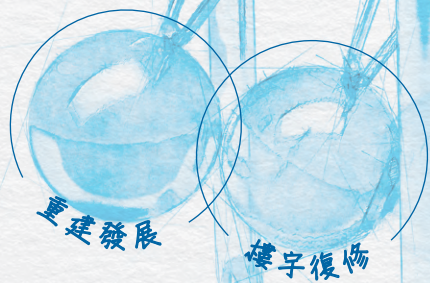
06

「煥然懿居」港人首次置業先導項目受到申請者歡迎，全部四百五十個首置單位，在六個工作天內已全數被合資格申請者揀選。市建局將全面分析檢視計劃，為政府日後推行其他「首置」項目提供建議。

07

與職業訓練局轄下香港專業教育學院及香港知專設計學院再度攜手，舉辦創意工程及建築設計比賽——「自己社區智+創」，比賽鼓勵同學運用知識和創意，融入智慧生活理念，設計具有中上環個性的作品，並凸顯長幼共融、可持續發展等重要的社區元素。比賽由建議在中環街市的休憩空間加設水幕的「別有洞天」設計方案勝出。





業務回顧

市建局根據《市區重建局條例》及《市區重建策略》，透過「重建發展」、「樓宇復修」、「保育」及「活化」四個統稱為「4R」的業務策略，全面推行市區更新工作。

面對日益嚴峻的樓宇老化問題，市建局近年透過加強樓宇復修工作，並因應不同樓齡樓宇，研究推廣預防性維修，或以第五個「R」[改造重設]，為舊樓增設現代化設施，延長樓宇可使用期，以減輕重建壓力。另一方面，市建局亦從以往以項目作主導的重建方式，改以整全及規劃主導模式，推動市區更新，並於二零一七年開展三項策略性研究，旨在以更高效的方式，為社區帶來更大裨益，引領可持續的市區更新。

市區更新工作任重道遠，要取得成效 不能單靠市建局一個機構之力。

市建局深明此道，年內亦致力與不同持份者加強合作，並協助政府推行多項計劃，攜手改善居住環境，推動香港的長遠發展。

引領可持續市區更新的三項策略研究

目標：制定一套涵蓋「5R」的綜合策略以推行可持續發展的市區更新項目。

市建局於二零一七／一八年開展三項策略研究，分別為油旺地區研究、樓宇復修新策略研究及可持續發展研究，以整全方式推行以規劃為主導的市區更新，旨在有效及可持續地處理香港急速老化的樓宇。上述研究於二零一八／一九年持續進行，並取得顯著進展。

油旺地區規劃研究

目標：



以適時和財政上持續可行的方法，解決油旺地區老化的問題



以油旺地區研究作指標，促進未來於其他地區推行市區更新項目

鑑於現行的運作模式不足以應付本港樓宇急速老化的問題，市建局遂於二零一七年五月開展了油旺地區規劃研究，以先導計劃模式，探討以全面及小區發展方向進行的，市區更新新策略，將市建局的工作重點從以往的项目主導重建模式轉移到涵蓋「5R」的小區發展模式，並探討優化政策框架及實施機制策略，以建立全新的營運模式。新的市區更新計劃連同可促進有效市區更新的規劃工具，將被納入具前瞻性和財政上持續可行的市區更新大綱發展概念藍圖之選項內。

二零一八／一九年度，市建局完成了市區更新大綱發展概念藍圖和政策框架及實施機制策略研究，包括基線研究、審視機遇和限制，以及識別具市區更新潛力地區。有關政

策框架、推行措施、業務和營運模式、以及能更有效應用及理順規劃的方案、樓宇及土地管制的建議經已落實。有關策略將為市建局提供指引，以制定概念藍圖的選項，揀選並推行未來的「5R」小區發展項目，以及落實有關地方營造及智慧城市概念等新措施。在訂定概念藍圖選項後，市建局會就選項向公眾搜集意見。油旺地區規劃研究預計於二零二零年初完成。



從油旺地區鳥瞰圖檢視這個香港人口密度最高的地區。

樓宇復修新策略研究

目標：



制定全面的復修策略，包括預防性維修，以減少需要重建的破舊樓宇數目

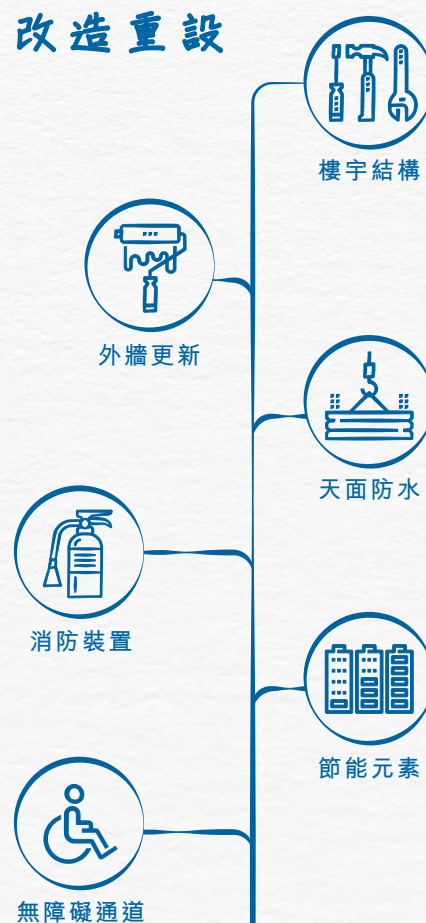
樓宇復修是市建局的核心業務之一，主要目的是預防已建設環境的老化。從可持續社會和環境的角度，樓宇復修也是提升本地居民生活質素的可靠方法。市建局於二零一七年年中推出「樓宇復修新策略研究」，主要是制訂涵蓋所有樓齡建築物的綜合復修策略，按照樓宇維修週期對現有建築物進行預防性維修。

市建局已研究現行的規管框架和作業方式，以制定相關的建議；另一方面，市建局亦會教育業主有關預防性維修的方法及重要性。該研究將於二零一九／二零年完成。

為延長老舊樓宇的壽命，研究已確立了需妥善維修和保養的重要元素，以及改造重設的地方。重要元素包括樓宇結構整固、外牆飾面更新、加強天面防水、加添消防保護裝置、加入節能元素及增設無障礙設施。

為了識別已屆使用周期尾聲，而不能進行具經濟效益的復修工程的樓宇，研究工作已制定了一套評估系統，初步評估一幢樓宇所必須復修或改造重設部份的所需費用，並將其與重建所需的成本和效益進行比較。儘管由於地積比率所規限，建築物可能存在缺乏重建潛力的問題，但整全的市區更新模式，將充分考慮整個地區的宜居性及長遠策略，有助於讓這類樓宇的重建變得切實可行。

改造重設



業務回顧

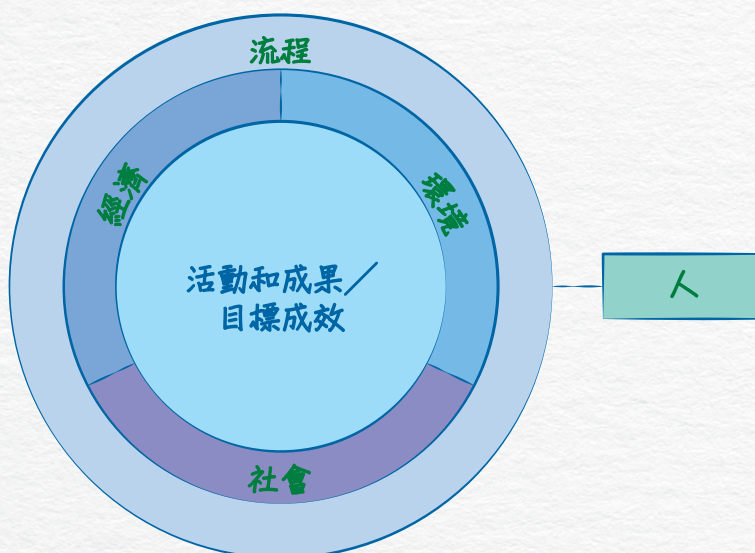
可持續發展研究

目標：



確保市區更新過程能兼顧可持續發展的相關挑戰，務求以社區福祉為本，制定創新、可持續及靈活的市區更新方案

根據《市區重建策略》，市區更新的過程須具前瞻性，為社區帶來可持續及正面的影響。因此，市建局於二零一七年六月開始進行策略性可持續發展研究，目標是建立一套有系統的框架，涵蓋一系列指標，作為量度和追蹤「5R」項目對社區帶來的影響，並協助制定可持續業務發展策略的目標。



該研究制定了一個可持續發展初步框架，包括經濟、環境、社會、過程和人五個關鍵領域，以及評估市建局工作的一些關鍵績效指標。有關初步的可持續發展框架已於數個實際案例上進行應用測試。

小區發展及綜合模式

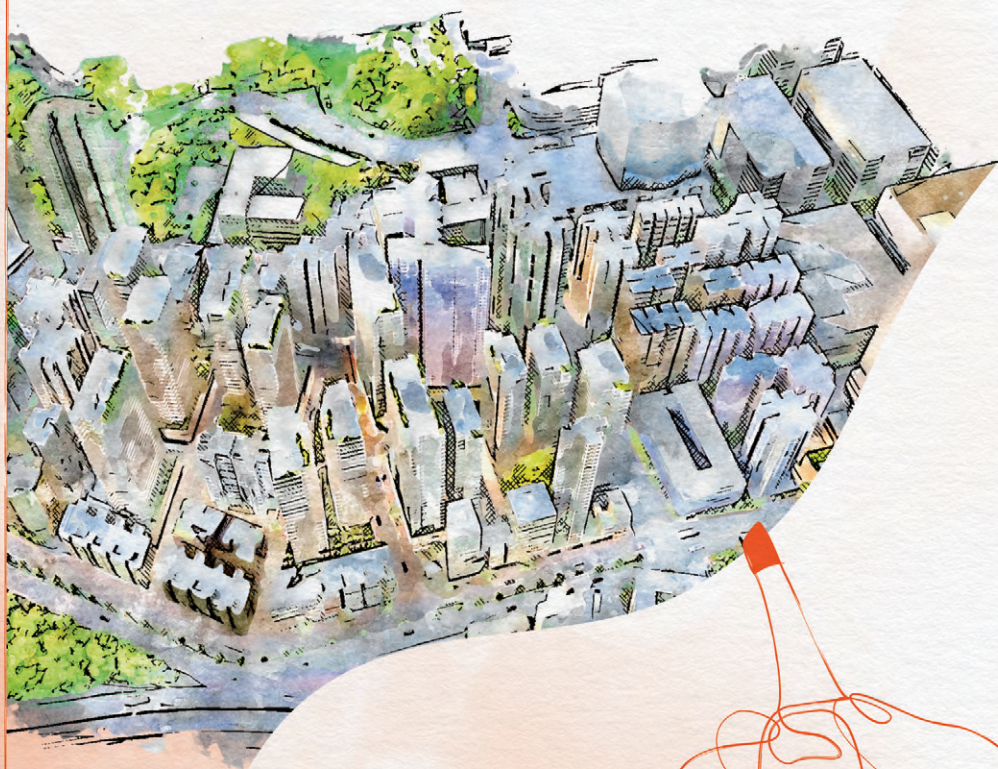
為求以更全面的模式推動市區更新工作，市建局自二零一五年起，在市建局董事會的支持下，採用小區發展及綜合模式去推動市區更新的工作，務求為大眾帶來更大的規劃和社會裨益。

與傳統零散的「單幢樓」重建或其他小規模重建項目相比，以小區發展為本的市區更新方法，讓市建局可透過重整和重新規劃舊區，以達致市區規劃的目標，並從可持續發展的角度，確保土地用途能互相配合。市建局亦把「5R」融入至整個小區的市區更新過程中，從而讓不同更新手法產生協同效應。這項全面性措施能有效地配合《市區重建局條例》和《市區重建策略》的目標，通過更環保的交通網絡和更合理的土地用途，重整和重新規劃市區用地，以產生正面的影響力。

市建局在小區層面進行的初步規劃研究，落實了九龍城市區更新諮詢平台的部份建議，市建局於區內揀選策略重點地盤作重建發展，並作較大範圍的規劃。至今，市建局已在土瓜灣以小區發展模式為合共開展了六個項目，旨在重整及重新規劃現有的行人及車輛交通網絡，以建立一個適合行人使用，具備更多社區設施和公共休憩用地的社區。



重建發展



- + 提升可步行性
- + 理順土地用途
- + 增添街道活力
- + 改善已建設環境



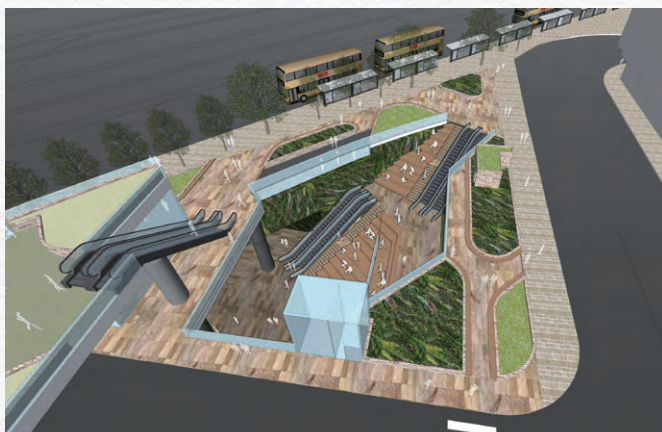
重建發展是市建局在《市區重建策略》下的兩大核心業務之一。於二零一八／一九年度及至二零一九年六月三十日為止，市建局已完成了一個項目的遷置工作，為三個項目批出合作發展合約，並在規劃主導模式下開展及實施另外兩個項目，為社區帶來規劃裨益，促進可持續發展的市區更新。

截至二零一九年六月三十日，市建局已合共開展及推行六十二個項目，當中包括五十九個重建項目、兩個保育項目及一個活化項目。另外六個與香港房屋協會(房協)合作進行的重建項目亦已竣工。這六十八項重建項目於落成後可提供約一萬九千九百五十個新住宅單位、四十二萬三千平方米的商業樓面面積(包括商舖、辦公室和酒店)、五萬四千平方米的政府、團體及社區設施用地，以及二萬八千平方米的公眾休憩用地。

新重建項目

土瓜灣榮光街／崇安街項目(KC-014)
九龍城啟德道／沙浦道項目(KC-015)

市建局於二零一八／一九年度啟動兩個新項目，分別為榮光街／崇安街項目(KC-014)及啟德道／沙浦道項目(KC-015)，兩者均為自行開展項目。土瓜灣榮光街／崇安街項目(KC-014)於二零一八年六月以小區發展模式開展，與鄰近的五個市建局項目合併後，再結合其他擬推行的市區更新策略，締造一個便利步行的智慧社區，為該區帶來更大及整全的規劃及社會裨益。隨後發展局局長已於二零一九年二月授權市建局進行有關項目，市建局並於同年五月發出收購建議。

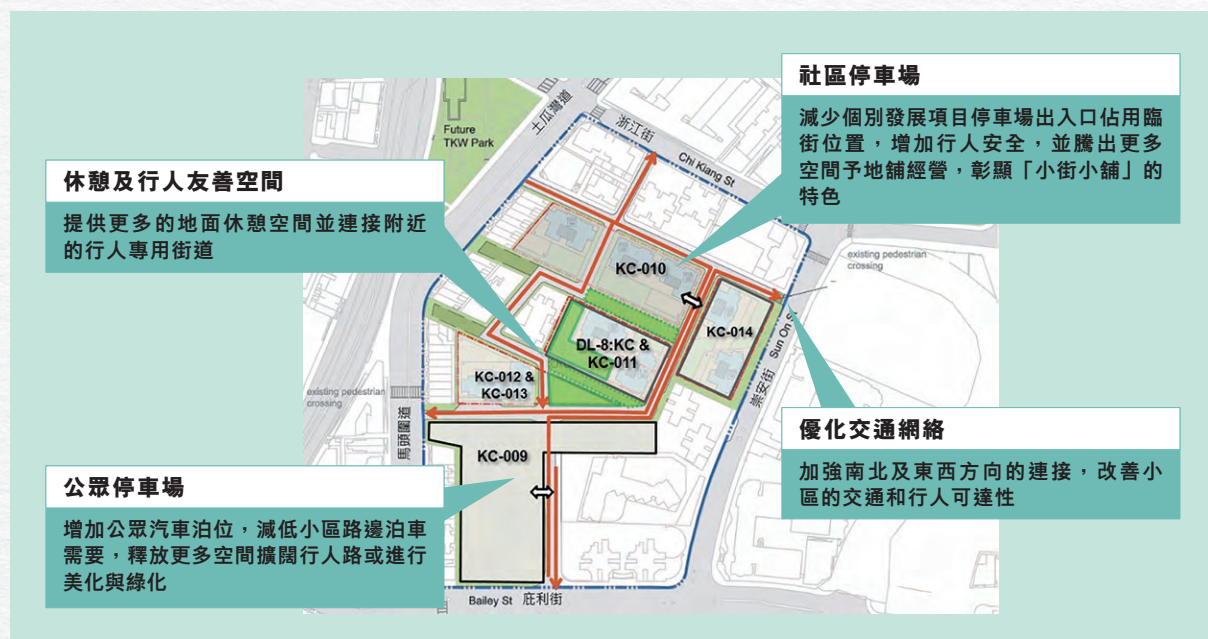


項目將興建一個分層地下廣場，作為新、舊區的連接點，方便市民穿梭新舊社區，並將啟德新發展區活力延伸至九龍城舊區。

二零一九年二月，市建局啟動位於九龍城的啟德道／沙浦道項目(KC-015)，重整城市肌理及道路佈局，為社區提供公眾停車場和社區設施。該項目亦會在啟德發展區與九龍城之間建立一個連接點，通過擬興建的地下廣場連接項目與啟德地下購物街，貫穿新舊社區。市建局並以綜合手法，探討透過在KC-015提供公眾停車場，騰出路邊泊位，擴闊鄰近街道的行人路，不但提升社區的步行可達性及街道活力，同時亦能保留當區特色。

小區發展模式下的重建項目

土瓜灣：庇利街／榮光街項目 (KC-009)、鴻福街／銀漢街項目 (KC-010)、鴻福街／啟明街項目 (KC-011)、榮光街項目 (KC-012)、啟明街／榮光街項目 (KC-013) 及榮光街／崇安街項目 (KC-014)



以小區發展模式開展的土瓜灣區項目，將能更全面地改善市區景觀和已建設環境。

在土瓜灣以小區發展模式開展的六個項目，佔地兩公頃，受影響住戶約為二千七百三十戶。首個啟動項目為KC-009項目，於二零一六年三月開展，隨後是二零一六／一七年度啟動的KC-010、KC-011、KC-012、KC-013項目，以及二零一八年六月啟動的KC-014項目。在整全規劃下，已完成遷置工作的啟明街項目 (DL-8) 將與KC-011項目合併發展，令土地用途互相配合。相對於單幢式的重建發展，這七個項目藉由綜合規劃來進行重建，將能更全面地改善市區景觀和已建設環境。

為改善該區內的交通及道路連接，市建局建議開闢一條貫通庇利街和銀漢街的新南北連接道路。重整及改善區內的交通運輸系統，不但可創造更安全、便捷及舒適的步行環境，更可為日後的社區活動及地方營造提供更易達的公眾用地。市建局並擴展規劃概念，於KC-010項目內提供一個包括泊車及上落貨車位的社區停車場，以供鄰近市建局發展項目共同使用。此舉可免除於不同項目的地面分別設置停車場出入口，從而提供更多臨街地舖空間及保持街道活力。而KC-009項目亦將設置一個公共停車場。

在這六項項目中，KC-010項目是根據《市區重建局條例》第廿五條，獲行政長官會同行政會議批准以發展計劃形式開展，而KC-009、KC-011、KC-012、KC-013及KC-014項目則已獲發展局局長授權作發展項目形式啟動。全部六個項目現處於收購階段。除KC-014外的五個項目，市建局亦已向發展局遞交收回土地的申請，以處理尚未購得的業權。

已完成遷置及批出合約的項目

市建局在二零一八／一九年繼續積極進行遷置及招標工作，以期為社會持續帶來房屋供應及各項裨益。其中一項位於槐樹街(DL-11)的「需求主導」先導計劃項目，已如期完成遷置。同期，市建局也批出三個項目的合作發展合約，分別為青山道／元州街項目(SSP-016)，以及通州街／桂林街(DL-5)及恒安街(DL-10)的兩個「需求主導」先導計劃項目。DL-5項目的商業部分將用作發展深水埗設計及時裝基地用途，以回應商務及經濟發展局就培養本地時裝設計人才的建議，使該區成為全港設計和時裝基地，支持香港多元發展需求。

其他項目

公務員建屋合作社(公務員合作社)樓宇

為了釋放公務員合作社樓宇的重建潛力，增加房屋供應，政府在二零一八年的施政報告中邀請市建局研究啟動有關樓宇的重建及物色一至兩個適合作高密度發展的公務員合作社地段作為試點，並按市建局沿用的項目執行模式開展。為此，市建局已按一套準則，挑選了兩個公務員合作社地段選址，並正尋求財政司司長批准將有關項目納入市建局的業務計劃／業務綱領內並予以執行。

深水埗：汝州西街項目

汝州西街項目於二零一三年根據工業樓宇重建項目先導計劃展開的項目。該項目包括一座建於一九六二年、樓高十層的工業大廈，地盤面積達一千三百九十三平方米。市建局自二零一三年開始進行收購工作，但僅獲二十七名業主(約百份之六十七業權)接受市建局的收購建議，令項目進展受阻。市建局在獲得董事會批准後，現正探討於該項目進行改造重設，作為第五個R的試點項目，以響應《二零一八年行政長官施政報告》重啟活化香港工業樓宇。

土瓜灣：馬頭圍道／春田街項目

煥然懿居 e RESIDENCE

政府在二零一八年六月提出港人首次置業(首置)先導計劃，並邀請市建局將馬頭圍道／春田街項目改為首置先導項目，以協助不符合居者有其屋計劃申請資格但又未能負擔私營房屋的較高收入家庭，回應他們的置業期望。四百五十個首置單位以市價六二折售予合資格的買家，申請期由二零一九年一月三日至二十三日，期間合共收到二萬零八百八十六份申請，超額約四十六倍。市建局於二零一九年三月為申請者完成隨機編配優先次序號碼，亦委託了房協負責審核程序，並已於二零一九年六月十二日起邀請合資格申請者分批選購單位，所有單位於六個工作天內全數獲揀選。



市民參觀「煥然懿居」示範單位時，查看單位平面圖。

觀塘市中心計劃



觀塘市中心項目近況。

觀塘市中心重建計劃是市建局迄今最大的單一重建計劃，地盤面積達五點三公頃，受影響的住戶約一千三百伙。該項目預計將興建近二千三百個新住宅單位、逾二十萬平方米的商業樓面、三萬一千平方米的政府、團體及社區設施用地，以及逾一萬三千平方米的公共休憩空間。

這個複雜的項目劃分為五個發展區分階段進行。位於月華街的第一發展區已於二零一四年六月竣工，住宅單位現已幾近售罄。第二及第三發展區基座平台及住宅大樓的上層結構工程正在施工，並

於二零一八年十二月展開住宅單位銷售。第四發展區亦已騰出土地作為臨時政府、團體及社區設施之用，容納位於第二及第三發展區的小販市集、公共小巴總站、垃圾收集站及公廁；第四發展區內的前美都大廈地盤亦用作臨時巴士總站。第五發展區仍處於收購及遷置階段。市建局於二零一八年九月，向違例構築物用戶提出特別搬遷方案，並持續與相關持份者進行溝通。於建議方案有效期屆滿時，共約百分之八十五用戶接納了方案，當中六十三個用戶於二零一九年二月順利交吉（佔接納個案約百份之八十九）。項目並於二零一九年五月刊憲收回第五期發展區的土地。

根據遷置進度，觀塘市中心項目第四及第五發展區之擬議道路計劃將於二零一九年內進入刊憲階段，之後根據總綱發展藍圖進行批地籌備工作。有關的總綱發展藍圖是經過一連串與觀塘區議會及有關持份者的諮詢後制定。市建局會按經核准的總綱發展藍圖的主要設計特色和優點，進一步深化及優化其細部設計，以及展開準備工作，在未來數年就合作發展進行招標。



官塘市中心計劃重建後的設計概念圖。

上環：卑利街／嘉咸街項目



嘉咸市集為當區居民購買日用品的地點。

此重建計劃包括三個地盤（A、B及C），已獲批總綱發展藍圖作分期發展。A及C地盤的地基工程現正施工；地盤B的上層建築工程經已完成，並已於二零一八年十二月取得入伙紙，而連接嘉咸街和卑利街、毗鄰鮮貨零售中心的公眾休憩空間，亦快將開放予公眾使用；地盤C位於威靈頓街一百二十號的一幢逾百年歷史的樓宇將予以保留，並活化作零售地舖之用，加上同被保留的嘉咸街二十六A至C號的特色立面，將一併保留了嘉咸街的街道色彩。此外，閣麟街一些磚石構件和威靈頓街一百一十八號的水泥招牌亦將被予以保留並納入在項目的公共空間內。低層平台將連接中區行人扶手電梯，作為便利當區的行人通道。市建局在中西區以地方營造概念連繫三個社區空間成為「CONET*」，本項目的整個建築群將會成為「CONET」的三個策略點之一。

* CONET的五個英文字母，取自Community（社區）的「C」、Open space（公共空間）的「O」及NETwork（網絡）的「NET」。

業務回顧

上環：士丹頓街／永利街項目

二零一八年施政報告宣布，市建局除了完成旗下永利街樓宇的保育工作外，亦將進一步研究相關建築群的活化工作，透過地方營造，與鄰近的活化項目產生協同效應，以更好保存士丹頓街／永利街項目及其鄰近的文物城市肌理。市建局亦已委聘顧問進行社區營造研究，了解社區的需要，為社區營造項目制定願景和主題，並研究融合市建局的各項業務策略，從社區整體著手，分階段推展至鄰近社區。項目內現有六個單位正在進行翻新工程，以作過渡性社會房屋用途，規劃署亦正同時籌備改劃用地的相關規劃安排。



士丹頓街／永利街項目現況。



社區營造研究包括一系列參與活動及聚焦小組，旨在了解社區群組的需要。

衙前圍村項目

隨著二零一六年三月完成遷置工作後，由持牌考古學家進行了考古影響評估，在其中一些挖掘地點發現了圍牆及圍斗的文物遺存。二零一八年二月，古物古蹟辦事處(古蹟辦)向市建局發出新的挖掘及搜尋古物牌照，讓考古學家進一步擴大研究範圍及繼續發掘，就項目的古物發現及整體文物的價值作進一步全面評估，相關的工作已於二零一九年初完成。新的考古評估報告將待考古學家完成後提交古蹟辦，以制定可行之保育措施。

「需求主導」重建項目先導計劃

根據《市區重建策略》，市建局可就大廈業主的聯合建議，在其大廈開展重建項目。有見及此，政府於二零一一年推出「需求主導」重建項目先導計劃。於二零一一年至二零一六年期間，市建局共進行了五輪「需求主導」先導計劃項目的申請。截至二零一九年六月三十日，已啟動了十二項「需求主導」先導計劃重建項目，其中九項正在積極推展中。其餘三個項目因未能達到八成業權的業主接受收購門檻而被終止。九項項目中有六項正在施工，其餘三項的清場工作已經完成。

市建局在完成三輪「需求主導」先導計劃後，於二零一四年就計劃作出首次檢討，以提升計劃中各項目的規劃得益。然而，直至二零一六年第五輪計劃所取得的申請仍未達致計劃的目標，因此必須就「需求主導」先導計劃進行全面性檢討。因此市建局現正透過「油旺地區研究」就計劃進行全面檢討，尋求能既以規劃主導方式來創造更理想的規劃效益，同時又能兼顧業主需求的方案。

「促進者」中介服務

《市區重建策略》列明，業主可要求市建局提供顧問服務支援，協助他們集合業權作重建。「促進者」中介服務（先導計劃）始於二零一二年，旨在為有興趣的住宅及非住宅樓宇業主提供諮詢服務，協助他們集合業權，透過在市場上共同出售業權作重建。截至二零一九年三月三十一日，共收到三十九宗中介服務申請，包括三十五宗住宅樓宇申請及四宗工業樓宇的申請。其中一宗申請已成功以拍賣形式聯合出售，五宗物業權益已推出市場作聯合出售，但未能成功出售。餘下的申請中，有二十八宗未能符合申請條件，或因未能達到聯合出售門檻而被終止。同時，有三宗申請獲選為中介項目並即將獲得推行，另外兩宗申請則在處理當中。

市建局於二零一六年五月推出一項先導計劃，為公務員建屋合作社計劃的樓宇（合作社樓宇）及政府為公務員興建樓宇計劃的樓宇業主提供中介服務。自推行以來，有三份合作社樓宇的業主申請已被接納及獲選，作為推行中介計劃的項目。有一個項目已作公開招標出售，但並未收到投標。有兩個項目因未能達到相關門檻而被終止。

樓宇復修

- + 升級至現代標準
- + 延長樓宇可使用期
- + 提升宜居性



根據《市區重建策略》，樓宇復修是市建局另一核心業務。在過去一年，市建局致力提升業主對樓宇復修的意識，並推廣預防性樓宇復修，以延長樓宇可使用期，從而預防市區老化。

自二零一五年七月起，市建局接手房協在「樓宇維修綜合支援計劃」(綜合支援計劃)的工作，成為本港負責樓宇復修的主要機構。在二零一八／一九年度，市建局透過綜合支援計劃、「強制驗樓資助計劃」、「樓宇更新大行動1.0及2.0」、「消防安全改善工程資助計劃」、「優化升降機資助計劃」及「招標妥」樓宇復修促進服務繼續推行其樓宇復修工作。為協助有需要的業主參與各項樓宇復修計劃，市建局於二零一八年七月已將各項樓宇支援及資助計劃合併為「樓宇復修綜合支援計劃」，以方便業主作一站式的申請。

樓宇更新大行動1.0

自二零零九年計劃開展以來，市建局一直全力支持政府的「樓宇更新大行動1.0」，現已基本完成。市建局樓宇復修服務區內約二千四百四十幢樓宇(約六萬二千個單位)已完成或已大部份完成復修。「樓宇更新大行動1.0」成功提高業主對樓宇復修的關注，同時亦創造就業機會，達到當初推行計劃的其中一個主要目標。

樓宇更新大行動2.0、消防安全改善工程資助計劃及優化升降機資助計劃

「2.0行動」 580 份合資格申請	「消防資助計劃」 2,500 份合資格申請
--	---

於二零一七年十月發表的《施政報告》中，政府宣布推出「樓宇更新大行動2.0」(「2.0行動」)及消防安全改善工程資助計劃(「消防資助計劃」)。「2.0行動」主要用以資助強制驗樓計劃下所訂明的檢驗及修葺，其第一輪申請及「消防資助計劃」申請已於二零一八年十月三十一日截止，「2.0行動」收到約五百八十份合資格申請，而「消防資助計劃」則收到約二千五百份合資格申請。市建局將分階段聯絡合資格申請人，協助進行計劃下的工程。

業務回顧



一系列宣傳活動包括海報及簡介會，讓業主更了解優化升降機資助計劃詳情。

於《二零一八年施政報告》中，政府宣佈動用二十五億港元推出「優化升降機資助計劃」。「優化升降機資助計劃」以「2.0行動」及「消防資助計劃」為藍本，透過資助有需要的大廈業主，並向他們提供專業支援，從而提升舊式升降機的安全及公眾安全。政府與市建局合作推行該計劃，並在考慮到業界在處理「優化升降機資助計劃」下新增的工程的能力，預計於六年內，會有五千部舊式升降機可以受惠。首輪申請於二零一九年三月二十九日開始，並於同年八月一日截止。申請者將於二零一九年第四季收到申請結果。與此同時，市建局亦為「優化升降機資助計劃」進行宣傳活動，例如安排公眾簡報會、電視及電台宣傳廣播及向區議會作簡報。

樓宇復修綜合支援計劃(前稱樓宇維修綜合支援計劃)

成立了
700
個業主立案法團

正在處理
720
宗綜合支援計劃的個案

自二零零四年起及至二零一九年六月止，市建局透過多項支援計劃，復修約一千六百八十幢樓宇(涉及七萬三千一百個單位)，並透過樓宇復修綜合支援計劃下的籌組業主立案法團資助，成立了約七百個業主立案法團。現時，市建局正處理共七百二十宗綜合支援計劃的個案，包括六百一十宗公用地方維修個案及一百一十宗籌組業主立案法團個案。

強制驗樓資助計劃

強制驗樓計劃於二零一二年六月三十日生效，涵蓋所有三十年樓齡或以上的樓宇，市建局遂於同年八月七日聯同房協推出強制驗樓資助計劃。在此計劃下，市建局會協助在其服務區內收到屋宇署發出法定通知的業主安排首次驗樓，經檢驗後發現需要復修的樓宇業主，可根據樓宇復修綜合支援計劃申請復修工程援助，由市建局提供一站式樓宇保養維修服務。截至二零一九年六月三十日止，約有六百幢樓宇(約一萬五千六百個單位)於強制驗樓資助計劃下展開或完成檢驗。

由於市建局是政府在「2.0行動」的唯一合作夥伴，本港所有符合資格參加是項計劃的樓宇，無論位處房協或市建局的樓宇復修服務區，都會由市建局協助進行檢驗及維修工程，以符合強制驗樓計劃的規定。為提供一致及有效的服務，市建局自二零一八年七月「2.0行動」推出之後，已接手房協在其服務區推行有關強制驗樓資助計劃的工作，成為全港唯一執行強制驗樓資助計劃的機構。

「招標妥」樓宇復修促進服務

市建局於二零一六年五月推出「招標妥」服務，向私人住宅或綜合用途樓宇的業主立案法團提供技術支援，協助減低招聘承建商時被圍標的機會。「招標妥」為業主提供實用工具、獨立專業意見及電子招標平台，協助業主自行招聘承建商進行復修工程。

政府於二零一七／一八年度財政預算撥款三億港元，讓業主以優惠費用參加「招標妥」計劃，預計可在五年內惠及約三千個業主立案法團。二零一七年十月三日，政府與市建局簽署合作備忘錄，成立特惠基金及訂立「招標妥」優惠計劃的執行框架。直至二零一九年六月三十日，市建局共收到約八百八十份有效申請，其中六百六十份已獲批核，而有關的業主立案法團亦已獲發服務協議。自二零一九年五月二十七日起，「招標妥」已擴大至涵蓋招聘工程顧問及註冊消防裝置承辦商。



「招標妥」協助業主自行招聘顧問及承建商進行復修工程。

樓宇復修平台



推出一站式「樓宇復修平台」網站，為業主提供全方位樓宇復修資訊及支援。

二零一九年三月二十五日，市建局推出一站式樓宇復修資訊平台——「樓宇復修平台」，為業主提供專業及全面的資訊及技術支援。在結合公私營及專業界別的協作，並在政府、公共機構、專業機構及團體及承建商組織的支持下，「樓宇復修平台」網站 (<https://www.brplatform.org.hk>) 已全面取代舊有的市建局「樓宇復修資訊通」網頁，除保留原有的各類資助計劃簡介及申請功能外，亦加入多項新增功能及內容，為業主及不同持份者提供更多元及全面的樓宇復修資訊及支援服務。現時，業主可下載《樓宇復修實務指南》，其包含了樓宇復修工程的前期準備工作、招聘工程顧問公司和承建商，及如何監督工程等廣泛資訊，協助業主了解樓宇復修中每個步驟所涉及的工作、程序及法例要求。「樓宇復修平台」網站會持續拓展資訊範疇，包括建立一個復修工程費用資訊中心，以整合常見復修工程項目的清單與價格範圍，亦正研究製定合適的評估及稽核制度提供服務質素的資料，供業主參考。



樓宇復修大使「維修寶」的WhatsApp精美貼圖有助宣傳「樓宇復修平台」。

保育活化



- + 賦予新生命及活力
- + 反映地區特色
- + 促進社區共享



市建局會保育及活化其重建項目內具歷史、文化及建築價值的樓宇、地點及構築物並在得到政府當局政策上的支持或提出要求時，在重建項目以外的範圍進行獨立文物保育項目。近年，市建局在保育及活化的過程中融入「地方營造」概念，以更妥善方式保存文物及凸顯地區特色。市建局亦透過「社區營造」手法進一步推展市區更新，藉以重建社區網絡，締造更和諧的社區。



茂蘿街／巴路士街的保育活化項目「茂蘿街七號」經常舉辦推廣藝術及文化的社區活動。

灣仔茂蘿街七號

於二零一八年八月起，市建局取回茂蘿街七號（前稱「動漫基地」）的管理及營運權，自此之後，茂蘿街七號共舉辦了約一百場社區活動，包括表演及工作坊。市建局會繼續與不同類型的藝術、文化及社會團體合作，以促進社區的藝術和文化活動。

中環街市

行政長官會同行政會議於二零一七年同意以私人協約方式及象徵式地價將前中環街市用地批予市建局，為期二十一年，亦同意批予市建局一份為期五年的短期租約，市建局已於二零一八年十一月運用「建築信息模型」科技展開活化工程。項目將分兩階段進行，首階段暫定約於二零二一年年初完成，令市民可盡早享用其設施。

旺角

市建局正進行活化五條位於旺角主題街道的工作，該五條街道分別是花墟道、通菜街、洗衣街、花園街及奶路臣街。活化工程包括街景改善工程，以提升該地帶獨特的地方特色和氛圍。位於花墟道的工程現已完竣，通菜街活化工程將會由政府部門接手。隨着洗衣街重建項目完成，相關部分的洗衣街及花園街的改善工程已完成。踏入活化項目的最後階段，奶路臣街，以及洗衣街和花園街其他路段改善工程的有關詳細設計將盡快進行地方諮詢工作。

業務回顧

騎樓建築群項目

上海街／亞皆老街(MK/01)項目的建築工程已竣工，現正進行裝修工程。保育活化後的騎樓建築將作餐廳及零售用途，以彰顯地方特色及配合當區需要。

市建局於上海街／亞皆老街項目的整個保育週期中採用了「建築信息模型」技術，包括建築、項目管理，以至設施管理，以提高工程精確度及效率。



上海街／亞皆老街項目保留了現有的戰前「騎樓」立面及主要歷史元素。圖示為項目範圍的其中一段。

西港城

為了給西港城制訂更佳的未來計劃，地政總署已同意市建局根據現有地契繼續租用西港城，租期延長十二個月至二零二零年二月。



「地方營造」計劃



自二零一七／一八年度起，市建局一直研究如何將「地方營造」概念應用於其各個項目中。為了彰顯「地方營造」的潛力，市建局將中西區三個項目納為試點，包括中環中心(H6)、卑利街／嘉咸街項目(H18)及中環街市活化項目，根據「地方營造」概念構成「CONET」，目的是透過各式各樣的活動如藝術展覽、表演及其他文化活動，供區內人士參與及欣賞，為這三個項目的公共空間編出一個「網絡」。自二零一七年十月起，劃作政府、團體或社區設施用途的H6項目地面層已重新改裝為「H6 CONET」，供社區使用。當中包括市區更新探知館，其設立旨在提高市民對市建局及市區更新工作的認識。「H6 CONET」亦提供連接毗鄰地方的捷徑，並逐漸受區內人士歡迎，成為休憩、展覽及表演的熱點，供區內人士、白領及遊客享用。單在二零一八年，「H6 CONET」的社區展覽空間已舉辦了五十八項活動，包括展覽、工作坊及表演。自二零一七年開幕以來，訪客人數已上升一倍，現時平日的訪客人數約七千人。在二零一八／一九年度，市建局採取多項「地方營造」措施，以期更了解並妥善保存「H6 CONET」與毗鄰地區的文物及文化特色，當中措施包括美化毗鄰的街道、建立市建局與檔販及藝術家的三方關係，以及市建局與大廈外牆業主及藝術家的三方關係，並夥拍區內大廈業主循樓宇復修和美化的方向，共同推進「地方營造」的概念。在未來，以CONET為主題的「地方營造」概念將會進一步連繫H6、H18及中環街市活化項目，凸顯地方特色和豐厚的文物底蘊。



市建局將「地方營造」概念進一步注入「H6 CONET」中，透過街道美化工程凸顯地區特色。

「社區營造」計劃

市區更新不單是對單一地方的重建發展、樓宇復修、保育及活化，亦能為社區成員重建社區、重新建立社區網絡，建設更和諧社會。如在四十四頁中所述，市建局正於士丹頓街／永利街(H19)項目探索全新的「社區營造」概念。透過社區持份者的參與，釐定社區的核心價值。市建局將在H19項目率先推行「社區營造」措施，作為試點於未來拓展至其他市建局項目。



企 業
可 持 續 發 展

市建局按照《市區重建策略》的指引推展市區更新工作，以改善市區居民生活質素為主要目標。市建局透過綜合全面模式，於多元化的業務策略中納入可持續發展的前瞻性理念，旨在締建優質的市區已建設環境，推進香港的長遠發展。

為實現這項願景與使命，我們謹守以人為本的方針，致力建造卓越環境，為社區注入動力。

市區更新不斷演進，面對市民期望、城市多元化發展的需要，以及市區老化帶來的種種挑戰與機遇，我們的核心業務策略中，必須包括高密度發展、低碳社區、智慧生活及步行可達性四個規劃目標，為我們的城市和下一代帶來更大裨益。

在本章，我們將從經濟、環境、社會、過程及人五個領域，闡述市建局如何通過核心業務、各項措施和內部營運實踐可持續發展。

企業可持續發展

促進經濟

市建局致力透過加強融合經濟、社會及環境各方面，活化社區，為社區帶來裨益。市區更新可帶來商機及就業機會，有助於重整社會環境。

保留地區經濟活動

市建局在太子道西活化項目裝修完成後，已將該項目的所有收購單位出租，以維持區內的經濟活力。臨街舖位主要租予花店，以保留地區特色，而樓上單位則租予不同商戶，作藝術、文化及社區服務等用途。除此之外，上海街／亞皆老街保育項目的保育騎樓建築群現正進行裝修工程，將用作餐廳及零售用途，以彰顯本地特色及配合當區需要。這兩個項目的整體環境得以改善之餘，亦成為新舊交融的地方。

在開展H18卑利街／嘉咸街項目的同時，市建局亦實施合適的策略性措施，保留項目附近有百年歷史的嘉咸市集，並提升其活力。經活化後的嘉咸市集連同位於H18地盤B的鮮貨零售中心，已成為街坊購買各種日常必需品的重要地點。

協助社會企業蓬勃發展

在二零一八／一九年度，市建局將更多物業包括安置大廈、已收購物業、市建局物業及保育歷史建築物，以優惠租金租予非政府組織及社會企業，例如香港中西區各界協會有限公司、香港社會服務聯會、鮑思高慈幼會、香港聖公會管業委員會、香港青年協會、「要有光」、香港國際社會服務社、香港社會創投基金、新生精神康復會及恩橡基金會。



5,000 平方米

市建局租予非政府組織及社會企業的物業

3,890 平方米

市建局管理的政府、團體或社區設施用地租予作社區用途(二零一八／一九財政年度)

愛護環境

環境可持續發展與市區更新的各個階段息息相關，亦是市建局制定策略及營運的原則。我們以推動綠色智慧樓宇發展及創新城市設計為目標，致力為市民締造優質及充滿活力的居所。

推動綠色建築

我們理解到市區更新項目為環境帶來的影響重大深遠。以創造低碳社區為規劃目標，我們致力推動綠色建築，減少對已建設環境的影響及改善市民生活質素。市建局繼續在重建項目加入環保建築設計，從而改善樓宇的能源效益、減少用水及廢物產生，並為社區提供更多綠化用地。在市建局和合作夥伴的共同努力下，我們於二零一八／一九年度，再有多一個項目獲得香港綠色建築議會的「綠建環評」最終評級，令已獲得鉑金級別認證的項目由十四個，再增多一個鉑金級及兩個金級別認證。與此同時，市建局另外十九個正在設計或建造階段的项目亦已獲得「綠建環評」的暫定評級。

市建局不僅致力推廣綠色建築，亦致力透過樓宇復修提高現有樓宇的綠色元素。市建局於「公用地方維修津貼」下增設「環保項目津貼」（於二零一六年獲得香港綠色建築議會獎），鼓勵業主在進行樓宇保養及維修時，採用環保建築材料及裝置節能設施。截至二零一九年六月三十日止，市建局已批出約二百九十幢樓宇（約一萬零八百個單位）的「環保項目津貼」申請，涉及津貼共約一千五百萬元。

除了興建高環保標準的綠色建築外，市建局亦在發展項目中注入「智慧樓宇」概念，涵蓋「設計」、「資訊」、「環境」、「便利」及「管理」五個範疇，以創造優質及具活力的生活，倡導香港發展成為「智慧城市」。市建局把智慧元素如家居能源及用水系統、家居健康保健系統、智能顯示、家居廢物管理系統、建築信息模型(BIM)及建築管理系統，應用於卑利街／嘉咸街地盤A、福澤街／利得街、新填地街／山東街、馬頭圍道「煥然懿居」、青山道／元州街、恒安街，以及通州街／桂林街各個項目中。

市建局不止拓展智慧城市措施至其發展項目的樓宇，亦推及至小區層面。市建局於二零一九年，在九龍城區開展一項地下空間及城市基建設施智能配置的研究。

企業可持續發展

綠色創新技術應用

在「H6 CONET」項目中，市建局以垂直綠化牆模式安裝了生物過濾系統，以改善室內空氣質素。系統經啟用後，空氣中的污染物例如揮發性有機化合物，PM10及二氧化碳顯著減少，讓到訪「H6 CONET」的人士能享用到清新的室內空氣。同時，亦在同文街入口安裝了先進的發電地磚，作為先導環保措施。此特製地板系統能利用電磁感應行人步行的動力，轉化為電力，並將收集到的可再生能源，即時為用作互動及教育用途的燈效顯示供電。我們將研究在未來的項目中進一步應用此系統。



「H6 CONET」引入發電地磚，不單推廣節能，亦用作互動及教育用途。

市建局亦探討於重建項目內使用「組裝合成」建築法的可行性，將由預製組件廠房所生產的獨立組裝合成組件運送至地盤，再裝嵌成為建築物。「組裝合成」建築法可減低建築地盤的塵埃及噪音滋擾，減少建築廢料，並改善建築廢物管理，是一種可持續及環保的建造方法。

「綠化」業務運作

我們亦意識到由市建局的業務運作及所管理的物業對環境的影響。因此，每年我們就持有或管理的物業進行碳審計，以評估我們的環保表現，從而提高同事和合作夥伴的減碳意識。市建局總部辦事處於二零一八年實現減少百分之二十四的碳排放，獲環境運動委員會（環運會）頒發減碳證書，證書有效期至二零二一年。除此之外，市建局亦在環運會的二零一八年計劃中，獲頒香港綠色機構認證，以表揚其在減廢及回收方面的努力；同時亦獲香港綠色機構認證之「卓越級別」減廢證書。

於二零一八／一九年度，市建局的辦事處再次獲環境保護署頒發室內空氣質素證書。市建局在二零一八／一九年度啟動的重建項目中繼續運用平板電腦進行電子凍結人口調查，一方面可促進環保，另一方面亦可提高數據處理的效率。市建局亦推出電子估價，讓我們在查核受影響業主資料的工作上，減少紙張使用。

市建局繼續在業務運作上採用建築信息模型，以配合可持續發展建築目標。馬頭圍道「港人首次置業先導計劃」（首置）項目「煥然懿居」因採用有關技術自動計算實用面積，獲歐特克（Autodesk）頒發香港建築信息模型獎項2018。市建局亦委聘顧問將六維建築信息模型應用於上海街／亞皆老街項目的設施管理上，這項先進技術的應用將會擴展至市建局未來持有的其他項目上。

貢獻社會

市建局支持各項能改善社會共融及促進基層人士社會流動性的計劃。我們致力為公眾提供學習機遇，關愛居民，將藝術及文化植根於舊區，並為社會締造可持續發展的已建設環境。我們關注建築和樓宇質素，透過設計協調我們的項目與周邊環境，並提高土地使用效率和步行暢達性。

社區教育

為進一步加強市民大眾從不同角度認識市區更新，市建局持續為學校及機構舉辦導賞團，並在二零一八／一九年度錄得約四千名參加者。在過去一年，位於「H6 CONET」的市區更新探知館接待了約一萬名訪客，包括本地及來自海外的政府部門、商業機構、非政府組織及教育界。此外，位於大角咀的「市建一站通」為約一萬七千名市民提供查詢、簡介會及會議服務，以及與樓宇維修保養有關事宜的社區活動。自二零一四年起，「市建一站通」亦提供會議室予聯合調解專線辦事處安排與樓宇保養維修、物業估值及建造工程有關的調解會議使用。在二零一八／一九年度，「市建一站通」共舉行了五十三個調解會議。

為加深市民對觀塘市中心重建計劃(K7)的認識，市建局於二零一八年十月十一日至三十一日進行了為期三周的模型及資訊展覽，超過四千七百名訪客及十九個地區組織、學校及政府部門到訪，以了解項目未來發展的整體設計及建議特色。



公眾參觀觀塘市中心重建項目第四及五發展區建築模型。

企業可持續發展

走進社群

我們除了在市區更新工作中展現關懷社群之心外，亦透過「學建關愛」義務工作計劃，與多間大學及非政府組織合作，籌劃不同活動，將關愛帶入舊區。「學建關愛」計劃於二零一八／一九年度舉辦第二年的「升級再造」家具活動，透過運用回收所得的「剩木」，為有需要的低收入家庭度身設計家具，服務更由中西區延展至觀塘區。此外，「學建關愛」計劃亦為低收入家庭兒童舉辦一系列以「環保及可持續發展」為主題的活動，以加強他們對環境保護的認識。「學建關愛」自二零一二／一三年度推行以來，至今已累積逾一千一百名義工參與，提供逾八千四百小時的社會服務時數，讓超過二千居民受惠。



「學建關愛」義工透過籌辦不同活動，將關愛帶入舊區。

照顧弱勢社群

除了本著關懷社群、以人為本的宗旨去推展重建發展及樓宇復修兩項核心業務外，市建局亦盡用資源，偕同合作夥伴，幫助有需要人士。眾所周知，缺乏可負擔住房是構成香港貧困問題的首要因素。未能入住公共房屋的低收入家庭只能選擇居住於環境惡劣的單位、劏房或板間房。在二零一八／一九年度，市建局繼續將部分位於永利街及士丹頓街經翻新的收購單位和安置大廈單位，交予非政府組織及社會企業營運，例如香港社會服務聯會、香港青年協會、「要有光」及香港國際社會服務社，讓他們為弱勢社群提供低於市值租金的短期租賃。市建局亦在已收購物業及保育歷史建築內，以優惠租金提供地方予上述非政府組織及社會企業，以及香港中西區各界協會有限公司、香港社會創投基金會、新生精神康復會、以及恩橡基金會使用。

在過去一年，市建局贊助了兩家本地機構，在九龍城區及深水埗區開展「『守望相助』家居維修計劃」，為區內居住在舊樓而生活環境較差的家庭，特別是長者提供援助，計劃包括探訪低收入家庭，及提供免費的家居維修服務。自計劃推行以來，兩區的居民均反應良好，惠及超過四百個家庭。



「守望相助」家居維修服務計劃的師傅義務協助獨居長者維修電器。

建立舊區藝術及文化

鄰里不單是地理環境的概念，更是由當區文化和特色所塑造的社區認同感。能夠讓舊區居民欣賞社區藝術文化，可加深他們對地區的了解，並提升他們的生活質素。於二零一八／一九年度，市建局舉辦的「藝術文化融入舊區」夥伴項目先導計劃合共資助了九個項目，為舊區居民舉辦音樂及舞蹈、壁畫、市區素描等活動，為區內居民帶來文娛享受之餘，亦提升了舊區活力。於土瓜灣舉辦的「藝術在街角」屬於其中一個蘊含「地方營造」元素的活動，吸引了過百名區內居民參與，就當區的地標進行寫生活動，作品更製作成藝術裝置在土瓜灣區展出，讓公眾欣賞。自計劃推出以來，獲贊助的藝術及文化活動項目數目共有五十七項，惠及約六十六萬七千六百三十五名舊區居民，提升他們的生活質素。



市區素描活動讓舊區居民享受藝術之餘，亦協助他們建立與社區的連繫。

企業可持續發展

社區營造

年內，市建局委託香港社會創投基金進行社區營造研究，蒐集士丹頓街／永利街項目（H19）內的持份者對建設和諧社區的意見，作為從「人」角度出發處理包含「5R」市區更新的先例。市建局認為，市區重建的真正意義在於重建居民的社區網絡，以凝聚整個社區。為創造協同效應，市建局有需要與地區組織、公共機構及政府部門等合作；而市建局的社區營造工作將與其地方營造工作齊頭並進，為舊區居民創造一個更美好的家園。

多元化城市空間促進身心健康

作為一間肩負使命的機構，市建局除了推動綠色建築外，亦積極為社區提供可持續發展的已建設環境。多年來，在可行情況下，我們竭力在較大型項目的規劃及設計上，提供休憩地方及社區／團體用地。市建局在不同地區的重建項目內提供便利社區及團體的設施，包括護理安老院舍、青年中心、健康院、街市、熟食中心及室內運動場館等。

如《業務回顧》一章所述，我們在現時的項目內加入地方營造手法，藉以更善用公共空間供公眾享用。



市建局舉辦的社區活動促進居民身心健康。

市建局亦為不同政府部門及機構提供場地，進行一系列與藝術、青少年、教育、旅遊、個人愛好等有關的活動、培訓和展覽。多項活動獲得市建局支持或贊助，在市建局管理及其合作發展項目內舉行，例如「市建一站通」、荃新天地、「H6 CONET」及「茂蘿街七號」。



促進步行可達性

步行可達的社區有利促進健康，亦能夠舒緩交通基建的壓力，減少對汽車的依賴，緩解交通擠塞，並支持本地經濟與多元化社區。為了實現步行可達的社區，必須在各個層面的規劃和設計中，採用行人優先的概念。為了配合規劃項目目標，市建局正在探討在其小區發展模式及「油旺地區研究」中，融入便利行人的設計。以小區發展模式推展的土瓜灣重建項目，透過重組及重新規劃現有的行人及車輛交通網絡，創造行人友善的社區。市建局致力改善現有設施與新項目之間的行人可達性，例如在《業務回顧》一章所述經改造後的「H6 CONET」，提供連接毗鄰街道及空間的通道。我們目標是透過這些措施建立一個健康、低碳的社區，提高市民的生活質素。



「H6 CONET」將毗鄰的六條街道開通連繫，提升步行可達性。

企業可持續發展

促進市區更新進程

我們致力於提升舊區活力，建立安全、衛生及可持續的已建設環境，推動社會進步，讓市區更新工作為社區帶來深遠影響，而成功的關鍵在於我們的工作能否讓社區持份者感到滿意、愜意和具價值。

鼓勵及促進適時樓宇復修

市建局的任務是透過市區更新改善舊區居民的生活質素。在整個樓宇修復過程中，除了重建發展外，樓宇復修在市區更新的過程中亦非常重要，其功能不止於美化外牆飾面，更重要是可以延長樓宇壽命，減慢市區老化。《市區重建策略》第十九條強調，為樓宇作妥善的保養維修是更新舊區的重要環節。截至二零一八年十二月，約有三千六百幢樓齡超過五十年的大廈屬於失修或明顯失修，然而，許多樓宇業主對樓宇復修缺乏信心，部分原因是擔憂樓宇維修行業可能出現圍標情況。因此，為幫助業主進行舊樓維修，市建局職員透過提供專業意見及技術支援，與業主建立信任。對大廈業主而言，這些專業技術支援的重要性不亞於財政資助。由二零零四年至二零一九年

六月底止，市建局的多項計劃已為約一千六百八十幢樓宇（約七萬三千一百個單位）完成樓宇復修工程。為解決樓宇安全隱患及提高消防及升降機安全標準，二零一八／一九年度推出了三

逾 **6,500** 萬元
已發放貸款及資助（二零一八／一九財政年度）

項新計劃，即「樓宇更新大行動2.0」，「消防安全改善工程資助計劃」及「優化升降機資助計劃」。市建局亦設立了一個全新的一站式「樓宇復修平台」，以提供全面的樓宇復修資訊和技術支援，包括《樓宇復修實務指南》及予業主及其業主立案法團參考使用的標準文件（詳情參考《業務回顧》一章）。市建局正制定樓宇復修新策略，以延長樓宇的使用壽命，提升已建設環境。

協助舊區住戶

重建發展不只是將舊樓重建，亦要改善包括自住業主及租客在內的受影響住戶的居住環境。大部分重建項目的樓宇均殘破不堪，存在各類安全和環境衛生的問題。在二零一八／一九年度，市建局已向兩項項目的一百六十四個業權持有人發出收購建議，提供的現金補償及特惠金可讓受影響的自住業主購買狀況較佳的物業居住。為協助居民維持社區網絡，市建局亦向自住業主提供「樓換樓」選擇，讓他們可以選擇購買於原址重建的發展項目，或同區內的其他新發展項目，業主亦可選擇購買啟德發展項目的單位。

另一方面，住宅租客可獲現金補償，或獲安排編配公共房屋或市建局安置大廈的單位。為令遷置順利進行，市建局員工亦向租客提供額外協助，例如幫助他們從政府部門取回重要文件，或在搬遷期間提供臨時儲存空間。

社區參與

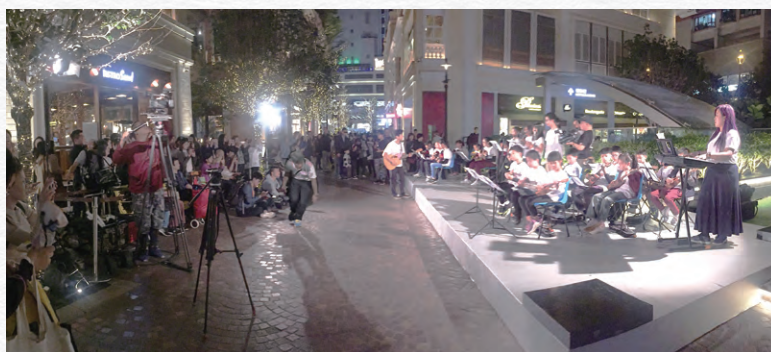
市建局十分重視社區參與，期望大眾能更理解市建局的願景和使命。年內，我們透過一系列的傳媒活動、「摯誠•志成」行政總監網誌，以及市建局主席和董事會成員撰寫的報章文章等，實行一個有系統、訊息主導及積極主動的傳訊計劃。此外，市建局董事會成員及管理層亦積極參與各項社區及教育活動，爭取大眾對市建局工作的支持。

關顧社群

我們關心社群，特別是受到市區更新項目影響的人士，包括住宅業主和租戶、商舖營運者，以至我們項目範圍附近的兒童、學生、在職人士和外來訪客。我們的主要持份者除了包括上述受市建局工作影響的人士及社群外，我們的員工也同樣重要。

照顧新一代

配合在土瓜灣區推出的多個重建項目，市建局於二零一八／一九年度，為當區成立首個「市建童樂•社區樂團」，通過定期訓練、表演及其他活動，維繫參與兒童和其家庭的社區網絡。市建局以全資贊助形式，資助了三十名於土瓜灣居住或上學、缺乏任何正統音樂訓練的低收入家庭兒童加入樂團，為他們提供免費音樂課堂。年內共安排了四次演出，參與兒童不但享受音樂訓練及表演，更從中建立彼此間的友誼，對計劃的反應非常正面。



「市建童樂•社區樂團」透過音樂培訓及演出，強化參與學童及家長的社區網絡。

啟迪年輕人

市建局要持續有效地處理舊區老化，實有賴社會各界齊心協力。我們透過與不同的夥伴合作，走進社區及學校，讓青少年及大眾廣泛地認識市建局的工作及市區更新的重要性。



公眾參觀創意工程及建築設計比賽的得獎作品。



企業可持續發展

年內，市建局舉辦了多項活動，啟發青年人思考與市區更新相關的議題。在二零一八／一九年度，市建局舉辦了一系列教育及推廣計劃，旨在接觸年輕一代，向他們解釋市建局的工作，為市建局建立正面形象。教育及推廣計劃的活動包羅萬有，包括與規劃署合辦暑期活動，為小學生安排簡介會及實地考察，以及與香港專業教育學院和香港知專設計學院合作舉辦「創意工程及建築設計比賽」，讓學生發揮創意，以智慧設計改善舊區的居住環境；市建局同時亦支持不同機構所舉辦的活動，例如由香港測量師學會舉辦的「構建『你』想」地區發展創意比賽，鼓勵年輕人將課堂所學應用在市區更新項目上；在二零一八至一九年與東華三院合辦的青年領袖計劃中，參與的同學獲分發「地方營造」、「智慧生活」及「樓宇復修」三個題目進行專題研習。通過舉辦實地考察、導賞團、到校分享會及工作坊等一系列活動，灌輸與專題研習題目有關的資訊和知識，並培育學生的領袖才能，學生亦需將學習到的市區更新知識與校內其他同學分享。



市建局透過舉辦各種有關市區重建的教育外展活動啟迪年青人。

為受影響居民提供緩解措施

自二零一六年十月起，市建局推行「夥伴同行」計劃，加強外展支援工作，與受重建項目影響的住戶及物業業主建立良好關係，以減少他們在等待項目審批及收購期間的疑慮及擔憂。於二零一八／一九年度，市建局在四個重建項目推行此計劃，包括中西區的崇慶里／桂香街項目（C&W-005）及皇后大道西／賢居里項目（C&W-006）；大角咀橡樹街／埃華街項目（YTM-011）及土瓜灣榮光街／崇安街項目（KC-014），共採訪了四百八十二名住戶及業主。

建構團隊實力

一支投入而能幹的團隊，是市建局履行市區更新使命的重要基石。二零一八／一九年度的培訓重點繼續是推動不同職級員工學習最新技術，例如建築信息模型技術、智慧城市、人工智能、大數據、物聯網等。與此同時，市建局亦致力加強員工的技術知識及核心技能，例如溝通、持份者參與、創新、個人發展和領導才能。年內，市建局為約四千名參加者提供超過二十項新培訓課程、四十個參觀和講座，主要涉及可應用於市建局工作的創新項目與科技，合共約一萬二千八百個培訓課時。為了滿足員工的學習需求和維持企業發展，本局成立了一個培訓與發展專責



市建局為職員提供各類技術培訓。

小組，通過徵求不同部門工作人員的意見，確定培訓和發展需求及其優先次序。未來，培訓重點將集中於增強員工在工作中應用最新技術的能力；透過講座及參觀擴闊視野；舉行工作坊及模擬練習，進一步提升人際關係及領導技能；進行項目研究，加強他們的靈活性及機構企業思維。工作改善小組將繼續為員工提供應用和協作平台，用以發展創新理念，交流並應用於工作中，以促進市建局內的持續改進文化，以提升現有工作程序和效率。

以核心才能甄選接任人、評核員工表現及制定培訓發展

為了培育晉升及事業發展所需的技能及知識，用以釐定不同職級員工所需的知識、技術及態度的核心才能標準已納入部門晉升階梯中。同樣的能力標準亦用以評估具潛質的接任人，釐定其是否適宜接任，或尚有可改善的空間，並予以培訓。

吸引、激勵及保留人才

本港人力市場供應緊張，因此市建局確實需要有效的措施，去吸引、聘用、保留和激勵合適的人才。對於表現滿意的年輕合資格專業人才，我們把助理經理與經理級別兩者合併，為他們提供更多的晉升機會，以吸引，鼓勵和保留他們在市建局工作。

對於人才管理，市建局已實施「明日領袖計劃」，以尋找有為的總經理和高級經理級別人員，進一步發展他們的潛質和能力，在未來擔任關鍵職位。

建立高效及投入的團隊

為回應二零一六／一七年度進行的員工投入度調查結果，市建局於二零一七年引進員工通訊，以改善內部溝通，至今已出版了八期。此外，我們繼續透過「好建議獎勵計劃」向員工徵求改善工作效率及成效的建議，同時亦藉此增加員工的歸屬感。對於能為機構帶來積極影響的建議，經研究後並在可行情況下，將會被市建局採納推行。



管理層討論及分析

香港舊區老化問題令人擔憂。根據二零一七年的一項研究顯示，香港有接近一萬幢樓齡超過五十年的樓宇，其中超過三分之一屬失修或明顯失修。

**到二零四六年，樓齡五十年以上的樓宇數量
將會增至接近二萬八千幢；如不採取任何相應
行動，屆時失修樓宇的數量亦將同步上升。**

此外，這些高密度舊樓的發展潛力大多已接近極限，在重建後亦缺乏提升地積比的空間。為走出重建的困局，解決市區老化的問題，市建局近年積極以全面及前瞻性的方針，透過小區規劃及策略性研究，以推展市區更新的工作。

管理層討論及分析

市區更新現況

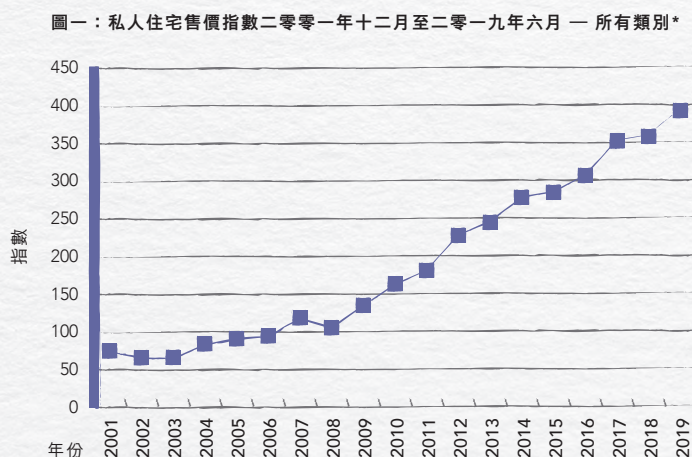
本局自二零零一年成立及至二零一九年六月三十日為止，已啟動及執行六十二項發展項目，包括五十九個重建項目、兩個保育項目和一個活化項目。此外，本局與香港房屋協會(房協)共同開展了六個重建項目。於該六十八個項目中，有二十四個經已完成，其餘均處於不同的執行階段。本局所錄得的顯著成就可以從其已成功解決的市區老化規模，對受影響市民的後續利益，對新單位供應的貢獻以及為社區創造的新設施得以衡量，重點如下：

改善殘破舊區的面貌 18.7 公頃	重建失修樓宇 1,394 幢	安置／補償家庭 13,600 戶
項目惠及的人數 30,900	新住宅樓面面積 1,023,000 平方米	新建單位 19,950 個
新商業樓面面積 423,000 平方米	新政府、團體或社區設施用地 54,000 平方米	新公眾休憩用地 28,000 平方米

市建局於成立時亦接管了前土地發展公司施工中的十個項目，這些項目均已竣工。

挑戰與機遇

物業市場正處於自二零零三年起第十六年的上升軌，私人住宅市場中所有類型的房屋價格上升近六倍(見圖一)。一旦出現轉角市，價格上升將對本局已收購物業的價值構成日益增加的風險。本局乃根據「七年樓齡」自置居所津貼及特惠金補償政策進行收購，基於這個原則，致令本局須承擔較私人發展商較高的發展成本，有關風險因而進一步加劇。本局亦須於獲得發展局局長授權或行政會議批准後，盡快展開收購。由於本局未能於不利的市況下靈活地減慢收購進程，這將進一步加深「高買低賣」的風險。為了減低風險，本局專注於處理項目的遷置及招標工作，以減低發展中項目所面對的



*香港特別行政區政府，差餉物業估價署，香港物業報告每月補編(二零一九年八月)。

市場價值風險。截至二零一九年六月三十日，本局已分別進行了一個項目的遷置工作和三個項目的招標工作。與此同時，建築成本雖然在過去幾年大致穩定，但仍然高企(見圖二)。

同時，本局積極審視「需求主導」先導計劃的成效。該計劃在二零一一年《市區重建策略》後推出，旨在按大多數業主的意願，協助他們自行進行重建。計劃於二零一四年曾作出修訂，不過仍不利於實現計劃的整體目標，因此，計劃現正透過策略性的「油旺地區研究」進行全面性檢討，以透過採納「規劃主導」方針來創造更巨大的規劃影響，而同時不損害業主的需求。

為回應政府的邀請，本局已選定兩組樓群為適合推行公務員建屋合作社樓宇(合作社樓宇)先導計劃的地點，並有待財政司審批，期望能釋放有關項目的重建潛力及增加房屋供應。這兩項先導項目所帶來的經驗將為未來的合作社樓宇項目建立有效率的政策和程序。

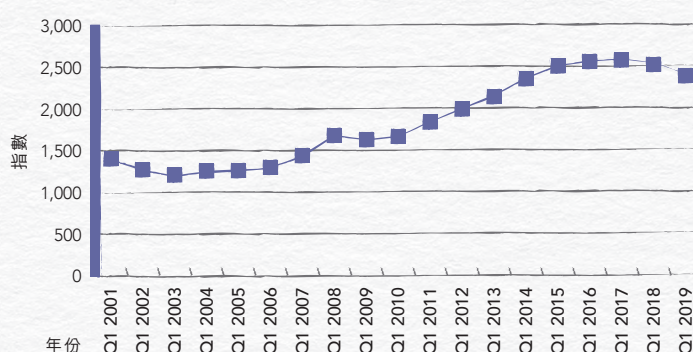
小區發展模式

本局於土瓜灣開展六個項目，朝著充分發揮較大型失修舊樓群的發展潛力邁出一大步。透過優化城市布局及規劃合適土地用途，建立一個社區友善的環境，達致更有意義的市區更新裨益。重要的是，這種小區發展模式帶來了另一種，以社區為設計重心，切實反映以人為先的發展果效。本報告的《業務回顧》章節概述了小區發展模式，並提供土瓜灣項目的詳細資料、相關規劃和社會裨益。

為優化重建計劃帶來的規劃效益，本局現正宣布將市區更新的重點從傳統的項目主導模式轉變為更全面的規劃主導模式。根據這種模式，只有在對地盤及其周邊地區訂定綜合規劃策略後，才可就以小區發展為本及綜合的「5R」項目進行適當的設計。

本局於二零一七年展開「油旺地區研究」。以往的市區更新研究，都是在「4R」下尋找個別的重建項目和其他發展機會。然而，「油旺地區研究」是一個全新的範例，旨在通過發掘貫徹「5R」業務策略的新政策框架及實施機制策略，循序漸進地實現全面及綜合性的市區更新。在研究完成後，「油旺地區研究」將為在「5R」工作下的小區發展模式重建策略確立可行及財政上可持續運作的項目，並隨時能複製至其他舊區上。

圖二：季度建造工程招標二零零一年至二零一九年價格指數*



*利比香港報告，季度建築造價更新(二零一九年六月)。

管理層討論及分析

樓宇復修

樓宇復修與重建發展是本局的兩大核心業務。自二零一五年七月起，本局接手香港房屋協會(房協)在「樓宇維修綜合支援計劃」的工作後，成為目前本港處理樓宇復修的主要機構。樓宇維修和保養一貫是業主的責任，然而，業主往往因缺乏財政支持、技術支援、組織能力和意識，而對樓宇復修卻步。為了克服這些障礙，本局已通過各種貸款及資助計劃，推行復修工作。為解決樓宇安全隱患，提高消防和升降機安全標準，年內推出了三項新計劃，分別為「樓宇更新大行動2.0」、「消防安全改善工程資助計劃」和「優化升降機資助計劃」。此外，多項樓宇支援及資助計劃已合併為「樓宇復修綜合支援計劃」，為業主提供簡易的一站式申請程序，便利業主申請各項樓宇支援及資助計劃。本局所提供的財政資助、技術支援和協調服務廣受歡迎，獲得業主立案法團的正面回應和表彰。

樓宇復修新策略研究

本局於二零一七年開展「樓宇復修新策略研究」，以應對日益加快的樓宇老化速度及高昂的保養和維修成本。研究旨在制定策略，改善樓宇狀況及延長可使用年期，讓樓宇復修在市區更新的過程中發揮最大的效益，從而減少需要即時重建的樓宇數量。對於樓齡不到三十年的樓宇的業主，本局倡議提高他們對樓宇復修的意識，並建立他們對預防性維修的思維，為延長樓宇使用期的目標踏出第一步。本局為業主及其他持份者新設立一站式的資訊中心——「樓宇修復平台」，為眾業主和業主組織提供全面的樓宇復修資訊和技術支援，包括實務指引及守則，以及各類標準文件。本局會不斷更新平台所載的資料，並提供更多資訊，包括工程費用及服務提供者名單。

保育及活化

《市區重建策略》第五條列明本局的任務為「保存具歷史、文化和建築學價值的樓宇、地點及構築物」。為此，本局推行了十個涉及保育及活化樓宇的項目。其中太子道西、上海街／亞皆老街及茂蘿街為三個純保育或活化項目；其餘七個則是包含保育樓宇在內的重建項目。

上海街／亞皆老街保育項目已進入最後關鍵時期。與項目所保留的「騎樓」建築群相結合的新建築物已經竣工，裝修工程正在進行中。另一項進入重要階段的歷史建築是中環街市活化項目，該項目始於二零零九年，為政府根據二零零九／一零年《施政報告》內「保育中環」的措施。該項目的主要保育工程於二零一八年十一月動工，第一期工程將暫定於二零二一年初竣工，讓市民盡早享用其設施。

本局於二零一八年八月接管了茂蘿街活化項目的管理和營運，改名為「茂蘿街7號」，並將繼續與藝術、文化和社區組織合作，讓全新的「茂蘿街7號」繼續在社區中發揮作用。

人力資源

於二零一八／一九年，本局稍微增加人手編製，以確保擁有足夠人力資源應付挑戰。為培育領導人才，市建局推行了「明日領袖計劃」以培育具發展潛力的總經理及高級經理，並推出了核心晉升階梯，為本局的職員提供清晰及具透明度的晉升路徑。與此同時，為吸引、激勵及保留年輕、具專業資格又表現良好的人才，本局推出合併編製，讓這些專業員工有所晉升。

為建立及培育員工在創意和科技應用方面所需的思維、知識和技能，二零一八／一九年的培訓計劃著重於培養員工在工作中應用最新科技的能力；本局亦安排專家講座及視察活動，以擴大員工的視野，並透過各個有關大數據、人工智能、建築信息模型，以及地理信息系统的工作坊，進一步提升他們的技能。

為配合市區更新方向，本局已進行部門檢討，使機構更協調一致並提高效率。為促進持續改進的文化，我們持續推行「好建議獎勵計劃」和工作改善小組，以鼓勵我們的員工發揮創新理念，並將其應用到工作上，以改進工作程序，提高效率。

展望將來

面對樓宇急速老化的挑戰，市建局的首要目標是以全面綜合方式推動可持續的市區更新。透過具重大策略性的「油旺地區研究」和「樓宇復修新策略研究」，本局以前瞻性的目光，制定方案，以解決日益嚴峻的老化問題。雖然本局現時擁有充裕的現金，但在收購成本日增、建造成本亦相對提升，以及對未來樓市持觀望態度下，本局的財務狀況將無可避免面臨挑戰。市建局已採取更嚴謹的態度審視未來各項推動市區更新的工作，以一貫目標，在波動的經濟和市場情況下，提供可持續和全面綜合的市區重建方案，以滿足社區的需求和期望。

財務回顧

(一) 二零一八／一九年業績回顧

(a) 收益

截至二零一九年三月三十一日止年度的收入為三十四億二千三百萬元。收益包括已招標項目的前期款項、本局由聯營發展項目所分得的盈餘及銷售啟德發展項目「煥然壹居」單位的收入。該金額較二零一七／一八年度的收益一百三十八億六千八百萬元少一百零四億四千五百萬元。

二零一八／一九年度的前期款項為二十八億三千三百萬元，大幅低於二零一七／一八年度的金額，此乃由於年內僅有兩個地盤總面積為三千五百四十平方米的已招標項目（即通州街／桂林街項目及青山道／元州街項目），而二零一七／一八年度則有三個地盤總面積為四千七百五十五平方米的已招標項目，包括為本局帶來前期款項一百億元的中環區商業／辦公室／酒店發展項目。

二零一八／一九年度來自聯營發展項目所分得的盈餘為四億四千五百萬元（二零一七／一八年度：十一億二千八百萬元），此收益乃根據聯營發展項目的發展合約內所訂明，代表超過門檻後所分得的盈餘。所分得的銷售收入減少，反映了該等項目的大部分住宅單位已於過往年度出售，且僅剩餘少量未售出的單位可於出售時獲得的收益分成。

物業銷售收入為一億四千四百萬元，主要來自出售啟德十四個住宅單位所得的收入一億三千九百萬元（二零一七／一八年度：售出十八個單位的所得收入為一億五千七百萬元），該些單位均按當時市值發售。

(b) 其他收入

二零一八／一九年度的其他收入為五億三千六百萬元（二零一七／一八年度：四億五千一百萬元），其中四億三千六百萬元（二零一七／一八年度：三億二千萬元）來自銀行存款及定息投資產品所賺取的利息收入，平均年息率為二點三一厘（二零一七／一八年度：年息率一點六厘）。較高的平均年息率反映了年內貨幣市場的利率有所上升。其他收入亦包括來自本局所持有若干物業的租金收入。

(c) 行政費用

二零一八／一九年度的行政費用為四億四千九百萬元（二零一七／一八年度：四億二千三百萬元），主要包括員工成本、辦公室租金及支出。本局在可行情況下推行成本控制措施，以盡力減少行政費用。

為應付市區更新活動的擴展，包括新資助計劃（樓宇更新大行動2.0、消防安全改善工程資助計劃及優化升降機資助計劃）所帶來的樓宇復修工程的增加，員工人數由二零一八年三月三十一日的五百零一人增加至二零一九年三月三十一日的五百一十七人。在五百一十七名員工當中，以少於三年合約期聘用的員工有十五名（二零一八年三月三十一日：十五名）。

(d) 物業及已承擔項目減值準備撥回

根據本局詳載於財務報表附註2(h)及2(n)的會計政策，本局於二零一八／一九年度作出的物業及已承擔項目的減值準備撥回為八億四千一百萬元，主要是由於年內物業價格上漲所致。

(e) 年內盈餘

本局於二零一八／一九年度錄得二十三億三千萬元的淨盈餘，相比二零一七／一八年度淨盈餘一百二十億三千八百萬元，減少了九十七億八百萬元。二零一八／一九年淨盈餘主要由(a)已招標項目的盈餘；(b)各聯營發展項目出售款項的盈餘分成；及(c)因年內物業價格上漲而撥回各物業及已承擔項目的減值準備所貢獻。

(二) 於二零一九年三月三十一日的財務狀況

(a) 發展中物業

於二零一九年三月三十一日在作出減值準備前的發展中物業價值為二百九十六億九百萬元(二零一八年三月三十一日：二百五十七億六千九百萬元)，創下歷史新高。此價值指處於不同發展階段的十八個項目的收購及發展成本。

上述價值經扣除累積減值準備合共十一億八千一百萬元(二零一八年三月三十一日：十九億八千萬元)後，其淨值為二百八十四億二千八百萬元(二零一八年三月三十一日：二百三十七億八千九百萬元)。淨值增加的主因是於二零一八／一九年度內繼續收購九龍城項目及被撥回的減值準備，當中被若干在本年度內招標的項目所抵銷。

(b) 總流動資金

於二零一九年三月三十一日，本局的總流動資金(包括現金、銀行存款及債券投資)為一百八十一億七百萬(二零一八年三月三十一日：二百一十二億二千一百萬元)。

本局的現金盈餘存放於多家金融機構，以及按照財政司司長批核以保本為主要目標的投資指引，投資在信貸評級達致指引所要求的定息產品。

扣除下文第(二)(c)段所述的二十七億九千三百萬元貸款(二零一八年三月三十一日：二十七億九千一百萬元)後，於二零一九年三月三十一日，本局的淨流動資金包括所持有的證券為一百五十三億一千四百萬元(二零一八年三月三十一日：一百八十四億三千萬元)。

管理層討論及分析

(c) 已發行債券

本局現時的標準普爾評級為AA+。於二零一九年三月三十一日，本局在十億美元的中期債券發行計劃下已發行二十七億九千三百萬元的債券。

(d) 資產淨值

於二零一九年三月三十一日，本局的資產淨值為四百六十九億七千四百萬元(二零一八年三月三十一日：四百四十六億四千四百萬元)，當中包括政府注資共一百億元(二零一八年三月三十一日：一百億元)，以及累積盈餘三百六十九億七千四百萬元(二零一八年三月三十一日：三百四十六億四千四百萬元)。

本局在過去十年的財務摘要總結在本年報的一百一十三頁。

(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，向本局注入五筆各二十億元的資本，合共一百億元。此外，政府亦繼續豁免本局繳納稅款。

(四) 政府免補地價

政府在批出重建地盤時豁免本局補地價。於二零一八／一九年度，三幅批地獲政府豁免補地價，總值一億九千萬元。自二零零一年五月起，政府已就所有已招標項目共豁免四十三幅批地補地價，累積的豁免補地價總額為一百九十六億七千八百萬元。

假若補地價不獲豁免，本局於二零一八／一九年度的二十三億三千萬元淨盈餘會減少一億九千萬元至二十一億四千萬元；於二零一九年三月三十一日的累積盈餘亦會減少一百九十六億七千八百萬元至一百七十二億九千六百萬元，而於二零一九年三月三十一日的資產淨值亦會減少至二百七十二億九千六百萬元。

(五) 財務資源、流動資金與承擔額

於二零一九年三月三十一日，本局的淨流動資金合共一百五十三億一千四百萬元。同日，本局對已開展項目的未履行承擔額，以及按照本局內部專業估算的項目建築成本，預計共有九十一億三千四百萬元。

除上文第(二)(c)段所述的十億美元中期債券發行計劃外，本局亦繼續獲香港主要銀行授予無承擔貸款額。本局獲得外部融資及貸款額，以確保持有足夠資金，按計劃推行市區更新計劃。

個別項目的發展潛質各不相同，會在物業市場週期的不同時間進行招標。受投標時的市況影響，本局就有關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。於二零一九年三月三十一日，扣除減值準備前發展中物業的總成本為二百九十六億九百萬元。發展中物業的價值面臨物業價格波動的風險。如發展中物業的預計未來價值低於其實際／估計的收購及遷置成本，則減值損失將在本局賬簿中確認。

本局預計撇除經常性營運開支後，未來五年需要的總現金支出約為三百四十億元，以應付目前未履行的承擔額及日後推行項目的開支。此開支涵蓋本局重建發展、樓宇復修以及保育活化的項目。

本局會繼續檢討其業務，以維持穩健的財務狀況及參照良好的商業模式運作，確保市區更新計劃可長期持續推行。

項目概覽

						發展前地盤資料				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)	樓宇 ⁽¹⁾	人口	住宅單位	總樓面面積 (平方米)	住宅樓面面積 (平方米)
1-44 - 44 由市建局開展並正在進行的44個項目												
1 ⁽⁶⁾	KC-015	九龍城啟德道／沙浦道	2018/19	2月		6,106	23,204	41	1,410	810	48,168	40,140
2 ⁽⁶⁾	KC-014	土瓜灣榮光街／崇安街	2018/19	6月		3,016	16,874	36	831	560	25,713	21,427
3 ⁽⁶⁾	YTM-011	大角咀橡樹街／埃華街	2017/18	3月		820	2,999	6	205	115	5,985	4,987
4 ⁽⁶⁾	C&W-006	皇后大道西／賢居里	2017/18	3月		2,046	4,107	6	160	189	11,290	9,690
5 ⁽⁶⁾	C&W-005	西營盤崇慶里／桂香街	2017/18	7月		1,120	3,984	9	231	165	8,666	8,266
6 ⁽⁶⁾	KC-013	土瓜灣啟明街／榮光街	2016/17	3月		1,749	7,458	12	463	見備註	11,800	9,833
7 ⁽⁶⁾	KC-012	土瓜灣榮光街	2016/17	6月		1,258	5,023	14	389	見備註	10,530	8,775
8 ⁽⁶⁾	KC-011	土瓜灣鴻福街／啟明街	2016/17	6月		2,635	12,628	23	822	400	21,960	18,300
9 ⁽⁶⁾	KC-010	土瓜灣鴻福街／銀漢街	2016/17	6月		4,951	21,495	43	1,468	750	41,058	34,215
10 ⁽⁶⁾	KC-008(A)	土瓜灣馬頭角春田街／崇志街	2016/17	5月		2,475	3,738	14	179	310	14,724	12,270
11 ⁽⁶⁾	KC-009	土瓜灣馬頭角庇利街／榮光街	2015/16	3月		8,042	39,644	94	2,640	1,152	66,627	55,522
12 ^(4,5)	DL-11:YTM	大角咀槐樹街	2015/16	5月		474	3,228	5	206	69	3,522	3,131
13 ^(4,5)	DL-10:KT	觀塘恒安街	2014/15	11月		865	5,304	10	387	138	6,663	5,922

項目概覽

項目發展資料					
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 ⁽²⁾ (平方米)	備註	進度
7,228	800	0	1,000	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃 其用途樓面作社區設施用途	項目於2019年2月22日刊憲公布開展
4,286	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2018年6月22日刊憲公布開展 發展局局長於2019年2月18日授權市建局進行項目 於2019年5月3日發出首次收購建議
998	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2018年3月16日刊憲公布開展 發展局局長於2018年11月19日授權市建局進行項目 於2018年11月30日發出首次收購建議
540	200	860	538	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃 其他用途樓面作長者設施用途	項目於2018年3月16日刊憲公布開展
400	0	0	150	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2017年7月28日刊憲公布開展 發展局局長於2018年3月23日授權市建局進行項目 於2018年5月14日發出首次收購建議 於2019年3月12日向發展局遞交收回土地申請
1,967	0	0	0	KC-013項目將會與KC-012合併，合併後地盤可建414個單位 合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2017年3月17日刊憲公布開展 發展局局長於2017年10月13日授權市建局進行項目 於2017年12月6日發出首次收購建議 於2018年9月28日向發展局遞交收回土地申請
1,755	0	0	0	KC-012項目將會與KC-013合併，合併後地盤可建414個單位 合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2016年6月3日刊憲公布開展 發展局局長於2017年3月10日授權市建局進行項目 於2017年7月7日發出首次收購建議 於2018年2月20日向發展局遞交收回土地申請
3,660	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃 項目將會與DL-8合併一同招標	項目於2016年6月3日刊憲公布開展 發展局局長於2017年3月3日授權市建局進行項目 於2017年7月7日發出首次收購建議 於2018年2月20日向發展局遞交收回土地申請
6,843	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2016年6月3日刊憲公布開展 行政長官會同行政會議於2017年10月31日核准項目發展計劃圖則 於2017年12月6日發出首次收購建議 於2018年9月28日向發展局遞交收回土地申請
2,454	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2016年5月6日刊憲公布開展 於2016年7月5日以特別安排發出首次收購建議 行政長官會同行政會議於2017年10月31日核准項目發展計劃圖則 於2017年12月6日發出第二輪收購建議 於2018年9月28日向發展局遞交收回土地申請
11,105	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2016年3月4日刊憲公布開展 發展局局長於2016年11月25日授權市建局進行項目 於2017年7月7日發出首次收購建議 於2017年11月23日向發展局遞交收回土地申請 城規會於2018年12月21日批准市建局根據《城市規劃條例》第16條提出為項目提供地下公眾停車場的申請
391	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2015年5月29日刊憲公布開展 於2015年8月10日發出首次收購建議 發展局局長於2016年1月11日授權市建局進行項目 於2017年1月20日刊憲公布政府收回土地 地盤於2017年4月20日復歸政府 於2018年7月16日完成居民搬遷工作 於2018年11月15日獲批核批地文件 已完成拆卸工程
241	0	500	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2014年11月7日刊憲公布開展 於2015年1月16日發出首次收購建議 發展局局長於2015年7月7日授權市建局進行項目 於2016年7月15日刊憲公布政府收回土地 地盤於2016年10月15日復歸政府 市建局於2018年1月19日接納批地文件的初步基本條款建議書 於2018年4月17日完成居民搬遷工作 於2019年4月30日批出合作發展協議 已完成拆卸工程

項目概覽

						發展前地盤資料				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)	樓宇 ⁽¹⁾	人口	住宅單位	總樓面面積 (平方米)	住宅 樓面面積 (平方米)
14 ⁽⁵⁾	SSP-016	深水埗青山道／元州街	2013/14	2月		1,900	7,335	16	476	261	14,841	12,367
15 ^(4,5)	DL-8:KC	馬頭角啟明街	2013/14	12月		553	2,467	6	122	72	4,545	3,788
16 ^(4,5)	DL-6:YTM	大角咀福澤街／利得街	2013/14	6月		769	3,461	2	171	144	5,733	5,095
17 ⁽⁴⁾	DL-4:SSP	深水埗九龍道／僑蔭街	2013/14	4月	一號九龍道	599	3,817	1	229	100	4,884	4,070
18 ^(4,5)	DL-5:SSP	深水埗通州街／桂林街	2013/14	4月		1,490	10,313	1	552	262	13,410	9,090
19 ⁽⁵⁾	SSP-015	深水埗東京街／福榮街	2012/13	3月		1,268	4,964	13	270	175	9,513	7,927
20 ^(3,5)	IB-2:SSP	長沙灣汝洲西街	2012/13	1月		1,393	12,145	1	0	0	16,716	0
21 ⁽⁴⁾	DL-1:SSP	深水埗海壇街229A至G號	2012/13	4月	傲凱	483	2,547	1	172	87	3,640	3,235
22 ^(4,5)	DL-2:SSP	深水埗海壇街205至211A號	2012/13	4月		470	2,952	1	222	76	3,600	3,132

項目概覽

項目發展資料					
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 ⁽²⁾ (平方米)	備註	進度
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 發展局局長於2014年11月15日授權市建局進行項目 於2015年2月27日發出首次收購建議 於2016年2月26日刊憲公布政府收回土地 地盤於2016年5月26日復歸政府 於2018年3月19日完成居民搬遷工作 於2018年10月23日批出合作發展協議 於2018年11月22日將地盤交付合作發展伙伴 於2019年1月24日簽署批地文件 已完成地盤勘察工程
308	0	450	0	合資格的住宅業主可參與「樓換樓」計劃 項目將會與KC-011合併一同招標	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 發展局局長於2014年5月24日授權市建局進行項目 於2015年3月27日刊憲公布政府收回土地 地盤於2015年6月27日復歸政府 市建局於2015年7月3日接納批地文件的初步基本條款建議書 於2015年7月10日完成居民搬遷工作 已完成拆卸工程 於2017年3月1日遞交臨時休憩用地的短期租約申請
638	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	於2017年6月13日批出合作發展協議 於2017年9月7日簽署批地文件 於2017年9月7日將地盤交付合作發展伙伴 於2018年11月22日獲批核總建築圖則的修訂 正進行地基工程
814	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	於2016年10月25日批出合作發展協議 於2016年12月5日將地盤交付合作發展伙伴 於2017年1月5日簽署批地文件 於2018年8月8日取得預售樓花同意書 於2018年8月29日推出住宅單位發售 於2019年2月28日獲批核總建築圖則的修訂 正進行上層結構工程
4,320	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 發展局局長於2013年9月26日授權市建局進行項目 於2015年3月6日刊憲公布政府收回土地 地盤於2015年6月6日復歸政府 於2016年6月14日完成居民搬遷工作 城規會於2017年3月3日批准市建局根據《城市規劃條例》第16條提出的設計修訂申請 於2018年6月12日批出合作發展協議 於2018年8月21日簽署批地文件 於2018年8月21日將地盤交付合作發展伙伴 於2019年5月17日獲批核總建築圖則 正進行地基工程
1,586	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 上訴委員會於2014年7月11日刊憲公布維持發展局局長的授權決定 於2014年9月10日發出首次收購建議 於2018年10月19日刊憲公布政府收回土地 地盤於2019年1月19日復歸政府
16,716	0	0	0	市建局就項目部分改造重設工程的可行性進行研究	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 於2014年8月7日向發展局遞交政府收地申請
405	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	於2014年12月22日批出合作發展協議 於2015年2月27日簽署批地文件 於2015年3月2日將地盤交付合作發展伙伴 於2017年11月29日取得預售樓花同意書 於2017年12月15日推出住宅單位發售 於2018年9月27日獲批核總建築圖則的修訂 於2018年12月31日取得入伙紙 於2019年4月3日取得滿意紙
468	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	於2015年12月22日批出合作發展協議 於2016年3月23日簽署批地文件 於2018年8月24日獲批核總建築圖則的修訂 已完成上層結構工程 現正進行裝修工程

項目概覽

						發展前地盤資料				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)	樓宇 ⁽¹⁾	人口	住宅單位	總樓面面積 (平方米)	住宅樓面面積 (平方米)
23 ^(4,5)	DL-3/YTM	大角咀杉樹街／橡樹街	2012/13	4月	利·晴灣23	865	5,105	11	330	142	6,590	5,609
24 ⁽⁵⁾	YTM-010	旺角新填地街／山東街	2011/12	2月		1,640	10,024	20	637	319	12,510	10,425
25	KC-007	馬頭角九龍城道／上鄉道	2011/12	11月	臻尚	1,622	7,258	16	475	294	12,456	10,380
26	SSP-014	深水埗福榮街	2010/11	3月	喜遇	649	2,456	6	194	136	5,030	4,471
27	KC-006	馬頭角北帝街／新山道	2010/11	3月	Downtown 38	1,277	6,389	12	296	228	9,783	8,152
28	TKW/1/002	馬頭角馬頭圍道／春田街	2009/10	2月	煥然懿居	3,377	10,393	33	660	493	24,398	20,332
29	SSP/3/001	深水埗順寧道	2009/10	6月	尚都	825	3,820	8	130	157	7,159	5,959
30	MTK/1/002	馬頭角新山道／炮仗街	2009/10	5月	喜築	1,171	6,046	14	290	209	10,345	8,778
31 ⁽⁶⁾	MK/01	旺角上海街／亞皆老街	2008/09	9月	618上海街	1,128	3,944	14	157	0	5,223	0
32 ⁽⁶⁾	MK/02	旺角太子道西／園藝街	2008/09	9月		1,440	4,334	10	31	0	6,126	0
33	TKT/2/002	大角咀晏架街／福全街	2007/08	3月	富善旺角酒店	726	3,855	11	245	0	6,529	0
34	TKW/1/001	馬頭角浙江街／下鄉道	2007/08	2月	津匯	931	5,226	10	302	175	8,378	6,980
35 ^(5,6)	K1	黃大仙衙前圍村	2007/08	10月		6,013	2,051	116	124	300	16,219	13,900

項目概覽

項目發展資料					
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 ⁽²⁾ (平方米)	備註	進度
981	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	於2016年6月14日批出合作發展協議 於2016年8月8日簽署批地文件 於2016年10月4日將地盤交付合作發展伙伴 於2019年4月24日獲批核總建築圖則的修訂 正進行地基工程
2,085	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	於2017年12月18日批出合作發展協議 於2018年3月8日簽署批地文件 於2018年4月18日將地盤交付合作發展伙伴 於2019年2月1日獲批核總建築圖則的修訂 正進行地基工程
2,076	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	於2016年1月26日批出合作發展協議 於2016年3月21日簽署批地文件 於2016年4月25日將地盤交付合作發展伙伴 於2018年11月16日獲批核總建築圖則的修訂 於2019年1月17日取得預售樓花同意書 於2019年3月19日推出住宅單位發售 正進行上層結構工程
559	0	0	0	不少於50%住宅單位為45或少於45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	於2015年3月31日批出合作發展協議 於2015年5月26日簽署批地文件 於2015年6月15日將地盤交付合作發展伙伴 於2017年7月25日取得預售樓花同意書 於2017年9月1日推出住宅單位發售 於2018年8月6日獲批核總建築圖則的修訂 於2018年8月16日取得入伙紙 於2018年12月28日取得滿意紙
1,631	0	0	0	25至36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	於2015年7月28日批出合作發展協議 於2015年11月2日簽署批地文件 於2015年11月19日將地盤交付合作發展伙伴 於2018年9月28日取得預售樓花同意書 於2019年1月15日推出住宅單位發售 於2019年3月15日獲批核總建築圖則的修訂 現正進行裝修工程
3,114	952	0	500	繼馬頭圍道場樓及毗鄰一幢樓宇拆卸後，市建局按政府要求開展項目 其他用途樓面作社區用途 項目內450個住宅單位以「首置」形式出售	於2015年4月13日簽署批地文件 於2018年11月14日簽署將項目改作「首置」用途的批地修訂書 於2019年4月9日獲批核總建築圖則的修訂 於2019年6月12日展開選樓及銷售單位程序 現正進行裝修工程
1,200	0	0	0		於2016年4月19日取得預售樓花同意書 於2016年7月17日推出住宅單位發售 於2018年3月8日取得入伙紙 於2018年7月27日取得滿意紙
1,567	0	0	0		於2016年8月22日取得預售樓花同意書 於2016年9月29日推出住宅單位發售 於2018年7月27日取得入伙紙 於2018年11月26日取得滿意紙
5,223	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」	於2017年1月25日簽署批地文件 於2019年4月25日獲批核總建築圖則的修訂 於2019年5月7日取得入伙紙 現正進行裝修工程
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」	完成所有期數的裝修工程，租客已收樓
6,529	0	0	0	商業樓面作酒店（288個房間）	於2018年10月11日取得入伙紙 於2019年5月20日取得滿意紙
1,398	0	0	0		於2016年8月23日取得預售樓花同意書 於2017年5月25日取得入伙紙 於2018年1月15日取得滿意紙 於2018年2月4日推出住宅單位發售
2,319	0	0	0	保育公園將開放予公眾使用 商業樓面包括保留村內原建築物或文物、天后廟、辦公所、重置公廁及其他有蓋面積，惟實際面積須視乎詳細設計方能作實	於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 於2016年1月26日完成居民搬遷工作 市建局於2016年3月4日接納批地文件的初步基本條款建議書 已完成考古影響評估，評估報告在擬備中，預算於2019年第二／三季內呈交古蹟辦

項目概覽

						發展前地盤資料				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)	樓宇 ⁽¹⁾	人口	住宅單位	總樓面面積 (平方米)	住宅樓面面積 (平方米)	
36 ^(5A)	H18	上環卑利街／嘉咸街	2007/08	7月	My Central (H18-地盤B)	5,267	20,219	47	740	306	67,528	22,638	
37 ⁽⁵⁾	K7	觀塘市中心	2006/07	3月	觀月·樺峯 (第一發展區) 凱滙 (第二、三發展區)	53,500	96,104	63	3,139	2,298	401,250	160,610	
38 ⁽⁵⁾ 39 40	SSP/1/003-005	深水埗海壇街／桂林街及北河街	2005/06	2月	愛海頌	7,507	25,344	70	1,589	876	57,399	50,024	

項目概覽

項目發展資料					
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 ⁽²⁾ (平方米)	備註	進度
43,450	180	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 商業樓面面積包括預留作新鮮食品店的鮮貨零售中心，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A 於2017年3月1日批出合作發展協議 於2017年6月6日簽署批地文件 於2017年6月6日將地盤A交付合作發展伙伴 正進行地基工程 於2018年9月11日獲批核總建築圖則的修訂 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 於2016年8月25日取得鮮貨零售中心的分階段入伙紙 於2017年10月12日推出住宅單位發售 於2018年12月7日獲批核總建築圖則的最終修訂 於2018年12月28日取得入伙紙 現正進行裝修工程 地盤C 於2017年10月24日批出合作發展協議 於2018年1月26日簽署批地文件 於2018年1月26日將地盤C交付合作發展伙伴 正進行地基工程
209,640	0	31,000	13,350	商業樓面面積包括65,860平方米作辦公樓及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 商業樓面面積預留1,300平方米作社會企業 住宅單位包括月華街地盤299個單位，主地盤1,999個單位 公共空間包括按《城市規劃條例》第16條批核要求的最少9,350平方米地面公眾休憩用地及按地契要求最少4,000平方米平台公眾休憩用地	月華街地盤(第一發展區) 於2014年7月8日取得入伙紙 於2014年10月29日取得滿意紙 正出售貨尾單位 主地盤(第二、三、四及五發展區) 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2018年9月7日向第五發展區的建例構築物用戶提出特別搬遷方案建議 於2019年5月17日刊憲由政府收回第五發展區的土地 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B類修訂 美沙醇診所於2014年3月13日取得入伙紙 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 位於前美都大廈地盤的臨時巴士總站於2014年11月30日投入運作 城規會於2018年2月9日批准分開發展第四及第五發展區的修訂總綱發展藍圖 第二及第三發展區(批出合作發展協議後) 於2014年9月1日批出合作發展協議 於2014年12月19日簽署批地文件 於2014年12月19日將地盤交付合作發展伙伴 根據《城市規劃條例》第16條申請增加單位數目(由1,869個增至1,999個)於2016年1月8日獲批核 於2017年11月28日獲批核園景設計總圖 於2018年9月14日獲批核第二及第三發展區分期入伙計劃 已完成行人天橋建造工程及於2018年10月8日取得臨時入伙紙 於2018年11月27日獲批核總建築圖則的修訂(基座平台) 於2018年11月27日獲批核總建築圖則的修訂(大樓) 於2018年11月29日取得預售樓花同意書 於2018年12月9日推出住宅單位發售 現正進行上層結構工程
5,317	0	2,058	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2014年12月22日批出合作發展協議 於2015年3月27日簽署批地文件 於2015年3月27日將地盤交付合作發展伙伴 按《城市規劃條例》第16條提交的申請於2016年1月22日獲批核 於2018年6月26日獲批核總建築圖則的修訂 已完成公用設施改造工程 正進行上層結構工程

項目概覽

發展前地盤資料										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)	樓宇 ⁽¹⁾	人口	住宅單位	總樓面面積 (平方米)	住宅 樓面面積 (平方米)
41	H14	筲箕灣西灣河街	2005/06	9月	逸理	710	3,796	2	21	144	5,680	5,680
42 ⁽⁷⁾	WC/001	灣仔茂蘿街／巴路士街	2004/05	3月	茂蘿街7號	780	2,687	10	122	0	2,435	0
43	K32	大角咀杉樹街／晏架街	2004/05	12月	奧柏·御峯	2,328	11,802	30	518	462	20,952	17,460
44 ^(5,6)	H19	上環士丹頓街／永利街	2002/03	3月		1,997	3,049	24	98	154	6,117	5,247
1-44 開展並正在進行項目總計						138,235	433,589	882	21,703	12,942	1,045,695	637,827
45-62 - 由市建局開展並已完成的18個項目 ⁽⁸⁾												
45	MTK/1/001	馬頭角北帝街／木廠街	2007/08	2月	喜點	772	3,772	9	229	168	6,944	5,787
46	K28	旺角洗衣街	2007/08	12月	Skypark	2,478	14,434	25	431	439	22,301	17,346
47	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
48	TKT/2/001	大角咀福全街／杉樹街	2005/06	12月	奧朗·御峯	560	4,071	4	273	113	4,843	4,003
49 ⁽⁶⁾	SYP/1/001	西營盤第三街／餘樂里／正街	2005/06	12月	星鑽	2,150	4,140	22	213	255	16,463	16,218
50 51	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	33	551	402	29,720	24,780
52	K31	大角咀洋松街／松樹街	2004/05	12月	形品·星寓	2,195	10,332	29	474	377	19,735	16,425
53 ⁽⁶⁾	H15	灣仔利東街／麥加力歌街	2003/04	10月	蘭匯	8,236	36,534	85	1,613	1,275	79,931	67,939
54	K33	紅磡必嘉圍	2003/04	7月	御悅	277	834	3	9	68	2,338	2,077
55	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
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	H20	西營盤第一街／第二街	2002/03	11月	縉城峰	3,536	15,690	41	777	488	38,178	34,259

項目概覽

項目發展資料					
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 ⁽²⁾ (平方米)	備註	進度
0	0	0	0		於2015年9月22日批出合作發展協議 於2015年11月27日簽署批地文件 於2016年2月1日將地盤交付合作發展伙伴 於2018年11月24日獲批核總建築圖則的修訂 於2018年4月23日獲批預售樓花同意書 於2018年9月1日推出單位發售 正進行上層結構工程
0	2,435	0	300	創作「其他指定用途」註明「休憩用地及歷史建築保育作文化及商業用途」 總樓面面積包括保留巴路士街建築物外牆及兩條高架行人道	於2011年10月13日簽署批地文件 於2013年5月20日取得入伙紙 於2013年7月18日正式開幕 於2017年8月4日取得滿意紙 市建局於2018年8月取回項目的管理及營運權
3,492	0	0	450	地契沒有要求公眾休憩用地	於2012年9月20日取得入伙紙 於2012年4月20日推出單位發售 於2012年12月27日取得滿意紙 正出售貨尾單位
870	0	0	474	在規劃署開始改劃項目土地用途的程序後，項目的住宅單位數目將會剔除	於2011年7月8日公布就剔出地盤A修訂發展計劃圖則 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街市用地(地盤A))，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 撤回於2017年3月提交的總綱發展藍圖修訂 規劃署正準備改劃項目的土地用途
367,174	4,567	36,128	20,322		
1,157	0	0	0		項目於2016-17年度完成
4,955	0	0	0		項目於2017-18年度完成
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	於2012年12月31日取得入伙紙 於2014年1月28日取得滿意紙 項目於2018-19年度完成
840	0	0	0		項目於2015-16年度完成
245	0	0	1,304	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	項目於2016-17年度完成
4,940	0	0	580	兩個項目合併為一	項目於2015-16年度完成
3,310	0	0	0	商業樓面面積包括「市建一站通」中心	項目於2017-18年度完成
9,404	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、垃圾收集站及公厕	項目於2017-18年度完成
261	0	0	0		項目於2011-12年度完成
1,148	0	0	0		項目於2010-11年度完成
441	0	0	0		項目於2011-12年度完成
1,722	0	2,197	700	商業樓面不包括政府／團體／社區設施 政府／團體／社區設施為護理安老院	項目於2012-13年度完成

項目概覽

						發展前地盤資料				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)	樓宇 ⁽¹⁾	人口	住宅單位	總樓面面積 (平方米)	住宅樓面面積 (平方米)
58	K27	旺角新填地街	2002/03	10月	MOD 595	535	2,411	7	122	85	4,921	4,119
59	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
60	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
61 ⁽⁶⁾	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
62	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
45-62 已完成項目小計 ⁽⁸⁾ (A)						37,343	148,405	397	6,923	5,483	353,273	297,678
63-68 - 由房協進行並已完成的6個項目 ⁽⁸⁾												
63	K20	深水埗青山道／昌華街	2004/05	4月	喜盈	1,003	5,935	22	158	130	9,030	7,525
64	K21	深水埗青山道／元州街	2004/05	4月	喜薈	2,614	14,193	24	496	350	23,526	19,605
65	K22	深水埗元州街／福榮街	2004/05	4月	喜漾	2,134	10,114	22	362	275	19,206	16,005
66	K23	深水埗青山道／興華街	2004/05	4月	喜韻	1,399	8,286	11	344	175	12,585	10,487
67	H21	筲箕灣筲箕灣道	2003/04	11月	樂融軒	1,871	9,834	17	400	274	19,555	16,338
68	K25	深水埗保安道／懷惠道	2003/04	7月	喜雅	2,592	9,923	19	528	327	21,214	17,680
63-68 已完成項目小計 ⁽⁸⁾ (B)						11,613	58,285	115	2,288	1,531	105,116	87,640
69-78 - 由前土發公司開展並由市建局完成的10個項目 ⁽⁸⁾												
69	K11	尖沙咀河內道	⁽⁹⁾		名鑄	8,299	27,309	35	220	345	102,625	45,600
70 ⁽⁶⁾	H9	灣仔太原街／灣仔道	⁽⁹⁾		尚翹峰／壹環	6,793	12,555	41	975	889	62,310	52,539
71	K17	荃灣楊屋道	⁽⁹⁾		御凱	7,230	0	0	0	256	44,404	27,031
72	K13	荃灣市中心	⁽⁹⁾		萬景峯	20,300	56,851	96	7,119	1,466	134,185	107,884
73	H12	堅尼地城新海旁	⁽⁹⁾		泓都	6,075	24,808	65	1,683	1,182	62,904	62,794
74	H13	堅尼地城加惠民道	⁽⁹⁾		怡峯	728	4,000	1	0	89	7,280	7,280
75	K10	油麻地窩打老道／雲南里	⁽⁹⁾		窩打老道8號	3,869	6,610	27	444	576	32,012	32,012
76	H1	上環皇后街	⁽⁹⁾		帝后華庭	7,964	25,792	86	648	1,148	66,233	60,579

項目概覽

項目發展資料					
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 ⁽²⁾ (平方米)	備註	進度
802	0	0	0		項目於2009-10年度完成
2,083	0	0	251		項目於2010-11年度完成
2,075	0	0	255		項目於2010-11年度完成
2,600	0	0	0		項目於2008-09年度完成
4,916	0	1,849	0	商業樓面不包括政府／團體／社區設施 政府／團體／社區設施為護理安老院	項目於2014-15年度完成
43,342	0	12,253	7,057		
1,505	0	0	0		於2015年5月20日取得入伙紙 於2015年9月30日取得滿意紙
3,921	0	0	150		於2016年8月23日取得入伙紙 於2016年12月7日取得滿意紙
448	0	2,753	150	政府／團體／社區設施為護理安老院	於2016年9月12日取得入伙紙 於2017年3月1日取得滿意紙
2,098	0	0	0		於2015年8月26日取得入伙紙 於2016年1月22日取得滿意紙
3,217	0	0	0		於2014年11月13日取得入伙紙 於2015年2月11日取得滿意紙
957	0	2,577	0	政府／團體／社區設施為護理安老院	於2013年10月15日取得入伙紙 於2013年12月30日取得滿意紙
12,146	0	5,330	300		
57,025	0	0	1,219	商業樓面面積包括25,816平方米作381個酒店房間	已完成Sunfield Investment Ltd. (市建局全資附屬公司)的股份轉讓 項目於2018-19年度完成
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	項目於2017-18年度完成
17,373	0	0	0		項目於2010-11年度完成
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
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
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

項目概覽

						發展前地盤資料				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)	樓宇 ⁽¹⁾	人口	住宅單位	總樓面面積 (平方米)	住宅樓面面積 (平方米)		
77	K2	旺角亞皆老街／上海街	⁽⁹⁾		朗豪坊	11,976	40,810	108	2,603	0	167,414	0		
78	K8	旺角廣鑛街	⁽⁹⁾		百利達廣場	1,607	4,190	19	178	272	15,160	12,746		
69-78 已完成項目小計 ⁽⁸⁾ (C)						74,841	202,925	478	13,870	6,223	694,527	408,465		
已完成項目總計 ⁽⁸⁾ (A) + (B) + (C)						123,797	409,615	990	23,081	13,237	1,152,916	793,783		
開展 + 已完成						262,032	843,204	1,872	44,784	26,179	2,198,611	1,431,610		
註														
(1)	此表列出項目內的樓宇數目。													
(2)	此表中只包括公眾休憩用地，不包括私人休憩用地。													
(3)	「重建工廈」項目													
(4)	「需求主導」項目													
(5)	項目1-16，18-20，22-24，35-40及44的細節有待落實，可能會在法定規劃及批地過程中有所更改。													
(6)	項目31及32純為保育項目，而重建項目35，36，44，49，53，61及70則包括一些保育元素。													
(7)	舊區活化項目													
(8)	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，該項目被視作已完成項目。													
(9)	項目由前土發公司開展。													

項目概覽

項目發展資料					
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 ⁽²⁾ (平方米)	備註	進度
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
264,752	0	21,310	11,169		
320,240	0	38,893	18,526		
687,414	4,567	75,021	38,848		

機構管治

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，現時由主席及二十五名成員組成。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副署長(2)。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、測量及社會工作界別的專業人士及學者。董事會於二零一八年四月至二零一九年三月間召開了六次會議。

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常設委員會，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

- 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

- 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

委員會	負責範圍
財務委員會	• 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
人力資源及薪酬委員會	• 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
土地、安置及補償委員會	• 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
規劃、拓展及文物保護委員會	• 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 • 保護文物提案 • 舊區活化提案
覆核委員會	• 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

機構管治

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。

內部審計

市建局的內部審計處直接向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。

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

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。市建局成立了五個分區諮詢委員會，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。

機構決策及董事會討論的事項皆不時經管理層向傳媒發放。此等互動的傳媒活動，加上傳媒的訪問，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，亦會出版電子刊物，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

右起

前排

周松崗太平紳士（主席）
韋志成太平紳士（行政總監）
陳家珮女士

後排

麥美娟議員
唐仕恒先生
湯淇滄女士
呂守信先生（執行董事）
蔡淑蓮女士
張天祥博士
羅婉文女士
何永昌先生
鄭泳舜議員
黃元山先生



左起

前排

潘永祥博士
陸觀豪太平紳士
馬昭智先生(執行董事)

後排

李國麟議員
胡志偉議員
黃奕鑑太平紳士
陳松青太平紳士
歐陽杞浚先生
李啟榮太平紳士
黃吳潔華女士
李浩然博士
鄧寶善教授
王秀慧太平紳士

董事會成員及簡歷

主席：

周松崗先生, GBS, JP (任期由二零一九年五月一日起)
 蘇慶和先生, SBS, JP (任期至二零一九年四月三十日止)

行政總監：

韋志成先生, GBS, JP, FHKEng

執行董事：

鄭啟華先生 (任期至二零一八年十二月三十一日止)
 呂守信先生 (任期由二零一九年一月一日起)
 馬昭智先生

非執行董事(非官方成員)：

歐陽杞浚先生
 陳家珮女士
 鄭泳舜議員, MH, JP (任期由二零一九年五月一日起)
 蔣麗芸議員, SBS, JP (任期至二零一九年四月三十日止)
 周光暉先生, JP (任期至二零一九年四月三十日止)
 蔡淑蓮女士 (任期由二零一九年五月一日起)
 何海明先生 (任期至二零一九年四月三十日止)
 何永昌先生 (任期由二零一九年五月一日起)
 許智文教授, MH (任期至二零一九年四月三十日止)
 林智遠先生 (任期至二零一九年四月三十日止)
 李浩然博士 (任期由二零一九年五月一日起)
 李國麟議員, SBS, JP
 李嘉樂博士 (任期至二零一九年四月三十日止)
 李律仁先生, JP (任期至二零一九年四月三十日止)
 羅婉文女士 (任期由二零一九年五月一日起)
 陸觀豪先生, BBS, JP
 馬錦華先生, JP (任期至二零一九年四月三十日止)
 麥美娟議員, BBS, JP
 潘永祥博士, JP
 鄧寶善教授 (任期由二零一九年五月一日起)
 鄧智輝先生 (任期至二零一九年四月三十日止)
 湯棋涓女士 (任期由二零一九年五月一日起)
 唐仕恒先生 (任期由二零一九年五月一日起)
 黃吳潔華女士
 黃奕鑑先生, MH, JP
 黃遠輝先生, SBS, JP (任期至二零一九年四月三十日止)
 黃元山先生 (任期由二零一九年五月一日起)
 胡志偉議員, MH

非執行董事(官方成員)：

張天祥博士, SBS, JP 屋宇署署長
 陳松青先生, JP 地政總署署長
 李啟榮先生, JP 規劃署署長
 王秀慧女士, JP 民政事務總署副署長(2)

董事會成員及簡歷

主席

周松崗先生, GBS, JP

周松崗先生現為香港特別行政區行政會議非官守議員，以及輸入優秀人才及專才諮詢委員會主席。他亦是香港特別行政區政府轄下多個委員會的成員，包括金融領導委員會、人力資源規劃委員會及InnoHK督導委員會。周先生現為友邦保險控股有限公司的獨立非執行董事和安永會計師事務所全球管治委員會的獨立非執行代表，亦任香港賽馬會董事。

周先生以前曾擔任香港交易及結算所有限公司董事會主席 (2012–2018) 和香港鐵路有限公司總裁 (2003–2011)。在2003年返回香港之前，周先生是一位跨國行政管理人員，曾在英國、美國、日本和澳洲工作。

周先生為特許工程師，分別在美國威斯康辛州大學及加州大學取得學士和碩士學位。周先生持有香港中文大學工商管理碩士學位，並修畢美國哈佛商學院高等管理進修課程。他獲英國巴斯大學授予工程學榮譽博士學位。他在2000年在英國獲授爵士勳銜，2015年獲頒授金紫荊星章。

行政總監

韋志成先生, GBS, JP, FHKEng

韋志成先生於二零一六年六月十五日起獲委任為市區重建局(市建局)的行政總監，他憑藉擔任該職位同時出任董事會副主席。他亦於二零一六年七月十三日起獲委任為市區更新基金的董事會成員。

韋先生是一名工程師，於一九八零年八月加入政府，先後於運輸署、路政署及前環境運輸及工務局任職。韋先生於二零零六年十一月至二零一零年六月期間出任路政署署長，並於二零一零年六月至二零一五年四月出任發展局常任秘書長(工務)一職直至退休。

韋先生擁有美國普渡大學運輸工程學碩士學位，並具備土木、結構和土力工程專業經驗，亦是香港工程科學院院士。

董事會成員及簡歷

執行董事

呂守信先生

呂守信先生是具備專業資格的工程師。

在加入市區重建局(市建局)前，呂先生於二零一一至二零一七年出任香港科技園公司項目及設施副總裁及首席項目總監。於二零零六至二零一一年間，先後出任嘉里建設(中國)有限公司項目總監和香格里拉國際酒店管理有限公司集團項目總監。於二零一九年一月一日起，獲委任為市建局執行董事。

呂先生擁有香港大學土木工程學士學位及建築項目管理碩士學位。他是《建築物條例》名冊內的認可人士(工程師)、註冊結構工程師及註冊檢驗人員。

馬昭智先生

馬昭智先生是具備專業資格的城市規劃師，於二零零六年中加入市區重建局(市建局)出任規劃及設計總監，自二零一六年七月起擔任市建局執行董事。

馬先生擁有英國倫敦大學學院建築及城市規劃碩士學位，曾於一九八零年加入政府，先後於規劃署、前港口發展局及前房屋局任職。

非執行董事(非官方成員)

歐陽杞浚先生

歐陽杞浚先生現任格理集團(GLG) 歐洲、中東、非洲及亞太區行政總裁。格理集團是全球領先的專業知識分享平台。歐陽先生負責經營和擴展公司歐洲、中東、非洲及亞太地區十五個城市辦公室的業務。他亦擔任思匯政策研究所之董事會主席，思匯政策研究所為一個中立的公共政策智囊組織。歐陽先生亦在新鴻基有限公司董事會擔任獨立非執行董事。他是團結香港基金旗下組織「商社聚賢」之督導委員會成員、香港廉政公署貪污問題諮詢委員會成員、Young Presidents' Organization成員委員會成員及Green Monday執行委員會成員。同時，歐陽先生亦服務於香港運輸物流學會運輸政策委員會、香港社會服務聯會發展基金專責小組、世界自然基金會發展委員會及凱洛格工商管理學院校友會顧問委員會。

在加入GLG之前，歐陽先生出任九龍巴士(一九三三)有限公司(「九巴」)副董事總經理，亦在載通國際控股有限公司(即九巴之母公司)董事會擔任執行董事。在加入載通／九巴之前，他曾在麥肯錫公司(McKinsey & Company)任全球副董事。在開始管理顧問工作之前，他任職於花旗銀行衍生產品市場推廣部。歐陽先生持有布朗大學(Brown University)之經濟及政治學學士學位，以及美國西北大學(Northwestern University)凱洛格工商管理學院(Kellogg School of Management)之工商管理碩士學位。

董事會成員及簡歷

陳家珮女士

陳家珮女士是南區區議員，是代表海怡西選區的民選議員。她於二零一一年加入新民黨，是創會會員。陳女士於澳洲蒙納士大學畢業，擁有市場學學位。

鄭泳舜議員, MH, JP

鄭泳舜議員是香港特別行政區立法會現任民選議員（九龍西選區），自2007年起當選並擔任深水埗區議員。他擔任不同公職，現為上訴審裁團（建築物）成員及平等機會委員會委員。他畢業於紐西蘭奧克蘭大學，並獲得統計學理學士學位。他是香港民主建港聯盟成員，自2017年起擔任為副秘書長。

蔡淑蓮女士

蔡淑蓮女士為香港執業資深會計師、香港特許秘書公會和稅務學會資深會員，也是華人會計師公會前會長及現任理事。蔡女士擁有華威大學(University of Warwick)的工商管理學碩士學位，同時持有多項海外專業資格，包括英國特許公認會計師公會資深會員，英國特許秘書及行政人員公會資深會員。蔡女士於2018年11月獲委任為證券及期貨事務監察委員會程序覆檢委員會委員和現任香港會計師公會的紀律小組委員。

蔡女士現任國富浩華(香港)會計師事務所有限公司合夥人兼審計部及清盤及重組部主管。蔡女士擁有豐富審計、稅務、內控、清盤及重組經驗。

何永昌先生

何永昌先生現任香港青年協會(青協)總幹事。

何先生為香港資深註冊社會工作者；持有香港中文大學社會科學榮譽學士及香港理工大學文學碩士(社會工作)學位。他一直委身服務青年，全面投入年輕一代的全人發展與培育工作。

何先生持續為實現青年工作的抱負和願景，帶領青協的事工發展；並就機構的策略規劃、服務創新與維持良好管治等，確保達致優質水平。他亦致力追求服務能造福青年，取得顯著的社會效益；培養他們成為富有創意、高瞻遠矚，且得到適切裝備、掌握未來技能的人才。他對青年的全健身心發展與建立關愛社會的素養，尤其重視。

何先生具有豐富行政管理經驗，與社會各界伙伴及支持者保持緊密聯繫與良好合作。他同時獲邀擔任市區重建局非執行董事、香港特別行政區政府社會福利諮詢委員會委員、人力資源規劃委員會非官方委員、西九文化區管理局諮詢會成員及香港社會服務聯會執行委員會委員。何先生亦為龍傳基金董事會成員。

董事會成員及簡歷

李浩然博士

李浩然博士是香港大學建築保育學部碩士與學士課程的創始人之一。2015年他負責把所有建築保育課程集合成為學部，成為了此學部的創始主任。2000年被香港大學聘請之前，他在香港的一間建築事務所任職副董事，曾經參與在香港，中國大陸，印尼與新加坡的建築項目。在大學任教之外，他亦是一位資深的建築文物保護師，曾被及香港、國內與海外政府機構委任為專家或顧問，參與被頒各類的文物保育工程以及聯合國教科文組織世界文化遺產的申報。他被委任為不少文物保育委員會的成員，包括古物諮詢委員會、大館諮詢委員會、大館文物工作小組(主席)、及市區重建局董事會(非執行董事)。在2017年，他有份參與的「藍屋建築群」活化項目獲得聯合國教科文組織頒發最高獎項。

李國麟議員, SBS, JP

李國麟教授現任香港特別行政區立法會議員，身兼香港公開大學護理及健康學院創院院長以及榮譽教授及顧問。

李教授於二零零六年獲香港特別行政區政府委任為太平紳士，並於二零零九年獲頒授銀紫荊星章。

此外，他獲行政長官委任多項社會服務公職，包括香港房屋委員會委員及大嶼山發展諮詢委員會委員。

李教授亦是香港護士協會主席、律敦治醫院及鄧肇堅醫院管治委員會成員，以及香港嶺南大學亞太老年學研究中心名譽研究員。

羅婉文女士

羅婉文律師是Jingtian & Gongcheng LLP(競天公誠律師事務所有限法律責任合夥)的香港首席合夥人。她曾任孖士打律師行(Mayer Brown JSM)的香港首席合夥人及亞洲區董事會主席，和Mayer Brown的全球管理委員會的成員。她專長於跨境合併及收購、合資公司結構設計、基礎設施投融资及公司重組等業務。羅律師的業務涉及眾多行業領域，尤其是能源、水務、公用事業、電信、銀行、保險、批發、零售業、廣告、物流及銷售領域。她擅長就專案投融资交易向政府機關、專案發起方、貸款方和參股方提供法律服務。她還就併購、資產融資和專案融資向銀行和金融機構提供法律意見。

羅律師在2008年、2009年及2015年的亞洲法律雜誌大獎中被評為「年度最佳管理合夥人」。

羅律師積極參與公共事務。她曾多次被香港特別行政區行政長官委任為一些諮詢及法定組織成員，包括以下特區諮詢及法定組織：

- 香港特別行政區前任行政長官及政治委任官員離職後工作諮詢委員會
- 香港特別行政區行政會議成員、立法會議員及政治委任制度官員薪津獨立委員會
- 香港特別行政區區議會議員薪津獨立委員會
- 香港特別行政區公務員薪津及服務條件常務委員會
- 婦女事務委員會

羅律師持有香港、英國、澳大利亞及新加坡的律師執業資格。她也是中華人民共和國司法部委任的中國委託公證人。

董事會成員及簡歷

陸觀豪先生, BBS, JP

陸觀豪先生是資深銀行家，退休前是恆生銀行常務董事兼副行政總裁，具三十多年金融銀行實務及研究經驗。陸先生現任多家企業獨立董事，包括中國地產集團有限公司、金寶通集團有限公司、鴻興印刷集團有限公司及有線寬頻通訊有限公司，以及八達通卡有限公司。他亦是香港中文大學校董會成員，也曾擔任多個政府委員會公職。陸先生具有工商管理碩士學位，亦獲香港銀行學會頒授院士級銜。

麥美娟議員, BBS, JP

麥美娟議員自二零一二年起出任立法會議員（新界西），同時亦是葵青區議員、香港工會聯合會副理事長、廉政公署事宜投訴委員會委員、大嶼山發展諮詢委員會委員、保安及護衛業管理委員會委員、佛山市政協委員以及順德聯誼總會何日東小學辦學團體校董。

此外，麥美娟議員現兼任全國婦聯執委及香港婦女動力協會會長，該協會為本港一個關注婦女事務的非牟利慈善團體。

潘永祥博士, JP

潘永祥博士是香港測量師學會資深專業會員及註冊專業測量師（產業測量組），現任香港城市大學建築科技學部高級講師。他現為城市規劃委員會成員及市區更新基金的董事會成員。他亦是香港測量師學會產業測量組前主席（二零零七-二零零九）及於二零一三年獲委任為太平紳士。

鄧寶善教授

鄧寶善教授是香港大學城市規劃及設計系教授。在加入香港大學之前，他出任香港理工大學建築與房地產學系教授和副系主任。

鄧教授持有英國倫敦政治經濟學院城市及區域規劃學博士學位，他是香港註冊專業規劃師、香港規劃師學會(HKIP)資深會員、英國皇家規劃師學會(RTPI)會員、英國皇家測量師學會(RICS)會員、香港測量師學會(HKIS)會員、和英國社會科學院院士。

鄧教授曾出任的公職包括：香港地產代理條例上訴委員會主席、香港註冊規劃師管理局主席、香港城市規劃上訴委員會委員、九龍城市區更新地區諮詢平台委員等。

湯棋涓女士

湯棋涓律師是執業大律師，畢業於美國加州柏克萊大學，主修市場學及金融。婚後，她修讀法律，再深造考取法學專業證書，成為大律師。

唐仕恒先生

唐先生是註冊結構工程師，亦是香港工程師學會會員。現任香港理工大學副校長（校園發展及設施管理）。他於2015年加入理大前為港鐵公司的物業工程主管，負責策劃鐵路沿線物業發展計劃和項目管理工作。

董事會成員及簡歷

黃吳潔華女士

黃吳潔華女士是吳建華律師行合夥人，中國委託公證人，調解員及仲裁員，私人執業多年，專責處理離婚訴訟、刑事及民事訴訟、遺產承辦及商業法。黃律師一向積極推廣調解，對不同類型的糾紛有豐富的調解及仲裁經驗，並獲委任成為首席大法官調解工作小組成員，以及律政司司長調解工作小組委員，曾參與草擬香港《調解條例》。現時，黃律師擔任香港律師會理事、當值律師服務執委會執委及香港調解資歷評審協會有限公司委員會主席，以及上訴審裁團（《建築物條例》）主席等公職。

黃奕鑑先生, MH, JP

黃奕鑑先生持有香港中文大學工商管理學士及碩士學位。二零零九年十二月退休前為新鴻基地產集團執行董事，其後轉任非執行董事，兼任集團首席顧問至二零一三年十二月，至二零一五年十一月辭任非執行董事。

在社會服務方面，黃先生曾擔任香港青年旅舍協會主席，期間參與保育活化石硤尾美荷樓計劃，現為該會行政委員會委員。此外，他曾擔任多個政府諮詢委員會委員，現時為扶貧委員會轄下社會創新及創業發展基金專責小組成員、香港中文大學新亞書院校董，以及香港公開大學校董會主席。

黃元山先生

黃元山先生畢業於芝加哥大學經濟學系，Phi Beta Kappa，後考獲美國耶魯大學國際關係所東亞研究碩士學位。畢業後，黃先生先後在多家國際金融機構工作，其中包括瑞銀(UBS)倫敦總部任執行董事和英國蘇格蘭皇家銀行(RBS)董事總經理。黃先生於2015年5月加入團結香港基金出任高級顧問，同年11月被委任為團結香港基金副總幹事兼公共政策部主管。他現任團結香港基金副總幹事兼政策研究院主管。

黃先生出任的香港特區政府公職包括金融發展局董事局成員、市區重建局董事會成員、禁毒基金投資小組委員會委員、房委會投資小組成員、扶貧委員會社會創新及創業發展基金專責小組增補委員、社會福利署「樂齡及康復創科應用基金」評審委員會非官方成員、前土地供應專責小組成員等。

其他社會公職包括環保組織CLEAN AIR NETWORK（健康空氣行動）董事局主席、公益金「入會、預算及分配委員會」副主席和投資小組委員會委員、香港社會服務聯會執行委員會委員和「社企及社會創新平台諮詢委員會」主席。黃先生亦是香港大學專業進修學院中國商學院客席副教授。

胡志偉議員, MH

胡志偉議員為美國威斯康辛大學經濟學碩士。胡議員自二零一二年起出任立法會議員（九龍東），在一九九五年至一九九九年期間曾任市政局／臨時市政局議員，自一九九九年出任黃大仙區議員至今。

非執行董事(官方成員)

張天祥博士, SBS, JP 屋宇署署長

張天祥博士現任香港特別行政區政府屋宇署署長。他於一九八二年九月加入香港政府，曾於當時的建築拓展署及屋宇地政署服務。

張博士持有英國雷丁大學產業管理理學士學位、英國巴斯大學建造管理理學碩士學位及香港城市大學消防工程學哲學博士學位，以及建築測量、物業管理及設施管理的專業資格。

張博士目前擔任香港房屋協會委員及建造業議會成員。

陳松青先生, JP 地政總署署長

陳松青先生於一九九一年六月加入政務職系，他於二零零八年至二零一二年出任食物及衛生局副秘書長，於二零一二年至二零一七年出任發展局副秘書長。陳先生於二零一七年七月一日起出任地政總署署長。

陳先生擁有香港中文大學理學士學位(主修物理)和香港科技大學工商管理碩士學位。

陳先生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。

李啟榮先生, JP 規劃署署長

李啟榮先生現為香港特別行政區政府規劃署署長，亦為規劃師註冊管理局成員。在二零一二年十月底至二零一四年五月期間，李先生出任起動九龍東專員，負責促進九龍東轉型為本港另一個核心商業區的工作。在二零一四年五月至二零一六年十一月期間，他擔任城市規劃委員會秘書。

李先生在城市規劃方面經驗豐富，曾參與《城市規劃條例》檢討，以及舊啟德機場用地、海濱地區、邊境禁區及新界新發展區規劃等工作。

王秀慧女士, JP 民政事務總署副署長(2)

王秀慧女士現職民政事務總署副署長，王女士曾出任多個部門的首長級職位，包括民政事務總署助理署長及工業貿易署助理署長等。

市區重建局委員會成員

審計委員會

主席

林智遠先生
(任期至二零一九年四月三十日止)
陸觀豪先生, BBS, JP
(任期由二零一九年五月十六日起)

成員

蔡淑蓮女士
(任期由二零一九年五月十六日起)
何永昌先生
(任期由二零一九年五月十六日起)
陸觀豪先生, BBS, JP
(任期至二零一九年四月三十日止)
馬錦華先生, JP
(任期至二零一九年四月三十日止)
黃奕鑑先生, MH, JP

增選委員

蔡懿德女士

發展項目反對意見評議委員會

主席

林智遠先生
(任期至二零一九年四月三十日止)
李國麟議員, SBS, JP
(任期由二零一九年五月十六日起)

成員

陳家珮女士
鄭泳舜議員, MH, JP
(任期由二零一九年五月十六日起)
周光暉先生, JP
(任期至二零一九年四月三十日止)
許智文教授, MH
(任期至二零一九年四月三十日止)
李浩然博士
(任期由二零一九年五月十六日起)
李國麟議員, SBS, JP
(任期至二零一九年四月三十日止)
麥美娟議員, BBS, JP
黃吳潔華女士
胡志偉議員, MH

增選委員

鄭麗玲女士
(任期至二零一九年七月二日)
林增榮先生
(任期至二零一九年四月三十日止)
劉勵超先生, SBS
梁傑文先生
(任期至二零一九年四月三十日止)
馬錦華先生, JP
(任期由二零一九年五月十六日起)
王羅桂華女士

財務委員會

主席

周光暉先生, JP
(任期至二零一九年四月三十日止)
周松崗先生, GBS, JP
(任期由二零一九年五月十六日起)

成員

歐陽杞浚先生
(任期由二零一九年一月一日起)
蔡淑蓮女士
(任期由二零一九年五月十六日起)
何海明先生
(任期至二零一九年四月三十日止)
許智文教授, MH
(任期至二零一九年四月三十日止)
林智遠先生
(任期至二零一九年四月三十日止)
李嘉樂博士
(任期至二零一九年四月三十日止)
羅婉文女士
(任期由二零一九年五月十六日起)
蘇慶和先生, SBS, JP
(任期至二零一九年四月三十日止)
鄧寶善教授
(任期由二零一九年五月十六日起)
唐仕恒先生
(任期由二零一九年五月十六日起)
黃遠輝先生, SBS, JP
(任期至二零一九年四月三十日止)
黃元山先生
(任期由二零一九年五月十六日起)
韋志成先生, GBS, JP, FHKEng

增選委員

鄭啟華先生
(任期由二零一九年一月一日起)
林增榮先生

市區重建局委員會成員

人力資源及薪酬委員會

主席

蘇慶和先生, SBS, JP
(任期至二零一九年四月三十日止)

周松崗先生, GBS, JP
(任期由二零一九年五月十六日起)

成員

歐陽杞浚先生
(任期由二零一九年一月一日起)

何海明先生
(任期至二零一九年四月三十日止)

李嘉樂博士
(任期至二零一九年四月三十日止)

羅婉文女士
(任期由二零一九年五月十六日起)

馬錦華先生, JP
(任期至二零一九年四月三十日止)

麥美娟議員, BBS, JP

鄧寶善教授
(任期由二零一九年五月十六日起)

鄧智輝先生
(任期至二零一九年四月三十日止)

黃遠輝先生, SBS, JP
(任期至二零一九年四月三十日止)

黃元山先生
(任期由二零一九年五月十六日起)

韋志成先生, GBS, JP, FHKEng

增選委員

簡金港生女士
(任期至二零一九年四月三十日止)

陳富強先生, BBS
(任期由二零一九年五月十六日起)

土地、安置及補償委員會

主席

潘永祥博士, JP

成員

何海明先生
(任期至二零一九年四月三十日止)

許智文教授, MH
(任期至二零一九年四月三十日止)

李律仁先生, JP
(任期至二零一九年四月三十日止)

羅婉文女士
(任期由二零一九年五月十六日起)

馬錦華先生, JP
(任期至二零一九年四月三十日止)

鄧智輝先生
(任期至二零一九年四月三十日止)

湯棋涓女士
(任期由二零一九年五月十六日起)

黃奕鑑先生, MH, JP

黃元山先生
(任期由二零一九年五月十六日起)

胡志偉議員, MH

韋志成先生, GBS, JP, FHKEng

鄭啟華先生
(任期至二零一八年十二月三十一日止)

呂守信先生
(任期由二零一九年一月一日起)

增選委員

鄭麗玲女士
(任期至二零一九年七月二日)

劉勵超先生, SBS

馬錦華先生, JP
(任期由二零一九年五月十六日起)

地政總署助理署長／專業事務(3)
(張家樂先生)

市區重建局委員會成員

規劃、拓展及文物保護委員會

主席

何海明先生
(任期至二零一九年四月三十日止)

馬昭智先生
(任期由二零一九年五月十六日起)

成員

陳家珮女士
鄭泳舜議員, MH, JP
(任期由二零一九年五月十六日起)

何永昌先生
(任期由二零一九年五月十六日起)

李浩然博士
(任期由二零一九年五月十六日起)

李國麟議員, SBS, JP

李律仁先生, JP
(任期至二零一九年四月三十日止)

麥美娟議員, BBS, JP

潘永祥博士, JP

蘇慶和先生, SBS, JP
(任期至二零一九年四月三十日止)

鄧寶善教授
(任期由二零一九年五月十六日起)

湯棋滄女士
(任期由二零一九年五月十六日起)

唐仕恒先生
(任期由二零一九年五月十六日起)

黃遠輝先生, SBS, JP
(任期至二零一九年四月三十日止)

胡志偉議員, MH

地政總署署長[△]
(陳松青先生, JP)

規劃署署長[△]
(李啟榮先生, JP)

韋志成先生, GBS, JP, FHKEng

馬昭智先生
(任期至二零一九年四月三十日止)

增選委員

林增榮先生

劉小康先生
(任期由二零一九年五月十六日起)

李浩然博士
(任期至二零一九年四月三十日止)

梁傑文先生

屋宇署助理署長／拓展(1)
(楊家駒先生)
(任期至二零一九年三月二十七日止)

(張玉清女士)
(任期由二零一九年三月二十八日起)

[△]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

覆核委員會

主席

馬錦華先生, JP

(任期至二零一九年四月三十日止)

陳家珮女士

(任期由二零一九年五月十六日起)

成員

陳家珮女士

(任期至二零一九年四月三十日止)

鄭泳舜議員, MH, JP

(任期由二零一九年五月十六日起)

蔣麗芸議員, SBS, JP

(任期至二零一九年四月三十日止)

許智文教授, MH

(任期至二零一九年四月三十日止)

李浩然博士

(任期由二零一九年五月十六日起)

羅婉文女士

(任期由二零一九年五月十六日起)

胡志偉議員, MH

增選委員

陳炳釗先生, BBS

陳啟榮先生

蔡海偉先生, JP

何寶英博士

林子綏女士

李煜紹博士

陸嘉鑾先生

莫慶聯先生

彭錦輝先生

容正達先生, BBS, JP



市區重建局分區諮詢委員會成員

(截至二零一九年三月三十一日)

中西區分區諮詢委員會

主席

周光暉先生, JP

成員

陳振光博士
陳學鋒先生, MH, JP
鄭麗琼女士
鄭寶鴻先生
林耀文先生
李志恒先生, MH
李豐年先生

利德裕博士
文志華先生, BBS, MH
楊開永先生
楊學明先生

中西區民政事務專員

九龍城分區諮詢委員會

主席

許智文教授, MH

成員

何華漢先生
何顯明先生, BBS, MH
關浩洋先生
黎廣偉先生
林博先生
吳寶強先生, MH

顏少倫先生
蕭妙文博士, MH
楊振宇先生
余悅湛先生
余志榮先生

九龍城民政事務專員

觀塘分區諮詢委員會

主席

馬錦華先生, MH, JP

成員

歐陽均諾先生
陳華裕先生, MH, JP
張琪騰先生
莊任明先生, MH
周耀明先生, BBS, MH
洪錦鉉先生, MH
徐海山先生
金堅女士
簡銘東先生, MH
郭烈東先生, JP

黎樹濠先生, BBS, MH, JP
梁陳少卿女士
梁芙詠女士, BBS, MH
李洪先生
凌志強先生
莫建成先生
蘇冠聰先生
蘇麗珍女士, MH, JP
譚肇卓先生

觀塘民政事務專員

深水埗分區諮詢委員會

主席

林智遠先生

成員

陳偉明先生, MH, JP
崔偉倫先生
覃德誠先生
鍾安柱先生
林家輝先生, BBS, JP
劉國裕博士, JP

劉佩玉女士, MH
梁啟智博士
梁有方先生
謝志堅先生
衛煥南先生
甄啟榮先生

深水埗民政事務專員

油尖旺分區諮詢委員會

主席

何海明先生

成員

蔡少峰先生
仇振輝先生, BBS, JP
鍾澤暉先生
劉柏祺先生
李仲明先生
梁偉權先生, JP
雷芬沃先生

孫亮光先生
黃建新先生
黃舒明女士, MH
楊子熙先生, MH
袁尚文博士

油尖旺民政事務專員

財務摘要

本局在過去十年的財務業績總結於下列表內：

	百萬港元									
截至三月三十一日止年度	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
年度內收益	9,663	3,647	3,690	5,341	1,169	9,904	7,422	5,035	13,868	3,423
年度內盈餘／(虧損) (除利息收入)	6,993	2,159	2,431	4,292	(2,387)	918	4,302	2,898	11,718	1,895
年度內盈餘／(虧損)	7,018	2,209	2,584	4,437	(2,270)	1,076	4,451	3,142	12,038	2,330
累積盈餘	6,977	9,186	11,770	16,207	13,937	15,013	19,464	22,606	34,644	36,974
資金	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
淨資產	16,977	19,186	21,770	26,207	23,937	25,013	29,464	32,606	44,644	46,974
已發行債券減未經攤銷 財務費用	1,497	1,498	1,699	3,288	4,777	4,582	3,285	3,288	2,791	2,793
發展中物業(註1)	14,114	15,956	19,066	22,431	28,113	21,516	20,695	19,028	25,400	29,413
年度內政府豁免之地價	(3,177)	(922)	(64)	(1,018)	—	(7,785)	(940)	(180)	(4,077)	(190)
年度內盈餘／(虧損)(倘政府 不豁免地價)	3,841	1,287	2,520	3,419	(2,270)	(6,709)	3,511	2,962	7,961	2,140
累積盈餘(倘政府不豁免地價)	2,475	3,762	6,282	9,701	7,431	722	4,233	7,195	15,156	17,296

註：

1. 「發展中物業」一項包括除減值準備前發展中物業及聯營發展項目結餘。

董事會報告書

董事會成員提呈其報告書及截至二零一九年三月三十一日止年度之經審核財務報表。

董事會成員

本年度及截至本報告日期之董事會成員載於第九十八頁。

主要業務

市區重建局(「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。

合併財務報表

集團截至二零一九年三月三十一日止年度之業績以及集團及本局於該日之財務狀況載於第一百一十八頁至一百六十八頁之合併財務報表內。

物業、機器及設備

本年度內之物業、機器及設備變動載於合併財務報表附註8。

營運資金

於二零一九年三月三十一日，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。

董事會成員於交易、安排或合約之權益及股份認購權

除合併財務報表附註23外，本局或其任何附屬公司概無訂立可令董事會成員擁有重大權益、於年結日或本年度任何時間存續之重要合約。

於本年度，本局或其任何附屬公司概無訂立任何安排，以令董事會成員透過收購任何法人團體之股份或債券收購權益。

核數師

本財務報表由畢馬威會計師事務所審核。該公司任滿告退，但表示願意留任。

承董事會命

周松崗

主席

香港，二零一九年六月十一日



致市區重建局董事會
(根據《市區重建局條例》於香港成立)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第一百一十八頁至一百六十八頁的市區重建局(「本局」)及其附屬公司(以下簡稱「貴集團」)的合併財務報表，此合併財務報表包括於二零一九年三月三十一日的合併財務狀況表、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，以及合併財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，合併財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而公平地反映 貴集團於二零一九年三月三十一日的合併財務狀況及 貴集團截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

意見的基礎

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。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審核合併財務報表承擔的責任」部份中作進一步闡述。按照香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證能充分及適當地為我們的審核意見提供基礎。

合併財務報表及其核數師報告以外的信息

董事會成員需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的全部信息，但不包括合併財務報表及我們的核數師報告。我們已於本核數師報告日期前取得董事會報告書，並預期餘下其他資料將於該日後提供予我們。

我們對合併財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對合併財務報表的審核，我們的責任是閱讀上文所述的其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與合併財務報表或我們在審核過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

倘若基於我們就於本核數師報告日期前取得的其他信息進行的工作，我們認為該其他資料存在重大錯誤陳述，則我們需要報告該事實。在此方面，我們沒有任何報告。

董事會成員就合併財務報表承擔的責任

董事會成員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。

在編製合併財務報表時，董事會成員負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用的情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營會計基準，除非董事會成員擬將 貴集團清盤或終止經營，或別無其他實際的替代方案。

董事會成員在履行監督 貴集團的財務報告程序的職責時獲審計委員會協助。

核數師審核合併財務報表的責任

我們的目標是就合併財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們是按照《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。

合理保證是高水平的保證，但並不保證按照《香港審計準則》進行的審核，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如合理預期它們單獨或總起來可能影響本合併財務報表使用者依賴報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審核的過程中，我們運用了專業判斷，並保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表中存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對這些風險，並獲取充分及適當的審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審核相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事會成員所採用會計政策的恰當性及作出會計估計及相關披露的合理性。

- 對董事會成員採用持續經營會計基礎的適當性作出結論。根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。若我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意合併財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價合併財務報表的整體列報方式、結構及內容，包括披露，及合併財務報表是否中肯反映相關交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審核憑證，以便對合併財務報表發表意見。我們負責 貴集團審核的方向、監督和執行。我們為審核意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審計委員會溝通了計劃的審核範圍、時間安排、重大審核發現等，包括我們在審核中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們亦向審計委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道十號

太子大廈八樓

二零一九年六月十一日

合併綜合收支表

截至二零一九年三月三十一日止年度
(以港元為單位)

	附註	2019 \$'000	2018 \$'000
收益	5(a)	3,422,640	13,867,908
直接成本		(1,738,751)	(2,178,487)
盈餘總額		1,683,889	11,689,421
其他淨收入	5(b)	536,407	451,035
行政費用		(448,680)	(422,659)
其他費用	6(c)	(282,425)	(205,502)
物業及已承擔的項目減值淨準備撥回	6(d)	841,326	525,567
除所得稅前營運盈餘	6	2,330,517	12,037,862
所得稅	7(a)	—	—
年度盈餘及總綜合收益		<u>2,330,517</u>	<u>12,037,862</u>

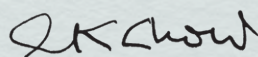
第一百二十三頁至一百六十八頁之附註乃本合併財務報表的一部份。

合併財務狀況表

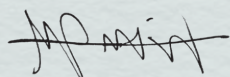
於二零一九年三月三十一日
(以港元為單位)

	附註	2019 \$'000	2018 \$'000
非流動資產			
物業、機器及設備	8	2,522,658	2,503,696
發展中物業	9	25,930,743	23,788,950
樓宇復修貸款	10	8,496	10,908
預付款項		855,885	801,845
其他應收帳款	11(a)	2,465,169	2,052,144
投資	12	1,253,000	2,761,306
銀行存款	13	2,562,000	–
		<u>35,597,951</u>	<u>31,918,849</u>
流動資產			
待售物業	14	778,706	852,202
待售發展中物業	9	2,497,549	–
應收聯營發展項目款項	15	62,168	67,789
樓宇復修貸款	10	5,016	7,389
貿易及其他應收帳款	11(b)	311,402	201,210
投資	12	3,158,065	2,224,505
現金及銀行結餘	13	11,134,125	16,235,646
		<u>17,947,031</u>	<u>19,588,741</u>
總資產		<u>53,544,982</u>	<u>51,507,590</u>
資金及儲備			
資金	16	10,000,000	10,000,000
累積盈餘及儲備		<u>36,974,448</u>	<u>34,643,931</u>
		<u>46,974,448</u>	<u>44,643,931</u>
非流動負債			
貿易及其他應付帳款	17	412,300	676,000
已發行債券	18	1,793,811	2,790,706
		<u>2,206,111</u>	<u>3,466,706</u>
流動負債			
應付聯營發展項目款項	15	257,442	436,973
貿易及其他應付帳款	17	3,107,455	2,959,980
已發行債券	18	999,526	–
		<u>4,364,423</u>	<u>3,396,953</u>
總資金、儲備及負債		<u>53,544,982</u>	<u>51,507,590</u>

於二零一九年六月十一日
經董事會批准



周松崗
主席



韋志成
行政總監

第一百二十三頁至一百六十八頁之附註乃本合併財務報表的一部份。

合併現金流量表

截至二零一九年三月三十一日止年度
(以港元為單位)

	附註	2019		2018	
				附註A	
		\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
營運活動現金流量					
除所得稅前營運盈餘		2,330,517		12,037,862	
調整：					
利息收入	5(b)	(435,724)		(319,899)	
折舊	6(c)	73,118		56,128	
出售物業、機器及設備之收益	5(b)	—		(40)	
物業、機器及設備撇銷	5(b)	5,672		—	
淨外匯收益		(7,617)		(14,448)	
按公允價值透過損益記帳的 投資之淨(收益)／虧損	5(b)	(1,778)		2,511	
物業及已承擔的項目減值淨 準備撥回		(841,326)		(525,567)	
營運資金變動前營運盈餘		1,122,862		11,236,547	
聯營發展項目之結餘變動		(173,910)		310,000	
發展中物業增加		(3,723,951)		(7,424,694)	
待售物業減少		73,496		74,015	
樓宇復修貸款減少		4,785		6,035	
預付款項增加		(103,756)		(583,585)	
其他應收帳款增加		(413,025)		(1,323,864)	
貿易及其他應收帳款減少／(增加)		9,051		(16,024)	
貿易及其他應付帳款減少		(113,662)		(480,783)	
按公允價值透過損益記帳的 投資減少		482,736		385,108	
(用於)／來自營運之現金		(2,835,374)		2,182,755	
利息收入		316,923		297,846	
利息支出		(65,772)		(69,791)	
(用於)／來自營運活動之淨現金			(2,584,223)		2,410,810

第一百二十三頁至一百六十八頁之附註乃本合併財務報表的一部份。

合併現金流量表

截至二零一九年三月三十一日止年度
(以港元為單位)

	附註	2019		2018	
		\$'000	\$'000	附註A \$'000	\$'000
投資活動現金流量					
原到期日為三個月以上的銀行存款 (增加)／減少		(1,128,285)		3,965,939	
購買按攤銷成本列帳的投資付款 (二零一八年: 持有至到期的投資)		(1,438,163)		(3,066,803)	
購買物業、機器及設備付款		(56,261)		(56,533)	
按攤銷成本列帳的投資贖回 (二零一八年: 持有至到期的投資)		1,534,684		196,205	
出售物業、機器及設備之收入		<u>—</u>		<u>45</u>	
(用於)／來自投資活動之淨現金			(1,088,025)		1,038,853
融資活動現金流量					
債券贖回		<u>—</u>		<u>(500,000)</u>	
用於融資活動之淨現金			<u>—</u>		<u>(500,000)</u>
現金及現金等價物淨(減少)／增加 於四月一日的現金及現金等價物			<u>(3,672,248)</u> <u>4,472,783</u>		<u>2,949,663</u> <u>1,523,120</u>
於三月三十一日的現金及現金等價物			<u><u>800,535</u></u>		<u><u>4,472,783</u></u>
現金及銀行結餘分析					
現金及現金等價物			800,535		4,472,783
原到期日為三個月以上的銀行存款			<u>12,895,590</u>		<u>11,762,863</u>
於三月三十一日的現金及銀行結餘	13		<u><u>13,696,125</u></u>		<u><u>16,235,646</u></u>

附註A： 集團於二零一八年四月一日首次應用香港財務報告準則九。根據所選擇之過渡方法，並未重列比較資料。參看附註2(b)。

第一百二十三頁至一百六十八頁之附註乃本合併財務報表的一部份。

合併資產淨值變動表

截至二零一九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
於二零一七年四月一日之結餘		10,000,000	22,603,456	2,613	32,606,069
年度盈餘及總綜合收益		—	12,037,862	—	12,037,862
年度從用作中介服務之儲備轉入 累積盈餘	20	—	195	(195)	—
於二零一八年三月三十一日之結餘		<u>10,000,000</u>	<u>34,641,513</u>	<u>2,418</u>	<u>44,643,931</u>
於二零一八年四月一日之結餘		10,000,000	34,641,513	2,418	44,643,931
年度盈餘及總綜合收益		—	2,330,517	—	2,330,517
年度從用作中介服務之儲備轉入 累積盈餘	20	—	2,418	(2,418)	—
於二零一九年三月三十一日之結餘		<u>10,000,000</u>	<u>36,974,448</u>	<u>—</u>	<u>46,974,448</u>

第一百二十三頁至一百六十八頁之附註乃本合併財務報表的一部份。

(以港元為單位)

1. 一般資料

市區重建局(以下簡稱「本局」)是香港特別行政區政府(以下簡稱「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

編製本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

本合併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投資的重估而作出修訂,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(包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)(「香港財務報告準則」),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集團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。

(b) 於本年度生效的相關準則、準則修訂及詮釋

香港會計師公會已頒布若干於集團本會計期間首次生效的新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂。其中,下列進展與集團的財務報表相關:

- (i) 香港財務報告準則九:金融工具
- (ii) 香港財務報告準則十五:源自客戶合約的收入

集團並無應用任何於本會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(b) 於本年度生效的相關準則、準則修訂及詮釋(續)

集團在信貸虧損計量方面受香港財務報告準則九影響，以及在合約負債呈列方面受香港財務報告準則十五影響。有關香港財務報告準則九的會計政策變動詳情披露於附註2(h)及2(i)以及有關香港財務報告準則十五的會計政策變動披露於附註2(f)。根據所選擇之過渡方法，並未重列比較資料。當中並無累積影響需要對二零一八年四月一日之期初資產淨值結餘作出調整。

(i) 香港財務報告準則九：金融工具

香港財務報告準則九取代了香港會計準則三十九「金融工具：確認及計量」。此準則載列金融資產、金融負債及部分非金融項目合約買賣的確認及計量要求。

A. 金融資產及金融負債分類

香港財務報告準則九將金融資產分為三個主要類別：按攤銷成本計量、按公允價值透過其他綜合收益記帳（「按公允價值透過其他綜合收益記帳」）及按公允價值透過損益記帳（「按公允價值透過損益記帳」）。其取代香港會計準則三十九有關持有至到期的投資、貸款及應收帳款、可供出售金融資產及按公允價值透過損益記帳計量之金融資產的類別。香港財務報告準則九以管理金融資產的業務模式及其合約現金流量特徵為金融資產的分類基準。

集團所有金融資產及負債的計量類別維持不變。於二零一八年四月一日，集團所有金融資產及金融負債之帳面值並未受到香港財務報告準則九初始應用的影響。

B. 信貸虧損

香港財務報告準則九以「預期信貸虧損」模式取代香港會計準則三十九的「已產生虧損」模式。預期信貸虧損模式要求對金融資產的相關信貸風險持續計量，因此會較香港會計準則三十九的「已產生虧損」會計模式更早確認預期信貸虧損。

集團將新的預期信貸虧損模式應用於下列項目：

- 按攤銷成本計量的金融資產（包括現金及銀行結餘、貿易應收帳款、按攤銷成本列帳的投資、計入預付款項、按金及其他應收帳款的金融資產、樓宇復修貸款及應收聯營發展項目款項）；及
- 租賃應收帳款。

關於集團信貸虧損會計處理方法之會計政策進一步詳情，參看附註2(h)。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(b) 於本年度生效的相關準則、準則修訂及詮釋(續)

(ii) 香港財務報告準則十五：源自客戶合約的收益

香港財務報告準則十五為確認源自客戶合約的收益及部分成本建立了一個綜合框架。香港財務報告準則十五取代涵蓋源自出售貨品及提供服務產生收益的香港會計準則十八「收益」，及訂明建築合約會計處理方法的香港會計準則十一「建築合約」。

為讓財務報表使用者能了解源自客戶合約的收益和現金流量的性質、金額、時間及不確定性，香港財務報告準則十五亦引入額外定性和定量的披露要求。

於二零一八年四月一日首次應用後，對集團財務狀況及財務業績並無重大影響。比較資料繼續根據香港會計準則十八呈報。

關於過往會計政策的性質及變動影響的進一步詳情載列如下：

a. 收益確認時間

過往，源自提供服務的收益隨時間確認，其中源自銷售貨品的收益通常於貨品擁有權的風險及回報已轉移至客戶時確認。

根據香港財務報告準則十五，當客戶取得合約中承諾商品或服務的控制權時確認收益。這可能在某一時間點或隨時間確認。香港財務報告準則十五確定了以下三種為承諾貨品或服務的控制權被視為隨時間被轉移的情況：

- A. 當實體履約時，客戶同時接收並消耗該實體提供的利益；
- B. 當實體履約時建造或改良了一項資產(如在製品)而該客戶控制該項被建造或改良之資產；
- C. 實體之履約行為並未建造一項可被實體有替代用途之資產，且實體對至今為止已完成之履約部份獲得客戶付款之可執行權利。

若合約條款和實體的活動並不屬於任何該三種情況，則根據香港財務報告準則十五，實體在某一時間點(即在控制權轉移時)就銷售該貨品或服務確認收益。擁有權的風險及回報的轉移僅為釐定控制權轉移發生時考慮的其中一項指標。

採納香港財務報告準則十五對集團確認源自銷售物業的收益時並無重大影響。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(b) 於本年度生效的相關準則、準則修訂及詮釋(續)

(ii) 香港財務報告準則十五：源自客戶合約的收益(續)

b. 合約負債的呈列

根據香港財務報告準則十五，在集團確認相關收益前，當客戶支付不可退還代價或按合約規定客戶須支付不可退還代價且款項已到期時，該代價應確認為合約負債而非應付帳款。

由於採納香港財務報告準則十五，集團已於二零一八年四月一日作出附註17所載的重新分類調整，以反映該等呈列變動。

(c) 尚未於本年度生效的準則、準則修訂及詮釋

截至本合併財務報表刊發日，香港會計師公會於截至二零一九年三月三十一日止年度已頒布但尚未生效，在本合併財務報表亦沒有採納的修訂、新訂準則及詮釋。其中包括以下可能與集團有關的修訂及新訂準則：

始於或其後的
會計期間生效

香港財務報告準則十六：租賃

二零一九年一月一日

集團現正評估該等修訂、新準則及詮釋於首次應用期間的影響。截至目前為止，集團已確定香港財務報告準則十六的某些部分可能對合併財務報表造成影響，預期影響的進一步詳情討論如下。儘管評估已大致完成，惟首次採納該等準則時產生之實際影響可能有所不同，因為至今完成之評估乃根據集團現時可得資料作出，且於集團截至二零二零年三月三十一日止年度之財務報表首次應用該等準則前可能識別其他影響。集團亦可能變更其會計政策選擇(包括過渡選擇)，直至首次於財務報表應用該等準則。

香港財務報告準則十六：租賃

根據附註2(j)所披露，集團現時將租賃分為融資租賃及營運租賃，並根據相關分類入帳。集團均有作為出租人及承租人的租賃。

在香港財務報告準則十六採納後，當集團為租賃的承租人時，將不再區分融資租賃與營運租賃。相反，集團會將所有超過十二個月的租賃按與現行融資租賃類似的會計處理方法處理。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(c) 尚未於本年度生效的準則、準則修訂及詮釋(續)

香港財務報告準則十六：租賃(續)

香港財務報告準則十六將主要影響集團作為承租人對若干物業(現時分類為營運租賃)採用的會計處理方法。預期應用新會計模式將導致資產及負債均有所增加，同時影響租約期間於合併綜合收支表確認開支的時間。根據附註22(b)所披露，於二零一九年三月三十一日，集團日後於不可撤銷營運租賃下的最低租賃付款額為七千零八十一萬二千元。一經採納香港財務報告準則十六，預期部分該等款項需確認為租賃負債，並同時確認相應的使用權為資產。集團需要進行更詳細的分析，以在考慮實際運作的適用性及就於現時至香港財務報告準則十六採納期間訂立或終止的任何租賃及貼現影響作出調整後，釐定採納香港財務報告準則十六後因營運租賃承擔產生的新資產及負債的金額。

(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。

集團內所有公司間的交易，結餘及現金流量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(參看附註2(h))。此等準備於損益內作支出入帳。

(e) 收益確認

收益按集團預期可獲得承諾的代價金額(不包括代表第三方收取的金額)在貨品或服務的控制權轉移至客戶，或在承租人有權使用該資產時予以確認。

有關集團收益及其他收入確認政策的進一步詳情載列如下：

- (i) 在日常業務中銷售待售已發展的物業產生之收入於法定轉讓完成時(當客戶於某一時間點有能力支配物業的使用並獲得該物業的幾乎所有剩餘利益時)確認。收益確認日期前就已出售物業所收到之按金及分期款項計入合約負債(參看附註2(f))。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(e) 收益確認(續)

- (ii) 集團於聯營發展項目所分得的盈餘，乃根據聯營發展協議的條款入帳，除非涉及發展中物業控制權尚未轉移。聯營發展項目在竣工前出售物業所收的款額會於貿易及其他應付帳款中入帳。
- (iii) 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集團。此前期地價於集團沒有重大事項需要履行時會被確認為收益。此收益通常於集團履行有關前期地價的責任，並不得退款或撤銷之後隨即入帳。
- (iv) 利息收入採用實際利息法按時間比例基準入帳。
- (v) 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入帳。
- (vi) 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。

(f) 合約負債

合約負債於客戶在集團確認相關收益前支付不可退還的代價時確認(參看附註2(e))。當集團確認相關收益前擁有無條件收取不可退還代價之權利，亦將確認為合約負債。在這種情況下，相應的應收帳款也將被確認(參看附註2(i))。

(g) 物業、機器及設備

建築物業包括安置樓宇、保育物業、保留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集團所保存有歷史及建築價值的物業；保留物業是指集團為保存在項目重建前的文化特色而持有的重建物業，集團亦收取租金收入。

所有物業、機器及設備按歷史成本減累積折舊及減值虧損列帳(參看附註2(h))。歷史成本包括收購該項目直接應佔的開支。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(g) 物業、機器及設備(續)

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及將其成本減去剩餘價值(如有)，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	- 五十年，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	- 十年
車輛	- 四年
傢俬及辦公室設備	- 三至五年

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(h))。

出售的收益或虧損乃比較帳面值及淨出售收益釐定，並於損益中入帳。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(h) 信貸虧損及資產減值

(i) 金融工具及租賃應收帳款之信貸虧損

A. 自二零一八年四月一日起適用的政策

集團就下列各項的預期信貸虧損確認虧損撥備：

- 按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及銀行結餘、貿易應收帳款、按攤銷成本列帳的投資、計入預付款項、按金及其他應收帳款的金融資產、樓宇復修貸款及應收聯營發展項目款項)；及
- 租賃應收帳款。

按公允價值計量的金融資產(包括按公允價值透過損益記帳計量的投資)不受限於預期信貸虧損的評估。

預期信貸虧損計量

預期信貸虧損是以概率加權估計信貸虧損。信貸虧損以所有預期現金差額(即根據合約應付於集團的現金流量和集團預期收取的現金流量之間的差額)的現值估算。

若貼現的影響重大，預期現金差額將使用以下貼現率貼現：

- 固定利率金融資產及貿易及其他應收帳款：初始確認時釐定的實際利率或其近似值；
- 浮動利率金融資產：當前的實際利率；
- 租賃應收帳款：用於計量租賃應收帳款的貼現率。

於估計預期信貸虧損時考慮的最長期間為集團承受信貸風險的最長合約期間。

在計量預期信貸虧損時，集團考慮合理及有理據而無需付出過多的成本或努力獲得的資料。這包括過去事件、當前狀況和未來經濟狀況預測等資料。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(h) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具及租賃應收帳款之信貸虧損(續)

A. 自二零一八年四月一日起適用的政策(續)

預期信貸虧損採用下列其中一個基準計量：

- 十二個月預期信貸虧損：預計在報告日期後十二個月內可能發生的違約事件而導致的虧損；及
- 全期預期信貸虧損：預計信貸虧損模式的項目在預期年限內所有可能發生的違約事件而導致的預期虧損。

貿易應收帳款及租賃應收帳款的虧損撥備一般乃以相等於全期預期信貸虧損的金額計量。該等金融資產的預期信貸虧損乃根據集團過往信貸虧損經驗使用撥備矩陣進行估算，並按在報告日期債務人的特定因素及對當前和預測整體經濟狀況的評估進行調整。

至於其他金融工具，集團會以相等於十二個月的預期信貸虧損金額確認虧損撥備，除非自初始確認後金融工具的信貸風險顯著增加，在此情況下，虧損撥備會以全期預期信貸虧損金額計量。

信貸風險顯著增加

在評估金融工具的信貸風險自初始確認後是否顯著增加時，集團於報告日期評估的金融工具的違約風險與初始確認時評估的違約風險作比較。在進行該項重新評估時，集團認為，倘(i)借款人不大可能在集團無追索權採取變現抵押(如持有)等行動的情況下向集團悉數支付其信貸責任；或(ii)金融資產已逾期90日，則發生違約事件。集團會考慮合理可靠的定量及定性資料，包括過往經驗及在無需付出過多的成本或努力下即可獲得的前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險自初始確認後是否顯著增加時會考慮以下資料：

- 未能按合約到期日支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部的信貸評級(如有)實際或預期顯著惡化；
- 債務人經營業績實際或預期顯著惡化；及
- 技術、市場、經濟或法律環境的現有或預期變動對債務人履行其對集團責任的能力構成重大不利影響。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(h) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具及租賃應收帳款之信貸虧損(續)

A. 自二零一八年四月一日起適用的政策(續)

根據金融工具的性質，信貸風險顯著增加的評估按個別基準或整體基準進行。當評估以整體基準進行時，會按照金融工具的共同信貸風險特徵(例如逾期狀態及信貸風險評級)歸類。

預期信貸虧損在各報告日期重新計量，以反映自初始確認後金融工具信貸風險的變化。預期信貸虧損金額的任何變化均在損益中確認為減值收益或虧損。集團確認所有金融工具的減值收益或虧損時，會透過虧損撥備帳戶對其帳面價值進行相應調整。

金融資產出現信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- － 債務人有重大財務困難；
- － 違反合約，如違約或逾期償還利息或本金；
- － 借款人有可能申請破產或需要進行其他財務重組安排；
- － 技術、市場、經濟或法律環境的重大變動對債務人構成不利影響；或
- － 由於發行人出現財務困難，證券活躍市場消失。

撇銷政策

若日後實際上不可收回款項，則會撇銷(部分或全部)金融資產或租賃應收帳款的帳面總值。該情況通常出現在集團確定債務人並無資產或可產生足夠現金流量的收入來源來償還應撇銷的金額。

隨後收回先前撇銷之資產於收回期間在損益內確認為減值撥回。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(h) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具及租賃應收帳款之信貸虧損(續)

B. 於二零一八年四月一日前適用的政策

於二零一八年四月一日前，「已產生虧損」模式用於計量未分類為按公允價值透過損益記帳的金融資產(例如貿易及其他應收帳款、應收貸款及持有至到期的債券)的減值虧損。根據「已產生虧損」模式，僅在有客觀減值證據時方確認減值虧損。減值的客觀證據包括：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，如違約或逾期償還利息或本金；
- 債務人有可能申請破產或需要進行其他財務重組安排；及
- 科技、市場、經濟或法律環境的重大變動對債務人構成不利影響。

若任何上述有關證據存在，則按下列方式釐定及確認減值虧損：

- 就貿易及其他應收帳款及按攤銷成本列帳的其他金融資產而言，當貼現影響重大時，減值虧損乃根據資產的帳面值與估計未來現金流量的現值，貼現金融資產的原實際利率的差額計量。當金融資產具有類似風險特徵，如類似逾期情況且並無個別評估減值時，則整體進行該評估。以整體作減值評估的金融資產的未來現金流量乃基於與該整體組別擁有類似信貸風險特徵的資產的過往虧損經驗。

若減值虧損金額於往後期間減少，且該減少可客觀地與減值虧損確認後發生的事件聯繫，則減值虧損會透過損益撥回。減值虧損的撥回不得導致資產的帳面值超過若該資產於過往年度從未確認減值虧損情況下釐定的帳面值。

若按攤銷成本列帳的貿易應收帳款或其他應收帳款的收回被視為可疑而並非甚微，應以撥備帳記錄相關減值虧損。若集團確認收回的機會甚微，則視為不可收回金額會從該等資產的帳面總值中直接撇銷。之前於撥備帳扣除的款項在其後收回，則相關的撥備帳會被撥回。撥備帳的其他變動及之前直接撇銷而其後收回的款項，均在損益中確認。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(h) 信貸虧損及資產減值(續)

(iii) 其他資產減值

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出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。

(i) 金融資產及負債

集團將其金融資產分為以下類別：按攤銷成本列帳、按公允價值透過損益記帳及按公允價值透過其他綜合收益記帳的金融資產。金融資產的分類乃基於管理金融資產的業務模式及其合約現金流量特徵。管理層會在初始確認時釐定金融資產的分類。

集團有關債券投資的政策載列如下：

債券投資於集團承諾購買／出售該投資當日予以確認／終止確認。該等投資最初按公允價值加直接應佔交易成本列帳(不包括按公允價值透過損益記帳之投資，其交易成本直接於損益內確認)。有關集團如何釐定金融工具公允價值的方法之說明，參看附註12。該等投資其後按以下方式記帳，惟須視乎其分類而定。

(i) 自二零一八年四月一日起適用的政策

股本投資以外的投資

集團持有的非股本投資分類為下列計量類別的其中一項：

- 攤銷成本 – 如所持投資是用於收取僅作支付本金及利息的合約現金流量。投資所得的利息收入採用實際利率法計算。
- 按公允價值透過其他綜合收益記帳(可劃轉) – 若投資的合約現金流量僅包含支付本金及利息，而持有投資的商業模式是以收回合約現金流量及以出售為目標。除於損益中確認預期信貸虧損、利息收入(採用實際利率法計算)及外匯收益及虧損外，公允價值的變動於其他綜合收益中確認。當投資終止確認時，於其他綜合收益中累積的金額自股本權益重新計入損益。
- 按公允價值透過損益記帳 – 若投資並不符合按攤銷成本或按公允價值透過其他綜合收益記帳(可劃轉)計量的標準。投資的公允價值變動(包括利息)於損益中確認。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(i) 金融資產及負債(續)

(iii) 於二零一八年四月一日前適用的政策

集團將其金融資產分為以下類別：持有至到期的投資、按公允價值透過損益記帳的投資、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) 持有至到期的投資

集團有積極能力及意向持有至到期的債券分類為持有至到期的投資。持有至到期的投資按按攤銷成本減去減值虧損(如有)列帳。來自持有至到期投資的利息收入，於損益表內利用實際利息法確認為部份「其他淨收入」。

(ii) 按公允價值透過損益記帳的投資

按公允價值透過損益記帳的投資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投資其後按公允價值列帳。

來自「按公允價值透過損益記帳的投資」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投資的利息收入，於損益表內利用實際利息法確認為部份「其他淨收入」。

(iii) 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。

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投資，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。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(j) 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。

(k) 發展中物業

發展中物業乃指由集團所支付於重建物業之全部成本，主要包括收購成本、發展成本、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直接成本，再扣減減值虧損準備(參看附註2(h))。保育物業及保留物業則於物業完成時，以其成本轉入物業、機器及設備。

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) 待售物業及待售發展中物業

於報告期末，待售物業及待售發展中物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者列帳。

(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集團提供若干安置單位，而集團則會支付預留單位之費用(直至租戶遷進單位)，以及安置單位的分配成本。此等成本以發展中物業成本的部份入帳(參看附註2(k))。

(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現有責任，預期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。除因已承擔的事件而產生的責任外，集團不會就未來營運虧損準備入帳。

如有多項類似責任，其需要在償付中流出經濟利益的可能性，根據責任的類別整體考慮。即使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，惟因預計經濟利益流出的可能性不大或責任金額不能被可靠地計量而不予確認。

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

(o) 當期及遞延所得稅

所得稅包括當期稅項以及遞延稅項資產與負債的變動。

當期稅項乃按本年度應課稅利潤計算的預期應付所得稅。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，亦不包括其他年度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。

其他借貸成本乃於所產生之期間計入損益表。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(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) 聯營發展項目

集團與地產發展商就重建項目達成的安排被視作聯營發展，並根據發展協議的條款入帳。集團由此等發展分得的收入乃按照附註2(e)(ii)及(iii)在損益中入帳。

就集團接收由聯營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現金及銀行結餘及原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。

(u) 關連人士

(i) 倘屬以下人士，即該人士或該人士的近親與本集團有關連：

- (1) 控制或共同控制本集團；
- (2) 對本集團有重大影響；或
- (3) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(u) 關連人士(續)

(ii) 倘符合下列任何條件，即實體與本集團有關連：

- (1) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
- (2) 實體為本集團或與集團有關連的實體就僱員福利而設立的離職後福利計劃。
- (3) 實體受上述(i)所識別人士控制或共同控制。
- (4) 於上述(i)(1)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)之主要管理層成員。

個別人士之近親家庭成員乃指與在處理與實體交易時可能對該人士施予影響或被該人士影響之家庭成員。

3. 財務風險管理及金融工具的公允價值

(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。

(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、樓宇復修貸款和貿易及其他應收帳款。

按攤銷成本計量的投資及按公允價值透過損益記帳的投資的信貸風險有限，原因是發行人主要獲國際信用評級機構授予較高信用評級。

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。

(以港元為單位)

3. 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

(a) 財務風險因素(續)

(ii) 信貸風險(續)

樓宇復修貸款只有有限度的信貸風險乃由於集團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。

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，集團擁有取回退款的權利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。

集團按等同於整個有效期的預期信貸虧損的金額計量貿易應收帳款的虧損撥備，預期信貸虧損乃使用撥備矩陣進行估計。鑑於集團過往並無出現任何重大信貸虧損，因此，預期信貸虧損撥備並不重大。

根據香港會計準則三十九之比較資料

於二零一八年四月一日之前，僅於有客觀證據表明存在減值跡象時方會確認減值虧損(參見附註2(h)(i) – 於二零一八年四月一日前適用之政策)。於二零一八年三月三十一日，貿易應收帳款三百三十八萬八千元及樓宇復修的分期貸款十九萬九千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租客／貸款人。

未被視作已減值的貿易應收帳款及樓宇復修貸款的帳齡分析如下：

	貿易應收帳款	樓宇復修貸款
	\$'000	\$'000
三個月以下	2,841	27
三至六個月	470	13
六至十二個月	41	22
一年以上	36	137
於二零一八年三月三十一日之結餘	3,388	199

(以港元為單位)

3. 財務風險管理及金融工具的公允價值(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的滾存預測。

下表顯示集團的財務負債，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)。

	2019	2018
	\$'000	\$'000
一年以下		
貿易及其他應付帳款	2,560,714	2,959,980
應付聯營發展項目款項	257,442	436,973
已發行債券	1,061,265	65,772
	<u>3,879,421</u>	<u>3,462,725</u>
一至三年		
貿易及其他應付帳款	42,000	299,200
已發行債券	777,507	1,806,550
	<u>819,507</u>	<u>2,105,750</u>
三至五年		
貿易及其他應付帳款	10,600	7,300
已發行債券	653,168	364,462
	<u>663,768</u>	<u>371,762</u>
五年以上		
貿易及其他應付帳款	359,700	369,500
已發行債券	538,447	859,375
	<u>898,147</u>	<u>1,228,875</u>

(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

於二零一八年三月三十一日，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投資之公允價值之變動將會導致集團的盈餘增加／減少約四百七十八萬元。集團所有按公允價值透過損益記帳的投資於截至二零一九年三月三十一日止年度均已出售。

(以港元為單位)

3. 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

(a) 財務風險因素(續)

(v) 外匯風險

集團持有若干現金及銀行結餘及投資乃以美元為單位，承受著外匯風險。當美元兌換港元的匯率出現波動時，有關以美元為單位的現金及銀行結餘及投資的價值在兌換成港元後亦會有差異。

模擬外匯風險

由於集團現時認為港元兌美元的匯率波動不大，以美元結算的現金及銀行結餘與投資的匯兌收益／虧損不會對集團的盈餘造成重大影響。

(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保有資金應付需要。

(c) 公允價值計量

(i) 按公允價值計量之金融資產及負債

集團於財務報告結算日以經常性基準計算集團金融工具的公允價值，並根據香港財務報告準則十三「公允價值計量」所界定，分為三個公允價值等級及詳載於附註12。

(ii) 以非公允價值列報之金融資產及負債

集團的財務資產包括應收聯營發展項目款項、現金及銀行結餘、按攤銷成本計量的投資及貿易及其他應收帳款；財務負債包括應付聯營發展項目款項及貿易及其他應付帳款。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。

(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。

物業減值及已承擔的項目的準備

根據會計政策(附註2(h))，若事件出現或情況改變顯示資產可能減值，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估計的發展及項目相關成本，即會將準備入帳。

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。

模擬物業減值及已承擔的項目的準備

於二零一九年三月三十一日，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，來自物業減值及已承擔的項目的準備之變動將會導致年內集團的盈餘增加／減少約五千七百六十萬元／六千六百七十萬元(二零一七／一八年：四億八十萬元／五億四千七百萬元)。

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。

財務報表附註

(以港元為單位)

5. 淨收益及其他收入

(a) 收益

(i) 收益分類

來自客戶簽訂合約收益之主要產品或服務項目分類如下：

	2019	2018
	\$'000	\$'000
非根據香港財務報告準則十五範圍之收益		
－地產發展商前期地價	2,833,400	12,582,531
－聯營發展項目所分得的盈餘	444,877	1,128,160
根據香港財務報告準則十五範圍之客戶簽訂合約收益		
－出售物業	144,363	157,217
	<u>3,422,640</u>	<u>13,867,908</u>

(ii) 於報告日預期於未來確認來自現有客戶之合約收益

於二零一九年三月三十一日，預期未來將於綜合全面收益表中確認的，來自就集團尚未移交控制權的待售發展中物業而訂立的竣工前預售合約的累積總收益為四百一十三萬五千元，將於預售物業分配予客戶時確認。集團將於未來根據對物業擁有權的控制權已轉予客戶（預計將於未來12個月內發生）之基準確認預期收益。

(b) 其他淨收入

年內入帳的其他淨收入為：

	2019	2018
	\$'000	\$'000
利息收入	435,724	319,899
租金收入	100,213	92,953
雜項收入	2,532	3,573
按公允價值透過損益記帳的投資之淨收益／（虧損）	1,778	(2,511)
物業、廠房及設備撇銷	(5,672)	－
出售物業、機器及設備之收益	－	40
淨外匯收益	1,832	37,081
	<u>536,407</u>	<u>451,035</u>

(以港元為單位)

6. 除所得稅前營運盈餘

除所得稅前營運盈餘已扣除／(計入)下列項目：

(a) 直接成本包括：

	2019	2018
	\$'000	\$'000
聯營發展項目的物業成本	1,596,191	2,015,257
已售物業成本	73,496	94,065

(b) 行政費用包括：

	2019	2018
	\$'000	\$'000
員工成本*(不包括董事酬金)	359,715	343,288
辦公室租金的營運租賃費用	17,127	17,270

* 包括薪金及其他福利共三億三千五百四十四萬七千元(二零一七／一八年：三億一千九百九十五萬七千元)及公積金計劃供款二千四百二十六萬八千元(二零一七／一八年：二千三百三十三萬一千元)。

(c) 其他支出包括：

	2019	2018
	\$'000	\$'000
復修及改造支出	73,064	61,565
活化及保育支出	2,413	5,344
地方營造支出	9,440	—
保育物業、保留物業及安置單位支出	58,290	49,695
折舊	73,118	56,128
核數師酬金		
— 核數服務	467	440
— 非核數服務	1,479	365

財務報表附註

(以港元為單位)

6. 除所得稅前營運盈餘(續)

除所得稅前營運盈餘已扣除／(計入)下列項目：(續)

(d) 物業減值

	2019	2018
	\$'000	\$'000
物業、機器及設備減值準備撥回	(41,491)	(15,467)
發展中物業減值準備撥回	(799,835)	(510,100)
	<u>(841,326)</u>	<u>(525,567)</u>

(e) 其他項目

	2019	2018
	\$'000	\$'000
已發行債券的利息支出	65,840	67,956
減：資本化利息支出 [#]	(65,840)	(67,956)
	<u>-</u>	<u>-</u>

[#] 被資本化之借貸成本以年息率百分之一點六四至三點八五計算(二零一七／一八年：年息率百分之一點五至三點八五)。

(以港元為單位)

6. 除所得稅前營運盈餘(續)

除所得稅前營運盈餘已扣除／(計入)下列項目：(續)

(f) 本年度已付或應付行政總監、執行董事及高級管理人員酬金

	2019					
	袍金	薪金	公積金 計劃供款	小計	浮薪	總額
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
行政總監						
– 韋志成	–	4,042	18	4,060	1,212	5,272
執行董事						
– 鄭啟華 [#]	–	2,484	–	2,484	617	3,101
– 呂守信 ^{##}	–	715	4	719	179	898
– 馬昭智	–	3,142	18	3,160	785	3,945
九名高級管理職員及一名 前任高級管理職員	–	19,540	2,086	21,626	5,493	27,119
合計**	–	29,923	2,126	32,049	8,286	40,335
2018						
	袍金	薪金	公積金 計劃供款	小計	浮薪	總額
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
行政總監						
– 韋志成	–	4,042	18	4,060	1,212	5,272
執行董事						
– 鄭啟華	–	3,295	15	3,310	822	4,132
– 馬昭智	–	3,097	18	3,115	774	3,889
七名高級管理職員及一名 前任高級管理職員	–	19,910	1,813	21,723	5,357	27,080
合計**	–	30,344	1,864	32,208	8,165	40,373

****** 不包括代替假期補償，總數為四十萬六千元(二零一七／一八年：五十萬八千元)。**#** 該執行董事於二零一八年十二月三十一日退任。**##** 該執行董事自二零一九年一月一日起履職。

財務報表附註

(以港元為單位)

6. 除所得稅前營運盈餘(續)

除所得稅前營運盈餘已扣除／(計入)下列項目：(續)

(f) 本年度已付或應付行政總監、執行董事及高級管理人員酬金(續)

	2019	2018
上述人士的薪酬在以下範圍：		
	人數	人數
\$500,000至\$1,000,000	3	—
\$1,000,001至\$1,500,000	2	—
\$1,500,001至\$2,000,000	—	1
\$3,000,001至\$3,500,000	2	2
\$3,500,001至\$4,000,000	5	5
\$4,000,001至\$4,500,000	1	2
\$5,000,001至\$5,500,000	1	1
總額	14	11

沒有就終止董事服務(不管以董事身份或是在擔任董事期間以任何其他身分)而提供款項或福利。亦沒有就由第三方就某人士作為董事或在擔任董事期間以任何其他身份提供服務而提供或應收的對價。

沒有向董事發放貸款及準貸款。

本局於結算日或本年度任何時間內，並無有關集團業務的重大交易、安排或合約，可令本局的董事獲得直接或間接的重大權益。

(以港元為單位)

6. 除所得稅前營運盈餘(續)

除所得稅前營運盈餘已扣除／(計入)下列項目：(續)

(g) 其他董事會成員

董事會主席及非執行董事之袍金(不包括並無權利收取任何袍金的政府公職人員)如下：

	2019	2018
	\$'000	\$'000
主席		
蘇慶和先生，SBS，JP	100	100
非執行董事(非公職人員)		
歐陽杞浚先生	65	22
陳家珮女士	65	65
蔣麗芸議員，SBS，JP	65	65
周光暉先生，JP	65	65
何海明先生	65	65
許智文教授，MH	65	65
林智遠先生	65	65
李國麟議員，SBS，JP	65	65
李嘉樂博士	65	65
李律仁先生，JP	65	65
陸觀豪先生，BBS，JP	65	65
馬錦華先生，JP	65	65
麥美娟議員，BBS，JP	65	65
麥萃才博士(任期至二零一七年十一月三十日止)	—	43
潘永祥博士，JP	65	65
鄧智輝先生	65	65
黃吳潔華女士	65	65
黃遠輝先生，SBS，JP	65	65
黃奕鑑先生，MH，JP	65	65
胡志偉議員，MH	65	65
	<u>1,335</u>	<u>1,335</u>

財務報表附註

(以港元為單位)

6. 除所得稅前營運盈餘(續)

除所得稅前營運盈餘已扣除／(計入)下列項目：(續)

(h) 五名最高薪人士

	2019 \$'000	2018 \$'000
截至二零一九年三月三十一日止年度內集團最高薪五名人士 包括行政總監、執行董事及兩名高級管理職員。		
五位最高薪人士於本年度的薪酬總數如下：		
固定－薪金	16,050	16,579
－公積金計劃供款	1,075	470
小計	17,125	17,049
浮薪	4,357	4,400
合計**	<u>21,482</u>	<u>21,449</u>

上述人士的薪酬在以下範圍：

	人數	人數
\$3,500,001至\$4,000,000	3	2
\$4,000,001至\$4,500,000	1	2
\$5,000,001至\$5,500,000	1	1
總額	<u>5</u>	<u>5</u>

** 截至二零一九年三月三十一日止年度，不包括代替假期補償金二十五萬四千元(二零一七／一八年：三十二萬五千元)。

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估計應課稅盈利，故未有提撥有關之香港利得稅準備(二零一七／一八年：無)。

- (b) 於二零一九年三月三十一日，集團之附屬公司有由稅務虧損引致之未確認可扣減的暫時差異三千一百六十萬七千元(二零一八年三月三十一日：二千八百四十八萬三千元)，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。

(以港元為單位)

8. 物業、機器及設備

	其他物業、機器及設備						總額
	保留物業*	保育物業	土地及 建築物	有租約 物業修繕	機器及 設備	傢具、工具 及車輛	
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
於二零一七年 三月三十一日							
成本	958,881	1,552,003	661,588	73,849	52,216	28,247	3,326,784
累積折舊	(625)	(137,770)	(310,785)	(48,989)	(45,768)	(22,903)	(566,840)
累積減值	—	(272,115)	—	—	—	—	(272,115)
帳面淨值	<u>958,256</u>	<u>1,142,118</u>	<u>350,803</u>	<u>24,860</u>	<u>6,448</u>	<u>5,344</u>	<u>2,487,829</u>
截至二零一八年 三月三十一日止年度							
期初帳面淨值	958,256	1,142,118	350,803	24,860	6,448	5,344	2,487,829
增添	—	270	—	34,993	13,856	7,414	56,533
出售	—	—	—	—	—	(5)	(5)
折舊	(8,082)	(25,116)	(10,220)	(6,370)	(2,980)	(3,360)	(56,128)
減值撥備撥回／(撥備)	—	16,684	(1,217)	—	—	—	15,467
期終帳面淨值	<u>950,174</u>	<u>1,133,956</u>	<u>339,366</u>	<u>53,483</u>	<u>17,324</u>	<u>9,393</u>	<u>2,503,696</u>
於二零一八年 三月三十一日							
成本	958,881	1,552,273	661,588	95,380	60,831	34,013	3,362,966
累積折舊	(8,707)	(162,886)	(321,005)	(41,897)	(43,507)	(24,620)	(602,622)
累積減值	—	(255,431)	(1,217)	—	—	—	(256,648)
帳面淨值	<u>950,174</u>	<u>1,133,956</u>	<u>339,366</u>	<u>53,483</u>	<u>17,324</u>	<u>9,393</u>	<u>2,503,696</u>
截至二零一九年 三月三十一日止年度							
期初帳面淨值	950,174	1,133,956	339,366	53,483	17,324	9,393	2,503,696
增添	1,289	3,879	—	41,631	1,926	7,536	56,261
撇銷	—	—	—	—	—	(5,672)	(5,672)
折舊	(21,254)	(25,900)	(10,190)	(7,760)	(3,452)	(4,562)	(73,118)
減值撥備撥回／(撥備)	—	41,871	(380)	—	—	—	41,491
期終帳面淨值	<u>930,209</u>	<u>1,153,806</u>	<u>328,796</u>	<u>87,354</u>	<u>15,798</u>	<u>6,695</u>	<u>2,522,658</u>
於二零一九年 三月三十一日							
成本	960,170	1,556,152	661,588	136,846	62,630	18,766	3,396,152
累積折舊	(29,961)	(188,786)	(331,195)	(49,492)	(46,832)	(12,071)	(658,337)
累積減值	—	(213,560)	(1,597)	—	—	—	(215,157)
帳面淨值	<u>930,209</u>	<u>1,153,806</u>	<u>328,796</u>	<u>87,354</u>	<u>15,798</u>	<u>6,695</u>	<u>2,522,658</u>

集團的土地及建築物主要為安置受重建項目影響之住戶的安置樓宇及自用的商業樓宇。

* 於二零一九年三月三十一日，集團就保留物業收取租金收入，其公允價值為二十億一千七百五十萬元(二零一八年三月三十一日：十九億八千七百五十萬元)。

財務報表附註

(以港元為單位)

9. 發展中物業

於二零一九年三月三十一日，發展中物業分析如下：

	2019	2018
	\$'000	\$'000
成本，包括自置居所津貼(附註(i))		
於四月一日	25,769,250	19,087,066
加：本年度增加	5,628,405	9,546,641
減：計入本年度損益	(1,788,898)	(2,864,457)
於三月三十一日*	29,608,757	25,769,250
於三月三十一日的減值準備	(1,180,465)	(1,980,300)
於三月三十一日之結餘	<u>28,428,292</u>	<u>23,788,950</u>

* 數額包括資本化的累積利息及其他借貸成本共三億一千七百八十九萬二千元(二零一八年三月三十一日：二億七千八百四十一萬八千元)。

於二零一九年三月三十一日，發展中物業分析如下：

	2019	2018
	\$'000	\$'000
非流動部分	25,930,743	23,788,950
流動部分(發展待售)	2,497,549	—
	<u>28,428,292</u>	<u>23,788,950</u>

附註：

- (i) 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。

於二零一九年三月三十一日，集團正進行收購、收地以及自行發展項目建築成本之估計現金流出量共九十一億元(二零一八年三月三十一日：一百七十一億元)，但並未計算項目將來的收入。

- (ii) 集團推出「樓換樓」計劃，給予由二零一一年二月二十四日起受集團重建項目影響的住宅自住業主，作為現金補償的另一選擇。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，或本集團在啟德發展項目「煥然壹居」的樓換樓單位。

(以港元為單位)

10. 樓宇復修貸款

於二零一九年三月三十一日，樓宇復修貸款分析如下：

	2019	2018
	\$'000	\$'000
非流動部分	8,496	10,908
流動部分	5,016	7,389
	<u>13,512</u>	<u>18,297</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。

集團的最高信貸風險承擔為樓宇復修貸款的帳面值。

11. 貿易及其他應收帳款

(a) 其他應收帳款

非流動資產中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，集團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

於二零一九年三月三十一日，貿易及其他應收帳款為流動性質，分析如下：

	2019	2018
	\$'000	\$'000
貿易應收帳款及預付款項	35,492	36,411
應收利息	250,262	131,019
其他應收帳款及按金	25,648	33,780
	<u>311,402</u>	<u>201,210</u>

所有貿易及其他應收帳款預期於一年內收回。

集團的最高信貸風險承擔為貿易及其他應收帳款的帳面值。

財務報表附註

(以港元為單位)

12. 投資

於二零一九年三月三十一日，債券投資分析如下：

	2019	2018
	\$'000	\$'000
非流動部分		
– 按攤銷成本計量的投資(二零一八年：持有至到期的投資)	1,253,000	2,761,306
流動部分		
– 按攤銷成本計量的投資(二零一八年：持有至到期的投資)	3,158,065	1,746,547
– 按公允價值透過損益記帳的投資	–	477,958
	3,158,065	2,224,505

於二零一九年三月三十一日，集團持有的債券屬於優質企業及政府債券。

下表列出集團於二零一九年三月三十一日按公允價值計算的資產。不同公允價值等級的集團投資定義如下：

- 第一級估值：相同資產或負債於活躍市場未經調整之報價。並未對有關投資的報價作出調整。
- 第二級估值：市場交易的投資沒有被視為活躍，但可以市場價格報價、證券商報價或有可觀察參數支持的其他定價來源估值。
- 第三級估值：資產或負債並非依據可觀察市場數據輸入(即非可觀察輸入)。

	第一級		第二級		總額	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
債券	–	439,999	–	37,959	–	477,958

截至二零一八年及二零一九年三月三十一日止年度，第一級與第二級之間概無結轉。

(以港元為單位)

13. 現金及銀行結餘

	2019	2018
	\$'000	\$'000
銀行存款		
原到期日為三個月或以下	749,085	4,197,146
原到期日為三個月以上	12,895,590	11,762,863
	13,644,675	15,960,009
減：代聯營發展項目託管款項	(3,592)	(3,540)
	13,641,083	15,956,469
銀行存款及現金	55,044	279,179
減：代聯營發展項目託管款項	(2)	(2)
	55,042	279,177
	13,696,125	16,235,646
最高信貸風險承擔	13,696,110	16,235,631
指：		
非流動部分		
－ 銀行存款	2,562,000	—
流動部分		
－ 銀行存款及現金	55,042	279,177
－ 銀行存款	11,079,083	15,956,469
	11,134,125	16,235,646

於二零一九年三月三十一日，除了一筆二十四億六千七百五十九萬五千元(二零一八年三月三十一日：二十六億六千五百八十四萬二千元)的款額以美元結算外，其他現金及銀行結餘均以港元結算。

銀行定期存款的平均實際利率為每年百分之二點四一(二零一七／一八年：每年百分之一點五九)。這些存款的平均到期日為二百日(二零一七／一八年：一百四十八日)。

財務報表附註

(以港元為單位)

13. 現金及銀行結餘(續)

以港元及美元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：

評級(穆迪)	2019	2018
	\$'000	\$'000
Aa1 – Aa3	3,124,084	5,563,960
A1 – A3	10,548,417	10,472,217
其他	23,609	199,454
	<u>13,696,110</u>	<u>16,235,631</u>

融資活動產生之負債對帳：

下表詳述集團融資活動之負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債及現金流量或未來現金流量之負債已經或將於集團合併現金流量表分類為融資活動產生之現金流量。

	已發行債券	
	2019	2018
	\$'000	\$'000
於四月一日	2,790,706	3,287,949
融資現金流量之變動：		
– 債券贖回	–	(500,000)
其他變動：		
– 債券發行成本攤銷	2,631	2,757
於三月三十一日的結餘	<u>2,793,337</u>	<u>2,790,706</u>

(以港元為單位)

14. 待售物業

集團的待售物業位於香港，其帳面值分析如下：

	2019	2018
	\$'000	\$'000
長期租賃	7,196	7,196
中期租賃	771,510	845,006
	<u>778,706</u>	<u>852,202</u>

15. 聯營發展項目結餘

	2019	2018
	\$'000	\$'000
應收聯營發展項目款項	62,168	67,789
應付聯營發展項目款項	(257,442)	(436,973)
	<u>(195,274)</u>	<u>(369,184)</u>

所有應收／(付)聯營發展項目款項預期可於一年內收回／清付。

於二零一九年三月三十一日，集團持有下列進展中的聯營發展項目。

項目名稱／地點	土地用途	總樓面面積 (平方米)	實際竣工日期 (年份)	預計竣工日期 (年份)
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	—
* 御凱／荃新天地二期(荃灣)	商業／住宅	44,404	2008	—

財務報表附註

(以港元為單位)

15. 聯營發展項目結餘(續)

項目名稱／地點	土地用途	總樓面面積 (平方米)	實際竣工日期 (年份)	預計竣工日期 (年份)
* 海峯(深水埗)	商業／住宅	12,708	2009	—
形品•星寓(大角嘴)	商業／住宅	19,735	2011	—
* 奧柏•御峯(大角嘴)	商業／住宅	21,402	2013	—
麥花臣匯(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	—
奧朗•御峯(大角嘴)	商業／住宅	4,843	2014	—
丰滙(深水埗)	商業／住宅	30,300	2015	—
* 囍匯(灣仔)	商業／住宅	83,898	2015	—
喜點(馬頭角)	商業／住宅	6,944	2016	—
星鑽(西營盤)	商業／住宅	17,767	2016	—
* SKYPARK(旺角)	商業／住宅	22,301	2017	—
津匯(土瓜灣)	商業／住宅	8,378	2018	—
尚都(深水埗)	商業／住宅	7,159	2018	—

(以港元為單位)

15. 聯營發展項目結餘(續)

項目名稱／地點	土地用途	總樓面面積 (平方米)	實際竣工日期 (年份)	預計竣工日期 (年份)
炮仗街93號(馬頭角)	商業／住宅	10,345	2018	—
喜遇(深水埗)	商業／住宅	5,030	2018	—
晏架街／福全街(大角嘴)	酒店	6,529	—	2019
My Central(上環)	商業／住宅	18,240	—	2019
傲凱(深水埗)	商業／住宅	3,640	—	2019
Downtown 38(馬頭角)	商業／住宅	9,783	—	2019
海壇街205至211A號 (深水埗)	商業／住宅	3,600	—	2020
逸瑋(西灣河)	住宅	5,680	—	2020
海壇街／桂林街／北河街 (深水埗)	商業／住宅	58,899	—	2020
一號九龍道(深水埗)	商業／住宅	4,884	—	2020
福澤街／利得街(大角嘴)	商業／住宅	5,733	—	2021
臻尚(馬頭角)	商業／住宅	12,456	—	2021

財務報表附註

(以港元為單位)

15. 聯營發展項目結餘(續)

項目名稱／地點	土地用途	總樓面面積 (平方米)	實際竣工日期 (年份)	預計竣工日期 (年份)
凱滙(觀塘)	商業／住宅	179,248	—	2021
利•晴灣23(大角嘴)	商業／住宅	6,594	—	2021
新填地街／山東街 (油麻地)	商業／住宅	12,510	—	2022
卑利街／嘉咸街-地盤A (上環)	商業／場館及青年中心／ 住宅	9,583	—	2022
卑利街／嘉咸街-地盤C (上環)	商業／辦公室／酒店	41,585	—	2023
@ 通州街／桂林街(深水埗)	商業／住宅	13,410	—	2023
@ 青山道／元州街(深水埗)	商業／住宅	14,841	—	2023

* 由集團及物業發展商持有項目之商業部份，正出租並有待出售

@ 年內獲批項目

集團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，集團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。本集團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。集團會將出售商業部份所分得的盈餘，於出售後，為聯營發展項目盈餘入帳。

(以港元為單位)

16. 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，於二零一九年三月三十一日，本局已收取五筆各二十億元，即全數一百億元的注資。

17. 貿易及其他應付帳款

貿易及其他應付帳款分析如下：

	附註	2019年 3月31日 \$'000	2018年 4月1日 \$'000	2018年 3月31日 \$'000
合約負債	(i)及(ii)	1,241	6,660	—
貿易應付帳款		86,184	85,962	85,962
租金及其他按金存款		49,689	244,335	250,995
聯營發展項目出售物業所收的款額		545,500	—	—
其他應付帳款		11,206	11,138	11,138
應計費用		2,825,935	3,287,885	3,287,885
		<u>3,519,755</u>	<u>3,635,980</u>	<u>3,635,980</u>

指：

	2019 \$'000	2018 \$'000
非流動部分	412,300	676,000
流動部分	<u>3,107,455</u>	<u>2,959,980</u>
	<u>3,519,755</u>	<u>3,635,980</u>

附註：

- (i) 集團已採用累積影響法初始應用香港財務報告準則十五，並調整於二零一八年四月一日的期初結餘。
- (ii) 於採納香港財務報告準則十五後，先前分類為租金及其他已收按金的物業銷售時向客戶收取的按金及分期付款現已重新分類為貿易及其他應付帳款項下的合約負債。

財務報表附註

(以港元為單位)

17. 貿易及其他應付帳款(續)

已確認合約負債來自物業發展活動。典型付款條件如下：

集團於客戶簽訂買賣協議時，會收到若干比例的合約價值作為客戶按金。於物業竣工並轉交予客戶之前，按金確認為合約負債。其餘的代價通常於將物業分配予客戶時支付。

合約負債變動

	\$'000
於二零一八年四月一日的結餘	6,660
計入期初合約負債於年內確認收益而導致的合約負債減少	(6,660)
因就於二零一九年三月三十一日仍在建物業收取遠期銷售按金及分期付款而導致的合約負債增加	1,241
於二零一九年三月三十一日的結餘	<u>1,241</u>

18. 已發行債券

於二零一九年三月三十一日，集團根據中期債券發行計劃發行以下的固定利率票據。

	2019	2018
	\$'000	\$'000
非流動部分		
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
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
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	300,000
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	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	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	500,000
減：未攤銷債券發行成本	(6,189)	(9,294)
	<u>1,793,811</u>	<u>2,790,706</u>

(以港元為單位)

18. 已發行債券(續)

	2019	2018
	\$'000	\$'000
流動部分		
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	—
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	—
減：未攤銷債券發行成本	(474)	—
	<u>999,526</u>	<u>—</u>

19. 已承擔的項目準備

	2019	2018
	\$'000	\$'000
於四月一日之結餘	—	35,000
年內轉回	—	(35,000)
	<u>—</u>	<u>—</u>
於三月三十一日之結餘	—	—

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。準備款額的準備已在損益表入帳。

20. 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繳之費用原撥入一個儲備帳目以作其他中介項目之用。該項安排已於截至二零一九年三月三十一日止年度終止，儲備帳目餘額已相應轉撥至累積盈餘。

21. 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)。

集團於截至二零一九年三月三十一日止年度內為兩項計劃總共供款二千六百三十九萬四千元(二零一七／一八年：二千五百一十九萬五千元)，扣除沒收供款部份一百七十二萬六千元(二零一七／一八年：二百一十三萬一千元)，並已列於本年度集團損益內。

財務報表附註

(以港元為單位)

22. 承擔**(a) 資本性承擔**

於二零一九年三月三十一日，有關物業、機器及設備的資本性承擔如下：

	2019	2018
	\$'000	\$'000
有合約承擔而未有產生	43,688	2,403

(b) 營運租賃承擔

於二零一九年三月三十一日，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三千四百九十九萬七千元（二零一八年三月三十一日：六千三百八十三萬七千元），而未來最少應付租金的支付情況如下：

	2019	2018
	\$'000	\$'000
一年內	45,243	42,265
一年後五年內	25,569	45,417
	70,812	87,682

(c) 營運租賃應收租金

於二零一九年三月三十一日，按物業的不可撤銷營運租賃，但不包括集團及物業發展商共同發展項目的商業部份，未來最少應收租金情況如下：

	2019	2018
	\$'000	\$'000
一年內	36,901	32,298
一年後五年內	29,607	15,554
	66,508	47,852

(以港元為單位)

23. 重大關聯方交易

根據香港會計準則二十四(修訂)「關聯方披露」，集團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六千二百六十萬二千元(二零一七／一八年：五千八百三十萬六千元)實際費用。於二零一九年三月三十一日，尚欠地政總署一筆五百二十四萬二千元(二零一八年三月三十一日：四百九十七萬元)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一百七十三萬八千元(二零一七／一八年：一百三十五萬元)的行政及支援服務。

年內，本局收到基金所支付的二十七萬五千元作為租賃辦公室物業之費用(二零一七／一八年：二十八萬四千元)。

於二零一九年三月三十一日，基金剩餘款項為三億七千零三萬五千元(二零一八年三月三十一日：三億九千四百二十一萬三千元)。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關鍵管理人員，而其報酬已載於附註6(f)及(g)。

財務報表附註

(以港元為單位)

24. 本局財務狀況表

根據香港《公司條例》的披露規定，本局於二零一九年三月三十一日的財務狀況表列如下：

	附註	2019 \$'000	2018 \$'000
非流動資產			
物業、機器及設備		2,522,658	2,503,696
發展中物業		25,916,143	23,774,350
附屬公司之權益	24(a)	—	—
向附屬公司貸款		14,600	14,600
樓宇復修貸款		8,496	10,908
預付款項		855,885	801,845
其他應收帳款		2,465,169	2,052,144
投資		1,253,000	2,761,306
銀行存款		2,562,000	—
		<u>35,597,951</u>	<u>31,918,849</u>
流動資產			
待售物業		778,706	852,202
發展中待售物業		2,497,549	—
應收聯營發展項目款項		62,168	67,789
樓宇復修貸款		5,016	7,389
貿易及其他應收帳款		311,340	201,155
投資		3,158,065	2,224,505
現金及銀行結餘		11,134,125	16,233,095
		<u>17,946,969</u>	<u>19,586,135</u>
總資產		<u>53,544,920</u>	<u>51,504,984</u>
資金及儲備			
資金		10,000,000	10,000,000
累積盈餘		36,974,448	34,641,893
	24(b)	<u>46,974,448</u>	<u>44,641,893</u>
非流動負債			
貿易及其他應付帳款		412,300	676,000
已發行債券		1,793,811	2,790,706
		<u>2,206,111</u>	<u>3,466,706</u>
流動負債			
應付聯營發展項目款項		257,442	436,973
貿易及其他應付帳款		3,107,393	2,959,412
已發行債券		999,526	—
		<u>4,364,361</u>	<u>3,396,385</u>
總資金、儲備及負債		<u>53,544,920</u>	<u>51,504,984</u>

(以港元為單位)

24. 本局財務狀況表(續)

(a) 附屬公司之權益

	2019	2018
	\$'000	\$'000
非上市股份原值	1	1
應收附屬公司帳款(附註)	23,224	22,147
減：減值準備	(23,225)	(22,148)
	<u> - </u>	<u> - </u>

附註：

應收附屬公司帳款並無抵押、免息及無固定償還條款。此結餘預計將需要超過一年才得以收回。

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：

名稱	數量	總股本
Opalman Limited	2	\$2
市區重建中介服務有限公司	1	\$10

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，於若干聯營發展項目中持有物業。

財務報表附註

(以港元為單位)

24. 本局財務狀況表(續)**(b) 資產淨值變動表**

	資金	累積盈餘	總額
	\$'000	\$'000	\$'000
於二零一七年四月一日之結餘	10,000,000	22,603,997	32,603,997
年度盈餘及總綜合收益	—	12,037,896	12,037,896
於二零一八年三月三十一日之結餘	<u>10,000,000</u>	<u>34,641,893</u>	<u>44,641,893</u>
於二零一八年四月一日的結餘	10,000,000	34,641,893	44,641,893
年度盈餘及總綜合收益	—	2,332,555	2,332,555
於二零一九年三月三十一日的結餘	<u>10,000,000</u>	<u>36,974,448</u>	<u>46,974,448</u>

25. 帳目核准

本財務報表已於二零一九年六月十一日經董事會核准。



採用環保油墨及用環保紙印製

