

創意無限

前瞻遠眺



封面概念：

### 兩代攜手，共創無限機遇

市建局不斷尋求突破，推動創新思維，帶領市區更新邁向新境界；並與持份者及社會各界攜手合作，為香港市民締造優質生活，令城市充滿朝氣。

# 目錄

002	理想、使命及信念
004	主席報告
008	行政總監報告
012	業務概覽
016	本年度紀要
022	業務回顧
040	企業可持續發展
052	管理層討論及分析
062	項目概覽
076	機構管治
080	董事會成員及簡歷
092	市區重建局委員會成員
094	組織架構
096	市區重建局分區諮詢委員會成員
097	財務摘要
098	董事會報告書
100	獨立核數師報告
103	合併綜合收支表
104	合併財務狀況表
105	合併現金流量表
107	合併資產淨值變動表
108	財務報表附註

## 理想、使命及信念



市區重建局（市建局）是根據《市區重建局條例》在二零零一年五月成立的法定機構，取代前土地發展公司，進行、鼓勵、推廣及促進本港市區更新。

## 我們的理想

為香港締造優質的城市生活，令我們的世界級都會充滿朝氣，成為更美好的家園。

## 我們的使命

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

我們的工作重點：

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

我們的合作夥伴：

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

我們的員工：

- 關懷社群，勇於創新，自我增值，致力為香港市民建造更美好的家園。

## 我們的信念





蘇慶和先生, SBS, JP

# 主席報告

## 攜手引領市區更新邁向新領域

二零一六／一七年度是我擔任市區重建局(市建局)主席的第二個三年任期的開始，饒富特別意義。這一年仍舊充滿很多挑戰，市區老化的速度遠超於公私營界別的整體努力；透過舊區重建得到可觀的地積比增加的項目已不復見，導致沒有誘因令私人發展商參與新的重建項目；再加上樓價持續向上，使本局按「七

年樓」自置居所津貼政策所釐定的收購成本亦達到歷史高位，這對我們的財務穩健性帶來重大風險，特別是當物業市場價格出現回落的時候，就如香港過往曾經歷過的情況。

**我們不僅要跳出傳統思考框架，也要不斷尋求新突破，為市區更新工作帶來更多創新思維及嶄新方法。**

市建局並非如商業機構以尋求最大利潤為營運目標之一；然而，我們亦應緊守審慎的理財原則，以嚴謹和盡責的態度處理財政，確保在政府二零一一年《市區重建策略》中所訂明的財政自給原則下，長遠維持穩健的財政狀況。就此，在本局各員工努力工作以履行職責的同時，我們亦加大力度，為市區更新注入更多創新思維，這亦是本局去年為慶祝成立十五周年而舉行的國際研討會的主題。

### 跳出框架，突破困局

正如我在該國際研討會上致開幕辭中提到，我們不僅要跳出傳統思考框架，也要不斷尋求新突破，為市區更新工作帶來更多創新思維及嶄新方法。我欣然見到，在董事會及管理層的引領下，本局已將此付諸行動，啟動多項優化及創新措施，其中部分已取得良好進展。

目前我們仍能夠在多年前已收購的數個剩餘發展項目中獲得「早期成果」；但這些「收成」或許將不能抵銷近年「高價買入」後如面對樓價回落後「低價賣出」的影響。有見及此，本局已開展規模更大且更具果效的重建項目，令市區更新得以長遠持續發展。

去年，本局按照《九龍城市區更新地區諮詢平台》的建議推出小區發展重建模式，為地區帶來的規劃及社會裨益遠高於其他小型的重建項目，亦與市區更新的整體目標一致，就是為香港締造優質及充滿朝氣的城市生活。在可見的未來，我們相信仍會繼續採用「小區發展」的模式推出多個規模相類似的重建項目。儘管較大型項目的規劃需要投放更多資源，而在不穩定的物業市況下亦可能面對更高的財務風險；然而，考慮到項目完成

後可帶來的種種社區裨益，例如更好的居住環境、更完善的公共及基建設施、最佳的步行環境和交通道路網絡，以及更善用土地資源等，我們認為仍然是值得推行的。

另一方面，樓宇復修較重建所涉及的成本相對較少，並能在較短時間內改善居民的居住環境，可以補足重建項目所需較長的發展時間。妥善及定期的維修保養計劃亦可延長樓宇的可使用性，有助解決市區老化問題。樓宇復修不但延緩樓宇重建的需要，亦能減輕安置調遷居民的壓力。業主的責任是保養維修其物業，但不少業主往往因為缺乏相關資訊及擔心財務負擔而不願進行樓宇復修工程。就此，本局向大廈業主提供技術支援及財政資助，以推廣及促進樓宇復修。我們去年



蘇慶和先生於市建局十五周年海洋公園家庭同樂日中與職員及其家屬歡聚。



蘇慶和先生於「市區更新的創新方向」國際研討會上分享心得。

**市建局開展多個研究項目，  
目標是為更新舊區已建設環境  
制定更全面的解決方案，  
以實現更宏觀和具前瞻性的  
市區更新策略。**

推出的「招標妥」樓宇復修促進服務，便是其中一項嶄新的計劃，並獲得樓宇業主的積極回應。

綜合上述，本局遂開展多個研究項目，目標是為更新舊區已建設環境制定更全面的解決方案，

以實現更宏觀和具前瞻性的市區更新策略。樓宇復修新策略研究便是其一，我們將對本港樓宇種類進行詳細分析，針對不同樓齡和結構狀況的樓宇，倡議從預防性維修到積極復修、以至改造重設的具體措施。另一項重點研究為今年五月啟動的油旺地區規劃研究，該研究將審視現有的執行規範及挑戰，並探索新的規劃方式及執行模式，透過綜合現時重建、復修、保育及活化（即4R工作範疇），以及加入改造重設成為5R策略，制定新實施方案，引領市區更新進入新領域。





蘇慶和先生與董事會成員於每年一度局方與職員的春茗晚宴中祝酒。

### 董事會積極參與努力推動成果

多年以來，市建局董事會一直全心投入參與本局的事務，作為主席，我深感欣慰。董事會成員領導本局應對市區老化當前的問題及迫在眉睫的挑戰。董事會對《市區重建局條例》及《市區重建策略》有充分的理解，從而啟迪本局在推行市區更新工作時達致更高效益，這不單單在市建局4R業務上，推而廣之，在履行社會使命方面亦追求更高效益。董事會成員積極參與我們的集思會及研討會議，探討新的市區更新策略，為市建局的業務提出睿智意見，並協助制定清晰的方向，令市區更新邁向新領域，以配合未來的需要。

值得高興的是，董事會成員不僅提供策略方向上的指導，亦身體力行，投入參與本局的社區及教育活動，以提升公眾對本局的認識和觀感。

### 展望未來

真正創新的市區更新，不應局限於現有的框架和模式。董事會將堅定不移繼續領導及支持管理層；同時，我亦深信管理層會繼續帶領市建局團隊，加強員工培訓，一起致力提升市區更新工作，並實現可持續發展。

最後，我衷心感謝所有董事會成員的寶貴意見和承擔，亦感謝本局管理層和所有員工的齊心協力。二零一六／一七年度碩果累累，並充滿願景。市區更新是一項具挑戰性的任務，我深信本局有能力和毅力應對未來挑戰。

主席

蘇慶和, SBS, JP

二零一七年七月三十一日



韋志成先先，  
GBS, JP, FHKEng

# 行政總監報告

## 為具活力及前瞻性的市區更新奠定穩健基礎

當去年六月我接任行政總監時，適逢市建局慶祝成立十五周年；誠然，本港市區更新的歷史更悠久，可追溯至一九八八年前土地發展公司成立之時。我總結市區更新在過去多年以來的工作成果，並審視現時所面對的挑戰，不禁問自己：「究竟我們要做多少才夠？」

現實是市區老化的速度遠超我們在重建的努力。假如按照現時的重建速度，我們就算多努力，也將無法解決市區老化問題。「我們要做多少才夠？」這問題，最好以「我們還需要做什麼？」來回答。

為解決問題及應對未來挑戰，我們需要在市區更新的長遠規劃與實施上採取新模式和新方向。本局於二零一六／一七

年度在各業務範疇取得成果，在重建、復修、保育和活化（統稱4R）的工作均有良好進展；我們同時亦推行多項措施以解決日益嚴重的市區老化問題，務求令市區更新邁向具活力及前瞻性的未來。

### 油旺地區規劃研究引領市區更新新方向

要回答「我們還需要做什麼？」這個問題，我們必須要尋根究底，了解問題的深度和闊度。為此，今年五月，我們委託一家跨專業界別的顧問公司進行全面研究，以制定新策略引領未來市區更新的方向。本局挑選油麻地和旺角區（油旺）作為研究

區域，主要是因為該區內有各類不同樓齡及用途的樓宇，其中約百分之十的住宅樓宇已用盡其地積比率，甚至已超過其許可的地積比率，因此，如以現時的重建模式處理這些樓宇，並非一個切實可行的方案。

**我們要做多少才夠？**

**我們還需要做什麼？**

油旺地區規劃研究將比對現有規劃框架、發展密度及其他因素如社會經濟特徵等，深入分析並評估該區的關鍵問題、局限和機遇，從而勾畫出《市區更新大綱發展概念藍圖》的三個建議方案，並制定市區更新的「行動區域計劃」。每個行動區域的概念藍圖將涵蓋市建局現有的4R工作策略，再加上「改造重設<sup>1</sup>」樓宇復修新方式作為第五個R。除此之外，亦會引入智慧城市和地方營造<sup>2</sup>概念。

要更靈活及具成效地實施市區更新，我們必須要拆牆鬆綁，以拆解複雜的情況和限制，以及突破困局。因此，油旺地區規劃研究將審視有關監管規劃、建造及土地控制等的政策規管和標準。同時，該地區研究亦會探討本局在市區更新工作的定位、補償機制、需求主導政策、安置調遷的新方案，以及業務實施模式等，以制定《政策框架及實施機制策略》，並引入智慧城市與地方營造概念，與《市區更新大綱發展概念藍圖》互相配合。

建議的《市區更新大綱發展概念藍圖》與《政策框架及實施機制策略》將會作公眾諮詢及參與，然後落實制定可行的《市區更新大綱發展概念藍圖》、「行動區域計劃」及《政策框架及實施機制策略》，作為「油旺」未來市區更新的指引，並將規劃概念及操作模式推廣至其他舊區。

### 推行智慧概念 應用智能科技

由於舊區土地短缺的情況普遍，市區更新的規劃有需要考慮高密度、改劃用途、轉移地積比率和儲備

地積比率等不同策略。然而在增加發展密度的同時，可能對市民生活各方面構成影響，例如交通負荷、基礎設施、排污、廢物管理等的配合，以及噪音等問題。因此，在樓宇設計和管理上採用智能創新科技，可提升基建設施的負載量和樓宇與道路之間的連繫，有助針對土地供應問題，並同時維持人口密集區域的市民生活質素。

為此，除興建環保樓宇外，我們已開始與重建項目的合作發展夥伴，共同發展引入智能系統，並在市建局項目的一個住宅單位設立一個智慧生活實驗室，以測試一些能應用於住宅樓宇的智能創意及設施的可行性。此外，我們亦正與荃灣一些發展項目的私人發展商協作，研究推行智能商場概念和泊車系統。

### 工欲善其事 必先利其器

在技術方面，本局正開發一個以地圖操作為本的市區更新資訊系統，進行綜合數據庫管理和分析。該系統亦可配合油旺地區規劃研究，以處理及分析該區域有關樓宇狀況和用途、人口特點、社會經濟狀況，以及歷史文化各方面的龐大數據。我們亦已開始使用建築信息模型，以提高建築數據的準確性和改善發展項目的設計效率及效益。

### 全面樓宇復修策略及資訊共享

根據政府的《香港2030+》研究顯示，到二零四六年，樓齡七十年或以上的私人住宅單位數量，將達三十二萬六千個，與二零一五年相同樓齡單位數目

<sup>1</sup> 改造重設策略是為舊樓增設最新裝置和技術，以改造此類早期建成時並不具備這些裝置設施的樓宇。將「改造重設」納入本局業務的第五個「R」，可擴大樓宇復修的範疇，延長樓宇壽命。

<sup>2</sup> 地方營造是透過利用某一個區域的社會及經濟特色、文化和歷史建築，在規劃其公共空間的過程，給予它個性特質，提升該地域的形象，這是市區更新不可或缺的一環。

相比的話，即於三十年間飆升三百倍。樓宇老化速度太快，重建已不能作為單一的解決方案；我們必須依賴有效的樓宇復修策略，雙管齊下解決問題。為了更有效地促進、鼓勵及協助樓宇復修，以延長樓宇的使用期，一個覆蓋全港所有樓齡樓宇狀況的全面研究是必要的。因此，我們於年內啟動了樓宇復修新策略研究，針對不同「年齡組別」樓宇，制定預防性維修、復修及改造重設的有效策略；同時亦檢討現時的法例及行政機制是否足夠，令樓齡三十年或以下的青年樓宇的業主履行其責任，為樓宇進行定期檢查及維修保養。

儘管樓宇維修保養是業主應有的責任，但我們了解業主可能在樓宇維修的事宜上面對不少困難，例如缺乏相關資訊和專業知識去處理複雜的維修工程。因此，本局以促進者的角色協助業主和業主組織，向他們提供一站式資訊及支援服務平台，幫助他們在樓宇維修的過程中聘請合適的工程顧問、承建商、檢驗人員和其他相關專業人士。就此，我們已成立一個全新的「樓宇復修平台」展開工作，邀請政府部門、執法機關、法定團體及各專業機構參與，攜手向有需要的業主提供全面支援及具公信力的資訊。這個全港首設的「樓宇復修平台」預期於明年首季至第二季推出。

### 市區更新的可持續發展指標

要達致具前瞻性的市區更新，可持續發展是不可或缺的部分。我們現正就數個4R項目，審視其對社會、經濟及環境的影響，計劃建立一個可長遠地監督、評估和檢視本局各工作措施的框架。我們將就「社會」、「經濟」及「環境」三方面制定指標，以量度本局在市區更新工作及營運的可持續性、社會價值和社區裨益，以及追蹤評估表現。上述指標將有助於日後的市區更新項目制定策略及目標，以達致可持續發展。

### 人力資源的可持續性

市區更新是一個漫長的過程，我們需要一支穩固的管理團隊，將相關策略付諸實行以收成效。為此，本局致力於員工持續發展及培訓，並裝備員工最新的技術知識及技能，亦透過派遣同事出外參加國際會議與研討會，拓闊視野並引進最佳作業方法。此外，我們亦審視管理團隊成員的年齡分佈、專業資格及發展需要，以更好地籌劃人才管理及接任安排，以期建立一支充滿活力和積極的市建局團隊。



韋志成先生於員工交流會上，分享市區更新策略。

隨著眾多新措施的開展，二零一六／一七年度是豐盛的一年，也是努力拼搏的一年。我希望大家能感受到我們對上述措施的熱忱，這些措施深具願景，將引領我們實現具活力與前瞻性的市區更新。最後，我想藉此機會感謝市建局主席及董事會的信任，讓我們在市區更新路上勇於嘗試，尋求創新。我亦衷心感謝與我同行的管理團隊及所有員工，在過去一年盡心盡力作出貢獻。我相信，大家將繼續努力攜手，在未來的日子實現我們的目標。

行政總監

韋志成, GBS, JP, FHKEng

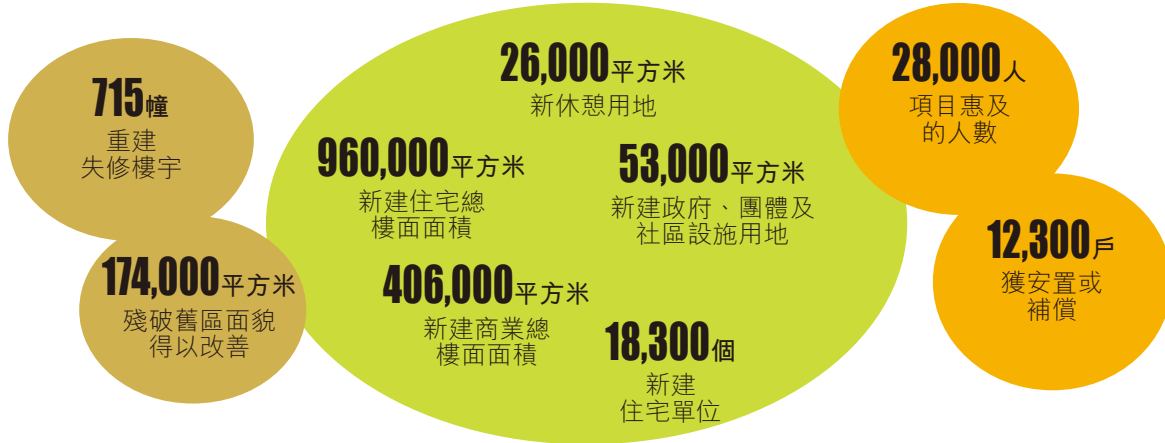
二零一七年七月三十一日

# 業務概覽

(截至二零一七年三月三十一日)

## 重建發展

60個已落實執行的項目所帶來的裨益



於土瓜灣採用的小區重建模式，帶來更大的規劃及社區裨益



## 樓宇復修

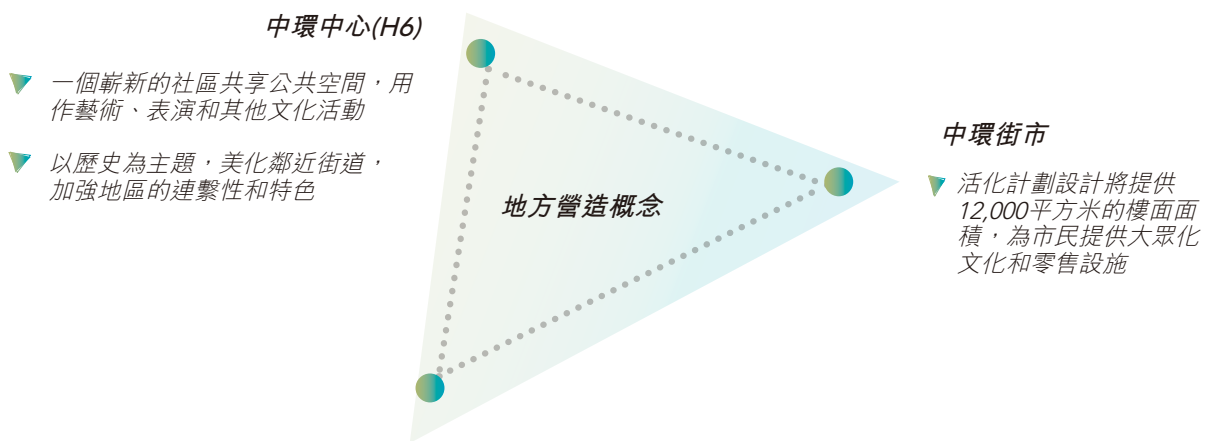
各項計劃已協助／正在協助共4,779幢樓宇



## 保育活化

在市建局純保育活化項目或重建項目範圍內共保育56幢樓宇或構築物，涉及款項達20億元

市建局將地方營造概念推展至其保育活化項目，加強社區連繫，彰顯特色



### 卑利街／嘉咸街重建項目(H18)

- ▶ 保留項目範圍外一個百年嘉咸市集，項目的綠化走廊改善行人環境及步行可達性，令市集更具活力
- ▶ 威靈頓街120號的戰前樓宇予以保留，保育後用作零售地舖，彰顯其原有特色
- ▶ 以保育融合方案在公共空間營造一個三維博物館，使公眾能夠體會昔日舊城的設計和生活

# 業務概覽

(截至二零一七年三月三十一日)

## 企業可持續發展

### 愛護環境

促進綠色建築



14個重建項目獲得香港綠色建築議會頒發最高級別的鉑金級別證書

「綠化」業務運作



來自業務運作的  
碳排放量

(二零一六/一七年度與二零一五/一六年度的比較數字)

### 關心社群

協助受重建影響的住戶

110個  
租戶獲得現金補償

169個  
租戶獲公屋或市建局安置  
大廈單位安置

92%  
獲安置於市區範圍

(根據於二零一六/一七年度進行中的項目計算)

為舊區居民提供的社區服務計劃

830位  
義工數目

6,400小時  
服務時數

41個  
支持藝術文化活動

逾580,000人  
受惠

### 多元化使用城市空間作社區用途

3,927平方米  
市建局物業租予  
非政府組織及社會企業

3,890平方米  
管理的政府/團體/  
社區設施用地並租予非政府組織



## 為可持續的市區更新奠定基礎



### 全面檢討

#### 樓宇復修新策略研究

- ∞ 就結構完整性及樓宇可使用性分析香港樓宇狀況
- ∞ 為不同樓齡組別及結構條件的樓宇制定全面策略
- ∞ 建立一站式樓宇復修平台，促進及推動樓宇復修

#### 油旺地區規劃研究

- ∞ 研究市區老化問題的深度及闊度
- ∞ 對症下藥，探索新的解決方案，制定新的市區更新大綱發展概念藍圖、新政策框架及實施機制策略，並將概念及模式推廣至其他舊區應用



## 本年度紀要

### 04

四月

廿一  
年一  
零一

▶ 「煥然壹居」資助出售房屋計劃三百三十八個單位開始銷售，以響應行政長官在二零一五年施政報告中公布的政策措施。

• 大角咀杉樹街／橡樹街「需求主導」重建項目招標，旨在提供共約五千七百五十四平方米住宅樓面面積和七百一十九平方米商業樓面面積。

• 政府公布再度委任蘇慶和先生為市建局董事會主席，並委任陳家珮女士、陸觀豪先生及黃吳潔華女士，以及再委任立法會議員蔣麗芸博士、周光暉先生、何海明先生、許智文教授、林智遠先生、李律仁先生、馬錦華先生、鄧智輝先生及黃遠輝先生為市建局董事會成員。



### 05

五月

二零一六年

• 為公務員建屋合作社計劃樓宇提供的中介服務(先導計劃)接受申請，並可在全年提交申請。

• 啟動九龍城春田街／崇志街發展計劃，並撤回二零一五年一月啟動，覆蓋相同樓宇的春田街／崇志街發展項目，以發揮更大的規劃及社區裨益。

◀ 推出「招標妥」樓宇復修促進服務(先導計劃)，向私人住宅／商住樓宇的業主立案法團提供技術支援，減低工程採購階段的圖標風險。

• 政府公布委任韋志成先生為市建局行政總監，於二零一六年六月十五日生效。

# 六月 二零一六年

- 採用小區發展模式啟動九龍城區三個重建項目，旨在為社區帶來更多裨益。
- ▶ **舉辦國際研討會探討分享市區更新的經驗，並舉辦酒會，慶祝市建局成立十五周年。**



- 有利集團有限公司的全資附屬公司 Rich Asia Management Limited 獲得合作發展大角咀杉樹街／橡樹街「需求主導」重建項目。



- ▶ **向立法會發展事務委員會提交市建局二零一五／一六年度的工作報告。**



- 政府委任馬昭智先生為市建局執行董事，於二零一六年七月十五日起生效。

# 七月

- ▶ **利東街／麥加力歌街項目（譜匯）獲康樂及文化事務署頒發「二零一六最佳園林大獎」私人物業組別金獎。**

廿一  
廿二

# 八月

二零一六年



▶ 舉辦「『老』點新發現暑期計劃」，透過體驗學習啟迪八十多名小學生探索市區更新。

- 深水埗九龍道／僑蔭街「需求主導」重建項目邀請合作發展意向書，旨在提供共約四千零七十四平方米住宅樓面面積和八百一十四平方米商業樓面面積。

二零一六年

# 九月

- 九龍道／僑蔭街「需求主導」重建項目招標。

二零一六年

# 十月

- 信和置業有限公司的全資附屬公司億立發展有限公司獲得合作發展九龍道／僑蔭街「需求主導」重建項目。
- ▼ 市建局通過「招標妥」樓宇復修促進服務優化方案，覆蓋全港所有私人住宅／商住樓宇，不設應課差餉租值金額和樓齡的申請門檻，且不設申請限額。優化方案旨在幫助更多業主減輕履行維修工程過程中的圖標風險。



二零一六年

# 十一月



▲ 配合中環卑利街／嘉咸街項目內鮮貨零售中心落成，展開一系列推廣計劃，為嘉咸市集注入活力。

- 政府公布委任立法會議員李國麟先生及黃奕鑑先生，並再委任立法會議員麥美娟女士和胡志偉先生為市建局董事會成員。



# 十二月

二零一六年

- 啟動位於大角咀萬安街／大角咀道的第五輪「需求主導」先導計劃下一個重建項目。
- 政府再度委任鄭啟華先生為市建局執行董事。
- ◀ **中環卑利街／嘉咸街發展計劃(地盤A)邀請合作發展意向書，將提供共約七千八百三十平方米住宅樓面面積，以及約一千四百六十平方米多用途活動會堂和商業用途樓面面積。**

二零一七年

# 一月

- ▶ 在「學建關愛」義務工作計劃下，市建局員工聯同大專學生及地區服務機構為九龍城／土瓜灣區的長者居民舉辦活動送上關愛。



- 中環卑利街／嘉咸街發展計劃(地盤A)招標。

二零一七年

# 二月

- 向大角咀萬安街／大角咀道「需求主導」重建項目的業主發出「有條件收購建議」。
- 政府預留三億港元讓業主以優惠費用參加市建局「招標妥」樓宇復修促進服務。市建局將按照與政府協定的安排實施該優惠計劃。



## 三月 二零一七年

- 信和置業有限公司的全資附屬公司勵景集團有限公司獲得合作發展卑利街／嘉咸街發展計劃地盤A。
- 大角咀福澤街／利得街「需求主導」重建項目邀請合作發展意向書，旨在提供共約五千一百零三平方米住宅樓面面積和六百三十七平方米商業樓面面積。

▲ 啟動九龍城啟明街／榮光街發展項目，以發揮小區發展模式下更大的規劃及社區裨益。

▶ 與東華三院合辦青年領袖計劃，鼓勵六十多名中學生探索、關心、服務和推廣社區。

- 舉行中學生微電影及短劇創作比賽，鼓勵學生發揮創意，表達他們如何將智能元素融入市區更新中，約四百名學生參加閉幕總結活動。

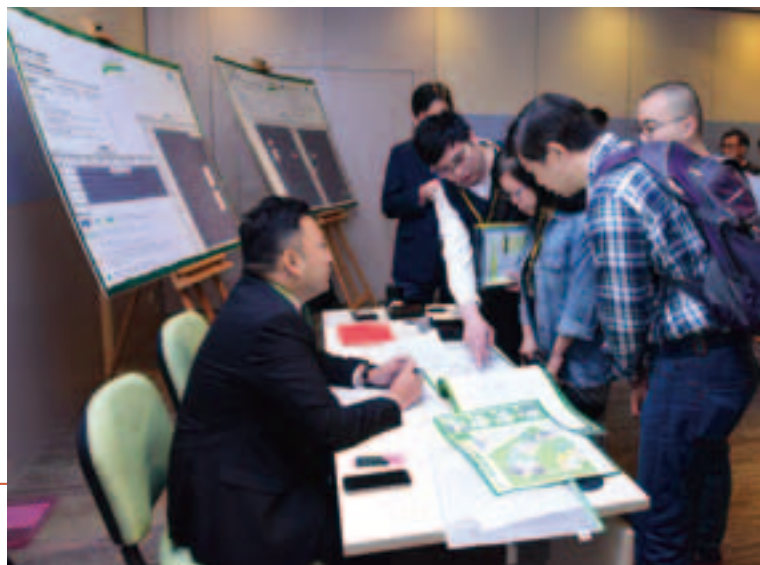


- ◀ 行政長官會同行政會議原則上同意將前中環街市用地，以私人協約方式批予市建局，為期二十一年，以便進行中環街市的保育活化工作及其日後的營運，並批出五年短期租約，以便市建局盡快開始工程。

二零一七年

四月 04

- ▶ 以市價在公開市場售出「煥然壹居」十六個單位，該些單位為資助出售房屋計劃餘下未售出的單位。
- 大角咀福澤街／利得街「需求主導」重建項目招標。



五月 05

二零一七年

- 大角咀福澤街／利得街「需求主導」重建項目接獲十四份標書。



二零一七年

JUN 06

- ▶ 市建局董事會通過優化租客的特惠津貼及安置安排，旨在協助住宅租客改善其居住環境，特別是居住在劏房及板間房的租戶，以及一些在市建局收購物業前被業主迫遷的租客。
- 市建局董事會通過三項樓宇復修計劃的優化安排，包括「招標妥」樓宇復修促進服務、「樓宇維修綜合支援計劃」及「強制驗樓資助計劃」，以鼓勵更多物業業主進行樓宇復修保養。
- 其士國際集團有限公司的全資附屬公司其士泛亞有限公司獲得合作發展大角咀福澤街／利得街「需求主導」重建項目。

# 業務回顧

市建局的 4R 工作為舊區注入新生命，帶來蛻變





本局根據《市區重建局條例》及《市區重建策略》，以重建發展、樓宇復修、保育及活化(簡稱為4R)的策略，全面地去進行、鼓勵、推廣及促進市區更新。為實現此目標，本局致力採取「以人為先，地區為本，與民共議」的工作方針，具前瞻性地配合香港長遠的發展需要。

為有效處理樓宇急速老化問題，及持續改善已建設環境，我們實有迫切需要制定財政上持續可行的措施。為此，本局於二零一六／一七年度擴大其策略研究範圍，繼於二零一五年在九龍城區展開小區發展模式後，以油麻地及旺角(油旺)作為試點進行為期兩年的地區規劃研究。

是項研究將尋求於現行4R工作之上，加入第五個“R” — 改造重設，作為樓宇復修的一部分，全面制定新的市區更新發展大綱概念藍圖、模式，以及政策框架及實施機制策略，以達致地區為本的市區更新。此外，本局現正進行樓宇復修新策略研究，廣泛掌握並分析本港樓宇狀況，以提出具體樓宇復修措施。

### 小區發展模式

自二零一五年起，本局董事會通過以小區發展模式進行市區更新，務求帶來更大的規劃及社區裨益。相較有限甚至沒有此等裨益的零星「單幢樓」或其他小型重建項目，小區發展模式可帶來實質果效，並與本局的使命一致，特別是履行《市區重建局條例》／《市區重建策略》所訂立的目標，包括重整及重新規劃市區範圍，設計更環保的交通網絡，及確保土地用途能互相配合。本局進行了九龍城地區規劃研究，並按九龍城市區更新地區諮詢平台制定的《九龍城市區更新計劃》建議，推行該小區發展模式。《九龍城市區更新計劃》建議提供一個社區停車場，為發展項目及鄰近的重建項目提供泊車及上落貨車位等設施，避免在個別項目的地面設置停車場出入口，從而保留臨街地舖及街道活力。

### 油旺地區規劃研究

本局以小區發展模式推行市區更新，無疑在重整及重新規劃帶來社會及規劃裨益。然而，為應付香港樓宇迅速老化問題，本局必須制定新策略，以履行本局在市區更新的使命和執行其優先任務。二零一七年《施政報告》及《香港2030+：跨越2030年的規劃遠景

與策略》的最近公眾參與活動中亦有提及上述問題。本局於二零一七年五月展開在同年《施政報告》中所提及的油旺地區規劃研究，該研究擴大小區發展模式的市區更新方向，制定新政策框架及實施機制策略，以及涵蓋本局的5R工作策略；並引入智慧城市概念，以解決區內的基建樽頸位；同時注入地方營造概念，將各個具趣味和特色的地點貫通連繫，以加強保留更具個性的地區環境。研究將為油旺勾畫出一個全面、具前瞻性及財政上持續可行的市區更新大綱發展概念藍圖。該概念藍圖是一個試點，其結果將作為其他舊區在尋求市區更新方案的指引，以面對各項挑戰。

### 樓宇復修新策略研究

本局的樓宇復修工作主要目標是防止已建設環境老化。跟重建發展一樣，本局於二零一六／一七年度擴展在樓宇復修的工作方針。如二零一七年《施政報告》所述，本局經已展開一項樓宇復修新策略研究，旨在制定適切而長遠的措施，以延長樓宇壽命。樓宇大致可分為三個類別，樓齡三十年以下的是青年樓宇、樓齡介乎三十至四十九年屬中年樓宇，而樓齡五十年或以上則為老年樓宇。



就青年樓宇而言，重點將放於樓宇保養周期進行的預防性樓宇維修，藉以減少跌入失修或明顯失修的中年樓宇數目。本局將研究現有監管框架及常規，並向政府提出建議。同時，本局亦向業主推廣預防性樓宇維修的重要性。



至於中年樓宇，我們必須為復修及改造重設制定準則以延長樓宇壽命。樓宇復修的五項基本元素包括樓宇結構、外牆飾面、消防設備、節能及無障礙設施，為上述元素釐定標準及成本是有需要的。假若

樓宇在建造時缺乏如升降機等設施元素，可透過改造重設，以現代技術重置。樓宇復修新策略研究的結果可說明「優化復修」或「改造重設」措施是值得納入本局第五個「R」的工作。



有關老年樓宇，需要為一些屬於「不合乎經濟效益做維修」的樓宇進行評估，衡量重建、復修或改造重設三種方法各自的成本及效益。對於那些不合乎經濟效益做維修，但又缺乏重建潛力的樓宇，將會面臨困局，除非可以容許把其他鄰近地盤未用盡的地積比率轉移，或者放寬地積比率的限制。

為掌握確實數據及進一步釐清市區老化的規模，本局現正進行一項全面樓宇狀況調查，涉及約五千九百幢住用樓宇及七百幢非住用樓宇，以建立一個涵蓋所有住宅、商業及工業樓宇的綜合數據庫。



良好規劃為社區帶來更大社會裨益

## 重建發展

## 重建發展

根據《市區重建策略》，重建發展是本局其中一項核心業務。二零一六／一七年度，本局完成三個項目的遷置工作，批出另外三個項目的合作發展合約，並開展及執行五個項目。

截至二零一七年六月三十日，本局共開展了六十五個重建項目、兩個保育項目及一個活化項目。除了五個已終止的項目，這些已進行的項目合共提供約一萬八千三百個新住宅單位、約四十萬六千平方米包括商舖、辦公室及酒店在內的商業面積，還有五萬三千平方米的政府、團體及社區設施用地，以及約二萬六千平方米的休憩用地。



土瓜灣小區發展鳥瞰圖。

### 以小區發展模式啟動的新重建項目

本局自二零一六年三月啟動了土瓜灣庇利街／榮光街項目 (KC-009) 後，在土瓜灣推出共五個以小區發展模式推行的項目。項目共影響一千七百三十五個業權，是迄今為止最大的項目。

### 土瓜灣鴻福街／銀漢街項目 (KC-010)、鴻福街／啟明街項目 (KC-011)、榮光街項目 (KC-012) 及啟明街／榮光街項目 (KC-013)

二零一六年六月，本局在土瓜灣同步開展 KC-010、KC-011 及 KC-012 三個項目。KC-013 項目則於二零一七年三月啟動，當該項目完成收購及遷置程序後，將與毗鄰的 KC-012 項目合併發展，以達致整體重建方案。該五個項目形成一個群組，涉及總地盤面積一萬八千六百三十五平方米，估計合共影響二千二百個住戶。為改善該區的交通及道路連接，

將開闢一條連貫南北的新道路，由銀漢街至庇利街貫通所有項目。如果得到城市規劃委員會（城規會）的批准，KC-010 項目將根據市區更新計劃，建設一個社區停車場，提供予其他鄰近項目使用。毗鄰 KC-011 項目的啟明街項目 (DL-8) 於二零一三年啟動，是該地區的第六個項目，地盤已完成遷置及拆卸，本局正擬定計劃，將該地盤作為臨時公共休憩空間，用作非牟利社區活動。

由於 KC-010 項目涉及改變土地用途，遂根據《市區重建局條例》第廿五條，以發展計劃形式開展。其他三個項目 (KC-011、KC-012 及 KC-013) 則根據《市區重建局條例》第廿六條，以發展項目形式開展，建議為住宅／商業綜合發展。KC-009、KC-011 及 KC-012 三個項目已獲發展局局長授權進行，現正處於收購階段。

### 土瓜灣春田街／崇志街項目

本局於二零一五年一月於土瓜灣開展春田街／崇志街項目(KC-008)。及後，本局於二零一六年五月六日根據《市區重建局條例》第廿五條，以發展計劃形式開展春田街／崇志街項目(KC-008(A))，KC-008(A)項目除覆蓋KC-008項目的所有樓宇外，亦將現有春田街掘頭路納入項目範圍，目的是有效改善行人環境及交通流。該發展計劃亦與毗鄰的馬頭圍道／春田街項目(TKW/1/002)緊密融合，在重新規劃及重整市區土地用途後，締造最佳的已建設環境。

受KC-008(A)項目影響的業主及住戶須等待發展計劃獲批後才能獲得補償。為回應他們的關注，亦鑒於該項目的特殊情況，本局向受影響業主提前預支收購建議，作為一次性特別措施。這特殊措施不會成為本局現有或日後其他項目的先例。

### 已完成遷置及批出合約的項目

本局於二零一六／一七年度繼續積極進行項目地盤的遷置及招標工作，以維持本局業務進度，包括單位供應和資源之審慎運用。新填地街／山東街(YTM/010)、通州街／桂林街(DL-5:SSP)及福澤街／利得街(DL-6:YTM)三個項目已完成遷置程序，招標工作準備中。項目將可提供新單位及更新已建設環境。另外，三個項目亦獲批出合作發展合約，包括卑利街／嘉咸街地盤A(H18)、以及杉樹街／橡樹街(DL-3:YTM)和九龍道／僑蔭街(DL-4:SSP)兩個「需求主導」重建項目。

### 工業樓宇重建項目先導計劃

#### 深水埗汝州西街項目

本局於二零一二年應政府邀請，開展重建工業樓宇的先導計劃。位於汝州西街的重建項目為一幢十層樓高的工業樓宇，建於一九六二年，地盤面積一千三百九十三平方米。本局於二零一三年開始進行收購工作，但僅獲二十七名業主(約百分之六十七)接受本局的收購建議。本局就項目的實施正進行檢討。

### 其他項目

#### 土瓜灣馬頭圍道／春田街項目

二零一零年一月，馬頭圍道發生塌樓慘劇，本局迅速介入並啟動這個重建項目，範圍涉及兩排樓齡超過五十年的樓宇，影響約三百五十個住戶。這是首個由本局自行發展、沒有邀請私人發展商合作參與的重建項目。項目引入智能系統，建造工程現正進行中。

#### 旺角洗衣街項目

本局於二零一二年九月批出該重建項目的合作發展合約，項目以運動為設計主題。根據一項特別安排，所有受項目影響的體育用品店經營者，在重建完成後，可優先租用項目內的零售店舖。項目已於二零一七年三月竣工，所有住宅單位經已售罄，所有商舖亦經已租出。



旺角洗衣街發展項目的商場以運動為設計主題。



觀塘市中心項目（第二及第三發展區）設計概念圖。

### 觀塘市中心項目

佔地五點三公頃，影響約一千三百個住戶的觀塘市中心項目，以地盤面積來說是本局歷來最大型的單一重建項目。項目將提供接近二千三百個新住宅單位、超過二十萬平方米的商業面積、三萬一千平方米的政府、團體及社區設施用地，以及超過一萬三千平方米的公共休憩空間。

這個複雜的項目劃分為五個發展區，分三個階段進行。第一發展區已於二零一四年六月竣工，住宅單位現已幾近售罄。隨著第二、三及四發展區的遷置

工作完成，第二、三區的住宅樓宇及平台發展合約已於二零一四年九月批出。地基工程經已完成，現正進行地庫建造工程。由於項目分階段推行，觀塘賽馬會健康院及美沙酮診所已率先分別重置於第一發展區及開源道迴旋處。第四發展區亦已騰出土地作為臨時政府、團體及社區設施之用，容納位於第二及第三發展區的小販市集、公共小巴總站、垃圾收集站及公廁。第四發展區內的前美都大廈地盤亦用作臨時巴士總站。

### 上環卑利街／嘉咸街項目

此項目包括三個地盤(A、B及C)，將提供二千零六十平方米的公共休憩空間及一個多用途活動會堂，亦加強區內的步行可達性，提升露天市集的活力，有助改善現有市區環境。本局同樣採用分階段發展模式進行此項目，以保存項目地盤外的一個百年市集的活力。新鮮食品經營者於地盤B進行工程期間，獲暫時遷移到地盤A及地盤C的商舖繼續經營，至二零一六年十一月，當地盤B的鮮貨零售中心落成後，經營者遂遷入該處營運。



嘉咸市集鮮貨零售中心自二零一六年十一月起啟用。

地盤B的建造工程繼續進行中，而地盤A亦於二零一七年三月進行招標。地盤C位於威靈頓街一百二十號的一個逾百年歷史的樓宇將予以保留，並將會活化作零售地舖之用，以發揮其功能，為

市集街道加添活力。閣麟街的磚石構件、嘉咸街二十六A至C號唐樓的立面及威靈頓街一百一十八號的水泥招牌，均將予以保留並融入項目公共空間的設計。地盤C的招標工作現正進行中。

### 上環士丹頓街／永利街項目

項目地盤A(即永利街範圍和必列啫士街街市用地)已按城規會二零一一年份的決定，從發展計劃圖中剔除。本局在地盤A持有的物業經已翻新，並租予非政府組織作社會及社區用途。本局現正研究地盤B及C的未來發展方向。

### 「需求主導」重建項目

根據《市區重建策略》，本局可就大廈業主的聯合建議，在其大廈開展重建項目。本局於二零一一年推行「需求主導」重建項目(先導計劃)，並於二零一四年作出檢討，以維持一個可持續的市區更新計劃，於已建設環境中達致更好的土地運用和更大的規劃裨益，同時又能夠長遠實現財政自給自足，並在其中取得平衡。

第四輪申請於二零一五年七月推出。然而，經本局篩選及評分後，未有任何一個申請獲挑選執行。為作進一步嘗試，本局於二零一六年二月接受第五輪「需求主導」重建計劃項目的申請，並於二零一六年五月結束。本局共接獲十九宗申請，其中一個位於萬安街／大角咀道的項目經本局評估後獲批准啟動執行。然而，該項目最終因未能達到百分之八十接受門檻而終止。經過五輪申請後，「需求主導」重建計劃項目總數增加至十二個。



近期的「需求主導」重建項目申請未能達致「需求主導」重建計劃的目標，因此有必要作出全面檢討。本局將透過正進行的油旺地區規劃研究，一併把「需求主導」納入檢討，以期令「需求主導」計劃取得具持續性的成果及全面的規劃得益。

### 中介服務

《市區重建策略》列明，業主可要求本局提供顧問服務，協助他們集合業權作重建。本局遂於二零一二年推出中介服務(先導計劃)，並於二零一五年十一月進行檢討，就該先導計劃提出優化措施，包括將同時可處理的項目數目增加至十個。截至二零一七年三月三十一日，本局收到共三十三宗中介服務的申請，包括廿九宗住宅樓宇及四宗工業樓宇的申請。三宗申請的物業已推出市場作聯合出售，其中一宗已成功以公開拍賣形式聯合出售，另外兩宗申請則未能成功售出。六宗申請(包括兩宗工業樓宇及四宗住宅樓宇)現正處理中，餘下廿四宗因未能符合申請資格或未能達到聯合出售的最低門檻而中止。

二零一六年五月，本局推出一項新先導計劃，為公務員建屋合作社計劃的樓宇(合作社樓宇)及政府為公務員興建樓宇計劃的樓宇(計劃樓宇)業主提供中介服務。此先導計劃全年接受合作社樓宇及計劃樓宇的申請，所有申請須經一個篩選程序，考慮因素包括樓宇狀況、規劃因素、財務可行性及項目實施的可行性。本局將可同時為最多兩個合作社樓宇或計劃樓宇項目提供中介服務。而本局現時向住宅樓宇、商業及工業樓宇提供的中介服務將不受影響。至今，兩個合作社樓宇項目已被挑選執行並正在進行中。



啟德發展項目「煥然壹居」發售情況。

### 資助出售房屋

為回應行政長官於二零一五年的施政報告中，要求市建局協助增加資助出售房屋供應，本局將啟德發展項目「煥然壹居」的三百三十八個單位撥作資助出售房屋計劃之用。於二零一六年一月五日至二十一日申請期內，共接獲一萬二千六百四十二份有效申請，並於同年三月二日進行抽籤，以確定揀樓次序。有關申請亦經過類近香港房屋協會(房協)「資助出售房屋項目」的資格審核程序，而合資格的申請人於二零一六年四月五日起，分批獲邀進行揀樓及簽署協議。三百二十二個資助出售房屋單位已完成買賣，單位已於二零一六年七月至九月期間交付買家。本局亦於二零一七年四月在公開市場上按市價出售餘下十六個未售出的資助出售房屋單位。



攜手協作，共同進行樓宇復修

## 樓宇復修

## 樓宇復修

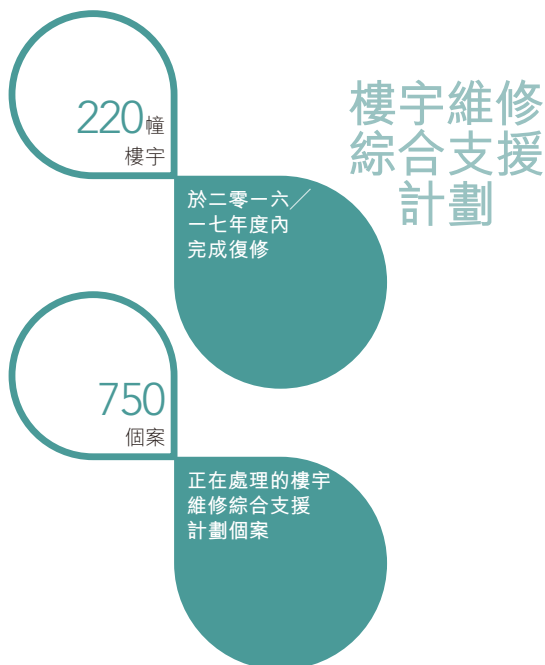
根據《市區重建策略》，樓宇復修是本局在重建發展之外另一項核心業務。本局於二零一五年七月接手香港房屋協會（房協）在「樓宇維修綜合支援計劃」的工作，現時為香港處理樓宇復修的主要機構。二零一六／一七年度，本局透過「樓宇維修綜合支援計劃」及「樓宇更新大行動」繼續其樓宇復修工作。此外，本局亦透過「強制驗樓資助計劃」提供技術及財政支援。

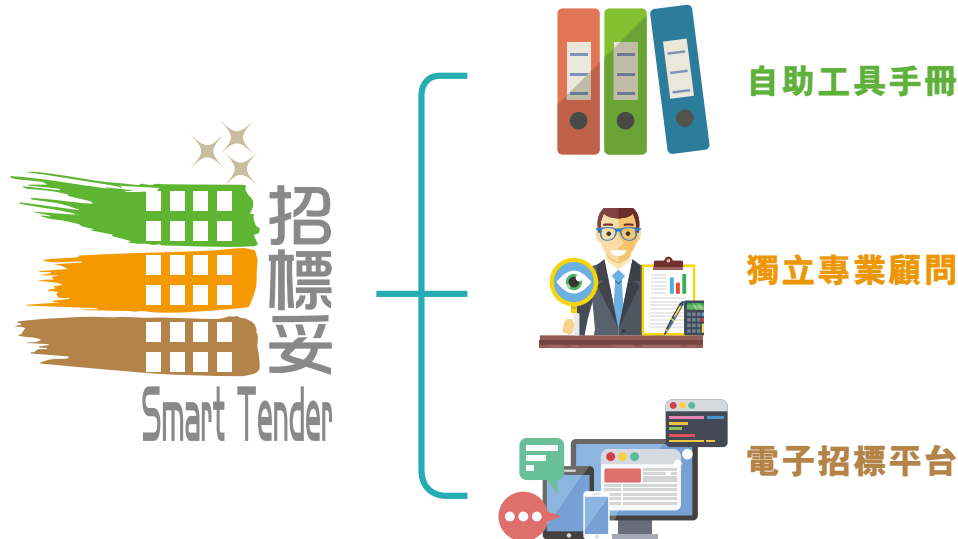
### 樓宇維修綜合支援計劃

自二零零四年起及截至二零一六／一七年度止，本局多項支援計劃已為約一千二百七十幢樓宇（約五萬七千八百個單位）完成樓宇復修工程。該一千二百七十幢樓宇中，約二百二十幢樓宇（約八千二百個單位）於二零一六／一七年度內完成復修。此外，「樓宇維修綜合支援計劃」下的「籌組業主立案法團資助」亦協助約五百個業主立案法團之成立。現時，本局正在處理七百五十宗「樓宇維修綜合支援計劃」個案（包括約六百宗公共地方維修及約一百五十宗成立業主立案法團申請）。

### 樓宇更新大行動

自二零零九年推出以來，本局一直全力支持政府的「樓宇更新大行動」。截至二零一六／一七年度止，市建局樓宇復修服務區內的二千四百四十三幢目標樓宇中，本局已協助其中二千四百三十四幢樓宇完成或大致上完成樓宇復修工程，涉及約六萬一千個單位。該二千四百三十四幢樓宇中，一百二十二幢樓宇（約五千九百個單位）的復修工程是於二零一六／一七年度完成或大致上完成。「樓宇更新大行動」加強業主對樓宇維修的意識，以及為建造業界創造更多就業機會，此為該行動原來的目標之一。本局亦致力與廉政公署及房協合作，發佈並執行相關指引及程序，以加強對樓宇維修承建商的要求，旨在減少不當手法及提倡公眾教育。此外，針對招聘工程承建商的新招標安排亦推出，以提供一個公平及具競爭性的招標環境。自推出這些指引、程序及新招標安排後，收到的平均投標數目及符合獨立顧問估算的投標價，均增加超過百分之五十。自二零一三年初起，就回標價相對高的樓宇復修工程，業主須經過較長時間討論，與承建商商討標價，甚或需要重新招標，以致「樓宇更新大行動」的工程延至二零一六至一七年度才開展。然而，本局「樓宇更新大行動」的工作現已大致完成。





### 樓宇復修促進服務

本局於二零一六年五月推出「招標妥」樓宇復修促進服務計劃(計劃)，旨在向私人樓宇的業主立案法團提供技術支援服務，減低工程採購階段的圍標風險。此計劃是回應二零一六年行政長官《施政報告》的一項新措施，透過以下三項服務，協助大廈業主自行聘請承建商進行維修工程：

- a) 提供「自助工具」手冊，內容包括指引、標準合約及有用提示，以供參與的業主立案法團參考，協助他們進行招聘顧問及承建商；
- b) 安排獨立專業顧問，於樓宇維修工程的不同階段，提供專業技術支援，同時亦提供維修工程項目的市場估算；
- c) 提供電子招標平台，讓業主立案法團向已登記的承建商發出招標文件，並在投標者身份保密的情況下接收投標書。有關標書會由註冊會計師開啟，並在開標前將投標者身份保密，從而減低招標過程中受到操控及干擾的風險。

本局董事會於二零一六年十月二十五日放寬參加計劃的要求以涵蓋所有住用樓宇，並不設配額限制。所有樓高超過三層的私人住用樓宇或綜合用途樓宇，並根據《建築物管理條例》或《大廈公契》已成立業主組織，均可參加「招標妥」計劃。

「招標妥」服務將收取費用，以支付有關服務的開支。費用將介乎每宗申請兩萬五千元至十六萬元(或每戶平均七十元至二百五十元)，視乎樓宇的單位數目及每年應課差餉租值而定。

在二零一七／一八年財政預算中，政府投入三億元，讓業主以優惠價格參與「招標妥」計劃，上述安排與本局放寬配額限制的措施相輔相成。在這安排下，優惠價格將視乎每宗申請的應課差餉租值及樓宇單位數目而定。截至二零一七年三月三十一日止，本局收到六十六宗申請，其中四十九宗已獲批，並發出相關服務協議。

### 強制驗樓資助計劃

二零一二年六月三十日，「強制驗樓計劃」的附屬法例正式實施，涵蓋所有三十年樓齡或以上的樓宇。同年八月七日，本局聯同房協推出「強制驗樓資助計劃」。本局向服務區內收到屋宇署通知書的合資格業主提供首次驗樓資助。業主在驗樓後，如有需要可申請「樓宇維修綜合支援計劃」，本局會提供一站式支援服務。截至二零一六／一七年度止，在本局服務區內的一千三百八十九幢「強制驗樓計劃」目標樓宇中，本局已接觸了約九百六十幢樓宇，本局亦已收到當中的四百三十二份申請，並已原則上批准四百零九幢樓宇的申請。



### 一站式樓宇復修平台

本局正著手更新改善現有為業主、建造業專業人士及承建商提供的一站式全面樓宇復修資訊平台「樓宇復修資訊通」網站 [www.buildingrehab.org.hk](http://www.buildingrehab.org.hk)；另一方面，亦為物業業主設立一個集合採購工程顧問或承建商所需文件標準範本、實務指引及守則，以及服務供應商名單等有用資料的一站式多功能資訊及服務平台「樓宇復修平台」。新平台將由本局附屬公司—香港樓宇復修促進服務有限公司營運，邀請政府部門及業界持份者出任顧問。平台預計將於二零一八年第一或第二季正式啟用。



市建局的目標是在舊區的重建項目內的適當地點栽植沉香樹，為香港人帶來祥和幸福感覺。荃新天地的公共休憩空間是市建局首個種植三棵沉香樹的項目。

## 保育及活化



茂蘿街／巴路士街活化項目的公共空間內舉行漫畫作品展。

### 灣仔茂蘿街／巴路士街

香港藝術中心現正營運「動漫基地」(即茂蘿街／巴路士街活化項目)，為本地與世界各地動漫藝術界提供交流平台。自項目竣工及於二零一三年七月正式開幕，「動漫基地」已成為受歡迎的熱點。本局持有該項目的擁有權，並會繼續監督項目的營運。過去一年的精彩節目包括「老夫子」動漫交流系列，以及一系列於公共休憩空間舉行的街頭音樂表演、藝術工作坊及電影欣賞活動。



茂蘿街／巴路士街項目已活化為藝術文化熱點。



中環街市活化計劃設計概念圖。

### 中環街市

本局董事會通過中環街市活化項目的簡約方案，提供多元用途供公眾享用。簡約方案大幅減低項目複雜性及將結構改動減至最少，施工時間亦由八年縮短為約四至五年。按二零一六年的價格計算，項目的資金成本約七億四千萬元。本局董事會於二零一六年一月成立委員會推行該項目，包括根據從社區諮詢意見後釐定的項目營運管理指引及原則，調整中環街市的未來營運及管理模式。城規會於二零一六年三月核准項目的簡約方案。在履行規劃條件後，簡約方案的建築圖則已於二零一六年十一月獲批。保育管理計劃亦於二零一七年五月得到批准。於二零一七年三月，行政長官會同行政會議同意將中環街市用地，按象徵性地價，以為期二十一年的

私人協約方式批予本局，並同意向本局批出五年短期租約進行建築工程。待簽署短期租約後，中環街市的建築工程計劃可望於二零一七年第三季開展。

### 旺角

本局為旺角五條主題街道進行改善工程，包括花墟道、通菜街、洗衣街、花園街及奶路臣街，以加強地區特色及氛圍，並與洗衣街重建項目互相配合，將項目所帶來的效益伸延開去。花墟道的改善工程經已完成。隨著洗衣街重建項目竣工，洗衣街及花園街改善工程亦已部分完成。奶路臣街改善工程是項目的最後階段，本局將會與各政府部門聯繫，商議奶路臣街改善工程的設計方向。



### 大角咀

大角咀的街道改善工程分三期進行以減低對區內居民的滋擾。第一期及第二期活化工程，即欖樹街及櫻桃街迴旋處改善工程，均已竣工。涉及大角咀數條街道的第三期工程，亦取得良好進展，包括福全街、大角咀道及松樹街的工程部分，經已完工；餘下的欖樹街、杉樹街及埃華街的工程則正在進行中，目標於二零一七年第三季完工。

### 地方營造概念

本局一直致力於在現有項目中推動地方營造。土瓜灣啟明街項目地盤已完成遷置及拆卸，最終將按上文第二十七頁所述小區發展模式與鄰近的五個項目一併發展。與此同時，本局正擬定計劃，將該地盤作為臨時公共休憩空間，用作非牟利活動、藝術及社區展覽，以改善該區生活質素及促進社區建設。該臨時公共休憩空間將透過具特色的設計，體現區內文化及特點。

位於港島上環的中環中心，其社區設施包括由鄰近遷至的市區更新探知館，以及一個社區共享公共空間，用作舉辦藝術、表演及其他文化活動，給本地市民與中環人士享用。總體設計理念注入地方營造概念，並以歷史為主題，美化鄰近街道，以加強地區的連繫性。本局正循著這方向，將地方營造概念延伸至更大範圍，以維持地區特色和活力，包括卑利街／嘉咸街項目的未來公共空間設計及中環街市活化計劃，以加強它們之間的連繫和相互關係。



上海街／亞皆老街保育項目垂直立面圖展示了現在及將來保育後的面貌。

### 「騎樓」建築群保育項目

太子道西項目是本局兩個「騎樓」建築群保育項目之一，該項目最後一期的單位翻新工程經已完成，所有餘下單位已出租。

至於另一個位於上海街／亞皆老街保育項目的建築圖則已獲建築事務監督批准，地基工程亦於二零一六年四月完成，上蓋工程於二零一七年五月開展。保育後的「騎樓」建築群將會作餐廳及零售用途，以彰顯本地特色並切合社區需要。

### 西港城

地政總署已批出西港城的土地租約直至二零一九年二月，以便本局有充足時間為西港城制定最佳的未來計劃。

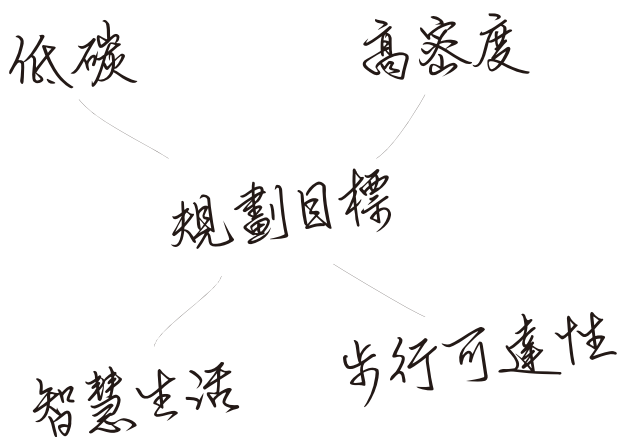
# 企業可持續發展





根據《市區重建策略》，更新我們的城市時，應採用綜合全面模式及多元化業務策略；並以遠大的目光及具前瞻性，達致可持續且正面的果效，以提升生活質素及已建設環境。在《市區重建策略》第五(e)、七及十九條中指出，市區更新應涵蓋可持續發展，本局亦已將可持續發展納入核心業務策略。透過推動市區更新過程，以及與夥伴及其他持份者的共同努力，我們的目標是為香港締造一個優質的市區已建設環境，讓香港可持續發展，並與政府政策配合。為此，我們採取以人為本的工作方針，致力追求高水平的環保標準，也為社區注入新動力。

面對市民期望、多元化城市發展的需要，以及市區老化帶來的種種挑戰與機遇，令市區更新工作變得複雜。我們在核心業務策略中加入四個規劃目標，包括高密度發展、低碳社區、智慧生活及步行可達性，以期為我們的城市和下一代帶來更大的裨益。



在本章，我們將闡述本局在核心業務、各項措施和內部營運中，如何實踐可持續發展。

## 愛護環境

### 促進綠色建築

我們的規劃目標是創造低碳社區，因此，為減少對已建設環境的影響並改善市民生活質素，綠色建築至為重要。我們理解到相對日常的業務運作和物業管理，本局的市區重建項目為環境帶來的影響更重大深遠，因此，無論是本局自行發展或是與發展商合作的項目中，均引入高水平環保標準，與夥伴攜手促進綠色建築。憑藉本局與夥伴的努力，本年度，我們再有多兩個重建項目於竣工後獲得香港綠色建築議會的環評級別鉑金級證書，令已獲得鉑金級認證的項目增加至十四個。同時，另外十五個處於設計或建造階段的項目亦已獲得綠建環評的暫定認證。「煥然壹居」項目的環保可持續設計獲得香港綠色建築議會頒發環保建築大獎。本局透過訂立高水平的環保標準，推動這些項目設計不同措施，以達至有效運用資源，並與夥伴合作，創造協同效益，擴展綠色建築覆蓋面，包括於項目內的住宅單位安裝節能和慳水設備，帶動一個重要的供應鏈效應，加強環保效益。



市建局啟德發展項目「煥然壹居」獲香港綠色建築議會頒發「環保建築大獎」。

除綠色建築外，本局亦為其發展項目注入「智慧樓宇」概念，涵蓋「設計」、「資訊」、「環境」、「便利」及「管理」五個方面。智慧樓宇可創造具智慧的優質生活，有助推廣香港「智慧城市」的發展。我們已將智慧元素納入卑利街／嘉咸街地盤A及馬頭圍道的項目內，例如家居能源及用水系統、家居健康及保健系統、智能顯示、家居廢物管理系統、建築信息模型和建築管理系統。本局亦透過小區發展模式的市區更新計劃，倡議智慧城市概念。

本局不僅致力推廣新建綠色建築，亦力求透過樓宇復修提高現有樓宇的能源效益。本局於「公用地方維修津貼」下增設「環保項目津貼」，鼓勵業主在進行樓宇保養及維修時，使用環保建築材料及裝設節能設施。二零一六年初，本局就是項新措施獲得香港綠色建築議會環保建材認證計劃頒發「傑出企業社會責任獎：綠材環評(法定機構)」)。截至二零一七年三月止，本局已批出約三十幢樓宇(約一千一百個單位)的「環保項目津貼」申請，涉及津貼共約一百五十萬元。

### 促進步行可達性

步行可達的社區不僅為健康帶來裨益，亦讓居民可以與周邊互動，增強與社區的聯繫。為配合規劃目標，本局現正透過小區發展模式及油旺地區規劃研究，探討以行人友善的設計相對以車輛優先的設計，如何可以促進步行可達性。除上述研究外，本局亦提出各類措施以加強本局新項目與現時所管有的設施之間的聯繫及可達性，例如，透過將土瓜灣項目附近的行人路加闊，從而改善周邊的行人環境。此外，位於中環中心(H6)地面，由本局管有的社區設施用地已開展裝修工程，以提供一個社區共享的公共空間，並活化附近街道，以加強地區連繫。

提高步行可達性並結合分區綜合用途將有助解決交通基礎設施的承受限制，減少對汽車運輸的依賴，緩解交通擠塞，以及支持本地經濟與多元化社區。本局希望培養一個健康、低碳的社區，提高市民的生活質素。

### 「綠化」業務運作

自首次進行碳審計後的五年期間，本局致力減少業務運作及管理物業的碳排放量。本局透過年度碳審計評核量度環保表現，從而提高同事和合作夥伴的意識，共同參與減碳。

於二零一六／一七年度，來自業務運作的碳排放量初步估算相較去年下降百分之九點三，部分原因是年內未有來自空調製冷劑的碳排放。同時，能源耗電強度亦由每平方米七十六點一度電稍稍下降至每平方米七十五點九度電。(註：我們的業務運作分佈於多個物業，部份物業由中央冷氣分開提供、而部份只提供租戶照明及電力，也有以整幢大廈為本

的。)來年，本局會繼續執行能源效益系統及環保採購等各項環保措施。

為追蹤環保表現，本局已參加碳及廢物排放的環境審計計劃。本局進行碳審計後，位於中遠大廈的總辦事處獲頒「香港環保卓越計劃」的減碳5%證書。二零一六／一七年度，本局亦參與「香港環保卓越計劃」下的「減廢標誌計劃」，旨在提高員工對環保的關注，並推出廢物管理措施。本局已達到減少資源消耗和廢物循環再造方面的九個目標，正邁向取得「卓越」級別。透過參與上述「香港環保卓越計劃」，本局獲評為「香港綠色機構」。另外，本局的辦公室亦獲環保署頒發室內空氣質素證書。

於二零一六／一七年度啟動的重建項目中，本局實施新措施，以電子形式進行凍結人口調查。透過使用平板電腦，能快捷高效地處理數據報告及分析，電子凍結人口調查不但可以提升效率，亦有助減少使用紙張。



市建局以平板電腦進行凍結人口調查，不但減少紙張，更能快捷高效地處理數據報告及分析。

## 關心社群

### 多元化城市空間促進身心健康

作為一間有使命感的機構，本局除了推動綠色建築外，亦積極為社區提供可持續發展的已建設環境。多年來，我們在較大型項目的規劃及設計上，在可行情況下提供休憩地方及社區／團體用地。市建局在重建項目內提供便利的社區及團體設施，包括護理安老院舍、青年中心、健康院、街市、熟食中心及室內場館等。

如「業務回顧」一章所述，我們現正就目前的項目組合，研究引入地方營造概念。



位於市建局安置大廈內的鮑思高研習中心服務區內年輕人。



市建局重建項目設有各種社區設施，惠澤社群。

本局與合作夥伴攜手，利用城市空間作多元化的用途，例如將茂蘿街項目用作推廣動漫及其他藝術文化、太子道西的GoodPoint是社會企業中心，而福全街的「市建一站通」則提供調解服務設施。二零一六／一七年度，本局在已收購物業及保育歷史建築內，以優惠租金租予非政府組織及社會企業使用，例如香港中西區各界協會有限公司、童心社有限公司、香港青年協會、「要有光」、國際社會服務社、香港社會創投基金，以及新生精神康復會等。

本局亦為不同的政府部門及機構提供場地，進行一系列與社區藝術、青少年、教育、旅遊、興趣等有關的活動、培訓和展覽。八十七個獲本局支持或贊助的活動，在本局管理及其合作發展項目內舉行，例如中環街市、市建一站通、荃新天地及西港城。



於太子道西保育項目內營運的社企中心。

### 鼓勵及促進適時樓宇復修

本局的任務主要透過重建及復修以改善舊區居民的生活質素。《市區重建策略》第十九條強調，妥善為樓宇保養維修是更新舊區的重要環節。截至二零一六年為止，超過五千二百幢樓齡超過三十年的大廈屬於失修或明顯失修，然而，許多樓宇業主對樓宇復修缺乏信心，部分原因是擔憂樓宇維修行業可能出現圍標情況。因此，為了幫助業主進行舊樓維修，本局職員透過提供專業意見及技術支援，與業主建立信任，對大廈業主而言，這些服務與樓宇復修計劃的財政援助同樣重要。自二零零四年至二零一七年三月底止，本局的多項計劃已為約三千七百幢樓宇（約十二萬個單位）完成樓宇復修工程。為鼓勵更多業主籌組大廈維修，本局自二零一七年六月起，就各項支援計劃推出優化措施，包括放寬參與計劃的要求。除此之外，本局亦設立一個資訊通網

逾  
二億二千三  
百萬元

發放貸款  
及資助



大角咀的復修樓群。

（二零一六／一七年財政年度）



站，經更新改善的網站將於二零一七年八月推出，為業主提供樓宇復修的實用資料及多項復修資助計劃的詳情。

本局的最終目標是制定全面性的樓宇復修策略，以不同策略及方案去處理青年、中年及老年樓宇，以延長樓宇的使用期，並改善已建設環境。

### 協助舊區住戶

重建發展不單只更新舊樓，亦要改善遷置住戶的居住環境。本局大部分重建項目的樓宇均殘破不堪，存在樓宇安全和環境衛生問題。二零一六／一七年度，本局向一百七十一個業權持有人發出收購建議，提供的現金補償及特惠金可讓受影響的自住業主購買狀況較佳的物業居住。本局亦向自住業主提供「樓換樓」選擇，協助他們維持社區網絡，他們可以選擇購買於原址重建的發展項目或啟德發展項目的單位。

另一方面，租客可獲現金補償，或獲安排編配公屋或市建局安置大廈的單位。自二零一七年六月起，本局優化了住宅租客的特惠金發放及安置政策，協助住宅租客改善居住環境，特別是那些居住於劏房和板間房的租客。

負責處理安置工作的市建局員工富有耐性及同理心，於二零一六／一七年度獲得不同重建項目的居民致函表揚讚賞，當中包括恒安街、新填地街／山



「夥伴同行」計劃下，市建局職員探訪受庇利街／榮光街項目影響的居民。

東街、東京街／福榮街及青山道／元州街等項目。為令遷置順利進行，本局員工亦向租客提供額外協助，例如幫助他們從政府部門取回重要文件，或為租客搬遷期間提供臨時儲存空間。

本局於土瓜灣項目推出一個全新的「夥伴同行」計劃，加強與受重建項目影響的居民的聯繫，特別是在項目獲批前的期間，居民可能感到不安及焦慮，本局職員遂進行探訪活動，與其建立關係。該計劃與項目範圍內社區服務隊的工作互相配合，使本局更直接與居民聯繫。該計劃於二零一六年十月推出，在三千四百一十名佔用人及業主中，本局已探訪超過二千七百個住戶及商戶，約佔所有租客及業主的八成，有關探訪大部分於工作時間以外進行。

### 照顧弱勢社群

我們本著關懷社群的宗旨去推展重建發展及樓宇復修兩項核心業務，亦尋求機會與夥伴運用現有資源去幫助有需要人士。缺乏可負擔住房是影響香港貧困狀況的一個主要因素，這些未能入住公屋的低收入家庭，只能選擇居住於環境惡劣的單位、劏房或板間房。於二零一六／一七年度，本局繼續將部分位於永利街已收購物業的單位翻新並交予非政府組織及社會企業營運，例如香港青年協會、「要有光」及香港國際社會服務社，讓他們以低於市場租金的價格及短期租約形式，為弱勢社群提供服務。本局亦在已收購物業及保育歷史建築內，以優惠租金提供地方予上述非政府組織及社會企業，以及香港中西區各界協會有限公司、童心社有限公司、香港社會創投基金以及新生精神康復會等使用。



「學建關愛」義務工作計劃的總結活動為舊區長者帶來愛與關懷。



參與「學建關愛」義務工作計劃的市建局職員及大學生為舊區兒童送上關愛。

### 與夥伴攜手走進社群

**舊區居民** – 我們除了在市區更新工作中展現關懷社群之心外，亦透過「學建關愛」義務工作計劃，與各間大學及社會服務機構合作，籌劃不同活動，將關愛帶入舊區。二零一六／一七年度，我們與十間大學和非政府機構合作，向舊區的基層兒童、長者及少數族裔提供不同的服務。

本局於二零一七年特別舉行一個大型社區服務活動暨義工嘉許禮，表揚義工們過去一年的貢獻，並與義工及一班九龍城／土瓜灣區的長者居民，包括一些受重建項目影響的長者，迎接新春。「學建關愛」自二零一二年推行至今，共累積約八百三十名義工，包括本局員工和大學生，服務時數約六千四百小時，受惠人士超過一千七百名。



**啟迪年輕人** – 本局要持續有效地處理舊區老化，實有賴社會各界的齊心協力。我們透過與不同的夥伴合作，走入社區及學校，讓大眾及青少年認識本局的工作及市區更新的重要性。

年內，市建局舉辦了多項活動，啟發青年人思考與市區更新相關的議題。活動包括「市區更新探知館」導賞、舊區及市建局項目的實地體驗、講座分享、小學巡迴工作坊、中學校際微電影和話劇比賽、「互動學堂」外展計劃等。今年亦首次與東華三院合辦為期六個月的「才能展現•起動傳愛」青年領袖計劃，為其屬校六十位中學生提供不同的體驗學習及社區服務機會，培養他們的領袖才能、解難能力和與人相處的溝通技巧，並鼓勵他們主動探索、關愛社群及推廣社區。另外，本局設立的「市建網上學院」及「築智多FUN」流動應用程式，讓老師和同學可隨時隨地搜集更多有關市區更新的學習素材。我們亦與多個專業團體及非政府組織合作，推廣市區更新的訊息。



各項教育及外展互動活動讓年輕人全方位了解市區更新。

鄰里並不局限於外在的環境，也涉及本地文化和特色所帶來的認同感。能夠讓舊區居民親近社區藝術文化，可加深他們對地區的了解，提升他們的生活質素。有見及此，本局推出「藝術文化融入舊區」先導計劃，至今已近六年，透過支持不同非牟利機構，將多類型文化藝術帶入舊區，讓居民接觸不同的藝術文化，豐富生活。截至二零一七年三月底止，此計劃共支持四十一個藝術及文化項目，惠及逾五十八萬名舊區居民。



市建局支持舊區藝術文化活動，提升居民生活質素。

### 社區參與

本局重視社區參與，令大眾更理解本局的願景和使命。年內，我們透過一系列的傳媒活動、「摯誠•志成」行政總監網誌，以及本局主席和董事會成員撰寫的報章文章，實行一個有系統、訊息主導及積極主動的傳訊計劃。此外，本局董事會成員及管理層亦積極參與各項社區及教育活動，爭取大眾對本局工作的支持。

### 建立高效及可持續的團隊

我們的主要持份者是受本局工作影響的人士及社群，然而，本局員工同樣也是重要持份者。

#### 建構實力

一支投入而能幹的團隊，是市建局履行市區更新使命的重要基石。年內，本局為員工提供的培訓時數超過一萬二千七百小時，平均每人逾二十二小時，較市場可資比較機構平均值高約百分之十。二零一六／一七年度，本局項目引入建築信息模型，高級行政人員與營運員工的培訓課程遂擴大至包括相關建築信息模型。二零一六／一七年度，本局亦為超過六百八十名參與者推出另外十二項培訓計劃，以提高其核心競爭力。本局內部推行工作改善小組計劃，以推動本局內持續改善的文化，至今已成立八個工作改善小組以改善現有工作程序及效率，節省約九百工時及相關資源。



建築信息模型的相關培訓提升員工的知識及技能。

### 採用管理層接班人／員工表現管理及培訓發展所需的核心才能

全面採用新核心才能標準以釐定不同層級的員工所需的知識、技能及態度，並以此物色、評估、培訓及栽培員工。

### 吸引、激勵及保留人才

本局的薪酬須具競爭力，才得以吸引、激勵及保留合適人才去履行本局使命。自二零一六年四月一日起實施一個新的級別架構，令級別階梯更明確。



團隊訓練協助建立一支高效團隊。

### 透過員工投入度調查了解我們的優勢及需要改進的領域，以建立充滿動力的團隊

本局於二零一六／一七年度進行員工投入度調查，員工回應率極高，達百分之九十四。本局的員工投入度為百分之六十，與外部標準相比，較香港公營機構高出百分之十一，亦較香港整體略高百分之四。本局亦舉行焦點小組討論，以進一步分析關鍵問題，並識別需要改進的範疇。機構及部門層面現正推行措施，力求建立一支充滿動力的團隊。

### 策劃未來

面對持續的社會需求及外間持分者期望的不斷提高，本局員工要不斷面對更多的挑戰。本港人力市

場供應緊張，因此本局確實需要有效措施去吸引、保留、培訓、發展及激勵合適的人才。

為應付瞬息萬變的營運環境，本局將拓展培訓課程，對不同級別的員工進行技術培訓。來年將推出新管理培訓、溝通及個人發展課程，以增強員工的核心能力。這些課程會強化員工的知識、提升溝通技巧及態度、持分者參與、創新、個人發展和領導才能。

本局會繼續將新的能力標準納入重要職位的工作概述內，以評估及培育接任意員工的關鍵技能及知識。相同的能力標準亦於來年用以評估有潛質的接任人，釐定其是否已適宜接任，以及確認尚待發展的空間。

作為接班人計劃的一部分，本局於二零一六／一七年度招聘五名畢業見習生，並將於二零一七／一八年度聘用四名管理見習生。本局力求從內部培養市區更新及發展人才，支持機構可持續發展。

鑒於近期成功推行工作改善小組計劃，本局將再次全面推行該計劃，以推動本局持續改善的文化。

回應從員工投入度調查收集到的意見，本局將採取多種方式改善內部溝通，包括員工定期會議和員工通訊等。本局將推出新的員工意見計劃，在改善工作效率及成效方面徵求員工意見，並加強員工歸屬感。為應對未來市區更新的挑戰，本局將對部門進行檢討，確保組織架構能配合運作要求及發展需要。



# 管理層討論 及分析



## 艱鉅任務

根據二零一五年進行的一項調查，香港有逾九千幢樓宇的樓齡超過五十年，其中三分之一屬失修或明顯失修。到二零四零年，預計達五十年樓齡的樓宇將達二萬三千幢，樓宇殘舊情況恐怕亦相應增加。再者，這些舊樓的發展潛力有限，當中很多已達到或接近所准許的發展密度限制，可增加的地積比率是零或甚少。這類舊樓對私人發展商來說，毫無吸引力。更甚的是，本局的項目面對的挑戰不只是發展風險，還有來自佔用人及關注團體的潛在阻力，拖延項目的進度。

## 市區更新現況

截至二零一七年六月三十日，本局除了接手前土地發展公司的十個項目，亦已啟動及執行六十個重建項目（包括六個香港房屋協會項目），以及三個保育及活化項目。其中十四個項目已完成，餘下的正處於規劃、收購或建造工程中。有關這些已啟動及實施項目的資料概述如下，包括涉及失修範圍、獲安置或補償的居民數目，以及裨益社群的新設施。

## 挑戰與機遇

本局關注一旦樓市下跌對本局發展中物業價值所構成的風險。為減低該風險，本年度截至二零一七年六月三十日，本局分別完成三個項目的遷置工作以及四個項目的招標工作。

現時房地產市場處於歷史高位（見圖一），房屋供應亦在上升，未來三至四年將有約九萬六千個單位落成，新房屋供應加上利率回升，均會對市場氣氛產生負面影響。本局適時批出合作發展合約，有助減輕發展中物業價值所承受的市場風險。過去數年本局項目的收購價與項目招標價的差距亦增加了風險。根據「七年樓」自置居所津貼政策，本局項目的收購成本以樓面地價計算為每平方呎八千六百元，而項目招標價則為六千八百元。同時，建築成本在過去兩年大致沒有太大改變，仍然高企（見圖二）。

改善殘破舊區的面貌

17.4 公頃

項目惠及的人數

28,000

新商業總樓面面積

406,000 平方米

重建失修樓宇

715 幢樓宇

新建住宅總樓面面積

960,000 平方米

新政府、團體及社區設施用地

53,000 平方米

獲安置或補償的住戶

12,300 戶

新住宅單位

18,300 個

新公眾休憩空間

26,000 平方米

註：以上數字並不包括接手前土地發展公司的十個項目



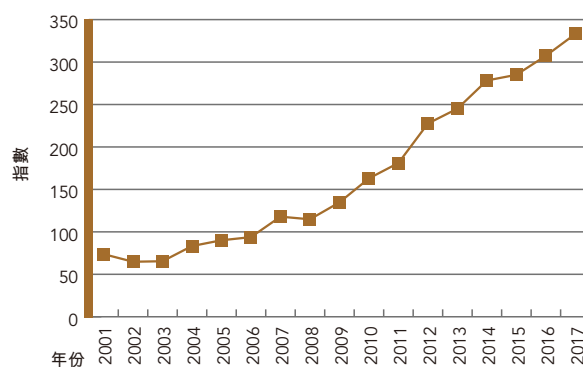
同時，我們也密切留意中介服務(先導計劃)以及「需求主導」重建項目(先導計劃)經修訂後的成效。這些計劃在二零一一年《市區重建策略》公布後推出，旨在按大多數業主的意願，協助他們自行進行重建。然而這些修訂並未帶來顯著效果。目前中介服務亦為公務員建屋合作社計劃的樓宇業主提供服務，而「需求主導」重建項目(先導計劃)將根據下述油旺地區規劃研究作進一步檢討。

### 小區發展模式

本局在土瓜灣一共啟動數個項目，在較大範圍發展有重建需要的失修樓群，以充分發揮項目的發展潛力。透過優化城市布局及規劃合適土地用途，建立社區友善的環境，為市區更新帶來更大裨益。本年報內的「業務回顧」一章介紹了按小區發展模式開展的數個土瓜灣重建項目的細節，以及相關規劃與社會裨益；而「企業可持續發展」一章則闡釋了本局特別為受這些重建項目影響的居民而設、以人為本的「夥伴同行」計劃。

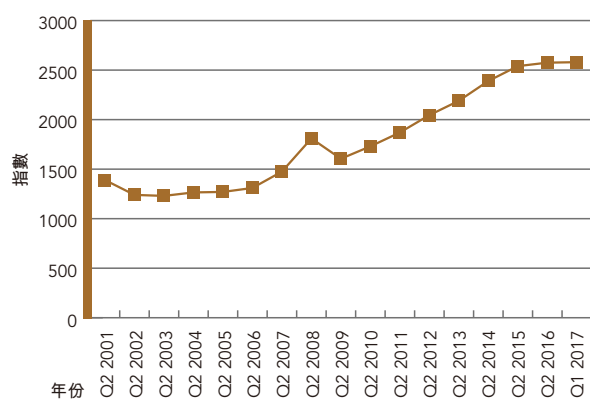
本局最近開始進行油旺地區規劃研究。過往的市區更新研究確定重建發展或4R下其他方面(即樓宇復修、保育及活化)的機會；然而，油旺地區規劃研究將更宏觀和全面，其建基於具市區更新效益的土瓜灣小區發展模式，擴大研究範圍，並引入第五個「R」— 改造重設，作為樓宇復修一個新方向。研究亦會剖析激發重建發展潛力，例如地積比率的轉移的可行性，亦會審視現行法例及制度框架的相關規例及其限制。油旺地區規劃研究將會為該區建議可行的項目，並制定一套政策框架及實施機制策略，作為實施以地區為本、具財務持續性而包涵5R工作的市區更新計劃，務求可推展至本港其他舊區實踐。

**圖一：私人住宅售價指數  
二零零一年五月至二零一七年四月 -  
所有類別 \***



\*香港特別行政區政府，差餉物業估價署，香港物業報告每月補編(二零一七年七月)。

**圖二：季度建造工程招標  
二零零一年至二零一七年四月價格指數 \***



\*利比香港報告，季度建築造價更新(二零一七年六月)

## 樓宇復修

本局在樓宇復修方面的工作，與重建發展成為本局兩大核心業務。本局目前的樓宇復修服務以「樓宇維修綜合支援計劃」為主，該計劃的服務範圍自二零一五年七月起已擴展至全港。保養及維修樓宇是業主的責任，然而業主往往因缺乏財政、組織能力和意識而對樓宇復修卻步，面對這些問題，本局現正探討一些可行及較有效方法去推動市區更新。

### 「招標妥」促進樓宇復修

「招標妥」樓宇復修促進服務計劃（「招標妥」）向私人樓宇的業主立案法團提供技術支援，減低工程採購階段的圍標風險。「招標妥」於二零一六年為回應行政長官當年施政報告而推出，旨在協助業主減低工程進行過程中可能出現的圍標風險。截至二零一七年六月三十日為止，本局經已收到超過七十九宗申請。

### 樓宇復修新策略研究

正如油旺地區規劃研究，全方位推動以「地區為本」的市區更新，樓宇復修新策略研究則以全方位審視樓宇復修，以期減少未來跌入失修或明顯失修類別而需要重建的樓宇數目。對於樓齡不到三十年的樓宇業主，本局倡議提高他們對預防性維修的意識。本局亦正籌備一個全新的「樓宇復修平台」，供業主及其他關注樓宇復修的持份者使用，提供全面的資訊和支援。「樓宇復修平台」預計於二零一八年初

啟用。就樓齡較舊的樓宇而言，樓宇復修及建議的改造重設可延長樓宇壽命，涵蓋樓宇結構、外牆飾面、消防設備、節能及無障礙設施等五項元素。

## 保育及活化

《市區重建策略》第五段列明本局的任務為「保存具歷史、文化和建築學價值的樓宇、地點及構築物」。為此，本局推行了十個涉及保育及活化樓宇的項目。其中七個是包括保育樓宇的重建項目，其餘三個則為純保育或活化項目。兩個積極進行中的純保育項目為太子道西及上海街／亞皆老街項目。太子道西保育項目內的收購單位經已翻新出租作不同用途，包括作社會企業之用；至於上海街／亞皆老街保育項目，新建築將與保留的「騎樓」建築群結合，其建造工程正在進行中。

中環街市活化項目是另一項歷史建築活化項目，於二零零九年啟動，以回應二零零九／一零年《施政報告》內「保育中環」的新措施。本局董事會通過了一個大幅降低成本的簡約活化方案，並成立了一個專責委員會，密切監督該活化計劃，而工程亦將於二零一七年第三季開展。

在油旺地區規劃研究中，亦將會以「小區模式」研究和推動活化工作，以便可以在早期規劃階段，識別需要保留及活化的地區特色及文化。

## 人力資源

為應對瞬息萬變的營運環境，本局需要確立新的核心才能與培訓計劃。本局已為不同級別員工推出所需的相關管理培訓計劃。另外，隨著本局在工作中引入新技術，培訓項目亦朝同一方向邁出第一步，高級行政人員與營運員工的培訓課程已擴大至包括建築信息模型等新元素。

本局已進行部門檢討，使機構更協調一致並提高效率，以便更好配合市區更新方向。此外，為推動持續改善文化，繼早前成功試行工作改善小組，我們已在局內全面推行此計劃，並已成立八個工作改善小組，以改善工作流程及提高效率，預期可節省人力及資源。

為控制員工成本，本局連續第二年凍結人手，令員工人數進一步減少百分之二點一，明年將繼續凍結人手。然而，為培育領導人才，本局於年內招聘了五名畢業見習生。與此同時，為確保提供具競爭力的薪酬，以吸引、激勵及保留合適人才去履行本局使命，本局自二零一六年四月一日起實施新的級別架構，令級別階梯更明確。

為了解我們的優勢及需要改進的地方，並建立高度積極的團隊，本局進行了員工投入度調查，結果顯示本局的員工投入度為百分之六十，分別較香港公營機構及香港整體高出百分之十一及百分之四。機構及部門層面均會採取改進措施，為員工創造更好的工作環境。

## 展望將來

本局的營運環境會因應金融市場、整體社區狀況及我們的任務而不斷變化；來年我們亦將繼續面對各種挑戰。我們在繼續執行本局4R工作中近期已確定的項目外，同時亦會透過油旺地區規劃研究及其他主要研究項目，制定市區更新的全面實施模式，引領市區更新邁向新領域。

## 財務回顧

### (一) 二零一六／一七業績回顧

#### (a) 收益

截至二零一七年三月三十一日止年度的收益為五十億三千五百萬元。收益包括已招標項目的前期款項、本局由聯營發展項目所分得的盈餘及銷售啟德發展項目「煥然壹居」單位的收入。該金額較二零一五／一六年度的收益七十四億二千二百萬元少二十三億八千七百萬元。三個項目(即杉樹街／橡樹街、九龍道／僑蔭街及卑利街／嘉咸街(地盤A)項目)年內已招標。地盤總面積為二千二百零二平方米，相較二零一五／一六年度六個已招標項目共四千九百二十六平方米地盤總面積為少，因此年內前期款項較少。

二零一六／一七年度來自聯營發展項目所分得的銷售收入為十二億四千九百萬元(二零一五／一六年度：四十四億五千萬元)，此收益乃根據聯營發展項目的發展合約內所訂明，如銷售收入超過某門檻後所分得的銷售收入。年內帶來盈餘的項目主要包括早年簽訂合作發展協議的項目。

二零一六／一七年度確認銷售啟德發展項目「煥然壹居」住宅單位的收入為十七億六千三百萬元。有關單位根據資助出售房屋計劃按本局評估的市場價值的百分之八十六出售。

#### (b) 其他收入

本年度的其他收入為兩億九千萬元(二零一五／一六年度：一億五千八百萬元)，其中兩億四千四百萬元(二零一五／一六年度：一億四千九百萬元)來自銀行存款及定息投資產品所賺取的利息收入，平均年息率為一點三八厘(二零一五／一六年度：年息率一點三五厘)，其他收入亦包括來自本局持有物業的租金收入。

#### (c) 行政及營運費用

行政及營運費用主要包括員工成本、辦公室租金及折舊。二零一六／一七年度的除折舊前行政費用為四億元(二零一五／一六年度：四億元)。本局在可行情況下推行成本控制措施，以減少行政費用。本年度辦公室設備及自用物業的折舊金額為四千五百萬元(二零一五／一六年度：五千萬元)。

為了增加成本效益和人才投資效率，本局於本財政年度凍結招聘人手。員工數目由二零一六年三月三十一日的五百二十一名，減少至二零一七年三月三十一日的五百一十六名。在五百一十六名員工當中，以少於三年合約期聘用的有十五名(二零一六年三月三十一日：十六名)。

## (二) 於二零一七年三月三十一日的財務狀況

### (d) 物業及已承擔的項目減值準備撥回

根據本局詳載於財務報表附註2(g)及2(m)的會計政策，本局於二零一六／一七年度作出的物業及已承擔的項目的減值準備為八億三千一百萬元，主要是由於年內物業價格上漲所致。

### (e) 年內盈餘

本局於二零一六／一七年度錄得三十一億四千二百萬元的淨盈餘，相比二零一五／一六年度淨盈餘的四十四億五千一百萬元，減少十三億九百萬元。二零一六／一七年度的收益包括已招標項目的前期款項及聯營發展項目的盈餘及銷售啟德發展項目「煥然壹居」單位的收入。除撥回物業及已承擔的項目的減值準備八億三千一百萬元前，二零一六／一七年度的盈餘為二十三億一千一百萬元，而二零一五／一六年度則為五十二億一千五百萬元。

### (a) 發展中物業

於二零一七年三月三十一日的「發展中物業」價值為一百九十億八千七百萬元(二零一六年三月三十一日：二百零一億九千九百萬元)。此價值包括項目的收購及發展成本，其中十一個項目各自處於不同的發展階段。扣除累積減值準備三十三億五百萬元(二零一六年三月三十一日：四十七億六千五百萬元)後，淨值為一百五十七億八千二百萬元(二零一六年三月三十一日：一百五十四億三千四百萬元)。淨值增加的主因是年內減值準備撥回扣除某些已招標項目。

### (b) 現金及銀行結餘

於二零一七年三月三十一日，本局的現金、銀行存款連同持有的證券總額為一百九十七億四千一百萬元(二零一六年三月三十一日：一百三十八億五千六百萬元)。

本局的現金盈餘以短期存款方式存放於多家銀行，以及按照財政司司長批核以保本為主要目標的投資指引，投資在信貸評級達致指引所要求的債券。

扣除下文第(二)(c)段所述的三十二億八千八百萬元貸款(二零一六年三月三十一日：三十二億八千五百萬元)，於二零一七年三月三十一日，本局的淨現金包括所持有的證券為一百六十四億五千三百萬元(二零一六年三月三十一日：一百零五億七千一百萬元)。

#### (c) 已發行債券

本局現時的標準普爾評級為AAA。於二零一七年三月三十一日，本局在十億美元的中期債券發行計劃下已發行三十二億八千八百萬元的債券。

#### (d) 資產淨值

於二零一七年三月三十一日，本局的資產淨值為三百二十六億六百萬(二零一六年三月三十一日：二百九十四億六千四百萬元)，當中包括政府注資共一百億元(二零一六年三月三十一日：一百億元)，以及累積盈餘二百二十六億六百萬(二零一六年三月三十一日：一百九十四億六千四百萬元)。

本局在過去十年的財務摘要總結在本年報的九十七頁。

### (三) 政府注資及豁免稅款

於二零零二年六月二十一日，立法會財務委員會批准政府由二零零二／零三年至二零零六／零七年的五個財政年度期間，注入五筆各二十億元的注資於本局，合共一百億元。此外，政府亦繼續豁免本局繳納稅款。

### (四) 政府免補地價

政府在批出重建地盤時豁免本局補地價。於二零一六／一七年度，三幅批地獲政府豁免補地價，總值一億八千萬元。自二零零一年五月起，政府共豁免三十六幅批地補地價，累積的豁免補地價總額為一百五十四億一千一百萬元。

假若補地價不獲豁免，本局於二零一六／一七年度的三十一億四千二百萬元淨盈餘會減少一億八千萬元至二十九億六千二百萬元；於二零一七年三月三十一日的累積盈餘亦會減少一百五十四億一千一百萬元至七十一億九千五百萬元，而於二零一七年三月三十一日的資產淨值亦會減少至一百七十一億九千五百萬元。

## (五) 財務資源、流動資金與承擔額

於二零一七年三月三十一日，本局的淨現金包括所持有的證券總額為一百六十四億五千三百萬元。同日，按照本局內部專業估算，本局就已開展的項目之應計款項，以及預計未履行的承擔額，合共有八十四億九千六百萬元。

除上文第(二)(c)段所述的十億美元中期債券發行計劃外，於二零一七年三月三十一日，本局亦向銀行取得七億元的無承擔貸款額。本局預先向外融資，以確保持有足夠資金，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面對財務風險。由於個別項目在遷置工作完成後的招標過程中，會受到不同的物業市況影響，加上各項目的發展潛質亦不同，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。於二零一七年三月三十一日，發展中物業除減值準備前的總成本為一百九十億八千七百萬元。

本局預計撇除經常性營運開支，未來五年需要的總現金支出約為三百五十億元，以應付目前未履行的承擔額及推行項目的開支。這些開支涵蓋重建發展、樓宇復修以及保育活化的項目。而視乎有關方面對各項措施(包括「需求主導」重建項目、「樓換樓」安排、復修計劃擴大計劃及其他新增計劃)的反應，開支可能需要作出相應修訂。

本局會繼續檢討營運計劃，以採取審慎的理財方針及參照良好的商業模式運作，確保市區更新計劃可以持續推行。

## 項目概覽

項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	發展前地盤資料				項目發展資料			
					項目地盤面積 平方米	總樓面面積 平方米	樓宇 <sup>(1)</sup>	人口	住宅單位	總樓面面積 平方米	住宅樓面面積 平方米	
1-43 - 由市建局開展並正在進行的 43 個項目												
1 <sup>(5)</sup>	KC-013	土瓜灣啟明街/榮光街	2016/17	3月		1,749	7,458	2	385	參看備註	11,797	9,831
2 <sup>(5)</sup>	KC-012	土瓜灣榮光街	2016/17	6月		1,258	5,023	7	343	參看備註	10,530	8,775
3 <sup>(5)</sup>	KC-011	土瓜灣鴻福街/啟明街	2016/17	6月		2,635	12,628	12	821	400	21,960	18,300
4 <sup>(5)</sup>	KC-010	土瓜灣鴻福街/銀漢街	2016/17	6月		4,951	21,495	19	1,462	750	41,058	34,215
5 <sup>(5)</sup>	KC-008(A)	土瓜灣春田街/崇志街	2016/17	5月		2,475	3,738	7	200	310	14,724	12,270
6 <sup>(5)</sup>	KC-009	土瓜灣庇利街/榮光街	2015/16	3月		8,042	39,644	27	2,640	1,152	66,627	55,522
7 <sup>(4,5)</sup>	DL-11: YTM	大角咀槐樹街	2015/16	5月		474	3,228	1	234	69	3,522	3,131
8 <sup>(4,5)</sup>	DL-10:KT	觀塘恒安街	2014/15	11月		865	5,304	1	393	138	6,663	5,922
9 <sup>(5)</sup>	SSP-016	深水埗青山道/元州街	2013/14	2月		1,900	7,335	8	402	261	14,841	12,367
10 <sup>(4,5)</sup>	DL-8:KC	馬頭角啟明街	2013/14	12月		553	2,467	3	122	72	4,545	3,788
11 <sup>(4,5)</sup>	DL-6:YTM	大角咀福澤街/利得街	2013/14	6月		768	3,461	2	171	96	5,741	5,103
12 <sup>(4,5)</sup>	DL-4:SSP	深水埗九龍道/僑蔭街	2013/14	4月		599	3,817	1	229	100	4,884	4,070



項目發展資料				備註	進度
商業樓面面積 平方米	其他用途樓面面積 平方米	政府／團體／社區設施樓面面積 平方米	公眾休憩用地 <sup>(2)</sup> 平方米		
1,966	0	0	0	項目 KC-013 將與 KC-012 合併，合併地盤共提供 410 個單位 合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於 2017 年 3 月 17 日刊憲公布開展
1,755	0	0	0	項目 KC-012 將與 KC-013 合併，合併地盤共提供 410 個單位 合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於 2016 年 6 月 3 日刊憲公布開展 發展局局長於 2017 年 3 月 10 日授權市建局進行項目
3,660	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於 2016 年 6 月 3 日刊憲公布開展 發展局局長於 2017 年 3 月 3 日授權市建局進行項目
6,843	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於 2016 年 6 月 3 日刊憲公布開展
2,454	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於 2016 年 5 月 6 日刊憲公布開展 於 2016 年 7 月 5 日根據特別安排發出首次收購建議
11,105	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於 2016 年 3 月 4 日刊憲公布開展 發展局局長於 2016 年 11 月 25 日授權市建局進行項目
391	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於 2015 年 5 月 29 日刊憲公布開展 於 2015 年 8 月 10 日發出首次收購建議 發展局局長於 2016 年 1 月 11 日授權市建局進行項目 於 2017 年 1 月 20 日刊憲公布政府收回土地 地盤於 2017 年 4 月 20 日復歸政府 正進行居民搬遷工作
241	0	500	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於 2014 年 11 月 7 日刊憲公布開展 於 2015 年 1 月 16 日發出首次收購建議 發展局局長於 2015 年 7 月 7 日授權市建局進行項目 於 2016 年 7 月 15 日刊憲公布政府收回土地 於 2016 年 9 月 19 日申請批地 地盤於 2016 年 10 月 15 日復歸政府 正進行居民搬遷工作
2,474	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於 2014 年 2 月 21 日刊憲公布開展 發展局局長於 2014 年 11 月 15 日授權市建局進行項目 於 2016 年 2 月 26 日刊憲公布政府收回土地 於 2016 年 3 月 17 日申請批地 地盤於 2016 年 5 月 26 日復歸政府 正進行居民搬遷工作
308	0	450	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於 2013 年 12 月 19 日刊憲公布開展 於 2014 年 3 月 4 日發出首次收購建議 發展局局長於 2014 年 5 月 24 日授權市建局進行項目 於 2015 年 3 月 27 日刊憲公布政府收回土地 地盤於 2015 年 6 月 27 日復歸政府 市建局於 2015 年 7 月 3 日接納批地文件的初步基本條款建議書 於 2015 年 7 月 10 日完成居民搬遷工作 已完成拆卸工程 於 2017 年 3 月 1 日提交臨時休憩用地的臨時短期租約申請
638	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於 2013 年 6 月 28 日刊憲公布開展 於 2013 年 9 月 11 日發出首次收購建議 發展局局長於 2013 年 12 月 10 日授權市建局進行項目 於 2015 年 4 月 24 日刊憲公布政府收回土地 地盤於 2015 年 7 月 24 日復歸政府 於 2016 年 6 月 23 日完成居民搬遷工作 已完成拆卸工程 於 2017 年 6 月 13 日批出合作發展協議 於 2017 年 6 月 14 日接納基本條款建議書
814	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	於 2016 年 10 月 25 日批出合作發展協議 於 2016 年 12 月 5 日將地盤交付合作發展伙伴 已完成土地勘探工程 於 2017 年 6 月 9 日總建築圖則獲批核

	項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	發展前地盤資料				項目發展資料		
						項目地盤面積平方米	總樓面面積平方米	樓宇 <sup>(1)</sup>	人口	住宅單位	總樓面面積平方米	住宅樓面面積平方米
13 <sup>(4,5)</sup>	DL-5:SSP	深水埗通州街/桂林街	2013/14	4月		1,640	10,313	1	552	209	13,410	9,090
14 <sup>(9)</sup>	SSP-015	深水埗東京街/福榮街	2012/13	3月		1,268	4,964	6	232	175	9,513	7,927
15 <sup>(3,5)</sup>	IB-2:SSP	長沙灣汝洲西街	2012/13	1月		1,393	12,145	1	0	0	16,716	0
16 <sup>(4,5)</sup>	DL-1:SSP	深水埗海壇街229A至G號	2012/13	4月		483	2,547	1	172	87	3,639	3,235
17 <sup>(4,5)</sup>	DL-2:SSP	深水埗海壇街205至211A號	2012/13	4月		470	2,952	1	222	76	3,597	3,133
18 <sup>(4,5)</sup>	DL-3:YTM	大角咀杉樹街/橡樹街	2012/13	4月		865	5,105	11	330	142	6,520	5,561
19 <sup>(9)</sup>	YTM-010	旺角新填地街/山東街	2011/12	2月		1,640	10,024	5	682	187	12,510	10,425
20 <sup>(9)</sup>	KC-007	馬頭角九龍城道/上鄉道	2011/12	11月		1,622	7,258	8	475	294	12,456	10,380
21	SSP-014	深水埗福榮街	2010/11	3月		649	2,456	6	194	136	5,030	4,471
22 <sup>(9)</sup>	KC-006	馬頭角北帝街/新山道	2010/11	3月		1,277	6,389	12	296	231	9,780	8,152

項目發展資料				備註	進度
商業樓面面積 平方米	其他用途樓面面積 平方米	政府／團體／社區設施樓面面積 平方米	公眾休憩用地 <sup>(2)</sup> 平方米		
4,320	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2013年4月12日刊憲公布開展 於2013年6月27日發出首次收購建議 發展局局長於2013年9月26日授權市建局進行項目 於2015年3月6日刊憲公布政府收回土地 於2015年3月12日申請批地 地盤於2015年6月6日復歸政府 於2016年6月14日完成居民搬遷工作 於2016年8月1日獲發批地文件的初步基本條款建議書 按《城市規劃條例》第16條提交的修訂設計於2017年3月3日獲城規會批核 於2017年3月20日提交經修訂基本條款建議書申請 已完成拆卸工程
1,586	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2013年3月8日刊憲公布開展 發展局局長於2013年11月13日授權市建局進行項目 上訴委員會於2014年7月11日刊憲公布維持發展局局長的授權決定 於2014年9月10日發出首次收購建議 於2014年11月11日向發展局遞交政府收地申請
16,716	0	0	0		項目於2013年1月18日刊憲公布開展 發展局局長於2013年8月8日授權市建局進行項目 於2013年12月17日發出首次收購建議 於2014年8月7日向發展局遞交政府收地申請
404	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	於2014年12月22日批出合作發展協議 於2015年2月27日簽署批地文件 於2015年3月2日將地盤交付合作發展伙伴 於2015年11月5日獲批核總建築圖則 於2016年7月5日獲批核總建築圖則的修訂 正進行上蓋工程
464	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	於2015年12月22日批出合作發展協議 於2016年3月23日簽署批地文件 於2016年4月20日將地盤交付合作發展伙伴 於2017年3月29日獲批核總建築圖則的第二次修訂 正進行地基工程
959	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	於2016年6月14日批出合作發展協議 於2016年8月8日簽署批地文件 於2016年10月4日將地盤交付合作發展伙伴 於2017年1月26日獲批核總建築圖則 於2017年4月3日開始地基工程
2,085	0	0	0	35至65平方米的小型單位 合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2012年2月10日刊憲公布開展 發展局局長於2012年10月30日授權市建局進行項目 上訴委員會於2013年6月14日刊憲公布維持發展局局長的授權決定 於2013年7月4日發出首次收購建議 於2013年11月18日申請批地 於2015年10月16日刊憲公布政府收回土地 地盤於2016年1月16日復歸政府 於2017年3月6日完成居民搬遷工作 正進行拆卸準備工程
2,076	0	0	0	35至65平方米的小型單位 合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	於2016年1月26日批出合作發展協議 於2016年3月21日簽署批地文件 於2016年4月25日將地盤交付合作發展伙伴 已完成土地勘測工程 正進行地基工程 於2017年4月13日獲批核總建築圖則的修訂
559	0	0	0	不少於50%住宅單位為45或少於45平方米的小型單位 合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	於2015年3月31日批出合作發展協議 於2015年5月26日簽署批地文件 於2015年6月15日將地盤交付合作發展伙伴 於2017年5月25日獲批核總建築圖則的修訂 正進行上蓋工程
1,628	0	0	0	25至36平方米的小型單位 合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	於2015年7月28日批出合作發展協議 於2015年11月2日簽署批地文件 於2015年11月19日將地盤交付合作發展伙伴 於2016年12月13日獲批核總建築圖則的修訂 已完成地基工程 正進行挖掘與側向承托工程

	項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	發展前地盤資料				項目發展資料		
						項目地盤面積 平方米	總樓面面積 平方米	樓宇 <sup>(1)</sup>	人口	住宅單位	總樓面面積 平方米	住宅樓面面積 平方米
23 <sup>(a)</sup>	TKW/1/ 002	馬頭角馬頭圍道/春田街	2009/10	2月		3,377	10,393	17	660	493	24,381	20,332
24	SSP/3/ 001	深水埗順寧道	2009/10	6月	尚都	825	3,820	5	130	157	7,159	5,959
25	MTK/1/ 002	馬頭角新山道/炮仗街	2009/10	5月	喜築	1,170	6,046	7	290	209	10,346	8,778
26 <sup>(5a)</sup>	MK/01	旺角上海街/亞皆老街	2008/09	9月		1,128	3,944	14	157	0	5,194	0
27 <sup>(a)</sup>	MK/02	旺角太子道西/圓藝街	2008/09	9月		1,440	4,334	10	31	0	6,126	0
28	TKT/2/ 002	大角咀晏架街/福全街	2007/08	3月		726	3,855	6	245	0	6,529	0
29	TKW/1/ 001	馬頭角浙江街/下鄉道	2007/08	2月	津匯	931	5,226	5	302	175	8,378	6,980
30	K28	旺角洗衣街	2007/08	12月	SKYPARK	2,478	14,434	14	431	439	22,301	17,346
31 <sup>(5a)</sup>	K1	黃大仙衙前圍村	2007/08	10月		6,013	2,051	36	124	750	37,097	34,778

項目發展資料				備註	進度
商業樓面面積 平方米	其他用途樓面面積 平方米	政府／團體／社區設施樓面面積 平方米	公眾休憩用地 <sup>(2)</sup> 平方米		
3,049	1,000	0	500	在馬頭圍道場樓及毗鄰一幢樓宇拆卸後 應政府要求開展項目 其他用途樓面面積作社區用途(如社會企業)	於2015年4月13日簽署批地文件 已基本完成地基工程 於2016年12月6日獲批核總建築圖則的修訂 正進行上蓋工程
1,200	0	0	0		於2014年4月14日批出合作發展協議 於2014年6月16日簽署批地文件 於2014年6月18日將地盤交付合作發展伙伴 於2015年11月13日獲批核總建築圖則的修訂 於2016年4月19日取得預售樓花同意書 於2016年7月17日開始銷售單位 已完成上蓋工程 正進行裝配工程
1,568	0	0	0		於2014年4月29日批出合作發展協議 於2014年8月6日簽署批地文件 於2014年10月14日將地盤正式交付合作發展伙伴 於2016年11月21日獲批核總建築圖則的修訂 正進行建造工程 於2016年8月22日取得預售樓花同意書 於2016年9月29日開始銷售單位
5,194	0	0	0	劃作「其他指定用途」註明 「騎樓式唐樓作商業及／或文化用途」	於2014年7月25日完成居民搬遷工作 於2014年12月12日獲城規會批核規劃申請 於2016年12月16日獲批核總建築圖則的修訂 於2017年1月25日簽署批地文件 於2017年5月19日開始上蓋工程
6,126	0	0	0	劃作「其他指定用途」註明 「騎樓式唐樓作商業及／或文化用途」	行政長官會同行政會議於2010年2月2日批核發展計劃圖則 於2010年3月31日發出首次收購建議 於2011年1月27日遞交政府收地申請 完成第一期(太子道西202-204號)裝修工程 完成第二期所有單位的裝修工程 完成第三期裝修工程，並交付租戶
6,529	0	0	0	商業樓面作酒店(288個房間)	於2015年6月16日批出合作發展協議 於2015年9月18日簽署批地文件 於2015年8月28日將地盤交付合作發展伙伴 於2017年2月8日完成地基工程 正進行上蓋工程
1,398	0	0	0		於2012年2月27日批出合作發展協議 於2012年5月18日簽署批地文件 於2014年12月4日簽署上落貨車位規定修訂函件 於2016年8月23日取得預售樓花同意書 於2017年2月8日獲批核總建築圖則的修訂 於2017年5月25日取得入伙紙 正進行裝配工程
4,955	0	0	0		於2012年9月24日批出合作發展協議 於2012年12月21日簽署批地文件 於2015年5月29日取得預售樓花同意書 於2016年6月2日獲批核總建築圖則的修訂 於2016年10月14日取得入伙紙 於2017年3月31日取得滿意紙
2,319	0	0	0	地面保育公園將開放予公眾使用。商業樓面包括保留村內 原建築物或文物、天后廟、新鄉公所、重置公廁及其他有 蓋面積，惟實際面積須視乎詳細設計方能作實。	於2011年7月15日刊憲公布政府收回土地 地盤於2011年10月15日復歸政府 於2016年1月26日完成居民搬遷工作 市建局於2016年3月4日接納批地文件的初步基本條款建議書

	項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	發展前地盤資料				項目發展資料		
						項目地盤面積平方米	總樓面面積平方米	樓宇 <sup>(1)</sup>	人口	住宅單位	總樓面面積平方米	住宅樓面面積平方米
32 <sup>(5d)</sup>	H18	上環卑利街/嘉咸街	2007/08	7月		5,267	20,219	37	740	301	67,528	22,638
33 <sup>(9)</sup>	K7	觀塘市中心	2006/07	3月	觀月•樺峯 (月華街地盤)	53,500	96,104	24	3,139	2,298	401,250	160,610

項目發展資料					備註	進度
商業樓面面積 平方米	其他用途樓面面積 平方米	政府／團體／社區設施樓面面積 平方米	公眾休憩用地 <sup>(2)</sup> 平方米			
43,450	180	1,260	2,060	<p>政府／團體／社區設施佔地1,260平方米，作多用途活動會堂</p> <p>商業樓面面積包括預留作調遷新鮮食品店的零售樓面，辦公樓，以及9,280平方米作182個酒店房間；180平方米非住宅用途總樓面面積用作地盤A的有蓋公眾休憩用地。</p>	<p>地盤B： 於2012年4月30日批出合作發展協議 於2012年7月24日簽署批地文件 於2012年10月10日將地盤B交付合作發展伙伴 正進行上蓋工程 於2016年8月25日取得鮮貨零售中心的分期入伙紙</p> <p>地盤A及C： 規劃署於2013年3月7日批核總綱發展藍圖參數甲類修訂 於2013年12月6日刊憲公布政府收回土地 地盤於2014年3月6日復歸政府 建議道路工程計劃及封路措施於2014年11月14日刊憲 獲授權進行建議道路工程及封路措施於2015年11月27日刊憲 於2016年11月16日完成居民搬遷工作 地盤A已完成拆卸工程 地盤C正進行拆卸工程 於2017年3月1日批出地盤A的合作發展協議 市建局於2017年5月26日接納批地文件的初步基本條款建議書(地盤C) 於2017年5月26日刊憲公布封閉士他花利街，道路於2017年6月6日封閉 於2017年6月6日簽署地盤A的批地文件 於2017年6月6日將地盤A交付合作發展伙伴</p>	
206,140	3,500	31,000	13,348	<p>商業樓面面積包括65,860平方米作辦公樓、32,000平方米作酒店</p> <p>政府／團體／社區設施包括月華街地盤內6,200平方米作觀塘賽馬會健康院；主地盤內8,100平方米作政府用途及16,700平方米作公共交通交匯處。</p> <p>商業樓面面積預留1,300平方米作社會企業</p> <p>其他用途樓面面積包括3,500平方米作「城市窗口」</p> <p>住宅單位包括月華街地盤299個單位，主地盤1,999個單位 公共空間包括按《城市規劃條例》第16條批核要求的最少9,348平方米地面公眾休憩用地及按地契要求最少4,000平方米平台公眾休憩用地。</p>	<p>月華街地盤： 正出售住宅單位 於2014年7月8日取得入伙紙 於2014年10月29日取得滿意紙</p> <p>主地盤(第二、三、四及五發展區)： 第二、三及四發展區於2012年3月2日刊憲公布政府收回土地，並於2012年6月2日復歸政府 於2013年6月27日就第五發展區發出修訂的收購建議 正進行第五發展區的收購工作</p> <p>規劃署於2012年10月24日批核為符合可持續建築設計指引的B類修訂 於2014年3月13日取得美沙酮診所入伙紙 觀塘政府合署臨時政府／團體／社區設施於2014年3月28日取得入伙紙，臨時小巴總站及臨時小販市場於2014年5月投入運作 位於前美都大廈地盤的臨時巴士總站於2014年11月30日投入運作 以分開發展第四及第五發展區的經修訂總綱發展藍圖於2017年6月9日公布</p> <p>第二及第三發展區(批出合作發展協議後)： 於2014年9月1日批出合作發展協議 第二及第三發展區總建築圖則的修訂於2014年9月5日獲批 於2014年11月4日就第二及第三發展分期計劃取得入伙紙 於2014年12月19日簽署批地文件 於2014年12月19日將地盤交付合作發展伙伴 屋宇署於2015年8月25日知悉公廁及垃圾收集站拆卸工程完工 橋樑及有關建築物外觀諮詢委員會於2015年9月15日接納行人天橋的建議 根據《城市規劃條例》第16條申請增加單位數目(由1,869個增至1,999個) 於2016年1月8日獲批核 第二及第三發展區總建築圖則的修訂於2016年9月5日獲批 已完成地基、挖掘與側向承托、公用設施改道及樁帽工程 正進行行人天橋建造工程</p>	

	項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	發展前地盤資料				項目發展資料		
						項目地盤面積平方米	總樓面面積平方米	樓宇 <sup>(1)</sup>	人口	住宅單位	總樓面面積平方米	住宅樓面面積平方米
34	K9	旺角麥花臣室內場館	2005/06	3月	麥花臣滙	2,400	2,788	1	0	293	24,767	16,705
35 <sup>(5)</sup> 36 37	SSP/1/ 003-005	深水埗海壇街/桂林街及北河街	2005/06	2月		7,507	25,344	37	1,589	877	57,400	50,025
38 <sup>(5)</sup>	H14	筲箕灣西灣河街	2005/06	9月		710	3,796	2	21	144	5,680	5,680
39 <sup>(7)</sup>	WC/001	灣仔茂蘿街/巴路士街	2004/05	3月		780	2,687	5	122	0	2,435	0
40	K32	大角咀杉樹街/晏架街	2004/05	12月	奧柏•御峯	2,328	11,802	12	518	462	20,952	17,460
41	K31	大角咀洋松街/松樹街	2004/05	12月	形品•星寓	2,195	10,332	12	474	377	19,735	16,425
42 <sup>(6)</sup>	H15	灣仔利東街/麥加力歌街	2003/04	10月	鑾匯	8,236	36,534	52	1,613	1,275	79,931	67,939
43 <sup>(5A)</sup>	H19	上環士丹頓街/永利街	2002/03	3月		1,997	3,049	16	98	154	6,117	5,247
1-43 小計(A)						140,584	446,509	454	21,241	13,699	1,113,369	692,570
44-49 - 由房協開展的6個項目												
44	K20	深水埗青山道/昌華街	2004/05	4月	喜盈	1,003	5,935	10	158	130	9,030	7,525
45	K21	深水埗青山道/元州街	2004/05	4月	喜薈	2,614	14,193	24	496	350	23,526	19,605
46	K22	深水埗元州街/福榮街	2004/05	4月	喜漾	2,134	10,114	22	362	275	19,206	16,005
47	K23	深水埗青山道/興華街	2004/05	4月	喜韻	1,399	8,286	11	344	175	12,585	10,487
48	H21	筲箕灣筲箕灣道	2003/04	11月	樂融軒	1,871	9,834	17	400	274	19,555	16,338



項目發展資料				備註	進度
商業樓面面積 平方米	其他用途樓面面積 平方米	政府／團體／社區設施樓面面積 平方米	公眾休憩用地 <sup>(2)</sup> 平方米		
2,443	0	5,619	0	獲批地者為香港遊樂場協會 政府／團體／社區設施為室內場館及青年中心	於2012年12月31日取得入伙紙 於2014年1月28日取得滿意紙 正出售尾貨單位
5,317	0	2,058	1,500	三個項目合併為一 政府／團體／社區設施包括1,900平方米作特殊幼兒中心暨早期教育中心、老人日間護理中心及老人中心；150平方米作社會企業或非住宅用途	於2014年12月22日批出合作發展協議 部分北河街於2015年3月27日起封閉 於2015年3月27日簽署批地文件 於2015年3月27日將地盤交付合作發展伙伴 已完成土地勘探工程 按《城市規劃條例》第16條提交的申請於2016年1月22日獲批核 正進行公用設施改道工程 正進行地基工程
0	0	0	0		於2015年9月22日批出合作發展協議 於2015年11月27日簽署批地文件 於2016年2月1日將地盤交付合作發展伙伴 於2016年5月6日獲批核總建築圖則 正進行地基工程
0	2,435	0	300	劃作「其他指定用途」註明「休憩用地及歷史建築保育作文化及商業用途」 總樓面面積包括保留巴路士街建築物外牆及兩條高架行人道	於2011年4月15日批出主營運合約 於2011年10月13日簽署批地文件 於2013年5月20日取得入伙紙 於2013年7月18日正式開幕
3,492	0	0	450	地契沒有要求公眾休憩用地	於2012年4月20日推出單位發售 於2012年9月20日取得入伙紙 於2012年12月27日取得滿意紙 正出售貨尾單位
3,310	0	0	0	商業樓面面積包括「市建一站通」中心	於2011年8月29日取得入伙紙 於2011年11月24日取得滿意紙 正出售貨尾單位
9,404	0	2,588	3,967	商業樓面面積包括部分面積作社會企業用途及3幢歷史建築； 政府／團體／社區設施包括護理安老院／社區服務支援中心、垃圾收集站及公厕	於2010年2月25日簽署批地文件 於2011年8月29日簽署額外商業樓面面積的修訂函件 地政總署於2013年7月3日簽署由合和建議興建的隧道的修訂函件 正興建港鐵灣仔站利東街行人隧道 地盤B於2014年3月31日取得入伙紙 地盤B於2014年12月19日取得轉讓同意書 地盤A於2015年4月21日取得入伙紙 於2015年11月2日取得滿意紙 已完成出售住宅單位 正出租店舖
870	0	0	474	規劃大綱批准： (i) 地盤B的發展將配合城隍街以維持現有街景 (ii) 地盤B將不依循「可持續建築設計指引」。因此，將不設《建築物（規劃）條例》要求作綠化／美化用途及機房用途的總樓面面積	於2011年7月8日公布就別出地盤A修訂發展計劃圖則 行政長官會同行政會議批核已修訂的發展計劃圖則（剔出永利街及必列啫士街街市用地），並於2012年5月18日刊憲 城規會於2012年9月26日通過不包括地盤A的修訂規劃大綱草案 地盤B及C的總綱發展藍圖於2013年5月24日獲城規會批核 於2013年12月17日發出地盤B及C的修訂收購建議 經修訂的總綱發展藍圖（地積比率增加）於2017年4月21日公布
370,210	7,115	43,475	22,599		
1,505	0	0	0		於2014年11月起進行預售 於2015年5月20日取得入伙紙 於2015年9月30日取得滿意紙
3,921	0	0	150		於2015年7月起進行預售 於2016年8月23日取得入伙紙 於2016年12月7日取得滿意紙
448	0	2,753	150	政府／團體／社區設施為護理安老院	於2015年8月起進行預售 於2016年9月12日取得入伙紙 於2017年3月1日取得滿意紙
2,098	0	0	0		於2014年12月起進行預售 於2015年8月26日取得入伙紙 於2016年1月22日取得滿意紙
3,217	0	0	0		於2013年12月起進行預售 於2014年11月13日取得入伙紙 於2015年2月11日取得滿意紙

						發展前地盤資料				項目發展資料		
項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	項目地盤面積 平方米	總樓面面積 平方米	樓宇 <sup>(1)</sup>	人口	住宅單位	總樓面面積 平方米	住宅樓面面積 平方米	
49	K25	深水埗保安道/懷惠道	2003/04	7月	喜雅	2,592	9,923	19	528	327	21,214	17,680
44-49小計(B)						11,613	58,285	103	2,288	1,531	105,116	87,640
50-51 - 由前土發公司開展而尚在進行的兩個項目												
50	K11	尖沙咀河內道	<sup>(9)</sup>		名鑄	8,299	27,309	20	220	345	102,625	45,600
51 <sup>(8)</sup>	H9	灣仔太原街/灣仔道	<sup>(9)</sup>		尚翹峰/壹環	6,793	12,555	31	975	889	62,310	52,539
50-51小計(C)						15,092	39,864	51	1,195	1,234	164,935	98,139
開展項目總計(A) + (B) + (C)						167,289	544,658	608	24,724	16,464	1,383,420	878,349
52-65 - 由市建局開展並已完成的14個項目 <sup>(8)</sup>												
52	K19	深水埗保安道/順寧道	2002/03	7月	豐盛居	1,394	4,898	8	327	166	12,534	10,451
53	K30	大角咀必發道/洋松街	2003/04	7月	i-home	1,229	6,313	7	280	182	10,363	9,215
54	K26	深水埗福榮街/福華街	2001/02	1月	海峯	1,384	5,129	8	246	173	12,453	10,378
55	K27	旺角新填地街	2002/03	10月	MOD 595	535	2,411	4	122	85	4,921	4,119
56 <sup>(8)</sup>	H16	灣仔莊士敦道	2001/02	1月	嘉善軒	1,970	7,640	21	333	381	20,567	17,967
57	H17	灣仔皇后大道東	2002/03	3月	Queen's Cube	378	1,806	5	25	96	3,984	3,543
58	K33	紅磡必嘉圍	2003/04	7月	御悅	277	834	2	9	68	2,338	2,077
59	H20	西營盤第一街/第二街	2002/03	11月	縉城峰	3,536	15,690	30	777	488	38,178	34,259
60	K3	大角咀櫻桃街	2001/02	1月	海桃灣	4,510	14,416	33	1,020	522	43,231	36,466
61 62	SSP/1/ 001-002	深水埗荔枝角道/桂林街及醫局街	2004/05	3月	丰匯	3,339	13,197	17	551	402	29,720	24,780
63	TKT/2/ 001	大角咀福全街/杉樹街	2005/06	12月	奧朗•御峯	560	4,071	3	273	113	4,843	4,003
64	MTK/1/ 001	馬頭角北帝街/木廠街	2007/08	2月	喜點	772	3,772	5	229	168	6,944	5,787

項目發展資料				備註	進度
商業樓面面積 平方米	其他用途樓面面積 平方米	政府／團體／社區設施樓面面積 平方米	公眾休憩用地 <sup>(2)</sup> 平方米		
957	0	2,577	0	政府／團體／社區設施為護理安老院	於2012年6月起進行預售 於2013年10月15日取得入伙紙 於2013年12月30日取得滿意紙
12,146	0	5,330	300		
57,025	0	0	1,219	其他用途為381個酒店房間	現正出租商業樓面 已完成出售酒店 正出售貨尾單位
3,453	0	6,318	0	政府／團體／社區設施包括街市、日間託兒所、 垃圾收集站及公廁	地盤A及B住宅單位已售罄，現正出租店舖。 於2012年9月10日取得入伙紙(地盤C) 於2013年1月10日取得滿意紙(地盤C) 所有住宅單位(地盤C)已售罄。正進行出售地盤A及B商業單位的準備工作。
60,478	0	6,318	1,219		
442,834	7,115	55,123	24,118		
2,083	0	0	251		項目於2010-11年度完成
1,148	0	0	0		項目於2010-11年度完成 正出售店舖和車位
2,075	0	0	255		項目於2010-11年度完成 正出租店舖
802	0	0	0		項目於2009-10年度完成
2,600	0	0	0		項目於2008-09年度完成
441	0	0	0		於2010年4月取得入伙紙 於2010年7月取得滿意紙 貨尾單位已於2011年8月26日完成轉讓 項目於2011-12年度完成
261	0	0	0		於2011年7月29日取得入伙紙 於2011年10月28日取得滿意紙 項目於2011-12年度完成 所有住宅單位及店舖已售罄
1,722	0	2,197	700	商業樓面不包括政府／團體／社區設施 政府／團體／社區設施為護理安老院	於2009年10月30日取得入伙紙 於2010年6月取得滿意紙 項目於2012-13年度完成 所有住宅單位、商業樓面、住宅及商業單位全部售罄。
4,916	0	1,849	0	商業樓面不包括政府／團體／社區設施 政府／團體／社區設施為護理安老院	於2008年10月9日取得入伙紙 於2009年7月31日取得滿意紙 項目於2014-15年度完成
4,940	0	0	580	兩個項目合併為一 商業樓面面積包括部分面積作社會企業用途	於2014年11月10日取得入伙紙 於2015年7月17日取得滿意紙 已完成出售住宅單位 項目於2015-16年度完成 正出售貨尾單位
840	0	0	0		於2014年7月24日取得入伙紙 於2014年9月23日取得滿意紙 項目於2015-16年度完成 正出售店舖
1,157	0	0	0		於2015年8月28日取得入伙紙 於2016年2月24日取得滿意紙 項目於2016-17年度完成

						發展前地盤資料				項目發展資料		
項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	項目地盤面積 平方米	總樓面面積 平方米	樓宇 <sup>(1)</sup>	人口	住宅單位	總樓面面積 平方米	住宅樓面面積 平方米	
65 <sup>(6)</sup>	SYP/1/001	西營盤第三街/餘樂里/正街	2005/06	12月	星鑽	2,150	4,140	14	213	255	16,463	16,218
52-65 小計 <sup>(8)</sup> (D)						22,034	84,317	157	4,405	3,099	206,539	179,263
由房協開展並已完成的0個項目 <sup>(8)</sup> 所有項目仍在進行中						0	0	0	0	0	0	0
小計 <sup>(8)</sup> (E)						0	0	0	0	0	0	0
66-73 - 由前土發公司開展並已完成的8個項目 <sup>(8)</sup>												
66	K17	荃灣楊屋道	<sup>(9)</sup>		御凱	7,230	不適用	0	0	256	44,404	27,031
67	K13	荃灣市中心	<sup>(9)</sup>		萬景峯	20,300	56,851	22	7,119	1,466	134,185	107,884
68	H12	堅尼地城新海旁	<sup>(9)</sup>		泓都	6,075	24,808	15	1,683	1,182	62,904	62,794
69	H13	堅尼地城加惠民道	<sup>(9)</sup>		怡峯	728	4,000	1	0	89	7,280	7,280
70	K10	油麻地窩打老道/雲南里	<sup>(9)</sup>		窩打老道8號	3,869	6,610	19	444	576	32,012	32,012
71	H1	上環皇后街	<sup>(9)</sup>		帝后華庭	7,964	25,792	50	648	1,148	66,233	60,579
72	K2	旺角亞皆老街/上海街	<sup>(9)</sup>		朗豪坊	11,976	40,810	58	2,603	0	167,414	0
73	K8	旺角廣鋪街	<sup>(9)</sup>		百利達廣場	1,607	4,190	10	178	272	15,160	12,746
66-73 小計 <sup>(8)</sup> (F)						59,749	163,061	175	12,675	4,989	529,592	310,326
已完成項目總計 <sup>(8)</sup> (D) + (E) + (F)						81,783	247,378	332	17,080	8,088	736,131	489,589
開展 + 已完成						249,072	792,036	940	41,804	24,552	2,119,551	1,367,938
附注												
(1) 此表列出項目內的樓宇數目。												
(2) 此表中只包括公眾休憩用地，不包括私人休憩用地。												
(3) 「重建工廈」項目												
(4) 「需求主導」項目												
(5) 項目1-20、22-23、26、31-33、35-38及43的細節有待落實，可能會在法定規劃及批地過程中有所更改。												
(6) 項目26及27為純保育項目。所有其他項目為重建項目，重建項目31、32、42、43、51、56及65則包括一些保育元素。												
(7) 舊區活化項目												
(8) 當此表項目中的所有住宅單位已售罄，所有商業及其他樓面（不包括車位及電單車車位）已售罄或大部份租出，該項目被視作已完成項目。												
(9) 項目由前土發公司開展。												

項目發展資料				備註	進度
商業樓面面積 平方米	其他用途樓面面積 平方米	政府／團體／社區設施樓面面積 平方米	公眾休憩用地 <sup>(2)</sup> 平方米		
245	0	0	1,304	商業樓面面積包括24.9平方米作店舖、84.4平方米其他有蓋面積、135.5平方米保育樓宇及有蓋公眾休憩用地	於2016年2月19日取得入伙紙 於2016年5月6日取得滿意紙 項目於2016-17年度完成
23,230	0	4,046	3,090		
0	0	0	0		
0	0	0	0		
17,373	0	0	0		項目於2010-11年度完成 現正出租商業樓面
23,221	0	3,080	3,700	政府／團體／社區設施為交通及社區設施	項目於2010-11年度完成 正出售車位 現正出租商業樓面
0	0	110	2,300	政府／團體／社區設施作公廁	項目於2007-08年度完成
0	0	0	0		項目於2007-08年度完成
0	0	0	1,650		項目於2007-08年度完成
400	0	5,254	1,200	政府／團體／社區設施包括單身人士宿舍、護理安老院、日間託兒所、老人中心、輕度弱智人士宿舍及熟食中心	項目於2007-08年度完成
160,866	0	6,548	1,100	商業樓面面積包括41,933平方米作686個酒店房間、65,793平方米作寫字樓、53,140平方米作零售用途 政府／團體／社區設施包括熟食中心、交通及社區設施	項目於2005-06年度完成
2,414	0	0	0		項目於2005-06年度完成
204,274	0	14,992	9,950		
227,504	0	19,038	13,040		
670,338	7,115	74,161	37,158		

# 機構管治

## 引言

市建局高度重視機構管治的水平，確保董事會及各委員會在運作上均力求向公眾負責、公開及高透明度。

### 董事會及委員會

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，現時由主席及二十六名成員組成。市建局的行政總監(法例指定同時為董事會副主席)及兩名執行董事皆為其成員。屬公職人員的非執行董事包括地政總署署長、規劃署署長、屋宇署署長及民政事務總署副署長(2)。不屬公職人員的非執行董事包括四名立法會議員，來自法律、會計、財務、地產、規劃、測量及社會工作界別的專業人士及學者。董事會於二零一六年四月至二零一七年三月間召開了七次會議。

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七個常設委員會，各委員會由董事會成員出任主席，成員包括其他董事會成員及擁有相關專業知識和經驗的增選委員。各委員會及其負責範圍如下：

委員會	負責範圍
審計委員會	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 內部監控及風險管理</li> <li>• 財務及業務資料是否可靠、完整、及時和一致</li> <li>• 業務運作及管理制度是否符合程序</li> <li>• 市建局資源運用是否合乎經濟效益</li> <li>• 特別項目及調查</li> <li>• 會計政策</li> <li>• 外聘核數師之評核及內部審計規章</li> <li>• 周年財務及核數報告</li> </ul>
發展項目反對意見評議委員會	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 考慮及評議根據《市區重建局條例》第二十四(一)條提交的反對書</li> <li>• 擬備市建局須根據《市區重建局條例》第二十四(三)(b)條向發展局局長提交的反對書所作的評議</li> </ul>

委員會	負責範圍
財務委員會	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 市建局的資金需求</li> <li>• 財務和庫務政策</li> <li>• 盈餘資金的投資</li> <li>• 年度業務計劃及五年業務綱領的財務範疇</li> <li>• 年度預算</li> <li>• 發展項目的市場售價及目標租金</li> </ul>
人力資源及薪酬委員會	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 高層及一般員工的薪酬政策(水平及組合)</li> <li>• 薪酬及浮薪調整建議</li> <li>• 組織效能及人力資源管理</li> </ul>
土地、安置及補償委員會	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 批地、收購物業、補償及安置政策及事宜</li> <li>• 個別項目的收購策略、方式及收購建議</li> <li>• 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</li> </ul>
規劃、拓展及文物保護委員會	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 五年業務綱領及周年業務計劃內所選的項目</li> <li>• 呈交發展計劃圖予城市規劃委員會</li> <li>• 規劃和發展參數及設計事宜</li> <li>• 保護文物擬案</li> <li>• 舊區活化擬案</li> </ul>
覆核委員會	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> </ul>

### 決策制度

根據《市區重建局條例》，董事會獲授予權力及委予職責，負責市建局的決策。多年以來，董事會將部分決策權轉授予轄下的委員會。行政總監是市建局的最高行政人員。除《市區重建局條例》規定須由董事會批核的事宜，以及董事會不時規定由不同組織或人員批核的事宜之外，在董事會授權及指示下，行政總監連同兩位執行董事，負責決定局內所有事宜及業務的適當批核人員等級及權限。所有批核人員等級及權限載於「機構運作及授權手冊」之內，局內上下必須依循。有關安排既可提供妥善的制衡，亦可提高營運效率。

### 內部審計

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

市建局每年均會進行內部監控及風險管理檢討，內部審計處會就有關檢討是否足夠和有效提供意見。上述的年度檢討工作由局內各總監檢視機構層面的風險，以及由各部門檢討運作上的風險及內部監控系統管理重大風險的效能。市建局會適當地實施改善計劃，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，報告市建局項目的進度。市建局成立了五個分區諮詢委員會，成員涵蓋各社區代表，包括區議員、受影響業主／租客及地區組織，就社區對市區更新的需要和訴求提供意見，並加深各社區對市建局工作的了解。



機構決策及董事會討論的事項皆不時經管理層向傳媒發放。此等互動的傳媒活動，加上傳媒的訪問，旨在令社會人士加深了解市建局的工作、使命和目標。

市建局網頁是本局與公眾人士溝通的主要橋樑，適時向公眾發布機構重要發展的消息及各項目／活動的最新概況。本局在重要時刻或突發事件發生後會發出中英對照的新聞稿，每季亦會出版電子季刊，兩者皆會上載市建局網頁，方便市民查閱。

為了進一步公開市建局的工作及董事會的決定，本局由二零零九年二月起將中英對照的董事會會議紀錄摘要上載市建局網頁。會議紀錄摘要載有董事會成員及管理層代表出席董事會會議的人數、會議的議程及董事會的決議。

為提高重建工作的透明度，市建局於二零一零年六月起，每年向立法會發展事務委員會披露已完成重建項目的財務資料。

## 董事會成員及簡歷



### 董事會成員

左起

#### 前排

馬錦華太平紳士  
何海明先生  
周光暉太平紳士  
蘇慶和太平紳士(主席)

#### 後排

黃遠輝太平紳士  
鄧智輝先生  
許智文教授  
李律仁太平紳士  
馬昭智先生(執行董事)  
張天祥博士  
李嘉樂博士  
潘永祥博士  
陳家珮女士



左起

**前排**

韋志成先生(行政總監)  
林智遠先生  
麥萃才博士

**後排**

麥美娟議員  
黃吳潔華女士  
黃奕鑑先生  
陳積志太平紳士  
陸觀豪太平紳士  
鄭啟華先生(執行董事)  
李國麟議員  
蔣麗芸議員  
胡志偉議員  
甯漢豪太平紳士(任期至二零一七年六月三十日止)  
李啟榮先生

**主席：**

蘇慶和先生, SBS, JP

**行政總監：**

韋志成先生, GBS, JP, FHKEng

**執行董事：**

鄭啟華先生

馬昭智先生

**非執行董事(非官方成員)：**

陳家珮女士

蔣麗芸議員, JP

周光暉先生, JP

何海明先生

許智文教授, MH

郭榮鏗議員(任期至二零一六年十一月三十日止)

林智遠先生

李國麟議員, SBS, JP(任期由二零一六年十二月一日起)

李嘉樂博士

李律仁先生, JP

陸觀豪先生, BBS, JP

馬錦華先生, JP

麥美娟議員, BBS, JP

麥萃才博士

潘永祥博士, JP

鄧智輝先生

黃吳潔華女士

黃奕鑑先生, MH, JP(任期由二零一六年十二月一日起)

黃遠輝先生, SBS, JP

胡志偉議員, MH

**非執行董事(官方成員)：**

許少偉先生, JP 屋宇署署長(任期至二零一七年一月二十二日止)

張天祥博士, JP 屋宇署署長(任期由二零一七年一月二十三日起)

甯漢豪女士, JP 地政總署署長(任期至二零一七年六月三十日止)

陳松青先生, JP 地政總署署長(任期由二零一七年七月一日起)

凌嘉勤先生, JP 規劃署署長(任期至二零一六年十一月二十一日止)

李啟榮先生, JP 規劃署署長(任期由二零一六年十一月二十二日起)

陳積志先生, JP 民政事務總署副署長(2)

## 主席

### 蘇慶和先生, SBS, JP

蘇慶和先生由二零一三年六月十五日起出任市區重建局主席。蘇先生在發展及管理商業及住宅物業組合方面擁有豐富經驗。他於二零零八年至二零一零年曾任嘉里建設有限公司執行董事、於二零零四年至二零零七年曾任領匯管理有限公司執行董事及行政總裁、於二零零二年至二零零四年曾任新鴻基地產發展有限公司執行董事、於一九九零年至二零零二年曾任香港房屋協會執行總幹事、並於一九八一年至一九九零年曾任地鐵公司物業總監。蘇先生持有香港中文大學工商管理碩士學位。他為英國皇家特許測量師學會、香港測量師學會及香港房屋經理學會資深會員。蘇先生以往曾參與多項公職服務，包括城市規劃委員會、香港房屋委員會、土地及建設諮詢顧問委員會、長遠房屋策略諮詢委員會(一九九九年至二零零三年)、九廣鐵路公司管理局、廉政公署防止貪污諮詢委員會及香港房屋協會監事會。蘇先生現為精神健康基金顧問及香港房屋協會委員。

## 行政總監

### 韋志成先生, GBS, JP, FHKEng

韋志成先生於二零一六年六月十五日起獲委任為市區重建局的行政總監，他憑藉擔任該職位同時出任董事會副主席。他亦於二零一六年七月十三日起獲委任為市區更新基金的董事會成員。

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

韋先生擁有美國普渡大學運輸工程學碩士學位，並具備土木、結構和土力工程專業資格。

## 執行董事

### 鄭啟華先生

鄭先生是香港註冊執業律師。他在英國修讀法律，並於一九八五年獲香港執業律師資格，私人執業十七年後，在二零零二年加入市區重建局擔任法律顧問。三年後，即二零零五年，他任職地產代理監管局，負責處理法律及紀律事宜。二零零七年，他再次加入市區重建局，至今共服務約十三年，對市區更新具備豐富知識及廣泛經驗。於二零一四年一月，獲委任為市區重建局執行董事。

### 馬昭智先生

馬昭智先生是具備專業資格的城市規劃師，於二零零六年中加入市區重建局出任規劃及設計總監，自二零一六年七月起擔任市區重建局執行董事。

馬先生擁有英國倫敦大學學院建築及城市規劃碩士學位，曾於一九八零年加入政府，先後於規劃署、前港口發展局及前房屋局任職。

## 非執行董事 (非官方成員)

### 陳家珮女士

陳家珮女士是南區區議員，是代表海怡西選區的民選議員。她於二零一一年加入新民黨，是創會會員。陳女士於澳洲蒙納士大學畢業，擁有市場學學位。

### 蔣麗芸議員, JP

蔣麗芸博士自二零一二年起出任立法會議員，她是民建聯會務顧問。蔣博士為香港中文大學碩士及中國社會科學院博士，並獲香港城市大學頒授榮譽院士。

蔣博士曾任香港區域市政局議員、城市規劃委員會委員、廉政公署審查貪污舉報諮詢委員會委員、香港體育委員會委員、香港行政上訴委員會委員等；亦曾出任嶺南大學、香港城市大學及香港大學校董。

**周光暉先生, JP**

周光暉先生為太平紳士，中國基建集團創辦人及特許會計師，他是經濟合作組織/世界銀行之企業管治圓桌會議核心成員，英格蘭及威爾斯特許會計師協會香港分會主席，以及香港工商專業聯會之顧問，他亦是中國人民政治協商會議浙江省常務委員會委員兼召集人。此外，周先生是香港大學校董會及校務委員會成員。周先生為香港會計師公會前會長、國際會計師聯合會屬下之商界會計師委員會之前主席及香港董事學會理事會前副主席，亦曾任中國財政部會計準則委員會會計準則諮詢專家。周先生現任永隆銀行，新濠國際發展有限公司，力高地產集團有限公司及中國飛機租賃集團控股有限公司獨立非執行董事，並曾任中遠太平洋有限公司獨立非執行董事（二零零五至二零一三年）及招商銀行獨立非執行董事（二零零六至二零一二年）。

**何海明先生**

何先生擁有加州(伯克來)大學城市規劃碩士學位。在一九七八年加入香港政府前，何先生曾在紐約市聯合國總部的房屋、建築及規劃中心服務一年。

一九七八至二零零三年間，何先生曾出任香港政府多個高級職位，包括房屋署助理署長、首席助理民政事務司、衛生及福利局副局長、康樂及文化事務署副署長。

何先生於二零零三年至零五年間出任香港政策研究所行政總裁，之後十年一直在報章撰寫關於公共政策的評論文章，並經常獲電視台及電台邀請發表對時事的意見。何先生曾於二零一零至一一年間在Now TV主持時事節目。

於二零零三年至一六年初，何先生在香港大學專業進修學院、香港中文大學、香港理工大學及其他院校兼職任教，向訪港內地官員及高級行政人員介紹香港政府的運作及管理經驗。自二零一三年夏季起，何先生出任港豐遠東有限公司的常務董事。

除此之外，何先生亦參與非政府機構、社會團體及中學的管理，為社會服務。

**許智文教授, MH**

許智文教授任職於香港理工大學建築及房地產學系。畢業於香港大學，並獲得一等榮譽、學術獎及獎學金。後於英國劍橋大學取得哲學碩士及哲學博士學位，並獲贈全額英聯邦獎學金。現時是劍橋英聯邦信託基金委員會成員。他兼任海內外多家大學及研究機構的訪問教授及客席教授。主要研究方向包括房地產，城市土地及住房等，並在國際學術期刊發表了多篇論文。

許教授現時為洪水橋新發展區規劃及工程研究專家小組及上訴審裁團(《建築物條例》)成員，以及香港測量師學會物業及設施管理組主席。他亦是香港房屋協會監事會委員。

**林智遠先生**

林智遠先生是香港執業資深會計師，擁有自己的會計師事務所和諮詢公司。林先生現時也是會計專業發展基金有限公司主席、香港華人會計師公會理事及前會長及香港會計師公會理事。

林先生擁有香港中文大學財務學理學碩士、香港科技大學工商管理碩士和香港浸會大學工商管理學士學位，同時持有多項香港及海外的會計及財務專業資格，包括為特許財務分析師特許資格持有人、特許公認會計師公會資深會員、澳洲資深註冊會計師、美國註冊會計師協會會員及英格蘭和威爾斯特許會計師公會資深會員。林先生在香港專業會計方面擁有豐富經驗，亦與香港及美國教授合作，分別撰寫和改編了數本會計和審計專書。

**李國麟議員, SBS, JP**

李國麟教授現任香港特別行政區立法會議員，身兼香港公開大學護理及健康學部教授及學部主任。

李教授於二零零六年獲香港特別行政區政府委任為太平紳士，並於二零零九年獲頒授銀紫荊星章。

此外，他獲行政長官委任多項社會服務公職，包括香港房屋委員會委員、平等機會委員會委員，以及策略發展委員會委員。

李教授亦是香港護士協會主席、律敦治醫院及鄧肇堅醫院管治委員會成員，以及香港嶺南大學亞太老年學研究中心名譽研究員。



**李嘉樂博士**

李嘉樂博士是專業管理顧問、工業工程師、獨立非執行董事及教授。他是香港創新及科技界獨立非牟利智庫創科匯有限公司的創辦人及前主席，致力重塑香港創新環境，以及促進發展智慧城市及智慧社區。李博士在發展事業初期曾於美國華盛頓擔任內部及外部管理顧問，之後曾為美國運通旅遊相關業務公司、花旗銀行、世界銀行、怡安集團、東華三院、國際商業機器公司、香港大學、羅兵咸永道、麥肯錫及專研策略及管治的治理諮詢有限公司擔任顧問，與本地及國際顧問團隊多次合作。

李博士是香港管理顧問學會創辦人及前會長，曾是該頂尖學會在華大使，後更出任其亞洲區主席。在獨立顧問工作方面，李博士是香港工商專業聯會顧問、香港中文大學家族企業研究中心諮詢委員會顧問，以及香港理工大學設計學院顧問。

李博士畢業於美國聖路易斯華盛頓大學人文科學院，持有夏威夷大學經濟碩士學位、加州大學洛杉磯分校工商管理碩士學位，以及英國華威大學工程學博士學位。現為香港理工大學專業應用教授，亦不時在境外大學擔任訪問或客座教授，教授有關策略、創新、機構管治及創業的研究院級別課程。

**李律仁先生, JP**

李律仁先生是執業大律師，專注金融及金融服務法。他是金融發展局成員及其研究小組召集人、多哈卡塔爾金融中心監管審裁處的審裁官。此外，他亦是社會福利諮詢委員會成員。

**陸觀豪先生, BBS, JP**

陸觀豪先生是資深銀行家，退休前是恆生銀行常務董事兼副行政總裁，具三十多年金融銀行實務及研究經驗。陸先生現任多家企業獨立董事，包括上市之中國地產集團有限公司、金寶通集團有限公司、鴻興印刷集團有限公司及有線寬頻通訊有限公司；以及非上市之安盛保險有限公司、八達通卡有限公司及昆士蘭按揭保險(亞洲)有限公司等。他亦是香港中文大學校董會成員，也曾擔任多個政府委員會公職。陸先生具有工商管理碩士學位，亦獲香港銀行學會頒授院士級銜。

**馬錦華先生, JP**

馬錦華為註冊社工及認可風險規劃院士，於二零一二年獲特區政府委任為太平紳士。他現職是香港城市大學火焰計劃項目顧問。在一九九六年至二零一二年期間擔任長者安居協會總幹事。

他現任社會工作者註冊局成員、扶貧委員會屬下社會創新及企業發展基金專責小組成員、獎券基金委員會委員、房協執行委員會成員、房協長者房屋特別委員會成員及土地發展諮詢委員會委員。馬錦華曾任社會福利諮詢委員會、安老事務委員會、監護委員會、城市規劃委員會，及九龍城地區更新諮詢平台委員。他於二零一一至一三年間擔任星加坡活力中心之唯一一名海外董事。

**麥美娟議員, BBS, JP**

麥美娟自二零一二年起出任立法會議員(新界西)，同時亦是葵青區議員、香港工會聯合會服務業總工會總幹事、廉政公署事宜投訴委員會委員、大嶼山發展諮詢委員會委員，以及保安及護衛業管理委員會委員。

此外，麥美娟議員現兼任全國婦聯執委及香港婦女動力協會會長，該協會為本港一個關注婦女事務的非牟利慈善團體。

**麥萃才博士**

麥萃才博士現為香港浸會大學財務及決策系副教授，工商管理碩士課程副主任，並為香港證券及投資學會會員。麥博士的研究興趣包括股票市場、財務策劃及香港房地產市場，曾撰寫多本有關證券市場及投資的作品，及發表投資領域的論文，並常就經濟及房屋問題接受傳媒專訪，亦是新城財經台《財雄勢大》節目客席主持及常在報章發表文章。

在專業及社會服務方面，麥博士現為香港房屋委員會財務小組委員會成員，方便營商諮詢委員會成員，能源諮詢委員會成員，證監會學術評審諮詢委員會委員，投資者教育中心諮詢委員會成員，證券及期貨事務上訴審裁處成員，證監會程序覆檢委員會成員，上訴委員會(《博彩稅條例》)成員，資產管理行業人才培訓試驗計劃督導委員會成員及金銀業貿易場發牌委員會成員。

#### 潘永祥博士, JP

潘永祥博士是香港測量師學會資深專業會員及註冊專業測量師(產業測量組)，現任香港城市大學建築科技學部高級講師。他現為城市規劃委員會成員、上訴審裁團(《建築物條例》)成員及市區更新基金的董事會成員。他亦是香港測量師學會產業測量組前主席(二零零七至二零零九)及於二零一三年獲委任為太平紳士。

#### 鄧智輝先生

鄧先生自二零一一年十月一日起出任港鐵公司物業總監及執行總監會成員，負責港鐵公司所有物業發展項目，由配置規劃、計劃設計至項目建造完成，以及投資物業的資產及租務管理(包括購物商場及寫字樓)與寫字樓和住宅單位的物業管理。鄧先生畢業於英國西英格蘭大學(University of the West of England，前身為Bristol Polytechnic)，取得測量學理學士(榮譽)學位。他亦於二零零六年完成法國歐洲工商管理學院(INSEAD)(一所行政商學院)的國際行政課程。鄧先生是特許測量師，亦是英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會的會員。

#### 黃吳潔華女士

黃吳潔華女士是吳建華律師行合夥人，中國委托公證人，調解員及仲裁員，私人執業多年，專責處理離婚訴訟、刑事及民事訴訟、遺產承辦及商業法。黃律師一向積極推廣調解，對不同類型的糾紛有豐富的調解及仲裁經驗，並獲委任成為首席大法官調解工作小組成員，以及律政司司長調解工作小組委員，曾參與草擬香港《調解條例》。現時，黃律師擔任香港律師會理事、當值律師服務執委會主席及香港調解資歷評審協會有限公司委員會主席，以及上訴審裁團(《建築物條例》)主席等公職。

#### 黃奕鑑先生, MH, JP

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

在社會服務方面，黃先生曾擔任香港青年旅舍協會主席，期間參與保育活化美荷樓計劃，現為該會行政委員會委員。此外，他曾擔任多個政府諮詢委員會委員，現時為扶貧委員會轄下社會創新及創業發展基金專責小組成員、香港中文大學新亞書院校董，以及香港公開大學校董會主席。

**黃遠輝先生, SBS, JP**

黃遠輝先生持有澳洲麥加里大學應用金融學碩士及香港中文大學文學碩士學位，也是香港銀行學會資深會士。黃先生現時為香港房屋委員會委員及其資助房屋小組主席，香港房屋協會成員，博物館諮詢委員會主席、中央政策組特邀顧問及離職公務員就業申請諮詢委員會委員。在環保方面，黃先生是環境諮詢委員會主席及能源諮詢委員會委員。

黃先生在銀行界累積近三十七年經驗。於一九七四年開始加入渣打銀行，並於一九九一年獲任命為香港渣打銀行司庫，一九九五年擢升為渣打銀行東北亞地區司庫，二零零一年至二零零三年為渣打銀行中國區行政總裁。黃先生自二零零四年七月獲委任為中國工商銀行(亞洲)有限公司董事暨副總經理，直到二零一一年八月退休。

**胡志偉議員, MH**

胡志偉議員為美國威斯康辛大學經濟學碩士。胡議員自二零一二年起出任立法會議員(九龍東)，在一九九五年至一九九九年期間曾任市政局／臨時市政局議員，自一九九九年出任黃大仙區議員至今，現時亦出任大嶼山發展諮詢委員會委員。

**非執行董事  
(官方成員)****張天祥博士, JP****屋宇署署長**

張天祥博士現任香港特別行政區政府屋宇署署長。他於一九八二年九月加入香港政府，曾於當時的建築拓展署及屋宇地政署服務。

張博士持有英國雷丁大學產業管理理學士學位、英國巴斯大學建造管理理學碩士學位及香港城市大學消防工程學哲學博士學位，以及建築測量、物業管理及設施管理的專業資格。

張博士目前擔任香港房屋協會委員及建造業議會成員。

**甯漢豪女士, JP**

**地政總署署長(任期至二零一七年六月三十日止)**

甯漢豪女士於一九八九年加入政府，擔任政務主任。她於二零零五年至二零零八年出任教育局副秘書長；於二零零八年至二零一零年間出任財經事務及庫務局副秘書長；並於二零一零年至二零一二年出任行政長官私人秘書。甯女士由二零一二年七月三十一日起出任地政總署署長。

甯女士擁有香港大學文學士學位和美國密歇根大學(安娜堡市)傳理學碩士學位。

甯女士現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。

**陳松青先生, JP**

**地政總署署長(任期由二零一七年七月一日起)**

陳松青先生於一九九一年六月加入政務職系，他於二零零八年至二零一二年出任食物及衛生局副秘書長，於二零一二年至二零一七年出任發展局副秘書長。陳先生於二零一七年七月一日起出任地政總署署長。

陳先生擁有香港中文大學理學士學位(主修物理)和香港科技大學工商管理碩士學位。

陳先生現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。

**李啟榮先生, JP**

**規劃署署長**

李啟榮先生現為香港特別行政區政府規劃署署長，亦為規劃師註冊管理局成員。在二零一二年十月底至二零一四年五月期間，李先生出任起動九龍東專員，負責促進九龍東轉型為本港另一個核心商業區的工作。在二零一四年五月至二零一六年十一月期間，他擔任城市規劃委員會秘書。

李先生在城市規劃方面經驗豐富，曾參與舊啟德機場用地規劃、《城市規劃條例》檢討、海濱規劃及發展、邊境禁區及跨境規劃，以及新界新發展區規劃等工作。

**陳積志先生, JP**

**民政事務總署副署長(2)**

陳積志先生現職民政事務總署副署長。陳先生曾出任多個政策局及部門的首長級職位，包括發展局首任文物保育專員、發展局首席助理秘書長，及大學教育資助委員會副秘書長等。

# 市區重建局委員會成員

## 審計委員會

<b>主席</b> 林智遠先生	<b>成員</b> 李嘉樂博士 陸觀豪先生, BBS, JP 馬錦華先生, JP	<b>增選委員</b> 蔡懿德女士
--------------------	---	----------------------

## 發展項目反對意見評議委員會

<b>主席</b> 林智遠先生	<b>成員</b> 陳家珮女士 周光暉先生, JP 許智文教授, MH 郭榮鏗議員 (任期至二零一六年十一月三十日止) 李國麟議員, SBS, JP (任期由二零一六年十二月二十日起) 麥美娟議員, BBS, JP 黃吳潔華女士 胡志偉議員, MH	<b>增選委員</b> 鄭麗玲女士 林增榮先生 劉勵超先生, SBS 梁杰文先生 王羅桂華女士
--------------------	--	--

## 財務委員會

<b>主席</b> 周光暉先生, JP	<b>成員</b> 何海明先生 許智文教授, MH 林智遠先生 麥萃才博士 蘇慶和先生, SBS, JP 黃遠輝先生, SBS, JP 韋志成先生, GBS, JP, FHKEng	<b>增選委員</b> 龔國權先生 林增榮先生
------------------------	---	-------------------------------

## 人力資源及薪酬委員會

<b>主席</b> 蘇慶和先生, SBS, JP	<b>成員</b> 何海明先生 李嘉樂博士 馬錦華先生, JP 麥美娟議員, BBS, JP 麥萃才博士 鄧智輝先生 黃遠輝先生, SBS, JP 韋志成先生, GBS, JP, FHKEng	<b>增選委員</b> 簡金港生女士
-----------------------------	--	-----------------------

**土地、安置及補償委員會**

<p><b>主席</b> 麥萃才博士</p>	<p><b>成員</b> 何海明先生 許智文教授, MH 李律仁先生, JP 馬錦華先生, JP 潘永祥博士, JP 鄧智輝先生 胡志偉議員, MH 韋志成先生, GBS, JP, FHKEng 鄭啟華先生</p>	<p><b>增選委員</b> 鄭麗玲女士 劉勵超先生, SBS 地政總署助理署長 (慕容漢先生)</p>
----------------------------	---	--

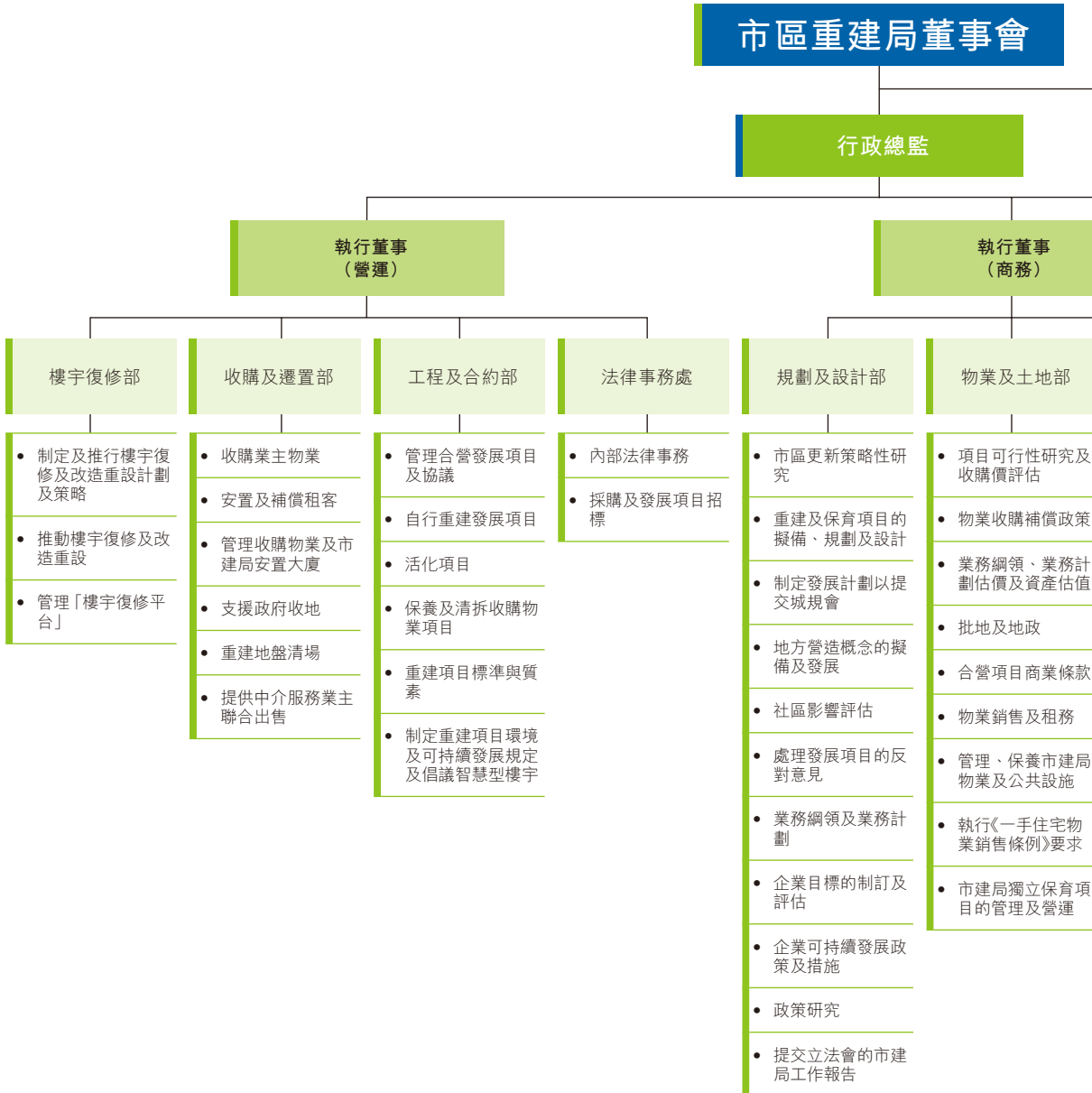
**規劃、拓展及文物保護委員會**

<p><b>主席</b> 何海明先生</p>	<p><b>成員</b> 李國麟議員, SBS, JP (任期由二零一六年十二月二十日起) 郭榮鏗議員 (任期至二零一六年十一月三十日止) 李律仁先生, JP 麥美娟議員, BBS, JP 潘永祥博士, JP 蘇慶和先生, SBS, JP 黃遠輝先生, SBS, JP 胡志偉議員, MH 地政總署署長* (甯漢豪女士, JP) (任期至二零一七年六月三十日止) (陳松青先生, JP) (任期由二零一七年七月一日起) 規劃署署長* (凌嘉勤先生, JP) (任期至二零一六年十一月二十一日止) (李啟榮先生, JP) (任期由二零一六年十一月二十二日起) 韋志成先生, GBS, JP, FHKEng 馬昭智先生 (任期由二零一六年七月二十六日起)</p>	<p><b>增選委員</b> 林增榮先生 李浩然博士 梁杰文先生 屋宇署助理署長／拓展(1) (梁棟材先生)</p> <p>*地政總署署長／規劃署署長可由助理署長或以上職級的官員代表作為委員會成員</p>
----------------------------	---	--

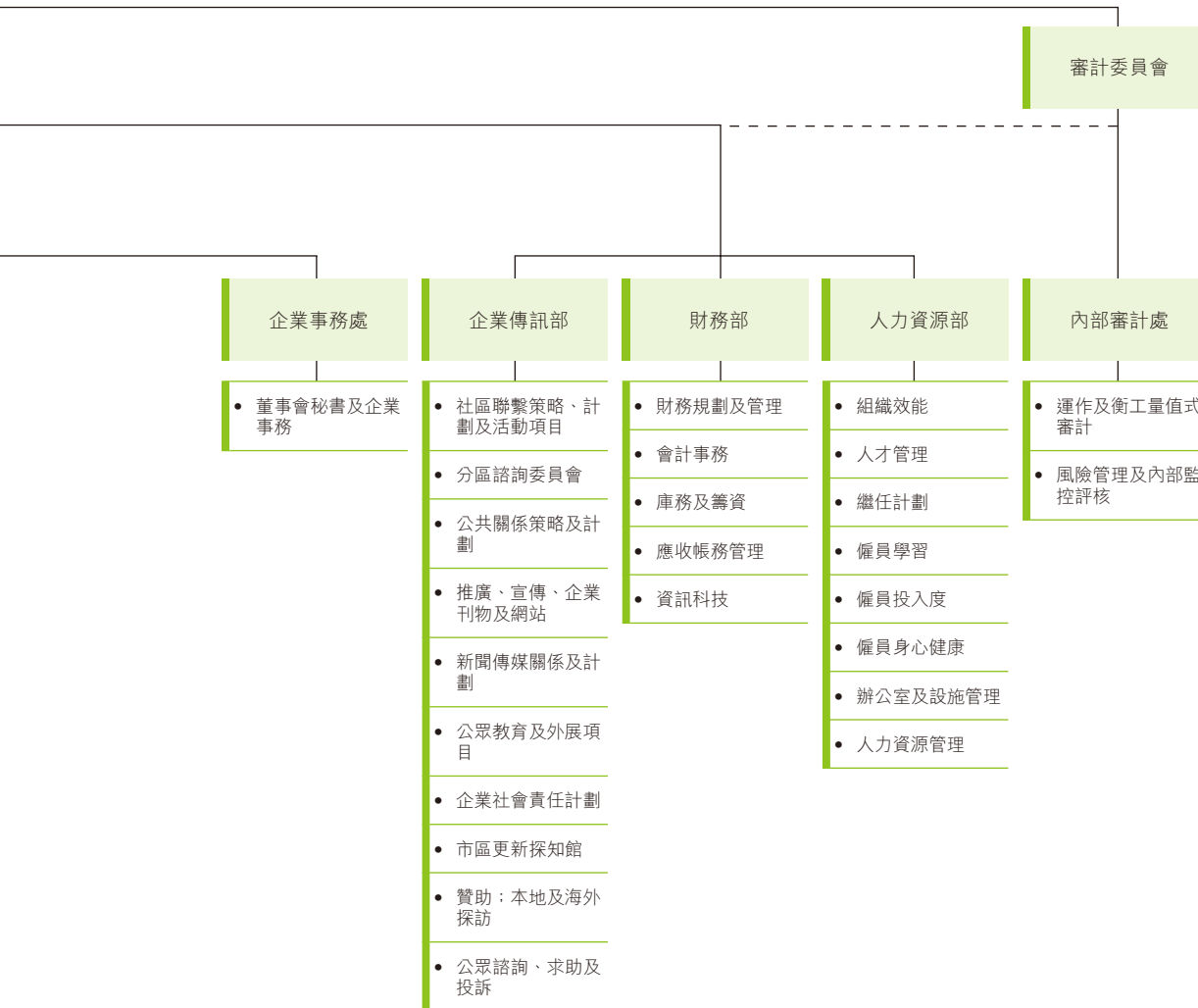
**覆核委員會**

<p><b>主席</b> 馬錦華先生, JP</p>	<p><b>成員</b> 蔣麗芸議員, JP 許智文教授, MH 胡志偉議員, MH</p>	<p><b>增選委員</b> 陳炳釗先生 陳啟榮先生 蔡海偉先生 何寶英博士 林子綏女士 劉道貫先生 李煜紹博士 陸嘉鑾先生 莫慶聯先生 彭錦輝先生 容正達先生, BBS, JP</p>
--------------------------------	--	---

# 組織架構







# 市區重建局

## 分區諮詢委員會成員

### 中西區分區諮詢委員會

<b>主席</b> 周光暉先生, JP	<b>成員</b> 陳振光博士 陳學鋒先生, MH, JP 鄭麗琮女士 鄭寶鴻先生 朱海山先生 林耀文先生 李志恒先生, MH 李豐年先生	李應生先生, BBS, MH, JP 文志華先生, BBS, MH 吳少強先生, MH, JP (任期至2017年2月22日止) 蕭嘉怡女士 楊學明先生  中西區民政事務專員
------------------------	---	--

### 九龍城分區諮詢委員會

<b>主席</b> 許智文教授, MH	<b>成員</b> 何顯明先生, BBS, MH 何華漢先生 甘桂基先生 關浩洋先生 林博先生 莫嘉嫻女士	吳寶強先生 顏少倫先生 蕭妙文博士 楊振宇先生 余志榮先生  九龍城民政事務專員
------------------------	---	--

### 觀塘分區諮詢委員會

<b>主席</b> 馬錦華先生, JP	<b>成員</b> 陳耀雄先生 陳華裕先生, MH, JP 張琪騰先生 莊任明先生, MH 洪錦鉉先生, MH 徐海山先生 金堅女士 簡銘東先生 郭烈東先生, JP 黎樹濠先生, BBS, MH, JP	梁陳少卿女士 梁芙詠女士, BBS, MH 李洪先生 凌志強先生 柯創盛先生, MH 蘇冠聰先生 蘇麗珍女士, MH, JP  觀塘民政事務專員
------------------------	---	--

### 深水埗分區諮詢委員會

<b>主席</b> 林智遠先生	<b>成員</b> 陳偉明先生, MH, JP 鄭泳舜先生, MH 覃德誠先生 林家輝先生, BBS, JP 劉佩玉女士 李詠民先生	梁啟智博士 梁有方先生 衛煥南先生 甄啟榮先生  深水埗民政事務專員
--------------------	--	---

### 油尖旺分區諮詢委員會

<b>主席</b> 麥萃才博士	<b>成員</b> 蔡少峰先生 仇振輝先生, BBS, JP 鍾澤暉先生 劉柏祺先生 李仲明先生 雷芬沃先生	孫亮光先生 黃建新先生 黃舒明女士, MH 楊子熙先生, MH  油尖旺民政事務專員
--------------------	--	---

## 財務摘要

本局在過去十年的財務業績總結於下列表內：

	百萬港元									
截至三月三十一日止年度	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
年度內收益	5,266	1,413	9,663	3,647	3,690	5,341	1,169	9,904	7,422	5,035
年度內盈餘／(虧損) (除利息收入)	1,718	(4,685)	6,993	2,159	2,431	4,292	(2,387)	918	4,302	2,898
年度內盈餘／(虧損)	2,095	(4,459)	7,018	2,209	2,584	4,437	(2,270)	1,076	4,451	3,142
累積盈餘／(虧損)	4,418	(41)	6,977	9,186	11,770	16,207	13,937	15,013	19,464	22,606
資金	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
淨資產	14,418	9,959	16,977	19,186	21,770	26,207	23,937	25,013	29,464	32,606
已發行債券減未經攤銷財務費用	-	-	1,497	1,498	1,699	3,288	4,777	4,582	3,285	3,288
發展中物業(註1)	4,779	8,289	14,114	15,956	19,066	22,431	28,113	21,516	20,695	19,028
年度內政府豁免之地價	(90)	(216)	(3,177)	(922)	(64)	(1,018)	-	(7,785)	(940)	(180)
年度內盈餘／(虧損) (倘政府不豁免地價)	2,005	(4,675)	3,841	1,287	2,520	3,419	(2,270)	(6,709)	3,511	2,962
累積盈餘／(虧損) (倘政府不豁免地價)	3,309	(1,366)	2,475	3,762	6,282	9,701	7,431	722	4,233	7,195

註：

1. 「發展中物業」一項包括除減值準備前發展中物業及聯營發展項目結餘。

## 董事會報告書

市區重建局截至二零一七年三月三十一日止年度之年報已編撰完成，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」)以往的主要職務是透過重建發展、樓宇復修、舊區活化及文物保育來促進香港的市區更新。根據於二零一一年二月二十四日公布的「市區重建策略」，集團會以重建發展和樓宇復修為其核心業務。

### 合併財務報表

截至二零一七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務狀況詳載於第一百零三頁至一百四十四頁的合併財務報表。

### 物業、機器及設備

本年度內之物業、機器及設備變動詳載於合併財務報表附註8。

### 營運資金

於二零一七年三月三十一日，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。

### 董事會成員在交易、安排或合約上的權益及股份認購權

除合併財務報表附註24外，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

本財務報表由畢馬威會計師事務所審核。該公司任滿告退，但表示願意留任。

承董事會命

行政總監

韋志成謹啟

香港，二零一七年六月十三日

## 獨立核數師報告



致市區重建局董事會  
(根據《市區重建局條例》於香港成立)

### 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第一百零三頁至一百四十四頁的市區重建局(「本局」)及其附屬公司(以下簡稱「貴集團」)的合併財務報表，此合併財務報表包括於二零一七年三月三十一日的合併財務狀況表、截至該日止年度的合併綜合收支表、合併資產淨值變動表和合併現金流量表，以及合併財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，合併財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而公平地反映 貴集團於二零一七年三月三十一日的合併財務狀況及 貴集團截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

### 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審核。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審核合併財務報表承擔的責任」部份中作進一步闡述。按照香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證能充分及適當地為我們的審核意見提供基礎。

### 合併財務報表及其核數師報告以外的信息

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

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

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

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

### **董事會成員就合併財務報表承擔的責任**

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

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

董事會成員在履行監督 貴集團的財務報告程序的職責時獲審計委員會協助。

### **核數師審核合併財務報表的責任**

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

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

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

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表中存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對這些風險，並獲取充分及適當的審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。

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

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

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

**畢馬威會計師事務所**

執業會計師

香港中環

遮打道十號

太子大廈八樓

二零一七年六月十三日



## 合併綜合收支表

截至二零一七年三月三十一日止年度  
(以港元為單位)

	<u>附註</u>	<u>2017</u> \$'000	<u>2016</u> \$'000
<b>收益</b>	5(a)	5,034,519	7,421,968
直接成本		<u>(2,441,350)</u>	<u>(1,811,191)</u>
盈餘總額		2,593,169	5,610,777
其他淨收入	5(b)	290,429	157,863
行政及營運費用		(445,216)	(449,987)
其他費用	6(c)	(126,521)	(103,585)
物業及已承擔的項目減值淨準備撥回／(準備)		<u>830,796</u>	<u>(764,408)</u>
<b>除所得稅前營運盈餘</b>	6	3,142,657	4,450,660
所得稅	7(a)	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>年度盈餘及總綜合收益</b>		<u><u>3,142,657</u></u>	<u><u>4,450,660</u></u>

第一百零八頁至一百四十四頁之附註乃本合併財務報表的一部份。

## 合併財務狀況表

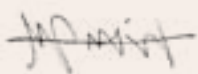
於二零一七年三月三十一日  
(以港元為單位)

	附註	2017 \$'000	2016 \$'000
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	8	2,487,829	1,370,402
發展中物業	9	15,782,466	15,433,763
樓宇復修貸款	10	14,301	19,543
預付款項		256,994	238,853
其他應收帳款	11(a)	728,280	642,349
投資	12	1,434,417	—
		<u>20,704,287</u>	<u>17,704,910</u>
<b>流動資產</b>			
待售物業	13	926,217	2,433,615
應收物業發展商帳款	14	—	1,716,000
應收聯營發展項目款項	15	66,462	713,261
樓宇復修貸款	10	10,031	10,964
貿易及其他應收帳款	11(b)	162,468	93,653
投資	12	1,056,455	3,087,742
現金及銀行結餘	16	17,250,099	10,768,258
		<u>19,471,732</u>	<u>18,823,493</u>
<b>總資產</b>		<u><u>40,176,019</u></u>	<u><u>36,528,403</u></u>
<b>資金及儲備</b>			
資金	17	10,000,000	10,000,000
累積盈餘及儲備		<u>22,606,069</u>	<u>19,463,412</u>
		<u>32,606,069</u>	<u>29,463,412</u>
<b>非流動負債</b>			
貿易及其他應付帳款	18	942,200	1,052,200
已發行債券	19	<u>2,788,075</u>	<u>3,284,873</u>
		<u>3,730,275</u>	<u>4,337,073</u>
<b>流動負債</b>			
應付聯營發展項目款項	15	125,646	216,902
貿易及其他應付帳款	18	3,179,155	2,511,016
已發行債券	19	499,874	—
已承擔的項目準備	20	<u>35,000</u>	<u>—</u>
		<u>3,839,675</u>	<u>2,727,918</u>
<b>總資金、儲備及負債</b>		<u><u>40,176,019</u></u>	<u><u>36,528,403</u></u>

於二零一七年六月十三日  
經董事會批准



蘇慶和  
主席



韋志成  
行政總監

## 合併現金流量表

截至二零一七年三月三十一日止年度  
(以港元為單位)

	附註	2017		2016	
		\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
<b>營運活動現金流量</b>					
除所得稅前營運盈餘		3,142,657		4,450,660	
調整：					
利息收入	5(b)	(244,444)		(149,336)	
折舊	6(b)	44,705		50,260	
出售物業、機器及設備之虧損	5(b)	2,479		71	
淨外匯(收益)／虧損		(1,164)		18,007	
按公允價值透過損益記帳的					
投資之淨虧損／(收益)	5(b)	734		(7,504)	
物業及已承擔的項目減值(準備撥回)／準備		(830,796)		764,408	
營運資金變動前營運盈餘		2,114,171		5,126,566	
應收物業發展商帳款減少		1,716,000		2,996,000	
聯營發展項目之結餘變動		555,543		36,288	
發展中物業增加		(481,615)		(2,865,404)	
待售物業減少		1,507,398		—	
樓宇復修貸款減少		6,175		6,539	
預付款項(增加)／減少		(94,509)		100,721	
其他應收帳款增加		(85,931)		(117,633)	
貿易及其他應收帳款減少／(增加)		8,732		(12,388)	
貿易及其他應付帳款增加／(減少)		561,344		(2,820,525)	
按公允價值透過損益記帳的投資減少／(增加)		2,226,641		(67,791)	
來自營運之現金		8,033,949		2,382,373	
利息收入		167,505		171,223	
利息支出		(73,469)		(76,894)	
來自營運活動之淨現金			8,127,985		2,476,702

第一百零八頁至一百四十四頁之附註乃本合併財務報表的一部份。

截至二零一七年三月三十一日止年度  
(以港元為單位)

	<u>附註</u>	<u>2017</u>		<u>2016</u>	
		\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
<b>投資活動現金流量</b>					
原到期日為三個月以上的銀行存款增加		(5,510,672)		(1,032,037)	
購買持有至到期投資之付款		(1,629,256)		-	
購買物業、機器及設備之付款		(16,195)		(3,652)	
出售物業、機器及設備之收入		-		73	
		<u>                    </u>		<u>                    </u>	
用於投資活動之淨現金			(7,156,123)		(1,035,616)
<b>融資活動現金流量</b>					
債券贖回		-		(1,300,000)	
		<u>                    </u>		<u>                    </u>	
用於融資活動之淨現金			-		(1,300,000)
<b>現金及現金等價物淨增加</b>					
			971,862		141,086
於四月一日的現金及現金等價物			551,258		410,172
			<u>                    </u>		<u>                    </u>
於三月三十一日的現金及現金等價物			1,523,120		551,258
			<u>                    </u>		<u>                    </u>
<b>現金及銀行結餘分析</b>					
現金及現金等價物			1,523,120		551,258
原到期日為三個月以上的銀行存款			15,726,979		10,217,000
			<u>                    </u>		<u>                    </u>
於三月三十一日的現金及銀行結餘	16		17,250,099		10,768,258
			<u>                    </u>		<u>                    </u>

第一百零八頁至一百四十四頁之附註乃本合併財務報表的一部份。

## 合併資產淨值變動表

截至二零一七年三月三十一日止年度  
(以港元為單位)

	附註	資金 \$'000	累積盈餘 \$'000	用作中介 服務之儲備 \$'000	總額 \$'000
於二零一五年四月一日之結餘		10,000,000	15,008,633	4,119	25,012,752
年度盈餘及總綜合收益		–	4,450,660	–	4,450,660
年度從用作中介服務之 儲備轉入累積盈餘	21	–	1,457	(1,457)	–
於二零一六年三月三十一日之結餘		<u>10,000,000</u>	<u>19,460,750</u>	<u>2,662</u>	<u>29,463,412</u>
於二零一六年四月一日之結餘		10,000,000	19,460,750	2,662	29,463,412
年度盈餘及總綜合收益		–	3,142,657	–	3,142,657
年度從用作中介服務之 儲備轉入累積盈餘	21	–	49	(49)	–
於二零一七年三月三十一日之結餘		<u>10,000,000</u>	<u>22,603,456</u>	<u>2,613</u>	<u>32,606,069</u>

第一百零八頁至一百四十四頁之附註乃本合併財務報表的一部份。

# 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」)是香港特別行政區政府(以下簡稱「政府」)根據《市區重建局條例》(香港法例第五百六十三章)成立的法定機構。本局及其附屬公司(以下簡稱「集團」)以往的主要職務是透過重建發展、樓宇復修、舊區活化及文物保育來促進香港的市區更新。根據於二零一一年二月二十四日公布的「市區重建策略」,集團會以重建發展和樓宇復修為其核心業務。

本局地址為香港皇后大道中一八三號中遠大廈二十六樓。

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

## 2. 主要會計政策

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

### (a) 財務報表編製基準

本合併財務報表以歷史成本為計算基準,並就按公允價值透過損益記帳的投資的重估而作出修訂,並按照香港普遍採納之會計原則、香港會計師公會所頒布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集團會計政策過程中行使其判斷。涉及高度判斷或高度複雜性的範疇,或涉及對合併財務報表屬重大假定及估算的範疇,在附註4中披露。

### (b) 於本年度已採納的相關準則、準則修訂及詮釋

香港會計師公會已頒布數項於集團本會計年度首次生效的香港財務報告準則修訂。上述修訂均未對集團本會計期間或以往期間的業績及財務狀況之編製或呈列方式產生任何重大影響。

集團並無應用任何於本會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

(以港元為單位)

## 2. 主要會計政策 (續)

### (c) 尚未採納的準則、準則修訂及詮釋

截至本合併財務報表刊發日，香港會計師公會於截至二零一七年三月三十一日止年度已頒布但尚未生效，在本合併財務報表亦沒有採納的修訂及新訂準則。其中包括以下可能與集團有關的修訂及新訂準則：

	始於或其後的 會計期間生效
香港會計準則七(修改)現金流量表：披露計劃	二零一七年一月一日
香港會計準則十二(修改)所得稅：未變現虧損的遞延稅項資產確認	二零一七年一月一日
香港財務報告準則九：金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則十五：源自客戶合同的收入	二零一八年一月一日
香港財務報告準則十六：租賃	二零一九年一月一日

集團現正評估該等修訂及新準則於首次應用期間的影響。截至目前為止，集團已確定新準則的某些部分可能對合併財務報表造成重大影響，預期影響的進一步詳情討論如下。由於集團尚未完成其評估，故進一步影響或會於適當時候確定，且在決定是否在生效日期前提早採納任何新規定，及採取何種過渡方式(倘新準則准許其他方式)時，亦會將進一步影響納入考慮範圍內。集團無意提早採納任何該等修訂或新準則。

#### 香港財務報告準則九：金融工具

香港財務報告準則九將會取代現有的金融工具會計準則香港會計準則三十九「金融工具：確認及計量」。香港財務報告準則九引入金融資產的分類及計量、金融資產減值計算及對沖會計處理的新規定。另一方面，香港財務報告準則九在未有作出較大變動的前提下包含香港會計準則三十九中金融工具的確認和取消確認和金融負債分類的相關規定。該等新規定對集團財務報表的預期影響如下：

##### (i) 分類及計量

香港財務報告準則九載有金融資產的三個主要類別：(1)攤銷成本，(2)透過損益按公允價值計入賬，及(3)透過其他全面收益按公允價值計入賬。債務工具的分類基於集團管理該金融資產業務模式及該資產合約現金流量特徵而確定。

(以港元為單位)

## 2. 主要會計政策 (續)

### (c) 於本年度已採納的相關準則、準則修訂及詮釋 (續)

#### **香港財務報告準則九：金融工具 (續)**

##### (i) 分類及計量 (續)

根據初步評估，集團預期其目前按攤銷成本及透過損益按公允價值計入賬的投資將會於採納香港財務報告準則九後繼續採用現有分類。

##### (ii) 減值

香港財務報告準則九的新減值模式以「預期信貸虧損」模式取代香港會計準則三十九的「已產生虧損」模式。根據預期信貸虧損模式，確認減值虧損之前不再須要發生虧損事件。相反，視乎資產及事實及情況而定，集團須確認十二個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損。該新減值模式可能引致提前確認集團貿易應收帳款及其他金融資產的信貸虧損。然而，須進行更為詳盡的分析方可能確定相關影響的程度。

#### **香港財務報告準則十五：源自於客戶合同的收入**

根據香港財務報告準則十五，銷售貨品或提供服務的收入將在客戶取得合同中所許諾的商品或服務的控制權時確認。集團正在評估採納香港財務報告準則十五的影響，但尚無法評估該準則是否會對其經營業績及財務狀況造成重大影響。

#### **香港財務報告準則十六：租賃**

根據附註2(i)所披露，集團現時將租賃分為融資租賃及營運租賃，並根據相關分類入帳。集團均有作為出租人及承租人的租賃。

在香港財務報告準則十六採納後，當集團為租賃的承租人時，將不再區分融資租賃與營運租賃。相反，集團會將所有超過十二個月的租賃按與現行融資租賃類似的會計處理方法處理。

香港財務報告準則十六將主要影響集團作為承租人對若干物業(現時分類為營運租賃)採用的會計處理方法。預期應用新會計模式將導致資產及負債均有所增加，同時影響租約期間於合併綜合收支表確認開支的時間。根據附註23(b)所披露，於二零一七年三月三十一日，集團日後於不可撤銷營運租賃下的最低租賃付款額為二千七百四十三萬九千元。一經採納香港財務報告準則十六，預期部分該等款項需確認為租賃負債，並同時確認相應的使用權為資產。集團需要進行更詳細的分析，以在考慮實際權宜之計的適用性及就於現時至香港財務報告準則十六採納期間訂立或終止的任何租賃及貼現影響作出調整後，釐定採納香港財務報告準則十六後因營運租賃承擔產生的新資產及負債的金額。



(以港元為單位)

## 2. 主要會計政策 (續)

### (d) 合併帳目基準

合併財務報表包括本局及其所有附屬公司截至三月三十一日的財務報表。

附屬公司指集團擁有控制權的所有實體，當集團因參與該實體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，並有能力透過對該實體的權力影響此等回報時，集團即控制該實體。

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

集團內所有公司間的交易，結餘及現金流均於合併帳目內註銷。

在本局的財務狀況表內，於附屬公司之投資按成本扣除減值虧損準備列帳(參看附註2(g))。此等準備於損益內作支出入帳。

### (e) 收益確認

收益是按已收或應收代價的公允價值計算。在集團可能得到經濟利益，以及收益和成本(如適用)能以可靠方法計算的情況下，收益依據以下準則在損益內入帳：

- (i) 出售物業的收入乃於擁有權的風險及回報已轉移後入帳。
- (ii) 集團於聯營發展項目所分得的盈餘，乃根據聯營發展協議的條款入帳，除非涉及發展中物業擁有權的重大風險及回報尚未轉移。聯營發展項目在竣工前出售物業所收的款額會於貿易及其他應付帳款中入帳。
- (iii) 集團於聯營發展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允價值入帳。
- (iv) 於聯營發展協議生效時，地產發展商有責任支付前期地價予本集團。此前期地價於集團沒有重大事項需要履行時會被確認為收益。此收益通常於集團履行有關前期地價的責任，並不得退款或撤銷之後隨即入帳。
- (v) 利息收入採用實際利息法按時間比例基準入帳。

(以港元為單位)

## 2. 主要會計政策 (續)

### (e) 收益確認 (續)

(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入帳。

(vii) 當業主依照出售協議的條款完成物業出售，市區重建中介服務有限公司(「中介服務」)的收入方被確認。

### (f) 物業、機器及設備

建築物業包括安置樓宇、保育物業、保留物業及自用之商業樓宇。安置樓宇為本局所持有的物業，特意為受重建項目影響之住戶提供過渡性的安置。本局向獲安置的受影響住戶收取遠低於市值的租金，以主要協助被逼遷但未獲分配公共房屋之住戶；保育物業是指那些由集團所保存有歷史及建築價值的物業；保留物業是指集團為保存在項目重建前的文化特色而持有的重建物業，集團亦收取租金收入。

所有物業、機器及設備按歷史成本減累積折舊及減值虧損列帳(參看附註2(g))。歷史成本包括收購該項目直接應佔的開支。

其後成本只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入集團，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的帳面值或確認為獨立資產(按適用)。所有其他維修及保養費用在產生的財政期間內於損益中入帳。

列作融資租賃的租賃土地於土地權益可供原定用途使用時開始攤銷。

(以港元為單位)

## 2. 主要會計政策 (續)

### (f) 物業、機器及設備 (續)

列作融資租賃的租賃土地之攤銷，以及其他資產之折舊及將其成本減去剩餘價值(如有)，按估計可使用年期以直線方式攤銷，其折舊率如下：

列作融資租賃的租賃土地	- 按租約剩餘年期攤銷
建築物業	- 五十年，或如年期在五十年以下，按租約剩餘年期攤銷
有租約物業修繕	- 辦公室： 十年或可使用年期之較短者 非辦公室： 如年期在五十年以下，按租約剩餘年期攤銷
機器及設備	- 十年
車輛	- 四年
傢俬及辦公室設備	- 三至五年

資產的剩餘價值及可使用年期在每個報告期末進行檢討，及在適當時調整。

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

出售的收益或虧損乃比較帳面值及淨出售收益釐定，並於損益中入帳。

### (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允價值扣除出售成本或使用價值兩者之較高者為準。於評估減值時，資產將按可識別現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。資產若曾被減值，於每個報告日，減值回撥的可能性會被作出檢討。

(以港元為單位)

## 2. 主要會計政策 (續)

### (h) 金融資產及負債

集團將其金融資產分為以下類別：持有至到期的投資、按公允價值透過損益記帳的投資、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) 持有至到期的投資

集團有積極能力及意向持有至到期的債券分類為持有至到期的投資。持有至到期的投資按攤銷成本減去減值虧損(如有)列帳。來自持有至到期投資的利息收入，於損益表內利用實際利息法確認為部份「其他淨收入」。

#### (ii) 按公允價值透過損益記帳的投資

按公允價值透過損益記帳的投資指於初始確認時以公允價值計量且其變動計入損益或持有作買賣用途的金融資產。在此類別的資產分類為流動資產。按公允價值透過損益記帳的投資其後按公允價值列帳。

來自「按公允價值透過損益記帳的投資」類別的公允價值變動所產生的盈虧，列入產生期間損益表內的「其他淨收入」中。來自按公允價值透過損益記帳的投資的利息收入，於損益表內利用實際利息法確認為部份「其他淨收入」。

#### (iii) 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，但若到期日由報告期末起計超過十二個月者，則分類為非流動資產。

貸款及應收款初步以公允價值入帳，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資產原實際利率貼現的估計未來現金流量的現值兩者的差額。準備款額在損益內入帳。

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。按公允價值透過損益記帳的投資，初步按公允價值確認，而交易成本則在損益表入帳。當從投資收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，而集團已將擁有權的所有風險和回報實際轉讓時，金融資產即終止確認。

(以港元為單位)

## 2. 主要會計政策 (續)

### (h) 金融資產及負債 (續)

金融負債按公允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損益中確認。

### (i) 租賃

當租賃之條款實質上差不多將所有權的全部風險及回報轉移至承租人，則該租賃列作融資租賃。

如租賃所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(扣除自出租人收取的任何特惠措施後)於租賃期內以直線方式分攤計入損益內，已資本化於發展中物業就重建項目內的某些政府部門提供辦公室的成本除外。

### (j) 發展中物業

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

出售發展中物業時，物業之有關成本將按適當基準攤分保留部份及出售部份。

於聯營發展協議生效時，出售部份之有關成本將計入損益中的直接成本。

### (k) 待售物業

於報告期末，待售之物業將按成本及可變現淨值兩者間之較低者列值。

### (l) 香港房屋委員會及香港房屋協會提供安置單位的成本

香港房屋委員會及香港房屋協會同意向集團提供若干安置單位，而集團則會支付預留單位之費用(直至租戶遷進單位)，以及安置單位的發展成本。此等成本以發展中物業成本的部份入帳(參看附註2(j))。

### (m) 準備及或然事項

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。

(以港元為單位)

## 2. 主要會計政策 (續)

### (m) 準備及或然事項 (續)

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

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

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

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

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

### (n) 當期及遞延所得稅

所得稅包括當期稅項以及遞延稅項資產與負債的變動。

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

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

遞延所得稅資產乃就可能將未來應課稅收入與可動用之暫時差異抵銷而確認。

### (o) 借貸成本

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

其他借貸成本乃於所產生之期間計入損益表。

(以港元為單位)

## 2. 主要會計政策 (續)

### (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」)。合併財務報表以港元呈報，港元為集團列帳貨幣。

#### (ii) 交易及結餘

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

### (q) 聯營發展項目

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

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

### (r) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括現金及銀行結餘及原到期日為三個月或以下的銀行通知存款。

### (s) 僱員福利

薪金及年假在集團僱員提供相關服務的年度內累計及作支出入帳。

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

### (t) 關連人士

(i) 倘屬以下人士，即該人士或該人士的近親與本集團有關連：

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

(以港元為單位)

## 2. 主要會計政策 (續)

### (t) 關連人士 (續)

(ii) 倘符合下列任何條件，即實體與本集團有關連：

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

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

## 3. 財務風險管理及金融工具的公允價值

### (a) 財務風險因素

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

#### (i) 現金流量利率風險

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

#### (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。

持有至到期的投資及按公允價值透過損益記帳的投資的信貸風險有限，原因是發行人主要獲國際信用評級機構授予較高信用評級。

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

樓宇復修貸款只有有限度的信貸風險乃由於集團有監控程序以確保有跟進行動追討逾期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控股公司或聯營公司已就履約保證作出擔保。

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。



(以港元為單位)

### 3. 財務風險管理及金融工具的公允價值 (續)

#### (a) 財務風險因素 (續)

##### (ii) 信貸風險 (續)

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

##### (iii) 流動資金風險

審慎的流動資金風險管理指維持充足的現金，和透過已承擔信貸融資備有資金。

管理層根據預期現金流量，監控集團的現金及銀行結餘的滾存預測。

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

	2017 \$'000	2016 \$'000
<b>一年以下</b>		
貿易及其他應付帳款	3,179,155	2,511,016
應付聯營發展項目款項	125,646	216,902
已發行債券	569,791	73,469
	<u>3,874,592</u>	<u>2,801,387</u>
<b>一至三年</b>		
貿易及其他應付帳款	529,700	398,600
已發行債券	1,127,037	635,563
	<u>1,656,737</u>	<u>1,034,163</u>
<b>三至五年</b>		
貿易及其他應付帳款	42,200	277,900
已發行債券	777,507	1,806,550
	<u>819,707</u>	<u>2,084,450</u>
<b>五年以上</b>		
貿易及其他應付帳款	370,300	375,700
已發行債券	1,191,615	1,223,838
	<u>1,561,915</u>	<u>1,600,538</u>

(以港元為單位)

### 3. 財務風險管理及金融工具的公允價值 (續)

#### (a) 財務風險因素 (續)

##### (iv) 價格風險

價格風險由相關按公允價值透過損益記帳的投資之未來價格有關之不確定因素而產生。

##### 模擬價格風險

於二零一七年三月三十一日，若有報價的投資的相關市場價格增加／減少百分之一而其他各項不定因素維持不變，來自按公允價值透過損益記帳的投資之公允價值之變動將會導致集團的盈餘增加／減少約八百六十二萬二千元(二零一五／一六年：三千零三十三萬三千元)。

##### (v) 外匯風險

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

##### 模擬外匯風險

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

#### (b) 資本風險管理

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

集團的營運資金主要來自政府注資、累積盈餘及已發行債券。集團亦維持已承擔信貸融資以確保備有資金應付需要。

#### (c) 公允價值計量

##### (i) 按公允價值計量之金融資產及負債

集團於財務報告結算日以經常性基準計算集團金融工具的公允價值，並根據香港財務報告準則十三「公允價值計量」所界定，分為三個公允價值等級及詳載於附註12。

##### (ii) 以非公允價值列報之金融資產及負債

集團的財務資產包括應收物業發展商帳款、應收聯營發展項目款項、現金及銀行結餘、持有至到期的投資、貿易及其他應收帳款及財務負債包括應付聯營發展項目款項、貿易及其他應付帳款。由於其年期較短，其帳面值接近其公允價值。

集團的樓宇復修貸款及已發行債券，由於貼現的影響不大，其帳面值接近其公允價值。

(以港元為單位)

#### 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。

##### 物業減值及已承擔的項目的準備

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

根據會計政策(附註2(m))，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估計的發展及項目相關成本，即會將準備估計的發展及項目相關成本入帳。

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

##### 模擬物業減值及已承擔的項目的準備

於二零一七年三月三十一日，若相關項目預期可收取的前期地價的估計增加／減少百分之五而其他各項不定因素維持不變，來自物業減值及已承擔的項目的準備之變動將會導致集團的盈餘增加／減少約二億二千六百九十萬元(二零一五／一六年：二億二千二百萬元)。

物業的最終減值，以及最終由已承擔的項目所引致的虧損會受實際對現的價值、物業發展及相關成本及與地產發展商的最終安排所影響。

(以港元為單位)

## 5. 淨收益及其他收入

### (a) 收益

年內入帳的營業額為：

	<u>2017</u> \$'000	<u>2016</u> \$'000
地產發展商前期地價	2,022,474	2,972,292
聯營發展項目所分得的盈餘	1,249,341	4,449,676
出售物業*	<u>1,762,704</u>	<u>—</u>
	<u><u>5,034,519</u></u>	<u><u>7,421,968</u></u>

\* 包括根據資助出售房屋計劃按本局評估的市場價值的百分之八十六出售的啟德發展項目「煥然壹居」若干單位銷售收入。

### (b) 其他淨收入

年內入帳的其他淨收入為：

	<u>2017</u> \$'000	<u>2016</u> \$'000
利息收入	244,444	149,336
租金收入	41,496	35,880
雜項收入	970	3
按公允價值透過損益記帳的投資之淨(虧損)/收益	(734)	7,504
出售物業、機器及設備之虧損	(2,479)	(71)
淨外匯收益/(虧損)	<u>6,732</u>	<u>(34,789)</u>
	<u><u>290,429</u></u>	<u><u>157,863</u></u>

(以港元為單位)

**6. 除所得稅前營運盈餘**

除所得稅前營運盈餘已扣除／(計入)下列項目：

**(a) 直接成本包括：**

	<u>2017</u> \$'000	<u>2016</u> \$'000
聯營發展項目的物業成本	854,816	1,753,452
已售物業成本	<u>1,498,628</u>	<u>—</u>

**(b) 行政及營運費用包括：**

	<u>2017</u> \$'000	<u>2016</u> \$'000
員工成本*(不包括總監酬金)	341,799	340,064
折舊	44,705	50,260
辦公室租金的營運租賃費用	<u>20,481</u>	<u>20,949</u>

\* 包括薪金及其他福利共三億一千六百七十九萬四千元(二零一五／一六年：三億一千六百六十三萬九千元)及公積金計劃供款二千五百萬零五千元(二零一五／一六年：二千三百四十二萬五千元)。

**(c) 其他支出包括：**

	<u>2017</u> \$'000	<u>2016</u> \$'000
復修支出	46,687	24,873
活化及保育支出	5,880	5,752
保育物業、保留物業及安置單位支出	37,172	34,103
核數師酬金		
– 核數服務	424	411
– 非核數服務	<u>—</u>	<u>1,332</u>

**(d) 物業及已承擔的項目減值**

	<u>2017</u> \$'000	<u>2016</u> \$'000
物業、機器及設備減值準備撥回	(53,396)	(10,214)
發展中物業減值(準備撥回)／準備	(812,400)	774,622
已承擔的項目準備	<u>35,000</u>	<u>—</u>
	<u>(830,796)</u>	<u>764,408</u>

(以港元為單位)

## 6. 除所得稅前營運盈餘 (續)

除所得稅前營運盈餘已扣除／(計入)下列項目：

### (e) 其他項目

	2017 \$'000	2016 \$'000
已發行債券的利息支出	73,340	75,015
減：資本化利息支出 <sup>#</sup>	(73,340)	(75,015)
	<u>—</u>	<u>—</u>

<sup>#</sup> 被資本化之借貸成本以年息率百分之一點五至三點八五計算(二零一五／一六年：年息率百分之一點一五至三點八五)。

### (f) 本年度已付或應付行政總監、執行董事及高級管理人員酬金

	2017					
	袍金 \$'000	薪金 \$'000	公積金 計劃供款 \$'000	小計 \$'000	浮薪 \$'000	合計 \$'000
行政總監						
– 林濬	–	943	–	943	–	943
– 韋志成	–	3,208	15	3,223	963	4,186
執行董事						
– 鄭啟華	–	3,065	18	3,083	766	3,849
– 馬昭智 <sup>#</sup>	–	2,130	13	2,143	532	2,675
五名高級管理職員及 兩名前任高級管理職員 <sup>#</sup>	–	15,885	1,100	16,985	3,816	20,801
合計**	<u>–</u>	<u>25,231</u>	<u>1,146</u>	<u>26,377</u>	<u>6,077</u>	<u>32,454</u>

(以港元為單位)

**6. 除所得稅前營運盈餘 (續)****(f) 本年度已付或應付行政總監、執行董事及高級管理人員酬金 (續)**

	2016					
	袍金 \$'000	薪金 \$'000	公積金 計劃供款 \$'000	小計 \$'000	浮薪 \$'000	合計 \$'000
行政總監						
– 林濬	–	3,645	–	3,645	–	3,645
– 譚小瑩	–	588	5	593	176	769
執行董事						
– 鄭啟華	–	2,990	18	3,008	748	3,756
七名高級管理職員及 一名前任高級管理職員	–	19,413	916	20,329	4,980	25,309
合計**	–	26,636	939	27,575	5,904	33,479

# 該執行董事於二零一六年七月十四日不再為高級管理職員，並自二零一六年七月十五日起履職。

\*\* 不包括代替假期補償，總數為一百一十二萬五千元(二零一五/一六年：一百一十一萬六千元)。

	2017	2016
	人數	人數
\$500,000至\$1,000,000	1	1
\$1,000,001至\$1,500,000	1	–
\$1,500,001至\$2,000,000	–	1
\$2,000,001至\$2,500,000	–	1
\$2,500,001至\$3,000,000	–	1
\$3,000,001至\$3,500,000	1	1
\$3,500,001至\$4,000,000	5	5
\$4,000,001至\$4,500,000	2	1
合計	10	11

(以港元為單位)

## 6. 除所得稅前營運盈餘 (續)

### (f) 本年度已付或應付行政總監、執行董事及高級管理人員酬金 (續)

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

沒有向董事發放貸款及準貸款。

本局於結算日或本年度任何時間內，並無有關集團業務的重大交易、安排或合約，可令本局的董事獲得直接或間接的重大權益。

### (g) 其他董事會成員

董事會主席及非執行董事之袍金(不包括並無權利收取任何袍金的政府公職人員)如下：

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	\$'000	\$'000
<b>主席</b>		
蘇慶和先生, JP	100	100
<b>非執行董事(非公職人員)</b>		
陳家珮女士(任期由二零一六年五月一日起)	60	—
蔣麗芸議員, JP	65	65
周光暉先生, JP	65	65
何海明先生	65	65
黃嘉純先生, JP (任期至二零一六年四月三十日止)	5	65
許智文教授, MH	65	65
簡兆麟先生(任期至二零一六年四月三十日止)	5	65
郭榮鏗議員(任期至二零一六年十一月三十日止)	43	65
林智遠先生	65	65
林濬先生, SBS, JP (任期至二零一五年六月十一日止)	—	13
李國麟議員, SBS, JP (任期由二零一六年十二月一日起)	22	—
李嘉樂博士	65	65
李律仁先生, JP	65	65
廖宜康先生(任期至二零一六年四月三十日止)	5	65
陸觀豪先生, BBS, JP (任期由二零一六年五月一日起)	60	—
馬錦華先生, JP	65	65
麥美娟議員, BBS, JP	65	65
麥萃才博士	65	65
潘永祥博士, JP	65	65
鄧智輝先生	65	65
黃吳潔華女士(任期由二零一六年五月一日起)	60	—
黃遠輝先生, SBS, JP	65	65
黃奕鑑先生, MH (任期由二零一六年十二月一日起)	22	—
胡志偉議員, MH	65	65
	<u>1,292</u>	<u>1,283</u>



(以港元為單位)

## 6. 除所得稅前營運盈餘 (續)

### (h) 五名最高薪人士

	2017 \$'000	2016 \$'000
截至二零一七年三月三十一日止年度內集團最高薪五名人士包括行政總監、執行董事及兩名高級管理職員(五位最高薪人士中，一名於本年度不再為高級管理職員，但仍然擔任本局執行董事)。		
五位最高薪人士於本年度的薪酬總數如下：		
固定 – 薪金	15,076	15,591
– 公積金計劃供款	<u>676</u>	<u>430</u>
小計	15,752	16,021
浮薪	<u>3,980</u>	<u>3,078</u>
合計**	<u><u>19,732</u></u>	<u><u>19,099</u></u>

上述人士的薪酬在以下範圍：

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

\*\* 截至二零一七年三月三十一日止年度，不包括代替假期補償金六十一萬七千元(二零一五/一六年：無)。

## 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估計應課稅盈利，故未有提撥有關之香港利得稅準備(二零一五/一六年：無)。

(b) 於二零一七年三月三十一日，集團之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七百一十八萬二千元(二零一六年三月三十一日：七百九十八萬三千元)及稅務虧損一千六百六十一萬元(二零一六年三月三十一日：一千二百一十二萬九千元)，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。

(以港元為單位)

**8. 物業、機器及設備**

	保留物業*	保育物業	其他物業、機器及設備			傢具、工具 及車輛	合計
			土地及 建築物業	有租約 物業修繕	機器及設備		
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
<b>於二零一五年四月一日</b>							
成本	-	996,688	661,588	68,083	52,165	26,913	1,805,437
累積折舊	-	(91,525)	(290,796)	(35,871)	(39,362)	(19,849)	(477,403)
累積減值	-	(129,023)	-	-	-	-	(129,023)
帳面淨值	-	776,140	370,792	32,212	12,803	7,064	1,199,011
<b>截至二零一六年三月三十一日止年度</b>							
期初帳面淨值	-	776,140	370,792	32,212	12,803	7,064	1,199,011
增添	-	-	-	446	22	3,184	3,652
轉自發展中物業	-	207,929	-	-	-	-	207,929
出售	-	-	-	(16)	(7)	(121)	(144)
折舊	-	(22,964)	(9,769)	(9,432)	(4,504)	(3,591)	(50,260)
減值準備撥回	-	10,214	-	-	-	-	10,214
期終帳面淨值	-	971,319	361,023	23,210	8,314	6,536	1,370,402
<b>於二零一六年三月三十一日</b>							
成本	-	1,284,919	661,588	68,438	52,146	27,026	2,094,117
累積折舊	-	(114,489)	(300,565)	(45,228)	(43,832)	(20,490)	(524,604)
累積減值	-	(199,111)	-	-	-	-	(199,111)
帳面淨值	-	971,319	361,023	23,210	8,314	6,536	1,370,402
<b>截至二零一七年三月三十一日止年度</b>							
期初帳面淨值	-	971,319	361,023	23,210	8,314	6,536	1,370,402
增添	-	4,545	-	8,168	1,409	2,073	16,195
轉自發展中物業	958,881	136,139	-	-	-	-	1,095,020
出售	-	-	-	(1,582)	(768)	(129)	(2,479)
折舊	(625)	(23,281)	(10,220)	(4,936)	(2,507)	(3,136)	(44,705)
減值準備撥回	-	53,396	-	-	-	-	53,396
期終帳面淨值	958,256	1,142,118	350,803	24,860	6,448	5,344	2,487,829
<b>於二零一七年三月三十一日</b>							
成本	958,881	1,552,003	661,588	73,849	52,216	28,247	3,326,784
累積折舊	(625)	(137,770)	(310,785)	(48,989)	(45,768)	(22,903)	(566,840)
累積減值	-	(272,115)	-	-	-	-	(272,115)
帳面淨值	958,256	1,142,118	350,803	24,860	6,448	5,344	2,487,829

集團的土地及建築物業主要包括為安置受重建項目影響之住戶的安置樓宇及自用的商業樓宇。

\* 於二零一七年三月三十一日，集團就保留物業收取租金收入，其公允價值為十九億八千六百五十萬元（二零一六年三月三十一日：無）。

(以港元為單位)

## 9. 發展中物業

於二零一七年三月三十一日，發展中物業分析如下：

	2017 \$'000	2016 \$'000
成本，包括自置居所津貼(註(i))		
於四月一日	20,198,963	20,983,788
加：本年度增加	1,486,139	4,758,203
減：轉入物業、機器及設備以及待售物業	(1,221,420)	(2,706,576)
減：計入本年度損益	(1,376,616)	(2,836,452)
於三月三十一日*	19,087,066	20,198,963
於三月三十一日的減值準備	(3,304,600)	(4,765,200)
於三月三十一日之結餘	<u>15,782,466</u>	<u>15,433,763</u>

\* 數額包括資本化的累積利息及其他借貸成本共二億六千二百五十九萬四千元(二零一六年三月三十一日：二億九百三十九萬四千元)。

註：

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

對住宅物業而言，自置居所津貼的評估是按一位於就特色及便捷而然的類似地區，有相當品質，樓齡為七年位於中層及座向一般，並非向南或向西及無海景的假設重置單位。給予自住業主的自置居所津貼為假設單位與收回單位於收購日公開市值的差額。除自置居所津貼外，業主同時會得到以市值估價的金額。

於二零一七年三月三十一日，集團正進行收購、收地以及自行發展項目建築成本之估計現金流出量共八十五億元(二零一六年三月三十一日：一百億元)，但並未計算項目將來的收入。

(ii) 集團推出「樓換樓」計劃，給予由二零一一年二月二十四日起受集團重建項目影響的住宅自住業主，作為現金補償的另一選擇。業主在接受市建局現金補償後，可以該筆款項參與此計劃。自住業主選擇「樓換樓」計劃，若其選擇的新單位市價高於舊單位的現金補償，則需補回差額。他們可選擇購買在原址重建的單位中較低樓層的單位，或本集團在啟德發展項目「煥然壹居」的樓換樓單位。

(以港元為單位)

## 10. 樓宇復修貸款

於二零一七年三月三十一日，樓宇復修貸款分析如下：

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	\$'000	\$'000
非流動部分	14,301	19,543
流動部分	<u>10,031</u>	<u>10,964</u>
	<u><u>24,332</u></u>	<u><u>30,507</u></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。所有非流動部分的樓宇復修貸款會於報告期末之五年內期滿。

於二零一七年三月三十一日，樓宇復修的分期貸款共二十四萬九千元(二零一六年三月三十一日：二十九萬六千元)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：

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	\$'000	\$'000
三個月以下	93	180
三至六個月	12	12
六至十二個月	23	20
一年以上	<u>121</u>	<u>84</u>
於三月三十一日之結餘	<u><u>249</u></u>	<u><u>296</u></u>

集團的最高信貸風險承擔為樓宇復修貸款的帳面值。

## 11. 貿易及其他應收帳款

### (a) 其他應收帳款

非流動資產的其他應收帳款代表當出現就印花稅條例第117章的退還情況，集團將會向政府申索的買家印花稅及從價雙倍印花稅的退款。

(以港元為單位)

## 11. 貿易及其他應收帳款 (續)

### (b) 貿易及其他應收帳款

於二零一七年三月三十一日，貿易及其他應收帳款為流動性質，分析如下：

	2017 \$'000	2016 \$'000
貿易應收帳款及預付款項	29,048	37,243
應收利息	108,301	30,754
其他應收帳款及按金	25,119	25,656
	<u>162,468</u>	<u>93,653</u>
於三月三十一日之結餘	<u>162,468</u>	<u>93,653</u>

所有貿易及其他應收帳款預期於一年內收回。於二零一七年三月三十一日，一百九十九萬元(二零一六年三月三十一日：二百一十二萬五千元)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齡分析如下：

	2017 \$'000	2016 \$'000
三個月及以下	1,356	1,554
三至六個月	514	173
六至十二個月	41	159
一年以上	79	239
	<u>1,990</u>	<u>2,125</u>
於三月三十一日之結餘	<u>1,990</u>	<u>2,125</u>

集團的最高信貸風險承擔為貿易及其他應收帳款的帳面值。

## 12. 投資

於二零一七年三月三十一日，債券投資分析如下：

	2017 \$'000	2016 \$'000
非流動部分		
– 持有至到期的投資	1,434,417	–
流動部分		
– 持有至到期的投資	194,230	–
– 按公允價值透過損益記帳的投資	862,225	3,087,742*
	<u>1,056,455</u>	<u>3,087,742</u>

\* 於二零一六年三月三十一日，現金五千四百四十九萬元由投資基金經理持有作為投資用途。

(以港元為單位)

## 12. 投資 (續)

於二零一七年三月三十一日，集團持有的上市債券屬於優質企業及政府債券。

下表列出集團於二零一七年三月三十一日按公允價值計算的資產。不同公允價值等級的集團投資定義如下：

- 第一級估值：相同資產或負債於活躍市場未經調整之報價。並未對有關投資的報價作出調整。
- 第二級估值：市場交易的投資沒有被視為活躍，但可以市場價格報價、證券商報價或有可觀察參數支持的其他定價來源估值。
- 第三級估值：資產或負債並非依據可觀察市場數據輸入(即非可觀察輸入)。

	第一級		第二級		總額	
	2017 \$'000	2016 \$'000	2017 \$'000	2016 \$'000	2017 \$'000	2016 \$'000
債券	363,372	555,391	498,853	2,477,861	862,225	3,033,252

## 13. 待售物業

於二零一七年三月三十一日，待售物業按成本及可變現淨值兩者間之較低者列值，帳面值為九億二千六百二十一萬七千元(二零一六年三月三十一日：二十四億三千三百六十一萬五千元)。

集團的待售物業位於香港，其帳面值分析如下：

	2017 \$'000	2016 \$'000
長期租賃	7,196	7,196
中期租賃	919,021	2,426,419
	926,217	2,433,615

## 14. 應收物業發展商帳款

於二零一六年三月三十一日，並未有應收物業發展商帳款逾期。

(以港元為單位)

**15. 聯營發展項目結餘**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	\$'000	\$'000
應收聯營發展項目款項	66,462	713,261
應付聯營發展項目款項	<u>(125,646)</u>	<u>(216,902)</u>
	<u>(59,184)</u>	<u>496,359</u>

所有應收／(付)聯營發展項目款項預期可於一年內收回／清付。

於二零一七年三月三十一日，集團持有下列進展中的聯營發展項目。

項目名稱／地點	土地用途	總樓面面積 (平方米)	實際竣工日期 (年份)	預計竣工日期 (年份)
尚翹峰／壹環 (灣仔)	商業／住宅	62,310	2006 (地盤 A 與 B) 2013 (地盤 C)	—
* 萬景峯／荃新天地 (荃灣)	商業／住宅	137,885	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	—
* 海峯 (深水埗)	商業／住宅	12,703	2008	—
形品•星寓 (大角嘴)	商業／住宅	19,735	2011	—
* 奧柏•御峯 (大角嘴)	商業／住宅	21,402	2013	—
麥花臣滙 (旺角)	商業／場館及青年中心／ 住宅	24,767	2013	—
觀月•樺峯 (觀塘)	住宅	27,830	2014	—

(以港元為單位)

**15. 聯營發展項目結餘 (續)**

項目名稱／地點	土地用途	總樓面面積 (平方米)	實際竣工日期 (年份)	預計竣工日期 (年份)
奧朗•御峯 (大角嘴)	商業／住宅	4,843	2014	–
丰匯 (深水埗)	商業／住宅	30,300	2015	–
* 禧匯 (灣仔)	商業／住宅	83,900	2015	–
喜點 (馬頭角)	商業／住宅	6,944	2016	–
星鑽 (西營盤)	商業／住宅	17,767	2016	–
SKYPARK (旺角)	商業／住宅	22,301	–	2017
浙江街／下鄉道 (土瓜灣)	商業／住宅	8,378	–	2017
卑利街／嘉咸街 – 地盤 B (上環)	商業／住宅	18,240	–	2018
尚都 (深水埗)	商業／住宅	7,159	–	2018
喜築 (馬頭角)	商業／住宅	10,346	–	2018
海壇街229A至G號 (深水埗)	商業／住宅	3,639	–	2018
福榮街 (深水埗)	商業／住宅	5,030	–	2018
晏架街／福全街 (大角嘴)	酒店	6,529	–	2018



(以港元為單位)

**15. 聯營發展項目結餘 (續)**

項目名稱／地點	土地用途	總樓面面積 (平方米)	實際竣工日期 (年份)	預計竣工日期 (年份)
北帝街／新山道 (馬頭角)	商業／住宅	9,780	—	2019
西灣河街 (西灣河)	住宅	5,680	—	2019
海壇街205至211A號 (深水埗)	商業／住宅	3,596	—	2019
海壇街／桂林街／北河街 (深水埗)	商業／住宅	58,900	—	2020
@ 九龍道1至3B號／ 僑蔭街1至5號 (深水埗)	商業／住宅	4,887	—	2020
九龍城道／上鄉道 (馬頭角)	商業／住宅	12,455	—	2021
觀塘市中心 第二及三發展區 (觀塘)	商業／住宅	175,288	—	2021
@ 杉樹街／橡樹街 (大角嘴)	商業／住宅	6,521	—	2021
@ 卑利街／嘉咸街 – 地盤 A (上環)	商業／住宅	9,763	—	2021

\* 由集團及物業發展商持有項目之商業部份，正出租並有待出售

# 業主參與項目

@ 年內獲批項目

集團可按聯營發展協議條款所定收取回報。

(以港元為單位)

## 15. 聯營發展項目結餘 (續)

就某些項目的商業部份，集團與有關發展商達成增補協議，把商業部份延至領得入伙紙後數年才出售。本集團分得商業部份出售前的淨營運收入之某個百分比並於本年度入帳作盈餘，並將以同一個比例分得出售收入。集團會將出售商業部份所分得的盈餘，於出售後，為聯營發展項目盈餘入帳。

## 16. 現金及銀行結餘

	<u>2017</u> \$'000	<u>2016</u> \$'000
銀行定期存款		
原到期日為三個月或以下	1,357,604	530,886
原到期日為三個月以上	15,726,979	10,217,000
	<u>17,084,583</u>	<u>10,747,886</u>
減：代聯營發展項目託管款項	(3,521)	(3,510)
	17,081,062	10,744,376
銀行存款及現金	169,039	23,884
減：代聯營發展項目託管款項	(2)	(2)
	<u>169,037</u>	<u>23,882</u>
	<u>17,250,099</u>	<u>10,768,258</u>
最高信貸風險承擔	<u>17,250,084</u>	<u>10,768,243</u>

於二零一七年三月三十一日，除了一筆二十三億一千四百一十三萬九千元的款額以美元結算外，其他現金及銀行結餘均以港元結算。於二零一六年三月三十一日，集團的所有現金及銀行結餘均以港元為結算單位。

銀行定期存款的平均實際利率為每年百分之一點三二(二零一五/一六年：每年百分之一點零八)。這些存款的平均到期日為一百八十三日(二零一五/一六年：一百六十日)。

(以港元為單位)

## 16. 現金及銀行結餘 (續)

以港元及美元計值的現金及銀行結餘，並存放在銀行的信貸質素，可參考外部信貸評級並分析如下：

評級 (穆迪)	2017 \$'000	2016 \$'000
Aa1 – Aa3	6,252,485	2,687,882
A1 – A3	10,973,146	7,883,425
Baa1 – Baa2	–	177,000
其他	24,453	19,936
	<u>17,250,084</u>	<u>10,768,243</u>

## 17. 資金

於二零零二年六月二十一日，立法會財務委員會通過注資一百億元予本局的承擔。政府由二零零二／零三年至二零零六／零七年分五個財政年度注資於本局，於二零一七年三月三十一日，本局已收取五筆各二十億元，即全數一百億元的注資。

## 18. 貿易及其他應付帳款

於二零一七年三月三十一日，貿易及其他應付帳款分析如下：

	2017 \$'000	2016 \$'000
貿易應付帳款	75,095	62,717
租金及其他按金存款	1,079,156	196,784
其他應付帳款	12,973	13,102
應計費用	2,954,131	3,290,613
	<u>4,121,355</u>	<u>3,563,216</u>
於三月三十一日之結餘	<u>4,121,355</u>	<u>3,563,216</u>
指：		
非流動部分	942,200	1,052,200
流動部分	3,179,155	2,511,016
	<u>4,121,355</u>	<u>3,563,216</u>

(以港元為單位)

**19. 已發行債券**

於二零一七年三月三十一日，集團根據中期債券發行計劃發行以下的固定利率票據。

	<u>2017</u> \$'000	<u>2016</u> \$'000
<b>非流動部分</b>		
於二零一七年到期的港元固定利率票據， 票面年息率為百分之一點五	–	500,000
於二零一九年到期的港元固定利率票據， 票面年息率為百分之一點七五	500,000	500,000
於二零二零年到期的港元固定利率票據， 票面年息率為百分之一點六四	300,000	300,000
於二零二零年到期的港元固定利率票據， 票面年息率為百分之一點六五	500,000	500,000
於二零二一年到期的港元固定利率票據， 票面年息率為百分之二點九二	400,000	400,000
於二零二三年到期的港元固定利率票據， 票面年息率為百分之二點一八	300,000	300,000
於二零二三年到期的港元固定利率票據， 票面年息率為百分之二點一五	300,000	300,000
於二零二六年到期的港元固定利率票據， 票面年息率為百分之三點八五	500,000	500,000
減：未攤銷財務費用	(11,925)	(15,127)
	<u>2,788,075</u>	<u>3,284,873</u>
<b>流動部分</b>		
於二零一七年到期的港元固定利率票據， 票面年息率為百分之一點五	500,000	–
減：未攤銷財務費用	(126)	–
	<u>499,874</u>	<u>–</u>

**20. 已承擔的項目準備**

	<u>2017</u> \$'000	<u>2016</u> \$'000
於四月一日之結餘	–	459,000
年內轉回	–	(459,000)
計入損益表	35,000	–
於三月三十一日之結餘	<u>35,000</u>	<u>–</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／轉回的準備已在損益表入帳。

(以港元為單位)

## 20. 已承擔的項目準備 (續)

於二零一七年三月三十一日，項目的減值準備總額分析如下：

	<u>2017</u> \$'000	<u>2016</u> \$'000
納入發展中物業的減值準備(載於附註9)	3,304,600	4,765,200
載於上文之已承擔的項目準備	<u>35,000</u>	<u>—</u>
項目減值準備總額	<u><u>3,339,600</u></u>	<u><u>4,765,200</u></u>

## 21. 用作中介服務之儲備

業主及買家對本局全資附屬公司市區重建中介服務有限公司所繳服務費將撥入一個儲備帳目以作其他中介項目之用。

## 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。集團的自願性供款通常為僱員月薪百分之五至百分之十(視僱員年資而定)。

集團於截至二零一七年三月三十一日止年度內為兩項計劃總共供款二千六百一十五萬一千元(二零一五/一六年：二千四百三十六萬四千元)，扣除沒收供款部份六十七萬七千元(二零一五/一六年：二百一十二萬七千元)，並已列於本年度集團損益內。

## 23. 承擔

### (a) 資本性承擔

於二零一七年三月三十一日，有關物業、機器及設備的資本性承擔如下：

	<u>2017</u> \$'000	<u>2016</u> \$'000
有合約承擔而未有產生	<u><u>44,821</u></u>	<u><u>95</u></u>

(以港元為單位)

## 23. 承擔 (續)

### (b) 營運租賃承擔

於二零一七年三月三十一日，按租用寫字樓的不可撤銷營運租賃，當中包括根據與政府達成的搬遷安排下，就一個重建項目內的某些政府部門提供辦公室的成本為五百零六萬五千元(二零一六年三月三十一日：三千三百零六萬九千元)，而未來最少應付租金的支付情況如下：

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	\$'000	\$'000
一年內	19,490	47,218
一年後五年內	<u>7,949</u>	<u>26,747</u>
	<u>27,439</u>	<u>73,965</u>

### (c) 營運租賃應收租金

於二零一七年三月三十一日，按物業的不可撤銷營運租賃，但不包括集團及物業發展商共同發展項目的商業部份，未來最少應收租金情況如下：

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	\$'000	\$'000
一年內	37,241	23,756
一年後五年內	<u>33,350</u>	<u>12,951</u>
	<u>70,591</u>	<u>36,707</u>

## 24. 重大關聯方交易

根據香港會計準則二十四(修訂)「關聯方披露」，集團與董事會成員及總監，以及與他們有關的人士、政府部門、代理機構或由政府控制的公司所進行的交易(以正常商業條款進行的交易除外)均視為關聯方交易。

本年度，本局付還政府地政總署為本局進行收回土地及清場工作所產生的五千六百六十五萬元(二零一五/一六年：五千二百七十一萬七千元)實際費用。於二零一七年三月三十一日，尚欠地政總署一筆四百六十一萬元(二零一六年三月三十一日：四百七十五萬五千元)有待結帳。該款項並無抵押、免息及按要求償還，並包括在貿易及其他應付帳款內。

於二零一一/一二年，本局向市區更新信託基金(基金)撥款五億元。年內，本局為基金提供價值九十四萬五千元(二零一五/一六年：九十四萬八千元)的行政及支援服務。

(以港元為單位)

## 24. 重大關聯方交易 (續)

年內，本局收到基金所支付的二十八萬五千元作為租賃辦公室物業之費用(二零一五／一六年：九十九萬三千元)。

於二零一七年三月三十一日，基金剩餘款項為四億二千三百一十六萬六千元(二零一六年三月三十一日：四億四千九百二十二萬二千元)。本局承諾於基金的結餘用畢後，為基金提供額外資金。

總監及董事會成員為本局之關鍵管理人員，而其報酬已載於附註6(f)及(g)。

## 25. 舊區活化項目的承擔

於二零零九年八月，本局宣布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。花墟道的改善工程經已完成。於二零一七年三月三十一日，奶路臣街、洗衣街及花園街仍在進行詳細設計。

行政長官於二零零九年十月的施政報告中提出活化中環街市，委託本局進行活化工作。為縮短工期以早日供市民享用，早前本局提交一個較少結構改動的修訂活化計劃並已於二零一六年三月獲城市規劃委員會通過。於二零一七年三月，行政長官會同行政會議同意將用地以私人協約方式批予本局，為期21年，以便本局進行活化工作及其日後的營運。本局正在準備提交有關完整詳細設計。

於二零一七年三月三十一日，上述的活化項目所引致的費用已在本年度列帳，但對本局並無重大財政影響。

(以港元為單位)

**26. 市區重建局財務狀況表**

根據香港《公司條例》的披露規定，本局於二零一七年三月三十一日的財務狀況表列如下：

	附註	2017 \$'000	2016 \$'000
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		2,483,787	1,367,785
發展中物業		15,782,466	15,433,763
附屬公司之權益	(a)	3,612	2,186
樓宇復修貸款		14,301	19,543
預付款項		256,994	238,853
其他應收帳款		728,280	642,349
投資		1,434,417	—
		<u>20,703,857</u>	<u>17,704,479</u>
<b>流動資產</b>			
待售物業		926,217	2,433,615
應收物業發展商帳款		—	1,716,000
應收聯營發展項目款項		66,462	713,261
樓宇復修貸款		10,031	10,964
貿易及其他應收帳款		162,403	93,591
投資		1,056,455	3,087,742
現金及銀行結餘		17,247,098	10,764,719
		<u>19,468,666</u>	<u>18,819,892</u>
<b>總資產</b>		<u><u>40,172,523</u></u>	<u><u>36,524,371</u></u>
<b>資金及儲備</b>			
資金		10,000,000	10,000,000
累積盈餘		22,603,997	19,461,142
	(b)	<u>32,603,997</u>	<u>29,461,142</u>
<b>非流動負債</b>			
貿易及其他應付帳款		942,200	1,052,200
已發行債券		2,788,075	3,284,873
		<u>3,730,275</u>	<u>4,337,073</u>
<b>流動負債</b>			
應付聯營發展項目款項		125,646	216,902
貿易及其他應付帳款		3,177,731	2,509,254
已發行債券		499,874	—
已承擔的項目準備		35,000	—
		<u>3,838,251</u>	<u>2,726,156</u>
<b>總資金、儲備及負債</b>		<u><u>40,172,523</u></u>	<u><u>36,524,371</u></u>



(以港元為單位)

**26. 市區重建局財務狀況表 (續)****(a) 附屬公司之權益**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	\$'000	\$'000
非上市股份原值	1	1
應收附屬公司帳款(註)	51,782	43,907
減：減值準備	<u>(48,171)</u>	<u>(41,722)</u>
	<u><u>3,612</u></u>	<u><u>2,186</u></u>

註：

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

下列為本局直接全資擁有，並在香港註冊成立之主要附屬公司：

<u>名稱</u>	<u>數量</u>	<u>總股本</u>
Opalman Limited	2	\$2
信暉投資有限公司	2	\$2
西港城有限公司	2	\$2
市區重建中介服務有限公司	1	\$10

西港城有限公司專責營運西港城。市區重建中介服務有限公司為有興趣的業主提供中介服務，協助業主集合土地業權以便在市場中聯合出售或按現行市場機制及其他適用的法例處置。其他附屬公司僅作為信託公司，於若干聯營發展項目中持有物業。

(以港元為單位)

## 26. 市區重建局財務狀況表 (續)

### (b) 資產淨值變動表

	<u>資金</u> \$'000	<u>累積盈餘</u> \$'000	<u>總額</u> \$'000
於二零一五年四月一日之結餘	10,000,000	15,008,930	25,008,930
年度盈餘及總綜合收益	—	4,452,212	4,452,212
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零一六年三月三十一日之結餘	10,000,000	19,461,142	29,461,142
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
於二零一六年四月一日之結餘	10,000,000	19,461,142	29,461,142
年度盈餘及總綜合收益	—	3,142,855	3,142,855
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零一七年三月三十一日之結餘	10,000,000	22,603,997	32,603,997
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 27. 帳目核准

本財務報表已於二零一七年六月十三日經董事會核准。



採用環保油墨及用環保紙印製



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