

**討論文件**

**2022 年 7 月 12 日**

**立法會發展事務委員會**

**市區重建局的工作**

**目的**

一如以往，市區重建局（市建局）每年向立法會發展事務委員會介紹其工作進度及未來工作計劃。本文夾附市建局呈交其 2021-22 年度工作進度及 2022-23 年度業務計劃的報告。

**市建局 2021-22 年度工作及 2022-23 年度業務計劃**

2. 市建局根據《市區重建局條例》（第 563 章）在 2001 年 5 月成立，推行市區更新工作。市建局的宗旨和董事會成員名單載於**附件 A**。
3. 由市建局呈交，就其在 2021-22 年度落實 2011 年《市區重建策略》的工作進度及 2022-23 年度業務計劃的報告，載於**附件 B**。

**徵詢意見**

4. 請委員備悉市建局在 2021-22 年度的工作及日後的工作計劃。

**發展局**

**2022 年 7 月**

## 市區重建局(市建局)的宗旨

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

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

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

## 市建局董事會成員名單

(截至 2022 年 6 月 1 日)

<u>名稱</u>	<u>專業背景</u>
主席：周松崗先生	工程師
副主席／行政總監：韋志成先生	工程師
非執行董事 (非官方成員)： 歐陽杞浚先生	Animoca Brands 總裁
陳富強先生	人力資源管理專家
陳家駒先生	工料測量師
鄭泳舜議員	立法會議員
蔡淑蓮女士	會計師
何永昌先生	註冊社工
	香港青年協會總幹事
郭偉強議員	立法會議員
黎慧雯女士	工程師
林余家慧女士	建築師
李浩然博士	建築文物學者及保護師
羅婉文女士	律師
	競天公誠律師事務所有限法律責任合夥的香港首席合夥人

<u>名稱</u>	<u>專業背景</u>
鄧寶善教授	香港大學城市規劃及設計系教授
湯棋淯女士	大律師
謝偉銓議員	立法會議員
黃元山議員	立法會議員
	團結香港基金高級副總裁兼政策 研究院院長
楊建霞女士	香港基督教女青年會總幹事
執行董事： 潘信榮先生	工料測量師
黃偉權先生	測量師
非執行董事 (官方成員)： 屋宇署署長 地政總署署長 規劃署署長 民政事務總署副 署長 (2)	

## **市區重建局 2021-22 年度的工作 及 2022-23 年度的業務計劃**

### **I. 引言**

1. 本文件匯報市區重建局(市建局)在截至 2022 年 3 月 31 日止年度(2021-22 年度)的工作，以及 2022-23 年度的業務計劃。

### **II. 背景資料**

2. 市建局根據《市區重建局條例》(第 563 章)(《條例》)及《市區重建策略》的授權，進行、鼓勵、推廣及促進市區更新。為達成 2011 年公布新的《市區重建策略》第五段列明的市區更新主要目標<sup>1</sup>，市建局採用整全、以地區為本及具前瞻性的工作方針支持香港的長遠發展。
3. 市建局以整全及地區為本的工作方針作為指引，於近年完成三項主要研究，引進嶄新的策略及規劃工具，以更有效及可持續地進行舊區更新，並透過適時的樓宇復修減慢樓宇老化速度。過去一年的主要跟進工作進度見下文第 8 至 16 段。市建局沿用規劃主導的工作方針，全面重整及重新規劃舊區，並善用土地資源及增加規劃裨益。在規劃儲備方面，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，以建立項目儲備(有關詳情請見第 17 至 18 段)。
4. 為配合具前瞻性的發展方針，市建局在市區更新的各方面均採用嶄新科技和創新方案，以提高市區更新工作的效益及可持續性，並提升內部營運效率(有關詳情請見第 19 至 26 段)。

---

<sup>1</sup> 《市區重建策略》第五段列明市區更新的主要目標包括重整及重新規劃有關的市區範圍；確保有關市區範圍內的土地用途能互相配合；推動適時保養和復修有需要維修的樓宇；及保存具歷史、文化和建築學價值的樓宇、地點及構築物。

5. 同時，市建局採用綜合的 5Rs 業務策略<sup>2</sup>，根據《市區重建策略》中訂明的兩項核心業務，推行重建項目及推廣業主自發的樓宇復修，繼續更新舊區。（有關詳情請見第 27 至 66 段）
6. 此外，市建局積極執行政府在以往施政報告中賦予的新任務（有關詳情請見第 34 至 39 段）。為回應社會需求，在 2019 冠狀病毒病疫情（疫情）下，市建局透過特別寬減措施及各種涵蓋不同範疇的計劃服務及教育公眾，惠澤更大的社群，從而促進社會共融及改善生活環境。（有關詳情請見第 67 至 78 段）
7. 市建局在 2022-23 年度根據已批准業務計劃進行的工作重點及其財政狀況見下文第 79 至 96 段。

### **III. 市建局在 2021-22 年度的工作**

#### **整全、地區為本及規劃主導模式的項目**

##### **策略性研究**

###### **油旺地區規劃研究**

8. 油旺地區規劃研究在 2021 年年中取得了豐碩的成果。市建局制訂了三套因應不同發展密度所擬定的市區更新大綱發展概念藍圖，並確立了策略區域及發展節點。研究提出了新的規劃工具，例如轉移地積比率、商住地積比率互換及小區街道整合，以加快市區更新。研究確立了一些前期措施，包括選定由市建局推行的一個發展節點及一個小區街道整合，並已納入已批准的第 21 個業務綱領。
9. 研究完成後，市建局已廣泛諮詢立法會、區議會、專業學會及其他持份者，分享研究的主要結果及建議。政府歡迎研究結果建議的方向。研究提出的新規劃工具獲政府的政策支持，市建局將繼續與發展局及相關部門合作，鼓勵更多私人市場參與市區更新，以追上城市老化的速度。就此，市建局正支持政府在 2022 年年中推展首批有關分區計劃大綱圖的修訂，其中包括容許油旺若干選定區域的商住地積比率互換，以及提高彌敦道商業帶的地積比率。

---

<sup>2</sup> 5Rs 業務策略指重建發展、樓宇復修、文物保育、舊區活化及改造重設。

## 樓宇復修新策略研究

10. 樓宇復修新策略研究已於 2020 年完成。研究結果顯示，業主在籌組樓宇的保養維修工程時面對三重困難，包括缺乏(i)招聘顧問及承建商的專業知識；(ii)財政儲備及(iii)組織能力。有見及此，市建局採取多管齊下的方法，透過與各持份者如專業團體和業內人士合作，宣傳有關預防性維修及預設維修基金供款的良好做法，以延長樓宇的壽命及可使用期。
11. 在 2021-22 年度，市建局制備了維修手冊及維修計劃範本，供其安置大廈、煥然懿居及啟德項目試用，目的是在試用後供業界更廣泛地應用。市建局研究了本地及海外維修基金／維修要求的做法，已就大廈納契（公契）敲定加強預防性維修保養的建議修訂，納入市建局項目的公契，稍後會建議納入政府的公契指引和相關實務守則。年內，市建局委聘非政府機構在眾監督下，向 600 幢目標樓宇推廣樓宇復修。除公契指引和相關實務守則外，市建局亦與不同持份者合作，包括物業管理、監管局及其他物業管理（物管）機構，透過研討會和培訓課程，推動預防性維修及推廣維修基金定期供款安排。
12. 市建局在九龍城一個小型選定區域，試行各種以規劃主導及地區為本的復修計劃及推廣策略。年內，市建局與兩家物管機構就選定區域內多幢樓宇集合聘請同一家物管公司的營運模式達成共識。市建局初步接觸了選定區域的目標樓宇，以推廣樓宇復修及外牆翻新。展望未來，市建局將提供所需的協助，推廣成立法團和推行適當的樓宇復修措施，目標是與鄰近街道的改善工程及休憩花園的活化工程產生協同效應，創造一個經翻新及充滿活力的地區。

## 可持續發展研究及表現

13. 市建局在其企業環保政策下，透過在重建項目中推廣可持續建築設計，並在各項業務活動中採用綠色策略，致力追求環境的可持續性。
14. 市建局把涵蓋能源效益、節約用水、建築廢料管理及採用回收物料的環保措施納入重建項目的發展協議中，以鼓勵合作發展夥伴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的社區，市建

局根據「建築環境評估法」及綠建環評新建建築標準，在相關重建項目採用業界的最佳做法。截至2022年5月，市建局共有14個項目獲得「建築環境評估法」評定的最終鉑金級認證、三個項目獲得「建築環評」最終鉑金級認證，及14個項目獲得最終金級認證，其中四個項目在2021-22年獲得最終鉑金／金級認證。同時，十個處於設計和施工階段的項目獲得綠建環評暫定認證。此外，市建局K7觀塘市中心項目第二及第三發展區及位於東京街／福榮街SSP-015綜合發展項目以其環境可持續發展的設計，分別在新建建築大獎—已落成的商業項目及興建及／或設計中的住宅項目中獲得環保建築大獎2021<sup>3</sup>。

15. 市建局於2020年完成了可持續發展研究，得出量度和追蹤5Rs項目環保表現的系統性框架。這個新框架涵蓋五個領域（分別為經濟、環境、社會、過程及人民）以衡量市區重建的表現，並界定了可量度的關鍵績效指標，隨後更獲得國際社會價值組織認證。在2021-22年度，市建局選定若干關鍵績效指標，應用在七個重建／復修項目中，以衡量項目的成效供內部評估之用。市建局將根據研究結果完善關鍵績效指標框架，加強應用在其他項目中。長遠而言，這些指標將在市建局5Rs業務策略下，令市區更新項目發揮最大裨益。

16. 為配合政府在環境可持續方面的長遠策略，市建局於2020年成立了可持續發展委員會，督導與市建局工作有關的可持續發展方針。該委員會正尋求採用國際認可的標準以匯報市建局在可持續發展方面的表現，並為未來透過綠色融資進行綠色借貸作好準備。與此同時，市建局已就一項顧問研究展開籌備工作，目標是為實現碳中和制定以科學為基礎的長遠目標和策略，以配合政府於2021年10月公布的《香港氣候行動藍圖2050》。

## 初步項目可行性研究

17. 自2019-20年起，市建局進行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

---

<sup>3</sup> 此獎項由香港綠色建築議會頒發。

入早前獲批准的業務計劃當中。全部四個項目已在 2021 年或 2022 年展開。市建局亦將油旺地區規劃研究得出的另外兩個項目納入已批准的 2022-23 至 2026-27 年度的業務綱領。

18. 2021 年 3 月及 4 月，市建局分別在西灣河和黃大仙行動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於草擬中的市區更新大綱發展藍圖。至於就黃大仙進行的初步項目可行性研究，其市區更新大綱發展藍圖草擬本已於 2021 年第四季完成，並會於吸納有關政府部門的意見後作最後定稿。市建局將進行技術評估／設計工作，並物色有潛力的項目以納入規劃儲備。

## 具前瞻性的工作

### 嶄新科技及創新方案

#### 市區更新資訊系統

19. 2021 年，市建局完成市區更新資訊系統第一階段的開發工作，以一系列應用程式將原本需時數週／天的規劃及項目儲備擬定、設計方案分析及項目財務評估工作，縮短至數小時／分鐘。市建局將系統內的數碼三維地圖技術應用於 KC-016 土瓜灣道／榮光街項目及 SSP-017 兼善里／福華街項目的凍結人口調查及社會影響評估。透過自動化空間數據分析項目的住戶特徵及社會影響，加快向有需要家庭提供適切協助，實現以人為本的宗旨。
20. 在政府的地理空間實驗室<sup>4</sup>內，市區更新資訊系統其中一項概念性驗證應用，即「三維物業交易搜尋器」，正展示數碼三維地圖在物業市場採用的好處。

---

<sup>4</sup> 地理空間實驗室由發展局成立，由東華三院營運，目的是鼓勵市民利用空間數據開發智能應用程式，推動智慧城市的发展。

## 智慧樓宇

21. 市建局繼續在業務上採用建築信息模型(BIM)技術。繼2019年為618上海街建立的綜合BIM-設施管理(FM)系統，BIM-FM平台已進一步擴展至其他兩個市建局項目，分別是「煥然懿居」及中環街市。上述三個項目的BIM-FM整合工程已於2021年完成，市建局亦建立了一個中央的BIM-FM平台，有助比較不同項目的運作數據。
22. 年內，市建局主導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。該應用程式有助提高樓宇設計的準確度和符合法定建築要求的檢查速度，從而簡化和縮短項目發展流程，加快房屋供應。此程式已在計算市建局項目煥然懿居的總樓面面積上試驗成功，成為業界更廣泛應用BIM技術的模範。程式已於2022年5月完成，會視乎可用的開發資源擴展至涵蓋全方位的建築規管要求。
23. 市建局在DL-11槐樹街項目及SSP-015東京街／福榮街項目應用混凝土「組裝合成」建築法。落成後，它們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。
24. 市建局在創造智慧城市方面的工作由單幢樓宇擴展至範圍更廣的小區。市建局已於2021年初完成就九龍城小區智慧使用地庫空間及提供智慧城市基建設施進行的研究。其中一些建議將會寫入九龍城重建項目的發展協議，以便日後執行。

## 數碼化運作

25. 市建局繼續在不同的工作範疇運用數碼化措施以提升營運效能。例如，於啟動新項目時進行電子凍結人口調查，提高數據收集、匯報和分析的效率，推行及持續完善其電子文檔管理系統，促進資訊分享、節省使用紙張及精簡內部工作流程。來年，市建局將在更多工作範疇推行數碼化措施，涵蓋樓宇監測、收購及遷置個案管理及資助計劃的行政工作。

26. 在疫情期间，市建局推行各種措施維持機構的生產力和效率，以確保市區更新計劃的進度達標。針對疫情不同的嚴重程度，市建局實施四個級別的僱員在家工作安排，並就全體僱員在家工作的情況進行了大規模演習。市建局重新分配資訊科技資源，提升虛擬桌面基礎架構的表現，讓所有員工在家工作期間可以舉行視像會議，並通過遠端接駁、使用及操作公司電郵、伺服器及應用程式。

### 市建局主要業務 - 重建及復修

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

#### **重建工作**

28. 自 2001 年起至 2022 年 5 月，市建局已開展及推行合共 69 個項目，包括 64 個重建項目、兩個保育項目、兩個活化項目和一個改造重設項目。在這 69 個項目中，市建局已完成了 22 個重建項目。此外，與香港房屋協會（房協）合作推行的六個重建項目亦已完成。完成後，這 75 個項目（包括 6 個房協項目）將提供約 30 400 個新建住宅單位、約 488 000 平方米商業樓面，包括商店、辦公室和酒店、約 151 000 平方米政府、機構或社區設施用地，以及約 49 700 平方米的公共休憩空間。

29. 自 2021 年 4 月至 2022 年 5 月，市建局在以下項目立下主要的里程碑：

(a) 開展三個項目，分別為 SSP-017 兼善里／福華街項目、SSP-018 昌華街／長沙灣道

項目<sup>5</sup>，以及 KC-017 衙前圍道／賈炳達道項目<sup>6</sup>；

- (b) 獲行政長官會同行政會議批准兩個項目的發展計劃草圖，分別為 YTM-012 山東街／地士道街項目及 KC-016 土瓜灣道／榮光街項目；
- (c) 兩個項目獲行政長官會同行政會議批出收地申請，分別為 KC-015 啟德道／沙浦道項目及 CBS-1:KC 盛德街／馬頭涌道項目；
- (d) 八個項目完成清場，包括四個九龍城項目(KC-009 至 KC-012)，分別位於庇利街／榮光街／鴻福街／銀漢街／啟明街、C&W-005 崇慶里／桂香街項目、K7 觀塘市中心項目第五發展區、YTM-011 橡樹街／埃華街項目及 C&W-006 皇后大道西／賢居里項目；
- (e) 批出五份合作發展合約，分別為 YTM-011 橡樹街／埃華街項目、KC-009 庇利街／榮光街項目、KC-010 鴻福街／銀漢街項目，以及位於鴻福街／啟明街／榮光街的 KC-011 和 DL-8:KC 及 KC-012 和 KC-013 項目；及
- (f) 四個項目取得滿意紙，分別為 K7 觀塘市中心項目第二及第三發展區、DL-6:YTM 福澤街

---

<sup>5</sup> 市建局於 2021 年 9 月分別根據《條例》第 26 條和第 25 條開展 SSP-017 及 SSP-018 項目。SSP-017 項目內共有 90 個街號建於 50 年代的樓宇，它們狀況普遍失修，不少單位涉及劏房。SSP-018 項目由地盤 A 及 B 組成。地盤 B 由無需收購的政府土地組成，地盤 A 則涵蓋長沙灣體育館。地盤 B 內鄰近深水埗運動場的現有政府土地和休憩用地將作重新規劃，以提供新政府綜合大樓及更多社區設施，包括以現今場地標準重置在地盤 A 內現有的長沙灣體育館。兩個項目合計可提供約 1 800 個新建住宅單位。

<sup>6</sup> 市建局於 2022 年 5 月根據《條例》第 25 條開展 KC-017 項目。項目由三個地盤組成，分別為地盤 A、B 及 C1 和 C2。位於賈炳達道公園的地盤 B 將作重新規劃，提供一棟新政府綜合大樓，以易地重置侯王道現有的政府、機構或社區設施，並增加社區設施。現時位於侯王道和龍崗道的政府、機構或社區設施用地及其毗鄰區域(地盤 A 及地盤 C2)將被重建為地區節點，以提升其定位和作為小街飲食文化區的特色，並改善綠化和步行環境。位於啟德道的地盤 C1 將重建為低座商業建築，設有門戶廣場加強啟德發展區與舊「龍城」區的連接。項目將提供約 4 300 個新建住宅單位。

／利得街項目、SSP/1/003-005 海壇街／桂林街／北河街項目及 DL-3:YTM 杉樹街／橡樹街項目。

## 進行中的主要項目進度

### 公務員建屋合作社(合作社)項目

30. 2020 年 5 月，市建局根據《條例》第 26 條和第 25 條啟動了兩個合作社樓宇重建試點項目，分別為盛德街／馬頭涌道項目 (CBS-1:KC)，以及靠背壟道／浙江街項目 (CBS-2:KC)。2021 年 2 月，CBS-1:KC 項目獲得發展局局長授權進行。2021 年 8 月，市建局向業主發出收購建議。截至 2022 年 5 月，共 146 個業權人接受收購，佔全部 155 個業權的 94%。行政長官會同行政會議於 2022 年 5 月批准收回相關土地。
31. 考慮到 CBS-2:KC 項目的業主對重建持不同意見，市建局於 2021 年 11 月對項目中約 460 個住戶進行意見調查，回應率達 88%。市建局正分析調查結果以決定項目的未來路向。

### 觀塘市中心(K7)項目第四及第五發展區

32. 觀塘市中心項目第四及第五發展區的拆卸工程已完成。屋宇署於 2021 年 8 月批出總建築圖則。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項目標書試行「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零售、辦公和酒店用途。新的規劃許可申請將於 2022 年第三季呈交城市規劃委員會（城規會）審批。預計可在 2022-23 年度批出合作發展合約。

### 衙前圍村(K1)項目

33. 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重建模式。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。市建局將繼續與項目合作夥伴及有關政府部門一起推進項目，包括在 2022-23 年度取得批地許可。

## 施政報告的措施

### 地區研究

34. 應政府在《2021 施政報告》中的邀請，市建局將負責在荃灣及深水埗舊區開展地區研究。研究旨在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。市建局會適當地採用油旺地區規劃研究內建議的新規劃工具，加快市區更新步伐。市建局正在聘請顧問，研究將於 2022 年第三季開展，並約於兩年後完成。

### 提供「首置」單位

35. 2019 年及 2020 年《施政報告》均賦予市建局新任務，邀請市建局參考之前推出「煥然懿居」的經驗，積極提供更多「首置」或其他類別的資助出售房屋單位。市建局配合政府的政策，將 KC-008(A) 春田街／崇志街項目撥作「煥然懿居」第二期，提供約 260 個「首置」單位，預料將於 2023-24 年度預售。在 2021-22 年度，拆卸工程已完成，地基工程合約亦已批出。項目細部設計已於 2022 年 3 月完成，以準備批出主要工程合約。此外，正如《2020 施政報告》宣布，市建局與香港平民屋宇有限公司（平民屋宇公司）合作推展的大坑西邨重建計劃，將提供 2 000 個「首置」住宅單位。

### 與平民屋宇公司合作推展的「大坑西邨重建」項目

36. 《2020 施政報告》公布後，平民屋宇公司與市建局於 2021 年 3 月簽署合作備忘錄，推展「大坑西邨重建」項目。政府於 2021 年 9 月批准平民屋宇公司與市建局的合作發展建議，條件是平民屋宇公司須為現有租戶提供妥善的安置安排。城規會於 2021 年 12 月批准進一步提升用地發展潛力的規劃許可申請。

37. 大坑西邨的重建工程分兩部分進行，分別為地盤 1 及 2，完成後可提供超過 3 300 個單位。地盤 1 將提供約 1 300 個單位供平民屋宇公司用作重置現有住戶，

而地盤 2 將提供約 2 000 個「首置」單位供市建局出售。市建局將利用機會提供額外的規劃裨益，例如增加政府、機構或社區設施和公共休憩空間，以及提升與鄰近交通設施的連接性，為當區人口帶來更多裨益。現時，平民屋宇公司正就特惠津貼及其他安置安排評核現有居民的資格，並會通知合资格人士有關安排。清拆及建造工程將在居民搬遷工作及清場完成後展開。

### 協助非政府機構發展過渡性房屋

38. 政府在《2019 施政報告》邀請市建局協助非政府機構發展過渡性房屋，市建局因而為負責洪水橋及打鼓嶺過渡性房屋項目的有關非政府機構提供管理及技術支援服務。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 2021 年 8 月獲批，並於 2022 年 5 月批出工程合約。該發展項目預計於 2023 年完成，可提供約 400 個過渡性房屋單位。打鼓嶺項目的規劃許可申請於 2022 年 1 月獲城規會批准。項目預計於 2023 年落成，可提供約 600 個過渡性房屋單位。

### 非政府機構土地作「一地多用」

39. 政府在《2019 施政報告》邀請市建局為非政府機構提供顧問及中介服務，在「一地多用」的模式下開展重建計劃。此中介服務計劃已於 2021 年 1 月推出。市建局擔當顧問角色，以促成重建現時由非政府機構持有但未盡其用的土地。截至 2022 年 5 月，市建局收到 29 個非政府組織的查詢，其中 4 個已提交申請。2021 年 11 月，市建局就一幅屯門用地的申請完成初步評估報告，並已跟有關非政府機構簽署服務協議，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，市建局現正與有關政府部門探討發展用地的可行性。其餘一宗申請因地盤範圍太小，難以進行原地重建而不獲接納。

### 「需求主導」先導計劃

40. 鑑於過去收到的申請項目未有足夠的規劃裨益，又與整全及地區為本的市區更新方向不符，「需求主導」先導計劃已被暫停。在 2021-22 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及期望。(有關詳情見上文第 18 段)

### 「促進者」中介服務

41. 市區重建中介服務有限公司(市建中介)作為市建局全資附屬公司，自 2011 年開始推行服務計劃，協助有興趣的物業業主徵集業權在市場聯合出售。
42. 在 2021-22 年度，一份申請進入聯合出售階段，沒有收到標書。年內，市建局就市建中介服務進行了內部檢討，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地盤，而未來在選取地盤作聯合出售服務對象時，規劃裨益應是主要考慮因素。
43. 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 2021-22 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解散。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。2022 年 5 月，市建中介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，令此項目可順利推展。

### 「樓換樓」安排

44. 自 2011 年推出以來，共有 28 個重建項目<sup>7</sup> 提供「樓換樓」安排。這批重建項目的業主可選擇購買位於其重建項目原址的「樓換樓」單位、鄰近市建局發展項目中的「樓換樓」單位，或已落成的啟德發展項目的「樓換樓」單位。截至 2022 年 5 月，共有 48 名業主選擇「樓換樓」單位，其中 40 位選擇啟德「樓換樓」單位，八位選擇原址「樓換樓」單位。

---

<sup>7</sup> 其中有九個項目屬於需求主導重建項目。

## 樓宇復修

45. 市建局通過樓宇復修綜合支援計劃(綜合支援計劃)<sup>8</sup>繼續推行樓宇復修工作，讓業主透過中央處理平台申請各項樓宇復修支援計劃。由2004年至2022年5月，約有1 870幢樓宇(約83 980個單位)在綜合支援計劃的協助下進行復修工程，其中107幢樓宇(約3 200個單位)於2021-22年度內完成復修工程。目前，市建局正處理共3 160宗綜合支援計劃的公用地方維修個案。市建局在2021-22年度綜合支援計劃的工作重點收納於下文。

### 「強制驗樓資助計劃」(「強制驗樓計劃」)

46. 在「強制驗樓計劃」下，市建局協助收到屋宇署就強制驗樓計劃發出法定通知的業主安排首次為樓宇的公用地方驗樓。由2012年至2022年5月，約有670幢樓宇(約17 000個單位)已展開或完成「強制驗樓計劃」下規定的驗樓工作。

### 「樓宇更新大行動2.0」(「2.0行動」)及「消防安全改善工程資助計劃」(「消防資助計劃」)

47. 《2017施政報告》中宣布推出「2.0行動」及「消防資助計劃」，以應對樓宇疏於維護所造成的安全隱患及提升舊樓的消防安全標準。「2.0行動」共有60億元撥款，可惠及約5 000幢第一及第二類別樓宇<sup>9</sup>；「消防資助計劃」共有55億元撥款，可惠及約6 000至6 500幢樓宇。兩個計劃均於2018年及2020年推出兩輪申請。「2.0行動」合共收到約1 500份申請，而「消防資助計劃」則合共收到約3 400份申請。截至2022年5月，市建局分別就

<sup>8</sup> 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「招標妥一樓宇復修促進服務」。

<sup>9</sup> 第一類別樓宇的申請者屬有意自行按照強制驗樓計劃的規定為其樓宇籌組涉及公用部分的訂明檢驗及修葺工程。第二類別樓宇的申請屬樓宇收到公用部分的修葺令，而需由政府承辦商代業主進行所需的檢驗及修葺工程。屋宇署會以風險為本揀選第二類別樓宇，行使其法定權力代業主進行所需的檢驗及修葺工程。

「2.0 行動」及「消防資助計劃」發出 1 100 及 2 700 份《原則上批准通知書》，而「2.0 行動」亦揀選了約 100 幢第二類別樓宇。「2.0 行動」約有 100 幢第一類別樓宇及 137 幢第二類別樓宇已完成實際維修或改善工程，「消防資助計劃」則有約 100 幢樓宇完成工程。

### 「優化升降機資助計劃」（「升降機資助計劃」）

48. 《2018 施政報告》中宣布推出「升降機資助計劃」，加快舊式升降機的優化工程，以保障公眾安全。計劃共有 25 億元撥款，預計可惠及約 5 000 部升降機。政府進一步在《2019 施政報告》中宣布，為「升降機資助計劃」下約 3 000 部升降機額外注資 20 億元。計劃於 2019 年及 2020 年推出兩輪申請，共接獲約 2 000 份申請，涉及約 8 200 部升降機。約 1 700 宗申請（涉及 5 100 部升降機）獲優先在 2023 年底前加入計劃。截至 2022 年 5 月，約有 1 130 宗申請（涉及約 2 680 部升降機）獲批准參與此計劃，約 300 宗申請（涉及約 820 部升降機）已委聘工程承建商，其中約 100 宗申請（涉及約 310 部升降機）已完成工程。

### 「有需要人士維修自住物業津貼計劃」（「有需要人士維修津貼」）

49. 《2019 施政報告》中宣布，政府額外注資 20 億元以優化「長者維修自住物業津貼計劃」。該計劃由房協負責執行，為長者自住業主提供財政資助，以維修保養他們的單位。自 2020 年，計劃已由市建局接手，重新命名為「有需要人士維修津貼」，擴大了受助人範圍，同時亦上調津貼上限及放寬長者申請人的資產上限。截至 2022 年 5 月，計劃收到約 10 700 份申請，其中約 5 100 份申請獲批出《原則上批准通知書》<sup>10</sup>。

### 「樓宇排水系統維修資助計劃」（「排水系統資助計劃」）

50. 為應對在疫情期間，社會對破損渠管所帶來的潛在健康風險的高度關注，政府夥拍市建局於 2021 年 5 月

<sup>10</sup> 就不獲批出《原則上批准通知書》的申請當中，稍為多於一半的申請不符合資格或是重複申請，或是申請人期後撤回申請，其餘正待申請人提供進一步資料。

推出「排水系統資助計劃」，預留 10 億元資助差餉租值較低的老舊住宅樓宇業主，為其大廈的公用排水系統進行勘測、維修、糾正及／或改善工程。計劃預計可惠及超過 3 000 幢第一及第二類別樓宇<sup>11</sup>的業主。截至 2022 年 5 月，共收到約 700 份第一類別申請，其中約 240 份申請已展開渠管勘測工作。另外，大約 195 幢第二類別樓宇已展開勘測或維修工程。

### 「招標妥」樓宇復修促進服務(「招標妥」)

51. 市建局於 2016 年 5 月推出「招標妥」服務，向私人樓宇的業主立案法團提供樓宇維修工程招標的技術支援，協助降低在招聘承建商時被圍標的機會。在 2019 年，招標妥服務範圍擴展至涵蓋委聘顧問及註冊消防裝置安裝承辦商。截至 2022 年 5 月，市建局共收到約 2 600 份有效申請，其中 2 500 份已獲批核，市建局並已聯絡業主提供相關服務。為了讓業主立案法團或大廈公契經理人透過電子招標平台免費採購顧問及承辦商的某些服務，獨立的電子招標平台已於 2021 年 4 月啟用。市建局已於 2021 年 5 月向首批目標團體推廣全新的電子招標平台，包括物業管理協會和物業管理公司。

### 「樓宇復修平台」

52. 「樓宇復修平台」(<https://www.brplatform.org.hk>) 是個一站式平台，為業主提供專業、全方位的樓宇復修資訊和技術支援。為引導業主了解樓宇復修過程，他們可從「樓宇復修平台」下載《樓宇復修實務指南》，就樓宇復修工程的前期準備工作、招聘工程顧問公司和工程承辦商，及如何監督工程等資料，掌握更佳資訊。「樓宇復修平台」透過超過 50 套三語影片，重點介紹主要的樓宇復修資訊。此外，「樓宇復修平台」上載了共 17 套委聘顧問及承建商的招標文件及協議範本，供公眾人士使用及參考。市建局於 2021 年 3 月在「樓宇復修平台」推出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。

53. 新推出的「樓宇復修公司登記計劃」(登記計劃)是供用戶查閱的資料庫，載有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，並配備服務質素管理系統，有關名單將分階段公布。登記計劃率先於

<sup>11</sup> 「排水系統資助計劃」第一類別樓宇及第二類別樓宇的概念是借鏡「2.0 行動」。

2022年3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2022年第三季公布。2022年4月，市建局推出平台供註冊小型工程承建商及註冊消防裝置承辦商登記意向，作為過渡性註冊安排。市建局正協助有興趣的註冊小型工程承建商及註冊消防裝置承辦商參加此登記計劃。三年的過渡期後，正式的註冊小型工程承建商及註冊消防裝置承辦商名單將於2025年第一季接受登記。

### 「樓宇復修資源中心」

54. 全新的「樓宇復修資源中心」位於煥然懿居，佔地650平方米，將提供多功能服務，預計於2022年下半年開放。中心旨在提供一站式樓宇復修服務，透過業主增強「知識」、「財務」及「能力」三大樓宇復修成功因素，加強他們對樓宇復修的認知，及推動預防性／定期樓宇維修保養。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。

## 保育暨活化及改造重設項目／計劃

55. 在2021-22年度，市建局繼續推展若干保育暨活化，以及改造重設項目。同時，亦利用落成項目內的保育建築／元素，作地方營造及社區營造用途。

### 正在進行的項目

#### 中環街市(三級歷史建築物)

56. 在2021-22年度，第一階段涵蓋中環街市主要部分的保育暨活化項目工程完竣。活化後的中環街市已於2021年8月開放供公眾享用。華懋集團在營運上實踐『親』、『動』、『融』三個主題元素，將中環街市打造成市民大眾的『Playground for All』，促進鄰里及新舊兩代交流。中環街市引進了多元化的餐飲、零售、展覽、STEAM<sup>12</sup>設施，以及支持初創公司在項目中營運。截至2022年5月，已吸引約800萬人次到訪。第二階段工程涵蓋中環街市剩餘部分，旨在改善中環街市與德輔道中的聯繫及視覺通透性，已於2022年1月取得入伙紙，裝修工程已進入最後

<sup>12</sup> STEAM指科學、科技、工程、藝術及數學。

階段。預計中環街市於 2022 年下半年全面向公眾開放。

## 西港城(法定古蹟)

57. 在 2021-22 年度，政府批出五年續租期，讓市建局為西港城進行維修和翻新工程。行政長官會同行政會議原則上批准在上述續租期屆滿後，市建局可以私人協約形式獲得批地，為期 21 年，以保育及活化大樓。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，以提升建築物的活力，以及對公眾的吸引力。

## 旺角街區活化

58. 市建局繼續與有關政府部門合作，提升旺角五條主題街道的地區特色、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完竣，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 2021 年 6 月展開，目標於 2023 年第一季完成，而第二階段工程將於 2022 年下半年展開。

## 士丹頓街／永利街項目(H19)

59. 2021 年 5 月，市建局為 H19 內已收購樓宇展開活化工程，按社區主導設計理念推行。當工程於 2022 年完成後，經活化樓宇內的單位會成為共享居住空間，由稍後招聘的營運者管理，為該舊區及鄰近地區注入新活力。同時，市建局繼續與鄰近地區的業主合作推動樓宇復修，以改善周邊的建設環境。

## 綜合項目

60. 為配合綜合 5Rs 的業務策略，市建局的重建項目借助增加／優化公共休憩空間，提升可達性及可步行性，結合吸引的美化環境和城市設計，改善附近居民的生活環境。值得一提的計劃包括鄰近 C & W - 006 皇后大道西／賢居里項目的李陞街遊樂場改善工程；在 YTM - 010 及 YTM - 012 新填地街／山東街／地士道

街項目毗鄰提供的「微型公園」群組<sup>13</sup>，以及KC-015 啟德道／沙浦道項目周邊涵蓋休憩花園、街景及若干現有建築物外牆的改善工程。

### 汝洲西街改造重設項目 (IB-2:SSP)

61. 2021年11月，市建局完成在IB-2:SSP工業樓宇中持有單位的改造重設工程。翻新後的單位現時由約260名市建局職員用作辦公室，以及租予一家由社企經營的咖啡店。另外，音樂兒童基金會租用一個單位，香港國際電影節協會租用三個單位。市建局藉此項目試行改造重設計劃，特別是當中涉及的過程和程序，目的是透過經改良的設施延長舊工廈的可使用年期，以支持《2018 施政報告》中活化工業樓宇的措施。

### 前旺角街市大樓改造重設項目

62. 市建局將改造前旺角街市大樓作為臨時地區康健中心，並於工程完成後交給食物及衛生局(食衛局)營運。在食衛局的支持下，市建局已於2021年第二季委聘了設計顧問團隊。市建局正就項目進行細部設計工作，準備於2022年第四季為工程招標。預計於2023年動工，2025年提供臨時地區康健中心。長遠而言，市建局將與政府緊密合作，在油旺地區內物色一個地點，用作永久地區康健中心的選址。

### 已完成項目

#### H6 CONET<sup>14</sup>

63. 市建局繼續以「CONET」概念，在中西區三個已完成的項目中加入「地方營造」的元素。這些項目包括中環中心(H6)、H18 卑利街／嘉咸街項目及中環街

---

<sup>13</sup> 「微型公園」概念旨在活化位於密集及老化的樓宇肌理中現有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。

<sup>14</sup> CONET的五個英文字母，取自Community(社區)的『C』，Open Space(休憩空間)的『O』及Network(網絡)的『NET』，旨在通過各種活動、展覽、表演及文化活動連繫社區空間，供社區享用。

市。在 2021-22 年度，社區團體在 H6 CONET 的社區展覽空間舉辦了約 70 個活動，H6 CONET 平日的訪客人數達到約 4 800 人。隨著中環街市的主要部分於 2021 年第三季啟用，市建局將透過壁畫創作和其他用於毗鄰街道和樓宇的創意設計，提升社區趣味和街道活力，透過 CONET 維繫更廣闊的地區網絡。

### 茂蘿街 7 號(二級歷史建築物)

64. 在 2021-22 年度，茂蘿街 7 號的英文名易名為 M7，配合場地用途、租戶組合及活動計劃的重整。年內，在實施特別場地安排和社交距離措施下，超過 90 項活動，包括展覽、表演及工作坊，於室內及戶外的空間舉行。於 2021 年 12 月，大型地方營造藝術科技計劃《光影樹下·願望成真》啟動，是香港首棵設於公眾休憩空間的互動光影「許願樹」，市民可以一邊許願，一邊享受特別的燈光和音樂效果。截至 2022 年 5 月，約有 30 萬名參觀者到訪。

### 618 上海街(二級歷史建築物)

65. 618 上海街一直深受社區持份者及創意產業人才歡迎，在此舉辦活動、研討會及展覽。所有商舖已出租予餐飲及零售商店經營者，旨在突顯區內保育建築群獨特的歷史特質，同時滿足社區的需求。在 2021-22 年度，618 上海街舉辦了 85 個康樂、文化及社區活動，受到年輕一代及對文化藝術和文物保育感興趣人士的歡迎。

66. 市建局於 2021-22 年度及至 2022 年 6 月，在旗下場地舉辦的其他主要地方營造活動包括：

- (a) 為慶祝香港運動員在 2020 年東京奧運會及殘奧會創下佳績，市建局舉辦了多項活動，包括(i)在旺角 THE FOREST 及 SPORTS EXPO 舉行的慶祝活動，以及於 2021 年 9 月至 11 月在裕民坊 YM<sup>2</sup> 舉辦的攝影及微型雕塑展，吸引超過 37 萬人次參觀；以及(ii)於 2021 年 12 月至 2022 年 2 月在裕民坊 YM<sup>2</sup> 舉行的殘奧攝影展，吸引約 30 萬人次參觀；
- (b) 於 2021 年 5 月至 7 月，裕民坊 YM<sup>2</sup> 舉行「官塘·傳情微縮藝術展」，展出 39 件 70 至 90

年代的街景作品及象徵觀塘標誌性建築和商店的模型，錄得超過 55 萬人次參觀；及

- (c) 為慶祝香港特別行政區成立 25 週年，市建局於 2022 年 6 月至 7 月在中環街市舉辦「細塑今昔・智建未來」微型藝術展，展示約 100 件有關香港 18 區的微型藝術品。

## 社區關係及計劃

### **疫情下的特別措施**

67. 鑑於持續的疫情對經濟造成打擊，市建局在 2021-22 年度繼續延長轄下住宅和商舖租戶的租金寬減措施<sup>15</sup>。租金寬減措施進一步由 2022 年 4 月延長至 9 月，以協助租戶應對第五波疫情帶來的挑戰。新一輪租金寬減將惠及超過 800 個住宅及不同行業的商業租戶。連同新一輪生效的措施，累計租金寬減金額將超過 2 億元。

68. 市建局在轄下安置大廈及已收購物業中，預留超過 50 個空置單位，提供予市建局的租戶及員工作緊急隔離之用。市建局亦與東華三院合作，向有需要的租戶送贈消毒和衛生用品的物資包，並在 700 個單位安裝 U 型隔氣彎管「自動補水器」，防止病毒透過乾涸渠管傳播。此外，市建局亦安排承辦商為舊區超過 200 幢大廈的公用地方噴灑長效抗菌塗層。

### **服務社會**

69. 市建局繼續致力服務舊區，透過加強社區關懷和教育計劃，教育市民認識市區更新，並在疫情持續期間採取措施保障參與本局活動的人士的健康及安全。在 2021-22 年度的工作重點載於以下段落。

70. 市建局繼續推行「學建關愛」義務工作計劃，由市建局同事夥拍來自多間本地大學和非政府機構的義工，服務舊區的弱勢社群。在 2021-22 年度，共有 146 名義工參與此計劃。受惠人士共 166 名，遍佈在九龍城、觀塘、深水埗及中西區等地區。在此計劃下舉辦的活動包括為居住在「劏房」的基層家庭製作訂製家

---

<sup>15</sup> 市建局自 2020 年 4 月開始，為轄下住宅和商舖租戶提供特別租金寬減措施。

具，以改善他們的生活條件及學習環境。計劃亦有安排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。

71. 在 2021-22 年度，「『守望相助』家居維修計劃」將服務範圍擴大至九龍城區、油尖旺區及深水埗區的舊樓公用地方。本年度，此計劃共服務超過 800 個家庭。
72. 在 2021-22 年度，「樂齡安居」家居改善計劃協助了四名受市建局項目影響的體弱長者，為他們獲配的公屋安置單位提供度身訂造的裝修服務。市建局夥拍兩個非政府機構，根據長者的身體狀況評估他們目前和未來的需要，然後提供家居設計、訂造家具及裝修服務，以改善他們的生活環境和照顧他們的日常起居。
73. 「市建童樂・社區樂團」計劃繼續通過定期音樂訓練，鞏固參加兒童和其家庭的社區網絡。在 2021-22 年度，樂團共有 46 名成員，當中超過六成現正或曾經居住在市建局的項目範圍內。儘管在疫期間學校停課，樂隊仍繼續通過線上平台進行每周音樂訓練，亦設有親子課堂加強家庭聯繫。此外，樂團與社區團體合作，包括基督教香港信義會社會服務部及東華三院，透過公開表演及虛擬探訪護老院，分享音樂的喜悅。
74. 在 2021-22 年度，市建局的「藝術文化融入舊區」夥伴項目資助了三個新項目及六個現有項目，惠及超過一萬人。這些項目包括為當區居民及大眾安排活動，欣賞地區特色，從而為舊區注人生氣。
75. 截至 2021-22 年度，市建局以優惠租金為非政府機構及社會企業提供約 6 000 平方米的場地，包括用作「社會房屋共享計劃」<sup>16</sup>下的出租單位。此外，本地社團、非政府機構及創意人才亦可以日租位於 H6 CONET、茂蘿街 7 號及 618 上海街的活動空間，舉辦工作坊、展覽、表演及宣傳活動。

---

<sup>16</sup> 「社會房屋共享計劃」是一個由香港社會服務聯會推行的社會服務計劃，提供中介平台以承租及翻新發展商的空置私人單位，再分租給認可營運機構(社會服務機構及社會企業)，以提供過渡性房屋。

## 社區教育

76. 在 2021-22 年度，市建局舉辦一系列實體及線上簡介會，向 18 區的區議會、分區委員會、地區防火委員會及社區領袖推廣市建局有關樓宇復修及預防性維修的新措施、資源及工具。
77. 市區更新探知館（「市區探知館」）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，向大專院校學生、中學生及各個界別的專業人士提供度身訂製的行程及內容，推廣市區更新工作。在 2021-22 年度，「市區探知館」共接待了約 2 700 名訪客。同時，市建一站通在年內透過與樓宇維修保養事宜有關的簡報會、會議、社區活動、調解及查詢服務，向約 26 000 名公眾人士提供服務。
78. 年內，參加「青年領袖計劃」的學校數目增加一倍，涵蓋東華三院所有 18 間中學。為了讓這些未來領袖掌握有關市區更新科技應用的知識，市建局與地理空間實驗室及 ESRI 合作，為 144 名參與的學生提供地理信息系統的培訓。此外，市建局繼續與香港專業教育學院合作，鼓勵有關科目的學生將創意設計及科技知識學以致用，對抗疫情。

## IV. 市建局 2022-23 年度的業務計劃

79. 財政司司長於 2022 年 4 月批准了市建局 2022-23 至 2026-27 年度第 21 份業務綱領及 2022-23 年度的業務計劃。獲批准的第 21 份業務計劃涵蓋四個重建項目，包括一個在第 20 份業務計劃中獲批，但因第五波疫情而延至 2022-23 年啟動的項目。2022 年 5 月，市建局啟動第 21 份業務計劃的其中一個項目，即 KC-017 衝前圍道／賈炳達道項目。（有關詳情請見第 29(a) 段）。
80. 在 2022-23 年度，市建局將繼續採用整全及具前瞻性的市區更新方針，結合 5Rs 業務應對市區老化問題。市建局將繼續擴大規劃及項目儲備，以保持其市區更新勢頭及力度。市建局會與發展局和相關部門緊密合作，以逐步落實油旺地區規劃研究中提出的新規劃工具，推動私營機構參與以促進市區更新。市建局會於市區更新過程的各個階段應用創新方案及嶄新科

技，確保可持續性和效益。市建局將繼續致力推動預防性維修，以及試行改善物業管理和促進舊樓復修的新策略。

## 重建發展

### **在已批准的第 21 份業務計劃中的新重建項目**

81. 在 2022-23 年度，市建局將根據獲批准的第 21 份業務計劃開展其餘三個新項目。市建局會應對疫情及其對啟動項目的影響，以及相關的財務因素，致力維持市區更新的整體步伐。

### **正在進行的重建項目**

82. 除了新的重建項目，市建局將繼續推行 47 個早前啟動但仍未完成的重建項目。雖然這些項目所進行的階段、規模和複雜性都有所不同，市建局均會關注每個受影響的持份者。儘管面臨這些挑戰，市建局團隊將繼續全力以赴推進項目，在過程中爭取相關政府部門和公眾的理解及支持，以達至項目預期的裨益和成效。

## 樓宇復修

83. 市建局將會繼續推行各項現行的復修支援計劃和服務，特別是「2.0 行動」、「消防資助計劃」、「升降機資助計劃」、「有需要人士維修津貼」，以及「排水系統資助計劃」。同時，市建局在綜合支援計劃下的其他樓宇復修項目將繼續進行。市建局將致力落實預防性維修策略，例如在市建局的安置大廈及自行發展項目中完成試用維修手冊及維修計劃範本，以及在市建局項目的大廈公契納入建議的標準條款和加強樓宇管理及維修的條文，供政府考慮。此外，市建局將在九龍城的選定區域推行以地區為本的樓宇復修工作，透過宣傳樓宇復修、成立業主組織，以及其他機構製定推廣舊樓建築群共同聘用物管公司的路線圖，以配合市建局在附近的重建項目，發揮協同效應。市建局會繼續透過豐富樓宇復修平台的內容，推動樓宇復修，為樓宇業主及其他持份者提供更多元化及實用的資訊及支援服務。

84. 疫情影響樓宇復修的進度，例如無法舉行實體會議或業主不願意讓顧問和承建商進行探訪。為減輕有關影響，市建局實行各項措施，包括安排線上視像會議以開標；探索召開視像業主會議的可行性，以克服安排實體會議的困難；以及向初步符合資格的個案發出有條件《原則上批准通知書》，在收到所需資料（如會議記錄）前，由市建局協助預備採購的工作。

## V. 財務事宜

85. 截至 2022 年 3 月 31 日，市建局的資產淨值為 538.1 億元，當中包括政府注資的 100 億元，以及累積盈餘 438.1 億元。以單一財政年度計算（截至 2022 年 3 月 31 日），市建局錄得 65.7 億元盈餘，與上一個財政年度（截至 2021 年 3 月 31 日）錄得的 1.5 億元相比，增加了 64.2 億元。

### 獲政府豁免的補地價金額

86. 作為向市建局提供的一種財政支援，政府豁免市建局就其重建地盤補地價。若政府沒有豁免市建局獲批地進行 48 個項目（截至 2022 年 3 月 31 日）的補地價，市建局自成立以來的 438.1 億元總累積盈餘將會減少 208 億元（即地政總署就有關獲豁免補地價金額總額的評估）。

### 整體財務狀況

87. 市建局自 2001 年 5 月成立以來每年的盈餘／（虧損），以及截至 2022 年 3 月 31 日的總累積盈餘載列如下：

<u>財政年度</u>	<u>每年的盈餘／（虧損）</u>
	<u>\$'000</u>
於 2001 年 5 月 1 日成立時虧損	(2,160,610)
2001-02 (11 個月)	(558,223)
2002-03	(226,454)
2003-04	(80,320)
2004-05	3,003,560
2005-06	1,579,074

2006 - 07	766,533
2007 - 08	2,094,652
2008 - 09	(4,458,994)
2009 - 10	7,018,311
2010 - 11	2,208,787
2011 - 12	2,584,046
2012 - 13	4,436,594
2013 - 14	(2,269,780)
2014 - 15	1,075,576
2015 - 16	4,450,660
2016 - 17	3,142,657
2017 - 18	12,037,862
2018 - 19	2,330,517
2019 - 20	117,737
2020 - 21	149,962
2021 - 22	<u>6,567,353</u>

截至 2022 年 3 月 31 日的總累積盈餘：43,809,500  
(不包括政府注資的 100 億元)

88. 市建局從重建項目中錄得的任何盈餘，將會保留及用作推行未來重建、復修、活化、保育及改造重設項目的開支。
89. 2021-22 年度所錄得的 65.7 億元盈餘，主要來自(a)四個招標項目的盈餘；(b)攤分合營項目的盈餘；及(c)出售自行發展項目的盈餘；部分被下列因素抵銷：(d)因多個項目的發展計劃及預計項目成本改變及物業市場的價格變動而作出虧損撥備。
90. 截至 2022 年 3 月 31 日，市建局的總流動資金狀況，包括現金及投資合共為 269.4 億元（而 2021 年 3 月 31 日的狀況為 96.2 億元），預計重建項目所需收購及收地成本，以及建築成本為 62.8 億元。
91. 市建局已採取適當的向外融資安排，確保擁有充足資金，以應付未來數年大量工作的需要，並會就有關安排作出定期檢討。
92. 市建局的長期信貸評級獲標準普爾評為 AA+，前景為穩定，與政府的情況相同。現時，市建局向銀行取得非承諾備用貸款額，亦有中期債券發行計劃，可在有需要時發行債券。截至 2022 年 3 月 31 日，市建

局未到期償還的債券共 11 億元，將於 2023 至 2026 年間到期。

93. 市建局截至 2022 年 3 月 31 日的詳細財務資料將載於其 2021-22 年度年報的已審核賬目之內。根據《條例》第 18(6) 條，該年報預計將於 2022 年 10 月由財政司司長提交立法會省覽。

### 已完成項目<sup>17</sup>的財務資料

94. 截至 2022 年 3 月 31 日，市建局已完成項目的財務資料載於附錄一。於 2021-22 年度，市建局完成三個項目，分別是 TKW/1/002 馬頭圍道／春田街項目、SSP-014 福榮街項目，及 K7 觀塘市中心項目第一發展區<sup>18</sup>。

### 預計開支

95. 市建局預計，推行獲批准的第 21 個業務綱領（由 2022 年 4 月 1 日至 2027 年 3 月 31 日的五年內）所列項目所需的現金支出約為 840 億元，當中尚未計及營運成本。上述款額涵蓋市建局的 5Rs 項目。然而，因應各項計劃的進度，及其他未被納入已批准的第 21 個業務綱領／業務計劃內的額外新項目或臨時加插的計劃，有關的預計款額可能需要作出相應調整。於同一時期，來自合作發展夥伴的項目前期款項和租金收入等會為市建局帶來現金流量，但實際金額將視乎市場表現而定。去年的工作匯報預計，2021 年 4 月 1 日至 2026 年 3 月 31 日的五個年度所需的現金支出約為 660 億元。
96. 市建局會繼續盡其應盡的努力審慎處理其財政，確保市區更新計劃可以長遠持續推行。

---

<sup>17</sup> 為作財務計算之用，已完成項目包括大型項目的構成部分而有獨立批地文件的單一地盤（例如位於卑利街／嘉咸街的 H18 項目的地盤 B）及發展區（例如 K7 觀塘市中心項目的第一發展區）。

<sup>18</sup> 觀塘市中心項目分為五個發展區，有三份獨立的批地文件。第二及第三發展區正處於銷售和租賃階段，而第四及第五發展區則尚待合作發展招標。

## V I. 總結

97. 2021-22 年是豐碩的一年。在第五波疫情下，市建局透過 5Rs 項目，在減緩市區老化及惠澤社區方面取得了成果及進展。在 2022-23 年度，市建局將致力履行在業務綱領及業務計劃中的承諾，進行、推動及／或促進不同市區更新項目或計劃，並善用創新及科技提升營運效率。
98. 市建局未來的路向及重點，是繼續從整全、地區為本及規劃主導的基礎出發，務求取得最大的規劃及社區裨益，以及最大的組織效能。在資源許可的情況下，市建局將繼續支持政府落實其施政綱領，例如增加房屋供應及為香港市民提供可負擔的房屋。在規劃主導的方針下，市建局推行的項目及計劃的規模及範圍不斷擴大，需要足夠的財政和人力資源支撐。我們將繼續強化財務資源規劃／監察機制，及人力資源調配／激勵平台，以推行配合當代社會需求，並在財政、環境和社會方面均可持續發展的市區更新計劃。

市區重建局  
2022 年 7 月

## 附件 B 的附錄 I

### 附頁 1

[第 1 頁，共 2 頁]

#### 市區重建局 (市建局) 所有已完成項目的累計財務資料 (請參閱附錄 I 附頁 5 的註釋)

##### 已完成項目數目<sup>1</sup>

2001 年至 2020-21 年度已完成項目	31 <sup>2</sup>
2021-22 年度已完成項目 (見附頁 2-4)	3
已完成項目總數	34

##### 參考日期

日期	中原城市指數 (1997年7月 = 100)		差餉物業估價署 私人住宅物業售價指數 - 所有類別單位 (1999年 = 100)		
	指數	自市建局成立後的變動比率	指數	自市建局成立後的變動比率	
市建局成立	2001年5月	43.1	100%	80.5	100%
市建局開展首個項目	2002年1月	39.9	93%	74.1	92%
最後完成項目的完成年份	2021-22	182.0	422%	392.8	488%

##### 已完成項目的累計財務資料

	截至 2021 年 3 月 31 日 完成的 31 個項目	2021-22 年度完成的 三個項目	截至 2022 年 3 月 31 日 完成的所有項目
	A	B	A + B
	\$ 百萬元	\$ 百萬元	\$ 百萬元
總收益	43,526.4	4,698.2	48,224.6
總直接成本	(19,086.9)	(2,936.7)	(22,023.6)
盈餘 / (虧損)	24,439.5	1,761.5	26,201.0
政府豁免之地價	(5,161.0)	(1,698.0)	(6,859.0)
扣除豁免補地價後淨盈餘 / (虧損)	19,278.5	63.5	19,342.0

<sup>1</sup> 為作財務計算之用，已完成項目包括大型項目的構成部分而有獨立批地文件的單一地盤(例如位於卑利街／嘉咸街的 H18 項目的地盤 B)及發展區(例如 K7 觀塘市中心項目的第一發展區)。

<sup>2</sup> 包括由前土地發展公司開展並由市建局完成的 10 個項目。

**附件 B 的附錄 I**  
**附頁 1**  
[第 2 頁，共 2 頁]

**補充資料**

- a) 在截至 2022 年 3 月 31 日完成的 34 個項目中的其中 5 個項目，發展商及市建局共同持有商業樓面作出租用途，惟根據各項目的合作發展協議，該等商業樓面未來將作出出售用途。5 個項目分別為 K13 (荃新天地)、K17 (荃新天地二期)、K26 (海峯)、K28 (The Forest) 及 H15 (利東街)。於 2022 年 3 月 31 日，市建局在上述 5 個項目的商業樓面中估計應佔總值約為 64.94 億元。
- b) 市建局持有 H18 項目地盤 B 的商業部分 (包括鮮貨零售中心) 作出租用途。於 2022 年 3 月 31 日，該商業部分(包括鮮貨零售中心)的市值估計約為 6.99 億元。
- c) 市建局持有 TKW/1/002 項目 (煥然懿居) 的商業部分，部分自用，部分作出租用途。於 2022 年 3 月 31 日，該商業部分的市值估計約為 5.41 億元。
- d) 市建局出售 6 個已完成項目的商業樓面，分別為 H20 (縉城峰)、K33 (御悅)、K19 (豐盛居)、H16 (嘉薈軒)、K27 (MOD 595) 及 MTK/1/001 (喜點)，截至 2022 年 3 月 31 日額外收益總數約為 5.785 億元。

## 附件 B 的附錄 I

### 附頁 2

[第 1 頁]

#### 市區重建局 (市建局) 項目資料 (請參閱附錄 I 附頁 5 的註釋)

##### 項目地址及名稱

地址: 觀塘市中心 第 1 發展區<sup>1</sup> (月華街)  
名稱: 觀月·樺峯

##### 地盤資料

面積	4,640 平方米
原有總樓面面積	2,780 平方米
樓宇數目	0 <sup>2</sup>

##### 項目發展資料

總樓面面積	27,830 平方米
住宅單位	299
商業樓面	0 平方米
政府、機構及社區用地	6,200 平方米
項目年期	15 年

##### 里程碑

日期	中原城市指數 (1997年7月 = 100)		差餉物業估價署 住宅物業售價指數 (1999年 = 100)	
	指數	自簽署項目協議後 的變動比率	指數	自簽署項目協議後 的變動比率
市建局開展項目	2007年3月	53.8	97.9	
發出物業收購建議		不適用	--	--
項目協議	2009年11月	72.7	100%	132.3
批地	2009年12月	73.3	101%	134.7
銷售單位	2013年10月	117.2	161%	245.4
完成年份	2021-22	182.0	250%	392.8

##### 財務資料

	\$ 港幣百萬元
總收益	2,037.9
總直接成本	(11.7)
盈餘 / (虧損)	2,026.2
政府豁免之地價	(1,068.0)
扣除豁免補地價後淨盈餘 / (虧損)	958.2

##### 補充資料

市建局負責項目招標前的所有費用。  
發展商負責所有發展成本。  
市建局收取前期款項，並在售樓收益超過某個水平後攤分售樓收益。

<sup>1</sup> 觀塘市中心項目分為五個發展區，有三份獨立的批地文件。第二及第三發展區正處於銷售和租賃階段，而第四及第五發展區則尚待合作發展招標。

<sup>2</sup> 此地盤在重建前是一個戶外巴士總站。

## 附件 B 的附錄 I

### 附頁 3

[第 1 頁]

#### 市區重建局 (市建局) 項目資料 (請參閱附錄 I 附頁 5 的註釋)

##### 項目地址及名稱

地址: 土瓜灣馬頭圍道／春田街  
名稱: 煥然懿居

##### 地盤資料

面積	3,377 平方米
原有總樓面面積	10,393 平方米
樓宇數目	33

##### 項目發展資料

總樓面面積	24,398 平方米
住宅單位	493
商業樓面	3,114 平方米
公眾休憩用地	500 平方米
項目年期	12 年

##### 里程碑

日期	中原城市指數 (1997年7月 = 100)		差餉物業估價署 住宅物業售價指數 (1999年 = 100)	
	指數	自發出物業收購建議後的變動比率	指數	自發出物業收購建議後的變動比率
市建局開展項目	2010年2月	76.8	140.7	
發出物業收購建議	2011年5月	98.4	185.9	100%
項目協議	不適用	--	--	--
批地	2015年4月	137.5	297.4	160%
銷售單位	2018年12月	167.1	359.4	193%
完成年份	2021-22	182.0	392.8	211%

##### 財務資料

	\$ 港幣百萬元
總收益	2,356.3
總直接成本	(2,677.1)
盈餘 / (虧損)	(320.8)
政府豁免之地價	(630.0)
扣除豁免補地價後淨盈餘 / (虧損)	(950.8)

##### 補充資料

此項目是市建局自行發展的項目，所有收購、拆卸及發展費用均由市建局承擔。

市建局根據首次置業計劃以折扣價出售住宅單位及收取銷售收入。

市建局保留項目的商業部分，部分自用，部分作出租用途。

## 附件 B 的附錄 I

### 附頁 4

[第 1 頁]

#### 市區重建局 (市建局) 項目資料 (請參閱附錄 I 附頁 5 的註釋)

##### 項目地址及名稱

地址: 深水埗福榮街  
名稱: 喜遇

##### 地盤資料

面積	649 平方米
原有總樓面面積	2,456 平方米
樓宇數目	6

##### 項目發展資料

總樓面面積	5,030 平方米
住宅單位	136
商業樓面	559 平方米
項目年期	11 年

##### 里程碑

	日期	中原城市指數 (1997年7月 = 100)		差餉物業估價署 住宅物業售價指數 (1999年 = 100)	
		指數	自發出物業收購建議後的變動比率	指數	自發出物業收購建議後的變動比率
市建局開展項目	2011年3月	95.7		179.5	
發出物業收購建議	2012年5月	102.3	100%	203.2	100%
項目協議	2015年5月	138.5	135%	298.8	147%
批地	2015年5月	138.5	135%	298.8	147%
銷售單位	2017年8月	157.2	154%	339.7	167%
完成年份	2021-22	182.0	178%	392.8	193%

##### 財務資料

	\$ 港幣百萬元
總收益	304.0
總直接成本	(247.9)
盈餘 / (虧損)	56.1
政府豁免之地價	不適用
扣除豁免補地價後淨盈餘 / (虧損)	56.1

##### 補充資料

市建局負責項目的收購及拆卸。  
發展商承擔所有發展費用。  
市建局收取前期款項，並在售樓收益超過某個水平後攤分售樓收益。

附件 B 的附錄 I  
附頁 5  
[第 1 頁，共 2 頁]

**項目資料註釋**

**1) 項目開展所屬財政年度**

由前土地發展公司(前土發公司)開展並由市區重建局(市建局)接手的項目，項目開展的年份為前土發公司首次在其年報中公布為正在開展項目所屬財政年度。

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

**2) 項目完成<sup>1</sup>日期/財政年度**

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

**3) 收益**

收益包括適用於不同項目的下列各項 –

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

---

<sup>1</sup> 為作財務計算之用，已完成項目包括大型項目的構成部分而有獨立批地文件的單一地盤(例如位於卑利街／嘉咸街的 H18 項目的地盤 B)及發展區(例如 K7 觀塘市中心項目的第一發展區)。

**附件 B 的附錄 I**  
**附頁 5**

[第 2 頁，共 2 頁]

**4) 直接成本**

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

**5) 補地價**

政府要求前土發公司為其進行的所有重建項目繳付全數補地價金額。

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

**6) 攤分的間接成本**

攤分的間接成本並未計算在個別項目的業績之內。

**7) 估計利息支出**

估計利息支出並未計算在個別項目的業績之內。

— 完 —