

2024-25 年報



躍步向前
跨越挑戰
共創可持續未來

URA Run Together

「URA Run Together」不僅是市建局為向員工推廣運動而設的跑步活動，亦是「員工關愛計劃」的重點項目。透過鼓勵員工以個人或隊制形式參與，並提供跑步訓練，市建局希望促進員工身心健康，營造充滿活力的健康工作環境，同時加強同事之間的默契及歸屬感。過去一年，此活動吸引三百零九名員工參加，跑步總里數達三萬三千九百二十六公里。

在跑步過程中，市建局員工展現出無比耐力、堅定意志和靈活變通的思維，正好與他們的專業工作態度和創新精神一脈相承。面對外在環境所帶來的挑戰，市建局團隊上下一心，靈活應變，努力創新，務求持續有序地推動市區更新，與社會各界攜手創造充滿活力和宜居的城市。

本年報欲彰顯的，正是市建局團隊為履行市區更新使命所展現的堅韌、靈活應變和協作精神。



目錄

2	願景、使命及信念
4	主席報告
10	行政總監報告
18	新任行政總監的話
20	二零二四／二五年度紀要
24	業務概覽
26	業務回顧
60	企業可持續發展
64	管理層討論及分析
76	項目概覽
88	機構管治
92	董事會成員及簡歷
104	市區重建局委員會成員
106	組織架構
108	市區重建局分區諮詢委員會成員
110	財務摘要
111	董事會報告書
112	獨立核數師報告
117	合併綜合收支表
118	合併財務狀況表
119	合併現金流量表
121	合併資產淨值變動表
122	財務報表附註



願景、使命 及信念

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

我們的願景

締造優質及具活力的城市環境，提升香港市民的生活質素，成就國際級都會。

我們的使命

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

我們的工作重點：

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

我們的持份者：

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

我們的員工：

- 關懷社群，勇於創新，自我增值，致力為香港市民建造更美好的家園。





周松崗先生,
GBM, GBS, JP

主席報告

「市建局將會繼續堅定履行市區更新的職能，並以識變、應變、求變的思維，在挑戰中找機遇，制定有效策略，變中求進。」

同心協力 應對挑戰 共謀發展

二零二四／二五年度對市建局來說，繼續充滿挑戰。在貿易戰陰霾、環球經濟波動等因素影響下，香港經濟及房地產市場復甦步伐仍然緩慢，因而令發展商入標投地的決定和作價趨向審慎，直接影響市建局重建項目的招標及財務收入。

市建局去年推出九龍城啟德道／沙浦道發展計劃的招標，其後因回標結果不理想決定收回，因而令全年沒有前期款項收入。年內，我們仍按計劃向兩個重建項目，分別是衙前圍道／賈炳達道發展計劃及靠背壘道／浙江街發展計劃的物業業主，發出收購物業建議。

市建局在二零二四／二五年度結束時，錄得四千萬港元的營運虧損；連同為物業及已承擔項目作出約二十六億八千萬港元的減值撥備後，年度的淨虧損為二十七億二千萬港元，資產淨值為四百三十六億港元。

在未來數年，市建局會為餘下五個已開展的重建項目¹進行收購，這五個項目，連同剛於二零二五年二月啟動收購的靠背壘道／浙江街發展計劃，涉及總開支達二百三十五億港元。在物業市道持續下滑，加上發展商投標態度審慎的狀態下，我們預計推出招標的項目將難免處於「高買低賣」的情況，影響市建局的財務狀況，我們必須未雨綢繆。

為了在市場不穩的環境中增強財務可持續性，維持市區更新的動力，在過去一、兩年，市建局採取了多項措施，包括利用對外融資的能力，通過發行債券和銀行貸款獲取資金、研究多種策略提高項目招標的吸引力、採取動態管理策略調整項目收購時間，以及及早制定應對措施嚴控現金流，讓市區更新工作能繼續有序地進行。

¹ 餘下五個已開展的重建項目為馬頭圍道／落山道發展項目、皇后大道西／桂香街發展項目、明倫街／馬頭角道發展計劃、土瓜灣道／馬頭角道發展計劃及洗衣街／花墟道發展計劃。

主席報告

善用融資渠道 維持財政自給

政府在二零二三年提升市建局的借款上限，由原來的六十億港元增至二百五十億港元。年內，我們善用借貸額度，成功公開發行三筆合共一百二十億港元的債券，以及簽訂一筆一百三十億港元五年期定期及循環銀行貸款。有關資金將為市建局提供財務彈性，靈活部署重建項目的不同階段，包括啟動新項目、收購業權及推出招標等進程，有序推展重建項目，並整體改善財務狀況。



於午宴中感謝金融同業的專業意見及支持，令市建局得以成功發行債券。

靈活創新 提高項目招標吸引力

在項目招標方面，市建局作不同的創新嘗試，提升項目的吸引力和招標的成功率。對於規模大的項目，例如觀塘市中心第四及第五發展區，我們除引入靈活的「浮動規劃參數」機制，以及加入住宅元素的「垂直城市」發展概念來提升項目的發展潛力之外，更在本地和海外地區進行路演，向潛在發展商及投資者介紹項目，增加他們的了解並收集意見，為日後項目的招標作全面部署。在此期間，觀塘市中心項目的優勢及發展潛力，獲本地高等教育機構認同，並在今年六月至八月，三間大學與市建局簽署備忘錄，就項目落成後有意於非住宅部分設校外教研、學習及行政設施，或活動空間，確立合作框架。



市建局與本港三間大學簽署合作備忘錄，就觀塘市中心項目第四及第五發展區完成後，於非住宅部分設立校外設施和空間確立合作框架，反映香港高等教育界對項目發展潛力的認同。



此外，市建局更為多個項目的前期工程預先完成各項技術研究，並制定工程施工方案和圖則，以減低項目在將來中標後發展商處理這些前期工程的複雜程度，提升項目對發展商的吸引力。

此外，我們在山東街／地土道街發展計劃，首次應用「住用及非住用地積比率互換」的規劃工具，將住用地積比率上限由七點五放寬至八點五，令項目有更高的設計彈性。我們更推出全新的「項目發展促進服務」，增加項目資訊透明度，讓有興趣的發展商有更多時間為提交標書作準備。項目其後在二零二五年五月成功招標，以八億六千零六十八萬港元批出合作發展合約。

採取動態管理 應對市場變化

市建局去年採取動態管理的模式，在策劃重建項目的優次及推動已開展項目的階段性進程等方面，因應經濟的不穩定性和市場的多變性，作適時調整及修訂，讓市建局在可持續財政狀況下善用資源，維持市區更新的步伐。

市建局從項目儲備中，挑選及開展物業業權收購規模相對較細，但能與其他已開展項目發揮更大規劃裨益的項目。去年啟動的馬頭圍道／落山道發展項目，便是一個例子。這項目涉及的業權數量只有約一百一十個，毗鄰市建局靠背壘道／浙江街發展計劃，我們將兩個項目一併作整體規劃及設計，在改善項目內的居住環境的同時，亦進一步提升該區的行人連接性和改善步行環境，優化整體城市環境及景觀，創造更大的社區裨益。

至於部分物業業權性質和居住狀況相對簡單的重建項目，我們盡量加快處理相關的收購和補償工作，盡量將時間縮短，以便加快平整地盤，在適當時候推出招標、獲取資金；而已經完成收購的項目，團隊亦不時審視物業市道及市建局的財政狀況，部署招標的安排。

及早制定措施 爭取額外支援

早於兩年前，在進行舊區重建規劃時，市建局已將未有長遠發展用途的政府土地，以及老舊社區設施的用地，納入發展範圍，善用土地資源，透過重整及重新規劃盡量釋放發展潛力，增加整體發展的容量。

土地資源是促進舊區更新的關鍵，發揮加速推進的作用。過去，市建局除向政府申請提升對外融資額度，加強財政自給的能力外，亦積極與政府研究提供額外土地，為更新高密度發展的舊區，創造更大規劃空間和資源。行政長官在二零二三年的《施政報告》提出，「向市建局提供合適土地，提升其可用資產，加大財務能力以持續推動市區更新工作」；及至今年六月，行政長官會同行政會議批准撥出紅磡庇利街及將軍澳第一三七區兩幅土地，支援市建局推行市區更新工作。

主席報告



當土瓜灣以「小區發展」模式重建的項目完成，配合政府撥出庇利街用地的未來發展，區內的連接性和步行可達性將大為提升。日後市民可從內陸，經過「小區重建新社區」（下圖紅色路線）內的寬闊步行街（左圖），或沿庇利街的綠色行人走廊（綠色路線），步行直達海心公園及海濱空間。



政府所提供的土地資源，豐富了市建局的資產組合，並增強其融資能力，以應對未來數年在推動舊區更新工作所需的財政資源。此外，庇利街的用地亦提升市建局在土瓜灣區進行的「小區重建新社區」項目的發展潛力，加強並完善土瓜灣內陸地區與海濱空間的連接性和暢達性。

以人為先 照顧需要

在進行舊區更新、改善居民住屋水平的過程中，市建局理解受影響住戶及商戶的需要，並在籌備計劃的階段已作考慮，預早制定措施，提供協助。

以推出「優化升降機資助計劃」為例，考慮到工程進行期間，部分大廈只有一部升降機運作，又或大廈內每個樓層只有一部升降機能抵達的情況，對居民出入造成不便。市建局與社福機構合作，為有需要的居民提供一系列支援服務，包括安排「樓梯機」協助上落、送遞膳食和日用品，以至給予短暫居所等。

期間，市建局團隊曾安排需輪椅輔助出行的腦癱男童，以及另一位患有肌肉萎縮症的女住戶，在其居住的大廈「停駛」期間，入住市建局的安置大廈單位，更安排專業人士跟進和照顧。此外，市建局亦因應深水埗國際獅子會洗腎中心所在的大廈，因升降機需要更換而暫停運作三個月，特別為病友安排「樓梯機」，協助他們往返中心，接受治療。



市建局為病友安排樓梯機服務，協助他們在升降機優化工程進行期間，往返位於一樓的洗腎中心接受治療。

而在推展九龍城衙前圍道／賈炳達道發展計劃時，為保存和延續商戶與街市多年來在地區形成獨特「商圈」的特色，在規劃項目及進行收購時，我們預留面向衙前望道和賈炳達道靠近街市的部分地舖，讓「街市食品店舖」的營運者，在重建期間仍能繼續經營。至今，共有十四個商舖參加，當中不乏在區內經營超過半世紀、售賣傳統潮汕鄉土食品的商戶。我們亦計劃在項目完成後的商業部分，預留商舖讓項目範圍內具特色的商戶回遷經營；我們更提供特惠租金及優先租用的條件，鼓勵他們回遷。截至今年七月，已有十二間商舖的營運者參加，包括泰國菜館和潮州特色商店，延續「龍城區」充滿潮、泰特色的氛圍。

集思廣益 尋求共識 共謀發展

市建局是特區政府推動市區更新工作的重要夥伴。在市區不斷老化的情況下，要維持市區更新的步伐，需要非常巨大的資源。單靠市建局，以及政府提供的財政支援，並不足夠。

社會有須要關注及著手處理舊區更新的兩個根本性問題：現行收購私人物業業權補償機制的可持續性，與及業主對他們的物業資產履行維修保養的責任和維持樓宇狀況良好的承擔。只有從根源解決問題，確保舊區更新所涉及的龐大公共資源，能用得其所而且恰如其分，市區更新的工作才能長遠可持續發展。

特區政府要求市建局，就其運作和財務模式作出檢討及優化，務求以可持續的財政方式維持市區更新的動力；另一方面，市建局亦須就加強推動樓宇復修以延長舊樓的可使用年期、降低重建的迫切性，展開研究。在進行相關研究及制定建議時，市建局期望能集思廣益，了解不同持份者的意見並尋求共識，與社會各界共謀對策，制定務實的方案和建議，推動香港長遠更新和發展。

團結一致 克服困難

過去一年，市建局在困難的環境下繼續推動市區更新工作並取得進展。除了感謝政府堅實的支持外，亦有賴董事會各成員與管理層團結努力，並給予睿見和指導，共同推進各項創新而靈活的策略和措施，應對環境的轉變和挑戰。我更衷心感謝每一位同事在過去一年的努力，全力以赴完成各項工作。

全球政經環境複雜多變，經濟前景也面臨相當大的不確定性，預計未來一年仍然挑戰重重。市建局將會繼續堅定履行市區更新的職能，並以識變、應變、求變的思維，在挑戰中找機遇，制定有效策略，變中求進。我們將繼續與政府及各界攜手合作，匯聚社會力量，令市區更新工作行穩致遠，持續改善舊區環境，使香港更宜居。

主席

周松崗, GBM, GBS, JP

二零二五年八月三十一日



章志成先生，
GBS, JP, FHKEng

行政總監報告

「市建局團隊以靈活變通及創新求變思維，不論在推展重建項目的進程及加強財政『自給』方面，均積極尋求應變方案，以應對轉變和挑戰，令市區更新工作在瞬息萬變的環境當中仍能有節有度地推進。」



守正創新 逆風順行

在二零二五年六月中，我卸任行政總監一職，回看九年任期，我與市建局團隊致力按照《市區重建局條例》賦予市建局的法定職能，透過重整和重新規劃舊區的土地資源，改善已建設環境和住屋水平，履行市區更新的任務，落實多個項目，並同時運用復修、保育、活化和改造重設這些重建以外的市區更新手法，提升舊區的宜居度，創造更大的社區裨益。

在上任之初，為提升舊區更新成效，市建局由過去以單一項目為主的重建發展模式，改為「規劃主導、地區為本」的方針，先規劃、後項目，透過重新規劃土地資源，更好地發揮舊區土地的發展潛力及更新後為社區帶來的裨益。

期間，市建局在土瓜灣採用「小區發展」模式，將區內八個毗鄰的重建項目，以系統性的規劃和一體化設計，提升行人和道路網絡，加強小區內、外的連接和暢達性，並增加綠化和休憩空間面積及優化景觀，構建全港首個「小區重建新社區」。

此外，我們亦透過「一地多用」模式，將舊區內過時的社區設施土地、作為臨時用途及未被充分利用的政府土地，納入作整體規劃，令地盡其用、提升重建規模之餘，亦一併將舊區設施的水平提升，改善已建設環境。在這九年間，市建局開展了十八個重建項目，落實多個規模較大的市區更新項目，協助超過四千五百個家庭改善居住環境。

然而，樓宇老化問題日趨嚴重，老化樓宇的數目以每年五百幢按年遞增，速度遠超重建。在此前提下，我在二零一七年啟動三個策略性研究—「油麻地及旺角地區研究」（「油旺研究」）、「樓宇復修新策略研究」及「可持續發展研究」，探究加快市區更新步伐、紓緩樓宇老化及提升舊區更新成效的新機制和策略，令市區更新能長遠地可持續發展。

透過「油旺研究」，市建局為這兩個發展密度高的舊區，首次制定三張以不同發展密度和規劃方案的市區更新大綱發展概念藍圖；同時亦檢視相關政策框架及實施機制，以探索嶄新的規劃機制、提升發展容量、激活私人市場參與的可行性，為舊區重建「提速、提量」。

另一方面，我亦提出舊區更新「成也復修、敗也復修」的見解，認為市區更新的關鍵，在於做好樓宇復修，延長樓宇壽命以減輕對重建的壓力。任內，市建局加大力度提升業主對樓宇維修的意識及籌組工程的能力，並因應二零二零年完成的「樓宇復修新策略研究」結果，制定針對性的措施，以加強推廣、深化支援和增加誘因等行政手段，推動樓宇復修，以及鼓勵業主實踐預防性維修。

行政總監報告

在我首兩個任期，時值樓市暢旺，市建局項目的招標帶來非常穩健的財政狀況；然而，這亦帶動舊樓物業市值上漲，我當時已預視，一旦樓市轉角，將衍生「高買低賣」的情況，增加市建局的財務風險。及至近年，本港樓價受環球經濟及地緣政治等外在環境影響變得波動，物業市場自二零二一年年底以來持續下滑，令發展商入標投地的策略和作價趨向審慎，直接對市建局的財務狀況，尤其在現金流方面，造成一定壓力。

面對逆境，市建局團隊迎難而上、主動作為，以靈活變通及創新求變思維，不論在推展重建項目的進程及加強財政「自給」方面，均積極尋求應變方案，以應對轉變和挑戰，令市區更新工作在瞬息萬變的環境當中仍能有節有度地推進。

二零二四／二五年度工作報告

市建局在二零二三年及二零二四年推出招標的三個項目，只有九龍城盛德街／馬頭涌道發展項目，以十九億三千四百萬港元批出，項目出現「高買低賣」情況，錄得接近十五億港元的虧損；至於其餘兩個重建項目，包括九龍城啟德道／沙浦道發展計劃及觀塘市中心計劃最後一期項目，亦分別因為回標情況不理想而決定收回，以及因應市況而推遲招標，這兩個結果無疑影響市建局從招標項目所能收取的現金收入。

創新思維 求變應變

為了在市場不穩的環境中，維持市區更新的步伐，市建局團隊以靈活應變、積極求變思維，尋求新機遇；從推展項目進程、提升項目吸引力、爭取財務資源，及調整市區更新模式等四方面，作適時部署和制定嶄新策略，應對營運環境的轉變和所帶來的挑戰。

在推展市區更新項目的進程方面，市建局團隊採取「動態管理」策略，因應現金流狀況、環球經濟及本地樓市等外在因素，檢視已開展項目在收購及推出招標的時間、靈活調整步伐；至於在業務綱領內乃未開展的項目，則審慎研究不同項目的優次並作好財務管理。

我們一方面推遲部分需要動用龐大現金開支的項目的業權收購時間；另一方面，加快處理業權性質相對簡單、能盡快平整地盤以進行招標，加快資金「回籠」補充現金流的項目的收購工作。其中，九龍城靠背壟道／浙江街發展計劃公務員建屋合作社樓宇重建試點項目便是一例。項目不涉及地舖業權，而住宅租戶亦只佔極少數；市建局在二零二五年二月向項目的業主發出收購建議，在短短的三個月內，接受收購建議的業主已逾九成。

至於開展新項目，我們從項目儲備內挑選土地發展潛力大、能帶來較大幅度規劃裨益，但不涉及大量物業業權收購的項目。這包括在二零二四年啟動的洗衣街／花墟道發展計劃，以及九龍城馬頭圍道／落山道發展項目。這兩個項目比起以往涉及數百、以至近千個物業業權的項目的收購規模相對較細，因而毋須動用龐大現金開支；但能透過重整及重新規劃土地用途，達致最大的規劃效益，並改善項目一帶的舊區環境。

嶄新措施 應對需要

在項目招標方面，市建局在今年初推出全新的「項目發展促進服務」，並以山東街／地士道街發展計劃（山東街項目）為試點，一方面讓有興趣的發展商在招標階段開展前，有充裕時間了解項目詳情；另一方面，亦讓市建局收集意見，於招標前就招標條款作優化，以提升招標成功率。

此外，山東街項目更應用「油旺研究」提出住用及非住用地積比率互換的新規劃工具，在不超過現時總樓面面積下，將住用地積比率上限由七點五放寬至八點五，給予更高的設計彈性，吸引私人發展商參與。項目在截標時共接獲六份標書，最終成功批出合作發展協議。

考慮到觀塘市中心計劃最後一期項目（「觀塘市中心2.0」）的龐大規模、市場需求，尤其是九龍東商業用地的供求情況，市建局調整項目的招標時間；並同時為項目的前期工程，包括涉及的道路改道、興建接駁港鐵站的架空平台、兩條行人天橋，以及搬遷和重置多條地下管線

工程，完成各項技術研究，並就有關工程制定方案和施工圖則。此外，我們亦與政府部門檢視項目的設計，例如地下停車場，以進行優化。上述措施均旨在減低項目的複雜程度，大幅減省未來中標發展商所需處理的前期工程，以及減低不確定因素和風險，提升項目的吸引力及日後成功招標的機會。

在此期間，市建局更首次向本地及海外發展商及投資者，介紹「觀塘市中心2.0」在規劃、設計的特色，以及其在香港東面發揮的重要角色。在今年六月初，我們更與香港科技大學（科大）簽訂合作備忘錄，就科大有意在「觀塘市中心2.0」日後的非住宅部分設立校外教研空間，確立合作意向及制定框架。市建局將配合科大教學範疇及研究領域、促進創新及技術發展的需要，提供支援，達致雙方的發展目標。

上述正好展示團隊變中求勝的成果，將項目獨特的優勢及市區更新的裨益，從地區層面擴展至具前瞻性的領域，為本港現時及未來不同產業的發展，提供高可塑性的空間，亦增加市場對項目的信心。

市建局團隊將總結在山東街項目試行「項目發展促進服務」的經驗，用於「觀塘市中心2.0」內，並計劃於今年下半年推出同類型的促進服務，讓發展商對項目的最新發展有所了解。



山東街項目透過重新規劃及重整土地布局，配合城市設計，提升社區的暢達性，創造更具活力的公共空間，改善社區的整體環境。

及早籌劃 維持財政自給

現時，市建局合共有六個已開展的重建項目正在或將會進行收購工作，涉及總收購開支預計約二百三十五億港元。為維持財政自給的目標，市建局在預視將會出現現金流短缺問題時，已及早做好財務策劃及部署，確保有足夠資金應付當前及未來業務的需要。

繼早前我們向財政司司長要求提升市建局的貸款上限，並與信用評級機構協調前期準備，在二零二三年獲准將借貸上限提高至二百五十億港元後，團隊隨即籌備向外融資的一連串工作，先後在二零二四年八月及二零二五年一月，成功公開發行三筆合共一百二十億港元的債券，以及簽訂一筆一百三十億港元的五年期定期及循環銀行貸款，加強市建局現金流的儲備，應付正在進行收購及計劃展開收購的重建項目所需的開支。

另一方面，市建局亦一直與政府商討，探討以土地資源作為財政支援，推動舊區更新的長遠可持續發展。至今年六月初，行政長官會同行政會議批准向市建局批出兩幅分別位於紅磡庇利街及將軍澳第一三七區的土地，以支援市區更新工作。

調整模式 推動「輕資本」舊區更新

舊區更新涉及的範疇並非只有舊樓的重建。市建局面對有限的資源，主動探索以「融合策略」的新模式，除重建殘破失修的樓宇之外，亦協助毗鄰重建項目範圍、沒有迫切重建需要的樓宇，保持狀況良好；並結合美化街道及地方營造等活化手法，整體改善及提升重建項目周邊的環境，令市區更新工作的維度，由樓宇的更新，擴展至一個片區的更新，以呈現新舊融合後充滿活力的地區面貌。

過去這段時間，市建局以「融合策略」的市區更新模式，配合地方營造，推動九龍城「龍城區」的更新工作。當中，藉著試行「小區復修」先導計劃，除了鼓勵業主做好樓宇的維修保養外，更資助參與計劃的業主美化大廈外牆，並協助他們委聘藝術家創作大型壁畫，將富有地區特色的藝術融入社區，為舊區注入色彩。

為令區內大廈和街道的景觀一體化，除大廈外牆壁畫外，我們同時在「小區復修」先導計劃內的街道進行美化工程，例如以潮州、泰國和舊啟德機場為主題，為商舖設計具特色的店面、在「龍城區」的大廈外牆或街道利用擴增實境(AR)技術，重現昔日飛機在「龍城區」低飛的獨特景象等，從而改善整體街區環境、提升街區活力。

市建局將透過「擴增實景」技術，重現九龍城的歷史，讓訪客再次體驗昔日仰望飛機飛過舊啟德機場時，滑過九龍城上空的經典場景。(設計概念圖)



而在中上環，市建局去年亦推出「城蹤遊」活動，將市建局在中上環的市區更新項目，以及「地方營造」和「社區營造」的工作，連結區內其他特色建築物、街道和商戶，舉辦「地膽遊中」導賞團，從而利用地區的特色和建設作為活動基礎，促進社區連結以及推動地區經濟，多層次地展現中上環的活力和吸引力。

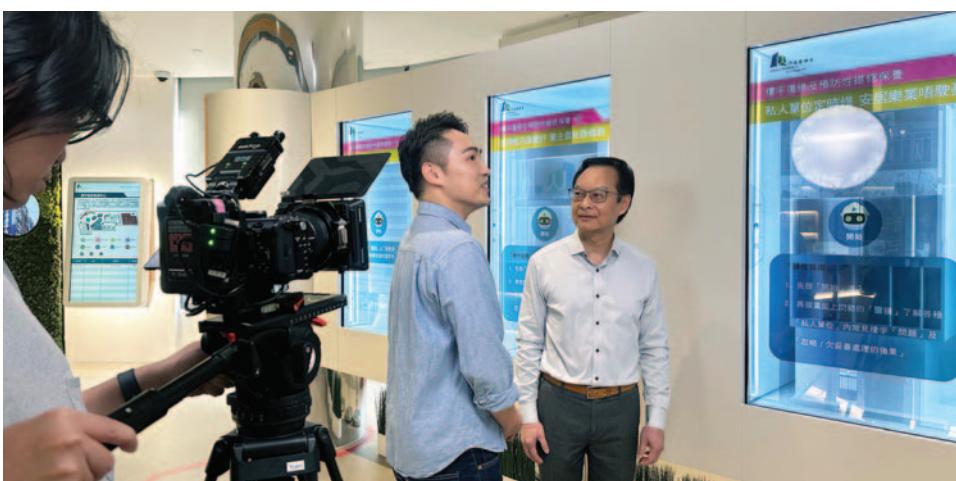
積極推動「預防性維修」 延長樓宇壽命

上述一系列的措施，主要以應對當前市況所帶來的挑戰為前提。要有效處理舊區樓宇老化的問題，關鍵在於做好樓宇復修，延長樓宇壽命。

因此，我上任後不久便展開「樓宇復修新策略研究」，了解舊樓業主對樓宇維修保養的意見和過程中遇到的困難，其後因應研究結果，就業主和業主立案法團(法團)在樓宇復修事宜上，普遍面對「三缺」，即缺乏樓宇復修工程相關知識、缺乏組織能力和缺乏財政儲備的問題，制定一系列措施，加強推廣，提高業主對樓宇復修的意識和責任感、提供技術和財政支援，協助業主籌組維修工程的能力和參與度，推動業主做好樓宇復修，讓建築物保持良好狀態，減輕重建的壓力。

市建局多年來在樓宇復修的工作上發揮「倡導」和「促進」的角色，推出超過三十項措施和計劃，為全港不同需要的業主和法團提供技術支援；並協助政府執行五項樓宇復修資助計劃，從財政上協助業主籌組工程。截至今年五月，已有超過八千二百幢樓宇完成或正在進行樓宇維修，受惠的住宅單位數目超過七十四萬戶；而各項資助計劃推出至今，已處理超過二萬七千宗有效申請，發放的資助款額逾十五億港元。

此外，市建局夥拍香港房屋經理學會，在「龍城區」實踐「聯廈聯管」這個嶄新的管理模式，協助區內「三無大廈」業主委聘物業管理公司，提升大廈樓宇設施的保養水平和管理效率，改善居住環境。透過「聯廈聯管」計劃，市建局更協助這類「三無大廈」成立法團，期望能在物管公司的支援下，令業主重視樓宇的維修保養，繼而為大廈籌組樓宇維修工程，逐步改善樓宇狀況，減慢樓宇老化。市建局於今年初，總結試行「聯廈聯管」的經驗，並分享予政府部門和物業管理業界參考；其後，政府更將「聯廈聯管」計劃，提升至政策層面，並於今年六月年起在油尖旺、深水埗、九龍城和荃灣等地區推行。



粉墨登場參與電視特輯拍攝，務求提高業主意識，鼓勵他們盡責任做好樓宇復修。

「預防性維修」踏入新里程

要有效處理樓宇老化問題，根本之道在於為樓宇復修未雨綢繆、達致「防患於未然」。因此，市建局在二零二四年四月，自資推出全新的「預防性維修資助計劃」，資助業主為樓宇推行以預防性為主導的維修保養工作；更重要的是，鼓勵業主及早為樓宇復修制定計劃和建立所需的財政儲備。

「預防性維修資助計劃」資助法團委聘認可人士編製樓宇保養手冊、制定未來十年的維修保養計劃及當中涉及的開支估算，並鼓勵業主為日後的維修保養開支設立特別基金，持續供款。市建局更為持續供款三年的參與計劃樓宇，額外提供一筆過資助，吸引更多業主建立「預防性維修」的文化。

計劃實施至今大約一年，截至今年五月已接獲十三宗申請，涉及超過七千五百個住宅單位，涵蓋的樓宇類別由單幢樓至大型屋苑。當中，部分申請個案更是剛完成大維修不久，法團已為下一個維修周期預先做好規劃和「儲錢」的準備，可見市建局在推動業主為樓宇維修保養建立財政儲備的做法，漸具成效。

在技術支援方面，市建局亦特別編製一套適用於一般私人樓宇的《住用與綜合用途樓宇保養手冊編製指引及範本》（「指引及範本」），詳列大廈公用地方不同部分的維修保養項目及所需的工程範疇、公用設施的維修保養周期及檢驗方法，以及財務預算表格範本等，供業主、法團和物業管理公司委聘的認可人士、註冊檢驗人員或結構工程師參考和使用，裝備業主及不同持份者在「預防性維修」方面的認識和技能，以及自主籌組定期維修保養的能力和「財力」。

推動業主實踐「預防性維修」，標誌著樓宇復修的工作踏入新的里程碑。然而，這些措施都只屬「推廣」和「鼓勵」性質的行政手段；要達致根本性的改變，促使不論新、舊樓宇的業主，皆履行樓宇維修保養責任、保持樓宇良好狀態，必須多管齊下。

為此，繼二零二零年完成首個「樓宇復修新策略研究」後，市建局已於去年構思啟動「樓宇復修新策略2.0研究」，除了總結過去多年與樓宇復修相關措施的成效外，亦從法規要求、體制安排及善用創新科技這三方面，作深入探討，並制定加強推動樓宇復修、延長樓宇壽命的具體建議，於明年提交予政府考慮。

開展宏觀規劃研究 加快市區更新進程

為有效應對愈益嚴峻的市區和樓宇「雙老化」問題，在二零二一年完成「油旺研究」後，市建局應政府邀請為深水埗和荃灣兩個舊區，展開同類規劃研究；並應用「油旺研究」提出的新規劃工具，藉著全面規劃、財政及土地資源的配合，為舊區更新規劃長遠和可持續的發展藍圖，以應對該兩區未來在地區更新、人口變化及持續發展等的需要，並研究更具彈性、促進私人市場參與重建的機制，加快更新的步伐。兩項研究現正在深化建議及進行各項技術評估階段，市建局期望能在二零二五年內，向政府提出該兩區的「市區更新大綱藍圖」，待藍圖的相關建議按步納入法定的規劃圖則，盡早讓市場更清晰了解實施細節以便更有系統地參與舊區更新工作。

及至最近，市建局更將市區更新的維度推至更高更闊，於今年三月展開「東維港灣區研究」，透過宏觀而整全、以「海—岸—陸」，結合善用土瓜灣內陸土地、海濱空間和海灣水體三合一的新規劃概念，在維多利亞港東面構建一個配套完善兼活力蓬勃、達世界級的「東維港灣區」(Victoria Cove Area)，盡展該區的潛力，提升香港作為國際城市的地位。



市建局展開的「東維港灣區研究」，將以宏觀而整全的角度勾劃該區的規劃理念，並就內陸、海濱空間及對開的水體提供發展建議，以建構建具活力且達世界級的「東維港灣區」。

共籌協作是市區更新成功關鍵

上述的規劃涉及的範圍廣，要處理的事項多而複雜，絕對不能單靠市建局來推動。誠如《市區重建策略》強調，除了市建局外，其他持份者或參與者，包括政府、地區議會、機構、發展商、業主、專業學會等的共同推動，才是達致市區更新成效的關鍵。

市區更新，任重道遠。回顧過去，我與市建局團隊努力不懈，秉持《市區重建局條例》賦予的職能，落實不同市區更新項目和措施，改善已建設環境和市民的住屋水平，並致力防止已建設環境老化。當中，必須集合多方力量，整體社會及各持份者，各司其職、各盡其責，共籌協作，才能達致締造優質城市環境的目標。

擔任市建局行政總監九年，是我職業生涯中最長的一個崗位，亦是非常有使命感的一個，為市民的生活帶來實質性的改善。在此，我要特別感謝市建局團隊的努力，更感謝現任和歷任主席和董事會成員的指導；當然，政府、議會、地區人士、不同專業團體及市民大眾的支持，亦成就了市建局這些年來在市區更新工作的成績。

未來，外部環境變化將持續為市區更新工作帶來困難和挑戰。我祝願新任行政總監蔡宏興先生及市建局團隊工作順利，並在周主席及董事會的帶領下，化挑戰為機遇、化壓力為動力，把動力轉化為向前推動發展的實績，讓市區更新工作行穩致遠、走出更康莊的大道。

行政總監

韋志成, GBS, JP, FHKEng

二零二五年六月十四日



OUR VISION

To create quality and vibrant urban living in Hong Kong - a better home in a world-class city.

我們的願景

締造優質及具活力的城市環境，提升香港市民的生活質素，成就國際級都會。

OUR MISSION

To realise our Vision, we act on our priorities with ingenuity and sensitivity, join forces with our partners and nurture our people.

我們的使命

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

蔡宏興先生,
BBS, JP

新任行政總監的話

「人才是市建局最寶貴的資產，我將與團隊營造一個透明、互動、協作的工作環境，讓每位同事都能盡展所長，並建立使命感，共同為市區更新的不同範疇，出謀獻策，協力應對困難和挑戰。」

承先啟後 協力應對挑戰

在二零二五年六月十五日，我擔任市建局的行政總監，能加入市建局這個有意義、具影響力的平台，推進市區更新，我深感榮幸。

雖然加入市建局的日子尚淺，但此前數十載的工作，均與城市發展息息相關，並以構建文化豐盛、經濟蓬勃、以人為先及長遠可持續發展的城市為目標，與市建局「締造優質及具活力的城市環境，提升香港市民的生活質素，成就國際級都會」的願景一致。

過去一年，受環球地緣政治緊張影響，市場環境充滿不確定性，發展商對投標項目態度審慎。市建局以項目招標所得款項為主要收入來源，面對近年物業市道下滑，早前收購的項目均面對「高買低賣」的情況，影響市建局的財務狀況，尤其在現金流方面。因此，在未來的一段時間，我們必須審慎應對市場及其他外在環境因素的變化，尋求創新和高效的解決方案，以有限的資源達至最大的市區更新效益。

我衷心感謝前任行政總監韋志成先生和團隊，為市建局奠下堅實基礎，在過去多年，透過多項市區更新工作和措施，改善無數舊區居民的居住環境，並以「規劃主導」的模式，改善已建設環境，為舊區更新創造更具成效的裨益。近年，面對經濟環境的轉變，市建區團隊更憑藉專業精神和創新思維、突破模式和規範，在挑戰中尋求機遇，以應對變化並持續履行市區更新任務。

人才是市建局最寶貴的資產，我將與團隊營造一個透明、互動、協作的工作環境，讓每位同事都能盡展所長，並建立使命感，共同為市區更新的不同範疇，出謀獻策，協力應對困難和挑戰。

隨著政府向市建局撥出兩幅土地，支援市建局繼續有序推展舊區重建項目，在未來的日子，我將帶領團隊以審慎理財的原則，維持市區重建的動力，包括適時、適切推動已開展的重建項目的進程，並按財務狀況，訂好尚未開展項目的優次。與此同時，檢視市建局的運作和財務模式，研究優化空間，務求加強市建局面對不同市況的韌性，並透過推動科技創新與應用，提升效率；另一方面，展開「樓宇復修新策略2.0」研究，加強社會各界參與樓宇復修工作、維持樓宇狀況良好以延長舊樓壽命，紓緩對重建的壓力。

推動市區更新的長遠發展，不能單靠市建局。我和團隊將繼續與政府及社會不同的持份者，加強溝通和協作，集思廣益；並期望能促使各方參與，促成多方共贏的市區更新方案。

行政總監

蔡宏興, BBS, JP

二零二五年八月三十一日

三 二零二四／二五年度紀要



4月

>>> 市建局自資推出「預防性維修資助計劃」，透過向業主提供財政資助，鼓勵業主製作樓宇保養手冊為大廈制定周期性維修保養計劃，以及為樓宇維修設立特別基金，令業主有系統地實行「預防性維修」，以延長樓宇使用期，緩減市區老化速度。



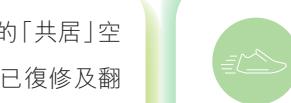
5月

>>> 士丹頓街／城皇街活化項目內的「共居」空間「Habyt橋樑」正式開幕，涉及九幢已復修及翻新的舊建築物內共三十八個「共居」單位。市建局除保育項目中舊建築群的內外結構，及將單位重新布局外，亦提供「社區客廳」等共享空間，配合社區營造，加強居民聯繫，實現「自己社區、自主更新」。



7月

>>> 市建局與香港專業教育學院合辦「『縱』智成城」創意工程及建築設計比賽，鼓勵參賽者構思可持續發展的建築設計及智能產品方案，以推動舊區的垂直發展，令市民生活更便利。冠軍設計由「無障礙智慧信箱」奪得，方案建議在大廈郵件系統加入智能元素，大幅減少傳統信箱佔用的空間，令行動不便人士亦可以輕鬆收取信件，此出色構思同時獲頒「最佳智能設計獎」。



6月

>>> 隨着新冠肺炎疫情完結，加上樓宇更新大行動2.0已涵蓋相關公用排水系統工程津貼，「樓宇排水系統維修資助計劃」亦正式結束。政府於二零二一年疫情期間，因應市民關注大廈排水渠管失修情況而夥拍市建局推出有關計劃，共接獲近四千五百宗合資格申請。



8月

>>> 市建局啟動土瓜灣馬頭圍道／落山道發展項目，項目毗連靠背壟道／浙江街發展計劃，兩個項目將一併進行整體規劃及設計，發揮協同效應，提升該區的行人連接性和改善步行環境，同時優化整體城市環境及景觀，為該區帶來更大的規劃裨益。





9月

>>> 市建局強化過去的家居維修計劃，推出全新的「『樂滿安居』家居安全改善計劃」，夥拍九龍城、中西區、觀塘、深水埗及油尖旺區的地區組織，免費為區內有需要的長者及基層家庭，包括劏房戶及少數族裔等，制定家居安全方案，增添相關的安全及防火設施，改善舊區居民的居住環境。



11月

>>> 為令舊區注入活力，進一步促進地區經濟活力以至支援旅遊業讓舊區持續發展，市建局舉辦中上環「城蹤遊」，並率先推出「地膽遊中」導賞團，透過熟悉中西區的導賞員分享個人故事，帶領團友探索中上環歷史、建築、飲食及藝術文化。市建局同時製作「地膽遊中」地圖，並與中國美術學院合作創造五個擴增實景(AR)「打卡」景點，藉結合科技提升導賞體驗。



10月

>>> 市建局與香港房屋經理學會合作，在九龍城「龍城區」試行「聯廈聯管」管理模式，成功促成兩幢「三無大廈」共同委聘一間物業管理公司，以相宜的費用提供系統化管理服務，從而提升樓宇管理，以及保養維修水平和效率，改善居住環境。



12月

>>> 適逢聖誕節，市建局為令觀塘注入節日氣氛，增添地區活力，在觀塘市中心(K7)舉辦以「WINTER TRANSFORM」(蛻變)為主題的節慶活動，在「自由空間」設置八十隻熊貓裝置，吸引眾多遊人拍照「打卡」，場面熱鬧。市建局並首次在花墟舉辦「萬花同慶」活動，除在花墟一帶添置燈飾，亦設置旋轉木馬主題的聖誕裝置，以及與花墟部分商戶及地區團體合辦工作坊，強化社區聯繫，彰顯地區特色，發揮帶動人流和經濟活力的效果。



三 二零二四／二五年度紀要



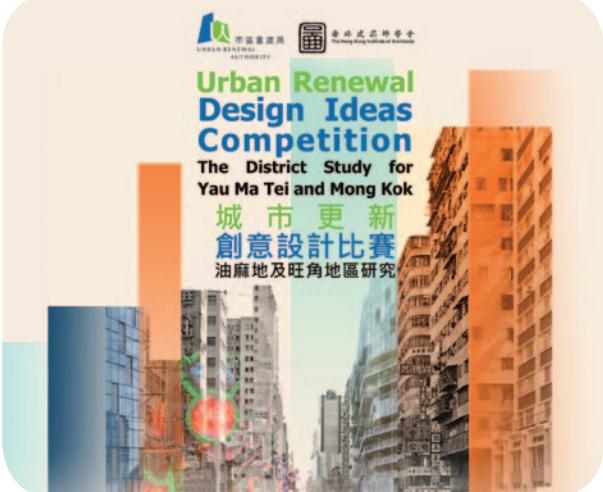
1月

>>> 市建局簽訂一筆一百三十億港元的五年期定期及循環銀行貸款，為市建局提供財務靈活性，以有效推展市區更新項目及資本改善計劃。市建局早前亦公開發行了三筆合共一百二十億港元的債券，用於市區重建項目及一般營運。此次債券發行榮獲《The Asset Triple A Awards》頒發的「最佳本地貨幣債券」獎項，以表彰其卓越表現。



2月

>>> 市建局向九龍城靠背壟道／浙江街發展計劃業主發出收購物業建議。項目涉及二十八個公務員建屋合作社，在市建局的免費法律支援及其他協助下，在項目開展時仍未解散的九個合作社社員陸續完成散社程序並取得業權成為業主，合資格接受收購建議。



3月

>>> 市建局與香港建築師學會(HKIA)合辦「城市更新創意設計比賽 — 油麻地及旺角地區研究」，歡迎相關專業領域的從業者及專上學生組隊參賽。比賽以《油旺研究》的建議為基礎，鼓勵參賽者運用研究中的新規劃工具及市區更新意念，提出具創意的設計方案，以實踐構建宜居、可持續發展、多元化且充滿活力的都市核心願景。



4月

>>> 為連繫及活化社區，令舊區可持續發展，市建局早前於觀塘市中心計劃的「自由空間」策劃一系列「地方營造」活動，包括策展公共藝術及設置運動及兒童遊樂設施等，成績備受嘉許，獲頒澳洲「2024 Place Leader Awards — Pop-up Placemaking (期間限定地方營造)」殊榮，以表揚有關工作的卓越表現。





5月

>>> 政府再次委任周松崗先生為市建局董事會主席，自二零二五年五月一日起生效，任期兩年，並新委任及再次委任十位非官方非執行董事加入市建局，任期為三年。六位新任非官方非執行董事包括兩位立法會議員陳學鋒先生及陳健波先生、趙錦權先生、羅淑君女士、李舜兒女士及梁志珩女士。連任董事包括陳家駒博士、黎惠雯女士、林余家慧女士及楊建霞女士。

>>> 市建局早前以旺角山東街／地士道街發展計劃為試點，推出「項目發展促進服務」，於開展重建項目的招標程序前，加強與發展商溝通，提升招標成功率。市建局其後成功批出有關項目的合作發展合約予中國海外發展有限公司的全資附屬公司美逸有限公司。



6月

>>> 行政總監蔡宏興先生履新，任期由六月十五日起，為期三年，接替服務市建局九年並於六月十四日退休離任的韋志成先生。

>>> 行政長官會同行政會議批准以私人協約方式，並以象徵式地價，向市建局提供紅磡庇利街及將軍澳第一三七區的兩幅土地，為市建局提供額外財政支持以改善其現金流，支援市區更新工作。市建局將按批地條件要求審慎推展項目，聯同政府檢討和優化其運作和財務模式，並就加強推動樓宇復修展開研究，向政府提交建議。



>>> 市建局與香港科技大學簽署合作備忘錄，確立在「觀塘市中心 2.0」項目完成後，於項目內非住宅部分設立校外教研空間的合作意向及框架，彰顯觀塘市中心計劃集「商、住、貿、旅、教、研」於一身的垂直城市發展優勢。

業務概覽

(除特別說明外，所列的數據均截至二零二五年六月三十日)

凝聚動力 持續推動市區更新

80* 個

自二零零一年成立至今，
市建局共推行的項目

334,600 平方米

改善或已公布改善的市區面貌面積

重建發展

1,781 幢

重建或已公布重建
的失修樓宇數目

42,000 名

受惠於各項目
的居民人數

71,700 平方米

休憩空間面積

36,800 個

新建住宅單位數量

185,300 平方米

政府、機構或社區設施面積

樓宇復修

約
8,700 幢

受惠於多項支援計劃
的已復修或正在復修
的樓宇數目

約
890,000 個

受惠於市建局樓宇復修
計劃，以及五個政府資
助計劃的住宅單位數目

約
34.14 億港元

已發放的樓宇復修貸款
及資助金額

475,000 個

受惠於「招標妥」
的住宅單位數目

* 八十個項目包括七十五個重建發展項目及五個保育／活化／改造重設項目

保育活化

81 棟

已保育或將保育的
樓宇／建築物數目

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

66,100 人次

平均每天訪客數字

660 個

於二零二四／二五年度
舉辦活動數目



業務回顧

面對市場不明朗的一年，市建局展現出無比韌力，制定有效策略應對不斷變化的環境，持續推動市區更新，如同跑手因應惡劣天氣移師室內，風雨不改地進行訓練。

市建局引入「動態管理策略」，並因應財務及市場狀況，管理已開展項目的進度。此外，我們亦審慎評估有關物業收購及土地招標的決定，確保兩者能互相配合，有助管理現金流，藉此維持市區更新的動力。

為提升項目招標成功率從而獲得前期款項，市建局推出多項新措施。其中，「項目發展促進服務」透過專用平台，協助發展商於投標前掌握項目參數。此外，應用新規劃工具及容許更高的設計彈性，亦促進項目發揮最大的發展潛力，增強項目的財務可行性和回報，提高項目招標的吸引力。

為配合重建發展工作，市建局致力推動樓宇復修、保育及活化。除管理各項資助計劃以協助業主復修舊樓，市建局亦將預防性維修的概念推廣至不同樓齡的建築物。全新的「預防性維修資助計劃」為業主提供技術支援，協助編製樓宇保養手冊，並透過資助鼓勵業主設立專門的維修基金及持續供款，從而系統性地進行預防性維修，保持樓宇良好狀況。同時，市建局亦推出嶄新的地方營造及社區營造計劃，為社區注入活力，提振地區經濟，推動居民自主更新社區。



制定市區更新策略研究

隨着老舊樓宇數目日益增加，市區老化速度遠超重建步伐，加上剩餘地積比率持續下降，使市建局在推動市區更新的路上面臨重重考驗。為應對挑戰，市建局展開油麻地及旺角地區研究及樓宇復修新策略研究，透過整全的「地區為本」模式，發掘市區更新的潛在機遇並建立規劃儲備，同時探索創新的規劃機制以釋放發展潛力，並以更有效的樓宇復修手段來緩減市區老化。市建局致力落實策略研究的建議，並已逐步取得成果。

市建局以「規劃主導」模式重整及重新規劃舊區，於選定地區進行初步項目可行性研究以建立項目儲備。在財務狀況穩健及政府資源充足的前提下，市建局將從儲備中挑選合適項目，納入業務綱領／業務計劃中推展，達致規劃和社區裨益。此外，市建局亦正在進行另外兩項地區研究以尋找發展機遇。

為提升九龍城及啟德發展區鄰近維港海灣一帶的活力，市建局以九龍城市區更新地區諮詢平台於二零一四年發表的建議為基礎，對東維港灣區進行研究，範圍涵蓋九龍城、啟德發展區，以及毗鄰海濱和港灣。有關研究於於二零二五年三月展開，旨在加強新舊發展區包括水體的融合，同時策略性地利用市建局項目及其他新近完成的政府項目／基礎設施所帶來的規劃裨益，以提升九龍城維港沿岸地區及啟德發展區的活力。研究結果及建議將與海港辦事處的九龍海濱長廊研究相輔相成，帶來更大的發展機遇。

油旺地區研究（「油旺研究」）

自二零二一年完成「油旺研究」後，市建局隨即根據所得成果及建議推出多項措施，旨在把握重建機遇，鼓勵私人市場參與市區更新。過去一年，市建局已取得多項重大進展，尤其在實踐「市區更新大綱發展概念藍圖」中所提出的建議，以及與政府合作落實應用新規劃工具方面，均有助釋放發展潛力，促進私人市場參與重建。主要成果概述如下：

落實「油旺研究」首個發展節點

市建局於二零二四年三月開展洗衣街／花墟道項目(YTM-013)，以落實首階段的「水渠道城市水道」發展節點。項目將打造該區成為活力新地標及社會與經濟活動的焦點，為旺角的地區面貌注入活力，推動區內經濟發展。



設計概念圖

洗衣街／花墟道項目其中一個主要特色，為構建「城市水道」及水道公園作為「藍綠建設」，供公眾享用。

透過整全的重整及重新規劃，市建局善用項目範圍內的土地資源，落實「油旺研究」建議，構建「城市水道」及水道公園作為新的「藍綠建設」，並以「一地多用」模式作混合用途發展及興建多用途綜合大樓，提供更完善的公共設施。此外，YTM-013項目亦會透過「連繫地盤」的方式進行重建。相關發展計劃草圖已於二零二五年四月獲行政長官會同行政會議批准（有關YTM-013項目的更多詳情，可參閱第四十及四十一頁的「重建發展」章節）。

促進私人市場參與市區更新

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

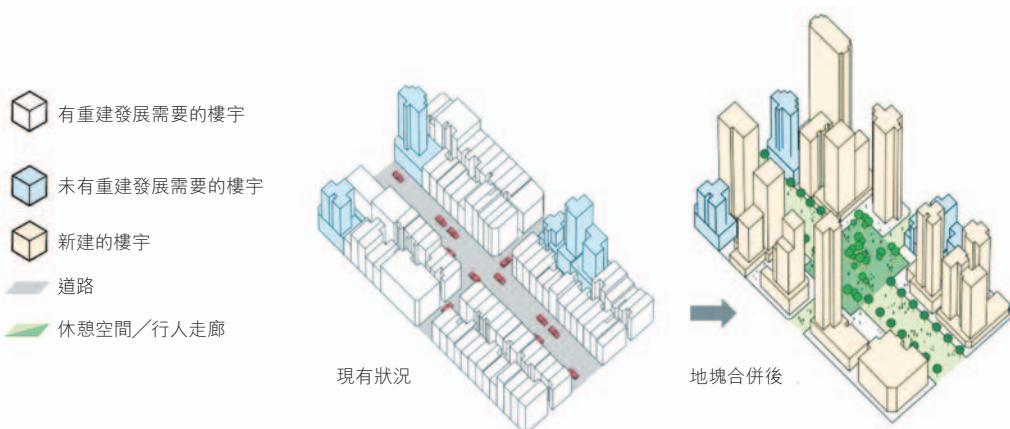
修訂《分區計劃大綱圖》進展

市建局支持政府開展旺角及油麻地《分區計劃大綱圖》的修訂工作，以容許住用及非住用地積比率更靈活互換，或為選定範圍內特色街道的混合發展提供更大的設計彈性，並增加彌敦道商業地帶的地積比率及放寬建築物高度限制。旺角及油麻地的《分區計劃大綱圖》已納入上述修訂，並分別於二零二三年五月及二零二四年七月獲行政長官會同行政會議批准。

應用新規劃工具

為釋放小型及零散地盤的發展潛力，以便重整及重新規劃油旺地區，城市規劃委員會（城規會）於二零二三年七月公布了新指引，可透過規劃申請來試行地積比率轉移。地積比率轉移容許重建潛力有限的地盤，將其發展權轉移到一些位於策略性位置且可增加發展密度的地盤，從而增加這些「接收地盤」的可建和可供出售的樓面面積，提升項目回報，吸引私人發展商參與市區更新。

「油旺研究」引入「整合街區」概念，選定多個小型街區整合成為更具凝聚力的大型重建地盤，並在封路及改道安排後，將未盡其用的道路空間整合為行人專用區及休憩空間。市建局會在進一步討論及落實主要推行安排，及取得政府批准後，再著手推展試點項目。



在整合街區內，封閉後的道路可重新規劃為休憩空間／行人走廊，促進區內易行性。整合後，呈較大面積及規整形狀的地塊可促進更佳的規劃及整體發展，並可為建設停車位和公共／社區設施等提供空間。

業務回顧

更新公共設施 建構微型公園系統

「油旺研究」提出設立微型公園系統，旨在建構一個全新的休憩空間網絡。透過將旺角山東街一帶高密度地區內六個細小及零散的小型休憩公園連接起來，並加以活化，營造更佳設計效果，供社區享用。市建局正逐步落實位於地士道街休憩花園及廣東道／豉油街休憩處的試點工作；相關設計融入旺角區內不同的面貌與風格，包括特色街道、多元文化和活力市集等元素，已於二零二四年第二季獲康樂及文化事務署（康文署）批准。至於第二批涵蓋餘下四個微型公園的設計方案，已於二零二五年第一季提交予相關政府部門審批。整體設計方案將以統一的風格、顏色及其他創新元素翻新現有公園空間，為大眾提供耳目一新的休憩體驗。



設計概念圖



設計概念圖

(上圖)地士道街休憩花園設計概念圖
(右圖)公園增設智慧健體設施，以提升使用者體驗並藉此推廣健體運動。

促進公眾對油旺地區更新的認識

市建局於二零二五年三月與香港建築師學會合辦創意設計比賽，促進公眾參與油旺地區的市區更新，提出創新及具創意的建築設計。比賽目的是讓公眾更易理解「油旺研究」的城市規劃及更新概念，並通過規劃工具的應用和實踐，轉化為更具體的城市及建築設計方案，提升大眾對市區更新的認識和了解。比賽開放予專業領域的從業者及學生參與，務求集思廣益，激發創意設計方案，為油旺區內的兩處用地注入新活力，構建集居住、工作與休閒於一身的活力城市空間。



(左圖)創意設計比賽旨在尋求切實可行的城市設計和建築方案，並透過應用「油旺研究」中建議的規劃工具和實施機制來實現。(右圖)大會為比賽參加者舉辦導賞活動，增進他們對油旺地區更新的了解。

深水埗及荃灣地區研究

市建局應政府在行政長官《二零二一年施政報告》的邀請，於二零二二年年底展開「深水埗地區研究」及「荃灣地區研究」。

兩項研究均借鑒「油旺研究」的做法，採用全面的「地區為本」和「規劃主導」模式，為面積達三百六十六公頃的地區（「深水埗地區研究」和「荃灣地區研究」範圍分別涵蓋一百三十公頃和二百三十六公頃）制定「市區更新大綱藍圖」作為長遠的發展藍本，為未來規劃提供指引，應對舊區老化問題。



長遠發展藍圖將為兩區的未來規劃提供指引，應對舊區老化問題。（深水埗舊區（上圖）和荃灣舊區（右圖））



為更全面地了解兩區，市建局針對荃灣和深水埗不同的地區特色，進行多項專題研究，包括在「深水埗地區研究」的專題研究中，探討地區文化及特色街道、時裝行業與主教山周邊地區；至於「荃灣地區研究」的專題研究，則涵蓋發展容量及基建檢討，以及多層行人連接網絡研究。有關專題研究結果將分別為制定兩區的「市區更新大綱藍圖」提供重要的支持和基礎。

市建局正進一步審視及探討「油旺研究」提出的新規劃工具及機制。為促進私人市場參與，加快市區更新步伐，市建局在「深水埗地區研究」及「荃灣地區研究」中積極探討多項機制以增加發展誘因，包括適當引入額外／寬免樓面積等措施，務求為日後重建項目創造及增加價值，加強靈活性。此外，為切合未來發展需要，市建局亦透過全面的規劃檢討，識別能配合長遠規劃的具發展潛力用地，以協助市區更新及重整。

市建局根據研究中所識別的「機遇區域」，並充分考慮經由問卷調查、訪談、論壇和工作坊等持份者諮詢活動收集所得的意見，編製城市規劃與設計框架，並以此來制定「市區更新大綱藍圖」。研究其後亦進行相關的技術性評估，以確定建議方案在技術上的可行性。兩項研究的「市區更新大綱藍圖」預計將於二零二五年下半年提交政府。

為進一步推動和促進私人市場參與市區重建，市建局將繼續支持政府制定相關新政策與機制。兩項研究亦會在日常運作中積極運用創新科技，包括利用地理資訊系統進行數據管理與分析，實現工作數碼化，以提升工作效率。

業務回顧

東維港灣區研究

市建局將借鑒世界知名的港灣，包括澳洲悉尼的達令港(Darling Harbour)和挪威奧斯陸的阿克爾碼頭(Aker Brygge)，著力進行東維港灣區研究。在「海—岸—陸」的規劃理念下，研究將循三大願景構建東維港灣區，包括一)善用現有水體和海濱空間、二)創建全新及多元的海濱空間，以及三)加強內陸與海濱空間的連接。



整個「東維港灣區」面積達七百九十八公頃，當中包括呈三角形、面積約三百四十八公頃的海濱空間。相關研究將根據「海—岸—陸」的整合規劃理念，為如何盡用土地潛力、活化海濱空間及加強海濱與內陸的連繫，提供建議。

研究將制定規劃願景，全面勾劃東維港灣區的城市設計理念，並會就水體、海濱空間和內陸土地的規劃提出建議；研究報告亦會涵蓋即時、中及長期目標和相關的推行時間表，以至落實建議所涉及的相關持份者與機制。為共同實踐願景，市建局會積極尋求與政府和其他持份者合作的機會。

預計有關研究於二零二五年內完成。市建局將把載有規劃願景及建議的最終報告，提交發展局考慮。

樓宇復修新策略

市建局於二零二零年進行「樓宇復修新策略」研究，結果顯示業主在籌組樓宇保養維修工程時普遍面對「三缺」困難，包括(一)樓宇復修工程相關的知識、(二)缺乏維修財政儲備，以及(三)缺乏組織能力。為此，市建局與專業機構和業內人士合作，以多管齊下的方式，落實多項樓宇復修策略與措施，務求延長樓宇壽命及可使用年期；措施包括提高大廈業主對預防性維修的意識和推廣最佳做法，以及鼓勵業主定期向特別基金供款。各項工作俱在去年取得顯著進展。

鼓勵預防性維修的新措施

「預防性維修資助計劃」

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

為促進業主就樓宇復修建立財政儲備，「預防性維修資助計劃」亦提供資助，鼓勵業主定期向特別基金供款，市建局則根據首三年應供款總金額的百分之十，發放同等金額的資助，資助上限視乎樓宇單位數目而定。

截至二零二五年六月三十日為止，市建局已接獲十三宗「預防性維修資助計劃」的有效申請，涉及超過七千五百個住宅單位，其中九宗已獲發《原則上批准通知書》。市建局預計於二零二五年八月發出《原則上批准通知書》予餘下四個申請者。其中，涉及逾四千三百個住宅單位的置富花園作為首個申請者，將於二零二五年年底前舉行業主大會，通過委聘顧問以編製樓宇保養手冊。

鑑於物業管理公司在協助業主落實預防性維修方面亦扮演關鍵角色，市建局與物業管理公司和專業學會舉辦七場大型簡介會，約有一千三百人參加。簡介會旨在介紹「預防性維修資助計劃」和《住用與綜合用途樓宇保養手冊編製指引及範本》(《指引及範本》)，並培訓物業管理從業員向管理的樓宇推廣「預防性維修資助計劃」。

發布《住用與綜合用途樓宇保養手冊編製指引及範本》(《指引及範本》)

地政總署法律諮詢及田土轉易處發出的《大廈公契指引》要求新建大廈必須有樓宇保養手冊，惟坊間對如何編製手冊缺乏支援。有見及此，市建局推出首份《指引及範本》，以協助業主委員會／業主立案法團及相關界別的專業人士，制定有效的樓宇保養和財務計劃，定期保養物業。

《指引及範本》內容涵蓋樓宇公用地方及設施所必要的維修保養項目、工程範疇，以及有關檢查方法和周期性維修保養細節，並提供財務預算範本以精簡編製過程。市建局在諮詢過逾百名包括政府部門、專業學會和業界的持份者後，已於二零二五年一月發布並上載《指引及範本》英文版至「樓宇復修平台」。為鼓勵大眾使用《指引及範本》，市建局舉辦九場研討會，向認可人士和物業管理專業人士講解《指引及範本》的應用。此外，市建局亦與本地非政府組織合作，定期舉辦簡介會向業主推廣《指引及範本》，反應熱烈。



市建局推出全港首套樓宇保養手冊指引及範本，加強業主在定期保養物業方面的專業知識。

業務回顧

市建局不只關心業界看法，亦重視業主的意見。於二零二五年年初，市建局協助南區的貝沙灣業主委員會聘請顧問，並試用《指引及範本》以編製樓宇保養手冊，藉以制定維修保養計劃與開支預算。市建局將於日後，與其他業界人士和業主分享相關經驗。

九龍城「小區復修」先導計劃

為改善九龍城的整體已建設環境，市建局過去數年試行以「融合策略」推展市區更新，特別進行各項樓宇復修及活化工作。市建局選定南角道至打鼓嶺道一帶作為試點區域，當中涵蓋四十幢沒有迫切重建需要的樓宇，試行「小區復修」先導計劃。透過舉行大型簡介會、工作坊、茶聚及擺放街站等廣泛宣傳及公眾參與活動，「小區復修」先導計劃獲得區內不少業主的支持。

在「小區復修」先導計劃的特別資助下，區內共六幢樓宇已聘請顧問籌組外牆翻新及天面防水工程，改善已建設環境。除維修公用地方外，市建局亦與義工合作，為十一位居住在上述大廈的有需要業主，進行單位內小型結構維修工程，並已於二零二五年四月完成所有有關維修工作。

為突顯地方特色，市建局構思在九龍城區進行地方營造工作，以特定主題和設計去展現「潮泰」文化及舊啟德機場歷史。除於二零二四年十一月展開打鼓嶺道休憩花園活化工程外，市建局亦將在重點區域改善街道景觀，有關工程於二零二五年七月批出，預計於二零二六年至二零二八年分階段完成。市建局已委聘一群本地藝術家與零售商戶溝通，攜手美化龍崗道、城南道、打鼓嶺道及衙前圍道一帶的商舖店面，獲大部分商戶的正面反應。



打鼓嶺道休憩花園的活化主題圍繞飛機，突顯舊啟德機場在區內的歷史元素。

除美化區內街道和毗鄰的休憩花園外，市建局亦鼓勵業主粉飾大廈外牆和入口、商舖店面、簷篷及指示牌。為突顯區內的「潮泰」文化，市建局早前經公開招標，為大廈外牆壁畫徵集設計及執行方案，收到來自全球四十多位藝術家共三十多份標書，當中包括來自香港、中國內地、泰國、日本和法國的藝術家。有份參加市建局「小區復修」先導計劃的大廈業主立案法團(法團)，均十分支持有關地方營造工作，為其大廈外牆創作壁畫。首幅壁畫以泰國文化為主題，預計將於二零二六年年初完成。

「小區復修」先導計劃結合樓宇復修、活化及保育地方文化特色等三方面的工作，市建局將汲取寶貴經驗，為日後推進市區更新制定整全及具針對性的策略。

「聯廈聯管」

市建局與香港房屋經理學會合作，於九龍城區內部分樓宇成功試行「聯廈聯管」的管理模式，協調單幢式大廈的業主共同聘用一間物業管理公司，以多幢式聯合管理及共用資源，令管理費得以降低，達至規模經濟效益。其中，兩幢「三無大廈」的業主先行成立法團，透過參與「聯廈聯管」試驗計劃，共同委聘用一間物業管理公司，並已先後於二零二四年十一月及二零二五年一月開展服務。對於大廈管理狀況有顯著改善，業主均表示滿意。

市建局已將「聯廈聯管」的經驗，以報告形式向相關政府部門及物業管理學會分享，相信有助政府在油尖旺、深水埗、九龍城及荃灣區推行「聯廈聯管」試驗計劃。市建局亦與深水埗及油尖旺區議會分享「聯廈聯管」的經驗，獲得正面評價。

加強樓宇復修的宣傳工作

為提高業主對樓宇復修的意識，積極履行業主責任，市建局加強宣傳工作，向公眾推廣樓宇復修資訊。二零二五年一月，市建局推出一連十五集的電視特輯，透過趣劇形式，深入淺出地向觀眾講解保持大廈良好狀況及進行預防性維修保養的重要性，配合社交媒體遊戲增加觀眾的參與度，廣受公眾歡迎。來自電視特輯和社交媒體的觀看次數合共超過三千一百萬，有效提高觀眾對樓宇復修的基本認知。

另一方面，市建局與本地非政府組織合作，在七個舊區進行家訪、問卷調查和推廣活動如設立街站及舉辦茶會等，推廣樓宇復修。由二零二四年十月開始，有關推廣工作已擴展至全港十八區。自二零二一年十一月起，市建局已協助三百三十四幢樓宇申請資助計劃，並轉介一百一十九幢「三無大廈」予民政事務處協助成立法團。



市建局在電視特輯中以饒富趣味的話劇形式，提高業主對樓宇復修的意識，並帶出業主必須盡責任保持大廈良好狀況。



重建發展

市建局以「規劃主導、地區為本」的前瞻性策略活化舊區，為社會帶來更大裨益。

市建局開展馬頭圍道／落山道項目(KC-020)，透過綜合規劃及設計，與毗鄰的市建局重建項目發揮協同效應，透過在設計上融合擬議的休憩用地及步行街，創造更大的規劃裨益，藉此提升景觀及步行環境。項目在整體規劃後亦會加強連接馬頭圍道現有的行人過路設施及鄰近發展項目，進一步改善往來附近的政府、機構或社區設施及休憩用地的暢達性。

目前，市建局正在土瓜灣區推展多個重建項目，並透過整全的土地規劃，促進項目之間的協同效應，為地區帶來最大的規劃裨益。政府批出的庇利街用地亦正好發揮策略性作用，加強土瓜灣內陸現有重建項目與海濱之間的實際及功能上的連繫。此外，整全的規劃亦更有效地連接主要的公共休憩空間及步行路線，提升區內暢達性和城市活力，有助顯著改善居住環境，強化土瓜灣的整體城市脈絡。

然而，市建局的重建發展工作並不只限於土地運用，我們更注重於照顧受重建影響人士的需要。為保留九龍城的獨特面貌，市建局在項目規劃的初期已積極制定措施，為受衙前圍道／賈炳達道項目(KC-017)影響的營運者提供過渡期安排及回遷選項。市建局亦正就洗衣街／花墟道項目(YTM-013)進行策略性規劃，以支持及促進本地花卉行業的發展。

二零二四／二五年度開展的項目

馬頭圍道／落山道項目 (KC-020)

於二零二四年八月展開的 KC-020 項目，毗鄰靠背壟道／浙江街項目 (CBS-2:KC)，將配合 CBS-2:KC 項目作整體性的規劃及設計，營造一體化的環境及景觀，並提升地區連接性及暢達性，為該區帶來更大的規劃裨益。

KC-020 項目在設計上將融合 CBS-2:KC 項目的擬議休憩用地／地面步行街，以提升景觀及步行環境。重整及重建後的 KC-020 項目範圍亦會透過現時馬頭圍道的行人過路設施及 CBS-2:KC 項目，進一步加強連接政府、機構或社區設施及休憩用地，例如馬頭圍道東邊的落山道休憩處、土瓜灣市政大廈暨政府合署，以及西邊的樂民新村一帶住宅群。

此外，隨著土瓜灣「小區重建新社區」成形，市民將來可利用區內暢達的步行環境和新建的步行街，由 KC-020 及 CBS-2:KC 項目步行直達位於海濱的海心公園；此外，區內多個公共休憩空間亦會加強連接行人道路，令往來內陸與海濱空間更暢行無阻。

根據初步概念設計，KC-020 項目將為整合後的市區更新項目額外提供約一萬一千八百三十平方米的住宅樓面面積、約二千三百六十平方米的商業／零售設施面積，以及一個附屬停車場。

視乎進一步技術可行性研究，KC-020 項目將延伸 CBS-2:KC 項目所建議的地下購物街至該項目範圍內，並連接土瓜灣港鐵站出口。此外，KC-020 項目亦建議與 CBS-2:KC 項目共用一個車輛出入口，以減少車輛出入對行人的影響，保持臨街店舖的連貫性及街道活力。

有關項目正在進行規劃程序，並已於二零二五年一月提交發展局局長審批。



透過整體性規劃及設計，KC-020 與 CBS-2:KC 兩個項目將產生協同效應，提升該區的行人道連接性和改善步行環境，將項目範圍與土瓜灣「小區發展」重建項目，以及位於海濱的海心公園連繫起來。

「市區更新如同馬拉松，兩者都需要耐力和堅定的意志、清晰的目標、日以繼夜的準備、對細節的關注，配合周全的策略和規劃，才能衝過終點。」

吳宗翰
規劃及設計經理

吳宗翰是一位專業城市規劃師和城市設計師，在推展土瓜灣市區更新項目中擔當重要角色。他具策略性思維且注重細節，在團隊工作中有助推動成果。



業務回顧

其他進行中的主要項目

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

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

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



透過重新規劃與設計，KC-018及KC-019項目的新建築物在重建後將從海濱後移，騰出空間以興建二十米寬的海濱長廊，優化海濱空間，為舊區帶來更大的規劃裨益。

項目完成後，面向土瓜灣道的建築物將會向後移，土瓜灣道將由目前的四線行車擴闊至六線行車，改善與啟德發展區的交通連接。

行政長官會同行政會議已於二零二四年五月核准兩個項目的發展計劃草圖。二零二五年六月，行政長官會同行政會議批准以私人協約方式，並以象徵式地價向市建局批出兩幅分別位於紅磡庇利街及將軍澳第一三七區的用地，從而增強市建局的財務能力。在獲得政府的財政支持下，市建局將以動態管理方式，策略性地進行收購。

衙前圍道／賈炳達道項目(KC-017)及啟德道／沙浦道項目(KC-015)

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

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

在九龍城區議會和康樂及文化事務署（康文署）的支持下，市建局於二零二四年九月展開賈炳達道公園首階段活化工程的主要工程。在活化工程期間，市建局為突顯「龍城區」的特色，將工程圍板化身成為戶外藝術長廊。本地插畫師以「穿越九龍城」為主題，繪畫多個經典場景，包括在舊啟德機場年代飛機劃過九龍城上空、小孩在舊樓天台玩「跳飛機」遊戲、七十年代寨城居民生活情景等；此外，設計更加入遊戲元素，讓參觀市民和旅客可體驗區內獨特的潮州文化。（有關在鄰近項目的重點小區推行復修及活化詳情，請參閱第三十四頁的「九龍城「小區復修」先導計劃」。）

由於工務工程撥款申請進展順利，加上得到九龍城區議會及相關政府部門的支持，新政府綜合大樓設計及建造工程的招標已於二零二五年六月進行。相關建造工程計劃於二零二六年年底展開。

市建局於二零二四年四月發出收購建議，截至二零二五年六月為止，超過百分之九十三的業主已接受收購建議。市建局於二零二四年九月向發展局局長提交收回土地申請。



受九龍城重建影響的售賣街市食品店舖商戶參與抽籤儀式，以編配在過渡期間為商戶提供的臨時店舖。臨時店舖選址鄰近九龍城新、舊街市，讓商戶在重建期間可繼續營運，維持地區活力。

保留為整個項目或已落成部分重新招標的可能性，以便在不斷變化的環境中靈活推展項目。為提高招標的吸引力，市建局對項目作出多項優化措施，包括（一）減少公共停車位及地庫層數的建築；（二）在初步概念設計中彈性處理地面停車場；（三）盡早就地基圖則取得批文；（四）盡早提交建築圖則，以及（五）完成多項前期工程，如拆卸現有建築物、淨化受污染泥土、土地勘測、地下管線改道及為新行人隧道預留接駁點。市建局並推出「項目發展促進服務」，盡早為發展商提供項目資訊，就推展KC-015項目向他們收集不具約束力的意見。



市建局與本地插畫家合作把賈炳達道公園的工程圍板，化身成為戶外藝術長廊，並在設計中加入不少九龍城經典場景及昔日民生景象。

為制定受影響商戶的回遷策略，市建局向KC-017項目內售賣街市食品的店舖以及潮泰食品與餐飲店舖營運者進行問卷調查及訪談，最終有超過百分之五十的售賣街市食品店舖選擇參與市建局的過渡期安排方案。在選擇過渡期安排的營運者中，近七成表示有意在項目完成後回遷至「龍城區」，反映商戶對保留地區特色及保持社區經濟連繫的殷切渴望。市建局多次舉辦交流會，與受影響的店舖營運者溝通，評估其經營需求。截至二零二五年六月，所有選擇過渡期安排的商戶已獲編配臨時店舖，可於過渡期繼續營業。

至於毗鄰的KC-015項目，由於市建局於二零二四年九月截標後僅收到一份不符合招標條款的標書，市建局董事會於是決定收回該招標項目。其後，市建局研究自行發展有關項目，同時保

業務回顧

洗衣街／花墟道項目 (YTM-013)

YTM-013項目於二零二四年三月開展，標誌著「油旺研究」中「旺角東 — 水渠道城市水道」發展節點的首階段工作正式落實。項目旨在解決花墟一帶康樂設施老舊、休憩空間零散及交通擠塞等問題。市建局期望透過進行全面的重整及重新規劃，將旺角東轉型為一個充滿活力的地標，同時活化花墟一帶以配合未來發展。

項目分為兩個主要地盤：地盤A包括花墟一帶一個較大的地盤及四個較小的地盤，涉及樓宇的樓齡均超過六十年。地盤B則包括現有的政府設施及休憩空間。透過採用「一地多用」模式，地盤B將成為一個混合發展項目，涵蓋住宅、零售、辦公室、酒店用途及一座多用途綜合大樓，提供更完善的公共設施，如體育設施及日後的油尖旺地區康健中心。此外，地盤B亦會構建一個以「藍綠建設」為特色的水道公園，成為社區聚腳點，供公眾活動及消閒之用。



設計概念圖

水道公園將成為樞紐，連繫未來的混合發展項目、花墟一帶及周邊設施，發揮協同效應，構建一個多姿多彩的消閒康樂區域。

為盡用土地及提升街道活力，市建局在地盤A會以「連繫地盤」的方式應用「地積比率轉移」，另外較小的地盤將被改建為公共休憩空間及低矮設施，設立富地區特色的聚腳點及零售設施。與此同時，連接花墟道與園藝街的後巷一帶將被活化成為「第三條花墟步行街」，提升店舖零售環境，推動花墟的未來發展。

項目的發展計劃草圖已於二零二五年二月獲城規會通過，並於二零二五年四月獲行政長官會同行政會議核准。

為保持花墟在不同發展階段的經濟活力，市建局實施一系列短、中期策略，以刺激地區經濟。年內，花墟一帶舉辦多項地方營造工作，均見成效。

二零二四年十二月，市建局與油尖旺民政事務處合辦「萬花同慶」花墟聖誕節慶活動，透過增設大型聖誕裝置及燈飾，將區內打造成熱鬧的夜遊景點，吸引訪客及鼓勵消費。此外，市建局亦與社會企業合辦聖誕掛飾工作坊，培養大眾的賞花興趣。為進一步推動地區經濟，市建局與花墟商戶合作推出線上遊戲，並贈送電子購物券以鼓勵消費，活動反應熱烈，獲商戶及參加者踴躍參與，為花墟一帶生意增添活力。



市建局為花墟布置璀璨的聖誕裝飾，大大提升花墟的節日氣氛。



市民於旋轉木馬裝置前拍照「打卡」，或參與聖誕裝飾工作坊，令花墟增添一片熱鬧氣氛。



為締造更有利的營商環境及支持花墟長遠發展，市建局計劃透過「社區營造」，策略性地突顯及提升花墟的特色。市建局將與區內持份者溝通及協作，制定共同願景和策略，以確保地區可持續更新及得以保存花墟的獨特風貌；並在各方共同努力下，令花墟成為朝氣蓬勃及文化薈萃的節點。

山東街／地士道街項目(YTM-012)

YTM-012項目旨在活化旺角山東街／地士道街一帶，透過改善行人通道、增加綠化空間及構建充滿活力的公共區域，提升區內整體環境。透過重整及重新規劃，項目打通現時位處地士道街的休憩花園部分，擴闊行人路，並連接至山東街／地士道街交界，增加區內暢達性。項目範圍以外的休憩花園現正由市建局進行活化，有關工程經已展開並預期於二零二六年完工後向公眾開放。

在市場不明朗的情況下，為提升項目招標的吸引力，市建局推行一系列措施以簡化招標程序，提升項目競爭力。二零二五年一月，市建局推出「項目發展促進服務」先導計劃，設立平台提供項目資料，讓發展商全面了解項目詳情，從而有更多時間籌備標書。該項措施亦邀請發展商對YTM-012項目提出不具約束力的意見，供市建局進一步分析。

為讓項目有更大的設計彈性，市建局已申請規劃許可，以應用《旺角分區計劃大綱圖》內「住用及非住用地積比率互換」的規劃工具；在不超過現時總樓面面積下，將住用地積比率上限由七點五放寬至八點五，即一萬四千一百一十八平方米的私人住宅樓面面積，可提供約三百八十個住宅單位。此外，項目將提供約二千八百五十平方米的樓面面積作政府、機構或社區設施用途，並獲豁免計算在總樓面面積之內。

市建局於二零二五年三月公開招標後，共收到六份標書，反映市場對項目的高度興趣。市建局隨後於二零二五年五月成功批出項目的合作發展合約，並已完成樓宇拆卸工程。

業務回顧

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

市建局於二零二一年啟動該兩個項目，旨在增加區內的公共休憩空間、提升公共設施，以及將現時殘破失修的樓宇重建成為附設商業基座／零售空間的現代化住宅發展項目。此外，項目亦涉及重新規劃及重整未地盡其用及不符合現代標準的政府設施和土地，務求釋放發展潛力。

SSP-017項目涵蓋一百零一幢樓齡超過五十年的樓宇。由於環境擠迫，並充斥大量劏房單位，極需重建。二零二三年四月，市建局就SSP-017項目發出收購建議，至二零二五年二月將土地復歸政府前，已收購超過百分之九十六的物業權益。項目預計於二零二六年年中完成清場工作。

SSP-018項目由兩個地盤組成，地盤A主要為長沙灣體育館現址所在的政府土地，以及一幅由中華電力有限公司用作變電站的私人地段。地盤B則全屬政府土地，毋須作收購安排。地盤A為首個由政府提供土地資源作財政支持以促進重建的項目，經規劃後將地盡其用，作住宅用途，增加房屋供應；地盤B則會經重新規劃，並沿用「一地多用」概念，興建一座全新的政府綜合大樓，增設社區設施，以及重置地盤A的體育館。項目擬興建的政府、機構或社區設施樓面面積約為現時面積的三十三倍。行政長官會同行政會議已於二零二三年通過SSP-018項目的發展計劃草圖，並於二零二四年向發展局局長提交收回變電站相關地段權益的申請。

新政府綜合大樓的工程招標有待立法會財務委員會通過撥款申請，預計於二零二五年第四季批出，有關工程預計於二零三零年完成。

觀塘市中心(K7)第四及第五發展區

K7項目的地盤總面積達五萬三千五百平方米，是市建局歷來規模最大、最複雜的重建項目。項目劃分為五個發展區並分階段推行：位於月華街的第一發展區(觀月·樺峯)於二零一四年十月完成；第二及第三發展區則於二零二一年四月完成，包括四幢住宅大樓(凱滙)、裕民坊購物商場及全港首個配備室內空調候車區的公共運輸交匯處。

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

第四及第五發展區的改劃用途修訂已於二零二四年九月獲行政長官會同行政會議批准。為使本地及海外潛在投資者更了解項目範圍及規劃彈性，市建局於二零二四年四月至十二月期間舉行路演。為加快日後的重建工作，項目現正進行前期工程，包括地下管線改道及移除樹木。



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

自二零二四年第四季起，市建局一直積極與發展局轄下的項目促進辦事處溝通，進一步探討可提升項目價值及發展彈性的關鍵要素，例如放寬地面停車場樓層的樓面面積、住宅及非住宅共用樓層樓面面積的分拆／計算、允許分階段提早落成項目及／或批出售賣同意書。市建局就上述議題，獲屋宇署與地政總署等相關部門協助釐清及提供支援。

二零二五年六月，市建局與香港科技大學(科大)簽署合作備忘錄，就科大有意在第四及第五發展區完成後，於其非住宅部分設立校外教研空間，確立合作意向及制定框架。是項合作彰顯項目集「商、住、貿、旅、教、研」於一身的「垂直城市」的發展優勢，同時提升市區更新的裨益，為香港不同的產業發展，提供高可塑性的空間。

在項目發展的過渡期間，市建局已獲批准將第四及第五發展區的政府土地改裝成為「自由空間」作臨時用途。自二零二三年起，市建局與觀塘民政事務處、地區團體、非政府組織及本地藝術家合作，在「自由空間」舉辦超過五十項活動，與民同樂。二零二四年十二月，市建局在觀塘舉辦「WINTER TRANSFORM」活動，設置聖誕熊貓裝置及節日燈飾，將該區打造成為備受歡迎的打卡熱點。一年多以來，各項活動合共吸引超過一百五十萬名訪客到訪。為進行前期工程，「自由空間」的臨時遊樂場及運動設施於二零二四年十一月關閉。



市建局在聖誕及新年期間，在觀塘市中心「自由空間」設置大型熊貓裝置，吸引遊人拍照「打卡」，又聯同政府部門及地區團體舉辦多元化活動，發揮帶動人流和促進地區活力的效果。



業務回顧

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

C&W-007項目於二零二二年十二月展開，涉及重建十五個街號內普遍失修的舊樓。C&W-007項目與C&W-005項目毗鄰，可發揮協同效應，透過重整土地用途、重塑市區綠化空間及提高連接性，為社區帶來更大的規劃裨益。

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

市建局以「融合策略」進行市區更新，揉合復修及活化手段，致力改善周邊已建設環境。市建局已選定毗鄰兩個項目地盤的一個重點地區，並將為附近大廈的業主提供財務及技術支援，協助他們進行樓宇復修。此外，市建局亦會為街道、後巷及樓宇外牆等進行美化工程，務求營造出新舊融合的城市景觀。

項目於二零二三年獲發展局局長授權市建局進行。二零二四年五月，上訴委員會駁回一宗就有關上述發展局局長決定而提出的上訴。其後，法院亦於二零二五年五月駁回一宗針對該上訴委員會決定而提出的司法覆核申請。市建局將根據其財務及現金流狀況，實行動態管理，策略性安排在適當時候進行收購。

衙前圍村項目(K1)

市建局以「重建暨保育」的方式推行K1項目，保育在衙前圍村發現的遺跡。市建局會在項目地盤中心設立保育公園，展示保留的文物遺存。市建局與地政總署於二零二三年簽訂批地文件，考古挖掘工作亦已於同年開展，將於二零二五年第三季完成，其後將進行地基工程。

公務員建屋合作社(合作社)項目

市建局於二零二零年五月啟動兩項合作社樓宇重建試點項目，分別為盛德街／馬頭涌道項目(CBS-1:KC)，以及靠背壟道／浙江街項目(CBS-2:KC)。CBS-1:KC項目已於二零二三年三月完成清場，並於同年十二月批出合作發展合約。樓宇的拆卸工程已於二零二四年三月完成，合作發展商已接管地盤以開展下一階段的工作。

CBS-2:KC項目將會提供大約二千三百個單位，另有至少四百平方米的地面休憩空間供公眾使用、二千四百平方米的地面步行街、一個地下公共停車場，以及政府、機構或社區設施以提供社區服務。此項目將與毗鄰的馬頭圍道／落山道項目(KC-020)作整體性的規劃及設計，以提升發展潛力及價值，帶來更大的規劃與社會裨益。

CBS-2:KC項目涉及二十八個合作社，其中九個合作社於項目啟動時仍未解散。在市建局提供免費法律及行政支援下，該九個合作社的社員自二零二二年七月起已陸續完成散社程序，並取得其單位業權成為業主。最後一位前合作社社員已於二零二五年一月順利完成相關手續。

市建局於二零二五年二月向業主發出收購建議，截至二零二五年六月，超過百分之九十八的業主接受收購建議。

回應業主重建要求

業主意見調查

於二零二一／二二年度，市建局透過為西灣河區進行初步項目可行性研究，試驗以意見調查形式收集研究範圍內業主對重建、樓宇復修及改造重設三項市區更新工作的意見，作為「需求主導」市區更新的新模式。調查中所收集到的意見已被市建局採用並作為「市區更新大綱藍圖」制定的重要基礎。深水埗及荃灣的地區研究亦採用類似方式進行意見調查，作為研究過程中的其中一種諮詢模式。(有關這兩項地區研究的更多詳情，請參閱第三十一頁的「深水埗及荃灣地區研究」。)

「促進者」中介服務計劃

根據於二零一一年發表的《市區重建策略》，市建局其中一個角色是協助業主集合土地業權，開展由業主自發的重建項目。為此，市建局成立全資附屬公司 — 市區重建中介服務有限公司(市建中介)，推出中介服務計劃並提供顧問服務。

中介服務計劃下設有「聯合出售服務」(聯售服務)，旨在協助業主集合物業出售予私人發展商進行重建。於二零二四／二五年度，市建局共收到三宗聯售服務申請；其中兩宗申請分別涉及位於旺角和深水埗各自兩幢毗鄰樓宇，已被選定為中介服務項目。市建中介將為相關項目的業主提供資訊報告及簡介會，讓業主評估能否達成符合聯售門檻的共識。另一宗涉及灣仔地段的申請則不獲接納。

為配合《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(《條例》)的修訂，以促進私營機構參與老舊和失修樓宇的重建工作，市建局於二零二四年十二月優化聯售服務。因應《條例》修訂下調強制拍賣申請門檻，聯售服務的基本申請門檻亦由須擁有百分之五十不分割份數業權的業主申請，降低至百分之四十，同時調低啟動聯售服務的「聯售門檻要求」，與《條例》的規定保持一致。若聯售招標或拍賣不成功，申請人可於該次不成功的招標或拍賣起計三個月內要求再次進行招標或拍賣，惟須合理調整聯售的條款及條件(包括底價)，且確認並無發展商正在進行收購。此優化措施旨在提高聯售的成功率，協助有關業主成功聯合售出物業。

此外，市建中介亦為受市建局項目影響而又尚未解散的合作社社員提供中介服務，協助社員通過散社取得單位的業權。市建中介同時推動非政府組織根據「一地多用」模式，為其未盡用的土地探討重建的可能性。(有關詳情請參閱第四十七頁「重建非政府機構用地中介服務計劃」。)

「樓換樓」安排

自二零一一年推出以來，市建局共向三十二個重建項目的受影響業主提供「樓換樓」安排。這批受重建項目影響的自住業主有多種選擇，可購買位於有關重建項目原址的「樓換樓」單位、鄰近市建局發展項目中的「樓換樓」單位，或市建局自行發展並已落成的啟德發展項目中的「樓換樓」單位。截至二零二五年六月，共有六十七名業主選擇「樓換樓」單位，其中五十九位選擇啟德發展項目的「樓換樓」單位，另有八位選擇原址「樓換樓」單位。

業務回顧

施政報告措施

強拍條例小業主支援中心

政府於二零二三年十二月向立法會提交修訂《土地(為重新發展而強制售賣)條例》的條例草案(《條例草案》)，以加快私營機構重建老舊和失修樓宇。《條例草案》其後獲通過，並於二零二四年十二月正式生效。

強拍條例小業主支援中心(支援中心)為市建局的全資附屬公司，於二零二四年六月註冊成立，作為發展局轄下「強拍條例小業主專責辦事處」(專責辦事處)的執行機構，為受強拍申請影響的小業主提供一站式支援服務。除公眾教育活動外，支援中心亦提供調解資助、以優惠費用提供獨立物業估值報告，以及作有關法律專業服務、輔導服務和搬遷協助的轉介。

自二零二四年八月投入運作以來，支援中心已處理四百八十四宗電話查詢及六宗書面查詢；另舉辦三場講解支援中心服務的簡介會，以及提供兩次義務法律諮詢服務。此外，支援中心亦與專責辦事處及非政府組織合作，在地區及全港層面合辦了四場教育講座。在收到的四宗強拍個案申請中，其中一宗個案的小業主根據支援中心提供的物業估值報告，經調解後與強拍申請者達成和解協議。至目前為止，支援中心網頁的瀏覽次數已超過三萬次。



為加強公眾對強拍條例小業主支援中心的認識，中心自開幕以來不時舉行簡介會，向社區人士及持份者講解服務範圍，同時舉辦地區及全港性的教育講座。

提供首次置業(「首置」)單位

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

另外，市建局透過與香港平民屋宇有限公司(平民屋宇公司)合作重建大坑西邨，將提供二千個單位。



設計概念圖

「煥然懿居 第三座」設計概念圖

大坑西邨重建項目

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

平民屋宇公司於二零二三年年中向大坑西邨的現有租戶發出安置／補償建議。截至二零二五年六月，百分之九十八的租戶已遷出，清場工作現正進行中。與此同時，市建局持續推進項目籌備工作，並於二零二五年五月接納地政總署就地盤二發出有關批地的暫訂基本條款建議。二零二五年七月，平民屋宇公司亦接納就地盤一有關批地的暫訂基本條款建議。清拆工程完成後，大坑西邨重建項目預計約需五年時間完成建造工程。



(左圖)大坑西邨重建項目的規劃示意圖(摘自獲批總綱發展藍圖)
(右圖)大坑西邨重建項目完成後，將改善地區設施及提供更多公共休憩空間。

重建非政府機構用地中介服務計劃

為配合政府於《二零一九年施政報告》提出的措施，市建局根據「一地多用」模式，推出「重建非政府機構用地中介服務計劃」，旨在協助非政府機構善用尚未地盡其用的土地。市建局為有意參與的非政府機構提供中介服務，務求能提升非政府機構的現有設施，並透過增加樓面面積用作政府、機構或社區設施，和作住宅及／或商業用途，盡用非政府機構土地的發展潛力。

於二零二一年至二零二五年六月期間，市建局共收到二十九宗來自非政府機構的查詢，並已接獲五宗正式申請。經評估後，四宗申請因不符合資格或被評估為不可行而不獲受理。目前，市建局正對一宗涉及油麻地用地的申請進行各項評估。

在市建局的支援下，長寧大廈現正進行多項「樓宇更新大行動2.0」及「消防安全改善工程資助計劃」的復修工程，不僅有助加強大廈結構，還推動業主以「森林」的主題設計美化外牆，為該區增添不少活力。



樓宇復修及改造重設

香港樓宇老化的挑戰日益嚴峻。為延緩市區老化，業主及時和妥善地為樓宇進行復修更見重要。多年來，市建局除替政府執行各項資助計劃，亦為業主提供技術支援，協助落實各項維修及保養工作。

為更有效地協助業主籌組樓宇復修工程，市建局於二零二四／二五年度推出多項新措施，包括加快「樓宇更新大行動2.0」第三輪獲批個案的樓宇復修進程。此外，市建局亦推出自資的「預防性維修資助計劃」，發布可協助編製樓宇保養手冊的指引及範本，鼓勵業主未雨綢繆，及早為樓宇制定周期性的維修保養及財務計劃，延長它們的可使用期。

妥善保養樓宇的過程漫長而艱巨，猶如一場接力賽，不僅需要持之以恆，更有賴各方協力，才能確保樓宇安全，改善居住環境，使人安居樂業。

樓宇復修資助計劃

市建局作為推動本港樓宇復修的主要機構，致力緩減市區老化速度，延長樓宇的可使用年期，減低重建壓力。市建局透過執行由政府資助或自資的各項樓宇復修計劃，向老舊樓宇的業主立案法團提供財政資助、技術支援及協調服務，協助業主進行樓宇復修。

政府資助計劃

市建局受政府委託管理五項資助計劃，以支援業主進行樓宇維修及保養工作，分別為「樓宇更新大行動2.0」（「2.0行動」）、「樓宇排水系統維修資助計劃」、「消防安全改善工程資助計劃」、「優化升降機資助計劃」及「有需要人士維修自住物業津貼計劃」。多年來，市建局統一管理的樓宇復修撥款金額共達一百九十億港元。

其中，「2.0行動」及「消防安全改善工程資助計劃」的第三輪申請於二零二三年推出，反應躊躇。市建局共接獲一千二百四十五宗「2.0行動」的合資格申請，以及一千三百零三宗「消防安全改善工程資助計劃」的合資格申請。經初步資格審查及優次排序，市建局已陸續於二零二四年五月起向合資格申請人發出《原則上批准通知書》。截至二零二五年六月，市建局已向「2.0行動」申請者發出六百零八份《原則上批准通知書》，及向「消防安全改善工程資助計劃」申請者發出五百五十七份《原則上批准通知書》；預計所有合資格的申請者，將可於二零二六年九月底或之前獲發《原則上批准通知書》。

經全面檢視「2.0行動」的執行及流程後，市建局已實施多項措施以加快樓宇維修進程，包括為業主及法團編製工程顧問及承建商「預審名單」，制定維修工程進度時間表以追蹤「2.0行動」三個階段的復修進展。若業主或法團在所訂立限期前未能達到指定的工程進度，市建局將以業主或法團的名義，就委聘工程顧問和承建商展開招標工作。市建局在管理各項資助計劃時，持續作出檢討，務求精簡流程，落實新運作架構以提升效率，縮短申請所需時間。

「我曾經歷膝蓋勞損，肌肉拉傷，因而必須休養，進行復健，就像破損樓宇需要復修一樣。希望多做預防傷患的運動，藉此保持良好體格，避免再次受傷，猶如大廈做好預防性維修，定期保養可減少損壞，延緩老化。」

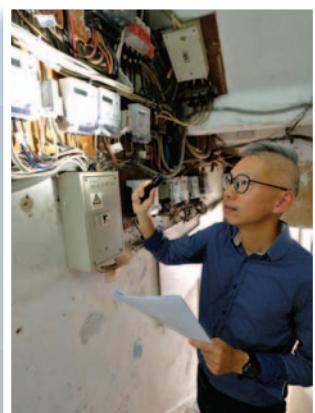
李錫良

樓宇復修高級主任

李錫良是樓宇復修部個案小組的一員，致力於為業主提供專業意見及支援，在各項樓宇復修資助計劃下協助籌組復修工程。



市建局職員向業主講解各項樓宇復修資助計劃詳情，解答有關申請的疑問。



業務回顧

大廈進行復修時，市建局特別關顧個別居民的特殊需要，以盡量減低復修工程對他們生活的影響。對於一些只配備一部升降機、或個別樓層只有一部升降機能直達的大廈，參加「優化升降機資助計劃」及進行優化升降機工程便有可能對居民、尤其是長者及殘疾人士的出入造成影響。有見及此，市建局與非政府組織合作推出多項外展社會服務，包括為有特別需要的居民安排樓梯機服務、送遞膳食及日用品，以及安排短暫居所。其中，市建局與非政府組織合作，為一間洗腎中心的病人提供樓梯機服務，讓他們在大廈升降機暫停運作期間仍能如常往返中心接受治療。在另一宗個案中，市建局為一位患有腦癱的兒童及其家人安排臨時住宿，讓病童在大廈進行升降機優化工程時，仍能如常上學。自二零二二年提供這些服務以來，市建局已接獲超過五十封來自居民的表揚信，對團隊提供的協助表示讚賞。



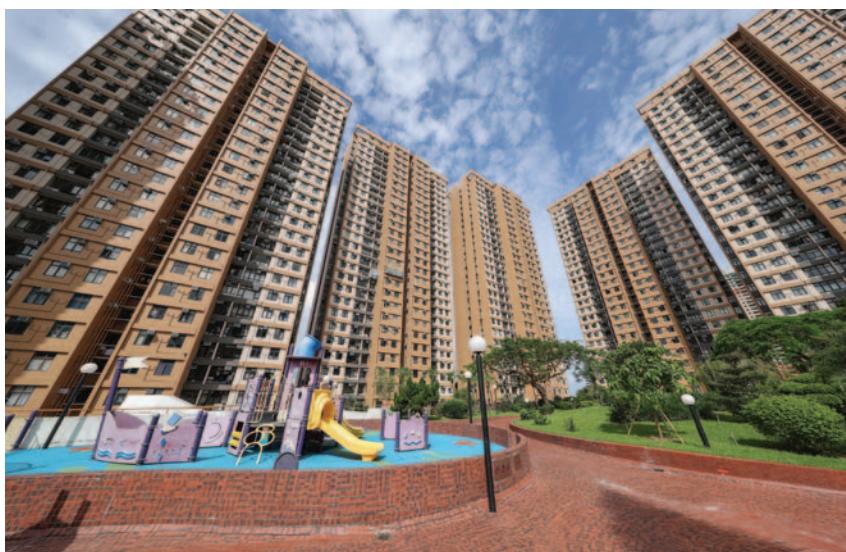
在升降機優化工程進行期間，市建局為一位患有腦癱的兒童及其家庭安排臨時住宿，確保他能順利上學。

市建局資助計劃

此外，市建局亦自資及管理其他樓宇復修資助計劃，涵蓋政府資助計劃範圍以外的復修工程項目。

自二零一一年起，市建局推出自資的「公用地方維修資助」，就每宗申請提供最高一百八十萬港元的資助，鼓勵非自住業主進行樓宇復修。截至二零二五年六月三十日，市建局已接獲三千三百六十四份有效申請，並已就其中二千八百一十七宗申請發出《原則上批准通知書》。

為鼓勵物業業主進行預防性維修，市建局於二零二四年四月推出「預防性維修資助計劃」。截至二零二五年六月三十日，市建局已就九宗申請發出《原則上批准通知書》。(有關「預防性維修資助計劃」的更多詳情，請參閱第三十三頁的「鼓勵預防性維修的新措施」。)



置富花園涉及超過四千三百個住宅單位，是九宗「預防性維修資助計劃」申請中首個獲得《原則上批准通知書》的個案。

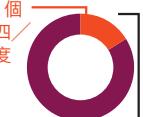
各項樓宇復修資助計劃進展(截至二零二五年六月三十日)



完成樓宇復修的大廈數目

310 棟
二零二四／
二五年度2,420 棟
自二零零四年起

完成樓宇復修的單位數目

24,000 個
二零二四／
二五年度124,000 個
自二零零四年起

正在處理中的樓宇復修綜合支援計劃個案: 8,150 宗(9,260 棟大廈)

管理及執行政府資助計劃

66%
(發出2,113份
《原則上批准通知書》)72%
(發出3,638份
《原則上批准通知書》)
141 棟
已完成改善工程90%
(發出1,794份《原則上批准
通知書》，涉及6,321部升降機)
686宗
已完成工程
涉及1,461部升降機59%
(發出1,748份
《原則上批准通知書》)
1,543宗
已展開勘測工作
1,550 棟
第二類別大廈
已展開勘測或維修工作60%
(已批出20,000份
《原則上批准通知書》)

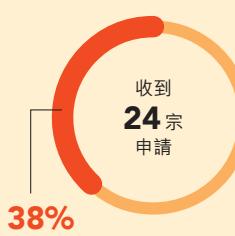
由市建局資助及管理的資助計劃

公用地方維修資助
公用地方維修免息貸款
樓宇復修物料資助計劃
樓宇復修貸款計劃

完成樓宇復修的大廈數目

100 棟
二零二四／二五年度
1,950 棟
自二零一一年起**3,090** 棟
正在進行公用地方維修工程

完成樓宇復修的單位數目

8,700 個
二零二四／二五年度
94,000 個
自二零一一年起自二零一二年起完成
檢驗的大廈(單位)數目
540 棟
(**20,300** 個)

* 樓宇復修綜合支援計劃下的主要計劃包括：樓宇更新大行動2.0 (OBB2.0)、消防安全改善工程資助計劃(FSWS)、樓宇排水系統維修資助計劃(DRS)、公用地方維修資助(CAS)、公用地方維修免息貸款(CAL)、樓宇復修物料資助計劃(BRMIS)、樓宇復修貸款計劃(BRLS)。

業務回顧

為業主提供專業支援及復修知識

「招標妥」樓宇復修促進服務(「招標妥」)及電子招標平台

市建局於二零一六年推出「招標妥」，讓業主能在創新的線上平台為顧問服務和工程合約進行招標，以盡量減低與樓宇復修工程相關的圍標及貪污風險。「招標妥」亦涵蓋在採購過程中的一系列獨立及專業服務，包括在招標前為法團提供估算、接收標書，以及安排執業會計師管理及錄影整個開標過程，此外業主亦可選擇經互聯網遙距參與。使用「招標妥」服務須繳交一筆象徵式費用。截至二零二五年六月，市建局已接獲約四千四百份「招標妥」服務的有效申請，涉及的受惠單位數目達四十四萬三千個。

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

多年來，為配合不同資助計劃的需要，投標者名單已經由註冊一般建築承建商擴展至各類專業人士，如工程顧問、註冊消防裝置承辦商及註冊升降機承辦商。

為加快採購程序，市建局編製「預審名單」，為申請參加第三輪「2.0行動」的業主及法團在招標聘請工程顧問及承建商時提供參考。自二零二五年四月起，服務供應者已可在線上遞交加入「預審名單」的申請及意向書，以便市建局按季度進行審核。截至二零二五年六月底，已有六十一名顧問及九十二個承建商獲接納加入「預審名單」。

「樓宇復修公司登記計劃」

「樓宇復修公司登記計劃」自二零二一年起分階段推出，至今已接獲約多達一百間公司登記，另有超過一百宗申請正在處理中，反應熱烈。計劃備有多個資料庫，涵蓋合資格提供樓宇復修服務或進行復修項目的工程顧問及承建商。

工程顧問及承建商必須先提交申請，才能獲列入資料庫。香港品質保證局就申請者的管理系統進行評估，結果會顯示在資料庫中。其中，認可人士／註冊檢驗人員，以及註冊一般建築承建商的資料庫已於二零二二年公布，而註冊小型工程承建商(第1級別)及註冊消防裝置承辦商(第1級或第2級)的資料庫則已於二零二五年三月推出。



「樓宇復修公司登記計劃」旨在為大廈業主及樓宇復修服務提供者，建立具資格認證的資料庫，以及提供一站式的網上登記及服務搜尋平台，協助業主籌組樓宇復修。

樓宇復修的宣傳措施

「樓宇復修平台」

「樓宇復修平台」(平台)(www.brplatform.org.hk)為二零一九年推出的一個綜合資訊平台，旨在支援樓宇復修工作。自推出以來，平台累計點擊次數超過二百三十萬，反映平台實用且廣受歡迎。平台為大廈業主及持份者提供多元化的資訊及支援服務，包括講解樓宇復修流程的指南、超過七十套三語教學影片，以及十八套招標參考文件，以便委聘工程顧問和承建商。

市建局於二零一九年推出《樓宇復修實務指南》(指南)，協助業主了解籌組樓宇復修工程的程序。為配合最新條例規定及最佳作業模式，市建局現正修訂指南，並綜合業主、物業管理公司、廉政公署及競爭事務委員會的意見，納入更多樓宇復修的實際案例，預計新修訂版本將於二零二六年發布。

「樓宇復修平台」亦設有工程費用資訊中心，提供過去在資助計劃下進行復修的項目工程費用，以及二十五項樓宇復修項目工程的參考單價，讓業主和其他持份者初步了解有關樓宇復修成本的資料。

為持續提升服務，市建局針對不同用戶進行網上問卷調查，已接獲六千個回應；市建局將分析相關結果，為革新「樓宇復修平台」做好準備。更新後網站將會提升搜尋功能及工具，優化瀏覽體驗，令讀者更容易獲取所需資訊。更新網站目標於二零二六年推出。

「樓宇復修資源中心」(資源中心)

資源中心位於紅磡「煥然懿居」，透過多媒體展板及數碼科技為市民提供一站式的樓宇復修資訊及支援服務。除提供視像諮詢服務，協助業主辦理資助計劃的申請手續外，資源中心亦設有會議室，方便各方就樓宇復修糾紛進行調解。截至二零二五年六月，資源中心自開幕以來已接待超過三萬名訪客。

改造重設項目

前旺角街市大樓

市建局改造前旺角街市大樓作為臨時地區康健中心，交由醫務衛生局管理。隨著翻新及內部裝修工程竣工，大樓已於二零二五年六月移交醫務衛生局。此後，臨時地區康健中心將一直運作，直至洗衣街／花墟道項目(YTM-013)內的政府綜合大樓落成後，中心將永久遷置於該址。



經改造重設後的旺角街市，原有的磚牆攤檔(上圖)已改建為寬敞的臨時地區康健中心接待處和等候區(左圖)。



保育活化

市建局格外重視舊區的可持續發展。

除重建發展外，市建局亦致力保育及復修具有歷史、文化或建築價值的建築物。同時，我們積極活化社區，透過加強地方特色及鞏固社區網絡，增添城市環境活力，提振經濟，從而帶動社區自主的可持續更新。

過去一年，市建局特別設計了多項「地方營造」和「社區營造」計劃，為正在進行更新的社區注入新動力。我們舉辦「城蹤遊」活動，鼓勵遊客到訪及欣賞中西區獨特的社區風貌；於節慶期間，則在觀塘市中心及花墟設置大型裝置，匯聚人流，營造充滿活力的社區環境。

此外，市建局率先在士丹頓街／城皇街活化項目，系統地融入「社區營造」理念，將市區更新中的人文元素與社區發展結合，促進居民與地區組織共同實踐社區願景，加強合作提升社區凝聚力，攜手建設可持續發展的社區。

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

為促進社區可持續發展，市建局透過保育及活化工作，致力更新士丹頓街／城皇街周邊地區，同時促進社區參與，建立由鄰里主導的社區營造模式。



市建局透過多項工作，包括由區內街坊協作打理的社區苗圃(上圖)、社區客廳工作坊(右上圖)及唐樓體驗館(右下圖)等，加強社區的歸屬感，推動社區自主更新。

市建局早前完成區內已收購大廈的活化工程，改裝單位成為共居項目以活化再用。隨着市建局於二零二三年年底成功委聘共居項目營運商，三十八個共居單位亦以「Habyt橋樑」命名，並於二零二四年五月開始營運。市建局在區內推行多項社區營造工作，包括「社區苗圃」、於「社區客廳」舉行工作坊及設立「唐樓體驗館」，鼓勵新舊社區成員參與，攜手活化社區。

與此同時，市建局積極推廣樓宇復修，並創作藝術壁畫以改善環境，為社區創造更大的協同效應。

「Run Together的隊制賽，強調全隊人齊心協力爭取佳績，就像社區營造一樣，必須推動持份者參與，連結社區關係，才能共創以人為先的鄰里及社區空間。」

蔡嘉豪
物業及土地經理

蔡嘉豪與他的團隊致力於鼓勵社區參與、凝聚社區，並透過「城蹤遊」等地方營造活動，以及卑利街／嘉咸街項目(H18)和士丹頓街／城皇街項目(H19)等社區營造計劃，加強社區經濟活力。



業務回顧

項目於二零二四／二五年度榮獲多項規劃、設計及保育獎項，表彰項目於文化傳承及活化方面的卓越表現。



士丹頓街／城皇街活化項目所獲獎項與嘉許

二零二四年香港建築師學會主題獎

得獎者(文物建築)

二零二四年優質建築大獎

大獎 — 香港建築項目(翻新及活化)

香港規劃師學會周年大獎二零二三

銀獎

二零二四年大灣區城市設計大獎

專業組別大獎(實體落成專案 — 城市介入專案)

皇家特許測量師學會(香港)二零二四年度大獎

全年最佳翻新／活化項目團隊

香港建築文物保護師學會香港建築文物保育大獎

活化項目 — 特別表揚獎

中環街市(三級歷史建築)

中環街市於二零二二年四月開幕，至今已成為充滿活力的社區聚腳點及廣受歡迎的旅遊地標，透過一系列活動促進社區參與、文化傳承及創新，吸引超過五千七百萬人次到訪。於二零二四／二五年度，中環街市已舉行超過四百項活動及工作坊。項目基於在構建可持續已建設環境方面傑出表現，獲頒發二零二四年香港測量師學會大獎建築前期類別優異獎。



活化後的中環街市不時舉辦各項社區及文化活動，已成為大眾的熱門聚腳地。

西港城(法定古蹟)

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

茂蘿街7號(M7)(二級歷史建築)

M7是位於灣仔茂蘿街的保育歷史建築，以「築動文化·連繫生活」為定位，持續推廣藝術文化、促進跨代交流及提升社區網絡。二零二四年五月，香港文學館進駐M7，舉行以「萬物有文 文裏尋花」為題的開幕展覽，隨後並定期舉辦展覽及工作坊，吸引文學愛好者到訪。



香港文學館進駐M7，舉辦各式展覽、工作坊及導賞團，致力推廣本地文學。

618上海街(二級歷史建築)

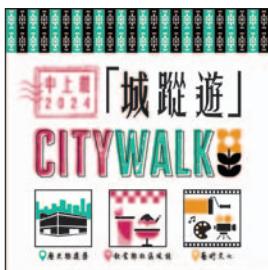
於二零一九年十一月開幕的「618上海街」，為一處富有社區特色、創新及創意元素的文化勝地。項目內的商舖全部出租作餐飲及零售用途，同時以保育區內歷史建築群的建築特色和服務社區為定位。年內，「618上海街」共舉辦一百二十三項文化和市集活動，包括周末市集、展覽及工作坊等，成功吸引年輕一代參與。



618上海街舉辦各式展覽及表演，成為熱愛藝術和文化的年輕人的熱門聚腳點。

業務回顧

「城蹤遊」計劃



「城蹤遊」計劃下推出的「地膽遊中」導賞團，旨在將中西區的市區更新項目與「地方營造」工作更緊密連結，呈現區內獨有的歷史和地方特色。市建局透過與不同持份者合作，振興區內營商環境，為社區增添活力，吸引本地和海外遊客到訪發掘社區豐富的歷史、建築及文化底蘊。於二零二四年十一月至二零二五年一月期間，「城蹤遊」共推出超過六十個免費導賞團，由俗稱「地膽」的義務導賞員與超過六百名參加者分享區內變遷及昔日的生活點滴。

有見本地市民及遊客近年興起以漫步方式探索城市，市建局製作可供下載的「地膽遊中」地圖，以生動及色彩豐富的圖畫呈現區內景點位置及主題導賞路線，為未能參加導賞團的市民和旅客提供有用資訊，協助他們自行發掘中上環的獨有魅力。計劃亦吸引各地旅客，包括來自內地的訪客，在人氣社交媒體平台「小紅書」上分享大量「城蹤遊」心得，及推介相關景點和遊覽路線。有售賣港式涼果及醬油的商戶表示，導賞活動成功增加區內人流，甚至吸引部分參加者在導賞團期間「邊逛邊買」，連帶增加了小商戶的生意。



地膽導賞員義務帶領訪客遊覽中上環，與他們分享昔日的社區生活情景和變遷。



為刺激本地經濟，香港中小型企業聯合會借助「地膽遊中」地圖，在中上環發起「小街道大聯盟」計劃，吸引區內超過三十五家商戶參與並提供推廣及折扣優惠，鼓勵市民及旅客消費。



公眾可下載並使用「地膽遊中」地圖，探索中西區豐富的歷史文化、建築特色和人文面貌。

「地方營造」活動

為吸引市民及旅客到訪歷史及保育景點，市建局在中西區多個歷史景點引入一系列名為「ARTech」的擴增實境(AR)公共藝術裝置，吸引逾四千二百名旅客在AR「打卡」位拍照，享受與別不同的歷史文化探索與體驗。

訪客使用手機掃描指定景點的二維碼，即可體驗新舊融合的奇幻場景，例如在士丹頓街八十八號至九十號觀看唐樓外牆貼上的大型舊報章，亦可在嘉咸市集的外牆上，看見守護百年露天市集的「嘉咸貓店長」現身與途人打招呼的景象。

「ARTech」景點不但透過饒富趣味的方式去吸引旅客，更以創新科技展現地區今昔，讓旅客了解中上環一帶印刷業的輝煌歷史，締造難忘體驗。



市民只需於指定 ARTech 地點掃描二維碼，便可透過行動裝置，利用擴增實境技術，觀看結合文化歷史與幻想的趣味景象，享受全新的歷史文化遊覽體驗。

企業 可持續發展

市建局將可持續發展與環境、社會及管治(ESG)理念，全面融入核心業務及日常運作，包括重建發展、樓宇復修、保育、活化和改造重設等不同範疇的工作中。

一如市建局的跑手在運動前，透過熱身及伸展來提升耐力和預防傷患，市建局高瞻遠矚，靈活運用 ESG 策略，以推動可持續市區更新，穩步前行邁向更遠大的里程碑。

本年度，市建局欣然發表第二份《可持續發展報告》(報告)，羅列各業務營運範疇及運作層面在可持續發展方面的主要成果和進展，展現我們在市區更新路上對 ESG 的堅定承擔。

報告繼續遵循全球報告倡議組織(GRI)的報告準則，該準則為國際認可的可持續發展披露綜合框架。市建局同時根據該標準展開重要性評估，以識別及釐定與市建局業務最相關的可持續發展議題，所得結果有助制定報告的架構及重點內容。

今年一大重要成果，是市建局將會完成「碳中和研究」，為制定減碳路線圖奠下重要基礎，同時協助擬定氣候行動的策略規劃。根據研究結果，市建局已確立清晰的短、中及長期減碳目標，為未來建立可量度的減碳進程框架。

展望未來，市建局已制定明確策略，以實現營運及核心業務中的減碳目標。我們在日常運作、社區參與工作，以至項目由規劃、設計到施工的整個周期，均貫徹落實可持續的發展方針。與此同時，我們將繼續秉持創新精神，透過與各方協作及實行負責任管治，積極創造環境及社會效益，加強我們推動香港可持續市區更新的決心。





可持續發展表現概覽

(累計數字截至二零二五年六月三十日：
二零二四／二五年度數字則截至二零二五年三月三十一日)

经济共享

4,100 平方米

市建局以優惠租金租予
非政府組織及社會企業
的物業面積

630 塔

自二零一六年起，在復
修工程中受惠於「環保
項目津貼」並採用環保
產品的樓宇數目

~1,270 宗

截至二零二五年三月，
在政府「優化升降機資助計劃」
下已完成或正在進行升降機
優化工程的申請個案數字

环境效益

40 個

榮獲BEAM／「綠建環評」
級別認證以表揚市建局
可持續建築設計的項目
總數

40 噸

於二零二四／二五年度
從裕民坊及「煥然懿居」
商場收集的廚餘重量

~70 噸紙張

~550 公斤金屬

~2,560 公斤塑膠

~3,920 公斤玻璃

於二零二四／二五年度在中環
街市、裕民坊及618上海街收
集後進行回收的廢物重量

流程管理

100 %

於二零二四／二五年度
出席有關《防止賄賂條
例》入職講座的市建局
員工百分比

97 %

於二零二四／二五年度
受市建局重建項目影響
而接受收購建議的自住
業主百分比

423 人

於二零二四／二五年度
受市建局重建項目影響
而成功獲安置於公共房
屋或市建局安置大廈的
租戶人數


社區營造
9,080戶

受惠於多個社區計劃協助維修或改善家居環境的住戶數目

3,480人

「學建關愛」義務工作計劃的受惠人數

716,000人次

自二零一一年「藝術文化融入舊區」夥伴項目開展以來，相關活動惠及的參加者及訪客人數

2,100人次

於二零二四／二五年度到訪市區更新探知館的學校團體及社區組織訪客人數


以人為先
~110節

於二零二四／二五年度向僱員提供的培訓節數

~23小時

每名僱員於二零二四／二五年度的平均培訓時數

25人

於二零二四／二五年度市建局暑期實習計劃的暑期實習生人數



市區重建局
可持續發展報告 2024–25



掃描二維碼閱覽



管理層討論 及分析

面對環球及本港經濟不穩定，市建局以堅韌精神和靈活策略應對，切實回應市區更新需要。除調整項目時間表外，市建局亦積極對外融資，以及提升發展項目招標的吸引力，務求因時制宜，以應對市場波動並維持更新進程。

要成功實行動態管理，有賴市建局不斷檢視市區更新成效、緊貼市場趨勢，並就未來方向作出審慎規劃 — 猶如一支默契十足的團隊，在迎接下一個挑戰前，先細心分析表現，調整策略。

市建局積極尋求土地重整及重新規劃的機遇，以提升土地使用效率及增加高密度地區的發展潛力，並應用地積比率轉移及「一地多用」模式等去推展大型項目，藉此創造更大的社區裨益。此外，市建局優先開展物業業權收購規模相對較小、但能顯著改善環境的項目，從而在市道不明朗情況下緩解財政壓力。

市區老化問題複雜，單靠市建局一己之力無法解決。要實現可持續市區更新，必須有賴各持份者的通力合作及私人市場的積極參與。有見及此，市建局正推行一系列措施，包括引入新規劃工具、開展建築物總樓面面積寬免研究、支援面對強拍的小業主，以及優化「促進者」中介服務計劃，鼓勵私人市場參與市區更新和重建工作。

為追趕樓宇老化速度及紓緩重建壓力，市建局持續不斷地向業主推廣樓宇復修及預防性維修，並正籌備開展「樓宇復修新策略2.0」研究，為推動樓宇復修引入創新措施及具前瞻性的方案。

隨着政府最近向市建局資批出兩幅用地以增加市建局資源，加上深水埗和荃灣兩個地區研究所帶來的契機，以及公眾堅實的支持和社區協作，市建局已整裝待發，繼續為推動可持續的市區更新全力以赴，滿足香港未來的發展需要。

挑戰不斷

市道不明朗 全球及香港經濟蒙上陰影

回顧二零二四／二五年度，香港經濟及物業市場在不明朗的情況下持續整固，呈現波動走勢。為提振市場，政府於二零二四年二月撤銷所有為樓市降溫的需求管理措施，同時香港金融管理局亦宣布放寬最高按揭成數。然而受高息環境拖累，住宅物業市場持續下滑，只曾在二零二四年九月美國開始減息後，見輕微回升。

截至二零二五年六月，本港於未來三至四年間可提供的一手私人住宅單位供應數目（包括未售出的已落成單位及建築中單位），維持在九萬一千個的高水平。發展商面對高昂的財務成本，不得不採取進取的定價策略以消化過剩庫存，導致去年樓價即使在成交量增加的情況下仍進一步下跌，反映物業市場面臨嚴峻挑戰。根據差餉物業估價署數據，二零二四年私人住宅售價指數下跌百分之五點九，為連續第三年下挫。樓價已由二零二一年的高位下跌近百分之二十八。

前瞻未來，我們必須對全球經濟下行風險保持審慎，並小心貿易保護主義及地緣政治衝突加劇會令有關風險增加。與此同時，美國提高關稅，加上新政府傾向採取擴張性的財政政策，預料將會令當地通脹壓力加劇，並使減息步伐放慢。而隨着國際貿易糾紛持續，市場波動可能加劇，或導致國際主要經濟體之間的貿易萎縮，甚至令投資與經濟活動放緩，因此環球市場持續不穩定或會拖慢全球經濟增長。倘若高息環境持續，更可能影響資金流，引發金融市場波動，並削弱對全球經濟前景的信心，最終難免對香港經濟構成衝擊。

維持財務可持續性的挑戰

由於住宅銷售市道疲弱、庫存過剩及投資成本高企，私人發展商在競投新發展用地及定價方面均採取更保守的策略。未來除預計北部都會區會釋出大量土地供應外，政府、港鐵公司及西九文化區管理局等亦會推出其他地區的土地，預料將引發市場競爭，或會影響發展商對競投市建局合作發展項目的意欲。

在市場前景不明朗下，市建局的招標項目亦受到影響。二零二四年十月，由於啟德道／沙浦道項目(KC-015)僅接獲一份不符合招標條款的標書，市建局決定收回有關招標項目。至於觀塘市中心(K7)第四及第五發展區的招標計劃，則會待市場氣氛好轉後適時推出。

與此同時，樓價下跌亦導致土地價值顯著回落。發展項目招標的收益未如理想，嚴重影響市建局的現金流及財務狀況，對其財務可持續性造成壓力。

在資金許可的情況下，市建局將於二零二五／二六財政年度及隨後一年，就五個已開展的項目提出收購建議。連同早前已開展但尚未完成的項目，加上大坑西邨重建項目，預計市建局未來五年用於推展業務綱領內所有項目的總開支約為四百六十億港元。市建局已透過公開發行一百二十億港元的債券及簽訂一筆一百三十億港元的銀行貸款以加強現金流，本局仍審慎管理現有資金及融資活動，確保財政穩健。由於收購決定可能會對未來的項目回報以至市建的財務狀況造成重大影響，因此必須仔細評估，避免過度承擔高昂的收購開支與風險。

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

應對市場波動與履行法定職責的兩難局面

為追上舊區老化的步伐，市建局近年由「項目為本」的重建方針，轉為「地區為本」及「規劃主導」。隨着市區更新項目的規模擴大，重建涉及的業權數目及居民人數亦增加，導致收購開支上升。此外，項目愈複雜亦延長了收購、安置及調遷所需時間，增加物業承受市場波動的風險。

市建局肩負改善香港住屋水平、優化已建設環境及提升已建設地區布局的法定職責。與私人發展商不同，市建局推展重建項目並非為追求投資回報。為滿足社會需要及改善市區環境，市建局項目一般包含公共停車場、公共休憩空間，以及政府、機構或社區設施等非牟利元素；由於涉及額外的建築成本及時間，或因而影響項目的財務可行性。此外，一旦重建項目的規劃申請獲批，市建局亦難以減少或調整項目中的非牟利設施。

市建局必須按照《市區重建局條例》及《市區重建策略》所訂下的法例及政策框架推展重建項目，未能如私人發展商般可因應樓市變化而靈活調整策略。有別於私人發展商可在土地徵集期間因應市況而自行決定是否開展、繼續或中止業權收購，市建局作為法定機構肩負減慢市區老化的責任，當發展項目獲發展局局長授權，或發展計劃獲行政長官會同行政會議批准，並在資金許可的情況下，便須盡快展開收購工作。

此外，市建局必須以具透明度的方式進行收購，避免予人有差別待遇或不平等的觀感。因此，收購行動必須在同一時及同一時間進行，市建局並須向重建項目中的所有業權提出收購建議，此舉難免涉及龐大財務承擔。無論市場狀況如何，市建局一旦啟動收購後便須依時完成，以維持市區更新的動力。

管理層討論及分析

難以追上舊區老化的步伐

目前，香港約有一萬三千幢樓齡五十年或以上的住用及綜合用途樓宇，佔全港總數約百分之三十。預計至二零四六年，有關比例將攀升至約百分之六十五，數目約二萬六千幢。儘管香港的樓宇結構主要為鋼筋及混凝土，可使用年期長達五十年或以上，但不少樓齡五十年以下的樓宇，尤其那些缺乏適當管理及維修的大廈正急速老化，對居民及公眾構成嚴重安全風險。

歸根究底，誠如「樓宇復修新策略」研究所指，業主普遍因缺乏工程知識、財政儲備及組織能力，以致欠缺對樓宇管理及維修的意識和承擔，令樓宇加速老化。與此同時，多個舊區充斥大量「劏房」，亦對樓宇結構和排污系統造成沉重負荷，進一步降低樓宇整體狀況及居民的生活環境質素。為此，行政長官在《二零二四年施政報告》提出以立法方式制定「簡樸房」規管理制度，提高「劏房」的標準並減輕其影響。《簡樸房條例草案》已在二零二五年六月二十日刊憲，並將於二零二五年七月在立法會進行首讀及二讀。

此外，大部分舊樓群重建潛力偏低甚至不具相關潛力，難以吸引私人發展商參與重建，亦令市區老化問題加劇。另一方面，由於香港市區，尤其舊區的人口密度過高，加上公屋輪候時間普遍較長，要尋找足夠資源作安置之用，壓力頗大。

由此可見，市區老化問題迫在眉睫而且愈趨嚴峻，加上所涉工作的複雜程度，市建局無法獨力承擔市區更新的重任。為令市區更新得以持續進行，不同持份者包括政府、私人發展商、大廈業主及市民必須通力合作，才能應對舊區老化的挑戰。

探索機遇 謂求出路

以靈活思維和動態管理策略推動市區更新

市區更新需要大量資源，市建局必須採取靈活思維制定策略，確保財務資源穩健，令市區更新得以持續有效地進行。

為此，市建局採取動態管理的方式處理項目收購，綜合考慮各項因素，包括來自所有收入來源及／或政府財務支持的可用資金、項目收購的規模與成本，以及收購工作與相關工程的複雜程度，從而調整不同重建項目的收購步伐。市建局傾向優先處理收購成本較低、相對較簡單並能盡快平整地盤且取得批地文件以進行招標的項目，加快資金「回籠」補充現金流，以應付其他較大型項目的支出。

二零二五年一月，市建局推出全新的「項目發展促進服務」，並以山東街／地土道街項目(YTM-012)為試點。市建局在招標程序開展前，提早向發展商提供重建項目的相關資料，透過加強與發展商溝通，讓他們全面了解項目，並可提出不具約束力的意見，有助他們籌備投標及合組財團。另一方面，市建局可根據發展商的意見審視招標條款，提升招標項目的吸引力，鼓勵具競爭性的投標，從而更有效地鞏固市建局的現金流。

為進一步提高合作發展項目招標的成功率，市建局策略性地應用各種規劃工具以提升項目的吸引力及可行性。為提高YTM-012項目的設計彈性及財務回報，市建局應用《旺角分區計劃大綱圖》內「住用及非住用地積比率互換」的核准規劃工具，在不超過現時總樓面面積下，將住用地積比率上限由七點五放寬至八點五，即一萬四千一百一十八平方米的私人住宅總樓面面積，可提供約三百八十個住宅單位。結果，YTM-012合作發展項目的招標共接獲六份標書，並於二零二五年五月成功批出合作發展合約。

除上述措施外，市建局正探討其他可提升項目吸引力的方案，包括引入分期支付投標金額的安排、取消不適用的售樓管制及其他限制條款，並考慮將大型用地分拆為較小地塊，以符合市場需求。

至於啟德道／沙浦道項目(KC-015)，則基於其位處九龍城重建計劃的策略性位置，市建局為確保相關市區更新工作不受影響，決定收回該招標項目，並開始研究自行發展，包括評估相關發展成本及風險。由於建築費用佔總成本不足四成，且可分階段支付，故對現金流造成的壓力應屬可控範圍。

相較等待樓市市況大幅好轉才重啟項目招標，自行發展更能確保項目如期完成。當日後市況回暖時，市建局可選擇為整個或部分項目進行招標，靈活推展項目。市建局透過與政府部門緊密合作，並根據最新的交通需求調查，研究在項目中減少公共停車位數目的可行性，從而達致有效縮減建造地庫的時間及成本。市建局於二零二五年上半年已獲政府及地區持份者支持有關建議，預期可提高項目的價值及增加項目推展的靈活性。與此同時，市建局亦已委聘顧問研究項目可能涉及的主要地下管線改道工程，以便根據需要進行改道，務求讓項目能盡早施工。此外，市建局透過提供「項目發展促進服務」，預先讓發展商了解項目詳情，並向他們收集不具約束力的意見，從而提升合作發展項目招標的吸引力和競爭力。

提升土地效益與發展潛力

為充分發揮市區更新項目的潛力，造福社區，市建局採取整全的「規劃主導」及「地區為本」重建策略，以配合發展需要。市建局除在項目範圍發掘重整及重新規劃土地的機遇外，亦應用新的規劃工具和概念來提高土地使用效率，充分發揮舊區的重建潛力，提升重建項目的財務可行性和規劃裨益。

其中，洗衣街／花墟道項目(YTM-013)採用了「地積比率轉移」，將位於花墟道及園藝街一帶四個細小地盤的發展潛力，轉移至洗衣街的主地盤以進行更大規模的發展；同時項目亦以「一地多用」模式，興建一座多用途綜合大樓以提升政府及社區設施，以及作住宅及商業混合用途(如酒店／辦公／零售)，從而盡用土地資源，為社區帶來更大的規劃裨益。

管理層討論及分析

在市場前景難以預料的情況下，市建局為應對物業收購所帶來的財務挑戰，採取策略性方針，集中推展無需收購大量業權亦能顯著改善舊區環境的項目。其中一個方向是將未地盡其用的政府土地及未達標準的政府、機構或社區設施納入市建局重建項目，從而加強運用土地資源，充分帶來規劃及社會裨益，以及提高重建項目的財務回報。

除 YTM-013 項目外，昌華街／長沙灣道項目 (SSP-018) 亦同樣透過與政府土地及設施的整合，顯著提升社區發展及項目的財務可持續性。

促進私人市場參與市區更新

市區更新工作任重道遠，市建局深明非一己之力能成事，因此竭力與各持份者攜手合作，共同推動可持續的市區更新。

為制定全面的市區更新策略及推行機制，兩個分別針對深水埗及荃灣的地區研究均參考已完成的油麻地及旺角地區研究（「油旺研究」）的做法，正著力制定「市區更新大綱藍圖」。透過應用新規劃工具，市建局旨在提升土地使用效率，為兩區訂下長遠發展藍圖，以及促進私人市場參與市區更新。

為履行市區更新的使命，市建局持續與私人市場持份者合作重建日久失修的樓宇。政府已根據「油旺研究」的建議，委託市建局探討擴大建築物總樓面面積的寬免範圍，藉此鼓勵私人市場參與能切合特定公共及規劃理念的重建項目。

為此，市建局展開「建築物總樓面面積寬免研究」，目的是在現有條例框架下探討誘因，藉鼓勵和推廣卓越設計標準，提升已建設環境，達致市區更新的規劃裨益。該研究主要循四個方向探討，包括公共休憩空間的提供、公共街道與建築物界面的設計、有蓋行人通道和公眾通道的設立，以及在住宅樓宇範圍內設置公共空間等。有關研究結果已於二零二五年初提交政府審議。

為協調各方力量以支援小業主，市建局在成立「強拍條例小業主支援中心」（支援中心）的過程中擔當重要角色。受「強拍條例小業主專責辦事處」的委託，支援中心專為面對強拍申請的小業主提供協助，促進業主與私人發展商之間的協商過程。

支援中心提供一系列服務，包括公眾教育活動、資助調解服務，以及以優惠費用提供獨立的物業估價。支援中心亦提供專業服務轉介，以處理強拍訴訟、安排輔導和協助搬遷。

因應《土地（為重新發展而強制售賣）條例》的修訂，市建局於二零二四年十二月推出措施，優化由市區重建中介服務有限公司（「市建中介」）提供「聯合出售服務」計劃。優化措施包括將該計劃的申請門檻，由必須擁有相關建築物或地段不少於百分之五十不分割份數業權的業主申請，降低至百分之四十。此外，啟動聯合出售的門檻亦已調整，至跟經修訂條例下最新的強拍申請門檻一致。這些措施旨在加快私人發展商參與重建破舊大廈，有助加快市區更新。

推出新措施促進預防性維修

面對市區老化步伐不斷加快，而香港缺乏專用的土地及財政儲備去進行大規模的市區重建，當務之急，是協助現有狀況尚可的老舊樓宇延長使用期，從而集中資源去重建那些無法再進行維修的嚴重殘破舊樓。此方法容讓社會更有策略地分配資源，既可集中力量處理最迫切的重建需求，亦可盡量維持其他樓宇的結構安全及功能。

市建局持續監察本港的住宅樓宇狀況，除審視樓齡、尚未遵辦的修葺令及物業管理狀況等範疇外，亦利用自行開發的「市區更新資訊系統」，按照特定要求將樓宇分門別類顯示，一目了然，有助提高市區更新措施的針對性和效率。

對於狀況尚可的樓宇，市建局積極鼓勵業主實踐預防性維修及保養。自二零二四年四月起，市建局推出「預防性維修資助計劃」，提供誘因鼓勵業主制定定期保養計劃，並為日後維修做好財務儲備。該計劃至今已接獲十三份有效申請，涵蓋超過七千五百個住宅單位，其中包括置富花園等大型屋苑。至二零二五年一月，市建局發布《住用與綜合用途樓宇保養手冊編製指引及範本》，進一步為業主提供技術支援，協助他們制定維修保養工作，其中貝沙灣已率先採用以協助制定樓宇保養策略。至於新發展項目如「煥然懿居 第三座」，則已在大廈公契內新增條款，規定樓宇必須進行定期保養計劃、召開業主大會商討為大廈設立特別基金並進行供款，以及訂明處理滲水問題的執行程序與權力等，可見市建局不遺餘力，多管齊下推動預防性維修。

自二零一六年起，市建局已為樓宇業主提供各類別服務提供者的註冊名單，協助業主挑選樓宇復修工程的顧問和承建商。為加強審核服務提供者的誠信和能力，市建局將檢討各有關名單，並於二零二六年第三季公布經修訂的新名單。

從宏觀角度而言，社會必須制定全面策略，才能緩減重建步伐追不上樓宇老化速度所造成的壓力。為此，市建局自二零二零年完成首個「樓宇復修新策略」研究後，正籌備於今年稍後時間進行「樓宇復修新策略2.0」研究。市建局將從法規要求、體制安排及善用創新科技這三方面作深入探討，提出加強推廣樓宇復修，以及延長樓宇使用期的具體建議。

研究將同時探討以立法方式，強制大廈制定定期保養計劃和預算，以及規定業主須向專為維修保養而設立的儲備基金供款，推動業主自主籌組樓宇復修工作。研究亦將探討成立專責法定機構的可行性，以協調、推廣及監督老化舊樓的復修工作。此外，參考「煥然懿居 第三座」的經驗，市建局會研究透過應用經改良的結構設計及建築物料，以延長樓宇壽命來減少重建需求的可能性，預計於二零二六年擬定詳細建議，提交政府考慮。

管理層討論及分析

展望未來

面對經濟波動，市建局積極應對挑戰、把握機遇，全面審視業務模式並鞏固資源和儲備，配合長遠策略計劃。「深水埗地區研究」和「荃灣地區研究」正好有助發掘合適的市區土地作重整及重新規劃，加強規劃儲備和項目儲備。

另一方面，政府透過豁免稅項、免補地價、注資一百億港元及批出土地資源等措施，持續為市建局提供財政支援，仍然是解決市區老化問題不可或缺的一環。二零二五年六月，行政長官會同行政會議批准向市建局收取象徵式地價，以私人協約方式批出兩幅分別位於紅磡庇利街及將軍澳第一三七區的土地予市建局。政府透過向市建局提供合適土地以增加其可用資源等方式，提升其財政能力，確保市區重建的可持續性，亦突顯政府對市建局工作的堅實支持。此舉不僅豐富了市建局的資產組合，更增強其融資能力，足以應付未來數年推展市區更新項目的流動資金需求，尤其六個已開展的重建項目的收購計劃預計共需約二百三十五億港元。市建局將遵守批地條件的要求，聯同政府檢討市建局的運作和財務模式並作出優化，務求在不同市況下維持市區更新的動力。

儘管宏觀經濟環境充滿挑戰，市建局一直堅守市區更新的使命，以創新思維和靈活策略持續更新舊區，同時確保財政持續穩健。透過與社區持份者緊密合作，市建局將與各界繼續群策群力，應對瞬息萬變的經濟、社會及環境需求，實現社會可持續發展。

財務回顧

(一) 二零二四／二五年度業績回顧

(a) 收益

截至二零二五年三月三十一日止年度的收益為二億五千四百萬港元。收益包括由聯營發展項目所分得的盈餘及銷售物業的收入。該金額較二零二三／二四年度的收益三十億二千四百萬港元減少二十七億七千萬港元。

於二零二四／二五年度，物業市場持續疲弱，九龍城啟德道／沙浦道聯營發展項目流標，導致本年度未收到任何前期款項。相比之下，二零二三／二四年度則批出一個招標項目，前期款項為十九億四千萬港元。

二零二四／二五年度來自聯營發展項目所分得的盈餘為一億九千五百萬港元(二零二三／二四年度：四億四千九百萬港元)。此收益乃根據聯營發展項目相關的發展合約條款，當售樓收入超過合約內所訂明的門檻後所分得的盈餘。

二零二四／二五年度物業銷售收入為五千九百萬港元(二零二三／二四年度：六億三千五百萬港元)，主要來自在啟德、大角嘴「利·晴灣23」及深水埗「映築」發售的住宅單位。

(b) 其他收入

二零二四／二五年度的其他收入為十一億四千五百萬港元(二零二三／二四年度：十億二千四百萬港元)，其中九億三千四百萬港元(二零二三／二四年度：八億九千萬港元)來自銀行存款及定息投資所賺取的利息收入，整體年息率為四點二三厘(二零二三／二四年度：年息率四點五四厘)。儘管市場利率下降導致年息率減少，但市建局通過發行債券確保獲得資金，令銀行結餘增加。因此，二零二四／二五年度的利息收入高於上一年度。

其他收入亦包括來自本局所持有若干物業的租金收入二億零六百萬港元(二零二三／二四年度：一億八千一百萬港元(扣除租金減免))，以及因匯率波動而錄得與人民幣及美元存款相關的匯兌收益二百萬港元(二零二三／二四年度：匯兌虧損五千四百萬港元)。所有人民幣存款於二零二四／二五年度到期，隨後兌換為港元。

(c) 行政費用

二零二四／二五年度的行政費用為七億三千六百萬港元(二零二三／二四年度：六億七千六百萬港元)，主要包括員工成本、外判服務收費、辦公室租金及支出。本局在可行情況下推行成本控制措施，以盡力減少行政費用。

(d) 物業及已承擔項目減值準備

根據本局詳載於財務報表附註2(h)及2(n)的會計政策，本局於二零二四／二五年度作出二十六億七千九百萬港元的物業及已承擔項目的減值準備，主要是由於已承擔項目的評估地價有所下降，反映了物業市場持續疲弱。

管理層討論及分析

(e) 年度業績

本局於二零二四／二五年度錄得營運虧損四千一百萬港元。計及物業及已承擔項目的減值準備後，淨虧損為二十七億二千萬港元，而二零二三／二四年度則為淨虧損三十九億二千萬港元。二零二四／二五年度表現欠佳主要是由於物業市場持續疲弱，繼而導致就已承擔項目作出大額減值準備。

(二) 於二零二五年三月三十一日的財務狀況

(a) 發展中物業

於二零二五年三月三十一日的發展中物業未經減值準備調整前的價值為三百八十八億一千二百萬港元（二零二四年三月三十一日：二百八十六億八千四百萬港元）。此金額包括本局處於不同發展階段的已開展項目的收購及發展成本，當中九龍城項目、觀塘市中心項目及兼善里／福華街項目佔總值百分之八十八。

上述價值經扣除累積減值準備合共九十一億六千八百萬港元（二零二四年三月三十一日：六十五億一千四百萬港元）後，其淨值為二百九十六億四千四百萬港元（二零二四年三月三十一日：二百二十一億七千萬港元）。發展中物業的淨值增加，主要由於收購九龍城衙前圍道／賈炳達道項目的物業所產生的成本開支。

(b) 總流動資金

於二零二五年三月三十一日，本局的總流動資金（包括現金、銀行存款及債券投資）為二百一十二億港元（二零二四年三月三十一日：一百八十二億港元）。

本局的現金盈餘存放於多家金融機構，以及按照財政司司長批核以保本為主要目標的投資指引，投資在信貸評級達致指引所要求的定息產品。

扣除下文第(二)(c)段所述的一百四十億港元貸款（二零二四年三月三十一日：五億港元）後，本局的淨流動資金為七十二億港元（二零二四年三月三十一日：一百七十七億港元）。

(c) 已發行債券

本局現時的標準普爾（「標普」）評級為AA+。於二零二五年三月三十一日，本局在中期債券發行計劃下已發行而仍未贖回的債券為一百四十億港元（二零二四年三月三十一日：五億港元）。

(d) 資產淨值

於二零二五年三月三十一日，本局的資產淨值為四百三十六億四千萬港元（二零二四年三月三十一日：四百六十三億六千萬港元），當中包括政府注資共一百億港元（二零二四年三月三十一日：一百億港元），以及累積盈餘三百三十六億四千萬港元（二零二四年三月三十一日：三百六十三億六千萬港元）。

本局在過去十年的財務摘要載於本年報第一百一十頁。

(三) 政府注資及豁免稅款

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

(四) 政府免補地價

政府在批出重建地盤時，會豁免本局補地價。截至二零二五年三月三十一日，政府就所有已招標項目共豁免五十六幅批地補地價，累積的豁免補地價總額為二百五十三億零四百萬港元。

假若補地價不獲豁免，本局於二零二五年三月三十一日的累積盈餘會減少二百五十三億零四百萬港元至八十三億三千六百萬港元；而於二零二五年三月三十一日的資產淨值亦會減少至一百八十三億三千六百萬港元。

(五) 財務展望及管理

受地緣政治緊張局勢、持續的貿易爭端、關稅戰升級、利率波動以及經濟增長遜於預期等外圍因素影響，本地樓市及全球金融市場持續波動。在這些不明朗因素的影響下，許多發展商因目前持有大量存貨且負債累累，在土地收購方面將更加謹慎。因此，本局日後項目招標的結果及相關收益來源仍難以預測。

在開支方面，本局預計撇除經常性營運開支後，需要資金約四百六十億港元，以應付目前未履行的承擔額及推行於最新業務綱領內的所有項目未來五年的開支。此開支涵蓋本局重建發展、樓宇復修、保育、活化以及改造重設的項目。

本局打算透過現有資金、經營活動帶來的現金流及對外融資以應付其未來的資金需求。

於二零二三年七月，財政司司長批准本局的借貸上限提升至二百五十億港元。於二零二五年四月二十七日，標普確認本局的長期主體信用和優先無抵押債券的「AA+」評級，評級展望為「穩定」，與香港特區政府相同。同時，標普確認本局「獲得政府支持的可能性」為「幾乎肯定」。

政府於二零二五年六月六日公布，決定以象徵式地價向本局批出一幅位於紅磡庇利街的用地及一幅位於將軍澳第一三七區的用地。是次政府向本局提供土地資源，足證政府對本局的持續支持，有助提升本局的淨資產狀況，並增強其融資能力。

其後，為促進本局二零二五／二六年度的債券發行，本局已於二零二五年六月二十三日完成更新中期債券發行計劃的相關工作。作為擁有信用評級與香港特區政府相當的公營機構，本局在金融市場上具備充足的籌資能力，以應付未來數年推動市區重建項目的流動資金需求。

面對不明朗的財務前景及重重挑戰，本局將繼續採取動態的方式管理其項目和業務，密切監察其財務狀況，務求完成市區更新重任，並維持長遠的可持續發展。

項目概覽

						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)	現有樓面 面積 (平方米)	樓宇	人口	住宅單位 數目	總樓面面積 (平方米)	住宅 樓面面積 (平方米)
1-47 – 由市建局開展並正在進行的47個項目												
1 ⁽²⁾	KC-020	馬頭角馬頭圍道／落山道	2024/25	8月		2,122	7,486	15	380	232	14,202	11,835
2 ⁽²⁾	YTM-013	旺角洗衣街／花墟道	2023/24	3月		29,304	17,741	31	580	1,354	123,872	67,746
3 ⁽²⁾	C&W-007	西營盤皇后大道西／桂香街	2022/23	12月		1,295	4,908	9	205	186	10,160	8,925
4 ^(2,4)	KC-019	馬頭角土瓜灣道／馬頭角道	2022/23	10月		8,759	27,658	2	0	950	59,120	50,804
5 ⁽²⁾	KC-018	馬頭角明倫街／馬頭角道	2022/23	10月		11,430	45,284	101	1,764	1,276	79,720	68,224
6 ^(2,5)	KC-017	九龍城衙前圍道／貢炳連道	2022/23	5月		37,061	73,190	96	1,795	4,353	275,952	202,416
7 ⁽²⁾	SSP-018	深水埗昌華街／長沙灣道	2021/22	9月		19,054	1,168	3	0	838	83,068	38,978
8 ⁽²⁾	SSP-017	深水埗兼善里／福華街	2021/22	9月		7,377	50,082	90	3,149	995	55,494	46,245
9 ⁽²⁾	KC-016	土瓜灣土瓜灣道／榮光街	2020/21	3月		6,592	29,132	32	1,701	900	54,823	41,062
10 ⁽²⁾	YTM-012	旺角山東街／地士道街	2020/21	10月		2,796	9,364	16	608	380	17,799	14,118
11 ⁽²⁾	CBS-1:KC	馬頭角盛德街／馬頭涌道	2020/21	5月		5,164	15,446	30	540	638	38,547	32,123
12 ⁽²⁾	CBS-2:KC	馬頭角靠背壟道／浙江街	2020/21	5月		16,473	43,447	71	1,200	2,324	143,775	123,800

項目發展資料				備註	進度
商業樓面面積(平方米)	其他用途樓面面積(平方米)	政府、機構或社區設施樓面面積(平方米)	公眾休憩用地 ⁽¹⁾ (平方米)		
2,367	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃 KC-020項目與CBS-2:KC項目會合併發展	項目於2024年8月9日刊憲公布開展 於2025年1月7日向發展局局長提交授權申請
36,126	0	20,000	17,000	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃 此乃《油旺研究》下首個落實《油旺研究》所建議旺角東「水渠道城市水道」發展節點的計劃。地盤B將根據「一地多用」理念提供一座結合住宅及商業用途(例如酒店／辦公室／零售)、以及政府、機構或社區設施(包括易地重置及新建體育設施及永久地區康健中心)及康樂設施的大樓，使規劃裨益倍增。	項目於2024年3月15日刊憲公布開展 行政長官會同行政會議於2025年4月8日核准項目發展計劃圖
1,085	0	150	155	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2022年12月2日刊憲公布開展 發展局局長於2023年9月5日授權市建局進行項目反對者就發展局局長授權提出兩宗上訴 上訴委員會於2024年5月24日刊憲決定駁回上訴 於2024年9月3日向發展局局長提交收回土地申請 上訴人就上訴委員會決定向高等法院申請進行司法覆核 聆訊於2025年3月18日舉行 法院於2025年5月16日作出判決，駁回了上訴人的司法覆核申請
7,816	0	500	0		項目於2022年10月7日刊憲公布開展 行政長官會同行政會議於2024年5月28日核准項目發展計劃圖 於2025年5月22日向發展局局長提交收回土地申請
10,496	0	1,000	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2022年10月7日刊憲公布開展 行政長官會同行政會議於2024年5月28日核准項目發展計劃圖 於2025年5月22日向發展局局長提交收回土地申請
25,302	0	48,234	10,450	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃 KC-017地盤B將提供一棟政府綜合大樓，用作易地重置九龍城市政大廈、九龍城獅子會健康院及李基紀念醫局	於2024年4月30日發出首次收購建議 於2024年9月3日向發展局局長提交收回土地申請
5,197	0	38,893	10,395	SSP-018項目主要由休憩用地及政府土地組成，因此無需收購 SSP-018地盤B將提供一棟政府綜合大樓，當中包括室內運動場、健康服務設施及社福設施	項目於2021年9月24日刊憲公布開展 行政長官會同行政會議於2023年2月7日核准項目發展計劃圖 於2024年1月18日向發展局局長提交收回中華電力有限公司變電站所佔用土地的申請 待政府核准撥款後，地盤B的政府綜合大樓將會於2025年第3季／第4季開展建築工程
9,249	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	於2023年4月3日發出首次收購建議 於2024年11月8日刊憲公布政府收回土地 地盤於2025年2月8日復歸政府 居民搬遷工作進行中
8,213	0	5,548	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	於2022年6月29日發出首次收購建議 於2023年4月14日刊憲公布政府收回土地 地盤於2023年7月15日復歸政府 項目於2025年3月21日完成居民搬遷工作 拆卸工程進行中
831	0	2,850	980	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2025年5月23日批出合作發展協議 拆卸工程已完成
6,424	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃 至於合資格的前合作社社員的自住業主，政府亦提供房協專用安置屋邨的資助出售單位，作為市建局「樓換樓」單位的替代選擇。	項目於2023年12月14日批出合作發展協議 於2024年3月18日簽署批地文件 項目正進行地基建築
15,475	0	4,500	400	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃 至於合資格的前合作社社員的自住業主，政府亦提供房協專用安置屋邨的資助出售單位，作為市建局「樓換樓」單位的替代選擇。 CBS-2:KC項目與KC-020項目會合併發展	於2025年2月3日發出首次收購建議 於2025年2月4日向發展局局長提交收回土地申請

項目概覽

						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)	現有樓面 面積 (平方米)	樓宇	人口	住宅單位 數目	總樓面面積 (平方米)	住宅 樓面面積 (平方米)	
13 ⁽²⁾	KC-015	九龍城啟德道／沙浦道	2018/19	2月		6,106	23,204	41	940	810	48,563	39,802	
14 ⁽²⁾	KC-014	土瓜灣榮光街／崇安街	2018/19	6月		3,016	16,874	36	831	458	25,884	21,570	
15 ⁽²⁾	YTM-011	大角咀橡樹街／埃華街	2017/18	3月		820	2,999	6	205	122	5,565	4,641	
16 ⁽²⁾	C&W-006	西營盤皇后大道西／賢居里	2017/18	3月		2,046	4,107	6	160	231	12,021	10,388	
17 ⁽²⁾	C&W-005	西營盤崇慶里／桂香街	2017/18	7月		1,120	3,984	9	231	210	8,739	8,479	
18 ⁽²⁾	KC-013	土瓜灣啟明街／榮光街	2016/17	3月		1,749	7,458	12	463	474	22,419	18,682	
19 ⁽²⁾	KC-012	土瓜灣榮光街	2016/17	6月		1,258	5,023	14	388	見備註			
20 ⁽²⁾	KC-011	土瓜灣鴻福街／啟明街	2016/17	6月		2,635	12,628	23	813	566	26,523	22,102	
21 ⁽²⁾	KC-010	土瓜灣鴻福街／銀漢街	2016/17	6月		4,951	21,495	43	1,468	669	41,229	34,357	
22 ⁽²⁾	KC-008(A)	土瓜灣春田街／崇志街	2016/17	5月	煥然懿居 第三座	2,475	3,738	14	179	260	13,894	12,270	
23 ⁽²⁾	KC-009	土瓜灣庇利街／榮光街	2015/16	3月		8,042	39,644	84	2,640	1,296	66,654	55,545	
24 ^(2,3)	DL-11:YTM	大角咀槐樹街	2015/16	5月		474	3,228	5	206	63	2,920	2,849	
25 ⁽³⁾	DL-10:KT	觀塘恒安街	2014/15	11月	Bal Residence	865	5,304	10	387	156	6,661	5,920	
26	SSP-016	深水埗青山道／元州街	2013/14	2月	映築	1,900	7,335	16	476	337	14,841	12,367	
27 ^(2,3)	DL-8:KC	土瓜灣啟明街	2013/14	12月		553	2,467	6	122	見備註			
28 ⁽³⁾	DL-6:YTM	大角咀福澤街／利得街	2013/14	6月	傲寓	769	3,461	2	171	144	5,738	5,101	
29 ⁽³⁾	DL-5:SSP	深水埗通州街／桂林街	2013/14	4月	映岸	1,490	10,313	1	552	262	13,409	9,355	

項目發展資料				備註	進度
商業樓面面積(平方米)	其他用途樓面面積(平方米)	政府、機構或社區設施樓面面積(平方米)	公眾休憩用地 ⁽¹⁾ (平方米)		
7,961	0	800	1,000	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2023年11月30日完成居民搬遷工作 於2024年8月12日進行合作發展招標但最終決定收回招標項目 拆卸工程已完成 市建局計劃自行發展項目，設計和法定提交工作進行中
4,314	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目正進行總承包合約工程
924	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目正進行總承包合約工程
450	0	1,183	538	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目正進行地基建築
260	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目正進行總承包合約工程
3,737	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃 KC-013項目與KC-012項目會以單一批地文件合併發展	項目正進行總承包合約工程
見備註				合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃 KC-012項目與KC-013項目會以單一批地文件合併發展，有關發展參數的詳情請參考KC-013項目	項目正進行總承包合約工程
3,871	0	550	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃 KC-011項目與DL-8:KC項目會以單一批地文件合併發展	項目正進行總承包合約工程
6,872	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目正進行總承包合約工程
1,624	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃 項目由市建局發展，全數260個住宅單位以「首置」形式出售	項目正進行總承包合約工程 「首置」住宅單位選樓程序於2024年3月28日完成，並售出173個住宅單位
11,109	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目正進行總承包合約工程
0	71	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃 項目由市建局發展	項目正進行總承包合約工程
222	0	519	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2023年10月26日取得入伙紙 於2024年3月22日取得滿意紙 正出售貨尾單位
2,474	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2022年11月3日取得入伙紙 於2023年6月12日取得滿意紙 正出售貨尾單位
見備註				合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃 DL-8:KC項目與KC-011項目會以單一批地文件合併發展，有關發展參數的詳情請參考KC-011項目	項目正進行總承包合約工程
637	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2021年5月20日取得入伙紙 於2021年9月28日取得滿意紙 正出售貨尾單位
4,054	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2022年5月16日取得預售樓花同意書 項目於2023年6月12日取得入伙紙 於2023年11月29日取得滿意紙 商業樓面租予香港設計中心 住宅部分短期轉作青年宿舍用途，提供676個宿位，命名為「東華•南昌匯」

項目概覽

						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)	現有樓面 面積 (平方米)	樓宇	人口	住宅單位 數目	總樓面面積 (平方米)	住宅 樓面面積 (平方米)	
30 ⁽³⁾	DL-4:SSP	深水埗九龍道／橋蔭街	2013/14	4月	一號九龍道	599	3,817	1	229	100	4,884	4,070	
31	SSP-015	深水埗東京街／福榮街	2012/13	3月	瑜悅	1,268	4,964	13	270	198	9,675	8,062	
32 ^(4,8)	IB-2:SSP	長沙灣汝州西街	2012/13	1月		1,393	12,145	1	0	0	12,145	0	
33 ⁽³⁾	DL-3:YTM	大角咀杉樹街／橡樹街	2012/13	4月	利·晴灣23	865	5,105	11	330	142	6,597	5,608	
34	YTM-010	旺角新填地街／山東街	2011/12	2月	One Soho	1,640	10,024	20	637	322	12,507	10,422	
35	SSP/3/001	深水埗順寧道	2009/10	6月	尚都	825	3,820	8	130	157	7,159	5,959	
36 ⁽⁶⁾	MK/01	旺角上海街／亞皆老街	2008/09	9月	618上海街	1,128	3,944	14	157	0	5,223	0	
37 ⁽⁶⁾	MK/02	旺角太子道西／園藝街	2008/09	9月		1,440	4,334	10	31	0	4,334	0	
38	TKW/1/001	馬頭角浙江街／下鄉道	2007/08	2月	津匯	931	5,226	10	302	175	8,378	6,980	
39 ^(2,5)	K1	黃大仙衙前圍村	2007/08	10月		6,013	2,051	116	124	890	37,097	34,778	
40 ^(2,5)	H18	上環卑利街／嘉咸街	2007/08	7月	One Central Place (地盤A) My Central (地盤B)	5,267	20,219	47	740	306	67,392	22,638	

項目發展資料				備註	進度
商業樓面面積(平方米)	其他用途樓面面積(平方米)	政府、機構或社區設施樓面面積(平方米)	公眾休憩用地 ⁽¹⁾ (平方米)		
814	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2020年5月20日取得入伙紙 於2020年11月9日取得滿意紙 正進行商舖租賃
1,613	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃 合作發展夥伴在項目應用混凝土「組裝合成」建築法	項目於2024年2月27日取得預售樓花同意書 項目於2024年8月15日取得入伙紙 於2024年10月27日推出單位發售，所有單位售出 於2025年4月2日取得滿意紙
12,145	0	0	0	由重建發展項目改為改造重設項目	項目內已收購物業及公共地方的改造重設工程已於2021年11月完成 翻新後的物業現正分別由市建局、社會企業及非政府組織使用 市建局於2022年8月26日刊憲撤回IB-2：SSP發展計劃
989	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2021年9月30日取得入伙紙 於2021年12月22日取得滿意紙 正出售貨尾單位
2,085	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2023年3月14日取得入伙紙 於2023年7月20日取得滿意紙 所有單位售出，正進行商舖租賃
1,200	0	0	0		項目於2018年3月8日取得入伙紙 於2018年7月27日取得滿意紙 正出售商舖
5,223	0	0	0	改劃作「其他指定用途」 註明「歷史建築保育作商業及／或文化用途」	項目於2019年5月7日取得入伙紙 於2019年7月5日取得滿意紙 於2019年11月開始營運
4,334	0	0	0	改劃作「其他指定用途」 註明「歷史建築保育作商業及／或文化用途」	項目內已收購物業的裝修工程已完成並已出租
1,398	0	0	0		項目於2017年5月25日取得入伙紙 於2018年1月15日取得滿意紙 正出售貨尾單位
2,319	0	0	0	保育公園將開放予公眾使用 門樓、門樓上方的「慶有餘」石匾和天后廟，及其形成原有中軸線，以及舊村圍牆和角樓的地基遺跡將予保留	項目於2016年1月26日完成居民搬遷工作 市建局於2022年12月向古物諮詢委員會呈報了加強保育方案，並獲其支持 於2023年6月21日簽署批地文件 排水改造工程進行中 考古救援挖掘工程進行中
43,303	191	1,260	2,146	地盤A將提供佔地1,260平方米的多用途活動會堂。位於地盤B的商業樓面面積包括一鮮貨零售中心	地盤A 地盤於2021年11月22日取得預售樓花同意書 項目於2025年3月11日取得入伙紙 現正進行所有住宅單位的出售及臨時租賃，以及商舖的租賃 地盤B 地盤於2018年12月28日取得入伙紙 於2019年6月20日取得滿意紙 於2020-21年度完成 地盤C 項目正進行總承包合約工程

項目概覽

						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)	現有樓面 面積 (平方米)	樓宇	人口	住宅單位 數目	總樓面面積 (平方米)	住宅 樓面面積 (平方米)	
41 ⁽²⁾	K7	觀塘市中心	2006/07	3月	觀月・樟峯 (第一發展區) 凱匯 (第二、三發展 區)	53,500	96,104	63	3,139	4,048	468,330	270,710	
42 43 44	SSP/1/ 003-005	深水埗海壇街／桂林街及北河街	2005/06	2月	愛海頌	7,507	25,344	70	1,589	876	57,399	50,024	
45 ⁽⁷⁾	WC/001	灣仔茂蘿街／巴路士街	2004/05	3月	茂蘿街7號	780	2,687	10	122	0	2,435	0	
46	K32	大角咀杉樹街／晏架街	2004/05	12月	奧柏・御峯	2,328	11,802	30	518	462	20,952	17,460	
47 ⁽⁷⁾	H19	上環士丹頓街／永利街	2002/03	3月		1,997	3,049	24	98	0	1,828	1,097	
1-47 小計(A)						275,177	712,803	1,272	30,570	28,160	1,997,927	1,407,512	

0個由房協開展並正在進行的項目

房協已完成所有項目	0	0	0	0	0	0	
小計(B)	0	0	0	0	0	0	

0個由前土發公司開展而尚在進行的項目

所有由前土發公司開展的項目已完成	0	0	0	0	0	0	
小計(C)	0	0	0	0	0	0	
總計(A) + (B) + (C)	275,177	712,803	1,272	30,570	28,160	1,997,927	1,407,512

48-74 - 市建局開展並已完成的27 個項目⁽⁹⁾

48	KC-006	馬頭角北帝街／新山道	2010/11	3月	Downtown 38	1,277	6,389	12	296	228	9,783	8,152	
49	H14	筲箕灣西灣河街	2005/06	9月	逸瓈	710	3,796	2	21	144	5,680	5,680	
50 ⁽³⁾	DL-1:SSP	深水埗海壇街229A至G號	2012/13	4月	傲凱	483	2,547	1	172	87	3,640	3,235	
51 ⁽³⁾	DL-2:SSP	深水埗海壇街205至211A號	2012/13	4月	海珀	470	2,952	1	222	76	3,600	3,132	
52	KC-007	馬頭角九龍城道／上鄉道	2011/12	11月	臻尚	1,622	7,258	16	475	294	12,456	10,380	
53	SSP-014	深水埗福榮街	2010/11	3月	喜遇	649	2,456	6	194	136	5,030	4,471	

項目發展資料				備註	進度
商業樓面面積(平方米)	其他用途樓面面積(平方米)	政府、機構或社區設施樓面面積(平方米)	公眾休憩用地 ⁽¹⁾ (平方米)		
157,904	0	39,716	18,376	<p>商業樓面面積包括66,000平方米作辦公樓、10,000平方米作酒店</p> <p>政府、機構或社區設施包括月華街地盤內6,200平方米作觀塘賽馬會健康院；主地盤內17,200平方米作政府用途及16,316平方米作公共交通交匯處。</p> <p>商業樓面面積預留1,300平方米作社會企業用途。</p> <p>住宅單位包括月華街地盤299個單位，主地盤(第二及第三發展區)1,999個單位及主地盤(第四及第五發展區)1,750個單位</p> <p>公共空間包括最少9,600平方米地面公眾休憩用地及最少8,776平方米平台公眾休憩用地。</p>	月華街地盤(第一發展區) 地盤於2014年7月8日取得入伙紙 於2014年10月29日取得滿意紙 於2021-22年度完成 主地盤(第二及第三發展區) 地盤於2020年11月26日取得入伙紙 於2021年4月28日取得滿意紙 於2024-25年度完成 主地盤(第四及第五發展區) 第四發展區於2021年3月31日完成臨時小販市場搬遷工作 第五發展區於2021年5月17日完成居民搬遷工作 遵循「垂直城市」發展理念的經修訂發展計劃圖於2023年12月8日刊憲，展開為期兩個月的公眾諮詢期 城規會於2024年4月26日舉行經修訂項目發展計劃意見聽證會 行政長官會同行政會議於2024年9月17日核准經修訂項目發展計劃圖 第四發展區暫時用作體育及其他社區活動，已於2024年第4季關閉。於2024年底展開中電電纜及電訊改造和相關工程 於2025年第3季展開主要地下公共設施改造工程
5,317	0	2,058	1,500	三個項目合併為一	項目於2021年6月7日取得地盤A的入伙紙 於2021年6月10日取得地盤B的入伙紙 於2021年7月6日取得地盤C的入伙紙 於2021年10月26日取得滿意紙 正出售商舖
0	2,435	0	300	改劃作「其他指定用途」註明「休憩用地及歷史建築保育作為文化及商業用途」	項目於2013年5月20日取得入伙紙 於2017年8月4日取得滿意紙 市建局於2018年8月收回項目的管理及營運權
3,492	0	0	450	地契沒有要求公眾休憩用地	項目於2012年9月20日取得入伙紙 於2012年12月27日取得滿意紙 正出售商舖
331	400	0	135	由重建發展項目改為活化項目	市建局於2020年11月13日刊憲撤回H19發展計劃 活化工程已完成 委聘營運者營運並管理經活化大廈及「社區苗圃」
419,557	3,097	167,761	63,825		

0	0	0	0		
0	0	0	0		

0	0	0	0		
0	0	0	0		
419,557	3,097	167,761	63,825		

1,631	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2024-25年度完成
0	0	0	0		項目於2023-24年度完成
405	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2022-23年度完成
468	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2022-23年度完成
2,076	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2022-23年度完成
559	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2021-22年度完成

項目概覽

						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)	現有樓面 面積 (平方米)	樓宇	人口	住宅單位 數目	總樓面面積 (平方米)	住宅 樓面面積 (平方米)	
54	TKW/1/002	土瓜灣馬頭圍道／春田街	2009/10	2月	煥然懿居	3,377	10,393	33	660	493	24,398	20,332	
55	MTK/1/002	馬頭角新山道／炮仗街	2009/10	5月	喜築	1,171	6,046	14	290	209	10,345	8,778	
56	TKT/2/002	大角咀晏架街／福全街	2007/08	3月	富薈旺角酒店	726	3,855	11	245	0	6,529	0	
57	MTK/1/001	馬頭角北帝街／木廠街	2007/08	2月	喜點	772	3,772	9	229	168	6,944	5,787	
58	K28	旺角洗衣街	2007/08	12月	Skypark	2,478	14,434	25	431	439	22,301	17,346	
59	K9	旺角麥花臣室內場館	2005/06	3月	麥花臣匯	2,400	2,788	1	0	293	24,767	16,705	
60	TKT/2/001	大角咀福全街／杉樹街	2005/06	12月	奧朗•御峯	560	4,071	4	273	113	4,843	4,003	
61 ⁽⁵⁾	SYP/1/001	西營盤第三街／餘樂里／正街	2005/06	12月	星鑽	2,150	4,140	22	213	255	16,463	16,218	
62	SSP/1/001-002	深水埗荔枝角道／桂林街及醫局街	2004/05	3月	丰淮	3,339	13,197	33	551	402	29,720	24,780	
64	K31	大角咀洋松街／松樹街	2004/05	12月	形品•星寓	2,195	10,332	29	474	377	19,735	16,425	
65 ⁽⁵⁾	H15	灣仔利東街／麥加力歌街	2003/04	10月	囍匯	8,236	36,534	88	1,613	1,275	79,932	67,939	
66	K33	紅磡必嘉圍	2003/04	7月	御悅	277	834	3	9	68	2,338	2,077	
67	K30	大角咀必發道／洋松街	2003/04	7月	i-home	1,229	6,313	13	280	182	10,363	9,215	
68	H17	灣仔皇后大道東	2002/03	3月	Queen's Cube	378	1,806	6	25	96	3,984	3,543	
69	H20	西營盤第一街／第二街	2002/03	11月	繕城峰	3,536	15,690	41	777	488	38,178	34,259	
70	K27	旺角新填地街	2002/03	10月	MOD 595	535	2,411	7	122	85	4,921	4,119	
71	K19	深水埗保安道／順寧道	2002/03	7月	豐盛居	1,394	4,898	14	327	166	12,534	10,451	
72	K26	深水埗福榮街／福華街	2001/02	1月	海峯	1,384	5,129	13	246	173	12,453	10,378	
73 ⁽⁵⁾	H16	灣仔莊士敦道	2001/02	1月	嘉薈軒	1,970	7,640	28	333	381	20,567	17,967	
74	K3	大角咀櫻桃街	2001/02	1月	海桃灣	4,510	14,416	64	1,020	522	43,231	36,466	
48-74小計(D)						47,828	194,097	496	9,498	7,150	434,735	361,838	

75-80 - 由房協進行並已完成的6個項目⁽⁵⁾

75	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	
76	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	
77	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	
78	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	

項目發展資料				備註	進度
商業樓面面積(平方米)	其他用途樓面面積(平方米)	政府、機構或社區設施樓面面積(平方米)	公眾休憩用地 ⁽¹⁾ (平方米)		
3,114	952	0	500	繼馬頭圍道塌樓及毗鄰一幢樓宇拆卸後，市建局按政府要求開展項目 項目由市建局發展 全數493個住宅單位以「首置」形式出售 設於商業部分的「樓宇復修資源中心」於2023年7月開始運作	項目於2021-22年度完成
1,567	0	0	0		項目於2019-20年度完成
6,529	0	0	0	商業樓面作酒店用途(288個房間)	項目於2019-20年度完成
1,157	0	0	0		項目於2016-17年度完成
4,955	0	0	0		項目於2017-18年度完成
2,443	0	5,619	0	獲批地者為香港遊樂場協會 政府、機構或社區設施為室內場館及青年中心	項目於2018-19年度完成
840	0	0	0		項目於2015-16年度完成
245	0	0	1,304	商業樓面面積包括24.9平方米作店舖、84.4平方米其他有蓋面積，及 135.5平方米的保育樓宇和有蓋公眾休憩用地	項目於2016-17年度完成
4,940	0	0	580	兩個項目合併為一部分商業樓面面積作社會企業用途	項目於2015-16年度完成
3,310	0	0	0	商業樓面面積用作「市建一站通」中心	項目於2017-18年度完成
9,405	0	2,588	3,972	部分商業樓面面積作社會企業用途及於三幢歷史建築內作與婚嫁有關的 活化用途 政府、機構或社區設施為護理安老院／社區服務支援中心、垃圾收集站及公廁	項目於2017-18年度完成
261	0	0	0		項目於2011-12年度完成
1,148	0	0	0		項目於2010-11年度完成
441	0	0	0		項目於2011-12年度完成
1,722	0	2,197	700	政府、機構或社區設施為護理安老院	項目於2012-13年度完成
802	0	0	0		項目於2009-10年度完成
2,083	0	0	251		項目於2010-11年度完成
2,075	0	0	255		項目於2010-11年度完成
2,600	0	0	0		項目於2008-09年度完成
4,916	0	1,849	0	政府、機構或社區設施為護理安老院	項目於2014-15年度完成
59,692	952	12,253	7,562		

1,505	0	0	0		於2015年5月20日取得入伙紙 於2015年9月30日取得滿意紙
3,921	0	0	150		於2016年8月23日取得入伙紙 於2016年12月7日取得滿意紙
448	0	2,753	150	政府、機構或社區設施為護理安老院	於2016年9月12日取得入伙紙 於2017年3月1日取得滿意紙
2,098	0	0	0		於2015年8月26日取得入伙紙 於2016年1月22日取得滿意紙

項目概覽

						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)	現有樓面 面積 (平方米)	樓宇	人口	住宅單位 數目	總樓面面積 (平方米)	住宅 樓面面積 (平方米)	
79	H21	筲箕灣筲箕灣道／南安街	2003/04	11月	樂融軒	1,871	9,834	17	400	274	19,555	16,338	
80	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	
75-80小計(E)						11,613	58,285	103	2,288	1,531	105,116	87,640	

81-90 - 由前土發公司開展並由市建局完成的10個項目⁽⁹⁾

81	K11	尖沙咀河內道	(10)		名鑄	8,299	27,309	35	220	345	102,625	45,600	
82 ⁽⁹⁾	H9	灣仔灣仔道／太原街	(10)		尚翹峰／壹環	6,793	12,555	41	975	889	62,310	52,539	
83	K17	荃灣楊屋道	(10)		御凱	7,230	0	0	0	256	44,404	27,031	
84	K13	荃灣市中心	(10)		萬景峯	20,300	56,851	96	7,119	1,466	134,185	107,884	
85	H12	堅尼地城新海旁	(10)		泓都	6,075	24,808	65	1,683	1,182	62,904	62,794	
86	H13	堅尼地城加惠民道	(10)		怡峰	728	4,000	1	0	89	7,280	7,280	
87	K10	油麻地窩打老道／雲南里	(10)		窩打老道8號	3,869	6,610	27	444	576	32,012	32,012	
88	H1	上環皇后街	(10)		帝后華庭	7,964	25,792	86	648	1,148	66,233	60,579	
89	K2	旺角亞皆老街／上海街	(10)		朗豪坊	11,976	40,810	108	2,603	0	167,414	0	
90	K8	旺角廣鱉街	(10)		百利達廣場	1,607	4,190	19	178	272	15,160	12,746	
81-90小計(F)						74,841	202,925	478	13,870	6,223	694,527	408,465	
總計(D) + (E) + (F)						134,282	455,307	1,077	25,656	14,904	1,234,378	857,943	
開展+已完成						409,459	1,168,110	2,349	56,226	43,064	3,232,305	2,265,455	

註釋：

- (1) 此表中只包括公眾休憩用地，不包括私人休憩用地
- (2) 項目的細節有待落實，可能會在法定、規劃及批地審批過程中有所更改
- (3) 「需求主導」項目
- (4) 工業大廈
- (5) 重建項目包括一些保育元素
- (6) 保育項目
- (7) 活化項目
- (8) 改造重設項目
- (9) 在此表中的項目，當項目中的所有住宅單位已售罄，所有商業及其他樓面（不包括車位及電單車車位）已售罄或大部分租出，該項目被視作已完成項目
- (10) 項目由前土發公司開展

項目發展資料				備註	進度
商業樓面面積(平方米)	其他用途樓面面積(平方米)	政府、機構或社區設施樓面面積(平方米)	公眾休憩用地 ⁽¹⁾ (平方米)		
3,217	0	0	0		於2014年11月13日取得入伙紙 於2015年2月11日取得滿意紙
957	0	2,577	0	政府、機構或社區設施為護理安老院	於2013年10月15日取得入伙紙 於2013年12月30日取得滿意紙
12,146	0	5,330	300		

57,025	0	0	1,219	商業樓面面積包括25,816平方米作酒店用途(381個房間)	項目於2018–19年度完成
3,453	0	6,318	0	政府、機構或社區設施為街市、日間託兒所、垃圾收集站及公廁	項目於2017–18年度完成
17,373	0	0	0		項目於2010–11年度完成
23,221	0	3,080	3,700	政府、機構或社區設施為交通及社區設施	項目於2010–11年度完成
0	0	110	2,300	政府、機構或社區設施為公廁	項目於2007–08年度完成
0	0	0	0		項目於2007–08年度完成
0	0	0	1,650		項目於2007–08年度完成
400	0	5,254	1,200	政府、機構或社區設施為單身人士宿舍、護理安老院、日間託兒所、老人中心、輕度弱智人士宿舍及熟食中心	項目於2007–08年度完成
160,866	0	6,548	1,100	商業樓面面積包括41,933平方米作酒店(665個房間)、65,793平方米作寫字樓、53,140平方米作零售等用途 政府、機構或社區設施為熟食中心、交通及社區設施	項目於2005–06年度完成
2,414	0	0	0		項目於2005–06年度完成
264,752	0	21,310	11,169		
336,590	952	38,893	19,031		
756,147	4,049	206,654	82,856		

詞彙表

房協 = 香港房屋協會
 土發公司 = 土地發展公司
 城規會 = 城市規劃委員會
 市建局 = 市區重建局

機構管治

引言

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

董事會

董事會行使《市區重建局條例》授予市建局的權力，並執行該條例委予本局的職責。董事會在訂立整體方向和提供策略性指引上擔當重要角色，以確保市建局的工作得以有效推展。

組成

董事會由行政長官根據《市區重建局條例》第四條任命。所有董事會的成員，包括主席在內，均須由行政長官委任，任期不得超過三年。

截至二零二五年六月三十日，董事會由主席及二十二名成員組成。市建局的行政總監(法例指定同時為董事會副主席)及兩名執行董事皆為其不屬公職人員的成員。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五名立法會議員，以及來自法律、會計、測量、社會工作及不同建築界別的專業人士及學者。非執行董事的背景多元化，為董事會引進不同經驗、專業知識和觀點。

主席與行政總監

主席

- 領導董事局為市建局制定整體方向、策略和工作方針
- 監察行政團隊的工作表現

行政總監

- 最高行政人員，在董事會的指示下，負責管理市建局的事務
- 訂立策略性目標，包括制定市建局的工作議程和重點，並在取得董事局同意後負責執行
- 向高層管理人員指派職責並加以督導
- 定期向董事局匯報

委員會

市建局為更有效地執行任務及行使權力，在董事會轄下設立了八個常設委員會，各委員會由董事會成員出任主席，成員包括其他董事會成員及擁有相關專業知識和經驗的增選委員。各委員會及其負責範圍如下：

委員會**負責範圍****審計委員會**

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

發展項目反對意見評議委員會

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

財務委員會

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

人力資源及薪酬委員會

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

土地、安置及補償委員會

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

機構管治

委員會	負責範圍
規劃、拓展及文物保護委員會	<ul style="list-style-type: none">挑選納入五年業務綱領及周年業務計劃內的重建項目呈交發展計劃圖予城市規劃委員會規劃和發展參數及設計事宜保護文物擬案
覆核委員會	<ul style="list-style-type: none">因應受影響業主或住客的要求，覆核市建局執行有關政策時所作的決定
可持續發展委員會	<ul style="list-style-type: none">審核可持續發展框架、策略、計劃和目標，以及監察其執行情況審核可持續發展風險和機遇、適用法律法規的趨勢，以及對市建局有重大影響的政府政策審核可持續發展相關披露及刊物的框架

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，盡可能減低重大風險對主要業務可能造成的影響，並會向審計委員會匯報周年檢討結果。此外，內部審計處亦會與其他工作夥伴如市建局的外聘核數師及廉政公署的防止貪污處聯繫，務求審計工作可全面覆蓋市建局各工作範疇。

提高工作透明度的措施

為貫徹《市區重建策略》的精神，市建局不時舉辦或進行各類型的公眾參與活動如展覽、調查、公眾論壇及工作坊，蒐集社區持份者對規劃和設計市區更新項目方面的意見。在開展重建項目時，以及在各項目提出收購建議後，市建局均會為業主、租客及其他持份者舉辦簡介會。為了令社會人士更了解市建局的工作，本局亦會派員參與專業及其他組織的有關研討會及會議，積極發表意見，並為中學安排簡介會。

在市區更新工作方面，本局十分重視與社區的夥伴關係。我們經常出席區議會的會議，報告市建局項目的進度。市建局成立了五個分區諮詢委員會，成員涵蓋各社區代表，包括區議員、受影響業主／租客及地區組織，就社區對市區更新的需要和訴求提供意見，並加深各社區對市建局工作的了解。

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

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

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

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

此外，市建局在處理公眾查詢、要求及投訴方面致力提供高效服務。根據服務承諾，本局設法在以下標準時間內回應公眾的查詢、要求及投訴。

最長處理時間

查詢及要求	十四個工作天內
投訴	三十個工作天內

於二零二四／二五年度，本局共處理了五萬五千一百三十三宗包括查詢、要求及投訴的個案，全部在服務承諾的時間內完成跟進及回覆。

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

董事會成員及簡歷

主席及行政總監



周松崗先生
GBM, GBS, JP
主席



蔡宏興先生
BBS, JP
行政總監
(任期由二零二五年六月十五日起)



韋志成先生
GBS, JP, FHKEng
行政總監
(任期至二零二五年六月十四日止)

執行董事



區俊豪先生
執行董事
(商務)



方雪原女士
執行董事
(營運)

非執行董事(非官方成員)



陳學鋒議員, MH, JP
(任期由二零二五年五月一日起)



陳家駒博士, GBS, JP



陳健波議員, GBS, JP
(任期由二零二五年五月一日起)



陳富強先生, BBS



鄭泳舜議員, BBS, MH, JP
(任期至二零二五年四月三十日止)



趙錦權先生
(任期由二零二五年五月一日起)



蔡淑蓮女士
(任期至二零二五年四月三十日止)



何永昌先生, MH
(任期至二零二五年四月三十日止)



郭偉強議員, BBS, JP



黎慧雯女士



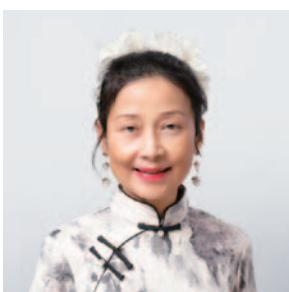
林增榮先生



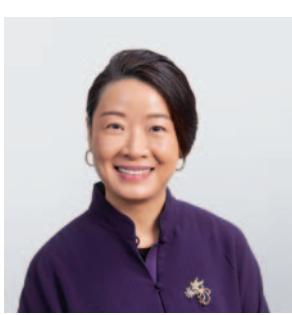
林余家慧女士, SBS

羅淑君女士, MH, JP
(任期由二零二五年五月一日起)

李鎮強議員, BBS, JP

李舜兒女士
(任期由二零二五年五月一日起)梁志珩女士
(任期由二零二五年五月一日起)羅婉文女士, MH
(任期至二零二五年四月三十日止)鄧寶善教授, MH
(任期至二零二五年四月三十日止)湯棋清女士
(任期至二零二五年四月三十日止)

謝偉銓議員, SBS, JP



楊建霞女士

董事會成員及簡歷

非執行董事(官方成員)



何鎮雄先生, JP
屋宇署署長
(任期由二零二五年四月十三日起)



余寶美女士, SBS, JP
屋宇署署長
(任期至二零二五年四月十二日止)



羅淦華先生, JP
地政總署署長
(任期由二零二四年九月五日起)



黎志華先生, JP
地政總署署長
(任期至二零二四年七月二十二日止)



葉子季先生, JP
規劃署署長
(任期由二零二五年三月十八日起)



鍾文傑先生, SBS, JP
規劃署署長
(任期至二零二五年三月十七日止)



易志宏先生, JP
民政事務總署副署長 (2)

主席：

周松崗先生，GBM, GBS, JP

行政總監：

蔡宏興先生，BBS, JP(任期由二零二五年六月十五日起)

韋志成先生，GBS, JP, FHKEng(任期至二零二五年六月十四日止)

執行董事：

區俊豪先生，執行董事(商務)

方雪原女士，執行董事(營運)

非執行董事(非官方成員)：

陳學鋒議員，MH, JP(任期由二零二五年五月一日起)

陳家駒博士，GBS, JP

陳健波議員，GBS, JP(任期由二零二五年五月一日起)

陳富強先生，BBS

鄭泳舜議員，BBS, MH, JP(任期至二零二五年四月三十日止)

趙錦權先生(任期由二零二五年五月一日起)

蔡淑蓮女士(任期至二零二五年四月三十日止)

何永昌先生，MH(任期至二零二五年四月三十日止)

郭偉強議員，BBS, JP

黎慧雯女士

林增榮先生

林余家慧女士，SBS

羅淑君女士，MH, JP(任期由二零二五年五月一日起)

李鎮強議員，BBS, JP

李舜兒女士(任期由二零二五年五月一日起)

梁志珩女士(任期由二零二五年五月一日起)

羅婉文女士，MH(任期至二零二五年四月三十日止)

鄧寶善教授，MH(任期至二零二五年四月三十日止)

湯棋淯女士(任期至二零二五年四月三十日止)

謝偉銓議員，SBS, JP

楊建霞女士

非執行董事(官方成員)：

何鎮雄先生，JP, 屋宇署署長(任期由二零二五年四月十三日起)

余寶美女士，SBS, JP, 屋宇署署長(任期至二零二五年四月十二日止)

羅淦華先生，JP, 地政總署署長(任期由二零二四年九月五日起)

黎志華先生，JP, 地政總署署長(任期至二零二四年七月二十二日止)

葉子季先生，JP, 規劃署署長(任期由二零二五年三月十八日起)

鍾文傑先生，SBS, JP, 規劃署署長(任期至二零二五年三月十七日止)

易志宏先生，JP, 民政事務總署副署長(2)

董事會成員及簡歷

主席

周松崗先生, GBM, GBS, JP

周松崗先生現為市建局主席，以及友邦保險控股有限公司的獨立非執行董事。

周先生以前曾擔任香港特別行政區行政會議非官守議員(二零一二年至二零二二年)、香港特別行政區輸入優秀人才及專才諮詢委員會主席(二零一六年至二零二五年)、香港交易及結算所有限公司董事會主席(二零一二年至二零一八年)、香港鐵路有限公司總裁(二零零三年至二零一一年)和香港賽馬會董事(二零一一年至二零二零年)。在二零零三年返回香港之前，周先生是一位跨國企業行政管理人員，曾在英國、美國、日本和澳洲工作。他也曾擔任多家跨國大型企業的獨立非執行董事。

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

行政總監

蔡宏興先生, BBS, JP

(任期由二零二五年六月十五日起)

蔡宏興先生是註冊建築師及認可人士。他於二零二五年六月十五日加入市建局，擔任行政總監兼副主席。他是位全球性的專業建築師，在房地產投資和物業開發領域擁有超過四十年的管理經驗。蔡先生相信以人為本的發展和人性化設計的力量，以創造經濟價值並提升全民生活質素。

蔡先生於二零一八年出任華懋集團行政總裁至二零二四年八月正式退休。在此之前，他曾擔任南豐集團的董事總經理和Foster + Partners的董事。他曾是被選為二十世紀十大建設項目之一的香港國際機場的認可人士。蔡先生榮獲DHL-SCMP頒發的二零二一年度傑出管理獎，並榮獲Real Estate Asia頒發的二零二二年度首席執行官獎。

在其專業生涯中，他還擔任過多個非政府組織及專業團體的領導角色，專注於設計、創新、共享價值創造和社區福祉，使其成為建築和發展領域的領軍人物。蔡先生目前是美國羅德島設計學院(RISD)的校董，同時在香港大學和香港理工大學擔任客座教授，並在設計學院擔任實務教授。他是團結香港基金顧問、城市土地學會亞太房屋委員會委員、古物諮詢委員會委員、香港眼科醫院及九龍醫院管治委員會委員、北區醫院管治委員會工務工程小組委員會主席，以及香港工人健康中心榮譽顧問。他曾任香港地產建設商會會董及副會長、香港房地產科技協會榮譽顧問、碳中和及可持續發展委員會委員、香港貿發局基建發展諮詢委員會委員、香港理工大學賽馬會社會創新設計院委員會委員、香港大學校園發展及規劃委員會委員、土地及發展諮詢委員會委員，建築師註冊管理局主席以及香港建築師學會、香港城市設計學會及香港地產行政師學會前任會長。他曾擔任建造業創新及科技應用中心主任六年，並曾任商界環保協會、香港仁人家園、香港綠色建築議會、香港設計中心及香港科技園的董事會成員。

蔡先生擁有羅德島設計學院頒發的藝術學士和建築學學士學位，英屬哥倫比亞大學的理學學士學位，以及香港中文大學的文學碩士學位。此外，他還獲得了一個由香港大學、倫敦商學院和哥倫比亞商學院聯合授予的工商管理碩士學位。

執行董事

韋志成先生, GBS, JP, FHKEng

(任期至二零二五年六月十四日止)

韋志成先生於二零一六年六月十五日至二零二五年六月十四日獲委任為市建局的行政總監，他憑藉擔任該職位同時出任董事會副主席。他亦於二零一六年七月十三日至二零二五年六月十四日獲委任為市區更新基金的董事會成員，並於二零二二年十二月二十三日起獲委任為香港鐵路有限公司的獨立監督小組主席，監督資產管理及維修保養制度的全面檢討。

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

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

區俊豪先生

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

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

方雪原女士

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

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

董事會成員及簡歷

非執行董事(非官方成員)

陳學鋒議員, MH, JP

陳學鋒議員是現任香港特別行政區立法會議員(香港島西)。他是現任民建聯副主席、香港大學校董會委員。曾被委任為上訴委員會(房屋)委員、海濱事務委員會委員。另外，陳議員曾出任中西區民選區議員達九年，並擔任中西區區議會副主席。

陳家駒博士, GBS, JP

陳家駒博士是前任建造業議會主席。他是香港測量師學會資深會員，於建造業界擁有超過四十年的豐富經驗。在他二零一六年至二零二二年擔任主席期間，建造業議會成功推行各項措施，以改善整體建造業的表現。當中包括設立建造業創新及科技應用中心，推廣善用創新科技和培育行業的創新文化。

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

陳健波議員, GBS, JP

陳健波議員是現任香港特別行政區政府行政會議成員，立法會保險界議員及內務委員會副主席。他曾擔任立法會財務委員會主席近七年，亦曾任立法會財經事務委員會主席。

陳議員獲政府委任多項公職，現為香港交易所獨立非執行董事、廉政公署貪污問題諮詢委員會主席，以及授勳及非官守太平紳士遴選委員會成員，並為香港特別行政區第十四屆全國人大代表選舉會議主席團成員。他也擔任香港中文大學醫院董事。

陳議員於二零零五年至二零零九 年期間出任德國慕尼黑再保險香港分公司首位華人行政總裁。在此之前，他在恒生銀行服務了三十一年，從事零售銀行業務，策劃發展及保險業務，離任前擔任恒生銀行助理總經理兼保險業務主管，負責銀行一般保險、人壽保險及強積金業務。他亦曾任香港東亞銀行獨立非執行董事，以及立橋保險集團控股有限公司行政總裁。

陳議員服務保險界多年，曾出任香港保險業聯會主席、保險公司(僱員補償)無力償債管理局主席、一般保險總會主席、及香港華商保險公會主席。他積極參與公職，曾獲香港特別行政區政府委任為獨立監察警方處理投訴委員會副主席、大珠三角商務委員會委員、策略發展委員會非官方委員、香港按揭證券有限公司董事，以及保險業諮詢委員會委員。

二零零五年獲香港特別行政區政府委任為太平紳士，二零一七年獲頒授金紫荊星章。

陳議員是英國特許保險學院特許保險師及院士。

陳富強先生, BBS

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

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

陳先生服務港鐵公司長達二十三年，在二零一二年退休，之後繼續積極參與社會服務。他曾任醫院管理局成員(二零一二年至二零一八年)、屯門醫院管治委員會主席(二零一四年至二零二零年)，以及香港中文大學醫院董事(二零二零年至二零二五年三月)。

陳先生現任兩間上市公司九興控股有限公司和安樂工程集團有限公司獨立非執行董事。他亦擔任葛量洪醫院管治委員會成員。陳先生於一九七一年取得香港大學社會科學學士學位。二零一四年獲頒銅紫荊星章，以表揚其在社會服務及加強香港專業人力資源管理水平方面的貢獻。

趙錦權先生

趙錦權先生現時為戴德梁行環球董事及大中華區行政總裁，從事房地產工作近四十年。趙先生曾擔任香港測量師學會會長、目前為房屋政策委員會主席及持續發展工作小組聯席主席，同時亦擔任學會之內地事務委員會副主席及國際評估標準委員會香港代表。趙先生亦曾擔任皇家特許測量師學會亞太區委員會非執行委員，現任皇家特許測量師學會中國區域理事會主席。

經香港特別行政區政府委任下，趙先生現為北部都會區諮詢委員會轄下規劃、土地及環境保育小組委員會非官方委員、《城市規劃條例》上訴委員團(城市規劃)成員、《地產代理條例》香港地產代理監管局成員、古物諮詢委員會成員、《證券及期貨條例》證券及期貨事務監察委員會轄下房地產投資信託基金委員會委員及香港貿易發展局基建發展諮詢委員會委員。而他亦曾任發展局土地及建設諮詢委員會成員(二零二一年至二零二四年)及《私營骨灰安置所條例》私營骨灰安置所上訴委員會委員團成員(二零一七年至二零二三年)。

郭偉強議員, BBS, JP

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

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

董事會成員及簡歷

黎慧雯女士

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

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

林增榮先生

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

林先生積極參與香港測量師學會會務。他是香港測量師學會理事會義務司庫及理事(二零二三年至二零二四年)、產業測量組專業評核試評核員、產業測量組二零二二年周年研討會籌備委員會主席、優秀發展及保育大獎二零二一年籌備委員會主席及理事會義務秘書(二零一八年至二零一九年)。他亦是測量師註冊管理局成員(二零一七年至二零二三年)和中國房地產估價師與房地產經紀人學會理事(二零零三年至二零二一年)。他現為香港特別行政區上訴審裁團(建築物)成員、香港理工大學專業進修學院校外考試主任及商場管理學會資深會員。

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

林余家慧女士, SBS

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

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

羅淑君女士, MH, JP

羅淑君女士具超過三十多年豐富的社會服務經驗，服務範疇包括兒童及青年、婦女、安老服務及社區發展等。退休前任香港小童群益會總幹事，該會服務香港超過八十年及有近千名同事。

羅女士亦積極參與公職，獲政府委任為多個諮詢及法定組織委員，其中包括城市規劃委員會、社區投資共享基金、市區更新基金、關愛基金專責小組、扶貧委員會，及社會福利署學生及青年義務工作推廣小組召集人等。羅女士亦曾於香港大學以社會工作及社會行政學系之客座副教授的身份任教社會行政管理碩士課程。

李舜兒女士

李舜兒女士是安永香港和澳門的主管合夥人，領導三千五百人的專業團隊並管理安永在兩地的所有業務。在擔任安永香港及澳門區主管合夥人之前，她主要負責香港的金融服務業務，協助在內地經營業務的香港及澳門金融機構推行多項重要業務發展項目。

李女士擁有超過三十年的專業經驗，其中十二年在北京、上海及廣州工作，為眾多內地、香港及澳門的金融機構提供審計、戰略及諮詢服務。她亦協助領先的跨國及內地機構，以及香港本地企業的高管制定營運增長策略和創新業務模式，向他們提供戰略制定、風險評估、併購、合規及監管，以及運營變革等建議。

李女士熱心參與社會事務。她目前擔任廣東省婦女聯合會執委，並獲香港特區政府委任為多個諮詢委員會的成員。李女士現任證券及期貨事務監察委員會程序覆檢委員會成員、強制性公積金計劃管理局程序覆檢委員會委員、空運牌照局成員、處置補償審裁處委員團成員，以及建造業議會投資專責小組成員。李女士也是職業訓練局會計業訓練委員會主席。

李女士現任香港會計師公會副會長、香港女會計師協會會長、粵港澳大灣區經貿協會會計專業事務主席，以及黃金時代基金會金融專責小組主席。同時，她亦是香港上市公司審核師協會有限公司理事及香港管理專業協會理事。

李鎮強議員，BBS, JP

李鎮強議員自二零二二年起出任香港特別行政區立法會議員(選舉委員會)。李議員於二零二三年分別獲中央政府委任為第十四屆全國政協委員及獲特區政府委任為太平紳士，並於二零二五年獲頒銅紫荆星章。

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

梁志珩女士

梁志珩女士曾在香港交易及結算所有限公司(港交所)任職逾二十六年，於二零二四年退休。在港交所任職期間，她曾擔任副總法律顧問及法律部主管。在成為公司內部法律顧問之前，她曾在貝克麥堅時國際律師事務所擔任律師。

梁女士擁有多倫多大學營養科學士學位及香港大學法學專業證書。她分別於一九九四年及一九九五年取得香港及英格蘭及威爾斯的律師資格。

梁女士現時亦為香港小交響樂團有限公司監察委員會成員。

董事會成員及簡歷

謝偉銓議員, SBS, JP

謝偉銓議員現為香港特別行政區立法會功能組別議員（建築、測量、都市規劃及園境界）、香港測量師學會資深會員。他亦為香港粵港澳大灣區物業及設施管理聯合會創會會長、紀律人員薪俸及服務條件常務委員會委員及北部都會區諮詢委員會委員。謝議員於二零一四年獲頒銅紫荊星章，二零一八年獲中央政府委任為第十三屆全國政協委員及於二零二零年獲委任為太平紳士，並於二零二五年獲頒銀紫荊星章。

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

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

楊建霞女士

楊建霞女士現任香港基督教女青年會（女青）總幹事，積極開拓創新服務，切合不斷改變的社會需要。女青服務包括青年發展、婦女事工及家庭服務、基督教事工、會員事工、長者、基層及社區健康服務、幼兒教育、職涯發展及持續教育、社會企業及住宿服務等。

楊女士曾於銀行界任職財務顧問，其後創辦社會企業為殘疾人士創造就業機會。透過跨界別的合作，以推動社會效益為宗旨。參與義務工作包括香港社會服務聯會業界發展及財務常設委員會主席及人才發展策略委員會主席、香港社福界心連心大行動理事、市區重建局非官方非執行董事、地區康健中心計劃協調委員會委員、團結香港基金顧問、衛生署人體器官移植委員會備選團委員、香港賽馬會慈善信託基金之藥健同心藥物支援網絡、護老導航照顧者支援計劃、e健樂電子健康管理計劃、以及樂齡同行計劃的諮詢委員會當然委員。她曾任中央政策組特邀顧問、婦女事務委員會委員、廉政公署防止貪污諮詢委員會委員及民政事務總署「伙伴倡自強」社區協作計劃諮詢委員會委員，並獲頒二零二二年度《旭茉 JESSICA》成功女性大獎。

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

非執行董事(官方成員)

屋宇署署長 何鎮雄先生, JP

何先生至今服務屋宇署逾三十年，主要負責執行《建築物條例》以規管新建私人發展項目和現存私人樓宇。何先生是專業屋宇測量師，持有建築測量學理學士學位和公共行政學碩士學位。

地政總署署長 羅淦華先生, JP

羅淦華先生於一九九六年七月加入政務職系，曾在多個決策局及部門服務，包括前民政事務科、前運輸科、民政事務總署、前規劃環境地政局、前環境食物局、公務員事務局、創新科技署、前工商及科技局和香港駐華盛頓經濟貿易辦事處。

羅先生於二零一一年四月至二零一四年六月出任財經事務及庫務局首席助理秘書長(財經事務)，於二零一五年七月至二零二零年八月出任發展局副秘書長(規劃及地政)，並於二零二零年八月至二零二四年九月出任財經事務及庫務局副秘書長(庫務)。羅先生自二零二四年九月五日起出任地政總署署長。

規劃署署長 葉子季先生, JP

葉子季先生是專業城市規劃師，並為香港規劃師學會的會員。他在政府工作逾三十年，領導規劃署制訂全港的規劃政策及發展策略，並訂定合理的土地用途模式，為香港的發展提供指引。

民政事務總署副署長(2) 易志宏先生, JP

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

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

備註：

鄭泳舜議員、蔡淑蓮女士、何永昌先生、羅婉文女士、鄧寶善教授及湯棋清女士擔任非執行董事(非官方成員)至二零二五年四月三十日止。
 余寶美女士擔任非執行董事(官方成員)至二零二五年四月十二日止。
 黎志華先生擔任非執行董事(官方成員)至二零二四年七月二十二日止。
 鍾文傑先生擔任非執行董事(官方成員)至二零二五年三月十七日止。

市區重建局委員會成員

審計委員會

主席

黎慧雯女士

成員

陳家駒博士, GBS, JP
李舜兒女士(任期由二零二五年五月一日起)
楊建霞女士

增選委員

蔡懿德女士, MH

發展項目反對意見評議委員會

主席

林增榮先生

成員

趙錦權先生(任期由二零二五年五月一日起)
郭偉強議員, BBS, JP
林余家慧女士, SBS
羅淑君女士, MH, JP(任期由二零二五年五月一日起)
謝偉銓議員, SBS, JP

增選委員

劉勵超先生, SBS
馬錦華先生, MH, JP

財務委員會

主席

周松崗先生, GBM, GBS, JP

成員

陳健波議員, GBS, JP(任期由二零二五年五月一日起)
林增榮先生
李舜兒女士(任期由二零二五年五月一日起)
李鎮強議員, BBS, JP
梁志珩女士(任期由二零二五年五月一日起)
謝偉銓議員, SBS, JP
行政總監
(韋志成先生, GBS, JP, FHKEng)
(任期至二零二五年六月十四日止)
(蔡宏興先生, BBS, JP)
(任期由二零二五年六月十五日起)

人力資源及薪酬委員會

主席

周松崗先生, GBM, GBS, JP

成員

陳富強先生, BBS
郭偉強議員, BBS, JP
羅淑君女士, MH, JP(任期由二零二五年五月一日起)
李鎮強議員, BBS, JP
梁志珩女士(任期由二零二五年五月一日起)
楊建霞女士
行政總監
(韋志成先生, GBS, JP, FHKEng)
(任期至二零二五年六月十四日止)
(蔡宏興先生, BBS, JP)
(任期由二零二五年六月十五日起)

土地、安置及補償委員會

主席

陳家駒博士，GBS, JP

成員

陳學鋒議員，MH, JP
 (任期由二零二五年五月一日起)
 陳富強先生，BBS
 郭偉強議員，BBS, JP
 行政總監
 (韋志成先生，GBS, JP, FHKEng)
 (任期至二零二五年六月十四日止)
 (蔡宏興先生，BBS, JP)
 (任期由二零二五年六月十五日起)
 執行董事(營運)(方雪原女士)

增選委員

劉勵超先生，SBS
 馬錦華先生，MH, JP
 地政總署助理署長／專業事務3
 (梁妙燕女士)

規劃、拓展及文物保護委員會

主席

林余家慧女士，SBS

成員

陳學鋒議員，MH, JP
 (任期由二零二五年五月一日起)
 趙錦權先生(任期由二零二五年五月一日起)
 黎慧雯女士
 林增榮先生
 梁志珩女士(任期由二零二五年五月一日起)
 謝偉銓議員，SBS, JP
 地政總署署長△
 (羅淦華先生，JP)
 規劃署署長△
 (葉子季先生，JP)
 行政總監
 (韋志成先生，GBS, JP, FHKEng)
 (任期至二零二五年六月十四日止)
 (蔡宏興先生，BBS, JP)
 (任期由二零二五年六月十五日起)
 執行董事(商務)
 (區俊豪先生)

增選委員

梁傑文先生
 屋宇署助理署長／拓展(1)
 (茹澤生先生)

△ 地政總署署長／規劃署署長可由助理署長或以上職級的官員代表作為委員會成員

覆核委員會

主席

陳富強先生，BBS

成員

陳學鋒議員，MH, JP
 (任期由二零二五年五月一日起)
 趙錦權先生(任期由二零二五年五月一日起)
 黎慧雯女士

增選委員

陳炳釗博士，BBS
 陳啟榮先生
 蔡海偉先生，JP
 林子綱女士
 陸嘉鑾先生
 莫慶聯先生
 彭錦輝先生
 容正達先生，BBS, JP

可持續發展委員會

主席

楊建霞女士

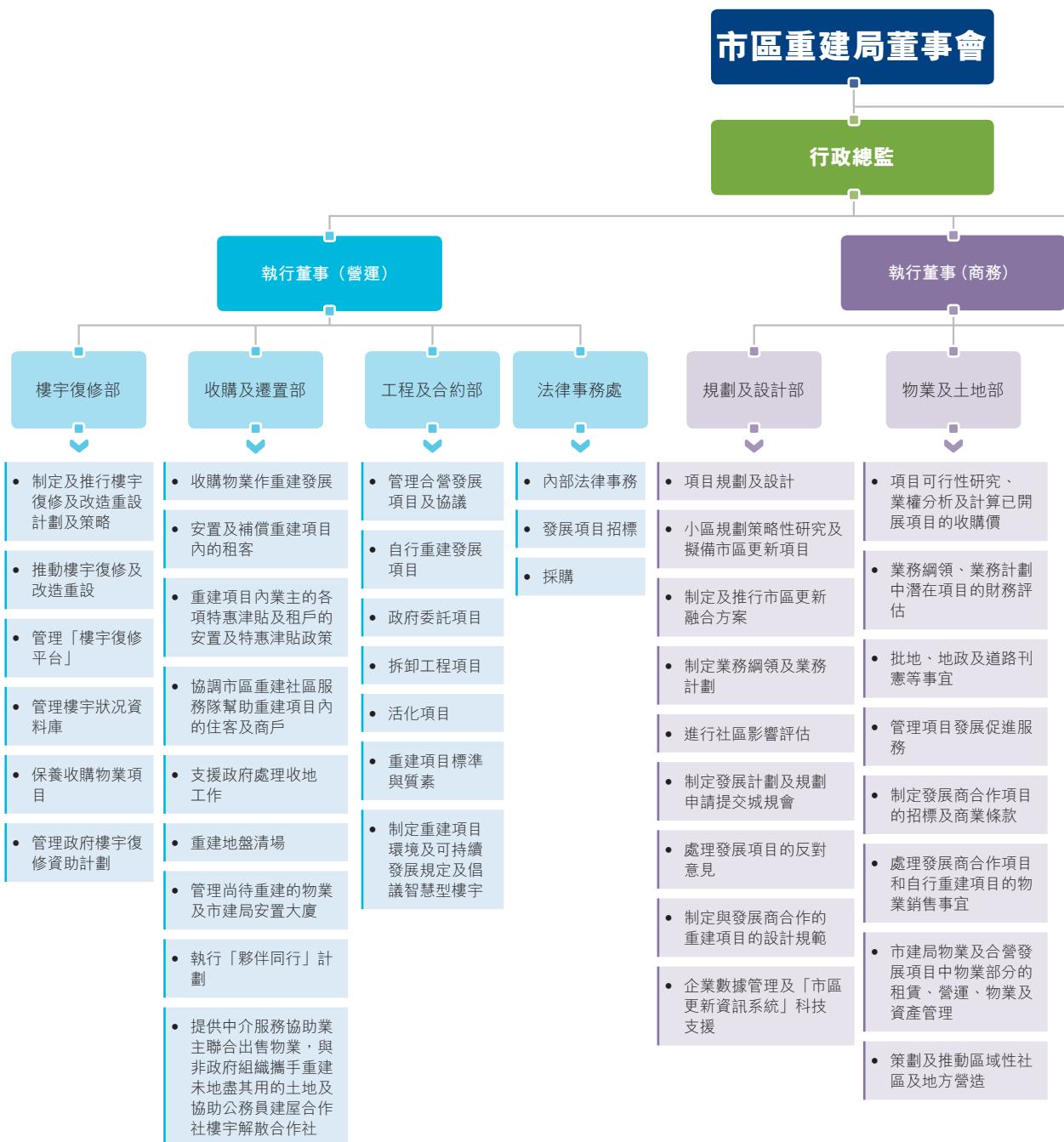
成員

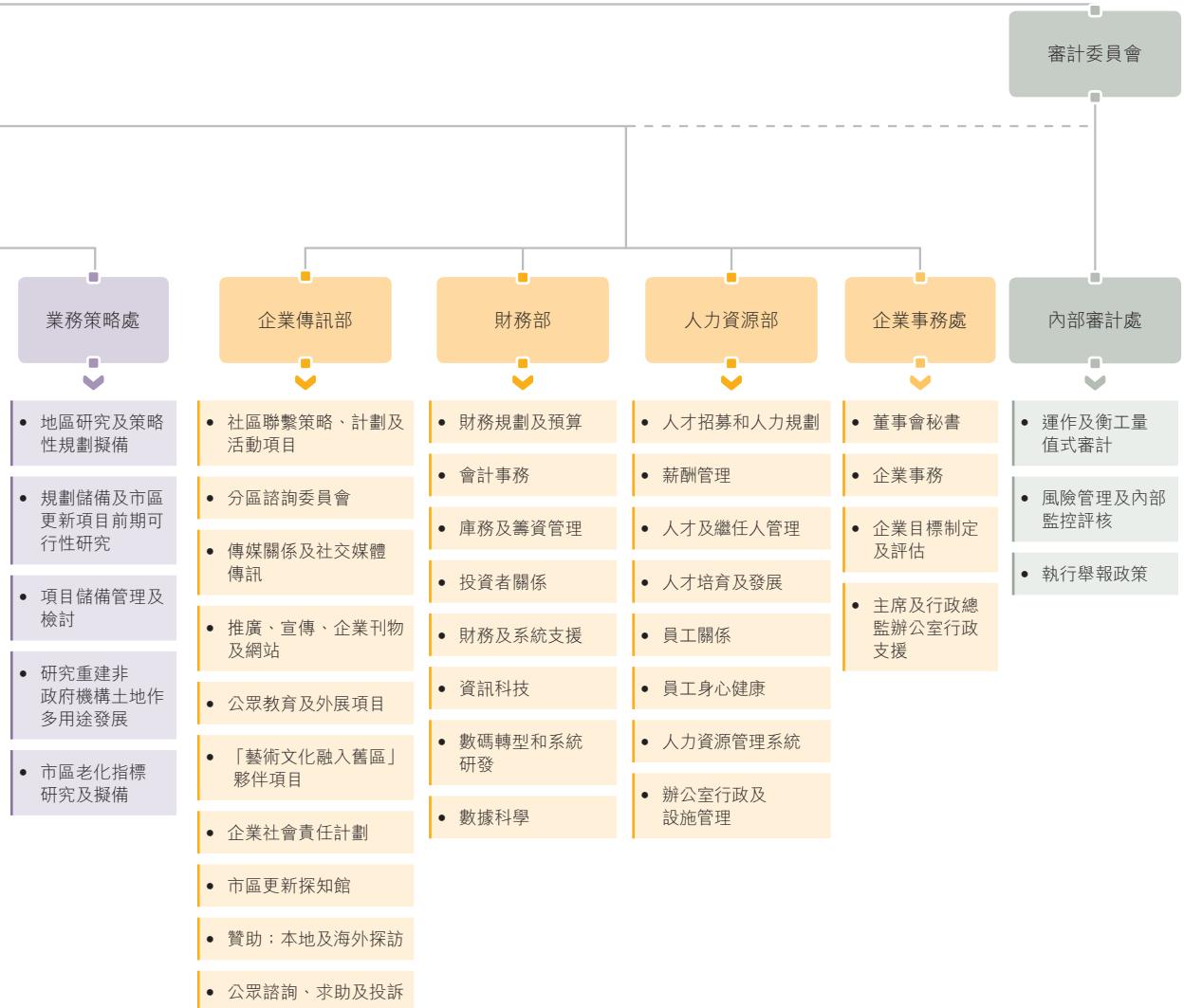
羅淑君女士，MH, JP
 (任期由二零二五年五月一日起)
 行政總監
 (韋志成先生，GBS, JP, FHKEng)
 (任期至二零二五年六月十四日止)
 (蔡宏興先生，BBS, JP)
 (任期由二零二五年六月十五日起)
 執行董事(商務)(區俊豪先生)
 執行董事(營運)(方雪原女士)

增選委員

方蘊萱女士

組織架構





市區重建局分區諮詢委員會成員

中西區分區諮詢委員會

主席

謝偉銓議員, SBS, JP
(任期由二零二四年九月十日起)

成員

陳振光教授
陳津華先生
鄭寶鴻先生
張嘉恩女士
(任期由二零二五年二月十四日起)
李豐年先生
李偉強先生
(任期由二零二五年二月十四日起)
呂鴻賓先生
文志華先生, BBS, MH
(任期至二零二四年九月三十日止)

施永泰先生
(任期由二零二五年二月十四日起)
彭家浩先生
(任期至二零二四年九月三十日止)
嚴柳芬女士
楊學明先生, MH
楊哲安先生
張宗博士
(任期由二零二五年二月十四日起)
中西區民政事務專員

九龍城分區諮詢委員會

主席

鄧寶善教授, MH
(任期至二零二五年四月三十日止)

成員

陳詠琳女士
程玉宇先生
(任期由二零二五年二月十四日起)
左滙雄先生, MH
(任期至二零二四年九月三十日止)
何顯明先生, BBS, MH
(任期至二零二四年九月三十日止)
顧家彥先生, MH
關浩洋先生, MH
黎李翠玲女士
林家輝先生
(任期由二零二五年二月十四日起)
林博先生
羅樂然博士
(任期由二零二五年二月十四日起)

雷國威先生
(任期由二零二五年二月十四日起)
吳寶強先生, MH
潘國華先生, JP
蕭妙文博士, MH
(任期至二零二四年九月三十日止)
譚文智先生
(任期至二零二四年九月三十日止)
黃文莉女士
(任期由二零二五年二月十四日起)
黃業坤先生, MH
楊振宇先生
(任期至二零二四年九月三十日止)
九龍城民政事務專員

油尖旺分區諮詢委員會

主席

黎慧雯女士

成員

朱海山教授
鍾澤暉先生
何富榮先生
(任期至二零二四年九月三十日止)
許德亮先生, JP
郭蘭豐先生
(任期由二零二五年二月十四日起)
賴榮春先生, MH
(任期由二零二五年二月十四日起)
劉柏祺先生, MH
(任期至二零二四年九月三十日止)
李家軒先生
(任期由二零二五年二月十四日起)
梁偉權先生, JP
(任期至二零二四年九月三十日止)
梁以華先生

盧樹楠先生
(任期由二零二五年二月十四日起)
吳國華先生
鄧銘心女士
(任期至二零二四年九月三十日止)
謝志堅先生
溫立文博士
(任期由二零二五年二月十四日起)
黃建新先生, MH
黃舒明女士, MH, JP
(任期由二零二五年二月十四日起)
楊子熙先生, BBS, MH
袁尚文博士
油尖旺民政事務專員

觀塘分區諮詢委員會

主席

郭偉強議員, BBS, JP

成員

陳少卿女士
 陳華裕先生, MH, JP
 陳郁傑教授 工程師 測量師, MH, JP
 (任期由二零二五年二月十四日起)
 張劍平先生
 (任期至二零二四年九月三十日止)
 莊任明先生, BBS, MH
 (任期至二零二四年九月三十日止)
 莊裕坤先生
 (任期由二零二五年二月十四日起)
 周耀明先生, BBS, MH
 (任期至二零二四年九月三十日止)
 符碧珍女士, MH
 (任期至二零二四年九月三十日止)
 簡銘東先生, MH
 黎樹濠先生, BBS, MH, JP
 (任期至二零二四年九月三十日止)
 劉昇陽教授
 (任期由二零二五年三月三日起)
 梁騰丰先生
 (任期至二零二四年九月三十日止)
 李洪先生
 (任期至二零二四年九月三十日止)

凌志強先生, MH
 (任期至二零二四年九月三十日止)
 呂東孩先生, MH
 (任期由二零二五年二月十四日起)
 魏華星先生
 (任期由二零二五年二月十四日起)
 柯創盛先生, MH
 蘇冠聰先生
 (任期至二零二四年九月三十日止)
 蘇麗珍女士, MH, JP
 黃春平先生, BBS, MH, JP
 (任期由二零二五年二月十四日起)
 楊文佳測量師
 葉興國先生, BBS, MH, JP
 (任期由二零二五年二月十四日起)
 余珍女士
 (任期由二零二五年二月十四日起)
 楊莉瑤女士
 (任期由二零二五年二月十四日起)

觀塘民政事務專員

深水埗分區諮詢委員會

主席

鄭泳舜議員, BBS, MH, JP
 (任期至二零二五年四月三十日止)

成員

陳智遠先生
 (任期由二零二五年二月十四日起)
 陳偉明先生, BBS, MH, JP
 蔡鴻達博士
 (任期至二零二四年九月三十日止)
 崔偉倫先生
 覃德誠先生
 (任期至二零二四年九月三十日止)
 林家輝先生, BBS, JP
 林偉文先生
 (任期由二零二五年二月十四日起)
 劉國裕教授, JP
 劉佩玉女士, MH
 梁秉堅先生
 (任期由二零二五年二月十四日起)
 麥偉明先生
 (任期至二零二四年九月三十日止)

潘彩珍女士
 (任期至二零二四年九月三十日止)
 孫羿博士
 (任期由二零二五年二月十四日起)
 譚匯聞先生
 (任期至二零二四年九月三十日止)
 湯毓祺營造師
 (任期由二零二五年二月十四日起)
 衛煥南先生
 (任期至二零二四年九月三十日止)
 黃偉祖博士
 (任期至二零二四年九月三十日止)
 胡詩韻女士
 (任期由二零二五年二月十四日起)

深水埗民政事務專員

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	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
收益	7,422	5,035	13,868	3,423	2,107	3,439	22,653	5,513	3,024	254
營運盈餘／(虧損)(註1)	5,215	2,311	11,512	1,489	1,143	49	7,240	(494)	(831)	(41)
淨盈餘／(虧損)	4,451	3,142	12,038	2,330	118	150	6,568	(3,530)	(3,920)	(2,720)
累積盈餘	19,464	22,606	34,644	36,974	37,092	37,242	43,810	40,280	36,360	33,640
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	29,464	32,606	44,644	46,974	47,092	47,242	53,810	50,280	46,360	43,640
已發行債券減未經攤銷										
財務費用	3,285	3,288	2,791	2,793	1,796	1,097	1,098	799	499	13,961
發展中物業(註2)	20,199	19,087	25,769	29,609	33,494	33,287	22,501	25,249	28,684	38,812
年度內政府豁免之地價	(940)	(180)	(4,077)	(190)	(4)	(17)	(1,106)	(2,137)	(2,362)	—
盈餘／(虧損)(倘政府 不豁免地價)	3,511	2,962	7,961	2,140	114	133	5,462	(5,667)	(6,282)	(2,720)
累積盈餘(倘政府不豁免 地價)	4,233	7,195	15,156	17,296	17,410	17,543	23,005	17,338	11,056	8,336

註：

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

董事會成員提呈其報告書及截至二零二五年三月三十一日止年度之經審核財務報表。

董事會成員

本年度及截至本報告日期之董事會成員載於第九十五頁。

主要業務

市區重建局（「本局」）及其附屬公司（以下簡稱「集團」）以往的主要職務是透過重建發展、樓宇復修、改造重設、保育及活化來促進香港的市區更新。根據於二零一一年二月二十四日公布的「市區重建策略」，集團會以重建發展和樓宇復修為其核心業務。

合併財務報表

集團截至二零二五年三月三十一日止年度之業績以及集團及本局於該日之財務狀況載於第一百一十七頁至一百六十五頁之合併財務報表內。

物業、機器及設備

本年度內之物業、機器及設備變動載於合併財務報表附註8。

營運資金

於二零二五年三月三十一日，集團的營運資金主要來自政府注資、累積盈餘及已發行債券。

董事會成員於交易、安排或合約之權益及股份認購權

除合併財務報表附註21外，本局或其任何附屬公司概無訂立可令董事會成員擁有重大權益、於年結日或本年度任何時間存續之重要合約。

於本年度，本局或其任何附屬公司概無訂立任何安排，以令董事會成員透過收購任何法人團體之股份或債券收購權益。

核數師

本財務報表由畢馬威會計師事務所審核。該公司任滿告退，但表示願意留任。

承董事會命

周松崗

主席

香港，二零二五年六月十九日

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」)已審核列載於第一百一十七頁至一百六十五頁的市區重建局及其附屬公司(以下簡稱「貴集團」)的合併財務報表，此合併財務報表包括於二零二五年三月三十一日的合併財務狀況表、截至該日止年度的合併綜合收支表、合併資產淨值變動表和合併現金流量表以及附註，包括重大會計政策資料及其他說明資料。

我們認為，合併財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則會計準則》(「《香港財務報告準則》」)真實而公平地反映 貴集團於二零二五年三月三十一日的合併財務狀況及 貴集團截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

意見的基礎

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

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的專業判斷，認為對本期合併財務報表的審核最為重要的事項。這些事項是在我們審核整體合併財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

發展中物業以及物業、機器及設備之估值

(請參閱合併財務報表附註 6(a)、8 及 9 以及會計政策附註 2(g)、2(h)(ii) 及 2(k))

關鍵審核事項

發展中物業以及物業、機器及設備為 貴集團的主要資產，分別佔 貴集團總資產百分之四十六及百分之十二。

香港近期經濟環境可能導致物業估值波動，以致 貴集團所持物業(包括列於物業、機器及設備下的物業)出現減值跡象。 貴集團已進行減值評估，以釐定該等資產的可收回金額。該等資產的可收回金額主要根據其公允價值減出售成本釐定，而相關估值由管理層在外聘測量師的協助下進行。該等估值涉及管理層的重大判斷及估計，特別是在釐定現時市值租金、資本化率、市場售價及／或估計完工成本(就發展中物業而言)(如適用)方面。

我們將發展中物業以及物業、機器及設備的估值列為關鍵審核事項，原因是該等資產的估值涉及重大判斷及估計，增加導致出現誤差或潛在管理層偏差的風險。

我們的審核如何處理該事項

我們評估發展中物業以及物業、機器及設備的估值的審核程序包括以下各項：

- 獲取及細閱管理層在外聘測量師協助下編製的估值；
- 與管理層及外聘測量師會面，以討論進行相關物業估值時所採用的估值方法及主要假設，包括進行相關物業估值時所採用的現時市值租金、資本化率、市場售價及／或估計完工成本(就發展中物業而言)(如適用)；
- 評估外聘測量師在物業估值方面的資歷、能力及客觀性；及
- 在我們內部物業估值專家的協助下，參考現行會計準則的規定評估所採用的估值方法是否合適，並以可得的市場數據及／或政府統計數據為基準，以抽樣方式評估市值租金、資本化率、市場售價及／或估計完工成本(就發展中物業而言)(如適用)是否合理。

合併財務報表及其核數師報告以外的信息

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

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

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

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

董事會成員就合併財務報表承擔的責任

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

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

董事會成員在履行監督 貴集團的財務報告程序的職責時獲審計委員會協助。

核數師就審核合併財務報表承擔的責任

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

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

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

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表中存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對這些風險，並獲取充分及適當的審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕於內部監控之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審核相關的內部監控，以設計適當的審核程序，但目的並非對 貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評價董事會成員所採用會計政策的恰當性及作出會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事會成員採用持續經營會計基礎的適當性作出結論。根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。若我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意合併財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價合併財務報表的整體列報方式、結構及內容，包括披露，及合併財務報表是否中肯反映相關交易及事項。
- 計劃及進行集團審核，以就 貴集團內實體或業務單位的財務信息獲取充足及適當的審核憑證，作為對集團財務報表發表意見的基礎。我們負責對為集團審核而執行的審核工作的指導、監督和審查。我們為審核意見承擔全部責任。

獨立核數師報告

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

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

從與審計委員會溝通的事項中，我們釐定對本期間合併財務報表的審核至關重要的事項，該等事項因此構成關鍵審核事項。我們在核數師報告中描述該等事項，除非法律或法規不允許公開披露某事項，或在極端罕見的情況下，倘合理預期在我們報告中傳達相關事項造成的負面後果超出所產生的公眾利益，則我們決定不應在報告中傳達該事項。

出具本獨立核數師報告的審核項目合夥人為陳天行(執業證書編號：P08060)。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道十號

太子大廈八樓

二零二五年六月十九日

合併綜合收支表

截至二零二五年三月三十一日止年度
(以港元為單位)

	附註	2025 \$'000	2024 \$'000
收益			
直接成本	5(a)	(131,260)	(3,599,198)
盈餘／(虧損)總額		122,699	(575,276)
其他淨收入	5(b)	1,144,521	1,023,515
行政費用		(736,042)	(675,779)
其他費用		(571,689)	(603,490)
物業及已承擔的項目減值準備前營運虧損		(40,511)	(831,030)
物業及已承擔的項目減值準備，淨額	6(a)	(2,678,910)	(3,089,252)
除所得稅前營運虧損	6	(2,719,421)	(3,920,282)
所得稅	7(a)	-	-
年度虧損及總綜合收益		<u><u>(2,719,421)</u></u>	<u><u>(3,920,282)</u></u>

第一百二十二頁至一百六十五頁之附註乃本合併財務報表的一部分。

合併財務狀況表

於二零二五年三月三十一日
(以港元為單位)

	附註	2025 \$'000	2024 \$'000
非流動資產			
物業、機器及設備	8	7,616,116	7,883,903
發展中物業	9	28,329,072	21,048,425
樓宇復修貸款	10	2,171	3,354
預付款項		1,415,538	604,740
投資	11	–	550,000
銀行存款	12	834,857	–
		<u>38,197,754</u>	<u>30,090,422</u>
流動資產			
待售物業	13	478,464	517,512
待售發展中物業	9	1,314,801	1,121,976
應收聯營發展項目款項	14	35,349	17,521
樓宇復修貸款	10	1,701	2,443
貿易及其他應收帳款	15	571,846	447,429
投資	11	550,000	1,100,000
現金及銀行結餘	12	19,788,981	16,543,514
		<u>22,741,142</u>	<u>19,750,395</u>
總資產		<u>60,938,896</u>	<u>49,840,817</u>
資金及儲備			
資金	16	10,000,000	10,000,000
累積盈餘		33,640,089	36,359,510
		<u>43,640,089</u>	<u>46,359,510</u>
非流動負債			
貿易及其他應付帳款	17	366,819	400,806
已發行債券	18	13,461,364	499,111
		<u>13,828,183</u>	<u>899,917</u>
流動負債			
應付聯營發展項目款項	14	280,021	256,653
貿易及其他應付帳款	17	2,691,005	2,324,737
已發行債券	18	499,598	–
		<u>3,470,624</u>	<u>2,581,390</u>
總資金、儲備及負債		<u>60,938,896</u>	<u>49,840,817</u>

於二零二五年六月十九日
經董事會批准



周松崗
主席



方雪原女士
執行董事

第一百二十二頁至一百六十五頁之附註乃本合併財務報表的一部分。

合併現金流量表

截至二零二五年三月三十一日止年度
(以港元為單位)

	附註	2025		2024	
		\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
營運活動現金流量					
除所得稅前營運虧損		(2,719,421)		(3,920,282)	
調整：					
利息收入	5(b)	(933,569)		(890,008)	
折舊	6(a)	237,046		227,959	
利息支出	6(a)	996		1,067	
出售物業、機器及設備收益	5(b)	(5)		-	
淨外匯虧損		3,812		29,259	
物業及已承擔的項目減值準備，淨額		<u>2,678,910</u>		<u>3,089,252</u>	
營運資金變動前營運虧損		(732,231)		(1,462,753)	
聯營發展項目之結餘變動		5,540		21,984	
發展中物業增加		(9,710,978)		(4,940,471)	
待售物業減少		39,048		444,493	
樓宇復修貸款減少		1,925		2,866	
預付款項增加		(928,627)		(18,188)	
貿易及其他應收帳款減少／(增加)		10,851		(47,411)	
貿易及其他應付帳款增加		<u>320,241</u>		<u>11,083</u>	
用於營運之現金		(10,994,231)		(5,988,397)	
利息收入		798,301		960,090	
利息支出		<u>(227,395)</u>		<u>(20,928)</u>	
用於營運活動之淨現金		(10,423,325)		(5,049,235)	

第一百二十二頁至一百六十五頁之附註乃本合併財務報表的一部分。

合併現金流量表

截至二零二五年三月三十一日止年度
(以港元為單位)

附註	2025		2024	
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
投資活動現金流量				
原到期日為三個月以上的銀行存款				
(增加)／減少	(3,200,634)		4,109,543	
購買物業、機器及設備付款	(9,255)		(9,772)	
按攤銷成本列帳的投資贖回	1,100,000		1,150,000	
出售物業、機器及設備所得款項	5		—	
(用於)／來自投資活動之淨現金		(2,109,884)		5,249,771
融資活動現金流量				
債券贖回	12	—	(300,000)	
發行債券所得款項	12	13,500,000		—
發行債券的發行成本	12	(43,015)		—
已付租賃租金的本金部分	12	(37,386)		(37,825)
已付租賃租金的利息部分	12	(2,886)		(3,564)
來自／(用於)融資活動之淨現金		13,416,713		(341,389)
現金及現金等價物淨增加／(減少)				
於四月一日的現金及現金等價物		883,504		(140,853)
現金及現金等價物的匯兌收益／(虧損)		1,448,858		1,616,755
	10			(27,044)
於三月三十一日的現金及現金等價物				
		2,332,372		1,448,858
現金及銀行結餘分析				
現金及現金等價物		2,332,372		1,448,858
原到期日為三個月以上的銀行存款		18,291,466		15,094,656
於三月三十一日的現金及銀行結餘	12	20,623,838		16,543,514

第一百二十二頁至一百六十五頁之附註乃本合併財務報表的一部分。

合併資產淨值變動表

截至二零二五年三月三十一日止年度
(以港元為單位)

	資金 \$'000	累積盈餘 \$'000	總額 \$'000
於二零二三年四月一日之結餘	10,000,000	40,279,792	50,279,792
年度虧損及總綜合收益	-	(3,920,282)	(3,920,282)
於二零二四年三月三十一日之結餘	<u>10,000,000</u>	<u>36,359,510</u>	<u>46,359,510</u>
於二零二四年四月一日之結餘	10,000,000	36,359,510	46,359,510
年度虧損及總綜合收益	-	(2,719,421)	(2,719,421)
於二零二五年三月三十一日之結餘	<u>10,000,000</u>	<u>33,640,089</u>	<u>43,640,089</u>

第一百二十二頁至一百六十五頁之附註乃本合併財務報表的一部分。

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、改造重設、保育及活化來促進香港的市區更新。根據於二零一一年二月二十四日公布的「市區重建策略」，集團會以重建發展和樓宇復修為其核心業務。

本局地址為香港皇后大道中一八三號中遠大廈二十六樓。

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

2. 重大會計政策

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

(a) 財務報表編製基準

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

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

2. 重大會計政策(續)

(b) 於本年度生效的相關準則

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

香港會計準則一(修改)，財務報表的呈列 — 流動或非流動負債分類(「二零二零年修改」)及香港會計準則一(修改)，財務報表的呈列 — 附有契諾之非流動負債(「二零二二年修改」)

香港財務報告準則十六(修改)，租賃 — 售後租回交易中之租賃負債

香港會計準則七(修改)，現金流量表及香港財務報告準則七(修改)，金融工具：披露 — 供應商融資安排

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

(c) 截至二零二五年三月三十一日止年度已頒布但尚未生效之修訂、新訂準則及詮釋的可能影響

截至本合併財務報表刊發日，香港會計師公會已頒布截至二零二五年三月三十一日止年度尚未生效且於本合併財務報表並無採納的數項新訂或經修訂準則。其中包括以下可能與集團有關的修訂及新訂準則：

始於以下或其後開始的會計期間生效

香港會計準則二十一(修改)，匯率變動的影響 — 缺乏可
兌換性

二零二五年一月一日

香港財務報告準則九(修改)，金融工具及香港財務報告準
則七(修改)，金融工具：披露 — 金融工具分類及計量
的修改

二零二六年一月一日

香港財務報告準則會計準則年度改進 — 第十一卷

二零二六年一月一日

香港財務報告準則十八，財務報表的呈列及披露

二零二七年一月一日

香港財務報告準則十九，非公共受託責任附屬公司：披露

二零二七年一月一日

集團正評估該等修訂於首次應用期間預期所產生的影響。迄今結論為採納該等修訂不大可能會對合併財務報表產生重大影響，惟香港財務報告準則十八(預期將改變合併財務報表的呈列及披露)除外。

財務報表附註

(以港元為單位)

2. 重大會計政策(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，當集團因參與實體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，並有能力透過對該實體的權力影響此等回報時，集團即控制該實體。

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

集團內所有公司間的交易、結餘及現金流量均於合併帳目內註銷。

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

(e) 收益確認

收益按集團預期可獲得承諾的代價金額(不包括代表第三方收取的金額)在貨品或服務的控制權轉移至客戶，或在承租人有權使用該資產時予以確認。

有關集團收益及其他收入確認政策的進一步詳情載列如下：

- (i) 在日常業務中銷售待售已發展的物業產生之收入於法定轉讓完成時(當客戶於某一時間點有能力支配物業的使用並獲得該物業的幾乎所有剩餘利益時)確認。收益確認日期前就已出售物業所收到之按金及分期款項計入合約負債(參看附註2(f))。
- (ii) 集團於作為聯營發展項目的物業發展項目所分得的盈餘，乃根據聯營發展協議的條款入帳，除非涉及發展中物業控制權尚未轉移。聯營發展項目在竣工前出售物業所收的款額會於貿易及其他應付帳款中入帳。

2. 重大會計政策(續)

(e) 收益確認(續)

有關集團收益及其他收入確認政策的進一步詳情載列如下：(續)

- (iii) 於聯營發展協議生效時，地產發展商有責任支付前期地價予集團。此前期地價於集團沒有重大事項需要履行時會被認為收益。此收益通常於集團履行有關前期地價的責任，並不得退款或撤銷之後隨即入帳。
- (iv) 利息收入採用實際利率法按時間比例基準入帳。
- (v) 營運租賃之應收租金收入按租賃期以等額分期於損益中確認，惟倘若有其他基準能更具代表性地反映使用該租賃資產所產生的收益模式者除外。所給予的租賃獎勵金額與淨應收租賃付款總額整體在損益中確認。並非根據指數或利率而釐定的可變租賃付款於其獲取的會計期間內確認為收入。
- (vi) 當業主依照出售協議的條款完成物業出售，市區重建中介服務有限公司的收入方被確認。

(f) 合約負債

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

(g) 物業、機器及設備

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

財務報表附註

(以港元為單位)

2. 重大會計政策(續)

(g) 物業、機器及設備(續)

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

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

租賃土地的權益攤銷及其他資產的折舊的計算，乃按其預期可使用年期內按直線法分攤(展示如下)，以攤銷其成本減去剩餘價值(如有)：

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

資產的剩餘價值及可使用年期在每個報告期末進行檢討，及在適當時調整。

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

出售的收益或虧損乃比較帳面值及淨出售收益釐定，並於損益中入帳。

2. 重大會計政策(續)

(h) 信貸虧損及資產減值

(i) 金融工具及租賃應收帳款之信貸虧損

集團就下列各項的預期信貸虧損確認虧損撥備：

- 按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及銀行結餘、貿易應收帳款、按攤銷成本列帳的投資、計入預付款項、按金及其他應收帳款的金融資產、樓宇復修貸款及應收聯營發展項目款項)；及
- 租賃應收帳款。

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

預期信貸虧損計量

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

若貼現的影響重大，預期現金差額將使用以下貼現率貼現：

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

於估計預期信貸虧損時考慮的最長期間為集團承受信貸風險的最長合約期間。

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

財務報表附註

(以港元為單位)

2. 重大會計政策(續)

(h) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具及租賃應收帳款之信貸虧損(續)

預期信貸虧損採用下列其中一個基準計量：

- 十二個月預期信貸虧損：預計在報告日期後十二個月內可能發生的違約事件而導致的虧損；及
- 全期預期信貸虧損：在預計信貸虧損模式的應用下，有關項目在預期年限內所有可能發生的違約事件而導致的預期虧損。

貿易應收帳款及租賃應收帳款的虧損撥備一般乃以相等於全期預期信貸虧損的金額計量。該等金融資產的預期信貸虧損乃根據集團過往信貸虧損經驗使用撥備矩陣進行估算，並按在報告日期債務人的特定因素及對當前和預測整體經濟狀況的評估進行調整。

至於所有其他金融工具，集團會以相等於十二個月預期信貸虧損的金額確認虧損撥備，除非自初始確認後金融工具的信貸風險顯著增加，在此情況下，虧損撥備會以相等於全期預期信貸虧損的金額計量。

信貸風險顯著增加

在評估金融工具的信貸風險自初始確認後是否顯著增加時，集團對於報告日期評估的金融工具違約風險與於初始確認日期評估的金融工具違約風險作比較。在進行該項重新評估時，集團認為，倘(i)借款人不大可能在集團無追索權採取變現抵押(如持有)等行動的情況下向集團悉數支付其信貸責任；或(ii)金融資產已逾期90日，則發生違約事件。集團會考慮合理可靠的定量及定性資料，包括過往經驗及在無需付出過多的成本或努力下即可獲得的前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險自初始確認後是否顯著增加時會考慮以下資料：

- 未能按合約到期日支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部的信貸評級(如有)實際或預期顯著惡化；
- 債務人經營業績實際或預期顯著惡化；及
- 技術、市場、經濟或法律環境的現有或預期變動對債務人履行其對集團責任的能力構成重大不利影響。

2. 重大會計政策(續)

(h) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具及租賃應收帳款之信貸虧損(續)

信貸風險顯著增加(續)

根據金融工具的性質，信貸風險顯著增加的評估按個別基準或整體基準進行。當評估以整體基準進行時，會按照金融工具的共同信貸風險特徵(例如逾期狀態及信貸風險評級)歸類。

預期信貸虧損在各報告日期重新計量，以反映自初始確認後金融工具信貸風險的變化。預期信貸虧損金額的任何變化均在損益中確認為減值收益或虧損。集團確認所有金融工具的減值收益或虧損時，會透過虧損撥備帳對其帳面價值進行相應調整。

金融資產出現信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，如違約或逾期事件；
- 借款人有可能申請破產或需要進行其他財務重組安排；
- 技術、市場、經濟或法律環境的重大變動對債務人構成不利影響；或
- 由於發行人出現財務困難，證券活躍市場消失。

撇銷政策

若日後實際上不可收回款項，則會撇銷(部分或全部)金融資產或租賃應收帳款的帳面總值。該情況通常出現在集團確定債務人並無資產或可產生足夠現金流量的收入來源來償還應撇銷的金額。

隨後收回先前撇銷之資產於收回期間在損益內確認為減值撥回。

(ii) 其他資產減值

資產會在當有事件出現或情況改變顯示帳面值可能無法收回時就減值進行檢討。減值虧損按資產之帳面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公允價值扣除出售成本或使用價值兩者之較高者為準。於評估減值時，資產將按可識別現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。資產若曾被減值，於每個報告日，其減值回撥的可能性會被作出檢討。

財務報表附註

(以港元為單位)

2. 重大會計政策(續)

(i) 金融資產及負債

集團將其金融資產分為以下類別：按攤銷成本列帳、按公允價值透過損益記帳及按公允價值透過其他綜合收益記帳的金融資產。金融資產的分類乃基於管理金融資產的業務模式及其合約現金流量特徵。管理層會在初始確認時釐定金融資產的分類。

集團有關債券投資的政策載列如下。

債券投資於集團承諾購買／出售該投資當日予以確認／終止確認。該等投資最初按公允價值加直接應佔交易成本列帳(不包括按公允價值透過損益記帳計量之投資，其交易成本直接於損益內確認)。該等投資其後按以下方式記帳，惟須視乎其分類而定：

- 攤銷成本 — 如所持投資是用於收取僅作支付本金及利息的合約現金流量。投資所得的利息收入採用實際利率法計算。
- 按公允價值透過其他綜合收益記帳(可劃轉) — 若投資的合約現金流量僅包含支付本金及利息，而持有投資的業務模式是以收回合約現金流量及以出售為目標。除於損益中確認預期信貸虧損、利息收入(採用實際利率法計算)及外匯收益及虧損外，公允價值的變動於其他綜合收益中確認。當投資終止確認時，於其他綜合收益中累積的金額自股本權益重新計入損益。
- 按公允價值透過損益記帳 — 若投資並不符合按攤銷成本或按公允價值透過其他綜合收益記帳(可劃轉)計量的標準。投資的公允價值變動(包括利息)於損益中確認。

購入及出售的金融資產在交易日確認(交易日指集團承諾購入或出售該資產之日)。按公允價值透過損益記帳的投資，初步按公允價值確認，而交易成本則在損益表入帳。當從投資收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，而集團已將擁有權的絕大部分風險和回報轉讓時，金融資產即終止確認。

金融負債最初按公允價值扣除產生的交易成本確認。金融負債其後按攤銷成本列帳；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額，則利用實際利率法於借款期間內在損益中確認。

2. 重大會計政策(續)

(j) 租賃資產

(i) 作為承租人

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

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

在租賃資本化的情況下，租賃負債初步按於租期內應付租賃付款的現值確認，並使用租賃隱含的利率貼現，倘若有關利率難以釐定時，則以相關遞增借貸利率貼現。於初步確認後，租賃負債按攤銷成本計量，而利息支出則使用實際利率法計算。計量租賃負債時不會計入並非視乎指數或利率而定的可變租賃付款，因此有關付款會於其產生的會計期間自損益扣除。

於租賃資本化時確認的使用權資產初步按成本計量，其中包括租賃負債的初始金額，加上於開始日期或之前作出的任何租賃付款，以及任何已產生的初始直接成本。倘適用，使用權資產的成本亦包括拆卸並移除相關資產或修復相關資產或其所在地點而產生的估計成本，按其現值貼現並扣除任何已收取的租賃優惠。使用權資產其後按成本減累計折舊及減值虧損列帳。

倘指數或利率變動引致未來租賃付款出現變動，或集團預期根據剩餘價值擔保應付的估計金額產生變化，或因對集團是否合理確定將行使購買、延長或終止選擇權的有關重新評估產生變化，則會重新計量租賃負債。倘租賃負債在此等情況下重新計量，使用權資產的帳面值亦會作相應調整，倘若使用權資產的帳面值已減至零時，有關調整則會列入損益。

財務報表附註

(以港元為單位)

2. 重大會計政策(續)

(j) 租賃資產(續)

(i) 作為承租人(續)

當租賃的範圍或未作為獨立租賃入帳的原定租賃合約的租賃代價有所變動(「租賃修訂」)，租賃負債便會重新計量。在這情況下，該租賃負債會根據已修改的租賃款項及租期，使用於租賃修訂的有效日期的已修改貼現率來重新計量。

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

(ii) 作為出租人

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

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

(k) 發展中物業

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

出售發展中物業時，物業之有關成本將按適當基準攤分保留部分及出售部分。

於聯營發展協議生效時，出售部分之有關成本將計入損益中的「直接成本」。

(l) 待售物業及待售發展中物業

於報告期末，待售物業及待售發展中物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者列帳。

(m) 香港房屋委員會及香港房屋協會提供安置單位的成本

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

2. 重大會計政策(續)

(n) 準備、或然事項及虧損性合約

(i) 準備及或然負債

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

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

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

或然資產未予確認，惟於經濟利益流入之可能性存在時披露於合併財務報表附註內。當經濟利益流入可實質確定，資產將予確認。

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

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

(ii) 虧損性合約

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

財務報表附註

(以港元為單位)

2. 重大會計政策(續)

(o) 當期及遞延所得稅

所得稅包括當期稅項以及遞延稅項資產與負債的變動。

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

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

遞延所得稅資產乃就可能將未來應課稅收入與可動用之暫時差異抵銷而確認。

集團就租賃負債及使用權資產分開確認遞延所得稅資產及遞延所得稅負債。

(p) 借貸成本

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

其他借貸成本乃於所產生之期間計入損益表。

(q) 外幣換算

(i) 功能和列帳貨幣

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

(ii) 交易及結餘

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

2. 重大會計政策(續)

(r) 聯營發展項目

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

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

(s) 現金及現金等價物

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

(t) 僱員福利

薪金及年假在集團僱員提供相關服務的年度內累計及作支出入帳。

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

(u) 關連人士

(i) 尚屬以下人士，即該人士或該人士的近親與集團有關連：

- (1) 控制或共同控制集團；
- (2) 對集團有重大影響；或
- (3) 為集團或集團母公司的主要管理層成員。

(ii) 尚符合下列任何條件，即該實體與集團有關連：

- (1) 該實體與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。

財務報表附註

(以港元為單位)

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

(i) 利率風險

集團的現金流利率風險來自銀行存款的現行市場利率波動，以及按固定利率發行的債券所產生的公允價值利率風險。不過，集團的盈餘／虧損及營運現金流量實質不受市場利率的變動所影響。集團並無持有任何按公允價值計量的金融工具。

(ii) 信貸風險

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

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

現金及銀行結餘(包括應收利息)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，其評級主要介乎Aa1至A3。資金亦非集中於個別銀行。

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

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

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

(iii) 流動資金風險

審慎的流動資金風險管理指維持充足的現金，和透過已承擔信貸融資備有資金。

管理層根據預期現金流量，監控集團的現金及銀行結餘的滾存預測。

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

3. 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iii) 流動資金風險(續)

	2025 \$'000	2024 \$'000
一年以下		
貿易及其他應付帳款	2,553,349	2,214,926
應付聯營發展項目款項	280,021	256,653
已發行債券	<u>984,750</u>	<u>19,197</u>
一至三年		
貿易及其他應付帳款	25,195	56,132
已發行債券	<u>4,864,358</u>	<u>519,250</u>
三至五年		
貿易及其他應付帳款	14,920	14,920
已發行債券	<u>5,576,041</u>	<u>–</u>
五年以上		
貿易及其他應付帳款	326,799	330,862
已發行債券	<u>5,084,540</u>	<u>–</u>

(iv) 外匯風險

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

外匯風險敏感度分析

於二零二五年三月三十一日，若港元兌換外幣貶值／升值百分之一而其他各項不定因素維持不變，來自以外幣結算的現金及銀行結餘的匯兌收益／虧損將會導致集團的虧損增加／減少約一千三百六十四萬六千元(二零二三／二四年度：一千一百三十九萬元)。

(b) 資本風險管理

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

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

財務報表附註

(以港元為單位)

3. 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

(c) 公允價值計量

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

由於貼現的影響不大，集團的樓宇復修貸款及已發行債券的帳面值接近其公允價值。

4. 關鍵會計估計及判斷

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

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

物業減值及已承擔的項目的準備

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

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

物業及已承擔的項目的準備之估值是根據香港測量師學會所採納的「市場價值」基礎估算。估值每年由屬香港測量師學會合資格會員之外聘／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)估計項目的發展及相關成本及其分配；及(v)參考最優惠利率用作地價評估之貼現率，以審閱外聘測量師所使用的假設。

4. 關鍵會計估計及判斷(續)

物業及已承擔的項目減值準備敏感度分析

於二零二五年三月三十一日，若相關項目預期可收取的前期地價的估計增加／減少百分之五而其他各項不定因素維持不變，來自物業及已承擔的項目減值準備之變動將會導致年內集團的虧損減少／增加約九億三千七百五十萬元(二零二三／二四年度：二億九千八百五十萬元)。

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變現的價值、物業發展及相關成本及與地產發展商的最終安排所影響。

5. 收益及其他淨收入

(a) 收益

(i) 收益分類

來自客戶簽訂合約收益之主要產品或服務項目分類如下：

	2025 \$'000	2024 \$'000
非根據香港財務報告準則十五範圍之收益		
– 地產發展商前期地價	–	1,940,000
– 於聯營發展項目的物業發展所分得的盈餘	195,429	448,976
根據香港財務報告準則十五範圍之客戶簽訂合約收益		
– 出售物業	58,530	634,946
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	253,959	3,023,922

(ii) 於報告日預期於未來確認來自現有客戶之合約收益

於二零二五年三月三十一日，預期未來將於合併綜合收支表中確認的，來自就集團尚未移交控制權的待售物業而訂立的竣工前銷售合約的累積總收益為九億六千零八十萬一千元(二零二三／二四年度：九億六千九百四十一萬四千元)，將於物業依法轉讓予客戶時確認。集團將於未來根據對物業擁有權的控制權已轉予客戶(預計將於未來二十四個月內發生)之基準確認預期收益。

財務報表附註

(以港元為單位)

5. 收益及其他淨收入(續)

(b) 其他淨收入

年內入帳的其他淨收入為：

	2025 \$'000	2024 \$'000
利息收入	933,569	890,008
租金收入	205,578	181,084
雜項收入	3,688	6,155
出售物業、機器及設備收益	5	–
外匯兌換收益／(虧損)淨額	<u>1,681</u>	<u>(53,732)</u>
	<u><u>1,144,521</u></u>	<u><u>1,023,515</u></u>

6. 除所得稅前營運虧損

除所得稅前營運虧損已扣除／(計入)下列項目：

(a) 其他項目

	2025 \$'000	2024 \$'000
聯營發展項目的物業成本	32,450	3,095,501
已售物業成本	38,197	445,268
員工成本*(不包括董事及高級管理人員酬金)	584,675	523,424
復修、活化、保育及改造重設支出	89,199	102,442
地方營造支出^	7,456	6,155
保育物業、保留物業及安置單位支出	<u>153,080</u>	<u>155,231</u>
折舊		
– 折舊	261,634	253,082
– 減：資本化折舊	<u>(24,588)</u>	<u>(25,123)</u>
	<u><u>237,046</u></u>	<u><u>227,959</u></u>
核數師酬金		
– 核數服務	550	534
– 非核數服務	<u>250</u>	<u>–</u>

6. 除所得稅前營運虧損(續)

除所得稅前營運虧損已扣除／(計入)下列項目：(續)

(a) 其他項目(續)

	2025 \$'000	2024 \$'000
物業減值		
- 待售物業減值準備	-	2,060
- 物業、機器及設備準備／(準備撥回)	24,710	(14,408)
- 發展中物業減值準備	<u>2,654,200</u>	<u>3,101,600</u>
	<u><u>2,678,910</u></u>	<u><u>3,089,252</u></u>
利息支出		
- 租賃負債利息	2,886	3,564
- 減：資本化租賃負債利息	<u>(1,890)</u>	<u>(2,497)</u>
	<u>996</u>	<u>1,067</u>
- 已發行債券的利息支出	267,520	19,992
- 減：資本化利息支出 [#]	<u>(267,520)</u>	<u>(19,992)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u><u>996</u></u>	<u><u>1,067</u></u>

* 包括薪金及其他福利共五億四千五百七十九萬九千元(二零二三／二四年度：四億八千八百零一萬元)及公積金計劃供款三千八百八十七萬六千元(二零二三／二四年度：三千五百四十一萬四千元)。

^ 不包括自用租賃物業的折舊九十三萬九千元(二零二三／二四年度：九十四萬二千元)及利息支出一萬一千元(二零二三／二四年度：三萬五千元)。

被資本化之借貸成本以年息率百分之三點三五至三點八五計算(二零二三／二四年度：年息率百分之二點一五至三點八五)。

財務報表附註

(以港元為單位)

6. 除所得稅前營運虧損(續)

除所得稅前營運虧損已扣除／(計入)下列項目：(續)

(b) 本年度已付或應付行政總監、執行董事及高級管理人員酬金

	2025					
	袍金 \$'000	薪金 \$'000	公積金 計劃供款 \$'000	小計 \$'000	浮薪 \$'000	總額 \$'000
行政總監						
- 韋志成	-	4,694	-	4,694	1,401	6,095
執行董事						
- 方雪原	-	3,084	18	3,102	770	3,872
- 區俊豪	-	3,303	421	3,724	825	4,549
九名高級管理職員及 兩名前任高級管理職員						
	-	22,012	2,450	24,462	6,554	31,016
合計 ¹	<u>-</u>	<u>33,093</u>	<u>2,889</u>	<u>35,982</u>	<u>9,550</u>	<u>45,532</u>
	2024					
	袍金 \$'000	薪金 \$'000	公積金 計劃供款 \$'000	小計 \$'000	浮薪 \$'000	總額 \$'000
行政總監						
- 韋志成	-	4,692	-	4,692	1,401	6,093
執行董事						
- 方雪原	-	3,082	18	3,100	770	3,870
- 區俊豪 ²	-	2,351	300	2,651	588	3,239
- 潘信榮 ³	-	887	168	1,055	221	1,276
九名高級管理職員及 兩名前任高級管理職員 ²						
	-	23,551	2,641	26,192	6,692	32,884
合計 ¹	<u>-</u>	<u>34,563</u>	<u>3,127</u>	<u>37,690</u>	<u>9,672</u>	<u>47,362</u>

附註：

- 不包括代替假期補償，總數為五十三萬八千元(二零二三／二四年度：八十八萬一千元)。
- 該執行董事於二零二三年七月十四日停止擔任高級管理職員，並於二零二三年七月十五日起履職。
- 該執行董事於二零二三年七月十四日退任。

6. 除所得稅前營運虧損(續)

除所得稅前營運虧損已扣除／(計入)下列項目：(續)

(b) 本年度已付或應付行政總監、執行董事及高級管理人員酬金(續)

	2025	2024
	人數	人數
\$1 至 \$500,000	1	-
\$1,000,001 至 \$1,500,000	1	2
\$2,000,001 至 \$2,500,000	2	2
\$3,000,001 至 \$3,500,000	4	4
\$3,500,001 至 \$4,000,000	3	2
\$4,000,001 至 \$4,500,000	1	2
\$4,500,001 至 \$5,000,000	1	1
\$6,000,001 至 \$6,500,000	1	1
合計	<u>14</u>	<u>14</u>

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

本局沒有向董事發放貸款或準貸款。

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

財務報表附註

(以港元為單位)

6. 除所得稅前營運虧損(續)

除所得稅前營運虧損已扣除／(計入)下列項目：(續)

(c) 其他董事會成員

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

	2025 \$'000	2024 \$'000
主席		
周松崗先生，GBM, GBS, JP	100	100
非執行董事(非公職人員)		
歐陽杞浚先生(任期至二零二三年十一月三十日止)	-	43
陳富強先生，BBS	65	65
陳家駒博士，GBS, JP	65	65
鄭泳舜議員，MH, JP(任期至二零二五年四月三十日止)	65	65
蔡淑蓮女士(任期至二零二五年四月三十日止)	65	65
何永昌先生，MH(任期至二零二五年四月三十日止)	65	65
郭偉強議員，BBS, JP	65	65
黎慧雯女士	65	65
林增榮先生(任期由二零二三年十二月一日起)	65	22
林余家慧女士，SBS	65	65
李鎮強議員，JP(任期由二零二三年十二月一日起)	65	22
李浩然博士(附註)(任期至二零二三年十一月三十日止)	-	-
羅婉文女士，MH(任期至二零二五年四月三十日止)	65	65
鄧寶善教授，MH(任期至二零二五年四月三十日止)	65	65
湯棋淯女士(任期至二零二五年四月三十日止)	65	65
謝偉銓議員，BBS, JP	65	65
楊建霞女士	65	65
	<hr/> 1,075	<hr/> 1,032

附註：自二零二二年八月四日至二零二三年十一月三十日，該非執行董事停止從本局收取任何袍金。

6. 除所得稅前營運虧損(續)

除所得稅前營運虧損已扣除／(計入)下列項目：(續)

(d) 五名最高薪人士

	2025 \$'000	2024 \$'000
截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度內，集團最高薪的五名人士包括行政總監、兩名執行董事及兩名高級管理職員。		
五位最高薪人士於本年度的薪酬總數如下：		
固定 - 薪金	16,914	17,271
- 公積金計劃供款	935	1,105
小計	<u>17,849</u>	<u>18,376</u>
浮薪	4,896	4,969
合計**	<u><u>22,745</u></u>	<u><u>23,345</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	2	1
\$4,000,001至\$4,500,000	1	2
\$4,500,001至\$5,000,000	1	1
\$6,000,001至\$6,500,000	1	1
合計	<u>5</u>	<u>5</u>

** 截至二零二五年三月三十一日止年度，並無代替假期補償金(二零二三／二四年度：二十四萬元)未包含在總金額內。

7. 所得稅開支

- (a) 根據《市區重建局條例》第十九條，本局獲豁免繳交《稅務條例》(香港法例第一百一十二章)下的徵稅。由於本年度內集團的附屬公司並無估計應課稅利潤，故未有提撥有關之香港利得稅準備(二零二三／二四年度：無)。
- (b) 於二零二五年三月三十一日，集團之附屬公司有由資本免稅額二百八十四萬七千元(二零二四年三月三十一日：二百七十一萬元)及稅務虧損六千三百九十三萬六千元(二零二四年三月三十一日：五千四百零八萬二千元)引致之未確認可扣減的暫時差異，可轉撥以抵銷未來應課稅收入。這些稅務虧損並無失效日期。

財務報表附註

(以港元為單位)

8. 物業、機器及設備

(a) 帳面值的對帳

	保留物業 ¹ \$'000	保育物業 \$'000	土地及建築物業 \$'000	有租約物業修繕 \$'000	機器及設備 \$'000	傢具、工具及車輛 \$'000	自用租賃物業 \$'000	總額 \$'000
於二零二三年 三月三十一日								
成本								
累積折舊	4,116,643	3,325,291	2,057,183	358,433	138,416	41,323	141,082	10,178,371
累積減值	(280,566)	(349,960)	(410,400)	(91,379)	(68,718)	(26,098)	(103,382)	(1,330,503)
帳面淨值	(20,209)	(1,265,057)	(412,907)	—	—	—	—	(1,698,173)
帳面淨值	3,815,868	1,710,274	1,233,876	267,054	69,698	15,225	37,700	7,149,695
截至二零二四年 三月三十一日止年度								
年初帳面淨值	3,815,868	1,710,274	1,233,876	267,054	69,698	15,225	37,700	7,149,695
增添／調整 ²	—	1,126	—	3,186	273	5,187	73,610	83,382
轉自發展中物業	889,500	—	—	—	—	—	—	889,500
折舊	(105,811)	(42,125)	(33,393)	(18,188)	(8,952)	(5,501)	(39,112)	(253,082)
減值準備撥回	553	11,866	1,989	—	—	—	—	14,408
年終帳面淨值	4,600,110	1,681,141	1,202,472	252,052	61,019	14,911	72,198	7,883,903
於二零二四年 三月三十一日								
成本	5,329,743	3,326,417	2,057,183	361,619	138,689	44,833	214,692	11,473,176
累積折舊	(386,377)	(392,085)	(443,793)	(109,567)	(77,670)	(29,922)	(142,494)	(1,581,908)
累積減值	(343,256)	(1,253,191)	(410,918)	—	—	—	—	(2,007,365)
帳面淨值	4,600,110	1,681,141	1,202,472	252,052	61,019	14,911	72,198	7,883,903
截至二零二五年 三月三十一日止年度								
年初帳面淨值	4,600,110	1,681,141	1,202,472	252,052	61,019	14,911	72,198	7,883,903
增添／調整 ²	—	1,121	—	938	1,500	5,696	9,772	19,027
撤銷	—	—	—	—	—	—	(470)	(470)
折舊	(112,345)	(42,864)	(34,135)	(18,043)	(9,370)	(6,328)	(38,549)	(261,634)
減值準備	(5,896)	(14,977)	(3,837)	—	—	—	—	(24,710)
年終帳面淨值	4,481,869	1,624,421	1,164,500	234,947	53,149	14,279	42,951	7,616,116
於二零二五年 三月三十一日								
成本	5,329,743	3,327,538	2,057,183	356,574	136,117	49,890	221,835	11,478,880
累積折舊	(498,722)	(434,949)	(477,928)	(121,627)	(82,968)	(35,611)	(178,884)	(1,830,689)
累積減值	(349,152)	(1,268,168)	(414,755)	—	—	—	—	(2,032,075)
帳面淨值	4,481,869	1,624,421	1,164,500	234,947	53,149	14,279	42,951	7,616,116

附註：

1. 於二零二五年三月三十一日，集團就保留物業收取租金收入，其公允價值總額為四十九億九千五百五十萬元(二零二四年三月三十一日：五十二億五千一百萬元)。

2. 調整乃物業和有租約物業修繕的估計收地及建築成本之變動。

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

8. 物業、機器及設備(續)

(b) 使用權資產

按相關資產類別劃分的使用權資產帳面淨值分析如下：

	2025年 3月31日	2024年 3月31日
	\$'000	\$'000
按折舊成本列帳且餘下租期少於五年的自用租賃物業	<u>42,951</u>	<u>72,198</u>

於損益確認的租賃有關的支出項目分析如下：

	2025	2024
	\$'000	\$'000
按相關資產類別劃分的使用權資產的淨折舊費用：		
– 自用租賃物業	<u>13,961</u>	<u>13,989</u>
租賃負債利息(附註6(a))	<u>996</u>	<u>1,067</u>

9. 發展中物業

於二零二五年三月三十一日，發展中物業分析如下：

	2025	2024
	\$'000	\$'000
成本，包括自置居所津貼(附註(i))		
於四月一日	28,684,201	25,248,900
加：本年度增加*	10,127,672	8,174,368
減：計入本年度損益	–	(3,430,367)
轉入物業、機器及設備	–	(1,213,100)
轉入待售物業	–	(95,600)
於三月三十一日**	<u>38,811,873</u>	<u>28,684,201</u>
於三月三十一日的減值準備	<u>(9,168,000)</u>	<u>(6,513,800)</u>
於三月三十一日的結餘	<u>29,643,873</u>	<u>22,170,401</u>

* 數額包括自用及資本化租賃物業的折舊二千四百五十八萬八千元(二零二三／二四年度：二千五百一十二萬三千元)及利息支出一百八十九萬元(二零二三／二四年度：二百四十九萬七千元)。

** 數額包括資本化的累積利息及其他借貸成本共五億四千七百二十九萬七千元(二零二四年三月三十一日：二億六千五百二十六萬一千元)。

財務報表附註

(以港元為單位)

9. 發展中物業(續)

於二零二五年三月三十一日，發展中物業分析如下：

	2025 \$'000	2024 \$'000
非流動部分	28,329,072	21,048,425
流動部分(發展待售)	<u>1,314,801</u>	<u>1,121,976</u>
	<u><u>29,643,873</u></u>	<u><u>22,170,401</u></u>

附註：

- (i) 二零零一年三月，立法會財務委員會審議多項政府的建議，其中通過了修改受政府收回土地影響的住宅業主所得的自置居所津貼與業主及自住業主所得的特惠津貼的計算基礎。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特惠津貼。在遷出其中住客時，本局按上述原則運作，因此本局的重建項目成本高昂。

對住宅物業而言，自置居所津貼的計算，是以假設重置單位價值為基礎。假設重置單位將假定為七年樓齡，位於質素與被收購樓宇可資比較的假設樓宇內，在特點及交通方便程度方面屬類似地區，並位於中層及座向一般，並非向南或向西及無海景。給予自住業主的自置居所津貼為假設七年樓齡單位的估值與收回單位於收購日估計市值的差額。除自置居所津貼外，業主同時會得到以市值估價的金額。

- (ii) 集團推出「樓換樓」計劃，給予由二零一一年二月二十四日起受集團重建項目影響的住宅自住業主，作為現金補償的另一選擇。當自住業主選擇「樓換樓」計劃時，若其選擇的新單位市價高於舊單位的現金補償，則需補回差額。他們可選擇購買在原址重建的單位中較低樓層的單位，或集團在啟德「煥然壹居」的「樓換樓」計劃單位。

10. 樓宇復修貸款

於二零二五年三月三十一日，樓宇復修貸款分析如下：

	2025 \$'000	2024 \$'000
非流動部分	2,171	3,354
流動部分	<u>1,701</u>	<u>2,443</u>
	<u><u>3,872</u></u>	<u><u>5,797</u></u>

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

集團的最高信貸風險承擔為樓宇復修貸款的帳面值。

11. 投資

於二零二五年三月三十一日，債券投資分析如下：

	2025 \$'000	2024 \$'000
按攤銷成本計量的投資		
– 非流動部分	–	550,000
– 流動部分	<u>550,000</u>	<u>1,100,000</u>
	<u><u>550,000</u></u>	<u><u>1,650,000</u></u>

於二零二五年三月三十一日，集團持有的債券投資屬於優質公司債券。

財務報表附註

(以港元為單位)

12. 現金及銀行結餘

	2025 \$'000	2024 \$'000
銀行存款		
原到期日為三個月或以下	2,165,207	1,361,698
原到期日為三個月以上	<u>18,291,466</u>	<u>15,094,656</u>
	<u>20,456,673</u>	<u>16,456,354</u>
減：代聯營發展項目託管款項	(1,342)	(1,244)
	<u>20,455,331</u>	<u>16,455,110</u>
銀行存款及現金	<u>168,507</u>	<u>88,404</u>
	<u>20,623,838</u>	<u>16,543,514</u>
最高信貸風險承擔	<u>20,623,838</u>	<u>16,543,514</u>
指：		
	2025 \$'000	2024 \$'000
非流動部分		
- 銀行存款	<u>834,857</u>	<u>-</u>
流動部分		
- 銀行存款及現金	168,507	88,404
- 銀行存款	<u>19,620,474</u>	<u>16,455,110</u>
	<u>19,788,981</u>	<u>16,543,514</u>

於二零二五年三月三十一日，除了十三億六千四百六十二萬四千元及一千元(二零二四年三月三十一日：六億六千二百五十四萬七千元及四億七千六百四十七萬七千元)的款額分別以美元及人民幣結算外，其他現金及銀行結餘均以港元結算。

銀行定期存款的平均實際利率為每年百分之四點三一(二零二三／二四年度：每年百分之四點七五)。這些存款的平均到期日為一百七十七日(二零二三／二四年度：一百零三日)。

12. 現金及銀行結餘(續)

以港元及外幣計值並存放在金融機構的現金及銀行結餘的信貸質素，可參考有關金融機構的外部信貸評級進行評估，並分析如下：

	2025 \$'000	2024 \$'000
評級(穆迪)		
Aa1 – Aa3	8,144,516	9,768,829
A1 – A3	12,431,821	6,260,446
其他	47,501	514,239
	<u>20,623,838</u>	<u>16,543,514</u>

融資活動產生之負債對帳：

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

	已發行債券	
	2025 \$'000	2024 \$'000
於四月一日	499,111	798,601
融資現金流量之變動：		
– 發行債券所得款項	13,500,000	–
– 發行債券的發行成本	(43,015)	–
– 債券贖回	–	(300,000)
其他變動：		
– 債券發行成本攤銷	4,866	510
於三月三十一日	<u>13,960,962</u>	<u>499,111</u>

財務報表附註

(以港元為單位)

12. 現金及銀行結餘(續)

融資活動產生之負債對帳：(續)

指：

	已發行債券	
	2025	2024
	\$'000	\$'000
非流動部分		
- 已發行債券	13,500,000	500,000
- 減：未經攤銷財務費用	(38,636)	(889)
	13,461,364	499,111
流動部分		
- 已發行債券	500,000	-
- 減：未經攤銷財務費用	(402)	-
	499,598	-
 租賃負債		
	2025	2024
	\$'000	\$'000
於四月一日	77,314	41,529
 融資現金流量之變動：		
- 已付租賃租金的本金部分	(37,386)	(37,825)
- 已付租賃租金的利息部分	(2,886)	(3,564)
融資現金流量之變動總額	(40,272)	(41,389)
 其他變動：		
- 本年度因訂立新租賃而增加的租賃負債	9,772	73,610
- 本年度終止租賃安排	(481)	-
- 利息支出(附註 6(a))	2,886	3,564
其他變動總額	12,177	77,174
於三月三十一日	49,219	77,314

13. 待售物業

集團的待售物業位於香港，其帳面值分析如下：

	2025 \$'000	2024 \$'000
在香港，剩餘租約年期：		
- 五十年或以上	5,674	5,674
- 十至五十年	<u>472,790</u>	<u>511,838</u>
	<u><u>478,464</u></u>	<u><u>517,512</u></u>

14. 聯營發展項目結餘

	2025 \$'000	2024 \$'000
應收聯營發展項目款項	35,349	17,521
應付聯營發展項目款項	<u>(280,021)</u>	<u>(256,653)</u>
	<u><u>(244,672)</u></u>	<u><u>(239,132)</u></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。

財務報表附註

(以港元為單位)

14. 聯營發展項目結餘(續)

於二零二五年三月三十一日，集團持有下列進展中的聯營發展項目：

項目名稱／地點	土地用途	總樓面面積 (平方米)	實際竣工日期 (年份)	預計竣工日期 (年份)
尚翹峰／壹環(灣仔)	商業／住宅	62,310	2006 (地盤A及B) 2013 (地盤C)	-
* 萬景峯／荃新天地 (荃灣)	商業／住宅	137,885	2007	-
* 御凱／荃新天地二期 (荃灣)	商業／住宅	44,404	2008	-
* 海峯(深水埗)	商業／住宅	12,708	2009	-
形品 • 星寓(大角嘴)	商業／住宅	19,735	2011	-
* 奧柏 • 御峯(大角嘴)	商業／住宅	21,402	2012	-
觀月 • 樺峯(觀塘)	住宅	27,830	2014	-
奧朗 • 御峯(大角嘴)	商業／住宅	4,843	2014	-
* 蘿匯／利東街(灣仔)	商業／住宅	83,898	2015	-
喜點(馬頭角)	商業／住宅	6,944	2016	-

14. 聯營發展項目結餘(續)

於二零二五年三月三十一日，集團持有下列進展中的聯營發展項目：(續)

項目名稱／地點	土地用途	總樓面面積 (平方米)	實際竣工日期 (年份)	預計竣工日期 (年份)
* SKYPARK/The Forest (旺角)	商業／住宅	22,301	2017	-
津匯(土瓜灣)	商業／住宅	8,378	2018	-
尚都(深水埗)	商業／住宅	7,159	2018	-
喜築(馬頭角)	商業／住宅	10,345	2018	-
Downtown 38(馬頭角)	商業／住宅	9,783	2020	-
逸璽(西灣河)	住宅	5,680	2020	-
一號九龍道(深水埗)	商業／住宅	4,884	2020	-
臻尚(馬頭角)	商業／住宅	12,456	2021	-
凱滙(觀塘)	商業／住宅	179,376	2021	-
愛海頌(深水埗)	商業／住宅	58,899	2021	-
傲寓(大角嘴)	商業／住宅	5,738	2021	-

財務報表附註

(以港元為單位)

14. 聯營發展項目結餘(續)

於二零二五年三月三十一日，集團持有下列進展中的聯營發展項目：(續)

項目名稱／地點	土地用途	總樓面面積 (平方米)	實際竣工日期 (年份)	預計竣工日期 (年份)
利・晴灣23(大角嘴)	商業／住宅	6,597	2021	-
One Soho(油麻地)	商業／住宅	12,507	2023	-
映岸(深水埗)	商業／住宅	13,409	2023	-
映築(深水埗)	商業／住宅	14,841	2023	-
Bal Residence(觀塘)	商業／住宅	6,661	2024	-
瑜悅(深水埗)	商業／住宅	9,675	2025	-
One Central Place (上環)	商業／場館及 青年中心／住宅	9,646	-	2025
卑利街／嘉咸街 - 地盤C(上環)	商業／辦公室／酒店	41,461	-	2026
橡樹街／埃華街 (油尖旺)	商業／住宅	5,565	-	2026
庇利街／榮光街 (九龍城)	商業／住宅	66,654	-	2027
鴻福街／銀漢街 (九龍城)	商業／住宅	41,229	-	2027

14. 聯營發展項目結餘(續)

於二零二五年三月三十一日，集團持有下列進展中的聯營發展項目：(續)

項目名稱／地點	土地用途	總樓面面積 (平方米)	實際竣工日期 (年份)	預計竣工日期 (年份)
崇慶里／桂香街 (中西區)	商業／住宅	8,739	-	2027
榮光街／崇安街 (九龍城)	商業／住宅	25,884	-	2027
鴻福街／啟明街／ 榮光街(九龍城)	商業／住宅	48,942	-	2028
皇后大道西／賢居里 (中西區)	商業／住宅	12,530	-	2028
盛德街／馬頭涌道 (九龍城)	商業／住宅	38,547	-	2029

* 由物業發展商及集團共同持有項目之商業部分，正出租並有待出售

集團可按聯營發展協議條款所定收取回報。

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

財務報表附註

(以港元為單位)

15. 貿易及其他應收帳款

於二零二五年三月三十一日，貿易及其他應收帳款為流動性質，分析如下：

	2025 \$'000	2024 \$'000
貿易應收帳款及預付款項	208,839	219,932
應收利息	332,640	197,372
其他應收帳款及按金	<u>30,367</u>	<u>30,125</u>
於三月三十一日的結餘	<u><u>571,846</u></u>	<u><u>447,429</u></u>

所有貿易及其他應收帳款預期於一年內收回。

集團的最高信貸風險承擔為貿易及其他應收帳款的帳面值。

16. 資金

於二零零二年六月二十一日，立法會財務委員會通過注資一百億元予本局的承擔。政府由二零零二／零三年度至二零零六／零七年度分五個財政年度注資於本局，於二零二五年三月三十一日，本局已收取五筆合共一百億元的注資。

17. 貿易及其他應付帳款

於二零二五年三月三十一日，貿易及其他應付帳款分析如下：

	附註	2025 \$'000	2024 \$'000
合約負債	(a)	138,920	112,592
租賃負債		49,219	77,314
貿易應付帳款		101,525	83,708
所收租金及其他按金		266,069	90,848
其他應付帳款		43,547	3,383
應計費用		2,458,544	2,357,698
		<u>3,057,824</u>	<u>2,725,543</u>

指：

	2025 \$'000	2024 \$'000
非流動部分	366,819	400,806
流動部分	2,691,005	2,324,737
	<u>3,057,824</u>	<u>2,725,543</u>

附註：

(a) 合約負債

已確認合約負債來自物業發展活動。典型付款條件如下：

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

財務報表附註

(以港元為單位)

17. 貿易及其他應付帳款(續)

附註：(續)

(a) 合約負債(續)

合約負債變動

	2025 \$'000	2024 \$'000
於四月一日的結餘	112,592	61,561
計入期初合約負債於年內確認收益而導致的合約負債減少	(861)	(18,721)
因就於三月三十一日仍未完成之物業銷售於年內收取		
遠期銷售按金及分期付款而導致的合約負債增加	<u>27,189</u>	<u>69,752</u>
於三月三十一日的結餘	<u>138,920</u>	<u>112,592</u>

18. 已發行債券

於二零二五年三月三十一日，集團根據中期債券發行計劃發行以下固定利率票據。

	2025 \$'000	2024 \$'000
非流動部分		
於二零二六年到期的港元固定利率票據， 票面年息率為百分之三點八五	-	500,000
於二零二七年到期的港元固定利率票據， 票面年息率為百分之三點三五	4,000,000	-
於二零二九年到期的港元固定利率票據， 票面年息率為百分之三點四五	5,000,000	-
於二零三二年到期的港元固定利率票據， 票面年息率為百分之三點五	1,500,000	-
於二零三四年到期的港元固定利率票據， 票面年息率為百分之三點五五	3,000,000	-
減：未攤銷債券發行成本	<u>(38,636)</u>	<u>(889)</u>
	<u>13,461,364</u>	<u>499,111</u>

流動部分

於二零二六年到期的港元固定利率票據， 票面年息率為百分之三點八五	500,000	-
減：未攤銷債券發行成本	<u>(402)</u>	<u>-</u>
	<u>499,598</u>	<u>-</u>
合計	<u>13,960,962</u>	<u>499,111</u>

19. 公積金計劃

集團為合資格僱員設有定額供款的退休保障計劃。依照《強制性公積金計劃條例》，合資格的僱員均可通過獲強制性公積金豁免的「職業退休計劃」或「強制性公積金計劃」，得享退休保障，包括僱主的自願供款。兩項計劃的資產均與集團的資產分開，並由獨立人士管理。集團的自願性供款通常為僱員月薪百分之五至百分之十（視僱員年資而定）。

集團於截至二零二五年三月三十一日止年度內為兩項計劃總共供款四千一百七十六萬五千元（二零二三／二四年度：三千八百五十四萬一千元），扣除沒收供款部分二百二十七萬元（二零二三／二四年度：二百九十一萬七千元），並已列於本年度集團損益內。

20. 承擔

(a) 資本性承擔

於二零二五年三月三十一日，有關物業、機器及設備的資本性承擔如下：

	2025 \$'000	2024 \$'000
有合約承擔而未有產生	<u>778</u>	<u>4,800</u>

(b) 營運租賃應收租金

於二零二五年三月三十一日，集團將於未來期間根據不可撤銷營運租賃就物業（不包括地產發展商與集團聯營發展項目的商業部分）應收的未貼現租賃付款如下：

	2025 \$'000	2024 \$'000
一年內	137,297	128,041
一年後兩年內	63,600	87,159
兩年後三年內	22,448	21,736
三年後四年內	8,031	8,873
四年後五年內	2,964	5,026
五年後	<u>988</u>	—
	<u>235,328</u>	<u>250,835</u>

財務報表附註

(以港元為單位)

21. 重大關聯方交易

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

本年度，本局付還政府地政總署為本局的重建項目進行收回土地及清場工作所產生的實際費用，即五千五百零五萬元(二零二三／二四年度：五千三百五十三萬三千元)。於二零二五年三月三十一日，尚欠地政總署一筆四百五十四萬二千元(二零二四年三月三十一日：四百五十萬六千元)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。

於二零一一／一二年度，本局向市區更新信託基金(「該基金」)撥款五億元。於二零二五年三月三十一日，該基金剩餘款項為六千二百一十五萬一千元(二零二四年三月三十一日：一億二千六百八十八萬九千元)。本局承諾於該基金的結餘用畢後，為該基金提供額外資金。年內，本局為該基金提供價值二百五十三萬九千元(二零二三／二四年度：二百四十一萬八千元)的行政及支援服務，並向該基金收取二萬五千元(二零二三／二四年度：二萬六千元)作為辦公場所開支之費用。

董事會成員為本局之關鍵管理人員，而其報酬已載於附註 6(b) 及 (c)。

22. 本局財務狀況表

根據香港《公司條例》的披露規定，本局於二零二五年三月三十一日的財務狀況表載列如下：

	附註	2025 \$'000	2024 \$'000
非流動資產			
物業、機器及設備		7,577,897	7,844,728
發展中物業		28,329,072	21,048,425
附屬公司之權益	22(a)	46,808	40,320
向附屬公司貸款		14,600	14,600
樓宇復修貸款		2,171	3,354
預付款項		1,415,538	604,740
投資		—	550,000
銀行存款		834,857	—
		<u>38,220,943</u>	<u>30,106,167</u>
流動資產			
待售物業		478,464	517,512
待售發展中物業		1,314,801	1,121,976
應收聯營發展項目款項		35,349	17,521
樓宇復修貸款		1,701	2,443
貿易及其他應收帳款		574,270	450,512
投資		550,000	1,100,000
現金及銀行結餘		19,788,981	16,543,514
		<u>22,743,566</u>	<u>19,753,478</u>
總資產		<u>60,964,509</u>	<u>49,859,645</u>
資金及儲備			
資金		10,000,000	10,000,000
累積盈餘		33,665,991	36,378,641
	22(b)	<u>43,665,991</u>	<u>46,378,641</u>
非流動負債			
貿易及其他應付帳款		366,819	400,806
已發行債券		13,461,364	499,111
		<u>13,828,183</u>	<u>899,917</u>
流動負債			
應付聯營發展項目款項		280,021	256,653
貿易及其他應付帳款		2,690,716	2,324,434
已發行債券		499,598	—
		<u>3,470,335</u>	<u>2,581,087</u>
總資金、儲備及負債		<u>60,964,509</u>	<u>49,859,645</u>

財務報表附註

(以港元為單位)

22. 本局財務狀況表(續)

(a) 附屬公司之權益

	2025 \$'000	2024 \$'000
非上市股份原值	1	1
應收附屬公司帳款(附註)	95,989	85,344
減：減值準備	<u>(49,182)</u>	<u>(45,025)</u>
	<u><u>46,808</u></u>	<u><u>40,320</u></u>

附註：

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

下列為本局直接全資擁有，並在香港註冊成立之主要附屬公司：

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

* 該公司為有限擔保責任公司且並無股本。

22. 本局財務狀況表(續)

(b) 資產淨值變動表

	資金 \$'000	累積盈餘 \$'000	總額 \$'000
於二零二三年四月一日的結餘	10,000,000	40,298,403	50,298,403
年度虧損及總綜合收益	—	(3,919,762)	(3,919,762)
於二零二四年三月三十一日的結餘	<u>10,000,000</u>	<u>36,378,641</u>	<u>46,378,641</u>
於二零二四年四月一日的結餘	10,000,000	36,378,641	46,378,641
年度虧損及總綜合收益	—	(2,712,650)	(2,712,650)
於二零二五年三月三十一日的結餘	<u>10,000,000</u>	<u>33,665,991</u>	<u>43,665,991</u>

23. 報告期後之非調整事項

政府於二零二五年六月六日公布，行政長官會同行政會議批准以私人協約方式，並以一千元象徵式地價向本局批出一幅位於紅磡庇利街的用地及一幅位於將軍澳第一三七區的用地。該兩幅用地稍後須通過法定城規程序改劃作住宅用途，由批予本局當日起計租期五十年。上述土地資源是政府為本局提供的額外財政支援，使本局能夠提升其資產淨值，從而增強融資能力，以應對未來數年的流動資金需求，包括就已開展的重建項目提出收購建議，以維持重建的動力。

24. 帳目核准

本財務報表已於二零二五年六月十九日經董事會核准。

特別鳴謝

謹此衷心感謝以下市建局員工參與本年報的拍攝工作。

按姓氏筆劃順序排列：

司徒潔怡	朱文謙	何雅心
吳宗翰	李月儀	李諾媛
李錫良	區逸峰	梁德明
廖翠珊	葉嘉偉	劉樂心
陳坤良	陳健生	霍欣妍
蔡嘉豪	關卓毅	



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



採用FSC®認證紙張及
以大豆油墨印製