



靈活變通
迎難而上
持續有序
推動市區更新



**市區重建局**
URBAN REGENERATION
AUTHORITY
2023-24 年報

**靈活變通
迎難而上
持續有序
推動市區更新**

靈活變通 迎難而上 持續有序推動市區更新

市區重建局（市建局）以「規劃主導、地區為本」的整全策略推展市區更新，為社區帶來莫大裨益。在變化不定的經濟環境下，我們致力以創新思維和堅韌精神，靈活應對挑戰，持續有序地推動市區更新。

本年報的封面運用流體藝術的意念和創作手法，以流彩的流動和多變形態，喻意市建局因時制宜，並透過靈活運用嶄新的策略及工具，突破限制。不同顏色的流彩揉合起來構成美麗獨特的創作，亦好比市建局以「融合策略」，即結合重建、復修、保育及活化模式推動市區更新，實現締造優質及具活力城市的願景。

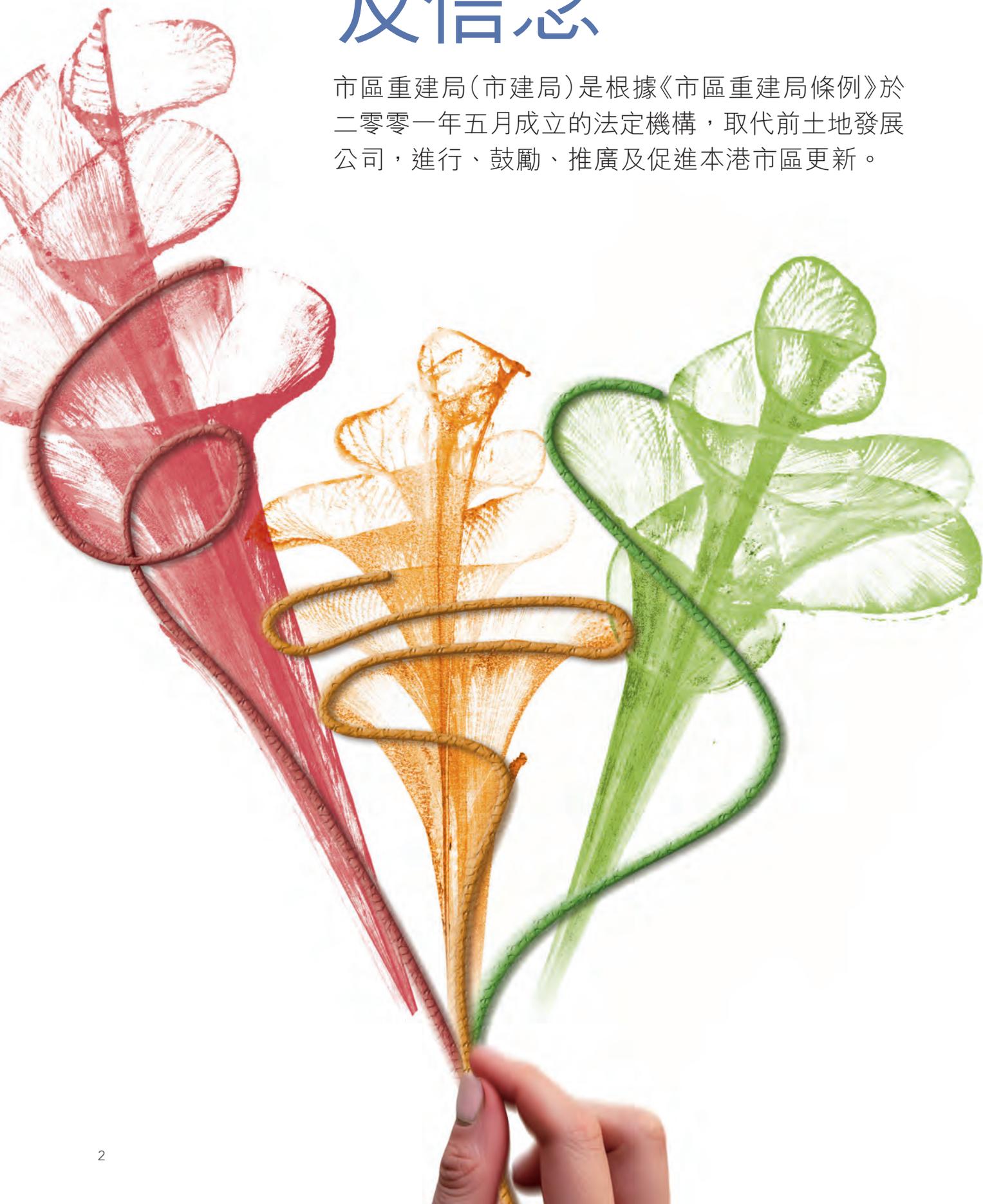


目錄

2	願景、使命及信念
4	主席報告
10	行政總監報告
18	二零二三／二四年度紀要
22	業務概覽
24	業務回顧
52	企業可持續發展
68	管理層討論及分析
78	項目概覽
88	機構管治
92	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

願景、使命 及信念

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



我們的願景

締造優質及具活力的城市環境，提升香港市民的生活質素，成就國際級都會。

我們的使命

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

我們的工作重點：

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

我們的持份者：

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

我們的員工：

- 關懷社群，勇於創新，自我增值，致力為香港市民建造更美好的家園。





周松崗先生, GBM, GBS, JP

主席報告



市建局以積極態度迎難而上，不論在規劃項目、促進樓宇復修，以及財務策劃等方面，採取多元、靈活的手法，持續有序地履行市區更新的工作，達成多項工作目標之餘，更為未來可能面對的風險，及早制定應對措施。



靈活變通 迎難而上 持續有序推動市區更新

對市建局而言，二零二三／二四年是困難的一年。利率持續高企，導致環球經濟及市場變得複雜，香港經濟在疫情後的復甦步伐，遜於預期。在利率持續高企的環境下，使樓按壓力增加，影響市民購買物業的能力；對發展商而言，融資的利息成本上漲，亦令他們入標投地的策略和作價趨向審慎。這些因素對市建局的項目招標及財務收入，造成一定的壓力。

市建局在上年度只有九龍城盛德街／馬頭涌道一個項目招標，以十九億三千四百萬元批出，項目出現「高買低賣」情況，錄得接近十五億元的虧損。市建局全年度的前期款項收入，較前一個財政年度減少六成。而在業權收購的開支方面，我們如期在去年四月，向兼善里／福華街項目提出收購建議，涉及約八百三十個業權，預計總收購開支接近八十億元。

市建局在二零二三／二四年度結束時，錄得約八億三千萬元的營運虧損；連同我們為物業及已承擔項目作出約三十一億元的減值撥備後，年度的淨虧損為三十九億元，資產淨值維持在四百六十四億元。

市建局在推廣樓宇復修及協助業主履行維修責任的工作，不遺餘力。不少業主在籌組樓宇維修工程時面對「三缺」的困難—缺乏組織能力、缺乏工程知識和財政儲備，以致維修工程延誤、加劇老舊樓宇的安全隱患。要解決市區老化問題，重建發展及樓宇復修必須雙軌並行。

在過去一年，市區更新的工作面對不少挑戰。市建局以積極態度迎難而上，不論在規劃項目、促進樓宇復修，以及財務策劃等方面，採取多元、靈活的手法，持續有序地履行市區更新的工作，達成多項工作目標之餘，更為未來可能面對的風險，及早制定應對措施。

創新規劃 創造更大裨益

在審慎理財的原則下，市建局在計劃啟動重建項目時，採用了策略性的規劃，以「善用土地資源、盡用土地潛力」的原則，充分利用政府土地，以及將老舊社區設施的用地，納入發展範圍，以達致更大規劃裨益；同時，謹慎處理發展項目的收購規模，以控制業權收購的開支。



洗衣街／花墟道發展計劃採取策略性規劃，達致地盡其用並帶來更大的規劃及社會裨益，當中包括構建「城市水道」及水道公園作為「藍綠建設」供公眾享用。

上年度，市建局洗衣街／花墟道發展計劃正是以上述的原則開展。此項目涉及的業權收購數目較少，收購成本相對較低，我們透過善用項目內的政府土地，並以「一地多用」模式作多元化混合發展，達致地盡其用的規劃裨益。另外，引用「地積比率轉移」規劃工具，整合花墟內數個分布零散、細小而缺乏重建潛力的地盤，將土地的發展潛力，集中在一個較具策略性位置的地盤上，提升項目的整體發展潛力，以吸引私人發展商參與。

至於觀塘市中心第四及第五期項目，我們引入「垂直城市」的概念，規劃樓宇縱向發展，擴充容量並加入住宅元素；此外，項目保持「浮動規劃參數」的機制，在總樓面面積保持不變的前提下，發展商可因應市場變化，在准許的發展參數範圍內，靈活調撥住宅、辦公、酒店和其他商業用途的樓面面積，而不需要為相關的改動而重新提交規劃申請。市建局引進這些創新而靈活的規劃方案，目的在於加強項目的發展潛力及規劃彈性，以提升項目的吸引力。城市規劃委員會在今年四月已同意修訂土地用途，並呈交行政長官會同行政會議審批。

九龍城衙前圍道／賈炳達道發展計劃(衙前圍道項目)是近年另一個以「規劃主導、地區為本」方針開展的市區更新項目。此項目規模龐大且複雜，涉及的業權超過一千個，地區持份者眾多。

在過去一年，市建局全力推動項目的進程，透過結合重建、樓宇復修，保育和活化的手法，整體提升舊區居住環境和地區面貌，令地區現存舊建築及公共設施，能夠與新發展融合，達至新舊交融。

衙前圍道項目擬建的新政府綜合大樓，將融入賈炳達道公園範圍，以重置九龍城街市及毗鄰的社區設施。我們將藉此機會，提升公園現有的休憩及康樂設施水平，以及加強公園與周邊社區的連結和暢達性，方便市民。

市建局亦首次推行「小區復修」先導計劃，協助衙前圍道項目範圍以外約四十幢沒有迫切重建需要的樓宇業主，提供財政資助和技術支援，鼓勵業主適時維修及保養樓宇。

此外，市建局盡力保存「龍城區」街市活力及潮泰飲食文化的地區特色，考慮到此類特色商舖營運者的意見，從項目的規劃及設計上配合經營需要，以制定適切的回遷方案或過渡經營安排，鼓勵特色商戶在重建期間，以及在項目完成後，能於原區經營，保留街市氛圍和地區特色。

市建局在今年四月底，向項目內一千多個住宅和非住宅物業業主，發出收購建議。截至七月底，已有超過七成的業主接受收購建議。至於回遷方案或過渡經營安排的建議，亦得到商戶正面的回應。

力之所及 協助政府推行政策

市建局在力之所及的範圍內，繼續支持政府政策，並以其資源協助執行多項措施。

去年，市建局將「煥然懿居 第三座」二百六十個「首置」單位推出予合資格人士申請。銷售程序已於今年三月底完成，共售出一百七十三個單位，佔總數六十七個百分比；至於與平民屋宇有限公司合作的大坑西邨重建項目，預計可於明年初開始進行清拆。項目在二零二零／三一年完成後，可提供約二千個「首置」單位。

另外，九龍城靠背壟道／浙江街公務員建屋合作社樓宇重建試點項目亦進展良好，九個合作社中只餘下一個仍待完成散社程序。此項目的部分地盤將劃作興建九百五十個「首置」單位，連同上述兩個市建局項目，在未來數年，將合共提供大約三千二百個「首置」單位，滿足部分市民的置業需要。

市建局去年受政府委託，為發展局轄下的「強拍條例小業主專責辦事處」，設立一間獨立運作的「支援中心」，在不同階段為小業主提供一站式的支援服務。因應強拍門檻的調整，市建局亦研究優化轄下的「聯售服務」計劃，加強協助業主集合土地業權作聯合出售。我們預期這兩項措施將加快舊區重建、改善居民生活環境。



位於長沙灣的「強拍條例小業主支援中心」在樓宇強制出售的不同階段，為小業主提供全面的一站式支援服務。

主席報告

多元措施 加強推廣樓宇復修

我在報告開首提到，業主在推動樓宇維修工程時遇到困難。有見及此，市建局在去年深化促進業主進行樓宇復修的各項措施，並繼續與不同政府部門及專業團體合作，加強推廣和為業主提供支援，以便他們履行樓宇維修及保養的責任。

市建局協助政府執行多項樓宇復修、改善樓宇狀況的資助計劃，至今年六月底，已審批超過二萬一千宗申請個案。受惠於市建局資助，以及五個政府資助計劃的住宅單位數目超過七十萬個，發放的資助金額超過二十八億元。

市建局亦於今年四月，自資推出一項新的「預防性維修資助計劃」，向樓齡較新的樓宇業主，灌輸「預防勝於治療」的維修保養概念，預早為大廈制定周期性的保養計劃並做好財政儲備，減慢樓宇老化。

至於全港首個「樓宇復修資源中心」，已在去年七月開放予公眾免費參觀和使用。資源中心發揮促進和教育功能，加強業主對籌組樓宇維修工程的認知和能力，並提供場地方便舉行業主會議，商討與大廈維修相關的事宜。

為配合《施政報告》提出檢視「樓宇更新大行動2.0」(「2.0行動」)的工作流程，市建局與屋宇署及民政事務總署成立常設溝通機制，推動參加「2.0行動」的法團更有效籌劃工作，並協助逾期尚未遵辦強制驗樓通知的業主，加快委聘註冊檢驗人員及工程承建商。

另一方面，市建局在九龍城區推行的「小區復修」先導計劃，其中的一項措施是夥拍香港房屋經理學會試行「聯廈聯管」的管理模式，協調已成立法團的單幢舊樓共同聘用一間物業管理公司，令大廈業主能夠以較相宜的費用，獲取妥善的物業管理服務，改善樓宇狀況及住戶的居住環境。

常備不懈 制定策略 應付挑戰

市區更新涉及的資源，十分龐大。市建局需要為履行市區更新任務、持續有序地推動相關工作，制定有效策略和穩健的財政資源。

在今、明兩個年度，市建局有五個已啟動的項目，進入業權收購階段，涉及的總收購開支約三百億元。連同早年已開展但尚未完成重建的項目，加上發展大坑西邨重建所需的開支，根據估算，市建局在收購及建築成本的支出為大約六百四十三億元。以市建局現時只有約一百八十億元現金儲備來說，不足以應付。為此，市建局已制定策略加強應對。

在維持穩定收入方面，在二零二四／二五年度，市建局計劃推出三個招標項目，包括啟德道／沙浦道、山東街／地士道街，以及觀塘市中心第四及第五發展區項目。招標所得的前期款項，可為其他項目進行的收購提供現金流。

在加強招標項目的吸引力方面，我們研究在招標條款作出較靈活和創新的改動，以提升發展商的投標意欲，優化篩選合資格發展商的準則；而針對觀塘市中心第四及第五發展區此規模較大的項目，探討調整一筆過繳付前期款項的可行性，容許發展商以分期付款或較為靈活的付款方式，又或其他分紅形式，希望減輕發展商入場的財務壓力，吸引不同規模的發展商參與。

早於兩年前，當我們預視未來會出現現金流短缺時，已開始做準備。財政司司長去年提升市建局的借款上限，由六十億元增至二百五十億元。而在今年四月，標準普爾完成市建局的年度審核，給予AA+的信用評級，前景亦評為「穩定」，進一步強化了市建局的主體信用資質。市建局更新了中期債券發行計劃，該計劃隨後於二零二四年六月底在香港聯交所上市。這一舉措為市建局在二零二四／二五財政年度發行多幣種債券提供了有力支援。同時，市建局也考慮通過籌組銀團貸款，加快市區更新進程。

除財政資源方面，土地資源亦是市區更新工作行穩致遠的重要支柱。我們將秉持「善用土地資源、盡用土地潛力」的原則，將政府及社區設施土地納入作發展，提升市區更新項目的發展潛力和規劃裨益。另外，我們會繼續加強應用新規劃工具和「一地多用」等概念在其他舊區更新項目，包括深水埗及荃灣兩個地區研究的規劃大綱圖內，提高項目的技術和財務可行性。

市建局在數年前已未雨綢繆，建立規劃及項目儲備，為應對市場環境的轉變，適時作出部署。規劃及項目儲備內制定了不同發展規模的重建項目，讓市建局可以針對流動資金狀況，靈活啟動合適的項目。

盡心竭力 持續有序推動市區更新

過去一年，市建局團隊克服不少困難，持續有序地推動市區更新工作。我衷心感謝政府一直對市建局工作的支持和肯定、董事會各成員給予管理層的專業指導，以及每一位同工為市區更新工作付出的努力。



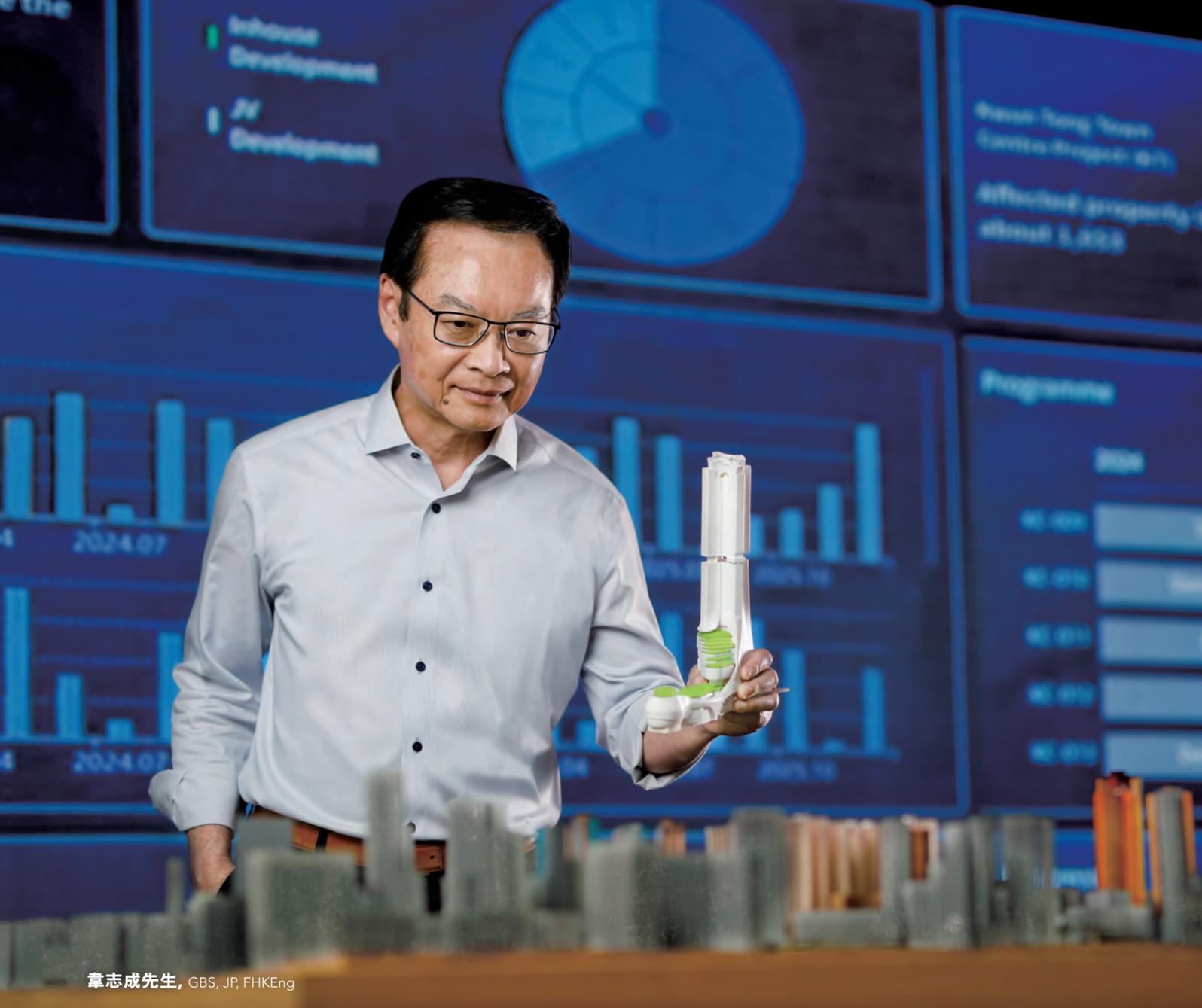
頒發主席大獎予「煥然懿居 第三座」團隊，以表揚他們的努力及出色表現。

未來一年，外圍環境將繼續複雜而多變，市建局將適時調整策略，應對市場變化帶來的挑戰；亦會繼續秉持「善用資源、盡用資源」的原則，竭力維持市區更新的步伐，改善舊區環境、提升市民的住屋水平。

主席

周松崗, GBM, GBS, JP

二零二四年七月三十一日



章志成先生, GBS, JP, FHKEng

行政總監報告



過去一年對市建局來說，是困難也充滿機遇。團隊沉著應付每一個挑戰；另一方面，以新思維尋求突破、跨越障礙，並為市區更新工作開拓新方向。





居安思危 思則有備 創新應變 行穩致遠

二零二三／二四年度，是充滿挑戰的一年。面對社會經濟和樓市狀況持續不穩，加上利息高企，令發展商的投標策略漸趨審慎，直接影響到市區重建局(市建局)從項目招標所得的前期款項收入。年內唯一一個推出招標的土瓜灣盛德街項目，中標的樓面呎價遠低於收購價，出現「高買低賣」情況，對市建局的財務狀況，造成一定的壓力。

早於二零一六年出任行政總監後不久，經濟環境仍暢旺之時，我已作出預警，提到當環球經濟、量寬政策、利率等出現變化時，會為樓市帶來衝擊，衍生「高買低賣」的情況，增加市建局的財務風險。有見及此，我當時已指示團隊應及早研究適切策略，為應對市場一旦轉變，在影響市建局推進市區更新工作前，做好準備以作應對。

近年，團隊在市區更新項目的規劃、推展進程、執行模式和財務規劃等方面，均已制定策略；團隊更敢於開創新思維、突破固有規範，以應對過去一年，市場變化為市建局在營運方面帶來的挑戰，長遠推動市區更新的工作，令其行穩致遠。

規劃主導 盡用土地資源

年內，我們的其中一個重點工作，是落實「油旺研究」建議的首個發展節點，啟動了洗衣街／花墟道發展計劃。

在規劃此項目時，我們將該區內過時的政府設施土地，納入項目的發展範圍，提升土地的發展潛力並創造發展容量；同時，運用「油旺研究」建議的「連繫地盤」及地積比率轉移等規劃工具，將分布於項目內不同位置的零散地盤，重整及重新規劃，並以「一地多用」模式作多元混合發展，興建多用途綜合大樓，重置原有設施並提升至現代化水平，供政府和公眾使用，達致地盡其用的規劃裨益。



透過重整及重新規劃土地用途，洗衣街／花墟道發展計劃將以「一地多用」模式，興建多用途綜合大樓，並設地下停車場提供逾二百個公眾泊車位及其他上落貨車位，有望解決該區現時交通擠塞，以及路邊上落貨阻礙行人路等問題(右圖)。



此外，團隊從規劃此項目的收購規模著手，控制需要業權收購的範圍，既能推動更新該舊區的環境，並達致最大的規劃效益，亦期望能減輕收購涉及的龐大現金開支。

事實上，類似洗衣街／花墟道不涉及大量物業收購、有助減低收購支出的項目，已在市建局於早年建立的「規劃儲備」內完成研究。「規劃儲備」是指，為舊區適當的「片區」作全面的更新研究規劃，並進行較具體的工程策劃和不同的技術評估。當研究完成後，便可隨即確立項目的具體規劃大綱及發展參數，成為「規劃儲備」內的「項目儲備」。儲備內已有多個不同發展規模的項目，可因應經濟環境和樓市在不同時間的變化，以及市建局的現金流狀況，適時推行。

過去一年，經濟及樓市狀況不穩，「儲備」發揮了正面的作用，讓市建局可以選擇開展一些收購規模較細，但土地發展潛力大的項目，可望能在日後為市建局帶來資金流，加強市建局的財政儲備，讓市區更新工作能持續發展。

預視項目複雜度 及早籌劃

在加快項目的進程方面，市建局在開展兩個公務員合作社樓宇重建試點項目時，早已預視執行合作社樓宇重建的複雜性和獨特性，因此主動與多個政府政策局和不同政府部門，就散社、土地補償、支付印花稅、補償方案等事宜，探討不同的務實方案；另一方面，我們為項目推出免費法律支援措施，委派專責小組和委託有散社經驗的律師，協助合作社提交散社申請、支援社員處理修訂地契、審批大廈公契、將合作社解散等程序，縮短散社的時間，以協助社員取得業權，令項目的收購能提速、提效。

在市建局的積極推動和協調下，項目在土地補償、支付印花稅、補償方案等事宜開創多個先例，這些措施在促進兩個合作社樓宇重建的進程上，發揮了積極作用。

盛德街／馬頭涌道項目已於去年十二月批出合作發展協議，樓宇的拆卸工程已於二零二四年三月完成，地盤已交予合作發展商開展建造工程。至於靠背壟道／浙江街項目，截至二零二四年六月，九個合作社當中，只餘下一個的散社程序仍在進行中。項目落成後將可提供九百五十個首置單位，以支持政府的房屋政策。

破舊立新 提升項目招標吸引力

市建局在過去一年，為觀塘市中心重建項目第四及第五發展區重新招標作周詳部署，並制定靈活而創新的模式，提升項目的發展潛力和吸引力。除保留「浮動規劃參數」機制，容許日後中標發展商在毋須提交額外規劃申請，或修改地契條款要求的環境下，能具彈性地調撥樓面面積作不同用途，以配合不斷變化的市場情況及發展需要之外，更為項目加入住宅元素，並首次引用「垂直城市」的發展概念，向城市規劃委員會（城規會）申請將項目改為混合用途，讓項目集住宅、辦公室、酒店和其他商業用途於一座地標式建築物內，發揮「一地多用」的最佳規劃效益。

有關的改劃建議已於二零二四年四月獲得城規會同意。因應這個項目的規模龐大，市建局更突破地域界限，向本地發展商和海外的潛在投資者介紹項目，尤其在加強他們對項目「浮動規劃參數」機制及「垂直城市」概念的了解。在聽取他們對項目規劃及發展的意見後，我們會適當地優化招標條款，令項目更切合需要。

創新的策略並不僅應用於項目的規劃和執行上，我們亦針對觀塘市中心第四及第五發展區這類規模較大的重建項目，研究調整一筆過繳付前期款項的安排。在現金流狀況容許的前提下，讓發展商以分期付款或較為靈活的付款方式、又或以分紅等其他的形式，減輕發展商投標規模較大重建項目的資金流壓力，並同時吸引更多不同規模的發展商參與。



觀塘市中心計劃為混合發展項目，集住宅、商業、辦公室及酒店用途於一身，並以「垂直城市」概念發展，將成為香港東面門廊的新地標。

行政總監報告

除在項目的規劃和執行模式上作優化，並破舊立新制定措施之外，市建局近年亦為達致穩健的財務及現金流狀況，提前作規劃及準備，以應對外圍經濟環境不明朗，對市建局推展市區更新項目造成的影響和風險。

在維持財政「自給」的原則下，為確保市建局有足夠的資金應付當前及未來業務的需要，我們於大約兩年多前，在預視現金流在未來會出現短缺時，已就向外融資所需的前期準備，展開相關工作，包括向財政司司長要求提升市建局的貸款上限，及與信用評級機構協調，鞏固市建局的主體信用資質。

六月底，市建局中期債券發行計劃在香港聯交所成功上市，為未來發行債券鋪路。同時，我們與有業務往來的銀行保持密切聯繫，探索以銀團貸款作為融資渠道，並會就有關安排作動態管理和定期檢討，以取得資金進行業務綱領內的項目。

除透過向外融資以開拓財政資源，我們亦透過內在機制改善資金流。在過去一年，團隊不時審視原訂計劃推出項目招標的時間表、市建局的現金流狀況及未來需要展開收購的項目，協調收購和招標項目的步伐，適時透過從招標所得的前期款項，為其他在短期內會進行收購工作的項目提供資金流，以達到項目之間能發揮資源互補的作用。

此外，我們亦不斷研究簡化項目招標的條款及減低招標複雜性，包括將與住宅大樓及附屬設施無關連的部分，例如政府、機構或社區設施，剔除在招標條款內，無需由發展商負責，因而提升發展商投標的意欲，令項目更具競爭力。

從上述可見，不論外在環境是順是逆，市建局均為推動市區更新項目的不同工作範疇，未雨綢繆作多方準備，並嘗試突破規限，以新思維制定策略，應對在執行市區更新項目的過程中出現的困難，以至潛在風險。

更好裝備業主 履行樓宇維修責任

樓宇老化問題日趨嚴重，單靠重建已不可能解決問題。因此，做好樓宇維修保養、延長樓宇壽命以給予時間，集中資源處理老舊殘破樓宇的重建，同時為市區更新累積資源，才是解決問題的關鍵。

去年，市建局繼續推行三個主要範疇的樓宇復修工作，包括一站式協助政府執行相關資助計劃、提高業主維修保養知識和提供技術支援，以及制定創新措施加強推廣樓宇復修。

市建局繼續管理五個由政府推出的資助計劃，涵蓋樓宇檢驗、維修公用地方、優化消防、升降機和排水系統，以及維修自住物業，涉及共一百九十億元的公共資源。至今，市建局已為這些計劃審批合共超過二萬宗申請。



針對業主普遍缺乏籌組樓宇維修工程知識和能力的問題，市建局在煥然懿居設立全港首個樓宇復修資源中心，並於去年七月正式對外開放，供市民使用。資源中心以多媒體形式為市民提供多元化樓宇復修的資訊，並有視像諮詢及視像申請服務，協助業主即時辦理各項樓宇復修資助計劃的申請。中心內亦有不同用途的場地，供大廈的業主立案法團及業主借用，商討與樓宇維修相關事宜。

至於在二零一九年推出的「樓宇復修平台」網站，除了詳細列出籌組樓宇維修工程的指南、教學影片以及提供招標文件的範本供業主參考應用之外，近年更不斷進行優化，增設工程費用資訊中心、服務提供者資料庫等服務，讓業主對樓宇復修工程市場價格有更好的認知，以及協助他們委聘較具質素的建築專業人士／註冊承建商，減輕他們因對相關範疇不了解而產生的憂慮，以致對籌辦維修工程卻步。

「樓宇復修平台」自推出以來，累計點擊率超過一百八十萬，足證其實用性和受歡迎程度。為了進一步優化「平台」的內容，市建局亦於去年，向曾經使用平台的個人用戶進行網上問卷調查，收集了約六千份回覆。我們正就收集到的意見進行分析，用以制定提升「平台」服務的方案，更好地裝備業主，加強他們為樓宇進行維修保養的信心和能力。

市建局於二零二二年首次以「融合策略」推動九龍城「龍城區」的市區更新工作，透過結合重建、樓宇復修，保育和活化的模式，整體提升舊區居住環境、地區面貌、道路網絡和公共設施水平，令地區現存舊建築及公共設施，能夠與新發展融合。

在此前提下，我們推出「小區復修」先導計劃，透過針對性的措施，為「小區復修」範圍內的業主度身訂造復修方案，包括促進「三無大廈」組織業主立案法團；為已成立法團的單幢舊樓，試行「聯廈聯管」嶄新的管理模式、針對樓宇外牆及天面維修增設專項資助，推動業主籌組維修工程；資助業主聘請工程顧問，為樓宇製作保養手冊及制定未來十年所需檢查維修的項目及所需的工程費用估算；透過提供「鼓勵性利息」增加業主設立維修基金的誘因；以及為年長而欠缺經濟能力的自住單位業主，提供維修物料和安排義工修葺其單位的室內部分，改善樓宇狀況。

「小區復修」先導計劃所累積的經驗，將有助市建局日後為地區規劃制定重建和復修「雙軌並行」的整全及長遠可持續發展的更新策略。



市建局人員於「三無大廈」進行家訪，並向業主推廣「聯廈聯管」嶄新管理模式。

自資推出計劃 帶動「預防勝於治療」新思維

我在上任時已認為，推動市區更新，「成也復修、敗也復修」。而「思則有備、防患未然」的方針，更應是推動樓宇進行保養和維修的基礎，從源頭減慢樓宇老化。

為此，市建局於二零二四年四月推出全新的「預防性維修資助計劃」，鼓勵業主從「預防性」的角度出發，為樓宇進行預防性的維修和保養，讓樓宇保持在良好的狀況。此計劃資助符合資格的大廈，編製樓宇維修手冊的相關費用，當中包括提供指引和範本協助業主制定未來十年的維修計劃，以及估算未來十年的維修費用，並鼓勵業主設立特別基金，為將來的維修需要未雨綢繆。計劃更透過提供額外利息，鼓勵樓宇業主向特別基金定期供款。

業主及物業管理業界普遍對此計劃評價正面，在推出後首季，我們便收到申請，顯示業主接受「預防性維修」的理念，是推動樓宇復修的一個重要里程碑。

加強應用科技 應付未來需要

市建局一向重視將創新科技應用到市區更新的工作，以提升營運及項目管理的效率；並協助審視未來市區更新的需要、制定可行策略應對。

我們透過一系列應用程式，持續優化自行開發的「市區更新資訊系統」(URIS)的應用，以加強空間數據的內部處理和分析，並提升項目規劃、住戶遷置、財務評估及技術研究方面的效率。



自二零二一年起，我們將系統內的三維智慧地圖(三維地圖)技術應用於開展重建項目時進行的凍結人口調查，實時實地了解調查進度，調動人手提升工作效率；並分析住戶居住狀況和人口資料的數據，加快日後進行收購及安置工作的部署。

我們亦將智能科技用於紓緩樓宇老化問題。市建局樓宇復修部團隊以目測勘查全港大約一萬幢樓齡超過三十年樓宇的室內、外公用地方的狀況，包括大廈樓梯、走廊、天台以至外牆有否出現石屎剝落、裂痕和僭建物等，並將所得的資料輸入URIS作仔細分析。

團隊在這個系統之上，研發了新應用程式，根據所蒐集的資料，推算不同地區的樓宇狀況和老化程度，再結合市建局的數據庫，按大廈所屬的管理模式、有否接獲驗樓令或維修令，以及是否曾進行樓宇復修工程等數據，將全港樓宇劃分為不同組別，以評估其「維修意向」和「維修需要」，讓團隊能夠透過大數據，為不同樓宇組別制定針對性的樓宇復修推廣措施，以及更全面而長遠的策略，推動業主做好樓宇復修，以至預防性維修的工作，減慢樓宇老化。這套系統更獲得香港測量師學會「建築測量師大獎2023」研究及創新類別優勝獎，肯定團隊在推動樓宇復修工作上所作出的努力。

另外，我們一直探索應用人工智能以提升工作效率和服務。在市區更新工作上應用人工智能，作數據和圖像分析及轉化語音為文字，可加快處理收購補償、發放樓宇復修資助或回覆公眾查詢等工作。市區更新工作的規模和複雜程度，預期將會日益加深。市建局現正研究和試行人工智能的相關應用，讓業務流程自動化、加快進程、提高準確度和分析力，加強數據運算以助決策和制定最佳方案等，有助市建局更好應對未來經濟環境轉變所帶來的挑戰。



與市建局管理層及同事到科學園參觀人工智能（AI）開發公司，並商討將AI應用於市區更新工作的可能，期望以更具效率的方案應對日益嚴重的市區老化情況。

求變跨障礙 裝備為未來 群力展色彩

過去一年對市建局來說，是困難也充滿機遇。團隊沉著應付每一個挑戰；另一方面，以新思維尋求突破、跨越障礙，並為市區更新工作開拓新方向。我衷心感謝團隊的努力，更感謝主席及董事會成員在過去一年的指導，以及對團隊敢於創新的支持。

市區更新是一個演變的進程（evolving process），面對經濟環境的轉變，市建局團隊將時刻裝備好應對挑戰和掌握機遇的能力。市建局將繼續以新思路，提升我們履行市區更新工作的成效和為社區創建的裨益；然而，要讓市區更新工作長遠持續發展，實有賴政、商、民的共同參與。在法規框架上，政府可以為市區更新拆牆鬆綁，創造空間並提供誘因，促進市場參與、加快更新步伐；另一方面，加強法定要求，促使業主更積極承擔維護其物業良好狀況的責任，減慢樓宇老化速度。只有在這「此長彼消」的情況下，市區更新才會行穩致遠。

行政總監

韋志成, GBS, JP, FHKEng

二零二四年七月三十一日

二零二三／二四年度紀要

4月

為加強及保留九龍城的文化特色，市建局以支持機構的身份，於新冠肺炎疫情完結後，協助復辦九龍城的潑水節慶祝活動。市建局亦派出義工協助後勤安排，廣受本地及泰裔社群好評。



5月



中環街市榮獲「優質建築大獎2022」的可持續發展項目大獎，以及優質建築大獎—香港建築項目（翻新及活化），表揚項目在保育、環保及可持續發展方面的優秀表現，為歷史建築注入活力，成為市民大眾的聚腳熱點。

6月

市建局宣布再度為轄下住宅和商舖租戶提供租金寬減直至二零二三年九月，於疫情後支援租戶的業務復蘇。自二零二零年四月，累計已寬減租金總金額高達二億六千七百萬元，惠及約一千一百個住宅及不同行業的商業租戶。



7月

「樓宇復修資源中心」向公眾開放，以饒富趣味和引人入勝的多媒體互動方式，為市民提供全面的樓宇復修資訊和支援服務，包括透過視像設備，協助市民諮詢及申請各項樓宇復修資助計劃。

8月

● 市建局與香港青年協會轄下的領袖學院合辦青年培訓計劃「URA青年說」，促進與年青一代在市區更新議題的溝通。約三十名精英中學生不但掌握樓宇復修的知識和技能，還將想法和建議帶到市建局，為市區更新出一分力。



9月



● 市建局「煥然懿居 第三座」港人首次置業項目，於申請期內共接獲三千六百七十份有效申請表。至二零二四年三月，在二百六十個開售單位中，共售出約六成七單位。

10月

● 市建局將通州街／桂林街項目(DL-5:SSP)內約三千六百平方米、共五層的商業樓面交付香港設計中心，成立設計及時裝基地，用作培育青年設計師、時裝設計師和初創企業，以及發展成旅遊景點，帶動深水埗區旅遊發展，為地區經濟帶來新動力。

11月

● 第三輪「樓宇更新大行動2.0」(2.0行動)及「消防安全改善工程資助計劃」截止申請。業主參與計劃的反應理想，其中「2.0行動」第三輪申請宗數較第二輪增加七成半，反映市建局在深化推廣樓宇復修的工作上取得成果。

12月

● 為加強地區活力，市建局於籌備觀塘市中心計劃第四及第五發展區重新招標期間，與政府部門合作平整、美化及開放項目範圍土地，打造「自由空間」，並以「地方營造」方式舉辦「冬日熊出沒@觀塘」戶外聖誕嘉年華等節目供市民參加，年內共吸引逾一百三十萬人次到訪。市建局並設置兒童遊樂設施和籃球場，以及鋪設和美化寬闊的行人通道，方便市民往來觀塘道及裕民坊。



二零二三／二四年度紀要

1月

● 市建局夥拍地區團體，為卑利街／嘉咸街項目(H18)的鮮貨零售中心商販及項目毗鄰的嘉咸市集檔販，舉辦「嘉咸市集·舊墟新語」推廣活動，透過工作坊、街頭表演及閉幕禮等活動，提升鮮貨零售中心及市集的人流和朝氣。



2月

● 市建局藉推展衙前圍道／賈炳達道發展計劃(KC-017)的契機，應用活化策略，開展賈炳達道公園第一期活化工程。市建局將藉著公園的重整和更新，提升現有的休憩及康樂設施水平，同時加強公園與周邊社區的連接和步行暢達性。

3月



● 「學建關愛」義工不僅在「升級再造」活動以剩木製作家具送贈舊區基層家庭，還協助他們整理家居，提升舊區居民生活質素。義工亦在「健齡樂聚」活動中，透過藝術創作活動及樂齡科技，關顧院舍長者的身心健康。

● 市建局以「規劃主導、地區為本」策略，啟動洗衣街／花墟道發展計劃(YTM-013)，落實油旺地區研究中「旺角東—水渠道城市水道」發展節點的建議，在市中心構建「城市水道」及水道公園作為「藍綠建設」，活化旺角商業地段一帶的城市形象。項目配合研究中的分區規劃主題「動力商貿區」，配合花墟特色，推動該區成為具社區魅力及消閒康樂的多元化購物區。



4月

- 市建局推出「預防性維修資助計劃」推動業主為大廈進行「預防性維修」，透過向業主提供現金資助，鼓勵業主製作樓宇保養手冊為大廈制定周期性維修保養計劃，及為樓宇維修設立特別基金，妥善保養樓宇構件，延長樓宇壽命，延緩市區老化速度。

5月



- 位於士丹頓街／城皇街周邊地區活化項目內的「共居」空間「Habyt橋樑」正式開幕，涉及九幢已復修及翻新的舊建築物內共三十八個「共居」單位。市建局除保育項目中舊建築群的內外結構，及將單位重新布局外，亦提供「社區客廳」等共享空間，配合社區營造，加強居民聯繫，鼓勵他們參與社區發展。

- 位於灣仔茂蘿街7號(M7)的香港文學館開放予市民參觀，進一步加強M7「築動文化·連繫生活」的定位。除介紹香港文學發展外，文學館展覽亦透過互動裝置，展示香港作家的珍貴手稿、出版刊物和簽名等，推廣本地文學及作家，啟發兒童及青少年對文學的興趣，並促進香港文學的傳承與發展。



6月

- 隨着新冠肺炎疫情完結，加上樓宇更新大行動2.0已涵蓋相關公用排水系統工程津貼，「樓宇排水系統維修資助計劃」亦正式結束。政府於二零二一年疫情期間，因應市民關注大廈排水渠管失修情況而夥拍市建局推出有關計劃，共接獲約四千五百宗合資格申請。

業務概覽

(除特別說明外，所列的數據均截至二零二四年六月三十日)

推動市區更新 活化舊區

79*

個

自二零零一年成立至今，
市建局共推行的項目

332,500

平方米

改善或已公布改善的市區面貌面積

重建發展

1,785

幢

重建或已公布重建
的失修樓宇數目

44,400

名

受惠於各項目
的居民人數

71,200

平方米

休憩空間面積

36,400

個

新建住宅單位數量

188,100

平方米

政府、機構或社區設施面積

樓宇復修

約

7,800

幢

受惠於多項支援計劃
的已復修或正在復修
的樓宇數目

約

720,000

個

受惠於市建局樓宇復修
計劃，以及五個政府資
助計劃的住宅單位數目

約

28.15

億元

已發放的樓宇復修貸款
及資助金額

380,000

個

受惠於「招標妥」
的住宅單位數目

保育活化

81

幢

已保育或將保育的
樓宇／建築物數目

「地方營造」
中環街市、SPORTS EXPO、618 上海街、H6 CONET
及M7（茂蘿街7號）社區公共空間

64,040

人次

平均每天訪客數字

740

個

於二零二三／二四年度舉辦活動數目

* 七十九個項目包括七十四個重建發展項目及五個保育／活化／改造重設項目



為社會帶來裨益

促進經濟

約

1,100 個

商業及住宅租戶
因應新冠肺炎疫情，
受惠於租金寬減

約

2.67 億元

租金寬減涉及的金額

4,700 平方米

市建局以優惠租金
租予非政府組織及
社會企業的物業面積

愛護環境

35 個

榮獲BEAM/「綠建環評」級別認證以表揚市建局可持續建築設計的项目數目

貢獻社會

753 個

已提供的「首置」住宅單位數量

3,180 人

「學建關愛」義務工作計劃
的受惠人數

712,000 人次

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

7,765 個

多個社區計劃協助維修或
改善家居環境的住戶數目

15,800 小時

義工服務時數



業務回顧

新冠肺炎疫情過後，環球經濟受高利率和通脹影響，表現疲弱。世界各地城市在推展市區更新時皆面對財務上的挑戰，香港亦不例外。

縱使市場環境陰晴不定，市建局堅守崗位，以整全的「規劃主導、地區為本」策略，全面及有效地推動市區更新，釋放發展潛力，吸引私人市場參與，共同構建健康宜居的城市環境。

我們同時引入創新手法活化社區，包括試行「融合策略」，以結合重建、樓宇復修、保育及活化的模式，全面提升已建設環境，為已更新的地方注入社區和經濟活力。

連同改造重設，這個由五種市區更新手法所組成的「5R」策略，互相配合，勾畫出香港充滿色彩和朝氣的未來，締造可供世代安居的國際級都會。

過去一年，我們參照油旺地區研究（「油旺研究」）所得，啟動了洗衣街／花墟道項目（YTM-013），落實「油旺研究」中首個發展節點，務求令旺角東地區蛻變成為充滿活力的市區樞紐。

與此同時，市建局在樓宇復修方面亦邁步向前，通過設立及推出新的「預防性維修資助計劃」，鼓勵和支援業主為其物業進行周期性保養及維修。此外，我們新成立的樓宇復修資源中心亦為業主提供一站式的樓宇復修資訊和支援。

在引領市區更新的過程中，市建局致力創建充滿活力及可持續發展的城市環境，如同一件精緻的流體藝術作品，展現香港的無限生機。



制定市區更新策略研究

在整全的「地區為本」策略下，市建局在過去一年繼續積極落實油麻地及旺角地區研究和樓宇復修新策略研究的建議，開展了兩項新的地區研究。市建局亦在選定的舊區進行初步項目可行性研究以建立項目儲備，實踐以「規劃主導」的方針在舊區推行更全面的重整及重新規劃。

油旺地區研究(「油旺研究」)

「油旺研究」於二零二一年完成，當中提出多項研究結果及建議以克服舊區更新所面對的挑戰。市建局一直致力透過實踐「油旺研究」的建議措施，促進私人市場參與市區更新。在過去一年，市建局落實「市區更新大綱發展概念藍圖」中所提出的建議，在釋放土地發展潛力方面取得重大進展。此外，市建局一直與政府相關部門合作，推行「油旺研究」所建議的規劃工具，鼓勵私人發展商參與重建，加快市區更新步伐。落實「油旺研究」建議所取得的主要成果概述如下：

落實「油旺研究」首個發展節點

「油旺研究」下首個市區更新項目——洗衣街／花墟道項目(YTM-013)——於二零二四年三月開展，通過重新規劃和重整土地用途，並以具彈性的混合用途發展模式，落實首階段的「水渠道城市水道」發展節點。項目會在市中心構建「城市水道」及水道公園作為新的「藍綠建設」，並透過融合策略，優化花墟一帶環境，以推動區內未來發展，將旺角東打造成為具社區魅力、消閒康樂及購物元素的「動力商貿區」(有關YTM-013項目的更多詳情，可參閱第三十三及三十四頁的「重建發展」章節)。



根據洗衣街／花墟道項目的擬議規劃，多用途綜合大樓面向洗衣街的臨街地面部分將往後移，騰出地面空間讓商店可展示貨品，同時提升行人環境。

促進私人市場參與市區更新

為鼓勵私人市場更積極參與市區更新，以追上城市老化速度，市建局與政府緊密合作，推進《分區計劃大綱圖》的修訂，並引入新規劃工具，釋放油旺地區的發展潛力。

修訂《分區計劃大綱圖》進展

市建局支持政府開展旺角及油麻地《分區計劃大綱圖》的修訂工作，以容許住用和非住用地積比率更靈活互換，或為選定範圍內特色街道的混合發展提供更大的設計彈性，並增加彌敦道商業地帶的地積比率及放寬建築物高度限制。行政長官會同行政會議於二零二三年六月批准《旺角分區計劃大綱圖》的修訂。《油麻地分區計劃大綱圖》的相若修訂亦已於二零二三年六月提交城市規劃委員會(城規會)，並於二零二四年七月獲行政長官會同行政會議批准。

應用新規劃工具

為釋放小型及零散地盤的發展潛力，以便重整及重新規劃油旺地區，城規會於二零二三年七月公布了新指引，可透過規劃申請來試行地積比率轉移。地積比率轉移容許重建潛力有限的地盤，將其發展權轉移到一些可增加發展密度的地盤，從而增加可建和可出售的樓面面積，提升項目回報，以吸引私人發展商參與市區更新。政府將於二零二五年為有關指引進行檢討，聽取業內人士／專業團體的意見。

「油旺研究」引入「整合街區」概念，選定了一些小型街區整合成為更具凝聚力的大型重建地盤，並在封路及改路安排後，將小區街道及未被充分利用的道路空間整合為行人專用區及休憩用地。如《二零二三年施政報告》所述，市建局已將油麻地南涉及「整合街區」概念的重建項目，納入已批准的第二十三個業務綱領中實施。

「油旺研究」亦提議研究寬免建築物總樓面面積，以鼓勵創新設計，實現更廣泛的規劃裨益，以及整體改善已建設環境。市建局已委聘顧問進行研究，準備在二零二四年內提交初步研究結果，供當局考慮。

更新公共設施 建構微型公園系統

「油旺研究」提出建構微型公園系統，旨在通過社區共創和地方營造，建構一個全新的休憩空間網絡。透過將位於高密度的旺角山東街一帶六個細小及零散的小型休憩公園連接起來，並加以活化，營造更佳設計效果，供社區享用。在康樂及文化事務署(康文署)的支持下，市建局正逐步落實有關計劃。微型公園系統的設計包含旺角區內不同的面貌與風格，包括特色街道、多元文化和熱鬧市集等元素。設計方案將以統一的風格、顏色及其他創新元素翻新現有公園空間，為大眾提供耳目一新的休憩體驗。

市建局已於二零二二年九月完成社區參與活動，而首批涵蓋兩個微型公園的設計方案亦已獲相關政府部門批准，有關工程預計於二零二五／二六年度完成。第二批涵蓋餘下四個微型公園設計方案的工作已於二零二三年展開，並將提交相關政府部門審批。

深水埗及荃灣地區研究

市建局應政府在《二零二一年施政報告》的邀請，分別於二零二二年八月及十一月展開「深水埗地區研究」及「荃灣地區研究」，為兩個舊區制定全面的市區更新策略。



研究將為荃灣舊區（上圖）及其周邊地區（右圖）制定長遠的市區更新藍圖，以便更有效地進行市區更新。



兩項研究均借鑒「油旺研究」中採用的做法，以「地區為本」的模式，制定「市區更新大綱藍圖」，作為兩區長遠的發展藍本；並透過尋找土地重整機遇，及探討其他可促進私人市場參與的措施，期望加快市區更新步伐，緩減舊區老化問題。

「深水埗地區研究」範圍涵蓋約一百三十公頃，而「荃灣地區研究」範圍則有二百三十六公頃（包括面積達七十九公頃、主要覆蓋荃灣舊區的「核心區域」；以及面積達一百五十七公頃、涵蓋未被充分利用但具發展潛力土地的「機遇區域」，可為「核心區域」的市區更新提供所需空間）。



（左圖）市建局就「深水埗地區研究」舉辦工作坊，了解相關持份者對深水埗未來市區更新的期望。

（上圖）「深水埗地區研究」的其中一個目的，為透過市區重整，改善區內的行人環境。

迄今，兩項研究已完成基線研究工作，並已識別出主要的市區更新機遇和限制。市建局亦透過問卷調查、訪談和工作坊等，廣泛諮詢持份者，以了解包括業主、租客、專業人士和社區成員對市區更新的意見和期望。市建局將收集到的意見進行研究和分析，以及將基於不同規劃方案的設定與時序，草擬市區規劃與設計框架，繼而制定「市區更新大綱藍圖」，並對其進行技術性評估。兩項研究預計將於二零二四年下半年起分階段提出具規模的重整策略。

樓宇復修新策略

市建局於二零二零年進行「樓宇復修新策略」研究，結果顯示業主在籌組樓宇保養維修工程時普遍面對「三缺」困難，包括(i)缺乏招聘顧問／承建商的專業知識、(ii)缺乏維修財政儲備，以及(iii)缺乏組織能力。為此，市建局與專業機構和業界人士合作，以多管齊下的方式，落實多項樓宇復修策略與措施，以協助大廈業主克服困難，鼓勵他們做好大廈維修和管理，同時提高他們對預防性維修的意識。市建局去年取得的相關進展概述如下：

推出新措施鼓勵預防性維修

市建局於二零二四年四月推出全新的「預防性維修資助計劃」，鼓勵住宅及綜合用途樓宇的業主為大廈進行預防性維修。計劃為業主提供資助，編製樓宇保養手冊，為大廈公用地方和設施制定維修時間表，以及擬定未來十年的維修費用預算。

為促進業主就樓宇修復建立財政儲備，「預防性維修資助計劃」亦提供鼓勵性資助，鼓勵業主定期向樓宇維修基金供款。大廈業主按照樓宇保養手冊建議的「特別基金」供款，市建局則會根據首三年應供款總額的百分之十(上限視乎樓宇單位數目而定)，發放同等金額的利息。

此外，市建局已完成編製《住宅及綜合用途樓宇保養手冊編製指引及範本》(《指引及範本》)試用版，為業主委員會／業主立案法團(法團)和建築界專業人士提供框架，制定有效的樓宇維修和財務計劃，實踐預防性維修。市建局於二零二四年，正就《指引及範本》諮詢政府部門、專業團體和業界等持份者，再進行修訂。目前，南區一個大型私人屋苑正試用《指引及範本》以編製其維修保養手冊及計劃。如成功應用，該案例將成為大廈業主及物業管理行業實踐預防性維修的參考範例。

市建局並進行多項研究及調查，分析業主在樓宇復修和物業管理的責任，以研究加強規管。市建局以「煥然懿居 第三座」作先導個案，率先在大廈公契中加入新條款，以實踐預防性維修及加強物業管理公司處理滲水問題的權力。相關大廈公契條款於二零二三年八月獲政府批准。其後，市建局舉行了十四場大型簡介會，向物業管理公司及業界商會介紹有關新修訂的大廈公契條款，鼓勵實行預防性維修及加強處理大廈滲水問題。市建局已向地政總署及民政事務總署提交建議，將相關條款納入政府的大廈公契指引及工作守則中。



市建局舉行簡介會，向業界介紹可供大廈公契採納的新條款，以促進落實預防性維修。

九龍城「小區復修」先導計劃

市建局在九龍城以「融合策略」推展市區更新工作，選定一個位於南角道至打鼓嶺道一帶、涵蓋四十幢沒有迫切重建需要的樓宇作試點區域，試行各種「地區為本」的樓宇復修計劃，為期三年。自二零二二年起，市建局一直進行廣泛的宣傳工作，包括舉行大型簡介會、工作坊、茶聚及擺放街站等，吸引持份者參與，並取得重大進展。

在「小區復修」先導計劃的特別資助下，共有七幢樓宇已為翻新外牆及天面防水工程開始聘請顧問。此外，市建局亦提供資助及額外利息，鼓勵業主聘請顧問制定樓宇維修保養計劃，並定期向大廈的特別基金供款，以供日後維修保養之用。

為協助單幢式大廈的業主立案法團(法團)更有效地管理其物業，市建局推出名為「聯廈聯管」的新管理模式，為兩幢或以上沒有聘用任何物業管理公司的單幢式樓宇，整合大廈管理以達至規模經濟效益。去年，市建局克服了「聯廈聯管」模式在法律、合約及技術上的困難，並於二零二四年三月進行招標。目前，市建局正協助試點區內四幢樓宇共同聘用一間「聯廈聯管」服務供應商，預期參與大廈可於二零二四年第三季首次享用物業管理服務。

市建局採取融合策略，全面改善已建設環境，彰顯九龍城區的地方特色。除為街道和毗鄰的打鼓嶺道休憩花園進行改善工程，我們還構思以地方營造主題和設計去活化街道景觀與舊樓群，包括粉飾建築物外牆和入口、商舖店面、簷篷及指示牌等，突顯區內「潮泰」特色和舊啟德機場的歷史。市建局將資助七幢參與「小區復修」先導計劃的樓宇創作外牆壁畫，並邀請四十五位藝術家提交可展現區內「潮泰」文化的設計方案。第一幅以泰國文化為主題的壁畫將於二零二五年完成；此外，活化打鼓嶺道休憩花園的設計亦已於二零二三年獲得批准，有關工程將於二零二四年年底展開。藉着推行「小區復修」先導計劃，市建局將借鏡當中的樓宇復修、活化及保育地方文化特色的經驗，為未來舊區更新制定具針對性及整全的策略。



設計概念圖

市建局根據「小區復修」先導計劃於九龍城推行地方營造，除以潮、泰特色主題美化大廈外牆，亦會在打鼓嶺道休憩花園活化工作中，加入舊啟德機場的設計元素。



設計概念圖

樓宇復修資源中心

全新的樓宇復修資源中心位於紅磡「煥然懿居」，已於二零二三年七月開始運作，為全港首個提供一站式樓宇復修資訊及支援服務的資源中心，配備多媒體展板及數碼科技，以互動方式向訪客推廣樓宇復修的重要性。此外，中心設有會議室，方便就樓宇復修糾紛進行調解工作；同時，業主亦可使用中心的視像諮詢服務，辦理資助計劃的申請手續。截至二零二四年六月，中心自開幕以來已接待超過一萬四千名訪客。



樓宇復修資源中心配備多媒體展板及數碼科技，向公眾提供一站式的樓宇復修資訊，以提升他們對妥善保養及維修大廈的意識，及加強業主在籌組樓宇復修工程方面的能力。

與本地非政府組織合作推廣樓宇復修

市建局一直與本地非政府組織合作，到訪有復修需要的大廈，推廣樓宇復修工作。於二零二一年十一月至二零二四年四月期間，市建局成功為逾三千幢有復修需要的大廈進行探訪及問卷調查，並在七個舊區設立街站、舉辦茶會及講座，簡介樓宇復修知識及資助計劃。市建局已協助三百三十幢大廈申請各項樓宇復修資助計劃，並轉介一百零八幢「三無大廈」（即沒有法團或任何形式的居民組織，同時沒有聘用物業管理公司管理的大廈）個案予民政事務總署轄下的各區民政事務處成立法團。自二零二四年第四季起，有關推廣工作將擴展至全港十八區。

「三無大廈」業主如欲參加資助計劃，卻未能了解其大廈公契所訂的法律門檻，市建局會向相關業主提供免費法律諮詢服務，協助他們了解有關申請的規定和資格。



市建局職員在九龍城設置街站，向區內業主和居民介紹樓宇復修資助計劃。

重建發展

隨着洗衣街／花墟道項目 (YTM-013) 去年開展，市建局亦揭開重建工作新一頁，逐步落實規劃願景，將油旺研究地區重整成為一個宜居、可持續發展和具活力的市中心。

在「規劃主導」下，市建局不斷尋求機遇，釋放發展潛力，以達致多項規劃和社區裨益，如加強連接性和可步行性，提供更寬敞的休憩空間，以及重置和提升社區設施等。與此同時，我們推動「融合策略」，通過樓宇復修及活化手法為已建設環境重新注入活力。

透過引入「一地多用」和「垂直城市」等創新規劃概念，我們充分利用土地資源，從而提高重建項目的財務可行性，鼓勵私人發展商參與市區更新。



二零二三／二四年度開展的項目

洗衣街／花墟道項目 (YTM-013)

YTM-013 項目於二零二四年三月開展，為「油旺研究」中落實「旺角東 — 水渠道城市水道」發展節點的首階段工作。項目旨在解決多個地區問題，包括康體設施老舊、功能及空間被分割、缺乏歸一的休憩空間，以及花墟一帶經常出現的交通擠塞及人車爭路等情況。

為使該區成為旺角東的活力新地標，市建局透過全面重整及重新規劃，善用項目範圍內的土地資源，同時根據「融合策略」提升花墟一帶的環境以配合未來發展。

項目分為兩個主要地盤：地盤A毗鄰花墟，由一個較大的地盤及四個較細的地盤組成，涵蓋三十一個街號，樓齡超過六十年的樓宇；地盤B則涵蓋界限街一號及二號體育館、界限街遊樂場、洗衣街兒童遊樂場及界限街苗圃等現有政府設施及分散的休憩空間。



項目會按「一地多用」模式，在地盤B範圍作多元化混合發展，涵蓋住宅／零售／辦公室／酒店用途，並會興建一座多用途綜合大樓，提供符合現代標準的康樂／體育設施和地下公共停車場，滿足社區需要。多用途綜合大樓日後亦會成為油尖旺地區康健中心的長遠選址。此外，項目將會整合位於地盤B的分散政府土地，構建以「藍綠建設」及賞花熱點為特色的水道公園，供公眾享用。水道公園將擔當聯繫擬建發展項目、花墟一帶，以及周邊設施的樞紐角色，發揮協同效應，構建一個多姿多彩的消閒康樂區域。

業務回顧

為解決地盤分布零散、重建潛力低的問題，市建局將根據「油旺研究」建議，以「連繫地盤」的方式應用「地積比率轉移」，優化地盤A的土地發展潛力。隨着四個位於地盤A太子道西與園藝街之間的較細地盤，轉移其地積比率予較大地盤作發展，市建局將會改建它們成為公共休憩空間及低矮設施，設聚腳點及零售設施，促進街道活力及地區特色。此外，連接花墟道與園藝街的後巷一帶，將透過美化及活化工程，改造成為「第三條花墟步行街」，打造新臨街舖面格局，進一步推動花墟的未來發展。

YTM-013項目的規劃程序正在進行中，相關發展計劃草圖已提交城市規劃委員會(城規會)審議。市建局將根據現行政策，在行政長官會同行政會議批准有關發展計劃草圖後，向地盤A的受影響業主發出收購建議及為租客提供補償安排。

其他進行之主要項目

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

市建局於二零二二年十月開展這兩個項目，透過全面重整及重新規劃該區的土地資源和用途布局，改善居民的生活環境及提升與海濱的連接性。KC-018項目涉及重建「五街」範圍內一百零一個街號的破舊樓宇，而毗鄰的KC-019項目則涉及兩幢工業樓宇。市建局透過將「五街」舊樓群和毗鄰的兩幢工業樓宇，以及未地盡其用的周邊街道一併納入發展，從而改善舊區景觀及居住環境，並更新該區的已建設環境。

為協助實現政府優化海濱環境的規劃願景，重建後建築物將會後移，所騰出地面空間可打造成二十米闊的海濱長廊，連接香港房屋協會的新屋邨項目、毗鄰擬建的海濱長廊及啟德體育園，藉此在九龍東打造一條連綿不斷的海濱走廊，達致建設世界級海濱長廊的規劃目標。此外，項目會在住宅區和商業基座之間的地面，興建一個不少於二十五米闊的海濱廣場，讓市民可從舊區步行直達海濱長廊，欣賞海旁景色；海濱廣場並將設有臨街餐飲及商店。

項目在重建後，面向土瓜灣道的建築物將會向後移，以提供足夠的空間配合擴闊土瓜灣道的工程，由目前的四線行車提升至六線行車，促進與啟德發展區的交通連接。

城規會及行政長官會同行政會議已分別於二零二三年十二月及二零二四年六月批准兩個項目的發展計劃草圖。市建局已就KC-019項目，檢視有關工業大廈單位業權的收購政策，以配合項目推行，並已於二零二四年六月獲董事會批准。



設計概念圖
兩個項目將提供一個多元化海濱廣場，市民日後可從土瓜灣道步行直達海濱長廊。

衙前圍道／賈炳達道項目(KC-017)(與啟德道／沙浦道項目(KC-015)協同發展)

市建局於二零二二年五月開展KC-017項目，透過整全的重新規劃及重整更新舊區。項目涵蓋主地盤、北面地盤和東面地盤，總面積約三萬七千平方米。項目將透過「融合策略」，提升九龍城區的居住環境和街道景觀，以及呈現該區多元的地區文化和餐飲魅力。

在「一地多用」模式下，項目已重新規劃位於賈炳達道公園的北面地盤，以興建新政府綜合大樓，供容納新的社區設施及重新安置現時位於主地盤的九龍城市政大廈和毗鄰的政府設施。項目擬建的政府、機構或社區設施樓面面積將約為現時的三倍。

作為新政府綜合大樓的工程代理，市建局繼續主導設計和實施工作，並正與相關政府決策局和部門協調，以取得設計和建造撥款的批准。為加強新政府綜合大樓與賈炳達道公園的融合，在綜合大樓的工程展開前，市建局計劃分階段在賈炳達道公園進行活化工程，以改善兩個地盤之間的連接性，提供現代化的公園設施，同時重置受影響的康文署康樂設施。賈炳達道公園活化工程已獲九龍城區議會支持，其設計方案亦已得到康文署批准，相關前期工程隨後於二零二四年二月展開。



市建局團隊與衙前圍道／賈炳達道項目內的商店營運者進行訪談，了解他們就過渡期間經營及／或日後回遷的需要。

隨着項目的發展計劃草圖獲行政長官會同行政會議批准，市建局於二零二四年四月發出收購建議。為保存地區特色，市建局向KC-017項目內的街市檔販，以及潮泰食品和餐飲店舖營運者進行問卷調查及訪談，為受影響的營運者制定回遷策略。市建局將提供特別措施，照顧他們在過渡期間的搬遷需要。市建局並為營運者提供回遷方案，待KC-015及KC-017項目完成後，讓他們回遷至市建局的商舖繼續經營。此舉可配合項目的整體規劃目標，保留區內充滿活力的街市及餐飲特色。

項目的東面地盤會在日後連接KC-015的地下廣場，成為通往新啟德發展區的「龍城區」門戶廣場。市建局將透過復修及活化手法，令周邊已建設環境全面融合，包括活化打鼓嶺道休憩花園、進行街區改善工程及美化樓宇外牆等，以彰顯地區特色和提升社區配套設施。（有關在鄰近小區進行復修及活化的詳情，請參閱第三十頁的「九龍城『小區復修』先導計劃」。）

皇后大道西／桂香街項目(C&W-007)(與崇慶里／桂香街項目(C&W-005)協同發展)

於二零二二年十二月開展的C&W-007項目，涉及十五個街號的破舊樓宇。C&W-007項目與C&W-005項目毗鄰，預期兩個項目可發揮協同效應，透過重整土地用途、重塑市區綠化空間及提高連接性，為社區帶來更大的規劃裨益。

透過全面重整兩個項目的地盤，現時崇慶里兒童遊樂場的面積將在重建後增加超過百分之四十，並增加與其他主要通道的連接性。在得到康文署的批准後，市建局將提升遊樂場設施至符合現代標準，迎合公眾需要。

市建局以「融合策略」進行市區更新，揉合復修及活化手段，致力改善周邊已建設環境。市建局已選定毗鄰兩個項目的地盤的一個重點地區，透過向樓宇業主提供財政及技術支援，為大廈進行復修工程以改善樓宇狀況。此外，市建局亦會為街道、後巷及樓宇外牆等進行美化工程，務求在市區更新工程完成後營造出新舊融合的城市景觀。

項目於二零二三年九月獲發展局局長授權進行，隨後接獲針對發展局局長決定而提出的上訴。及後，上訴委員會於二零二四年五月駁回有關上訴人的上訴。

山東街／地士道街項目(YTM-012)

YTM-012項目採用「規劃主導」的市區更新模式，通過對項目範圍土地進行重整及重新規劃，打通現時位處地士道街的休憩花園至街道交界，擴闊行人路，以及進行街道改善和花園美化工程，藉此提升花園的可達性，打造舒適的步行環境。



山東街／地士道街項目將提供一個面積約二百平方米的地下小廣場，連接重置後的休憩花園及商舖，提升社區的活力，同時地士道街的樓宇將從地盤界線往後退，以擴闊行人路。

截至二零二四年五月，項目內已有超過百分之九十二的物業業主或租客遷出及交回物業。市建局目標於二零二四年第四季完成居民搬遷工作，隨後就合作發展項目進行招標。

由於YTM-012項目鄰近新填地街／山東街項目(YTM-010)，市建局將採用「4R」融合策略，提升市區更新效果。市建局已得到康文署支持，選定鄰近山東街的「微型公園」群作為試點，落實構建「微型公園」系統。(有關「微型公園」系統的更多詳情，請參閱第二十七頁的「油旺地區研究」。)

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

市建局於二零二一年啟動這兩個項目，旨在增加區內的公共休憩空間和提升公共設施，以及將現時殘破失修的樓宇重建成為附設商業基座／零售空間的現代化住宅發展項目。此外，項目並會重新規劃及重整沒有地盡其用及不符合現代標準的政府設施和土地，務求釋放發展潛力。

SSP-017項目涵蓋一百零一幢樓齡超過五十年的樓宇。由於居住環境擠迫，並充斥大量劏房單位，令重建迫在眉睫。二零二三年四月，市建局就SSP-017項目發出收購建議；截至二零二四年五月底，超過九成回覆接受建議。市建局遂於二零二三年六月向政府提交收回土地申請。

SSP-018項目由兩個地盤組成，地盤A主要為現有長沙灣體育館所在的政府土地，以及一幅批予中華電力有限公司興建變電站的私人地段。地盤B則全屬政府土地，毋須作收購安排。地盤A為首個由政府提供土地資源作財政上支持市建局重建工作的項目，經規劃後將地盡其用，作住宅用途，增加房屋供應；地盤B則會經重新規劃，並沿「一地多用」概念，興建一座全新的政府綜合大樓，增設社區設施，並重置地盤A現有的體育館。項目擬議興建的政府、機構或社區設施總樓面面積約為現時面積的三十三倍。

行政長官會同行政會議已於二零二三年二月通過SSP-018項目的發展計劃草圖。市建局並於二零二四年一月向政府申請收回唯一一幅用作變電站的土地。



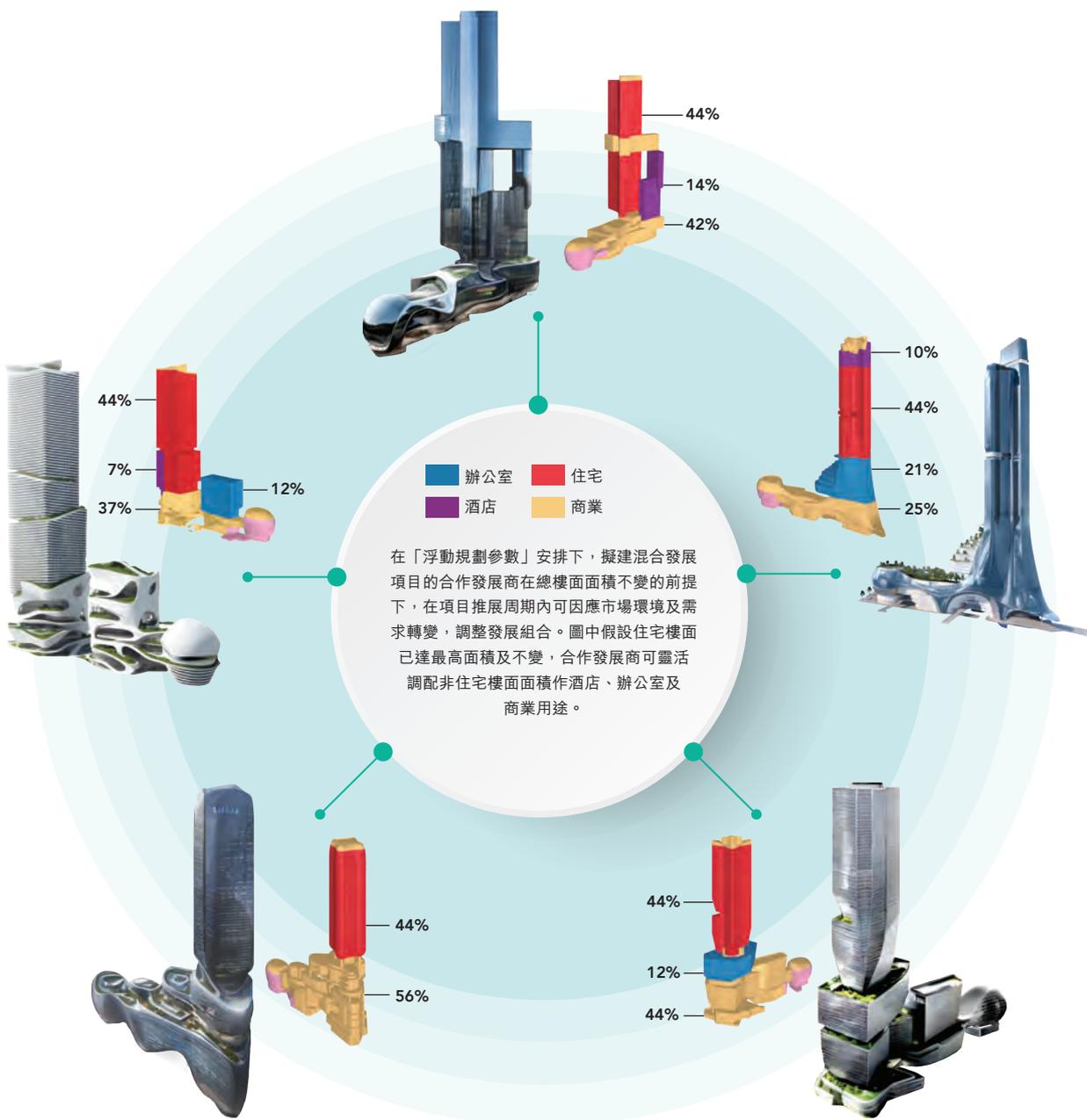
市建局除於昌華街／長沙灣道項目地盤B興建一所新政府綜合大樓，亦為周邊的休憩用地進行活化及改善工程，包括提供更多綠化空間、提升兒童遊樂設施、優化步行通道，以及增加公園出入口和整體通達性。



觀塘市中心(K7)第四及第五發展區

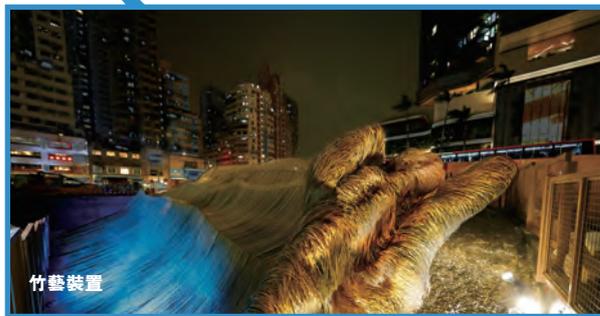
K7項目的地盤總面積達五萬三千五百平方米，是市建局歷來規模最大、最複雜的重建項目。項目劃分為五個發展區並分階段推行：位於月華街的第一發展區(觀月·樺峯)於二零一四年七月完成；第二及第三發展區則於二零二一年四月完成，包括四幢住宅大樓(凱滙)、裕民坊購物商場及全港首個配備室內空調候車區的公共運輸交匯處。

市建局於二零二二年十一月為第四及第五發展區招標，由於市況氣氛欠佳，其後於二零二三年二月拒絕接納收到的標書。為提升項目對合作發展商的吸引力及鞏固K7作為「觀塘市中心」的定位，市建局將「垂直城市」的規劃概念融入第四及第五發展區項目，並建議引入住宅元素，將項目由純商業用途改為混合發展用途。為應對不斷變化的市場環境，項目容許投標者在「浮動規劃參數」安排下，靈活調撥住宅和非住宅用途的發展組合，而毋須提交額外規劃申請。



市建局就改劃第四及第五發展區準備修訂方案，由規劃署於二零二三年九月提交城規會。改劃建議於二零二四年四月獲得城規會批准，項目預計於二零二四年下半年獲得批地。為提升市場對項目的興趣，市建局在招標前為本地和海外潛在投資者／發展商進行路演，加強他們對項目範圍和規劃彈性的了解。在進行規劃程序的過渡期間，市建局於二零二三年第二季獲得相關政府部門的批准，將第四及第五發展區的政府土地改裝成為「自由空間」以供臨時和短期用途，服務社區。自二零二三年十二月起，市建局於「自由空間」設立多項康樂設施，包括兒童遊樂場和球場供公眾享用。

過去一年，市建局與社區團體及觀塘民政事務處合作，舉辦各種活動，如聖誕嘉年華、年宵市場及盆菜宴等，至今已吸引超過一百三十萬名參加者／遊人到訪「自由空間」。此外，市建局並打通及開放一條連接裕民坊及觀塘道的公共行人通道，改善連接性及步行環境。市建局除以色彩繽紛的設計美化通道外，亦與本地藝術家合作，創作及設置大型藝術裝置，以呈現觀塘歷史悠久的海岸線及表達社區的歲月變遷，為市中心注入創意和活力。



市建局在觀塘市中心項目進行相關規劃程序時，為善用土地資源，將第四及五發展區及部分政府用地打造成為可供舉辦不同社區活動的「自由空間」，並設置兒童遊樂設施、大型藝術裝置，以及增加區內暢達性的行人通道。

業務回顧

衙前圍村項目(K1)

市建局以「重建暨保育」的方式推行K1項目，保育在衙前圍村發現的遺跡。市建局會在項目地盤中心設立保育公園，展示保留的文物遺存。市建局與地政總署於二零二三年六月簽訂批地文件，考古挖掘工作亦已於同年十月開展，預計於二零二五年完成。



設計概念圖

活化後的保育公園將設置「詮釋走廊」，除了原址保留角樓地基供公眾參觀，亦透過展板及互動科技，讓公眾了解衙前圍村的歷史和演變。

公務員建屋合作社(合作社)項目

市建局於二零二零年五月啟動兩個合作社樓宇重建試點項目，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)。CBS-1:KC項目已於二零二三年三月完成清場，並於同年十二月批出合作發展合約。樓宇的拆卸工程於二零二四年三月完成，合作發展商已接管地盤以開展下一階段的工作。

至於CBS-2:KC項目，市建局已提交規劃方案及經修訂的發展計劃草圖，當中反映項目會提供九百五十個「首次置業」(「首置」)單位(該項目提供的單位數目為二千三百個)，以支持政府提供更多資助出售房屋的工作。項目亦會提供至少四百平方米的地面休憩空間供公眾使用，以及一個地下公共停車場和政府、機構或社區設施以服務社區。行政長官會同行政會議已於二零二四年二月批准經修訂的發展計劃草圖。

在啟動項目時，CBS-2:KC項目內共有九個未解散的合作社。市建局提供免費的法律及行政支援，以協助這些未解散的合作社散社。截至二零二四年六月，九個合作社中有七個已解散，一個合作社已獲發取消註冊命令，政府正處理餘下的一個散社申請。

回應業主的重建需求

業主意見調查

於二零二一／二二年度，市建局透過為西灣河區進行的初步項目可行性研究，試驗了以意見調查收集研究範圍內業主對重建、樓宇復修及改造重設三項市區更新工作的意見，作為「需求主導」市區更新的新模式。調查中所收集到的意見已被市建局採用並作為「市區更新大綱藍圖」制定的重要基礎。深水埗及荃灣地區研究亦採用類似方式進行意見調查，作為研究過程中的其中一種諮詢模式。（有關這兩項地區研究的更多詳情，請參閱第二十八頁的「地區研究」。）

「促進者」中介服務計劃

市建局的全資附屬公司——市區重建中介服務有限公司（市建中介）——於二零一一年推出「聯合出售服務」（聯售服務），旨在透過協助採購和管理物業估值及法律服務，以及於招標或拍賣程序提供支援，幫助同屬一幢大廈的業主聯合出售物業予私人發展商進行重建。

於二零二三／二四年度，市建局共收到三份聯售服務申請。其中一宗來自九龍城一個屋苑，經市建局中介服務委員會仔細評估後已獲接納，業主們目前正考慮是否根據「促進者」中介服務計劃聯合出售其物業。另外兩宗申請則因未能通過財務可行性或樓宇狀況測試而不獲中介服務委員會接納。

在立法會通過《二零二三年土地（為重新發展而強制售賣）（修訂）條例草案》（《條例草案》）後，強制售賣（「強拍」）申請門檻將會降低。因應強拍門檻調整，市建中介正計劃推行多項措施，優化「促進者」中介服務下的聯售服務。措施包括降低申請聯售服務的「基本門檻要求」，由佔地段不分割份數的百分之五十降低至百分之四十，以及配合已通過的《條例草案》下調「聯合出售門檻」，以啟動市建中介給予聯售服務。此外，市建中介亦會研究將申請樓宇的毗鄰地段納入聯合出售，從而提高重建項目的財務可行性。

除提供免費的中介服務幫助受市建局項目影響而又尚未解散的合作社社員，通過散社取得其單位的業權外，市建中介亦會協助非政府組織根據「一地多用」模式，為其未盡用的土地探討重建的可能性。（有關詳情請參閱第四十三頁「『一地多用』中介服務計劃」。）

「樓換樓」安排

自二零一一年推出以來，市建局共向三十一個重建項目¹的受影響業主提供「樓換樓」安排。這批受重建項目影響的自住業主有多種選擇，可購買位於有關重建項目原址的「樓換樓」單位、鄰近市建局發展項目中的「樓換樓」單位，或市建局自行發展並已落成的啟德發展項目中的「樓換樓」單位。截至二零二四年五月，共有五十二名業主選擇「樓換樓」單位，其中四十四位選擇啟德發展項目的「樓換樓」單位，另有八位選擇原址「樓換樓」單位。

¹ 當中九個項目為「需求主導」先導計劃的項目。

施政報告措施

強拍條例小業主支援中心

政府於二零二三年十二月向立法會提交《二零二三年土地(為重新發展而強制售賣)(修訂)條例草案》，建議降低強拍申請門檻及精簡強拍制度的法律程序，以加快私營機構重建老舊和失修樓宇。《條例草案》已於二零二四年七月獲通過，預計於二零二四年年底生效。強拍條例小業主支援中心(支援中心)為市建局的全資附屬公司，於二零二四年六月註冊成立，作為發展局轄下「強拍條例小業主專責辦事處」的執行機構，為受強拍申請影響的小業主提供加強的一站式支援服務。

支援中心將提供的服務包括公眾教育活動、調解資助、以優惠費用提供獨立的第三方物業估值報告、轉介專業服務以處理強拍訴訟，以及輔導服務和搬遷協助。



發展局局長甯漢豪(中)、市建局主席周松崗(右)及行政總監韋志成(左)主持強拍條例小業主支援中心的開幕儀式。

提供首次置業(「首置」)單位

《二零二零年施政報告》賦予市建局新任務，邀請市建局參考之前推出「煥然懿居」第一及第二座的成功經驗，積極在其轄下重建項目中提供更多「首置」單位。為配合政府政策，市建局將春田街／崇志街項目撥作「煥然懿居 第三座」。「煥然懿居 第三座」的二百六十個「首置」單位中，有一百七十三個(約佔百分之六十七)單位已於二零二四年三月以折扣價出售予符合資格的「首置」買家。市建局稍後會在獲得董事會批准，並與政府討論銷售安排後，推出剩餘的「首置」單位。



市民參觀「煥然懿居 第三座」示範單位及模型。

另外，市建局透過與香港平民屋宇有限公司(平民屋宇公司)合作重建大坑西邨，將提供約二千個「首置」單位，而靠背壟道／浙江街的CBS-2:KC項目亦會提供九百五十個「首置」單位。

大坑西邨重建項目

行政長官在《二零二零年施政報告》公布推行大坑西邨重建項目後，平民屋宇公司與市建局於二零二一年三月簽署合作備忘錄，攜手推展項目。政府於二零二一年九月批准平民屋宇公司及市建局的合作發展建議，條件是平民屋宇公司須為現有租戶提供妥善的遷置安排。大坑西邨的重建分兩部分進行(地盤一及二)，分別提供單位以安置現有住戶，以及提供由市建局出售的「首置」單位。市建局與平民屋宇公司於二零二三年五月簽訂項目實施協議。

平民屋宇公司於二零二三年六月向大坑西邨的現有租戶發出遷置／補償建議。截至二零二四年六月，超過百分之九十八的租戶已遷出，預計將於二零二五年年初完成清場，然後開展清拆工程。地政總署目前正在處理相關的批地申請。因應項目採用「組裝合成」建築法而需改變發展參數，市建局正準備相關規劃申請文件。清拆工程完成後，大坑西邨重建項目的建造工程預計需約五年時間完成。

協助非政府機構發展過渡性房屋

政府在《二零一九年施政報告》邀請市建局協助非政府機構發展過渡性房屋，市建局與仁愛堂合作，在洪水橋興建「仁愛居」以提供四百一十個單位。項目採用「組裝合成」建築法建造，並以特別設計優化自然採光和通風效果。該項目已於二零二三年第二季順利完成並交予仁愛堂。

「一地多用」中介服務計劃

市建局應政府在《二零一九年施政報告》中的邀請，推出「一地多用」中介服務計劃，為非政府機構提供顧問及中介服務，協助非政府機構在「一地多用」的模式下開展重建計劃以善用土地。

於二零二一年至二零二四年五月期間，市建局共收到二十九宗非政府機構就有關計劃的查詢，其中五宗申請的結果如下：

評估結果／狀況	決策的理由	申請數目	申請土地的地點
拒絕	不符合申請資格	2	元朗 沙田
重建選項暫不可行	被評估為不可行	2	屯門 深水埗
處理中	有待確認	1	油麻地

樓宇復修 及改造重設

香港的建築物主要以鋼筋混凝土建造，如得到妥善保養，使用壽命可超過一百年。做好樓宇復修，可延長建築物的可使用期，從而緩減重建需求壓力，在對抗市區老化的過程中起著關鍵作用。

過去一年，市建局大力推動預防性維修。除管理各項政府資助計劃，市建局還自資推出了新的「預防性維修資助計劃」，鼓勵業主為大廈制定周期性的維修保養和財務計劃。

在技術支援方面，我們正與業主立案法團(法團)及大廈管理專業人員試用一套編製樓宇保養手冊的指引及範本，同時多管齊下，在網上的「樓宇復修平台」及「樓宇復修資源中心」提供各種樓宇復修知識、工程費用參考和招標文件範本，支援業主籌組大廈維修。

樓宇復修資助計劃

自二零一八年起，政府大量撥款資助合資格業主為舊樓的公用地方進行檢驗及維修。市建局受政府委託管理多項資助計劃，包括「樓宇更新大行動2.0」（「2.0行動」）、「樓宇排水系統維修資助計劃」、「消防安全改善工程資助計劃」及「優化升降機資助計劃」等。市建局統一管理涉及一百九十億元的樓宇復修撥款金額，負責推廣資助計劃以吸引申請、核實申請人資格，以及監察申請、招標及工程的進度和提供各項技術支援，同時負責計算及發放資助款項予已完成復修工程的申請人。

市建局早前成功推出首輪及第二輪的「2.0行動」和「消防安全改善工程資助計劃」。在仍有撥款可用的情況下，市建局與政府於二零二三年四月至九月期間推出第三輪申請，反應良好，兩項計劃各約有一千六百宗申請。第三輪申請的初步資格審查及優次排序工作已於二零二三年十二月完成。在兩個督導委員會通過排序名單後，市建局於二零二四年第一季發信通知所有合資格業主，並於二零二四年五月起逐步向合資格申請人發出《原則上批准通知書》。

為加快第三輪「2.0行動」申請個案的樓宇檢驗和維修工程，市建局推出多項支援措施，包括為大廈業主提供符合預先資格審查的顧問和承建商名單供招標之用。如業主未能在指定時間達到進度指標，市建局會代業主邀請顧問投標。此外，市建局亦會提供標書評估指引，並根據申請個案的樓宇規模制定進度表，協助業主們籌組復修工程。

此外，市建局亦提供及管理自資的資助計劃，涵蓋政府資助計劃範圍以外的復修工程項目。市建局於二零二四年四月一日推出「預防性維修資助計劃」，旨在鼓勵大廈業主編製樓宇維修手冊，包括制定未來十年的維修保養計劃，並為有關工程的開支預留財政儲備。市建局已向近年曾進行維修的大廈法團及相關持份者發信，推廣有關計劃。市建局將按季度評估申請者資格和進行優先排序，以及向成功申請人發出《原則上批准通知書》。

由於樓宇檢驗及公用排水系統維修工程已被納入「2.0行動」的資助範圍，市建局在過去一年已停止接受「強制驗樓資助計劃」和「樓宇排水系統維修資助計劃」的新申請，以善用資源。



計劃目的

- 1 改變以往「見爛補爛」的維修模式，邁向「預防性維修」的新概念
- 2 推動樓宇實踐周期性的維修保養，保持樓宇狀況持續良好，減慢樓宇老化的速度
- 3 鼓勵業主制定周期性的樓宇保養計劃並做好財政儲備

各項樓宇復修資助計劃進展 (截至二零二四年六月三十日)



管理及執行政府資助計劃



OBB 2.0

樓宇更新大行動2.0

43%
(發出1,327份《原則上批准通知書》)



已完成維修/改善工程的大廈數目



FSWS

消防安全改善工程資助計劃

67%
(發出3,000份《原則上批准通知書》)



119幢
已完成改善工程



LIMSS

優化升降機資助計劃

78%
(發出1,575份《原則上批准通知書》，涉及5,055部升降機)

368宗
已完成工程涉及835部升降機



DRS

樓宇排水系統維修資助計劃

56%
(發出1,410份《原則上批准通知書》)



1,180宗
已展開勘測工作
1,470幢
第二類別大廈已展開勘測或維修工作



BMGSNO

有需要人士維修自住物業津貼計劃

57%
(已批出14,300份《原則上批准通知書》)



由市建局資助及管理的資助計劃



CAS

公用地方維修資助計劃

完成樓宇復修的大廈數目



完成樓宇復修的單位數目



2,900幢
正在進行公用地方維修工程

MBISS

強制驗樓資助計劃

自二零一二年完成檢驗的大廈(單位)數目

470幢 (19,000個)

為業主提供專業支援及復修知識

「招標妥」樓宇復修促進服務(「招標妥」)及電子招標平台

「招標妥」於二零一六年推出，讓業主能在創新的線上平台為顧問服務和工程合約招標，以盡量減低與樓宇復修工程相關的圍標及貪污風險。「招標妥」亦涵蓋在採購過程中的一系列獨立及專業服務，包括在招標前為法團提供估算、接收標書，以及安排執業會計師管理及錄影整個開標過程。

使用「招標妥」服務須繳交一筆象徵式費用。自推出以來，市建局已收到約三千三百五十份「招標妥」服務的有效申請，其中三千二百五十宗個案成功受惠。

除「招標妥」外，市建局亦於二零二一年推出免費的「電子招標平台」(公眾版)，方便沒有參與「招標妥」服務的法團及／或大廈公契經理人進行線上招標。

優化「樓宇復修平台」

「樓宇復修平台」(平台)(<https://www.brplatform.org.hk>)為二零一九年推出的一個綜合資訊平台，旨在支援樓宇復修工作。自推出以來，平台累計點擊率超過一百八十萬，證明其實用性和受歡迎程度。平台為業主及持份者提供多元化的資訊及支援服務，包括詳細列出復修過程的指南、約七十套三語教學影片，以及十八套招標參考文件，以便委聘顧問和承建商。此外，市建局亦在「樓宇復修平台」推出復修工程費用資訊中心，列出一般復修工程項目的價格範圍，提供寶貴資訊供業主參考。

為持續提升服務，市建局向個人用戶進行網上問卷調查，收集用戶的意見，為「樓宇復修平台」的全面革新做好準備工作。市建局已收到約六千個意見，現正進行分析，並將根據結果制定優化方案。

「樓宇復修公司登記計劃」

「樓宇復修公司登記計劃」自二零二一年起分階段推出。計劃中備有多個資料庫，涵蓋有意提供樓宇復修工程服務的顧問及承建商，計劃並要求其管理系統必須經由香港品質保證局作獨立評估。顧問及承建商必須就列入資料庫提交申請，以認證其樓宇復修基本資格。香港品質保證局就申請者管理系統所作的獨立評估結果，會顯示在資料庫中。其中，認可人士／註冊檢驗人員，以及註冊一般建築承建商的資料庫已於二零二二年公布。註冊小型工程承建商(第1級別)及註冊消防裝置承辦商(第1級及第2級)的申請將於二零二四年第四季進行，首批成功登記的公司資料庫將於二零二五年第一季末前公布。

改造重設項目

前旺角街市大樓(前旺角街市)

市建局改造前旺角街市作為臨時地區康健中心，交由醫務衛生局管理。項目於二零二三年三月開展，預計於二零二五年年初完成。臨時地區康健中心將繼續運作，直至在YTM-013項目內以「一地多用」模式興建的政府綜合大樓落成後，地區康健中心永久遷置於此為止。

保育活化

市建局致力保育和活化具有歷史、文化或建築價值的地區和建築物，尤其在「融合策略」下，發掘在重建項目內或毗鄰範圍的保育活化機遇，提升市區更新效益。

為促進舊區的可持續發展，我們積極推展「地方營造」和「社區營造」工作，為區內的環境、經濟和民生增添活力，並透過美化大廈外牆及行人道等措施，改善街道景觀和加強地區特色。

我們保育歷史建築，並非只為「原汁原味」地保留其原有結構。透過活化工作，市建局為舊建築物積極賦予新的社會功能與用途，同時致力保留其歷史及文化元素，使其蛻變成爲獨特且廣受歡迎的「社區聚腳點」。



士丹頓街／城皇街周邊地區的社區營造(士丹頓街八十八號至九十號為二級歷史建築)

為促進社區可持續發展，市建局透過保育及活化工作，致力更新士丹頓街／城皇街周邊地區，同時推動社區營造，運用社區資源，與居民及持份者共同實現社區發展的願景。

市建局於二零二三年二月完成區內已收購大廈的活化工程，改裝單位成為共居項目以活化再用。隨着市建局於同年年底成功委聘共居項目營運商，三十八個共居單位亦以「Habyt橋樑」命名，並於二零二四年開始營運。

為實現社區營造研究提出的發展願景，市建局在過去一年積極在區內推動地方營造和社區聯繫工作，包括舉辦「社區苗圃」、工作坊，以及設立「唐樓體驗館」展覽，展示舊式唐樓的生活環境。於二零二三年九月，市建局舉辦「月下華賢坊 永利追月光」活動，邀請居民及持份者聚首一堂，在掛滿五彩繽紛燈籠的社區共慶中秋節。市建局將繼往開來，按着既有的共同願景，推行社區營造工作，並隨着共居項目營運者與居民的加入，為社區注入動力。



位於士丹頓街／城皇街的唐樓單位，在經過翻新和活化後，現成為可供租住的共居空間。



(左圖)「月下華賢坊 永利追月光」活動匯聚居民和持份者於社區，一起歡渡中秋佳節。
(上圖)「唐樓體驗館」保留昔日單位間隔與陳設，讓訪客感受懷舊氣氛。

為加強士丹頓街／城皇街一帶的地區特色，市建局委託藝術家創作壁畫，將藝術設計元素融入已建設環境。此外，市建局將繼續向區內業主推廣樓宇復修，並探討更多藝術壁畫的創作機會，與居民攜手創造更大的協同效應。

該項目榮獲二零二三年香港規劃師學會周年大獎：銀獎。

業務回顧

中環街市(三級歷史建築)

中環街市自二零二二年四月起向公眾開放以來，已成為區內的新地標，累積吸引了逾四千萬人次到訪。截至二零二四年五月，中環街市已舉辦了大約二千場活動及工作坊，內容及主題涵蓋跨代聯繫、教育、創新、社會共融、環保意識，以及藝術和文化等。為表揚中環街市活化工程在構建可持續已建設環境方面的傑出表現，項目獲「環保建築大獎二零二三」頒發「既有建築」類別中的已落成項目(商業)大獎。



(左圖) 中環街市為舉辦各種文化及推廣活動的熱門場地，開幕兩年多已吸引逾四千萬訪客。(右圖) 獲保育的魚檔是中環街市必到景點之一，讓訪客感受舊日街市氛圍。

西港城(法定古蹟)

政府於二零二一年批出西港城的五年續租期予市建局，以進行維修和翻新工程。為籌備活化西港城的工作，市建局於二零二三年六月委聘顧問為西港城進行全面的樓宇狀況調查，並制定保育計劃，以諮詢古物古蹟辦事處。西港城的維修及翻新工程預計於二零二五年展開。

茂蘿街7號(M7)(二級歷史建築)

M7是位於灣仔茂蘿街的保育歷史建築，以「築動文化·連繫生活」為定位，自二零二二年初起持續推出一系列推廣及社區外展計劃，包括促進跨代交流的歷史文化工作坊及其他節慶活動，為社區注入藝術文化特色。隨著香港文學館於二零二四年五月開幕，M7已成為香港文學及藝術的新地標；其開幕展覽「萬物有文 文裏尋花」吸引了不少本地及海外遊客參觀。位於M7的香港文學館將繼續舉辦各類展覽、文學沙龍及寫作工作坊，促進香港文學的承傳與發展。



香港文學館開幕，加強 M7 作為區內文化創意空間的重要性。

618上海街(二級歷史建築)

於二零一九年十一月開幕的「618上海街」，為一處富有社區特色、創新及創意元素的文化勝地。項目內的商舖全部出租作餐飲及零售用途，同時以保育區內歷史建築群的建築特色和服務社區為定位。「618上海街」舉辦多項文化活動和一系列市集，連繫社區；日後亦將繼續支持年輕人發揮創意，推動新一代欣賞本地文化和歷史。



「618上海街」不時舉辦展覽、文化活動和工作坊，成為年輕一代和家庭的熱門聚腳點。

旺角街區活化

市建局與相關政府部門合作，加強旺角五條主題街道的地區特色、氛圍和吸引力。該五條特色街道分別為花墟道、通菜街、洗衣街、花園街及奶路臣街。所有改善工程已於二零二四年一月完成，並交回相關政府部門。

「地方營造」活動

市建局致力於轄下項目推展「地方營造」工作，其中根據「CONET」²概念，將三個分別位於中西區已竣工的項目，即中環中心(H6 CONET)、卑利街／嘉咸街項目(H18)及中環街市連結成一個「社區三角」。於二零二四年一月至二月期間，超過八十個商戶及檔販參與「嘉咸市集·舊墟新語」活動，吸引逾五百人參與工作坊、街頭表演及閉幕典禮，共派發一千六百份紀念品。

市建局將通州街／桂林街項目(DL-5)商業部分用作設立深水埗設計及時裝基地，交由香港設計中心營運，以培育青年設計師、時裝設計師和初創企業，同時帶動地區經濟及彰顯地區特色。



位於深水埗通州街／桂林街項目商業樓面的設計及時裝基地，旨在培育年輕設計師和初創企業，同時帶動旅遊業發展和促進本土經濟。

² 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

在市建局的核心業務及日常營運裡，可持續發展與環境、社會及管治植根於重建發展、樓宇復修、保育、活化和改造重設等不同範疇的工作中。

過去一年，我們在可持續發展與環境、社會及管治方面的工作取得重大進展，其深遠影響有如漣漪一樣，擴散並傳遞至不同社區及世代。

市建局已制定一套可持續發展框架，以評估市建局項目在可持續發展方面的表現。框架涵蓋「經濟共享」、「環境效益」、「社區營造」、「流程管理」和「以人為先」五個領域，以「衡量」可持續發展在市建局介入前後的分別，反映我們為社區帶來了多少改善。市建局將於稍後發表年度可持續發展報告，並公布首輪評估結果。

因應政府於二零五零年前實現碳中和的目標，市建局已透過碳中和研究訂立碳排放基準及範圍。市建局目前正擬定實現碳中和的路線圖，包括建立短、中及長期的減排目標，以及制定執行計劃，以便於「5R」市區更新業務及營運中實踐目標。

市建局作為一家公營機構，儘管並無強制要求發表可持續發展報告，惟市建局主動跟從全球報告倡議組織(GRI)的報告準則去編製可持續發展報告，期望能提升市建局的可持續發展報告標準，以及展示我們在可持續發展方面的成就。

市建局首份二零二三／二四年度可持續發展報告預期於二零二四年年底發表，將涵蓋重大議題包括管治及商業行為、企業財務可持續性、員工隊伍多元化、僱員健康及福祉、負責任採購、社區發展、碳足跡、建築工地安全及可持續發展框架。

於二零二三／二四年度，我們將以七個涵蓋規劃、收購及遷置、建築設計、建造工程、物業管理、樓宇復修及企業傳訊的章節，展示我們的可持續發展成果。

市建局於來年將進一步加強環境、社會及管治工作，實踐我們於可持續發展方面的承諾。我們亦將建立可持續財務框架，並參考國際資本市場協會及貸款市場協會所訂立的國際準則，開發綠色項目及社會項目清單。



專題一



可持續發展的城市規劃

可持續發展領域



經濟共享



環境效益



社區營造



流程管理



以人為先

市區更新及規劃中的可持續發展措施不僅限於節約能源。在改善經濟及為社會帶來裨益的同時，我們亦需要在規劃和設計過程中回應持份者的意見及關注，並考慮市區更新項目對個別業主和商戶的影響。有見及此，市建局制定可持續發展框架，涵蓋「經濟共享」、「環境效益」、「社區營造」、「流程管理」和「以人為先」五個領域，以衡量市區更新項目在可持續發展方面的表現。

「經濟共享」

我們致力透過推展市區更新項目，促進社區經濟增長，尤其重視項目對物業價值、營商和就業所帶來影響。此外，我們亦顧及保留獨特的地區特色以促進社區活力及本地經濟蓬勃發展。

「環境效益」

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

「社區營造」

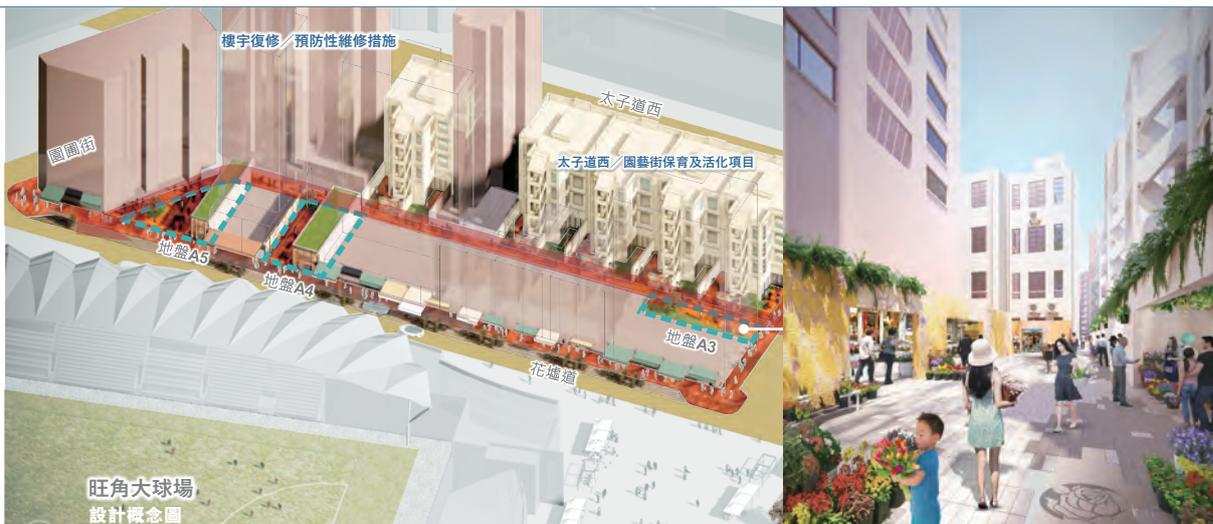
社區營造方面，我們的市區更新項目致力於不同範疇提高居民的生活質素，包括提升樓宇和住屋質素、改善流動及暢達性、加強社區活力、確保區內環境安全、鼓勵公共藝術創作，以及推動本地文化融入社區。我們的項目為居民提供各類所需及便於使用的設施及資源，並建立多元共融和更緊密連繫的社區。

「流程管理」

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

「以人為先」

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



連接花墟道及園藝街的一條後巷，將透過活化工程，配合地方營造手法，塑造成「第三條花墟步行街」。市建局同時加強向附近業主推廣樓宇復修及預防性維修，以達致新舊交融的效果。

洗衣街／花墟道發展計劃(YTM-013)

洗衣街／花墟道發展計劃(YTM-013)於二零二四年三月展開，其規劃及設計在五個可持續發展的領域中，均為可持續城市規劃的範例。此混合用途發展項目，為落實「油旺研究」的首個市區更新項目，將按照研究建議實踐「旺角東 — 水渠道城市水道」發展節點。

YTM-013計劃毗鄰花墟一帶，透過重整土地和開放現時分割及零散的休憩空間，建構一個充滿活力的水道公園，以充當連接旺角大球場、花墟一帶及周邊地區的聯繫樞紐。水道公園將成為一個具藍綠元素的大型綠化地標供公眾休閒之用，並通過建立「城市水道」推廣「親水文化」，重塑昔日水道氛圍，為該區注入新的活力。為加強連接性及推動「易泊好行」(Park n' Walk)概念，有關項目亦擬建地下公共停車場、行人天橋和隧道。

為配合花墟一帶由來已久的地區特色和響應「賞花熱點」的設立，YTM-013計劃擬議的「水道公園」將透過歸一的景觀設計和地方營造活動，促進賞花體驗並加強花墟特色。項目同時藉着重建機遇活化社區，將鄰近後巷美化成為極具吸引力的步行街。此外，視乎相關政府政策局／部門確認有關撥款及營運安排，有關項目將提供合共約二萬平方米的非住宅總樓面面積作政府、機構或社區用途。YTM-013計劃將作多元化混合發展，涵蓋體育、休閒、康樂和文化設施等不同用途，有助建立一個富活力及多元共融的社區。

除按照《城市規劃條例》及《市區重建局條例》執行法定諮詢程序外，市建局亦透過簡介會及諮詢工作等與持份者廣泛溝通，就項目的規劃及設計收集公眾意見。在開展有關計劃前，我們已於二零二四年一月針對花店經營者和顧客進行了兩項意見調查，為提升該區特色收集意見。這兩項調查有助辨識該區在市區更新方面的需要，以及重建計劃對持份者帶來的潛在社會影響，對制定緩解措施可起關鍵作用。我們正諮詢受影響的商舖經營者，以了解他們的關注，包括可能作出的過渡經營安排和調遷方案。

此外，YTM-013計劃採用「油旺研究」建議的「地積比率轉移」，以「連繫地盤」的方式盡用土地資源，帶來規劃裨益。有關計劃將數個分布零散且缺乏重建潛力的細小地盤，透過整合地積比率，將發展潛力轉移到一個更具策略性、規模更大且交通便利的地點，務求更有效利用土地資源並實現經濟可持續性。有關計劃同時將為花墟提供新的零售空間，大大提升花墟一帶的經濟活力。

專題二



在收購及遷置中履行社會責任



在市區更新的過程中，為令老舊失修的樓宇可重建成為更新、安全及環保的現代化建築，受重建影響的居民和商戶無可避免地需要遷離。市建局深明遷置對家庭、個人及商戶帶來重大影響，因此在既有的補償及安置政策範圍內，採取措施和行動，協助受重建影響人士改善生活。

值得注意的是，市建局的補償政策及程序不僅符合世界銀行集團旗下國際金融公司所訂下的環境和社會可持續性績效標準(績效標準五：土地徵用和非自願遷移)，在若干範疇的表現更超乎預期。有關標準旨在透過為項目設計研究替代方案，從而減少遷移、避免強行搬遷、提供合理補償、確保執行重置時有適當的資訊披露，以及透過提供有租住權保障的安置安排，來改善遷移人士的生活和居住水平。

負責任的收購政策

市建局向重建項目範圍內的自住業主提出的收購價，不論其失修的原物業市值為何，均相當於被收購物業在同區同等面積的七年樓齡住宅單位的市值。此外，市建局亦提供額外津貼，用於支付業主購入重置物業的相關開支。

自住業主可利用這筆新資金，在私人物業市場或透過市建局的「樓換樓」計劃，購買環境及質素較佳的新居所。至於投資者或出租住宅物業業主，有關收購建議的金額則會視乎他們在項目範圍內所持的物業數目而有所減少，但業主仍可使用新資金購入更優質的投資物業。

96%

於二零二三／二四年度
接受市建局收購建議的
自住業主比率

關懷長者業主

相比自住房業的業主，出租物業業主所得到的收購建議金額一般會較低。對於有部分長者業主出租其物業，市建局理解他們可能倚賴相關租金收入以維持生計；此外，部分長者業主或會因為其物業所在的大廈欠缺升降機、或有其他與健康相關的原因，而無法居住。

針對這些特殊情況，市建局會向相關長者業主提供一筆額外津貼，讓他們能夠購買質素更高，如大廈配備升降機的重置單位。

市建局一直特別關顧長者業主。我們去年成功獲得一名患有抑鬱症，並受市建局重建項目影響的獨居長者信任，協助她物色及遷至另一單位，大大改善居住環境，其患有失智症的丈夫則繼續居於護理安老院。

關懷租戶

至於因重建項目而需要遷出的住宅租戶，市建局會提供安置安排及津貼。合資格的住宅租戶除可選擇收取一筆一次性的特惠津貼，亦可選擇遷至公屋安置單位或市建局的安置大廈單位。對接受安置的租戶而言，他們的生活質素將大幅提高，不但居住空間更大及管理更妥善，租金亦更相宜。此外，租戶遷入公屋安置單位亦可解決長期的住屋需要。

關懷受影響商戶

市建局除向受重建影響的商戶提供特惠津貼外，亦在重置事宜提供額外協助。市建局曾經為一間有特別重置要求的安老院提供協助，成功為安老院在市場上物色較為缺乏的重置物業。該安老院最終順利安排院友搬遷，並在新院舍添置新設施，大大改善院友的居住環境。該安老院對市建局的關懷及努力表示感謝。

積極與九龍城街市檔販和潮泰商戶溝通

不論是擺賣街市食品，還是提供潮泰特色餐飲，九龍城區多年來均聚集了不少具地方特色的本地店舖和餐廳，售賣各種各樣的貨品和服務。

為迎接市建局在九龍城的大型重建項目，我們進行意見調查，並與具有地區特色的商戶溝通，了解他們的特殊需要和意願，以便作出臨時及／或永久的遷置安排，讓他們日後能夠以優惠租金回遷至重建後的新發展物業繼續經營。有關溝通正在進行中，所得結果將會加以分析，用於項目的詳細規劃及分階段重建安排。

277

二零二三／二四年度
成功獲安置於公共房屋
或市建局安置大廈的
受影響租戶人數

100%及82%

受九龍城重建項目影響
的售賣街市食品及
潮泰餐飲商戶參與
小組溝通活動的比率

專題三



推動綠色智慧建築



願景

市建局在提升居民的生活質素之同時，亦積極興建綠色智慧樓宇，保護環境。我們在轄下重建項目中採用創新的技術及設計方案，重視項目在可持續發展、能源效益及韌性方面的表現。透過採用綠色建築物料、被動式設計以及智慧樓宇系統，我們期望減少碳足跡，為下一代締造更健康宜居的社區。我們亦透過加強管治、提供誘因及善用科技，締造更安全、環保及智慧的施工環境。

綠色樓宇

市建局提倡在重建項目中採用可持續發展的樓宇設計。市建局在重建項目中加入環保措施，包括能源效益、節約用水、建築廢料管理及採用回收物料等，並納入項目的發展協議中，鼓勵採用可持續發展的建築設計及施工方法。為實踐可持續發展承諾，每一個市建局的重建項目均須根據BEAM或「綠建環評」標準，取得金級或以上的評級。截至二零二四年六月，共有十四個項目取得BEAM評定的最終白金級認證，另外有四個項目獲得「綠建環評」最終白金級認證，十七個項目取得「綠建環評」最終金級認證，當中一個項目在二零二三／二四年度取得「綠建環評」最終白金級／金級認證。

至於九個在設計或建造階段已獲得「綠建環評」暫定評級的項目中，其中三個項目獲得白金級認證，其大廈能源消耗量減少超過百分之二十，同時節約超過百分之四十五的食水用量。此外在該三個項目中，超過百分之三十的拆卸物經循環再用。



確保建築地盤安全

於二零二三／二四年度，市建局的地盤安全小組及獨立安全審計顧問進行接近二百次安全審計，涵蓋市建局十五個正在施工的建築地盤。有賴良好管理，市建局建築地盤的事故率低於全港平均數字。

11.4

二零二三年市建局項目
建築地盤每一千名工人
錄得事故的宗數

實踐最佳作業

自二零二三年起，市建局規定所有工程合約必須遵守建造業議會發布的建築安全指引，同時所有承辦商均須按合約要求，在建築工程中採用最少四種「安全相關技術」。此外，承建商在競投市建局工程合約時，必須在標價中列明相關安全及環保措施的成本。此舉旨在鼓勵及協助建築公司，尤其是規模較小者透過採用創新科技，在建築項目中加強安全及環保措施，例如在拆卸地盤安裝距離偵測器，確保拆卸機械並無越過指定的移動及操作範圍；同時強制工人使用智能安全帽，確保工人不會太靠近拆卸機械。此外，地盤亦可使用無人機，從安全的有利位置監督工程進度和狀態。

市建局數碼建築管理平台

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



不同的地盤工作數據綜合呈現在數碼建築管理平台的儀表板上，令用戶一目了然，更有效地追蹤項目進度及工程表現。

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

市建局項目中採用的「數碼工程監察系統模組」讓地盤監督能利用流動裝置或電腦，獲取最新的實時檢查數據，不但大大提升日常工作效率，亦由於所有相關檢查資料均可透過數碼形式分享及分發，因此可減低對列印及影印紙張的倚賴。

此外，「煥然懿居 第三座」建築地盤內亦設置人工智能攝錄機，倘偵測到有東西進入危險範圍、有人吸煙或未配戴安全帽等危險活動，裝置將透過平台模組迅速向地盤安全主任及指定人員發出警報。

數碼建築管理平台將來可開發其他「模組」，一站式收集和整合有關建築廢料、能源和用水消耗等數據，從而提高我們應對氣候變化挑戰的能力。

235,000 平方米

於二零二四／二五年度
將採用數碼建築管理平台的
建築地盤的總樓面面積

專題四



市建局物業的可持續發展



藝術及文化

茂蘿街7號(M7)(二級歷史建築)

市建局積極物色本地文創營運夥伴，透過合作促進文化交流，推廣地區特色，從而創造社會價值及連繫社區。

香港文學館(文學館)於二零二四年五月進駐M7並對外開放。文學館佔地逾二千平方呎，常設展覽介紹香港文學的發展歷程，並展示多位香港著名作家珍貴的手稿、出版刊物和親筆簽名本，加深公眾對文學的認識。此外，文學館亦會舉辦各類文學交流講座，促進社區連繫及文化交流。



M7自香港文學館開幕後，成為香港藝術文化的新地標。

市建局作為文學館的場地夥伴，提供額外四千平方呎的室內及戶外展覽空間，以舉辦「萬物有文 文裏尋花」開幕展覽。

以地方營造手法活化臨時使用土地

觀塘市中心2.0 (觀塘市中心計劃第四及第五發展區)

在上述項目進行規劃修訂期間，市建局善用發展區的土地，將其轉化為多功能且具靈活性的「自由空間」，並於二零二三年十二月起向公眾開放，示範在「垂直城市」空間舉辦各式各類活動及節目的可能性。

市建局透過公眾參與及地方營造模式，與社區持份者、政府部門及本地非政府機構緊密合作，攜手舉辦夜市、嘉年華、街頭表演及體育活動等各類活動，為觀塘市中心注入活力。

自向公眾開放以來，「自由空間」舉辦多項活動及社區參與節目，吸引逾一百三十萬名訪客到場。

市建局亦設置多項臨時設施，包括在鄰近觀塘港鐵站的用地興建兒童遊樂場及三人籃球場，供家庭及兒童享用；在開放首個星期已吸引超過八千人次使用。



「自由空間」設有兒童遊樂設施（左圖）和由本地藝術家創作的大型竹藝裝置（右圖），為觀塘市中心注入活力和創意。

市建局亦與本地青年藝術家合作，在市中心展出以觀塘歷史海岸線為主題的大型竹藝裝置，為觀塘市中心注入創意和藝術元素。

市建局致力在「自由空間」推行地方營造，使觀塘市中心更添朝氣，市民及區內居民好評如潮，為未來觀塘市中心2.0的發展注入強心針。

環境及廢物管理

市建局轄下發展項目的停車場已安裝電動車充電設施。此外，我們轄下的中環街市、裕民坊及「煥然懿居」商場，亦已於二零二三／二四年度進行全面的能源效益提升計劃，令二氧化碳排放量減少二百五十五噸，相當於種植一萬零二百棵新樹。另外，裕民坊的重新校驗工程亦榮獲二零二三／二四ASHRAE分區科技大獎（優異獎）。

我們積極與租戶合作，在裕民坊及「煥然懿居」商場提供廚餘收集服務，收集到的廚餘會被運送至O·PARK1「有機資源回收中心第一期」轉化為生物燃氣。我們實踐回收的承諾也在二零二三／二四年度取得了豐碩成果。

100%

已配備電動車充電設施的市建局轄下發展項目停車場（裕民坊、「煥然懿居」及新填地街／山東街項目（YTM-010）與青山道／元州街項目（SSP-016）之商業部分）



48噸
廚餘

於二零二三／二四年度從裕民坊及「煥然懿居」商場收集後運送至O·PARK1的廚餘重量



61噸
紙張

於二零二三／二四年度在中環街市、裕民坊及618上海街收集後進行回收的廢物重量



146公斤
金屬



5,791公斤
塑膠



130公斤
玻璃

樓宇復修 以人為先

可持續發展領域



經濟共享



環境效益



社區營造



流程管理



以人為先



樓宇復修

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

支援業主做好保養維修

市建局管理各項樓宇復修資助計劃，為合資格業主提供財政資助，以維修大廈公用地方。截至二零二四年六月，各項計劃已合共為二千一百六十幢樓宇提供資助，完成各項例如針對混凝土剝落、更新消防安全裝置及設備、天面滲漏，以及其他如防火門或金屬窗戶破損等樓宇老化問題而進行的復修工程。此外，計劃亦涵蓋有關改善保安系統或設置無障礙通道的工程，以提高樓宇的安全及暢達性。

2,160

截至二零二四年六月受惠於各項資助計劃並已完成改善工程的樓宇座數

實踐環保的樓宇復修工程

除維修及改善工程外，「公用地方維修資助」計劃亦透過發放「環保項目津貼」，資助單位業主及樓宇在公用地方的復修工程中採用環保建築物料及裝置。於二零二三／二四年度，共有八十九幢樓宇（涉及約四千四百個單位）利用有關資助，在其復修工程中採用不含揮發性有機化合物的油漆及其他環保產品。

460

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

在升降機維修期間提供支援

市建局負責管理政府的「優化升降機資助計劃」，為合資格的私人住宅或綜合用途樓宇業主提供資助，以進行升降機改善工程，確保安全。截至二零二四年六月，市建局已處理約一千六百宗申請，約有九百七十宗申請個案已完成或正在進行升降機改善工程。

升降機在進行改善工程時必須暫停服務，難免對行動不便或有健康問題住戶的活動構成限制。為此，市建局委託多個非政府機構，為因參與「優化升降機資助計劃」而受改善工程影響的有需要住戶提供社會服務支援，包括安排爬樓梯機服務、雜貨配送及送餐服務，以及跟進個案並轉介社會服務。

約 **3,000**
及 **980**

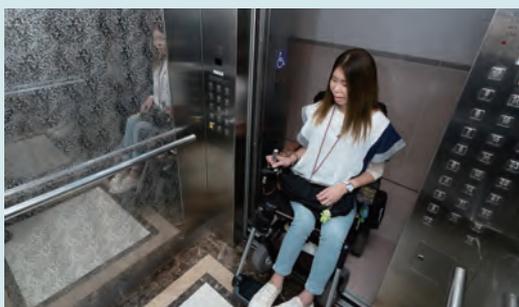
於二零二三／二四年度，市建局分別為正進行升降機優化工程的大廈提供的爬樓梯機服務及送餐服務次數



為受升降機改善工程影響的肌肉萎縮症患者安排暫住居所

梁女士患有肌肉萎縮症，居於旺角一幢參加了「優化升降機資助計劃」的大廈，梁女士日常依賴電動輪椅出入。由於該大廈各升降機隔層停站，以致她的樓層只有一部升降機可供上落，加上她使用的電動輪椅不適合使用爬樓梯機服務，因此市建局特別提供轄下一個安置大廈單位，以象徵式費用租予梁女士及丈夫作為臨時住所。為確保該單位可滿足梁女士需要，市建局更尋求專業職業治療師協助，為該單位整修，並額外安裝裝置和特殊設施以協助梁女士在屋內起居。梁女士與丈夫於該單位居住了四個月，在升降機改善工程完成後已遷回原有居所。

在市建局協助下，梁女士在進行升降機改善工程期間，仍能如常生活及工作，足證市建局在其項目及營運中致力落實企業、社會及管治的承諾。



梁女士使用的電動輪椅重達三百磅，無法使用爬樓梯機協助上落；市建局遂提供安置大廈單位，在升降機優化工程進行期間，供她與家人暫住。

專題六



多元共融 關懷員工



多元共融

多元共融一直是市建局文化的一部分。過去一年，我們致力營造共融環境，並持續實踐平等機會政策，引領我們邁向更佳的人事管理。

員工發展

市建局提供一系列培訓及發展課程，致力創造一個能令員工發揮所長的工作環境。透過提供多元化的計劃和活動，我們鼓勵員工持續學習和發展。於二零二三／二四年度，我們合共提供超過一百二十項培訓課程，涵蓋可持續發展、創新科技、領導才能及企業管治等內容，平均每名員工的培訓時數為二十七小時。

為確保未來領導團隊有充足儲備，我們設立人才發展計劃，以建立一個堅實的領導梯隊。此外，市建局亦推出「見習城市規劃師計劃」，重點培育青年專業人員，為迎接市區更新的各種挑戰做好準備。

我們的工作崗位輪換及工作提升計劃旨在提升員工技能，同時推出學銜進修計劃，鼓勵員工於公餘進修以取得學術和專業資格。我們亦提供在內地及海外學習的機會，讓員工拓闊環球視野及學習最先進的科技應用。為員工提供多元的學習機會，藉以鼓勵員工積極主動提升自我，能隨時應付瞬息萬變的業務需要。

去年，市建局約有百分之十的員工獲得晉升，顯示我們對表揚及提拔人才的使命。



為期兩個月的暑期實習計劃，鼓勵同學汲取市區更新知識，並在各專業領域中成長。

培育下一代

市建局銳意培育新一代的專業人才。我們的暑期實習計劃為大學生提供廣泛的培訓和實習工作機會，讓他們學以致用，為可持續發展項目出一分力。二十七名暑期實習生需要在計劃中完成一個專題項目，並向市建局管理層分享成果，過程中不僅提升他們的解難及領導技巧，亦為市建局領導團隊提供一個逆向學習的寶貴機會。

提升員工福祉

於市建局，我們致力為員工構建健康的工作環境，全面支援及提升員工的身心健康，並透過提供全面的健康保障和推出「員工關愛計劃」，實踐可持續發展。

全面的健康保障計劃

市建局重視員工福祉，為僱員提供完善福利，保障他們的健康與安全，以達至持續發展及實現長遠目標。市建局提供一系列預防性的健康保障計劃，包括為員工及家屬接種流感疫苗，並承諾定期檢討及提升該等計劃，以確保有關保障能符合員工對健康日益重視的需求。於二零二三／二四年，我們提升了醫療保障，為員工及其家屬提供更佳支援。

「員工關愛計劃」

「員工關愛計劃」重點關注員工的身心健康。去年，我們成功舉辦了一連串活動，包括七個講座和工作坊，以及兩個特別策劃的「養心·養生」活動。

「養心」方面，年內我們推出了靜觀減壓課程，透過講座和四次於午餐時段舉辦「工作間靜觀減壓工作坊」，教導員工建立正面觀念的方法與技巧，提升他們應付壓力的能力和改善工作表現。



市建局員工參與「頌鉢音療」工作坊，透過靜觀訓練提升身心健康。

「養生」方面，市建局積極向員工推廣運動及健康，年內推出「URA Run Together」跑步活動，成績斐然。員工踴躍組隊參加，分享共同目標，大大促進團隊精神。

將可持續發展融入員工日常生活

我們年內推出新的網上物件交換平台「URA淘二手」，鼓勵員工分享舊物，至今已交換過一百四十六件物品，透過物品的分享以減少廢物及延長產品的壽命，實踐市建局的可持續發展承諾。我們將繼續推行此計劃，鼓勵更多員工參與，共同達成可持續發展目標。

超過 **590**
及 **120**

參與「員工關愛計劃」及
在午餐時段參加「工作間靜觀
減壓工作坊」的員工人數

31,790 公里

234 名參與「URA Run
Together」活動員工的
跑步路程總長度

146

於網上交換平台「URA淘
二手」成功分享的物品數目

專題七



市建局與社會同行

可持續發展領域



經濟共享



環境效益



社區營造



流程管理



以人為先

關愛社區 以人為先

市建局本著以人為先的關懷態度，積極與居民及持份者溝通，了解他們的期望及妥善滿足他們的需要。

積極溝通 建立互信

我們透過持續溝通及具透明度的交流，與社區建立互信關係。於二零二三／二四年度，市建局舉行了十次分區諮詢委員會會議，聆聽社區的關注及期望。我們亦出席區議會會議，匯報項目進度及尋求地區代表支持。

為讓居民知悉重建計劃、補償方案及搬遷安排，市建局舉辦簡介會及向居民派發地區通訊。我們亦重視少數族裔，特別是居於九龍城的泰裔社群的利益，努力透過他們的方言溝通以增進彼此了解。我們同時擴大義工服務，為泰裔社群提供輔導及醫療諮詢服務，建立友好關係。

保育及支持地區藝術和文化

為保留地區文化，促進社區共融，市建局與本地組織合辦多項節慶活動，包括在九龍城及油尖旺區舉行潑水節、盂蘭節、泰國國慶日、排燈節等慶祝活動，加強市建局與本地社群之間的聯繫。

過去一年，「藝術文化融入舊區」夥伴項目共支持了五個項目，吸引超過二萬八千人次參與，成功實現在舊區推廣藝術文化的目的。

培育新一代

為鼓勵年輕人對未來社區發展作出貢獻，市建局與香港青年協會領袖學院聯手推出「URA青年說」計劃。參與計劃的三十一名本地學生努力學習樓宇復修及預防性維修知識，並與市建局管理層交換意見。此外，我們亦為深水埗區內中學生舉辦青年社區工作坊，收集他們對深水埗地區研究的意見。

42,700份

向市建局項目範圍內的居民及商戶派發地區通訊的數量

712,000

自二零一一年計劃開展以來，七十三個「藝術文化融入舊區」夥伴項目活動錄得的參與及訪客人次



「市建童樂·社區樂團」為地區活動表演，促進社區聯繫。



有份參與「市建局 x 東華三院青年領袖計劃」的學生向評審團介紹其市區更新設計方案。

市建局與東華三院、Esri 中國(香港)及地理空間實驗室續辦「市建局 x 東華三院青年領袖計劃」，東華三院轄下十八間中學共有一百四十四名高中生參與。學生團隊構思及展示了不少創意方案，推廣市建局在活化保育方面的工作。

為維繫及加強土瓜灣區弱勢兒童及家庭的社區網絡，「市建童樂·社區樂團」提供免費音樂培訓、表演機會及活動，促進四十六名樂團成員及其家庭成員的福祉。

為推動年輕一代構想創新意念去改善舊區生活質素，市建局與香港專業教育學院合辦「創意工程及建築設計比賽」，推廣「垂直城市」的發展概念。

市區更新探知館去年接待逾二千九百名來自學校團體及社區組織的訪客，透過互動體驗向他們介紹市區更新。

照顧有需要人士

市建局關顧舊區弱勢家庭及居民，透過推動「學建關愛」義務工作計劃，積極提供協助。義工在「升級再造」家具活動中利用剩木，為九龍城及土瓜灣區十個居住環境欠佳的基層家庭度身訂造家具，並提供家居整理服務。計劃亦為深水埗區三間安老院舍提供樂齡科技、專業顧問服務及義工活動，關顧院舍長者的身心健康。「學建關愛」義務工作計劃去年合共服務超過一百八十名舊區基層居民。

市建局「樂齡安居」家居改善計劃協助五名受市建局重建項目影響而又行動不便的長者租戶，為他們獲編配的公屋安置單位提供設計及翻新服務，務求能切合他們的特殊需要，改善其生活環境。

市建局亦與本地組織合作推行「守望相助」家居維修計劃，合共向九百六十九個住戶提供家居維修及保養服務，提升其居住質素。

在二零二四年一月至五月期間，市建局協助兼善里共一千五百個住戶籌備搬遷，包括安排路邊貨斗供棄置家具及包裝服務。受惠者對我們的貼心服務深表感謝。



「守望相助」家居維修計劃義工為長者(圖左)的舊樓單位安排檢查和進行小型結構工程，改善他們的居住環境。



管理層討論 及分析

利率持續高企、物業投資及置業意欲下降，除令本港經濟和物業市場表現蒙上陰影，亦對市建局的財務前景及市區更新工作造成壓力。在二零二三／二四年度，市建局只有一個重建項目以低於收購成本的投標價批出，導致虧損，影響市建局用於推展其他新項目所需的現金流。

儘管同時面對經濟逆境和舊區老化的嚴峻挑戰，市建局決心透過靈活創新的思維及科技，推動可持續的市區更新。市建局在過程中，與政府、社區人士、專業機構及私人發展商等持份者通力合作，有如百川匯流，眾志成城，竭力克服推行市區更新所遇到的各種難題。

市建局除透過應用創新的規劃概念去開拓發展容量及盡用土地資源，亦與政府在多方面緊密合作，協助加快市區更新進程。其中一項工作是協助政府成立「強拍條例小業主支援中心」，為受強拍申請影響的小業主提供各種協助。

在樓宇復修方面，我們與相關政府部門、專業機構及業界攜手合作，完成編製及優化《住宅及綜合用途樓宇保養手冊編製指引及範本》（試用版），幫助業主更有效地制定預防性維修計劃。

展望未來，市建局在審慎理財的同時，亦致力尋求新資金來源。透過與各方合作，配合創新思維，市建局將竭盡所能履行使命，創造可持續發展及宜居的城市環境，讓一代又一代的香港市民共享繁榮。

挑戰

市場不明朗 對可持續的市區更新造成壓力

二零二三／二四年度，由於新冠肺炎疫情後復甦速度較預期緩慢，不明朗因素揮之不去，香港的經濟及物業市場均面臨挑戰。全球通脹持續、大幅收緊貨幣政策的滯後影響、利息高企及地緣政治局勢持續緊張，亦令情況更嚴峻。於二零二四年二月，政府撤銷住宅物業需求管理措施，樓市一度出現「小陽春」。然而，連串經濟不利消息及利息持續高企打擊潛在買家的置業意欲，中原城市領先指數全年下跌百分之十六。此外，在住宅供應充足的情況下，租金回報率與利息收入之間的差距擴大，繼續抑制物業投資需求，窒礙樓市反彈。

高息環境不僅削弱置業人士的購買力及投資物業需求，更令發展商難以合理成本取得融資，導致發展商在新發展項目的投標與出價採取較保守策略。年內，政府、港鐵公司及市建局分別進行六次賣地招標均因標價偏低或無接獲標書而流標，致使地價保持低迷。

面對上述挑戰，市建局於二零二三／二四年度僅得一個項目成功招標，即盛德街／馬頭涌道的公務員建屋合作社樓宇重建項目(CBS-1:KC)。招標所得的十九億港元前期款項，只收回約百分之五十六的項目成本，因而錄得虧損近十五億港元。在物業市場持續低迷的情況下，市建局未來的項目招標結果存在頗大變數，嚴重影響推展新項目的可動用資金。市建局將密切關注市場情況，審慎管理現金流，並適時調整項目執行計劃表，確保財務狀況持續穩定。

另一方面，「七年樓齡」的補償機制亦持續對重建項目造成沉重的財務負擔。市建局按照同區樓齡為七年的假設重置單位的價格，釐定自住住宅物業的收購價，導致收購成本高昂。在市場下行再加上執行「七年樓齡」收購機制的情況下，項目收入不能抵銷收購成本，無可避免地對市區更新工作構成壓力。

市區更新 考驗重重

當重建進度追不上舊區老化速度，市區更新之路仍考驗重重。

目前，香港約有一萬三千幢樓齡已屆五十年或以上的住宅／綜合用途樓宇；預計至二零四六年，有關數目將攀升至約二萬八千幢。儘管香港的樓宇結構主要為鋼筋混凝土，可使用年期可達五十年或以上，但不少樓齡五十年以下的樓宇，尤其那些缺乏適當管理與維修的大廈，狀況均急速老化，並出現不同程度的破損，危害公眾安全。歸根究底，業主缺乏樓宇復修相關的知識、組織能力和財政儲備，俱令他們對大廈保養的意識及承擔不足；同時舊區「劏房」林立，亦對樓宇結構和排污系統造成沉重負擔，令樓宇的整體狀況及居住環境更為惡化。

此外，由於大部分舊樓群發展密度過高以致重建潛力減低，因此難以吸引私人發展商參與重建。與此同時，公屋輪候時間長，加上人口密度過高，要在不同地區尤其是在舊區尋找足夠安置資源，壓力頗大。事實上，市區老化問題迫在眉睫而且愈趨嚴峻，市建局無法獨力承擔市區更新的重任。為令市區更新得以持續進行，不同持份者包括政府、私人發展商、大廈業主及市民均須通力合作，應對舊區老化的挑戰。

機遇

多管齊下提升土地效益與發展潛力

為充分提升市區更新項目的規劃及社會裨益，造福社區，市建局近年採取前瞻性的「規劃主導、地區為本」策略，以配合發展需要。除以「規劃主導」方式在項目範圍發掘重整及重新規劃土地的機遇外，市建局亦應用新的規劃工具和概念提升土地使用效率，充分發揮舊區的重建潛力，從而提升重建項目的財務可行性和規劃裨益。

其中，洗衣街／花墟道項目(YTM-013)透過整全的規劃設計，盡用土地資源。除採用「地積比率轉移」，將位於花墟道及園藝街一帶四個細小地盤的發展潛力轉移至洗衣街的主地盤以進行更大規模發展外，項目亦以「一地多用」模式，興建一座多用途綜合大樓以提升政府及社區設施，以及作住宅及商業混合用途(如酒店／辦公／零售)，增加規劃裨益。另外，觀塘市中心計劃(K7)第四及第五發展區引入「垂直城市」的創新規劃概念，在垂直發展中加入包括住宅元素等多種用途，亦可善用該策略性位置的土地潛力，吸引私人發展商參與重建。此混合用途發展同時試行「浮動規劃參數」安排，容許合作發展商在總樓面面積維持不變的前提下，能因應市場狀況靈活調撥指定範圍內的樓面面積作住宅、零售、辦公室及酒店之用。

在市場前景不明朗的情況下，市建局為減輕收購所帶來的財政負擔，重點推行不涉及大量物業業權收購、但能為舊區環境帶來顯著改善的項目。從推行YTM-013項目、昌華街／長沙灣道項目(SSP-018)及衙前圍道／賈炳達道項目(KC-017)可見，其中一個方法是將未地盡其用的政府土地及未達標準的政府、機構或社區設施與市建局項目整合，加強土地資源運用、充分帶來規劃及社會裨益，以及提高重建項目的財務回報。自二零二零年起，已有約六公頃的政府土地被納入十一個市建局重建項目中；預計在未來五年，將有額外約四點九公頃的政府土地被批准納入八個市建局重建項目中。

市區老化的問題不能單靠市建局解決，為鼓勵私人市場參與市區更新，市建局自完成油旺地區研究(「油旺研究」)以來，一直與相關政府部門緊密合作，落實應用「油旺研究」所建議的新規劃工具，包括修訂旺角及油麻地的分區計劃大綱圖、頒布「擬作地積比率轉移」的新規劃指引，以及制定有關整合街區的建議。如《二零二三年施政報告》所公布，市建局已將油麻地南「整合街區」重建項目納入已批准的第二十三個業務綱領，以便在日後推行。

管理層討論及分析

加快市區更新過程

為加快私人機構重建失修舊樓，政府於二零二三年十二月向立法會提交《二零二三年土地(為重新發展而強制售賣)(修訂)條例草案》(《條例草案》)，建議降低強拍申請門檻及精簡強拍制度的法律程序。該《條例草案》已於二零二四年七月獲通過，預期將於年底生效。長遠而言，有關法例修訂有助加快市區更新進程。

受發展局轄下的強拍條例小業主專責辦事處委託，市建局協助成立「強拍條例小業主支援中心」，為受強拍影響的小業主提供協助，促進業主與私人發展商之間的協商過程。為配合新的強拍申請門檻要求，市建局的全資附屬公司「市區重建中介服務有限公司」亦正在考慮降低申請及啟動聯合出售服務的門檻要求，並研究將申請樓宇毗鄰的地段納入聯合出售的可行性，以提高重建項目的財務可行性。

重建的一大挑戰，是各種規劃、收購及清拆程序漫長，往往需時數年方能完成。為此，市建局一直與政府部門緊密合作，根據規劃申請中已精簡的公眾諮詢程序，以及按已精簡的土地審批程序，縮短項目完成周期。此外，市建局亦一直探討縮短收購程序時間，包括加快核實租戶資格和計算賠償，以及提供遷置協助等，從而加快居民搬遷過程，以便在適當時候清場及進行招標，有助加快資金回籠，減少往後利息支出。此外，市建局亦正研究進行前期工程的可能性，包括地面勘探、土壤淨化及地下公共設施改道工程等，有助合作發展商盡早接管地盤及開展地盤工程。

推出新措施促進預防性維修

當市區老化步伐正不斷加快，而香港缺乏專用的土地及財政儲備去進行大規模的市區重建，推行樓宇復修便變得格外迫切及重要。對於那些狀況尚可的大廈，如果我們能夠延長它們的可使用年期，便可以集中資源重建那些無法再進行維修的殘破舊樓。

為此，市建局積極鼓勵業主做好大廈保養及管理，包括透過資助復修工程、分析樓宇復修的法律責任，以及探討方法加強物業的維修與管理。其中，市建局已完成編製《住宅及綜合用途樓宇保養手冊編製指引及範本》(《指引及範本》)試用版，為有意落實預防性維修的業主提供制定樓宇保養及財務計劃的框架。市建局正就此諮詢包括政府部門、專業機構及業界在內的逾一百個持份者，並擬於二零二四年公布指引及範本以供更廣泛應用。市建局亦於二零二四年四月推出新的「預防性維修資助計劃」，鼓勵業主為大廈編製保養手冊及定期向特別基金供款以支付日後保養開支，以及採用《指引及範本》以編製樓宇保養手冊。此外，「煥然懿居 第三座」公契中有關執行預防性維修及加強物業經理處理滲水問題權力的條款，亦已於二零二三年八月獲地政總署法律諮詢及田土轉易處批准；市建局並向政府提交建議，以供考慮將有關條款納入公契指引，促進預防性維修。

展望未來：確保穩健財政 至關重要

市建局自成立以來，獲政府注資一百億港元以支援其運作。為實現財政「自給」的長遠目標，市建局一直將主要收入來源，即來自招標項目的前期款項，用作支持其他重建項目及市區更新工作。此模式讓市建局在毋須依賴政府撥款或稅收的情況下可履行其職責，但另一方面亦意味著其現金流容易受市場波動所影響。為秉持財政「自給」的原則，以及維持穩健的財務狀況，市建局以一貫審慎態度理財。

為確保市建局有充足的現金流及財政資源應付重建項目的收購開支，市建局靈活調整推出項目招標的時間表，協調收購與招標項目的步伐，使從招標所得的前期款項可適時為其他重建項目的收購提供財政支援，將市場波動所造成的財務風險降至最低。為吸引不同規模的發展商參與觀塘市中心第四及第五發展區等較大型項目，市建局現正探討可行方案，為發展商在繳付前期款項方面，提供靈活安排。

在某些情況下，市建局或利用個別項目的盈餘來補貼其他可能錄得虧損的項目。市建局將繼續利用地區研究來物色具較高發展潛力與規劃裨益的項目，透過研究重整及重新規劃荃灣等地區，探討將未地盡其用的政府土地及未達標準的政府、機構或社區設施納入重建項目的機會，以獲取相當回報去補貼其他舊區的預期虧損項目。這個跨區補貼的模式，容許市建局在項目或有虧損的情況下，仍能繼續落實已開展的項目。長遠而言，荃灣及深水埗的策略性地區研究將有助建立更多項目儲備，實踐市建局全面的「地區為本、規劃主導」市區更新策略。

為達至可持續的市區更新，市建局致力從不同渠道獲取資源。有賴政府一直為市建局提供各種支持，包括豁免其重建項目所需繳付的土地補價，以及提供未地盡其用的政府土地和政府、機構或社區設施以供納入重建項目，令市建局項目的土地資源運用及財務可行性得以大大提升。政府重申其興建交椅洲人工島的承諾，於未來十年增加土地供應，市建局將繼續與政府研究利用這些土地，為受重建項目影響的居民提供調遷機會；在毋須耗用現有土地資源安排遷置的情況下，措施將有助重建項目順利推展。

此外，財政司司長批准市建局的借貸額度由六十億港元提升至二百五十億港元，以應付未來數年因推行多個大型重建項目而預計所需的額外資本開支，突顯政府對市建局的堅定支持。市建局擬透過外部融資，為較大的資本開支提供部分資金。市建局的中期債券發行計劃已於二零二四年六月更新，並即將發行債券。同時，市建局考慮透過銀團貸款進行融資，以維持其營運及資金流動性。於二零二三／二四年度，標準普爾確認市建局的評級為AA+及前景為「穩定」，並將其「獲得政府支持的可能性」從「極高」上調至「幾乎肯定」，鞏固市建局的信貸地位，落實穩健的財務規劃，有助市建局在推行市區更新計劃時，實現財政「自給」的長遠目標。

市區更新過程既複雜亦涉及龐大資源，不能單靠市建局一力承擔。社會實在有賴政府、業主、私人發展商、社區團體，以及專業機構等各方群策群力，才能有效應對舊區老化挑戰。未來，市建局將繼續與政府合作，共同探索創新方案以鼓勵私營市場參與市區更新，同時加強與各持份者的緊密合作，維持市區更新的動力，為香港締造可持續發展及宜居的環境。

財務回顧

(一) 二零二三／二四年業績回顧

(a) 收益

截至二零二四年三月三十一日止年度的收益為三十億二千四百萬港元。收益包括一個已招標項目的前期款項、由聯營發展項目所分得的盈餘及銷售物業的收入。該金額較二零二二／二三年度的收益五十五億一千三百萬港元減少了二十四億八千九百萬港元。

二零二三／二四年度的前期款項總額為十九億四千萬港元，遠低於二零二二／二三年度的金額四十八億四千一百萬港元，主要由於持續的物業市場低迷及年內僅獲批出一個招標項目。二零二三／二四年度的招標項目為位於盛德街／馬頭涌道公務員建屋合作社項目，地盤總面積達五千一百六十四平方米。相比之下，二零二二／二三年度則批出三個招標項目，地盤總面積達六千一百八十二平方米。

二零二三／二四年度來自聯營發展項目所分得的盈餘為四億四千九百萬港元(二零二二／二三年度：四億七千六百萬港元)，主要來自「愛海頌」(SSP/1/003-005)及「凱滙」(K7 第二及第三發展區)。此收益乃根據聯營發展項目相關的發展合約條款，當售樓收入超過合約內所訂明的門檻後所分得的盈餘。

二零二三／二四年度物業銷售收入為六億三千五百萬港元(二零二二／二三年度：一億九千六百萬港元)，主要來自在啟德、大角嘴「利•晴灣23」及深水埗「映築」發售的住宅單位。

(b) 其他收入

二零二三／二四年度的其他收入為十億二千四百萬港元(二零二二／二三年度：五億七千五百萬港元)，其中八億九千萬港元(二零二二／二三年度：五億一千八百萬港元)來自銀行存款及定息投資所賺取的利息收入，整體年息率為四點五四厘(二零二二／二三年度：年息率二點零六厘)。較高的年息率反映利率於年內持續高企。

其他收入亦包括來自本局所持有若干物業的租金收入(扣除租金減免)一億八千一百萬港元(二零二二／二三年度：一億三千萬港元)，以及因匯率波動而錄得與人民幣存款相關的匯兌虧損五千四百萬港元(二零二二／二三年度：七千六百萬港元)。

(c) 行政費用

二零二三／二四年度的行政費用為六億七千六百萬港元(二零二二／二三年度：六億三千七百萬港元)，主要包括員工成本、外判服務收費、辦公室租金及支出。本局在可行情況下推行成本控制措施，以盡力減少行政費用。

(d) 物業及已承擔項目減值準備

根據本局詳載於財務報表附註2(h)及2(n)的會計政策，本局於二零二三／二四年度作出三十億八千九百萬港元的物業及已承擔項目的減值準備，主要是由於已承擔項目的評估地價有所下降，反映了物業市場持續低迷。

(e) 年度業績

本局於二零二三／二四年度錄得營運虧損八億三千一百萬港元。計及物業及已承擔項目的減值準備後，淨虧損為三十九億二千萬元，而二零二二／二三年度則為淨虧損三十五億三千萬元。二零二三／二四年度表現欠佳主要是由於物業市場低迷，繼而導致(a)來自本年度獲批出的招標項目的前期款項較低(有關項目詳列於上文第(一)(a)段)，以及(b)就已承擔項目作出大額減值準備。

(二)於二零二四年三月三十一日的財務狀況

(a) 發展中物業

於二零二四年三月三十一日的發展中物業未經減值準備調整前的價值為二百八十六億八千四百萬港元(二零二三年三月三十一日：二百五十二億四千九百萬港元)。此金額包括十個處於不同發展階段的項目的收購及發展成本，當中九龍城項目、觀塘市中心項目及兼善里／福華街項目佔總值百分之八十五。

上述價值經扣除累積減值準備合共六十五億一千四百萬港元(二零二三年三月三十一日：四十億五千三百萬港元)後，其淨值為二百二十一億七千萬港元(二零二三年三月三十一日：二百一十一億九千六百萬港元)。發展中物業的淨值增加，主要由於收購兼善里／福華街項目及餘下的九龍城項目的物業所產生的成本開支，並抵銷了(i)移除於二零二三／二四年度已招標CBS-1:KC項目的發展成本(有關項目詳列於上文第(一)(a)段)及(ii)年內就已承擔項目作出額外減值準備(有關項目詳列於上文第(一)(e)段)。

管理層討論及分析

(b) 總流動資金

於二零二四年三月三十一日，本局的總流動資金(包括現金、銀行存款及債券投資)為一百八十一億九千四百萬港元(二零二三年三月三十一日：二百三十六億二千三百萬港元)。

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)段所述的四億九千九百萬港元貸款(二零二三年三月三十一日：七億九千九百萬港元)後，本局的淨流動資金(包括持有的證券)於二零二四年三月三十一日為一百七十六億九千五百萬港元(二零二三年三月三十一日：二百二十八億二千五百萬港元)。

(c) 已發行債券

本局現時的標準普爾(「標普」)評級為AA+。於二零二四年三月三十一日，本局在中期債券發行計劃下已發行而仍未贖回的債券為四億九千九百萬港元。

(d) 資產淨值

於二零二四年三月三十一日，本局的資產淨值為四百六十三億六千萬港元(二零二三年三月三十一日：五百零二億八千萬港元)，當中包括政府注資共一百億港元(二零二三年三月三十一日：一百億港元)，以及累積盈餘三百六十三億六千萬港元(二零二三年三月三十一日：四百零二億八千萬港元)。

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

按照立法會財務委員會於二零零二年六月二十一日所作的批准，政府由二零零二／零三年至二零零六／零七年的五個財政年度期間，向本局注入五筆各二十億港元的資本，合共一百億港元。此外，政府亦繼續豁免本局繳納稅款。

(四) 政府免補地價

政府在批出重建地盤時，會豁免本局補地價。截至二零二四年三月三十一日，政府就所有已招標項目共豁免五十六幅批地補地價，累積的豁免補地價總額為二百五十三億零四百萬港元。

假若補地價不獲豁免，本局於二零二四年三月三十一日的累積盈餘會減少二百五十三億零四百萬港元至一百一十億五千六百萬港元；而於二零二四年三月三十一日的資產淨值亦會減少至二百一十億五千六百萬港元。

(五)財務展望及管理

受息率持續高企、貿易爭端及地緣政治局勢緊張等外圍環境因素影響，本地樓市及金融市場仍不穩定。隨著政府由二零二四年二月二十八日起撤銷所有住宅物業需求管理措施後，樓宇買家的意欲雖有所改善，惟發展商的投地意向尚有待測試。本局日後招標項目的結果及相關收益尚未能確定。

開支方面，本局預計撇除經常性營運開支後，總現金支出約為八百二十億港元，以應付目前未履行的承擔額及推行於最新業務綱領內的所有項目未來五年的開支。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。

根據最新估計，本局還需要約六百四十三億港元以完成正在進行的重建項目。除動用現有流動資金淨額一百七十六億九千五百萬港元外，本局亦以同期計劃招標項目所得的前期款項、由聯營發展項目所分得的盈餘及物業銷售收入以應付預計的現金支出。此外，本局亦將安排對外融資以應付未來數年預期的現金短缺。

於二零二三年七月，財政司司長批准本局的借貸上限提升至二百五十億港元。於二零二四年四月十九日，標普確認本局的長期主體信用和優先無抵押債券的「AA+」評級，評級展望為「穩定」，與香港特區政府相同。同時，標普確認本局「獲得政府支持的可能性」為「幾乎肯定」。為促進本局二零二四／二五年度及未來的債券發行，本局已經完成更新中期債務證券發行計劃的相關工作。

作為擁有主權信用評級的公營機構，本局在金融市場上具備充足的籌資能力。隨著借貸上限二百五十億港元獲批准，本局擬作出分期借款以應付最新業務綱領不同實施階段的融資需求。

面對不明朗的財務前景及重重挑戰，本局將繼續採取靈活的業務管理方式，密切監察財務狀況，務求完成市區更新重任，並維持長遠的可持續發展。

項目概覽

項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	發展前地盤資料				項目發展資料			
					項目地盤面積 (平方米)	現有樓面面積 (平方米)	樓宇	人口	住宅單位數目	總樓面面積 (平方米)	住宅樓面面積 (平方米)	
1-47 - 由市建局開展並正在進行的47個項目												
1 ⁽²⁾	YTM-013	旺角洗衣街/花墟道	2023/24	3月		29,304	17,741	31	580	1,354	123,872	67,746
2 ⁽²⁾	C&W-007	西營盤皇后大道西/桂香街	2022/23	12月		1,295	4,908	9	205	186	10,160	8,925
3 ^(2,4)	KC-019	馬頭角土瓜灣道/馬頭角道	2022/23	10月		8,759	27,658	2	0	950	59,120	50,804
4 ⁽²⁾	KC-018	馬頭角明倫街/馬頭角道	2022/23	10月		11,430	45,284	101	2,970	1,276	79,720	68,224
5 ^(2,5)	KC-017	九龍城衙前圍道/賈炳達道	2022/23	5月		37,061	73,190	96	3,450	4,355	278,718	202,416
6 ⁽²⁾	SSP-018	深水埗昌華街/長沙灣道	2021/22	9月		19,054	1,168	3	0	838	83,068	38,978
7 ⁽²⁾	SSP-017	深水埗兼善里/福華街	2021/22	9月		7,377	50,082	90	3,149	995	55,494	46,245
8 ⁽²⁾	KC-016	土瓜灣土瓜灣道/榮光街	2020/21	3月		6,592	29,132	32	1,701	900	55,480	41,610
9 ⁽²⁾	YTM-012	旺角山東街/地土道街	2020/21	10月		2,796	9,364	16	608	300	17,790	12,450
10 ⁽²⁾	CBS-1:KC	馬頭角盛德街/馬頭涌道	2020/21	5月		5,164	15,446	30	540	640	38,547	32,123
11 ⁽²⁾	CBS-2:KC	馬頭角靠背壟道/浙江街	2020/21	5月		16,473	43,447	71	1,200	2,324	143,775	123,800
12 ⁽²⁾	KC-015	九龍城啟德道/沙浦道	2018/19	2月		6,106	23,204	41	940	810	48,563	39,802

項目發展資料					備註	進度
商業樓面面積 (平方米)	其他用途樓面面積 (平方米)	政府、機構或社區設施樓面面積 (平方米)	公眾休憩用地 ⁽¹⁾ (平方米)			
36,126	0	20,000	17,000	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃 此乃《油旺研究》下首個落實《油旺研究》所建議旺角東「水渠道城市水道」發展節點的計劃。地盤B將根據「一地多用」理念提供一座結合住宅及商業用途(例如酒店/辦公室/零售),以及政府、機構或社區設施(包括易地重置及新建體育設施及永久地區康健中心)及康樂設施的大樓,使規劃收益倍增	項目於2024年3月15日刊憲公布開展	
1,085	0	150	155	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2022年12月2日刊憲公布開展 發展局局長於2023年9月5日授權市建局進行項目 反對者就發展局局長授權提出兩宗上訴 上訴委員會分別於2023年11月24日、2024年2月14日、2024年2月15日及2024年2月19日舉行四次聆訊 上訴委員會於2024年5月24日刊憲決定駁回上訴	
7,816	0	500	0	工業大廈,「樓換樓」計劃不適用	項目於2022年10月7日刊憲公布開展 城規會分別於2023年9月15日及2023年12月15日舉行兩次項目發展計劃意見聽證會 行政長官會同行政會議於2024年5月28日核准項目發展計劃圖	
10,496	0	1,000	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2022年10月7日刊憲公布開展 城規會分別於2023年9月15日及2023年12月15日舉行兩次項目發展計劃意見聽證會 行政長官會同行政會議於2024年5月28日核准項目發展計劃圖	
25,302	0	51,000	10,450	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃 KC-017地盤B將提供一棟政府綜合大樓,用作易地重置九龍城市政大廈、九龍城獅子會健康院及李基紀念醫局	項目於2022年5月27日刊憲公布開展 行政長官會同行政會議於2023年9月5日核准項目發展計劃圖 於2024年4月30日發出首次收購建議	
5,197	0	38,893	10,395	SSP-018項目主要由休憩用地及政府土地組成,因此無需收購。 SSP-018地盤B將提供一棟政府綜合大樓,當中包括室內運動場、健康服務設施及社福設施	項目於2021年9月24日刊憲公布開展 行政長官會同行政會議於2023年2月7日核准項目發展計劃圖 於2024年1月18日向政府提交收回中華電力有限公司變電站所佔土地的申請	
9,249	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	於2023年4月3日發出首次收購建議 超過91%業主接受收購建議 於2023年6月6日向政府提交收回土地申請	
8,322	0	5,548	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	於2022年6月29日發出首次收購建議 於2023年4月14日刊憲公布政府收回土地 地盤於2023年7月15日復歸政府 居民搬遷工作進行中	
2,490	0	2,850	980	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	於2022年3月10日發出首次收購建議 於2022年12月9日刊憲公布政府收回土地 地盤於2023年3月10日復歸政府 居民搬遷工作進行中	
6,424	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃 市建局亦提供由房協發展及管理的專用安置區邨的資助出售單位予合資格的自住業主,作為「樓換樓」單位的替代選擇。	於2021年8月5日發出首次收購建議 於2022年6月24日刊憲公布政府收回土地 地盤於2022年9月25日復歸政府 項目於2023年3月20日完成居民搬遷工作 項目於2023年12月14日批出合作發展協議 於2024年3月18日簽署批地文件 拆卸工程已完成	
15,475	0	4,500	400	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃 市建局亦會提供由房協發展及管理的專用安置區邨的資助出售單位予合資格的自住業主,作為「樓換樓」單位的替代選擇。	項目於2020年5月22日刊憲公布開展 於2020年5月22日向城規會呈交項目的發展計劃草圖 於2022年11月3日向城規會呈交經修訂計劃 於2023年3月24日舉行第一次城規會會議 項目發展計劃草圖於2023年4月21日刊憲,兩個月公眾諮詢期於2023年6月21日屆滿 城規會於2023年11月3日舉行聽證會 行政長官會同行政會議於2024年2月6日核准項目發展計劃圖	
7,961	0	800	1,000	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	於2020年10月19日發出首次收購建議 於2022年5月6日刊憲公布政府收回土地 地盤於2022年8月7日復歸政府 項目於2023年11月30日完成居民搬遷工作 拆卸工程進行中	

項目概覽

	項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	發展前地盤資料				項目發展資料		
						項目地盤面積 (平方米)	現有樓面面積 (平方米)	樓宇	人口	住宅單位數目	總樓面面積 (平方米)	住宅樓面面積 (平方米)
13 ⁽²⁾	KC-014	土瓜灣榮光街／崇安街	2018/19	6月		3,016	16,874	36	831	506	25,884	21,570
14 ⁽²⁾	YTM-011	大角咀橡樹街／埃華街	2017/18	3月		820	2,999	6	205	122	5,571	4,642
15 ⁽²⁾	C&W-006	西營盤皇后大道西／賢居里	2017/18	3月		2,046	4,107	6	160	231	11,992	10,381
16 ⁽²⁾	C&W-005	西營盤崇慶里／桂香街	2017/18	7月		1,120	3,984	9	231	210	8,740	8,478
17 ⁽²⁾	KC-013	土瓜灣啟明街／榮光街	2016/17	3月		1,749	7,458	12	463	472	22,419	18,682
18 ⁽²⁾	KC-012	土瓜灣榮光街	2016/17	6月		1,258	5,023	14	388	見備註		
19 ⁽²⁾	KC-011	土瓜灣鴻福街／啟明街	2016/17	6月		2,635	12,628	23	813	564	26,523	22,102
20 ⁽²⁾	KC-010	土瓜灣鴻福街／銀漢街	2016/17	6月		4,951	21,495	43	1,468	669	41,229	34,357
21 ⁽²⁾	KC-008(A)	土瓜灣春田街／崇志街	2016/17	5月	煥然懿居第三座	2,475	3,738	14	179	260	13,841	12,270
22 ⁽²⁾	KC-009	土瓜灣庇利街／榮光街	2015/16	3月		8,042	39,644	94	2,640	1,296	66,654	55,545
23 ^(2,3)	DL-11:YTM	大角咀槐樹街	2015/16	5月		474	3,228	5	206	61	2,896	2,828
24 ⁽³⁾	DL-10:KT	觀塘恒安街	2014/15	11月	Bal Residence	865	5,304	10	387	156	6,661	5,920
25	SSP-016	深水埗青山道／元州街	2013/14	2月	映築	1,900	7,335	16	476	337	14,841	12,367
26 ^(2,3)	DL-8:KC	土瓜灣啟明街	2013/14	12月		553	2,467	6	122	見備註		
27 ⁽³⁾	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
28 ⁽³⁾	DL-5:SSP	深水埗通州街／桂林街	2013/14	4月	映岸	1,490	10,313	1	552	262	13,409	9,355
29 ⁽³⁾	DL-4:SSP	深水埗九龍道／橋蔭街	2013/14	4月	一號九龍道	599	3,817	1	229	100	4,884	4,070
30 ⁽²⁾	SSP-015	深水埗東京街／福榮街	2012/13	3月		1,268	4,964	13	270	198	9,675	8,062
31 ^(4,6)	IB-2:SSP	長沙灣汝州西街	2012/13	1月		1,393	12,145	1	0	0	12,145	0
32 ⁽³⁾	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

項目發展資料					備註	進度
商業樓面面積 (平方米)	其他用途樓面面積 (平方米)	政府、機構或社區設施樓面面積 (平方米)	公眾休憩用地 ⁽¹⁾ (平方米)			
4,314	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目正進行地基工程	
929	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目正進行總承包合約工程	
432	0	1,178	538	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目正進行地基工程	
262	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目正進行地基工程	
3,737	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃 KC-013項目與KC-012項目會以單一批地文件合併發展	項目正進行地基工程	
見備註				合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃 KC-012項目與KC-013項目會以單一批地文件合併發展，有關發展參數的詳情請參考KC-013項目	項目正進行地基工程	
3,871	0	550	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃 KC-011項目與DL-8:KC項目會以單一批地文件合併發展	項目正進行地基工程	
6,872	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目正進行地基工程	
1,571	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃 項目由市建局發展，全數260個住宅單位以「首置」形式出售	項目正進行總承包合約工程 「首置」住宅單位選擇程序於2024年3月28日完成，並售出173個住宅單位	
11,109	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目正進行地基工程	
0	68	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	項目正進行地基工程	
222	0	519	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2023年10月26日取得入伙紙 於2024年3月22日取得滿意紙 正出售貨尾單位	
2,474	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2022年11月3日取得入伙紙 於2023年6月12日取得滿意紙 正出售貨尾單位	
見備註				合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃 DL-8:KC項目與KC-011項目會以單一批地文件合併發展，有關發展參數的詳情請參考KC-011項目	項目正進行地基工程	
637	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2021年5月20日取得入伙紙 於2021年9月28日取得滿意紙 正出售貨尾單位	
4,054	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2022年5月16日取得預售樓花同意書 項目於2023年6月12日取得入伙紙 於2023年11月29日取得滿意紙	
814	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2020年5月20日取得入伙紙 於2020年11月9日取得滿意紙 正進行商舖租賃	
1,613	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃 合作發展夥伴在項目應用混凝土「組裝合成」建築法	項目於2024年2月27日取得預售樓花同意書 項目正進行上層結構工程	
12,145	0	0	0	由重建發展項目改為改造重設項目	項目內已收購物業及公共地方的改造重設工程已於2021年11月完成 翻新後的物業現正分別由市建局、社會企業及非政府組織使用 市建局於2022年8月26日刊憲撤回IB-2:SSP發展計劃	
989	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2021年9月30日取得入伙紙 於2021年12月22日取得滿意紙 正出售貨尾單位	

項目概覽

	項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	發展前地盤資料				項目發展資料		
						項目地盤面積 (平方米)	現有樓面面積 (平方米)	樓宇	人口	住宅單位數目	總樓面面積 (平方米)	住宅樓面面積 (平方米)
33	YTM-010	旺角新填地街/山東街	2011/12	2月	One Soho	1,640	10,024	20	637	322	12,507	10,422
34	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
35	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
36 ^(a)	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
37 ^(a)	MK/02	旺角太子道西/園藝街	2008/09	9月		1,440	4,334	10	31	0	4,334	0
38	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
39 ^(2,5)	K1	黃大仙衙前圍村	2007/08	10月		6,013	2,051	116	124	750	37,097	34,778
40 ^(2,5)	H18	上環卑利街/嘉咸街	2007/08	7月	One Central Place (地盤A) My Central (地盤B)	5,267	20,219	47	740	306	67,402	22,638
41 ^(a)	K7	觀塘市中心	2006/07	3月	觀月•樺峯 (第一發展區) 凱匯 (第二、三發展區)	53,500	96,104	63	3,139	4,048	468,330	270,710
42 43 44	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
45 ^(a)	WC/001	灣仔茂蘿街/巴士街	2004/05	3月	茂蘿街7號	780	2,687	10	122	0	2,435	0
46	K32	大角咀杉樹街/晏架街	2004/05	12月	奧柏•御峯	2,328	11,802	30	518	462	20,952	17,460

項目發展資料					備註	進度
商業樓面面積 (平方米)	其他用途樓面面積 (平方米)	政府、機構或社區設施樓面面積 (平方米)	公眾休憩用地 ⁽¹⁾ (平方米)			
2,085	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2023年3月14日取得入伙紙 於2023年7月20日取得滿意紙 正出售貨尾單位	
1,631	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2019年7月12日取得入伙紙 於2020年3月24日取得滿意紙 正出售貨尾單位	
1,200	0	0	0		項目於2018年3月8日取得入伙紙 於2018年7月27日取得滿意紙 正出售商舖	
5,223	0	0	0	改劃作「其他指定用途」 註明「歷史建築保育作商業及／或文化用途」	項目於2019年5月7日取得入伙紙 於2019年7月5日取得滿意紙 於2019年11月開始營運	
4,334	0	0	0	改劃作「其他指定用途」 註明「歷史建築保育作商業及／或文化用途」	項目內已收購物業的裝修工程已完成並已出租	
1,398	0	0	0		項目於2017年5月25日取得入伙紙 於2018年1月15日取得滿意紙 正出售貨尾單位	
2,319	0	0	0	保育公園將開放予公眾使用 門樓、門樓上方的「慶有餘」石匾和天后廟，及其形成原有中軸線，以及舊村圍牆和角樓的地基遺跡將予保留	項目於2016年1月26日完成居民搬遷工作 市建局於2022年12月向古物諮詢委員會呈報了加強保育方案，並獲其支持 於2023年6月21日簽署批地文件 地盤拆卸和圍板工程進行中 考古救援挖掘工程進行中	
43,294	210	1,260	2,138	地盤A將提供佔地1,260平方米的多用途活動會堂。位於地盤B的商業樓面面積包括一鮮貨零售中心	地盤A 地盤於2021年11月22日取得預售樓花同意書 正進行上層結構工程 地盤B 地盤於2018年12月28日取得入伙紙 於2019年6月20日取得滿意紙 於2020-21年度完成 地盤C 項目正進行總承包合約工程	
157,904	0	39,716	18,376	商業樓面面積包括66,000平方米作辦公樓、10,000平方米作酒店 政府、機構或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17,200平方米作政府用途及16,316平方米作公共交通交匯處 商業樓面面積預留1,300平方米作社會企業用途 住宅單位包括月華街地盤299個單位，主地盤(第二及第三發展區)1,999個單位及主地盤(第四及第五發展區)1,750個單位 公共空間包括最少9,600平方米地面公眾休憩用地及最少8,776平方米平台公眾休憩用地	月華街地盤(第一發展區) 地盤於2014年7月8日取得入伙紙 於2014年10月29日取得滿意紙 於2021-22年度完成 主地盤(第二及第三發展區) 地盤於2020年11月26日取得入伙紙 於2021年4月28日取得滿意紙 所有單位售出 主地盤(第四及第五發展區) 第四發展區於2021年3月31日完成臨時小販市場搬遷工作 第五發展區於2021年5月17日完成居民搬遷工作 拆卸工程已完成 遵循「垂直城市」發展理念的經修訂發展計劃圖呈交城規會 經修訂發展計劃圖於2023年12月8日刊憲，展開為期兩個月的公眾諮詢期 城規會於2024年4月26日舉行經修訂項目發展計劃意見聽證會，城規會同意提交發展計劃予行政長官會同行政會議核准 地盤暫時用作體育及其他社區活動	
5,317	0	2,058	1,500	三個項目合併為一 政府、機構或社區設施包括1,900平方米作特殊幼兒中心暨早期教育中心、老人日間護理中心及老人中心；150平方米作社會企業或非住宅用途	項目於2021年6月7日取得地盤A的入伙紙 於2021年6月10日取得地盤B的入伙紙 於2021年7月6日取得地盤C的入伙紙 於2021年10月26日取得滿意紙 正出售商舖	
0	2,435	0	300	改劃作「其他指定用途」註明「休憩用地及歷史建築保育作文化及商業用途」 總樓面面積包括保留巴士街建築物外牆及兩條高架行人道	項目於2013年5月20日取得入伙紙 於2017年8月4日取得滿意紙 市建局於2018年8月取回項目的管理及營運權	
3,492	0	0	450	地契沒有要求公眾休憩用地	項目於2012年9月20日取得入伙紙 於2012年12月27日取得滿意紙 正出售商舖	

項目概覽

	項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	發展前地盤資料				項目發展資料		
						項目地盤面積 (平方米)	現有樓面面積 (平方米)	樓宇	人口	住宅單位數目	總樓面面積 (平方米)	住宅樓面面積 (平方米)
47 ⁽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
1-47 小計 (A)						274,332	711,706	1,279	33,347	27,982	1,996,833	1,402,681

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)						274,332	711,706	1,279	33,347	27,982	1,996,833	1,402,681

48-73-由市建局開展並已完成的26個項目⁽⁸⁾

48	H14	筲箕灣西灣河街	2005/06	9月	逸瑤	710	3,796	2	21	144	5,680	5,680
49 ⁽⁹⁾	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
50 ⁽⁹⁾	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
51	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
52	SSP-014	深水埗福榮街	2010/11	3月	喜遇	649	2,456	6	194	136	5,030	4,471
53	TKW/1/002	土瓜灣馬頭圍道/春田街	2009/10	2月	煥然懿居	3,377	10,393	33	660	493	24,398	20,332
54	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
55	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
56	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
57	K28	旺角洗衣街	2007/08	12月	Skypark	2,478	14,434	25	431	439	22,301	17,346
58	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
59	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
60 ⁽⁹⁾	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
61	SSP/1/001-002	深水埗荔枝角道/桂林街及警局街	2004/05	3月	丰滙	3,339	13,197	33	551	402	29,720	24,780
63	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
64 ⁽⁹⁾	H15	灣仔利東街/麥加利歌街	2003/04	10月	蘭匯	8,236	36,534	85	1,613	1,275	79,932	67,939
65	K33	紅磡必嘉圍	2003/04	7月	御悅	277	834	3	9	68	2,338	2,077
66	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
67	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
68	H20	西營盤第一街/第二街	2002/03	11月	繙城峰	3,536	15,690	41	777	488	38,178	34,259
69	K27	旺角新填地街	2002/03	10月	MOD 595	535	2,411	7	122	85	4,921	4,119

項目發展資料					備註	進度
商業樓面面積 (平方米)	其他用途樓面面積 (平方米)	政府、機構或社區設施樓面面積 (平方米)	公眾休憩用地 ⁽¹⁾ (平方米)			
331	400	0	135	由重建發展項目改為活化項目	市建局於2020年11月13日刊憲撤回H19發展計劃 活化工程經已完成 委聘營運者營運並管理經活化大廈及「社區苗圃」	
420,516	3,113	170,522	63,817			
0	0	0	0			
0	0	0	0			
0	0	0	0			
0	0	0	0			
420,516	3,113	170,522	63,817			
0	0	0	0		項目於2023-24年度完成	
405	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2022-23年度完成	
468	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2022-23年度完成	
2,076	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2022-23年度完成	
559	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2021-22年度完成	
3,114	952	0	500	繼馬頭圍道場樓及毗鄰一幢樓宇拆卸後，市建局按政府要求開展項目 項目由市建局發展 全數493個住宅單位以「首置」形式出售 全新的「樓宇復修資源中心」設於項目內	項目於2021-22年度完成	
1,567	0	0	0		項目於2019-20年度完成	
6,529	0	0	0	商業樓面作酒店(288個房間)	項目於2019-20年度完成	
1,157	0	0	0		項目於2016-17年度完成	
4,955	0	0	0		項目於2017-18年度完成	
2,443	0	5,619	0	獲批地者為香港遊樂場協會 政府、機構或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、機構或社區設施包括護理安老院／社區服務支援中心、垃圾收集 站及公廁	項目於2017-18年度完成	
261	0	0	0		項目於2011-12年度完成	
1,148	0	0	0		項目於2010-11年度完成	
441	0	0	0		項目於2011-12年度完成	
1,722	0	2,197	700	政府、機構或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	

項目概覽

	項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	發展前地盤資料				項目發展資料		
						項目地盤面積 (平方米)	現有樓面面積 (平方米)	樓宇	人口	住宅單位數目	總樓面面積 (平方米)	住宅樓面面積 (平方米)
70	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
71	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
72 ⁽⁹⁾	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
73	K3	大角咀櫻桃街	2001/02	1月	海桃灣	4,510	14,416	64	1,020	522	43,231	36,466
48-73小計 (D)						46,551	187,708	481	9,202	6,922	424,952	353,686
74-79 – 由房協進行並已完成的6個項目 ⁽⁹⁾												
74	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
75	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
76	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
77	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
78	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
79	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
74-79小計 (E)						11,613	58,285	115	2,288	1,531	105,116	87,640
80-89 – 由前土發公司開展並由市建局完成的10個項目 ⁽⁹⁾												
80	K11	尖沙咀河內道	(10)		名鑄	8,299	27,309	35	220	345	102,625	45,600
81 ⁽⁹⁾	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
82	K17	荃灣楊屋道	(10)		御凱	7,230	0	0	0	256	44,404	27,031
83	K13	荃灣市中心	(10)		萬景峯	20,300	56,851	96	7,119	1,466	134,185	107,884
84	H12	堅尼地城新海旁	(10)		泓都	6,075	24,808	65	1,683	1,182	62,904	62,794
85	H13	堅尼地城加惠民道	(10)		怡峰	728	4,000	1	0	89	7,280	7,280
86	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
87	H1	上環皇后街	(10)		帝后華庭	7,964	25,792	86	648	1,148	66,233	60,579
88	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
89	K8	旺角廣鑄街	(10)		百利達廣場	1,607	4,190	19	178	272	15,160	12,746
80-89小計 (F)						74,841	202,925	478	13,870	6,223	694,527	408,465
總計 (D) + (E) + (F)						133,005	448,918	1,074	25,360	14,676	1,224,595	849,791
開展 + 已完成						407,336	1,160,624	2,353	58,707	42,658	3,221,428	2,252,472

註釋：

(1) 此表中只包括公眾休憩用地，不包括私人休憩用地

(2) 項目的細節有待落實，可能會在法定、規劃及批地審批過程中有所更改

(3) 「需求主導」項目

(4) 工業大廈

(5) 重建項目包括一些保育元素

(6) 保育項目

(7) 活化項目

(8) 改造重設項目

(9) 在此表中的項目，當項目中的所有住宅單位已售罄，所有商業及其他樓面（不包括車位及電單車車位）已售罄或大部分租出，該項目被視作已完成項目

(10) 項目由前土發公司開展

項目發展資料					備註	進度
商業樓面面積 (平方米)	其他用途樓面面積 (平方米)	政府、機構或社區設施樓面面積 (平方米)	公眾休憩用地 ⁽¹⁾ (平方米)			
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	政府、機構或社區設施為護理安老院	項目於2014-15年度完成	
58,061	952	12,253	7,562			
1,505	0	0	0		於2015年5月20日取得入伙紙 於2015年9月30日取得滿意紙	
3,921	0	0	150		於2016年8月23日取得入伙紙 於2016年12月7日取得滿意紙	
448	0	2,753	150	政府、機構或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、機構或社區設施為護理安老院	於2013年10月15日取得入伙紙 於2013年12月30日取得滿意紙	
12,146	0	5,330	300			
57,025	0	0	1,219	商業樓面面積包括25,816平方米作酒店(381個房間)	項目於2018-19年度完成	
3,453	0	6,318	0	政府、機構或社區設施包括街市、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、機構或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、機構或社區設施為公廁	項目於2007-08年度完成	
0	0	0	0		項目於2007-08年度完成	
0	0	0	1,650		項目於2007-08年度完成	
400	0	5,254	1,200	政府、機構或社區設施包括單身人士宿舍、護理安老院、日間託兒所、老人中心、輕度弱智人士宿舍及熟食中心	項目於2007-08年度完成	
160,866	0	6,548	1,100	商業樓面面積包括41,933平方米作酒店(665個房間)、65,793平方米作寫字樓、53,140平方米作零售用途；政府、機構或社區設施包括熟食中心、交通及社區設施	項目於2005-06年度完成	
2,414	0	0	0		項目於2005-06年度完成	
264,752	0	21,310	11,169			
334,959	952	38,893	19,031			
755,475	4,065	209,415	82,848			
<p>詞彙表 房協=香港房屋協會 土發公司=土地發展公司 城規會=城市規劃委員會 市建局=市區重建局</p>						

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。

截至二零二四年六月三十日，董事會由主席及二十二名成員組成。市建局的行政總監(法例指定同時為董事會副主席)及兩名執行董事皆為其成員。屬公職人員的非執行董事包括地政總署署長、規劃署署長、屋宇署署長及民政事務總署副署長(2)。

不屬公職人員的非執行董事包括四名立法會議員，以及來自法律、會計、社會工作及不同建築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八個常設委員會，各委員會由董事會成員出任主席，成員包括其他董事會成員及擁有相關專業知識和經驗的增選委員。各委員會及其負責範圍如下：

委員會

負責範圍

審計委員會

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

發展項目反對意見評議委員會

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

財務委員會

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

人力資源及薪酬委員會

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

土地、安置及補償委員會

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

機構管治

委員會

負責範圍

■ 規劃、拓展及文物保護委員會

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

■ 覆核委員會

- 因應受影響業主或住客的要求，覆核市建局執行有關政策時所作的決定

■ 可持續發展委員會

- 審核可持續發展框架、策略、計劃和目標，以及監察其執行情況
- 審核可持續發展風險和機遇、適用法律法規的趨勢，以及對市建局有重大影響的政府政策
- 審核可持續發展相關的披露與發布

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。有關運作及衡量價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、要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、要求及投訴。

最長處理時間

查詢及要求	十四個工作天內
投訴	三十個工作天內

於二零二三／二四年度，本局共處理了四萬九千六百九十一宗包括查詢、要求及投訴的個案，全部在服務承諾的時間內完成跟進及回覆。

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

董事會成員及簡歷

主席及行政總監



周松崗先生
GBM, GBS, JP
主席



章志成先生
GBS, JP, FHKEng
行政總監

執行董事



潘信榮先生, BBS
執行董事
(商務)
(任期至二零二三年七月十四日止)



區俊豪先生
執行董事
(商務)
(任期由二零二三年七月十五日起)



方雪原女士
執行董事
(營運)

非執行董事(非官方成員)



歐陽杞浚先生
(任期至二零二三年十一月三十日止)



陳富強先生, BBS



陳家駒博士, GBS, JP



鄭泳舜議員, MH, JP



蔡淑蓮女士



何永昌先生, MH



郭偉強議員, BBS, JP



黎慧雯女士



林增榮先生
(任期由二零二三年十二月一日起)



林余家慧女士, SBS



李鎮強議員, JP
(任期由二零二三年十二月一日起)



李浩然博士
(任期至二零二三年十一月三十日止)



羅婉文女士, MH



鄧寶善教授, MH



湯棋涓女士



謝偉銓議員, BBS, JP



楊建霞女士

非執行董事(官方成員)



余寶美女士, JP
屋宇署署長



黎志華先生, JP
地政總署署長



鍾文傑先生, JP
規劃署署長



易志宏先生, JP
民政事務總署副署長(2)

主席：

周松崗先生, GBM, GBS, JP

行政總監：

韋志成先生, GBS, JP, FHKEng

執行董事：

潘信榮先生, BBS, 執行董事(商務)(任期至二零二三年七月十四日止)

區俊豪先生, 執行董事(商務)(任期由二零二三年七月十五日起)

方雪原女士, 執行董事(營運)

非執行董事(非官方成員)：

歐陽杞浚先生(任期至二零二三年十一月三十日止)

陳富強先生, BBS

陳家駒博士, GBS, JP

鄭泳舜議員, MH, JP

蔡淑蓮女士

何永昌先生, MH

郭偉強議員, BBS, JP

黎慧雯女士

林增榮先生(任期由二零二三年十二月一日起)

林余家慧女士, SBS

李鎮強議員, JP(任期由二零二三年十二月一日起)

李浩然博士(任期至二零二三年十一月三十日止)

羅婉文女士, MH

鄧寶善教授, MH

湯棋滄女士

謝偉銓議員, BBS, JP

楊建霞女士

非執行董事(官方成員)：

余寶美女士, JP, 屋宇署署長

黎志華先生, JP, 地政總署署長

鍾文傑先生, JP, 規劃署署長

易志宏先生, JP, 民政事務總署副署長(2)

主席

周松崗先生, GBM, GBS, JP

周松崗先生現為香港特別行政區輸入優秀人才及專才諮詢委員會主席，以及友邦保險控股有限公司的獨立非執行董事。

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

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

行政總監

韋志成先生, GBS, JP, FHKEng

韋志成先生於二零一六年六月十五日起獲委任為市建局的行政總監，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，並於二零二二年十二月二十三日起獲委任為香港鐵路有限公司的獨立監督小組主席，監督資產管理及維修保養制度的全面檢討。

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

韋先生擁有美國普渡大學運輸工程學碩士學位，並具備土木、結構和土力工程專業經驗，亦是香港工程科學院院士。為了表揚他的專業成就和貢獻，他獲香港工程師學會頒發榮譽大獎2023，於二零二三年獲香港測量師學會頒授名譽會員，以及於二零二二年獲英國皇家特許測量師學會頒授終身成就獎。

董事會成員及簡歷

執行董事

區俊豪先生

區俊豪先生是註冊建築師及認可人士。他於二零零八年加入市建局，並於二零一七年出任規劃及設計總監，負責監督市區更新項目的規劃策略和設計方案，以及市區更新資訊系統的開發。他於二零二三年七月起獲委任為市建局執行董事。

區先生持有香港大學建築學碩士學位和香港理工大學建築及房地產學理學碩士學位。除了是一名認可的建築師外，他亦是香港建築文物保護師學會的專業會員。

方雪原女士

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

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

非執行董事(非官方成員)

陳富強先生, BBS

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

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

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

陳先生現任香港中文大學醫院董事，以及九興控股有限公司和安樂工程集團有限公司獨立非執行董事。他亦擔任葛量洪醫院管治委員會成員。陳先生於一九七一年取得香港大學社會科學學士學位。二零一四年獲頒銅紫荊星章，以表揚其在社會服務及加強香港專業人力資源管理水平方面的貢獻。

陳家駒博士, GBS, JP

陳家駒博士是前任建造業議會主席。他是香港測量師學會資深會員，於建造業界擁有超過四十年的豐富經驗。

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

陳博士在二零二一年獲香港建造商會委任為首位榮譽監督，並於二零二二年獲香港都會大學頒授榮譽社會科學博士學位，以彰顯他對業界的寶貴貢獻。

鄭泳舜議員, MH, JP

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

董事會成員及簡歷

蔡淑蓮女士

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

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

何永昌先生, MH

何永昌先生現為香港青年協會內地事務辦公室顧問；他亦是中國人民政治協商會議第十四屆全國委員會委員。

何先生獲邀擔任市建局非執行董事、香港特別行政區政府社會福利諮詢委員會委員，以及人力資源規劃委員會非官方委員。

他曾擔任西九文化區管理局諮詢會成員、香港社會服務聯會執行委員會委員，並擔任龍傳基金董事會成員，專為培育全球華裔青年成為未來的領袖。

何先生退休前是香港青年協會總幹事，過去三十六多年致力追求優質社會服務能造福青年，並取得顯著的社會效益；培養新生代成為富有創意、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建立關愛社會的素養，尤其重視。

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。他具有豐富行政管理經驗，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。

何先生於二零二三年獲頒授榮譽勳章，以表揚他積極參與社會服務，尤其在服務青少年及扶助弱勢社群學生方面，貢獻良多。

郭偉強議員, BBS, JP

郭偉強議員現為香港特別行政區立法會議員(勞工界)。郭議員於二零一二年至二零一六年期間出任香港特別行政區立法會議員(勞工界)，及於二零一六年至二零二一年期間出任香港特別行政區立法會議員(香港島)。自二零零八年至二零二三年期間擔任東區區議員。郭議員於二零一五年至二零二一年期間亦為香港房屋委員會委員。

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

黎慧雯女士

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

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

董事會成員及簡歷

林增榮先生

林增榮先生是一位專業產業測量師，同時持有多項國內外專業資格，包括香港測量師學會資深會員、英國皇家特許測量師學會資深會員、英國特許仲裁師、註冊中國房地產估價師及中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員。林先生擁有豐富房地產開發經驗，他於二零零三年成立榮德顧問國際有限公司，近年來專注於中國商業房地產綜合開發規劃工作。

林先生積極參與香港測量師學會會務。他是香港測量師學會理事會義務司庫及理事(二零二三年至二零二四年)、產業測量組專業評核試評核員、產業測量組2022年周年研討會籌備委員會主席、優秀發展及保育大獎2021年籌備委員會主席及理事會義務秘書(二零一八年至二零一九年)。他亦是測量師註冊管理局成員(二零一七年至二零二三年)和中國房地產估價師與房地產經紀人學會理事(二零零三年至二零二一年)。他現為香港特別行政區上訴審裁團(建築物)成員、香港理工大學專業進修學院校外考試主任及商場管理學會資深會員。

他也是保良局產業及工程委員會義務顧問(自二零一九年起)及香港中華總商會選任會董(一九九四年至二零二三年)。

林余家慧女士, SBS

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

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

李鎮強議員, JP

李鎮強議員自二零二二年起出任香港特別行政區立法會議員(選舉委員會)。李議員於二零二三年分別獲中央政府委任為第十四屆全國政協委員及獲特區政府委任為太平紳士。

李議員現正擔任不同的公職，包括民政及青年事務局上訴委員會(床位寓所)委員、民政事務總署上訴委員會(物業管理服務)委員、運輸署的士服務質素委員會委員及香港的士業議會顧問。他亦曾任兩屆東區區議員。

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)的香港首席管理合夥人。她曾任Mayer Brown (孖士打律師行)的香港首席合夥人及亞洲區董事會主席，和Mayer Brown的全球管理委員會的成員。她專長於跨境合併及收購、合資公司結構設計、基礎設施投融资及公司重組等業務。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。她擅長就項目投融资交易向政府機關、項目發起方、貸款方和參股方提供法律服務。她還就併購、資產融資和項目融資向銀行和金融機構提供法律意見。

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

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

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

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

鄧寶善教授, MH

鄧寶善教授是香港大學城市規劃及設計系名譽教授和香港理工大學建築及房地產學系兼職研究員。

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、香港規劃師學會資深會員、英國皇家規劃師學會會員、英國皇家測量師學會會員、香港測量師學會會員和英國社會科學院院士。

鄧教授現時是香港城市規劃委員會委員和香港建築物條例上訴審裁團成員。

湯棋涓女士

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

董事會成員及簡歷

謝偉銓議員, BBS, JP

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

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

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

楊建霞女士

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

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

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

非執行董事(官方成員)

屋宇署署長

余寶美女士, JP

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

地政總署署長

黎志華先生, JP

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。

規劃署署長

鍾文傑先生, JP

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。

民政事務總署副署長(2)

易志宏先生, JP

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

易先生於二零二二年十一月起出任民政事務總署副署長。他的主要職責包括地區治理的政策，以及督導九個市區分區民政事務處的工作。

備註：

潘信榮先生擔任執行董事(商務)至二零二三年七月十四日。

歐陽紀浚先生及李浩然博士擔任非執行董事(非官方成員)至二零二三年十一月三十日。

市區重建局委員會成員

審計委員會

主席

蔡淑蓮女士

成員

陳家駒博士, GBS, JP
何永昌先生, MH
楊建霞女士

增選委員

蔡懿德女士, MH

發展項目反對意見評議委員會

主席

鄭泳舜議員, MH, JP

成員

郭偉強議員, BBS, JP
林增榮先生(任期由二零二三年十二月十四日起)
林余家慧女士, SBS
李浩然博士(任期至二零二三年十一月三十日止)
謝偉銓議員, BBS, JP

增選委員

劉勵超先生, SBS
馬錦華先生, MH, JP
王羅桂華女士

財務委員會

主席

周松崗先生, GBM, GBS, JP

成員

歐陽杞浚先生
(任期至二零二三年十一月三十日止)
蔡淑蓮女士
林增榮先生(任期由二零二三年十二月十四日起)
李鎮強議員, JP(任期由二零二三年十二月十四日起)
羅婉文女士, MH
鄧寶善教授, MH
謝偉銓議員, BBS, JP
楊建霞女士(任期至二零二三年十二月十三日止)
行政總監(韋志成先生, GBS, JP, FHKEng)

增選委員

林增榮先生
(任期至二零二三年十一月三十日止)

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(任期至二零二三年十一月三十日止)
陳富強先生, BBS
郭偉強議員, BBS, JP
李鎮強議員, JP(任期由二零二三年十二月十四日起)
羅婉文女士, MH
鄧寶善教授, MH
楊建霞女士(任期由二零二三年十二月十四日起)
行政總監(韋志成先生, GBS, JP, FHKEng)

土地、安置及補償委員會

主席

羅婉文女士, MH

成員

陳富強先生, BBS
陳家駒博士, GBS, JP
郭偉強議員, BBS, JP
湯棋濟女士
行政總監(韋志成先生, GBS, JP, FHKEng)
執行董事(營運)(方雪原女士)

增選委員

劉勵超先生, SBS
馬錦華先生, MH, JP
地政總署助理署長／專業事務3
(趙莉莉女士)
(任期至二零二三年八月十六日止)
(梁妙燕女士)
(任期由二零二三年八月十七日起)

規劃、拓展及文物保護委員會

主席

李浩然博士
(任期至二零二三年十一月三十日止)
林余家慧女士, SBS
(任期由二零二三年十二月十四日起)

成員

鄭泳舜議員, MH, JP
何永昌先生, MH
黎慧雯女士
林增榮先生(任期由二零二三年十二月十四日起)
林余家慧女士, SBS
(任期至二零二三年十二月十三日止)
鄧寶善教授, MH
湯棋滄女士
謝偉銓議員, BBS, JP
地政總署署長[△]
(黎志華先生, JP)
規劃署署長[△]
(鍾文傑先生, JP)
行政總監(韋志成先生, GBS, JP, FHKEng)
執行董事(商務)
(潘信榮先生, BBS)
(任期至二零二三年七月十四日止)
(區俊豪先生)(任期由二零二三年七月十五日起)

增選委員

林增榮先生
(任期至二零二三年十一月三十日止)
梁傑文先生
屋宇署助理署長／拓展(1)
(張玉清女士, JP)

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

覆核委員會

主席

陳富強先生, BBS

成員

鄭泳舜議員, MH, JP
黎慧雯女士
李浩然博士(任期至二零二三年十一月三十日止)
羅婉文女士, MH

增選委員

陳炳釗博士, BBS
陳啟榮先生
蔡海偉先生, JP
何寶英博士
(任期至二零二三年七月二十八日止)
林子綱女士
李煜紹博士
(任期至二零二三年七月二十五日止)
陸嘉鑾先生
莫慶聯先生
彭錦輝先生
容正達先生, BBS, JP

可持續發展委員會

主席

楊建霞女士

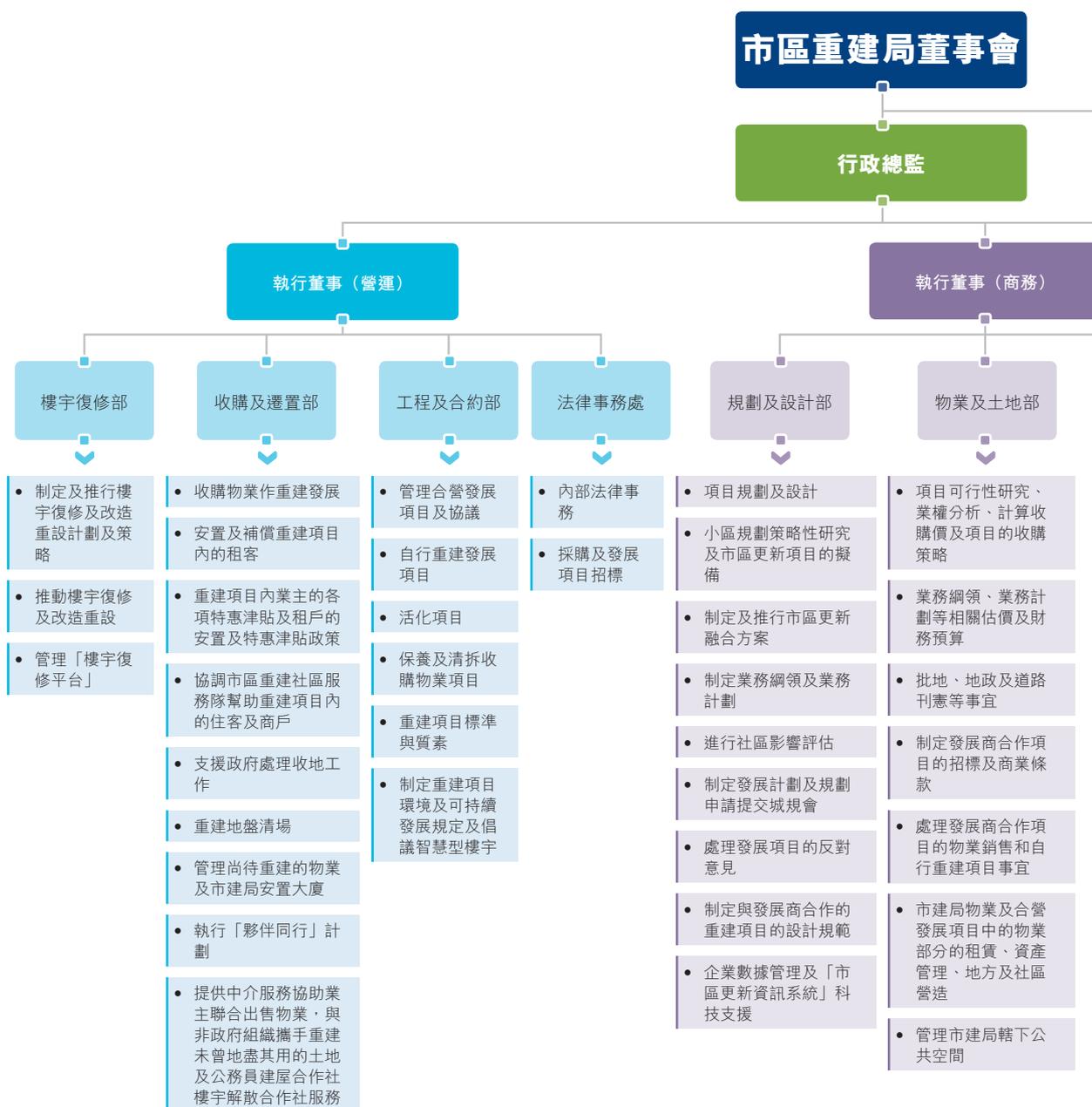
成員

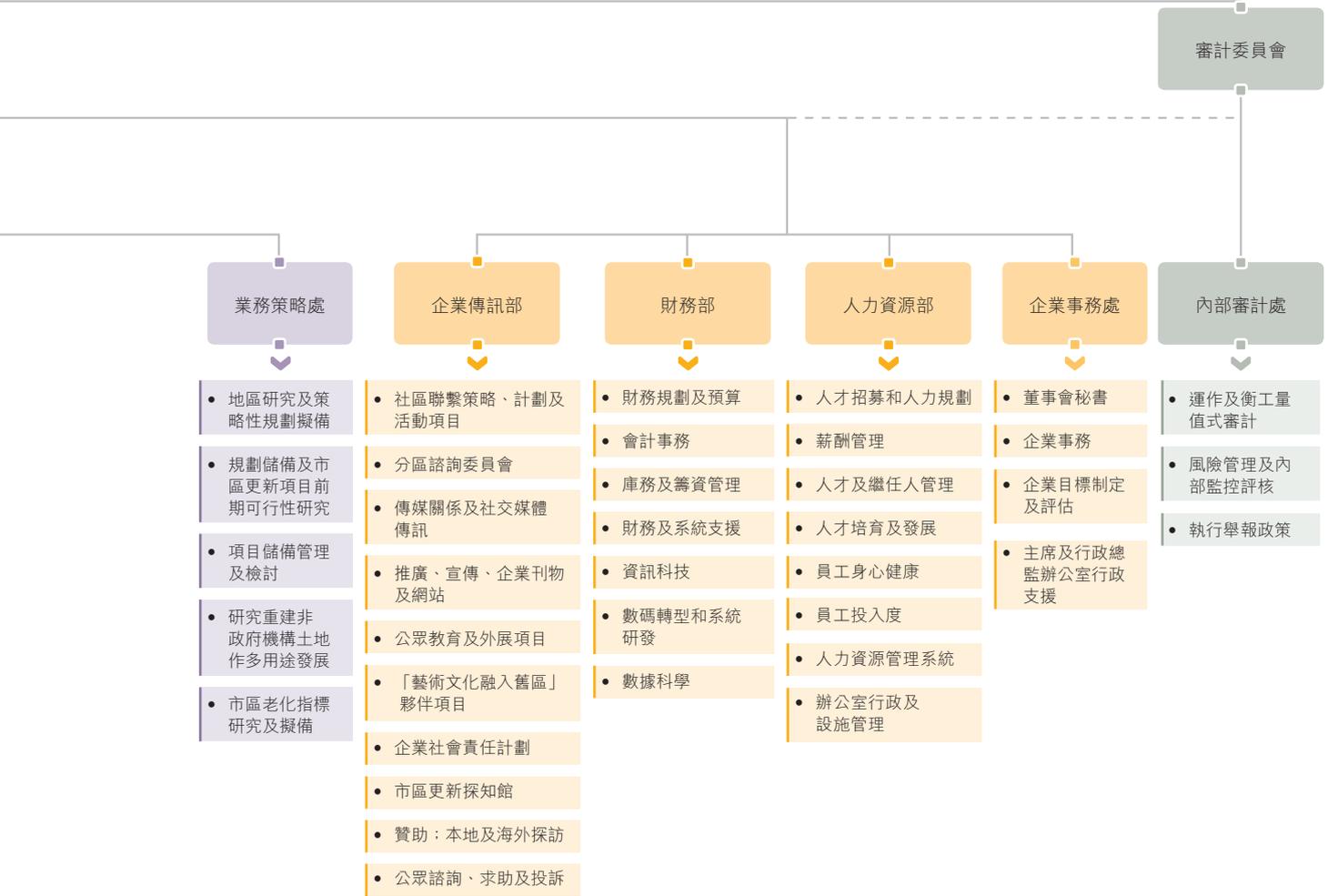
何永昌先生, MH
行政總監(韋志成先生, GBS, JP, FHKEng)
執行董事(商務)(區俊豪先生)
執行董事(營運)(方雪原女士)

增選委員

方蘊萱女士

組織架構





市區重建局分區諮詢 委員會成員

中西區分區諮詢委員會

主席	李浩然博士(任期至二零二三年十一月三十日止)		
成員	陳振光教授 陳津華先生 鄭寶鴻先生 李豐年先生 中西區民政事務專員	呂鴻賓先生 文志華先生, BBS, MH 彭家浩先生 嚴柳芬女士	楊學明先生, MH 楊哲安先生

九龍城分區諮詢委員會

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

觀塘分區諮詢委員會

主席	歐陽杞浚先生(任期至二零二三年十一月三十日止)		
成員	陳少卿女士 陳華裕先生, MH, JP 張劍平先生 莊任明先生, BBS, MH 周耀明先生, BBS, MH 觀塘民政事務專員	符碧珍女士, MH 簡銘東先生, MH 黎樹濠先生, BBS, MH, JP 梁騰丰先生 李洪先生	凌志強先生, MH 柯創盛先生, MH 蘇冠聰先生 蘇麗珍女士, MH, JP 楊文佳測量師

深水埗分區諮詢委員會

主席	鄭泳舜議員, MH, JP		
成員	陳偉明先生, BBS, MH, JP 蔡鴻達博士 崔偉倫先生 覃德誠先生 深水埗民政事務專員	林家輝先生, BBS, JP 劉國裕博士, JP 劉佩玉女士, MH 麥偉明先生	潘彩珍女士 譚匯聞先生 衛煥南先生 黃偉祖博士

油尖旺分區諮詢委員會

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

本局在過去十年的財務業績總結於下列表內：

	百萬港元									
截至三月三十一日止年度	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
收益	9,904	7,422	5,035	13,868	3,423	2,107	3,439	22,653	5,513	3,024
營運盈餘／(虧損)(註1)	1,779	5,215	2,311	11,512	1,489	1,143	49	7,240	(494)	(831)
淨盈餘／(虧損)	1,076	4,451	3,142	12,038	2,330	118	150	6,568	(3,530)	(3,920)
累積盈餘	15,013	19,464	22,606	34,644	36,974	37,092	37,242	43,810	40,280	36,360
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	25,013	29,464	32,606	44,644	46,974	47,092	47,242	53,810	50,280	46,360
已發行債券減未經攤銷 財務費用	4,582	3,285	3,288	2,791	2,793	1,796	1,097	1,098	799	499
發展中物業(註2)	20,984	20,199	19,087	25,769	29,609	33,494	33,287	22,501	25,249	28,684
年度內政府豁免之地價	(7,785)	(940)	(180)	(4,077)	(190)	(4)	(17)	(1,106)	(2,137)	(2,362)
盈餘／(虧損)(倘政府 不豁免地價)	(6,709)	3,511	2,962	7,961	2,140	114	133	5,462	(5,667)	(6,282)
累積盈餘(倘政府不豁免 地價)	722	4,233	7,195	15,156	17,296	17,410	17,543	23,005	17,338	11,056

註：

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

董事會報告書

董事會成員提呈其報告書及截至二零二四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九十四頁。

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、改造重設、保育及活化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

集團截至二零二四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一百六十一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

於二零二四年三月三十一日,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,二零二四年六月十三日



致市區重建局董事會
(根據《市區重建局條例》於香港成立)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第一百一十四頁至一百六十一頁的市區重建局及其附屬公司(以下簡稱「貴集團」)的合併財務報表，此合併財務報表包括於二零二四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附註，包括重大會計政策資料及其他說明資料。

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 貴集團於二零二四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」部分中作進一步闡述。按照香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證能充分及適當地為我們的審核意見提供基礎。

合併財務報表及其核數師報告以外的信息

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

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

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

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

董事會成員就合併財務報表承擔的責任

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

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

董事會成員在履行監督 貴集團的財務報告程序的職責時獲審計委員會協助。

核數師就審核合併財務報表承擔的責任

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

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

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

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

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

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

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

畢馬威會計師事務所

執業會計師
香港中環
遮打道十號
太子大廈八樓
二零二四年六月十三日

合併綜合收支表

截至二零二四年三月三十一日止年度
(以港元為單位)

	附註	2024 \$'000	2023 \$'000
收益	5(a)	3,023,922	5,513,383
直接成本		<u>(3,599,198)</u>	<u>(5,454,321)</u>
(虧損)／盈餘總額		(575,276)	59,062
其他淨收入	5(b)	1,023,515	575,273
行政費用		(675,779)	(637,089)
其他費用		<u>(603,490)</u>	<u>(491,332)</u>
物業及已承擔的項目減值準備前營運虧損		(831,030)	(494,086)
物業及已承擔的項目減值準備，淨額	6(a)	<u>(3,089,252)</u>	<u>(3,035,622)</u>
除所得稅前營運虧損	6	(3,920,282)	(3,529,708)
所得稅	7(a)	<u>—</u>	<u>—</u>
年度虧損及總綜合收益		<u><u>(3,920,282)</u></u>	<u><u>(3,529,708)</u></u>

第一百一十九頁至一百六十一頁之附註乃本合併財務報表的一部分。

合併財務狀況表

截至二零二四年三月三十一日止年度
(以港元為單位)

	附註	2024 \$'000	2023 \$'000
非流動資產			
物業、機器及設備	8	7,883,903	7,149,695
發展中物業	9	21,048,425	19,979,351
樓宇復修貸款	10	3,354	5,445
預付款項		604,740	661,867
投資	11	550,000	1,650,000
銀行存款	12	–	269,000
		<u>30,090,422</u>	<u>29,715,358</u>
流動資產			
待售物業	13	517,512	868,465
待售發展中物業	9	1,121,976	1,216,849
應收聯營發展項目款項	14	17,521	27,256
樓宇復修貸款	10	2,443	3,218
貿易及其他應收帳款	15	447,429	470,100
投資	11	1,100,000	1,150,000
現金及銀行結餘	12	16,543,514	20,554,169
		<u>19,750,395</u>	<u>24,290,057</u>
總資產		<u><u>49,840,817</u></u>	<u><u>54,005,415</u></u>
資金及儲備			
資金	16	10,000,000	10,000,000
累積盈餘		36,359,510	40,279,792
		<u>46,359,510</u>	<u>50,279,792</u>
非流動負債			
貿易及其他應付帳款	17	400,806	385,155
已發行債券	18	499,111	498,622
		<u>899,917</u>	<u>883,777</u>
流動負債			
應付聯營發展項目款項	14	256,653	244,404
貿易及其他應付帳款	17	2,324,737	2,297,463
已發行債券	18	–	299,979
		<u>2,581,390</u>	<u>2,841,846</u>
總資金、儲備及負債		<u><u>49,840,817</u></u>	<u><u>54,005,415</u></u>

於二零二四年六月十三日
經董事會批准



周松崗
主席



韋志成
行政總監

第一百一十九頁至一百六十一頁之附註乃本合併財務報表的一部分。

合併現金流量表

截至二零二四年三月三十一日止年度
(以港元為單位)

	附註	2024		2023	
		\$' 000	\$' 000	\$' 000	\$' 000
營運活動現金流量					
除所得稅前營運虧損		(3,920,282)		(3,529,708)	
調整：					
利息收入	5(b)	(890,008)		(517,922)	
折舊	6(a)	227,959		214,777	
利息支出	6(a)	1,067		639	
淨外匯虧損		29,259		76,208	
物業及已承擔的項目減值準備，淨額		3,089,252		3,035,622	
營運資金變動前營運虧損		(1,462,753)		(720,384)	
聯營發展項目之結餘變動		21,984		5,289	
發展中物業增加		(4,940,471)		(2,469,495)	
待售物業減少		444,493		106,678	
樓宇復修貸款減少		2,866		3,620	
預付款項(增加)／減少		(18,188)		46,952	
其他應收帳款減少		–		309,527	
貿易及其他應收帳款增加		(47,411)		(75,516)	
貿易及其他應付帳款增加／(減少)		11,083		(280,401)	
用於營運之現金		(5,988,397)		(3,073,730)	
利息收入		960,090		283,740	
利息支出		(20,928)		(32,240)	
用於營運活動之淨現金		(5,049,235)		(2,822,230)	

第一百一十九頁至一百六十一頁之附註乃本合併財務報表的一部分。

	附註	2024		2023	
		\$'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		4,109,543		2,562,211	
購買按攤銷成本列帳的投資付款		–		(2,150,000)	
購買物業、機器及設備付款		(9,772)		(75,379)	
按攤銷成本列帳的投資贖回		<u>1,150,000</u>		<u>83,325</u>	
來自投資活動之淨現金			5,249,771		420,157
融資活動現金流量					
債券贖回	12	(300,000)		(300,000)	
已付租賃租金的本金部分	12	(37,825)		(44,456)	
已付租賃租金的利息部分	12	<u>(3,564)</u>		<u>(1,425)</u>	
用於融資活動之淨現金			<u>(341,389)</u>		<u>(345,881)</u>
現金及現金等價物淨減少			(140,853)		(2,747,954)
於四月一日的現金及現金等價物			1,616,755		4,442,366
現金及現金等價物的匯兌虧損			<u>(27,044)</u>		<u>(77,657)</u>
於三月三十一日的現金及現金等價物			<u><u>1,448,858</u></u>		<u><u>1,616,755</u></u>
現金及銀行結餘分析					
現金及現金等價物			1,448,858		1,616,755
原到期日為三個月以上的銀行存款			<u>15,094,656</u>		<u>19,206,414</u>
於三月三十一日的現金及銀行結餘	12		<u><u>16,543,514</u></u>		<u><u>20,823,169</u></u>

第一百一十九頁至一百六十一頁之附註乃本合併財務報表的一部分。

合併資產淨值變動表

截至二零二四年三月三十一日止年度
(以港元為單位)

	資金	累積盈餘	總額
	\$'000	\$'000	\$'000
於二零二二年四月一日之結餘	10,000,000	43,809,500	53,809,500
年度虧損及總綜合收益	<u>-</u>	<u>(3,529,708)</u>	<u>(3,529,708)</u>
於二零二三年三月三十一日之結餘	<u>10,000,000</u>	<u>40,279,792</u>	<u>50,279,792</u>
於二零二三年四月一日之結餘	10,000,000	40,279,792	50,279,792
年度虧損及總綜合收益	<u>-</u>	<u>(3,920,282)</u>	<u>(3,920,282)</u>
於二零二四年三月三十一日之結餘	<u>10,000,000</u>	<u>36,359,510</u>	<u>46,359,510</u>

第一百一十九頁至一百六十一頁之附註乃本合併財務報表的一部分。

(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、改造重設、保育及活化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,以作為對本局部分的財務支持。

2. 重大會計政策

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

(a) 財務報表編製基準

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

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

(以港元為單位)

2. 重大會計政策(續)

(b) 於本年度生效的相關準則

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

香港財務報告準則十七，*保險合約*

香港會計準則八(修改)，*會計政策、會計估計及誤差之變動：會計估計之定義*

香港會計準則一(修改)，*財務報表的呈列*及香港財務報告準則實務報告第二號：*重大判斷：會計政策的披露*

香港會計準則十二(修改)，*所得稅：與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延稅項*

香港會計準則十二(修改)，*所得稅：國際租稅變革 — 支柱二規範範本*

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

於二零二三年七月，香港會計師公會頒佈《取消強積金及長期服務金對沖機制之會計影響》，就二零二五年五月一日起廢除對沖機制提供會計指引。廢除對沖機制及上述指引對本集團的業績及財政狀況並無重大影響。

(c) 截至二零二四年三月三十一日止年度已頒佈但尚未生效之修訂、新訂準則及詮釋的可能影響

截至本合併財務報表刊發日，香港會計師公會已頒佈截至二零二四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新訂或經修訂準則。其中包括以下可能與集團有關的修訂及新訂準則：

始於以下或其後開始的會計期間生效

香港會計準則一(修改)， <i>財務報表的呈列：流動或非流動負債分類</i>	二零二四年一月一日
香港會計準則一(修改)， <i>財務報表的呈列：附有契諾之非流動負債</i>	二零二四年一月一日
香港財務報告準則十六(修改)， <i>租賃：售後租回交易中之租賃負債</i>	二零二四年一月一日

2. 重大會計政策(續)

(c) 截至二零二四年三月三十一日止年度已頒佈但尚未生效之修訂、新訂準則及詮釋的可能影響(續)

始於以下或其後開始的會計期間生效

香港會計準則七(修改), 現金流量表及香港財務報告準則七(修改), 金融工具: 披露: 供應商融資安排	二零二四年一月一日
香港會計準則二十一(修改), 匯率變動的影響: 缺乏可兌換性	二零二五年一月一日

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。

(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。

(以港元為單位)

2. 重大會計政策(續)

(e) 收益確認(續)

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

(f) 合約負債

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

2. 重大會計政策(續)

(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。

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線法分攤(展示如下)，以攤銷其成本減去剩餘價值(如有)：

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

資產的剩餘價值及可使用年期在每個報告期末進行檢討，及在適當時調整。

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

出售的收益或虧損乃比較帳面值及淨出售收益釐定，並於損益中入帳。

(以港元為單位)

2. 重大會計政策(續)

(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。

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

預期信貸虧損計量

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

若貼現的影響重大，預期現金差額將使用以下貼現率貼現：

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

於估計預期信貸虧損時考慮的最長期間為集團承受信貸風險的最長合約期間。

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

2. 重大會計政策(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)

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。

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)借款人不大有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。

(以港元為單位)

2. 重大會計政策(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)

信貸風險顯著增加(續)

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。

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。

2. 重大會計政策(續)

(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。

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分風險和回報轉讓時，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。

(以港元為單位)

2. 重大會計政策(續)

(j) 租賃資產

(i) 作為承租人

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

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

在租賃資本化的情況下，租賃負債初步按於租期內應付租賃付款的現值確認，並使用租賃隱含的利率貼現，倘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。

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

2. 重大會計政策(續)

(j) 租賃資產(續)

(ii) 作為出租人

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

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

(k) 發展中物業

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

出售發展中物業時，物業之有關成本將按適當基準攤分保留部分及出售部分。

於聯營發展協議生效時，出售部分之有關成本將計入損益中的「直接成本」。

(l) 待售物業及待售發展中物業

於報告期末，待售物業及待售發展中物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者列帳。

(m) 香港房屋委員會及香港房屋協會提供安置單位的成本

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

(n) 準備、或然事項及虧損性合約

(i) 準備及或然負債

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

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

(以港元為單位)

2. 重大會計政策(續)

(n) 準備、或然事項及虧損性合約(續)

(i) 準備及或然負債(續)

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

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

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

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

(ii) 虧損性合約

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

(o) 當期及遞延所得稅

所得稅包括當期稅項以及遞延稅項資產與負債的變動。

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

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

遞延所得稅資產乃就可能將未來應課稅收入與可動用之暫時差異抵銷而確認。

集團就租賃負債及使用權資產分開確認遞延所得稅資產及遞延所得稅負債。

2. 重大會計政策(續)

(p) 借貸成本

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

其他借貸成本乃於所產生之期間計入損益表。

(q) 外幣換算

(i) 功能和列帳貨幣

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

(ii) 交易及結餘

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

(r) 聯營發展項目

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

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

(s) 現金及現金等價物

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

(t) 僱員福利

薪金及年假在集團僱員提供相關服務的年度內累計及作支出入帳。

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

(以港元為單位)

2. 重大會計政策(續)

(u) 關連人士

(i) 倘屬以下人士，即該人士或該人士的近親與本集團有關連：

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

(ii) 倘符合下列任何條件，即該實體與本集團有關連：

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

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

3. 財務風險管理及金融工具的公允價值

(a) 財務風險因素

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

(i) 現金流量利率風險

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

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。信貸風險來自投資、現金及銀行結餘、樓宇復修貸款和貿易及其他應收帳款。

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

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

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

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

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

(iii) 流動資金風險

審慎的流動資金風險管理指維持充足的現金，和透過已承擔信貸融資備有資金。

管理層根據預期現金流量，監控集團的現金及銀行結餘的滾存預測。

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

(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)

	2024	2023
	\$'000	\$'000
一年以下		
貿易及其他應付帳款	2,214,926	2,234,790
應付聯營發展項目款項	256,653	244,404
已發行債券	<u>19,197</u>	<u>320,928</u>
一至三年		
貿易及其他應付帳款	56,132	36,203
已發行債券	<u>519,250</u>	<u>538,447</u>
三至五年		
貿易及其他應付帳款	<u>14,920</u>	<u>14,920</u>
五年以上		
貿易及其他應付帳款	<u>330,862</u>	<u>334,506</u>

(iv) 外匯風險

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

外匯風險敏感度分析

於二零二四年三月三十一日，若港元兌換外幣貶值／升值百分之一而其他各項不定因素維持不變，來自以外幣結算的現金及銀行結餘及投資的匯兌收益／虧損將會導致集團的虧損增加／減少約一千一百三十九萬元(二零二二／二三年：一千五百九十六萬九千元)。

(b) 資本風險管理

集團的資金管理政策，目的是保障集團能繼續營運，透過重建發展、樓宇復修、改造重設、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。

3. 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

(c) 公允價值計量

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

由於貼現的影響不大，集團的樓宇復修貸款及已發行債券的帳面值接近其公允價值。

4. 關鍵會計估計及判斷

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

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

物業減值及已承擔的項目的準備

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

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

物業及已承擔的項目的準備之估值是根據香港測量師學會所採納的「市場價值」基礎估算。估值每年由屬香港測量師學會合資格會員之外聘測量師估算。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，以審閱外聘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)

物業及已承擔的項目減值準備敏感度分析

於二零二四年三月三十一日，若相關項目預期可收取的前期地價的估計增加／減少百分之五而其他各項不定因素維持不變，來自物業及已承擔的項目減值準備之變動將會導致年內集團的虧損減少／增加約二億九千八百五十萬元(二零二二／二三年：五億八千四百萬元)。

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：

	2024	2023
	\$'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	1,940,000	4,841,000
– 於聯營發展項目的物業發展所分得的盈餘	448,976	475,811
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	634,946	196,572
	<u>3,023,922</u>	<u>5,513,383</u>

(ii) 於報告日預期於未來確認來自現有客戶之合約收益

於二零二四年三月三十一日，預期未來將於綜合全面收益表中確認的，來自就集團尚未移交控制權的待售物業而訂立的竣工前銷售合約的累積總收益為九億六千九百四十一萬四千元(二零二二／二三年：一億七千零五十萬一千元)，將於物業依法轉讓予客戶時確認。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36個月內發生)之基準確認預期收益。

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：

	2024	2023
	\$'000	\$'000
利息收入	890,008	517,922
租金收入	181,084	130,202
雜項收入	6,155	3,357
外匯兌換虧損淨額	(53,732)	(76,208)
	<u>1,023,515</u>	<u>575,273</u>

6. 除所得稅前營運虧損

除所得稅前營運虧損已扣除／(計入)下列項目：

(a) 其他項目：

	2024	2023
	\$'000	\$'000
聯營發展項目的物業成本	3,095,501	5,291,465
已售物業成本	445,268	105,986
員工成本*(不包括董事及高級管理人員酬金)	523,424	489,934
復修及改造重設支出	86,808	45,354
活化及保育支出	15,634	17,054
地方營造支出^	6,155	9,482
保育物業、保留物業及安置單位支出	<u>155,231</u>	<u>139,346</u>
折舊		
– 折舊	253,082	242,150
– 減：資本化折舊	<u>(25,123)</u>	<u>(27,373)</u>
	<u>227,959</u>	<u>214,777</u>
核數師酬金		
– 核數服務	<u>534</u>	<u>534</u>

(以港元為單位)

6. 除所得稅前營運虧損(續)

除所得稅前營運虧損已扣除/(計入)下列項目:(續)

(a) 其他項目:(續)

	2024	2023
	\$'000	\$'000
物業減值		
- 待售物業減值準備	2,060	4,398
- 物業、機器及設備準備撥回	(14,408)	(42,776)
- 發展中物業減值準備	3,101,600	3,074,000
	<u>3,089,252</u>	<u>3,035,622</u>
利息支出		
- 租賃負債利息	3,564	1,425
- 減:資本化租賃負債利息	(2,497)	(786)
	1,067	639
- 已發行債券的利息支出	19,992	30,914
- 減:資本化利息支出#	(19,992)	(30,914)
	-	-
	<u>1,067</u>	<u>639</u>

* 包括薪金及其他福利共四億八千八百零一萬元(二零二二/二三年:四億五千七百九十萬元)及公積金計劃供款三千五百四十一萬四千元(二零二二/二三年:三千二百零三萬四千元)。

^ 不包括自用租賃物業的折舊九十四萬二千元(二零二二/二三年:九十四萬二千元)及利息支出三萬五千元(二零二二/二三年:五萬八千元)。

被資本化之借貸成本以年息率百分之二點一五至三點八五計算(二零二二/二三年:年息率百分之二點一五至三點八五)。

6. 除所得稅前營運虧損(續)

除所得稅前營運虧損已扣除／(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

	2024					
	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	–	4,692	–	4,692	1,401	6,093
執行董事						
– 方雪原	–	3,082	18	3,100	770	3,870
– 區俊豪 ¹	–	2,351	300	2,651	588	3,239
– 潘信榮 ²	–	887	168	1,055	221	1,276
九名高級管理職員及 兩名前任高級管理職員 ¹	–	23,551	2,641	26,192	6,692	32,884
合計 ³	–	34,563	3,127	37,690	9,672	47,362
	2023					
	袍金	薪金	公積金 計劃供款	小計	浮薪	總額
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
行政總監						
– 韋志成	–	4,646	–	4,646	1,388	6,034
執行董事						
– 潘信榮	–	3,084	393	3,477	770	4,247
– 方雪原 ⁴	–	1,524	9	1,533	381	1,914
– 黃偉權 ⁵	–	–	–	–	–	–
九名高級管理職員 ⁵ 及 一名前任高級管理職員	–	22,794	2,385	25,179	6,612	31,791
合計 ³	–	32,048	2,787	34,835	9,151	43,986

附註：

1. 該執行董事於二零二三年七月十四日停止擔任高級管理職員，並於二零二三年七月十五日起履職。
2. 該執行董事於二零二三年七月十四日退任。
3. 不包括代替假期補償，總數為八十八萬一千元(二零二二／二三年：九十三萬八千元)。
4. 該執行董事自二零二二年十月三日起履職。
5. 一名高級管理職員於二零二二年一月六日至二零二二年十月二日期間獲委任為執行董事，同時兼任現有的高級管理職員職務。

(以港元為單位)

6. 除所得稅前營運虧損(續)

除所得稅前營運虧損已扣除／(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)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	人數	人數
上述人士的薪酬在以下範圍：		
\$1至 \$500,000	–	1
\$1,000,001至\$1,500,000	2	–
\$1,500,001至\$2,000,000	–	2
\$2,000,001至\$2,500,000	2	–
\$3,000,001至\$3,500,000	4	3
\$3,500,001至\$4,000,000	2	2
\$4,000,001至\$4,500,000	2	3
\$4,500,001至\$5,000,000	1	1
\$6,000,001至\$6,500,000	<u>1</u>	<u>1</u>
總額	<u>14</u>	<u>13</u>

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

本局沒有向董事發放貸款或準貸款。

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

6. 除所得稅前營運虧損(續)

除所得稅前營運虧損已扣除／(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：

	2024	2023
	\$'000	\$'000
主席		
周松崗先生，GBM, GBS, JP	100	100
非執行董事(非公職人員)		
歐陽杞浚先生(任期至二零二三年十一月三十日止)	43	65
陳富強先生，BBS	65	65
陳家駒博士，GBS, JP(任期由二零二二年五月一日起)	65	60
陳家珮女士(任期至二零二二年四月三十日止)	-	5
鄭泳舜議員，MH, JP	65	65
蔡淑蓮女士	65	65
何永昌先生，MH	65	65
郭偉強議員，JP	65	65
黎慧雯女士(任期由二零二二年五月一日起)	65	60
林增榮先生(任期由二零二三年十二月一日起)	22	-
林余家慧女士，SBS(任期由二零二二年五月一日起)	65	60
李鎮強議員，JP(任期由二零二三年十二月一日起)	22	-
李浩然博士(附註)(任期至二零二三年十一月三十日止)	-	22
羅婉文女士，MH	65	65
陸觀豪先生，BBS, JP(任期至二零二二年四月三十日止)	-	5
鄧寶善教授，MH	65	65
湯棋滄女士	65	65
謝偉銓議員，BBS, JP	65	65
黃吳潔華女士(任期至二零二二年四月三十日止)	-	5
黃奕鑑先生，MH, JP(任期至二零二二年四月三十日止)	-	5
黃元山先生(任期至二零二二年十二月二十八日止)	-	48
楊建霞女士(任期由二零二二年五月一日起)	65	60
	<u>1,032</u>	<u>1,080</u>

附註：自二零二二年八月四日起，該非執行董事停止從本局收取任何袍金。

財務報表附註

(以港元為單位)

6. 除所得稅前營運虧損(續)

除所得稅前營運虧損已扣除/(計入)下列項目:(續)

(d) 五名最高薪人士

	2024	2023
	\$'000	\$'000
截至二零二四年三月三十一日止年度內集團最高薪的五名人士包括行政總監、兩名執行董事及兩名高級管理職員(二零二二/二三年:行政總監、執行董事及三名高級管理職員)。		
五位最高薪人士於本年度的薪酬總數如下:		
固定 – 薪金	17,271	16,827
– 公積金計劃供款	1,105	1,426
小計	18,376	18,253
浮薪	4,969	4,941
合計**	<u>23,345</u>	<u>23,194</u>

上述人士的薪酬在以下範圍:

	人數	人數
\$3,500,001 至 \$4,000,000	1	–
\$4,000,001 至 \$4,500,000	2	3
\$4,500,001 至 \$5,000,000	1	1
\$6,000,001 至 \$6,500,000	1	1
總額	<u>5</u>	<u>5</u>

** 截至二零二四年三月三十一日止年度,不包括代替假期補償金二十四萬元(二零二二/二三年:六十九萬六千元)。

7. 所得稅開支

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

由於本年度內集團的附屬公司並無估計應課稅利潤,故未有提撥有關之香港利得稅準備(二零二二/二三年:無)。

- (b) 於二零二四年三月三十一日,集團之附屬公司有由資本免稅額二百七十萬零二千元(二零二三年三月三十一日:二百七十九萬六千元)及稅務虧損五千四百零九萬元(二零二三年三月三十一日:五千一百三十二萬六千元)引致之未確認可扣減的暫時差異,可轉撥以抵銷未來應課稅收入。這些稅務虧損並無失效日期。

8. 物業、機器及設備

(a) 帳面值的對帳

	保留物業 ¹	保育物業	其他物業、機器及設備				自用租賃物業	總額
			土地及 建築物業	有租約 物業修繕	機器及設備	傢具、工具 及車輛		
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
於二零二二年								
三月三十一日								
成本	4,116,560	3,310,823	2,057,183	312,832	133,643	32,216	149,370	10,112,627
累積折舊	(188,122)	(308,203)	(378,021)	(74,232)	(59,318)	(22,189)	(90,896)	(1,120,981)
累積減值	(25,709)	(1,302,810)	(412,430)	–	–	–	–	(1,740,949)
帳面淨值	<u>3,902,729</u>	<u>1,699,810</u>	<u>1,266,732</u>	<u>238,600</u>	<u>74,325</u>	<u>10,027</u>	<u>58,474</u>	<u>7,250,697</u>
截至二零二三年								
三月三十一日止年度								
年初帳面淨值	3,902,729	1,699,810	1,266,732	238,600	74,325	10,027	58,474	7,250,697
增添／調整 ²	83	14,468	–	45,601	4,773	10,454	23,025	98,404
出售	–	–	–	–	–	–	(32)	(32)
折舊	(92,444)	(41,757)	(32,379)	(17,147)	(9,400)	(5,256)	(43,767)	(242,150)
準備撥回／減值(準備)	5,500	37,753	(477)	–	–	–	–	42,776
年終帳面淨值	<u>3,815,868</u>	<u>1,710,274</u>	<u>1,233,876</u>	<u>267,054</u>	<u>69,698</u>	<u>15,225</u>	<u>37,700</u>	<u>7,149,695</u>
於二零二三年								
三月三十一日								
成本	4,116,643	3,325,291	2,057,183	358,433	138,416	41,323	141,082	10,178,371
累積折舊	(280,566)	(349,960)	(410,400)	(91,379)	(68,718)	(26,098)	(103,382)	(1,330,503)
累積減值	(20,209)	(1,265,057)	(412,907)	–	–	–	–	(1,698,173)
帳面淨值	<u>3,815,868</u>	<u>1,710,274</u>	<u>1,233,876</u>	<u>267,054</u>	<u>69,698</u>	<u>15,225</u>	<u>37,700</u>	<u>7,149,695</u>
截至二零二四年								
三月三十一日止年度								
年初帳面淨值	3,815,868	1,710,274	1,233,876	267,054	69,698	15,225	37,700	7,149,695
增添／調整 ²	–	1,126	–	3,186	273	5,187	73,610	83,382
轉自發展中物業	889,500	–	–	–	–	–	–	889,500
折舊	(105,811)	(42,125)	(33,393)	(18,188)	(8,952)	(5,501)	(39,112)	(253,082)
減值準備撥回	553	11,866	1,989	–	–	–	–	14,408
年終帳面淨值	<u>4,600,110</u>	<u>1,681,141</u>	<u>1,202,472</u>	<u>252,052</u>	<u>61,019</u>	<u>14,911</u>	<u>72,198</u>	<u>7,883,903</u>
於二零二四年								
三月三十一日								
成本	5,329,743	3,326,417	2,057,183	361,619	138,689	44,833	214,692	11,473,176
累積折舊	(386,377)	(392,085)	(443,793)	(109,567)	(77,670)	(29,922)	(142,494)	(1,581,908)
累積減值	(343,256)	(1,253,191)	(410,918)	–	–	–	–	(2,007,365)
帳面淨值	<u>4,600,110</u>	<u>1,681,141</u>	<u>1,202,472</u>	<u>252,052</u>	<u>61,019</u>	<u>14,911</u>	<u>72,198</u>	<u>7,883,903</u>

附註：

- 於二零二四年三月三十一日，集團就保留物業收取租金收入，其公允價值總額為五十二億五千一百萬元(二零二三年三月三十一日：四十五億八千七百五十二萬五千元)。
- 調整乃物業和有租約物業修繕的估計收地及建築成本之變動。

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。

財務報表附註

(以港元為單位)

8. 物業、機器及設備(續)

(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：

	2024年 3月31日	2023年 3月31日
	\$'000	\$'000
按折舊成本列帳且餘下租期少於五年的自用租賃物業	<u>72,198</u>	<u>37,700</u>

於損益確認的租賃有關的支出項目分析如下：

	2024	2023
	\$'000	\$'000
按相關資產類別劃分的使用權資產的淨折舊費用：		
– 自用租賃物業	<u>13,989</u>	<u>16,393</u>
租賃負債利息(附註6(a))	<u>1,067</u>	<u>639</u>

9. 發展中物業

於二零二四年三月三十一日，發展中物業分析如下：

	2024	2023
	\$'000	\$'000
成本，包括自置居所津貼(附註(i))		
於四月一日	25,248,900	22,500,967
加：本年度增加*	8,174,368	8,015,493
減：計入本年度損益	(3,430,367)	(5,267,560)
轉入物業、機器及設備	(1,213,100)	–
轉入待售物業	(95,600)	–
於三月三十一日**	<u>28,684,201</u>	<u>25,248,900</u>
於三月三十一日的減值準備	<u>(6,513,800)</u>	<u>(4,052,700)</u>
於三月三十一日的結餘	<u>22,170,401</u>	<u>21,196,200</u>

* 數額包括自用租賃物業的折舊二千五百一十二萬三千元(二零二二/二三年：二千七百三十七萬四千元)及利息支出二百四十九萬七千元(二零二二/二三年：七十八萬六千元)。

** 數額包括資本化的累積利息及其他借貸成本共二億六千五百二十六萬一千元(二零二三年三月三十一日：二億五千二百二十五萬一千元)。

9. 發展中物業(續)

於二零二四年三月三十一日，發展中物業分析如下：

	2024	2023
	\$'000	\$'000
非流動部分	21,048,425	19,979,351
流動部分(發展待售)	<u>1,121,976</u>	<u>1,216,849</u>
	<u><u>22,170,401</u></u>	<u><u>21,196,200</u></u>

附註：

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

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

於二零二四年三月三十一日，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七十二億元(二零二三年三月三十一日：四十五億元)，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。當自住業主選擇「樓換樓」計劃時，若其選擇的新單位市價高於舊單位的現金補償，則需補回差額。他們可選擇購買在原址重建的單位中較低樓層的單位，或集團在啟德發展項目「煥然壹居」的樓換樓單位。

(以港元為單位)

10. 樓宇復修貸款

於二零二四年三月三十一日，樓宇復修貸款分析如下：

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	\$'000	\$'000
非流動部分	3,354	5,445
流動部分	<u>2,443</u>	<u>3,218</u>
	<u><u>5,797</u></u>	<u><u>8,663</u></u>

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

集團的最高信貸風險承擔為樓宇復修貸款的帳面值。

11. 投資

於二零二四年三月三十一日，債券投資分析如下：

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	\$'000	\$'000
按攤銷成本計量的投資		
– 非流動部分	550,000	1,650,000
– 流動部分	<u>1,100,000</u>	<u>1,150,000</u>
	<u><u>1,650,000</u></u>	<u><u>2,800,000</u></u>

於二零二四年三月三十一日，集團持有的債券投資屬於優質公司債券。

12. 現金及銀行結餘

	2024	2023
	\$'000	\$'000
銀行存款		
原到期日為三個月或以下	1,361,698	1,495,202
原到期日為三個月以上	15,094,656	19,206,414
	<u>16,456,354</u>	<u>20,701,616</u>
減：代聯營發展項目託管款項	<u>(1,244)</u>	<u>(1,219)</u>
	16,455,110	20,700,397
銀行存款及現金	<u>88,404</u>	<u>122,772</u>
	<u>16,543,514</u>	<u>20,823,169</u>
最高信貸風險承擔	<u>16,543,514</u>	<u>20,823,169</u>
指：		
	2024	2023
	\$'000	\$'000
非流動部分		
– 銀行存款	<u>–</u>	<u>269,000</u>
流動部分		
– 銀行存款及現金	88,404	122,772
– 銀行存款	<u>16,455,110</u>	<u>20,431,397</u>
	<u>16,543,514</u>	<u>20,554,169</u>

於二零二四年三月三十一日，除了六億六千二百五十四萬七千元及四億七千六百四十七萬七千元(二零二三年三月三十一日：六億二千八百六十八萬二千元及九億六千八百二十三萬一千元)的款額分別以美元及人民幣結算外，其他現金及銀行結餘均以港元結算。

銀行定期存款的平均實際利率為每年百分之四點七五(二零二二/二三年：每年百分之二點零一)。這些存款的平均到期日為一百零三日(二零二二/二三年：一百六十九日)。

(以港元為單位)

12. 現金及銀行結餘(續)

以港元及外幣計值並存放在金融機構的現金及銀行結餘的信貨質素，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：

評級(穆迪)	2024	2023
	\$'000	\$'000
Aa1 – Aa3	9,768,829	9,007,886
A1 – A3	6,260,446	11,322,914
其他	514,239	492,369
	<u>16,543,514</u>	<u>20,823,169</u>

融資活動產生之負債對帳：

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

	已發行債券	
	2024	2023
	\$'000	\$'000
於四月一日	798,601	1,097,775
融資現金流量之變動：		
– 債券贖回	(300,000)	(300,000)
其他變動：		
– 債券發行成本攤銷	510	826
於三月三十一日	<u>499,111</u>	<u>798,601</u>

12. 現金及銀行結餘(續)

融資活動產生之負債對帳：(續)

	租賃負債	
	2024	2023
	\$'000	\$'000
於四月一日	41,529	62,960
融資現金流量之變動：		
– 已付租賃租金的本金部分	(37,825)	(44,456)
– 已付租賃租金的利息部分	(3,564)	(1,425)
融資現金流量之變動總額	(41,389)	(45,881)
其他變動：		
– 本年度因訂立新租賃而增加的租賃負債	73,610	23,025
– 利息支出(附註6(a))	3,564	1,425
其他變動總額	77,174	24,450
於三月三十一日	<u>77,314</u>	<u>41,529</u>

13. 待售物業

集團的待售物業位於香港，其帳面值分析如下：

	2024	2023
	\$'000	\$'000
在香港，剩餘租約年期：		
– 五十年或以上	5,674	5,674
– 十至五十年	511,838	862,791
	<u>517,512</u>	<u>868,465</u>

財務報表附註

(以港元為單位)

14. 聯營發展項目結餘

	2024	2023
	\$'000	\$'000
應收聯營發展項目款項	17,521	27,256
應付聯營發展項目款項	<u>(256,653)</u>	<u>(244,404)</u>
	<u>(239,132)</u>	<u>(217,148)</u>

所有應收／(付)聯營發展項目款項預期可於一年內收回／清付。

於二零二四年三月三十一日，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	-

14. 聯營發展項目結餘(續)

於二零二四年三月三十一日，集團持有下列進展中的聯營發展項目：(續)

項目名稱／地點	土地用途	總樓面面積 (平方米)	實際竣工日期 (年份)	預計竣工日期 (年份)
* 囍匯／利東街(灣仔)	商業／住宅	83,898	2015	-
喜點(馬頭角)	商業／住宅	6,944	2016	-
* SKYPARK/The Forest (旺角)	商業／住宅	22,301	2017	-
津匯(土瓜灣)	商業／住宅	8,378	2018	-
尚都(深水埗)	商業／住宅	7,159	2018	-
炮仗街93號(馬頭角)	商業／住宅	10,345	2018	-
Downtown 38(馬頭角)	商業／住宅	9,783	2020	-
逸理(西灣河)	住宅	5,680	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	-
傲寓(大角嘴)	商業／住宅	5,738	2021	-

財務報表附註

(以港元為單位)

14. 聯營發展項目結餘(續)

於二零二四年三月三十一日，集團持有下列進展中的聯營發展項目：(續)

項目名稱／地點	土地用途	總樓面面積 (平方米)	實際竣工日期 (年份)	預計竣工日期 (年份)
利•晴灣23(大角嘴)	商業／住宅	6,597	2021	-
One Soho(油麻地)	商業／住宅	12,510	2023	-
映岸(深水埗)	商業／住宅	13,409	2023	-
Bal Residence(觀塘)	商業／住宅	6,661	2023	-
映築(深水埗)	商業／住宅	14,841	2023	-
One Central Place (上環)	商業／場館及 青年中心／住宅	9,630	-	2024
卑利街／嘉咸街 - 地盤C(上環)	商業／辦公室／酒店	41,460	-	2024
東京街／福榮街 (深水埗)	商業／住宅	9,675	-	2025
橡樹街／埃華街 (油尖旺)	商業／住宅	5,571	-	2026
庇利街／榮光街 (九龍城)	商業／住宅	66,654	-	2027
鴻福街／銀漢街 (九龍城)	商業／住宅	41,229	-	2027

14. 聯營發展項目結餘(續)

於二零二四年三月三十一日，集團持有下列進展中的聯營發展項目：(續)

項目名稱／地點	土地用途	總樓面面積 (平方米)	實際竣工日期 (年份)	預計竣工日期 (年份)
鴻福街／啟明街／ 榮光街(九龍城)	商業／住宅	48,942	—	2027
崇慶里／桂香街 (中西區)	商業／住宅	8,804	—	2027
榮光街／崇安街 (九龍城)	商業／住宅	25,713	—	2027
皇后大道西／賢居里 (中西區)	商業／住宅	11,828	—	2028
@ 盛德街／馬頭涌道 (九龍城)	商業／住宅	38,547	—	2029

* 由集團及物業發展商共同持有項目之商業部分，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分，集團與有關發展商達成增補協議，把商業部分延至領得入伙紙後數年才出售。集團分得商業部分出售前的淨營運收入之某個百分比，並於本年度入帳作盈餘，並將以同一個比例分得出售收入。於商業部分出售後，集團會將分得的出售收入作為聯營發展項目盈餘入帳。

財務報表附註

(以港元為單位)

15. 貿易及其他應收帳款

於二零二四年三月三十一日，貿易及其他應收帳款為流動性質，分析如下：

	2024	2023
	\$'000	\$'000
貿易應收帳款及預付款項	219,932	168,748
應收利息	197,372	267,454
其他應收帳款及按金	30,125	33,898
於三月三十一日的結餘	<u>447,429</u>	<u>470,100</u>

所有貿易及其他應收帳款預期於一年內收回。

集團的最高信貸風險承擔為貿易及其他應收帳款的帳面值。

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，於二零二四年三月三十一日，本局已收取五筆合共一百億元的注資。

17. 貿易及其他應付帳款

於二零二四年三月三十一日，貿易及其他應付帳款分析如下：

	附註	2024	2023
		\$'000	\$'000
合約負債	(a)	112,592	61,561
租賃負債		77,314	41,529
貿易應付帳款		83,708	78,121
所收租金及其他按金		90,848	163,633
聯營發展項目出售物業所收的款項		–	2,033
其他應付帳款		3,383	4,504
應計費用		2,357,698	2,331,237
		<u>2,725,543</u>	<u>2,682,618</u>
指：			
		2024	2023
		\$'000	\$'000
非流動部分		400,806	385,155
流動部分		<u>2,324,737</u>	<u>2,297,463</u>
		<u>2,725,543</u>	<u>2,682,618</u>

附註：

(a) 合約負債

已確認合約負債來自物業發展活動。典型付款條件如下：

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

財務報表附註

(以港元為單位)

17. 貿易及其他應付帳款(續)

附註：(續)

(a) 合約負債(續)

合約負債變動

	2024	2023
	\$'000	\$'000
於四月一日的結餘	61,561	6,255
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	(18,721)	(3,750)
因就於三月三十一日仍未完成之物業銷售於年內收取 遠期銷售按金及分期付款而導致的合約負債增加	69,752	59,056
於三月三十一日的結餘	<u>112,592</u>	<u>61,561</u>

18. 已發行債券

於二零二四年三月三十一日，集團根據中期債券發行計劃發行以下固定利率票據。

	2024	2023
	\$'000	\$'000
非流動部分		
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	(889)	(1,378)
	<u>499,111</u>	<u>498,622</u>
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一五	-	300,000
減：未攤銷債券發行成本	-	(21)
	<u>-</u>	<u>299,979</u>

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)。

集團於截至二零二四年三月三十一日止年度內為兩項計劃總共供款三千八百五十四萬一千元(二零二二/二三年：三千四百八十二萬一千元)，扣除沒收供款部分二百九十一萬七千元(二零二二/二三年：三百四十三萬四千元)，並已列於本年度集團損益內。

20. 承擔

(a) 資本性承擔

於二零二四年三月三十一日，有關物業、機器及設備的資本性承擔如下：

	2024	2023
	\$'000	\$'000
有合約承擔而未有產生	4,800	110

(b) 營運租賃應收租金

於二零二四年三月三十一日，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分)應收的未貼現租賃付款如下：

	2024	2023
	\$'000	\$'000
一年內	128,041	127,537
一年後二年內	87,159	84,030
二年後三年內	21,736	58,056
三年後四年內	8,873	8,952
四年後五年內	5,026	393
	<u>250,835</u>	<u>278,968</u>

(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，即五千三百五十三萬三千元(二零二二／二三年：四千八百五十九萬九千元)。於二零二四年三月三十一日，尚欠地政總署一筆四百五十萬六千元(二零二三年三月三十一日：四百零三萬九千元)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二百四十一萬八千元(二零二二／二三年：二百二十八萬二千元)的行政及支援服務。

年內，本局向該基金收取二萬六千元(二零二二／二三年：十七萬四千元，包括辦公室裝修)作為辦公場所開支之費用。

於二零二四年三月三十一日，該基金剩餘款項為一億二千六百八十八萬九千元(二零二三年三月三十一日：一億七千四百八十四萬一千元)。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)。

22. 本局財務狀況表

根據香港《公司條例》的披露規定，本局於二零二四年三月三十一日的財務狀況表載列如下：

	附註	2024 \$'000	2023 \$'000
非流動資產			
物業、機器及設備		7,844,728	7,109,349
發展中物業		21,048,425	19,979,351
附屬公司之權益	22(a)	40,320	40,320
向附屬公司貸款		14,600	14,600
樓宇復修貸款		3,354	5,445
預付款項		604,740	661,867
投資		550,000	1,650,000
銀行存款		–	269,000
		<u>30,106,167</u>	<u>29,729,932</u>
流動資產			
待售物業		517,512	868,465
待售發展中物業		1,121,976	1,216,849
應收聯營發展項目款項		17,521	27,256
樓宇復修貸款		2,443	3,218
貿易及其他應收帳款		450,512	473,814
投資		1,100,000	1,150,000
現金及銀行結餘		16,543,514	20,554,169
		<u>19,753,478</u>	<u>24,293,771</u>
總資產		<u><u>49,859,645</u></u>	<u><u>54,023,703</u></u>
資金及儲備			
資金		10,000,000	10,000,000
累積盈餘		36,378,641	40,298,403
	22(b)	<u>46,378,641</u>	<u>50,298,403</u>
非流動負債			
貿易及其他應付帳款		400,806	385,155
已發行債券		499,111	498,622
		<u>899,917</u>	<u>883,777</u>
流動負債			
應付聯營發展項目款項		256,653	244,404
貿易及其他應付帳款		2,324,434	2,297,140
已發行債券		–	299,979
		<u>2,581,087</u>	<u>2,841,523</u>
總資金、儲備及負債		<u><u>49,859,645</u></u>	<u><u>54,023,703</u></u>

財務報表附註

(以港元為單位)

22. 本局財務狀況表(續)

(a) 附屬公司之權益

	2024	2023
	\$'000	\$'000
非上市股份原值	1	1
應收附屬公司帳款(附註)	85,344	82,022
減：減值準備	(45,025)	(41,703)
	<u>40,320</u>	<u>40,320</u>

附註：

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

下列為本局直接全資擁有，並在香港註冊成立之主要附屬公司：

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

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
於二零二二年四月一日的結餘	10,000,000	43,827,477	53,827,477
年度虧損及總綜合收益	—	(3,529,074)	(3,529,074)
於二零二三年三月三十一日的結餘	<u>10,000,000</u>	<u>40,298,403</u>	<u>50,298,403</u>
於二零二三年四月一日的結餘	10,000,000	40,298,403	50,298,403
年度虧損及總綜合收益	—	(3,919,762)	(3,919,762)
於二零二四年三月三十一日的結餘	<u>10,000,000</u>	<u>36,378,641</u>	<u>46,378,641</u>

23. 帳目核准

本財務報表已於二零二四年六月十三日經董事會核准。

