

討論文件

2015 年 6 月 23 日

立法會發展事務委員會

市區重建局的工作

目的

本文件旨在匯報市區重建局(市建局)在 2014-15 年度的工作進展及其未來的工作計劃。

背景

2. 市建局在 2001 年 5 月成立，並根據《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. 自政府在 2011 年 2 月 24 日公布《市區重建策略》(2011 年《市區重建策略》)以來，市建局採用「以人為先，地區為本，與民共議」的工作方針推行市區更新，並開展了 2011 年《市區重建策略》的所有新措施。在 2014-15 年，市建局亦檢討了部分新措施，並按需要提出修訂。

市建局在 2014-15 年度的工作

4. 自市建局成立以來，截至 2014-15 財政年度完結時，市建局已直接或通過與香港房屋協會(房協)合作，開展了 57 個重建項目(其中七個包含保育元素)及三個保育暨活化項目，並接手實施前土地發展公司已開展的十個重建項目。這些項目在完成後有助改善約 37 000 人的居住條件，並釋放市區約 22.4 公頃的棕地作更佳的土地用途。根據粗略估算，這些地盤具重建發展潛力，可提供大約 1 234 000 平方米的住用總樓面面積及 710 000 平方米的非住用總樓面面積(包括作商業用途、政府、機構或社區設施及其他用途)。

5. 根據 2011 年《市區重建策略》，市建局以「重建發展」和「樓宇復修」為其核心業務。

重建

自行提出重建項目

6. 市建局繼續採取三管齊下的方法進行重建：自行提出開展重建項目、推行由業主提出的「需求主導」重建項目，以及透過協助業主集合業權進行重建。在 2014-15 年，市建局開展了一個位於春田街／崇志街的自行提出重建項目。

「需求主導」的重建模式

7. 在「需求主導」重建項目先導計劃(「需求主導」計劃)下，物業業主可藉提交申請，邀請市建局重建其樓宇或地段，自行提出開展重建項目。自「需求主導」計劃於 2011 年 7 月推出以來，市建局在三輪「需求主導」計劃申請中合共接獲 110 宗申請。市建局已全數開展在首三輪「需求主導」計劃申請中選定的 11 個項目，當中位於大角咀槐樹街的最後一個項目剛於 2015 年 5 月 29 日開展。在這 11 個項目中，有兩個項目因為願意在指定期限前接受市建局有條件收購的業主不足八成而終止。

檢討「需求主導」計劃

8. 市建局繼其在 2014 年 6 月 24 日的立法會發展事務委員會會議上諮詢了委員對「需求主導」計劃的意見，以及諮詢其轄下的七個分區諮詢委員會和相關區議會的意見後，市建局完成了對「需求主導」計劃的檢討，並於 2014 年 12 月 5 日公布了檢討結果。就計劃的主要修訂包括：

- (a) 在遞交申請時所需的業主同意比例，將由不少於 67% 提高至不少於 80%，以確保將來獲挑選的「需求主導」項目在遞交申請時已取得更多現有業主的支持，以提升項目可以順利推展的機會；
- (b) 將申請地盤的面積要求由最小 400 平方米，增加至最小 700 平方米，以提升「需求主導」項目重建後可帶來的規劃裨益和樓宇設計效益；以及

- (c) 在挑選項目時將更着重地盤的樓宇狀況。申請地盤涵蓋的樓宇若附有屋宇署發出而長期未執行的維修令，則將會被扣分。此舉是表明市建局不鼓勵業主忽視樓宇維修和管理的責任，只期望透過「需求主導」計劃尋求重建。

「促進者」中介服務

9. 市建局成立了市區重建中介服務有限公司，負責執行中介服務先導計劃的相關工作。市區重建中介服務有限公司是市建局的附屬公司，為《地產代理條例》下的持牌機構。自中介服務先導計劃於 2011 年推出以來，市區重建中介服務有限公司已成功協助計劃下的一個項目以公開拍賣方式聯合出售。截至 2015 年 3 月 31 日，市區重建中介服務有限公司正處理三個項目的申請及為一個項目提供中介服務。

10. 市建局在中介服務先導計劃運作四年後檢討及簡化了計劃的申請程序。為照顧工商業舊樓業主的需要，市建局已將計劃的涵蓋範圍由只服務住宅樓宇擴展至包括商業樓宇及位於非工業地帶的工業樓宇。

「樓換樓」計劃

11. 在 2011 年《市區重建策略》公布後開展的市建局重建項目內的受影響自住業主，可以選擇「樓換樓」作為現金補償及特惠津貼以外的選擇。他們可選擇市建局新發展項目中的原址樓換樓單位或已預留作樓換樓計劃的啟德發展區的單位。

12. 市建局已於 2012 年 7 月按市價獲批一幅啟德發展區用地。地盤的主結構工程已經完成，現正進行內部裝飾工程及屋宇設備工程。有關單位預計可於 2016 年首季入伙。為回應 2015 年《施政報告》的建議，市建局正探討將部分啟德樓換樓單位用作資助出售房屋用途，以增加中低收入家庭的置業機會(見下文第 27-28 段)。

13. 截至 2015 年 5 月 31 日，市建局已向 13 個重建項目內的受影響住宅業主提供樓換樓計劃作選擇，當中有九名業主已選擇參與計劃。

工廈重建先導計劃

14. 市建局在 2012 年推出工廈重建先導計劃。兩個先導項目(一個位於士美菲路，另一個位於汝州西街)已分別於 2012 年 10 月和 2013 年 1 月開展。由於擁有士美菲路項目樓宇 100%業權的業主反對項目並表示他們計劃自行重建，故該項目已經終止。至於另一個位於汝州西街的項目，市建局目前仍就該項目進行收購。

復修

樓宇更新大行動

15. 在 2014-15 年，市建局繼續與政府和房協合作，推行「樓宇更新大行動」。樓宇更新大行動是一項一次性的特別措施，目的是為建造業創造更多就業機會及推廣樓宇安全。截至 2015 年 3 月底，市建局已協助 1 260 幢樓宇合共約 48 500 個單位進行復修。預期樓宇更新大行動下的所有樓宇的復修將延至 2016 年之後完成。

樓宇維修綜合支援計劃

16. 自 2004 年起，市建局透過「物料資助計劃」及「樓宇復修貸款計劃」，協助業主復修樓宇。為便利合資格樓宇業主申請支援進行復修，由 2011 年 4 月 1 日起，市建局聯同房協把雙方以往提供的五個財政支援計劃合併成一個單一計劃，名為「樓宇維修綜合支援計劃」(綜合支援計劃)，統一申請條件及條款細則。截至 2015 年 3 月 31 日，正在處理的申請共有 405 宗。

17. 綜合支援計劃一直由市建局及房協共同管理。由 2015 年 7 月 1 日起，市建局將全面接管綜合支援計劃下由房協管理的樓宇復修服務區(服務區)，提供全港性的服務。

強制驗樓資助計劃

18. 隨着有關強制驗樓計劃附屬法例的實施，市建局和房協於 2012 年 8 月 7 日聯合推出強制驗樓資助計劃。在該計劃下，市建局會協助樓宇業主安排檢驗市建局服務區內獲屋宇署發出檢驗通知的樓宇。經檢驗後確認須予維修的樓宇業主可向

綜合支援計劃申請協助。截至 2015 年 3 月 31 日，市建局共收到 286 宗申請，當中 261 宗已獲得原則上批准。

市建局的樓宇復修策略

19. 市建局在 2014 年 10 月檢討及修訂該局的樓宇復修策略，以期在 2015 年 7 月 1 日擴展其綜合支援計劃的服務範圍至全港後，更有效地運用資源，協助最有需要的業主。有關的修訂包括：將綜合支援計劃的申請條件由樓齡達 20 年或以上的私人住宅或商住樓宇，調整至樓齡達 30 年或以上，以集中資源協助保養或管理情況相對較差的 1980 年代中期或以前建成的樓宇；在「公用地方維修津貼」內增設環保項目津貼，以鼓勵業主在進行樓宇保養及維修工程時，使用環保建築物料及裝設節能設備；以及停止接受綜合支援計劃下「公用地方維修免息貸款」的申請。市建局的新樓宇復修策略詳情見市建局報告(附件 B 附錄 II)。

保育與活化

20. 在 2014-15 年度，市建局繼續推展已開展的保育和活化項目。

保育

21. 在保育方面，隨着上海街／亞皆老街保育項目的用地復歸政府，市建局就上址的戰前樓宇的保育方案提交規劃申請，並於 2014 年 12 月獲城市規劃委員會(城規會)核准。獲保育的騎樓式唐樓將作食肆及零售商店用途，以反映當區特色及配合當區需要。

22. 市建局亦繼續進行另一個位於太子道西／園藝街的騎樓式唐樓保育項目的收購工作。項目內的其中四個已被市建局收購單位，已租予香港社會服務聯會經營社會企業，而其餘的已收購單位已經整修及租出作花店及文化藝術用途，以配合周圍環境及特色。

23. 至於西港城，市建局繼續佔用年期已延長至 2017 年 2 月初，以預留更充裕時間讓市建局及政府制訂該古蹟的未來路向。

活化

24. 2013 年 7 月，市建局的中環街市活化計劃獲城規會核准。項目進度因一宗司法覆核申請而受阻，直至該宗申請於 2014 年 4 月被法庭駁回。在 2014 年 8 月，市建局就活化項目擬訂的總建築圖則獲得批准。

25. 當中環街市活化計劃在 2009 年初次公布時，市建局估計需要 5 億元完成項目。由於建築成本隨着時間過去不斷上漲，原有的預算已告過時。市建局現正重新檢視項目細節，以理順涉及的費用及需要進行的工程。政府將會繼續支援市建局活化中環街市。

26. 此外，市建局在 2014-15 年繼續進行旺角和大角咀的街景改善工程，以及監督於茂蘿街／巴路士街的活化項目「動漫基地」的營運情況。

資助出售房屋

27. 應行政長官在 2015 年《施政報告》的建議，市建局積極探討可如何增加資助出售房屋的供應，以便為中低收入家庭提供更多選擇和置業機會。市建局初步選定部份啓德煥然壹居單位可作資助出售房屋用途。此外，市建局會進一步研究透過馬頭圍道／春田街的重建項目地盤，提供資助出售房屋的可行性。

28. 一直以來，市建局的重建項目都是針對私人物業市場，項目用料和售價的水平與其他資助出售房屋計劃下出售的單位有一定距離。由於兩者水平有別，市建局提供的資助出售房屋的價格和售賣對象不一定跟隨其他資助出售房屋計劃。

企業社會責任

29. 作為一個負責任的公營機構，市建局已制訂其社會企業責任計劃。這包括市建局在推廣環保建築設計、社區參與，以及對非政府機構的支援方面所付出的努力及成果。在環境方面，市建局繼續在其項目中採用環保建築設計、改善樓宇的節能效益、減少用水和廢物的產生。至今，市建局項目已取得 11 個按「香港建築環境評估法」評審的「綠建環評」最高白金級

別。另外七個正在設計或施工階段的項目，亦已獲「綠建環評」的暫定評級。

30. 在公眾參與方面，市建局已擴大「學建關愛」義務工作計劃的規模。該計劃是個三方合作平台，讓市建局、大專院校及非政府機構表達對舊區居民的關愛。自計劃在 2012-13 年度推出以來，大約 440 名義工已為近 1 000 名舊區居民提供約 4 000 小時的義工服務。這項企業社會責任計劃廣受合作機構及受助人歡迎。

31. 有關市建局在 2014-15 年度的工作詳情，載於**附件 B** 市建局報告的第 III 部。

市建局未來的工作計劃

32. 財政司司長已於今年較早前批准市建局的第 14 份業務綱領(2015-16 至 2019-20 年)及 2015-16 年的業務計劃。該五年業務綱領涵蓋 59 個重建項目、兩個保育項目和一個活化項目，當中包括擬於 2015-16 至 2019-20 年度開展的新重建項目。

33. 在重建方面，市建局將於 2015 年 7 月按經修訂的申請要求及評分準則，推出第四輪「需求主導」計劃申請。在中介服務方面，應政府的邀請，市建局會考慮設立專項輪候安排，協助公務員建屋合作社計劃下的樓宇聯合出售重建。

34. 在樓宇復修方面，市建局在 2015-16 年將繼續透過綜合支援計劃、樓宇更新大行動和強制驗樓資助計劃，進行樓宇復修工作。在新的樓宇復修策略下，市建局每年會處理最多 250 個綜合支援計劃的申請，數目與過去市建局及房協每年平均共處理的申請數目大致相約。在 2015-16 年，預期市建局在綜合支援計劃下的樓宇復修工作將會惠及約 180 幢樓宇共 8 600 個單位。至於樓宇更新大行動，預期市建局會為 160 幢樓宇共 9 100 個單位的業主提供協助。此外，預計約 80 幢樓宇共 3 600 個單位可受惠於強制驗樓資助計劃的資助，獲發還強制驗樓計劃下的首次樓宇檢驗費用。

35. 市建局亦會繼續推行其保育和活化項目。市建局來年的工作計劃詳情載於**附件 B** 市建局報告的第 IV 部。

財政狀況及資料披露

36. 截至 2015 年 3 月 31 日，市建局的資產淨值為 250 億元(包括政府注資的 100 億元)。相對於市建局在 2013-14 年度錄得的 23 億元淨營運虧損，該局在 2014-15 年度錄得 11 億元的淨營運盈餘。有關盈餘，主要來自較早前的幾個市建局項目攤分的盈餘和另外數個於 2014-15 年度招標的項目，以及在 2014-15 年度撥回虧損撥備所致。

37. 市建局估計需要約 290 億元的款額(不包括營運成本)，以應付第 14 份業務綱領(2015-16 至 2019-20 年度)內全部項目所需的開支。市建局持有的淨現金(不包括由投資經理及市建局管理的投資公平值及減去借款)，由 2014 年 3 月底的 14 億元增加至 2015 年 3 月底的 50 億元。為確保有充足款項應付工作計劃所需開支，市建局自 2009-10 年度起推出中期債券發行計劃。截至 2015 年 3 月底，市建局的未償還債券總額為 46 億元。政府會繼續密切監察市建局的財政狀況。

38. 除了政府注入 100 億元的資本，市建局亦透過獲豁免其重建項目的土地補價取得政府的財政支援。截至 2015 年 3 月 31 日，26 個市建局項目獲政府豁免的土地補價金額達 143 億元。

39. 因應委員的要求並為提高透明度和問責性，市建局自 2010 年起披露其已完成的個別項目的財務資料。在 2014-15 年，市建局完成了一個項目。截至 2015 年 3 月 31 日，全部 17 個已完成項目的累計財務資料見市建局報告(附件 B 附錄 III)。

衡工量值研究及市建局的組織架構檢討

40. 在呈交其第 13 份業務綱領(2014-15 至 2018-19 年)及 2014-15 年業務計劃時，市建局關注該局在自負盈虧的原則下推展市區更新計劃的長遠目標可否持續。在重申政府會承擔對市區更新工作的財務支援的同時，我們要求市建局嚴謹地檢討其財務狀況，包括進行衡工量值研究的需要。此外，我們亦鼓勵市建局進行組織架構檢討，確保其機構效率。

41. 我們向市建局提供了審計署署長的「衡工量值式審計工作準則」，當中訂明衡工量值研究應審核機構在履行職務時所達到的節省程度、效率和效益。

42. 在 2014 年 12 月，市建局董事會委託管理顧問公司為市建局進行衡工量值研究及組織架構檢討。顧問公司已於 2015 年 4 月向市建局提交研究的最後報告。市建局董事會將考慮顧問的建議，然後向政府匯報其檢討結果。

徵詢意見

43. 請委員備悉市建局在 2014-15 年的工作及其未來計劃。

發展局
2015 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 2015 年 6 月 15 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：	林濬先生	測量師
非執行董事 (非官方成 員)：	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
		香港大學專業進修學院、香港中文大 學、香港理工大學兼職講師
	黃嘉純先生	律師
		胡百全律師事務所合夥人
	許智文教授	香港理工大學建築及房地產學系教授
	簡兆麟先生	Whale Capital Inc.合夥人及行政總裁
	郭榮鏗議員	大律師
		立法會議員
	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
廖宜康先生	建築師
	廖宜康國際有限公司董事
馬錦華先生	註冊社工
	香港城市大學火焰計劃執行總監
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
黃遠輝先生	退休銀行家
胡志偉議員	立法會議員
執行董事 (兩位)：	鄭啟華先生
	(懸空)
非執行董事 (官方成員)：	屋宇署署長
	民政事務總署署長
	地政總署署長
	規劃署署長

**市區重建局 2014-15 年度的工作
及 2015-16 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 2015 年 3 月 31 日（2014-15 年度）的工作，以及 2015-16 年度的業務計劃。

II. 背景資料

2. 市建局在 2014-15 年度，繼續努力進行重建發展、樓宇復修、文物保育及舊區活化工作，並推行以社區為本的計劃，以提升市民對市區更新事宜的關注，及改善舊區居民的生活條件。其中，市建局特別致力於已開展項目的清場及招標工作。
3. 市建局在 2014-15 年度的工作重點匯報如下。為使報告更能反映現況，在 2014-15 年度完結以後發生的主要事項亦適當地收納於本報告內。

III. 市建局在 2014-15 年度的工作

重建工作

4. 在 2014-15 年度，市建局開展的新項目有三個，當中包括一個位於春田街/崇志街的市建局自行提出的項目；以及兩個分別位於土瓜灣道及觀塘恒安街的「需求主導」項目。位於土瓜灣道的「需求主導」項目其後未能達到可繼續推行的先決條件而終止。2015 年 5 月 29 日，市建局啟動位於大角咀槐樹街 5-13 號(單數)的項目，是第三輪「需求主導」重建項目先導計劃(「需求主導」計劃)中最後一個選定項目。

「需求主導」重建項目

5. 截至 2015 年 5 月 31 日，市建局已啟動十一個「需求主導」項目，並積極推展其中八個全部達到「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，及取得發展局局長授權進行)的項目。在餘下三個項目中，其中一個剛於 2015 年 5 月 29 日開展，其餘兩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 年及 2014 年終止。

「需求主導」計劃檢討

6. 雖然「需求主導」計劃反應理想，但市建局正面對涉及較大地盤面積的申請數目日增的挑戰，該局就這類申請需要考慮的因素亦更形複雜。為了讓市區更新計劃可持續推展，兼顧善用土地和改善受影響住戶的居住環境，並同時能做到長遠財政自給的目標，市建局已就計劃進行檢討，並諮詢了立法會發展事務委員會、市建局轄下的七個分區諮詢委員會，以及市建局主要重建地區的區議會的意見。市建局於 2014 年 12 月 5 日公布有關檢討結果，計劃的主要修訂包括：
- (a) 在遞交申請時所需的業主同意比例，將由不少於 67% 提高至不少於 80%，以確保將來獲挑選的「需求主導」項目在遞交申請時已取得更多現有業主的支持，以提升項目可以順利推展的機會；
 - (b) 將申請地盤的面積要求由最小 400 平方米，增加至最小 700 平方米，以提升「需求主導」項目重建後可帶來的規劃裨益和樓宇設計效益；以及
 - (c) 在挑選項目時將更着重地盤的樓宇狀況。申請地盤涵蓋的樓宇若附有屋宇署發出而長期未執行的維修令，則將會被扣分。此舉是表明市建局不鼓勵忽視樓宇維修和管理責任的業主，只期望透過「需求主導」計劃尋求重建。

7. 總括來說，第四輪「需求主導」計劃經修訂後的主要申請資格如下：

- (a) 聯合申請業主於申請地盤內每一地段擁有不少於 80% 不分割份數業權；若同一業主在某地段擁有不少於 20% 不分割份數業權，該名業主必須是其中一名申請業主；
- (b) 申請地盤內的所有樓宇被界定為「失修」或「明顯失修」；
- (c) 申請地盤內地段的總面積不可少於 700 平方米；及
- (d) 申請地盤內不可包括由市區更新地區諮詢平台及/或古物古蹟辦事處界定為具歷史、建築或文化價值的建築物/結構，除非這些建築物/結構在規劃時可加以保存，並配合未來的新建築設計。

8. 市建局計劃於 2015 年 7 月接受第四輪計劃申請。

市建局自行提出開展的項目

9. 春田街/崇志街項目於 2015 年 1 月開展，地盤面積約 1,230 平方米，受影響住戶約 83 戶，毗鄰同是市建局自行提出開展而即將動工興建的馬頭圍道/春田街項目。

重建工廈

10. 市建局現正進行汝洲西街項目，該項目於 2013 年 8 月取得發展局局長授權進行，並於 2013 年 12 月提出首次收購建議。收購工作正在進行。

「促進者」中介服務

11. 市建局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。經過四年的運作後，市建局已就中介服務先導計劃進行檢討。根據過去的經驗，市建局就中介服務的申請要求及實施安排作出若干修訂，包括放寬現有用途的申請要求、修訂揀選項目的評分機制等。此外，為照顧工商業舊樓業主的

需要，以及更全面地進行市區更新，中介服務的涵蓋範圍已由住宅樓宇擴展至商業樓宇及位於非工業地帶的工業樓宇。

12. 截至 2015 年 3 月 31 日，中介服務先導計劃共收到 20 份申請(19 份來自住宅樓宇，一份來自工業樓宇)。在 20 份申請當中，一個申請所涉的地段已成功拍賣，三個申請正在處理當中，一個申請正獲提供中介服務，其餘 15 個申請已被拒絕或項目已終止。由於中介服務仍然是較新的嘗試，而徵集土地一般需時，業主對中介服務的興趣至今符合市建局預期。

進行中的重建項目

13. 除了啟動新項目外，市建局在 2014-15 年度繼續推行共 39 個正在進行的重建項目、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)。
14. 在 2014-15 年度，市建局亦：

獲發展局局長授權進行青山道/元州街項目及位於啟明街的「需求主導」項目；

- (a) 向青山道/元州街項目、東京街/福榮街項目及位於土瓜灣道(其後項目終止)和恒安街的「需求主導」項目發出收購建議；
- (b) 完成七個地盤的清場工作，包括市建局其中一個到現時為止規模最大的項目，即海壇街/桂林街/北河街項目、位於海壇街 229A-G 的第一個「需求主導」項目、位於上海街/亞皆老街的保育項目，以及位於福榮街、馬頭圍道/春田街、晏架街/福全街及北帝街/新山道的數個重建項目。此外，西灣河街項目亦於 2015 年 4 月完成清場工作；及
- (c) 為五個項目批出合作發展合約，包括市建局其中兩個至今規模最大的項目：即觀塘市中心項目(第二及第三發展區)及海壇街/桂林街/北河街項目。另外三個項目為福榮街項目、新山道/炮仗街項目及位於海壇街 229A-G 的「需求主導」項目。

個別項目的詳情和進度

15. 截至 2015 年 3 月 31 日，市建局已開展了共 57 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，當中九個項目已經完成，三個項目已經終止。除了已終止的三個項目外，其餘 54 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 15,000 個新單位、約 376,000 平方米商業樓面面積提供店舖、寫字樓和酒店、約 53,000 平方米政府、團體或社區設施，以及約 26,000 平方米休憩用地。計及所有市建局正在進行及完成和前土地發展公司(土發公司)開展的合共 67 個項目，市建局會改善約 37,000 名居住環境欠佳的居民的生活條件。
16. 附錄一載列了市建局截至 2015 年 5 月 31 日處理的 65 個重建項目、兩個保育項目及一個活化項目的詳情及進度。

「樓換樓」先導計劃

17. 市建局的啟德「樓換樓」項目(煥然壹居)主結構工程已經完成。現正進行大樓的裝飾工程、屋宇設備工程及外圍渠務工程。自政府於 2011 年公布《市區重建策略》(2011 年《市區重建策略》)，受市建局重建項目影響的住宅自住業主可挑選啟德「樓換樓」項目不同樓層的單位，該等「樓換樓」單位預計於 2016 年首季入伙。
18. 北帝街/新山道項目是首個可以讓業主選擇「樓換樓」單位的項目。繼此項目，另外五個市建局自行提出開展項目及七個「需求主導」項目的受影響住宅自住物業業主亦獲提供「樓換樓」選擇。除了上文提及的啟德「樓換樓」單位外，受影響的住宅自住業主亦可選擇原址「樓換樓」單位。截至 2015 年 5 月 31 日，共有九名業主選擇「樓換樓」單位，其中八位選擇啟德「樓換樓」單位，一位選擇原址「樓換樓」單位。

資助出售單位

19. 行政長官在 2015 年的施政報告中，建議市建局探討增加資助出售單位供應，為中低收入家庭提供更多選擇和置業機會。市建局計劃把啟德項目「煥然壹居」

部分單位作資助出售單位用途，並將於短期內向政府提交正式建議。此外，市建局董事會亦會探討透過馬頭圍道／春田街重建項目提供資助出售單位的可行性。

樓宇復修

20. 樓宇復修為市建局兩大核心業務之一。在 2014-15 年度，市建局透過「樓宇維修綜合支援計劃」（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。觀乎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市民大眾歡迎。

樓宇更新大行動

21. 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。截至 2014-15 年底，在位處市建局樓宇復修服務區（服務區）的 1,420 座目標樓宇中，市建局已協助約 1,260 座樓宇（約 48,500 個單位）完成或大致上完成復修工程。在這 1,260 座樓宇中，190 座樓宇（約 7,900 個單位）已於 2014-15 財政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。為打擊近年業內投標的違規情況，市建局於 2013 年 9 月推出招標新安排（《維修工程指引》補充文件三），提供一個公平及免受滋擾的招標過程，為業界推廣更健康的營運環境。自推出招標新安排後，收到的標書數目平均增加超過五成，而一般個案中回標價與獨立顧問估價相約的標書數目，亦有相應的增加。就此，市建局與香港警方及廉政公署維持緊密合作。自 2013 年初起，由於維修工程經常收到較高價標書，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動工，令樓宇更新大行動工程延至 2016 年後方可完成。由屋宇署、房協及市建局代表組成的「樓宇更新大行動」督導委員會繼續定期舉行會議，商議重要事項及監督有關計劃的最新進展。

樓宇維修綜合支援計劃

22. 由 2011 年 4 月 1 日起，過往由市建局及房協執行以推廣及協助樓宇維修的相關計劃，已整合為一個單一計劃。計劃以劃一申請條件，為全港非單一業權擁有的私人住宅及綜合樓宇的合資格業主提供相同的資助和支援服務。申請人更可透過同一份申請表格，申請兩個由政府資助的計劃，即由房協管理的「長者維修自住物業津貼計劃」及由屋宇署管理的「樓宇安全貸款計劃」。市建局及房協並定期就綜合支援計劃舉行工作會議。
23. 現時，市建局的物料資助計劃及貸款計劃由綜合支援計劃下的公用地方維修津貼計劃及公用地方維修免息貸款替代。自物料資助計劃及貸款計劃於 2004 年推出後，截至 2014-15 年底，約有 364 座樓宇(約 27,000 個單位)透過物料資助計劃及綜合支援計劃下的公用地方維修津貼計劃的協助進行復修工程，並約有 238 座樓宇(約 19,400 個單位)透過貸款計劃及綜合支援計劃下的公用地方維修免息貸款的協助進行復修工程。通過物料資助計劃及公用地方維修津貼計劃復修的 364 座樓宇中，有 26 座樓宇(約 850 個單位)已於 2014-15 年度內完成復修工程。此外，約有 240 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 405 宗綜合支援計劃的個案(314 宗為公用地方維修個案及 91 宗為籌組業主立案法團個案)。

強制驗樓資助計劃

24. 執行強制驗樓的附屬法例已於 2012 年 6 月 30 日生效。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。自 2012 年 8 月起，市建局職員一直有出席屋宇署在各區舉辦的簡介會，向目標樓宇的業主介紹強制驗樓資助計劃提供的資助及支援，並解答業主提問。如經檢驗後，樓宇須要進行修葺，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 2014-15 年底，在市建局服務區內 1,029 座強制驗樓目標樓宇中，市建局已接觸其中 634 座。在 634 座中，市建局收到 286 個申請，並已原則上批核 261 座樓宇的申請。為提高公眾

對強制驗樓資助計劃的認識，市建局已就計劃展開宣傳。透過電台播放宣傳聲帶的宣傳活動將延長至 2015 年 4 月。由於強制驗樓涵蓋所有 30 年樓齡或以上的樓宇，預期未來數年向市建局尋求復修支援的樓宇數目將會增加。

樓宇復修策略修訂

25. 市建局董事會於 2014 年 10 月 21 日決定優化推廣和促進樓宇復修的策略。有關修訂是為了更集中資源，協助最有需要的業主，以及配合自 2015 年 7 月 1 日起市建局在綜合支援計劃的服務區將擴展至全港。有關整合及修訂，以及設定的每年個案數目上限，已考慮到現有市場需求，以及市建局過去為業主提供財務及技術支援的經驗。主要修訂包括：
- (a) 加強推廣及教育，特別是持續發展及管理為公眾人士而設的資訊平台(包括「樓宇復修資訊通」網站、樓宇維修支援熱線服務及「市建一站通」資源中心等)，加強公眾對樓宇復修的知識；
 - (b) 簡化綜合支援計劃，集中市建局資源協助樓齡 30 年或以上的私人住宅或商住樓宇(取代目前協助樓齡 20 年或以上樓宇);取消公用地方維修免息貸款，以屋宇署提供的樓宇安全貸款計劃作為替代;將綜合支援計劃處理的個案上限設定為 250 宗，並制定評分機制，優先處理接獲政府維修命令及平均應課差餉租值較低的樓宇;及
 - (c) 調整財政資助金額(現時公用地方維修津貼是每個單位不多於 3,000 元，上限為每個法團 120 萬元;調整後會增設環保項目津貼，每個單位的額外津貼上限為 1,500 元，每個法團的額外津貼上限為 60 萬元)。此舉是為鼓勵業主考慮採用全面的樓宇維修工程及選用環保物料和裝置。市建局繼續為有需要的樓宇提供技術支援，適當地修訂有關安排，一方面配合業主的需要，另一方面精簡系統及程序，提高在已擴展的樓宇復修服務區的運作效率。

就現有樓宇復修策略提出的修訂摘錄於附錄二。

26. 由 2015 年 6 月初起，市建局職員及本局的非政府機構合作夥伴將會舉行一連串簡介會，向分區諮詢委員會、各社區、各有關持份者及各區民政事務處介紹綜合支援計劃於 7 月 1 日起的整合及修訂詳情。其他的宣傳方式包括電台廣播、巴士車身及椅背廣告、本地報章廣告稿、宣傳小冊子、海報及橫額，全部將於 2015 年 7 月 1 日起推出，以宣傳經修訂的綜合支援計劃。
27. 市建局於 2014 年 1 月推出資訊性網站「樓宇復修資訊通」(網址：www.buildingrehab.org.hk)，為樓宇業主、建造業專才及承建商提供一站式的樓宇維修相關資訊網上平台，內容包括各個資助計劃的詳情及申請表格、經驗分享及招標資訊等，提醒身為業主在維修項目中的角色、權利及義務。至今，市建局已向各持份者、合作的政府部門、地區領袖及其他機構推廣此網頁。自網站推出以來，至 2015 年 3 月底已錄得超過 22,000 次瀏覽次數(每日平均 50 次以上)。市建局現正進行第 3 階段的網站內容優化，預計於 2015 年 7 月 1 日推出。

舊區活化

28. 在 2014-15 年度，市建局繼續進行其舊區活化工作。

灣仔

29. 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，重點活動包括本地漫畫家李惠珍的漫畫作品展，以及於公共休憩空間舉行的一連串街頭音樂表演、藝術工作坊及電影活動。

城中綠洲

30. 城市規劃委員會(城規會)於 2013 年 7 月通過市建局根據《城市規劃條例》第 16 條呈交中環街市輕微放寬建築物高度的申請。其後，法庭收到就城規會的決定提出的司法覆核。有關的司法覆核申請於 2014 年

4 月被法庭拒絕。市建局就活化中環街市呈交的總建築圖則於 2014 年 8 月獲建築事務監督批准。

31. 當項目於 2009 年公布時，市建局原本預計的建築費為 5 億元。隨着建築成本不斷上漲，原本的估算已告過時。市建局現正審視項目的細節，以理順項目的成本及細節，務求可盡快動工。與此同時，市建局正繼續與政府協商項目的批地及補地價事宜。

旺角

32. 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，以提升該地段獨特的地方特色和氛圍。位於花墟道的工程現已完竣。通菜街活化工務則尚須完成有關修訂改善計劃的刊憲程序。市建局的洗衣街重建項目正處於施工階段，市建局會協調與項目相關的洗衣街及花園街的改善工程。同時，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

33. 位於櫟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。繼第三期首階段工程完竣後，涵蓋部分福全街、松樹街及洋松街的第三期第二階段工程現正進行。

文物保育

保育騎樓建築樓群項目

34. 市建局繼續進行太子道西項目的收購工作。市建局將四個已購入單位租予香港社會服務聯會營運社會企業，其餘已購入單位亦已租予花店及作文化藝術用途。
35. 上海街項目地盤的清場工作現已完成。2014 年 12 月，城規會核准市建局根據《城市規劃條例》第 16 條就前臨上海街的騎樓建築呈交的活化再用建議。保育活化後的騎樓建築將作餐廳及零售用途，以反映本地特色及配合居民需要。建築事務監督最近亦已核准了有關的總建築圖則。

西港城

36. 西港城三年的繼續佔用年期已於 2015 年 2 月屆滿，市建局亦已繳付地價，將繼續佔用年期延長兩年，至 2017 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

37. 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 2014-15 年度，市建局繼續在各區完成數個項目後，再有三個項目取得「香港建築環境評估法」評審的「綠建環評」最高白金級別，令市建局獲頒最高白金級別的項目增至 11 個。與此同時，市建局另外七個正在設計或施工階段的項目亦已獲取「綠建環評」的暫定評級。
38. 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，並於市建局年報中匯報。
39. 自 2011-12 年度進行首次碳審計，市建局為轄下業務及持有的物業訂立減少 3-5% 碳排放量的目標。市建局根據首年的基線審計，制定了一連串減碳措施。與該局的基準所涵蓋的同樣範圍作比較，2013-14 年度的碳審計結果顯示，已達致減碳 7%，反映有關措施行之有效。由於市建局持有的物業每年遞增，該局會更嚴謹地制定措施以控制碳排放。基於這些措施，環境運動委員會頒發了減碳證書予市建局總辦事處。
40. 市建局已適當地在業務運作及項目注入可持續發展策略，以提升環保表現，當中包括在綠色辦公室指引新增一些條款，鼓勵可持續性採購、減少廢料，並在新招標的發展協議中新增要求，以進一步減少耗能和用水，以及改善建築廢料的管理。

教育市民市區更新

41. 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。
42. 市建局繼續進一步與教育團體和非政府機構合作，協助市民大眾進一步了解市建局的使命和計劃。在過去一年，約有 7,000 人到訪市區更新探知館(探知館)，並親身經歷市建局項目地盤的虛擬導賞團。此外，約 36,000 人次的訪客及使用者曾到訪大角咀的市建一站通，舉行會議、參觀市建局舉辦的展覽、查詢與重建及樓宇復修有關的事宜，以及參加相關的導賞團及社區講座。
43. 年內，市建局舉辦了一系列教育及推廣計劃，包括為香港青年協會青年大使計劃、規劃署「暑期規劃學校」的中、小學生及參加香港基督教女青年會「明日之星」計劃的青少年安排市區更新導賞團活動；為小學舉辦以「市區更新」為主題的巡迴話劇表演工作坊，以配合學校課程；以及舉辦以持續發展為主題的全港中學學生短劇創作比賽。現時，市建局已成為本地教育界的一個主要合作夥伴。此外，市建局亦與專業團體如香港測量師學會和維持香港持續發展協會合作，為青年人拓展市區更新及可持續發展的教育課程；並於 2014 年 10 月推出外展活動，在中、小學舉辦互動講座及流動資訊展覽，首六個月即有超過 3,000 名師生參加。
44. 為表達對舊區居民的關愛，在 2014-15 年，市建局職員聯同非政府機構及大專院校繼續推出並擴大「學建關愛」義務工作計劃，包括探訪老人、劏房居民及低收入家庭。去年，計劃內的義工已在深水埗、油尖旺、土瓜灣及西區提供約 1,300 小時的義工服務。自計劃於 2012-13 年度推出以來，約有 440 名義工為接近 1,000 個舊區居民提供共 4,000 個小時的服務。這項企業社會責任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

45. 市建局以象徵式租金為約 13 個非政府機構提供約 57,000 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。在 2014-15 年度，市建局共協辦或贊助了約 132 個社區活動，在市建局營運的場地舉行。
46. 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。年內，市建一站通共舉行了 18 個有關會議。

社區藝術計劃

47. 市建局於 2014-15 年度繼續推展其「藝術文化融入舊區」夥伴項目先導計劃。年內，市建局共支持了 9 項活動，令推出計劃以來贊助的活動數目增至 32 項。這 32 項活動惠及或將惠及約 57 萬名舊區居民。市建局於 2012 年把其位於太子道西一間已收購的地舖以許可證協議形式提供予非政府機構使用，用作經營以藝術為主題的社會企業，該店自開業以來已錄得約 148,000 人次到訪，並為社區舉辦了 176 個工作坊。永利街一幢已收購的樓宇由 2012 年 10 月起至 2014 年 7 月期間，亦以許可證協議形式提供予香港藝術中心，作藝術家駐場計劃用途，迄今已有約 100 名海外及國內藝術家曾經下榻。

IV. 市建局 2015-16 年度的業務計劃

48. 2015 年 3 月，財政司司長批准了市建局 2015-16 至 2019-20 年度第 14 份業務綱領及 2015-16 年度的業務計劃。
49. 第 14 份業務綱領涵蓋 59 個重建項目、兩個保育項目及一個活化項目，當中包括已於或將於 2015-16 至 2019-20 年度的五年期內開展的新重建項目。

重建發展

市建局自行開展的重建項目

50. 在 2015-16 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

51. 除了自行開展的重建項目外，市建局亦承諾於 2015-16 年度開展一個「需求主導」項目。該項目已於 2015 年 5 月 29 日啟動。
52. 市建局將於 2015 年 7 月接受「需求主導」計劃第四輪申請，並將採用已修訂的申請要求及評分準則。

正在進行的重建項目

53. 除了計劃於 2015-16 年度開展的新重建項目外，市建局將會繼續處理 42 個仍在進行的重建項目（不包括房協負責的六個項目）、兩個保育項目、一個活化項目及啟德「樓換樓」項目。各個項目正處於不同的發展階段，構成市建局大部分的工作量。由於每項工作的規模及複雜性不同，市建局會小心進行每一項工作，尤其會竭力就開展已久而需進行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

54. 市區重建中介服務有限公司正為一個項目提供中介服務，及正處理另外四個項目的申請（全部為住宅樓宇）。根據該公司現時的工作量和人力資源，該公司可同時為七個項目提供中介服務（包括最多兩個工業或商業樓宇項目）。「促進者」中介服務先導計劃全年接受申請。該公司現正考慮增加項目處理量，並為公務員建屋合作計劃下的樓宇業主提供專項輪候安排，提供中介服務。

工廈重建

55. 市建局正繼續推行汝洲西街項目，現正進行收購工作。

樓宇復修

56. 自 2013 年起，市建局逐步接手房協在綜合支援計劃服務區的工作。市建局將於 2015 年 7 月 1 日起，全面接手房協在全港所有服務區的綜合支援計劃工作，並處理所有新的申請。
57. 在 2015-16 年度，預計位於市建局服務區內約 180 座樓宇(共 8,600 個單位)可透過綜合支援計劃受惠。同時，我們預計市建局可透過樓宇更新大行動協助約 160 座樓宇(共 9,100 個單位)。總括來說，市建局將會為 340 座樓宇(共約 17,700 個單位)提供資助及支援以進行復修工程。
58. 預計在 2015-16 年度，約有 80 座樓宇(共約 3,600 個單位)可透過強制驗樓資助計劃受惠。如經驗樓後，樓宇須要進行修葺，合資格業主可申請綜合支援計劃下的樓宇復修支援。

文物保育及舊區活化

59. 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。

文物保育

60. 在 2015-16 年度，市建局將會繼續推行七個具有保育元素的重建項目，包括利東街項目、嘉咸街/卑利街項目、餘樂里/正街項目、士丹頓街/永利街項目、上海街/亞皆老街項目、太子道西/園藝街項目及衙前圍村項目。

舊區活化

61. 在 2015-16 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

62. 截至 2015 年 3 月 31 日，市建局的資產淨值為 250 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 150 億元。去年度(截至 2015 年 3 月 31 日止)，市建局錄得 11 億元淨營運盈餘，與上一個財政年度截至 2014 年 3 月 31 日止的淨營運虧損 23 億元，相差 34 億元。

整體財務狀況

63. 市建局自 2001 年 5 月成立以來每年的營運盈餘/(虧損)，以及截至 2015 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

截至 2015 年 3 月 31 日的總累積盈餘：15,012,752

64. 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。
65. 2014-15 年度所錄得的 11 億元營運盈餘，主要來自攤分多個合營項目合作夥伴的盈餘及招標項目的盈餘，惟部分被多個項目的撥備所抵銷，包括「需求主導」項

目及自行開展的重建項目。於 2015 年 3 月 31 日，市建局持有的淨現金（不包括由投資經理及市建局管理的投資公平值及減去借款）為 50 億元。相對去年，市建局截至 2014 年 3 月 31 日持有的淨現金（不包括由投資經理及市建局管理的投資公平值及減去借款）為 14 億元。

66. 截至 2015 年 3 月 31 日，市建局的現金及銀行存款結餘連同投資經理及市建局自行管理的投資公平值合共為 126 億元（去年為 80 億元），應計項目、預計重建項目所需收購及收地成本及啟德項目的建築成本為 133 億元（去年為 134 億元）。
67. 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。
68. 市建局的長期信貸評級獲標準普爾評為 AAA，與香港特區政府的評級相同。有關評級在 2015 年 2 月的周年檢討中再次評定並獲得確認。現時，市建局向銀行取得共 10 億元的有承擔貸款作為其融資計劃的一部分。市建局有中期債券發行計劃，可在適當時候有效率地發行債券。截至 2015 年 3 月 31 日，市建局共發行了 46 億元債券，將於 2015 至 2026 年間到期。
69. 市建局截至 2015 年 3 月 31 日的詳細財務資料將載於其 2014-15 年度年報的已審核賬目之內。該年報預計將於 2015 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

70. 截至 2015 年 3 月 31 日，市建局已完成項目的財務資料載於附錄三。
71. 於 2014-15 年度完成的大角咀櫻桃街項目是由市建局開展，其安排及項目發展協議與前土發公司¹的安排有

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。在批出發展合約後，市建局一般可透過收取前期款項，加上在售樓收益超過某個水平後攤分售樓收益，取回收購及其他成本。

別。至今，以相同方式開展並已完成的項目共有九個，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。

獲政府豁免的補地價金額

72. 有別於前土發公司，市建局獲政府豁免補地價。若非計及截至 2015 年 3 月 31 日政府豁免市建局為 26 個項目補地價的總額，市建局自成立以來的 150 億元總累積盈餘將會減少 143 億元。

預計開支

73. 市建局預計，推行由 2015-16 至 2019-20 的五個年度業務綱領內所列項目所需的總開支約為 290 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項目。然而，因應受影響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，以及其他未反映在已批准的第 14 個業務綱領/業務計劃內的額外措施，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 2014 年 4 月 1 日至 2019 年 3 月 31 日的五個年度預計所需的總開支約為 330 億元。
74. 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。

衡工量值研究及組織架構檢討

75. 在呈交第 13 份業務綱領(涵蓋 2014 年 4 月 1 日至 2019 年 3 月 31 日)時，市建局關注在自負盈虧的原則下推展市區更新計劃的長遠目標可否持續。政府在批准市建局第 13 份業務綱領/業務計劃期間，重申會承擔對市區更新工作的財務支援的同時，政府要求市建局在董事會的指導下嚴謹地檢討其財務狀況，包括考慮進行獨立衡工量值研究的需要。此外，政府亦鼓勵市建局進行組織架構檢討，確保其機構效率。按市建局要求，政府與市建局分享審計署署長用作審核公營機構的「衡工量值式審計工作準則」，以審核機構在履行職務時所達到的節省程度、效率和效益。

76. 2014 年 12 月，市建局董事會委託管理顧問公司為市建局進行衡工量值研究及組織架構檢討。董事會亦要求顧問就市建局在長遠財政自給的問題上探討解決方法。顧問公司已於 2015 年 4 月向市建局提交研究的最後報告草擬本。市建局董事會將考慮顧問的建議，然後向政府報告其檢討結果。。

VI. 總結

77. 2014-15 年度對市建局而言，是重要的一年。雖然面對巨大挑戰，市建局仍可在項目清場方面取得進展，並成功為多個發展項目招標，包括市建局其中兩個規模最大的項目：即觀塘市中心項目及海壇街/桂林街/北河街項目。
78. 一如既往，市建局會致力推行一個財政自給、完整、維護環境可持續發展、合適及平衡的市區更新計劃，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。
79. 在 2015-16 年度，市建局將繼續依循業務綱領及業務計劃去推展工作，清理進行中項目和措施所累積的大量未完成工作，並特別留意提供資助出售單位及需要制定可持續的方案以支援未來的工作。

市區重建局
2015 年 6 月

市建局項目摘要 (截至2015年5月31日)																		附件B 附錄 I
					項目地盤末重建前資料				項目發展資料									
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 (I)	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(%) (平方米)	備註	進度	
1-43 - 由市建局開展並正在進行的43個項目																		
1	(4,5) DL-11:YTM 大角咀槐樹街	2015-16	5月		474	3,228	1	210	69	3,527	3,135	392	0	0	0	第三輪「需求主導」重建項目 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	
2	(5) KC-008 春田街/崇志街	2014-15	1月		1,226	3,738	7	200	150	8,028	6,690	1,338	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1月16日刊憲公布開展	
3	(4,5) DL-10:KT 觀塘恒安街	2014-15	11月		865	5,304	1	393	138	6,691	5,948	243	0	500	0	第三輪「需求主導」重建項目 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6日發出首次收購建議	
4	(5) SSP-016 深水埗青山道/元州街	2013-14	2月		1,900	7,335	8	497	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	
5	(4,5) DL-8:KC 馬頭角啟明街	2013-14	12月		553	2,467	3	146	72	4,545	3,788	308	0	450	0	第三輪「需求主導」重建項目 合資格的住宅自住業主可參與「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 於2014年4月10日達到八成業主接受收購的門檻 發展局局長於2014年5月24日授權市建局進行項目 於2014年6月20日申請批地 於2014年8月28日向發展局遞交政府收地申請 於2015年3月27日刊憲公布政府收回土地	
6	(4,5) DL-6:YTM 大角咀福澤街/利得街	2013-14	6月		716	3,461	2	182	96	5,788	5,145	643	0	0	0	第二輪「需求主導」重建項目 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 於2013年11月25日達到八成業主接受收購的門檻 發展局局長於2013年12月10日授權市建局進行項目 於2014年8月28日向發展局遞交政府收地申請 於2015年4月24日刊憲公布政府收回土地 於2015年4月27日申請批地	
7	(4,5) DL-4:SSP 深水埗九龍道/僑蔭街	2013-14	4月		599	3,817	1	265	80	4,887	4,072	815	0	0	0	第二輪「需求主導」重建項目 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 於2013年9月10日達到八成業主接受收購的門檻 發展局局長於2013年11月14日授權市建局進行項目 於2014年7月10日向發展局遞交政府收地申請 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	
8	(4,5) DL-5:SSP 深水埗通州街/桂林街	2013-14	4月		1,640	10,313	1	531	200	12,582	10,485	2,097	0	0	0	第二輪「需求主導」重建項目 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 於2013年9月10日達到八成業主接受收購的門檻 發展局局長於2013年9月26日授權市建局進行項目 於2014年7月10日向發展局遞交政府收地申請 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	
9	(5) SSP-015 深水埗東京街/福榮街	2012-13	3月		1,268	4,964	6	330	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	
10	(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	工廈重建先導項目	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	
11	(4,5) DL-1:SSP 深水埗海壇街229A至G號	2012-13	4月		483	2,547	1	172	69	3,611	3,210	401	0	0	0	第一輪「需求主導」重建項目 合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	於2015年2月27日簽署批地文件 於2014年12月22日批出合作發展協議 已完成拆卸工程 於2015年3月2日將地盤交付合作發展伙伴	
12	(4,5) DL-2:SSP 深水埗海壇街205至211A號	2012-13	4月		470	2,952	1	225	69	3,556	3,165	391	0	0	0	第一輪「需求主導」重建項目 合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2012年4月20日刊憲公布開展 於2012年10月25日發出首次收購建議 於2012年12月24日達到八成業主接受收購的門檻 發展局局長於2013年2月19日授權市建局進行項目 於2013年10月18日申請批地 於2014年5月16日刊憲公布政府收回土地 地盤於2014年8月16日復歸政府 正進行居民搬遷工作	
13	(4,5) DL-3:YTM 大角咀杉樹街/橡樹街	2012-13	4月		865	5,105	11	311	115	6,463	5,745	718	0	0	0	第一輪「需求主導」重建項目 合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2012年4月20日刊憲公布開展 於2012年10月25日發出首次收購建議 於2012年12月24日達到八成業主接受收購的門檻 發展局局長於2013年3月12日授權市建局進行項目 於2013年11月1日申請批地 於2013年12月2日申請政府收地 於2014年10月10日刊憲公布政府收回土地 地盤於2015年1月10日復歸政府 正進行居民搬遷工作	
14	(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10月29日申請政府收地 於2013年11月18日申請批地	

市建局項目摘要 (截至2015年5月31日)																	附件B 附錄 I
					項目地盤末重建前資料				項目發展資料							備註	進度
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)		
15	(5) KC-007	馬頭角九龍城道/上鄉道	2011-12	11月		1,622	7,258	8	412	184	12,456	10,380	2,076	0	0	0	項目於2011年11月25日刊憲公布開展發展局局長於2012年6月26日授權市建局進行項目於2012年10月29日發出首次收購建議於2013年6月24日申請政府收地於2013年6月26日申請批地於2014年4月25日刊憲公布政府收回土地地盤於2014年7月25日復歸政府正進行居民搬遷工作
16	(5) SSP-014	深水埗福榮街	2010-11	3月		649	2,456	6	203	92	5,038	4,478	560	0	0	0	項目於2011年3月25日刊憲公布開展發展局局長於2012年3月9日授權市建局進行項目於2012年5月4日發出首次收購建議於2012年10月3日申請批地於2013年7月12日刊憲公布政府收地地盤於2013年10月12日復歸政府於2014年11月18日完成居民搬遷工作於2015年3月31日批出合作發展協議已完成拆卸工程於2015年5月19日簽署批地文件
17	(5) KC-006	馬頭角北帝街/新山道	2010-11	3月		1,277	6,389	12	296	161	9,782	8,152	1,630	0	0	0	項目於2011年3月25日刊憲公布開展發展局局長於2012年1月5日授權市建局進行項目於2012年2月27日發出首次收購建議於2013年5月10日刊憲公布政府收地地盤於2013年8月10日復歸政府於2015年2月4日完成居民搬遷工作市建局於2015年3月26日接納批地文件的基本條款建議書正進行拆卸工程
18	(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	24,335	20,290	3,045	0	1,000	500	發展局局長於2010年12月10日授權市建局進行項目上訴委員會於2011年4月29日刊憲公布維持發展局局長的授權決定於2011年5月30日發出首次收購建議於2013年1月11日刊憲公布政府收回土地地盤於2013年4月11日復歸政府於2014年8月7日完成居民搬遷工作於2015年4月13日簽署批地文件於2015年4月20日開始地基工程於2015年4月30日獲批核總建築圖則
19	(5) SSP/3/001	深水埗順寧道	2009-10	6月		836	3,820	5	130	155	7,159	5,959	1,200	0	0	0	發展局局長於2010年1月29日授權市建局進行項目於2010年4月28日發出首次收購建議於2013年2月22日刊憲公布政府收回土地地盤於2013年5月22日復歸政府於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總建築圖則的修訂於2014年12月11日獲批正進行地基工程
20	(5) MTK/1/002	馬頭角新山道/炮仗街	2009-10	5月		1,170	6,046	7	290	209	10,356	8,778	1,578	0	0	0	發展局局長於2010年1月29日授權市建局進行項目於2010年4月28日發出首次收購建議於2012年6月15日刊憲公布政府收回土地地盤於2012年9月15日復歸政府於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總建築圖則於2015年3月6日獲批正進行地基工程
21	(5,6) MK/01	旺角上海街/亞皆老街	2008-09	9月		1,128	3,944	14	157	0	3,944	0	3,944	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2012年8月3日刊憲公布政府收回土地地盤於2012年11月3日復歸政府於2014年5月完成土地勘探及結構調查於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
22	(5,6) 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裝修工程 (8個單位)完成第二期裝修工程 (13個單位)正準備第三期裝修工程
23	(5) 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	地盤於2011年11月12日復歸政府市建局於2012年11月12日接納批地文件的基本條款建議書於2015年1月5日完成居民搬遷工作已完成拆卸工程的準備工作
24	TKW/1/001	馬頭角浙江街/下鄉道	2007-08	2月		931	5,226	5	302	175	8,374	6,979	1,395	0	0	0	於2012年2月27日批出合作發展協議於2012年5月18日簽署批地文件正進行建造工程
25	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2012年6月18日批出合作發展協議於2012年10月17日簽署批地文件於2014年10月22日取得預售樓花同意書正進行建造工程

市建局項目摘要 (截至2015年5月31日)																	附件B 附錄 I
					項目地盤末重建前資料				項目發展資料								
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 (I)	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
26	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 總建築圖則於2014年9月5日獲批 於2014年11月6日完成地基工程 於2015年5月29日取得預售樓花同意書 正進行建造工程
27	(5, 6) K1	黃大仙衙前圍村	2007-08	10月		4,637	2,051	36	118	750	37,097	34,778	2,319	0	0	0	正拆卸空置物業 於2010年1月7日申請批地 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 正進行居民搬遷工作 地區地政會議於2012年7月26日原則上批核批地條件草擬本
28	(5, 6) H18	上環卑利街/嘉咸街	2007-08	7月		5,267	20,219	37	840	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 正進行板樁工程 地盤A 及 C： 規劃署於2013年3月7日批核總綱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 正進行居民搬遷工作 地區地政會議於2014年3月13日原則上批核地盤A及C的批地文件 建議道路工程計劃及封路措施於2014年11月14日刊憲; 於2015年2月26日就收到的反對書進行聆訊。在4份反對書中, 有兩份無條件撤銷, 兩份有條件撤銷 正進行拆卸工程
29	(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	4,443	2,168	401,250	160,610	206,140	3,500	31,000	13,049	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」 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類修訂屋宇署於2014年3月13日發出美沙酮診所入伙紙 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，臨時小巴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 第二及第三發展區 (批出合作發展協議後): 於2014年9月1日批出合作發展協議 總建築圖則的修訂於2014年9月5日獲批 於2014年11月4日就第二及第三發展分期計劃取得入伙紙 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 總建築圖則的修訂 (基座平台) 於2015年3月27日獲批 增加單位數目的乙類修訂於2015年4月27日獲批 正進行地基工程
30	(5) H14	筲箕灣西灣河街	2005-06	9月		710	3,796	2	21	120	5,960	5,360	600	0	0	0	項目自2011年11月23日起由房協交回市建局跟進 已完成收購工作 市建局於2015年1月28日接納批地文件的基本條款建議書 於2015年4月30日完成居民搬遷工作
31	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 正出售貨尾單位
32 33 34	(5) SSP/1/003-005	深水埗海壇街/桂林街及北河街	2005-06	2月		7,515	25,344	37	1,589	845	57,400	50,100	5,249	0	2,051	1,500	已完成拆卸工程 於2014年9月23日完成居民搬遷工作 於2014年12月22日批出合作發展協議 部分北河街於2015年3月27日起封閉 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 正進行地盤勘探工程
35	TKT/2/001	大角咀福全街/漆樹街	2005-06	12月	奧朗·御峰	560	4,071	3	273	113	4,843	4,003	840	0	0	0	於2010年11月22日批出合作發展協議 於2011年1月25日簽署批地文件 於2014年7月24日取得入伙紙 於2014年9月23日取得滿意紙 正出售店舖
36	(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	16,462	16,218	244	0	0	1,303	於2010年9月27日批出合作發展協議 於2011年1月7日簽署批地文件 正進行建造工程 於2014年9月22日取得預售樓花同意書 正出售住宅單位

市建局項目摘要 (截至2015年5月31日)																		附件B 附錄 I
					項目地盤末重建前資料				項目發展資料									
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 (I)	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(Ĉ) (平方米)	備註	進度	
37	(7) WC/001	灣仔茂蘿街/巴路士街	2004-05	3月		780	2,687	5	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4月15日批出主營運合約 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
38 39	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2010年1月22日批出合作發展協議 於2010年3月16日簽署批地文件 正進行裝修工程 住宅單位已售罄 於2014年11月10日取得入伙紙
40	K32	大角咀杉樹街/晏架街	2004-05	12月	奧柏·御峰	2,328	11,802	12	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4月20日推出單位發售 於2012年9月20日取得入伙紙 於2012年12月27日取得滿意紙 正出售貨尾單位
41	K31	大角咀洋松街/松樹街	2004-05	12月	形品·星寓	2,195	10,332	12	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	於2011年8月29日取得入伙紙 於2011年11月24日取得滿意紙 正出售貨尾單位
42	(6) H15	灣仔利東街/麥加力歌街	2003-04	10月	懿匯	8,236	36,534	52	1,613	1,275	79,933	67,939	9,406	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	於2010年2月25日簽署批地文件 正進行建造工程 於2011年8月29日簽署額外商業樓面的修訂函件 地政總署於2013年7月3日簽署合和建議興建隧道的修訂函件 正興建港鐵灣仔站利東街行人隧道 地盤B於2014年3月31日取得入伙紙 地盤B於2014年12月19日取得轉讓同意書 地盤A於2015年4月21日取得入伙紙 正出售地盤A及B的住宅單位
43	(5,6) H19	上環士丹頓街/永利街	2002-03	3月		2,175	3,049	16	98	154	6,117	5,247	870	0	0	474	規劃大綱批准: (i) 地盤B的發展將配合城隍街以維持現有街景 (ii) 地盤B將不依循「可持續建築設計指引」。因此，將不設《建築物 (規劃) 條例》要求作綠化/美化用途及機房用途的總樓面面積	於2011年7月8日公布就剔出地盤A修訂發展計劃圖則 城規會決定不接納收到的陳述書；剔出地盤A並保留劃作另外的綜合發展區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)，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
1-43 小計 (A)					126,290	385,441	426	18,403	11,272	1,010,801	612,514	347,705	6,115	44,468	24,183			
44-49 - 由房協進行的6個項目																		
44	K20	深水埗青山道/昌華街	2004-05	4月	喜盈	1,003	5,935	10	158	130	9,030	7,525	1,505	0	0	0		於2014年11月起進行預售
45	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		正進行建造工程
46	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）	正進行建造工程
47	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		正進行建造工程 於2014年12月起預售住宅單位
48	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
49	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2012年6月起進行預售 於2013年10月15日取得入伙紙 於2013年12月30日取得滿意紙
44-49 小計 (B)					11,613	58,285	103	2,288	1,531	105,116	87,640	12,146	0	5,330	300			
50-51 - 由前土發公司開展而尚在進行的兩個項目																		
50	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	現正出租商業樓面 酒店正在運作 正出售貨尾單位	
51	(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	地盤A及B住宅單位已售罄，現正出租店舖 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
50-51 小計 (C)					15,092	39,864	51	1,195	1,234	164,935	98,139	60,478	-	6,318	1,219			
總計 (A) + (B) + (C)					152,995	483,590	580	21,886	14,037	1,280,852	798,293	420,329	6,115	56,116	25,702			
52-60 - 由市建局開展並已完成的9個項目(8)																		
52	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
53	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

					項目發展資料												
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
54	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
55	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
56	(7) 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
57	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
58	K33	紅磡必嘉園	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
59	H20	西營盤第一街/第二街	2002-03	11月	鐸城峰	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
60	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） 項目於2014-15年度完成
52-60 小計 (8) (D)						15,213	59,137	118	3,139	2,161	148,569	128,475	16,048	0	4,046	1,206	
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	
總計 (8) (E)						0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
61-68 - 由前土發公司開展並已完成的8個項目 (8,9)																	
61	K17	荃灣楊屋道	(9)		御凱	7,230	NA	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
62	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	項目於2010-11年度完成 正出售車位 正出租店舖
63	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
64	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
65	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	32,010	0	0	0	1,650	項目於2007-08年度完成
66	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
67	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
68	K8	旺角廣鋪街	(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
61-68 小計 (8,9)(F)						59,749	163,061	175	12,675	4,989	529,592	310,324	204,274	0	14,992	9,950	
總計 (8) (D) + (E) + (F)						74,962	222,198	293	15,814	7,150	678,161	438,799	220,322	0	19,038	11,156	
開展 + 已完成						227,957	705,788	873	37,700	21,187	1,959,013	1,237,092	640,651	6,115	75,154	36,858	

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1-10，12-17，21-23，27-30及43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21及22 純為保育項目，而重建項目27, 28, 36, 37, 43, 51 及 56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

- + 43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
- + 9 個已完成的市建局項目
- + 0 個已完成的房協項目
- + 8 個已完成的前土發公司項目

共68個項目

市區重建局樓宇復修策略修訂

修訂範圍	現行做法	建議修訂
推廣及教育		
樓宇復修的推廣及公眾教育	按需要舉辦與樓宇復修有關的推廣計劃或參與教育講座/活動	• 建立一個開放予公眾的資源平台，除了進行公眾教育，亦提供樓宇維修資訊及實務指南，協助業主計劃和統籌樓宇復修工程 • 包括「樓宇復修資訊通」網站、「樓宇維修支援計劃熱線」服務及「市建一站通」資源中心
精簡樓宇維修綜合支援計劃(綜合支援計劃)		
修訂綜合支援計劃的申請資格，集中協助更有需要的樓宇	多於一個業權的私人住用/商住樓宇	不變
	樓齡達 20 年或以上	樓齡達 30 年或以上
	住宅單位平均每年應課差餉租值上限以內	不變
取消綜合支援計劃的公用地方維修免息貸款	業主可選擇參加綜合支援計劃下的公用地方維修津貼或公用地方維修免息貸款	停止接受公用地方維修免息貸款的申請，有關申請將轉介至屋宇署提供的樓宇安全貸款計劃
控制每年的樓宇復修項目數目上限	對樓宇復修項目數目不設上限	設定每年的項目數目上限為約 250 個；優先處理收到緊急政府維修命令的樓宇；制定簡單計分機制，按應課差餉租值、樓齡及申請時間等評分

修訂範圍	現行做法	建議修訂
財政資助		
調整財政資助及技術支援	- 核准工程費用總額 20%或每個單位不多於\$3,000，上限為每個法團\$1,200,000 - 為業主提供維修技術支援	- 核准工程費用總額 20%或每個單位不多於<u>\$4,500</u>，上限為每個法團<u>\$1,800,000</u> (即在現有每個單位\$3,000 資助以外，另加專為環保項目而設的\$1,500 資助) - 鼓勵業主考慮採用全面的維修方式及選用環保物料。250 座樓宇的預算津貼估計每年為<u>\$20,000,000</u> - 修訂及系統化有關技術意見/支援方面的工作，一方面配合業主的需要，另一方面透過精簡系統及程序，儘量提高已擴展的樓宇復修服務區的運作效率。雖然在公用地方維修津貼方面的工作量增加，但由於「樓宇更新大行動」逐步結束，加上市建局會在可行情況下外判部分工作，因此人手方面可維持於現時水平

市區重建局
所有已完成項目的累計財務資料
(請參閱附錄 III 附頁 3 的註釋)

已完成項目數目

2001 年至 2013-14 年度已完成項目	16
2014-15 年度已完成項目	1
已完成項目總數	17

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	2014-15	124.2	288%	264.1	328%

已完成項目的累計財務資料

	截至 2014 年 3 月 31 日完成的 16 個項目	2014-15 年度完成的 1 個項目	截至 2015 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	14,891.2	2,508.9	17,400.1
總直接成本	(9,026.9)	(614.2)	(9,641.1)
盈餘 / (虧損)	5,864.3	1,894.7	7,759.0
政府豁免之地價	(910.0)	(112.0)	(1,022.0)
扣除豁免補地價後淨盈餘 / (虧損)	4,954.3	1,782.7	6,737.0

備註

在截至 2015 年 3 月 31 日止完成的 17 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 2015 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 40 億元。

市區重建局
項目資料
(請參閱附錄 III 附頁 3 的註釋)

項目地址、名稱及參考欄目

地址: 大角咀櫻桃街
名稱: 海桃灣
參考欄目: 項目摘要第 60 項

地盤資料

面積 (平方米) 4,510
原有總樓面面積 (平方米) 14,416
樓宇數目 33

項目發展資料

總樓面面積 (平方米) 43,231
住宅單位 522
商業樓面 (平方米) 4,916
政府/團體/社區設施 (平方米) 1,849
項目年期 12 年

里程碑

	日期	中原城市指數 (1997年7月 = 100)		差餉物業估價署 住宅物業售價指數 (1999=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	2002年1月	39.9		74.1	
發出物業收購建議	2002年3月	39.5	100%	72.3	100%
項目協議	2004年8月	45.6	115%	77.6	107.3%
批地	2004年10月	47.6	121%	84.1	116.3%
銷售單位	2009年3月	58.4	148%	109.2	151.0%
項目完成年份	2014-15	124.2	314%	264.1	365.3%

財務資料

\$ 港幣百萬元

總收益 2,508.9
總直接成本 (614.2)
盈餘 / (虧損) 1,894.7
政府豁免之地價 (112.0)
扣除豁免補地價後淨盈餘 / (虧損) 1,782.7

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。

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 —