

2022-23 年報

# 堅韌 協作

翠 翠  
翠 翠



**戮力同行** 拓建里程



## 戮力同行 拓建里程

市區重建局（市建局）一直以整全和地區為本的規劃與推展工作，致力履行市區更新的任務。在複雜多變的經濟環境中，市建局本着堅韌的精神，匯聚各方力量，與夥伴戮力同行，為市區更新拓建可持續發展的里程。

本年報的封面運用印刷及裁剪方法，突出「堅韌」及「協作」兩個主題，同時透視內頁以人工智能（Artificial Intelligence-AI）生成的圖像，帶出市建局與不同持份者攜手，克服挑戰，一起栽種市區更新幼苗。市建局以創新思維，運用嶄新的AI技術設計圖像，凸顯與時並進的精神。

設計團隊需要不斷修正提示，才能透過人工智能生成所想的圖像。

# 目錄

4	願景、使命及信念
6	主席報告
14	行政總監報告
24	二零二二／二三年度紀要
28	業務概覽
30	業務回顧
56	企業可持續發展
82	管理層討論及分析
92	項目概覽
102	機構管治
106	董事會成員及簡歷
118	市區重建局委員會成員
120	組織架構
122	市區重建局分區諮詢委員會成員
123	財務摘要
124	董事會報告書
125	獨立核數師報告
128	合併綜合收支表
129	合併財務狀況表
130	合併現金流量表
132	合併資產淨值變動表
133	財務報表附註

# 願景、使命 及信念

市區重建局（市建局）是根據《市區重建局條例》於二零零一年五月成立的法定機構，取代前土地發展公司，進行、鼓勵、推廣及促進本港市區更新。

## 我們的願景

締造優質及具活力的城市環境，提升香港市民的生活質素，成就國際級都會。

## 我們的使命

以敏銳的觸覺、靈活創新的思維，並致力栽培員工，履行使命；同時，亦與各持份者攜手合作，共同實現願景。

### 我們的工作重點：

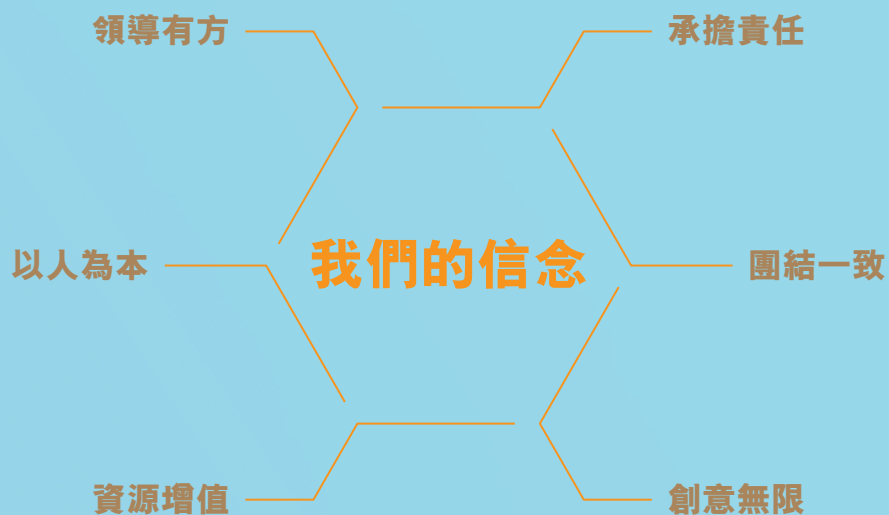
- 加速重建發展，去舊立新，創造更美好的生活環境；
- 促進及鼓勵復修殘舊的樓宇，並致力保留地方特色；
- 保育及修葺具歷史或建築價值的樓宇，並致力保留地方特色；
- 更新舊區，促進經濟，改善環境，造福社群。

### 我們的持份者：

- 受影響的社群，包括租客和業主；
- 政府；
- 地產發展及金融機構；
- 專業人士及學者；
- 其他有關人士。

### 我們的員工：

- 關懷社群，勇於創新，自我增值，致力為香港市民建造更美好的家園。





市建局主席周松崗（圖中）到訪位於士丹頓街／永利街項目（H19）的社區苗圃，感謝義工劉先生和太太細心打理苗圃。市建局與社區夥伴共籌協作，共同營造這個綠色和充滿活力的社區。

## 主席報告

“

市建局與商界、民間機構以至地區不同持份者，亦團結一致、克服困難，在推動市區更新工作上從未停步，改善舊區居民的居住環境。





## 團結力量 共籌協作

市建局在二零二一／二二年度跨越成立二十周年的里程碑，我們亦為未來的市區更新工作，制定三個原則，包括（一）善用資源、盡用資源，全力更新舊區；（二）精簡流程、拆牆鬆綁；以及（三）善用科技，建設宜居城市。市建局團隊將秉持這三個原則，於舊區重建、樓宇復修、保育、活化和改造重設這五方面工作，持續履行改善舊區整體環境和居民居住質素的使命。

過去一年，香港走出「疫」境，社會逐漸復常。然而，受外在環境因素影響，包括市場波動、利率上升以及建築成本上漲等，導致物業發展商的入標作價偏向審慎，因而在二零二二／二三財政年度，市建局推出招標的三個住宅項目，回標的收入皆不及預期；若然市況持續，市建局早年以較高價格作物業收購的發展項目，將有可能出現「高買低賣」的情況，影響我們未來數年的財政。

而在未來數年，將有一批較大型的項目陸續展開收購，市建局的業務支出將遠高於營運收入而出現「負現金流」，這將無可避免影響市區更新的步伐和持續發展。

面對市場環境的轉變，在過去一年，市建局團隊以積極的態度和行動應對。除審慎策劃列入業務綱領內的項目和相關財務儲備，以維持「自給」的基本原則外，亦在推行市區更新計劃時，運用各種適用的規劃手段盡量發揮土地的發展潛力。

更重要的，是我們進一步加強與政府和社會各界的合作，為舊區的更新工作提速、提效。當中一項重要的工作，是增撥資源制定措施，推廣樓宇復修，以及推動預防性的樓宇復修策略，減慢樓宇老化，以「共籌協作」為對策，推動城市的可持續發展，行穩致遠。

### 善用資源 提升成效

在二零二二／二三年度，市建局以「規劃主導、地區為本」的策略，開展四個重建項目，改善超過二千七百個家庭的居住環境，重建後可提供約六千七百個新住宅單位。

年內，推出的三個住宅招標項目，受累於樓市及地價下滑，收入較預期低；再加上因入標價未如理想而收回觀塘市中心第四及第五發展區的商業項目，令市建局全年度的前期款項收入，只有大約四十八億元，較前一個財政年度減少七成。市建局在二零二二／二三年度結束時，相關前期款項及其他物業收入，經扣除重建項目的發展成本、推行樓宇復修以及保育和活化等業務支出後，錄得約五億元營運虧損；另外，因應土地的市值計價，市建局須為多個已開展的項目在會計上作出約三十億元的減值撥備，市建局去年度的淨虧損為三十五億元，而資產淨值則維持在約五百億元。

市建局在未來兩年將加快重建項目的物業收購工作，繼深水埗兼善里項目的收購工作在四月展開後，仍有五個大型重建項目正在進行規劃程序，待政府批准後便要進行收購。這六個項目，加上業務綱領內計劃在未來數年推展的新項目，以及發展大坑西新邨重建項目所需承擔的開支，預計合共需要約九百六十億元的資金。以現時市建局大約有二百三十六億元的現金儲備，不足以應付這些項目的開支。

因此，市建局已計劃從多方面爭取資源，應付龐大的收購開支，包括：

- 1 對於已開展的項目，加快收購及平整地盤以進行招標；另一方面，調整項目儲備內合適項目的推出時間，爭取在同一時段內，招標所得的收入能為新項目的收購工作，補充資金流。
- 2 在預視數年後將出現資金短缺，需要向外借貸以填補業務收入和支出的差距的情況後，預早開展相關的前期準備工作。

除善用財務資源外，市建局亦必須善用土地資源，利用「一地多用」的規劃模式，將舊樓群周邊一些低效能、未用盡的街道和土地納入重建範圍，增加可供發展的土地總面積，除可以改善項目的財務回報外，亦藉著翻新或重建老舊社區設施，提升項目的效益、整體更新地區環境。

其中，在去年五月開展九龍城衙前圍道／賈炳達道發展計劃時，市建局便將賈炳達道公園部分用地納入重建範圍，以「一地多用」模式興建一棟新政府綜合大樓。此規劃方案可協助政府重置九龍城街市，以及容納文化、康樂、復康和福利等社區設施、創造更大社會裨益的同時，更將原有街市用地與附近街道以及毗鄰私人樓宇地盤整合，成為一個較大規模的發展地盤，盡用土地資源和其發展潛力，並照顧項目的財務可行性。



設計概念圖  
市建局透過開展KC-018及KC-019兩個項目，除了為發展潛力有限的土瓜灣「五街」和鄰近工業大廈帶來可行的重建方案外，更提供一個多元化海濱廣場，讓市民日後可從土瓜灣道步行直達海濱長廊。

而去年十月啟動的明倫街／馬頭角道（KC-018）和土瓜灣道／馬頭角道（KC-019）兩個相連發展計劃，其中，KC-018項目範圍內俗稱「五街」的舊樓群，地積比率已接近規劃許可，附近亦沒有未發展的政府土地和老舊設施可以整合作發展之用，影響重建「五街」舊樓群的可行性。市建局考慮到土瓜灣區的規劃大綱圖，將部分工業樓宇日後重建時應改劃作住宅及商業發展，遂透過一併改劃兩個項目內的住宅以及工業樓宇用地，為重建「五街」舊樓群提出比較可行的解決方案；同時亦藉此機會協助政府部門擴建車路、貫通海濱，促進舊區與啟德發展區融合。

至於觀塘市中心第四及第五區項目，在收回招標後，市建局作出應變，以新規劃思維，將該土地由「商業用途」改變為「其他指定用途（混合發展）」的發展模式，加入住宅發展元素，應對不斷變化的市場和社會環境。我們參考了海外高密度大城市所提倡的「垂直城市」發展理念，提升建築物高度以創造容量；同時亦保留「浮動規劃參數」機制，容許發展商更靈活調撥發展樓面用作住宅、辦公、酒店和零售等不同業務。此突破性的規劃，可提升項目的重建潛力和發展寬度，同時鞏固觀塘市中心的發展和其重要地位。

除了優化項目規劃，團隊亦配合政府的決策，落實多項精簡流程、拆牆鬆綁的新措施，加快重建項目的進程。這些措施包括配合城市規劃委員會（城規會）的新流程，優化和縮短市建局處理公眾對其發展計劃的意見的工作流程；此外，市建局會試行「預先批地」機制，向地政總署預先申請地契，讓項目可以早日推出招標和施工。

提升舊區土地的發展潛力，達致地盡其用，亦是加快重建老舊市區的關鍵。在這方面，過去一年，市建局和政府合作逐步落實市建局油麻地及旺角地區研究（「油旺研究」）提出的建議。目前，城規會已完成修訂《旺角分區計劃大綱圖》，當中包括提高商業地區的最高地積比率、容許選定範圍內的住用和非住用地積比率互換，以及為推行地積比率轉移先導計劃，公布適用的規劃指引。另一項有關修訂《油麻地分區計劃大綱圖》的工作亦已經開展，正處理公眾意見。這些措施提供更多規劃工具和靈活性，將有助提升土地使用效益和重建潛力，並善用市場力量，促進私人發展商參與市區重建。

## 主席報告

### 力之所及 執行政府政策措施

解決市民住屋問題，是政府施政的重中之重，在資源許可的情況下，市建局將支持政府的房屋政策。其中，位於紅磡春田街的港人首次置業（「首置」）項目—「煥然懿居 第三座」，已在施工階段，將合共提供二百六十個「首置」單位。市建局已向政府申請預售樓花，我們預計「煥然懿居 第三座」將可在今年九月，接受合資格的市民申請。

至於另一個市建局與平民屋宇有限公司合作，重建大坑西新邨的項目，自城規會對項目的重建規劃批出許可後，市建局在三方面推展「首置」項目工程，包括（一）探討不同建築方案，盡可能壓縮建造流程；（二）提前將工程方案和建築圖則交予政府部門審批，以及（三）與發展局和地政總署商討應用「預先批地」機制，盡快展開工程，爭取在二零三零／三一年度完成，提供二千個「首置」單位。



市建局將利用重建大坑西新邨（上圖）的機遇，增加公共休憩空間（右圖）和地區設施，為社區帶來更大的規劃裨益。



市建局在兩個公務員建屋合作社樓宇重建試點項目，進展良好。盛德街／馬頭涌道項目方面，在全數一百五十四名前合作社社員的配合下，市建局在二零二三年三月完成住戶搬遷工作，較原定計劃提前六個月。這個項目將在二零二三年下半年推出招標，提供六百四十個住宅單位。至於另一個位於靠背壟道的項目，涉及二十八個合作社，在項目開展時仍有九個合作社未解散，是推動計劃的一個挑戰。然而在過去一年，散社工作取得成果。目前，其中兩個合作社已完成散社，另外五個已向政府申請散社。我們亦會繼續接觸餘下合作社商討散社事宜。此項目已進入下一階段的規劃程序，部分地盤會劃作興建「首置」單位，預計可提供約九百五十個「首置」單位。

連同上述「煥然懿居 第三座」和大坑西新邨重建項目，市建局在未來數年，將可提供約三千二百多個「首置」單位，滿足部分市民的首次置業需要。

在協助非政府機構營辦過渡性房屋，紓緩仍在等候「上樓」家庭的居住環境方面，亦已圓滿完成。市建局參與由仁愛堂負責營辦的元朗洪水橋過渡性房屋項目—「仁愛居」，協助項目的規劃、設計及建造工程，提供四百一十個過渡性房屋單位。項目的建築工程在今年六月已完成，仁愛堂預計在本年七月起，安排居民入伙。

## 加大力度 從根源入手處理樓宇老化

樓宇的維修和保養，是業主的基本責任。因應普遍舊樓業主缺乏對樓宇自行組織維修的意識和能力，以致對樓宇定期進行維修保養，欠缺積極，市建局在過去多年，加強與大廈立案法團、專業界別和地區團體合作，全方位推廣及促進樓宇復修及預防性維修。

市建局在紅磡「煥然懿居」商場內，撥出七千五百平方呎的商業樓面，設立了全港首個「樓宇復修資源中心」，將「樓宇復修平台」網站內，有關籌組樓宇復修工程的實用資訊、標準文件範本和工程費用相關的市場數據，在資源中心以互動形式展現；加上視像諮詢和線上支援服務，即時處理資助計劃申請，全方位為業主提供資訊和專業支援。資源中心已於七月初向公眾開放，歡迎有需要的業主使用。

與此同時，市建局亦藉著在九龍城開展重建項目，於區內試行「小區復修」先導計劃，加大力度為重建項目附近、未有迫切重建需要的樓宇的業主，提供適切的財政資助和技術支援，鼓勵和協助他們適時維修及保養樓宇。此外，我們將以自行發展的「煥然懿居 第三座」作為試點，在設計和建造階段，加入預防性維修元素，延長樓宇建築的可使用年期；另外，在制定大廈公契時亦加入條款，促使業主日後為樓宇制定定期保養計劃和建立財務儲備，向首次置業的業主灌輸預防性維修的意識。

另一方面，市建局自二零二零年六月開始，已協助政府統一執行五項樓宇復修資助計劃，涵蓋樓宇檢驗和維修、優化消防、升降機和排水系統，以及維修自住物業五個範疇，涉及的總資助金額超過一百九十億元。執行這五項樓宇復修資助計劃涉及的行政及運作開支，預算超過二十億元，全由市建局承擔。

連同今年四月推出的「樓宇更新大行動2.0」及「消防安全改善工程資助計劃」第三輪申請，截至今年六月底，市建局已審批超過一萬六千宗申請個案，涉及約五十萬個單位。因應部分參與計劃的法團受疫情影響未能如期籌組工程，市建局加強支援，透過安排視像開標及開放場地予法團使用，方便他們籌組工程。在疫情緩和後，超過八成受影響的個案已重啟招標程序。



九龍城區「小區復修」先導計劃範圍鳥瞰圖。市建局透過提供適切的財政資助和技術支援，鼓勵業主進行樓宇復修，延長樓宇壽命。

## 主席報告

### 保育活化舊建築 融入社區

年內，市建局完成了士丹頓街／永利街（H19）項目的保育及活化工程，翻新九幢已收購的唐樓，強化其建築特色之餘，更提升設施並引入嶄新的「共居」概念，將舊建築物活化再用，讓社區資源能達致「民生共創」及「社區共享」兩個願景。市建局正為此項目籌備招標工作，以物色具經驗和能力的機構合作夥伴，與市建局共同管理和營運此活化後的項目。



市建局董事局成員視察H19項目的保育及活化工作。

至於另一個從前土地發展公司接手、歷時超過二十年的衙前圍村重建項目，市建局在去年十二月已向古物諮詢委員會交代衙前圍村重建項目的考古報告，以及因應獨立考古專家建議、為保存圍村歷史建築和遺跡制定的保育方案。市建局把圍村的保育元素，在規劃層面作充分而整全的考慮，寓保育於發展之中，並將會把各項保育設計的標準，列入重建項目的地契條款及合作發展協議內，以確保發展商按契約所列明的標準與品質興建。項目在今年年中得到政府批准並獲批地契，相關保育及建築工程已展開，預計在二零三零／三一年度完成。項目內的保育公園日後將對外開放，讓原本破舊的村屋和埋於地底的遺跡，成為與民共享的資源。

### 推動可持續發展 制定「減碳」方針

推動可持續發展，是市區更新工作的核心，亦是市建局的營運理念。在發展項目中，市建局一直與合作發展夥伴，推動項目在設計、建造、營運和再使用等方面，達致環保建築；我們亦著重在項目的規劃上，建設綠色社區，提升居住環境的質素。近年，市建局積極研究樓宇建造的物料，例如採用高強度混凝土、經鍍鋅技術處理的鋼筋等，加強其抵禦侵蝕的能力；同時，優化結構設計標準，包括協調建築物內支柱、橫樑和結構牆的布局，提高建築物的整體穩定性和抗風性能，從而將樓宇結構的設計壽命延長至七十五年，長遠減低樓宇老舊的速度，減少因拆卸樓宇而產生的碳排放。

市建局將可持續發展納入核心業務策略，並配合政府爭取在二零五零年前實現「碳中和」的目標。在過去一年，我們檢視業務流程、政策指引及運作細節等不同範疇，將「減碳」的方針，融入業務和營運層面，以便制定合適的減碳工作指標，邁向「零碳」的長遠目標。



## 前瞻未來 三方面推動市區更新可持續發展

市區更新的工作必須持之以恆。市建局在未來的工作計劃，必須從三方面加強應對轉變和未來挑戰的能力，持續履行市區更新的工作及推動其長遠可持續發展。這包括：

- 1 在致力維持市建局謹慎理財、財政「自給」的目標，做好項目及財務的策劃之外，在未來兩、三年，市建局將需要向外借貸，因應重建項目收購業權的數量增加而出現資金短缺的情況，補充現金流。我們已在去年年底向財政司司長提交二零二三／二四至二零二七／二八年度的五年業務綱領草案時，就提高市建局的借款上限提出建議，由目前的六十億元的借貸上限，大幅提升至二百五十億元。有關建議已獲得財政司司長批准。市建局將因應市場情況、財務儲備水平及相關業務計劃所需的現金開支，分階段進行借貸，並釐訂合適的借貸模式、時間及額度。
- 2 透過在不同舊區進行具規模的地區規劃研究，為舊區制定宏觀和具前瞻性的市區更新大綱藍圖、並加快項目儲備內項目的初步規劃和設計，以便適時因應市場狀況靈活調配和展開、加強應用新規劃工具和「一地多用」等概念，提高市區更新項目的技術和財務可行性。
- 3 持續投放資源，並加強與業界協作，實踐市建局「樓宇復修新策略研究」的建議，促進業主為樓宇外、內定期進行維修保養，並重點宣傳有關「預防性維修」的概念和措施，減慢樓宇老化。

## 團結一致 共建宏圖

市區老化是社會整體需要共同面對和有責任處理的問題；而市區更新必須持之以恆。

回顧過去，尤其受疫情影響的三年多，我感謝政府一直透過不同形式的支援，向市建局提供財政資源和土地資源，改善重建項目的財務狀況；市建局與商界、民間機構以至地區不同持份者，亦團結一致、克服困難，在推動市區更新工作上從未停步，改善舊區居民的居住環境。我亦感謝市建局所有員工的努力，以及過往及現任董事會成員，多年來給予的支持和指導；我更感謝社會人士對我們工作給予的意見和支持。

展望未來，要讓市區更新的工作行穩致遠，我們需要凝聚更大的力量和社會資源。我將與董事會成員及市建局團隊，致力制定政策和措施，並繼續促進市建局與「官、商、民」之間的溝通和協作，為市區更新拓建更美好的里程。讓我們攜手，創建更具活力、宜居和低碳的城市環境。

**主席**

**周松崗**, GBM, GBS, JP

二零二三年七月三十一日



市建局行政總監**章志成**到訪荃新天地，視察市建局首棵栽種的土沉香，欣見該樹幾經風雨，仍然屹立不倒，茁壯成長。

## 行政總監報告



市區更新的工作非常繁重和艱巨，有賴一支強大和具韌性的團隊，在逆境中謹守崗位之餘，更要敢於突破固有做法，應對不同的轉變和挑戰。





## 沉著應變 拓建里程

去年六月，我展開了第三個三年的市建局行政總監任期，很高興能夠與市建局董事會和整個團隊繼續緊密合作，應對市區更新的挑戰，並落實更具前瞻性和可持續發展的策略，以改善城市的已建設環境，提升居民的生活質素。

近年，市建局全面實踐「規劃主導、地區為本」的市區更新策略，落實多項規模較大的市區更新項目，加快舊區更新的步伐；同時，透過加強推廣、深化支援和增加誘因等行政手段，推動樓宇復修及預防性維修。

隨著市建局完成油麻地和旺角地區研究（「油旺研究」）及「樓宇復修新策略研究」，我們為未來的市區更新工作，確立了新的方向和目標。

然而，外在環境不斷變化，許多不確定因素並非市建局所能控制，風險管理的難度亦愈來愈高。雖然新冠肺炎疫情已經結束，但環球金融和經濟環境仍然波動，直接影響本地物業市場；加上利率增加及建築成本上漲，令重建項目的回標收入不及預期，影響市建局的財政儲備。

隨著已獲核准啟動的項目在未來一兩年陸續踏入收購階段，市建局需要龐大資金應付所需開支，我們預計在數年後將會出現資金缺口，影響未來策劃新項目的規模和時間。

面對挑戰，我將繼續帶領團隊務實應變；同時，亦積極尋求創新和靈活的方案，從多方面爭取資源和支持，持續履行舊區重建、樓宇復修、保育、活化和改造重設五項市區更新業務；對內，我將從優化業務流程、推動數碼轉型、加強人才培訓以至強化與業界協作等不同層面，提升團隊的能力，實現業務範疇的工作目標，為市區更新的發展拓建里程。

## 行政總監報告

### 循五方向加大市區更新力度

過去一年，市建局團隊循以下五個方向的工作取得良好進展，這包括：

- 1 **落實整全市區更新大綱藍圖**，促進私人市場重建；
- 2 **落實更複雜艱巨項目**，應對市場變化；
- 3 **深化應用「融合策略」**，整體提升地區環境，促進新舊交融；
- 4 **推動業主實踐預防性維修**，延長樓宇壽命，紓緩重建壓力；以及
- 5 **做好財務策劃**，令市區更新資源達致自給的長遠目標。

### 為舊區更新落實規劃大綱圖

現有舊區的規劃大綱圖，是早年為配合港島和九龍區加快供應可發展土地，以促進城市發展步伐所制定。經歷數十年發展，大部分舊區的已建設環境，包括道路和行人網絡、基建、社區民生設施、以至休憩和綠化空間等，已不合時宜和不敷應用，有關大綱圖需作全面的更新，以提升土地使用效益和重建潛力，滿足未來新發展的需要。

為此，市建局在二零一七年開展「油旺研究」，探究新的規劃工具和執行模式。在二零二一年完成報告後，市建局與政府合作，逐步將「油旺研究」內市區更新大綱發展概念藍圖的建議，落實成為一幅整全的規劃大綱圖，作為日後推展市區更新的依據。相關執行工作涉及在該兩區的大綱圖進行大量改劃，需要政府和市建局逐步落實。

市建局在過去一年多，配合規劃署逐步修訂分區計劃大綱圖的工作，當中《旺角分區計劃大綱圖》的法定規劃參數，在二零二三年六月獲行政長官會同行政會議批准放寬，以提高區內核心商業地帶的最高地積比率、容許商住地積比率互換，並將部分特色街道改劃為混合發展用途。規劃署亦已於二零二三年六月就《油麻地分區計劃大綱圖》提出相類似的修訂建議，並按照城市規劃委員會（城規會）的程序進行公眾諮詢。

另一方面，針對「油旺研究」建議的五個發展節點，市建局亦進行規劃研究，並選定其中一個發展節點項目和一個應用整合街區的小區發展項目，納入二零二三／二四至二零二七／二八年度的業務綱領內，在適當時候啟動。

加快舊區重建的關鍵，在於扭轉市場傾向由市建局主導市區重建的狀況，然而現有規劃工具較適用於新發展區，未能處理舊區更新步伐緩慢的問題。為此，市建局與政府部門合作落實推行在「油旺研究」內提出的新規劃工具，以支援推動舊區的更新，這些新規劃工具包括地積比率轉移和整合街區發展，以釋放土地發展潛力，促進私人發展商參與舊區重建。



市建局支持政府進行修訂油麻地及旺角的《分區計劃大綱圖》的工作，以促進私人市場參與舊區重建。

當中，市建局和政府已完成制定地積比率轉移的機制，提交予城規會審議。城規會已於二零二三年七月公布地積比率轉移的新規劃指引並即時生效；此外，市建局正與發展局制定整合街區發展的建議選址和執行細節，在有關機制成熟時，將進行相關的《分區計劃大綱圖》改劃，提升私人市場參與舊區重建的誘因。

## 落實更複雜艱巨項目

樓宇老化問題嚴重，不少舊區都存在長期欠缺維修及保養的住宅樓宇，部分更是規模龐大的舊樓群，密度非常高，重建幾乎是「不可能的任務」。這些項目對私人發展商來說欠缺重建潛力，惟業主一般抱著等待收購而缺乏為樓宇進行維修的意欲，導致樓宇狀況持續惡化。因此，市建局必須採用新的規劃思維來處理問題。

在過去一年，團隊積極運用新規劃工具，以地區為本的規劃方案，為這類複雜艱巨的重建項目尋找機遇；同時，為重建項目引進具彈性的規劃框架，為准許的發展參數定一個範圍，容許發展商可因應不斷變化的市場和社會環境，按不同業務用途彈性調撥所需樓面面積，大大提升項目的吸引度和執行靈活性。

市建局在去年十月啟動土瓜灣區俗稱「五街」的明倫街／馬頭角道發展計劃 (KC-018) 及土瓜灣道／馬頭角道發展計劃 (KC-019)，正是一個創新規劃的好例子。「五街」涉及約一百幢樓宇，由於舊樓群的地積比率已差不多用盡，附近亦沒有合適的土地可以整合發展，嚴重影響重建「五街」的可行性。儘管如此，團隊透過將「五街」舊樓群和毗鄰的工業樓宇，以及附近一些交通流量較少的街道一併納入發展，並作重新規劃，增加可供發展的總面積，突破單一重建龐大舊建築群的局限，除促使項目實行之外，亦透過一體化的規劃及設計，創造更優質的海濱長廊和海濱廣場，促進與啟德新發展區的交通和行人連接。

## 行政總監報告

至於觀塘市中心第四及第五發展區項目，因應入標價未如理想而收回項目後，市建局隨即作出應變，將土地由「商業用途」改變為「其他指定用途（混合發展）」的發展模式作規劃，加入住宅發展元素，以應對市場變化。團隊亦首度在香港應用「垂直城市」的規劃概念，提升建築物高度以創造容量；並同時保留「浮動規劃參數」機制，讓日後的中標發展商可更靈活調撥發展樓面用作住宅、辦公、酒店和零售等不同用途，提高項目的重建潛力和發展寬度。如果項目證實可行，我們會研究將這種彈性規劃概念應用在其他重建項目上。



隨着觀塘市中心計劃第四及第五發展區招標項目被收回，市建局迅速應變，引入「垂直城市」的規劃概念，推行包含商業及住宅發展元素的混合用途發展模式。

## 深化應用「融合策略」 達致新舊交融

舊區更新是一個漫長的進程，由舊變新的過渡期間，可能出現新舊建設環境不協調的情況。為此，市建局自二零二二年開始推行「融合策略」，將保存地區特色和協助經營者過渡和回遷，提升至規劃層面考慮；同時結合小區復修和地區活化，整體提升地區已建設環境，達致新舊交融。

市建局以九龍城「龍城區」的更新工作，作為推行「融合策略」的試點，透過整合去年五月啟動的衙前圍道／賈炳達道發展計劃（KC-017）和鄰近已獲政府批准的啟德道／沙浦道發展計劃（KC-015）兩個項目，透過更具效益的土地規劃，提升居民生活質素之餘，亦同時提升街道活力、優化地區設施，並在硬件的規劃及軟件的支援上，強化原有的地區文化特色。

自KC-017項目在去年五月啟動後，市建局成立了一支專隊，透過落區探訪項目範圍內與地區特色相關的商舖，包括鮮貨、乾貨、以及與潮泰飲食文化相關的特色店舖和菜館，向他們講解市建局項目的設計和布局，並就相關事宜諮詢意見和了解他們的需要，以研究優化KC-017項目的規劃和推行細節，包括為特色食肆和商戶提供合適的過渡經營安排和回遷方案。



市建局團隊聯同泰裔義工探訪受九龍城重建項目影響的泰裔商戶，了解他們的需要及關注。

此外，團隊因應在重建項目附近九龍城小區的樓宇狀況和業主的需要，推出「小區復修」先導計劃，從促進樓宇保養、改善地區景觀和活化社區設施三個層面，令樓宇外觀與地區環境互相配合，凸顯「龍城區」的特色。

首先，團隊為南角道及打鼓嶺道一帶的舊樓業主，制定針對性的復修方案，鼓勵業主做好樓宇公用地方和單位內部的維修保養，並向他們提供「鼓勵性利息」作為財務誘因，為日後的周期性維修保養建立財政儲備；另外，將樓宇復修融合地區活化，以「地區營造」手法，將區內歷史文化特色融入設計，以美化進行復修的樓宇的外觀。最後，活化打鼓嶺道公園，與附近重建項目內的休憩空間，整合成一個景觀開揚的門戶廣場，促進龍城區和啟德新發展區融合，為舊區注入活力。

團隊亦將「融合策略」應用在其他市區更新項目，例如在去年十二月啟動中西區皇后大道西／桂香街發展項目（C&W-007），與毗鄰已落實發展的崇慶里／桂香街發展項目（C&W-005）發揮協同效應，以改善崇慶里兒童遊樂場的連接性和附近的步行環境，同時美化整體城市景觀。市建局亦將聯絡兩個重建項目毗鄰的大廈業主，探討從財政資助及技術支援等方面，鼓勵他們透過樓宇復修改善其樓宇狀況，以融入更新後的城市景觀，促進新舊建設環境的融合。

## 由「見爛補爛」邁向「預防性維修」

過去多年，政府推行多項樓宇復修資助計劃，涵蓋樓宇檢驗、維修公用地方、優化消防、升降機和排水系統，以及維修自住物業，資助款額超過一百九十億元；而市建局為執行這五項計劃所涉及的行政及運作開支，亦預計需要承擔超過二十億元支出。政府的資助加上市建局的運作支出，合共涉及的公共資源總額將會高達二百一十億元。

物業是業主的資產，保持樓宇良好狀況理應是業主的責任。長遠而言，持續資助私人物業業主進行樓宇維修保養，對公共資源來說，是一項龐大的負擔。

## 行政總監報告

故此，團隊在過去一年加強推廣，除針對舊樓維修的措施外，更鼓勵業主從樓宇落成開始，自願為樓宇做好定期保養和維修，並為所需的財政積累儲備，逐步邁向「自主維修」、推動「預防性維修」的目標。

為此，市建局在紅磡「煥然懿居」商場內設立的「樓宇復修資源中心」，已在二零二三年七月向公眾開放，透過多媒體形式，為市民提供全方位有關樓宇復修的資訊，並提供視像諮詢和視像申請服務，協助業主即時辦理各項樓宇復修資助計劃的申請，解決業主普遍因缺乏籌組樓宇維修工程知識和能力而對樓宇維修卻步的問題。



位於紅磡「煥然懿居」商場的「樓宇復修資源中心」，以富趣味和新穎的多媒體方式，為市民提供全方位有關樓宇復修的資訊和支援。

此外，團隊亦持續優化「招標妥」樓宇復修促進服務和「電子招標平台（公眾版）」的服務，包括提供標準化的招聘承辦商招標文件及合同，協助法團統籌招標工作，聘請工程顧問和揀選工程承建商；與此同時，強化一站式樓宇復修資訊網頁「樓宇復修平台」的資訊內容，包括推出「定期維修保養方案」參考文件和提供更具透明度的工程費用資訊，提升業主對「正價施工」的認知，長遠促進業主自主籌組樓宇維修的能力。

在推動「預防性維修」的樓宇復修策略方面，市建局擔當先行者角色，以位於紅磡春田街自行興建的「煥然懿居第三座」「港人首次置業」（「首置」）項目作為試點，在制定大廈公契階段加入條款，要求業主為樓宇制定定期檢驗及維修保養計劃，促使業主從樓宇新落成開始，便建立正確概念，制定定期保養計劃及相關的財政儲備方案，應付大型維修工程的支出，藉此推動樓宇進行「預防性維修」的新模式，並期望日後在與私人發展商合作的市建局項目，推行此新模式。

## 做好財務策劃 應對財務挑戰

市區更新工作複雜，亦涉及龐大資源。市建局必須確保財政穩健，尤其是維持充足的流動資金，才能持續履行市區更新的任務。未來數年，市建局將踏入收購高峰期，繼早前開展了深水埗兼善里項目的收購工作，目前還有五個大型重建項目正進行規劃程序，待政府批准後便要進行收購。這六個項目，加上已獲批的二零二三／二四至二零二七／二八年度業務綱領內，在未來數年新推展項目的計劃，以及連同發展大坑西新邨重建項目所需承擔的開支，預計需要合共約九百六十億元的資金。

另一方面，我們在未來數年預計推出十個項目招標，但面對環球金融市場波動、利息增加和建築成本上漲等外在因素，從項目招標所獲取的前期收入將大幅減少，預算只可以為市建局補充約四百七十億元的資金，即使加上現時市建局大約有二百三十六億元現金儲備，相對於九百六十億元的預算開支，仍然不足夠。

面對財政挑戰，團隊正制定合適的財務策劃方案，確保有足夠財政資源應付持續增加的重建項目的收購開支。我們將從多方面爭取資源，包括：

- 1 市建局在二零二二年年底，已向財政司司長提出提高市建局借款上限的建議，由目前六十億元提升至二百五十億元，有關建議已獲得財政司司長批准。同時，市建局已完成初步借貸框架，在預視資金出現短缺時，會提前安排借貸，並做好相關前期準備工作，包括與信用評級機構協調、進行路演、釐定適當的借貸模式、時間及額度等，配合業務需要。
- 2 靈活調整開展項目的時間，在時間上盡量配合已完成收購項目的招標，透過所獲取的前期款項收入應付收購支出。至於規模較大、收購補償支出較高的重建項目，亦會研究以分期展開、分期收購的方式，紓緩在某一時段的財政壓力。
- 3 此外，在爭取土地資源方面，市建局配合舊區規劃藍圖，將老舊樓宇附近未被善用的政府土地，納入重建範圍，以增加可供發展的土地面積，提升發展容量；同時，充分應用地積比率轉移、整合街區發展等新規劃工具，並在觀塘項目試行「垂直城市」的規劃概念，藉著更靈活的規劃模式，善用土地、盡用土地資源，提升市區更新項目的可行性。

儘管市建局積極從多方面爭取財政來源，但最主要的收入仍然是依靠將重建項目推出招標，從中標合作發展商收取前期款項；然而，相關款額容易受到市場波動、整體經濟及利率牽引，對市建局的財務穩健構成「不可抗拒」的風險。至於開展項目最大的開支，是以「七年樓齡」的呎價去收購樓齡五十、六十年的重建物業，對市建局來說是沉重的負擔；況且此補償的模式，實質上是不斷以社會資源去幫助老舊殘破的樓宇業主換新樓，當中涉及公共資源的合理運用以及市區更新的可持續性這根本性問題，值得社會深思。

## 建立強大並具韌性的團隊

市區更新的工作非常繁重和艱巨，有賴一支強大和具韌性的團隊，在逆境中謹守崗位之餘，更要敢於突破固有做法，應對不同的轉變和挑戰。

過去一年，市建局團隊以新思維，全面檢視重建項目的每個階段進程，透過壓縮規劃、收購、安置、平整地盤、招標以至施工等各項流程的工序，縮短重建周期的時間。在這方面，我們得到政府充分的支持，落實多項精簡流程、拆牆鬆綁的新措施，加快重建項目的進程。這些措施包括與城規會協調採用新流程處理公眾意見，縮短審議工作所需的時間；在收購工作上，地政總署試行「預先批地」，當項目內只剩下少數住戶和商戶有待遷出時，市建局會申請預先批出項目的地契，令項目可以早日推出招標和施工。

## 行政總監報告

除了優化業務流程，我們亦致力推動機構實現數碼轉型，提升市區更新工作的效率。透過深化建築信息模擬（BIM）技術的應用，市建局以大坑西新邨重建「首置」項目，首次試行製作數碼化三維建築圖則，加快處理和核對樓面面積和不同建築組件（包括結構、喉管和機電設備等）的設計和數據資料，提前將工程方案和建築圖則交予政府部門審批。

過去數年，市建局應用自行開發的「市區更新資訊系統」(URIS)，加強機構在空間數據的處理和分析，提升在規劃、安置、財政及技術研究等方面工作的效率，加快制定市區更新方案。

URIS系統日漸成熟，去年團隊開發了一套「十五分鐘城市概念」的應用程式，對公共和康樂設施進行快速的空間分析，例如評估不同年齡組別的居民，在十五分鐘步行距離內可到達的社區設施及公共休憩空間等。這個應用程式可協助團隊了解舊區內各項設施的距離和密度，並探討透過規劃重整，提升區內設施，以滿足當區居民的需求。

此外，團隊亦將相關技術引進至樓宇復修業務，藉著整合和分析市區已建成樓宇的樓齡及管理情況、公用地方狀況的初步評估以及樓宇復修工程進度等數據，預測樓宇在未來數十年的復修需要及成本估算，從規劃層面一併考慮地區性樓宇重建及復修的需要，以制定更整全及更具前瞻性的市區更新方案。

為配合機構業務數碼化，我們加強投放資源，培育人才，鼓勵同事學習新知識和技能，在不同崗位發揮所長。我們特別加強人工智能、地理數據分析、綠色建築技術、BIM以及組裝合成工程等創新科技的培訓，協助員工掌握新知識領域，並參與海外國家舉辦的研討會、展覽等，拓闊眼界，將新知識應用於市區更新業務的發展。

此外，團隊亦試行將人工智能技術，整合在機構的人才培訓工作上，例如在籌備「首置」項目的申請處理和資格審核流程時，因應相關工作涉及複雜的準則和執行細節，團隊應用人工智能協助整合適用的資料，提供予前線人員輔助培訓，提升效率。人工智能亦應用於分析數據、圖像，以至將語音轉化為文字等方面，協助團隊加快處理有關收購補償、樓宇復修資助、以至一般性的公眾查詢，並優化個案的處理流程，提升工作效率。



(上圖) 與市建局團隊慶祝獲頒「建築測量師大獎 2023」獎項。  
(下圖) 其中一個獲獎的「市區更新資訊系統」自行研發程式，能透過分析樓齡及大廈管理狀況等資料，並呈現結果於儀表板上，有助團隊制定樓宇復修推廣策略。



## 為市區更新尋求可持續方案

市建局自二零零一年成立開始，參考政府向受收地影響的自住住宅業主的「七年樓齡」補償機制，通過市建局的物業收購政策，沿用至今已經二十二年。相較成立之初的社會情況，目前的樓宇老化程度更趨嚴重，市場的不穩定因素亦更複雜。在這環境下，我認為是一個適當的時候，讓社會就「七年樓齡」收購政策作深入而全面的思考；而我亦一直強調，有關政策已實行多年，在作任何調整前，必須經充分諮詢以尋求替代方案。況且，要檢視市區更新的資源問題，亦不能只聚焦思考收購及補償這議題。為盡快突破舊區更新缺乏足夠資源的困局，我在餘下任期，將帶領團隊，在財政資源、土地資源以至創造發展容量方面作出研究，為促進市區更新尋求可持續發展的方案。

市建局在《市區重建局條例》（《條例》）訂明有關財政資源的來源，過去得到政府透過不同渠道的支援，包括一百億元的注資、豁免地價（包括重建地段及安置用地），以及近年批准在重建項目內一併整合政府土地或舊設施用地，增加重建項目的整體發展潛力，作為對市建局財政上的另一種支持。市建局亦按照《條例》賦予的能力，將積累的盈餘作不同運用，至今累積四百億元的盈餘，支持履行市區更新工作。

未來數年，市建局需要更多資金以落實多個大型重建項目。因應政府已批准市建局提高借款上限，團隊將研究如何靈活運用市場上的財政資源，進一步加強市建局的現金流，並同時做好「項目儲備」及財務策劃，配合市場變化作適時調整，減低財務風險。

在土地資源方面，隨著政府加快建設交椅洲人工島，新供應土地將在未來十年陸續到位，我們與政府將探求如何以新發展區的新供應土地，支援舊區更新的機制，以土地資源加強市區更新的可持續性。

此外，團隊在「規劃主導」模式的基礎上，將積極運用「垂直城市」的規劃概念，創造發展容量，提升項目的可行性，以及進行地區研究，並將「油旺研究」建議的新規劃工具，應用到其他舊區的規劃上，提升舊區更新的效益。

多年來，無論外在環境順逆，市建局同事依然謹守崗位，完成市區更新多項工作目標，並在不同業務領域中尋求創新，取得突破。我在此感謝團隊的努力，更感謝周主席和董事局成員的引領和指導，為市區更新的三個周期勾劃新布局。在餘下的任期，我將和團隊為市區更新的第一周期工作，打穩基礎，加強城市規劃，充分運用土地和財政資源，解決因土地不足而窒礙舊區更新的問題；同時，更會全方位促進業主履行樓宇復修的責任，協助他們做好單位的內、外維修保養，延長樓宇壽命，改變以重建作為市區更新的唯一手段，令市區更新能夠持之以恆，並為市區更新拓建新里程。

### 行政總監

章志成, GBS, JP, FHKEng

二零二三年七月三十一日

# 二零二二／二三年度紀要

## 4月

● 政府新委任四名市建局非執行董事（非官方成員）及再度委任九名非官方成員。四名新委任的非官方非執行董事為陳家駒、黎慧雯、林余家慧和楊建霞。非官方成員的任期均為三年，由二零二二年五月一日起生效。

● 市建局啟動九龍城衙前圍道／賈炳達道發展計劃（KC-017），透過整全規劃及推行「融合策略」，善用土地資源，締造易行環境及增加社區設施；同時更新舊區以連接毗鄰的新啟德發展區，促進新舊地區融合和締造宜居、富地方特色及具活力的社區。



## 5月



## 6月

● 市建局與華懋集團於中環街市聯合舉辦微型藝術展，為首個以城市發展為主題的香港特區回歸二十五周年慶祝活動。微型藝術展展出本地特色景點和社區面貌，為訪客帶來難忘體驗。

## 7月

● 市建局支持政府修訂的《旺角分區計劃大綱圖》刊憲，建議放寬部分法定規劃參數以增加規劃彈性，吸引發展商參與市區重建，從而加快更新步伐。有關修訂其後於二零二三年六月經行政長官會同行政會議核准；同時城市規劃委員會亦就另一份《油麻地分區計劃大綱圖》的相關修訂建議作公開展示，供公眾查閱。

● 市建局與東華三院攜手合作舉辦的「青年領袖計劃」圓滿結束。參與學生汲取不少有關市區更新及地理信息系統的知識，並運用空間數據，為土瓜灣舊區構思創意更新方案，締造更宜居的社區。

● 市建局開展「深水埗地區研究」，內容涵蓋基線研究、審視更新機遇和限制、制定計劃及進行技術評估，並選定具重建潛力的地區，以制定市區更新大綱藍圖。



## 8月

## 9月

在「融合策略」下，市建局選定九龍城南角道至打鼓嶺道一帶有樓宇復修需要的建築群，展開為期三年的「小區復修」先導計劃，預計可惠及約一千個住宅單位。

市建局啟動土瓜灣區明倫街／馬頭角道發展計劃 (KC-018)，及土瓜灣道／馬頭角道發展計劃 (KC-019)，透過重整及重新規劃土地資源和用途布局，改善舊區居民的生活環境；另外以一體化的規劃及設計，提升土瓜灣舊區和新啟德發展區的連接，優化海濱空間，為社區帶來更大裨益。

## 10月



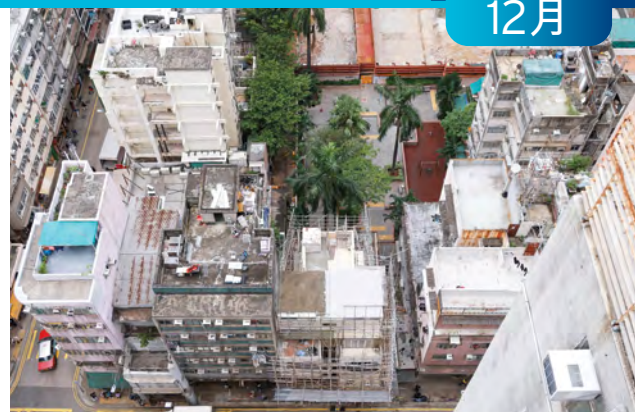
為慶祝特區成立二十五周年，市建局主辦「全城躍動·地壺共融」活動，在四個月內除累積達九千五百推壺人次，打破同類型的「可持續發展目標」世界紀錄外，更匯聚不同界別人士參與，實踐傷健老幼共融。

## 11月

靠背壟道／浙江街發展計劃 (CBS-2:KC) 其中一個尚未解散的公務員建屋合作社（合作社），在市建局及法律顧問協助下，以約一年時間完成整個散社及取回業權程序。市建局舉行樓契簽署儀式，見證前社員取得單位的註冊業權並成為合資格業主，接受市建局的收購建議。

市建局啟動皇后大道西／桂香街發展項目 (C&W-007)，與毗鄰崇慶里／桂香街發展項目 (C&W-005) 發揮協同效應，令整個街區的重整更完整。在「融合策略」下，市建局將揉合不同手法改善舊區居民生活環境，優化步行環境，以及提升休憩設施水平及其連接性。

## 12月



1月



農曆新年前夕，市建局夥拍非政府組織及居民，在深水埗兼善里／福華街項目範圍進行歲晚大掃除，同時協助項目內有需要的家庭清潔家居，迎接新年。



2月

經招標遴選小組詳細審議，市建局董事會決定收回觀塘市中心第四及第五發展區招標項目。市建局將探討採用「垂直城市」規劃概念，把多種用途包括住宅用途，融入垂直環境，盡用土地潛力。



3月



來自大專院校及市建局的義工積極參與「學建關愛」義務工作。他們不僅在「升級再造」活動以剩木度身製作家具送予舊區基層家庭，亦在「建齡樂聚」活動透過藝術治療及提供樂齡科技，關顧長者身心健康。

## 4月

第三輪「樓宇更新大行動2.0」(「2.0行動」)及「消防安全改善工程資助計劃」開始接受申請，協助更多業主妥善維修及保養其樓宇。為鼓勵更多業主參與，「2.0行動」的第三輪申請資格有所放寬。



## 5月



市建局為「荃灣地區研究」進行基線研究及問卷調查，以收集區內業主、租客，以至相關持份者對市區更新的意見。市建局將對結果作詳細分析，研究出能切合荃灣舊區未來長遠發展需要的更新大綱藍圖。

## 6月

市建局再度為轄下住宅和商舖租戶提供租金寬減，直至二零二三年九月，以支援租戶的業務復蘇。由二零二零年四月開始至二三年九月，相關累計寬減租金的總金額預計將高達二億六千七百萬元，惠及約一千三百個住宅及不同行業的商業租戶。

市建局協助非政府組織仁愛堂作項目管理及建造的元朗洪水橋過渡性房屋項目「仁愛居」竣工，為有迫切住屋需要的市民改善生活環境。項目採用「組裝合成」建築技術，縮短整體建築時間並於十二個月內完工，另外亦優化布局設計以增加單位數目，為工程業界起示範作用。



# 業務概覽

(除特別說明外，所列的數據均截至二零二三年六月三十日)

## 推動市區更新 活化舊區

### 78<sup>\*</sup> 個

自二零零一年成立至今，  
市建局共推行的項目

### 303,000 平方米

改善或已公布改善的市區面貌面積

### 重建發展

### 1,754 幢

重建或已公布重建的  
失修樓宇數目

### 44,000 名

受惠於各項目的居民人數

### 49,200 平方米

休憩空間面積

### 33,200 個

新建住宅單位數量

### 153,000 平方米

「政府、團體或社區」設施面積

### 樓宇復修

約

### 6,600 幢

受惠於多項支援計劃的  
已復修或正在復修的樓宇數目

約

### 660,000 個

受惠於市建局樓宇復修計劃，以及  
五個政府資助計劃的住宅單位數目

約

### 22.81 億元

已發放的樓宇復修貸款及  
資助金額

### 265,000 個

受惠於「招標妥」的住宅單位數目

### 保育活化

### 81 幢

已保育或將保育的樓宇  
或建築物數目

「地方營造」

中環街市、SPORTS EXPO、618上海街、H6 CONET及  
M7 (茂蘿街七號) 社區公共空間

### 48,500 人次

平均每天訪客數字

逾

### 1,190 個

舉辦活動數目

\* 七十八個項目包括七十三個重建發展項目及五個保育/活化/改造重設項目



於荃新天地種植的土沉香  
茁壯成長並結出果實。

## 為社會帶來豐盛成果

### 促進經濟

逾

**1,100** 個

商業及住宅租戶因應新冠肺炎  
疫情，受惠於租金寬減

逾

**2.59** 億元

租金寬減涉及的金額

**6,000** 平方米

市建局以優惠租金租予非政府  
組織及社會企業的物業面積

### 愛護環境

**35** 個

榮獲BEAM /「綠建環評」級別認證以表揚市建局可持續建築設計的项目數目

### 貢獻社會

**493** 個

已提供的「首置」住宅單位數量

**3,000** 人

「學建關愛」義務工作  
計劃的受惠人數

**694,000** 人次

自二零一一年「藝術文化融入  
舊區」夥伴項目開展以來，  
惠及的參加者及訪客數字

**6,791** 個

多個社區計劃協助維修或  
改善家居環境的住戶數目

**14,200** 小時

義工服務時數



# 業務回顧

#逆境 #韌性 #5R #市區更新

風雨無阻堅毅的飛鳥展翅飛翔，奮力抵達目的地，好比市建局戮力奮進，致力達成市區更新的工作目標。



市區老化是任何大城市皆要面對的難題，而長達三年的疫情令問題更為嚴峻。猶幸市建局憑藉過去多年奠下的堅實基礎，勉力克服挑戰，讓機構運作及財政狀況維持穩定，持續履行市區更新的任務。

隨着大部分防疫措施於二零二三年年初解除，香港逐漸走出「疫」境，社會復常。然而，經濟復甦仍在初始階段，步伐較預期為慢；加上面對外圍經濟環境複雜多變、全球通脹和利息高企等因素，市建局亦難以獨善其身。在二零二二／二三財政年度，市建局共為四個項目進行招標，結果未及預期。若情況持續，將影響市建局未來數年的財務狀況，甚至影響市區更新的步伐。面對財務挑戰，市建局如何善用資源，持續支援市區更新的工作，相當重要；社會亦需要思考，如何能為改善舊區生活環境、促進市區更新，尋求可持續的發展方案。



面對複雜多變且難以預測的環境，我們將保持堅毅和靈活的態度，持續推動重建發展、樓宇復修、保育、活化及改造重設的「5R」市區更新策略，並密切留意財務狀況，履行市區更新使命。

針對舊區老化這個「老、大、難」的問題，市建局致力以新思維突破局限。近年，市建局充分實踐「規劃主導」及「地區為本」市區更新策略，為更新工作創造更大的發展容量，同時鼓勵私人市場參與，一同締造更宜居的環境。此外，市建局亦應用其他創新的規劃概念，包括在重建項目附近的小區試行「融合策略」，結合重建、樓宇復修、保育及活化模式，全面改善舊區的居住環境；在觀塘市中心項目中引入「垂直城市」的規劃概念，進一步增加發展的靈活性，務求令項目能順利推展。此外，市建局亦引進各種新規劃工具予私人市場使用，以充分發揮土地的重建潛力。

樓宇復修是市建局的另一項核心業務。在過去一年，我們推出新措施，加大力度推廣預防性維修，包括率先應用經優化的樓宇保養手冊和相關保養計劃範本，以及在市建局的自行發展住宅項目中，透過優化大廈公契條文，促進業主為樓宇制定適切的周期性維修保養計劃和向特別維修基金供款，鼓勵他們切實執行「預防性維修」的工作。

## 業務回顧

### 制定市區更新策略研究

為實踐整全的「規劃主導」及「地區為本」市區更新策略，市建局去年落實了多項有關油旺地區研究（「油旺研究」）及樓宇復修新策略研究的重點跟進工作。

### 油旺地區研究




市建局於二零二一年完成油麻地和旺角地區的策略性規劃研究，制定全新的執行機制和規劃工具，以克服舊區更新的各種挑戰，令市區更新工作更具效益。過去一年，市建局與政府緊密合作，逐步落實「市區更新大綱發展概念藍圖」內的建議措施，包括協助政府將更新藍圖的部分建議，納入經修訂的《分區計劃大綱圖》；制定新規劃工具的政策指引和執行細節，釋放土地發展潛力，促進私人市場參與重建，加快舊區更新的步伐。市建局和相關的政府政策局及部門已經設立工作小組，負責監督各項建議措施的落實細節。「油旺研究」所取得的主要進展概述如下：

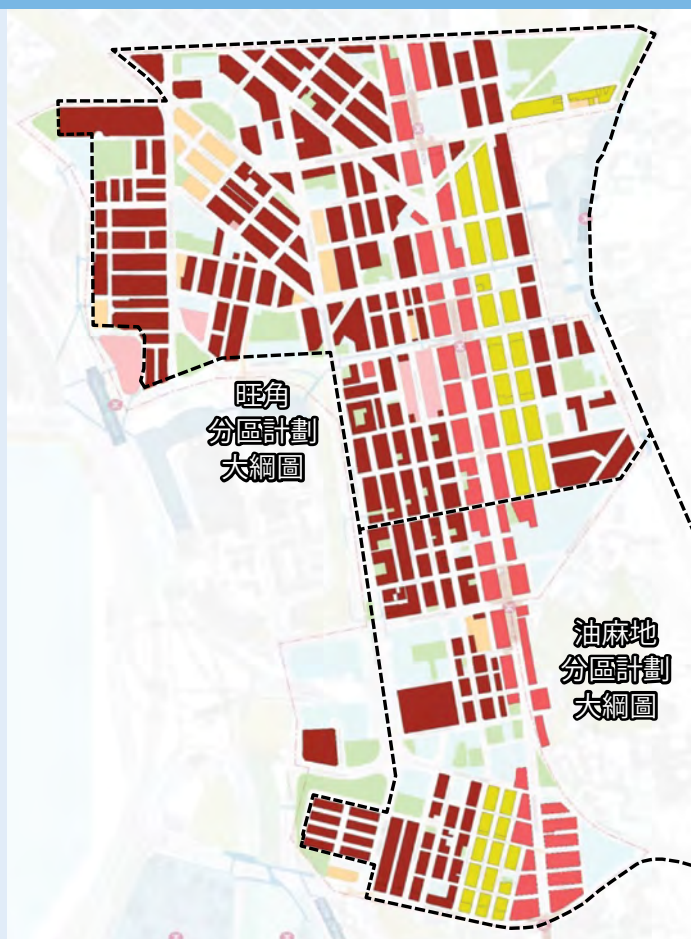
#### 修訂《分區計劃大綱圖》

市建局支持政府修訂《旺角分區計劃大綱圖》，載有修訂項目的圖則已於二零二二年七月公開展示，內容包括容許在住宅用地進行更具彈性的住用及非住用地積比率互換、提高彌敦道兩旁的商業用地地積比率、將若干特色街道兩旁的用地改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，以及放寬多個地帶的建築物高度限制。行政長官會同行政會議已於二零二三年六月核准《旺角分區計劃大綱圖》，同時城市規劃委員會（城規會）亦於同月對《油麻地分區計劃大綱圖》作出相類似的修訂，載有修訂項目的圖則已經作公開展示，供公眾查閱。

#### 《分區計劃大綱圖》修訂

##### 修訂項目

-  改劃數幅位於特色街道的用地由「住宅（甲類）」地帶改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，並放寬建築物高度限制由主水平基準上100米修訂為主水平基準上115米
-  移除彌敦道兩旁「商業」地帶的最高地積比率限制，並放寬建築物高度限制由主水平基準上110米修訂為主基準上140米及由主水平基準上130米修訂為主基準上160米
-  「住宅（甲類）」和「住宅（戊類）」地帶的最高住用地積比率限制由7.5修訂為8.5，並放寬建築物高度限制由主水平基準上100米修訂為主基準上115米



## 項目改劃

「油旺研究」建議設立五個核心發展節點，連接主要商業／特色街道或主要行人走廊，以形成一個互通易行的行人網絡，市建局將落實一個發展節點項目和一個應用街區整合的小區發展項目，納入未來五年（二零二三／二四年度至二零二七／二八年度）的業務綱領，有待財政司司長批准後適時啟動。

## 更新政府設施

「油旺研究」建議重置和翻新社區設施、公園及休憩空間，以提升市民的生活質素。為此，市建局與康樂及文化事務署（康文署）合作在旺角山東街一帶建構「微型公園系統」，為附近六個零散、屬高密度的小型休憩空間進行活化和改善工程。設計方案將以統一的風格、顏色或其他創新元素翻新現有的公園空間，並以連貫的功能和主題，令休憩空間融匯成一個鮮明的系統，在狹小的都市環境中提供跨代共融和靈活多元的公園設施（詳情可參閱第四十一頁的「綜合項目」）。

## 應用新規劃工具

市建局與政府合作落實應用新規劃工具，包括推出地積比率轉移先導計劃，讓區內分布零散的細小地段可釋放其發展潛力，提高私人發展商參與市區更新的誘因。此外，市建局正與發展局合力制定有關街區整合的建議，包括擬定合適的小區發展項目和相關執行細節，以充分運用街區空間，在有關機制成熟時，相關項目將納入市建局的業務綱領。

隨著「油旺研究」的建議措施進入執行階段，市建局已擬定一份行動計劃，內容涵蓋已初步識別的執行機構、時間表，以及相關方案的規劃參數及設計要求，並列明各需要跟進的事項，交予政府參考。



在地積比率轉移下，重建潛力低的地盤，可將總樓面面積轉移到具策略性位置及交通方便的「接收地盤」，以作高密度發展。透過應用地積比率轉移，可以善用土地，為社區帶來規劃裨益。圖中為「油旺研究」中建議應用地積比率轉移的「亞皆老街商貿／聯繫樞紐」發展節點。

## 業務回顧

### 樓宇復修新策略研究

市建局展開「樓宇復修新策略研究」，旨在制定適用於不同樓齡樓宇的全面復修策略，減少需要清拆重建的老化和殘破樓宇的數目，並及早在樓宇較為年輕時引進「預防性維修」，延長樓宇可使用年期，減輕舊區重建的壓力。

有關研究於二零二零年完成，結果發現舊樓業主在籌組樓宇復修工程時普遍面對「三缺」困難，包括 (i) 缺乏籌組樓宇維修工程的專業知識；(ii) 缺乏維修財政儲備，以及 (iii) 缺乏組織能力。有見及此，市建局在過去兩年多管齊下，加強推廣樓宇復修的工作，並透過與專業學會和業界從業員等不同持份者合作，尋求應對上述挑戰的解決方案，並已取得顯著成果，概述如下：

### 樓宇復修資源中心

樓宇復修資源中心位於紅磡「煥然懿居」商場二樓，是全港首個提供一站式樓宇復修資訊及支援服務的多功能設施。中心佔地七千五百平方呎，配備多媒體展板及數碼科技，以互動方式向訪客推廣樓宇復修的重要性。此外，中心設有多個不同大小的會議室供業主立案法團（法團）使用，以便商討籌組樓宇復修工程的事宜。中心在二零二三年四月提供首階段服務後，已有超過三十個來自不同界別的團體和不同持份者參觀和使用。因應首階段的運作暢順，中心已於二零二三年七月全面開放予公眾免費參觀及使用，業主亦可使用中心的視像諮詢和視像申請服務，辦理樓宇復修資助計劃的申請手續、填寫表格和遞交所需文件，加快處理流程。



全港首個樓宇復修資源中心提供一站式樓宇復修資訊及支援，業主可透過視像諮詢服務（左下圖）辦理各項樓宇復修資助計劃的申請。





(左圖) 市建局於九龍城選定區域，展開為期三年的「小區復修」先導計劃。

(右圖) 在積極推廣下，區內不少單幢舊樓業主出席簡介會，了解「聯廈聯管」計劃詳情，期望可透過共同聘用物業管理公司，以較經濟的收費改善大廈管理及居住環境。

### 九龍城「小區復修」先導計劃

年內，市建局在九龍城「龍城區」全力推展「融合策略」，透過結合重建、樓宇復修、保育和活化的模式，整體提升舊區居住環境、地區面貌、道路網絡和公共設施水平，令地區現存舊建築及公共設施，能夠與新發展融合，達至新舊交融。市建局選定南角道及打鼓嶺道一帶、約四十幢沒有迫切重建需要的樓宇，展開「小區復修」先導計劃（「小區復修」計劃），透過向合資格業主提供財政資助和技術支援，鼓勵和協助業主適時維修及保養樓宇。在二零二二年，市建局與兩家物業管理機構在「小區復修」計劃範圍內，就試行「聯廈聯管」的營運模式／路線圖達成共識，為未有聘請物業管理公司的單幢式樓宇提供服務，提升大廈樓宇設施保養水平及管理效率。

二零二二年十月，市建局推出以地區為本的推廣活動，向「小區復修」計劃小區內的業主推介各項由市建局提供的特別支援措施，包括資助大廈進行復修及翻新外牆、提供「鼓勵性利息」以鼓勵業主設立維修儲備基金並持續供款、以及協助業主為單位內部進行小型結構維修。截至二零二三年六月底，市建局已向小區內所有大廈推廣樓宇復修計劃，以及向「三無大廈」（即沒有法團或任何形式的居民組織，同時沒有聘用物業管理公司管理的大廈）介紹成立法團的好處，至今已有六幢大廈申請參加復修計劃，其中更促成兩幢「三無大廈」成立法團，可開始籌組復修工程。

展望未來，市建局將繼續協助有意進行樓宇復修的大廈業主，聘請工程顧問以開展復修工程，同時為沒有即時維修需要的大廈提供保養計劃。市建局在九龍城「小區復修」先導計劃所累積的經驗，有助日後推動其他選定地區進行樓宇復修。

### 「預防性維修」新措施

繼去年於轄下的安置大廈、「煥然壹居」及「煥然懿居」成功應用樓宇保養手冊及樓宇保養計劃範本後，市建局將「預防性維修」的新措施推廣至其他私人樓宇，包括定期驗樓及鼓勵業主為「特別基金」作定期供款。其中，將於二零二三年九月接受申請的「煥然懿居 第三座」「首置」項目，將加入「預防性維修」元素。市建局除優化這項目的公契條文，更向「特別基金」注入起動資金，以鼓勵業主繼續為「特別基金」供款。同時，市建局亦會主動聯絡政府部門和法定機構，建議將相關條款納入大廈公契指引及民政事務總署的工作守則。

與此同時，我們將與不同的持份者合作，包括物業管理業監管局、香港房屋經理學會及其他物業管理組織，加強推廣預防性維修。在二零二二／二三年度，市建局已為不同的物業管理組織和公司舉辦了十場研討會，未來會針對主要持份者團體，持續推廣各種預防性維修措施。



#梯田 #重整 #地盡其用

舊區重建如同建造梯田。坡地經開墾後，不僅能盡用土地，還帶來很多功能及景觀上的好處，為地區帶來裨益。

## 重建發展

過去一年，市建局並未因疫情而放慢重建的步伐。其中，市建局在九龍城區開展三個重建項目，部分失修老化的舊區將得以更新並注入活力；加上同於年內啟動的皇后大道西／桂香街項目（C&W-007），這四個重建項目合共將可提供超過六千七百六十個新單位。

“

除新增房屋供應外，我們繼續以整全的「規劃主導、地區為本」市區更新策略，透過重新規劃及重整舊區土地，為社區帶來更大的規劃及社區裨益。

釋放未被盡用的土地發展潛力，不單可提供更廣闊的休憩空間及行人通道，從而改善區內步行環境和連接性，更可按照「一地多用」模式重置和提升社區設施。此外，市建局將繼續採用「融合策略」，透過樓宇復修及活化更新社區環境，為舊區注入活力。

## 二零二二／二三年度開展的項目

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

為落實「規劃主導」及「地區為本」模式的市區更新願景，市建局於二零二二年十月開展這兩個項目，透過重整及重新規劃該區的土地資源和用途布局，改善居民的生活環境及提升與海濱的連接性。

KC-018項目所在範圍又稱「五街」，區內的失修樓宇涵蓋約一百零一個街號，普遍樓齡超過六十年，樓高八層卻無電梯設施；而KC-019則為兩幢工業樓宇的重建項目。市建局透過將「五街」舊樓群和毗鄰的兩幢工業樓宇，以及未地盡其用的周邊街道一併納入發展並作整全規劃，從而改善舊區景觀及居住環境，並為該區的已建設環境進行整體更新。



(左圖) 不少單位破爛失修，居民深受滲水問題困擾。

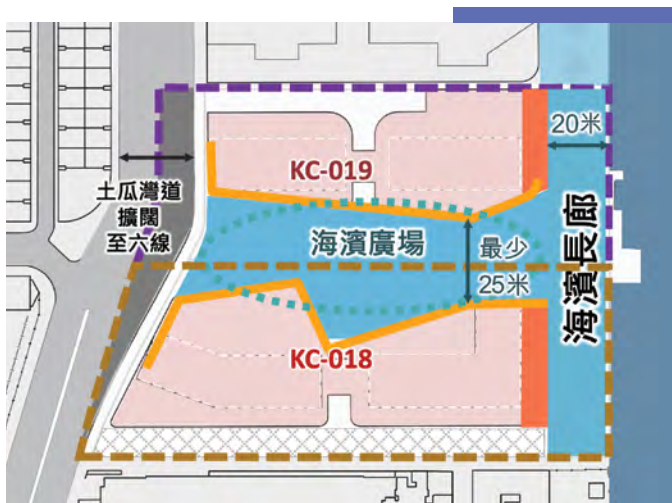


(右圖) 位於土瓜灣「五街」的樓宇樓齡普遍超過六十年。

由於兩個項目位處策略性的海濱地區，市建局為該地區進行規劃研究時，已將政府優化海濱環境的規劃願景，一併納入考慮。透過重新規劃土地用途，重建後建築物將會後移，所騰出的地面空間可打造約二十米闊的海濱長廊，連接香港房屋協會的新屋邨項目、毗鄰擬建的海濱長廊及啟德體育園，藉此在九龍東打造一條連綿不斷的海濱走廊，達致建設世界級海濱長廊的規劃目標。

此外，市建局將妥善規劃樓宇布局和設計，在住宅區和商業基座之間的地面，興建一個不少於二十五米闊的海濱廣場，讓市民可從舊區步行直達海濱長廊，欣賞海旁景色。海濱廣場亦將設有臨街餐飲及商店，為公眾提供舒適的休閒空間。

同時，政府亦計劃擴闊土瓜灣道，將目前的四線行車提升至六線行車。為此，兩個項目在重建後，面向土瓜灣道的建築物將會向後移，以提供足夠的空間配合相關擴建工程，促進與啟德發展區的交通連接。



透過將「五街」舊樓群（啡線範圍）和毗鄰的工業樓宇（紫線範圍），以及附近一些交通流量較少的街道一併納入發展，並作重新規劃，令該地區的已建設環境得以整體更新。

## 業務回顧

就KC-019項目方面，市建局正檢視有關工業大廈單位業權的收購政策，並研究為合資格業主提供適切安排，讓項目順利推行。

兩個項目的發展計劃草圖已於二零二三年三月公布，並在隨後兩個月供公眾查閱。市建局將根據現行政策，在得到行政長官會同行政會議批准有關發展計劃草圖及刊憲後，向受影響的業主發出收購建議，及為租客提供補償安排。



設計概念圖

透過一體化的規劃及設計，KC-018及KC-019項目將重建後的建築物從海濱往後移，騰出地面空間以設立約二十米闊的海濱長廊，優化海濱空間，為舊區帶來更大的規劃裨益。

### 皇后大道西／桂香街項目 (C&W-007)

於二零二二年十二月展開的C&W-007項目，涵蓋十五個街號、樓高四至六層並普遍失修的舊樓。除重建這些老舊樓宇，C&W-007項目並將與毗鄰的崇慶里／桂香街項目 (C&W-005) 發揮協同效應，為社區帶來更大的規劃裨益，包括重整土地用途、重塑市區綠化空間及提高連接性。

透過協同兩個項目的發展，現時崇慶里兒童遊樂場的面積將在重建後增加超過百分之四十，並改善與其他主要通道的連接性。在得到康文署批准後，市建局將提升遊樂場設施至符合現代標準，迎合公眾需要。

市建局本著「融合策略」的理念推展市區更新，除推行C&W-005及C&W-007兩個重建項目外，亦積極向附近的大廈推廣樓宇復修。為此，市建局將探討不同措施，包括提供財政誘因及技術支援，以協助這些大廈業主進行樓宇復修工程。市建局將借助更新九龍城行動區所得的經驗，研究在地區進行額外美化工程的可行性，以期在市區更新過程中，營造出新舊環境和諧交融的城市景觀。

C&W-007項目的規劃程序預計需時十二個月，視乎按《市區重建局條例》所進行的上訴程序，市建局預計於二零二四年上半年向受項目影響的物業業主發出收購建議。



位於崇慶里的兒童遊樂場，現時被周邊的樓宇包圍，位置隱蔽。當C&W-007和C&W-005項目完成後，不僅能擴大崇慶里兒童遊樂場的面積，還會大大提升遊樂場的暢達性。



## 衙前圍道／賈炳達道項目 (KC-017)

KC-017項目於二零二二年五月開展，發展範圍涵蓋主地盤、北面地盤和東面地盤，總面積約三萬七千平方米。市建局透過全面的重整及重新規劃土地用途，配合「融合策略」——即結合重建、樓宇復修、保育、活化和地方營造等更新手段，全面提升九龍城區的居住環境，同時凸顯該區別具活力的街景和多元地方文化特色，以及改善交通情況和提升社區設施。此外，項目將在「龍城區」和啟德發展區之間建設門戶廣場，加強新舊社區的連接性。



在「一地多用」的概念下，KC-017項目將興建一座新政府綜合大樓，為市民提供更現代化的社區設施。

北面地盤內的賈炳達道公園部分範圍將進行重新規劃，以「一地多用」模式興建一座全新的政府、機構或社區設施 (G/IC) 綜合大樓，以重置位於主地盤的九龍城市政大廈及毗鄰設施，提升社區設施水平。重建後，主地盤範圍連同新建綜合大樓的G/IC樓面面積將是現時的三倍。市建局將負責設計和執行新政府綜合大樓的建造工程，並與相關政府決策局及部門協商，爭取通過工程設計和撥款。大樓落成後，各項設施將交由政府管理及運作，其中食物環境衛生署 (食環署) 將負責聯絡九龍城街市攤檔及熟食中心租戶，安排他們日後遷至新綜合大樓繼續經營。

因應新政府綜合大樓將融入賈炳達道公園範圍，市建局亦把握重建機遇，提升現有賈炳達道公園的設施，包括重置單車徑和緩跑徑，並重整及活化公園，以加強大樓與公園的連接。

市建局與食環署、康文署及民政事務總署已於二零二二年六月成立項目的督導工作小組，負責擬定賈炳達道新政府綜合大樓的設計概念，以及賈炳達道公園的前期改善工程計劃。

至於項目的東面地盤，則會在日後連接啟德道／沙浦道項目 (KC-015) 的地下廣場，成為通往啟德發展區的門戶廣場。市建局將透過應用地積比率轉移，保留東面地盤的低發展密度，以興建低座商業建築，從而擴大門戶廣場範圍，令啟德發展區通往「龍城區」的入口更為寬敞。東面地盤剩餘的發展潛力將轉移至主地盤，以便充分利用該段土地的發展潛力。

城規會於二零二二年十月公布項目的發展計劃草圖，並在隨後兩個月供公眾查閱。市建局將根據現行政策，在行政長官會同行政會議批准有關發展計劃草圖及刊憲後，向受影響的業主發出收購建議，及為符合資格的租戶提供津貼或安置安排。

## 業務回顧

### 其他進行中的項目

#### 融合項目

##### 啟德道／沙浦道項目 (KC-015)

市建局因應推行KC-015及KC-017項目，打造門戶廣場以加強「龍城區」與啟德發展區的連接性和可步行性，提出一個可全面融合周邊已建設環境的規劃方案。市建局選定打鼓嶺道休憩花園、衙前圍道、南角道及太子道西一帶的地區，進行街區改善工程，以及活化和美化打鼓嶺道休憩花園，改善地區整體環境。

此外，市建局將會按「地區為本」策略，為區內現有樓宇群進行美化工程，包括粉飾大廈外牆、改善地舖、簷篷及指示牌等街道景觀元素，並同時配合地方營造工作，以具凝聚力的主題和設計，為新舊已建設環境及社區注入新氣象。市建局亦舉辦公眾參與活動，收集意見，加以整合以制定設計概念。首階段範圍的設計大綱已完成，並呈交予相關政府部門審批（有關樓宇復修的更多詳情，請參閱第三十五頁的「九龍城『小區復修』先導計劃」）。



設計概念圖

在融合策略下，打鼓嶺道休憩花園、KC-015、KC-017項目及毗鄰的巴士站將被一併整合及活化，為乘客提供更多上落車空間。

##### 皇后大道西／賢居里項目 (C&W-006)

市建局根據整全及融合的規劃策略，於二零一九年建議在推行C&W-006重建項目時，糅合復修及活化手段，提升周邊環境及公用設施，包括為李陞街遊樂場進行改善工程，為社區帶來更大的規劃裨益。

在中西區區議會的支持下，市建局開展了社區參與活動，收集市民對活化李陞街遊樂場及在未來的公眾休憩空間設置「綠廊」的意見，並把所得意見融入相關的設計主題及概念。李陞街遊樂場的首階段改善工程已經完成，相關的籃球場亦已於二零二三年三月三十一日移交康文署管理。市建局已展開下一階段的改善工程，目標是於二零二三年第四季竣工。市建局預期，項目的活化空間跟毗鄰重建項目所帶來的規劃裨益，將充分展現市區更新「融合策略」的協同效應，為推展融合項目起示範作用。

### 新填地街／山東街項目、山東街／地士道街項目 (YTM-010及YTM-012) 和相關的「微型公園」

「微型公園」系統屬「油旺研究」的建議之一，旨在透過社區共創和地方營造，將區內多個位於步行距離內、細小而零散的休憩公園連接起來，從而構建一個全新的休憩空間系統，以營造更佳的设计效果和開創新的活化機遇，予社區享用。市建局已得到康文署的支持，選定鄰近山東街的「微型公園」群作為試點。因應有關項目毗鄰市建局兩個進行中的重建項目（即YTM-010及YTM-012項目），市建局將應用「融合策略」，以提升市區更新工作的效益。

隨著社區參與活動於二零二二年九月完成，首批「微型公園」的设计大綱亦已呈交相關政府部門審批，待獲得批准後會分階段開展工程。



## 業務回顧

### 其他項目

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

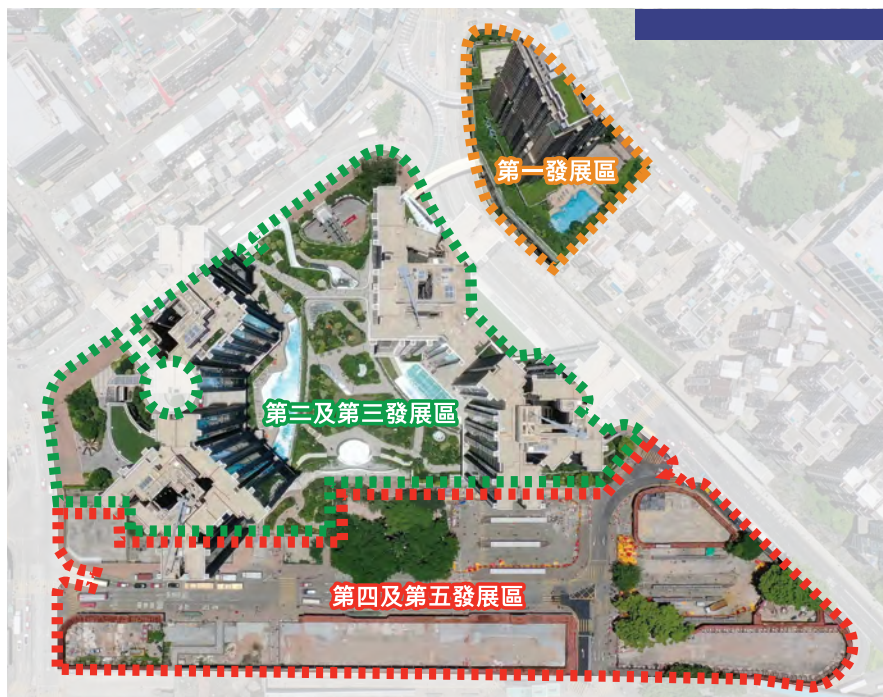
市建局於二零二一年九月啟動SSP-017及SSP-018項目，透過將兼善里樓宇群與毗鄰的政府土地一併納入發展，充分運用土地資源，同時能重整項目範圍的布局，為社區帶來更多規劃裨益。發展局局長於二零二二年六月授權市建局進行SSP-017項目，並在上訴委員會秘書駁回一宗上訴後，於二零二三年二月刊憲公布有關決定。市建局其後於二零二三年四月發出收購建議，至二零二三年六月收購建議的有效期結束時，項目所涉及的八百三十個業權中，共有百分之八十四的業主接受有關收購建議。

此外，行政長官會同行政會議亦已於二零二三年二月通過SSP-018項目的發展計劃草圖。根據計劃，項目將興建一座新政府綜合大樓，以重置包括長沙灣體育館等受項目影響的社區設施。為此，市建局一直與相關政府決策局／部門緊密合作，以落實有關項目，並已於二零二三年年中完成技術可行性研究供政府審批，以便為興建新政府綜合大樓擬定下一個財政年度的開支預算。

#### 觀塘市中心計劃 (K7)

K7的地盤總面積達五點三公頃，重建前涉及約一千三百個住戶。項目劃分為五個發展區並分階段推行，位於月華街的第一發展區(觀月·樺峯)，以及第二和第三發展區(凱滙)已入伙。位於第二及第三發展區的裕民坊公共運輸交匯處則於二零二一年四月投入服務，是全港首個配備室內空調候車區的公共運輸交匯處。

至於第四及第五發展區的拆卸工程已於二零二二年四月完成。因應疫情及近期市場情況，市建局在第四及第五發展區項目的合作發展標書試行「浮動規劃參數」安排，容許合作發展商在總樓面面積維持不變的前提下，靈活調撥在指定範圍內的商業樓面面積作零售、辦公室及酒店用途。城規會已於二零二二年九月通過「浮動規劃參數」，市建局隨後在二零二二年十一月為項目進行招標。



#### 觀塘市中心計劃進展

- 第一發展區：已完成
- 第二及第三發展區：住宅項目、裕民坊及公共運輸交匯處已竣工
- 第四及第五發展區：已完成拆卸工程

儘管市建局努力提高規劃參數和發展的彈性，由於市場氣氛欠佳，以致項目在二零二三年一月截標時僅接獲一份標書。市建局董事會在充分考慮招標遴選小組的建議後，決定收回項目招標。

為了繼續推行K7項目，市建局參照「垂直城市」的規劃概念，引入混合發展模式，透過加入住宅發展元素，善用該策略性位置的土地資源，並鞏固K7項目作為未來觀塘市中心的角色，提升其在地區的重要性。有關混合發展模式將包含住宅和商業用途空間，並會維持浮動規劃參數機制，以靈活應對市場變化。市建局正與規劃署合作，提出相關改劃建議，預計在二零二三年第三季或之前提交城規會考慮。

市建局在進行相關規劃程序時，為善用土地資源，開放予市民享用，向政府部門申請使用項目地盤內的政府土地作臨時及短期用途。隨著有關申請於二零二三年四月獲批，市建局隨即利用該空間舉行各類型的活動，包括舉辦免費滑板工作坊，向公眾推廣城市運動。政府其後進一步批准市建局的申請，以短期租約方式將該幅政府土地轉化為「自由空間」，以翻新有關土地範圍內的設施，供市民享用。市建局亦已於二零二三年六月進行意見調查，了解公眾對「自由空間」用途的看法。



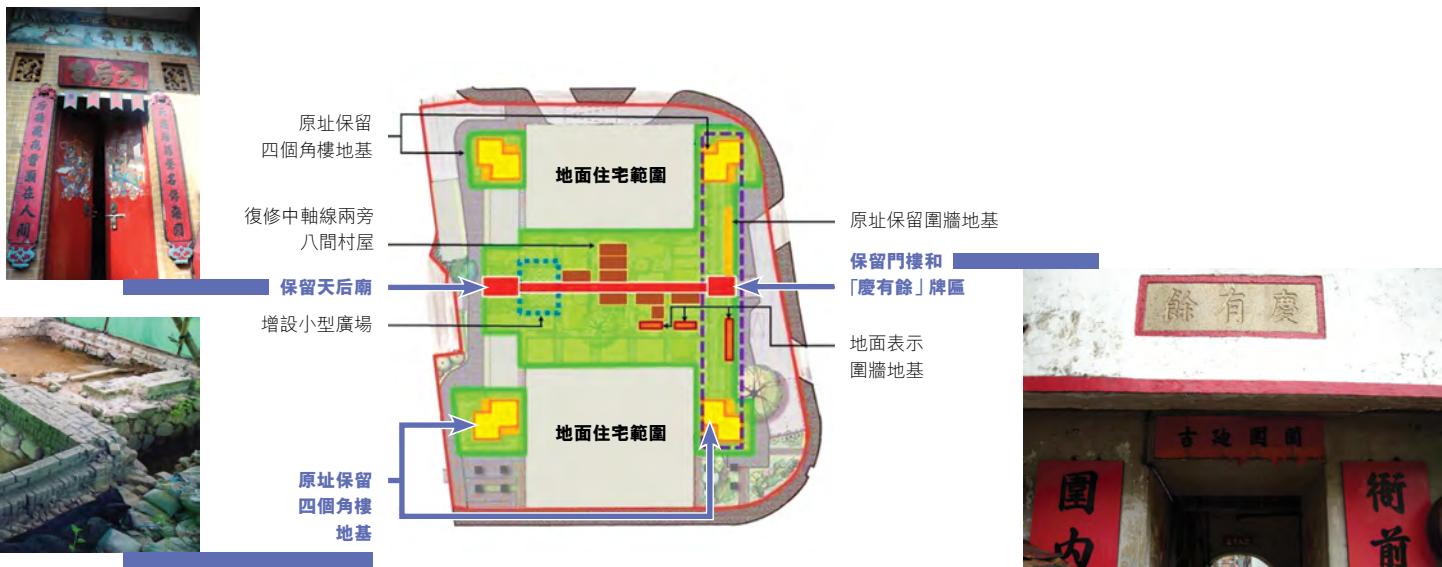
市建局於觀塘市中心計劃第四及第五發展區內的臨時活動空間，舉辦不同的活動，如滑板、運動單車及獨木舟體驗等，讓市民可親身體驗不同運動的樂趣。

## 業務回顧

### 衙前圍村項目 (K1)

市建局採用「寓保育於設計」的理念推行衙前圍村重建項目，因應項目內部分發掘地點發現圍牆及圍斗的文物遺存，按照二零一九年至二零二一年進行的深入發掘工作及實地研究的結果，制定「強化版」保育方案。有關建議已於二零二二年十二月向古物諮詢委員會提交，並於二零二三年六月獲地政總署批出發展項目的地契。根據「強化版」的保育方案，項目會在建造工程展開前進行文物挖掘及保育工作，重建後將在項目範圍內設立保育公園，展示經保育的文物遺存。

### 衙前圍村項目的保育方案



### 公務員建屋合作社 (合作社) 項目

兩個分別位於盛德街／馬頭涌道 (CBS-1:KC)，以及靠背壟道／浙江街 (CBS-2:KC) 的公務員建屋合作社樓宇重建試點項目，取得良好進展。其中，CBS-1:KC項目住戶的搬遷工作已於二零二三年三月完成，而部分樓宇的拆卸工程亦已於二零二三年一月展開。另外，市建局在開展CBS-2:KC項目時，共有九個合作社尚未解散，其中一個合作社在得到市建局提供的法律及行政支援下，已於去年成功解散，前社員於二零二二年十月取得物業業權。至於餘下的八個合作社，截至二零二三年六月三十日，其中五個已向政府申請散社，市建局會繼續接觸餘下另外三個合作社商討解散事宜。

待取得批地文件後，CBS-1:KC項目將進入下一階段的工作。至於CBS-2:KC項目，市建局已提交規劃申請，當中包括興建九百五十個「首置」單位，以配合政府的資助出售房屋政策措施。



位於CBS-2:KC項目內的美怡建屋合作社前社員出席儀式，見證合作社解散。

## 已完成居民搬遷及批出合約的項目

市建局在二零二二／二三年度繼續積極進行居民搬遷及招標工作，致力維持市區更新的步伐。截至二零二三年六月三十日，三個項目已完成居民搬遷工作，分別為皇后大道西／賢居里項目（C&W-006）、榮光街／崇安街項目（KC-014）及盛德街／馬頭涌道項目（CBS-1:KC）。此外，市建局共批出三份合作發展合約，分別為崇慶里／桂香街項目（C&W-005），以及C&W-006和KC-014項目。

## 回應業主的重建需求

根據《市區重建策略》，市建局可因應大廈業主聯合提出的請求，為其大廈開展重建工作。

### 業主意見調查

於二零二一／二二年度，市建局在西灣河進行初步項目可行性研究，透過意見調查，收集研究範圍內的業主對重建、樓宇復修及改造重設三項市區更新工作的意見，從而探討如何以全新方式實行「需求主導」市區更新的概念。市建局正在分析調查結果，並於制定市區更新大綱藍圖時一併考慮業主們的意見。

### 「促進者」中介服務

市區重建中介服務有限公司（市建中介）是市建局的全資附屬公司，自二零一一年起一直提供「促進者」中介服務，協助有興趣的物業業主集業權，並在市場上聯合出售其物業。市建局於二零二一／二二年度進行內部檢討，結論是在不更改目前申請要求的前提下，應優先考慮可促進市區更新進程的地段；當選取地段以提供中介服務協助聯合出售時，有關項目所帶來的規劃裨益應為主要考慮因素。目前，市建中介正為多個潛在項目的業主提供中介服務，協助他們申請聯合出售物業。

自二零一一年起，市建中介亦透過推出一項新服務，協助非政府機構按「一地多用」的模式，為其未盡用的土地申請重建（更多詳情請參閱第四十七頁「非政府組織土地作一地多用」內容）。同時，市建中介亦為受市建局項目影響而尚未解散的合作社社員提供免費的中介服務，協助他們透過散社取得其單位的合法業權。於二零二二／二三年度，市建中介接觸CBS-2:KC項目中的九個合作社，並成功協助其中一個合作社散社。市建中介將繼續進行聯繫工作，以協助解散CBS-2:KC項目餘下的合作社，順利推展重建工作。

### 「樓換樓」安排

自二零一一年推出以來，市建局已向三十個重建項目的受影響業主提供「樓換樓」安排。受重建項目影響的住宅物業自住業主，可購買位於有關重建項目原址的「樓換樓」單位，或其他指定的市建局發展項目的「樓換樓」單位，當中包括啟德發展項目「煥然壹居」。截至二零二三年六月，共有四十九名業主接納「樓換樓」方案，涵蓋四十二個位於啟德發展項目「煥然壹居」的「樓換樓」單位，以及七個位於重建項目原址的「樓換樓」單位。

## 業務回顧

### 施政報告措施

#### 地區研究

市建局應政府在《二零二一年施政報告》中的邀請，在荃灣及深水埗舊區展開地區研究，為市區更新擬定藍圖。

深水埗及荃灣地區研究分別於二零二二年八月及十一月相繼展開，內容涵蓋基線研究、審視更新機遇和限制、制定計劃及進行技術評估。「深水埗地區研究」的基線檢討報告已於二零二三年四月完成，當中並選定具重建潛力的地區，以制定市區更新大綱藍圖；至於「荃灣地區研究」則將於二零二三／二四年度完成。市建局正在或已經透過調查及訪問，收集兩區業主、租戶及相關持份者的意見。此外，市建局亦會針對特定主題進行專題研究，例如探討深水埗的地區文化及特色街道，以及審視荃灣的多層行人通道網絡和區域發展密度。市建局將與政府合作，推展兩個研究建議的重整及重新規劃土地方案，並視乎市場情況，將「油旺研究」所提出的新規劃工具適時引進該兩個地區的規劃研究並加以應用。

#### 「港人首次置業」（「首置」）計劃

##### 「煥然懿居 第三座」

政府於《施政報告》賦予市建局新任務，在其轄下的重建項目中積極提供更多「首置」單位。有見及此，市建局將春田街／崇志街項目定為第二個「首置」項目，提供約二百六十個「首置」單位。

市建局已為「煥然懿居 第三座」申請預售樓花同意書，並加快相關的銷售工作，包括處理申請、評核資格、印製售樓說明書，以及設立售樓處和示範單位。與此同時，市建局亦已委聘獨立測量師評估「首置」單位的市價，並會在一併考慮潛在申請者的負擔能力、評估市價及市建局的財務可行性後，釐定「首置」單位的建議折扣率及折扣後的售價，提交政府審批。如獲當局批准，「煥然懿居 第三座」「首置」單位可於二零二三年九月接受申請。

#### 大坑西新邨重建項目

自政府在《二零二零年施政報告》公布推行大坑西新邨重建項目後，香港平民屋宇有限公司（平民屋宇公司）與市建局在二零二一年三月簽署合作備忘錄，攜手推展項目。政府於二零二一年九月批准平民屋宇公司及市建局的合作發展建議，條件是平民屋宇公司須為現有租戶提供妥善的遷置安排。城規會則於二零二一年十二月批准規劃許可申請，容許提高項目的單位供應數量及提升規劃裨益。

大坑西新邨重建項目分兩部分進行，分別為地盤一及二，落成後合共提供三千三百個新住宅單位。其中地盤一將提供約一千三百個單位，由平民屋宇公司用作安置現有住戶；地盤二則提供約二千個單位，由市建局以「首置」方式出售。市建局將藉著重建機遇，創造更大的規劃裨益，包括提供更多政府、機構或社區設施及公共休憩空間，並加強與鄰近交通設施的連接，惠及區內居民。

市建局與平民屋宇公司於二零二三年五月簽署項目實施協議，及後平民屋宇公司於二零二三年六月向租戶公布遷置建議。視乎有關租戶搬遷的進度，市建局會在適當時候開展拆卸及建造工程。



### 協助非政府組織發展過渡性房屋

市建局與非政府組織仁愛堂開展合作，在洪水橋興建「仁愛居」以提供四百一十個過渡性房屋單位，當中市建局負責提供規劃、設計及建築施工方面的支援服務。「仁愛居」運用「組裝合成」方法建造，組合式單位採用「橫向」布局設計，加強自然採光和通風效果。市建局亦將收回的項目管理費回饋社會，自資為居民提供六項公用及社區設施，以改善居民的居住環境。隨着工程於二零二三年六月竣工，象徵市建局協助非政府組織興建過渡性房屋的任務已圓滿結束。仁愛堂隨即開展租戶管理工作，協助住戶入伙，為正在輪候公屋的家庭改善居住環境。



(上圖)「仁愛居」外貌，項目採用「組裝合成」方法建造，有效縮短建築時間由十四個月至十二個月。

(右上圖)市建局以「橫向型」布局設計單位，盡用牆身空間開設窗戶，增加單位採光和通風，另每個單位都設有「明廁」和「梗廚」(右下圖)。



### 非政府組織土地作「一地多用」

政府於《二零一九年施政報告》邀請市建局為非政府組織提供顧問及中介服務，藉著「一地多用」模式推行重建，協助非政府組織充分運用其未盡用的土地。為此，市建局於二零二一年一月推出中介服務計劃，以顧問身分協助非政府組織籌劃重建計劃。

截至二零二三年六月，市建局收到二十九個非政府組織的查詢，當中四個非政府組織已遞交申請。經審視後，其中兩宗涉及屯門和深水埗的非政府組織土地的申請被評為符合資格，市建局其後根據計劃要求，於二零二三年三月向相關的非政府組織發出最終評估報告。目前，市建局和相關的非政府組織正在審視項目所涉及的神益和財務影響，同時評估能否進一步推展涉及該兩塊非政府組織用地的重建項目。至於餘下兩宗申請，則由於不符合計劃資格而不獲接納。



#預防性維修 #樓宇復修 #修樹 #樹藝師

樓宇得到業主的適切保養，如同樹木獲樹藝師妥善護理，兩者均可長命百歲。

## 樓宇復修及改造重設

城市和房屋的發展就如樹木一樣，充滿生命力；但假如得不到適當的照顧，任其老化，就會日漸衰弱和變差。

“

因此，市建局其中一項重要職能，是鼓勵和推動業主進行樓宇復修，遏抑市區老化。

保持樓宇的良好狀況是每位業主的責任。要在短期內扭轉市民對大廈保養責任的概念，雖然困難重重，但我們仍然全力以赴，盡力提高公眾認知，讓他們明白樓宇復修既有必要，亦能帶來價值。除執行多項樓宇復修資助計劃，我們去年還設立香港首個樓宇復修資源中心，為市民提供一站式的樓宇復修資訊及支援服務。

## 樓宇復修資助計劃

市建局多年來在樓宇復修的工作上發揮積極角色，包括統一執行由政府撥款的全港性樓宇復修資助計劃，涉及管理超過一百九十億元的公共資源。市建局亦透過推行各項資助計劃，為合資格的業主立案法團（法團）和業主提供相關技術支援，協助他們籌組大廈維修工程。

繼早年成功推出首輪及第二輪「樓宇更新大行動2.0」（「2.0行動」）和「消防安全改善工程資助計劃」，市建局在二零二三年四月推出兩項計劃的第三輪申請。為了鼓勵更多業主進行樓宇復修，政府放寬第三輪「2.0行動」的申請資格，包括在不超過應課差餉租值上限的情況下，所有樓齡達四十年或以上的私人住宅或商住兩用樓宇均可申請「2.0行動」計劃；同時，樓齡介乎三十至三十九年，並已接獲強制驗樓法定通知書的樓宇亦符合計劃的參與資格。第三輪申請的截止日期為二零二三年九月三十日，至今大廈業主對兩項計劃的申請反應相當正面。

為加快資助計劃的申請程序，市建局已推行新措施，務求協助業主盡快展開復修工程。市建局分批向合資格的申請者發出《原則上批准通知書》，以助他們盡快安排及展開有關工程，同時發出「(替補名額)《原則上批准通知書》」<sup>1</sup>和「(有條件)《原則上批准通知書》」<sup>2</sup>，以便更靈活地處理輪候中的申請個案，進一步加快程序。

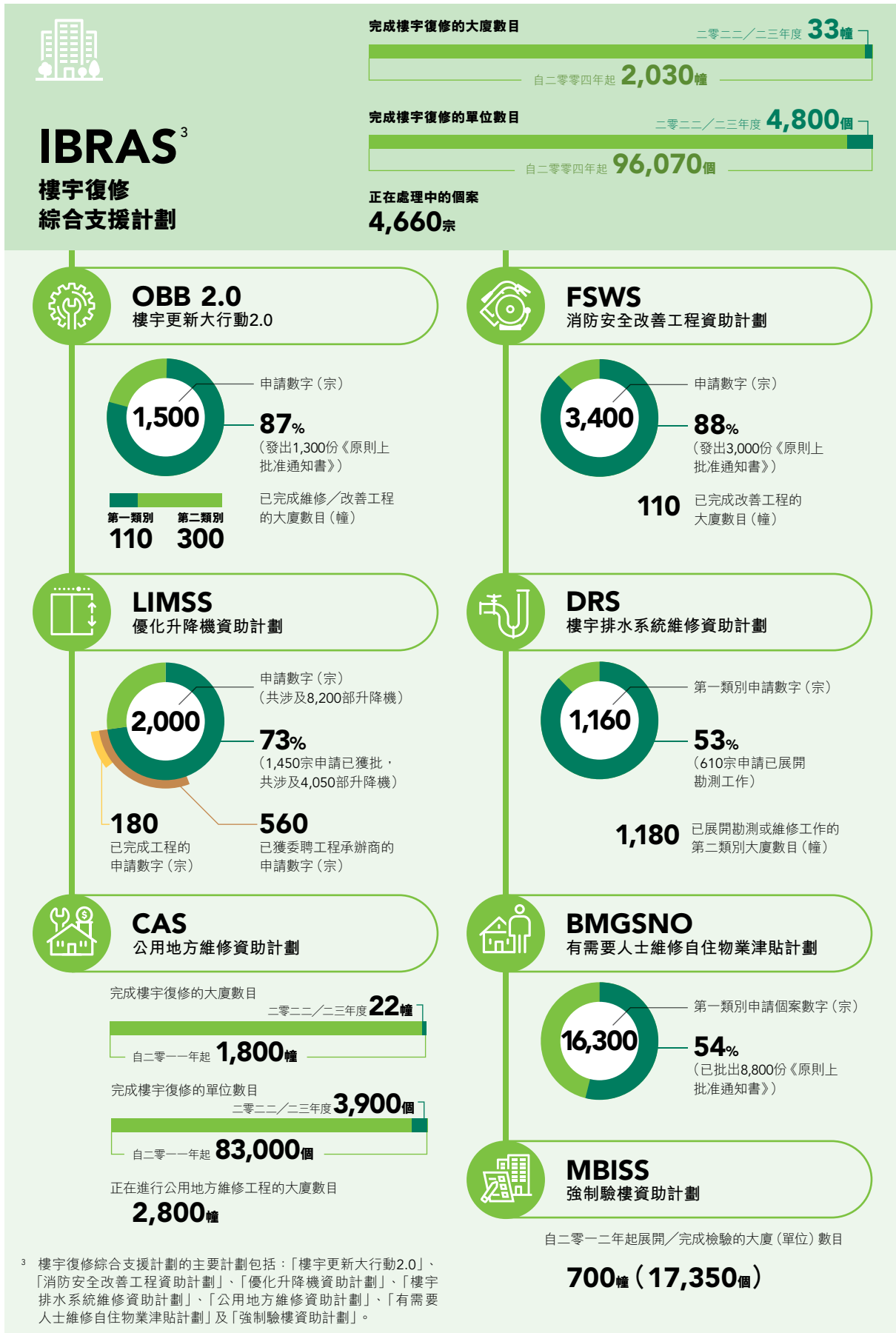


位於長沙灣汝州西街的樓宇復修辦事處，為公眾提供一站式的服務，包括處理一般查詢、各項資助計劃的申請。市民亦可親身把申請書送到投遞箱。

<sup>1</sup> 「(替補名額)《原則上批准通知書》」：為避免工程及服務的價格因市場需求殷切而上漲，所有申請將根據一套風險釐定標準分批確定優先次序。根據每批申請的優先次序，每份申請連同所需文件一併提交後，將獲發《原則上批准通知書》，並隨後獲協助開展復修工程。然而，部分申請個案提交文件進展緩慢，經多次提醒仍未遞交所需文件。為加快整體樓宇復修進度，較後批次中的申請個案如已提交全部所需文件，將獲發「(替補名額)《原則上批准通知書》」，以取代較早批次的緩慢申請個案。

<sup>2</sup> 「(有條件)《原則上批准通知書》」：發出《原則上批准通知書》及「(替補名額)《原則上批准通知書》」後，如每批將予接洽的申請個案未達預期數目，進度較慢的申請將獲發「(有條件)《原則上批准通知書》」，條件是個案必須在指定期限內提交所需文件。

各項樓宇復修資助計劃進展 (截至二零二三年六月三十日)



## 為業主提供專業支援及復修知識

### 「招標妥」樓宇復修促進服務（「招標妥」）

「招標妥」於二零一六年推出，旨在向私人樓宇的法團提供樓宇復修工程方面的技術支援，從而減低他們在招聘顧問及工程承辦商時被圍標的風險。成功申請者可以使用電子招標平台，並在招聘過程聽取獨立專業人士的意見。目前，「招標妥」涵蓋招聘顧問、註冊一般建築承建商、註冊小型工程承建商、註冊消防裝置安裝承辦商及註冊升降機承辦商。自推出以來，已有約三千個法團採用「招標妥」來招聘樓宇復修工程顧問或承辦商。

除「招標妥」外，市建局亦於二零二一年推出免費的電子招標平台（公眾版），讓法團及／或住用和非住用樓宇的大廈公契經理人為其樓宇的復修工程聘用合適的服務承辦商。

**3,000宗**  
自二零一六年起，已採用  
「招標妥」的個案

### 「樓宇復修平台」及其全新功能

市建局的一站式樓宇復修平台（<https://www.brplatform.org.hk>）提供全面的樓宇復修資訊和工具，方便業主使用。業主可從平台下載樓宇復修實務指南，了解有關籌組樓宇復修的各種資訊，並掌握如何委聘顧問、承建商及工程監督的資料。此外，樓宇復修平台亦上載了超過五十套以三種語言製作的影片，並有合共十八套招聘和合約參考文件，供業主為樓宇復修工程委聘顧問及承建商時作參考之用。樓宇復修平台另設有工程費用資訊中心，詳列近期的樓宇復修工程細項價格資料，供業主參考。

為進一步協助大廈業主揀選樓宇復修工程顧問或承建商，市建局近期推出「樓宇復修公司登記計劃」。在登記計劃下，市建局將為有意提供樓宇復修服務，並且具備進行復修工程的基本能力，以及設有內部服務質素管理系統的顧問和承建商成立資料庫，並分階段公布予用戶參考。認可人士／註冊檢驗人員，以及註冊一般建築承建商的資料庫亦已分別於二零二二年三月和八月設立，讓業主可於一站式平台搜尋服務供應商。有關資料庫將於短期內進一步加入註冊小型工程承建商和註冊消防裝置承辦商的資料。

樓宇復修平台採用共融及無障礙的網頁設計，兼顧傷健人士所需，因此在二零二零／二一年度及二零二二／二三年度由香港互聯網註冊管理有限公司舉辦的「無障礙網頁嘉許計劃」中獲頒金獎。在二零二三／二四年度，我們將透過網上問卷調查，收集更多有關公眾對樓宇復修平台功能的意見。

## 改造重設項目

### 前旺角街市大樓（前旺角街市）

市建局將改造前旺角街市為臨時地區康健中心，並於工程完成後交由醫務衛生局（醫衛局）管理及營運。市建局已完成項目的細部設計，在得到醫衛局同意後，於二零二三年三月開展改造重設工程，目標是於二零二五年初完成，以符合醫衛局的運作要求。未來，市建局會在「油旺研究」範圍內興建一所涵蓋政府、機構或社區用途設施及辦公室、零售和地庫公共停車場的綜合大樓，並會按市建局與醫衛局的共識，在該處重置永久的地區康健中心。



前旺角街市將改造重設為臨時地區康健中心，預計於二零二五年初完成。



#蝴蝶 #蛻變 #保育 #活化

蝴蝶破繭而出，象徵蛻變與新生，正是市建局進行保育活化的理念之一。

## 保育活化

近年，市民對香港文物保育的認知及需求顯著提升。對很多長者而言，熟悉的舊建築和地方蘊含着無數珍貴的情感與集體回憶；對於年輕人，歷史建築是他們可以追古溯今、尋根覓源的文化瑰寶。

“

文物保育正是市區更新的五大重要工作範疇之一。  
多年來，市建局不單致力保育歷史建築，亦努力促使它們活化再用，並賦予新的社會用途。

市建局透過推展保育活化，加上「地方營造」工作，為舊區注入新生命和活力，供大眾享用，達致世代傳承。

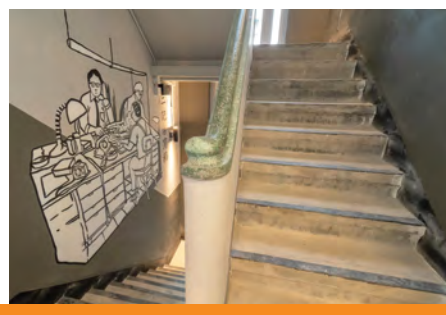
### 上環士丹頓街／永利街周邊地區的社區營造 (H19) (士丹頓街八十八號至九十號為二級歷史建築)

因應《二零一八年施政報告》宣布保育H19項目中具特色的建築群和社區肌理，市建局積極與持份者進行各項聯繫工作，並完成有關H19項目的社區營造研究。

市建局根據社區營造研究所得的地區意見，為H19項目內已收購大廈進行的活化工程。活化工程已於二零二三年二月完成，經活化的住宅單位將成為共居空間，並設有「社區客廳」及「社區苗圃」；市建局亦計劃於二零二三年下旬委聘營運者管理共居項目。此外，市建局亦與周邊地區的樓宇合作，推動和鼓勵樓宇復修以提升已建設環境。憑藉市建局在推行H19項目中，就社區聯繫和社區營造方面的努力，該項目於二零二二年獲得綠建環評社區類別的金級認證，成為首個獲得此項認證的私人住宅（加建及改建）／活化項目（詳情可參閱第六十二頁「企業可持續發展」章節）。



位於士丹頓街和華賢坊西的九幢已收購樓宇，樓齡已超過六十年。經保育及復修後，保留不少歷史特色，並加入以印刷和報業為主題的活化元素，更加凸顯該區的文化特色。



## 業務回顧

### 中環街市（三級歷史建築）

中環街市貫徹其「親」、「動」、「融」三大主題元素，在一系列的地方營造及宣傳活動下，已成為廣受訪客歡迎的新地標。

自二零二二年四月全面開放以來，中環街市的參觀人次屢創新高並突破二千萬。年內，中環街市舉辦了約一千四百場活動和工作坊，涵蓋跨代、教育、創新、社會共融、環境，以及文化藝術等主題。中環街市在二零二二／二三年年度共榮獲五個獎項，以表揚其在保育、活化及優質建築方面的成就（詳情可參閱第五十八頁「企業可持續發展」章節）。



中環街市自二零二二年開幕至今，經已成為市民大眾的聚腳點，吸引不同階層、不同年紀的人前往享用。

### 西港城（法定古蹟）

政府於二零二一／二二年度批出五年續租期予市建局，以便為西港城進行維修及翻新工程。為了就西港城的長遠活化方向制定推行策略，市建局正著手籌備一連串與現有布商接觸的工作，並就主要建築元素進行詳細狀況調查及擬定工程計劃。待委聘合適的顧問後，市建局將於二零二三／二四年度對西港城展開更詳細的狀況調查，以及徵詢古物古蹟辦事處的意見。

### 茂蘿街七號（二級歷史建築）

市建局於二零二一／二二年度將茂蘿街七號重新訂名為「M7」，並配合全新標誌，以及就場地用途、租戶組合及活動計劃方面進行重整，塑造和宣傳地方特色。自二零二二年起，市建局推出多項推廣及社區外展計劃，包括加強社交媒體推廣、舉行以像素藝術為主題的推廣活動、一系列促進新舊跨代交流的歷史文化工作坊，以及透過引進新租戶，為訪客帶來新體驗和社區服務等。年內，M7有逾一百項活動舉行，包括各類於室內和室外進行的展覽、表演和工作坊等，共吸引超過八十萬名訪客。



M7以「築動文化·連繫生活」為主題，舉辦一連串如音樂演奏等的藝術文化活動，深受市民歡迎。



### 618上海街（二級歷史建築）

於二零一九年十一月開幕的「618上海街」，是一處富有社區特色、創新及創意元素的文化勝地。項目內商舖全部出租作餐飲及零售用途，同時以保育區內歷史建築群的建築特色和服務社區為定位。於二零二二／二三年度，「618上海街」共有超過七十場文娛、文化和社區活動舉行，不僅讓年輕人發揮創意，亦推動新一代欣賞本地文化歷史。



618上海街不時舉辦各類分享會、展覽和市集，成為青年人的熱門好去處。



### 旺角街區活化

於二零二二／二三年度，市建局繼續與相關政府部門合作，加強旺角五條主題街道的地區特色、氛圍和吸引力。該五條特色街道分別是花墟道、通菜街、洗衣街、花園街及奶路臣街。其中位於花墟道的改善工程已經完成，而通菜街活化工程則由政府部門接手。餘下位於奶路臣街、洗衣街及花園街的工程現正分兩期進行，第一階段工程已於二零二三年二月完成，而第二階段工程則已於二零二二年八月動工，預計於二零二四年第一季完成。

### 「地方營造」活動


市建局致力於轄下項目推展「地方營造」工作，其中根據「CONET」<sup>4</sup> 概念，將三個分別位於中西區已竣工的項目，即中環中心（H6）、卑利街／嘉咸街項目（H18）及中環街市連結成一個「社區三角」。於二零二二／二三年度，H6 CONET的展覽空間共約有四十場社區團體活動舉行，於平日吸引約四千六百人到訪。隨著中環街市於二零二二年全面啟用，H6 CONET更與中環街市合辦超過十場活動，包括藝術及手工藝工作坊等，為社區帶來更多裨益之餘，更讓「社區三角」中的項目節點發揮協同效益。

<sup>4</sup> CONET 的五個英文字母，取自Community（社區）的「C」，Open Space（公共空間）的「O」及Network（網絡）的「NET」。

# 企業可持續發展

#蒲公英 #橡膠 #可持續發展

蒲公英的根部含有橡膠替代物，正被研發成為可持續的工業原料。同樣地，市建局在不同業務範疇落實環保及智慧措施，積極推動可持續發展。



環境、社會及管治、企業社會責任，以及可持續發展一直是市建局日常營運不可或缺的部分。市建局在推展重建發展、樓宇復修、保育、活化及改造重設等項目時，均以受影響持份者的相關利益為先。

我們積極推行多項措施，透過改善城市環境，應對氣候變化。例如在規劃設計時加強地方通風及增加綠化環境、以具智慧的建築設計減少居民的能源消耗，改善區內連接性。另一方面，我們亦積極與不同的持份者溝通，尤其關顧因重建發展而需搬遷的家庭及商戶，以及受樓宇復修工程影響的居民的需，充分展現我們於可持續發展方面的承諾。

我們將於以下章節，以十個涵蓋規劃、收購及遷置、建築設計、建造工程、物業管理、樓宇復修及企業傳訊的重點主題，展示市建局於二零二二／二三年度的可持續發展成果。至於市建局在落實環境、社會及管治方面的策略，我們會以兩個最近完成的項目 — 中環街市及士丹頓街活化項目 — 作進一步闡述。



**展望未來，市建局會把企業可持續發展的工作重點，放在三個主要範疇。**

首先，為於二零五零年或之前實現碳中和，我們已開展了一項研究，並會於二零二三／二四年度制定相關路線圖。其次，我們已建立一套可持續發展框架，以便考量市建局所有重建發展、保育、活化、改造重設項目以至樓宇復修工作，在「經濟共享」、「環境效益」、「社區營造」、「流程管理」及「以人為先」領域的表現。最後，我們致力於不久將來，以國際認可的報告準則，匯報市建局在環境、社會及管治方面的表現。市建局決心推動可持續發展，並透過這些工作，努力實踐其成為負責任企業公民的承諾。

專題一



# 中環街市的可持續發展



中環街市位處中環繁華核心地帶，為一九三九年落成、並於二零零三年停止運作的三級歷史建築物。隨著「保育中環」政策於二零零九年推出，市建局受委託開展中環街市的保育活化工作，並於二零二一年與營運機構合作進行更新及活化工程。市建局以創新手法為中環街市這幢歷史建築重新注入活力，充分展現市建局在推動可持續市區更新的新策略及思維。



### 經濟共享

與大館及元創方共同為中環帶來新經濟活動



### 環境效益

改善道路連接性及可步行性；  
節能減廢達百分之十五



### 社區營造

採用「plug-to-operate」理念，  
推廣本地品牌並培育初創企業



### 流程管理

將公眾意見調查結果融入項目設計及活化內容中，並由社區諮詢委員會負責監督



### 以人為先

以多媒體裝置講述香港歷史故事及其意義，  
為訪客提供沉浸式文化體驗





透過應用BIM技術，市建局在規劃設計和協調施工時可盡用建築物內的空間，令中環街市大部分地方可保持超過二點九米的淨高度。

### 引入可持續發展、創新及綠色設計

市建局運用建築信息模擬 (BIM) 技術，在建築物的活化再用過程中協調建築設計、控制質素，以及分析和預防碰撞衝突。相關模擬資料庫並已結合設施管理功能，以優化樓宇服務系統，有助減少碳足跡及評估能源效益。在設計上，項目務求達致空間兼容，提供多用途空間、活動場地及室內花園，同時加強內部連接以提升可步行性。中環街市亦實行綠化策略，透過增設植物、空氣過濾系統、自動灌溉及節能設備，締造可持續又舒適的環境，預計可減少百分之十五的能源消耗。

### 以智慧建造成就古蹟的活化再用

我們採用了纖維增強聚合物復合材料等創新復修技術，改善中環街市大樓狀況，延長其可使用壽命。為使歷史建築能活化再用，同時能符合現代消防安全及無障礙設施的規定，市建局克服挑戰，在保留主樓梯等重要定義特徵元素的氛圍及美感之餘，亦努力提升結構或增設各類現代化設施。市建局透過分階段施工及採取緩解措施，在整個施工期間，讓二十四小時行人通道保持開放，減低對公眾造成的不便。

此外，不論是地板材料還是傢俬套墊，我們都廣泛使用回收物料。項目中所用的油漆、粉飾、擺設及傢俬的揮發性有機化合物及甲醛含量屬低水平，以確保優質室內空氣質素，締造健康的室內環境。

### 積極回應 滿足公眾期望

為監督中環街市活化項目的工作成效，我們設立社區諮詢委員會，並進行了一項全港性意見調查，收集公眾對中環街市未來用途的意見。我們根據調查結果為中環街市制定營運指引，以符合公眾的期望。為回應社區的需求，我們正著手研究活用中環街市空間作更多創新的用途。例如，我們特別將位於中庭及入口廣場約一千平方米的公眾休憩用地，用作多用途空間，以滿足不同社區團體的需求。

為協助中環街市的租戶經營，我們不僅應用科技及大數據幫助分析，還提供各項營運支援，將初創企業租戶的投入資金降至最低。我們採用「plug-to-operate」的理念，為租戶免費提供基本的固定設備及裝修，同時能與整體設計概念一致，讓本地企業及初創公司皆可在中環街市輕鬆展開業務。此外，我們亦為大部分餐廳及食肆提供基本的餐飲設備及營業牌照，並附設中央營銷管理系統，協助租戶有效評估及發展業務。



中庭化身成為多元活動場地，滿足不同社區團體的需求。

### 中環街市的未來願景

中環街市的活化工作，印證了市建局推展可持續市區更新的決心。透過結合綠色科技、保育歷史建築，以及推動社區參與，市建局成功將昔日具代表性的街市塑造成為休閒地標，以及一個充滿活力和共融的公共空間，供一代又一代的香港市民享用。

超過

2000萬

中環街市自二零二二年  
四月錄得的訪客人次



## 中環街市獲頒之獎項及嘉許

二零二二年優質建築大獎  
優質建築大獎（改裝及活化）及可持續發展項目大獎

二零二二年美國建築師學會（香港分會）大獎  
社區建築優異獎

香港測量師學會二零二二年工料測量師QS大獎  
銀獎（創新服務）

香港建築師學會二零二一年年獎  
主題建築獎 – 文物建築

香港工程師學會卓越結構大獎二零二一  
大獎 – 香港保育項目

香港規劃師學會二零二一年周年大獎  
銀獎

香港建築文物保護師學會二零二一年年獎  
特別獎（活化建築類別）

亞太區領袖高峰會大獎二零二一年年獎  
金獎 – 最佳翻新建築

皇家特許測量師學會香港二零二一年度大獎  
全年最佳翻新 / 活化項目團隊

香港建造業議會二零二零年建築信息模擬成就嘉許禮  
二零二零建築信息模擬項目

香港建築信息模擬學會二零二零年度大獎  
銅獎 – 政府項目類別

第五屆國際BIM大獎（二零一九）  
最佳改造項目獎

# 活化士丹頓街／城皇街周邊地區 (H19)

可持續發展領域



經濟共享



環境效益



社區營造



流程管理



以人為先

H19活化項目涵蓋士丹頓街及城皇街一帶，由九幢現有樓宇所組成的建築群。

## 社區推動活化項目

市建局開展了一項社區營造研究，與居民和社區持份者共同探索各項活化方案，以促進社區的可持續發展。研究歸納出社區人士對項目未來發展的四大願景：

### 知識共聚

連結地區團體，以互動參與，跨代共融為原則，將區內傳統及文化薪火相傳。

### 民生共創

為全新的互動社區生態發展理念，旨在推動居民互相合作及扶持，讓人人皆可在和諧社區內生活、工作和交流往來。

### 社區共享

根據共享原則提供共享經濟平台，讓不同實體和營運機構可善用可用資源，同時營造社區聚腳點及加強社區人士的歸屬感。

### 身心共融

配合小區的個性和環境，籌辦以「身心共融」為本的活動，共同建構融和社區。

為實現願景，市建局已推行多個地方營造先導項目及社區參與計劃，包括設立社區苗圃、創作社區壁畫及舉辦導賞團，旨在加強社區網絡和社區教育，傳承生生不息的地方文化和歷史。

## H19項目地盤平面圖





## 保留具地方特色的城市肌理

為保存城市肌理和街道景觀特色，項目內現存樓宇都予以保留。市建局採取全面的市區更新策略，活化九幢唐樓，提升設施以符合現代樓宇安全及居住標準，並將建築物活化再用成為「共居」項目，實現「民生共創」及「社區共享」願景。

過程中，市建局使用了可自我修復的混凝土及防霉塗層等創新材料，以延長樓宇結構的壽命，同時設立鏽蝕監控系統，監察鋼筋結構的鏽蝕程度，以便將來能分析復修工作的成效。此外，市建局在唐樓內預留地方作「社區客廳」，以保育該區重要的歷史及文化價值並向外展示地方特色。為進一步凸顯地區特色，項目內的建築物亦融入不少上世紀五十年代報章及印刷行業的藝術設計元素。

市建局在H19活化項目以積極態度，全方位尋求與區內各持份者溝通的機會，務求能促進合作、建立關係及活化社區，足證市建局對可持續發展的承諾。市建局期望透過社區營造，能締造自給自足的地區經濟，同時長遠地鼓勵社區人士積極參與社區發展。

展望未來，市建局將與營運機構合作，攜手在H19項目內的唐樓引入「共居」理念。營運機構將與住戶、社區人士及其他持份者協作，共同打理「唐樓」生活空間，以及在「社區客廳」舉辦活動、接待訪客及打理社區苗圃。



## H19項目的4C社區營造策略

### 框定

目標範疇

### 理解

各方需求

### 累積

多元思維

### 擬定

共同願景

### 謀求

社區共識

### 想像

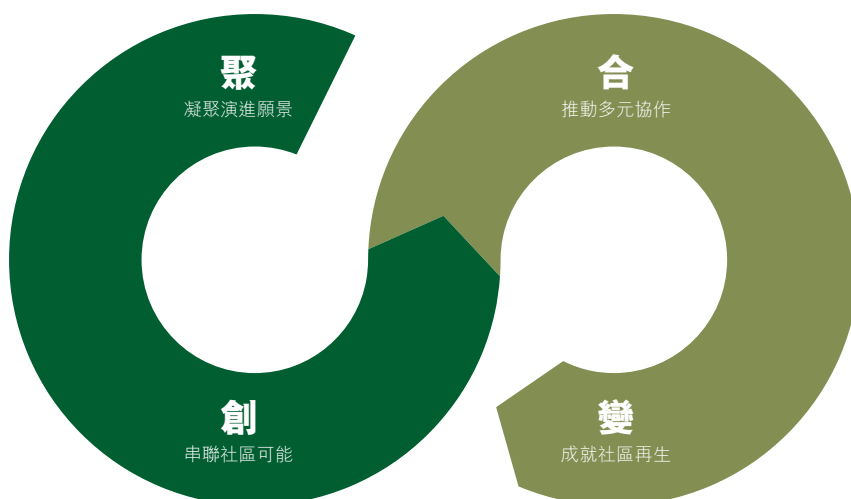
創新主意

### 優先

速贏方案

### 試行

原型概念



### 發展

深化項目

### 引進

專業參與

### 優化

項目設計

### 培育

在地夥伴

### 審視

策略遠景

### 確定

持續模式

### 建立

營運能力

### 引領

廣泛採納



## 可持續發展的城市規劃

可持續發展領域 | 經濟共享 | 環境效益 | 社區營造 | 流程管理 | 以人為先

市區更新及規劃中的可持續發展措施並不僅限於節約能源，亦同樣需要顧及社區經濟環境的改善、為社會帶來裨益，以及在規劃和設計的過程中，回應持份者的意見和關注。最後，我們還必須審視市區更新項目對個別業主和商戶的影響。針對以上因素，市建局已制定可持續發展框架，涵蓋「經濟共享」、「環境效益」、「社區營造」、「流程管理」和「以人為先」五個領域，以衡量所有市區更新項目的可持續發展表現。

### 「經濟共享」

我們致力透過推展市區更新項目，促進社區經濟增長，尤其重視項目對物業價值、營商和就業所帶來的影響。例如，透過將現代化的商業空間融入行人網絡，提升重建項目的商店經營環境，從而吸引新的企業進駐，為社區創造就業機會。

### 「環境效益」

市建局在項目的規劃過程中，竭力加強微氣候韌性和減低風險、提高資源效益和改善環境質素，當中一項主要的策略為鼓勵公眾步行。透過策略性規劃行人基建設施，包括重設行人路線、擴闊行人路、設立行人天橋和隧道，我們鼓勵市民以最環保的方式出行。此外，市建局亦在規劃中增設和提升公眾休憩空間，藉此改善市區微氣候，減低城市熱島效應。

### 「社區營造」

我們的市區更新項目致力於不同範疇提高居民的生活質素，包括提升樓宇和住屋質素、改善流動及暢達性、加強社區活力、確保區內環境安全、鼓勵公共藝術創作，以及推動本地文化融入社區。我們為居民提供各類所需的設施及資源，推動建立多元共融和更緊密連繫的社區。

### 「流程管理」



市區更新項目規劃過程中所採用的各項政策、程序及機制均須切合持份者和廣大市民的需要。除了按照《城市規劃條例》及《市區重建局條例》所執行的法定諮詢程序，我們亦進行大規模的溝通及諮詢工作，以收集持份者的意見，用於設計及規劃市區更新項目。

### 「以人為先」

市區重建項目的規劃除為地區經濟活力、財務共融、生活環境、居民日常作息和社區活力帶來間接影響，相關應變和緩解措施亦與每一位業主、居民和商戶息息相關。我們在重建失修樓宇的同時，亦着眼於保留本地商舖文化及地區特色，以保存地區的獨特個性和吸引力。

## 九龍城第一行動區 (KCAA1)

KCAA1是市建局首次以「規劃主導、地區為本」方式進行的其中一批市區更新項目，為市建局落實可持續市區規劃的範例。行動區位於土瓜灣，由東面的崇安街起，南至庇利街、西接馬頭圍道及北至浙江街，面積達二萬八千七百九十六平方米，曾遍布失修樓宇。市建局透過結合重建、樓宇復修、保育及活化的「融合策略」，將該區更新為現代化的智慧社區，並已制定相關的大綱發展概念藍圖，以實現可持續規劃的目標。

	重建前	重建後
		
	重建前	KCAA1
單位數目	2,143個	<b>4,395個</b>
人口	8,605人	<b>10,550人</b>
公用空間	50平方米	<b>900平方米</b>
樹木數量	11棵	<b>110棵</b>
劃為行人專用區的道路面積	0平方米	<b>1,590平方米</b>
泊車位數量	45個 (路旁停車位)	<b>272個 (公眾及零售停車位)</b>
商業部分面積	18,173平方米	<b>38,197平方米</b>
行人路闊度	約2米至3米	<b>80%的行人路闊度介乎5米至8米</b>
政府、機構或社區用途設施面積	0平方米	<b>6,098平方米</b>

# 在收購及遷置中履行社會責任

可持續發展領域 | 經濟共享 | 環境效益 | 社區營造 | 流程管理 | 以人為先



為推展市區更新工作，令欠缺升降機等設施的老舊失修樓宇可重建為更新、安全又環保的新建築，受重建項目影響的居民和商戶無可避免需要搬遷。市建局深明遷置對家庭、個人及商戶所帶來的影響，因此盡力回應受旗下重建項目影響人士和機構的需要，並在我們既有的補償及安置政策範圍內，積極採取行動和措施，幫助受影響的居民及商戶改善生計和經營環境。

## 負責任的收購政策

市建局向重建項目範圍內的自住業主提出的收購價，不論原物業市值為何，均相當於被收購物業在同區同等面積的七年樓齡住宅單位的市值。此外，市建局亦提供額外津貼，用於支付業主購入重置物業的相關開支。自住業主可利用這筆新資金，在私人物業市場或透過「樓換樓」計劃，向市建局購買環境及質素兼優的新居所，並從老舊失修的單位遷出，享受更美好的生活環境。

至於受影響的投資者或出租住宅物業業主，有關收購建議的金額則會視乎他們在項目範圍內所持的物業數目而有所減少。當他們接受收購建議後，所收到的新資金可有助物色新的投資物業。

**96%**  
於二零二二／二三年  
接受市建局收購建議的  
業主比率

## 關懷長者業主

相比自住物業的業主，出租物業業主所得到的收購建議金額一般會較低。對於有部分長者業主出租其物業，市建局理解此舉可能並非出於投資或商業利益，而是倚賴相關租金收入以維持生活；此外，部分長者業主或會因為原居大廈欠缺升降機、或有其他與家庭及健康相關的原因，而無法在持有的物業居住。

針對這些特殊情況，市建局會向相關長者業主提供一筆額外津貼，即「出租住宅物業長者業主體恤津貼」，讓他們能夠購買質素更高，如配備升降機的大廈重置單位。

## 關懷租戶

至於因重建項目而需要遷出租住單位的租戶，市建局提供安置安排及津貼。合資格的住宅租戶可收取一筆一次性的特惠津貼，亦可選擇接受遷至公屋安置單位或市建局的安置大廈單位。對接受安置的租戶而言，他們的生活質素將大幅提高，不但居住空間更大及管理更妥善，租金亦更相宜。

## 為受影響商戶物色新址

對商戶而言，遷置工作可說十分艱鉅，不但需要負擔搬遷及在新址重置設備的費用，還要物色適合的空間營運，以及留住原有客戶。

為此市建局根據經營年期，向受影響的商戶提供營商特惠津貼。更難得的是，市建局為商戶免費提供中介服務，特別針對經營車房等有特別需要的商戶，協助他們尋覓新址。

## 積極與九龍城街市檔販和潮泰商戶溝通

長久以來，九龍城因聚集了不少販賣各類貨品和服務的本地店舖而廣為人知。不論是傳統的街邊肉檔和魚販，還是潮泰食品攤檔及餐廳，皆造就九龍城的獨特地區特色。區內繁忙喧鬧的地面商舖，與樓上冷清及失修的樓層單位，形成了強烈對比。

為迎接市建局在九龍城的大型重建項目，我們進行意見調查，並與有地區特色的商戶溝通，了解他們的特殊需要和意願，以便作出臨時及／或永久的遷置安排。有關溝通仍在進行中，所得結果將用於項目的詳細規劃及分階段重建安排。

**57**

二零二二／二三年度  
成功獲安置於公共房屋或  
市建局安置大廈的受影響  
租戶人數

**100%****及66.6%**

受九龍城重建項目影響的  
濕貨街市檔販及潮泰商戶  
參與小組溝通活動的比率

專題五



# 推動綠色智慧建築

可持續發展領域



經濟共享



環境效益



社區營造



流程管理



以人為先



市建局於洪水橋過渡性房屋項目採用「組裝合成」建築法，帶來可持續發展的裨益。

## 我們的理想

我們致力透過良好管理、提供誘因及善用科技，締造更安全、更環保及智慧的施工環境。

## 確保建築地盤安全

去年，市建局的地盤安全小組及獨立安全審計顧問進行超過二百三十次安全審計，涵蓋市建局項目中十六個正在施工的建築地盤。有賴良好管理，市建局建築地盤的事故率低於全港平均數字。

## 實踐最佳作業

自二零二三年起，市建局項目的所有工程合約必須遵守建造業議會發布的建築安全指引。此外，所有承辦商均須按合約要求，在建築工程中採用最少四種「安全相關技術」。此外，承建商在競投市建局工程合約時，必須在標價中計入相關安全及環保措施的成本。此舉旨在鼓勵及協助建築公司，尤其是規模較小者透過採用創新科技，在建築項目中加強安全及環保措施。

11.9

二零二二年

市建局項目建築地盤

每一千名工人錄得事故

的宗數

## 市建局數碼建築管理平台

市建局正著手開發數碼建築管理平台，藉此有系統地整合來自多個建築地盤的數據，促進項目管理的效率與效益。有關數據包括建築總綱計劃、人手預測及規劃、施工進度、環境監察記錄、地盤安全監察記錄、工程監察／視察紀錄、地盤現場人手及物料運送等。

市建局在數碼建築管理平台上，開發多個針對特定監察目標的模組，包括「環境監察模組」、「資源監察模組」、「地盤安全監察模組」及「工程監察模組」等。平台上各模組的相關數據可供擷取、分析及比較，然後在簡要的儀錶板上一目了然地呈列，幫助市建局的項目經理更快及有效地監察施工表現及進度。

數碼建築管理平台不但有助快速掌握市建局所有項目的地盤數據，將來更可開發其他「模組」，監測建築廢料、能源和用水消耗等數據，從而提高我們應對氣候變化挑戰的能力。

# 230,000

平方米

於二零二三／二四年度  
將採用數碼建築管理平台的  
建築地盤的總樓面面積



透過DCMP中的環境監測模組，市建局員工可在中央平台實時監測各個項目的地盤內，包括噪音和懸浮粒子水平等的環境數據。

專題六



# 建造綠色智慧樓宇



## 願景

市建局在提升居民的生活質素之同時，亦積極興建綠色智慧樓宇，保護環境。我們努力在轄下重建項目中採用創新的技術及設計方案，確保符合可持續發展、能源效益及韌性的最高標準。我們優先採用綠色建築物料、被動式設計以及智慧樓宇系統，以期望減少碳足跡，為下一代營造更健康宜居的社區。我們視可持續發展的承諾不僅為道德責任，更希望為香港締造一個低碳與公平的未來。

## 綠色樓宇

市建局的每個重建項目均須在BEAM或「綠建環評」中取得金級或更高評級。



**3**  
於二零二二／二三年度  
「綠建環評」取得  
鉑金級別暫定評級的  
項目數量

「煥然懿居」平台的通風設計，有助促進地區的空氣流通。



## 創新發明及智慧生活

市建局自行研發中央智能樓宇監察系統，並已應用於轄下多個安置大廈。系統可遙距操作不同物業設施，並具備監測與通知的功能。

## 引入「共居」理念

「煥然懿居」率先為項目中的單人或二人住戶引入「共居」概念。除康樂設施外，「煥然懿居」亦設有共用的洗衣及儲存設施，不但便利居民，亦促進住戶間的互動及提升歸屬感。市建局會根據用戶意見，決定是否在未來項目提供類似的「共居」設施。



「煥然懿居」項目提供兩項智能共用設施—洗衣廊「懿淨」（左圖）及儲物室「懿納」（右圖）。

## 延緩樓宇老化

市建局進行研究，探討如何將本港樓宇壽命由現行的五十年標準，延長至七十五年。研究結果及建議包括強化樓宇結構，使當中的風荷載設計能夠抵禦重現期為七十五年的風壓；此外，亦選用高度防鏽的強化物料，以及增加混凝土保護層及混凝土中的水泥含量。部分建議已應用於正在施工中的「煥然懿居 第三座」，市建局亦採取了其他管理措施，鼓勵未來業主妥善保養已落成的樓宇。

### 「煥然懿居 第三座」的樓宇抗老化對策

- 在天面樓板使用鍍鋅鋼筋以更防鏽蝕
- 加入新的大廈公契條款，讓物管經理更易應付單位之間的滲水問題
- 於住宅單位加強採用防水物料
- 為樓宇結構採用更高級的混凝土及水泥

## 中央智能樓宇 監察系統

獲頒主要獎項

二零二二年  
香港資訊及通訊科技獎 -  
智慧生活（智能家居）  
金獎

第二十一屆  
亞太資訊科技大獎  
優異獎

# 市建局物業之可持續發展

## 可持續發展領域



經濟共享



環境效益



社區營造



流程管理



以人為先

市建局在香港營運及管理各類型物業，包括保育及活化項目、商業處所及公共休憩空間，總面積達五十三萬平方呎，不但在支持社區發展方面發揮重要作用，更為城市提供不可或缺的社區空間。

除管理上述物業外，市建局亦與合作發展商共同管理七個商場，總面積達六十四萬平方呎，涉及約二百八十個商舖租戶。透過這些工作，我們為各區提供零售及餐飲體驗、文物賞析及休憩空間，促進香港的社區發展。

我們與四百五十名租戶緊密合作，共同為社會帶來正面影響。這些珍貴的空間不僅是有形的處所，亦是社區基建的重要組成部分，共同為社區發展出一分力，造福香港市民。

## 市建局作為負責任的業主

為協助受疫情影響的租戶，市建局於二零二零年四月至二零二三年六月期間，向合資格的商業租戶及其他機構租戶發放共二億五千九百萬元的租金寬減，為他們提供經濟援助，共度難關。值得注意的是，市建局會視乎租戶業務受疫情影響的程度，從而釐定租金寬減金額，因此受影響嚴重的商業租戶可獲得更多寬減。我們理解租戶在前所未有的疫情中備受挑戰，為此全力提供所需支援。

除租金寬減，市建局亦以其他行動支持本地小商戶拓展客源，提升銷售能力。去年，市建局舉辦了三場工作坊及一對一輔導，教導「裕民市集」檔販利用社交媒體和互聯網推廣業務，為回遷裕民坊的檔販注入活力。市建局亦與香港專業教育學院合作，探討改善小販經營環境的策略。



# 21

開設社交媒體帳號的  
裕民市集檔販數目

## 以相宜租金助非牟利組織營運

於二零二二／二三年度，市建局將面積合共達五萬一千平方呎的物業，租予約三十間非政府組織及社會企業，以助他們於各社區提供服務。市建局努力回饋社會，透過為有關組織及社會企業提供非常相宜的租金，支持它們營運，惠澤社群。部分機構包括：

- 音樂兒童基金會（位於長沙灣汝州西街IB-2:SSP項目）為有特殊教育需要及家境貧困等的弱勢兒童，免費提供優質音樂課程，藉此改善兒童生活，惠及其家庭及廣大社會。基金會已為超過五千名兒童提供各項音樂培訓、表演機會，以及藝術和音樂欣賞活動。
- 「廚尊」（位於旺角618上海街）是全港首間為殘疾學員提供在職培訓的社會企業之一。自二零一九年年底營運以來，已為超過一百一十名受惠人士提供培訓。「廚尊」其後更在618上海街之外，拓展其他社會服務，包括在香港設立四家「孺尊」書店。「孺尊」由殘疾青年營運，旨在促進父母與殘疾子女的連繫，共聘用二十七名本地員工。
- 香港癌症基金會婦女服務中心（位於中環H6 CONET）是香港首個為確診女性癌症的婦女免費提供專科護理的服務中心。該中心提供各項有力的支援計劃，包括朋輩支援小組服務、護理及營養諮詢、藝術治療課程，以及康復計劃活動等。

## 推廣社區活動及保育歷史建築

市建局於部分項目特別闢出社區空間，以供舉辦不同的社區活動。本地團體及組織可在中環街市、裕民坊、茂蘿街七號、H6 CONET及618上海街等市建局轄下的社區空間，預訂活動場地舉辦活動；市建局並提供短期租用計劃，方便團體靈活籌辦各類型活動，如學生展覽、手工藝工作坊、專業研討會及周末市集等。於二零二二／二三年度，市建局轄下場地共舉辦了約七百四十項活動。

市建局不但推動市區的保育及活化工作，亦促進新舊文化融合，以及跨代共融。市建局致力保育重要的香港歷史建築物及相關元素，包括外牆、室內及室外具歷史價值的建築特色。時至今天，經市建局保育及活化的歷史建築分布於中西區、灣仔及旺角，除見證市區面貌的變遷，亦不時舉辦各項活動讓公眾參與。

# 740

二零二二／二三年度  
於市建局轄下商場及  
公共空間舉行的  
社區活動數目

# 850

二零二二／二三年度  
在618上海街「周末市集」  
測試產品銷售能力的  
檔主人數

# 樓宇復修 以人為先

可持續發展領域 | 經濟共享 | 環境效益 | 社區營造 | 流程管理 | 以人為先

市建局的其中一項使命是鼓勵業主保養和改善現有樓宇狀況，促進樓宇結構穩定、外部修飾完整和消防安全。市建局不但推廣及管理各項政府資助計劃，協助業主進行樓宇復修及保養工程，亦重視個別持份者的需要，竭力確保相關復修工作不會因工程干擾而對居民生活造成不便。

## 支援業主做好保養維修

「公用地方維修資助」為市建局自資計劃，旨在為合資格的住宅單位業主及樓宇提供財政資助，以維修公用地方。計劃針對不同的樓宇老化問題，包括混凝土剝落、消防安全裝置及設備破損、天面滲漏，以及其他如防火門或金屬窗戶破損等。自二零一六年推出以來，「公用地方維修資助」已為二千幢樓宇的復修工程提供資助。此外，計劃亦涵蓋有關改善保安系統或無障礙通道的工程，以提高樓宇的安全及暢達性。

**2,000**  
自二零一六年起，受惠於市建局「公用地方維修資助」以改善大廈狀況的樓宇座數

## 實踐環保的樓宇復修工程

除維修及改善工程外，「公用地方維修資助」計劃亦透過發放「環保項目津貼」，資助單位業主及樓宇在公用地方的復修工程中採用環保建築物料及裝置。去年，共有十六幢樓宇（涉及九百七十四個單位）利用有關資助，在其復修工程中採用不含揮發性有機化合物的油漆及其他環保產品。

**407**  
自二零一六年起，在復修工程中受惠於「環保項目津貼」並採用環保產品和物料的樓宇座數

## 支援優化升降機

市建局負責管理政府的「優化升降機資助計劃」，為合資格的住宅業主提供資助，以進行升降機改善工程，確保安全。截至二零二三年六月，市建局已處理超過一千四百宗申請，當中近六百幢樓宇已完成或正在進行升降機改善工程。

由於進行改善工程時必須暫停升降機服務，因此對行動不便或有健康問題的住戶會造成極大影響，部分住戶甚至可能被迫留在家中。為此，市建局安排各項服務，為有需要的住戶提供社會服務支援，包括安排爬樓梯機、雜貨配送及送餐服務，以及跟進個案並在有需要時轉介社會服務。

**680  
及 380**  
市建局為正在進行升降機優化工程的大廈提供的爬樓梯機服務及送餐服務次數

## 金陵大廈的復修故事

金陵大廈業主立案法團主席及活躍成員均已年逾八旬。儘管法團決定按照屋宇署的法定通知遵辦樓宇檢驗及維修，同時大廈亦符合資格獲取政府資助，但業主卻缺乏樓宇復修知識，無從入手。

有見及此，市建局指派一名個案主任為法團提供免費支援；由填寫資助申請、委聘顧問、批出工程合約，至開展復修工程，個案主任均在過程中不時擔當項目經理，從旁協助。在市建局長達六年的協助下，金陵大廈的復修工程於二零二二年十二月竣工，長者業主的居住環境從此得到改善，市建局員工的一番努力和心血沒有白費。



復修後，金陵大廈外牆（上圖）及地下大堂通道（下圖）煥然一新，一眾長者業主十分滿意並向市建局表示謝意。



專題九



# 多元共融 關懷員工

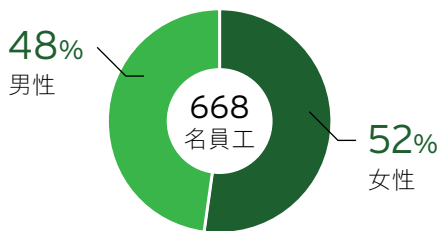
可持續發展領域



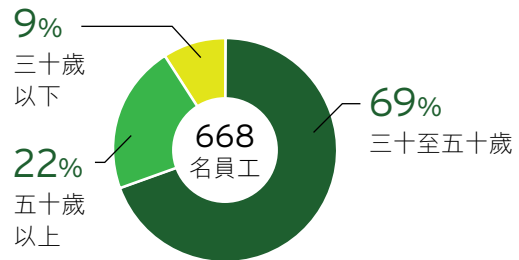
## 多元共融

多元共融一直是市建局文化的重要一環。去年，我們在高級管理人員的性別平等方面取得進展，並於人事管理上繼續實踐平等機會政策。

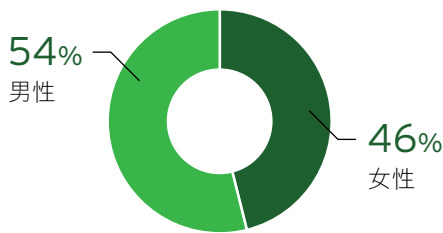
### 員工總數及比例 (按性別劃分)



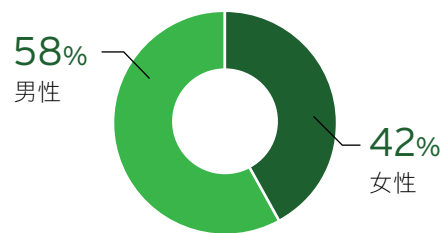
### 員工總數及比例 (按年齡組別劃分)



### 薪酬比例 (按性別劃分)



### 總監級人員比例 (按性別劃分)

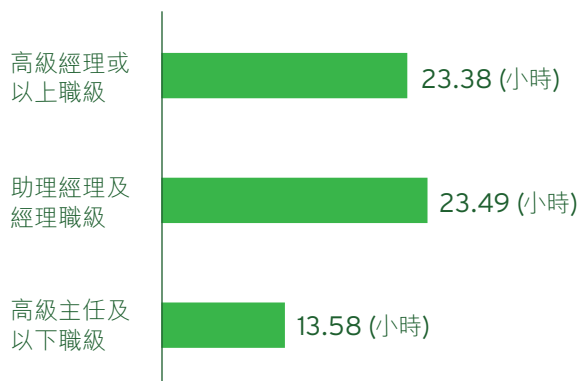


## 員工發展

市建局認為，機構的成功有賴有效的人才管理，當中員工發展尤為重要。為此市建局投放資源，協助員工發展與成長，以期建立更積極投入工作的團隊，在瞬息萬變的營運環境中能有所準備，迎難而上。

去年，人力資源部舉辦超過一百一十場培訓，涵蓋可持續發展、營運、合規及創新科技等主題；總培訓時數接近一萬二千九百小時，相當於每名員工平均約十九點三小時的培訓時數。

### 市建局員工平均培訓時數



## 員工福祉

市建局推出「員工關愛計劃」，旨在應對疫情帶來的挑戰，關顧員工的身心健康。活動圍繞兩個重要主題：（一）健康體魄；及（二）抗逆能力與正面心態。在過去一年，市建局舉辦了超過二十項活動，共錄得一千八百人次參與。其中兩項出色的活動包括：



### 心意卡活動

二零二二年八月，我們邀請市建局同事填寫心意卡，藉此互相表達關懷及鼓勵。活動反應非常熱烈，我們從中篩選出三十段訊息，並將其中五個訊息印製成心意卡，分發給全體員工。

透過小小的問候與鼓勵，市建局同事罕有地在華人職場中互相表達關懷情感。心意卡活動不但在疫後為同事帶來慰藉，亦為市建局員工營造一個關愛及互相扶持的工作環境。



### 「為健康，齊減脂」活動

活動為期五個月，為員工帶來樂趣及健康益處。員工以三至四人為一組進行比賽，以減掉最多體脂為目標。我們聘請專業營養師為參與員工提供專業意見與支援。

消滅體脂需要結合健康飲食與定期運動，在燃燒體內多餘脂肪之餘，亦同時增加及維持肌肉量。是次活動不僅促進市建局員工的健康，亦觸發他們討論維持健康體脂率的重要性，長遠地更關注健康議題。

專題十



# 市建局與社會同行

可持續發展領域



## 與社區協作實現市區更新

市區更新並非只為改善樓宇狀況，更是重塑社會空間和網絡的協作過程，以促進居民健康、幸福快樂和繁榮發展。為達到這些目標，我們積極與社區人士和持份者溝通，聆聽他們的期望，致力造福社群，以達致攜手共建宜居城市的願景。



透過探訪，市建局與泰裔義工協助受九龍城重建項目影響的泰裔居民了解重建計劃、補償及搬遷安排。

## 積極溝通 促進了解

在市區更新的過程中，市建局非常重視與社區人士進行溝通，鼓勵社區參與，同時以多管齊下的方式聆聽居民和社區代表的意見。

過去一年，我們一共舉行十次分區諮詢委員會會議，並出席區議會會議，在地區層面收集公眾對市建局項目和措施的意見。我們同時與分區諮詢委員會成員和地區組織合作，舉辦講座和工作坊，藉此接觸社區持份者，取得不少正面及有建設性的建議。

為讓受項目影響的少數族裔人士知悉重建計劃、補償方案和搬遷安排，我們在九龍城為受影響的泰裔居民和商戶提供支援。除額外製作及派發泰文通訊外，亦成立泰裔義工隊，了解泰裔居民的需要和關注並提供協助。

300

泰裔義工隊於「龍城區」  
接觸的泰裔居民及商戶人數





市建局全力支持潑水節慶祝活動，以促進及保存九龍城區的泰國文化特色。

## 保育本地文化特色

為加強及保留九龍城的文化特色，市建局以支持機構的身份，協辦二零二三年四月的潑水節慶祝活動，並派出義工隊協助後勤安排，廣受本地及泰裔社區好評。潑水節因新冠肺炎疫情而停辦三年，如今得以復辦，更成為本港矚目的泰國文化盛事，實為可喜之事。

除居於九龍城的泰裔社群外，市建局還協助新家園協會舉辦印度排燈節慶祝活動，以及針對油尖旺區少數族裔青年為對象舉辦單車活動。其中活動的單車路線乃根據市建局「油旺地區研究」內容而制定，目的為介紹油尖旺區的地區特色及未來發展。

## 支持社區藝術和文化

於二零二二／二三年度，「藝術文化融入社區」夥伴項目（「夥伴項目」）共支持了七個項目，其中兩個為全新項目，另外五個則為進行中的項目，共有超過一萬二千人參與。透過與社區團體及機構合作於舊區舉辦藝術和文化活動，「夥伴項目」鼓勵居民及公眾欣賞獨特的社區文化特色。

**694,000**

自二零一一年計劃開展  
以來，七十一個「藝術  
文化融入社區」夥伴項目  
活動錄得的參與及訪客人次



(左圖)「市建童樂·社區樂團」於龍城潑水嘉年華演出，令活動生色不少。  
(右圖)市建局舉辦各項教育和外展活動，啟迪年輕一代對市區更新的認識。

### 培育新一代

為推動年青人認識市區更新工作，我們舉辦不同的教育及外展活動，讓他們可多角度探討問題，並了解市區更新所面對的種種限制。

市建局與香港青年協會領袖學院聯手推出全新計劃「URA青年說」，旨在就市區更新題目與年青一代加強溝通。通過一系列有系統及題材豐富的培訓課程，三十名精英中學生不但成功學習樓宇復修的知識，還掌握不少相關技能，在制定及推廣樓宇復修的公共政策時大派用場。

於二零二二／二三年度，市建局與東華三院續辦「市建局×東華三院青年領袖計劃」，鼓勵東華三院轄下中學合共一百四十四名高中生構思創意方案，以「融合策略」推展市區更新工作，同時保留九龍城的地區特色。參與學生須從Esri China及地理空間實驗室所提供的培訓課程中學習地理信息系統知識，並應用於設計方案上，其中八份最佳的方案已於618上海街的展覽中展出。

為維繫及加強土瓜灣弱勢兒童及家庭的社區網絡，「市建童樂·社區樂團」繼續為四十六名兒童提供免費音樂培訓，其中超過半數成員現正或曾經居於市建局重建項目範圍內。於二零二二／二三年度，樂團恢復實體課堂以及舉辦五場表演，包括參與潑水節的演出。樂團成員透過歌聲與眾同樂，不但建立自信，亦進一步加強他們與地區團體的連繫。

市建局去年度與香港專業教育學院合辦「創意工程及建築設計比賽」，並以樓宇復修為主題，鼓勵參與學生設計建築圖則或智慧裝置，以提高業主對樓宇預防性維修及復修的認知，並提升他們在復修方面的能力。

隨著政府放寬防疫措施，市區更新探知館重新開放，繼續履行向公眾提供市區更新資訊及宣傳市建局工作的使命，尤其針對院校學生及青年團體成員。於二零二二／二三年度，探知館共接待逾一千六百名訪客。

## 照顧有需要人士

要促進社區福祉，必須照顧弱勢社群。市建局承諾以人為先，積極尋求機會幫助有需要人士。

市建局夥拍本地大學及非政府組織，招募義工參與「學建關愛」義務工作計劃，在「升級再造」家具活動中利用剩木，為十八個居住環境欠佳的舊區基層家庭度身訂造家具。此外，參與「健齡樂聚」長者活動的義工，亦透過樂齡科技和藝術創作活動，關顧深水埗三間安老院舍共一百一十五名長者的身心健康，提升他們的院舍生活質素。

於二零二二／二三年度，市建局「『樂齡安居』家居改善計劃」協助四名受重建項目影響而又行動不便的長者租戶，為他們獲編配的公屋安置單位提供全面的裝修服務。市建局與兩間非政府組織合作，為長者提供度身訂造的樂齡科技裝置及健體器材，配合細心實用的家居設計，切合受惠者現在與未來的實際需要，廣受各方好評。

過去一年，市建局亦進一步推行「守望相助」家居維修計劃，藉此提升市民對家居維修及保養的認知，以及為居於中西區、九龍城、深水埗及油尖旺區老舊私人樓宇的基層家庭改善家居環境，惠及逾一千個住戶，當中包括三十個少數族裔家庭。此外，市建局亦於二零二二年十二月至二零二三年三月期間，夥拍三間非政府組織，為兼善里／福華街發展項目範圍內的二十一幢樓宇，開展一系列社區大掃除行動，惠及約一千五百個住戶。歲晚清潔隊的成員除義工外，亦包括八十名正在失業或開工不足的兼善里居民，以薄酬為大廈清潔，為整個行動帶來額外裨益。居民一方面欣慰環境得以改善；另一方面，失業及開工不足的居民對於在農曆新年前夕獲得工作機會，表示感激。

超過 2,500  
受惠於市建局「守望相助」  
家居維修計劃及兼善里社區  
大掃除行動的住戶數目



(左圖)「健齡樂聚」義工透過探訪及引入智能機械人「金醫生」，為長者檢查健康狀況，關顧他們的身體及心靈健康。



(右圖)「學建關愛」義工透過為基層劏房家庭度身訂造家具，改善他們的居住環境，回饋社會。

# 管理層討論 及分析

#機遇 #挑戰 #雨水 #露珠 #植物

暴風雨過後，帶來的雨水滋養花草樹木。同樣地，市建局面對經濟逆境，積極應對，致力發掘新機遇，轉危為機。

強風暴雨對生命造成威脅，但帶來的雨水卻可以潤澤大地，為植物帶來生機。



同樣地，經濟逆境對市建局業務發展帶來嚴峻挑戰的同時，亦給予契機，審視既有營運模式和規管機制，突破局限，發掘新的市區更新機遇，前瞻規劃未來。

近期物業市道回落，建築成本在通脹壓力下不斷上升，令市建局的財務前景蒙上陰影。市建局最主要的收入，來自於將重建項目推出招標，從中標合作發展商收取前期款項；然而，相關款額容易受到市場波動及整體經濟及利率牽引，對市建局的財務穩健構成「不可抗逆」的風險，影響市區更新的長遠發展。此外，市建局一直按照既有的「七年樓齡」收購機制，以高於市價的水平向業主收購業權，令情況雪上加霜。

再者，物業業主忽視樓宇復修的重要性，導致不少樓宇過早老化，甚至因殘破而無法復修，當樓齡到達五十年便需要清拆，加重重建壓力。

因此，當務之急乃審視市區更新的資源，並採用創新策略，包括應用新規劃工具以提高土地的發展潛力，以及強化市建局的土地及財政儲備；同時，推出新的預防性維修措施，以延長樓宇的可使用年期，從而減輕舊區重建的壓力。

## 管理層討論及分析

### 考驗重重

#### 全球經濟充滿挑戰

香港經濟近期出現復甦跡象，二零二三年首季本地生產總值錄得增長，結束連續四個季度的收縮，主因是疫情普遍回穩，加上中國內地通關，促進本地經濟活動及改善勞動市場。

然而，地緣政治局勢持續緊張，令到外圍宏觀環境惡化，加上多項其他因素，包括通脹升溫以及自二零二二年開始的一系列加息措施，皆為全球經濟帶來下行風險。

香港屬開放型經濟體，在上述全球經濟充滿挑戰的環境下，難以獨善其身。在聯繫匯率制度下，本港二零二二年下半年的低息環境出現逆轉，壓抑本地物業市場，住宅物業市場亦因而作顯著調整，其中物業成交量及單位價格雙雙下跌，扭轉物業價格一直高企的情況，而地價亦大幅下調，導致市建局從發展項目招標所得的收入不及預期。

#### 市區持續老化

城市的已建設環境隨著時間而老化，因此舊區更新的工作猶如與時間競賽；然而，舊區重建的進度往往追不上市區老化的速度。

截至二零二三年六月，全港約有一萬二千四百幢樓齡已屆五十年或以上的住宅樓宇，預計在二十年後，有關數目將攀升至約二萬六千幢。物業業主忽略樓宇的維修保養，將加劇樓宇老化問題；此外，不少舊樓單位被劃為「劏房」，對樓宇結構及排污系統帶來沉重的負擔，導致樓宇狀況進一步惡化。樓宇保養不當，其結構完整性及壽命亦相應下降，這不單影響宜居度，更會危害公眾安全。

此外，由於大部分舊樓群的發展密度相當高，部分的總樓面面積更超出現時分區計劃大綱圖所許可的範圍，故此重建發展潛力偏低，難以吸引私人發展商參與重建。上述情況窒礙私人市場參與，導致市場日漸傾向由市建局主導舊區重建的情況。

#### 財政儲備不足以應付收購需要

市建局在二十二年前，參考政府當時為受收地影響的自住住宅業主制定「七年樓齡」補償機制，通過市建局的物業收購政策，按照同區樓齡為七年的假設重置單位的價格，釐定業主自住住宅物業的收購金額，在此收購政策下，市建局的重建項目往往涉及龐大的收購開支。

受惠於早年樓市上升，新發展項目的收入往往高於收購重建項目內私人業權的支出，使有關補償機制仍能有效運作。然而，近年房地產價格下跌，地價下滑的幅度更大，導致市建局透過發展項目招標所得的收入不及預期。若市況持續疲弱，將嚴重影響市建局日後推展重建項目的規模和工作步伐，而市區更新工作亦難以長遠及可持續地進行。

事實上，此補償機制是不斷以社會資源去幫助老舊殘破樓宇的業主換新樓，當中涉及公共資源的合理運用，以及市區更新的可持續性這根本性問題，值得社會深思。故此，現在是一個適當的時候，讓社會就市區更新的可行方案，作深入而全面的思考，以維持穩定的財務狀況及土地供應，推動市區更新的可持續發展。

## 業主自行籌組樓宇復修面對三大難題

妥善管理及保養樓宇是業主的責任，但據市建局於二零二零年完成的「樓宇復修新策略」研究結果卻顯示，大廈業主展開樓宇復修工程時普遍面對「三缺」困難，包括 (i) 缺乏籌組樓宇維修工程的專業知識、(ii) 缺乏維修財政儲備，以及 (iii) 缺乏籌組維修工程的能力。為此，市建局與相關政府部門、專業機構及業內人士等持份者合作，加強推廣樓宇復修方面的不同工作。雖然有關措施取得良好進展，但現行有關樓宇復修的規範較為薄弱，加上公眾缺乏相關意識，窒礙樓宇復修措施的執行成效。

## 把握機遇

鑑於市區老化速度快、規模大，更新市區的重任不能夠由市建局獨力承擔。政府、私人市場及樓宇業主亦須同心合力，方能可持續地推動市區更新。

## 落實整體規劃 達致更大社區裨益

市建局作為推動香港市區更新的主力機構，充分運用策略性研究及數據分析，以「規劃主導、地區為本」這更全面和具前瞻性的模式，推動市區更新，令項目發揮最大的規劃及社區裨益，應對城市現在和將來發展所需。相比起過去推行單幢式的重建項目，市建局將繼續集中資源推行大規模的舊區重建計劃，尤其是部分重建潛力較低而未能吸引私人發展商參與更新的舊樓群，以期為整體舊區的更新帶來更大裨益。

在「規劃主導」的市區更新策略下，市建局於二零二二年十月開展位於明倫街／馬頭角道(KC-018)及土瓜灣道／馬頭角道(KC-019)的兩個發展計劃。KC-018項目涵蓋俗稱「五街」的大型舊樓群，由於有關舊樓群的地積比率已達到規劃許可的上限，若在此情況下展開重建項目，所涉及的高昂收購開支將無可避免高於新發展項目帶來的收入，對市建局造成沉重的財政負擔。

有見及此，市建局配合現時《啟德分區計劃大綱圖》的規劃意向，包括土瓜灣區內部分工業樓宇在重建時改作綜合發展，將「五街」、兩幢工業樓宇(KC-019)，以及毗鄰未盡用的街道納入整體規劃，以啟動這兩個項目。在這「規劃主導」的模式下，土地資源得以善用，「五街」重建項目的可行性亦得以提升；與此同時，重建計劃將加強土瓜灣與啟德發展區之間的連接性，構建充滿活力的海濱供市民享用，為社區帶來更大的規劃裨益。

此外，市建局一直致力應用靈活創新的方案，並利用新的規劃工具，尋求新的市區更新機遇，務求達致地盡其用，提升發展潛力的目標。舉例來說，市建局採用「規劃主導」的市區更新模式，配合「融合策略」，為衙前圍道／賈炳達道重建項目作整全規劃，當中，項目北面位於賈炳達道公園範圍的地盤將以「一地多用」的模式興建新政府綜合大樓，用作重置包括九龍城街市及其周邊的社區設施；同時，市建局將於項目東面地盤興建一幢低層商業大樓，以支持擬建門戶廣場的商業活動。市建局亦通過地積比率轉移，將東面地盤的剩餘可發展樓面面積轉移到主地盤(即現時九龍城街市的所在地)，進一步釋放該地的重建潛力。

## 管理層討論及分析

### 政府協助加快更新過程

二零二二年，市建局向發展局提交方案，建議簡化不同發展程序的機制和流程，縮短市建局及私人發展商重建項目的推展周期。

市建局的建議獲得政府支持，當中地政總署為大坑西新邨重建項目的港人首次置業(「首置」)計劃推行「預先批地」機制便是一例。根據這項機制，若項目內只餘下為數不多的住戶及商戶尚待遷出，地政總署將預先批出土地，以便市建局提前為項目招標，以盡早開始設計、地盤勘測、拆卸及施工。

### 促進私人市場參與

市建局於二零一七年開展油旺地區研究(「油旺研究」)，旨在為研究範圍(涵蓋油麻地及旺角地區面積約二百一十二公頃的用地，涉及超過三千三百幢樓宇)制定以地區為本的市區更新藍圖，作為重整該兩個舊區的藍本；同時，探討嶄新的規劃機制，提升土地的發展潛力，鼓勵私人市場參與，加快更新舊區的步伐。

「油旺研究」於二零二一年完成，其相關建議，包括新的規劃工具亦獲政府採納，並由規劃署向城市規劃委員會(城規會)提交有關《旺角分區計劃大綱圖》的修訂，以便在不超出基建與規劃容量上限的前提下，增加總樓面面積。這些修訂涉及放寬彌敦道沿線主要商業地帶的地積比率，以及容許住用及非住用地積比率互換，以應對市場變化。經修訂的大綱圖已於二零二三年六月獲行政長官會同行政會議批准。《油麻地分區計劃大綱圖》亦作類似的修訂，並已提交城規會，現正進行公眾諮詢。

同時，城規會於二零二三年七月公布應用地積比率轉移的新規劃申請指引，以釋放重建潛力較低用地的發展潛力，並將之轉移到面積較大、位處策略性地段及交通方便，而且適合作更高密度發展的地盤，提升規劃裨益，改善區內居民的生活環境。

過往油麻地和旺角地區的重建進度緩慢，失修舊樓數量不斷增加，上述計劃及措施將有助加快兩區市區更新的步伐。

### 促進預防性維修文化

若業主和其他持份者能夠為樓宇進行復修和預防性維修，將有助延長樓宇的壽命，減少重建的需要，從而為市區更新創造「空窗期」，以便集中處理舊區內嚴重失修樓宇的重建。

有見及此，市建局正致力鼓勵大廈業主主動開展維修及保養工作，以鞏固樓宇公用部分及單位內部的結構，並維持其可使用年期。

市建局在紅磡「煥然懿居」商場內設立全港首個「樓宇復修資源中心」。該中心於二零二三年七月向公眾開放，當中採用創新的互動展示方式，為訪客提供全面的樓宇復修資訊，同時提供網上諮詢及申請服務，協助業主即場申請各項樓宇復修資助計劃，鼓勵他們為樓宇進行所需的保養及維修。



此外，預計於二零二三年九月接受申請的「煥然懿居 第三座」項目，將會是市建局推動「預防性維修」理念的試點。市建局將推行「預防性維修」新措施，包括在大廈公契加入條文，要求業主為大廈制定定期維修保養計劃，並為日後的維修工程設立維修基金，以預留足夠的財政資源應付所需開支。

此外，市建局一直與不同持份者合作，包括物業管理業監管局及其他物業管理學會，協力推行「預防性維修」，並鼓勵業主向維修基金定期供款。市建局亦會編製及發布一套範本，協助樓宇業主制定樓宇維修保養手冊及計劃。我們以這些方式加強推廣工作，藉此提升業主進行「預防性維修」的信心及能力。

我們亦會繼續優化「樓宇復修平台」網站的內容，包括為業主提供更全面而實用的資訊，以及標準文件範本和相關工程項目的市場參考價格數據，以便業主因應樓宇檢驗和維修需要，選擇合適的服務供應商。

## 戮力前行

市區老化問題複雜而規模大，需以全面及可持續的方案來解決。以現時經濟環境和物業市況來說，若沿用既定的補償機制去處理，將對市區更新的可持續性帶來很大影響。為此，我們認為必須尋求合適的替代方案，建立所需的財政及土地儲備，從而以高效及可持續的方式推行市區更新工作。

政府一直為市建局提供各種財政支援，確保市建局有充足的資源完成市區更新任務，當中包括在市建局成立之初注資一百億元，以及豁免其重建項目所需繳付的土地補價。近年，市建局亦與政府部門攜手合作，將不合時宜的社區設施用地納入市建局的項目，以提升重建項目的整體發展潛力，改善財務可行性，並在重建過程中重置及提升有關設施，惠及居民。

此外，市建局已獲財政司司長批准，將借貸上限由六十億元提升至二百五十億元，以應付未來數年因推行多個大型重建項目而預計出現的現金短缺。市建局將致力提高財政資源的靈活性，藉此增加項目儲備，並因應市場波動適時作出調整，減低潛在的財務風險。

隨著政府加快興建交椅洲人工島，預計未來十年將逐漸增加新的土地供應，並提供約一千公頃的土地，用作興建十九萬至二十一萬個住宅單位。我們與政府將研究如何以新發展區的新供應土地，支援舊區更新的機制，以維持市區更新的可持續性，這包括提供土地資源用作調遷空間予受市區更新工作影響的居民。

與此同時，市建局將繼續在不同地區物色具重整及重新規劃潛力的土地，並採用「油旺研究」所提出的新規劃工具，配合「垂直城市」的規劃概念，為其他舊區制定更有效的市區更新方案。此外，我們將加快新重建項目的籌備工作和相關的技術可行性研究，並因應財政儲備和物業市場狀況，適時為這些項目調動資源。

另一方面，我們將著力鼓勵業主履行各項樓宇維修的責任，並協助他們進行單位內外的保養工作，以延長舊樓壽命，改變以重建作為市區更新的唯一手段，達致整全和可持續發展的模式，為市區更新開創新時代。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

#### (一) 二零二二／二三年業績回顧

##### (a) 收益

截至二零二三年三月三十一日止年度的收益為五十五億一千三百萬元。收益包括三個已招標項目的前期款項、由聯營發展項目所分得的盈餘及銷售單位的收入。該金額較二零二一／二二年度的收益二百二十六億五千三百萬元減少了一百七十一億四千萬元。

二零二二／二三年度的前期款項總額為四十八億四千一百萬元，遠低於二零二一／二二年度的金額二百零九億元，原因是物業市場於二零二二／二三年下半年轉差。前期款項來自年內獲批出的三個招標項目，即(a)崇慶里／桂香街項目；(b)榮光街／崇安街項目；及(c)皇后大道西／賢居里項目，地盤總面積達六千一百八十二平方米，遠低於預期數額。此外，觀塘市中心項目(K7)第四及第五發展區的合作發展因市場反應欠佳而流標。相比之下，二零二一／二二年度則批出四次招標共涉及七個重建項目，地盤總面積達一萬八千零四十四平方米。

二零二二／二三年度來自聯營發展項目所分得的盈餘為四億七千六百萬元(二零二一／二二年度：十三億六千二百萬元)，主要來自SSP/1/003-005「愛海頌」及K7第二及第三發展區項目「凱滙」。此收益乃根據聯營發展項目的發展合約條款，當售樓收入超過合約內所訂明的門檻後所分得的盈餘。

二零二二／二三年度物業銷售收入為一億九千六百萬元(二零二一／二二年度：三億九千一百萬元)，主要來自在啟德發售的十個「樓換樓」住宅單位。

##### (b) 其他收入

二零二二／二三年度的其他收入為五億七千五百萬元(二零二一／二二年度：二億五千三百萬元)，其中五億一千八百萬元(二零二一／二二年度：八千四百萬元)來自銀行存款及定息投資所賺取的利息收入，整體年息率為二點零六厘(二零二一／二二年度：年息率零點六六厘)。較高的年息率反映利率自二零二二年七月以來持續攀升。

其他收入亦包括來自本局所持有若干物業的租金收入(扣除租金減免)一億三千萬元(二零二一／二二年度：一億四千一百萬元)，以及因匯率波動而錄得與人民幣存款相關的未變現匯兌虧損七千六百萬元(二零二一年／二二年度：匯兌收益二千五百萬元)。

##### (c) 行政費用

二零二二／二三年度的行政費用為六億三千七百萬元(二零二一／二二年度：六億二千三百萬元)，主要包括員工成本、外判服務收費、辦公室租金及支出。本局在可行情況下推行成本控制措施，以盡力減少行政費用。

#### (d) 物業及已承擔項目減值準備

根據本局詳載於財務報表附註2(h)及2(n)的會計政策，本局於二零二二／二三年度作出三十億三千六百萬元的物業及已承擔項目的減值準備，主要是由於(a)已承擔項目的評估地價有所下降，反映近來數月本局招標項目及政府賣地的結果不甚理想；及(b)若干項目更改發展規劃和估計成本。

#### (e) 年度業績

本局於二零二二／三三年度錄得營運虧損四億九千四百萬元。計及物業及已承擔項目的減值準備後，淨虧損為三十五億三千萬元，而二零二一／二二年度則為淨盈餘六十五億六千八百萬元。二零二二／三三年度表現欠佳主要是由於物業市場低迷，繼而導致(a)來自本年度獲批出三個招標項目的前期款項較低(有關項目詳列於上文第(一)(a)段)，以及(b)就已承擔項目作出大額減值準備。

### (二)於二零二三年三月三十一日的財務狀況

#### (a) 發展中物業

於二零二三年三月三十一日的發展中物業未經減值準備調整前的價值為二百五十二億四千九百萬元(二零二二年三月三十一日：二百二十五億零一百萬元)。此金額包括八個處於不同發展階段的項目的收購及發展成本，當中九龍城項目、觀塘市中心項目及位於盛德街的公務員建屋合作社項目佔總值百分之八十一。

上述價值經扣除累積減值準備合共四十億五千三百萬元(二零二二年三月三十一日：六億五千四百萬元)後，其淨值為二百一十一億九千六百萬元(二零二二年三月三十一日：二百一十八億四千七百萬元)。發展中物業的淨值減少，主要是因為(i)移除了於二零二二／三三年度已招標項目的發展成本(有關項目詳列於上文第(一)(a)段)及(ii)年內就已承擔項目作出大額減值準備(有關項目詳列於上文第(一)(e)段)，並抵銷了於該年內為餘下的九龍城項目收購物業所產生的成本開支。

## 管理層討論及分析

### (b) 總流動資金

於二零二三年三月三十一日，本局的總流動資金(包括現金、銀行存款及債券投資)為二百三十六億二千三百萬元(二零二二年三月三十一日：二百六十九億四千三百萬元)。

本局的現金盈餘存放於多家金融機構，以及按照財政司司長批核以保本為主要目標的投資指引，投資在信貸評級達致指引所要求的定息產品。

扣除下文第(二)(c)段所述的七億九千九百萬元貸款(二零二二年三月三十一日：十億九千八百萬元)後，本局的淨流動資金(包括持有的證券)於二零二三年三月三十一日為二百二十八億二千五百萬元(二零二二年三月三十一日：二百五十八億四千五百萬元)。

### (c) 已發行債券

本局現時的標準普爾評級為AA+。於二零二三年三月三十一日，本局在中期債券發行計劃下已發行而仍未贖回的債券為七億九千九百萬元。

### (d) 資產淨值

於二零二三年三月三十一日，本局的資產淨值為五百零二億八千萬元(二零二二年三月三十一日：五百三十八億一千萬元)，當中包括政府注資共一百億元(二零二二年三月三十一日：一百億元)，以及累積盈餘四百零二億八千萬元(二零二二年三月三十一日：四百三十八億一千萬元)。

本局在過去十年的財務摘要載於本年報第一百二十三頁。

## (三) 政府注資及豁免稅款

按照立法會財務委員會於二零零二年六月二十一日所作的批准，政府由二零零二／零三年至二零零六／零七年的五個財政年度期間，向本局注入五筆各二十億元的資本，合共一百億元。此外，政府亦繼續豁免本局繳納稅款。

## (四) 政府免補地價

政府在批出重建地盤時，會豁免本局補地價。截至二零二三年三月三十一日，政府就所有已招標項目共豁免五十四幅批地補地價，累積的豁免補地價總額為二百二十九億四千二百萬元。

假若補地價不獲豁免，本局於二零二三年三月三十一日的累積盈餘會減少二百二十九億四千二百萬元至一百七十三億三千八百萬元；而於二零二三年三月三十一日的資產淨值亦會減少至二百七十三億三千八百萬元。

## (五)財務資源、流動資金與承擔額

於二零二三年三月三十一日，本局的淨流動資金合共二百二十八億二千五百萬元。同日，本局對已開展項目的未履行承擔額，以及按照本局內部專業估算的項目建築成本，預計共有四十四億七千萬元。

除上文第(二)(c)段所述的中期債券發行計劃外，本局亦繼續於香港取得無承擔銀行貸款額。這些外部融資及貸款額，可以確保本局有足夠資金，按計劃推行市區更新項目和工作。

個別項目的發展潛力各不相同，本局會因應物業市場周期，於不同時間進行招標。視乎投標時的市場情況，本局就有關項目所收取的前期款項可能高於或低於該項目的收購成本。於二零二三年三月三十一日，未經減值準備調整的發展中物業的總成本為二百五十二億四千九百萬元。發展中物業的價值面臨物業價格波動的風險。如發展中物業的預計未來價值低於其實際／估計的收購及遷置成本，其減值損失須在本局賬簿中確認。

本局預計撇除經常性營運開支後，未來五年需要的總現金支出約為七百八十億元，以應付目前未履行的承擔額及日後推行項目的開支。此開支涵蓋本局重建發展、樓宇復修、保育、活化以及改造重設的項目。除動用現有的流動資金外，本局亦以同期計劃招標項目所得的前期款項、由聯營發展項目所分得的盈餘及物業銷售收入承擔預計總現金支出。如需為市區更新工作籌集資金，本局將按適用的情況透過銀行貸款及／或發行債券進行融資。

儘管本港經濟於二零二三年上半年有所好轉，但受全球通脹、加息、貿易爭端及地緣政治局勢緊張等外圍環境因素影響，本地樓市及金融市場仍不穩定。面對不明朗前景及重重挑戰，本局將繼續採取靈活的業務管理方式，密切監察財務狀況，務求完成市區更新重任，並維持長遠的可持續發展。

# 項目概覽

項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	發展前地盤資料				項目發展資料			
					項目地盤面積 (平方米)	現有樓面面積 (平方米)	樓宇	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)	
1 <sup>(2)</sup>	C&W-007	西營盤皇后大道西/桂香街	2022/23	12月		1,295	4,908	9	205	186	10,160	8,925
2 <sup>(2,4)</sup>	KC-019	馬頭角土瓜灣道/馬頭角道	2022/23	10月		8,759	27,658	2	0	950	59,120	50,804
3 <sup>(2)</sup>	KC-018	馬頭角明倫街/馬頭角道	2022/23	10月		11,430	45,284	101	2,970	1,276	79,720	68,224
4 <sup>(2,5)</sup>	KC-017	九龍城衙前圍道/賈炳達道	2022/23	5月		37,061	73,103	96	3,450	4,353	274,718	202,416
5 <sup>(2)</sup>	SSP-018	深水埗昌華街/長沙灣道	2021/22	9月		19,054	1,168	3	0	838	83,068	38,978
6 <sup>(2)</sup>	SSP-017	深水埗兼善里/福華街	2021/22	9月		7,377	50,082	90	3,149	995	55,494	46,245
7 <sup>(2)</sup>	KC-016	土瓜灣土瓜灣道/榮光街	2020/21	3月		6,592	29,132	32	1,880	900	55,480	41,610
8 <sup>(2)</sup>	YTM-012	旺角山東街/地士道街	2020/21	10月		2,796	9,364	16	608	300	17,790	12,450
9 <sup>(2)</sup>	CBS-2:KC	馬頭角靠背壟道/浙江街	2020/21	5月		16,473	43,447	71	1,200	2,324	141,775	123,800
10 <sup>(2)</sup>	CBS-1:KC	馬頭角盛德街/馬頭涌道	2020/21	5月		5,164	15,446	30	540	640	38,692	32,243
11 <sup>(2)</sup>	KC-015	九龍城啟德道/沙浦道	2018/19	2月		6,106	23,204	41	940	810	48,168	40,140
12 <sup>(2)</sup>	KC-014	土瓜灣榮光街/崇安街	2018/19	6月		3,016	16,874	36	831	560	25,713	21,427
13 <sup>(2)</sup>	YTM-011	大角咀橡樹街/埃華街	2017/18	3月		820	2,999	6	205	122	5,571	4,642
14 <sup>(2)</sup>	C&W-006	西營盤皇后大道西/賢居里	2017/18	3月		2,046	4,107	6	160	189	11,290	9,690
15 <sup>(2)</sup>	C&W-005	西營盤崇慶里/桂香街	2017/18	7月		1,120	3,984	9	231	165	8,804	8,404
16 <sup>(2)</sup>	KC-013	土瓜灣啟明街/榮光街	2016/17	3月		1,749	7,458	12	463	414	22,419	18,682

1-47 - 由市建局開展並正在進行的47個項目

	項目發展資料				備註	進度
	商業樓面面積 (平方米)	其他用途樓面面積 (平方米)	政府/團體/社區設施樓面面積 (平方米)	公眾休憩用地 <sup>(1)</sup> (平方米)		
	1,085	0	150	155	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2022年12月2日刊憲公布開展
	7,816	0	500	0	工業大廈，「樓換樓」計劃不適用	項目於2022年10月7日刊憲公布開展
	10,496	0	1,000	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2022年10月7日刊憲公布開展
	25,302	0	47,000	10,450	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃 項目由三個地盤組成，分別為地盤A、B及C。地盤B將提供一棟政府綜合大樓，易地重置九龍城市政大廈、九龍城獅子會健康院及李基紀念醫局現有的社區設施	項目於2022年5月27日刊憲公布開展 城規會於2023年4月14日舉行項目發展計劃意見聽證會
	5,197	0	38,893	10,395	項目由休憩用地及政府土地組成，因此無需收購。 項目由地盤A及B組成。地盤B將提供一棟政府綜合大樓，當中包括室內運動場、健康服務設施及社福設施	項目於2021年9月24日刊憲公布開展 行政長官會同行政會議於2023年2月7日核准項目發展計劃圖則
	9,249	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2021年9月24日刊憲公布開展 發展局局長於2022年6月13日授權市建局進行項目 一名反對者就發展局局長授權提出上訴 上訴委員會分別於2022年9月14日及2022年10月7日舉行兩次聆訊，上訴委員會決定駁回上訴 於2023年2月24日刊憲上訴委員會的決定 於2023年4月3日發出首次收購建議
	8,322	0	5,548	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	於2022年6月29日發出首次收購建議 於2023年4月14日刊憲公布政府收回土地 地盤將於2023年7月15日復歸政府 收購工作進行中
	2,490	0	2,850	980	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	於2022年3月10日發出首次收購建議 於2022年12月9日刊憲公布政府收回土地 地盤於2023年3月10日復歸政府 居民搬遷工作進行中
	15,475	0	2,500	400	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃 市建局亦會提供由房協發展及管理的專用安置屋邨的資助出售單位予合資格的自住業主，作為「樓換樓」單位的替代選擇。	項目於2020年5月22日刊憲公布開展 於2020年5月22日向城規會呈交項目的發展計劃草圖 於2022年11月3日向城規會呈交經修訂計劃 於2023年3月24日舉行第一次城規會議 項目發展計劃草圖於2023年4月21日刊憲，兩個月公眾諮詢期於2023年6月21日屆滿
	6,449	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃 市建局亦會提供由房協發展及管理的專用安置屋邨的資助出售單位予合資格的自住業主，作為「樓換樓」單位的替代選擇。	於2021年8月5日發出首次收購建議 於2022年6月24日刊憲公布政府收回土地 地盤於2022年9月25日復歸政府 項目於2023年3月20日完成居民搬遷工作
	7,228	0	800	1,000	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	於2020年10月19日發出首次收購建議 於2022年5月6日刊憲公布政府收回土地 地盤於2022年8月7日復歸政府 居民搬遷工作進行中
	4,286	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2022年10月27日批出合作發展協議 於2023年2月6日簽署批地文件 拆卸工程已完成
	929	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2021年6月10日批出合作發展協議 於2022年1月7日完成居民搬遷工作 於2022年5月4日簽署批地文件 項目正進行地基工程
	540	0	1,060	538	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2022年12月15日批出合作發展協議 於2023年3月17日簽署批地文件 拆卸工程已完成
	400	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2022年8月4日批出合作發展協議 於2022年11月11日簽署批地文件 拆卸工程已完成
	3,737	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃 KC-013項目與KC-012項目會以單一批地文件合併發展	項目於2022年3月3日批出合作發展協議 於2022年6月7日簽署批地文件 拆卸工程已完成

## 項目概覽

	項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	發展前地盤資料				項目發展資料		
						項目地盤面積 (平方米)	現有樓面面積 (平方米)	樓宇	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)
17 <sup>(2)</sup>	KC-012	土瓜灣榮光街	2016/17	6月		1,258	5,023	14	388	見備註		
18 <sup>(2)</sup>	KC-011	土瓜灣鴻福街/啟明街	2016/17	6月		2,635	12,628	23	813	475	26,523	22,102
19 <sup>(2)</sup>	KC-010	土瓜灣鴻福街/銀漢街	2016/17	6月		4,951	21,495	43	1,468	750	41,229	34,357
20 <sup>(2)</sup>	KC-008(A)	土瓜灣春田街/崇志街	2016/17	5月		2,475	3,738	14	179	260	13,860	12,270
21 <sup>(2)</sup>	KC-009	土瓜灣庇利街/榮光街	2015/16	3月		8,042	39,644	94	2,640	1,296	66,654	55,545
22 <sup>(2,3)</sup>	DL-11:YTM	大角咀槐樹街	2015/16	5月		474	3,228	5	206	69	3,551	3,085
23 <sup>(2,3)</sup>	DL-10:KT	觀塘恒安街	2014/15	11月	Bal Residence	865	5,304	10	387	156	6,661	5,920
24	SSP-016	深水埗青山道/元州街	2013/14	2月	映築	1,900	7,335	16	476	337	14,841	12,367
25 <sup>(2,3)</sup>	DL-8:KC	土瓜灣啟明街	2013/14	12月		553	2,467	6	122	見備註		
26 <sup>(3)</sup>	DL-6:YTM	大角咀福澤街/利得街	2013/14	6月	傲寓	769	3,461	2	171	144	5,738	5,101
27 <sup>(2,3)</sup>	DL-5:SSP	深水埗通州街/桂林街	2013/14	4月	映岸	1,490	10,313	1	552	262	13,409	9,355
28 <sup>(3)</sup>	DL-4:SSP	深水埗九龍道/橋蔭街	2013/14	4月	一號九龍道	599	3,817	1	229	100	4,884	4,070
29 <sup>(2)</sup>	SSP-015	深水埗東京街/福榮街	2012/13	3月		1,268	4,964	13	270	198	9,675	8,062
30 <sup>(4,8)</sup>	IB-2:SSP	長沙灣汝洲西街	2012/13	1月		1,393	12,145	1	0	0	16,716	0
31 <sup>(3)</sup>	DL-3:YTM	大角咀杉樹街/橡樹街	2012/13	4月	利·晴灣23	865	5,105	11	330	142	6,597	5,608
32	YTM-010	旺角新填地街/山東街	2011/12	2月	One Soho	1,640	10,024	20	637	322	12,507	10,422
33	KC-006	馬頭角北帝街/新山道	2010/11	3月	Downtown 38	1,277	6,389	12	296	228	9,783	8,152
34	SSP/3/001	深水埗順寧道	2009/10	6月	尚都	825	3,820	8	130	157	7,159	5,959



項目發展資料					備註	進度
商業樓面面積 (平方米)	其他用途樓面面積 (平方米)	政府/團體/社區設施樓面面積 (平方米)	公眾休憩用地 <sup>(1)</sup> (平方米)			
見備註				合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃 KC-012項目與KC-013項目會以單一批地文件合併發展，有關發展參數的詳情請參考KC-013項目	項目於2022年3月3日批出合作發展協議 於2022年6月7日簽署批地文件 拆卸工程已完成	
3,871	0	550	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃 KC-011項目與DL-8:KC項目會以單一批地文件合併發展	項目於2022年3月3日批出合作發展協議 於2022年6月7日簽署批地文件 拆卸工程已完成	
6,872	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目正進行地基工程	
1,590	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃 項目由市建局發展，全數260個住宅單位會以「首置」形式出售	項目正進行地基工程	
11,109	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目正進行地基工程	
466	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃 項目由市建局發展 市建局在項目應用混凝土「組裝合成」建築法	項目正進行地基工程	
222	0	519	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2022年12月22日取得預售樓花同意書 於2023年3月11日推出住宅單位發售 項目正進行上層結構工程	
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2021年12月22日取得預售樓花同意書 於2022年1月22日推出住宅單位發售 項目於2022年11月3日取得入伙紙 項目正進行裝修工程	
見備註				合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃 DL-8:KC項目與KC-011項目會以單一批地文件合併發展，有關發展參數的詳情請參考KC-011項目	項目於2022年3月3日批出合作發展協議 於2022年6月7日簽署批地文件 拆卸工程已完成	
637	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2021年5月20日取得入伙紙 於2021年9月28日取得滿意紙 正出售貨尾單位	
4,054	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2022年5月16日取得預售樓花同意書 項目於2023年6月12日取得入伙紙 項目正進行裝修工程	
814	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2020年5月20日取得入伙紙 於2020年11月9日取得滿意紙 正進行商舖租賃	
1,613	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃 合作發展夥伴在項目應用混凝土「組裝合成」建築法	項目正進行上層結構工程	
16,716	0	0	0	由重建發展項目改為改造重設項目	項目內已收購物業及公共地方的改造重設工程已於2021年11月完成 翻新後的物業現正分別由市建局、社會企業及非政府機構使用	
989	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2021年9月30日取得入伙紙 於2021年12月22日取得滿意紙 正出售貨尾單位	
2,085	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2021年4月20日取得預售樓花同意書 於2021年5月1日推出住宅單位發售 項目於2023年3月14日取得入伙紙 項目正進行裝修工程	
1,631	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2019年7月12日取得入伙紙 於2020年3月24日取得滿意紙 正出售貨尾單位	
1,200	0	0	0		項目於2018年3月8日取得入伙紙 於2018年7月27日取得滿意紙 正出售商舖	

## 項目概覽

	項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	發展前地盤資料				項目發展資料		
						項目地盤面積 (平方米)	現有樓面面積 (平方米)	樓宇	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)
35 <sup>(6)</sup>	MK/01	旺角上海街/亞皆老街	2008/09	9月	618上海街	1,128	3,944	14	157	0	5,223	0
36 <sup>(6)</sup>	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
37	TKW/1/001	馬頭角浙江街/下鄉道	2007/08	2月	津匯	931	5,226	10	302	175	8,378	6,980
38 <sup>(2,5)</sup>	K1	黃大仙衙前圍村	2007/08	10月		6,013	2,051	116	124	750	37,097	34,778
39 <sup>(2,5)</sup>	H18	上環卑利街/嘉咸街	2007/08	7月	One Central Place (地盤 A) My Central (地盤 B)	5,267	20,219	47	740	306	67,402	22,638
40 <sup>(2)</sup>	K7	觀塘市中心	2006/07	3月	觀月·樺峯 (第一發展區) 凱匯 (第二、三發展區)	53,500	96,104	63	3,139	2,298	401,250	160,610
41 42 43	SSP/1/003-005	深水埗海壇街/桂林街及北河街	2005/06	2月	愛海頌	7,507	25,344	70	1,589	876	57,399	50,024
44	H14	筲箕灣西灣河街	2005/06	9月	逸理	710	3,796	2	21	144	5,680	5,680
45 <sup>(7)</sup>	WC/001	灣仔茂蘿街/巴路士街	2004/05	3月	茂蘿街7號	780	2,687	10	122	0	2,435	0
46	K32	大角咀杉樹街/晏架街	2004/05	12月	奧柏·御峯	2,328	11,802	30	518	462	20,952	17,460
47 <sup>(5,7)</sup>	H19	上環士丹頓街/永利街	2002/03	3月		1,997	3,049	24	98	0	1,828	1,097
1-47小計 (A)						245,738	697,674	1,250	32,967	24,929	1,811,539	1,230,322

0個由房協正在進行的項目

房協已完成所有項目	0	0	0	0	0	0	0
小計 (B)	0	0	0	0	0	0	0

	項目發展資料				備註	進度
	商業樓面面積 (平方米)	其他用途樓面面積 (平方米)	政府/團體/社區設施樓面面積 (平方米)	公眾休憩用地 <sup>(1)</sup> (平方米)		
	5,223	0	0	0	改劃作「其他指定用途」註明「歷史建築保育作商業及/或文化用途」	項目於2019年5月7日取得入伙紙 於2019年7月5日取得滿意紙 於2019年11月開始營運
	6,126	0	0	0	改劃作「其他指定用途」註明「歷史建築保育作商業及/或文化用途」	項目內已收購物業的裝修工程已完成並已出租
	1,398	0	0	0		項目於2017年5月25日取得入伙紙 於2018年1月15日取得滿意紙 正出售貨尾單位
	2,319	0	0	0	保育公園將開放予公眾使用 門樓、門樓上方的「慶有餘」石匾和天后廟，及其形成原有中軸線，以及舊村圍牆和角樓的地基遺跡將予保留	項目於2016年1月26日完成居民搬遷工作 市建局於2022年12月向古物諮詢委員會呈報了加強保育方案，並獲其支持 已開展土地勘測實地工程，以及地盤拆卸和圍板工程 於2023年6月21日簽署批地文件
	43,294	210	1,260	2,142	政府/團體/社區設施佔地1,260平方米，作多用途活動會堂 (位於地盤B) 商業樓面面積包括位於地盤B的鮮貨零售中心、辦公樓，以及9,159平方米作酒店；210平方米非住宅用途總樓面面積用作地盤A的有蓋公眾休憩用地	<b>地盤A</b> 地盤於2021年11月21日取得預售樓花同意書 正進行上層結構工程 <b>地盤B</b> 地盤於2018年12月28日取得入伙紙 於2019年6月20日取得滿意紙 於2020-21年度完成 <b>地盤C</b> 地盤正進行地基工程
	209,523	0	31,117	13,350	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平方米作戲塘賽馬會健康院；主地盤內8,601平方米作政府用途及16,316平方米作公共交通匯處 商業樓面面積預留1,300平方米作社會企業用途 住宅單位包括月華街地盤299個單位，主地盤(第二及第三發展區)1,999個單位 公共空間包括按《城市規劃條例》第16條批核要求的最少9,350平方米地面公眾休憩用地及按地契要求最少4,000平方米平台公眾休憩用地	<b>月華街地盤(第一發展區)</b> 地盤於2014年7月8日取得入伙紙 於2014年10月29日取得滿意紙 於2021-22年度完成 <b>主地盤(第二及第三發展區)</b> 地盤於2020年11月26日取得入伙紙 於2021年4月28日取得滿意紙 正出售貨尾單位 <b>主地盤(第四及第五發展區)</b> 第四發展區於2021年3月31日完成臨時小販市場搬遷工作 第五發展區於2021年5月17日完成居民搬遷工作 拆卸工程已完成 遵循「垂直城市」發展理念的經修訂發展計劃圖將呈交城規會
	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	項目於2021年6月7日取得地盤A的入伙紙 於2021年6月10日取得地盤B的入伙紙 於2021年7月6日取得地盤C的入伙紙 於2021年10月26日取得滿意紙 正出售商舖
	0	0	0	0		項目於2019年10月28日取得入伙紙 於2020年3月30日取得滿意紙 正出售貨尾單位
	0	2,435	0	300	改劃作「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士街建築物外牆及兩條高架行人道	項目於2013年5月20日取得入伙紙 於2017年8月4日取得滿意紙 市建局於2018年8月取回項目的管理及營運權
	3,492	0	0	450	地契沒有要求公眾休憩用地	項目於2012年9月20日取得入伙紙 於2012年12月27日取得滿意紙 正出售商舖
	331	400	0	135	由重建發展項目改為活化項目	市建局於2020年11月13日刊憲撤回H19發展計劃 根據行政長官《二零一八年施政綱領》所進行的活化及社區營造工程經已完成 現正招募營運機構
	442,367	3,045	135,805	41,795		
	0	0	0	0		
	0	0	0	0		

## 項目概覽

項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	發展前地盤資料				項目發展資料		
					項目地盤面積 (平方米)	現有樓面面積 (平方米)	樓宇	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)

0個由前土發公司開展而尚在進行的項目

所有由前土發公司開展的項目已完成					0	0	0	0	0	0	0	0
小計 (C)					0	0	0	0	0	0	0	0
總計 (A) + (B) + (C)					245,738	697,674	1,250	32,967	24,929	1,811,539	1,230,322	

48-72 - 由市建局開展並已完成的25個項目<sup>(9)</sup>

48 <sup>(9)</sup>	DL-1-SSP	深水埗海壇街229A至G號	2012/13	4月	傲凱	483	2,547	1	172	87	3,640	3,235
49 <sup>(9)</sup>	DL-2-SSP	深水埗海壇街205至211A號	2012/13	4月	海珀	470	2,952	1	222	76	3,600	3,132
50	KC-007	馬頭角九龍城道/上鄉道	2011/12	11月	臻尚	1,622	7,258	16	475	294	12,456	10,380
51	SSP-014	深水埗福榮街	2010/11	3月	喜遇	649	2,456	6	194	136	5,030	4,471
52	TKW/1/002	土瓜灣馬頭圍道/春田街	2009/10	2月	煥然懿居	3,377	10,393	33	660	493	24,398	20,332
53	MTK/1/002	馬頭角新山道/炮仗街	2009/10	5月	喜築	1,171	6,046	14	290	209	10,345	8,778
54	TKT/2/002	大角咀晏架街/福全街	2007/08	3月	富晉旺角酒店	726	3,855	11	245	0	6,529	0
55	MTK/1/001	馬頭角北帝街/木廠街	2007/08	2月	喜點	772	3,772	9	229	168	6,944	5,787
56	K28	旺角洗衣街	2007/08	12月	Skypark	2,478	14,434	25	431	439	22,301	17,346
57	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
58	TKT/2/001	大角咀福全街/杉樹街	2005/06	12月	奧朗·御峯	560	4,071	4	273	113	4,843	4,003
59 <sup>(9)</sup>	SYP/1/001	西營盤第三街/餘樂里/正街	2005/06	12月	星鑽	2,150	4,140	22	213	255	16,463	16,218
60	SSP/1/001-002	深水埗荔枝角道/桂林街及醫局街	2004/05	3月	丰滙	3,339	13,197	33	551	402	29,720	24,780
62		K31	大角咀洋松街/松樹街	2004/05	12月	形品·星寓	2,195	10,332	29	474	377	19,735
63 <sup>(9)</sup>	H15	灣仔利東街/麥加力歌街	2003/04	10月	龔滙	8,236	36,534	85	1,613	1,275	79,932	67,939
64	K33	紅磡必嘉圍	2003/04	7月	御	277	834	3	9	68	2,338	2,077
65	K30	大角咀洋松街/必發道	2003/04	7月	i-home	1,229	6,313	13	280	182	10,363	9,215
66	H17	灣仔皇后大道東	2002/03	3月	Queen's Cube	378	1,806	6	25	96	3,984	3,543
67	H20	西營盤第一街/第二街	2002/03	11月	縉城峰	3,536	15,690	41	777	488	38,178	34,259
68	K27	旺角新填地街	2002/03	10月	MOD 595	535	2,411	7	122	85	4,921	4,119
69	K19	深水埗保安道/順寧道	2002/03	7月	豐盛居	1,394	4,898	14	327	166	12,534	10,451
70	K26	深水埗福榮街/福華街	2001/02	1月	海峯	1,384	5,129	13	246	173	12,453	10,378

	項目發展資料				備註	進度
	商業樓面面積 (平方米)	其他用途樓面面積 (平方米)	政府/團體/社區設施樓面面積 (平方米)	公眾休憩用地 <sup>(1)</sup> (平方米)		
	0	0	0	0		
	0	0	0	0		
	442,367	3,045	135,805	41,795		
	405	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2022-23年度完成
	468	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2022-23年度完成
	2,076	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2022-23年度完成
	559	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2021-22年度完成
	3,114	952	0	500	繼馬頭圍道場樓及毗鄰一幢樓宇拆卸後，市建局按政府要求開展項目 項目由市建局發展 全數493個住宅單位以「首置」形式出售 全新的「樓宇復修資源中心」會設於項目內	項目於2021-22年度完成
	1,567	0	0	0		項目於2019-20年度完成
	6,529	0	0	0	商業樓面作酒店(288個房間)	項目於2019-20年度完成
	1,157	0	0	0		項目於2016-17年度完成
	4,955	0	0	0		項目於2017-18年度完成
	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	項目於2018-19年度完成
	840	0	0	0		項目於2015-16年度完成
	245	0	0	1,304	商業樓面面積包括24.9平方米作店舖、84.4平方米其他有蓋面積、135.5平方米保育樓宇及有蓋公眾休憩用地	項目於2016-17年度完成
	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
	3,310	0	0	0	商業樓面面積包括「市建一站通」中心	項目於2017-18年度完成
	9,405	0	2,588	3,972	商業樓面面積包括部分面積作社會企業用途及3幢歷史建築： 政府/團體/社區設施包括護理安老院/社區服務支援中心、 垃圾收集站及公廁	項目於2017-18年度完成
	261	0	0	0		項目於2011-12年度完成
	1,148	0	0	0		項目於2010-11年度完成
	441	0	0	0		項目於2011-12年度完成
	1,722	0	2,197	700	政府/團體/社區設施為護理安老院	項目於2012-13年度完成
	802	0	0	0		項目於2009-10年度完成
	2,083	0	0	251		項目於2010-11年度完成
	2,075	0	0	255		項目於2010-11年度完成

## 項目概覽

項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	發展前地盤資料				項目發展資料			
					項目地盤面積 (平方米)	現有樓面面積 (平方米)	樓宇	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)	
71 <sup>(5)</sup>	H16	灣仔莊士敦道	2001/02	1月	嘉善軒	1,970	7,640	28	333	381	20,567	17,967
72	K3	大角咀櫻桃街	2001/02	1月	海桃灣	4,510	14,416	64	1,020	522	43,231	36,466
48-72小計 (D)						45,841	183,912	479	9,181	6,778	419,272	348,006

73-78 - 由房協進行並已完成的6個項目<sup>(9)</sup>

73	K20	深水埗青山道/昌華街	2004/05	4月	喜盈	1,003	5,935	22	158	130	9,030	7,525
74	K21	深水埗青山道/元州街	2004/05	4月	喜善	2,614	14,193	24	496	350	23,526	19,605
75	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
76	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
77	H21	筲箕灣筲箕灣道/南安街	2003/04	11月	樂融軒	1,871	9,834	17	400	274	19,555	16,338
78	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
73-78小計 (E)						11,613	58,285	115	2,288	1,531	105,116	87,640

79-88 - 由前土發公司開展並由市建局完成的10個項目<sup>(9)</sup>

79	K11	尖沙咀河內道	<sup>(10)</sup>		名鑄	8,299	27,309	35	220	345	102,625	45,600
80 <sup>(5)</sup>	H9	灣仔灣仔道/太原街	<sup>(10)</sup>		尚翹峰/壹環	6,793	12,555	41	975	889	62,310	52,539
81	K17	荃灣楊屋道	<sup>(10)</sup>		御凱	7,230	0	0	0	256	44,404	27,031
82	K13	荃灣市中心	<sup>(10)</sup>		萬景峯	20,300	56,851	96	7,119	1,466	134,185	107,884
83	H12	堅尼地城新海旁	<sup>(10)</sup>		泓都	6,075	24,808	65	1,683	1,182	62,904	62,794
84	H13	堅尼地城加惠民道	<sup>(10)</sup>		怡峰	728	4,000	1	0	89	7,280	7,280
85	K10	油麻地窩打老道/雲南里	<sup>(10)</sup>		窩打老道8號	3,869	6,610	27	444	576	32,012	32,012
86	H1	上環皇后街	<sup>(10)</sup>		帝后華庭	7,964	25,792	86	648	1,148	66,233	60,579
87	K2	旺角亞皆老街/上海街	<sup>(10)</sup>		朗豪坊	11,976	40,810	108	2,603	0	167,414	0
88	K8	旺角廣鑄街	<sup>(10)</sup>		百利達廣場	1,607	4,190	19	178	272	15,160	12,746
79-88小計 (F)						74,841	202,925	478	13,870	6,223	694,527	408,465
總計 (D) + (E) + (F)						132,295	445,122	1,072	25,339	14,532	1,218,915	844,111
開展 + 已完成						378,032	1,142,796	2,322	58,306	39,461	3,030,454	2,074,433

注釋：

(1) 此表中只包括公眾休憩用地，不包括私人休憩用地

(2) 項目的細節有待落實，可能會在法定、規劃及批地審批過程中有所更改

(3) 「需求主導」項目

(4) 工業大廈

(5) 重建項目包括一些保育元素

(6) 保育項目

(7) 活化項目

(8) 改造重設項目

(9) 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

(10) 項目由前土發公司開展

項目發展資料					備註	進度
商業樓面面積 (平方米)	其他用途樓面面積 (平方米)	政府/團體/社區設施樓面面積 (平方米)	公眾休憩用地 <sup>(1)</sup> (平方米)			
2,600	0	0	0		項目於2008-09年度完成	
4,916	0	1,849	0	政府/團體/社區設施為護理安老院	項目於2014-15年度完成	
58,061	952	12,253	7,562			

1,505	0	0	0		於2015年5月20日取得入伙紙 於2015年9月30日取得滿意紙
3,921	0	0	150		於2016年8月23日取得入伙紙 於2016年12月7日取得滿意紙
448	0	2,753	150	政府/團體/社區設施為護理安老院	於2016年9月12日取得入伙紙 於2017年3月1日取得滿意紙
2,098	0	0	0		於2015年8月26日取得入伙紙 於2016年1月22日取得滿意紙
3,217	0	0	0		於2014年11月13日取得入伙紙 於2015年2月11日取得滿意紙
957	0	2,577	0	政府/團體/社區設施為護理安老院	於2013年10月15日取得入伙紙 於2013年12月30日取得滿意紙
12,146	0	5,330	300		

57,025	0	0	1,219	商業樓面面積包括25,816平方米作酒店(381個房間)	項目於2018-19年度完成
3,453	0	6,318	0	政府/團體/社區設施包括街市、日間託兒所、垃圾收集站及公廁	項目於2017-18年度完成
17,373	0	0	0		項目於2010-11年度完成
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
0	0	110	2,300	政府/團體/社區設施為公廁	項目於2007-08年度完成
0	0	0	0		項目於2007-08年度完成
0	0	0	1,650		項目於2007-08年度完成
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
160,866	0	6,548	1,100	商業樓面面積包括 41,933平方米作酒店(665個房間)、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
2,414	0	0	0		項目於2005-06年度完成
264,752	0	21,310	11,169		
334,959	952	38,893	19,031		
777,326	3,997	174,698	60,826		

詞彙表  
 房協 = 香港房屋協會  
 土發公司 = 土地發展公司  
 城規會 = 城市規劃委員會  
 市建局 = 市區重建局

# 機構管治

## 引言

市建局高度重視機構管治的水平，確保董事會及各委員會在運作上均力求向公眾負責、公開及高透明度。

## 董事會

董事會行使《市區重建局條例》授予市建局的權力，並執行該條例委予本局的職責。董事會在訂立整體方向和提供策略性指向上擔當重要角色，以確保市建局的工作得以有效推展。

## 組成

董事會由行政長官根據《市區重建局條例》第四條任命。所有董事會的成員，包括主席在內，均須由行政長官委任，任期不得超過三年。

截至二零二三年三月三十一日，董事會由主席及二十二名成員組成。市建局的行政總監（法例指定同時為董事會副主席）及兩名執行董事皆為其成員。屬公職人員的非執行董事包括地政總署署長、規劃署署長、屋宇署署長及民政事務總署副署長(2)。

不屬公職人員的非執行董事包括三名立法會議員，以及來自法律、會計、財務、地產、規劃、測量及社會工作界別的專業人士及學者。非執行董事的背景多元化，為董事會引進不同經驗、專業知識和觀點。

## 主席與行政總監

### 主席

- 領導董事局為市建局制定整體方向、策略和工作方針
- 監察行政團隊的工作表現

### 行政總監

- 最高行政人員，在董事會的指示下，負責管理市建局的事務
- 訂立策略性目標，包括制定市建局的工作議程和重點，並在取得董事局同意後負責執行
- 向高層管理人員指派職責並加以督導
- 定期向董事局匯報

## 委員會

市建局為更有效地執行任務及行使權力，在董事會轄下設立了七個常設委員會，各委員會由董事會成員出任主席，成員包括其他董事會成員及擁有相關專業知識和經驗的增選委員。各委員會及其負責範圍如下：



## 委員會

## 負責範圍

### 審計委員會

- 內部監控及風險管理
- 財務及業務資料是否可靠、完整、及時和一致
- 業務運作及管理制度是否符合程序
- 市建局資源運用是否合乎經濟效益
- 特別項目及調查
- 會計政策
- 外聘核數師之評核及內部審計規章
- 周年財務及核數報告

### 發展項目反對意見評議委員會

- 考慮及評議根據《市區重建局條例》第二十四(一)條提交的反對書
- 擬備市建局須根據《市區重建局條例》第二十四(三)(b)條向發展局局長提交的反對書所作的評議

### 財務委員會

- 市建局的資金需求
- 財務和庫務政策
- 盈餘資金的投資
- 年度業務計劃及五年業務綱領的財務範疇
- 年度預算
- 發展項目的市場售價及目標租金

### 人力資源及薪酬委員會

- 高層及一般員工的薪酬政策(水平及組合)
- 薪酬及浮薪調整建議
- 組織效能及人力資源管理

### 土地、安置及補償委員會

- 批地、收購物業、補償及安置政策及事宜
- 個別項目的收購策略、方式及收購建議
- 向《市區重建局條例》第十二條所指人士提供貸款的政策和甄別資格

## 機構管治

### 委員會

### 負責範圍

#### 規劃、拓展及文物保護委員會

- 挑選納入五年業務綱領及周年業務計劃內的重建項目
- 呈交發展計劃圖予城市規劃委員會
- 規劃和發展參數及設計事宜
- 保護文物擬案

#### 覆核委員會

- 因應受影響業主或住客的要求，覆核市建局執行有關政策時所作的決定

## 決策制度

根據《市區重建局條例》，董事會獲授予權力及委予職責，負責市建局的決策。多年以來，董事會將部分決策權轉授予轄下的委員會。行政總監是市建局的最高行政人員。除《市區重建局條例》規定須由董事會批核的事宜，以及董事會不時規定由不同組織或人員批核的事宜之外，在董事會授權及指示下，行政總監連同兩位執行董事，負責決定局內所有事宜及業務的適當批核人員等級及權限。所有批核人員等級及權限載於「機構運作及授權手冊」之內，局內上下必須依循。有關安排既可提供妥善的制衡，亦可提高營運效率。

## 內部審計

市建局的內部審計處直接向董事會轄下的審計委員會負責，定期獨立檢討局內所有部門的運作。有關運作及衡工量值式審計的主要目的，是要確保市建局運作遵行各法定要求、董事會指示、現行的內部政策和程序，以及有效運用資源。在每個財政年度開始前，內部審計處會向審計委員會呈交每年的內部審計計劃，詳列年內將會進行的審計項目，供委員會批核。

市建局每年均會進行內部監控及風險管理檢討，內部審計處會就有關檢討是否足夠和有效提供意見。上述的年度檢討工作由局內各總監檢視機構層面的風險，以及由各部門檢討運作上的風險及內部監控系統管理重大風險的效能。市建局會適當地實施改善計劃，盡可能減低重大風險對主要業務可能造成的影響，並會向審計委員會匯報周年檢討結果。此外，內部審計處亦會與其他工作夥伴如市建局的外聘核數師及廉政公署的防止貪污處聯繫，務求審計工作可全面覆蓋市建局各工作範疇。

## 提高工作透明度的措施

為貫徹《市區重建策略》的精神，市建局不時舉辦或進行各類型的公眾參與活動如展覽、調查、公眾論壇及工作坊，蒐集社區持份者對規劃和設計市區更新項目方面的意見。在開展重建項目時，以及在各項目提出收購建議後，市建局均會為業主、租客及其他持份者舉辦簡介會。為了令社會人士更了解市建局的工作，本局亦會派員參與專業及其他組織的有關研討會及會議，積極發表意見，並為中學安排簡介會。

在市區更新工作方面，本局十分重視與社區的夥伴關係。我們經常出席區議會的會議，報告市建局項目的進度。市建局成立了五個分區諮詢委員會，成員涵蓋各社區代表，包括區議員、受影響業主／租客及地區組織，就社區對市區更新的需要和訴求提供意見，並加深各社區對市建局工作的了解。

機構決策及董事會討論的事項皆不時經管理層向傳媒發放。此等互動的傳媒活動，加上傳媒的訪問，旨在令社會人士加深了解市建局的工作、使命和目標。

市建局網頁是本局與公眾人士溝通的主要橋樑，適時向公眾發布機構重要發展的消息及各項目／活動的最新概況。本局在重要時刻或突發事件發生後會發出中英對照的新聞稿，亦會出版電子刊物，兩者皆會上載市建局網頁，方便市民查閱。

為了進一步公開市建局的工作及董事會的決定，本局由二零零九年二月起將中英對照的董事會會議紀錄摘要上載至市建局網頁。會議紀錄摘要載有董事會成員及管理層代表出席董事會會議的人數、會議的議程及董事會的決議。

為提高重建工作的透明度，市建局於二零一零年六月起，每年向立法會發展事務委員會披露已完成重建項目的財務資料。

此外，市建局在處理公眾查詢、訴求及投訴方面致力提供高效服務。根據服務承諾，本局設法在以下標準時間內回應公眾的查詢、訴求及投訴。

### 最長處理時間

查詢及要求	十四個工作天內
投訴	三十個工作天內

於二零二二／二三年度，本局共處理了三萬九千四百八十一宗包括查詢、訴求及投訴的個案，全部在服務承諾的時間內完成跟進及回覆。

為協助不同語言及文化人士使用本局的公共服務，市建局採取適當及可行的支援措施，包括將有關物業收購及補償安置資料的單張翻譯為印尼語、印度語、尼泊爾語、旁遮普語、他加祿語、泰語、烏爾都語及越南語，並把這些資料單張上載至市建局網站。市建局引入由「融匯 — 少數族裔人士支援服務中心」(「融匯」)提供的實時三方電話傳譯服務，以印尼語、印度語、尼泊爾語、旁遮普語、他加祿語、泰語、烏爾都語或越南語解答不同語言的服務使用者之查詢。市建局辦公室及服務中心的接待處／櫃檯亦備有「融匯」所製作的語言識別卡，協助不同語言的服務使用者溝通。

# 董事會成員及簡歷

## 主席及行政總監



周松崗先生  
GBM, GBS, JP  
主席



章志成先生  
GBS, JP, FHKEng  
行政總監

## 執行董事



潘信榮先生, BBS  
執行董事  
(商務)



方雪原女士  
執行董事  
(營運)  
(任期由二零二二年十月三日起)



黃偉權先生  
執行董事  
(營運)  
(任期至二零二二年十月二日止)

## 非執行董事(非官方成員)



歐陽杞浚先生



陳富強先生, BBS



陳家駒博士, GBS, JP



鄭泳舜議員, MH, JP



蔡淑蓮女士



何永昌先生, MH



郭偉強議員, JP



黎慧雯女士



林余家慧女士, SBS



李浩然博士



羅婉文女士, MH



鄧寶善教授, MH



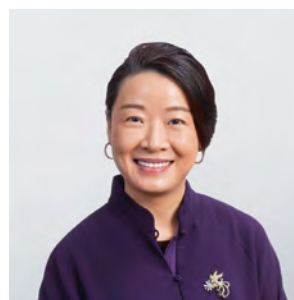
湯棋滄女士



謝偉銓議員, BBS, JP



黃元山議員  
(任期至二零二二年十二月二十八日止)



楊建霞女士

### 非執行董事(官方成員)



余寶美女士, JP  
屋宇署署長



黎志華先生, JP  
地政總署署長



鍾文傑先生, JP  
規劃署署長



易志宏先生, JP  
民政事務總署副署長(2)  
(任期由二零二二年十一月七日起)



王秀慧女士, JP  
民政事務總署副署長(2)  
(任期至二零二二年十一月六日止)

## 董事會成員及簡歷

---

### 主席：

周松崗先生, GBM, GBS, JP

---

### 行政總監：

韋志成先生, GBS, JP, FHKEng

---

### 執行董事：

潘信榮先生, BBS, 執行董事(商務)

黃偉權先生, 執行董事(營運)(任期至二零二二年十月二日止)

方雪原女士, 執行董事(營運)(任期由二零二二年十月三日起)

---

### 非執行董事(非官方成員)：

歐陽杞浚先生

陳富強先生, BBS

陳家駒博士, GBS, JP

鄭泳舜議員, MH, JP

蔡淑蓮女士

何永昌先生, MH

郭偉強議員, JP

黎慧雯女士

林余家慧女士, SBS

李浩然博士

羅婉文女士, MH

鄧寶善教授, MH

湯棋滄女士

謝偉銓議員, BBS, JP

黃元山議員(任期至二零二二年十二月二十八日止)

楊建霞女士

---

### 非執行董事(官方成員)：

余寶美女士, JP, 屋宇署署長

黎志華先生, JP, 地政總署署長

鍾文傑先生, JP, 規劃署署長

王秀慧女士, JP, 民政事務總署副署長(2)(任期至二零二二年十一月六日止)

易志宏先生, JP, 民政事務總署副署長(2)(任期由二零二二年十一月七日起)

## 主席

**周松崗先生, GBM, GBS, JP**

周松崗先生現為香港特別行政區輸入優秀人才及專才諮詢委員會主席、友邦保險控股有限公司的獨立非執行董事，以及安永會計師事務所全球管治委員會的獨立非執行代表。

周先生以前曾擔任香港特別行政區行政會議非官守議員(二零一二年至二零二二年)、香港交易及結算所有限公司董事會主席(二零一二年至二零一八年)、香港鐵路有限公司總裁(二零零三年至二零一一年)和香港賽馬會董事(二零一一年至二零二零年)。在二零零三年返回香港之前，周先生是一位跨國企業行政管理人員，曾在英國、美國、日本和澳洲工作。

周先生為特許工程師，分別在美國威斯康辛州大學及加州大學取得學士和碩士學位。周先生持有香港中文大學工商管理碩士學位，並修畢美國哈佛商學院高等管理進修課程。他獲英國巴斯大學授予工程學榮譽博士學位。他在二零零零年在英國獲授爵士勳銜，二零一五年獲頒授金紫荊星章及二零二一年獲頒授大紫荊勳章。

## 行政總監

**韋志成先生, GBS, JP, FHKEng**

韋志成先生於二零一六年六月十五日起獲委任為市建局行政總監，他憑藉擔任該職位同時出任董事會副主席。他亦於二零一六年七月十三日起獲委任為市區更新基金的董事會成員，並於二零二二年十二月二十三日起獲委任為香港鐵路有限公司的獨立監督小組主席，監督資產管理及維修保養制度的全面檢討。

韋先生是一名工程師，於一九八零年八月加入政府，先後於運輸署、路政署及前環境運輸及工務局任職。韋先生於二零零六年十一月至二零一零年六月期間出任路政署署長，並於二零一零年六月至二零一五年四月出任發展局常任秘書長(工務)一職直至退休。

韋先生擁有美國普渡大學運輸工程學碩士學位，並具備土木、結構和土力工程專業經驗，亦是香港工程科學院院士。

## 董事會成員及簡歷

### 執行董事

#### 方雪原女士

##### 執行董事(營運)

方雪原女士是專業建築師，於二零二二年十月起獲委任為市建局執行董事。在加入市建局之前，她曾於二零一九年至二零二二年出任香港浸會大學物業處處長、於二零零九至二零一九年擔任劉榮廣伍振民建築師事務所董事暨環保發展總監，以及於二零零七年至二零零九年期間出任香港大學建築系助理教授。

方女士於劍橋大學取得建築環境設計碩士學位。她是香港建築師學會資深會員、註冊建築師及認可人士，同時擁有中國一級註冊建築師資格。

#### 潘信榮先生, BBS

##### 執行董事(商務)

潘信榮先生是專業工料測量師，於一九九七年加入前土地發展公司。自市建局在二零零一年成立以來，一直於該局工作，於二零一七年出任工程及合約總監，並於二零二零年七月起獲委任為執行董事。他現為香港綠色建築議會董事、建造業議會建築信息模擬專責委員會及建造業數碼化專責小組成員。



## 非執行董事(非官方成員)

### 歐陽杞浚先生

歐陽杞浚先生現任Animoca Brands總裁，Animoca Brands是一間以香港為總部的跨國區塊鏈技術及投資公司，專注於發展數字資產生態圈，包括能為玩家帶來收入的遊戲模式(play-to-earn)、非同質化代幣(NFT)、去中心化金融(DeFi)、區塊鏈市場和構建等。他亦是思匯政策研究所主席，思匯政策研究所為一紮根香港的中立公共政策智囊組織。歐陽先生亦在市建局、新鴻基有限公司及亞洲金融集團(控股)有限公司董事會擔任獨立非執行董事。他是團結香港基金顧問、證券及期貨事務監察委員會金融科技諮詢小組成員及香港貿易發展局創新科技諮詢委員會委員。此外，歐陽先生也是香港運輸物流學會運輸政策委員會、香港社會服務聯會發展基金委員會、布朗大學環境與社會研究所顧問委員會以及「Hong Kong 2050 is Now」顧問委員會成員。同時，他是香港政治及行政學苑的講師。

在加入Animoca Brands之前，歐陽先生曾任格理集團(GLG)歐洲、中東、非洲及亞太區行政總裁，負責經營其集團十五個國際市場的業務。在加入GLG之前，歐陽先生出任九龍巴士(一九三三)有限公司(九巴)副董事總經理，亦在載通國際控股有限公司(即九巴之母公司)董事會擔任執行董事。在加入載通/九巴之前，他曾在麥肯錫公司(McKinsey & Company)任全球副董事。在開始管理顧問工作之前，他任職於花旗銀行衍生產品市場推廣部。歐陽先生持有布朗大學(Brown University)之經濟及政治學學士學位，以及美國西北大學(Northwestern University)凱洛格工商管理學院(Kellogg School of Management)之工商管理碩士學位。

### 陳富強先生, BBS

陳富強先生曾任香港鐵路有限公司執行總監會成員及人力資源總監，負責超過三萬名香港及海外員工的人事管理、培訓和發展，以及人才管理。於加入港鐵公司前，陳先生曾於香港公營機構、商界及公用服務界擔任高級管理職位，其中包括香港政府、香港生產力促進局、和記黃埔有限公司及香港電訊有限公司。

在職期間，陳先生曾服務於多個政府法定和諮詢委員會，包括紀律人員薪俸及服務條件常務委員會、退休金上訴委員會及勞工顧問委員會轄下的勞資關係委員會。

陳先生服務港鐵公司長達二十三年，在二零一二年退休，之後繼續積極參與社會服務。他曾任醫院管理局成員(二零一二年至二零一八年)及屯門醫院管治委員會主席(二零一四年至二零二零年)。

陳先生現任香港中文大學醫院董事，以及九興控股有限公司和安樂工程集團有限公司獨立非執行董事。他亦擔任葛量洪醫院管治委員會成員和西九文化區管理局薪酬委員會成員。

陳先生於一九七一年取得香港大學社會科學學士學位。二零一四年獲頒銅紫荊星章，以表揚其在社會服務及加強香港專業人力資源管理水平方面的貢獻。

## 董事會成員及簡歷

### 陳家駒博士, GBS, JP

陳家駒博士是前任建造業議會主席。他是一位工料測量師，於建造業界擁有超過四十年的豐富經驗。

在他二零一六年至二零二二年擔任主席期間，建造業議會成功推行各項措施，以改善整體建造業的表現。當中包括設立建造業創新及科技應用中心，推廣善用創新科技和培育行業的創新文化。

陳博士在二零二一年獲香港建造商會委任為首位榮譽監督，並於二零二二年獲香港都會大學頒授榮譽社會科學博士學位，以彰顯他對業界的寶貴貢獻。他是香港測量師學會資深會員及香港城市大學榮譽院士。

### 鄭泳舜議員, MH, JP

鄭泳舜議員自二零一八年起出任香港特別行政區立法會議員(九龍西選區)。他擔任不同的公職，現為大型體育活動事務委員會副主席、香港體育學院董事、藝術發展諮詢委員會委員、文化委員會委員及香港大學校董會委員。他曾出任深水埗民選區議員達十二年。

### 蔡淑蓮女士

蔡淑蓮女士為香港執業資深會計師、香港公司治理公會資深會士和香港稅務學會資深會員，也是華人會計師公會前會長及現任理事。蔡女士擁有華威大學(University of Warwick)的工商管理學碩士學位，同時持有多項海外專業資格，包括英國特許公認會計師公會資深會員和特許公司治理公會資深會士。蔡女士獲委任為證券及期貨事務監察委員會程序覆檢委員會委員及證券及期貨事務上訴審裁處成員，並曾為香港會計師公會的紀律小組委員。

蔡女士現任國富浩華(香港)會計師事務所有限公司合夥人兼審計部及清盤及重組部主管。蔡女士擁有豐富審計、稅務、內控、清盤及重組經驗。

### 何永昌先生, MH

何永昌先生現任香港青年協會(青協)總幹事；他亦是中國人民政治協商會議第十四屆全國委員會委員。

何先生獲邀擔任市建局非執行董事、香港特別行政區政府社會福利諮詢委員會委員及人力資源規劃委員會非官方委員。他亦曾擔任西九文化區管理局諮詢會成員。

何先生同時為香港社會服務聯會執行委員會委員和龍傳基金董事會成員，專為培育全球華裔青年成為未來的領袖。

作為香港資深註冊社會工作者，何先生持有香港中文大學社會科學榮譽學士及香港理工大學文學碩士(社會工作)學位。他一直委身服務青年，全面投入年輕一代的全人發展與培育工作。

何先生持續為實現青年工作的抱負和願景，帶領青協的事工發展；他任期內成立了內地事務辦公室，協助青年把握大灣區發展機遇；並就機構的策略規劃、服務創新與維持良好管治等，確保達致優質水平。他亦致力追求多元的義工及鄰舍服務能造福社會，取得顯著效益；培養青年成為富有創意、高瞻遠矚，且得到適切裝備、掌握未來技能的人才。他對青年的全健身心發展、建立關愛社會以至國家的素養，尤其重視。

### 郭偉強議員, JP

郭偉強議員現為香港立法會議員(勞工界)。郭議員於二零一二年至二零一六年期間出任香港立法會議員(勞工界)，及於二零一六年至二零二一年期間出任香港立法會議員(香港島)。自二零零八年起擔任東區區議員至今。郭議員於二零一五年至二零二一年期間亦為香港房屋委員會委員。

郭議員現時是大嶼山發展諮詢委員會成員、保安及護衛業管理委員會會員，以及香港青年動力協會會長。

### 黎慧雯女士

黎慧雯女士是香港工程師學會土木界別的會員和英國特許土木工程師。她畢業於美國柏克萊加州大學，擁有土木及環境工程學系的學士和碩士學位。

自二零一零年起，黎女士曾多次被香港特區政府委任為不同諮詢及法定組織之成員，包括能源諮詢委員會、城市規劃委員會、海濱事務委員會、土地及建設諮詢委員會等。她現時也是華人永遠墳場管理委員會轄下工程及發展委員會的副主席及市區更新基金的董事。

## 董事會成員及簡歷

### 林余家慧女士, SBS

林余家慧女士在香港出生及接受教育，她是一名建築師，為香港特別行政區前任建築署署長。

林女士退休後繼續在其他崗位與專業界、建造業和社會各界保持聯繫。除了擔任市建局非執行董事以外，她還是醫院管理局成員、瑪利諾修院學校基金會副主席、香港中文大學名譽建築師及香港建築師學會榮譽核數師。

### 李浩然博士

李浩然博士在香港大學教授建築文物保育達二十二年(二零零零年至二零二二年)，是該大學的建築文物保護碩士與學士課程主要創始人，被喻為是此教育範疇的香港先驅。在大學任教之前，他曾任建築事務所的副董事，參與在香港，中國大陸，印尼與新加坡的建築項目。他亦是一位資深的建築文物學者及保護師，曾獲香港、國內與海外政府機構委任為專家或顧問，參與各類文物保育工程，以及聯合國教科文組織世界文化遺產的評審和監察工作。在二零一七年，他有份參與的「藍屋建築群」活化項目獲得聯合國教科文組織頒發最高獎項。

### 羅婉文女士

羅婉文律師是Jingtian & Gongcheng LLP(競天公誠律師事務所有限法律責任合夥)的香港首席管理合夥人。她曾任Mayer Brown(孖士打律師行)的香港首席合夥人及亞洲區董事會主席，和Mayer Brown的全球管理委員會的成員。她專長於跨境合併及收購、合資公司結構設計、基礎設施投融資及公司重組等業務。羅律師的業務涉及眾多行業領域，尤其是能源、水務、公用事業、電信、銀行、保險、批發、零售業、廣告、物流及銷售領域。她擅長就項目投融資交易向政府機關、項目發起方、貸款方和參股方提供法律服務。她還就併購、資產融資和項目融資向銀行和金融機構提供法律意見。

羅律師在二零零八年、二零零九年及二零一五年的亞洲法律雜誌大獎中被評為「年度最佳管理合夥人」。

羅律師積極參與公共事務。她曾多次被香港特別行政區行政長官委任為一些諮詢及法定組織成員，包括以下特區諮詢及法定組織：

- 香港特別行政區前任行政長官及政治委任官員離職後工作諮詢委員會
- 香港特別行政區行政會議成員、立法會議員及政治委任制度官員薪津獨立委員會
- 香港特別行政區區議會議員薪津獨立委員會
- 香港特別行政區公務員薪津及服務條件常務委員會
- 婦女事務委員會

羅律師持有香港、英國、澳大利亞及新加坡的律師執業資格。她也是中華人民共和國司法部委任的中國委託公證人。

### 鄧寶善教授, MH

鄧寶善教授是香港大學城市規劃及設計系教授。在加入香港大學之前，他出任香港理工大學建築與房地產學系教授和副系主任。

鄧教授持有英國倫敦政治經濟學院城市及區域規劃學博士學位，他是香港註冊專業規劃師、香港規劃師學會(HKIP)資深會員、英國皇家規劃師學會(RTPI)會員、英國皇家測量師學會(RICS)會員、香港測量師學會(HKIS)會員和英國社會科學院院士。

鄧教授曾出任的公職包括：香港地產代理條例上訴委員會團主席、香港註冊規劃師管理局主席、香港城市規劃上訴委員會委員、九龍城市區更新地區諮詢平台委員等。

### 湯棋瀆女士

湯棋瀆女士是執業大律師，畢業於美國加州栢克萊大學，主修市場學及金融。婚後，她修讀法律，再深造考取法學專業證書，成為大律師。

## 董事會成員及簡歷

### 謝偉銓議員, BBS, JP

謝偉銓先生現為香港立法會建築、測量、都市規劃及園境界功能組別議員、香港測量師學會資深會員。他亦為廣東省粵港澳大灣區物業及設施管理聯合會創會會長及紀律人員薪俸及服務條件常務委員會委員。謝先生於二零一四年獲頒銅紫荊星章，二零一八年獲中央政府委任為第十三屆全國政協委員及於二零二零年獲委任為太平紳士。

一九七六年畢業於香港理工學院(今香港理工大學)後，謝先生即加入香港政府工務局任職見習產業測量師，工作近十二年，離職時為高級產業測量師。其後先後於香港公私營機構及企業任職，近年創立物業發展顧問公司，為誌星有限公司創辦人及董事。

謝先生從事房地產業務近五十年，除致力地產發展外，亦熱心參與公共事務，並多次獲香港特別行政區政府委任社會職務，謝先生曾任物業管理業監管局主席、土地及建設諮詢委員會委員、香港城市規劃委員會委員、獨立監察警方處理投訴委員會副主席、香港職業訓練局房地產服務業訓練委員會主席、嶺南大學諮議會成員及香港貿易發展局基建發展服務委員會主席等，並於二零零二年至二零零三年獲委任為香港測量師註冊管理局主席、二零零三年至二零零四年獲選為香港測量師學會會長及於二零一二年當選第五屆香港立法會建築、測量及都市規劃界功能組別議員。

### 楊建霞女士

楊建霞女士現任香港基督教女青年會總幹事，負責機構會務發展，積極開拓創新服務，切合不斷改變的社會需要。女青服務包括青年發展、婦女事工及家庭服務、基督教事工、會員事工、耆年服務、幼兒教育、職涯發展及持續教育、社會企業及住宿服務等。

楊女士曾於銀行界任職財務顧問，其後創辦社會企業為殘疾人士創造就業機會。透過跨界別的合作，以推動社會效益為宗旨。參與義務工作包括香港社會服務聯會執行委員會委員、業界發展常設委員會主席、人才發展策略委員會副主席、「卓越實踐在社福」獎勵計劃籌備委員會主席及業界財務專責委員會委員、市區重建局非官方非執行董事、法律援助服務局成員、團結香港基金顧問、香港賽馬會慈善信託基金之支援護老者計劃諮詢委員會當然委員、及賽馬會 e 健樂電子健康管理計劃諮詢委員會當然委員。她曾任中央政策組特邀顧問、婦女事務委員會委員、廉政公署防止貪污諮詢委員會委員及民政事務總署「伙伴倡自強」社區協作計劃諮詢委員會委員，並獲頒二零二二年度《旭茉 JESSICA》成功女性大獎。

楊女士修畢工商管理碩士學位、心理及工商管理學士學位，其後於美國哈佛大學完成哈佛工商學院管理課程及新加坡國立大學商學院社會企業管理課程。

## 非執行董事(官方成員)

### 余寶美女士, JP 屋宇署署長

余寶美女士於一九九六年加入政府工作，至今逾二十年，主要負責執行《建築物條例》，以管制新建私人樓宇發展項目及現存私人樓宇，在此之前曾於私營機構任職建築師。

### 黎志華先生, JP 地政總署署長

黎志華先生於一九九二年七月加入政務職系，曾在多個決策局及部門服務，包括前政務總署、前規劃環境地政科，房屋署、公務員事務局及民政事務總署。

黎先生於二零零九年二月至二零一二年四月出任創新科技署副署長，於二零一二年四月至二零一六年七月出任環境保護署副署長，並於二零一六年八月至二零二零年八月出任財經事務及庫務局副秘書長(庫務)。黎先生自二零二零年八月五日起出任地政總署署長。

### 鍾文傑先生, JP 規劃署署長

鍾文傑先生是專業城市規劃師，並為香港規劃師學會的會員。他在政府工作逾三十年，主要負責地區和策略規劃、重要發展項目，以及不同的規劃及工程研究。

### 易志宏先生, JP 民政事務總署副署長(2)

易志宏先生於二零零二年加入香港特區政府政務職系。他曾經在不同的政策局及部門工作，包括行政長官辦公室、財政司司長辦公室、財經事務及庫務局、前工商局、運輸及物流局、政制及內地事務局，以及公務員事務局。他曾於二零零九年借調到歐洲聯盟委員會工作。

易先生於二零二二年十一月起出任民政事務總署副署長。他的主要職責包括地方行政計劃的政策和落實，以及督導九個市區分區民政事務處的工作。

備註：  
黃元山議員擔任非執行董事(非官方成員)至二零二二年十二月二十八日。  
王秀慧女士擔任非執行董事(官方成員)至二零二二年十一月六日。

# 市區重建局委員會成員

## 審計委員會

### 主席

蔡淑蓮女士

### 成員

陳家駒博士, GBS, JP

何永昌先生, MH

楊建霞女士

### 增選委員

蔡懿德女士

## 發展項目反對意見評議委員會

### 主席

鄭泳舜議員, MH, JP

### 成員

郭偉強議員, JP

林余家慧女士, SBS

李浩然博士

謝偉銓議員, BBS, JP

### 增選委員

劉勵超先生, SBS

馬錦華先生, MH, JP

王羅桂華女士

## 財務委員會

### 主席

周松崗先生, GBM, GBS, JP

### 成員

歐陽杞浚先生

蔡淑蓮女士

羅婉文女士, MH

鄧寶善教授, MH

謝偉銓議員, BBS, JP

黃元山議員(任期至二零二二年十二月二十八日止)

楊建霞女士

行政總監(韋志成先生, GBS, JP, FHKEng)

### 增選委員

林增榮先生

## 人力資源及薪酬委員會

### 主席

周松崗先生, GBM, GBS, JP

### 成員

歐陽杞浚先生

陳富強先生, BBS

郭偉強議員, JP

羅婉文女士, MH

鄧寶善教授, MH

黃元山議員(任期至二零二二年十二月二十八日止)

行政總監(韋志成先生, GBS, JP, FHKEng)



## 土地、安置及補償委員會

### 主席

羅婉文女士, MH

### 成員

陳富強先生, BBS  
陳家駒博士, GBS, JP  
郭偉強議員, JP  
湯棋滄女士  
黃元山議員(任期至二零二二年十二月二十八日止)  
行政總監(韋志成先生, GBS, JP, FHKEng)  
執行董事(營運)  
(黃偉權先生)(任期至二零二二年十月二日止)  
(方雪原女士)(任期由二零二二年十月三日起)

### 增選委員

劉勵超先生, SBS  
馬錦華先生, MH, JP  
地政總署助理署長／專業事務3  
(趙莉莉女士)

## 規劃、拓展及文物保護委員會

### 主席

李浩然博士

### 成員

鄭泳舜議員, MH, JP  
何永昌先生, MH  
黎慧雯女士  
林余家慧女士, SBS  
鄧寶善教授, MH  
湯棋滄女士  
謝偉銓議員, BBS, JP  
地政總署署長<sup>△</sup>  
(黎志華先生, JP)  
規劃署署長<sup>△</sup>  
(鍾文傑先生, JP)  
行政總監(韋志成先生, GBS, JP, FHKEng)  
執行董事(商務)(潘信榮先生, BBS)

### 增選委員

林增榮先生  
梁傑文先生  
屋宇署助理署長／拓展(1)  
(張玉清女士)

<sup>△</sup>地政總署署長／規劃署署長可由助理署長或以上職級的官員代表作為委員會成員

## 覆核委員會

### 主席

陳富強先生, BBS

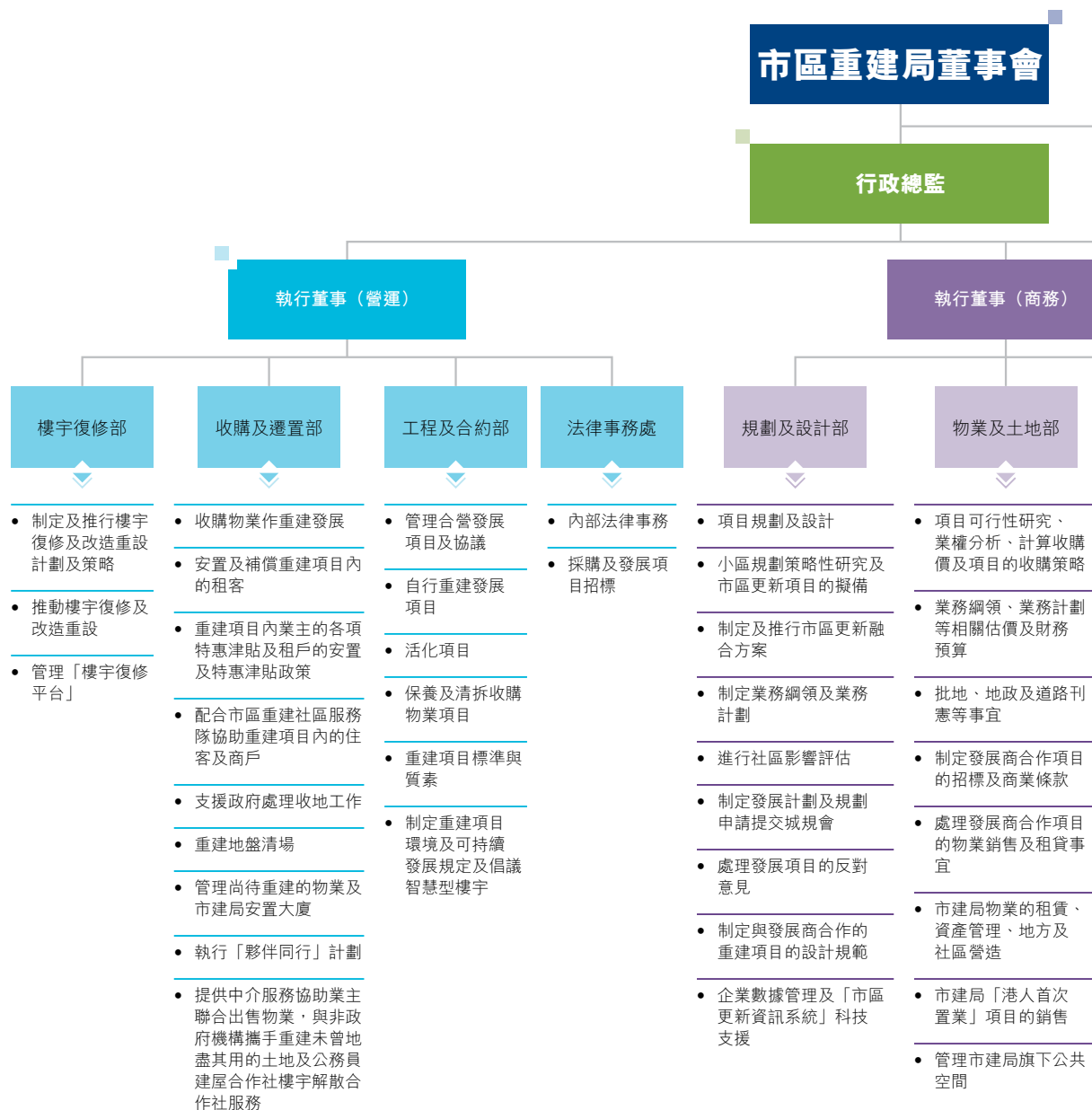
### 成員

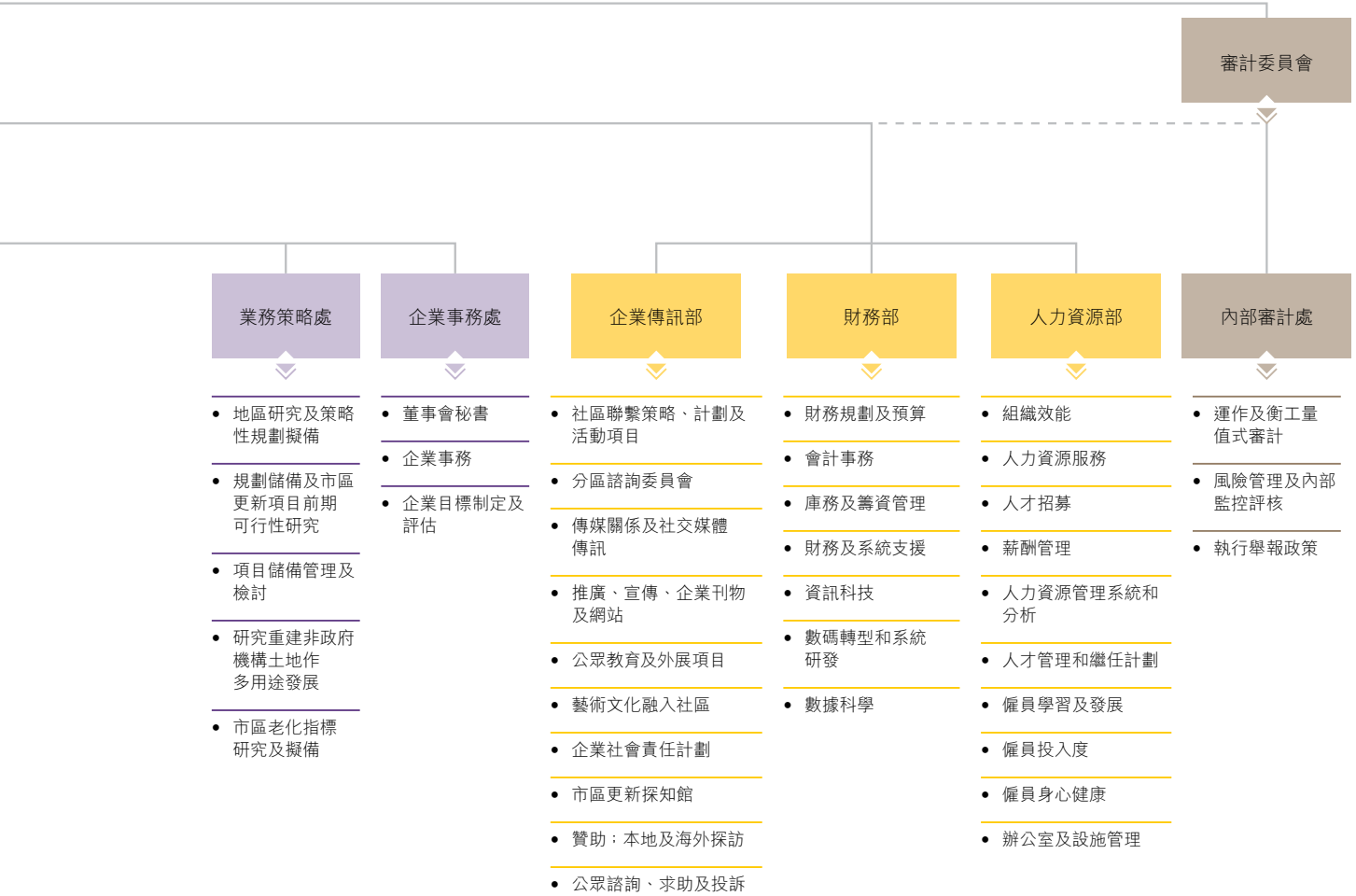
鄭泳舜議員, MH, JP  
黎慧雯女士  
李浩然博士  
羅婉文女士, MH

### 增選委員

陳炳釗博士, BBS  
陳啟榮先生  
蔡海偉先生, JP  
何寶英博士  
林子綏女士  
李煜紹博士  
陸嘉鑾先生  
莫慶聯先生  
彭錦輝先生  
容正達先生, BBS, JP

# 組織架構





# 市區重建局分區諮詢 委員會成員

## 中西區分區諮詢委員會

<b>主席</b>	李浩然博士		
<b>成員</b>	陳振光教授 陳津華先生 鄭寶鴻先生 李豐年先生 中西區民政事務專員	呂鴻賓先生 文志華先生, BBS, MH 彭家浩先生 嚴柳芬女士	楊學明先生, MH 楊哲安先生

## 九龍城分區諮詢委員會

<b>主席</b>	鄧寶善教授, MH		
<b>成員</b>	陳詠琳女士 左滙雄先生, MH 何顯明先生, BBS, MH 顧家彥先生, MH 關浩洋先生 九龍城民政事務專員	黎李翠玲女士 林博先生 吳寶強先生, MH 潘國華先生, JP 蕭妙文博士, MH	譚文智先生 黃業坤先生, MH 楊振宇先生

## 觀塘分區諮詢委員會

<b>主席</b>	歐陽杞浚先生		
<b>成員</b>	陳少卿女士 陳華裕先生, MH, JP 張劍平先生 莊任明先生, BBS, MH 周耀明先生, BBS, MH 觀塘民政事務專員	符碧珍女士, MH 簡銘東先生, MH 黎樹濠先生, BBS, MH, JP 梁騰丰先生 李洪先生	凌志強先生, MH 柯創盛先生, MH 蘇冠聰先生 蘇麗珍女士, MH, JP 楊文佳測量師

## 深水埗分區諮詢委員會

<b>主席</b>	鄭泳舜議員, MH, JP		
<b>成員</b>	陳偉明先生, BBS, MH, JP 蔡鴻達博士 (任期由二零二二年十一月一日起) 崔偉倫先生 覃德誠先生 深水埗民政事務專員	林家輝先生, BBS, JP 劉國裕博士, JP 劉佩玉女士, MH 麥偉明先生	潘彩珍女士 譚匯聞先生 衛煥南先生 黃偉祖博士

## 油尖旺分區諮詢委員會

<b>主席</b>	黎慧雯女士		
<b>成員</b>	朱海山教授 鍾澤暉先生 何富榮先生 許德亮先生, JP 劉柏祺先生, MH 油尖旺民政事務專員	梁偉權先生, JP 梁以華先生 吳國華先生 鄧銘心女士 謝志堅先生	黃建新先生, MH 楊子熙先生, BBS, MH 袁尚文博士

本局在過去十年的財務業績總結於下列表內：

	百萬港元									
截至三月三十一日止年度	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
收益	1,169	9,904	7,422	5,035	13,868	3,423	2,107	3,439	22,653	5,513
營運盈餘／(虧損) (註1)	740	1,779	5,215	2,311	11,512	1,489	1,143	49	7,240	(494)
淨盈餘／(虧損)	(2,270)	1,076	4,451	3,142	12,038	2,330	118	150	6,568	(3,530)
累積盈餘	13,937	15,013	19,464	22,606	34,644	36,974	37,092	37,242	43,810	40,280
資金	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
淨資產	23,937	25,013	29,464	32,606	44,644	46,974	47,092	47,242	53,810	50,280
已發行債券減未經攤銷 財務費用	4,777	4,582	3,285	3,288	2,791	2,793	1,796	1,097	1,098	799
發展中物業(註2)	27,677	20,984	20,199	19,087	25,769	29,609	33,494	33,287	22,501	25,249
年度內政府豁免之地價	-	(7,785)	(940)	(180)	(4,077)	(190)	(4)	(17)	(1,106)	(2,137)
盈餘／(虧損) (倘政府不豁免地價)	(2,270)	(6,709)	3,511	2,962	7,961	2,140	114	133	5,462	(5,667)
累積盈餘 (倘政府不豁免地價)	7,431	722	4,233	7,195	15,156	17,296	17,410	17,543	23,005	17,338

註：

1. 「營運盈餘／(虧損)」一項是指除物業及已承擔的項目減值準備前的營運業績。
2. 「發展中物業」一項是指除減值準備前發展中物業。

# 董事會報告書

董事會成員提呈其報告書及截至二零二三年三月三十一日止年度之經審核財務報表。

## 董事會成員

本年度及截至本報告日期之董事會成員載於第一百零八頁。

## 主要業務

市區重建局(「本局」)及其附屬公司(以下簡稱「集團」)以往的主要職務是透過重建發展、樓宇復修、保育、活化及改造重設來促進香港的市區更新。根據於二零一一年二月二十四日公布的「市區重建策略」,集團會以重建發展和樓宇復修為其核心業務。

## 合併財務報表

集團截至二零二三年三月三十一日止年度之業績以及集團及本局於該日之財務狀況載於第一百二十八頁至一百七十四頁之合併財務報表內。

## 物業、機器及設備

本年度內之物業、機器及設備變動載於合併財務報表附註8。

## 營運資金

於二零二三年三月三十一日,集團的營運資金主要來自政府注資、累積盈餘及已發行債券。

## 董事會成員於交易、安排或合約之權益及股份認購權

除合併財務報表附註22外,本局或其任何附屬公司概無訂立可令董事會成員擁有重大權益、於年結日或本年度任何時間存續之重要合約。

於本年度,本局或其任何附屬公司概無訂立任何安排,以令董事會成員透過收購任何法人團體之股份或債券收購權益。

## 核數師

本財務報表由畢馬威會計師事務所審核。該公司任滿告退,但表示願意留任。

承董事會命

**周松崗**

主席

香港,二零二三年七月六日



致市區重建局董事會  
(根據《市區重建局條例》於香港成立)

## 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第一百二十八頁至一百七十四頁的市區重建局及其附屬公司(以下簡稱「貴集團」)的合併財務報表，此合併財務報表包括於二零二三年三月三十一日的合併財務狀況表、截至該日止年度的合併綜合收支表、合併資產淨值變動表和合併現金流量表，以及合併財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，合併財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而公平地反映 貴集團於二零二三年三月三十一日的合併財務狀況及 貴集團截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

## 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審核。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審核合併財務報表承擔的責任」部份中作進一步闡述。按照香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證能充分及適當地為我們的審核意見提供基礎。

## 合併財務報表及其核數師報告以外的信息

董事會成員需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的全部信息，但不包括合併財務報表及我們的核數師報告。我們已於本核數師報告日期前取得董事會報告書，並預期餘下其他信息將於該日後提供予我們。

我們對合併財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對合併財務報表的審核，我們的責任是閱讀上文所述的其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與合併財務報表或我們在審核過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述。

倘若基於我們就於本核數師報告日期前取得的其他信息進行的工作，我們認為該其他信息存在重大錯誤陳述，則我們需要報告該事實。在此方面，我們沒有任何報告。

### 董事會成員就合併財務報表承擔的責任

董事會成員須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定編製合併財務報表，以令合併財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為必要的內部監控，以使合併財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

在編製合併財務報表時，董事會成員負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用的情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營會計基準，除非董事會成員擬將 貴集團清盤或終止經營，或別無其他實際的替代方案。

董事會成員在履行監督 貴集團的財務報告程序的職責時獲審計委員會協助。

### 核數師就審核合併財務報表承擔的責任

我們的目標是就合併財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們是按照《市區重建局條例》第十八條僅向董事會報告。除此之外，本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但並不保證按照《香港審計準則》進行的審核，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如合理預期它們單獨或滙總起來可能影響本合併財務報表使用者依賴報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審核的過程中，我們運用了專業判斷，並保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表中存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對這些風險，並獲取充分及適當的審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕於內部監控之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審核相關的內部監控，以設計適當的審核程序，但目的並非對 貴集團內部監控的有效性發表意見。



- 評價董事會成員所採用會計政策的恰當性及作出會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事會成員採用持續經營會計基礎的適當性作出結論。根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。若我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意合併財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價合併財務報表的整體列報方式、結構及內容，包括披露，及合併財務報表是否中肯反映相關交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審核憑證，以便對合併財務報表發表意見。我們負責 貴集團審核的方向、監督和執行。我們為審核意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審計委員會溝通了計劃的審核範圍、時間安排、重大審核發現等，包括我們在審核中識別出內部監控的任何重大缺陷。

我們亦向審計委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，採取相關的行動以排除危機及防範措施。

**畢馬威會計師事務所**

執業會計師  
香港中環  
遮打道十號  
太子大廈八樓  
二零二三年七月六日

## 合併綜合收支表

截至二零二三年三月三十一日止年度  
(以港元為單位)

	附註	2023 \$'000	2022 \$'000
<b>收益</b>	5(a)	5,513,383	22,652,901
直接成本		<u>(5,454,321)</u>	<u>(14,576,548)</u>
盈餘總額		59,062	8,076,353
其他淨收入	5(b)	575,273	252,688
行政費用		(637,089)	(622,586)
其他費用		<u>(491,332)</u>	<u>(466,650)</u>
<b>物業及已承擔的項目減值準備前營運(虧損)/盈餘</b>		(494,086)	7,239,805
物業及已承擔的項目減值準備·淨額	6(a)	<u>(3,035,622)</u>	<u>(672,452)</u>
<b>除所得稅前營運(虧損)/盈餘</b>	6	(3,529,708)	6,567,353
所得稅	7(a)	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>年度(虧損)/盈餘及總綜合收益</b>		<u><u>(3,529,708)</u></u>	<u><u>6,567,353</u></u>

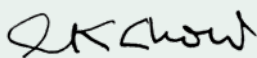
第一百三十三頁至一百七十四頁之附註乃本合併財務報表的一部份。

# 合併財務狀況表

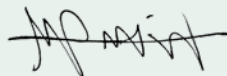
截至二零二三年三月三十一日止年度  
(以港元為單位)

	附註	2023 \$'000	2022 \$'000
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	8	7,149,695	7,250,697
發展中物業	9	19,979,351	20,701,475
樓宇復修貸款	10	5,445	8,348
預付款項		661,867	928,969
其他應收帳款	11(a)	-	309,527
投資	12	1,650,000	650,000
銀行存款	13	269,000	976,400
		<u>29,715,358</u>	<u>30,825,416</u>
<b>流動資產</b>			
待售物業	14	868,465	979,542
待售發展中物業	9	1,216,849	1,145,392
應收聯營發展項目款項	15	27,256	40,937
樓宇復修貸款	10	3,218	3,935
貿易及其他應收帳款	11(b)	470,100	160,401
投資	12	1,150,000	83,325
現金及銀行結餘	13	20,554,169	25,233,143
		<u>24,290,057</u>	<u>27,646,675</u>
<b>總資產</b>		<u>54,005,415</u>	<u>58,472,091</u>
<b>資金及儲備</b>			
資金	16	10,000,000	10,000,000
累積盈餘		40,279,792	43,809,500
		<u>50,279,792</u>	<u>53,809,500</u>
<b>非流動負債</b>			
貿易及其他應付帳款	17	385,155	387,085
已發行債券	18	498,622	797,920
		<u>883,777</u>	<u>1,185,005</u>
<b>流動負債</b>			
應付聯營發展項目款項	15	244,404	252,796
貿易及其他應付帳款	17	2,297,463	2,600,335
已發行債券	18	299,979	299,855
已承擔的項目準備	19	-	324,600
		<u>2,841,846</u>	<u>3,477,586</u>
<b>總資金、儲備及負債</b>		<u>54,005,415</u>	<u>58,472,091</u>

於二零二三年七月六日  
經董事會批准



**周松崗**  
主席



**韋志成**  
行政總監

第一百三十三頁至一百七十四頁之附註乃本合併財務報表的一部份。

## 合併現金流量表

截至二零二三年三月三十一日止年度  
(以港元為單位)

	附註	2023		2022	
		\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
<b>營運活動現金流量</b>					
除所得稅前營運(虧損)/盈餘		(3,529,708)		6,567,353	
調整：					
利息收入	5(b)	(517,922)		(83,766)	
折舊	6(a)	214,777		211,078	
利息支出	6(a)	639		911	
出售物業、機器及設備的虧損	5(b)	-		75	
淨外匯虧損/(收益)		76,208		(25,115)	
物業及已承擔的項目減值準備，淨額		3,035,622		672,452	
營運資金變動前營運(虧損)/盈餘		(720,384)		7,342,988	
聯營發展項目之結餘變動		5,289		3,191	
發展中物業(增加)/減少		(2,469,495)		8,480,361	
待售物業減少		106,678		307,439	
樓宇復修貸款減少		3,620		1,899	
預付款項減少/(增加)		46,952		(186,660)	
其他應收帳款減少		309,527		2,260,779	
貿易及其他應收帳款增加		(75,516)		(37,456)	
貿易及其他應付帳款減少		(280,401)		(692,656)	
(用於)/來自營運之現金		(3,073,730)		17,479,885	
利息收入		283,740		94,762	
利息支出		(32,240)		(32,222)	
(用於)/來自營運活動之淨現金		(2,822,230)		17,542,425	

第一百三十三頁至一百七十四頁之附註乃本合併財務報表的一部份。

截至二零二三年三月三十一日止年度  
(以港元為單位)

	附註	2023		2022	
		\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
<b>投資活動現金流量</b>					
原到期日為三個月以上的銀行存款 減少／(增加)		2,562,211		(14,540,153)	
購買按攤銷成本列帳的投資付款		(2,150,000)		(732,710)	
購買物業、機器及設備付款		(75,379)		(192,004)	
按攤銷成本列帳的投資贖回		83,325		324,077	
出售物業、機器及設備所得款項		-		10	
來自／(用於)投資活動之淨現金			420,157		(15,140,780)
<b>融資活動現金流量</b>					
債券贖回	13	(300,000)		-	
已付租賃租金的本金部分	13	(44,456)		(47,906)	
已付租賃租金的利息部分	13	(1,425)		(2,342)	
用於融資活動之淨現金			(345,881)		(50,248)
<b>現金及現金等價物淨(減少)／增加</b>			(2,747,954)		2,351,397
<b>於四月一日的現金及現金等價物</b>			4,442,366		2,070,441
現金及現金等價物的匯兌(虧損)／收益			(77,657)		20,528
<b>於三月三十一日的現金及現金等價物</b>			<u>1,616,755</u>		<u>4,442,366</u>
<b>現金及銀行結餘分析</b>					
現金及現金等價物			1,616,755		4,442,366
原到期日為三個月以上的銀行存款			19,206,414		21,767,177
<b>於三月三十一日的現金及銀行結餘</b>	13		<u>20,823,169</u>		<u>26,209,543</u>

第一百三十三頁至一百七十四頁之附註乃本合併財務報表的一部份。

## 合併資產淨值變動表

截至二零二三年三月三十一日止年度  
(以港元為單位)

	資金	累積盈餘	總額
	\$'000	\$'000	\$'000
於二零二一年四月一日之結餘	10,000,000	37,242,147	47,242,147
年度盈餘及總綜合收益	-	6,567,353	6,567,353
於二零二二年三月三十一日之結餘	<u>10,000,000</u>	<u>43,809,500</u>	<u>53,809,500</u>
於二零二二年四月一日之結餘	10,000,000	43,809,500	53,809,500
年度虧損及總綜合收益	-	(3,529,708)	(3,529,708)
於二零二三年三月三十一日之結餘	<u>10,000,000</u>	<u>40,279,792</u>	<u>50,279,792</u>

第一百三十三頁至一百七十四頁之附註乃本合併財務報表的一部份。

(以港元為單位)

## 1. 一般資料

市區重建局(以下簡稱「本局」)是香港特別行政區政府(以下簡稱「政府」)根據《市區重建局條例》(香港法例第五百六十三章)成立的法定機構。本局及其附屬公司(以下簡稱「集團」)以往的主要職務是透過重建發展、樓宇復修、保育、活化及改造重設來促進香港的市區更新。根據於二零一一年二月二十四日公布的「市區重建策略」,集團會以重建發展和樓宇復修為其核心業務。

本局地址為香港皇后大道中一八三號中遠大廈二十六樓。

對本局獲得財政司司長批核的業務綱領及業務計劃內所載的新項目內的市區重建地段,政府原則上同意可以象徵式地價批予本局,但須由財政司司長確實考慮本局的需要而作出決定,以作為對本局部份的財務支持。

## 2. 主要會計政策

編製本合併財務報表之主要會計政策載於下文。除另有說明外,此等政策在所呈報的所有年度內貫徹應用。

### (a) 財務報表編製基準

本合併財務報表以歷史成本為計算基準,並按照香港普遍採納之會計原則、香港會計師公會所頒布的所有適用之香港財務報告準則(包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)(「香港財務報告準則」),以及香港《公司條例》的披露規定編製。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估算。這亦需要管理層在應用集團會計政策過程中行使其判斷。涉及高度判斷或高度複雜性的範疇,或涉及對合併財務報表屬重大假定及估算的範疇,在附註4中披露。

## 財務報表附註

(以港元為單位)

### 2. 主要會計政策(續)

#### (b) 於本年度生效的相關準則

於本會計期間，集團已將香港會計師公會頒布的下列香港財務報告準則之修訂應用在此等財務報表中：

香港會計準則十六(修改)：物業、機器及設備：擬定用途前所得款項

香港會計準則三十七(修改)：撥備、或然負債及或然資產：虧損性合約 — 履行合約的成本

該等修訂對如何編製或呈列集團於本期間或過往期間的業績及財務狀況概無重大影響。集團並無採用任何於本會計期間尚未生效之新準則或詮釋。

#### (c) 尚未於本年度生效的準則、準則修訂及詮釋

截至本合併財務報表刊發日，香港會計師公會已頒布截至二零二三年三月三十一日止年度尚未生效且於本合併財務報表並無採納的數項修訂及一項新訂準則 — 香港財務報告準則十七：保險合約。其中包括以下可能與集團有關的修訂及新訂準則：

始於以下或其後開始的  
會計期間生效

香港會計準則一(修改)及香港財務報告準則實務報告第二號：會計政策的披露	二零二三年一月一日
香港會計準則八(修改)：會計估計之定義	二零二三年一月一日
香港會計準則十二(修改)：與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延稅項	二零二三年一月一日
香港會計準則一(修改)：流動或非流動負債分類	二零二四年一月一日
香港會計準則一(修改)：附有契諾之非流動負債	二零二四年一月一日
香港財務報告準則十六(修改)：售後租回交易中之租賃負債	二零二四年一月一日

集團正評估該等修訂於首次應用期間預期所產生的影響。迄今結論為採納該等修訂不大可能會對合併財務報表產生重大影響。



(以港元為單位)

## 2. 主要會計政策(續)

### (d) 合併帳目基準

合併財務報表包括本局及其所有附屬公司截至三月三十一日的財務報表。

附屬公司指集團擁有控制權的所有實體，當集團因參與實體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，並有能力透過對該實體的權力影響此等回報時，集團即控制該實體。

附屬公司在控制權轉移至集團之日起全面合併入帳。附屬公司在控制權終止之日起停止合併入帳。

集團內所有公司間的交易、結餘及現金流量均於合併帳目內註銷。

在本局的財務狀況表內，於附屬公司之投資按成本扣除任何減值虧損準備列帳(參看附註2(h))。此等準備於損益內作支出入帳。

### (e) 收益確認

收益按集團預期可獲得承諾的代價金額(不包括代表第三方收取的金額)在貨品或服務的控制權轉移至客戶，或在承租人有權使用該資產時予以確認。

有關集團收益及其他收入確認政策的進一步詳情載列如下：

- (i) 在日常業務中銷售待售已發展的物業產生之收入於法定轉讓完成時(當客戶於某一時間點有能力支配物業的使用並獲得該物業的幾乎所有剩餘利益時)確認。收益確認日期前就已出售物業所收到之按金及分期款項計入合約負債(參看附註2(f))。
- (ii) 集團於作為聯營發展項目的物業發展項目所取得的盈餘，乃根據聯營發展協議的條款入帳，除非涉及發展中物業控制權尚未轉移。聯營發展項目在竣工前出售物業所收的款額會於貿易及其他應付帳款中入帳。
- (iii) 於聯營發展協議生效時，地產發展商有責任支付前期地價予集團。此前期地價於集團沒有重大事項需要履行時會被確認為收益。此收益通常於集團履行有關前期地價的責任，並不得退款或撤銷之後隨即入帳。

(以港元為單位)

### 2. 主要會計政策(續)

#### (e) 收益確認(續)

- (iv) 利息收入採用實際利率法按時間比例基準入帳。
- (v) 營運租賃之應收租金收入按租賃期以等額分期於損益中確認，惟倘若有其他基準能更具代表性地反映使用該租賃資產所產生的收益模式者除外。所給予的租賃獎勵金額與淨應收租賃付款總額整體在損益中確認。並非跟據指數或利率而釐定的可變租賃付款於其獲取的會計期間內確認為收入。
- (vi) 當業主依照出售協議的條款完成物業出售，市區重建中介服務有限公司的收入方被確認。

#### (f) 合約負債

合約負債於客戶在集團確認相關收益前支付不可退還的代價時確認(參看附註2(e))。當集團確認相關收益前擁有無條件收取不可退還代價之權利，亦將確認為合約負債。在這種情況下，相應的應收帳款也將被確認(參看附註2(i))。

#### (g) 物業、機器及設備

建築物業包括安置樓宇、保育物業、保留物業及自用之商業樓宇。安置樓宇為集團所持有的物業，特意為受重建項目影響之住戶提供過渡性的安置，集團通常向獲安置的受影響住戶收取遠低於市值的租金，以主要協助被逼遷但未獲分配公共房屋之住戶。保育物業是指那些由集團所保存有歷史或建築價值的物業；保留物業是指集團為保存在項目重建前的文化特色而持有的重建物業，集團亦收取租金收入。

所有物業、機器及設備按歷史成本減累積折舊及減值虧損列帳(參看附註2(h))。歷史成本包括收購該項目直接應佔的開支。

其後成本只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入集團，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的帳面值或確認為獨立資產(按適用)。所有其他維修及保養費用在產生的財政期間內於損益中入帳。

(以港元為單位)

## 2. 主要會計政策(續)

### (g) 物業、機器及設備(續)

租賃土地的權益攤銷及其他資產的折舊的計算，乃按其預期可使用年內按直線法分攤(展示如下)，以攤銷其成本減去剩餘價值(如有)：

於租賃土地的權益	— 按租約剩餘年期攤銷
建築物業	— 五十年，或如年期在五十年以下，按租約剩餘年期攤銷
有租約物業修繕	— 辦公室：十年或可使用年期之較短者 非辦公室：如年期在五十年以下，按租約剩餘年期攤銷
機器及設備	— 十年
車輛	— 四年
傢俬及辦公室設備	— 三至五年
自用租賃物業	— 按租期攤銷

資產的剩餘價值及可使用年期在每個報告期末進行檢討，及在適當時調整。

若資產的帳面值高於其估計可收回價值，其帳面值即時減至可收回金額(參看附註2(h))。

出售的收益或虧損乃比較帳面值及淨出售收益釐定，並於損益中入帳。

### (h) 信貸虧損及資產減值

#### (i) 金融工具及租賃應收帳款之信貸虧損

集團就下列各項的預期信貸虧損確認虧損撥備：

- 按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及銀行結餘、貿易應收帳款、按攤銷成本列帳的投資、計入預付款項、按金及其他應收帳款的金融資產、樓宇復修貸款及應收聯營發展項目款項)；及
- 租賃應收帳款。

(以港元為單位)

### 2. 主要會計政策(續)

#### (h) 信貸虧損及資產減值(續)

##### (i) 金融工具及租賃應收帳款之信貸虧損(續)

按公允價值計量的金融資產(包括按公允價值透過損益記帳計量的投資)不受限於預期信貸虧損的評估。

##### 預期信貸虧損計量

預期信貸虧損是以概率加權估計信貸虧損。信貸虧損以所有預期現金差額(即根據合約應付於集團的現金流量和集團預期收取的現金流量之間的差額)的現值估算。

若貼現的影響重大，預期現金差額將使用以下貼現率貼現：

- 固定利率金融資產和貿易及其他應收帳款：初始確認時釐定的實際利率或其近似值；
- 浮動利率金融資產：當前的實際利率；
- 租賃應收帳款：用於計量租賃應收帳款的貼現率。

於估計預期信貸虧損時考慮的最長期間為集團承受信貸風險的最長合約期間。

在計量預期信貸虧損時，集團考慮合理及有理據而無需付出過多的成本或努力獲得的資料。這包括過去事件、當前狀況和未來經濟狀況預測等資料。

預期信貸虧損採用下列其中一個基準計量：

- 十二個月預期信貸虧損：預計在報告日期後十二個月內可能發生的違約事件而導致的虧損；及
- 全期預期信貸虧損：在預計信貸虧損模式的應用下，有關項目在預期年限內所有可能發生的違約事件而導致的預期虧損。

貿易應收帳款及租賃應收帳款的虧損撥備一般乃以相等於全期預期信貸虧損的金額計量。該等金融資產的預期信貸虧損乃根據集團過往信貸虧損經驗使用撥備矩陣進行估算，並按在報告日期債務人的特定因素及對當前和預測整體經濟狀況的評估進行調整。

(以港元為單位)

## 2. 主要會計政策(續)

### (h) 信貸虧損及資產減值(續)

#### (i) 金融工具及租賃應收帳款之信貸虧損(續)

至於所有其他金融工具，集團會以相等於十二個月預期信貸虧損的金額確認虧損撥備，除非自初始確認後金融工具的信貸風險顯著增加，在此情況下，虧損撥備會以相等於全期預期信貸虧損的金額計量。

#### 信貸風險顯著增加

在評估金融工具的信貸風險自初始確認後是否顯著增加時，集團對於報告日期評估的金融工具違約風險與於初始確認日期評估的金融工具違約風險作比較。在進行該項重新評估時，集團認為，倘(i)借款人不太可能在集團無追索權採取變現抵押(如持有)等行動的情況下向集團悉數支付其信貸責任；或(ii)金融資產已逾期90日，則發生違約事件。集團會考慮合理可靠的定量及定性資料，包括過往經驗及在無需付出過多的成本或努力下即可獲得的前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險自初始確認後是否顯著增加時會考慮以下資料：

- 未能按合約到期日支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部的信貸評級(如有)實際或預期顯著惡化；
- 債務人經營業績實際或預期顯著惡化；及
- 技術、市場、經濟或法律環境的現有或預期變動對債務人履行其對集團責任的能力構成重大不利影響。

根據金融工具的性質，信貸風險顯著增加的評估按個別基準或整體基準進行。當評估以整體基準進行時，會按照金融工具的共同信貸風險特徵(例如逾期狀態及信貸風險評級)歸類。

預期信貸虧損在各報告日期重新計量，以反映自初始確認後金融工具信貸風險的變化。預期信貸虧損金額的任何變化均在損益中確認為減值收益或虧損。集團確認所有金融工具的減值收益或虧損時，會透過虧損撥備帳對其帳面價值進行相應調整。

(以港元為單位)

### 2. 主要會計政策(續)

#### (h) 信貸虧損及資產減值(續)

##### (i) 金融工具及租賃應收帳款之信貸虧損(續)

金融資產出現信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，如違約或逾期事件；
- 借款人有可能申請破產或需要進行其他財務重組安排；
- 技術、市場、經濟或法律環境的重大變動對債務人構成不利影響；或
- 由於發行人出現財務困難，證券活躍市場消失。

##### 撇銷政策

若日後實際上不可收回款項，則會撇銷(部分或全部)金融資產或租賃應收帳款的帳面總值。該情況通常出現在集團確定債務人並無資產或可產生足夠現金流量的收入來源來償還應撇銷的金額。

隨後收回先前撇銷之資產於收回期間在損益內確認為減值撥回。

##### (ii) 其他資產減值

資產會在當有事件出現或情況改變顯示帳面值可能無法收回時就減值進行檢討。減值虧損按資產之帳面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公允價值扣除出售成本或使用價值兩者之較高者為準。於評估減值時，資產將按可識別現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。資產若曾被減值，於每個報告日，其減值回撥的可能性會被作出檢討。

##### (i) 金融資產及負債

集團將其金融資產分為以下類別：按攤銷成本列帳、按公允價值透過損益記帳及按公允價值透過其他綜合收益記帳的金融資產。金融資產的分類乃基於管理金融資產的業務模式及其合約現金流量特徵。管理層會在初始確認時釐定金融資產的分類。

(以港元為單位)

## 2. 主要會計政策(續)

### (i) 金融資產及負債(續)

集團有關債券投資的政策載列如下。

債券投資於集團承諾購買／出售該投資當日予以確認／終止確認。該等投資最初按公允價值加直接應佔交易成本列帳(不包括按公允價值透過損益記帳計量之投資，其交易成本直接於損益內確認)。該等投資其後按以下方式記帳，惟須視乎其分類而定：

- 攤銷成本 — 如所持投資是用於收取僅作支付本金及利息的合約現金流量。投資所得的利息收入採用實際利率法計算。
- 按公允價值透過其他綜合收益記帳(可劃轉) — 若投資的合約現金流量僅包含支付本金及利息，而持有投資的業務模式是以收回合約現金流量及以出售為目標。除於損益中確認預期信貸虧損、利息收入(採用實際利率法計算)及外匯收益及虧損外，公允價值的變動於其他綜合收益中確認。當投資終止確認時，於其他綜合收益中累積的金額自股本權益重新計入損益。
- 按公允價值透過損益記帳 — 若投資並不符合按攤銷成本或按公允價值透過其他綜合收益記帳(可劃轉)計量的標準。投資的公允價值變動(包括利息)於損益中確認。

購入及出售的金融資產在交易日確認(交易日指集團承諾購入或出售該資產之日)。按公允價值透過損益記帳的投資，初步按公允價值確認，而交易成本則在損益表入帳。當從投資收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，而集團已將擁有權的絕大部份風險和回報轉讓時，金融資產即終止確認。

金融負債最初按公允價值扣除產生的交易成本確認。金融負債其後按攤銷成本列帳；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額，則利用實際利率法於借款期間內在損益中確認。

### (j) 租賃資產

#### (i) 作為承租人

集團於合約初始生效時評估該合約是否屬於(或包含)租賃。倘合約為換取代價而轉移在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合約屬於(或包含)租賃。倘客戶有權指示已識別資產的使用並從該使用中獲得絕大部分經濟利益時，則控制權已告轉移。

(以港元為單位)

### 2. 主要會計政策(續)

#### (j) 租賃資產(續)

##### (i) 作為承租人(續)

集團於租賃開始日期確認使用權資產及租賃負債，惟租期為十二個月或以下的短期租賃及低價值資產的租賃除外。當集團就低價值資產訂立租賃時，集團會按個別租賃基準決定是否將租賃資本化。該等並未資本化的租賃相關的租賃付款會於租期內按系統基準確認為開支。

在租賃資本化的情況下，租賃負債初步按於租期內應付租賃付款的現值確認，並使用租賃隱含的利率貼現，倘若有關利率難以釐定時，則以相關遞增借貸利率貼現。於初步確認後，租賃負債按攤銷成本計量，而利息支出則使用實際利率法計算。計量租賃負債時不會計入並非視乎指數或利率而定的可變租賃付款，因此有關付款會於其產生的會計期間自損益扣除。

於租賃資本化時確認的使用權資產初步按成本計量，其中包括租賃負債的初始金額，加上於開始日期或之前作出的任何租賃付款，以及任何已產生的初始直接成本。倘適用，使用權資產的成本亦包括拆卸並移除相關資產或修復相關資產或其所在地點而產生的估計成本，按其現值貼現並扣除任何已收取的租賃優惠。使用權資產其後按成本減累計折舊及減值虧損列帳。

倘指數或利率變動引致未來租賃付款出現變動，或集團預期根據剩餘價值擔保應付的估計金額產生變化，或因對集團是否合理確定將行使購買、延長或終止選擇權的有關重新評估產生變化，則會重新計量租賃負債。倘租賃負債在此等情況下重新計量，使用權資產的帳面值亦會作相應調整，倘若使用權資產的帳面值已減至零時，有關調整則會列入損益。

當租賃的範圍或未作為獨立租賃入帳的原定租賃合約的租賃代價有所變動(「租賃修訂」)，租賃負債便會重新計量。在這情況下，該租賃負債會根據已修改的租賃款項及租期，使用於租賃修訂的有效日期的已修改貼現率來重新計量。

集團將不符合投資物業定義的使用權資產呈列為「物業、機器及設備」，並將租賃負債呈列於合併財務狀況表裏的「貿易及其他應付帳款」內。



(以港元為單位)

## 2. 主要會計政策(續)

### (j) 租賃資產(續)

#### (ii) 作為出租人

作為出租人時，公司於租賃開始時確定每項租賃是否屬於融資租賃或營運租賃。當租賃條款將相關資產擁有權附帶的絕大部份風險和回報轉移至承租人時，該租賃分類為融資租賃。如情況並非如此，則該租賃分類為營運租賃。

當一份合約包含租賃及非租賃組成部分時，公司將合約中的代價按相關獨立銷售價格基準分攤至各組成部分。營運租賃的租金收入根據附註2(e)(v)確認。

### (k) 發展中物業

發展中物業乃指由集團所支付於重建物業之全部成本，主要包括收購成本、發展成本、借貸成本、安置單位之成本(參看附註2(m))及其他與發展計劃有關之直接成本，再扣減減值虧損準備(參看附註2(h))。保育物業及保留物業則於物業完成時，以其成本轉入物業、機器及設備。

出售發展中物業時，物業之有關成本將按適當基準攤分保留部份及出售部份。

於聯營發展協議生效時，出售部份之有關成本將計入損益中的「直接成本」。

### (l) 待售物業及待售發展中物業

於報告期末，待售物業及待售發展中物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者列帳。

### (m) 香港房屋委員會及香港房屋協會提供安置單位的成本

香港房屋委員會及香港房屋協會同意向集團提供若干安置單位，而集團則會支付預留單位之費用(直至租戶遷進單位)，以及安置單位的分配成本。此等成本會被確認為以發展中物業的部份成本入帳(參看附註2(k))。

### (n) 準備、或然事項及虧損性合約

#### (i) 準備及或然負債

集團須就已發生之事件承擔法律或推定責任，並可能須為履行該責任而付出經濟利益，而又能就該責任承擔數額作出可靠評估時，即確認準備。除因已承擔的事件而產生的責任外，集團不會就未來營運虧損確認準備。

如有多項類似責任，其需要在償付中流出經濟利益的可能性，須根據責任的類別整體考慮。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍會確認準備。

(以港元為單位)

### 2. 主要會計政策(續)

#### (n) 準備、或然事項及虧損性合約(續)

##### (i) 準備及或有負債(續)

或然資產乃指因已發生之事件而可能擁有之資產，及其存在性只可於集團不能完全控制之一件或多件不能確定之未來事件出現或不出現時確定。

或然資產未予確認，惟於資源流入之可能性存在時披露於合併財務報表附註內。當資源流入可實質確定，資產將於確認。

或然負債乃指因過往事件而可能需要承擔之責任，及其存在性只可於集團不能完全控制之一件或多件不能確定之未來事件出現或不出現時確定。其亦可為因過往事件而須承擔之現有責任，惟因預計經濟利益流出的可能性不大或責任金額不能被可靠地計量而不予確認。

或然負債未予確認，惟披露於合併財務報表附註內。當預計經濟利益流出之機會率改變以致資源有可能流出，此時將予確認為撥備。

##### (ii) 虧損性合約

當集團為達成合約義務而產生的不可避免成本超過其預期可從該合約收取的經濟利益時，即視為虧損性合約。虧損性合約撥備乃按終止合約的預期成本與履行合約的成本淨額兩者之間較低者的現值計量。履行合約的成本包括履行該合約的新增成本和與履行該合約直接相關的其他成本之分配。

#### (o) 當期及遞延所得稅

所得稅包括當期稅項以及遞延稅項資產與負債的變動。

當期稅項乃按本年度應課稅利潤計算的預期應付所得稅。應課稅利潤不包括屬於其他年度的應課稅收入及可減免的費用，亦不包括其他年度非應課稅收入及不可減免的費用，故與損益表所列的利潤不同。集團的應付當期所得稅按報告期末已頒布或實質上已頒布之稅率計算。

遞延所得稅乃根據負債法按資產及負債的徵稅基礎與它們在合併財務報表內的帳面價值的暫時差異而全數撥備。遞延所得稅的計算按報告期末已頒布或實質頒布之稅率及法例釐定，並預期於變現相關遞延所得稅資產或遞延所得稅負債時適用。

遞延所得稅資產乃就可能將未來應課稅收入與可動用之暫時差異抵銷而確認。

(以港元為單位)

## 2. 主要會計政策(續)

### (p) 借貸成本

直接撥充收購、建造及製造一項資產(需要一段頗長時間方能達致其擬定用途或出售者)之借貸成本撥作資產成本的一部份。

其他借貸成本乃於所產生之期間計入損益表。

### (q) 外幣換算

#### (i) 功能和列帳貨幣

集團每個實體的財務報表所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計算。合併財務報表以港元呈報，港元為集團列帳貨幣。

#### (ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日之匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在損益表入帳。

### (r) 聯營發展項目

集團與地產發展商就重建項目達成的安排被視作聯營發展，並根據發展協議的條款入帳。集團由此等發展分得的收入乃按照附註2(e)(ii)及(iii)在損益中入帳。

就集團接收由聯營發展項目以資產形式所分得的物業，按達成協議時該等物業的公允價值列為非流動資產。如決定出售該等物業，則以此價值及可變現淨值之較低者列為流動資產。

### (s) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括現金及銀行結餘，及原到期日為三個月或以下的銀行通知存款。

### (t) 僱員福利

薪金及年假在集團僱員提供相關服務的年度內累計及作支出入帳。

集團營運有定額供款的退休保障計劃，集團以強制性或自願性方式向退休保障計劃管理人供款。供款在應付時確認為支出。

(以港元為單位)

### 2. 主要會計政策(續)

#### (u) 關連人士

##### (i) 倘屬以下人士，即該人士或該人士的近親與本集團有關連：

- (1) 控制或共同控制本集團；
- (2) 對本集團有重大影響；或
- (3) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。

##### (ii) 倘符合下列任何條件，即該實體與本集團有關連：

- (1) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
- (2) 實體為本集團或與集團有關連的實體就僱員福利而設立的離職後福利計劃。
- (3) 實體受上述(i)所識別人士控制或共同控制。
- (4) 於上述(i)(1)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)之主要管理層成員。

個別人士之近親家庭成員乃指與在處理與實體交易時可能對該人士施予影響或被該人士影響之家庭成員。

### 3. 財務風險管理及金融工具的公允價值

#### (a) 財務風險因素

集團的活動承受著多種的財務風險：現金流量利率風險、信貸風險、流動資金風險及外匯風險。集團的整體風險管理計劃集中於財務市場的難預測性，並尋求盡量減低其對集團財務表現的潛在不利影響。

##### (i) 現金流量利率風險

集團的現金流量利率風險來自銀行存款的現行市場利率波動。不過，集團的收入及營運現金流量實質不受市場利率的變動所影響。

(以港元為單位)

### 3. 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

#### (a) 財務風險因素(續)

##### (ii) 信貸風險

信貸風險是按照組合方式管理。信貸風險來自現金及銀行結餘、樓宇復修貸款和貿易及其他應收帳款。

按攤銷成本計量的投資的信貸風險有限，原因是發行人主要獲國際信用評級機構授予較高信用評級。

現金及銀行結餘只有有限度的信貸風險，乃由於大部分資金存放於有信貸評級的銀行，其評級由Aa1至A3。資金亦非集中於個別銀行。

樓宇復修貸款只有有限度的信貸風險，乃由於集團有監控程序以確保已採取跟進行動追討逾期債務，並以有關樓宇作抵押。

貿易應收帳款只有有限度的信貸風險，乃由於已收取租戶的租金按金，按金通常以現金支付。

集團按等同於整個有效期的預期信貸虧損的金額計量貿易及租賃應收帳款的虧損撥備，預期信貸虧損乃使用撥備矩陣進行計算。鑑於集團過往並無出現任何重大信貸虧損，因此，預期信貸虧損撥備並不重大。

##### (iii) 流動資金風險

審慎的流動資金風險管理指維持充足的現金，和透過已承擔信貸融資備有資金。

管理層根據預期現金流量，監控集團的現金及銀行結餘的滾存預測。

下表顯示集團的財務負債，按照相關的到期組別，根據由報告期末日至合約到期日的剩餘期間進行分析。在表內披露的金額為合約性未貼現的現金流量。由於貼現的影響不大，故此在十二個月內到期的結餘相等於其帳面值(當中包含利息成分的已發行債券除外)。

## 財務報表附註

(以港元為單位)

### 3. 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

#### (a) 財務風險因素(續)

##### (iii) 流動資金風險(續)

	2023	2022
	\$'000	\$'000
<b>一年以下</b>		
貿易及其他應付帳款	2,234,790	2,593,163
應付聯營發展項目款項	244,404	252,796
已發行債券	320,928	332,240
	<u>2,800,122</u>	<u>3,178,200</u>
<b>一至三年</b>		
貿易及其他應付帳款	36,203	33,163
已發行債券	538,447	340,125
	<u>574,650</u>	<u>373,288</u>
<b>三至五年</b>		
貿易及其他應付帳款	14,920	14,920
已發行債券	-	519,250
	<u>14,920</u>	<u>534,170</u>
<b>五年以上</b>		
貿易及其他應付帳款	334,506	339,269
	<u>334,506</u>	<u>339,269</u>

##### (iv) 外匯風險

集團持有若干現金及銀行結餘及投資，乃以外幣為單位，承受著外匯風險。當外幣兌換港元的匯率出現波動時，有關以外幣為單位的現金及銀行結餘及投資的價值在兌換成港元後亦會有差異。

##### 外匯風險敏感度分析

於二零二三年三月三十一日，若港元兌換外幣貶值／升值百分之一而其他各項不定因素維持不變，來自以外幣結算的現金及銀行結餘及投資的匯兌收益／虧損將會導致集團的虧損減少／增加約一千五百九十六萬九千元(二零二一／二二年：集團的盈餘會增加／減少約一千五百六十一萬六千元)。

#### (b) 資本風險管理

集團的資金管理政策，目的是保障集團能繼續營運，透過重建發展、樓宇復修、舊區活化及文物保育來促進香港的市區更新。

集團的營運資金主要來自政府注資、累積盈餘及已發行債券。集團亦維持信貸融資以確保備有資金應付需要。

(以港元為單位)

### 3. 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

#### (c) 公允價值計量

集團的財務資產包括應收聯營發展項目款項、現金及銀行結餘、按攤銷成本計量的投資及貿易及其他應收帳款；財務負債包括應付聯營發展項目款項及貿易及其他應付帳款。其帳面值接近其公允價值。

由於貼現的影響不大，集團的樓宇復修貸款及已發行債券的帳面值接近其公允價值。

### 4. 關鍵會計估計及判斷

估計和判斷會被持續評估，並以過往經驗和其他因素作為根據，包括在有關情況下相信對未來事件的合理預測。

集團對未來作出估計及假設。如其定義，所得的會計估計很少會與其實際結果相同。很大機會導致下個財政年度的資產和負債的帳面值有重大調整的估計及假設討論如下。

#### 物業減值及已承擔的項目的準備

根據會計政策(附註2(h))，每年會對物業進行減值測試，或若事件出現或情況改變顯示資產可能減值，則更頻密地進行測試。

根據會計政策(附註2(n))，當集團因過往及已承擔的事件而產生現行法律或推定之責任時，便會將準備入帳。當已承擔項目的估計價值低於估計的發展及項目相關成本時，便會將準備入帳。

物業及已承擔的項目的準備之估值是根據香港測量師學會所採納的「市場價值」基礎估算。估值每年由屬香港測量師學會合資格會員之內部測量師估算。集團的管理層考慮多方面的資料包括：(i)不同性質、狀況或地點的物業在活躍市場的當時價格，經調整以反映此等差別；(ii)相類似物業在較不活躍市場的近期價格，附帶調整以反映該等價格出現的交易日期後經濟狀況的任何變動；(iii)與投得項目的地產發展商的預期安排；(iv)估計發展及相關成本及其分配；及(v)參考最優惠利率用作地價評估之貼現率，以審閱內部測量師所使用的假設。

## 財務報表附註

(以港元為單位)

### 4. 關鍵會計估計及判斷(續)

#### 物業及已承擔的項目減值準備敏感度分析

於二零二三年三月三十一日，若相關項目預期可收取的前期地價的估計增加／減少百分之五而其他各項不定因素維持不變，來自物業及已承擔的項目減值準備之變動將會導致年內集團的虧損減少／增加約五億八千四百萬元(二零二一／二二年：盈餘增加／減少約八千九百五十萬元)。

物業的最終減值，以及最終由已承擔的項目所引致的虧損會受實際對現的價值、物業發展及相關成本及與地產發展商的最終安排所影響。

### 5. 收益及其他淨收入

#### (a) 收益

##### (i) 收益分類

來自客戶簽訂合約收益之主要產品或服務項目分類如下：

	2023	2022
	\$'000	\$'000
<b>非根據香港財務報告準則十五範圍之收益</b>		
– 地產發展商前期地價	4,841,000	20,900,300
– 於聯營發展項目的物業發展所分得的盈餘	475,811	1,362,166
<b>根據香港財務報告準則十五範圍之客戶簽訂合約收益</b>		
– 出售物業	196,572	390,435
	<u>5,513,383</u>	<u>22,652,901</u>

##### (ii) 於報告日預期於未來確認來自現有客戶之合約收益

於二零二三年三月三十一日，預期未來將於綜合全面收益表中確認的，來自就集團尚未移交控制權的待售物業而訂立的竣工前銷售合約的累積總收益為一億七千零五十萬一千元(二零二一／二二年：三千七百五十萬零一千元)，將於物業轉讓予客戶時確認。集團將於未來根據對物業擁有權的控制權已轉予客戶(預計將於未來12個月內發生)之基準確認預期收益。



(以港元為單位)

## 5. 收益及其他淨收入(續)

### (b) 其他淨收入

年內入帳的其他淨收入為：

	2023	2022
	\$'000	\$'000
利息收入	517,922	83,766
租金收入	130,202	141,127
雜項收入	3,357	2,755
出售物業、機器及設備之虧損	-	(75)
外匯兌換(虧損)/收益淨額	(76,208)	25,115
	<u>575,273</u>	<u>252,688</u>

## 6. 除所得稅前營運(虧損)/盈餘

除所得稅前營運(虧損)/盈餘已扣除/(計入)下列項目：

### (a) 其他項目：

	2023	2022
	\$'000	\$'000
聯營發展項目的物業成本	5,291,465	14,207,055
已售物業成本	105,986	307,439
員工成本*(不包括董事及高級管理人員酬金)	489,934	485,196
復修及改造重設支出	45,354	36,267
活化及保育支出	17,054	8,345
地方營造支出^	9,482	7,992
保育物業、保留物業及安置單位支出	139,346	153,735
折舊		
- 折舊	242,150	234,893
- 減：資本化折舊	(27,373)	(23,815)
	<u>214,777</u>	<u>211,078</u>
核數師酬金		
- 核數服務	534	518

## 財務報表附註

(以港元為單位)

### 6. 除所得稅前營運(虧損)/盈餘(續)

除所得稅前營運(虧損)/盈餘已扣除/(計入)下列項目:(續)

#### (a) 其他項目(續)

	2023	2022
	\$'000	\$'000
物業減值		
- 待售物業減值準備/(準備撥回)	4,398	(8,679)
- 物業、機器及設備(準備撥回)/減值準備	(42,776)	242,631
- 發展中物業減值準備	3,074,000	438,500
	<u>3,035,622</u>	<u>672,452</u>
利息支出		
- 租賃負債利息	1,425	2,342
- 減: 資本化租賃負債利息*	(786)	(1,431)
	<u>639</u>	<u>911</u>
- 已發行債券的利息支出	30,914	32,240
- 減: 資本化利息支出#	(30,914)	(32,240)
	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>639</u>	<u>911</u>

\* 包括薪金及其他福利共四億五千七百九十萬元(二零二一/二二年: 四億五千三百三十八萬三千元)及公積金計劃供款三千二百零三萬四千元(二零二一/二二年: 三千一百八十一萬三千元)。

^ 不包括自用租賃物業的折舊九十四萬二千元(二零二一/二二年: 一百萬零六千元)及財務成本五萬八千元(二零二一/二二年: 一萬五千元)。

# 被資本化之借貸成本以年息率百分之二點一五至三點八五計算(二零二一/二二年: 年息率百分之二點一五至三點八五)。

(以港元為單位)

## 6. 除所得稅前營運(虧損)/盈餘(續)

除所得稅前營運(虧損)/盈餘已扣除/(計入)下列項目:(續)

### (b) 本年度已付或應付行政總監、執行董事及高級管理人員酬金

		2023					
	袍金	薪金	公積金 計劃供款	小計	浮薪	總額	
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	
行政總監							
- 韋志成	-	4,646	-	4,646	1,388	6,034	
執行董事							
- 潘信榮	-	3,084	393	3,477	770	4,247	
- 方雪原 <sup>1</sup>	-	1,524	9	1,533	381	1,914	
- 黃偉權 <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	
九名高級管理職員 <sup>2</sup> 及 一名前任高級管理職員	-	22,794	2,385	25,179	6,612	31,791	
合計 <sup>3</sup>	-	32,048	2,787	34,835	9,151	43,986	
		2022					
	袍金	薪金	公積金 計劃供款	小計	浮薪	總額	
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	
行政總監							
- 韋志成	-	4,491	-	4,491	1,338	5,829	
執行董事							
- 呂守信 <sup>4</sup>	-	2,146	15	2,161	515	2,676	
- 黃偉權 <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	
- 潘信榮	-	3,092	393	3,485	770	4,255	
九名高級管理職員 <sup>2</sup>	-	23,868	2,610	26,478	6,717	33,195	
合計 <sup>3</sup>	-	33,597	3,018	36,615	9,340	45,955	

附註:

1. 該執行董事自二零二二年十月三日起履職。
2. 除現時擔任高級管理職員職務外,該高級管理職員亦於二零二二年一月六日起至二零二二年十月二日止獲委任為執行董事。
3. 不包括代替假期補償,總數為九十三萬八千元(二零二一/二二年:七十七萬六千元)。
4. 該執行董事於二零二一年十二月三十一日退任。

## 財務報表附註

(以港元為單位)

### 6. 除所得稅前營運(虧損)/盈餘(續)

除所得稅前營運(虧損)/盈餘已扣除/(計入)下列項目:(續)

#### (b) 本年度已付或應付行政總監、執行董事及高級管理人員酬金(續)

	2023	2022
	人數	人數
上述人士的薪酬在以下範圍:		
\$1至 \$500,000	1	-
\$1,500,001至\$2,000,000	2	-
\$2,500,001至\$3,000,000	-	2
\$3,000,001至\$3,500,000	3	3
\$3,500,001至\$4,000,000	2	2
\$4,000,001至\$4,500,000	3	3
\$4,500,001至\$5,000,000	1	1
\$5,500,001至\$6,000,000	-	1
\$6,000,001至\$6,500,000	1	-
總額	<u>13</u>	<u>12</u>

本局沒有就終止董事服務(不管以董事身份或是在擔任董事期間以任何其他身份)而提供款項或福利。亦沒有就由第三方就某人士作為董事或在擔任董事期間以任何其他身份提供服務而提供或應收的對價。

本局沒有向董事發放貸款或準貸款。

本局概無訂立有關集團業務及可令本局的董事獲得直接或間接的重大權益，且於年結日或本年度任何時間存續之重大交易、安排或合約。

(以港元為單位)

## 6. 除所得稅前營運(虧損)/盈餘(續)

除所得稅前營運(虧損)/盈餘已扣除/(計入)下列項目:(續)

### (c) 其他董事會成員

董事會主席及非執行董事之袍金(不包括並無權利收取任何袍金的政府公職人員)如下:

	2023	2022
	\$'000	\$'000
<b>主席</b>		
周松崗先生, GBM, GBS, JP	100	100
<b>非執行董事(非公職人員)</b>		
歐陽杞浚先生	65	65
陳家駒先生, GBS, JP(任期由二零二二年五月一日起)	60	-
陳富強先生, BBS	65	65
陳家珮女士(任期至二零二二年四月三十日止)	5	65
鄭泳舜議員, MH, JP	65	65
蔡淑蓮女士	65	65
何永昌先生	65	65
郭偉強議員, JP	65	65
黎慧雯女士(任期由二零二二年五月一日起)	60	-
林余家慧女士, SBS(任期由二零二二年五月一日起)	60	-
李浩然博士(附註)	22	65
羅婉文女士, MH	65	65
陸觀豪先生, BBS, JP(任期至二零二二年四月三十日止)	5	65
鄧寶善教授, MH	65	65
湯棋滄女士	65	65
唐仕恒先生(任期至二零二一年九月八日止)	-	29
謝偉銓議員, BBS, JP	65	65
黃吳潔華女士(任期至二零二二年四月三十日止)	5	65
黃奕鑑先生, MH, JP(任期至二零二二年四月三十日止)	5	65
黃元山先生(任期至二零二二年十二月二十八日止)	48	65
楊建霞女士(任期由二零二二年五月一日起)	60	-
	<u>1,080</u>	<u>1,169</u>

附註:自二零二二年八月四日起,該非執行董事停止從本局收取任何袍金。

## 財務報表附註

(以港元為單位)

### 6. 除所得稅前營運(虧損)/盈餘(續)

除所得稅前營運(虧損)/盈餘已扣除/(計入)下列項目:(續)

#### (d) 五名最高薪人士

	2023	2022
	\$'000	\$'000
截至三月三十一日止年度內集團最高薪的五名人士包括行政總監、執行董事及三名高級管理職員。		
五位最高薪人士於本年度的薪酬總數如下:		
固定 — 薪金	16,827	16,783
— 公積金計劃供款	1,426	1,464
小計	<u>18,253</u>	<u>18,247</u>
浮薪	<u>4,941</u>	<u>4,693</u>
合計**	<u><u>23,194</u></u>	<u><u>22,940</u></u>

上述人士的薪酬在以下範圍:

	人數	人數
\$4,000,001至\$4,500,000	3	3
\$4,500,001至\$5,000,000	1	1
\$5,500,001至\$6,000,000	-	1
\$6,000,001至\$6,500,000	1	-
總額	<u><u>5</u></u>	<u><u>5</u></u>

\*\* 截至二零二三年三月三十一日止年度，不包括代替假期補償金六十九萬六千元(二零二一/二二年：二十二萬三千元)。

### 7. 所得稅開支

- (a) 根據《市區重建局條例》第十九條，本局獲豁免繳交《稅務條例》(香港法例第一百一十二章)下的徵稅。

由於本年度內集團的附屬公司並無估計應課稅利潤，故未有提撥有關之香港利得稅準備(二零二一/二二年：無)。

- (b) 於二零二三年三月三十一日，集團之附屬公司有由資本免稅額三百八十三萬三千元(二零二二年三月三十一日：無)及稅務虧損五千零一十二萬三千元(二零二二年三月三十一日：四千三百一十六萬四千元)引致之未確認可扣減的暫時差異，可轉撥以抵銷未來應課稅收入。這些稅務虧損並無失效日期。

(以港元為單位)

## 8. 物業、機器及設備

### (a) 帳面值的對帳

	保留物業 <sup>1</sup>	保育物業	其他物業、機器及設備				自用租賃物業	總額
			土地及 建築物	有租約 物業修繕	機器及設備	傢具、工具 及車輛		
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
<b>於二零二一年</b>								
<b>三月三十一日</b>								
成本	1,965,463	3,266,084	2,073,042	228,004	79,636	25,525	156,724	7,794,478
累積折舊	(94,587)	(263,718)	(355,318)	(72,151)	(57,864)	(17,276)	(69,606)	(930,520)
累積減值	-	(1,181,264)	(317,054)	-	-	-	-	(1,498,318)
帳面淨值	<u>1,870,876</u>	<u>1,821,102</u>	<u>1,400,670</u>	<u>155,853</u>	<u>21,772</u>	<u>8,249</u>	<u>87,118</u>	<u>5,365,640</u>
<b>截至二零二二年</b>								
<b>三月三十一日止年度</b>								
年初帳面淨值	1,870,876	1,821,102	1,400,670	155,853	21,772	8,249	87,118	5,365,640
增添／調整 <sup>2</sup>	-	44,739	(15,859)	96,411	59,327	7,386	19,622	211,626
轉自發展中物業	2,151,097	-	-	-	-	-	-	2,151,097
出售	-	-	-	-	-	(84)	(58)	(142)
折舊	(93,535)	(44,485)	(22,703)	(13,664)	(6,774)	(5,524)	(48,208)	(234,893)
減值準備	(25,709)	(121,546)	(95,376)	-	-	-	-	(242,631)
年終帳面淨值	<u>3,902,729</u>	<u>1,699,810</u>	<u>1,266,732</u>	<u>238,600</u>	<u>74,325</u>	<u>10,027</u>	<u>58,474</u>	<u>7,250,697</u>
<b>於二零二二年</b>								
<b>三月三十一日</b>								
成本	4,116,560	3,310,823	2,057,183	312,832	133,643	32,216	149,370	10,112,627
累積折舊	(188,122)	(308,203)	(378,021)	(74,232)	(59,318)	(22,189)	(90,896)	(1,120,981)
累積減值	(25,709)	(1,302,810)	(412,430)	-	-	-	-	(1,740,949)
帳面淨值	<u>3,902,729</u>	<u>1,699,810</u>	<u>1,266,732</u>	<u>238,600</u>	<u>74,325</u>	<u>10,027</u>	<u>58,474</u>	<u>7,250,697</u>
<b>截至二零二三年</b>								
<b>三月三十一日止年度</b>								
年初帳面淨值	3,902,729	1,699,810	1,266,732	238,600	74,325	10,027	58,474	7,250,697
增添／調整 <sup>2</sup>	83	14,468	-	45,601	4,773	10,454	23,025	98,404
出售	-	-	-	-	-	-	(32)	(32)
折舊	(92,444)	(41,757)	(32,379)	(17,147)	(9,400)	(5,256)	(43,767)	(242,150)
準備撥回／減值(準備)	5,500	37,753	(477)	-	-	-	-	42,776
年終帳面淨值	<u>3,815,868</u>	<u>1,710,274</u>	<u>1,233,876</u>	<u>267,054</u>	<u>69,698</u>	<u>15,225</u>	<u>37,700</u>	<u>7,149,695</u>
<b>於二零二三年</b>								
<b>三月三十一日</b>								
成本	4,116,643	3,325,291	2,057,183	358,433	138,416	41,323	141,082	10,178,371
累積折舊	(280,566)	(349,960)	(410,400)	(91,379)	(68,718)	(26,098)	(103,382)	(1,330,503)
累積減值	(20,209)	(1,265,057)	(412,907)	-	-	-	-	(1,698,173)
帳面淨值	<u>3,815,868</u>	<u>1,710,274</u>	<u>1,233,876</u>	<u>267,054</u>	<u>69,698</u>	<u>15,225</u>	<u>37,700</u>	<u>7,149,695</u>

附註：

- 於二零二三年三月三十一日，集團就保留物業收取租金收入，其公允價值為四十五億八千七百五十二萬五千元(二零二二年三月三十一日：四十六億二千五百九十二萬五千元)。
- 調整乃物業和有租約物業修繕的估計收地及建築成本之變動。

## 財務報表附註

(以港元為單位)

### 8. 物業、機器及設備(續)

#### (a) 帳面值的對帳(續)

集團的土地及建築物業主要包括為安置受重建項目影響之住戶的安置樓宇及自用的商業樓宇。

#### (b) 使用權資產

按相關資產類別劃分的使用權資產帳面淨值分析如下：

	2023年 3月31日	2022年 3月31日
	\$'000	\$'000
按折舊成本列帳且餘下租期少於五年的自用租賃物業	37,700	58,474

於損益確認的租賃有關的支出項目分析如下：

	2023	2022
	\$'000	\$'000
按相關資產類別劃分的使用權資產的淨折舊費用：		
– 自用租賃物業	16,393	24,393
租賃負債利息(附註6(a))	639	911
與短期租賃有關的支出	-	-



(以港元為單位)

## 9. 發展中物業

於二零二三年三月三十一日，發展中物業分析如下：

	2023	2022
	\$'000	\$'000
成本，包括自置居所津貼(附註(i))		
於四月一日	22,500,967	33,287,263
加：本年度增加*	8,015,493	5,987,345
減：計入本年度損益	(5,267,560)	(14,435,544)
轉入物業、機器及設備	-	(2,151,097)
轉入待售物業	-	(187,000)
於三月三十一日**	25,248,900	22,500,967
於三月三十一日的減值準備	(4,052,700)	(654,100)
於三月三十一日的結餘	<u>21,196,200</u>	<u>21,846,867</u>

\* 數額包括自用租賃物業的折舊二千七百三十七萬四千元(二零二一／二二年：二千三百八十一萬五千元)及利息支出七十八萬六千元(二零二一／二二年：一百四十三萬一千元)。

\*\* 數額包括資本化的累積利息及其他借貸成本共二億五千二百二十五萬一千元(二零二二年三月三十一日：二億四千三百五十二萬四千元)。

於二零二三年三月三十一日，發展中物業分析如下：

	2023	2022
	\$'000	\$'000
非流動部分	19,979,351	20,701,475
流動部分(發展待售)	1,216,849	1,145,392
	<u>21,196,200</u>	<u>21,846,867</u>

附註：

(i) 二零零一年三月，立法會財務委員會審議多項政府的建議，其中通過了修改受政府收回土地影響的住宅業主所得的自置居所津貼，與業主及自住業主所得的額外津貼的計算基礎。本局須按相關的政策，在收購／收回物業時，支付自置居所津貼及額外津貼。在遷出其中住客時，本局按上述原則運作，因此本局的重建項目成本高昂。

## 財務報表附註

(以港元為單位)

### 9. 發展中物業(續)

附註(續):

(i) (續)

對住宅物業而言，自置居所津貼的計算，是以假設重置單位價值為基礎。假設重置單位將假定為七年樓齡，位於質素與被收購樓宇可資比較的假設樓宇內，在特點及交通方便程度方面屬類似地區，並位於中層及座向一般，並非向南或向西及無海景。給予自住業主的自置居所津貼為假設單位與收回單位於收購日公開市值的差額。除自置居所津貼外，業主同時會得到以市值估價的金額。

於二零二三年三月三十一日，集團正進行收購、收地以及自行發展項目建築成本之估計現金流出量共四十五億元(二零二二年三月三十一日：六十三億元)，但並未計算項目將來的收入。

(ii) 集團推出「樓換樓」計劃，給予由二零一一年二月二十四日起受集團重建項目影響的住宅自住業主，作為現金補償的另一選擇。當自住業主選擇「樓換樓」計劃時，若其選擇的新單位市價高於舊單位的現金補償，則需補回差額。他們可選擇購買在原址重建的單位中較低樓層的單位，或集團在啟德發展項目「煥然壹居」的樓換樓單位。

### 10. 樓宇復修貸款

於二零二三年三月三十一日，樓宇復修貸款分析如下：

	2023	2022
	\$'000	\$'000
非流動部分	5,445	8,348
流動部分	3,218	3,935
	<u>8,663</u>	<u>12,283</u>

樓宇復修貸款是免息的，除非未能履行債務。過期款項需償付的利息將根據香港上海匯豐銀行有限公司所報的最優惠貸款利率計算。集團保留就金額介乎於二萬五千零一元至十萬元的貸款須以樓宇作法定抵押之權利。所有非流動部分的樓宇復修貸款會於報告期末之五年內期滿。

集團的最高信貸風險承擔為樓宇復修貸款的帳面值。

(以港元為單位)

## 11. 貿易及其他應收帳款

### (a) 其他應收帳款

非流動資產中的其他應收帳款代表當出現就印花稅條例第117章的退還情況，集團將會向政府申索的買家印花稅及從價雙倍印花稅的退款。

### (b) 貿易及其他應收帳款

於二零二三年三月三十一日，貿易及其他應收帳款為流動性質，分析如下：

	2023	2022
	\$'000	\$'000
貿易應收帳款及預付款項	168,748	67,539
應收利息	267,454	33,272
其他應收帳款及按金	33,898	59,590
於三月三十一日的結餘	<u>470,100</u>	<u>160,401</u>

所有貿易及其他應收帳款預期於一年內收回。

集團的最高信貸風險承擔為貿易及其他應收帳款的帳面值。

## 12. 投資

於二零二三年三月三十一日，債券投資分析如下：

	2023	2022
	\$'000	\$'000
按攤銷成本計量的投資		
- 非流動部分	1,650,000	650,000
- 流動部分	1,150,000	83,325
	<u>2,800,000</u>	<u>733,325</u>

於二零二三年三月三十一日，集團持有的債券投資屬於優質公司債券。

## 財務報表附註

(以港元為單位)

### 13. 現金及銀行結餘

	2023	2022
	\$'000	\$'000
銀行存款		
原到期日為三個月或以下	1,495,202	4,364,834
原到期日為三個月以上	19,206,414	21,767,177
	<u>20,701,616</u>	<u>26,132,011</u>
減：代聯營發展項目託管款項	(1,219)	(1,218)
	<u>20,700,397</u>	<u>26,130,793</u>
銀行存款及現金	122,772	78,750
	<u>20,823,169</u>	<u>26,209,543</u>
最高信貸風險承擔	<u>20,823,169</u>	<u>26,209,528</u>
指：		
	2023	2022
	\$'000	\$'000
非流動部分		
– 銀行存款	<u>269,000</u>	<u>976,400</u>
流動部分		
– 銀行存款及現金	122,772	78,750
– 銀行存款	<u>20,431,397</u>	<u>25,154,393</u>
	<u>20,554,169</u>	<u>25,233,143</u>

於二零二三年三月三十一日，除了六億二千八百六十八萬二千元及九億六千八百二十三萬一千元(二零二二年三月三十一日：五億三千八百三十四萬二千元及十億二千三百二十八萬四千元)的款額分別以美元及人民幣結算外，其他現金及銀行結餘均以港元結算。

銀行定期存款的平均實際利率為每年百分之二點零一(二零二一／二二年：每年百分之零點六五)。這些存款的平均到期日為一百六十九日(二零二一／二二年：一百九十二日)。

以港元及外幣計值並存放在金融機構的現金及銀行結餘的信貸質素，可參考有關金融機構的外部信貸評級進行評估，並分析如下：

	2023	2022
	\$'000	\$'000
評級(穆迪)		
Aa1 – Aa3	9,007,886	11,490,983
A1 – A3	11,322,914	14,163,614
其他	492,369	554,931
	<u>20,823,169</u>	<u>26,209,528</u>

(以港元為單位)

### 13. 現金及銀行結餘(續)

融資活動產生之負債對帳：

集團融資活動所產生之負債變動，包括現金及非現金變動，已詳述於下表。融資活動所產生之負債，即為該負債過去及將來的現金流量，於集團的合併現金流量表中，分類為融資活動之現金流量。

	已發行債券	
	2023	2022
	\$'000	\$'000
於四月一日	1,097,775	1,096,914
融資現金流量之變動：		
– 債券贖回	(300,000)	-
其他變動：		
– 債券發行成本攤銷	826	861
於三月三十一日	<u>798,601</u>	<u>1,097,775</u>
	租賃負債	
	2023	2022
	\$'000	\$'000
於四月一日	62,960	91,302
融資現金流量之變動：		
– 已付租賃租金的本金部分	(44,456)	(47,906)
– 已付租賃租金的利息部分	(1,425)	(2,342)
融資現金流量之變動總額	<u>(45,881)</u>	<u>(50,248)</u>
其他變動：		
– 本年度因訂立新租賃而增加的租賃負債	23,025	19,622
– 本年度終止的租賃	-	(58)
– 利息支出(附註6(a))	1,425	2,342
其他變動總額	<u>24,450</u>	<u>21,906</u>
於三月三十一日	<u>41,529</u>	<u>62,960</u>

## 財務報表附註

(以港元為單位)

### 14. 待售物業

集團的待售物業位於香港，其帳面值分析如下：

	2023	2022
	\$'000	\$'000
在香港，剩餘租約年期：		
– 五十年或以上	5,674	5,674
– 十至五十年	862,791	973,868
	<u>868,465</u>	<u>979,542</u>

### 15. 聯營發展項目結餘

	2023	2022
	\$'000	\$'000
應收聯營發展項目款項	27,256	40,937
應付聯營發展項目款項	<u>(244,404)</u>	<u>(252,796)</u>
	<u>(217,148)</u>	<u>(211,859)</u>

所有應收／(付)聯營發展項目款項預期可於一年內收回／清付。

於二零二三年三月三十一日，集團持有下列進展中的聯營發展項目：

項目名稱／地點	土地用途	總樓面面積 (平方米)	實際竣工日期 (年份)	預計竣工日期 (年份)
尚翹峰／壹環(灣仔)	商業／住宅	62,310	2006 (地盤A及B) 2013 (地盤C)	-
* 萬景峯／荃新天地(荃灣)	商業／住宅	137,885	2007	-
* 御凱／荃新天地二期 (荃灣)	商業／住宅	44,404	2008	-
* 海峯(深水埗)	商業／住宅	12,708	2009	-
形品·星寓(大角嘴)	商業／住宅	19,735	2011	-

(以港元為單位)

## 15. 聯營發展項目結餘(續)

於二零二三年三月三十一日，集團持有下列進展中的聯營發展項目：(續)

項目名稱／地點	土地用途	總樓面面積 (平方米)	實際竣工日期 (年份)	預計竣工日期 (年份)
* 奧柏·御峯(大角嘴)	商業／住宅	21,402	2013	-
觀月·樺峯(觀塘)	住宅	27,830	2014	-
奧朗·御峯(大角嘴)	商業／住宅	4,843	2014	-
* 囍匯／利東街(灣仔)	商業／住宅	83,898	2015	-
喜點(馬頭角)	商業／住宅	6,944	2016	-
* SKYPARK／The Forest (旺角)	商業／住宅	22,301	2017	-
津匯(土瓜灣)	商業／住宅	8,378	2018	-
尚都(深水埗)	商業／住宅	7,159	2018	-
炮仗街93號(馬頭角)	商業／住宅	10,345	2018	-
傲凱(深水埗)	商業／住宅	3,640	2019	-
Downtown 38(馬頭角)	商業／住宅	9,783	2020	-
逸理(西灣河)	住宅	5,680	2020	-
海珀(深水埗)	商業／住宅	3,600	2020	-

## 財務報表附註

(以港元為單位)

### 15. 聯營發展項目結餘(續)

於二零二三年三月三十一日，集團持有下列進展中的聯營發展項目：(續)

項目名稱／地點	土地用途	總樓面面積 (平方米)	實際竣工日期 (年份)	預計竣工日期 (年份)
一號九龍道(深水埗)	商業／住宅	4,884	2020	-
臻尚(馬頭角)	商業／住宅	12,456	2021	-
凱滙(觀塘)	商業／住宅	179,248	2021	-
愛海頌(深水埗)	商業／住宅	58,899	2021	-
傲寓(大角嘴)	商業／住宅	5,738	2021	-
利·晴灣23(大角嘴)	商業／住宅	6,597	2021	-
One Soho(油麻地)	商業／住宅	12,510	-	2023
映岸(深水埗)	商業／住宅	13,409	-	2023
Bal Residence(觀塘)	商業／住宅	6,661	-	2023
映築(深水埗)	商業／住宅	14,841	-	2023
One Central Place(上環)	商業／場館及青年中心／ 住宅	9,630	-	2024
卑利街／嘉咸街-地盤C (上環)	商業／辦公室／酒店	41,460	-	2024
東京街／福榮街(深水埗)	商業／住宅	9,675	-	2025
橡樹街／埃華街(油尖旺)	商業／住宅	5,571	-	2026



(以港元為單位)

## 15. 聯營發展項目結餘(續)

於二零二三年三月三十一日，集團持有下列進展中的聯營發展項目：(續)

項目名稱／地點	土地用途	總樓面面積 (平方米)	實際竣工日期 (年份)	預計竣工日期 (年份)
庇利街／榮光街(九龍城)	商業／住宅	66,654	-	2027
鴻福街／銀漢街(九龍城)	商業／住宅	41,229	-	2027
鴻福街／啟明街／榮光街 (九龍城)	商業／住宅	48,942	-	2027
@崇慶里／桂香街(中西區)	商業／住宅	8,804	-	2027
@榮光街／崇安街(九龍城)	商業／住宅	25,713	-	2027
@皇后大道西／賢居里 (中西區)	商業／住宅	11,828	-	2028

\* 由集團及物業發展商共同持有項目之商業部份，正出租並有待出售

@ 年內獲批項目

集團可按聯營發展協議條款所定收取回報。

就某些項目的商業部份，集團與有關發展商達成增補協議，把商業部份延至領得入伙紙後數年才出售。集團分得商業部份出售前的淨營運收入之某個百分比，並於本年度入帳作盈餘，並將以同一個比例分得出售收入。於商業部分出售後，集團會將分得的出售收入作為聯營發展項目盈餘入帳。

## 財務報表附註

(以港元為單位)

### 16. 資金

於二零零二年六月二十一日，立法會財務委員會通過注資一百億元予本局的承擔。政府由二零零二／零三年至二零零六／零七年分五個財政年度注資於本局，於二零二三年三月三十一日，本局已收取五筆合共一百億元的注資。

### 17. 貿易及其他應付帳款

於二零二三年三月三十一日，貿易及其他應付帳款分析如下：

	附註	2023 \$'000	2022 \$'000
合約負債	(a)	61,561	6,255
租賃負債		41,529	62,960
貿易應付帳款		78,121	97,550
所收租金及其他按金		163,633	599,992
聯營發展項目出售物業所收的款項		2,033	2,033
其他應付帳款		4,504	5,585
應計費用		2,331,237	2,213,045
		<u>2,682,618</u>	<u>2,987,420</u>
指：			
		2023 \$'000	2022 \$'000
非流動部分		385,155	387,085
流動部分		<u>2,297,463</u>	<u>2,600,335</u>
		<u>2,682,618</u>	<u>2,987,420</u>

附註：

#### (a) 合約負債

已確認合約負債來自物業發展活動。典型付款條件如下：

集團於客戶簽訂買賣協議時，會收到若干比例的合約價值作為客戶按金。於物業竣工並轉交予客戶之前，按金會被確認為合約負債。其餘的代價通常於將物業轉讓予客戶時支付。

(以港元為單位)

## 17. 貿易及其他應付帳款(續)

### (a) 合約負債(續)

合約負債變動

	2023	2022
	\$'000	\$'000
於四月一日的結餘	6,255	29,175
計入期初合約負債於年內確認收益而導致的合約負債減少	(3,750)	(29,175)
因就於三月三十一日仍未完成之物業銷售於年內收取遠期 銷售按金及分期付款而導致的合約負債增加	59,056	6,255
於三月三十一日的結餘	<u>61,561</u>	<u>6,255</u>

## 18. 已發行債券

於二零二三年三月三十一日，集團根據中期債券發行計劃發行以下固定利率票據。

	2023	2022
	\$'000	\$'000
<b>非流動部分</b>		
於二零二三年到期的港元固定利率票據，票面年息率為 百分之二點一五	-	300,000
於二零二六年到期的港元固定利率票據，票面年息率為 百分之三點八五	500,000	500,000
減：未攤銷債券發行成本	(1,378)	(2,080)
	<u>498,622</u>	<u>797,920</u>
<b>流動部分</b>		
於二零二三年到期的港元固定利率票據，票面年息率為 百分之二點一八	-	300,000
於二零二三年到期的港元固定利率票據，票面年息率為 百分之二點一五	300,000	-
減：未攤銷債券發行成本	(21)	(145)
	<u>299,979</u>	<u>299,855</u>

## 財務報表附註

(以港元為單位)

### 19. 已承擔的項目的準備

	2023	2022
	\$'000	\$'000
於四月一日的結餘	324,600	-
轉撥至發展中物業(附註9)	(324,600)	-
計入損益	-	324,600
	<u>-</u>	<u>324,600</u>
於三月三十一日的結餘	<u>-</u>	<u>324,600</u>

該金額為已承擔的項目的準備，準備支出於損益中確認。

於二零二三年三月三十一日，項目的減值準備總額分析如下：

	2023	2022
	\$'000	\$'000
發展中物業項目的減值準備(如附註9所載)	4,052,700	654,100
已承擔的項目的減值準備(如上文所載)	-	324,600
	<u>4,052,700</u>	<u>978,700</u>

### 20. 公積金計劃

集團為合資格僱員設有定額供款的退休保障計劃。依照《強制性公積金計劃條例》，合資格的僱員均可通過獲強制性公積金豁免的「職業退休計劃」或強制性公積金，得享退休保障，包括僱主的自願供款。兩項計劃的資產均與集團的資產分開，並由獨立人士管理。集團的自願性供款通常為僱員月薪百分之五至百分之十(視僱員年資而定)。

集團於截至二零二三年三月三十一日止年度內為兩項計劃總共供款三千四百八十二萬一千元(二零二一／二二年：三千四百八十三萬一千元)，扣除沒收供款部份三百四十三萬四千元(二零二一／二二年：二百二十一萬二千元)，並已列於本年度集團損益內。

### 21. 承擔

#### (a) 資本性承擔

於二零二三年三月三十一日，有關物業、機器及設備的資本性承擔如下：

	2023	2022
	\$'000	\$'000
有合約承擔而未有產生	<u>110</u>	<u>37,171</u>

(以港元為單位)

## 21. 承擔(續)

### (b) 營運租賃應收租金

於二零二三年三月三十一日，集團將於未來期間根據不可撤銷營運租賃就物業(不包括地產發展商與集團聯營發展項目的商業部份)應收的未貼現租賃付款如下：

	2023	2022
	\$'000	\$'000
一年內	127,537	123,737
一年後二年內	84,030	101,396
二年後三年內	58,056	73,153
三年後四年內	8,952	61,364
四年後五年內	393	7,605
	<u>278,968</u>	<u>367,255</u>

## 22. 重大關聯方交易

根據香港會計準則二十四(修訂)「關聯方披露」，集團與董事會成員及總監，以及與他們有關的人士、政府部門、代理機構或由政府控制的公司所進行的交易(以正常商業條款進行的交易除外)均視為關聯方交易。

本年度，本局付還政府地政總署為本局的重建項目進行收回土地及清場工作所產生的實際費用，即四千八百五十九萬九千元(二零二一／二二年：五千三百五十七萬八千元)。於二零二三年三月三十一日，尚欠地政總署一筆四百零三萬九千元(二零二二年三月三十一日：四百零六萬八千元)有待結帳。該款項並無抵押、免息及按要求償還，並包括在貿易及其他應付帳款內。

於二零一一／一二年，本局向市區更新信託基金(「該基金」)撥款五億元。年內，本局為該基金提供價值二百二十八萬二千元(二零二一／二二年：二百二十萬零九千元)的行政及支援服務。

年內，本局向該基金收取十七萬四千元(二零二一／二二年：二十二萬六千元)作為辦公室裝修及辦公場所開支之費用。

於二零二三年三月三十一日，該基金剩餘款項為一億七千四百八十四萬一千元(二零二二年三月三十一日：二億三千九百一十六萬八千元)。本局承諾於該基金的結餘用畢後，為該基金提供額外資金。

總監及董事會成員為本局之關鍵管理人員，而其報酬已載於附註6(b)及(c)。

## 財務報表附註

(以港元為單位)

### 23. 本局財務狀況表

根據香港《公司條例》的披露規定，本局於二零二三年三月三十一日的財務狀況表載列如下：

	附註	2023 \$'000	2022 \$'000
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		7,109,349	7,209,104
發展中物業		19,979,351	20,701,475
附屬公司之權益	23(a)	40,320	40,320
向附屬公司貸款		14,600	14,600
樓宇復修貸款		5,445	8,348
預付款項		661,867	928,969
其他應收帳款		-	309,527
投資		1,650,000	650,000
銀行存款		269,000	976,400
		<u>29,729,932</u>	<u>30,838,743</u>
<b>流動資產</b>			
待售物業		868,465	979,542
待售發展中物業		1,216,849	1,145,392
應收聯營發展項目款項		27,256	40,937
樓宇復修貸款		3,218	3,935
貿易及其他應收帳款		473,814	164,767
投資		1,150,000	83,325
現金及銀行結餘		20,554,169	25,233,143
		<u>24,293,771</u>	<u>27,651,041</u>
<b>總資產</b>		<u>54,023,703</u>	<u>58,489,784</u>
<b>資金及儲備</b>			
資金		10,000,000	10,000,000
累積盈餘		40,298,403	43,827,477
	23(b)	<u>50,298,403</u>	<u>53,827,477</u>
<b>非流動負債</b>			
貿易及其他應付帳款		385,155	387,085
已發行債券		498,622	797,920
		<u>883,777</u>	<u>1,185,005</u>
<b>流動負債</b>			
應付聯營發展項目款項		244,404	252,796
貿易及其他應付帳款		2,297,140	2,600,051
已發行債券		299,979	299,855
已承擔的項目的準備		-	324,600
		<u>2,841,523</u>	<u>3,477,302</u>
<b>總資金、儲備及負債</b>		<u>54,023,703</u>	<u>58,489,784</u>

(以港元為單位)

## 23. 本局財務狀況表(續)

### (a) 附屬公司之權益

	2023	2022
	\$'000	\$'000
非上市股份原值	1	1
應收附屬公司帳款(附註)	82,022	74,617
減：減值準備	(41,703)	(34,298)
	<u>40,320</u>	<u>40,320</u>

附註：

應收附屬公司帳款並無抵押、免息及無固定償還期限。此結餘預計將需要超過一年才得以收回。

下列為本局直接全資擁有，並在香港註冊成立之主要附屬公司：

名稱	股份數量	總股本	主要業務
		\$	
新龍置業有限公司	1	1	物業持有
安揮發展有限公司	1	1	物業持有
慧華企業有限公司	1	1	物業持有
軒聯發展有限公司	1	1	物業持有
香港樓宇復修促進服務有限公司	1	1	樓宇復修促進服務
成樂投資有限公司	1	1	物業持有
彩盛置業有限公司	1	1	物業持有
Opalman Limited	2	2	物業持有
喜輝置業有限公司	1	1	物業持有
市建局重建中介服務有限公司	1	10	市區重建中介服務
麗福置業有限公司	1	1	物業持有

## 財務報表附註

(以港元為單位)

### 23. 本局財務狀況表(續)

#### (b) 資產淨值變動表

	資金	累積盈餘	總額
	\$'000	\$'000	\$'000
於二零二一年四月一日的結餘	10,000,000	37,259,231	47,259,231
年度盈餘及總綜合收益	-	6,568,246	6,568,246
於二零二二年三月三十一日的結餘	<u>10,000,000</u>	<u>43,827,477</u>	<u>53,827,477</u>
於二零二二年四月一日的結餘	10,000,000	43,827,477	53,827,477
年度虧損及總綜合收益	-	(3,529,074)	(3,529,074)
於二零二三年三月三十一日的結餘	<u>10,000,000</u>	<u>40,298,403</u>	<u>50,298,403</u>

### 24. 帳目核准

本財務報表已於二零二三年七月六日經董事會核准。





