

討論文件  
2019年6月25日

## 立法會發展事務委員會

### 市區重建局的工作

#### 目的

一如以往，市區重建局（市建局）每年向立法會發展事務委員會匯報其工作進度及未來工作計劃。本文附上市建局呈交其2018-19年度工作進度及2019-20年度業務計劃的報告。

#### 背景

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

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

4. 在重建方面，市建局自2018年4月開展了兩個重建項目，即榮光街／崇安街項目(KC-014)及啟德道／沙浦道項目(KC-015)。兩個項目於落成後合共可提供1 370個住宅單位。在樓宇復修方面，市建局伙拍政府推行「樓宇更新大行動 2.0」、「消防安全改善工程資助計劃」及「優化升降機資助計劃」。展望將來，市建局將繼續重建發展、樓宇復修、文物保育和舊區活化的市區更新工作，並已就此為2019年4月1日至2024年3月31日的五個年度預留約340億元。

## 市建局 2018-19 年度工作及 2019-20 年度業務計劃

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

### 徵詢意見

6. 請委員備悉市建局在 2018-19 年度的工作及其未來計劃。

發展局  
2019 年 6 月

## 市區重建局董事會

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

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

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

## 成員名單

(截至 2019 年 6 月 15 日)

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

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

市區重建局 2018-19 年度的工作  
及 2019-20 年度的業務計劃

**I. 引言**

1. 本文件匯報市區重建局(市建局)截至 2019 年 3 月 31 日(2018-19 年度)的工作，以及 2019-20 年度的業務計劃。

**II. 背景資料**

2. 市建局的工作計劃乃根據《市區重建局條例》及《市區重建策略》的規定，進行、鼓勵、推廣及促進市區更新。為達成《市區重建策略》的主要市區更新目標，例如重整及重新規劃市區範圍，市建局應採用「以人為先、地區為本、與民共議」的工作方針，並以具前瞻性的願景支持香港的長遠發展。
3. 為全面推行以規劃主導的市區更新，市建局已於 2017-18 年展開三項重要策略性研究，包括油旺地區研究、樓宇復修新策略研究，以及可持續發展研究。在完成上述三項研究後，市建局便能制定新的整全業務策略，透過重建、復修、改造重設、保育及活化(5Rs)，在地區層面開展市區更新計劃。於 2018-19 年度，市建局繼續進行有關研究，並取得顯著進展。
4. 與此同時，市建局亦繼續穩定地推行重建項目，並照顧社會各持份者的需要，以關顧的態度適時回應訴求。市建局亦進行多個地區研究，包括初步項目可行性研究(見下文第 71 段)，以揀選可綜合 5Rs、能產生協同效應及具潛力的更新項目。在樓宇復修方面，市建局在 2018-19 年度施行三項新的資助計劃，包括「樓宇更新大行動 2.0」、消防安全工程資助計劃，以及優化升降機資助計劃。此外，市建局亦以迅速行動回應政府的要求，推出位於馬頭圍道的「港人首次置業」先導項目。
5. 市建局在 2018-19 年度的工作重點匯報如下。為了讓報告更能反映現況，截至 2019 年 6 月 15 日前發生的主要事項亦適當地收納於下文第 III 部分。

### III. 市建局在 2018-19 年度的工作

#### 策略性研究

##### *油旺地區規劃研究*

6. 在現行的運作模式下，市建局沒有足夠能力應付本港樓宇急速老化的問題。有見及此，市建局於 2017 年 5 月開展了全面性油旺地區規劃研究，將市建局的工作重點從以往的項目導向重建模式轉移到涵蓋 5Rs 的小區更新發展模式。
7. 研究至今已完成四份工作文件，內容涵蓋地區更新大綱發展概念藍圖、政策框架及實施機制的策略研究，包括基線檢討、檢視機遇和限制，以及界定具市區更新潛力的地區。現正敲定有關體制框架、推行機制的業務和營運模式以及精簡規劃、樓宇及土地管制的策略建議。有關策略將會為市建局提供指引，以制定概念藍圖的選項，揀選並推行未來的 5R 小區發展項目，以及落實有關地區營造及智慧城市概念等新措施。在制定概念藍圖的選項後，市建局會就選項向公眾搜集意見。油旺地區規劃研究預計於 2020 年初完成。

##### *樓宇復修新策略研究*

8. 在 2017 年中，市建局開展了樓宇復修新策略研究，目標是要製定能夠全面涵蓋所有樓齡樓宇的復修策略，減少因失修或明顯失修而可能需要拆卸重建的樓宇數目。是項研究將於 2019-20 年度完成。
9. 為了減少重建的需要，研究的重點是配合樓宇維修的週期，促進現有樓宇進行預防性維修，以減少失修或明顯失修的樓宇數目。市建局亦研究目前有關要求業主維修的規管框架及措施是否足夠，並制定相關建議。與此同時，教育工作亦要加強，令物業業主重視預防性維修。
10. 針對老舊樓宇的保養，研究已確立需妥善維修保養的重要元素，以及有助延長樓宇使用期的改造重設的項目。那些重要元素包括加固樓宇結構、外牆翻新、加強天台覆蓋物、加添消防裝置、加入節能元素及增設無障礙設施。

11. 為了界定使用期接近完結而復修工程不符經濟效益的樓宇，研究工作製定了評估系統，初步評估維修一幢樓宇所需的費用，同時比較重建及復修或改造重設的成本和效益。除非可改變現行地積比率的限制，已屆上述狀況而又缺乏重建潛力的樓宇或會面臨困局。

### **可持續發展研究**

12. 為確保市區更新過程具前瞻性及為地區創造可持續及正面影響，以符合《市區重建策略》的指引，市建局於 2017 年 6 月開展了策略性可持續發展研究，以建立涵蓋一系列指標的系統性框架，量度及追蹤地區內的 5R 項目帶來的影響，協助本局製定符合業務策略的業務目標。年內，有關研究已初步製定可持續發展框架及多項重要的表現指標，以評估市建局的工作。本局現正透過實例測試初步製定的持續發展框架的應用情況。

### **重建工作**

13. 在 2018-19 年度，市建局開展了兩個新的項目，分別是榮光街/崇安街項目(KC-014)及啟德道/沙浦道項目(KC-015)，兩者均由市建局自行提出開展。2019 年 2 月，發展局局長授權市建局進行 KC-014 項目。

### **市建局自行提出開展的項目及小區發展模式**

14. 自 2015 年起，市建局董事會同意以小區發展模式推動市區更新，設計更環保的交通網絡，以及確保土地用途能互相配合，遠較零星的「單幢樓」或小型重建項目帶來更多的規劃及社會裨益。
15. 市建局至今已在土瓜灣以小區發展模式一共開展六個項目，包括庇利街/榮光街項目(KC-009)、鴻福街/銀漢街項目(KC-010)、鴻福街/啟明街項目(KC-011)、榮光街項目(KC-012)、啟明街/榮光街項目(KC-013)及在 2018-19 年度開展的第六個項目—榮光街/崇安街項目(KC-014)。這六個項目連同啟明街項目(DL-8)構成發展群組，地盤總面積約共 22 200 平方米，涉及約共 2 700 住戶。
16. 這些項目以小區發展模式設計，重整及重新規劃現有的人流及交通網絡，以創造行人友善的社區，為小區

提供更多社區設施及公共空間。透過在 KC-010 項目提供社區停車場，可避免在個別項目的地面層設置多個停車場出入口，從而協助保留現有的街舖及街道繁榮。為了保持區內四通八達，市建局就 KC-009 項目的公眾停車場作出規劃申請，當中涵蓋改善區內的交通網絡，創造更安全、方便和舒適的行人環境。有關申請已在 2018-19 年度得到城規會批准。市建局會進一步進行研究，目標是為整個地區推行融合 5R 業務的市區更新過程，希望透過不同更新方法創造協同效應。

17. 2019 年 2 月，市建局在這群小區發展重建項目以北開展了啟德道/沙浦道項目(KC-015)，將會重整地區肌理及道路布局，並為社區提供公眾停車場和社區設施。此項目亦會透過建議的地下廣場，連接啟德地下購物街，貫通新舊社區，成為啟德發展區及九龍城舊區的連接點。此外，市建局亦會採納同一綜合策略，透過在 KC-015 項目提供公眾停車場探討在附近街道擴闊路面，以提升區內的可步行性及街道活力，保留區內的地方特色。
18. 自 2016 年 10 月起，市建局推行「夥伴同行」計劃，加強外展支援工作，與受重建項目影響的居民及物業業主建立良好關係，以減少他們在等待項目審批及收購期間的疑慮及擔憂。在 2018-19 年的度，市建局在四個重建項目推行此計劃，包括中西區的崇慶里/桂香街項目(C&W-005)及皇后大道西/賢居里項目(C&W-006)；大角咀橡樹街/埃華街項目(YTM-011)及土瓜灣榮光街/崇安街項目(KC-014)，共探訪了 482 個居民及業主。

### **公務員建屋合作社(公務員合作社)樓宇**

19. 為了釋放公務員合作社樓宇的重建潛力，以增加房屋供應，政府在 2018 年施政報告中邀請市建局物色一至兩個適合作高密度發展的公務員合作社地段作為試點，並研究按照市建局沿用的推展項目方式，重建這些合作社地段。市建局已跟進政府的邀請並進行研究，按照一套挑選準則找出適合作重建的公務員合作社地段選址，並會尋求財政司司長批准將有關項目納入市建局的業務計劃/業務綱領及予以開展。

## 「需求主導」先導項目

20. 截至 2019 年 6 月 15 日，市建局已啟動 12 個「需求主導」先導項目，最後一個項目於 2016 年 12 月開展。市建局現正積極推展其中九個全部達到「需求主導」先導計劃兩個先決條件(即達到擁有八成業權的業主在指定期限內接受收購並簽署有條件買賣合約的門檻，及取得發展局局長授權進行)的項目。餘下的三個項目因未能達到有八成業權的業主接受收購的門檻而分別於 2013 年、2014 年及 2017 年中止。在這九個項目中，六個正進行建造工程，其餘三個已完成的清場工作(其中一個的批地文件已簽署，另外兩個的批地文件在擬備中)。

## 「需求主導」先導計劃檢討

21. 市建局在 2011 至 2016 年期間完成了五輪「需求主導」先導計劃。為了提升計劃下項目的規劃裨益，市建局在完成三輪「需求主導」計劃之後，於 2014 年就計劃進行檢討。然而，2016 年進行的第五輪計劃收到的申請仍然無助達成計劃的目標，市建局需要就整個計劃進行全面檢討。市建局會藉着油旺地區規劃研究(見上文第 6-7 段)一併檢討「需求主導」先導計劃，期望透過以規劃主導的模式創造更大的規劃裨益，同時亦能妥善兼顧業主的需求。

## 「促進者」中介服務

22. 市建局於 2011 年成立全資附屬公司市區重建中介服務有限公司，協助有興趣的物業業主徵集業權在市場聯合出售。
23. 截至 2019 年 3 月 31 日，中介服務先導計劃共收到 39 份申請(35 份來自住宅樓宇，四份來自工業樓宇)。當中一份申請所涉地段的業權已成功拍賣，五份申請所涉地段的業權已推出市場但未能成功聯合出售，28 份申請不符合申請要求或在項目推行中因參與業主擁有不分割份數的百分比總數未能達致聯合出售要求而中止，三份申請獲界定為可推行的中介項目，另外的兩份申請正在處理當中。
24. 自市建局於 2016 年 5 月推出為公務員合作社樓宇及政府為公務員興建樓宇計劃的樓宇業主提供的中介服務(先導計劃)(《合作社先導計劃》)以來，市建局收

到了三宗來自公務員合作社樓宇業主的中介服務申請，其後獲界定為可推行中介項目。其中一個項目已於市場公開招標，但沒有回標，兩個項目因未能達到所需參與率而中止，

### **進行中的重建項目**

25. 在 2018-19 年度，市建局繼續推行共 41 個正在進行的重建項目(包括兩個新項目(見上文第 13 段)、兩個保育項目及一個活化項目。
26. 在 2018-19 年度(截至 2019 年 6 月 15 日)，市建局在項目取得的主要里程碑如下：
  - (a) 獲發展局局長授權進行橡樹街/埃華街項目(YTM-011)及榮光街/崇安街項目(KC-014)，其後向這兩個項目的業主發出收購建議；
  - (b) 完成槐樹街「需求主導」項目(DL-11)的清場工作；及
  - (c) 為三個項目批出合作發展合約，包括青山道/元州街項目(SSP-016)，以及位於通州街/桂林街(DL-5)及恒安街(DL-10)的「需求主導」項目。
27. 至於觀塘市中心項目(K7)，市建局已於 2018 年 9 月向第五發展區的違例構築物用戶提出特別搬遷方案建議。經過市建局多番努力與持份者溝通，在有效期屆滿時超過 85% 用戶接納建議。2019 年 2 月，在沒有任何衝突的情況下，成功取得 63 個違例構築物的管有權(佔接納個案約 89%)。就此，市建局的 K7 項目在第四屆香港公共關係獎奪得「持份者傳訊」金獎，另外更獲「最高榮譽大獎」。有關獎項旨在嘉許各行業公關從業員的卓越成就。
28. K7 項目第五發展區的收地已於 2019 年 5 月 17 日刊憲。由於清場工作順利，第四及第五發展區的重建工作將進入下一階段，按照經核准的總綱發展藍圖，2019 年內會就道路改善工程刊憲，其後會擬備批地文件。有關的總綱發展藍圖是經過一連串與觀塘區議會及有關持份者的諮詢後制定。此外，本局會按經核准的總綱發展藍圖的主要設計特色和優點，將項目的

詳細設計進一步深化及優化，以及展開準備工作，在未來數年就合作發展進行招標。

29. 衙前圍村項目(K1)在2016年進行了考古影響評估，在其中一些發掘地點發現圍牆及圍斗的文物遺存。2018年2月，古物古蹟辦事處(古蹟辦)向市建局發出新的考古影響評估的准許證。市建局進一步擴大研究範圍及繼續發掘，就項目的古物發現及整體文物的價值作進一步全面評估的工作已於2019年初完成。市建局委聘的考古專家正擬備考古評估報告，預算於2019年第二/三季內呈交古蹟辦，以製定可能的保育方案。

### **個別項目的詳情和進度**

30. 截至2019年6月15日，市建局自2001年起已開展及進行了共62個項目，當中包括59個重建項目、兩個保育項目及一個活化項目，當中18個重建項目已經完成。此外，有六個重建項目與房協合作推行。這68個項目(包括六個房協項目)落成後合共提供/將提供約19 950個新單位、約423 000平方米商業樓面面積作店舖、寫字樓和酒店之用、約54 000平方米政府、團體或社區設施，以及約28 000平方米公眾休憩用地。透過市建局和前土地發展公司(土發公司)開展，以及與房協合作推行合共78個正在進行及已完成的項目，市建局協助約44 800名居民改善其居住環境。附錄一載列了截至2019年6月15日市建局處理所有項目的詳情及進度。

### **「樓換樓」先導計劃**

31. 自2011年推出以來，「樓換樓」先導計劃已為15個市建局自行提出開展項目及九個「需求主導」項目的住宅自住物業業主提供「樓換樓」選擇。這批業主可選擇各自的重建項目原址「樓換樓」單位、同區適當發展項目「樓換樓」單位或啟德發展項目「樓換樓」單位。
32. 截至2019年6月15日，共有28名業主選擇「樓換樓」單位，其中24位選擇啟德「樓換樓」單位並已收樓，四位選擇原址「樓換樓」單位。

## 「港人首次置業」先導項目

33. 為協助不符合居者有其屋計劃申請資格但未能負擔私營房屋的較高收入家庭，以回應他們的置業期望，政府在 2018 年 6 月提出港人首次置業(首置)先導計劃，並邀請市建局將馬頭圍道項目(TKW/1/002)改為首置先導項目。項目當中 450 個單位以首置單位形式以折扣價(六二折)售予合資格的買家。申請期由 2019 年 1 月 3 日至 23 日，市建局共收到 20 886 份申請，超額約 46 倍，並已於 2019 年 3 月為申請者完成隨機編配優先次序號碼。市建局委託香港房屋協會(房協)負責資格審核程序，並已於 2019 年 6 月 12 日起邀請合資格申請者分批選購單位。

## 樓宇復修

34. 自 2015 年 7 月起，市建局接手房協在「樓宇維修綜合支援計劃」(綜合支援計劃)的工作，成為本港負責樓宇復修的主要機構。在 2018-19 年度，市建局透過綜合支援計劃(現名為樓宇復修綜合支援計劃，見下文第 43 段)、「強制驗樓資助計劃」、「樓宇更新大行動」1.0 及 2.0、「消防安全改善工程資助計劃」(消防資助計劃)、「優化升降機資助計劃」及「招標妥」樓宇復修促進服務(招標妥)繼續推行的其復修工作。從業主立案法團的熱烈反應和不時收到的讚許，可見市建局在各計劃提供的財政支援、技術意見及統籌服務均受市民大眾歡迎。
35. 自政府於 2009 年首次推出「樓宇更新大行動 1.0」以來，市建局一直全力支持，行動現已大致完成。在位處市建局樓宇復修服務區(服務區)的目標樓宇中，市建局已協助約 2 440 座樓宇(約 62 000 個單位)完成或大致完成復修工程。「樓宇更新大行動 1.0」喚醒了業主有關樓宇復修的重要性，同時又達到當初推行計劃的其中一個主要目標－創造就業機會。《2017 年施政報告》(10 月)中，政府宣布推出「樓宇更新大行動 2.0」及「消防安全工程資助計劃」。「樓宇更新大行動 2.0」主要用以資助按強制驗樓計劃進行所需的檢驗及修葺。「樓宇更新大行動 2.0」第一輪申請及消防資助計劃申請已於 2018 年 10 月 31 日截止，2.0 行動收到約 580 份合資格申請，而消防資助計劃則收到約 2 500 份合資格申請。合資格申請人將分階段獲協助進行計劃下的工程。

36. 在《2018年施政報告》，政府進一步宣布推出「優化升降機資助計劃」，透過資助有需要的樓宇業主及提供專業支援，在社區推動升降機優化工程，以提升舊式升降機的安全水平。首輪申請已於2019年3月29日開始，截止日期為2019年7月31日。申請者將於2019年第四季收到申請結果。與此同時，市建局現正為「優化升降機資助計劃」進行宣傳活動，例如安排公眾簡報會、電視及電台宣傳廣播及向區議會簡報。

### **樓宇維修綜合支援計劃**

37. 自2004年起，截至2018-19年底，約有1680座樓宇(約71400個單位)透過市建局多個資助計劃的協助進行復修工程，在這1680座樓宇中，有170座樓宇(約6600個單位)是於2018-19年度內完成復修工程。此外，約有690個業主立案法團在綜合支援計劃下的籌組業主立案法團資助下成立。現時，市建局正處理共720宗綜合支援計劃的個案(600宗為公用地方維修個案及120宗為籌組業主立案法團個案)。

### **強制驗樓資助計劃**

38. 在強制驗樓資助計劃下，市建局協助其服務區內收到屋宇署發出法定通知的業主安排首次驗樓。經檢驗後樓宇若需要進行修葺，合資格業主可向綜合支援計劃申請樓宇復修支援。截至2018-19年底，約有580座樓宇(約17700個單位)已開展或完成強制驗樓資助計劃下的驗樓工作。
39. 由於市建局是政府在「樓宇更新大行動2.0」的唯一合作夥伴，本港所有符合資格參加是項計劃的樓宇，無論位處房協或市建局的樓宇復修服務區，都會由市建局協助進行檢驗及維修工程，以符合強制驗樓的規定。為提供一致及有效的服務，自2018年7月「樓宇更新大行動2.0」推出之後，市建局已接手房協在其服務區有關強制驗樓資助計劃的工作，成為全港唯一執行強制驗樓資助計劃的機構。

## 「招標妥」樓宇復修促進服務

40. 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的技術支援，協助降低圍標的機會。該項計劃以實用工具、獨立專業意見及電子招標平台協助樓宇業主自行招聘承建商進行維修工程。
41. 政府撥款 3 億元，讓業主以優惠費用參加計劃，預計可在五年內惠及約 3 000 個業主立案法團。2017 年 10 月 3 日，政府與市建局簽署合作備忘錄，成立優惠基金及訂立「招標妥」優惠計劃的執行框架。
42. 直至 2019 年 3 月 31 日，政府與市建局共收到約 680 份申請，其中 600 份已獲批核，而有關的業主立案法團亦已獲發服務協議。在消防資助計劃推出後，招標妥服務範圍將擴展至涵蓋委聘顧問及註冊消防安裝承辦商。

## 其他樓宇復修工作

43. 2018 年 7 月，市建局整合其樓宇復修的支援和服務為「樓宇復修綜合支援計劃」，為業主提供一站式申請服務，方便有需要的業主申請「樓宇更新大行動 2.0」、「消防資助計劃」、「優化升降機資助計劃」及「招標妥」。
44. 2019 年 3 月 25 日，市建局推出一站式及提供多元靈活資訊的「樓宇復修平台」，得到政府、公營機構、專業學會及機構和工程承建商商會的支持，結合了樓宇復修界的公私營及專業力量，為業主提供專業、全方位的樓宇復修資訊和技術支援。「樓宇復修平台」網頁 (<https://www.brplatform.org.hk>) 已全面取代舊有的市建局「樓宇復修資訊通」網頁，除保留原有的各類資助計劃簡介及申請功能外，亦加入多項新增功能及內容，為業主及各界別提供更多元及全面的樓宇復修資訊及支援服務。現時，供業主的可下載《樓宇復修實務指南》，了解樓宇維修所涉的工作、程序，以及法例要求，就樓宇復修工程的前期準備工作、招聘工程顧問公司和工程承建商，及如何監督工程等資料，掌握全面資訊。「樓宇復修平台」網頁會持續拓展資訊範疇，包括建立一個復修工程費用資訊中心，以整合常見復修工程項目的價格範圍，亦正研究制定合適的評估及稽核制度優化服務提供者資料庫，供業主作參考。

## 舊區活化

45. 在 2018-19 年度，市建局繼續進行其舊區活化工作。

### **灣仔茂蘿街 7 號**

46. 於 2018 年 8 月起，市建局取回茂蘿街 7 號（前名為「動漫基地」）的管理及營運權，自此之後，茂蘿街 7 號共舉辦了約 100 次社區活動，包括表演及工作坊。市建局會繼續與不同類型的藝術、文化及社會團體合作。

### **中環街市**

47. 繼行政長官會同行政會議於 2017 年同意以私人協約方式及象徵式地價將前中環街市用地批予市建局，為期 21 年，亦同意批予市建局一份為期五年的短期租約，市建局已於 2018 年 11 月運用「建築信息模型」(BIM) 科技展開活化工程。項目將分兩階段竣工，首階段暫定約於 2021 年年初完成，令市民可盡早享用其設施。

### **旺角**

48. 市建局正進行活化五條位於旺角主題街道的工作，提升其地方特色。該五條街道分別是花墟道、通菜街、洗衣街、花園街及奶路臣街。活化工程包括街景改善工程，以提升該地帶獨特的地方特色和氛圍。位於花墟道的工程現已完竣。通菜街活化工程將會由政府部門接手。隨着洗衣街重建項目完成，相關的洗衣街及花園街的改善工程已部分完成。踏入活化項目的最後階段，奶路臣街、洗衣街及花園街其他路段改善工程的詳細設計的地方諮詢工作將約於 2019 年第二季進行。

### **士丹頓街/永利街項目(H19)**

49. 2018 年施政報告宣布，市建局除了保育在永利街擁有的樓宇外，亦會進一步研究透過地區營造，活化有關建築群，以保育士丹頓街/永利街項目(H19)及其附近的城市肌理古蹟，與鄰近的活化項目產生協同效應。市建局已委聘顧問進行社區營造研究，了解社區的需要，為地區營造項目製定目標和主題。市建局將

於 2019 年第二/三季與中西區區議會及規劃署分享研究結果。市建局亦會探討將有關的地區營造項目分階段全面擴展至鄰近地區，與不同的業務策略互相融合。現時，項目內共有六個單位正進行裝修作臨時社會房屋，另外規劃署正準備改劃土地用途。

### **地方營造計劃**

50. 自 2017-18 年度，市建局在其項目組合中，尋求加入「地方營造」概念的元素。作為試點及為了彰顯地區營造的潛力，市建局將中西區三個項目連在一起，包括中環中心(H6)、卑利街/嘉咸街項目(H18)及中環街市活化項目，構成名為 CONET 的地方營造概念，透過各式各樣的活動如藝術展覽、表演及其他文化活動，供區內人士參與及欣賞，為各個公共空間織出一個「網絡」。自 2017 年 10 月起，劃作政府、團體或社區設施用途的 H6 項目地面層已重新改裝為「H6 CONET」，供社區使用。市區更新探知館亦座落其中，提高市民對市建局市區更新工作的認識。H6 CONET 亦可作為連接毗鄰地方的捷徑，已逐漸受區內人士歡迎，成為休憩、展覽及表演的熱點，供區內人士、白領及遊客享用。單在 2018 年，H6 CONET 的社區展覽空間已舉辦了 58 個活動，包括展覽、工作坊及表演。自 H6 CONET 於 2017 年開幕以來，訪客人數已上升一倍，現時平日的訪客人數約 7 000 人。在 2018-19 年度，市建局進一步拓展地方營造概念，透過美化毗鄰的街道，建立街頭藝術的三方協作關係(包括市建局—小販—藝術家及市建局—物業外牆業主—藝術家)，以及就樓宇復修美學方向夥拍毗鄰住宅物業業主注入地區營造元素，彰顯更大範圍區域的地方古蹟和特色。在未來數年，CONET 地方營造概念將會進一步連繫 H6、H18 及中環街市活化項目，突顯更大地區的地方特色和豐富古蹟。

### **文物保育**

#### **保育騎樓建築樓群項目**

51. 上海街/亞皆老街(MK/01)項目的建築工程已竣工，現正進行裝飾工程。保育活化後的騎樓建築將作餐廳及零售用途，以彰顯地方特色及配合居民需要。

## 西港城

52. 為制訂西港城更佳的未來計劃，地政總署已同意市建局根據現有地契繼續租用西港城，續租期延長 12 個月至 2020 年 2 月。市建局現正與西港城的持分者聯繫，協助他們在 2020 年 2 月後繼續經營。

## 企業社會及環境責任

### 環境

53. 市建局繼續在重建項目加入環保建築設計，從而改善樓宇的能源效益、減少用水及廢物產生，並為社區提供更多綠化環境。在 2018-19 年度，市建局再有一個項目獲得香港綠色建築議會的「綠建環評」最終認證，令已獲得按「建築環境評估法」評定的鉑金認證的項目增至 14 個，另有一個項目獲得香港綠色建築議會的「綠建環評」最終鉑金級認證，兩個項目獲得黃金級認證。與此同時，市建局另外 19 個正在設計或施工階段的項目亦已獲取暫定評級。
54. 因應最佳作業方式，市建局繼續透過關鍵績效指標監察一系列與可持續發展有關的表現，例如項目提供的休憩用地及政府、團體或社區設施；為居民提供的安置協助；重建項目的環保表現；以及出租市建局物業予非政府機構及社會企業，有關成績將於市建局年報中匯報。
55. 市建局每年為其持有或管理的物業進行碳審計。自從引入減碳措施，市建局於 2018 年獲環境運動委員會頒發減碳證書予市建局總辦事處，有效期至 2021 年。除此之外，市建局在 2018 年獲環境運動委員會頒發了香港綠色機構認證，表揚其在減廢及回收方面的努力；並獲香港綠色機構認證減廢證書「卓越級別」。
56. 在 2018-19 年度，市建局再一次獲環境保護署就其辦事處的室內空氣質素頒發證書。市建局在 2018-19 年度啟動重建項目時繼續運用平板電腦進行電子化的凍結人口調查，一方面可促進環保，另一方面亦可提高滙報資訊的效率。

## 智慧樓宇

57. 除了興建高環保標準的綠色樓宇外，市建局亦在發展項目中引入「智慧樓宇」概念，當中包括「設計」、「資訊」、「環境」、「方便」及「管理」五個範疇。「智慧樓宇」可創造優質和多姿多彩的生活模式，並且推動香港發展成為「智慧城市」。市建局在項目中引入智慧元素如家居用電及用水量系統、家居保健系統、智能顯示屏、家居廢物管理系統、建築訊息模型及樓宇管理系統。
58. 市建局繼續在業務上採用 BIM 技術。馬頭圍道重建項目「煥然懿居」應用有關技術自動計算實用面積，獲歐特克(Autodesk)頒發香港建築信息模型獎項 2018。市建局亦委聘顧問將 BIM 技術應用於 MK/01 項目的設施管理，有關應用將會擴展至市建局未來持有的其他項目。
59. 市建局擬在樓宇及小區層面引進智慧城市措施，將於 2019 年第二季就一個九龍城小區智慧使用地庫空間及提供智慧城市基建設施進行研究。

## 市區更新資訊系統

60. 市建局繼續發展「市區更新資訊系統」(URIS)，透過以地圖為基礎的綜合和共享科技平台，令局內職員可更便捷及有效地管理及共享資訊。市建局將於 URIS 加入研發中的 BIM—地理資訊系統(GIS)整合工具及環境評估工具，協助項目規劃及設計。另外，URIS 的發展可配合政府發展的空間數據共用平台，加強與政府部門共用數據。有關系統最終將會成為規劃和推行市區更新的智慧型監管工具。

## 有關市區更新的社區教育

61. 為進一步加強市民大眾從不同角度認識市區更新，市建局繼續為學校及機構舉辦導賞團，並在 2018-19 年間接觸了約 4 000 名參加者。在過去一年，位於 H6 CONET 的市區更新探知館接待了約 10 000 名訪客，包括本地及來自海外的政府部門、商業機構、非政府組織及教育界。此外，位於大角咀的市建一站通為約 17 000 名市民提供查詢、簡介會及會議服務，以及與樓宇維修保養有關事宜的社區活動。自 2014 年起，市建一站通亦提供會議室供聯合調解專

線辦事處安排與樓宇保養維修、物業估值及建造工程有關的調解會議使用。在 2018-19 年度，市建一站通共舉行了 53 個有關調解會議。

62. 在 2018-19 年度，市建局舉辦了一系列教育及推廣計劃，旨在接觸市民大眾，特別是年青一代，向他們解釋市建局的工作，為市建局建立正面形象。教育及推廣計劃的活動包羅萬有，包括與規劃署合辦暑期活推動，為小學生安排簡介會及實地考察，以及與香港專業教育學院合作舉辦創意設計比賽，令學生可以發揮創意，以智慧設計去改善舊區的居住環境。市建局同時亦支持不同機構所舉辦的活動，例如由香港測量師學會所舉辦的「構建『你』想」地區發展創意比賽，以鼓勵年青人應用他們在市區更新方面的知識。在 2018-19 年與東華三院合辦的青年領袖計劃中，參與的同學獲分配「地方營造」、「智慧生活」及「樓宇復修」等三個題目進行專題研習。通過舉辦實地考察、導賞團、到校分享會及工作坊等一系列活動，使學生能夠掌握領袖才能以及與專題研習題目有關的資訊和知識，學生亦需將學習到的市區更新知識與其他同學分享。
63. 為加深市民對觀塘市中心重建計劃(K7)的認識，市建局於 2018 年 10 月 11 日至 31 日進行了為期三周的模型及資訊展覽，超過 4 700 名訪客及 19 個地區組織、學校及政府部門到訪，並了解項目未來發展的整體設計及建議特點。

## 服務社會

64. 作為社會企業責任計劃的一部分，市建局在「學建關愛」義務工作計劃（「學建關愛」）中夥拍多間本地大學和非政府機構，由同事們與大學生組成義工隊，身體力行走進舊區服務居民。在 2018-19 年度，「學建關愛」計劃已第二年舉辦「升級再造」家具活動，透過運用回收所得的「剩木」，為有需要的低收入家庭度身設計家具，服務更由中西區延展至觀塘區。此外，「學建關愛」計劃亦為低收入家庭兒童舉辦一系列以「環保及可持續發展」為主題的活動，以加強他們在環境保護的認識。「學建關愛」自 2012-13 年度推行以來，至今已累積逾 1 100 名義工參與，提供逾 8 400 小時的社會服務時數，有超過 2 000 居民受惠。

65. 在過去一年，市建局贊助了兩家本地機構，在九龍城區及深水埗區開展「『守望相助』家居維修計劃」，為區內居住在舊樓而生活環境較差的居民，特別是長者提供援助，計劃包括探訪低收入家庭，及提供免費的家居維修服務。自計劃推行以來，兩區的居民均反應良好，惠及超過400個家庭。
66. 由於過去一年在土瓜灣區推出了多個重建項目，市建局在2018-19年度首次成立以當地社區組成的「市建童樂·社區樂團」，通過定期訓練、表演及其他活動，鞏固參加兒童和其家庭的社區網絡。樂團由三十名來自低收入家庭的兒童組成，成員均於土瓜灣居住或上學，而且之前從沒有接受過任何音樂訓練。市建局以全資贊助形式邀請這班兒童加入樂團，為他們提供免費音樂訓練，年內共安排了四次演出。參與兒童的反應均十分正面，他們除了十分享受音樂訓練及表演，亦透過計劃建立了友誼。
67. 市建局以優惠租金為非政府機構及社會企業提供約5 000平方米的場地，包括出租作「社會房屋共享計劃」的單位。此外，本地社區及非政府團體亦可利用位於中環H6 CONET及灣仔茂蘿街7號的空間創作藝術、舉辦展覽及表演等，供市民欣賞。

### **社區藝術計劃**

68. 於2018-19年，共有9個項目獲得市建局「藝術文化融入舊區」夥伴項目先導計劃的資助，為舊區居民舉辦音樂及舞蹈、壁畫、市區素描等活動，惠及區內居民，提升舊區活力。位於土瓜灣的「藝術在街角」屬於其中一個以「地方營造」為元素的活動，已吸引超過100名土瓜灣區居民參與，以當區的地標寫生，作品更製作成藝術裝置在土瓜灣區內展覽，以供公眾欣賞。自計劃推出以來，獲贊助的藝術及文化活動項目數目共有57個，惠及約667 635名舊區居民，提升他們的生活質素。

#### **IV. 市建局 2019-20 年度的業務計劃**

69. 財政司司長批准了市建局 2019-20 至 2023-24 年度第 18 份業務綱領及 2019-20 年度的業務計劃。獲批准的第 18 份業務綱領涵蓋四個將於第 18 份業務綱領期內開展的新重建項目。
70. 為進一步實現綜合及小區發展模式的市區更新工作，市建局將進行三個初步項目可行性研究，以全面規劃方式選出涵蓋 5R 業務策略的有潛力市區更新項目，以納入未來的業務綱領/計劃。
71. 在 2019-20 年度，市建局將完成三個策略性研究。來年，油旺地區規劃研究的主要工作是製定概念藍圖選項，進一步與公眾人士進行討論。至於樓宇復修方面，樓宇復修新策略研究將會就預防性維修提出最佳作業及規管監控的建議。可持續發展研究將集中透過涵蓋不同「R」的實例，測試擬議的可持續發展框架，以製定實際建議，協助市區更新工作取得成效。

#### **重建發展**

##### ***市建局自行開展的重建項目***

72. 在 2019-20 年度，市建局將繼續根據已批准的第 18 份業務綱領／計劃自行開展及推行新的重建項目。

##### ***正在進行的重建項目***

73. 除了計劃於 2019-20 年度開展的新重建項目外，市建局將會繼續處理 44 個仍在進行的項目，包括 41 個重建項目、兩個保育項目及一個活化項目。市建局大部分的工作量來自這些仍在進行的項目、在敲定項目前進行的規劃研究及三個初步項目可行性研究。由於每個項目的規模及複雜性不同，市建局會小心進行每一個項目。然而，為了達致建議的規劃效益，政府部門及公眾人士適時的支持對市建局十分重要。

##### ***「促進者」中介服務***

74. 市區重建中介服務有限公司(市建中介)提供中介服務，協助業主集合地盤內的業權在市場作聯合出售。市建中介將繼續處理在 2018-19 年度收到的兩個申請，以及推行三個獲選定的中介項目。

## 樓宇復修

75. 市建局將會協助參加了「樓宇更新大行動 2.0」及消防安全工程資助計劃的業主委聘復修工程承建商，提升樓宇安全及消防安全標準。優化升降機資助計劃將分兩輪接受申請，首輪申請已於 2019 年 3 月展開。
76. 與此同時，市建局樓宇復修綜合支援計劃的其他復修計劃將繼續進行。

## 保育及活化

77. 根據 2011 年《市區重建策略》，除非得到政府當局的政策支持或政府提出要求，例如中環街市及 H19 建築群，否則市建局的文物保育工作只限於其重建項目範圍內的歷史建築物。與此同時，市建局在文物保育及舊區活化方面的工作亦只限於提供支援。

### 保育

78. 在 2019-20 年度，市建局將會繼續推行兩個具有保育元素的重建項目，包括卑利街 / 嘉咸街項目 (H18)、及衙前圍村項目 (K1)，以及上海街 / 亞皆老街保育項目 (MK/01)。

### 活化

79. 在 2019-20 年度，市建局將會繼續在灣仔、中西區及旺角等舊區進行活化工作。

### 改造重設

80. 市建局將透過汝州西街工業樓宇項目 (IB-2) 部分改造重設工程的可行性研究，以及位於德輔道西、豉油街、荔枝角道及必發道的安置大廈改造重設工程，繼續探討住宅及非住宅樓宇改造重設的潛力。

## V. 財務事宜

81. 截至 2019 年 3 月 31 日，市建局的資產淨值為 469.7 億元，當中包括政府注資的 100 億元，以及累積盈餘 369.7 億元。截至 2019 年 3 月 31 日的財政年度，市建局錄得 23.3 億元盈餘，與上一個財政年度(截至 2018 年 3 月 31 日)錄得的 120.4 億元相比，下降了 97.1 億元。

## 整體財務狀況

82. 市建局自 2001 年 5 月成立以來每年的盈餘/(虧損)，以及截至 2019 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	<u>2,330,517</u>

截至 2019 年 3 月 31 日的總累積盈餘：36,974,448

83. 市建局從重建項目中錄得的任何盈餘，將會保留及用作推行未來重建、復修、活化及保育項目的開支。
84. 2018-19 年度所錄得的 23.3 億元盈餘，主要來自 (a) 招標項目的盈餘；(b) 攤分合營項目的盈餘；以及 (c) 之前就多個項目撥備後因物業價格上升的回撥。
85. 截至 2019 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 181.1 億元(2018 年 3 月 31 日為 212.2 億元)，預計重建項目所需收購及收地成本，以及建築成本為 91.3 億元。預計市建局將於未來五年將有 340 億元的現金支出，以應付運作計劃。

86. 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。
87. 市建局的長期信貸評級獲標準普爾評為 AA+，前景為穩定，與香港特區政府的情況相同。現時，市建局向銀行取得非承諾備用貸款額，亦有中期債券發行計劃，可在有需要時迅速地發行債券。截至 2019 年 3 月 31 日，市建局未到期償還的債券共 27.9 億元，將於 2019 至 2026 年間到期。
88. 市建局截至 2019 年 3 月 31 日的詳細財務資料將載於其 2018-19 年度年報的已審核賬目之內。該年報預計將於 2019 年 10 月由財政司司長提交立法會省覽。

### *已完成項目的財務資料*

89. 截至 2019 年 3 月 31 日，市建局已完成項目的財務資料載於附錄二。
90. 市建局於 2018-19 年度完成兩個項目，包括旺角麥花臣場館項目(K9)及尖沙咀河內道項目(K11)，當中 K9 項目是由市建局開展，而 K11 項目由前土發公司開展。至今，以市建局方式開展並已完成的項目共有 18 個，而前土發公司開展的十個項目市建局已全部完成。

### *獲政府豁免的補地價金額*

91. 市建局獲政府豁免補地價，是政府向市建局提供的一種財政支援方式。若非計及截至 2019 年 3 月 31 日政府豁免市建局獲批地進行 43 個項目所涉及的補地價總額，市建局自成立以來的 369.7 億元總累積盈餘將會減少 196.8 億元。

### *預計開支*

92. 市建局預計，推行獲批准的第 18 個業務綱領(由 2019 年 4 月 1 日至 2024 年 3 月 31 日的五年內)所列項目所需的現金支出約為 340 億元，當中尚未計及營運成本。上述款額涵蓋市建局的重建發展、樓宇復修、舊區活化及文物保育工作。然而，因應各項計劃的進度，及其他未被納入已批准的第 18 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。相對去年的工作匯報，預計於 2018 年 4 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日的五個年度所需的現金支出約為 300 億元。

93. 市建局會繼續盡其應盡的努力處理其財政，確保市區更新計劃可以長遠持續推行。

## VI. 總結

94. 在 2018-19 年度，市建局充分利用現有的盈餘去推行 5R 的項目組合，重點是在提升財務表現之餘，盡力提升社區及社會裨益，同時支持政府處理迫切的社會問題，包括透過重建公務員合作社樓宇增加建屋的土地供應，以及通過首置計劃提供更多市民可負擔的房屋。展望將來，市建局在完成三項重要策略性研究後，將會製訂更多市區更新計劃，以改善香港的環境。

95. 市建局會致力推行一個財政平衡、維護環境和社會可持續發展的市區更新計劃，務求在不斷轉變的世界中，配合市民的需要和期望，以達成市建局為香港締造優質和充滿朝氣的城市生活的理想和使命。在 2019-20 年度，市建局將繼續根據業務綱領及業務計劃進行其工作，努力推行新措施，亦會竭力制定可持續的方案以支持未來的工作。

市區重建局  
2019 年 6 月

市建局項目摘要 (截至2019年6月15日)

附件B 附錄 1

項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	項目地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)	樓宇 (1)	人口	住宅單位	總樓面面積 (平方米)	住宅樓面面積 (平方米)	商業樓面面積 (平方米)	其他用途 (平方米)	政府/團體/社區設施 總樓面面積 (平方米)	公眾休憩用地 (2) (平方米)	備註	進度	
<b>1-44 - 由市建局開展並正在進行的44個項目</b>																		
1	(5) KC-015	九龍城啟德道/沙浦道	2018/19	2月		6,106	23,204	41	1,410	810	48,168	40,140	7,228	800	0	1,000	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2019年2月22日刊憲公布開展
2	(5) KC-014	土瓜灣榮光街/崇安街	2018/19	6月		3,016	16,874	36	831	560	25,713	21,427	4,286	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2018年6月22日刊憲公布開展 發展局局長於2019年2月18日授權市建局進行項目 於2019年5月3日發出首次收購建議
3	(5) YTM-011	大角咀橡樹街/埃華街	2017/18	3月		820	2,999	6	205	115	5,985	4,987	998	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2018年3月16日刊憲公布開展 發展局局長於2018年11月19日授權市建局進行項目 於2018年11月30日發出首次收購建議
4	(5) C&W-006	皇后大道西/賢居里	2017/18	3月		2,046	4,107	6	160	189	11,290	9,690	740	0	860	538	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2018年3月16日刊憲公布開展
5	(5) C&W-005	西營盤崇慶里/桂香街	2017/18	7月		1,120	3,984	9	231	165	8,666	8,266	400	0	0	150	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2017年7月28日刊憲公布開展 發展局局長於2018年3月23日授權市建局進行項目 於2018年5月14日發出首次收購建議 於2019年3月12日向發展局遞交收回土地申請
6	(5) KC-013	土瓜灣啟明街/榮光街	2016/17	3月		1,749	7,458	12	463	見備註	11,800	9,833	1,967	0	0	0	KC-013 項目將會與KC-012合併，合併後地盤可建414個單位 合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2017年3月17日刊憲公布開展 發展局局長於2017年10月13日授權市建局進行項目 於2017年12月6日發出首次收購建議 於2018年9月28日向發展局遞交收回土地申請
7	(5) KC-012	土瓜灣榮光街	2016/17	6月		1,258	5,023	14	389	見備註	10,530	8,775	1,755	0	0	0	KC-012 項目將會與KC-013合併，合併後地盤可建414個單位 合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2016年6月3日刊憲公布開展 發展局局長於2017年3月10日授權市建局進行項目 於2017年7月7日發出首次收購建議 於2018年2月20日向發展局遞交收回土地申請
8	(5) KC-011	土瓜灣鴻福街/啟明街	2016/17	6月		2,635	12,628	23	822	400	21,960	18,300	3,660	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃 項目將會與DL-8合併一同招標	項目於2016年6月3日刊憲公布開展 發展局局長於2017年3月3日授權市建局進行項目 於2017年7月7日發出首次收購建議 於2018年2月20日向發展局遞交收回土地申請
9	(5) KC-010	土瓜灣鴻福街/銀漢街	2016/17	6月		4,951	21,495	43	1,468	750	41,058	34,215	6,843	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2016年6月3日刊憲公布開展 行政長官會同行政會議於2017年10月31日核准項目發展計劃圖則 於2017年12月6日發出首次收購建議 於2018年9月28日向發展局遞交收回土地申請
10	(5) KC-008(A)	土瓜灣馬頭角春田街/崇志街	2016/17	5月		2,475	3,738	14	179	310	14,724	12,270	2,454	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2016年5月6日刊憲公布開展 於2016年7月5日以特別安排發出首次收購建議 行政長官會同行政會議於2017年10月31日核准項目發展計劃圖則 於2017年12月6日發出第二輪收購建議 於2018年9月28日向發展局遞交收回土地申請
11	(5) KC-009	土瓜灣馬頭角庇利街/榮光街	2015/16	3月		8,042	39,644	94	2,640	1,152	66,627	55,522	11,105	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2016年6月4日刊憲公布開展 發展局局長於2016年11月25日授權市建局進行項目 於2017年7月7日發出首次收購建議 於2017年11月23日向發展局遞交收回土地申請 城規會於2018年12月21日批准市建局根據《城市規劃條例》第16條提出為項目提供地下公眾停車場的申請
12	(4,5) DL-11:YTM	大角咀槐樹街	2015/16	5月		474	3,228	5	206	69	3,522	3,131	391	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2015年5月29日刊憲公布開展 於2015年8月10日發出首次收購建議 發展局局長於2016年1月11日授權市建局進行項目 於2017年1月20日刊憲公布政府收回土地 地盤於2017年4月20日復歸政府 於2018年7月16日完成居民搬遷工作 於2018年11月15日獲批核批地文件 已完成拆卸工程
13	(4,5) DL-10:KT	觀塘恒安街	2014/15	11月		865	5,304	10	387	138	6,663	5,922	241	0	500	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2014年11月7日刊憲公布開展 於2015年1月16日發出首次收購建議 發展局局長於2015年7月7日授權市建局進行項目 於2016年7月15日刊憲公布政府收回土地 地盤於2016年10月15日復歸政府 市建局於2018年1月19日接納批地文件的初步基本條款建議書 於2018年4月17日完成居民搬遷工作 於2019年4月30日批出合作發展協議 已完成拆卸工程
14	(5) SSP-016	深水埗青山道/元州街	2013/14	2月		1,900	7,335	16	476	261	14,841	12,367	2,474	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2014年2月21日刊憲公布開展 發展局局長於2014年11月15日授權市建局進行項目 於2015年2月27日發出首次收購建議 於2016年2月26日刊憲公布政府收回土地 地盤於2016年5月26日復歸政府 於2018年3月19日完成居民搬遷工作 於2018年10月23日批出合作發展協議 於2018年11月18日將地盤交付合作發展伙伴 於2019年1月24日簽署批地文件 已完成地盤勘察工程
15	(4,5) DL-8:KC	馬頭角啟明街	2013/14	12月		553	2,467	6	122	72	4,545	3,788	308	0	450	0	合資格的住宅業主可參與「樓換樓」計劃 項目將會與KC-011合併一同招標	項目於2013年12月19日刊憲公布開展 於2014年3月4日發出首次收購建議 發展局局長於2014年5月24日授權市建局進行項目 於2015年3月27日刊憲公布政府收回土地 地盤於2015年6月27日復歸政府 市建局於2015年7月3日接納批地文件的初步基本條款建議書 於2015年7月10日完成居民搬遷工作 已完成拆卸工程 於2017年3月1日遞交臨時休憩用地的短期租約申請
16	(4,5) DL-6:YTM	大角咀福澤街/利得街	2013/14	6月		769	3,461	2	171	144	5,733	5,095	638	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	於2017年6月13日批出合作發展協議 於2017年9月7日簽署批地文件 於2017年9月7日將地盤交付合作發展伙伴 於2018年11月22日獲批核總建築圖則的修訂 正進行地基工程

市建局項目摘要 (截至2019年6月15日)

附件B 附錄 1

項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	項目地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)	樓宇 (1)	人口	住宅單位	總樓面面積 (平方米)	住宅樓面面積 (平方米)	商業樓面面積 (平方米)	其他用途 (平方米)	政府/團體/社區設施 總樓面面積 (平方米)	公眾休憩用地 (2) (平方米)	備註	進度
17 (4) DL-4:SSP	深水埗九龍道/橋蔭街	2013/14	4月	一號九龍道	599	3,817	1	229	100	4,884	4,070	814	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	於2016年10月25日批出合作發展協議 於2016年12月5日將地盤交付合作發展伙伴 於2017年1月5日簽署批地文件 於2018年8月8日取得預售樓花同意書 於2018年8月29日推出住宅單位發售 於2019年2月28日獲批核總建築圖則的修訂 正進行上層結構工程
18 (4,5) DL-5:SSP	深水埗通州街/桂林街	2013/14	4月		1,490	10,313	1	552	262	13,410	9,090	4,320	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2013年4月12日刊憲公布開展 於2013年6月27日發出首次收購建議 發展局局長於2013年9月26日授權市建局進行項目 於2015年3月6日刊憲公布政府收回土地 地盤於2015年6月6日復歸政府 於2016年6月14日完成居民搬遷工作 城規會於2017年3月3日批准市建局根據《城市規劃條例》第16條 提出的設計修訂申請 於2018年6月12日批出合作發展協議 於2018年8月21日簽署批地文件 於2018年8月21日將地盤交付合作發展伙伴 於2019年5月17日獲批核總建築圖則 正進行地基工程
19 (5) SSP-015	深水埗東京街/福榮街	2012/13	3月		1,268	4,964	13	270	175	9,513	7,927	1,586	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2013年3月8日刊憲公布開展 發展局局長於2013年11月13日授權市建局進行項目 上訴委員會於2014年7月11日刊憲公布維持發展局局長的授權決定 於2014年9月10日發出首次收購建議 於2018年10月19日刊憲公布政府收回土地 地盤於2019年1月19日復歸政府
20 (3,5) IB-2:SSP	長沙灣汝洲西街	2012/13	1月		1,393	12,145	1	0	0	16,716	0	16,716	0	0	0	項目部分改造重設工程的可行性研究在進行中	項目於2013年1月18日刊憲公布開展 發展局局長於2013年8月8日授權市建局進行項目 於2013年12月17日發出首次收購建議 於2014年8月7日向發展局遞交政府收地申請
21 (4) DL-1:SSP	深水埗海壇街229A至G號	2012/13	4月	傲凱	483	2,547	1	172	87	3,640	3,235	405	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	於2014年12月22日批出合作發展協議 於2015年2月27日簽署批地文件 於2015年3月2日將地盤交付合作發展伙伴 於2017年11月29日取得預售樓花同意書 於2017年12月15日推出住宅單位發售 於2018年9月27日獲批核總建築圖則的修訂 於2018年12月31日取得入伙紙 於2019年4月3日取得滿意紙
22 (4,5) DL-2:SSP	深水埗海壇街205至211A號	2012/13	4月		470	2,952	1	222	76	3,600	3,132	468	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	於2015年12月22日批出合作發展協議 於2016年3月23日簽署批地文件 於2018年8月24日獲批核總建築圖則的修訂 已完成上層結構工程 現正進行裝修工程
23 (4,5) DL-3:YTM	大角咀杉樹街/橡樹街	2012/13	4月	利·晴灣23	865	5,105	11	330	142	6,590	5,609	981	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	於2016年6月14日批出合作發展協議 於2016年8月8日簽署批地文件 於2016年10月4日將地盤交付合作發展伙伴 於2019年4月24日獲批核總建築圖則的修訂 正進行地基工程
24 (5) YTM-010	旺角新填地街/山東街	2011/12	2月		1,640	10,024	20	637	322	12,510	10,425	2,085	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	於2017年12月18日批出合作發展協議 於2018年3月8日簽署批地文件 於2018年4月18日將地盤交付合作發展伙伴 於2019年2月1日獲批核總建築圖則的修訂 正進行地基工程
25 KC-007	馬頭角九龍城道/上鄉道	2011/12	11月	臻尚	1,622	7,258	16	475	294	12,456	10,380	2,076	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	於2016年1月26日批出合作發展協議 於2016年3月21日簽署批地文件 於2016年4月25日將地盤交付合作發展伙伴 於2018年11月16日獲批核總建築圖則的修訂 於2019年1月17日取得預售樓花同意書 於2019年3月19日推出住宅單位發售 正進行上層結構工程
26 SSP-014	深水埗福榮街	2010/11	3月	喜遇	649	2,456	6	194	136	5,030	4,471	559	0	0	0	不少於50%住宅單位為45或少於45平方米的小型單位 合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	於2015年3月31日批出合作發展協議 於2015年5月26日簽署批地文件 於2015年6月15日將地盤交付合作發展伙伴 於2017年7月25日取得預售樓花同意書 於2017年9月1日推出住宅單位發售 於2018年8月6日獲批核總建築圖則的修訂 於2018年8月16日取得入伙紙 於2018年12月18日取得滿意紙
27 KC-006	馬頭角北帝街/新山道	2010/11	3月	Downtown 38	1,277	6,389	12	296	228	9,783	8,152	1,631	0	0	0	25至36平方米的小型單位 合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	於2015年7月28日批出合作發展協議 於2015年11月2日簽署批地文件 於2015年11月19日將地盤交付合作發展伙伴 於2018年9月28日取得預售樓花同意書 於2019年1月15日推出住宅單位發售 於2019年3月15日獲批核總建築圖則的修訂 現正進行裝修工程
28 TKW/1/002	馬頭角馬頭圍道/春田街	2009/10	2月	煥然懿居	3,377	10,393	33	660	493	24,398	20,332	3,114	952	0	500	繼馬頭圍道場樓及毗鄰一幢樓宇拆卸後，市建局按政府要求 開展項目 其他用途樓面作社區用途，（例如社會企業） 項目內450個住宅單位以「首置」形式出售	於2015年4月13日簽署批地文件 現正進行裝修工程 於2018年11月14日簽署將項目改作「首置」用途的批地修訂書 於2019年4月9日獲批核總建築圖則的修訂 於2019年6月12日展開選樓及銷售單位程序
29 SSP/3/001	深水埗順寧道	2009/10	6月	尚都	825	3,820	8	130	157	7,159	5,959	1,200	0	0	0		於2016年4月19日取得預售樓花同意書 於2016年7月17日推出住宅單位發售 於2018年3月8日取得入伙紙 於2018年7月27日取得滿意紙

市建局項目摘要 (截至2019年6月15日)

附件B 附錄 1

項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	項目地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)	樓宇 (1)	人口	住宅單位	總樓面面積 (平方米)	住宅樓面面積 (平方米)	商業樓面面積 (平方米)	其他用途 (平方米)	政府/團體/社區設施總樓面面積 (平方米)	公眾休憩用地 (2) (平方米)	備註	進度
30	MTK/1/002	馬頭角新山道/炮仗街	2009/10	5月	喜樂	1,171	6,046	14	290	209	10,345	8,778	1,567	0	0	0	於2016年8月22日取得預售樓花同意書 於2016年9月29日推出住宅單位發售 於2018年7月27日取得入伙紙 於2018年11月26日取得滿意紙
31	(6) MK/01	旺角上海街/亞皆老街	2008/09	9月	618 上海街	1,128	3,944	14	157	0	5,223	0	5,223	0	0	0	劃作「其他指定用途」註明「騎樓式唐樓作商業及/或文化用途」 於2017年1月25日簽署批地文件 於2019年4月25日獲批核總建築圖則的修訂 於2019年5月7日取得入伙紙 現正進行裝修工程
32	(6) MK/02	旺角太子道西/園藝街	2008/09	9月		1,440	4,334	10	31	0	6,126	0	6,126	0	0	0	劃作「其他指定用途」註明「騎樓式唐樓作商業及/或文化用途」 完成所有期數的裝修工程，租客已收樓
33	TKT/2/002	大角咀晏架街/福全街	2007/08	3月	富善旺角酒店	726	3,855	11	245	0	6,529	0	6,529	0	0	0	商業樓面作酒店 (288個房間) 於2015年6月16日批出合作發展協議 於2015年9月18日簽署批地文件 於2018年10月11日取得入伙紙 於2019年5月20日取得滿意紙
34	TKW/1/001	馬頭角浙江街/下鄉道	2007/08	2月	津匯	931	5,226	10	302	175	8,378	6,980	1,398	0	0	0	於2016年8月23日取得預售樓花同意書 於2017年5月25日取得入伙紙 於2018年1月15日取得滿意紙 於2018年2月4日推出住宅單位發售
35	(5.6) K1	黃大仙衙前圍村	2007/08	10月		6,013	2,051	116	124	300	16,219	13,900	2,319	0	0	0	保育公園將開放予公眾使用。 商業樓面包括保留村內原建築物或文物、天后廟、新鄉公所、重置公廁及其他有蓋面積，惟實際面積須視乎詳細設計方能作實。 於2011年7月15日刊憲由政府收回土地 地盤於2011年10月15日復歸政府 於2016年1月26日完成居民搬遷工作 市建局於2016年3月4日接納批地文件的初步基本條款建議書 已完成考古影響評估，考古評估報告在擬備中，預算於2019年第二/三季內呈交古蹟辦
36	(5.6) H18	上環卑利街/嘉咸街	2007/08	7月	My Central (H18 - 地盤 B)	5,267	20,219	47	740	306	67,528	22,638	43,450	180	1,260	2,060	政府/團體/社區設施佔地1,260平方米，作多用途活動會堂。 商業樓面面積包括預留作新鮮食品店的鮮貨零售中心，辦公樓，以及9,280平方米作182個酒店房間；180平方米非住宅用途總樓面面積用作地盤A的有蓋公眾休憩用地 <b>地盤A</b> 於2017年3月1日批出合作發展協議 於2017年6月6日簽署批地文件 於2017年6月6日將地盤A交付合作發展伙伴 正進行地基工程 於2018年9月11日獲批核總建築圖則的修訂 <b>地盤B</b> 於2012年4月30日批出合作發展協議 於2012年7月24日簽署批地文件 於2012年10月10日將地盤B交付合作發展伙伴 於2016年8月25日取得鮮貨零售中心的第一階段入伙紙 於2017年10月12日推出住宅單位發售 於2018年12月7日獲批核總建築圖則的最終修訂 於2018年12月18日取得入伙紙 現正進行裝修工程 <b>地盤C</b> 於2017年10月24日批出合作發展協議 於2018年1月26日簽署批地文件 於2018年1月26日將地盤A交付合作發展伙伴 正進行地基工程
37	(5) K7	觀塘市中心	2006/07	3月	觀月·樺峰 (第一發展區)  凱匯 (第二、三發展區)	53,500	96,104	63	3,139	2,298	401,250	160,610	209,640	0	31,000	13,350	<b>月華街地盤 (第一發展區)</b> 正出售住宅單位 於2014年7月8日取得入伙紙 於2014年10月29日取得滿意紙 <b>主地盤 (第二、三、四及五發展區)</b> 第二、三及四發展區於2012年3月2日刊憲公布政府收回土地，並於2012年6月2日復歸政府 於2013年6月27日就第五發展區發出修訂的收購建議 於2018年9月7日向第五發展區的違例構築物用戶提出特別搬遷方案建議 於2019年5月17日刊憲由政府收回第五發展區的土地 規劃署於2012年10月24日批核為符合可持續建築設計指引的B類修訂 美沙醇診所於2014年3月13日取得入伙紙 觀塘政府合署臨時政府/團體/社區設施於2014年3月28日取得入伙紙，臨時巴士總站及臨時小販市場於2014年5月投入運作 位於前美都大廈地盤的臨時巴士總站於2014年11月30日投入運作 城規會於2018年2月9日批准分開發展第四及第五發展區的修訂總綱發展藍圖 <b>第二及第三發展區 (批出合作發展協議後)：</b> 於2014年9月1日批出合作發展協議 於2014年12月19日簽署批地文件 於2014年12月19日將地盤交付合作發展伙伴 根據《城市規劃條例》第16條申請增加單位數目(由1,869個增至1,999個)於2016年1月8日獲批核 於2017年11月28日獲批核園景設計總圖 於2018年9月14日獲批核第二及第三發展區分期入伙計劃 已完成行人天橋建造工程及於2018年10月8日取得臨時入伙紙 於2018年11月27日獲批核總建築圖則的修訂(基座平台) 於2018年11月27日獲批核總建築圖則的修訂(大樓) 於2018年11月29日取得預售樓花同意書 於2018年12月9日推出住宅單位發售 現正進行上層結構工程
38 39 40	(5) SSP/1/003-005	深水埗海壇街/桂林街及北河街	2005/06	2月	愛海頌	7,507	25,344	70	1,589	876	57,399	50,024	5,317	0	2,058	1,500	三個項目合併為一 政府/團體/社區設施包括1,900平方米作特殊幼兒中心暨早期教育中心、老人日間護理中心及老人中心；150平方米作社會企業或非住宅用途 於2014年12月22日批出合作發展協議 於2015年3月27日簽署批地文件 於2015年3月27日將地盤交付合作發展伙伴 按《城市規劃條例》第16條提交的申請於2016年1月22日獲批核 於2018年6月26日獲批核總建築圖則的修訂 已完成公用設施改道工程 正進行上層結構工程

市建局項目摘要 (截至2019年6月15日)

附件B 附錄 1

項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	項目地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)	樓宇 (1)	人口	住宅單位	總樓面面積 (平方米)	住宅樓面面積 (平方米)	商業樓面面積 (平方米)	其他用途 (平方米)	政府/團體/社區設施總樓面面積 (平方米)	公眾休憩用地 (2) (平方米)	備註	進度	
41	H14	筲箕灣西灣河街	2005/06	9月	逸理	710	3,796	2	21	144	5,680	5,680	0	0	0		於2015年9月22日批出合作發展協議 於2015年11月27日簽署批地文件 於2016年2月1日將地盤交付合作發展伙伴 於2018年11月24日獲批核總建築圖則的修訂 於2018年4月23日獲批預售樓花同意書 於2018年9月1日推出單位發售 正進行上層結構工程	
42	(7) WC/001	灣仔茂蘿街/巴路士街	2004/05	3月	茂蘿街7號	780	2,687	10	122	0	2,435	0	0	2,435	0	300	劃作「其他指定用途」註明「休憩用地及歷史建築保育作文化及商業用途」總樓面面積包括保留巴路士街建築物外牆及兩條高架行人道	於2011年10月13日簽署批地文件 於2013年5月20日取得入伙紙 於2013年7月18日正式開幕 於2017年8月4日取得滿意紙 市建局於2018年8月取回項目的管理及營運權
43	K32	大角咀杉樹街/晏架街	2004/05	12月	奧柏·御峰	2,328	11,802	30	518	462	20,952	17,460	3,492	0	0	450	地契沒有要求公眾休憩用地	於2012年9月20日取得入伙紙 於2012年4月20日推出單位發售 於2012年12月27日取得滿意紙 正出售貨尾單位
44	(5,6) H19	上環士丹頓街/永利街	2002/03	3月		1,997	3,049	24	98	154	6,117	5,247	870	0	0	474	在規劃署改劃項目土地用途的程序開始後，項目的住宅單位數目將會剔除	於2011年7月8日公布就剔出地盤A修訂發展計劃圖則 行政長官會同行政會議批核已修訂的發展計劃圖則(剔出永利街及必列嘑士街街市用地(地盤A))，並於2012年5月18日刊憲 城規會於2012年9月26日通過不包括地盤A的修訂規劃大綱草圖 地盤B及C的總綱發展藍圖於2013年5月24日獲城規會批核 於2013年12月17日發出地盤B及C的修訂收購建議 撤回於2017年3月提交的總綱發展藍圖修訂 規劃署正準備改劃項目的土地用途
<b>1-44 小計(A)</b>					<b>138,235</b>	<b>433,589</b>	<b>882</b>	<b>21,703</b>	<b>12,945</b>	<b>1,045,695</b>	<b>637,827</b>	<b>367,374</b>	<b>4,367</b>	<b>36,128</b>	<b>20,322</b>			
<b>0個由房協正在進行的項目</b>																		
房協已完成所有項目																		
<b>小計(B)</b>					<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			
<b>0個由前土發公司開展而尚在進行的項目</b>																		
所有由前土發公司開展的項目已完成																		
<b>小計(C)</b>					<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			
<b>總計(A) + (B) + (C)</b>					<b>138,235</b>	<b>433,589</b>	<b>882</b>	<b>21,703</b>	<b>12,945</b>	<b>1,045,695</b>	<b>637,827</b>	<b>367,374</b>	<b>4,367</b>	<b>36,128</b>	<b>20,322</b>			
<b>45-62 - 由市建局開展並已完成的18個項目 (8)</b>																		
45	MTK/1/001	馬頭角北帝街/木藏街	2007/08	2月	喜點	772	3,772	9	229	168	6,944	5,787	1,157	0	0	0	項目於2016-17年度完成	
46	K28	旺角洗衣街	2007/08	12月	Skypark	2,478	14,434	25	431	439	22,301	17,346	4,955	0	0	0	項目於2017-18年度完成	
47	K9	旺角麥花臣室內場館	2005/06	3月	麥花臣匯	2,400	2,788	1	0	293	24,767	16,705	2,443	0	5,619	0	獲批地者為香港遊樂場協會 政府/團體/社區設施為室內場館及青年中心	於2012年12月31日取得入伙紙 於2014年1月28日取得滿意紙 項目於2018-19年度完成
48	TKT/2/001	大角咀福全街/杉樹街	2005/06	12月	奧朗·御峰	560	4,071	4	273	113	4,843	4,003	840	0	0	0	項目於2015-16年度完成	
49	(6) SYP/1/001	西營盤第三街/餘樂里/正街	2005/06	12月	星鑽	2,150	4,140	22	213	255	16,463	16,218	245	0	0	1,304	商業樓面面積包括24.9平方米作店舖、84.4平方米其他有蓋面積、135.5平方米保育樓宇及有蓋公眾休憩用地	項目於2016-17年度完成
50	SSP/1/001-002	深水埗荔枝角道/桂林街及警局街	2004/05	3月	丰匯	3,339	13,197	33	551	402	29,720	24,780	4,940	0	0	580	兩個項目合併為一 商業樓面面積包括部分面積作社會企業用途	項目於2015-16年度完成
52	K31	大角咀洋松街/松樹街	2004/05	12月	形品·星寓	2,195	10,332	29	474	377	19,735	16,425	3,310	0	0	0	商業樓面面積包括「市建一站通」中心	項目於2017-18年度完成
53	(6) H15	灣仔利東街/麥加利歌街	2003/04	10月	蘭匯	8,236	36,534	85	1,613	1,275	79,931	67,939	9,404	0	2,588	3,967	商業樓面面積包括部分面積作社會企業用途及3幢歷史建築; 政府/團體/社區設施包括護理安老院/社區服務支援中心、垃圾收集站及公廁	項目於2017-18年度完成
54	K33	紅磡必嘉園	2003/04	7月	御悅	277	834	3	9	68	2,338	2,077	261	0	0	0	項目於2011-12年度完成	
55	K30	大角咀洋松街/必發道	2003/04	7月	i-home	1,229	6,313	13	280	182	10,363	9,215	1,148	0	0	0	項目於2010-11年度完成	
56	H17	灣仔皇后大道東	2002/03	3月	Queen's Cube	378	1,806	6	25	96	3,984	3,543	441	0	0	0	項目於2011-12年度完成	
57	H20	西營盤第一街/第二街	2002/03	11月	衛城峰	3,536	15,690	41	777	488	38,178	34,259	1,722	0	2,197	700	商業樓面不包括政府/團體/社區設施	項目於2012-13年度完成
58	K27	旺角新填地街	2002/03	10月	MOD 595	535	2,411	7	122	85	4,921	4,119	802	0	0	0	項目於2009-10年度完成	
59	K19	深水埗保安道/順寧道	2002/03	7月	豐盛居	1,394	4,898	14	327	166	12,534	10,451	2,083	0	0	251	項目於2010-11年度完成	
60	K26	深水埗福榮街/福華街	2001/02	1月	海峯	1,384	5,129	13	246	173	12,453	10,378	2,075	0	0	255	項目於2010-11年度完成	
61	(6) H16	灣仔莊士敦道	2001/02	1月	嘉善軒	1,970	7,640	28	333	381	20,567	17,967	2,600	0	0	0	項目於2008-09年度完成	
62	K3	大角咀櫻桃街	2001/02	1月	海桃灣	4,510	14,416	64	1,020	522	43,231	36,466	4,916	0	1,849	0	商業樓面不包括政府/團體/社區設施	項目於2014-15年度完成
<b>45-61 小計 (8) (D)</b>					<b>37,343</b>	<b>148,405</b>	<b>397</b>	<b>6,923</b>	<b>5,483</b>	<b>353,273</b>	<b>297,678</b>	<b>43,342</b>	<b>0</b>	<b>12,253</b>	<b>7,057</b>			
<b>63-68 - 由房協進行並已完成的6個項目 (8)</b>																		
63	K20	深水埗青山道/昌華街	2004/05	4月	喜盈	1,003	5,935	22	158	130	9,030	7,525	1,505	0	0	0	於2015年5月20日取得入伙紙 於2015年9月30日取得滿意紙	
64	K21	深水埗青山道/元州街	2004/05	4月	喜善	2,614	14,193	24	496	350	23,526	19,605	3,921	0	0	150	於2016年8月23日取得入伙紙 於2016年12月7日取得滿意紙	
65	K22	深水埗元州街/福榮街	2004/05	4月	喜漾	2,134	10,114	22	362	275	19,206	16,005	448	0	2,753	150	政府/團體/社區設施(護理安老院)	於2016年9月12日取得入伙紙 於2017年3月1日取得滿意紙
66	K23	深水埗青山道/興華街	2004/05	4月	喜韻	1,399	8,286	11	344	175	12,585	10,487	2,098	0	0	0	於2015年8月26日取得入伙紙 於2016年1月22日取得滿意紙	
67	H21	筲箕灣筲箕灣道	2003/04	11月	樂融軒	1,871	9,834	17	400	274	19,555	16,338	3,217	0	0	0	於2014年11月13日取得入伙紙 於2015年2月11日取得滿意紙	
68	K25	深水埗保安道/懷惠道	2003/04	7月	喜雅	2,592	9,923	19	528	327	21,214	17,680	957	0	2,577	0	政府/團體/社區設施(護理安老院)	於2013年10月15日取得入伙紙 於2013年12月30日取得滿意紙
<b>62-67 小計 (8) (E)</b>					<b>11,613</b>	<b>58,285</b>	<b>115</b>	<b>2,288</b>	<b>1,531</b>	<b>105,116</b>	<b>87,640</b>	<b>12,146</b>	<b>0</b>	<b>5,330</b>	<b>300</b>			

市建局項目摘要 (截至2019年6月15日)

附件B 附錄 1

項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	項目地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)	樓宇 (1)	人口	住宅單位	總樓面面積 (平方米)	住宅樓面面積 (平方米)	商業樓面面積 (平方米)	其他用途 (平方米)	政府/團體/社區設施總樓面面積 (平方米)	公眾休憩用地 (2) (平方米)	備註	進度
<b>69-78- 由前土發公司開展並由市建局完成的10個項目 (8)</b>																	
69	K11			尖沙咀河內道													
		(9)		名鑄	8,299	27,309	35	220	345	102,625	45,600	57,025	0	0	1,219	商業樓面面積包括25,816平方米作 381個酒店房間	已完成Sunfield Investment Ltd. (市建局全資附屬公司) 的股份轉讓項目於2018-19年度完成
70	(6) H9			灣仔太原街/灣仔道													
		(9)		尚翹峰/壹環	6,793	12,555	41	975	889	62,310	52,539	3,453	0	6,318	0	政府/團體/社區設施包括街市、日間託兒所、垃圾收集站及公廁	項目於2017-18年度完成
71	K17			荃灣楊屋道													
		(9)		御凱	7,230	0	0	0	256	44,404	27,031	17,373	0	0	0		項目於2010-11年度完成
72	K13			荃灣市中心													
		(9)		萬景峰	20,300	56,851	96	7,119	1,466	134,185	107,884	23,221	0	3,080	3,700	政府/團體/社區設施為交通及社區設施	項目於2010-11年度完成
73	H12			堅尼地城新海旁													
		(9)		泓都	6,075	24,808	65	1,683	1,182	62,904	62,794	0	0	110	2,300	政府/團體/社區設施作公廁	項目於2007-08年度完成
74	H13			堅尼地城加惠民道													
		(9)		怡峰	728	4,000	1	0	89	7,280	7,280	0	0	0	0		項目於2007-08年度完成
75	K10			油麻地窩打老道/雲南里													
		(9)		窩打老道 8 號	3,869	6,610	27	444	576	32,012	32,012	0	0	0	1,650		項目於2007-08年度完成
76	H1			上環皇后街													
		(9)		帝后華庭	7,964	25,792	86	648	1,148	66,233	60,579	400	0	5,254	1,200	政府/團體/社區設施包括單身人士宿舍、護理安老院、日間託兒所、老人中心、輕度弱智人士宿舍及熟食中心	項目於2007-08年度完成
77	K2			旺角亞皆老街/上海街													
		(9)		朗豪坊	11,976	40,810	108	2,603	0	167,414	0	160,866	0	6,548	1,100	商業樓面面積包括 41,933平方米作 686個酒店房間、65,793平方米作寫字樓、53,140平方米作零售用途; 政府/團體/社區設施包括熟食中心、交通及社區設施	項目於2005-06年度完成
78	K8			旺角廣鋪街													
		(9)		百利達廣場	1,607	4,190	19	178	272	15,160	12,746	2,414	0	0	0		項目於2005-06年度完成
<b>68 - 76 小計 (8) (F)</b>					<b>74,841</b>	<b>202,925</b>	<b>478</b>	<b>13,870</b>	<b>6,223</b>	<b>694,527</b>	<b>408,465</b>	<b>264,752</b>	<b>0</b>	<b>21,310</b>	<b>11,169</b>		
<b>總計 (8) (D) + (E) + (F)</b>					<b>123,797</b>	<b>409,615</b>	<b>990</b>	<b>23,081</b>	<b>13,237</b>	<b>1,152,916</b>	<b>793,783</b>	<b>320,240</b>	<b>0</b>	<b>38,893</b>	<b>18,526</b>		
<b>開展 + 已完成</b>					<b>262,032</b>	<b>843,204</b>	<b>1,872</b>	<b>44,784</b>	<b>26,182</b>	<b>2,198,611</b>	<b>1,431,610</b>	<b>687,614</b>	<b>4,367</b>	<b>75,021</b>	<b>38,848</b>		

Note

- (1) 此表列出項目內的樓宇數目。
- (2) 此表中只包括公眾休憩用地，不包括私人休憩用地。
- (3) 「重建工廈」項目
- (4) 「需求主導」項目
- (5) 項目1-16、18-20、22-24、35-40及44的細節有待落實，可能會在法定規劃及批地過程中有所更改。
- (6) 項目31及32 純為保育項目，而重建項目35、36、44、49、53、61及70則包括一些保育元素。
- (7) 舊區活化項目
- (8) 在此表中的項目，當項目中的所有住宅單位已售罄，所有商業及其他樓面（不包括車位及電單車車位）已售罄或大部份租出，該項目被視作已完成項目。
- (9) 項目由前土發公司開展。

項目分類

- + 44個由市建局開展的項目
  - + 0個由房協進行的項目
  - + 0個由前土發公司開展的項目
  - + 18個由市建局開展及完成的項目
  - + 6個由房協完成的項目
  - + 10個由前土發公司開展及由市建局完成的項目
- 共78個項目

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

已完成項目數目

2001 年至 2017-18 年度已完成項目	26
2018-19 年度已完成項目(見附頁 2 及 3)	2
已完成項目總數	28

參考日期

日期	中原城市指數 (1997年7月 = 100)		差餉物業估價署 私人住宅物業售價指數 - 所有類別單位 (1999年 = 100)		
	指數	自市建局成立後 的變動比率	指數	自市建局成立後 的變動比率	
市建局成立	2001年5月	43.1	100%	80.5	100%
市建局開展首個項目	2002年1月	39.9	93%	74.1	92%
最後完成項目年份	2018-19	176.3	409%	378.4	470%

已完成項目的累計財務資料

	截至 2018 年 3 月 31 日 完成的 26 個項目	2018-19 年度完成的 2 個項目	截至 2019 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	37,670.2	2,267.4	39,937.6
總直接成本	(17,301.2)	(17.1)	(17,318.3)
盈餘 / (虧損)	20,369.0	2,250.3	22,619.3
政府豁免之地價	(4,919.0)	-	(4,919.0)
扣除豁免補地價後淨盈餘 / (虧損)	15,450.0	2,250.3	17,700.3

備註

- (a) 在截至2019年3月31日止完成的28個項目中的其中5個項目(包括K13 (荃新天地)、K17 (荃新天地二期)、K26 (海峯)、K28 (The Forest)及H15 (利東街))，發展商及市建局現時持有商業樓面作出租用途，惟根據各項目的合作發展協議，該等商業樓面未來將作出售用途。於2019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76.53億元。
- (b) 於2019年3月31日，出售6個已完成項目 (H20 (縮城峰)、K33 (御悅)、K19 (豐盛居)、H16 (嘉薈軒)、K27 (MOD595) 及MTK/1/001(喜點)) 的商業樓面收取額外收益約5.785億元。

市區重建局  
項目資料  
(請參閱附錄 II 附頁 4 的註釋)

**項目地址、名稱及參考欄目**

地址: 旺角麥花臣場館  
名稱: 麥花臣匯  
參考欄目: 項目摘要第 47 項

**地盤資料**

面積 2,400 平方米  
原有總樓面面積 2,788 平方米  
樓宇數目 1

**項目發展資料**

總樓面面積 24,767 平方米  
住宅單位 293  
商業樓面 2,443 平方米  
政府、團體或社區設施 5,619 平方米  
項目年期 13 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	2006年3月	53.1		92.6	
項目協議	2006年3月	53.1	100%	92.6	100%
批地	2008年10月	62.1	117%	114.3	123%
銷售單位	2014年5月	117.5	221%	247.4	267%
項目完成年份	2018-19	176.3	332%	378.4	409%

**財務資料**

	\$ 港幣百萬元
總收益	596.0
總直接成本	(17.1)
盈餘 / (虧損)	578.9
政府豁免之地價	無 (已補地價)
扣除豁免補地價後淨盈餘 / (虧損)	578.9

**備註**

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

市區重建局  
項目資料  
(請參閱附錄 II 附頁 4 的註釋)

**項目地址、名稱及參考欄目**

地址:	尖沙咀河內道
名稱:	名鑄
參考欄目:	項目摘要第 69 項

**地盤資料**

面積	8,299 平方米
原有總樓面面積	27,309 平方米
樓宇數目	35

**項目發展資料**

總樓面面積	102,625 平方米
住宅單位	345
商業樓面	57,025 平方米
公眾休憩用地	1,219 平方米
項目年期	23 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
土發公司開展項目	1995年5月	62.1		110.1	
發出物業收購建議	1998年4月	71.7	100%	134.3	100%
項目協議	2001年4月	44.1	61.5%	82.2	61.2%
批地	2007年4月	54.3	75.7%	98.7	73.5%
銷售單位	2014年7月	121.1	169%	256.4	191%
項目完成年份	2018-19	176.3	246%	378.4	282%

**財務資料**

	\$ 港幣百萬元
總收益	1,671.4
總直接成本	-
盈餘 / (虧損)	1,671.4
政府豁免之地價	無 (已補地價)
扣除豁免補地價後淨盈餘 / (虧損)	1,671.4

**備註**

發展商負責所有收購及發展成本。  
市建局與發展商攤分發展盈餘。

## 項目資料註釋

### **1) 項目開展所屬財政年度**

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

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

### **2) 項目完成日期/財政年度**

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

### **3) 收益**

收益包括適用於不同項目的下列各項 —

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

### **4) 直接成本**

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

### **5) 補地價**

政府要求前土發公司為其進行的所有重建項目繳付全數補地價金額。

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

6) 攤分的間接成本

攤分的間接成本並未計算在個別項目的業績之內。

7) 估計利息支出

估計利息支出並未計算在個別項目的業績之內。

— 完 —