市區重建局
URBAN RENEWAL AUTHORITY

廿五同心 共建同行
YEARS OF UNITY BUILDING TOGETHER

推動更新 裨益社群

2025-26年報





推動更新　裨益社群

市建局致力為香港締造優質都市生活及充滿活力的社區，猶如陶匠精心塑造作品。在「以人為先，地區為本，與民共議」的方針下，市建局與市民攜手共進，努力實現「推動更新，裨益社群」的目標。

本年報的封面設計亦彰顯這個核心價值。不同年齡和族裔人士的手在陶泥轉盤上，與市建局共同塑造香港的未來。在隨後的篇章中，陶藝創作的各個步驟與細節亦巧妙地對照市建局在不同市區更新範疇上的努力，務求為下一代建設更美好的家園。

廿五同心 共建同行
YEARS OF UNITY
BUILDING TOGETHER

廿五周年紀念標誌

二零二六年為市建局成立廿五周年。適逢銀禧之慶，市建局特別設計周年紀念標誌，以展現其「以人為先」的核心價值。周年紀念標誌以「人」字為設計核心，巧妙地融入「25」元素，並與市建局標誌互相呼應，彰顯局方多年來堅守「以人為先」的工作方針；配合「廿五同心 共建同行」的主題標語，寓意市建局過去四分一世紀深耕社區，與市民建立了深厚互信及緊密的夥伴關係，共享豐碩成果。

目錄

2 願景、使命及信念
4 主席報告
12 行政總監報告
20 二零二五／二六年度紀要
24 業務概覽
26 業務回顧
56 企業可持續發展
60 管理層討論及分析
70 項目概覽
82 機構管治
86 董事會成員及簡歷
98 市區重建局委員會成員
100 組織架構
102 市區重建局分區諮詢委員會成員
104 財務摘要
105 董事會報告書
106 獨立核數師報告
111 合併綜合收支表
112 合併財務狀況表
113 合併現金流量表
115 合併資產淨值變動表
116 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。

我們的信念

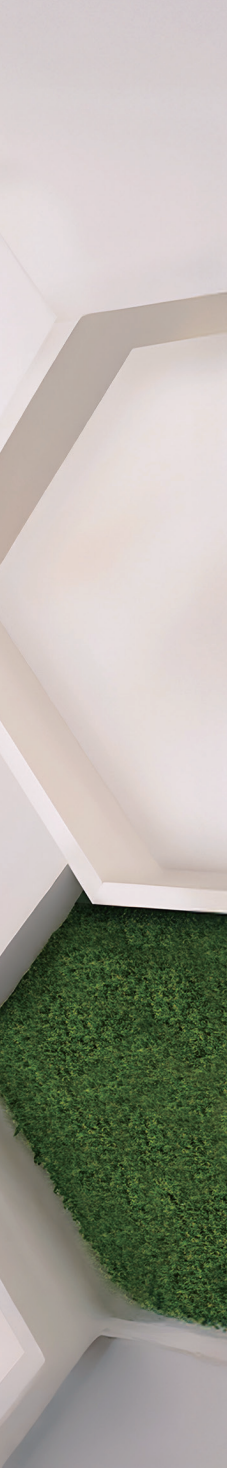
- 領導有方
- 以人為本
- 資源增值
- 承擔責任
- 團結一致
- 創意無限



周松崗先生
GBM, GBS, JP

主席報告

“外圍環境複雜多變，物業市道仍易受波動。
要維持市區更新的長遠動力，
市建局必須從「固本」與「革新」兩大維度着手。”



固本革新　持續推進市區更新

回望過去一年，縱使宏觀經濟環境與物業市場充滿變數，市區重建局(市建局)繼續以靈活應變的策略，堅定且有序地推進各項市區更新工作。

香港地產市道氣氛逐步回暖。於二零二五／二六年度，市建局成功批出山東街／地士道街發展計劃，帶來八億六千一百萬港元的前期款項收入；加上其他收入，並扣除營運開支後，市建局錄得三億三千八百萬港元的營運盈餘。同時，隨着物業市場復甦，市建局所持物業及已承擔項目的估值亦向上調，致使減值撥備有一億三千八百萬港元的淨回撥。計及此項淨回撥後，本年度的淨盈餘為四億七千六百萬港元，資產淨值為四百四十一億港元。

市建局在過去連續三年錄得淨虧損，至二零二五／二六年度，終於轉虧為盈。然而，外圍環境複雜多變，物業市道仍易受波動。要維持市區更新的長遠動力，市建局必須從「固本」與「革新」兩大維度着手。

穩固資源　維持動力

「固本」在於建立穩固財務與資源基礎。過去一年，市建局採取了多項舉措確保財務穩健：包括透過發行債券和銀團貸款籌集資金；研究不同策略以提升項目的招標優勢、提升市場競爭力；採用動態管理模式管控項目收購時間表；以及實施各項成本優化措施，嚴格控制營運開支。另一方面，我們獲政府批出紅磡庇利街和將軍澳第一三七區兩幅用地，令市建局的資產組合更豐富、融資能力更強，穩定了現金流與財務狀況，為應對未來的工作奠定堅實基礎，提升應對市區更新的底氣。

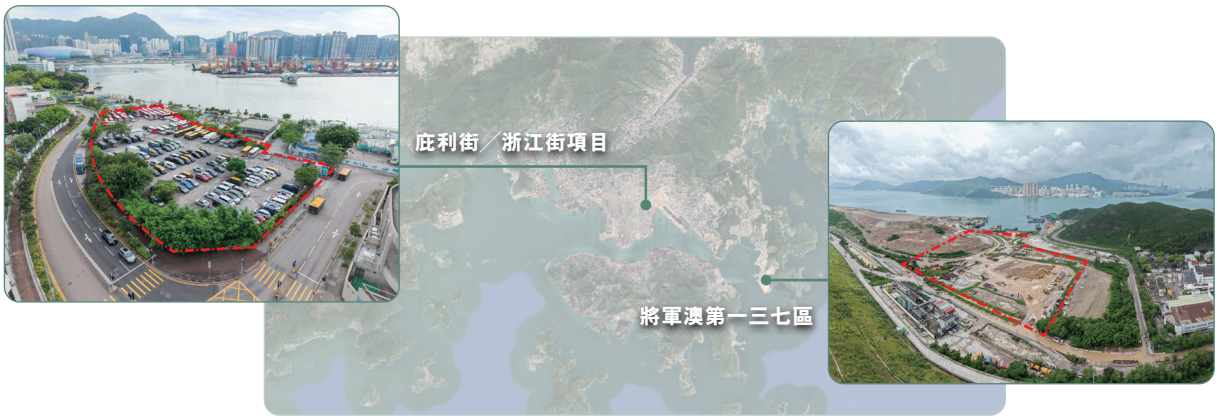
香港舊區老化問題日益嚴峻，市區更新需求十分龐大，這項工作絕不能由市建局獨力完成，必須吸引及鼓勵更多市場營運者參與其中。有見及此，市建局除了穩固自己的經濟資源外，亦需要推動制度上的「革新」，雙管齊下以作應對。我們與政府緊密合作，全面審視既有的營運模式，包括檢討沿用二十多年的收購機制以構建革新以及更貼近改善生活環境初衷的方案、檢視財政及運作模式，以及未來市區更新的重點方向。在樓宇復修方面，市建局會與政府攜手推出經革新的業主支援計劃，加強對業主進行大規模的維修及復修的協助，以及支持復修業界提升專業規範。

市建局將以嶄新的思維和策略，全面提升市區更新工作的效率、社會裨益及其長遠的可持續性；並致力確保市建局具備穩健的財務資源與靈活的執行能力，以應對外在環境的轉變以及「舊區與樓宇雙老化」帶來的嚴峻挑戰，履行市區更新的使命。

優化資產組合　善用社會資源

過去一年，市建局持續審慎運用財務資源(包括現金流及資產組合)，適時、適切地投放於市區更新工作，獲取更大的社會效益。

政府於二零二五年五月以私人協約方式及象徵式地價，向市建局批出紅磡庇利街及將軍澳第一三七區兩幅土地。此額外財政支援大幅提高了市建局的可用資產並強化了融資能力，讓市建局有序地繼續推展已開展的重建項目。同年八月，政府進一步批准市建局將借貸上限由原來的二百五十億港元提升至三百五十億港元。



市建局隨後於二零二六年年初成功發行兩筆合共八十億港元的債券，進一步優化了現金流。這不僅讓市建局能更靈活地規劃財務，以配合不同階段重建工作的部署，更支持我們於二零二五／二六年度動用逾一百億港元，如期並有序地為業務綱領內所有已開展的項目進行物業收購。

此外，市建局積極提升發展項目的吸引力，增加成功招標的機會以持續創造資源推動市區更新；在重建項目展開招標程序前推出「項目發展促進服務」，主動向發展商或財團介紹項目的發展參數和不同技術評估。此舉除了提高資訊透明度外，亦預留更充裕時間讓發展商進行技術及財務評估，為回標作更充足的準備。

另外，市建局在山東街／地士道街發展計劃中，靈活應用「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，賦予項目更高的設計彈性。該項目於二零二五年五月成功招標，為市建局帶來八億六千多萬港元的收入，補充了推動市區更新所需的資源。

同時，市建局亦優化資產組合，於二零二五年出售五十九個「煥然壹居」餘下的單位，與及旗下兩個商用物業。以上資產出售合共為市建局帶來約七億港元的入賬。

在波動的市況中，市建局秉持審慎理財的原則，對已開展的重建項目實施動態管理，調整不同階段工作的時間表；同時安排資源以推進自行興建的項目。此外，我們積極推動「融合策略」，以保留地區特色的方針進行一體化規劃。這不僅能持續改善舊區環境，讓居民享有現代化的居住品質與社區設施，同時保留地區的特色與文化。這套策略已在港島中上環累積了成功的經驗，亦為九龍城「龍城區」及旺角花墟等正在推進的項目，提供了寶貴的實踐參考。

倘若香港經濟及房地產市場持續平穩發展，市建局將因應市況，陸續將已完成收購及平整地盤的項目推出招標。除了於二零二六年七月就九龍庇利街／浙江街項目邀請發展商或財團入標外，預計年內亦會為土瓜灣另一個項目進行招標。

除了穩定現金流的開源措施外，過去一年，市建局亦在營運層面推行多項節流及成本優化措施：包括要求項目採用「組裝合成建築法」以縮短建造工期；引入創新科技將工作流程自動化，減少人手操作並優化人力資源配置，提升整體生產力；以及優化採購機制，達致更高成本效益。

這些開源節流的措施，有效提升市建局的營運能力，完成各項工作目標，並且在二零二五／二六年度錄得三億三千八百萬港元的營運盈餘。

審視重建模式　集中更新殘破失修樓宇

要追趕市區老化的步伐，更新老舊失修樓宇，猶如與時間競賽。過去十年，全港樓齡達五十年或以上的樓宇數目每年以約五百一十幢的速度遞增，而市建局連同私人發展商每年重建的舊樓數目僅約一百六十幢。預計至二零四三年，全港樓齡達五十年或以上的樓宇將激增至二萬四千三百幢，當中不乏殘破失修、欠缺升降機設施及物業管理的樓宇，對居民生活質素及公眾安全構成嚴重威脅。

為更集中資源應對老舊失修樓宇帶來的迫切問題，過去一年，市建局審慎規劃其《五年業務綱領》內尚未開展項目的優次，並全面檢視推展模式。未來，我們計劃將重點資源聚焦於處理具急切重建需要的舊樓群，特別是樓齡極高及缺乏升降機設施的樓宇；以及積極考慮引入政府部門就樓宇使用狀況能夠提供的相關數據，以便更準確掌握舊區及樓宇老化的程度，決定開展重建項目的優次，並繼續貫徹「地區為本」、「以人為先」的方針更新舊區，讓資源運用得更適時和「到位」。

此外，我們會繼續將未地盡其用的政府土地，以及設施老舊或未達標準的政府、機構或社區用地，與相鄰項目一併整合作規劃發展。這不僅能優化土地資源的運用，更能發揮協同效應，增加整體的規劃與社會裨益；亦透過應用「一地多用」模式及原區／跨區「地積比率轉移」等具前瞻性的規劃工具，提高重建項目的財務可行性。

市建局將嚴守財務紀律，穩步推展《五年業務綱領》內的各項計劃，並透過優化資產類別及利用業務綱領內不同項目的收益互補機制，維持穩健的財務狀況，確保市區更新工作得以持續、有序地推進。



在「一地多用」模式下，市建局正興建政府聯用大樓（上圖），以重置原位於SSP-018項目地盤A的長沙灣體育館；地盤A騰出的用地將興建住宅，增加房屋供應。

務實革新　強化復修支援

重建工作過程漫長且需要動用龐大的社會資源，因此，單靠重建並不足以全面應對樓宇老化的挑戰。妥善保養樓宇，延長其可使用年期，才是減慢市區老化最直接且具效益的方法。

樓宇復修一直是市建局重視的業務。我們按照《市區重建局條例》賦予的角色和職能，以「倡導」和「促進」為方針推廣樓宇復修，透過提供財政資助和專業的技術支援，鼓勵並協助業主適時保養及維修其物業，而其中一項重要支援便是在二零一六年推出的「招標妥」服務。

當年，市建局在協助業主籌組維修的過程中，留意到有不法分子操控招標的情況，例如只有個別承建商能收到招標文件、以不法手段逼退其他有意入標的承建商、截標後刻意遺失部分標書，甚至篡改開標結果、在收標與開標時刻意忽略較低價的報價等。因應此等情況，市建局推出「招標妥」服務，希望提供一個公開、透明的招標平台，營造公平公正的環境，減低串聯或操控的風險。

然而，去年十一月大埔宏福苑發生的火災，揭示了部分大廈維修工程背後更嚴重的系統性隱患，反映業主在過程中可能面對合謀及貪腐的風險。儘管杜絕違法意圖和行為並非市建局獨力所能應付，我們仍積極與政府全面檢視現行「招標妥」服務，並致力強化各項措施，以期進一步深化對業主的支援。

於二零二六年二月，政府宣布向市建局撥款三億港元，推出經革新的業主支援計劃，更全面地協助業主選擇工程顧問及承建商，並提供資助以鼓勵業主使用服務，加強保障。市建局正與發展局敲定具體措施與執行細節，當中包括：與政府部門及執法機構合作，制定更嚴謹的顧問公司及承建商資格預審準則，並持續管理相關的預審名單；以及協助業主立案法團(法團)及業主進行招標、處理回標和評標等一系列繁複工作。

與此同時，針對三十多個曾聘用涉及宏福苑大火的「鴻毅建築師有限公司」為工程顧問的屋苑，面對因該公司無法履行職責而導致維修工程停滯的困局，市建局亦主動介入提供協助，透過為這些屋苑聘請「獨立工程評估顧問」進行第三方專業評估及草擬標書，讓屋苑能在新業主支援計劃推出後，盡快重新招標聘用新的工程顧問，讓維修工程重回正軌。

經革新的業主支援計劃主要為業主及法團提供更全面、到位的招標及相關支援服務，在招聘工程顧問及承建商過程防範圍標行為。樓宇維修項目涉及的工序繁多且複雜，參與的持份者極為廣泛，單憑經革新的支援措施，無法徹底根絕維修工程中的所有問題。因此，樓宇復修的所有持份者，包括法團、廣大業主、物業管理公司、復修業界的專業人士，以及不同執法及監管機關，均必須在維修工程的各個層面和不同階段，加強參與和監察，如遇任何可疑或不合理的情況，應向執法部門舉報。而提升復修業界的專業營運，革除陋習，更是固本清源的關鍵。

未來，市建局亦將繼續透過多元化渠道，提升業主對樓宇維修的認識和強化他們籌組工程的能力。

> ***「單憑經革新的支援措施，***
> ***無法徹底根絕維修工程中的所有問題。***
> ***因此，樓宇復修的所有持份者必須在維修工程的***
> ***各個層面和不同階段，加強參與和監察。」***

革新補償機制　開拓新局

對於已嚴重老化、缺乏復修經濟效益、樓齡超高的樓宇，重建或許仍是最終的解決方案。然而，重建在收購開支、人力和時間等方面涉及龐大的資源消耗，長期以來為市建局的財務帶來沉重負擔，直接影響了舊區更新的長遠可持續性。

市建局自成立以來，一直沿用「七年樓齡」的機制來制定收購住宅自住物業的呎價。這反映在物業市值之上，局方還需要額外發放一筆可觀的補貼，期望協助業主購買樓齡較新、設施較佳的居所。這種優厚的補償機制，在面臨經濟逆轉或樓市下行周期時，重建項目招標的收入便不足以彌補早期的收購開支，引發「高買低賣」的財務風險；同時，這個機制也間接削弱其他商業機構參與舊區重建的動機。若上述情況持續，勢將影響市區更新的資源，減慢整體重建的步伐。

而隨着需要重建的舊樓樓齡愈來愈高，其物業市值亦隨之下跌，若不同樓齡和保養狀況的樓宇仍舊按照「七年樓齡」的劃一呎價得到補償，這將突顯公共資源是否公平運用的問題；再者，若殘舊失修樓宇的業主仍然得到優厚補償，恐怕變相鼓勵他們漠視樓宇維修保養的責任，形成把小眾業主的個人利益凌駕於社會大眾安全之上，這種情況顯然不公。

有見及此，市建局與政府正檢視現行的收購機制，其中一項重要的研究方向，是革新現有的「樓換樓」計劃，為業主提供現金收購方案以外的選項。

新「樓換樓」安排具有雙重重要意義：一方面，新安排讓受重建影響的業主有機會從老舊居所及時遷入規劃更完善、樓宇設計及設施更佳的新居住環境，切實提升整體生活質素；另一方面，以新建樓宇代替現金收購舊樓物業的做法，有助紓緩市建局的成本壓力、減低從收購到重建期間受市場波動影響的風險，讓重建項目能在不同市場周期下，持續有效地推進。

市建局現正積極就政府批出的將軍澳第一三七區土地，進行興建住宅樓宇及配套設施的規劃，為日後落實新的「樓換樓」安排作好準備。至於北部都會區（古洞北及粉嶺北新發展區）預留的三幅用地，亦已展開初步的策略可行性研究。

活化舊區　以人出發

市建局在推進市區更新的過程中，秉持「以人為先」的核心理念。我們重視受重建項目影響居民的需要，並在遷置過程中積極提供適切的協助。

以九龍城區為例，針對受重建影響且不諳中文的泰裔社群，我們特別推出了「龍城泰籍街坊支援計劃」，精準對接泰裔家庭、商戶及員工的實際需要，協助他們跨越語言與文化障礙，盡快適應新環境，達致樂業安居。當中，我們為有搬遷需要的泰裔商戶提供全方位的支援，包括租務轉介、協助與地產代理溝通，確保他們能在原區順利覓得新舖繼續營運；市建局團隊更親力親為，協助商戶搬遷，並精心製作中泰雙語海報，為他們的新店選址加強宣傳。





九龍城「昌泰」店主林氏夫婦(左圖)在「龍城泰籍街坊支援計劃」下搬到同區新舖，藉重建契機擴大生意規模，迎來新發展。搬遷期間，該計劃的義工(右圖)亦提供協助。

而在旺角洗衣街／花墟道的發展計劃，過去一年，市建局團隊夥拍花店營運者、地區組織及居民，在花墟舉辦包括節慶裝置、燈飾、工作坊及消費推廣計劃等活動，保持花墟的活力。

此外，市建局為項目範圍內二十多家花店制定過渡及回遷安排，讓商戶在重建期間及項目完成後，繼續留在花墟經營。我們在花墟的核心位置預留空間建造一個「花墟2.0試業空間」(試業空間)，並逐一與花店營運者訪談，了解他們搬到試業空間的意向和營運需要。在試業空間的設計上，我們將會為日後在該處經營的花店提供水電設施，方便安裝雪櫃保存鮮花；亦會提供展示鮮花和盆栽的位置，方便顧客選購。而為促進花墟的長遠發展，市建局更委聘顧問，與花墟商戶、居民和社區夥伴共同商議，以地區營造手法協力營造一個可持續發展、生生不息的花墟社區。

除了硬件上的重建與樓宇復修外，市建局亦透過多元化措施，融合市區更新不同策略，整體更新舊區的環境。我們將市建局的發展項目與地方營造理念深度連結，透過美化街道景觀、邀請藝術家為樓宇外牆創作特色壁畫等方式，重新展現舊區獨有的歷史底蘊和地方色彩。市建局的中環卑利街／嘉咸街發展計劃，便是成功發揮新舊交融、提升舊區價值的例子。在推動重建發展的同時，市建局更持續優化項目周邊的街道與社區設施、鞏固毗鄰具百年歷史的嘉咸市集的特色和氛圍；更與地區持份者合作，定期舉辦「嘉咸節」及不同形式的推廣活動，帶動人流、提振經濟，活化該舊區並注入新動力。

匯聚力量　同心致遠

過去一年充滿挑戰，我們衷心感謝特區政府不僅在政策與土地資源上的支持，更與我們一起推動各項政策與措施的檢討和革新，為香港市區更新的策略性長遠發展奠定了堅實基礎。

我亦藉此感謝董事會各位成員的指導，與管理層團結一致，以及每一位市建局同事，在過去一年的辛勤付出與不懈努力。正是憑藉大家的靈活應變與堅定信念，才能應對外在環境的種種轉變與挑戰，堅定推進市區更新並圓滿完成各項任務。



頒發「2026年主席嘉許獎」，表揚工作表現卓越、秉持「以人為先」服務社區的優秀員工。

踏入二零二六年，市建局迎來成立二十五周年的重要里程碑。作為推動香港市區更新的法定機構，我們深知任重道遠。展望未來，市建局將繼續秉持專業、嚴謹的態度，與政府及社會各界攜手並肩，匯聚各方力量，持續革新求進。我們將努力以赴，回應社會大眾對市建局工作及舊區更新的殷切需求與期望，力臻完善，共建更宜居的香港。

主席

周松崗, GBM, GBS, JP

二零二六年八月三十一日



蔡宏興先生
BBS, JP

行政總監報告

> ***「我們在各個範疇精益求精的動力，***
> ***皆源自市建局「以人為先」的方針，旨在提升市區更新效益，***
> ***惠及社會各階層。」***



靈活求進　創新惠民

二零二五年六月，我接任市建局行政總監。從私人企業走進公營機構，肩負起推動香港市區更新的使命，我深感任重道遠；亦體會其涉及的每一個範疇，均承載着「以人為先」和惠及社群的考量。

市建局並非地產發展商，我們的決策不僅以商業利益為依歸。我們的核心目標，是為香港構建更美好的居住環境，改善居民的生活質素。在規劃和推動市區更新工作的過程中，我們既要顧及市民的需要和福祉，亦須維持「財政自給」的長遠目標，確保財務穩健以支持市區更新工作的可持續發展。

過去一年，面對經濟環境與物業市道波動對市建局現金流的影響，驅使我們必須突破資源限制及既有框架，以更靈活、創新和不斷求進的思維和策略，維持市區更新的動力。

因應市況轉變，市建局因時制宜，策略性地運用規劃工具，釋放項目設計彈性並提升財務可行性；同時動態調整項目推展步伐，善用時間窗口推進前期工程，並在招標前加強與私人發展商的溝通，提升項目的吸引力與成功招標的機會。在樓宇復修方面，大埔宏福苑火災事故發生後，社會大眾對革新業主支援服務有更殷切的期望。我們對此十分重視，全面檢視相關服務及強化各項措施，致力革新，務求為業主提供更具針對性、更堅實的專業技術支援。

此外，我們在多個舊區進行地方及社區營造工作，以創新手法突顯地方特色，活化舊區，吸引人流，促進地方經濟。透過改造重設手法，市建局全面復修及提升前旺角街市大樓的結構和屋宇設備，不但延長建築物壽命，更賦予它新的用途，改建為臨時地區康健中心，讓政府提供基層醫療服務，造福地區居民。

為提升工作質素與績效，我們努力應用創新科技，協助制定市區更新方案，並實現業務流程自動化。我們在各個範疇精益求精的動力，皆源自市建局「以人為先」的方針，旨在提升市區更新效益，惠及社會各階層。

前瞻部署　靈活調整項目設計與推展步伐

為應對市場變化，市建局以靈活應變的思維部署項目進程，賦予項目規劃彈性，並與市場需求保持一致，提升財務可行性，令項目更具吸引力，從而提高成功招標的機會，補充資源以支持其他市區更新項目的開展。

其中，市建局於部分項目應用更靈活的「住用及非住用地積比率互換」規劃工具，在不超過項目核准的總樓面面積的前提下，提高住用地積比率上限，增加項目設計彈性。在山東街／地士道街發展計劃，我們將有關住用地積比率上限由七點五放寬至八點五，使其住宅總樓面面積達一萬四千多平方米，可提供三百五十六個住宅單位。我們會將此規劃工具的應用推展至其他合適項目，以釋放土地發展潛力。

同時，我們不時動態審視項目設計，提供最切合地區需求的配套設施。例如在九龍城「龍城區」項目中，我們根據最新的地區交通需求調查，研究減少公共停車位數量的可行性，從而縮減建造地庫所需的時間與成本，加快推展項目，促進舊區的更新步伐與毗連的啟德新區早日銜接。

在項目推展進程方面，市建局採用動態管理模式，因應現金流狀況及審視經濟環境，調整項目收購時間。為加快推展項目，市建局為重建項目進行前期工程，藉此移除涉及工程的不確定因素，減省日後發展商進場後需要處理相關工程的時間，讓其專注於建築設計及建造工程，盡早完成項目，改善舊區環境。

其中，市建局已率先於今年三月開展九龍城啟德道／沙浦道發展計劃的地基及地庫開挖等前期工程，以期提早完成地庫建造。目前，市建局以自行發展模式推展此項目，並將在較後階段因應市況，靈活決定未來的發展模式。至於「觀塘市中心2.0」最後一期發展（KTTC 2.0項目），市建局亦已分階段展開多項前期工程。除於二零二六年六月在同仁街和裕民坊實施封路以開展地下管線改道工程外，市建局亦向屋宇署及港鐵公司提交相關圖則，以爭取提早核准連接項目的行人天橋及港鐵高架平台的工程。

在招標部署上，市建局加強前瞻規劃，推出「項目發展促進服務」，向私人發展商提供包括發展參數、地契條款、規劃及設計要求等詳盡資料。此舉不僅提高了資訊透明度，亦讓發展商有更充足時間進行前期初步設計評估及財務估算，促進後續參與投標。過去一年，市建局為四個項目推出「項目發展促進服務」，獲得業界高度正面回饋。

新思維活化舊區　共謀社區長遠發展

舊區更新和活化不應僅局限於「硬件」的規劃與建造。我們在推展項目「硬件」工程之餘，更秉持「地區為本」的方針，透過功能提升和地區活化，創造多元裨益，賦予社區動力，締造長遠可持續發展的宜居環境。

以洗衣街／花墟道發展計劃的更新方案為例，項目雖然只涉及花墟小部分舊樓及店舖，但我們透過重新規劃及重整土地用途，致力加強城市空間的營造、重新規劃道路網絡並提升社區設施，從而大幅度改善花墟整體的環境，強化地區層面的都市價值。同時，我們透過地方營造，進一步鞏固花墟的獨特氛圍，匯聚人流，並促進商戶協作帶動地區經濟，長遠改善花墟的營商環境。

本着「以人為先」和「與民共議」的方針，市建局在啟動項目前委聘顧問走訪花墟商戶，了解到社區面對泊車位不足、人車爭路及周邊設施老舊等舊區的結構性問題，影響營商環境之餘，亦窒礙花墟的長遠發展。

為此，市建局在洗衣街／花墟道發展計劃中採用「一地多用」模式，興建一幢多用途綜合大樓，並設置大型地下停車場；同時增設更多臨街舖位及地面空間，供花店展示花材；拓闊行人道以優化購物體驗；並透過整合土地資源，提供大型水道公園，供市民休憩享用。市建局亦將活化太子道西／園藝街項目的後巷，將它塑造成具花墟特色的步行街，帶動人流和商貿活動。

這些前瞻性的規劃，不但解決長久的地區問題，更能擴大花墟的發展版圖，推動地區多元發展，協助商戶應對營商環境的挑戰和長遠發展的需要。

在推展項目期間，市建局亦十分重視花墟的營商環境與地區特色。為照顧受影響商戶的營運需要，我們為花店營運者提供搬遷方案和回遷安排，鼓勵他們不論在重建期間或項目完成後，都願意留在花墟經營，延續地區特色和氛圍。

市建局在花墟的中心位置，將以「組裝合成」方式建造一個讓花店營運者在重建期間集中經營的「花墟2.0試業空間」（試業空間）。屆時除舖前會有展示花材的地方外，試業空間亦設有停車處，方便商戶上落貨。市建局亦會研究在公共空間舉辦不同活動吸引人流，維持花墟一帶暢旺，促進地區經濟。



試業空間毗鄰旺角大球場及未來水道公園，在重建期間除讓花店繼續經營，亦提供公共空間以舉辦不同活動，為社區注入活力，帶動人流和經濟。

相關的搬遷方案和回遷安排均獲花店營運者認同及支持。試業空間首階段建造工程將於二零二七年第一季展開，預計最快於二零二八年完成，讓有意搬遷到試業空間的花店能無縫銜接，於試業空間繼續經營。

此外，市建局委聘社區營造顧問加強與持份者溝通，了解他們的經營需要。同時，透過舉辦工作坊以及為商戶推出消費獎賞和其他聯乘活動，與商戶建立互信、增加凝聚力，推動更多地區商戶合作，鼓勵自發、自主的地區更新，讓花墟歷久常新。



市建局與社區營造顧問透過舉行工作坊，了解地區持份者的意見和需要，並建立互信和促進商戶合作，有助花墟可持續發展。

在港島的中上環舊區，市建局建構了活化地區的「3B」體系，促成建設環境(**B**uilt environment)、地區經濟(**B**usiness environment)及社區連結(local **B**onding)三者的有機協同，達致加強地區特色、帶動人流和提振經濟的效果，推動可持續發展的市區更新。

其中，配合區內的重建項目，市建局美化周邊街道並資助大廈業主委聘藝術家創作大型壁畫，彰顯地區文化特色。我們亦為該區有過百年歷史的嘉咸市集舉辦活動，在今年三月，聯同過百位市集商販、周邊商戶和地區組織舉辦「嘉咸節」，推廣嘉咸市集的獨有歷史與人文溫度，促進人流與商機。而透過「地膽遊中」導賞計劃，市建局串連區內的歷史保育及活化項目，讓居民成為義務導賞員，向本地及海外訪客呈現中上環的地區故事與歷史風貌。



於「嘉咸節」期間探訪檔販，了解如何透過創意產品包裝和連串推廣活動，提升市集活力。

革新求進　提升服務

安全穩健的居住環境，是宜居城市的根本基石。面對香港樓宇急速老化的嚴峻挑戰，鼓勵及促進業主妥善保養樓宇、建立安全居所，是市建局的工作之一。

去年大埔宏福苑火災事故，引發社會各界對樓宇復修行業系統性問題的關注，亦喚起大眾對革新業主支援服務的需要與期望。為此，市建局與政府共同檢視現行「招標妥」服務，以訂立革新的業主支援計劃及其執行細節，包括制訂更嚴謹的工程顧問和承建商「預審名單」，由市建局代業主進行招標及評標工作，協助業主篩選合適的工程顧問和承建商，讓他們考慮並作決定。

在政府撥款的三億港元中，我們將以不超過一億港元作為起動資金，成立專屬子公司，聘請專業團隊並建設「人工智能優先」的自動化流程系統，進行深度的數據審核與精準分析；餘下的撥款則直接用作資助業主使用經革新的業主支援計劃。

然而，我想指出，大火揭示的樓宇維修亂象，源於整個行業長久以來的系統性積習與利益問題，絕非單憑市建局或推出新業主支援計劃便能一蹴而就。這需要政府、監管機構、業界、所有持份者及業主共同努力，從整個體制及作業流程着手，方能避免悲劇再次發生。

長遠而言，加強業主對樓宇維修的意識和參與，強化技術支援，以及提升他們監察顧問和承建商表現的能力，亦至為重要。業主亦應該未雨綢繆，為樓宇進行預防性維修，才能保持樓宇狀況良好，減低因持續失修而需一次過進行大規模維修所涉及的高昂費用及潛在的風險。

市建局將多管齊下，加強向業主推廣樓宇復修及預防性維修的重要，並深化相關的技術支援，鼓勵業主定期保養物業，延長樓宇使用期，緩減重建的壓力。

科技賦能　提升營運效率與決策精準度

面對城市老化日益嚴峻的挑戰，創新科技是市建局提質增效、精益求精的強大引擎。

在提升營運及項目管理效率方面，市建局透過數據分析以審視不同地區的更新需要，並制定可行應對策略。我們亦積極探索應用人工智能，開發人工智能生成式設計工具，利用人工智能和大型語言模型，模擬在各種情況下自動生成不同總體建築布局的可行性設計方案，讓團隊透過數據分析進行快速評估，精準選出最佳規劃效益的方案。這不僅大幅縮短前期設計周期，更節省聘用顧問的開支。目前設計工具的首階段開發經已完成，正開始全面應用於總綱發展藍圖的規劃設計中。

此外，市建局正開發一套利用人工智能的街景評估及設計生成工具，以進一步提升團隊在地方營造和社區營造的能力和效率。該工具旨在自動評估街道問題，並即時生成改善及美化方案的視覺效果圖，以此作為市建局與地區持份者「與民共議」的溝通橋樑，讓市民更直接而具體地了解活化措施並給予反饋。同時，我們亦夥拍香港建築師學會，將該工具應用到社區設計活動中。年內，市建局舉辦了一連串人工智能培訓課程，提升員工數位技能，培養創新的企業文化。



人工智能街景評估及設計生成工具，能即時構建改善及美化方案的視覺效果圖，讓市民更易於理解活化方案，加強溝通效果。

在數字化轉型的進程中，我們亦高度重視資訊安全，構思開發人工智能工具統一平台，集中管理及維護數據安全，在提升工作效率之餘，亦確保技術應用符合最高規格的安全合規標準。

此外，我們注重在項目施工階段實踐科技創新，鼓勵採用「組裝合成」方式興建住宅項目，以簡化工序、提升工地安全，並減低對周邊環境的影響。未來，我們將繼續善用科技提質增效，務求以更精準及具成本效益的方式加快市區更新步伐。

深化溝通協作　並肩共築宜居願景

市區更新資源需求龐大，是一項複雜且極具挑戰的社會工程，有賴社會各界通力合作才能成事。回顧過去一年，我們與政府部門、專業團體、各級議會、發展商以及地區持份者緊密協作，在交流與實踐中，我深感獲益良多。

同時，我亦深信內部凝聚力是推動機構前行的基石；而建立開放、透明的溝通機制至關重要。在任內，我積極聆聽各持份者及前線同事的聲音，以及開拓多個內部溝通渠道。年內，我們舉辦了兩場全員大會，促進良好互動，將同事的專業抱負轉化為推動機構進步的動力。



與市建局職員溝通互動，交流意見，藉此推動機構進步。

過去一年，董事會同仁的卓越領導，以及全體同事的默默耕耘與無間協作，均是推動市建局穩健發展、有序推展市區更新工作的關鍵。對此，我致以最誠摯的謝意。

展望未來，挑戰與機遇並存。隨着市建局營運策略的檢討與業務改革，我們將加強公眾溝通，爭取市民及相關持份者的理解與支持。我將繼續帶領市建局團隊，以「靈活求進、創新惠民」的專業精神，時刻保持創新思維，推動市區更新，與社會大眾共建更優質、更宜居的香港。

行政總監

蔡宏興, BBS, JP

二零二六年八月三十一日

二零二五年紀要

4月

市建局於觀塘市中心計劃「自由空間」推行一系列的地方營造活動，榮獲澳洲「2024 Place Leader Awards－Pop-up Placemaking（期間限定地方營造）」殊榮，肯定其創新設計和對社區的貢獻。





7月

市建局與香港專業教育學院合辦「智建『安』樂窩」創意工程及建築設計比賽。金獎作品「智慧樓宇管理機器人」融合智能科技，為改善老舊建築及「三無大廈」的消防安全及物業管理水平提供優化方案。



8月

市建局分別與香港城市大學及香港浸會大學簽署合作備忘錄，為在觀塘市中心計劃設立校外設施確立合作框架，彰顯項目的靈活性、多元用途以及其長遠發展潛力。

9月

- 市建局、香港中小型企業聯合會及中華電力攜手推出「小街道 大聯盟」地膽推介龍城篇活動，成功吸引逾六十間本地商戶參與。活動透過街區美化、擴增實境打卡景點及商戶優惠，推動文化旅遊，促進地區消費。



- 市建局歡迎行政長官在《二零二五年施政報告》中提出，於北部都會區預留三幅土地，作為將來的「樓換樓」安排之用，這不僅為市建局優化其收購及補償機制帶來靈活空間，亦為受重建影響的業主提供不同的遷置選擇。

5月

- 周松崗先生再度獲委任為市建局董事會主席，任期於二零二五年五月一日生效，為期兩年。政府亦新委任或再次委任十位非官方非執行董事，任期為三年。
- 市建局批出旺角山東街／地士道街發展計劃的合作發展合約，標誌着新推行的「項目發展促進服務」成效顯著。透過在招標前加強與發展商溝通，該服務有助他們為投標作好準備，從而提升招標成功率。



6月

- 蔡宏興先生接替於市建局服務九年後退休的韋志成先生，出任市建局行政總監，任期由二零二五年六月十五日起生效，為期三年。
- 政府宣布以私人協約方式，並以象徵式地價，向市建局提供紅磡庇利街（左圖）及將軍澳第一三七區（右圖）兩幅土地，為市建局提供額外資源，以支持市區更新工作。





10月

政府再次委任方雪原女士為執行董事（營運），自二零二五年十月三日起生效，任期三年。

11月

市建局致力培育能面向未來的團隊，並屢獲多項人力資源權威大獎，包括香港人力資源管理學會「卓越人力資源獎2025/26」中的「年度大獎」及「卓越年度僱主」、Human Resources Online的「HR Excellence Awards 2025」，及香港管理專業協會的「最佳管理培訓及發展獎2025」。

12月



市建局舉行首個員工交流大會，凝聚團隊共識。會上管理層闡述以創新及卓越營運為核心的策略願景，以此作為推動市區更新持續發展的核心動力。

二零二六年紀要

1月

市建局舉辦首個「花墟節：啡上添花」活動，吸引逾九千名訪客入場及超過二十間花墟商戶參與。除咖啡市集外，市民可享購物優惠，並透過線上遊戲獲贈電子購物券，藉此促進地區消費，為社區注入活力。



3月



「2026嘉咸節」連繫職業訓練局學生與商販攜手合作，為歷史悠久的嘉咸市集創新品牌形象，配合紀念品換領、導賞團、文創展覽等活動，為社區注入新活力。

4月

市建局夥拍香港中小型企業聯合會將「小街道 大聯盟」活動推展至中環，連結地區持份者推廣地區特色與文化旅遊，並配合消費優惠，進一步刺激本地消費。

5月

市建局與香港理工大學合辦「點亮社會創新比賽」，吸引近四百名中學生參與，學習並運用人工智能、地理空間數據等新興科技及設計思維，為洗衣街／花墟道發展計劃及卑利街／嘉咸街發展計劃設計地方營造與社區營造方案。



市建局發行兩筆合共八十億港元債券，獲投資者踴躍認購，反映市場對市建局財務實力的信心及對其長遠發展願景的認同。所得資金將用於推行市區重建項目，實踐以社區為本的城市更新。

市建局與香港建築師學會合辦的「城市更新創意設計比賽－油麻地及旺角地區研究」圓滿舉行。三十五支跨專業的團隊應用「油旺地區研究」中提出的新規劃工具，構思符合市區更新大綱發展概念藍圖的創意設計方案，打造更宜居的城市環境。



2月

- 財政司司長在《二零二六／二七年度財政預算案》中宣布，撥款三億港元以配合推出經革新的業主支援計劃，並資助業主使用未來的收費服務，以籌組樓宇維修工程。
- 於觀塘市中心「自由空間」舉辦的「裕民躍運」活動，結合新春市集與共融運動體驗，加強社區連結，並帶動區內人流，提振地區經濟。



6月



為配合「觀塘市中心2.0」項目的地下管線改道工程，市建局於裕民坊及同仁街一帶實施臨時封路及交通改道，並透過不同渠道讓市民了解有關交通安排。





業務概覽

（除特別說明外，所列的數據均截至二零二六年六月三十日）

以人為先　惠澤民生

80*個
自二零零一年成立至今，
市建局共推行的項目

334,700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

70,800平方米
休憩空間創建面積

37,300個
新建住宅單位數量

4,540戶
已獲安置或將獲安置於
公屋的住戶數目

177,000平方米
政府、機構或
社區設施創建面積

樓宇復修

約
10,500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
1,050,000戶
受惠於市建局樓宇復修
計劃，以及五個政府
資助計劃的住戶數目

約
44.98億港元
已發放的樓宇復修貸款及
資助金額

* 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 幢

已保育或將保育的
樓宇／建築物數目

於中環街市、SPORTS EXPO、618 上海街、H6 CONET及M7(茂蘿街7號)社區公共空間進行的地方營造工作

68,112 人次

平均每天訪客數字

1,559 個

於二零二五／二六年度
舉辦活動數目

裨益社群

11,194 戶

受惠於家居維修或改善
計劃的住戶數目

3,610 人

「學建關愛」義務工作
計劃的受惠人數

請參閱第五十八至五十九頁，了解更多「可持續發展表現概覽」詳情。



業務回顧

靈活調動　聚勢而行
維持市區更新動力

市建局因應財務及市況，以動態管理策略靈活調整步伐，持續有序地推展項目。我們維持市區更新的動力，猶如陶匠以徐疾有致的節奏踏動拉坯機，維持旋轉不息，配合雙手精準施力，逐步塑造宜居的城市。



制定市區更新策略研究

隨着老舊樓宇數目日益增加，市區老化速度已超越重建步伐，加上剩餘地積比率持續下降，市建局在履行市區更新的使命時面對重重考驗。要突破傳統重建發展模式的困局，我們必須採取創新思維和策略。

市建局根據已完成及正在進行中的地區規劃研究，以綜合及多管齊下的方式積極發掘市區更新的機遇，並透過整全的「地區為本」及「規劃主導」模式建立規劃儲備，同時制定框架，以推動樓宇適時進行維修，緩減市區老化問題。市建局已將規劃範圍擴展至主要海濱地帶，探索將海濱設施融入城市肌理，帶動地區全面活化。這些研究在完成後，市建局向政府提出具體建議，並適時落實推行；其中多項主要工作已逐步取得成果。

油旺地區研究(「油旺研究」)

「油旺研究」策略性地提出新規劃工具和實施機制，以應對市區更新的挑戰。隨着研究完成，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，均有助把握市區更新機遇，並促進私人市場參與市區更新。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／花墟道發展計劃(YTM-013)，以落實首階段「水渠道城市水道」發展節點。

該項目採用具彈性的混合用途發展模式，並透過重新規劃和重整土地用途，優化花墟一帶環境，以及構建城市水道及水道公園作為新的「藍綠建設」，將旺角東打造成為「動力商貿區」。相關發展計劃草圖於二零二五年四月獲得批准，市建局於二零二六年一月發出收購建議，並於同年六月向城市規劃委員會(城規會)提交規劃申請，將地盤B的住用地積比率上限由六點五倍增至七點五倍，以提升項目的整體財務可行性(有關YTM-013項目的更多詳情，可參閱第三十五及三十六頁的「重建發展」章節)。

促進私人市場參與市區更新

為鼓勵私人市場積極參與市區重建，市建局支持政府修訂旺角及油麻地《分區計劃大綱圖》(分別於二零二三年及二零二四年獲批准)，以容許住用及非住用地積比率更靈活互換，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。

此外，「地積比率轉移」先導計劃於二零二三年推行，容許將發展潛力有限的地盤的發展權，策略性地轉移到「接收地盤」集中發展，從而釋放油麻地及旺角小型及零散地盤的發展潛力，透過增強項目的財務可行性，鼓勵私人市場參與市區更新。政府於《二零二五年施政報告》建議將計劃擴展至另外五個地區，包括長沙灣、馬頭角、西營盤及上環、荃灣及灣仔，推出跨區「地積比率轉移」，並精簡相關審批程序，以進一步加快市區更新。

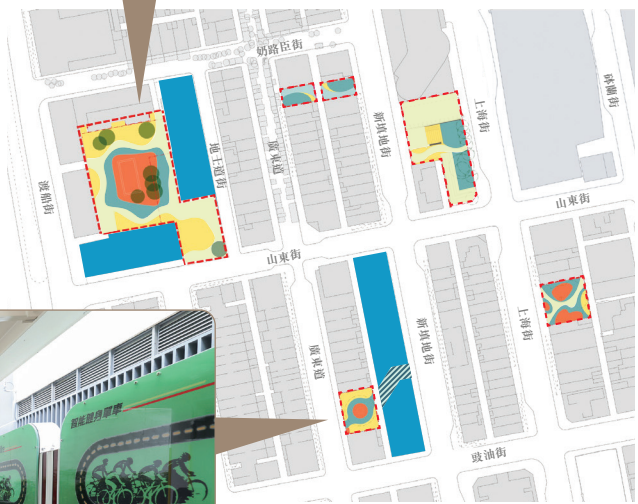
更新公共設施　建構微型公園系統

市建局根據「油旺研究」提出的微型公園系統概念，建構全新的休憩空間網絡，透過將旺角山東街一帶人口稠密、細小零散的六個小型休憩公園進行整合與活化，營造更佳設計機會與效果，供社區享用。

市建局於地士道街休憩花園及廣東道／豉油街休憩處的試點工作進展順利。廣東道／豉油街休憩處已於二零二六年一月底交予康樂及文化事務署，而地士道街休憩花園的活化工程亦已於二零二六年六月大致完成。

至於涵蓋餘下四個微型公園的第二階段設計方案，亦已於二零二五年第三季獲政府支持，預期詳細設計方案將於二零二六年下半年獲批。







活化後的地士道街（上圖）及廣東道（下圖）微型公園提供配備樂齡運動設施的優質休憩空間，鼓勵長者建立有益身心生活，促進社區健康。

促進公眾對油旺地區更新的認識

市建局與香港建築師學會合辦的創意設計比賽於二零二六年一月圓滿舉行，促進公眾參與油旺地區的市區更新。比賽合共收到三十五份來自本地、中國內地及國際團隊的作品，跨專業的團隊成員涵蓋建築、城市規劃、測量，以及與市區更新相關的專業。這些具前瞻性的方案將「油旺研究」的更新概念具體化及形象化，讓公眾更易理解複雜的規劃理念。



「油麻地歷史文化公園區域」組別的勝出隊伍獲頒獎項，同場亦展出各個參賽作品。



深水埗及荃灣地區研究

市建局於二零二二年展開「深水埗地區研究」及「荃灣地區研究」，借鑒「油旺研究」的經驗，採用整全的「地區為本」和「規劃主導」模式制定長遠的「市區更新大綱藍圖」，為這兩個舊區的未來規劃及市區更新提供指引。

市建局開展了一系列廣泛的公眾參與及諮詢活動，並透過地區意見調查，積極吸納業主、租戶及廣大社區的意見，以編製「規劃與城市設計框架」，並在此基礎上，為涵蓋「＋」、「0」、「－」三種不同發展密度的情況，制定規劃建議方案，以實踐各項規劃目標。市建局已於二零二四年下半年及二零二五年初，分別諮詢兩個研究地區的區議會。

市建局已為兩項研究制定「＋」發展方案，並進行全面的技術評估，於二零二五年十二月提交政府。在接獲政府的意見後，市建局現正修訂「深水埗地區研究」的「市區更新大綱藍圖」方案，以促進公眾討論和參與。於二零二六年四月，市建局按政府指示，為「荃灣地區研究」展開「＋＋」發展方案的制定工作，探討進一步提高地積比率的可行性。有關方案除回應政府部門的意見外，亦吸納持份者建議，以提供更大誘因推動私人市場參與市區重建。

同時，市建局進一步審視「油旺研究」中提出的新規劃工具，透過在重整土地及舊區更新中應用，鼓勵私人市場參與，提升規劃效益。相關的機制，包括「地積比率轉移」、「連繫地盤」、放寬建築物高度限制，以及住用和非住用地積比率互換，亦會於「深水埗地區研究」及「荃灣地區研究」內應用。此外，發掘未獲充分利用的政府用地，為重整舊區提供所需空間，亦為市區更新的重要一環。

東維港灣區研究

市建局於二零二五年三月展開一項研究，範圍涵蓋九龍城、啟德發展區及其毗鄰維多利亞港的海濱和海灣區域，統稱為「東維港灣區」。該研究旨在加強新舊發展區包括海灣、海濱和內陸地區的整合，同時充分利用市建局項目帶來的規劃裨益，並促進相關持份者和整個社區的參與，從而提升「灣區」的活力。此外，研究亦提出多項建議，冀為該區帶來更多社會、地方及經濟價值，務求突顯維港東岸的重要性，使其發展成為可與其他世界知名海濱齊名的地區。研究的最後報告擬稿與先行方案已於二零二六年一月提交發展局。



研究旨在突破規範，將內陸舊區、海濱及對開水體作整體規劃，藉此構建世界級的東維港灣區。

推廣樓宇復修

為緩減市區老化，市建局自二零二零年完成研究，並制定更有效策略，以多管齊下的方法延長樓宇壽命及可使用年期。有關措施支援業主進行樓宇復修工程，以及提倡預防性維修的意識、建議推行方法，並誘導業主定期向特別基金供款。各項工作在近年均取得不俗的進展。

鼓勵預防性維修的措施

「預防性維修資助計劃」

市建局一直鼓勵住用及綜合用途樓宇的業主為大廈公用部分的維修預早計劃、未雨綢繆。市建局於二零二四年四月推出自資的「預防性維修資助計劃」，讓業主委聘認可人士為大廈編製樓宇保養手冊，以及擬定未來十年的檢驗和維修項目預算，令業主掌握維修費用並提早開始定期供款；同時，市建局為定期向樓宇特別基金供款的大廈業主，提供額外補貼。

業務回顧

自計劃推出至二零二六年六月，市建局已處理二十三宗有效申請，其中二十一宗申請已成功獲發《原則上批准通知書》；目前共有十六宗有效申請正按程序推進，涉及一萬一千零四十五個單位。在四個已委聘認可人士的申請中，其中一個已完成樓宇保養手冊的草擬工作，並正着手於二零二六年第三季召開業主大會，討論設立特別基金。

16宗「預防性維修資助計劃」有效申請，涉及

11,045個

住宅單位

同時，市建局積極與各大屋苑及大型樓宇的物業管理公司聯繫，加強推廣資助計劃，鼓勵業主為樓宇進行預防性維修，保持樓宇狀況良好。市建局亦會繼續與非政府機構合作，深化社區參與和公眾教育，以提升不同類別樓宇的業主對預防性維修的意識。

發布《住用與綜合用途樓宇保養手冊編製指引及範本》

為解決市場上缺乏樓宇保養計劃範本的問題，市建局在廣泛諮詢逾百名業界持份者後，編製及發布《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》)，並於二零二五年一月上載至「樓宇復修平台」，為業主提供標準的指引和範本，簡化制定維修保養計劃和財務預算的流程。

同年，市建局與大型私人屋苑貝沙灣的業主委員會合作，試用《指引及範本》。儘管該屋苑尚未被納入強制驗樓計劃，業主和物業管理公司均主動籌備預防性維修工作，並已成功委聘註冊檢驗人員按《指引及範本》度身制定了一套十五年的維修保養計劃。待業主正式通過決議後，該計劃將可全面落實，為推行預防性樓宇維修樹立榜樣。



貝沙灣為首個試用市建局《住用與綜合用途樓宇保養手冊編製指引及範本》制定十五年維修計劃的大型屋苑，為香港推行預防性維修樹立典範。

九龍城「小區復修」先導計劃

為強化九龍城的城市肌理，市建局試行以「融合策略」推展市區更新。市建局選定一個涵蓋四十幢樓宇的試點區域，對沒有迫切重建需要的樓宇進行復修及活化工作，從而保留地區特色。九龍城「小區復修」先導計劃更引入廣泛的社區參與，令計劃更具認受性，獲區內不少業主支持。

為進一步突顯九龍城特色，市建局以該區獨特的「潮泰」文化及啟德機場歷史為主題，推行地方營造工作。市建局為計劃提供了特別資助，讓七幢樓宇在進行全面復修工程的同時，更一併美化外牆。首幢樓宇已於二零二六年三月完成外牆翻新，並繪上泰國藝術家創作的大型藝術壁畫，為社區增添濃厚的文化氣息。第二幢樓宇的復修工程於二零二六年四月展開，相關外牆的壁畫創作預計於同年第三季完成；其餘五幢樓宇的復修工程，預計將於二零二七年展開。

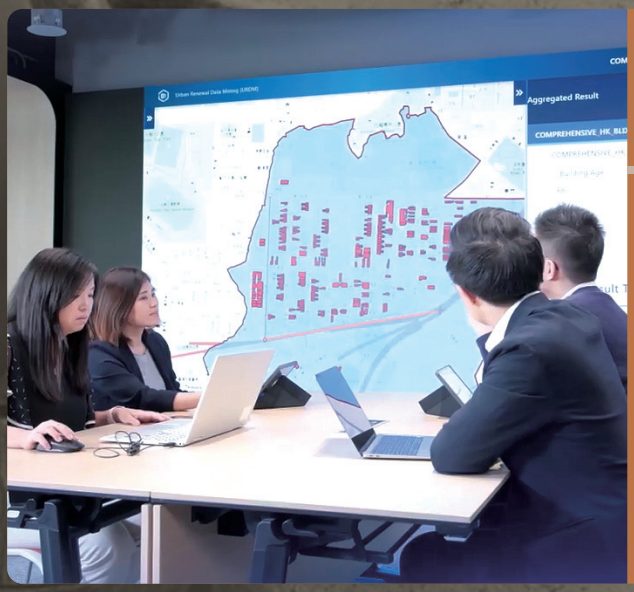
除美化外牆外，市建局亦於該區的鄰里推行多項地方營造工作，彰顯區內的「潮泰」特色。二零二五年九月，市建局促成多位本地藝術家與龍崗道及城南道一帶的四十間零售商戶合作，攜手美化店面，注入具本地特色的設計，加強社區認同之餘更促進地區經濟。

此外，打鼓嶺道休憩花園的活化工程亦已於二零二六年六月竣工。為發揮協同效應，市建局在周邊地區展開分階段的街道活化工程，以進一步提升街道景觀和改善已建設環境。第一階段的工程已於二零二六年第二季竣工，而整體街道活化計劃則預計於二零二八年第二季完成。



▲ 市建局以地方營造手法，透過美化大廈外牆、商舖店面及街道，展現九龍城獨有的潮泰文化與舊啟德機場的歷史特色。

重建發展



數據驅動
啟迪前瞻規劃

與工匠悉心推敲、精雕細琢一樣，市建局研發「市區更新資訊系統」，讓團隊以前瞻視野，更精準地為實踐「地區為本」及「規劃主導」的市區更新，制定方案；透過整合和分析不同的地理資訊數據，系統為舊區研究更具效益的更新方案，達致最佳的規劃及社區裨益。

進行中的主要項目

洗衣街／花墟道發展計劃（YTM-013）

YTM-013項目於二零二四年三月開展，為落實「油旺研究」中水渠道發展節點的第一階段工作。項目涵蓋兩個地盤：地盤A應用「地積比率轉移」機制，以優化花墟一帶私人土地的發展潛力；地盤B則採用「一地多用」模式，構建水道公園及一幢多用途綜合大樓。隨着行政長官會同行政會議於二零二五年四月核准項目發展計劃草圖，以及於二零二五年五月提供額外資源支援市區更新工作，市建局遂於二零二六年一月啟動項目的物業收購。為更靈活運用發展潛力及提升項目的財務可行性，市建局於二零二六年六月向城市規劃委員會（城規會）提交規劃申請，建議在維持整體地積比率不變的情況下，將地盤B的住用地積比率上限由六點五倍放寬至七點五倍。

為支持花墟的長遠發展，並確保受影響的花店在重建期間及項目落成後能繼續營運，市建局透過「融合策略」更新社區；同時推行地方營造活動，提升花墟的整體活力和氛圍。這項「花墟2.0」計劃，正是市建局實踐「以人為本」市區更新工作的重要里程碑。

花墟 2.0

所有受影響及合資格的花店經營者均選擇遷往過渡期零售空間，反應相當正面。

為確保商戶能持續營運及維持花墟活力，受影響的花店於重建期間將遷往項目範圍內一個經特別設計的市集式過渡期零售空間。該空間採用「組裝合成」建築法建造，相關設計亦方便日後融入花墟新環境。市建局將協助區內花店持續轉型，以應對外來新挑戰。



「花墟2.0」計劃的試業空間旨在於重建期間支援花店繼續營運，維持地區經濟活力。

業務回顧

考慮到社區期望保留花墟特色，市建局於二零二五年十月委託香港社會創投基金推展社區營造工作，以促進持份者在市區更新過程中積極參與和協作。市建局透過持續訪談、共創工作坊及其他活動，致力了解商戶的業務需要，協助他們實現長遠增長，並推動社區自主發展，令花墟生生不息。





地區持份者在花墟社區營造工作坊上分享社區願景，並提出商戶互相合作的構思，開拓商機。

二零二六年一月，市建局與逾二十間花墟商戶合作推出「花墟節：啡上添花」活動，吸引超過九千人次到訪，社區反應熱烈。有此成功經驗，市建局計劃將花墟節定為年度活動，為社區注入活力，推動地區經濟。

此外，市建局亦正在啟德興建一個臨時十一人足球場，以作為過渡期間的重置安排，直至地盤B的永久足球場落成。該臨時足球場預計於二零二七年竣工。



市民於「花墟節：啡上添花」活動中欣賞花藝裝置和享受咖啡；活動成功連繫社區持份者，吸引人流和提振地方經濟。



衙前圍道／賈炳達道發展計劃（KC-017）及啟德道／沙浦道發展計劃（KC-015）

市建局於二零二二年五月開展KC-017項目，採用「融合策略」活化舊區。該項目旨在透過全面重整及重新規劃土地，提升九龍城區的居住環境和街道景觀，展現該區的文化特色。於二零二五年十月土地復歸政府前，市建局已收購該項目範圍內超過百分之九十五的物業權益。

在「一地多用」模式下，位於賈炳達道公園的北面地盤已重新規劃，用作興建新的政府聯用大樓，以提供新的社區設施。作為新政府聯用大樓的工程代理，市建局與相關政府決策局和部門緊密協調，帶領項目的設計和建造。隨着立法會財務委員會於二零二六年六月批准撥款，預計相關設計及建造承建商合約將於二零二六年八月批出；相關工程預期於二零二六年第四季展開。



座落於項目北面地盤、以「一地多用」模式興建的政府聯用大樓，將重置九龍城街市及毗鄰的社區設施，提供更現代化的配套。

賈炳達道公園的分階段活化工程亦進展順利，除提供現代化的公園設施外，工程亦會重置受影響的康樂設施。首階段第一部分的工程預計於二零二六年第三季完成，至於第二部分工程則預計最早於二零二七年第一季完成。

與此同時，市建局與受影響的商戶保持溝通，以制定回遷策略。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安排，自二零二五年六月起已逐步遷往臨時店舖，於過渡期繼續營業。

至於毗鄰的KC-015項目，市建局採取自行發展模式，以加快項目發展。市建局已委聘工程承辦商，於二零二六年三月展開地基建造及地庫開挖等前期工程。市建局將地盤交予發展商前開展這些前期工作，可縮減發展商接收地盤後的準備工程，使他們得以專注於樓宇設計及建築工作。

為提升KC-015項目的吸引力及規劃靈活性，市建局於二零二六年六月向城規會提交規劃申請，以放寬採用「組裝合成」建築法的樓宇高度限制，並在維持整體地積比率不變的情況下，將住用地積比率上限由七點五倍增至八倍。市建局於二零二五年七月推出「項目發展促進服務」，旨在收集潛在發展商的意見，以協助檢視招標策略、時間表及主要招標條款。市建局將繼續以動態管理的策略推動KC-015項目的發展，以進一步加強項目的競爭力。

明倫街／馬頭角道發展計劃（KC-018）及土瓜灣道／馬頭角道發展計劃（KC-019）

市建局於二零二二年十月開展KC-018和KC-019兩個毗鄰項目，全面規劃「五街」一帶的土地，重建涵蓋一百零一個街號的破舊樓宇和兩幢相鄰的工業大廈，以提升居住環境及加強連接海濱空間。為支持政府實現優化九龍東海濱的規劃願景，項目將在地盤東面打造一條二十米闊的海濱長廊，以連接鄰近規劃中的海濱長廊及啟德體育園。此外，海濱長廊沿岸將建有兩層高的零售地帶，另設地面海濱廣場，以提升該區活力，並加強九龍城舊區與海濱區域之間的步行暢達性。

兩個項目的發展計劃草圖已於二零二四年五月獲行政長官會同行政會議批准。隨着政府於二零二五年五月批出兩幅用地支援推動市區更新，市建局遂於同年九月向這兩個項目發出收購建議。截至二零二六年六月，接受收購率已超過百分之九十二。

馬頭圍道／落山道發展項目（KC-020）

KC-020項目於二零二四年八月展開，與毗鄰的靠背壟道／浙江街發展計劃（CBS-2:KC）進行整體性的規劃和地區更新。KC-020項目在設計上將融合CBS-2:KC項目的擬議休憩用地和步行街，進一步提升景觀，以及加強與土瓜灣街市、政府設施和公共交通的連接。

KC-020項目的規劃及發展建議已於二零二五年八月獲發展局局長授權進行。收購建議於二零二六年一月發出，截至二零二六年六月，接受收購率已超過九成。市建局亦就項目提出一項規劃申請並於二零二六年七月獲批，允許將住用地積比率上限由七點五倍放寬至八倍，並放寬建築物高度限制，以配合CBS-2:KC項目的發展參數，落實兩個項目的聯合發展。

兼善里／福華街發展項目（SSP-017）及昌華街／長沙灣道發展計劃（SSP-018）

市建局於二零二一年啟動該兩個項目，透過重新規劃及重整未地盡其用的政府設施和土地，釋放發展潛力，以增加區內公共休憩空間、提升公共設施，以及將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。

SSP-017項目涵蓋一百零一幢樓齡超過五十年的樓宇。在二零二五年二月將土地復歸政府前，市建局已收購超過百分之九十六的物業權益；清場工作已於二零二六年二月完成。

至於SSP-018項目，地盤A涉及政府土地以及一幅用作變電站的私人地段，經規劃後將用作住宅用途，增加房屋供應。地盤B則經重新規劃並以「一地多用」概念，興建一座全新的政府聯用大樓，增設社區設施。隨着興建聯用大樓的撥款於二零二五年九月獲立法會財務委員會批准，相關設計與建造工程已於二零二五年十月展開，預計於二零三零年完成後，項目將可加強區內連接及提升休閒設施。

觀塘市中心(K7)第四及第五發展區

K7項目為市建局歷來規模最大、最複雜的重建項目，旨在透過五個分階段發展區，將觀塘市中心打造成現代化及充滿活力的樞紐。第一發展區(觀月·樺峯)已於二零一四年完成，隨後第二及第三發展區(凱滙和裕民坊)亦於二零二一年完成，當中設有全港首個配備室內空調候車區的公共運輸交匯處。

至於第四及第五發展區，市建局為項目引入混合用途發展模式，加入住宅元素，以提升地盤的發展潛力。在「浮動規劃參數」安排下，項目容許靈活調配住宅和商業用途空間，以應對市場變化。行政長官會同行政會議於二零二四年九月批准第四及第五發展區的土地用途修訂，批地文件早前已於同年七月批出。

同時，區內地下管線改道的關鍵前期工程已全面展開，預計於二零二八年完成。為配合上述工程，經廣泛宣傳及社區溝通以提高認識後，同仁街及裕民坊一帶的封路措施已於二零二六年六月實施。此外，有關連接觀塘港鐵站的行人天橋和高架平台方案，亦已提交相關政府部門及港鐵公司審批。

市建局於二零二五年與香港科技大學、香港城市大學及香港浸會大學簽署備忘錄，與三間大學在第四及第五發展區項目完成後，於其非住宅部分設立校外教研空間確立合作意向，充分體現了項目融合多元功能的發展優勢。

於二零二六年三月，市建局就第四及第五發展區推出「項目發展促進服務」，設立平台提供項目資訊，讓潛在投資者和發展商更早掌握主要項目資料，以進行初步設計及財務估算等工作。市建局現正與潛在投資者及發展商進行諮詢，積極吸納業界及相關持份者的意見，期望透過「項目發展促進服務」及持份者參與，進一步提升項目的發展彈性及規劃裨益，創造更多經濟及社會價值，為觀塘作為本港第二個核心商業區，構建未來新地標。

過去數年，市建局亦與政府部門及地區團體合作，在位於第四及第五發展區作臨時用途的政府土地「自由空間」舉辦不同活動，加強社區參與。二零二六年二月，市建局與地區團體合辦「裕民躍運」活動，兩日的活動帶來共融運動體驗並吸引約二千人次到訪；此外，新春市集亦有效帶動地區經濟。





「裕民躍運」活動帶來共融運動體驗，促進多元社區參與，有助凝聚社區。

皇后大道西／桂香街發展項目（C&W-007）（與崇慶里／桂香街發展項目(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。透過與毗鄰的C&W-005項目發揮協同效應，C&W-007項目可優化土地用途及加強連接性，同時亦將令崇慶里兒童遊樂場的面積增加超過百分之四十。在得到康文署的批准後，相關遊樂場設施將全面提升至符合現代標準，迎合社區需要。

項目於二零二三年獲發展局局長授權市建局進行，及後於二零二四年五月，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。市建局隨後於二零二五年九月發出收購建議；截至二零二六年六月，接受收購率已超過百分之七十四。

截至二零二六年六月，C&W-007項目的接受收購建議比率已

逾74%

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。市建局於二零二五年七月完成考古挖掘工作後，向古物古蹟辦事處（古蹟辦）提交考古報告及保育計劃。隨着市建局與古蹟辦就保育公園設計方案達成初步共識，項目團隊正積極推進詳細設計工作；地基工程亦正在進行中，預計於二零二七年竣工。

公務員建屋合作社（合作社）項目

兩項於二零二零年五月啟動的合作社樓宇重建試點項目正穩步推進。盛德街／馬頭涌道發展項目（CBS-1:KC）地盤已於二零二四年四月移交予合作發展商，地基工程預計將於二零二六年十月完成，上蓋工程預計於二零二六年第四季展開。

至於靠背壟道／浙江街發展計劃（CBS-2:KC），行政長官會同行政會議已於二零二四年二月批准發展計劃草圖的修訂。為加快推展項目，市建局提供免費的法律及行政支援，協助推進項目內九個合作社的解散程序，所有合作社已於二零二四年九月全部解散。於二零二六年四月土地復歸政府前，市建局已收購超過百分之九十七的物業權益。

鑑於其他籌備中的港人首次置業（「首置」）項目已能應付現有需求，在發展局的支持下，房屋局不反對市建局將發展計劃修訂草圖中原先建議作為「首置」的九百五十個單位，改建為私人住宅單位，以改善市建局的現金流狀況。

此項目將與KC-020項目（馬頭圍道／落山道）整合，以發揮協同效應，優化整體發展。市建局一直探討多項措施，以提升合作發展項目招標的吸引力，有關措施包括將合併後的地盤分拆為數幅獨立地契的地盤進行招標、將地庫停車場改建至地面以上，以及優化與港鐵土瓜灣站大堂出入口的地下連接細節。

回應業主重建要求

「促進者」中介服務計劃

市建局的全資附屬公司市區重建中介服務有限公司(市建中介),透過其「聯合出售服務」(聯售服務),協助業主集合業權,並將物業集體出售予私人發展商進行重建。

於二零二四／二五年度,市建中介調整了聯售服務的申請門檻,與《土地(為重新發展而強制售賣)條例》的修訂保持一致,同時引入在特定條件下可進行第二次招標或拍賣的機制,讓業主在首次拍賣不成功時,能重新評估及考慮其物業底價。在二零二五年四月至二零二六年六月期間,市建中介共收到五份符合資格的聯售申請,其中四份申請正在處理中。



4份

符合資格的聯售申請正在處理中,以協助物業業主集體出售物業推進重建

市建中介亦為受市建局重建項目影響的商戶提供協助,以便他們能原區重置並繼續營運。於上述期間,市建中介透過其委任的地產代理,成功物色了七十九個原區重置舖位,供受影響的商戶作遷置考慮。

此外,市建中介亦協助合作社樓宇重建試點項目下解散合作社的工作,並推動「一地多用」中介服務計劃。(有關詳情請見第四十三頁的相關章節。)

「樓換樓」計劃

自二零一一年推出以來,市建局共向三十六個重建項目的受影響業主提供「樓換樓」計劃。除根據市建局收購政策提出的標準收購方案外,這批自住業主亦可選擇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。截至二零二六年六月,共有六十九名業主接納「樓換樓」選項,其中五十九位選擇啟德發展項目的「樓換樓」單位,十位選擇原址「樓換樓」單位。市建局正與政府緊密合作,制定全新「樓換樓」安排的細節。(有關詳情請見第四十二頁的相關部分。)

截至二零二六年六月,



69名

受影響業主接納「樓換樓」選項

施政報告措施

批出兩幅土地作市區重建用途

二零二五年五月,行政長官會同行政會議批准以私人協約方式,用象徵式地價批出兩幅用地予市建局,此加強市建局的財政實力,支持市區更新工作持續推展。其中一幅位於紅磡庇利街,另一幅位於將軍澳第一三七區(將軍澳用地)。市建局已善用該等資產,進一步加強其財務狀況,並於過去一年就所有已開展的重建項目進行收購。為符合批地要求,市建局亦正與政府共同檢討和優化其財政與運作模式,重點關注其收購和補償機制、重建策略以及樓宇復修,務求在市場波動下,市建局均能維持長期財務可持續性,以推行市區更新。

市建局亦積極探索兩幅用地的發展方案：

- 為配合「東維港灣區研究」框架，市建局與規劃署合作，將庇利街用地從「政府、機構或社區」用途改劃為「住宅(甲類)」用途。該分區計劃大綱草圖已於二零二五年九月刊憲，並於二零二六年五月獲行政長官會同行政會議批准。此發展項目旨在與海心公園發揮協同效應，活化海濱，並加強地區連接。市建局於二零二六年三月推出「項目發展促進服務」以收集潛在發展商的意見，共接獲二十七份合作發展意向書；其後於同年七月完成招標並正式批出項目合約。此外，項目將興建一所私營護理安老院，以應對社會對優質安老院舍不斷上升的需求。

- 將軍澳用地佔地約九公頃，將採取分階段方式發展。繼二零二五年九月完成可行性研究後，市建局於二零二六年三月為第一期地盤提交批地申請，隨後於二零二六年四月委聘顧問負責將軍澳用地的總體規劃，包括進行各項設計與技術研究，為引入全新「樓換樓」安排作好準備，從而為市建局重建項目內受影響的自住業主提供更佳居所。相關地盤工程預計於二零二七年展開。

預留北部都會區三幅土地實施全新「樓換樓」安排

行政長官在《二零二五年施政報告》中建議，在北部都會區古洞北及粉嶺北新發展區預留三幅土地，予市建局考慮興建新單位，作為日後新的「樓換樓」安排下的替代單位，為受影響的自住業主提供現金收購方案以外的遷置選項。市建局現正與政府共同制定有關方案，作為持續檢討現行收購政策和現行「樓換樓」計劃的一部分。有關該三幅用地配合新「樓換樓」安排之發展潛力基線評估，已於二零二六年三月完成。

強拍條例小業主支援中心

為加快私營機構重建老舊和失修樓宇，《二零二四年土地(為重新發展而強制售賣)(修訂)條例》已於二零二四年十二月生效，簡化了法定強制售賣(強拍)機制，全速推進市區更新。為對受強拍影響的小業主提供行政支援，市建局成立全資附屬公司 — 「強拍條例小業主支援中心」(支援中心)，作為發展局轄下的「強拍條例小業主專責辦事處」(專責辦事處)的執行機構。

支援中心於二零二四年八月投入運作，並向專責辦事處匯報。支援中心透過提供調解資助、以優惠價提供獨立物業估值報告，以及轉介強拍訴訟的專業服務、輔導服務和搬遷協助等，為業主提供支援。為主動與小業主保持聯繫，支援中心亦進行外展探訪，並舉辦免費簡介會及教育活動。截至二零二六年六月，支援中心已舉辦了十場地區及全港性的教育講座、六場義務法律服務諮詢、四場義務測量師簡報會、兩次調解會議，以及四次調解員培訓工作坊。



強拍條例小業主支援中心定期舉辦地區及全港性的教育講座，以加強公眾對強拍條例及小業主支援服務的認識。

提供首次置業(「首置」)單位

繼「煥然懿居」第一及第二座反應熱烈，政府於二零一九年及二零二零年的《施政報告》中，委託市建局在其轄下重建項目中提供更多「首置」單位。為此，市建局將毗鄰的春田街／崇志街項目撥作「煥然懿居 第三座」。截至二零二四年三月，「煥然懿居 第三座」的二百六十個「首置」單位中，已有一百七十二個(佔百分之六十六)單位以折扣價出售予符合資格的「首置」買家。市建局會與政府確定剩餘單位的銷售安排。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，將提供約二千個「首置」單位。

因應樓市下行期間「首置」單位需求的轉變，市建局於二零二五年三月向政府提交了一份關於市建局在提供「首置」單位中所擔當角色的報告草擬本。市建局目前正編製更新版本，以配合最新市場情況，並將於隨後與房屋局作進一步溝通。

大坑西邨重建項目

《二零二零年施政報告》公布推行大坑西邨重建項目後，政府批准了平民屋宇公司與市建局的大坑西邨重建項目的合作發展建議，條件是平民屋宇公司須為租戶提供妥善的遷置安排。大坑西邨的重建分兩部分進行，其中地盤一將安置現有住戶，地盤二則提供由市建局出售的「首置」單位。

繼二零二三年項目簽訂實施協議後，平民屋宇公司向大坑西邨的租戶發出遷置及補償建議。截至二零二六年六月，超過百分之九十九的租戶已遷出。目前，項目的拆卸工程正全力推進。截至二零二六年六月，八幢大廈中已有四幢完成清場。儘管原定於二零二五年年中完成的清場工作因為法律訴訟和司法覆核以致有所延誤，項目的籌備工作仍在持續進行。

至於地盤二，首份「一般建築圖則」已於二零二四年八月獲批，市建局則於二零二五年五月接納了相關的暫訂基本條款建議。預計批地文件將於二零二六／二七年度簽立，地基工程則預計於二零二六年第四季展開。待所有建築物的清拆工程完成後，項目預計需時約五年完成。

為增加房屋供應，項目正透過採用「組裝合成」建築法及優化發展參數，全力提升項目設計，並將於適當時候向城規會提交規劃申請。

「一地多用」中介服務計劃

為配合《二零一九年施政報告》中提出的措施，市建局於二零二一年推出的「一地多用」中介服務計劃擔當顧問，透過提供顧問及中介服務，協助非政府機構在「一地多用」的模式下善用其土地，並提供現代化的設施。

截至二零二六年六月，計劃共接獲五宗申請。經評估後，其中四宗因不符合申請資格，或被評為財務上不可行而未能繼續推進。至於餘下一宗涉及位於油麻地一幅非政府機構用地的申請，市建局於二零二六年年初進行初步技術評估，顯示項目存在重大挑戰，會影響其整體發展可行性和成本效益。市建局遂於二零二六年六月與政府達成共識，同意不會繼續推進該宗申請。

樓宇復修及改造重設



致力支援業主復修樓宇對抗老化

為應對市區老化，市建局透過提供財政及技術支援，致力協助業主進行樓宇復修，以延長樓宇使用期；讓舊樓猶如經過金繼修復的陶藝作品一樣，煥然一新，增添價值。

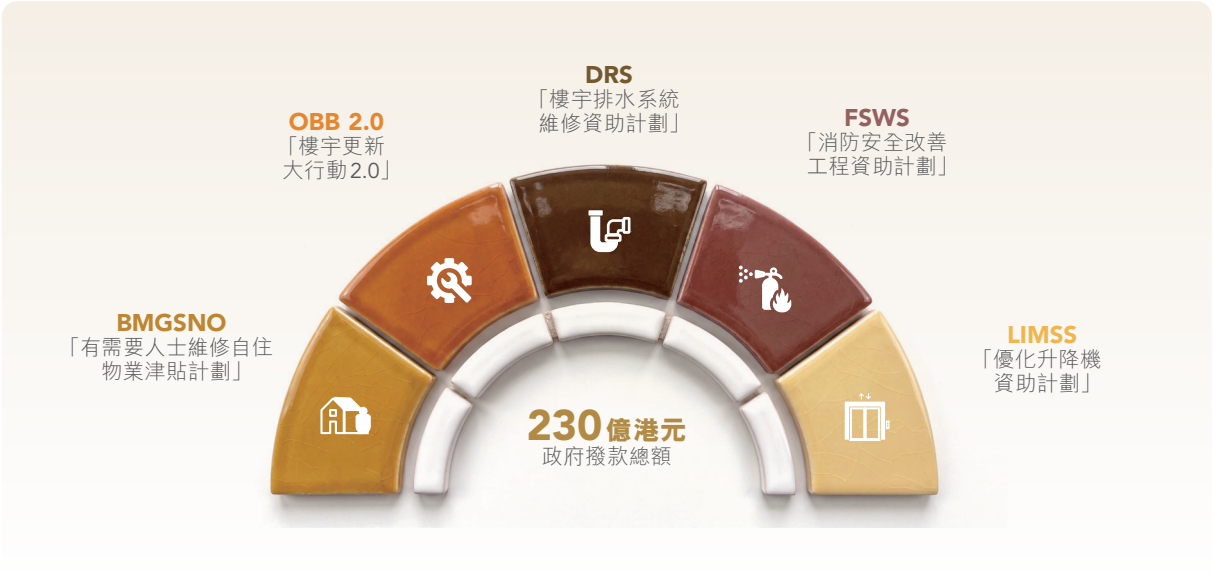
樓宇復修資助計劃

市建局一如既往，致力透過各個促進計劃延長樓宇的可使用年期，延緩市區老化，從而減低重建壓力。透過一系列由政府資助及市建局自資的樓宇復修計劃，市建局向業主立案法團（法團）提供財政誘因及技術支援，以協助業主有效保養及維修物業。

政府資助計劃

年內，市建局繼續負責管理五項政府資助計劃，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」。隨着政府於《二零二六／二七年度財政預算案》宣布注資四十億港元後，有關用於協助業主進行復修及安全保養的撥款金額共達二百三十億港元。

在新增撥款中，政府預留十億港元予「優化升降機資助計劃」，以資助業主優化約一千二百部升降機；另外三十億港元將用於全新版本的「樓宇更新大行動」，資助約二千幢合資格的住宅或綜合用途樓宇的業主進行復修。市建局正與發展局緊密合作，以落實具體運作安排，並將調撥內部資源以有效推廣及管理這些計劃。（有關各項資助計劃進展的詳情，請參閱第四十六及四十七頁的資訊圖表。）



市建局資助計劃

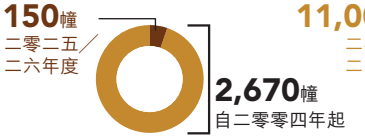
此外，市建局亦自資及管理其他樓宇復修計劃，為政府資助計劃範圍以外的復修工程項目提供資助。

自二零一一年起，市建局推出自資的「公用地方維修資助」，鼓勵物業業主積極進行樓宇復修。市建局其後於二零二四年四月推出「預防性維修資助計劃」，鼓勵物業業主進行預防性維修。（有關「預防性維修資助計劃」的更多詳情，請參閱第三十一及三十二頁的「鼓勵預防性維修的措施」。）

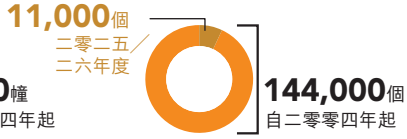
各項樓宇復修資助計劃進展(截至二零二六年六月三十日)

IBRAS*
樓宇復修綜合支援計劃

完成樓宇復修的大廈數目



完成樓宇復修的單位數目



正在處理中的樓宇復修綜合支援計劃個案：9,350宗(10,870幢大廈)

管理及執行政府資助計劃

OBB 2.0
樓宇更新大行動2.0

79%
(發出2,519份《原則上批准通知書》)



已完成維修／改善工程的大廈數目

第一類別 294幢

第二類別 949幢

FSWS
消防安全改善工程資助計劃



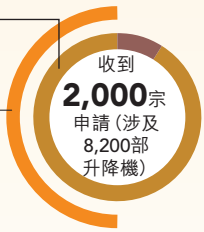
80%
(發出4,099份《原則上批准通知書》)

167幢
已完成改善工程

LIMSS
優化升降機資助計劃

91%
(發出1,822份《原則上批准通知書》，涉及6,596部升降機)

996宗
已完成工程
涉及2,304部升降機



DRS
樓宇排水系統維修資助計劃



62%
(發出1,890份《原則上批准通知書》)

1,762宗
第一類別申請
已展開勘測或維修工作

1,550幢
第二類別大廈
已展開勘測或維修工作

BMGSNO
有需要人士維修自住物業津貼計劃

60%
(已批出24,500份《原則上批准通知書》)



* 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)。

由市建局資助及管理的資助計劃

CAS/CAL/BRMIS/BRLS

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

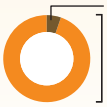
完成樓宇復修的大廈數目



87幢
二零二五／二六年度

2,030幢
自二零一一年起

完成樓宇復修的單位數目

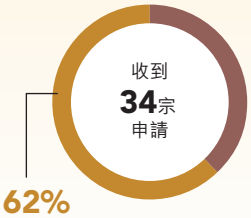


5,300個
二零二五／二六年度

100,100個
自二零一一年起

3,580幢
正在進行公用地方維修工程

PMSS
預防性維修資助計劃



62%
（發出21份《原則上批准通知書》；其中16宗有效申請正按程序推進，涉及11,045個單位）

MBISS
強制驗樓資助計劃

自二零一二年起完成檢驗的大廈（單位）數目

630幢
（**34,000**個）

為業主提供技術支援

市建局自二零一六年起透過「招標妥」及「電子招標平台（公眾版）」，支援大廈業主處理技術事宜及進行招標，協助業主立案法團及物業管理人以網上形式採購工程顧問及承建商服務。

大埔火災後重新審視及革新業主支援服務

二零二五年十一月大埔宏福苑發生火災，事件不但令整個社會痛心，亦揭示部分大廈維修工程背後的系統性隱患。為此，市建局全面檢視現行服務，致力加強對業主的支援。市建局隨即與發展局及相關政府部門合作革新對業主提供的支援，以期更有效、更到位地支援業主進行大廈維修工程，並減低圍標的風險。

政府在《二零二六／二七年度財政預算案》，建議撥款三億港元：其中一億港元用作起動資金，以成立附屬公司專責提供經革新的業主支援計劃；另外二億港元則為使用此支援計劃的業主提供資助。市建局現正積極籌備成立該附屬公司，以推出有關的業主支援計劃。

為受事件影響的其他屋苑提供協助

另外，由於「鴻毅建築師有限公司」（鴻毅）正接受執法機構調查，無法繼續履行大廈維修工程顧問和法定職責，以致聘請了鴻毅而正在進行維修工程的大廈法團必須停工，法團因而將面對複雜的工程合約問題以及被要求賠償的風險。為此，市建局為受影響的「招標妥」個案提供「過渡」服務，包括協助聘請「獨立工程評估顧問」，期望能在短時間內完成第三方評估及草擬聘請替代顧問的標書工作。市建局將全數資助相關費用，令法團能盡快聘請新的維修工程顧問以重新啟動維修工程。

「樓宇復修平台」

「樓宇復修平台」(平台)(www.brplatform.org.hk)於二零一九年推出，為支援樓宇復修工作的綜合資訊平台。至二零二六年六月，平台累計點擊次數已超過二百七十萬次。平台為大廈業主及持份者提供多元化的資訊及支援服務，包括提供一般復修工程項目單價的工程費用資料庫、講解樓宇復修流程的實務指南、超過七十套三語教學影片，以及十八套招標參考文件，以協助業主招聘工程顧問和承建商。為持續提升服務，平台將於二零二六年第四季進行更新，以優化瀏覽體驗。



「樓宇復修平台」提供實用工具，並不時更新網上資源，協助大廈業主妥善維修及保養樓宇。

逾270萬
「樓宇復修平台」
自推出以來的累計點擊次數

「樓宇復修資源中心」(資源中心)

位於紅磡「煥然懿居」的資源中心於二零二三年開幕，是首個透過多媒體展板及數碼科技，為市民提供一站式樓宇復修資訊及支援服務的資源中心。除提供視像諮詢服務，協助業主辦理資助計劃的申請外，資源中心亦設有專用空間，供各方就樓宇復修糾紛進行調解。截至二零二六年六月三十日，資源中心已接待約六萬五千名訪客。此外，為進一步便利業主，市建局已將位於大角咀的「市建一站通」併入資源中心內，以集中資源提供一站式全面服務。

逾65,000
名公眾人士
到訪資源中心，
並獲得一站式資訊及
支援服務



樓宇復修資源中心為大廈業主提供多媒體教育資訊及一站式支援，積極推廣預防性樓宇維修。

改造重設項目

前旺角街市大樓

市建局將前旺角街市大樓改造成為臨時的油尖旺地區康健中心，隨着翻新及裝修工程完成，大樓已於二零二五年六月交予醫務衞生局管理。臨時地區康健中心預計會持續運作，直至位於洗衣街／花墟道發展計劃(YTM-013)內擬建的政府聯用大樓落成後，中心將無縫過渡至大樓內的永久選址。







前旺角街市經改造重設後，已開放作為臨時的油尖旺地區康健中心，為市民提供基層醫療服務。考慮到訪客需要，市建局增設多項無障礙設施（左下圖），包括可供輪椅及長者上落樓層的無障礙通道。

保育活化



煥發地區特色
可持續更新社區

嶄新的三維透明修復手法，利用透明樹脂還原陶瓷文物殘缺的部分，呈現出保留歷史印記的新舊交融面貌。同樣地，市建局透過保育活化，以及地方營造和社區營造的手法，彰顯舊區和歷史建築的文化特色。我們致力提升已建設環境，並連繫社區網絡和提振經濟，從而為舊區增添活力，帶動舊區的可持續更新。

以地區為本的地方營造計劃

市建局構建以「已建設環境」(**B**uilt environment)、「地區經濟」(**B**usiness environment)及「社區連結」(local **B**onding)三者互相協同的「3B」體系，推動一系列項目，目的在保留地區特色、建立更緊密的社區聯繫，打造充滿活力的市區環境，促進舊區經濟，從而推動社區自主及自發的可持續市區更新。我們在九龍城和中西區推行以地區為本的地方營造與社區營造計劃，透過融合策略以達致協同效應，深化項目成效。

九龍城

分階段推行的地方營造計劃，由二零二五年九月推出的「小街道大聯盟」地膽推介龍城篇活動開始。市建局與香港中小型企業聯合會(中小企聯合會)及中華電力有限公司合作，聯同逾六十間地區餐廳及商戶，為公眾帶來多元化的沉浸式社區體驗。透過古蹟探訪、潮泰文化故事分享、經典電影場景展示、低碳節能活動及商戶優惠，活動成功展現地區特色，並有效帶動地區經濟。在參與活動的受訪商戶中，超過五成九表示營業額錄得逾百分之五的增長。



與此同時，市建局與中國美術學院合作，在龍崗道、打鼓嶺道及賈炳達道設立三個擴增實景打卡景點，展示九龍城的歷史及文化。市建局亦協助美化龍崗道及城南道一帶的四十間店舖的店面，並委聘多位泰國壁畫藝術家，在選定大廈外牆繪製大型壁畫，以突顯地區特色，為社區注入活力。(有關九龍城地方營造計劃的更多詳情，請參閱第三十三頁的九龍城「小區復修」先導計劃。)





▲ 市民於九龍城親身嘗試擴增實境打卡點，透過科技融入歷史的互動體驗，感受昔日啟德機場的景象和魅力。

中西區

為活化中西區，市建局推出了一系列地方營造計劃，積極連繫區內市集檔販、商戶及社區夥伴，以及卑利街／嘉咸街發展計劃（H18）的發展商，優化「3B」環境並促進地區合作。二零二六年三月，市建局舉辦重點活動「嘉咸節」，透過特別的零售推廣及創意產品包裝，為市集增添活力。活動取得顯著成效。嘉咸市集及H18項目範圍於周末及公眾假期的人流激增逾百分之一百二十，超過六成五的參與商戶錄得逾百分之五的營業額增長。







檔販們於「嘉咸節」期間，紛紛展現新形象及經創意包裝的「嘉咸手信」；周邊亦有不少大型吹氣裝置，吸引市民「打卡」，為市集注入活力。

「城蹤遊」－「地膽遊中」導賞活動

市建局於二零二四／二五年度推出以地區為本的地方營造計劃，首次舉辦「城蹤遊」導賞活動，加強中西區內的更新工作與當區獨特歷史及地方特色的聯繫。

參考首辦的成功經驗，市建局於二零二五年七月將計劃延伸至灣仔，突顯區內的文化遺產、文學及美食體驗。市建局與香港文學館及救世軍合作，成功舉辦了十四場公眾導賞團及兩場媒體導賞團，共約二百人參加。市建局並藉此機會與中小型企業會合辦「小街道大聯盟－灣仔」活動，超過二十五間參與活動的商戶表示，在活動期間錄得百分之五至十二的營業額增長。



「城蹤遊」地膽導賞員在中環街市與參加者分享歷史建築及街坊故事。

二零二六年四月，市建局進一步豐富計劃內容，在中環區舉辦六十二場古蹟導賞團，共邀得六十名活力充沛的樂齡導賞員帶隊，以第一身角度，透過口述歷史方式與遊客分享社區演變的故事，成功吸引逾九百名訪客參與。二零二五年十二月，「城蹤遊」活動榮獲二零二五年度「DFA亞洲最具影響力設計獎（服務及體驗設計優異獎）」，以表揚該活動對社區的影響力。

士丹頓街／城皇街周邊地區（H19）的社區營造（士丹頓街八十八號至九十號為二級歷史建築）

隨着市建局完成該區已收購樓宇的活化工程，項目內三十八個共居單位亦以「Habyt Bridges」之名於二零二四年推出，其後於二零二六年五月改名為「Hmlet Bridges」。

該區的社區營造過程持續推進，不僅融合了社區的共同願景，更進一步深化與新社區成員（包括營運者和居民）的緊密聯繫。同時，市建局致力推廣樓宇復修工作，並透過在毗鄰樓宇的外牆繪製藝術壁畫，改善社區環境。此外，透過「城蹤遊」導賞活動，令該活化後的社區成為旅遊熱點。



市建局委託來自香港及意大利的兩位藝術家，將華安里公共休憩空間活化成「城中綠洲」，讓城市居民與大自然重新連繫。

於二零二五／二六年度，市建局憑藉其在士丹頓街／城皇街周邊地區的文物保育及活化方面的傑出表現，榮獲多個獎項，當中包括由香港城市設計學會於二零二五年六月頒發的「二零二四年大灣區城市設計大獎（城市介入專案）」。該項目亦憑藉「以社區為主導的H19整體市區更新模式」，在新加坡規劃師學會及香港規劃師學會的「卓越規劃大獎二零二五」中獲得銀獎。此外，市建局亦於二零二六年六月，就該項目申請聯合國教科文組織亞太區文化遺產保護獎。

中環街市(三級歷史建築)

中環街市自二零二二年四月開幕以來，已成為區內充滿活力的地標，累積吸引超過七千二百萬人次到訪。中環街市舉辦了超過三百五十場活動及工作坊。項目於「香港測量師學會大獎二零二四」榮獲「建築前期」類別的優異獎，以肯定中環街市在保育及活化歷史建築方面的貢獻。





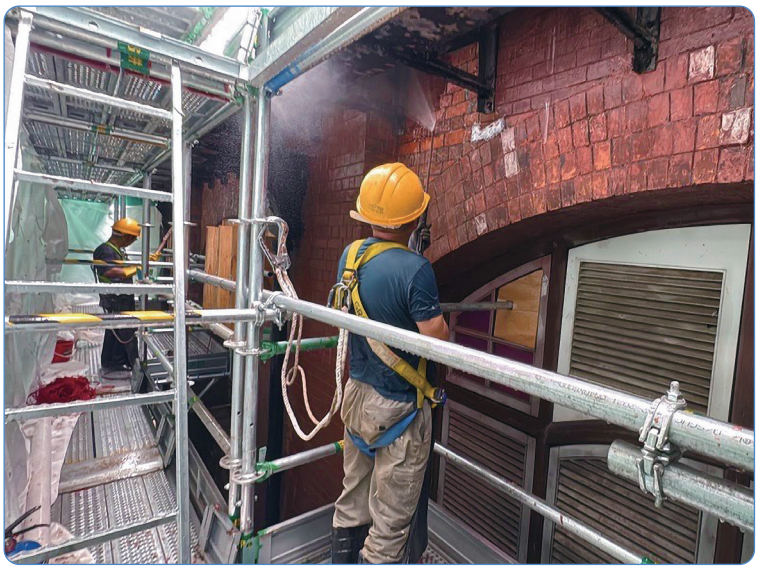
年內，中環街市舉辦多項活動，為市民提供優質的公共空間與活動，促進社區連繫。

西港城(法定古蹟)

於二零二一年，政府批出西港城的五年續租期予市建局，為大樓進行維修和翻新工程。在完成全面狀況調查並諮詢古物古蹟辦事處後，西港城已於二零二五年十月清場，並於同年十一月交予承建商開展大型翻新和維修工程。



西港城正進行全面維修及翻新工程，當中包括移除非原有的油漆層(右圖)。



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、促進跨代交流及加強社區網絡。自香港文學館開幕以來，該處定期舉辦展覽及工作坊，吸引文學愛好者到訪。



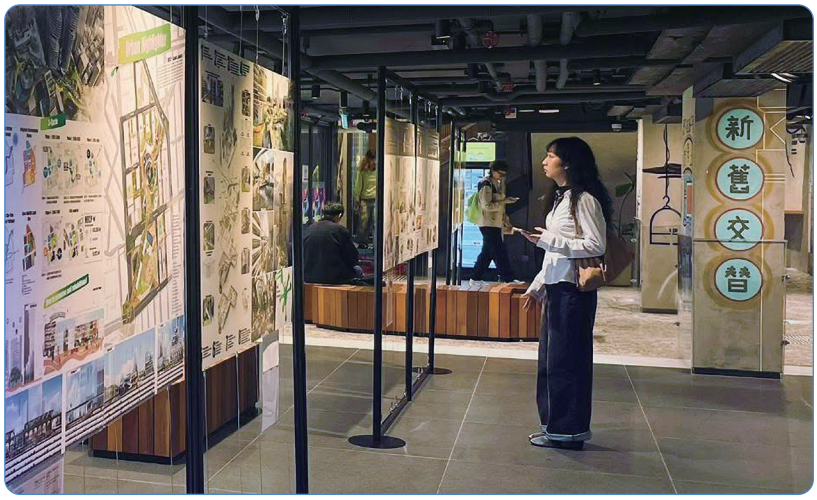


香港文學館於活化後的M7舉辦《老夫子》展覽及活動，吸引不少年青人參與，有助傳承本土流行文化。

618上海街（二級歷史建築）

「618上海街」於二零一九年十一月開幕，為一處富有社區特色、創新及創意元素的文化勝地。項目內的零售及餐飲租戶均經過精心規劃，既彰顯該區的歷史特色，亦能滿足本地居民的日常需要。於二零二五／二六年度，「618上海街」共舉辦一百八十六項活動、周末市集、展覽及工作坊等，成功吸引年輕一代參與。





活化後的618上海街舉辦主題展覽，以本土歷史及創意文化成功吸引年青人到訪。

企業可持續發展

與民共創可持續未來

市建局與社區攜手並肩，在市區更新工作的每一個細節實踐環境、社會及管治（ESG）策略。透過這份共同努力，我們不僅為今天的社區構建健康、低碳的都市環境及優化公共設施，更為下一代創造長遠的可持續價值，讓他們得以承傳並蓬勃發展。



可持續發展表現概覽

（累計數字截至二零二六年六月三十日；二零二五／二六年度數字則截至二零二六年三月三十一日）

經濟共享

~230 個合作夥伴及商戶

於二零二五／二六年度，參與「嘉咸節」和「小街道 大聯盟」活動的中西區、灣仔區及九龍城區合作夥伴及商戶數目，當中約百分之六十五的參與商戶錄得百分之五至逾百分之二十的銷售額增長

4,400 平方米

市建局以優惠租金租予二十五個非政府組織及社會企業的物業面積

740 幢

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

~1,520 宗

截至二零二六年三月，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

環境效益

41 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

44 噸

於二零二五／二六年度從裕民坊及「煥然懿居」商場收集的廚餘重量

~60 噸紙張
~700 公斤金屬
~13,760 公斤塑膠
~4,910 公斤玻璃

於二零二五／二六年度在中環街市、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 %

於二零二五／二六年度出席有關《防止賄賂條例》入職講座的市建局員工百分比

99 %

於二零二五／二六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

238 人

於二零二五／二六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

19,132 小時
自二零一二／一三年度起，累計義工服務時數

~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，相關活動惠及的累計參加者及訪客人數

2,100 人次
於二零二五／二六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

3,610 人
自二零一二／一三年度起，「學建關愛」義務工作計劃的累計受惠人數

~100 萬人次
於二零二五／二六年度參加市建局於轄下七個社區空間（中環街市、SPORTS EXPO、618上海街、H19、H6 CONET、M7及嘉咸館）舉行活動的人數。超過百分之八十五的參加者受惠於各類藝術文化交流活動

~90 個導賞團
~68 名經培訓的樂齡地膽導賞員
~1,350 名參加者
二零二五／二六年度「城蹤遊」計劃導賞團數目及受惠人數

以人為先

~80 節
於二零二五／二六年度向僱員提供的培訓節數

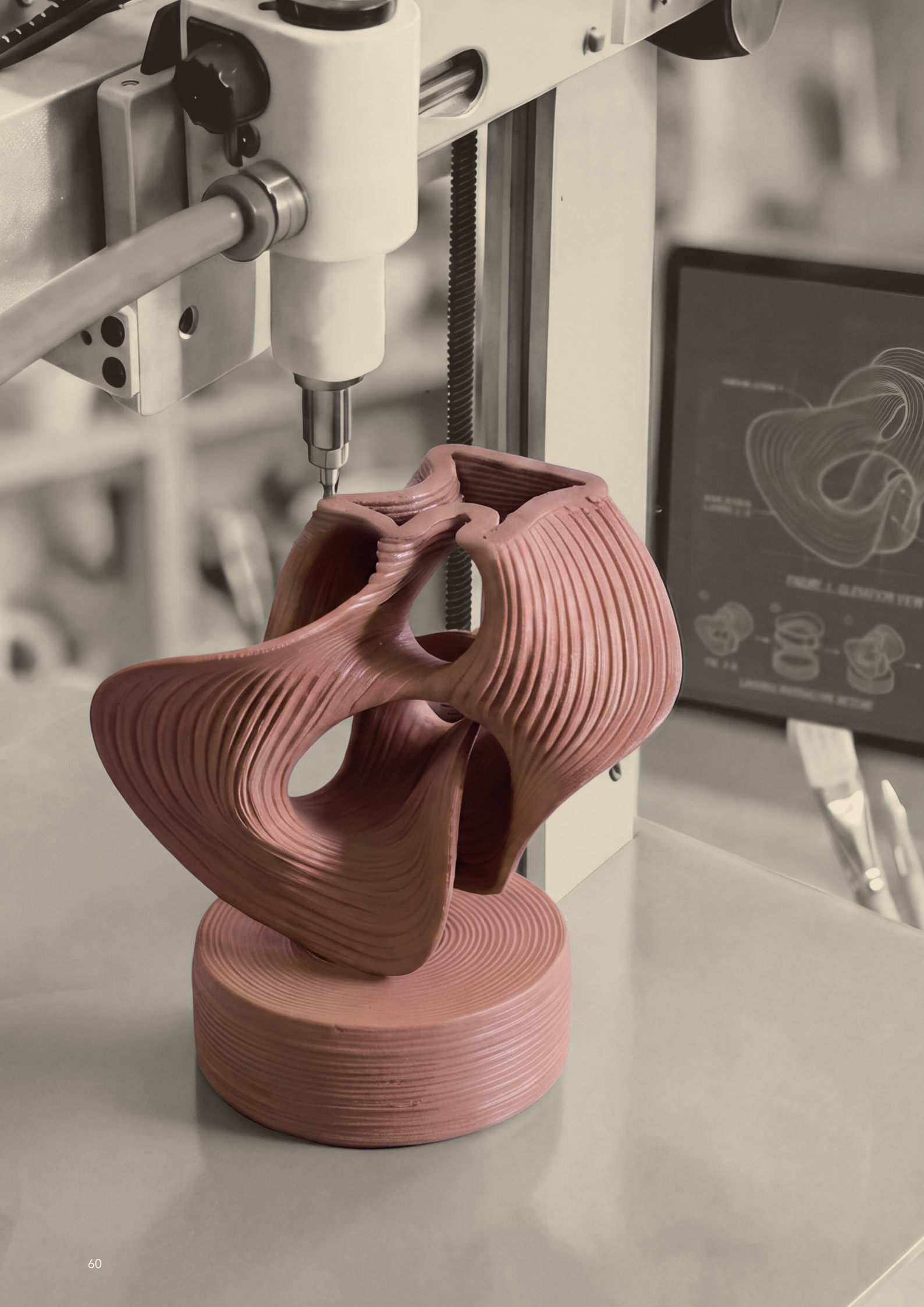
~16 小時
每名僱員於二零二五／二六年度的平均培訓時數

19 人
於二零二五／二六年度市建局暑期實習計劃的暑期實習生人數

5,000 小時
於二零二五／二六年度，全體員工於為期六十天的「URA Sports Passport Challenge」的累計運動時數

市區重建局可持續發展報告2025-26





管理層討論及分析

創新願景
締造更宜居社區

透過三維打印技術，藝術家能創造突破傳統的陶藝作品，開拓創作境界。同樣，市建局以創新與前瞻思維，銳意革新其財政及運作模式，並應用智慧科技，全面提升規劃及工作效率，務求能拓展市區更新維度，締造宜居城市。

挑戰不斷

複雜多變的經濟環境

香港經濟於二零二五／二六年度展現強勁韌性，物業市場呈現復甦跡象，住宅物業成交量顯著反彈，市場信心逐步恢復。政府於二零二五年二月採取重要措施，將徵收一百港元印花稅的物業價值上限由三百萬港元提高至四百萬港元，加上低息環境持續，帶動買家及投資者入市。此外，各項人才計劃吸引更多移民來港，以及中國內地買家投資增加，進一步推動住宅物業需求。隨着住宅物業成交量上升，差餉物業估價署的數據顯示，二零二五年的整體住宅物業價格在連跌三年後，於二零二五年十二月錄得百分之四的按年升幅。

儘管市場氣氛回暖，地產發展商在消化積壓庫存方面仍面臨重大挑戰。根據房屋局公布截至二零二六年六月底的數據，本港於未來三至四年間可供出售的一手私人住宅單位供應量(包括已落成但未售出的單位，以及興建中但扣除已預售單位)，雖然按年減少一萬一千個，但整體供應量仍維持在約八萬個的高水平。為加快推售存貨，發展商紛紛推出更多置業優惠及彈性按揭計劃。然而，此舉連同高昂的建築成本及債務償還要求，均持續壓縮利潤空間，促使發展商在斥資競投新項目上採取更為審慎的態度。

過去一年，地緣政治緊張局勢升溫，加上宏觀經濟充滿變數，令全球經濟前景持續不明朗。二零二六年二月，伊朗戰爭爆發引致能源市場波動，不僅危及全球局勢穩定，亦加劇了通脹和經濟增長的風險。衝突曠日持久，以及能源價格持續飆升，可能會加劇通脹壓力，迫使各國央行推遲減息，甚至逆轉預期的減息行動。同時，企業營運開支上升及家庭收入萎縮，亦有機會進一步壓抑經濟增長，在全球貿易緊張局勢升級及關稅上調的影響下，增加經濟衰退風險。面對市場持續波動及全球經濟放緩，投資者信心及消費者需求或會受挫，有可能對香港樓市構成壓力，並影響市建局重建項目的財務可行性及回報。

應對長遠財務可持續性的挑戰

隨着市場氣氛改善，過去一年的土地成交反映本港住宅物業市場的信心正逐漸恢復。二零二五年五月，市建局以八億六千一百萬港元的標價，成功批出山東街／地士道街發展計劃(YTM-012)的發展合約。儘管中標價高於市場預期，但仍不足以彌補項目的地盤收購及整合成本，突顯了市建局重建項目在財務可行性上持續面對挑戰。在現行收購機制下，自住業主可獲自置居所津貼，即按同區七年樓齡及面積相若的重置單位作為補償基準(亦稱為「七年樓齡」補償機制)。在波動的市場環境下，這「七年樓齡」的補償機制為市建局帶來了結構性的「高買低賣」風險。由於項目收入不足以彌補「七年樓齡」補償機制下造成的高昂收購成本，市區更新工作的長遠可持續發展承受着巨大壓力。

市建局受《市區重建局條例》及《市區重建策略》規管，致力改善居住水平及已建設環境。市建局亦肩負法定職責，在項目獲批准後，不論市場如何波動，均須盡快展開及進行收購工作。為履行上述職責，市建局已透過發行債券及銀行貸款等對外融資方式，獲取資源為二零二五／二六年度內所有已開展的重建項目提出收購建議。儘管對外融資補充了現金流，市建局仍會審慎管理項目收購，維持財務穩健。

雙重挑戰：舊區老化加劇與樓宇復修業界的系統性積習問題

香港正面臨市區老化的嚴峻挑戰。過去十年，樓齡達五十年或以上的樓宇數目，每年平均增加約五百一十幢，而市建局及私人發展商每年平均僅拆卸一百六十幢樓宇進行重建。預計這差距將進一步擴大，至二零三三年，樓齡達五十年的樓宇數目將急增至一萬六千九百幢，並於二零四三年進一步升至二萬四千三百幢。

香港大部分樓宇以鋼筋混凝土建造，本應持久耐用。然而，很多管理不善的樓宇往往未達五十年樓齡，便已陷入嚴重失修的狀態。導致市區老化問題加劇的原因，在於業主普遍缺乏妥善維修物業的知識、財政儲備和組織能力；加上樓宇復修行業積習已久，各種圍標、抬高報價及工程質素欠佳等問題，令大廈業主感到重重困難因而卻步，導致各項維修及保養工程出現嚴重延誤，無法解決迫切的復修需要。

與此同時，舊區「劏房」大量湧現，對樓宇結構和排污系統造成沉重負荷，進一步加速樓宇老化，令基層居民的生活環境更趨惡化。為此，政府於二零二五年六月就《簡樸房條例草案》刊憲，旨在引入規管制度，改善「劏房」的居住環境，減輕其帶來的負面影響。

另一方面，大部分舊樓群的重建潛力偏低，使市區更新的挑戰百上加斤。這些舊樓群由於發展密度過高及受到各項限制，難以吸引私人發展商參與重建；同時安置資源緊絀，亦令大規模重建難以實現。針對上述困局，行政長官在《二零二五年施政報告》中提出多項創新措施，包括引入跨區「地積比率轉移」、提供額外地積比率以鼓勵私人市場參與，以及研究以新土地資源支持舊區重建。

突破困局　開拓機遇

市區老化問題日趨嚴峻，箇中挑戰錯綜複雜，市建局深明市區更新這項龐大任務，難以單憑一己之力達成。要應對這個長期問題，政府、私人發展商、物業業主及市民必須同心合力，建立穩固而持續不懈的協作關係，方能實現可持續的市區更新。

改革收購及補償機制

市區更新過程複雜且需要大量資源，因此必須引入新模式以突破現存困局，並以可持續的方式加快重建步伐。二零二五年五月，政府向市建局批出兩幅土地，並要求市建局就其財政及運作模式進行檢討。因應這項要求，市建局現正全面檢討其收購及補償機制（包括「七年樓齡」補償機制及「樓換樓」計劃）。是次檢討參考了北京、上海及新加坡等城市的相關做法，旨在建立新的收購及補償機制，作為現金收購方案以外的選項。

為支持該項工作，政府已在北部都會區內的古洞北及粉嶺北新發展區預留三幅土地，讓市建局興建新住宅單位作為新「樓換樓」安排下的替代單位。新機制及「樓換樓」安排，可讓受影響的自住業主在清場時已有專門的替代單位可供選擇和搬遷，這不僅能滿足安置需要，亦能提升市建局收購及補償政策的財務可持續性。

動態管理財務及項目

為減低過去三年樓市下行帶來的財務風險，市建局動態管理收購工作，確保在從合作發展項目招標以及其他來源取得收入、有充足的資金後才啟動已開展項目的物業收購。

政府有見市建局在推動市區更新方面擔當關鍵角色，遂提供重大支持，於二零二五年五月以私人協約方式及象徵式地價，向市建局批出分別位於紅磡庇利街及將軍澳第一三七區的兩幅用地。此外，政府於二零二五年八月批准市建局將借貸上限由二百五十億港元提高至三百五十億港元，以增強其融資能力，應對未來的現金流需要，讓市建局能適時進行項目收購及落實各項市區更新工作。雖然如此，市建局秉持《市區重建策略》有關市建局須維持「財政自給」作為長遠目標的要求，一直恪守審慎理財的原則，致力維持財政穩定。為此，市建局正與政府合作，檢討及優化其財政及運作模式，確保市區更新工作能夠在財務可持續的基礎上維持動力。

同時，市建局積極提升其項目的發展潛力和規劃裨益，優化物業銷售策略、開展前期工程，以及推出「項目發展促進服務」(「促進服務」)以改善項目透明度，從而提高招標吸引力。市建局於二零二五／二六年度為多個重點項目引入「促進服務」，包括「觀塘市中心2.0」、土瓜灣道／榮光街發展計劃(KC-016)及庇利街／浙江街項目，透過與持份者交流，並吸納投資者及發展商意見，提升項目的可行性及招標成功率。

市建局已就「觀塘市中心2.0」第四及第五發展區展開地下管線改道前期工程，並提早準備相關圖則及資料，以爭取獲批興建連接港鐵站的行人天橋，從而縮減後續發展所需時間，讓日後的發展商能專注於建築與設計工作。市建局亦同時探討其他措施以提升重建項目的吸引力，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。此外，市建局正積極研究優化項目內公共停車位的配置，透過與政府部門緊密合作進行最新的交通需求調查，減少建造地庫停車場的需要，節省建築時間及成本，從而提高項目的靈活性、財務可行性及合作發展項目招標的吸引力，最終優化項目的財務回報，加強市建局推展市區更新工作的可持續性。市建局亦正研究透過應用「組裝合成」建築法以增加可建樓面面積，提升項目的財務可行性。

促進公私營協作　加快市區更新

要應對根深蒂固的市區老化問題，必須集合各方力量；而市區更新要行穩致遠，則必須積極推動私人市場的參與。市建局回應政府在《二零二一年施政報告》中的邀請，並參考油麻地及旺角地區研究(「油旺研究」)的經驗，為深水埗及荃灣兩區開展地區研究，以制定市區更新大綱藍圖，旨在引領兩區的長遠發展並解決市區老化問題。相關研究正探索新的規劃工具及機制，以鼓勵私人市場參與市區更新，並透過重整土地及更新舊區，實現規劃裨益。

在政府的指引下，市建局已於二零二五年向政府提交「建築物總樓面面積寬免研究」報告，當中就四個主要範疇提出了優化總樓面面積寬免的建議，包括公共休憩空間的設置、公共街道與建築物界面的設計、橫向屏障及有蓋行人通道，以及於住宅與非住宅樓宇範圍內設置公共空間。這些建議旨在鼓勵市場參與創新設計，從而實現更大的規劃裨益，並改善已建設環境。

此外，儘管「地積比率轉移」能整合分布零散且細小的地盤，並將其發展潛力轉移至較大的地盤上，然而市場初期反應平淡，或反映地產市道疲弱及現行機制實施時仍有限制。為進一步鼓勵市場善用「地積比率轉移」工具以加快市區更新，政府已承諾探討跨區「地積比率轉移」，放寬對「接收地盤」數目和面積的限制。此外，政府亦探討在重建需求較迫切的七個指定地區推行試點計劃，將私人重建項目的地積比率最高提升百分之二十，有關措施適用於地盤面積超過七百平方米、樓齡達五十年或以上，且包含住宅元素的項目。這些「額外」地積比率的價值亦可用於抵銷其他地區發展項目（包括新發展區）的補地價金額。政府目標在二零二六年敲定並實施有關措施，務求提供更高的規劃彈性，釋放更多重建潛力，令私人市場更積極參與市區更新。

強化復修與管治　防治市區老化

樓宇復修是應對市區老化策略的重要支柱。由於樓宇老化速度遠超重建步伐，樓宇復修可與重建工作相輔相成，收窄兩者日益擴大的差距。適時進行復修，有助延長樓宇的可使用年期，讓重建資源得以策略性地投放於無法修繕的樓宇。這雙管齊下的方法對推動可持續的市區更新至為重要。

市建局除管理政府資助計劃外，亦一直與專業學會及業界合作，為有需要進行樓宇復修的業主提供廣泛技術支援。大埔火災暴露了樓宇維修工程圍標問題，市建局正與發展局合作，全面革新支援業主的計劃。經革新的業主支援計劃將強化各項措施，協助業主立案法團及個別業主委聘信譽良好的顧問與承建商，以妥善進行樓宇維修。

市建局將成立全新附屬公司，針對顧問及承建商制定更嚴格的「預審名單」、管理招標及評標工作，並為獲政府資助的項目引入更嚴格的管治及匯報要求，讓市建局能在關鍵階段向業主提供意見。

樓宇復修成功的關鍵，在於提高不同樓齡的大廈業主對定期檢驗和維修保養的意識。為此，市建局將持續推廣「預防性維修資助計劃」，鼓勵狀況良好的大廈業主實行定期維修計劃，並建立財政儲備。自二零二五年一月發布《住用與綜合用途樓宇保養手冊編製指引及範本》以來，已有多個屋苑在規劃維修時採用指引內容及框架。另外，市建局亦透過在新發展項目（如市建局自行發展的「煥然懿居 第三座」）的大廈公契中加入相關條款，進一步加強推動預防性維修。

展望未來，市建局將不時檢視其推動樓宇復修的策略和措施，務求更好地協助業主推行樓宇復修工作。

靈活創新　提升營運效能與韌性

面對當前經濟環境的不確定性及樓宇復修工作所帶來的挑戰，市建局銳意突破傳統營運和規劃周期的框架，全面檢視其業務模式和運作機制。政府多年來透過提供財政支援，包括豁免稅項、豁免補地價和注資一百億港元，以至近期批出位於庇利街及將軍澳第一三七區的兩幅用地，均有助鞏固市建局的財務狀況。為維持穩健的財務及資產組合，市建局將繼續善用其借貸額度，通過發行債券和銀行貸款進行融資，並探討措施以提升項目招標的吸引力和現金流。市建局將繼續採用動態管理策略，調整收購步伐及實施優化成本措施，以嚴格控制營運支出。與此同時，市建局正全面檢討其財政及運作模式，務求在不同市況下，皆能持續地推動市區更新。

為穩步推進重建及復修工作，市建局致力在多個範疇推行創新及科技主導措施，以提升市區更新效率，當中包括利用自主研發的市區更新資訊系統及三維地圖(3D iMap)，透過數據分析評估市區更新需求，並制定可行策略。於二零二四／二五年度，市建局推出個案管理系統，加快復修資助的發放以及將部分收購及補償流程自動化。

此外，市建局亦一直積極探索人工智能的應用，以進一步提升效率。市建局開發了人工智能生成式設計工具，應用於總體建築布局的可行性設計和方案分析，不僅大幅縮短前期設計周期，亦節省顧問費用。此外，市建局亦開發了人工智能街景評估及設計生成工具，以提升地方營造和社區營造的能力；工具能提供自動化評估、改善建議及視覺效果圖，協助與持份者溝通。市建局將繼續研究和試行人工智能應用，以實現流程自動化，並為市區更新提出更具效益的解決方案。

展望未來

面對經濟及市況持續不明朗以及愈趨複雜的營運環境，市建局恪守承諾，堅定履行推動香港市區更新的使命。市建局將繼續以前瞻視野、創新思維及科技主導的方針，為市區更新的可持續發展提供務實有效的方案。市建局並將繼續與政府、私人市場及社區緊密合作，開拓重建機遇，應對樓宇復修的挑戰，並推動公私營協作。憑藉這些靈活與多方協作的策略，市建局致力推動市區活化，為下一代建設一個更具活力、韌性及更宜居的香港。

財務回顧

(一)二零二五／二六年度業績回顧

(a) 收益

截至二零二六年三月三十一日止年度的收益為十七億四千九百萬港元。收益包括一個已招標項目的前期款項、由聯營發展項目所分得的盈餘及銷售物業的收入。該金額較二零二四／二五年度的收益二億五千四百萬港元增加十四億九千五百萬港元。

二零二五／二六年度的前期款項為八億六千一百萬港元，乃來自一個項目(即山東街／地士道街)的成功招標。相比之下，由於在當時疲弱的物業市場環境下，該年度唯一一個啟德道／沙浦道項目流標，故二零二四／二五年度並未收到任何前期款項。

二零二五／二六年度來自聯營發展項目所分得的盈餘為一億七千萬港元(二零二四／二五年度：一億九千五百萬港元)。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。大部分盈餘與若干聯營項目(例如荃灣的荃新天地)未售出商業物業的淨租金收入有關，持有該等物業旨在於未來實現更高的出售價值。根據其增補協議，該等淨租金收入被視作售樓收入的一部分。

二零二五／二六年度物業銷售收入為七億一千八百萬港元(二零二四／二五年度：五千九百萬港元)，主要來自在公開市場以市價發售的啟德剩餘住宅單位。

(b) 其他收入

二零二五／二六年度的其他收入為九億二千六百萬港元(二零二四／二五年度：十一億四千五百萬港元)，其中六億四千八百萬港元(二零二四／二五年度：九億三千四百萬港元)來自銀行存款及定息投資所賺取的利息收入，整體年息率為三點三二厘(二零二四／二五年度：年息率四點二三厘)。較低的年息率反映年度內減息導致利率逐步下降。

其他收入亦包括來自本局所持有若干物業的租金收入二億一千三百萬港元(二零二四／二五年度：二億零六百萬港元)，以及出售兩項商業物業的收益四千三百萬港元(二零二四／二五年度：無)。

(c) 行政費用

二零二五／二六年度的行政費用為七億三千萬港元(二零二四／二五年度：七億三千六百萬港元)，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(o)的會計政策，本局於二零二五／二六年度作出一億三千八百萬港元的物業及已承擔項目的減值準備淨撥回，主要是由於年度內物業價格上升以及項目發展計劃的近期更新。

(e) 年度業績

本局於二零二五／二六年度錄得營運盈餘三億三千八百萬港元。計及物業及已承擔項目的減值準備撥回後，淨盈餘為四億七千六百萬港元，而二零二四／二五年度則為淨虧損二十七億二千萬港元。二零二五／二六年度表現良好主要是由於年度內物業市場回升，促使一個項目成功招標，以及誠如第(一)(a)及(一)(d)段所述，就已承擔項目作出的減值準備得以撥回。

(二)於二零二六年三月三十一日的財務狀況

(a) 發展中物業

於二零二六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五百一十二億零六百萬港元(二零二五年三月三十一日：三百八十八億一千二百萬港元)。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九十三。

上述價值經扣除累積減值準備合共七十六億五千八百萬港元(二零二五年三月三十一日：九十一億六千八百萬港元)後，其淨值為四百三十五億四千八百萬港元(二零二五年三月三十一日：二百九十六億四千四百萬港元)。發展中物業的淨值增加，主要由於收購靠背壟道／浙江街項目、明倫街／馬頭角道項目及衙前圍道／賈炳達道項目的物業所產生的成本開支。

(b) 總流動資金

流動資金指現金、銀行存款及債券投資。本局的現金盈餘存放於多家金融機構。按照財政司司長批核以保本為主要目標的投資指引，倘出現回報吸引的合適機會，本局亦會投資在信貸評級達致指引所要求的定息產品。

於二零二六年三月三十一日，本局的總流動資金為二百二十一億零二百萬港元(二零二五年三月三十一日：二百一十一億七千四百萬港元)。

(c) 貸款

本局現時的標準普爾(「標普」)評級為「AA+」，評級展望為「穩定」。於二零二六年三月三十一日，本局的總貸款為二百七十二億三千八百萬港元(二零二五年三月三十一日：一百三十九億六千一百萬港元)，當中包括本局在中期債券發行計劃下已發行而仍未贖回的債券二百三十三億三千八百萬港元及銀行貸款三十九億港元。於二零二六年三月三十一日，淨負債比率為百分之十點四。

(d) 資產淨值

於二零二六年三月三十一日，本局的資產淨值為四百四十一億一千六百萬港元(二零二五年三月三十一日：四百三十六億四千萬港元)，當中包括政府注資共一百億港元(二零二五年三月三十一日：一百億港元)，以及累積盈餘三百四十一億一千六百萬港元(二零二五年三月三十一日：三百三十六億四千萬港元)。

本局在過去十年的財務摘要載於本年報第一百零四頁。

(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年期間，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。截至二零二六年三月三十一日，政府共豁免五十八幅批地補地價，累積的豁免補地價總額為二百六十二億八千六百萬港元。

假若補地價不獲豁免，本局於二零二六年三月三十一日的累積盈餘會減少二百六十二億八千六百萬港元至七十八億三千萬港元；而於二零二六年三月三十一日的資產淨值亦會減少至一百七十八億三千萬港元。

(五)財務展望及管理

於二零二六年，香港物業市場步入相對平穩的復甦階段，並由住宅市場帶動。受惠於市場氣氛改善及近期成交，土地市場亦錄得溫和回升。把握此等有利的市況，本局將於未來數年抓緊適當時機，以有序及具策略的方式將其項目地盤推出招標。

然而，外圍宏觀經濟環境仍然充滿不明朗因素。持續的地緣政治緊張局勢繼續威脅全球金融穩定，可能引發利率及物業價格的波動。該等不利因素對本局來自未來項目招標的現金流入構成風險，從而可能影響本局的整體財務狀況。有見及此，本局將繼續秉持審慎的財務管理，對項目及業務管理採取審慎而靈活的方針，以保障財務可持續性並緩減下行風險。

政府於二零二五年五月向本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，在此項支持下，本局已於二零二五／二六年度就所有剩餘已開展的項目發出收購建議。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。

於二零二五年八月，財政司司長批准本局的借貸上限由二百五十億港元提升至三百五十億港元，以應付未來營運所需的資金需求。於二零二六年四月，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」。

其後，為促進本局未來的債券發行，本局已於二零二六年六月十六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，在有需要時可從金融市場籌集充足資金以推展新的市區重建項目或進行再融資。

現時，本局正與政府合作，檢討及優化其財政及運作模式。該項檢討涵蓋重建方針及周期、收購政策、樓宇復修策略，以及增加收益與節省成本的措施。預期於實施該項檢討項下的新政策及措施後，本局將達致健康及穩定的財務狀況，令其無論市場起伏，均能維持市區重建的動力。

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）
1-43－由市建局開展並正在進行的43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	見備註		
2 [2]	YTM-013	旺角洗衣街／花墟道	2023/24	3月		29,315	18,608	31	580	1,508	116,284	75,403
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／賈炳達道	2022/23	5月		37,061	73,190	96	1,795	4,394	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		7,459	50,082	90	3,149	1,000	55,773	46,478
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	356	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	2,840	157,212	135,744

	項目發展資料					
	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）	備註	進度
	見備註				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 發展局局長於2025年8月26日授權市建局進行項目 於2026年1月28日發出首次收購建議 於2026年4月13日向發展局局長提交收回土地申請
	28,574	0	12,307	17,500	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（例如辦公室及零售），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 於2026年1月8日發出首次收購建議 於2026年4月1日向發展局局長提交收回土地申請
	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 於2025年9月4日發出首次收購建議
	7,816	0	500	0	工業大廈，不適用於「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 於2025年9月26日發出首次收購建議
	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 於2025年9月26日發出首次收購建議
	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2025年7月18日刊憲公布政府收回土地 地盤於2025年10月18日復歸政府 居民搬遷工作進行中 項目地盤B的政府綜合大樓的撥款建議於2026年6月26日獲立法會財務委員會批准，建築工程將於2026年第3季開展
	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 地盤B的政府綜合大樓正進行地基工程
	9,295	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 項目於2026年2月20日完成居民搬遷工作
	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 拆卸工程已完成 於2025年11月3日推出「項目發展促進服務」
	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 於2025年8月22日簽署批地文件 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 項目正進行地基工程
	16,968	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 於2026年1月23日刊憲公布政府收回土地 地盤於2026年4月23日復歸政府 居民搬遷工作進行中

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	864	48,563	42,456
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	YTM-011	大角咀橡樹街／埃華街	2017/18	3月	映居	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	10,390
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	首岸	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	2,918	2,847
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-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
29 [3]	DL-4:SSP	深水埗九龍道／僑蔭街	2013/14	4月	一號九龍道	599	3,817	1	229	100	4,884	4,070
30 [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

	項目發展資料					
	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）	備註	進度
	5,307	0	800	0	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 市建局將自行發展項目 正進行地基工程
	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	於2026年3月27日推出單位發售 項目於2026年4月9日取得入伙紙
	452	0	1,179	538	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
	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172個住宅單位 項目於2026年6月8日取得入伙紙
	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 於2026年4月30日推出單位發售
	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 所有單位售罄，正進行商舖租賃
	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
	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」
	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 所有單位售罄，正進行商舖租賃
	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

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）
31	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
32 [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
33 [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
34	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
35 [2,5]	K1	黃大仙衙前圍村	2007/08	10月		6,013	2,051	116	124	875	37,097	34,778
36 [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
37 [2]	K7	戲塘市中心	2006/07	3月	觀月·樺峯（第一發展區）凱滙（第二、三發展區）	53,500	96,104	63	3,139	4,048	468,330	270,710
38 39 40	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

項目發展資料					
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）	備註	進度
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 所有單位售罄，正進行商舖租賃
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 排水改道工程進行中 考古救援挖掘工程已完成 項目正進行地基工程
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 於2025年7月24日取得滿意紙 現正進行所有住宅單位的臨時租賃，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
157,904	0	39,716	18,376	商業樓面面積預留1,300平方米作社會企業用途。 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 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。	**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 拆卸工程已完成 行政長官會同行政會議於2024年9月17日核准「垂直城市」發展理念的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道和相關工程 於2025年9月展開主要地下管線改道工程 於2026年3月2日推出「項目發展促進服務」
5,317	0	2,058	1,500	三個項目合併為一 政府、機構或社區設施包括1,900平方米作特殊幼兒中心暨早期教育中心、老人日間護理中心及老人中心；150平方米作社會企業或非住宅用途	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 所有單位售罄，正出售商舖

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 [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
42	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
43 [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
1-43小計(A)						271,543	696,320	1,238	29,669	28,018	1,960,682	1,393,435
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	0
小計(B)						0	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	0
小計(C)						0	0	0	0	0	0	0
總計(A) + (B) + (C)						271,543	696,320	1,238	29,669	28,018	1,960,682	1,393,435
44-74－市建局開展並已完成的31個項目 [9]												
44 [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
45	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
46 [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
47	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
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	逸瑆	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	瑧尚	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
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

	項目發展資料					
	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）	備註	進度
	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文化及商業用途」 總樓面面積包括保留巴路士街建築物外牆及兩條高架行人道	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月取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 所有單位售罄，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 活化工程經已完成 委聘營運者營運並管理經活化大廈及「社區苗圃」
	404,086	3,097	160,064	63,325		
	0	0	0	0		
	0	0	0	0		
	0	0	0	0		
	0	0	0	0		
	404,086	3,097	160,064	63,325		
	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2025-26年度完成
	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2025-26年度完成
	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2025-26年度完成
	1,200	0	0	0		項目於2025-26年度完成
	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
	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

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）
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 63	SSP/1/001-002	深水埗荔枝角道／桂林街及醫局街	2004/05	3月	丰滙	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	囍滙	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	縉城峰	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
44-74小計(D)						51,555	211,447	530	10,399	7,791	463,904	386,568
75-80－由房協進行並已完成的6個項目 [9]												
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
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 [5]	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

	項目發展資料					
	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）	備註	進度
	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
	64,131	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
	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

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）
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	旺角廣鑰街	(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)						138,009	472,657	1,111	26,557	15,545	1,263,547	882,673
開展+已完成						409,552	1,168,977	2,349	56,226	43,563	3,224,229	2,276,108

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					
	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）	備註	進度
	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		
	341,029	952	38,893	19,031		
	745,115	4,049	198,957	82,356		

詞彙表
房協＝香港房屋協會
土發公司＝土地發展公司
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。

截至二零二六年六月三十日，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一名行政會議成員及兩名立法會議員，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

- 領導董事會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，並在取得董事會同意後負責執行
- 向高層管理人員指派職責並加以督導
- 定期向董事會匯報

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

委員會	負責範圍
規劃、拓展及文物保護委員會	• 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	• 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	• 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

於二零二五／二六年度，本局共處理了四萬九千八百八十六宗包括查詢、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）



陳富強先生, BBS



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, GBM, GBS, JP
（任期由二零二五年五月一日起，並由二零二六年一月十二日起暫停）



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）



郭偉强先生, 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)



謝偉銓先生, 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



葉子季先生, JP
規劃署署長



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）：

陳富強先生, BBS
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, GBM, GBS, JP（任期由二零二五年五月一日起，並由二零二六年一月十二日起暫停）
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）
郭偉强先生, 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）
謝偉銓先生, 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
葉子季先生, JP, 規劃署署長
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

周松崗先生現為市區重建局主席，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學士和碩士學位。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博士學位。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

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區重建局，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。他曾被選為20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。他是防止貪污諮詢委員會委員、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、香港工人健康中心榮譽顧問，以及創意智優計劃審核委員會委員。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席六年，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

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和社區創生研學舍的顧問。

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。方女士目前是香港大學建築學系的客座教授。

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(香港島西選區)。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。他是香港建築科技研究院現任副主席和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, GBM, GBS, JP
(由二零二六年一月十二日起暫停)

陳健波議員是現任香港特別行政區(「香港特區」)政府行政會議成員。他曾擔任四屆立法會保險界議員、立法會財務委員會主席近七年、立法會內務委員會副主席以及立法會財經事務委員會主席。

陳議員獲政府委任多項公職,於二零二五年十二月獲香港特區政府委任為大埔宏福苑火災獨立委員會之委員,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克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。

陳議員在二零零五年獲香港特區政府委任為太平紳士,二零一七年獲頒授金紫荊星章及二零二六年獲頒授大紫荊勳章。

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，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)。

郭偉强先生, BBS, JP

郭偉强先生曾先後於二零一二年至二零一六年及二零二二年至二零二五年期間出任香港立法會議員(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。郭先生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。

郭先生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。

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、商場管理學會資深會員。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，多年來專注於內地商業房地產綜合項目的開發及規劃工作。

林先生積極參與香港測量師學會會務，現為香港測量師學會理事會委員及義務司庫(二零二三年至今)、產業測量組專業評核試主席、測量師註冊管理局委員、香港特別行政區上訴審裁團(建築物)成員、保良局產業及工程委員會義務顧問(二零一九年至今)。他亦是產業測量組2022年周年研討會籌備委員會主席、優秀發展及保育大獎2021年籌備委員會主席、理事會義務秘書(二零一八年至二零一九年)，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)。

他也是香港理工大學專業進修學院校外考試主任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專業界、建造業和社會各界保持聯繫。除了擔任市區重建局非執行董事以外，她還是醫院管理局成員、香港房屋協會執行委員會委員、香港浸會大學校董會成員、及瑪利諾修院學校基金會副主席。

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及機構管理經驗，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，以及機構能力建設計劃之高級顧問。

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、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、黃金時代基金會金融專責小組主席、廣東省粵港澳促進會第三屆會計專業委員會(香港區)副主任，以及香港團結基金顧問。同時，她亦是香港資深會計師協會理事會成員及香港管理專業協會委員。

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(選舉委員會界別)。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。李議員於二零二五年獲特區政府頒授銅紫荊星章。

李議員現正擔任不同的公職，包括獨立監察警方處理投訴委員會副主席、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。

謝偉銓先生, SBS, JP

謝偉銓先生現為香港測量師學會資深會員，亦為香港粵港澳大灣區物業及設施管理聯合會創會會長。謝先生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，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，謝先生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。

謝先生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，謝先生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、嶺南大學諮議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至二零二五年期間擔任香港立法會建築、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委員、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、醫務衞生局基層醫療署地區康健中心計劃協調委員會委員、團結香港基金顧問、社會福利署邊緣青少年服務委員會委員、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，以及宏恩基督教學院社會工作學院客座臨床教授。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。

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。

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。

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。

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：
韋志成先生擔任行政總監至二零二五年六月十四日止。
鄭泳舜議員、蔡淑蓮女士、何永昌先生、羅婉文女士、鄧寶善教授及湯棋淯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。

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
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
郭偉强先生，BBS, JP
林余家慧女士，SBS
羅淑君女士，MH, JP
謝偉銓先生，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，GBM, GBS, JP
（由二零二六年一月十二日起暫停）
林增榮先生
李舜兒女士
李鎮強議員，BBS, JP
梁志珩女士
謝偉銓先生，SBS, JP
行政總監
（蔡宏興先生，BBS, JP）

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
郭偉强先生，BBS, JP
羅淑君女士，MH, JP
李鎮強議員，BBS, JP
梁志珩女士
楊建霞女士
行政總監
（蔡宏興先生，BBS, JP）

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
陳富強先生，BBS
郭偉强先生，BBS, JP
行政總監
（蔡宏興先生，BBS, JP）
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
趙錦權先生
黎慧雯女士
林增榮先生
梁志珩女士
謝偉銓先生, 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
(蔡宏興先生, BBS, JP)
執行董事(商務)
(區俊豪先生)

增選委員

梁傑文先生
(任期至二零二六年三月六日止)
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
趙錦權先生
黎慧雯女士

增選委員

陳炳釗博士, BBS
(任期至二零二六年二月六日止)
陳啟榮先生
蔡海偉先生, JP
林子絅女士(已故)
陸嘉鑾先生
莫慶聯先生
(任期至二零二六年二月六日止)
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

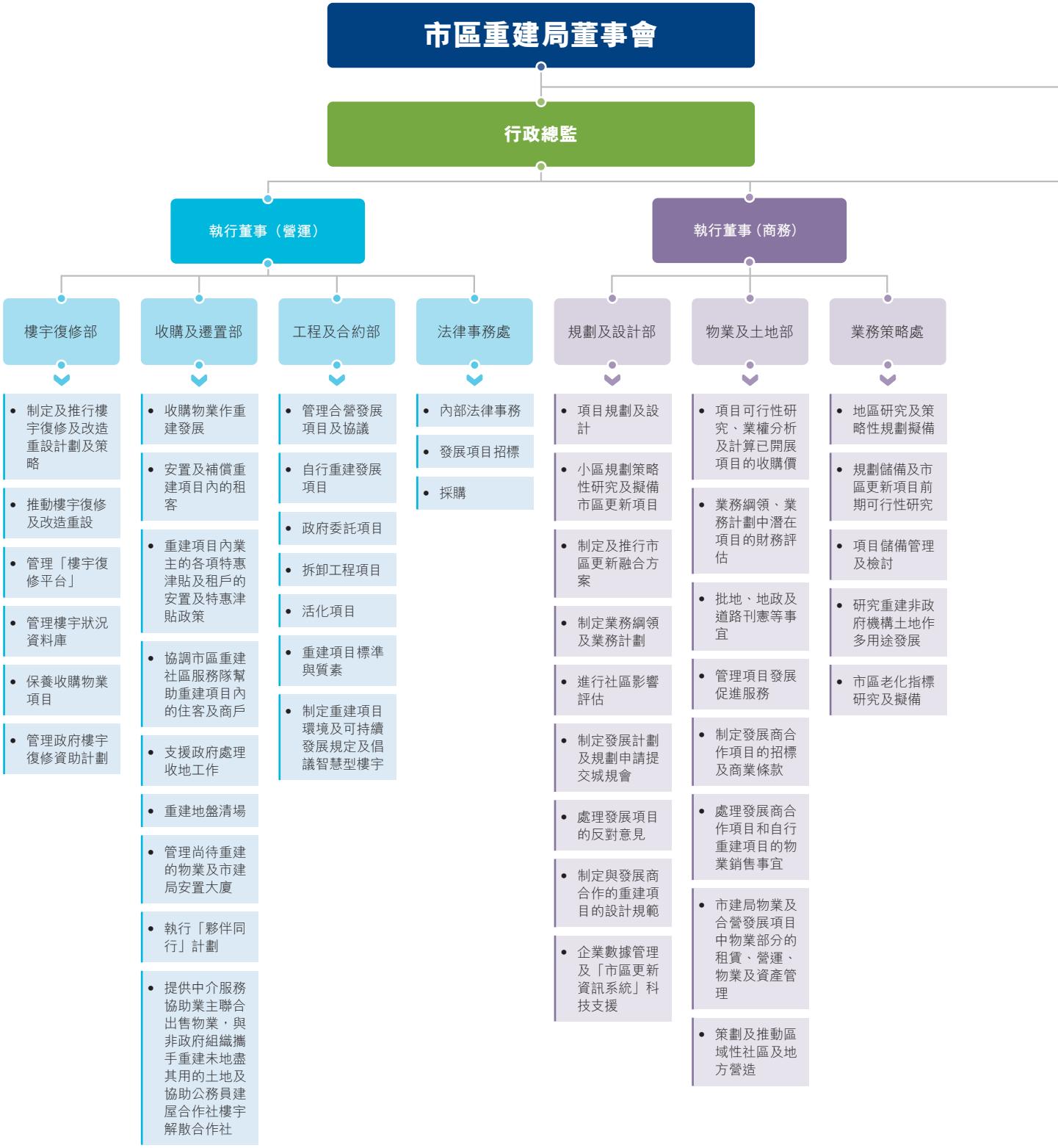
成員

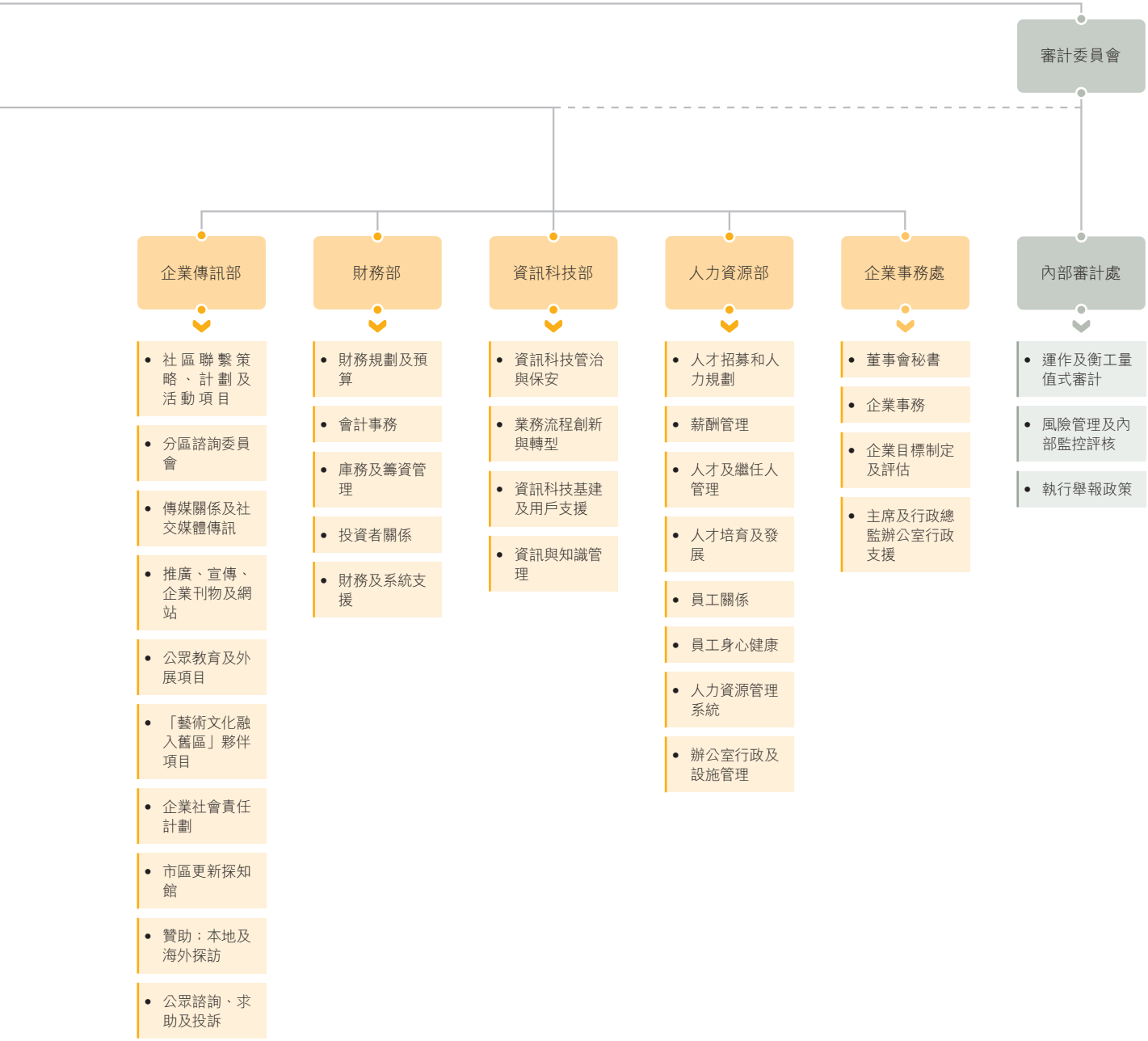
羅淑君女士, MH, JP
行政總監
(蔡宏興先生, BBS, JP)
執行董事(商務)
(區俊豪先生)
執行董事(營運)
(方雪原女士)

增選委員

方蘊萱女士

組織架構


市區重建局董事會
行政總監
執行董事（營運）
執行董事（商務）
樓宇復修部
收購及遷置部
工程及合約部
法律事務處
規劃及設計部
物業及土地部
業務策略處
制定及推行樓宇復修及改造重設計劃及策略
推動樓宇復修及改造重設
管理「樓宇復修平台」
管理樓宇狀況資料庫
保養收購物業項目
管理政府樓宇復修資助計劃
收購物業作重建發展
安置及補償重建項目內的租客
重建項目內業主的各項特惠津貼及租戶的安置及特惠津貼政策
協調市區重建社區服務隊幫助重建項目內的住客及商戶
支援政府處理收地工作
重建地盤清場
管理尚待重建的物業及市建局安置大廈
執行「夥伴同行」計劃
提供中介服務協助業主聯合出售物業，與非政府組織攜手重建未地盡其用的土地及協助公務員建屋合作社樓宇解散合作社
管理合營發展項目及協議
自行重建發展項目
政府委託項目
拆卸工程項目
活化項目
重建項目標準與質素
制定重建項目環境及可持續發展規定及倡議智慧型樓宇
內部法律事務
發展項目招標
採購
項目規劃及設計
小區規劃策略性研究及擬備市區更新項目
制定及推行市區更新融合方案
制定業務綱領及業務計劃
進行社區影響評估
制定發展計劃及規劃申請提交城規會
處理發展項目的反對意見
制定與發展商合作的重建項目的設計規範
企業數據管理及「市區更新資訊系統」科技支援
項目可行性研究、業權分析及計算已開展項目的收購價
業務綱領、業務計劃中潛在項目的財務評估
批地、地政及道路刊憲等事宜
管理項目發展促進服務
制定發展商合作項目的招標及商業條款
處理發展商合作項目和自行重建項目的物業銷售事宜
市建局物業及合營發展項目中物業部分的租賃、營運、物業及資產管理
策劃及推動區域性社區及地方營造
地區研究及策略性規劃擬備
規劃儲備及市區更新項目前期可行性研究
項目儲備管理及檢討
研究重建非政府機構土地作多用途發展
市區老化指標研究及擬備


審計委員會
企業傳訊部
社區聯繫策略、計劃及活動項目
分區諮詢委員會
傳媒關係及社交媒體傳訊
推廣、宣傳、企業刊物及網站
公眾教育及外展項目
「藝術文化融入舊區」夥伴項目
企業社會責任計劃
市區更新探知館
贊助；本地及海外探訪
公眾諮詢、求助及投訴
財務部
財務規劃及預算
會計事務
庫務及籌資管理
投資者關係
財務及系統支援
資訊科技部
資訊科技管治與保安
業務流程創新與轉型
資訊科技基建及用戶支援
資訊與知識管理
人力資源部
人才招募和人力規劃
薪酬管理
人才及繼任人管理
人才培育及發展
員工關係
員工身心健康
人力資源管理系統
辦公室行政及設施管理
企業事務處
董事會秘書
企業事務
企業目標制定及評估
主席及行政總監辦公室行政支援
內部審計處
運作及衡工量值式審計
風險管理及內部監控評核
執行舉報政策

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

謝偉銓先生, SBS, JP

成員

陳振光教授
陳津華先生
鄭寶鴻先生
張嘉恩女士
李豐年先生
李偉強先生
呂鴻賓先生
施永泰先生
嚴柳芬女士
楊學明先生, MH
楊哲安先生
張宗博士
中西區民政事務專員

九龍城分區諮詢委員會

主席

李鎮強議員, BBS, JP

成員

陳詠琳女士
程玉宇建築師
顧家彥先生, MH
關浩洋先生, MH
黎李翠玲女士
林家輝測量師
林博先生
羅樂然博士
雷國威先生
吳寶強先生, MH
潘國華先生, JP
黃文莉女士, MH
黃業坤先生, MH, JP
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, MH
許德亮先生, JP
郭蘭豐先生
賴榮春先生, MH
李家軒先生
梁以華先生
盧樹楠先生
吳國華先生
謝志堅先生
溫立文博士
黃建新先生, MH
黃舒明女士, MH, JP
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

郭偉强先生, 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
莊裕坤先生, MH
簡銘東先生, MH, JP
劉昇陽教授
呂東孩先生, MH
魏華星先生
柯創盛先生, MH
蘇麗珍女士, MH, JP
黃春平先生, BBS, MH, JP
楊文佳測量師
葉興國先生, BBS, MH, JP
余珍女士
楊莉瑤女士
觀塘民政事務專員

深水埗分區諮詢委員會

主席

林增榮先生

成員

陳智遠先生
陳偉明先生, BBS, MH, JP
崔偉倫先生
林家輝先生, BBS, JP
林偉文先生
劉國裕教授, JP
劉佩玉女士, MH
梁秉堅先生
孫羿博士
湯毓祺營造師
胡詩韻女士
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	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
收益	5,035	13,868	3,423	2,107	3,439	22,653	5,513	3,024	254	1,749
營運盈餘／(虧損)(註1)	2,311	11,512	1,489	1,143	49	7,240	(494)	(831)	(41)	338
淨盈餘／(虧損)	3,142	12,038	2,330	118	150	6,568	(3,530)	(3,920)	(2,720)	476
累積盈餘	22,606	34,644	36,974	37,092	37,242	43,810	40,280	36,360	33,640	34,116
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	32,606	44,644	46,974	47,092	47,242	53,810	50,280	46,360	43,640	44,116
貸款(註2)	3,288	2,791	2,793	1,796	1,097	1,098	799	499	13,961	27,238
發展中物業(註3)	19,087	25,769	29,609	33,494	33,287	22,501	25,249	28,684	38,812	51,206
年度內政府豁免之地價	(180)	(4,077)	(190)	(4)	(17)	(1,106)	(2,137)	(2,362)	–	(982)
盈餘／(虧損)(倘政府不豁免地價)	2,962	7,961	2,140	114	133	5,462	(5,667)	(6,282)	(2,720)	(506)
累積盈餘(倘政府不豁免地價)	7,195	15,156	17,296	17,410	17,543	23,005	17,338	11,056	8,336	7,830

註：

1. 「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。

2. 「貸款」一項是指已發行債券減未經攤銷財務費用及銀行貸款。

3. 「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二零二六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八十九頁。

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

集團截至二零二六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一百一十一頁至一百五十八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

於二零二六年三月三十一日,集團的營運資金主要來自政府注資、累積盈餘及貸款。

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22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,
二零二六年六月十一日

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」)已審核列載於第一百一十一頁至一百五十八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二零二六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、合併現金流量表和合併資產淨值變動表以及附註,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《香港財務報告會計準則》真實而公平地反映貴集團於二零二六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適用於審核公眾利益實體財務報表的《專業會計師道德守則》(「守則」),我們獨立於貴集團。我們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、待售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)、2(k)及2(l))

關鍵審核事項

發展中物業、待售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四十九、百分之九及百分之十。

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(就發展中物業及待售發展中物業而言)(如適用)方面。

我們將發展中物業、待售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、待售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(就發展中物業及待售發展中物業而言)(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(就發展中物業及待售發展中物業而言)(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《香港財務報告會計準則》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不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們是按照《市區重建局條例》第十八條僅向董事會報告。除此之外，本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

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

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

– 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表中存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對這些風險，並獲取充分及適當的審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕於內部監控之上，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，作為對合併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。

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
二零二六年六月十一日

合併綜合收支表

截至二零二六年三月三十一日止年度
（以港元為單位）

	附註	2026	2025
		$'000	$'000
收益	5(a)	1,748,960	253,959
直接成本		(1,013,826)	(131,260)
盈餘總額		735,134	122,699
其他淨收入	5(b)	925,824	1,144,521
行政費用		(729,994)	(736,042)
其他費用		(593,048)	(571,689)
物業及已承擔的項目減值準備前營運盈餘／(虧損)		337,916	(40,511)
物業及已承擔的項目減值準備撥回／(準備)，淨額	6(a)	137,820	(2,678,910)
除所得稅前營運盈餘／(虧損)	6	475,736	(2,719,421)
所得稅開支	7(a)	–	–
年度盈餘／(虧損)及總綜合收益		475,736	(2,719,421)

第一百一十六頁至一百五十八頁之附註乃本合併財務報表的一部分。

合併財務狀況表

於二零二六年三月三十一日
（以港元為單位）

	附註	2026	2025
		$'000	$'000
非流動資產			
物業、機器及設備	8	7,379,149	7,616,116
發展中物業	9	36,997,275	28,329,072
樓宇復修貸款	10	1,274	2,171
預付款項		1,468,629	1,415,538
銀行存款	11	1,540,412	834,857
		47,386,739	38,197,754
流動資產			
待售物業	12	69,747	478,464
待售發展中物業	9	6,551,200	1,314,801
應收聯營發展項目款項	13	25,012	35,349
樓宇復修貸款	10	874	1,701
貿易及其他應收賬款	14	365,140	571,846
投資	15	–	550,000
現金及銀行結餘	11	20,561,869	19,788,981
		27,573,842	22,741,142
總資產		74,960,581	60,938,896
資金及儲備			
資金	16	10,000,000	10,000,000
累積盈餘		34,115,825	33,640,089
		44,115,825	43,640,089
非流動負債			
貿易及其他應付賬款	17	387,882	366,819
已發行債券	18	23,337,897	13,461,364
銀行貸款	19	3,900,000	–
		27,625,779	13,828,183
流動負債			
應付聯營發展項目款項	13	155,910	280,021
貿易及其他應付賬款	17	3,063,067	2,691,005
已發行債券	18	–	499,598
		3,218,977	3,470,624
總資金、儲備及負債		74,960,581	60,938,896

於二零二六年六月十一日
經董事會批准

周松崗
主席

蔡宏興
行政總監

第一百一十六頁至一百五十八頁之附註乃本合併財務報表的一部分。

合併現金流量表

截至二零二六年三月三十一日止年度
（以港元為單位）

	附註	2026		2025	
		$'000	$'000	$'000	$'000
營運活動現金流量					
除所得稅前營運盈餘／（虧損）		475,736		(2,719,421)	
調整：					
利息收入	5(b)	(648,372)		(933,569)	
折舊	6(a)	235,373		237,046	
利息支出	6(a)	583		996	
出售物業、機器及設備收益	5(b)	(43,061)		(5)	
淨外匯（收益）／虧損		(12,184)		3,812	
物業及已承擔的項目減值（準備撥回）／準備，淨額		(137,820)		2,678,910	
營運資金變動前營運虧損		(129,745)		(732,231)	
聯營發展項目之結餘變動		(113,775)		5,540	
發展中物業增加		(12,932,868)		(9,710,978)	
待售物業減少		408,717		39,048	
樓宇復修貸款減少		1,724		1,925	
預付款項增加		(202,401)		(928,627)	
貿易及其他應收賬款減少		63,218		10,851	
貿易及其他應付賬款增加		323,248		320,241	
用於營運之現金		(12,581,882)		(10,994,231)	
利息收入		791,859		798,301	
利息支出		(612,231)		(227,395)	
用於營運活動之淨現金			(12,402,254)		(10,423,325)

第一百一十六頁至一百五十八頁之附註乃本合併財務報表的一部分。

合併現金流量表

截至二零二六年三月三十一日止年度
（以港元為單位）

	附註	2026		2025	
		$'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減少／（增加）		1,811,144		(3,200,634)	
購買物業、機器及設備付款		(9,391)		(9,255)	
按攤銷成本列賬的投資贖回		550,000		1,100,000	
出售物業、機器及設備所得款項		100,110		5	
來自／(用於)投資活動之淨現金			2,451,863		(2,109,884)
融資活動現金流量					
債券贖回	11	(500,000)		–	
發行債券所得款項	11	9,900,000		13,500,000	
發行債券的發行成本	11	(35,457)		(43,015)	
新增銀行貸款所得款項	11	3,900,000		–	
已付租賃租金的本金部分	11	(34,703)		(37,386)	
已付租賃租金的利息部分	11	(2,047)		(2,886)	
來自融資活動之淨現金			13,227,793		13,416,713
現金及現金等價物淨增加			3,277,402		883,504
於四月一日的現金及現金等價物			2,332,372		1,448,858
現金及現金等價物的匯兑收益			281		10
於三月三十一日的現金及現金等價物			5,610,055		2,332,372
現金及銀行結餘分析					
現金及現金等價物			5,610,055		2,332,372
原到期日為三個月以上的銀行存款			16,492,226		18,291,466
於三月三十一日的現金及銀行結餘	11		22,102,281		20,623,838

第一百一十六頁至一百五十八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

截至二零二六年三月三十一日止年度
（以港元為單位）

	資金	累積盈餘	總額
	$'000	$'000	$'000
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	10,000,000	33,640,089	43,640,089
於二零二五年四月一日之結餘	10,000,000	33,640,089	43,640,089
年度盈餘及總綜合收益	–	475,736	475,736
於二零二六年三月三十一日之結餘	10,000,000	34,115,825	44,115,825

第一百一十六頁至一百五十八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），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會計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會計準則之修訂應用在此等財務報表中：

香港會計準則二十一(修改)，*匯率變動的影響－缺乏可兑換性*

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) 截至二零二六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二零二六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。

（以港元為單位）

2. 重大會計政策（續）

(d) 合併賬目基準

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賬。附屬公司在控制權終止之日起停止合併入賬。

集團內所有公司間的交易、結餘及現金流量均於合併賬目內註銷。

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賬（參看附註2(h)）。此等準備於損益內作支出入賬。

(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賬，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賬款中入賬。

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確認為收益。此收益通常於集團履行有關前期地價的責任,並不得退款或撤銷之後隨即入賬。

(iv) 利息收入採用實際利率法按時間比例基準入賬。

(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,亦將確認為合約負債。在這種情況下,相應的應收賬款也將被確認(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。

（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賬（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，才包括在資產的賬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賬。

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	–	租約剩餘年期
建築物業	–	五十年或租約剩餘年期之較短者
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：十年至五十年或租約剩餘年期之較短者
機器及設備	–	十年或可使用年期之較短者
車輛	–	四年
傢俬及辦公室設備	–	三至五年
自用租賃物業	–	租期

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。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬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賬面值及淨出售收益釐定，並於損益中入賬。

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賬款之信貸虧損

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、貿易應收賬款、按攤銷成本列賬的投資、計入預付款項、按金及其他應收賬款的金融資產、樓宇復修貸款及應收聯營發展項目款項)；及

- 租賃應收賬款。

按公允價值計量的金融資產(包括按公允價值透過損益記賬計量的投資)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賬款：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；

- 租賃應收賬款：用於計量租賃應收賬款的貼現率。

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。

（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賬款之信貸虧損（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。

貿易應收賬款及租賃應收賬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賬款之信貸虧損(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，會透過虧損撥備賬對其賬面值進行相應調整。

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賬款的賬面總值。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賬面值可能無法收回時就減值進行檢討。減值虧損按資產之賬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。

（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：按攤銷成本列賬、按公允價值透過損益記賬及按公允價值透過其他綜合收益記賬的金融資產。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賬（不包括按公允價值透過損益記賬計量之投資，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賬，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賬（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賬－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賬（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賬的投資，初步按公允價值確認，而交易成本則在損益表入賬。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賬；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賬。

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，使用權資產的賬面值亦會作相應調整，倘若使用權資產的賬面值已減至零時，有關調整則會列入損益。

（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賬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「貿易及其他應付賬款」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賬。

(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。此等成本會被確認為以發展中物業的部分成本入賬（參看附註2(k)）。

2. 重大會計政策(續)

(n) 計息貸款

計息貸款初步按公允價值扣除交易成本計量。其後，該等貸款採用實際利率法按攤銷成本列賬。利息支出按附註2(q)確認。

(o) 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。

（以港元為單位）

2. 重大會計政策（續）

(p) 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賬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。

(q) 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。

(r) 外幣換算

(i) 功能和列賬貨幣

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，港元為集團列賬貨幣。

(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兑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兑盈虧在損益表入賬。

2. 重大會計政策(續)

(s) 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賬。集團由此等發展分得的收入乃按照附註2(e)(ii)及(iii)在損益中入賬。

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。

(t) 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。

(u) 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賬。

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。

(v) 關連人士

(i) 倘屬以下人士，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) 倘符合下列任何條件，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。

（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

集團的活動承受着多種的財務風險：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及按浮動利率提取的銀行貸款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賬款。

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。

貿易應收賬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賬款的虧損撥備，預期信貸虧損乃使用撥備矩陣進行計算。鑒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賬面值(當中包含利息成分的已發行債券及銀行貸款除外)。

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)

	2026	2025
	$'000	$'000
一年以下		
貿易及其他應付賬款	2,915,118	2,553,349
應付聯營發展項目款項	155,910	280,021
已發行債券	778,851	984,750
銀行貸款	117,780	–
一至三年		
貿易及其他應付賬款	50,342	25,195
已發行債券	5,350,949	4,864,358
銀行貸款	253,890	–
三至五年		
貿易及其他應付賬款	15,849	14,920
已發行債券	12,909,928	5,576,041
銀行貸款	3,997,023	–
五年以上		
貿易及其他應付賬款	322,742	326,799
已發行債券	8,447,826	5,084,540

(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，承受着外匯風險。當外幣兑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兑換成港元後亦會有差異。

外匯風險敏感度分析

於二零二六年三月三十一日，若港元兑換外幣貶值／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兑收益／虧損將會導致集團的盈餘增加／減少約一千七百三十六萬三千元(二零二四／二五年度：集團的虧損減少／增加約一千三百六十四萬六千元)。

(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、累積盈餘及貸款。集團亦維持信貸融資以確保備有資金應付需要。

（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賬款；財務負債包括應付聯營發展項目款項及貿易及其他應付賬款。其賬面值接近其公允價值。

集團按成本或攤銷成本列賬的樓宇復修貸款、已發行債券及銀行貸款的賬面值與其公允價值並無重大差異。

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賬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(o)），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，便會將準備入賬。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，便會將準備入賬。

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

於二零二六年三月三十一日，若相關項目預期可收取的前期地價及出售收入的估計增加／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盈餘增加約二十億八千一百六十萬元(二零二四／二五年度：集團的虧損減少約十四億四千六百九十萬元)／減少約二十五億六千一百九十萬元(二零二四／二五年度：集團的虧損增加約十五億二千三百九十萬元)。

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：

	2026	2025
	$'000	$'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	860,680	–
－於聯營發展項目的物業發展所分得的盈餘	169,664	195,429
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	718,616	58,530
	1,748,960	253,959

(ii) 於報告日預期於未來確認來自現有客戶之合約收益

於二零二六年三月三十一日，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十億六千五百五十八萬七千元(二零二四／二五年度：九億六千零八十萬一千元)，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(預計將於未來十二個月(二零二四／二五年度：二十四個月)內發生)之基準確認預期收益。

（以港元為單位）

5. 收益及其他淨收入（續）

(b) 其他淨收入

年內入賬的其他淨收入為：

	2026	2025
	$'000	$'000
利息收入	648,372	933,569
租金收入	213,348	205,578
雜項收入	8,859	3,688
出售物業、機器及設備收益	43,061	5
外匯兑換收益淨額	12,184	1,681
	925,824	1,144,521

(c) 分部報告

向集團管理層呈報以作資源分配及表現評估之資料，乃着眼於集團整體，此乃由於集團主動採用結合重建發展與樓宇復修的「融合策略」。此策略不僅回應重建殘破失修的樓宇的需要，亦有助維持沒有迫切重建需要之毗鄰重建項目範圍的樓宇的良好狀況。資源分配乃基於有助集團完成其市區更新使命同時維持長遠可持續發展的整體利益而作出。因此，管理層認為，根據香港財務報告準則八「經營分部」的規定，集團僅設一個經營分部，並認為此呈報方式能提供更相關的資料。

就集團之收益、開支、資產及負債向管理層提供之資料，與本合併財務報表報告的內容大致相若。

6. 除所得稅前營運盈餘／（虧損）

除所得稅前營運盈餘／（虧損）已扣除／（計入）下列項目：

(a) 其他項目：

	2026	2025
	$'000	$'000
聯營發展項目的物業成本	544,922	32,450
已售物業成本	408,392	38,197
員工成本*（不包括董事及高級管理人員酬金）	572,275	584,675
復修、活化、保育及改造重設支出	72,016	89,199
地方營造支出	6,861	7,456
保育物業、保留物業及安置單位支出	168,427	153,080

6. 除所得稅前營運盈餘／(虧損)(續)

除所得稅前營運盈餘／(虧損)已扣除／(計入)下列項目：(續)

(a) 其他項目：(續)

	2026	2025
	$'000	$'000
折舊		
－折舊	257,425	261,634
－減：資本化折舊	(22,052)	(24,588)
	235,373	237,046
核數師酬金		
－核數服務	561	550
－非核數服務	450	250
物業及已承擔的項目減值		
－物業、機器及設備減值準備，淨額	11,380	24,710
－發展中物業減值(準備撥回)／準備，淨額	(149,200)	2,654,200
	(137,820)	2,678,910
利息支出		
－租賃負債利息	2,047	2,886
－減：資本化租賃負債利息	(1,464)	(1,890)
	583	996
－已發行債券及銀行貸款的利息支出	666,934	267,520
－減：資本化利息支出#	(666,934)	(267,520)
	–	–
	583	996

* 包括薪金及其他福利共五億三千三百一十三萬二千元(二零二四／二五年度：五億四千五百七十九萬九千元)及公積金計劃供款三千九百一十四萬三千元(二零二四／二五年度：三千八百八十七萬六千元)。

\# 被資本化之借貸成本以年息率百分之二點八九至四點零八計算(二零二四／二五年度：年息率百分之三點三五至三點八五)。

（以港元為單位）

6. 除所得稅前營運盈餘／(虧損)(續)

除所得稅前營運盈餘／(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

	2026					
			公積金計劃			
	袍金	薪金	供款	小計	浮薪	總額
	$'000	$'000	$'000	$'000	$'000	$'000
行政總監[1]						
－蔡宏興[2]	–	3,464	–	3,464	988	4,452
－韋志成[3]	–	965	–	965	282	1,247
執行董事[1]						
－方雪原	–	3,086	140	3,226	724	3,950
－區俊豪	–	3,305	421	3,726	825	4,551
十名高級管理職員	–	22,326	2,402	24,728	6,032	30,760
合計[4]	–	33,146	2,963	36,109	8,851	44,960

	2025					
			公積金計劃			
	袍金	薪金	供款	小計	浮薪	總額
	$'000	$'000	$'000	$'000	$'000	$'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[4]	–	33,093	2,889	35,982	9,550	45,532

附註：

1. 二零二五／二六年度的浮薪尚待政府批准。
2. 蔡宏興自二零二五年六月十五日起出任行政總監。
3. 前任行政總監韋志成於二零二五年六月十四日退任。
4. 不包括代替假期補償，總數為七十五萬三千元(二零二四／二五年度：五十三萬八千元)。

6. 除所得稅前營運盈餘／(虧損)(續)

除所得稅前營運盈餘／(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)

	2026	2025
上述人士的薪酬在以下範圍：		
	人數	人數
$1至 $500,000	1	1
$1,000,001至$1,500,000	1	1
$2,000,001至$2,500,000	–	2
$3,000,001至$3,500,000	6	4
$3,500,001至$4,000,000	3	3
$4,000,001至$4,500,000	2	1
$4,500,001至$5,000,000	1	1
$6,000,001至$6,500,000	–	1
合計	14	14

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。

（以港元為單位）

6. 除所得稅前營運盈餘／(虧損)(續)

除所得稅前營運盈餘／(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：

	2026	2025
	$'000	$'000
主席		
周松崗先生, GBM, GBS, JP[1]	8	100
非執行董事(非公職人員)		
陳富強先生, BBS	65	65
陳學鋒議員, MH, JP*(任期由二零二五年五月一日起)*	60	–
陳家駒博士, GBS, JP	65	65
陳健波議員, GBS, JP*(任期由二零二五年五月一日起)*[2]	45	–
鄭泳舜議員, BBS, MH, JP*(任期至二零二五年四月三十日止)*	5	65
趙錦權先生*(任期由二零二五年五月一日起)*[1]	–	–
蔡淑蓮女士*(任期至二零二五年四月三十日止)*	5	65
何永昌先生, MH*(任期至二零二五年四月三十日止)*	5	65
郭偉强先生, BBS, JP	65	65
黎慧雯女士	65	65
林增榮先生	65	65
林余家慧女士, SBS	65	65
羅淑君女士, MH, JP*(任期由二零二五年五月一日起)*	60	–
李鎮強議員, BBS, JP	65	65
李舜兒女士*(任期由二零二五年五月一日起)*[1]	–	–
梁志珩女士*(任期由二零二五年五月一日起)*	60	–
羅婉文女士, MH*(任期至二零二五年四月三十日止)*	5	65
鄧寶善教授, MH*(任期至二零二五年四月三十日止)*	5	65
湯棋淯女士*(任期至二零二五年四月三十日止)*	5	65
謝偉銓先生, SBS, JP	65	65
楊建霞女士	65	65
	848	1,075

附註

1. 自二零二五年五月一日起，主席及非執行董事選擇不向本局收取任何袍金。

2. 該非執行董事自二零二六年一月十二日起暫停其職務。

6. 除所得稅前營運盈餘／(虧損)(續)

除所得稅前營運盈餘／(虧損)已扣除／(計入)下列項目：(續)

(d) 五名最高薪人士

	2026	2025
	$'000	$'000
截至二零二六年及二零二五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	15,692	16,914
－公積金計劃供款	1,058	935
小計	16,750	17,849
浮薪	4,096	4,896
合計**	20,846	22,745

上述人士的薪酬在以下範圍：

	人數	人數
$3,500,001至$4,000,000	2	2
$4,000,001至$4,500,000	2	1
$4,500,001至$5,000,000	1	1
$6,000,001至$6,500,000	–	1
合計	5	5

** 截至二零二六年三月三十一日止年度，代替假期補償金十三萬九千元(二零二四／二五年度：無)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(二零二四／二五年度：無)。

(b) 於二零二六年三月三十一日，集團之附屬公司有由資本免稅額二百七十八萬元(二零二五年三月三十一日：二百八十四萬七千元)及稅務虧損七千七百二十八萬八千元(二零二五年三月三十一日：六千三百九十三萬六千元)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。

（以港元為單位）

8. 物業、機器及設備

(a) 賬面值的對賬

			其他物業、機器及設備				
	保留物業[1]	保育物業	土地及建築物業	有租約物業修繕	機器及設備	家具、工具及車輛	自用租賃物業	總額
	$'000	$'000	$'000	$'000	$'000	$'000	$'000	$'000
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)
賬面淨值	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								
年初賬面淨值	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
撇銷	–	–	–	–	–	–	(470)	(470)
折舊	(112,345)	(42,864)	(34,135)	(18,043)	(9,370)	(6,328)	(38,549)	(261,634)
減值準備，淨額	(5,896)	(14,977)	(3,837)	–	–	–	–	(24,710)
年終賬面淨值	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)
賬面淨值	4,481,869	1,624,421	1,164,500	234,947	53,149	14,279	42,951	7,616,116
截至二零二六年三月三十一日止年度								
年初賬面淨值	4,481,869	1,624,421	1,164,500	234,947	53,149	14,279	42,951	7,616,116
增添／調整[2]	1,721	2,747	–	(269)	662	4,530	45,496	54,887
轉自發展中物業	34,000	–	–	–	–	–	–	34,000
出售／撇銷	–	–	(55,949)	(997)	–	(103)	–	(57,049)
折舊	(112,873)	(42,560)	(33,470)	(18,296)	(9,141)	(6,842)	(34,243)	(257,425)
減值(準備)／準備撥回，淨額	(13,785)	2,930	(525)	–	–	–	–	(11,380)
年終賬面淨值	4,390,932	1,587,538	1,074,556	215,385	44,670	11,864	54,204	7,379,149
於二零二六年三月三十一日								
成本	5,365,464	3,330,285	1,975,735	344,163	134,649	52,208	265,811	11,468,315
累積折舊	(611,595)	(477,509)	(488,993)	(128,778)	(89,979)	(40,344)	(211,607)	(2,048,805)
累積減值	(362,937)	(1,265,238)	(412,186)	–	–	–	–	(2,040,361)
賬面淨值	4,390,932	1,587,538	1,074,556	215,385	44,670	11,864	54,204	7,379,149

附註：

1. 於二零二六年三月三十一日，集團就保留物業收取租金收入，其公允價值總額為四十八億二千八百三十萬元(二零二五年三月三十一日：四十九億九千五百五十萬元)。

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。

8. 物業、機器及設備(續)

(a) 賬面值的對賬(續)

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。

(b) 使用權資產

按相關資產類別劃分的使用權資產賬面淨值分析如下：

	2026年3月31日	2025年3月31日
	$'000	$'000
按折舊成本列賬且餘下租期少於五年的自用租賃物業	54,204	42,951

於損益確認的租賃有關的支出項目分析如下：

	2026	2025
	$'000	$'000
按相關資產類別劃分的使用權資產的折舊費用：		
－自用租賃物業	12,191	13,961
租賃負債利息(附註6(a))	583	996

9. 發展中物業

於二零二六年三月三十一日，發展中物業分析如下：

	2026	2025
	$'000	$'000
成本，包括自置居所津貼(附註(i))		
於四月一日	38,811,873	28,684,201
加：本年度增加*	14,356,078	10,127,672
減：計入本年度損益	(1,927,676)	–
轉入物業、機器及設備	(34,000)	–
於三月三十一日**	51,206,275	38,811,873
於三月三十一日的減值準備	(7,657,800)	(9,168,000)
於三月三十一日的結餘	43,548,475	29,643,873

* 數額包括自用及資本化租賃物業的折舊二千二百零五萬二千元(二零二四／二五年度：二千四百五十八萬八千元)及利息支出一百四十六萬四千元(二零二四／二五年度：一百八十九萬元)。

** 數額包括資本化的累積利息及其他借貸成本共十二億三千一百五十一萬元(二零二五年三月三十一日：五億四千七百二十九萬七千元)。

（以港元為單位）

9. 發展中物業（續）

於二零二六年三月三十一日，發展中物業分析如下：

	2026	2025
	$'000	$'000
非流動部分	36,997,275	28,329,072
流動部分（發展待售）	6,551,200	1,314,801
	43,548,475	29,643,873

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。在「樓換樓」計劃下，合資格的住宅物業自住業主可選擇購買進行收購的重建項目原址「樓換樓」單位，或集團位於其他地區的已落成住宅發展項目內的「樓換樓」單位。

10. 樓宇復修貸款

於二零二六年三月三十一日，樓宇復修貸款分析如下：

	2026	2025
	$'000	$'000
非流動部分	1,274	2,171
流動部分	874	1,701
	2,148	3,872

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賬面值。

11. 現金及銀行結餘

	2026	2025
	$'000	$'000
銀行存款		
原到期日為三個月或以下	5,174,067	2,163,865
原到期日為三個月以上	16,492,226	18,291,466
	21,666,293	20,455,331
銀行存款及現金	435,988	168,507
	22,102,281	20,623,838
最高信貸風險承擔	22,102,281	20,623,838

（以港元為單位）

11. 現金及銀行結餘（續）

指：

	2026	2025
	$'000	$'000
非流動部分		
－銀行存款	1,540,412	834,857
流動部分		
－銀行存款及現金	435,988	168,507
－銀行存款	20,125,881	19,620,474
	20,561,869	19,788,981

於二零二六年三月三十一日，除了十七億三千六百三十二萬四千元及一千元（二零二五年三月三十一日：十三億六千四百六十二萬四千元及一千元）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三點三二（二零二四／二五年度：每年百分之四點三一）。這些存款的平均到期日為二百一十三日（二零二四／二五年度：一百七十七日）。

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：

	2026	2025
評級（穆迪）	$'000	$'000
Aa1 – Aa3	9,053,029	8,144,516
A1 – A3	12,980,007	12,431,821
其他	69,245	47,501
	22,102,281	20,623,838

11. 現金及銀行結餘(續)

融資活動產生之負債對賬：

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	銀行貸款	租賃負債	總計
	$'000	$'000	$'000	$'000
於二零二五年四月一日	13,960,962	–	49,219	14,010,181
融資現金流量之變動：				
－發行債券所得款項	9,900,000	–	–	9,900,000
－發行債券的發行成本	(35,457)	–	–	(35,457)
－債券贖回	(500,000)	–	–	(500,000)
－新增銀行貸款所得款項	–	3,900,000	–	3,900,000
－已付租賃租金的本金部分	–	–	(34,703)	(34,703)
－已付租賃租金的利息部分	–	–	(2,047)	(2,047)
融資現金流量之變動總額	9,364,543	3,900,000	(36,750)	13,227,793
其他變動：				
－債券發行成本攤銷	12,392	–	–	12,392
－本年度因訂立新租賃而增加的租賃負債	–	–	45,496	45,496
－利息支出(附註6(a))	–	–	2,047	2,047
其他變動總額	12,392	–	47,543	59,935
於二零二六年三月三十一日	23,337,897	3,900,000	60,012	27,297,909

（以港元為單位）

11. 現金及銀行結餘（續）

融資活動產生之負債對賬：（續）

	已發行債券	銀行貸款	租賃負債	總計
	$'000	$'000	$'000	$'000
於二零二四年四月一日	499,111	–	77,314	576,425
融資現金流量之變動：				
－發行債券所得款項	13,500,000	–	–	13,500,000
－發行債券的發行成本	(43,015)	–	–	(43,015)
－已付租賃租金的本金部分	–	–	(37,386)	(37,386)
－已付租賃租金的利息部分	–	–	(2,886)	(2,886)
融資現金流量之變動總額	13,456,985	–	(40,272)	13,416,713
其他變動：				
－債券發行成本攤銷	4,866	–	–	4,866
－本年度因訂立新租賃而增加的租賃負債	–	–	9,772	9,772
－本年度終止租賃安排	–	–	(481)	(481)
－利息支出（附註6(a)）	–	–	2,886	2,886
其他變動總額	4,866	–	12,177	17,043
於二零二五年三月三十一日	13,960,962	–	49,219	14,010,181

12. 待售物業

集團的待售物業位於香港，其賬面值分析如下：

	2026	2025
	$'000	$'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	64,073	472,790
	69,747	478,464

13. 聯營發展項目結餘

	2026	2025
	$'000	$'000
應收聯營發展項目款項	25,012	35,349
應付聯營發展項目款項	(155,910)	(280,021)
	(130,898)	(244,672)

所有應收／(付)聯營發展項目款項預期可於一年內收回／清付。

於二零二六年三月三十一日，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）
*	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	–
*	囍滙／利東街(灣仔)	商業／住宅	83,898	2015	–

（以港元為單位）

13. 聯營發展項目結餘（續）

於二零二六年三月三十一日，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）
	喜點（馬頭角）	商業／住宅	6,944	2016	–
*	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	–
	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	–
	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	–

13. 聯營發展項目結餘(續)

於二零二六年三月三十一日，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）
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	5,566	–	2026
首岸(九龍城)	商業／住宅	66,654	–	2027
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／銀漢街(九龍城)	商業／住宅	41,229	–	2028

（以港元為單位）

13. 聯營發展項目結餘（續）

於二零二六年三月三十一日，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）
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	12,559	–	2028
盛德街／馬頭涌道（九龍城）	商業／住宅	38,547	–	2029
@ 山東街／地士道街（油尖旺）	商業／住宅	15,929	–	2030

* 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

@ 年內獲批項目

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，並於本年度入賬作盈餘，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賬。

14. 貿易及其他應收賬款

於二零二六年三月三十一日，貿易及其他應收賬款為流動性質，分析如下：

	2026	2025
	$'000	$'000
貿易應收賬款及預付款項	143,608	208,839
應收利息	189,152	332,640
其他應收賬款及按金	32,380	30,367
於三月三十一日的結餘	365,140	571,846

所有貿易及其他應收賬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賬款的賬面值。

15. 投資

於二零二六年三月三十一日，債券投資分析如下：

	2026	2025
	$'000	$'000
按攤銷成本計量的投資		
－流動部分	–	550,000

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。

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，於二零二六年三月三十一日，本局已收取五筆合共一百億元的注資。

（以港元為單位）

17. 貿易及其他應付賬款

於二零二六年三月三十一日，貿易及其他應付賬款分析如下：

	附註	2026	2025
		$'000	$'000
合約負債	(a)	149,399	138,920
租賃負債		60,012	49,219
貿易應付賬款		231,316	101,525
所收租金及其他按金		282,448	266,069
其他應付賬款		98,332	43,547
應計費用		2,629,442	2,458,544
		3,450,949	3,057,824

指：

	2026	2025
	$'000	$'000
非流動部分	387,882	366,819
流動部分	3,063,067	2,691,005
	3,450,949	3,057,824

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。

17. 貿易及其他應付賬款(續)

附註:(續)

(a) 合約負債(續)

合約負債變動

	2026	2025
	$'000	$'000
於四月一日的結餘	138,920	112,592
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)
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	10,479	27,189
於三月三十一日的結餘	149,399	138,920

18. 已發行債券

於二零二六年三月三十一日,集團根據中期債券發行計劃發行以下固定利率票據:

	2026	2025
	$'000	$'000
非流動部分		
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	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	5,000,000
於二零三零年到期的港元固定利率票據,票面年息率為百分之三點一零	1,900,000	–
於二零三一年到期的港元固定利率票據,票面年息率為百分之二點九五	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五零	1,500,000	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	3,000,000
於二零三六年到期的港元固定利率票據,票面年息率為百分之三點四八	3,000,000	–
減:未攤銷債券發行成本	(62,103)	(38,636)
	23,337,897	13,461,364
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	–	(402)
	–	499,598
合計	23,337,897	13,960,962

（以港元為單位）

19. 銀行貸款

於二零二六年三月三十一日，無抵押計息銀行貸款償還安排如下：

	2026	2025
	$'000	$'000
兩年後五年內	3,900,000	–

銀行貸款按香港銀行同業拆息加息差之年利率計息，並按攤銷成本列賬。

20. 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）。

集團於截至二零二六年三月三十一日止年度向該等計劃總共供款四千二百一十萬六千元（二零二四／二五年度：四千一百七十六萬五千元），扣除沒收供款二百零三萬七千元（二零二四／二五年度：二百二十七萬元），並已列於本年度集團損益內。

21. 承擔

(a) 資本性承擔

於二零二六年三月三十一日，有關物業、機器及設備的資本性承擔如下：

	2026	2025
	$'000	$'000
有合約承擔而未有產生	221	778

(b) 營運租賃應收租金

於二零二六年三月三十一日，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：

	2026	2025
	$'000	$'000
一年內	136,738	137,297
一年後兩年內	88,132	63,600
兩年後三年內	53,600	22,448
三年後四年內	37,263	8,031
四年後五年內	35,904	2,964
五年後	1,873	988
	353,510	235,328

22. 重大關聯方交易

根據香港會計準則二十四(修訂)「關聯方披露」,集團與董事會成員及集團關鍵管理人員,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。

董事會成員及集團關鍵管理人員的酬金於附註6(b)及(c)披露。

除本合併財務報表其他部分所披露的結餘及交易外,集團於年內與關聯方曾進行以下重大交易:

(a) 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,即五千四百一十二萬二千元(二零二四／二五年度:五千五百零五萬元)。於二零二六年三月三十一日,尚欠地政總署一筆四百五十三萬九千元(二零二五年三月三十一日:四百五十四萬二千元)有待結賬。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賬款內。

(b) 本局已與政府建築署(「建築署」)訂立委託協議,據此,本局獲委託設計並建造位於深水埗長沙灣道的聯用綜合大樓。本年度,建築署就委託工程的實際成本向本局發還五千七百四十九萬九千元(二零二四／二五年度:無),並向本局支付項目管理費五百五十一萬九千元。於二零二六年三月三十一日,應收建築署之未結清款項為一千一百九十七萬一千元(二零二五年三月三十一日:無)。該款項為無抵押、免息及按要求收回,並包括在貿易及其他應收賬款內。

(c) 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。於二零二六年三月三十一日,該基金剩餘款項為一千六百一十五萬四千元(二零二五年三月三十一日:六千二百一十五萬一千元)。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二百三十八萬二千元(二零二四／二五年度:二百五十三萬九千元)的行政及支援服務,並向該基金收取二萬四千元(二零二四／二五年度:二萬五千元)作為辦公場所開支之費用。

（以港元為單位）

23. 本局財務狀況表

根據香港《公司條例》的披露規定，本局於二零二六年三月三十一日的財務狀況表載列如下：

	附註	2026	2025
		$'000	$'000
非流動資產			
物業、機器及設備		7,342,118	7,577,897
發展中物業		36,997,275	28,329,072
附屬公司之權益	23(a)	56,786	46,808
向附屬公司貸款		14,600	14,600
樓宇復修貸款		1,274	2,171
預付款項		1,468,629	1,415,538
銀行存款		1,540,412	834,857
		47,421,094	38,220,943
流動資產			
待售物業		69,747	478,464
待售發展中物業		6,551,200	1,314,801
應收聯營發展項目款項		25,012	35,349
樓宇復修貸款		874	1,701
貿易及其他應收賬款		366,727	574,270
投資		–	550,000
現金及銀行結餘		20,561,869	19,788,981
		27,575,429	22,743,566
總資產		74,996,523	60,964,509
資金及儲備			
資金		10,000,000	10,000,000
累積盈餘		34,152,031	33,665,991
	23(b)	44,152,031	43,665,991
非流動負債			
貿易及其他應付賬款		387,882	366,819
已發行債券		23,337,897	13,461,364
銀行貸款		3,900,000	–
		27,625,779	13,828,183
流動負債			
應付聯營發展項目款項		155,910	280,021
貿易及其他應付賬款		3,062,803	2,690,716
已發行債券		–	499,598
		3,218,713	3,470,335
總資金、儲備及負債		74,996,523	60,964,509

23. 本局財務狀況表(續)

(a) 附屬公司之權益

	2026	2025
	$'000	$'000
非上市股份原值	1	1
應收附屬公司賬款(附註)	110,137	95,989
減:減值準備	(53,352)	(49,182)
	56,786	46,808

附註:

應收附屬公司賬款並無抵押、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。

（以港元為單位）

23. 本局財務狀況表（續）

(b) 資產淨值變動表

	資金	累積盈餘	總額
	$'000	$'000	$'000
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	10,000,000	33,665,991	43,665,991
於二零二五年四月一日的結餘	10,000,000	33,665,991	43,665,991
年度盈餘及總綜合收益	–	486,040	486,040
於二零二六年三月三十一日的結餘	10,000,000	34,152,031	44,152,031

24. 賬目核准

本財務報表已於二零二六年六月十一日經董事會核准。

市區重建局
URBAN RENEWAL AUTHORITY

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

混合產品
紙張 | 支持負責任的林業
FSC® C021898
www.fsc.org

採用FSC®認證紙張及
以大豆油墨印製