

討論文件
2017年10月31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。本文附上由市建局呈交，就其在 2016-17 年度工作進度及 2017-18 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」為其核心業務。

4. 為尋求更具效益的方法處理市區老化問題，市建局於 2017 年 5 月以舊樓林立的油麻地及旺角作為試點，展開地區規劃研究（油旺地區規劃研究）。油旺地區規劃研究旨在探討如何提升該兩區目前土地使用效益及重建潛力。市建局將根據研究結果，尋求更具效益和效率的方法推動市區更新，並把切實可行的理念和執行模式推展至未來市區更新工作策略。該研究預計在 2019 年中完成，並將一併檢視 2011 年《市區重建策略》下各項措施的成效。

市建局 2016-17 年度工作及 2017-18 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 2016-17 年度的工作及其未來計劃。

發展局
2017 年 10 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 2017 年 10 月 1 日)

	<u>名稱</u>	<u>專業背景</u>
主席：	蘇慶和先生	測量師
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)：	陳家珮女士	區議員(南區)
	蔣麗芸議員	立法會議員
	周光暉先生	會計師
		中國基建集團創辦人
	何海明先生	港豐遠東有限公司常務董事
	許智文教授	香港理工大學建築及房地產學系教授
	林智遠先生	會計師
		遠景會計師事務所創辦人及行政總裁
	李國麟議員	立法會議員
	李嘉樂博士	香港理工大學專業應用教授

<u>名稱</u>	<u>專業背景</u>
李律仁先生	大律師
陸觀豪先生	退休銀行家 香港中文大學校董會成員
馬錦華先生	註冊社工 香港城市大學火焰計劃項目顧問
麥美娟議員	立法會議員
麥萃才博士	香港浸會大學財務及決策系副教授
潘永祥博士	香港城市大學建築科技學部高級講師
鄧智輝先生	測量師 香港鐵路有限公司物業總監
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
黃遠輝先生	退休銀行家
胡志偉議員	立法會議員

執行董事：	鄭啟華先生	律師
	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 2016-17 年度的工作
及 2017-18 年度的業務計劃**

I. 引言

本文件匯報市區重建局（市建局）截至 2017 年 3 月 31 日（2016-17 年度）的工作，以及 2017-18 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》的政策規定，透過其 4R 業務策略以全面整全的方式進行、鼓勵、推廣及促進市區更新。為達成《市區重建策略》訂定的 12 個主要市區更新目標，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. 在 2016-17 年度，市建局注意到需以財務上可持續的方式有效地解決樓宇急速老化的問題。有見及此，市建局已開始以油麻地及旺角為試點擴展其策略規劃研究（油旺地區規劃研究），探討新的制度和實施策略，透過重建、復修（包括改造重設）、保育及活化（5R），以小區發展模式進行市區更新。與此同時，市建局亦繼續致力推行項目，並在社區層面更聚焦地聯繫市區更新的直接持份者。
4. 市建局在 2016-17 年度的工作重點匯報如下。為使報告更能反映現況，在 2016-17 年度完結以後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 2016-17 年度的工作

重建工作

5. 在 2016-17 年度，市建局開展了六個新項目，其中五個是市建局自行提出開展的項目：春田街/崇志街項目（KC-008(A)）、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)及啟明街/榮光街項目(KC-013)。2017年3月，發展局局長授權市建局進行KC-011及KC-012項目。另外，萬安街/大角咀道項目(DL-12)是市建局第五輪「需求主導」重建項目先導計劃(「需求主導」計劃)選定開展的項目。2016-17年度完結後，市建局於2017年7月28日啟動另一個自行提出開展的項目，即崇慶里/桂香街項目(C&W-005)。

「需求主導」重建項目

6. 截至2017年7月31日，市建局已啟動12個「需求主導」項目，並積極推展其中九個全部達到「需求主導」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的門檻並簽署有條件買賣合約，及取得發展局局長授權進行)的項目。在這九個項目中，七個已完成收購及清場工作，其餘兩個正在政府收地階段。餘下三個項目(包括DL-12)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。

「需求主導」計劃檢討

7. 為了讓市區更新計劃可持續推展，兼顧善用土地和為已建設環境取得更多規劃裨益，並同時能做到長遠財政自給的目標，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。
8. 市建局於2015年7月推出第四輪計劃。然而，經評分後，沒有一份申請獲評定為適合開展項目。
9. 第五輪「需求主導」計劃於2016年2月開始接受申請，直至2016年5月止，以進一步試驗該計劃。期間，市建局共收到19份申請，經過評分後，有一個位於萬安街/大角咀道的項目獲市建局選定開展(見上文第5段)，而五輪申請後市建局開展的「需求主導」項目總數增至12個。可惜，該項目因未能達到有八成業權的業主接受收購的門檻而於2017年5月中止。
10. 最近收到的「需求主導」項目申請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。市建局會藉着已於2017年5月展開的油旺地區規劃研究(見下文第16段)中檢討「需求主導」計劃。

市建局自行提出開展的項目及小區發展模式

11. 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，遠較零星的「單幢樓」或其他小型重建項目帶來更多的規劃及社會裨益。此重建方式可確保市建局的新項目帶來實質的影響，並可履行其總體使命，當中特別是履行《市區重建局條例》/《市區重建策略》訂定的目標：重整及重新規劃市區範圍；設有更環保的交通網絡及確保土地用途能互相配合。有見及此，市建局已進行九龍城地區研究，以落實九龍城市區更新地區諮詢平台提交的《九龍城市區更新計劃》的建議，當中包括在 KC-010 項目提供社區停車場，為鄰近地區提供停車及上落貨車位等輔助設施。提供社區停車場可避免在個別項目的地面層設置停車場出入口，從而協助保留現有的街舖及街道繁榮。為了改善區內及附近一帶的交通網絡，保持區內四通八達，庇利街/榮光街項目(KC-009)、KC-011、KC-012、KC-013 及 KC-010 項目之間將會開通一條新的道路，貫通庇利街至銀漢街。
12. 由 2016 年 3 月開展的 KC-009 項目起計，市建局至今已在土瓜灣以小區發展模式一共開展五個項目。2016 年 6 月，市建局同時開展 KC-010、KC-011 及 KC-012 項目。另外於 2017 年 3 月開展 KC-013 項目，當此項目的收購及清場工作完成後，將與毗鄰的 KC-012 項目合併，以整全方式重建。這五個項目將構成發展群組，地盤總面積共 18 635 平方米，影響約 2 200 住戶。
13. 在土瓜灣的項目中，市建局向前多走一步，推行新的「夥伴同行」計劃，加強外展工作支援，與重建項目受影響居民建立良好關係，以減少他們在等待項目審批期間的疑慮及擔憂。此計劃與項目範圍內的社工隊工作相輔相成，可加強市建局與居民的直接溝通。計劃在 2016 年 10 月開始以來，在 3 410 個佔用人及業主中，已探訪超過 2 270 個，即約三分二業主和租客。其中有很多探訪工作在非辦公時間進行。2017 年 7 月，市建局向 KC-009、KC-011 及 KC-012 業主發出收購建議。
14. 市建局在 2016 年 5 月 6 日開展經擴大的春田街/崇志街項目(KC-008(A))，覆蓋整個已撤回的春田街/崇志街項目(KC-008)地盤，並將春田街現有的掘頭路納入項目範圍，根據《市區重建局條例》第 25 條

以發展計劃方式實施。新項目將改善交通流量和行人環境；在整體設計方面，該發展計劃與毗鄰馬頭圍/春田街項目(TKW/1/002)會達到更佳融合效果，在重新規劃及重整市區土地用途後，可創造最佳的已建設環境。

15. 受 KC-008(A) 項目影響的業主和住客對他們要待發展計劃獲批後才可獲發放全數補償表示關注。為回應他們的關注，市建局因應此地盤的獨特情況，以一次性的措施提早發放補償予受影響業主。有關安排不會對市建局其他現有或未來發展計劃或項目構成先例。

油旺地區規劃研究

16. 小區發展模式推動市區更新無疑可透過重新規劃及重整市區帶來實在的社會及規劃裨益，但我們仍需訂定政策以應付香港樓宇急速老化的問題。《2017 年施政報告》(1 月)及最近有關《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》的公眾諮詢過程均有提及這個需要。市建局現行的運作模式未能適切地應付這方面的挑戰，長遠來說對局方的財務可持續性會帶來影響。有見及此，市建局除了將重點從傳統的單幢式重建轉移到以小區發展模式重建，亦明白到傳統的市區更新方式在應付市區老化問題有局限，遂於最近開展了油旺地區規劃研究。《2017 年施政報告》(1 月)提及的油旺地區規劃研究將會就市建局的 5R 範疇尋找新策略和實施模式，促進小區發展模式推動市區更新。透過此研究，我們可以找出區內基礎設施的制肘並尋求解決辦法，引入智慧城市元素及推動地區營造，為油旺地區制定整全、具前瞻性、具財務可持續的「市區更新大綱發展概念藍圖」。油旺地區規劃研究督導委員會的首次會議於 2017 年 7 月舉行。油旺地區規劃研究預計於 2019 年中完成。

重建工廈

17. 市建局正檢視工業樓宇重建項目先導計劃汝洲西街項目(IB-2)的落實情況。市建局自 2013 年 12 月開始進行收購工作，約有 67% 業主已接受市建局的收購建議。

「促進者」中介服務

18. 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)提供中介服務，促進市區更新。
19. 為照顧日益增加的服務需求，中介服務先導計劃中處理申請項目的限額已增加至同時最多處理 10 份。截至 2017 年 3 月 31 日，中介服務先導計劃共收到 33 份申請(29 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，兩份申請所涉地段的業權已推出市場但未能成功聯合出售，23 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，其餘七份申請正在處理當中(包括兩份來自工業樓宇，五份來自住宅樓宇)。
20. 2016 年 5 月，市建局推出為公務員建屋合作社計劃的樓宇(合作社樓宇)及政府為公務員興建樓宇計劃的樓宇(計劃樓宇)業主提供的中介服務(先導計劃)(《合作社先導計劃》)。《合作社先導計劃》全年接受合作社樓宇及計劃樓宇的申請。所有申請須經一個遴選程序，主要考慮因素包括樓宇狀況、規劃因素、財務可行性及項目實施的可行性。市建局現時最多可同時為三個合作社樓宇或計劃樓宇項目提供中介服務；而向住宅樓宇、商業樓宇及工業樓宇提供的中介服務先導計劃配額維持不變。截至 2017 年 3 月 31 日，共有兩個合作社項目獲選定，中介服務正在進行中。

進行中的重建項目

21. 除了在 2016-17 年度啟動六個新項目及 2017 年 7 月啟動的新項目(見上文第 5 段)外，市建局繼續推行共 37 個正在進行的重建項目(包括兩個前土地發展公司(土發公司)開展項目)、兩個保育項目及一個活化項目(不包括六個香港房屋協會(房協)項目)。
22. 在 2016-17 年度(截至 2017 年 7 月 31 日)，市建局亦：
 - (a) 獲發展局局長授權進行 KC-009、KC-011 及 KC-012 項目，其後向項目業主發出收購建議；

- (b) 完成三個地盤的清場工作，包括新填地街/山東街項目(YTM-010)，以及兩個「需求主導」項目，即通州街/桂林街項目(DL-5)及福澤街/利得街項目(DL-6)的；及
 - (c) 為四個項目批出合作發展合約，包括卑利街/嘉咸街項目(H18)(地盤 A)，以及三個「需求主導」項目，即杉樹街/橡樹街項目(DL-3)、九龍道/僑蔭街項目(DL-4)及 DL-6。
23. 為配合觀塘市中心項目(K7)的清場進度，市建局正擬備主地盤總綱發展藍圖的修訂本，以便第四及第五發展區的重建工作可獨立地進行。市建局正進一步諮詢觀塘區議會及有關持份者，然後會將詳細設計呈交城規會考慮。

個別項目的詳情和進度

24. 截至 2017 年 7 月 31 日，市建局自 2001 年起已開展了共 66 個重建項目（包括六個房協項目）、兩個保育項目及一個活化項目，當中 14 個重建項目已經完成，五個項目已經中止。除了截至 2017 年 7 月 31 日已中止的五個項目外，其餘 61 個重建項目、兩個保育項目及一個活化項目合共提供/將提供約 18 500 個新單位、約 406 000 平方米商業樓面面積作店舖、寫字樓和酒店之用、約 53 000 平方米政府、團體或社區設施，以及約 26 000 平方米公眾休憩用地。透過市建局和前土發公司開展合共 74 個正在進行及已完成的項目(不包括五個已中止項目)，市建局會協助約 42 000 名居民改善其居住環境。附錄二載列了截至 2017 年 7 月 31 日市建局處理所有項目的詳情及進度。

「樓換樓」先導計劃

25. 市建局的啟德項目(煥然壹居)已經落成，並已於 2016 年 6 月獲地政總署發出滿意紙。項目包括為受市建局重建項目影響的住宅自住業主而設的「樓換樓」單位及為公眾人士而設的資助出售單位(後者設入息及資產限制)。自政府於 2011 年公布修訂的《市區重建策略》，受市建局重建項目影響的住宅自住的業主可挑選啟德「樓換樓」的單位，並以市建局訂定的市價購買。

26. 北帝街/新山道項目(KC-006)是首個可以讓接受市建局首次收購建議的自住業主選擇「樓換樓」單位的項目。繼此項目，另外八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亦獲提供「樓換樓」選擇。除了上文第25段提及的啟德「樓換樓」單位外，這批業主亦可在各自的重建地盤選擇原址「樓換樓」單位。截至2017年7月31日，共有十名業主選擇「樓換樓」單位，其中兩位選擇原址「樓換樓」單位，八位選擇啟德「樓換樓」單位。自啟德發展落成後，啟德「樓換樓」單位的業主已收樓。

資助出售單位

27. 為回應《2015年施政報告》要求市建局協助增加資助出售單位供應，市建局在啟德項目「煥然壹居」撥出338個單位作資助出售單位用途。市建局資助出售房屋計劃在2016年1月5日至21日期間接受申請，共收到12642份有效申請。之後於2016年3月2日進行抽籤，以定出申請人士揀樓的排列次序，然後再進行與房協資助出售房屋相若的資格審核程序。自2016年4月5日起，合資格的申請人分批獲邀揀樓及簽署協議。當中322個資助出售單位已完成買賣程序，買家亦已於2016年7月至9月收樓。2017年4月，市建局按當時市價在市場公開售出餘下16個資助出售房屋單位。

樓宇復修

28. 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，現時為香港負責樓宇復修的主要機構。樓宇復修為市建局兩大核心業務之一。在2016-17年度，市建局透過綜合支援計劃和「樓宇更新大行動」繼續其復修工作。此外，市建局亦透過「強制驗樓資助計劃」，為樓宇業主提供技術及財政支援。從業主立案法團的熱烈反應和經常收到的讚許，可見市建局提供的財政支援、技術意見及統籌服務均受歡迎。
29. 自政府於2009年推出「樓宇更新大行動」以來，市建局一直全力支持。在2016-17年度，在位處市建局樓宇復修服務區(服務區)的2443座目標樓宇中，市建局已協助約2434座樓宇(約61000個單位)完成或大致上完成復修工程。在這2434座樓宇中，

122 座樓宇(約 5 900 個單位)已於 2016-17 年度內完成或大致上完成復修工程。樓宇更新大行動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目標，即創造就業機會。市建局透過與廉政公署及房協的通力合作，為樓宇維修製訂指引和程序，提高對業界服務提供者的要求，以打擊不當行為及加強公眾教育。自推出新的指引和程序後，收到標書數目及回標價與獨立顧問估價相約的標書數目的平均增加超過五成。自 2013 年初起，維修工程回標價相對來說普遍較高，業主需長時間商討及議價，有些工程甚至需要重新招標，因此部分復修工程需延遲至 2016-17 年度動工。然而，市建局在「樓宇更新大行動」中的工作現已大致上完成。

樓宇維修綜合支援計劃

30. 自 2004 年起，截至 2016-17 年底，約有 1 270 座樓宇(約 57 800 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 1 270 座樓宇中，有 220 座樓宇(約 8 200 個單位)已於 2016-17 年度內完成復修工程。此外，約有 500 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 750 宗綜合支援計劃的個案(600 宗為公用地方維修個案及 150 宗為籌組業主立案法團個案)。

強制驗樓資助計劃

31. 執行強制驗樓的附屬法例已於 2012 年 6 月 30 日生效，法例涵蓋所有 30 年樓齡或以上的樓宇。市建局遂於 2012 年 8 月 7 日聯同房協推出強制驗樓資助計劃。在此計劃下，市建局會協助其服務區內收到屋宇署發出驗樓通知的業主安排首次驗樓。如經檢驗後樓宇需要進行修葺，合資格業主可向綜合支援計劃申請樓宇復修支援，以使用市建局提供的一站式樓宇保養維修服務。截至 2016-17 年底，在市建局服務區內 1 389 座強制驗樓目標樓宇中，市建局已接觸其中 960 座。在 960 座中，市建局收到 432 個申請，並已原則上批核 409 座樓宇的申請。

樓宇復修促進服務

32. 市建局於 2016 年 5 月推出「招標妥」樓宇復修促進服務，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。該項計劃是市建局回應《2016 年施政報告》的一項措施，透過提供以下三項支援服務，協助樓宇業主自行招聘承建商進行維修工程：
- (a) 提供一套自助工具，當中包括招聘顧問和承建商的標準範本及條文，以及一些籌組樓宇維修工作的指引和提示；
 - (b) 安排獨立專業人士，在不同階段提供一般樓宇維修的專業及技術意見，並為維修項目作市場估算；及
 - (c) 提供電子招標平台，讓業主立案法團向已登記的承建商發出招標文件，並在投標者身分保密的情況下接收投標書。有關標書會由市建局聘請的註冊會計師開啟，並在開標前把投標者身分保密，以減低招標過程中受到操控或干擾的風險。
33. 2016 年 10 月 25 日，市建局董事會批准放寬參與「招標妥」計劃的要求，讓所有住宅樓宇申請，同時亦撤銷申請限額。所有樓高三層以上，並根據《建築物管理條例》或大廈公契正式成立業主立案法團的私人住宅/商住樓宇均合資格申請「招標妥」服務。
34. 「招標妥」計劃的收費是基於收回市建局所提供服務的開支成本，並根據參與大廈的單位數目及每年平均應課差餉租值而釐定，每個個案由 25,000 元至 160,000 元不等，平均每個單位支出約 70 元至 250 元不等。
35. 市建局放寬「招標妥」的申請限額，正好配合政府在 2017-18 年度財政預算案後獲批撥款 3 億元，讓業主以優惠費用參加計劃，視乎參與大廈每年平均應課差餉租值及單位數目而釐定。直至 2017 年 3 月 31 日，市建局共收到 54 份申請，其中 45 份已獲批核，而有關的業主立案法團亦已獲發服務協議。

樓宇復修策略修訂

36. 自 2014 年起，市建局優化了推廣和促進樓宇復修的策略，有關修訂涵蓋上文第 32 至 35 段的計劃、調整財政資助金額、簡化綜合支援計劃及加強推廣及教育。有關加強工作包括舉行一連串簡介會，為持份者廣泛介紹綜合支援計劃的修訂詳情；以及推出資訊性網站「樓宇維修資訊通」(www.buildingrehab.org.hk)，為樓宇業主、專業人士及承建商提供一站式的樓宇維修相關資訊網上平台。此外，市建局亦已開始重新設計現有的「樓宇復修資訊通」，建立一站式的「樓宇維修平台」。該平台將會由市建局近日成立的附屬公司運作，而由業內持份者組成的委員會提供支援，目的是提供各類有助推廣樓宇維修的資料，包括在內的階段開設網站，以及設立收錄標準文件範本及指引的資料庫。現有的「樓宇維修資訊通」已提升功能，與其他相關機構的網站連繫，方便閱覽人士在新的平台建立前更易取得樓宇維修的相關資訊。
37. 在 2016-17 年度，一如重建方面，市建局在樓宇復修方面引進了整全的策略。正如《2017 年施政報告》(1 月)所述，市建局已展開新的樓宇復修策略研究，目標是要制定策略，減少因失修或明顯失修而需要拆卸重建的樓宇的數目。在策略下樓宇分為三類：第一類是樓齡 30 年以下的「年青」樓宇；第二類是樓齡 30 至 50 年的「中年」樓宇；第三類是樓齡 50 年以上的「老年」樓宇。
38. 對於「年青」樓宇的策略，重點是配合樓宇維修的週期，提倡預防性的樓宇維修，以減少失修或明顯失修的「中年」樓宇數目。市建局會檢視目前有關業主維修的規管框架及措施並制定建議呈交政府。與此同時，亦要教育物業業主預防性維修的重要性。
39. 至於「中年」樓宇則需要一套結合復修和改造重設 (retrofitting) 的標準，以延長樓宇的使用期。五個需要制定標準及成本估算的主要復修工程元素包括加固樓宇結構、外牆翻新、加添消防裝置、加入節能元素及增設無障礙通道。此等元素可以加入新科技，而本身沒有升降機的樓宇亦可加建升降機。視乎樓宇復修新策略研究所得，加強版的復修工作或改造重設措施或會成為市建局的第五個「R」。

40. 對於「老年」樓宇，市建局會設計一套方法，計算重建和復修(包括改造重設)相對的成本和裨益，以便評估樓宇在甚麼情況下無法以符合經濟原則的方式進行復修。除非可在鄰近地盤轉移未盡用的地積比率，又或獲放寬地積比率的限制，此等無法在符合經濟原則的情況下復修，但又缺乏重建潛力的「老年」樓宇將會面臨困局。
41. 為確保取得可靠數據，並進一步釐清市區老化的規模，市建局正就約 5 900 座住宅樓宇及 700 座非住宅樓宇進行樓宇狀況調查，從而為所有住宅、商業及工業樓宇建立詳盡的資料庫。

舊區活化

42. 在 2016-17 年度，市建局繼續進行其舊區活化工作。

灣仔

43. 香港藝術中心正於茂蘿街/巴路士街活化項目營運「動漫基地」，為本地及國際的文化藝術界提供交流的平台。自「動漫基地」落成並於 2013 年 7 月正式開幕後，已成為受歡迎的熱點。市建局保留項目的擁有權，並將繼續監督其運作。年內，重點活動包括「老夫子」漫畫作品展覽，以及於公共休憩空間舉辦一連串街頭音樂表演、藝術工作坊及電影活動。

中環街市

44. 市建局董事會通過中環街市活化項目的簡約版本，項目涵蓋多樣化的設施供公眾使用，惟有關工程將大幅簡化，令建築期由八年縮短至四至五年。項目的資本開支約 7.4 億元(2016 年價格)。市建局董事會轄下的專責委員會已於 2016 年 1 月成立，就推展項目提出意見，當中包括根據在社區諮詢後制定的運作及管理指引/原則，規劃活化後的中環街市大樓的未來營運和管理。城規會於 2016 年 3 月有條件批准簡約版本。至 2017 年 7 月 31 日，市建局已履行中環街市大樓動工前的規劃許可附帶條件並獲得批核。2017 年 3 月，行政長官會同行政會議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，以展開工程。中環街市大樓的空置管有權已於

2017年9月底交出，短期租約亦已簽訂，中環街市的改動及建造工程計劃於2017年10月動工。市建局將竭力在2021年年底前完成這個活化項目，令市民可早日享用其設施。

旺角

45. 市建局正活化五條位於旺角的主題街道，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。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。通菜街活化工務工程將會由政府部門接手。與洗衣街重建項目相關的洗衣街及花園街的改善工程已分完成。同時，踏入項目的最後階段，市建局將會與政府部門聯繫，商討奶路臣街改善工程的設計方向。

大角咀

46. 位於欖樹街及櫻桃街迴旋處的大角咀第一及第二期的改善工程已經完竣，第三期工程涉及大角咀多條街道的街景改善，工程進度良好。第三期首階段及第二階段工程主要涵蓋福全街、大角咀道、松樹街及洋松街，已分別於2013年第三季及2016年第一季完竣。其餘工程涵蓋欖樹街、杉樹街及埃華街，工程現已大致上完成。

新的地方營造計劃

47. 市建局正在其現有的項目組合中，尋求加入「地方營造」的元素。啟明街項目(DL-8)已清場及完成拆卸工程，市建局將會進一步研究在小區發展模式下加強該項目與鄰近項目的協同效應，並推進DL-8項目。H6項目(中環中心)地下已重新裝修作社區用途，除了設有非政府機構辦事處，亦可作為連接毗鄰街道及空間的捷徑，提高地區的可步行性。在名為Conet地方營造計劃的構思下，市建局會在中環中心及中西區另外兩個項目(H18及中環街市活化項目)的公共空間舉行各式各樣的活動，如藝術展覽、表演及其他文化活動，供區內人士參與及欣賞。新的市區更新探知館(探知館)亦會座落Conet，其設計會更面向公眾，亦會加強與毗鄰公共空間的聯繫。地方營造概念會進一步拓展，透過美化毗鄰的街道，將更大範圍區域的地方特色和豐富面貌融入其中。

文物保育

保育騎樓建築樓群項目

48. 太子道西項目第三期所有單位的裝修工程已完竣，所有餘下單位已租出。
49. 建築事務監督核准了有關的總建築圖則後，上海街/亞皆老街項目(MK/01)的地基工程已於2016年4月竣工，上層結構工程已於2017年5月動工。保育活化後的騎樓建築將作餐廳及零售用途，以彰顯本地特色及配合居民需要。

西港城

50. 西港城的佔用年期已獲地政總署批出延長兩年，至2019年2月，以預留更充裕時間為西港城制定更佳的未來計劃。

企業社會責任

環境

51. 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2016-17年度，市建局再有兩個項目獲得香港綠色建築議會按「建築環境評估法」評定的鉑金級認證，令已獲得鉑金認證的項目增至14個。與此同時，市建局另外14個正在設計或施工階段的項目亦已獲取暫定評級。其後，啟德發展項目於2017年7月獲得香港綠色建築議會的「綠建環評」最終鉑金級認證，是市建局在新的「綠建環評」標準下首個獲得此認證的項目。此外，啟德發展項目亦因為其環境可持續設計而獲香港綠色建築議會頒發環保建築大獎。
52. 為秉承一貫的最佳作業方式，市建局繼續整理及報告了一系列與可持續發展有關的主要表現指標，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，於市建局年報中歸納為可持續發展策略。

53. 市建局的樓宇維修綜合支援計劃增設「環保項目津貼」，鼓勵業主使用環保建材進行樓宇復修，獲香港綠色建築議會環保建材認證計劃頒發「傑出企業社會責任獎－綠材環評(法定機構)」。
54. 市建局每年為其持有或管理的物業進行碳審計。市建局於 2013-14 年度進行的碳審計結果顯示比首年的基線審計減碳 7%，獲環境運動委員會頒發了減碳證書予市建局總辦事處，有效期至 2017 年。除此之此外，市建局在 2016 年獲環境運動委員會頒發了香港綠色機構認證，表揚其在減廢及循環再造方面的努力；亦獲環境保護署就其辦事處的室內空氣質素頒發證書。在 2016-17 年度，市建局在啟動重建項目時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

55. 除了興建高環保標準的綠色樓宇外，市建局亦正在發展項目中引入「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 H18(地盤 A)及 TKW/1/002 項目中率先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。市建局不單會繼續在其項目中提倡更多智慧城市的元素，亦會在透過小區發展模式推動市區更新時引入相同概念。

市區更新資訊系統

56. 市建局正發展以地圖為基礎的「市區更新資訊系統」，透過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。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

57. 市建局繼續透過於 2013 年 11 月推出的配合中、小學課程的互動教育工具《市建網上學院》教育平台，及「築智多 Fun」流動應用程式，讓市民大眾特別是青年人對市區更新有更多認識，教育界反應極佳。

58. 市建局繼續進一步與教育團體和非政府機構合作，協助市民大眾(特別是學生)進一步了解市建局的使命和計劃，以及市區更新可為社會帶來的裨益。在過去一年的計劃，約有 6 900 人到訪探知館，透過多媒體設施及模擬的破舊房屋，啟發參觀者以多角度思考市區更新的不同議題。另外 4 100 人透過導賞團參觀市建局項目新地盤，以體驗舊區惡劣的居住條件，並探討市區更新如何幫助改善居住環境。此外，約 22 000 人次的訪客及使用者曾到訪大角咀的市建一站通，參加簡介會、會議及社區活動，以及查詢與市區重建及樓宇維修保養有關的事宜。
59. 在 2016-17 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，包括為中、小學生安排實地考察活動、與香港青年協會及多個政府部門合作舉辦暑期活動、舉辦配合學校課程為主題的講座、為通識科老師設計以市區更新為主題的教材套和安排市建局項目地盤的導賞團活動、舉行短劇創作及微电影工作坊和校際比賽，以市建局的 4R 為主題，表達如何將智能元素融入市區更新中。在 2016-17 年度，市建局更與東華三院攜手合作，舉辦為期六個月的青年領袖計劃，透過體驗學習和執行項目，鼓勵中學生探尋、關心、服務和推廣市建局項目範圍內的社區。東華三院屬下四間中學約有 60 名學生參與這個先導計劃。
60. 在企業社會責任方面，市建局繼續推行「學建關愛」義務工作計劃。是項計劃由市建局職員聯同非政府機構及大專院校攜手合作，建立關愛文化，照顧舊區居民的需要。「學建關愛」的義務工作透過探訪老人(特別是獨居老人)、劏房居民，以及為舊區低收入家庭、視障人士和少數族裔舉辦社區服務/活動，繼續服務舊區。在 2016-17 年度，計劃內的義工已在深水埗、觀塘、九龍城、土瓜灣及中西區提供約 1 100 小時的義工服務。自計劃於 2012-13 年度推出以來，約有 1 000 名義工為接近 1 700 個舊區居民提供共 6 400 個小時的服務，這項計劃受到合作機構及受助人歡迎。

加強支持非政府機構及合作團體

61. 市建局以優惠租金為約 20 個非政府機構及社會企業提供超過 70 000 平方呎的場地，另外亦為多個政府部門及團體提供場地，用作舉辦不同類型的活動，惠及市民。
62. 市建一站通繼續成為舉辦各類市區更新及相關事宜的社區活動的場地。自 2014 年 7 月起，市建一站通更提供會議室供聯合調解專線辦事處安排的調解會議使用。在 2016-17 年度，市建一站通共舉行了 48 個有關會議。

社區藝術計劃

63. 於 2016-17 年度，共有七個項目獲得市建局「藝術文化融入舊區」夥伴項目先導計劃的資助，為舊區居民舉辦攝影、視覺藝術、茶藝及文化導賞團等活動，提升他們的生活質素。自計劃推出以來，獲贊助的藝術及文化活動項目數目共有 41 個，惠及約 590 000 名舊區居民。

IV. 市建局 2017-18 年度的業務計劃

64. 財政司司長批准了市建局 2017-18 至 2021-22 年度第 16 份業務綱領及 2017-18 年度的業務計劃。獲批准的第 16 份業務綱領涵蓋九個將於 2017-18 至 2021-22 年度的五年期內開展的新重建項目。
65. 在 2017-18 年度，市建局將會進行有關以整全方式推行重建及復修的研究，作為年內的主要工作。
66. 現正進行的油旺地區規劃研究，主要用作探討及制定一套推動市區更新的新整全策略。於 2017-18 年度，部分主要的研究範疇包括實體及制度特性、制度及實施框架、落實重建模式方面的基線檢討，以及初步規劃較有潛力及需要進行市區更新的地區。
67. 至於復修方面，市建局將會就復修及改造重設進行成本研究，為油旺地區規劃研究提供成本資訊，從而制定以整全方式推行市區更新的策略。與此同時，在上文第 37 段提及的樓宇復修策略研究將會就預防性維修提供最佳作業及規管監控的建議。

重建發展

市建局自行開展的重建項目

68. 在 2017-18 年度，市建局將繼續自行開展及推行新的重建項目。

「需求主導」重建項目

69. 從「需求主導」計劃第五輪申請可見，收到的新申請普遍未能符合現有的申請資格，就算是通過市建局評核的 DL-12，最終也因為上文第 9 段的原因中止。有見及此，市建局將檢討「需求主導」計劃下現有重建模式的可持續性，而油旺地區規劃研究亦是全面審視「需求主導」計劃運作模式的契機。在等候檢討結果期間，第六輪申請將會暫停推行。

正在進行的重建項目

70. 除了計劃於 2017-18 年度開展的新重建項目外，市建局將會繼續處理 43 個由市建局或前土發公司開展而仍在進行的重建項目、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項目。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，尤其會繼續竭力就開展已久而尚待清場的地盤完成有關工作，以協助供應新單位。

「促進者」中介服務

71. 市區重建中介服務有限公司正為三個住宅項目、兩個工業樓宇項目及兩個合作社樓宇項目提供中介服務。該公司按其現有資源可同時為十個項目提供中介服務(包括最多兩個工業或商業樓宇項目)及三個合作社樓宇項目。「促進者」中介服務先導計劃全年接受申請。

工廈重建

72. 一如上文第 17 段所述，市建局正檢討 IB-2 項目，完成此檢討後將會藉此機會就重建工廈(先導計劃)進行檢討。

樓宇復修

73. 在 2017-18 年度，預計位於市建局服務區內約 300 座樓宇(共 12 000 個單位)可透過綜合支援計劃受惠。
74. 預計在 2017-18 年度，約有 120 座樓宇(共約 3 200 個單位)可透過強制驗樓資助計劃受惠。如經驗樓後發現樓宇需要進行修葺，合資格業主可申請綜合支援計劃下的樓宇復修支援。
75. 一如上文第 32 段所述，「招標妥」已經推出，第一年已準備為 54 個個案提供促進服務。由於參與的大廈會在委聘認可人士前使用該項促進服務，由與市建局簽訂服務合約起計，每個個案的服務周期預計長達 18 個月。
76. 於 2016-17 年度開展的樓宇復修計劃將會在來年繼續推展。預計年內可建立「樓宇維修平台」，包括推出有關網站的第一期，亦會完成非住宅樓宇的樓宇狀況調查。

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，否則市建局新的文物保育工作只限於其市區更新項目範圍內的歷史建築物。與此同時，市建局在舊區活化方面的工作亦只限於提供支援。

保育

78. 在 2017-18 年度，市建局將會繼續推行五個具有保育元素的重建項目，包括利東街/麥加力歌街項目(H15)、卑利街/嘉咸街項目(H18)、第三街/餘樂里/正街項目(SYP/1/001)、士丹頓街/永利街項目(H19)及衙前圍村項目(K1)，以及兩個保育項目，即MK/01 及太子道西/園藝街(MK/02)。

活化

79. 在 2017-18 年度，市建局將會繼續在灣仔、中西區、旺角及大角咀等舊區進行活化工作。

V. 財務事宜

80. 截至 2017 年 3 月 31 日，市建局的資產淨值為 326 億元(市建局每年的資產淨值可以有很大波動)，當中包括政府注資的 100 億元，以及累積盈餘 226.1 億元。截至 2017 年 3 月 31 日的財政年度，市建局錄得 31.4 億元盈餘，與上一個財政年度(截至 2016 年 3 月 31 日)錄得的盈餘 44.5 億元，相差 13.1 億元。

整體財務狀況

81. 市建局自 2001 年 5 月成立以來每年的盈餘/(虧損)，以及截至 2017 年 3 月 31 日的總累積盈餘總括如下：

<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

截至 2017 年 3 月 31 日的總累積盈餘：22,606,069

82. 市建局從重建項目中錄得的任何盈餘，將會保留作推行其他重建、復修、活化及保育項目的資金。

83. 2016-17 年度所錄得的 31.4 億元盈餘，主要來自 (a) 招標項目的盈餘；(b) 攤分一些合營項目的盈餘；以及 (c) 之前就多個項目撥備後的回撥。於 2017 年 3 月 31 日，市建局持有的淨現金（不包括投資公平值及減去借款）為 139.6 億元。相對去年，市建局截至 2016 年 3 月 31 日持有的淨現金為 74.8 億元。
84. 截至 2017 年 3 月 31 日，市建局的現金及銀行存款結餘連同投資公平值合共為 197.4 億元（2016 年 3 月 31 日為 138.6 億元），應計項目、預計重建項目所需收購及收地成本，以及建築成本為 85 億元（2016 年 3 月 31 日為 99.7 億元）。預計市建局未來數年將有 340 億元的現金支出，以應付運作計劃。
85. 市建局已採取適當的向外融資安排，確保擁有足夠資金，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。
86. 市建局的長期信貸評級獲標準普爾評為 AAA，前景為負面，與香港特區政府的情況相同。現時，市建局向銀行取得備用貸款額，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 2017 年 3 月 31 日，市建局未到期償還的債券共 32.9 億元，將於 2017 至 2026 年間到期。
87. 市建局截至 2017 年 3 月 31 日的詳細財務資料載於其 2016-17 年度年報的已審核賬目之內。該年報於 2017 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

88. 截至 2017 年 3 月 31 日，市建局已完成項目的財務資料載於 附錄二。
89. 於 2016-17 年度完成的馬頭角北帝街/木廠街項目 (MTK/1/001) 及 SYP/1/001 是由市建局開展，其安排及項目發展協議與前土發公司¹的安排有別。至今，以相同方式開展並已完成的項目共有 14 個，而由前土發公司開展並由市建局完成的項目數目共有八個。

¹ 就大部分前土發公司的項目而言，前土發公司會在收購、居民搬遷及取得規劃核准前以招標形式批出項目的合作發展協議。其合作發展伙伴一般會負責收購成本、發展成本、銀行利息及補地價。土發公司則會負責進行收購工作、取得規劃核准，並收取前期款項或保證金另加攤分發展盈餘。市建局則以另一模式營運。市建局在招標批出項目的合作發展合約前，會負責收購、居民搬遷、徵集土地、拆卸工程及取得規劃核准。在完成上述所有工作後，市建局才會以招標形式批出合作發展協議予合作發展伙伴。

獲政府豁免的補地價金額

90. 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 2017 年 3 月 31 日政府豁免市建局獲批地進行 36 個項目所涉及的補地價總額(由地政總署評估)，市建局自成立以來的 226.1 億元總累積盈餘會減少 154 億元。

預計開支

91. 市建局預計，推行獲批准的第 16 個業務綱領(由 2017 年 4 月 1 日至 2022 年 3 月 31 日的五年內)所列項目所需的總開支約為 349.6 億元，當中尚未計及營運成本。上述開支涵蓋市建局的重建發展、樓宇復修、文物保育及舊區活化工作。然而，因應市民對各項措施包括「需求主導」計劃、「樓換樓」安排和樓宇復修計劃的反應及各項計劃的進度，以及其他未反映在已批准的第 16 個業務計劃/業務綱領內的額外措施，有關的預計開支可能需要作出相應調整。相對去年的工作匯報，當時為 2016 年 4 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日的五個年度預計所需的總開支約為 337.6 億元。
92. 為確保市區更新計劃可以長遠持續推行，市建局會繼續盡其應盡的努力處理其財政。

VI. 總結

93. 在 2016-17 年度，香港樓宇急速老化已成鐵一般的事實，當局急需制定財務可持續的方式以推行市區更新。市建局因此已擴大工作範圍，準備以更具前瞻性及整全的模式推動市區更新，有關工作包括啟動重要的策略性研究，以尋求更有效解決市區老化問題的方法和計劃，例如油旺地區規劃研究及樓宇復修新策略研究。
94. 年內，市建局在項目清場方面繼續取得實質進展；並成功為多個合作發展項目批出合約。同時，市建局成功展開六個項目，包括四個在九龍城以小區發展模式推行的市區更新項目。

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，務求在社會、經濟及市場不斷轉變的情況中，配合市民的需要，以達成市建局不為香港締造優質和充滿朝氣的城市生活的理想和使命。在 2017-18 年度，市建局將繼續根據業務綱領及業務計劃進行其工作，努力完成進行中的項目和措施，亦會竭力制定可持續的方案以推行市區更新。

市區重建局
2017 年 10 月

市建局項目摘要 (截至2017年7月31日)

附件B 附錄 I

項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	項目地盤未重建前資料				項目發展資料							備註	進度	
					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)			
1-44 - 由市建局開展並正在進行的44個項目																		
1	(5) CKW-005	崇慶里/桂香街	2017/18	7月		1,120	3,948	5	235	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
2	(5) KC-013	土瓜灣啟明街/榮光街	2016/17	3月		1,749	7,458	2	385	見備註	11,797	9,831	1,966	0	0	0	KC-013 項目將會與KC-012合併，合併後地盤可建410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
3	(5) KC-012	土瓜灣榮光街	2016/17	6月		1,258	5,023	7	343	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410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
4	(5) KC-011	土瓜灣鴻福街/啟明街	2016/17	6月		2,635	12,628	12	821	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
5	(5) KC-010	土瓜灣鴻福街/銀漢街	2016/17	6月		4,951	21,495	19	1,462	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
6	(5) KC-008(A)	土瓜灣馬頭角春田街/崇志街	2016/17	5月		2,475	3,738	7	200	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
7	(5) KC-009	土瓜灣馬頭角庇利街/榮光街	2015/16	3月		8,042	39,644	27	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3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
8	(4,5) DL-11:YTM	大角咀槐樹街	2015/16	5月		474	3,228	1	234	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 正進行居民搬遷工作
9	(4,5) DL-10:KT	觀塘恒安街	2014/15	11月		865	5,304	1	393	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 於2016年9月19日申請批地 地盤於2016年10月15日復歸政府 正進行居民搬遷工作
10	(5) SSP-016	深水埗青山道/元州街	2013/14	2月		1,900	7,335	8	402	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2016年2月26日刊憲公布政府收回土地 於2016年3月17日申請批地 地盤於2016年5月26日復歸政府 正進行居民搬遷工作
11	(4,5) DL-8:KC	馬頭角啟明街	2013/14	12月		553	2,467	3	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
12	(4,5) DL-6:YTM	大角咀福澤街/利得街	2013/14	6月		768	3,461	2	171	96	5,741	5,103	638	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6月28日刊憲公布開展 於2013年9月11日發出首次收購建議 發展局局長於2013年12月10日授權市建局進行項目 於2015年4月24日刊憲公布政府收回土地 地盤於2015年7月24日復歸政府 於2016年6月23日完成居民搬遷工作 已完成拆卸工程 於2017年6月13日批出合作發展協議 市建局於2017年6月14日接納批地文件的基本條款建議書 於2017年7月27日將地盤交付合作發展伙伴
13	(4,5) DL-4:SSP	深水埗九龍道/僑蔭街	2013/14	4月		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 已完成土地勘探工程 於2017年6月9日獲批核總建築圖則 於2017年7月14日開展地基工程
14	(4,5) DL-5:SSP	深水埗通州街/桂林街	2013/14	4月		1,640	10,313	1	552	209	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 於2015年3月12日申請批地 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 於2016年8月1日發出批地文件的初步基本條款建議書 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2017年3月20日就修訂批地文件的基本條款作出申請 已完成拆卸工程

市建局項目摘要 (截至2017年7月31日)

附件B 附錄 I

項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	項目地盤未重建前資料				項目發展資料							備註	進度	
					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)			
15	(5) SSP-015	深水埗東京街/福榮街	2012/13	3月		1,268	4,964	6	232	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2014年11月11日向發展局遞交政府收地申請
16	(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
17	(4,5) DL-1:SSP	深水埗海壇街229A至G號	2012/13	4月		483	2,547	1	172	87	3,639	3,235	404	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2015年11月5日獲批核總建築圖則 於2016年7月5日獲批核總建築圖則的修訂 現正進行上層結構工程
18	(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	3,597	3,133	464	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2016年4月20日將地盤交付合作發展伙伴 於2017年3月29日獲批准總建築圖則 (第二次修訂) 正進行地基工程
19	(4,5) DL-3:YTM	大角咀杉樹街/橡樹街	2012/13	4月		865	5,105	11	330	142	6,520	5,561	959	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2017年1月26日獲批核總建築圖則 於2017年4月3日開展地基工程
20	(5) YTM-010	旺角新填地街/山東街	2011/12	2月		1,640	10,024	5	682	187	12,510	10,425	2,085	0	0	0	35至65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	項目於2012年2月10日刊憲公布開展 發展局局長於2012年10月30日授權市建局進行項目 上訴委員會於2013年6月14日刊憲公布維持發展局局長的授權決定 於2013年7月4日發出首次收購建議 於2013年11月18日申請批地 於2015年10月16日刊憲公布政府收回土地 地盤於2016年1月16日復歸政府 於2017年3月6日完成居民搬遷工作 現正進行拆卸工程的準備工作 分區地政處於2017年7月13日批核建議批地文件
21	(5) KC-007	馬頭角九龍城道/上鄉道	2011/12	11月		1,622	7,258	8	475	294	12,456	10,380	2,076	0	0	0	35至65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 完成土地勘探工程 正進行地基工程 於2017年4月13日獲批核總建築圖則的修訂
22	SSP-014	深水埗福榮街	2010/11	3月		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日獲批核總建築圖則修訂 正進行上層結構工程
23	(5) KC-006	馬頭角北帝街/新山道	2010/11	3月		1,277	6,389	12	296	231	9,780	8,152	1,628	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2016年12月13日獲批核總建築圖則的修訂 現正進行上層結構工程
24	(5) TKW/1/002	馬頭角馬頭圍道/春田街	2009/10	2月		3,377	10,393	17	660	493	24,381	20,332	3,049	1,000	0	500	繼馬頭圍道塌樓及毗鄰一幢樓宇拆卸後，市建局按政府要求開展項目 其他用途樓面作社區用途，(例如社會企業)	於2015年4月13日簽署批地文件 地基工程大致上完成 於2016年12月6日獲批核總建築圖則的修訂 現正進行上層結構工程
25	SSP/3/001	深水埗順寧道	2009/10	6月		825	3,820	5	130	157	7,159	5,959	1,200	0	0	0		於2014年4月14日批出合作發展協議 於2014年6月16日簽署批地文件 於2014年6月18日將地盤交付合作發展伙伴 於2015年11月13日獲批核總建築圖則的修訂 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 已完成上層結構工程 現正進行裝修工程

市建局項目摘要 (截至2017年7月31日)

附件B 附錄 I

項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	項目地盤未重建前資料				項目發展資料							備註	進度
					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)		
26	MTK/1/002	馬頭角新山道/炮仗街	2009/10	5月		1,170	6,046	7	290	209	10,346	8,778	1,568	0	0	0	於2014年4月29日批出合作發展協議 於2014年8月6日簽署批地文件 於2014年10月14日將地盤交付合作發展伙伴 於2016年11月21日獲批核總建築圖則的修訂 正進行建築工程 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
27	(5,6) MK/01	旺角上海街/亞皆老街	2008/09	9月		1,128	3,944	14	157	0	5,194	0	5,194	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2014年7月25日完成居民搬遷工作 於2014年12月12日獲城規會批核規劃申請 於2016年12月16日獲批核總建築圖則的修訂 於2017年1月25日簽署批地文件 正進行上層結構工程
28	(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	行政長官會同行政會議於2010年2月2日批核發展計劃圖則 於2010年3月31日發出首次收購建議 於2011年1月27日申請政府收地 完成第一期(太子道西202-204號)裝修工程 完成第二期所有單位的裝修工程 完成第三期裝修工程,租客已收樓
29	TKT/2/002	大角咀晏架街/福全街	2007/08	3月		726	3,855	6	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2015年8月28日將地盤交付合作發展伙伴 於2017年2月8日完成地基工程 現正進行上層結構工程
30	TKW/1/001	馬頭角浙江街/下鄉道	2007/08	2月		931	5,226	5	302	175	8,376	6,980	1,398	0	0	0	於2012年2月27日批出合作發展協議 於2012年5月18日簽署批地文件 於2014年12月4日簽署上落貨車位規定修訂函件 於2016年8月23日取得預售樓花同意書 於2017年2月8日獲批核總建築圖則的修訂 於2017年5月25日取得入伙紙 現正進行裝修工程
31	K28	旺角洗衣街	2007/08	12月	Skypark	2,478	14,434	14	431	439	22,301	17,346	4,955	0	0	0	於2012年9月24日批出合作發展協議 於2012年12月21日簽署批地文件 於2015年5月29日取得預售樓花同意書 於2016年6月2日獲批核總建築圖則的修訂 於2016年10月14日取得入伙紙 於2017年3月31日取得滿意紙
32	(5,6) K1	黃大仙衙前圍村	2007/08	10月		6,013	2,051	36	124	750	37,097	34,778	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、重置公厕及其他有蓋面積,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
33	(5,6) H18	上環卑利街/嘉咸街	2007/08	7月		5,267	20,219	37	740	301	67,528	22,638	43,450	180	1,260	2,060	地盤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 正進行上層結構工程 於2016年8月25日取得鮮貨零售中心的分階段入伙紙 地盤A及C: 規劃署於2013年3月7日批核總發展藍圖參數甲類修訂 於2013年12月6日刊憲公布政府收回土地 地盤於2014年3月6日復歸政府 建議道路工程計劃及封路措施於2014年11月14日刊憲 獲授權進行建議道路工程及封路措施於2015年11月27日刊憲 於2016年11月16日完成居民搬遷工作 已完成地盤A的拆卸工程 現正進行地盤C的拆卸工程 於2017年3月1日批出地盤A的合作發展協議 於2017年5月26日刊憲封閉土他花利街部分路段,並於2017年6月6日封閉該部分路段 於2017年6月6日簽署地盤A的批地文件 於2017年6月6日將地盤交付合作發展伙伴
34	(5) K7	觀塘市中心	2006/07	3月	觀月·樺峰 (月華街地盤)	53,500	96,104	24	3,139	2,298	401,250	160,610	206,140	3,500	31,000	13,348	月華街地盤 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 商業樓面面積包括65,860平方米作辦公樓、32,000平方米作酒店。 政府/團體/社區設施包括月華街地盤內6,200平方米作觀塘賽馬會健康院;主 地盤內8,100平方米作政府用途及16,700平方米作公共交通交匯處。 商業樓面面積預留1,300平方米作社會企業。 其他用途樓面面積包括3,500平方米作「城市窗口」 主地盤(第二、三、四及五發展區) 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 正進行第五發展區的收購工作

市建局項目摘要 (截至2017年7月31日)

項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	項目地盤未重建前資料				項目發展資料							備註	進度
					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)		
46	K21	深水埗青山道/元州街	2004/05	4月	喜薈	2,614	14,193	24	496	350	23,526	19,605	3,921	0	0	150	於2015年7月起進行預售 於2016年8月23日取得入伙紙 於2016年12月7日取得滿意紙
47	K22	深水埗元州街/福榮街	2004/05	4月	喜濠	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)
48	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2014年12月起預售住宅單位 於2015年8月26日取得入伙紙 於2016年1月22日取得滿意紙
49	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2013年12月起進行預售 於2014年11月13日取得入伙紙 於2015年2月11日取得滿意紙
50	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)
45-50 小計 (B)						11,613	58,285	103	2,288	1,531	105,116	87,640	12,146	0	5,330	300	
51-52 - 由前土發公司開展而尚在進行的兩個項目																	
51	K11	尖沙咀河內道	(9)		名鑄	8,299	27,309	20	220	345	102,625	45,600	57,025	0	0	1,219	其他用途為 381個房間的酒店 現正出租商業樓面 已完成出售酒店 正出售貨尾單位
52	(6) H9	灣仔太原街/灣仔道	(9)		尚翹峰 (地盤A及B) 壹環 (地盤C)	6,793	12,555	31	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 於2012年9月10日取得入伙紙 (地盤C) 於2013年1月10日取得滿意紙 (地盤C) 所有住宅單位 (地盤C) 已售罄; 正進行出售地盤A及B商業單位的準備工作
51-52 小計 (C)						15,092	39,864	51	1,195	1,234	164,935	98,139	60,478	0	6,318	1,219	
總計 (A) + (B) + (C)						168,409	548,606	613	24,959	16,629	1,392,025	886,552	443,229	7,115	55,130	24,268	
53-66 - 由市建局開展並已完成的14個項目(8)																	
53	K19	深水埗保安道/順寧道	2002/03	7月	豐盛居	1,394	4,898	8	327	166	12,534	10,451	2,083	0	0	251	項目於2010-11年度完成
54	K30	大角咀洋松街/必發道	2003/04	7月	i-home	1,229	6,313	7	280	182	10,363	9,215	1,148	0	0	0	項目於2010-11年度完成 正出售店舖和車位
55	K26	深水埗福榮街/福華街	2001/02	1月	海峯	1,384	5,129	8	246	173	12,453	10,378	2,075	0	0	255	項目於2010-11年度完成 正出租店舖
56	K27	旺角新填地街	2002/03	10月	MOD 595	535	2,411	4	122	85	4,921	4,119	802	0	0	0	項目於2009-10年度完成
57	(6) H16	灣仔莊士敦道	2001/02	1月	嘉薈軒	1,970	7,640	21	333	381	20,567	17,967	2,600	0	0	0	項目於2008-09年度完成
58	H17	灣仔皇后大道東	2002/03	3月	Queen's Cube	378	1,806	5	25	96	3,984	3,543	441	0	0	0	於2010年4月取得入伙紙 於2010年7月取得滿意紙 貨尾單位已於2011年8月26日完成轉讓 項目於2011-12年度完成
59	K33	紅磡必嘉圍	2003/04	7月	御悅	277	834	2	9	68	2,338	2,077	261	0	0	0	於2011年7月29日取得入伙紙 於2011年10月28日取得滿意紙 項目於2011-12年度完成 所有住宅單位及店舖已售罄
60	H20	西營盤第一街/第二街	2002/03	11月	緞城峰	3,536	15,690	30	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 (護理安老院) 於2009年10月30日取得入伙紙 於2010年6月取得滿意紙 項目於2012-13年度完成 所有住宅單位、商業樓面、住宅及商業車位全部售罄
61	K3	大角咀櫻桃街	2001/02	1月	海桃灣	4,510	14,416	33	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 (護理安老院) 於2008年10月9日取得入伙紙 於2009年9月31日取得滿意紙 項目於2014-15年度完成
62	63	SSP/1/001-002 深水埗荔枝角道/桂林街及醫局街	2004/05	3月	丰匯	3,339	13,197	17	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 於2014年11月10日取得入伙紙 於2015年7月17日取得滿意紙 住宅單位已售罄 項目於2015-16年度完成 正出售貨尾車位
64	TKT/2/001	大角咀福全街/樹街	2005/06	12月	奧朗·御峰	560	4,071	3	273	113	4,843	4,003	840	0	0	0	於2014年7月24日取得入伙紙 於2014年9月23日取得滿意紙 項目於2015-16年度完成 正出售商舖

市建局項目摘要 (截至2017年7月31日)

附件B 附錄 I

項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	項目地盤未重建前資料				項目發展資料							備註	進度		
					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)				
65	MTK/1/001	馬頭角北帝街/木廠街	2007/08	2月	喜點	772	3,772	5	229	168	6,944	5,787	1,157	0	0	0		於2015年8月28日取得入伙紙 於2016年2月24日取得滿意紙 項目於2016-17年度完成	
66	(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	14	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	於2016年2月19日取得入伙紙 於2016年5月6日取得滿意紙 項目於2016-17年度完成	
53-66 小計 (8) (D)						22,034	84,317	157	4,405	3,099	206,539	179,263	23,230	0	4,046	3,090			
0 個由房協進行並已完成的項目 (8) 所有項目仍在進行中						0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
總計 (8) (E)						0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
67-74 - 由前土發公司開展並已完成的8個項目 (8)																			
67	K17	荃灣楊屋道	(9)		御凱	7,230		0	0	256	44,404	27,031	17,373	0	0	0		項目於2010-11年度完成 正出租店舖	
68	K13	荃灣市中心	(9)		萬景峰	20,300	56,851	22	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 正出售車位 正出租店舖	
69	H12	堅尼地城新海旁	(9)		泓都	6,075	24,808	15	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	
70	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	
71	K10	油麻地窩打老道/雲南里	(9)		窩打老道 8 號	3,869	6,610	19	444	576	32,012	32,012	0	0	0	1,650		項目於2007-08年度完成	
72	H1	上環皇后街	(9)		帝后華庭	7,964	25,792	50	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	
73	K2	旺角亞皆老街/上海街	(9)		朗豪坊	11,976	40,810	58	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 個房間的酒店、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	
74	K8	旺角廣舖街	(9)		百利達廣場	1,607	4,190	10	178	272	15,160	12,746	2,414	0	0	0		項目於2005-06年度完成	
67-74 小計 (8) (F)						59,749	163,061	175	12,675	4,989	529,592	310,326	204,274	0	14,992	9,950			
總計 (8) (D) + (E) + (F)						81,783	247,378	332	17,080	8,088	736,131	489,589	227,504	0	19,038	13,040			
開展 + 已完成						250,192	795,984	945	42,039	24,717	2,128,156	1,376,141	670,733	7,115	74,168	37,308			

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1-21, 23-24, 27, 32-34, 36-39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27及28 純為保育項目，而重建項目32, 33, 43, 44, 52, 57 及 66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*

+ 6 個由房協進行的項目

+ 2 個由前土發公司開展的項目

+ 14 個已完成的市建局項目

+ 0 個已完成的房協項目

+ 8 個已完成的土發公司項目

共74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 2016-17 年度已完成項目	20
2016-17 年度已完成項目(見附頁 2 及 3)	2
已完成項目總數	22

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=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	2016-17	134.9	313%	296.0	368%

已完成項目的累計財務資料

	截至 2016 年 3 月 31 日 完成的 20 個項目	2016-17 年度完成的 2 個項目	截至 2017 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	19,277.1	2,300.4	21,577.5
總直接成本	(10,484.0)	(990.1)	(11,474.1)
盈餘 / (虧損)	8,793.1	1,310.3	10,103.4
政府豁免之地價	(1,114.0)	(893.0)	(2,007.0)
扣除豁免補地價後淨盈餘 / (虧損)	7,679.1	417.3	8,096.4

備註

- (a) 在截至 2017 年 3 月 31 日止完成的 22 個項目中的其中 3 個項目，發展商及市建局現時持有商業樓面作出租用用途，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 2017 年 3 月 31 日，市建局在上述 3 個項目的商業樓面中估計應佔總值約為 41.35 億元。
- (b) 於 2017 年 3 月 31 日，出售五個已完成項目 (H20 (第一街/第二街)、K33 (必嘉圍)、K19 (保安道/順寧道)、H16 (莊士敦道) 及 K27 (新填地街)) 的商業樓面收取額外收益約 4.673 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:	西營盤第三街 / 餘樂里 / 正街
名稱:	星鑽
參考欄目:	項目摘要第 66 項

地盤資料

面積 (平方米)	2,150
原有總樓面面積 (平方米)	4,140
樓宇數目	14

項目發展資料

總樓面面積 (平方米)	16,463 m ²
住宅單位	255
商業樓面 (平方米)	245 m ²
公眾休憩用地 (平方米)	1,304 m ²
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=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	2005年12月	51.8	90.1	
發出物業收購建議	2007年10月	58.4	108.5	100%
項目協議	2010年9月	83.8	156.1	144%
批地	2011年1月	89.8	169.5	156%
銷售單位	2014年9月	124.9	266.3	245%
項目完成年份	2016-17	134.9	296.0	273%

財務資料

	\$ 港幣百萬元
總收益	1,918.0
總直接成本	(732.3)
盈餘 / (虧損)	1,185.7
政府豁免之地價	(893.0)
扣除政府豁免補地價後淨盈餘 / (虧損)	292.7

備註

市建局負責收購及拆卸工作。
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。
於 2017 年 3 月 31 日，尚有一個地舖尚未售出，估計市值約 700 萬元。

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:	馬頭角北帝街 / 木廠街
名稱:	喜點
參考欄目:	項目摘要第 65 項

地盤資料

面積 (平方米)	772 m ²
原有總樓面面積 (平方米)	3,772 m ²
樓宇數目	5

項目發展資料

總樓面面積 (平方米)	6,944 m ²
住宅單位	168
商業樓面 (平方米)	1,157 m ²
項目年期	9 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=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	2008年2月	71.8		125.5	
發出物業收購建議	2008年10月	62.1	100%	114.3	100%
項目協議	2012年6月	102.4	165%	205.1	179%
批地	2012年10月	111.9	180%	223.7	196%
銷售單位	2014年10月	126.5	204%	270.5	237%
項目完成年份	2016-17	134.9	217%	296.0	259%

財務資料

	\$ 港幣百萬元
總收益	382.4
總直接成本	(257.8)
盈餘 / (虧損)	124.6
政府豁免之地價	-
扣除政府豁免補地價後淨盈餘 / (虧損)	124.6

備註

市建局負責收購及拆卸工作。
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。
於 2017 年 3 月商業樓面簽訂買賣合約，作價 2.605 億元。

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 —