

2023 年 7 月 25 日
討論文件

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。本文夾附市建局就其 2022-23 年度的工作進度及 2023-24 年度業務計劃呈交的報告。

市建局 2022-23 年度工作及 2023-24 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，負責推行市區更新工作。市建局的宗旨和董事會成員名單載於**附件 A**。
3. 市建局就其在 2022-23 年度落實 2011 年《市區重建策略》的工作進度及 2023-24 年度業務計劃呈交的報告，載於**附件 B**。
4. 值得特別闡述的是，除了推展其核心業務（即重建發展及樓宇復修）外，市建局在過去一年多以來一直支持政府分階段推行油麻地及旺角地區研究（「油旺地區研究」）建議的若干新規劃工具，以鼓勵私營機構重新發展油麻地及旺角。當中，旺角分區計劃大綱圖的法定規劃參數已於 2023 年 5 月放寬，以容許選定地點的住用和非住用地積比率互換、移除彌敦道兩旁「商業」地帶的地積比率限制¹、把若干特色街道改劃為「其他指

¹ 移除分區計劃大綱圖的地積比率限制可把地積比率由 12 倍提高至 15 倍，即《建築物(規劃)規例》（第 123F 章）容許的最高地積比率。

定用途」註明「混合用途」地帶，以及放寬多個地帶的建築物高度限制。政府於 2023 年 6 月就油麻地分區計劃大綱圖提出類似修訂。

5. 為落實「油旺地區研究」所建議的地積比率轉移新規劃工具，城市規劃委員會已於 2023 年 7 月初公布新規劃指引，容許按《城市規劃條例》（第 131 章）第 16 條提出規劃申請，分別在油麻地及旺角同一分區計劃大綱圖內的用地之間試行轉移地積比率。概括而言，有關的地積比率轉移機制容許透過提出略為放寬地積比率／總樓面面積限制的規劃申請，把有關分區計劃大綱圖內重建潛力低的小型及零散用地（「輸出地盤」）的准許總樓面面積，轉移至同一分區計劃大綱圖內位處更具策略性位置、交通方便並適合作更高密度發展的用地（「接收地盤」），上限為「接收地盤」准許總樓面面積的 30%。進行地積比率轉移時，亦容許住用和非住用總樓面面積互換。預期地積比率轉移機制除了有助該兩個舊區以較佳方式重整及重新規劃外，亦為社區帶來規劃增益，例如增加休憩空間和其他政府、機構及社區設施，並可保存具保育價值的建築物。

6. 視乎市場反應，政府將於 2025 年左右檢討機制，以優化計劃的運作細節。進行檢討時，政府亦會考慮市建局現正分別為深水埗及荃灣開展的市區重整研究的建議。政府亦會夥拍市建局，繼續落實「油旺地區研究」的其他建議，鼓勵私營機構參與重建。

徵詢意見

7. 請委員備悉市建局在 2022-23 年度的工作及日後的工作計劃。

發展局
2023 年 7 月

附件 A

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 2023 年 7 月 18 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 社會工作者 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 鄧寶善教授 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 湯棋淯女士 香港大學城市規劃及設計系 教授 大律師

<u>名稱</u>	<u>專業背景</u>
謝偉銓議員	立法會議員
楊建霞女士	香港基督教女青年會總幹事
執行董事：	
區俊豪先生	建築師
方雪原女士	建築師
非執行董事	屋宇署署長
(官方成員)：	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 2022-23 年度的工作 及 2023-24 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 2023 年 3 月 31 日止年度(2022-23 年度)的工作，以及 2023-24 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¹，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. 為實現整全及地區為本的工作方針，市建局在過去一年就油麻地及旺角地區研究(油旺地區研究)和樓宇復修新策略研究作出的主要跟進工作見下文第 8 至 14 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(初步可行性研究)，以建立項目儲備(有關詳情請見下文第 15 至 16 段)。
4. 為配合具前瞻性的發展方針，市建局在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改善內部營運效率(有關詳情請見下文第 17 至 23 段)。市建局在重建過程中積極推行可持續建築設計和營運模式，以實現碳中和的長遠目標(有關詳情請見下文第 24 至 26 段)。
5. 同時，市建局根據《市區重建策略》中訂明的兩項核心業務，繼續推行重建項目及推廣業主自發的樓宇復

¹ 《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。

修和預防性維修保養以更新舊區(有關詳情請見下文第 27 至 61 段)。市建局正試行 5Rs² 融合策略，將地區為本的復修和活化與一些重建項目結合，達致全面的舊區更新(有關詳情請見下文第 62 至 68 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(有關詳情請見下文第 38 至 44 段)。為加強聯繫及爭取社會對其市區更新工作的支持，市建局舉辦了各種涵蓋不同範疇的計劃以服務及教育公眾，旨在回應居民的需求和關注，並改善他們的生活環境(有關詳情請見下文第 69 至 81 段)。
7. 市建局在 2023-24 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 82 至 98 段。

III. 市建局在 2022-23 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

油旺地區研究

8. 油旺地區研究於 2021 年完成。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。研究完成後，市建局已廣泛諮詢立法會、城市規劃委員會(城規會)、油尖旺區議會、專業學會及其他持份者，分享研究的主要結果及建議。一些將會由市建局執行的前期措施，包括選定的一個發展節點及兩個小區街道整合試點，均已納入已批准的第 22 個業務綱領。

以嶄新的規劃工具促進私人市場參與市區更新

9. 隨着油旺地區研究提出的一些新規劃工具獲政府的政策支持，市建局正協助發展局及相關部門分階段推行這些新規劃工具，旨在鼓勵私人市場更多參與市區更新，以追上油麻地和旺角城市老化的速度。主要進度總結如下：

² 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。

- (a) **修訂分區計劃大綱圖**：市建局支持政府修訂的旺角分區計劃大綱圖已於 2022 年 7 月刊憲，以移除若許選定地點的住用和非住用地積比率互換、把彌敦道兩旁「商業」地帶的地積比率限制為「混合高度限制」。有關修訂於 2023 年 5 月獲得行政長官會同行政會議的批准。2023 年 6 月，政府亦就油麻地分區計劃大綱圖向城規會提交類似的修訂及刊憲。
- (b) **小區街道整合**：油旺地區研究選定了一些小型街區，可透過封路（提供行人專用區及休憩用地）及改路安排，將小區街道整合成更具凝聚力的大型重建地盤。市建局正與發展局及相關政府部門合力處理主要的實施事宜，為小區街道整合的規劃大綱和發展藍圖作最後定稿，在適當時候供城規會考慮。
- (c) **地積比率轉移**：市建局協助政府制備地積比率轉移的城規會指引，從而釋放油麻地及旺角小型及零散地盤的發展潛力。隨後，城規會於 2023 年 7 月就在油旺兩區推行地積比率轉移先導計劃公布新指引。

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。此後，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維修基金定期供款的良好做法，以延長樓宇的壽命及可使用期。
11. 在 2022-23 年度，市建局完成在其轄下的四幢安置大廈、煥然懿居（「首置」項目）及啟德項目試用維修手冊及維修計劃範本。市建局將於 2023-24 年度向近期完成復修的樓宇進行推廣，鼓勵他們使用這些範本。此外，市建局已將建議的預防性維修條款，包括定期檢查和維修基金定期供款作日後維修用途，納入 KC-008(A)春田街／崇志街項目的大廈公契（公契），並為該項目提供啟動基金，以鼓勵業主進行預

防性維修供款，亦新增條款協助處理漏水問題。市建局預計於 2023 年底前提出建議，將相關條款納入政府的公契指引和民政事務總署的實務守則。年內，市建局委聘非政府機構在七個地區³向 1 600 幢目標樓宇推廣樓宇復修和成立業主立案法團（法團）。

12. 除公眾外，市建局亦與不同持份者，包括物業管理業監管局、香港房屋經理學會及其他物業管理（物管）機構，合作推廣預防性維修。在 2022-23 年度，市建局為不同物管協會和機構共舉辦了 10 場研討會，未來將特別就主要持份者制定持續性推廣框架，以進一步推廣預防性維修和維修基金定期供款安排。

九龍城「小區復修」先導計劃

13. 市建局將九龍城一個有 40 幢樓宇的小型試點區域用作試點，試行各種以規劃主導及地區為本的復修計劃及推廣策略。2022 年，市建局與兩家物管機構就試行「聯廈聯管」的營運模式或路線圖達成共識，安排沒有物業經理的單幢式舊樓業主共同聘用一間物管公司，以達至規模經濟效益。於 2022 年 10 月，市建局推出以地區為本的宣傳計劃，廣泛推廣市建局在樓宇復修及外牆翻新的專項資助、設立維修基金初期的「鼓勵性利息」，以及協助業主為單位進行小型結構維修。

14. 年內，市建局通過統籌試點區域內的樓宇復修和活化工作，全力推展融合策略，為社區擴大改善已建設環境，例如樓宇美化、鄰近街道的改善工程及休憩花園的活化工程。展望未來，市建局會協助有意進行復修的樓宇聘請項目顧問，就外牆設計達成共識，並為沒有即時維修需要的樓宇聘請顧問以提供管理計劃。市建局透過在九龍城「小區復修」先導計劃累積的經驗，未來可進一步優化先導計劃，並應用至其他選定區域。

初步可行性研究

15. 市建局已大致完成三個初步可行性研究，涵蓋兩個九龍城行動區及一個深水埗行動區，並建議多個 5Rs 項目。市建局透過三個初步可行性研究確立的四個重建項目已在 2021 或 2022 年開展。在融合策略下，研

³ 包括九龍城區、油尖旺區、深水埗區、中西區、灣仔區、東區及荃灣區。

究建議在某些選定區域進行復修工作，通過結合復修和地方營造，活化街區及改善居民的生活環境。研究亦建議在重建項目中融合歷史建築的保育，以轉移地積比率機制實施，從以提高項目的財務可行性。

16. 市建局於 2021 年啟動的另外兩個涵蓋西灣河和黃大仙行動區的初步可行性研究仍在進行中。完成行動區總綱藍圖後，將選定有潛力的項目以納入項目儲備，供未來考慮。在西灣河初步可行性研究中，市建局透過進行先導調查，收集業主對重建、復修和改造重設等市區更新工作的看法，從而制定一個整全的市區更新計劃，在由下而上和規劃主導的工作方針之間取得平衡，測試全新的「需求主導」概念⁴。受訪者的期望將適當地反映於市區更新大綱發展藍圖草擬本，最後定稿後將進行所需的技術評估。

具前瞻性的工作

嶄新科技及創新方案

市區更新資訊系統

17. 2021 年，市建局完成市區更新資訊系統第一階段的開發工作。系統載有一系列應用程式，以協助空間分析，並將原本需時數週／天的項目規劃及制定數小時／分鐘。在 2021 年第一季後開展的重建項目，市建局將系統內的三維智慧地圖(三維地圖)技術應用於凍結分析人口調查及社會影響評估。透過自動化空間數據分析方案，加快向有需要家庭提供總監辦公室的協助，實現以人為本的宗旨。應政府資訊科技監辦公室的邀請，市建局在「國際資訊科技博覽 2022」的「智慧政府展館」展出三維地圖，向業界展示在物業市場採用三維地圖的好處，以及三維地圖如何有效協助違例建築工程的執法工作。

18. 於 2022-23 年度，市建局新開發了「15 分鐘城市概念」的應用程式，對公共和康樂設施進行快速的空間分析，例如為不同年齡組別的居民搜尋 5 至 15 分鐘步行距離內的政府、機構或社區設施及公共休憩空間。這個應用程式有助了解各項設施的距離和密度，

⁴ 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，原本的「需求主導」先導計劃已暫停。

對於實現舊區可持續重新規劃及重整，以滿足當區的需求至關重要。目前，市建局正在探討從政府部門獲取更多數據的可能性，此舉將有助市建局在市區更新過程中優化公共和康樂設施。

智慧樓宇

19. 市建局已將建築信息模型(BIM)技術的應用範圍由建築施工擴展至設施管理(FM)。市建局開發的綜合BIM-FM平台涵蓋618上海街、「煥然懿居」及中環街市，有助比較不同項目的運作數據。市建局正透過應用物聯網，不斷提升平台的功能。
20. 市建局開創並支持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。應用程式已於2022年5月完成，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。未來數年，市建局會研究運用這項應用程式自動檢查總建築圖則的可能性。
21. 市建局在兩個重建項目，分別是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，目的是測試「組裝合成」建築法相關的批核和施工流程，以及單位買家的接受程度。市建局已於2021年為兩個項目的上蓋工程委聘承建商，就「組裝合成」系統進行詳細設計及取得工程審批。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。2022年，兩個項目均在建造業議會舉辦的「組裝合成」建築法成就嘉許禮中榮獲「傑出MIC項目」獎。2022年5月，市建局在其位於洪水橋的過渡性房屋項目中應用「組裝合成」建築法(有關詳情請見第43段)，並於2023年3月順利完成組件安裝，以及於2023年6月取得入伙紙。
22. 市建局為轄下安置大廈研發了一套中央智能樓宇監察系統(中央智能系統)，提供簡單的控制、監察和通知功能，為樓宇業主提供更好的物業管理和提高成本效益。年內，中央智能系統在「2022香港資訊及通訊科技獎」榮獲智慧生活類別的金獎，並在巴基斯坦舉

行的「2022 亞太資訊及通訊科技大獎」榮獲公營機構及政府類別的優異獎。

數碼化運作

23. 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，及推行電子文檔管理系統，促進資訊分享、節省使用紙張及精簡內部工作流程。市建局正在更多工作範疇推行數碼化措施，涵蓋樓宇復修、項目的日常營運及工程管理、收購及遷置個案管理及人力資源流程，以提升運作效率。

環境可持續性

24. 市建局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。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2023年6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；四個項目獲得「建築環評」最終鉑金級認證，及17個項目獲得最終級認證，其中四個項目在2022-23年度獲得最終鉑金／金級認證。九個處於設計和施工階段的項目已獲得綠建環評暫定認證。

25. 市建局致力提供可持續及優質建築的努力獲得業界認可，中環街市活化項目榮獲「可持續發展項目大獎」及2022年度「香港建築項目(翻新及活化)」優質建築大獎。市建局另外三個項目：618上海街、煥然懿居及KC-007項目(臻尚)，在2022年度「優質建築大獎」中亦分別於香港建築項目(翻新及活化)類別、香港住宅項目(多幢建築物)類別及香港住宅項目(單幢建築物)類別中榮獲優異獎。此外，裕民坊獲得2022年度「優質建築大獎」香港非住宅項目類別(新建建築物—非政府、機構或社區)的入圍獎。

26. 為回應政府於2050年實現碳中和的倡議，市建局於2023年展開研究，制定企業減碳路線圖及碳中和策

略。該項研究需要兩年完成，目前處於初始階段，正收集數據，以國際認可的方法估算市建局的碳足跡。儘管市建局並非上市公司，法律上沒有義務披露其環境、社會及管治(ESG)表現，但我們已於2023年開始收集ESG數據，旨在提供符合國際報告準則和披露標準的ESG報告。預計市建局可持續發展績效的初步報告將於2023年第四季公布，當中包括約五成的標準披露項目。市建局的目標是於2023-24年度提供一份涵蓋所有標準披露項目的全面報告。

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2023年6月，市建局已開展及推行合共67個重建項目，當中25個項目⁵已經完成。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73個項目（包括六個房協項目）將提供約33 200個新建住宅單位、約484 200平方米商業樓面，包括商店、辦公室和酒店、約153 400平方米政府、機構或社區設施用地，以及約49 200平方米的公共休憩空間。

29. 自2022年4月至2023年6月，市建局在以下項目立下主要的里程碑：

- (a) 開展四個項目，分別為KC-017衙前圍道／賈炳達道項目、KC-018明倫街／馬頭角道項目、KC-019土瓜灣道／馬頭角道項目及C&W-007皇后大道西／桂香街項目；
- (b) 三個於2021年開展的項目獲批規劃許可，分別為KC-016土瓜灣道／榮光街項目、SSP-017兼善里／福華街項目及SSP-018昌華街／長沙灣道項目；
- (c) 三個項目的收地申請獲行政長官會同行政會議批准，分別為CBS-1:KC盛德街／馬頭涌道項

⁵ 已完成項目不包括H18卑利街／嘉咸街項目已完成的地盤B(My Central)及K7觀塘市中心項目已完成的第一發展區(觀月·樺峯)，它們皆屬於大型項目的第一階段。

目、YTM-012 山東街／地士道街項目及 KC-016 土瓜灣道／榮光街項目；

- (d) 三個項目完成清場，分別為 C&W-006 皇后大道西／賢居里項目、KC-014 榮光街／崇安街項目及 CBS-1:KC 盛德街／馬頭涌道項目；
- (e) 批出三份合作發展合約，分別為 C&W-005 崇慶里／桂香街項目、C&W-006 皇后大道西／賢居里項目及 KC-014 榮光街／崇安街項目；以及
- (f) 兩個項目取得入伙紙，分別為 SSP-016 青山道／元州街項目及 YTM-010 新填地街／山東街項目。

進行中的主要項目進度

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

30. 2021 年 9 月，市建局分別根據《條例》第 26 條和第 25 條開展 SSP-017 項目及 SSP-018 項目。於 2022 年 6 月，發展局局長授權市建局進行 SSP-017 項目。一名反對者隨後對發展局局長的授權提出上訴。根據《條例》第 27 條成立的上訴委員會決定駁回上訴，相關決定於 2023 年 2 月刊憲。市建局隨後於 2023 年 4 月發出收購建議。
31. 至於 SSP-018 項目，市建局於 2023 年 2 月獲行政長官會同行政會議批准項目的發展計劃草圖並刊憲。SSP-018 項目由兩個地盤組成，分別是地盤 A 及 B。地盤 A 主要涵蓋現有的長沙灣體育館，地盤 B 則全為政府土地。地盤 A 將作住宅用途以增加單位供應，以地盡其用；地盤 B 則將作重新規劃，以提供新政府綜合大樓及更多社區和康樂設施。若撥款在 2024 年第四季獲批，地盤 B 的工程可望於 2025 年年初動工。

公務員建屋合作社(合作社)項目

32. 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 CBS-1:KC 盛德街／馬頭涌道項目，以及 CBS-2:KC 靠背壘道／浙江街項目。CBS-1:KC 項目於

2023年3月完成清場，並於2023年1月開展樓宇的拆卸工程。

33. 至於CBS-2:KC項目，市建局進行了一項意見調查，收集相關合作社成員的意見，並積極與他們接觸，回應他們對解散合作社（散社）和補償的關注。在啟動項目時，項目內共有九個未解散的合作社。市建局為這些未解散的合作社提供法律及行政支援，協助社員通過散社收回其單位業權。截至現時為止，已有一個合作社成功解散，五個合作社亦已申請解散，市建局會繼續與餘下的三個合作社聯繫。與此同時，市建局正進行CBS-2:KC項目的規劃工作，包括建議在項目內撥出部分土地提供950個「首置」單位，以支持政府的資助出售房屋計劃。市建局已諮詢九龍城區議會，第一次城規會會議亦於2023年3月舉行。市建局預計於2024年第二季可獲行政長官會同行政會議批准項目的發展計劃草圖，之後即可展開收購工作。

觀塘市中心(K7)項目第四及第五發展區

34. 為應對疫情及近期市場波動帶來的不穩定因素，市建局在K7第四及第五發展區的項目標書試行「浮動規劃參數」安排。此舉旨在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。市建局於2022年9月獲城規會批准「浮動規劃參數」安排，並在2022年11月為合作發展合約招標。儘管市建局努力提高發展地盤的靈活度，但由於不利的市場條件，有關項目在2023年1月截標時僅接獲一份標書。市建局的董事會於2023年2月通過不接納該份標書。

35. 為推展此項目，市建局引入「垂直城市」規劃概念的混合發展模式，在垂直空間融合多種土地用途，以善用位處策略性位置的土地資源，旨在維持K7作為未來觀塘市中心的角色。這個混合發展模式將包含住宅和商業用途，能夠靈活應對市場變化。市建局正與規劃署合作，就發展計劃圖則提出改劃建議，在2023年第四季前供城規會考慮。K7第四及第五發展區暫定於2024年底重新招標。

36. 鑑於上文第35段提及的改劃建議需時完成，市建局已獲政府批准使用K7項目第四及第五發展區地盤內

的政府土地作臨時用途，服務區內市民。市建局舉辦的首項活動是推廣滑板運動的免費工作坊。市建局會繼續舉辦一系列康樂和社區活動，並計劃使用該幅政府土地作為「自由空間」，供公眾享用。就此，市建局於 2023 年 6 月在觀塘進行了意見調查，了解公眾對「自由空間」用途的看法。

衙前圍村 (K1) 項目

37. 衙前圍村項目採用了保育主導重建的模式以保護在圍村發現的遺跡。市建局考慮到項目中一些發掘地點發現圍牆及圍斗的文物遺存，並根據於 2019 至 2021 年進行的進一步實地研究及發掘工作的結果，加強 K1 重建暨保育項目的保育方案，並於 2022 年 12 月向古物諮詢委員會報告。市建局特別在項目地盤設立保育公園，展示保留的文物遺存。2023 年 6 月，市建局與地政總署簽訂批地文件。市建局正委聘承建商進行地盤的土地勘測、拆卸及圍板工程，目標在明年完成上述工程。

《施政報告》的措施

地區研究

38. 應政府在《2021 年施政報告》中的邀請，市建局在荃灣及深水埗舊區開展地區研究，擬定市區更新藍圖。市建局分別於 2022 年 8 月和 11 月開展了深水埗及荃灣地區研究。
39. 總括而言，深水埗及荃灣地區研究均採用了類似的研究方法，涵蓋基線研究、審視機遇或限制、制定計劃及技術評估等階段。深水埗地區研究的基線檢討報告已於 2023 年 4 月完成，市建局正在選定「市區更新潛力地區」以制訂市區更新大綱藍圖。此外，荃灣地區研究基線檢討報告預計於 2023 年第三季完成。市建局一直就兩項研究進行調查和訪談，收集兩個地區的業主、租戶和相關持份者的意見。同時，市建局將會針對當區特色進行專題研究，包括調研深水埗文化或特色街道、時裝產業和主教山附近地區；亦會調研荃灣的基建／發展空間和多層行人道網絡。市建局會在這兩區適當地採用油旺地區研究內建議的新規劃工具。

提供「首置」單位

40. 《2019年施政報告》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」的成功經驗，積極提供更多「首置」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。正如《2020年施政報告》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。視乎城規會是否批准 CBS-2:KC 靠背龍道／浙江街項目的修訂方案，有關項目將額外提供 950 個「首置」單位（有關詳情請見上文第 33 段）。待上述項目完成後，市建局將在未來數年提供合共 3 210 個「首置」單位。

與平民屋宇公司合作推展的「大坑西邨重建」項目

41. 《2020年施政報告》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遷置安排。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。
42. 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。市建局將利用機會創造額外的規劃裨益，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。2022 年 11 月，市建局委聘總設計顧問為地盤 2 的工程展開設計工作。2023 年 6 月，平民屋宇公司公布遷置安排，並向大坑西邨現有租戶發出遷置建議。待搬遷及清空工作完成後，市建局將會按照與平民屋宇公司協定的時間表開展清拆工程。項目的建造工程預計需要五年時間完成。

協助非政府機構發展過渡性房屋

43. 政府在《2019年施政報告》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過渡性房屋項目的非政府機構提供項目管理和技術支援服務。項目將提供410個過渡性房屋單位，由市建局擔任項目經理，其規劃許可及撥款申請於2021年獲批，並於2022年5月批出工程合約。(有關詳情請見上文第21段)

非政府機構土地作「一地多用」

44. 政府在《2019年施政報告》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，以善用他們未地盡其用的土地。此中介服務計劃已於2021年1月推出，截至2023年6月，市建局收到29個非政府機構的查詢，其中4個已提交申請。於2023年3月，市建局根據初步評估報告的結果，分別就屯門及深水埗兩幅非政府機構用地發出最終評估報告。視乎這兩間非政府機構的意見，市建局將會制定可能的重建方案。其餘兩宗申請因不符合計劃的申請資格而不獲接納。

「促進者」中介服務

45. 市區重建中介服務有限公司(市建中介)是市建局全資附屬公司，自2011年起透過中介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。市建局在2021-22年度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。

46. 市建中介目前正為數個潛在項目提供中介服務，協助有興趣的業主提交服務申請。自2021年起，市建中介亦提供一項新服務，協助非政府機構按「一地多用」的模式，善用其尚未地盡其用的土地(有關詳情請見上文第44段)。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，協助他們通過散社取得其單位的業權。2022-23年度，市建中介接觸了CBS-2:KC靠背壘道／浙江街項目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(有關詳情請見上文第33段)。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

47. 自 2011 年推出以來，共有 30 個重建項目⁶提供「樓換樓」安排。這批重建項目的住宅物業的自住業主有額外選擇，可購買位於有關重建項目原址的「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 2023 年 6 月，共有 49 名業主選擇「樓換樓」單位，其中 42 位選擇啟德「樓換樓」單位，七位選擇原址「樓換樓」單位。

樓宇復修

48. 市建局通過樓宇復修綜合支援計劃（綜合支援計劃）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 2023 年 6 月，約有 2 030 幢樓宇（約 96 070 個單位）在綜合支援計劃的協助下進行復修工程，其中 33 幢樓宇（約 4 800 個單位）於 2022-23 年度內完成復修工程。目前，市建局正處理共 4 660 宗綜合支援計劃的公用地方維修個案。市建局在 2022-23 年度綜合支援計劃的工作重點收納於下文。

「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」）

49. 《2017 年施政報告》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⁷；「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。截至 2023 年 6 月，市建局就「2.0

⁶ 其中有九個項目屬於需求主導重建項目。

⁷ 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。

行動」揀選的約 1 300 幢第一類別樓宇發出《原則上批准通知書》，亦揀選了約 1 400 幢第二類別樓宇。另外，第一和第二輪「消防資助計劃」合共收到 3 086 份符合基本申請要求的申請。市建局已就上述 3 086 份申請發出《原則上批准通知書》。「2.0 行動」約有 110 幢第一類別樓宇及 390 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 110 幢樓宇完成工程。

50. 第三輪「2.0 行動」及「消防資助計劃」已於 2023 年 4 月開始接受申請。市建局放寬第三輪「2.0 行動」的申請資格，鼓勵業主自願進行樓宇檢驗和維修。樓齡達 40 年或以上而不超過應課差餉租值上限的私人住宅或商住兩用樓宇，不論有否接獲強制驗樓通知，現時皆可申請參加此項計劃。同時，計劃亦涵蓋樓齡介乎 30 至 39 年，並已收到強制驗樓通知書的合資格樓宇。第三輪「消防資助計劃」的申請條件和資助金額則維持不變。兩項計劃的第三輪申請將於 2023 年 9 月 30 日截止，申請結果將於 2024 年第一季公布。

「優化升降機資助計劃」（「升降機資助計劃」）

51. 《2018 年施政報告》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 年施政報告》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 2023 年 6 月，約有 1 450 宗申請（涉及約 4 050 部升降機）獲批准參與此計劃，約 560 宗申請（涉及約 1 360 部升降機）已委聘工程承建商，其中約 180 宗申請（涉及約 470 部升降機）已完成工程。

「有需要人士維修自住物業津貼計劃」

52. 《2019 年施政報告》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「有需要人士維修自住物業津貼計

劃」，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 2023 年 6 月，計劃收到約 16 300 份申請，其中約 8 800 份申請獲批出《原則上批准通知書》⁸。

「樓宇排水系統維修資助計劃」（「排水系統資助計劃」）

53. 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關注，政府夥拍市建局於 2021 年 5 月推出「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⁹的業主。截至 2023 年 6 月，共收到約 1 160 份第一類別申請，其中約 610 份申請已展開渠管勘測工作。另外，大約 1 180 幢第二類別樓宇已展開勘測或維修工程。

「公用地方維修資助」計劃

54. 在「公用地方維修資助」計劃下，市建局提供維修津貼及技術支援，鼓勵業主為大廈公用地方進行全面維修工程。截至 2023 年 6 月，約有 1 800 幢樓宇（約 83 000 個單位）已完成復修，包括在 2022-23 年度完成復修的 22 幢樓宇（約 3 900 個單位）。目前，共有 2 800 幢樓宇的公用地方正進行維修工程。

「強制驗樓資助計劃」

55. 在「強制驗樓資助計劃」下，市建局協助收到屋宇署就強制驗樓計劃發出法定通知的業主安排首次為樓宇的公用地方驗樓。由 2012 年至 2023 年 6 月，約有 700 幢樓宇（約 17 350 個單位）已展開或完成「強制驗樓計劃」下規定的驗樓工作。

「招標妥」樓宇復修促進服務（「招標妥」）

56. 市建局於 2016 年推出「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，

⁸ 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。

⁹ 「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」。

協助降低在招聘顧問及工程承建商時被圍標的機會。「招標妥」服務範圍涵蓋委聘顧問(包括認可人士及工承建商、註冊檢驗人員)、註冊一般建築承建商、註冊小型裝置安裝辦商及註冊升降機承辦商。截至 2023 年 6 月，市建局共收到約 3 100 份有效申請，其中 3 000 份已獲批核，市建局並已聯絡業主提供相關服務。

57. 為方便沒有參與「招標妥」服務的業主立案法團／大廈公契經理人採購顧問及承辦商的若干選定服務，市建局於 2021 年推出免費及獨立的電子招標平台。為了在疫情期間保持運營效率，市建局於 2022 年 2 月推出線上視像直播開標，法團成員可以選擇親身或通過線上視像直播遠程參與開標程序。

「樓宇復修平台」

58. 「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，掌握影三樓宇復修平台透過超過 50 套「樓宇復修平台」共提供 18 套委聘顧問及承辦商的招標文件及協議範本，供公眾人士使用及參考。市建局在「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。
59. 新推出的「樓宇復修公司登記計劃」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。認可人士及註冊檢驗人員和註冊一般建築承建商的資料庫已分別於 2022 年 3 月及 8 月公布，現正繼續接受申請。此外，市建局於 2022 年 4 月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。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 年年初接受登記。
60. 「樓宇復修平台」採用了共融和無障礙網頁設計，以服務更多市民。網站連續兩年(即 2020-21 和 2022-23 年度)在香港互聯網註冊管理有限公司舉辦的《無

障礙網頁嘉許計劃》中榮獲金獎。為持續改進服務，市建局將在 2023 年第三季就「樓宇復修平台」的功能進行意見調查。

「樓宇復修資源中心」（資源中心）

61. 資源中心是全港首間提供一站式樓宇復修資訊及支援服務的多用途資源中心。資源中心於 2023 年 4 月試行營運，為不同的持份者團體安排了超過 30 場導賞團，並獲得參觀者的正面評價。資源中心面積約有 7 500 平方呎，配備多媒體展示及數碼科技，旨在以互動方式向訪客推廣樓宇復修的重要性。資源中心亦透過結合科技及視像諮詢服務，支援業主進行樓宇維修和保養。資源中心自 2023 年 7 月起全面向公眾開放。

保育暨活化及改造重設項目／計劃

62. 在 2022-23 年度，市建局繼續推展若干保育暨活化，以及改造重設項目，作地方營造及社區營造用途。

重點項目

綜合項目

63. 為配合綜合 5Rs 的業務策略，市建局將一些重建項目結合其他 Rs，從而產生協同效應，為已建設環境帶來更大的影響，惠澤社區。市建局期望可透過增加／優化公共休憩空間或政府、機構及社區用地，改善可達性及可步行性，以及結合吸引的美化環境和城市設計，提升地區特色。值得一提的計劃包括在 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¹⁰；KC-015 啟德道／沙浦道項目周邊的公眾休憩用地和街道環境的改善工程，以及 KC-017 衙前圍道／賈炳達道項目和 SSP-018 昌華街／長沙灣道項目擬建的新政府綜合大樓附近的公眾休憩用地的活化工程。上述計劃正在不同進展階段，並已完成社區諮詢，初步設計預計在 2023-

¹⁰ 「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，透過社區共創品牌及地方營造，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。

24 年度完成。「微型公園」和 KC-015 鄰近地區的首階段工程預計在 2024 年展開。

士丹頓街／永利街項目(H19)

64. 2021 年，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。有關工程於 2023 年 2 月完成。經活化樓宇內的住宅單位會成為設有「社區客廳」的共享居住空間(共居)，連同「社區苗圃」，將由市建局委聘的共居營運者管理，為該舊區及鄰近地區注入新活力。市建局目標在 2023 年就共居營運者招標。同時，市建局與鄰近地區的樓宇建立了合作關係，推動和鼓勵樓宇復修，以改善周邊的已建設環境。憑藉市建局就項目在社區聯繫和地方營造的努力，H19 在 2022 年獲得綠建環評社區類別的金級認證，成為首個獲得此類認證的私人住宅(加建及改建)／活化項目。

中環街市(三級歷史建築物)

65. 自 2022 年 4 月起，中環街市全面向公眾開放，至今已有超過 2 000 萬人次到訪，舉辦了大約 1 400 場活動及工作坊，涵蓋跨世代、教育、創新、社會共融、環境、藝術及文化等範疇。市建局在「CONE¹¹T」概念下進行地方營造，以 H6 CONET 為中心，連接中環街市和 H18 CONET 卑利街／嘉咸街項目，透過融合市區更新的策略，充分體現地方營造，創造協同效應。在 2022-23 年度，中環街市憑藉平衡保育和活化及優質建築獲得多個獎項，包括「2022 年度優質建築大獎」中的兩個獎項(有關詳情請見上文第 25 段)、2022 年美國建築師學會(香港分會)大獎的社區建築優異獎、香港建築師學會年獎的主題建築獎(文物建築)、香港規劃師學會周年大獎的銀獎及香港測量師學會 QS 大獎(創新服務)的銀獎。

前旺角街市大樓改造重設項目(前旺角街市)

66. 市建局將改造前旺角街市作為臨時地區康健中心，並於工程完成後交給醫務衛生局(醫衛局)營運。醫衛

¹¹ 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。

局對市建局完成的項目細部設計表示滿意，改造重設工程已於 2023 年 3 月動工，目標於 2025 年年初完成，以滿足醫衛局的營運要求。市建局與醫衛局達成共識，未來會在油旺地區研究內確立的市建局項目中興建的新多用途綜合大樓（包括政府、機構及社區設施、辦公室、零售和地庫公共停車場）重置一所永久地區康健中心。

西港城（法定古蹟）

67. 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。市建局正在籌備西港城未來的活化計劃，包括與現有布商接觸、就主要建築元素進行詳細狀況調查、工程計劃等。市建局已完成諮詢布商的意見，並於 2023 年 6 月委聘顧問對西港城進行詳細的狀況調查及制定活化方案，以諮詢古物古蹟辦事處。活化工程預計於 2025 年年初展開。

旺角街區活化

68. 2022-23 年度，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 2023 年 2 月完成，而第二階段工程亦已於 2022 年 8 月展開，預計於 2024 年第一季完成。

社區關係及計劃

疫情下的特別措施

69. 鑑於新冠疫情對經濟造成打擊，市建局自 2020 年 4 月開始為轄下住宅和商舖租戶提供租金寬減措施，以協助租戶應對疫情及經濟復甦期間的挑戰。迄今，累計租金寬減金額及預留新一輪延至 2023 年 9 月的寬減金額，總額約 2.67 億元。新一輪措施將惠及約 1 300 個住宅及不同行業的商業租戶。

慶祝香港特別行政區（特區）成立二十五週年

70. 於 2022 年，市建局共協辦或舉辦了五個慶祝特區成立二十五周年的活動，當中包括於 2022 年 6 月中

環街市舉辦的首個慶祝活動—「細塑今昔・智建未來」微型藝術展，總共吸引了超過 40 萬人次到訪。於 2022 年 7 月至 9 月期間，市建局在裕民坊、H6 CONET 及荃新天地舉辦了名為「全城躍動・地壺共融」的活動，並在 2022 年 10 月的閉幕典禮中獲頒發「可持續發展目標」世界紀錄的證書。

服務社會

71. 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。在 2022-23 年度的工作重點載於以下段落。
72. 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，攜手服務舊區的弱勢社群。在 2022-23 年度，共有 116 名義工參與此計劃，受惠人士共 144 名，遍佈在九龍城、土瓜灣、觀塘、深水埗及中西區等地區。為他改善家庭生活條件及學習環境。年內，共有 18 個家庭居住在「劏房」的家庭製訂製家俱，以供應家庭範圍內的長者。全部家庭已於 2023 年 3 月收到其訂製的新家俱。年內，市建局亦在「學建關愛」計劃下推出一群金齡樂聚」長者活動，由護理學院的同學及一系列表演者，為三間位於深水埗的安老院舍提供一系列健康和情緒支援服務，透過藝術創作及探訪活動，在第五波疫情期间為 115 位長者院友帶來正能量。
73. 於 2022-23 年度，市建局藉「『守望相助』家居維修計劃」夥拍五個非政府機構，在九龍城、油尖旺及深水埗區提供家居維修服務。年內，共有 610 個家庭受惠，當中包括 30 個來自泰國及東南亞其他小數族裔家庭。此外，市建局已聯繫一個位於中西區的非政府機構推出新的家居維修計劃，為區內一般居民提供維修服務，以及為 C & W-007 皇后大道西／桂香街項目內的居民提供小型工程維修服務。
74. 在 2022-23 年度，「樂齡安居」家居改善計劃共協助了四名受市建局項目影響的體弱長者，為他們進行身體狀況評估，並為他們獲配的公屋安置單位提供度身訂造的翻新、家具及裝修服務，以改善他們的生活環境。同時，市建局正為 YTM-012 山東街／地士道街項目中 13 個潛在個案評估對此項服務的需要。

75. 「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 2022-23 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。隨着疫情緩和，實體教學自 2022 年 7 月已恢復正常。市建局亦安排了不同活動，向五街／十三街的兒童及家庭介紹樂團。此外，樂團與社區團體合作，透過公開表演及虛擬探訪護老院，分享音樂的喜悅。本年度，樂團成功進行了共四場實體表演。
76. 在 2022-23 年度，市建局的「藝術文化融入舊區」夥伴項目資助了一個新項目及六個現有項目，惠及約 12 600 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，從而為舊區注入生氣。
77. 截至 2023 年 6 月，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」¹²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、M7(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。

社區教育

78. 市區更新探知館（「市區探知館」）與教育機構及社區團體合作，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 2022-23 年度，「市區探知館」共接待了約 1 600 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 33 000 名公眾人士提供服務。
79. 年內，市建局共舉辦／參與 21 個簡介會和九個工作坊，令九龍城區議會、地區團體／機構及居民加深理解「龍城」區採用的融合策略，以及了解 KC-017 衝前圍道／賈炳達道項目和鄰近 KC-015 啟德道／沙浦道項目的 iKC-015 融合項目所帶來的規劃裨益。

¹² 「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。

80. 年內，共有 144 位來自 18 間東華三院中學的同學參與「青年領袖計劃」，學習 4R 融合策略帶來的裨益，並有機會就 KC-017 和 iKC-015 項目位處的「龍城」區加強地區特色分享創新想法。由於長沙灣天主教英文中學(長天)是 SSP-017 兼善里／福華項目及 SSP-018 昌華街／長沙灣道項目的主要持者，市建局向長天提出了 2023-24 學年的合作建議，旨在增加老師和同學對 4R 融合策略的認識，並加深了解項目為深水埗社區帶來的整體好處。

81. 另外，市建局繼續與香港專業教育學院和香港青年協會合作，啟發相關學科的學生提出創新的設計／建議，以推廣樓宇復修及審視現時的規管機制，希望向業主加強推廣樓宇復修及預防性維修保養。市建局特別在香港電台《香江暖流》節目中，推出共六集名為《樓宇保養手冊》的電視節目及廣播系列，以教育公眾有關業主的責任及市建局的支援措施，鼓勵業主進行樓宇復修的工作。

IV. 市建局 2023-24 年度的業務計劃

82. 財政司司長批准了市建局 2023-24 至 2027-28 年度第 22 個業務綱領及 2023-24 年度的業務計劃。獲批准的第 22 個業務綱領涵蓋六個重建項目。在 2023-24 年度，市建局將採取審慎的態度推行其重建項目，以應對影響本地經濟的多種不利因素，包括物業和金融市場波動、利息上調及全球地緣政治的緊張。儘管面臨外在挑戰，市建局將繼續採用整全區老化的重建項目，以應對市區有足夠的重建需求。市建局將繼續建立規劃及項目儲備，在有足夠的重建項目。市建局將繼續與發展局和相關部門緊密合作，以落實參與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，以及推出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 22 份業務計劃中的新重建項目

83. 根據獲批准的第 22 份業務計劃，市建局將在 2023 - 24 年度開展一個新重建項目。考慮到現時物業及金融市場波動，及可能影響擬定項目推行的不利因素，市建局將與發展局保持緊密溝通，並根據當時的財務狀況適時調整推行項目的計劃，並致力保持市區更新的整體步伐。

正在進行的重建項目

84. 除了新的重建項目，市建局將繼續推行 42 個正在進行的重建項目。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，以達至預期的規劃和社會裨益。

樓宇復修

85. 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」、「有需要人士維修自住物業津貼計劃」、「排水系統資助計劃」，以及在綜合支援計劃下的其他樓宇復修項目。市建局將致力落實多管齊下的預防性維修策略，亦會與不同持份者合作，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。

86. 市建局將在九龍城一個小型試點區域積極推行「融合策略」模式，把地區為本的復修和活化工程結合地區為本和規劃主導的重建模式，在整個舊區實現整全的市區更新。市建局將在試點區域內試行「聯廈聯管」的營運模式，並提供專項資助，推動業主進行樓宇復修及外牆美化工程。市建局亦建議其他新措施，鼓勵在試點區域內樓齡較新和最近完成樓宇復修的業主培養向維修基金定期供款的文化。

V. 財務事宜

87. 截至 2023 年 3 月 31 日，市建局的資產淨值為 502.8 億元，當中包括政府注資的 100 億元，以及累積盈餘 402.8 億元。以單一財政年度計算（截至 2023 年 3 月 31 日），市建局錄得 4.9 億元營運虧損。在計及物業和已承擔項目的減值撥備後，淨虧損為 35.3 億元，與上一個財政年度（截至 2022 年 3 月 31 日）相比，上年度錄得 65.7 億元盈餘。

獲政府豁免的補地價金額

88. 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 54 個項目（截至 2023 年 3 月 31 日）的補地價，市建局自成立以來的 402.8 億元總累積盈餘將會減少 229 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

89. 市建局自 2001 年 5 月成立以來每年的盈餘／（虧損），以及截至 2023 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> \$, 000
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	6,567,353
2022 - 23	(3,529,708)

截至 2023 年 3 月 31 日的總累積盈餘：40,279,792
(不包括政府注資的 100 億元)

- 90. 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。
- 91. 2022 - 23 年度所錄得的 35.3 億元淨虧損，主要由於物業市場低迷，導致(a)年內三個招標項目所收取的前期款項減少及(b)已承擔項目的減值撥備增加。
- 92. 截至 2023 年 3 月 31 日，市建局的總流動資金狀況，包括現金、銀行存款及投資合共為 236.2 億元(而 2022 年 3 月 31 日的狀況為 269.4 億元)，預計在收購、收地及建築工程階段的重建項目的承擔餘額為 44.7 億元。
- 93. 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。為應對未來數年因推展多個大型重建項目而預計會出現的資金短缺情況，財政司司長已批准市建局在第 22 個業務綱領／業務計劃中提出的建議，將市建局的借款限額由 60 億元提高至 250 億元。
- 94. 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 2023 年 3 月 31 日，市建局未到期償還的債券共 8 億元，將於 2023 至 2026 年間到期。
- 95. 市建局截至 2023 年 3 月 31 日的詳細財務資料將載於其 2022 - 23 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 2023 年 10 月由財政司司長提交立法會省覽。

已完成項目¹³的財務資料

96. 截至 2023 年 3 月 31 日，市建局已完成項目的財務資料載於附錄一。於 2022-23 年度，市建局完成三個項目，分別是 DL-1: SSP 海壇街 229A 至 G 號項目、DL-2: SSP 海壇街 205 至 211A 號項目，以及 KC-007 九龍城道/上鄉道項目。

預計開支

97. 市建局預計，推行獲批准的第 22 個業務綱領（由 2023 年 4 月 1 日至 2028 年 3 月 31 日的五年內）所列項目所需的現金支出約為 780 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 22 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，2022 年 4 月 1 日至 2027 年 3 月 31 日的五個年度所需的現金支出約為 840 億元。

98. 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。

VII. 總結

99. 在 2022-23 年度，市建局克服了外在環境的障礙和挑戰，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 2023-24 年度，市建局將積極履行在獲批准的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。

¹³ 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 H18 項目的地盤 B（My Central））及發展區（例如 K7 項目的第一發展區（觀月・樺峯））。

100. 市建局的路向及重點，是繼續跟從整全、地區為本及規劃主導的工作方針，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，市建局近年推行規模及範圍更大的項目或計劃，需要足夠的財政和人力資源支撐。鑑於宏觀經濟環境的不確定前景，市建局將採取審慎的態度，充分利用我們的財務和機構資源，確保得以穩步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
2023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¹

2001 年至 2021-22 年度已完成項目	34 ²
2022-23 年度已完成項目 (見附頁 2-4)	3
已完成項目總數	37

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	2022-23	166.7	387%	359.8	447%

已完成項目的累計財務資料

	截至 2022 年 3 月 31 日 完成的 34 個項目	2022-23 年度完成的 三個項目	截至 2023 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	48,224.6	911.4	49,136.0			
總直接成本	(22,023.6)	(1,544.8)	(23,568.4)			
盈餘 / (虧損)	26,201.0	(633.4)	25,567.6			
政府豁免之地價	(6,859.0)	--	(6,859.0)			
扣除豁免補地價後淨盈餘 / (虧損)	19,342.0	(633.4)	18,708.6			

¹ 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 H18 項目的地盤 B (My Central))及發展區(例如 K7 項目的第一發展區(觀月・樺峯))。

² 包括由前土地發展公司開展並由市建局完成的 10 個項目。

補充資料

- a) 在截至 2023 年 3 月 31 日完成的 37 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售用途。該 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 2023 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 66.38 億元。
- b) 市建局獨自持有 2 個已完成項目的商業部分作出租用途，分別是 H18 項目的地盤 B (My Central) (包括鮮貨零售中心) 及 KC-007 項目 (臻尚)。於 2023 年 3 月 31 日，這些商業部分的市值估計約為 8.91 億元。
- c) 市建局獨自持有已完成 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 2023 年 3 月 31 日，該商業部分的市值估計約為 5.54 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 2023 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: 深水埗海壇街 229A 至 G 號
名稱: 傲凱

地盤資料

面積	483 平方米
原有總樓面面積	2,547 平方米
樓宇數目	1

項目發展資料

總樓面面積	3,640 平方米
住宅單位	87
商業樓面	405 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	2012年4月	100.7	--	198.5
發出物業收購建議	2012年7月	103.6	100%	206.1
項目協議	2015年1月	132.5	128%	284.6
批地	2015年2月	135.3	131%	291.5
銷售單位	2017年12月	163.2	158%	352.7
完成年份	2022-23	166.7	161%	359.8

財務資料

	\$ 港幣百萬元
總收益	203.1
總直接成本	(255.2)
盈餘 / (虧損)	(52.1)
政府豁免之地價	--
扣除豁免補地價後淨盈餘 / (虧損)	(52.1)

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。
市建局以市價出售所保留的住宅單位並收取售樓收益。

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: 深水埗海壇街 205 至 211A 號
名稱: 海珀

地盤資料

面積	470 平方米
原有總樓面面積	2,952 平方米
樓宇數目	1

項目發展資料

總樓面面積	3,600 平方米
住宅單位	76
商業樓面	468 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	2012年4月	100.7	--	198.5	--
發出物業收購建議	2012年10月	111.9	100%	223.7	100%
項目協議	2016年1月	129.1	115%	279.0	125%
批地	2016年3月	125.4	112%	271.4	121%
銷售單位	2020年9月	174.4	156%	383.1	171%
完成年份	2022-23	166.7	149%	359.8	161%

財務資料

	\$ 港幣百萬元
總收益	214.0
總直接成本	(321.5)
盈餘 / (虧損)	(107.5)
政府豁免之地價	--
扣除豁免補地價後淨盈餘 / (虧損)	(107.5)

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 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: 馬頭角九龍城道/上鄉道
名稱: 環尚

地盤資料

面積	1,622 平方米
原有總樓面面積	7,258 平方米
樓宇數目	16

項目發展資料

總樓面面積	12,456 平方米
住宅單位	294
商業樓面	2,076 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	2011年11月	95.3	--	182.0
發出物業收購建議	2012年10月	111.9	100%	223.7
項目協議	2016年2月	126.6	113%	273.7
批地	2016年3月	125.4	112%	271.4
銷售單位	2019年3月	174.5	156%	378.7
完成年份	2022-23	166.7	149%	359.8

財務資料

	\$ 港幣百萬元
總收益	494.3
總直接成本	(968.1)
盈餘 / (虧損)	(473.8)
政府豁免之地價	--
扣除豁免補地價後淨盈餘 / (虧損)	(473.8)

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。

市建局保留商業部分並收取租金收益。於 2023 年 3 月 31 日，該商業部分的市值估計約為 2.42 億元。

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¹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) 市建局自行發展物業或合作發展項目中保留物業的售樓收益。

¹ 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 H18 項目的地盤 B(My Central)) 及發展區(例如 K7 項目的第一發展區(觀月・樺峯))。

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。