



邁向市區更新3.0：新里程 新挑戰

目 錄

市區重建局簡介	2
環保突破	4
保育 坐言起行	6
觀塘項目 進展迅速	8
本年度紀要	10
主席報告	16
行政總監報告	22
業務回顧	30
市區重建局項目概覽	66
管理層討論及分析	70
機構管治	74
董事會成員及簡歷	78
市建局委員會成員	88
市建局組織架構	90
市建局分區諮詢委員會成員	92
財務摘要	95
董事會報告書	96
核數師報告書	98
綜合收支表	100
綜合資產負債表	101
本局資產負債表	102
綜合現金流量表	103
綜合資產淨值變動表	104
財務報表附註	105

市區重建局簡介

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。在二零零八年一月，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，有關工作將於二零零九年完成。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）携手合作，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。

節約用水

綠化環境

採用環保物料

減少建築廢料及
對環境滋擾

能源效益

加入廢料回收
設施

二零零九年五月，市區重建局（市建局）公佈了環境可持續政策。政策涵蓋六大範疇，包括：能源效益、節約用水、採用環保物料、綠化環境、加入廢料回收設施、減少建築廢料及對環境滋擾。

環保突破

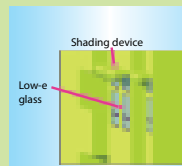


市建局在以往的項目中，其實已注入不少環保元素。荃灣的萬景峯項目、堅尼地城的怡峯項目、大角嘴的i-home項目及海桃灣項目，均為本局贏取了四項環保最高獎項白金獎 (HK-BEAM Platinum Rating)。

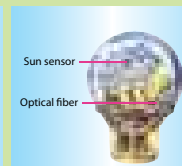


香港的建築耗電甚高，排放大量溫室氣體。香港樓宇超過四萬幢，每年新增樓宇約五百至六百幢。這些樓宇耗用了香港約八成的電量，排放近半香港的溫室氣體。本港的住宅建築在環境可持續性方面，必須急起直追。

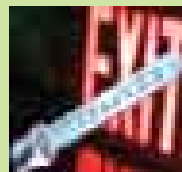
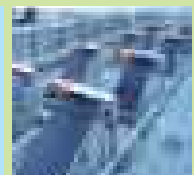
節能外牆設計



再生能源照明裝置



太陽能熱水系統



公共地方：
先進省電照明設備



空調節能裝置



污水處理循環再用系統



市建局將在利東街重建項目全面實施環保政策，我們估計可以減少項目的碳排放量達百分之二十，這相等於每年種植十七萬株樹，是香港全年植樹量的兩成。

市建局參考了海外城市的經驗，選用最新環保科技，結合專家研究所得，制定了本局的環保政策。



莊士敦道四幢經保育活化後的唐樓



保育 坐言起行

市區重建局（市建局）正以全面的角度，吸納社會意見，進行市區更新工作。保育是我們的工作重點。

二零零八年七月，位於市建局莊士敦道項目範圍之內的四幢廣州式騎樓建築，經過保育活化後，已落成啟用。這曾經是和昌大押的原址，現已成為城中潮人喜愛流連的特式餐廳。

我們展開莊士敦道重建項目時，認為這幾幢廣州式騎樓建築，既具歷史性，亦饒有風味，因此決定保留。

這幾幢唐樓經保育翻修後，活化成為特式餐飲場所。毗鄰缺乏歷史及建築特色的舊樓，經拆卸後已改建為新穎樓宇，新舊共融。

整個項目歷時六載，「和昌大押」唐樓群的修葺支出達一千五百萬元。我們亦在同區進行活化工作，鄰近的船街，莊士敦道可說是氣象一新。



幢位於皇后大道東的廣州式騎樓建築將會保育活化，並以婚嫁為設計主題。

市建局在灣仔的保育和活化工作，更擴展至皇后大道東，包括舊灣仔街市。毗鄰的利東街（喜帖街），因為樓宇殘破，結構破損，有必要重建。我們為了彰顯地區特色，特別在項目加設「姻園」主題，以突顯婚姻服務行業的特色。

市建局在進行重建時，一向關注項目內的歷史文物價值，並會制定計劃，平衡重建和保育的訴求。

以士丹頓街重建項目為例，我們為了彰顯其里巷氛圍，以強化保育元素的重建模式，推行這個項目，並主動將地積比率，從八倍降至四點五倍。



永利街及城皇街交界闢設小型露天廣場，讓市民可以欣賞後面一幅維多利亞式石牆。



我們在旺角推出了兩個大型保育項目，保育活化位於太子道西及上海街兩列共二十幢騎樓式建築。這兩個項目純為保育，不會重建，這是市建局保育工作上的突破。

至今為止，市建局已保育了二十五幢戰前樓宇，並將保育另外四十八幢騎樓式建築，是香港保育同類建築最多的機構。



位於太子道西一組十幢具有顯著文物價值的戰前建築群將被保育活化。





觀塘項目 進展迅速

觀塘市中心項目，是市區重建局（市建局）本年度工作的重點，我們全力以赴，務求項目能盡快推展。這個項目是市建局成立至今最龐大的重建項目，項目兩個地盤面積達五點五公頃，包括二十四幢樓宇，受影響住戶達一千八百戶，居民五千人，受影響商戶及小販達五百戶。

二零零八年七月，行政長官會同行政會議批准了項目兩個地盤的發展計劃圖則。及至二零零九年一月，城市規劃委員會亦批准了項目的兩份總綱發展藍圖。

項目進展迅速，是因為過去兩年市建局進行了廣泛的諮詢，吸納民意。二零零八年底，我們公佈了項目的

收購價，並向所有一千六百五十七個業主發出收購信。收購展開五個多月，已有超過八成業主同意接受收購建議，而自住業主的接受比率，更高達百份之九十七。

這是市建局重建項目中，收購進度最快的項目之一，顯示市建局的估價公平、公正和合理，得到重建區內居民的認同；收購工作進展順利亦是本局員工不怕艱辛的努力成果。

很多業主接受收購建議之後，已購買了條件遠勝其目前樓宇的居所，安居樂業。有些業主在買樓後，仍有餘款進一步提升生活質素。



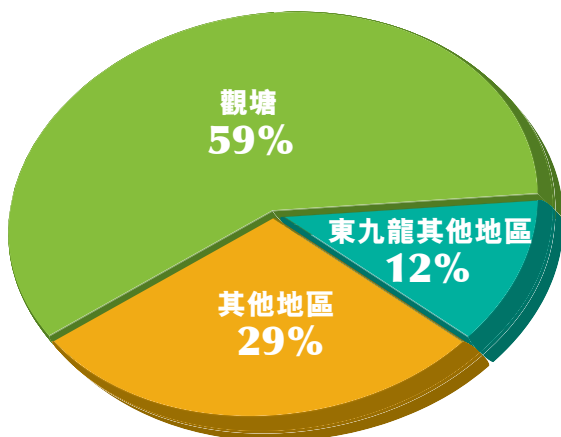
市建局已在福塘道展開工程，以便將月華街巴士站搬遷。月華街地盤可望在今年的第四季動工。

市建局至今已進行了接近五十個重建項目，所有項目完成後，將有 萬居民的生活得到改善。



徐先生身處位於清水灣道的新居。

觀塘自住業主去向如何？



上表是根據市建局對 百二十五名自住業主的訪問結果。市建局正對受項目影響的居民，進行深入的追蹤調查。



李女士對曉光街的新居感到滿意。



李婆婆已入住位於藍田的新居。

本年度紀要



2008

四月

城市規劃委員會在完成法定公眾諮詢和聆訊程序後，同意將觀塘市中心重建項目兩份發展計劃圖則呈交行政長官會同行政會議審批。

五月

市建局及香港遊樂場協會就旺角麥花臣室內場館重建項目，邀請發展商提交發展意向書，並於同月進行公開招標。

經過公開招標競投後，市建局決定與信和置業有限公司的全資附屬公司聯豐投資有限公司合作發展紅磡必嘉圍項目。

市建局董事會決定將觀塘市中心項目分期重建，並於二零零八年十二月一次過進行物業收購。

六月

市建局及香港遊樂場協會宣布，經過公開招標競投之後，決定與九龍建業有限公司的全資附屬公司潤晉有限公司發展旺角麥花臣室內場館重建項目。

政府公布行政長官會同行政會議已批核海壇街／桂林街及北河街項目的發展計劃圖則。

七月

發展局局長林鄭月娥與市建局主席張震遠為市建局首個完成的莊士敦道重建暨保育項目，主持竣工典禮。

發展局局長授權市建局進行馬頭角的浙江街／下鄉道及北帝街／木廠街兩個發展項目。



活化灣仔舊區專責委員會舉辦工作坊，邀請公眾人士參與，為活化太原街／交加街及機利臣街的露天市集提供意見。

市建局宣布在實施卑利街／嘉咸街項目時，將會分期進行工程，並採取措施，以延續毗鄰以小販攤檔為主的市集及提昇其活力。

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，為觀塘市中心項目進行「七年樓」的呎價估值。

發展局局長林鄭月娥宣布發展局展開為期兩年的市區重建策略檢討工作，該策略是政府於二零零一年十月所公布。

八月

市建局舉行公眾座談會，就彰顯卑利街／嘉咸街項目毗鄰的市集的建議，諮詢市民意見。

市建局邀請發展商就灣仔利東街／麥加力歌街項目提交合作發展意向書。

市建局向受深水埗海壇街／桂林街及北河街項目影響的業主發出收購建議。

九月

市建局宣布啟動位於太子道西及上海街的兩個最大型保育暨活化項目，涉及二十幢具顯著文物價值的戰前「騎樓」建築。

政府公布行政長官會同行政會議已批核觀塘市中心項目的兩份發展計劃圖則。

本年度紀要



2008

十月

市建局舉行「連串集思會」，邀請社區人士為如何活化再用太子道西及上海街項目內的二十幢戰前「騎樓」建築，提供意見。

市建局向受浙江街／下鄉道及北帝街／木廠街兩個重建項目影響的業主發出收購建議。

市建局、屋宇署及香港房屋協會攜手在維多利亞公園舉行樓宇安全嘉年華，推動樓宇管理文化。

位於協和街的市建局資源中心啓用，為受觀塘市中心項目影響的居民提供服務。

十一月

市建局舉行「邁向市區更新3.0」巡迴展覽，以配合政府市區重建策略檢討的廣泛公眾諮詢活動。

政府公布委任市建局董事會九位非執行董事及再度委任兩位非執行董事，任期由二零零八年十二月一日起生效。

市建局宣布加大推動樓宇復修計劃的力度和進行多項地區活化工程，動用總數約二億五千萬元，以創造更多就業機會。

市建局決定採取以「強化保育元素」的重建模式，推行士丹頓街/永利街項目，以配合政府活化前荷李活道警察宿舍用地的政策。

十二月

市建局舉行研討會，邀請海外及本港專家，就亞洲多個城市的市區更新模式和挑戰，分享經驗及心得。

市建局舉行「邁向市區更新3.0」酒會，標誌市區更新二十周年，行政長官曾蔭權作為酒會的主禮嘉賓。



市建局向受觀塘市中心項目影響的所有一千六百五十七個業權持有人發出收購建議。

- 位於觀塘協和街的市建局資源中心延長開放時間，星期七天，早上九時至晚上九時，為受觀塘市中心項目影響的居民提供一站式的服務。

市建局獲評級機構標準普爾評為AA+長期信貸評級，與特區政府的評級相同。

2009

一月

市建局為觀塘市中心項目舉行逾十場簡介會，向受影響的業主及租戶解釋收購及安置政策。

政府宣布收回西營盤餘樂里重建項目的土地。

活化灣仔舊區專責委員會邀請有興趣參與活化灣仔舊區的私營機構，提交興趣表達書。

市建局宣布制定一套全面方案，以保育卑利街／嘉咸街項目內的「永和」雜貨店的風貌。

市區重建策略檢討的第三階段「構想」完成，並訂立須檢討的議程及主要事項，讓公眾參與討論。

二月

市區重建策略檢討的「公眾參與」階段展開，並採用不同途徑，以鼓勵市民參與。

- 市建局撥款一億五千萬元，與政府及香港房屋協會合作，推行大型「樓宇更新大行動」。

為增加其工作的透明度，市建局開始將董事會會議記錄的撮要載於本局的網頁。



2009

三月

市建局就灣仔利東街／麥加力歌街項目，再次邀請發展商提交合作發展意向書。

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。

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。



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，為約一千二百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近東京街的項目展開法定規劃程序，並進行凍結人口調查。

七月

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。該行動由市建局、房協及政府合作推行。

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。

市建局首次以一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。



優質生活 永續之城



張震遠太平紳士

優質生活 永續之城

市區重建局(市建局)本年度工作取得良好進展，協助數以千計居於舊區破落樓宇的居民，改善生活質素。

重建方面，當我們已經啟動的市區更新項目全數完成後，我們可幫助逾 萬名居民，擺脫破舊而危險的居所，改善居住環境。我們的市區更新工作預計可重建約七百八十幢老舊危房。復修方面，截至現時為止，我們已協助逾五百幢樓宇進行復修，惠及超過四萬戶居民。我們亦已計劃為 千幢舊樓進行復修。

社會的期望和需求不斷轉變，我們亦與時俱進，不斷優化我們的策略和工作。我們認為市建局不單要致力解決市區老化的問題，提升居民的居住條件，亦要通過我們的工作，提升香港整體的市區環境和社區活力，為我們的城市帶來優質生活，更保留香港的歷史特色，令香港邁步成為永續發展之城，令所有香港人都能感到自豪。



市建局主席張震遠先生會見觀塘市中心項目居民，了解他們的訴求。

觀塘重建項目進展迅速

本年度我們工作的首要重點，是觀塘市中心重建項目。這是市建局成立以來，規模最龐大、性質最複雜的項目。項目涵蓋兩個地盤，佔地五點 五公頃，受影響樓宇達二十四幢，受影響住戶達到 千八百多戶，受影響居民五千多人，受影響的商戶及小販達五百多戶。

主席報告

項目受到觀塘居民的支持，工作進展非常良好。市建局花了兩年時間，進行非常廣泛的諮詢，聽取民意。項目從初步規劃到全面推行，都廣泛諮詢居民及地區人士。我們積極參與這些諮詢工作，與受影響的居民會面，以加強溝通。這些諮詢工作和努力，令市建局能為觀塘設計一個舒適、安全、綠化、有魅力的市中心。

整個項目牽涉一千六百五十七個業權，包括兩個地盤。今年我們首先要取得業主合作，同意出售他們的業權。由二零零八年十二月我們向所有業主提出收購建議到今年六月為止，收購進度相當理想。七百五十四個自住業主之中，已有百份之九十七同意接受收購建議，而整體收購比率已超過八成。

以項目的龐大規模，這個初段的收購比率非常高。這反映業主普遍認同市建局的收購價和程序公平、公正、合理。市建局的同事在物業估價和收購工作方面，花了大量心血，小心策劃，不斷與居民和各界溝通。居民面對收購，難免會有種種疑問，我們的同事都細心為他們解答，令收購過程得以順利進行。

掌握社會脈搏

觀塘市中心項目，只是市建局四十七個重建項目之一。年內我們在保育和復修方面，亦掌握社會脈搏，不斷優化措施。我們擴大工作層面，協助舊樓業主成立法團及放寬參加復修計劃的資格，令更多舊樓業主受惠。我們更為復修樓宇群注入設計元素，提升外牆美感，令整個社區氣象一新。

市建局的工作理念均以當區居民的意願和意見為出發點，我們亦不時按照地區訴求的轉變，修訂我們的工作計劃，務求做到以地區為本。以灣仔區為例，由於社區希望保留灣仔舊街市大樓，我們得到合作夥伴的支持，制定了創新的方案，既能保留灣仔舊街市大樓的特色，亦能履行合約責任。我們在利東街項目中，加入婚姻主題元素，務求彰顯利東街的婚姻服務行業特色。我們推行利東街重建項目時，已充份考慮重建和保育的平衡。

二零零八年初，市建局公佈了保育騎樓式建築的策略。年內我們的工作取得進展。我們啓動了兩項大型的計劃，保育香港碩果僅存，位於旺角太子道西及上海街的兩組共二十幢騎樓式建築。我們亦為這兩個項目委託獨立顧問進行民意調查，訪問了當區和鄰區的市民，發現超過八成受訪者都支持我們的計劃。城市規劃委員會快將討論這兩個項目的發展計劃。我們亦已選定了二十八幢具文物價值的騎樓式建築，建議以自願收購或復修的方式，加以保育。



(左起)立法會劉秀成議員、市建局主席張震遠先生、發展局局長林鄭月娥女士及活化灣仔舊區專責委員會召集人吳錦津議員主持匯意坊開幕典禮。

支持市區重建策略檢討

市建局一直配合特區政府的政策，以不同方式支持政府更新市區，提升市區環境，改善市民居住質素。

二零零九年二月，財政司司長公布了「樓宇更新大行動」，協助舊樓業主復修，並創造就業。市建局主動響應，出資一億五千萬元，和政府及香港房屋協會携手，希望通過這項總投資達十億元的行動，協助一千幢樓宇復修。

我們亦與多個政府部門合作，進行地區美化。至今我們已為十九條街道進行美化工程，長度達六千米。二零零八年我們亦與發展局及灣仔區議會携手，以地區為本的方式，進行舊灣仔活化計劃。

政府去年宣布展開為期兩年的市區重建策略檢討，市建局大力支持。我們不但投入財政資源，內部亦成立專組，協助推行各項有關的活動，包括設立專題網站，在灣仔成立「匯意坊」，組織公眾論壇、研討會及進行調查，並研究六個海外城市的市區更新經驗。今年我們將繼續支持發展局下階段檢討工作。

主席報告

環保突破

香港雖然是亞洲的國際城市，但環境問題嚴重，影響城市的生活質素。改善環境是香港的當務之急。

本人深信市建局可以用實際行動作出貢獻。我們希望把環保元素注入我們所有工作之內。現時香港的樓宇多達四萬多幢，每年新增樓宇約為五百至六百幢。這些樓宇消耗了香港用電量的八成，排放香港逾半的溫室氣體。過去十年，香港的溫室氣體排放量增加了百份之十八。

我們如果能持之以恆建造更環保的新樓宇，改善舊樓的環保水平，不久將來，香港的環境肯定得以改善。環保科技並不複雜，而且愈來愈普遍，香港的建築物，無論新舊，如果都能採納應用這些技術，一定可以減少香港的污染。

二零零九年五月，我們公佈了市建局的環境可持續政策。這是市區更新工作的重要突破。我們參考海外城市的經驗，根據最新的環保技術，汲取了專家意見，制定了實際可行的市建局環保政策。

我們的環保政策涵蓋六大範疇，包括：能源效益、節約用水、採用環保物料、綠化環境、加入廢料回收設施，以及減少建築廢料及對環境滋擾。

利東街項目是市建局全面實施環保政策的首個項目。我們估計引入這些環保元素後，項目的碳排放量可減少百份之二十，相等於每年種植十七萬株樹，佔香港全年植樹量一百萬株的兩成。



灣仔道／太原街項目(尚翹峰)的綠化設施。

前瞻

二零零九年，市建局的工作將會更加繁重，解決舊區老化問題，實在是刻不容緩。

現時約有十多萬名市民，居住在殘破失修的居所之中，情況正在惡化，有待政府

和社會協助。現時市區樓齡超過十年的樓房，約有萬八千幢；屬「明顯失修」類別佔千六百幢。「明顯失修」名單中逾半已在失修樓宇名單上停留十年之久。這些樓宇大部份缺乏業主立案法團，復修工作難以進行，加上近年經濟不景，更大幅減低業主復修樓宇的意願。

二零零九年，觀塘市中心項目仍然是我們的工作重點。由於項目收購支出龐大，我們正在尋求新方式融資，推進有關的工作。

二零零八年底，我們獲評級機構標準普爾，給予AA+的機構評級。財政司司長亦已批准我們發債、向銀行融資及以其他方式，籌措資金。我們在二零零九年七月首次發債，數額達港幣十五億元，反應熱烈。我們相信市建局發債不但有助我們擴寬融資渠道，亦有助促進香港債券市場的發展。

市建局希望能夠提升香港的整體生活質素，我們將致力保育具歷史及建築價值的樓宇，在地區按照當區特點進行主題式的活化工作。

我們深信成功的市區更新，應有整體性的地區視野，以地區為本，藉此為各區帶來社會、建築以及環境上的整體裨益。

政府進行「市區重建策略」檢討正值其時，我們希望能夠作出貢獻。我深信要切實解決市區老化問題，幫助居民提升生活質素，有賴公眾、專家以及專業人士携手合作。展望未來，市建局將致力為香港居民改善生活，提升整體環境，造福我們下一代。優質生活，永續之城，是市建局面向未來的願景。

主席

張震遠

二零零九年七月 十 日



羅義坤先生

二零零八／零九年度，市區重建局（市建局）根據重建、保育、復修、活化四大策略，對應社會的需求和意願，全力推進市區更新工作。

上半年管理層的重點在於計劃和籌備，而下半年則致力落實推行各項計劃。

我們在報告年度內，主要在五個範疇推進我們的工作：

●	觀塘項目 全速進行: 觀塘市中心重建項目是市建局成立以來最龐大的重建項目，是我們去年工作的重點；
●	擴展編制 強化團隊: 我們擴展並強化市建局的團隊，處理大幅增加的工作量；
●	提升質素 造福社羣: 我們在工作中提升對社會整體生活質素、選擇、可持續發展方面的裨益；
●	加強溝通 贏取支持: 我們致力加強與社會各界的溝通，令各界明白我們的角色、使命、工作和取向，從而贏取他們的支持；
●	安排融資 妥善理財: 我們致力完善財政計劃，安排融資，維繫市建局項目所需的現金流。

今年市建局的工作詳情，可參考業務回顧及項目概覽專章。以下，我希望就上述的五大範疇逐一報告。

觀塘項目 全速進行

觀塘市中心重建項目是市建局成立以來最龐大的項目。項目面積達五點五公頃，涵蓋兩個地盤。受影響業權達一千六百五十七個；受影響人士包括住宅與非住宅自用業主、戶主及租客；受影響設施和服務包括政府辦公室、政府設施、公共空間，各項運輸服務，巴士、小巴、的士；其他受影響人士包括小販、商戶、

行政總監報告

顧客，以及重建區內每日數以千計的行人。項目總發展成本估計逾一百億，其面積、規模、複雜性、受影響持份者的數量、成本、所需時間均屬空前。為順利推行項目，我們可說是全力以赴，花了不少心血。

我們為啟動觀塘市中心項目增撥資源，擴大了項目的工作專組，並在觀塘創紀之城第六期設立辦事處，就近處理有關事務。我們更在觀塘協和街主地盤，設立資源中心，以便持份者可就近與市建局同事溝通。我們在資源中心內舉辦小組簡報會及處理居民的個別查詢。為了向居民和持份者報告項目最新發展動態，我們特別為觀塘項目定期出版《觀塘路》專刊。

二零零八年五月，我們應居民和地區人士的倡議，公布了第一次過收購所有業權的決定，並預報會在同年十二月底前向所有受影響業主發出收購建議。由於觀塘市中心重建估計要十二年才會完成，第一次過收購業權的決定，會增加項目的財務風險。去年十月，我們更承諾在十二月底前向所有受影響業主發出收購建議後，會在二零一一年六月，向尚未進入收地程序區域內而尚未向市建局出售物業的業主，發出第二次收購建議。

市建局以往的重建項目，一貫會邀請七家測量師行參加估價，釐定賠償的同區七年樓呎價。由於觀塘項目龐大，我們把參與估價的測量師行數目增加至十間，務求得出的賠償呎價，更為公正合理。

我們為了全速推進項目，與各政府部門密切商討，制定各項政府和交通設施的搬遷及重置安排。我們亦正與食環署商討項目範圍內小販的重置以及補償等事宜。

我們在去年十二月發出收購信後，反應非常踴躍。主席在前文已經介紹。我在提筆撰寫行政總監報告時，得悉項目又取得新的進展。月華街地盤的招標準備工作進展順利，估計我們會很快覓得合作發展夥伴。



觀塘市中心重建項目的綠化地帶佔總地盤面積約百分之十。

項目進展順利有賴本局和包括地區領袖在內的所有持分者，一直保持密切溝通。觀塘區議會在過程中給與我們非常有用的意見和極大支持，我們希望繼續和觀塘區議會携手，推進觀塘項目。觀塘分區諮詢委員會亦為項目提供了寶貴意見。

由於收購反應踴躍，我們正探索加快項目的可行性，造福觀塘以至東九龍的居民。

擴展編制 強化團隊

二零零八／零九年度，我們的工作量大幅增加，並估計工作量會持續數年。除了推進觀塘市中心重建項目，以及直接推行十個已展開的重建項目之外；我們在保育、復修及活化方面的工作量正在增加。

我們在重建、保育、復修和活化的工作，涵蓋面越來越廣，工作亦日趨繁重。保育方面，我們保育活化灣仔茂蘿街的六幢唐樓的計劃，已經展開；此外，我們亦已開展保育旺角太子道西及上海街兩組共二十幢騎樓式建築的計劃。最近，我們也開始試行以自願收購或自願復修方式，保育多幢具文物價值的騎樓式建築。活化方面，我們以地區為本的取向，進行舊灣仔活化計劃。我們正考慮以類似的方式，活化上環、中環以及旺角地區。復修方面，我們優化了市建局的復修計劃，希望協助更多舊樓復修；此外，我們與政府及香港房屋協會携手，推出「樓宇更新大行動」，希望在未來數年協助二千幢舊樓進行維修。

行政總監報告

發展局去年年中宣布進行「市區重建策略」檢討；市建局大力支持，並投入了人力物力配合。我們為此要增加人手，推行這些工作。

我們的員工人數由以往的二百七十五人，大幅增加一成至二零零八/零九年度的百五十八人。原有的管理層同事謹守崗位，克盡其職，我們亦增聘了少量管理層同事。為了讓新聘員工盡快進入狀態，我們制定了全面的迎新計劃，加強培訓，通過分享經驗和密切的溝通，讓他們迅速投入工作。我們革新了工作方式，採取項目為本的管理方式，務求各部門同事能向同一目標出發。年內，我們亦進一步強化了以表現為本的考績制度。



荃灣市中心項目(萬景峯)提供綠化空間供市民享用。

提升質素 造福社羣

市建局提升居民的居住環境，優化市區設施和環境的工作，不單講求效率，也講求質素和可持續性。我們非常關注所有項目的設計質素，在與合作夥伴簽署的合作協議中，我們不但會仔細列明建些甚麼，怎樣建，標準要求，使用的物料及建築系統；也列出管理項目的方式，項目落成後住宅和商用設施在出售、出租及管理的要求，務求全面保證每一個項目的設計，施工和管理水平。此外，我們的項目往往會提供政府及社區設施、公共空間；把建築物後移，擴闊行人通道及毗鄰空間，提升地區的整體環境。

市建局一向重視環保，並已取得兩個環保大獎。我們再接再厲，在去年研究擴大市建局環保工作的政策。今年五月，我們公佈了市建局的環境可持續政策，以提升香港的居住環境質素。市建局在同月舉辦了「環保住宅：香港未來環境可持續發展之道」研討會，讓本地及海外的政策制定者、專家和專業人士，分享經驗，探索未來。我們宣佈了環境可持續政策之後，立即坐言起行。利東街項目成為首個全面實施市建局環保政策的項目。項目的合約已在今年六月批出。



市建局行政總監羅義坤先生及執行董事(規劃及項目監督)譚小瑩女士出席立法會發展事務委員會會議。

積極溝通 贏取支持

市建局通過積極的社區發展和溝通工作，從不同渠道了解持份者的意見、願望和關注。我們更把董事會的決議撮要上網，進一步提升決策的透明度。我們會於董事會會議後，召開新聞簡報會，通過傳媒把重大消息公佈。去年十月，我們在觀塘設立資源中心，加強與觀塘街坊和公眾的接觸。二零零八年是香港有系統進行市區更新工作的二十周年，我們藉此機會，以「邁向市區更新3.0」為主題，舉辦一系列活動，並在去年十二月，舉行「市區更新的模式與挑戰：亞洲經驗分享」研討會，借鑑海外經驗，和公眾一起探討市區更新的未來。我們在上環的「市區更新探知館」即將落成啟用，向學生和公眾介紹市區更新的工作。我們也豐富了本年報的內容，向讀者介紹更多本局工作的情況。市建局深信這些工作，有助公眾掌握本局工作的實況，取得他們的支持。

安排融資 妥善理財

截止二零零九年 月 十日為止，本局資產淨值為九十九億元。這個數字已把政府分五期注資的 百億元，以及自二零零二年起累計的 億元虧損計算在內。本財政年度，我們為觀塘項目作出了四十億元的虧損撥備。

行政總監報告

此外，由於市建局增加了保育騎樓式建築、擴大復修及地區性的活化項目，我們的財政負擔將會增加。這些項目雖然會為香港帶來裨益，但估計不會為市建局帶來收入。

本財政年度結束時，我們的現金、銀行結餘以及由投資經理管理的資金公平值總額為七十七億元；而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一百七十億元。據我們現時估計，由二零零九年四月一日起至二零一四年三月三十一日為止的五年之內，我們的總支出為二百零二億元，這包括整體成本，以及所有已開展或計劃開展項目的支出，但不包括營運開支。

二零零八年的金融海嘯，雖然一度衝擊地產市場，但過去數年地產市道蓬勃，令我們的收購支出上升。

觀塘項目收購行動正在進行，我們的收購支出將會增加。這將影響我們的現金流。如果未來市道掉頭向下，我們面對的財務風險將會增加。

有見及此，我們一方面維持一貫審慎理財的方針，務求衡工量值，小心運用資金；另一方面，我們也籌備在未來數年融資，雙管齊下妥善理財。二零零八年九月金融海嘯之前，最佳的融資渠道是向銀行借貸；不過，二零零八年第四季開始，由於信貸緊縮，我們認為要開拓其他融資渠道。二零零八年十二月，我們為了作出融資準備，從標準普爾取得AA+的信貸評級。我們的信貸評級和政府同級，發債極具競爭力。二零零九年七月，我們制定了中期債券發行計劃，取得AA+的信貸評級，並進行首次發債，由於機構投資者反應非常良好，我們把發債總額由10億港元增至15億港元。這是香港今年至現時為止，發行數額最大的港元債券。我們將以發債所得的資金，推行我們已經開展和將會開展的項目。

市區更新是一項非常複雜的工作，需要不同的專才投入，廣納意見，凝聚共識。市建局主席和董事會成員，以卓越的領導能力和識見，引領市建局的工作；我們的六個分區諮詢委員會為我們提供意見，令管理層得以順利推展工作，本人在此謹代表所有同事向他們致謝。他們的支持，是我們工作的動力。



市建局在首次發債的簽署儀式後與嘉賓祝酒。

我也希望在此向所有同事致謝，他們去年工作雖然繁重，但大家悉力以赴，全情投入，把市區更新的願景轉化為現實。

展望來年，我們希望和董事會、董事會的各個專責委員會、分區諮詢委員會、政府、合作夥伴、顧問，各項目的持份者，以及公眾一起，繼續並肩作戰，達成市區更新的使命。

行政總監

羅義坤

二零零九年七月 十 日

重建
Redevelopment

活化
Revitalisation

pReservation

保育

復修

Rehabilitation

本章就市區重建局（市建局）於過去 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 年十 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。

涵蓋二零零八年至二零 年度的業務綱領和業務計劃，當中包括二零零八／零九年度的業務計劃，已於二零零七年十二月呈交財政司司長審批，並於二零零八年 月獲得批准。涵蓋二零零九年至二零 四年度的業務綱領和業務計劃，當中包括二零零九／ 零九年度的業務計劃，已於二零零八／零九年度第一季製備，亦於二零零八年十二月呈交財政司司長，並於二零零九年 月獲批准。

業務回顧

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》及上述規劃程序共開展了十二個項目，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／園藝街保育計劃。

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》的正式規劃程序規管，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。截止二零零九年十月十日，本局按照上述條例，推行了四個發展項目，當中包括於二零零八年二月開展的浙江街／下鄉道項目及北帝街／木廠街項目。此後，尚有兩個項目，包括新山道／炮仗街項目及順寧道項目亦分別於二零零九年五月及六月開展。

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」及櫻桃街項目「海桃灣」，先後於二零零六／零七年度、二零零七／零八年度、二零零八／零九年度及二零零九／零年度獲得香港環保建築協會頒發白金級別證書。為進一步評估本局項目的環保表現，本局委託獨立顧問為「怡峯」項目進行環保評估。評估報告於二零零八年十一月完成，確認了此項目於本港市場中處於高環保水平。

於二零零九年二月，本局委託一間國際環保顧問公司，制定有關環境可持續發展的企業政策及實施策略，並於二零零九年五月，向外公布本局將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。灣仔的利東街／麥加力歌街項目將率先引入全面強化的環保政策。



來自法國的專家Chloe Clair女士在環保住宅研討會上分享經驗及心得。



市建局在研討會的會場展示其環保政策及環保工作。

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。該研討會由發展局局長林鄭月娥及本局主席張震遠主持開幕典禮，有超過一百五十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。

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下列的特定重建工作：

- 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，然後再送交財政司司長審批。

開展新重建及保育項目

自二零零九年四月 日開始的二零零九／ 零年的業務計劃，本局至今已實施了兩個根據《市區重建局條例》推行的重建項目，有關項目的詳情如下。

順寧道項目



順寧道項目設計概念圖。

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 九五或五五年落成，樓高五層的樓宇，受影響住戶約 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，本局會將地盤作住宅發展，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 個重建計劃，目標是要改善該區的居住質素及環境。這十 個項目中，其中五個是市建局與香港房屋協會（房協）合作之項目。除重建之外，在過去五年，本局在深水埗區亦進行廣泛的樓宇復修計劃，至今已協助了四十二幢樓宇，超過 千九百個單位受惠。這個項目根據《市區重建局條例》第二十四（ ）條進行的公眾諮詢將於二零零九年八月二十六日完成。

新山道／炮仗街項目



市建局收購及遷置總監李敬志先生宣布啟動新山道／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 千七百七十平方米的小型項目。項目包括七幢建於 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 百 十個。項目範圍屬住宅（甲類）地帶，本局會將地盤作住宅發展，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 個重建項目，並配合本局在過去四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 百幢樓宇，逾八千個單位受惠。這個根據《市區重建局條例》第二十四（ ）條進行的公眾諮詢已於二零零九年七月二十九日完成。

業務回顧

年內，本局開展了兩個根據《市區重建局條例》推行的歷史建築保育項目。有關這兩個項目的詳情如下。

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。本局於二零零八年九月公布計劃按《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。二零零九年四月一日，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。同年七月，城規會刊登所收到的陳述，本局會在適合情況下就這些陳述回應，以便城規會一併考慮。

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。本局委託的保育專家確定這批樓群屬於具有顯著文物價值的第二類別，而專家認為這個級別等同古物諮詢委員會的三級歷史建築評級。本局亦就此項目舉辦集思會，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。二零零九年四月一日，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。同年七月，城規會刊登所收到的陳述，本局會在適合情況下就這些陳述回應，以便城規會一併考慮。



市建局員工為太子道西／園藝街項目進行凍結人口調查。

推行已開展的重建及保育項目

於二零零二年初至二零零九年七月期間，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，亦合共啟動了十個重建及保育項目，當中包括十八個前土發項目及十五個根據《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，加上十六個根據《市區重建局條例》實施的項目，當中包括十二個重建項目及四個保育項目。這四十個由市建局及房協啟動的項目會協助超過萬八千人改善其惡劣的居住環境，亦提供近萬一千個新住宅單位、超過萬四千平方米的政府、團體及社區設施、約二十六萬平方米商業設施，以及約二萬六千平方米的公共休憩空間。這四十個項目中，其中一個項目已完成，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，另外一個已獲發滿意紙，正進行售樓及商舖租賃。其餘一個正在建築中，這個項目包括一個地盤，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，第一個地盤的建築工程正進行中。上述十個項目合共改善了接近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。



發展商就利東街／麥加力歌街項目提交合作發展意向書。

本局直接啟動的十八個前土發項目當中，其中五個正進行物業收購。另外，有一個項目，分別為旺角麥花臣室內場館項目、大角嘴杉樹街／晏架街項目及紅磡必嘉圍項目已於年內完成招標及批出發展合約。灣仔利東街／麥加力歌街項目亦於二零零九年六月批出合作發展合約。上述四個項目，以及另外五個項目正在進行地盤工程。旺角新填地街項目（MOD595），深水埗福榮街／福華街項目（海峯）及大角嘴必發道／洋松街項目（i-home）的建築工程已經完成，並獲發滿意紙。灣仔莊士敦道項目（嘉薈軒）已竣工，並於年內售出所有單位。

根據《市區重建局條例》實施的十五個項目，其中的五個合併成兩個大型計劃進行，分別是處於收地階段的荔枝角道／桂林街及醫局街項目，該項目地盤的空置部分亦正進行拆卸工程。另外，市建局亦就海壇街／桂林街及北河街項目進行收地申請。茂蘿街／巴士街項目的遷置工作已於二零零八年八月完成。餘下的九個項目均處於不同階段，其中五個項目處於規劃階段，當中包括長沙灣的順寧道項目、馬頭角的新山道／炮仗街項目、大角嘴晏架街／福全街項目，以及上文提及兩個旺角戰前騎樓式建築的保育項目。另外兩個項目則處於物業收購階段及其餘兩個處於收地階段。

業務回顧

項目的新單位銷售

年內，本局與合作發展商繼續進行去年度推出的 個項目的單位銷售工作，包括萬景峯、尚翹峰及嘉薈軒。截至二零零八／零九年底，嘉薈軒的所有單位經已售出，另外兩個項目尚餘四十九個單位有待出售。此外，本局與合作發展商亦已開展 MOD595、豐盛居、御凱、海峯、海桃灣及 iHome 的單位銷售工作。以上六個項目共提供超過 千 百八十個單位。截至二零零九年七月 十 日，上述六個項目已售出約 千個單位。

以上單位銷售工作乃在困難環境下進行。自二零零八年四月起，本港的物業市場受環球金融危機影響而大幅波動，政府其後亦就此推出 系列經濟紓緩措施。因此，市場由二零零八年七月的高位大幅回落，直至二零零九年 月起始出現回升跡象。

項目的商業物業

本局與聯營發展商合作發展的荃灣市中心項目萬景峯的商場「荃新天地」，於二零零八年七月開幕。面積達二十七萬五千平方呎，共有 百五十間零售商舖，該商場為區內居民提供日常所需。年內，由五幢保育的歷史建築及新附屬建築物組合而成，位於莊士敦道與船街的 J Senses 商場已全面投入營運。J Senses 集合了十 間商舖，提供高質素的餐飲服務及現代生活設施，其中鴛鴦飯店及 Bo Innovation 被本港其中 分著名雜誌選為本港最佳食肆的第 及第二名；The Pawn 及 OVO Studio 則分別被該份雜誌選為最佳新食肆的第二名及最佳非時裝店舖。同時 Bo Innovation 亦在首次的香港 Guide Rouge 獲評為米芝蓮二星級餐廳。此外，荃灣市中心的荃新天地二期及深水埗的海峯商場亦現正招租中。

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，建立策略伙伴關係。至今，房協已根據該備忘錄推行了七個重建項目，均屬前土發已公布但尚未開展的項目，其中五個項目位於深水埗，兩個位於筲箕灣。年內，房協繼續進行這批項目，有關項目影響約七百四十八個業權，估計涉及近一千二百十個住戶，約二千一百十人。當項目完成後，預計可合共提供約一千七百個新單位，約萬一千百平方米零售樓面、百平方米休憩用地及四千四百五十平方米政府、團體及社區設施用地。此外，房協在灣仔開展了一個舊區活化暨文物保育項目（即藍屋項目），涉及九幢唐樓，共十四個住戶。獲保育的樓宇原本用作文化及社區用途，而項目亦計劃提供商業設施及約二百十平方米的公眾休憩用地。及後，發展局局長於二零零七年十月公布政府的「活化歷史建築伙伴計劃」，發展局及房協將藍屋項目納入該伙伴計劃，成為首期的七幢歷史建築之一。

本局於二零零八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及七個已完成項目的詳細資料，均載於本報告第六十六頁至六十九頁的市區重建局項目概覽一章。

業務回顧

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。本局為了保存及提升旺角的地區特色，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布項目的「體育用品城」設計，除了提供體育用品零售店舖外，「體育用品城」內亦會設有本港第一個體育名人館。這個發展項目的設計佈局，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及青少年中心。該項目亦同時提供住宅及商業樓面。本局計劃將商業樓面為部份受洗衣街項目影響的體育用品店經營者，提供暫時性的店舖。當洗衣街項目完工後，這些商戶將可以有機會租用「體育用品城」內的店舖，繼續經營。

本局於二零零八年一月向受影響的住宅及非住宅業主發出收購建議，收購工作至今仍進行中。



洗衣街項目的現貌(上)及「體育用品城」的設計圖。



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 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 幢兩層高的建築以容納項目內的濕貨店舖，設立香港首條老店街，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濕貨市集的活力及特色，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。此外，本局亦在項目工程期間安排受影響的新鮮食品店臨時遷移。項目的修訂總綱發展藍圖已包括這些新措施，並於二零零九年 月獲城規會批准。雖然本局就上述措施要額外投放二億元及令項目延遲完成，但衡量過對社區的益處，本局認為這是值得的。

衙前圍村項目

本局於二零零七年十月宣布，根據與項目內擁有大部分業權的業主所達成的合作發展協議，將採取 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。本局除了將圍村內的 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公園內展現出來。為推行此方案，住宅樓宇將會被升高，同時亦會保持 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。

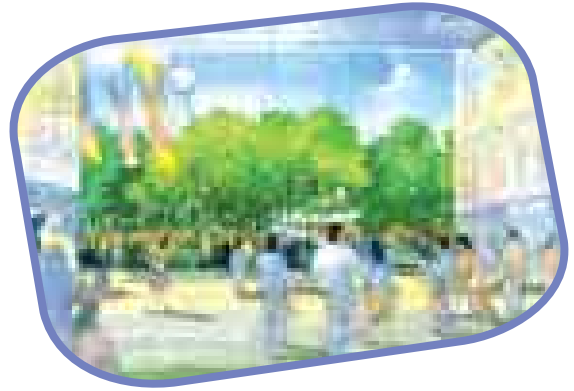
市建局於二零零八年 月向受影響業主提出收購建議，並為已收購及完成遷置工作的村屋進行攝影及製圖記錄。收購及拆卸工作正進行中。此項目之收購及遷置工作特別複雜，因為受影響的業主包括原居民、非原居民及擁有大部分業權的業主，當中亦包括很多有問題的業權。此外，項目範圍內及附近有為數不少的僭建物及非法佔用者。 般項目在 個地段內擁有多層樓宇及分散業權，這個市區圍村項目由超過 百個獨立擁有的細小地段組成，當中超過七成的業權在過去二十年被擁有大部分業權的業主收購，同時又包括多個政府擁有的地段。為了令此項目能順利進行，本局與項目內擁有大部分業權的業主（亦是 間發展商）於二零零六年起進行漫長的商討，最終達成的合作發展協議，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。

業務回顧

觀塘市中心項目

年內，觀塘市中心項目的進度理想，主要的法定規劃程序都已完成。佔地五點五公頃，當中百分之七十五為政府土地，這個項目總發展成本超過百億元。

本局本著以下五大原則來推行這個計劃。



觀塘市中心項目的「城市窗口」設計。

實施本局一向行之有效的補償及安置政策

確保財務安排穩健可行，務求在高昂的收購成本、市場風險及土地的發展潛力中，取得適當的平衡

採納富創意和具前瞻性的設計，把觀塘市中心塑造成一個新穎、綠化及環保的二十一世紀市中心典範

廣泛的公眾諮詢及社區參與，特別是項目的規劃及設計方面

重建工程將分期進行，以便在重建期間，減低對社區的影響及保持市中心的活力

這個具前瞻性設計的二十一世紀市中心會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，項目的其他特色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。

行政會議於二零零八年七月根據《城市規劃條例》第九條批准月華街及主地盤兩份發展計劃圖則，並於同年九月刊憲。有關交通、排水系統、污水處理、空氣流通、景觀及環境影響等評估亦已完成，這些評估均支持項目的設計及重建規模。兩份總綱發展藍圖亦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。本局於二零零九年四月向城規會，按第十六條的規定提出規劃申請，將現有美沙酮診所遷移至觀塘道/開源道迴旋處附近。

由於項目的規模十分龐大，本局計劃將兩個地盤劃分作幾個區域進行重建工程。第一期是月華街地盤，需要於二零零九年夏季期間遷移月華街巴士總站，該地盤目前正處於實施規劃的後期階段。本局於二零零九年七月邀請有興趣參與合作發展月華街地盤的發展商提交意向書，希望可以於八月公開招標及於十月批出合作發展合約。



月華街巴士總站。



興建中的福塘道臨時巴士總站。

在推行項目的過程中，本局持續諮詢各持分者，包括有關政府部門、觀塘區議會、居民、觀塘分區諮詢委員會、販商、交通營運者、專業團體及地區關注組織。

本局的前線員工連同本局委託基督教家庭服務中心所成立的 一支獨立社區服務隊，繼續在重建前及期間，為有需要的居民和家庭，提供適切援助。

為應付這個龐大的項目，本局的觀塘項目部增聘人手，以配合交通、規劃，物業收購、遷置及社區聯繫等工作。位於創紀之城六期的觀塘辦事處亦於二零零八年七月成立，而協和街辦事處則改為 一間資源中心，為受影響的業主、租客及其他持分者提供 一站式服務。資源中心亦展出項目的總綱發展藍圖及規劃設計模型。

本局委任十 間獨立測計師行，按照市場狀況及本局既定的補償政策，進行獨立估值，為項目計算出公平的收購建議。本局於二零零八年十二月二十九日向所有 一千六百五十七個合法物業業權的持有人發出收購建議，該建議的有效期為九十日。自住住宅物業的收購建議呎價為每平方呎實用面積五千九百 十七元，乃根據二零零八年十二月 日個假設「七年樓齡的住宅單位的估值」而釐定。項目的總收購成本預計高達約 百二十億元。

業務回顧



觀塘居民朱先生感謝市建局為他安排修補天花。



鄧婆婆跟為她安排修維家居的市建局員工愉快地交談。

收購建議的有效日期於二零零九年 月 十日屆滿時，本局已經成功收購接近 千 百個物業業權，佔總業權數目約六成六。本局正繼續與仍未出售物業的業主商討，進展良好。大部分自住業主接受收購建議，反映本局的收購建議合理，以及自住業主希望盡快改善其居住環境。

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。

本局於二零零九年七月中根據《市區重建局條例》向政府就尚未收購的物業業權申請收地，以及分階段復歸土地，以配合這個分期進行重建工程的項目。

為配合項目的推行，在主地盤內固定攤檔營運的持牌小販將會先安排搬到臨時地點，然後再遷回新的永久固定攤檔。為減輕他們的擔憂，本局將會向每個持牌固定攤檔提供九千五百元作為每次的搬遷津貼，而這項津貼安排得到小販的歡迎。雖然這些小販無須在未來兩年搬遷，本局及食物環境衛生署與受影響的小販 一直保持緊密聯繫。

同樣，雖然受項目影響的公共小巴營運者在未來數年也不會受到影響，本局亦與有關方面保持密切溝通。

展望未來，本局會繼續竭盡所能縮短項目的實施時間，以減少重建期間帶來的影響；並確保項目可以為觀塘及東九龍區帶來長遠的經濟效益，以及為香港市區更新樹立新典範。



「觀塘路」提供觀塘市中心項目的最新資料。

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。二零零七年八月，本局就廈門街、利東街及麥加力歌街的道路工程及安排展開刊憲程序，以便將利東街劃為行人區及打通廈門街，令項目可以根據核准的總綱發展藍圖進行。建議的道路工程及安排遂於二零零八年四月二十五日刊憲，並收到反對意見及進行了六次聆訊。行政長官會同行政會議於二零零九年一月十日批准有關道路工程及安排，並於二零零九年四月十日刊憲。項目的拆卸工程在年內已經完成。本局於二零零九年四月與古物古蹟辦事處就項目內幢唐樓的保育活化再用方案達成共識，亦於二零零九年一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。



利東街項目以「姻園」為設計主題。



發展商入標競投合作發展利東街項目。

業務回顧

士丹頓街／永利街項目

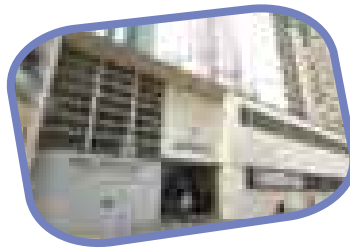
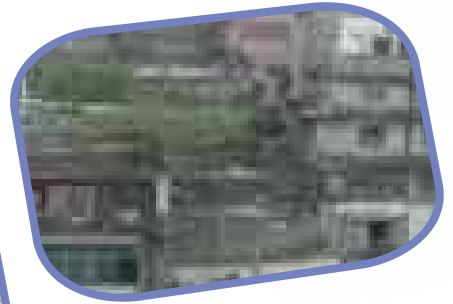
此項目為本局於二零零一年從前土地發展公司接手的二十五個未開展的重建項目之一。

本局於二零零一年一月正式啟動這個項目。城規會於二零零一年十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。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，並根據城市規劃條例第六條公布，

以接受公眾申述。由於城規會再無收到任何對修訂建議的反對，修訂的發展圖則隨後於二零零七年十月獲得行政長官會同行政會議批准。經修訂的規劃大綱亦於同年十月獲城規會批准。本局基於批核的修訂規劃大綱及公眾意見，擬備項目的總綱發展藍圖。

該份總綱發展藍圖吸納了二零零七年十二月舉辦的社區工作坊上所收集的公眾意見和訴求，以及中西區區議會的意見。項目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。總綱發展藍圖於二零零八年一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。



(由上至下) 幢位處永利街十至十二號的住宅樓宇將被保育。沿城皇街的新建築將會以高度適中「拾級而上」的模式設計，以突顯城皇街百年街道的肌理，保留樓梯街的特色。必列者士街街市大樓將被保育。

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里，保留「樓梯街」的特色。除了保育一些唐樓及必列啫士街街市大樓外，本局亦計劃騰出地方闢設小型廣場，新建築的地下部份亦將後移，令公眾可以更舒適地細意欣賞城皇街後面一幅具百年歷史的維多利亞式石牆。雖然本局為上述措施將要額外投放一億元成本及延長竣工時間，但考慮到可以為社區帶來裨益，本局認為是值得的。上述優化設計於二零零九年一月得到中西區區議會支持，而優化後的總綱發展藍圖亦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份總綱發展藍圖，同時亦根據城市規劃條例第十二A條，呈交有關項目地盤C改劃用途地帶的申請。城規會於二零零九年七月底考慮項目地盤C內的四名業主呈交的改劃用途地帶申請後，決定延遲考慮本局的總綱發展藍圖，直至有關改劃用途地帶申請作出決定。



永利街項目設計彰顯「臺」的氛圍及百年街道的肌里。

業務回顧

太原街／灣仔道項目

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、弧形簷篷和鱗形設計，以及前面部分的結構形態將會原址保留，這是一個務實的方案，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。預計本局將會增加超過二億元的額外成本，以及涉及較長的發展期。

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十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一月獲得批准。當完成非主體部分的拆卸工程後，地基工程將於二零零九年下半年進行。



太原街／灣仔道項目地盤的特色圍板設計。



灣仔街市大樓的主體保育設計。

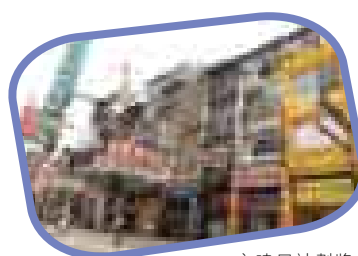
文物保育

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樓宇。就此，本局聘請了顧問專家，就戰前的廣州式騎樓建築進行研究。我們小心考慮過這些樓宇的文物價值、實際問題及進行活化再用的潛質後，於二零零八年一月公布有關的保育策略，因應樓宇的不同程度文物價值，提出多種形式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保育暨活化項目，分別位於上海街／亞皆老街以及太子道西／園藝街，範圍內兩組各十幢騎樓建築樓群均具有顯著歷史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擬備涵蓋活化再用方案的發展計劃草圖已在上文交待。

本局亦正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騎樓建築，擬備可行的保育工作計劃，其中十幢文物價值相對較上述旺角騎樓建築樓群低的唐樓，會被列入新推行的自願收購及自願修葺的試驗計劃中。二零零九年六月，本局與第一批四幢唐樓的業主接觸，邀請他們參與自願收購計劃。如果其中任何業主想保留其物業業權，本局會邀請他們參與自願修葺的試驗計劃。二零零九年七月，本局接觸了另外四幢唐樓的業主，邀請他們參與自願修葺的試驗計劃。



市建局計劃將上海街／亞皆老街項目內十幢具有顯著文物價值的戰前唐樓保育活化。

業務回顧

進行中的保育項目

本局在灣仔茂蘿街／巴路士街正進行一個保育暨活化項目，而香港房屋協會亦在石水渠街／慶雲街進行類似的保育活化項目。本局的一個灣仔重建項目亦包含保育元素，分別在莊士敦道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一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，並在區內的一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。

除了營運西港城外，本局亦已完成灣仔項目內五幢唐樓的保育工作。上述提及的六個重建項目及四個保育項目共有五十幢建築將會被保育活化。因此，當這批項目完成，本局將會保育了不少於五十七幢歷史建築及歷史特色。



餘樂里一至二號唐樓部分的遺跡及建築元素會予以保留。



衙前圍村內的門樓、門樓上的石匾、天后廟及多間原村屋會被保留，成為主題公園的一部分。

樓宇復修

於二零零八／零九年度，本局的樓宇復修物料資助計劃及免息貸款計劃，共協助了樓宇復修計劃服務區內的 百 十七幢樓宇進行及完成樓宇復修工程，約九千六百個單位受惠。以上兩項計劃，連同本局推動樓宇復修的其他措施，包括困難戶資助、第三者責任保險資助、復修樓宇按揭優惠，以及提供免費專業和技術意見等，均受到業主的歡迎和社區的支持。

在地區組織及非政府機構的協助下，本局向約 百八十幢樓宇，逾 萬個單位的業主大力宣傳樓宇復修的重要性，以及本局的樓宇復修計劃。本局也參與了由政府部門及公營機構，如屋宇署及房協所舉辦的宣傳活動，在



經市建局的協助下，荃灣及大角嘴出現了多組顏色設計令人耳目一新的樓群。

業務回顧



市建局職員為業主提供技術支援。



地區推廣樓宇復修訊息。此外，本局亦透過研討會、復修專訊及傳媒訪問，廣泛宣傳樓宇復修的好處及討論相關課題。

自本局於二零零四年推出樓宇復修計劃以來，直至二零零九年
月底，位於本局樓宇復修計劃服務區內接近五百 十幢樓宇
參加了復修計劃，涉及約四萬 千個單位。當中已展開或完成
工程的有四百九十幢樓宇，涉及 萬八千個單位。本局亦批出
超過約二億元的貸款及資助，協助業主進行樓宇復修工程。

經過 番的努力，本局的樓宇復修計劃服務區開始出現了多組
令人耳目 新的樓群。除了向業主立案法團提供技術支援外，
本局於二零零八／零九年度向位於上環、大角嘴、紅磡及荃灣
等地區約五十幢樓宇，提供了外牆顏色組合設計，令這些樓宇
完成復修工程後，更能顯出其獨特風格。類似的服務亦擴展至
附近大角嘴的大角嘴道、荃灣的大河道及灣仔的皇后大道東。
協調的外牆顏色設計，令整個地區的面貌得以提升。



市建局與房協及屋宇署合辦的「樓宇安全嘉年華」，推廣樓宇復修的重要性。

業務回顧

於二零零九年四月 日起，本局在二零零九年／二零 四年的五年業務綱領內，預留約四億二千五百萬元，以協助約 千幢樓宇進行復修工程，涉及約六萬六千個單位。另外，本局亦優化了物料資助計劃，放寬參加資格，令更多樓宇可以受惠；同時亦向有資格參加計劃的樓宇增加資助。

政府於二零零九年二月宣布「樓宇更新大行動」，目的是要在推動樓宇復修的同時，亦可為建造業界創造更多就業機會。本局與房協、發展局及屋宇署緊密合作，以落實計劃細節。市建局董事會於同年二月亦通過提供 億五千萬元，作為本局注入這個十億元的「樓宇更新大行動」基金，讓本局在樓宇復修計劃服務區



大角嘴大方樓復修後的新貌及舊貌。

業務回顧



(左起)香港房屋協會行政總裁兼執行總幹事黃傑龍先生、香港房屋協會主席楊家聲先生、發展局局長林鄭月娥女士、市建局主席張震遠先生、首席助理秘書長(規劃及地政)杜永恒先生及市建局行政總監羅義坤先生主持「樓宇更新大行動」諒解備忘錄的簽署儀式。



市建局主席張震遠先生為「樓宇更新大行動」進行抽籤。

內推行該項計劃。同年五月，本局與政府簽訂諒解備忘錄。及後，財政司司長建議政府額外注入十億元，令未來兩年的「樓宇更新大行動」的總金額由十億元增至二十億元，涵蓋樓宇由約五百幢擴展至一千幢。同年六月，「樓宇更新大行動」的首五百幢樓宇經抽籤後選出。同年七月，立法會財務委員會通過財政司司長的建議，為「樓宇更新大行動」額外撥款十億元。

展望未來，本局計劃擴大現時各項的資助計劃，以協助更多樓宇的業主進行樓宇復修工程。此外，本局亦會協助政府及房協，在本局的樓宇復修計劃服務區內，推行法例生效後的強制驗樓計劃，以及房協於二零零八年五月所推出的長者樓宇維修津貼計劃。

舊區活化

年內，本局進行多項新的活化計劃研究，以配合本局在地區內的重建、復修及保育工作，令整體社區得益；同時亦繼續推行多個舊區活化項目的設計及工程。本局諮詢了區議會，並得到支持，令這些活化項目能夠符合地區的訴求。此外，本局亦與不同的政府部門，例如路政署、運輸署和康樂及文化事務署緊密合作和協調。

本局於二零零八年完成毗鄰荃灣市中心項目的河背街改善工程後，眾安街的美化工程亦於同年十二月開展。這個項目是本局與房協合作，並得到荃灣區議會的支持。改善工程包括重新裝飾街道、擴闊行人路及增加種植樹木的空間。

為了配合區內的新重建項目，本局正為大角嘴及深水埗區進行擴大美化工程的研究，有關研究已進入詳細設計階段。大角嘴櫟樹街的第一期改善工程已於二零零九年 月展開，而連接櫻桃街海桃灣項目及櫟樹街活化範圍的迴旋處的設計工作亦在準備中，並預期在二零零九／ 零年開展工程。有關研究不但針對重鋪路面和加添街道特色裝置等工程，亦會尋求可行方案，在稠密的地區擴闊行人路，並加以綠化以及增闢休憩用地，為地區增添活力。



大角嘴大全街的行人路美化工程。



上環皇后街添置的綠化設施。

業務回顧

另外，位於旺角麥花臣室內場館及洗衣街項目之間的奶路臣街，以及鄰近地方的美化工程的設計及可行性研究亦正準備中。此外，本局亦正研究如何進一步改善這個旺角區的其他地方，以突顯其地區特色。

因應行政長官於二零零七年十月公布的二零零七／零八年度施政報告，本局繼續為「活化灣仔舊區專責委員會」提供秘書處的支援，擬備一個以地區為本的方案進行灣仔區活化，並會向灣仔區議會、發展局及本局建議策略及行動計劃。在該專責委員會的領導下，舉辦了諮詢工作坊，與小販們探討如何活化及提升灣仔區交加街／太原街及機利臣街的露天市集。根據工作坊所收集的意見，本局以試驗性質為六個小販攤檔提供電力供應及為一個小販攤檔安裝遮篷。本局會視乎持份者的反應，再決定是否進一步為整條街道全面推行是項計劃。此外，本局亦就文物徑進行了研究，有關建議是為該條文物徑的主要文物點安裝特別照明及牌匾。年內，專責委員會亦為一項公私營機構合作計劃，邀請社區提出活化灣仔舊區建議。專責委員會及灣仔區議會考慮過這些建議，稍後便會與被挑選的其中一個建議者進一步討論。

本局在上環進行多個項目，連接早期完成的上環坊活化項目及近期完成美化工程的荷李活道的東街改善工程，其中大部分已於二零零八年底完成。中西區區議會邀請本局就活化百子圍進行可行性研究，範圍包括一個垃圾收集站及未被善用的社區空間。這個地區屬孫中山史蹟徑的一部分，同時



深水埗豐盛居的休憩空間及綠化地帶。



大角嘴櫻桃街重鋪行人路及加入綠化元素。

亦接近一個現代中國革命歷史點，並毗鄰卑利街／嘉咸街及士丹頓街／永利街項目內的保育活化部分。此項目是本局於二零零八年十一月宣佈的十個社區活化及改善項目之一，預計於二零零九／一零年度開展，目的是要創造就業機會及加強區內的經濟活動。本局計劃改善百子里與附近街道的行人道連接，特別是與結志街和荷李活道的連接；亦希望展示此區在香港和中國的歷史中的重要性，並與本局以「地區為本」的活化及保育項目互相配合，當中包括卑利街／嘉咸街，士丹頓街／永利街和餘樂里等項目的保育活化部分；亦會將結志街垃圾收集站擴建及現代化。所有政府部門已原則上同意上述活化建議，本局現正就詳細設計及技術評估向有關政府部門諮詢。中西區區議會對計劃表示支持及要求盡快執行。另外，本局亦被邀請加入中西區區議會海旁工作小組。目前，市建局正就西區批發市場及附近的海旁範圍，進行可行性研究，希望可以將未善用的市場和海旁範圍活化。



上環摩利臣街擴闊行人路，重鋪路面及加入綠化。



上環東街添置的街道裝置。



長者在皇后街項目(帝后華庭)內的聖馬太長者鄰舍中心享用設施。

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。本局於二零零八／零九年度推行了多項新措施，包括為太子道西／園藝街保育項目內的地舖引入售賣鮮花及學校用品主題，以及樓上的活化再用方案，令這個保育活化項目達致最大的公眾利益。再者，本局亦以地區為本的方向，與發展局合作，並諮詢灣仔區議會，在灣仔舊區進行活化工作。本局會檢討這個方案的成效，然後是否考慮在其他地區實施。

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，本局對受卑利街／嘉咸街項目影響的新鮮食品店營運者，以及在太子道西／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。

本局的不少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、非政府機構及社會企業。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將於二零零九年底與物業發展局同啟用。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，以保持社區網絡及建立社會資本。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，例如荔枝角道／桂林街／醫局街及洋松街／松樹街項目。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。

本局與四個非政府機構簽訂了合約，在中西區、灣仔、九龍及觀塘等地區，成立四支社區服務隊伍，向受本局項目影響的人士提供協助。



社區服務隊成員向新山道項目的居民解釋其服務。

業務回顧

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，加強與持份者的溝通，以了解他們的關注和訴求。一直以來，本局與居民及關注組織、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，令持份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。



深水埗分區諮詢委員會舉行會議。

為加強與社區的溝通，本局在六個主要行動地區，包括深水埗、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，本局共進行十八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十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。

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。

二零零九年八月，本局新成立的「市區更新探知館」將會啟用。該館可以讓公眾探索及認知更多有關市區更新的演進及本局的願景及使命。「探知館」中的多媒體設施，可讓參觀者體驗居住在殘破樓宇的情況，以及從互動的展覽和遊戲中了解市區更新的發展及工作。

公共關係

年內，本局制定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，本局的熱線電話、地區辦事處及觀塘資源中心共處理了約一萬四千四百個查詢及求助個案，以及十六個投訴個案。我們訂下服務承諾，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。我們於年內均能達致上述的工作目標。此外，市建局、房協及屋宇署合作設立一站式熱線服務，有效地處理公眾人士對樓宇復修和保養的查詢及訴求，以及有關「樓宇更新大行動」。

如以往，本局與房協及屋宇署於二零零八年十月合作舉辦了一項「樓宇安全嘉年華」活動，廣泛地宣傳樓宇安全意識及各項的樓宇復修計劃。

二零零八年是香港有系統地進行市區更新工作的二十周年。為配合發展局為期兩年的市區重建策略檢討工作，本局舉辦一連串以「邁向市區更新3.0」為主題的活動，當中包括舉辦巡迴展覽、研討會、刊登報章宣傳及印製特刊，讓社會各界可以就市區更新回顧過去、了解現在及展望將來。

本局亦強化網頁以配合市區重建策略檢討及「樓宇更新大行動」。本局的網頁提供有關我們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二千四百六十八萬人次點擊，比上一個年度增加百分之十五。

本局亦舉辦以訊息主導的交流會，由本局主席及管理層向持分者，例如受影響居民、專業人士、大學學生、學者及社區團體等講解本局的工作。

另外，本局亦參與了由發展局於二零零九年一月於中央圖書館舉辦的招聘會。

年內，本局與多個來自海外的訪問團，包括泰國、南韓、日本、台灣、德國、蘇格蘭、荷蘭及南非，以及國內省份和城市，例如北京，上海，佛山，番禺和深圳，交流市區更新的經驗。本局董事會和管理層代表亦到東京及上海探訪，就市區更新問題和經驗，互相交流及討論。



海外及本港的學者和官員參與「市區更新的模式與挑戰：亞洲經驗分享」研討會。

業務回顧

市區重建策略檢討

財政司司長於二零零八年二月公佈《財政預算案》時宣布，發展局將會檢討政府於二零零一年公布的市區重建策略。二零零八年六月，發展局局長向立法會發展事務委員會介紹為期兩年的市區重建策略檢討的方向及推行方法，檢討工作亦於同年七月開展。自此，本局一直積極地配合發展局進行以下工作 -

a)	協助發展局設立一個市區重建策略檢討網站 http://www.ursreview.gov.hk/ ;
b)	委託顧問公司就六個亞洲城市進行市區更新政策研究，並協助安排政府的市區重建策略檢討督導委員會、市建局的市區重建策略檢討委員會及分區諮詢委員會成員前往東京及上海考察；
c)	委託另一家顧問公司舉辦連串公眾參與活動，當中包括設立創意的「匯意坊」，以及贊助商業電台節目，以接觸更多市民大眾；及
d)	進行調查研究，包括為兩個項目進行兩項追蹤調查，作為項目的社會影響評估的補充資料。

本局鼓勵所有持分者及社區人士參與檢討，就香港市區更新的路向及優先次序提出意見。為提供準確數據以配合市區重建策略檢討，本局現正與屋宇署合作，委託顧問公司在本局行動區內約一千幢樓宇進行一項樓宇及居住狀況調查。預計調查的中期報告將於二零零九年底完成。本局會繼續積極地配合發展局，直至檢討工作於二零零九年完成。



人力資源

本局在年內的其中一項重大挑戰，是要維持本局有足夠及高質素的人力資源，以應付多個複雜項目的工作量。除了增聘包括一般條款及合約條款的員工外，我們亦優化本局的人力資源架構及計劃，以確保本局在機構的快速增長下，不但可以吸引所需的人才加盟，亦能培訓、融合、挽留及激勵員工。

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。本局自二零零九年四月起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，本局亦已全面檢討現有的工作表現評估機制，並邀得所有級別之員工代表參與該檢討，以確保此機制持之有效，在得到上下員工的接納的同時，亦能恰當地評估員工的工作表現。未來一年，我們會就工作表現評估機制與薪酬調整機制的掛鉤方面再努力。

本局亦進行了薪酬檢討，以確保本局員工薪酬的競爭力。雖然檢討結果確定本局在人力市場仍然具競爭力，但相類似的檢討仍然會定期進行，以確保本局的薪酬水平緊貼市場。

組織及人力資源

於二零零八／零九年度，為應付包括正在規劃及開展的多個複雜、大規模和主要項目的繁重工作量，本局的員工隊伍由二百七十五人增加至百五十八人，並於年內成功填補所有高層的職位。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。為確保機構的持續性及加強員工的使命感，除了執行總監或以上職級是由政府以合約形式委任外，本局所有擔任常任職位的員工均以長期合約而並非固定年期的合約聘用。

業務回顧

培訓

年內，為了優化員工的培訓及發展計劃，本局制定了一套培訓及發展課程，為不同級別員工制定培訓策略及方案。

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，其內容包括個人資料保護、個人尊重、提供平等機會的責任，以及有關收受利益等議題。為配合本局機構的快速增長，其他培訓亦包括團隊建立、顧客服務、管理技巧及領袖發展等，年內舉辦的培訓課程共十二個。本局亦繼續運用公務員事務局公務員培訓處的資源，在年內讓員工參與共二十四個不同內容的課程，當中包括領袖發展。

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，亦要激勵士氣，以提高員工的表現及工作滿足感。尤其在本局正快速擴張人手，以推行多個具挑戰性、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。在這個重要時刻，本局積極與員工加強溝通，以促進員工對本局的了解，提升其工作表現和加強歸屬感。本局年內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。此外，當本局就有關員工事宜進行檢討時，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。

此外，本局不同級別的員工亦定期與管理層溝通，並為新入職的員工舉辦不同的聚會，協助他們適應在本局的新工作。本局亦把在有關活動中收集得來的意見，跟所有員工分享。



員工與管理層的溝通及分享會。



零八零九年度市建職員樂益會成員與管理層合照。

我們了解本局員工要面對金融動盪所帶來的影響，加上本局大批新加入的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。



市建職員樂益會舉辦長跑比賽，鬆弛身心。

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，讓員工能鬆弛身心及善用工餘時間。年度，本局共安排了二十九項深受同事歡迎的活動。此外，本局員工在多項體育活動中贏得多個獎項，包括工商機構運動會及渣打馬拉松。本局亦鼓勵員工參與義務工作及社區服務。

雖然機構在年內快速增長，而部分新員工可能於初期的適應會有困難，但本局的流失率頗為穩定。本局員工的整體流失率從二零零七／零八年度的百分之十一點七，輕微下跌至二零零八／零九年度的百分之十點五。高層職員的流失率亦同樣下降，由上年度的百分之十四點一，下跌至二零零八／零九年度的百分之十點七，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。

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)	休憩 用地 ⁽¹⁾ (平方米)	
1 2 本局截至2009年7月31日開展的2個新項目												
1 ⁽²⁾	長沙灣順寧道	827	3556	5	182	6977	110	775	0	0	0	
2 ⁽²⁾	馬頭角新山道 / 炮仗街	1170	5464	7	349	10530	144	1755	0	0	0	
3 32 本局截至2009年3月31日開展的30個項目												
3 ^(2,3)	旺角上海街 / 亞皆老街	1128	3630	14	170	3377	0	3377	0	0	0	
4 ^(2,3)	旺角太子道西 / 園藝街	1440	4334	10	40	6126	0	6126	0	0	0	
5 ⁽²⁾	大角咀晏架街 / 福全街	726	3348	6	257	6534	0	6534	0	0	0	
6 ⁽²⁾	馬頭角浙江街 / 下鄉道	928	5226	5	270	8352	116	1392	0	0	0	
7 ⁽²⁾	馬頭角北帝街 / 木廠街	776	3772	5	253	6984	92	1164	0	0	0	
8 ⁽²⁾	旺角洗衣街	2465	14434	14	498	22185	196	8241	0	0	0	
9 ^(2,3)	黃大仙衙前圍村	4637	2051	36	154	37097	580	2319	0	0	1400	
10 ^(2,3)	上環卑利街 / 嘉咸街	5320	20219	37	823	68300	293	45940	0	1290	1000	
11 ⁽²⁾	觀塘市中心	53500	96104	24	4829	401250	1980	111780	114560	14300	13400	
12	旺角麥花臣室內場館	2400	2788	1	0	24768	254	2443	0	5619	0	
13 ⁽²⁾	深水埗海壇街 / 桂林街及北河街	7440	25344	37	1233	59580	784	9930	0	2200	1500	
14 ⁽²⁾		大角嘴福全街 / 杉樹街	560	4071	3	270	5040	72	804	0	0	0
15 ⁽²⁾			西營盤餘樂里 / 正街	2156	4140	14	270	16464	270	245	0	0
16 ⁽²⁾	灣仔茂蘿街 / 巴士士街	780	2687	5	122	2140	0	0	2140	0	300	
19 ⁽²⁾ 20 ⁽²⁾	深水埗荔枝角道 / 桂林街及警局街	3330	13197	17	551	29538	384	4925	0	0	580	
21	大角嘴杉樹街 / 晏架街	2328	11802	12	520	20952	304	3492	0	0	450	
22	大角嘴洋松街 / 松樹街	2195	10332	12	594	19710	377	3285	0	0	0	
23 ⁽³⁾	灣仔利東街 / 麥加力歌街	8220	36534	52	1611	79697	1212	11749	0	2671	3900	
24	紅磡必嘉圍	277	834	2	9	2316	67	238	0	0	0	
25	大角嘴必發道 / 洋松街	1229	6313	7	280	10363	182	1148	0	0	0	
26 ^(2,3)	上環士丹頓街 / 永利街	3563	6272	24	288	11771	133	3375	0	0	920	
27	灣仔皇后大道東	378	1806	5	25	3984	96	441	0	0	0	
28	西營盤第一街 / 第二街	3536	15690	30	777	38178	488	3919	0	2197	700	
29	深水埗保安道 / 順寧道	1394	4898	8	327	12534	166	2083	0	0	251	
30	旺角新填地街	535	2411	4	122	4921	85	802	0	0	0	
31	大角嘴櫻桃街	4510	14416	33	1020	43231	522	4916	0	1849	0	
32	深水埗福榮街 / 福華街	1384	5129	8	246	12453	173	2075	0	0	255	
1 32 推行項目小計 (A)		117135	321782	425	15559	957845	8826	242779	116700	30126	25756	

業務回顧 市區重建局項目概覽

備註	進度
	項目於2008年6月26日刊憲公布啟動 公眾反對期於二零零九年八月二十六日結束
	項目於2008年5月29日刊憲公布啟動 公眾反對期於二零零九年七月二十九日結束，期間收到一份反對意見 本局將提交項目予發展局局長授權
其他用途包括日常商品、傳統飲食及商業用途	項目於2008年9月19日刊憲公布啟動 公眾諮詢期於二零零九年七月八日結束，期間收到多項申述；城規會將進行公眾聆訊
其他用途包括教育、娛樂、文化及商業用途 將提供額外逃生通道及經改善的公眾通道	項目於2008年9月19日刊憲公布啟動 公眾諮詢期於二零零九年七月八日結束，期間收到多項申述；城規會將進行公眾聆訊
商業樓面作為200個酒店房間	項目於2008年3月7日刊憲公布啟動 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
	於2008年7月7日授權市建局進行項目 正進行收購工作
	發展局局長於2008年7月7日授權市建局進行項目 正進行收購工作
	項目於2007年12月21日宣布啟動 正進行收購工作
	項目於2007年10月2日宣布啟動 正進行收購工作 正進行空置物業的拆卸工程
政府 / 團體 / 社區設施包括1,290平方米作為多用途活動會堂；商業樓面面積包括270平方米作為社會企業用途及8,950平方米作為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
其他用途是16,700平方米公共交通交匯處、65,860平方米寫字樓、32,000平方米酒店 政府、團體及社區設施用地包括月華街地盤的6,200平方米觀塘賽馬會健康院，主地盤的8,100平方米政府用地	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 城規會都會規劃小組委員會於2008年12月5日批核月華街地盤總綱發展藍圖 2008年12月29日發出物業收購建議 城規會都會規劃小組委員會於2009年1月23日批核主地盤總綱發展藍圖 於2009年3月30日收購建議的有效期限屆滿前，共有1,088個物業業主接受建議（總業權數目為1,657個） 地政總署於2009年5月7日發出月華街地盤的初步基本條款建議 二零零九年七月邀請發展商就月華街地盤提交合作發展意向書
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 已完成拆卸工程
一個項目合併為 政府 / 團體 / 社區設施用途待定	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 正進行收購工作
	正進行居民搬遷工作 地政總署於2008年10月14日發出初步基本條款建議
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 正進行居民搬遷工作
其他用途包括文化及商業用途	於2008年8月完成居民搬遷工作 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申請
兩個項目合併為 商業樓面面積包括405平方米作社會企業用途	城規會於2008年1月批核總綱發展藍圖 正進行居民搬遷工作 正進行空置物業的拆卸工程 地政總署於2008年12月9日發出初步基本條款建議
	預計建造工程於2012年初竣工
商業樓面面積包括1,000平方米作社會企業用途	預計建造工程於2011年底竣工
商業樓面面積包括968平方米作社會企業用途；政府 / 團體 / 社區設施 包括護理安老院 / 社區服務支援中心、垃圾收集站及公厕	城規會於2007年5月22日批核總綱發展藍圖 已完成拆卸工程 授權道路工程及安排於2009年4月30日刊憲 於2009年6月為項目批出合作發展合約
	於2008年5月為項目批出合作發展合約 預計建造工程於2011年底竣工
	建造工程於2009年3月竣工 正進行售樓
	經修訂的總綱發展藍圖於2009年2月提交城規會，有待考慮 正進行收購工作
	預計建造工程於2010年中竣工
商業樓面包括政府 / 團體 / 社區設施作護理安老院	預計建造工程於2009年底竣工
	建造工程於2008年4月竣工 正進行售樓
	建造工程於2008年3月竣工 正出售餘下的頂層住宅單位
政府 / 團體 / 社區設施作護理安老院用途	建造工程於2009年2月竣工 正進行售樓
	建造工程於2008年11月竣工 正進行售樓

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)	休憩 用地 ⁽¹⁾ (平方米)	
33 40 房協截至 2009年3月31日推行的8個項目												
33 ^(2,3)	灣仔石水渠街 / 慶雲街	藍屋	906	1706	9	67	1706	0	0	1706	0	0
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	149	1500	0	0	0
36 ⁽²⁾	深水埗青山道 / 元州街		2609	14193	22	496	23482	356	3914	0	0	150
37 ⁽²⁾	深水埗元州街 / 福榮街		2222	10114	22	362	19998	333	1133	0	2200	150
38 ⁽²⁾	深水埗青山道 / 興華街		1382	8286	11	344	12438	180	2073	0	0	0
39	筲箕灣筲箕灣道		1870	9834	17	400	19606	292	2717	0	0	0
40	深水埗保安道 / 懷惠道		2592	9923	19	528	21219	326	891	0	2648	0
33 40 開展項目小計 (B)			13293	63787	112	2376	113240	1724	12859	1706	4848	300
41 44 由前土發公司開展而尚在進行的4個項目												
41	荃灣楊屋道	御凱	7230	不適用	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	6308	12555	31	975	62310	904	3441	0	5254	0
41 44 開展項目小計 (C)			42137	96715	73	8314	343524	2971	75244	25186	8334	4919
開展項目總計 (A) + (B) + (C)			172565	482284	610	26249	1414609	13521	330882	144222	43308	30975
45 由本局開展並已完成的1個項目⁽⁴⁾												
45 ^(3,4)	灣仔莊士敦道	嘉薈軒	1970	7640	21	333	20567	381	2600	0	0	0
45 開展項目小計⁽⁴⁾ (D)			1970	7640	21	333	20567	381	2600	0	0	0
由房協開展並已完成的0個項目⁽⁴⁾												
完成項目小計⁽⁴⁾ (E)			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
46 51 由前土發公司開展並已完成的6個項目⁽⁴⁾												
46 ⁽⁴⁾	堅尼地城加惠民道	怡峯	728	不適用	0	0	7280	89	0	0	0	0
47 ⁽⁴⁾	上環皇后街	帝后華庭	7964	25792	50	648	66233	1148	400	0	5254	1200
48 ⁽⁴⁾	堅尼地城新海旁	泓都	6075	24808	15	1683	62904	1182	0	0	0	2300
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⁾	旺角亞皆老街 / 上海街	朗豪坊	11976	40810	58	2603	167414	0	160866	0	6548	1100
51 ⁽⁴⁾	旺角廣鑄街	百利達廣場	1607	4190	10	272	15160	272	2414	0	0	0
46 51 已完成項目小計⁽⁴⁾ (F)			32219	102210	152	5650	351003	3267	163680	0	11802	6250
已完成項目總計⁽⁴⁾ (D) + (E) + (F)			34189	109850	173	5983	371570	3648	166280	0	11802	6250
開展 + 已完成項目總計			206754	592134	783	32232	1786179	17169	497162	144222	55110	37225

註1) 在此表中所指休憩用地包括公眾休憩用地及私人休憩場地。

2) 項目1至11, 13至20, 26及33至38的細節有待落實, 可能會在法定規劃及批地的批核程序中有所更改。

3) 項目3、4、18及33均純為保育項目, 其餘的47個項目則為重建項目, 而重建項目9、10、17、23、26、44及45則包括 些保育元素。

4) 在此表中的項目, 當項目的所有單位已售出、租出或已與合作發展商分配, 該項目將視作已完成項目。

業務回顧 市區重建局項目概覽

備註	進度
已被納入「活化歷史建築伙伴計劃」 其他用途包括教育、娛樂、福利或訪客用途	正進行收地工作
	正進行收購工作
	正進行拆卸工程
	正進行拆卸工程
政府 / 團體 / 社區設施作護理安老院	正進行拆卸工程
	正進行拆卸工程
	正進行建造工程
政府 / 團體 / 社區設施作護理安老院	正進行建造工程
	建造工程於2009年1月竣工 正進行售樓
其他用途為384個酒店房間	建造工程於2009年1月竣工 正進行商舖租賃及準備售樓
政府 / 團體 / 社區設施為交通及社區設施	正出售餘下單位及出租商業樓面
政府 / 團體 / 社區設施包括街市、日間託兒所、垃圾收集站及公厕	地盤A及B的工程已完成 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正進行部份拆卸工程 預計地盤C的建造工程於2009年底展開並於2013年底竣工
	項目於2008/09年度完成
	項目於2007/08年度完成
政府 / 團體 / 社區設施包括單身人士宿舍、護理安老院、日間託兒所、老人中心、輕度弱智人士宿舍及熟食中心	項目於2007/08年度完成
	項目於2007/08年度完成
	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 / 團體 / 社區設施包括熟食中心、交通及社區設施	項目於2005/06年度完成
	項目於2005/06年度完成

管理層討論及分析

業績及財務狀況回顧

(一) 二零零九年業績回顧

(a) 收益

本財政年度的收益為十四億一千萬元。與上財政年度收益五十二億六千六百萬元比較，減少十八億五千萬元。雖然一個重建項目（杉樹街／晏架街、必嘉圍及麥花臣室內場館）的前期款項已於年內入帳，但遠遠低於上財政年度兩個重建項目收取到的前期款項，原因是本年度批出發展協議時，市場情況較上年度差，以及本年度批出的項目規模遠較上年度小。本年度批出項目的地盤總面積為五千零四平方米，在二零零七／零八年度批出項目的地盤總面積為二萬二千四百九十五平方米。在本年度，本局出售的單位數目較少，於聯營項目所分得的大額盈餘亦較少。在二零零七／零八財政年度，本局從若干共同控制發展項目分取到大額盈餘，包括萬景峯項目。

(b) 其他淨收入

本年度的其他淨收入為二億八千六百萬元（二零零七／零八年度：四億四百萬元）。其中，二億二千六百萬元（二零零七／零八年度：一億七千七百萬元）來自銀行結餘賺取的利息收入，平均年息率為二點四厘（二零零七／零八年度：年息率四點厘），一億元來自投資經理管理的資金取得之收益，淨年收益率為點六五厘。本局的現金盈餘按照本局已批核的投資指引，以短期存款方式存放於多間銀行。本局於二零零八年五月委任了投資經理管理本局部分現金盈餘。與二零零七／零八年度比較，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帶來的工作量，本局擴展規模，令本年度的行政費用增至二億一千五百萬元（二零零七／零八年度：一億九千八百萬元）。

本局繼續保持一貫的審慎理財原則、控制員工數目的增長，以及盡可能採取節流措施。然而，為了應付規模增大的市區更新工作，例如開展四個項目（包括觀塘市中心項目）的收購工作，以及年內更多的復修、活化及保育工作，本局需增加員工數目，令本年度的行政費用有所增加。本局的員工數目由二零零八年一月十日的二百七十五人增加至二零零九年一月十日的百五十八人。

(d) 物業減值及已承擔項目的撥備

本局的物業及已承擔項目由本局的專業人士在二零零九年一月十日估值。根據本局的會計政策，本局有需要在本財政年度作出虧損撥備總額五十億一千七百萬元（二零零七／零八年度：十億一千四百萬元）。年內的虧損撥備主要涵蓋觀塘市中心項目的四十億一千二百萬元虧損撥備及其他項目的十億五百萬元虧損撥備。上年度則主要是為洗衣街項目作出虧損撥備。

(e) 年內的營運虧損

對比上年度的二十億七千八百萬元淨營運盈餘，本局在二零零八／零九年度錄得了四十五億二千四百萬元淨營運虧損，主要是因為上文第() (a)段所述，年內入帳的共同控制發展項目前期款項及所分得的盈餘減少，以及上文第() (d)段所述，為觀塘市中心項目作出大額虧損撥備四十億一千二百萬元。本局為物業減值及已承擔項目撥備前，錄得盈餘八億一千百萬元（上年度為十億一千二百萬元）。

(二) 於二零零九年三月三十一日的財務狀況

(a) 發展中物業

於二零零九年三月三十一日的「發展中物業」價值為八十億元（二零零七／零八年度：四十七億元），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。扣除項目的累積虧損撥備十億元（二零零七／零八年度：二億元）後，淨收購成本為五十億元（二零零七／零八年度：四十五億元）。成本增加主要是因為進行中項目由二零零七／零八年度的十二個增加至現時的十個，以及接受收購比率普遍較高。在二零零八／零九年度，本局就四個項目開展收購工作，包括觀塘市中心項目，總共向二千六百六十八名業主發出收購建議。

(b) 現金及銀行結餘

於二零零九年三月三十一日，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七十七億元（二零零七／零八年度：百零九億元）。銀行存款結餘較上年度減少十二億元，主要是因為年內用於收購物業的開支增加。

本局的現金盈餘以短期存款方式存放於多間銀行。在二零零八／零九年的財政年度，本局並無借貸。本局的投資經理，按照本局已批核的投資指引，管理本局部分現金盈餘。

(c) 資產淨值

於二零零九年三月三十一日，本局的資產淨值為九十九億元，當中計及政府注資共一百億元，以及因營運招致的累積虧損一億元。雖然本局在過去數年因地產市道好轉而錄得盈餘，但本年度本局為觀塘市中心項目作出大額撥備，故錄得累積虧損。本局於二零零二年五月成立時，須承擔前身土地發展公司的二十二億元虧損。因此，本局自二零零二年成立至今的八年間，帳面錄得二十億元盈餘，令累積虧損減至一億元。本局取得上述成績，部分是因為政府在批出土地時免本局補地價所致。

管理層討論及分析

(三) 政府注資、免補地價及豁免稅款

二零零二年六月二十一日，立法會財務委員會批准政府由二零零二／零一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，政府在批出重建地盤時免本局補地價，亦豁免本局繳納稅款。

(四) 財務資源、流動資金與資本性承擔

如上文第二(b)段所述，於二零零九年一月十日，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七十七億元。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一百七十億元。

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。由於種種因素影響，包括收購工作需於收取前期款項前進行，本局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。於二零零九年一月十日，發展中物業的總成本為八十億元，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。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，本局的財務狀況亦會因而受到影響。

本局預計，二零零九年至二零一四年的五年，業務綱領內的項目涉及總開支約二百零二億元，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二零零九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。在重建發展項目中，將包括多個前土地發展公司項目，其中一個是觀塘市中心重建計劃，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，需動用大額收購成本約一百二十億元以收購全部業權。估計需要多年時間，方可批出此項目的所有合作發展合約，令本局取回有關成本。近年來，本局多個項目的收購成本大幅增加，令本局面對更大發展風險。此外，本局最近亦開展了保育戰前唐樓的新計劃，估計成本約十億元；而樓宇復修項目及街道和休憩用地的活化工程規模亦正在擴展。因此，本局在經批核的業務綱領中預計，在未來數年推行4R項目時需要向外尋求融資。

為確保市區更新計劃可以持續推行，本局會採取十分審慎的理財方針，以及參照良好的商業模式運作。

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，本局向多家大型銀行取得有承擔期貸款。同月，本局亦推出中期債券發行計劃，在債券市場籌集資金。同月，本局根據該計劃，首次發行十五億港元債券。該一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+。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。

(五) 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，本局進行了年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。

過去數年的財務摘要載於本年報第九十五頁。

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，現時由主席及二十五名成員組成。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。董事會於二零零八年四月至二零零九年 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
- 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

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
- 核准發展計劃圖及發展項目建議
- 建議董事會呈交發展計劃圖予城市規劃委員會及開展發展項目
- 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

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。有關運作及衡量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。

市建局為進一步增加運作的透明度，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。

董事會成員及簡歷



董事會成員

左起

前排：陳家樂太平紳士、陳鑑林議員、羅義坤先生（行政總監）、張震遠太平紳士（主席）、龍炳頤教授、盧重興先生、杜彼得先生

後排：譚贛蘭太平紳士、伍謝淑瑩太平紳士、張孝威太平紳士、陳顯滬先生、葉滿華太平紳士、葉國謙太平紳士、陳甘美華太平紳士、尹志強太平紳士、吳家賢女士、吳家鎚博士、吳水麗太平紳士、楊孝華議員、譚小瑩太平紳士（執行董事）

不在團體相內的成員：盛智文博士、李華明議員、李偉民太平紳士、何佩然教授、周賢明先生

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 先生、涂謹申議員

不在團體相內的成員：吳家鎚博士

董事會成員及簡歷

主席： 張震遠太平紳士

行政總監： 羅義坤先生

執行董事： 林志良先生 (任期由二零零八年十月十日起)
譚小瑩女士, JP

非執行董事： 陳顯滬先生
(非官方成員) 陳鑑林議員, SBS, JP (任期至二零零八年十月十日止)
陳家樂先生, SBS, BBS, JP
陳淑莊議員 (任期由二零零八年十二月一日起)
周賢明先生, MH
程鼎 先生 (任期由二零零八年十二月一日起)
何佩然教授
許焯權教授 (任期由二零零八年十二月一日起)
葉國謙議員, GBS, JP
簡兆麟先生 (任期由二零零八年十二月一日起)
林 濬先生, BBS, JP (任期由二零零八年十二月一日起)
李偉民先生, JP (任期至二零零八年十月十日止)
李華明議員, SBS, JP (任期至二零零八年十月十日止)
盧重興先生, SBS (任期至二零零八年十月十日止)
龍炳頤教授, SBS, JP (任期至二零零八年十月十日止)
吳家鎚博士
吳家賢女士
吳水麗先生, BBS, MBE, JP
潘展鴻先生, JP (任期由二零零八年十二月一日起)
涂謹申議員 (任期由二零零八年十二月一日起)
杜彼得先生
尹志強先生, BBS, JP (任期至二零零八年十月十日止)
黃國健議員, BBS (任期由二零零八年十二月一日起)
黃以謙醫生 (任期由二零零八年十二月一日起)
葉滿華先生, JP (任期至二零零八年十月十日止)
楊孝華議員, SBS, JP (任期至二零零八年十月十日止)
盛智文博士, GBS, JP (任期至二零零八年十月十日止)

非執行董事： 張孝威先生, SBS, JP 屋宇署署長 (任期至二零零八年十月九日止)
(官方成員) 區載佳先生, JP 屋宇署署長 (任期由二零零八年十月十日起)
陳甘美華女士, JP 民政事務總署署長
譚籟蘭女士, JP 地政總署署長
伍謝淑瑩女士, JP 規劃署署長

主席

張震遠太平紳士

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。

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二級榮譽學士學位，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一月一日起獲委任為市區重建局的行政總監，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，以及香港科技大學顧問委員會委員。

羅先生於四大會計師行之 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，其後於一九八一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，是鄒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（至二零零六年一月止），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，基督教靈實協會及中國神學研究院之董事，亦是多家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）、立法會民政事務委員會副主席及中西區（山頂）民選議員，同時身兼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。

周賢明先生, MH

周賢明先生於二零零四年五月一日獲委任為市區重建局董事會成員。周先生為香港基督教播道會聯會社會服務辦事處總主任；其他公職包括西貢區議會民選區議員，市政服務上訴委員會委員，社區體育事務委員會委員，監護委員會成員，處理鐵路方案反對意見聆聽委員會成員，圖書館委員會成員，醫院管理局九龍區域諮詢委員會委員等。

程鼎一先生

程鼎一先生為國泰航空公司企業傳訊總經理。他於一九八六年加入該公司，先後派駐香港、曼谷、北京、台灣及日本等地，曾任香港及中國營業總經理，以及日本區總經理。

程先生畢業於香港中文大學，獲英文文學士學位；並於美國史丹福大學、法國INSEAD學院及廣州中山大學修讀高級行政人員課程。

程先生現為香港旅遊發展局成員、旅遊業策略小組成員、入境事務處使用服務人士委員會委員，以及上訴委員會（城市規劃）成員。

董事會成員及簡歷

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、文化及發展研究中心總監。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。

許教授現為活化灣仔舊區專責委員會委員、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。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、民建聯會務顧問、中西區區議員（觀龍選區）及漢華教育機構信託人。葉先生亦服務於政府諮詢委員會，現為紀律人員薪俸及服務條件常務委員會委員及香港房屋委員會委員。

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），而一九九二至二零零一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、香港會計師公會調查委員會調查小組及香港浸會大學工商管理學院諮詢委員會成員。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發展業務，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及行政上訴委員會成員，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英國仲裁學會資深會員（並成為其特許仲裁員）。於一九九五年，林先生被委任為非官守太平紳士，並於二零零零年榮獲香港特區政府頒授銅紫荊星章。

林先生本身為香港測量師學會前任會長（一九八六至八七年），亦因其專業知識及仲裁興趣而曾任不少項目糾紛的仲裁人，並成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。林先生擁有相當豐富仲裁經驗。他亦曾多次被委任為仲裁員及調解員。

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（一九九零至二零零零年）及其建築小組主席（一九九六至二零零零年）及建造業檢討委員會委員。一九九零至一九九九年間，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。

雖然林先生過往的發展經驗主要在香港，但亦有一段長時間負責香港以外國際大城市各有關房地產項目的發展。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、中華電力集團等等。因業務的關係經驗不限於香港，包括倫敦、東京、紐約、巴黎、法蘭克福、中東、北美、南美、馬來西亞、新加坡、印尼等等。林先生於一九

九九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（二零零零至二零零六年），林先生對國內房地產項目開發及發展的情形亦非常熟悉。

二零零零年，林先生獲委任為九廣鐵路公司物業總監，負責管理、規劃及發展全部物業項目，並且營運規模龐大的商務組合，包括租務、特許權、廣告及物業管理。在林先生領導下，該公司至二零零七年五月底時，總房地產發展價值達港幣一千九百億，而總投資產業市值為港幣一百拾億。

於一九八六至一九九九年間，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。林先生於二零零零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。二零零九年，香港大學房地產及建設系委任林先生為榮譽教授。

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。

董事會成員及簡歷

吳家賢女士

吳家賢女士為香港資深建築師，在中港兩地擁有超過廿五年工作經驗，是凱達環球有限公司的前董事總經理及其環球董事局之董事。現半退休，仍熱心公益及慈善工作，亦在香港大學作客席講師。

吳女士為香港建築中心的創會主席，該中心屬公共性質的慈善機構，旨在建立一個可讓大眾市民了解香港建築特色的平台，帶動香港市民理解及欣賞香港的建築文化及技術。

二零零一年成為香港建築師學會資深會員，積極參與會務。她亦致力參與香港環保建築及可持續發展工作，是香港環保建築協會副主席，推廣建築物的環評和樓宇標籤工作。

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、香港基督教愛華會副主席及社工註冊局成員。

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）。

杜彼得先生

杜先生於地產發展及投資界工作超過二十年。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。

董事會成員及簡歷

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、「『十·五』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，現職為葵涌醫院老齡精神科門診部暨照顧者支援中心主管高級醫生，專責服務患有老年痴呆症、抑鬱症、有自殺念頭及患有其他老齡精神病的長者。

自2000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）。

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》、《1995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

陳甘美華女士自一九七七年十月加入政府的政務職系後，曾出任多個政策局、資源局及前線部門的首長級職位。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。

在政治範疇，陳女士於一九八四年負責設立臨時區域議局的任務，並於一九八五至八七年負責設立區域市政局的任務。

在經濟範疇，陳女士於一九八七至九八年期間，服務於工商科、金融科、財經事務科及保險業監理處共達八年。她也曾於一九八二至八四年及一九八九至九零年擔任財政及人力資源管理的職位。

在社會服務範疇，陳女士於一九七七至八二年任職於社會事務科及社會福利署。一九九九至二零零零年，她擔任律政司政務專員。二零零零年六月，她擔任勞工處處長。二零零一年六月十日，她出任現職為民政事務總署署長。

董事會成員及簡歷

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。

伍謝淑瑩女士, JP 規劃署署長

伍謝淑瑩女士為香港規劃師學會資深會員及註冊專業規劃師，在加拿大麥基爾大學取得都市規劃學碩士學位後，於一九七七年加入香港政府為城市規劃師，現時出任香港特別行政區政府規劃署署長。她現為城市規劃委員會成員。

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及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，現在是交通諮詢委員會及可持續發展委員會的委員。

執行董事

林志良先生

林志良先生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。其後，林先生繼續在工程界服務，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、人力資源管理、策略及業務規劃，當中包括基建工程及新市鎮發展。

市建局委員會成員

審計委員會

主席

盧重興先生, SBS (任期至二零零八年十一月三十日止)
吳水麗先生, BBS, MBE, JP (任期由二零零八年十二月一日起)

成員

周賢明先生, MH (任期由二零零八年十二月一日起)
何佩然教授 (任期由二零零八年十二月一日起)
簡兆麟先生 (任期由二零零八年十二月一日起)
李偉民先生, JP (任期至二零零八年十一月三十日止)
楊孝華議員, SBS, JP (任期至二零零八年十一月三十日止)

增選委員

陳國威先生

財務委員會

主席

張震遠太平紳士

成員

陳家樂先生, SBS, BBS, JP
陳淑莊議員 (任期由二零零八年十二月一日起)
簡兆麟先生 (任期由二零零八年十二月一日起)
盧重興先生, SBS (任期至二零零八年十一月三十日止)
潘展鴻先生, JP (任期由二零零八年十二月一日起)
杜彼得先生
葉滿華先生, JP (任期至二零零八年十一月三十日止)
羅義坤先生

增選委員

郭淳浩先生 (任期至二零零八年十一月三十日止)
郭展禮先生 (任期至二零零八年十一月三十日止)
麥萃才博士 (任期由二零零八年十二月一日起)

覆核委員會

主席

李偉民先生, JP (任期至二零零八年十一月三十日止)
葉國謙議員, GBS, JP (任期由二零零八年十二月一日起)

成員

周賢明先生, MH
程鼎一先生 (任期由二零零八年十二月一日起)
葉國謙議員, GBS, JP (任期至二零零八年十一月三十日止)
林濬先生, BBS, JP (任期由二零零八年十二月一日起)
吳家鎚博士
吳家賢女士 (任期由二零零八年十二月一日起)
涂謹申議員 (任期由二零零八年十二月一日起)
尹志強先生, BBS, JP (任期至二零零八年十一月三十日止)
黃以謙醫生 (任期由二零零八年十二月一日起)
楊孝華議員, SBS, JP (任期至二零零八年十一月三十日止)

增選委員

陳兆根博士
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
劉道實先生
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, JP
容正達先生, BBS, JP

規畫、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 (任期由二零零八年十二月 日起)

何佩然教授

許焯權教授 (任期由二零零八年十二月 日起)

葉國謙議員, GBS, JP

李華明議員, JP (任期至二零零八年十 月三十日止)

吳家賢女士

吳水麗先生, BBS, MBE, JP

潘展鴻先生, JP (任期由二零零八年十二月 日起)

涂謹申議員 (任期由二零零八年十二月 日起)

黃國健議員, BBS (任期由二零零八年十二月 日起)

葉滿華先生, JP (任期至二零零八年十 月三十日止)

盛智文博士, GBS, JP (任期至二零零八年十 月三十日止)

地政總署署長

(譚贛蘭女士, JP)

規畫署署長

(伍謝淑瑩女士, JP)

羅義坤先生

譚小瑩女士, JP

增選委員

何小芳女士 (任期由二零零八年十二月 日起)

梁杰文先生 (任期由二零零八年十二月 日起)

伍美琴博士 (任期至二零零八年十 月三十日止)

韋柏利先生 (任期至二零零八年十 月三十日止)

黃澤恩博士 (任期由二零零八年十二月 日起)

民政事務總署助理署長(2)

(夏鎊琪女士, JP) (任期至二零零八年五月三十 日止)

屋宇署助理署長／拓展1

(毛劍明先生) (任期由二零零八年六月 日起)

土地、安置及補償委員會

主席

陳家樂先生, SBS, BBS, JP

成員

陳鑑林議員, SBS, JP (任期至二零零八年十 月三十日止)

陳顯滙先生

周賢明先生, MH

林濬先生, BBS, JP (任期由二零零八年十二月 日起)

李華明議員, JP (任期至二零零八年十 月三十日止)

吳家鏗博士

吳家賢女士 (任期由二零零八年十二月 日起)

吳水麗先生, BBS, MBE, JP

涂謹申議員 (任期由二零零八年十二月 日起)

黃以謙醫生 (任期由二零零八年十二月 日起)

羅義坤先生

譚小瑩女士, JP

增選委員

劉國裕博士, JP

劉勵超先生, SBS (任期由二零零八年六月 日起)

蘇全義先生 (任期由二零零八年十二月 日起)

黃傑龍先生 (任期由二零零八年十二月 日起)

王麗珍女士, BBS (任期至二零零八年十 月三十日止)

地政總署助理署長

(白潤林先生, JP) (任期至二零零八年七月十二日止)

地政總署助理署長

(羅顯榮先生, JP) (任期由二零零八年七月十三日起)

薪酬委員會

主席

張震遠太平紳士

成員

陳家樂先生, SBS, BBS, JP

葉國謙議員, GBS, JP (任期由二零零八年十二月 日起)

李偉民先生, JP (任期至二零零八年十 月三十日止)

盧重興先生, SBS (任期至二零零八年十 月三十日止)

吳水麗先生, BBS, MBE, JP (任期由二零零八年十二月 日起)

杜彼得先生

羅義坤先生

市區重建局董事會

行政總監

執行董事
(行動及項目監督)

執行董事
(規劃及項目監督)

收購及遷置部

- 物業收購
- 安置及補償
- 管理已收購物業
- 土地收回
- 收地清場
- 社區服務隊
- 與香港房屋協會協作

工程及合約部

- 項目協議
- 建築項目
- 設計及建築政策與規格
- 品質保證
- 採購及合約管理
- 樓宇復修計劃
- 活化項目(九龍)
- 保育項目
- 樓宇勘察

規劃及設計部

- 挑選業務綱領及業務計劃的項目
- 重建發展、舊區活化及保育文物的整體研究及規劃
- 項目規劃及設計
- 社區影響評估
- 城市設計及綠化
- 活化項目(香港島)
- 支援市區重建策略檢討

觀塘項目部

- 項目實施規劃及統籌
- 規劃、設計及交通運輸
- 促進社區參與及教育工作
- 重置政府／團體／社區設施
- 建造工程合約，招標、管理
- 觀塘辦事處及觀塘資源中心管理及運作

物業及土地部

- 項目可行性研究及收購價評估
- 物業收購補償政策
- 物業估價
- 批地及地政
- 項目商業條款
- 項目銷售及租務
- 管理市建局物業

財務及行政部

- 財務規劃及管理
- 會計事務
- 庫務及籌資
- 人力資源及行政事務
- 培訓及發展
- 資訊科技



林偉能
工程及合約總監



李樹榮
觀塘項目總監

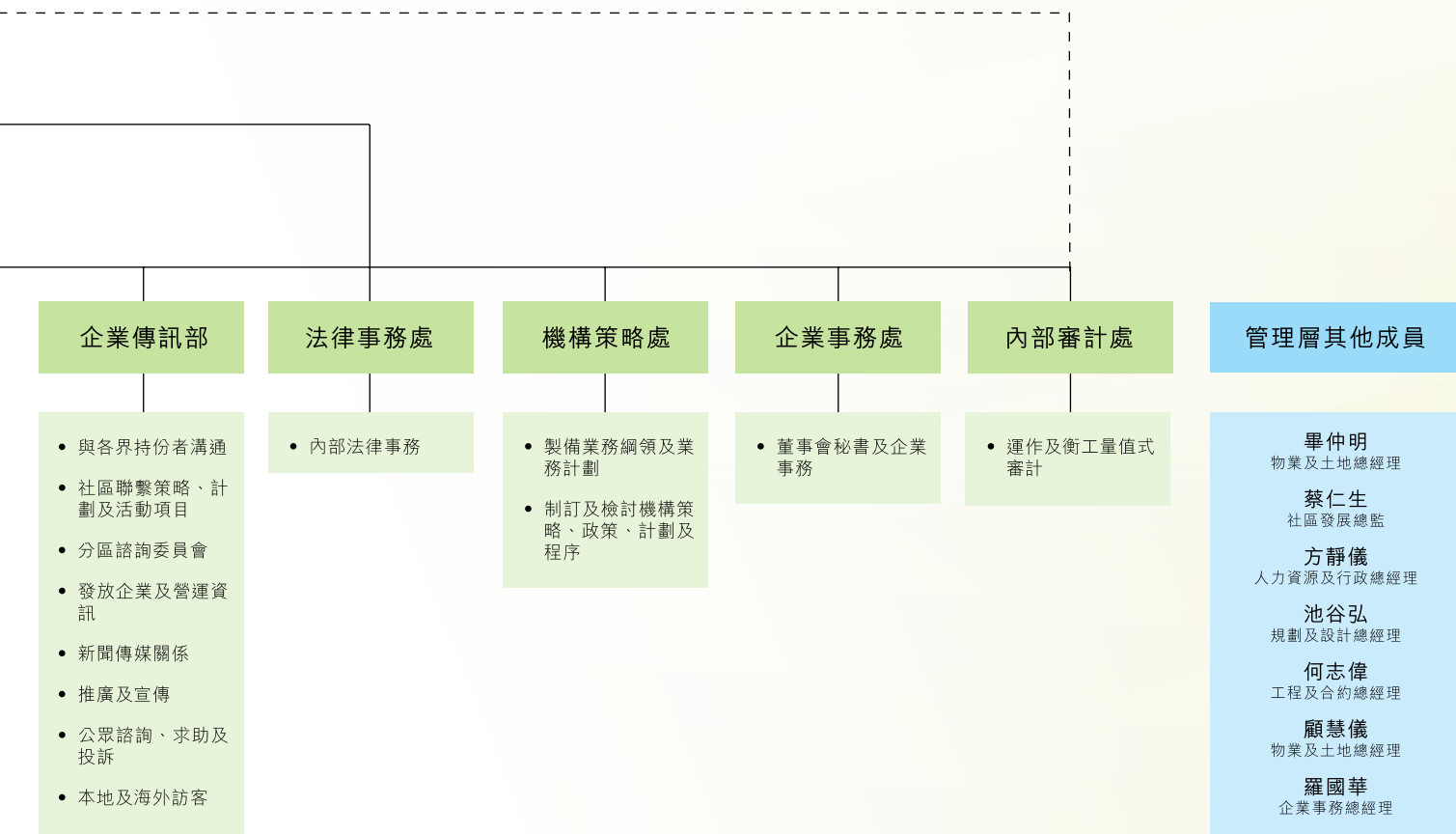
譚小瑩
執行董事 (規劃及項目監督)

林志良
執行董事 (行動及項目監督)

李敬志
收購及遷置總監

馬昭智
規劃及設計總監

組織架構



- 企業傳訊部**
- 與各界持份者溝通
 - 社區聯繫策略、計劃及活動項目
 - 分區諮詢委員會
 - 發放企業及營運資訊
 - 新聞傳媒關係
 - 推廣及宣傳
 - 公眾諮詢、求助及投訴
 - 本地及海外訪客

- 法律事務處**
- 內部法律事務

- 機構策略處**
- 製備業務綱領及業務計劃
 - 制訂及檢討機構策略、政策、計劃及程序

- 企業事務處**
- 董事會秘書及企業事務

- 內部審計處**
- 運作及衡量價值式審計

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



羅義坤
行政總監

章哲然
財務及行政總監

鄭啟華
法律事務總監

溫兆華
物業及土地總監

邱松鶴
企業傳訊總監

市建局分區諮詢委員會成員

中西區分區諮詢委員會

主席

尹志強先生, BBS, JP
(任期至二零零八年十月三十日止)

許焯權教授
(任期由二零零八年十二月 日起)

成員

甘乃威先生, MH
(任期至二零零九年三月三十 日止)

何小芳女士
(任期至二零零九年三月三十 日止)

李志恒先生

李炳權先生, JP
(任期由二零零九年四月 日起)

李雷小玲女士
(任期至二零零九年三月三十 日止)

李應生先生, MH, JP

阮品強先生

林乾禮先生, JP

胡楚南先生, JP
(任期至二零零九年三月三十 日止)

徐永德博士

張翼雄先生

陳捷貴先生, JP

陳學峰先生
(任期由二零零九年四月 日起)

黃 山先生

鄭寶鴻先生

鍾孟齊先生, MH

簡 機先生
(任期至二零零九年三月三十 日止)

中西區民政事務專員

灣仔分區諮詢委員會

主席

葉滿華先生, JP
(任期至二零零八年十月三十日止)

吳家賢女士
(任期由二零零八年十二月 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
(任期由二零零九年四月 日起)

李繼雄先生
(任期至二零零九年三月三十 日止)

林國明先生

邱浩波先生, BBS, MH, JP

張達棠先生
(任期由二零零九年四月 日起)

麥致祥先生
(任期至二零零九年三月三十 日止)

黃宏泰先生

蔣匡文先生
(任期至二零零九年三月三十 日止)

鄭琴淵女士, MH

黎葉寶萍女士, JP

蕭志雄醫生

賴錦璋先生, JP

謝永齡博士, MH
(任期至二零零九年三月三十 日止)

羅慶鴻先生

灣仔民政事務專員

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

成員

何少亮先生

李漢雄先生, MH, JP
(任期至二零零九年三月三十 日止)

林家輝先生

陳家欣先生
(任期至二零零九年三月三十 日止)

陳偉明先生

孫國林先生, MH

梁欖先生
(任期至二零零九年三月三十 日止)

梁有方先生

梁啓智博士
(任期由二零零九年四月 日起)

黃鑑權先生, MH, JP

鄭泳舜先生

衛煥南先生

鍾劍華博士
(任期至二零零九年三月三十 日止)

蕭國健教授
(任期由二零零九年四月 日起)

深水埗民政事務專員

油尖旺分區諮詢委員會

主席

吳家鎚博士

成員

仇振輝先生, BBS, JP

李漢雄先生, MH, JP
(任期由二零零九年四月 日起)

邵賢偉先生

林浩揚先生

孫亮光先生
(任期由二零零九年四月 日起)

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

葉子開先生
(任期至二零零九年三月三十 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

市建局分區諮詢委員會成員

觀塘分區諮詢委員會

主席

周賢明先生, MH
(任期由二零零九年二月 日起)

龍炳頤教授, SBS, MBE, JP
(任期至二零零九年 月三十 日止)

成員

王一民女士
(任期至二零零九年 月三十 日止)

余冠威先生
(任期由二零零九年二月 日起)

邱戊秀先生

李華明議員, JP
(任期至二零零九年 月三十 日止)

林亨利先生
(任期至二零零九年 月三十 日止)

林建華博士, MH

林珩輝太平紳士
(任期至二零零九年 月三十 日止)

計明華先生
(任期由二零零九年二月 日起)

范偉光先生

凌志強先生
(任期由二零零九年二月 日起)

徐海山先生

郭烈東先生

陳華裕先生

徐 璋先生

陳鑑林議員, SBS, JP
(任期至二零零九年 月三十 日止)

莊任明先生

梁芙詠女士, BBS, MH

梁陳少卿女士

梁 雄先生

黃少蘭小姐

黃啟明先生

鄭滄海先生
(任期由二零零九年二月 日起)

劉定安先生

劉偉忠先生
(任期至二零零九年 月三十 日止)

簡銘東先生
(任期由二零零九年二月 日起)

蘇麗珍女士

觀塘民政事務專員

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
(任期由二零零九年四月 日起)

李慧琮女士
(任期至二零零九年三月三十 日止)

陳國培先生
(任期至二零零九年三月三十 日止)

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

財務摘要

本局在過去八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
年度內收益	128	57	201	4,936	2,766	536	5,266	1,413
年度內(虧損) / 盈餘 (除利息收入)	(559)	(228)	(89)	2,990	1,394	416	1,701	(4,750)
年度內(虧損) / 盈餘	(558)	(227)	(80)	3,002	1,576	759	2,078	(4,524)
累積(虧損) / 盈餘	(2,719)	(2,946)	(3,026)	(24)	1,552	2,311	4,389	(135)
發展中物業*	5,826	1,306	2,504	2,563	3,669	4,590	4,750	8,195
淨(負債) / 資產	(2,719)	(946)	974	5,976	9,552	12,311	14,389	9,865
資金		2,000	4,000	6,000	8,000	10,000	10,000	10,000

* 發展中物業 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

市區重建局截至二零零九年 月 十 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 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

截至二零零九年 月 十 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 百頁至 百 十七頁的財務報表。

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

於二零零九年 月 十 日，集團的營運資金主要來自政府注資。

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，二零零九年六月二十 日

獨立核數師報告書



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 百頁至 百 十七頁市區重建局及其附屬公司(以下合稱「集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零零九年 月 十 日的集團及市區重建局資產負債表與截至該日止年度的綜合收支表、綜合資產淨值變動表和綜合現金流量表，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綜合財務報表。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綜合財務報表作出意見，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，該等綜合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二零零九年 月 十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，二零零九年六月二十 日

綜合收支表

截至二零零九年 月 十 日止年度
(以港元為單位)

	附註	<u>2009</u> \$'000	<u>2008</u> \$'000
收益	5(a)	1,412,968	5,266,017
直接成本		<u>(581,857)</u>	<u>(2,301,022)</u>
盈餘總額		831,111	2,964,995
其他淨收入	5(b)	285,983	403,600
行政費用		(235,387)	(197,730)
其他營運費用		(68,846)	(58,864)
物業及已承擔的項目減值準備		<u>(5,337,126)</u>	<u>(1,034,400)</u>
除所得稅前營運(虧損)/ 盈餘	6	(4,524,265)	2,077,601
所得稅	7(a)	<u>-</u>	<u>-</u>
年度(虧損)/ 盈餘	8	<u>(4,524,265)</u>	<u>2,077,601</u>

第 百零五頁至 百 十七頁之附註乃本財務報表的 部份。

綜合資產負債表

於二零零九年 月 十 日
(以港元為單位)

	附註	2009 \$'000	2008 \$'000
非流動資產			
租賃土地	9	262,369	269,322
物業、機器及設備	10	102,043	102,789
已購入有待重建物業	11	7,503	7,532
發展中物業	12	5,116,176	4,487,632
樓宇復修貸款	14	81,031	66,855
		<u>5,569,122</u>	<u>4,934,130</u>
流動資產			
待售物業	15	14,655	14,429
共同控制發展項目	16	35,630	7,190
樓宇復修貸款	14	29,404	21,008
貿易及其他應收帳款	17	589,542	104,320
按公平值透過損益記帳的金融資產	18	809,522	-
現金及銀行結餘	19	6,858,771	10,871,029
		<u>8,337,524</u>	<u>11,017,976</u>
總資產		<u>13,906,646</u>	<u>15,952,106</u>
資金及儲備			
資金	20	10,000,000	10,000,000
累積(虧損)/盈餘		(135,207)	4,389,058
		<u>9,864,793</u>	<u>14,389,058</u>
流動負債			
貿易及其他應付帳款		417,853	474,048
已承擔的項目準備	21	3,624,000	1,089,000
		<u>4,041,853</u>	<u>1,563,048</u>
總資金、儲備及負債		<u>13,906,646</u>	<u>15,952,106</u>

於二零零九年六月二十 日經董事會批核



主席 張震遠



行政總監 羅義坤

第 百零五頁至 百 十七頁之附註乃本財務報表的 部份。

本局資產負債表

於二零零九年 月 十 日
(以港元為單位)

	附註	2009 \$'000	2008 \$'000
非流動資產			
租賃土地	9	262,369	269,322
物業、機器及設備	10	95,746	94,333
已購入有待重建物業	11	7,503	7,532
發展中物業	12	5,116,176	4,487,632
附屬公司	13	6,027	8,131
樓宇復修貸款	14	81,031	66,855
		<u>5,568,852</u>	<u>4,933,805</u>
流動資產			
待售物業	15	14,655	14,429
共同控制發展項目	16	35,630	7,190
樓宇復修貸款	14	29,404	21,008
貿易及其他應收帳款	17	589,386	104,198
按公平值透過損益記帳的金融資產	18	809,522	-
現金及銀行結餘	19	6,858,771	10,871,029
		<u>8,337,368</u>	<u>11,017,854</u>
總資產		<u>13,906,220</u>	<u>15,951,659</u>
資金及儲備			
資金	20	10,000,000	10,000,000
累積(虧損)/盈餘		<u>(135,208)</u>	<u>4,389,058</u>
		<u>9,864,792</u>	<u>14,389,058</u>
流動負債			
貿易及其他應付帳款		417,428	473,601
已承擔的項目準備	21	3,624,000	1,089,000
		<u>4,041,428</u>	<u>1,562,601</u>
總資金、儲備及負債		<u>13,906,220</u>	<u>15,951,659</u>

於二零零九年六月二十 日經董事會批核



主席 張震遠



行政總監 羅義坤

綜合現金流量表

截至二零零九年 月 十 日止年度
(以港元為單位)

	附註	2009		2008	
		\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
營運活動現金流量					
除所得稅前營運 (虧損)/盈餘		(4,524,265)		2,077,601	
調整：					
利息收入		(225,615)		(376,592)	
折舊及攤銷		82,981		45,463	
出售物業、機器及設備之虧損		92		160	
按公平值透過損益記帳的金融資產之收益		(29,522)		-	
物業及已承擔的項目減值準備		5,337,126		1,034,400	
營運資金變動前營運盈餘		640,797		2,781,032	
共同控制發展項目(增加)/減少		(28,440)		706,659	
發展中物業增加		(3,496,852)		(895,501)	
樓宇復修貸款增加		(22,572)		(31,927)	
貿易及其他應收帳款增加		(567,433)		(6,827)	
待售物業減少		307		12,203	
貿易及其他應付帳款(減少)/增加		(56,195)		27,569	
(用於)/來自營運之現金		(3,530,388)		2,593,208	
利息收入		307,826		351,021	
(用於)/來自營運活動之淨現金			(3,222,562)		2,944,229
投資活動現金流量					
個月以上到期之銀行存款減少/(增加)		8,276,000		(4,373,000)	
購置租賃土地、物業、機器及設備		(9,910)		(5,667)	
購置按公平值透過損益記帳的金融資產		(780,000)		-	
出售物業、機器及設備之收入		214		-	
來自/(用於)投資活動之淨現金			7,486,304		(4,378,667)
現金及現金等價物淨增加/(減少)			4,263,742		(1,434,438)
於四月一日的現金及現金等價物			2,492,029		3,926,467
於三月三十一日的現金及現金等價物			<u>6,755,771</u>		<u>2,492,029</u>
現金及銀行結餘分析					
現金及現金等價物			6,755,771		2,492,029
個月以上到期之其他銀行存款			103,000		8,379,000
於三月三十一日的現金及銀行結餘	19		<u>6,858,771</u>		<u>10,871,029</u>

第 百零五頁至 百 十七頁之附註乃本財務報表的 部份。

綜合資產淨值變動表

截至二零零九年 月 十 日止年度
(以港元為單位)

	<u>資金</u>	<u>累積盈餘／(虧損)</u>	<u>總額</u>
	\$'000	\$'000	\$'000
於二零零七年四月 日之結餘	10,000,000	2,311,457	12,311,457
本年度盈餘	<u>-</u>	<u>2,077,601</u>	<u>2,077,601</u>
於二零零八年 月 十 日之結餘	<u>10,000,000</u>	<u>4,389,058</u>	<u>14,389,058</u>
於二零零八年四月 日之結餘	10,000,000	4,389,058	14,389,058
本年度虧損	<u>-</u>	<u>(4,524,265)</u>	<u>(4,524,265)</u>
於二零零九年 月 十 日之結餘	<u>10,000,000</u>	<u>(135,207)</u>	<u>9,864,793</u>

第 百零五頁至 百 十七頁之附註乃本財務報表的 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》(香港法例第五百六十一章)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 八 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，或涉及對綜合財務報表屬重大假定及估算的範疇，在附註4中披露。

(b) 尚未生效的準則及準則修訂

香港會計師公會發出 些於二零零九年 月 十 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：

財務報表附註

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(b) 尚未生效的準則及準則修訂(續)

		始於或其後的會計期間生效
香港會計準則 (經修訂)	財務報表之呈報	二零零九年 月 日
香港會計準則二十 (經修訂)	借貸成本	二零零九年 月 日
香港會計準則二十七(經修訂)	綜合及獨立財務報表	二零零九年七月 日
香港財務報告準則 (經修訂)	企業合併	二零零九年七月 日

集團沒有於截至二零零九年 月 十 日止年度的財務報表提前採納上述準則。集團將由二零零九年四月 日起應用上述的準則及修訂，但預期不會對集團的綜合財務報表有重大的影響。

(c) 綜合帳基準

綜合財務報表包括本局及其所有附屬公司截至 月 十 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綜合入帳。附屬公司在控制權終止之日停止綜合入帳。

集團內所有公司間的重大交易及結餘均於綜合帳內註銷。

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。此等準備於收支表內作支出入帳。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(d) 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。

財務報表附註

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(e) 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 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(j))，若為聯營項目，則以共同控制發展項目入帳(參看附註2(q))。

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 十 又 分

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(f))。

出售的收益或虧損以比較帳面值及收益釐定，此收益或虧損於收支表入帳。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(f) 於附屬公司之投資及非金融資產減值

沒有確定使用年期或未使用之資產無需攤銷，但每年就減值進行測試。資產亦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。

(g) 金融資產

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，於收支表內確認為部份其他收入。

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。

財務報表附註

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(g) 金融資產(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。

(h) 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收支表。

(i) 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。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(j) 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(k))，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(e))，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。

於資產負債表日所持有待出售之物業，以成本或可變現淨值，兩者取較低者列帳。

如本局接收物業作為聯營發展項目所分得的資產，該等物業以達成協議時的公平價值列帳為非流動資產；如決定出售，則以此值及可變現淨值其中較低者列帳為流動資產。

(k) 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一部份入帳(參看附註2(j))；若為聯營項目，則以共同控制發展項目入帳(參看附註2(q))。

(l) 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。

財務報表附註

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(m) 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綜合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。

(n) 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收支表。

(o) 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。

(p) 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」)。綜合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收支表入帳。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(q) 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第十號「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(d)(ii),(iii)及(iv)在收支表入帳。

(r) 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一個月或以下的銀行通知存款。

(s) 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。

(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（二零零八年：百分之）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(虧損)／盈餘減少／增加約六千八百五十八萬八千元(二零零八年： 億零八百七十 萬元)。

財務報表附註

(以港元為單位)

3. 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(ii) 信貸風險

信貸風險是按照組合方式管理。信貸風險來自現金及銀行結餘、樓宇復修貸款、共同控制發展項目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高度信貸評級的銀行，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。

本局密切監控相關的共同控制發展項目之表現。

(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，和透過非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19)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	
	2009 \$'000	2008 \$'000	2009 \$'000	2008 \$'000
一年以下				
貿易及其他應付帳款	<u>417,853</u>	<u>474,048</u>	<u>417,428</u>	<u>473,601</u>

(以港元為單位)

3. 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(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。

於二零零九年 月 十 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

於二零零九年 月 十 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虧損減少／增加約四二零四十七萬六千元。

(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。集團亦維持非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、樓宇復修貸款、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。

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。

(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

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(f))，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。

模擬物業的估計減值

於二零零九年 月 十 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，來自物業減值準備之變動將會導致集團的虧損減少／增加約 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(l))，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。

(以港元為單位)

4. 關鍵會計估計及判斷(續)

(b) 已承擔的項目的估計準備(續)

模擬已承擔的項目的估計準備

於二零零九年 月 十日，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，來自己承擔的項目減值準備之變動將會導致集團的虧損減少／增加約 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。

5. 收益及其他收入

(a) 收益

年內入帳的營業額為：

	<u>2009</u> \$'000	<u>2008</u> \$'000
共同控制發展項目發展物業所分得的盈餘	159,593	3,231,214
出售物業	13,375	14,803
收取地產發展商前期款項	<u>1,240,000</u>	<u>2,020,000</u>
	<u>1,412,968</u>	<u>5,266,017</u>

(b) 其他淨收入

年內入帳的其他淨收入為：

	<u>2009</u> \$'000	<u>2008</u> \$'000
利息收入	225,615	376,592
租金收入	30,938	27,008
按公平值透過損益記帳的金融資產之收益	29,522	-
出售物業、機器及設備之虧損	<u>(92)</u>	<u>-</u>
	<u>285,983</u>	<u>403,600</u>

財務報表附註

(以港元為單位)

6. 除所得稅前營運(虧損)/盈餘

除所得稅前營運(虧損)/盈餘已扣除/(計入)下列項目：

(a) 其他項目

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	\$'000	\$'000
共同控制發展項目的物業成本	490,206	2,242,631
出售待售物業之成本	486	12,583
折舊及攤銷	82,981	45,463
待售物業減值準備/(撥回)	316	(977)
發展中物業項目減值準備/(撥回)	1,796,110	(53,400)
已承擔的項目減值準備	3,540,700	1,089,000
已購入有待重建物業減值準備撥回	-	(223)
辦公室租金的營運租賃費用	18,584	9,604
物業支出	11,890	14,141
出售物業、機器及設備之虧損	92	160
員工成本(不包括總監酬金及包括終止合約成本* 共九十六萬七千元 (二零零八年：六十萬四千元))	165,775	141,098
核數師酬金	<u>425</u>	<u>443</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(虧損)/盈餘(續)

(b) 本年度董事會及總監酬金

	2009					2008
	公積金計劃		小計	浮薪	合計	合計
	薪金	供款				
\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	
行政總監						
- 林中麟	-	-	-	-	-	3,676
- 羅義坤	3,730	12	3,742	1,113	4,855	312
執行總監(商務及企業)						
- 羅義坤	-	-	-	-	-	3,530
執行總監(規劃及項目監督)						
- 譚小瑩	2,600	12	2,612	643	3,255	3,251
執行總監(行動及項目監督)						
- 林志良	1,058	5	1,063	-	1,063	-
八名(二零零八年：八名)總監 及 名(二零零八年： 名)前任總監	<u>17,509</u>	<u>99</u>	<u>17,608</u>	<u>4,402</u>	<u>22,010</u>	<u>16,248</u>
	<u>24,897</u>	<u>128</u>	<u>25,025</u>	<u>6,158</u>	<u>31,183*</u>	<u>27,017*</u>

財務報表附註

(以港元為單位)

6. 除所得稅前營運(虧損)/盈餘(續)

(b) 本年度董事會及總監酬金(續)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	<u>人數</u>	<u>人數</u>
上述人士的薪酬在以下範圍:		
\$1 至 \$500,000	-	2
\$500,001 至 \$1,000,000	1	1
\$1,000,001 至 \$1,500,000	1	1
\$1,500,001 至 \$2,000,000	1	-
\$2,000,001 至 \$2,500,000	3	1
\$2,500,001 至 \$3,000,000	1	2
\$3,000,001 至 \$3,500,000	4	3
\$3,500,001 至 \$4,000,000	-	2
\$4,500,001 至 \$5,000,000	1	-
合計	<u>12*</u>	<u>12*</u>

*包括前任總監的酬金，但不包括代替假期補償，總數為五十四萬四千元(二零零八年：百 十二萬四千元)。

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	<u>\$'000</u>	<u>\$'000</u>
代替假期補償		
行政總監	-	585
執行總監及總監	544	739
合計	<u>544</u>	<u>1,324</u>

(以港元為單位)

6. 除所得稅前營運(虧損)/盈餘(續)

(b) 本年度董事會及總監酬金(續)

十九名(二零零八年: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:

	2009	2008
	\$'000	\$'000
<u>主席</u>		
張震遠先生 (任期由二零零七年五月 日起)	100	92
鄭維新先生 (任期至二零零七年四月 十日止)	-	8
<u>非執行董事(非公職人員)</u>		
周賢明先生	65	65
陳家樂先生	65	65
吳家鎰博士	65	65
(任期由二零零七年五月 日起)		
陳顯滬先生	65	60
何佩然教授	65	60
葉國謙先生	65	60
吳家賢女士	65	60
吳水麗先生	65	60
杜彼得先生	65	60
(任期由二零零八年十二月 日起)		
陳淑莊議員	22	-
程鼎 先生	22	-
許焯權教授	22	-
簡兆麟先生	22	-
林濬先生	22	-
潘展鴻先生	22	-
黃國健議員	22	-
黃以謙醫生	22	-
涂謹申議員	22	-
(任期至二零零八年十 月 十日止)		
陳鑑林議員	43	65
李偉民先生	43	65
李華明議員	43	65
盧重興先生	43	65
龍炳頤教授	43	65
尹志強先生	43	65
葉滿華先生	43	65
楊孝華議員	43	65
盛智文博士	43	65
(任期至二零零七年四月 十日止)		
陳麗雲教授	-	5
張震遠先生	-	5
林貝聿嘉女士	-	5
梁家傑議員	-	5
譚惠珠小姐	-	5
	<u>1,270</u>	<u>1,265</u>

財務報表附註

(以港元為單位)

6. 除所得稅前營運(虧損)/盈餘(續)

(c) 五名最高薪人士

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	\$'000	\$'000
截至二零零九年 月 十 日止年度內集團最高薪五名人士包括行政總監、 名執行總監及 名總監。(二零零八年：行政總監、兩名執行總監及兩名總監。上述五名最高薪人士中，其中人於年內離任執行總監職務，但仍繼續任職本局為行政總監。)		

五位最高薪人士於本年度的薪酬總數如下：

固定 — 薪金	13,889	12,782
— 公積金計劃供款	<u>60</u>	<u>333</u>
小計	13,949	13,115
浮薪	<u>3,683</u>	<u>3,771</u>
合計	<u>17,632##</u>	<u>16,886##</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	4	3
\$3,500,001 至 \$4,000,000	-	2
\$4,500,001 至 \$5,000,000	<u>1</u>	<u>-</u>
合計	<u>5</u>	<u>5</u>

##截至二零零九年 月 十 日止年度，不包括代替假期補償金，總數為五十 萬七千元(二零零八年：九十二萬七千元)。

(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 百 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(二零零八年：無)。

(b) 於二零零九年 月 十 日，集團之 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，分別為八百四十六萬五千元及 百五十四萬七千元(二零零八年：七百五十二萬 千元及 百六十二萬九千元)，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 (虧損)／盈餘

年度綜合虧損包括本局財務報表內已列報之虧損四十五億二千四百二十六萬六千元(二零零八年：盈餘二十億六千六百二十八萬七千元)。

9. 租賃土地

	集團及本局	
	2009	2008
	\$'000	\$'000
於四月 日之結餘	269,322	76,186
轉(往)／自待售物業	(700)	199,389
攤銷	<u>(6,253)</u>	<u>(6,253)</u>
於 月 十 日之結餘	<u>262,369</u>	<u>269,322</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	
	2009	2008
	\$'000	\$'000
五十年期以上的租賃	27,396	28,206
十至五十年期的租賃	234,973	241,116
	<u>262,369</u>	<u>269,322</u>

財務報表附註

(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	總計
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
於二零零七年四月一日					
成本	93,784	69,185	54,621	21,803	239,393
累積折舊	(66,123)	(44,703)	(50,633)	(16,784)	(178,243)
帳面淨值	27,661	24,482	3,988	5,019	61,150
截至二零零八年三月三十一日止年度					
期初帳面淨值	27,661	24,482	3,988	5,019	61,150
增添	-	2,027	762	2,878	5,667
從待售物業轉入	45,854	503	-	-	46,357
出售	-	(106)	(50)	(4)	(160)
折舊	(1,920)	(4,424)	(1,283)	(2,598)	(10,225)
期終帳面淨值	71,595	22,482	3,417	5,295	102,789
於二零零八年三月三十一日					
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

(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	總計
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
於二零零七年四月一日					
成本	93,784	27,015	34,163	21,729	176,691
累積折舊	(66,123)	(13,147)	(30,297)	(16,714)	(126,281)
帳面淨值	27,661	13,868	3,866	5,015	50,410
截至二零零八年三月三十一日止年度					
期初帳面淨值	27,661	13,868	3,866	5,015	50,410
增添	-	2,027	762	2,878	5,667
從待售物業轉入	45,854	503	-	-	46,357
出售	-	(106)	(50)	(4)	(160)
折舊	(1,920)	(2,265)	(1,161)	(2,595)	(7,941)
期終帳面淨值	71,595	14,027	3,417	5,294	94,333
於二零零八年三月三十一日					
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

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

(以港元為單位)

11. 已購入有待重建物業

	集團及本局	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	\$'000	\$'000
租賃土地	7,435	7,464
建築成本	<u>68</u>	<u>68</u>
	<u>7,503</u>	<u>7,532</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>2009</u>	<u>2008</u>
	\$'000	\$'000
五十年期以上的租賃	6,614	6,622
十至五十年期的租賃	<u>821</u>	<u>842</u>
	<u>7,435</u>	<u>7,464</u>

(以港元為單位)

12. 發展中物業

	集團及本局	
	2009 \$'000	2008 \$'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	7,599,905	4,245,965
- 其他成本	449,531	378,119
發展費用	<u>102,550</u>	<u>111,594</u>
總計成本(包括資本化的累積利息及其他借貸成本共二十七萬八千元 (二零零八年：二十八萬六千元))	8,151,986	4,735,678
減值準備	<u>(3,035,810)</u>	<u>(248,046)</u>
	<u>5,116,176</u>	<u>4,487,632</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	
	2009 \$'000	2008 \$'000
五十年期以上的租賃	5,798,438	3,219,434
十至五十年期的租賃	<u>1,801,467</u>	<u>1,026,531</u>
	<u>7,599,905</u>	<u>4,245,965</u>

註：

二零零 年 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 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。

財務報表附註

(以港元為單位)

13. 附屬公司

	本局	
	2009 \$'000	2008 \$'000
非上市股份原值	1	1
應收附屬公司帳款(註)	20,175	21,024
減：準備	(14,149)	(12,894)
	<u>6,027</u>	<u>8,131</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)

14. 樓宇復修貸款

於二零零九年 月 十 日，樓宇復修貸款分析如下：

	集團及本局	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	\$'000	\$'000
流動部分	29,404	21,008
非流動部分	<u>81,031</u>	<u>66,855</u>
	<u>110,435</u>	<u>87,863</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 元至十萬元的貸款須以樓宇作抵押之權利。

於二零零九年 月 十 日，樓宇復修的分期貸款共十四萬八千元(二零零八年：六萬二千元)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	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	\$'000	\$'000
個月以下	54	31
至六個月	25	31
六個月至十二個月	32	-
年以上	<u>37</u>	<u>-</u>
於 月 十 日之結餘	<u>148</u>	<u>62</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

(以港元為單位)

15. 待售物業

	集團及本局	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	\$'000	\$'000
租賃土地	11,986	11,473
建築成本	3,427	3,397
減值準備	<u>(758)</u>	<u>(441)</u>
	<u>14,655</u>	<u>14,429</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>2009</u>	<u>2008</u>
	\$'000	\$'000
五十年期以上的租賃	7,120	6,428
十至五十年期的租賃	<u>4,866</u>	<u>5,045</u>
	<u>11,986</u>	<u>11,473</u>

待售物業帳面價值以可變現淨值計算為六百一十四萬元(二零零八年: 六百七十八萬元)。

(以港元為單位)

16. 共同控制發展項目

	集團及本局	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	<u>\$'000</u>	<u>\$'000</u>
應收共同控制發展項目款項	58,244	65,685
應付共同控制發展項目款項	<u>(22,614)</u>	<u>(58,495)</u>
	<u>35,630</u>	<u>7,190</u>

於二零零九年 月 十 日，集團及本局持有列共同控制發展項目：

<u>項目名稱/地點</u>	<u>土地用途</u>	<u>總樓面面積</u> <u>(平方米)</u>	<u>實際竣工日期</u> <u>(年份)</u>	<u>預計竣工日期</u> <u>(年份)</u>
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	-
K11(尖沙咀)	商業／酒店／服務式住宅	103,844	2008	-
御凱(荃灣)	商業／住宅	44,404	2008	-
海桃灣(大角嘴)	商業／住宅	43,231	2008	-

財務報表附註

(以港元為單位)

16. 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>
海峯(深水埗)	商業／住宅	12,703	2008	-
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	-
第一街／第二街(西營盤)	商業／住宅	38,738	-	2009
皇后大道東(灣仔)	商業／住宅	3,985	-	2010
洋松街／松樹街(大角嘴)	商業／住宅	19,710	-	2011
必嘉圍(紅磡)	商業／住宅	2,164	-	2011
杉樹街／晏架街(大角嘴)	商業／住宅	20,952	-	2012
麥花臣室內場館(旺角)	商業／場館及青年中心／ 住宅	24,768	-	2012

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。於二零零九年 月 十日，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二十億七千零九十八萬元(二零零八年：二十四億八千 百 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)

17. 貿易及其他應收帳款

於二零零九年 月 十 日，貿易及其他應收帳款分析如下：

	集團		本局	
	<u>2009</u> \$'000	<u>2008</u> \$'000	<u>2009</u> \$'000	<u>2008</u> \$'000
貿易應收帳款	18,986	8,634	18,830	8,512
預付款項及按金	563,566	6,484	563,566	6,484
其他應收帳款	<u>6,990</u>	<u>89,202</u>	<u>6,990</u>	<u>89,202</u>
於 月 十 日之結餘	<u>589,542</u>	<u>104,320</u>	<u>589,386</u>	<u>104,198</u>

於二零零九年 月 十 日，百二十六萬七千元(二零零八年：十萬二千元)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：

	集團及本局	
	<u>2009</u> \$'000	<u>2008</u> \$'000
個月及以下	1,146	221
至六個月	63	49
六至十二個月	38	20
年以上	<u>20</u>	<u>12</u>
於 月 十 日之結餘	<u>1,267</u>	<u>302</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。

18. 按公平值透過損益記帳的金融資產

	集團及本局	
	<u>2009</u> \$'000	<u>2008</u> \$'000
上市債務證券		
- 海外	3,506	-
- 香港	295,023	-
非上市債務證券	469,440	-
現金及銀行存款	<u>41,553</u>	<u>-</u>
	<u>809,522</u>	<u>-</u>

所有債務證券之公平值是根據此等證券在活躍市場的當時買盤價釐定。

財務報表附註

(以港元為單位)

19. 現金及銀行結餘

	集團		本局	
	2009 \$'000	2008 \$'000	2009 \$'000	2008 \$'000
銀行定期存款				
個月及以下到期	6,756,166	2,490,135	6,752,613	2,486,617
個月以上到期	103,000	8,379,000	103,000	8,379,000
小計	6,859,166	10,869,135	6,855,613	10,865,617
減：代共同控制發展項目託管款項	(3,553)	(3,518)	-	-
	6,855,613	10,865,617	6,855,613	10,865,617
銀行存款及現金	3,159	5,413	3,158	5,412
減：代共同控制發展項目託管款項	(1)	(1)	-	-
	3,158	5,412	3,158	5,412
	<u>6,858,771</u>	<u>10,871,029</u>	<u>6,858,771</u>	<u>10,871,029</u>
信貸風險的最高風險承擔	<u>6,858,756</u>	<u>10,871,014</u>	<u>6,858,756</u>	<u>10,871,014</u>

銀行定期存款的平均實際利率為每年百分之二點四（二零零八年：每年百分之四點）。這些存款的平均到期日為八十日（二零零八年：百九十二日）。

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：

評級(穆迪)	集團及本局	
	2009 \$'000	2008 \$'000
Aa1 - Aa3	2,915,165	5,693,651
A1 - A3	3,723,591	4,957,363
Baa1	220,000	220,000
	<u>6,858,756</u>	<u>10,871,014</u>

20. 資金

於二零零二年六月二十日，立法會財務委員會通過注資一百億元予本局的承擔。政府建議由二零零二／零一年至二零零六／零七年分五個財政年度注資，於二零零九年一月十日，本局已收取全數共五筆各二十億元的注資。

(以港元為單位)

21. 已承擔的項目準備

	集團及本局	
	2009	2008
	\$'000	\$'000
於四月 日之結餘	1,089,000	-
年度已使用之金額	(1,005,700)	-
計入收支表	<u>3,540,700</u>	<u>1,089,000</u>
於 月 十 日之結餘	<u>3,624,000</u>	<u>1,089,000</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。準備款額已在收支表入帳。於二零零九年 月 十 日的結餘為流動性質。

22. 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)。

集團於截至二零零九年 月 十 日止年度內為兩項計劃總共供款 千零二十七萬六千元(二零零八年：八百九十二萬五千元)，扣除沒收供款部份六十 萬 千元(二零零八年：六十二萬二千元)，並已列於收支表內。

23. 承擔

(a) 資本性承擔

於二零零九年 月 十 日，有關物業、機器及設備的資本性承擔如下：

	集團及本局	
	2009	2008
	\$'000	\$'000
有合約承擔而未有提撥準備	176	123
授權而未有合約承擔	<u>5</u>	<u>-</u>
	<u>181</u>	<u>123</u>

財務報表附註

(以港元為單位)

23. 承擔(續)

(b) 營運租賃承擔

於二零零九年 月 十 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	
	2009 \$'000	2008 \$'000
年內	21,350	15,554
年後五年內	23,110	32,568
	<u>44,460</u>	<u>48,122</u>

(c) 營運租賃應收租金

於二零零九年 月 十 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	
	2009 \$'000	2008 \$'000	2009 \$'000	2008 \$'000
年內	20,405	22,304	18,769	22,182
年後五年內	6,264	20,915	3,861	20,908
	<u>26,669</u>	<u>43,219</u>	<u>22,630</u>	<u>43,090</u>

(以港元為單位)

24. 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二千四百八十五萬三千元(二零零八年：二千四百六十萬六千元)實際費用。於二零零九年三月三十一日，尚欠地政總署一筆二百零四萬元款項(二零零八年：一百九十三萬元)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)。

25. 帳目核准

本財務報表已於二零零九年六月二十三日經董事會核准。