

討論文件

2020年6月23日

立法會發展事務委員會

市區重建局的工作

目的

一如以往，市區重建局（市建局）每年向立法會發展事務委員會匯報其工作進度及未來工作計劃。本文夾附市建局呈交其 2019-20 年度工作進度及 2020-21 年度業務計劃的報告。

背景

2. 市建局根據《市區重建局條例》（第 563 章）在 2001 年 5 月成立，推行市區更新工作。市建局的宗旨和成員名單載於**附件 A**。

3. 《市區重建局條例》訂明《市區重建策略》的制訂；市建局及其他持份者／參與者亦應參與推行《市區重建策略》。自政府在 2011 年 2 月公布新的《市區重建策略》（2011 年《市區重建策略》）以來，市建局已開展該策略下的所有新措施，並以「重建發展」和「樓宇復修」為其兩項核心業務。

市建局 2019-20 年度工作及 2020-21 年度業務計劃

4. 由市建局呈交，就其落實 2011 年《市區重建策略》的工作進度及下一個財政年度工作計劃的報告，載於**附件 B**。

徵詢意見

5. 請委員備悉市建局在 2019-20 年度的工作及日後的工作計劃。

發展局

2020 年 6 月

市區重建局董事會

根據《市區重建局條例》(第 563 章)(條例)第 5 條，市區重建局(市建局)的宗旨為 –

- (a) 作為一個依法設立的法人團體而取代土發公司，負責透過進行、鼓勵、推廣及促進市區重建，改善香港的住屋水平及已建設環境；
- (b) 透過將老舊失修區重建成經妥善規劃，並(如適當的話)設有足夠交通設施、其他基礎建設及社區設施的新發展區，從而改善香港的住屋水平及已建設環境，以及已建設區的布局；
- (c) 更良好地利用香港已建設環境中失修地區的土地，並騰出土地以應付各種發展需要；
- (d) 透過促進對個別建築物的結構穩定性、外部修飾的完整性以及消防安全方面的保養和改善，以及促進改善香港已建設環境的外觀及狀況，從而防止該已建設環境頹敗；
- (e) 保存有歷史、文化或建築學價值的建築物、地點及構築物；及
- (f) 從事行政長官在諮詢市建局後藉憲報刊登的命令而准許的其他活動，以及執行該等命令指派予市建局的其他職責。

根據條例第 4(4)條，董事會是市建局的決策及執行機構，並據此須以市建局的名義行使由條例或憑藉條例授予該局的權力，以及執行由條例或憑藉條例委予該局的職責。

成員名單

(截至 2020 年 6 月 15 日)

	<u>名稱</u>	<u>專業背景</u>
主席：	周松崗先生	工程師
副主席／ 行政總監：	韋志成先生	工程師
非執行董事 (非官方成 員)：	歐陽杞浚先生	格理集團歐洲、中東、非洲及亞太區 行政總裁
	陳家珮女士	新民黨創會會員
	鄭泳舜議員	立法會議員
	蔡淑蓮女士	會計師
	何永昌先生	註冊社工
		香港青年協會總幹事
	李浩然博士	香港大學建築學院建築保育學部主任
	李國麟議員	立法會議員
	羅婉文女士	律師
		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
	陸觀豪先生	退休銀行家
		香港中文大學校董會成員
	麥美娟議員	立法會議員
	潘永祥博士	香港城市大學建築科技學部高級講師

<u>名稱</u>	<u>專業背景</u>
鄧寶善教授	香港大學城市規劃及設計系教授
湯棋滄女士	大律師
唐仕恒先生	香港理工大學副校長（校園發展及設施管理）
黃吳潔華女士	律師 吳建華律師行合夥人
黃奕鑑先生	香港公開大學校董會主席
黃元山先生	團結香港基金副總幹事兼政策研究院 主管
胡志偉議員	立法會議員
執行董事：	
呂守信先生	工程師
馬昭智先生	城市規劃師
非執行董事 (官方成員)：	
屋宇署署長	
地政總署署長	
規劃署署長	
民政事務總署副署 長（2）	

市區重建局 2019-20 年度的工作
及 2020-21 年度的業務計劃

I. 引言

1. 本文件匯報市區重建局(市建局)截至 2020 年 3 月 31 日(2019-20 年度)的工作，以及 2020-21 年度的業務計劃。

II. 背景資料

2. 市建局的工作計劃乃根據《市區重建局條例》及《市區重建策略》的規定，進行、鼓勵、推廣及促進市區更新。為達成《市區重建策略》的主要市區更新目標，例如重整及重新規劃市區範圍，市建局應採用「以人為先、地區為本、與民共議」的工作方針，並以具前瞻性的願景支持香港的長遠發展。
3. 為了從市區更新工作取得最大的規劃裨益，市建局致力將工作重點由傳統的項目主導模式轉移到更全面的規劃主導模式。在 2019-20 年度，市建局全力推進正在最後階段的三項重要策略性研究，包括油麻地旺角地區規劃研究(油旺地區規劃研究)、樓宇復修新策略研究，以及可持續發展研究，以便能制訂新的整全業務策略，透過重建、復修、改造重設、保育及活化(5Rs)，在地區層面開展市區更新項目。市建局在 2019 年開展三個初步項目可行性研究，以尋找可供未來開展的潛在更新項目。
4. 在 2019-20 年度，市建局繼續穩定地推行項目，並照顧社會各持份者的需要，以關顧的態度適時回應訴求。在樓宇復修方面，市建局在 2019-20 年度繼續施行三項主要的資助計劃，包括「樓宇更新大行動 2.0」(2.0 行動)、「消防安全改善工程資助計劃」(消防資助計劃)，以及「優化升降機資助計劃」(升降機資助計劃)。此外，市建局亦以迅速行動回應《2019 年施政報告》賦予的新任務，在重建項目中積極提供更多港人首次置業(「首置」)或其他類別的資助出售房屋單位，並協助非政府機構發展過渡性房屋。

5. 市建局在 2019-20 年度的工作重點在以下部分交待。為了讓報告更反映現況，截至 2020 年 6 月 15 日前發生的主要事項亦適當地收納於下文第 III 部分。

III. 市建局在 2019-20 年度的工作

全面規劃主導模式下的計劃

策略性研究

油旺地區規劃研究

6. 市建局於 2017 年開展了油旺地區規劃研究，目的是以全面方式發展涵蓋 5Rs 的小區發展更新模式。
7. 在 2019-20 年度，油旺地區規劃研究取得一定成果，包括完成基線檢討、評估機遇和限制、界定具市區更新潛力的地區，以及草擬政策框架及實施機制策略。研究正探究新規劃工具以應付市區更新的挑戰，並識別一些發展節點。除了重建之外，油旺地區的特色街道會通過適當的地方營造策略予以保留、活化及持續發展，以保持它們的獨特性及活力。市建局已向立法會及油尖旺區議會介紹研究進度。
8. 研究現階段正整合三套不同發展密度（正、負、零）的市區更新大綱發展概念藍圖（概念藍圖）；以及評估所需相關資源。市建局亦會尋找在三套概念藍圖中均屬可行的計劃，按現行機制推行前期項目。油旺地區規劃研究預計於 2020 年內完成。

樓宇復修新策略研究

9. 在 2017 年中，市建局開展了樓宇復修新策略研究，目標是要制訂能夠全面涵蓋所有樓齡樓宇的復修策略，減少因失修而可能需要拆卸重建的樓宇數目。研究結果顯示，樓宇業主一般對樓宇維修的意識薄弱；業主欠缺籌組維修工程的能力及未能負擔有關費用，均是樓宇失修的主要原因。有見及此，研究顧問已提出一籃子建議，培養業主關注樓宇維修的文化，以及改善上述籌組及負擔能力的不足。

10. 為了減少重建的需要，市建局加強了力度，提高樓宇業主保養的意識，令他們明白樓宇復修的重要性，並推廣預防性保養，目的是延長樓宇的可使用壽命，從而減慢市區主體的衰化速度。除了提供額外支援措施，協助樓宇業主進行復修工程，市建局亦制訂了一套推廣策略，透過與各持份者如專業團體和業內人士合作，重點宣傳有關預防性保養的良好做法及自願性維修基金。
11. 總括來說，推廣策略將會雙管齊下，分別以普羅大眾及持份者為目標進行推廣。在普羅大眾方面，復修及市建局將會提高公眾意識，宣傳預防性保養、樓宇復修及市建局會定期為維修基金供款的業主進行一步推廣上述訊息。市建局將向不組別樓宇業主由收樓起便應認知預防性保養的必要性。至於現有樓宇，業主立案法團的協助下，向業主傳遞有關訊息。至於「三無」大廈（即沒有物業管理公司、業主立案法團或任何業主組織），市建局將鼓勵業主成立業主立案法團，以便開展物業的管理及維修工作，以及推行樓宇復修及預防性保養。
12. 市建局會通過樓宇復修平台、不同的媒體（例如報章專欄及社交媒體），以及各界持份者的協助宣傳有關訊息。市建局亦會提供不同措施，協助業主進行樓宇復修及預防性保養，例如維修手冊、有關制訂維修時間表及維修基金的指引。通過上述策略，市建局期望可以令業主的觀念改變，明白適時維修樓宇的重要性。

可持續發展研究

13. 為確保市區更新過程具前瞻性及為地區創造可持續及正面影響，以符合《市區重建策略》的指引，市建局於2017年開展了策略性可持續發展研究，以建立涵蓋一系列指標的系統性框架，量度及追蹤地區內5Rs項目帶來的效果，協助本局制定符合業務策略的業務目標。
14. 在2019-20年度，有關研究已訂定了可持續發展框架，該框架涵蓋五個領域，分別為經濟、環境、社會、過程及人，並建議了初步的關鍵績效指標以進行測試。現時已完成基線及假設性測試，以評估應用上述框架的效用及限制。顧問正在評估應用每個關鍵績效指標衡量市區更新工作有效性的可行性。

初步項目可行性研究

15. 市建局在已批核的第 18 個業務計劃和業務綱領引入三個初步項目可行性研究，以規劃主導的模式為基礎，擬定市區更新項目。在 2019-20 年度，市建局已完成九龍城兩個行動區及深水埗一個行動區初步項目可行性研究的基線檢討及主要分析，確立了主要規劃目標和土地重整契機。視乎與政府的進一步討論結果，日後的業務計劃和業務綱領可採納當中已識別的項目。

市建局主要業務 - 重建及復修

16. 政府在 2011 年《市區重建策略》中訂明，重建發展及樓宇復修是市建局的兩大主要業務。

重建工作

延遲啟動已核准第 18 個業務計劃的重建項目

17. 在已核准的第 18 個業務計劃中，原定計劃分別於 2020 年 2 月初及 3 月中啟動兩個公務員建屋合作社（公務員合作社）樓宇重建試點項目，以及一個市建局自行提出開展的重建項目。由於香港自 2020 年初爆發新型冠狀病毒病，上述三個項目延至 2020-21 年度啟動，以減低凍結人口調查過程中透過人與人接觸的社區感染風險。

啟動公務員合作社樓宇重建試點項目

18. 政府在《2018 年施政報告》中邀請市建局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，並研究按照市建局沿用的推展項目方式，重建該些地段。為回應政府的邀請，市建局挑選了兩個試點項目在 2019-20 年度啟動。2020 年 2 月，市建局已為啟動項目準備就緒，然而，正如上文第 17 段所述原因，項目要延至 2020-21 年度開展。市建局在 2020 年 5 月謹慎評估了疫情情況，於 2020 年 5 月 22 日啟動兩個試點項目，分別位於盛德街/馬頭涌道 (CBS-1:KC) 及靠背壟道/浙江街 s (CBS-2:KC)。市建局在進行凍結人口調查時採取適當的防疫措施，減少人與人的接觸。

市建局在小區發展模式中自行提出開展的項目

19. 自 2015 年起，市建局以小區發展模式推動市區更新，透過重整及重新規劃帶來更多的規劃及社會裨益。市建局至今已在土瓜灣以小區發展模式一共開展六個項目，包括庇利街/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)。這六個項目連同啟明街「需求主導」先導計劃項目(DL-8)構成發展群組，地盤總面積超過兩公頃，涉及約共 2 700 住戶。市建局在區內採用整全市區更新模式，其中一個目標是透過提供地庫社區停車場/公眾停車場及重整道路網絡，為該區創造四通八達及充滿活力的可步行環境。
20. 至今，DL-8 的清場工作已完成。市建局已向政府提出 KC-009 至 KC-014 的收回土地申請，以推展清場工作。其中五個項目的申請(KC-009 至 KC-013)已於 2019 年 7 月獲批准。未能收購的物業業權已於 2019 年 12 月復歸政府所有，清場工作正在進行。KC-014 的收地申請已於 2020 年 5 月諮詢九龍城區議會，區議會並無反對。

「夥伴同行」計劃

21. 自 2016 年起，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居民及物業業主建立良好關係。在 2019-20 年度，市建局在三個重建項目推行此計劃，包括中西區的皇后大道西/賢居里項目(C&W-006)；土瓜灣榮光街/崇安街項目(KC-014)及九龍城啟德道/沙浦道項目(KC-015)，合共探訪了 645 名居民及業主。

「需求主導」先導計劃檢討

22. 市建局在 2011 至 2016 年期間完成了五輪「需求主導」先導計劃。為了提升計劃下項目的規劃裨益，市建局在完成三輪「需求主導」計劃之後，於 2014 年就計劃進行檢討。然而，在 2016 年進行的第五輪計劃中，收到的申請仍然無助達成計劃的目標，因此市建局需要就計劃進行全面檢討。市建局期望以規劃主導的模式創造更大的規劃裨益，同時亦能妥善兼顧業

主的需求。在這前提下，市建局正為新的需求主導模式制訂初步框架，當中涵蓋一個登記系統，記錄不同業主對各類市區更新計劃(包括重建、復修及改造重設)的期望。市建局會在油旺地區規劃研究進一步探討優化「需求主導」的模式。

「促進者」中介服務

23. 市建局於 2011 年成立全資附屬公司市區重建中介服務有限公司(市建中介)，協助有興趣的物業業主徵集業權在市場聯合出售。
24. 截至 2020 年 6 月 15 日，中介服務先導計劃共收到 40 份申請(36 份來自住宅樓宇，四份來自工業樓宇)。當中一份申請所涉地段的業權已成功拍賣，五份申請所涉地段的業權已推出市場但未能成功聯合出售。就其餘的申請，31 份申請不符合申請要求或在項目推行中因參與業主擁有不分割份數的百分比總數未能達致聯合出售要求而中止，另外三份申請獲界定為可推行的中介項目，其中一份申請原定於 2019-20 年度以招標方式聯合出售，招標工作其後因疫情延至 2020-21 年度。
25. 自市建局於 2016 年 5 月推出為公務員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的先導計劃以來，市建局收到了三宗來自公務員合作社樓宇業主的中介服務申請，並於其後獲界定為可推行中介項目。其中一個項目已於市場公開招標，但沒有回標。另外兩個項目因未能達到所需參與率而中止。
26. 市建局董事會已批准市建中介提供一項新服務，即在市建局已啟動重建項目的地盤範圍內，提供協助解散公務員合作社的中介服務。新的中介服務將會提供予受市建局項目影響而又尚未解散的公務員合作社社員，協助他們取得其公務員合作社單位的業權¹。公務員合作社解散後，社員將可以業主身份出售物業予市建局及/或接受政府的收地建議。推出新服務的準備工作已完成。

¹ 在立法會發展事務委員會舉行會議當天，市建局已開始為上文第 18 段提及的 CBS-1:KC 及 CBS-2:KC 項目範圍內未解散的公務員合作社提供中介服務。

進行中的重建項目

27. 市建局繼續推行 41 個仍在進行當中的重建項目(包括兩個公務員合作社樓宇重建試點項目(見上文第 18 段)、兩個保育項目及一個活化項目。
28. 在 2019-20 年度和截至 2020 年 6 月 15 日，市建局在以下項目的主要里程碑：
 - (a) 獲行政長官會同行政會議授權進行皇后大道西/賢居里項目(C&W-006)，其後向項目的業主發出收購建議；
 - (b) 完成東京街/福榮街項目(SSP-015)的清場工作；及
 - (c) 為 SSP-015 項目及恒安街(DL-10)的「需求主導」項目批出合作發展合約。

K7 (觀塘市中心) 項目

29. 2019 年 10 月，市建局就 K7 項目第四及第五發展區的道路改善工程諮詢觀塘區議會。政府現正安排有關的刊憲。在批地的準備工作方面，地政總署正諮詢相關部門，以就批地條件草擬本定稿。
30. 市建局已於 2018 年 9 月向第五發展區的違例構築物用戶提出特別搬遷方案建議，超過 93% 用戶接納建議，市建局成功取得 77 個違例構築物的管有權。第五發展區的收地已於 2019 年 5 月 17 日刊憲，未能收購的物業業權已於 2019 年 8 月復歸政府。2019 年 9 月，政府及市建局分別向佔用人發出收地建議及增補收購建議，以便推展清場工作。2019 年 12 月 31 日，市建局向第四發展區臨時小販市場的持牌小販發出經董事會批核的特惠津貼方案，以配合清場工作。在 117 個小販中，有 116 個(99%)已接受市建局的建議。此外，市建局正準備拆卸第五發展區內裕民坊五幢樓宇中的其中四幢。

K1(衙前圍村)項目

31. 市建局在 2016 年進行了 K1 項目考古影響評估，在其中一些發掘地點發現圍牆及圍斗的文物遺存。在項目合作夥伴及古物古蹟辦事處(古蹟辦)的同意下，市建局按古蹟辦發出新的考古影響評估的准許證，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，有關工作已於 2019 年 2 月完成。市建局已於 2019 年 7 月向古蹟辦呈交涵蓋最新研究結果的考古影響評估報告。市建局現正與項目合作夥伴商討回應古蹟辦意見的方案，包括解決若干技術問題，以向古物諮詢委員會提交考古影響評估報告最終定稿。

KC-015(啟德道/沙浦道)項目

32. 2019 年 2 月，市建局開展了啟德道/沙浦道項目(KC-015)，以重整地區肌理及道路布局，並為社區提供公眾停車場和社區設施。此項目亦會透過建議的地下廣場，連接啟德地下購物街，貫通新舊社區，成為啟德發展區及九龍城舊區的連接點。此外，市建局亦會採納同一綜合策略，透過在 KC-015 項目提供公眾停車場的機遇，探討藉着擴闊附近街道路面，以提升區內的可步行性及街道活力，保留區內的地方特色。城規會正處理 KC-015 項目的發展計劃圖則。

煥然懿居-「港人首次置業」先導項目

33. 政府在 2018 年 6 月提出「首置」先導計劃，協助不符合居者有其屋計劃申請資格但未能負擔私營房屋的較高收入家庭，以回應他們的置業期望，並邀請市建局將馬頭圍道項目(TKW/1/002)改為「首置」先導項目，命名為「煥然懿居」。項目當中 450 個單位以「首置」單位形式以折扣價(六二折)售予合資格的買家。申請期由 2019 年 1 月開始，市建局共收到 20 878 份申請，超額多於 45 倍。成功的合資格買家已於 2019 年 6 月分批選購單位；全部 450 個單位已經售罄。項目分別於 2019 年 9 月及 2020 年 4 月取得入伙紙及滿意紙。買家已於 2020 年 5 月開始簽署樓契，現正陸續收樓。

個別項目的詳情和進度

34. 截至 2020 年 6 月 15 日，市建局自 2001 年起已開展及進行了共 64 個項目，當中包括 61 個重建項目、兩個保育項目及一個活化項目，其中 20 個重建項目已經完成。此外，有六個重建項目與香港房屋協會(房協)合作推行並已完成。這 70 個項目(包括六個房協項目)落成後將合共提供/將提供約 23 200 個新單位、約 439 000 平方米商業樓面面積作店舖、寫字樓和酒店之用、約 56 000 平方米政府、團體或社區設施，以及約 28 000 平方米公眾休憩用地。計及前土地發展公司(土發公司)開展的另外 10 個已完成項目，即合共有 80 個正在進行及已完成的項目。附錄一載列了截至 2020 年 6 月 15 日市建局處理所有項目的詳情及進度。

「樓換樓」先導計劃

35. 自 2011 年推出以來，「樓換樓」先導計劃已為 16 個市建局自行提出開展重建項目及九個「需求主導」先導項目的住宅自住物業業主提供「樓換樓」選擇。這批業主可選擇購買各自的重建項目原址「樓換樓」單位、同區適切將落成發展項目「樓換樓」單位，或已落成的啟德發展項目「樓換樓」單位。
36. 截至 2020 年 6 月 1 日，共有 31 名業主選擇「樓換樓」單位，其中 27 位選擇啟德「樓換樓」單位，四位選擇原址「樓換樓」單位。

《2019 年施政報告》宣布的新措施

37. 《2019 年施政報告》賦予市建局新任務，要求市建局在其重建項目中，參考之前成功推出首個「首置」先導項目的經驗，積極提供更多「首置」或其他類別的資助出售房屋單位；政府會適當地提供資源配合，讓市建局可以持續履行市區更新的任務。為了迅速跟進政府賦予的新任務，市建局董事會於 2020 年 2 月通過將「煥然懿居」餘下的 43 個單位撥作「首置」單位出售。此外，市建局正進行相關研究，以草擬推行其他「首置」項目的計劃，並評估其財務影響，在適當時候諮詢董事會。
38. 在《2019 年施政報告》中，政府亦宣布在未來三年合共提供 10 000 個過渡性房屋單位，以紓緩居住環

境惡劣和長時間輪候公屋家庭的壓力。隨後，政府再將三年的供應目標增加至 15 000 個單位。為達成以上目標，市建局獲邀以成本價提供專業意見和項目管理支援，協助非政府機構發展過渡性房屋。市建局將與非政府機構聯繫，制訂相關項目的推行計劃，並正邀請顧問為兩個有潛力提供過渡性房屋的地盤擬備規劃申請。

樓宇復修

39. 自 2015 年起，市建局接手房協在「樓宇維修綜合支援計劃」的工作，成為本港負責樓宇復修的主要機構。此外，自 2018 年推出「2.0 行動」，市建局亦接手位處房協服務區的「強制驗樓資助計劃」，成為本港負責「強制驗樓資助計劃」的唯一機構。
40. 在 2019-20 年度，市建局繼續透過在 2018 年推出的樓宇復修綜合支援計劃(綜合支援計劃)(取代「樓宇維修綜合支援計劃」)，作為一站式平台，統一處理多項樓宇復修資助計劃的申請，協助有需要同時申請多項計劃的業主，包括「強制驗樓資助計劃」、「2.0 行動」、「消防資助計劃」、「升降機資助計劃」及「招標妥」樓宇復修促進服務(招標妥)。從業主立案法團的熱烈反應和不時收到的讚許，可見市建局在各計劃提供的財政支援、技術意見及統籌服務均受市民大眾歡迎。
41. 自 2004 年起，截至 2019-20 年底，約有 1 750 幢樓宇(約 75 500 個單位)透過市建局多個資助計劃的協助進行復修工程。在這 1 750 幢樓宇中，有 70 幢樓宇(約 4 100 個單位)於 2019-20 年度內完成復修工程。目前，市建局正處理共 960 宗綜合支援計劃的公用地方維修個案。

「2.0 行動」及「消防資助計劃」

42. 《2017 年施政報告》中，政府宣布推出「2.0 行動」及「消防資助計劃」。「2.0 行動」第一輪申請及「消防資助計劃」申請已於 2018 年 10 月 31 日截止，「2.0 行動」收到約 580 份合資格申請，而「消防資助計劃」則收到約 2 500 份合資格申請。合資格申請人將分階段獲協助進行計劃下的工程。此外，市建局亦已開始「2.0 行動」及「消防資助計劃」的第

二輪申請的宣傳工作，並將於 2020 年第三季接受申請。

「升降機資助計劃」

43. 在《2018 年施政報告》，政府宣布推出「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，在社區推動升降機優化工程，以提升舊式升降機的安全水平。首輪申請已於 2019 年 3 月開始，截止日期為 2019 年 8 月，共收到 1 200 份有效的申請(涉及約 5 000 部升降機)。申請者已於 2019 年第四季收到申請結果。第二輪申請於 2020 年 1 月開始，為期 6 個月。與此同時，市建局現正為「升降機資助計劃」進行宣傳活動，例如安排電視及電台宣傳廣播及直接聯絡有可能申請的樓宇業主。

「強制驗樓資助計劃」

44. 在「強制驗樓資助計劃」下，市建局協助收到屋宇署就強制驗樓計劃發出法定通知的業主安排首次驗樓。經檢驗後樓宇若需要進行修葺，合資格業主可經綜合支援計劃申請樓宇復修支援。在 2019-20 年度，約有 630 幢樓宇(約 15 900 個單位)已開展或完成「強制驗樓資助計劃」下的驗樓工作。

「招標妥」樓宇復修促進服務

45. 市建局於 2016 年 5 月推出「招標妥」服務，向私人樓宇的業主立案法團提供樓宇維修工程招標的技術支援，協助降低在招聘承建商時被圍標的機會。該項計劃以實用工具、獨立專業意見及電子招標平台協助樓宇業主自行招聘承建商進行維修工程。在 2017 年，政府撥款 3 億元，讓業主以優惠費用參加計劃，預計可在五年內惠及約 3 000 個業主立案法團。
46. 自 2019 年 5 月起，招標妥服務範圍將擴展至涵蓋委聘顧問及註冊消防裝置安裝承辦商。直至 2020 年 3 月 31 日，政府與市建局共收到約 1 180 份申請，其中 1 060 份已獲批核，而有關的業主立案法團亦已獲發服務協議。

「樓宇復修平台」

47. 2019年3月，市建局推出一站式及提供多元靈活資訊的「樓宇復修平台」(<https://www.brplatform.org.hk>)，為業主提供專業、全方位的樓宇復修資訊和技術支援。現時，業主可從「樓宇復修平台」下載《樓宇復修實務指南》，了解樓宇維修所涉及的工運作、程序，以及法例要求，就樓宇復修工程的前期準備工作、招聘工程顧問公司和工程承建商，及如何監督工程等資料，掌握更佳資訊。「樓宇復修平台」將透過51套三語影片，重點介紹主要的樓宇復修資訊。此外，「樓宇復修平台」亦上載了九套委聘顧問及承建商的招標文件及協議樣本，供公眾人士使用及參考。展望未來，「樓宇復修平台」網頁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，以研究整合常見的復修工程項目的清單與價格範圍，亦正研製訂適切的評估及稽核制度優化服務提供者資料庫，供業主作參考。

舊區活化、文物保育及改造重設

舊區活化

48. 在2019-20年度，市建局繼續進行舊區活化工作。

灣仔茂蘿街7號

49. 茂蘿街7號由市建局管理及營運。該項目繼續與不同類型的藝術、文化及社會團體合作。在2019-20年度，超過120項活動，包括展覽、表演及工作坊在室內及戶外的社區空間舉行。

中環街市

50. 市建局於2018年11月運用「建築信息模型」(BIM)科技展開中環街市的主要活化工程。項目將分兩階段竣工，首階段工程暫定於2021年年初完成，並於同年投入運作。參照早前公眾參與過程中蒐集到的主流公眾期望，活化後的中環街市會擁有獨特的古蹟保育特徵，亦提供多用途的高質量空間，供公眾享用。市建局已開展委聘營運商的工作，並將於2020年下半年招標。

旺角街道改善工程

51. 市建局正進行活化五條位於旺角主題街道的工作，提升其地方特色。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，而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，相關的洗衣街及花園街路段的改善工程已部分完成。踏入活化項目的最後階段，奶路臣街、洗衣街及花園街其他路段改善工程的詳細設計的地方諮詢工作已於 2019 年第二季進行。詳細設計已於 2020 年第一季度完成，委聘承建商的工作將於 2020 年第二季展開。

士丹頓街/永利街項目(H19)

52. 《2018 年施政報告》宣布，市建局除了保育在永利街擁有的樓宇外，亦會進一步研究透過地區營造，活化有關建築群，以保育士丹頓街/永利街項目(H19)及其附近的城市肌理古蹟，與鄰近的活化項目產生協同效應。為爭取地區人士的支持及蒐集主要持份者/中西區區議會的意見，市建局委聘顧問進行社區營造研究，並已於 2019 年中完成。社區營造過程及研究所得有助為區內的市區更新定立數個主要願景及方向，繼而於未來數年進行各項地方營造計劃。市建局已在區內選定數個試點項目，與區內學校/社會團體及藝術工作者合作。當中，與藝術工作者及學校共同創作的圍街板壁畫已於 2020 年 1 月完成，並於 2020 年 3 月成功設立社區農圃，鼓勵更多社區人士參與。與此同時，規劃署已於 2019 年 8 月開展項目的重新規劃程序，以反映有關地段最新的保育規劃意願。

地方營造計劃

53. 市建局繼續在其項目組合中，尋求加入「地方營造」概念的元素。市建局將中西區三個項目連在一起，包括中環中心(H6)、卑利街/嘉咸街項目(H18)及中環街市，構成名為 CONET 的地方營造概念，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，為各個公共空間織出一個「網絡」。在 2019 年，H6 CONET 的社區展覽空間(Community CONET)已舉辦了超過 70 個活動，包括展覽、工作坊及表演。H6 CONET 的訪客人數按年增加超過 25%，現時平日的訪客人數約 8 000

人。市建局正以不同措施進一步拓展地方營造概念，突顯更大地區的地方特色和豐富古蹟。

54. 在 2019-20 年度，市建局進一步探討 CONET 的地方營造概念，以連繫 H6、H18 及中環街市，最終目標是將翻新的已建設環境與當地社區融合。例如，市建局已完成美化 11 個小販攤檔，亦將壁畫創作由 H6 入口延伸至皇后大道中近 H18 方向，並且統一了 H6 及 H18 地區的壁畫設計。其中，中環興隆街兩幅壁畫，除了突出本地藝術工作者在表達地區文化及歷史的創意，亦同時連繫 H6 CONET。市建局於 2019 年 12 月推出 H18 的手機應用程式以推廣嘉咸市集，提供商戶指南、創新食譜及嘉咸故事，介紹獨特濕貨攤檔的發展及成功個案。

文物保育

618 上海街

55. 618 上海街於 2019 年 11 月投入運作。樓宇內的店舖充滿區內本土、文物、社區及創意特色，同時亦保留歷史及建築元素。其中最特別的是位處二樓的社會企業「廚尊」，其社會使命是「透過工作和熱忱讓殘疾人士及弱勢社群自力更生，幫助他們重拾自信和尊嚴」，為有需要人士提供就業和培訓機會。

西港城

56. 為就西港城訂定更佳的未來計劃，地政總署已同意市建局根據現有地契繼續租用西港城，續租期延長兩年，至 2022 年 2 月。市建局現正與西港城的持分者聯繫，以便利他們持續經營。

改造重設

汝洲西街項目 (IB-2)

57. 市建局首先於 2013 年在工業樓宇重建項目先導計劃下開展汝洲西街項目 (IB-2)。由於收購率低，董事會於 2018 年通過中止該重建項目。取而代之，市建局會進行改造重設工程，把已收購物業改作市建局辦公室處理樓宇復修工作，以及提供空間予非政府機構作其他用途。此項目亦可讓市建局探討如何運用改造重設去延長舊工廈的樓宇壽命，以配合《2018 年施

政報告》中有關活化工廈的計劃。

58. 在 2019-20 年度，改造重設計劃取得顯著進展。在 2019 年第四季，局部改造重設的設計取得法定批准，預計 2020 年中將委聘建築工程的承建商，期望於 2020 年第四季動工。
59. 除了市建局擁有的單位，改造重設工程亦會涉及大廈的公用地方。市建局一直諮詢其他業主共同參與改造重設全幢大廈的意願，以尋求雙方合作，透過改造重設工程提升樓宇價值和延長樓宇壽命。

市建局的安置大廈

60. 市建局位於豉油街、荔枝角道及必發道的三幢安置大廈，所有一人、二人單位及公用地方的改造重設及改善工程已於 2019-20 年度完成。就德輔道西 466 號的安置大廈進行改造重設工程，設計工作已完成，改造工程合約已透過招標於 2020 年 2 月批出。此幢安置大廈的改造重設工程將在三個樓層引入「共居」概念，並為租客提供康樂區。

企業社會及環境責任

疫情下的特別措施

61. 為配合政府在 2020 年 4 月宣布為協助企業繼續經營及保就業的一連串抗疫措施，市建局在 2020 年 4 月至 9 月為租戶提供租金寬減，所涉及的款項共超過一億元。這項措施將會惠及市建局物業內超過 720 個住宅及商舖租戶，以及市建局與發展商合營發展項目商場內的商舖租戶。此外，市建局亦為其工程承建商及顧問公司提供支持，為他們預支一部分的合約費用。另外，市建局亦就 2020 年內約 100 個職位空缺加快招聘工作。

環境

62. 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環境。在 2019-20 年度，市建局再有五

個項目獲得香港綠色建築議會「綠建環評」最終認證，令已獲得按「建築環境評估法」評定的鉑金認證的項目增至 14 個，另有一個項目獲得香港綠色建築議會的「綠建環評」最終鉑金級認證，七個項目獲得黃金級認證。與此同時，市建局另外 17 個正在設計或施工階段的項目亦已獲取暫定評級。

63. 因應最佳作業方式，市建局繼續透過關鍵績效指標監察一系列與可持續發展有關的表現，例如項目提供的休憩用地及政府、團體或社區設施；為居民提供的安置協助；重建項目的環保表現；以及出租市建局物業予非政府機構及社會企業；有關成績將於市建局年報中匯報。
64. 市建局於 2018 年獲環境運動委員會頒發減碳證書予市建局總辦事處，有效期至 2021 年。除此之外，市建局在 2019 年獲環境運動委員會頒發了香港綠色機構認證，表揚其在減廢及回收方面的努力，並獲香港綠色機構認證減廢證書「卓越級別」。
65. 在 2019-20 年度，市建局再一次獲環境保護署就其辦事處的室內空氣質素頒發證書。市建局在 2020 年 5 月啟動兩個公務員合作社樓宇重建項目時繼續運用平板電腦進行電子化的凍結人口調查，一方面可促進環保，另一方面亦可提高滙報資訊的效率。市建局亦正建設電子文件管理系統，以減少實體文件存檔，節省紙張。

智慧樓宇

66. 除了興建高環保標準的綠色樓宇外，市建局亦致力於發展項目中引入「智慧樓宇」概念，當中包括「設計」、「資訊」、「環境」、「方便」及「管理」五個範疇。「智慧樓宇」可創造優質和多姿多彩的生活模式，並且推動香港發展成為「智慧城市」。市建局在項目中引入智慧元素如家居用電及用水量系統、家居保健系統、智能顯示屏、家居廢物管理系統、建築資訊模型及樓宇管理系統。「煥然懿居」是市建局首個引入智慧元素的項目，項目已於 2019-20 年度落成。
67. 市建局繼續在業務上採用建築信息模型(BIM)技術。MK/01(618 上海街)的 BIM -設施管理(FM)系統已於 2019 年第四季完成，以提升項目的物業管理效

率。BIM-FM 平台將會進一步擴展至「煥然懿居」的商業部分及中環街市，並可能擴展至市建局未來持有的其他項目。在 2019 年，MK/01(618 上海街)項目應用 BIM 技術及開拓可持續的 BIM-FM 平台，獲歐特克(Autodesk)頒發美國 AEC 卓越獎項(2019)及香港 BIM 獎項(2019)。另外，中環街市亦在應用 BIM 技術方面獲 Autodesk 頒發香港 BIM 獎項(2019)。

68. 除樓宇外，市建局擬在範圍更廣的小區層面引進智慧城市措施。市建局現正就九龍城小區智慧使用地庫空間及提供智慧城市基建設施進行研究，研究將於 2021 年初完成。

市區更新資訊系統

69. 市建局繼續發展「市區更新資訊系統」(URIS)，透過以地圖為基礎的綜合和共享科技平台，令局內職員可更便捷及有效地管理及共享資訊。市建局將於 URIS 加入已研發的 BIM—地理資訊系統(GIS)整合工具及環境評估工具，協助項目規劃及設計。另外，URIS 的發展可配合政府發展的空間數據共用平台，加強與政府部門共用數據。有關係統最終將會成為規劃和推行市區更新的智慧型監管工具。市建局已於 2019 年 8 月為開發有關係統委聘顧問，預計系統開發工程將於 2021-22 年度完成。

有關市區更新的社區教育

70. 自 2019-20 年度第二季起出現的社會運動及隨後的新型冠狀病毒疫情大大影響市建局為加強市民大眾認識市區更新而舉辦的多項活動，包括暫停為學校及機構舉辦導賞團；暫時關閉位於 H6 CONET 的市區更新探知館及位於大角咀的市建一站通，並取消了為持份者舉行的簡介會及講座，以及為地區舉辦的教育活動。
71. 在 2019-20 年度，市區更新探知館共接待了約 3 000 名訪客，而市建一站通則為約 16 020 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 2014 年起，市建一站通亦提供會議室供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。年內，市建一站通共舉行了 44 個有關調解會議。

72. 市建局舉辦了一年系列教育及推廣計劃，旨在接觸市民。是為市建局特別建立一年正面形象。代向他們解釋計劃，局的高中學業設計院合融復。為市建局更新及辦的居住環境。在 2019-20 年與東華三代的學生。對學院合作的舊區的領地方特色。本簡報會延至疫。改善舊區的設計，學生作品。課程。

73. 在抗疫停課期間，市建局在 Facebook 推出一系列課程，提高學生在市區更新方面的知識，以支援他們在家網上學習。市建局共製作及上載了 13 集課程，內容涵蓋重建、復修、保育、活化、改造及地方營造，收看人數超過 190 000 人次。

74. 2019 年區議會選舉後，市建局在項目所在地區向新當選議員安排了一連串簡介會，介紹市區老化事宜及市建局的工作。與此同時，市建局亦在全港舉辦簡介及會，令市民及區議會更瞭解市建局資助計劃的詳情及申請方法，包括驗樓及維修、消防安全改善工程及優化升降機工程。

服務社會

75. 作為社會企業責任計劃的一部分，市建局在「學建關愛」義務工作計劃中夥拍多間本地大學和非政府機構，由同事與大學生組成義工隊，身體力行走進舊區服務居民。在 2019-20 年度，「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。服務夥伴由本來的香港的大學及香港中文大學擴展至香港科技大學，超過 80 名大學生參與，共組成 15 隊義工隊，令受惠的低收入家庭由 12 個增至 15 個。

76. 在 2018-19 年度，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』家的居維修計劃」，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，服務接近 600 個家庭。由於反應熱烈，計劃現擴展至更多本地非政府機構，並服務更

大範圍的舊區區域。計劃的服務範疇亦有所擴大，惠及市建局項目內的長者租客，透過為他們獲配的公屋安置單位提供全面裝修服務，改善生活條件。

77. 由於近年在土瓜灣區開展了多個重建項目，市建局在 2018-19 年度首次成立以當地社區組成的「市建童樂·社區樂團」，通過定期訓練、表演及其他活動，鞏固參加兒童和其家庭的社區網絡。在 2019-20 年度，樂團在土瓜灣市建局項目範圍招收了六個新成員。部分成員在遷離項目範圍後仍回到樂團定期練習及參加聯誼活動，令居民的網絡得以保存。年內，樂團共舉行了三個表演及兩個聯誼活動，另外三個原定於 2020 年 2 月及 3 月舉行的表演因疫情關係需要延期。
78. 市建局以優惠租金為非政府機構及社會企業提供約 5 000 平方米的場地，包括出租作「社會房屋共享計劃」的單位。此外，本地社區及非政府團體亦可利用位於中環 H6 CONET 及灣仔茂蘿街 7 號的空間創作藝術、舉辦展覽及表演等，供市民欣賞。

社區藝術計劃

79. 於 2019-20 年，市建局「藝術文化融入舊區」夥伴項目先導計劃共資助八個新及現行項目，為舊區居民及一般市民舉辦多類活動，惠及 41 813 人，提升舊區活力。自計劃推出以來，獲贊助的藝術及文化活動項目數目共有 61 個，惠及約 677 104 名舊區居民，提升他們的生活質素。

IV. 市建局 2020-21 年度的業務計劃

80. 財政司司長批准了市建局 2020-21 至 2024-25 年度第 19 份業務綱領及 2020-21 年度的業務計劃。獲批准的第 19 份業務計劃涵蓋五個重建項目(包括三個在已批核的第 18 份業務計劃內的項目，因疫情而延至 2020-21 年啟動)。
81. 隨着三個策略性研究取得顯著進展，市建局將於 2020-21 年集中擬定計劃及尋求方法以應用研究結果，透過小區及規劃主導方式推展涵蓋 5Rs 的市區更新工作。在油旺地區規劃研究方面，主要工作之一是

與政府保持緊密聯繫，敲定研究結果，以便進行下一阶段公眾參與工作。在復修方面，市建局會主力落實樓宇復修新策略研究所得的建議，推廣有關預防性保養的最佳做法。在可持續發展研究方面，市建局會集中透過實例應用擬議的可持續發展框架及多項關鍵績效指標，以制訂實際的建議，協助市區更新工作取得更大成效。

82. 為進一步實現綜合及以小區發展為本的市區更新工作，市建局將善用三個初步項目可行性研究的結果，以整全及規劃主導方式選出涵蓋 5Rs 業務策略有潛力的市區更新項目，以納入未來的業務綱領/計劃。

重建發展

市建局自行開展的重建項目

83. 在 2020-21 年度，市建局將繼續根據已批准的第 19 份業務綱領/計劃開展及推行新的重建項目，同時會與政府部門/政策局同心協力，追回三個原先在已批准的第 18 個業務計劃但因疫情延至 2020-21 年度啟動的項目進度。市建局會小心監察疫情的發展及其對項目啟動和局方的財務影響，同時竭力保持市區更新的整體步伐。

正在進行的重建項目

84. 除了新重建項目外，市建局將會繼續推展 44 個仍在進行的項目，包括 41 個重建項目、兩個保育項目及一個活化項目。市建局大部分的工作量來自這些仍在進行的項目及在敲定項目前進行的規劃研究。由於每個項目的規模及複雜性不一，市建局會小心規劃進行每一個項目。然而，為了達致建議的規劃效益，政府部門及公眾人士適時的支持對市建局至為重要。

「促進者」中介服務

85. 在 2020-21 年度，市建中介將繼續推行三個中介項目。三個項目的業主已簽署中介協議，其中一個項目的招標工作因疫情延至 2020-21 年。與此同時，市建中介將致力為多個有潛力的申請提供聯繫服務，協助有興趣的業主提交中介服務的申請。此外，市建中介亦會繼續為受市建局項目影響的未解散公務員合作社

社員提供協助散社的中介服務(見上文第 26 段)。

樓宇復修

《2019 年施政報告》的樓宇復修新計劃

86. 政府已獲取額外資源，向「2.0 行動」撥款 30 億元，向「消防資助計劃」撥款 35 億元，以及向「升降機資助計劃」撥款 20 億元。有關撥款將會透過「2.0 行動」額外惠及約 2 500 幢樓宇，透過「消防資助計劃」額外惠及約 3 500 至 4 000 幢樓宇，以及透過「升降機資助計劃」額外惠及 3 000 部升降機。「升降機資助計劃」於 2020 年初接受第二輪申請，而「2.0 行動」及「消防資助計劃」則會於 2020 年第三季接受第二輪申請。市建局計劃於 2020-21 年度接觸 13 000 名有可能申請上述三項計劃的業主。
87. 除此之外，政府已額外撥款 20 億元，優化現有的「長者維修自住物業津貼計劃」。上述計劃現時由房協管理，原有撥款為 10 億元。為反映計劃範圍擴大，計劃將易名為「有需要人士維修自住物業津貼計劃」，計劃目的是為有需要維修保養物業的自住業主提供財務資助。因應房協及市建局的角色不斷演變，市建局將會負責管理「有需要人士維修自住物業津貼計劃」，並於 2020 年第三季推出，為可能同時受惠多項樓宇維修資助計劃的業主提供綜合服務。市建局會動用現有資源支付相關員工費用及辦公室支出，並會為有關計劃的運作增聘人手。
88. 與此同時，市建局樓宇復修綜合支援計劃的其他復修計劃將繼續進行。

保育及活化

保育

89. 在 2020-21 年度，市建局將會繼續推行兩個具有保育元素的重建項目，包括卑利街/嘉咸街項目(H18)及衙前圍村項目(K1)。有關詳情請見上述第 31 段。

活化

90. 在 2020-21 年度，市建局將會繼續在灣仔、中西區及旺角等舊區進行活化工作。當中特別是中環街市第一期將於 2020-21 年完成，盡早供市民享用。市建局將於 2020 年下半年招標委聘營運商。有關詳情請見上述第 49 至 54 段。

改造重設

91. 視乎市建局與政府的進一步商討待決事項的進度，汝州西街項目（IB-2）的改造重設工程會在 2020-21 年度動工。與此同時，市建局亦會就改造重設全幢大廈繼續與其他業主聯繫。在完成 IB-2 項目的改造重設工程後，市建局將借鑑有關經驗，研究以改造重設方法翻新其他舊工廈，並探討當中的機遇和掣肘，目的是延長工廈壽命及善用空間。有關詳情請見上述第 57 至 59 段。

V. 財務事宜

92. 截至 2020 年 3 月 31 日，市建局的資產淨值為 470.9 億元，當中包括政府注資的 100 億元，以及累積盈餘 370.9 億元。截至 2020 年 3 月 31 日的財政年度，市建局錄得 1.2 億元盈餘，與上一個財政年度（截至 2019 年 3 月 31 日）錄得的 23.3 億元相比，下降了 22.1 億元。

獲政府豁免的補地價金額

93. 市建局獲政府豁免補地價，是政府向市建局提供的一種財政支援方式。若非計及截至 2020 年 3 月 31 日政府豁免市建局獲批地進行 44 個項目所涉及的補地價總額，市建局自成立以來的 370.9 億元總累積盈餘將會減少 196.8 億元。

整體財務狀況

94. 市建局自 2001 年 5 月成立以來每年的盈餘/(虧損)，以及截至 2020 年 3 月 31 日的總累積盈餘載列如下：

<u>財政年度</u>	<u>每年的盈餘/(虧損)</u> <u>\$'000</u>
於 2001 年 5 月 1 日成立時虧損	(2,160,610)
2001-02(11 個月)	(558,223)
2002-03	(226,454)
2003-04	(80,320)
2004-05	3,003,560
2005-06	1,579,074
2006-07	766,533
2007-08	2,094,652
2008-09	(4,458,994)
2009-10	7,018,311
2010-11	2,208,787
2011-12	2,584,046
2012-13	4,436,594
2013-14	(2,269,780)
2014-15	1,075,576
2015-16	4,450,660
2016-17	3,142,657
2017-18	12,037,862
2018-19	2,330,517
2019-20	<u>117,737</u>

截至 2020 年 3 月 31 日的總累積盈餘：37,092,185
(不包括政府注資的 100 億元)

95. 市建局從重建項目中錄得的任何盈餘，將會保留及用作推行未來重建、復修、活化及保育項目的開支。
96. 2019-20 年度所錄得的 1.2 億元盈餘，主要來自(a)一個招標項目的盈餘；及(b)攤分合營項目的盈餘。部分因(c)物業市道疲弱而就多個項目的虧損撥備而抵銷。
97. 截至 2020 年 3 月 31 日，市建局的總流動資金狀況，包括現金及投資合共為 110.7 億元(2019 年 3 月 31 日為 181.1 億元)，預計重建項目所需收購及收地成本，以及建築成本為 74.7 億元。
98. 市建局已採取適當的向外融資安排，確保擁有充足資金，以應付未來數年大量工作的需要，並會就有關安排作出定期檢討。

99. 市建局的長期信貸評級獲標準普爾評為 AA+，前景為穩定，與香港特區政府的情況相同。現時，市建局向銀行取得非承諾備用貸款額，亦有中期債券發行計劃，可在有需要時發行債券。截至 2020 年 3 月 31 日，市建局未到期償還的債券共 18 億元，將於 2020 至 2026 年間到期，其中 3 億元已於 2020 年 5 月 11 日贖回。
100. 市建局截至 2020 年 3 月 31 日的詳細財務資料將載於其 2019-20 年度年報的已審核賬目之內。該年報預計將於 2020 年 10 月由財政司司長提交立法會省覽。

已完成項目的財務資料

101. 截至 2020 年 3 月 31 日，市建局已完成項目的財務資料載於附錄二。
102. 市建局於 2019-20 年度完成兩個項目，包括九龍城新山道/炮仗街項目(MTK/1/002)及大角咀晏架街/福全街項目(TKT/2/002)，兩個項目均是由市建局開展。至今，已完成的項目共有 30 個，包括前土發公司開展並由市建局完成的十個項目。

預計開支

103. 市建局預計，推行獲批准的第 19 個業務綱領(由 2020 年 4 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日的五年內)所列項目所需的現金支出約為 600 億元，當中尚未計及營運成本。上述款額涵蓋市建局的重建發展、樓宇復修、舊區活化及文物保育工作。然而，因應各項計劃的進度，及其他未被納入已批准的第 19 個業務綱領/業務計劃內的額外新項目或臨時加插的計劃，有關的預計款額可能需要作出相應調整。於同一時期，來自合作發展伙伴的項目前期款項和租金收入等會為市建局帶來現金流量，但實際金額將視乎市場表現而定。相對去年的工作匯報，預計於 2019 年 4 月 1 日至 2024 年 3 月 31 日的五個年度所需的現金支出約為 340 億元。
104. 市建局會繼續盡其應盡的努力處理其財政，確保市區更新計劃可以長遠持續推行。

VI. 總結

105. 雖然 2019-20 年度充滿挑戰，市建局在三個策略性研究及初步項目可行性研究取得顯著進展，研究結果可為未來的工作重點提供指引，以全面綜合模式規劃及推展市區更新。市建局繼續審慎理財，充分利用現有的盈餘去推行 5Rs 的項目組合，重點是在提升財務表現之餘，盡力提升社區及社會裨益，同時支持政府處理迫切的社會問題，包括透過計劃重建公務員合作社樓宇增加建屋的土地供應，以及通過「首置」計劃提供更多市民可負擔的房屋。
106. 一如既往，市建局一直致力推行一個財政平衡、維護環境和社會可持續發展的市區更新計劃，務求在不斷轉變的世界中，配合市民的需要和期望，以達成市建局為香港締造優質和充滿朝氣的城市生活的理想和使命。在 2020-21 年度，市建局將致力根據業務綱領及業務計劃進行其工作，努力推行新措施，同時採取積極措施盡量減少疫情的影響，亦會竭力制定可持續的方案以支持未來的工作。

市區重建局
2020 年 6 月

市建局項目摘要 (截至2020年6月15日)

附件B 附錄 1

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)	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	
1-44 - 由市建局開展並正在進行的44個項目																		
1	(5) CBS-1-KC	九龍城盛德街/馬頭涌道	2020/21	5月		5,164	15,446	30	540	640	38,692	32,243	6,449	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2020年5月22日刊憲公布開展
2	(5) CBS-2-KC	九龍城靠背壘道/浙江街	2020/21	5月		16,473	43,447	71	1,200	2,491	134,495	122,263	10,082	0	2,150	400	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2020年5月22日刊憲公布開展
3	(5) 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	7,228	800	0	1,000	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2019年2月22日刊憲公布開展
4	(5) KC-014	土瓜灣榮光街/榮安街	2018/19	6月		3,016	16,874	36	831	560	25,713	21,427	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 於2019年10月3日向發展局遞交收回土地申請
5	(5) 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	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 於2019年7月9日向發展局遞交收回土地申請
6	(5) 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	540	0	1,060	538	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 行政長官會同行政會議於2019年7月9日核准項目發展計劃圖則 於2019年8月2日發出首次收購建議
7	(5) 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	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
8	(5) 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	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 於2019年9月6日刊憲公布政府收回土地 地盤於2019年12月6日復歸政府 居民搬遷工作進行中
9	(5) KC-012	土瓜灣榮光街	2016/17	6月		1,258	5,023	14	388	見備註	10,530	8,775	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 於2019年9月6日刊憲公布政府收回土地 地盤於2019年12月6日復歸政府 居民搬遷工作進行中
10	(5) KC-011	土瓜灣鴻福街/啟明街	2016/17	6月		2,635	12,628	23	788	400	21,960	18,300	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 於2019年9月6日刊憲公布政府收回土地 地盤於2019年12月6日復歸政府 居民搬遷工作進行中
11	(5) 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	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 於2019年9月6日刊憲公布政府收回土地 地盤於2019年12月6日復歸政府 居民搬遷工作進行中
12	(5) 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	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 於2019年9月6日刊憲公布政府收回土地 地盤於2019年12月6日復歸政府 居民搬遷工作進行中
13	(5) 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	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 於2019年9月6日刊憲公布政府收回土地 地盤於2019年12月6日復歸政府 居民搬遷工作進行中
14	(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	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 已完成地盤探土工程
15	(4,5) DL-10:KT	觀塘恒安街	2014/15	11月		865	5,304	10	387	138	6,663	5,922	241	0	500	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	於2019年4月30日批出合作發展協議 已完成拆卸工程 於2019年8月9日將地盤交付合作發展伙伴 正進行地基工程
16	(5) SSP-016	深水埗青山道/元州街	2013/14	2月		1,900	7,335	16	476	337	14,841	12,367	2,474	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	於2018年10月23日批出合作發展協議 於2018年11月23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 於2019年12月24日獲批核總建築圖則的修訂(第一次修訂) 正進行地基工程
17	(4,5) DL-8-KC	馬頭角啟明街	2013/14	12月		553	2,467	6	122	75	4,545	3,788	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

市建局項目摘要 (截至2020年6月15日)

附件B 附錄 1

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)	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
18 (4,5) DL-6:YTM	大角咀福澤街/利得街	2013/14	6月		769	3,461	2	171	144	5,738	5,100	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2020年4月22日獲批核總建築圖則的修訂 正進行上層結構工程
19 (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	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2020年4月21日獲批核總建築圖則的修訂 正進行上層結構工程
20 (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	13,396	9,353	4,043	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	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 於2019年12月19日獲批核總建築圖則的修訂 正進行地基工程
21 (5) SSP-015	深水埗東京街/福榮街	2012/13	3月		1,268	4,964	13	270	175	9,675	8,062	1,613	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 於2018年10月19日刊憲公布政府收回土地 地盤於2019年1月20日復歸政府 於2019年12月20日完成居民搬遷工作 於2020年4月23日批出合作發展協議
22 (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	16,716	0	0	0	項目部分改造重設工程將會展開	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
23 (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	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
24 (4) DL-2:SSP	深水埗海壇街205至211A號	2012/13	4月	海珀	470	2,952	1	222	76	3,600	3,132	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2020年3月20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 於2020年4月9日取得入伙紙
25 (4,5) DL-3:YTM	大角咀杉樹街/榕樹街	2012/13	4月	利·晴灣23	865	5,105	11	330	142	6,595	5,605	990	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2020年4月20日獲批核總建築圖則的修訂 正進行上層結構工程
26 (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	2,085	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃 35至65平方米的小型單位	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5月15日獲批核總建築圖則的修訂 正進行地基工程
27 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	2,076	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃 35至65平方米的小型單位	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 於2019年8月27日獲批核總建築圖則的修訂 正進行上層結構工程
28 SSP-014	深水埗福榮街	2010/11	3月	喜遇	649	2,456	6	194	136	5,030	4,471	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2017年7月25日取得預售樓花同意書 於2017年9月推出住宅單位發售 於2018年8月16日取得入伙紙 於2018年12月28日取得滿意紙
29 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	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7月12日取得入伙紙 於2020年3月24日取得滿意紙
30 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	3,114	952	0	500	繼馬頭圍道塌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，（例如社會企業） 項目全數493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7月26日獲批核總建築圖則的修訂 於2019年6月12日展開450個「首置」單位選購及銷售程序 於2019年9月2日取得入伙紙 於2020年4月28日取得滿意紙
31 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	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
32 (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	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 於2019年7月5日取得滿意紙
33 (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	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
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	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

市建局項目摘要 (截至2020年6月15日)

附件B 附錄 1

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)	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
35 (5,6) K1	黃大仙前圍村	2007/08	10月		6,013	2,051	116	124	300	16,219	13,900	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、新鄉公所、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，考古評估報於2019年7月呈交古蹟辦 正與合作發展夥伴商討處理古蹟辦對報告的意見的方案
36 (5,6) 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	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2019年8月30日獲批核總建築圖則的修訂 地盤B 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9月26日取得預售樓花同意書 於2017年10月推出住宅單位發售 於2018年12月18日取得入伙紙 於2019年6月20日取得滿意紙 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日將地盤交付合作發展伙伴 正進行地基工程 於2020年3月12日獲批核總建築圖則的修訂
37 (5) K7	觀塘市中心	2006/07	3月	觀月·樺峰 (第一發展區) 凱匯 (第二、三發展區)	53,500	96,104	63	3,139	2,298	401,250	160,610	209,640	0	31,000	13,350	商業樓面面積包括65,860平方米作辦公樓、32,000平方米作酒店。政府/團體/社區設施包括月華街地盤內6,200平方米作觀塘賽馬會健康院；主地盤內8,100平方米作政府用途及16,700平方米作公共交通匯處。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) 正出售住宅單位 於2014年7月8日取得入伙紙 於2014年10月29日取得滿意紙 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日向第五發展區的連例構架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 於2019年8月17日第五發展區地盤復歸政府 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 美沙醫診所於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)： 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 於2020年3月2日獲批核總建築圖則(基座平台)的修訂 於2020年3月2日獲批核總建築圖則(大樓)的修訂 於2020年4月9日取得提早完成部份的階段入伙紙
38 39 40	(5) SSP/1/003-005 深水埗海壇街/桂林街及北河街	2005/06	2月	愛海頤	7,507	25,344	70	1,589	876	57,399	50,024	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2019年9月18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 於2019年9月18日獲批預售樓花同意書 於2019年10月17日推出單位發售
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	0	0	0	0		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 於2019年10月28日取得入伙紙 於2020年3月30日取得滿意紙
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	0	2,435	0	300	劃作「其他指定用途」註明「休憩用地及歷史建築保育作文化及商業用途」總樓面面積包括保留巴路士街建築物外牆及兩條高架行人道	於2011年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
43	K32 大角咀杉樹街/晏架街	2004/05	12月	奧柏·御峰	2,328	11,802	30	518	462	20,952	17,460	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
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	870	0	0	474	在規劃署完成改劃項目土地用途的程序後，項目的住宅單位數目將會刪除	於2011年7月8日公布就剛出地盤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(剔出永利街及必列嘑士街街市用地(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 規劃署已於2019年8月開始改劃項目土地用途的程序
1-44 小計(A)					157,975	482,581	958	22,873	15,943	1,202,166	783,954	375,368	4,367	38,478	20,722		
0個由房協正在進行的項目																	
房協已完成所有項目					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
小計(B)					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
0個由前土發公司開展而尚在進行的項目																	
所有由前土發公司開展的項目已完成					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
小計(C)					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
總計(A) + (B) + (C)					157,975	482,581	958	22,873	15,943	1,202,166	783,954	375,368	4,367	38,478	20,722		

市建局項目摘要 (截至2020年6月15日)

附件B 附錄 1

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)	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
------	------	------	------	------	--------------	-------------	--------	----	------	-------------	--------------	--------------	------------	-----------------------	------------------	----	----

(6) 項目32及33 純為保育項目，而重建項目35、36、44、51、55、63及72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。

項目分類

+ 44個由市建局開展的項目

+ 0個由房協進行的項目

+ 0個由前土發公司開展的項目

+ 20個由市建局開展及完成的項目

+ 6個由房協完成的項目

+ 10個由前土發公司開展及由市建局完成的項目

共80個項目

市區重建局
所有已完成項目的累計財務資料
(請參閱附錄 II 附頁 4 的註釋)

已完成項目數目

2001 年至 2018-19 年度已完成項目	28
2019-20 年度已完成項目(見附頁 2 及 3)	2
已完成項目總數	30

參考日期

日期	中原城市指數 (1997年7月 = 100)		差餉物業估價署 私人住宅物業售價指數 - 所有類別單位 (1999年 = 100)		
	指數	自市建局成立後 的變動比率	指數	自市建局成立後 的變動比率	
市建局成立	2001年5月	43.1	100%	80.5	100%
市建局開展首個項目	2002年1月	39.9	93%	74.1	92%
最後完成項目年份	2019-20	177.7	412%	384.7	478%

已完成項目的累計財務資料

	截至 2019 年 3 月 31 日 完成的 28 個項目	2019-20 年度完成的 2 個項目	截至 2020 年 3 月 31 日 完成的所有項目
	A	B	A + B
	\$ 百萬元	\$ 百萬元	\$ 百萬元
總收益	39,937.6	1,135.6	41,073.2
總直接成本	(17,318.3)	(864.5)	(18,182.8)
盈餘 / (虧損)	22,619.3	271.1	22,890.4
政府豁免之地價	(4,919.0)	-	(4,919.0)
扣除豁免補地價後淨盈餘 / (虧損)	17,700.3	271.1	17,971.4

備註

- (a) 在截至2020年3月31日止完成的30個項目中的其中5個項目(包括K13 (荃新天地)、K17 (荃新天地二期)、K26 (海峯)、K28 (The Forest)及H15 (利東街))，發展商及市建局現時持有商業樓面作出租用途，惟根據各項目的合作發展協議，該等商業樓面未來將作出售用途。於2020年3月31日，市建局在上述5個項目的商業樓面中估計應佔總值約為69.82億元。
- (b) 於2020年3月31日，出售6個已完成項目 (H20 (縮城峰)、K33 (御悅)、K19 (豐盛居)、H16 (嘉薈軒)、K27 (MOD595) 及MTK/1/001(喜點)) 的商業樓面收取額外收益約5.785億元。

市區重建局
項目資料
(請參閱附錄 II 附頁 4 的註釋)

項目地址、名稱及參考欄目

地址:	馬頭角新山道/炮仗街
名稱:	喜築
參考欄目:	項目摘要第 45 項

地盤資料

面積	1,171 平方米
原有總樓面面積	6,046 平方米
樓宇數目	14

項目發展資料

總樓面面積	10,345 平方米
住宅單位	209
商業樓面	1,567 平方米
項目年期	10 年

里程碑

日期	中原城市指數 (1997年7月 = 100)		差餉物業估價署 住宅物業售價指數 (1999年 = 100)	
	指數	自發出物業收購建議後的變動比率	指數	自發出物業收購建議後的變動比率
市建局開展項目	2009年5月	63.3	116.7	
發出物業收購建議	2010年4月	78.8	146.6	100%
項目協議	2014年5月	117.5	247.4	169%
批地	2014年8月	123.7	261.2	178%
銷售單位	2016年9月	135.8	296.2	202%
項目完成年份	2019-20	177.7	384.7	262%

財務資料

	\$ 港幣百萬元
總收益	616.4
總直接成本	(447.7)
盈餘 / (虧損)	168.7
政府豁免之地價	-
扣除豁免補地價後淨盈餘 / (虧損)	168.7

備註

市建局負責收購及遷拆。
發展商負責所有發展成本。
市建局收取前期款項，並在售樓收益超過某個水平後攤分售樓收益。

市區重建局
項目資料
(請參閱附錄 II 附頁 4 的註釋)

項目地址、名稱及參考欄目

地址:	大角咀晏架街/福全街
名稱:	富薈旺角酒店
參考欄目:	項目摘要第 46 項

地盤資料

面積	726 平方米
原有總樓面面積	3,855 平方米
樓宇數目	11

項目發展資料

總樓面面積	6,529 平方米
住宅單位	0
商業樓面	6,529 平方米
項目年期	12 年

里程碑

	日期	中原城市指數 (1997年7月 = 100)		差餉物業估價署 住宅物業售價指數 (1999年 = 100)	
		指數	自發出物業收購建議 後的變動比率	指數	自發出物業收購建議 後的變動比率
市建局開展項目	2008年3月	72.8		126.4	
發出物業收購建議	2009年9月	72.0	100%	129.9	100%
項目協議	2015年7月	142.3	198%	304.1	234%
批地	2015年9月	142.1	197%	306.1	236%
轉讓與發展商	2019年5月	185.2	257%	396.9	306%
項目完成年份	2019-20	177.7	247%	384.7	296%

財務資料

	\$ 港幣百萬元
總收益	519.2
總直接成本	(416.8)
盈餘 / (虧損)	102.4
政府豁免之地價	-
扣除豁免補地價後淨盈餘 / (虧損)	102.4

備註

市建局負責收購及遷拆。
發展商負責所有發展成本。
市建局收取前期款項。

項目資料註釋

1) 項目開展所屬財政年度

由前土發公司開展並由市建局接手的項目，項目開展的年份為前土發公司首次在其年報中公布為正在開展項目所屬財政年度。

由市建局開展的前土發公司項目及根據《市區重建局條例》開展的項目，項目開展年份為刊憲公布開展項目及進行人口凍結調查的年份。

2) 項目完成日期/財政年度

項目完成日期為項目內所有住宅單位售罄，所有商業及其他樓面（車位及電單車車位除外）售罄或大部分租出的財政年度。

3) 收益

收益包括適用於不同項目的下列各項 —

- (a) 在簽署合作發展協議時，收取合作發展伙伴的前期款項；
- (b) 根據合作發展協議的條款，收取自合作發展伙伴的保證金；
- (c) 根據合作發展協議的條款，攤分自合作發展伙伴的售樓收益盈餘，包括截至匯報年度分得項目已租出商業樓面的淨租金收入，但不包括項目未售出商業樓面的攤分價值；及
- (d) 收取自合作發展伙伴的淨售樓收益，用作購買前土發公司在有合作發展伙伴前收購的物業。

4) 直接成本

直接成本代表每個重建項目引起的所有成本，包括適用於不同項目的（a）收購、補償及安置成本；及（b）其他成本，包括因發展項目引起的直接顧問費用。

5) 補地價

政府要求前土發公司為其進行的所有重建項目繳付全數補地價金額。

市建局不需要補地價，原因是作為政府對市建局財政支援的一部分，市建局經財政司司長批核的業務綱領及業務計劃內的新項目，有關用地均以象徵式地價直接批予市建局。

6) 攤分的間接成本

攤分的間接成本並未計算在個別項目的業績之內。

7) 估計利息支出

估計利息支出並未計算在個別項目的業績之內。

— 完 —