



2009-2010年報

秉持使命 迎接挑戰

目 錄

2	工作主旨
4	本年度紀要
10	主席報告
16	行政總監報告
22	業務回顧
64	市區重建局項目概覽
72	管理層討論及分析
76	機構管治
80	董事會成員及簡歷
90	市建局委員會成員
92	市建局組織架構
94	市建局分區諮詢委員會成員
97	財務摘要
98	董事會報告書
100	核數師報告書
102	合併綜合收支表
103	合併資產負債表
104	本局資產負債表
105	合併現金流量表
106	合併資產淨值變動表
107	財務報表附註

工作主旨

成立

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

宗旨

根據《市區重建局條例》第5條，市建局的宗旨為：

- 透過將老舊失修區重建成經妥善規劃，並(如適當的話)設有足夠交通設施、其他基礎建設及社區設施的新發展區，從而改善香港的住屋水平及已建設環境，以及已建設區的布局；
- 更良好地利用香港已建設環境中失修地區的土地，並騰出土地以應付各種發展需要；
- 透過促進對個別建築物的結構穩定性、外部修飾的完整性以及消防安全方面的保養和改善，以及促進改善香港已建設環境的外觀及狀況，從而防止該已建設環境頹敗；及
- 保存有歷史、文化或建築學價值的建築物、地點及構築物

理想、使命及4R策略

理想

為香港締造優質的城市生活，令我們的世界級都會充滿朝氣，成為更美好的家園。

使命

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

我們的工作重點

- 加速重建發展，去舊立新，創造更美好的生活環境；
- 促進及鼓勵復修殘舊的樓宇，防止市區老化；
- 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；及
- 更新舊區，促進經濟，改善環境，造福社群。

4R策略

在推行市區更新工作時，本局透過綜合的4R策略，以相輔相成的方式實施本局的四大業務：

- 重建發展；
- 文物保育；
- 樓宇復修；及
- 街道及休憩用地活化，

為香港整體社會帶來最大裨益。

《市區重建策略》及市建局的工作

《市區重建局條例》第20條要求發展局局長在擬備《市區重建策略》時，必須諮詢公眾。

市建局每年必須依循現行《市區重建策略》的指引，並根據《市區重建局條例》第21條擬備五年業務綱領及根據第22條擬備周年業務計劃，以呈交財政司司長批核。

二零零一年十一月，前規劃地政局局長公布現行的《市區重建策略》。市建局自成立以來，亦依循該份《市區重建策略》的指引繼續十個前土地發展公司（土發）正在進行的項目及優先處理二十五個前土發已宣布但尚未推行的重建項目。在二零零八年三月，本局已開展全部二十五個項目。此外，政府亦指派市建局推行另外二百個新的重建項目。上述的職責為本局定下至今的工作範疇及優先次序。

二零零八年中，發展局局長展開為期兩年的《市區重建策略》檢討及諮詢工作，有關工作將於二零一零年完成。市建局作為主要持份者，正積極支持局長進行檢討工作。本局會繼續依循二零零一年《市區重建策略》的指引工作，直至政府公布新的《市區重建策略》為止。

財務

根據《市區重建局條例》第10(1)條，市建局的資源包括經立法會撥款予本局的一百億元，以及本局收取的所有其他款項。

二零零一年《市區重建策略》的其中一個目標，是在長遠而言，令市區重建計劃能財政自給，這亦是市建局的責任。此外，《市區重建局條例》第10(4)條亦要求市建局以應有的謹慎和盡其應盡的努力處理其財政。

《市區重建局條例》第11及12條訂定市建局的借款及貸款權力，而第14條則規管本局對盈餘資金的運用，包括投資。第15(1)條訂定，本局根據第10(1)(a)條從政府收取到的一百億元，以及政府為本局的利益而招致的所有開支，均為本局欠政府的債項。第16及17條要求本局備存妥善的會計紀錄，而第18條則要求本局每年擬備及向財政司司長呈交連同已審計帳目的年報，而財政司司長則須安排將該年報提交立法會省覽。

市區重建局對環保的承諾

透過市建局的4R策略，我們會為香港市民帶來一個可持續的優質生活環境。

我們承諾會：

- 符合所有相關規管及法例要求。
- 在可行情況下，透過提升效率、重覆使用、回收或循環再用的方法減少資源消耗（包括原材料，燃料及能源），從而減少廢物產生。
- 在適用情況下採取有關技術及原材料以減少污染、能源使用及廢物。
- 在規劃、設計及推行發展項目時，會盡量減少施工、運作及清拆對環境的影響。

- 提供並推廣環境教育和培訓。
- 與我們的合作夥伴（受影響社區、租戶、業主、政府、發展及金融機構，專業人士及學者）攜手合作，尋求盡量減少對環境影響及防止污染的可接受方案。
- 讓公眾人士知道我們對環境保護所設定的目標、付出的努力及取得的成就。
- 在採購時盡量以「環保」為原則，並期望與我們一同工作，或為我們工作的供應商、合資夥伴及承包商亦可達至高環保標準。

本年度紀要

二零零九年四月

政府公布收回一幅位於灣仔石水渠街的私人土地，以便政府進行「藍屋」建築群活化計劃。「藍屋」建築群項目已被納入政府的「活化歷史建築伙伴計劃」。

發展局局長林鄭月娥與市建局主席張震遠為「匯意坊」主持開幕典禮，「匯意坊」是為推動公眾參與市區重建策略檢討而設立的。

政府在憲報刊登位於灣仔利東街、麥加力歌街及廈門街的道路工程項目，該項目已獲行政長官會同行政會議批准進行。

二零零九年五月

市建局邀請十五家發展商入標競投，合作發展位於灣仔利東街／麥加力歌街項目。

發展局局長林鄭月娥、市建局主席張震遠及房協主席楊家聲簽訂「樓宇更新大行動」的合作備忘錄，正式展開這項由市建局、房協及政府合作推行的大型計劃。

市建局董事會通過一項全面的環境可持續發展政策，並會在未來的市區更新項目中實施。

市建局舉辦「環保住宅：香港未來環境可持續發展之道」研討會，由海外及本地專家分享經驗和交流心得。

市建局宣布為馬頭角新山道／炮仗街重建項目展開法定規劃程序，並進行凍結人口調查。





二零零九年六月

市建局舉行新山道／炮仗街重建項目簡介會，解釋規劃程序及現行的收購及安置政策。

發展局局長林鄭月娥、市建局主席張震遠與房協主席楊家聲，主持「樓宇更新大行動」第一類別樓宇抽籤儀式，為約一千一百幢樓宇決定處理申請和向合資格樓宇發放津貼的優先次序。

經過公開招標競投之後，市建局決定與信和置業有限公司及合和實業有限公司組成的財團宏置發展有限公司，合作發展灣仔利東街／麥加力歌街重建項目。

市建局宣布為一個位於深水埗順寧道的項目展開法定規劃程序，並進行凍結人口調查。

二零零九年七月

市建局邀請發展商就觀塘市中心項目的月華街地盤提交合作發展意向書。

政府公布行政長官會同行政會議已批核晏架街／福全街項目的發展計劃草圖。

市建局首次以三年期定息的方式發行十五億港元債券，市場反應十分熱烈。

市建局邀請社區人士及受重建影響的居民參與抽籤，選出合資格的專業測計師行，為晏架街／福全街項目進行「七年樓」的呎價估值。



本年度紀要

二零零九年八月

發展局局長林鄭月娥及市建局主席張震遠為市建局新設立的市區更新探知館主持開幕禮。探知館的目的是加強公眾對香港市區更新的認識和理解。

市建局特別為全港中小學老師而制作的市區更新教材套，正式推出，並舉行多個老師座談會，介紹有關教材套。

政府公布再次委任譚小瑩為市建局執行董事，任期由二零零九年九月一日起，為期三年。

市建局宣布建議耗資接近一億元，在旺角市中心推行一項大型街區活化計劃，以彰顯旺角五條主題街道的特色。

市建局邀請十四家發展商入標競投，合作發展觀塘月華街地盤的發展項目。

二零零九年九月

市建局向受大角嘴晏架街／福全街重建項目影響的業主發出收購建議。

立法會財務委員會批准額外撥款十億元，以擴大「樓宇更新大行動」，協助更多有需要維修的樓宇。

二零零九年十月

經過公開招標競投之後，市建局宣布與信和置業有限公司的全資附屬公司，廣明有限公司，合作發展觀塘月華街地盤的發展項目。

市建局宣布將前中環街市大樓打造為「城中綠洲」的初步計劃，這項估計約五億元的活化計劃會為市民提供綠化及多元化的消閒設施。



二零零九年十一月

市建局宣布加強本局自二零零六年起為住宅租客提供的搬遷補助金措施，以協助更多有經濟困難的租客，主要是在凍結人口調查已登記，但在項目獲批及市建局展開收購前已遷離有關單位的租客。

市建局就深水埗荔枝角道／桂林街和醫局街項目，邀請有興趣參與的發展商提交合作發展意向書。

二零零九年十二月

由十六位成員組成的「城中綠洲」社區諮詢委員會正式展開工作，就活化前中環街市大樓向市建局提供意見，為香港市民打造一個城中綠洲。

市建局邀請十五家發展商入標競投，合作發展位於深水埗荔枝角道／桂林街和醫局街項目。

二零一零年一月

經過公開招標競投之後，市建局宣布決定與長江實業（集團）有限公司的全資附屬公司，Grandwood Investments Limited，合作發展荔枝角道／桂林街和醫局街項目。

二零一零年二月

發展局局長林鄭月娥及市建局主席張震遠為市建局「城中綠洲」活化項目為期三個星期的網上民意調查及街頭問卷調查，主持啟動儀式。有關調查是收集市民對該活化計劃的意見。

發展局局長授權市建局著手進行馬頭角新山道／炮仗街發展項目及深水埗順寧道發展項目。

市建局宣布啟動位於土瓜灣的馬頭圍道／春田街項目，涉及兩排樓齡超過五十年的唐樓，其中一幢於二零一零年一月二十九日發生不幸倒塌事件。由於情況特殊，市建局亦同時宣布為這個特別項目制定的一些特別安排。

發展局局長林鄭月娥及市建局主席張震遠主持「童·繪活力社區」心意卡設計比賽的頒獎儀式。



本年度紀要

二零一零年三月

市建局建議另一個保育永利街的執行構思，供城市規劃委員會（城規會）參考。二零零八年十一月市建局曾宣布以「強化保育元素」的模式去推行士丹頓街／永利街項目，並提交城規會考慮。

市建局向受兩個保育暨活化項目（上海街／亞皆老街及太子道西／園藝街項目）影響的業主發出收購建議。

市建局行政總監羅義坤及中西區區議會主席陳特楚主持「香港中區歷史文物建築」攝影比賽的頒獎儀式。

二零一零年四月

市建局向受深水埗順寧道及馬頭角新山道／炮仗街兩個重建項目影響的業主發出收購建議。

政府宣布，行政長官再度委任張震遠為市建局董事會主席，並同時委任或再度委任另外十一名董事會非執行董事，包括四名官方董事，任期由二零一零年五月一日起生效，為期三年。

市建局主席張震遠及中西區區議會主席陳特楚主持中環百子裏計劃的動工儀式，以表彰和紀念香港過去與一九一一年辛亥革命的密切連繫。

市建局非執行董事簡兆麟及中西區區議會副主席陳捷貴主持以宣傳樓宇復修為主題的「筆下樓情」四格漫畫創作比賽的頒獎儀式。

二零一零年五月

《市區重建策略》檢討督導委員會公布「建立共識」階段公眾意見總結及展望文件，讓公眾回應。《市區重建策略》檢討已完成「構想」及「公眾參與」階段。

市建局董事會通過一系列額外措施，以進一步提升重建項目樓宇銷售程序的透明度和照顧到真正的用家。

「城中綠洲」社區諮詢委員會贊同前中環街市大樓活化計劃的民意調查結果，調查顯示逾六千名受訪的市民及遊客，其中八成多均支持以「城中綠洲」為活化主題。





二零一零年六月

《市區重建策略》檢討第三階段「建立共識」工作展開，透過工作坊、專業人士論壇及總結會議等活動，與公眾凝聚共識。

發展局局長林鄭月娥、市建局主席張震遠及行政總監羅義坤就市建局二零零九／一零年的工作報告，出席立法會發展事務委員會會議，並披露八個已完成發展項目的財務資料，以及政府豁免市建局為十四個發展項目補地價的總額。

二零一零年七月

立法會財務委員會批准額外撥款五億元，以擴大「樓宇更新大行動」，協助更多有需要維修的樓宇。

市建局就茂蘿街／巴路士街活化項目「藝術社區」，邀請有興趣參與的人士提交作為主營運者的項目營運意向書。

市建局就西營盤第三街／餘樂里／正街項目，邀請有興趣參與的發展商提交合作發展意向書。

主席報告

“事件發生後數周之內，我們迅即公佈了重建計劃，並安排了四十二戶居民上樓，另外八十一戶不符公屋安置資格的租戶，也得到現金補償。”



市建局為馬頭圍這個獨特項目採取了特殊措施，協助受影響的王氏一家遷往大角嘴海富苑的公共房屋單位，開心地居住。



張震遠太平紳士, GBS, JP

秉持使命 迎接挑戰

二零一零年一月二十九日，馬頭圍道一幢五層高的樓宇突然塌下，奪去了四名市民的寶貴生命，令全港市民驚覺，以往一直不願面對的市區老化問題，原來已經非常嚴重。馬頭圍道慘劇，只是冰山一角，本港的實際情況遠為嚴重。現時，全港樓齡超過五十年的私人樓宇，有四千多幢，經歷歲月摧殘，加上多年失修，很多已成為名副其實的殘樓，時刻威脅著居民的生命。現時居於這些殘破失修的樓宇中的市民，多達十一萬。可惜，一直以來，不少市民都不願意面對現實，直至馬頭圍道發生慘劇，大家才驚覺這是一個生死攸關的問題。面對馬頭圍慘劇，我們市建局一眾同事以特事特辦、急事急辦的態度迅速介入事件，協助居民。經此一役，我們解決市區老化和協助居民改善惡劣居住環境的決心，更加堅定。

在保護環境和保育香港歷史兩方面，市建局今年都邁

出了重要的一步。特區政府已把環保和保育歷史列為施政要點，而市建局會扮演重要的角色。香港發展愈來愈成熟，市民對城市發展的方式，有更細緻和複雜的要求，我們必須與時俱進，不斷深化和優化我們的工作，才能滿足社會發展的需要。在保育歷史方面，我們以特首在施政報告中提出的「保育中環」理念為本，提出了另一個保育永利街的構思，以原汁原味方式，保留永利街十多幢樓宇，有關方案已獲得公眾普遍支持。

政府正在檢討《市區重建策略》，市建局極為支持。我們認為檢討不但能夠集思廣益，開拓視野，更有助市民正視市區更新涉及的各個層面的問題。市區更新勢必觸及一系列議題，影響廣大市民的生活，亦不免會觸及社會關注的歷史文化遺產，必須小心梳理。在《市區重建策略》檢討期間，我們的工作並沒停

主席報告

下來。管理層會就檢討期間取得的公眾意見，構思一系列新政策，進一步提升我們的工作。我們相信《市區重建策略》有助政府、市建局和所有持分者攜手共進，共議共決，解決日趨嚴重的市區老化問題，從而改善舊區居民和弱勢社群的生活。

重現盈餘

市建局需要資源才可持續進行市區更新工作，而公眾亦期望我們善用資源，物有所值。市建局本年度的財務，表現甚佳。原因有二：過去九年，政府總共豁免市建局的補地價金額高達四十五億元，大大支持了我們的工作；另一方面，由於二零零九年市場求「盤」若渴，市建局得以破盡歷年的紀錄，年內可把三個重建項目推出招標，結果取得比較可觀的前期收入，足以支持市建局的各項計劃。二零零九財政年度，我們合共錄得六十九億元的盈餘，較諸前年度虧損四十五億元，大有改善。

過去九年，市建局的財政一直有如過山車，大上大落，主要是因為我們的工作，既受本港整體經濟情況的影響，亦會隨著社會氣氛和公眾意見的轉變而有所調節。市建局的項目一般至少需時六至八年才能完成，期間外圍經濟環境不斷變化，業務風險大大增加。項目進行期間，建築成本、通脹變化等因素固然難以完全預計，更重要的是，招標和新建樓宇的價格，亦會受項目推出時地產市道的變化影響，難以逆料。

市建局雖然要管理財政風險，但我們絕不會只向錢看，因為市建局並非利潤主導的機構，而履行社會使



市建局主席張震遠先生(中)公布本局重建項目樓宇銷售的額外規管措施。旁為市建局行政總監羅義坤先生及物業及土地總監溫兆華先生。

命才是我們工作的根本。我們成立的宗旨，是要推行市區更新計劃，保育和復修殘破老舊建築，造福社會。因此，我們一向堅持，要讓受影響的業主和租戶得到公平合理的補償，以改善他們的生活。此外，由於很多市區更新項目都不會帶來財政收入，加上重建殘破樓宇和改善居民生活，都需要充足的財政資源，有關龐大支出，全靠重建項目的收益支付，而這方面的收益，卻往往受地產市道興衰的影響，我們完全無法掌握。

我們估計，市建局未來要投入一百六十億元，才足以應付下一個五年計劃的項目支出。現時市道頗佳，我們應有較充足的資源去推動項目。然而，花無常好，月無常圓，地產市道循環不息，市建局終必有面對市道逆轉的一天。在市建局成立的第一天，政府和我們已預計了這方面的風險，因此成立之初，已注入啟動資金。我們不但要保持穩健的理財方式，更已早作準備，開拓不同的融資渠道，以應不時之需。去年，市建局首次發行債券，務求在需要額外資金的時候，可以在市場上融資。

年度工作七大重點

二零二零年初馬頭圍道塌樓，作為本港市民一份子，市建局上下同事，無不深表關注；而作為市區更新工作者，我們更義不容辭，立即投入工作。我們迅速趕赴現場，實地了解受影響居民的需要，從而制定工作方案。塌樓的租戶擔心流離失所；業主則擔憂物業價值會因塌樓大幅下跌，被迫賤賣資產；鄰近塌樓現場的居民，則擔心自己居所的情況會否重蹈覆轍，希望有關當局能迅速檢查情況。

事件發生後數周之內，我們迅即公佈了重建計劃，並安排了四十二戶居民上樓，另外八十一戶不符公屋安置資格的租戶，也得到現金補償。有關業主得悉市建局重建會得到合理補償，亦鬆了一口氣。

聆聽社會訴求，是市建局工作的重心。來自社會的聲音，一直推動我們不斷審視和完善香港的市區更新工作。在過去的一個工作年度，我們秉持宗旨，廣泛聽取各界意見，在七個方面的工作，都值得向各位報告。

(一) 提升賣樓透明度

去年樓市熾熱，公眾關注樓市交易的透明度和公平性。針對有關問題，市建局主動提出八項規管市建局項目樓宇發售的措施，務求達致「提升賣樓透明度、公平公正為用家」的目標。

(二) 社會責任

去年，我們推出一套全面的環保政策，落實於市建局新開展的每一個項目之中。灣仔利東街項目便是首個加入全面環保政策的項目。我們估計有關措施全面落實之後，項目的碳排放量將可望減少四份之一。此外，我們也希望項目的發展能針對地區的實際情況和需要。以荔枝角道／桂林街重建項目為例，我們便因應區內人口老化問題，在樓宇特別加設適合長者起居的戶外戶內設施。

(三) 彰顯地區特色 提升地區活力

以利東街項目為例，我們在規劃項目時，加設了「姻園」主題，提升區內婚嫁行業的活力；我們又以「城中綠洲」為主題，活化中環街市大樓，希望為繁忙的中區，提供一個可供市民和上班族休閒歇息的去處；在活化中環「百子里」的計劃裡，我們也希望打造一個高質素的公共空間。百子里可說是辛亥革命的搖籃，我們會以辛亥革命為主軸，彰顯百子里的歷史光輝事蹟；去年，我們也公布了活化旺角五條特色街道的計劃，彰顯地區特色之同時，亦務求能夠提升街道設施及外觀。這些計劃不但惠及當區局民，也會令全港市民得益。

主席報告

(四) 保育歷史建築

我們現時已把六十幢有歷史價值的建築物，列入保育計劃之內。二零零八年，我們已經公布會保育太子道西和上海街兩列各十幢連排式騎樓。二零零九年，計劃正式開展，進入收購階段。我們將會復修上述兩列建築，改變其用途，以供市民享用。我們亦正計

(五) 提供市場需要的小型單位

根據差餉物業估價署和地產中介機構中原地產代理的評估，香港二零一零年住宅物業的價格較二零零一年增加接近八成。市民愈來愈關注置業安居的問題，希望市場上能提供更多小型單位。有見及此，市建局會盡量在發展的項目中，增加小型單位的供應。未來

十八個月，市建局可推出發售的住宅單位之

中，六成都是少於五百平方呎的單位。馬頭圍道重建計劃的全數四百二十個住宅單位，更全部是五百平方呎以下的單位。

(六) 擴大樓宇復修工作

現時全港樓齡逾三十年的樓宇合共一萬八千幢，其中超過三千幢屬於明顯失修或殘破程度參差的樓宇。現時有十一萬市民居於這些破舊失修的樓宇。我們估計在市建局現時進行的重建項目完成後，應可改善約三萬三千名居民的

居住情況。

馬頭圍道慘劇令公眾重新關注舊樓失修問題。我們認為解決市區老化，重建和復修二者不可或缺。市建局現時的復修計劃完成後，將會惠及超過五百幢樓宇和四萬戶居民。這只是我們的第一階段工作計劃。我們希望進一步擴展我們的復修工作，並正計劃在舊區設



發展局局長林鄭月娥女士及市建局主席張震遠先生在開展馬頭圍道／春田街項目當日探訪一位天台屋住戶。

劃通過自願的收購或復修方式，協助歷史或者建築價值較低的騎樓屋的業主，保育這些建築。

立一站式的服務中心，配合我們未來更大規模的復修計劃。

此外，我們亦已出資一億五千萬元，與政府、房協攜手，推行「樓宇更新大行動」。計劃在二零零九年二月公佈，不但有助加快舊樓復修步伐，擴大範圍，同時亦有助促進就業。我們估計在市建局目標區內，將會有一千三百幢樓宇受惠。

(七) 社區參與

我們相信市區更新一定要有高透明度，要有社區參與，並必須以地區為本，增加和深化公眾的參與渠道，令有關更新計劃，更能體現以人為本、自下而上的精神。根據《市區重建策略》檢討達成的共識，我們高興看到市民大眾也普遍認同有關觀點。未來的舊區更新，將會設立由政府、市建局、非政府組織、地區人士和專業人士組成的市區更新地區諮詢平台，匯集各方意見，提出建議，令市區的更新規劃得以集思廣益，更貼近民情。

我們認為市區更新計劃要為受影響居民，提供更多可行的模式，以供選擇。我們正在制定一些新政策，令市建局除了直接執行重建項目之外，也可以兼顧「促進者」的角色，協助居民推動舊區重建和復修的工作。

補償方式是今次《市區重建策略》檢討的重要議題之一。儘管現時的補償政策已經相當公平、合理，我們仍會全面審視現行政策，探討進一步改善的可能性。我們正研究如何進一步協助一些依靠出租舊樓物業租金收入維生的長者。此外，我們也正在研究如何可為舊樓的自住業主，提供多一個補償選擇，以便他們

可在未來建成的物業之中，購買新樓。這些業主在接到市建局收購建議的時候，會同時獲知其可得的現金補償，以及未來新建成物業的呎價，因而有充足的資訊，選擇他們認為合適的補償方式。我們相信這些安排會有助維持居民的社區網絡。另一方面，有些商戶要求市建局提供「鋪換鋪」的選擇，替代現金作為另一個補償選擇。我們認為「鋪換鋪」有實際的技術問題，未必可行，但我們正研究如何協助一些小商戶租用重建完成後的店鋪，繼續營業。

結語

《市區重建策略》檢討已經得出一項極為重要的結論，就是市區更新，不但對項目範圍內的經濟發展帶來正面影響，效果更會擴散，惠及鄰近地區。這說明了市區更新，確實可為全港社會帶來長遠的實際裨益。投放在這方面的金錢，可說是物超所值，最終必能提升社會整體的生活質素。

面向未來，我們會堅定不移，繼續完成政府和社會交給我們的任務：我們會向居於殘破失修樓宇的居民，伸出援手，改善他們的生活；我們會通過市區更新計劃，推動本港經濟，創造就業；我們會增建更多面向大眾市場的樓宇和單位；我們會支持環保，全力推動可持續發展；我們會重視保育建築文物，保留城市歷史面貌；我們會擴大社區參與，與社會大眾攜手，善用政府資源，共同更新市區，創造未來。

主席

張震遠

二零一零年七月三十一日

行政總監報告

“我們在「樓宇更新大行動」協助的樓宇，相比市建局樓宇復修計劃，數量倍增 有關計劃有效復修更多破舊但結構健全的樓宇，改善居民的生活環境。”



受惠「樓宇更新大行動」計劃，居住在土瓜灣輝聯街一至二號樓宇單位的朱太(左)及洪小姐高興居住環境得到改善。



羅義坤先生

平衡工作 豐碩成果

我們在二零零九／一零年度肩負多項有意義的任務，迎難而上，再一次取得豐碩成果。

年內，我們繼續三十一個正在進行的重建項目，並開展了三個新的重建項目，當中包括在二零一零年一月二十九日馬頭圍道四十五號J唐樓倒塌慘劇發生後一個月內，迅速啟動馬頭圍道／春田街項目，為受影響的居民解困。

發展項目往往牽涉大量資本及人力資源，需時較長，亦通常較吸引公眾關注。然而，我們其他3個R的工作（即復修、保育及活化）亦是本港市區更新工作的重要元素。年內，本局為上述3R的工作增撥資源，增加它們的比重，令我們為社會推行的市區更新工作更顯平衡。

本局一向重視推動樓宇復修，為加強這方面的工作及配合政府致力創造就業的政策，我們在上半年與政府及香港房屋協會合作，協力推行「樓宇更新大行動」，以創造就業，並協助本局服務區內收到維修令的樓宇進行復修工程。我們在「樓宇更新大行動」協助的樓宇，相比市建局樓宇復修計劃，數量倍增。為此，本局聘用及調配了額外人手。有關計劃有效復修更多破舊但結構健全的樓宇，改善居民的生活環境。

在保育方面，繼保育上海街及太子道西兩組各十幢騎樓式建築群的兩份發展計劃圖取得批核後，該兩個項目自二零一零年三月起已踏入收購階段。這批樓宇具有顯著的歷史、社會、文化及建築價值，在活化後將會配合區內現有的特色，供市民使用。

行政總監報告

除了以地區為本活化旺角五條主題街道的計劃外，我們亦在二零零九年十月肩負活化前中環街市大樓的任務，目標是將街市大樓打造成「城中綠洲」供市民享用。我們已完成一些短期的美化工程，現正進行結構勘察、就街市大樓的未來用途進行諮詢工作，以及就該建築的獨特元素進行研究。

年內，我們繼續為《市區重建策略》的檢討工作提供支援，包括向由發展局局長領導的《市區重建策略》檢討督導委員會分享市建局的經驗、表達我們的意見，以及提供有關數據和資料。為了令檢討工作能以實證為本，我們在指定時間內為檢討工作進行了多項顧問研究及調查。二零一零年五月，督導委員會發布了在「建立共識」階段供公眾討論的小冊子。我們正按照小冊子建議的若干政策方向，構建執行細節或進行深入研究。

持續的社區參與

我們繼續積極與社區持分者聯繫，希望收集他們的意見，將可行的建議融入我們的項目計劃之內，並在施行項目階段繼續爭取持分者的支持。我們定期向七個區議會及七個分區諮詢委員會匯報本局在各行動區內項目的進度。

二零零九年八月，本局成立的市區更新探知館正式啟用，進一步加強市民尤其是年青一代對市區更新及相

關複雜問題的認識。探知館設計新穎，資料豐富，是一個創意的教育平台，以探討解決市區老化問題的方法，備受學校及社區團體歡迎。我們還特別製作了教材套供老師使用。探知館自啟用以來，已接待約七千名參觀者。

配合社會環境及市民訴求的轉變

對每個城市來說（包括香港），推行市區更新項目一直是重大的挑戰，究其原因，是因為當中牽涉各類的持分者和相關利益。我們會聆聽持分者的意見，並會不時調整推行項目的方法及執行策略，以配合當前的社會經濟情況及社區訴求。以永利街／士丹頓街項目為例，為回應政府計劃保育及活化附近前荷李活道已婚警察宿舍，以及社會上目前的主流意見，本局主動就原有計劃作出調整建議，在保留私有業權的情況下，保育永利街所有唐樓。

在卑利街／嘉咸街項目，我們致力保留項目範圍外歷史悠久的街市的活力，以保存該地方特色。我們為一些地舖商戶及濕貨店提供安排，讓他們臨時遷往本局已收購的物業內繼續經營，務求保持分階段重建過程中的地區活力。

同樣地，觀塘市中心項目亦會分階段重建，盡量減低項目在長達十多年的重建過程中對區內商業活動的影響。

提升標準

二零零九年五月，本局製訂了全面的環境可持續發展政策，在合營項目的發展合約中加入有助環境可持續發展的品質監控要求，為香港市民締造優質的生活環境，為業界樹立榜樣。年內，本局再有兩個重建項目取得香港環保建築協會頒發的白金獎項。截至現時為止，我們已奪得五個白金獎項。本局另有兩個項目亦已暫定取得同級獎項。

另外，由於社會人士十分關注本港一手住宅單位的銷售安排，本局於二零一零年五月宣布一系列強化監管措施，進一步提升市建局重建項目一手單位銷售程序的透明度，務求做到公開公正。

機構規模溫和擴充

為應付日趨繁重及複雜的4R工作，市建局在年內增加了約百分之十的人手，現時員工數目接近四百人。為保持精簡的架構，我們繼續透過外判工作、聘請合約員工，以及外聘顧問以應付某些工作，特別是非經常或暫時性的工作。

二零零九年中，本局首度聘請應屆大學畢業生。最近，第二批應屆畢業生亦已先後加入本局。我們相信當中有部分畢業生在經過培訓及實習後可在本局拓展事業。

政府的鼎力支持

本局受惠政府持續及鼎力的支持，才得以順利推行市區更新計劃。一直以來，政府為我們提供不同形式的財務及其他協助，包括注入資金、豁免稅項、豁免重建地盤的補地價、把額外土地納入重建項目、以及在重建區和附近出資興建基建設施。直至二零一零年三月三十一日，政府已就市建局十四個重建項目以象徵式地價批地。觀塘市中心重建項目的月華街巴士總站地盤亦獲豁免補地價，令本局更能全面地更新市中心的面貌。此外，政府亦同意出資興建未來貫通觀塘市中心與附近區域的行人設施。

財務業績

本局在二零零九／一零年度錄得淨營運盈餘六十九億元，與上一個財政年度錄得淨營運虧損四十五億元比較，財務狀況有明顯差別。本局的整體業績較去年大幅改善，主要是因為本局在二零零九／一零年為三個重建項目招標時，取得有史以來最高的總前期款項，該三個項目為利東街項目、觀塘市中心項目的月華街地盤及荔枝角道／桂林街項目。至二零一零年三月底止，本港物業市道持續良好，令本局在去年為多個項目作出的若干虧損準備可以回撥。本局自成立起至二零一零年三月三十一日止的總累積盈餘達六十七億元。然而，若計及政府豁免市建局十四個項目補地價的總額四十五億元，總累積盈餘將會減少至二十二億元。

行政總監報告

雖然本局在某些年度可以取得盈餘，但亦會在某些年度錄得虧損。無論如何，本局會將所有收益用作推行其他市區更新項目，包括不會帶來收入的保育、復修及活化工作。

物業市場遞增的風險及管理

本局擁有相當大數量的重建計劃，包括接手自前土地發展公司尚未完成的項目及市建局開展的項目，這批項目正處於不同的發展階段，令本局目前持有大量物業。本局的工作令我們同時身兼買家和賣家的身份，需面對本港物業市場的風險。在最近幾年，本局收購物業較銷售物業為多。重建項目的規劃、收購、收地、地盤拆卸及招標均受一系列因素影響，未必完全在市建局控制範圍之內，因此項目進展時間越長，本局面對的風險越高。

由於本局一向的宗旨是盡力透過協商形式收購業權，故重建項目的收購、收地及遷置過程愈來愈長，最近某些項目平均需時約三十六個月才完成上述程序。

鑑於本局同時身兼買家和賣家的雙重身份，我們需要有效管理流動現金。為此，我們尋求了適當的融資安排，確保本局持有足夠資金，應付大量工作計劃的需要。

下一份業務綱領及業務計劃

我們快將開展製訂第十份業務綱領及二零一一／一二年度的業務計劃的準備工作。根據《市區重建局條例》規定，第十份業務綱領及二零一一／一二年度的業務計劃須得到董事會通過，並在二零一零年底前呈交財政司司長批核，預計屆時新的《市區重建策略》才能定稿及向外發表。

本局將會積極配合新的《市區重建策略》的要求，作出相應調整，把合適的計劃／項目納入第十份業務綱領及二零一一／一二年度的業務計劃，並在任何進一步研究工作完成後，作出所需修訂。

機構的演變

多年來，市建局不斷演變，除了實踐社會使命和財務目標之外，亦要肩負保護環境和教育群眾的責任。

市建局是法定機構，由政府成立及注資，主要職責是履行社會使命，在香港推行市區更新工作，解決市區老化問題，改善受影響居民的居住環境。我們的工作定位，是集中服務私人市場因種種原因未能有效及快捷地重建的殘破舊區。政府及牽涉不同利益的持分者均會監察我們的計劃和工作。本局會致力在有限的資源下及職責範圍內，以務實的方式均衡地照顧各持分者的不同需要。

向董事會、各委員會及員工致以謝忱



發展局局長林鄭月娥女士、市建局主席張震遠先生及行政總監羅義坤先生公布啟動馬頭圍道項目。

雖然本局的目標並非爭取最高回報，但在履行社會使命的同時，亦需要貫徹財政自給的宗旨。本局一貫的政策，是為直接受我們項目影響的居民提供較法定水平為高的補償，亦會開展一些財政上不可行但仍值得推行的市區更新項目。

我們致力以維護環境可持續性的方針推行項目，在樓宇規劃、設計、品質、建造及銷售方面為業界樹立榜樣，教育市民（包括年青一代）有關市區更新的課題。

作為一個前瞻及與時並進的機構，我們不單要履行各項基本責任，亦會不時演變。本局現已發展為一個重視協調各持分者不同利益的團體。為此，我們致力配合現今社會的標準及社區訴求，務求本局工作至臻完善。我們會繼續自強不息，以最適切的方式面對未來市區更新的挑戰。

市區更新牽涉的課題繁多，與社會上不同的持分者息息相關，需要各界專業人士為我們提供寶貴意見。就此，我很感謝本局主席、董事會、各委員會及分區諮詢委員會成員年內的指導。

我很興幸得到局內屬不同專業、具備各種經驗和技能，以及對工作充滿熱忱的員工的支持。儘管本局員工正面對不斷遞增的工作負擔和壓力，而《市區重建策略》的檢討工作亦難免令他們對本局的未來感到憂慮，但我們還是可以透過有效的溝通和激勵措施來保持員工的士氣，令整體流失率維持在較低水平。本局在去年能夠取得成功，全有賴員工的專業態度、果敢精神和努力不懈。我藉此機會對本局團隊在去年創出的佳績致以謝忱。

行政總監

羅義坤

二零一零年七月三十一日

業務回顧



重建發展



樓宇復修



文物保育



舊區活化

本章就市區重建局（市建局）於過去一年的業務運作作出回顧。

業務綱領和業務計劃

《市區重建局條例》授權發展局局長製備《市區重建策略》，局長並可因應情況作出修改的決定。現時的《市區重建策略》由政府於二零零一年十一月公布，目前仍然生效。根據《市區重建局條例》的規定，市建局每年均會依循《市區重建策略》內的指引，擬備及呈交財政司司長審批其「五年業務綱領」和「周年業務計劃」，以制定本局的策略方向及工作計劃。

本局經過精心策劃，推行綜合的4R業務策略，即重建發展、文物保育、樓宇復修及舊區活化。我們會小心考慮不同的因素，包括先前的承諾、日益提升的公眾期望和市區更新的迫切需要，並會慎重考慮本局的權責範圍和有限資源。

涵蓋二零零九年至二零一四年度的業務綱領和業務計劃，當中包括二零零九／一零年度的業務計劃，已於二零零八年十二月呈交財政司司長審批，並於二零零九年三月獲得批准。涵蓋二零一零年至二零一五年度的業務綱領和業務計劃，當中包括二零一零／一一年度的業務計劃，已於二零零九／一零年度第三季製備，亦於二零零九年十二月呈交財政司司長，並於二零一零年三月獲批准。

項目

在本年報內，「項目」一詞泛指根據《土地發展公司條例》及《市區重建局條例》實施的所有重建及保育計劃和項目。此外，本局實施項目時，有些項目可能會合併一起，有些則可能會分拆成較小型的項目。

雖然本局按照《市區重建局條例》第二十五條製備的發展計劃圖則並不直接受《城市規劃（修訂）條例》規管，惟城市規劃委員會（城規會）及本局均同意，本局於製備及修改有關圖則時，亦會跟隨《城市規劃（修訂）條例》之程序進行。故此，本局根據上述條例製備的發展計劃圖則，需要正式接受公眾人士提出之意見和申述，並在有需要時，由城規會進行聆訊，以考慮該發展計劃是否適宜進行。至今，本局按照《市區重建局條例》及上述規程程序共開展了十一個項目，包括於二零零八年九月開展的上海街／亞皆老街及太子道西／園藝街兩個保育計劃，該兩個項目亦於二零一零年二月獲得行政長官會同行政會議批准。

本局亦可按照《市區重建局條例》第二十六條開展發展項目，此等項目並不受《城市規劃（修訂）條例》的正式規程程序規管，但必須在考慮過本局建議的優點及任何公眾反對之後，獲得發展局局長授權。截止二零一零年三月三十一日，本局按照上述條例，推行了六個發展項目，當中包括分別於二零零九年五月和六月開展的新山道／炮仗街項目和順寧道項目，以及於二零一零年二月開展的馬頭圍道／春田街項目。

業務回顧

保護環境 可持續發展

本局積極推動及落實環境可持續及創新的發展方案，以改善環境及提升香港城市的生活質素。在可行和適合的情況下，本局會在聯營合作發展的項目設計及建築方面加入環保設施，包括：

- 能源效益
- 節約用水
- 環保建築物料
- 廢料回收設施
- 減少建築廢料和對環境滋擾
- 全面及具良好規劃的綠化計劃

近年，本局致力推動可持續發展的項目，均得到認同。加惠民道項目「怡峯」、荃灣市中心項目「萬景峯」、大角嘴必發道／洋松街項目「i-home」、櫻桃街項目「海桃灣」及西營盤第一街／第二街項目「縉城峰」先後於二零零六／零七年度、二零零七／零八年度、二零零八／零九年度、二零零九／一零年度及二零一零／一一年度初獲得香港環保建築協會頒發白金級別證書。本局另外兩個項目，包括大角嘴洋松街／松樹街項目「形品·星寓」及灣仔皇后大道東項目「Queen's Cube」，亦於最近獲得臨時白金級別認可。

二零零九年五月，本局公佈正式實施一項全面的環境可持續發展政策，為香港市民締造一個優質的生活環境。透過落實有關政策，本局希望為香港業界產生一個示範作用，鼓勵機構及社區人士採用更多的環保設施。本局的目標是要在推行市區更新計劃時，不斷提升環保表現，超越現時的標準，為香港的可持續未來作出貢獻。於二零一零年六月批出發展合約的灣仔利東街／麥加力歌街項目，將率先引入全面強化的環保政策。

本局於二零零九年五月舉辦「環保住宅：香港未來環境可持續發展之道」研討會，以喚起公眾人士對環保的關注，以及鼓勵社會人士在規劃及發展物業時，加入更多環保元素。該研討會有超過三百五十名來自香港社會不同界別的人士出席。會上，來自英國、美國、法國及本地的專家，分享其經驗及心得。環境局局長亦於研討會後的午餐會發表演說。

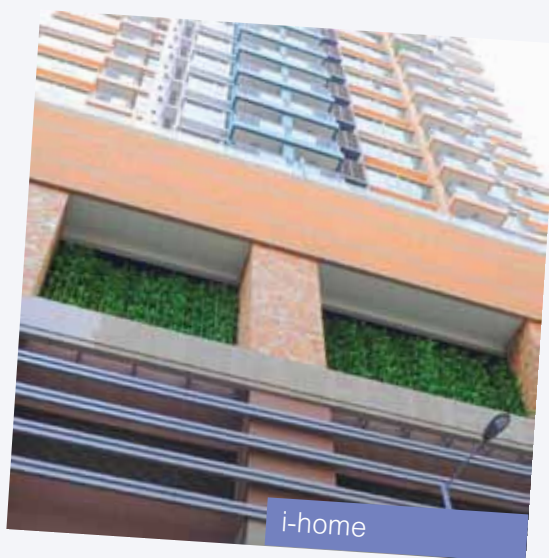
隨後，本局亦安排主席及有關總監進一步闡述政策。此外，本局亦透過研討會及專業期刊，向持分者介紹本局在環境可持續發展的成績。

本局亦將優化後的綠化及環保設計要求，納入觀塘市中心項目的月華街地盤及荔枝角道／桂林街及醫局街項目的合作發展協議中的質量及標準控制要求。

為了支持本局的環保政策，本局亦於二零零九年初制定及落實一套環保原則，定期向員工提供環保小提示，並在本局的日常運作及採購上，加入環保考慮。



海桃灣



i-home



萬景峯



怡峯

榮獲香港環保建築協會白金級別的市建局項目。



縉城峰

業務回顧

新重建及保育項目的挑選

本局於二零零一年成立時，肩負市區更新的任務，其中的一個目的是為了加快市區重建的步伐。政府根據市區重建策略授予本局數項特定工作，其中包括：

接手並完成推行十個已開展的前土地發展公司（土發）的重建項目；

優先推行土發已公布但尚未開展的二十五個重建項目；及

推行二百個政府選定的重建項目。

其後，政府指示本局實施另一個重建項目及數個保育項目，這些項目均不包括在上述的三個類別內。推行該個重建項目是由於項目內的樓宇已經十分殘破，而該處的交通噪音亦嚴重影響居民。本局將該項目的土地由住宅更改為酒店用途。推行該批保育項目是要保護歷史建築免受拆卸，以配合政府目前保存更多香港歷史建築的政策。

根據現行的《市區重建策略》，本局在決定開展新項目的優先次序時，會考慮多個因素，包括但並不限於以下幾點：

- 建議項目範圍內的樓宇是否殘破失修，急需重建；
- 樓宇是否缺乏基本衛生設施，或有火警的潛在危險；
- 在建議項目範圍內，居民的居住情況是否令人滿意；
- 建議項目能否透過重新規劃和重整項目範圍，令區內環境得到改善；
- 重建工作能否改善建議項目範圍內的土地運用；
- 建議項目內的任何樓宇是否有保育價值，而如果不推行建議的項目，有關樓宇是否有被拆卸重建的可能性；以及
- 復修建議項目範圍內的樓宇是否一個實際可行的方案。

在本局挑選及開展任何項目前，有關項目必須經由董事會批准，以納入擬備的業務綱領和業務計劃內。業務綱領及業務計劃均須先得到發展局、財經事務及庫務局、規劃署、地政總署及相關政府部門審閱，然後再呈交財政司司長審批。

二零零九年六月，本局為《市區重建策略》檢討督導委員會，進行了一個樓宇狀況調查，涉及位於市建局服務地區內一九八零年前建成的樓宇。至今，已完成約三千幢樓宇的目視檢查、三千幢樓宇狀況的詳細調查，以及約七百幢樓宇的居住狀況調查。有關調查有助評估香港市區老化的問題。

開展新重建項目

在二零零九年四月一日至二零一零年三月三十一日的年度業務計劃中，本局已開展了三個根據《市區重建局條例》推行的重建項目，有關項目的詳情如下。

土瓜灣馬頭圍道／春田街項目

於二零一零年二月，馬頭圍道發生塌樓悲劇，及後其毗鄰的兩幢樓宇亦基於安全考慮而被勒令拆卸。及後，本局啟動了這個重建項目，範圍涉及兩排超過五十年、樓高四至六層的樓宇，受影響住戶約三百二十個。

由於情況十分特殊，尤其居民心理上對於居住環境安全的關注，本局遂採取別措施，在項目獲批准及發出收購建議之前協助受影響的居民。本局為該重建項目制訂的特別安排，在項目正式啟動後的一個月內有效，以協助有意盡快遷出的自用業主及租客。自住業主將獲其物業市場估值的三成作為按金，餘下七成金額及自置居所津貼將在項目獲批准後及本局正式向業



本局職員進行凍結人口調查，以了解居住狀況。



受馬頭圍道項目影響的住客陳先生已搬遷到新居，本局職員林影玲到其新居探訪。林女士以關心、熱誠及以人為本的精神去幫助居民，獲得二零一零年申訴專員嘉許獎（公職人員）。



這項目包括多幢超過五十年的住宅樓宇，其中一幢發生塌樓悲劇。

業務回顧

主發出收購建議時支付。選擇即時遷出的住宅租客可獲特惠現金補償或安置（如符合安置資格）。本局亦同意代已遷出的租客繼續繳付租金，直至該租約期屆滿。至於非住宅租客，本局會發放相等於其租用單位每年應課差餉租值零點五倍金額作為特惠營商津貼，協助他們搬遷。在有效期內，本局共收到超過二百二十宗申請。

除上述安排外，本局亦為受影響的合資格自住業主提供住宅單位認購意向安排，讓他們可以在項目完成後優先以市價購置新落成的單位。地舖的自用業主及租客亦可優先以市值租用項目內新落成的商舖。

本局計劃在這個項目內興建逾四百個小型單位，以迎合大眾化市場。項目的特色包括沿馬頭圍道一帶提供低樓層的店舖建築，以重現現時街舖的情況。項目又會提供約一千平方米的政府、團體及社區設施地方。另外，項目亦設有約五百平方米的地面公共休憩用地，以改善街貌及加強空氣流通。

於二零一零年四月結束的兩個月公眾諮詢期內，收到有關該發展項目的陳述書及反對意見。本局經過慎重商議後，在二零一零年五月將商議結果及根據《市區重建局條例》第二十四（三）條所要求的其他資料，一併呈交發展局局長考慮。本局正等待發展局局長的決定。

長沙灣順寧道

本局於二零零九年六月開展這個位於深水埗順寧道，面積約八百二十七平方米的小型項目，包括五幢於一九五四或五五年落成，樓高五層的樓宇，受影響住戶約一百八十個。這些樓宇普遍十分殘舊，同時亦有不少僭建物。項目範圍被列為住宅（甲類）地帶，本局計劃將地盤作住宅發展，並提供少量商業樓面。此項目為本局於深水埗區進行的第十三個重建計劃，目標是要改善該區的居住質素及環境。這十三個項目中，其中五個是本局與香港房屋協會（房協）合作之項目。除重建之外，在過去六年，本局在深水埗區亦進行廣泛的樓宇復修計劃，至今已協助了約四十多幢樓宇，超過一千九百個單位受惠。於二零零九年八月結束的兩個月公眾諮詢期內，收到反對該項目的陳述書。本局經過慎重商議後，在二零零九年十一月將商議結果及根據《市區重建局條例》第二十四（三）條所要求的其他資料，一併呈交發展局局長考慮。發展局局長於二零一零年二月授權本局進行此項目，政府亦就此刊憲。本局於二零一零年四月向受影響業主發出收購建議。然而，在本局正式啟動該項目前，部分住宅租戶已接獲其業主發出的搬遷或不獲續租的通知，並需要於本局正式展開收購前遷出有關單位。當本局後來得悉這些租客的處境，本着以人為本的精神，為有困難的租戶提供援助。



進行抽籤以選出合資格的專業測計師行為「七年樓」的呎價估值。



項目範圍內的樓宇殘破狀況。



本局職員在項目內進行凍結人口調查。

新山道／炮仗街項目

本局於二零零九年五月開展這個位於馬頭角，面積約為一千一百七十平方米的小型項目。項目包括七幢建於一九五七年而十分殘舊的樓宇。這些六層高的樓宇沒有升降機，亦有不少僭建物。受項目影響的住戶約一百三十個。項目範圍屬住宅（甲類）地帶，本局計劃將地盤作住宅發展，並提供少量商業樓面。透過將建築物後移及擴寬近十字路口的公共空間，令現時的行人路得以擴闊。此項目為本局在該區推行的第三個重建項目，並配合本局在過去六年在馬頭角區所進行

的樓宇復修計劃。復修計劃共協助了約一百幢樓宇，逾八千個單位受惠。於二零零九年七月結束的兩個月公眾諮詢期內，收到反對該項目的陳述書。本局經過慎重商議後，在二零零九年十月將商議結果及根據《市區重建局條例》第二十四（三）條所要求的其他資料，一併呈交發展局局長考慮。發展局局長於二零一零年二月授權本局進行此項目；政府亦就此刊憲。本局於二零一零年四月向受影響業主發出收購建議。這個項目並沒有任何租戶遭到業主迫遷的問題。

業務回顧

推行已開展的重建及保育項目

於二零零二年初至二零一零年七月期間，本局除了繼續推行從前土發接手的十個已開展的項目之外，亦合共啟動了三十四個重建及保育項目，當中包括十八個前土發項目及十六個根據《市區重建局條例》實施的項目。另外，本局亦與策略伙伴房協合作推行七個前土發項目及一個根據《市區重建局條例》實施的項目。換言之，一九九八年初土發所公布的二十五個項目已全數啟動，加上十七個根據《市區重建局條例》實施的項目，當中包括十三個重建項目及四個保育項目。這四十二個由市建局及房協啟動的項目會協助超過一萬九千人改善其惡劣的居住環境，亦提供近一萬二千個新住宅單位、超過五萬二千平方米的政府、團體及社區設施、約二十五萬平方米商業設施，以及約二萬七千平方米的公共休憩空間。這四十二個項目中，其中兩個項目已完成，並售出所有單位，剩餘的項目仍在進行中，當中四個項目正進行售樓。

此外，本局接手前土發已開展的十個項目，其中六個已售出所有單位，另外三個已獲發滿意紙，正進行售樓及商舖租賃。其餘一個項目的最後一個地盤的建築工程亦正進行中，該項目包括三個地盤，其中兩個地盤的建築工程已完成，大部分的住宅單位已出售及大部分商業樓面亦已租出，而第三個地盤正進行建築工程。上述十個項目合共改善了接近一萬四千人的居住環境，亦提供超過六千個新住宅單位及各類型的政府、團體及社區設施、公共休憩空間及商業設施。

本局直接啟動的十八個前土發項目當中，其中兩個已竣工及售出所有單位，另外五個已獲發滿意紙，正進行售樓及商舖租賃。年內，本局為兩個項目進行招標，並批出發展合約，它們分別為灣仔利東街／麥加力歌街項目及觀塘市中心項目月華街地盤。上述兩個

項目，以及另外五個項目正在進行地盤工程。餘下四個項目，以及觀塘市中心項目的其他發展區則處於物業收購階段。

根據《市區重建局條例》實施的十七個項目中，五個合併成兩個大型計劃進行，包括由兩個項目合併的荔枝角道／桂林街及警局街項目，該項目已於年內完成招標及批出發展合約。另外，本局亦為由三個項目合併的海壇街／桂林街及北河街項目進行收地申請。茂蘿街／巴路士街活化暨保育項目的建築工程已開展。至於餘下的十一個項目中，包括馬頭圍道／春田街項目、順寧道項目以及新山道／炮仗街項目已於年內開展，詳情在上文提及。兩個在二零零八／零九年度開展的保育項目，即上海街／亞皆老街及太子道西／園藝街項目將於文物保育一章講述。餘下六個項目均處於不同階段的收購或遷置工作。

項目的新單位銷售

整體而言，本地的物業價格在過去一年有回升現象。年內，本局與合作發展商繼續進行之前年度推出的七個項目的單位銷售工作，包括萬景峯、MOD595、豐盛居、御凱、海峯、海桃灣及iHome。截至二零零九／一零年底，MOD595的所有單位經已售出，另外六個項目尚餘約九十個單位有待出售。此外，本局與合作發展商亦已開展尖沙咀名鑄及西營盤縉城峰的單位銷售工作。以上兩個項目共提供超過八百個單位，本局在參考過市場情況後，批核有關單位的售價。截至二零一零年七月三十一日，上述兩個項目已售出約六百個單位。

以上單位銷售工作乃在環球金融危機後不斷轉變的市場情況下進行，期間本地及內地股市大幅波動，以及政府於二零一零年四月推出一系列規管賣樓的措施。本局亦於二零一零年五月推出八項強化措施，以規管重建項目的樓宇銷售。有關措施能提升市建局重建項目的樓宇銷售程序的透明度及做到公開公正。本局以真正用家為考慮點，要求合作發展商作出更嚴謹的陳述，確保資訊的發放，特別是售價單及成交資訊的透明度。

項目的商業物業

年內，本局項目內的三個商場分別開幕，包括本局與「御凱」項目聯營發展商共同持有的「荃新天地2」商場，其面積達十九萬平方呎，共有一百七十五間零售商舖，為區內居民提供日常所需。另外兩個與聯營發展商共同持有的商場，包括面積達三十三萬六千平方呎，位於尖沙咀的K11商場，以及面積達二萬二千平方呎，位於深水埗海峯的商場。年內，面積達二萬八千平方呎的灣仔 J Senses 商場和面積達二十五萬平方呎的荃灣市中心「荃新天地」商場已全面投入營運。

於二零零九／一零年度，本局經公開招標將豐盛居的商場部分售予非政府機構香港基督教青年會，為該區及整個九龍提供社區及教育服務。此外，尖沙咀「名鑄」綜合發展項目的K11商場及擁有三百四十一所房間的凱悅酒店，亦於二零零九年尾開始營運。

與香港房屋協會合作的重建項目

本局於二零零二年十二月與香港房屋協會（房協）簽訂了合作備忘錄。至今，房協已根據該備忘錄推行了七個重建項目，而房協亦須承擔有關項目的所有成本及任何虧損或收益。上述項目的其中五個位於深水埗，兩個位於筲箕灣。根據協議的安排，房協須負責有關項目的收購、遷置及地盤重建工作。重建完成後，該批項目可提供約一千六百個單位、超過一萬三千三百平方米的商業樓面、接近四千八百平方米的政府、團體及社區設施用地及三百平方米的休憩用地。本局及房協會繼續尋求合作機會，推動市區更新項目，為社會整體帶來裨益。

本局於二零零三年七月與房協簽訂另一份合作備忘錄，並於二零零八年七月再簽訂新的備忘錄，房協會繼續以雙方協定的單位價格，提供單位以安置受本局重建項目影響的合資格租戶。

與香港房屋委員會合作

本局於二零零二年六月與香港房屋委員會（房委）簽訂了合作備忘錄，並於二零零七年七月再簽訂新的備忘錄。房委同意以雙方協定的單位價格，繼續提供出租公屋單位，以安置受本局重建項目影響的合資格租戶。

個別項目詳細資料

有關四十四個已開展的重建及保育項目及八個已完成項目的詳細資料，均載於本報告第六十四頁至七十一頁的市區重建局項目概覽一章。

業務回顧

重建發展

本局位於西營盤第一街/第二街的重建項目維城峰，提供七百平方米的公共休憩用地。



重建發展

以下是本局八個主要重建項目的詳細資料：

洗衣街項目

此項目於二零零七年十二月啟動。為了保存及提升旺角的地區特色，本局特別為項目制定一項「地區特色體育用品店安排」，並於二零零七年十一月向外公布。根據這項安排，所有受項目影響的體育用品店經營者，在重建完成後，將可優先租用項目內以「體育用品城」為主題的店舖。本局於二零零七年十二月公佈「體育用品城」的設計構思，該項目的設計佈局，巧妙地將建築物的內部分散為多個並列的店舖，以提供更多的空間。建築物會向後移，以擴闊行人路；上

落貨區將設於地庫，以改善行人通道。項目的另一特色是相連至鄰近的麥花臣室內場館的街道將會進行美化工程。麥花臣室內場館是本局與香港遊樂場協會合作發展的項目，以提供新穎室內場館、青少年中心，以及住宅和商業樓面。

本局於二零零八年三月向受影響的住宅及非住宅業主發出收購建議。另外，本局亦已提交收地申請。



項目特色包括「體育用品城」的設計構思。

業務回顧

卑利街／嘉咸街項目

此項目的總綱發展藍圖於二零零七年五月獲城規會批准。項目於同年七月正式啟動，並於十月向受影響業主發出收購建議。本局在項目內保育及活化再用嘉咸街的三幢戰前唐樓，由於永和號雜貨店的建築物結構不穩固，本局遂決定保留其外牆；另外亦會提升項目範圍外的露天市集的活力。項目的設計特色也包括興建一幢兩層高的建築以容納項目內的濕貨店舖，提供多用途社區會堂，以及增闢公眾休憩用地。在永和雜貨店的遷置、拆卸前及拆卸期間，本局會以攝影、錄像及製圖方式詳細紀錄其結構及風貌，以作日後參考。

為回應公眾要求保持項目範圍周邊街道的市集的活力和特色，本局將會分階段進行拆卸及建築工程，從而減少對市集營運者及使用者之不便。本局亦因應店舖及市集小販的需要及要求，制定了全面計劃。在三個地盤進行分階段重建期間，本局會安排目前在首個施工地盤內的新鮮食品經營者，暫時遷移到另

外兩個地盤內本局已收購的店舖內繼續經營。二零一零年五月，本局為受影響的商舖經營者的臨時店舖安排進行了抽籤。第一個地盤重建完成後，將會提供低層建築，以容納有意遷回繼續營運的新鮮食品店舖。此外，分階段重建亦可避免道路兩旁同時進行建築工程，減少對位於對項目範圍外卑利街及嘉咸街的小販的滋擾。本局亦於二零一零年六月為小販安裝電錶。本局會與小販保持溝通，以尋求方法，在項目建築工程進行期間保持市集的活力。

雖然本局就上述措施要增加額外成本及令項目延遲完成，但衡量過對社區的益處，本局認為這是值得的。

本局已向政府提交項目的收地申請，正等待有關的批核。



受影響商戶進行抽籤以編配臨時舖位。



衙前圍村項目

本局採取一個創新的「保育為本 新舊交融」的方法，推行這個獨一無二的項目。一般項目在一個地段內擁有多層樓宇及分散業權，這個獨特的市區圍村項目則由超過一百個獨立擁有的細小地段組成，當中超過七成的業權在過去二十年被擁有大部分業權的業主收購；同時又包括多個政府擁有的地段。為了令此項目能順利進行，經過漫長的商討，本局與項目內擁有大部分業權的業主（亦是一間發展商）於二零零六年最終達成合作發展協議，在重建發展的同時亦能保育圍村內的主要歷史文物。自此，該發展商與本局合作推行這個以「保育為本」的重建項目。本局於二零零七年十月正式啟動衙前圍村項目，宣布根據與項目內擁有大部分業權的業主的合作協議發展該項目。

本局除了將圍村內的三項主要歷史文物（天后廟、門樓、門樓上的石匾）保留下來外，亦會保留圍村的中軸線及八間原村屋，並將這些歷史文物在未來的保育



衙前圍村內的天后廟、門樓、門樓上的石匾均會保留下來。

公園內展現出來。為推行此方案，將來的住宅樓宇將會被升高，同時亦會保持一定距離，以減少對保育公園造成影響及阻礙朝向獅子山的視線。

本局於二零零八年一月向受影響業主提出收購建議，亦已提出收地申請。收購及分階段的拆卸工作正進行中。本局亦為已收購及完成遷置工作的村屋進行攝影及製圖記錄。此項目之收購及遷置工作特別複雜，因為受影響的業主包括原居民、非原居民及擁有大部分業權的業主，當中亦包括很多有問題的業權，也有部分非原居民仍然不願意出售其業權。此外，項目範圍內及附近有為數不少的僭建物及非法佔用者。本局已於二零零九年十月向發展局局長提交收地申請。

業務回顧

觀塘市中心項目

佔地五點三五公頃，總發展成本超過三百億元的觀塘市中心項目，涉及一千六百五十七個業權，約五千名居民，是本局成立以來最大規模的單一重建計劃，於二零零七年三月正式啟動。

觀塘市中心項目包括兩個地盤，分別為主地盤及月華街地盤。由於項目佔地龐大，兩個地盤再劃分五個發展區，分階段進行重建。

這個具前瞻性設計的二十一世紀市中心妥善分佈建築物的空間，以加強空氣流通；亦增闢公眾休憩用地及綠化地帶及提供一個綜合公共交通總匯。另外，項目也包括四通八達連接鄰近發展的行人設施、平民化的街舖、一個有蓋小販市集、一個多層商場，以及重置及改善政府的醫療和其他設施。所有設施都會照顧到輪椅使用者的需要。

項目的兩個總綱發展藍圖已分別於二零零八年十二月及二零零九年一月獲城規會批准。

一直以來，本局繼續由下而上的方針，收集公眾意見，並與各持分者保持溝通，包括觀塘區區議員、交通營運者、販商、相關政策局及部門，以及分區諮詢委員會成員等。本局利用多種途徑，就不同事項收集意見，例如透過路演及問卷調查，以了解持分者對臨時交通安排的接受程度。

在月華街巴士總站順利遷移到福塘道臨時巴士總站後，月華街地盤（即項目的第一發展區）於二零零九年十二月展開重建工程。福塘道臨時巴士總站由本局設計及興建，並移交政府。



本局透過路演收集意見，以了解公眾對臨時交通安排的意見。

至今，觀塘市中心項目的主地盤，即第二至第五發展區內的收購工作進度大致滿意。截至二零一零年七月，超過百分之八十二的業權持有人接受了收購建議，當中包括超過百分之九十五的住宅自住業主。本局已按法例在二零零九年七月向發展局局長提交收地及土地分階段復歸政府的申請。項目的進度要視乎政府收回餘下未成功收購的業權及及遷置非法佔用者所需的時間。

本局已聘請物業管理公司管理已完成收購及居民搬遷的物業，令樓宇得到妥善的管理和保養，以維持樓宇安全及適當的環境狀況。

目前，本局正為發展主地盤所需作的臨時交通安排及永久道路封閉事宜擬定計劃。

經過詳細及全面研究交通及運輸安排的可行性，以及要符合政府對遷移地下公共設施的要求，本局決定將



有關臨時交通安排的工作坊。



觀塘區議會開會討論有關觀塘市中心項目的事宜。

項目的第二及第三發展區同步進行重建，以回應社區希望加快項目重建進度的訴求。上述安排亦可改善主要政府、團體及社區設施的重置計劃，包括提前落成第三發展區的小販市集及橫跨第二及第三發展區的綜合公共交通總匯。

正如項目內的其他公共設施，目前位處主地盤內第四發展區的觀塘美沙酮診所是一項重要服務。然而，該美沙酮診所的重置建議遭到地區人士反對。觀塘區議會支持將診所重置到開源道迴旋處，並要求改善有關設計。本局正研究改善方案，並稍後會向城規會提交新的規劃申請。



市建局主席張震遠先生(中)、市建局行政總監羅義坤先生及執行董事(規劃及項目監督)譚小瑩女士概述另一個供城規會參考的保育永利街的執行構思。

士丹頓街／永利街項目

本局於二零零三年三月正式啟動這個項目。城規會於二零零三年十一月決定不接納一個私人發展商提出的反對，該發展商聲稱擁有發展計劃圖則界線內的部分地盤，並準備自行發展。該發展商及後展開冗長的司法程序，包括先提出司法覆核，及後又提出上訴。上訴法庭要求城規會重新考慮有關反對。二零零七年六月，城規會重新聆訊該份反對，並決定接納該份反對。因此，發展計劃圖則須作出修訂，剔除該發展商擁有的地盤。

項目的總綱發展藍圖包括住宅及商業樓面、政府／團體／社區設施用途及公眾休憩用地，亦會保留必列啫士街街市、士丹頓街和永利街的數幢唐樓、現有的臺，街道和巷里的風貌，以及展現紀念孫中山先生與該地方的淵源。該總綱發展藍圖於二零零八年三月二十六日呈交城規會。

於本局提交總綱發展藍圖後，政府公布建議保育活化前荷李活道已婚警察宿舍。為配合政府的新措施，本

局決定在士丹頓街／永利街項目採取以「強化保育元素」的重建模式，令兩個地盤在視覺上互相呼應協調，產生協同效應，以進一步彰顯上環這部分的歷史背景及街道氛圍。

就此，本局優化了項目的總綱發展藍圖，將項目的整體地積比率，由規劃大綱核准的八倍降至不超過四點五倍；必列啫士街街市大樓上蓋將不會興建高樓；永利街部分狀況欠佳兼有不少僭建物的唐樓將會拆卸，新建築將參照目前唐樓的形式、高度及比例進行設計。沿城皇街的新建築，將會透過以高度適中「拾級而上」的設計，以突顯城皇街百年街道的肌理，保留「樓梯街」的特色。優化後的總綱發展藍圖於二零零九年二月呈交城規會。

隨後，項目地盤C內的四名業主於二零零九年四月向城規會呈交另一分總綱發展藍圖，同時亦根據《城市規劃條例》第十二條A，呈交有關項目地盤C改劃用途地帶的申請，由綜合發展區更改為住宅（丙類），並將有關地段從已批核的發展計劃圖則中剔除。城規會於二零零九年七月決定延遲考慮項目地盤C內的四名業主呈交的改劃用途地帶申請、本局的總綱發展藍圖，以及另一分由該四名業主提出的總綱發展藍圖。同時，亦要求規劃署就地盤C制定一套新的規劃參數，以便城規會考慮有關申請。城規會於二零一零年一月否決該份根據《城市規劃條例》第十二條A的改劃用途地帶的申請，以及該四名業主提交的另一分總綱發展藍圖。

根據地盤C的新規劃參數，本局遂修訂項目的總綱發展藍圖。地盤A及B保持不變，地盤C的最高地積比率減少至六點五倍，包括非住宅用地的最高地積比率為零點五倍，樓宇高度上限為二十層。有關參數符合行

政長官於二零零九／一零年度發表的施政報告中「保育中環」的目標。上述改動令項目的總地積比率由四點五倍減至三點九倍，而項目的財務亦有所影響。該份經修訂的總綱發展藍圖亦反映本局保育及活化必列者士街街市大樓的決心，並於二零一零年一月二十九日提交城規會。

城規會在二零一零年三月十九日否決該份經修訂的總綱發展藍圖。城規會認為該會較早前就地盤A中的永利街唐樓及「臺」風貌的保育所表達的關注，沒有得到充份處理，並要求規劃署重新審議有關計劃的規劃意向，以全面保育永利街的唐樓。城規會亦要求本局提供永利街樓宇的結構狀況，以及復修相關樓宇的成本等資料，同時亦須向受影響的業主和租客清楚解釋本局所提出的另一個執行構思對該區業主和租戶的影響。該個執行構思建議修訂本局已批核的發展計劃圖則，將地盤A的土地用途更改，從項目中剔除，令永利街的所有唐樓得以保育。本局於二零一零年五月七日向城規會提交有關資料，亦已向受影響業主和租戶解釋。本局正等待城規會就地盤A的改劃用途建議作出考慮，以及根據《城市規劃條例》第五條啟動相關的法定規劃程序。本局現正收購地盤A, B, C的業權，並承諾繼續收購地盤A的業權，直至城規會對該地盤有所決定。如果地盤A內未被本局收購的住宅單位的租客希望遷出，本局亦承諾會在附近的市建局安置樓宇為他們提供單位居住。

業務回顧

利東街／麥加力歌街項目

這個住宅及商業發展項目，以「姻園」為設計主題，並設立香港首個婚嫁傳統文物館。項目於二零零三年十月啟動，完成後將提供零售用地，給予一系列與婚嫁有關的商品和服務，例如婚紗禮服、鮮花、場地布置、禮餅、髮型屋、珠寶首飾、影樓及婚宴統籌服務等。此外，本局亦會在項目內預留地方推行社會企業試驗計劃，邀請熟悉地區的機構，經營社會企業，以保存和強化區內的社區網絡。重建範圍內的三幢戰前唐樓將會保留，利東街亦會闢為行人區，以提供優美空間和東西向的行人連接通道。

項目的總綱發展藍圖於二零零七年五月二十二日獲得城規會批准。根據該計劃，利東街將會封閉並劃為行

人區，而廈門街將打通，以連接皇后大道東。根據道路（工程、使用及補償）條例而進行的刊憲程序於二零零九年四月完成，並根據該條例考慮所收到的反對。利東街於二零一零年二月二十五日正式封閉，廈門街的工程亦將會展開。本局於二零零九年四月與古物古蹟辦事處就項目內三幢唐樓的保育活化再用方案達成共識，亦於二零零九年三月邀請發展商就項目提交合作發展意向書，同年五月進行公開招標，並於六月批出合作發展合約。預期工程將於二零一五年完成。



項目將提供約三千平方米的公共休憩用地。



原址保育街市大樓的主體部分。

太原街／灣仔道項目

項目的地盤A及B已被重建發展為「尚翹峰」，這兩個地盤的單位亦差不多全部售出。根據十多年前簽訂的項目協議，地盤C亦會被重建發展。然而，在地盤A及B的發展期間，社會對拆卸灣仔街市大樓以便發展地盤C出現強烈反對聲音。因此，本局重新檢視這個地盤的發展方案。經過與合作發展商詳細商討，終於達成協議，既可保育灣仔街市大樓的主體，亦可在街市上興建一座住宅大樓。本局修訂了地盤C的總綱發展藍圖，並諮詢古物諮詢委員會及灣仔區議會。該份經修訂的總綱發展藍圖於二零零八年四月提交城規會，並於同年六月獲城規會批核。根據修訂的總綱發展藍圖，灣仔街市大樓的主體，包括外殼、外牆、主要入口、弧形簷篷和鰭形設計，以及前面部分的結構形態將會原址保留，這是個務實的方案，本局既可履行與

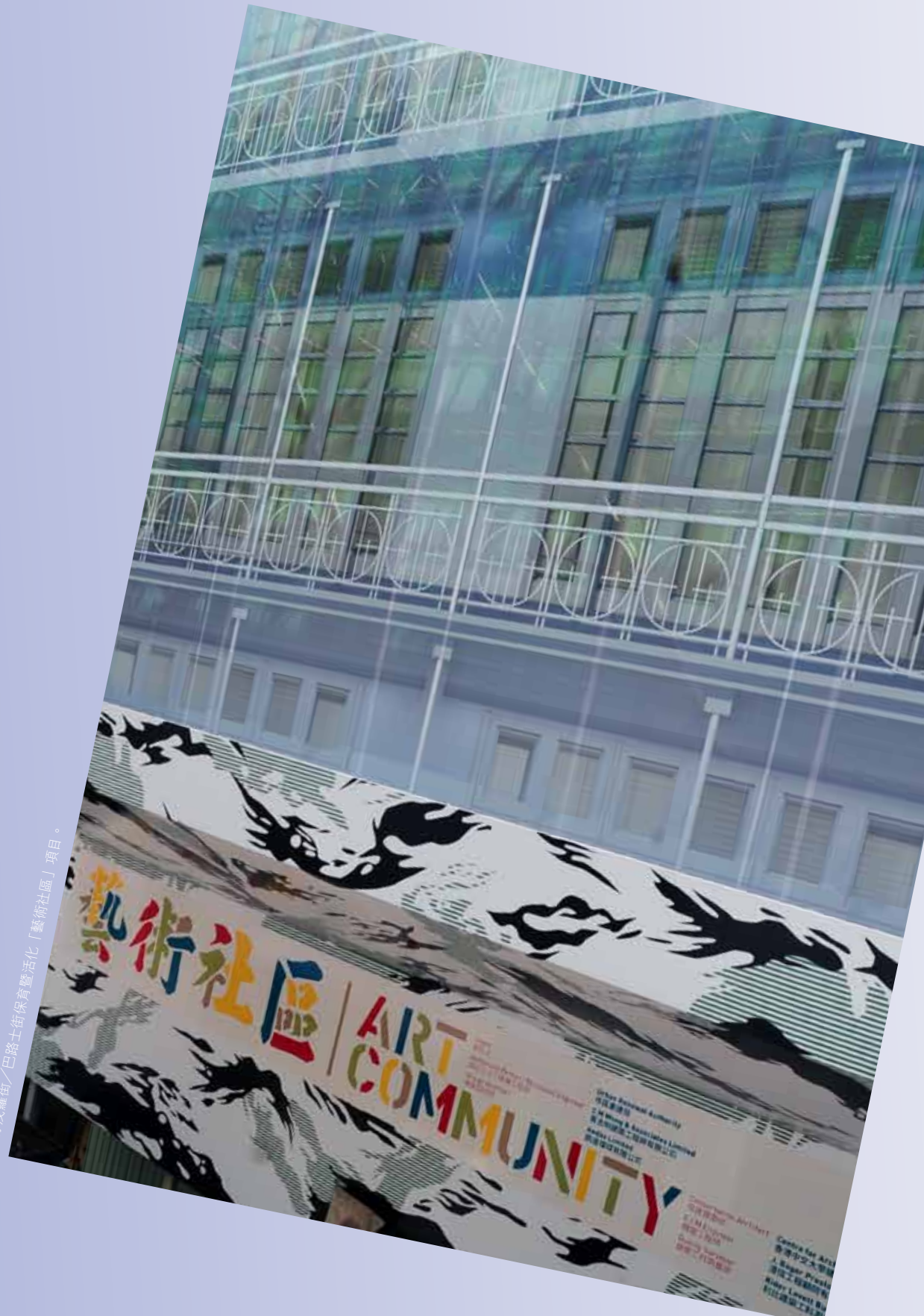
發展商的合約，亦在實際可行的情況下，回應社區對保育街市大樓的訴求。預計本局將會增加額外成本和涉及較長的發展期。

灣仔街市大樓的非主體部分拆卸工程於二零零八年十一月開展，過程中，本局詳細地以攝影、錄像及製圖方式紀錄其結構的非主體部分，以作日後參考。本局與項目的合作發展伙伴於二零零八年十二月三十一日就灣仔街市主體保育計劃簽署增補協議。主體保育計劃的建築圖則於二零零九年三月獲得批准。非主體部分的拆卸工程經已完成，而地基工程亦於二零零九年七月展開，並已完工，現正進行開挖及樁帽工程。

業務回顧

文物保育

灣仔茂蘿街/巴路士街保育暨活化「藝術社區」項目。





上海街／亞皆老街十幢具有顯著文物價值的戰前騎樓建築樓群將會被保育及活化。

文物保育

廣州式騎樓建築

行政長官在二零零七年十月的施政報告內，給予本局一項任務，就是將歷史建築的保育擴大至戰前唐樓。就此，本局於二零零八年三月公布一項保育策略，因應樓宇的不同程度的文物價值，提出多種方法去保育這批特色建築。

本局於二零零八年九月於旺角開展了兩個大型保育暨活化項目，分別位於上海街／亞皆老街及太子道西／園藝街，涉及兩組各十幢騎樓建築樓群，具有顯著文物價值及活化再用的潛質。有關兩個項目的詳情，以及與持分者進行集思會後所擬備的活化再用計劃詳列如下。

上海街／亞皆老街項目

這個保育暨活化項目包括十幢戰前「騎樓」式唐樓建築群，具顯著歷史、文化及建築價值，已被古物諮詢委員會列為歷史建築。項目亦包括四幢分開唐樓群建於一九六零年代的樓宇。本局於二零零九年九月公

布按《城市規劃條例》以發展計劃形式，去保育這批唐樓群，以確保它們不被拆卸；並讓受影響人士及社區就該項目發表意見。本局隨後舉辦集思會，邀請業主、居民、油尖旺區議員、學者及專業人士等，一同探討各種合適及可行方法，去活化再用這批唐樓。此外，本局亦分別向直接持分者及公眾人士進行意見調查。根據公眾意見調查結果，超過八成的受訪者支持保育上述唐樓群。本局將從不同渠道所收集的意見和訴求，於項目的發展計劃草圖中反映。該份計劃草圖已於二零零九年一月呈交城規會。二零零九年四月，城規會認為該份發展計劃草圖建議將這批歷史建築活化再用，作為日常商品、傳統食店及商業用途，適宜根據《城市規劃條例》第五條的規定公布，並於同年五月八日將該份發展計劃草圖公開展示，作兩個月的公眾諮詢。同年十月，城規會聆訊過所有陳述和意見，包括本局所提交的申述，決定不接納有關的反對陳述。行政會議遂於二零一零年二月根據《城市規劃條例》第九條(一)(a)批准該發展計劃圖則，本局於二零一零年三月提出收購建議。

業務回顧

太子道西／園藝街項目

太子道西／園藝街項目是本局另一個保育暨活化項目，與上海街／亞皆老街項目同時開展，目標也是一致。這個項目包括十幢具顯著歷史、文化及建築價值的戰前「騎樓」式樓群。本局委託的一組保育專家確定這批樓群屬於具有顯著文物價值的第一類別，而專家認為這個級別等同古物諮詢委員會的一級歷史建築評級。

基於項目的特性，本局提供特別安排，項目中的花店及校服店經營者，在符合一定的準則下，可以在物業修葺完成後，優先以市值租金租回地舖繼續營運。

本局亦為此項目舉辦集思會，邀請所有持分者參與，一同探討各種合適及可行的活化再用方法。此外，本

局亦分別向直接持分者及公眾進行意見調查。根據公眾意見調查結果，超過八成的受訪者支持保育上述歷史建築群。本局將從不同渠道所收集的意見和訴求，於項目的發展計劃草圖中反映。該份計劃草圖於二零零九年一月呈交城規會。二零零九年四月三日，城規會認為該份發展計劃草圖建議將這批歷史建築活化再用，作為教育、娛樂、文化及商業用途，適宜根據《城市規劃條例》第五條的規定公布，並於同年五月八日將該份草圖公開展示，作兩個月的公眾諮詢。同年十月，城規會在聆訊過所有陳述及意見後，包括本局所提交的申述，決定不接納有關的反對陳述。行政長官會同行政會議遂於二零一零年二月根據《城市規劃條例》第九條(一)(a)批准該發展計劃圖則，本局亦在二零一零年三月提出收購建議。



太子道西／園藝街項目中的花店及校服店經營者，可優先租回地舖繼續營運。

其他唐樓建築

本局亦為另外二十八幢文物價值相對較低但仍具相當保育價值的唐樓，擬備可行的保育計劃，其中十幢文物價值相對較上述旺角騎樓建築樓群為低的唐樓，會被列入新推行的自願收購及自願修葺的試驗計劃中。年內，本局與四幢唐樓的業主接觸，邀請他們參與自願收購試驗計劃。如果其中任何業主想保留其物業的業權，本局會邀請他們參與自願修葺試驗計劃。自二零零九年七月，本局接觸另外十二幢唐樓的業主，邀請他們參與自願修葺試驗計劃。本局現正與有興趣參與自願收購試驗計劃的兩位業主，以及另外兩位有興趣參與自願修葺試驗計劃的業主聯絡。



餘樂里九至十二號的唐樓將會被保育及活化。

本局於二零一零年二月一日從房協接手項目的安置工作。「藍屋」建築群將由政府經招標交予非政府機構管理及使用。

本局的三個灣仔重建項目亦包含保育元素，分別在已完成的莊士敦道重建項目內保育五幢戰前樓宇，太原街項目內的灣仔街市大樓的主體保育，以及在利東街項目內保育活化三幢戰前廣州式騎樓建築。在中西區，本局正營運經保育活化的西港城，並在區內的三個重建項目中加入保育元素，包括卑利街／嘉咸街、士丹頓街／永利街及餘樂里／正街等項目。此外，本局亦在黃大仙衙前圍村項目保育村內的天后廟、門樓、門樓上的石匾及多間原村屋，將它們展現在保育公園內。

進行中的保育工作

本局在灣仔茂蘿街／巴路士街正進行一個保育暨活化項目，另外，而本局亦協助政府在石水渠街／慶雲街的「藍屋」項目推行「活化歷史建築伙伴計劃」。「藍屋」項目包括四幢一級歷史建築物及四幢二級歷史建築物。政府於二零零九年四月三十日就「藍屋」項目的收地刊憲，土地於二零零九年七月三十日復歸政府所有。

本局將會合共保育超過六十幢歷史建築，包括西港城、已完成灣仔莊士敦道項目內的五幢唐樓、正進行中的六個重建項目及四個保育項目內所保育的歷史建築，另外，本局亦邀請業主參與自願收購試驗計劃或自願修葺試驗計劃，保留一些唐樓。

業務回顧

樓宇復修



旺角的四幢樓宇透過「樓宇更新大行動」完成復修後，出現令人耳目一新的顏色設計樓群。

樓宇復修

為住宅業主提供樓宇復修資助繼續是本局一項重要的工作。樓宇復修致在改善住宅樓宇的狀況及居住環境，以及延長樓宇的壽命。由二零零三年起，本局向樓宇復修計劃服務區內的業主提供不同的資助計劃，以解決樓宇失修的問題，並改善居民的居住環境。

截至二零一零年三月底，本局所提供的資助計劃已協助了超過五百一十幢樓宇內約三萬九千七百個業主，上述數字並不包括「樓宇更新大行動」。至今，這些資助計劃的總支出約為二億五千五百萬元。

本局繼續與房協、發展局及屋宇署合作，務求更有效地推行目前幾個機構所提供的多個樓宇復修計劃。二零一零年五月，我們設立了一站式的熱線服務，令市民可以更方便去查詢這些樓宇復修資助計劃。我們亦正研究進一步調整樓宇復修服務。

物料資助計劃

年內，本局繼續推行物料資助計劃，目標樓宇是樓齡二十年或以上，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

宇的持續保養和管理。市建局邀請有業主立案法團及已收到法定修葺令的住宅或綜合用途樓宇參加是項計劃。

本局提供的物料及現金資助不會超過大廈公用地方復修工程總開支的兩成，或每個單位三千元，以較低者為準。至於單位數目少於二十個的小型樓宇，物料及現金資助為工程總額的三成或每幢樓宇十五萬元，以較低者為準。本局亦為業主提供技術意見。

樓宇復修免息貸款計劃

本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，對象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。本局透過業主立案法團，發放貸款予個別住宅物業業主，每戶的貸款上限為十萬元，還款期最長為五年，視乎貸款金額而定。一般而言，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、保養或改善大廈設備；及
(c)	與整幢樓宇的維修工程相關連的室內維修保養工程。

業務回顧



資助困難業主

有鑑於部分業主，例如是年長的低收入人士，無法負擔維修費用，令大廈的復修工程不能展開，本局特別為這些有真正經濟困難的業主提供資助，上限為每個單位一萬元，或該業主須承擔的大廈維修工程的全數開支，以較低者為準。有關資助適用於物料資助計劃及樓宇復修貸款計劃。

其他形式資助

為了進一步鼓勵私人業主妥善保養樓宇，本局繼續為大廈業主立案法團提供有關顧問費用及公眾地方的第三者風險保險的資助。此外，本局繼續得到十七間本地銀行的支持，為經由本局協助復修的樓宇，提供優惠按揭。這項安排亦反映復修後的樓宇價值得以提高，廣受業主、物業市場及市民大眾的歡迎。

樓宇更新大行動

二零零九年二月，政府撥出七億元推行「樓宇更新大行動」，以創造更多就業機會。本局十分支持並立即決定撥款一億五千萬，參與該項行動，並在本局的服務區內落實有關工作。房協亦同時撥款一億五千萬，令該項行動的初期金額達十億元。自此，本局及房協與發展局及屋宇署緊密合作，並於二零零九年五月與政府簽訂合作備忘錄，同年六月正式啟動計劃。根據二零零九年九月簽訂的增補協議，政府就「樓宇更新大行動」的撥款由七億元增至十七億元，令整項行動的金額增至二十億元。另外，二零一零年七月，立法會財務委員會批准額外撥款五億元，換言之，「樓宇更新大行動」的總金額達到二十五億元。

截至二零一零年七月底止，在本局的服務區內，超過二百幢樓宇已展開工程，部分更已完工。估計到「樓宇更新大行動」於二零一四年完成時，本局將協助其服務區內超過一千三百幢樓宇進行復修工程。



參加「樓宇更新大行動」的業主出席由市建局、房協及廉政公署聯合舉辦的簡介會。



旺角祥興大廈復修前後的面貌。

強制驗樓計劃及強制驗窗計劃

就推行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，政府於二零一零年二月向立法會提交《二零一零年建築物（修訂）條例草案》。本局歡迎是項條例草案，正作好準備，並與樓宇復修伙伴房協及屋宇署合作，推行該兩項計

劃。當有關法例獲得通過及正式生效時，本局將會在其服務區內，為有需要的業主提供財政資助及技術意見，以協助他們遵行有關法定要求，以及成立業主立案法團。



市建局與房協及屋宇署合辦的「樓宇安全嘉年華」，與眾同樂，推廣樓宇復修的訊息。



業務回顧

舊區活化

前中環街市大樓將被活化，並打造成為「城中綠洲」，提供綠化、公共休憩及消閒空間。





上環東街(左)及荃灣眾安街的街道美化工程。

舊區活化

二零零九／一零年，本局展開多個新的活化項目研究和計劃，務求為社區帶來更大裨益。為了令有關活化項目可以回應社區的訴求，本局感謝區議會的協助去爭取社區的支持。此外，本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，推動地區活化工作。

年內，荃灣眾安街的街道美化工程已經完成。本局亦繼續在大角嘴及深水埗多個重建項目附近進行街道活化工程。

本局正製備設計圖，以改善旺角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。此外，本局亦於年內建議在旺角另外四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，就上述街道的活化建議搜集市民的意見。

本局繼續與發展局、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。本局亦為專責委員會提供秘書服務。為了改善交加街／太原街現有的露天市集，本局以試驗性質為小販攤檔安裝電錶。該項試驗計劃取得持分者的支持，有關的電錶設計亦按政府部門的意見有所改良。然而，為攤檔安裝簷篷的試驗計劃卻未能得到小販的支持，有關計劃將會擱置。

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。二零零九年九月，灣仔歷史文物徑正式啟用，並推出了網頁及製備小冊子。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安裝了特別照明，而有關在石水渠街的北帝廟附近的文物徑安裝類似的特別照明，亦在商討中。繼活化灣仔舊區

業務回顧

專責委員會邀請有興趣的私營機構，就公私營機構合作計劃提交意向表達書，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。該私營機構現正擬備活化聖佛蘭士街及日街一帶的計劃。本局建議改善目前三板街休憩地方的計劃，已呈交康樂及文化事務署，並稍後諮詢灣仔區議會。

本局亦積極在上環進行活化項目。在卑利街／嘉咸街項目採取措施，以維持及活化目前在嘉咸街和卑利街的市集和相關的零售活動。此外，本局還計劃活化毗鄰的百子里。一八九二年，輔仁文社在百子里成立，其創社人後來亦加入了「興中會」。為表彰百子里與辛亥革命的密切關係，本局推出百子里活化計劃，重整及綠化這個公共空間，建造一個歷史公園；同時亦會擴建及美化現有的垃圾站，以配合這區的新面貌。

項目的動工儀式於二零一零年四月三十日進行，地盤的工程亦已展開，可望於二零一一年（即辛亥革命一百週年）完成。

為回應行政長官二零零九／一零年度的施政報告，本局將會把前中環街市大樓，打造成為「城中綠洲」，給市民大眾享用。本局成立了「城中綠洲社區諮詢委員會」，成員來自中西區區議會、專業團體及有關持分者，就活化中環街市大樓提供意見。本局目前估計需要斥資約五億元，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，本局在二零一零年二月進行街頭問卷調查，並透過專用網頁進行網上民意調查。民意調查共訪問了約六千人，有關的結果於二零一零年五月三十一日公佈。整體而言，受訪者均希望「城中



為表彰百子里與一九一一年辛亥革命的密切關係，百子里的公共空間將建成一個歷史公園。



前中環街市大樓將提供綠化的公共休憩空間。



中環街市二樓的行人通道現已翻新，提供一個臨時休憩及展覽地方，供市民享用。

綠洲」可以為公眾提供更多綠化、文化藝術活動空間、露天飲食地方及大眾化食肆。大部分受訪者亦支持將天台用作綠化公共休憩空間，以及修葺街市大樓外貌和修改室內部份，以增加吸引力。

同時，本局亦為街市大樓進行建築結構勘察，以製備結構改善計劃，配合街市大樓的未來用途。本局亦為該建築進行了短期的美化措施，包括在外牆加上臨時裝飾，亦在二樓的行人通道「購物廊」一帶進行美化工程，以提供一個臨時的休憩地方及展覽場地。該臨時場地已於二零一零年二月正式啟用，並舉辦多個展覽。本局已為該場地擬備不同活動及展覽的計劃，直至二零一零年底。本局亦委託中文大學建築學院，

就該街市大樓的特色元素及其保育價值，進行深入研究。本局正與政府商討有關政府將該街市大樓租予市建局的年期及條款。

此外，本局現正研究活化樂古道及摩羅上街一帶、空置的市集地盤、文武廟附近地區及東華醫院附近的太平山街地方。本局已就改善文武廟周圍的交通安全的建議進行研究，中西區區議會已於二零一零年五月討論該建議。本局將進一步優化有關建議，然後將建議呈交運輸署考慮。

業務回顧

社會責任



社區服務隊探訪荔枝角道／桂林街及醫局街項目中受影響的家庭。

社會責任

本局進行重建及補償工作時，亦會顧及市區更新的其他範疇，以履行其社會責任。我們會推行沒有收益的保育、復修及活化項目，亦會致力改善居住環境，例如提供安置、提升環境質素和協助保持社區網絡等。年內，本局在發生塌樓悲劇的一個月內啟動了馬頭圍道／春田街項目，並採取特事特辦的措施，協助受影響居民。本局亦將前中環街市大樓打造為「城中綠洲」的活化項目，並廣泛諮詢公眾對該項目的意見。在參考過灣仔地區為本的成績後，本局在旺角建議推行五條主題街道的活化項目，並在區內進行意見調查。

在項目可行的情況下，本局會為自住業主提供「認購意向安排」，令他們可以選擇在重建完成後，申請優先以市價購買新單位，搬回他們以前居住的地區，以協助他們保持社區網絡。為了協助經營多年的商戶重新啟業，我們亦提供額外「營商特惠津貼」。對於保存洗衣街重建項目的地區特色，本局也向體育用品的經營者提供「地區特色體育用品店安排」，讓他們可以用市值租金優先租賃項目內「體育用品城」的零售舖位，以替代接受「營商特惠津貼」。上文亦提及，本局向受卑利街／嘉咸街項目影響的新鮮食品店營運者，以及受太子道西／園藝街項目影響的花店及校服店營運者提供類似的安排。此外，本局亦提出其他優化目前補償方案的措施，包括向在發出收購建議前被

業主終止租約，或有困難的租客提供搬遷補助金。

本局不少的重建項目內都會提供政府、團體及社區設施用地。過去多年，本局一直以優惠租金，在多個地點提供用地予十多間慈善機構及非政府機構。本局亦將重建項目內的已收購物業，租予非政府機構作短期之用，直至項目展開工程。此外，除了因應政府部門的要求提供地方予政府及團體使用之外，本局亦在重建項目中，預留不少地方作為社區／商業用途。當這些地方於未來數年供使用時，本局會因應社區的訴求及需要，以及當時政府就扶貧和社會企業所制定的政策和承諾，分配予適當的組織或機構。大角嘴櫻桃街項目內的護理安老院已於二零零九年底與物業發展一同啟用。根據利東街／麥加力歌街項目的批核總綱發展藍圖，將會以試驗形式，預留麥加力歌街部分用地，作為社會企業用途。類似的用地亦會在其他處於不同發展階段的重建項目中預留，例如中環卑利街／嘉咸街項目、觀塘市中心項目及荔枝角道／桂林街／醫局街項目。在卑利街／嘉咸街項目中，則會興建一座多用途社區會堂。此外，利東街／麥加力歌街項目及第一街／第二街項目亦已預留地方作護理安老院之用；灣仔道／太原街項目則會提供地方予日間幼兒中心。本局亦與社會福利署達成協議，在深水埗海壇街／桂林街／北河街項目內提供日間安老院、特殊幼兒中心及早期教育及訓練中心。

業務回顧

為支援扶貧工作，同時向社會推廣健康及安全意識，本局將一些項目中的空置商舖，提供地方予非政府機構開辦社會企業及教育中心，並只收取象徵式租金。

本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。本局委派訓練有素的前線員工，為每個有需要的家庭提供援助。按個別家庭的需要。本局會提供的實質協助包括：在簽訂買賣合約時提供三成訂金（市場慣例為一成）；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，以及提供大件傢具的臨時儲存服務等。

本局與三間非政府機構簽訂了合約，在香港島、九龍及觀塘等地區，成立三支社區服務隊伍，向受本局項目影響的人士提供協助。年內，社區服務隊協助了大約五百一十八宗個案的居民，而自二零零二／零三年度起計，約有二千零七十宗受助個案。

本局委託機構就觀塘市中心及海壇街／桂林街及北河街重建項目進行追蹤調查，以了解受影響居民及商戶搬遷到何處，以及其適應新環境的情況。根據深水埗

海壇街項目的中期報告指出，大部分受影響居民仍然留在區內。成功追蹤的二十八個住宅自住業主中，約百分之五十七選擇面積較小的單位；約百分之七十九選擇購買最少二十年樓齡的二手樓，約百分之四十六保留超過一百萬元現金補償。大部分住宅自住業主及租客均表示其生活環境得到改善，而亦較預期容易適應新環境。



「同心展關懷」

年內，本局欣然獲兩間非政府機構提名，並得到香港社會服務聯會確認為「同心展關懷」企業，顯示本局的以人為本的工作方針、對員工的關懷、本局及員工對社會服務的支持，以及本局的環保政策等均得到認同。



市建局獲香港社會服務聯會確認為「同心展關懷」企業。

社區聯繫

本局完全明白良好社區關係的重要性和裨益。我們本着「以人為本」的精神，推行「社會聯繫」策略，積極與本局行動區內的社區保持溝通。本局在年內不斷努力，在規劃項目及進行物業收購階段時，加強與持分者的溝通，以了解他們的關注和訴求。一直以來，本局與居民、商界、關注組織、本地諮詢團體、教育機構、專業團體、政治團體及傳媒保持緊密聯繫，令持分者更了解本局的工作和政策。本局亦就他們所關注的事項，提供實際的協助，以爭取社區及公眾的支持。



九龍城分區諮詢委員會討論區內的市區更新事宜。

為加強與社區的溝通，本局在七個主要行動地區，包括荃灣、深水埗、灣仔、中西區、油尖旺、觀塘

及九龍城成立了分區諮詢委員會。分區諮詢委員會的成員包括立法會議員、區議員、政府代表、學者、社工、業主、租客、業界代表及專業人士，令本局在規劃項目時，能充份了解不同的關注和訴求。年內，本

局共進行二十次分區諮詢委員會會議，當中不包括為數不少與個別成員進行的溝通，本局亦出席了不少於二十八個區議會的會議及委員會會議，解釋本局的工作進度，及聽取他們的意見，並在實際可行的情況下，將有關意見納入項目內。

此外，本局的主席、行政總監及其他管理層代表，亦不時參與各類型的社區活動，包括工作坊、居民探訪及簡介會等。

業務回顧

公共關係

年內，本局落實了以信息為主導的系統性傳媒策略，讓公眾了解本局的願景、使命及市區更新的工作。本局主席經常於董事會會議後會見傳媒，就一些影響居民、商戶及持分者的政策和董事會決定向新聞界宣布及解釋。管理團隊亦不時向傳媒簡報本局的工作。年內共舉辦了超過五十次傳媒簡報、訪問及其他傳媒相關的活動。

本局亦制定一項教育及推廣計劃，令公眾特別是年青的一代更了解本局的工作和使命，從而對本局有正面的認識。本局於二零零九年八月成立了「市區更新探知館」，讓公眾體驗居住在殘破樓宇的情況，以及從互動的展覽和遊戲中更了解香港的市區更新工作。本局亦為「市區更新探知館」建立網站。截至二零一零年七月，共有約七千名人士參觀了探知館，當中包括

學生、非政府機構人士、公眾，以及來自國內武漢、廣東、深圳、山東及江蘇等省市的訪問團。

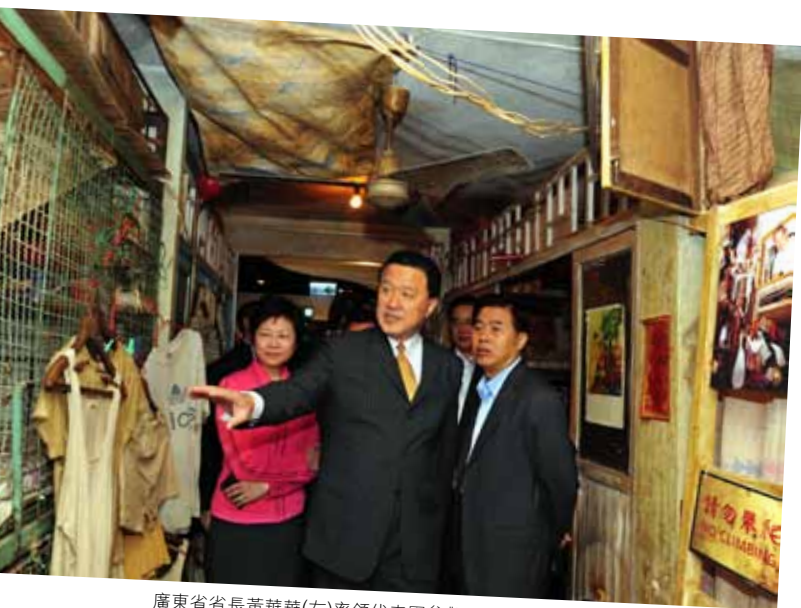
本局的教育及推廣計劃亦包括學校講座、中小學教師的教材套、在「市區更新探知館」舉辦的研討會、以及以本局4R工作為主題的校際及公開比賽。

年內，本局的熱線電話、地區辦事處及觀塘資源中心共處理了約一萬三千三百個查詢及求助個案，以及十九個投訴個案。本局定下服務承諾，於一個工作天內完成處理百分之九十五的查詢、五個工作天內回應百分之九十的訴求，以及十四個工作天內回應百分之九十的投訴個案。上述的工作目標在年內均能達致。

此外，本局與房協及屋宇署合作設立一站式的樓宇維修支援計劃熱線服務，有效地處理公眾人士對樓宇復修資助的查詢及訴求，以及有關「樓宇更新大行動」。

一如以往，本局與房協及屋宇署於二零一零年一月合作舉辦了一項「樓宇安全嘉年華」活動，廣泛地宣傳樓宇安全的重要性及各項的樓宇復修計劃。

本局亦強化網頁以配合《市區重建策略》檢討、「樓宇更新大行動」及「城中綠洲」活化計劃。市建局網頁提供有關本局的工作及政策的最新資訊，一直受到公眾人士歡迎。年內，本局的網頁共錄得約二千八百零九萬三千人次點擊，比上個年度增加百分之十三。



廣東省省長黃華華(右)率領代表團參觀「市區更新探知館」。



在《市區重建策略》檢討「建立共識」階段期間舉行的總結會議及工作坊。



《市區重建策略》檢討

年內，本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及提供資料，以進行研究及調查，包括一項樓宇狀況調查； |
| (b) | 為公眾諮詢活動提供所需費用，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」及舉辦各類公眾參與活動； |
| (c) | 為伙伴合作計劃提供所需費用；及 |
| (d) | 為發展局提供技術支援，在檢討過程中就各項建議的正反考慮及可行性等作出研究。 |



《市區重建策略》檢討中，就「建立共識」階段所發表的公眾意見總結及展望文件。

業務回顧

人力資源

經過前一年的迅速發展後，本局於二零零九年／一零年度的工作重點是尋求新方法，以確保人力資源維持適當的數量及質量。年內，本局除了要增加人手，以應付復修及活化計劃所增加的工作量外，我們亦優化本局的人力資源架構及有關方案，以確保可以吸引所需的人才加盟，同時亦能培訓、融合、挽留及激勵本局的員工。

工作表現及薪酬

為鞏固本局以工作表現為本的文化，本局僅會對優秀的員工作出薪酬調整。本局於二零一零年四月一日已對這些員工作出獎勵性的薪酬調整，以確保他們得到適當的嘉許及鼓勵。此外，本局亦於二零零九年四月一日把工作表現評估機制優化，並就此機制與薪酬調整機制的掛鈎方面作出調整。

為了維持本局員工薪酬的競爭力，我們在年內進行了高級經理及以下職級員工的評估，以確認不同職級的內部相對性。相類似的檢討仍然會定期進行。

組織及人力資源

在二零零九／一零年度，本局的員工隊伍由三百五十八人增加至三百九十五人，當中五十五人是以少於三年固定合約受聘的員工。而所有高層職位均已就任。此外，為了應付個別項目的需要，本局亦因應情況，以固定合約條款形式聘用獨立顧問、臨時和兼職的員工，以及由個別委員會及專責小組委任的專家，與本局員工配合以履行本局的職責。本局亦推出新措施，以吸引及聘用合約員工，以應付各方面的人力需求。

機構在年內持續增長，令員工要面對不同的挑戰，而部分員工亦需要有所適應。然而，本局員工的整體流失率從二零零八／零九年度的百分之十三點五，下跌至今年度的百分之八點八。高層職員的流失率亦同樣下降，由上年度的百分之十點七，下跌至二零零九／一零年度的百分之零，這在某程度上可反映出本局年內加強內部溝通、新入職輔導及員工參與聯繫活動的成效。



員工參與不同的培訓課程

培訓

年內，本局按去年度訂立的培訓課程，推出一系列的培訓計劃，協助不同級別的員工於不同技能方面發展。

此外，本局亦為所有員工提供更多有關企業操守的培訓和經驗分享會，議題包括了個人資料保護、相互的尊重、提供平等機會的責任，以及有關收受利益等等。有關機構先後為本局舉行了六個培訓課程，共有二百三十九名員工參與。為配合本局機構的增長，其他議題亦包括溝通、團隊建立、顧客服務、談判及其他

他技巧等，年內舉辦的培訓課程共十八個，有三百一十四名員工參與。本局亦繼續得到公務員事務局公務員培訓處的協助，利用他們的資源，讓一百零一名員工參與了十四個不同內容的課程。

同時，本局亦資助員工參與其他機構舉辦的研討會、會議、培訓及發展課程等，以確保員工能緊貼其有關專業界別的最新情況，並且提高員工的工作表現。年內，有一百零四名員工得到有關資助。



每季舉行的員工溝通及分享會。

員工溝通

本局明白與所有員工溝通的重要性，以加強員工對本局的了解，並激勵士氣，以提高員工的表現及工作滿足感。尤其在本局推行多個具挑戰性、複雜兼且具爭議性的項目的時候，員工面對很大的壓力，這方面至為重要。年內，本局繼續積極地與員工加強溝通，以促進他們對機構的了解，提升其工作表現和加強歸屬感。除了繼續舉辦季度簡報會及其他有關人力資源與機構營運等課題的簡報會外，本局亦舉辦了多個包括日常營運、《市區重建策略》檢討進度、及其他主題的分享環節，以提高員工對上述範疇的了解。此外，當本局就有關員工事宜進行檢討時，例如工作表現管理、培訓和發展等，亦會邀請員工參與專責小組、工作小組及聚焦小組，使員工可以參與檢討他們關注的事項。

一如以往，本局不同級別的員工亦定期與管理層溝通，並有為新入職的員工舉辦不同的聚會，協助他們投入及適應在本局的工作。本局亦把在有關活動中收集得來的意見，跟所有員工分享。

我們了解本局員工要面對金融動盪所帶來的影響，加上員工亦要應付繁重的工作量。作為一個關心員工的機構，本局不時為員工安排資訊分享會，課題包括工作與生活的平衡和壓力管理，並引進了員工輔導服務，以協助員工保持身心健康，使他們得以應付工作上的壓力及挑戰。與此同時，本局亦繼續進行員工輔助計劃，並委託專業服務機構為有需要員工提供輔導及相關服務。



二零零九/一零年度市建職員樂益會成員與管理層合照。

市建職員樂益會舉辦多類型的聯誼、體育及社會服務活動，協助員工建立團隊精神，讓員工及其家人能鬆弛身心及享受優閒時間。年內，本局共安排了二十八項深受同事歡迎的活動，有超過一千三百八十人次參與。上述活動不但有益身心，而且讓參與員工加強與家人關係，亦可參與義務工作及社會服務工作，為社會作出貢獻。



市建職員樂益會舉辦的遠足活動。



員工參與一間本地銀行舉辦的「愛心傳城義工大行動」，探望長者。

業務回顧—市區重建局項目概覽

項目名稱	發展名稱	項目地盤資料				項目發展資料						
		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/ 團體/ 社區設施 總樓面 面積 (平方米)	公眾休憩 用地 ⁽¹⁾ (平方米)	
1-33 - 本局截至2010年3月31日開展的33個項目												
1 ⁽²⁾	馬頭角馬頭圍道 / 春田街	3377	11104	16	1080	22640	420	1900	0	1000	500	
2 ⁽²⁾	深水埗順寧道	827	3820	5	159	6977	110	775	0	0	0	
3 ⁽²⁾	馬頭角新山道 / 炮仗街	1170	6046	7	344	10530	144	1755	0	0	0	
4 ^(2,3)	旺角上海街 / 亞皆老街	1128	3944	14	170	3944	0	3944	0	0	0	
5 ^(2,3)	旺角太子道西 / 園藝街	1440	4334	10	31	6126	0	6126	0	0	0	
6 ⁽²⁾	大角咀晏架街 / 福全街	726	3348	6	257	6534	0	6534	0	0	0	
7 ⁽²⁾	馬頭角浙江街 / 下鄉道	928	5226	5	298	8352	116	1392	0	0	0	
8 ⁽²⁾	馬頭角北帝街 / 木廠街	776	3772	5	239	6984	92	1164	0	0	0	
9 ⁽²⁾	旺角洗衣街	2465	14434	14	498	22185	340	3698	0	0	0	
10 ^(2,3)	黃大仙衙前圍村	4637	2051	36	109	37097	580	2319	0	0	1400	
11 ^(2,3)	上環卑利街 / 嘉咸街	5320	20219	37	823	68300	293	44650	0	1290	2060	
12 ⁽²⁾	觀塘市中心	53500	96104	24	4439	401250	1980	111780	97860	31000	13400	
13 ^(2,3)	灣仔石水渠街 / 慶雲街	藍屋	906	1765	9	70	-	0	0	-	0	0
14	旺角麥花臣室內場館	2400	2788	1	0	24767	297	2443	0	5619	0	

業務回顧—市區重建局項目概覽

備註	進度
項目內其中一樓宇倒塌，以及毗鄰樓宇拆卸，本局應政府要求開展項目	項目於2010年2月24日刊憲公布開展
	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
	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
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
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
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 於2010年6月28日提交收地申請
	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
	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
	項目於2007年12月21日宣布開展 正進行收購工作 於2009年10月28日提交收地申請
	項目於2007年10月2日宣布開展 正進行收購工作 於2009年10月8日提交收地申請 於2010年1月7日提交批地申請 正拆卸空置物業
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 於2009年9月11日提交收地申請
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平方米作公共交通匯處 商業樓面部分預留給社會企業 住宅單位1,980個，而已批核總綱發展藍圖規定不能發展超過2000個單位 已批核總綱發展藍圖規定，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日刊憲公布開展 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日收購建議的有效屆滿前，在1,657個物業業權中，共有1,088個物業業權業主接受收購建議 於2009年7月就主地盤的收地及分階段復歸土地提交申請 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
納入「活化歷史建築伙伴計劃」之內 其他用途包括教育、娛樂、福利或旅舍用途	於2010年2月1日起，由房協手中接手此項目
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

業務回顧—市區重建局項目概覽

項目名稱		發展名稱	項目地盤資料				項目發展資料					
			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/ 團體/ 社區設施 總樓面 面積 (平方米)	公眾休憩 用地 ⁽¹⁾ (平方米)
15 ⁽²⁾ 16 ⁽²⁾ 17 ⁽²⁾	深水埗海壇街 / 桂林街及北河街		7440	25344	37	1277	56840	845	4990	0	2200	1500
18 ⁽²⁾	大角咀福全街 / 杉樹街		560	4071	3	273	5040	72	840	0	0	0
19 ^(2,3)	西營盤餘樂里 / 正街		2150	4140	14	213	16464	270	245	0	0	1180
20 ^(2,3)	灣仔茂蘿街 / 巴士士街		780	2687	5	122	2140	0	0	2140	0	300
21 22	深水埗荔枝角道 / 桂林街及醫局街		3339	13197	17	551	29649	384	4914	0	0	580
23	大角咀杉樹街 / 晏架街		2328	11802	12	518	21261	464	3492	0	0	450
24	大角咀洋松街 / 松樹街	形品•星寓	2195	10332	12	594	19710	377	3285	0	0	0
25 ⁽³⁾	灣仔利東街 / 麥加力歌街		8220	36534	52	1613	77587	1212	9637	0	2706	3000
26	紅磡必嘉圍		277	834	2	9	2338	68	261	0	0	0
27	大角咀洋松街 / 必發道	i-home	1229	6313	7	280	10363	182	1148	0	0	0
28 ^(2,3)	上環士丹頓街 / 永利街		3563	6272	24	288	10179	115	3115	0	0	930
29	灣仔皇后大道東	Queen's Cube	378	1806	5	25	3984	96	441	0	0	0
30	西營盤第一街 / 第二街	繙城峰	3536	15690	30	777	38178	488	1722	0	2197	700
31	深水埗保安道 / 順寧道	豐盛居	1394	4898	8	327	12534	166	2083	0	0	251
32	大角咀櫻桃街	海桃灣	4510	14416	33	1020	43231	522	4916	0	1849	0
33	深水埗福榮街 / 福華街	海峯	1384	5129	8	246	12453	173	2075	0	0	255
1-33 開展項目小計 (A)			122883	342420	458	16650	987637	9806	231671	100000	47861	26506

業務回顧—市區重建局項目概覽

備註	進度
三個項目合併為一 政府、機構或社區設施佔地1,940平方米，作特殊幼兒中心暨早期教育及訓練中心、長者日間護理中心、長者鄰舍中心分處；260平方米作社會企業或非住宅用途	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 於2009年5月29日提交收地申請
	地政總署於2008年10月14日發出初步基本條款建議書 於2010年7月已完成居民搬遷工作 正拆卸空置物業
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 已完成拆卸工程
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 地政總署於2010年6月15日發出初步基本條款建議書 正進行結構/地基加固工程
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	城規會於2008年1月批核總綱發展藍圖 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 已完成地盤勘測工程
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
商業樓面面積包括部分面積作非收入活動用途	預計建造工程於2011年中竣工 正進行建造工程 正進行售樓
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	城規會於2007年5月22日批核總綱發展藍圖 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 正進行打樁工程
	正進行建造工程
	於2009年3月獲發入伙紙 於2009年6月獲發滿意紙 正出售餘下單位
	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
	於2010年4月取得入伙紙 於2010年7月獲發滿意紙 正準備銷售工作
商業樓面不包括政府、機構或社區設施（護理安老院）	於2009年10月取得入伙紙 於2010年6月獲發滿意紙 正準備銷售工作
	於2008年4月取得入伙紙 於2008年7月獲發滿意紙 正出售餘下單位
商業樓面不包括政府、機構或社區設施（護理安老院）	於2009年2月取得入伙紙 於2009年7月獲發滿意紙 正出售餘下單位
	於2008年11月取得入伙紙 於2009年3月獲發滿意紙 正出售餘下單位

業務回顧—市區重建局項目概覽

			項目地盤資料				項目發展資料					
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/ 團體/ 社區設施 總樓面 面積 (平方米)	公眾休憩 用地 ⁽¹⁾ (平方米)
34-40 - 房協截至2010年3月31日開展的7個項目												
34 ⁽²⁾	筲箕灣西灣河街		712	3796	2	21	5791	88	631	0	0	0
35 ⁽²⁾	深水埗青山道 / 昌華街		1000	5935	10	158	9000	120	1500	0	0	0
36 ⁽²⁾	深水埗青山道 / 元州街		2610	14193	24	496	23490	350	3915	0	0	150
37 ⁽²⁾	深水埗元州街 / 福榮街		2130	10114	22	362	19170	275	995	0	2200	150
38 ⁽²⁾	深水埗青山道 / 興華街		1390	8286	11	344	12510	168	2085	0	0	0
39	筲箕灣筲箕灣道		1872	9834	17	400	19555	276	3217	0	0	0
40	深水埗保安道 / 懷惠道		2592	9923	19	528	21320	327	988	0	2550	0
34-40 開展項目小計 (B)			12306	62081	105	2309	110746	1604	13331	0	4750	300
41-44 - 由前土發公司開展的4個項目												
41	荃灣楊屋道	御凱	7230	NA	0	0	44404	256	17373	0	0	0
42	尖沙咀河內道	名鑄	8299	27309	20	220	102625	345	31209	25816	0	1219
43	荃灣市中心	萬景峯	20300	56851	22	7119	134185	1466	23221	0	3080	3700
44 ⁽³⁾	灣仔灣仔道 / 太原街	尚翹峰	6793	12555	31	975	62310	889	3453	0	6318	0
41-44 開展項目小計 (C)			42622	96715	73	8314	343524	2956	75256	25816	9398	4919
1-44 開展項目總計 (A) + (B) + (C)			177811	501216	636	27273	1441907	14366	320258	125816	62009	31725
45-46 - 由本局開展並已完成的兩個項目⁽⁴⁾												
45 ⁽⁴⁾	旺角新填地街	MOD 595	535	2411	4	122	4921	85	802	0	0	0
45 ^(3,4)	灣仔莊士敦道	嘉薈軒	1970	7640	21	333	20567	381	2600	0	0	0
45-46 開展項目小計⁽⁴⁾ (D)			2505	10051	25	455	25488	466	3402	0	0	0
0 個由房協開展並已完成的項目⁽⁴⁾												
完成項目小計⁽⁴⁾ (E)			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

業務回顧—市區重建局項目概覽

備註	進度
	正進行收購工作 現正商討是否自房協手中接手此項目
	完成拆卸工程
	完成拆卸工程
政府、機構或社區設施（護理安老院）	完成拆卸工程
	完成拆卸工程
	正進行建造工程
政府、機構或社區設施（護理安老院）	正進行建造工程
	於2009年1月取得入伙紙 於2009年6月獲發滿意紙 正出售餘下單位及出租商業樓面
其他用途為381個酒店房間	於2009年1月取得入伙紙 於2009年6月獲發滿意紙 正出售餘下單位及出租商業樓面 酒店正在營運 正就未售出單位的非公開招標進行獨立估價
政府、機構或社區設施為交通及社區設施	於2007年5月取得入伙紙 於2007年9月獲發滿意紙 正出售餘下單位及出租商業樓面
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	地盤A及B分別於2006年4月及2005年6月獲發入伙紙 第一期於2007年6月獲發滿意紙 地盤C的已修訂總綱發展藍圖已於2008年6月20日獲城規會批核 地盤C拆卸部分舊灣仔街市的工程已完成 地盤C正進行建造工程，預計於2013年初竣工
	項目於2009/10年度完成 正出售餘下單位
	項目於2008/09年度完成

業務回顧—市區重建局項目概覽

項目名稱		項目地盤資料				項目發展資料						
		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/ 團體/ 社區設施 總樓面 面積 (平方米)	公眾休憩 用地 ⁽¹⁾ (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⁾	堅尼地城新海旁	泓都	6075	24808	15	1683	62904	1182	0	0	110	2300
48 ⁽⁴⁾	堅尼地城加惠民道	怡峯	728	4000	1	0	7280	89	0	0	0	0
49 ⁽⁴⁾	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
50 ⁽⁴⁾	上環皇后街	帝后華庭	7964	25792	50	648	66233	1148	400	0	5254	1200
51 ⁽⁴⁾	旺角亞皆老街 / 上海街	朗豪坊	11976	40810	58	2603	167414	0	160866	0	6548	1100
52 ⁽⁴⁾	旺角廣鏞街	百利達 廣場	1607	4190	10	178	15160	272	2414	0	0	0
47-52開展項目小計⁽⁴⁾ (F)			32219	106210	153	5556	351003	3267	163680	0	11912	6250
47-52 開展項目總計⁽⁴⁾ (D) + (E) + (F)			34724	116261	178	6011	376491	3733	167082	0	11912	6250
1-52 開展 + 已完成			212535	617477	814	33284	1818398	18099	487340	125816	73921	37975
<p>註 (1) 此表中只包括公眾休憩用地，不包括私人休憩場地。</p> <p>(2) 項目1至13、15至20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。</p>												

業務回顧—市區重建局項目概覽

備註	進度
政府、機構或社區設施（公廁）	項目於2007/08年度完成
	項目於2007/08年度完成
	項目於2007/08年度完成
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
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
	項目於2005/06年度完成
<p>註 (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。</p> <p>(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（不包括車位及電單車車位）已售罄或大部分租出，該項目將視作已完成項目。</p>	

管理層討論及分析

業績及財務狀況回顧

(一) 二零零九／一零年業績回顧

(a) 收益

二零零九／一零財政年度的收益為九十七億元，上財政年度收益為十四億元。三個於年內招標的重建項目（利東街／麥加力歌街、觀塘市中心月華街地盤及荔枝角道／桂林街和醫局街項目）的前期款項較預期高，原因是本年度進行招標上述發展項目時，物業市道良好。三個項目的前期款項於年內入帳。本年度的總前期款項為本局自二零零一年成立至今最高的一年。本年度批出項目的地盤總面積為一萬五千八百九十二平方米，二零零八／零九年度為五千零四平方米。

(b) 其他淨收入

本年度的其他淨收入為八千萬元（二零零八／零九年度：二億八千六百萬元），其中二千五百萬元（二零零八／零九年度：二億二千六百萬元）來自銀行結餘賺取的利息收入，平均年息率為零點四五厘（二零零八／零九年度：年息率二點四三厘），下跌百分之八十一，但較同期平均一個月香港銀行同業拆息下跌百分之九十三為好。另外，有二千九百萬元（二零零八／零九年度：三千萬元）來自投資經理管理的資金取得之收益，淨年收益率為三點零四厘。本年度的一年基準回報指標為百分之二點四六。與二零零八／零九年度比較，本局其他收入減少，主要是因為下述第(二)(b)段所述存款利率下降及銀行結餘減少所致。

(c) 行政費用

行政費用主要包括員工成本、辦公室租金及折舊。為了應付本局已規劃項目以及落實新的措施所帶來的工作量，本局擴展規模，令本年度的除

折舊前行政費用增至二億四千六百萬元（二零零八／零九年度：二億一千九百萬元）。本年度的折舊金額由上年度的一千六百萬元增至二千萬元，主要原因是要提升辦公室設備，以及成立「市區更新探知館」。

為配合本年度的市區更新工作較前龐大，包括新增的復修、活化及保育工作，本局截至二零一零年三月三十一日的員工數目較上年度同日增加三十七人至三百九十五人（二零零九年三月：三百五十八人），當中有五十五名員工（二零零九年三月：十九名）以少於三年的合約期聘用。

(d) 樓宇更新大行動

根據與政府於二零零九年五月達成的協議，本局會在復修計劃服務區內的樓宇推行「樓宇更新大行動」。本局撥款一億五千萬元至「樓宇更新大行動」基金，餘下約三億五千萬元則由政府承諾於兩年內分期支付。根據於二零零九年九月落實的增補協議，政府將會增加撥款予由本局運作的「樓宇更新大行動」基金至約八億五千萬元。

截至二零一零年三月三十一日，本局所佔部份的「樓宇更新大行動」基金中，已包括本局注資的一億五千萬元，以及政府注資的一億七千五百萬元。按照工程的付款細則，已批出總數一千五百萬元的資助，並於二零一零年三月三十一日「樓宇更新大行動」基金的財務報表撥備。

(e) 物業及已承擔的項目減值撥回／準備

本局的物業及已承擔的項目由本局的專業人士在

二零一零年三月三十一日估值。根據本局詳載於財務報表附註2(g)及2(n)的會計政策，本局在本財政年度撥回淨額總數五億元的虧損準備。撥回上述淨額的主要原因是物業市道好轉下，觀塘市中心項目及洗衣街項目的估值較上年度高，需撥回虧損準備。另外，本局於本年度亦為兩個戰前唐樓保育項目的虧損撥備。上年度五十三億元的虧損準備，包括為觀塘市中心項目四十億元的虧損撥備及其餘項目的虧損撥備為十三億元。

(f) 年內的營運盈餘

對比截至二零零九年三月三十一日的四十五億元淨營運虧損，本局截至二零一零年三月三十一日錄得了六十九億元淨營運盈餘，此營運業績的增長主要是因為上文第(一)(a)段所述的三個已招標項目的盈餘帶來的。受惠於物業市道全年持續暢旺，三個項目的招標結果亦良好。上年度的營運虧損包括上文第(一)(e)段提及為觀塘市中心項目作出的大額虧損撥備。本年度的除物業及已承擔的項目減值撥回或準備前的盈餘為六十四億元，上年度則為八億元。

(二) 於二零一零年三月三十一日的財務狀況

(a) 發展中物業

於二零一零年三月三十一日的「發展中物業」價值為歷史性新高的一百三十九億元（二零零八／零九年度：八十一億元），是指在不同階段的重

建或保育項目已用於收購物業的成本，其中有四個項目正在收購中，三個項目已收購超過八成業權但有待收地，五個項目的業權復歸政府所有尚待最後階段的遷置。扣除十個項目的累積虧損撥備四十七億元（二零零八／零九年度：三十億元）後，淨收購成本為九十二億元（二零零八／零九年度：五十一億元）。成本增加主要是因為進行中項目增加，以及有關項目受影響業主接受收購建議的比率普遍提高。本局年內就三個項目開展收購工作，包括兩個保育戰前唐樓的項目，以及一個在大角嘴的重建項目。

(b) 現金及銀行結餘

於二零一零年三月三十一日，本局的現金、銀行存款及由投資經理管理之資金的公平價值總結餘為五十七億元（二零零八／零九年度：七十七億元）。銀行存款結餘較上年度減少二十億元，主要是因為年內用於收購物業的開支增加，以及為提高大型招標項目的吸引力而在有關發展協議所作出的安排，已招標項目的部分前期款項將於二零一零／一一及二零一一／一二年度方能收取。

本局的現金盈餘以短期存款方式存放於多家銀行，以及按照本局已批核的投資指引，投資在信貸評級達致指引所要求的港元債券。本局的投資經理，亦按照上述投資指引，管理本局部分現金盈餘。上述投資都得到財政司司長的批准，而且都是以保本為主要目標。

管理層討論及分析

(c) 發行債務證券

二零零八年十二月，本局的機構信貸評級獲標準普爾評定為AA+。二零零九年七月，本局推出十億美元的中期票據發行計劃，在債券市場籌集資金，亦為日後不時發債作準備。同月，本局根據該計劃，首次發行十五億港元債券。該三年期債券票面年息率為二點零八厘，同樣獲標準普爾評定為AA+。

(d) 資產淨值

於二零一零年三月三十一日，本局的資產淨值為一百六十七億元，當中計及政府注資共一百億元，以及因營運帶來的累積盈餘六十七億元。

本局在過去九年的財務業績總結在本年報的第九十七頁。

(三) 政府注資及豁免稅款

二零零二年六月二十一日，立法會財務委員會批准政府由二零零二／零三年至二零零六／零七年的五個財政年度期間，向本局注入五筆各二十億元的注資，合共一百億元。此外，政府亦豁免本局繳納稅款。

(四) 政府免補地價

根據市區重建策略，政府在批出重建地盤時免本局補地價。政府於本年度豁免的三幅批地補地價

總額為三十二億元。自二零零一年五月起，共十四幅批地，當中包括本年度批出的三幅，豁免補地價總額為四十五億元。

假若補地價不獲豁免，本局本年度的淨營運盈餘會減少三十二億元，由六十九億元減至三十七億元；自二零零一年五月的累積盈餘亦由四十五億元減至二十二億元；於二零一零年三月三十一日的資產淨值亦會減至一百二十二億元。

(五) 財務資源、流動資金與資本性承擔

如上文第二(b)段所述，於二零一零年三月三十一日，本局的現金、銀行結餘及由投資經理管理之資金的公平價值總結餘為五十七億元。同日，本局正進行收購及收地的項目之應計款項及估計未履行的承擔額共一百一十七億元。

除上文第二(c)段所述的中期債券發行計劃外，本局向多家大型銀行取得有承擔期貸款。從上述兩個渠道預先向外融資，可確保本局持有足夠資金，按計劃推行市區更新計劃。

當本局實施市區更新項目時，會因為地產市場波動而無可避免地面對財務風險。由於個別項目的開展及遷置工作在市場周期的不同時間進行，而且因應項目招標時的市場狀況，故本局在該項目所收取的前期款項可能高於或低於該項目的收購成本。於二零一零年三月三十一日，發展中物業的總成本為一百三十九億元，連同有關的承擔

額，本局需面對的物業市場風險是歷來最高。

本局預計，二零一零年至二零一五年的五年，業務綱領內的項目涉及總開支約一百六十億元，包括應計款項及預算將來的財務承擔額，但不包括營運開支。這些開支涵蓋一系列本局於該份由二零一零年四月一日起計的五年業務綱領內，涉及重建、保育、復修及活化的4R工作。觀塘市中心重建項目，為本局歷來推行最大規模的重建項目。本局於二零零八年十二月二十九日向該項目全部約一千六百五十七個業權的業主發出收購建議。此項目佔地五點三公頃，共涵蓋五個發展區域，預計需要十三年，至二零二一年方可竣工。此外，本局需要數年時間，方可批出此項目的合作發展協議，取回有關成本。截至二零一零年三月三十一日，本局已收購超過八成業權。發展區域一，即月華街地盤的合作發展協議亦於本年度批出。由於該地盤僅為一個巴士總站，因此無須收購業權。本局決定同時重建此項目的發展區域二及三，令項目完成日期提前一年半。

此外，本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和休憩用地的活化工程。故此，本局將於未來五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。

本局在年內繼續積極為發展局提供支援，以協助政府進行為期兩年的《市區重建策略》檢討。有關檢討已進入最後階段，預期檢討督導委員會將於二零一零年底訂定策略方向。根據檢討督導委員會就最新《市區重建策略》的檢討，預期

現行的《市區重建策略》將有一定的改變。本局亦會根據新的《市區重建策略》擬備二零一一年至二零一六年的下一個五年業務綱領，及二零一一／一二年度的業務計劃，以確保此業務綱領與周年業務計劃跟《市區重建策略》一致。

(六) 內部監控

本局經常檢討其財務及行政系統及程序，並作出適切的更新及改善。除了法定審計外，本局的內部審計處亦就本局業務進行定期檢討。年內，本局依照周年程序，進行了一年一度全面的內部監控及風險管理檢討，涉及局內所有部門。就此，本局按實際需要制定及實施了應付重大營運風險的改善計劃，不斷提升內部監控架構。此外，本局亦繼續在有需要時，就各政策及程序向廉政公署的防止貪污處徵詢意見，盡量減低執行上或詮釋上不當的風險。



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。

董事會及委員會

市建局董事會負責機構的決策，董事會由行政長官根據《市區重建局條例》第4條任命，現時由主席及二十四名成員組成。市建局的行政總監（法例指定同時為董事會副主席）及兩名執行董事皆為其成員。屬公職人員的非執行董事包括地政總署署長、規劃署署長、屋宇署署長及民政事務總署署長。不屬公職人員的非執行董事包括四名立法會議員，來自地產、規劃、測量、建築及社會工作界別的專業人士及學者。董事會於二零零九年四月至二零一零年三月間召開了九次會議。

市建局為更完善執行其任務及行使其權力，在董事會轄下設立了六個常設委員會，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

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
- 有關社區服務隊甄選及運作的政策

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

規劃、拓展及文物保護委員會

- 五年業務綱領及周年業務計劃內所選的項目
- 呈交發展計劃予城市規劃委員會
- 開展發展項目
- 規劃和發展參數及設計事宜
- 保護文物擬案
- 舊區活化擬案

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

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

機構管治

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

市建局每年均會進行內部監控及風險管理檢討，內部審計處會就有關檢討是否足夠和有效提供意見。上述的年度檢討工作由局內各總監檢視機構層面的風險，以及由各部門檢討運作上的風險及內部監控系統管理重大風險的效能。市建局會適當地實施改善計劃，儘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，蒐集社區持分者對規劃和設計市區更新項目方面的意見。在開展重建及保育項目時，以及在各項目提出收購建議後，市建局均會為業主、租客及其他持分者舉辦簡介會。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，亦有為中學安排簡介會。

本局十分重視與社區在市區更新工作方面的夥伴關係。我們經常出席區議會的會議，報告市建局在各行動區內項目的進度。市建局成立了七個分區諮詢委員會，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。

市建局董事會主席在每次董事會會議後，都會向傳媒簡報董事會的決策和討論的事項。此等互動的傳媒活動，加上管理層在年內接受傳媒的訪問，皆旨在令社會人士加深了解市建局的工作、使命和目標。

在董事會會議後及當有重大事項宣布時，本局會發出中英對照的新聞稿，並上載市建局網頁。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。

為了進一步公開市建局的工作及董事會的決定，董事會核准將中英對照的董事會會議紀錄摘要上載市建局網頁，由二零零九年二月起生效。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。

二零零九年五月，市建局宣布全面的環境可持續發展政策。

二零一零年五月，市建局宣布一系列規管措施，提升市建局合作發展項目一手樓宇銷售程序的透明度，務求做到公開公正。

最近，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。

董事會成員及簡歷



董事會成員

左起

前排：周賢明先生、葉國謙議員、羅義坤先生（行政總監）、張震遠太平紳士（主席）、杜彼得先生、陳家樂太平紳士、吳水麗太平紳士

後排：林志良先生（執行董事）、簡兆麟先生、林濬太平紳士、黃國健議員、區載佳太平紳士、陳甘美華太平紳士、吳家賢女士、陳淑莊議員、何佩然教授、譚贛蘭太平紳士、伍謝淑瑩太平紳士、譚小瑩太平紳士（執行董事）、陳顯滬先生、潘展鴻太平紳士、黃以謙醫生、許焯權教授、程鼎一先生、涂謹申議員

不在團體相內的成員：吳家錕博士



董事會成員

左起

前排：吳水麗太平紳士、葉國謙議員、羅義坤先生（行政總監）、張震遠太平紳士（主席）、陳家樂太平紳士、杜彼得先生

後排：廖宜康先生、黃以謙醫生、楊志超先生、區載佳太平紳士、潘展鴻太平紳士、吳家鎚博士、陳甘美華太平紳士、伍謝淑瑩太平紳士、何佩然教授、陳淑莊議員、譚小瑩太平紳士（執行董事）、黃國健議員、涂謹申議員、陳顯滬先生、林濬太平紳士、許焯權教授、簡兆麟先生、林志良先生（執行董事）

不在團體相內的成員：譚贛蘭太平紳士

董事會成員及簡歷

主席：張震遠太平紳士, GBS, JP

行政總監：羅義坤先生

執行董事：林志良先生
譚小瑩女士, JP

非執行董事：
(非官方成員)

陳顯滙先生
陳家樂先生, SBS, BBS, JP
陳淑莊議員
周賢明先生, MH (任期至二零一零年四月三十日止)
程鼎一先生 (任期至二零零九年七月三十一日止)
何佩然教授
許焯權教授
葉國謙議員, GBS, JP
簡兆麟先生
林 濬先生, BBS, JP
廖宜康先生 (任期由二零一零年五月一日起)
吳家鎚博士
吳家賢女士 (任期至二零一零年四月三十日止)
吳水麗先生, BBS, MBE, JP
潘展鴻先生, JP
涂謹申議員
杜彼得先生
黃國健議員, BBS
黃以謙醫生
楊志超先生 (任期由二零一零年五月一日起)

非執行董事：
(官方成員)

區載佳先生, JP 屋宇署署長
陳甘美華女士, JP 民政事務總署署長
譚贛蘭女士, JP 地政總署署長
伍謝淑瑩女士, JP 規劃署署長 (任期至二零一零年六月二十七日止)
梁焯輝先生, JP 規劃署署長 (任期由二零一零年六月二十八日起)

主席

張震遠太平紳士, GBS, JP

張震遠先生為香港商品交易所主席，於二零零一年起出任市區重建局董事會成員，並於二零零七年起出任市建局董事會主席。張先生現為紀律人員薪俸及服務條件常務委員會主席、薪酬趨勢調查委員會替任主席、策略發展委員會委員，以及公務員薪俸及服務條件常務委員會委員。此外，張先生亦為俄羅斯聯合鋁業公司的獨立非執行董事。

張先生曾任香港廉政公署防止貪污諮詢委員會主席，並曾自麥肯錫公司暫調出任香港政府中央政策組全職顧問，亦曾任麥肯錫公司之美國及亞洲區顧問。

張先生擁有塞薩斯大學數學及電腦科技的一級榮譽學士學位，以及哈佛大學商學院的工商管理碩士學位。

行政總監

羅義坤先生

羅義坤先生於二零零八年三月一日起獲委任為市區重建局的行政總監，同時出任董事會副主席，任期將於二零一一年二月二十八日屆滿。他於二零零五年十一月至二零零八年二月期間為該局執行董事。羅先生是香港會計師，亦是特許秘書。他是香港會計師公會的委員會委員、香港中文大學會計學諮詢委員會委員、香港科技大學顧問委員會委員，以及香港專業人士協會副會長及董事。

羅先生於四大會計師行之一接受專業培訓，並於一九七七年獲得會計師專業資格。羅先生曾於前證券監察委員會及兩間國際船務公司工作，其後於一九八三年加入一間屬香港恒生指數主要成份股的上市集團。

在加入市建局之前，羅先生曾於多個行業（包括地產投資及發展）負責多個範疇的工作，當中涵蓋企業及營運管理、策略及業務規劃、財務及行政、企業事務、投資者關係、法定及內部審計。

董事會成員及簡歷

非執行董事（非官方成員）

陳顯滬先生

陳顯滬先生於二零零七年五月獲委任為市區重建局的非執行董事（非官方成員）。陳先生於一九九二年加入地鐵公司，出任總經理-物業發展，負責發展地鐵站與車廠上蓋和毗鄰的所有物業項目。他領導一個由不同專業界別組成的經理團隊，負責大型物業發展的規劃及招標工作。與此同時，陳先生亦參與這些發展項目的推廣、銷售及租賃工作。一九七四至一九九二年間，陳先生任職香港政府，專責地政工作，其後出任地政總署署長級職位。陳先生於一九七六年取得香港特許測量師資格，並由二零零四年開始成為中國房地產估價師學會個人會員。陳先生現時亦為香港房屋協會監事會委員和香港救世軍物業顧問小組委員。

陳家樂先生, SBS, BBS, JP

陳家樂律師執業超過二十年，是鄧陳律師行的資深合夥人，亦是中國委托公證人。

陳律師曾出任房屋委員會（房委會）委員達十年（至二零零六年三月止），並曾分別擔任房委會轄下居者有其屋小組委員會、商業樓宇小組委員會及產業分拆出售督導小組（領匯）主席。現時，陳律師是城市規劃委員會、建築物上訴審裁小組、廉署社區關係委員會及監護委員會成員。

在社會服務方面，陳律師是香港青年協會與樂施會之董事，及香港房屋協會的執行委員會委員，亦是數間機構的名譽法律顧問。

陳淑莊議員

陳淑莊議員是現任立法會議員（港島區）及中西區（山頂）民選議員，同時身兼市區重建局非執行董事、香港按揭證券有限公司董事局成員及旅行代理商諮詢委員會委員。

何佩然教授

何教授致力從事社會及經濟史研究，現任教於香港中文大學歷史系。曾出任法國巴黎經濟合作與發展組織（OECD）研究顧問，近年關注近代香港都市化問題，曾出版多種有關香港及近代中國社會經濟史專書。

何教授也是香港中文大學逸夫書院李和聲香港歷史資源中心主任及逸夫書院校董會成員；勞工及福利局香港太平洋戰爭紀念撫恤金顧問委員會成員；康樂及文化事務署博物館專家顧問；以及法國巴黎索邦大學杜蓬客座教授。

許焯權教授

許焯權教授是香港中文大學文化及宗教研究系教授、文化研究學部主任、文化及發展研究中心總監、何善衡書院院務委員、人文學科研究所副所長。許教授獲美國康乃爾大學建築學士、英國劍橋大學哲學碩士及博士學位，曾任香港大學文化政策研究中心總監。

許教授現為活化灣仔舊區專責委員會委員、活化歷史建築諮詢委員會增補委員、香港藝術發展局顧問及康樂及文化事務署博物館專家顧問、商務及經濟發展局創意智優計劃評審。許教授為香港古物諮詢委員會及策略發展委員會前成員。

葉國謙議員, GBS, JP

葉國謙先生為現任立法會議員（區議會功能界別）、香港特別行政區第十一屆全國人民代表大會代表、立法會民政事務委員會主席、民建聯黨團召集人、中西區區議員（觀龍選區）及漢華教育機構副主席。葉先生亦為香港房屋委員會委員、禁毒基金會管理委員會委員及香港大學校董會成員。

葉先生分別於一九九五至一九九七年擔任香港立法局議員，一九九七至一九九八年擔任臨時立法會議員，二零零零至二零零四年擔任香港特別行政區立法會議員（區

議會功能界別），而一九九二至二零零三年歷任中西區區議會民選議員。

簡兆麟先生

簡兆麟先生是匯鯨資本的合伙人及行政總裁，亦為古物諮詢委員會、衛奕信勳爵文物信託受託人委員會及香港會計師公會調查委員會調查小組成員。簡先生曾任華人廟宇委員會成員、龍傳基金董事、稅務局稅務上訴委員會成員及香港浸會大學諮議會成員。

二零零零年，簡先生參與成立的公司在香港交易所上市，簡先生亦出任該公司的執行董事至二零零四年；另外，亦為本港兩家上市公司出任執行董事及獨立非執行董事。近年，簡先生從事企業融資及私募基金業務，之前，他在本港的銀行業工作超過二十年。

簡先生持有香港浸會大學工商管理文憑、英國Henley Management College工商管理碩士學位，亦為英國特許管理學會資深會員（FCIM）、香港證監會註冊投資顧問及香港浸會大學工商管理學院榮譽院使。

董事會成員及簡歷

林濬先生, BBS, JP

林濬先生為凌雋測量師行有限公司榮譽顧問，前任九廣鐵路公司物業總監（二零零零至二零零七年）。林先生乃英國皇家特許建築測量師及香港建築物條例下之認可人仕。此外，林先生亦為香港測量師學會資深會員及前任會長（一九八六至八七年）。

林先生為英國仲裁學會資深會員（並成為其特許仲裁員），亦為香港國際仲裁中心委員、香港仲裁司學會前任主席（一九九七至二零零零年）及現為下列機構仲裁員：北京仲裁委員會、中國國際經濟貿易仲裁委員會、英國仲裁學會、香港國際仲裁中心及加拿大英屬哥倫比亞省國際商務仲裁中心。

林先生在香港參與的公職甚多，主要包括土地及建設諮詢委員會委員（一九八六至一九九零年），香港房屋委員會委員（一九九三至二零零一年）及其建築小組主席（一九九六至二零零一年）及建造業檢討委員會委員。一九九一至九三年間，林先生亦為世界銀行中國城市土地調研顧問，提出過一系列土地政策改革的建議。

除了本地的發展經驗之外，林先生亦曾在海外國際大城市參與房地產項目的發展。他曾任職於香港置地公司集團、香港政府建築處及房屋處、匯豐銀行集團總行、森那美集團、中華電力集團，工作經驗遍及倫敦、東京、紐約、巴黎、法蘭克福、中東、北美、南美、馬來西亞、新加坡、印尼等地。林先生於一九九三年為開拓業務成立了私人公司。因後期參與世界銀行中國土地調研，加上曾任天安中國執行董事的關係

（二零零三至二零零六年），林先生對國內房地產項目開發及發展的情形亦非常熟悉。

於一九八六至九一年間，林先生曾被委任為前香港大學測量系諮詢委員會主席，並於一九九五至九八年委任為房地產及建設系校外評核主任。林先生於二零零三年七月被香港大學專業進修學院委任為客席教授。香港城市大學於一九九四年亦曾委任林先生為建築及建設系諮詢委員會委員，並於一九九七／九八年度成為該委員會主席。自二零零六年，香港大學房地產及建設系委任林先生為榮譽教授。

廖宜康先生

廖宜康先生畢業於英國皇室學院 Eton College 及美國紐約州 Cornell University，擁有超過二十年建築設計、城市規劃及室內設計經驗，廖先生曾領導多個獲獎的商業、住宅、酒店及公共設施項目。他曾參與的建築設計項目分佈在北美、歐洲及亞洲多個地方。於二零零二年成立廖宜康國際有限公司前，曾任職於美國著名建築師樓 SOM, Moffat Kinoshita（副總裁）及香港王董國際有限公司（助理董事經理）。

廖先生亦經常參與國際活動及大專院校的演講，包括聯合國教科文組織、活化市區歷史建築及用地國際論壇、歐洲及亞太區的新建築趨勢、香港•深圳城市／建築雙城雙年展、香港中文大學、深圳大學及廣州大學講學，亦於香港建築師學會、港滬建築學術研討會、香港、多倫

多及溫哥華活化市區歷史建築及用地國際論壇、香港及上海交流會議中演講。廖先生亦曾擔任美國康乃爾大學招募官及香港中文大學建築學院及香港大學建築學院客席考官，南華早報的建築專業代言員，及於香港及其他中國地方的建築及規劃競賽擔任評審員和專業顧問，包括尖沙咀露天廣場設計比賽專業顧問、香港建築師學會建築周年獎項等比賽。

廖先生現擔任的公職包括南京大學名譽校董，香港設計大使（非牟利機構）董事，及香港高爾夫球會建設委員會會員。

吳家鎚博士

吳家鎚博士於蘇格蘭 University of Aberdeen 取得土地經濟博士學位，現為香港城市大學講師。吳博士一直研究公共行政科目，對市區重建及房屋政策尤感興趣，其撰寫的論文曾刊載於多份本地及國際刊物。吳博士亦曾擔任顧問工作，現為葵青區議會規劃研究工作小組成員、香港運輸物流學會教育及培訓委員會副主席、香港地產學會資深會員，以及英國運輸物流學會資深院士。

吳水麗先生, BBS, MBE, JP

吳水麗先生現任香港基督教服務處及富達盟信顧問有限公司行政總裁，同時亦是中文大學兼任講師。

吳先生曾任房屋委員會委員達十年（至二零零六年），同時亦為租住房屋小組主席。吳先生亦曾任城市規劃委員

會委員、交通諮詢委員會委員、社會福利諮詢委員會委員、醫院管理局成員、國際社會工作者協會副會長（亞太區會長）、香港社會工作人員協會會長等職務。

目前，吳先生為香港社會服務聯會執行委員會委員及香港基督教愛華會執行委員會委員。

潘展鴻先生, JP

潘展鴻先生是香港高等法院執業律師、新加坡最高法院大律師及律師、廣州仲裁委員會仲裁員、中國委托公証人、英國特許仲裁師學會會員及香港國際仲裁中心認可調解員。潘先生擁有倫敦大學榮譽法律學士及 Northumbria 大學法律碩士學位。

潘先生現為古物諮詢委員會委員，亦是交通諮詢委員會、城市規劃委員會及行政上訴委員會前委員，以及中央政策組前非全職顧問。

涂謹申議員

涂謹申議員是執業律師，亦是現任立法會議員及立法會保安事務委員會副主席。涂議員持有香港大學法學士學位。

涂議員是香港大學校董，亦是前土地發展公司管理局成員（一九九六至二零零一年），以及前深水埗區議會議員（一九九一至一九九四年）及油尖旺區議會議員（一九九九至二零零七年）。

董事會成員及簡歷

杜彼得先生

杜先生於地產發展及投資界工作超過三十年。他曾出任香港房屋經理學會會長、香港房屋委員會商業樓宇小組委員會委員及專業服務發展資助計劃評審委員會委員。

黃國健議員, BBS

黃國健先生為現任立法會議員（九龍東），同時亦是中華人民共和國第十一屆全國人民代表大會香港區代表、香港工會聯合會副會長及物流及交通行業委員會召集人。此外，黃國健亦為香港特別行政區策略發展委員會委員、強制性公積金計劃管理局非執行董事、香港房屋委員會委員及資助房屋小組委員會委員。

在此之前，黃國健曾任勞工顧問委員會勞方委員、中央政策組社會凝聚力小組成員、「『十一·五』與香港發展」經濟高峰會專家成員及職業訓練局海員訓練委員會委員。

黃以謙醫生

黃以謙醫生是精神科專科醫生，現為私人執業醫生。

自二零零零年，黃醫生亦積極參與社會事務，公職包括九龍城民選區議員、選舉委員會委員（醫學界）、安老事務委員會委員、暴力及傷亡賠償委員會委員、城市規劃上訴委員會委員、前消費者委員會成員（曾任研究及測試小組主席）、前自置居所津貼上訴委員會委員及前水質諮詢委員會委員等。

黃醫生畢業於澳洲新南威爾斯大學醫學院，為英國皇家精神科學院會員、及香港醫科專科學院院士（精神科）。

楊志超先生

楊志超先生於一九六五年出生於香港，在英國雪費爾大學（Sheffield University）及建築聯盟學院（Architectural Association）修讀建築。自一九九一年起，楊先生於香港從事住宅及商舖的室內設計工作。

一九九六年，楊先生與合作夥伴創立「住好啲」，銷售富東方色彩的現代傢俱、家品及品味配飾，大部分產品由楊先生旗下的設計師原創。

楊先生曾任香港理工大學設計學院諮詢委員會成員（二零零一至二零零二年）及設計專責小組成員（二零零二年），並曾於二零零三年出任香港藝術發展局的藝術顧問及資助申請評審員。現時，楊先生為藝穗會董事會成員、香港設計大使成員、香港電台節目顧問團成員、香港中文大學文化及發展研究中心執行委員會成員、進念·二十面體董事會成員及方便營商諮詢委員會委員。

非執行董事（官方成員）

區載佳先生, JP 屋宇署署長

區載佳先生是專業屋宇測量師，亦是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及美國防火

工程師學會會員。區先生在香港理工學院畢業後，於一九七四年加入香港政府工作，先後在當時的建築物條例執行處、建築拓展署、屋宇地政署及屋宇署擔任多個職位。區先生現職為屋宇署署長。他在建築管制方面具三十多年經驗，在檢討及制定建築物的設計及建造的法定標準方面經驗尤其豐富。區先生是多份現行作業守則的主撰寫人，當中包括《1996年提供火警逃生途徑守則》、《1996年耐火結構守則》、《2004年消防和救援進出途徑守則》、《1995年樓宇的總熱傳送值守則》及《1993年升降機及自動梯建築工程守則》。

陳甘美華女士, JP 民政事務總署署長

陳甘美華女士曾出任多個政策局、資源局及前線部門的首長職位。她也曾擔任中央政策組副首席顧問；該組就影響本港的所有重大事務，向當時的總督、布政司及財政司提供意見。

自二零零三年六月三十日，陳甘美華女士出任民政事務總署署長。

譚贛蘭女士, JP 地政總署署長

譚贛蘭女士現職地政總署署長，同時亦為香港房屋委員會委員、香港房屋協會監事會成員及城市規劃委員會委員。

梁焯輝先生, JP 規劃署署長

梁焯輝先生現任香港特別行政區政府規劃署署長。梁先

生是香港註冊規劃師、香港規劃師學會資深會員、英國皇家規劃學會會員，並擁有中國註冊城市規劃師資格。

執行董事

林志良先生

林先生於二零零八年十一月獲委任為市建局的執行董事。他是香港的註冊專業工程師（RPE）、註冊結構工程師（RSE）及註冊土力工程師（RGE），亦是香港工程師學會資深會員。由二零零五至二零零八年，林先生為香港顧問工程師協會理事會成員。

林先生於一九七八年在一家頂尖的國際工程顧問公司完成培訓，成為特許工程師，之後曾於香港、英國及澳洲的顧問公司及政府部門工作。

林先生過去的工作經驗涵蓋項目管理及運籌的不同層面，計有項目研究、設計、施行、營運、品質檢定、策略及業務規劃，當中包括基建工程及新市鎮發展。

譚小瑩女士, JP

譚女士於二零零六年九月被委任為市區重建局的執行董事。她在開展規劃事業時，曾在政府服務七年，於一九九零年離任，然後成立規劃顧問公司。在其後十六年，她積極參與多項私人和政府機構委托的規劃項目及研究，工作範圍遍及香港及內地。譚女士熱心公務，她是香港規劃師學會前會長（一九九五至九七年），並以主席或會員的身份參與多個法定和諮詢委員會，現在是可持續發展委員會的委員。

市建局委員會成員

審計委員會

主席

吳水麗先生, BBS, MBE, JP

成員

周賢明先生, MH (任期至二零一零年四月三十日止)

何佩然教授

簡兆麟先生

增選委員

陳國威先生 (任期至二零零九年六月二日止)

戴希遠先生 (任期由二零零九年八月一日起)

財務委員會

主席

張震遠太平紳士, GBS, JP

成員

陳家樂先生, SBS, BBS, JP

陳淑莊議員

簡兆麟先生

潘展鴻先生, JP

杜彼得先生

羅義坤先生

增選委員

麥萃才博士

土地、安置及補償委員會

主席

陳家樂先生, SBS, BBS, JP

成員

陳顯滙先生

周賢明先生, MH (任期至二零一零年四月三十日止)

林濬先生, BBS, JP

吳家鎚博士

吳家賢女士 (任期至二零一零年四月三十日止)

吳水麗先生, BBS, MBE, JP

涂謹申議員

黃以謙醫生

羅義坤先生

林志良先生 (任期由二零一零年五月一日起)

譚小瑩女士, JP

增選委員

張考威先生, SBS (任期由二零零九年八月二十日起)

劉國裕博士, JP (任期至二零一零年四月三十日止)

劉勵超先生, SBS

蘇全義先生

黃傑龍先生

地政總署助理署長

(羅顯榮先生, JP)

薪酬委員會

主席

張震遠太平紳士, GBS, JP

成員

陳家樂先生, SBS, BBS, JP

葉國謙議員, GBS, JP

吳水麗先生, BBS, MBE, JP

杜彼得先生

羅義坤先生

規劃、拓展及文物保護委員會

主席

杜彼得先生

成員

陳顯滙先生

陳淑莊議員

何佩然教授

許焯權教授

葉國謙議員, GBS, JP

廖宜康先生 (任期由二零一零年五月一日起)

吳家賢女士 (任期至二零一零年四月三十日止)

吳水麗先生, BBS, MBE, JP

潘展鴻先生, JP

涂謹申議員

黃國健議員, BBS

楊志超先生 (任期由二零一零年五月一日起)

地政總署署長

(譚贛蘭女士, JP)

規劃署署長

(伍謝淑瑩女士, JP) (任期至二零一零年六月二十七日止)

(梁焯輝先生, JP) (任期由二零一零年六月二十八日起)

羅義坤先生

林志良先生 (任期由二零一零年五月一日起)

譚小瑩女士, JP

增選委員

何小芳女士

梁杰文先生

黃澤恩博士 (任期至二零一零年四月三十日止)

屋宇署助理署長／拓展1

(毛劍明先生) (任期至二零一零年三月十二日止)

(何國鴻先生) (任期由二零一零年三月十五日起)

覆核委員會

主席

葉國謙議員, GBS, JP

成員

周賢明先生, MH (任期至二零一零年四月三十日止)

程鼎一先生 (任期至二零一零年七月三十一日止)

林濬先生, BBS, JP

廖宜康先生 (任期由二零一零年五月一日起)

吳家鏗博士

吳家賢女士 (任期至二零一零年四月三十日止)

涂謹申議員

黃以謙醫生

楊志超先生 (任期由二零一零年五月一日起)

增選委員

陳兆根博士 (任期至二零一零年四月三十日止)

陳炳釗先生

陳啟榮先生

蔡海偉先生

徐永德博士

何寶英博士

林子綏女士

劉國裕博士, JP

劉道貫先生

羅君美女士, MH, JP

李煜紹博士

陸嘉鑾先生

莫慶聯先生

吳振智牧師

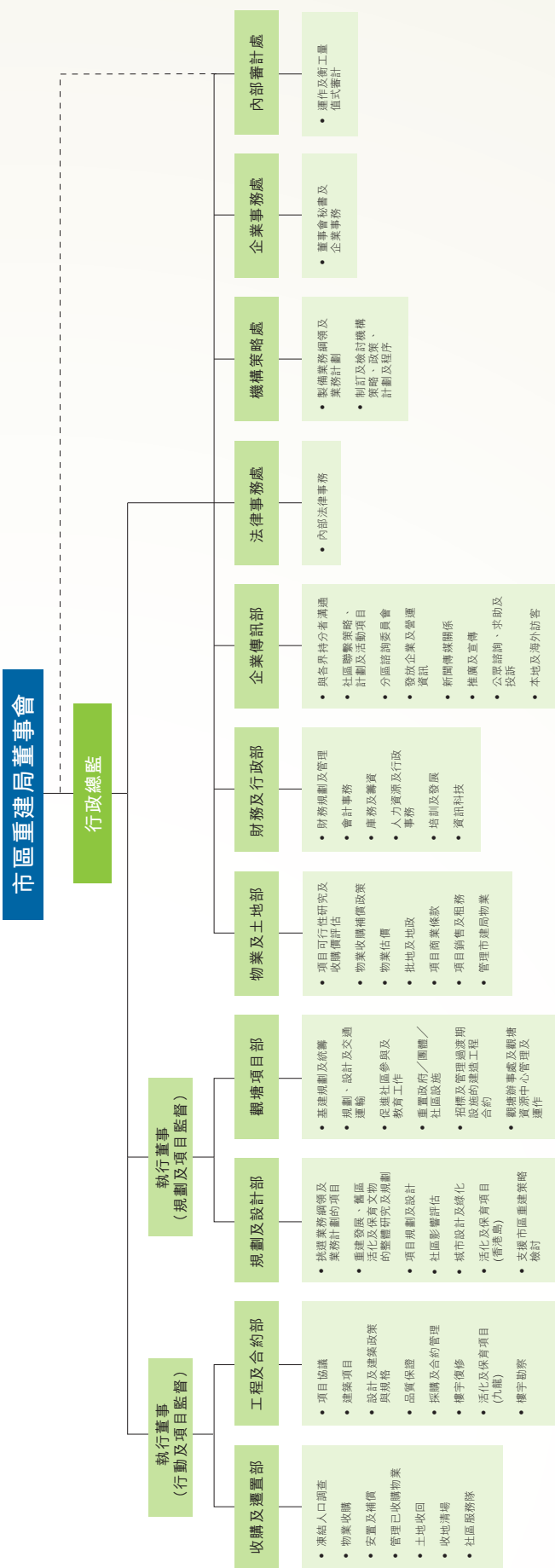
彭錦輝先生

史泰祖醫生, JP

謝兆光先生

黃龍德先生, BBS, JP

容正達先生, BBS, JP





左起

前排：溫兆華(物業及土地總監)、韋哲然(財務及行政總監)、林志良(執行董事 - 行動及項目監督)、羅義坤(行政總監)、譚小瑩(執行董事 - 規劃及項目監督)、李敬志(收購及遷置總監)

後排：邱松鶴(企業傳訊總監)、馬昭智(規劃及設計總監)、鄭啟華(法律事務總監)、李樹榮(觀塘項目總監)、林偉能(工程及合約總監)

管理層其他成員

畢仲明 規劃及設計總經理	顧慧儀 物業及土地總經理	潘信榮 工程及合約總經理	黃麗娟 收購及遷置總經理
蔡仁生 社區發展總監	羅國華 企業事務總經理	鄧堃霖 工程及合約總經理	黃偉權 收購及遷置主管
方靜儀 人力資源及行政總經理	李振才 財務策劃及會計總經理	鄧文雄 觀塘項目總經理	
何志偉 工程及合約總經理	藍志光 物業及土地總經理	鄧倩如 對外關係總經理	
池谷弘 規劃及設計總經理	白迪新 業務策略統籌	黃耀明 內部審計總經理	

市建局分區諮詢委員會成員

中西區分區諮詢委員會

主席

許焯權教授

成員

李志恒先生

李炳權先生, JP

李應生先生, BBS, MH, JP

林耀文先生, JP
(任期由二零一零年四月一日起)

陳捷貴先生, JP

陳學鋒先生

黃山先生

鄭寶鴻先生

鍾孟齊先生, MH

張伯勳先生
(任期由二零一零年四月一日起)

阮品強先生

林乾禮先生, JP

徐永德博士

張翼雄先生

楊少銓先生
(任期由二零一零年四月一日起)

葉永成先生, MH, JP
(任期由二零一零年四月一日起)

中西區民政事務專員

(按姓氏筆劃序)

灣仔分區諮詢委員會

主席

吳家賢女士
(任期至二零一零年三月三十一日止)

林濬先生, BBS, JP
(任期由二零一零年四月一日起)

成員

吳錦津先生, MH, JP

李均頤女士

李碧儀女士

李遠基先生

林國明先生

林錫光先生, MH
(任期由二零一零年四月一日起)

邱浩波先生, BBS, MH, JP

張達棠先生

黃宏泰先生

鄭琴淵女士, MH, BBS

黎葉寶萍女士, BBS, JP

蕭志雄醫生

賴錦璋先生, JP

羅慶鴻先生
(任期至二零一零年三月三十一日止)

灣仔民政事務專員

(按姓氏筆劃序)

市建局分區諮詢委員會成員

深水埗分區諮詢委員會

主席

吳水麗先生, BBS, MBE, JP
(任期至二零二零年三月三十一日止)

黃以謙醫生
(任期由二零二零年四月一日起)

成員

何少亮先生

林家輝先生

孫國林先生, MH
(任期至二零二零年三月三十一日止)

陳偉明先生

梁有方先生

梁啟智博士

黃鑑權先生, MH, JP

鄭泳舜先生

劉佩玉女士
(任期由二零二零年四月一日起)

衛煥南先生

蕭國健教授

深水埗民政事務專員

(按姓氏筆劃序)

油尖旺分區諮詢委員會

主席

吳家鎧博士

成員

仇振輝先生, BBS, JP

李漢雄先生, MH, JP

邵賢偉先生

林浩揚先生

陳少棠先生, MH
(任期由二零二零年四月一日起)

孫亮光先生

唐振寰先生

秦寶山先生

梁偉權先生, JP

許德亮先生

黃焯銓先生
(任期至二零二零年三月三十一日止)

葉國忠先生, SBS, JP

蔡少峰先生

潘潔文先生

油尖旺民政事務專員

(按姓氏筆劃序)

市建局分區諮詢委員會成員

觀塘分區諮詢委員會

主席

吳水麗先生, BBS, MBE, JP
(任期由二零一零年四月一日起)

周賢明先生, MH
(任期至二零一零年三月三十一日止)

成員

李 洪先生
(任期由二零一零年四月一日起)

余冠威先生

阮崙山先生
(任期由二零一零年四月一日起)

邱戊秀先生
(任期至二零一零年三月三十一日止)

林建華博士, MH

計明華先生

范偉光先生

凌志強先生

徐海山先生

徐 璋先生
(任期至二零一零年三月三十一日止)

袁潤輝先生
(任期由二零一零年四月一日起)

莊任明先生

梁芙詠女士, BBS, MH

郭烈東先生

梁陳少卿女士

梁 雄先生
(任期至二零一零年三月三十一日止)

陳華裕先生

黃少蘭小姐
(任期至二零一零年三月三十一日止)

黃啟明先生

黃種淡先生
(任期由二零一零年四月一日起)

廖松明先生
(任期由二零一零年四月一日起)

劉定安先生

鄭淮海先生
(任期至二零一零年三月三十一日止)

簡銘東先生

蘇麗珍女士

觀塘民政事務專員

(按姓氏筆劃序)

九龍城分區諮詢委員會

主席

何佩然教授

成員

尹才榜先生, MH

甘桂基先生

朱海山先生

任國棟先生

吳寶強先生

陳盧堅先生

張 玲女士

莫嘉嫻女士

鄧寶善博士

蕭婉嫦女士, BBS, JP

顏少倫先生

九龍城民政事務專員

(按姓氏筆劃序)

荃灣分區諮詢委員會

主席

潘展鴻先生, JP

成員

文裕明先生

王銳德先生

李仲明先生

陳金霖先生, MH

陳恒鑛先生

陶桂英女士, JP

陳偉明先生, MH, JP

陳欽玲女士

陳耀星先生, SBS, JP

鄒秉恬先生

黃家華先生

鍾偉平先生, BBS, MH

羅少傑先生

荃灣民政事務專員

(按姓氏筆劃序)

財務摘要

本局在過去九年的財務業績總結於下列表內：

	港幣百萬元								
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
年度內收益	128	57	201	4,936	2,766	536	5,266	1,413	9,663
年度內(虧損)／盈餘 (除利息收入)	(559)	(228)	(89)	2,990	1,394	416	1,701	(4,750)	6,838
年度內(虧損)／盈餘	(558)	(227)	(80)	3,002	1,576	759	2,078	(4,524)	6,863
累積(虧損)／盈餘	(2,719)	(2,946)	(3,026)	(24)	1,552	2,311	4,389	(135)	6,728
發展中物業*	5,826	1,306	2,504	2,563	3,669	4,590	4,750	8,195	13,864
淨(負債)／資產	(2,719)	(946)	974	5,976	9,552	12,311	14,389	9,865	16,728
資金	-	2,000	4,000	6,000	8,000	10,000	10,000	10,000	10,000
已發行債券減未經攤銷 財務費用	-	-	-	-	-	-	-	-	1,497
政府豁免之地價	-	-	-	(414)	(605)	-	(90)	(216)	(3,177)
年度內(虧損)／盈餘 (倘政府不豁免地價)	(558)	(227)	(80)	2,588	971	759	1,988	(4,740)	3,686
累積(虧損)／盈餘 (倘政府不豁免地價)	(2,719)	(2,946)	(3,026)	(438)	533	1,292	3,280	(1,460)	2,226

* 發展中物業一項包括除減值準備前發展中物業、共同控制發展項目及已購入有待重建物業。

董事會報告書

市區重建局截至二零一零年三月三十一日之年報已編撰完成，而同期之財務報表亦經核數師審核，董事會同人現謹將之一併呈上。

董事會成員

市區重建局自本年度起至本年報編撰日的董事會成員名單載列於第八十二頁。

主要職務

市區重建局(以下簡稱「本局」)及其附屬公司(以下合稱「集團」)的主要職務是透過重建發展、樓宇復修、舊區活化及文物保育來促進香港的市區更新。

財務報表

截至二零一零年三月三十一日止年度內，集團之業績，以及集團和本局的財政狀況詳載於第一百零二頁至一百四十二頁的財務報表。

物業、機器及設備

本年度內之物業、機器及設備變動詳載於財務報表附註10。

營運資金

於二零一零年三月三十一日，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。

董事會成員在合約上的權益及股份認購權

本局及其附屬公司於結算日或本年度任何時間內，均無訂立可令董事會成員獲得重大權益之重要合約。

本局及其附屬公司於本年度內，並無參與任何安排，使董事會成員透過購買任何公司之股份或債券而獲得利益。

核數師

本財務報表由羅兵咸永道會計師事務所審核。該公司任滿告退，但表示願意留任。

承董事會命

副主席及行政總監

羅義坤 謹啟

香港，二零一零年六月十四日



致市區重建局董事會

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第一百零二頁至一百四十二頁市區重建局及其附屬公司(以下合稱「集團」)的合併財務報表，此合併財務報表包括於二零一零年三月三十一日的集團及市區重建局資產負債表與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，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

市區重建局就財務報表須承擔的責任

市區重建局須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及《香港公司條例》的披露規定編制及真實而公平地列報該等合併財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等合併財務報表作出意見，並按照《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。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與公司編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等合併財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映市區重建局及集團於二零一零年三月三十一日的事務狀況及集團截至該日止年度的業績及現金流量，並已按照《香港公司條例》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一零年六月十四日

合併綜合收支表

截至二零一零年三月三十一日止年度
(以港元為單位)

	附註	2010 \$'000	2009 \$'000
收益	5(a)	9,662,614	1,412,968
直接成本		<u>(2,883,348)</u>	<u>(581,857)</u>
盈餘總額		6,779,266	831,111
其他淨收入	5(b)	79,687	285,983
行政費用		(265,889)	(235,387)
其他營運費用		(228,804)	(68,846)
物業及已承擔的項目減值撥回／(準備)		<u>498,567</u>	<u>(5,337,126)</u>
除所得稅前營運盈餘／(虧損)	6	6,862,827	(4,524,265)
所得稅	7(a)	<u>-</u>	<u>-</u>
年度盈餘／(虧損)及總綜合收益／(開支)	8	<u>6,862,827</u>	<u>(4,524,265)</u>

第一百零七頁至一百四十二頁之附註乃本財務報表的一部份。

合併資產負債表

於二零一零年三月三十一日
(以港元為單位)

	附註	2010 \$'000	2009 \$'000
非流動資產			
租賃土地	9	256,117	262,369
物業、機器及設備	10	93,850	102,043
已購入有待重建物業	11	7,474	7,503
發展中物業	12	9,207,051	5,116,176
應收物業發展商帳款	13	3,333,150	-
樓宇復修貸款	15	64,929	81,031
		<u>12,962,571</u>	<u>5,569,122</u>
流動資產			
待售物業	16	14,246	14,655
應收物業發展商帳款	13	1,363,000	-
共同控制發展項目	17	-	35,630
樓宇復修貸款	15	30,304	29,404
貿易及其他應收帳款	18	80,883	589,542
按公平值透過損益記帳的金融資產	19	1,188,675	809,522
現金及銀行結餘	20	<u>4,523,842</u>	<u>6,858,771</u>
		<u>7,200,950</u>	<u>8,337,524</u>
總資產		<u>20,163,521</u>	<u>13,906,646</u>
資金及儲備			
資金	21	10,000,000	10,000,000
累積盈餘／(虧損)		<u>6,727,620</u>	<u>(135,207)</u>
		<u>16,727,620</u>	<u>9,864,793</u>
非流動負債			
已發行債券	22	<u>1,496,869</u>	<u>-</u>
流動負債			
共同控制發展項目	17	17,123	-
貿易及其他應付帳款		676,909	417,853
已承擔的項目準備	23	<u>1,245,000</u>	<u>3,624,000</u>
		<u>1,939,032</u>	<u>4,041,853</u>
總資金、儲備及負債		<u>20,163,521</u>	<u>13,906,646</u>

於二零一零年六月十四日經董事會批核



主席 張震遠



行政總監 羅義坤

本局資產負債表

於二零一零年三月三十一日
(以港元為單位)

	附註	2010 \$'000	2009 \$'000
非流動資產			
租賃土地	9	256,117	262,369
物業、機器及設備	10	89,712	95,746
已購入有待重建物業	11	7,474	7,503
發展中物業	12	9,207,051	5,116,176
應收物業發展商帳款	13	3,333,150	-
附屬公司	14	3,878	6,027
樓宇復修貸款	15	64,929	81,031
		<u>12,962,311</u>	<u>5,568,852</u>
流動資產			
待售物業	16	14,246	14,655
應收物業發展商帳款	13	1,363,000	-
共同控制發展項目	17	-	35,630
樓宇復修貸款	15	30,304	29,404
貿易及其他應收帳款	18	80,701	589,386
按公平值透過損益記帳的金融資產	19	1,188,675	809,522
現金及銀行結餘	20	4,523,842	6,858,771
		<u>7,200,768</u>	<u>8,337,368</u>
總資產		<u>20,163,079</u>	<u>13,906,220</u>
資金及儲備			
資金	21	10,000,000	10,000,000
累積盈餘／(虧損)		<u>6,727,619</u>	<u>(135,208)</u>
		<u>16,727,619</u>	<u>9,864,792</u>
非流動負債			
已發行債券	22	<u>1,496,869</u>	-
流動負債			
共同控制發展項目	17	17,123	-
貿易及其他應付帳款		676,468	417,428
已承擔的項目準備	23	<u>1,245,000</u>	<u>3,624,000</u>
		<u>1,938,591</u>	<u>4,041,428</u>
總資金、儲備及負債		<u>20,163,079</u>	<u>13,906,220</u>

於二零一零年六月十四日經董事會批核



主席 張震遠



行政總監 羅義坤

第一百零七頁至一百四十二頁之附註乃本財務報表的一部份。

合併現金流量表

截至二零一零年三月三十一日止年度
(以港元為單位)

	附註	2010 \$'000	2009 \$'000
營運活動現金流量			
除所得稅前營運盈餘／(虧損)		6,862,827	(4,524,265)
調整：			
利息收入		(25,319)	(225,615)
折舊及攤銷		224,238	82,981
出售物業、機器及設備之虧損		1,142	92
按公平值透過損益記帳的金融資產之收益		(29,240)	(29,522)
物業及已承擔的項目減值(撥回)／準備		(498,567)	5,337,126
營運資金變動前營運盈餘		6,535,081	640,797
應收物業發展商帳款增加		(4,696,150)	-
共同控制發展項目減少／(增加)		52,753	(28,440)
發展中物業增加		(6,154,850)	(3,496,852)
樓宇復修貸款減少／(增加)		15,202	(22,572)
貿易及其他應收帳款減少／(增加)		509,814	(567,433)
待售物業減少		1,032	307
貿易及其他應付帳款增加／(減少)		250,455	(56,195)
用於營運之現金		(3,486,663)	(3,530,388)
利息收入		24,164	307,826
利息支出		(15,728)	-
用於營運活動之淨現金		(3,478,227)	(3,222,562)
投資活動現金流量			
三個月以上到期之銀行存款(增加)／減少		(1,798,000)	8,276,000
購置租賃土地、物業、機器及設備		(6,798)	(9,910)
購置按公平值透過損益記帳的金融資產		(349,913)	(780,000)
出售物業、機器及設備之收入		9	214
(用於)／來自投資活動之淨現金		(2,154,702)	7,486,304
融資活動現金流量			
發行債券之收入		1,500,000	-
來自融資活動之淨現金		1,500,000	-
現金及現金等價物淨(減少)／增加		(4,132,929)	4,263,742
於四月一日的現金及現金等價物		6,755,771	2,492,029
於三月三十一日的現金及現金等價物		2,622,842	6,755,771
現金及銀行結餘分析			
現金及現金等價物		2,622,842	6,755,771
三個月以上到期之其他銀行存款		1,901,000	103,000
於三月三十一日的現金及銀行結餘	20	4,523,842	6,858,771

第一百零七頁至一百四十二頁之附註乃本財務報表的一部份。

合併資產淨值變動表

截至二零一零年三月三十一日止年度
(以港元為單位)

	<u>資金</u>	<u>累積(虧損)/盈餘</u>	<u>總額</u>
	\$'000	\$'000	\$'000
於二零零八年四月一日之結餘	10,000,000	4,389,058	14,389,058
本年度總綜合開支	<u>-</u>	<u>(4,524,265)</u>	<u>(4,524,265)</u>
於二零零九年三月三十一日之結餘	<u>10,000,000</u>	<u>(135,207)</u>	<u>9,864,793</u>
於二零零九年四月一日之結餘	10,000,000	(135,207)	9,864,793
本年度總綜合收益	<u>-</u>	<u>6,862,827</u>	<u>6,862,827</u>
於二零一零年三月三十一日之結餘	<u>10,000,000</u>	<u>6,727,620</u>	<u>16,727,620</u>

第一百零七頁至一百四十二頁之附註乃本財務報表的一部份。

財務報表附註

(以港元為單位)

1. 一般資料

市區重建局(以下簡稱「本局」)是香港特區政府根據《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」)的主要職務是透過重建發展、樓宇復修、舊區活化及文物保育來促進香港的市區更新。

本局地址為香港中環皇后大道中一八一號新紀元廣場低座十樓。

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

2. 主要會計政策

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

(a) 財務報表編製基準

本財務報表以歷史成本為計算基準，並就按公平值透過損益記帳的金融資產的重估而作出修訂，並按照香港普遍採納之會計原則、香港會計師公會所頒佈的所有適用之香港財務報告準則(包括所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)，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本局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。

(b) 於本年度已生效的準則及準則修訂

以下為已公佈須於集團二零零九年四月一日開始之會計年度生效之準則及對現存準則的修訂：

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(b) 於本年度已生效的準則及準則修訂(續)

香港會計準則一(經修訂)	財務報表之呈報
香港會計準則二十三(經修訂)	借貸成本
香港財務準則七修訂本	金融工具：披露

香港會計準則一(經修訂)「財務報表之呈報」取代香港會計準則一，並就編製財務報表設定整體要求，就財務報表之結構提供指引，以及設定財務報表內容之最低要求。由於香港會計準則一(經修訂)只影響財務報表的列報方面，故此對集團的業績或財務狀況並無影響。

香港會計準則二十三(經修訂)「借貸成本」要求集團將直接與購買、興建或生產一項合資格資產有關的借貸費用資本化作為該資產的部份成本。將所有借貸成本即時作為費用支銷的選擇權已被取消。有關符合資本化條件的合資格資產的借貸成本，於二零零九年四月一日或之後開始進行資本化。會計政策的改變對集團的財務報表並無重大影響。

香港財務準則七修訂本「金融工具：披露」，要求加強有關公平值計量及流動資金風險的披露。是項修訂主要要求分層次披露公平價值的計量。香港財務準則七修訂本只導至額外披露，對集團的業績及財務狀況並無影響。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(c) 尚未生效的準則

香港會計師公會發出一些於二零一零年三月三十一日尚未生效的新訂準則、修訂及詮釋，與集團營運有關的如下：

		始於或其後的會計期間生效
香港會計準則二十七(經修訂)	合併及獨立財務報表	二零零九年七月一日
香港財務報告準則三(經修訂)	業務合併	二零零九年七月一日
香港會計準則十七(修改)	租賃	二零一零年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋十七	向擁有人分派非現金資產	二零零九年七月一日

集團沒有於截至二零一零年三月三十一日止年度的財務報表提前採納上述準則。集團將由二零一零年四月一日起應用上述的準則及修訂，但預期不會對集團的財務報表有重大的影響。

(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。

附屬公司指集團有權管控其財務及營運政策的所有實體(包括特殊目的實體)，一般附帶超過半數投票權的股權。在評定集團是否控制另一實體時，目前可行使或可兌換的潛在投票權之存在及影響均予考慮。

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

集團內所有公司間的重大交易及結餘均於合併帳目內註銷。

在本局的資產負債表內，於附屬公司之投資按成本扣除減值虧損準備列帳。此等準備於綜合收支表內作支出入帳。

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(e) 收益確認

在集團可能得到經濟利益，以及收益能以可靠方法計算的情況下，收益依據以下準則在綜合收支表入帳。

- (i) 出售物業的收入乃於擁有權的風險及回報已過後入帳。以分期收取價款的分期銷售，屬於售價的收入(不包括利息)在銷售當日入帳。售價是以實際利息法折現應收分期款而釐定的價款現值。利息是以實際利息法按時間比例為基準在賺取時確認為收入。
- (ii) 本局於聯營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。
- (iii) 本局於聯營項目以資產形式所分得的盈餘，按達成攤分資產協議時該等資產的公平價值入帳。
- (iv) 本局於聯營發展協議生效時收取的地產發展商前期款項所得盈餘於本局沒有其他重大事項需要履行時入帳。此盈餘通常於集團履行有關前期款項的責任，以及可以令聯營發展協議可能取消的事項失去時效，並不得退款之後隨即入帳。
- (v) 利息收入採用實際利息法按時間比例基準入帳。
- (vi) 扣除給予租戶任何特惠後的租金收入於租約期內按直線分攤方式計算。
- (vii) 物業管理收入於提供服務時入帳。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(f) 物業、機器及設備

建築物業包括安置樓宇及自用之商業樓宇。安置樓宇為本局所持有的物業，用作安置受重建項目影響之住戶。本局向獲安置的受影響住戶收取遠低於市值的租金，租期並無限制。因此，除了一般的折舊準備外，安置物業入伙後，每個安置單位之帳面價值會進一步減至一元正。附加註銷將以發展中物業的部份成本入帳(參看附註2(k))，若為聯營項目，則以共同控制發展項目入帳(參看附註2(s))。

所有物業、機器及設備按歷史成本減折舊及減值虧損列帳。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綜合收支表入帳。

物業、機器及設備之折舊乃將其成本減去剩餘價值，按估計可使用年期以直線方式攤銷，其折舊率如下：

建築物業	- 每年百分之二；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	- 按租約剩餘年期攤銷
機器及設備	- 每年百分之十
車輛	- 每年百分之二十五
傢俬及辦公室設備	- 每年百分之二十至百分之三十三又三分之一

資產的剩餘價值及可使用年期在每個結算日進行檢討，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(g))。

出售的收益或虧損以比較帳面值及收益釐定，此收益或虧損於綜合收支表入帳。

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(g) 於附屬公司之投資及非金融資產減值

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平價值扣除銷售成本或使用價值兩者之較高者為準。於評估減值時，資產將按可識辨現金流量(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，減值回撥的可能性會被作出檢討。

(h) 金融資產及負債

集團將其金融資產分為以下類別：按公平值透過損益記帳、貸款及應收款。分類乃視乎購入有關金融資產的目的。管理層會在初始確認時釐定金融資產的分類。

(i) 按公平值透過損益記帳的金融資產

按公平值透過損益記帳的金融資產指持有作買賣用途的金融資產。金融資產若在購入時主要用作在短期內出售，則分類為此類別。在此類別的資產分類為流動資產。按公平值透過損益記帳的金融資產其後按公平值列帳。

來自「按公平值透過損益記帳的金融資產」類別的公平值變動所產生的盈虧，列入產生期間綜合收支表內的「其他淨收入」中。來自按公平值透過損益記帳的金融資產的股息，當集團收取有關款項的權利確定時，於綜合收支表內確認為部份「其他淨收入」。

有報價之投資的公平值根據當時的買盤價釐定。

(ii) 貸款及應收款

貸款及應收款為有固定或可釐定其付款且沒有在活躍市場上報價的非衍生金融資產。此等款項在集團直接向債務人提供金錢、貨物或服務而無意將該應收款轉售時產生。此等款項包括在流動資產內，但若到期日由結算日起計超過十二個月者，則分類為非流動資產。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(h) 金融資產及負債(續)

(ii) 貸款及應收款(續)

貸款及應收款初步以公平價值入帳，其後以實際利息法按攤銷成本減去減值準備計量。當有客觀證據顯示集團將不能根據原來條款收回所有款額時，即就貸款及應收款設定減值準備。債務人有重大困難，可能破產或財務重組，及違約或逾期還款都當作應收款減值的指標。準備款額為資產帳面值與按實際利率貼現的估計未來現金流量的現值兩者的差額。準備款額在綜合收支表入帳。

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。按公平值透過損益記帳的金融資產，初步按公平值確認，而交易成本則在綜合收支表入帳。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所有風險和回報實際轉讓時，金融資產即終止確認。

金融負債按公平價值並扣除產生的交易費用為初始確認。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利用實際利息法於借款期間內在綜合收支表確認。

(i) 營運租賃

如租賃擁有權的重大部份風險和回報由出租人保留，分類為營運租賃。根據營運租賃支付的款項(扣除出租人給予的特惠後)按租約期限以直線方式分攤計入綜合收支表。

(j) 已購入有待重建物業

已購入有待重建物業乃以成本扣減減值虧損準備入帳，直至決定該項重建計劃是否由集團或透過聯營承擔。

當此物業進行重建，物業成本將分類為發展中物業入帳，若為聯營發展項目，則以共同控制發展項目入帳。

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(k) 發展中物業

發展中物業乃指由本局所支付於重建物業之全部成本，包括收購成本、已購入有待重建物業重新分類之物業成本、借貸成本、安置單位之成本(參看附註2(m))，其他與發展計劃有關之成本及安置物業之附加註銷(參看附註2(f))，再扣減減值虧損準備。

發展計劃完成後，已發展物業之有關成本將按適當基準攤分保留部份及出售部份。

於聯營發展協議生效時，出售部份之有關成本將計入綜合收支表的直接成本。

(l) 待售物業

於結算日，待售之物業將按成本及可變現淨值兩者間之較低者列值。

(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本局提供若干安置單位，而本局則會支付預留單位之費用(直至租戶遷進單位)，以及安置單位的發展成本。此等成本以發展中物業成本的部份入帳(參看附註2(k))；若為聯營項目，則以共同控制發展項目入帳(參看附註2(s))。

(n) 準備

當集團因過往事件而產生法律或推定之責任，有可能導致有損失經濟利益之責任承擔，而又能就該責任承擔數額作出可靠評估時，即會將準備入帳。不就未來營運虧損準備入帳，集團就已承擔的事件而產生的責任除外。

如有多項類似責任，其需要在償付中流出資源的可能性，根據責任的類別整體考慮。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍會將準備入帳。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(o) 遞延所得稅

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結算日前已頒佈或實質頒佈之稅率及法例釐定，並預期於變現相關遞延所得稅資產或遞延所得稅負債時適用。

遞延所得稅資產乃就可能將未來應課稅收入與可動用之暫時差異抵銷而確認。

(p) 借貸成本

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

其他借貸成本乃於所產生之期間計入綜合收支表。

(q) 貿易及其他應付帳款

貿易及其他應付帳款初步以公平值確認，其後以實際利息法按攤銷成本計量。

(r) 外幣換算

(i) 功能和列帳貨幣

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

(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綜合收支表入帳。

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(s) 共同控制發展項目

集團與地產發展商就重建項目達成的安排，乃按照香港會計準則三十一「合營企業權益」作共同控制業務處理，並根據發展協議的條款入帳。集團由此等業務分得的收入乃按照附註2(e)(ii),(iii)及(iv)在綜合收支表入帳。

就本局接收由共同控制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平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。

(t) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行結餘及原到期日為三個月或以下的銀行通知存款。

(u) 僱員福利

薪金、年假及其他非貨幣性福利成本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。

3. 財務風險管理

(a) 財務風險因素

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

(以港元為單位)

3. 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(i) 現金流量及公平值利率風險

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

模擬利率

於結算日，若利率增加／減少百分之一而其他各項不定因素維持不變，來自現金及銀行結餘的利息收入之變動將會導致集團的盈餘／虧損將增加／減少約四千五百二十三萬八千元(二零零九年：六千八百五十八萬八千元)。

集團就以「按公平值透過損益記帳的金融資產」的公平值利率風險已載於附註3(a)(iv)。

(ii) 信貸風險

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

現金及銀行結餘只有有限度的信貸風險乃由於所有的資金存放於有信貸評級的銀行，其評級由Aa1至Baa1。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本局有監控程序以確保有跟進行動追討逾期未付款項及貸款須以有關樓宇作抵押。

應收物業發展商帳款只有有限度的信貸風險乃由於有關物業發展商的最終控股公司已作出擔保。

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通常以現金支付。

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

3. 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(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(參看附註20)的滾存預測。

下表顯示集團及本局的財務負債，按照相關的到期組別，根據由結算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。

	集團		本局	
	2010 \$'000	2009 \$'000	2010 \$'000	2009 \$'000
一年以下				
貿易及其他應付帳款	<u>676,909</u>	<u>417,853</u>	<u>676,468</u>	<u>417,428</u>
二至五年				
已發行債券	<u>1,577,957</u>	<u>-</u>	<u>1,577,957</u>	<u>-</u>

(iv) 價格風險

價格風險由相關金融工具之未來價格有關之不確定因素而產生。

於二零一零年三月三十一日，集團所持有的投資包括相關金融工具。有關投資的價格風險會受此等金融工具的市場價格所影響。

模擬價格風險

於二零一零年三月三十一日，若有報價的金融工具的相關市場價格增加／減少百分之五而其他各項不定因素維持不變，來自按公平值透過損益記帳的金融資產之公平值之變動將會導致集團的盈餘／虧損增加／減少約五千九百四十三萬四千元(二零零九年：四二零四十七萬六千元)。

(以港元為單位)

3. 財務風險管理(續)

(b) 資本風險管理

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

集團的營運資金主要來自政府注資。集團亦維持已承擔信貸融資以確保備有資金應付需要。

(c) 公平值估計

集團的財務資產(包括現金及銀行結餘、貿易及其他應收帳款)及財務負債(包括貿易及其他應付帳款)。由於其年期較短，其帳面值接近其公平值。

集團的應收物業發展商帳款、樓宇復修貸款及債券，由於貼現的影響不大，其帳面值接近其公平值。

4. 關鍵會計估計及判斷

估計和判斷會被持續評估，並根據過往經驗和其他因素進行評價，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。所得的會計估計如其定義，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。

(a) 物業的估計減值

若事件出現或情況改變顯示資產可能減值，根據會計政策(附註2(g))，物業減值估計將於每年或更頻密進行。

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

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

4. 關鍵會計估計及判斷(續)

(a) 物業的估計減值(續)

模擬物業的估計減值

於二零一零年三月三十一日，若相關項目預期可收取的前期款項的估計增加／減少百分之五而其他各項不定因素維持不變，來自物業減值準備撥回／計入之變動將會導致集團的盈餘／虧損增加／減少約二億七千六百萬元(二零零九年：一億五千七百萬元)。

最終減值的數值會受實際對現的價值、物業發展成本及與地產發展商的最終安排所影響。

(b) 已承擔的項目的估計準備

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法律或推定之責任，即會將準備入帳。當已承擔項目的估計價值低於法律或推定之責任，即會將準備入帳。

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

模擬已承擔的項目的估計準備

於二零一零年三月三十一日，若相關項目預期可收取的前期款項的估計增加／減少百分之五而其他各項不定因素維持不變，來自已承擔的項目減值準備撥回／計入之變動將會導致集團的盈餘／虧損增加／減少約四千一百萬元(二零零九年：三億四千四百萬元)。

最終由已承擔的項目所引致的虧損會受實際對現的價值、物業發展成本及與地產發展商的最終安排所影響。

(以港元為單位)

5. 收益及其他收入

(a) 收益

年內入帳的營業額為：

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	\$'000	\$'000
共同控制發展項目發展物業所分得的盈餘	231,214	159,593
出售物業	38,450	13,375
收取地產發展商前期款項	9,392,950	1,240,000
	<u>9,662,614</u>	<u>1,412,968</u>

(b) 其他淨收入

年內入帳的其他淨收入為：

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	\$'000	\$'000
利息收入	25,319	225,615
租金收入	26,270	30,938
按公平值透過損益記帳的金融資產之收益	29,240	29,522
出售物業、機器及設備之虧損	<u>(1,142)</u>	<u>(92)</u>
	<u>79,687</u>	<u>285,983</u>

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

6. 除所得稅前營運盈餘／(虧損)

除所得稅前營運盈餘／(虧損)已扣除／(計入)下列項目：

(a) 其他項目

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	\$'000	\$'000
共同控制發展項目的物業成本	2,650,604	490,206
出售待售物業之成本	1,457	486
折舊及攤銷	224,238	82,981
待售物業減值(撥回)／準備	(758)	316
發展中物業項目減值(撥回)／準備	(1,742,809)	1,796,110
已承擔的項目減值準備	1,245,000	3,540,700
辦公室租金的營運租賃費用	21,209	18,584
物業支出	11,673	11,890
出售物業、機器及設備之虧損	1,142	92
員工成本(不包括總監酬金及包括終止合約成本* 共三十一萬九千元 (二零零九年：九十六萬七千元))	188,637	165,775
樓宇更新大行動撥款	150,000	-
核數師酬金	<u>448</u>	<u>425</u>

*終止合約成本是指年假薪酬、代通知金、長期服務金及遣散／裁員支出。

(以港元為單位)

6. 除所得稅前營運盈餘／(虧損)(續)

(b) 本年度董事會及總監酬金

	2010					2009
	薪金	公積金計劃		浮薪	合計	合計
		供款	小計			
\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	
行政總監						
- 羅義坤	3,730	12	3,742	1,119	4,861	4,855
執行總監(規劃及項目監督)						
- 譚小瑩	2,670	12	2,682	1,044	3,726	3,255
執行總監(行動及項目監督)						
- 林志良	2,720	12	2,732	677	3,409	1,063
二零一零年：八名總監						
(二零零九年：八名總監及一名前任總監)	<u>17,894</u>	<u>96</u>	<u>17,990</u>	<u>4,746</u>	<u>22,736</u>	<u>22,010</u>
	<u>27,014</u>	<u>132</u>	<u>27,146</u>	<u>7,586</u>	<u>34,732*</u>	<u>31,183*</u>

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

6. 除所得稅前營運盈餘／(虧損)(續)

(b) 本年度董事會及總監酬金(續)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	人數	人數
上述人士的薪酬在以下範圍:		
\$500,001 至 \$1,000,000	-	1
\$1,000,001 至 \$1,500,000	-	1
\$1,500,001 至 \$2,000,000	-	1
\$2,000,001 至 \$2,500,000	2	3
\$2,500,001 至 \$3,000,000	3	1
\$3,000,001 至 \$3,500,000	4	4
\$3,500,001 至 \$4,000,000	1	-
\$4,500,001 至 \$5,000,000	<u>1</u>	<u>1</u>
合計	<u>11*</u>	<u>12*</u>

*包括前任總監的酬金，但不包括代替假期補償，總數為五十三萬七千元(二零零九年：五十四萬四千元)。

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	\$'000	\$'000
代替假期補償		
執行總監及總監	<u>537</u>	<u>544</u>

(以港元為單位)

6. 除所得稅前營運盈餘／(虧損)(續)

(b) 本年度董事會及總監酬金(續)

十八名(二零零九年:十九名)董事會非執行董事之袍金(不包括並無權利收取任何袍金的政府公職人員)如下:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	\$'000	\$'000
<u>主席</u>		
張震遠先生	100	100
<u>非執行董事(非公職人員)</u>		
陳顯滬先生	65	65
陳家樂先生	65	65
周賢明先生(任期至二零一零年四月三十日止)	65	65
何佩然教授	65	65
葉國謙議員	65	65
吳家鎚博士	65	65
吳家賢女士(任期至二零一零年四月三十日止)	65	65
吳水麗先生	65	65
杜彼得先生	65	65
(任期由二零零八年十二月一日起)		
陳淑莊議員	65	22
程鼎一先生(任期至二零零九年七月三十一日止)	22	22
許焯權教授	65	22
簡兆麟先生	65	22
林濬先生	65	22
潘展鴻先生	65	22
黃國健議員	65	22
黃以謙醫生	65	22
涂謹申議員	65	22
(任期至二零零八年十一月三十日止)		
陳鑑林議員	-	43
李偉民先生	-	43
李華明議員	-	43
盧重興先生	-	43
龍炳頤教授	-	43
尹志強先生	-	43
葉滿華先生	-	43
楊孝華議員	-	43
盛智文博士	-	43
	<u>1,227</u>	<u>1,270</u>

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

6. 除所得稅前營運盈餘／(虧損)(續)

(c) 五名最高薪人士

	<u>2010</u> \$'000	<u>2009</u> \$'000
截至二零一零年三月三十一日止年度內集團最高薪五名人士包括行政總監、兩名執行總監及兩名總監(二零零九年：行政總監、一名執行總監及三名總監)。		

五位最高薪人士於本年度的薪酬總數如下：

固定 — 薪金	14,280	13,889
— 公積金計劃供款	<u>60</u>	<u>60</u>
小計	14,340	13,949
浮薪	<u>4,167</u>	<u>3,683</u>
合計	<u>18,507##</u>	<u>17,632##</u>

上述人士的薪酬在以下範圍：

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

##截至二零一零年三月三十一日止年度，不包括代替假期補償金，總數為五十三萬七千元(二零零九年：五十三萬七千元)。

(以港元為單位)

7. 所得稅

(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應課稅盈利，故未有提撥有關之香港利得稅準備(二零零九年：無)。

(b) 於二零一零年三月三十一日，集團之一間附屬公司有由資產免稅額引致之未確認可扣減的暫時差異及稅務虧損，分別為九百四十一萬三千元及三百三十四萬一千元(二零零九年：八百四十六萬五千元及三百五十四萬七千元)，可轉撥以抵銷未來應評稅收入。這些稅務虧損並無失效日期。

8. 年度盈餘／(虧損)

年度合併盈餘包括本局財務報表內已列報之盈餘六十八億六千二百八十二萬七千元(二零零九年：虧損四十五億二千四百二十六萬六千元)。

9. 租賃土地

	集團及本局	
	2010 \$'000	2009 \$'000
於四月一日之結餘	262,369	269,322
轉往待售物業	-	(700)
攤銷	(6,252)	(6,253)
於三月三十一日之結餘	<u>256,117</u>	<u>262,369</u>

集團及本局所持有位於香港的租賃土地的權益指預付營運租賃款項及其帳面淨值分析如下：

	集團及本局	
	2010 \$'000	2009 \$'000
五十年期以上的租賃	27,286	27,396
十至五十年期的租賃	<u>228,831</u>	<u>234,973</u>
	<u>256,117</u>	<u>262,369</u>

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

10. 物業、機器及設備

集團

	建築物業	有租約物業 修繕	機器及設備	傢具、 辦公室工具 及車輛	合計
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
於二零零八年四月一日					
成本	139,638	71,542	55,301	23,049	289,530
累積折舊	(68,043)	(49,060)	(51,884)	(17,754)	(186,741)
帳面淨值	71,595	22,482	3,417	5,295	102,789
截至二零零九年三月三十一日止年度					
期初帳面淨值	71,595	22,482	3,417	5,295	102,789
增添	-	2,749	1,525	5,636	9,910
轉往待售物業	(284)	-	-	-	(284)
出售	-	-	(108)	(198)	(306)
折舊	(1,920)	(4,127)	(1,085)	(2,934)	(10,066)
期終帳面淨值	69,391	21,104	3,749	7,799	102,043
於二零零九年三月三十一日					
成本	139,340	73,702	56,498	27,001	296,541
累積折舊	(69,949)	(52,598)	(52,749)	(19,202)	(194,498)
帳面淨值	69,391	21,104	3,749	7,799	102,043
截至二零一零年三月三十一日止年度					
期初帳面淨值	69,391	21,104	3,749	7,799	102,043
增添	-	4,143	97	2,558	6,798
出售	-	-	-	(1,151)	(1,151)
折舊	(1,915)	(6,896)	(1,597)	(3,432)	(13,840)
期終帳面淨值	67,476	18,351	2,249	5,774	93,850
於二零一零年三月三十一日					
成本	139,340	77,845	56,595	21,969	295,749
累積折舊	(71,864)	(59,494)	(54,346)	(16,195)	(201,899)
帳面淨值	67,476	18,351	2,249	5,774	93,850

(以港元為單位)

10. 物業、機器及設備(續)

本局

	建築物業	有租約物業 修繕	機器及設備	傢具、 辦公室工具 及車輛	合計
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
於二零零八年四月一日					
成本	139,638	29,372	34,843	22,975	226,828
累積折舊	(68,043)	(15,345)	(31,426)	(17,681)	(132,495)
帳面淨值	71,595	14,027	3,417	5,294	94,333
截至二零零九年三月三十一日止年度					
期初帳面淨值	71,595	14,027	3,417	5,294	94,333
增添	-	2,749	1,525	5,636	9,910
轉往待售物業	(284)	-	-	-	(284)
出售	-	-	(108)	(198)	(306)
折舊	(1,920)	(1,969)	(1,085)	(2,933)	(7,907)
期終帳面淨值	69,391	14,807	3,749	7,799	95,746
於二零零九年三月三十一日					
成本	139,340	31,532	36,040	26,927	233,839
累積折舊	(69,949)	(16,725)	(32,291)	(19,128)	(138,093)
帳面淨值	69,391	14,807	3,749	7,799	95,746
截至二零一零年三月三十一日止年度					
期初帳面淨值	69,391	14,807	3,749	7,799	95,746
增添	-	4,143	97	2,558	6,798
出售	-	-	-	(1,151)	(1,151)
折舊	(1,915)	(4,737)	(1,597)	(3,432)	(11,681)
期終帳面淨值	67,476	14,213	2,249	5,774	89,712
於二零一零年三月三十一日					
成本	139,340	35,675	36,137	21,895	233,047
累積折舊	(71,864)	(21,462)	(33,888)	(16,121)	(143,335)
帳面淨值	67,476	14,213	2,249	5,774	89,712

集團及本局所持有之建築物業，包括為安置受重建項目影響住戶之安置樓宇以及自用之商業樓宇。

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

11. 已購入有待重建物業

	集團及本局	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	\$'000	\$'000
租賃土地	7,406	7,435
建築成本	<u>68</u>	<u>68</u>
	<u>7,474</u>	<u>7,503</u>

集團及本局所持有位於香港的租賃土地的權益指預付營運租賃款項及其帳面淨值分析如下：

	集團及本局	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	\$'000	\$'000
五十年期以上的租賃	6,607	6,614
十至五十年期的租賃	<u>799</u>	<u>821</u>
	<u>7,406</u>	<u>7,435</u>

(以港元為單位)

12. 發展中物業

	集團及本局	
	2010 \$'000	2009 \$'000
為重建購入物業之減除攤銷的成本(包括自置居所津貼)(註)		
- 租賃土地	13,139,528	7,599,905
- 其他成本	613,253	449,531
發展費用	<u>121,270</u>	<u>102,550</u>
合計成本(包括資本化的累積利息及其他借貸成本共 二千六百四十四萬六千元(二零零九年：二十七萬八千元))	13,874,051	8,151,986
減值準備	<u>(4,667,000)</u>	<u>(3,035,810)</u>
	<u>9,207,051</u>	<u>5,116,176</u>

集團及本局所持有位於香港的租賃土地的權益指預付營運租賃款項及其減除攤銷的成本分析如下：

	集團及本局	
	2010 \$'000	2009 \$'000
五十年期以上的租賃	5,190,536	5,798,438
十至五十年期的租賃	<u>7,948,992</u>	<u>1,801,467</u>
	<u>13,139,528</u>	<u>7,599,905</u>

註：

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，自置居所津貼的評估是按一位於類似地區可比較之七年樓齡的樓宇為假設單位。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。

二零一零年三月，本局建議另一個保育永利街的執行構思並呈交城市規劃委員會。於此財務報表的批核日，此另一執行構思仍未被通過。因此，減值準備的估定以原本的重建發展計劃為基礎。由更改此發展計劃而引致對財務報表的財務影響仍未確定，但預期不會有重大的影響。

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

13. 應收物業發展商帳款

於二零一零年三月三十一日，應收物業發展商帳款分析如下：

	集團及本局	
	2010	2009
	\$'000	\$'000
流動部分	1,363,000	-
非流動部分	3,333,150	-
	<u>4,696,150</u>	<u>-</u>

於二零一零年三月三十一日，並未有應收物業發展商帳款逾期。

14. 附屬公司

	本局	
	2010	2009
	\$'000	\$'000
非上市股份原值	1	1
應收附屬公司帳款(註)	19,159	20,175
減：準備	(15,282)	(14,149)
	<u>3,878</u>	<u>6,027</u>

註：

應收附屬公司帳款並無抵押、免息及無固定償還條款。

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：

附屬公司名稱	已發行股本	
	數量	每股票面值
Ally Town Investment Limited	2	\$1
Doddington Limited	2	\$10
Opalman Limited	2	\$1
Sunfield Investments Limited	2	\$1
西港城有限公司	2	\$1

除西港城有限公司專責營運西港城外，其他附屬公司僅作為信託公司，於若干共同控制發展項目中持有物業。

(以港元為單位)

15. 樓宇復修貸款

於二零一零年三月三十一日，樓宇復修貸款分析如下：

	集團及本局	
	2010 \$'000	2009 \$'000
流動部分	30,304	29,404
非流動部分	64,929	81,031
	<u>95,233</u>	<u>110,435</u>

樓宇復修貸款是免息的，未履行債務除外。過期款項需償付的利息將根據香港上海匯豐銀行有限公司所報的最優惠貸款利率計算。本局保留對二萬五千零一元至十萬元的貸款須以樓宇作抵押之權利。

於二零一零年三月三十一日，樓宇復修的分期貸款共二十一萬一千元(二零零九年：十四萬八千元)經已逾期但並無減值。此等款項涉及多個最近沒有壞帳記錄的貸款人。此等樓宇復修貸款的帳齡分析如下：

	集團及本局	
	2010 \$'000	2009 \$'000
三個月以下	104	54
三至六個月	45	25
六個月至十二個月	39	32
一年以上	23	37
於三月三十一日之結餘	<u>211</u>	<u>148</u>

信貸風險的最高風險承擔為樓宇復修貸款的帳面值。

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

16. 待售物業

	集團及本局	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	\$'000	\$'000
租賃土地	11,117	11,986
建築成本	3,129	3,427
減值準備	-	(758)
	<u>14,246</u>	<u>14,655</u>

集團及本局所持有位於香港的租賃土地的權益指預付營運租賃款項及其帳面淨值分析如下：

	集團及本局	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	\$'000	\$'000
五十年期以上的租賃	6,413	7,120
十至五十年期的租賃	<u>4,704</u>	<u>4,866</u>
	<u>11,117</u>	<u>11,986</u>

本年度並未有待售物業以可變現淨值計量(二零零九年: 六百三十四萬元)。

(以港元為單位)

17. 共同控制發展項目

	集團及本局	
	2010 \$'000	2009 \$'000
應收共同控制發展項目款項	15,053	58,244
應付共同控制發展項目款項	(32,176)	(22,614)
	<u>(17,123)</u>	<u>35,630</u>

所有應收／(付)共同控制發展項目款項可期於一年內收回／清付。

於二零一零年三月三十一日，集團及本局持有下列共同控制發展項目：

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)
帝后華庭(上環)	商業／住宅	67,433	2003 (地盤 A) 2002 (地盤 B)	-
窩打老道8號(油麻地)	住宅	33,662	2004	-
泓都(堅尼地城)	住宅	65,204	2005	-
怡峯(堅尼地城)	住宅	7,281	2006	-
尚翹峰(灣仔)	商業／住宅	62,310	2006 (地盤 A 與 B)	2013 (地盤 C)
萬景峯／荃新天地(荃灣)	商業／住宅	137,885	2007	-
嘉薈軒／J Senses(灣仔)	商業／住宅	20,567	2007	-
MOD 595(旺角)	商業／住宅	4,921	2007	-
名鑄／K11(尖沙咀)	商業／酒店／服務式住宅	103,844	2008	-
御凱／荃新天地二期(荃灣)	商業／住宅	44,404	2008	-
海桃灣(大角嘴)	商業／住宅	43,231	2008	-
海峯(深水埗)	商業／住宅	12,703	2008	-

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

17. 共同控制發展項目(續)

<u>項目名稱／地點</u>	<u>土地用途</u>	<u>總樓面面積 (平方米)</u>	<u>實際竣工日期 (年份)</u>	<u>預計竣工日期 (年份)</u>
豐盛居(深水埗)	商業／住宅	12,784	2008	-
i-home(大角嘴)	商業／住宅	10,363	2009	-
縉城峰(西營盤)	商業／住宅	38,878	2009	-
Queen's Cube(灣仔)	商業／住宅	3,984	-	2010
形品·星寓(大角嘴)	商業／住宅	19,710	-	2011
必嘉圍(紅磡)	商業／住宅	2,334	-	2011
杉樹街／晏架街(大角嘴)	商業／住宅	21,261	-	2012
麥花臣室內場館(旺角)	商業／場館及青年中心／ 住宅	24,768	-	2012
利東街／麥加力歌街(灣仔)	商業／住宅	83,085	-	2015
月華街地盤(觀塘)	住宅	27,830	-	2014
荔枝角道／桂林街及 醫局街(深水埗)	商業／住宅	29,538	-	2015

本局可按聯營發展協議條款所定收取回報。

就某些項目的商業部份，本局與有關發展商達成增補協議，把商業部份延至領得入伙紙後數年才出售。本局分得商業部份出售前的淨營運收入之某個百分比並於本年度入帳作盈餘，並將以同一個比例分得出售收入。於二零一零年三月三十一日，參考由內部測量師估算商業部份的公開市值，商業部份的總公平值為二十七億八千零三十四萬元(二零零九年：二十億七千零九十八萬元)。本局會將出售商業部份所分得的盈餘，於出售後，為共同控制發展項目盈餘入帳。

(以港元為單位)

18. 貿易及其他應收帳款

於二零一零年三月三十一日，貿易及其他應收帳款分析如下：

	<u>集團</u>		<u>本局</u>	
	<u>2010</u> \$'000	<u>2009</u> \$'000	<u>2010</u> \$'000	<u>2009</u> \$'000
貿易及其他應收帳款	28,284	25,976	28,102	25,820
預付款項及按金	<u>52,599</u>	<u>563,566</u>	<u>52,599</u>	<u>563,566</u>
於三月三十一日之結餘	<u>80,883</u>	<u>589,542</u>	<u>80,701</u>	<u>589,386</u>

於二零一零年三月三十一日，三百二十六萬一千元(二零零九年：一百二十六萬七千元)之貿易應收帳款經已逾期但並無減值。此等款項涉及多個最近沒有壞帳記錄的租客。此等貿易應收帳款的帳款齡分析如下：

	<u>集團及本局</u>	
	<u>2010</u> \$'000	<u>2009</u> \$'000
三個月及以下	2,231	1,146
三至六個月	711	63
六至十二個月	271	38
一年以上	<u>48</u>	<u>20</u>
於三月三十一日之結餘	<u>3,261</u>	<u>1,267</u>

信貸風險的最高風險承擔為貿易及其他應收帳款的帳面值。

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

19. 按公平值透過損益記帳的金融資產

	集團及本局	
	2010 \$'000	2009 \$'000
上市債券		
- 海外	142,015	3,506
- 香港	392,849	295,023
非上市債券	629,485	469,440
現金及銀行存款	24,326	41,553
	<u>1,188,675</u>	<u>809,522</u>

由二零零九年四月一日起，集團採納香港財務準則七有關金融工具在資產負債表按公平價值計量的修改，其規定按以下公平價值計量架構披露公平價值計量：

- 相同資產或負債在活躍市場之報價(第一層)。
- 除了第一層所包括的報價外，該資產或負債的可觀察的其他輸入，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第二層)。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入(即非可觀察輸入)(第三層)。

所有債券之公平值是根據此等債券在活躍市場的當時買盤價釐定，屬於第一層類別。

20. 現金及銀行結餘

	集團		本局	
	2010 \$'000	2009 \$'000	2010 \$'000	2009 \$'000
銀行定期存款				
三個月及以下到期	2,611,528	6,756,166	2,607,994	6,752,613
三個月以上到期	1,901,000	103,000	1,901,000	103,000
小計	4,512,528	6,859,166	4,508,994	6,855,613
減：代共同控制發展項目託管款項	(3,534)	(3,553)	-	-
	4,508,994	6,855,613	4,508,994	6,855,613
銀行存款及現金	14,849	3,159	14,848	3,158
減：代共同控制發展項目託管款項	(1)	(1)	-	-
	14,848	3,158	14,848	3,158
	<u>4,523,842</u>	<u>6,858,771</u>	<u>4,523,842</u>	<u>6,858,771</u>
信貸風險的最高風險承擔	<u>4,523,827</u>	<u>6,858,756</u>	<u>4,523,827</u>	<u>6,858,756</u>

(以港元為單位)

20. 現金及銀行結餘(續)

銀行定期存款的平均實際利率為每年百分之零點四五(二零零九年：每年百分之二點四三)。這些存款的平均到期日為七十一日(二零零九年：八十一日)。

現金及銀行結餘的信貸質素可參考外部信貸評級並分析如下：

<u>評級(穆迪)</u>	<u>集團及本局</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	<u>\$'000</u>	<u>\$'000</u>
Aa1 - Aa3	2,314,964	2,915,165
A1 - A3	2,023,863	3,723,591
Baa1	<u>185,000</u>	<u>220,000</u>
	<u>4,523,827</u>	<u>6,858,756</u>

21. 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。政府建議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，於二零一零年三月三十一日，本局已收取全數共五筆各二十億元的注資。

22. 已發行債券

根據中期債券發行計劃，本局已發行一組本金總額十五億元為期三年的固定利率票據，票面年息率為二點零八厘。

	<u>集團及本局</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	<u>\$'000</u>	<u>\$'000</u>
於二零一二年到期的港元固定利率票據	1,500,000	-
減：未攤銷財務費用	<u>(3,131)</u>	<u>-</u>
	<u>1,496,869</u>	<u>-</u>

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

23. 已承擔的項目準備

	集團及本局	
	2010 \$'000	2009 \$'000
於四月一日之結餘	3,624,000	1,089,000
年度已使用之金額	(3,624,000)	(1,005,700)
計入綜合收支表	<u>1,245,000</u>	<u>3,540,700</u>
於三月三十一日之結餘	<u>1,245,000</u>	<u>3,624,000</u>

此款額為已承擔的項目準備。已承擔的項目是指在年結前已進行收購的項目。準備款額已在綜合收支表入帳。於二零一零年三月三十一日的結餘為流動性質。

24. 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。集團供款通常為僱員月薪百分之十至百分之十五(視僱員年資而定)。

集團於截至二零一零年三月三十一日止年度內為兩項計劃總共供款一千零二百三十一萬元(二零零九年：一千零二十七萬六千元)，扣除沒收供款部份二十九萬九千元(二零零九年：六十三萬三千元)，並已列於綜合收支表內。

25. 承擔

(a) 資本性承擔

於二零一零年三月三十一日，有關物業、機器及設備的資本性承擔如下：

	集團及本局	
	2010 \$'000	2009 \$'000
有合約承擔而未有提撥準備	1,204	176
授權而未有合約承擔	-	5
	<u>1,204</u>	<u>181</u>

(以港元為單位)

25. 承擔(續)

(b) 營運租賃承擔

於二零一零年三月三十一日，按租用寫字樓的不可撤銷營運租賃，未來最少應付租金的支付情況如下：

	集團及本局	
	2010 \$'000	2009 \$'000
一年內	20,576	21,350
一年後五年內	<u>2,666</u>	<u>23,110</u>
	<u>23,242</u>	<u>44,460</u>

(c) 營運租賃應收租金

於二零一零年三月三十一日，按物業的不可撤銷營運租賃，未來最少應收租金情況如下：

	集團		本局	
	2010 \$'000	2009 \$'000	2010 \$'000	2009 \$'000
一年內	7,298	20,405	5,624	18,769
一年後五年內	<u>4,199</u>	<u>6,264</u>	<u>3,222</u>	<u>3,861</u>
	<u>11,497</u>	<u>26,669</u>	<u>8,846</u>	<u>22,630</u>

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

26. 重大關聯方交易

根據香港會計準則二十四「關聯方披露」，本局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進行收回土地及清場工作所產生的三千二百八十一萬二千元(二零零九年：二千四百八十五萬三千元)實際費用。於二零一零年三月三十一日，尚欠地政總署一筆二百七十九萬一千元款項(二零零九年：二百零四萬元)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收帳款內。

總監及董事會成員為本局之主要管理人員，而其報酬已載於附註6(b)。

27. 舊區活化項目的承擔

於二零零九年八月，本局宣布，耗資接近一億元，在旺角市中心推行一項大型街區活化計劃，目標是要彰顯旺角多條主題街道的特色及提升社區活力。計劃的首階段預期於二零一一年展開。

於二零零九年十月，本局宣布活化中環街市的初步計劃(城中綠洲)，估計斥資約5億元。計劃會分階段進行活化中環街市的工程。建築結構勘察於年結時已展開，如沒有涉及主要結構鞏固工程，首階段工程估計可在兩至三年完成。而整個項目則預計需時約五年竣工。

這些舊區活化項目的財務影響將於其後的財政年度入帳。

28. 帳目核准

本財務報表已於二零一零年六月十四日經董事會核准。