

市區重建局 2009-10 年度的工作 及 2010-11 年度的業務計劃

I. 引言

本文件匯報市區重建局（市建局）截至 2010 年 3 月 31 日止的工作，以及 2010-11 年度的業務計劃。

II. 背景資料

2. 2009-10 年度是市建局投入運作的第 8 個年度，本局繼續依循政府在 2001 年 11 月公布的《市區重建策略》中訂定的規範工作。
3. 市建局運用綜合的 4 大業務策略，以推動重建發展、文物保育、樓宇復修及舊區活化計劃，全部取得重大進展。在過去兩年，市建局繼續加強在保育、復修及活化方面的工作，重新調校 4 大業務的比重，包括保育戰前唐樓群、聯同發展局、屋宇署及香港房屋協會（房協）在「樓宇更新大行動」中復修更多樓宇，以及活化灣仔、中環、上環及旺角舊區。
4. 除了進行現有工作外，市建局亦繼續為政府為期兩年的《市區重建策略》檢討向發展局積極提供支援。該項檢討由 2008 年 7 月開展，將於 2010 年下半年完成。

III. 市建局在 2009-10 年度的工作

重建及保育項目

2009 年 4 月 1 日至 2010 年 3 月 31 日

5. 在 2009-10 年度，市建局開展了 3 個新的重建項目；繼續 3 個已開展項目的規劃工作，該 3 個項目尙待作出收購；及繼續就 2001-02 年度成立以來開展的 14 個重建及保育項目進行物業收購、居民搬遷及安置工作。在 2009-10 年度，其中兩個項目的收地

申請已獲批准，另外 3 個項目的居民搬遷工作亦已完成。在年內受收購影響的人士當中，超過 140 個租戶獲安置在香港房屋委員會（房委）及房協的公屋單位，另外超過 500 個住宅及店舖租戶已接受現金補償。此外，約 1,460 名住宅及非住宅業主亦接受了現金補償。市建局現正繼續為其餘受市建局項目影響的住宅及非住宅業主及租客，安排安置單位或現金補償。

6. 年內，市建局為灣仔利東街/麥加力歌街項目、觀塘月華街項目及深水埗荔枝角道/桂林街及醫局街項目批出合作發展協議。

2001 年 5 月至 2010 年 3 月 31 日

由前土地發展公司開展而尚在進行的項目

7. 市建局在成立時，接手了前土地發展公司（土發公司）開展的 10 個重建項目。其中 6 個項目已於早年落成，全部單位及商業樓面已售罄或租出。在 2009-10 年度，市建局繼續推展其餘 4 個項目，其中 3 個項目正在售樓階段，餘下 1 個項目正處於施工的最後階段。整體來說，預計全部 10 個項目可提供超過 6,200 個新單位、約 238,900 平方米商業樓面面積、約 1,100 間酒店房間、超過 21,300 平方米政府/團體/社區設施及約 11,200 平方米休憩用地。

由市建局推行的項目

8. 市建局自成立至 2010 年 3 月 31 日，共直接推行了 35 個重建及保育項目，當中包括在 2009-10 年度開展的 3 個重建項目，而 33 個尚在進行的重建及保育項目預計將在 2010 至 2022 年落成。按照現有計劃，預計此 33 個項目竣工時可提供約 9,700 個新的住宅單位和 236,200 平方米商業樓面面積。此外，這些項目亦會提供約 47,900 平方米政府/團體/社區設施；100,000 平方米土地作其他用途，如文化及創意產業用地、寫字樓及酒店；以及 26,400 平方米休憩用地，以令當區居民及社區受惠。

與香港房屋協會合作推行的項目

9. 2002 年 12 月，市建局與房協簽署策略合作備忘錄。房協根據該備忘錄，至今已開展了 7 個重建項目，房協負責有關項目的所有成本，以及任何盈虧。在上述項目之中，有 5 個位於深水埗，兩個位於筲箕灣。根據雙方協議安排，房協負責有關項目的收購及居民搬遷工作。當居民搬遷工作完成後，房協亦會負責地盤的發展工程。工程完成後，預計可提供約 1,600 個新單位、超過 13,300 平方米的商業樓面面積、約 4,800 平方米政府/團體/社區設施及 300 平方米休憩用地。市建局及房協現正研究合作開拓更多市區更新活動，以惠及整體社會。

個別項目的詳情和進度

10. 總括來說，市建局自 2001 年成立以來至 2010 年 3 月 31 日，已開展或繼續推行 48 個重建項目及 4 個保育項目，提供約 18,000 個新單位、超過 490,000 平方米商業樓面面積、約 74,000 平方米政府/團體/社區設施、約 126,000 平方米土地作其他用途及超過 37,000 平方米休憩用地。

11. 下列項目詳情及現時進度見於附錄一：

- (a) 市建局截至 2010 年 3 月 31 日推出的 35 個項目；
- (b) 房協截至 2010 年 3 月 31 日推出的 7 個項目；及
- (c) 由前土發公司開展的 10 個項目。

物業收購政策

12. 市建局及房協的物業收購政策，大致上與政府的收地補償政策相近，另加若干津貼以鼓勵業主接受收購建議。住宅物業的自住業主會獲發自置居所津貼，金額等同同區一間假設樓齡為 7 年的重置單位的市值與業

主物業本身的市值的差額。在已踏入收地及搬遷階段的項目中，已接納收購建議的業主約 86%。由於在餘下 14% 的業權中，有部分是基於業權存在法律問題或業主不知去向等原因而未能收購，故此收購的成功率可說是合理。

13. 然而，市建局仍會不斷優化其政策和程序，尋求適當的平衡，既可恰如其份地回應受影響居民（包括特殊情況的居民）的需要，亦符合可持續推行市區更新計劃的需要。故此，在 2009-10 年度，市建局：
- (a) 優化搬遷補助金措施，以協助更多有經濟困難的住宅租客，並增加搬遷補助金的金額；
 - (b) 邀請受 9 個重建項目影響，而又在最初收購限期前出售物業予市建局的所有合資格住宅自住業主，就各自重建項目落成時以市價購買住宅單位表達意向；迄今已收到約 31% 合資格業主表示有興趣；
 - (c) 於馬頭圍道塌樓慘劇發生後，啓動馬頭圍道/春田街項目，並考慮到項目情況特殊、居民的生活環境惡劣，以及居民在塌樓事件後的心理負擔，故在進行項目時採取一些特別措施；及
 - (d) 承諾在士丹頓街/永利街項目中，繼續以現行政策在永利街地盤（A 地盤）向業主收購物業及補償或安置租客，直至規劃署將市建局另一個保育永利街的執行構思（將 A 地盤剔出重建範圍並進行保育）呈交城市規劃委員會（城規會），並如獲城規會接納，將計劃圖則刊憲為止。若 A 地盤有些租客已在市建局 2003 年凍結人口調查中登記，本身有經濟困難並需要協助以改善生活環境，而其業主又不願將物業售予市建局，市建局會為有關租客提供協助。

文物保育

14. 市建局現正進行 4 個保育項目，兩個在灣仔，兩個在

旺角。

15. 在灣仔，市建局現正進行茂蘿街／巴路士街舊區保育暨活化項目。在石水渠街／慶雲街，市建局正協助政府處理「藍屋」項目餘下的收購及安置工作。「藍屋」建築群當中包括一幢一級及一幢二級歷史建築物。在「活化歷史建築伙伴計劃」下，政府將批出該建築群的未來管理及使用合約予非政府機構。2009年4月30日，政府就收回藍屋土地刊憲，而有關土地已於2009年7月30日復歸政府所有。該項目原先由房協開展，當完成收購其中一個私人地段及安置願意遷出的租戶後，房協已經將收購的物業交回政府進行「活化歷史建築伙伴計劃」。2010年2月1日，市建局從房協接手此項目餘下的收地工作。
16. 為回應行政長官2007-08年度的施政報告，市建局於2008年制定了一套保育策略。年內，市建局繼續推行該策略，保育戰前廣州式騎樓建築，包括繼續進行兩項位於旺角的保育暨活化項目，保育上海街／亞皆老街及太子道西／園藝街兩組共10幢具顯著文物價值及活化再用潛質的戰前唐樓群。在2010年3月，該兩個項目的發展計劃圖則獲行政長官會同行政會議批核。市建局其後在同月內向業主發出收購建議。此外，市建局亦為市區其他在保育策略中被評定為文物價值相對較低但仍具相當保育價值的戰前騎樓建築，推行自願收購及自願修葺的試驗計劃。截至現時為止，在自願收購試驗計劃的4幢唐樓中，有兩幢的業主已表示有興趣參與計劃。在自願修葺計劃的12幢唐樓中，有1幢的業主已表示有興趣參與計劃。市建局現正與有興趣參與此兩項計劃的業主聯繫。
17. 另外在灣仔的3個重建項目中，亦包含重要的文物保育元素：在莊士敦道已落成的重建項目中，保育5幢戰前建築；於正在進行的太原街項目中，以主體保育方式保留灣仔街市大樓；以及在利東街重建項目中，保育3幢戰前唐樓。在中西區，市建局現正管理經保育的西港城，並正進行3個涵蓋保育元素的重建項目，包括卑利街／嘉咸街、士丹頓街／永利街及餘樂里／正街項目，在各項目內均會保育文物元素及特色。在

黃大仙衙前圍村項目中，市建局亦會在以保育為主題的公園內，保育村內的門樓、石匾，廟宇及多間村屋的結構。

18. 除了管理西港城外，市建局亦在 2008-09 年度已落成的莊士敦道項目中完成保育 5 幢樓宇。這 6 幢樓宇，連同上文提及市建局尚在進行的 8 個重建項目及 4 個保育項目中保育的 51 幢建築，市建局在上述所有項目落成後，將可保育超過 60 幢樓宇、多項歷史文物，以及業主參與自願收購及自願修葺試驗計劃下的唐樓。

樓宇復修

19. 市建局其中一項主要工作，是繼續推行措施鼓勵屬共同業權住宅物業的業主自行保養維修其物業。樓宇復修的目的，是改善住宅樓宇的環境及居民的居住質素、延長樓宇的可使用年期。自 2003 年起，市建局在其樓宇復修計劃服務區內提供了多項樓宇復修支援計劃，幫助解決樓宇老化的問題，從而改善區內的建築環境，亦提高區內居民的居住質素。
20. 截至 2010 年 3 月底止，未計及「樓宇更新大行動」下獲得協助的樓宇，市建局透過下述的計劃，共為 510 多幢樓宇約 39,700 個單位的業主提供了協助，所有有關計劃的支出約為 2 億 5 千 5 百萬元。

物料資助計劃

21. 市建局繼續推行物料資助計劃，目標樓宇是樓齡 20 年或以上，已成立業主立案法團的大廈。此舉可鼓勵樓宇業主成立業主立案法團，亦可推廣復修樓宇之後的持續保養和管理。市建局在已成立業主立案法團、並屬共同業權的住宅或綜合用途樓宇，邀請已收到法定修葺令的業主參加是項計劃。
22. 市建局為每個物業單位提供的維修物料及現金津貼（不包括技術支援），價值上限一般為每個單位 3,000 元，或每個單位須承擔的大廈公用地方復修工

程總開支的兩成，以較低者為準。就單位數目少於20個的小型樓宇，維修物料及現金津貼的資助上限為每幢樓宇150,000元，或工程總額3成，以較低者為準。

樓宇復修貸款計劃

23. 市建局亦繼續推行樓宇復修免息貸款計劃，申請資格與物料資助計劃相若，惟服務目標是沒有收到法定修葺令的大廈，以鼓勵業主及早自願進行復修工程。市建局透過業主立案法團，發放貸款予個別住宅物業業主，每戶的貸款上限為100,000元，還款期最長為5年（視乎貸款金額而定）。一般來說，涵蓋的工程範圍包括：
- (a) 大廈公用地方及外牆的維修或預防性保養工程；
 - (b) 維修、保養或改善屋宇設備；及
 - (c) 與整幢樓宇的工程相關連的室內維修保養工程。

樓宇復修資助計劃

24. 有時，同一樓宇內可能有部分業主（例如是年長的低收入人士）無法負擔復修費用，以致其他業主不願意參與或未能落實工程。市建局因此推出樓宇復修資助計劃，協助這類業主。有關計劃適用的樓宇類別與物料資助計劃及樓宇復修貸款計劃相同。資助上限為每戶10,000元，或該戶須承擔的復修工程全數開支，以較低者為準。

其他形式資助

25. 為了進一步鼓勵私人業主妥善保養樓宇，市建局繼續為大廈業主立案法團提供有關顧問費用，並提供公眾地方第三者風險保險的資助。此外，市建局繼續與17間本地銀行維持協議，為經由市建局協助復修的較舊住宅單位，提供優惠按揭。這項反映適當復修樓

宇可提高物業價值的機制由市場主導，廣泛受到業主、地產界及市民大眾的歡迎。

樓宇更新大行動

26. 2009 年 2 月，為支持政府透過「樓宇更新大行動」創造就業機會，市建局迅即同意撥款 1 億 5 千萬元，在市建局的服務區內開展是項行動，並提供技術支援。此後，市建局及房協與發展局及屋宇署在有關行動中全力合作。2009 年 5 月，市建局與政府簽訂合作備忘錄，並於同年 6 月正式啓動計劃。截至 2010 年 3 月底止，在市建局的服務區內，393 幢 (99%) 合資格的第一類別目標樓宇已獲得原則上批核，而 154 幢樓宇（包括 44 幢第一類別目標樓宇及 110 幢第二類別目標樓宇）已開始復修工程，部分更已完工。截至現時為止，市建局預計在「樓宇更新大行動」中，將會協助其服務區內約 800 幢樓宇進行復修工程。

強制驗樓計劃及強制驗窗計劃

27. 為推行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，政府於 2010 年 2 月提交《2010 年建築物（修訂）條例草案》予立法會審議。市建局歡迎是項條例草案，並正作好準備支援政府推行該兩項計劃。市建局會與樓宇復修方面的兩大工作夥伴屋宇署及房協繼續合作，當有關條例草案獲得通過及正式生效時，市建局將會在服務區內，為有需要的業主提供財政資助及技術支援，以協助他們遵行有關法定要求，以及成立業主立案法團。

舊區活化

28. 在 2009-10 年度，市建局展開多個新的活化項目研究和計劃，務求為社區帶來更多更廣的裨益。為了令有關活化項目可以回應社區的訴求，市建局透過區議會得到社區鼎力支持。此外，市建局亦跟有關政府部門如路政署、運輸署、康樂及文化事務署緊密合作，推動活化工作。

29. 年內，市建局繼續在大角咀及深水埗多個重建項目附近進行街道活化工程，而荃灣眾安街的活化工程已經完成。
30. 在旺角，市建局正製備設計圖，以改善麥花臣室內場館及洗衣街項目之間的奶路臣街路段，以及鄰近地區的街道。除了奶路臣街外，市建局亦於 2009-10 年度計劃在旺角另外 4 條主題街道推行以地區為本的活化項目，並在區內進行意見調查，就上述 5 條街道的活化建議搜集市民的意見。
31. 市建局繼續與發展局、灣仔區議會及活化灣仔舊區專責委員會緊密合作，以地區為本的方式發展及活化灣仔。市建局亦為專責委員會提供秘書服務。為了活化及改善交加街/太原街現有的露天市集，市建局以試驗性質為小販攤檔提供電力供應並安裝電錶。該項試驗計劃十分成功，並取得持份者的支持。然而，為攤檔安裝簷篷的試驗計劃卻未能取得支持，有關計劃將會擱置。
32. 活化灣仔舊區專責委員會亦監督了一項由歷史/保育顧問進行的歷史文物徑研究。2009 年 9 月，灣仔歷史文物徑正式啓用。為配合文物徑的啓用，活化灣仔舊區專責委員會為文物徑推出了網頁，並製備小冊子，介紹灣仔的歷史文物。在文物徑多個景點，亦安裝了輕觸式螢幕資訊站，提供文物徑的詳細資料。皇后大道東的洪聖廟亦安裝了特別照明。市建局現與有關方面磋商在石水渠街的北帝廟安裝類似的特別照明。繼活化灣仔舊區專責委員會邀請有興趣參與活化灣仔舊區的私營機構，就公私營機構合作計劃提交興趣表達書，該專責委員會現已覓得合適的私營機構，合作活化灣仔舊區。該私營機構現正計劃活化聖佛蘭士街及日街一帶。
33. 市建局亦積極在上環進行活化項目。在卑利街/嘉咸街項目，市建局將採取措施維持及活化嘉咸街和卑利街現時的街市和零售攤檔，以保持街道的活力。市建局亦已制備詳細計劃，進行分階段搬遷及重建，以配合街市內商舖和攤檔的需要和要求，減少項目帶來的

不便，並讓項目範圍外的街邊小販，以及項目範圍內受影響的新鮮食品店可以在重建工程進行時繼續經營。除了活化街市外，市建局還計劃活化毗鄰的百子里。1892年，輔仁文社（興中會的前身）在百子里成立。為紀念百子里重大的歷史意義，市建局推出百子里活化計劃，當中涵蓋擴建及美化現有的垃圾站，以及重整及綠化現時使用率偏低的休憩空間，建成百子里紀念公園。

34. 為回應行政長官2009-10年度的施政報告，市建局將會活化中環街市，打造「城中綠洲」。市建局並成立「城中綠洲社區諮詢委員會」，成員來自中西區區議會、專業團體及有關持份者，就活化中環街市提供意見。市建局現時估計需要斥資約5億元，修葺及翻新街市大樓作各種適當用途，以滿足區內居民、上班人士及遊客的訴求。為搜集公眾人士的意見，市建局在2010年2月進行街頭問卷調查，並透過專用網頁進行網上民意調查。同時，市建局亦為街市大樓進行建築結構勘察，以制備結構改善計劃，為街市的未來用途作準備。市建局現已為整幢建築物的外牆舖上以綠化為主題的裝飾，作為臨時的美化措施，而二樓的行人通道亦已翻新，提供展覽暨藝術表演場地，場地已於2010年2月正式啓用。
35. 此外，市建局現正研究活化樂古道及摩羅上街地段、空置的市集地盤、文武廟附近地段及東華醫院附近的太平山街地段。市建局已就減低文武廟周圍交通流量，以改善交通安全的建議進行研究，並已於2010年5月向中西區區議會簡介有關研究報告。市建局稍後將會把報告呈交運輸署考慮。

社區參與

36. 市建局充份了解良好社區關係的重要性和積極性，所以一直在市建局的行動區內與社區保持接觸，作為「以人為本」社區參與策略的重要一環。市建局在年內繼續進行深入的社區發展工作，確保在個別項目的規劃及收購階段，可顧及各持份者的感受和關注。市建局與所有居民團體、業務經營者、關注團體、地區

諮詢組織、教育機構、專業團體、政界人士及傳媒保持緊密聯繫，務求與所有持份者建立互相體諒的關係，盡可能照顧他們合理的關注，以期獲得地區及公眾人士的支持。

37. 為推行上述社區參與的工作，市建局在主要行動區（包括荃灣、深水埗、灣仔、中西區、油尖旺、觀塘及九龍城）成立了 7 個分區諮詢委員會。委員會成員包括立法會議員、區議員、政府代表、學者、社工、業主、租客、商界代表及專業人士，讓市建局在規劃更新項目時，可以在各有關範疇直接獲得適切的意見。在 2009-10 年度，市建局共召開了 20 次分區諮詢委員會會議，並與各委員會成員進行了多次非正式討論。此外，市建局代表出席了不少於 28 次區議會及其轄下委員會的會議，確保各區區議會充份了解其區內項目的進展，以及在可行範圍內，將各區議會的建議納入市建局的項目計劃中。
38. 在 2009-10 年度，市建局董事會主席、行政總監及其他高級管理層人員亦積極參與各類社區參與活動，包括工作坊、居民探訪及居民大會。此外，市建局亦新設立市區更新探知館，提供一個教育平台，讓學生及公眾人士可以深入了解本港市區更新的特色、挑戰及成就。
39. 市建局明白一些業主及租客，尤其是長者，在搬遷及重建家園方面可能會遇到困難。市建局委派訓練有素的前線員工，為每個真正有需要的家庭提供援助。實質的援助方式包括：在簽訂買賣合約時，向個別有需要的業主特別提供 3 成訂金（市場慣例為 1 成）；協助安排銀行過渡貸款；提供置業及按揭的市場資訊；協助居民搬遷，以及為大件傢具提供臨時儲存服務等。此外，市建局及房協亦透過公開競投方式委託 6 隊社區服務隊，為市建局 / 房協項目中有特別需要的居民，就不同的問題提供輔導和意見。在 2009-10 年度，社區服務隊曾經為大約 518 宗個案的居民提供援助，而自 2002-03 年度起計，約有 2,070 宗受助個案。

《市區重建策略》檢討

40. 在 2009-10 年度，市建局繼續積極為發展局提供財政及技術支援，以協助政府進行為期兩年的《市區重建策略》檢討。有關支援主要包括－
- (a) 代表《市區重建策略》檢討督導委員會委託顧問進行研究及調查，包括一項樓宇狀況調查；
 - (b) 出資進行公眾諮詢，包括設立《市區重建策略》檢討網頁、印製小冊子、設立「市區更新匯意坊」及出資舉辦各類公眾參與活動；
 - (c) 出資進行伙伴合作計劃；
 - (d) 在有需要時為發展局提供技術支援，協助檢討過程中就各項建議的正反考慮及可行性作出研究。

IV. 未來計劃

41. 市建局在擬備 2010-11 年度的第 9 份周年業務計劃及 2010-11 年度至 2014-15 年度的 5 年業務綱領時，是以下列事項為基礎。
42. 2008 年 7 月，發展局局長宣布為 2001 年公布的《市區重建策略》進行為期兩年的檢討，市建局需要積極提供協助，有關檢討將於 2010 年下半年完成。
43. 自 2008 年底開始，本港地產市場開始復甦並持續攀升，至近月稍為放緩。
44. 行政長官在其 2009-10 年度的施政報告中，宣布委託市建局活化中環街市，並將之打造成「城中綠洲」。
45. 同時，行政長官呼籲市建局及港鐵公司應政府的要求，儘可能加快為市場提供住宅土地，增加未來數年的單位供應，並增加中、小型住宅供應。

46. 2010 年 2 月，政府向立法會提交條例草案，以準備推行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃。
47. 2010 年 1 月，馬頭圍道一幢樓宇倒塌，市建局在 2010 年 2 月得到財政司司長批准，在上址開展重建項目，當中涵蓋倒塌的樓宇及附近樓宇。市建局並因應項目的特殊情況，採取特別的補償及安置安排。
48. 2010 年 2 月，財政司司長宣布為原先撥款 20 億元的「樓宇更新大行動」增撥 5 億元。
49. 2010 年 3 月，財政司司長批准市建局 2010 至 2015 年度第 9 份業務綱領及 2010-11 年度的業務計劃。

2010 年 4 月至 2011 年 3 月

50. 第 9 份業務綱領承接之前的業務綱領，市建局在擬備時亦已考慮 2009-10 年度發生的事項。這份業務綱領共涵蓋 56 個重建項目 –

由土發公司開展而尚在進行的重建項目	4
由市建局開展而尚在進行的重建項目	36
由市建局開展而尚在進行的保育項目	4
市建局將於 2010 年至 2015 年開展的重建項目	<u>12</u>
總數	56

51. 在 2010-11 年度，市建局仍然優先處理由前土發公司公布但由市建局開展的 25 個項目。其中兩個項目已落成，所有單位（不包括車位）亦已售出、租出或與合作發展伙伴完成分配。同時，市建局亦會按照其平衡 4R 的業務策略，繼續推展保育、復修及活化項目。
52. 在過去 7 年，市建局一直逐步擴展其推行的樓宇復修計劃，並會在未來 5 年繼續有關工作，此點已涵蓋在

第 9 份業務綱領之內。就此，市建局在 2010-11 年度至 2014-15 年度的 5 年業務綱領內撥款約 5 億 1 千 5 百萬元以推行各項樓宇復修計劃，目標是於市建局的服務區內為約 1,100 幢樓宇共約 52,200 個單位提供協助。未來若有需要，市建局亦會考慮為有關計劃增撥資源。此外，預計在市建局的服務區內，將另有約 800 幢樓宇（約 38,000 個單位）會在同一時間受惠於「樓宇更新大行動」。

53. 2010 年 4 月 21 日，市建局宣布深水埗順寧道（SSP/3/001）及馬頭角新山道 / 炮仗街（MTK/1/002）項目的物業收購詳情。
54. 2010 年 4 月 30 日，市建局為中環百子里活化計劃進行動工儀式，以表彰及紀念香港與 1911 年辛亥革命的密切連繫。
55. 2010 年 5 月 3 日，市建局宣布推出 8 項強化措施，規管重建項目的樓宇銷售，以提升銷售程序的透明度，並照顧真正的用家。有關措施的詳情載於附錄三。
56. 在 2010-11 年度，市建局的工作計劃還包括繼續積極支援發展局進行《市區重建策略》的檢討工作。有關檢討工作現已進入最後階段。在市建局協助下，發展局於 2010 年 5 月 11 日出版了名為《「建立共識」階段－公眾意見總結及展望文件》的小冊子。市建局會繼續協助政府進行是項檢討工作。

V. 財務事宜

57. 截至 2010 年 3 月 31 日，市建局的資產淨值為 167 億元（市建局每年的資產淨值可以有很大波動），當中包括政府注資共 100 億元，以及從營運得來的累積盈餘 67 億 3 千萬元。於 2009 年 3 月 31 日，市建局錄得 1 億 3 千萬元虧損，2009-10 年度盈餘增加 68 億 6 千萬元。
58. 市建局於 2009-10 年度錄得約 69 億元的淨營運盈

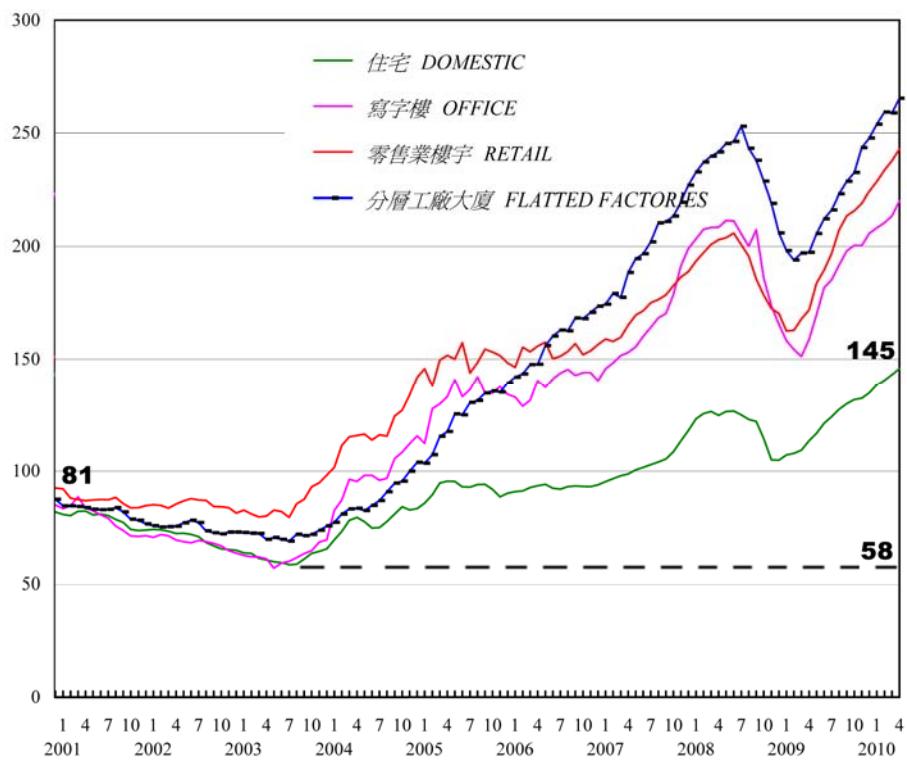
餘。市建局自 2001 年 5 月成立以來每年的營運盈餘/(虧損)，以及由市建局成立以來至 2010 年 3 月 31 日的總累積盈餘總括如下：—

<u>財政年度</u>	<u>每年的盈餘/(虧損)</u>
	<u>\$, 000</u>
於 2001 年 5 月 1 日成立時虧損	(2,160,610)
2001/02(11 個月)	(558,329)
2002/03	(226,570)
2003/04	(80,443)
2004/05	3,002,087
2005/06	1,576,611
2006/07	758,711
2007/08	2,077,601
2008/09	(4,524,265)
2009/10	<u>6,862,827</u>
於 2010 年 3 月 31 日的總累積盈餘：	<u>6,727,620</u>

59. 市建局自 2001 年成立以來，在重建項目中身兼買家和賣家兩重身份，一直要面對本港商、住物業市場的巨大波動。由於市建局推行的多個重建項目往往處於發展的不同階段，令市建局需要購買受重建項目影響的物業，同一時間亦需要為已清場的地盤招標及/或銷售重建項目新落成的單位。物業市道下跌會調低新落成單位的售價，但同時亦令市建局可以較低價錢收購受重建影響的物業。相反，若物業市道上升，可讓市建局以較佳價錢銷售新落成單位，但同時亦加重局方在收購受重建影響物業方面的財務負擔。然而，由於每個重建項目發展需時，市建局同時身為買家和賣家的雙重身份未必可以一直取得平衡，有時可能會因為市況未能配合而出現「貴買平賣」的錯配情況。一般來說，市建局在重建項目中收購物業需時很長；而在居民搬遷後，市建局即會在短時間內為項目招標，並批出合作發展協議予發展商。之後，市建局會視乎市場情況，在項目落成之前及/或之後銷售單位。
60. 市建局成立近十年以來，香港的物業市場波幅可見於下面兩個圖表（中原城市領先指數及差餉物業估價署發表的香港物業售價指數）。



中原城市領先指數
由 2001 年市建局成立至 2010 年間的變化



差餉物業估價署物業售價指數
由 2001 年市建局成立至 2010 年間的變化

61. 市建局在根據已批核業務計劃開展項目之後，對於項

目規劃最終何時可獲所有有關當局批准、項目地盤可於何時清場及拆卸、以及何時可為土地招標，市建局均只有極少的控制權。此外，市建局亦無法控制收購物業或項目招標時的市場情況、物業收購價，重建項目地盤可於何時清場，及清場後的招標結果。

62. 基於上述原因，市建局每年的財務狀況均有很大分別。市建局在 2009-10 年度錄得當年營運盈餘 69 億元，與 2008-09 年度錄得當年營運虧損 45 億元比較，財務狀況實在有明顯改善。
63. 市建局從項目中錄得的任何盈餘，將會保留作推行其他市區更新項目及 4R 措施的資金，以改善殘破舊區的居住質素及環境。
64. 2009-10 年度錄得營運盈餘 69 億元，主要是由於市建局年內為上文第 6 段所述的 3 個項目（總發展面積約共為 1,331,000 平方呎）招標時適逢物業市道良好，故前期款項刷新紀錄。此罕有的情況與 2004-05 年度的情況類似，市建局當時為 6 個項目（總發展面積約共 1,478,000 平方呎）招標，亦錄得當時屬刷新紀錄的前期款項。
65. 截至 2010 年 3 月 31 日，市建局的現金及銀行存款結餘連同投資經理管理的基金公平值共為 57 億元，應計項目及預計重建項目所需收購及收地成本為 117 億元。
66. 在 2009-10 財政年度，市建局採用適當的向外融資安排，確保擁有足夠資金，應付大量工作的需要。
67. 2009 年 7 月，市建局透過中期債券發行計劃，成功發行 15 億元債券，為部分 4R 業務提供資金。在此之前，市建局的長期信貸評級在 2008 年 12 月獲標準普爾評為 AA+，這項評級最近在 2010 年 2 月亦再次獲得確定。
68. 除了發行債券之外，市建局亦向銀行取得適當的有承擔貸款。

69. 市建局截至 2010 年 3 月 31 日的詳細財務資料將載於本局 2009-10 年度年報的已審核賬目之內。有關年報預計將於 2010 年 10 月由財政司司長提交立法會省覽。
70. 市建局截至 2010 年 3 月 31 日已開展的所有 52 個項目（包括 8 個已完成項目）的進度見於附錄一。在 10 個由前土發公司開展並由市建局接手進行的項目中，有 6 個已完成，所有住宅單位已售罄，商業及其他樓面（不包括車位及電單車車位）已全部售罄、租出或完成分配。由市建局或其策略伙伴房協開展的 42 個項目中，則有兩個達此階段。
71. 市建局截至今天已完成的 8 個項目的財務資料載於附錄三，供議員參考。這是市建局首次如此詳盡地向立法會披露個別已完成項目的財務資料。《市區重建局條例》沒有要求本局披露此等資料，而其他法定機構亦毋此慣例，甚至是上市公司亦毋需作出此等披露。市建局此舉是為了回應議員的要求，以增加重建工作方面的透明度。
72. 有關 8 個已完成項目的財務資料已涵蓋於前土發公司及市建局不同年份的整體財務業績之內。有關項目的財務資料乃按照普遍採納的會計原則編製，每份資料的編排形式亦相若。然而，各個項目之間很難作出比較，原因是—
- (a) 土發公司及市建局在不同時間按照不同的條例運作，權責亦有所不同；
 - (b) 土發公司及市建局與合作發展伙伴的合作形式不同；
 - (c) 土發公司及市建局面對不同風險；
 - (d) 土發公司及市建局在物業市場周期的不同時段及不同情況下推行這 8 個已完成的項目；及
 - (e) 土發公司需繳付全數補地價金額，而市建局則只需象徵式補地價，原因是政府以此作為對市

建局的部分財政支持。

73. 土發公司在其大部分項目中，都是在收購物業、搬遷居民及取得規劃程序方面的批核前批出項目合約，而收購成本、發展成本、銀行利息及補地價金額均全部由合作發展伙伴承擔。土發公司只負責收購工作，及取得規劃程序方面的批核，並一般而言收取前期款項及/或保證金，以及攤分部分發展盈餘。市建局則以不同方式運作。市建局負責收購物業、搬遷居民、徵集土地、清拆及取得規劃程序方面的批核。在完成上述所有工作後，市建局才會為項目招標。只有在批出發展協議後，市建局才可透過收取前期款項取回收購及其他成本。另外，當新落成物業的銷售收益超過某個水平，市建局才有機會攤分收益。
74. 上文已提及，是次市建局披露財務資料的 8 個已完成項目中，有 6 個是由市建局前身，即土發公司開展。此 6 個項目為 H1（上環皇后街）、H12（堅尼地城新海旁）、H13（堅尼地城加惠民道）、K2（旺角亞皆老街/上海街）、K8（旺角廣鏞街）及 K10（油麻地窩打老道/雲南里）。上述 6 個項目，連同 4 個仍在進行的土發公司項目，均是市建局從土發公司接手的項目。在市建局接手上述 10 個項目時，該等項目已在進行中，而有關的發展協議已經由土發公司與各項目的合作發展伙伴於不同時候分別簽訂。因此，市建局必須尊重上述項目各自的發展協議及有關合約條款。現時 4 個仍在進行的土發公司項目情況亦是一樣。
75. 在 8 個已完成的項目中，有兩個是由市建局開展，與發展商的合作方式由市建局自行安排，項目發展協議與土發公司的不同。該兩個項目分別是 H16（灣仔莊士敦道）及 K27（旺角新填地街）項目。其他自市建局成立以來開展的項目亦是一樣。
76. 由於市建局獲政府豁免補地價（這安排與土發公司不同），若減去政府豁免 H16 及 K27 的補地價總額，完成項目的淨盈餘將會減少 2 億 1 千 7 百萬元。

77. 同樣地，若按照地政總署的估值，計及政府截至 2010 年 3 月 31 日止豁免市建局為 14 個項目補地價的總額，市建局自成立起的總累積盈餘 67 億元將會減少 45 億元，總累積淨盈餘為 22 億元。附錄四簡介政府以象徵式補地價批地，以作為對市建局重大財務支持的安排，並臚列上述 14 個項目的豁免補地價金額，以及闡述地政總署進行補地價估值的方法。
78. 市建局預計，推行在 2010 至 2015 年度業務綱領內所列項目所需的總開支約為 160 億元，當中尚未計及營運成本。上述開支涵蓋重建發展、樓宇復修、文物保育及舊區活化的項目。然而，有關業務綱領可能需因應《市區重建策略》檢討而作出修訂。
79. 觀塘市中心重建項目為市建局歷來最大規模的重建項目。市建局於 2008 年 12 月 29 日向該項目全部約 1,657 個業權的業主發出首次收購建議，預計需要一筆龐大款項以收購全部業權。此項目佔地 5.3 公頃，共涵蓋 5 個發展區域，預計需要 13 年至 2021 年方可竣工。故市建局需要數年時間，方可批出此項目的合作發展協議，收回有關成本。
80. 此外，市建局現正推展保育多幢戰前唐樓及其他歷史建築的大型計劃，亦正在擴展樓宇復修項目，以及街道及休憩用地的活化工程。故此，市建局將於未來 5 年投入重大人力及財務資源，推展上述三方面沒有收入卻具重要價值的計劃。
81. 為確保市區更新計劃可以長遠持續推行，本局會採取十分審慎的理財方針，繼續謹慎及認真地維持穩健的財政狀況。

VI. 總結

82. 市建局的工作在 2009-10 年度繼續取得重大進展。當中包括實施全面的環境可持續發展政策；透過中期債券發行計劃成功發行首次債券；為 3 個項目批出合作發展協議；宣布保育永利街的另一執行構

思；向一個重建項目及兩個保育項目的所有業主發出收購建議；獲發展局局長授權進行兩個於較早前啓動的重建項目；開展 3 個新的重建項目，當中包括在塌樓慘劇發生後一個月內開展的馬頭圍道/春田街項目，幫助受影響人士；與發展局、屋宇署、房協合力擴展「樓宇更新大行動」，復修更多樓宇，創造更多就業機會；推行地區為本的旺角街區活化計劃；回應行政長官的施政報告，保育及活化中環街市，打造「城中綠洲」；以及支援發展局進行《市區重建策略》檢討工作。

83. 總括來說，市建局正繼續致力推行財政自給、環境可持續發展及綜合平衡的市區更新計劃，務求在不斷轉變的社會、經濟及市場情況中，配合市民的需要和期望，以達成市建局的理想和使命，為香港締造優質的城市生活，令我們的世界級都會充滿朝氣，成為更美好的家園。
84. 展望未來，當《市區重建策略》的檢討工作完成後，新的《市區重建策略》將於 2010 年底公佈。市建局將會就其業務策略、工作計劃及營運方式作出相應調整。市建局亦會根據新的《市區重建策略》擬備 2010 至 2016 年的下一個業務綱領及 2011-12 年度的業務計劃。

市區重建局

2010 年 6 月

項目編號	項目名稱	發展名稱	項目地盤資料				市建局項目摘要						備註	進度
			面積 (平方米)	現時 總樓面 面積 (平方米)	樓宇	人口	總樓面 面積 (平方米)	住宅單位	商業樓面 面積 (平方米)	其他 用途 (平方米)	政府、機構或社 區設施 總樓面面積 (平方米)	公眾 休憩用地 (平方米)		
1-33 - 由市建局開展並正在進行的33個項目														
1 (2) TKW/1/002	馬頭角馬頭圍道/春田街		3377	11104	16	1080	22640	420	1900	0	1000	500	市建局主動建議在馬頭圍道塌樓地盤及毗鄰的馬頭圍道和春田街樓宇進行重建	項目於2010年2月24日刊憲公布開展
2 (2) SSP/3/001	深水埗順寧道		827	3820	5	159	6980	110	778	0	0	0		項目於2009年6月26日刊憲公布開展 發展局局長已於2010年1月29日授權市建局進行項目 於2010年4月21日發出首次收購建議
3 (2) MTK/1/002	馬頭角新山道/炮仗街		1170	6046	7	344	10530	144	1755	0	0	0		項目於2009年5月29日刊憲公布開展 發展局局長已於2010年1月29日授權市建局進行項目 於2010年4月21日發出首次收購建議
4 (2,3) MK/01	旺角上海街/亞皆老街		1128	3944	14	170	3944	0	3944	0	0	0	劃作「其他指定用途」註明「騎樓式唐樓作商業及/或文化用途」	項目於2008年9月19日刊憲公布開展 行政長官會同行政會議於2010年3月12日批核發展計劃圖則 於2010年3月31日發出首次收購建議
5 (2,3) MK/02	旺角太子道西/園藝街		1440	4334	10	31	6126	0	6126	0	0	0	劃作「其他指定用途」註明「騎樓式唐樓作商業及/或文化用途」	項目於2008年9月19日刊憲公布開展 行政長官會同行政會議於2010年3月12日批核發展計劃圖則 於2010年3月31日發出首次收購建議
6 (2) TKT/2/002	大角咀晏架街/福全街		726	3348	6	257	6534	0	6534	0	0	0	商業樓面作酒店（約184個房間）	項目於2008年3月7日刊憲公布開展 行政長官會同行政會議於2009年6月30日批核發展計劃圖則 正進行收購工作
7 (2) TKW/1/001	馬頭角浙江街/下鄉道		928	5226	5	298	8352	116	1392	0	0	0		發展局局長已於2008年7月7日授權市建局進行項目 正進行居民搬遷工作
8 (2) MTK/1/001	馬頭角北帝街/木廠街		776	3772	5	239	6984	92	1164	0	0	0		發展局局長已於2008年7月7日授權市建局進行項目 正進行居民搬遷工作
9 (2) K28	旺角洗衣街		2465	14434	14	498	22185	340	3698	0	0	0		項目於2007年12月21日宣布開展 正進行收購工作
10 (2,3) K1	黃大仙衙前圍村		4637	2051	36	109	37097	580	2319	0	0	1400		項目於2007年10月2日宣布開展 正進行收購工作 正拆卸空置物業
11 (2,3) H18	上環卑利街/嘉咸街		5320	20219	37	823	68300	293	44650	0	1290	2066	政府、機構或社區設施佔地1,290平方米，作多用途活動會堂。商業樓面包括預留作新鮮食品店的零售樓面，部分預留給社會企業，以及8,950平方米作182個酒店房間	城規會於2009年1月批核經修訂的總綱發展藍圖 正進行收購工作
12 (2) K7	觀塘市中心		53500	96104	24	4439	401250	1980	111780	97860	31000	13400	其他用途包括65,860平方米作辦公樓、32,000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8,100平方米作政府用途及16,700平方米作公共交通交匯處。商業樓面部分預留給社會企業。 住宅單位1,980個。 公眾休憩用地最少8,700平方米，公眾優化街景區/行人平台最少4,700平方米。	項目於2007年3月30日刊憲公開開展 行政長官會同行政會議於2008年7月15日批核兩份發展計劃圖則 城規會都會計劃小組委員會於2008年12月5日批核月華街總綱發展藍圖 2008年12月29日發出物業收購建議 城規會都會計劃小組委員會於2009年1月23日批核主地盤總綱發展藍圖 於2009年3月30日收購建議的有效期屆滿前，在1,657個物業業權中，共有1,088個物業業權主接受收購建議 於2009年10月19日批出月華街地盤合作發展協議 2009年12月31日簽署月華街地盤批地文件 現正進行圍板工程
13 (2,3) H05-026	灣仔石水渠街/慶雲街	藍屋	906	1765	9	70	-	0	0	-	0	0	納入「活化歷史建築伙伴計劃」之內 其他用途包括教育、娛樂、福利或旅客用途	於2010年2月1日起，由房協手中接手此項目
14	K9	旺角麥花臣室內場館	2400	2788	1	0	24767	298	2443	0	5619	0	獲批地人為香港遊樂場協會 政府/團體/社區設施為室內場館及青年中心	預計建造工程於2012年中竣工 正進行建造工程

市建局項目摘要															
項目地盤資料			項目發展資料												
項目編號	項目名稱	發展名稱	面積 (平方米)	現時 總樓面 面積 (平方米)	樓宇	人口	總樓面 面積 (平方米)	住宅單位	商業樓面 面積 (平方米)	其他 用途 (平方米)	政府、機構或社 區設施 總樓面面積 (平方米)	公眾 休憩用地 (平方米)	備註	進度	
15 (2) 16 (2) 17 (2)	SSP/1/003-005	深水埗海壇街/桂林街及北河街	7440	25344	37	1277	56840	845	4990	0	2200	1500	三個項目合併為一 政府、機構或社區設施包括特殊幼兒中心暨早期教育中心、老人日間護理中心及鄰社老人中心	行政長官會同行政會議於2008年6月3日批核發展計劃圖則 城規會於2009年10月批核總綱發展藍圖 正進行收購工作	
18 (2)	TKT/2/001	大角咀福全街/杉樹街	560	4071	3	273	5040	72	840	0	0	0		地政總署於2008年10月14日發出初步基本條款建議書 正進行居民搬遷工作 正拆卸空置物業	
19 (2,3)	SYP/1/001	西營盤餘樂里/正街	2150	4140	14	213	16464	270	245	0	0	1100	商業樓面面積包括76平方米作社區用途	城規會於2007年9月批核總綱發展藍圖 地政總署於2009年9月11日發出初步基本條款建議書 於2010年2月已完成居民搬遷工作 正進行拆卸工程	
20 (2,3)	WC/001	灣仔茂蘿街/巴路士街	780	2687	5	122	2140	0	0	2140	0	300	劃作「其他指定用途」註明「休憩用地及歷史建築保育作文化及商業用途」	城規會於2009年2月批核按照《城市規劃條例》第16條的規定而遞交的規劃許可申請 正進行結構地基加固工程	
21 (2) 22 (2)	SSP/1/001-002	深水埗荔枝角道/桂林街及醫局街	3339	13197	17	551	29649	384	4941	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	已完成拆卸工程 於2010年1月22日批出合作發展協議 於2010年3月16日簽署批地文件 正進行地盤勘測工程	
23	K32	大角咀杉樹街/晏架街	2328	11802	12	518	21261	464	3492	0	0	450	正進行建造工程	預計建造工程於2012年初竣工 正進行建造工程	
24	K31	大角咀洋松街/松樹街	2195	10332	12	594	19710	377	3285	0	0	0	商業樓面面積包括部分面積作非收入用途活動	預計建造工程於2011年中竣工 正進行建造工程	
25 (3)	H15	灣仔利東街/麥加力歌街	8220	36534	52	1613	77587	1212	9637	0	2706	3000	商業樓面面積包括部分面積作社會企業用途;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	已完成拆卸工程 利東街於2010年2月25日封閉 於2009年6月批出合作發展協議 於2010年2月25日簽署批地文件	
26	K33	紅磡必嘉園	277	834	2	9	2338	68	261	0	0	0		正進行建造工程	
27	K30	大角咀洋松街/必發道	i-home	1229	6313	7	280	10363	182	1148	0	0	0		建造工程於2009年3月竣工 正出售貨尾單位
28 (2,3)	H19	上環士丹頓街/永利街		3563	6272	24	288	10179	115	3115	0	0	930		城規會於2010年3月19日否決已修訂的總綱發展藍圖，現正考慮另一方案 正進行收購工作
29	H17	灣仔皇后大道東	Queen's Cube	378	1806	5	25	3984	96	441	0	0	0		預計建造工程於2010年初竣工 於2010年4月取得入伙紙 正準備銷售工作
30	H20	西營盤第一街/第二街	縉城峰	3536	15690	30	777	38178	488	1722	0	2197	700	商業樓面不包括政府、機構或社區設施（護理安老院）	建造工程於2009年10月竣工 於2009年10月取得入伙紙 正進行售樓
31	K19	深水埗保安道/順寧道	豐盛居	1394	4898	8	327	12534	166	2083	0	0	251		建造工程於2008年4月竣工 正出售貨尾單位
32	K3	大角咀櫻桃街	海桃灣	4510	14416	33	1020	43231	522	4916	0	1849	0	商業樓面不包括政府、機構或社區設施（護理安老院）	建造工程於2009年2月竣工 正出售貨尾單位及舖位
33	K26	深水埗福榮街/福華街	海峯	1384	5129	8	246	12453	173	2075	0	0	255		建造工程於2008年11月竣工 正出售貨尾單位
1-33 小計 (A)			122883	342420	458	16650	965000	9807	231674	100000	47861	26432			

項目編號	項目名稱	發展名稱	項目地盤資料				市建局項目摘要						備註	進度
			面積 (平方米)	現時 總樓面 面積 (平方米)	樓宇	人口	總樓面 面積 (平方米)	住宅單位	商業樓面 面積 (平方米)	其他 用途 (平方米)	政府、機構或社 區設施 總樓面面積 (平方米)	公眾 休憩用地 (平方米)		
47-52 - 由前土發公司開展並已完成的6個項目⁽⁴⁾														
47 (4) H12	堅尼地城新海旁	泓都	6075	24808	15	1683	62904	1182	0	0	110	2300	政府、機構或社區設施作公廁	項目於2007/08年度完成
48 (4) H13	堅尼地城加惠民道	怡峰	728	NA	0	0	7280	89	0	0	0	0		項目於2007/08年度完成
49 (4) K10	油麻地窩打老道/雲南里	窩打老道 8 號	3869	6610	19	444	32012	576	0	0	0	1650		項目於2007/08年度完成
50 (4) H1	上環皇后街	帝后華庭	7964	25792	50	648	66233	1148	400	0	5254	1200	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
51 (4) K2	旺角亞皆老街/上海街	朗豪坊	11976	40810	58	2603	167414	0	160866		6548	1100	商業樓面面積包括 41,933 平方米作 686 個酒店房間、65,793 平方米作寫字樓、53,140 平方米作零售用途;政府、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
52 (4) K8	旺角廣彌街	百利達廣場	1607	4190	10	178	15160	272	2414	0	0	0		項目於2005/06年度完成
47-52 小計^{(4) (F)}			32219	102210	152	5556	351003	3267	163680	0	11912	6250		
總計^{(4) (D) + (E) + (F)}			34724	112261	177	6011	376491	3733	167082	0	11912	6250		
開展 + 已完成			212535	613477	813	33284	1795761	18100	487343	125816	73921	37901		

註 (1) 此表中只包括公眾休憩用地，不包括私人休憩場地。

(2) 項目1至13、15至19及34至38的細節有待落實，可能會在法定規劃及批地的批核過程中有所更改。

(3) 項目4、5、13及20純為保育項目，其餘的48個項目則為重建項目，而重建項目10、11、19、25、28、44及46則包括一些保育元素。

(4) 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（不包括單位及電單車單位）已售罄或大部分租出，該項目將視作已完成項目。

項目分類

- + 33 個由市建局開展的項目
 - + 7 個由房協開展的項目
 - + 4 個由前土發公司開展的項目
 - + 2 個已完成的市建局項目
 - + 0 個已完成的房協項目
 - + 6 個已完成的前土發公司項目
- 共 52 個項目

市建局規管重建項目樓宇銷售的八項強化措施

1. 2010 年 4 月，政府宣布多項措施以加強規管本港樓宇的銷售安排。市區重建局（市建局）其後於 2010 年 5 月 3 日宣布一系列額外措施，目的是進一步提升重建項目樓宇銷售程序的透明度及公平性，以真正用家的利益為出發點，要求合作發展伙伴作出更嚴謹的陳述，及確保成交資料的發放和透明度。
2. 市建局作為一間由公帑資助的法定機構，一向嚴格處理其重建項目住宅的銷售安排，並採取比較市場現行更嚴謹的規管措施。市建局希望與合作發展伙伴實施有關額外措施，以加強現時樓宇銷售機制。市建局作出是項安排，原因是明白到作為一間法定公營機構，有責任在樓盤項目銷售程序，引入比物業市場現行更高的標準，以符合整體社會的期望。
3. 根據市建局與合作發展伙伴的合作協議，雖然樓宇銷售及推廣工作一般是由合作發展伙伴專責處理，但市建局一向非常重視樓宇銷售的安排，確保合作發展伙伴的推廣及銷售策略、以致有關文件，必須符合運輸及房屋局、地政總署的法律諮詢田土轉易處、地產建設商會、消費者委員會、以及地產代理監管局等機構的指引和規定。
4. 市建局亦會負責審核每個售樓項目的價單，以確保每個樓盤售價貼近市場價值，以減少任何投機活動。
5. 市建局在 2010 年 5 月 3 日宣布的 8 項額外措施詳情如下：

5.1 強化公正原則

- 要求合作發展伙伴不能進行內部認購安排，單位只

可作公開發售。

- 合作發展伙伴挑選第一批出售的單位，必須得到市建局的同意。
- 合作發展伙伴不可出售任何單位予協助銷售推廣該樓盤的物業代理行及中介人，包括參與銷售該樓盤的工作人員。

5.2 向真正的用家提供更多機會

- 第一批出售的單位只售予以個人名義交易的買家，而以公司名義的買家都不能購買有關單位。
- 每個住宅項目內，售予以公司名義的買家，不能超過整個樓盤可供購買單位的 10%。
- 在同一個住宅項目內，任何買家都不能購買多過兩個單位。

5.3 要求合作發展伙伴作出更嚴謹的陳述

- 如果合作發展伙伴及其控股公司的任何董事局成員、經理級或以上的高層職員，以及根據香港交易所主板上市規則說明的相關人士，希望購買任何單位，須在簽訂臨時買賣合約前，以書面向市建局申報。

5.4 確保資訊的發放及提高其透明度

- 在售樓期間，合作發展伙伴須在其網頁發放以下資訊及張貼於售樓處，包括：

- (i) 在市建局簽訂臨時買賣合約後的 24 小時內，公布所有成交單位資料。
 - (ii) 除了第一批單位外，所有單位的價單必須在派發價單後的一個小時內發放及張貼於售樓處，而第一張價單及樓書均要依循地產建設商會的指引發放。
 - (iii) 合作發展伙伴的高層職員及相關人士的成交資料，須在市建局簽訂臨時買賣合約的 24 小時內發放，基於個人私隱，買家的名字可以豁免。
6. 市建局會不時檢討項目的售樓安排，以配合實際需要和物業市場情況的轉變。

附錄三

已完成項目的財務資料

目錄

<u>項目</u>	<u>完成年份</u>
1. 旺角新填地街	2009/10
2. 灣仔莊士敦道	2008/09
3. 堅尼地城新海旁	2007/08
4. 堅尼地城加惠民道	2007/08
5. 油麻地窩打老道/雲南里	2007/08
6. 上環皇后街	2007/08
7. 旺角亞皆老街/上海街	2005/06
8. 旺角廣鏞街	2005/06
9. 項目資料單張註釋	

市區重建局
項目資料單張
 (應與附錄三附頁九一併閱讀)

附錄三
 附頁一

項目地址、名稱及參考欄目

地址: 旺角新填地街
 名稱: MOD595
 參考欄目: 項目摘要第 45 項

地盤資料

面積 (平方米)	535
原有總樓面面積 (平方米)	2,411
樓宇數目	4

項目發展資料

總樓面面積 (平方米)	4,921
住宅單位	85
商業樓面 (平方米)	802
其他用途 (平方米)	0
政府/團體/社區設施總樓面面積 (平方米)	0
休憩用地 (平方米)	0
項目需時	7 年

里程碑

	日期	中原城市領先指數 (1997 年 7 月=100)		差餉物業估價署 住宅物業售價指數 (1999 年=100)	
		指數	自發出物業收 購建議後的 變動比率	指數	自發出物業收 購建議後的 變動比率
市建局開展項目	2002 年 10 月	36.8		65.4	
發出物業收購建議	2002 年 11 月	36.0	100.0%	65.1	100.0%
項目協議	2005 年 1 月	49.5	137.5%	85.7	131.6%
銷售單位	2008 年 4 月	72.4	201.1%	124.7	191.6%
項目完成年份	2009/10	78.7	218.6%	141.9	218.0%

財務資料

	港幣百萬元
總收益	190.2
總直接成本	(89.8)
盈餘/ (虧損)	<u>100.4</u>
政府豁免補地價	(26.0)
扣除豁免補地價後淨盈餘/ (虧損)	<u>74.4</u>

備註

市建局負責收購及拆卸工作。

市建局收取前期款項，並在售樓收益超過某個水平後攤分售樓收益。

市區重建局
項目資料單張
(應與附錄三附頁九一併閱讀)

項目地址、名稱及參考欄目

地址: 灣仔莊士敦道
名稱: 嘉薈軒
參考欄目: 項目摘要第 46 項

地盤資料

面積 (平方米)	1,970
原有總樓面面積 (平方米)	7,640
樓宇數目	21

項目發展資料

總樓面面積 (平方米)	20,567
住宅單位	381
商業樓面 (平方米)	2,600
其他用途 (平方米)	0
政府/團體/社區設施總樓面面積 (平方米)	0
休憩用地 (平方米)	0
項目需時	7 年

里程碑

	日期	中原城市領先指數 (1997 年 7 月=100)		差餉物業估價署 住宅物業售價指數 (1999 年=100)	
		指數	自發出物業 收購建議後 的變動比率	指數	自發出物業收購 建議後的變動比 率
市建局開展項目	2002 年 1 月	40.3		74.1	
發出物業收購建議	2002 年 3 月	41.1	100.0%	73.3	100.0%
項目協議	2004 年 7 月	46.6	113.4%	74.9	102.2%
銷售單位	2006 年 7 月	53.4	129.9%	91.9	125.4%
項目完成年份	2008/09	60.2	146.5%	109.2	149.0%

財務資料

	港幣百萬元
總收益	1,043.4
總直接成本	(445.8)
盈餘/ (虧損)	<u>597.6</u>
政府豁免補地價	(191.0)
扣除豁免補地價後淨盈餘/ (虧損)	<u>406.6</u>

備註

市建局負責收購及拆卸工作。

發展商及市建局現持有商業樓面（包括 5 幢保育的唐樓）作出租用途，直至出售為止。

市建局收取前期款項，並在售樓收益超過某個水平後攤分售樓收益。

市區重建局
項目資料單張
(應與附錄三附頁九一併閱讀)

項目地址、名稱及參考欄目

地址: 堅尼地城新海旁
名稱: 泓都
參考欄目: 項目摘要第 47 項

地盤資料

面積 (平方米)	6,075
原有總樓面面積 (平方米)	24,808
樓宇數目	15

項目發展資料

總樓面面積 (平方米)	62,904
住宅單位	1,182
商業樓面 (平方米)	0
其他用途 (平方米)	0
政府/團體/社區設施總樓面面積 (平方米)	110
休憩用地 (平方米)	2,300
項目需時	11 年

里程碑

日期	中原城市領先指數 (1997 年 7 月=100)		差餉物業估價署 住宅物業售價指數 (1999 年=100)	
	指數	自發出物業收 購建議後的 變動比率	指數	自發出物業收 購建議後的 變動比率
		%		%
前土發公司開展項目	1996/97	95.8	162.2	
發出物業收購建議	1997 年 7 月	97.9	167.2	100.0%
項目協議	1998 年 3 月	73.5	138.7	83.0%
銷售單位	2005 年 1 月	49.5	85.7	51.3%
項目完成年份	2007/08	72.9	126.4	75.6%

財務資料

	港幣百萬元
總收益	464.5
總直接成本	0.0
盈餘/（虧損）	<u>464.5</u>
政府豁免補地價	無（由發展商補地價）
扣除豁免補地價後淨盈餘/（虧損）	<u>464.5</u>

備註

發展商負責收購成本、發展成本、利息及補地價。

在發還所有收購成本、發展成本、補地價、利息及管理費用予發展商後，市建局可獲取餘下售樓收益。

市區重建局
項目資料單張
(應與附錄三附頁九一併閱讀)

項目地址、名稱及參考欄目

地址: 堅尼地城加惠民道
名稱: 怡峯
參考欄目: 項目摘要第 48 項

地盤資料

面積 (平方米)	728
原有總樓面面積 (平方米)	4,000
樓宇數目	1

項目發展資料

總樓面面積 (平方米)	7,280
住宅單位	89
商業樓面 (平方米)	0
其他用途 (平方米)	0
政府/團體/社區設施總樓面面積 (平方米)	0
休憩用地 (平方米)	0
項目需時	11 年

里程碑

日期	中原城市領先指數 (1997 年 7 月=100)		差餉物業估價署 住宅物業售價指數 (1999 年=100)	
	指數	自發出物業 收購建議後 的變動比率	指數	自發出物業收 購建議後的變 動比率
前土發公司開展項目	1996/97	95.8	162.2	
發出物業收購建議		不適用 (此乃空置政府土地)		
項目協議	2002 年 9 月	37.5	100.0 %	66.7
批地	2003 年 11 月	35.9	95.7 %	64.3
銷售單位	2006 年 4 月	54.3	144.8 %	93.4
項目完成年份	2007/08	72.9	194.4 %	126.4
				189.5 %

財務資料

	港幣百萬元
總收益	159.2
總直接成本	(8.5)
盈餘/ (虧損)	<u>150.7</u>
政府豁免補地價	無 (由發展商補地價)
扣除豁免補地價後淨盈餘/ (虧損)	<u>150.7</u>

備註

前土發公司負責在政府以全數地價批地前的拆卸工作。

發展商支付所有發展成本。

市建局收取前期款項，並在售樓收益超過某個水平後攤分售樓收益。

市區重建局
項目資料單張
 (應與附錄三附頁九一併閱讀)

項目地址、名稱及參考欄目

地址: 油麻地窩打老道/雲南里

名稱: 窩打老道 8 號

參考欄目: 項目摘要第 49 項

地盤資料

面積 (平方米)	3,869
原有總樓面面積 (平方米)	6,610
樓宇數目	19

項目發展資料

總樓面面積 (平方米)	32,012
住宅單位	576
商業樓面 (平方米)	0
其他用途 (平方米)	0
政府/團體/社區設施總樓面面積 (平方米)	0
休憩用地 (平方米)	1,650
項目需時	19 年

里程碑

	日期	中原城市領先指數 (1997 年 7 月=100)		差餉物業估價署 住宅物業售價指數 (1999 年=100)	
		指數	自發出物業收 購建議後的 變動比率	指數	自發出物業收 購建議後的 變動比率
前土發公司開展項目	1988/89		不適用	39.4	
項目協議	1989 年 2 月		不適用	39.4	
發出物業收購建議	1996 年 5 月	64.4	100.0%	113.5	100.0%
銷售單位	2004 年 3 月	44.4	68.9%	78.1	68.8%
項目完成年份	2007/08	72.9	113.2%	126.4	111.4%

財務資料

	港幣百萬元
總收益	135.5
總直接成本	(5.9)
盈餘/ (虧損)	<u>129.6</u>
政府豁免補地價	無 (由發展商補地價)
扣除豁免補地價後淨盈餘/ (虧損)	<u>129.6</u>

備註

發展商支付所有收購成本及補地價。

市建局收取保證金及與發展商攤分盈餘。

由於需要改動設計，加上規劃程序需時，故經過一段長時間才進行收購工作。

市區重建局
項目資料單張
(應與附錄三附頁九一併閱讀)

項目地址、名稱及參考欄目

地址: 上環皇后街
名稱: 帝后華庭
參考欄目: 項目摘要第 50 項

地盤資料

面積 (平方米)	7,964
原有總樓面面積 (平方米)	25,792
樓宇數目	50

項目發展資料

總樓面面積 (平方米)	66,233
住宅單位	1,148
商業樓面 (平方米)	400
其他用途 (平方米)	0
政府/團體/社區設施總樓面面積 (平方米)	5,254
休憩用地 (平方米)	1,200
項目需時	17 年

里程碑

日期	中原城市領先指數 (1997 年 7 月=100)			差餉物業估價署 住宅物業售價指數 (1999 年=100)		
	指數	自發出物業收 購建議後的 變動比率		指數	自發出物業收 購建議後的 變動比率	
		自發出物業收 購建議後的 變動比率	自發出物業收 購建議後的 變動比率		自發出物業收 購建議後的 變動比率	自發出物業收 購建議後的 變動比率
前土發公司開展項目	1990/91	不適用		49.6		
發出物業收購建議	1991 年 8 月	不適用		65.5	100.0%	
項目協議	1993 年 10 月	不適用		95.5	145.8%	
銷售單位	2002 年 11 月	36.0		65.1	99.4%	
項目完成年份	2007/08	72.9		126.4	193.0%	

財務資料

	港幣百萬元
總收益	576.7
總直接成本	(13.2)
盈餘/（虧損）	<u>563.5</u>
政府豁免補地價	無（由發展商補地價）
扣除豁免補地價後淨盈餘/（虧損）	<u>563.5</u>

備註

發展商支付所有收購成本、發展成本、利息及補地價，並獲取所有售樓收益。
市建局收取保證金。

市區重建局
項目資料單張
(應與附錄三附頁九一併閱讀)

項目地址、名稱及參考欄目

地址: 旺角亞皆老街/上海街

名稱: 朗豪坊

參考欄目: 項目摘要第 51 項

地盤資料

面積 (平方米)	11,976
原有總樓面面積 (平方米)	40,810
樓宇數目	58

項目發展資料

總樓面面積 (平方米)	167,414
住宅單位	0
商業樓面 (平方米)	160,866
其他用途 (平方米)	0
政府/團體/社區設施總樓面面積 (平方米)	6,548
休憩用地 (平方米)	1,100
項目需時	17 年

里程碑

	日期	中原城市領先指數 (1997 年 7 月=100)		差餉物業估價署 住宅物業售價指數 (1999 年=100)	
		指數	自發出物業 收購建議後 的變動比率	指數	自發出物業 收購建議後 的變動比率
前土發公司開展項目	1988/89	不適用		39.4	
項目協議	1989 年 2 月	不適用		39.4	
發出物業收購建議	1989 年 8 月	不適用		39.2	100.0%
銷售單位	不適用	不適用			不適用
項目完成年份	2005/06	54.1		92.6	236.2%

財務資料

	港幣百萬元
總收益	450.0
總直接成本	(324.0)
盈餘/ (虧損)	<u>126.0</u>
政府豁免補地價	無 (由發展商補地價)
扣除豁免補地價後淨盈餘/ (虧損)	<u>126.0</u>

備註

前土發公司負責部分收購成本。
發展商支付餘下收購成本及補地價，現持有落成物業。

市區重建局
項目資料單張
(應與附錄三附頁九一併閱讀)

項目地址、名稱及參考欄目

地址: 旺角廣鏞街
名稱: 百利達廣場
參考欄目: 項目摘要第 52 項

地盤資料

面積 (平方米)	1,607
原有總樓面面積 (平方米)	4,190
樓宇數目	10

項目發展資料

總樓面面積 (平方米)	15,160
住宅單位	272
商業樓面 (平方米)	2,414
其他用途 (平方米)	0
政府/團體/社區設施總樓面面積 (平方米)	0
休憩用地 (平方米)	0
項目需時	15 年

里程碑

	日期	中原城市領先指數 (1997 年 7 月=100)		差餉物業估價署 住宅物業售價指數 (1999 年=100)	
		指數	自發出物業收 購建議後的 變動比率	指數	自發出物業收 購建議後的 變動比率
前土發公司開展項目	1990/91		不適用	49.6	
發出物業收購建議	1990 年 12 月		不適用	47.3	100.0%
項目協議	1999 年 1 月	55.7		103.8	219.5%
銷售單位	2003 年 12 月	37.1		65.4	138.3%
項目完成年份	2005/06	54.1		92.6	195.8%

財務資料

	港幣百萬元
總收益	301.9
總直接成本	(245.1)
盈餘/ (虧損)	<u>56.8</u>
政府豁免補地價	不需換地，故不需補地價
扣除豁免補地價後淨盈餘/ (虧損)	<u>56.8</u>

備註

前土發公司先收購物業。

前土發公司出售已收購物業予發展商，市建局攤分落成物業的售樓收益。

由於封閉公用街道需時，故經過一段長時間才為項目招標。

項目資料單張註釋

1) 項目開展所屬財政年度

由前土發公司開展並由市建局接手的項目，項目開展的年份為前土發公司首次在其年報中公布為正在開展項目所屬財政年度。

由市建局開展的前土發公司項目及根據《市區重建局條例》開展的項目，項目開展年份為刊憲公布開展項目及進行人口凍結調查的年份。

2) 項目完成日期/財政年度

項目完成日期為項目內所有住宅單位售罄，所有商業及其他樓面（車位及電單車車位除外）售罄或大部分租出的財政年度。

3) 項目需時

由開展項目至項目完成的時間。

4) 總樓面面積

項目落成時的總樓面面積。

5) 收益

收益包括適用於不同項目的下列各項 —

- (a) 在簽署合作發展協議時，收取合作發展伙伴的前期款項；
- (b) 根據合作發展協議的條款，收取自合作發展伙伴的保證金；
- (c) 根據合作發展協議的條款，攤分自合作發展伙伴的售樓收益盈餘，包括截至2009/10年度分得項目已租出商業樓面的淨租金收入，但不包括項目未售出商業樓面的攤分價值；及
- (d) 收取自合作發展伙伴的淨售樓收益，用作購買前土發公司在有合作伙伴前收購的物業。

6) 直接成本

直接成本代表每個重建項目引起的所有成本，包括適用於不同項目的(a)收購、補償及安置成本；及(b)其他成本，包括項目引起的直接顧問費用。

7) 補地價

政府要求前土發公司為其進行的所有重建項目繳付全數補地價金額。

市建局不需要補地價，原因是作為政府對市建局財政支援的一部分，市建局經財政司司長批核的業務綱領及業務計劃內的新項目，有關用地均以象徵式地價直接批予市建局。

8) 攤分的間接成本

攤分的間接成本並未計算在個別項目的業績之內。

9) 估計利息支出

估計利息支出並未計算在個別項目的業績之內。

—完—

政府以豁免補地價形式 批地予市建局

1. 引言

- 1.1 按照立法會財務委員會於 2002 年 6 月 21 日呈交立法會審議的文件(文件編號 FCR(2002-03)24)的規定，政府原則上以象徵式補地價批出經財政司司長批核的市建局業務計劃及業務綱領內的新重建項目地盤予市建局，作為政府對市建局財務支援的一部分。截至 2010 年 3 月 31 日，共有 14 份批地以象徵式補地價批予市建局。此等補地價優惠，是政府對市建局在推行市區更新項目的重大財務支援。
- 1.2 除了據估計的獲豁免的補地價金額之外，政府根據《收回土地條例》(第 124 章)行使收地權完成徵集土地，以便市建局在已收購部分業權的地盤可得以進行重建，亦是政府間接對市區更新計劃的重大財務支持。
- 1.3 本文件旨在闡釋政府如何透過豁免補地價以及上述兩個方式間接對市區更新計劃作出支持。

2. 直接向市建局批出土地

土地徵集

- 2.1 根據《市區重建局條例》(第 563 章)第 29 條，市建局可向發展局局長提出申請，要求局長向行政長官會同行

政會議建議根據《收回土地條例》(第 124 章)收回市建局未能以自願形式收購的物業，以及市建局已收購但業權有問題的物業。若沒有收地安排，市建局不可能完成最後的土地徵集程序以進行重建。

換地

2.2. 在完成徵集土地後(即市建局完成收購後，再由政府收回其他土地)，市建局將會向地政總署申請批地，通常是透過交還(已收購地段)及重批土地(新地段)，即換地形式進行。市建局會交還所有已收購的物業業權予政府，以換取新的批地條款的批地，當中包括最新的發展條件，以及各政府部門在重建項目的要求。新批的土地將包括(i)市建局已收購地段；(ii)政府收回地段；及(iii)某些情況下，額外的政府土地，例如之前分隔舊私人地段的後巷；得以整合成市建局建議重建的完整地盤。

3. 補地價

3.1 若私人發展商獲准換地，需於批地時按土地的全數市值補地價，補地價金額由地政總署評估，並扣除發展商交還政府的現有土地的市值，以換取新的批地。然而，正如上交第 1.1 段所述，在市建局的市區更新項目中，市建局可以象徵式補地價取得批地或換地。

補地價估值

3.2 地政總署為換地的補地價進行估價時，是計算向市建局批出新地段作市區更新項目的「換地後」土地價值與市建局所收購地段（「舊地段」）的「換地前」土地價值的差額。然而，就前土地發展公司（土發公司）的項目而言，政府接受批出地盤的補地價金額是以地盤的全數市值為基準，當中由土發公司收購地段及政府代土發收回地段（土發公司會發還由政府收回地段的成本予政府）的全數市值將會悉數歸土發公司。應用上述的計算方法，14 個市建局項目在換地日獲「豁免」的補地價金額見於附表。

3.3 因此，地政總署就政府直接向市建局批地時「豁免」的補地價進行估價時，是計算於換地日，批予市建局土地的價值（「換地後」土地價值）與市建局所收購地段及政府收回地段的價值（「換地前」價值）的差額。「換地前」土地價值反映市建局所收購地段及政府收回地段合併並整合為適合重建地盤的價值。在某些情況下，有關合併地盤會涵蓋上文第 2.2 段第(iii)節所述的額外政府土地。

4. 因政府收地以合併地盤，提升已徵集地段的土地價值

4.1 除了象徵式補地價優惠外，市建局項目可以完成土地徵集程序，是因為能透過政府行使收地權。上述程序可釋放個別地段的重建價值。正如上文第 3.1 段解釋，若市建局被視為私人發展商，補地價金額應只為在重建項目中批予市建局地段的「換地後」土地價值與市建局所收

購地段(「舊地段」)「換地前」土地價值的差額，上文第3.2段所述市建局收購地段及政府收回地段合併後的土地價值不會計算在內。故此，政府的財務支援應是換地後與換地前土地價值的差額，換地前土地價值應只計算市建局收購地段的價值，政府收回地段的價值不應計算在內。

5. 保障「公帑」

5.1 儘管市建局以象徵式補地價獲批重建項目地盤，以推行市區更新項目(當中並沒有計算引用收地權的價值)，但有關土地的市值，往往可藉着市建局在每個項目中透過招標向合作發展伙伴以前期款項形式收回。合作發展伙伴以最高標價的形式支付的金額，反映地盤的全數市值。換句話說，市建局可透過前期款項收回(i)政府在重建項目中豁免的補地價;(ii)市建局收購物業業權的市值；(iii)政府收回物業業權的市值；加上(iv)因引用收地權合併土地以提高之地價。上述各項均為公帑，可透過招標程序得以全數得以保障。

估計政府豁免的補地價金額

項目編號	位置	批地日期	估計政府 豁免的 補地價 \$百萬
1 H16	灣仔 莊士敦道	13.7.2004	191
2 K3	大角咀 櫻桃街	14.10.2004	112
3 K26	深水埗 福榮街／福華街	17.11.2004	40
4 K19	深水埗 保安道／順寧道	20.12.2004	45
5 K27	旺角 新填地街	8.2.2005	26
6 K30	大角咀 必發道／洋松街	25.11.2005	78
7 H20	西營盤 第一街／第二街	9.12.2005	527
8 H17	灣仔 皇后大道東	20.4.2007	0
9 K31	大角咀 洋松街／松樹街	10.8.2007	90
10 K33	紅磡 必嘉圍	17.6.2008	3
11 K32	大角咀 杉樹街／晏架街	24.6.2008	213
12 K7 YWS	觀塘 月華街／協和街	31.12.2009	1,068
13 H15	灣仔 利東街／麥加力歌街	25.2.2010	2,046
14 SSP/1/001 & 002	深水埗 荔枝角道／桂林街及醫局街	16.3.2010	63
總計			4,502