



市建廿載 智建未來

2021-22 年報

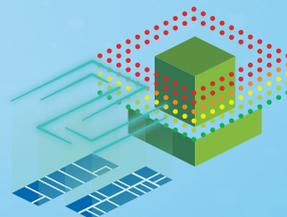


擴增實境 (AR)
體驗智建城市



市建廿載 智建未來

市區重建局邁進二十周年，以創新思維，繼往開來，突破規限；以規劃主導，運用數據分析，實現小區規劃願景。本年報封面透過「擴增實境」畫面，將未來城市願景動態呈現，帶出涵蓋重建、復修、保育和活化的融合市區更新策略，為香港締造宜居易行社區，為市民創建更美好的都市生活。



市建局成立二十周年的紀念標誌，以「點雲」及「數位分身」技術來呈現地界和樓宇建築的立體圖像，象徵市建局致力運用科技及大數據，推進市區更新。

體驗「擴增實境」

步驟一



掃描封面右下角的二維碼

步驟二



讓程式連接鏡頭

步驟三



將鏡頭對準封面圖案

步驟四

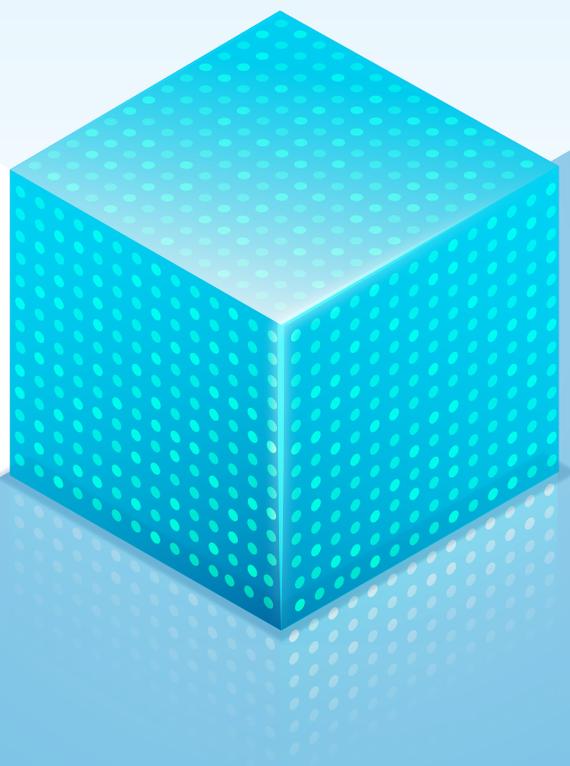


按屏幕的「播放」鍵

目錄

2	理想、使命及信念
4	主席報告
10	行政總監報告
18	市建局二十周年
22	二零二一／二二年度紀要
26	業務概覽
28	業務回顧
56	企業可持續發展
74	管理層討論及分析
84	項目概覽
96	機構管治
100	董事會成員及簡歷
112	市區重建局委員會成員
114	組織架構
116	市區重建局分區諮詢委員會成員
117	財務摘要
118	董事會報告書
119	獨立核數師報告
122	合併綜合收支表
123	合併財務狀況表
124	合併現金流量表
126	合併資產淨值變動表
127	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。

我們的信念





周松崗, GBM, GBS, JP

主席報告

鞏固基礎 繼往開來 為舊區更新展開新篇

二零二一／二二年適值市建局踏入二十周年，亦是香港市區更新的一個里程碑。自二零零一年成立至今，市建局團隊一直努力不懈履行市區更新的任務，在重建、樓宇復修、保育和活化等工作均取得成果，不但改善舊區的整體環境及市民的居住質素，亦為市區更新的持續發展打好基礎。

在這二十年間，市建局建立了一支專業並具創新思維的團隊，協力實踐七十多個市區更新項目，除透過重建將舊區內殘破失修樓宇拆卸，改建為現代化的優質住宅單位；同時亦重新規劃舊區土地，提供更多綠化空間、更優質的步行環境和社區設施，讓市區更新帶來更大的社會裨益。

近年，我們以「規劃主導」、「地區為本」的市區更新模式，開展具規模、難度高但為社會帶來更大裨益的項目，將舊區的低效用街道、未盡用政府土地，以及老舊社區設施，納入全面的規劃藍圖，透過重整及重新規劃土地，並利用新規劃工具，以「一地多用」的概念，發揮土地的發展潛力，改善舊區整體環境。

除了履行市區更新工作以外，市建局亦積極配合政府，撥出資源執行多個樓宇復修資助計劃。而在新冠肺炎疫情期間，市建局亦協助轄下的住宅和商舖租戶，提供租金寬減，與受疫情影響的租戶共渡難關，保障就業，迄今，租金寬減的金額已超過二億元。此外，市建局在多個舊區為居住環境狹窄、衛生情況差的居民，提供多項抗疫的支援措施，減低病毒傳播的風險。

重建項目步入「收成期」

在重建工作方面，二零二一／二二年度，市建局的重建項目步入「收成期」。年內我們成功推出七個招標項目，提供約三千個住宅單位，為市建局帶來約二百億元的前期款項收入。至二零二二年三月底，市建局的現金儲備大約有二百七十億元，我們會把這些資金全數用於市區更新的工作上。

過去十二個月，我們以「規劃主導」、「地區為本」的市區更新模式開展了三個大型重建計劃，分別為深水埗兼善里和昌華街兩個項目，以及在本年五月開展的九龍城衙前圍道／賈炳達道發展計劃。三個項目合共可更新土地六萬三千平方米，提供約六千一百八十個新住宅單位。這些項目同時還協助政府興建兩座地區設施綜合大樓，合共提供超過八萬五千平方米的樓面作文化、康樂、復康、福利和市政服務，讓市民日後可享用更現代化的設施和服務。與此同時，項目亦帶來超過二萬平方米的綠化空間，以及優化的步行設施，創造更宜居的環境。



現時九龍城區網格式的街道布局（左圖），以及由私人發展商零散發展的單幢式住宅項目，令整個地區欠缺完善規劃。市建局於九龍城「龍城」區開展重建項目，將為該區帶來更寬闊和優質的步行環境（右上圖），以及更多綠化空間和行人步道（右下圖）。



在公務員建屋合作社樓宇重建試點項目方面，盛德街／馬頭涌道項目進展良好，市建局在去年八月向項目內一百五十五個業權的物業業主發出收購建議，至今年六月底，已有一百五十個業主接納。項目內的土地亦已由政府刊憲收回，預計在今年第四季開始，居民將會陸續遷出。至於另一個位於靠背壟道的試點項目，市建局正協助未解散的合作社社員完成散社。我們亦正處理第二批經城市規劃委員會（城規會）諮詢期內收到有關地區規劃的公眾意見，並會盡快完成餘下的規劃程序。

有關協助政府推行的「港人首次置業」（「首置」）先導項目，位於紅磡春田街／崇志街的「煥然懿居二期」項目已在施工階段，預料將於二零二三年下半年提供約二百六十個單位出售；另一個市建局與香港平民屋宇有限公司（平民屋宇公司）推動的大坑西新邨重建項目，城規會已於去年十二月對重建規劃批出有條件許可，市建局正深化項目的設計和規劃細節。

平民屋宇公司負責制定及執行租戶的搬遷及重置方案，目前正審核住戶領取特惠津貼和回遷的資格，並會安排搬遷工作。預期項目最快於二零二三年動工，重建後可提供超過三千三百個單位，當中包括約一千三百個由「平民屋宇公司」用作重置現有住戶的單位，以及二千個由市建局提供的「首置」單位。連同「煥然懿居二期」，兩個項目將合共提供約二千二百六十個「首置」單位，回應部分市民的置業訴求。

加大力度推廣樓宇復修

市建局自二零二零年六月開始，統一執行所有由政府推行的樓宇復修資助計劃，涵蓋樓宇檢驗、維修公用地方、優化消防、升降機和排水系統，以及維修自住物業六個範疇，涉及總金額超過一百九十億元。截至今年六月底，市建局已經審批超過一萬一千個申請個案，幫助約四十三萬個住戶家庭，獲取資助以籌辦所需的維修工程，改善樓宇狀況和提升公用設施水平。

位於紅磡煥然懿居的樓宇復修資源中心，旨在為大廈業主提供一站式的樓宇復修服務，以及提升公眾對樓宇復修及預防性維修的認知。



此外，為防止樓宇過早老化，市建局投放更多資源，促進業主自行組織樓宇維修，以及提高對預防性維修的意識。市建局在轄下煥然懿居項目內，設立全港首個「樓宇復修資源中心」，為業主及大廈法團提供一站式資訊及技術支援。

與此同時，市建局亦在九龍城和油旺等地區，試行「小區復修」模式，針對區內不同樓齡、狀況的樓宇，從驗樓、公用地方維修以至外牆更新等，提出不同的復修方案，並提供適度資助，以改善小區內樓宇的整體狀況；至於部分未有物業管理公司管理的單幢式樓宇，市建局亦將試行「聯廈聯管」計劃，減低單幢樓業主在樓宇管理的開支，在提升這類樓宇的管理水平之餘，亦期望能加強業主日後進行定期維修保養的能力。



與時任行政長官林鄭月娥於中環街市參觀微型藝術展。

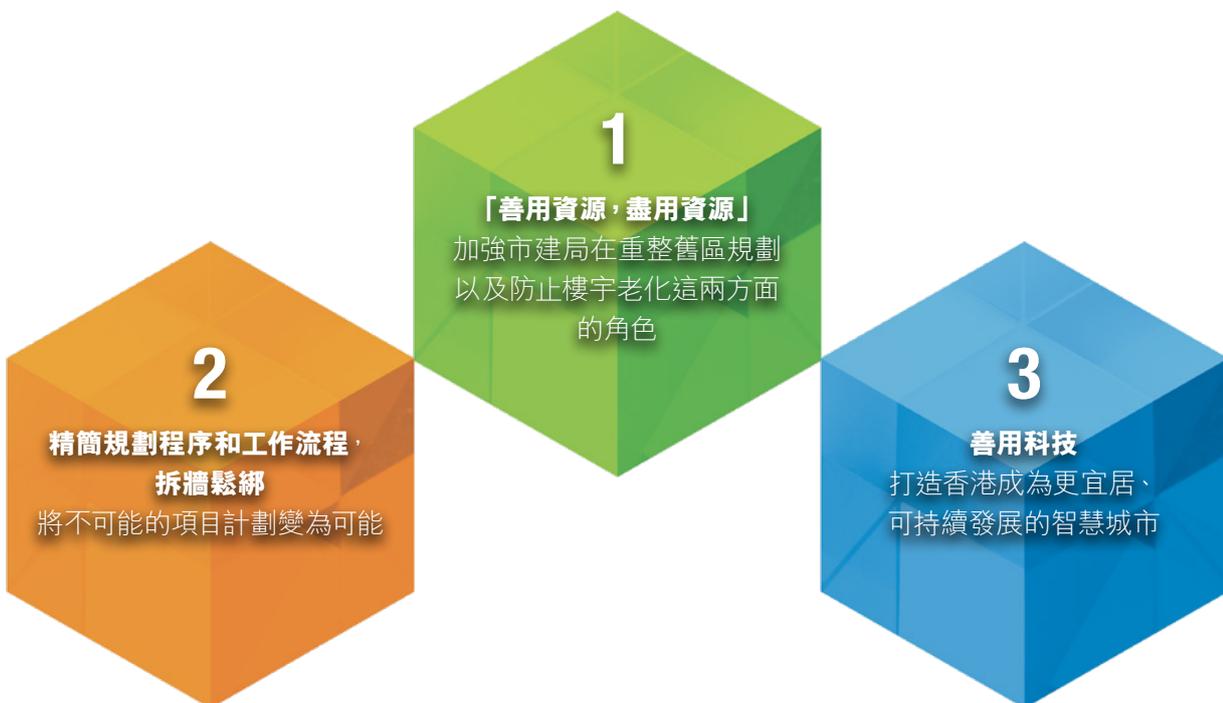
在保育活化方面，中環街市第二期的復修工程於本年四月已經完成並開放給市民大眾享用，市建局為中環街市這幢歷史建築的保育和活化工作，亦圓滿完成。活化後的中環街市自去年八月開業至今，已錄得超過一千萬人次到訪，並成為香港的新地標。

除了做好重建、復修、保育及活化的工作，市建局亦為市區更新持續發展訂下宏觀及前瞻性的策略。去年完成的油旺地區研究，提出了革新的規劃工具，以更善用和盡用香港珍貴的土地資源，提升市區更新項目的執行，並提高私人發展商在重建工作的參與，加速舊區更新的步伐及可持續發展。

我們正配合政府逐步修訂分區計劃大綱圖的工作，盡快落實油旺地區更新發展藍圖內的建議，並將相關的經驗和應用，推展至荃灣和深水埗等的地區研究。

為舊區更新開展新篇

二十年對於一個機構而言，是由初創到成型的轉折點。我們去年慶祝市建局成立二十周年的時候，更前瞻未來，為持續推動市區更新工作、迎接更多個二十年，定下「三項原則」，包括：



“我們去年慶祝市建局成立二十周年的同時，更前瞻未來，為持續推動市區更新工作、迎接更多個二十年，定下「三項原則」。”

在未來的工作計劃，市建局將繼續做好規劃、項目及財務三大儲備。目前，市建局在九龍城、油麻地、旺角、深水埗、黃大仙、觀塘、港島東及荃灣多個舊區，已進行具規模的規劃研究，可改善的舊區面積達五百二十公頃，是二零二一／二二年度的一倍。而最新的五年（二零二二／二三年度至二零二六／二七年度）業務綱領，亦已獲得政府批准，當中建議開展十個新規劃的重建項目，可更新土地面積達到十三萬七千平方米，預計可提供超過一萬三千四百個新建住宅單位。

然而要推展業務綱領內的項目，我們必須有充裕的財務儲備來應付龐大的業權收購支出。我們預計，業務綱領內新規劃項目連同早前已開展但尚未開始收購的重建項目，將會為市建局帶來總成本達到一千二百億元的財務承擔。市建局現有約二百七十億元的現金儲備，即使加上未來數年將項目推出招標而收取的前期款項資金，相對於一千二百億元總承擔支出來說，並不足夠。

面對資金短缺的情況，市建局將秉持《市區重建策略》下維持財政自給的目標，以「善用資源、盡用資源」的原則，執行市區更新的工作，並在將會出現資金短缺時安排借貸，取得資金以加快舊區更新的速度。

今年是我擔任市建局主席第二個三年任期的開始。過去一年，雖然面對「疫」境，我欣見市建局團隊在推動和落實市區更新工作及策略性研究上，均有顯著的成績。二十年來，市建局在履行市區更新任務的各項工作，均得到社會及市民的肯定，我藉此機會，衷心感謝市建局所有員工的努力，以及過往及現任董事會成員多年來給予的指導和支持，推動市建局團隊砥礪前行、追求卓越。

展望未來，市區更新的工作將更具挑戰和充滿機遇。我將繼續與董事會成員及市建局團隊緊密合作，並支持新一屆特區政府促進舊區更新的措施，加快處理舊區老化問題，讓市區更新工作達致「提速、提效、提量、提質」的效果，攜手建設香港成為更美好、更宜居的城市。

主席

周松崗, GBM, GBS, JP

二零二二年七月三十一日



韋志成, GBS, JP, FHKEng

行政總監報告

智創規劃機遇 以新思維跨越挑戰

回看我在二零一六年出任市建局行政總監之初，審視本港推動市區更新的工作和成果。誠然，當時社會在舊區重建付出了大量資源和精力，並在不同地區落實了多個大型重建項目；然而，市區老化的速度仍然遠超市區更新的進度，若然繼續沿用只將殘破樓宇拆卸重建的工作模式，恐怕難以維持市區更新的持續發展。

為此，我要求市建局團隊進行宏觀和全面研究，深入探討導致舊區老化加劇的關鍵原因。研究反映，普遍樓宇在樓齡踏進四十年開始，狀況持續變差，加上樓宇設施過時而沒有更換，影響公眾安全和宜居度，揭示業主沒有為所居住的樓宇進行維修保養，導致樓宇老化問題愈益劇烈；另外，舊區則有不少過時的公共設施、低使用率的街道及休憩空間等地區設施有待重整，然而舊區缺乏可發展的土地支援更新需要，最終只能透過重建，拆卸舊樓宇後才可以進行更新，過程冗長。

至於私人發展商參與重建方面，由於老化樓宇群的地積比率普遍已經用盡，規劃和執行上較可取的項目已買少見少，以致私人發展商主導的重建速度緩慢，令市區更新的進度難以趕上舊區老化。

面對難題，在過去六年，團隊一直以新思維，制定和實踐更宏觀和具前瞻性的市區更新策略。在項目的規劃上，市建局在二零一六年首次採用「小區發展」模式處理土瓜灣的舊區更新，從「項目主導」模式改變為透過整合該區內合共八個項目的土地用途，達致整個小區的重整及規劃一體化，改善整區的居住環境和宜居性，突破重建單一項目的局限，在規劃上帶來裨益。

行政總監報告

隨著土瓜灣項目成功落實，我們在二零一九年深化「小區發展」模式，提出以「先規劃、後項目」的「規劃主導」發展模式，作為未來市區更新的執行機制。

我們檢視地區上的土地資源、樓宇狀況和布局、社區設施需要和地區特色等範疇，制定整全的規劃目標，然後將區內土地作大範圍的重新規劃及整合，成功策動更具效益的市區更新項目。

另一方面，為讓市區更新能長遠持續發展，市建局在二零一七年年中展開油旺地區研究（油旺研究）和樓宇復修新策略研究（復修新策略研究），為市區更新的未來發展制定新策略。經過三年多的努力，兩項研究在二零二一年年初完成，研究結果和建議已提交政府考慮。

期間，我們還建立了一支經驗豐富並勇於創新、敢於應用科技和善於分析數據的專業團隊，提升規劃分析、決策和執行能力，促成以往被視為艱巨而不可行的大型舊樓群重建，將市區更新的力度加大、工作步伐加快。

革新規劃 促成規模更大、難度更高的重建計劃

過去三年，市建局逐步應用新模式、新策略和新工具，在中西區、旺角、土瓜灣、九龍城、深水埗成功落實開展多個項目，包括在去年九月於深水埗開展兼善里和昌華街兩個涉及約一千七百個住戶（約三千人口）的大型重建項目，並將未被善用的政府土地和過時設施納入規劃，創造發展空間，令項目地盤的剩餘地積比率增加，衝破「超高密度」舊樓群難以重建的困局；同時亦藉著重新規劃土地用途的契機，提升區內公共運輸、市政、長者康健、文化康樂以至綠化休憩等不同設施。至現代化標準，創造多贏。

面對舊區內新舊樓宇缺乏協調、覓地重置政府設施困難以至保存地方歷史特色等多個複雜的更新問題，市建局在「規劃主導」的基礎上，在今年五月，進一步以九龍城「龍城區」作為試點，結合重建、樓宇復修、保育及活化策略於一小區內的模式，推行「融合策略」。

在「融合策略」下，透過整合衙前圍道／賈炳達道發展計劃（KC-017）和鄰近的啟德道／沙浦道發展計劃（KC-015），整體提升已建設環境和政府設施，並打通舊區和啟德新發展區的連接；在重建以外，亦促進沒有迫切重建需要的建築群，試行「小區復修」，協助這類樓宇進行維修保養以至預防性維修，保持樓宇良好狀況；而在地區層面，則應用「地方營造」元素，活化街道、公園及休憩空間等公用地方，以期與更新後的發展區連結，達致新舊交融。



衙前圍道／賈炳達道項目擬建的門戶廣場，將對接啟德發展區，提升九龍城新舊區之間的連繫。

“我們的專業團隊，以他們的豐富經驗和能力，促成以往被視為艱巨而不可行的大型舊樓群重建，將市區更新的力度加大、工作步伐加快。”

落實新策略研究 為市區更新「提速」

過去一年，市建局進行的兩項策略性研究，亦開始進入執行的階段。油旺研究方面，市建局根據其制定的市區更新大綱發展概念藍圖（更新藍圖）及包括地積比率轉移、街道整合和住宅／非住宅地積比率互換等新規劃工具，循達致創造發展容量、促進私人參與和提升宜居度等目標，逐步落實執行。

今年七月，我們配合規劃署工作，首先將更新藍圖在旺角區的部分執行建議和新規劃工具，納入修訂分區計劃大綱圖內，並向城市規劃委員會提交相關修訂申請。規劃署預計在今年年底陸續公布其他規劃工具詳情，包括街道整合區的建議選址和執行細節。

與此同時，市建局已選定推行一個油旺區內的發展節點項目，及一個應用街道整合作更新的小區規劃項目，將這兩個項目納入已獲批准的五年業務綱領內，在適當時間啟動。

深化樓宇復修推廣 提升業主進行樓宇復修積極性

我在上任之初，已提出要判斷市區更新的成效，「成也復修、敗也復修」。因此，我們開展另一項「樓宇復修新策略」研究，透過大型問卷調查，了解舊樓業主對樓宇維修保養的意見和當中遇到的困難，並探討如何制定合適的支援措施，提升業主進行樓宇復修的積極性。

研究結果顯示，業主在籌組樓宇復修工程時，普遍面對缺乏工程知識、缺乏維修財政儲備，以及缺乏組織能力等三大難題。為此，「復修新策略研究」針對公眾和持份者兩個層面，透過加強推廣、提供誘因等「促進為本」的手法，鼓勵業主自願做好樓宇維修和管理，並提高對預防性保養樓宇這新概念的認識。

公眾層面的推廣對象，涵蓋不同樓齡和不同樓宇狀況的業主，當中按不同樓齡和樓宇狀況，制定針對性的策略和支援。對於樓齡較高、樓宇狀況欠佳的樓宇，我們的首要工作，是盡快推動業主組織樓宇維修工程，並鼓勵業主申請涵蓋樓宇不同部分的樓宇復修資助計劃，提升樓宇安全和宜居度。市建局設於煥然懿居商場、全港首個的「樓宇復修資源中心」，將會在今年第三季啟用，以配合相關推廣工作。

除了協助復修狀況欠佳的舊樓，我們在九龍城區試行「小區復修」模式時，亦會針對部分樓齡較年青、並已成立業主組織和聘請管理公司的樓宇，推廣預防性維修工作，例如在操作上提供支援，協助制定定期的保養計劃和為相關工程費用作估算；我們亦會提供財政誘因，包括在業主為維修儲備基金作供款的初期，由市建局提供額外的基金存款利息，增加業主為樓宇保養儲錢的積極性。

就加強與持份者協作方面，市建局聯合不同政府部門、執法機構、專業界別及工程承建商代表共同參與的「樓宇復修平台」，自二零一九年推出後，已為業主提供多元化的實用資訊、標準文件範本以及與工程項目費用有關的市場數據。市建局將繼續強化「樓宇復修平台」的功能，包括在今年三月推出樓宇復修公司登記計劃，將合資格並有意提供樓宇復修工程服務的顧問及承辦商名單，整合成服務提供者資料庫，協助業主在市場上選擇具備良好工程管理制度服務提供者。

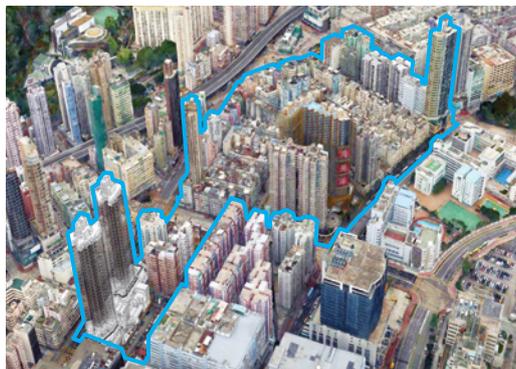
行政總監報告

另一方面，市建局亦已聯同香港房屋經理學會，針對沒有業主立案法團或業主組織、亦未有物業管理公司管理的單幢式樓宇，試行「聯廈聯管」，促成有關樓宇組成一小區，共同聘用一間物業管理公司，實行「聯合式」管理，令資源可以更靈活運用，提升樓宇的整體狀況和管理水平。

應用智能科技 以數據驅動決策加快更新步伐

要應付日益繁重及複雜的市區更新工作，我們必須應用一套具備處理及分析龐大、複雜數據的資訊系統，協助團隊全面審視不同因素，為舊區更新項目作決策。

為此，市建局於二零一九年推出市區更新資訊系統（URIS），將市區土地的用途、發展密度、樓宇狀況、人口和住戶分布以至區內部分商業和公共設施的地理資訊數據，整合在一個資料庫，並以地圖顯示，將原本需時數星期的地區規劃、項目儲備擬定、設計方案分析等工作，縮短至數小時內便可以完成。



市區更新資訊系統內的三維智能地圖功能，能為九龍城小區發展項目構建數位分身模型，有助整合及分析如業權分數、法定命令及其他數據等不同資料。



過去一年，市建局已完成URIS第一階段的開發工作，讓系統具備數據勘探、項目選項智能分析、深化執行細節等基本功能，協助規劃團隊因應地區研究提出的規劃目標、財務可行性及技術評估等不同因素，作進一步分析，釐定開展重建項目的優先次序。

除提升業務分析決策的能力之外，我們亦引進智慧及智能元素於項目內。例如在土瓜灣落實八個相連發展項目的細部設計時，設計團隊已研究提供智慧城市基建設施（例如5G網絡），以應用更多智能化的樓宇及設施管理元素，建構「智慧社區」，呼應周主席為持續推動市區更新工作定下「三項原則」的其中之一，積極善用科技，以打造香港成為更宜居、可持續發展的智慧城市。

推動機構實現數碼化運作 提升工作效率

我們在日常運作及不同工作範疇中，也運用數碼化措施，提升效能。過去一年，市建局投放資源，落實多項科技應用建議，涵蓋啟動新項目時進行住戶登記、收購及遷置個案管理、監督樓宇復修資助計劃進度、進行市區樓宇狀況評估、以至電子文檔管理等，全方位提高機構運作的效率。

此外，我們亦加強培訓同事認識科技新知，透過一站式網上學習平台，深化「自主學習」模式，因應同事不同專業範疇的需要，特別在人工智能、地理數據分析、三維空間數據處理、建築信息模型（BIM）技術以及組裝合成工程等創新科技的知識和應用，協助員工掌握新知識領域，與時並進，配合市區更新業務的發展。

把握機遇 從五方向持續推動市區更新

油旺地區和樓宇復修新策略這兩項具前瞻性的策略研究，為嚴峻的市區老化問題開闢新路向。今年六月是我擔任行政總監第三個三年任期的開始，我將落實執行這兩項研究的建議，在五個範疇制定更高、更遠的工作目標。

（一）促進私人市場參與舊區重建

市區仍未重建的舊樓數量龐大，現存樓宇的發展密度高、剩餘地積比率少，減低發展商的參與誘因，導致市場逐步傾向由市建局主導市區重建。然而，單靠市建局的財政及組織資源，根本不足以處理，故此，有需要促進私人市場參與舊區重建。

未來，我們將在不同地區內合適的項目，率先採用各項新規劃工具，為私人市場提供參考；同時，與政府部門通力合作，加快制定新規劃工具的執行細節，為私人發展商提供清晰的指引和規範，以便充分利用市區的土地資源，提升重建潛力、增加參與重建的誘因。

（二）加快建立規劃儲備 推展更複雜艱巨項目

市建局在過去數年透過開展大規模的地區規劃研究，全方位審視舊區的土地規劃及更新機遇，加快建立規劃、項目及財務三項儲備。

規劃儲備內目前正研究的舊區土地面積已超過五百二十公頃。然而，未來需要作更新的土地將愈來愈多，但市建局的資源始終有限，故此，我們應該集中資源，推展一些重建難度高，缺乏誘因吸引市場參與卻可以為社會帶來更大裨益的項目。

隨著市建局更廣泛應用新規劃工具於項目內，我們將進一步擴大URIS系統，推出新功能，包括自動探索舊區內適合運用地積比率轉移的選址、從二維數據應用邁向三維數據，為整個舊區的樓宇群，在虛擬世界建立「數位分身」模型，協助團隊加快制定不同發展方案，並評估對附近環境的影響，提升策動高重建難度項目的能力和效率。

(三) 深化應用「融合策略」

市建局的規劃研究不限於油旺一類區內大片樓宇群已經老化的地區，還會伸延至已有發展商參與舊區重建的地區。這些地區混合了樓齡較新的單幢式項目和舊建築，兩者的規劃和設計一般缺乏協調，如何在規劃層面促進新舊建築融合，同時增加社區設施，保存地區特色，是未來市區更新面對的挑戰。



與九龍城區商販交流，了解區內經營環境。

市建局將會以九龍城區的市區更新工作，作為推行「融合策略」的試點，將重建項目與「小區復修」、地區設施活化等策略融合，整體提升地區已建設環境，達致新舊發展的交融。

由於以「融合策略」進行的市區更新計劃，涉及的不單是重建項目的收購業權開支，同時亦需要為興建新政府設施、樓宇復修及改造重設、地區保育和活化等方面提供資源。我們將就「融合策略」相關工作涉及的財政儲備，進行仔細研究及規劃，以預留充足資源，穩步推行。

(四) 推動新樓宇業主 進行預防性維修

要長遠實現業主「自主維修」這個目標，由於涉及廣泛業主的責任和利益，必需按部就班推行。

首項工作，是透過加強推廣、提供誘因等非立法手段，鼓勵業主和業界從樓宇落成開始，自願做好樓宇維修，並逐漸適應預防性保養樓宇的新概念和模式。

為此，市建局將擔當樓宇復修「先導者」的角色，以明年推出發售的「煥然懿居二期」項目作為試點，在制定大廈公契階段，加入業主需要為樓宇制定定期保養計劃及為大廈財政儲備儲錢的指引，促使業主日後有更充足資源和充分籌劃，為樓宇進行定期保養。

此外，本局會應用在推動樓宇復修的經驗和心得，跟物業管理業界分享及合作編製適用於新發展項目的樓宇保養手冊範本，以協助其他私人樓宇的業主，從入伙開始已制定定期保養計劃。

長遠而言，市建局會為革新法規作兩手準備，若然推動改革大廈公契指引等非立法工作，未能達到預期效果，將會與政府就修訂樓宇保養的相關法例，包括檢討《建築物管理條例》及修訂《建築物條例》涉及強制驗樓的要求，作前期準備。

“二十年過去，市區更新的工作仍然在第一個周期……因此，我們必須要鼓勵樓宇結構較佳的業主，做好維修保養，延長樓宇壽命，換取空間以集中處理嚴重失修的樓宇。”

(五) 做好財務策劃

市建局在往後幾年的業務綱領中，將會持續增加重建項目，市建局必須做好財務策劃，才有足夠的資源應付重建項目龐大的收購開支。我們將會從以下方面爭取資源，包括：

- 1. 靈活現金儲備：**盡早完成項目的初期規劃和設計工作，以便適時開展項目，時間上盡量配合已完成收購項目的招標，以確保啟動項目在進入收購階段需要動用現金時，會有項目招標以帶來前期款項收入，應付開支。
- 2. 補充現金流：**當可用的資源已經用完，並預視會出現資金短缺時，我們將提前安排借貸。
- 3. 改善項目回報：**將重建項目周邊一些低效能、未用盡的街道納入重建範圍，這些土地不用收購成本，一方面增加可供發展的土地總面積，另一方面可藉此翻新或重建老舊社區設施，達到地盡其用；將土地規劃重整的工作由「二維」邁向「三維」，利用地積比率轉移等新規劃工具，將發展潛力低地段的地積比率，轉移至發展潛力高的地段作發展，以更好利用地盤內不同地段的剩餘地積比率。

砥礪奮進 市區更新踏上新征程

過去六年，市建局團隊在重建、樓宇復修、保育、活化和改造重設五方面的市區更新業務做到成績，亦已完成兩項策略研究，得到政府、立法會以及地區持份者的認同，我感謝各界對市建局工作的肯定。

在此，我想藉機會衷心感謝市建局同事，多年來為推展舊區更新努力不懈，即使在疫情最嚴峻的情況下，仍然謹守崗位，不但達到原本定下的多項工作目標，更在不同業務領域中取得突破。我亦感謝周主席和董事局成員的信任，讓我們在市區更新道路上勇於嘗試，尋求創新。

市區更新周期漫長，市建局成立了二十年，市區更新的工作仍然在第一個周期，處理大量失修樓宇的重建。因此，我們必須鼓勵樓宇結構較佳的業主，做好維修保養，延長樓宇壽命，換取空間以集中處理嚴重失修的樓宇；同時應用規劃工具，增加市區的發展容量，為下一個周期的更新工作做好財政和土地儲備。在這市區更新里程上，我們整個市建局團隊將砥礪奮進，推動香港發展成為更優質、宜居、可持續發展的智慧城市。

行政總監

韋志成, GBS, JP, FHKEng

二零二二年七月三十一日

市建局二十周年

市建局自二零零一年五月成立至今，在漫長的市區更新路上一直努力不懈，在這二十年間成功開展七十多個市區更新項目，改善舊區居民的生活環境，為業主提供樓宇復修的財務和技術支援，以及保育活化歷史建築供市民享用。我們亦配合政府落實各項措施，惠澤社群，同時制定未來策略方針，引領市區更新工作更臻完善。

5月
2021

舉辦圖片展 回顧昔日市區更新時光

「市建撥英」展覽以「社區與我」為題，展出由市建局員工及其家人創作的攝影及多媒體作品，回顧過去二十年來市建局在市區更新的歷程與成果。



6月
2021

慶祝觀塘市中心計劃 邁向重要里程碑

市建局舉辦觀塘裕民坊開幕典禮暨市建局二十周年誌慶，慶祝市建局歷來最大的單一重建項目——觀塘市中心計劃第二及第三發展區的住宅項目、裕民坊商場和公共設施正式落成和啟用。





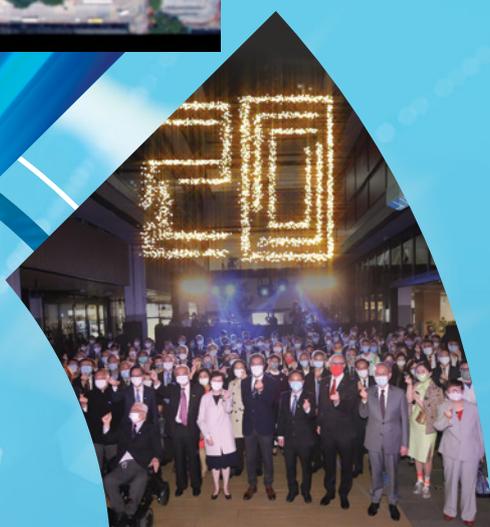
二十周年短片系列 展示市建局與社區同行



市建局聯同無綫電視新聞及資訊部，推出一連十集的二十周年電視特輯《建城·見情》，透過人情味故事，展示市建局多年來在改善已建設環境和提升市民生活質素的工作成果。



慶祝二十年來的豐碩成果



市建局於活化後的中環街市舉行二十周年慶典，由香港特別行政區時任行政長官林鄭月娥擔任主禮嘉賓，獲超過一百位來自各界的嘉賓出席。

市建局土沉香種植計劃



自二零一七年起，市建局於轄下的市區更新項目中種植土沉香，讓更多市民欣賞土沉香之美，並為社區加添祥和氣氛。現時在八個重建活化項目內，共種植二十棵土沉香，分布於中西區、荃灣、旺角、九龍城、啟德和觀塘地區。



與社區同行二十年

二十年來，市建局透過重建發展、樓宇復修、保育活化及改造重設的整全「5R」市區更新策略，打破各方面的挑戰和限制，將不可能的項目計劃變為可能，實現締造香港成為更宜居、可持續發展城市的願景。市建局團隊憑着努力不懈及堅毅的精神，在履行不同範疇的市區更新工作上，取得驕人成績，並得到市民及社會的肯定。



2005

優先推行前土地發展公司的項目，處理殘舊危樓，亦推出樓宇復修物料資助及貸款先導計劃，協助改善住戶的生活環境。

2001



2004 ▶ 推出「樓宇復修物料資助計劃」及「樓宇復修貸款計劃」，鼓勵大廈業主進行樓宇復修。

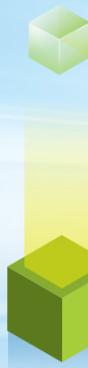
2005 ▶ 朗豪坊(亞皆老街／上海街重建項目)落成，成為帶動周邊地區轉型的地標。



2001 ▶ 市建局於五月根據《市區重建局條例》成立。

2002 ▶ 公布首批重建項目(大角咀櫻桃街、深水埗福榮街／福華街及灣仔莊士敦道)

2006



2010

全面實踐「4R」市區更新整全策略，涵蓋重建發展、樓宇復修、保育及活化，帶來更大的規劃及社區裨益。

2006 ▶ 推出歷來最大規模的單一重建項目——觀塘市中心計劃，並率先實行以「地區為本」的規劃方針。



2008 ▶ 「和昌大押」經活化後，與周邊社區達致新舊交融。

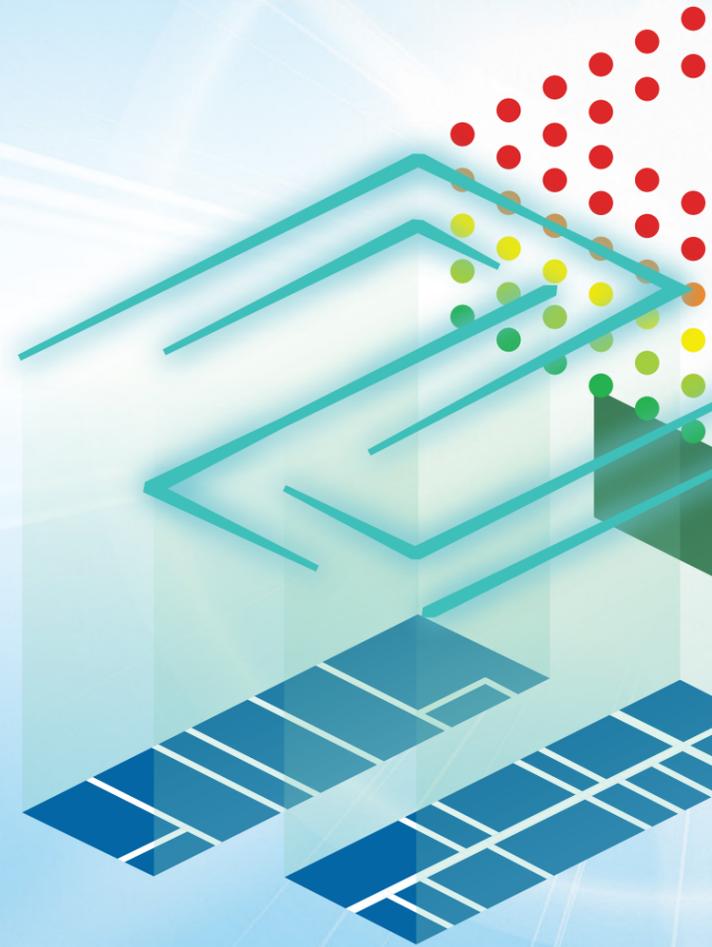


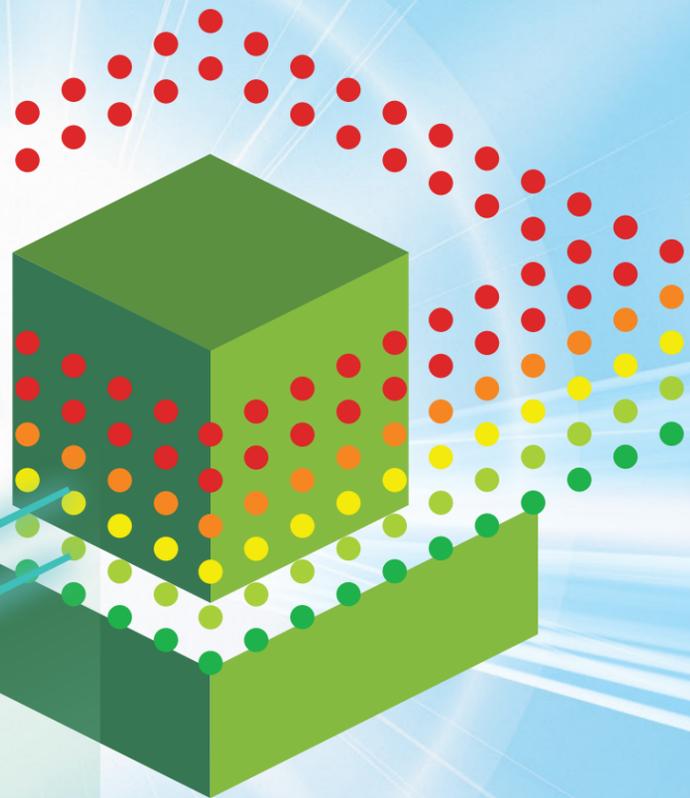
2009 ▶ 推出「樓宇更新大行動」，為大廈業主提供資助和一站式技術支援，鼓勵他們進行樓宇復修。

2010 ▶ 荃灣市中心重建項目竣工，其中荃新天地設有佔地四萬呎的花園廣場及八千呎的直立花園，為全港最大型的綠化商場之一。

啟動馬頭圍道／春田街項目，為於同年一月倒塌的一幢唐樓，以及毗鄰兩排超過五十年樓齡的唐樓進行重建，以照顧居民的緊急安置需要和保障公眾安全。

市建局主動提出建議保育位於永利街十至十二號一幢建於上世紀五十年代的唐樓，以保存永利街的「臺」的氛圍。





2011 **2015**

隨著政府頒布新《市區重建策略》，開啟市區更新的新藍圖，市建局以重建發展及樓宇復修作為核心業務，配合保育和活化策略，為市民締造優質的生活環境。

2013 ▶ **茂蘿街活化項目「動漫基地」開幕**，為創意產業提供發展空間。



逐步從香港房屋協會接手負責樓宇復修資助計劃的行政工作，並隨後推出「樓宇復修綜合支援計劃」，服務涵蓋全港各區。

2015 ▶ 在啟德發展項目中撥出三百三十八個住宅單位作**資助出售房屋**，滿足公眾的置業需要。



2011 ▶ 政府公布新《市區重建策略》，強調市建局及其他持份者應通力合作，在「4R」市區更新策略之間取得最佳的平衡和協調。

「需求主導」先導計劃及中介服務接受申請，透過聯合出售或重建發展，協助舊樓業主改善生活環境。



2016 **2020**

邁向更全面及具前瞻性的市區更新模式，並且加強推動樓宇復修，以應對市區及樓宇老化急劇加速的問題。

2016 ▶ 以「**小區發展**」模式在九龍城區開展多個項目，透過整體及全面的規劃策略，帶來更大的規劃及社區裨益。



推出「**招標委**」樓宇復修促進服務，為私人大廈業主立案法團提供技術支援，減低圍標機會。

2017 ▶ 開展**三項策略研究**，為市區更新工作制定新策略和方向，從而更有效及持續地應對市區急速老化問題。

2019 ▶ 積極回應政府有關提供「**港人首次置業**」(「**首置**」)單位的邀請，將「**煥然懿居**」共四百五十個單位撥作「**首置**」單位出售。



於618上海街活化項目中，首次在整個發展周期應用「**建築信息模型**」技術，大大提升工作效率和項目管理。

2020 ▶ 自四月開始向轄下持有物業的住宅租戶和商舖物業租戶推出多輪**租金寬減**措施，與香港市民攜手抗疫。

跨越2021

應用創新科技，將香港打造成可持續發展的智慧城市。

2021 ▶



自行研發「**市區更新資訊系統**」，提升市建局對規劃資料和地理空間數據的整合和分析能力。

觀塘市中心計劃的住宅項目，連同基座商場「裕民坊」及全港首個室內公共運輸交匯處正式落成及啟用。



於一九三九年落成的**中環街市**，為三級歷史建築物，開放給市民享用。其建築特色在於「**現代流線**」風格和簡單的幾何設計。市建局以

創新手法，將中環街市項目的保育元素融入場地設計，保存街市歷史建築的獨特個性。

向政府及立法會提交「**油旺地區研究**」，研究建議採用新規劃工具，務求突破市區更新現時面對的各種規限，以便更有效應對日益嚴峻及迫切的市區老化問題。

跨越2021 ▶ 展望未來，市建局會繼續實踐「5R」整全市區更新策略，同時建立規劃、項目及財務三項儲備，全面締造宜居城市。我們亦必須有穩健的財務計劃，確保市建局有足夠的資源應付重建項目龐大的收購開支。就此，我們已開展有關融資的財務研究。與此同時，我們繼續以破格及創新思維大力推動市區更新工作，集中資源推展一些重建難度高、但可為社會帶來更大裨益的項目，以及加強向業主推廣樓宇復修及預防性維修的概念。

二零二一／二二年度紀要

4月



▶▶▶ 位於觀塘市中心計劃，並為全港最大的室內公共運輸交匯處—裕民坊公共運輸交匯處啟用。交匯處內的新巴士總站應用了嶄新的人工智能系統控制閘門開關，同時候車區亦設有空調，為市民提供更優質的公用設施。

5月

▶▶▶ 推出「樓宇排水系統維修資助計劃」，為有需要的業主提供財政及專業支援，協助他們開展排水渠管維修及改善工程。

6月

▶▶▶ 在市建局提供免費法律顧問服務的支援下，「盛德街／馬頭涌道」發展項目（CBS-1:KC）中最後一個公務員建屋合作社完成散社程序，超過九成業主已接納市建局的收購建議，出售單位作重建之用。

7月

▶▶▶ 市建局自行開發的「市區更新資訊系統」（URIS），憑藉其整合已建設環境數據的能力，以及應用在市區更新業務上所起的示範作用，榮獲二零二一年度「地理信息系統應用特別成就獎」（SAG 獎項）。



8月

▶▶▶ 中環街市試業並開放予市民享用，標誌著這幢三級歷史建築踏入新里程。活化後的中環街市被重新塑造成為「社區聚腳點」，彰顯街市為市民所用的功能之餘，亦促進鄰里互動及滿足不同階層和年齡層的生活所需。





9月

▶▶▶ 市建局於SPORTS EXPO舉行「體壇創佳績·振奮港人心」活動，以及在觀塘裕民坊舉辦攝影及雕塑展，恭賀香港運動員在東京奧運創下歷來佳績，凝聚社會對香港體壇的支持。

▶▶▶ 市建局以「規劃主導」的模式在深水埗啟動兩個大型重建項目—「兼善里／福華街」項目及「昌華街／長沙灣道」項目，透過運用「市區更新資訊系統」，重新規劃及重整項目的土地用途，盡釋發展潛力，帶來更大的規劃及社區裨益。

10月

▶▶▶ 行政長官在《二零二一年施政報告》中宣布，接納市建局在油旺地區研究提出以地區為本的市區更新模式等建議。市建局隨即著手在合適的項目中採用新建議的規劃工具，以及落實在荃灣及深水埗兩個舊區開展地區研究。

11月

▶▶▶ 市建局於活化後的中環街市舉辦紀念活動，慶祝市建局成立二十周年，超過一百位來自各界的嘉賓出席，場面熱鬧。



12月

▶▶▶ 全港首棵位於市區的互動光影「許願樹」豎立於以「M7」重新訂名的茂蘿街七號。這棵四點五米高的「許願樹」，透過多媒體匯演展現灣仔歷史，為參觀市民帶來嶄新體驗。



1月

▶▶▶ 市建局完成位於長沙灣汝州西街永康工業大廈的改造重設工程，以支援樓宇復修工作，為這幢接近六十年樓齡的老舊工廈加設符合現代樓宇標準的設施，提升樓宇安全和延長其壽命，成為市建局首幢改造重設、復修和活化再用的工廈項目。

2月

▶▶▶ 為應對第五波疫情，市建局與東華三院合作，向市建局轄下安置大廈和已收購物業的住戶派發抗疫物資包，以減輕他們因出外而感染病毒的風險；同時調撥五十六個空置單位作應急之用，供染疫住宅租戶和市建局職員的同住家人免費入住，紓緩政府隔離設施的壓力。



3月

▶▶▶ 市建局批出合作發展合約予長江實業集團有限公司的全資附屬公司Centenary Investments Limited，合併發展位於土瓜灣的四個重建項目，分別為「啟明街」項目(DL-8)、「鴻福街／啟明街」項目(KC-011)、「啟明街／榮光街」項目(KC-013)和「榮光街」項目(KC-012)。四個項目的總地盤面積為六千一百九十五平方米，完成後可提供最多四萬八千九百四十二平方米的總樓面面積。



4月

▶▶▶ 鑑於疫情持續影響本港經濟，市建局再度為轄下住宅和商舖租戶提供租金寬減，直至二零二二年九月。新一輪租金寬減的力度更大及更具針對性，惠及超過八百名租戶。

▶▶▶ 政府新委任四名市建局非執行董事（非官方成員）及再度委任九名非官方成員。四名新委任的非官方非執行董事為陳家駒、黎慧雯、林余家慧和楊建霞。非官方成員的任期均為三年，由二零二二年五月一日起生效。

5月

▶▶▶ 市建局啟動九龍城「衙前圍道／賈炳達道發展計劃」（KC-017），並以此項目及毗鄰的發展項目作為試點，推行「融合策略」，結合重建、樓宇復修、保育及活化策略於一小區內的模式，促進新舊建築融合，實踐整體規劃願景，締造宜居及具活力的社區。



6月

▶▶▶ 市建局與華懋集團於中環街市合辦《細塑今昔·智建未來》微型藝術展。是次展覽為慶祝香港特別行政區成立二十五周年、首個以城市發展為主題的微型藝術展覽活動，合共展出一百件作品，涵蓋全港十八區的特色景點同社區面貌。

業務概覽

(除特別說明外，所列的數據均截至二零二二年六月三十日)



推動市區更新 活化舊區

自二零零一年
成立至今，
市建局共推行

75 個項目

改善或已公布
改善的市區
面貌共達

282,000 平方米

重建發展



1,642 幢 重建或已公布重建的失修樓宇



41,000 名 居民受惠於各項目



151,000 平方米 「政府、團體或社區」
設施面積

49,200 平方米 休憩空間面積



30,400 個 新建住宅單位



為社會帶來裨益

促進經濟



逾
800 個 商業及住宅租戶因應
新冠肺炎疫情，受惠於
租金寬減

涉及金額逾 **\$2 億元**



6,000 平方米 面積的市建局物業以
優惠費用租予非政府組織
及社會企業

愛護環境



32 個 項目榮獲
BEAM級別認證以表揚
可持續建築設計

全面締造宜居城市

樓宇復修

約 **6,000 幢** 受惠於多項支援計劃的已復修或正在復修的樓宇

約 **588,000 個** 受惠於市建局樓宇復修計劃，以及五個政府資助計劃的住宅單位

240,000 個 受惠於「招標妥」的住宅單位

約 **\$19.9 億元** 已發放的樓宇復修貸款及資助金額

保育活化

81 幢 已保育或將保育的樓宇或建築物

「地方營造」
618上海街、H6 CONET及M7（茂蘿街七號）社區公共空間

訪客人數平均每天 **8,500 人次**

舉辦逾 **300 個** 活動

貢獻社會

493 個 已提供的「首置」住宅單位

2,700 人 受惠於「學建關愛」義務工作計劃

686,181 名 舊區居民受惠於「藝術文化融入舊區」夥伴項目

7,783 個 住戶受惠於多個社區計劃以維修或改善家居環境

12,000 小時 義工服務時數

業務回顧



市區更新過程漫長，二十年過去，香港仍處於市區更新的第一個周期，大量殘破失修的樓宇有待重建。

在過去六年，市建局逐步採用全面宏觀的市區更新策略，從過往沿用「項目主導」，將一幢幢舊樓拆卸重建的方式，改變為「規劃主導」、「地區為本」的市區更新模式，將舊區的土地進行整全的規劃，從而達致最大的規劃及社會裨益，整體改善已建設環境。

與此同時，市建局以九龍城的重建項目作為試點，推行「融合策略」，結合重建、樓宇復修、保育及活化策略於一小區內的模式，促進新舊建築融合，同時重置政府設施，以及保存地方歷史特色。

在「融合策略」下，透過整合項目與毗鄰環境的規劃和設計一體化，及率先採用新規劃工具，提升整區的居住環境及公共設施，加強新舊地區的連接性。市建局亦會揉合復修及活化這兩項市區更新策略，協助項目毗鄰的大廈業主，進行樓宇復修及推廣預防性維修，為樓宇保養；並應用「地方營造」手法活化社區，令舊區環境與重建項目融合，達致新舊融合。

然而，要從根源處理舊區老化問題，「成也復修、敗也復修」。因此我們竭誠了解舊樓業主對維修保養的意見及當中遇對的困難，從而為公眾及持份者制定合適的針對性策略，並加強宣傳推廣，提升業主進行樓宇復修及管理的積極性。

與此同時，市建局已完成兩項具前瞻性的策略研究，有助規劃未來市區更新的工作方針。未來，我們將落實推行研究報告內的建議，並定下更宏遠目標，開展更多具規模、難度高但為社會帶來更大裨益的項目。

業務回顧

引領有效及可持續發展的市區更新策略研究

市建局於二零一七／一八年度開展三項策略研究，作為驅動市區更新的持續動力，更有效地及可持續地應對香港市區急速老化的問題。所有策略研究的工作已經完成，而研究結果為市區更新的未來發展制定新工作方針。

油旺地區研究

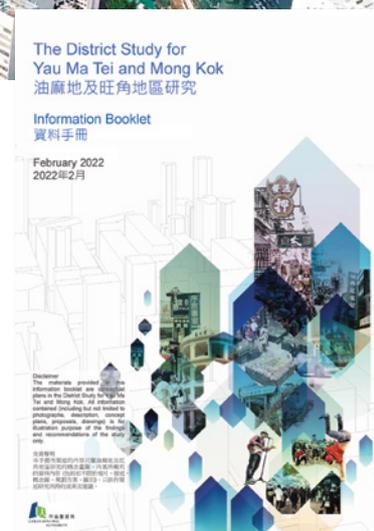
市建局開展油旺地區研究，制定新執行機制和規劃工具，克服推行市區更新工作所面對的挑戰，以更具效益的方式推動市區更新。

該研究於二零二一年年初取得豐碩成果。我們制定了三套不同發展密度的「市區更新大綱發展概念藍圖」方案，並擬定策略性地區和核心發展節點。研究亦提出一套革新的規劃工具，包括地積比率轉移、商住地積比率互換及小區街道整合等，加快市區更新的步伐。與此同時，市建局已選定推行一個油旺區內的發展節點項目，及一個應用街道整合更新的小區規劃項目，將兩個項目納入業務綱領以作推展。



油麻地及旺角區鳥瞰圖，反映該區的高密度環境。

隨著研究完成，市建局廣泛諮詢立法會、油尖旺區議會、專業團體及其他持份者，分享研究報告內的主要結果及建議。政府歡迎並支持研究建議的方向，並於相關分區計劃大綱圖中納入研究報告所提出的新規劃工具，包括容許旺角區內的選定範圍進行商住地積比率互換，提高彌敦道主要商業帶的地積比率，以及為富地區特色街道附近的發展提供彈性。市建局在不同的重建項目中採用各項新規劃工具，釋放土地發展潛力，為私人市場提供參考；同時與發展局及政府部門通力合作，增加私人市場參與重建的誘因，加快市區更新的步伐。



油旺研究的結果及建議摘要刊於資料手冊內。

核心發展節點

油旺研究以整體規劃模式，在市區更新大綱發展概念藍圖中提出以五個核心發展節點，來連接主要商業／特色街道或主要行人走廊，以形成一個互通易行的行人網絡，帶動區內的經濟活動，同時作為推動市區更新、人流匯聚的核心點，並提供休憩空間和公共設施。



於市集大堂平台上設立大型休憩空間，構建「園中市集」氛圍。



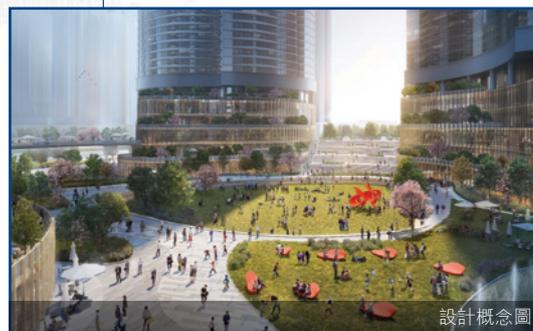
生態綠化節點除設有城市水道，還建議興建一幢多用途綜合大樓，實現「一地多用」。



綜合性商住混合發展樞紐，連接兩旁主題商業街、高架行人天橋及港鐵站，形成一個匯聚節點。



建議活化果欄成為富特色的旅遊景點，並附建現代化設施以作批發、商業及休憩空間用途。



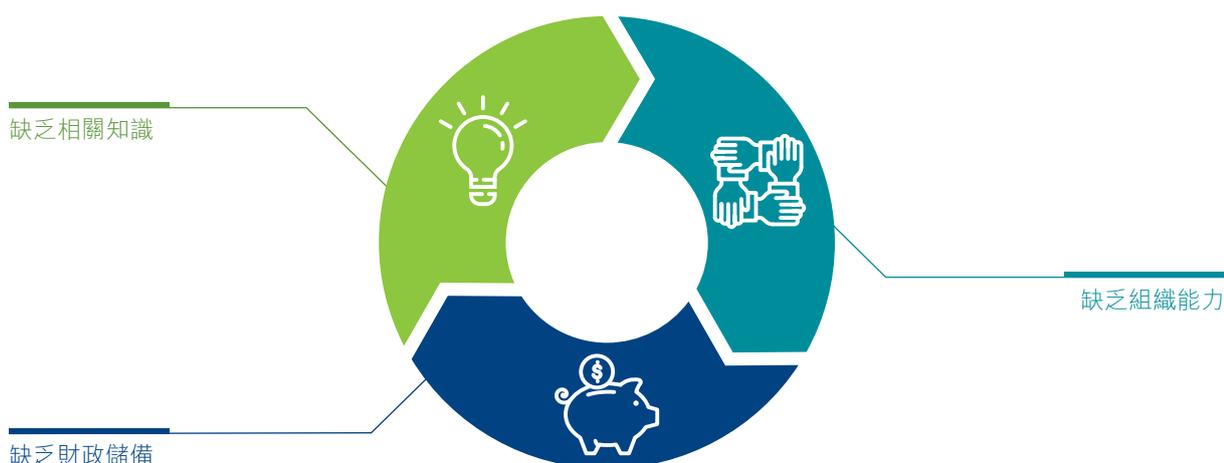
集寫字樓、零售、酒店、文化藝術及住宅等混合用途的地標綜合式發展。

業務回顧

樓宇復修新策略研究

樓宇復修新策略研究的展開，旨在制定適用於所有樓齡樓宇的全面復修策略，減少可能需要清拆重建的老化失修樓宇數目。

舊樓業主在籌組樓宇復修工程時面對的困難



該研究於二零二零年完成。研究結果顯示，舊樓業主及業主立案法團（法團）在籌組樓宇復修工程時普遍面對三大難題，包括（i）缺乏招聘顧問／承建商的專業知識；（ii）缺乏維修財政儲備，以及（iii）缺乏組織能力。有見及此，市建局採取多管齊下的方法，為大廈業主提供全面及簡單易明的資訊、財政資助和技術支援，協助他們進行樓宇復修工程。

此外，市建局與各個專業學會及樓宇維修界別的持份者通力合作，大力推動預防性維修的文化及推廣設立維修基金自願供款的最佳做法，以提升業主對延長樓宇壽命的積極性。

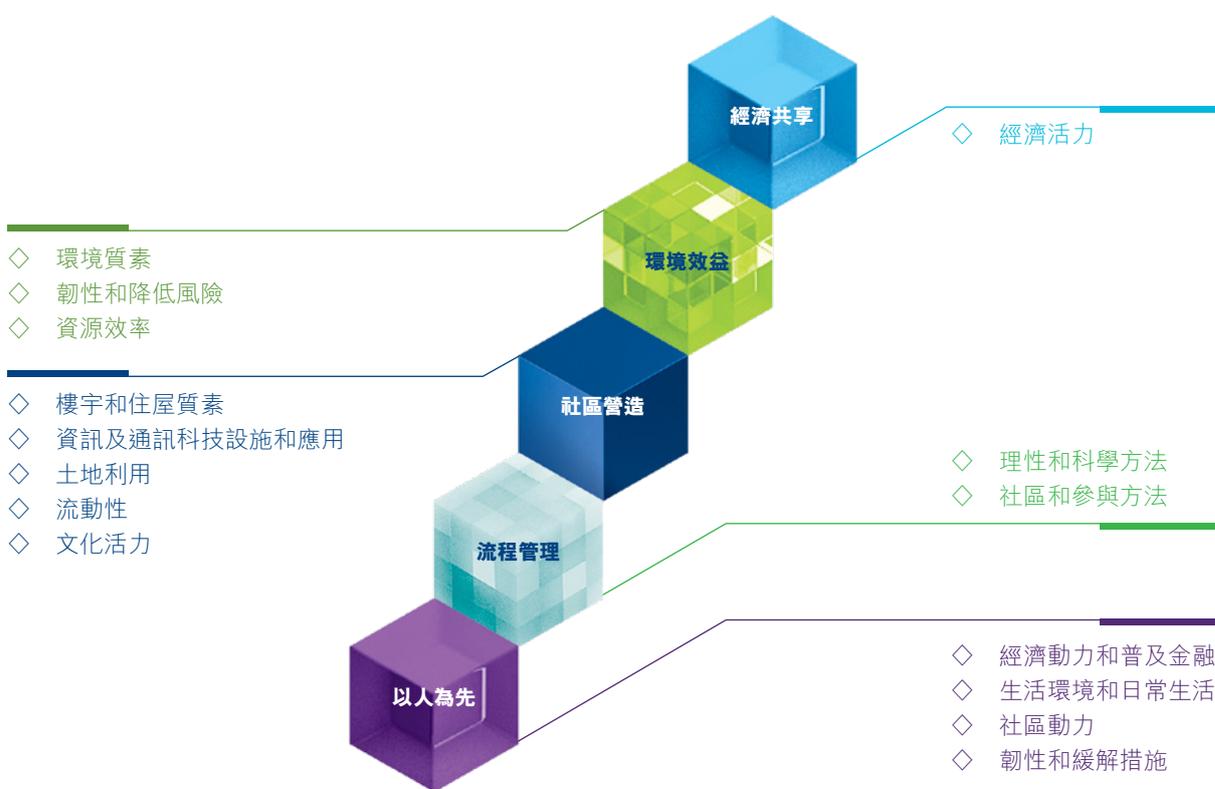
就此，我們研究了本地及海外有關樓宇復修的做法，編製維修手冊及計劃範本，並於市建局的自行發展項目中採用，務求日後能更廣泛地應用於本港樓宇。我們亦敲定有關實行預防性維修及促進業主向特別基金定期供款的建議條款，並將有關建議條款納入市建局項目的大廈公契（公契）內。透過這些試行措施，市建局期望可起牽頭和示範作用，長遠最終向政府建議於公契指引和相關實務守則中納入該等條款。

年內，市建局委聘非政府組織於七個地區向六百幢目標樓宇推廣樓宇復修。除公眾宣傳外，市建局亦與不同持份者合作，包括物業管理業監管局及其他物業管理機構，透過舉辦研討會及培訓課程，推廣預防性維修及向特別基金定期供款。

可持續發展研究

研究於二零二零年完成，訂立了涵蓋五個領域的可持續發展框架，分別為「經濟共享」、「環境效益」、「社區營造」、「流程管理」和「以人為先」，以衡量市區更新的表現，並提出關鍵績效指標（KPIs）以進行測試，而有關可持續發展框架已獲得國際社會價值組織的認證。二零二一／二二年度，市建局選定了若干關鍵績效指標，應用在七個重建／樓宇復修項目當中，以衡量項目的成效及供內部評估。市建局將根據相關結果來完善關鍵績效指標，加強應用在其他項目中。長遠而言，在市建局的「5R」業務策略下，這些關鍵績效指標將有助市區更新項目帶來更大裨益。

衡量市區更新可持續發展表現之框架

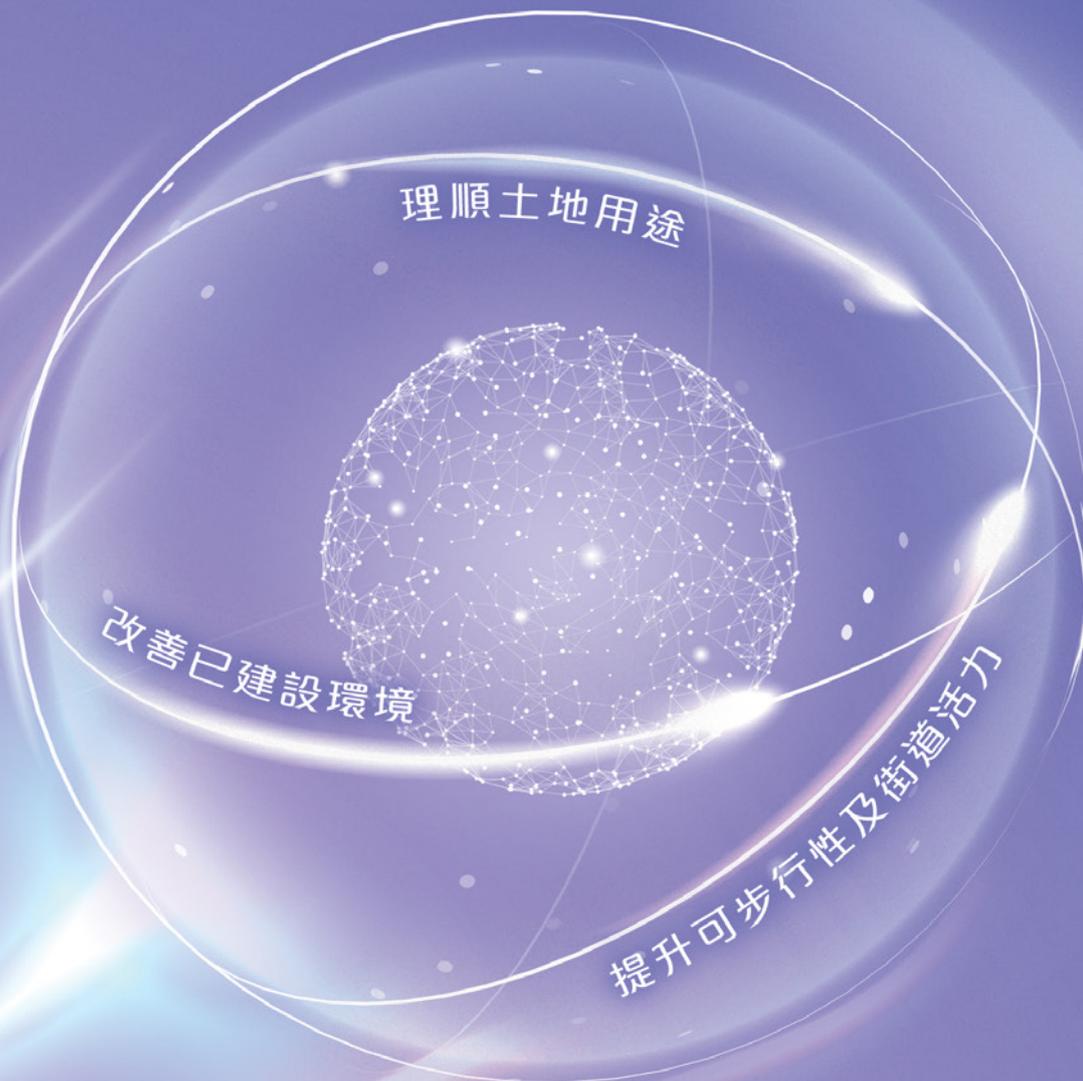


初步項目可行性研究

市建局在選定的舊區已完成或正進行多個初步項目可行性研究，以建立規劃及項目儲備。自二零一九／二零年度起，市建局進行了三個初步項目可行性研究，涵蓋兩個九龍城行動區及一個深水埗行動區。至今，市建局透過研究確立了四個重建項目，並已納入早前獲批准的業務計劃，全部四個項目已在二零二一年或二零二二年度開展。市建局亦將油旺地區研究得出的另外兩個項目納入已批准的二零二二／二三年度至二零二六／二七年度的業務綱領。

此外，市建局於二零二一年三月及四月，分別在西灣河和黃大仙區啟動兩個初步項目可行性研究，物色市區更新機會。在西灣河，市建局就居民對重建及樓宇復修的需求進行先導調查，作為初步項目可行性研究的一部分，受訪者的期望將適當地反映在草擬中的市區更新大綱發展藍圖。

重建發展



市建局自二零零一年成立至今，一直以重建發展為策略重心，遏抑市區老化。

近年，我們以「規劃主導」、「地區為本」的市區更新模式開展具規模、高難度但為社會帶來更大裨益的重建項目。

在過去一年，市建局開展了三個大型重建計劃，透過重整及重新規劃土地用途，加上採用新規劃工具，並以「一地多用」的模式，釋放更多發展空間。三個項目合共預期可提供超過六千個新住宅單位，帶來逾二萬平方米的綠化空間，以及提升區內公共交通運輸、文化康樂、市政和復康服務設施至現代化標準，創造更宜居的環境。

規劃層面上，市建局以「九龍城衙前圍道／賈炳達道發展計劃」(KC-017)及毗鄰的「啟德道／沙浦道發展計劃」(KC-015)作為試點，推行「融合策略」，結合重建、樓宇復修、保育及活化策略於一小區內的模式，促進新舊建築融合，及整體改善舊區已建設環境。重建後，該區將蛻變為一個更宜居易行、富有地區特色的社區，並成為對接九龍寨城公園及啟德新發展區的門戶。

不少舊樓群的老化問題日益嚴峻，加上發展密度高，以及其地積比率普遍已經用盡，增添了重建的挑戰性。然而，單靠市建局的資源，實在難以應付。面對難題，市建局採用新規劃工具，釋放舊區土地的發展潛力，衝破規劃上的困局，更重要是為私人發展商提供參考，促進私人市場參與舊區重建。

業務回顧

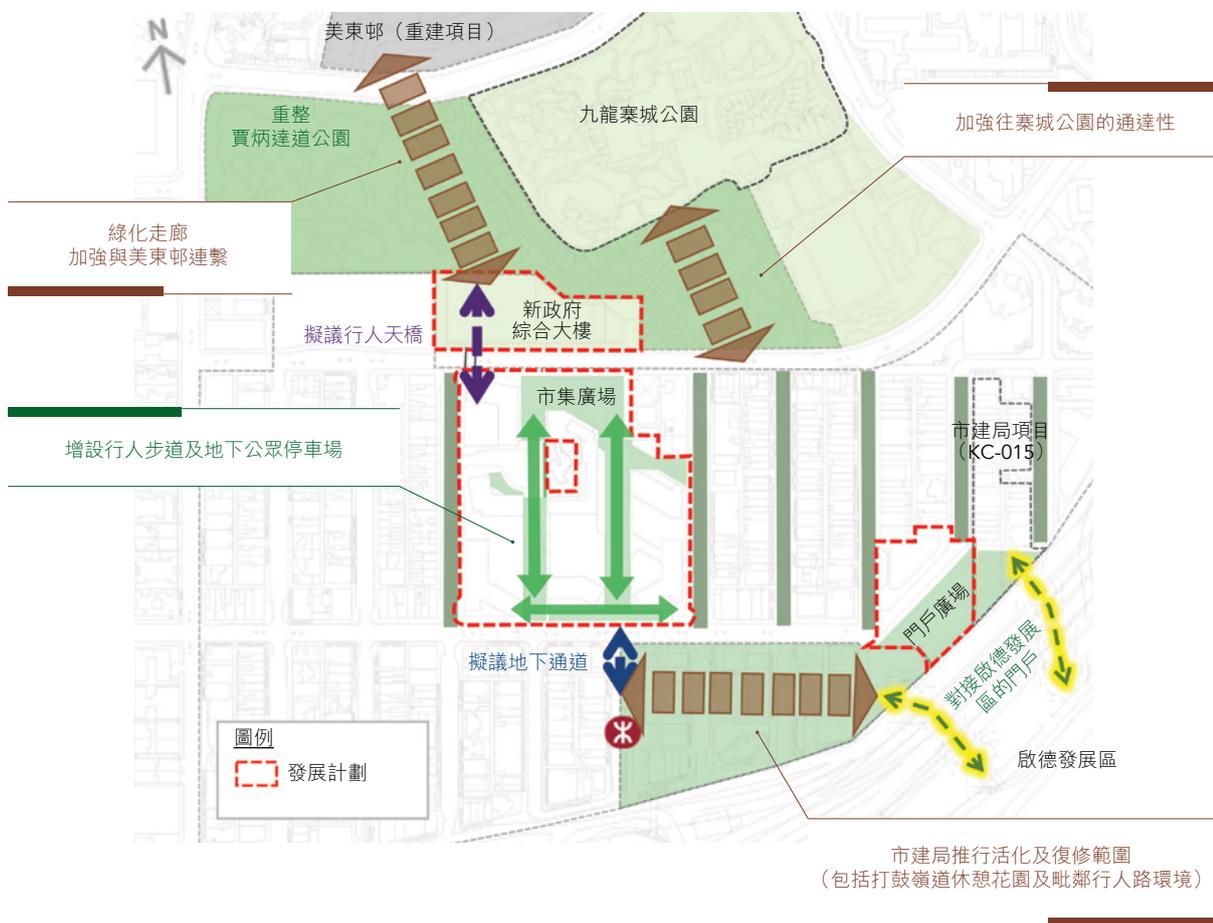
二零二一／二二年度開展的項目

衙前圍道／賈炳達道項目 (KC-017)

KC-017項目於二零二二年五月開展，市建局將當區居民和持份者多年來希望改善交通、地區設施和居住環境等訴求，納入小區規劃願景。

項目位於賈炳達道及衙前圍道，涵蓋主地盤、北面地盤和東面地盤，總面積達三萬七千零六十平方米。主地盤和東面地盤內共有約一百二十個街號的樓宇；主地盤亦包括九龍城市政大廈、九龍城獅子會健康院及李基紀念醫局三項社區設施；而北面地盤位則於賈炳達道公園範圍。

衙前圍道／賈炳達道項目 (KC-017) 的擬議規劃



項目將重新規劃三個地盤的土地用途，其中北面地盤內的賈炳達道公園部分土地，將配合政府易地重置九龍城街市及毗鄰社區設施，以「一地多用」的模式，興建一棟新政府綜合大樓。該計劃可讓現時主地盤內社區設施的公共服務，日後無縫過渡至新大樓，減低相關社區設施因重建而對居民造成的不便。新政府綜合大樓連同KC-017項目內其他兩個地盤，合共可提供約四萬七千平方米樓面面積作政府、機構或社區設施 (G/IC) 用途，是現時社區設施樓面面積的三倍。

同時，市建局將活化賈炳達道公園，重整公園布局，注入新的設計元素和提升設施標準，擴闊及綠化行人路，以及增設綠化行人走廊連接美東邨、九龍寨城公園、賈炳達道公園及項目範圍。

至於位處「龍城」核心的主地盤，項目建議適度放寬地盤的高度限制，增加建築設計及布局上的彈性，從而騰出寬闊的地面空間供行人享用。衙前壟道和南角道將改劃成為兩條、每條至少十八米闊的綠化行人步道。主地盤亦計劃興建一個地下停車場，以改善區內的交通情況和紓緩違例泊車的問題。

至於鄰近太子道東的東面地盤，將配合毗鄰市建局啟德道／沙浦道發展計劃（KC-015）擬建的地下廣場，把其周邊的道路重整及重新規劃，增加更多地面行人空間作為通往啟德發展區的門戶廣場。此外，東面地盤亦擬建一幢低座商業建築，並應用轉移地積比率，將其准許的發展樓面轉移至主地盤，釋放土地的發展潛力。

在「融合策略」下，市建局將一併整合及活化附近的打鼓嶺道休憩花園、KC-015項目的地下廣場及毗鄰的一列巴士站，為該處的巴士站提供更多乘客上落車空間，改善候車環境。我們亦嘗試為項目範圍外南角道及打鼓嶺道一帶不同樓齡及狀況的樓宇試行「小區復修」計劃，為相關樓宇制定合適的方案，推動樓宇復修及預防性維修。

項目將重置九龍城市政大廈（右圖），透過興建新政府綜合大樓（下圖）為居民提供更現代化的社區設施。



設計概念圖

業務回顧

兼善里／福華街項目（SSP-017）及昌華街／長沙灣道項目（SSP-018）

兩個項目於二零二一年九月同時開展，合共可提供超過一千八百個新單位。SSP-017項目共有九十個街號的舊樓，建於五十年代，樓宇狀況普遍破舊失修，另有不少「劏房」單位；至於SSP-018項目則涵蓋兩個被長沙灣道分隔的地盤（地盤A及地盤B）。

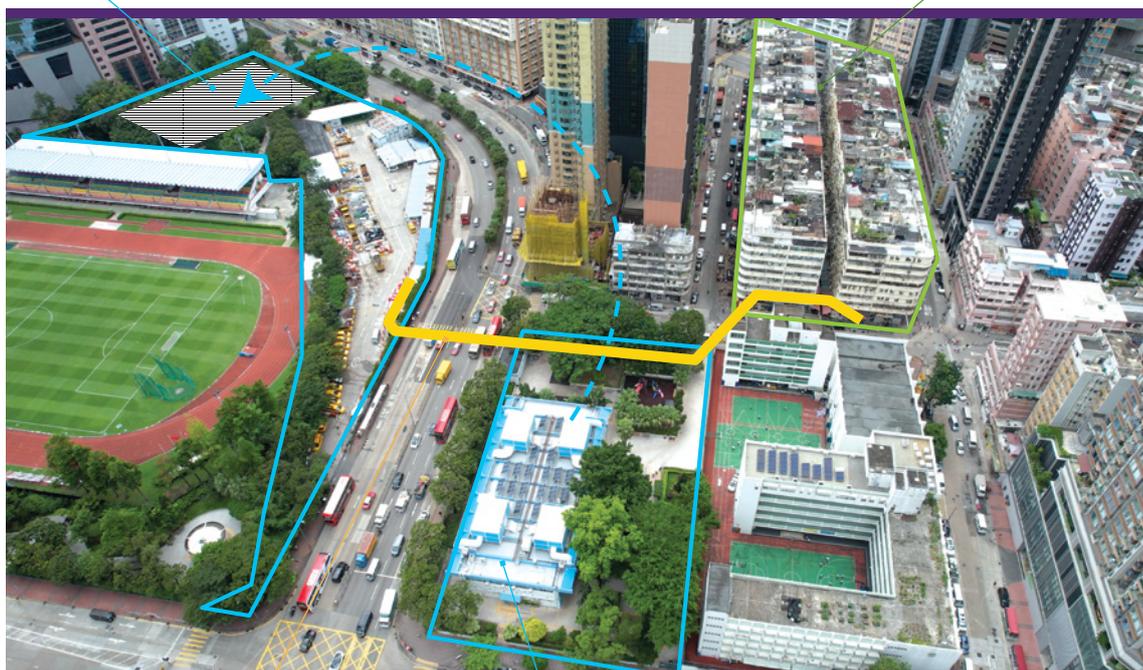
區內樓宇狀況失修，尤其兼善里樓宇群老化問題嚴峻，充斥大量「劏房」以及消防安全設施不足等問題。然而礙於兼善里涉及的業權眾多、收購成本十分高昂，加上現存樓宇已接近可容許發展的地積比率等因素，若單一考慮重建兼善里，執行上非常困難，甚至不可行。在此前題下，市建局在落實項目前，於深水埗區進行地區規劃研究，全面審視土地用途作重整及重新規劃，達致提升該區的發展潛力，改善居民的居住環境。

SSP-017項目及SSP-018項目的擬議規劃

SSP-018項目地盤B

藉重整土地用途，善用土地資源，興建新政府設施綜合大樓，包含現代化體育館，並增設更多社區設施和休憩用地。

SSP-017項目



擬建行人天橋

SSP-018項目地盤A

長沙灣體育館及花園於一九七六年落成，設施規格過時，未有地盤其用，SSP-018項目地盤B將興建全新的體育館。

市建局透過將兼善里樓宇群毗鄰的政府土地一併納入發展，將項目範圍重新規劃，以善用土地資源。重建後，可用的樓面面積不但可增加新建住宅數目，更為社區帶來更多規劃裨益，改善地區整體生活環境。

地盤B內位於長沙灣道的政府臨時工程倉庫用地，將作重新規劃，以興建一座政府設施綜合大樓，提供一個新體育館，以重置現時在地盤A內、建於一九七六年的長沙灣體育館。新體育館將增設包括兒童遊戲室、健身室等舊場館欠缺的康體設施，並提升多用途主場館的標準。

連同其他康健及社福設施，SSP-018地盤A及地盤B合共可提供面積超過三萬八千平方米，作為政府、機構或社區設施（G/IC）用途，是現時區內相關設施面積的三十三倍。

此外，市建局在設計上將SSP-017和SSP-018兩個項目互相配合，騰出土地興建兩條分別橫跨昌華街和長沙灣道的行人天橋，連接兼善里和長沙灣道的社區設施，加強行人網絡的連接性及暢達性，並提供綠化休憩空間，改善舊區已建設環境。

市建局將與政府相關部門商討，研究以活化的手法改善周邊街道及美化休憩空間的可行性，期望將新的政府設施綜合大樓、深水埗運動場以及周邊的康樂、休憩及社區設施，融合為一個一體化的社區康樂集中點，讓規劃裨益擴展到項目以外的周邊環境，惠及更多居民。

其他進行中的項目

公務員建屋合作社（公務員合作社）項目

在公務員建屋合作社樓宇重建試點項目方面，盛德街／馬頭涌道項目（CBS-1:KC）進展良好。市建局於二零二一年八月向項目內一百五十五個業權的物業業主發出收購建議，至二零二二年六月，已有一百五十個業主接納建議。項目內的土地於二零二二年五月獲得行政長官會同行政會議批准收回，預期居民將會在二零二二年第四季開始陸續遷出。

至於靠背壟道／浙江街項目（CBS-2:KC），考慮到項目的業主對重建持不同意見，市建局於二零二一年十一月對項目中約四百六十

個住戶進行意見調查，回應率達百分之八十八。市建局正協助未解散的合作社社員完成散社。我們亦正處理第二批經城市規劃委員會（城規會）諮詢期內收集到有關地區規劃的公眾意見，並會盡快完成餘下的規劃程序。



盛德街／馬頭涌道項目現貌

業務回顧

觀塘市中心計劃 (K7)

觀塘市中心重建計劃是市建局迄今佔地範圍最大的單一重建項目，地盤面積達五點三公頃，重建前涉及住戶約一千三百戶。項目劃分為五個發展區並分階段推行，位於月華街的第一發展區的住宅單位已於二零二一／二二年度售罄；第二及第三發展區的住宅單位銷售仍在進行中。二零二一年四月，發展項目內的裕民坊公共運輸交匯處正式投入服務，不但連接區內多條主要街道，還結合多項創新和智慧元素，例如採用「人車分隔」概念以設計全港首個配備空調的室內候車區。



隨着觀塘市中心計劃第二及第三發展區完工，裕民坊（右圖）及其商場內的公共運輸交匯處（左圖）亦於二零二一年四月啟用，引入全港首個配備空調的室內候車區。



此外，項目第四及第五發展區的拆卸工程已經完成。為應對持續的疫情及最新的市場情況，市建局在第四及第五發展區的项目合作發展標書試行「浮動規劃參數」安排。此舉容許合作發展夥伴在總樓面面積保持不變的前提下，靈活調撥在指定範圍內的商業樓面面積作辦公室、酒店及其他商業用途。新的規劃許可申請已呈交城規會審批，預計可在二零二二／二三年度批出合作發展合約。



觀塘市中心計劃進展

- 第一發展區：已完成
- 第二及第三發展區：住宅項目、裕民坊及公共運輸交匯處已竣工
- 第四及第五發展區：已完成拆卸工程

衙前圍村項目 (K1)

考慮到衙前圍村項目中一些發掘地點發現圍牆及圍斗的文物遺存，項目採用了保育主導的重建模式。市建局於二零一九年至二零二一年進一步擴大實地研究及發掘工作，就有關地點的文物價值、保育範圍和將來的考古發掘範圍的調查結果作進一步評估和確認。市建局於二零二二年二月，向古物古蹟辦事處提交了加強保育方案，並將繼續與項目合作發展商及有關政府部門一起推展項目，包括取得批地許可。

已完成居民搬遷及批出合約的項目

市建局在二零二一／二二年度繼續積極進行居民搬遷及招標工作，致力維持住屋單位供應，惠澤社區。截至二零二二年六月三十日，八個項目已經完成居民搬遷工作，包括四個以九龍城小區發展模式推展的項目，分別位於庇利街／榮光街／鴻福街／銀漢街／啟明街的項目（KC-009至KC-012）、崇慶里／桂香街項目（C&W-005）、觀塘市中心計劃第五發展區（K7）、橡樹街／埃華街項目（YTM-011），以及皇后大道西／賢居里項目（C&W-006）。市建局共批出五份合作發展合約，分別為橡樹街／埃華街項目（YTM-011）、庇利街／榮光街項目（KC-009）、鴻福街／銀漢街項目（KC-010），以及位於鴻福街／啟明街／榮光街的項目（KC-011／DL-8:KC及KC-012／KC-013）。

回應業主的重建需求

根據《市區重建策略》，市建局可因應大廈業主聯合提出的請求，為其大廈開展重建項目。

「需求主導」先導計劃

於二零二一／二二年度，市建局試用新手法履行「需求主導」概念，在西灣河初步項目可行性研究中透過意見調查接觸業主，收集他們對市區更新的意見和期望。業主對重建發展及樓宇復修的意見及需求將於規劃階段予以考慮，配合「融合策略」為項目作出規劃。

「促進者」中介服務



盛德街／馬頭涌道項目中最後一個公務員建屋合作社成員，於二零二一年六月完成散社程序，並取得物業業權。

市區重建中介服務有限公司（市建中介）成立於二零一一年，是市建局的全資附屬公司，專責協助有興趣的物業業主集合業權在市場上聯合出售。在二零二一／二二年度，一份申請個案進入聯合出售階段，但沒有收到標書。年內，市建局就市建中介服務進行內部檢討，結論是在不更改目前申請要求的前提下，應優先考慮可促進市區更新進程的選址，而未來在選取地盤並協助服務對象作聯合出售時，規劃裨益應是主要考慮因素。

此外，市建中介繼續提供免費的中介服務予受市建局項目影響而又尚未解散的合作社社員，通過解散合作社協助他們取得其單位的業權。社員在合作社解散及取得其單位的業權後，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。在二零二一／二二年度，盛德街／馬頭涌道項目（CBS-1:KC）中唯一一個尚未解散的合作社，在市建中介的協助下成功散社。另外，市建中介接觸了靠背壟道／浙江街項目（CBS-2:KC）九幢尚未散社的合作社樓宇，並於二零二二年五月成功協助其中一幢樓宇取消其合作社的註冊。市建中介將繼續進行聯繫工作，協助解散餘下的合作社，令該項目可順利推展。

業務回顧

施政報告措施

地區研究

市建局應政府在《二零二一年施政報告》中的邀請，負責在荃灣及深水埗舊區開展地區研究。研究旨在協助政府制備綜合的市區更新策略及實施機制，以重整兩個舊區的土地用途。市建局會適當地運用油旺地區研究內建議的新規劃工具，加快市區更新步伐。我們正聘請顧問，以便於二零二二年下半年開展研究，並預期約於兩至三年內完成。

「港人首次置業」（「首置」）計劃

「煥然懿居」第二期

政府於《施政報告》中向市建局委以新任務——參考過往推出「煥然懿居」的經驗，積極提供更多「首置」單位。市建局配合政府的政策，將春田街／崇志街項目撥作「煥然懿居」第二期，提供約二百六十個「首置」單位，預料將於二零二三／二四年度預售。項目的拆卸工程已於二零二一／二二年度完成，地基工程合約亦已批出，並於其後進行細部設計，以準備批出主要工程合約。



煥然懿居第二期（上圖）的住宅單位將引入長者友善設計（左圖），如摺疊沐浴椅、防滑浴室扶手，以及「無檻企缸」等配置，供買家選擇。

大坑西新邨重建項目

香港平民屋宇有限公司（平民屋宇公司）與市建局於二零二一年三月，就攜手推展大坑西新邨項目簽署合作備忘錄，目的為落實行政長官於《二零二零年施政報告》所宣布的措施。自城規會於二零二一年十二月對重建規劃批出有條件許可，市建局正深化項目的規劃及設計細節，預計相關建造工程最快將於二零二三年展開。

平民屋宇公司負責制定及執行租戶的搬遷及重置方案，目前正審核住戶領取特惠津貼和回遷的資格，並會安排搬遷工作。

項目落成後，將提供約三千三百個單位，當中一千三百個單位將由平民屋宇公司用作安置現有租戶，餘下二千個單位將由市建局撥作「首置」住宅單位出售。



大坑西新邨的公眾休憩空間設計概念圖



大坑西新邨重建項目的擬議規劃

協助非政府組織發展過渡性房屋

《二零一九年施政報告》中，政府邀請市建局以提供專業及項目管理支援的方式，協助非政府組織發展過渡性房屋。市建局因而為負責洪水橋及打鼓嶺過渡性房屋項目的相關非政府組織提供管理和技術支援服務。洪水橋項目由市建局擔任項目經理，其規劃許可及撥款申請於二零二一年八月獲批，並於二零二二年五月批出工程合約。該發展項目預計於二零二三年完成，可提供約四百個過渡性房屋單位。至於打鼓嶺項目的規劃許可申請於二零二二年一月獲城規會批准，項目會由相關非政府組織負責，預計於二零二三年落成，可提供約六百個過渡性房屋單位。



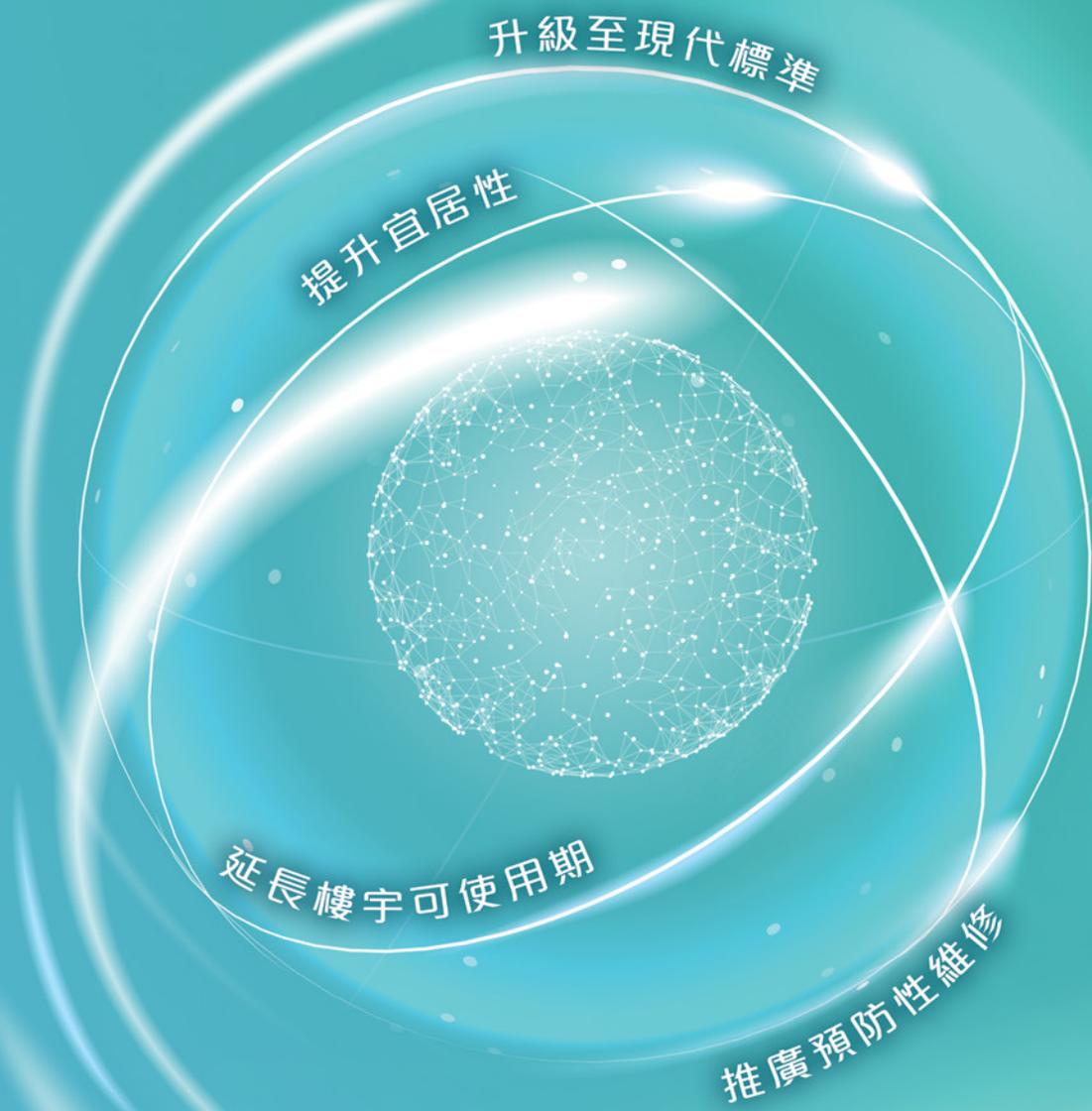
洪水橋過渡性房屋計劃項目設計概念圖

非政府組織土地作「一地多用」

政府在《二零一九年施政報告》邀請市建局為非政府組織提供中介及規劃服務，在「一地多用」的模式下，促成重建現時由非政府組織持有但未地盡其用的土地，以充分發揮土地的發展潛力。為此，市建局於二零二一年一月推出中介服務計劃，為非政府組織轄下適合此模式的發展項目提供支援。

截至二零二二年六月，市建局收到二十九個非政府組織的查詢及四份意向書。二零二一年十一月，市建局就一幅屯門用地的申請完成初步評估報告，並已跟相關非政府組織簽署服務協議，以進行各項初步評估。至於另外兩宗分別涉及深水埗及沙田區內用地的申請，市建局現正與相關政府部門分別探討發展用地的可行性及審視申請資格。至於餘下的一宗申請，不論是透過原地重建或與毗鄰土地一併發展，均難以為項目地盤增加額外樓面發展空間，故此於初步評估階段不獲接納。

樓宇復修及改造重設



市區老化的規模龐大而複雜，以今時今日的資源來推動市區更新，並不足夠，亦不徹底。要從根源處理舊區老化問題，「成也復修，敗也復修」。復修做得不足，樓宇年屆五十便面對老化失修以至須清拆的可能；然而，若樓宇狀況保養得宜，其壽命能夠延長至八十年或更久。

因此，要長遠改善居民生活環境以及解決樓宇老化問題，進行樓宇復修及預防性維修至關重要。

市建局一方面協助政府向大廈業主提供財務支援，以助他們為樓宇的公用地方及設施進行維修保養。另一方面，我們以九龍城作試點，試行「小區復修」模式，針對選址範圍內不同樓齡、狀況的樓宇，制定針對性的復修方案，從而提升區內樓宇的整體狀況。與此同時，市建局探討提供財政誘因，鼓勵業主建立維修儲備基金，為樓宇進行定期維修保養。

除了提供財務及技術支援外，市建局還在旗下的一站式網上平台推出多項自助工具，並設立全港首個「樓宇復修資源中心」，提升業主自行組織樓宇復修工程的能力，以及增強他們對進行樓宇復修的責任感及積極性。

業務回顧

於九龍城推行「小區復修」模式

市建局以九龍城一個覆蓋四十六幢大廈的小型選定區域，試行各種以規劃主導及地區為本的復修計劃及推廣策略。市建局初步接觸了選定區域內的目標樓宇，以推廣樓宇復修及外牆更新。年內，市建局亦與兩家物業管理機構合作，就選定區域內的三無大廈（即無管理、無業主立案法團〔法團〕及無維修），試行「聯廈聯管」的新管理模式。

展望未來，市建局將提供所需協助，推廣成立法團和推行適當的樓宇復修措施，改善樓宇狀況。同時，市建局鼓勵業主為日後大廈維修及改善工程設立特別基金，並探討在業主為基金作供款的初期提供財政誘因，即由市建局提供基金存款利息回報的可能性。

九龍城試行「小區復修」的選定區域鳥瞰圖。市建局會為相關業主提供全面而針對性的解決方案及適當資助，協助業主進行驗樓、公用地方維修以至外牆更新等工程。



在視像直播中，會計師向鏡頭展示標書及工程標價，讓業主在網絡會議中全程監察開標。

樓宇復修資助計劃

疫情下，多個樓宇復修資助計劃的工程籌組均受到影響，包括法團無法舉行實體會議，或業主不願讓顧問進行實地視察等。為減低有關影響，市建局推出了不同措施，以協助業主盡快展開工程，當中包括（i）發出「（替補名額）《原則上批准通知書》」¹及「（有條件）《原則上批准通知書》」²以加快處理申請過程；（ii）安排網上視像會議，為招聘顧問及承建商進行開標；及（iii）探討召開網上視像業主會議的可行性，以克服安排實體會議的困難。

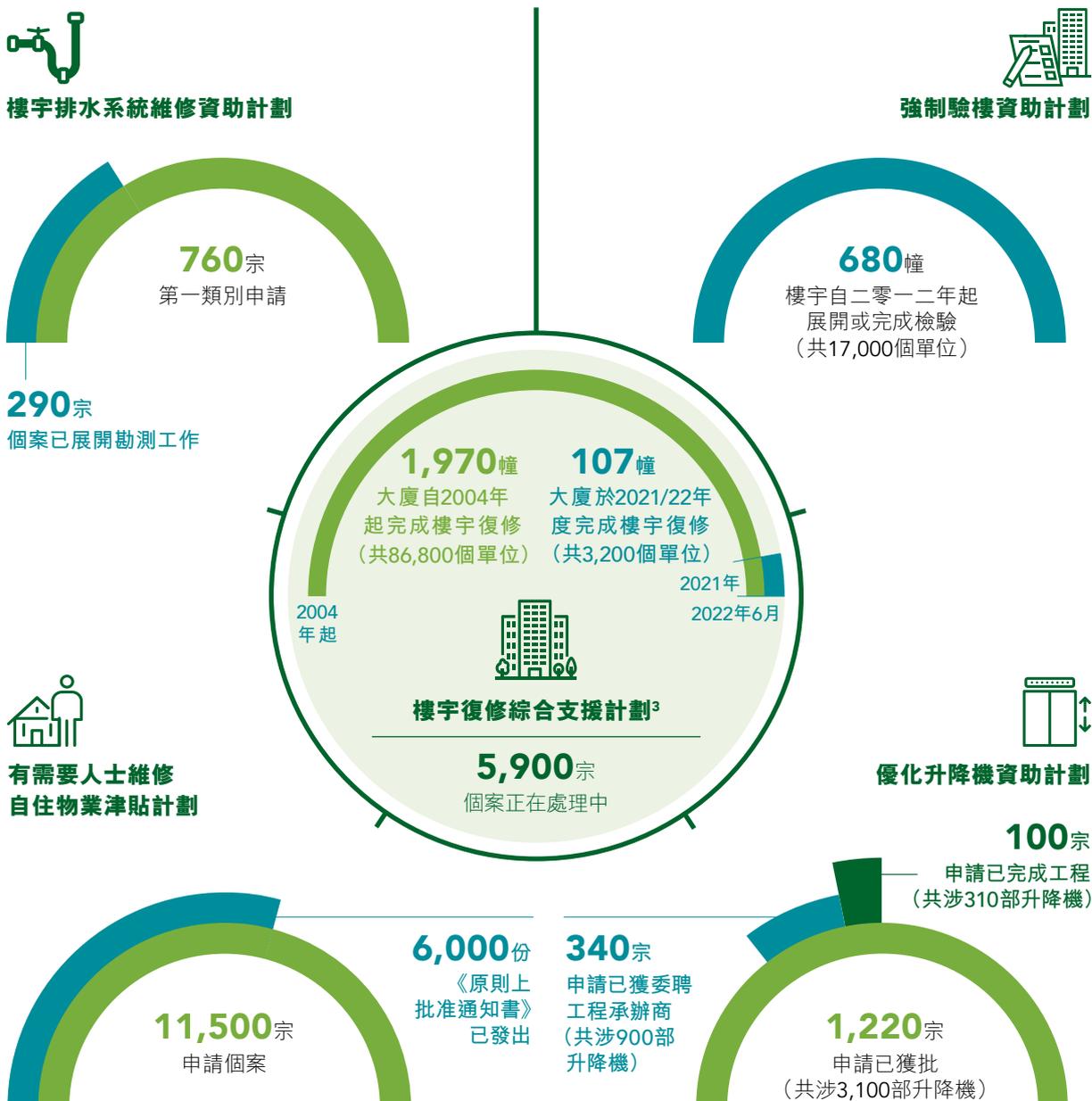
¹ 「（替補名額）《原則上批准通知書》」：為避免因市場需求殷切而導致工程及服務價格上漲，所有申請會根據一套風險釐定標準分批確定優先次序。按照每批的優先次序，每份申請連同一併提交的所需文件後，將獲發《原則上批准通知書》，隨後並獲接洽以協助開展復修工程。然而，部分申請個案提交文件過程緩慢，經多次提醒仍未遞交所需文件。為加快整體樓宇復修過程，較後批次中的申請個案，如能提交全部所需文件，將獲發「（替補名額）《原則上批准通知書》」，以取代較前批次中的緩慢申請個案。

² 「（有條件）《原則上批准通知書》」：發出《原則上批准通知書》及「（替補名額）《原則上批准通知書》」後，當每批將予接洽的申請個案未達預期數目時，較緩慢的申請將獲發「（有條件）《原則上批准通知書》」，前提是個案必須在指定期限內呈交所需的文件。

各項樓宇復修資助計劃進展 (截至二零二二年六月)

樓宇更新大行動 (OBB) 2.0及
消防安全改善工程資助計劃 (FSWS)

	OBB 2.0	FSWS
發出《原則上批准通知書》數目 (份)	1,120	2,700
已完成維修/改善工程的大廈數目 (幢)	第一類別 100	100
	第二類別 170	



³ 樓宇復修綜合支援計劃的主要計劃包括：「強制驗樓資助計劃」、「樓宇更新大行動2.0」、「消防安全改善工程資助計劃」、「優化升降機資助計劃」、「有需要人士維修自住物業津貼計劃」、「樓宇排水系統維修資助計劃」及「招標妥」樓宇復修促進服務。

業務回顧

提供專業支援 助業主掌握復修知識

樓宇復修資源中心

全港首個提供一站式樓宇復修服務的資源中心，預計於二零二二年第三季開幕。中心佔地七千平方呎，提供技術支援及樓宇復修服務的資訊，加強業主對樓宇復修的認知，以及向他們推廣預防性維修的意識。中心的視像諮詢服務及調解和多功能活動室將會開放予公眾使用，以處理有關樓宇復修的事宜。

樓宇復修資源中心內設有與復修相關知識的展板，為業主提供一站式的樓宇復修資訊及服務。



「招標妥」樓宇復修促進服務（「招標妥」）

「招標妥」旨在向私人樓宇的法團提供樓宇維修工程招標的技術支援，協助減低在工程採購階段時被圍標的風險。自二零一九年起，「招標妥」服務範圍涵蓋委聘顧問及註冊消防裝置工程承辦商，涵蓋範圍更於二零二零年進一步擴展至招聘註冊升降機承辦商。截至二零二二年六月，市建局共收到約二千八百份有效申請，其中約二千五百五十份已獲批核，為業主提供「招標妥」服務。



全新電子招標平台

為了讓法團或大廈公契經理人亦可透過電子招標平台，免費採購顧問及承辦商的指定服務，市建局於二零二一年四月推出獨立電子招標平台，並於同年五月向首批目標團體，包括物業管理協會和物業管理公司等機構，推廣全新的電子招標平台。

中央標書收集系統

由市建局開發的中央標書收集系統自二零二零年起投入運作，令招標過程更具效率。透過系統自動提交標書，以及精簡招標流程，市建局每年協助處理的招標個案最多可達三千宗，遠超傳統標箱的載量。截至二零二二年六月，經該系統處理的標書已有約一千二百份，共涉及一千一百三十個樓宇工程項目。投標者及相關法團均對系統給予相當正面的評價。

「樓宇復修平台」及新功能

「樓宇復修平台」（平台）（www.brplatform.org.hk）為一站式網站，為大廈業主提供專業及全面的樓宇復修資訊和技術支援。為協助業主更掌握樓宇復修的流程，平台設有《樓宇復修實務》指南以供下載，讓業主了解大廈維修保養工程的前期準備工作、招聘工程顧問和承辦商，以及監督工程等廣泛資訊。平台亦載有超過五十套以三種語言製作的影片，以有趣生動的方式向公眾介紹樓宇復修資訊的重點。

平台亦提供合共十七套有關招聘工程顧問及承辦商的招標文件和合約範本，當中八套於二零二一／二二年度新增上載，供公眾使用及參考。於二零二一年三月，平台推出了復修工程費用資訊中心，提供一般復修工程項目的價格範圍。為協助公眾透過不同方式了解市區更新資訊，平台於二零二一年十一月推出了全新的網頁聊天機械人，以便即時回應有關重建及復修的基本查詢。

至於新推出的「樓宇復修公司登記計劃」（登記計劃），則包含供用戶查閱的資料庫，當中載有配備服務質素管理系統、合資格並有意提供樓宇復修工程服務的顧問及承辦商名單，並將分階段公布。登記計劃已率先於二零二二年三月公布認可人士及註冊檢驗人員名單，而註冊一般建築承建商名單將於二零二二年下半年公布。二零二二年四月，市建局亦設立臨時資料庫供註冊小型工程承建商及註冊消防裝置工程承辦商登記意向，作為過渡性安排。我們正協助有興趣的註冊小型工程承建商及註冊消防裝置工程承辦商參與登記計劃，並預料於三年的過渡期後，讓註冊小型工程承建商及註冊消防裝置工程承辦商於二零二五年年初接受評核和正式登記。

改造重設項目

長沙灣汝州西街項目（IB-2:SSP）

由於收購率偏低，市建局董事會於二零一八年通過終止汝州西街的重建項目。取而代之，市建局進行改造重設工程，以支援樓宇復修工作，提供空間探討如何運用改造重設令舊工廈樓宇延長壽命，以響應《二零一八年施政報告》中有關活化工廈的計劃。

二零二一年十一月，市建局完成在IB-2:SSP工業樓宇中公用地方的樓宇設施及轄下所持有單位的改造重設工程。大廈現已配備符合現代化標準的設施及消防安全設備，以及加設無障礙設施。翻新後的單位現時供約二百六十名市建局職員作辦公室之用，以及租予多間非政府組織及社會企業。



經改造重設的IB-2:SSP（左圖）新增多個消防系統，包括自動火警警報系統（右圖）、灑水系統及水缸（中圖）。

前旺角街市大樓

市建局將協助政府改造前旺角街市大樓作為臨時地區康健中心，工程完成後，大樓將交給醫務衛生局營運。在前食物及衛生局的支持下，市建局已於二零二一年年中委聘了設計顧問團隊，就項目進行細部設計工作，並準備於二零二二年下半年為工程招標。有關改造重設工程預計於二零二三年動工，並於二零二四年竣工。長遠而言，市建局將與政府緊密合作，在油旺地區內物色合適地點，用作地區康健中心的永久選址。

保育活化

賦予新生命及活力

體現地區特色

連繫社區

市建局不只保存地點及構築物， 亦透過活化、地方營造和重建社區網絡， 在市區更新項目中保留歷史文化及地方特色。

市建局於二零二一／二二年度，繼續推展保育活化工作，並致力於落成的項目中，透過「地方營造」及「社區營造」方法，為社區注入新活力。其中位於本港核心地段的中環街市自二零二一年八月開放給公眾使用後，旋即成為城中地標，迄今已吸引超過一千萬人次到訪。

中環街市（三級歷史建築物）

活化後的中環街市由華懋集團負責營運，實踐「親」、「動」、「融」三個主題元素，塑造中環街市成為「社區聚腳地」，促進鄰里互動及滿足不同階層和年齡層的生活所需。活化後的中環街市大樓引進多元化的餐飲、零售、表演、展覽、STEAM⁴學習設施，以及成為支持初創公司的基地。自二零二一年八月開業至今，已錄得超過一千萬人次到訪。

繼去年完成第一期活化工程後，第二期的工程亦於二零二二年四月完成，包括面向德輔道中的新立面，以及通往一樓及二樓的扶手電梯，並開放給市民享用。市建局為中環街市這幢歷史建築的保育和活化工作，亦圓滿完成。

中環街市的保育活化工作屢獲殊榮，囊括多個機構所頒發的專業獎項，包括香港建築師學會、香港工程師學會、香港規劃師學會及英國皇家特許測量師學會。



中環街市第二期工程竣工，新立面及扶手電梯進一步提升場地空間及易達性。



⁴STEAM意指科學、科技、工程、藝術及數學領域。

業務回顧

西港城（法定古蹟）

政府於二零二一／二二年度批出五年續租期予市建局，以便為西港城進行維修和翻新工程。市建局委聘的結構及屋宇設備顧問已完成結構及樓宇勘察，並就維修、更換和改善工程提出建議，以提升樓宇狀況及為建築物注入新活力，加強西港城的吸引力。

茂蘿街七號（二級歷史建築）

二零二一／二二年度，茂蘿街七號以「M7」重新訂名，配合場地用途、租戶組合及活動計劃的重整。年內合共有超過九十項活動在M7舉行，包括展覽、表演及工作坊等，期間均採取了特別場地安排和社交距離措施。市建局於二零二一年十二月，啟動大型地方營造藝術科技計劃《光影樹下·願望成真》，為香港首棵設於公眾休憩空間的互動光影「許願樹」，讓市民在M7可以一邊許願，一邊享受特別的燈光和音樂效果，共錄得約三十萬人次到訪。



M7舉行不少藝術文化活動，包括（上圖）裝置互動光影「許願樹」為市民帶來嶄新體驗，以及（下圖）編織工作坊等。

618上海街（二級歷史建築物）

「618上海街」自二零一九年十一月營運以來，深受社區持份者及青年人士歡迎，成為舉辦創意活動、購物及餐飲的熱門場地。場內的餐飲及零售租戶組合，旨在突顯區內保育建築群獨特的歷史特質，同時滿足社區需求。「618上海街」憑着營造顧客購物體驗方面的卓越表現，於二零二一年商場管理大獎中榮獲「最佳銷售及租賃團隊」類別的卓越獎。年內，「618上海街」共舉辦了八十五個文化、社區及市集活動，反應相當正面。



活化後的618上海街不時舉辦各式展覽及周末市集，成為喜愛藝術及文化青年人的聚腳點。



旺角街區活化

市建局繼續與有關政府部門通力合作，提升旺角五條主題街道的景觀、氛圍及吸引力。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。位於花墟道的改善工程已經完成，而通菜街活化工程由政府部門接手。餘下位於奶路臣街、洗衣街及花園街的改善工程會分兩期進行。第一階段工程已於二零二一年六月展開，目標於二零二三年年初完成；至於第二階段工程，則將於二零二二年下半年開展。

上環士丹頓街／永利街周邊地區的社區營造 (H19) (士丹頓街八十八號至九十號為二級歷史建築物)

因應《二零一八年施政報告》宣布整體保育士丹頓街／永利街項目 (H19) 具特色的建築群及社區肌理，市建局與持份者進行了各種聯繫工作，並完成了H19的社區營造研究。按照這個社區主導設計理念推行，市建局於二零二一年五月為H19項目範圍內已收購的樓宇展開活化工程。

相關工程預期於二零二二年年年底前完成，經活化後的樓宇單位會成為共享居住空間，由稍後招聘的營運者管理，為該舊社區及鄰近地區注入新活力。同時，市建局繼續倡議在社區營造概念下的「地緣協作、人本創新及民生共創」理念，與鄰近地區的大廈業主合力推動樓宇復修，以改善周邊的已建設環境。



市建局與H19社區的街坊一同開拓社區苗圃，為士丹頓街及城皇街周邊社區注入活力。



業務回顧

綜合業務策略項目

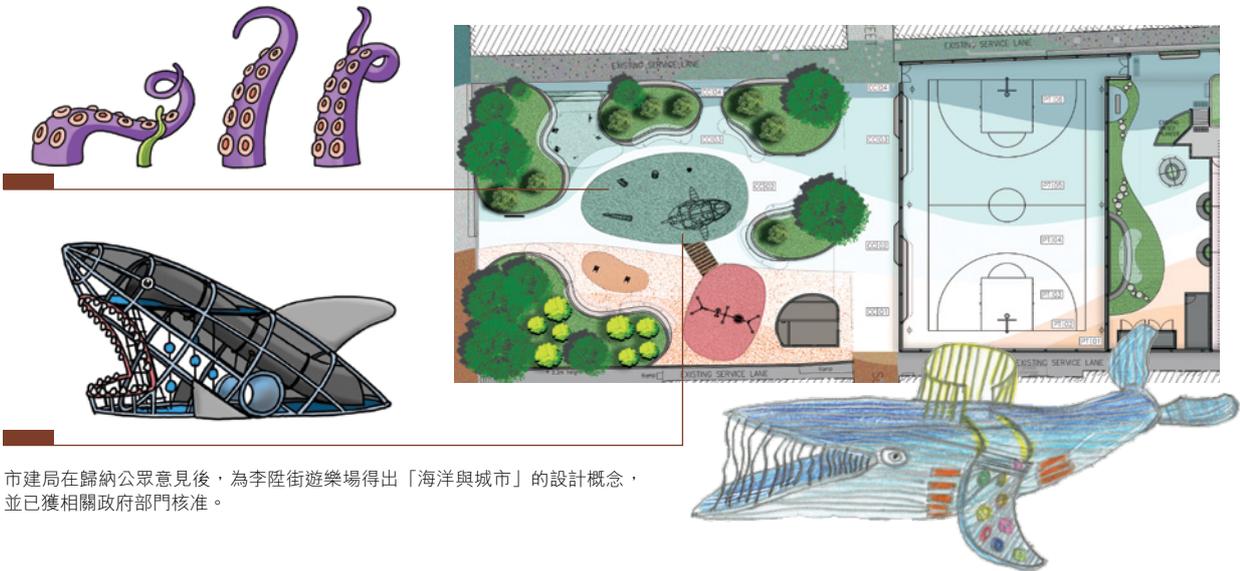
市建局按照「4R」綜合市區更新業務策略，利用推展重建項目的契機，增加或優化公共休憩空間、提升地區暢達性及步行性、結合優化街道景觀及城市設計，以整體改善附近居民的居住環境。除於第三十六至三十九頁提及的KC-017項目和毗鄰的KC-015項目，以及SSP-018項目外，以下所述項目亦採用了綜合市區更新業務的策略。

皇后大道西／賢居里項目（C&W-006）

透過整全及綜合規劃策略，市建局於二零一九年建議揉合復修、活化的策略於C&W-006市區更新工作中，透過提升項目周邊環境及公用設施，包括李陞街遊樂場改善工程，帶來更大的規劃及社區裨益。市建局在社區參與過程中，聆聽了社區持份者的意見，並以此作為活化遊樂場設計的基礎。相關詳細設計於二零二一年完成，並於二零二二年年初開展工程，預期於二零二三年完成後，活化的空間跟毗鄰重建項目所帶來的規劃裨益，將發揮協同效應，為推展綜合項目起示範作用。



透過社區參與，市建局團隊聆聽區內兒童、家長及長者的意見，並將意見融入李陞街遊樂場的設計之中。



市建局在歸納公眾意見後，為李陞街遊樂場得出「海洋與城市」的設計概念，並已獲相關政府部門核准。

新填地街／山東街／地士道街項目（YTM-010及YTM-012）

項目透過結合不同的市區更新策略，活化其周邊的社區環境，締造更易行及宜居的社區，而兩個項目毗鄰範圍將設立「微型公園」網絡。「微型公園」概念旨在活化現時位於密集及老化的樓宇肌理中一些細小及零散的休憩空間，透過「地方營造」，連接步行距離內的小公園，構建一個新的休憩空間網絡，注入更佳設計，供社區享用。

「地方營造」活動

市建局致力將「地方營造」元素應用於旗下的項目之中，根據「CONET⁵」概念，將三個分別位於中西區已完成發展的項目，即中環中心（H6）、卑利街／嘉咸街項目（H18）及中環街市內的社區空間連繫起來。

於二零二一／二二年度，H6 CONET展覽空間共舉辦了約七十項活動，於平日平均吸引約四千八百名訪客。同時，H18地盤B與鄰近的嘉咸市集互相輝映，其鮮貨零售中心及四層商業空間提供零售及餐飲服務，滿足社區需要。隨著中環街市的主要部分於二零二一年年中已經啟用，市建局將透過壁畫創作和其他創意設計，連繫毗鄰街道和樓宇，提升街道活力，連繫社區。

市建局於二零二一／二二年度舉辦的其他主要「地方營造」活動包括：

SPORTS EXPO

與裕民坊YM²合辦打氣活動，支持參與二零二零年東京奧運會及殘奧會的香港運動員，吸引超過**六十萬**人次參觀



裕民坊YM²

「官塘·傳情」微縮藝術展，吸引**五十五萬**人次參觀

《爆旋陀螺》香港裕民盃2021，吸引**三十六萬**人次參觀

中環街市

自二零二一年八月，中環街市共舉辦了超過**七百五十項**活動，涵蓋展覽、表演、工作坊、講座及節日慶祝活動，吸引超過**一千萬**人次到訪。其中，「細塑今昔·智建未來」微型藝術展錄得超過**四十萬**人次參觀。



⁵ 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」，旨在將社區空間連繫起來，並舉行多元化活動、展覽、表演及其他文化項目，供社區人士參與。

企業可持續發展



市建局以可持續發展的理念，推動市區更新工作，為市民締造優質的生活及營商環境。

我們根據已訂立的可持續發展框架的各項關鍵績效指標，來衡量市區更新在「經濟共享」、「環境效益」、「社區營造」、「流程管理」和「以人為先」等五個領域的表現。

**每瓣葉片各自代表一個領域，
構成市建局可持續發展的基礎，
亦為市區更新不可或缺的部分。**

在過去一年，市建局在五大領域下選定了若干關鍵績效指標，並應用在七個重建及復修項目中，以衡量項目的成效及供內部評估。

除了推動綠色建築及智慧樓宇設計以促進環境可持續發展外，市建局亦致力透過促進經濟及改善社區環境，為市民帶來裨益，活化社區。我們悉心規劃可持續發展的市區更新，在重整社區環境的同時，亦帶來營商和就業機會，並引入嶄新的社區營造概念，連結社區。

在疫情期間，市建局持續關愛社群及持份者。我們與本地非政府組織合作，向有需要的租戶派發消毒用品及物資包。市建局在過去一年續提供租金寬減措施，惠及約八百個住宅及不同行業的商業租戶，多輪租金寬減的措施涉及金額累計超過二億元。

企業可持續發展

舊區經濟的可持續發展

市建局致力透過促進經濟、改善社區環境，為市民帶來裨益，活化社區。我們悉心規劃可持續發展的市區更新，在重整社區環境的同時，亦帶來營商和就業機會，同時協助社會企業發展，創造一個充滿活力的社區。

協助租戶及有需要人士應對疫情

因應持續的新冠肺炎疫情對經濟造成打擊，市建局在二零二一／二二年度再度為轄下住宅和商舖租戶提供租金寬減¹，直至二零二二年九月。新一輪租金寬減的力度更大及更具針對性，惠及超過八百名租戶。自二零二零年四月起，市建局合共推出六輪租金寬減措施，累計寬減租金涉及的金額超過二億元。



(左圖) 租戶收到市建局派送口罩等防疫物資，十分高興。
(右圖) 市建局為舊區大廈的公用地方噴灑長效抗菌塗層。



除提供財政支援外，市建局在轄下安置大廈及已收購物業中，預留超過五十個空置單位，供市建局轄下的住宅租戶及其員工在應對第五波疫情時作為緊急隔離之用。與此同時，市建局與東華三院合作，向有需要的租戶派發抗疫物資包，內裏包含消毒和衛生用品。另外，超過七百個相關租戶的單位亦已安裝「U型隔氣彎管自動補水器」，防止病毒透過乾涸的渠管傳播。我們亦安排專業承辦商為舊區超過二百幢大廈的公用地方噴灑長效抗菌塗層。

促進本地經濟活動

市建局致力讓本地企業在市區更新的過程中繼續蓬勃發展。兩個已完成的市建局活化項目，包括太子道西活化項目及618上海街，均透過改善有數十年舊建築物的整體社區環境，創建一個新舊交融的地方，為當區注入經濟動力。至於卑利街／嘉咸街項目(H18)，市建局採取了策略性措施，保留項目附近一個有百年歷史的露天市集，並為周邊地區注入新活力。自推出一系列宣傳活動以來，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新鮮食材及日常生活必需品的熱門地點。

¹ 市建局自二零二零年四月開始為轄下住宅和商舖租戶提供特別租金寬減措施。

另外，市建局於觀塘市中心計劃（K7）的裕民坊商場內，特意預留名為「裕民里」的零售空間，供K7第四及第五發展區的前構築物經營者回遷復業，維繫顧客及社區網絡。此外，全新的「裕民市集」於二零二一年四月開幕，逾百檔昔日在臨時小販市場內的持牌固定攤位小販，紛紛進駐開業。「裕民里」及「裕民市集」保留了觀塘地方特色及街頭文化，發展成為居民的新聚腳點。年內，市建局多管齊下推出不同的推廣活動，包括為檔販度身設計的市集推廣計劃，以提高社區認知、加強商販的競爭力及吸引人流。



隨着檔販回遷經營，裕民里已成為展現觀塘地方特色及昔日街道文化的新景點。

協助社會企業蓬勃發展

截至二零二一／二二年度，市建局以優惠租金，向非政府組織及社會企業提供約六千平方米的場地，包括用作「社會房屋共享計劃」²下的出租單位。此外，社會企業「厨尊」亦進駐618上海街，透過為弱勢及殘疾人士提供就業機會及職業培訓，協助他們自力更生。



市建局以優惠租金，將汝州西街改造重設工廈地舖租予社企餐廳「喜樂餐飲烘焙」。

在汝州西街改造重設項目（IB-2:SSP）（相關詳情見《業務回顧》第四十九頁），市建局完成該項目的改造重設工程後，將位於地下的一個持有商舖單位，以優惠租金租予一家由社企經營的咖啡店，為智障人士提供培訓及就業機會；另外一個單位則分別租予音樂兒童基金會，以及撥出另外三個單位租予香港國際電影節協會。

此外，本地社區團體、非政府組織及創意人才亦可按照社區團體租金，以日租形式租用位於中環 H6 CONET、灣仔茂蘿街七號及旺角618上海街的活動空間，舉辦工作坊、表演、展覽及宣傳活動。市建局致力履行活化舊區的任務，將保育項目的場地活化再用，惠澤社群。

² 「社會房屋共享計劃」由香港社會服務聯會推行，旨在提供中介平台以承租及翻新發展商的空置住宅單位，再分租給由合資格非政府組織及社會企業擔任的認可營運機構。

企業可持續發展

愛護環境

環境可持續發展是引領我們在不同階段制定市區更新策略及營運的基本原則。市建局以推動綠色智慧樓宇發展及創新城市設計為目標，透過積極應用創新科技及推動數碼化，為居民締造優質及可持續發展的生活環境，滿足他們的需要。

推動綠色及智慧建築設計

綠色建築設計

我們理解到重建及建造工程難免為環境帶來影響，故此，市建局以致力創建低碳社區和綠色建築為規劃目標，促進城市可持續發展。市建局在重建項目中加入環保措施，包括能源效益、節約用水、建築廢料管理及採用回收物料等，並納入項目的發展協議中，鼓勵合作發展商採用可持續發展的建築設計及施工方法。

為進一步締造可持續發展社區，市建局根據BEAM/「綠建環評」標準，在相關重建項目採用了業界的最佳做法。截至二零二二年六月，市建局合共有十四個項目取得BEAM評定的最終白金級認證，三個項目取得「綠建環評」最終白金級認證，以及十五個項目取得「綠建環評」最終金級認證，當中四個項目在二零二一／二二年度取得「綠建環評」最終白金級／金級認證。與此同時，十個尚於設計或建造階段的項目亦已獲得「綠建環評」的暫定評級。

14 項目取得BEAM評定的最終白金級認證



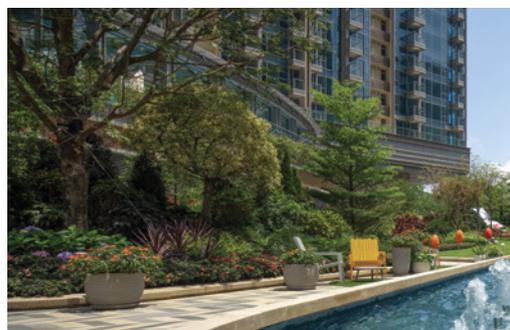
15 項目取得「綠建環評」最終金級認證

3 項目取得「綠建環評」最終白金級認證

* 四個「綠建環評」最終白金級或金級認證於二零二一／二二年度獲得。另有十個正在設計或建造階段的項目亦已獲得「綠建環評」的暫定評級。

此外，觀塘市中心計劃（K7）第二及第三發展區及位於東京街／福榮街的SSP-015綜合發展項目，亦以其環境可持續的建築設計，分別在「環保建築大獎2021」³的「已落成商業項目」及「興建及／或設計中住宅項目」類別榮獲大獎。

環保建築大獎2021得獎項目 —（左圖）觀塘市中心計劃第二及第三發展區項目凱濶；及（右圖）興建中的東京街／福榮街項目。



³ 此大獎由香港綠色建築議會頒發。



市建局不僅致力推廣綠色建築空間，亦積極透過樓宇復修，加強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項），鼓勵業主在進行樓宇保養及維修時，採用環保建築材料及加裝節能設施。截至二零二二年六月，市建局已為約三百七十幢樓宇（約一萬八千七百個單位）的業主批出「環保項目津貼」，涉及資助共約二千三百萬元。

「環保項目津貼」

約 **370** 幢樓宇已獲批申請

津貼共約 **\$2,300** 萬元

「智慧樓宇」元素

市建局積極在重建項目加入「智慧樓宇」元素，涵蓋設計、資訊、環境、便利及管理等五個範疇，促進香港發展成為「智慧城市」。智慧樓宇是以高效及具經濟效益的方式使用資源，同時為住戶締造安全舒適的環境。市建局把不同的智慧元素，包括監察家居能源及食水消耗系統、家居保健系統、智能顯示、家居廢物管理系統及樓宇管理系統，應用於各項目中。



中環街市運用建築信息模型設施管理系統（BIM-FM），監察人流及分析訪客互動數據，有助人流管理及提供優質顧客體驗。

近年，市建局於推展項目的不同階段均廣泛採用建築信息模型（BIM）技術，並憑着應用數碼資訊以提升效率及準確度。繼二零一九年為618上海街建立BIM設施管理（FM）系統後，市建局已進一步擴展系統應用至「煥然懿居」及中環街市兩個項目。我們亦建立了一個BIM-FM中央管理平台，有助比較不同項目設施的運作數據。

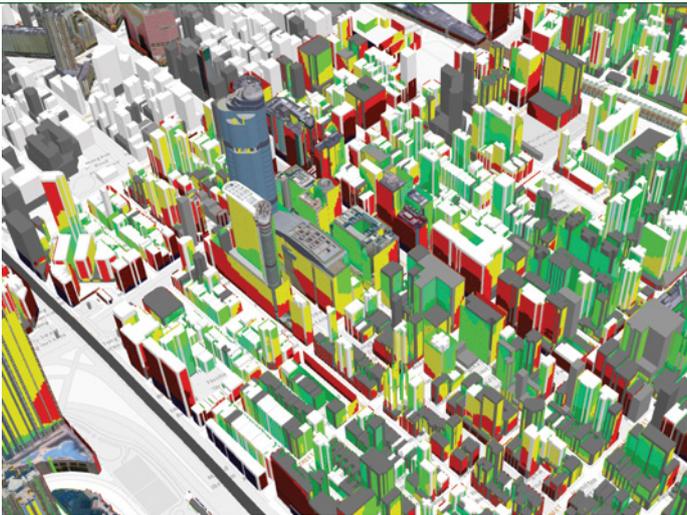
年內，市建局亦與業界人士合作研發結合人工智能，及以BIM為基礎的應用程式，自動計算總樓面面積及進行若干建築規管要求的檢查工作。該應用程式有助簡化和縮短項目的發展流程，從而加快房屋供應。此應用程式已在計算市建局自行發展項目「煥然懿居」的總樓面面積上試驗成功，可隨時進一步開發至涵蓋所有建築規管檢查。

企業可持續發展

數碼分身輔助規劃 營造宜居環境

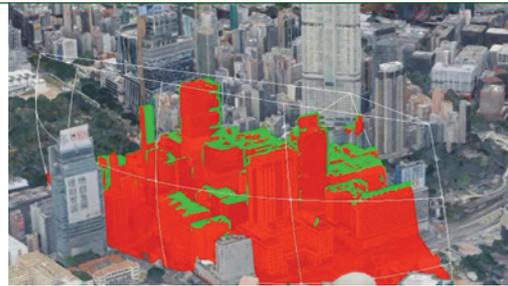
為配合「地區為本」和「以人為先」的市區更新模式，市建局開發「市區更新資訊系統」(URIS)，透過為已建設環境建立數碼分身，支援地理及環境數據分析，例如進行三維視域分析及交通噪音評估，以至微氣候模擬研究來評估設計方案對氣流風速、體感舒適度和日照比率等影響因素。

市建局於二零二一年完成URIS第一階段的開發工作，以一系列應用程式縮短了有關規劃及項目儲備擬定的準備工作、設計方案分析及項目財務評估所需的時間。透過利用URIS分析土地用途，未有地盡其用的政府土地、設計過時的公共及康樂設施會被納入地區規劃，藉著重建來重置老舊社區設施，並提升至現代化標準，供居民享用。此外，URIS亦可為區內不同樓宇，在數位化環境模擬樓宇未來老化的情況，評估樓宇復修需要的幅度，有助制定「小區復修」策略。



交通噪音水平 (分貝)

≥81 76-80 71-75 66-70 61-65 56-60 ≤55



▲ URIS的應用程式可模擬單位視域，進行三維空間研究。圖中的綠色部分代表在特定点內可望到的景觀範圍。

▼ URIS的應用程式能整合及分析區域內的地理及環境數據，評估交通噪音影響，並以不同顏色顯示由低(綠色)至高(紫色)的分貝水平。

應用環保創新科技

市建局一直積極研究在旗下的項目中應用綠色創新技術。於二零二一年四月正式啟用的裕民坊公共運輸交匯處，市建局裝設了本地研發的得獎技術「無扇葉通風裝置」。與傳統機械式風扇系統相比，「無扇葉通風裝置」可導入多達十倍的空氣流量，加強空氣流通，減少能源消耗。



於裕民坊公共交通交匯處安裝的無扇葉通風裝置，有助改善空氣流通且減少耗電。

市建局於槐樹街項目（DL-11）及東京街／福榮街項目（SSP-015）應用「混凝土組裝合成」建築法，由預製組件廠房生產獨立的組裝合成組件，然後運送至地盤，再裝嵌成建築物。「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。項目落成後，將會是全港首兩個以此創新建築技術興建的私人住宅項目，可望帶動私人發展商跟隨，發揮示範作用。



採用「組裝合成」建築法的東京街／福榮街項目（左圖）及槐樹街項目（右圖）的概念圖。

「綠化」業務運作

市建局總部辦事處於二零二一年獲環境運動委員會（環運會）頒發減碳證書，證書有效期至二零二四年，以表揚我們於綠化業務運作的努力。此外，市建局亦在環運會的二零二一年計劃中獲頒香港綠色機構認證，同時亦獲香港綠色機構認證的「卓越級別」減廢證書。

二零二一／二二年度，市建局繼續在不同的工作範疇推行數碼化以提升組織效率。市建局於啟動新項目時進行電子凍結人口調查，減少以紙張收集數據、匯報和分析。我們亦推行電子文檔管理系統，促進資訊分享自動化、精簡內部工作流程，以及減少以紙張作文件存檔。來年，市建局將於更多工作範疇推行數碼化措施，當中涵蓋樓宇監測、收購及遷置個案管理和執行資助計劃的行政工作。



設置於裕民坊商場的智能座椅，可從太陽能板收集能源轉化為電能，替手提電話充電。

為促進社會可持續發展，市建局在旗下項目的商業發展部分亦引入綠色措施。在裕民坊商場的公共休憩空間設有廚餘機，可將廚餘廢物轉化為肥料，用以栽種植物，另外亦設置裝有太陽能電池板的「智能座椅」，將太陽能轉化成電力為手機充電，推廣使用可再生能源及提升環保意識。此外，「荃新天地」的公共休憩空間亦設有太陽能壓縮垃圾箱；該垃圾箱頂部裝設太陽能電池板，可收集能源以維持其自動壓縮垃圾的功能，同時設有實時數據監測及預警系統，確保能有效管理公共空間的廢物。

為配合政府在環境可持續發展方面的長遠策略，市建局已就一項顧問研究展開籌備工作，為實現碳中和制定以科學為基礎的長遠目標及策略，以配合政府於二零二一年十月公布的《香港氣候行動藍圖2050》。

企業可持續發展

貢獻社會

透過市區更新，我們致力造福居民，惠及整個社區。市建局推出一系列計劃為公眾提供學習機會，關愛居民，將藝術及文化植根於舊區，並為社區締造活力充沛的環境。

照顧弱勢社群

除了本著以人為先的宗旨去推展重建發展及樓宇復修兩項核心業務外，我們亦尋求適當機遇，偕同合作夥伴幫助有需要人士。在二零二一／二二年度，市建局繼續將部分位於永利街及士丹頓街經翻新後的收購單位，以及其安置大廈單位，交予非政府組織及社會企業營運，讓他們為弱勢社群提供低於市值租金的租賃。

與此同時，市建局在九龍城區、油尖旺區及深水埗區開展的「『守望相助』家居維修計劃」，進一步擴展計劃服務範圍至為舊樓的公用地方噴灑抗菌塗層，以及提供天井清潔和小型維修等服務，超過八百個家庭受惠。

此外，自二零二二年一月起，我們在觀塘裕民坊商場免費提供地方，支持惜食堂在商場設置首個智能食物捐贈機，供公眾人士捐贈食物。收集所得的食物將有助惜食堂為有需要人士製作膳食及食物包。我們亦支持惜食堂免費於裕民坊及旺角618上海街設置速凍餐自助提取機，為弱勢社群尤其工作不定時的人士，提供二十四小時速凍飯餐；截至二零二二年六月，已送出的飯餐超過七萬二千個。

自二零二二年三月起，我們與新世界發展及非牟利社區組織合作，向弱勢社群家庭免費派發口罩；截至二零二二年六月，超過二萬三千六百個口罩已經派發予有需要人士。



「『守望相助』家居維修計劃」為基層家庭提供免費家居維修服務。



市建局為惜食堂提供場地，擺放食物捐贈機（左圖）邀請公眾捐助食物，以及設置速凍餐自助提取機（右圖），為貧困人士提供食物援助。

與此同時，我們繼續推行「學建關愛」義務工作計劃，透過舉辦一系列活動，關心及照顧舊區居民。市建局夥拍本地大學及非政府組織，籌辦多個「學建關愛」活動，包括為居住在「劏房」的基層家庭度身訂造家具，以改善他們的生活和學習環境。



居於舊區「劏房」的家庭（下圖），收到來自學建關愛義工（上圖）度身訂造附設書架及抽屜的書枱，表示衷心感謝。



社區教育

市建局一直透過轄下的公眾教育設施，加深市民對市區更新工作不同範疇的認識。在二零二一／二二年度，「市區更新探知館」與東區民政事務處、香港中文大學、職業訓練局及規劃署合作，分別為大專院校學生、中學生及不同界別的專業人士設計特定的導賞行程及內容，推廣市區更新工作，合共接待約二千七百名訪客。此外，「市建一站通」則為約二萬六千名市民舉辦有關樓宇維修保養的簡報會、會議、社區活動，以及提供調解和查詢服務。我們亦安排公眾導賞團參觀市建局的保育及活化項目，包括中環街市及618上海街，從而加深市民對市建局保育和活化歷史建築工作的認識。

企業可持續發展

培養新一代

市建局在土瓜灣成立「市建童樂·社區樂團」，透過樂團加強參與兒童和其家庭的社區網絡。在疫情肆虐及學校停課期間，樂團每周繼續進行網上及親子課堂。樂團由四十六名兒童組成，當中超過六成現正或曾經於市建局重建項目範圍內居住。在二零二一／二二年度，樂團多次作公開表演，並以網上視像形式探訪基督教香港信義會社會服務部及東華三院轄下的護老院，回饋社群。



樂團親子課堂加強家庭關係。



於疫情期間，「市建童樂·社區樂團」以視像形式探訪護老院，向長者遙送祝福並以歌聲賀新年。



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。

為提升年青一代對市區更新的認識，在二零二一／二二年度，市建局與東華三院合辦「青年領袖計劃」，鼓勵中學生運用空間數據，為土瓜灣舊區構思創意方案，締造更宜居的社區。市建局與ESRI China合作，為一百四十四名學生提供地理信息系統的培訓工作坊，讓他們掌握相關的應用知識及技能。

市建局亦與香港專業教育學院合作，舉辦創意工程及建築設計比賽，鼓勵有關科目的學生運用所學知識設計創新裝置，改善舊區居民的生活質素。



「青年領袖計劃」為參與同學提供有關地理信息系統的培訓工作坊，啟發他們設計出創意的市區更新方案。



▲ 與香港專業教育學院合辦「創意工程及建築設計比賽」，鼓勵同學以創意設計出不同裝置，提升舊區居民的生活質素。

◀ 比賽冠軍作品「智能巴士站」，透過遙距通訊及雲端等系統，能減少長者及視障人士被「飛站」及上錯車的機會。

推廣舊區藝術及文化

我們在市區更新工作中亦重視社區藝術和文化，從而彰顯舊區特色。於二零二一／二二年度，市建局的「藝術文化融入舊區」夥伴項目資助了三個全新項目及六個正進行的項目，惠及超過一萬名市民。項目透過舉辦各類型的活動，令舊區居民及公眾人士欣賞到當區的地方特色，為舊區注入活力。自計劃推出以來，獲贊助的藝術及文化活動項目共有六十九個，為超過六十八萬六千名居民提升生活質素。



市建局透過「藝術文化融入舊區」夥伴項目，支持不同團體舉辦藝術及文化活動，提升舊區居民的生活質素。

促進市區更新進程

市區更新工作的其中一個成功關鍵，在於能否讓社區持份者感到滿意、愜意、親切和具有價值。在市區更新的過程中，我們實踐「以人為先」的方針，因此制定有效的市區更新政策及程序至關重要，如此才能夠協助租戶遷置，回應不同的需要，以及在重建過程中促進與各持份者的合作。樓宇復修方面，我們為大廈業主提供自助工具及相關知識，協助他們籌組樓宇復修，讓業主們能更輕鬆和有信心參與市區更新過程。

應用先進技術令市區更新進程更順暢

市建局為土瓜灣道／榮光街項目（KC-016）及兼善里／福華街項目（SSP-017）進行凍結人口調查及社會影響評估期間，運用了URIS的數碼三維地圖技術，以空間數據自動分析住戶特徵及社區影響，從而更迅速地回應受重建項目影響居民的需求，並提供適切協助。



（上圖）市建局應用URIS內的三維智能地圖，整合和分析在凍結人口調查（右圖）所收集到的數據，有助社會影響評估。團隊透過空間數據自動分析住戶資料，可更迅速地回應住戶的社區及安置需要。



與此同時，市建局利用嶄新技術研發出不同工具，以便在疫情下推展市區更新工作。為保障調查人員及項目範圍內受影響住戶的健康，市建局於二零二零年推出流動應用程式「健康碼」，並在此後持續更新版本及加入更多功能。最新的進階版本「健康碼4.0」可讓調查人員儲存電子針卡及相關二維碼，以及新冠肺炎檢測結果。調查員到訪受影響住戶的單位時，透過展示有效的電子針卡和調查當日的陰性檢測結果予住戶以作核實，令住戶更安心。「健康碼」程式不但可緩減居民的顧慮，亦有助凍結人口調查順利進行。

受疫情及收緊社交距離措施的影響，樓宇復修資助計劃下聘請工程顧問或承辦商的樓宇復修個案未能安排實體開標，因此市建局試行線上視像直播開標，讓業主立案法團的代表可在家中見證整個開標過程。市建局並在執行期間採取了保安措施，整個過程與業主實地監察無異。

與持份者溝通以促進了解

市建局於二零一六年推出「夥伴同行」計劃，加強外展支援工作，與受重建項目影響的物業業主及租戶建立良好關係。於二零二一／二二年度，有關計劃已在山東街／地士道街項目 (YTM-012)、土瓜灣道／榮光街項目 (KC-016) 及兼善里／福華街項目 (SSP-017) 推行，接觸了合共二千一百五十三名業主及居民。

หลักการเกี่ยวกับการจัดหาที่อยู่ใหม่ให้กับผู้เช่า

คุณสมบัตินในการจัดหาที่อยู่ใหม่

- ไม่มีที่อยู่อาศัยอื่นเป็นทางเลือก
- จะต้องทำมาค้าขายอยู่ในพื้นที่โครงการอย่างแท้จริงและไม่มีสิ่งตีพิมพ์การสำรวจสถานะการเช่ามาก่อน
- ตรงตามกฎเกณฑ์คุณสมบัติที่กำหนดในการสมัครบ้านเช่ารัฐบาลของกรมการเคหะสังคม/กรมการเคหะชุมชนของกรุงเทพมหานคร
- ตรงตามเกณฑ์คุณสมบัติที่กำหนดสำหรับผู้ที่มีการจัดหาที่อยู่ใหม่โดย URA (ในกรณีหากคุณสมบัติ ไม่ตรงกับเกณฑ์ในการสมัครบ้านเช่ารัฐบาล)

เงินช่วยเหลือเงินช่วยเหลือในการเช่าบ้าน	ออกสำหรับผู้อยู่อาศัยปัจจุบัน	ของอาคารเคหะ
1คน	\$9,870	
2-3คน	\$16,460	
4-5คน	\$22,750	
6คนขึ้นไป	\$30,390	

หรือเงินช่วยเหลือพิเศษจากกรมที่ดินของรัฐบาล (เงินช่วยเหลือพิเศษจากรัฐบาล)

แล้วสำรวจจำนวนโดยสุ่มกว่า

53



市建局安排探訪及舉行網上簡報會，讓受衙前圍道／賈炳達道項目影響的居民更了解重建計劃、補償及搬遷安排，當中包括專為泰裔族群而設的簡報時段。

此外，有見受衙前圍道／賈炳達道項目 (KC-017) 影響的居民當中有不少泰裔及其他少數族裔人士，市建局為協助他們了解重建計劃、補償方案及搬遷安排，實施了一系列強化支援措施，包括傳譯服務和派發由八種少數族裔語言編印而成的資料單張；透過網上視像平台直播公眾簡報會（包括泰語時段），講解規劃程序、現行的物業收購和補償安排。同時，我們亦與泰裔非政府組織共同成立義工隊，協助市建局更有效地回應社區需要。其他措施則包括編印泰語通訊，以及向受影響的泰裔居民適時交代項目的最新進展。

為聆聽及收集公眾人士對市建局工作的意見，從而用作推動未來的市區更新工作，市建局於二零二一／二二年度首次進行了公眾意見調查。我們分析收集得來的公眾意見，並以此為基礎制定長遠的溝通策略，以促進公眾對市建局工作的了解和增加他們的參與度。

企業可持續發展

與社區人士深度協作 共建社區

市建局致力推動社區的可持續發展，為活化士丹頓街／永利街周邊地區的建築群（H19），進行社區營造研究及舉行一系列居民參與活動，與街坊和持份者共同建立社區發展願景，齊心合力打造一個充滿活力、兼具地方特色的社區。來自老人中心及周邊地區的義工與市建局員工攜手管理社區苗圃，並於二零二一年七月舉辦「Go Green」活動，利用綠化植物和色彩繽紛的裝飾美化環境。



街坊於手工藝工作坊中為花盆上色，協力美化社區。

協助舊區住戶安心搬遷

重建發展不只是將舊樓重建，亦要改善已建設環境及受影響住戶的居住生活質素。市建局的收購建議，包括根據「七年樓齡」的收購及補償機制（以在同一地區內「七年樓」的市值）提供特惠金，讓受影響的自住物業業主能購置居住環境較佳的居所。截至二零二二年六月三十日，我們向盛德街／馬頭涌道項目（CBS:1-KC）、山東街／地士道街項目（YTM-012）及土瓜灣道／榮光街項目（KC-016）共八百九十一個業權持有人發出收購建議。另外，市建局透過市區重建中介服務有限公司，協助地舖經營者物色店舖搬遷以繼續經營。市建局一名員工更獲頒發「申訴專員嘉許獎」，以表揚他對受影響商戶的卓越關懷。

為協助居民保留區內社交網絡，市建局亦向重建項目的自住業主提供「樓換樓」選擇。自二零一一年起，合共有二十八個重建項目⁴提供「樓換樓」計劃，讓自住業主可以選擇購買於原址重建的發展項目、或市建局指定鄰近發展項目，或已落成的啟德發展項目「煥然壹居」的「樓換樓」單位。截至二零二二年六月，共有四十八名業主接納方案，包括四十一個選擇購買位於「煥然壹居」的「樓換樓」單位，以及七個選擇於原址重建的「樓換樓」單位。

⁴ 其中九個為「需求主導」先導計劃項目。



▲受惠人士可享用的浴室長者友善設計，包括摺疊沐浴椅和「無檻企缸」。



▲市建局推出「樂齡安居」家居改善計劃，為長者租戶安裝下拉式的掛衣桿，讓他們可輕易拿取衣櫃內的衣服。

▶為長者租戶安裝電動升降晾衣架，讓她不用伸出窗戶亦可安全地晾掛衣物。



此外，我們致力透過「『樂齡安居』家居改善計劃」提升重建項目內受影響的長者租戶的居住環境。於二零二一／二二年度，我們與兩家非政府組織合作，協助四名受重建項目影響的長者租戶，為他們獲編配的公屋安置單位提供全面的裝修服務。我們為長者的身體狀況進行評估，以便為他們設計及度身訂造家具，滿足他們現時及日後的生活需要，改善居住環境。該計劃獲香港社會服務聯會的「商界展關懷」計劃頒發二零二一／二二年度傑出伙伴合作計劃優異獎，以表揚市建局與非政府組織夥伴的共同努力。

助業主掌握籌組樓宇復修工作的知識和能力

妥善適時的樓宇復修和定期保養維修，是鞏固樓宇結構及延長樓宇可使用期的關鍵，有助減慢市區老化的速度。市建局多年來投入大量資源，協助業主保養樓宇，同時透過教育、財政支援，以及一站式的網上「樓宇復修平台」提供專業技術支援及維修工程的資訊，加強他們對預防性維修的認知。（詳情請參閱《業務回顧》第四十九頁）

在二零二一／二二年度，儘管受疫情影響，我們仍舉辦一系列簡介會，與十八區的區議員、社區領袖、地方團體及多個參加樓宇復修資助計劃人士等合共超過二百名持份者，分享有關樓宇復修及預防性維修的重要性。

企業可持續發展

提升員工實力

市建局不但關顧社區持份者，同時亦關心員工的福祉與發展，他們的貢獻對成功推進市區更新工作至關重要。

協助員工對抗疫情

在疫情期間，市建局推行各種措施維持員工的生產力及工作效率。市建局按疫情的嚴重程度，實施四個級別的僱員在家工作安排，並進行了大規模演習，測試全體員工居家工作的能力。同時，市建局將資訊科技資源重新分配，提升虛擬桌面介面的表現，讓所有員工在居家工作期間亦可舉行視像會議，並以遙距方式使用及操作公司電郵、伺服器及相關應用程式。

年內，市建局推出「員工關愛計劃」，以增進員工對保持身心健康的意識。透過計劃，所有員工每周會獲發「抗疫貼士」，並可參加健康講座。此外，我們亦鼓勵員工在工作與生活之間取得平衡，協助他們減輕疫情所帶來的壓力，以及設立一次性的獎勵措施，表揚員工在艱難時期為公司所作的貢獻。



市建局舉辦員工關愛計劃，透過一系列活動，助員工紓緩工作壓力。

提供發展及晉升機會 留住人才

本港人力市場競爭激烈，因此市建局需要有效的措施以招攬人才。為吸引和激勵年輕合資格專業人才留在市建局工作，我們提供各類晉升機會，支持及促進員工的工作發展。我們密切關注擔任重要策略職位的專業人員，確保他們具備職業發展所需的工作經驗，並且獲得適當指導。

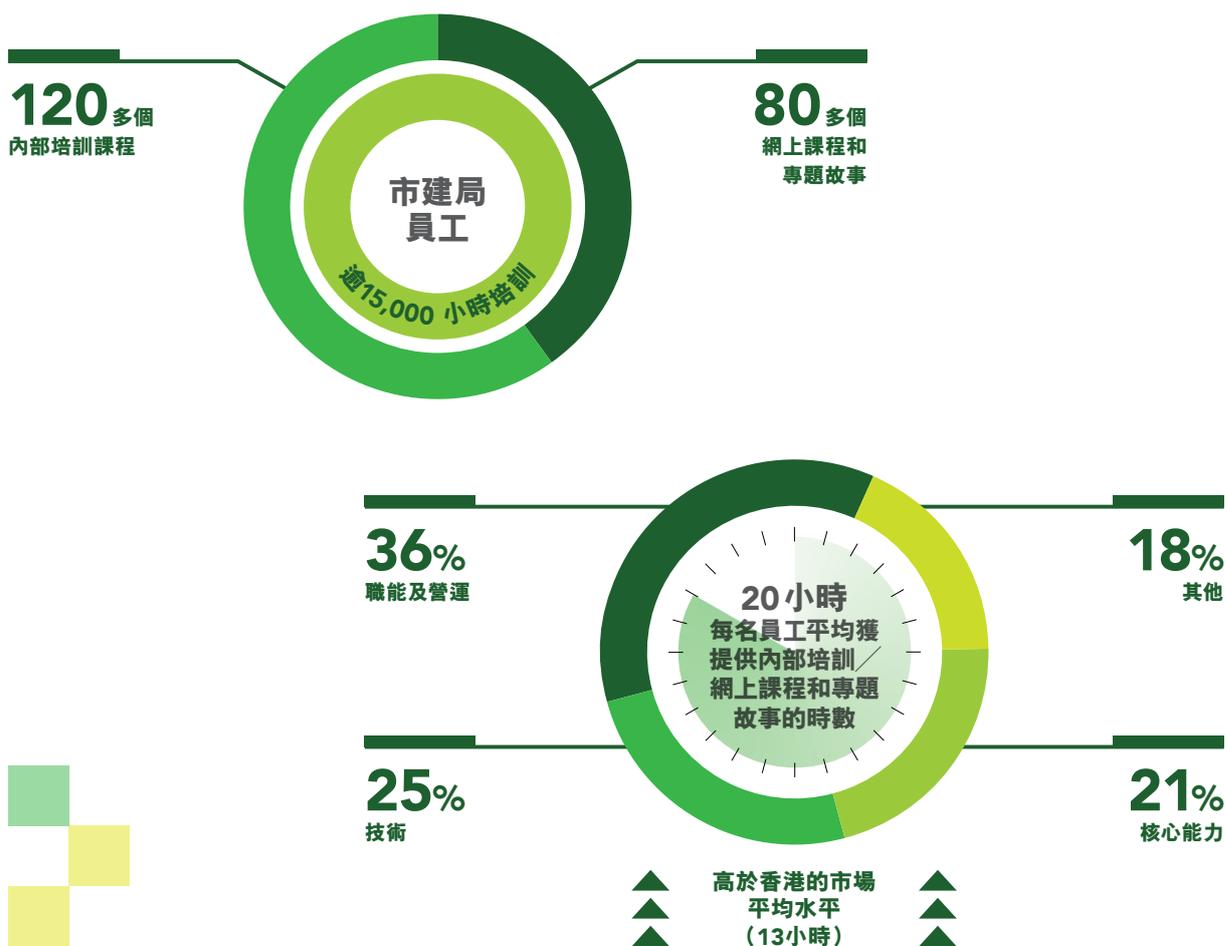
年內，市建局進行了組織架構檢討，以加強協作、促進發展及提升員工能力。我們減少內部架構層級，以及擴大經理級人員的管轄範圍。這些都有助在工作上加快決策速度，以及促進經理與團隊成員之間的溝通，員工對此提出正面評價。

針對關鍵職位的接任人選，我們建立相關人才庫，並已制定接任人的甄選模式，以甄別經理或以上職級有潛質接任的人選，協助他們的事業發展。同時，我們推行工作崗位輪換計劃，不但擴展員工的工作經驗，亦可促進跨部門的交流。此外，市建局自二零二零年起推出「見習城市規劃師計劃」，招募修讀城市規劃的應屆畢業生，為他們提供完善的職涯發展階梯，期望培育他們成為專業合資格的城市規劃師。

我們一直致力加強整個市建局的內部溝通。在疫情期間，為減低傳播風險，二零二一／二二年度的員工簡報會、年度員工慶祝活動，以及多項員工活動均於網上進行。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，同時藉此增加員工的歸屬感，在二零二一／二二年度，約有百分之五十四的員工建議被評定為有助市建局的工作，並獲得接納。

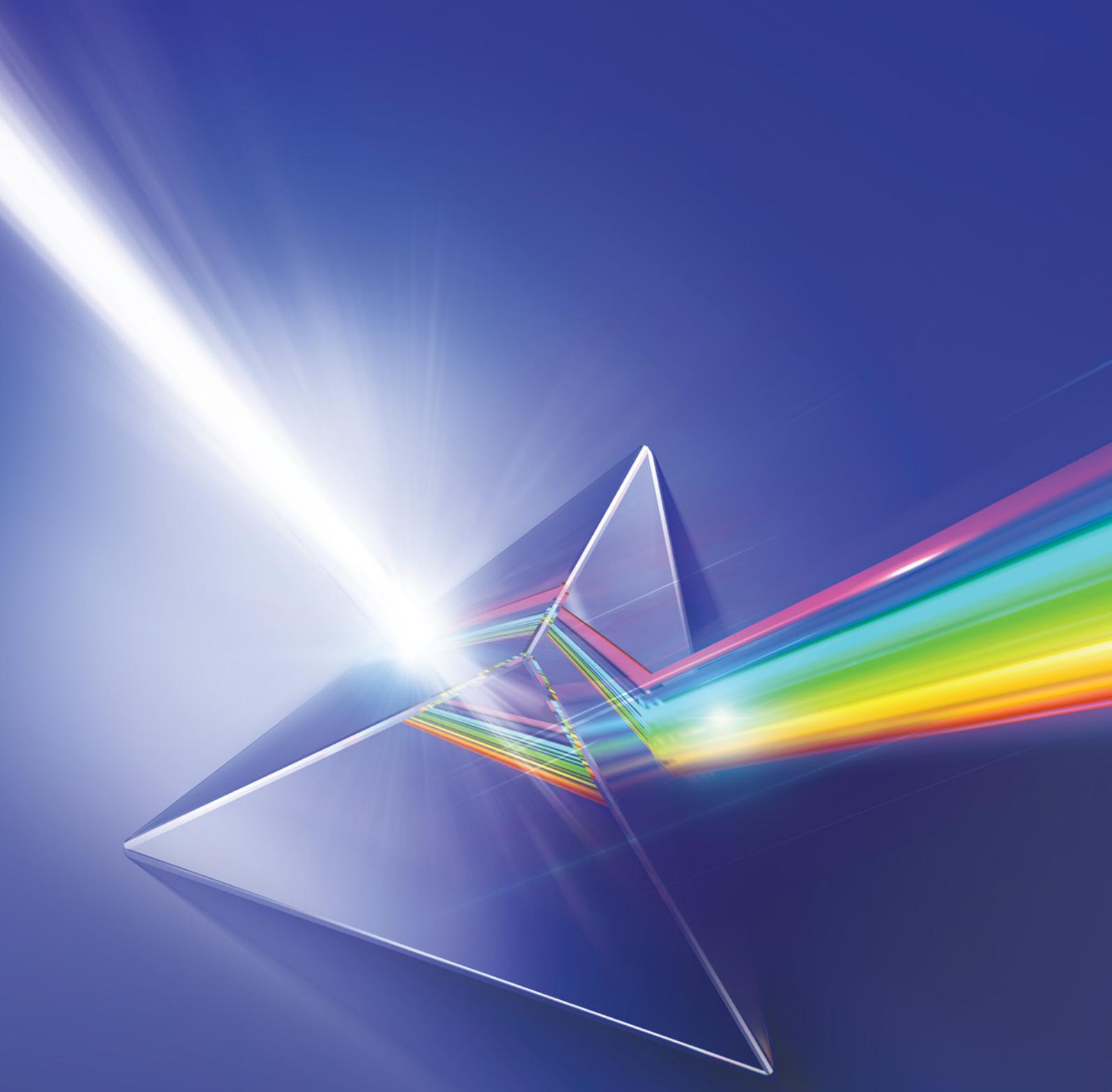
培訓及發展

市建局致力確保員工時刻緊貼最新行業趨勢，同時亦促進局內的知識交流。在二零二一／二二年度，市建局為員工舉辦超過一百二十場內部培訓課程，並刊登超過八十個網上課程和專題故事，網上學習平台亦錄得逾一萬五千小時的培訓時數。我們為每名員工平均提供約二十小時的內部培訓／網上課程和專題故事，遠高於香港的市場平均水平。刊登的網上課程和專題故事中，百分之六十七由員工編寫，反映市建局員工的多媒體創作能力有所提升。



為協助新入職的員工融入團隊，市建局在課程安排中優先提供職能及營運培訓，佔總培訓時數的百分之三十六；其次為技術培訓（百分之二十五）及核心能力培訓（百分之二十一）。未來，我們會在培訓內容加入更多關於可持續發展的議題及行內最佳作業，增加員工的基礎知識，以協助市建局的工作持續發展。

年內，市建局亦獲香港管理專業協會頒發「二零二一年最佳管理培訓及發展獎」中的兩項優異獎，以表揚我們在培訓及發展方面所付出的努力。此外，在香港人力資源管理學會舉辦的「二零二一／二二年度卓越人力資源獎」中，市建局的兩項培訓及發展項目亦已進入最終評審階段。



管理層討論及分析

活化

保育

重建發展

樓宇復修

改造重設

市區老化規模龐大，相關更新工作的周期漫長，市建局投放在市區更新的資源，與日俱增；舊區居民對市建局改善生活環境的訴求，亦有增無減。要持續地履行市區更新這任重而道遠的使命，乃一大挑戰。

舊區人口普遍密集，但可供發展的土地資源匱乏，而可用作發展的剩餘地積比率亦不多，以致推展大型重建計劃的難度甚高，並缺乏誘因吸引市場參與，拖慢市區更新步伐。

因此，我們必須不斷求進，
並善用科技和新規劃工具，打破困局，
以創新思維推動市區更新的長遠發展。

考驗重重

宏觀經濟環境充滿挑戰

二零二一／二二年度是市建局重建項目的「收成期」。年內完成了七個重建項目的遷置工作，計及批出合作發展項目合約所得的前期款項，錄得年度盈餘六十六億元；截至二零二二年三月三十一日，（撇除政府在市建局成立初期注資的一百億元）累積盈餘為四百三十八億元。

穩健的財務狀況有助市建局推展更大型兼具挑戰性的項目，為社會帶來更大裨益，當中包括兩個被列入第二十一份周年業務計劃（涵蓋二零二二／二三年度）的大型項目，將涉及約二百幢舊樓及約一千五百個住宅業權。

然而，過去兩年疫情肆虐，令本地經濟持續放緩；踏入二零二二年，地緣政治局勢緊張導致大宗商品價格飆升，有經濟學家警告，未來數年經濟增長將出現長期疲弱，通脹拾級而上。香港作為開放型經濟體，面對環球經濟挑戰，自然難以獨善其身。美國聯儲局在二零二二年連番加息，藉以遏制通脹風險，在聯繫匯率制度下，本港的低息環境於二零二二年下旬將開始逆轉，對本地樓市產生了抑制作用。

在外圍和本地因素營造對物業市場不利的環境下，市建局轄下相當數量已收購的物業，在未來數年當地盤平整後推出招標時，很可能面對較高的發展風險，減低發展商對投標的意欲及願意投放的資源，影響市建局的財政收入。

根據估算，市建局業務綱領內的各個項目共涉及約一千二百億元的財務承擔；由於市建局目前現金流只有約二百七十億元，即使計及在未來數年從投標項目所收取的前期款項，仍不足以應付一千二百億元的預計成本。為此，市建局將善用各項財政資源，包括運用信貸能力，建立充足的財政儲備，以秉持《市區重建策略》所定下的財政自給原則。

市區老化仍是一大難題

要追趕市區老化速度，更新已殘舊失修的舊樓及已建設環境，猶如跟時間競賽。儘管我們投入大量資源推展多項大型重建項目，更新舊區，然而仍趕不上市區老化的速度。有見及此，市建局展開了策略性研究，深入探討導致舊區老化加劇的關鍵原因。

研究反映，當大廈樓齡踏入四十歲，樓宇狀況普遍變差，影響結構安全及宜居度，甚至威脅公眾安全。現時，全港有超過兩萬六千幢樓宇的樓齡達三十年或以上，其中約兩成（五千二百幢樓宇）被評定為「失修」或「明顯失修」狀況。若此類失修樓宇再不進行復修或維修保養，預計至二零三零年，將會有超過兩萬幢樓宇瀕臨「失修」或「明顯失修」狀況。研究亦揭示，業主普遍疏於為居住樓宇進行維修保養，加劇樓宇老化的問題。

此外，由於老化樓宇面積龐大而且密度高，相關地積比率普遍亦已用盡，對私人市場來說，缺乏誘因吸引發展商參與舊區重建，導致市場逐步傾向由市建局主導。然而，單靠市建局的財政及組織資源，根本不足以處理，令市區更新的進度難以趕上舊區老化。

誠然，樓宇復修作為市建局兩大核心業務之一，是解決市區老化問題的關鍵所在。為增強業主對樓宇復修的意識和組織能力，市建局展開了樓宇復修新策略研究，透過大型問卷調查，了解舊樓業主對大廈維修保養的意見和當中遇到的困難，並探討能鼓勵業主進行樓宇復修的方法。

研究結果顯示，舊樓業主在自行籌組大廈維修保養工程時，普遍遇到缺乏工程知識、缺乏維修財政儲備，以及缺乏組織能力等三大難題。為此，我們制定針對性的推廣措施，從多方面協助大廈業主克服困難，為樓宇進行維修保養，以至推動預防性維修的意識。

在履行市區更新任務與推行政府措施中取得平衡

近年，市建局受政府委託推行多項措施，包括積極在重建項目中提供港人首次置業(首置)單位，協助非政府組織發展過渡性房屋，以及重建非政府組織持有土地上的社區設施。面對有限資源，市建局必須在推動市區更新核心業務的可持續發展，以及協助政府執行新措施兩者之間，取得平衡。市建局需要政府在政策及資源兩方面上，持續提供支援，方能在上述兩項工作目標，發揮最佳的效益。

掌握機遇

落實策略研究 以數據驅動決策加快更新步伐

鑑於市區急速老化帶來不少挑戰，我們必需制定及推行更全面又具前瞻性的市區更新工作模式，並透過落實新策略研究和善用數據分析，加快市區更新工作。

市建局正逐步落實「油旺地區研究」擬議的市區更新大綱發展概念藍圖，及建議的新規劃工具。我們配合規劃署工作，首先將更新藍圖的部分執行建議和新規劃工具，納入旺角區的分區計劃大綱圖內，向城市規劃委員會提交相關修訂申請。有關修訂包括放寬彌敦道沿線主要商業地帶的地積比率，以及容許住用及非住用地積比率互換，因應市場變化而增加發展彈性。

若上述修訂獲得通過，將有助市建局在其他舊區在市區更新項目中，落實應用新規劃工具。此外，規劃署預計在今年年底陸續公布其他有關規劃工具的詳情，包括街道整合地區的建議選址和執行細節。

展望未來，市建局將在不同地區的項目中，率先採用各項新規劃工具，為私人市場提供參考。同時，我們與政府合作，加快制定新規劃工具的實施機制，為私人發展商提供清晰可循的指引及規範，冀能釋放更多舊區的重建潛力，盡用市區土地資源，並增加參與重建的誘因，加快市區更新工作的步伐。

隨著市建局在項目中更廣泛地應用新規劃工具，我們同時擴大「市區更新資訊系統」(URIS)的應用層面，並加入更多先進功能，包括自動搜尋舊區內適合運用轉移地積比率的選址，以及從二維數據應用邁向三維數據，為舊區建築群在虛擬世界建立「數位分身」模型，協助加快制定不同的發展方案，並評估對附近環境的影響，提升策劃高重建難度項目的能力和效率。

管理層討論及分析

精簡發展程序 加快市區更新速度

政府積極採取多項措施，倡導精簡發展相關流程及程序，有利加快市區更新的速度。

市建局於二零二二年初，根據過往推展重建項目的經驗，就精簡各項發展程序所涉及的機制和流程，以期縮短整個項目發展周期的時間，向發展局提交建議。有關建議獲得政府積極回應，目前正逐步推行。

至於就降低強制售賣(強拍)門檻以加快舊樓重建的訴求，政府一直就此探討立法修訂《土地(為重新發展而強制售賣)條例》，預期將現時若干類別樓宇的八成強拍門檻進一步降低，有助推動私人市場參與市區重建工作。

以「融合策略」加強市區更新效益

市建局的規劃研究不限於現存大量老化樓宇群的地區，還會涵蓋已有發展商參與舊區重建的區域。這些區域混合了樓齡較新的單幢式項目和舊建築，而兩者的規劃和設計一般缺乏協調。因此，如何透過整體規劃，融合新舊元素，並同時增加社區設施及保存地區特色，是未來市區更新的一大挑戰。

我們將以九龍城區在市區更新工作，作為推行「融合策略」的試點，將重建項目與「小區復修」計劃、活化地區設施等市區更新工作融合，以整體提升地區的已建設環境，達致新舊發展共融的目標。

市建局以「融合策略」推行市區更新工作，所需的資源並不只涉及收購業權的開支，亦要為興建新政府設施、樓宇復修、地區保育和活化等方面，作財務承擔。我們將在九龍城區項目試行「融合策略」所涉及的財務資源，作詳細研究及規劃，以預留充足儲備，將「融合策略」穩步推行。

新策略推廣預防性維修文化

針對業主欠缺大廈維修意識的問題，市建局必需按部就班推動樓宇復修，實現業主自行籌組復修的長遠目標。

其中，推動大廈業主積極維修及保養樓宇屬當務之急，以防止內部單位及大廈過早失修老化。市建局亦會加強向業主及業界重點宣傳有關預防性維修的概念，為樓宇做好保養。

就此，我們參考本地及海外城市在樓宇復修的相關做法，在市建局自行發展項目中，率先為屋苑編製維修手冊，當中包括一份周期性維修計劃範本和一套維修清單，以測試是否切實可行；市建局期望日後可進一步應用在與發展商合作發展的項目，並推廣至全港各區樓宇。

此外，我們亦落實在大廈公契內加入有關實行預防性維修及促進業主為特別基金定期供款的擬議條款，以供大廈日後維修保養之用。我們以明年推出發售的「煥然懿居二期」項目作為試點，在該大廈的公契內加入預防性維修的指引及規定，要求業主為樓宇制定定期保養計劃，以及預留資金作日後執行保養計劃的儲備。

市建局將整理有關推動樓宇復修的經驗和心得，與物業管理業界合作編製適用於新發展項目的標準樓宇保養手冊範本，以協助私人樓宇的業主，從入伙開始為樓宇制定定期保養計劃，並透過加強推廣工作，期望增加大廈業主對進行預防性維修的信心。

跨越二十載

二十年對市建局是一個重要里程碑。隨着市建局跨越二十周年，我們將致力推行各項市區更新工作，並會持續增加業務綱領內的重建項目。在二零二二／二三年度至二零二六／二七年度的五年業務綱領中，市建局將開展十個新規劃的重建項目，可更新土地面積達十三萬七千平方米，預計可提供超過一萬三千四百個新建住宅單位。

未來需要作更新的土地將愈來愈多，面對有限資源，市建局將集中推展規模較大、重建難度高、審批程序複雜、欠缺市場參與誘因但卻可以為社會帶來更大裨益的項目。

為此，我們必須做好財務策劃，確保有充足資源應付項目龐大的收購開支。我們將盡早為項目完成初步規劃及設計工作，以適時配合在其他項目招標時才開展，確保開展的項目在收購階段有現金流應付開支；而當可用資源已用完，並預視會出現資金短缺時，我們將提前安排借貸。

另一方面，為改善項目回報，市建局將項目範圍周邊尚未地盡其用的街道，以及過時而有待重建的社區設施，納入重建範圍，一方面增加可供發展的土地總面積，另一方面可藉此翻新或重建老舊社區設施，達到地盡其用；同時，利用新規劃工具，盡用地盤內不同地段的剩餘地積比率，釋放土地潛力。

市區更新工作機遇處處亦充滿挑戰。在這漫長的市區更新征程上，市建局定必繼往開來、砥礪前行，履行市區更新的使命，為下一代締造一個智慧、宜居的城市。

財務回顧

(一) 二零二一／二二年業績回顧

(a) 收益

截至二零二二年三月三十一日止年度的收益為二百二十六億五千三百萬元。收益包括四次招標共涉及七個重建項目的前期款項、由聯營發展項目所分得的盈餘及銷售單位的收入。該金額較二零二零／二一年度的收益三十四億三千九百萬元增加了一百九十二億一千四百萬元。

二零二一／二二年度的前期款項總額為二百零九億元，遠高於二零二零／二一年度的金額九億一千三百萬元。年內本局進行了四次招標，包括(a)庇利街／榮光街項目、(b)鴻福街／銀漢街項目、(c)位於鴻福街／啟明街／榮光街的四個重建項目，以及(d)橡樹街／埃華街項目，地盤總面積達一萬八千零四十四平方米。相比之下，二零二零／二一年度僅得一個位於東京街／福榮街的招標項目，地盤面積為一千二百六十八平方米。

二零二一／二二年度來自聯營發展項目所分得的盈餘為十三億六千二百萬元(二零二零／二一年度：四億二千六百萬元)，此收益乃根據聯營發展項目的發展合約條款，當售樓收入超過合約內所訂明的門檻後所分得的盈餘。

二零二一／二二年度物業銷售收入為三億九千一百萬元，大部分來自「首次置業」計劃下，按折扣價發售的「煥然懿居」住宅單位。

(b) 其他收入

二零二一／二二年度的其他收入為二億五千三百萬元(二零二零／二一年度：二億六千五百萬元)，其中八千四百萬元(二零二零／二一年度：一億九千五百萬元)來自銀行存款及定息投資所賺取的利息收入，整體年息率為零點六六厘(二零二零／二一年度：年息率一點六二厘)。較低的年息率反映了二零二一／二二年度的低息環境。

其他收入亦包括來自本局所持有若干物業的租金收入一億四千一百萬元(二零二零年／二一年度：六千六百萬元)。租金收入上升主要是因為觀塘發展區的裕民坊(YM²)以及中環街市於二零二一／二二年內相繼開幕。

(c) 行政費用

二零二一／二二年度的行政費用為六億二千三百萬元(二零二零／二一年度：五億九千三百萬元)，主要包括員工成本、外判服務收費、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。

(d) 物業及已承擔項目減值準備

根據本局詳載於財務報表附註2(h)及2(n)的會計政策，由於(a)若干項目更改發展規劃和估計成本，以及(b)零售物業市場轉差，本局於二零二一／二二年度作出六億七千二百萬元的物業及已承擔項目的減值準備。

(e) 年內盈餘

本局於二零二一／二二年度錄得六十五億六千八百萬元的淨盈餘，相比二零二零／二一年度淨盈餘一億五千萬元，增加了六十四億一千八百萬元。增幅主要是受惠於(a)更多已招標和獲批項目及(b)本局由聯營發展項目所分得的盈餘增加。

(二)於二零二二年三月三十一日的財務狀況

(a) 發展中物業

於二零二二年三月三十一日的發展中物業未經減值準備調整前的價值為二百二十五億零一百萬元(二零二一年三月三十一日：三百三十二億八千七百萬元)。此金額包括十個處於不同發展階段的項目的收購及發展成本，當中九龍城項目、觀塘市中心項目及位於盛德街的公務員建屋合作社項目佔總值百分之七十八。

上述價值經扣除累積減值準備合共六億五千四百萬元(二零二一年三月三十一日：七億二千四百萬元)後，其淨值為二百一十八億四千七百萬元(二零二一年三月三十一日：三百二十五億六千三百萬元)。發展中物業的淨值減少，主要是因為移除了於二零二一／二二年度已招標項目的發展成本(有關項目詳列於上文第(一)(a)段)，並抵銷了於該年內為公務員建屋合作社項目和餘下的九龍城項目收購物業所產生的成本開支。

(b) 總流動資金

於二零二二年三月三十一日，本局的總流動資金(包括現金、銀行存款及債券投資)為二百六十九億四千三百萬元(二零二一年三月三十一日：九十六億一千八百萬元)。

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)段所述的十億九千八百萬元貸款(二零二一年三月三十一日：十億九千七百萬元)後，本局的淨流動資金(包括持有的證券)於二零二二年三月三十一日為二百五十八億四千五百萬元(二零二一年三月三十一日：八十五億二千一百萬元)。

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+。於二零二二年三月三十一日，本局在中期債券發行計劃下已發行而仍未贖回的債券為十億九千八百萬元。

(d) 資產淨值

於二零二二年三月三十一日，本局的資產淨值為五百三十八億一千萬元(二零二一年三月三十一日：四百七十二億四千二百萬元)，當中包括政府注資共一百億元(二零二一年三月三十一日：一百億元)，以及累積盈餘四百三十八億一千萬元(二零二一年三月三十一日：三百七十二億四千二百萬元)。

本局在過去十年的財務摘要載於本年報第一百一十七頁。

(三) 政府注資及豁免稅款

按照立法會財務委員會於二零零二年六月二十一日所作的批准，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，會豁免本局補地價。截至二零二二年三月三十一日，政府就所有已招標項目共豁免四十八幅批地補地價，累積的豁免補地價總額為二百零八億零五百萬元。

假若補地價不獲豁免，本局於二零二二年三月三十一日的累積盈餘會減少二百零八億零五百萬元至二百三十億零五百萬元；而於二零二二年三月三十一日的資產淨值亦會減少至三百三十億零五百萬元。

(五) 財務資源、流動資金與承擔額

於二零二二年三月三十一日，本局的淨流動資金合共二百五十八億四千五百萬元。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，預計共有六十二億七千六百萬元。

除上文第(二)(c)段所述的中期債券發行計劃外，本局亦繼續於香港取得無承擔銀行貸款額。這些外部融資及貸款額，可以確保本局有足夠資金，按計劃推行市區更新項目和工作。

個別項目的發展潛力各不相同，本局會因應物業市場週期，於不同時間進行招標。視乎投標時的市場情況，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。於二零二二年三月三十一日，未經減值準備調整的發展中物業的總成本為二百二十五億零一百萬元。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，其減值損失須在本局賬簿中確認。

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八百四十億元，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、保育、活化以及改造重設的項目。除動用現有的流動資金外，本局亦以同期計劃招標項目所得的前期款項、由聯營發展項目所分得的盈餘及物業銷售收入承擔預計總現金支出。本局已完成融資策略研究，以探討不同的融資渠道。如需為市區更新工作籌集資金，本局將按適用的情況透過銀行貸款及／或發行債券進行融資。

面對疫情持續下的營商環境，本局將繼續採取靈活的業務管理方式，密切監察財務狀況，務求完成市區更新重任，並維持長遠的可持續發展。

項目概覽

項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	發展前地盤資料				項目發展資料		
					項目地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)	樓宇	人口	住宅單位	總樓面面積 (平方米)	住宅樓面面積 (平方米)

1-47 - 由市建局開展並正在進行的47個項目

1 ^(2,5)	KC-017	九龍城衙前圍道／賈炳達道	2022/23	5月		37,061	73,103	96	3,450	4,353	274,718	202,416
2 ⁽²⁾	SSP-018	深水埗昌華街／長沙灣道	2021/22	9月		19,054	1,168	3	0	838	83,068	38,978
3 ⁽²⁾	SSP-017	深水埗兼善里／福華街	2021/22	9月		7,377	50,082	90	3,149	995	55,494	46,245
4 ⁽²⁾	KC-016	土瓜灣土瓜灣道／榮光街	2020/21	3月		6,592	29,132	32	1,880	900	55,480	41,610
5 ⁽²⁾	YTM-012	旺角山東街／地土道街	2020/21	10月		2,796	9,364	16	608	300	17,790	12,450
6 ⁽²⁾	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
7 ⁽²⁾	CBS-2:KC	土瓜灣背背壟道／浙江街	2020/21	5月		16,473	43,447	71	1,200	2,491	134,495	122,263
8 ⁽²⁾	KC-015	九龍城啟德道／沙浦道	2018/19	2月		6,106	23,204	41	940	810	48,168	40,140
9 ⁽²⁾	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
10 ⁽²⁾	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
11 ⁽²⁾	C&W-006	西營盤皇后大道西／賢居里	2017/18	3月		2,046	4,107	6	160	189	11,290	9,690
12 ⁽²⁾	C&W-005	西營盤崇慶里／桂香街	2017/18	7月		1,120	3,984	9	231	165	8,804	8,404
13 ⁽²⁾	KC-013	土瓜灣啟明街／榮光街	2016/17	3月		1,749	7,458	12	463	414	22,419	18,682
14 ⁽²⁾	KC-012	土瓜灣榮光街	2016/17	6月		1,258	5,023	14	388		見備註	

項目發展資料					備註	進度
商業樓面面積 (平方米)	其他用途 (平方米)	政府/團體/社區設施總樓面面積 (平方米)	公眾休憩用地 ⁽¹⁾ (平方米)			
25,302	0	47,000	10,450	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃 項目由三個地盤組成，分別為地盤A、B及C。地盤B將提供一棟政府綜合大樓，易地重置九龍城市政大廈、九龍城獅子會健康院及李基紀念醫局現有的社區設施	項目於2022年5月27日刊憲公布開展	
5,197	0	38,893	10,395	項目由休憩用地及政府土地組成，因此無需收購 項目由地盤A及B組成。地盤B將提供一棟政府綜合大樓，當中包括室內運動場、健康服務設施及社福設施	項目於2021年9月24日刊憲公布開展	
9,249	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2021年9月24日刊憲公布開展 發展局局長於2022年6月13日授權市建局進行項目	
8,322	0	5,548	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2021年3月5日刊憲公布開展 行政長官會同行政會議於2022年5月31日核准項目發展計劃圖則 於2022年6月29日發出首次收購建議	
2,490	0	2,850	980	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2022年3月10日發出首次收購建議 收購工作進行中	
6,449	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃 市建局亦會提供由房協發展及管理的專用安置屋邨的資助出售單位予合資格的自住業主，作為「樓換樓」單位的替代選擇	項目於2021年8月5日發出首次收購建議 於2022年6月24日刊憲公布政府收回土地 地盤將於2022年9月25日復歸政府 收購工作進行中	
10,082	0	2,150	400	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃 市建局亦會提供由房協發展及管理的專用安置屋邨的資助出售單位予合資格的自住業主，作為「樓換樓」單位的替代選擇	項目於2020年5月22日刊憲公布開展 於2020年5月22日向城規會呈交項目的發展計劃草圖 於2021年11月對項目中的住戶進行意見調查 項目的未來路向有待決定	
7,228	0	800	1,000	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2020年10月19日發出首次收購建議 於2022年5月6日刊憲公布政府收回土地 地盤將於2022年8月7日復歸政府 收購工作進行中	
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2019年5月3日發出首次收購建議 於2021年2月26日刊憲公布政府收回土地 地盤於2021年5月27日復歸政府 居民搬遷工作進行中	
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2021年6月10日批出合作發展協議 於2022年1月7日完成居民搬遷工作 於2022年5月4日簽署批地文件 正進行拆卸工程	
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2022年4月29日完成居民搬遷工作 拆卸工程即將展開	
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2021年9月24日完成居民搬遷工作 於2022年6月10日發出合作發展協議招標邀請 拆卸工程即將展開	
3,737	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃 KC-013項目與KC-012項目會以單一批地文件合併發展	項目於2022年3月3日批出合作發展協議 於2022年6月7日簽署批地文件 拆卸工程已完成	
見備註				合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃 KC-012項目與KC-013項目會以單一批地文件合併發展，有關發展參數的詳情請參考KC-013項目	項目於2022年3月3日批出合作發展協議 於2022年6月7日簽署批地文件 拆卸工程已完成	

項目概覽

	項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	發展前地盤資料				項目發展資料		
						項目地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)	樓宇	人口	住宅單位	總樓面面積 (平方米)	住宅樓面面積 (平方米)
15 ⁽²⁾	KC-011	土瓜灣鴻福街／啟明街	2016/17	6月		2,635	12,628	23	813	475	26,523	22,102
16 ⁽²⁾	KC-010	土瓜灣鴻福街／銀漢街	2016/17	6月		4,951	21,495	43	1,468	750	41,229	34,357
17 ⁽²⁾	KC-008(A)	土瓜灣春田街／崇志街	2016/17	5月		2,475	3,738	14	179	260	13,717	12,270
18 ⁽²⁾	KC-009	土瓜灣庇利街／榮光街	2015/16	3月		8,042	39,644	94	2,640	1,152	66,654	55,545
19 ^(2,3)	DL-11:YTM	大角咀槐樹街	2015/16	5月		474	3,228	5	206	69	3,551	3,085
20 ^(2,3)	DL-10:KT	觀塘恒安街	2014/15	11月	Bal Residence	865	5,304	10	387	156	6,661	5,920
21 ⁽²⁾	SSP-016	深水埗青山道／元州街	2013/14	2月	映築	1,900	7,335	16	476	337	14,841	12,367
22 ^(2,3)	DL-8:KC	土瓜灣啟明街	2013/14	12月		553	2,467	6	122	見備註		
23 ⁽³⁾	DL-6:YTM	大角咀福澤街／利得街	2013/14	6月	傲寓	769	3,461	2	171	144	5,738	5,101
24 ^(2,3)	DL-5:SSP	深水埗通州街／桂林街	2013/14	4月	映岸	1,490	10,313	1	552	262	13,409	9,355
25 ⁽³⁾	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
26 ⁽²⁾	SSP-015	深水埗東京街／福榮街	2012/13	3月		1,268	4,964	13	270	192	9,675	8,062
27 ^(4,8)	IB-2:SSP	長沙灣汝洲西街	2012/13	1月		1,393	12,145	1	0	0	16,716	0
28 ⁽³⁾	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
29 ⁽³⁾	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
30 ⁽³⁾	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	6,597	5,608
31 ⁽²⁾	YTM-010	旺角新填地街／山東街	2011/12	2月	One Soho	1,640	10,024	20	637	322	12,510	10,425
32	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
33	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

商業樓面面積 (平方米)	項目發展資料			備註	進度
	其他用途 (平方米)	政府/團體/社區設施總樓面面積 (平方米)	公眾休憩用地 ⁽¹⁾ (平方米)		
3,871	0	550	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃 KC-011項目與DL-8:KC項目會以單一批地文件合併發展	項目於2022年3月3日批出合作發展協議 於2022年6月7日簽署批地文件 拆卸工程已完成
6,872	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2021年12月16日批出合作發展協議 於2022年3月16日簽署批地文件 拆卸工程已完成
1,447	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃 項目由市建局發展，全數260個住宅單位會以「首置」形式出售	項目於2021年6月30日簽署批地文件 拆卸工程已完成 地基工程即將展開
11,109	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2021年9月9日批出合作發展協議 於2021年12月3日簽署批地文件 正進行拆卸工程
466	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃 項目由市建局發展 市建局在項目應用混凝土「組裝合成」建築法	項目正進行地基工程
222	0	519	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目正進行上層結構工程
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2021年12月22日取得預售樓花同意書 於2022年1月22日推出住宅單位發售 現正進行上層結構工程
見備註				合資格的住宅業主可參與「樓換樓」計劃 DL-8:KC項目與KC-011項目會以單一批地文件合併發展，有關發展參數的詳情請參考KC-011項目	項目於2022年3月3日批出合作發展協議 於2022年6月7日簽署批地文件 拆卸工程已完成
637	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2021年5月20日取得入伙紙 於2021年9月28日取得滿意紙 正出售貨尾單位
4,054	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2022年5月16日取得預售樓花同意書 正進行上層結構工程
814	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20日取得入伙紙 於2020年11月9日取得滿意紙
1,613	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目已完成地基工程 正進行總承包合約工程
16,716	0	0	0	由重建發展項目改為改造重設項目	項目內已收購物業及公共地方的改造重設工程已於2021年11月完成 翻新後的物業現正分別由市建局、社企及非政府機構使用
405	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	項目於2020年4月9日取得入伙紙 於2020年12月18日取得滿意紙
989	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2021年9月30日取得入伙紙 於2021年12月22日取得滿意紙 正出售貨尾單位
2,085	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2021年4月20日取得預售樓花同意書 於2021年5月1日推出住宅單位發售 正進行上層結構工程
2,076	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2020年9月15日取得入伙紙 於2021年3月8日取得滿意紙
1,631	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2019年7月12日取得入伙紙 於2020年3月24日取得滿意紙 正出售貨尾單位

項目概覽

	項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	發展前地盤資料				項目發展資料		
						項目地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)	樓宇	人口	住宅單位	總樓面面積 (平方米)	住宅樓面面積 (平方米)
34	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
35 ⁽⁴⁾	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
36 ⁽⁴⁾	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
37	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
38 ^(2,3)	K1	黃大仙衙前圍村	2007/08	10月		6,013	2,051	116	124	300	16,219	13,900
39 ^(2,3)	H18	上環卑利街／嘉咸街	2007/08	7月	One Central Place (地盤 A) My Central (地盤 B)	5,267	20,219	47	740	306	67,402	22,638
40 ⁽²⁾	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
41 42 43	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
44	H14	筲箕灣西灣河街	2005/06	9月	逸理	710	3,796	2	21	144	5,680	5,680

商業樓面面積 (平方米)	項目發展資料				備註	進度
	其他用途 (平方米)	政府/團體/社區設施總樓面面積 (平方米)	公眾休憩用地 ⁽¹⁾ (平方米)			
1,200	0	0	0		項目於2018年3月8日取得入伙紙於2018年7月27日取得滿意紙正出售商舖	
5,223	0	0	0	劃作「其他指定用途」註明「歷史建築保育作商業及/或文化用途」	項目於2019年5月7日取得入伙紙於2019年7月5日取得滿意紙於2019年11月開始營運	
6,126	0	0	0	劃作「其他指定用途」註明「歷史建築保育作商業及/或文化用途」	項目內已收購物業的裝修工程已完成並已出租	
1,398	0	0	0		項目於2017年5月25日取得入伙紙於2018年1月15日取得滿意紙正出售貨尾單位	
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、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	項目於2016年1月26日完成居民搬遷工作 市建局於2019至2021年進一步擴大實地研究及發掘工作，就有關地點的文物價值、保育範圍和將來的考古發掘範圍的調查結果作進一步評估和確認 市建局於2022年2月向古物古蹟辦事處提交了加強保育方案	
43,294	210	1,260	2,142	政府/團體/社區設施佔地1,260平方米，作多用途活動會堂(位於地盤B) 商業樓面面積包括位於地盤B的鮮貨零售中心，辦公樓，以及9,159平方米作酒店；210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 地盤於2021年11月21日取得預售樓花同意書正進行上層結構工程 地盤B 地盤於2018年12月28日取得入伙紙於2019年6月20日取得滿意紙於2020-21年度完成 地盤C 地盤正進行地基工程	
209,523	0	31,117	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8,601平方米作政府用途及16,316平方米作公共交通匯處 商業樓面面積預留1,300平方米作社會企業用途 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) 地盤於2014年7月8日取得入伙紙於2014年10月29日取得滿意紙於2021-22年度完成 主地盤(第二及第三發展區) 地盤於2020年11月26日取得入伙紙 公共交通匯處於2021年4月2日開始運作於2021年4月28日取得滿意紙正出售貨尾單位 主地盤(第四及第五發展區) 第四發展區於2021年3月31日完成臨時小販市場搬遷工作 第五發展區於2021年5月17日完成居民搬遷工作 拆卸工程已完成 按《城市規劃條例》第16條提交的「浮動規劃參數」規劃許可申請於2022年7月15日呈交城規會審批	
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	項目於2021年6月7日取得地盤A的入伙紙於2021年6月10日取得地盤B的入伙紙於2021年7月6日取得地盤C的入伙紙於2021年10月26日取得滿意紙正出售貨尾單位	
0	0	0	0		項目於2019年10月28日取得入伙紙於2020年3月30日取得滿意紙正出售貨尾單位	

項目概覽

項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	發展前地盤資料				項目發展資料			
					項目地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)	樓宇	人口	住宅單位	總樓面面積 (平方米)	住宅樓面面積 (平方米)	
45 ⁽⁷⁾	WC/001	灣仔茂蘿街／巴士街	2004/05	3月	茂蘿街7號	780	2,687	10	122	0	2,435	0
46	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
47 ⁽⁷⁾	H19	上環士丹頓街／永利街	2002/03	3月		1,997	3,049	24	98	0	1,828	1,097
1-47 小計(A)						226,829	632,581	1,156	30,661	22,534	1,654,351	1,097,049

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
小計(B)						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
小計(C)						0	0	0	0	0	0	0
總計 (A) + (B) + (C)						226,829	632,581	1,156	30,661	22,534	1,654,351	1,097,049

48-69 - 由市建局開展並已完成的22個項目⁽⁸⁾

48	SSP-014	深水埗福榮街	2010/11	3月	喜遇	649	2,456	6	194	136	5,030	4,471
49	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
50	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
51	TKT/2/002	大角咀晏架街／福全街	2007/08	3月	富薈旺角酒店	726	3,855	11	245	0	6,529	0
52	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
53	K28	旺角洗衣街	2007/08	12月	Skypark	2,478	14,434	25	431	439	22,301	17,346
54	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
55	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
56 ⁽⁵⁾	SYP/1/001	西營盤第三街／餘樂里／正街	2005/06	12月	星鑽	2,150	4,140	22	213	255	16,463	16,218
57	SSP/1/001-002	深水埗荔枝角道／	2004/05	3月	丰滙	3,339	13,197	33	551	402	29,720	24,780
58		桂林街及醫局街										
59	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

商業樓面面積 (平方米)	項目發展資料				備註	進度
	其他用途 (平方米)	政府/團體/社區設施總樓面面積 (平方米)	公眾休憩用地 ⁽¹⁾ (平方米)			
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	項目於2013年5月20日取得入伙紙 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	項目於2012年9月20日取得入伙紙 於2012年12月27日取得滿意紙	
331	400	0	135	由重建發展項目改為活化項目	市建局於2020年11月13日刊憲撤回H19發展計劃 正進行活化工程	
420,452	3,045	133,805	41,790			

0	0	0	0		
0	0	0	0		

0	0	0	0		
0	0	0	0		
420,452	3,045	133,805	41,790		

559	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2021-22年度完成
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 項目由市建局發展，全數493個住宅單位以「首置」形式出售 全新的「樓宇復修資源中心」會設於項目內	項目於2021-22年度完成
1,567	0	0	0		項目於2019-20年度完成
6,529	0	0	0	商業樓面作酒店(288個房間)	項目於2019-20年度完成
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	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 商業樓面面積包括部分面積作社會企業用途	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

項目概覽

	項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	發展前地盤資料				項目發展資料		
						項目地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)	樓宇	人口	住宅單位	總樓面面積 (平方米)	住宅樓面面積 (平方米)
60 ⁽⁵⁾	H15	灣仔利東街／麥加力歌街	2003/04	10月	蕙滙	8,236	36,534	85	1,613	1,275	79,932	67,939
61	K33	紅磡必嘉圍	2003/04	7月	御悅	277	834	3	9	68	2,338	2,077
62	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
63	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
64	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
65	K27	旺角新填地街	2002/03	10月	MOD 595	535	2,411	7	122	85	4,921	4,119
66	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
67	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
68 ⁽⁵⁾	H16	灣仔莊士敦道	2001/02	1月	嘉薈軒	1,970	7,640	28	333	381	20,567	17,967
69	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
48-69 小計 ⁽⁹⁾ (D)						43,266	171,155	461	8,312	6,321	399,576	331,259

70-75 - 由房協進行並已完成的6個項目⁽⁹⁾

70	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
71	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
72	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
73	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
74	H21	筲箕灣筲箕灣道／南安街	2003/04	11月	樂融軒	1,871	9,834	17	400	274	19,555	16,338
75	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
70-75 小計 ⁽⁹⁾ (E)						11,613	58,285	115	2,288	1,531	105,116	87,640

76-85 - 由前土發公司開展並由市建局完成的10個項目⁽⁹⁾

76	K11	尖沙咀河內道	⁽¹⁰⁾		名鑄	8,299	27,309	35	220	345	102,625	45,600
77 ⁽⁵⁾	H9	灣仔灣仔道／太原街	⁽¹⁰⁾		尚翹峰／壹環	6,793	12,555	41	975	889	62,310	52,539
78	K17	荃灣楊屋道	⁽¹⁰⁾		御凱	7,230	0	0	0	256	44,404	27,031
79	K13	荃灣市中心	⁽¹⁰⁾		萬景峯	20,300	56,851	96	7,119	1,466	134,185	107,884
80	H12	堅尼地城新海旁	⁽¹⁰⁾		泓都	6,075	24,808	65	1,683	1,182	62,904	62,794
81	H13	堅尼地城加惠民道	⁽¹⁰⁾		怡峰	728	4,000	1	0	89	7,280	7,280

商業樓面面積 (平方米)	項目發展資料			備註	進度
	其他用途 (平方米)	政府/團體/社區設施總樓面面積 (平方米)	公眾休憩用地 ⁽¹⁾ (平方米)		
9,405	0	2,588	3,972	商業樓面面積包括部分面積作社會企業用途及3幢歷史建築：政府/團體/社區設施包括護理安老院/社區服務支援中心、垃圾收集站及公廁	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	政府/團體/社區設施為護理安老院	項目於2012-13年度完成
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	政府/團體/社區設施為護理安老院	項目於2014-15年度完成
55,112	952	12,253	7,562		

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平方米作酒店(381個房間)	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/社區設施為公廁	項目於2007-08年度完成
0	0	0	0		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	人口	住宅單位	總樓面面積 (平方米)	住宅樓面面積 (平方米)	
82	K10	油麻地窩打老道／雲南里	(10)		窩打老道8號	3,869	6,610	27	444	576	32,012	32,012
83	H1	上環皇后街	(10)		帝后華庭	7,964	25,792	86	648	1,148	66,233	60,579
84	K2	旺角亞皆老街／上海街	(10)		朗豪坊	11,976	40,810	108	2,603	0	167,414	0
85	K8	旺角廣鑪街	(10)		百利達廣場	1,607	4,190	19	178	272	15,160	12,746
76 - 85 小計 (F)					74,841	202,925	478	13,870	6,223	694,527	408,465	
總計 (D) + (E) + (F)					129,720	432,365	1,054	24,470	14,075	1,199,219	827,364	
開展 + 已完成					356,549	1,064,946	2,210	55,131	36,609	2,853,570	1,924,413	

注釋：

(1) 此表中只包括公眾休憩用地，不包括私人休憩用地
(2) 項目的細節有待落實，可能會在法定、規劃及批地審批過程中有所更改
(3) 「需求主導」項目
(4) 工業大廈
(5) 重建項目包括一些保育元素
(6) 保育項目
(7) 活化項目
(8) 改造重設項目
(9) 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
(10) 項目由前土發公司開展

商業樓面面積 (平方米)	項目發展資料			備註	進度
	其他用途 (平方米)	政府/團體/社區設施總樓面面積 (平方米)	公眾休憩用地 ⁽¹⁾ (平方米)		
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
160,866	0	6,548	1,100	商業樓面面積包括 41,933平方米作酒店(686個房間)、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		
332,010	952	38,893	19,031		
752,462	3,997	172,698	60,821		

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

董事會行使《市區重建局條例》授予市建局的權力，並執行該條例委予本局的職責。董事會在訂立整體方向和提供策略性指引上擔當重要角色，以確保市建局的工作得以有效推展。

組成

董事會由行政長官根據《市區重建局條例》第四條任命。所有董事會的成員，包括主席在內，均須由行政長官委任，任期不得超過三年。

截至二零二二年三月三十一日，董事會由主席及二十三名成員組成。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三名立法會議員，以及來自法律、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。非執行董事的背景多元化，為董事會引進不同經驗、專業知識和觀點。

主席與行政總監

主席

- 領導董事局為市建局制定整體方向、策略和工作方針
- 監察行政團隊的工作表現

行政總監

- 最高行政人員，在董事會的指示下，負責管理市建局的事務
- 訂立策略性目標，包括制定市建局的工作議程和重點，並在取得董事局同意後負責執行
- 向高層管理人員指派職責並加以督導
- 定期向董事局匯報

委員會

市建局為更有效地執行任務及行使權力，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

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

委員會

負責範圍

規劃、拓展及文物保護委員會

- 挑選納入五年業務綱領及周年業務計劃內的重建項目
- 呈交發展計劃圖予城市規劃委員會
- 規劃和發展參數及設計事宜
- 保護文物擬案

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

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，盡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，蒐集社區持份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、租客及其他持份者舉辦簡介會。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，並為中學安排簡介會。

在市區更新工作方面，本局十分重視與社區的夥伴關係。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至市建局網頁。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。

此外，市建局在處理公眾查詢、訴求及投訴方面致力提供高效服務。根據服務承諾，本局設法在以下標準時間內回應公眾的查詢、訴求及投訴。

	標準處理時間	最長處理時間(複雜個案)
查詢	1個工作天內	5個工作天內
訴求	5個工作天內	14個工作天內
投訴	14個工作天內	30個工作天內

於二零二一/二二年度，本局共處理了三萬五千七百五十四宗包括查詢、訴求及投訴的個案，全部在服務承諾的時間內完成跟進及回覆。

為協助不同語言及文化人士使用本局的公共服務，市建局採取適當及可行的支援措施，包括將有關物業收購及補償安置資料的單張翻譯為印尼語、印度語、尼泊爾語、旁遮普語、他加祿語、泰語、烏爾都語及越南語，並把這些資料單張上載至市建局網站。市建局引入由「融匯 — 少數族裔人士支援服務中心」(「融匯」)提供的實時三方電話傳譯服務，以印尼語、印度語、尼泊爾語、旁遮普語、他加祿語、泰語、烏爾都語或越南語解答不同語言的服務使用者之查詢。市建局辦公室及服務中心的接待處／櫃檯亦備有融匯所製作的語言識別卡，協助不同語言的服務使用者溝通。

董事會成員及簡歷

主席及行政總監



周松崗先生, GBM, GBS, JP
主席



韋志成先生, GBS, JP, FHKEng
行政總監

執行董事



潘信榮先生
執行董事 (商務)



黃偉權先生
執行董事 (營運)
(任期由二零二二年一月六日起)



呂守信先生
執行董事 (營運)
(任期至二零二一年十二月三十一日止)

非執行董事 (非官方成員)



歐陽杞浚先生



陳富強先生, BBS



陳家駒先生, GBS, JP
(任期由二零二二年五月一日起)



陳家珮議員, MH
(任期至二零二二年四月三十日止)



鄭泳舜議員, MH, JP



蔡淑蓮女士



何永昌先生



郭偉強議員, JP



黎慧雯女士
(任期由二零二二年五月一日起)



林余家慧女士, SBS
(任期由二零二二年五月一日起)



李浩然博士



羅婉文女士, MH



陸觀豪先生, BBS, JP
(任期至二零二二年四月三十日止)



鄧寶善教授, MH



湯棋濟女士



謝偉銓議員, BBS, JP



黃吳潔華女士
(任期至二零二二年四月三十日止)



黃奕鑑先生, MH, JP
(任期至二零二二年四月三十日止)



黃元山議員



楊建霞女士
(任期由二零二二年五月一日起)

非執行董事 (官方成員)



余寶美女士, JP
屋宇署署長
(任期由二零二一年十一月二十九日起)



余德祥先生, JP
屋宇署署長
(任期至二零二一年十一月二十八日止)



黎志華先生, JP
地政總署署長



鍾文傑先生, 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, GBM, GBS, JP

行政總監：

韋志成先生, GBS, JP, FHKEng

執行董事：

呂守信先生, 執行董事(營運)(任期至二零二一年十二月三十一日止)

潘信榮先生, 執行董事(商務)

黃偉權先生, 執行董事(營運)(任期由二零二二年一月六日起)

非執行董事(非官方成員)：

歐陽杞浚先生

陳富強先生, BBS

陳家駒先生, GBS, JP(任期由二零二二年五月一日起)

陳家珮議員, MH(任期至二零二二年四月三十日止)

鄭泳舜議員, MH, JP

蔡淑蓮女士

何永昌先生

郭偉強議員, JP

黎慧雯女士(任期由二零二二年五月一日起)

林余家慧女士, SBS(任期由二零二二年五月一日起)

李浩然博士

羅婉文女士, MH

陸觀豪先生, BBS, JP(任期至二零二二年四月三十日止)

鄧寶善教授, MH

湯棋涓女士

唐仕恒先生(任期至二零二一年九月八日止)

謝偉銓議員, BBS, JP

黃吳潔華女士(任期至二零二二年四月三十日止)

黃奕鑑先生, MH, JP(任期至二零二二年四月三十日止)

黃元山議員

楊建霞女士(任期由二零二二年五月一日起)

非執行董事(官方成員)：

余德祥先生, JP, 屋宇署署長(任期至二零二一年十一月二十八日止)

余寶美女士, JP, 屋宇署署長(任期由二零二一年十一月二十九日起)

黎志華先生, JP, 地政總署署長

鍾文傑先生, JP, 規劃署署長

王秀慧女士, JP, 民政事務總署副署長(2)

主席

周松崗先生, GBM, GBS, JP

周松崗先生現為輸入優秀人才及專才諮詢委員會主席、友邦保險控股有限公司的獨立非執行董事，以及安永會計師事務所全球管治委員會的獨立非執行代表。

周先生以前曾擔任香港特別行政區行政會議非官守議員(二零一二年至二零二二年)、香港交易及結算所有限公司董事會主席(二零一二年至二零一八年)、香港鐵路有限公司總裁(二零零三年至二零一一年)和香港賽馬會董事(二零一一年至二零二零年)。在二零零三年返回香港之前，周先生是一位跨國企業行政管理人員，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。他在二零零零年在英國獲授爵士勳銜，二零二一年獲頒授大紫荊勳章。

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

潘信榮先生

執行董事(商務)

潘信榮先生是專業工料測量師，於一九九七年加入前土地發展公司。自市建局在二零零一年成立以來，一直於該局工作，於二零一七年出任工程及合約總監，並於二零二零年七月起獲委任為執行董事。他現為香港綠色建築議會董事、建造業議會建築信息模擬專責委員會及建造業數碼化專責小組成員。

黃偉權先生

執行董事(營運)

黃偉權先生是專業測量師，於一九八九年加入前土地發展公司。自市建局在二零零一年成立以來，一直於該局工作，於二零一二年出任收購及遷置總監，並於二零二二年一月六日起獲委任為執行董事。

非執行董事(非官方成員)

歐陽杞浚先生

歐陽杞浚先生現任Animoca Brands總裁，Animoca Brands是一間以香港為總部的跨國區塊鏈技術及投資公司，專注於發展數字資產生態圈，包括能為玩家帶來收入的遊戲模式(play-to-earn)、非同質化代幣(NFT)、去中心化金融(DeFi)、區塊鏈市場和構建等。他亦是思匯政策研究所主席，思匯政策研究所為一紮根香港的中立公共政策智囊組織。歐陽先生亦在市區重建局、新鴻基有限公司及亞洲金融集團(控股)有限公司董事會擔任獨立非執行董事。他是團結香港基金顧問及香港貿易發展局創新科技諮詢委員會委員。此外，歐陽先生也是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委員會、布朗大學環境與社會研究所顧問委員會以及「Hong Kong 2050 is Now」顧問委員會成員。同時，他是香港政治及行政學苑的講師。

在加入Animoca Brands之前，歐陽先生曾任格理集團(GLG)歐洲、中東、非洲及亞太區行政總裁，負責經營其集團十五個國際市場的業務。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。

陳富強先生, BBS

陳富強先生曾任香港鐵路有限公司執行總監會成員及人力資源總監，負責超過三萬名香港及海外員工的人事管理、培訓和發展、以及人才管理。於加入港鐵公司前，陳先生曾於香港公營機構、商界及公用服務界擔任高級管理職位，其中包括香港政府、香港生產力促進局、和記黃埔有限公司及香港電訊有限公司。

在職期間，陳先生曾服務於多個政府法定和諮詢委員會，包括紀律人員薪俸及服務條件常務委員會、退休金上訴委員會及勞工顧問委員會轄下的勞資關係委員會。

陳先生服務港鐵公司長達二十三年，在二零一二年退休，之後繼續積極參與社會服務。他曾任醫院管理局成員(二零一二年至二零一八年)及屯門醫院管治委員會主席(二零一四年至二零二零年)。

陳先生現任香港中文大學醫院董事，以及九興控股有限公司和安樂工程集團有限公司獨立非執行董事。他亦擔任葛量洪醫院管治委員會成員和西九文化區管理局薪酬委員會成員。

陳先生於一九七一年取得香港大學社會科學學士學位。二零一四年獲頒銅紫荊星章，以表揚其在社會服務及加強香港專業人力資源管理水平方面的貢獻。

陳家駒先生, GBS, JP

陳家駒先生是前任建造業議會主席。他是一位工料測量師，於建造業界擁有超過四十年的豐富經驗。

在他二零一六年至二零二二年擔任主席期間，建造業議會成功推行各項措施，以改善整體建造業的表現。當中包括設立建造業創新及科技應用中心，推廣善用創新科技和培育行業的創新文化。

陳先生在二零二一年獲香港建造商會委任為首位榮譽監督，以彰顯他對業界的寶貴貢獻。他是香港測量師學會資深會員，亦為香港理工大學之兼任教授及香港城市大學榮譽院士。

董事會成員及簡歷

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)，曾出任深水埗區議員十二年。他擔任不同公職，現為平等機會委員會委員、香港大學校董會委員及香港體育學院公司董事。他畢業於紐西蘭奧克蘭大學，並獲得統計學理學士學位。

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。蔡女士於二零一八年十一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，並曾為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關愛社會的素養培育，尤其重視。

何先生具有豐富行政管理經驗，與社會各界夥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。

郭偉強議員, JP

郭偉強議員現為香港立法會議員(勞工界)。郭議員於二零一二年至二零一六年期間出任香港立法會議員(勞工界)，及於二零一六年至二零二一年期間出任香港立法會議員(香港島)。自二零零八年起擔任東區區議員至今。郭議員於二零一五年至二零二一年期間亦為香港房屋委員會委員。

郭議員現時是大嶼山發展諮詢委員會成員，以及香港青年動力協會會長。

黎慧雯女士

黎慧雯女士是香港工程師學會土木界別的會員和英國特許土木工程師。她畢業於美國柏克萊加州大學，擁有土木及環境工程學系的學士和碩士學位。

自二零一零年起，黎女士曾多次被香港特區政府委任為不同諮詢及法定組織之成員，包括能源諮詢委員會、城市規劃委員會、海濱事務委員會、土地及建設諮詢委員會等。她現時也是華人永遠墳場管理委員會轄下工程及發展委員會的副主席及市區更新基金的董事。

林余家慧女士, SBS

林余家慧女士在香港出生及接受教育，一九八六年在香港大學建築系畢業，隨後加入政府工作。她是一名建築師，並為香港建築師學會的資深會員。

林女士於二零二零年十二月退休時為建築署署長。在任期間，她帶領部門獲得多個獎項殊榮，如香港兒童醫院項目獲得二零二零年優質建築大獎的優質卓越大獎、香港管理專業協會舉辦的二零一八年卓越培訓及發展金獎、二零一九年全球及香港最具創新力知識型機構(MIKE)大獎等。

林女士在二零二一年獲頒銀紫荊星章，表揚她在公共建築的設計、規劃、建造、維護和發展方面提供卓越服務，特別是促進應用創新建造技術，例如使用組裝合成建築法(MiC)以提升生產力和運營效率。

林女士退休後繼續在其他崗位與專業界、建造業和社會各界保持聯繫，其中包括擔任香港中文大學名譽建築師、建築環保評估協會專家小組成員，以及為其母校瑪利諾修院學校擔任校董等。

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文物保護碩士與學士課程的創始人之一。在大學任教之前，他曾任建築事務所的副董事，參與在香港，中國大陸，印尼與新加坡的建築項目。他亦是一位資深的建築文物學者及保護師，曾獲香港、國內與海外政府機構委任為專家或顧問，參與各類文物保育工程，以及聯合國教科文組織世界文化遺產的評審和監察工作。在二零一七年，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。

羅婉文女士, MH

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Mayer Brown(孖士打律師行)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。她擅長就項目投融资交易向政府機關、項目發起方、貸款方和參股方提供法律服務。她還就併購、資產融資和項目融資向銀行和金融機構提供法律意見。

羅律師在二零零八年、二零零九年及二零一五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。

鄧寶善教授, MH

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

湯棋涓女士是執業大律師，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。

謝偉銓議員, BBS, JP

謝偉銓先生現為香港立法會建築、測量、都市規劃及園境界功能組別議員、香港測量師學會資深會員，亦為物業管理業監管局主席、海濱事務委員會委員、紀律人員薪俸及服務條件常務委員會委員及全國政協委員。謝先生於二零一四年獲頒銅紫荊星章，及於二零二零年獲委任為太平紳士。

一九七六年畢業於香港理工學院(今香港理工大學)後，謝先生即加入香港政府工務局任職見習產業測量師，工作近十二年，離職時為高級產業測量師。其後先後於香港公私營機構及企業任職，近年創立物業發展顧問公司，為誌星有限公司創辦人及董事。

謝先生從事房地產業務逾四十年，除致力地產發展外，亦熱心參與公共事務，並多次獲香港特別行政區政府委任社會職務，謝先生曾歷任土地及建設諮詢委員會委員、香港城市規劃委員會委員、獨立監察警方處理投訴委員會副主席、香港職業訓練局房地產服務業訓練委員會主席、嶺南大學諮議會成員及香港貿易發展局基建發展服務委員會主席等，並於二零零二年至二零零三年獲委任為香港測量師註冊管理局主席、二零零三年至二零零四年獲選為香港測量師學會會長及於二零一二年當選第五屆香港立法會建築、測量及都市規劃界功能組別議員。

董事會成員及簡歷

黃元山議員

黃元山議員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和香港大學公共行政學博士學位。黃議員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。黃議員於二零一五年五月加入團結香港基金出任高級顧問，同年十一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高級副總裁兼公共政策研究院院長。

黃議員現為香港立法會選舉委員會組別議員，出任的香港特區政府公職還包括金融發展局董事局成員、市區重建局董事會成員、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、就特殊需要信託的投資事宜向社會福利署署長提供意見的投資工作小組成員、城市規劃委員會前成員及前土地供應專責小組成員等。

其他社會公職包括公益金「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。黃議員亦是香港大學專業進修學院中國商學院客席副教授。

楊建霞女士

楊建霞女士現任香港基督教女青年會總幹事，負責機構會務發展，積極開拓創新服務，切合不斷改變的社會需要。女青服務包括青年發展、婦女事工及家庭服務、基督教事工、會員事工、耆年服務、幼兒教育、職涯發展及持續教育、社會企業及住宿服務等。

楊女士曾於銀行界任職財務顧問，其後創辦社會企業為殘疾人士創造就業機會。透過跨界別的合作，以推動社會效益為宗旨。參與義務工作包括香港社會服務聯會執行委員會委員、業界發展常設委員會主席、會籍申請評審委員會主席及業界財務專責委員會委員、市區重建局非官方非執行董事、團結香港基金顧問、民政事務總署「伙伴倡自強」社區協作計劃諮詢委員會委員、賽馬會e健樂電子健康管理計劃諮詢委員會當然委員、伯特利神學院柏祺城市轉化中心委員會委員，以及香港科技大學綜合系統設計學部諮詢委員會委員。她曾任中央政策組特邀顧問、婦女事務委員會委員及廉政公署防止貪污諮詢委員會委員，並獲頒二零二二年度《旭茉 JESSICA》成功女性大獎。

楊女士修畢工商管理碩士學位、心理及工商管理學士學位，其後於美國哈佛大學完成哈佛工商學院管理課程及新加坡國立大學商學院社會企業管理課程。

非執行董事(官方成員)

余寶美女士, JP

屋宇署署長

余寶美女士於一九九六年加入政府工作，至今逾二十年，主要負責執行《建築物條例》，以管制新建私人樓宇發展項目及現存私人樓宇，在此之前曾於私營機構任職建築師。

黎志華先生, JP

地政總署署長

黎志華先生於一九九二年七月加入政務職系，曾在多個決策局及部門服務，包括前政務總署、前規劃環境地政科、房屋署、公務員事務局及民政事務總署。

黎先生於二零零九年二月至二零一二年四月出任創新科技署副署長，於二零一二年四月至二零一六年七月出任環境保護署副署長，並於二零一六年八月至二零二零年八月出任財經事務及庫務局副秘書長(庫務)。黎先生自二零二零年八月五日起出任地政總署署長。

鍾文傑先生, JP

規劃署署長

鍾文傑先生是專業城市規劃師，並為香港規劃師學會的會員。他在政府工作逾三十年，主要負責地區和策略規劃、重要發展項目，以及不同的規劃及工程研究。

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。

備註：

呂守信先生擔任執行董事(營運)至二零二一年十二月三十一日。

陳家珮議員、陸觀豪先生、黃吳潔華女士及黃奕鑑先生擔任非執行董事(非官方成員)至二零二二年四月三十日。另一名成員唐仕恒先生則於二零二一年九月八日離任。

余德祥先生擔任非執行董事(官方成員)至二零二一年十一月二十八日。

市區重建局委員會成員

審計委員會

主席

陸觀豪先生, BBS, JP
(任期至二零二二年四月三十日止)
蔡淑蓮女士
(任期由二零二二年五月十六日起)

成員

陳家駒先生, GBS, JP
(任期由二零二二年五月十六日起)
蔡淑蓮女士
(任期至二零二二年五月十五日止)
何永昌先生
黃奕鑑先生, MH, JP
(任期至二零二二年四月三十日止)
楊建霞女士
(任期由二零二二年五月十六日起)

增選委員

蔡懿德女士

發展項目反對意見評議委員會

主席

鄭泳舜議員, MH, JP

成員

陳家珮議員, MH
(任期至二零二二年四月三十日止)
郭偉強議員, JP
林余家慧女士, SBS
(任期由二零二二年五月十六日起)
李浩然博士
謝偉銓議員, BBS, JP
黃吳潔華女士
(任期至二零二二年四月三十日止)

增選委員

劉勵超先生, SBS
馬錦華先生, MH, JP
王羅桂華女士

財務委員會

主席

周松崗先生, GBM, GBS, JP

成員

歐陽杞浚先生
蔡淑蓮女士
羅婉文女士, MH
鄧寶善教授, MH
唐仕恒先生
(任期至二零二一年九月八日止)
謝偉銓議員, BBS, JP
黃元山議員
楊建霞女士
(任期由二零二二年五月十六日起)
行政總監(韋志成先生, GBS, JP, FHKEng)

增選委員

林增榮先生

人力資源及薪酬委員會

主席

周松崗先生, GBM, GBS, JP

成員

歐陽杞浚先生
陳富強先生, BBS
郭偉強議員, JP
羅婉文女士, MH
鄧寶善教授, MH
黃元山議員
行政總監(韋志成先生, GBS, JP, FHKEng)

土地、安置及補償委員會

主席

羅婉文女士, MH

成員

陳富強先生, BBS
陳家駒先生, GBS, JP
(任期由二零二二年五月十六日起)
郭偉強議員, JP
湯棋滄女士
黃奕鑑先生, MH, JP
(任期至二零二二年四月三十日止)
黃元山議員
行政總監(韋志成先生, GBS, JP, FHKEng)
執行董事(營運)
(呂守信先生)(任期至二零二一年十二月三十一日止)
(黃偉權先生)(任期由二零二二年一月六日起)

增選委員

劉勵超先生, SBS
馬錦華先生, MH, JP
地政總署助理署長／專業事務3
(趙莉莉女士)

規劃、拓展及文物保護委員會

主席

李浩然博士

成員

陳家珮議員, MH
(任期至二零二二年四月三十日止)
鄭泳舜議員, MH, JP
何永昌先生
黎慧雯女士
(任期由二零二二年五月十六日起)
林余家慧女士, SBS
(任期由二零二二年五月十六日起)
鄧寶善教授, MH
湯棋滄女士
唐仕恒先生
(任期至二零二一年九月八日止)
謝偉銓議員, BBS, JP
地政總署署長[△]
(黎志華先生, JP)
規劃署署長[△]
(鍾文傑先生, JP)
行政總監(韋志成先生, GBS, JP, FHKEng)
執行董事(商務)(潘信榮先生)

增選委員

林增榮先生
梁傑文先生
屋宇署助理署長／拓展(1)
(張玉清女士)

[△]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

陳家珮議員, MH
(任期至二零二二年四月三十日止)
陳富強先生, BBS
(任期由二零二二年五月十六日起)

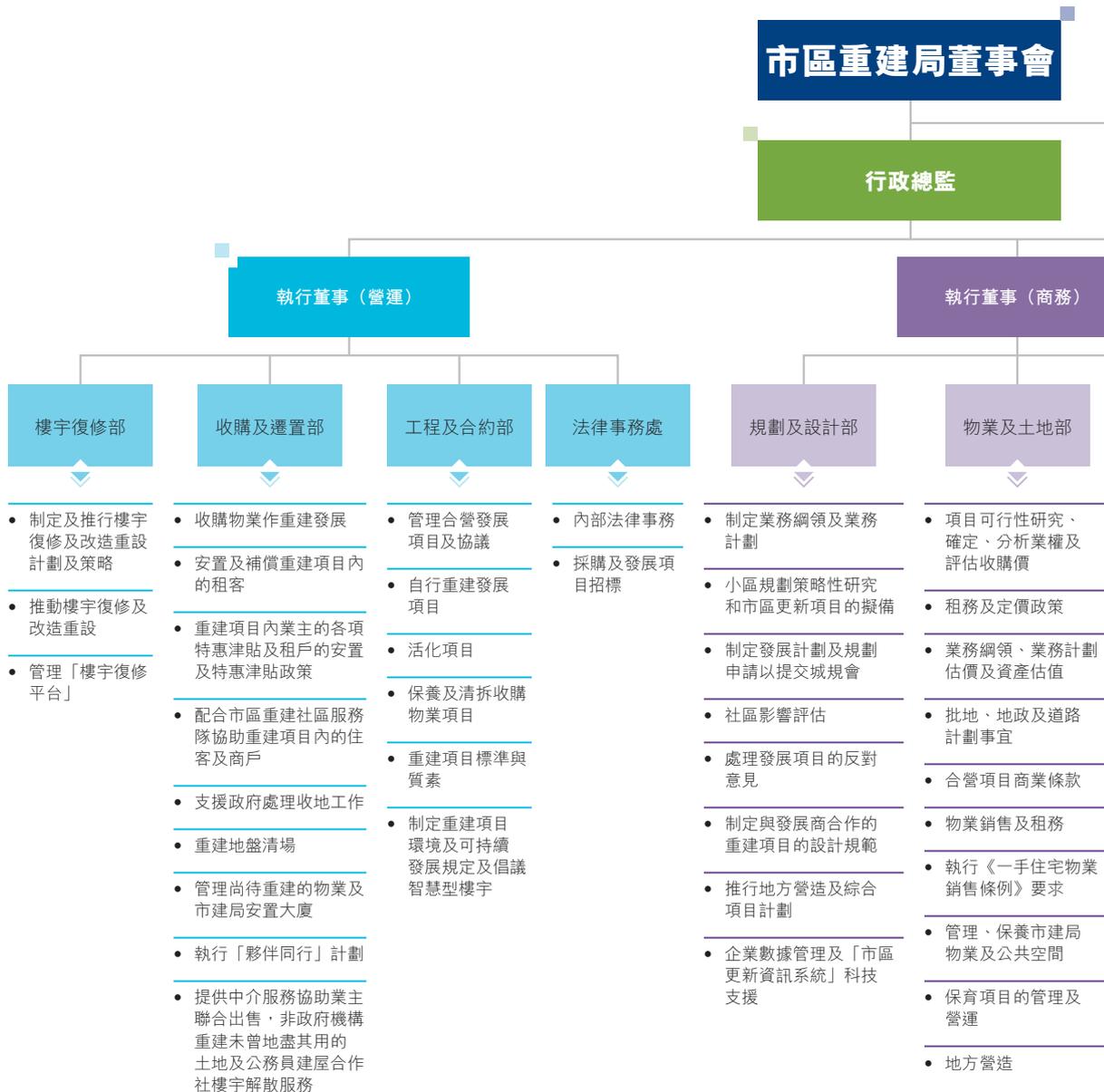
成員

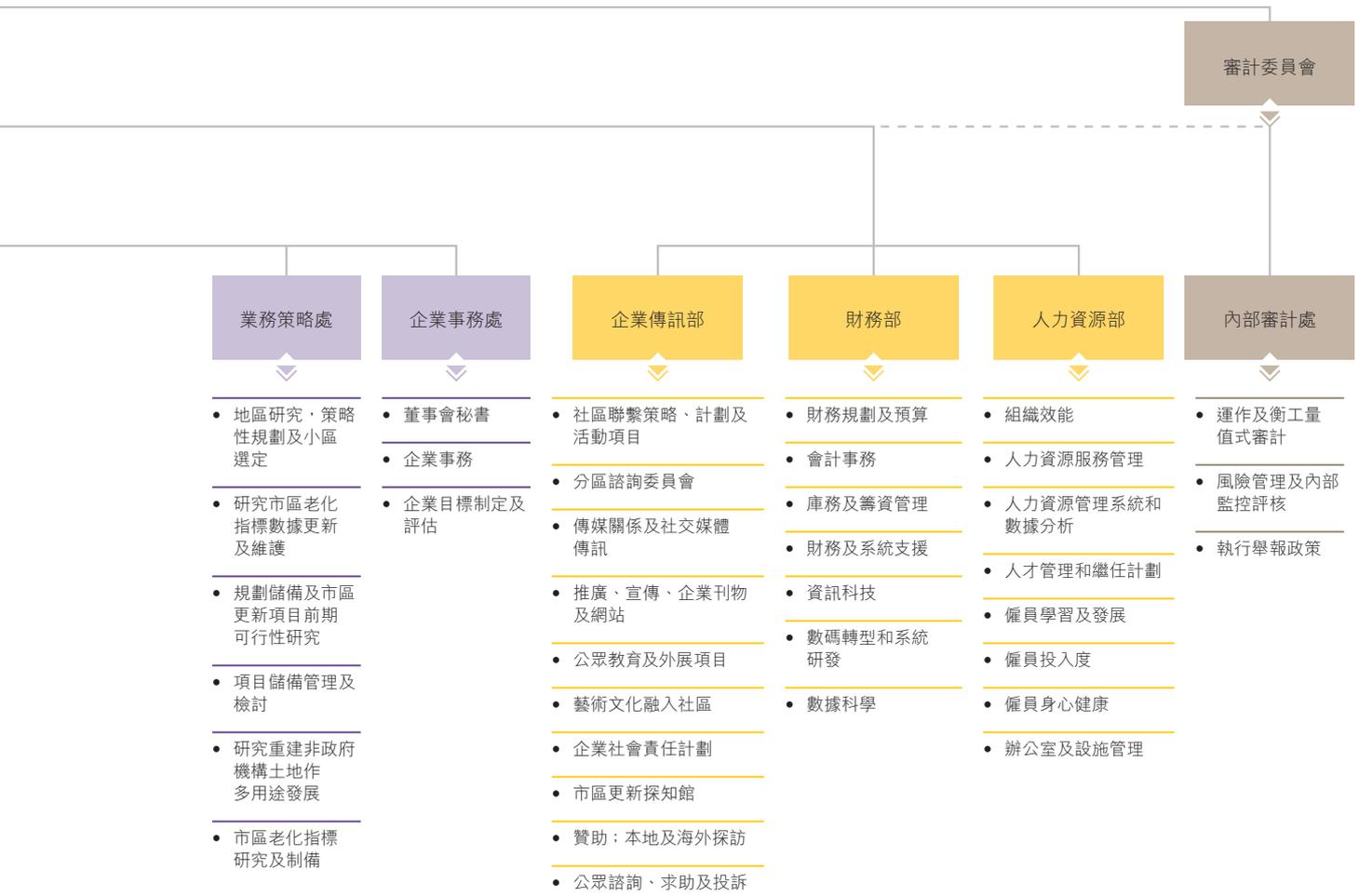
陳富強先生, BBS
(任期至二零二二年五月十五日止)
鄭泳舜議員, MH, JP
黎慧雯女士
(任期由二零二二年五月十六日起)
李浩然博士
羅婉文女士, MH

增選委員

陳炳釗博士, BBS
陳啟榮先生
蔡海偉先生, JP
何寶英博士
林子綱女士
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

組織架構





市區重建局分區諮詢 委員會成員

(截至二零二二年三月三十一日)

中西區分區諮詢委員會

主席

李浩然博士

成員

陳振光博士

鄭麗琼女士

鄭寶鴻先生

張啟昕女士

李豐年先生

利德裕博士

文志華先生, BBS, MH

伍凱欣女士

黃健菁女士

(任期至二零二一年七月
十三日止)

嚴柳芬女士

楊學明先生, MH

中西區民政事務專員

九龍城分區諮詢委員會

主席

鄧寶善教授, MH

成員

戚振華先生

郭天立先生

黎廣偉先生

李軒朗先生

馬希鵬先生

九龍城民政事務專員

吳寶強先生, MH

顏少倫先生

潘國華先生, JP

蕭妙文博士, MH

譚文智先生

王建明先生

(任期至二零二一年八月
三十一日止)

楊振宇先生

觀塘分區諮詢委員會

主席

歐陽杞浚先生

成員

畢東尼先生

鄭景陽先生

莊任明先生, MH

周耀明先生, BBS, MH

簡銘東先生, MH

觀塘民政事務專員

郭烈東先生, JP

黎樹濠先生, BBS, MH, JP

梁陳少卿女士

梁翊婷女士

李洪先生

凌志強先生, MH

莫建成先生

蘇冠聰先生

譚肇卓先生

鄧耀倫先生

深水埗分區諮詢委員會

主席

鄭泳舜議員, MH, JP

成員

陳偉明先生, MH, JP

崔偉倫先生

覃德誠先生

潘彩珍女士

深水埗民政事務專員

林家輝先生, BBS, JP

劉國裕博士, JP

劉佩玉女士, MH

梁啟智博士

衛煥南先生

麥偉明先生

油尖旺分區諮詢委員會

主席

陳家珮議員, MH

成員

朱江瑋先生

鍾澤暉先生

許德亮先生, JP

劉柏祺先生, MH

李仲明先生

油尖旺民政事務專員

梁偉權先生, JP

雷芬沃先生

吳國華先生

鄧銘心女士

曾自鳴先生

謝志堅先生

楊子熙先生, BBS, MH

余德寶先生

袁尚文博士

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	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
年度內收益	5,341	1,169	9,904	7,422	5,035	13,868	3,423	2,107	3,439	22,653
年度內盈餘／(虧損) (除利息收入)	4,292	(2,387)	918	4,302	2,898	11,718	1,895	(278)	(45)	6,484
年度內盈餘／(虧損)	4,437	(2,270)	1,076	4,451	3,142	12,038	2,330	118	150	6,568
累積盈餘	16,207	13,937	15,013	19,464	22,606	34,644	36,974	37,092	37,242	43,810
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	26,207	23,937	25,013	29,464	32,606	44,644	46,974	47,092	47,242	53,810
已發行債券減未經攤銷 財務費用	3,288	4,777	4,582	3,285	3,288	2,791	2,793	1,796	1,097	1,098
發展中物業(註1)	22,421	27,677	20,984	20,199	19,087	25,769	29,609	33,494	33,287	22,501
年度內政府豁免之地價	(1,018)	-	(7,785)	(940)	(180)	(4,077)	(190)	(4)	(17)	(1,106)
年度內盈餘／(虧損) (倘政府不豁免地價)	3,419	(2,270)	(6,709)	3,511	2,962	7,961	2,140	114	133	5,462
累積盈餘 (倘政府不豁免地價)	9,701	7,431	722	4,233	7,195	15,156	17,296	17,410	17,543	23,005

註：

1. 「發展中物業」一項是指除減值準備前發展中物業。

董事會報告書

董事會成員提呈其報告書及截至二零二二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一百零二頁。

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、保育、活化及改造重設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

集團截至二零二二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一百二十二頁至一百六十七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

於二零二二年三月三十一日,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22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,二零二二年六月九日



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」)已審核列載於第一百二十二頁至一百六十七頁的市區重建局及其附屬公司(以下簡稱「貴集團」)的合併財務報表，此合併財務報表包括於二零二二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 貴集團於二零二二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，並預期餘下其他信息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。

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，我們認為該其他信息存在重大錯誤陳述，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監控，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。

核數師就審核合併財務報表承擔的責任

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滙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監控之上，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監控，以設計適當的審核程序，但目的並非對 貴集團內部監控的有效性發表意見。

- 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監控的任何重大缺陷。

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，採取相關的行動以排除危機及防範措施。

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

二零二二年六月九日

合併綜合收支表

截至二零二二年三月三十一日止年度
(以港元為單位)

	附註	2022 \$'000	2021 \$'000
收益	5(a)	22,652,901	3,439,178
直接成本		<u>(14,576,548)</u>	<u>(2,706,937)</u>
盈餘總額		8,076,353	732,241
其他淨收入	5(b)	252,688	265,285
行政費用		(622,586)	(593,338)
其他費用		(466,650)	(355,142)
物業及已承擔的項目減值(準備)／撥回，淨額		<u>(672,452)</u>	<u>100,916</u>
除所得前營運盈餘	6	6,567,353	149,962
所得稅	7(a)	<u>-</u>	<u>-</u>
年度盈餘及總綜合收益		<u><u>6,567,353</u></u>	<u><u>149,962</u></u>

第一百二十七頁至一百六十七頁之附註乃本合併財務報表的一部份。

合併財務狀況表

截至二零二二年三月三十一日止年度
(以港元為單位)

	附註	2022 \$'000	2021 \$'000
非流動資產			
物業、機器及設備	8	7,250,697	5,365,640
發展中物業	9	20,701,475	32,272,141
樓宇復修貸款	10	8,348	9,834
預付款項		928,969	889,117
其他應收帳款	11(a)	309,527	2,570,306
投資	12	650,000	-
銀行存款	13	976,400	76,000
		<u>30,825,416</u>	<u>41,183,038</u>
流動資產			
待售物業	14	979,542	1,104,302
待售發展中物業	9	1,145,392	291,222
應收聯營發展項目款項	15	40,937	34,877
樓宇復修貸款	10	3,935	4,348
貿易及其他應收帳款	11(b)	160,401	133,941
投資	12	83,325	324,077
現金及銀行存款	13	25,233,143	9,217,493
		<u>27,646,675</u>	<u>11,110,260</u>
總資產		<u>58,472,091</u>	<u>52,293,298</u>
資金及儲備			
資金	16	10,000,000	10,000,000
累積盈餘		43,809,500	37,242,147
		<u>53,809,500</u>	<u>47,242,147</u>
非流動負債			
貿易及其他應付帳款	17	387,085	418,292
已發行債券	18	797,920	1,096,914
		<u>1,185,005</u>	<u>1,515,206</u>
流動負債			
應付聯營發展項目款項	15	252,796	243,545
貿易及其他應付帳款	17	2,600,335	3,292,400
已發行債券	18	299,855	-
已承擔的項目準備	19	324,600	-
		<u>3,477,586</u>	<u>3,535,945</u>
總資金、儲備及負債		<u>58,472,091</u>	<u>52,293,298</u>

於二零二二年六月九日
經董事會批准



周松崗
主席



韋志成
行政總監

第一百二十七頁至一百六十七頁之附註乃本合併財務報表的一部份。

合併現金流量表

截至二零二二年三月三十一日止年度
(以港元為單位)

	附註	2022		2021	
		\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
營運活動現金流量					
除所得稅前營運盈餘		6,567,353		149,962	
調整：					
利息收入	5(b)	(83,766)		(195,242)	
折舊	6(a)	211,078		139,243	
利息支出	6(a)	911		1,441	
出售物業、機器及設備的虧損／ (收益)	5(b)	75		(2)	
淨外匯收益		(25,115)		(776)	
物業及已承擔的項目減值準備／ (撥回)·淨額		672,452		(100,916)	
營運資金變動前營運盈餘／(虧損)		7,342,988		(6,290)	
聯營發展項目之結餘變動		3,191		137,722	
發展中物業減少／(增加)		8,480,361		(3,059,088)	
待售物業減少		307,439		1,867,813	
樓宇復修貸款減少／(增加)		1,899		(4,519)	
預付款項增加		(186,660)		(287,975)	
其他應收帳款減少		2,260,779		594,322	
貿易及其他應收帳款(增加)／減少		(37,456)		184,885	
貿易及其他應付帳款減少		(692,656)		(361,975)	
來自／(用於)營運之現金		17,479,885		(935,105)	
利息收入		94,762		342,759	
利息支出		(32,222)		(45,115)	
用於營運活動之淨現金		17,542,425		(637,461)	

第一百二十七頁至一百六十七頁之附註乃本合併財務報表的一部份。

截至二零二二年三月三十一日止年度
(以港元為單位)

	附註	2022		2021	
		\$'000	\$'000	\$'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		(14,540,153)		418,627	
購買按攤銷成本列帳的投資付款		(732,710)		(324,077)	
購買物業、機器及設備付款		(192,004)		(61,960)	
按攤銷成本列帳的投資贖回		324,077		1,253,000	
出售物業、機器及設備所得款項		10		2	
(用於)／來自投資活動之淨現金		(15,140,780)		1,285,592	
融資活動現金流量					
債券贖回	13	-		(700,000)	
已付租賃租金的本金部分	13	(47,906)		(47,734)	
已付租賃租金的利息部分	13	(2,342)		(3,350)	
用於融資活動之淨現金			(50,248)		(751,084)
現金及現金等價物淨增加／(減少)					
			2,351,397		(102,953)
於四月一日的現金及現金等價物					
			2,070,441		2,173,394
現金及現金等價物的匯兌收益			20,528		-
於三月三十一日的現金及現金等價物					
			<u>4,442,366</u>		<u>2,070,441</u>
現金及銀行結餘分析					
現金及現金等價物			4,442,366		2,070,441
原到期日為三個月以上的銀行存款			<u>21,767,177</u>		<u>7,223,052</u>
於三月三十一日的現金及銀行結餘					
	13		<u>26,209,543</u>		<u>9,293,493</u>

第一百二十七頁至一百六十七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

截至二零二二年三月三十一日止年度
(以港元為單位)

	資金	累積盈餘	總額
	\$'000	\$'000	\$'000
於二零二零年四月一日之結餘	10,000,000	37,092,185	47,092,185
年度盈餘及總綜合收益	-	149,962	149,962
於二零二一年三月三十一日之結餘	<u>10,000,000</u>	<u>37,242,147</u>	<u>47,242,147</u>
於二零二一年四月一日之結餘	10,000,000	37,242,147	47,242,147
年度盈餘及總綜合收益	-	6,567,353	6,567,353
於二零二二年三月三十一日之結餘	<u>10,000,000</u>	<u>43,809,500</u>	<u>53,809,500</u>

第一百二十七頁至一百六十七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、保育、活化及改造重設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。

財務報表附註

(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

於本會計期間，集團已將香港會計師公會頒布的下列香港財務報告準則之修訂應用在此等財務報表中：

香港財務報告準則九(修改)、香港會計準則三十九(修改)、香港財務報告準則七(修改)、香港財務報告準則四(修改)、香港財務報告準則十六(修改)：利率基準改革—第二階段

香港財務報告準則十六(修改)：二零二一年六月三十日以後與新冠肺炎疫情的相關租金優惠

該等修訂對如何編製或呈列集團於本期間或過往期間的業績及財務狀況概無重大影響。集團並無採用任何於本會計期間尚未生效之新準則或詮釋。

(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，香港會計師公會已頒布截至二零二二年三月三十一日止年度尚未生效且於本合併財務報表並無採納的數項修訂及一項新訂準則——香港財務報告準則十七：保險合約。其中包括以下可能與集團有關的修訂及新訂準則：

	始於以下或其後開始的會計期間生效
香港財務報告準則三(修改)：提述概念框架	二零二二年一月一日
香港會計準則十六(修改)：物業、機器及設備：擬定用途前所得款項	二零二二年一月一日
香港會計準則三十七(修改)：虧損性合約——履行合約的成本	二零二二年一月一日
香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期之年度改進	二零二二年一月一日
香港會計準則一(修改)：負債分類為流動或非流動	二零二三年一月一日
香港會計準則一(修改)及香港財務報告準則實務報告第二號：會計政策的披露	二零二三年一月一日
香港會計準則八(修改)：會計估計之定義	二零二三年一月一日
香港會計準則十二(修改)：與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延稅項	二零二三年一月一日

集團正評估該等修訂於首次應用期間預期所產生的影響。迄今結論為採納該等修訂不大可能會對合併財務報表產生重大影響。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(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任何減值虧損準備列帳(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))。
- (ii) 集團於作為聯營發展項目的物業發展項目所取得的盈餘，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。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(e) 收益確認(續)

- (iv) 利息收入採用實際利率法按時間比例基準入帳。
- (v) 扣除給予承租人任何特惠後的租金收入於各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。安置樓宇為集團所持有的物業，特為受重建項目影響之住戶提供過渡性的安置，集團通常向獲安置的受影響住戶收取遠低於市值的租金，以主要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或建築價值的物業；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。

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。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(g) 物業、機器及設備(續)

租賃土地的權益攤銷及其他資產的折舊的計算，乃按其預期可使用年內按直分攤(展示如下)，以攤銷其成本減去剩餘價值(如有)：

於租賃土地的權益	—	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
自用租賃物業	—	按租期攤銷

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。

(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

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。

(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)

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。

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：在預計信貸虧損模式的應用下，有關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。

(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)

至於所有其他金融工具，集團會以相等於十二個月預期信貸虧損的金額確認虧損撥備，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，虧損撥備會以相等於全期預期信貸虧損的金額計量。

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，集團對於報告日期評估的金融工具違約風險與於初始確認日期評估的金融工具違約風險作比較。在進行該項重新評估時，集團認為，倘(i)借款人不大的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。

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，會透過虧損撥備帳對其帳面價值進行相應調整。

(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)

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，如違約或逾期事件；
- 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。

(ii) 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，其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。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(i) 金融資產及負債(續)

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計量之投資，其交易成本直接於損益內確認)。該等投資其後按以下方式記帳，惟須視乎其分類而定。

- 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，而持有投資的業務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。

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絕大部份風險和回報轉讓時，金融資產即終止確認。

金融負債最初按公允價值扣除產生的交易成本確認。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，則利用實際利率法於借款期間內在損益中確認。

(j) 租賃資產

集團於合約初始生效時評估該合約是否屬於(或包含)租賃。倘合約為換取代價而轉移在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合約屬於(或包含)租賃。倘客戶有權指示已識別資產的使用並從該使用中獲得絕大部分經濟利益時，則控制權已告轉移。

集團於租賃開始日期確認使用權資產及租賃負債，惟租期為十二個月或以下的短期租賃及低價值資產的租賃除外。當集團就低價值資產訂立租賃時，集團會按個別租賃基準決定是否將租賃資本化。該等並未資本化的租賃相關的租賃付款會於租期內按系統基準確認為開支。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(j) 租賃資產(續)

在租賃資本化的情況下，租賃負債初步按於租期內應付租賃付款的現值確認，並使用租賃隱含的利率貼現，倘若有關利率難以釐定時，則以相關遞增借貸利率貼現。於初步確認後，租賃負債按攤銷成本計量，而利息支出則使用實際利率法計算。計量租賃負債時不會計入並非視乎指數或利率而定的可變租賃付款，因此有關付款會於其產生的會計期間自損益扣除。

於租賃資本化時確認的使用權資產初步按成本計量，其中包括租賃負債的初始金額，加上於開始日期或之前作出的任何租賃付款，以及任何已產生的初始直接成本。倘適用，使用權資產的成本亦包括拆卸並移除相關資產或修復相關資產或其所在地點而產生的估計成本，按其現值貼現並扣除任何已收取的租賃優惠。使用權資產其後按成本減累計折舊及減值虧損列帳。

倘指數或利率變動引致未來租賃付款出現變動，或集團預期根據剩餘價值擔保應付的估計金額產生變化，或因對集團是否合理確定將行使購買、延長或終止選擇權的有關重新評估產生變化，則會重新計量租賃負債。倘租賃負債在此等情況下重新計量，使用權資產的帳面值亦會作相應調整，倘若使用權資產的帳面值已減至零時，有關調整則會列入損益。

當租賃的範圍或未作為獨立租賃入帳的原定租賃合約的租賃代價有所變動(「租賃修訂」)，租賃負債便會重新計量。在這情況下，該租賃負債會根據已修改的租賃款項及租期，使用於租賃修訂的有效日期的已修改貼現率來重新計量。

集團將不符合投資物業定義的使用權資產呈列為「物業、機器及設備」，並將租賃負債呈列於財務狀況表裏的「貿易及其他應付帳款」內。

(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」。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(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。此等成本會被確認為以發展中物業的部份成本入帳(參看附註2(k))。

(n) 準備及或然事項

集團須就已發生之事件承擔法律或推定責任，並可能須為履行該責任而付出經濟利益，而又能就該責任承擔數額作出可靠評估時，即確認準備。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確認準備。

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，須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，仍會確認準備。

或然資產乃指因已發生之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。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(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。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。

(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(「功能貨幣」)計算。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。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(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。

(ii) 倘符合下列任何條件，即該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，並尋求盡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現行市場利率波動。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。

(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

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。

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已採取跟進行動追討逾期債務，並以有關樓宇作抵押。

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，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，集團即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計算。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。

(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(當中包含利息成分的已發行債券除外)。

(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(續)

	2022	2021
	\$'000	\$'000
一年以下		
貿易及其他應付帳款	2,593,163	2,698,974
應付聯營發展項目款項	252,796	243,545
已發行債券	<u>332,240</u>	<u>32,222</u>
一至三年		
貿易及其他應付帳款	33,163	61,009
已發行債券	<u>340,125</u>	<u>653,168</u>
三至五年		
貿易及其他應付帳款	14,920	14,920
已發行債券	<u>519,250</u>	<u>538,447</u>
五年以上		
貿易及其他應付帳款	<u>339,269</u>	<u>343,160</u>

(iv) 外匯風險

集團持有若干現金及銀行結餘及投資，乃以外幣為單位，承受著外匯風險。當外幣兌換港元的匯率出現波動時，有關以外幣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。

外匯風險敏感度

由於集團現時認為港元兌換外幣的匯率波動風險不大，以外幣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，目的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。集團亦維持信貸融資以確保備有資金應付需要。

(以港元為單位)

3. 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

(c) 公允價值計量

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。

由於貼現的影響不大，集團的樓宇復修貸款及已發行債券的帳面值接近其公允價值。

4. 關鍵會計估計及判斷

估計和判斷會被持續評估，並以過往經驗和其他因素作為根據，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。如其定義，所得的會計估計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))，每年會對物業進行減值測試，或若事件出現或情況改變顯示資產可能減值，則更頻密地進行測試。

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現行法律或推定之責任時，便會將準備入帳。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時，便會將準備入帳。

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，以審閱內部測量師所使用的假設。

(以港元為單位)

4. 關鍵會計估計及判斷(續)

物業減值及已承擔的項目敏感度的準備

於二零二二年三月三十一日，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／減少約八千九百五十萬元／八千九百五十萬元(二零二零／二一年：一億零八百七十萬元／一億七千一百九十萬元)。

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。

5. 收益及其他淨收入

(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：

	2022	2021
	\$'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	20,900,300	912,800
– 於聯營發展項目的物業發展所分得的盈餘	1,362,166	426,441
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	390,435	2,099,937
	<u>22,652,901</u>	<u>3,439,178</u>

(ii) 於報告日預期於未來確認來自現有客戶之合約收益

於二零二二年三月三十一日，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物業而訂立的竣工前銷售合約的累積總收益為三千七百五十萬零一千元(二零二零／二一年：二億五千九百三十七萬三千元)，將於物業轉讓予客戶時確認。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。

財務報表附註

(以港元為單位)

5. 收益及其他淨收入(續)

(b) 其他淨收入

年內入帳的其他淨收入為：

	2022	2021
	\$'000	\$'000
利息收入	83,766	195,242
租金收入	141,127	66,167
雜項收入	2,755	2,051
出售物業、機器及設備之(虧損)/收益	(75)	2
外匯兌換收益淨額	25,115	1,823
	<u>252,688</u>	<u>265,285</u>

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) 其他項目：

	2022	2021
	\$'000	\$'000
聯營發展項目的物業成本	14,207,055	769,804
已售物業成本	307,439	1,867,813
員工成本*(不包括董事及高級管理人員酬金)	485,196	462,955
復修及改造重設支出	36,267	40,017
活化及保育支出	8,345	6,495
地方營造支出^	7,992	7,172
保育物業、保留物業及安置單位支出	153,735	96,392
	<u>15,006,029</u>	<u>2,250,658</u>
折舊		
- 折舊	234,893	161,594
- 減：資本化折舊	(23,815)	(22,351)
	<u>211,078</u>	<u>139,243</u>
核數師酬金		
- 核數服務	518	509
- 非核數服務	-	2,593
	<u>518</u>	<u>2,593</u>

(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)

(a) 其他項目(續)

	2022	2021
	\$'000	\$'000
物業減值		
– 待售物業減值準備撥回	(8,679)	(2,460)
– 物業、機器及設備減值準備	242,631	165,444
– 發展中物業減值準備／(準備撥回)	438,500	(263,900)
	<u>672,452</u>	<u>(100,916)</u>
利息支出		
– 租賃負債利息	2,342	3,350
– 減：資本化租賃負債利息 [#]	(1,431)	(1,909)
	911	1,441
– 已發行債券的利息支出	32,240	42,411
– 減：資本化利息支出 [#]	(32,240)	(42,411)
	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>911</u>	<u>1,441</u>

* 包括薪金及其他福利共四億五千三百三十八萬三千元(二零二零／二一年：四億三千一百二十四萬四千元)及公積金計劃供款三千一百八十一萬三千元(二零二零／二一年：三千一百七十一萬一千元)。

^ 不包括自用租賃物業的折舊一百萬零六千元(二零二零／二一年：一百三十一萬五千元)及財務成本一萬五千元(二零二零／二一年：二萬二千元)。

被資本化之借貸成本以年息率百分之二點一五至三點八五計算(二零二零／二一年：年息率百分之一點六四至三點八五)。

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)

(b) 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

	2022					
	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	-	4,491	-	4,491	1,338	5,829
執行董事						
– 呂守信 ¹	-	2,146	15	2,161	515	2,676
– 黃偉權 ²	-	-	-	-	-	-
– 潘信榮	-	3,092	393	3,485	770	4,255
九名高級管理職員 ²	-	23,868	2,610	26,478	6,717	33,195
合計 ⁶	-	33,597	3,018	36,615	9,340	45,955
	2021					
	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	-	4,032 ³	2	4,034	1,338	5,372
執行董事						
– 呂守信	-	2,575 ³	18	2,593	686	3,279
– 馬昭智 ⁴	-	806 ³	6	812	226	1,038
– 潘信榮 ⁵	-	2,194	280	2,474	549	3,023
九名高級管理職員及 一名前任高級管理職員 ⁵	-	22,930	2,533	25,463	6,650	32,113
合計 ⁶	-	32,537	2,839	35,376	9,449	44,825

附註：

1. 該執行董事於二零二一年十二月三十一日退任。
2. 除現時擔任高級管理職員職務外，該高級管理職員亦於二零二二年一月六日起獲委任為執行董事。
3. 於二零二零／二一年自願降薪百分之十。
4. 該執行董事於二零二零年七月十四日退任。
5. 該執行董事於二零二零年七月十四日不再擔任高級管理職員及自二零二零年七月十五日起履職。
6. 不包括代替假期補償，總數為七十七萬六千元(二零二零／二一年：六十二萬九千元)。

(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)

(b) 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)

	2022	2021
	人數	人數
上述人士的薪酬在以下範圍：		
\$500,000至\$1,000,000	-	1
\$1,000,001至\$1,500,000	-	1
\$2,500,001至\$3,000,000	2	-
\$3,000,001至\$3,500,000	3	4
\$3,500,001至\$4,000,000	2	2
\$4,000,001至\$4,500,000	3	3
\$4,500,001至\$5,000,000	1	1
\$5,000,001至\$5,500,000	-	1
\$5,500,001至\$6,000,000	1	-
總額	<u>12</u>	<u>13</u>

本局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份)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。

本局沒有向董事發放貸款及準貸款。

本局概無訂立有關集團業務及可令本局的董事獲得直接或間接的重大權益，且於年結日或本年度任何時間存續之重大交易、安排或合約。

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)

(c) 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：

	2022	2021
	\$'000	\$'000
主席		
周松崗先生，GBM，GBS，JP	100	90*
非執行董事(非公職人員)		
歐陽杞浚先生	65	65
陳富強先生，BBS(任期由二零二零年十二月一日起)	65	22
陳家珮議員，MH(任期至二零二二年四月三十日止)	65	65
鄭泳舜議員，MH，JP	65	65
蔡淑蓮女士	65	65
何永昌先生	65	65
郭偉強議員，JP(任期由二零二零年十二月一日起)	65	22
李浩然博士	65	65
李國麟教授，SBS，JP(任期至二零二零年十一月三十日止)	-	43
羅婉文女士，MH	65	65
陸觀豪先生，BBS，JP(任期至二零二二年四月三十日止)	65	65
麥美娟議員，BBS，JP(任期至二零二零年十一月三十日止)	-	43
潘永祥博士，JP(任期至二零二零年十一月三十日止)	-	43
鄧寶善教授，MH	65	65
湯棋濟女士	65	65
唐仕恒先生(任期至二零二一年九月八日止)	29	65
謝偉銓議員，BBS，JP(任期由二零二零年十二月一日起)	65	22
黃吳潔華女士(任期至二零二二年四月三十日止)	65	65
黃奕鑑先生，MH，JP(任期至二零二二年四月三十日止)	65	65
黃元生議員	65	65
胡志偉先生，MH(任期至二零二零年十一月三十日止)	-	43
	<u>1,169</u>	<u>1,238</u>

* 於二零二零／二一年自願降薪百分之十

(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) 五名最高薪人士

	2022	2021
	\$'000	\$'000
截至二零二二及二零二一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、執行董事及三名高級管理職員。		
五位最高薪人士於本年度的薪酬總數如下：		
固定 — 薪金	16,783	16,215
— 公積金計劃供款	1,464	1,508
小計	<u>18,247</u>	<u>17,723</u>
浮薪	<u>4,693</u>	<u>4,858</u>
合計**	<u><u>22,940</u></u>	<u><u>22,581</u></u>

上述人士的薪酬在以下範圍：

	人數	人數
\$4,000,001至\$4,500,000	<u>3</u>	<u>3</u>
\$4,500,001至\$5,000,000	1	1
\$5,000,001至\$5,500,000	-	1
\$5,500,001至\$6,000,000	<u>1</u>	<u>-</u>
總額	<u><u>5</u></u>	<u><u>5</u></u>

** 截至二零二二年三月三十一日止年度，不包括代替假期補償金二十二萬三千元(二零二零／二一年：六十二萬九千元)。

7. 所得稅開支

- (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利潤，故未有提撥有關之香港利得稅準備(二零二零／二一年：無)。

- (b) 於二零二二年三月三十一日，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四千三百一十六萬四千元(二零二一年三月三十一日：三千八百八十四萬三千元)，可轉撥以抵銷未來應課稅收入。這些稅務虧損並無失效日期。

財務報表附註

(以港元為單位)

8. 物業、機器及設備

(a) 帳面值的對帳

	保留物業*	保育物業	其他物業、機器及設備				自用租賃物業	總額
			土地及 建築物業	有租約 物業修繕	機器及設備	傢具、工具 及車輛		
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
於二零二零年								
三月三十一日								
成本	1,249,780	2,733,897	1,993,892	169,316	79,636	22,706	141,008	6,390,235
累積折舊	(56,812)	(225,903)	(342,074)	(59,508)	(51,798)	(12,505)	(45,205)	(793,805)
累積減值	-	(836,360)	(262,514)	-	-	-	-	(1,098,874)
帳面淨值	<u>1,192,968</u>	<u>1,671,634</u>	<u>1,389,304</u>	<u>109,808</u>	<u>27,838</u>	<u>10,201</u>	<u>95,803</u>	<u>4,497,556</u>
截至二零二一年								
三月三十一日年度								
年初帳面淨值	1,192,968	1,671,634	1,389,304	109,808	27,838	10,201	95,803	4,497,556
增添／調整(附註)	92	(3,660)	-	58,688	-	3,180	40,234	98,534
轉自發展中物業	715,591	301,847	79,150	-	-	-	-	1,096,588
折舊	(37,775)	(37,815)	(13,244)	(12,643)	(6,066)	(5,132)	(48,919)	(161,594)
減值準備	-	(110,904)	(54,540)	-	-	-	-	(165,444)
年終帳面淨值	<u>1,870,876</u>	<u>1,821,102</u>	<u>1,400,670</u>	<u>155,853</u>	<u>21,772</u>	<u>8,249</u>	<u>87,118</u>	<u>5,365,640</u>
於二零二一年								
三月三十一日								
成本	1,965,463	3,266,084	2,073,042	228,004	79,636	25,525	156,724	7,794,478
累積折舊	(94,587)	(263,718)	(355,318)	(72,151)	(57,864)	(17,276)	(69,606)	(930,520)
累積減值	-	(1,181,264)	(317,054)	-	-	-	-	(1,498,318)
帳面淨值	<u>1,870,876</u>	<u>1,821,102</u>	<u>1,400,670</u>	<u>155,853</u>	<u>21,772</u>	<u>8,249</u>	<u>87,118</u>	<u>5,365,640</u>
截至二零二二年								
三月三十一日止年度								
年初帳面淨值	1,870,876	1,821,102	1,400,670	155,853	21,772	8,249	87,118	5,365,640
增添／調整(附註)	-	44,739	(15,859)	96,411	59,327	7,386	19,622	211,626
轉自發展中物業	2,151,097	-	-	-	-	-	-	2,151,097
出售	-	-	-	-	-	(84)	(58)	(142)
折舊	(93,535)	(44,485)	(22,703)	(13,664)	(6,774)	(5,524)	(48,208)	(234,893)
減值準備	(25,709)	(121,546)	(95,376)	-	-	-	-	(242,631)
年終帳面淨值	<u>3,902,729</u>	<u>1,699,810</u>	<u>1,266,732</u>	<u>238,600</u>	<u>74,325</u>	<u>10,027</u>	<u>58,474</u>	<u>7,250,697</u>
於二零二二年								
三月三十一日								
成本	4,116,560	3,310,823	2,057,183	312,832	133,643	32,216	149,370	10,112,627
累積折舊	(188,122)	(308,203)	(378,021)	(74,232)	(59,318)	(22,189)	(90,896)	(1,120,981)
累積減值	(25,709)	(1,302,810)	(412,430)	-	-	-	-	(1,740,949)
帳面淨值	<u>3,902,729</u>	<u>1,699,810</u>	<u>1,266,732</u>	<u>238,600</u>	<u>74,325</u>	<u>10,027</u>	<u>58,474</u>	<u>7,250,697</u>

* 於二零二二年三月三十一日，集團就保留物業收取租金收入，其公允價值為四十六億二千五百九十二萬五千元(二零二一年三月三十一日：二十九億九千九百六十二萬五千元)。

附註：調整乃物業和有租約物業修繕的估計收地及建築成本之變動。

(以港元為單位)

8. 物業、機器及設備(續)

(a) 帳面值的對帳(續)

集團的土地及建築物業主要包括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。

(b) 使用權資產

按相關資產類別劃分的使用權資產帳面淨值分析如下：

	2022年 3月31日	2021年 3月31日
	\$'000	\$'000
按折舊成本列帳且餘下租期少於五年的自用租賃物業	<u>58,474</u>	<u>87,118</u>

於損益確認的租賃有關的支出項目分析如下：

	2022	2021
	\$'000	\$'000
按相關資產類別劃分的使用權資產的淨折舊費用：		
– 自用租賃物業	<u>24,393</u>	<u>26,568</u>
租賃負債利息(附註6(a))	911	1,441
與短期租賃有關的支出	<u>-</u>	<u>702</u>

財務報表附註

(以港元為單位)

9. 發展中物業

於二零二二年三月三十一日，發展中物業分析如下：

	2022	2021
	\$'000	\$'000
成本，包括自置居所津貼(附註(i))		
於四月一日	33,287,263	33,494,426
加：本年度增加*	5,987,345	4,007,014
減：計入本年度損益	(14,435,544)	(740,860)
轉入物業、機器及設備	(2,151,097)	(1,330,588)
轉入待售物業	(187,000)	(2,142,729)
於三月三十一日**	22,500,967	33,287,263
於三月三十一日的減值準備	(654,100)	(723,900)
於三月三十一日之結餘	<u>21,846,867</u>	<u>32,563,363</u>

* 數額包括自用租賃物業的折舊二千三百八十一萬五千元(二零二一年三月三十一日：二千二百三十五萬一千元)及利息支出一百四十三萬一千元(二零二一年三月三十一日：一百九十九萬零九千元)。

** 數額包括資本化的累積利息及其他借貸成本共二億四千三百五十二萬四千元(二零二一年三月三十一日：三億一千九百一十一萬五千元)。

於二零二二年三月三十一日，發展中物業分析如下：

	2022	2021
	\$'000	\$'000
非流動部分	20,701,475	32,272,141
流動部分(發展待售)	1,145,392	291,222
	<u>21,846,867</u>	<u>32,563,363</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。

(以港元為單位)

9. 發展中物業(續)

附註(續):

(i) (續)

對住宅物業而言，自置居所津貼的計算，是以假設重置單位價值為基礎。假設重置單位將假定為七年樓齡，位於質素與被收購樓宇可資比較的假設樓宇內，在特點及交通方便程度方面屬類似地區，並位於中層及座向一般，並非向南或向西及無海景。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。

於二零二二年三月三十一日，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六十三億元(二零二一年三月三十一日：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。當自住業主選擇「樓換樓」計劃時，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。

10. 樓宇復修貸款

於二零二二年三月三十一日，樓宇復修貸款分析如下：

	2022	2021
	\$'000	\$'000
非流動部分	8,348	9,834
流動部分	3,935	4,348
	<u>12,283</u>	<u>14,182</u>

樓宇復修貸款是免息的，除非未能履行債務。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。集團保留就金額介乎於二萬五千零一元至十萬元的貸款須以樓宇作法定抵押之權利。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。

財務報表附註

(以港元為單位)

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

於二零二二年三月三十一日，貿易及其他應收帳款為流動性質，分析如下：

	2022	2021
	\$'000	\$'000
貿易應收帳款及預付款項	67,539	60,080
應收利息	33,272	44,268
其他應收帳款及按金	59,590	29,593
於三月三十一日之結餘	<u>160,401</u>	<u>133,941</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。

12. 投資

於二零二二年三月三十一日，債券投資分析如下：

	2022	2021
	\$'000	\$'000
按攤銷成本計量的投資		
- 非流動部分	650,000	-
- 流動部分	83,325	324,077
	<u>733,325</u>	<u>324,077</u>

於二零二二年三月三十一日，集團持有的債券投資屬於優質公司債券。

(以港元為單位)

13. 現金及銀行結餘

	2022	2021
	\$'000	\$'000
銀行存款		
原到期日為三個月或以下	4,364,834	1,854,447
原到期日為三個月以上	21,767,177	7,223,052
	26,132,011	9,077,499
減：代聯營發展項目託管款項	(1,218)	(1,213)
	26,130,793	9,076,286
銀行存款及現金	78,750	217,207
	<u>26,209,543</u>	<u>9,293,493</u>
最高信貸風險承擔	<u>26,209,528</u>	<u>9,293,478</u>
指：		
	2022	2021
	\$'000	\$'000
非流動部分		
－ 銀行存款	<u>976,400</u>	<u>76,000</u>
流動部分		
－ 銀行存款及現金	78,750	217,207
－ 銀行存款	25,154,393	9,000,286
	<u>25,233,143</u>	<u>9,217,493</u>

於二零二二年三月三十一日，除了五億三千八百三十四萬二千元及十億二千三百二十八萬四千元(二零二一年三月三十一日：二億八千六百一十九萬四千元及無)的款額分別以美元及人民幣結算外，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零點六五(二零二零／二一年：每年百分之一點六三)。這些存款的平均到期日為一百九十二日(二零二零／二一年：一百五十一日)。

以港元及外幣計值並存放在金融機構的現金及銀行結餘的信貸質素，可參考有關金融機構的外部信貸評級進行評估，並分析如下：

	2022	2021
	\$'000	\$'000
評級(穆迪)		
Aa1 – Aa3	11,490,983	3,660,110
A1 – A3	14,163,614	5,583,855
其他	554,931	49,513
	<u>26,209,528</u>	<u>9,293,478</u>

財務報表附註

(以港元為單位)

13. 現金及銀行結餘(續)

融資活動產生之負債對帳：

集團融資活動所產生之負債變動，包括現金及非現金變動，已詳述於下表。融資活動所產生之負債，即為該負債過去及將來的現金流量，於集團的合併現金流量表中，分類為融資活動之現金流量。

	已發行債券	
	2022	2021
	\$'000	\$'000
於四月一日	1,096,914	1,795,557
融資現金流量之變動：		
– 債券贖回	-	(700,000)
其他變動：		
– 債券發行成本攤銷	861	1,357
於三月三十一日的結餘	<u>1,097,775</u>	<u>1,096,914</u>
	租賃負債	
	2022	2021
	\$'000	\$'000
於四月一日	91,302	98,802
融資現金流量之變動：		
– 已付租賃租金的本金部分	(47,906)	(47,734)
– 已付租賃租金的利息部分	(2,342)	(3,350)
融資現金流量之變動總額	<u>(50,248)</u>	<u>(51,084)</u>
其他變動：		
– 本年度因訂立新租賃而增加的租賃負債	19,622	40,234
– 本年度終止的租賃	(58)	-
– 利息支出(附註6(a))	2,342	3,350
其他變動總額	<u>21,906</u>	<u>43,584</u>
於三月三十一日	<u>62,960</u>	<u>91,302</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：

	2022	2021
	\$'000	\$'000
在香港，剩餘租約年期：		
– 五十年或以上	5,674	5,674
– 十至五十年	973,868	1,098,628
	<u>979,542</u>	<u>1,104,302</u>

15. 聯營發展項目結餘

	2022	2021
	\$'000	\$'000
應收聯營發展項目款項	40,937	34,877
應付聯營發展項目款項	(252,796)	(243,545)
	<u>(211,859)</u>	<u>(208,668)</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。

財務報表附註

(以港元為單位)

15. 聯營發展項目結餘(續)

於二零二二年三月三十一日，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及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	-
* 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	-
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	-
* 囍匯／利東街(灣仔)	商業／住宅	83,898	2015	-
喜點(馬頭角)	商業／住宅	6,944	2016	-
* SKYPARK／The Forest (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	-
炮仗街93號(馬頭角)	商業／住宅	10,345	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)
喜遇(深水埗)	商業／住宅	5,030	2018	-
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	2020	-
逸理(西灣河)	住宅	5,680	2020	-
海珀(深水埗)	商業／住宅	3,600	2020	-
一號九龍道(深水埗)	商業／住宅	4,884	2020	-
臻尚(馬頭角)	商業／住宅	12,456	2021	-
凱滙(觀塘)	商業／住宅	179,248	2021	-
愛海頌(深水埗)	商業／住宅	58,899	2021	-
傲寓(大角嘴)	商業／住宅	5,738	2021	-
利·晴灣23(大角嘴)	商業／住宅	6,597	2021	-
One Soho(油麻地)	商業／住宅	12,510	-	2023
映岸(深水埗)	商業／住宅	13,409	-	2023
恆安街(觀塘)	商業／住宅	6,661	-	2023

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)
映築(深水埗)	商業／住宅	14,841	-	2023
One Central Place(上環)	商業／場館及青年中心／ 住宅	9,630	-	2024
卑利街／嘉咸街-地盤C (上環)	商業／辦公室／酒店	41,460	-	2024
東京街／福榮街(深水埗)	商業／住宅	9,675	-	2025
@ 橡樹街／埃華街(油尖旺)	商業／住宅	5,985	-	2026
@ 庇利街／榮光街(九龍城)	商業／住宅	66,654	-	2027
@ 鴻福街／銀漢街(九龍城)	商業／住宅	41,229	-	2027
@ 鴻福街／啟明街／榮光街 (九龍城)	商業／住宅	48,942	-	2027

* 由集團及物業發展商共同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。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。於商業部分出售後，集團會將分得的出售收入作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，於二零二二年三月三十一日，本局已收取五筆合共一百億元的注資。

17. 貿易及其他應付帳款

於二零二二年三月三十一日，貿易及其他應付帳款分析如下：

	附註	2022	2021
		\$'000	\$'000
合約負債	(a)	6,255	29,175
租賃負債		62,960	91,302
貿易應付帳款		97,550	103,448
所收租金及其他按金		599,992	148,415
聯營發展項目出售物業所收的款項		2,033	566,460
其他應付帳款		5,585	5,567
應計費用		2,213,045	2,766,325
		<u>2,987,420</u>	<u>3,710,692</u>
指：			
		2022	2021
		\$'000	\$'000
非流動部分		387,085	418,292
流動部分		2,600,335	3,292,400
		<u>2,987,420</u>	<u>3,710,692</u>

附註：

(a) 合約負債

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，按金會被確認為合約負債。其餘的代價通常於將物業轉讓予客戶時支付。

財務報表附註

(以港元為單位)

17. 貿易及其他應付帳款(續)

(a) 合約負債(續)

合約負債變動

	2022	2021
	\$'000	\$'000
於四月一日的結餘	29,175	210,084
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	(29,175)	(210,084)
因就於三月三十一日仍未完成之物業銷售收取遠期銷售按金及分期付款而導致的合約負債增加	6,255	29,175
於三月三十一日的結餘	<u>6,255</u>	<u>29,175</u>

18. 已發行債券

於二零二二年三月三十一日，集團根據中期債券發行計劃發行以下固定利率票據。

	2022	2021
	\$'000	\$'000
非流動部分		
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
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	(2,080)	(3,086)
	<u>797,920</u>	<u>1,096,914</u>
流動部分		
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	-
減：未攤銷債券發行成本	(145)	-
	<u>299,855</u>	<u>-</u>

(以港元為單位)

19. 已承擔的項目的準備

	2022	2021
	\$'000	\$'000
計入損益	324,600	-
於三月三十一日之結餘	<u>324,600</u>	<u>-</u>

該金額為已承擔的項目的準備，準備支出於損益中確認。

於二零二二年三月三十一日，項目的減值準備總額分析如下：

	2022	2021
	\$'000	\$'000
分類於發展中物業項下的減值準備(如附註9所載)	654,100	723,900
已承擔的項目的準備(如上文所載)	<u>324,600</u>	<u>-</u>
項目的準備總額	<u>978,700</u>	<u>723,900</u>

20. 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)。

集團於截至二零二二年三月三十一日止年度內為兩項計劃總共供款三千四百八十三萬一千元(二零二零／二一年：三千四百五十五萬元)，扣除沒收供款部份二百二十一萬二千元(二零二零／二一年：一百零八萬九千元)，並已列於本年度集團損益內。

21. 承擔

(a) 資本性承擔

於二零二二年三月三十一日，有關物業、機器及設備的資本性承擔如下：

	2022	2021
	\$'000	\$'000
有合約承擔而未有產生	<u>37,171</u>	<u>156,889</u>

財務報表附註

(以港元為單位)

21. 承擔(續)

(b) 營運租賃應收租金

於二零二二年三月三十一日，集團將於未來期間根據不可撤銷營運租賃就物業(不包括地產發展商與集團聯營發展項目的商業部份)應收的未貼現租賃付款如下：

	2022	2021
	\$'000	\$'000
一年內	123,737	29,914
一年後二年內	101,396	22,734
二年後三年內	73,153	6,716
三年後四年內	61,364	2,595
四年後五年內	7,605	520
	<u>367,255</u>	<u>62,479</u>

22. 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的重建項目進行收回土地及清場工作所產生的實際費用，即五千三百五十七萬八千元(二零二零／二一年：六千一百三十二萬三千元)。於二零二二年三月三十一日，尚欠地政總署一筆四百零六萬八千元(二零二一年三月三十一日：四百八十五萬二千元)有待結帳。該款項並無抵押、免息及按要求償還，並包括在貿易及其他應付帳款內。

於二零一一／一二年，本局向市區更新信託基金(「該基金」)撥款五億元。年內，本局為該基金提供價值二百二十萬零九千元(二零二零／二一年：二百零九萬八千元)的行政及支援服務。

年內，本局收到該基金所支付的二十二萬六千元(二零二零／二一年：三十二萬八千元)作為租賃辦公室物業之費用。

於二零二二年三月三十一日，該基金剩餘款項為二億三千九百一十六萬八千元(二零二一年三月三十一日：三億零一百二十二萬三千元)。本局承諾於該基金的結餘用畢後，為該基金提供額外資金。

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(b)及(c)。

(以港元為單位)

23. 本局財務狀況表

根據香港《公司條例》的披露規定，本局於二零二二年三月三十一日的財務狀況表載列如下：

	附註	2022	2021
		\$'000	\$'000
非流動資產			
物業、機器及設備		7,209,104	5,327,464
發展中物業		20,701,475	32,272,141
附屬公司之權益	23(a)	40,320	40,320
向附屬公司貸款		14,600	14,600
樓宇復修貸款		8,348	9,834
預付款項		928,969	889,117
其他應收帳款		309,527	2,570,306
投資		650,000	-
銀行存款		976,400	76,000
		<u>30,838,743</u>	<u>41,199,782</u>
流動資產			
待售物業		979,542	1,104,302
待售發展中物業		1,145,392	291,222
應收聯營發展項目款項		40,937	34,877
樓宇復修貸款		3,935	4,348
貿易及其他應收帳款		164,767	134,187
投資		83,325	324,077
現金及銀行結餘		25,233,143	9,217,493
		<u>27,651,041</u>	<u>11,110,506</u>
總資產		<u>58,489,784</u>	<u>52,310,288</u>
資金及儲備			
資金		10,000,000	10,000,000
累積盈餘		43,827,477	37,259,231
	23(b)	<u>53,827,477</u>	<u>47,259,231</u>
非流動負債			
貿易及其他應付帳款		387,085	418,292
已發行債券		797,920	1,096,914
		<u>1,185,005</u>	<u>1,515,206</u>
流動負債			
應付聯營發展項目款項		252,796	243,545
貿易及其他應付帳款		2,600,051	3,292,306
已發行債券		299,855	-
已承擔的項目的準備		324,600	-
		<u>3,477,302</u>	<u>3,535,851</u>
總資金、儲備及負債		<u>58,489,784</u>	<u>52,310,288</u>

財務報表附註

(以港元為單位)

23. 本局財務狀況表(續)

(a) 附屬公司之權益

	2022	2021
	\$'000	\$'000
非上市股份原值	1	1
應收附屬公司帳款(附註)	74,617	70,439
減：減值準備	(34,298)	(30,120)
	<u>40,320</u>	<u>40,320</u>

附註：

應收附屬公司帳款並無抵押、免息及無固定償還期限。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	股份數量	總股本	主要業務
		\$	
新龍置業有限公司	1	1	物業持有
安揮發展有限公司	1	1	物業持有
慧華企業有限公司	1	1	物業持有
軒聯發展有限公司	1	1	物業持有
香港樓宇復修促進服務有限公司	1	1	樓宇復修促進服務
成樂投資有限公司	1	1	物業持有
彩盛置業有限公司	1	1	物業持有
Opalman Limited	2	2	物業持有
喜輝置業有限公司	1	1	物業持有
市建局重建中介服務有限公司	1	10	市區重建中介服務
麗福置業有限公司	1	1	物業持有

(以港元為單位)

23. 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
於二零二零年四月一日的結餘	10,000,000	37,092,186	47,092,186
年度盈餘及總綜合收益	-	167,045	167,045
於二零二一年三月三十一日的結餘	<u>10,000,000</u>	<u>37,259,231</u>	<u>47,259,231</u>
於二零二一年四月一日的結餘	10,000,000	37,259,231	47,259,231
年度盈餘及總綜合收益	-	6,568,246	6,568,246
於二零二二年三月三十一日的結餘	<u>10,000,000</u>	<u>43,827,477</u>	<u>53,827,477</u>

24. 帳目核准

本財務報表已於二零二二年六月九日經董事會核准。



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



採用環保油墨
及用環保紙印製