

2025 年 10 月 13 日
討論文件

立法會發展事務委員會

加快市區重建的創新措施及 市區重建局 2024-25 年度工作進度報告

目的

本文件旨在就行政長官《2025 年施政報告》所公布有關加快市區重建的創新措施，以及市區重建局(「市建局」)2024-25 年度的工作進度及 2025-26 年度業務計劃，徵詢委員的意見。

以新思維推動市區重建

2. 香港市區的老化問題主要源自樓宇急速老化。現時樓宇老化速度遠超市建局和私人市場的重建速度。過去十年間(2014 年至 2023 年)，樓齡 50 年或以上私人樓宇¹每年增加約 510 幢，數字遠高於每年重建的 160 幢。政府需要提出創新方案，以新思維加快市區重建步伐。在 2025 年 9 月 17 日發表的《2025 年施政報告》中，行政長官提出三項創新措施，利用新發展土地增加市場重建誘因。相關措施如下 –

- (a) 在北部都會區(「北都」)古洞北及粉嶺北新發展區預留三幅土地，讓市建局考慮興建新單位，作為日後新的「樓換樓」計劃下的替代單位，為受其重建項目影響的業主提供金錢賠償以外的選項，二擇其一。為跟進行政長官會同行政會議在 2025 年 5 月向市建局批出兩幅土地(分別位於紅磡庇利街和將軍澳第 137 區)時施加的附帶條件，政府會協助市建局檢視其收購和重建策略，當中包括市建局現行「同區七年樓齡」的賠償政策，並會制定新的「樓換樓」安排細節，以期在明年內提出建議，進行諮詢；

¹ 不包括新界豁免管制屋宇和香港房屋委員會轄下樓宇。

- (b) 探討放寬目前同區地積比率轉移安排，容許重建項目未用盡的地積比率跨區轉移到其他地區以至新發展區，例如放寬「接收地盤」數目和面積限制。擬議的地積比率轉移仍須向城市規劃委員會(「城規會」)提交規劃申請，城規會擔當把關角色，確保相關地積比率轉移不會對周遭環境構成負面影響；以及
- (c) 探討在重建需要較迫切的七個指定地區，試行適度增加私人重建項目的地積比率(例如上限為 20%)。有關重建項目的地盤面積須不小於 700 平方米、樓齡為 50 年或以上及座落於屬住宅用地的地段。此外亦設有折算為現金的選項，即獲增加的地積比率在轉換成地價金額後，可用作抵銷在投地、進行其他項目地契修訂或原址換地所需繳付的地價金額。獲增加的地積比率均須在指定限期內使用和不得轉讓。

上述建議措施的詳情載於**附件 A**，請委員提供意見。

市建局 2024-25 年度工作及 2025-26 年度業務計劃

- 3. 市建局根據《市區重建局條例》(第 563 章)(「《條例》」)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 B**。
- 4. 市建局就其 2024-25 年度工作進度及 2025-26 年度業務計劃呈交的報告載於**附件 C**。市建局的工作計劃以《市區重建策略》(「《策略》」)作為指引，《策略》是根據《條例》制定的政府策略，並由其他相關部門和持份者共同推行。市建局按照《策略》提出以全面綜合的方式進行市區更新，以重建發展及樓宇復修作為其核心業務。
- 5. 近年，市建局在規劃老舊區域和提出創新規劃工具以推動私人重建老舊和失修樓宇的角色越趨重要，具體例子包括 2021 年完成的《油麻地及旺角地區研究》，以及正進行的荃灣和深水埗地區研究。市建局將於今年年底前分別就荃灣和深水埗向政府提出更新大綱藍圖。
- 6. 《策略》訂明市建局在推行市區更新計劃時須以財政自給為長遠目標。政府一直為市建局提供財政支援，讓其以財政自給的模式推行重建和履行其他法定職能。以象徵式地價提供土地資源向來是政府對市建局的其中一個主要支援措施。就

此，為向市建局提供額外財政支援以改善其現金流，行政長官會同行政會議在今年 5 月批准以私人協約方式，並以象徵式地價向市建局批出兩幅用地。同時，為協助市建局應付未來資金周轉需要，政府亦於今年 8 月批准市建局將借貸上限，由原來的 250 億元增至 350 億元。

7. 市建局現正與政府共同檢討和優化其運作和財政模式，讓其在未來仍能以可持續的財政方式維持市區重建動力。此外，市建局亦會建議如何加強樓宇復修以延長舊樓可使用年期，從而降低樓宇重建的迫切性。市建局將在 2026 年內提出具體建議。

徵詢意見

8. 請委員就附件 A 所載的建議提出意見，並備悉附件 C 所載市建局在 2024-25 年度的工作及日後的工作計劃。

發展局
2025 年 10 月

行政長官在《2025 年施政報告》公布 加快市區重建的創新措施

目的

本文件旨就行政長官在《2025 年施政報告》中公布三項加快市區重建的創新建議措施，徵詢委員意見。視乎委員的意見，我們將於 10 月內開展為期兩個月的諮詢，聽取持份者的意見。

理據

樓宇老化較重建快

2. 香港正面對樓宇老化問題。在過去十年，樓齡達 50 年或以上的樓宇數目每年增加約 510 幢，而市區重建局(「市建局」)及私營機構重建的樓宇則平均每年只增加約 160 幢。我們推算，樓齡達 50 年或以上的樓宇數目將於 2033 年增至 16 900 幢，以及於 2043 年進一步增至 24 300 幢，即以每年平均 740 幢的速度增長。

重建項目大多財務不可行

3. 為應對市區及樓宇老化，我們一直推動重建和加強舊樓維修。在重建方面，政府一直為市建局提供財政及其他支援，以增加其推行重建項目的能力。我們亦積極推行多項措施，鼓勵更多私營機構參與市區重建。就此，我們去年修訂《土地(為重新發展而強制售賣)條例》，在七個指定地區¹降低了強拍門檻和便利了相連地段的強拍申請。儘管有關政策改變令發展商較以往更容易整合業權及進行大規模重建，但發展商仍可能因市場缺乏具明顯吸引力的項目，而影響其對於重建的興趣。事實上，我們注意到近年具財務可行性的舊區重建項目不多，主要

¹ 該七個指定地區為長沙灣(所屬分區計劃大綱圖(大綱圖)亦覆蓋深水埗)、馬頭角(包括九龍城和土瓜灣)、旺角、西營盤及上環(屬同一大綱圖)、荃灣、灣仔和油麻地。

由於原有舊樓可能已達其准許地積比率的上限，因而使重建後的樓面面積不會比原有樓宇的樓面面積大幅增加(在某些極端情況下，甚至低於舊樓的樓面面積)。根據市建局的分析，在油麻地和旺角地區研究所涵蓋的區域中，超過九成的重建項目²在財務上並不可行。此外，舊區的私人重建項目大多涉及無限制批約(即俗稱「無敵契」)，即是說如重建不涉及契約修訂，則無須補地價。減免土地補價不會為持有無限制批約的發展商提供誘因，啟動這些舊樓重建。

4. 為可持續加快市建局及私營機構推動重建，我們必須突破政策思維和以創新手法，將舊區重建和新區發展一併考量。為此，我們進行了政策研究，探討利用新發展土地資源支援舊區重建，而相關措施亦已在《2025 年施政報告》內公布。下文將載列建議措施及細節。

建議措施

(I) 在北部都會區(「北都」)預留土地，讓市建局考慮興建新單位作為將來「樓換樓」計劃的替代單位

5. 在 2011 年訂立的現行「樓換樓」安排下，有意選擇「樓換樓」的住宅自住業主必須先接受「同區七年樓齡」的現金補償金額（即按同一地區七年樓齡單位計算補償金額），然後才選擇購買在原址重建的單位，或選擇市建局在其他地區興建的「樓換樓」單位。市建局會在發出收購建議時釐定新單位的呎價。由於受影響住戶由搬出現有單位與新「樓換樓」單位入伙之間可能存在數年時間差，住戶亦須在期間自行安排居所，而且現行按「同區七年樓齡」的賠償作為一次過的安置安排廣受歡迎，因此至今只有 67 個住宅自住業主參與「樓換樓」計劃。

6. 另一方面，在鄰近城市如北京、上海及新加坡，受市區重建影響的自住業主通常得到的補償包括現金補償或專門興建的替代單位。與市建局現行「樓換樓」安排不同，上述城市的替代單位是現金補償的替代方案，兩者獨立運作。為配合受影響住戶的需要，並優化市建局補償政策的財政可持續性，我們認為值得研究上述城市提供替代單位作為補償安排的做法是否適用於香港。為此，我們將會聯同市建局於現正進行的研究中，

² 包括樓齡超過 50 年及在位於法定圖則劃為住宅及「其他指定用途」註明「混合用途」用地的樓宇。

檢討其收購及補償政策，當中包括「同區七年樓齡」及「樓換樓」安排。這是行政會議在 2025 年 5 月批准向市建局批出兩幅用地時要求的跟進工作³。

7. 因應有關整體收購及補償方案的檢討，我們在北都古洞北及粉嶺北新發展區預留了三幅土地，讓市建局考慮興建新單位作為正在檢討中的「樓換樓」安排下的替代單位。市建局亦會考慮利用部分於 2025 年 5 月向其批出位於將軍澳第 137 區用地作相關安排。整體收購及補償方案的檢討會涵蓋替代單位的面積、質素和附屬設施等事宜。我們的目標是在 2026 年內完成檢討，並提出建議進行諮詢。

8. 該三幅預留土地的概括發展參數如下：

	古洞北 第 32 區	古洞北 第 34 區	粉嶺北 第 14W 區
面積(公頃)	2	0.94	1.06
用途地帶	住宅(乙類)1	住宅(乙類)1	住宅(甲類)3
住用地積比率	4.2 倍	4.2 倍	6 倍
住用總樓面面積 (平方米)	84 000	39 000	63 000
用地可供應用 日期(年)	2028 至 2029	2028 至 2029	2029 至 2030

³ 為向市建局提供額外財政支援，行政會議於 2025 年 5 月批准批出兩幅用地（即一幅位於紅磡庇利街及一幅位於將軍澳第 137 區的用地）。批出用地的其中一項條件為市建局須與政府合作檢討和優化其運作和財政模式，讓其面對市況波動時，仍能以可持續的財務模式推動重建工作。

(II) 放寬目前同區地積比率轉移(「地積比轉移」)安排，以容許跨區地積比轉移

現行地積比轉移機制

9. 現行地積比轉移機制自 2023 年 7 月起，於旺角及油麻地兩個地區作為試點推行。有關機制透過向城市規劃委員會（「城規會」）提出第 16 條規劃申請⁴及繳付地價（如有的話），容許將准許樓面面積由「輸出地盤」（沒有限制數目）轉移至「接收地盤」（最多為兩個），上限為「接收地盤」准許最高總樓面面積的 30%。「輸出地盤」⁵針對破舊而重建潛力低的建築物，包括現有建築物的總樓面面積超過分區計劃大綱圖所准許的地盤；具保育價值建築物的用地；或適合改建作公共休憩空間及／或政府、社區及機構的用地，而「接收地盤」則通常是位處更具策略性及交通方便、並適合作更高密度發展的較大型土地。

10. 地積比率轉移機制預期有助舊區以較佳方式重整及重新規劃，並透過增加休憩空間和其他政府、社區及機構設施，以及保存具保育價值的建築物，為社區帶來規劃增益。在花墟的重建項目中，市建局整合了數個分布零散且細小地盤，將發展潛力轉移到一個較大的地盤上作混合用途發展。然而，私人市場的反應至今仍然冷淡，或因地產市道轉弱及現行機制實施時的限制所致。

擬議的跨區地積比轉移

11. 為進一步鼓勵市場利用「地積比轉移」規劃工具以加快市區重建，我們在檢討後建議放寬現有機制，容許未用盡的樓面面積跨區轉移，相關要點如下－

⁴ 除了地積比率／總樓面面積以外，亦可能需要為輕微放寬建築物高度限制及擬議用途提交第 16 條規劃許可申請。

⁵ 根據城規會規劃指引編號 43 第 2.4 段，「輸出地盤」如符合下述條件，可獲從優考慮：(a)單獨進行重建會導致出現「鉛筆式」發展，既不利於採用具效率的布局和達到現行建築規則要求，亦無助闢設停車場及美化設施；(b)有關用地位於樓齡不足 30 年的新建築物之間或沒有重建潛力／重建潛力低的建築物之間，難以整合作綜合重建發展；(c)有關用地內的現有建築物破舊，而且樓齡為或超過 50 年；以及／或(d)有其他合理理由證明有關用地單獨進行重建並不可行。

(a) 擴展地域範圍

- (i) 除了旺角及油麻地分區計劃大綱圖以外，建議有序地把「輸出地盤」的範圍擴展至其他有老舊樓宇的地區。為此，我們建議先行擴展至第 545 章下旺角及油麻地以外的五個指定地區，以刺激市場意欲，集中市場資源重建陳舊失修樓宇較為密集的舊區。因應市場對措施的反應和政府處理申請的能力，我們建議在相關措施實施一年後，檢視把措施擴展至其他地區的時機。
- (ii) 上述第 11 段(a)(i)所述的「輸出地盤」未用盡的總樓面面積可在經城規會批准後，轉移至其他地區包括新發展區的「接收地盤」。

(b) 放寬「接收地盤」的規定

- (i) 正如上文第 11 段(a)(ii)所述，「接收地盤」可位於與「輸出地盤」相同的指定地區或其他指定地區，以至其他地區包括新發展區，換言之即全港任何地區⁶。
- (ii) 我們建議取消現時每宗規劃申請不超過兩個「接收地盤」的限制，容許申請人將「輸出地盤」未用盡的總樓面面積轉移至其持有的多個「接收地盤」。參考了市場的意見，「接收地盤」的面積由 1 000 平方米減少至 700 平方米。在城規會獲給予充分理據作考慮的情況下，我們建議容許略為放寬每個「接收地盤」可輕微超出獲准總樓面面積的 30%上限，從而為配對「接收地盤」和「輸出地盤」提供更大彈性。

- (c) 放寬「輸出地盤」的規定：除按上文第 11 段(a)(i)擴展「輸出地盤」的範圍外，我們同時建議取消部分限制，並提供額外誘因。例如容許在分區計劃大綱圖的發展地帶內不設地積比率或總樓面面積限制的地盤成為「輸出地盤」。即使在保育歷史建築或建設休憩空間及輔助商業用途時已佔用部分樓面面積，亦允許將「輸出地盤」的地積比率或總樓面面積全數轉移。

⁶ 適用於根據《城市規劃條例》擬備法定圖則涵蓋的地區。

- (d) 微調補地價評估方法：現時「輸出地盤」及「接收地盤」如屬兩份土地契約所規管，有關補地價會分別在兩個地契修訂申請中各自計算，換言之，「輸出地盤」未用盡總樓面面積的價值不能用作抵銷因發展「接收地盤」所需繳付的地價。我們建議探討放寬有關做法，即使「輸出地盤」及「接收地盤」屬不同地契所規管，在補地價評估後，在「接收地盤」應繳的地價可由「輸出地盤」未用盡的樓面面積的地價所抵銷。由於我們建議將「接收地盤」地點涵蓋至全港，「輸出地盤」和「接收地盤」屬不同地契的情況將會更普遍，上述微調方案能讓「輸出地盤」未用盡總樓面面積的價值更有效用於扣減因發展「接收地盤」而所需繳付的地價。
- (e) 額外選項以履行規劃增益要求：根據現行地積比轉移機制，如將「輸出地盤」改建為休憩空間作為規劃增益時，隨後管理及維修保養安排將由發展商或由政府部門(如已確定)承擔。鑑於市場意見指現行安排令發展商需花大量時間與政府部門商討就休憩空間日後的管理和維修，從而為發展項目帶來不確定性，因此我們建議在保留現有安排下，探討為發展商提供額外選項，讓其在建成休憩空間後，可把「輸出地盤」交還政府，並向政府提供一筆過經政府同意的款項，用於支付日後管理及維護的經常性費用。政府或其指定代理則會使用該筆資助款項，負責管理及維修保養工作。

12. 關於跨區地積比轉移建議的更多詳情，載列於**附錄**。

(III) 針對重建需要較迫切的七個指定地區，試行適度增加私人重建項目的地積比率

13. 另一項吸引市場參與重建的措施，是試行適度增加七個指定地區內私人重建項目的地積比率，並容許將額外地積比率的價值，用以抵銷在其他地區（包括新發展區）進行發展時應繳付的地價。相關要點如下 –

- (a) 合資格的重建地盤：重建地盤須位於七個指定地區內，並有住宅元素的樓宇及位於劃作住宅用途的用地⁷。地盤面積須不少於 700 平方米，以便透過重建實現更具效益的布局設計，並提供停車場和美化設施。擬拆卸作重建的樓宇屬帶有住宅元素及樓齡須達 50 年或以上；
- (b) 額外 20%地積比率：為改善符合上述(a)段條件私人重建項目的商業可行性，從而鼓勵市場參與，我們將額外批出相當於重建地盤在分區計劃大綱圖上所准許最高地積比率⁸的 20%。舉例而言，若地盤面積為 700 平方米，而分區計劃大綱圖准許的最高地積比率為 6，發展商最多可獲得的額外樓面面積則為 840 平方米（700 x 6 x 0.2）。視乎城規會的批准，擁有重建地盤的發展商可申請原址增加重建地盤的地積比率，或選擇申請把額外地積比率轉為地價金額。按後者轉為金額方案，地政總署會在為重建地盤進行契約修訂／換地時，評估該 20%地積比率的價值。發展商可將該價值用作抵銷原址重建地盤、或其他地區（包括新發展區）契約修訂／換地或土地招標所應繳付的地價。擁有重建地盤的發展商如欲利用額外地積比率至其他地盤（即在重建地盤外同區或其他地區的地盤），我們將與持份者探討可如何簡易落實有關安排；
- (c) 運作模式：發展商應在完全擁有重建地盤的產權後提交契約修訂／換地申請，藉以讓地政總署加入包括建築規約等條件，確保重建按時完成，作為批出額外 20%地積比率的條件。如發展商選擇將額外地積比率轉為地價金額，於完成重建地盤的契約修訂／換地手續後，政府會向發展商發出正式文件，列明該重建地盤的額外 20%地積比率所轉換的地價價值。政府將設立名冊，記錄地價價值的使用情況。若該價值不足以支付有關發展項目的應繳地價，發展商須自行補足差

⁷ 包括「住宅(甲類)」、「住宅(乙類)」、「住宅(丙類)」或「其他指定用途」註明「混合用途」

⁸ 如分區計劃大綱圖的註釋容許重建可達現有建築物的樓面面積／地積比率的水平，而該水平可能超出註釋所述的具體總樓面面積／地積比率限制，准許的水平會以後者為準。至於分區計劃大綱圖上沒有地積比率或總樓面面積限制的地盤，申請人須根據分區計劃大綱圖的高度限制及其他發展限制以及《建築物條例》要求證明其准許的水平。

額。反之，若該價值超出應繳地價，未用盡的餘額將記錄於名冊內，並可於下述(d)項所列時限內，用於抵銷同一發展商的其他項目。

- (d) 不可轉讓及其他要點：為免出現投機活動，該額外20%地積比率所轉換的地價價值不可在市場上轉讓。該價值須於首次發行日期起計算的限期（例如10年）內使用，限期屆滿時即使仍有餘額，將不設回購安排。該價值於限期內將不會獲發利息。

14. 為透過重建向整體社會提供更多規劃增益，我們將考慮要求那些獲額外地積比率的發展商在重建項目內提供由發展商選擇並對社會有益的設施。我們亦會考慮是否就可申請額外地積比率的重建地盤設立面積上限。

未來路向

15. 我們將於10月內開展諮詢，聽取相關持份者的意見，當中包括市建局董事會、專業團體、業界組織等。我們的目標是在2026年上半年敲定和實施第二和第三項擬議措施。而第一項措施則將會在現正進行就市建局財政和運作模式的整體檢討時，一併考慮，並將在2026年內提出相關建議以作諮詢。

發展局
2025年10月

建議跨區地積比率轉移的詳情

為進一步提供誘因，以鼓勵私人市場利用地積比轉移（「地積比轉移」）工具參與市區重建，並因應市場對現行指引的意見，我們建議放寬目前同區地積比轉移安排，容許「輸出地盤」未用盡的地積比率跨區轉移到其他地區，包括新發展區。有關詳情如下 —

(A) 擴展地域範圍

2. 在現時的地積比轉移先導計劃下，地積比轉移只可在同一張分區計劃大綱圖（「大綱圖」）內進行，迄今只在兩區實施（即旺角大綱圖及油麻地大綱圖）。發展商申請人須同時在同一規劃申請內提出「輸出地盤」和「接收地盤」。為提供更多彈性，以便發展商在重建項目中運用有關機制，我們建議擴展「輸出地盤」及「接收地盤」的地域範圍，具體如下—

- (i) 「輸出地盤」：除了旺角及油麻地分區計劃大綱圖以外，建議有序地把「輸出地盤」的範圍擴展至其他有老舊樓宇的地區。為此，我們建議先行擴展至《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（第 545 章）下旺角及油麻地以外的五個指定地區，即包括長沙灣（所屬大綱圖亦覆蓋深水埗）、馬頭角（包括九龍城和土瓜灣）、西營盤和上環（屬同一大綱圖）、荃灣和灣仔。由於這些地區陳舊及失修的樓宇較為集中，對重建的需求較為迫切。因應市場對措施的反應和政府處理申請的能力，我們建議在相關措施實施一年後，檢視把措施擴展至其他地區的時機；以及
- (ii) 「接收地盤」：全港由法定圖則涵蓋的地區均可作為「接收地盤」，但有關用地必須為發展地帶（不包括「鄉村式發展」及「政府、機構或社區」等），申請人須在技術上證明「接收地盤」可吸納由「輸出地盤」轉移過來的總樓面面積。

(B) 放寬「接收地盤」的規定

3. 在現時的地積比轉移機制下，每宗規劃申請只可涵蓋最多兩個「接收地盤」，而城規會只會優先考慮地盤面積不少於 1 000 平方米的申請。「接收地盤」應屬位處更具策略性及交通方便的大型用地，適合作更高密度的住宅、商業或混合發展。透過提出略為放寬地積比率／總樓面面積限制的規劃申請，上限為大綱圖內「接收地盤」准許最高總樓面面積的 30%。市場反映有關要求造成限制，令徵集土地過程變得困難。鑑於我們在上述第 2(ii)段建議將「接收地盤」的範圍擴大至全港法定圖則涵蓋的地區，我們建議放寬「接收地盤」的要求，詳情以下—

- (i) 取消現時每宗規劃申請不超過兩個「接收地盤」的上限，容許申請人將「輸出地盤」的未用盡總樓面面積轉移至其持有的多個「接收地盤」；
- (ii) 將「接收地盤」的地盤面積放寬至 700 平方米。另如「接收地盤」佔據整個街區，地盤面積可少於 700 平方米；
- (iii) 在城規會獲給予充分理據作考慮的情況下，我們建議容許略為放寬每個「接收地盤」可輕微超出獲准總樓面面積的 30%上限，從而為配對「接收地盤」和「輸出地盤」提供更大彈性；以及
- (iv) 由於地域範圍已擴展至全港，加上申請人須在技術上證明「接收地盤」可吸納由「輸出地盤」轉移過來的總樓面面積，因此取消有關地盤狀況（即位處具策略性及交通方便的大型用地）的要求。除了位於私人土地上的一般發展用地外，我們亦傾向考慮容許未開發土地、賣地地盤及採用加強版傳統新市鎮模式的地盤作為「接收地盤」。

(C) 放寬「輸出地盤」的規定

4. 現時，「輸出地盤」須位於發展地帶(不包括「政府、機構或社區」等)，包括發展密度過高的用地，即現時建築物的總樓面面積超過大綱圖所准許的水平；建有具保育價值建築物的用地，或適合改建作公共休憩空間及／或政府、社區及機構設施的用地。為了令更多地盤可成為「輸出地盤」，我們建議作出以下放寬安排 —

- (i) 取消「輸出地盤」須位於發展地帶的規定。不論大綱圖上的用途地帶為何(「鄉村式發展」地帶除外)，只要地盤上建有樓齡至少達 50 年，以及具住宅元素的私人樓宇均可成為「輸出地盤」；
- (ii) 與上文第 4(i)段相關，容許沒有地積比率／總樓面面積限制的地盤作為「輸出地盤」，惟申請人必須證明具可轉移的地積比率／總樓面面積，以供城規會考慮；
- (iii) 從優考慮發展密度過高（即現時建築物的總樓面面積超過大綱圖所准許水平，以致重建潛力低）地盤的申請，而不論其面積；以及
- (iv) 針對具保育價值的「輸出地盤」，我們建議容許全數轉移「輸出地盤」的地積比率／總樓面面積，以提供更大誘因予申請人活化「輸出地盤」的歷史建築，同時在「接收地盤」進行發展。同樣地，就適合改建作公眾休憩空間的「輸出地盤」，我們建議即使在「輸出地盤」保留了部分樓面面積作為輔助商業用途，亦允許將「輸出地盤」的地積比率／總樓面面積全數轉移至「接收地盤」。

(D) 微調補地價評估方法

5. 在現時的地積比轉移機制下，如「輸出地盤」及「接收地盤」屬兩份土地契約所規管，有關補地價會分別在兩個地契修訂申請中各自計算，換言之，「輸出地盤」未用盡總樓面面積的價值不能用作抵銷因發展「接收地盤」所需繳付的地價。我們建議探討放寬有關做法，即使「輸出地盤」及「接收地盤」

屬不同地契所規管，在補地價評估後，在「接收地盤」應繳的地價可由「輸出地盤」未用盡的樓面面積的地價所抵銷。由於我們建議將「接收地盤」地點涵蓋至全港，「輸出地盤」和「接收地盤」屬不同地契的情況將會更普遍。

6. 除了在評估「輸出地盤」及「接收地盤」的地價時顧及不同的地盤狀況(包括租契條件及地理位置)，優化後的安排亦能讓「輸出地盤」未用盡的總樓面面積價值更有效用於扣減因發展「接收地盤」而所需繳付的地價。

(E) 額外選項以履行規劃增益要求

7. 根據現行地積比轉移機制，如將「輸出地盤」改建為休憩空間作為規劃增益時，隨後管理及維修保養安排將由發展商或由政府部門(如已確定)承擔。鑑於市場意見指現行安排令發展商需花大量時間與政府部門商討就休憩空間日後的管理和維修，從而為發展項目帶來不確定性，因此我們建議在保留現有安排下，探討為發展商提供額外選項，讓其在建成休憩空間後，可把「輸出地盤」交還政府，並向政府提供一筆過經政府同意的款項，用於支付日後管理及維護的經常性費用。政府或其指定代理則會使用該筆資助款項，負責管理及維修保養工作。

發展局
2025 年 10 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頹敗；
- (e) 保存有歷史、文化或建築學價值的建築物、地點及構築物；及
- (f) 從事行政長官在諮詢市建局後藉憲報刊登的命令而准許的其他活動，以及執行該等命令指派予市建局的其他職責。

根據《條例》第 4(4)條，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 2025 年 9 月 30 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：	蔡宏興先生	建築師
非執行董事 (非官方成員)：	陳學鋒議員	立法會議員
	陳家駒博士	工料測量師
	陳健波議員	立法會議員
	陳富強先生	人力資源管理專家
	趙錦權先生	產業測量師
	郭偉強議員	立法會議員
	黎慧雯女士	工程師
	林增榮先生	產業測量師
	林余家慧女士	建築師
	羅淑君女士	社會服務
	李舜兒女士	會計師
	李鎮強議員	立法會議員
	梁志珩女士	律師
	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

	<u>名稱</u>	<u>專業背景</u>
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 (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 2024-25 年度的工作 及 2025-26 年度的業務計劃

I. 引言

本文件滙報市區重建局(「市建局」)在截至 2025 年 3 月 31 日止年度(2024-25 年度)的工作，以及 2025-26 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、以地區為本及規劃主導的工作方針，並具前瞻性地支持香港長遠發展的不同需要。

3. 在整全的地區為本方針指引下，市建局繼續積極落實《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》的建議，同時分別在深水埗及荃灣進行兩項地區研究，並推行「小區復修」計劃。(有關詳情請見第 8 至 20 段)。根據《油旺地區研究》的經驗，市建局將繼續尋求適當方法，促進私人市場參與市區重建(有關詳情請見第 10 及 14 段)。此外，市建局亦開展一項新研究，旨在提升九龍城及啟德發展區毗鄰海灣地區的活力，為舊區帶來更大的社區裨益，並提升市建局現有項目所帶來的規劃裨益(有關詳情請見第 15 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營運效率(有關詳情請見第 21 至 28 段)。市建局積極提升環境、社會及管治水平，並同時實現碳中和的長遠目標(有關詳情請見第 29 至 31 段)。

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。

5. 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修和預防性維修保養以更新舊區(有關詳情請見第 32 至 85 段)。同時，市建局積極執行政府在以往《施政報告》中賦予的任務(有關詳情請見第 55 至 63 段)。值得一提的是，政府透過向市建局批出兩幅土地作為其資產，以提供財政支持，市建局正繼續推展已啟動的項目，並同步檢討其財政運作模式，以確保長遠的財務可持續性。同時，市建局繼續推行以地區為本的「地方營造」和「社區營造」計劃，利用融合策略發揮協同效應，盡最大力度提升社區裨益(有關詳情請見第 86 至 92 段)。

6. 為加強聯繫及爭取社會對其市區更新工作的支持，市建局推行了各種計劃以服務公眾及與公眾聯繫，並改善居民的生活環境(有關詳情請見第 93 至 101 段)。

7. 市建局在 2025-26 年度根據第 24 份業務計劃進行的工作重點及其財政狀況見下文第 102 至 118 段。

III. 市建局在 2024-25 年度的工作

整全、地區為本及規劃主導模式的項目

地區研究

《油旺地區研究》

8. 自 2021 年完成《油旺地區研究》以來，市建局利用其研究成果和對區內的深入了解，推動多項旨在掌握重建機會並鼓勵私人市場參與的措施。過去一年，市建局取得了重大進展，尤其是在落實市區更新大綱發展概念藍圖的建議，以及與政府攜手運用嶄新的規劃工具方面。上述工作旨在釋放區內的發展潛力，並促進私人市場的參與。主要成就總結如下：

落實首個發展節點

9. YTM - 013 洗衣街／花墟道項目於 2024 年 3 月開展，是《油旺地區研究》下「水渠道城市水道」發展節點（「水渠道節點」）的第一期。項目旨在通過重新規劃和重整土地用途及具彈性的混合用途發展模式，優化花墟一

帶的環境，並將旺角東打造成為「動力商貿區」。行政長官會同行政會議於 2025 年 4 月批准項目的發展計劃草圖。在融合策略下，市建局正尋求將復修、活化和社區營造措施配合此重建項目，以推動花墟的更新進程。(有關詳情請見下文第 39 段)。

促進私人市場參與

10. 為鼓勵私人市場更積極參與市區更新，追上城市老化的速度，市建局持續與政府緊密合作，推動分區計劃大綱圖的修訂，並推行新的規劃工具，釋放油旺地區的發展潛力。

- (a) 修訂分區計劃大綱圖—市建局支持政府修訂旺角及油麻地分區計劃大綱圖。修訂旨在為住用和非住用地積比率互換提高靈活性、為選定範圍內特色街道的混合用途發展提供設計彈性、增加彌敦道商業地帶的地積比率，並放寬建築物高度限制。繼旺角分區計劃大綱草圖的修訂獲批准後，納入上述修訂的油麻地分區計劃大綱草圖亦於 2024 年 7 月獲行政長官會同行政會議批准。
- (b) 地積比率轉移—為釋放細小且零散地盤的發展潛力，以便重組和重新規劃油旺地區，城市規劃委員會於 2023 年公布了新指引，可透過《城市規劃條例》(第 131 章)第 16 條的規劃申請來試行地積比率轉移。政府正檢討該指引，市建局將適時協助收集持份者的意見。
- (c) 基於特定目標而提供建築物總樓面面積寬免—《油旺地區研究》提議探索寬免建築物總樓面面積，作為鼓勵創新設計的措施，從而實現更大的規劃裨益，並改善整體已建設環境。市建局已就四個優先範圍提出建議，供政府參考，包括(i)提供休憩用地；(ii)建築物與公用街道地帶接鄰；(iii)橫向屏障、有蓋人行道及公共通道；以及(iv)住宅與非住宅建築的公用地方。

深水埗及荃灣地區研究

11. 應政府在行政長官《2021 年施政報告》中的邀請，市建局於 2022 年底開展深水埗及荃灣地區研究。兩

項研究延續《油旺地區研究》的步伐，旨在採用以「地區為本、規劃主導」的整全策略，制訂市區更新大綱藍圖，作為長遠的發展藍本，帶領兩個地區的未來規劃及應付區內的市區老化問題。

12. 兩項研究已完成基線研究及分析，提出規劃重整的機遇與限制，以及識別具有市區更新潛力的地區。基於兩個研究所在地區的不同特點，市建局進行專題研究，以協助制定兩項研究各自的市區更新大綱藍圖。市建局就兩項研究進行了一系列公眾參與/諮詢工作，包括(i)業主及租戶意見調查（深水埗及荃灣地區研究分別收到超過10 000份和4 200份有效回應）；(ii)地區意見調查（兩項研究共進行約3 000次訪談）；(iii)持份者工作坊（與區議員、立法會議員、本地非政府機構、專業學會代表等）；以及(iv)區議會諮詢。

13. 兩項研究的市區規劃與設計框架充分考慮了從不同持份者收集到的意見。在市區規劃與設計框架的基礎上，市建局將就著「正」、「零」、「負」的情況制定三個市區更新大綱藍圖方案。每個方案分別代表不同的發展密度，以配合不同的發展方案，從而實現不同的規劃目標。目前，市建局正就兩項研究的「正」情況制定市區更新大綱藍圖方案，並進行相關的技術評估。目標於2025年底將兩項研究的市區更新大綱藍圖提交給政府。

14. 為鼓勵私人市場參與市區更新，並透過重整及重建實現規劃裨益，市建局正進一步檢視及探索《油旺地區研究》中提出的新規劃工具。深水埗及荃灣地區研究正致力探索多種提升發展潛力及誘因的機制，包括放寬建築物高度限制、引入住用和非住用地積比率互換，以及提供額外樓面面積。此舉旨在提高為公眾帶來的裨益，並為未來的重建項目增加靈活性。此外，尚未被充分利用的政府用地亦會作重置用途，以促進舊區重整及更新。

「東維港灣區」研究

15. 市建局根據2014年九龍城市區更新地區諮詢平台的建議，於2025年3月開展一項新研究，研究範圍涵蓋九龍城及啟德發展區及其毗鄰維多利亞港的海濱和海灣區域，統稱為「東維港灣區」（「灣區」）。該研究旨在透過更好地整合新舊發展區（涵蓋海灣、海濱和內陸地區）

來提升「灣區」的活力，當中需要充分利用市建局項目帶來的規劃裨益，以及相關持份者和整個社區的參與。目前，市建局正制定願景計劃和建議，目標是在 2025 年下半年提交初步報告。

《樓宇復修策略》

16. 根據 2020 年《樓宇復修策略研究》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，市建局與專業團體和業內人士合作，實行多管齊下的方法，以解決這些不足之處。市建局已推出並持續實行超過 15 項措施²，旨在推廣樓宇復修，並為業主提供技術支援。近期的項目載述如下：

推出「預防性維修資助計劃」

17. 2024 年 4 月，市建局推出「預防性維修資助計劃」，以鼓勵住宅和綜合物業的業主為其樓宇進行預防性維修。此計劃由市建局資助，為業主提供補貼以支付編製樓宇保養手冊的相關費用。截至 2025 年 8 月 31 日，市建局收到 12 份有效的申請，並已分階段向符合資格的申請者發出《原則上批准通知書》。(有關詳情請見下文第 79 段)。

發布《住宅及綜合用途樓宇保養手冊編製指引及範本》 (《指引及範本》)

18. 為解決市場上缺乏支援或可用的範本以協助編製樓宇保養手冊，市建局率先編製首套《指引及範本》。在諮詢過百名持份者後，市建局於 2025 年 1 月發布並上載《指引及範本》至「樓宇復修平台」。《指引及範本》與「預防性維修資助計劃」相輔相成，透過提供標準的指引和範本，幫助提前規劃樓宇的保養和維修工程，並計算所需的資金，從而在香港推廣預防性維修的文化。一個位於南區的私人屋苑率先採用市建局的《指引及範本》，聘請顧問

² 這些措施包括公用地方維修資助計劃、預防性維修資助計劃、樓宇復修平台、樓宇復修實務指南、《住宅及綜合用途樓宇保養手冊編製指引及範本》、為樓宇復修招聘工程顧問及承建商的招標及合約參考文件、「招標妥」服務、電子招標平台、工程費用資訊中心、樓宇復修公司登記計劃、展覽中心、樓宇維修支援計劃熱線、非政府機構推廣服務、為「三無大廈」提供免費法律顧問服務，以及試行「聯廈聯管」。

制定預防性維修計劃。未來，市建局將與建築界別的專業人士和業主分享採購和落實樓宇保養手冊的經驗。

九龍城「小區復修」先導計劃（「先導計劃」）

19. 市建局選定九龍城一個沒有迫切重建需要的試點區域，於 2022-23 至 2025-26 年度試行各種以地區為本的樓宇復修計劃。在先導計劃下，市建局自 2022 年起一直進行廣泛的宣傳工作，包括大型簡介會、工作坊、茶會和街站。主要進度總結如下：

- (a) 「小區復修」專項資助—此計劃資助在試點計劃範圍內的樓宇進行外牆翻新和防水工程。六幢參與計劃的樓宇已聘請工程顧問進行設計和招標準備工作。
- (b) 業主單位內的結構維修—市建局與義工團隊合作，包括香港中小型企業聯合會，為參與專項資助計劃的樓宇中合資格業主的單位提供免費結構維修。在這些樓宇的 100 多個單位中，市建局共收到 22 份申請，其中 20 個單位發現有結構缺陷。九個單位隨後撤回申請，主要原因是維修工程造成不便。市建局夥拍的義工團隊為剩餘的 11 個單位開展維修工作，並於 2025 年 4 月完工。
- (c) 街道環境及樓宇美化—截至 2025 年 8 月，已有六個業主立案法團（法團）同意在其樓宇外牆上繪畫以區內的「潮泰」文化為主題的壁畫。第一幢樓宇的壁畫繪畫工作將作為上文(a)提到的樓宇復修計劃的一部分進行，目標於 2026 年上半年完成。市建局將資助繪畫壁畫的費用。

市建局亦已於 2025 年 9 月在試點計劃範圍內進行街道活化工程，包括重鋪行人路及車路，以及美化街道設施和店面。

- (d) 「聯廈聯管」—市建局與香港房屋經理學會合作，在先導計劃中選定的樓宇推行「聯廈聯管」。在 32 幢沒有物業管理服務的樓宇中，有四幢在市建局的協助下推行「聯廈聯管」。最終，只有兩幢樓宇與物業管理公司簽訂合約。市建局於 2025 年 3 月向政府及專業團體提交報告，分享整體經驗，並總結

業主和物業管理公司的反饋，旨在促進政府在其他地區推行「聯廈聯管」先導計劃。

20. 市建局透過推行此項先導計劃累積的經驗，當中涵蓋復修、活化及保育本土文化，可以為整全市區更新起示範作用，將有助市建局日後制定具針對性的地區更新策略。

具前瞻性的工作

機構科技轉型

21. 市建局一向重視將創新科技應用到市區更新的工作，以提升營運及項目管理的效率，當中包括透過分析所得數據審視未來市區更新的需要，並制定可行策略應對。

市區更新資訊系統

22. 市建局不斷優化其自主研发的市區更新資訊系統，盡量提升系統的潛力。市建局開發了一系列應用程式，以加強空間數據的內部處理和分析，並提升在規劃、安置、財務評估及技術研究的效率。此系統支援數據驅動的規劃和制定包含 5Rs³業務策略的市區更新措施。市建局將系統內的三維智慧地圖(「三維地圖」)技術應用於近年開展重建項目的凍結人口調查及社會影響評估，以提高評估質量，協助市建局排列工作的優先次序。

23. 在 2024-25 年度，市建局完成將三維地圖的應用分別擴展至市建局持有的五個商業物業，以加強對租戶及物業的管理，並協助制定租賃策略。為紓緩樓宇老化問題，市建局利用大數據對樓宇狀況進行深入分析，識別有迫切維修及保養需要的樓宇，進行樓宇復修的策略性推廣，以減慢樓宇老化。

智慧安全樓宇及建造流程

24. 為支持政府採用建築信息模擬技術 (BIM) 的路線圖，市建局已要求多個正在進行和即將進行的重建項目，必須使用 BIM 準備建築圖則，並透過電子資料呈交及處理系統提交。

³ “5Rs” 指重建發展、樓宇復修、保育、活化及改造重設。

25. 除了位於洪水橋的過渡性房屋項目仁愛居外，市建局亦在 SSP-015 項目(瑜悅)採用「組裝合成」建築法。SSP-015 項目的建造工程於 2024 年 6 月順利完成。市建局借鑒這兩個項目的成功經驗，正在探索將「組裝合成」建築法應用於其他更大規模的項目。

26. 市建局持續開發自己的數碼建築管理平台，該平台由多個針對特定監察目標的模組組成，有系統地整合多個建築地盤的數據，以便有效管理項目。此平台可以運用簡單的儀表板呈列及比較數據，有助市建局的項目經理更有效地監察工程的施工表現及進度。數碼建築管理平台未來可開發其他「模組」，一站式收集和整合數據。

27. 市建局一直視安全為項目的首要事項。在 2024-25 年度，市建局透過進行每半年一次的審查，加強地盤安全的標準規範，確保所有轄下地盤遵行。透過審查工作，市建局制定顯著的改善措施，例如要求承建商實施「安全智慧工地」系統，以及向保持零事故紀錄的承建商發放安全獎勵金。

探索人工智能

28. 市建局一直積極探索應用人工智能，以提升效率並簡化工作流程。2024-25 年度，市建局推出檔案管理系統，加快所有樓宇復修資助計劃發放資助，以及將若干收購及補償的流程自動化。市建局正在開發人工智能的生成式設計工具，以提高內部可行性設計和方案分析的效率和效益，從而節省顧問開支。新的設計工具利用人工智能和大型語言模型自動生成可行性設計方案、設計/街景圖像以及其他應用。市建局於年內舉辦一連串人工智能培訓課程，提升員工技能、培育創新思維，並培養運用人工智能的文化。市建局將繼續研究和試行人工智能的相關應用，讓業務流程自動化，以及制定有效的市區更新方案。

環境、社會及管治(「ESG」)

29. 在市建局的 5Rs 業務裡，可持續發展與 ESG 植根於日常營運中。市建局的重建項目繼續獲得極高的綠色建築評級。截至 2025 年 8 月，市建局共有 14 個重建或改造重設項目獲得「建築環境評估法」評定的最終鉑金級認證；六個項目獲得「綠建環評」最終鉑金級認證，及 21 個項目獲得最終金級認證。

30. 2024 年 6 月，市建局在董事會轄下成立了可持續發展委員會，加強實踐可持續發展的內部管治，展示市建局在營運中融入 ESG 考量的承諾。委員會成立後，市建局參考全球報告倡議組織(「GRI」)國際報告準則，於 2024 年 12 月發表首份 2023-24 年度的可持續發展報告。

31. 為回應政府於 2050 年實現碳中和的目標，市建局於 2023 年展開為期兩年的研究，制定企業減碳路線圖及碳中和策略。市建局將於 2025 年完成就碳足跡所作出的全面檢討。市建局正制定減碳路線圖及減排策略，以確立具體目標、策略和時間表，務求實現碳中和。

市建局核心業務 - 重建及復修

32. 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核心業務。此外，市建局亦致力配合政府政策，投放資源推行各項與市區更新相關的措施。

重建工作

33. 自 2001 年起至 2025 年 8 月，市建局開展及推行了 69 個重建項目⁴，將合共提供約 35 200 個新建住宅單位、約 457 000 平方米商業樓面、約 180 000 平方米政府、機構或社區設施，以及約 71 000 平方米的公共休憩空間。截至 2025 年 8 月，當中 27 個項目已經完成⁵。

動態項目管理模式(「動態管理」)

34. 自 2021 年底以來，由於物業市場持續低迷，市建局的項目出現「高買低賣」的情況，導致涉及大量物業業權的重建項目在財務上不可行。在私人住宅存貨過剩和財政緊拙的情況下，發展商競投土地的興趣減弱。市建局在 2024-25 年度沒有合作發展項目成功招標，嚴重影響市建局的現金流。

⁴ 市建局亦聯同香港房屋協會開展其他六個重建項目。

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)和第二及第三發展區(凱匯)，因為它們皆屬於尚未完成的大型項目的一部分。

35. 為減低地產市場下行帶來的財務風險，市建局採用動態管理模式，確保只會在獲得合作發展項目招標收入和其他收入而取得所需資金後，才會開展正在進行項目的物業收購工作。鑑於政府已於 2025 年 5 月批出兩幅土地予市建局以提升其財政能力(有關詳情請見下文第 55 段)，市建局將加快所有已開展項目的收購進度。此外，市建局將優化其項目的發展潛力和規劃裨益，並進行前期準備工程和推出「項目發展促進服務」(「促進服務」)，以提高項目的招標吸引力，並在適當的時候放售物業。再者，市建局只會在確保預期資金足以支付項目的預計收購成本的情況下，才會啟動新的重建項目，以維持市建局的財務穩定。

36. 自 2024 年 4 月至 2025 年 8 月，市建局在以下項目立下主要的里程碑：

- (a) 啟動 KC-020 馬頭圍道／落山道項目，並獲得發展局局長授權進行該項目；
- (b) YTM-013 洗衣街／花墟道項目規劃，以及觀塘市中心項目(「K7」)第四及第五發展區的改劃獲批出規劃許可；
- (c) 為兩個項目發出收購建議，分別為 KC-017 衙前圍道／賈炳達道項目及 CBS-2:KC 靠背壟道／浙江街項目；
- (d) 為兩個項目完成清場，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；
- (e) 為兩個合作發展項目進行招標，分別為 KC-015 啟德道／沙浦道項目及 YTM-012 山東街／地士道街項目。就 YTM-012 項目，市建局引入「促進服務」，以便在招標前釐清對項目感興趣發展商的疑問，並收集他們對項目的意見；
- (f) 於 2025 年 5 月批出 YTM-012 山東街／地士道街項目的合作發展合約；
- (g) 為兩個項目取得批地修訂批准，分別為 K7 觀塘市中心項目第四及第五發展區及 KC-015 啟德道／沙浦道項目；以及

- (h) 為兩個項目取得滿意紙，分別為 H18 項目地盤 A (ONE CENTRAL PLACE) 及 SSP-015 項目(瑜悦)。

37. 進行中的主要項目在不同階段的進度如下：

KC-020(馬頭圍道／落山道項目)

38. 2024 年 8 月，市建局根據《條例》第 26 條開展 KC-020。項目位置毗鄰市建局另一個於 2020 年開展的重建項目 CBS-2:KC (靠背壟道／浙江街)。市建局建議將 KC-020 和 CBS-2:KC 一併進行規劃和發展，以發揮協同效應，從而提升該區的行人連接性和改善步行環境，同時優化整體城市環境及景觀。KC-020 的規劃及發展建議已於 2025 年 8 月獲得發展局局長授權進行。

YTM-013(洗衣街／花墟道項目)

39. 2024 年 3 月，市建局根據《條例》第 25 條開展 YTM-013，作為落實《油旺地區研究》中水渠道節點的第一階段。此項目分為兩個主要地盤：地盤 A 包括毗鄰花墟的私人樓宇群，而地盤 B 則是政府用地。地盤 A 由一組「連接地盤」組成，市建局將優化土地用途，以達至地積比率轉移的效果。地盤 B 將採用「一地多用」模式，提供水道公園及一幢多用途綜合大樓，結合住宅、商業和政府、機構或社區設施用途，當中包括油尖旺永久地區康健中心⁶。2025 年 4 月，行政長官會同行政會議批准項目的發展計劃草圖。市建局採取動態項目管理模式，在確保獲得足夠資金後，將會展開收購工作。YTM-013 將採用融合策略，允許受影響的花店在施工期間繼續在區內營業，並配合社區營造的手法，加強花墟的氛圍及街道活力，進一步推動花墟的未來發展。

40. 市建局目前亦正在啟德興建一個 11 人足球場，在地盤 B 永久足球場竣工前，臨時重置現有球場。該臨時足球場預計於 2027 年竣工。

⁶ 臨時地區康健中心位於前旺角街市大樓(有關詳情請見下文第 91 段)。

KC-018（明倫街／馬頭角道項目）及 KC-019（土瓜灣道／馬頭角道項目）

41. 市建局於 2022 年 10 月開展這兩個項目，透過全面重整及重新規劃該區的土地用途，改善居民的生活環境及提升與海濱的连接性。KC-018 項目涉及重建「五街」範圍內 101 個街號的破舊樓宇，而毗鄰的 KC-019 項目則涉及兩幢工業樓宇。為協助實現政府優化九龍東海濱環境的規劃願景，市建局將會在地盤東面打造一條 20 米闊的海濱長廊，連接香港房屋協會的新屋邨項目、毗鄰擬建的海濱長廊及啟德體育園。此外，項目將會建造一條沿著海濱長廊，樓高兩層的零售帶，並興建地面海濱廣場，以提升九龍城舊區與海濱之間的活力與暢達性。

42. 兩個項目的發展計劃草圖已於 2024 年 5 月獲行政長官會同行政會議批准。市建局於 2025 年 5 月獲政府批出兩幅用地，以加強市建局的財政能力（有關詳情請見下文第 55 段）。在政府的資源支持下，KC-018 及 KC-019 的收購建議已於 2025 年 9 月發出。

KC-017（衙前圍道／賈炳達道項目）

43. 2022 年 5 月，市建局根據《條例》第 25 條開展 KC-017，旨在透過整全的重新規劃及重整更新舊區。項目涵蓋主地盤、北面地盤和東面地盤。在「一地多用」的模式下，項目已重新規劃位於賈炳達道公園的北面地盤，以興建新的政府聯用大樓，供容納新的社區設施及重新安置現時位於主地盤的九龍城市政大廈和毗鄰的政府設施。

44. 作為政府新聯用大樓的工程代理，市建局繼續主導設計和實施工作，並正與相關政府決策局／部門協調，以取得設計和建造撥款的批准。此外，市建局自 2024 年 9 月起分階段在賈炳達道公園進行活化工程，提供現代化的公園設施，並重置受影響的康樂及文化事務署康樂設施。

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

45. 市建局於 2021 年啟動該兩個項目，旨在增加區內的公共休憩空間、提升公共設施，以及將現時殘破失修的樓宇重建成為附設商業基座／零售空間的現代化住宅發展

項目。項目亦涉及重新規劃及重整未地盡其用及不符合現代標準的政府設施和土地，務求釋放發展潛力。

46. SSP-017 涵蓋 101 幢超過 50 年的樓宇。由於環境擠迫，並充斥大量劏房單位，急需重建。2025 年 2 月將土地復歸政府前，市建局已收購超過 96% 的物業權益。項目預計於 2026 年年中完成清場工作。

47. SSP-018 由兩個地盤組成，地盤 A 主要為現有長沙灣體育館所在的政府土地，以及一幅批予中華電力有限公司興建變電站的私人地段，經規劃後將地盡其用，作住宅用途，增加房屋供應。地盤 B 則全屬政府土地，亦曾經重新規劃，沿「一地多用」的概念，興建一座全新的政府聯用大樓，增設社區設施。立法會發展事務委員會在 2025 年 5 月的會議上支持興建聯用大樓的建議，項目於 2025 年 9 月獲立法會財務委員會批准撥款。聯用大樓的設計及建造承建商合約預計於 2025 年 10 月批出，地盤 B 的工程預計於 2030 年完工。

公務員建屋合作社(「合作社」)項目

48. 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 靠背壟道／浙江街項目。CBS-1:KC 的樓宇拆卸工程已經完成，合作發展商已於 2024 年 4 月接管地盤以開展工程。

49. 至於 CBS-2:KC，行政長官會同行政會議已於 2024 年 2 月批准項目發展計劃草圖的修訂。鑑於目前仍有其他籌備中的港人首次置業(「首置」)項目能應付現有需求，在發展局的支持下，房屋局不反對市建局將發展計劃修訂草圖中原先建議作為「首置」的 950 個單位改建為私人住宅單位，以改善市建局的現金流狀況。在 2020 年啟動項目時，項目內共有九個未解散的合作社。市建局提供免費的法律及行政支援，協助合作社散社。所有合作社於 2024 年 9 月全部解散。市建局於 2025 年 2 月發出收購建議，目前接受收購率超過 98%。

50. 此項目將與 KC-020 項目(馬頭圍道／落山道)整合，以在該區的整體規劃中產生協同效應(有關詳情請見上文第 38 段)。市建局會探討將合併後的地盤分拆為數幅

獨立地契的地盤進行招標的可能性，以增強合作發展項目招標的吸引力。市建局一直與相關政府部門溝通，以解決技術問題，包括對交通和公用設施的潛在影響。

觀塘市中心項目(「K7」)第四及第五發展區

51. 繼項目第四及第五發展區在 2023 年流標後，市建局繼續推行項目，參照「垂直城市」的規劃概念，引入混合發展模式。此概念將不同土地用途整合成垂直發展項目，善用該策略性位置的土地資源，並鞏固 K7 項目作為未來觀塘市中心的角色，將其重要性從地區提升至城市層面。擬議的項目容許投標者靈活調配住宅和商業用途空間，以應對市場變化。行政長官會同行政會議於 2024 年 9 月批准第四及第五發展區的土地用途修訂。落實上述修訂的批地文件於 2024 年 7 月批出。

52. 為確保發展商在投標前全面了解項目性質和規劃彈性，市建局於 2024 年 4 月至 12 月期間為涵蓋三個國家的 30 多名本地和海外潛在投資者／發展商進行一系列路演，以提升市場興趣並收集意見。鑑於 2024-25 年度及 2025-26 年度第一季市場環境欠佳，市建局繼續實施多項措施，以提升第四及第五發展區未來招標的吸引力，例如與發展局合作提升地盤的設計彈性，並與項目促進辦事處協調，以促進其他政府部門處理關鍵問題。同時，市建局亦進行若干必要的地下公用設施改道工程，並就著連接港鐵站的平台準備需要向車站及運輸綜合委員會及安全及保安統籌委員會提交的文件，以協助未來發展商開展項目。此外，市建局計劃於 2025 年內推出「促進服務」，旨在維持市場興趣，同時提高項目透明度，並釋除潛在發展商的疑慮。

53. 截至 2025 年 8 月，市建局已與三所本地大學，分別是香港科技大學、香港城市大學及香港浸會大學簽署合作備忘錄，正式確立合作意向和制訂框架，以便各大學在項目竣工後，在第四及第五發展區的非住宅部分擴展校外教研空間。此次合作彰顯了項目集多種功能於一身的垂直城市發展優勢。市建局與其他大學和機構的潛在合作機會，將繼續提升項目的吸引力。

衙前圍村項目（「K1」）

54. 市建局以「重建暨保育」的方式推行 K1，以保育在衙前圍村發現的遺跡。市建局會在項目地盤中心設立保育公園，展示保留的文物遺存。考古挖掘工作已於 2023 年 10 月開展，目標於 2025 年 9 月完成。

政府／《施政報告》的措施

批出兩幅土地作市區重建用途

55. 2025 年 5 月，行政長官會同行政會議批准以私人協約方式，用象徵式地價批出兩幅位於紅磡庇利街和將軍澳第 137 區的用地（「將軍澳用地」）予市建局，旨在為市建局提供額外財政支援以改善其現金流，從而讓市建局有序繼續推展已開展的重建項目，惟須符合以下條件：(i) 市建局應善用兩幅用地作為其資產，以審慎理財的方式，在未來數年維持市區重建的動力，包括從現在至 2027-28 年期間，就六個已開展的重建項目進行收購；(ii) 市建局應與政府共同檢討和優化其財政運作模式，讓其在市況波動時，仍能以可持續的財政方式進行市區重建；以及(iii) 市建局應建議如何加強樓宇復修，以延長舊樓的可使用年期，降低重建的迫切性。

56. 此後，市建局積極探索這兩幅用地的可行發展方案，同時與政府共同檢討及優化上文(ii)所述的財務和營運模式。目前的工作進展如下：

- (a) 庇利街—市建局與規劃署合作，將用地從「政府、機構或社區」用途改劃為「住宅（甲類）」用途，分區計劃大綱草圖已於 2025 年 9 月刊憲。此用地將與現有的海心公園產生協同效應以活化海濱，並將土瓜灣海濱與內陸地區連接，提升地區活力。現正處理批地事宜。
- (b) 將軍澳用地—由於此用地面積廣闊（約九公頃），市建局計劃分階段發展。同時，市建局正探索利用部分土地資源，為其重建項目中受影響的業主提供「樓換樓」單位。
- (c) 政策檢討—政府和市建局攜手合作，檢討和優化市建局的營運及財務模式，以提升其在不同市場環境

下進行市區更新的能力。檢討的重點包括收購和補償政策、重建模式，以及樓宇復修策略。市建局將於 2026 年制定詳細建議，以進行諮詢。

強拍條例小業主支援中心（「支援中心」）

57. 為加快私營機構重建老舊和失修樓宇，《2024 年土地（為重新發展而強制售賣）（修訂）條例》（「《修訂條例》」）已於 2024 年 12 月生效，旨在更新及精簡法定強制售賣（「強拍」）門檻。作為加強支援受強拍影響的少數份數擁有人（「小業主」）的其中一項行政措施，市建局成立全資附屬公司「強拍條例小業主支援中心」（「支援中心」），作為發展局轄下「強拍條例小業主專責辦事處」（「專責辦事處」）的執行機構，為受強拍申請影響的小業主提供加強的一站式支援服務。

58. 支援中心於 2024 年 8 月正式投入運作，並直接向專責辦事處匯報其工作。支援中心透過調解資助、以優惠價提供獨立的第三方物業估值報告、促進透過調解達成和解、轉介專業服務以處理強拍訴訟，以及輔導服務和搬遷協助等方式，協助受影響的小業主。自成立以來，支援中心一直透過探訪和免費簡介會與小業主保持聯繫。支援中心亦為公眾提供關於強拍的教育活動。截至 2025 年 8 月，支援中心已舉辦了五場地區及全港性的教育講座、兩場公益法律服務講座及兩次培訓調解員的工作坊。

提供「首置」單位

59. 政府在《2019 年施政報告》及《2020 年施政報告》中，委託市建局參考之前推出「煥然懿居」第一及第二座的成功經驗，積極在其轄下重建項目中提供更多「首置」單位。為配合政府的政策，市建局將毗鄰「煥然懿居」第一及第二座的春田街／崇志街項目撥作第三座，作為下一個「首置」項目。截至 2024 年 3 月，「煥然懿居」第三座的 260 個「首置」單位中，已有 173 個（67%）單位以折扣價出售予符合資格的「首置」買家。市建局將與政府就剩餘「首置」單位的銷售安排進行磋商。

60. 另外，市建局透過與香港平民屋宇有限公司（「平民屋宇公司」）合作重建大坑西邨（「大坑西邨重建項

目」），將提供約 2 000 個「首置」單位（有關詳情請見下文第 61 至 62 段）。

與平民屋宇公司合作推展的大坑西邨重建項目

61. 繼《2020 年施政報告》公布後，政府於 2021 年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與市建局合作，為現有租戶提供妥善的遷置安排。大坑西邨的重建分兩部分進行（地盤 1 及 2），分別提供遷置現有住戶的單位及提供由市建局出售的「首置」單位。

62. 2023 年，市建局與平民屋宇公司簽訂項目實施協議。2023 年年中，平民屋宇公司向大坑西邨的現有租戶發出遷置及補償建議，截至 2025 年 8 月，超過 99% 的租戶已遷出。八幢樓宇中的其中一幢已經完成清場，市建局於 2025 年 6 月完成清拆工程。由於正在進行法律程序和司法覆核，原定於 2025 年年中完成的清場工作將被推遲。同時，市建局繼續推進項目的籌備工作。地盤 2 的首份建築圖則已於 2024 年 8 月獲批，而臨時地契基本條款建議書則於 2025 年 5 月獲市建局接納。待所有樓宇的清拆工程完成後，項目的建造工程預計需要五年時間完成。

「一地多用」中介服務計劃

63. 應政府在《2019 年施政報告》中的邀請，市建局於 2021 年推出「一地多用」中介服務計劃，為非政府機構提供顧問及中介服務，以協助他們在「一地多用」的模式下開展重建計劃，善用其土地，並同時提供現代化的設施。截至 2025 年 3 月 31 日，市建局已收到五宗申請。其中四宗申請未能進一步處理，原因是計劃不符合申請資格，或非政府機構就用地提交的重建方案在財務上不可行。市建局現正處理餘下一宗於 2023 年收到，位於油麻地非政府機構用地的申請。市建局已探討初步發展方案，並正諮詢政府主要決策局/部門。

「促進者」中介服務計劃

64. 根據 2011 年的《市區重建策略》，市建局可以作為顧問協助舊樓業主統一業權，以便開展業主自發的重建工程。為此，市建局成立全資附屬公司市區重建中介服務

有限公司（「市建中介」），在「促進者」中介服務計劃（「計劃」）下為有興趣的業主提供諮詢服務。

65. 計劃下的聯合出售服務（「聯售服務」）協助業主將物業集體出售予私人發展商進行重建。2024-25 年度，申請門檻已經更新，以配合《修訂條例》的規定。為使業主在首次拍賣或招標不成功後能夠重新評估及考慮其底價，聯售服務已擴展至允許在特定條件下進行第二次招標或拍賣。2024 年 4 月至 2025 年 8 月期間，共收到四份符合資格的聯售申請，其中兩份申請已由市建中介處理。

66. 市建中介亦透過地產代理的協助，為受市建局重建項目影響的商戶物色合適的處所，以便他們盡可能原區重置並繼續營運。從 2024 年 4 月至 2025 年 8 月，市建中介已透過地產代理物色了 185 個處所，供受影響的商戶考慮。

67. 除此之外，市建中介的服務亦包括協助解散公務員合作社（有關詳情請見上文第 49 段），以及一地多用中介服務計劃（有關詳情請見上文第 63 段）。

「樓換樓」安排

68. 自 2011 年推出以來，市建局共向 32 個重建項目⁷的受影響業主提供「樓換樓」安排。除根據市建局收購政策提出的收購方案外，這批受重建項目影響的自住業主亦可選擇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，或市建局自行發展並已落成的啟德項目中的「樓換樓」單位。截至 2025 年 8 月 31 日，共有 67 名業主選擇「樓換樓」單位，其中 59 位選擇啟德「樓換樓」單位，八位選擇原址「樓換樓」單位。

樓宇復修

69. 市建局繼續推行三個主要範疇的樓宇復修工作，包括管理政府的資助計劃、資助及管理市建局的資助計劃及具策略性地推廣復修工作。市建局在 2024-25 年度及截至 2025 年 8 月 31 日的工作進展如下。

⁷ 其中有九個項目屬於需求主導重建項目。

管理政府資助計劃

70. 市建局繼續管理以下五個政府資助計劃，政府資助總額共 190 億元，用以支援業主進行樓宇保養和維修。市建局負責承擔推廣及管理這些計劃的相關費用和提供資源。

「樓宇更新大行動 2.0」(「2.0 行動」)

71. 「2.0 行動」於 2018 年開展，獲 60 億元撥款，資助合資格住宅單位的自住業主對樓宇公用部分進行檢查及維修，目標惠及約 5 000 幢樓宇。此計劃分別於 2018 年、2020 年及 2023 年推出三輪申請。截至 2025 年 8 月 31 日，市建局就約 2 000 幢第一類別樓宇⁸發出《原則上批准通知書》，其中 1 670 幢已委聘顧問進行檢驗，600 幢已展開維修工程，230 幢已完成維修工程。自 2024 年 5 月起，市建局推出多項改善措施，以加快「2.0 行動」申請人的檢驗和維修工作。這些措施包括為業主提供符合預先資格審查的顧問和承建商名單供招標之用、代表失責業主邀請顧問投標、提供標書評估指引及根據申請樓宇的規模制定進度指標。此外，市建局一直嚴格執行進度指標，撤銷經多次提醒後仍未能在檢查或維修工程上取得進展的申請人的《原則上批准通知書》。

72. 另一方面，截至 2025 年 8 月 31 日，約有 2 200 幢樓宇被屋宇署揀選為第二類別樓宇，其中 790 幢的維修工程已經完成。

「消防安全改善工程資助計劃」(「消防資助計劃」)

73. 政府與市建局合作於 2018 年推行 20 億元的「消防資助計劃」，資助合資格綜合用途樓宇的業主，遵照《消

⁸ 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。

防安全(建築物)條例》(第 572 章)⁹的要求，為其樓宇進行消防安全改善工程。隨後，政府將「消防資助計劃」的撥款總額增加至 55 億元。預計整個「消防資助計劃」可惠及約 6 000 至 6 500 幢樓宇。此項計劃分別於 2018 年、2020 年及 2023 年推出三輪申請。截至 2025 年 8 月 31 日，市建局向約 3 500 幢樓宇發出《原則上批准通知書》。目前已有約 150 幢樓宇完成消防安全改善工程。

「優化升降機資助計劃」(「升降機資助計劃」)

74. 「升降機資助計劃」於 2019 年 3 月開展，獲 45 億元撥款，資助合資格的樓宇業主為舊升降機安裝現代安全裝置以達至最新標準或更換舊升降機。計劃最初目標是惠及約 8 000 部升降機。計劃其後推出兩輪申請，共接獲約 2 000 份申請，涉及約 8 200 部升降機。由於絕大部分申請者選擇更換升降機，以及合資格獲得較高資助的長者自住業主的比例，遠較計劃設立時的預期為高，因此，截至 2025 年 7 月，撥款連同利息盈餘，只足夠資助約 6 066 部大部分已獲批《原則上批准通知書》的升降機。目前，約有 2 000 部升降機完成工程，大部分申請的工程進度符合預期。

「有需要人士維修自住物業津貼計劃」(「有需要人士維修津貼」)

75. 「有需要人士維修津貼」於 2020 年 7 月開展，獲 20 億元撥款，協助約 25 000 個有需要的自住住用單位業主維修和保養他們的單位或大廈公用部分。截至 2025 年 8 月 31 日，計劃收到約 34 900 份申請，其中約 20 100 份申請獲批出《原則上批准通知書》¹⁰。

⁹ 《消防安全(建築物)條例》於 2007 年 7 月 1 日生效，規定於 1987 年 3 月 1 日或之前建成或首次呈交建築圖則予建築事務監督審批的綜合用途及住用建築物，必須提升至切合現代要求的防火保障。根據《消防安全(建築物)條例》，消防處及屋宇署分別就其規管的樓宇消防安全措施，向業主及/或佔用人發出「消防安全指示」，指明須進行的消防安全改善工程。

¹⁰ 在不獲批出《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，或是申請人於其後撤回申請，其餘申請正待申請人提供進一步資料。

「樓宇排水系統維修資助計劃」(「排水系統資助計劃」)

76. 「排水系統資助計劃」於2021年5月開展，獲10億元撥款，協助住宅單位業主為其合資格的樓宇公用排水系統進行勘測、維修、糾正及改善工程。計劃目標可惠及約3 000幢樓宇。計劃於2024年6月截止申請，共收到2 300份第一類別樓宇¹¹的有效申請。截至2025年8月31日，市建局向超過1 800幢樓宇發出《原則上批准通知書》，其中約1 600份申請已展開渠管勘測工程，約100幢樓宇已完成工程。另一方面，屋宇署已為大約1 500幢第二類別樓宇展開勘測或維修工程。計劃已於2024年6月1日起停止接受申請。

市建局資助計劃

「公用地方維修資助計劃」

77. 「公用地方維修資助計劃」由市建局資助，於2011年啟動，鼓勵符合資格的業主為大廈公用地方進行全面保養工程，覆蓋政府計劃外的地方，例如加入可持續發展的元素或裝修工程。此外，計劃亦向接受政府資助進行復修工程¹²的非自住業主提供有限度的補貼。截至2025年8月31日，約有2 800份有效申請獲批出《原則上批准通知書》，惠及約4 100幢樓宇。

「強制驗樓資助計劃」

78. 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。由於收到強制驗樓通知的業主亦可申請第三輪「2.0行動」，市建局董事會已批准由2024年4月起停止接受此計劃的申請以避免工作重複。截至2025年8月31日，約有2 500幢樓宇獲批出《原則上批准通知書》，其中約900幢樓宇已完成「強制驗樓計劃」下規定的驗樓工作。

¹¹ “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”。

¹² 由於只有接受政府復修資助計劃的自住業主才有資格受惠於此類財政資助，而非自住業主則必須自行承擔這些復修工程的全部費用，為鼓勵更多樓宇業主同意開展復修工程，「公用地方維修資助」計劃向符合政府資助資格樓宇的非自住業主提供有限度補貼。

「預防性維修資助計劃」

79. 市建局於 2024 年 4 月推出「預防性維修資助計劃」，鼓勵合資格的業主為樓宇進行預防性維修。此計劃鼓勵合資格業主編製樓宇維修手冊，並透過提供財政援助，讓樓宇為相關工程的開支建立財政儲備。截至 2025 年 8 月 31 日，計劃收到 12 份有效申請，涵蓋約 7 500 個住宅單位。所有申請均已獲批《原則上批准通知書》。南區的置富花園成為首個受惠於此計劃的申請者，惠及超過 4 300 個住宅單位，並將於 2025 年第四季委聘顧問編製預防性維修手冊。

支援業主及推廣復修

「招標妥樓宇復修促進服務」(「招標妥」)及「電子招標平台」

80. 「招標妥」於 2016 年推出，涵蓋一系列服務，旨在促進樓宇委聘復修工程顧問和承建商。「招標妥」的功能包括在招標前提供粗略估算、其電子招標平台可以讓業主招標，亦可以讓潛在投標者查閱標書資訊、提供中央標書收集箱及就開標過程提供第三方見證和錄影服務等。「招標妥」主要目標是打擊圍標和貪污這些傳統上與樓宇復修項目相關的問題。「招標妥」服務收取一筆象徵式費用。截至 2025 年 8 月 31 日，市建局共收到約 4 500 份使用「招標妥」服務的有效申請，其中 4 400 份已獲批核並使用了相關服務。

81. 沒有參與「招標妥」服務的法團／大廈公契經理人可免費使用「電子招標平台」。

優化「樓宇復修平台」

82. 「樓宇復修平台」(<https://www.brplatform.org.hk>) 於 2019 年推出，是一個綜合資訊平台，旨在支援樓宇復修工作。自推出以來，「樓宇復修平台」累計點擊率超過 230 萬，證明其實用性和受歡迎程度。該平台為業主及持份者提供多元化的資訊及支援服務，包括列出一般復修工程項目單價供業主參考的工程費用資訊中心、詳細列出復修過程的指南、超過 70 套三語教學影片及 18 套招標文件及合約範本，以便委聘顧問和承建商。市建局正在

修訂復修指南，以納入最新的資訊，同時令內容更易讀，新版本將於 2026 年發布。

83. 為持續提升服務，市建局向個人用戶進行網上問卷調查，旨在為「樓宇復修平台」的全面改革奠定基礎。市建局歸納約 6 000 份問卷的意見，於 2024 年 10 月制定優化方案，預計於 2026 年第一季完成優化「樓宇復修平台」。

「樓宇復修公司登記計劃」

84. 「樓宇復修公司登記計劃」自 2021 年起分階段推出。計劃中備有多個資料庫，涵蓋有意提供樓宇復修工程服務的顧問及承建商，計劃並要求其管理系統必須經由香港品質保證局作獨立評估。截至 2025 年 8 月 31 日，共有 57 名註冊顧問及 60 名註冊承建商登記，分為五個類別，分別是認可人士、註冊檢驗人員、註冊一般建築承建商、註冊小型工程承建商（第 1 級別）及註冊消防裝置承辦商（第 1 或第 2 級）。

「樓宇復修資源中心」（資源中心）」

85. 位於土瓜灣「煥然懿居」的資源中心於 2023 年開幕，是首間透過多媒體展品與數碼科技提供一站式樓宇復修資訊及支援服務的資源中心。除了透過視像諮詢服務協助業主申請資助計劃外，資源中心亦為樓宇復修相關糾紛提供空間進行調解。截至 2025 年 8 月 31 日，資源中心自開幕以來已錄得約 32 000 名訪客人次。為了進一步提升效率和方便業主，市建局計劃將其位於大角咀的「市建一站通」與資源中心合併，在單一設施內提供全面的服務。

保育暨活化及改造重設項目

86. 在 2024-25 年度，市建局繼續推行多個項目，提升地區特色，強化社區網絡，旨在打造充滿活力的市區環境，刺激舊區經濟，從而推動社區主導及可持續的市區更新。市建局藉融合策略推行以地區為本的地方營造和社區營造計劃，以創造協同效應，致力改善包括中上環、九龍城和旺角等地區的已建設環境。目前正在推行的重點項目包括：

以地區為本的地方營造措施

- (a) 九龍城區—i) KC-015 啟德道／沙浦道項目周邊的公眾休憩用地（即打鼓嶺道休憩花園）和街道環境的改善工程；以及 ii) KC-017 衙前圍道／賈炳達道項目擬建的新政府聯用大樓附近的公眾休憩用地（即賈炳達道公園）的活化工程；
- (b) 深水埗區—i) SSP-018 昌華街／長沙灣道項目擬建的新政府聯用大樓附近的公眾休憩用地的活化工程；
- (c) 油旺區—i) 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¹³；以及 ii) YTM-013 洗衣街／花墟道項目毗鄰花墟的融合及社區營造計劃；
- (d) 中西區—i) H18 卑利街／嘉咸街項目毗鄰結志街的活化及地方營造計劃；ii) C&W-006 皇后大道西／賢居里項目附近李陞街遊樂場已完成的活化項目；以及 iii) H19 士丹頓街／城皇街項目的社區營造及活化工程獲得廣泛認可，榮獲多個獎項（有關詳情請見下文第 88 及 89 段）。

「城蹤遊」-「地膽遊中」導賞活動（「導賞活動」）

87. 2024-25 年度，市建局率先推出導賞活動，作為一項全新、以地區為本的地方營造計劃，以當區獨特的歷史及地區特色，加強中西區的市區更新項目及「地方營造」工作的聯繫。2024 年 11 月至 2025 年 1 月期間，市建局在中環地區舉辦了超過 60 場免費導賞團，由當區義務導賞員為 600 多名參與者提供「第一身」口述歷史，講解中上環的演變和民生故事。為延續中環區導賞活動的成功，市建局於 2025 年 7 月將活動延伸至灣仔，重點介紹區內的文化遺產、文學及美食體驗。至今，市建局在灣仔共舉辦了 14 場導賞團，並錄得約 200 人參加。市建局與九龍城民政事務處合作，於 2025 年 9 月在九龍城推出導賞活動，第一階段會推出「地膽遊龍城」地圖，介紹文化遺產、潮

¹³ 「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。

泰文化和美食，以響應政府將九龍城打造為旅遊熱點的最新政策，並提升本地社區的社會經濟活力。

士丹頓街／城皇街周邊地區的社區營造

88. 2023 年，市建局完成了周邊地區已收購樓宇的活化工程，活化樓宇內的 38 個住宅單位以「Habyt Bridges」命名，並於 2024 年開始營運。現有社區將延續社區營造過程，注入來自新社區成員(包括營運者和居民)的動力而繼續深化。同時，市建局會繼續致力推廣復修工程和透過毗鄰樓宇的藝術壁畫以改善社區環境。透過市建局的「城蹤遊」導賞活動，這個煥然一新的社區已逐漸成為旅遊熱點。

89. 於 2024-25 年度，H19 項目憑藉其在文物保育及活化方面的傑出表現，榮獲多個獎項，包括香港建築師學會 2024 主題獎(文物建築)、優質建築大獎 2024(香港建築項目(翻新及活化)類別大獎)、香港城市設計學會 2024 年大灣區城市設計大獎(城市介入專案)、皇家特許測量師學會(香港)2024 年度大獎(全年最佳翻新/活化項目團隊)，以及 2024 年香港建築文物保育大獎(活化項目-特別表揚獎)。

中環街市(三級歷史建築物)

90. 中環街市自 2022 年 4 月起向公眾開放以來，已成為區內的新地標，吸引了超過 5 700 萬人次到訪。在 2024-25 年度，中環街市舉辦了超過 400 場活動及工作坊。為肯定中環街市在保育或活化歷史建築方面的貢獻，項目於「香港測量師學會大獎 2024」榮獲「建築前期」類別的優異獎。

前旺角街市大樓改造重設項目(「前旺角街市」)

91. 市建局於 2023 年開始改造前旺角街市作為臨時地區康健中心，並交由醫務衛生局管理。市建局完成工程後，地盤於 2025 年 6 月交予醫務衛生局進行最後裝修工程。臨時地區康健中心預計將持續運作，直至位於 YTM-013 洗衣街／花墟道項目內，根據「一地多用」模式興建的聯用大樓中的永久地區康健中心落成(有關詳情請見上文第 39 段)。

西港城(法定古蹟)

92. 2021 年，政府批出西港城的五年續租期予市建局，以進行維修和翻新工程。市建局已完成全面的樓宇狀況調查並諮詢古物古蹟辦事處，西港城將於 2025 年底前清場，以開展大型的翻新和維修工程。

社區關係及計劃

93. 市建局繼續致力服務舊區社群，透過多元化的社區和教育計劃，教育公眾和年輕一代認識市區更新。2024-25 年度的工作重點載列如下。

服務社會

94. 年內，來自市建局、本地多間大學及非政府機構的義工在「學建關愛」義務工作計劃下，繼續攜手服務舊區近 300 名基層居民。市建局亦加強社區參與工作，與九龍城區的本地非政府機構和「關愛隊」合作，進行一系列活動，以保存獨特的地區文化和特色，並促進社區共融。市建局招募泰籍義工，為「龍城」區內的泰人社群提供支援。2024-25 年內，市建局進行了超過 90 次探訪，接觸了超過 1 100 名泰籍居民和商戶。

95. 同時，市建局支持多項本地活動，推廣泰國及潮州文化，包括潑水節、泰國國慶日、盂蘭節，以及與民政事務總署合辦的潮州夜市等。

96. 為提升花墟的活力及吸引人流，市建局於聖誕節和農曆新年期間推出地方營造活動，為花墟添上節慶佈置和燈飾。此外，市建局透過「藝術文化融入舊區」夥伴計劃，邀請本地花店及一家社會企業與市建局攜手合作，為旺角居民、幼稚園兒童和長者舉辦花藝工作坊，吸引超過 200 人參加。

97. 2024 年 9 月，市建局夥拍中西區、九龍城、觀塘、深水埗及油尖旺五區的社區組織及關愛隊，推出「『樂滿安居』家居安全改善計劃」（「樂滿安居」計劃），為區內有需要的家庭制訂家居安全及防火方案。此外，市建局亦為土瓜灣十三街有需要的長者和基層家庭免費進行小型工程維修，以提升單位內部的安全和適用性。2024-25 年度，「樂滿安居」計劃服務了超過 1 500 個住戶。

98. 市建局繼續以優惠租金為 20 間非政府機構及社會企業提供約 4 000 平方米的場地。本地社團、非政府機構及創意人才亦可以日租位於 H6 CONET、M7 及 618 上海街的活動空間，舉辦工作坊、表演、展覽及宣傳活動。

社區聯繫

99. 2024-25 年度，市建局繼續與香港專業教育學院合作，透過創意工程及建築設計比賽，啟發學生構思創新的方案，以提高業主對樓宇及家居安全的意識及知識。

100. 市建局舉辦了多項活動，令學生更深入理解深水埗較舊地區重建的需要。市建局與東華三院合辦的「青年領袖計劃」，吸引了共 170 位來自 18 間東華三院中學的老師及同學參加，了解深水埗的市區更新計劃。市建局舉辦了簡介會和工作坊，學生需要在過程中制訂方案以提升居民生活質素、保留地區特色，以及透過市區更新策略融合新舊環境。此外，140 名來自長沙灣天主教英文中學的學生參加了一系列探訪和工作坊，以加深了解區內的市區更新策略及重建所帶來的社區裨益。

101. 同時，市建局在深水埗和觀塘舉辦了兩項社區活動，透過城市定向和皮影戲工作坊，吸引共 480 名當區居民和中學師生參與。這些活動旨在加深市民理解市區更新的重要性，以及市區更新如何改善舊區的建築環境，以支持未來的可持續發展。

IV. 市建局 2025-26 年度的業務計劃

102. 財政司司長已批准市建局 2025-26 至 2029-30 年度第 24 個業務綱領及 2025-26 年度的業務計劃。由於地產市場在 2024-25 年度持續低迷，市建局在擬定第 24 個業務計劃時，採取更謹慎和保守的策略，重點集中風險管理，以確保財務可持續性。

103. 2025 - 26 年度，市建局將繼續支持政府推行和完善《油旺地區研究》中提出的新規劃工具，以鼓勵私營市場參與市區更新，加快更新進程。此外，市建局將繼續推進深水埗及荃灣的地區研究，以建立規劃儲備及協助政府檢討這兩區的市區重建計劃。市建局努力不懈推動重建發展及樓宇復修，將透過創新／嶄新科技靈活運用資源，並

以政府批准的 350 億元借貸上限優化財務規劃，以減低市場變化帶來的風險，確保市區更新工作的可持續性。目前，市建局正就其營運和財務模式進行全面檢討，以加強其推行長遠可持續市區更新的能力（有關詳情請見上文第 55 及 56 段）。

重建發展

104. 政府向市建局批出兩幅土地作為額外財政支援以加強其財務能力，市建局將繼續推行 42 個正在進行的重建項目，包括在未來數年為兩個已開展項目¹⁴展開收購工作。同時，市建局將採取一系列措施，在物業市場波動的情況下，提高未來合作發展項目招標的成功率，力求取得最高收入，並維持市區更新的動力。

樓宇復修

105. 市建局將會繼續管理各項政府及市建局的復修資助計劃，並落實多管齊下的預防性維修策略以推動預防性維修，旨在減慢市區老化及舒緩重建壓力。市建局將繼續推行現有措施，並與相關持份者合作，向業主推廣樓宇復修，並提供技術支援。市建局將於來年就樓宇復修策略進行全面檢討，以找出不足之處及潛在的新策略，以便更好地協助業主進行樓宇復修工作。

V. 財務事宜

106. 截至 2025 年 3 月 31 日，市建局的資產淨值為 436.4 億元，當中包括政府注資的 100 億元，以及累積盈餘 336.4 億元。以單一財政年度計算（截至 2025 年 3 月 31 日），市建局錄得 0.4 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 27.2 億元，與上一個財政年度（截至 2024 年 3 月 31 日）相比，上年度錄得 39.2 億元虧損。

獲政府豁免的補地價金額

107. 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

¹⁴ 這兩個項目是 YTM-013（洗衣街／花墟道）及 KC-020（馬頭圍道／落山道）。

行 56 個項目（截至 2025 年 3 月 31 日）的補地價，市建局自成立以來的 336.4 億元總累積盈餘將會減少 253 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

108. 市建局自 2001 年 5 月成立以來每年的盈餘／（虧損），以及截至 2025 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	6,567,353
2022-23	(3,529,708)
2023-24	(3,920,282)
2024-25	<u>(2,719,421)</u>

截至 2025 年 3 月 31 日的總累積盈餘：33,640,089
(不包括政府注資的 100 億元)

109. 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。

110. 2024-25 年度所錄得的 27.2 億元淨虧損，主要由於物業市場持續疲弱，導致(a)KC-015 啟德道／沙浦道項目的合作發展合約流標，令該年度未能取得前期款項及(b)已承擔項目的減值撥備增加。

111. 截至 2025 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 211.7 億元(而 2024 年 3 月 31 日的狀況為 181.9 億元)。

112. 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產生的資本支出，財政司司長於 2025 年 8 月批准將市建局的借款限額由 250 億元提高至 350 億元。

113. 市建局已完成更新其中期債券發行計劃，以便發行債券。截至 2025 年 8 月 31 日，市建局未到期償還的債券共 159 億元，其中 5 億元將於 2026 年 1 月到期。2025 年 1 月，市建局與 12 家銀行簽訂一筆 130 億元的五年期銀行貸款(「貸款」)。截至 2025 年 8 月 31 日，市建局仍未動用該筆貸款。

114. 2024-25 年度，標準普爾維持市建局的長期信貸評級為 AA+，前景為穩定，與香港特別行政區政府的情況相同，並重申市建局「獲得政府支持的可能性」為「幾乎肯定」。

115. 市建局截至 2025 年 3 月 31 日的詳細財務資料將載於其 2024-25 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 2025 年 10 月由財政司司長提交立法會省覽。

已完成項目¹⁵的財務資料

116. 截至 2025 年 3 月 31 日，市建局已完成項目的財務資料載於附錄一。於 2024-25 年度，市建局完成兩個項目，分別是位於協和街的 K7 觀塘市中心項目第二及第

¹⁵ 為作匯報之用，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)和第 2 及第 3 發展區(凱滙))。

三發展區(凱滙)，以及位於北帝街的 KC-006 項目(Downtown 38)¹⁶。

預計開支

117. 市建局預計，推行第 24 個業務計劃／業務綱領(由 2025 年 4 月 1 日至 2030 年 3 月 31 日的五年內)所列項目所需的現金支出約為 460 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，及其他未被納入第 24 個業務計劃／業務綱領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。

118. 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。

VI. 總結

119. 在 2024-25 年度，市建局克服了各種外在環境的挑戰，透過 5Rs 項目在減緩市區老化及惠澤社區方面取得重大進展。2025-26 年度，市建局會充分考慮瞬息萬變的市場和經濟環境，積極履行獲批准的業務計劃及業務綱領中的承諾。市建局的路向及重點會繼續按照整全、地區為本及規劃主導的工作方針，不單為重建地區受影響的居民，更為整個社區創造裨益。隨著政府批出兩幅土地予市建局作為資產，以維持未來數年市區重建的動力，市建局現金流的挑戰目前得以受控。市建局將充分利用現有資源，努力加快已開展項目的推行速度，同時靈活推行新項目及審慎理財。市建局目前正全面檢討其財務和營運模式。市建局將與政府、私營市場及非政府機構合作，確保得以穩步推行配合持續變化的社會需求，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
2025 年 10 月

¹⁶ 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)已售罄或大部分租出，該項目被視作已完成項目。

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 4 的註釋）

已完成項目數目¹

2001 年至 2023-24 年度已完成項目	38 ²
2024-25 年度已完成項目 (見附頁 2 及 3)	2
已完成項目總數	40

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	2024-25	136.75	317%	293.7	365%

已完成項目的累計財務資料

	截至 2024 年 3 月 31 日 完成的 38 個項目	2024-25 年度 完成的兩個項目	截至 2025 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	49,638.0	7,880.9	57,518.9
總直接成本	(23,818.2)	(10,642.1)	(34,460.3)
盈餘 / (虧損)	25,819.8	(2,761.2)	23,058.6
政府豁免之地價	(7,169.0)	(7,375.0)	(14,544.0)
扣除豁免補地價後淨盈餘 / (虧損)	18,650.8	(10,136.2)	8,514.6

¹ 為作匯報之用，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)和第二及第三發展區(凱滙))。

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) 在完成的 40 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 2025 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 60.41 億元。
- b) 市建局獨自持有 4 個已完成項目的商業部分，分別是 H18 項目的地盤 B (My Central) (包括鮮貨零售中心)、KC-007 項目 (臻尚)、K7 項目的第二及第三發展區(凱滙)及 TKW/1/002 項目(煥然懿居)。於 2025 年 3 月 31 日，這些商業部分的市值估計約為 32.48 億元。
- c) 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 2025 年 3 月 31 日額外收益總數約為 5.785 億元。

市區重建局（「市建局」）

項目資料

(請參閱附錄 I 附頁 4 的註釋)

項目地址及名稱

地址:觀塘協和街 33 號

名稱:凱滙

地盤資料

面積22,960 平方米

原有總樓面面積50,363 平方米

樓宇數目42

項目發展資料

總樓面面積172,200 平方米

住宅單位1,999

商業樓面16,904 平方米

項目年期18 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	2007年3月	53.82	--	97.9	--
發出物業收購建議	2008年12月	55.46	100%	104.8	100%
項目協議	2014年9月	124.87	225%	266.3	254%
批地	2014年12月	130.16	235%	278.3	266%
銷售單位	2018年12月	167.12	301%	359.4	343%
完成年份	2024-25	136.75	247%	293.7	280%

財務資料

	\$ 港幣百萬元
總收益	6,970.5
總直接成本	(9,821.0)
盈餘 / (虧損)	(2,850.5)
政府豁免之地價	(7,375.0)
扣除豁免補地價後淨盈餘 / (虧損)	(10,225.5)

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，惟根據項目發展協議向市建局報銷的若干成本除外。

市建局收取前期款項，並與發展商攤分售樓收益。

市建局保留商業部分並收取租金收入。截至 2025 年 3 月 31 日，該商業部分的市值估計約為 20 億元。

市區重建局（「市建局」）

項目資料

(請參閱附錄 I 附頁 4 的註釋)

項目地址及名稱

地址：馬頭角北帝街 38 號

名稱：Downtown 38

地盤資料

面積1,277 平方米

原有總樓面面積6,389 平方米

樓宇數目12

項目發展資料

總樓面面積9,783 平方米

住宅單位228

商業樓面1,631 平方米

項目年期14 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	95.65	--	179.5	--
發出物業收購建議	2012年2月	94.02	100%	183.8	100%
項目協議	2015年8月	143.46	153%	305.3	166%
批地	2015年11月	136.51	145%	293.4	160%
銷售單位	2019年1月	165.41	176%	361	196%
完成年份	2024-25	136.75	145%	293.7	160%

財務資料

	\$ 港幣百萬元
總收益	910.4
總直接成本	(821.1)
盈餘 / (虧損)	89.3
政府豁免之地價	-
扣除豁免補地價後淨盈餘 / (虧損)	89.3

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。

項目資料註釋**1) 項目開展所屬年度**

由市區重建局（「市建局」）開展的前土地發展公司（「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年份

項目完成年份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的售樓收益。

4) 直接成本

直接成本代表每個項目引起的所有成本，包括(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，例如因項目引起的顧問費用。

¹ 為作匯報之用，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)和第二及第三發展區(凱匯))。

5) 補地價

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) 利息支出

利息支出並未計算在個別項目的業績之內。