市區重建局
URBAN RENEWAL AUTHORITY

市建廿載
智建未來
URBAN REINVENTION· ADVANCE beyond 20

將不可能

重建發展

樓宇復修

保育

活化

改造重設

創新思維
智建未來

2020-21年報

理順土地用途
升級至
現代樓宇標準
開拓
公共空間
提升連接性

成為 **可能**

重建發展

樓宇復修

保育

活化

改造重設

創新思維 智建未來
將不可能成為可能

市區重建局（市建局）突破各方面的挑戰和限制，以整全模式推行5R市區更新策略（即重建發展、樓宇復修、保育、活化以及改造重設），致力實現建構可持續發展及宜居智慧城市的願景，將不可能變成可能。本年報以此為設計理念，透過3D立體紙雕及圖像作為設計主軸，將市建局的工作成果形象化地呈現出來。

二十周年標誌

二零二一年為市建局成立二十周年，市建局的職員特別為此設計周年紀念標誌及標語，以「點雲」及「數位分身」技術，來呈現地界和樓宇建築的立體圖像，象徵市建局以規劃主導模式，並致力運用科技及大數據，推進市區更新。而標語「市建廿載 智建未來」，亦與二十周年紀念標誌相得益彰。

目錄

2 理想、使命及信念
4 主席報告
10 行政總監報告
16 業務概覽
20 本年度紀要
24 業務回顧
50 企業可持續發展
66 管理層討論及分析
76 項目概覽
90 機構管治
94 董事會成員及簡歷
104 市區重建局委員會成員
106 組織架構
108 市區重建局分區諮詢委員會成員
109 財務摘要
110 董事會報告書
111 獨立核數師報告
114 合併綜合收支表
115 合併財務狀況表
116 合併現金流量表
118 合併資產淨值變動表
119 財務報表附註

理想、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。

我們的理想

為香港締造優質的城市生活，令我們的世界級都會充滿朝氣，成為更美好的家園。

我們的使命

為實現理想，我們會以靈活的手法和敏銳的觸覺，與各合作夥伴攜手並進，按部就班，推行重建，並且悉心栽培我們的員工。

我們的工作重點：

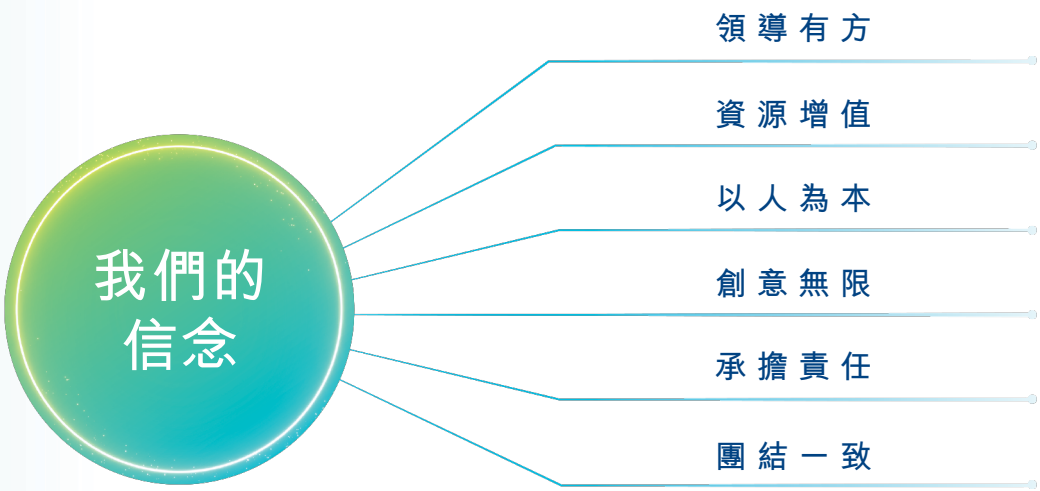
- 加速重建發展，去舊立新，創造更美好的生活環境；
- 促進及鼓勵復修殘舊的樓宇，並致力保留地方特色；
- 保育及修葺具歷史或建築價值的樓宇，並致力保留地方特色；
- 更新舊區，促進經濟，改善環境，造福社群。

我們的合作夥伴：

- 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；及
- 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。



主席報告

周松崗先生, GBM, GBS, JP

為未來儲備　讓市區更新持續發展
創造無限可能

去年，我提及香港面對新冠肺炎疫情及經濟逆境，市建局會審慎理財，善用資源，盡用資源推動市區更新工作，並在力之所及的情況下，支持政府推行措施，回應市民的房屋和民生需要。

一年過去，雖然因應疫情而採取的防疫措施，對整個社會以及市建局的運作，都帶來影響。但市建局同事努力不懈，積極應變，並且引用多種創新科技；市建局在不同範疇的工作都取得良好進展，市區更新步伐並沒有受疫情影響而放慢。

“市建局在不同範疇的工作都取得良好進展，市區更新步伐並沒有受疫情影響而放慢。”

應變創新　全方位推展市區更新

在重建方面，在過去一年，我們加快處理八個重建項目的工作，爭取盡早平整地盤；預計於二零二一／二二年度內完成所有業主和租客的搬遷工作後，便陸續將項目推出招標，合共可提供約二千九百個新建單位。

市建局致力推行公務員建屋合作社樓宇重建試點項目，亦取得進展。其中盛德街／馬頭涌道項目已獲發展局局長授權，在市建局提供免費法律顧問服務及其他支援下，相關合作社只用了約一年的時間，便完成散社程序，較過往其他合作社社員自行處理散社，需要兩年甚至更長時間，大大縮短。市建局將會在二零二一年八月提出收購建議，讓全體業主考慮出售單位。這是一個重要的里程碑。這個重建項目有重大的意義 — 一方面改善已建設的環境和居民的生活，另一方面也可以盡量利用土地的發展潛力，增加房屋供應。項目完成後，能提供約六百四十個新建住宅單位，是現時單位數目的三點三倍。

隨着最後一個公務員建屋合作社完成散社程序後，市建局將邁向下一個里程碑，向盛德街／馬頭涌道項目業主提出收購建議。

此外，市建局與香港平民屋宇有限公司也加快推動大坑西新邨的重建，雙方於二零二一年三月簽訂合作備忘錄後，隨即在各自負責的範疇積極籌備。市建局就項目總綱發展藍圖內，包括樓宇布局、單位數目、增設社區設施和休憩空間等範疇的詳細規劃，已進入最後階段，最快在二零二一年第三季提交予城市規劃委員會審批；平民屋宇公司則負責制定租戶的搬遷方案，盡力照顧他們的需要，包括提供津貼，協助他們物色單位在重建期間暫時居住，亦會提供重建後租戶的回遷方案。

大坑西新邨重建項目將盡用土地的地積比率、地盡其用。重建後除了提供一千三百個單位用作重置現有住戶之外，亦會新增約二千個「港人首次置業」單位，最快於二零二六年預售。由於項目規模相當大，涉及的搬遷和建造支出亦非常龐大，市建局將動用本身的資源，在未來七年預留約一百億元，以推展大坑西新邨重建項目。

與此同時，市建局亦全速推展「煥然懿居二期」項目（紅磡春田街／崇志街項目），爭取在二零二三年提供約二百六十個「首置」單位，以市場折扣價出售，滿足部分市民置業的需要。

市建局與香港平民屋宇有限公司為重建大坑西新邨，簽署合作備忘錄。項目除提供單位重置現有住戶外，亦會為港人提供「首置」單位。

市建局向市民解說如何申請各項樓宇復修資助計劃，並為業主提供技術支援，以籌組維修工程。

樓宇復修方面，在過去一年，市建局投入大量資源，統一執行多項全港性的樓宇復修資助計劃，包括「樓宇更新大行動2.0」、「消防安全改善工程資助計劃」、「優化升降機資助計劃」及「有需要人士維修自住物業津貼計劃」，至今已審批超過四千宗申請個案，涉及約十五萬個住宅單位。此外，市建局亦於今年五月開始，協助政府執行「樓宇排水系統維修資助計劃」，協助業主籌組相關工程，有利抗疫工作。

各項樓宇復修資助計劃涉及管理超過一百九十億元的公共財政資源。為使這筆公帑能全數用於資助合資格及有需要的業主，市建局獨資承擔了上述計劃的所有行政費用及員工開支。單是去年在這方面的支出，已達一億二千萬元；在未來數年，市建局預計需動用約二十一億元，來完成這些計劃。

在保育及活化方面，市建局投放五億元保育及活化中環街市大樓，繼二零二零年第四季完成復修和活化工程後，已於二零二一年三月與華懋集團簽訂為期十年的合約，共同營運及管理中環街市。我們現正加快進行內部裝修及擬訂營運計劃，爭取在二零二一年第三季對外開放，讓市民可以盡早享用這座活化後的歷史建築物。

“市建局竭力推動市區更新不同範疇的工作，讓市區更新持續發展並同時履行社會責任，要達至這目標，我們必須做好財政規劃，配合市場情況靈活調配資源，推動業務持續進行。”

行政長官林鄭月娥視察中環街市，了解活化工程進展。

竭力履行社會責任

市建局在履行市區更新工作之外，亦在多方面盡力回饋社會。在疫情肆虐、嚴重影響民生經濟的時候，市建局向其轄下的住宅和商務租戶，提供租金寬減，與受疫情影響的租戶共渡難關，保障就業。迄今，租金寬減的金額已超過一億二千萬元。此外，市建局亦與地區組織合作，在多個舊區為居於環境狹窄、衛生情況差的居民提供服務，改善公用地方以致住戶單位內的環境衛生，共同抗疫。

規劃未來

市建局竭力推動市區更新不同範疇的工作，讓市區更新持續發展並同時履行社會責任，要達至這目標，我們必須做好財政規劃，配合市場情況靈活調配資源，推動業務持續進行。

一直以來，市建局均是從重建項目招標所收取的前期款項，補充現金流，以承擔收購舊樓業權的支出及建造費用，才可以循環不息持續啟動新的重建項目。市建局於二零二零／二一年度的財政盈餘有一億四千多萬元，流動資金則約為九十億元。隨着未來一年有多個項目陸續推出招標，預算至二零二二年三月底，相關流動資金預計可增至大約二百億元，支持市建局推展多個重建項目，加快市區更新步伐。

藉著這較穩健的財務狀況，市建局已經為未來五年，制定了一個歷來最龐大的業務綱領，並已獲財政司司長批准。這份業務綱領涵蓋多個新策展的重建項目，連同早前已開展但尚未完成的項目，未來需要應付的總發展成本，將會超過一千億元。

行穩致遠　為長遠發展作儲備

要實現這個歷來規模最龐大的業務綱領，除重建成本外，市建局亦需投入人力物力、時間和決心。長遠而言，面對着重建項目發展期長、收購成本高昂、資金流轉緩慢等挑戰，要持續推動市區更新「5R」工作的長遠發展，市建局必須致力推動另外四項工作，為未來做好準備，這些包括：

(1) 規劃儲備

過去兩年，市建局已在油麻地、旺角、深水埗、九龍城、黃大仙及港島東等多個舊區，進行相當具規模的規劃研究，包括審視相關地區內的樓宇狀況、舊區土地用途、道路規劃和步行環境等，努力尋找具重整及重新規劃潛力的土地，可改善的市區面積超過二百五十公頃；當中部份已完成前期可行性研究，將提升至「項目儲備」系統內，進行詳細設計及技術研究。

「規劃儲備」不限於重建機遇，亦會為樓宇復修、保育、活化及改造重設等市區更新綜合策略提供全面的規劃基礎，務求大幅度改善舊區環境，提升市民的生活水平。

(2) 項目儲備

從「規劃儲備」提升到「項目儲備」系統的重建項目至今已累積超過十個，涉及的面積超過十萬平方米，可以規劃約一萬五千個住宅單位。這些項目已大致完成各項初步技術性研究，可以適時納入業務綱領內交予政府審批。

建立周全的「項目儲備」，能讓市建局因應物業市場及經濟環境可能出現的轉變，靈活調整項目推展時間，減低因市場波動所受的影響，確保流動資金充裕和財政穩健。

(3) 財政儲備

要推展儲備系統內的項目，維持市區更新的持續發展，市建局必須制定一套穩健而靈活的財務系統，讓它能夠就經核准的業務綱領，因應現金流狀況、物業市場波動、外圍經濟環境變化等不同因素，評估市建局對流動資金的需求，制定合適的財務策劃和方案，以及決定啟動項目的時間。

我們會善用資源、盡用資源來推動各項市區更新的計劃和項目，包括研究尋求額外資源，並在有需要時，充分運用市場融資的工具，讓市建局能有穩健的財務以推展市區更新工作。

(4) 法規檢視

行政長官於二零二一年七月出席立法會時提及，政府將檢視可提升市區重建的方法，處理本港樓宇老化及因此而衍生的各種安全及衛生問題。面對舊區發展的種種限制，市建局亦正研究如何引入新的規劃工具，以充分發揮舊區土地重整發展的潛力，令市區更新更具成效。

市建局亦會全面檢視項目重建的每個階段，務求在符合現行法規的要求下，盡量壓縮工序，縮短重建周期，加快現金流轉，讓市建局有充足的現金資源開展重建項目，維持市區更新步伐。

堅守崗位　迎來更任重道遠的二十年

執筆之時，香港疫情在社會各界的努力下，漸趨穩定。這場疫症對社會及經濟環境固然造成一定影響；但亦同時提醒市民大眾，要預防病毒傳播，舊區居住環境和衛生問題，實在不容忽視。

過去一年，我欣見市建局同事謹守崗位，竭誠工作；期間更「疫」境自強，積極研發智慧裝置，在防疫措施限制的情況下，仍順利完成為啟動重建項目而進行的凍結人口調查和相關的住戶跟進工作，在此我衷心感謝他們的努力。

此外，我亦感謝所有董事會成員對市建局工作的支持，並熱心參與會務。他們在過去一年向管理層提出精闢意見，並且多方面支持和鼓勵，與市建局團隊並肩前行，追求卓越。

今年適值市建局踏入二十周年，比起二零零一年初成立之時，市建局今天要肩負的市區更新工作和社會責任，與日俱增；居住在舊區的居民對市建局透過重建、改善生活環境的訴求，亦有增無減。

未來，市建局將繼續堅守崗位，履行市區更新的任務，以前瞻性的思維、宏觀的規劃，改善舊區整體環境及紓緩樓宇老化的壓力，為實現香港成為宜居、可持續發展城市的願景，作出努力，創造未來。

與董事會成員參觀位於觀塘市中心項目內全港首個室內巴士候車區。新交通設施結合多項智慧元素，並配備空調，為市民帶來更先進的社區設施。

主席
周松崗, GBM, GBS, JP
二零二一年七月三十一日

行政總監報告

韋志成先生, GBS, JP, FHKEng

以創新科技突破疫境規限
市區更新數碼化引進無限

今年六月，我出任市建局行政總監已經五年。回看上任之初，適逢市建局成立十五周年，我總結過去多年市建局在處理市區老化、改善舊區環境和市民居住質素、促進樓宇維修保養以致保存地區文化特色等工作上，取得廣泛的成果。為引領市建局踏進二十周年的新里程，團隊已預早籌劃可持續發展的方案，推動市區更新的策略和執行模式；而積極應用創新科技和數碼技術，以提升工作的效率和效益，將會是市建局未來驅動市區更新工作的方向。

為此，我們全面檢視市區更新工作在策略制定、地區規劃、項目執行、科技應用和人才培訓五個核心工作領域的表現，制定更具前瞻性的工作綱領，並積極應用智慧技術和利用數據分析，將市區更新工作「科技化」、「數碼化」，為實現市區更新的可持續發展，創造無限機遇。

> **“積極應用創新科技和數碼技術，以提升工作的效率和效益，將會是市建局未來驅動市區更新工作的方向。”**

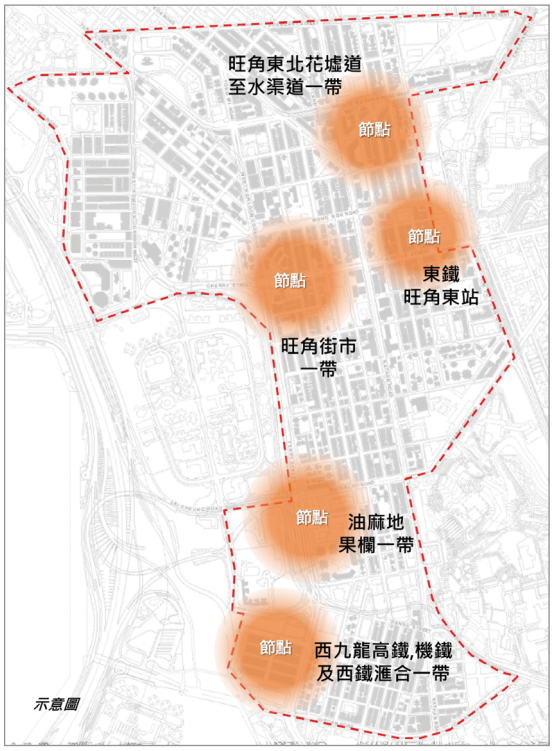
五年過去，憑藉市建局團隊上下一心，奮力求進，我們在舊區重建（Redevelopment）、樓宇復修（Rehabilitation）、保育（pReservation）、活化（Revitalisation）和改造重設（Retrofitting）這「5R」業務上，已經實現創新和轉型，做出成績。在重建發展上，我們由過去以「項目主導」的模式將一幢幢樓宇清拆，轉為全面「規劃主導」的新模式，透過進行大型的地區規劃研究，成立「規劃儲備」系統，以便推行能夠重整及重新規劃舊區土地的項目，促使市建局為未來五年（二零二一／二二至二零二五／二六年度）制定了一個歷來最龐大的業務綱領，當中涵蓋多個新規劃的重建項目，連同已開展但尚未完成的項目，合共規劃興建約一萬八千個新建住宅單位，相對市建局成立二十年來所推行重建項目，規劃興建約二萬四千個單位，未來的重建步伐將大為加快。

樓宇復修作為另一項核心業務，我們夥拍政府推出多項涵蓋樓宇不同部份的維修資助計劃，涉及管理超過一百九十億元的公共資源，而截至二零二一年七月，預計可資助超過一萬五千幢樓宇籌組維修工程及約八千部升降機進行優化工程，改善樓宇安全和衛生，受惠的樓宇數目是五年前的五倍多。此外，市建局亦推出不同支援措施，加強業主籌組維修工程的能力，當中在二零一六年推出的「招標妥」樓宇復修促進服務（「招標妥」）、五年來已協助涉及超過二十萬八千個單位的樓宇籌組維修工程，提高業主在招標聘請工程顧問和承建商時的信心和能力；而在二零一九年推出的「樓宇復修平台」，亦為業主及各界別的持份者提供一站式、多元化的樓宇復修資訊及支援服務，兩年來吸引超過十萬人次瀏覽，並下載各類用於招聘工程顧問和工程承辦商的標準合約文件，促成業主組織樓宇維修工程。

完成新策略研究　為長遠市區更新定藍本

二零二一年是市建局成立二十周年，我們即將展開下一個十年、二十年的新篇章。為有效應對未來愈益嚴峻的舊區和樓宇「雙老化」情況，市建局在二零一七年分別展開油旺地區研究和樓宇復修新策略研究，為市區更新探究更有效益及可持續的方向和執行模式。

兩項策略性研究已於二零二零／二一年度內完成，相關研究報告及建議已提交予政府考慮。油旺地區研究方面，報告以地區為本的方針，對市區更新的政策框架及實施機制進行深入研究，制定出一套市區更新大綱發展概念藍圖（「概念藍圖」），作為重整舊區的藍本。「概念藍圖」從油麻地和旺角區內，找出具重建潛力、經濟民生活動、歷史文化等不同特色的五個核心發展節點，充分利用「5R」業務策略，於密集的城市舊區創建符合規劃標準的綠化帶、休憩空間和行人網絡，並透過智慧城市及地方營造手法，提升地區的暢達性及活力，改善市民整體的生活質素。



市建局在油旺地區研究範圍識別具更新潛力之地區，制定出一套市區更新大綱發展概念藍圖，作為重整及更新舊區的藍本。

為使這些規劃願景得以實現，油旺地區研究確立了一系列創新而可行的規劃工具，包括地積比率轉移、街區整合、改變土地用途及提升規劃參數、提供額外發展誘因等，通過應用這些規劃工具，結合「概念藍圖」下的「正」方案（增加整體可用作發展的建築樓面面積），更有效利用整個區域的剩餘地積比率，將這些「無形」的發展資源轉化成實際可建、可用的「有形」發展空間，以增加住宅、商業、政府、社區、公眾停車場、綠化休憩空間等的供應，提升居住質素之餘，更加速舊區的更新發展，充分發揮在「規劃主導」的新模式下，為社區帶來的裨益。

市建局現正和政府就有關的概念藍圖及嶄新的規劃工具進行討論及可行應用研究；同時間，市建局會就「概念藍圖」的節點物色「先行先試」項目，並於適當時候納入業務綱領，並按《市區重建局條例》的機制和規定，開展個別項目。

新策略改變樓宇維修的被動心態

市區老化的規模龐大而複雜，以今時今日的資源來處理舊區更新，並不足夠、亦不徹底。要從根源處理舊區老化問題，「成也復修、敗也復修」。復修做得不足，樓宇年屆五十便面對老化失修以致清拆的需要；然而，若樓宇狀況保養得宜，其壽命能夠延長至八十至一百年，那將可以為社會節省不少資源。

市建局於二零二零年完成「樓宇復修新策略」研究報告，因應全港樓宇業主在維修方面的狀況，建議一套適用於私人樓宇的維修及保養策略，希望從根本做起。研究結果顯示，舊樓業主立案法團（法團）和業主在籌組樓宇復修工程時普遍面對「三缺」的困難，包括缺乏樓宇復修工程相關的知識、缺乏財政儲備、缺乏組織能力，以致對樓宇定期進行維修保養，存在較被動的心態。

舊樓業主在籌組樓宇復修工程時面對的困難

因應研究結果，市建局針對公眾和持份者兩個層面制定推廣策略。在公眾推廣上，市建局將加強業主對樓宇定期進行維修以致採取預防性維修的重要性的認知；在持份者推廣上，市建局將因應政府部門、專業學會、物業管理業界等樓宇維修界別的持份者，進行針對性的推廣及諮詢活動，並就其專業範疇尋求協作，包括與物業管理機構合作舉辦從業員培訓，提升業界在樓宇預防性維修工作的知識和技術，以便更有效地協助不同樓齡樓宇的業主進行維修保養。

至於市建局的「樓宇復修平台」，亦會配合這套推廣策略，持續深化平台的內容，其中首兩個階段已經完成建設，為業主提供樓宇復修工程的實用資訊和標準文件範本，協助他們籌組各類型的維修工程。我們在二零二一年第一季開始，亦分階段推出第三階段內容，包括設立「工程費用資訊中心」，就維修工程提供更全面的工程項目費用的市場參考數據，以及為構建「服務提供者資料庫」推出「樓宇復修公司登記計劃」，以評核服務提供者是否就「品質管理」、「誠信」及「顧客關注」等範疇設有良好制度，監督服務質量，協助業主揀選合適的服務供應商進行樓宇維修工程。

> **“面對數量愈益龐大、涉及複雜範疇的規劃資料，市建局必須提升其數據處理和分析能力。”**

透過「樓宇復修新策略」的推廣以及持續優化「樓宇復修平台」，市建局將由樓宇復修資助計劃的「管理者」，邁向成為預防性樓宇維修的「促進者」，提升業主及法團在籌組樓宇維修工程的技能，促使他們掌握為樓宇不同復修周期自主籌組維修工程的能力；再進一步，市建局將加強應用新科技，在數位化的虛擬城市環境系統中，更全面而準確地模擬舊區樓宇未來老化的情況，評估樓宇復修需要的幅度和成本估算，推動社會實踐以樓宇狀態數據為本的「預測性維修」模式，讓樓宇在老化問題發生前已進行適當的保養工程，達致為整體樓宇「防老」這個市區更新的長遠目標。

地區規劃數位化　更快制定市區更新方案

市建局將在未來五年的業務綱領，落實具相當規模的規劃研究，加快市區更新的步伐。面對數量愈益龐大、涉及複雜範疇的規劃資料，市建局必須提升其數據處理和分析能力。

為此，市建局在二零一九年開發一套以地理資訊系統（GIS）技術為基礎的「市區更新資訊系統」（Urban Renewal Information System，簡稱URIS），透過整合市區土地用途、規劃要求、發展密度、道路網絡、基建設施、樓宇狀況、人口分布等不同範疇的資料數據，將有關數據資料顯示在地圖上，讓團隊更準確地審視和分析不同的發展參數，以制定更全面、切合社會可持續發展需要的市區更新方案。

於九龍城「小區發展」重建項目中應用「市區更新資訊系統」。

市建局在URIS系統的輔助下，已經在油麻地、旺角、深水埗、黃大仙、九龍城及港島東等多個地區進行規模龐大的規劃研究，涉及處理面積達到二百五十公頃的市區規劃數據。憑藉充分應用URIS系統，我們將整理不同規模和發展參數的初步規劃方案所需的時間，大大縮短，並能夠盡快物色合適的項目，提升至「項目儲備」系統內，進行詳細設計、技術研究和可行性評估。

URIS系統在整合已建設環境數據的卓越能力，能夠在市區更新業務中作廣泛應用，例如在土瓜灣以「小區發展」模式整合的八個相連重建項目，團隊應用URIS系統，為新發展項目的住宅、地庫、公眾停車場、綠化行人街道和道路網絡等設施，進行規劃及一體化的設計，以充分發揮小區規劃下為社區帶來最大裨益的市區更新原則。

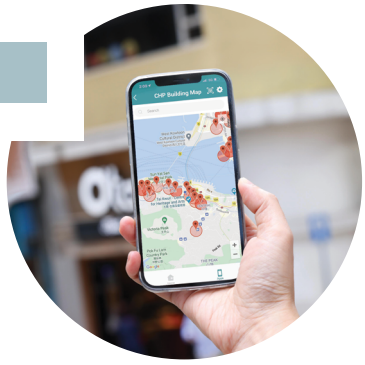
市建局亦將創新科技應用於樓宇改造重設項目方面，其轄下四幢安置大廈和長沙灣汝州西街工業樓宇的翻新改造重設項目，已加裝數碼化的遙距監測裝置，協助管理人員在中央控制室監測各項屋宇裝備的運作狀況，應對突發性故障。各項新更換設施的維修保養資料經過數碼化和重新整合，已經編制為一套數碼樓宇保養手冊，加強管理人員因應設施的狀況制定未來保養計劃的能力。

市建局將繼續身體力行，擔當「先行者」，測試應用各類型的樓宇保養概念、創新模式和技術，持續優化並推廣至樓宇維修和物業設施管理業界，提升這方面的服務和質素。

於市建局安置大廈內加裝的數碼化遙距監測裝置

憑藉團隊的創新精神，市建局榮獲二零二一年度地理信息系統應用特別成就獎，以表揚市建局在應用地理資訊系統上的卓越表現。

憑藉URIS開發團隊的創新精神和努力，URIS系統得到國際資訊科技業界的認可，並獲頒特別成就獎，表揚市建局在應用地理資訊系統上的卓越表現。我期盼URIS系統能夠繼續優化，與政府構建中的「空間數據共享平台」合作，提取更多元化的實時地理和空間數據，長遠讓市建局能更全面分析已建設環境的數據，推動整體規劃決策，在市區更新不同的業務中，包括項目的執行及管理、工程時間和效率、成本控制及物業設施等管理作更廣泛應用。



透過GPS全球定位系統，「健康碼2.0」應用程式向市建局職員發出感染風險提示，讓他們掌握附近新型冠狀病毒確診個案大廈的資料。

善用科技抗疫　維持工作步伐

新冠肺炎疫情持續超過一年，防疫措施對整體社會以致市建局的運作均帶來廣泛的影響。在配合政府的防疫措施的同時，市建局亦不斷調整運作，積極善用新科技，持續推展業務，維持舊區更新的步伐。

為啟動旺角山東街／地士道街重建項目（YTM-012）及土瓜灣道／榮光街發展計劃（KC-016）所進行的凍結人口調查，我們自行研發「健康碼2.0」應用程式，減低職員踏足有社區傳播風險的建築物，並加入可掃描政府「安心出行」場地二維碼的功能，盡力加強參與人口調查的員工的防疫能力，令調查工作順利完成，讓本年度內兩個重建項目皆能在疫情下順利啟動。

此外，在規劃和建造小區規模的項目時，團隊亦會利用科技為項目引進智慧及智能元素，尤其應用於發展地下空間、地下停車庫以及為小區提供基礎設施等工作上，將未來項目打造成為「智慧小區」、「智能社區」。

數碼自學平台打破社交限制

一支專業、精銳的員工團隊是市建局持續履行市區更新使命的基石。過去一年，我們在人才培訓計劃上投放更多資源，共籌劃了超過一萬六千小時的培訓課程，聚焦於提升員工掌握人工智能、大數據處理和分析、GIS及建築信息模型等方面的知識和應用，其中在URIS系統的培訓工作上，更有超過七成員工完成了相關的基礎課程，以配合以科技及數碼推動市區更新的新領域。

二零二零年六月，市建局推出首個一站式網上學習平台，讓同事可按照自身的工作需要和學習興趣，選擇合適的課程、修讀時間和進度，實現「自主學習」的新模式。這個自學平台在疫情下發揮打破社交距離限制的作用，至今已推出超過一百個網上培訓課程，超過百分之九十五的員工完成了合共四千小時的培訓。

我們將會繼續優化培訓系統，因應不同專業範疇同事的需要，增加培訓課程的種類和規模，協助同事透過持續學習，掌握新知識並作應用，讓市區更新工作能突破規限、提升效益，持續發展。

過去一年的工作成績，是市建局整個團隊群策群力的成果。我在此感謝市建局主席和董事會各位成員，一直領導我們在疫境中前行，在業務策略、工作方針及日常執行和運作上，提供指導及寶貴意見。我亦衷心感謝各個部門同事的努力，縱使面對疫情的挑戰，仍然迎難而上，以積極的態度、靈活的模式，適應新常態下的工作，讓市區更新工作仍能鏗鏘前行。

市建局在二零二一／二二年度慶祝成立二十年的同時，亦要為迎接下一個二十年、以致更遠的市區更新未來，在規劃、項目、財務等方面做好儲備。未來數年，市建局的業務規模將有增無減，包括為數以百公頃計的舊區土地展開大型規劃，從中挑選具規模而可行的重建項目；而在推展項目階段，亦需要有足夠的財政儲備配合，才能應付當中涉及的龐大收購和建造開支，完成項目。

要實踐這宏大的工作目標，市建局正制定一套穩健而機動的財務系統，以籌備不同的財務策劃和方案；我們亦積極研究應用新規劃工具，突破舊區土地的發展規限，令地盡其用，為城市建立充沛的財政和土地資源「雙儲備」，以達致為市民建設更美好、優質和「高智能」的廿一世紀宜居城市的目標。

行政總監
韋志成, GBS, JP, FHKEng
二零二一年七月三十一日

業務概覽

（除特別說明外，所列的數據均截至二零二一年六月三十日）

推進市區更新 活化舊區

- 自二零零一年成立至今，市建局共推行**72**個項目
- 改善市區面貌共達**218,000**平方米

1,543 幢
重建或已公布重建的失修樓宇

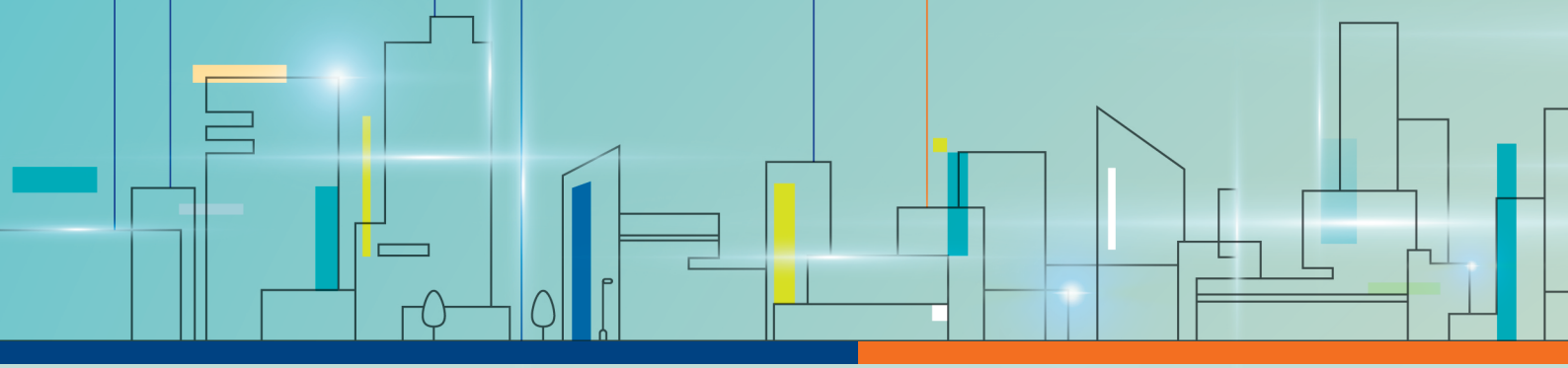
29,000
平方米
休憩空間面積

35,000
項目惠及的居民人數

65,000
平方米
「政府、團體或社區」設施面積

約 **4,500** 幢
受惠於多項支援計劃的已復修或正在復修的樓宇

24,200 個
新建住宅單位



重建發展：

透過油旺地區的策略研究及其他初步項目可行性研究，識別具備發展潛力的土地，藉重整和重新規劃，以全面方式推動市區更新，務求善用土地，增加房屋供應，改善居住環境，提供城市綠化空間，以及加強區內道路連接。

樓宇復修：

除推出各項支援計劃外，樓宇復修新策略研究制定全面復修策略，透過與各持份者合作，推廣預防性維修。市建局亦鼓勵業主在樓宇「年輕」時定期驗樓及進行預防性維修，以減慢市區老化。

全面締造宜居城市

208,000 個
受惠「招標妥」的
住宅單位
接獲的申請：約1,800個

約
152,000 個
受惠於樓宇復修
計劃的住宅單位

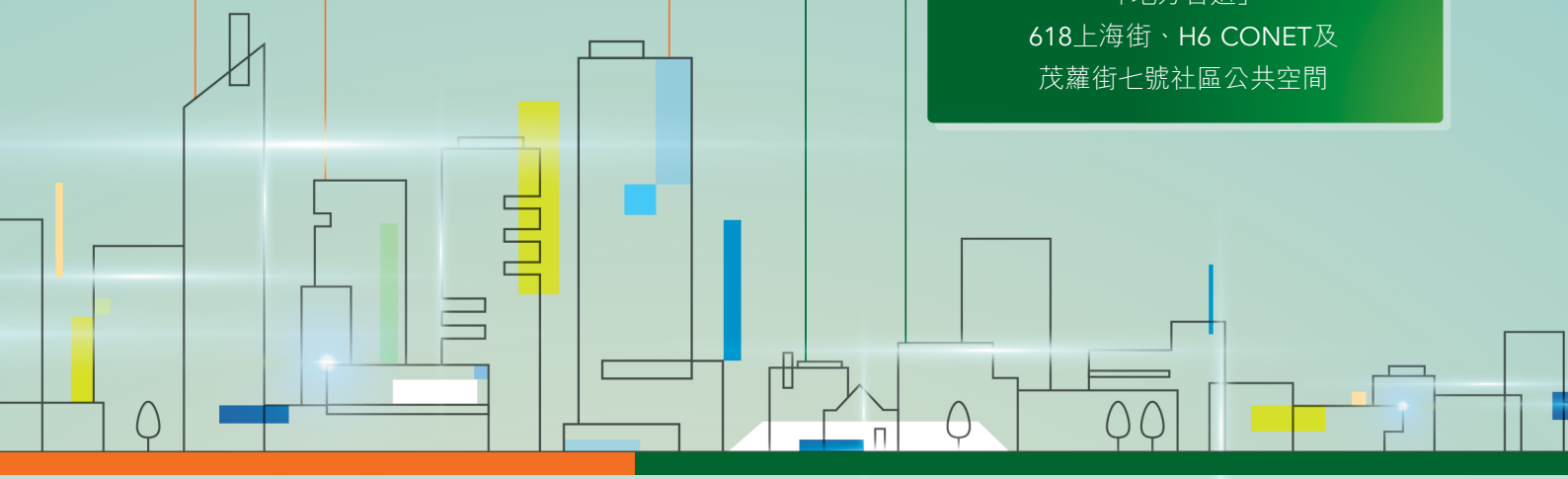
78* 幢
已保育或將保育的
樓宇或建築物

約
$17.4
億元
已發放的樓宇復修
貸款及資助金額

訪客人數
平均每天
8,000 人次

舉辦活動
數目
145 個

「地方營造」
618上海街、H6 CONET及
茂蘿街七號社區公共空間



保育活化：

市建局不但保存地點及構築物，亦透過活化工程、地方營造及重建社區網絡保留文化及地方特色。

* 市建局於二零二零年刊登憲報公告，宣布撤回士丹頓街／永利街發展計劃（H19）後，數字已經調整，只計算市建局於H19項目中的已收購物業。

肩負社會責任 更新社區

493 個
已提供的
「首置」住宅數目

111 個
已提供的社會房屋住宅
單位數目

5,000 平方米
以優惠費用租予非政府組織
及社會企業的市建局物業
面積

因應新冠肺炎疫情

870 個
獲租金減免的受惠
商業及住宅租戶數目

涉及金額超過
1.2
億元

5,735 個
受惠於多個社區計劃以維修家居及
改善樓宇和社區衛生的住戶數目

「學建關愛」義務工作計劃

11,000 小時
參與義工的
服務時數

逾 **2,500** 人
受惠

（截至二零二一年三月三十一日累計）

684,159 人
受惠於「藝術文化融入舊區」
夥伴項目的舊區居民人數
（截至二零二一年三月三十一日累計）

不斷創新 營造可持續環境

愛護環境

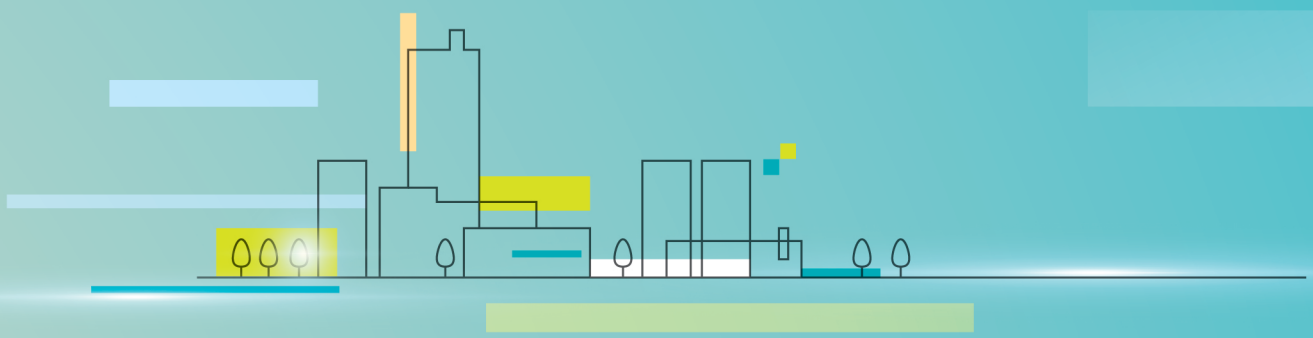
27個項目榮獲BEAM鉑金級別／BEAM Plus鉑金級別／BEAM Plus金級別認證以表揚在可持續建築設計及可持續發展的表現

HKGBC 香港綠色建築議會

運用創新科技建設智慧城市

「市區更新資訊系統」

- **榮獲2021「地理信息系統應用特別成就獎」**
- 「市區更新資訊系統」由市建局開發，是以地理信息系統工程（GIS）為基礎的平台，整合超過100組二維／三維數據集以製作數位分身的藍本，內置一系列智能定位工具支援市建局實行以數據驅動的市區更新策略，同時為連繫政府的「空間數據共享平台」做好準備，以推動香港發展成為智慧城市。



本年度紀要

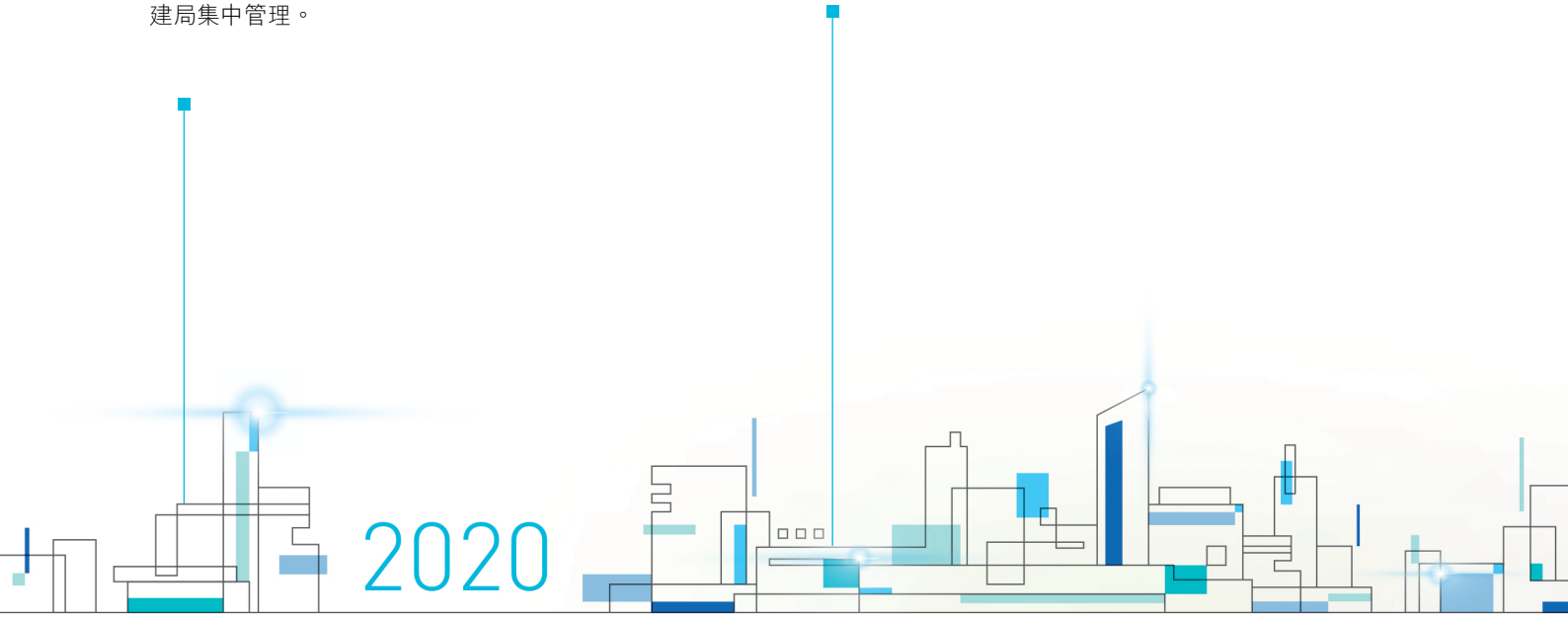
4月 市建局董事會通過，向轄下持有物業的住宅租客和商舖租戶推行租金寬減措施；以及與合作發展夥伴商討，為合營商場內的商舖租戶，安排不同程度的租金寬減，協助租戶應對當前經濟挑戰，保住就業。年內措施曾三次延長，最新有效期至二零二一年九月底。

5月 啟動兩個位於九龍城區的公務員建屋合作社樓宇重建試點項目，透過重整及重新規劃，改善地區景觀、連接性及暢達性，盡用土地發展潛力，增加房屋供應。

6月 市建局與發展局簽訂開展「有需要人士維修自住物業津貼計劃」之合作備忘錄，為更多有需要之自住業主，提供財務資助及技術支援，推動樓宇復修。自此，所有由政府資助的樓宇復修支援計劃，均由市建局集中管理。

7月 市建局位於中環中心地下的社區空間「H6 CONET」，憑藉其創新的規劃及設計，在二零二零年度繆斯設計大獎（Muse Design Awards）中，榮獲「室內設計—公民／公眾空間」類別的最高白金級別，成為該類別中全球三個得獎項目之一，同時市建局亦為唯一獲該國際殊榮的香港機構。

8月 市建局與香港專業教育學院及香港知專設計學院合辦「創意工程及建築設計比賽」，鼓勵學生創作能讓長者「居家安老」的住宅裝置或設計，以改進其居住環境衛生，最終由「U型隔氣彎管自動補水器」奪得「金獎」。該裝置可監測隔氣彎管的貯水水平，並可在貯水量不足時自動補水，確保管內的水封可時刻發揮阻隔病菌的功能。其後，市建局除安排空置單位協助學生團隊進行實地測試外，亦為補水器的「基本版」投產，以供居住於市建局四幢安置大廈，及位於重建項目內已收購物業的約二千住戶使用。



8月 位於大角咀「市建一站通」的中央標書收集系統啟用，大大縮短業主籌組樓宇復修工程所需的招標時間，加快工程進度。

9月 在市建局與東華三院合辦的「青年領袖計劃」中，來自七間中學的一百零五位學生運用他們所學到的市區更新知識，加上創意，為保育活化項目「茂蘿街七號」構思能夠促進社區共融，以及改善舊區居民生活質素的方案，並透過視像會議分享成果。

10月 市建局啟動旺角山東街／地士道街發展計劃，透過重整及重新規劃項目範圍，使項目與其周邊的環境能夠相互配合，並以較佳的公共設施布局和城市設計，去提升社區的宜居性、暢達性和活力。

11月 市建局自行研發「健康碼」手機應用程式，讓市建局職員進入受影響居民單位進行凍結人口調查時，可以手機向居民展示其深喉唾液檢測陰性結果；同時透過程式，提示職員避免進入有病毒感染風險的建築物，保障居民和職員健康。市建局亦於轄下四十三個場所張貼「安心出行」二維碼，幫助市民記錄出行的地點和時間、接收風險通知及健康建議，減低病毒在社區擴散的風險。

12月 市建局「煥然懿居」港人首次置業先導項目餘下四十三個單位截止申請，共接獲四千九百零九份申請，反應理想。在完成電腦隨機排序及資格審核後，單位隨即被合資格申請者全數認購。

1月 為回應行政長官於二零一九年《施政報告》公布有關覓地建屋的措施，市建局透過其附屬的市區重建中介服務有限公司，向非政府機構提供中介服務計劃，以促成現時由非政府機構持有但未地盡其用的土地重建，充分利用其發展潛力作住宅、商業及社區等多用途發展。

2月 市建局將中環街市活化項目的營運合約批予華懋集團旗下的貴益有限公司，為期十年。營運協議簽訂後，雙方將共同成立管理委員會，就業務計劃釐定執行細節，並持續監管營運機構及其租戶的表現及營運成效，以打造中環街市成為一幢親切舒適、具活力，以及共融的新地標。

3月 啟動九龍城區土瓜灣道／榮光街發展計劃，使該區以地區規劃為本的項目發展更完善，提升行人路和道路網絡，加強小區內外的暢達性，帶來更大的規劃裨益。

市建局與香港平民屋宇有限公司簽署合作備忘錄，為推展「大坑西新邨重建」項目訂立目標及合作框架。相關重建計劃將包括提供一千三百個單位，由平民屋宇公司用作重置現有住戶，以及約二千個由市建局提

2021

4月 位於觀塘市中心計劃、並為全港最大的室內公共運輸交匯處 — 裕民坊公共運輸交匯處啟用。交匯處內的新巴士總站應用了嶄新的人工智能系統控制閘門開關，達至「人車分隔」，提升安全度，同時候車區亦設有空調，讓市民舒適候車。

5月 市建局與發展局簽訂合作備忘錄，落實由市建局為政府推行第五個樓宇復修資助計劃 —「樓宇排水系統維修資助計劃」。計劃於五月推出，為有需要的業主提供財政及專業支援，鼓勵他們加快籌組及開展排水渠管維修及改善工程。

6月 在市建局提供免費法律顧問服務的支援下，「盛德街／馬頭涌道」發展項目中最後一個公務員建屋合作社已完成散社程序，全體業主取得物業業權，可以考慮接受市建局的收購建議，出售單位作重建之用。

市建局舉辦觀塘裕民坊（YM²）開幕典禮暨市建局二十周年誌慶，慶祝市建局歷來規模最大的單一重建項目觀塘市中心第二、三發展區的住宅項目，及其基座商場和公共設施「裕民坊」正式落成和啟用。

業務回顧

香港樓齡達五十年的樓宇每年以逾六百幢的驚人速度增加，大規模更新殘破失修樓宇是一項艱鉅而看似不可能的任務。市建局採用「多管齊下」的綜合模式 — 以「重建發展」、「樓宇復修」、「保育」、「活化」及「改造重設」為核心。

市建局全面落實「5R」重建策略，
並透過創新思維，
在五個市區更新範疇中精益求精，
猶如五角星般發光發亮。

我們亦經常檢討及調整策略。為應對近年的社會及人口變化，市建局以規劃主導取代項目主導，透過重整及重新規劃，改善步行環境、道路連接，以及在項目中提供文化、休閒及社區設施，從而為社區帶來更多價值及裨益。

為應對本港樓宇急速老化的問題，我們透過提供不同的資助計劃及技術支援，以及一系列設施協助業主籌組樓宇復修工程。我們最近推行的資助計劃為改善樓宇排水系統工程。在樓齡較新的樓宇進行預防性維修，則有助延長樓宇壽命，從而減慢樓宇老化速度，緩解重建的壓力。

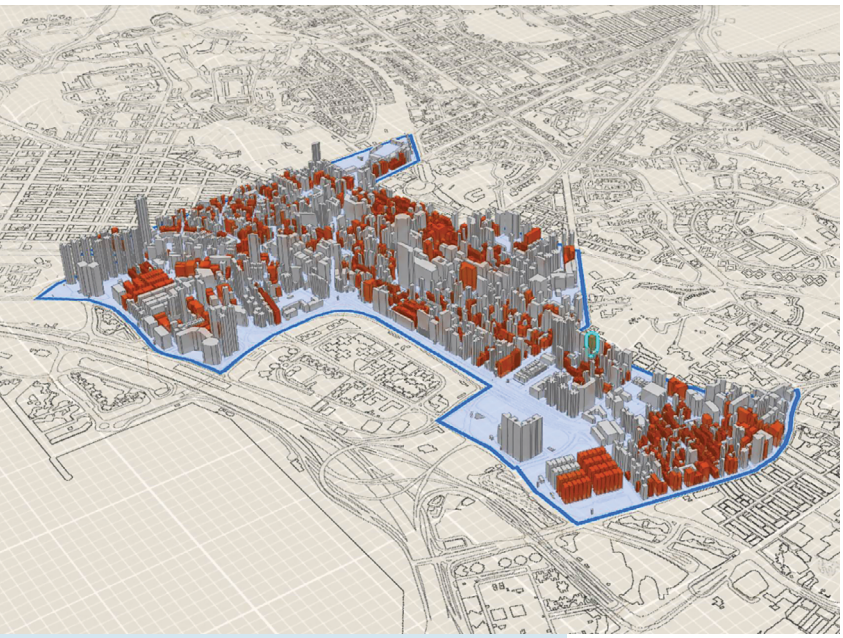
除解決舊區樓宇老化問題及提升宜居性外，市建局對保育及活化具重大歷史意義的建築和地點，亦不遺餘力。活化中環街市大樓為市建局現時最重要的項目。工程於二零一七年展開，隨著今年委聘了營運商，我們於二零二一年第三季向公眾重新開放中環街市大樓，引進餐飲及零售的設施和體驗，同時培育本地初創公司。

引領可持續市區更新的三項策略研究

市建局於二零一七／一八年度開展了三項策略研究，作為驅動市區更新的持續動力，有效地及可持續地應對香港市區急速老化的問題。所有策略研究工作已於二零二零／二一年度完成，研究結果將有助市建局規劃未來市區更新的工作方針。

油旺地區研究

香港樓宇急速老化，市建局以現行的運作模式並不足以應付問題。因此，市建局於二零一七年五月開展油旺地區研究，制定全面而涵蓋「5R」更新策略的小區發展模式，以更具效率、更富效益的方式推行市區更新。



在油旺研究範圍內，紅色部分為超過五十年樓齡的樓宇，顯示該區老化問題嚴重。

所有工作文件的撰寫已於二零二零／二一年度完成，當中包括因應不同發展密度所擬定的三套「市區更新大綱發展概念藍圖」。市建局根據各政府政策局及部門的意見，正就油旺地區研究報告內的主要研究結果和建議，尤其是建議的規劃工具，作最後定稿，並將於不久後開展公眾參與活動，包括諮詢專業學會及地區組織。同時，市建局並已針對一些「先行先試」項目展開詳細研究，以及為建議的規劃工具進行試點測試。

樓宇復修新策略研究

樓宇復修新策略研究於二零一七年展開，目的是制定適用於所有樓齡樓宇的全面復修策略，減少可能需要重建的老化失修樓宇數目。

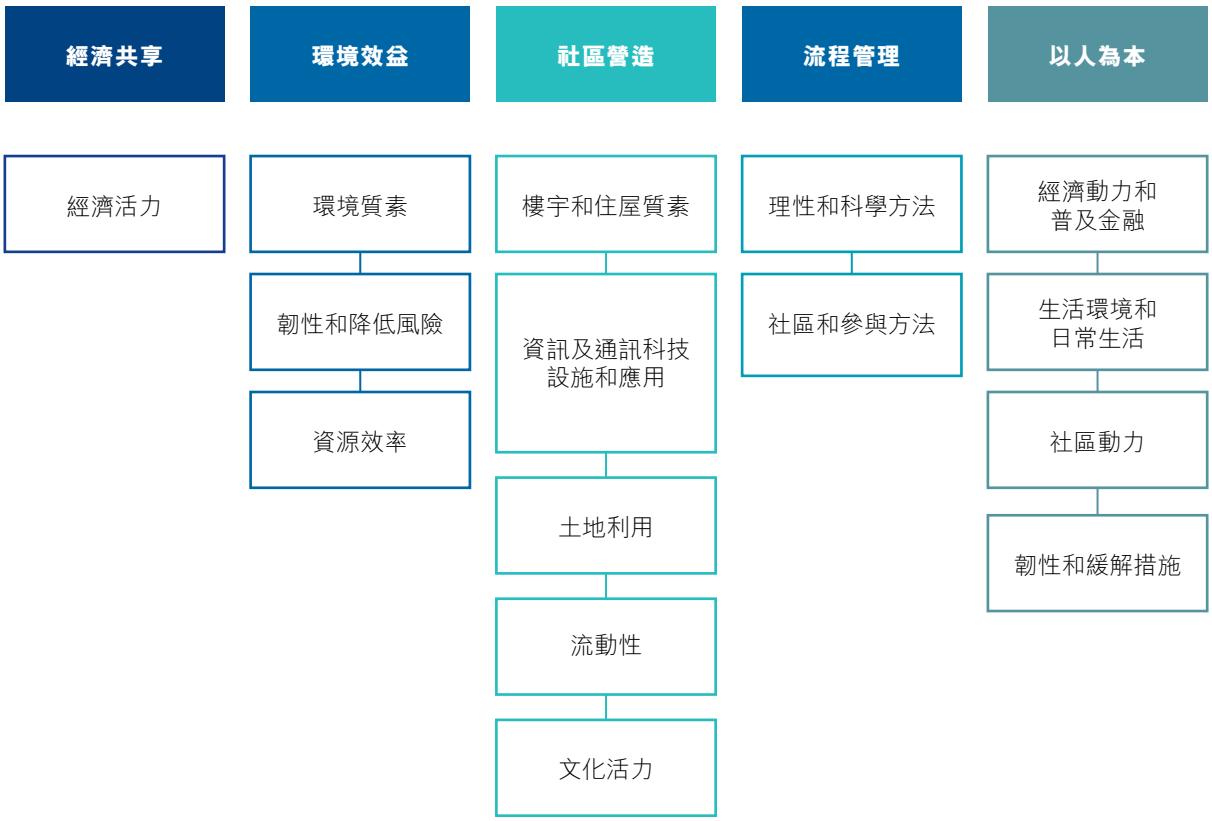
上述研究已於二零二零年完成，研究結果有助市建局擬定策略，透過與各持份者合作，推廣預防性維修及自願性維修的良好做法。於二零二零／二一年度，市建局制定落實宣傳策略的行動計劃，並逐步執行，當中包括編製維修手冊範本、保養計劃範本、保養清單設計，以及與專業機構及物業管理公司合作，加強宣傳預防性維修，並鼓勵業界人士採取相關措施。

可持續發展研究

為確保市區更新過程具前瞻性，並為社區創造可持續及正面影響，以符合《市區重建策略》目標，市建局於二零一七年開展策略性可持續發展研究，藉此建立一套系統性框架以涵蓋一系列的指標，以便量度及追蹤區內市建局項目所帶來的效果。

在二零一九／二零年度，有關研究已訂定了涵蓋五個領域的可持續發展框架（詳情請參閱以下圖表），分別為「經濟共享」、「環境效益」、「社區營造」、「流程管理」和「以人為本」，以衡量市區更新的表現，並提出初步關鍵績效指標（KPIs）以進行測試；相關基線及假設性測試已經完成，以評估應用上述框架的限制和機遇。二零二零／二一年度，市建局完成了整項研究，其「4R[1]」市區更新策略的可持續發展框架並於二零二零年十一月獲得國際社會價值組織的認證。市建局正在探討以測試性質，應用部分建議的關鍵績效指標，以衡量近期市區更新項目的成效，供內部評估之用。

衡量市區更新表現的可持續發展框架



[1] 「4R」市區更新策略為重建發展、樓宇復修、保育及活化。

重建發展

- 理順土地用途
- 改善已建設環境
- 提升可步行性及街道活力

重建是「5R」市區更新策略的首要一環，但其規劃及實施往往歷時多年。與其以零散的「單幢樓」模式進行重建，我們逐漸採取小區發展模式，以達致更大的規劃及社區裨益。其中最顯著的例子位於九龍城，市建局啟動不是數幢建築物的重建，而是一小區內的項目群組，涉及更新的總面積超過兩公頃。市建局期望透過小區發展，可以建設一個更暢達易行、具道路連接性、優質環境及街道活力的智慧生活社區。

觀塘市中心計劃是另一個好例子，體現如何透過重整及重新規劃，為社區帶來多項社區裨益，涵蓋優化步行環境及道路網絡、改善地下公共設施，以及在項目中提供綠化公共空間和社區設施，包括引入不同創新智慧元素的全港首個室內空調公共運輸交匯處。

在房屋嚴重短缺的情況下，市建局已即時回應政府的施政報告，將額外兩個重建項目撥作「港人首次置業」計劃；此外亦協助非政府組織發展過渡性房屋，以及在「一地多用」的模式下，協助重建由非政府組織持有土地上的社區設施。

展望未來，

市建局將在財政可行的狀況下，

繼續採取以規劃為主導的市區更新措施，

務求為地區和社會帶來最大裨益。

於二零二零／二一年度開展的項目

公務員建屋合作社（公務員合作社）項目

二零二零年五月，市建局啟動兩項公務員合作社試點項目，分別為盛德街／馬頭涌道項目（CBS-1:KC），以及靠背壟道／浙江街項目（CBS-2:KC）。二零二一年二月，發展局局長授權市建局進行CBS-1:KC項目。上訴經已被處理並駁回，相關決定已於二零二一年六月十八日刊憲公布。

盛德街／馬頭涌道發展項目中最後一個公務員建屋合作社已完成散社程序。

市建局亦提供免費服務，協助CBS-1:KC項目下的社員解散公務員合作社。其後，項目最後一個尚未解散的合作社，成功於一年內解散，比一般所需時間更短。市建局正協助這些公務員合作社前社員，讓他們取得物業業權並成為合資格業主，可接受市建局稍後發出的收購建議。

至於CBS-2:KC項目，相關規劃程序現正進行。兩個階段的公眾諮詢已分別於二零二零年六月及七月經城市規劃委員會（城規會）完成。城規會總共收到超過一千二百份意見。受疫情影響，同時鑑於公眾意見書眾多而且複雜程度不一，市建局需要更多時間處理相關意見。市建局已於二零二零年十二月下旬，將第一階段公眾意見的回應提交城規會。市建局計劃待CBS-1:KC項目發出收購建議後，聯繫業主以蒐集他們的意見並提供更多資訊。在提交最終回應給城規會之前，市建局會考慮各種因素，包括政府部門的意見、各方案的可行性及業主表達的意見，以擬訂CBS-2:KC項目的未來路向。

山東街／地士道街項目的擬議規劃

山東街／地士道街項目（YTM-012）

項目於二零二零年十月展開，透過重建、重整及重新規劃周邊地區，並活化社區環境，提升宜居性、可步行性和公共空間的活力。待行政會議批准項目的發展計劃圖則後，市建局將展開收購工作。

① 透過重整地士道街休憩花園，加強可達性及視覺性。

② 興建地下小廣場連接重整後的休憩花園及商舖，為公共空間注入活力。

③ 提供不多於2,850平方米非住用樓面面積作政府、團體或社區用途，滿足社區需要。

④ 樓宇從地士道街及奶路臣街後移，擴闊行人空間。

⑤ 在地士道街進行街道美化工程，改善步行環境。

土瓜灣道／榮光街項目（KC-016）

市建局於二零二一年三月啟動項目，現正進行規劃程序。二零二一年四月，市建局諮詢九龍城區議會，沒有收到反對意見。這個項目與毗鄰附近七個以小區發展模式推展的市建局項目，預計將產生協同效應，令小區規劃更整全，建設更暢達易行的社區，從而帶來更多裨益。

其他進行中的項目

在九龍城以綜合及小區發展模式推展的項目

自二零一五年起，市建局採取綜合及小區發展模式進行市區更新，務求為廣大社區帶來更多規劃及社會裨益。有關在九龍城以小區發展模式推展的項目如下：庇利街／榮光街項目（KC-009）、鴻福街／銀漢街項目（KC-010）、鴻福街／啟明街項目（KC-011）、榮光街項目（KC-012）、啟明街／榮光街項目（KC-013），及榮光街／崇安街項目（KC-014）。

這六個項目，連同已完成居民搬遷工作的「需求主導」計劃下的啟明街項目（DL-8），構成九龍城行動區的發展項目群組，涉及總面積超過兩公頃，住戶約二千七百戶。市建局在行動區內推行整全市區更新模式，其中一個主要目標是透過建設地下社區停車場／公眾停車場設施，以及重整道路網絡，為該區創造四通八達和充滿活力的步行環境。

在KC-009、KC-010、KC-011、KC-012及KC-013項目內，未能收購的物業業權已於二零一九年十二月復歸政府所有。KC-009、KC-012及KC-013項目的居民搬遷工作經已完成；至於KC-010及KC-011項目，最後階段的居民搬遷工作則在進行中。地政總署正在處理六個項目，包括KC-009至KC-013及DL-8項目的批地文件。KC-014項目的土地已於二零二一年五月復歸政府所有，現正進行居民搬遷工作。

觀塘市中心項目

觀塘市中心重建計劃是市建局迄今佔地範圍最大的單一項目，地盤面積達五點三公頃，重建前涉及住戶約一千三百戶。五個發展區的工程完成後可達至地盡其用，並充分發揮土地發展潛力，可提供大量居住及社區空間如下：

約
2,300 個
新住宅單位

逾
200,000 平方米
商業樓面

逾
13,000 平方米
公眾休憩用地

31,000 平方米
「政府、團體或社區」設施用地（包括設有智能設施的室內公共運輸交匯處）

市建局將觀塘市中心計劃內超過一萬六千平方米的樓面面積，撥作公共設施，包括興建全港首個室內公共運輸交匯處的巴士總站冷氣候車區，以及七千一百平方米的綠化休憩空間。

項目劃分為五個發展區並分階段進行，位於月華街的第一發展區重建已於二零一四年六月竣工，住宅單位幾近售罄。第二及第三發展區的整體發展於二零二一年四月底取得滿意紙，住宅單位銷售仍在進行中。二零二一年四月二日，發展項目內的裕民坊公共運輸交匯處正式投入服務，不但連接區內多條主要街道，還結合多項創新和智慧元素，例如採用「人車分隔」概念以設計全港首個配備空調的室內候車區。

至於在第四及第五發展區，相關道路封閉及道路工程已於二零二零年八月刊憲，並於二零二一年二月獲得批准；居民搬遷工作於二零二一年三月完成，現正進行清拆工作。市建局現正就連接港鐵站的高架平台事宜，與港鐵公司進行磋商。市建局已向屋宇署提交了總建築圖則，以落實總綱發展藍圖中的關鍵發展參數和承諾的設計元素／特點，目標於二零二二年年初進行招標。

衙前圍村項目

由於在其中一些挖掘地點發現圍牆及圍斗的文物遺存，市建局自二零一六年起對衙前圍村項目進行考古影響評估。在合作發展商及古物古蹟辦事處（古蹟辦）同意下，市建局於二零一九年至二零二一年期間進一步擴大發掘工作及實地研究，以評估及確認有關地點的文物價值、保育範圍和將來的考古發掘範圍的調查結果。有關考古影響評估報告，目前正根據最新的發掘結果擬備，預計於二零二一／二二年度完成。在進行重建前，市建局將繼續與合作發展商攜手，加快擬備有關保育主導重建模式的技術方案，並與政府部門探討如何解決各項尚待處理的事宜。

「煥然懿居」—「港人首次置業」先導計劃

因應政府於二零一八年邀請市建局提供「港人首次置業」（「首置」）單位，市建局同意將「煥然懿居」撥作「首置」先導計劃，共提供四百九十三個單位，當中四百五十個單位於二零一九年一月接受申請，並於二零一九年六月進行揀樓，全部售罄。「煥然懿居」首置項目分別於二零一九年九月及二零二零年四月取得入伙紙及滿意紙，買家其後於二零二零年八月完成收樓程序。

同年十一月，市建局迅速回應《二零二零年施政報告》房屋措施，以市價估值的七折，將餘下四十三個「煥然懿居」單位再次撥作「首置」單位出售。市建局共收到四千九百零九份申請，超額認購逾一百一十三倍。買家於二零二一年二月進行揀樓，四十三個單位已全數售罄，收樓程序亦已於二零二一年六月完成。

已完成居民搬遷及批出合約的項目

市建局在二零二零／二一年度繼續積極進行居民搬遷及招標工作，致力維持住屋單位供應，惠澤社區。截至二零二一年六月三十日，五個項目已經完成居民搬遷工作，分別為春田街／崇志街項目（KC-008(A)）、庇利街／榮光街項目（KC-009）、榮光街項目（KC-012）、啟明街／榮光街項目（KC-013），以及觀塘市中心計劃第四及第五發展區。至於東京街／福榮街項目（SSP-015）及橡樹街／埃華街項目（YTM-011），則已分別於二零二零年四月及二零二一年六月獲批出合作發展合約。

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，為其大廈開展重建項目，因而於二零一一年推出了「需求主導」先導計劃及「促進者」中介服務兩項計劃。

「需求主導」先導計劃

「需求主導」先導計劃於二零一一年推出，並於二零一一年至二零一六年期間進行了五輪申請，共啟動了十二個項目。然而，其中三個項目最終因未能達到門檻所需的八成業權的業主接受收購而被終止。其後，「需求主導」先導計劃於二零一七年暫停，並乘着油旺地區研究開展的時機，同時進行全面檢討，期望透過全面規劃模式，創造更大的規劃裨益及協同效應。二零一九年，油旺地區研究督導委員會[2]討論「需求主導」先導計劃的建議改善方案，市建局及後為全新的「需求主導」模式制定初步框架，旨在透過調查系統，收納業主對各類市區更新策略（包括重建發展、樓宇復修及改造重設）的期望。透過上述措施，市建局在制定重建／樓宇復修項目的規劃策略時，可考慮到業主已表達的期望。市建局正循這方向制定進一步的實施細節，並將於即將開展的初步項目可行性研究中，試行此項全新的「需求主導」調查系統。

「促進者」中介服務

市區重建中介服務有限公司（市建中介）成立於二零一一年，是市建局的全資附屬公司，專責協助有興趣的物業業主集合業權在市場上聯合出售。截至二零二一年六月，共收到四十三宗中介服務申請（包括三十六宗住宅樓宇申請、三宗公務員合作社樓宇申請及四份工業樓宇申請）。有一宗申請已經順利完成，業權以拍賣形式售出；七宗申請所涉及的業權（包括一宗公務員合作社樓宇申請）已投入市場聯合出售，但未能順利售出，另外三十四宗申請（包括兩宗公務員合作社樓宇申請）不是未達申請標準，便是因為未達聯合出售所需的門檻而被終止。市建中介目前正在處理一宗獲甄別為可推行的中介項目申請，並將進行招標聯合出售。

除了協助物業業主集合業權在市場上聯合出售外，市建中介亦為受市建局項目影響的公務員合作社社員提供中介服務，透過解散公務員合作社取得單位的合法業權後，社員可以業主身份出售物業予市建局及／或接受政府的收地建議。有關兩項公務員合作社試點項目的詳情，請參閱《業務回顧》第三十頁。

[2] 督導委員會由市建局行政總監出任主席，成員包括相關政府決策局及部門代表。

施政報告措施

「港人首次置業」計劃

政府於《二零一九年施政報告》中，向市建局委以新任務 — 參考過往成功推出「煥然懿居」的經驗，提供更多「港人首次置業」（「首置」）或其他類別的資助出售房屋單位。市建局決定將春田街／崇志街重建項目（KC-008(A)）撥作「煥然懿居二期」首置項目，提供約二百六十個「首置」住宅單位。另外，市建局亦與香港平民屋宇有限公司（平民屋宇公司）合作推展大坑西新邨重建計劃，將提供近二千個「首置」住宅單位。

與平民屋宇公司合作推展的大坑西新邨重建項目

在政府的協調和促成下，平民屋宇公司與市建局於二零二一年三月，就攜手推展大坑西新邨重建項目簽署合作備忘錄，目的為落實行政長官於《二零二零年施政報告》所宣布的措施，透過重建大坑西新邨以增加房屋供應及改善屋邨設施。項目落成後將提供約三千三百個單位，數目為現時一千六百個單位的兩倍，當中一千三百個單位將由平民屋宇公司用作安置現有租戶，餘下二千個單位將由市建局撥作「首置」住宅單位出售。市建局現正與平民屋宇公司擬訂新的規劃申請，期望藉引入較高地積比的設計以增加房屋供應，預計於二零二一年第三季呈交城規會。

大坑西新邨鳥瞰圖

洪水橋過渡性房屋計劃項目概念圖

協助非政府組織發展過渡性房屋

《二零一九年施政報告》中，政府邀請市建局以提供專業意見及項目管理支援的方式，協助非政府組織發展過渡性房屋，從而紓緩部分家庭因居住環境惡劣，及或長時間輪候公屋的壓力。二零二零年年初，市建局董事會通過為發展兩幅分別位於洪水橋及打鼓嶺的用地，向非政府組織提供項目管理服務，並按服務範圍收費，市建局會負責工程評估及根據《城市規劃條例》第十六條提交規劃申請。該兩個過渡性房屋項目的規劃顧問服務已於二零二零年六月展開。洪水橋項目的規劃申請已於二零二一年六月提交城規會；另外，打鼓嶺項目的規劃申請草擬文本亦已於二零二零年十月呈交運輸及房屋局（運房局），並於二零二一年五月與打鼓嶺鄉事委員會及運房局商討，目前正進一步研究細節，以回應相關意見。

非政府組織土地作「一地多用」

為借助市建局向私人樓宇業主提供中介服務的經驗，政府於《二零一九年施政報告》中，邀請市建局為有意重建的非政府組織提供顧問及中介服務，藉重建其持有土地上的社區設施，探討在「一地多用」的模式下，引入混合住宅、教育及社福等用途。這項中介服務計劃於二零二一年一月推出，由市建局擔當顧問角色，提供規劃和技術支援，並協助統籌處理政府部門的意見，目的為協助非政府組織發展尚未地盡其用的土地，充分發揮土地的發展潛力。截至二零二一年六月三十日，市建局已收到二十八個來自非政府組織的查詢，其中兩個已提交意向書。

樓宇復修及改造重設

- 升級至現代標準
- 延長樓宇可使用期
- 提升宜居性

如何令業主以至公眾重視樓宇復修，一直是市建局的挑戰。透過宣傳及公眾教育，我們努力游説舊樓業主，甚至是樓齡相對較新的大廈業主，為他們的物業進行預防性維修，從而長遠地令物業增值，更重要是確保所有人的安全。

多年來，市建局一直致力透過三項主要計劃，即「樓宇更新大行動2.0」、「消防安全改善工程資助計劃」和「優化升降機資助計劃」，向業主提供技術支援及財政資助，以助他們進行樓宇復修。今年，市建局還肩負一項新增任務 — 推展「 樓宇排水系統維修資助計劃」，協助舊樓業主維修排水系統。另外，市建局亦已從香港房屋協會接手管理已易名的「有需要人士維修自住物業津貼計劃」。

如今市建局是本港唯一機構，
管理政府所有樓宇復修資助計劃，
合共涉及超過一百九十億元。

除提供財務及技術支援外，市建局還在旗下的一站式網上平台推出多項自助工具，以助業主籌組樓宇復修工程。當中的樓宇復修工程費用資訊中心，為業主提供常見復修工程項目的預期價格範圍，以供參考。

樓宇復修資助計劃重點

「樓宇更新大行動2.0」、「消防安全改善工程資助計劃」和「優化升降機資助計劃」

「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」（「消防資助計劃」）的首輪申請已於二零一八年十月三十一日截止，分別收到約六百份及二千五百份合資格申請書。市建局已分階段聯絡合資格申請人，協助他們進行計劃下的工程。

隨著「2.0行動」及「消防資助計劃」分別獲得三十億元及三十五億元的額外撥款，兩項計劃於二零二零年七月開始接受第二輪申請，並於二零二零年十月三十日截止報名。市建局舉辦網上簡介會，吸引一千名人士觀看，相關影片已上載至「樓宇復修平台」網站供公眾參考。市建局也協助「三無」（即無管理、無業主立案法團及無維修）大廈的業主查閱樓宇公契中的條款，以核實是否可以通過業主會議達成協議，參與各種計劃。「2.0行動」（第一類別樓宇）及「消防資助計劃」於第二輪申請中分別收到約八百份及九百份合資格申請。合資格申請者分批獲發《原則上批准通知書》，以籌備及展開工程。

「優化升降機資助計劃」於二零一九年八月開始首輪申請，接獲約一千二百份合資格申請（涉及約五千部升降機），其後計劃再獲得二十億元的額外撥款，並於二零二零年一月展開第二輪申請。同年八月，市建局為計劃舉行網上簡介會，至二零二零年九月底第二輪申請截止前，吸引約六百名人士參與，相關影片亦已上載至「樓宇復修平台」網站供公眾瀏覽。計劃共接獲約八百五十份合資格申請，涉及近三千三百部升降機。合資格申請者分批獲發《原則上批准通知書》，以籌備及展開工程。

合資格申請數目	「2.0 行動」	「消防資助計劃」	「優化升降機資助計劃」
首輪	600	2,500	1,200
第二輪	800	900	850
合共	1,400	3,400	2,050

樓宇復修綜合支援計劃
正在處理
1,070 宗
個案

樓宇復修綜合支援計劃

市建局於二零一八年推出樓宇復修綜合支援計劃，作為一站式平台，整合多項樓宇復修支援計劃及服務，協助有需要的業主申請不同計劃。

自二零零四年起至二零二一年五月止，約有一千七百七十幢樓宇（涉及約七萬八千九百個單位）透過多項支援計劃進行樓宇復修。當中，約二十幢樓宇（涉及約三千四百個單位）已在二零二零／二一年度內完成復修。目前正在處理合共一千零七十宗樓宇復修綜合支援計劃的公用地方維修個案。

強制驗樓資助計劃

650 幢樓宇
於計劃下展開
或完成檢驗

強制驗樓資助計劃

在此計劃下，市建局會為收到屋宇署發出強制驗樓法定通知的業主，提供首次驗樓的協助，檢驗樓宇的公用部分。經檢驗後發現需要進行復修的大廈業主，可申請樓宇復修綜合支援計劃。自二零一二年起至二零二一年五月為止，約有六百五十幢樓宇（約一萬六千五百個單位）於強制驗樓資助計劃下展開或完成相關的檢驗。

有需要人士維修自住物業津貼計劃

政府於《二零一九年施政報告》中宣布注資二十億元額外撥款，加強推行「長者維修自住物業津貼計劃」。該計劃於二零零八年推出，原由香港房屋協會負責執行，旨在為有需要的長者自住業主提供財政資助，以維修保養其物業。有關計劃經優化後，擴大了受助人的範圍，同時上調補貼上限，以及放寬長者申請人資格的資產上限。計劃由市建局接手，其後易名為「有需要人士維修自住物業津貼計劃」，以反映新增的服務範疇。計劃於二零二零年七月推出，直至二零二一年五月已接獲近五千份合資格申請。

有需要人士維修
自住物業津貼計劃

5,000 份
合資格申請

樓宇排水系統維修資助計劃

在新冠肺炎疫情下，公眾日益關注破損渠管所帶來的潛在健康風險。有見及此，政府在《二零二零年施政報告》中宣布全新的樓宇復修措施，夥拍市建局於二零二一年五月一日推出「樓宇排水系統維修資助計劃」，預留十億元資助差餉租值較低的老舊住宅樓宇業主，為其大廈的公用排水系統進行勘測、維修、糾正及／或改善工程。市建局於二零二一年四月三十日舉行網上簡介會以推廣計劃，並於二零二一年五月起在電台及報章推出宣傳廣告。在首階段，市建局會先處理尚未跟進屋宇署就公用渠管發出相關法定命令的樓宇的申請。

提供專業支援 助業主掌握技術知識

「招標妥」樓宇復修促進服務

市建局於二零一六年五月推出「招標妥」樓宇復修促進服務（「招標妥」），向私人住宅的業主立案法團提供技術支援，協助減低工程採購階段被圍標的風險。在「消防資助計劃」推出後，「招標妥」於二零一九年五月擴大至涵蓋招聘顧問及註冊消防裝置承辦商。「招標妥」旨在透過電子招標平台，為業主提供實用工具和獨立專業意見，協助他們自行招聘承建商進行復修工程。截至二零二一年五月，市建局共收到約一千六百五十份有效申請，其中一千五百五十份已獲批核，並已為業主提供「招標妥」服務。「優化升降機資助計劃」及「樓宇排水系統維修資助計劃」的申請者可分別於二零一九年八月及二零二一年五月進一步經電子招標平台招聘承建商。

為了讓業主立案法團或大廈公契經理人在沒有採用「招標妥」整套服務的情況下，亦可免費透過電子招標平台向顧問及承辦商採購部分服務，一個全新的獨立電子招標平台已於二零二一年四月啟用。市建局已於二零二一年五月向物業管理協會和物業管理公司等，推廣全新的電子招標平台。

全新的中央標書收集系統

隨著市建局推出愈來愈多的樓宇復修資助計劃，業主透過電子招標平台「招標妥」來招聘工程承辦商或顧問的需求亦大幅上升。

標書經中央標書收集系統輸送帶送到後台，即憑掃描記錄招標大廈的資料。

有見及此，市建局決定以智能科技解決問題。參考過物流服務界所用的條碼標籤及公共圖書館的還書系統，市建局開發了一套中央標書收集系統，自二零二零年八月起投入運作，令招標過程更具效率。在新系統下，工程承辦商及顧問只需按電腦屏幕上的指示，簡單按鍵，便可把標書平放在輸送帶上，逐一遞交。在截標當日，系統更會自動結算標書數目，並通知負責開標的註冊會計師，讓業主及會計師可預留充足時間完成開標程序。系統每年可處理多達三千宗招標個案，遠超傳統標箱的載量；新系統還採用了更安全準確的無線射頻辨識技術，將標書的管理工作數碼化，精簡市建局的內部工作流程。截至二零二一年六月，系統已成功處理約一萬三千份標書，涉及四百五十個樓宇工程項目。不論是投標者，或業主立案法團等人士，以至市建局內部員工，均對新系統給予相當正面評價。

樓宇復修平台

市建局於二零一九年三月推出一站式資訊網站「樓宇復修平台」(www.brplatform.org.hk)，為大廈業主提供專業及全面的樓宇復修資訊和技術支援。網站以三種語言，上載了五十五套影片，為業主提供重點樓宇復修資訊。業主亦可於網站下載《樓宇復修實務指南》，了解樓宇復修工程的前期準備工作、招聘顧問和承建商，以及監督工程等廣泛知識，協助業主掌握樓宇復修所涉及的工程、程序及法例要求等。此外，平台亦提供九套有關招聘工程顧問及承建商的招標／報價文件和合約範本，供公眾參考使用。於二零二一年首季，市建局更在平台推出了「復修工程費用資訊中心」，提供一般復修工程項目的價格範圍等資訊。

展望未來，市建局將會繼續加強「樓宇復修平台」的資訊。為提供更多資料供使用者參考，市建局將於二零二二年首季起分階段刊登有意承辦樓宇復修工程的合資格顧問及承辦商資料庫。相關的「樓宇復修公司登記計劃」（登記計劃）的運作細節，包括評核機制，目前正作最後敲定。另外，有關認可人士及註冊檢驗人員的登記計劃已於二零二一年首季試行，預計可於二零二二年首季公布相關資料庫。

樓宇復修公司登記計劃旨在為大廈業主構建一個一站式服務提供者搜尋平台。

改造重設項目

長沙灣汝洲西街項目

市建局於二零一三年根據工業樓宇重建項目先導計劃開展這個項目。由於收購率偏低，市建局董事會於二零一八年通過終止該重建項目。取而代之，市建局會進行改造重設工程，以支援樓宇復修工作，提供空間探究如何運用改造重設令舊工廈樓宇延長壽命，以響應《二零一八年施政報告》中有關活化工廈的計劃。有關改造重設工程已於二零二零年十一月啟動，目前正處於最後施工階段，目標於二零二一年年底竣工。同時，市建局正在與兩間非政府組織磋商，把若干指定單位交予該兩家組織，預計在二零二一年年底前開始營運；工廈內大部份已收購物業亦會改作市建局辦公室。

市建局安置大廈

為推廣預防性維修，改善樓宇的宜居性和可持續性，以及引入共居概念，市建局於二零二零年三月，為坐落德輔道西四百六十六號的安置大廈進行改造重設及改善工程，預計於二零二一年第三季完成。

保育活化

- 賦予新生命及活力
- 體現地區特色
- 促進社區共享

每個大城市都有其歷史根源，並在建築物上留下痕跡，如同樹幹上的年輪，見證老樹的歲月成長。

「保育」及「活化」
為市建局「5R」市區更新策略的一部分。

我們的工作目標不只是保存建築物、地點及構築物，而是將地區特色及社區網絡這些與人有關係的元素保留下來。市建局採用嶄新的保育及活化概念，透過「地方營造」和「社區營造」方法重建社區網絡，建立更和諧社區，從而彰顯地區的歷史特色。

中環街市

於一九三九年落成的中環街市，為三級歷史建築物。典型功能主導建築，特色在於其「現代流線」風格和簡單的幾何設計。受政府委託，市建局於二零零九年開始為中環街市大樓進行保育及活化工作，以創意為中環注入新活力。

活化前，中環街市經歷日久失修及多年被丟空，結構嚴重破損。

活化歷史建築

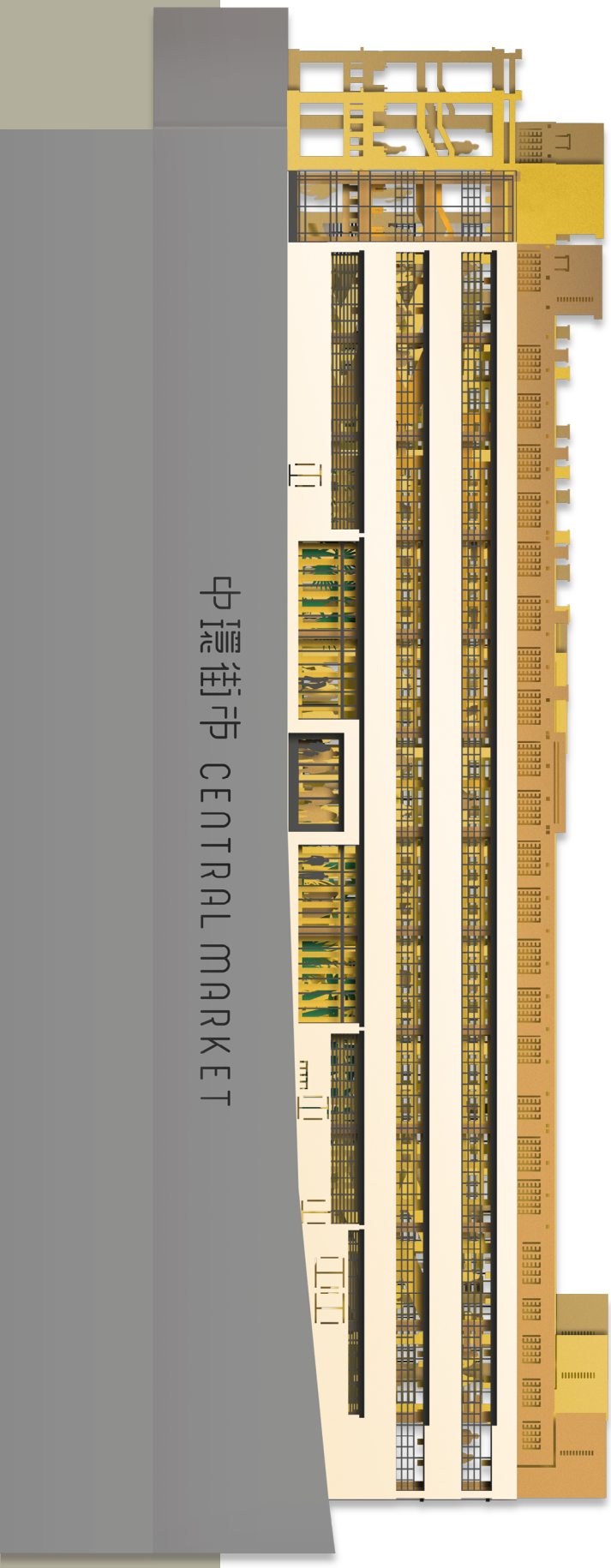
塑造中環新地標

創建「親」、「動」、「融」的公共空間

中環街市的第一期活化工程已經完成，於二零二零年十月取得入伙紙。經招標程序，華懋集團取得中環街市的營運合約，並在二零二一年三月簽訂合約。市建局與華懋集團攜手活化中環街市，實踐「親」、「動」及「融」三個主題元素，重新塑造中環街市成為「社區聚腳地」，促進鄰里互動及滿足不同階層和年齡層的生活所需。活化後的中環街市大樓會引進多元化的餐飲、零售、展覽、STEAM[3]學習設施，以及成為支持初創公司的基地。二零二一年五月，中環街市大樓舉辦了一連串活動，展現獨特的法國街頭壁畫藝術及現場表演，以供公眾參與及欣賞。活化後的中環街市大樓，於二零二一年第三季開放主要部分給公眾使用。

活化後的中環街市成為舉行展覽、推廣STEAM學習及營運初創企業的社區空間。

[3] STEAM意指科學、科技、工程、藝術及數學領域。



中環街市的保育元素

1 面向租庇利街及域多利皇后街的立面

「現代流線」風格的外牆設計以連續的簷篷強調橫向性；「虛」與「實」（窗口與實牆）的橫線為「國際（建築）風格」中具代表性的特徵。

2 主樓梯

主樓梯是引導整體內部人流的主要元素，見證著當時現代街市的發展。

3 中庭

中環街市的中庭為建築物提供自然通風和照明，並以此突顯出建築物在衛生方面考慮的全面設計。

4 柱網風格

由混凝土樑柱組成的柱網風格結構，是一九三零年代戰前街市建築的典型例子。

5 六組不同類型的攤檔

被保留的攤檔昔日分別擺賣六類貨品，包括魚、家禽、牛羊、豬肉、蔬菜及水果。

在618上海街舉辦的周末市集，為社區帶來活力。

「618上海街」

「618上海街」於二零一九年十一月開始營運，提供不同類型的零售商店及餐飲設施。位於二樓的「廚尊」為一間社會企業，除為殘疾人士提供寶貴的在職培訓，還免費送贈飯盒支援有需要人士。「618上海街」將繼續為社區提供活動空間，並且舉辦一系列周末市集，為本地創意人才提供機會，以測試他們的創新設計和產品在市場的認受性。

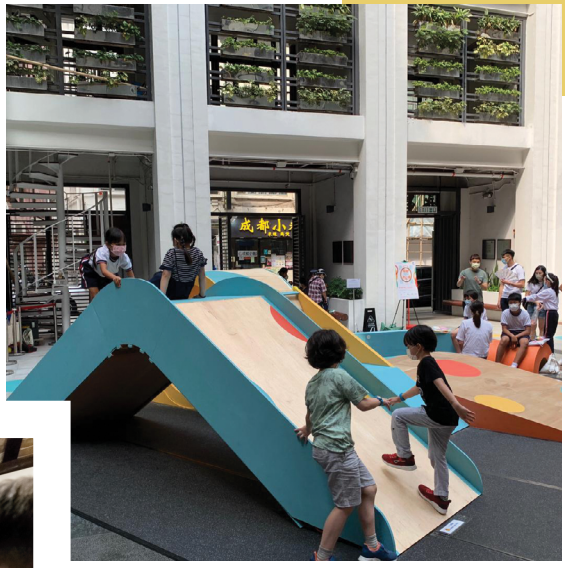
西港城

市建局目前正與政府商討，就西港城現有地契於二零二二年二月屆滿後的租用事宜。此外為保養該歷史建築物，市建局將於西港城進行樓宇結構及屋宇裝備設置的狀況調查，以確定所需的改善及維修工程。

西港城現貌

灣仔茂蘿街七號

灣仔茂蘿街七號由市建局管理及營運，一直與不同類型的藝術、文化及社區組織合作。於二零二零／二一年度，共有約一百零四場活動在茂蘿街七號的室內場館及戶外空間舉辦，包括展覽、表演及工作坊等，期間均採取了特別場地安排和社交距離措施。年內，市建局致力保養這幢歷史建築，包括維修立面、改善戶外發光二極管（LED）照明，以及維修具歷史價值磚牆等工作。為了提高場地活力和加強與灣仔社區的聯繫，市建局於二零二一年二月委託進行一項顧問研究，以設計思維方向策劃一系列社區參與和研究工作。



茂蘿街七號不時舉辦文化藝術及社區活動。

旺角街區活化

為增強旺角一帶的獨特地方特色和氛圍，市建局現正為旺角五條主題街道進行活化工作，分別是花墟道、通菜街、洗衣街、花園街及奶路臣街。當中，市建局已完成花墟道的改善工程，而通菜街的活化工程將會由政府部門接手。隨着Skypark項目落成，洗衣街及花園街路段的改善工程已亦已局部完成。二零二一年三月，市建局批出奶路臣街、洗衣街及花園街餘下路段的改善工程施工合約，同時亦開始與受影響的商戶和樓宇使用者聯繫，著手制定分期施工的策略。

上環士丹頓街／永利街周邊地區的社區營造

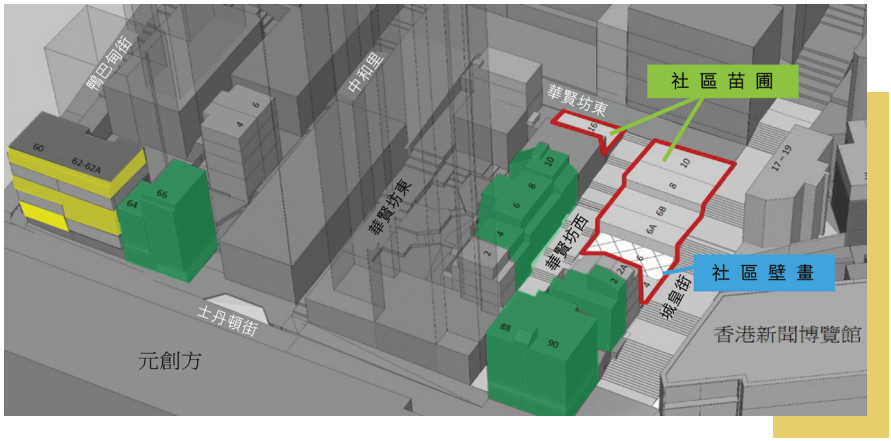
《二零一八年施政報告》宣布整體保育士丹頓街／永利街項目（H19）具特色的建築群及社區肌理。為此，市建局與持份者進行了各種聯繫工作，並於二零一九年年中完成了H19的社區營造研究。二零二零／二一年度，市建局以該研究歸納所得的社區願景作為基礎，與地區人士攜手開展三個短期見效的試點項目，包括創作壁畫、建立社區苗圃及合辦社區導賞團，旨在共同更新和建構一個生生不息的社區。此外，市建局亦正進行一些活化工作，包括為市建局已收購及全幢擁有的樓宇進行活化工程，打造成為共享居住及工作空間，以及與鄰近樓宇的業主合作，藉著整體地區營造的契機，協調各樓宇的復修需要。

市建局已取得地區人士及中西區區議會的支持，並於二零二一年五月開始相關工程，以及計劃於二零二一年下旬，開展整體地方營造計劃的設計參與工作。此外，規劃署已完成項目改劃土地用途的程序，以反映保育建築群的最新規劃意向。行政長官會同行政會議批准H19項目一帶改劃土地用途，並已於二零二零年十一月十三日刊憲；市建局亦於同日刊憲撤回H19重建計劃。

已作社會房屋用途之單位

九幢樓宇活化工程（進行中）

城規會完成修改土地用途



社區苗圃為士丹頓街／城皇街周邊地方的社區營造活動之一，有助連繫居民，活化社區。

「地方營造」計劃

市建局一直致力研究如何將「地方營造」概念應用於其項目組合中，包括根據「CONET[4]」理念，於中西區發展三個項目 — 中環中心（H6）、卑利街／嘉咸街項目（H18）及中環街市，將社區空間連繫起來，並舉行多元化活動、展覽、表演及其他文化項目，供社區人士參與。

二零二零年，H6 CONET社區空間舉辦了約十四項活動，於平日吸引約五千名訪客。受新冠肺炎疫情影響，年內展覽空間暫停開放了數個月；儘管如此，H6 CONET的公共通道在特別安排下仍然保持開放，方便公眾人士往來。於二零二零年十二月至二零二一年一月期間，市建局在H18 CONET展開推廣計劃，以宣傳 H18 地盤B及嘉咸市集所提供的多元化服務和產品，以及地區特色，亦共有約七十個販商及商戶參與一項消費換領計劃，向顧客派出超過十萬件以嘉咸市集為主題的紀念品。相關推廣計劃的閉幕儀式在H6 CONET舉行，商戶、本地設計師、學校和參與的非政府組織一同慶祝活動取得的成果。隨著中環街市於二零二一年第三季重新啟用，市建局將透過壁畫創作和其他創意活動，提升社區趣味和街道活力，延續CONET理念的公共活動空間和地區網絡的連繫。

市建局轄下的社區空間包括 H6 CONET 及中環街市等，不時舉辦展覽及表演。

市建局透過地方營造，於H18 CONET舉辦推廣計劃，得到市民和販商的積極響應。

[4] 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

貝殼上的螺旋紋令人聯想起「黃金比例」，亦體現了市建局在企業可持續發展工作上的精神及理念，即是以平衡及可持續的方式，在城市更新的過程中，追求優質發展。

我們在不同範疇落實可持續發展的市區更新策略，不但積極在項目中興建具智慧和環保元素的新建築，亦著重已建設樓宇的活化及保養。

我們的目標是令舊區更宜居和美化，從以減慢市區老化的步伐。

貝殼亦令人想起小孩將貝殼放在耳邊、傾聽海洋聲音的畫面。市建局深信，社區及廣泛持份者的參與對我們的工作尤關重要。聆聽他們的心聲及關心他們的福祉，是市區更新取得豐碩成果的關鍵。鑑於新冠肺炎疫情持續影響本港經濟、小商戶及弱勢人士，市建局在過去一年續提供租金寬減措施，協助租戶渡過難關。

環境效益

經濟共享

社區營造

以人為本

流程管理

促進經濟

市建局致力透過促進經濟、改善社區環境，為市民帶來裨益，活化社區。我們悉心規劃可持續發展的市區更新，在重整社區環境的同時，亦帶來商機和就業機會。

新冠肺炎疫情下的租金寬減措施

為配合政府早前宣布延長租金寬減措施，對抗新冠肺炎疫情影響及支援小型企業，市建局亦延長寬減租戶的租金至二零二一年九月；相關措施協助了八百七十名住宅租戶及商舖租戶渡過難關，涉及租金總額超過一億二千萬元。視乎疫情發展及對項目租戶的影響，市建局在必要時將檢討是否需要進一步延長寬減措施，以支援租戶繼續經營。

“當我考慮是否結束營業時，市建局便提出寬減租金措施，實在是一陣及時雨。”

楊應邦
「無肉食」餐廳創辦人，市建局H18項目租戶

保育本地經濟活動

市建局致力讓本地企業在市區更新的過程中蓬勃發展。不論是早年完成的太子道西活化項目，或是於二零一九年開幕的618上海街，均透過改善整體環境，創建一個新舊交融的地方，為當區注入經濟動力。

在二零二零／二一年度，市建局於裕民坊商場特意預留名為「裕民里」的零售空間，供觀塘市中心計劃第四及第五發展區的前構築物經營者回遷復業，選擇回遷的十五個商戶提供多元化貨品及服務，涵蓋中式糕餅、藥房、電器、傢俬，以及室內設計等。在獲得市建局提供的回遷及經營支援後，不少商戶更藉機在原來的業務上轉型及擴充，以迎合新市場。此外，在裕民坊商場地庫一樓的「裕民市集」亦於二零二一年四月開幕，逾百檔昔日在臨時小販市場內的持牌固定攤位小販，紛紛進駐開業。裕民里及裕民市集既保留了觀塘地方特色及街頭文化，同時亦維繫社區網絡，成為居民全新的聚腳點。

昔日的檔販遷回裕民里及裕民市集繼續經營，吸引不少新顧客。

> 有些搬走了的街坊，好比識途老馬，懂得回來幫襯我們。

邱麗萍及邱碧雲
裕民里「至尊電訊」電話配件店老闆

就卑利街／嘉咸街項目（H18），市建局採取了策略性措施，保留項目附近一個有百年歷史的嘉咸市集，並提升其活力。自推出一系列宣傳活動以來，嘉咸市集連同位於H18地盤B的鮮貨零售中心，已成為街坊購買各種日常生活必需品的熱門地點。

市建局舉辦社區工作坊，推廣在卑利街／嘉咸街項目經營的本地商店。

社會企業「廚尊」進駐618上海街，惠澤社群，與市建局活化舊區的使命互相呼應。

協助社會企業蓬勃發展

在二零二零／二一年度，市建局繼續以基本或優惠租金，向非政府組織及社會企業提供約五千平方米的場地，包括用作「社會房屋共享計劃」下的出租單位。此外，社會企業「廚尊」亦進駐618上海街，透過為弱勢及殘疾人士提供就業機會及職業培訓，協助他們自力更生。「廚尊」秉持惠澤社會的業務宗旨，與市建局透過市區更新工作活化舊區的使命互相呼應。

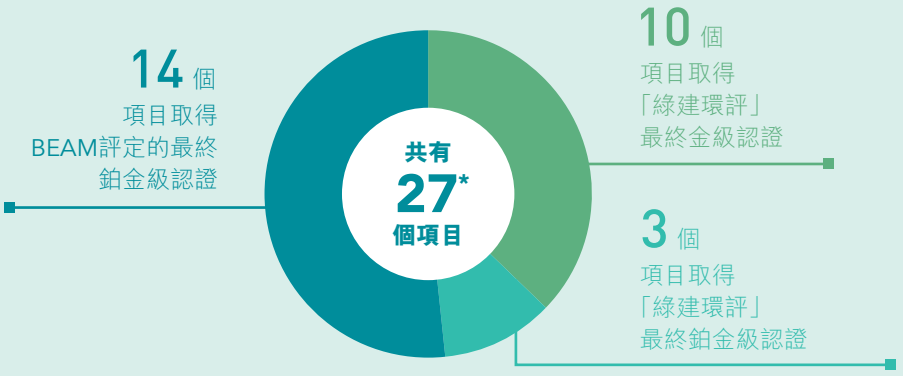
本地社區團體、非政府組織及創意人才亦可按社區團體租金，以日租形式租用位於中環 H6 CONET、灣仔茂蘿街七號及旺角618上海街的活動空間，舉辦工作坊、表演、展覽及宣傳活動。

愛護環境

環境可持續發展與市區更新的各個階段息息相關，亦是引領我們制定策略及營運的基本原則。市建局以推動綠色智慧樓宇發展及創新城市設計為目標，致力為市民締造優質及可持續生活。

推動綠色建築

我們理解到重建及建造工程難免為環境帶來影響，故此，市建局致力以創建低碳社區和綠色建築為規劃目標，促進環境的可持續發展。在二零二零／二一年度，市建局繼續在重建項目中加入環保建築設計，從而改善樓宇的能源效益、減少用水及產生廢料，並為社區提供更多綠化用地。在市建局與合作夥伴的共同努力下，多個項目憑藉優秀水平及可持續發展表現獲得了多項認證：



* 五個「綠建環評」最終鉑金級或金級認證於二零二零／二一年度獲得。
另有十四個正在設計或建造階段的項目亦已獲得「綠建環評」的暫定評級。

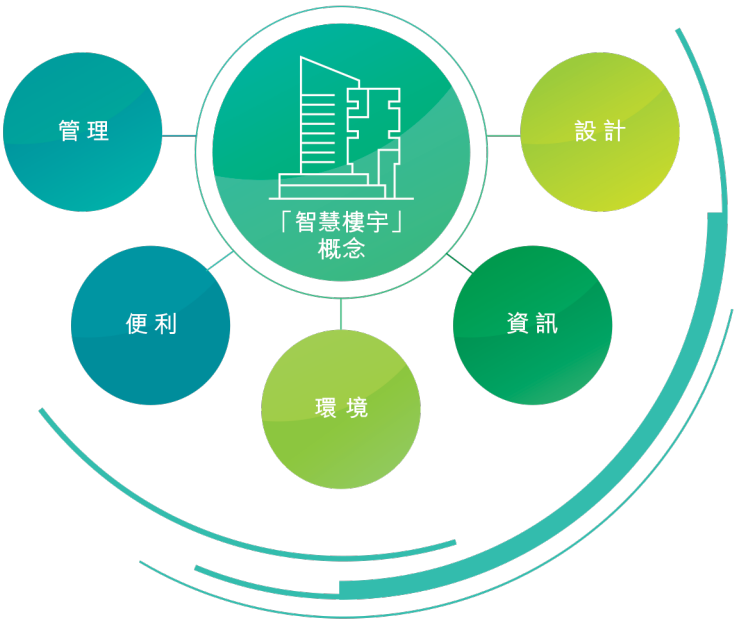
「環保項目津貼」
已批出申請約
340 幢樓宇

津貼共約
2,000 萬元

市建局不僅致力推廣綠色建築，亦積極透過樓宇復修，去加強現有樓宇的綠色元素。市建局於「公用地方維修津貼」下增設「環保項目津貼」（於二零一六年獲得香港綠色建築議會獎項），鼓勵業主在進行樓宇保養及維修時，採用環保建築材料及加裝節能設施。截至二零二一年六月三十日，市建局已為約三百四十幢樓宇（約一萬六千四百個單位）的業主批出「環保項目津貼」申請，涉及資助共約二千萬元。

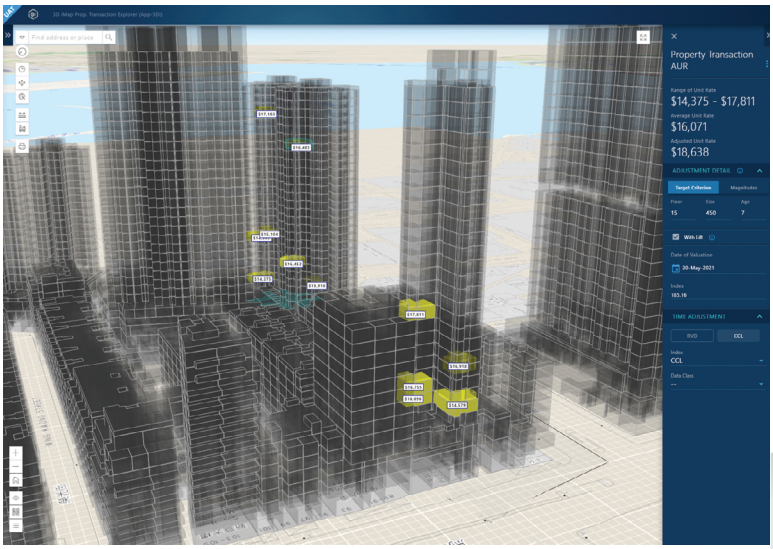
注入「智慧樓宇」概念

市建局積極在重建項目加入「智慧樓宇」概念，涵蓋「設計」、「資訊」、「環境」、「便利」及「管理」五個範疇，以創造智慧及活力生活為目標，促進香港發展成為「智慧城市」。市建局把不同智慧元素，包括監察家居能源及食水消耗系統、家居保健系統、智能顯示、家居廢物管理系統、建築信息模型（BIM）及樓宇管理系統，應用於各個項目中。



善用數位分身技術創造宜居環境

為配合小區發展和以人為本的市區更新模式，市建局全力開發「市區更新資訊系統」（URIS）這個以地理信息系統工程為基礎的平台，支援市建局內跨部門的數據儲存及數據交流，同時作為收集外部數據的門戶。具體來說，URIS有助創建已建設環境的數位分身，支援地理及環境數據分析，以及進行微氣候模擬研究。市建局在深入了解已建設環境和市區更新工作的潛在影響後，便可迅速而準確地作出相關規劃決定，務求締造更宜居的社區環境。



透過建立數位分身，市區更新資訊系統能更有效率地協助物業交易分析（上圖）及模擬交通噪音影響（下圖）。

市建局將會繼續提升URIS的功能，期望URIS可配合政府發展空間數據共享平台，加強與政府部門分享數據。市建局委聘的顧問自二零一九年第三季起開發相關系統，截至二零二一年三月，已成功研發及推出十個專為「4R」市區更新工作而設的應用程式，預期整個系統的開發工作將於二零二一／二二年度完成。

於裕民坊公共運輸交匯處安裝的無扇葉通風裝置，有助空氣流通及減少耗電。

應用綠色創新科技

市建局一直研究在旗下的項目中應用綠色創新技術。在二零二一年四月正式啟用的裕民坊公共運輸交匯處，市建局裝設了本地研發且獲獎的「無扇葉通風裝置」。與傳統機械式風扇系統相比，「無扇葉通風裝置」可導入多達十倍的空氣流量，加強空氣流通，減少能源消耗。

市建局在H6 CONET的垂直綠化牆上安裝生物過濾系統，用以改善室內空氣質素。系統經啟用後，空氣中的污染物，如揮發性有機化合物、PM10及二氧化碳等，均顯著減少，讓到訪H6 CONET的人士能享用清新的室內空氣。

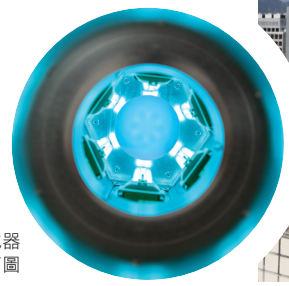
此外，市建局於槐樹街項目（DL-11）採用「組裝合成」建築法，由預製組件廠房生產獨立的組裝合成組件，然後運送至地盤，再裝嵌成建築物。這種建築法可減低建築地盤的塵埃及噪音滋擾，減少建築廢料，並改善建築廢物管理，是一種可持續及環保的建造方法。這個市建局首次以「組裝合成」方式興建的私人住宅物業項目，其地基工程已於二零二零年十月開展，預期將為有意跟隨的私人發展商樹立先例。

槐樹街項目中採用的組裝合成組件原型

槐樹街項目概念圖

以創新思維智慧抗疫

面對新冠肺炎疫情的影響，市建局積極在重建項目中引入「智慧抗疫」概念，以創新科技協助建立優質及健康的生活。市建局在其項目中加入不同的智慧元素，包括智能通風管淨化器、非接觸式升降機按鈕及在公眾地方加設消毒裝置。在豉油街安置大廈及中環街市，市建局特別安裝智能通風管淨化器，可殺滅排水系統中通風管內的病毒。預計於二零二三／二四年度落成的槐樹街項目（DL-11），亦會引入上述智慧元素。



智能通風管淨化器
切面圖

於豉油街安置大廈的天台通風管上安裝智能通風管淨化器。

「創意工程及建築設計比賽」金獎設計「U型隔氣彎管自動補水器」的得獎團隊（左圖）。該設計經改良及測試後將裝設於市建局的安置大廈及部分已收購的物業（下圖）。

市建局與香港專業教育學院合辦的「創意工程及建築設計比賽2020」中的得獎作品「U型隔氣彎管自動補水器」，能監測隔氣彎管內的貯水水平，並可在貯水量不足時自動補水，避免排水喉管乾涸，從而阻隔病毒傳播。

市建局已進一步開發相關裝置，產品的設計已經完成及正進行生產，將裝設於安置大廈及部分已收購的物業共二千個單位。

「綠化」業務運作

市建局總部辦事處於二零二一年獲環境運動委員會（環運會）頒發減碳證書，證書有效期至二零二四年，以表揚我們於綠化業務運作的努力。此外，市建局亦在環運會的二零二零年計劃中，憑着減廢及回收方面的努力獲頒香港綠色機構認證，同時亦獲香港綠色機構認證之「卓越級別」減廢證書。

在二零二零／二一年度，市建局於啟動新項目時繼續運用平板電腦進行電子凍結人口調查，一方面可促進環保，另一方面亦可提高數據匯報的效率。市建局亦開發及推行了電子文檔管理系統，務求精簡工作流程，以及減少以紙張作文件存檔，從而節省使用紙張。此外，市建局正計劃在營運過程中的不同範疇，例如地盤工程監督、樓宇監測和資助計劃的行政工作等實行數碼化，以便更有效地善用市建局資源。

電子文檔管理系統透過減少文件存檔，節省用紙。

貢獻社會

市建局支持各項能改善社會共融及促進基層人士社會流動的計劃。我們致力為公眾提供學習機會，關愛居民，將藝術及文化植根於舊區，並為社區締造活力充沛的環境。我們關注社區衞生以至樓宇質素等生活環境，並透過規劃去提高土地使用效率和步行暢達性，讓市建局項目融入周邊環境。

社區教育

為配合政府抗疫措施，市建局暫停開放轄下各項公眾設施，包括分別在二零二零年三月至五月，以及二零二零年十二月至二零二一年二月期間，關閉「市區更新探知館」及「市建一站通」逾三個月。儘管市建局有限度開放兩所設施，「市區更新探知館」在二零二零／二一年度，仍接待了八百四十四名訪客，而「市建一站通」則為約一萬五千七百四十五名市民提供查詢、簡介會、會議服務，以及舉辦與樓宇維修及保養事宜相關的社區活動。自二零一四年起，「市建一站通」亦提供會議室予聯合調解專線辦事處使用，以安排與樓宇保養維修、物業估值及建造工程有關的調解會議。年內，共有二十三場調解會議於「市建一站通」舉行。

在「市區更新探知館」導賞團服務暫停期間，市建局悉心製作了一段三分鐘的影片，透過「市區更新探知館」的虛擬導賞，向市民宣傳市建局工作及市區更新的重要性。影片於市建局的Facebook社交媒體專頁發放，共有接近五千人次收看。

走進社群

我們不僅在市區更新工作中展現關懷社群之心，作為企業社會責任計劃的一部分，市建局在「學建關愛」義務工作計劃中，透過與本港多間大學及非政府組織合作，讓市建局職員與大學生攜手舉辦多項活動，服務舊區居民。在二零二零／二一年度，市建局義工隊新增逾三十人，至總人數達到超過一百六十人。義工活動種類繁多，包括為居住在「劏房」的家庭特製家具，以及為住在「劏房」的兒童製作手提學習工具箱，改善他們的家居學習環境。義工們曾參與線上探訪護老院活動，與長者們歡度佳節，以及在另一活動親身與長者一起製作紙杯蛋糕，服務過的受惠家庭超過一百二十戶，遍布土瓜灣區、觀塘區、中西區及深水埗區。「學建關愛」自二零一二／一三年度推行以來，至今已累積逾一千五百名義工參與，提供總共一萬一千小時的社會服務時數，惠及超過二千五百名居民。

「學建關愛」義工為居於舊區劏房的家庭度身訂造新家具。

照顧弱勢社群

除了本著以人為本的宗旨去推展重建發展及樓宇復修兩項核心業務外，市建局亦尋求適當機遇，偕同合作夥伴幫助有需要人士。在二零二零／二一年度，市建局繼續將部分位於永利街及士丹頓街經翻新後的收購單位，以及其安置大廈單位，交予非政府組織及社會企業營運，讓他們為弱勢社群提供低於市值租金的短期租賃。

在二零二零／二一年度，市建局在九龍城區、油尖旺區及深水埗區開展「『守望相助』家居維修計劃」，惠及接近八百個居住在環境較差舊樓的家庭。此外，市建局以先導計劃形式，展開了「『樂齡安居』家居改善計劃」，協助在重建項目內有需要的長者租戶，透過為他們獲編配的公屋安置單位提供全面裝修服務，改善居住環境。在二零二零／二一年度，此先導計劃共完成六宗個案，為長者租戶度身設計合適的傢俬及家居設施，以配合他們目前的生活狀況及未來的需要。

「樂齡安居」家居改善計劃協助市建局項目內部分有需要的長者，在他們搬遷至安置單位時，協助他們配置合適的家具和增添「長者友善」的家居設施。

市建局因應疫情，夥拍深水埗社區組織，為區內二十幢無業主立案法團的舊樓提供天井清潔服務，惠及三百戶家庭。

市建局因應疫情，夥拍深水埗社區組織，於區內推出一項新的服務計劃，為住在兼善里的劏房家庭，以及區內其他「三無」（即無管理、無業主立案法團及無維修）大廈，加強其傳染病防控措施。計劃共為二十幢無業主立案法團的舊樓提供天井清潔服務，惠及三百戶家庭。此外，市建局聯同另一社區組織提供上述服務外，亦推行新計劃，為南昌區內「三無」大廈的排污系統提供檢驗和小型維修服務，惠及超過五百戶家庭。

市建局透過支持不同類型的藝術及文化活動，提升舊區居民的生活質素。

建立舊區藝術及文化

鄰里不單是地理環境的概念，更是由當區文化和特色所塑造的社區認同感，能夠讓舊區居民欣賞社區藝術文化，可加深他們對地區的了解，並增添生活樂趣。市建局舉辦的「藝術文化融入舊區」夥伴項目，於二零二零／二一年度資助了六個全新及正進行的項目，惠及接近九千六百名市民，為區內居民帶來文娛享受之餘，亦令公眾人士欣賞到當區的地方特色。自計劃推出以來，獲贊助的藝術及文化活動項目共六十五項，為超過六十八萬名居民提升生活質素。

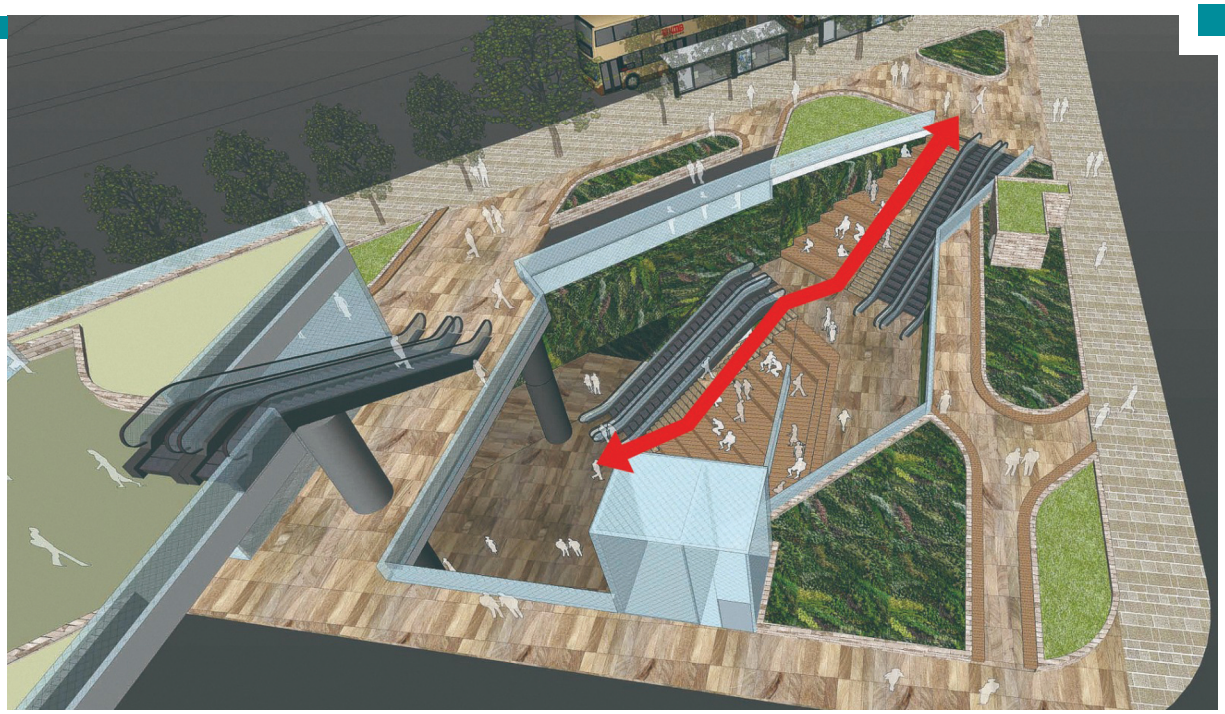
多元城市空間促進身心健康

多年來，在切實可行情況下，市建局竭力在中型及大型項目的規劃及設計上，提供休憩地方及社區／團體用地。市建局在不同地區的重建項目內提供便利社區及團體的設施，包括護理安老院舍、青年中心、健康院、街市、熟食中心及室內運動場館等，以回應市民的不同需要。今年重點是位於觀塘市中心計劃內的全港首個室內公共運輸交匯處，讓乘客可享受更舒適的出行體驗。（詳情請參閱《業務回顧》第三十二頁）

為更發揮公共空間用途供市民享用，我們持續在項目內推行地方營造工作，讓各公共空間發揮協同效應，詳情見《業務回顧》第四十九頁。

促進步行可達性

市建局致力創建步行可達的社區，以紓緩交通基建的壓力，減少居民對汽車的依賴，緩解交通擠塞等問題，從而改善居民生活質素，同時亦能支持本地經濟與多元化社區發展，為社會帶來裨益。為此，市建局竭力在各個規劃和設計過程中，融合行人優先的概念。以小區發展模式推展的九龍城及土瓜灣重建項目，透過重整及重新規劃現有的行人及道路交通網絡，可望創造行人友善及步行可達的社區。市建局將繼續加強這方面的工作，以建立一個健康、低碳和高生活質素的社區。



透過重整及重新規劃，九龍城啟德道／沙浦道項目將更有效地運用土地，改善步行環境，提升可達性，並透過擬建的地下廣場，連接九龍城舊區及啟德新發展區。

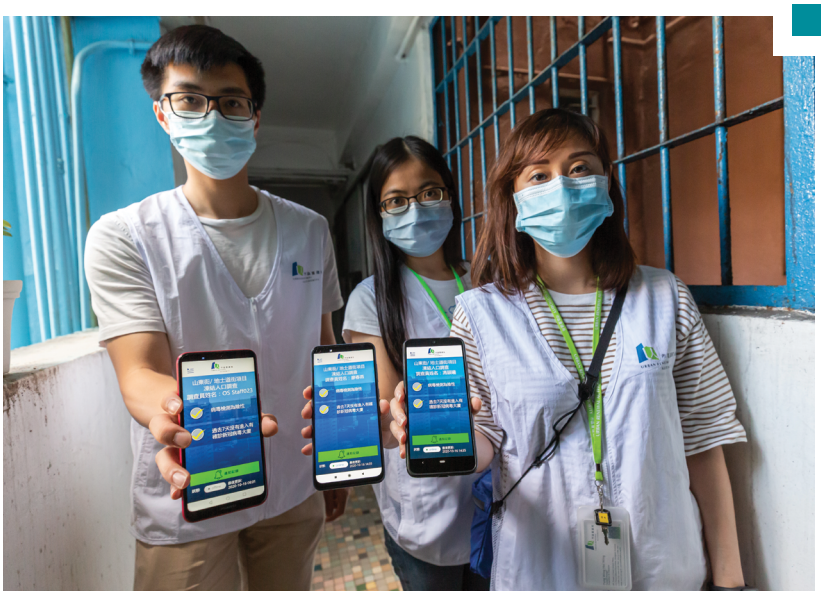
促進市區更新進程

市區更新工作的其中一個成功關鍵，在於能否讓社區持份者感到滿意、愜意、親切和具有價值。重建項目一般需時八至十年才能完成，因此制定有效的市區更新政策及程序非常重要，如此才能夠協助租戶搬遷、加強持份者的理解，回應不同的需要，並促進彼此間的合作。樓宇復修方面，我們為大廈業主提供自助工具及相關知識，不但幫助他們籌組樓宇復修，也讓業主們能更輕鬆和有信心參與市區更新過程。

應對工作上的健康風險

市建局應用先進科技研發出不同工具，以便在疫情下推展市區更新工作。當公布重建項目時，市建局會邀請受影響住戶進行凍結人口調查。為保障調查人員及項目範圍內受影響住戶的健康，市建局於二零二零年十月推出流動應用程式「健康碼」，透過向用戶發出通知，提示感染新冠肺炎的潛在風險；另一方面，調查員亦可透過應用程式，向居民展示其深喉唾液檢測的陰性結果。透過全球定位系統，並結合政府公布的確診個案大廈名單，「健康碼」應用程式會提醒市建局職員避免進入受影響的樓宇。若二百米內有確診或疑似新冠肺炎感染個案的大廈，程式便會發出提示，提醒他們要遠離疫廈。市建局的「健康碼」應用程式自推出以來一直備受好評。

於二零二零年十一月推出的進階版本「健康碼2.0」，除加強私隱保障外，還提供一個更易於使用的介面，以地圖顯示受影響樓宇的資料，並設有搜尋功能。同時，進階版本可透過「綠、黃、紅」三色類別顯示，協助居民掌握市建局職員的健康申報狀況。



於進行凍結人口調查時，市建局職員向受影響居民展示深喉唾液檢測陰性結果，令居民更放心。

協助舊區住戶安心搬遷

重建發展不只是將舊樓重建，亦要改善受影響住戶的居住環境。大部分重建項目的樓宇均殘破不堪，存在各類安全隱憂和環境衛生問題。在二零二零／二一年度，市建局已向啟德道／沙浦道項目（KC-015）的四百六十個業權持有人發出收購建議，提供的現金補償及特惠金可讓受影響的自住業主購買狀況較佳的物業居住。

年內，市建局檢討了收購及遷置政策，以應對不斷轉變的情況及重建項目中持份者的需要。有關檢討結果於二零二零年七月獲董事會批准，經修訂的政策預期可為受市建局重建項目影響的業主、租戶及佔用人提供更佳支援。

為協助居民維持社區網絡，市建局亦向住宅自住業主提供「樓換樓」選擇，讓他們可以選擇購買於原址重建的發展項目，或同區內的其他新發展項目，此外亦可選擇購買已落成的啟德發展項目的單位。截至二零二一年六月，共有三十六名業主接納方案，包括三十一個選擇位於啟德發展項目的「樓換樓」單位及五個選擇於原址重建的「樓換樓」單位。

此外，市建局為受影響住宅租客提供現金補償，或獲安排編配公共房屋或市建局安置大廈的單位。市建局員工經常向受影響的租客提供額外協助，以滿足個別需求。在為觀塘市中心項目進行居民搬遷工作期間，市建局員工曾為一名年逾九十歲、獨居於「劏房」單位的長者租戶提供協助，安排她入住護老院以便得到更好的長者護理，其後亦提供跟進及支援服務，幫助該名長者適應新的生活環境。

社區參與和促進了解

市建局在市區更新進程中，對其持份者實踐「以人為先」的方針，對象包括受影響住戶和區內的市民。

自二零一六年起，市建局推行「夥伴同行」計劃，加強外展支援工作，與受重建項目影響的住戶及物業業主建立良好關係。於二零二零／二一年度，市建局在盛德街／馬頭涌道項目（CBS-1:KC）、靠背壟道／浙江街項目（CBS-2:KC）及山東街／地士道街項目（YTM-012）中推行「夥伴同行」計劃。自二零二零年九月中旬開展至今，市建局已在首輪計劃接觸到CBS-1:KC項目中百分之九十三的業主；並在二零二一年一月，透過意見調查接觸了百分之八十三的業主。市建局於二零二零年十月亦在CBS-2:KC項目推行此計劃。自二零二一年三月推行計劃以來，市建局在YTM-012項目接觸了百分之三十四的居民和業主。

「夥伴同行」計劃協助受影響居民消除對重建的擔憂。

為增進公眾對市建局工作的了解，市建局舉辦一系列實體簡介會，與十八區的區議員和社區領袖分享市建局在樓宇復修新策略研究的主要結果，以及預防性維修的重要性。受疫情影響，市建局亦在網上舉辦了不同資助計劃的簡介會，包括優化升降機工程、驗樓及維修工程，以及消防安全改善工程，令區議會及市民更了解市建局資助計劃的詳情及申請方法。

市建局舉行簡介會，向區議會成員講解樓宇復修新策略研究的主要結果。

助業主掌握籌組樓宇復修工作的知識和能力

妥善的樓宇復修和定期保養維修，是穩固樓宇結構及延長樓宇可使用期的關鍵，並有助減慢市區老化的速度。市建局多年來一直致力執行和推廣妥善保養樓宇的工作。

為加強公眾對資助計劃的了解，並協助公眾提出申請，市建局於疫情期間就不同的樓宇復修計劃舉辦了多場網上簡介會，並透過區議會成員的網絡，向九龍城區及油尖旺地區的三十二個業主立案法團宣傳有關網上簡介會。同時，市建局亦透過一站式「樓宇復修平台」網站（詳情載於《業務回顧》第四十一頁），提供樓宇復修的實用資訊、專業意見及技術支援，協助業主掌握有關聘請承辦商及顧問、工程服務範圍規格、各方職責及法律責任等知識，以助大廈業主籌組保養維修工作。

“幸得市建局樓宇復修計劃的資助，我毋須擔心維修費用，現在我有更好的居住環境。”

譚業海
「有需要人士維修自住物業津貼計劃」受惠者

關懷社群

市建局秉承「以人為先」的理念，關心項目及所在社區的持份者，特別是受市區更新項目影響的人士，包括住宅業主和租戶、商舖營運者，以至項目範圍及所在社區的兒童、學生、在職人士和外來訪客。市建局不但重視社區持份者，同時亦珍惜我們的寶貴資產 — 員工，因為將人放在首位是我們的信念。

「市建童樂．社區樂團」透過音樂培訓及演出，強化參與學童及家長的社區網絡。

關顧並啟迪新一代

市建局近年在土瓜灣區推出多個重建項目，其後在二零一八年為土瓜灣社區成立「市建童樂．社區樂團」，通過定期訓練、表演及聯誼活動，鞏固參與的兒童和其家庭的社區網絡。在二零二零／二一年度，樂團在土瓜灣項目範圍招收了十七位新成員，幾乎是二零一九／二零年度新成員人數的三倍，合共組成一支有四十五名成員的樂隊。年內儘管學校停課，樂隊仍繼續通過網上平台進行每周音樂訓練，並舉行了三場網上表演，以維持成員的社交聯繫，並通過社交媒體與公眾接觸。

與香港專業教育學院合辦的第四屆創意工程及建築設計比賽，以「疫」境「智」強作主題，鼓勵同學以創意構思不同的裝置或設計，助市民於日常生活中應對疫情。

透過舉辦一系列教育及外展計劃，市建局持續接觸市民大眾，特別是年青一代，以增進他們對市建局的了解，從而為市建局建立正面形象。二零二零／二一年度，市建局與東華三院合辦的「青年領袖計劃」，目的為啟迪學生對油尖旺地區可持續發展的創新想法，本年度共有九間東華三院的中學參加計劃。此外，市建局與香港專業教育學院合作，為學生提供平台，鼓勵他們發揮創意思維，將課堂的知識學以致用，以改善舊區的生活條件。

建構團隊實力

市建局致力確保員工時刻緊貼最新的創意科技，同時亦促進局內互相分享知識。於二零二零年六月推出的網上學習平台，為員工提供廣泛的課程內容，幫助他們學習現職以外的知識及技能。同時，市建局亦陸續加強員工編撰網上課程和專題故事的能力。截至二零二一年三月三十一日，市建局已培訓五十名網上課程和專題故事編輯，並刊登了超過九十個網上課程和專題故事；網上學習平台目前已錄得逾四千小時的培訓，佔市建局總培訓課時百分之二十五。每名員工平均投放約六小時於瀏覽網上課程和專題故事，約有百分之九十五的員工曾參與網上學習。上述數字反映員工能迅速適應新的學習模式，在市建局內逐漸形成網上學習文化。

市建局鼓勵職員網上學習，透過參與網上學習平台課程，自學不同知識。

隨著「市區更新資訊系統」的推出，市建局新增培訓重點，讓員工熟習地理資訊系統及掌握數據分析技能。截至二零二一年三月為止，市建局已製作逾二十五條影片，並為超過四百三十名系統使用者提供十四個訓練課程，協助他們在工作中製作超過三百六十份網上地圖。

市建局同時亦推出部門晉升階梯，訂明各部門從入門職級晉升至最高職級的基本要求，為員工提供清晰的路線圖以提升個人能力。晉升階梯為內部公開資訊，旨在協助員工認清所需的知識、技能及才能，為日後晉升作好準備。晉升階梯會定期更新，務求迅速回應市場及架構的變化。

為針對關鍵職位以建立接任人人才庫，我們已制定接任人甄選模式，運用人力資源數據及分析，以甄別經理級及以上職級的有潛力接任人選。除此之外，市建局亦設有多項人才培育計劃，包括專為總經理及高級經理而設的「明日領袖計劃」、專門栽培經理級員工的「經理發展計劃」，以及讓經理及助理經理吸收跨部門工作經驗的「工作崗位輪換計劃」。

吸引、激勵、聘用及保留人才

本港人力市場競爭激烈，因此市建局需要有效的措施以招攬人才。為吸引及激勵年輕合資格專業人才留在市建局工作，我們把助理經理與經理級別兩者合併，為員工提供晉升機會。我們密切關注擔任重要策略職位的專業人員，確保他們具備職業發展所需涉獵的工作經驗，並且獲得適當指導。

此外，市建局還推出了為期兩年的「見習城市規劃師計劃」，招募修讀城市規劃的應屆畢業生，期望培育他們成為合資格的城市規劃師，為市區更新擔當重任。去年，市建局聘請了兩位見習城市規劃師，兩人在工作上展現令人滿意的進度。

為加強整個市建局的內部溝通，自二零一七年起已出版了十五期的員工通訊季刊。為盡量減低新冠肺炎引發的健康風險，二零二零／二一年度的員工簡報會及多項員工活動均於網上進行。此外，我們繼續透過「好建議獎勵計劃」，向員工徵求改善工作效率及成效的建議，同時亦藉此增加員工的歸屬感。在二零二零／二一年度，約有百分之四十五的員工建議被評定為具有正面影響，並獲得採納。

管理層討論及分析

要追趕市區老化速度，更新已破舊失修的舊樓環境，如同跟時間競賽。面對財務限制，以及各種未能迎合現今及將來發展需要的法規制度，市區更新的挑戰愈來愈大。

因此，我們必須不斷求進，
物色創新及智慧方案，
以有限（資源），創建無限（可能性），
來成就看似不可能的任務。

我們最大的挑戰，是重建發展的空間有限。由於市區人口密集，地積比已經用盡，以致重建項目在財政上往往不可行。假如我們打破常規，在規劃過程中大膽創新，善用最新科技以發揮最大的發展潛力，各種可能性或機遇將盡顯眼前。

除了面對實際上及規劃上的限制，市建局還必須維持穩健及可持續的財務狀況。鑑於市場波動，我們必須及時預測及盡量減低未來的潛在風險。方法之一是透過進行初步項目可行性研究，藉此設立規劃儲備，從而再物色有發展潛力的市區更新項目，建立項目儲備以便日後推展。我們亦正積極研究在未來項目中採用「預先招標」模式，在同一財政年度內，當為某一項目進行物業收購時，可與另一項目批出合作發展合約的時間互相配合，以發揮資金對沖之作用。

挑戰

不穩定的經濟及營運環境

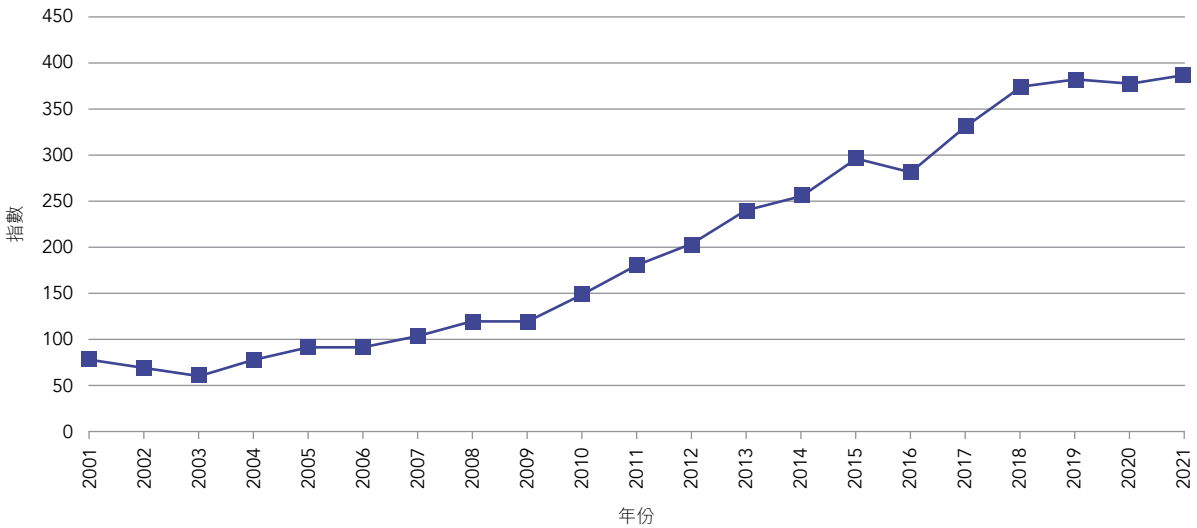
自二零二零年初開始，新冠肺炎疫情持續，變化莫測，嚴重影響全球及本地經濟，加上中美關係緊張的滯後影響，進一步拖累整體金融狀況。以上種種因素導致二零二零年長時間出現經濟衰退，增加物業市場波動，從而對市建局的財務穩定性造成可能的影響。

疫情同時為市建局的營運帶來挑戰。就啟動項目而言，三個原定於二零一九／二零年第四季度啟動的重建項目，延遲至二零二零／二一年度推展，以減低凍結人口調查期間，因人與人之間接觸而引起的感染風險。另一方面，由於政府辦公室暫停開放，公開聆聽／公眾諮詢也要延期，導致進行中的項目未能如期完成若干法定審批程序。為此，市建局需要調動更多人力物力，以盡量減低疫情對各個項目的負面影響，特別是財政穩健方面。

物業市場雖然經歷短期波動，但自二零零三年起整體一直呈現升勢，私人住宅市場各類住屋價格增幅高達六倍（見圖一）。在物業市場發展蓬勃期間，市建局須以高價購入樓宇單位，當市場價格下行時將更受影響。同時，市建局必須根據「七年樓齡」自置居所津貼及特惠金補償政策進行收購，以致須承擔比私人發展商較高的發展成本；再加上市建局往往須於獲得發展局局長授權或行政長官會同行政會議批准項目後，盡快展開收購，因此市建局在不利的市況下會缺乏靈活性，難以減慢收購進程，這種情況將進一步加深「高買低賣」的風險。

為減低風險，市建局已探討為項目「預先招標」的可能性，在同一財政年度內為某一項目進行招標時，也能與另一項目的收購工作互相配合，以發揮資金對沖的作用。市建局早前揀選橡樹街／埃華街項目（YTM-011）試行「預先招標」模式，效果理想。市建局將繼續物色適用「預先招標」模式的項目。

圖一：
私人住宅售價指數
二零零一年至二零二一年（截至六月）— 所有類別*



** 資料來源：香港特別行政區政府，差餉物業估價署，香港物業報告每月補編（二零二一年七月）*

已建設環境的限制

香港人口稠密、交通擠塞、新舊大廈密集交錯；大型失修樓宇群坐落舊區，令情況更為嚴重。此外，市建局不少項目，特別是近年開展的項目，其樓宇群已差不多用盡現時規劃機制下所容許的最高地積比率，導致只有少於一半已開展項目在重建後可提供增加地積比的高回報。上述情況促使市建局探討重整及重新規劃的機遇，務求善用土地，發揮市區更新計劃的最大規劃裨益。透過重整及重新規劃，釋放項目範圍內部分「政府、團體或社區」設施用地、臨時政府土地及道路的發展潛力，從而提升項目的整體發展潛力，同時亦可提供更多和更優質的「政府、團體或社區」設施及公共空間。

市區急速老化

鑑於樓宇老化速度日益加劇，樓宇復修及預防性維修的重要性亦不可忽視。

樓宇復修作為市建局兩大核心業務之一，是市建局致力解決香港市區老化問題的關鍵所在。透過妥善的樓宇保養，可以延長樓宇的可使用年期，緩解重建壓力，從而減輕市建局的財政負擔。「樓宇復修新策略研究」結果顯示，儘管樓宇維修保養是業主的責任，業主卻對樓宇復修缺乏認知、也沒有財政能力和技術支援，令定期保養樓宇障礙重重。為此，市建局須透過主動及針對性措施，加緊推動樓宇復修，協助大廈業主解決上述難題。

政府新增措施

誠如《業務回顧》內容所詳述，近年市建局受委託推行多項政府措施，包括積極在重建項目中提供港人首次置業（首置）單位，協助非政府組織發展過渡性房屋，並在「一地多用」的模式下，重建非政府組織持有土地上的社區設施。為政府推行這些計劃無疑會產生額外成本（例如以折扣價提供首置單位），從而對市建局的現金流及財務狀況構成壓力。由於資源有限，市建局既須推動市區更新核心業務的可持續發展，又要推行政府計劃以履行社會責任，因此，在兩者之間取得平衡可謂至關重要。為了善用手頭上的資源，並在不妨礙實踐市區更新使命的情況下落實政府措施，政府可能需要在政策及資源方面向市建局提供支援。

掌握機遇

採取前瞻遠眺的全面方針

市建局致力從過往以項目為主的傳統模式，轉為以更具前瞻性的小區發展及全面規劃主導模式推展市區更新，務求取得最大的規劃裨益。

透過「油旺地區研究」及「樓宇復修新策略研究」兩項意義重大的策略研究，市建局制定全新的綜合業務策略和執行方案，涵蓋重建、樓宇復修、保育、活化及改造重設。於二零一八／一九年度推出的「初步項目可行性研究」，將進一步甄選出具有重新規劃及重整潛力的「5R」市區更新項目。

為使能即時應對市場波動，或回應社會各種需求而協助推行政府新措施，市建局已設立規劃和項目儲備，務求能充分利用市區更新的財務資源，及時提出合適的更新項目。「初步項目可行性研究」及「油旺地區研究」已為規劃儲備奠定基礎；根據在所選行動區展開的「初步項目可行性研究」所得結果，以及於「油旺地區研究」物色的「先行先試」項目，市建局挑選當中「具潛力的項目」作項目儲備，在參照市建局當前財政狀況、市場形勢、所需的安置資源及政府支援後，會適時納入業務計劃／業務綱領。

此外，市建局檢討「需求主導」先導計劃的成效後，初步制定了全新框架以執行相關計劃，期望以規劃主導方式來創造更大的規劃裨益。市建局透過調查系統了解業主的需求，並納入其市區更新項目的計劃中，務求更能為社區或周邊環境帶來更大的規劃效益。

借助智慧及創新科技

市建局積極運用最新科技改善營運流程，務求促進市區更新工作。內部開發的「市區更新資訊系統」（URIS）包含一套智能定位工具，可進行空間分析、數據勘探，以及利用三維圖像呈現勘探結果。該系統有超過一百組二維／三維的人口數據及地理數據作為建立「數位分身」方案的基礎，有助作出以數據為本、並結合「5R」市區更新策略的決策。市建局榮獲「地理信息系統應用特別成就獎」，表揚市建局創新開發以地理信息系統技術為基礎的URIS系統，統一及整合不同來源的各類空間數據，從而支援落實以人為本、並以數據驅動的市區更新模式。

同時，市建局繼續於項目設計及工程建造中採用建築信息模型（BIM），為承辦商及顧問提供平台，讓他們於項目執行過程中就數據驗證、碰撞分析、設計變化的影響評估等範疇溝通及合作。BIM的應用亦已進一步擴展至設施管理。618上海街項目的首個BIM設施管理系統於二零一九年第四季完成，藉此提升項目物業管理的效率。此項BIM設施管理平台將進一步運用於「煥然懿居」和中環街市項目上。

除智慧樓宇外，市建局亦擬在範圍更廣的地區層面引進智慧意念，為建設「智慧城市」鋪路。市建局於二零二一年初，在九龍城地區完成一項有關智慧運用地下空間，及以智慧方式提供城市基建設施的研究，部分建議將被納入九龍城項目的發展合約以落實執行。

推廣預防性維修文化

為解決業主欠缺樓宇復修意識的問題，市建局制定了一套策略，透過與各持份者如專業團體和業內人士合作，重點宣傳有關預防性維修及自願性維修基金的良好做法。

二零二零／二一年度，市建局為推廣上述策略制定行動計劃，並開始落實執行。為協助業主進行預防性維修，市建局編製了維修手冊範本，供其安置大廈及自行發展項目試用。上述措施旨在測試範本的實用性，以及整合一套指引，以制定維修計劃及維修基金安排。此外，市建局在自行發展項目引入維修清單的概念，並會將其擴展至其他合作發展項目，期望在向私人樓宇推廣前，可測試指引的實用性。

為落實「持份者為本」的推廣策略，市建局已聯絡物業管理業監管局，透過將相關訊息納入培訓內容和指引中，向物業管理從業員推廣預防性維修。其中三間提供物業管理培訓課程的公司，已確認採用市建局建議的培訓內容。市建局亦與一所專業學會及四間大型物業管理公司接觸，探討市建局所建議的預防性維修措施的實用性。透過提供上述推廣及支援，市建局期望增加大廈業主進行預防性維修的信心，從而減慢樓宇老化速度。

疫情期間保持生產力

新冠肺炎疫情驟然改變全球工作環境，令企業需要在機構層面作出快速調整，市建局亦不例外。員工是市建局重要的資產，見諸市建局職員再次克服挑戰及限制，尋求機遇確保機構如常運作。為應對疫情所帶來的阻礙，市建局採取多項措施，包括讓員工遙控辦公室電腦，支援「居家工作」; 內部及對外的活動及會議均透過電話會議、網上研討會及網上直播形式進行，取代實體會議及簡介會，以維持有效溝通。

市建局在啟動項目後必須立即進行法定凍結人口調查，過程中難免會有親身接觸。有見及此，市建局繼續應用創新科技，維持員工的生產力及效率。市建局開發流動應用程式，並提供網絡攝影機，盡量減少調查期間市建局職員與住戶之間的親身接觸。此外，市建局亦自家開發了「健康碼」手機應用程式，透過發送電話訊息，提醒員工遠離附近有新型冠狀病毒感染個案的大廈，進一步保障員工及受重建項目影響的居民的健康(詳情請見《企業可持續發展》第六十一頁)。

展望將來

市建局根據《市區重建局條例》營運，並按《市區重建策略》的指引，力求以可持續和具前瞻性的方式推進市區更新，配合香港發展，並改善舊區居民的生活環境。面對當前本港樓宇急速老化的艱鉅任務及嚴峻挑戰，本局將加緊推進涵蓋「5R」策略的全面市區更新模式，以達致最大的裨益。市建局將運用「油旺地區研究」及「樓宇復修新策略研究」兩項研究成果，作為未來市區更新工作的發展方向及推行方針。市建局的未來路向將繼續遵循規劃主導的模式，為「5R」項目建立規劃和項目儲備，盡力提升社區裨益及對社會的正面影響。此外，市建局亦會致力推動樓宇的預防性維修，以緩減市區老化的步伐。

隨著市建局跨越二十周年，我們力求運用創新科技探索更具智慧的方案，以應對本港的市區老化問題。除重建及樓宇復修兩個核心業務外，市建局將繼續支持政府，為廣大市民提供更多可負擔的房屋。儘管市建局現時資金充裕，我們仍會繼續持守審慎理財的核心原則，努力平衡收購成本日益增加的持續風險，特別近期經濟下滑，物業市場前景有欠明朗。展望來年，市建局將秉承一貫目標，提供可持續和全面的市區更新方案，為整體社區謀求更大裨益。

財務回顧

(一)二零二零／二一年業績回顧

(a) 收益

截至二零二一年三月三十一日止年度的收益為三十四億三千九百萬元。收益包括已招標項目的前期款項、本局由聯營發展項目所分得的盈餘及銷售單位的收入。該金額較二零一九／二零年度的收益二十一億七百萬元多十三億三千二百萬元。

二零二零／二一年度的前期款項為九億一千三百萬元，與二零一九／二零年度的金額八億八千三百萬元相若。兩個年度均僅得一個已招標項目，二零二零／二一年度有地盤面積為一千二百六十八平方米的東京街/ 福榮街項目，而二零一九／二零年度則有地盤面積為八百六十五平方米的恒安街項目。

二零二零／二一年度來自聯營發展項目所分得的盈餘為四億二千六百萬元(二零一九／二零年度：十一億八千五百萬元)，此收益乃根據聯營發展項目的發展合約內所訂明，代表超過門檻後所分得的盈餘。

二零二零／二一年度物業銷售收入為二十一億元，大部分來自根據「首次置業」計劃出售的「煥然懿居」住宅單位所得的收入，該些單位均按折扣價發售。

(b) 其他收入

二零二零／二一年度的其他收入為二億六千五百萬元(二零一九／二零年度：四億七千九百萬元)，其中一億九千五百萬元(二零一九／二零年度：三億九千六百萬元)來自銀行存款及定息投資產品所賺取的利息收入，平均年息率為一點六二厘(二零一九／二零年度：年息率二點六一厘)。較低的平均年息率反映了全年的利率逐漸下降。

其他收入亦包括來自本局所持有若干物業的租金收入，即六千六百萬元(二零一九年／二零年度：九千八百萬元)。二零二零／二一年度租金收入下降主要是因為本局加強租金寬減措施，以幫助住宅及商舖租戶在新型冠狀病毒疫情中渡過經濟難關。

(c) 行政費用

二零二零／二一年度的行政費用為五億九千三百萬元(二零一九／二零年度：五億一千五百萬元)，主要包括員工成本、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。

為應付市區更新活動的持續擴展，包括在二零二零／二一年度啟動的四個重建項目，以及執行兩項名為「優化升降機資助計劃」及「有需要人士維修自住物業津貼計劃」的全新樓宇復修資助計劃，本局員工人數由二零二零年三月三十一日的五百五十七人增加至二零二一年三月三十一日的六百五十人，當中包括五十一名(二零二零年三月三十一日：二十七名)以少於三年合約期聘用的員工。

(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，由於部分項目更改發展規劃以及項目的估計成本有所調整，本局於二零二零／二一年度撥回一億一百萬元的物業及已承擔項目的減值準備。

(e) 年內盈餘

本局於二零二零／二一年度錄得一億五千萬元的淨盈餘，相比二零一九／二零年度淨盈餘一億一千八百萬元，增加了三千二百萬元。增幅主要是受惠於(a)已招標項目的較高盈餘及(b)年內撥回物業及已承擔項目的減值準備。

(二)於二零二一年三月三十一日的財務狀況

(a) 發展中物業

於二零二一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三百三十二億八千七百萬元(二零二零年三月三十一日：三百三十四億九千四百萬元)，繼續維持於高水平。此金額包括十五個處於不同發展階段的項目的收購及發展成本，當中九龍城項目及觀塘市中心項目佔總值百分之七十八。

上述價值經扣除累積減值準備合共七億二千四百萬元(二零二零年三月三十一日：十二億二千一百萬元)後，其淨值為三百二十五億六千三百萬元(二零二零年三月三十一日：三百二十二億七千三百萬元)。於二零二零／二一年度本局為九龍城項目不斷進行收購，致使發展中物業的淨值增加，此淨值已扣除(a)已招標的東京街／福榮街項目；及(b)年內若干已竣工的建築工程項目，包括「煥然懿居」及中環街市。

(b) 總流動資金

於二零二一年三月三十一日，本局的總流動資金(包括現金、銀行存款及債券投資)為九十六億一千八百萬元(二零二零年三月三十一日：一百一十億六千七百萬元)。

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)段所述的十億九千七百萬元貸款(二零二零年三月三十一日：十七億九千六百萬元)後，於二零二一年三月三十一日，本局的淨流動資金(包括持有的證券)為八十五億二千一百萬元(二零二零年三月三十一日：九十二億七千一百萬元)。

(c) 已發行債券

本局現時的標準普爾評級為AA+。於二零二一年三月三十一日，本局在中期債券發行計劃下已發行十億九千七百萬元的債券。

(d) 資產淨值

於二零二一年三月三十一日，本局的資產淨值為四百七十二億四千二百萬元(二零二零年三月三十一日：四百七十億九千二百萬元)，當中包括政府注資共一百億元(二零二零年三月三十一日：一百億元)，以及累積盈餘三百七十二億四千二百萬元(二零二零年三月三十一日：三百七十億九千二百萬元)。

本局在過去十年的財務摘要載於本年報第一百零九頁。

(三)政府注資及豁免稅款

於二零零二年六月二十一日，立法會財務委員會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豁免本局補地價。於二零二零／二一年度，一幅批地獲政府豁免補地價，總值一千七百萬元。自二零零一年五月起，政府已就所有已招標項目共豁免四十五幅批地補地價，累積的豁免補地價總額為一百九十六億九千九百萬元。

假若補地價不獲豁免，本局於二零二零／二一年度的一億五千萬元淨盈餘會減少一千七百萬元至一億三千三百萬元；於二零二一年三月三十一日的累積盈餘亦會減少一百九十六億九千九百萬元至一百七十五億四千三百萬元；而於二零二一年三月三十一日的資產淨值亦會減少至二百七十五億四千三百萬元。

(五)財務資源、流動資金與承擔額

於二零二一年三月三十一日，本局的淨流動資金合共八十五億二千一百萬元。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，預計共有七十億六千萬元。

除上文第(二)(c)段所述的中期債券發行計劃外，本局亦繼續獲香港主要銀行授予無承擔貸款額。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。

個別項目的發展潛質各不相同，本局會因應物業市場週期，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。於二零二一年三月三十一日，未經減值準備調整的發展中物業的總成本為三百三十二億八千七百萬元。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六百六十億元，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。預計總現金支出將由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所承擔。為確保有足夠資金進行市區更新工作，本局將會研究融資策略，以探討不同的融資渠道。

面對新型冠狀病毒疫情後的「新常態」營商環境，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

						發展前地盤資料				項目發展資料		
	項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	項目地盤面積（平方米）	總樓面面積（平方米）	樓宇[1]	人口	住宅單位	總樓面面積（平方米）	住宅樓面面積（平方米）
1-46 - 由市建局開展並正在進行的46個項目												
1 [5]	KC-016	土瓜灣土瓜灣道／榮光街	2020/21	3月		6,592	29,132	32	1,760	900	55,480	41,610
2 [5]	YTM-012	旺角山東街／地士道街	2020/21	10月		2,796	9,364	16	605	300	17,790	12,450
3 [5]	CBS-1:KC	九龍城盛德街／馬頭涌道	2020/21	5月		5,162	15,446	30	540	640	38,692	32,243
4 [5]	CBS-2:KC	土瓜灣靠背壟道／浙江街	2020/21	5月		16,473	43,447	71	1,200	2,491	134,495	122,263
5 [5]	KC-015	九龍城啟德道／沙浦道	2018/19	2月		6,106	23,204	41	1,410	810	48,168	40,140
6 [5]	KC-014	土瓜灣榮光街／崇安街	2018/19	6月		3,016	16,874	36	831	560	25,713	21,427
7 [5]	YTM-011	大角咀橡樹街／埃華街	2017/18	3月		820	2,999	6	205	115	5,985	4,987
8 [5]	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
9 [5]	C&W-005	西營盤崇慶里／桂香街	2017/18	7月		1,120	3,984	9	231	165	8,666	8,266
10 [5]	KC-013	土瓜灣啟明街／榮光街	2016/17	3月		1,749	7,458	12	463	見備註	11,800	9,833
11 [5]	KC-012	土瓜灣榮光街	2016/17	6月		1,258	5,023	14	388	見備註	10,530	8,775
12 [5]	KC-011	土瓜灣鴻福街／啟明街	2016/17	6月		2,635	12,628	23	788	400	21,960	18,300

	項目發展資料					
	商業樓面面積（平方米）	其他用途（平方米）	政府/團體/社區設施總樓面面積（平方米）	公眾休憩用地[2]（平方米）	備註	進度
	8,322	0	5,548	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2021年3月5日刊憲公布開展
	2,490	0	2,850	980	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2020年10月16日刊憲公布開展
	6,449	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22日刊憲公布開展 發展局局長於2021年2月3日授權市建局進行項目 反對人士對發展局局長的授權提出上訴 上訴委員會於2021年4月16日進行上訴聆訊，並決定駁回上訴 於2021年6月18日刊憲公佈上訴委員會的決定
	10,082	0	2,150	400	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
	7,228	0	800	1,000	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2019年2月22日刊憲公布開展 行政長官會同行政會議於2020年9月29日核准項目發展計劃圖則 於2020年10月19日發出首次收購建議
	4,286	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2018年6月22日刊憲公布開展 發展局局長於2019年2月18日授權市建局進行項目 於2019年5月3日發出首次收購建議 於2021年2月26日刊憲公布政府收回土地 地盤於2021年5月27日復歸政府 居民搬遷工作進行中
	998	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2018年3月16日刊憲公布開展 發展局局長於2018年11月19日授權市建局進行項目 於2018年11月30日發出首次收購建議 於2020年9月4日刊憲公布政府收回土地 地盤於2020年12月5日復歸政府 居民搬遷工作進行中 於2021年6月10日批出合作發展協議
	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2018年3月16日刊憲公布開展 行政長官會同行政會議於2019年7月9日核准項目發展計劃圖則 於2019年8月2日發出首次收購建議 於2021年2月26日刊憲公布政府收回土地 地盤於2021年5月27日復歸政府 居民搬遷工作進行中
	400	0	0	150	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2017年7月28日刊憲公布開展 發展局局長於2018年3月23日授權市建局進行項目 於2018年5月14日發出首次收購建議 於2020年9月4日刊憲公布政府收回土地 地盤於2020年12月5日復歸政府 居民搬遷工作進行中
	1,967	0	0	0	KC-013 項目將會與KC-012合併，合併後地盤可建414個單位 合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2017年3月17日刊憲公布開展 發展局局長於2017年10月13日授權市建局進行項目 於2017年12月6日發出首次收購建議 於2019年9月6日刊憲公布政府收回土地 地盤於2019年12月7日復歸政府 於2020年12月8日完成居民搬遷工作 正進行拆卸工程
	1,755	0	0	0	KC-012 項目將會與KC-013合併，合併後地盤可建414個單位 合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2016年6月3日刊憲公布開展 發展局局長於2017年3月10日授權市建局進行項目 於2017年7月7日發出首次收購建議 於2019年9月6日刊憲公布政府收回土地 地盤於2019年12月7日復歸政府 於2021年6月10日完成居民搬遷工作
	3,660	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃 項目將會與DL-8合併一同招標	項目於2016年6月3日刊憲公布開展 發展局局長於2017年3月3日授權市建局進行項目 於2017年7月7日發出首次收購建議 於2019年9月6日刊憲公布政府收回土地 地盤於2019年12月7日復歸政府 居民搬遷工作進行中

						發展前地盤資料				項目發展資料		
	項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	項目地盤面積（平方米）	總樓面面積（平方米）	樓宇[1]	人口	住宅單位	總樓面面積（平方米）	住宅樓面面積（平方米）
13 [5]	KC-010	土瓜灣鴻福街／銀漢街	2016/17	6月		4,951	21,495	43	1,468	750	41,058	34,215
14 [5]	KC-008(A)	土瓜灣春田街／崇志街	2016/17	5月		2,475	3,738	14	179	260	13,717	12,270
15 [5]	KC-009	土瓜灣庇利街／榮光街	2015/16	3月		8,042	39,644	94	2,640	1,152	66,627	55,522
16 [4,5]	DL-11:YTM	大角咀槐樹街	2015/16	5月		474	3,228	5	206	69	3,551	3,085
17 [4,5]	DL-10:KT	觀塘恒安街	2014/15	11月		865	5,304	10	387	161	6,661	5,920
18 [5]	SSP-016	深水埗青山道／元州街	2013/14	2月		1,900	7,335	16	476	337	14,841	12,367
19 [4,5]	DL-8:KC	土瓜灣啟明街	2013/14	12月		553	2,467	6	122	75	4,545	3,788
20 [4]	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
21 [4]	DL-4:SSP	深水埗九龍道／僑蔭街	2013/14	4月	一號九龍道	599	3,817	1	229	100	4,884	4,070
22 [4,5]	DL-5:SSP	深水埗通州街／桂林街	2013/14	4月		1,490	10,313	1	552	262	13,409	9,355
23 [5]	SSP-015	深水埗東京街／福榮街	2012/13	3月		1,268	4,964	13	270	175	9,675	8,062

項目發展資料					
商業樓面面積（平方米）	其他用途（平方米）	政府/團體/社區設施總樓面面積（平方米）	公眾休憩用地[2]（平方米）	備註	進度
6,843	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2016年6月3日刊憲公布開展 行政長官會同行政會議於2017年10月31日核准項目發展計劃圖則 於2017年12月6日發出首次收購建議 於2019年9月6日刊憲公布政府收回土地 地盤於2019年12月7日復歸政府 居民搬遷工作進行中
1,447	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃 項目會由市建局發展，全數260個住宅單位會以「首置」形式出售	項目於2016年5月6日刊憲公布開展 於2016年7月5日以特別安排發出首次收購建議 行政長官會同行政會議於2017年10月31日核准項目發展計劃圖則 於2017年12月6日發出第二輪收購建議 於2019年9月6日刊憲公布政府收回土地 地盤於2019年12月7日復歸政府 於2020年11月30日完成居民搬遷工作 於2021年6月30日簽署批地文件 完成拆卸工程並正進行公用設施改道工程
11,105	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2016年3月4日刊憲公布開展 發展局局長於2016年11月25日授權市建局進行項目 於2017年7月7日發出首次收購建議 城規會於2018年12月21日批准市建局根據《城市規劃條例》第16條提出為項目提供地下公眾停車場的申請 於2019年9月6日刊憲公布政府收回土地 地盤於2019年12月7日復歸政府 於2021年6月30日完成居民搬遷工作
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	於2019年3月25日簽署批地文件 正進行地基工程 於2020年10月9日獲批核總建築圖則
222	0	519	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	於2019年4月30日批出合作發展協議 已完成拆卸工程 於2019年8月9日將地盤交付合作發展伙伴 正進行總承包合約工程 於2021年4月7日獲批核總建築圖則的修訂
2,474	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	於2018年10月23日批出合作發展協議 於2018年11月22日將地盤交付合作發展伙伴 於2019年1月24日簽署批地文件 於2021年3月17日獲批核總建築圖則的修訂 正進行上層結構工程
308	0	450	0	合資格的住宅業主可參與「樓換樓」計劃 項目將會與KC-011合併一同招標	項目於2013年12月19日刊憲公布開展 市建局於2015年7月3日接納批地文件的初步基本條款建議書 於2015年7月10日完成居民搬遷工作 已完成拆卸工程 於2017年3月1日遞交臨時休憩用地的短期租約申請
637	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	於2017年6月13日批出合作發展協議 於2017年9月7日簽署批地文件 於2017年9月7日將地盤交付合作發展伙伴 於2020年9月1日取得預售樓花同意書 於2020年10月2日推出住宅單位發售 於2021年5月20日取得入伙紙 現正進行裝修工程
814	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	於2018年8月8日取得預售樓花同意書 於2018年8月29日推出住宅單位發售 於2020年5月20日取得入伙紙 於2020年11月9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	於2018年6月12日批出合作發展協議 於2018年8月21日簽署批地文件 於2018年8月21日將地盤交付合作發展伙伴 於2020年7月16日獲批核總建築圖則的修訂 正進行上層結構工程
1,613	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	於2020年4月23日批出合作發展協議 於2020年7月2日簽署批地文件 於2020年8月12日將地盤交付合作發展伙伴 正進行地基工程

						發展前地盤資料				項目發展資料		
	項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	項目地盤面積（平方米）	總樓面面積（平方米）	樓宇[1]	人口	住宅單位	總樓面面積（平方米）	住宅樓面面積（平方米）
24 [3,8]	IB-2:SSP	長沙灣汝洲西街	2012/13	1月		1,393	12,145	1	0	0	16,716	0
25 [4]	DL-1:SSP	深水埗海壇街229A至G號	2012/13	4月	傲凱	483	2,547	1	172	87	3,640	3,235
26 [4]	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
27 [4,5]	DL-3:YTM	大角咀杉樹街／橡樹街	2012/13	4月	利 · 晴灣23	865	5,105	11	330	142	6,597	5,608
28 [5]	YTM-010	旺角新填地街／山東街	2011/12	2月	One Soho	1,640	10,024	20	637	322	12,510	10,425
29	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
30	SSP-014	深水埗福榮街	2010/11	3月	喜遇	649	2,456	6	194	136	5,030	4,471
31	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
32	TKW/1/002	馬頭角馬頭圍道／春田街	2009/10	2月	煥然懿居	3,377	10,393	33	660	493	24,398	20,332
33	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
34 [6]	MK/01	旺角上海街／亞皆老街	2008/09	9月	618 上海街	1,128	3,944	14	157	0	5,223	0
35 [6]	MK/02	旺角太子道西／園藝街	2008/09	9月		1,440	4,334	10	31	0	6,126	0
36	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

項目發展資料					
商業樓面面積（平方米）	其他用途（平方米）	政府/團體/社區設施總樓面面積（平方米）	公眾休憩用地[2]（平方米）	備註	進度
16,716	0	0	0	由重建發展項目改為改造重設項目	項目於2013年1月18日刊憲公布開展 發展局局長於2013年8月8日授權市建局進行項目 於2013年12月17日發出首次收購建議 正進行項目內已收購物業及公共地方的改造重設工程
405	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	於2017年11月29日取得預售樓花同意書 於2017年12月15日推出住宅單位發售 於2018年12月31日取得入伙紙 於2019年4月3日取得滿意紙 正出售貨尾單位
468	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	於2020年4月9日取得入伙紙 於2020年6月12日取得預售樓花同意書 於2020年8月31日推出住宅單位發售 於2020年12月18日取得滿意紙 正出售貨尾單位
989	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	於2016年6月14日批出合作發展協議 於2016年8月8日簽署批地文件 於2016年10月4日將地盤交付合作發展伙伴 於2019年8月22日取得預售樓花同意書 於2021年4月推出住宅單位發售 於2021年4月12日獲批核總建築圖則的修訂 正進行上層結構工程
2,085	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃 35至65平方米的小型單位	於2017年12月18日批出合作發展協議 於2018年3月8日簽署批地文件 於2018年4月18日將地盤交付合作發展伙伴 於2021年2月18日獲批核總建築圖則的修訂 正進行上層結構工程 於2021年4月20日取得預售樓花同意書 於2021年4月21日推出住宅單位發售
2,076	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃 35至65平方米的小型單位	於2019年1月17日取得預售樓花同意書 於2019年3月19日推出住宅單位發售 於2020年9月15日取得入伙紙 於2021年3月8日取得滿意紙
559	0	0	0	不少於50%住宅單位為45或少於45平方米的小型單位 合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	於2017年7月25日取得預售樓花同意書 於2017年9月推出住宅單位發售 於2018年8月16日取得入伙紙 於2018年12月28日取得滿意紙
1,631	0	0	0	25至36平方米的小型單位 合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	於2018年9月28日取得預售樓花同意書 於2019年1月15日推出住宅單位發售 於2019年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
3,114	952	0	500	繼馬頭圍道塌樓及毗鄰一幢樓宇拆卸後，市建局按政府要求開展項目 其他用途樓面作社區用途（例如社會企業） 項目由市建局發展，全數493個住宅單位以「首置」形式出售	於2015年4月13日簽署批地文件 於2018年11月14日簽署將項目改作「首置」用途的批地修訂書 於2019年9月2日取得入伙紙 於2020年4月28日取得滿意紙 全數493個「首置」單位已售出
1,200	0	0	0		於2016年4月19日取得預售樓花同意書 於2016年7月17日推出住宅單位發售 於2018年3月8日取得入伙紙 於2018年7月27日取得滿意紙
5,223	0	0	0	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」	於2017年1月25日簽署批地文件 於2019年5月7日取得入伙紙 於2019年7月5日取得滿意紙 項目於2019年11月開始營運
6,126	0	0	0	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		於2016年8月23日取得預售樓花同意書 於2017年5月25日取得入伙紙 於2018年1月15日取得滿意紙 於2018年2月4日推出住宅單位發售 正出售貨尾單位

						發展前地盤資料				項目發展資料		
	項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	項目地盤面積（平方米）	總樓面面積（平方米）	樓宇[1]	人口	住宅單位	總樓面面積（平方米）	住宅樓面面積（平方米）
37 [5,6]	K1	黃大仙衙前圍村	2007/08	10月		6,013	2,051	116	124	300	16,219	13,900
38 [5,6]	H18	上環卑利街／嘉咸街	2007/08	7月	My Central（H18 - 地盤 B）	5,267	20,219	47	740	306	67,402	22,638
39 [5]	K7	觀塘市中心	2006/07	3月	觀月 · 樺峯（第一發展區） 凱滙（第二及第三發展區）	53,500	96,104	63	3,139	2,298	401,250	160,610
40 [5] 41 42	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
43	H14	筲箕灣西灣河街	2005/06	9月	逸瑆	710	3,796	2	21	144	5,680	5,680
44 [7]	WC/001	灣仔茂蘿街／巴路士街	2004/05	3月	茂蘿街7號	780	2,687	10	122	0	2,435	0

	項目發展資料					
	商業樓面面積（平方米）	其他用途（平方米）	政府/團體/社區設施總樓面面積（平方米）	公眾休憩用地[2]（平方米）	備註	進度
	2,319	0	0	0	保育公園將開放予公眾使用 商業樓面包括保留村內原建築物或文物、天后廟、新鄉公所、重置公廁及其他有蓋面積，惟實際面積須視乎詳細設計方能作實	於2011年7月15日刊憲由政府收回土地 地盤於2011年10月15日復歸政府 於2016年1月26日完成居民搬遷工作 市建局於2016年3月4日接納批地文件的初步基本條款建議書 市建局與合作發展夥伴正根據進一步發掘的結果擬備考古影響評估報告
	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 商業樓面面積包括預留作新鮮食品店的鮮貨零售中心，辦公樓，以及9,150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	**地盤A** 於2017年3月1日批出合作發展協議 於2017年6月6日簽署批地文件 於2017年6月6日將地盤A交付合作發展伙伴 於2021年1月18日獲批核總建築圖則的修訂 正進行地基工程 **地盤B** 於2020-21年度完成 **地盤C** 於2017年10月24日批出合作發展協議 於2018年1月26日簽署批地文件 於2018年1月26日將地盤交付合作發展伙伴 於2021年4月22日獲批核總建築圖則的修訂 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平方米作觀塘賽馬會健康院；主地盤內8,600平方米作政府用途及16,300平方米作公共交通交匯處 商業樓面面積預留1,300平方米作社會企業 住宅單位包括月華街地盤299個單位，主地盤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	**月華街地盤（第一發展區）** 於2014年7月8日取得入伙紙 於2014年10月29日取得滿意紙 正出售貨尾單位 **主地盤（第二及第三發展區）** 於2018年11月29日取得預售樓花同意書 於2018年12月9日推出住宅單位發售 於2020年11月26日取得入伙紙 公共交通交匯處於2021年4月2日開始運作 於2021年4月28日取得滿意紙 **主地盤（第四及第五發展區）** 於2019年5月17日刊憲由政府收回第五發展區的土地 於2019年8月18日第五發展區地盤復歸政府 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 正進行拆卸工程
	5,317	0	2,058	1,500	三個項目合併為一 政府／團體/社區設施包括1,900平方米作特殊幼兒中心暨早期教育中心、老人日間護理中心及老人中心；150平方米作社會企業或非住宅用途	於2014年12月22日批出合作發展協議 於2015年3月27日簽署批地文件 於2015年3月27日將地盤交付合作發展伙伴 按《城市規劃條例》第16條提交的申請於2016年1月22日獲批核 於2019年9月18日獲批預售樓花同意書 於2019年10月17日推出住宅單位發售 於2021年6月7日取得地盤A入伙紙 於2021年6月10日取得地盤B入伙紙
	0	0	0	0		於2018年4月23日獲批預售樓花同意書 於2018年9月1日推出住宅單位發售 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	劃作「其他指定用途」註明「休憩用地及歷史建築保育作文化及商業用途」 總樓面面積包括保留巴路士街建築物外牆及兩條高架行人道	於2011年10月13日簽署批地文件 於2013年5月20日取得入伙紙 於2013年7月18日正式開幕 於2017年8月4日取得滿意紙 市建局於2018年8月取回項目的管理及營運權

						發展前地盤資料				項目發展資料		
	項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	項目地盤面積（平方米）	總樓面面積（平方米）	樓宇[1]	人口	住宅單位	總樓面面積（平方米）	住宅樓面面積（平方米）
45	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
46 [7]	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
1-46 小計(A)						167,361	521,077	1,006	25,238	16,965	1,270,056	833,822

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

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
小計(C)						0	0	0	0	0	0	0
總計 (A) + (B) + (C)						167,361	521,077	1,006	25,238	16,965	1,270,056	833,822

47-66 - 由市建局開展並已完成的20個項目[9]

47	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
48	TKT/2/002	大角咀晏架街／福全街	2007/08	3月	富薈旺角酒店	726	3,855	11	245	0	6,529	0
49	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
50	K28	旺角洗衣街	2007/08	12月	Skypark	2,478	14,434	25	431	439	22,301	17,346
51	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
52	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
53 [6]	SYP/1/001	西營盤第三街／餘樂里／正街	2005/06	12月	星鑽	2,150	4,140	22	213	255	16,463	16,218
54 55	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
56	K31	大角咀洋松街／松樹街	2004/05	12月	形品 · 星寓	2,195	10,332	29	474	377	19,735	16,425
57 [6]	H15	灣仔利東街／麥加力歌街	2003/04	10月	囍滙	8,236	36,534	85	1,613	1,275	79,932	67,939

	項目發展資料					
	商業樓面面積（平方米）	其他用途（平方米）	政府/團體/社區設施總樓面面積（平方米）	公眾休憩用地[2]（平方米）	備註	進度
	3,492	0	0	450	地契沒有要求公眾休憩用地	於2012年4月20日推出單位發售 於2012年9月20日取得入伙紙 於2012年12月27日取得滿意紙 正出售貨尾單位
	331	400	0	135	由重建發展項目改為活化項目	於2011年7月8日公布就剔出地盤A修訂發展計劃圖則 行政長官會同行政會議批核已修訂的發展計劃圖則(剔出永利街及必列啫士街街市用地 (地盤A))，並於2012年5月18日刊憲 城規會於2012年9月26日通過不包括地盤A的修訂規劃大綱草圖 地盤B及C的總綱發展藍圖於2013年5月24日獲城規會批核 於2013年12月17日發出地盤B及C的修訂收購建議 撤回於2017年3月提交的總綱發展藍圖修訂 行政長官會同行政會議批核西營盤及上環分區計劃大綱草圖，並於2020年11月13日刊憲 市建局於2020 年 11 月 13 日刊憲撤回H19發展計劃
	384,426	3,997	47,812	21,445		
	0	0	0	0		
	0	0	0	0		
	0	0	0	0		
	0	0	0	0		
	384,426	3,997	47,812	21,445		
	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

						發展前地盤資料				項目發展資料		
	項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	項目地盤面積（平方米）	總樓面面積（平方米）	樓宇[1]	人口	住宅單位	總樓面面積（平方米）	住宅樓面面積（平方米）
58	K33	紅磡必嘉圍	2003/04	7月	御悅	277	834	3	9	68	2,338	2,077
59	K30	大角咀必發道／洋松街	2003/04	7月	i-home	1,229	6,313	13	280	182	10,363	9,215
60	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
61	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
62	K27	旺角新填地街	2002/03	10月	MOD 595	535	2,411	7	122	85	4,921	4,119
63	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
64	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
65 [6]	H16	灣仔莊士敦道	2001/02	1月	嘉薈軒	1,970	7,640	28	333	381	20,567	17,967
66	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
47-66 小計 [9] (D)						39,240	158,306	422	7,458	5,692	370,148	306,456
67-72 - 由房協進行並已完成的6個項目 [9]												
67	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
68	K21	深水埗青山道／元州街	2004/05	4月	喜薈	2,614	14,193	24	496	350	23,526	19,605
69	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
70	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
71	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
72	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
67-72 小計 [9] (E)						11,613	58,285	115	2,288	1,531	105,116	87,640
73-82 - 由前土發公司開展並由市建局完成的10個項目 [9]												
73	K11	尖沙咀河內道	[10]		名鑄	8,299	27,309	35	220	345	102,625	45,600
74 [6]	H9	灣仔灣仔道／太原街	[10]		尚翹峰／壹環	6,793	12,555	41	975	889	62,310	52,539
75	K17	荃灣楊屋道	[10]		御凱	7,230	0	0	0	256	44,404	27,031
76	K13	荃灣市中心	[10]		萬景峯	20,300	56,851	96	7,119	1,466	134,185	107,884
77	H12	堅尼地城新海旁	[10]		泓都	6,075	24,808	65	1,683	1,182	62,904	62,794
78	H13	堅尼地城加惠民道	[10]		怡峰	728	4,000	1	0	89	7,280	7,280

	項目發展資料					
	商業樓面面積（平方米）	其他用途（平方米）	政府/團體/社區設施總樓面面積（平方米）	公眾休憩用地[2]（平方米）	備註	進度
	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	商業樓面不包括政府／團體／社區設施 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
	2,600	0	0	0		項目於2008-09年度完成
	4,916	0	1,849	0	商業樓面不包括政府／團體／社區設施 政府／團體／社區設施為護理安老院	項目於2014-15年度完成
	51,439	0	12,253	7,062		
	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 381個酒店房間	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

						發展前地盤資料				項目發展資料		
	項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	項目地盤面積（平方米）	總樓面面積（平方米）	樓宇[1]	人口	住宅單位	總樓面面積（平方米）	住宅樓面面積（平方米）
79	K10	油麻地窩打老道／雲南里	[10]		窩打老道8號	3,869	6,610	27	444	576	32,012	32,012
80	H1	上環皇后街	[10]		帝后華庭	7,964	25,792	86	648	1,148	66,233	60,579
81	K2	旺角亞皆老街／上海街	[10]		朗豪坊	11,976	40,810	108	2,603	0	167,414	0
82	K8	旺角廣鏞街	[10]		百利達廣場	1,607	4,190	19	178	272	15,160	12,746
73-82 小計 [9] (F)						74,841	202,925	478	13,870	6,223	694,527	408,465
總計 [9] (D) + (E) + (F)						125,694	419,516	1,015	23,616	13,446	1,169,791	802,561
開展 + 已完成						293,055	940,593	2,021	48,854	30,411	2,439,847	1,636,383

注釋：
(1) 此表列出項目內的樓宇數目。
(2) 此表中只包括公眾休憩用地，不包括私人休憩用地。
(3) 工業大廈
(4) 「需求主導」項目
(5) 項目1-19，22-23，27-28及37-42的細節有待落實，可能會在法定規劃及批地過程中有所更改。
(6) 項目34及35 純為保育項目，而重建項目37，38，53，57，65及74則包括一些保育元素。
(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					
	商業樓面面積（平方米）	其他用途（平方米）	政府/團體/社區設施總樓面面積（平方米）	公眾休憩用地[2]（平方米）	備註	進度
	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 686個酒店房間、65,793平方米作寫字樓、53,140平方米作零售用途；政府／團體／社區設施包括熟食中心、交通及社區設施	項目於2005-06年度完成
	2,414	0	0	0		項目於2005-06年度完成
	264,752	0	21,310	11,169		
	328,337	0	38,893	18,531		
	712,763	3,997	86,705	39,976		

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引上擔當重要角色，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。

截至二零二一年三月三十一日，董事會由主席及二十四名成員組成。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

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。

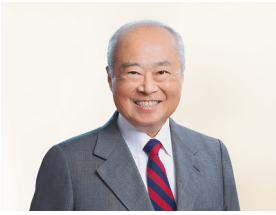
	標準處理時間	最長處理時間(複雜個案)
查詢	1個工作天內	5個工作天內
訴求	5個工作天內	14個工作天內
投訴	14個工作天內	30個工作天內

於二零二零／二一年度，本局共處理了三萬四千六百九十一宗包括查詢、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／櫃枱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

韋志成先生, GBS, JP, FHKEng
行政總監

執行董事

呂守信先生
執行董事（營運）

潘信榮先生
執行董事（商務）

非執行董事（非官方成員）

歐陽杞浚先生

陳富強先生, BBS

陳家珮女士, MH

鄭泳舜議員, MH, JP

蔡淑蓮女士

何永昌先生

郭偉強議員, JP

李浩然博士

羅婉文女士, MH

陸觀豪先生, BBS, JP

鄧寶善教授, MH

湯棋淯女士

唐仕恒先生

謝偉銓議員, BBS, JP

黃吳潔華女士

黃奕鑑先生, MH, JP

黃元山先生

非執行董事（官方成員）

余德祥先生, 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)

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：

呂守信先生, 執行董事(營運)
馬昭智先生, 執行董事(商務)(任期至二零二零年七月十四日止)
潘信榮先生, 執行董事(商務)(任期由二零二零年七月十五日起)

非執行董事(非官方成員)：

歐陽杞浚先生
陳富強先生, BBS (任期由二零二零年十二月一日起)
陳家珮女士, MH
鄭泳舜議員, MH, JP
蔡淑蓮女士
何永昌先生
郭偉強議員, JP (任期由二零二零年十二月一日起)
李浩然博士
李國麟議員, SBS, JP (任期至二零二零年十一月三十日止)
羅婉文女士, MH
陸觀豪先生, BBS, JP
麥美娟議員, BBS, JP (任期至二零二零年十一月三十日止)
潘永祥博士, JP (任期至二零二零年十一月三十日止)
鄧寶善教授, MH
湯棋淯女士
唐仕恒先生
謝偉銓議員, BBS, JP(任期由二零二零年十二月一日起)
黃吳潔華女士
黃奕鑑先生, MH, JP
黃元山先生
胡志偉議員, MH (任期至二零二零年十一月三十日止)

非執行董事(官方成員)：

余德祥先生, JP, 屋宇署署長
陳松青先生, JP, 地政總署署長(任期至二零二零年五月四日止)
黎志華先生, JP, 地政總署署長(任期由二零二零年八月五日起)
李啟榮先生, JP, 規劃署署長(任期至二零二一年一月三日止)
鍾文傑先生, JP, 規劃署署長(任期由二零二一年一月四日起)
王秀慧女士, JP, 民政事務總署副署長(2)

主席

周松崗先生, GBM, GBS, JP

周松崗先生現為香港特別行政區行政會議非官守議員，以及輸入優秀人才及專才諮詢委員會主席。他亦是香港特別行政區政府轄下多個委員會的成員，包括金融領導委員會、人力資源規劃委員會及InnoHK督導委員會。周先生現為友邦保險控股有限公司的獨立非執行董事和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區重建局的行政總監，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。

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。

執行董事

呂守信先生
執行董事(營運)

呂守信先生是具備專業資格的工程師。

在加入市區重建局(市建局)前，呂先生於二零一一至二零一七年出任香港科技園公司項目及設施副總裁以及首席項目總監。於二零零六至二零一一年間，先後出任嘉里建設(中國)有限公司項目總監及香格里拉國際酒店管理有限公司集團項目總監。呂先生於二零一九年一月一日起，獲委任為市建局執行董事。

呂先生擁有香港大學土木工程學士學位及建築項目管理碩士學位。他是《建築物條例》名冊內的認可人士(工程師)、註冊結構工程師及註冊檢驗人員。

潘信榮先生
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。自市區重建局(市建局)於二零零一年成立以來，一直在該局工作，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、環境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

歐陽杞浚先生現任思匯政策研究所之董事會主席，思匯政策研究所為一紮根香港的中立公共政策智囊組織，專注研究環境及可持續發展課題。歐陽先生亦在市區重建局、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及旗下組織「商社聚賢」之督導委員會成員、香港廉政公署貪污問題諮詢委員會成員及Young Presidents' Organization成員委員會成員。同時，歐陽先生亦服務於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專責小組、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。

在過往的全職商業領導職位中，歐陽先生曾任格理集團(GLG)歐洲、中東、非洲以及亞太區行政總裁，負責經營和發展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。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之獨立非執行董事。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。於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。

陳家珮女士, MH

陳家珮女士於二零一一年加入新民黨，是創會會員。陳女士於澳洲蒙納士大學畢業，擁有市場學學位。

鄭泳舜議員, MH, JP

鄭泳舜議員是香港特別行政區立法會現任民選議員(九龍西選區)，曾出任深水埗區議員十二年。他擔任不同公職，現為上訴審裁團(建築物)成員、平等機會委員會委員、香港大學校董會委員及香港體育學院公司董事。他畢業於紐西蘭奧克蘭大學，並獲得統計學理學士學位。

蔡淑蓮女士

蔡淑蓮女士為香港資深執業會計師、香港特許秘書公會和稅務學會資深會員，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，英國特許秘書及行政人員公會資深會員。蔡女士於二零一八年十一月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，並為現任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

何永昌先生現任香港青年協會(青協)總幹事。

何先生為香港資深註冊社會工作者；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；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。他亦致力追求服務能造福青年，取得顯著的社會效益；培養他們成為富有創意、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與關愛社會的素養培育，尤其重視。

何先生具有豐富行政管理經驗，與社會各界夥伴及支持者保持緊密聯繫與良好合作。他同時獲邀擔任市區重建局非執行董事、香港特別行政區政府社會福利諮詢委員會委員、人力資源規劃委員會非官方委員及西九文化區管理局諮詢會成員。何先生亦為龍傳基金董事會成員。

郭偉强議員, JP

郭偉强議員於二零一二年至二零一六年期間出任立法會議員(勞工界)，並由二零一六年起出任立法會議員(香港島)，自二零零八年起擔任東區區議員至今。

二零零八年為郭議員現時是東區青年活動委員會成員，以及香港青年動力協會會長。

李浩然博士

李浩然博士是香港大學建築保育學部碩士與學士課程的創始人之一。二零一五年他負責把所有建築保育課程集合成為學部，成為了此學部的創始主任。二零零零年被香港大學聘請之前，他在香港的一間建築事務所任職副董事，曾經參與在香港，中國大陸，印尼與新加坡的建築項目。在大學任教之外，他亦是一位資深的建築文物保護師，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, MH

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。

陸觀豪先生, BBS, JP

陸觀豪先生是資深銀行家，退休前是恒生銀行常務董事兼副行政總裁，具三十多年金融銀行實務及研究經驗。陸先生現任多家企業獨立董事，包括中國地產集團有限公司、金寶通集團有限公司、鴻興印刷集團有限公司、有線寬頻通訊有限公司，以及海港企業有限公司。他亦是香港中文大學校董會成員，也曾擔任多個政府委員會公職。陸先生具有工商管理碩士學位，亦獲香港銀行學會頒授院士級銜。

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，他曾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。

湯棋淯女士

湯棋淯女士是執業大律師，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。

唐仕恒先生

唐仕恒先生是註冊結構工程師，亦是香港工程師學會會員。現任香港理工大學副校長（校園發展及設施管理）。他於二零一五年加入理大前為港鐵公司的物業工程主管，負責策劃鐵路沿線物業發展計劃和項目管理工作。

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，亦為物業管理業監管局主席、海濱事務委員會委員、紀律人員薪俸及服務條件常務委員會委員、嶺南大學諮議會成員及全國政協委員。謝先生於二零一四年獲頒銅紫荊星章，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逾四十年，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，謝先生曾歷任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。

黃吳潔華女士

黃吳潔華女士是吳建華律師行合夥人，中國委托公證人，調解員及仲裁員，私人執業多年，專責處理離婚訴訟、刑事及民事訴訟、遺產承辦及商業法。黃律師一向積極推廣調解，對不同類型的糾紛有豐富的調解及仲裁經驗，並獲委任成為首席大法官調解工作小組成員，以及律政司司長調解工作小組委員，曾參與草擬香港《調解條例》。現時，黃律師擔任香港政府家庭議會委員、當值律師服務執委會執委及聯合調解專線辦事處董事，以及上訴審裁團(《建築物條例》)主席等公職。

黃奕鑑先生, MH, JP

黃奕鑑先生持有香港中文大學工商管理學士及碩士學位。二零零九年十二月退休前為新鴻基地產集團執行董事，其後轉任非執行董事，兼任集團首席顧問至二零一三年十二月，至二零一五年十一月辭任非執行董事。

在社會服務方面，黃先生曾擔任香港青年旅舍協會主席，期間參與保育活化石硤尾美荷樓計劃，現為該會行政委員會委員。此外，他曾擔任多個政府諮詢委員會委員，現時為香港中文大學新亞書院校董、香港公開大學校董會主席，以及證券及期貨事務監察委員會非執行董事。

黃元山先生

黃元山先生畢業於芝加哥大學經濟學系，Phi Beta Kappa，後考獲美國耶魯大學國際關係所東亞研究碩士學位。畢業後，黃先生先後在多家國際金融機構工作，其中包括瑞銀（UBS）倫敦總部任執行董事和英國蘇格蘭皇家銀行（RBS）董事總經理。黃先生於二零一五年五月加入團結香港基金出任高級顧問，同年十一月被委任為團結香港基金副總幹事兼公共政策部主管。他現任團結香港基金高級副總裁兼公共政策研究院院長。

黃先生出任的香港特區政府公職包括金融發展局董事局成員、市區重建局董事會成員、城市規劃委員會成員、禁毒基金投資小組委員會委員、房委會投資小組成員、扶貧委員會社會創新及創業發展基金專責小組增補委員、社會福利署「樂齡及康復創科應用基金」評審委員會非官方成員、前土地供應專責小組成員等。

其他社會公職包括環保組織 CLEAN AIR NETWORK（健康空氣行動）董事局主席、公益金「入會、預算及分配委員會」副主席和投資小組委員會委員、香港社會服務聯會執行委員會委員和「社企及社會創新平台諮詢委員會」主席。黃先生亦是香港大學專業進修學院中國商學院客席副教授。

非執行董事（官方成員）

余德祥先生, JP
屋宇署署長

余德祥先生為專業屋宇測量師，擁有香港測量師學會及皇家特許測量師學會的會員資格。他在政府工作逾三十年，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。

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。

王秀慧女士, JP
民政事務總署副署長（2）

王秀慧女士現職民政事務總署副署長，王女士曾出任多個部門的首長級職位，包括民政事務總署助理署長及工業貿易署助理署長等。

市區重建局委員會成員

審計委員會

主席
陸觀豪先生, BBS, JP

成員
蔡淑蓮女士
何永昌先生
黃奕鑑先生, MH, JP

增選委員
蔡懿德女士

發展項目反對意見評議委員會

主席
李國麟議員, SBS, JP
(任期至二零二零年十一月三十日止)
鄭泳舜議員, MH, JP
(任期由二零二零年十二月十七日起)

成員
陳家珮女士, MH
鄭泳舜議員, MH, JP
(任期至二零二零年十二月一六日止)
郭偉强議員, JP
(任期由二零二零年十二月十七日起)
李浩然博士
麥美娟議員, BBS, JP
(任期至二零二零年十一月三十日止)
謝偉銓議員, BBS, JP
(任期由二零二零年十二月十七日起)
黃吳潔華女士
胡志偉議員, MH
(任期至二零二零年十一月三十日止)

增選委員
劉勵超先生, SBS
馬錦華先生, 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
唐仕恒先生
謝偉銓議員, BBS, JP
(任期由二零二零年十二月十七日起)
黃元山先生
行政總監(韋志成先生, GBS, JP, FHKEng)

增選委員
鄭啟華先生
(任期至二零二一年三月三十一日止)
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
陳富强先生, BBS
(任期由二零二零年十二月一日起)
郭偉强議員, JP
(任期由二零二零年十二月十七日起)
羅婉文女士, MH
麥美娟議員, BBS, JP
(任期至二零二零年十一月三十日止)
鄧寶善教授, MH
黃元山先生
行政總監(韋志成先生, GBS, JP, FHKEng)

增選委員
陳富強先生, BBS
(任期至二零二零年十一月三十日止)

土地、安置及補償委員會

主席

潘永祥博士, JP
(任期至二零二零年十一月三十日止)

羅婉文女士, MH
(任期由二零二零年十二月十七日起)

成員

陳富强先生, BBS
(任期由二零二零年十二月十七日起)

郭偉强議員, JP
(任期由二零二零年十二月十七日起)

羅婉文女士, MH
(任期至二零二零年十二月十六日止)

湯棋淯女士

黃奕鑑先生, MH, JP

黃元山先生

胡志偉議員, MH
(任期至二零二零年十一月三十日止)

行政總監(韋志成先生, GBS, JP, FHKEng)

執行董事(營運)(呂守信先生)

增選委員

劉勵超先生, SBS

馬錦華先生, JP

地政總署助理署長／專業事務3
(張家樂先生)
(任期至二零二一年一月十七日止)

(趙莉莉女士)
(任期由二零二一年一月十八日起)

規劃、拓展及文物保護委員會

主席

馬昭智先生
(任期至二零二零年七月十四日止)

李浩然博士
(任期由二零二零年七月三十日起)

成員

陳家珮女士, MH

鄭泳舜議員, MH, JP

何永昌先生

李國麟議員, SBS, JP
(任期至二零二零年十一月三十日止)

麥美娟議員, BBS, JP
(任期至二零二零年十一月三十日止)

潘永祥博士, JP
(任期至二零二零年十一月三十日止)

鄧寶善教授, MH

湯棋淯女士

唐仕恒先生

謝偉銓議員, BBS, JP
(任期由二零二零年十二月十七日起)

胡志偉議員, MH
(任期至二零二零年十一月三十日止)

地政總署署長△
(陳松青先生, JP)(任期至二零二零年五月四日止)

黎志華先生, JP (任期由二零二零年八月五日起)

規劃署署長△
(李啟榮先生, JP)(任期至二零二一年一月三日止)

鍾文傑先生, JP (任期由二零二一年一月四日起)

行政總監(韋志成先生, GBS, JP, FHKEng)

執行董事(商務)(潘信榮先生)
(任期由二零二零年七月三十日起)

增選委員

林增榮先生

劉小康先生, BBS
(任期至二零二零年八月三日止)

梁傑文先生

屋宇署助理署長／拓展(1)
(張玉清女士)

△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

陳家珮女士, MH

成員

陳富强先生, BBS
(任期由二零二零年十二月十七日起)

鄭泳舜議員, MH, JP

李浩然博士

羅婉文女士, MH

胡志偉議員, MH
(任期至二零二零年十一月三十日止)

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

林子絪女士

李煜紹博士

陸嘉鑾先生

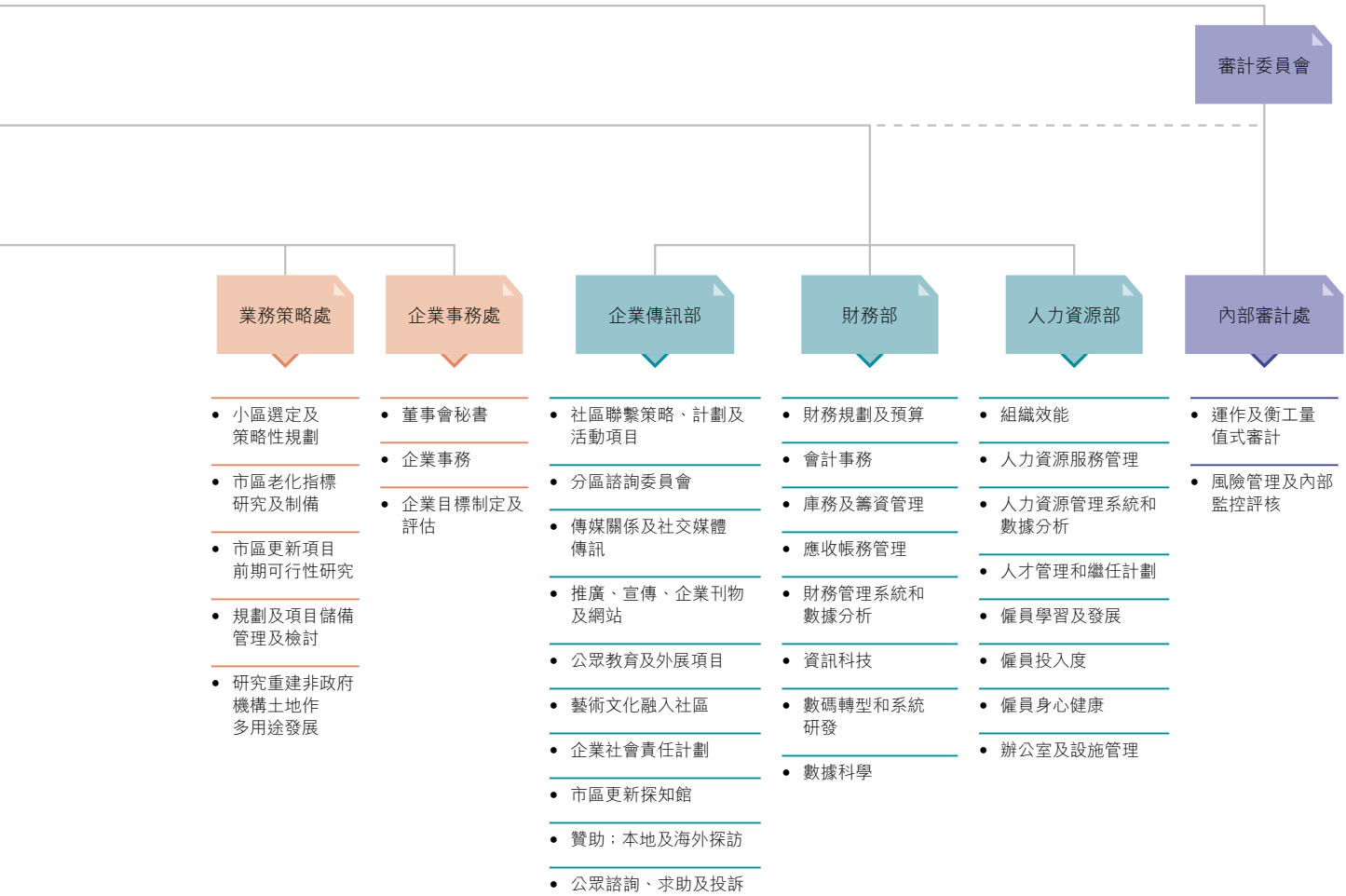
莫慶聯先生

彭錦輝先生

容正達先生, BBS, JP

組織架構

市區重建局董事會
行政總監
執行董事（營運）
執行董事（商務）
樓宇復修部
收購及遷置部
工程及合約部
法律事務處
規劃及設計部
物業及土地部
• 制定及推行樓宇復修及改造重設計劃及策略
• 推動樓宇復修及改造重設
• 管理「樓宇復修平台」
• 收購物業作重建發展
• 安置及補償重建項目內的租客
• 重建項目內業主的各項特惠津貼及租戶的安置及特惠津貼政策
• 配合市區重建社區服務隊協助重建項目內的住客及商戶
• 支援政府處理收地工作
• 重建地盤清場
• 管理尚待重建的物業及市建局安置大廈
• 市區重建局地區辦事處
• 執行「夥伴同行」計劃
• 提供中介服務協助業主聯合出售，非政府機構重建未曾地盡其用的土地
• 管理合營發展項目及協議
• 自行重建發展項目
• 活化項目
• 保養及清拆收購物業項目
• 重建項目標準與質素
• 制定重建項目環境及可持續發展規定及倡議智慧型樓宇
• 內部法律事務
• 採購及發展項目招標
• 市區更新策略及科技應用研究
• 小區規劃和市區更新項目的擬備、規劃及設計
• 制定發展計劃及規劃申請以提交城規會
• 社區影響評估
• 處理發展項目的反對意見
• 制定與發展商合作的重建項目的設計規範
• 發展及推行地方營造及綜合項目計劃
• 業務綱領及業務計劃
• 企業數據管理
• 項目可行性研究、確定、分析業權及評估收購價
• 租務及定價政策
• 業務綱領、業務計劃估價及資產估值
• 批地、地政及道路計劃事宜
• 合營項目商業條款
• 物業銷售及租務
• 執行《一手住宅物業銷售條例》要求
• 管理、保養市建局物業及公共空間
• 保育項目的管理及營運
• 地方營造


審計委員會
業務策略處
• 小區選定及策略性規劃
• 市區老化指標研究及制備
• 市區更新項目前期可行性研究
• 規劃及項目儲備管理及檢討
• 研究重建非政府機構土地作多用途發展
企業事務處
• 董事會秘書
• 企業事務
• 企業目標制定及評估
企業傳訊部
• 社區聯繫策略、計劃及活動項目
• 分區諮詢委員會
• 傳媒關係及社交媒體傳訊
• 推廣、宣傳、企業刊物及網站
• 公眾教育及外展項目
• 藝術文化融入社區
• 企業社會責任計劃
• 市區更新探知館
• 贊助：本地及海外探訪
• 公眾諮詢、求助及投訴
財務部
• 財務規劃及預算
• 會計事務
• 庫務及籌資管理
• 應收帳務管理
• 財務管理系統和數據分析
• 資訊科技
• 數碼轉型和系統研發
• 數據科學
人力資源部
• 組織效能
• 人力資源服務管理
• 人力資源管理系統和數據分析
• 人才管理和繼任計劃
• 僱員學習及發展
• 僱員投入度
• 僱員身心健康
• 辦公室及設施管理
內部審計處
• 運作及衡工量值式審計
• 風險管理及內部監控評核

市區重建局分區諮詢委員會成員

（截至二零二一年三月三十一日）

中西區分區諮詢委員會

主席 李浩然博士

成員
陳振光博士
鄭麗琼女士
鄭寶鴻先生
張啟昕女士
李豐年先生
利德裕博士
文志華先生, BBS, MH
伍凱欣女士
黃健菁女士
嚴柳芬女士
楊學明先生
中西區民政事務專員

九龍城分區諮詢委員會

主席 鄧寶善教授, MH

成員
戚振華先生
郭天立先生
黎廣偉先生
李軒朗先生
馬希鵬先生
吳寶強先生, MH
顏少倫先生
潘國華先生, JP
蕭妙文博士, MH
譚文智先生
王建明先生
楊振宇先生
九龍城民政事務專員

觀塘分區諮詢委員會

主席 歐陽杞浚先生

成員
畢東尼先生
鄭景陽先生
莊任明先生, BBS, MH
周耀明先生, BBS, MH
簡銘東先生, MH
郭烈東先生, JP
黎樹濠先生, BBS, MH, JP
梁陳少卿女士
梁翊婷女士
李洪先生
凌志強先生, MH
莫建成先生
蘇冠聰先生
譚肇卓先生
鄧耀倫先生
觀塘民政事務專員

深水埗分區諮詢委員會

主席 鄭泳舜議員, MH,JP

成員
陳偉明先生, BBS, MH, JP
崔偉倫先生
覃德誠先生
鍾安柱先生
（任期至二零二零年七月十四日止）
林家輝先生, BBS, JP
劉國裕博士, JP
劉佩玉女士, MH
梁啟智博士
麥偉明先生
潘彩珍女士
衞煥南先生
深水埗民政事務專員

油尖旺分區諮詢委員會

主席 陳家珮女士, MH

成員
朱江瑋先生
鍾澤暉先生
許德亮先生, JP
劉柏祺先生
李仲明先生
梁偉權先生, JP
雷芬沃先生
吳國華先生
鄧銘心女士
曾自鳴先生
謝志堅先生
楊子熙先生, BBS, MH
余德寶先生
袁尚文博士
油尖旺民政事務專員

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	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
年度內收益	3,690	5,341	1,169	9,904	7,422	5,035	13,868	3,423	2,107	3,439
年度內盈餘／(虧損)（除利息收入）	2,431	4,292	(2,387)	918	4,302	2,898	11,718	1,895	(278)	(45)
年度內盈餘／(虧損)	2,584	4,437	(2,270)	1,076	4,451	3,142	12,038	2,330	118	150
累積盈餘	11,770	16,207	13,937	15,013	19,464	22,606	34,644	36,974	37,092	37,242
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	21,770	26,207	23,937	25,013	29,464	32,606	44,644	46,974	47,092	47,242
已發行債券減未經攤銷財務費用	1,699	3,288	4,777	4,582	3,285	3,288	2,791	2,793	1,796	1,097
發展中物業(註1)	19,212	22,421	27,677	20,984	20,199	19,087	25,769	29,609	33,494	33,287
年度內政府豁免之地價	(64)	(1,018)	-	(7,785)	(940)	(180)	(4,077)	(190)	(4)	(17)
年度內盈餘／(虧損)（倘政府不豁免地價）	2,520	3,419	(2,270)	(6,709)	3,511	2,962	7,961	2,140	114	133
累積盈餘（倘政府不豁免地價）	6,282	9,701	7,431	722	4,233	7,195	15,156	17,296	17,410	17,543

註：

1. 「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二零二一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九十六頁。

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、舊區活化及文物保育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

集團截至二零二零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一百一十四頁至一百五十九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

於二零二一年三月三十一日，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21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，二零二一年六月十日

KPMG

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」)已審核列載於第一百一十四頁至一百五十九頁的市區重建局(「本局」)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二零二一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 貴集團於二零二一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，我們認為該其他資料存在重大錯誤陳述，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
二零二一年六月十日

合併綜合收支表

截至二零二一年三月三十一日止年度
(以港元為單位)

	附註	2021 $'000	2020 $'000
收益	5(a)	3,439,178	2,107,486
直接成本		(2,706,937)	(632,747)
盈餘總額		732,241	1,474,739
其他淨收入	5(b)	265,285	478,923
行政費用		(593,338)	(515,309)
其他費用		(355,142)	(295,423)
物業及已承擔的項目減值撥回／(準備)，淨額		100,916	(1,025,193)
除所得前營運盈餘	6	149,962	117,737
所得稅	7(a)	-	-
年度盈餘及總綜合收益		149,962	117,737

第一百一十九頁至一百五十九頁之附註乃本合併財務報表的一部份。

截至二零二一年三月三十一日止年度
(以港元為單位)

	附註	2021	2020
		$'000	$'000
非流動資產			
物業、機器及設備	8	5,365,640	4,497,556
發展中物業	9	32,272,141	29,676,941
樓宇復修貸款	10	9,834	6,470
預付款項		889,117	743,447
其他應收帳款	11(a)	2,570,306	3,164,628
銀行存款	12	76,000	-
		41,183,038	38,089,042
流動資產			
待售物業	13	1,104,302	826,948
待售發展中物業	9	291,222	2,595,685
應收聯營發展項目款項	14	34,877	49,528
樓宇復修貸款	10	4,348	3,193
貿易及其他應收帳款	11(b)	133,941	466,344
投資	15	324,077	1,253,000
現金及銀行存款	12	9,217,493	9,814,297
		11,110,260	15,008,995
總資產		52,293,298	53,098,037
資金及儲備			
資金	16	10,000,000	10,000,000
累積盈餘		37,242,147	37,092,185
		47,242,147	47,092,185
非流動負債			
貿易及其他應付帳款	17	418,292	431,366
已發行債券	18	1,096,914	1,096,051
		1,515,206	1,527,417
流動負債			
應付聯營發展項目款項	14	243,545	120,474
貿易及其他應付帳款	17	3,292,400	3,658,455
已發行債券	18	-	699,506
		3,535,945	4,478,435
總資金、儲備及負債		52,293,298	53,098,037

於二零二一年六月十日
經董事會批准

周松崗
主席

韋志成
行政總監

第一百一十九頁至一百五十九頁之附註乃本合併財務報表的一部份。

合併現金流量表

截至二零二一年三月三十一日止年度
(以港元為單位)

	附註	2021		2020	
		$'000	$'000	$'000	$'000
營運活動現金流量					
除所得稅前營運盈餘		149,962		117,737	
調整：					
利息收入	5(b)	(195,242)		(395,550)	
折舊	6(a)	139,243		114,221	
利息支出	6(a)	1,441		1,385	
出售物業、機器及設備的收益	5(b)	(2)		-	
淨外匯(收益)／虧損		(776)		4,158	
物業及已承擔的項目減值(撥回)／準備，淨額		(100,916)		1,025,193	
營運資金變動前營運(虧損)／盈餘		(6,290)		867,144	
聯營發展項目之結餘變動		137,722		(124,328)	
發展中物業增加		(3,059,088)		(6,659,559)	
待售物業減少		1,867,813		19,482	
樓宇復修貸款(增加)／減少		(4,519)		3,849	
預付款項(增加)／減少		(287,975)		9,555	
其他應收帳款減少／(增加)		594,322		(699,459)	
貿易及其他應收帳款減少／(增加)		184,885		(213,419)	
貿易及其他應付帳款減少／(增加)		(361,975)		478,681	
用於營運之現金		(935,105)		(6,318,054)	
利息收入		342,759		454,031	
利息支出		(45,115)		(61,435)	
用於營運活動之淨現金			(637,461)		(5,925,458)

第一百一十九頁至一百五十九頁之附註乃本合併財務報表的一部份。

截至二零二一年三月三十一日止年度
(以港元為單位)

	附註	2021		2020	
		$'000	$'000	$'000	$'000
投資活動現金流量					
原到期日為三個月以上的銀行存款減少		418,627		5,251,115	
購買按攤銷成本列帳的投資付款		(324,077)		-	
購買物業、機器及設備付款		(61,960)		(64,421)	
按攤銷成本列帳的投資贖回		1,253,000		3,158,061	
出售物業、機器及設備所得款項		2		-	
來自投資活動之淨現金			1,285,592		8,344,755
融資活動現金流量					
債券贖回	12	(700,000)		(1,000,000)	
已付租賃租金的本金部分	12	(47,734)		(42,206)	
已付租賃租金的利息部分	12	(3,350)		(3,647)	
用於融資活動之淨現金			(751,084)		(1,045,853)
現金及現金等價物淨(減少)／增加			(102,953)		1,373,444
於四月一日的現金及現金等價物			2,173,394		800,535
現金及現金等價物的匯兑虧損			-		(585)
於三月三十一日的現金及現金等價物			2,070,441		2,173,394
現金及銀行結餘分析					
現金及現金等價物			2,070,441		2,173,394
原到期日為三個月以上的銀行存款			7,223,052		7,640,903
於三月三十一日的現金及銀行結餘	12		9,293,493		9,814,297

第一百一十九頁至一百五十九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

截至二零二一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
於二零一九年四月一日之結餘	10,000,000	36,974,448	46,974,448
年度盈餘及總綜合收益	-	117,737	117,737
於二零二零年三月三十一日之結餘	10,000,000	37,092,185	47,092,185
於二零二零年四月一日之結餘	10,000,000	37,092,185	47,092,185
年度盈餘及總綜合收益	-	149,962	149,962
於二零二一年三月三十一日之結餘	10,000,000	37,242,147	47,242,147

第一百一十九頁至一百五十九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、舊區活化及文物保育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，並就按公允價值透過損益記帳的投資的重估而作出修訂，並按照香港普遍採納之會計原則、香港會計師公會所頒佈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。

（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

香港會計師公會已頒佈於集團本會計期間首次生效的數項香港財務報告準則修訂。

香港財務報告準則三（修改）：*業務之定義*

香港財務報告準則十六（修改）：*新冠肺炎疫情的相關租金優惠*

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佈截至二零二一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
香港財務報告準則十六（修改）：*二零二一年六月三十日以後與新冠肺炎疫情的相關租金優惠*	二零二一年四月一日
香港財務報告準則三（修改）：*提述概念框架*	二零二二年一月一日
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*	二零二二年一月一日
香港會計準則三十七（修改）：*虧損性合約 — 履行合約的成本*	二零二二年一月一日
香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期之年度改進	二零二二年一月一日

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。

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分得的盈餘，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) 扣除給予承租人任何特惠後的租金收入於各租約期內按直線分攤方式計算入帳。

(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（「中介服務」）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。

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期內按直分攤（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
有租的物業修繕	–	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
合用租賃物業	–	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：

- 固定利率金融資產及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。

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)借款人不大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。

集團有關債券投資的政策載列如下：

2. 主要會計政策（續）

(i) 金融資產及負債（續）

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

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。倘客戶既有權指示已識別資產的使用及從該使用中獲得絕大部分經濟利益時，則控制權已告轉移。

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。與該等並未資本化的租賃相關的租賃付款於租期內按系統基準確認為開支。

（以港元為單位）

2. 主要會計政策（續）

(j) 租賃資產（續）

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財務狀況表裏的「貿易及其他應付帳款」內。

(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」。

2. 主要會計政策（續）

(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) 準備及或然事項

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，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。

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。

（以港元為單位）

2. 主要會計政策（續）

(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前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。

(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計算（「功能貨幣」）。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兑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兑盈虧在損益表入帳。

(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。

（以港元為單位）

2. 主要會計政策（續）

(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。

(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、價格風險及外匯風險。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有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。

其他應收帳款只有有限度的信貸風險乃由於當出現就印花稅條例第117章的退還情況，集團擁有取回退款的權利及有監控程序向政府申索買家印花稅及從價雙倍印花稅的退款。

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）。

（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）

	2021	2020
	$'000	$'000
一年以下		
貿易及其他應付帳款	2,698,974	3,018,396
應付聯營發展項目款項	243,545	120,474
已發行債券	32,222	745,285
一至三年		
貿易及其他應付帳款	61,009	70,556
已發行債券	653,168	364,462
三至五年		
貿易及其他應付帳款	14,920	19,434
已發行債券	538,447	340,125
五年以上		
貿易及其他應付帳款	343,160	343,160
已發行債券	-	519,250

(iv) 外匯風險

集團持有若干現金及銀行結餘及投資，乃以美元為單位，承受著外匯風險。當美元兌換港元的匯率出現波動時，有關以美元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

由於集團現時認為港元兌美元的匯率波動風險不大，以美元結算的現金及銀行結餘與投資的匯兌收益／虧損不會對集團的盈餘造成重大影響。

(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)），若事件出現或情況改變顯示資產可能減值，物業減值測試將於每年或更頻密進行。

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，即會將準備入帳。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，即會將準備入帳。

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。

（以港元為單位）

4. 關鍵會計估計及判斷（續）

物業減值及已承擔的項目敏感度的準備

於二零二一年三月三十一日，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，來自物業減值及已承擔的項目的準備之變動將會導致年內集團的盈餘增加／減少約一億零八百七十萬元／一億七千一百九十萬元（二零一九／二零年：一億五千二百六十萬元／二億一千九百四十萬元）。

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：

	2021	2020
	$'000	$'000
非根據香港財務報告準則十五範圍之收益		
– 地產發展商前期地價	912,800	883,000
– 於聯營發展項目的物業發展所分得的盈餘	426,441	1,184,851
根據香港財務報告準則十五範圍之客戶簽訂合約收益		
– 出售物業	2,099,937	39,635
	3,439,178	2,107,486

(ii) 於報告日預期於未來確認來自現有客戶之合約收益

於二零二一年三月三十一日，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物業銷售而訂立的竣工前銷售合約的累積總收益為二億五千九百三十七萬二千八百元（二零一九／二零年：二十億七千五百七十九萬三千元），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:

	2021	2020
	$'000	$'000
利息收入	195,242	395,550
租金收入	66,167	97,921
雜項收入	2,051	2,705
出售物業、機器及設備之收益	2	-
外匯收益/(虧損)淨額	1,823	(17,253)
	265,285	478,923

6. 除所得稅前營運盈餘

除所得稅前營運盈餘已扣除/(計入)下列項目:

(a) 其他項目

	2021	2020
	$'000	$'000
聯營發展項目的物業成本	769,804	555,895
已售物業成本	1,867,813	7,081
員工成本*(不包括董事酬金)	462,955	403,178
復修及改造重設支出	40,017	37,103
活化及保育支出	6,495	11,868
地方營造支出^	7,172	12,213
保育物業、保留物業及安置單位支出	96,392	68,204
折舊		
– 折舊	161,594	138,774
– 減:資本化折舊	(22,351)	(24,553)
	139,243	114,221
核數師酬金		
– 核數服務	509	491
– 非核數服務	2,593	2,299

（以港元為單位）

6. 除所得稅前營運盈餘（續）

除所得稅前營運盈餘已扣除／（計入）下列項目：（續）

(a) 其他項目（續）

	2021	2020
	$'000	$'000
物業減值		
– 待售物業（準備撥回）／減值準備	(2,460)	3,676
– 物業、機器及設備減值準備	165,444	52,617
– 發展中物業（準備撥回）／減值準備	(263,900)	968,900
	(100,916)	1,025,193
利息支出		
– 租賃負債利息	3,350	3,647
– 減：資本化租賃負債利息#	(1,909)	(2,262)
	1,441	1,385
– 已發行債券的利息支出	42,411	58,500
– 減：資本化利息支出#	(42,411)	(58,500)
	-	-
	1,441	1,385

* 包括薪金及其他福利共四億三千一百二十四萬四千元（二零一九／二零年：三億七千五百四十萬元）及公積金計劃供款三千一百七十一萬一千元（二零一九／二零年：二千七百七十七萬八千元）。

^ 不包括自用租賃物業的折舊一百三十一萬五千元（二零一九／二零年：一百一十萬零一千元）及財務成本二萬二千元（二零一九／二零年：四萬六千元）。

被資本化之借貸成本以年息率百分之一點六四至三點八五計算（二零一九／二零年：年息率百分之一點六四至三點八五）。

(以港元為單位)

6. 除所得稅前營運盈餘(續)

除所得稅前營運盈餘已扣除／(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

	2021					
	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	-	4,032[1]	2	4,034	1,338	5,372
執行董事						
– 呂守信	-	2,575[1]	18	2,593	686	3,279
– 馬昭智[2]	-	806[1]	6	812	226	1,038
– 潘信榮[3]	-	2,194	280	2,474	549	3,023
九名高級管理職員及一名前任高級管理職員[3]	-	22,930	2,533	25,463	6,650	32,113
合計[4]	-	32,537	2,839	35,376	9,449	44,825

	2020					
	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	-	4,374	18	4,392	1,312	5,704
執行董事						
– 呂守信	-	2,864	18	2,882	686	3,568
– 馬昭智	-	3,146	18	3,164	785	3,949
九名高級管理職員	-	23,854	2,517	26,371	6,724	33,095
合計[4]	-	34,238	2,571	36,809	9,507	46,316

附註：

1. 於二零二零年／二一年自願降薪百分之十。
2. 該執行董事於二零二零年七月十四日退任。
3. 該執行董事於二零二零年七月十四日不再擔任高級管理職員及自二零二零年七月十五日起履職。
4. 不包括代替假期補償，總數為六十二萬九千元(二零一九／二零年：四十三萬二千元)。

（以港元為單位）

6. 除所得稅前營運盈餘（續）

除所得稅前營運盈餘已扣除／（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）

上述人士的薪酬在以下範圍：	2021	2020
	人數	人數
$500,000至$1,000,000	1	-
$1,000,001至$1,500,000	1	-
$2,500,001至$3,000,000	-	1
$3,000,001至$3,500,000	4	2
$3,500,001至$4,000,000	2	6
$4,000,001至$4,500,000	3	1
$4,500,001至$5,000,000	1	1
$5,000,001至$5,500,000	1	-
$5,500,001至$6,000,000	-	1
總額	13	12

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。

沒有向董事發放貸款及準貸款。

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. 除所得稅前營運盈餘(續)

除所得稅前營運盈餘已扣除/(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:

	2021	2020
	$'000	$'000
主席		
蘇慶和先生,SBS,JP*(任期至二零一九年四月三十日止)*	-	8
周松崗先生,GBM,GBS,JP*(任期由二零一九年五月一日起)*	90*	92
非執行董事(非公職人員)		
歐陽杞浚先生	65	65
陳富強先生,BBS*(任期由二零二零年十二月一日起)*	22	-
陳家珮女士,MH	65	65
鄭泳舜議員,MH,JP*(任期由二零一九年五月一日起)*	65	60
蔣麗芸議員,SBS,JP*(任期至二零一九年四月三十日止)*	-	5
周光暉先生,JP*(任期至二零一九年四月三十日止)*	-	5
蔡淑蓮女士*(任期由二零一九年五月一日起)*	65	60
何永昌先生*(任期由二零一九年五月一日起)*	65	60
何海明先生*(任期至二零一九年四月三十日止)*	-	5
許智文教授,MH*(任期至二零一九年四月三十日止)*	-	5
郭偉强議員,JP*(任期由二零二零年十二月一日起)*	22	-
林智遠先生*(任期至二零一九年四月三十日止)*	-	5
李浩然博士*(任期由二零一九年五月一日起)*	65	60
李國麟教授,SBS,JP*(任期至二零二零年十一月三十日止)*	43	65
李嘉樂博士*(任期至二零一九年四月三十日止)*	-	5
李律仁先生,JP*(任期至二零一九年四月三十日止)*	-	5
羅婉文女士*(任期由二零一九年五月一日起)*	65	60
陸觀豪先生,BBS,JP	65	65
馬錦華先生,JP*(任期至二零一九年四月三十日止)*	-	5
麥美娟議員,BBS,JP*(任期至二零二零年十一月三十日止)*	43	65
潘永祥博士,JP*(任期至二零二零年十一月三十日止)*	43	65
鄧寶善教授,MH*(任期由二零一九年五月一日起)*	65	60
鄧智輝先生*(任期至二零一九年四月三十日止)*	-	5
謝偉銓議員,BBS,JP*(任期由二零二零年十二月一日起)*	22	-
湯棋淯女士*(任期由二零一九年五月一日起)*	65	60
唐仕恒先生*(任期由二零一九年五月一日起)*	65	60
黃吳潔華女士	65	65
黃奕鑑先生,MH,JP	65	65
黃遠輝先生,SBS,JP*(任期至二零一九年四月三十日止)*	-	5
黃元生先生*(任期由二零一九年五月一日起)*	65	60
胡志偉先生,MH*(任期至二零二零年十一月三十日止)*	43	65
	1,238	1,275

* 於二零二零年/二一年自願降薪百分之十

(以港元為單位)

6. 除所得稅前營運盈餘(續)

除所得稅前營運盈餘已扣除／(計入)下列項目：(續)

(d) 五名最高薪人士

	2021	2020
	$'000	$'000
截至二零二一年三月三十一日止年度內集團最高薪五名人士包括行政總監、執行董事及三名高級管理職員(五名最高薪人士中其中一名人士於本年度不再擔任高級管理職員，但繼續擔任本局的執行董事)。		
五位最高薪人士於本年度的薪酬總數如下：		
固定 － 薪金	16,215	16,655
－ 公積金計劃供款	1,508	1,074
小計	17,723	17,729
浮薪	4,858	4,567
合計**	22,581	22,296

上述人士的薪酬在以下範圍：

	人數	人數
$3,500,001至$4,000,000	-	2
$4,000,001至$4,500,000	3	1
$4,500,001至$5,000,000	1	1
$5,000,001至$5,500,000	1	-
$5,500,001至$6,000,000	-	1
總額	5	5

** 截至二零二一年三月三十一日止年度，不包括代替假期補償金六十二萬九千元(二零一九／二零年：四十三萬二千元)。

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收入，故未有提撥有關之香港利得稅準備(二零一九／二零年：無)。

(b) 於二零二一年三月三十一日，集團之附屬公司有由稅務虧損引致之未確認可扣減的暫時差異三千八百八十四萬三千元(二零二零年三月三十一日：三千四百九十二萬五千元)，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*	保育物業	其他物業、機器及設備 土地及建築物業	有租約物業修繕	機器及設備	傢具、工具及車輛	自用租賃物業	總額
	$'000	$'000	$'000	$'000	$'000	$'000	$'000	$'000
於二零一九年三月三十一日								
成本	960,170	1,556,152	661,588	136,846	62,630	18,766	-	3,396,152
累積折舊	(29,961)	(188,786)	(331,195)	(49,492)	(46,832)	(12,071)	-	(658,337)
累積減值	-	(213,560)	(1,597)	-	-	-	-	(215,157)
帳面淨值	930,209	1,153,806	328,796	87,354	15,798	6,695	-	2,522,658
截至二零二零年三月三十一日止年度								
年初帳面淨值	930,209	1,153,806	328,796	87,354	15,798	6,695	-	2,522,658
首次應用香港財務報告準則十六的影響	-	-	-	-	-	-	111,277	111,277
增添	1,824	5,875	-	32,470	17,006	7,246	29,731	94,152
轉自發展中物業	287,786	698,170	974,904	-	-	-	-	1,960,860
折舊	(26,851)	(37,117)	(10,879)	(10,016)	(4,966)	(3,740)	(45,205)	(138,774)
減值準備撥回/(準備)	-	(149,100)	96,483	-	-	-	-	(52,617)
年終帳面淨值	1,192,968	1,671,634	1,389,304	109,808	27,838	10,201	95,803	4,497,556
於二零二零年三月三十一日								
成本	1,249,780	2,733,897	1,993,892	169,316	79,636	22,706	141,008	6,390,235
累積折舊	(56,812)	(225,903)	(342,074)	(59,508)	(51,798)	(12,505)	(45,205)	(793,805)
累積減值	-	(836,360)	(262,514)	-	-	-	-	(1,098,874)
帳面淨值	1,192,968	1,671,634	1,389,304	109,808	27,838	10,201	95,803	4,497,556
截至二零二一年三月三十一日止年度								
年初帳面淨值	1,192,968	1,671,634	1,389,304	109,808	27,838	10,201	95,803	4,497,556
增添/調整(附註)	92	(3,660)	-	58,688	-	3,180	40,234	98,534
轉自發展中物業	715,591	301,847	79,150	-	-	-	-	1,096,588
折舊	(37,775)	(37,815)	(13,244)	(12,643)	(6,066)	(5,132)	(48,919)	(161,594)
減值準備撥回/(準備)	-	(110,904)	(54,540)	-	-	-	-	(165,444)
年終帳面淨值	1,870,876	1,821,102	1,400,670	155,853	21,772	8,249	87,118	5,365,640
於二零二一年三月三十一日								
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	1,870,876	1,821,102	1,400,670	155,853	21,772	8,249	87,118	5,365,640

* 於二零二一年三月三十一日，集團就保留物業收取租金收入，其公允價值為二十九億九千九百六十二萬五千元(二零二零年三月三十一日：二十二億八千一百萬元)。

附註：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。

（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：

	2021年 3月31日 $'000	2020年 3月31日 $'000
按折舊成本列帳且餘下租期少於五年的自用租賃物業於損益確認的租賃有關的支出項目分析如下：	87,118	95,803

	2021 $'000	2020 $'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	26,568	20,652
租賃負債利息（附註6(a)）	1,441	1,385
與短期租賃及餘下租期於二零二零年三月三十一日或之前屆滿的其他租賃有關的支出	-	648
與短期租賃有關的支出	702	-

（以港元為單位）

9. 發展中物業

於二零二一年三月三十一日，發展中物業分析如下：

	2021	2020
	$'000	$'000
成本，包括自置居所津貼（附註(i)）		
於四月一日	33,494,426	29,608,757
加：本年度增加*	4,007,014	7,504,990
減：計入本年度損益	(740,860)	(755,657)
轉入物業、機器及設備	(1,330,588)	(2,792,264)
轉入待售物業	(2,142,729)	(71,400)
於三月三十一日**	33,287,263	33,494,426
於三月三十一日的減值準備	(723,900)	(1,221,800)
於三月三十一日之結餘	32,563,363	32,272,626

* 數額包括自用租賃物業的折舊二千二百三十五萬一千元（二零二零年三月三十一日：二千四百五十五萬三千元）及利息支出一百九十萬零九千元（二零二零年三月三十一日：二百二十六萬二千元）。

** 數額包括資本化的累積利息及其他借貸成本共三億一千九百一十一萬五千元（二零二零年三月三十一日：三億二千七百三十八萬三千元）。

於二零二一年三月三十一日，發展中物業分析如下：

	2021	2020
	$'000	$'000
非流動部分	32,272,141	29,676,941
流動部分（發展待售）	291,222	2,595,685
	32,563,363	32,272,626

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。

（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，自置居所津貼的評估是按一所位於就特色及便捷而然的類似地區，有相當品質，樓齡為七年位於中層及座向一般，並非向南或向西及無海景的假設重置單位。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。

於二零二一年三月三十一日，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七十一億元（二零二零年三月三十一日：七十五億元），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。自住業主選擇「樓換樓」計劃，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，或本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

於二零二一年三月三十一日，樓宇復修貸款分析如下：

	2021	2020
	$'000	$'000
非流動部分	9,834	6,470
流動部分	4,348	3,193
	14,182	9,663

樓宇復修貸款是免息的，未履行債務除外。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。本局保留對二萬五千零一元至十萬元的貸款須以樓宇作抵押之權利。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

於二零二一年三月三十一日，貿易及其他應收帳款為流動性質，分析如下：

	2021	2020
	$'000	$'000
貿易應收帳款及預付款項	60,080	39,018
應收利息	44,268	191,785
其他應收帳款及按金	29,593	235,541
於三月三十一日之結餘	133,941	466,344

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. 現金及銀行結餘

	2021	2020
	$'000	$'000
銀行存款		
原到期日為三個月或以下	1,854,447	2,137,809
原到期日為三個月以上	7,223,052	7,640,903
	9,077,499	9,778,712
減：代聯營發展項目託管款項	(1,213)	(1,203)
	9,076,286	9,777,509
銀行存款及現金	217,207	36,788
	9,293,493	9,814,297
最高信貸風險承擔	9,293,478	9,814,282

（以港元為單位）

12. 現金及銀行結餘（續）

指：

	2021	2020
	$'000	$'000
非流動部分		
– 銀行存款	76,000	-
流動部分		
– 銀行存款及現金	217,207	36,788
– 銀行存款	9,000,286	9,777,509
	9,217,493	9,814,297

於二零二一年三月三十一日，除了一筆二億八千六百一十九萬四千元（二零二零年三月三十一日：五億九千四百二十八萬一千元）的款額以美元結算外，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一點六三（二零一九／二零年：每年百分之二點六九）。這些存款的平均到期日為一百五十一日（二零一九／二零年：九十七日）。

以港元及美元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：

	2021	2020
評級（穆迪）	$'000	$'000
Aa1 – Aa3	3,660,110	1,379,523
A1 – A3	5,583,855	8,420,498
其他	49,513	14,261
	9,293,478	9,814,282

（以港元為單位）

12. 現金及銀行結餘（續）

融資活動產生之負債對帳：

下表詳述集團融資活動之負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債為現金流量已經或未來現金流量將於集團合併現金流量表分類為融資活動產生之現金流量的負債。

	已發行債券	
	2021	2020
	$'000	$'000
於四月一日	1,795,557	2,793,337
融資現金流量之變動：		
– 債券贖回	(700,000)	(1,000,000)
其他變動：		
– 債券發行成本攤銷	1,357	2,220
於三月三十一日的結餘	1,096,914	1,795,557

	租賃負債	
	2021	2020
	$'000	$'000
於三月三十一日	98,802	-
首次應用香港財務報告準則十六的影響	-	111,277
於四月一日	98,802	111,277
融資現金流量之變動：		
– 已付租賃租金的本金部分	(47,734)	(42,206)
– 已付租賃租金的利息部分	(3,350)	(3,647)
融資現金流量之變動總額	(51,084)	(45,853)
其他變動：		
– 本年度因訂立新租賃而增加的租賃負債	40,234	29,731
– 利息支出（附註6(a)）	3,350	3,647
其他變動總額	43,584	33,378
於三月三十一日	91,302	98,802

（以港元為單位）

13. 待售物業

集團的待售物業位於香港，其帳面值分析如下：

	2021	2020
	$'000	$'000
在香港，剩餘租約年期：		
– 五十年以上	5,674	5,674
– 十至五十年	1,098,628	821,274
	1,104,302	826,948

14. 聯營發展項目結餘

	2021	2020
	$'000	$'000
應收聯營發展項目款項	34,877	49,528
應付聯營發展項目款項	(243,545)	(120,474)
	(208,668)	(70,946)

所有應收／(付)聯營發展項目款項預期可於一年內收回／清付。

（以港元為單位）

14. 聯營發展項目結餘（續）

於二零二一年三月三十一日，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	-
* 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	-

（以港元為單位）

14. 聯營發展項目結餘（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）
炮仗街93號（馬頭角）	商業／住宅	10,345	2018	-
喜遇（深水埗）	商業／住宅	5,030	2018	-
My Central（上環）	商業／住宅	18,240	2019	-
傲凱（深水埗）	商業／住宅	3,640	2019	-
Downtown 38（馬頭角）	商業／住宅	9,783	2020	-
逸瑆（西灣河）	住宅	5,680	2020	-
海珀（深水埗）	商業／住宅	3,600	2020	-
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
福澤街／利得街（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	-	2022

（以港元為單位）

14. 聯營發展項目結餘（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）
卑利街／嘉咸街–地盤A（上環）	商業／場館及青年中心／住宅	9,630	-	2022
通州街／桂林街（深水埗）	商業／住宅	13,409	-	2023
恆安街（觀塘）	商業／住宅	6,661	-	2023
卑利街／嘉咸街–地盤C（上環）	商業／辦公室／酒店	41,202	-	2024
青山道／元州街（深水埗）	商業／住宅	14,841	-	2024
@東京街／福榮街（深水埗）	商業／住宅	9,675	-	2025

* 由集團及物業發展商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。本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。

（以港元為單位）

15. 投資

於二零二一年三月三十一日，債券投資分析如下：

	2021	2020
	$'000	$'000
按攤銷成本計量的投資	324,077	1,253,000

於二零二一年三月三十一日，集團持有的債券屬於優質定息證券。

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，於二零二一年三月三十一日，本局已收取五筆各二十億元，即全數一百億元的注資。

17. 貿易及其他應付帳款

於二零二一年三月三十一日，貿易及其他應付帳款分析如下：

	附註	2021	2020
		$'000	$'000
合約負債	(a)	29,175	210,084
租賃負債		91,302	98,802
貿易應付帳款		103,448	112,370
所收租金及其他按金		148,415	128,769
聯營發展項目出售物業所收的款項		566,460	432,660
其他應付帳款		5,567	8,271
應計費用		2,766,325	3,098,865
		3,710,692	4,089,821

指：

	2021	2020
	$'000	$'000
非流動部分	418,292	431,366
流動部分	3,292,400	3,658,455
	3,710,692	4,089,821

（以港元為單位）

17. 貿易及其他應付帳款（續）

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。

合約負債變動

	2021	2020
	$'000	$'000
於四月一日的結餘	210,084	1,241
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	(210,084)	(1,241)
因就於三月三十一日仍未完成之物業銷售收取遠期銷售按金及分期付款而導致的合約負債增加	29,175	210,084
於三月三十一日的結餘	29,175	210,084

18. 已發行債券

於二零二一年三月三十一日，集團根據中期債券發行計劃發行以下的固定利率票據。

	2021	2020
	$'000	$'000
非流動部分		
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	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	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	(3,086)	(3,949)
	1,096,914	1,096,051
流動部分		
於二零二零年到期的港元固定利率票據，票面年息率為百分之一點六四	-	300,000
於二零二一年到期的港元固定利率票據，票面年息率為百分之二點九二	-	400,000
減：未攤銷債券發行成本	-	(494)
	-	699,506

19. 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）。

集團於截至二零二一年三月三十一日止年度內為兩項計劃總共供款三千四百五十五萬元（二零一九／二零年：三千零三十四萬八千元），扣除沒收供款部份一百零八萬九千元（二零一九／二零年：九十六萬三千元），並已列於本年度集團損益內。

20. 承擔

(a) 資本性承擔

於二零二一年三月三十一日，有關物業、機器及設備的資本性承擔如下：

	2021	2020
	$'000	$'000
有合約承擔而未有產生	156,889	71,904
已授權但未訂約	-	177
	156,889	72,081

(b) 營運租賃應收租金

於二零二一年三月三十一日，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：

	2021	2020
	$'000	$'000
一年內	29,914	26,309
一年後二年內	22,734	22,717
二年後三年內	6,716	8,865
三年後四年內	2,595	3,621
四年後五年內	520	1,455
	62,479	62,967

（以港元為單位）

21. 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，即六千一百三十二萬三千元（二零一九／二零年：六千三百七十五萬一千元）。於二零二一年三月三十一日，尚欠地政總署一筆四百八十五萬二千元（二零二零年三月三十一日：五百零七萬二千元）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二百零九萬八千元（二零一九／二零年：一百九十一萬八千元）的行政及支援服務。

年內，本局收到該基金所支付的三十二萬八千元（二零一九／二零年：三十三萬三千元）作為租賃辦公室物業之費用。

於二零二一年三月三十一日，該基金剩餘款項為三億零一百二十二萬三千元（二零二零年三月三十一日：三億三千八百八十六萬六千元）。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)。

（以港元為單位）

22. 本局財務狀況表

根據香港《公司條例》的披露規定，本局於二零二一年三月三十一日的財務狀況表載列如下：

	附註	2021	2020
		$'000	$'000
非流動資產			
物業、機器及設備		5,327,464	4,482,956
發展中物業		32,272,141	29,676,941
附屬公司之權益	22(a)	40,320	-
向附屬公司貸款		14,600	14,600
樓宇復修貸款		9,834	6,470
預付款項		889,117	743,447
其他應收帳款		2,570,306	3,164,628
銀行存款		76,000	-
		41,199,782	38,089,042
流動資產			
待售物業		1,104,302	826,948
待售發展中物業		291,222	2,595,685
應收聯營發展項目款項		34,877	49,528
樓宇復修貸款		4,348	3,193
貿易及其他應收帳款		134,187	466,296
投資		324,077	1,253,000
現金及銀行存款		9,217,493	9,814,297
		11,110,506	15,008,947
總資產		52,310,288	53,097,989
資金及儲備			
資金		10,000,000	10,000,000
累積盈餘		37,259,231	37,092,186
	22(b)	47,259,231	47,092,186
非流動負債			
貿易及其他應付帳款		418,292	431,366
已發行債券		1,096,914	1,096,051
		1,515,206	1,527,417
流動負債			
應付聯營發展項目款項		243,545	120,474
貿易及其他應付帳款		3,292,306	3,658,406
已發行債券		-	699,506
		3,535,851	4,478,386
總資金、儲備及負債		52,310,288	53,097,989

（以港元為單位）

22. 本局財務狀況表（續）

(a) 附屬公司之權益

	2021	2020
	$'000	$'000
非上市股份原值	1	1
應收附屬公司帳款（附註）	70,439	26,541
減：減值準備	(30,120)	(26,542)
	40,320	-

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

（以港元為單位）

22. 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
於二零一九年四月一日的結餘	10,000,000	36,974,448	46,974,448
年度盈餘及總綜合收益	-	117,738	117,738
於二零二零年三月三十一日的結餘	10,000,000	37,092,186	47,092,186
於二零二零年四月一日的結餘	10,000,000	37,092,186	47,092,186
年度盈餘及總綜合收益	-	167,045	167,045
於二零二一年三月三十一日的結餘	10,000,000	37,259,231	47,259,231

23. 帳目核准

本財務報表已於二零二一年六月十日經董事會核准。

市區重建局
URBAN RENEWAL AUTHORITY

香港皇后大道中183號中遠大廈26樓
電話: (852) 2588 2222　傳真: (852) 2827 0176 / 2827 0085
網址: www.ura.org.hk

FSC
www.fsc.org
混合產品
源自負責任的
森林資源的紙張
FSC™ C007445

採用環保油墨
及用環保紙印製