

討論文件
2016年6月21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 2015-16 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。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。

市建局在 2015-16 年度的工作

4. 截至 2016 年 6 月 3 日，市建局已直接或通過與香港房屋協會(房協)合作，開展並推行了 59 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 41 000 人的居住條件，並釋放市區約 24.4 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 1 360 000 平方米的住用總樓面面積及 733 000 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. 有關市建局在 2015-16 年度的工作詳情，載於**附件 B** 市建局報告的第 III 部。市建局在 2015-16 年度的工作重點載述如下。

重建

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。

自行提出重建項目

7. 在 2015-16 年度，市建局董事會按 2011 年《市區重建策略》通過小社區發展模式，以確保由市建局自行提出的重建項目，經重建後能實現更多規劃及社會裨益。

8. 自 2016 年 3 月，市建局按小社區發展模式在九龍城開展了五個發展項目／計劃。這些項目／計劃在 2025-26 年完成後，除了將提供合共 2 820 個住宅單位外，亦會帶來規劃及社會裨益，加強區內的道路網絡。

「需求主導」重建

9. 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。市建局至今已完成四輪計劃申請，並已推展了九個「需求主導」重建項目。計劃的第五輪申請已於 2016 年 5 月結束。市建局會審核有關申請，然後挑選當中合適的項目於 2016-17 年度推行。

「促進者」中介服務

10. 自中介服務先導計劃於 2011 年推出以來，市建局透過其附屬公司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 2016 年 3 月 31 日，七個項目的申請正在處理中。自 2016 年 5 月起，市建局推出一項新的先導計劃，為公務員建屋合作社計劃(合作社計劃)及政府為公務員興建樓宇計劃(興建樓宇計劃)的樓宇業主設立專項輪候安排，以申請中介服務。

復修

11. 在 2015-16 年，市建局繼續與政府和房協合作，透過「樓宇更新大行動」、「樓宇維修綜合支援計劃」及「強制驗樓資助計劃」支援私人樓宇的業主。截至 2016 年 3 月底，市建局在「樓宇更新大行動」下，協助 1 340 幢樓宇(涉及約 55 100 個單位)，以及在「樓宇維修綜合支援計劃」下協助 672 幢樓宇(約 49 500 個單位)進行復修。市建局亦在「強制驗樓資助計劃」下，原則上批准 343 宗申請。

12. 應行政長官在 2016 年《施政報告》提出的建議，市建局在 2016 年 5 月推出「招標妥」樓宇復修促進服務(先導計劃)。計劃旨在向私人樓宇的業主立案法團提供技術支援，以期減低工程採購程序中出現圍標的風險。有關的技術支援包括向參與的樓宇業主提供一套自助工具，指導他們籌組樓宇維修工作；安排專業人士提供專業及技術意見(包括為標書作市場估價)；及提供電子招標平台，讓樓宇業主進行投標挑選承建商。市建局會在計劃開始後的 12 至 18 個月內進行檢討。

保育與活化

13. 在 2015-16 年度，市建局繼續推展已開展的保育和活化項目。

14. 市建局董事會在全面檢討中環街市的設計及成本後，決定以簡約版本復修中環街市。有關活化計劃按 2015 年 9 月估算的成本約為 6.8 億元。城市規劃委員會在 2016 年 3 月有條件批准市建局的活化計劃。市建局已成立專責委員會，負責就推行中環街市活化計劃向市建局董事會提供意見，包括中環街市的未來用途。

15. 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。

資助出售房屋

16. 應行政長官在 2015 年《施政報告》的建議，市建局已將 338 個啟德「煥然壹居」的單位改作資助出售房屋。市建局在該計劃下接獲逾 12 000 份合資格申請，並在銷售期結束時售出 323

個單位。市建局董事會其後決定將餘下 15 個資助出售房屋單位於 2016 年 12 月 31 日後屆時按市價在市場公开发售。

市建局未來的工作計劃

17. 財政司司長已於今年較早前批准市建局的第 15 份業務綱領(2016-17 年至 2020-21 年)及 2016-17 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 2016-17 至 2020-21 年度開展的新重建項目。

18. 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。

委任市建局行政總監

19. 前任行政總監譚小瑩於 2015 年 6 月離任後，行政長官於 2015 年 6 月委任林濬暫代市建局行政總監一職，以確保市建局在公開招聘新行政總監程序完成之前的暢順運作。隨著公開招聘程序完成，行政長官已委任韋志成為市建局新行政總監，任期三年，由 2016 年 6 月 15 日起生效。

市建局衡工量值研究及組織架構檢討

20. 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。

21. 市建局已於 2015 年 9 月完成衡工量值研究及組織架構檢討，並正落實相關建議，其中包括以小社區發展模式推動市區更新、提供更多中介服務、加強項目管理及建立主要表現指標。

財政狀況及資料披露

22. 截至 2016 年 3 月 31 日，市建局的資產淨值為 295 億元(包括政府注資的 100 億元)。該局去年同期的資產淨值為 250 億元。市建局在 2015-16 年度錄得 45 億元淨營運盈餘，較 2014-15 年的 11 億元淨營運盈餘為高。根據市建局提供的資料，34 億元盈餘的增長，主要來自市建局項目攤分的盈餘和已招標項目的盈餘。

23. 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 2016 年 3 月 31 日，33 個市建局項目獲政府豁免的土地補價金額達 152 億元。

24. 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 2015-16 年，市建局完成了三個項目。截至 2016 年 3 月 31 日，全部 20 個已完成項目的累計財務資料見市建局報告(附件 B 附錄 II)。

徵詢意見

25. 請委員備悉市建局在 2015-16 年的工作及其未來計劃。

發展局

2016 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 2016 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：	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
		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
	許智文教授	香港理工大學建築及房地產學系教授
	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
	李律仁先生	大律師

<u>名稱</u>	<u>專業背景</u>
陸觀豪先生	退休銀行家 香港中文大學校董會司庫及成員
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
黃吳潔華女士	律師 吳建華律師行合夥人
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 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 2015-16 年度的工作
及 2016-17 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 2016 年 3 月 31 日（2015-16 年度）的工作，以及 2016-17 年度的業務計劃。

II. 背景資料

2. 市建局在 2015-16 年度，繼續努力進行重建發展、樓宇復修及舊區活化工作，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，市建局特別加快於已開展項目的清場及招標工作，同時亦推出新計劃如以小社區發展模式推動市區更新，提升規劃和社區裨益。
3. 市建局在 2015-16 年度的工作重點匯報如下。為使報告更能反映現況，在 2015-16 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 2015-16 年度的工作

重建工作

自行提出開展的項目

4. 在 2015-16 年度，市建局開展了一個位於庇利街/榮光街由市建局自行提出的項目。

「需求主導」重建項目

5. 在 2015-16 年度，市建局開展了一個位於槐樹街的「需求主導」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。截至 2016 年 6 月 3 日，市建局已啟動十一個「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，及取得發展局局長授權進行）的項目。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 年中止。

「需求主導」計劃檢討

6. 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，市建局在 2014 年就計劃進行檢討。
7. 最後，「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「明顯失修」或「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. 上述經修訂的申請資格適用於在 2015 年 7 月推出的第四輪計劃。在收到的 77 份申請中，大部分的申請業主只擁有一個單位，這些申請未能符合任何一項申請資格。事實上，在全部申請中只有一份完全符合所有申請資格，但經嚴格篩選及評分後，該申請未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。第五輪的篩選及評分過程與第四輪相同。

市建局自行提出開展的項目及小社區發展模式

10. 市建局董事會同意，以小社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；設計更環保的交通網絡及確保土地用途能互相配合。有見及此，市建局正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，當中包括在其中一個重建地盤提供社區停車場，為重建地盤及/或鄰近的發展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個別發展項目的別在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，重建項目之間將會開通一條新的道路。

11. 市建局於 2016 年 3 月開展庇利街/榮光街項目，作為以小社區發展模式推動市區更新的第一步。該項目涉及的地盤面積約為 8,040 平方米，受影響住戶約有 1,200 戶。
12. 2016 年 6 月 3 日，市建局同樣以小社區發展模式，同時開展三個分別位於鴻福街/銀漢街、鴻福街/啟明街及榮光街的項目。有關項目將於上文第 11 段提及的庇利街/榮光街項目的北面構成發展群組。三個新項目的地盤總面積共 8,844 平方米，影響約 1,220 住戶。
13. 鴻福街/銀漢街項目根據《市區重建局條例》第 25 條以發展計劃形式實施，由於地盤包括一個社區停車場以服務鄰近的市建局項目地盤，市建局會向城市規劃委員會(城規會)提交發展計劃的草圖。另外兩個位於鴻福街/啟明街及榮光街的項目則按照《市區重建局條例》第 26 條以發展項目形式進行，建議興建綜合商住樓宇。由於鴻福街/銀漢街項目的社區停車場已顧及後兩個發展項目的泊車位需求，該兩個項目將不會另設泊車位。
14. 2015 年 1 月，市建局啟動了春田街/崇志街項目(KC-008)。其後，市建局在 2016 年 5 月 6 日撤回項目並開展經擴大的春田街/崇志街項目(KC-008(A))，覆蓋整個 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。新項目將為當區帶來不少規劃及社區裨益，包括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道/春田街項目會達到更佳融合效果。

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，市建局正考慮因應此項目的獨特情況，以一次性的措施提早發放補償予受影響業主。有關安排須經市建局董事會批准，亦不應對市建局其他現有或未來發展計劃或項目構成先例。

重建工廈

16. 市建局正檢視汝洲西街項目的落實情況。市建局於 2013 年 12 月開始進行收購工作。

「促進者」中介服務

17. 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。
18. 經過超過四年的運作後，市建局已就中介服務先導計劃進行檢討，並作出若干修訂。由 2015 年 11 月起，每個申請的處理時間縮短九個月。為照顧新的需求，先導計劃中處理申請項目的限額亦有所增加。截至 2016 年 3 月 31 日，中介服務先導計劃共收到 26 份申請(25 份來自住宅樓宇，一份來自工業樓宇)。在 26 份申請當中，一份申請所涉的地段已成功拍賣，七份申請正在處理當中，其餘 18 份申請已被拒絕或項目在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最低要求而中止。
19. 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。市建局將同時最多為兩個合作社樓宇或計劃樓宇項目提供中介服務；而市建局現時向住宅樓宇、商業樓宇及工業樓宇提供的中介服務先導計劃維持不變。

進行中的重建項目

20. 除了啟動新項目外，市建局在 2015-16 年度繼續推行共 38 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)。

21. 在 2015-16 年度，市建局亦：

- (a) 獲發展局局長授權進行位於恒安街及槐樹街的「需求主導」項目；
- (b) 就位於槐樹街的「需求主導」項目發出收購建議；
- (c) 完成八個地盤的清場工作，包括衙前圍村及卑利街/嘉咸街項目地盤 A 及 C，兩個項目所需的清場時間均長達六年。其他完成清場工作的項目包括西灣河街及九龍城道/上鄉道項目，以及分別位於杉樹街/橡樹街、九龍道/僑蔭街、海壇街 205-211A 號和啟明街的「需求主導」項目；及
- (d) 為五個項目批出合作發展合約，包括西灣河街、晏架街/福全街、北帝街/新山道、九龍城道/上鄉道項目及位於海壇街 205-211A 號的「需求主導」項目。

個別項目的詳情和進度

22. 截至 2016 年 6 月 3 日，市建局已開展了共 63 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 12 個市建局開展的重建項目已經完成，四個項目已經中止。除了截至 2016 年 6 月 3 日已中止的四個項目外，其餘 59 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 18,000 個新單位、約 400,000 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 平方米公眾休憩用地。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 72 個項目，市建局會改善約 41,000 名居住環境欠佳的居民的生活條件。附錄一載列了截至 2016 年 6 月 3 日市建局處理所有項目的詳情及進度。

「樓換樓」先導計劃

23. 市建局的啟德項目（煥然壹居）建造工程已經完成，並已取得入伙紙。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業主可挑選啟德「樓換樓」的單位。

24. 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八個「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。除了上文的提及的啟德「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 2016 年 5 月 31 日，共有十名業主選擇「樓換樓」單位，其中八位選擇啟德「樓換樓」單位，兩位選擇原址「樓換樓」單位。

資助出售單位

25. 為回應行政長官在 2015 年的施政報告中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 2016 年 1 月 5 日至 21 日期間接受申請，共收到 12,642 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。在銷售期於 2016 年 5 月 20 日結束時，共售出 323 個資助出售單位。預計購買人士可於 2016 年 7 月完成有關買賣程序及開始入伙。市建局董事會其後決定將餘下 15 個資助出售房屋單位於 2016 年 12 月 31 日後屆時按市價在市場公開發售。

樓宇復修

26. 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，現時為本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 2015-16 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市民大眾歡迎。

樓宇更新大行動

27. 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 2015-16 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 1,340 座樓宇(約 55,100 個單位)完成或大致上完成復修工程。在這 1,340 座樓宇中，83 座樓宇(約 6,600 個單位)已於 2015-16 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。自推出新的指引和程序後，收到的標書數目及回標價與獨立顧問估價相約的標書數目平均增加超過五成。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動工，而完工日期很可能會延至 2016 年後。

樓宇維修綜合支援計劃

28. 由 2011 年起，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，已整合為樓宇維修綜合支援計劃。
29. 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 2015-16 年底，約有 430 座樓宇(約 29,800 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 242 座樓宇(約 19,700 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 430 座樓宇中，有 66 座樓宇(約 2,850 個單位)已於 2015-16 年度內完成復修工程。此外，約有 372 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 587 宗綜合支援計劃的個案(477 宗為公用地方維修個案及 110 宗為籌組業主立案法團個案)。

強制驗樓資助計劃

30. 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。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站式樓宇保養維修服務。截至 2015-16 年底，在市建局服務區內 1,258 座強制驗樓目標樓宇中，市建局已接觸其中 805 座。在 805 座中，市建局收到 358 個申請，並已原則上批核 343 座樓宇的申請。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

31. 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。主要修訂包括加強推廣及教育、簡化綜合支援計劃、調整財政資助金額及推出多個先導計劃，協助樓宇及業主立案法團進行大廈維修工程，如下文第 34 段詳述的樓宇復修促進服務(先導計劃)。
32. 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 2015 年 7 月 1 日起的整合及修訂詳情。相關的宣傳活動於 2015 年 7 月 1 日起推出。
33. 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，自網站推出以來，至 2016 年 3 月底已錄得超過 56,000 次瀏覽次數(每日平均 70 次以上)。第 3 階段的網站內容優化已於 2015 年 7 月 2 日推出。

樓宇復修促進服務(先導計劃)

34. 市建局於 2016 年 5 月推出「招標妥」樓宇復修促進服務(先導計劃)，向私人樓宇的業主立案法團提供

樓宇維修支援服務，協助降低圍標的機會。該項先導計劃是市建局回應行政長官今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；
- (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。

35. 該計劃的申請資格如下：

- (a) 樓齡達 30 年或以上的私人住宅樓宇或商住樓宇；
- (b) 市區住宅單位的每年平均應課差餉租值不超過 300,000 元（包括沙田、葵青及荃灣）；新界住宅單位的每年平均應課差餉租值不超過 160,000 元；
- (c) 樓宇必須已成立業主組織；及
- (d) 遞交申請前未有聘請維修工程顧問。

36. 該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。

舊區活化

37. 在 2015-16 年度，市建局繼續進行其舊區活化工作。

灣仔

38. 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舞台。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，重點活動包括法國五月藝術節首個聲音藝術展覽「眾聲之外」、漫畫 X 跨媒介創意展覽，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

39. 市建局董事會通過中環街市活化項目的簡約版本，項目涵蓋多樣化的公眾休閒設施，惟項目成本將大幅減至約6.8億元。2016年3月，城市規劃委員會有條件通過新的計劃。市建局董事會轄下的專責委員會已於2016年1月成立，就推展項目的執行事宜提出意見，當中包括決定活化後的中環街市的未來用途。

旺角

40. 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

41. 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。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。第三階段工程涵蓋櫟樹街、杉樹街及埃華街，將於2016-17年初動工。

文物保育

保育騎樓建築樓群項目

42. 太子道西項目第二期所有單位的裝修工程已完竣，第三期的單位裝修工程亦已開展。
43. 建築事務監督核准了有關的總建築圖則後，上海街/亞皆老街項目的拆卸工程已於 2016 年中竣工。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

44. 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

45. 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 2015-16 年度，市建局再有一個項目取得「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 12 個。與此同時，市建局另外九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。
46. 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。
47. 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)」。

48. 市建局每年為轄下業務及持有的物業進行碳審計。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。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，有效期至 2017 年。除此之外，市建局在 2015-16 年度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。

教育市民市區更新

49. 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。
50. 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 6,300 人到訪市區更新探知館(探知館)，並透過虛擬導賞團觀察市建局項目地盤，以體驗舊區惡劣的居住條件。此外，約 27,000 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，以及查詢與重建及樓宇維修保養有關的事宜。
51. 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實地考察活動；為配合中、小學生學校課程而設計的新課外活動，例如舉辦巡迴話劇表演工作坊，及全港短劇創作比賽。此外，市建局亦與教育局合作，為地產、經濟及通識科老師舉行活動，包括有關市區更新項目的分享會及參觀市建局項目地盤的導賞團活動。市建局又與機電工程署及起動九龍東辦事處聯手舉辦一連串有關市區更新及可持續發展的學校講座。另外，市建局亦於去年在中學推行了新的外展活動，在學校園舉辦市區更新的互動教育活動，約有 9,000 名師生參加。此外，市建局亦贊助香港青少年發展聯會舉辦為期八個月的青年外展計劃，提高公眾對市區更新及市建局工作的認識。

52. 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，並於 2015-16 年擴展計劃規模。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。義務工作包括探訪老人(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。去年，計劃內的義工已在深水埗、土瓜灣及西區提供約 1,200 小時的義工服務。自計劃於 2012-13 年度推出以來，約有 640 名義工為接近 1,200 個舊區居民提供共 5,300 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

53. 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。
54. 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 48 個有關會議。

社區藝術計劃

55. 於 2015-16 年度，共有六個項目獲得市建局「藝術文化融入舊區」夥伴項目先導計劃的資助，令推出計劃以來獲贊助的項目數目增至 38 個。透過這 38 個項目，非政府機構舉辦藝術及文化活動，惠及約 580,000 名舊區居民，提升他們的生活質素。

IV. 市建局 2016-17 年度的業務計劃

56. 財政司司長批准了市建局 2016-17 至 2020-21 年度第 15 份業務綱領及 2016-17 年度的業務計劃。第 15 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 2016-17 至 2020-21 年度的五年期內開展的新重建項目。
57. 在完成衡工量值研究及組織架構檢討後，市建局正落實顧問提出的一些建議，例如以小社區發展模式推動市區更新。

重建發展

市建局自行開展的重建項目

58. 在 2016-17 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

59. 「需求主導」計劃第五輪申請已於 2016 年 5 月截止，共收到 19 份申請。所有申請須通過審核程序，任何獲挑選的項目在取得財政司司長批准後會於 2016-17 年開展。

正在進行的重建項目

60. 除了計劃於 2016-17 年度開展的新重建項目外，市建局將會繼續處理 43 個仍在進行的重建項目（不包括房協負責的六個項目）、兩個保育項目及一個活化項目。各個項目構成市建局大部分的工作量。由於每一項工作的規模及複雜性不同，市建局會小心進行的每一項工作，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

61. 市區重建中介服務有限公司正為六個項目提供中介服務，及正處理另外一個項目的申請（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）。「促進者」中介服務先導計劃全年接受申請。該公司現正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

62. 市建局正檢討汝洲西街項目，完成此檢討後會就重建工廈（先導計劃）進行檢討。

樓宇復修

63. 在 2016-17 年度，預計位於市建局服務區內約 190 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 70 座樓宇(共 6,500 個單位)。總括來說，市建局將會為 260 座樓宇(共約 15,100 個單位)提供資助及支援以進行復修工程。
64. 預計在 2016-17 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。
65. 自 2015 年起，市建局就樓宇復修策略推行了一系列修訂措施，其中一部分是計劃推出多個先導計劃，協助不同組群的大廈及業主立案法團，為樓宇業主提供技術支援以進行樓宇復修工程。一如上文第 34 段所述，「招標妥」已經推出，預備為 50 個個案提供該項促進服務。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。

保育及活化

66. 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

67. 在 2016-17 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。

活化

68. 在 2016-17 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

69. 截至 2016 年 3 月 31 日，市建局的資產淨值為 295 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 195 億元。截至 2016 年 3 月 31 日的財政年度，市建局錄得 45 億元淨營運盈餘，與上一個財政年度(截至 2015 年 3 月 31 日)錄得的淨營運盈餘 11 億元，相差 34 億元。

整體財務狀況

70. 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 2016 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

截至 2016 年 3 月 31 日的總累積盈餘：19,463,412

71. 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。

72. 2015-16 年度所錄得的 45 億元營運盈餘，主要來自招標項目的盈餘及攤分一些合營項目的盈餘，惟部分被一些項目(主要是「需求主導」項目)的撥備所抵銷。於 2016 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 75 億元。相對去年，市建局截至 2015 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 50 億元。
73. 截至 2016 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 139 億元(去年為 126 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 100 億元(去年為 133 億元)。
74. 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。
75. 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 2016 年 3 月 31 日，市建局未到期償還的債券共 33 億元，將於 2017 至 2026 年間到期。
76. 市建局截至 2016 年 3 月 31 日的詳細財務資料將載於其 2015-16 年度年報的已審核賬目之內。該年報預計將於 2016 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

77. 截至 2016 年 3 月 31 日，市建局已完成項目的財務資料載於附錄二。

78. 於 2015-16 年度完成的深水埗荔枝角道/桂林街/醫局街項目(包括兩個項目)及大角咀福全街/杉樹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的安排有別。至今，以相同方式開展並已完成的項目共有 12 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

79. 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 2016 年 3 月 31 日政府豁免市建局獲批地進行 33 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 195 億元總累積盈餘將會減少 152 億元。

預計開支

80. 市建局預計，推行由 2016-17 至 2020-21 的五個年度業務綱領內所列項目所需的總開支約為 340 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及各項計劃的進度，以及其他未反映在已批准的第 15 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 2015 年 4 月 1 日至 2020 年 3 月 31 日的五個年度預計所需的總開支約為 290 億元。
81. 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。

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。

VI. 總結

82. 2015-16 年度對市建局而言，是重要的一年。市建局在項目清場方面取得實質進展；並成功為多個合德發展項目批出合約。同時，市建局成功展開啟發展項目資助出售房屋計劃的售樓程序，並在中介服務和樓宇復修方面推出新的計劃。另外，市建局首個在九龍城以小社區發展模式推行的市區更新項目亦已啟動。
83. 一如既往，市建局會致力推行一個可財政自給、完整、維護環境可持續發展、靈活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，配合同市民的需要和期望，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。
84. 在 2016-17 年度，市建局將繼續根據業務綱領及業務計劃進行其工作，為進行中的項目和措施清理未完成的工序，亦會特別留意需要制定可持續的方案以支援未來的工作。

市區重建局
2016 年 6 月

市建局項目摘要 (截至2016年6月3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 (I)	人口	住宅單位數目	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) KC-012 榮光街	2016/17	6月		1,258	5,023	7	295	207	10,530	8,775	1,755	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
2	(5) KC-011 鴻福街/啟明街	2016/17	6月		2,635	12,628	12	785	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
3	(5) KC-010 鴻福街/銀漢街	2016/17	6月		4,951	21,495	19	1,490	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
4	(5) KC-008(A) 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
5	(5) KC-009 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
6	(4,5) DL-11:YTM 大角咀槐樹街	2015/16	5月		474	3,228	1	234	69	3,527	3,135	392	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 於2015年10月26日達到八成業主接受收購的門檻 發展局局長於2016年1月11日授權市建局進行項目
7	(4,5) DL-10:KT 觀塘恒安街	2014/15	11月		865	5,304	1	393	138	6,690	5,947	243	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6日發出首次收購建議 於2015年3月23日達到八成業主接受收購的門檻 發展局局長於2015年7月7日授權市建局進行項目 於2015年11月30日向發展局遞交政府收地申請
8	(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 於2015年6月25日向發展局遞交政府收地申請 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 正進行居民搬遷工作
9	(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 地盤於2015年6月27日復歸政府 於2015年7月10日完成居民搬遷工作 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 已完成拆卸工程
10	(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	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 地盤於2015年7月24日復歸政府 正進行居民搬遷工作
11	(4,5) DL-4:SSP 深水埗九龍道/僑蔭街	2013/14	4月		599	3,817	1	229	80	4,887	4,072	815	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 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 地盤於2015年6月6日復歸政府 於2016年2月19日完成居民搬遷工作 地區地政會議於2016年5月19日原則上批准批地
12	(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	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 地盤於2015年6月6日復歸政府 正進行居民搬遷工作
13	(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
14	(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	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	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
15	(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 於2015年11月5日獲批核總建築圖則 於2016年3月5日獲批核總建築圖則的修訂

市建局項目摘要 (截至2016年6月3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	住宅單位數目	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)		
16	(4,5) DL-2:SSP 深水埗海壇街205至211A號	2012/13	4月		470	2,952	1	222	69	3,556	3,165	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 於2015年8月17日完成居民搬遷工作 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 已完成拆卸工程 於2016年4月20日將地盤交付合作發展伙伴
17	(4,5) DL-3:YTM 大角咀杉樹街/橡樹街	2012/13	4月		865	5,105	11	311	115	6,475	5,754	721	0	0	0	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 於2015年11月30日完成居民搬遷工作 正進行拆卸工程 正為合作發展協議招標 地政總署於2016年4月19日發出初步基本條款建議
18	(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 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 正進行居民搬遷工作
19	(5) KC-007 馬頭角九龍城道上鄉道	2011/12	11月		1,622	7,258	8	412	216	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	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 於2015年8月18日完成居民搬遷工作 於2016年3月21日簽署批地文件 已完成拆卸工程 於2016年1月26日批出合作發展協議 於2016年4月25日將地盤交付合作發展伙伴 正進行土地勘探工程
20	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	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 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2015年11月20日獲批核總建築圖則 於2015年12月28日開展地基工程
21	KC-006 馬頭角北帝街/新山道	2010/11	3月		1,277	6,389	12	296	237	9,780	8,152	1,628	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 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2015年7月28日批出合作發展協議 已完成拆卸工程 於2016年5月16日開展地基工程
22	TKW/1/002 馬頭角馬頭圍道/春田街	2009/10	2月		3,377	10,393	17	660	493	24,389	20,324	3,065	0	1,000	500	市建局主動在馬頭圍道塌樓及毗鄰一幢樓宇拆卸後開展項目	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2015年4月13日簽署批地文件 正進行地基工程 於2016年3月15日獲批核總建築圖則的修訂
23	SSP/3/001 深水埗順寧道	2009/10	6月		827	3,820	5	130	157	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 於2015年11月13日獲批核總建築圖則的修訂 已完成地基工程 正進行建造工程	

市建局項目摘要 (截至2016年6月3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	住宅單位數目	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)			
24	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	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 於2015年12月4日獲批核總建築圖則的修訂 於2016年1月完成地基工程 於2016年2月15日開展建造工程 於2016年4月19日取得預售樓花同意書	
25	(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	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 於2016年3月3日獲批核總建築圖則的修訂 已完成拆卸工程 已開展地基工程 市建局於2016年5月6日接納批地文件的初步基本條款建議書	劃作「其他指定用途」註明「騎樓式唐樓作商業及/或文化用途」
26	(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 (14個單位) 正進行第三期裝修工程 (11個單位)	劃作「其他指定用途」註明「騎樓式唐樓作商業及/或文化用途」
27	(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 於2015年1月5日完成居民搬遷工作 已完成拆卸工程 於2015年6月16日批出合作發展協議 於2015年8月28日將地盤交付合作發展伙伴 於2015年9月18日簽署批地文件 正進行地基工程	商業樓面作酒店 (288個房間)
28	TKW/1/001	馬頭角浙江街/下鄉道	2007/08	2月		931	5,226	5	302	175	8,376	6,979	1,397	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 正進行建造工程 於2016年2月25日獲批核總建築圖則的修訂	
29	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 於2015年8月28日取得入伙紙 於2016年2月24日取得滿意紙	
30	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8月13日獲批核總建築圖則的修訂 於2015年5月29日取得預售樓花同意書 正進行建造工程	
31	(5,6) K1	黃大仙衙前圍村	2007/08	10月		4,637	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
32	(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	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零售樓面，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	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 正進行地基工程 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 市建局於2016年4月20日接納批地文件的初步基本條款建議 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2015年6月30日完成居民搬遷工作；尚待濕貨商搬遷往地盤B街市大樓 正進行拆卸工程
					觀月·樺峰 (月華街地盤)												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	

市建局項目摘要(截至2016年6月3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	住宅單位數目	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)		
33	(5) K7 觀塘市中心	2006/07	3月		53,500	96,104	24	3,139	2,298	401,250	160,610	206,140	3,500	31,000	13,348	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」	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 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日發出美沙邨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日獲批屋宇署於2015年8月25日知悉公廁及垃圾收集站拆卸工程完工橋樑及有關建築物外觀諮詢委員會於2015年9月15日接納行人天橋的建議根據《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日獲批核正進行地基及公用設施改造工程
34	(5) H14 筲箕灣西灣河街	2005/06	9月		710	3,796	2	21	144	5,680	5,680	0	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於2013年5月3日申請政府收回土地於2015年4月30日完成居民搬遷工作於2015年9月22日批出合作發展協議於2015年11月27日簽署批地文件已完成拆卸工程於2016年2月1日將地盤交付合作發展伙伴於2016年5月6日獲批核總建築圖則	
35	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
36	SSP/1/003-005 深水埗海壇街/桂林街及北河街	2005/06	2月		7,507	25,344	37	1,589	877	57,400	50,025	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2015年3月27日將地盤交付合作發展伙伴
37																已完土地勘探工程	
38																按《城市規劃條例》第16條提交的申請於2016年1月22日獲批核正進行公用設施改造工程 正進行地基工程	
39	(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日簽署批地文件於2014年9月22日取得預售樓花同意書於2016年2月11日獲批核總建築圖則的修訂於2016年2月19日取得入伙紙於2016年5月6日取得滿意紙
40	(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
41	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
42	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
43	(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連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日取得入伙紙於2015年11月2日取得滿意紙正出售地盤A及B的住宅單位
44	(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

市建局項目摘要 (截至2016年6月3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	住宅單位數目	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 小計 (A)					140,509	446,963	471	21,245	13,784	1,124,155	706,428	367,138	6,115	44,475	23,903		
45-50 - 由房協進行的6個項目																	
45	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 於2015年5月20日取得入伙紙 於2015年9月30日取得滿意紙
46	K21	深水埗青山道/元州街	2004/05	4月	喜蒼	2,614	14,193	24	496	350	23,526	19,605	3,921	0	0	150	正進行建造工程 於2015年7月起進行預售
47	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 於2015年8月起進行預售
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	正進行建造工程 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) 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
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	現正出租商業樓面 已完成出售酒店 正出售貨尾單位 其他用途為 381個酒店房間
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)					167,214	545,112	625	24,728	16,549	1,394,206	892,207	439,762	6,115	56,123	25,422		
53-64 - 由市建局開展並已完成的12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	嘉善軒	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	循城峰	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) 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) 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 項目於2015-16年度完成

市建局項目摘要 (截至2016年6月3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	住宅單位數目	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)		
64	TKT/2/001 大角咀福全街/絲樹街	2005/06	12月	奧明·御峰	560	4,071	3	273	113	4,843	4,003	840	0	0	0		項目於2015-16年度完成
53-64 小計 (8) (D)					19,112	76,405	138	3,963	2,676	183,132	157,258	21,828	0	4,046	1,786		
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		
65-72 - 由前土發公司開展並已完成的8個項目 (8)																	
65	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
66	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
67	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
68	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
69	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
70	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
71	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
72	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
65-72 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)					78,861	239,466	313	16,638	7,665	712,724	467,582	226,102	0	19,038	11,736		
開展 + 已完成					246,075	784,578	938	41,366	24,214	2,106,930	1,359,789	665,864	6,115	75,161	37,158		

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1-19、26、27、31-34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25及26 純為保育項目，而重建項目31, 32, 39, 43, 44, 52 及 57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

+ 12 個已完成的市建局項目

+ 0 個已完成的房協項目

+ 8 個已完成的市建局項目

共72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 2014-15 年度已完成項目	17
2015-16 年度已完成項目	3
已完成項目總數	20

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	2015-16	137.1	318%	293.1	364%

已完成項目的累計財務資料

	截至 2015 年 3 月 31 日 完成的 17 個項目	2015-16 年度完成的 3 個項目	截至 2016 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	17,400.1	1,877.0	19,277.1
總直接成本	(9,641.1)	(842.9)	(10,484.0)
盈餘 / (虧損)	7,759.0	1,034.1	8,793.1
政府豁免之地價	(1,022.0)	(92.0)	(1,114.0)
扣除豁免補地價後淨盈餘 / (虧損)	6,737.0	942.1	7,679.1

備註

- (a) 在截至 2016 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 2016 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 39.8 億元。
- (b) 截至 2016 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:	深水埗荔枝角道 / 桂林街 / 北河街
名稱:	丰匯
參考欄目:	項目摘要第 62 及 63 項

地盤資料

面積 (平方米)	3,339
原有總樓面面積 (平方米)	13,197
樓宇數目	17

項目發展資料

總樓面面積 (平方米)	29,720
住宅單位	402
商業樓面 (平方米)	4,940
公眾休憩用地 (平方米)	580
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	2005年3月	52.4	94.6	
發出物業收購建議	2006年9月	52.2	93.3	100%
項目協議	2010年1月	75.3	138.3	148%
批地	2010年3月	77.7	143.4	154%
銷售單位	2014年3月	115.9	243.7	261%
項目完成年份	2015-16	137.17	293.1	314%

財務資料

	\$ 港幣百萬元
總收益	1,602.5
總直接成本	(625.3)
盈餘 / (虧損)	977.2
政府豁免之地價	(63.0)
扣除政府豁免補地價後淨盈餘 / (虧損)	914.2

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。

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:	福全街 / 杉樹街
名稱:	奧朗·御峰
參考欄目:	項目摘要第 64 項

地盤資料

面積 (平方米)	560
原有總樓面面積 (平方米)	4,071
樓宇數目	3

項目發展資料

總樓面面積 (平方米)	4,843
住宅單位	113
商業樓面 (平方米)	840
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	2005年12月	51.8		90.1	
發出物業收購建議	2006年8月	52.4	100%	93.0	100%
項目協議	2010年11月	87.3	167%	163.7	176%
批地	2011年1月	89.8	171%	169.5	182%
銷售單位	2013年3月	121.5	232%	239.9	258%
項目完成年份	2015-16	137.17	262%	293.1	315%

財務資料

	\$ 港幣百萬元
總收益	274.5
總直接成本	(217.6)
盈餘 / (虧損)	56.9
政府豁免之地價	(29.0)
扣除政府豁免補地價後淨盈餘 / (虧損)	27.9

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 —