



市區更新：理性的平衡

封面：

市建局位於灣仔的莊士頓道重建項目保留了五幢歷史建築，包括四幢廣州式「騎樓」建築，經保育活化後，與旁邊嶄新的華廈並立，體現了「活化舊區，新舊共融」的市區更新精神。

目錄

本年度紀要	2
主席報告	8
行政總監報告	16
業務回顧	22
機構管治	60
理想及使命	64
董事會成員及簡歷	65
市建局委員會成員	78
市建局分區諮詢委員會成員	80
財務摘要	83
董事會報告書	84
獨立核數師報告書	86
綜合收支表	88
綜合資產負債表	89
本局資產負債表	90
綜合現金流量表	91
綜合資產淨值變動表	92
財務報表附註	93

本年度紀要

二零零七年

四月

市建局舉辦社區工作坊，匯聚深水埗地區人士及社區領袖參與，共同探討深水埗市區更新的未來路向。

房屋及規劃地政局局長孫明揚先生主持「市建局第二萬個復修單位新里程」暨「最佳復修樓宇」選舉頒獎典禮。

市建局正式啟動觀塘市中心重建計劃的法定規劃程序，向城規會呈交發展計劃草圖考慮。

政府宣布委任張震遠先生為市建局董事會主席，並同時委任或再委任另外十八名非執行董事，任期由二〇〇七年五月一日起生效。



五月

市建局中西區分區諮詢委員會成立的卑利街／嘉咸街項目保育小組召開首次會議，研究如何促進項目的保育工作。

六月

市建局參與北京舉行的香港特區成立十周年成就展覽，介紹四大策略的工作及觀塘市中心重建項目。

七月

市建局正式啟動卑利街／嘉咸街重建項目，並進行住戶狀況調查。





八月

約60人參與由卑利街／嘉咸街重建項目保育小組舉辦的保存露天市集座談會。

九月

市建局諮詢黃大仙區議會及村民有關衙前圍村「保育為本、新舊交融」的規劃設計建議方案。

市建局職員及其家屬聯同市區重建社區服務隊，向餘樂里／正街項目的長者派發月餅及水果，共賀中秋佳節。



十月

市建局宣布以創新的「保育為本、新舊交融」的方案正式啟動黃大仙衙前圍村項目。

市建局向受西營盤餘樂里／正街及上環卑利街／嘉咸街兩個項目影響的業主發出收購建議。

政府公布行政長官會同行政會議已核准士丹頓街／永利街項目及石水渠街／慶雲街／景星街項目的發展計劃草圖。



本年度紀要



十一月

地政總署宣布收回市建局位於大角嘴福全街／杉樹街、深水埗荔枝角道/桂林街及醫局街和灣仔茂蘿街／巴路士街三個項目的土地。

市建局宣布一籃子新措施強化現行的政策，令受重建項目影響的居民和商戶受惠。

十二月

市建局宣布啟動以「體育用品城」為主題的旺角洗衣街重建項目。

市建局邀請發展商就大角嘴杉樹街／晏架街項目提交合作發展意向書，並於二零零八年一月進行公開招標。

市建局公布在灣仔利東街重建項目中，設立以婚嫁為設計主題的「姻園」，以及推行社會企業試驗計劃。

市建局為士丹頓街／永利街項目舉辦社區工作坊，收集社區人士對項目規劃和設計的意見。

為配合卑利街／嘉咸街項目的「老店街」設計主題，市建局在西港城舉辦「中環新面貌」展覽。

- 市建局的職員聯同社區服務隊展開「歲晚大掃除」互助清潔行動，為兩幢位於觀塘市中心重建計劃範圍內而沒有業主立案法團的住宅樓宇，進行公共地方清潔。





二零零八年

一月

市建局向受衙前圍村項目影響的業主發出收購建議。

市建局參與在中區警署建築群舉辦的「香港・深圳城市／建築雙城雙年展」。

二月

市建局正式啟動馬頭角的浙江街／下鄉道及北帝街／木廠街重建計劃的法定規劃程序。

政府宣布委任羅義坤先生為市建局行政總監，任期三年，由二〇〇八年三月一日起生效。

三月

市建局向受士丹頓街／永利街及洗衣街兩個項目影響的業主發出收購建議。

市建局邀請發展商就紅磡必嘉圍項目提交合作發展意向書，並於同月進行公開招標。

經公開招標，市建局決定與信和置業有限公司的全資附屬公司輝信發展有限公司合作發展位於大角嘴的杉樹街／晏架街項目。

市建局宣布擴大其保育策略，保育本港48幢戰前廣州式騎樓建築。

四月

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



本年度紀要



五月

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

市建局決定與信和置業有限公司的全資附屬公司聯丰投資有限公司合作發展紅磡必嘉圍項目。

市建局董事會決定將觀塘市中心項目分期重建，並一次過進行物業收購。

六月

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

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





七月

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

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

活化灣仔舊區專責委員會舉辦兩個工作坊，邀請公眾人士參與，為活化灣仔太原街／交加街及機利臣街的露天市集提供意見。

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

市建局邀請社區人士及受重建影響的居民參與抽籤，選出合資格的專業測計師行，為觀塘市中心項目進行「七年樓」的呎價估值。



主席報告

本局的宗旨是令市區更新工作，可持續進行，既要為社會整體創造最大價值，帶來最好的回報；亦同時要保育文物。在眾多的工作目標中，我們的首要任務始終如一，是要改善本港弱勢社群的生活環境和質素。



張震遠先生

積極求變 邁步向前

市區重建局(市建局)去年經歷了很多挑戰和轉變，但我們在多方面均取得長足的進展。

市區老化仍是本局首要迫切解決的問題。香港現時仍然有超過十一萬人生活在惡劣的居住環境之中，本局深明迅速進行市區更新的必要性。不過，公眾對市區更新的期望愈來愈高，訴求日趨多樣化，我們有必要抱持更開放和積極的態度回應。近年其中一個受到高度關注的課題是文物保育，本局以創新的思維，採取合理和平衡的方式，處理每個項目。

我們在年內全面加強社區及外展工作，廣泛邀請社會各界人士表達意見。我們不單積極聯繫受市建局計劃及項目直接影響的人士，更將有關工作範圍擴大，接觸一些可能間接受影響的人士。

主席報告

在工作進度方面，本局在年內亦取得多項進展。

舉例來說，本局歷來最大規模的項目——觀塘市中心重建項目的規劃工作進展順利。發展計劃草圖現正由行政長官會同行政會議考慮。項目的總綱發展藍圖即將呈交城市規劃委員會審議。本人亦已承諾項目範圍內的業主，將於二零零八年年底前向他們提出收購建議。

本局年內亦為一些較複雜的項目擬訂創新的方案。我們與合營伙伴、保育專家及社區攜手合作，制訂了舊灣仔街市主體保育方案，既能保存舊灣仔街市大樓，亦同時履行與合營伙伴之間的合約承諾，兩存其美。此外，本局在四個重建項目中，預留了二千六百平方米總樓面面積供社會企業使用，並為重建區業主及營商人士優化補償措施。

行政長官在去年的施政報告中委託市建局加強保育工作。本局因此擴大有關工作，決定保育四十八幢具歷史及建築特色的戰前騎樓式建築。這項計劃可說是本局歷來最進取的文物保育計劃。



香港早有的戰前廣州式唐樓例子。

在機構管治方面，本局充分了解社會期望市建局董事會可以在高度透明的情況下運作。本人在去年五月出任主席以來，在每次董事會會議後，都會向傳媒簡報董事會的決策。此舉不但有助提升本局的公眾形象，更可令各界更多了解市建局的目標。

以人為本

市建局在七年前成立，我們的核心使命是改善市區居民的生活質素，令他們不用再住在一些甚至連基本設施也欠缺的殘破居所中。本局身負社會使命，並非牟利的私人發展商，我們的工作因此要同時顧及很多方面。本局的宗旨是令市區更新工作，可持續進行，既要為社會整體創造最大價值，帶來最好的回報；亦同時要保育文物。在眾多的工作目標中，我們的首要任務始終如一，是要改善本港弱勢社群的生活環境和質素。

保護環境 可持續發展

本局深切明白要以合理和平衡的方式發展每個項目，我們全力支持政府以至整體社會為香港的可持續發展作出的努力。本局重視保護環境，減少使用可耗盡天然資源。我們的更新項目建基於十分簡單的原則：必須符合現代人生活的條件，不可犧牲下一代的未來。

本局去年繼續提升市建局項目的施工標準及周圍的環境質素，務求盡量綠化周邊地區，愛護環境。我們在荃灣新近落成的重建項目「萬景峯」更奪得香港環保建築最高規格的白金獎，推許本局在環保工作方面的貢獻。

文物保育

文物保育是本局4R策略(重建發展、樓宇復修、文物保育及舊區活化)的重要一環。社會人士近年對本港文物的興趣和關注不斷提高，令本局的保育及復修歷史建築物工作成為社會焦點，我們正不斷努力，取得一定成果，但未來仍有很多保育工作要落實。本局在莊士敦道活化再用的歷史建築，不單令市

主席報告

建局和本地的保育專家引以為傲，亦廣受市民及遊客歡迎。本局正推行其他保育項目，其中兩項即將推出的較大型項目，是衙前圍村的保育主題公園，以及在茂蘿街保育的唐樓。

市區更新首要任務 改善生活質素

市區更新的意義，在乎改善居民的生活質素。本局深信我們的項目必須按社會的需要推行，貫徹執行「以人為本」的宗旨。本局將繼續努力完善規劃策略，務求照顧社會不斷轉變的訴求和需要。我們十分重視居民和營商人士對更新其所屬社區的期望，並會積極回應在公眾諮詢中蒐集到的意見和建議。

此外，我們亦致力減低項目推行過程中對市民日常生活的影響。為此，本局委聘了四隊社區服務隊，確保重建區內每位受影響人士有適當過渡安排。至於本局在洗衣街及利東街的項目，我們已選取了具主題特色的設計，確保原有的地區特色得以保留。

更臻完善的補償政策

本局年內推出一些補償方案，適用於項目內居民、其他直接受到項目影響的人士，以及在重建期間需要搬遷的居民。其中一個主要目的，是嘗試讓有意搬回原居地的受影響自住業主能得償所願。

惠及社區

本局在規劃發展項目時，會不斷審視項目最終能為區內居民帶來的裨益。我們的目標並非只限於幫助那些居住在惡劣環境的居民，遷往居住條件更佳的地方；我們亦盡可能活化周邊的公眾用地，舉辦不同類型的活動，活化社區。本局同時亦致力改善區內的政府、社區及團體設施；改善衛生情況；以及提供更安全的公共環境。



觀塘市中心項目 — 裕民坊公園會保留古樹及增添瀑布設計。

過去數年，本局的項目共提供了約二萬平方米的休憩用地，以及約五萬五千平方米的公眾設施，包括公共交通交匯處、多用途活動會堂、室內場館、青年中心及護理安老院。我們未來會繼續在其他項目中提供惠及社區的設施。舉例來說，本局已在卑利街／嘉咸街項目及荔枝角道／桂林街項目中預留地方，以象徵式租金租予非政府團體作社會及社區用途。

未來市區更新工作的每個階段，無論是規劃、重建以至後期跟進，惠澤社羣仍將是我們的主要目標。我們殷切期望本局日後的工作可為更多人帶來實質的裨益。

檢討《市區重建策略》—— 市區更新的契機

本局是一所充滿活力、與時並進的機構，致力參照社會不同年代的需求，改善受市區老化影響人士的生活質素。因此，本局認為政府檢討《市區重建策略》，將提供一個寶貴機會，讓社會整體廣泛討論市區更新的未來。我們期望是項檢討可凝聚社會的集體智慧，協助市建局制定更多創新及具成本效益的方法，解決市區老化的問題。市建局的董事會及管理層正期待聽取各持分者的意見。



市區重建策略檢討之公眾諮詢小冊子

在檢討過程中，各界抱持開放態度是至為重要的。本局承諾會認真聆聽及考慮受市區更新影響人士及其他市民大眾的意見。我們亦會參考學習海外及內地城市的市區更新經驗，適當地借鑑其他地方的規劃模式及方法。

展望未來

市建局未來需要抱持更開放的態度服務社會，而我們的工作亦更需要向公眾負責。本局希望探討推行地區為本更新模式的可行性。這個模式的第一步是邀請區內居民就如何更新其地區表達意見，以便擬備總綱發展圖，展示實際上可以怎樣改變破舊的市區環境。若某區的居民充分支持更新構想，我們將與政府及有關機構攜手合作，盡量協助當區居民把他們理想中的新環境實現。地區為本的市區更新模式有助回應社會人士對公眾參與討論更新舊區的訴求。在實施地區為本更新模式的過程中，社區共識較易建立，並可以廣為市場接受的原則推行項目。

市區更新二十年

截至二零零八年底，市建局連同其前身土地發展公司已為市區更新工作努力了二十年。這段期間滿載回憶，在我們的檔案資料中，錄影帶、相片、軼事趣聞及廣受報導的事件比比皆是，在在印證市建局及其伙伴在改善市民生活方面的工作成果。在這個值得紀念的歷史時刻，我希望所有持分者能羣策羣力，協助我們建立並落實一個能凝聚更強共識的市區更新模式。我們會仔細聆聽每一個意見，亦明白公眾對我們寄予的期望。本局在香港的市區更新方面，擔當獨特的角色，站在為居住在惡劣環境的家庭改善生活的前線；我們亦明瞭市建局有責任為這一代和下一代的香港市民服務，平衡各界的需要、期望及訴求。本局將竭盡所能，推動香港發展為亞洲的世界級城市。

主席

張震遠

二零零八年七月三十一日

行政總監報告

更重要的是，市建局經過廣泛的公眾諮詢、周詳的規劃和不斷的努力，順利開展從前土地發展公司接手的二十五個重建項目。事實上，市建局已在二零零七年十二月開展了前土發遺留下來的最後一個項目，根據市區重建策略，履行了優先處理這二十五個項目的承諾。



羅義坤先生

本人最近接任為市區重建局行政總監，很高興為二零零七／零八年度年報撰文。本人與市建局全體同事謹對前任行政總監林中麟先生在過去六年，即二零零二年一月至二零零七年十二月期間的卓越領導和貢獻，致以衷心感謝。

在此期間，市建局採取綜合的4R策略（即重建發展、文物保育、樓宇復修和舊區活化），進行舊區更新，並取得顯著成效。更重要的是，市建局經過廣泛的公眾諮詢、周詳的規劃和不斷的努力，順利開展從前土地發展公司接手的二十五個重建項目。事實上，市建局已在二零零七年十二月開展了前土地發展公司遺留下來的最後一個項目，根據市區重建策略，履行了優先處理這二十五個項目的承諾。雖然要完成這批項目，面前仍有大量的工作要做，但對於市建局來說，這二十五個項目的開展是一個重要的里程碑。在過去六年，市建局亦已完成了六個重建項目，並要實施四十一個處於不同發展階段的項目。這四十七個項目協助近三萬二千人改善惡劣的居住環境。市建局現正開始計劃另一階段的市區更新任務。

行政總監報告

二零零七／零八年度的詳細工作報告，已經在業務回顧及市區重建局項目概覽中詳細臚列，涵蓋4R市區更新策略的範疇，以及其他方面的工作。因此，本人會集中提及一些較為重要的事項。

近年社會人士關注文物保育，市建局對此表示認同。在透過更新項目以改善舊區居民生活環境的同時，我們會在實際可行的情況下，盡量保存香港的歷史傳統和地區特色。年內，我們在多個項目中，注入舊區活化及文物保育的元素。



嘉咸街的三幢戰前樓宇將會保留及活化再用。

在卑利街／嘉咸街項目，社區人士希望保持項目周邊的露天市集的活力。為此，我們會採取多項措施，盡量減少重建期內對市集造成的影響。我們亦會在項目中興建一座兩層高的樓宇，以容納現時在項目內經營的濕貨店舖。除了在將來的項目中設置行人專區及休憩用地外，我們又會設立匯聚香港傳統老字號的「老店街」。在士丹頓街／永利街項目，我們修訂發展方向，以保存街市大樓及數幢唐樓、增加休憩用地和提升其他地方色彩。

在太原街／灣仔道項目，我們成功與發展商達成協議，保留灣仔街市大樓的主體，同時繼續履行十多年前土地發展公司與發展商簽訂的合作發展協議。在毗鄰的利東街，我們計劃以婚嫁為發展主題，提供多元化的社區設施及社會企業用地，以保存地區網絡，亦增闢休憩用地和行人專區的地方。

在衙前圍村項目，我們計劃將圍村內的重要歷史元素在項目的保育公園中展現出來。至於洗衣街項目，我們以體育用品城為設計主題，並會設立體育名人館，以加強及提升區內售賣體育用品或俗稱「波鞋街」的地區特色，項目周邊街道的行人路將會擴闊，又會在建築物地庫提供上落貨專區。

與此同時，我們全力推行市建局成立至今最大型的觀塘市中心重建項目。項目的發展草圖已獲城市規劃委員會審視及行政長官會同行政會議的批准。我們正擬備總綱發展藍圖，以呈交城市規劃委員會。我們將於二零零八年十二月向所有受影響的業主，同時發出收購建議。為了維持市中心在重建期間的活力和正常提供各項社區服務，我們計劃分期進行重建工程。

二零零七年十月行政長官在其施政報告中，公布一系列有關市區重建、文物保育和舊區活化的政策綱領。市建局在發展局的統籌下，採取以地區為本的工作方針，展開活化灣仔舊區的各項工作。我們又委託了顧問專家研究五十六幢戰前廣州式騎樓建築，以及制訂保存其中四十八幢此類建築物的不同方法。另外，本局亦在多個項目中保育了超過二十五幢歷史建築，包括灣仔莊士敦道項目內的五幢保育後活化再用的唐樓。

年內，我們繼續與業主立案法團、區議會、政府部門和香港房屋協會携手合作，進行多個樓宇復修和舊區活化項目，以改善地區面貌和區內樓宇狀況。在二零零七／零八年度，共有一百一十五幢住宅樓宇，涉及七千一百六十個單位，受惠於市建局的樓宇復修計劃。

行政總監報告

財政司司長在二零零八年二月的財政預算案中，宣布發展局和市建局將會檢討市區重建策略。市建局對此表示歡迎，並認為檢討十分切合時宜。我們與發展局就政策檢討工作，一直緊密合作，而發展局亦已於二零零八年六月二十四日向立法會的發展事務委員會匯報有關情況。在未來兩年，我們期待聽取所有持分者和社會有興趣的人士，就香港市區更新工作的方向和優先次序的寶貴意見。



發展局局長林鄭月娥女士(前排右)、市建局主席張震遠先生(後排右)、市建局行政總監羅義坤先生(後排左)及發展局常任秘書長(規劃及地政)楊立門先生出席立法會發展事務委員會會議。

財政方面，由於過去數年物業市場的情況有所改善，以及某些項目的合作協議結構所帶來的額外收益，截至二零零八年三月三十一日，我們的淨資產總值達到一百四十四億元，其中包括政府分五次注資的一百億元和自二零零二年累積的四十四億元盈餘。不過，我們已經為洗衣街項目撥備十億元虧損，而目前我們估計當觀塘市中心項目在二零零八／零九年度展開物業收購時，需要為該項目的虧損作二十億元的撥備。

此外，我們擴大全無財政收益的工作範疇，包括保育戰前騎樓建築和地區活化工作。在財政年度完結時，我們的現金和銀行結餘是一百零九億元，但我們估計仍要預留七十二億元，作為已進行收購的項目所須要承擔的開支。根據目前估計，在二零零八年四月一日起的五年內，我們已開展及計劃中的多個項目的總成本，達到三百億元左右。

除此之外，過去數年的良好物業市場情況，逐漸增加了我們的物業收購成本，亦同時增加了我們面對市場下滑的財務風險。因此，除了堅守審慎理財的原則，務求令我們的業務符合經濟效益，亦會致力善用資源。我們估計明年仍需要向外融資，例如向銀行貸款。

對管理層來說，市建局董事會主席及所有成員和各委員會委員，以及六個分區諮詢委員會的指導和寶貴意見，至為重要。本人衷心感謝他們的貢獻和支持。

市建局能夠將願景轉化為事實，以及成功達致市區更新的目標，全賴整體員工的努力、承擔和專業知識。本人多謝他們過去一年的努力和工作成效。

最後，本人與眾員工期待在二零零八／零九年，與所有持分者，以及政府、合作發展伙伴、專家顧問和社區各相關人士緊密合作，同心協力地改善舊區居民的居住環境和香港的城市面貌。

行政總監

羅義坤

二零零八年七月三十一日

業務回顧

重建發展

樓宇復修

舊區活化

文物保育



荃灣市中心項目提供約八千平方呎的垂直綠化帶。

本章就市區重建局(市建局)截至二零零八年三月三十一日止的業務運作作出回顧。

業務綱領和業務計劃

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

本局經過精心策劃，推行綜合的4R(重建發展、文物保育、樓宇復修及舊區活化)業務策略。我們會小心考慮不同的因素，平衡各方利益，又會兼顧日益提升的公眾期望和市區更新的迫切需要，以及慎重考慮本局的權責範圍和有限資源，確使業務綱領和業務計劃既務實又進取。

涵蓋二零零七年至二零一二年度的業務綱領和業務計劃，當中包括二零零七／零八年度的業務計劃，已於二零零六年十二月呈交財政司司長審批，並於二零零七年三月獲得批准。涵蓋二零零八年至二零一三年度的業務綱領和業務計劃，當中包括二零零八／零九年度的業務計劃，已於二零零七／零八年度第三季製備，亦於二零零七年十二月呈交財政司司長，並於二零零八年二月獲批准。

重建發展

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

雖然本局按照《市區重建局條例》第二十五條製備的發展計劃圖則並不直接受《城市規劃(修訂)條例》規管，惟城市規劃委員會(城規會)及本局均同意，本局於製備及修改有關圖則時，亦會跟隨《城市規劃(修訂)條例》之程

業務回顧

序進行。故此，本局根據上述條例製備的發展計劃圖則，需要正式接受公眾人士提出之意見和申述，並在有需要時，由城規會進行聆訊，以考慮該發展計劃是否適宜進行。至今，本局按照《市區重建局條例》及上述規劃程序共開展了十個項目，包括於二零零八年三月開展的晏架街／福全街重建計劃。

本局亦可按照《市區重建局條例》第二十六條開展發展項目，此等項目並不受《城市規劃(修訂)條例》的正式規劃程序規管，但必須獲得發展局局長授權。至今，本局按照上述條例，推行了三個發展項目，當中包括於二零零八年二月開展的浙江街／下鄉道項目及北帝街／木廠街項目。

推動可持續發展

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



此外，本局亦積極尋找機會，在合適的項目內加入垂直綠化。事實上，本港首個加入大規模垂直綠化的建築為本局的荃灣市中心重建項目「萬景峰」，項目提供了約八千平方呎的垂直綠化。

近年，本局致力推動可持續發展的項目，成績有目共睹；加惠民道重建項目「怡峰」及荃灣市中心重建項目「萬景峰」，先後於二零零六／零七年度及二零零七／零八年度獲得香港環保建築協會頒發白金級別證書。

開展新項目

年內，本局致力開展前土地發展公司(土發)已公布而尚未實施餘下的三個項目，以及三個根據《市區重建局條例》推行的項目。上述六個項目合共會協助超過二千二百五十人改善其惡劣的居住環境。項目完成後，預計合共可提供約一千三百個新住宅單位，並提供商業樓面、休憩用地及一個多用途活動會堂。有關這六個項目的詳情臚列如下。

卑利街／嘉咸街

卑利街／嘉咸街項目是二零零七／零八年度開展的三個餘下前土發項目中的首個。發展計劃乃按照《土地發展公司條例》第十三條所製備，已於一九九九年獲得城規會批准。經過兩年的公眾及持份者諮詢後，本局於二零零七年初將項目的總綱發展藍圖提交城規會審批，並於同年五月獲得批准。項目於同年七月正式啟動，並於十月向受影響業主發出收購建議。總綱發展藍圖的主要特色，包括保育及活化再用嘉咸街的戰前唐樓，保留永和雜貨店的外貌，保留項目範圍外的露天市集，興建一幢兩層高的建築以容納項目內的濕貨店舖，設立老店街，提供多用途社區會堂，以及增闢公眾休憩用地。這份總綱發展藍圖吸納了公眾及持份者的意見，以及中西區分區諮詢委員會轄下的保育諮詢小組的建議。該小組成立的目的是為此項目的保育事宜提供建議。



從嘉咸街(上)及結志街(下)望向的兩層高建築，用作容納項目內的濕貨店舖。

衙前圍村

衙前圍村是年內開展的三個餘下前土發項目的第二個。根據與項目內擁有大部分業權的發展商所達成的合作發展協議，本局採用一個創新的「保育為本 新舊交融」的方法，將圍村內的主要歷史文物保留下來，並在未來的保育公園內展現出來，包括天后廟、門樓、門樓上的石匾，圍村中軸線及八間保留完整的原村屋。這個設計方案亦可同時進行住宅發展，住宅樓宇將會被升高至離地面約十五米；住宅樓宇之間亦會保持約四十米的距離，以避免對保育公園造成影響及阻礙朝向獅子山的視線。項目於二零零七年十月正式啟動，收購建議亦於二零零八年一月發出予受影響業主。基於這個市區圍村項目的獨特性，本局亦向圍村原居民提出特別的補償方案。

洗衣街項目

洗衣街項目於二零零七年十二月正式啟動，是二十五個前土發項目最後一個開展的重建計劃，標誌著市建局的一個重要里程碑。本局明白，項目位於旺角鬧市的一角，該處擁有六十七間體育用品店，雖然只有約四分之一，即十九間店舖受到項目影響；然而，為了保存及提升這個地區特色，本局特別為項目制定一項「地區特色體育用品店安排」，並於二零零七年十一月向外公布。根據這項安排，所有受項目影響的體育用品店經營者，在重建完成後，將



林雲峰教授(右)講解洗衣街「體育用品城」的創新設計意念。旁為市建局地區發展總監林偉能先生。

可優先租用「體育用品城」的店舖。本局於二零零七年十二月公布洗衣街項目的「體育用品城」設計，除了提供體育用品零售店舖外，「體育用品城」內亦會設有本港第一個體育名人館。這個發展項目的設計佈局，巧妙地將建築物的內部分散為多個並列的店舖，以提供更多的空間。建築物會向後移，以擴闊行人路；上落貨區將設於地庫，以改善行人通道。二零零八年三月，本局向所有住宅及非住宅業主提出收購建議。此項目的另一特色是相連至鄰近的麥花臣室內場館的街道將會進行美化工程；麥花臣室內場館是本局與香港遊樂場協會合作發展的項目，以提供新穎室內場館、青少年中心、住宅及商業樓面。這些商業樓面將為部份受洗衣街項目影響的體育用品店經營者，提供暫時性的店舖。當洗衣街項目完工後，這些商戶將可以有機會租用「體育用品城」內的店舖，繼續經營。

浙江街／下鄉道項目



浙江街／下鄉道項目採用建築物後移設計，以騰出更多地面空間疏通人流。

浙江街／下鄉道項目為本局根據《市區重建局條例》於二零零八年二月二十九日在馬頭角開展的兩個新項目之一。佔地約九百三十平方米，這個小型項目內的樓宇均建於一九五零年代，樓宇狀況非常殘舊。本局藉着推行這個項目的同時，會在毗鄰東九龍走廊橋底的地方，進行街道改善工程。由於在兩個月的公眾諮詢期內沒有收到任何書面反對，發展局局長授權本局進行該項目的決定已於二零零八年七月十八日刊憲。

北帝街／木廠街項目

北帝街／木廠街項目是本局於二零零八年二月二十九日在馬頭角開展的第二個新項目。這個小型項目佔地約七百八十平方米，項目範圍內的樓宇亦是建於五十年代，樓宇狀況惡劣。項目位處的街道已有數幢經本局協助復修的樓宇，我們會研究如何可以擴闊及美化這些街道的行人路，以配合這個重建項目。同樣地，在兩個月的公眾諮詢期內沒有收到書面反對，發展局局長授權本局進行該項目的決定已於二零零八年七月十八日刊憲。

晏架街／福全街項目

晏架街／福全街項目是本局第六個位於大角嘴的重建項目，以及首個酒店發展項目。這個佔地約七百三十平方米的小型項目位處地點不理想，附近是數條主要道路及西九龍走廊，在考慮過區內對酒店的需求，本局認為採用受噪音影響相對較低的酒店用途較為適合，並於二零零八年三月七日根據《市區重建局條例》實施該項目。發展計劃草圖亦於二零零八年三月二十六日呈交城規會，城規會於二零零八年六月十三日考慮過該發展計劃草圖後，並於同年七月二十五日根據《城市規劃條例》第五條的規定將發展計劃草圖公開展示，作公眾諮詢。

已開展之項目

於二零零二年初至二零零八年三月期間，本局除了繼續推行從前土發接手的十個已開展的項目之外，亦合共啟動了二十九個新重建項目，當中包括十八個前土發項目及十一個根據《市區重建局條例》實施的項目。另外，本局的策略伙伴香港房屋協會，亦與本局合作推行七個前土發項目及一個根據《市區重建局條例》實施的項目。換言之，一九九八年初公布的二十五個前土發項目已全數啟動，加上十二個根據《市區重建局條例》實施的項目，這三十七個項目會協助超過一萬八千人改善其惡劣的居住環境，亦提供逾一萬一千個新住宅單位及各類型的政府、團體、社區及商業設施。

此外，本局接手前土發已開展的十個項目，其中兩個已於早年前完成，在二零零七／零八年度初仍在進行中的其餘八個項目，其中四個亦已於年內完成，並售出所有單位。剩餘的四個項目仍在進行中。上述十個項目合共改善了接近一萬四千人的居住環境，亦提供超過六千個新住宅單位及各類型的政府、團體、社區及商業設施。

本局啟動的十八個前土發項目當中，灣仔莊士敦道嘉薈軒及旺角新填地街MOD595項目的建築工程已完成，並於年內獲發滿意紙。值得一提的是，灣仔莊士敦道項目集重建及保育於一身，既發展新穎的住宅樓宇，又保育了戰前唐樓加以活化再用。

根據《市區重建局條例》實施的十一個項目，其中的五個合併成兩個大型計劃進行，分別是處於收地階段的荔枝角道／桂林街及醫局街項目，以及正部署物業收購工作的海壇街／桂林街及北河街項目。餘下的六個項目均處於不同階段，其中三個正進行規劃，一個進行物業收購，另外茂羅街項目及福全街項目則處於收地階段。

有關四十一個已開展及六個於二零零七／零八年度和過去幾年已完成項目的詳細資料，均載於本報告第五十六頁至五十九頁的市區重建局項目概覽一章。

以下是本局其他五個主要項目的詳細資料：

觀塘市中心

佔地五點三公頃，總發展成本超過三百億元的觀塘市中心項目，是本局成立以來最大規模，也是最為複雜的一個重建計劃。

我們本著以下五大原則來落實這個龐大計劃。

實施本局一向行之有效的補償及安置政策

廣泛的公眾諮詢及社區參與，特別是項目的規劃及設計方面

重建工程將分期進行，以便在重建期間，減低對社區的影響及保持市中心的活力

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

採納富創意和具前瞻性的設計，把觀塘市中心塑造一個新穎、綠化及環保的二十一世紀市中心典範

經過兩年的公眾及持分者諮詢活動，本局詳細考慮過收集到的公眾意見後，製備了兩份發展計劃草圖及總綱發展藍圖的初步設計方案。項目的主要特色包括一個採納了具前瞻性設計的二十一世紀市中心，妥善分佈的建築物令空氣流通，增闊地面的公眾休憩用地及綠化地帶，一個綜合公共交通總匯，四通八達的行人路及行人天橋連接鄰近屋邨，平民化的街舖，以及一個有蓋市集。所有設施都會照顧到輪椅使用者的需要。

業務回顧

二零零七年四月，本局向城規會提交月華街巴士總站及主地盤的兩份發展計劃草圖，正式開始了法定規劃程序，預計需時約十八個月。另外，本局亦完成了一份詳細的社會影響評估報告，並於同年六月提交城規會。城規會諮詢有關政府部門後，於二零零七年九月將兩份發展計劃草圖公開展示，供公眾查閱。

經過二零零七年十月至十二月的兩個月法定諮詢期，城規會於二零零八年三月十四日考慮所有收到的公眾意見，決定不會就兩份發展計劃草圖建議任何修訂，並將該兩份草圖提交行政長官會同行政會議。該兩份發展計劃草圖遂於二零零八年七月根據《城市規劃條例》第九條獲得行政會議批准，預計有關決定將於同年九月刊憲。本局亦計劃於二零零八年九月向城規會呈交月華街及主地盤的總綱發展藍圖。

由於項目的規模十分龐大，重建工程將分期實施。第一期將會遷移及重建月華街巴士總站地盤。為了推行這個項目，本局進行了一系列的技術研究，包括交通、排水系統、污水處理、空氣流通、景觀及環境影響等評估。研究結果均支持項目的設計及重建規模。

除了上述研究外，本局更與多個有關政府部門，觀塘區議會、居民、販商、交通營運者、專業團體及地區關注組織，保持緊密聯絡，以加強溝通及收集意見，及令他們了解項目的實施進度。

本局委託基督教家庭服務中心成立一支社區服務隊，連同本局的前線員工，繼續在重建前及期間，為有需要的居民和家庭，提供適切援助，並以保持社區網絡為主要目標。



市建局主席張震遠先生與觀塘市中心的居民溝通，了解他們的訴求。



觀塘區議員視察由香港科技大學進行的觀塘市中心模型通風測試。

為了應付這個複雜而龐大的項目，本局於觀塘項目部增聘人手，以加強交通規劃，物業收購及社區聯繫等工作。另外，本局更於二零零八年七月將觀塘辦事處搬往創紀之城六期，以容納擴大的員工隊伍。目前協和街辦事處將會提升為社區服務中心，方便業主詢問有關物業的租務及收購事宜，向社區服務隊求助，簽署買賣合約前的文件核實，以及與本局職員會面等等。

開展物業收購的第一步，本局會委任獨立測計師行，按照市場狀況及本局既定的補償政策，為受影響的物業作出估價。由於項目規模龐大，涉及大量的物業業權，以及收購價必須反映物業市值；我們估計物業估價、核實業權及準備所需收購文件等工作，需時約四至五個月完成。上述工作已經於本年七月展開，並已委任了獨立測計師行。本局準備於二零零八年十二月向所有業主提出收購建議。

展望未來，本局會繼續竭盡所能，確保項目可以為觀塘帶來持續的發展，並為觀塘及東九龍區帶來長遠的經濟效益。



市建局董事會成員及觀塘分區諮詢委員會主席龍炳頤教授(左二)與市建局觀塘項目總監李樹榮先生(右)，向澳門政府代表團講解觀塘市中心項目的設計特色。

麥花臣室內場館

二零零六年四月，本局與香港遊樂場協會公布，合作重建發展設施落伍的麥花臣室內場館，提供一個現代化的室內場館、一個青年中心，以及住宅和零售樓面。經過與屋宇署及地政總署的詳細商討後，經修訂的建築圖則於二零零八年三月得到批准，而補地價建議亦於同年五月獲得同意。本局與香港遊樂場協會也於五月為發展這個項目而進行公開招標，並於六月批出有關合約。由於此項目鄰近洗衣街重建計劃，本局有意將兩個項目連結起來，在兩個項目之間的街道，進行美化工程。此外，這個項目亦可以在洗衣街的重建期間，為受該項目影響的部份體育用品商舖經營者，提供暫時性的舖位，令他們可以在該區繼續經營。



麥花臣室內場館項目提供現代化場館設施及青年中心。



重建計劃將興建一所新穎室內場館。

士丹頓街／永利街項目

二零零七年，城規會建議修訂發展計劃草圖，將單一發展商擁有的部分從原有草圖剔出。此修訂隨後於二零零七年十月獲得行政長官會同行政會議批准，而經修訂的規劃大綱則於同年十一月獲城規會批准。本局按修訂的規劃大綱，擬備項目的總綱發展藍圖，該份總綱發展藍圖吸納了二零零七年十二月舉辦的社區工作坊上所收集的公眾意見和訴求，以及中西區區議會的意見。

項目的總綱發展藍圖包括新的住宅／商業用途、政府／團體／社區設施及公眾休憩用地，亦會保留必列啫士街街市、士丹頓街／永利街的數幢唐樓、「臺」的特色及現有街道和巷里的特色，也會尋求可行方法紀念孫中山先生與該地方的淵源。總綱發展藍圖於二零零八年三月二十六日呈交城規會。

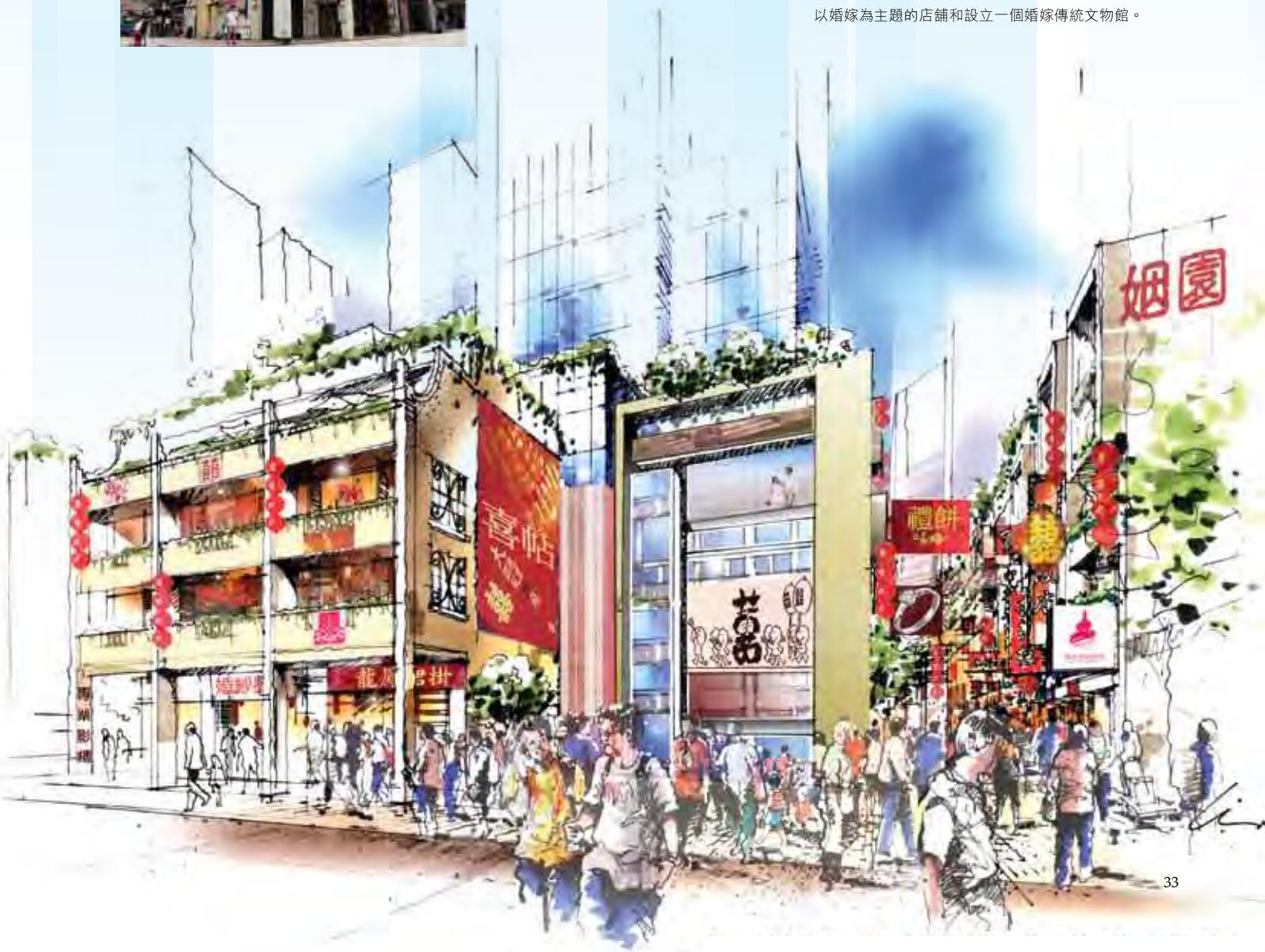
利東街／麥加力歌街項目

此項目的總綱發展藍圖於二零零七年五月獲得城規會批准。同年十二月，本局公布設立以婚嫁為設計主題的「姻園」，設立香港首個婚嫁傳統文物館，並將提供零售用地，給予一系列與婚嫁有關的商品和服務，例如婚紗禮服、鮮花、場地布置、禮餅、髮型屋、珠寶首飾、影樓、及婚宴統籌服務等。此外，本局亦會在項目內推行社會企業試驗計劃，邀請熟悉地區的機構，經營社會企業，以保存和強化區內的社區網絡。項目的清拆工程已在年內完成。另外，利東街道路封閉及其他道路事宜已於二零零八年四月刊憲。本局亦會在合適時間邀請發展商提交合作發展意向書。



三幢廣州式「騎樓」建築
將會活化再用。

項目特色包括在一列三幢獲保育的戰前唐樓內提供以婚嫁為主題的店舖和設立一個婚嫁傳統文物館。



太原街／灣仔道項目

地盤A及B已被重建發展為「尚翹峰」，這兩個地盤的單位亦差不多全部售出。根據十多年前簽訂的項目協議，地盤C亦會被重建發展。然而，在地盤A及B的發展期間，社會對拆除灣仔街市以便發展地盤C出現強烈反對聲音。因此，本局重新檢視這個地盤的發展方案。經過與合作發展商詳細商討，終於達成協議，既可保育灣仔街市大樓的主體，亦可在街市上興建一座住宅大樓。本局修訂了地盤C的總綱發展藍圖，並諮詢古物諮詢委員會及灣仔區議會。該份經修訂的總綱發展藍圖於二零零八年四月提交城規會，並於同年六月二十日獲城規會批核。

經修訂的總綱發展藍圖，灣仔街市大樓的主體，包括外殼、外牆、主要入口、弧形簷篷和鰭形設計，以及前面部分的結構形態將會原址保留。這是一個務實的方案，本局既可履行與發展商的合約，亦在實際可行的情況下，回應社區對保育街市大樓的訴求。預計本局會增加超過二億元的額外成本，以及涉及較長的發展期。



灣仔街市大樓的現貌。



灣仔街市大樓的主體部分將會原址保存。

重建項目的新單位銷售

年內，本局與合作發展商繼續進行較早前推出的單位銷售工作，包括萬景峰的餘下單位，及於二零零七年首季再度推出的尚翹峰及泓都尚未銷售的單位。基於年內的住宅市場銷售氣氛有所改善，有關住宅單位的銷售情況均有不錯的成績。總計，超過一千三百五十個單位經已售出，當中大部份均為上述項目的單位。泓都所餘下的一百六十五個單位亦已經出售，而其餘兩個項目僅餘下少於六十個單位，有待出售。

與香港房屋協會合作的重建項目

本局於二零零二年十二月與香港房屋協會(房協)簽訂了合作備忘錄，建立策略伙伴關係。至今，房協已根據該備忘錄推行了七個重建項目，均屬前土發已公布但尚未開展的項目，其中五個項目位於深水埗，兩個位於筲箕灣。年內，房協繼續進行這批項目，有關項目影響約七百五十個業權，估計涉及近一千二百四十個住戶，約二千三百七十人。當項目完成後，預計可合共提供約一千七百個新單位，約一萬三千三百平方米零售樓面、三百平方米休憩用地及四千四百五十平方米政府、團體及社區設施用地。此外，房協在灣仔開展了一個舊區活化暨文物保育項目(即藍屋項目)，涉及九幢唐樓，共三十四個住戶。獲保育的樓宇原本用作文化及社區用途，而項目亦計劃提供商業設施及約二百三十平方米的公眾休憩用地。及後，發展局局長於二零零七年十月公布政府的「活化歷史建築伙伴計劃」，發展局及房協將藍屋項目納入該伙伴計劃，成為首期的七幢歷史建築之一。

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

與香港房屋委員會合作

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

業務回顧

文物保育

樓宇復修

舊區活化

重建發展



一列四幢的廣州式「騎樓」建築，包括和昌大押，經翻新後活化再用。



莊士敦道四幢歷史建築，經保育活化後的前後面貌。

文物保育

年內，本局的文物保育工作，成果豐碩。莊士敦道項目(嘉薈軒)內的五幢唐樓的保育工作已經完成，樓宇翻新後成為特色餐廳。除此之外，本局亦會保育超過二十多幢樓宇，並會就這些樓宇的活化再用，徵詢古物古蹟辦事處。本局是香港唯一機構，保育了如此大數目的市區唐樓。

行政長官在二零零七年十月的施政報告內，給予本局一項任務，就是將歷史建築的保育擴大至戰前樓宇。就此，本局聘請了顧問專家，就戰前的廣州式騎樓建築進行研究。我們小心考慮過這些樓宇的文物價值、實際問題及進行活化再用的潛質後，於二零零八年三月公布有關的保育策略，因應樓宇的不同程度文物價值，提出多種形式去保育這批特色建築。本局會優先處理具有顯著文物價值的二十幢廣州式騎樓建築，並將會向城規會提交發展計劃草圖，務求將它們長期保育下來，活化再用。本局亦正為另外二十八幢文物價值相對較低但仍具相當保育價值的廣州式騎樓建築，擬備可行的保育工作計劃。

業務回顧



發展局局長林鄭月娥女士(中)連同現任及前任市建局主席、董事會成員及行政總監，以及前土地發展公司管理局成員於莊士敦道重建暨保育項目的竣工典禮。

此外，本局亦以創新的「保育為本」的設計方案來推行衙前圍村項目，這個方案的主要特色是將圍村的原來建築和歷史元素，在項目內的保育公園中保留及展現。根據卑利街／嘉咸街項目已批准的總綱發展藍圖，三幢戰前唐樓將會保育及活化再用，而永和雜貨店的外貌亦會保留。至於餘樂里／正街項目已批准的總綱發展藍圖，亦包括在餘樂里新闢的休憩用地內，盡可能保留戰前唐樓的特色元素；本局正擬備園景發展草圖，並研究上述的可行性。

就茂蘿街／巴路士街項目內六幢唐樓的保育並活化再用方案，本局已經與古物古蹟辦事處原則上達成協議。另外，我們亦就利東街／麥加力歌街項目的三幢戰前唐樓的保育方案，徵詢古物古蹟辦事處，並正落實有關方案。我們擬備上述兩份保育方案時，參照了在莊士敦道項目中保育及活化五幢唐樓的實際經驗。

正如上文提及，為了回應社會的期望，本局經過多番商討，終於修訂了灣仔太原街／灣仔道項目中C地盤的發展計劃，令灣仔街市大樓的主體得以保留。

至於士丹頓街／永利街項目，本局根據文物研究、社區工作坊中表達的公眾意見和訴求，以及中西區區議會的建議，擬備了項目的總綱發展藍圖。項目的總綱發展藍圖包括保育現時的街道和巷里、必列啫士街街市和數幢唐樓。



保留後的唐樓已被活化再用。

業務回顧



位處船街18號的唐樓經翻新後變身為特色食肆。



業務回顧

樓宇復修

文物保育

舊區活化

重建發展



荃灣區內經復修的樓宇展現協調的外牆顏色設計。



市建局為參與樓宇復修計劃的業主提供技術支援。



樓宇復修

於二零零七／零八年度，本局的樓宇復修物料資助計劃及免息貸款計劃，共協助了一百一十五幢樓宇，約七千一百六十個單位，進行及完成樓宇復修工程。以上兩項計劃，連同本局推動樓宇復修的其他措施，包括困難戶資助、第三者責任保險資助、復修樓宇按揭優惠，以及提供免費專業和技術意見等，均受到業主的歡迎和社區的支持。

在地區組織及非政府機構的協助下，本局大力宣傳樓宇復修的重要性，以及本局的樓宇復修計劃，對象是三百八十幢樓宇，逾一萬個單位。本局也參與了由政府部門及公營機構，如民政事務總署及房協所舉辦的宣傳活動，在地區推廣樓宇復修訊息。此外，本局亦透過研討會、在專業刊物撰寫文章以及傳媒訪問，廣泛宣傳樓宇復修的好處及討論相關課題。

自本局於二零零四年推出樓宇復修計劃以來，直至二零零八年三月，超過四百五十幢位於本局樓宇復修服務區的樓宇，涉及約三萬

業務回顧



本局與屋宇署及香港房屋協會每年合作舉辦「樓宇安全嘉年華」。

六千個單位，參加了兩項計劃。本局共批出超過一億五千二百萬元的貸款及資助，協助業主進行樓宇復修工程。以上提及的金額，其中的四千七百萬元的貸款及資助於二零零七／零八年度發放。

經過一番的努力，本局的樓宇復修服務區開始出現了多組令人耳目一新的樓群。除了向業主立案法團提供技術支援外，本局於二零零七／零八年度向超過五十幢樓宇，提供了外牆顏色組合設計，令這些樓宇完成復修工程後，更能顯出其獨特風格，這此樓宇位於上環、大角嘴、紅磡及荃灣等地區。類似的服務亦擴展至附近的灣仔石水渠街、馬頭角的譚公道，及觀塘的物華街／瑞和街樓群，協調的外牆顏色設計，令整個地區的面貌得以提升。

展望未來，我們將會協助政府及房協，在本局的樓宇復修服務區內，推行法例生效後的強制驗樓計劃，以及房協於二零零八年所推出的長者樓宇維修津貼計劃。





荃灣荃豐大廈復修後之新面貌。



大角嘴樓宇復修服務區出現令人耳目一新的樓群。



業務回顧

舊區活化

樓宇復修

重建發展

文物保育



「上環坊」是上環區內一個社區活動的好去處。



荃灣楊屋道(左)及尖沙咀棉登徑(右)之街道美化工程。

舊區活化

年內，本局繼續推行多個舊區活化項目，同時亦開始進行新的活化計劃研究，以配合本局在地區的重建、復修及保育工作，令整體社區得益。此等活化計劃的成功，實有賴區議會的支持，以及得到政府部門，例如路政署、運輸署和康樂及文化事務署的緊密合作。

大角嘴區是本局推行樓宇復修的重點地區，我們在區內，包括埃華街、福全街和大角嘴道進行重鋪路面，更新街燈裝置，加添街道特色裝置及街道綠化等美化工程，有關工程已於二零零七年底完成。



與此同時，在河內道重建項目附近的一段河內道，以及連接該項目至尖沙嘴東港鐵站的棉登徑，都完成類似的路面改善工程。

本局於去年完成毗鄰荃灣市中心項目的河背街改善工程後，亦進行了眾安街美化工程的詳細設計。這個項目是本局與房協合作，並得到荃灣區議會的支持。改善工程包括重新裝飾街道、擴闊行人路及增加種植樹木的空間。

為了配合區內的新重建項目，本局正於大角嘴及深水埗區進行美化工程研究，有關研究已進入詳細設計階段，其中在大角嘴的改善工程更會在短期內展開。有關研究不但針對重鋪路面和加添街道特色裝置等工程，亦會尋求可行方案，在高密度的地區擴闊行人路，並加以綠化；又會增闢休憩用地，為地區加添活力。



西港城附近的「上環坊」活化項目，為區內注入新動力。

另外，位於旺角麥花臣室內場館及洗衣街項目之間的奶路臣街美化工程，詳細設計亦已完成。

在港島的上環區，連接上環坊及荷里活道的東街，有關的改善工程亦於二零零七年十一月動工。這項工程對東街一帶的街市攤檔的營運者造成很少的影響。

因應行政長官於二零零七年十月公布的二零零七／零八年度施政報告，本局正與發展局、灣仔區議會及活化灣仔舊區專責委員會緊密合作，以地區為本的方針，進行灣仔區的發展及活化工作，這項新的計劃建基於多年前本局提出的灣仔總綱構想及藍圖。此外，在已推行了多個項目的上環區，我們亦已開展一項改善計劃，目的是要加強該區的連系，包括設計一條新的文物徑，以突顯該區的歷史特色。



眾安街現貌。



眾安街的街道美化工程設計草案。



深水埗社區領袖及居民參與市區更新工作坊。

社會責任

本局進行重建及補償工作時，亦會顧及市區更新的其他範疇，以履行社會責任。我們會推行沒有收益的保育、復修及活化項目，亦會致力改善居住環境，例如提供安置、提升環境質素和協助保持社區網絡等。在肩負上述社會責任的大前題下，本局於二零零七／零八年度推行了多項新措施，包括洗衣街項目的「體育用品城」、以「保育為本」的衙前圍村項目、卑利街／嘉咸街項目的「老店街」設計和露天市集的保育活化、「姻園」主題的利東街／麥加力歌街項目，以及灣仔街市大樓的主體保育。再者，本局亦以地區為本的方向，與發展局合作，並諮詢灣仔區議會，進行灣仔舊區的活化工作。

此外，本局亦於二零零七年十一月推出一系列強化的補償措施。為了協助居民保持社區網絡，我們為自住業主提供「認購意向安排」，令他們可以多一個選擇，在重建完成後，申請優先以市價購買新單位。為了協助經營多年的商戶重新啟業，我們亦提供額外「營商特惠津貼」。對於保存洗衣街重建項目的地區特色，我們也向體育用品的經營者提供「地區特色體育用品店安排」，讓他們可以用市場租值優先租賃項目內「體育用品城」的零售舖位，以替代接受「營商特惠津貼」。除上述安排外，本局亦提出其他優化目前補償方案的措施。

本局的不少重建項目內都會提供政府、團體及社區設施用地。過去多年，本局一直以優惠租金，在多個地點提供用地予十多間慈善機構、非政府機構及社會企業。除了因應政府部門的要求提供地方予政府及團體使用之外，本局亦在重建項目中，預留不少地方作為社區／商業用途。當這些地方於未來數年供使用時，本局會因應社區的訴求及需要，以及當時政府就扶貧和社會企業所制定的政策和承諾，分配予適當的組織或機構。在利東街／麥加力歌街項目已批准的總綱發展藍圖內，將會以試驗形式，預留麥加力歌街部分用地，作為社會企業用途，以保持社區網絡及建立地區的社會資本。類似的用地亦會在其他處於不同發展階段的重建項目中預留，例如荔枝角道／桂林街／醫局街及洋松街／松樹街項目。在卑利街／嘉咸街項目中，則會興建一座多用途社區會堂。此外，在利東街／麥加力歌街項目及第一街／第二街項目中，已預留地方作護理安老院之用；灣仔道／太原街項目則會提供地方予日間幼兒中心。

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



市建局新成立的九龍城分區諮詢委員會召開首個會議。



社區服務隊隊員探訪洗衣街項目內的居民。

社區聯繫

本局在規劃項目及進行物業收購階段時，最着重加強與持份者的溝通，以了解他們的關注和訴求。一直以來，本局與居民及關注組織、本地諮詢團體、專業團體、政治團體及傳媒保持緊密聯繫，令持份者更了解本局的工作和政策。本局亦就他們所關注的事項，提供實際的協助，以爭取社區及公眾的支持。

本局完全明白良好社區關係的重要性和裨益。我們本着「以人為本」的精神，推行「社會聯繫」策略，積極與本局行動區內的社區保持溝通。年內，本局出席了不少於三十個區議會的會議及委員會會議，從而向各個有關地區的區議會解釋本局的工作進度，及聽取他們的意見，並在實際可行的情況下，將有關意見納入項目內。本局的主席、行政總監及其他管理層代表，亦不時參與不同的社區活動，包括工作坊、居民探訪及簡介會等。

公共關係

年內，本局制定了一份有系統及以訊息主導的傳媒策略，以加強與傳媒溝通，並突顯本局作為一間開放、具透明度及有責任感的機構。本局主席經常於董事會會議後會見傳媒，就一些影響居民、商戶及持份者的政策和董事會決定，向新聞界宣布和解釋。管理團隊亦不時向傳媒簡報本局政策的細節、行動及決策的原因，以及重建項目的進度和相關事項。

本局的熱線電話、地區辦事處及觀塘辦事處共處理了約八千二百個查詢及求助個案，以及五個投訴個案。我們訂下服務承諾，於一個工作天內完成處理百分之九十五的查詢、五個工作天內回應百分之九十的訴求，以及十四個工作天內回應百分之九十的投訴個案。我們於年內均能達致上述的工作目標。此外，市建局、房協及屋宇署合作設立一站式熱線服務，有效地處理公眾人士對樓宇復修及保養的查詢及訴求。

為了更廣泛地宣傳本局的樓宇復修資助計劃，我們與房協及屋宇署於二零零七年十月合作舉辦了一項「樓宇安全嘉年華」活動，吸引超過二萬人參與。



市建局主席張震遠先生向媒體講解市建局的新保育措施。

本局的網頁提供我們的工作及政策的最新資訊，一直受到公眾人士歡迎。年內，本局的網頁共錄得超過一千八百二十萬人次點擊，比上一個年度增加百份之十七。

為了加強公眾對本局的理想和使命的認識，主席及行政總監就市區更新的課題，向多個商務、專業及學術團體發表演說。本局亦參與為期三個月的「二零零七

香港・深圳城市／建築雙城雙年展」，展示本局的4R工作。此外，在政府舉辦的文物保育宣傳運動中，亦有展出本局的保育工作。

年內，本局與多個來自海外的訪問團，包括泰國、南韓、越南、印尼及新加坡，以及國內省份和城市，例如江蘇、安徽、甘肅、無錫和深圳，交流市區更新的經驗。



零七/零八年度市建職員樂益會成員和管理高層。

人力資源

年內，本局更新了多個人力資源計劃方案和活動，務求可以吸引、挽留及激勵員工，以助他們在面對不斷轉變的公眾要求和訴求的環境下，執行職務。再者，本港的就業市場正處於最近十年的最蓬勃時期，令本局面對不少挑戰，以確保有足夠及適當的人力資源去落實我們的工作使命和目標。為應付這些挑戰，本局在過去一年均在以下各領域繼續努力，以期提供良好的工作環境，令員工盡展所長。

工作表現及薪酬

為鞏固本局以工作表現為本的文化，本局繼續現有機制，並增加調薪的靈活性，以便對優秀的員工作相應的獎勵。在二零零八年四月開始的年度薪酬調整，便是按這個機制實行，而調整幅度，則按照市場情況，平均為百分之四點五。同時，本局亦改良了基層員工的工作表現評估機制，使其與調薪機制能更有效地互相配合。未來一年，我們會進一步提升我們的工作表現評估制度，更有效地落實以工作表現為本的文化。

年內，本局亦檢討及改良了多項不同的人力資源政策，以配合本局的政策方向及相應的市場狀況，當中包括醫療及相關的福利方案，經過檢討後推出了醫療保險以取代以往的網絡醫生。



市建職員樂益會舉辦的活動包括賽龍舟(上)及樂施毅行者。

業務回顧

組織及人力資源

於二零零七／零八年度，為應付繁重的工作量，包括正在規劃及開展的多個複雜和大規模項目，本局的員工隊伍，由二百六十五人擴大至二百七十五人。本局於年內亦成功填補大部分的高層職位。此外，本局亦因應情況，聘用獨立顧問、臨時職員、已離職僱員以兼職聘用，以及由個別委員會及專責小組委任的專家，以配合全職員工履行本局的職責。為確保機構的持續性，和加強員工的使命感，除總監職級外，本局的所有員工都以長期合約聘請，而並非固定年期的合約。



市建局員工參與「高效率團隊」培訓課程。

培訓

本局在二零零七／零八年度建立更規範化的培訓及發展計劃，並推行才能培訓方案。為配合本局的發展及新員工的聘任，本局亦改善了現時的新入職的培訓安排，以確保員工具備所需的技能及知識，擔任新的工作崗位。

此外，本局亦為所有員工提供更多有關企業操守的培訓和經驗分享會，內容包括個人資料保護、個人尊重、提供平等機會的責任，以及有關收受利益等議題。為建立及維繫具前瞻性以及策略性的動力，培訓內容亦包括了團隊建立、策略思維及業務籌劃等。年內舉辦的培訓課程共十四個。本局也繼續運用公務員事務局公務員培訓處的資源，給予員工培訓機會，年內，本局員工共參加二十四個課程。



市建局定期進行員工溝通及分享會。

員工溝通

本局積極與員工溝通，以促進員工對本局的了解，提升其工作表現和加強歸屬感。本局年內繼續舉辦季度簡報會及其他有關人力資源與機構營運等課題的簡報會。當本局就有關員工事宜進行檢討時，亦會邀請員工參與專責小組、工作小組及聚焦小組，以聆聽各員工的意見。

作為一個關心員工的機構，本局引進了員工輔導服務，並不時為員工安排資訊分享會，內容包括員工健康資訊，以協助員工保持身心健康，使他們可以面對工作上的壓力及挑戰。

市建職員樂益會舉辦多類型的聯誼、體育及社會服務活動，協助員工建立團隊精神，鬆弛身心及善用工餘時間。年度，本局共安排了二十二項活動，深受同事歡迎。另外本局員工在多項體育活動中贏得了多個獎項，包括工商機構運動會及渣打馬拉松。

本局員工的流失率持續較就業市場低，不過由於市場良好因素，本局於年內的員工流失率也有上升的情況。員工的整體流失率由上個年度的百分之十點六一，上升至二零零七／零八年度的百分之十三點七。而高層職員的流失率同樣上升，由上年度的百分之十點三九，上升至二零零七／零八年度的百分之十四點二九，但仍然比二零零五／零六年度的十七點八為低。

業務回顧

財務資源

政府注資

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

財務狀況及融資需要

截至二零零八年三月三十一日，本局的資產淨值為一百四十四億元，當中包括政府注資共一百億元，以及從營運得來的累積盈餘四十四億元。本局能夠錄得有關盈餘，主要是地產市道好轉，以及我們能夠掌握時機，在良好的市場情況下為大部分的重建項目邀請合作發展商，以及獲得銀行存款結餘的利息收入，並且以審慎理財管理的模式運作。

於二零零八年三月三十一日止，本局的現金及銀行存款結餘為一百零九億元，而本局正進行收購的項目估計要承擔的收購成本為七十二億元。考慮到市場情況、利率趨勢，以及本局已批核的投資指引，本局的現金盈餘存放於多間銀行，作一個月至十二個月的定期存款，以及不同期限的結構性存款。在二零零七／零八年的財政年度，本局並無借貸。本局於二零零七／零八年度底，經招標後委任了投資經理，以管理本局部份現金盈餘，以提高利息回報。

本局預計，二零零八年至二零一三年的五年，業務綱領內的項目涉及總發展成本約三百億元，當中不包括營運開支。這些開支涵蓋一系列本局於該份由二零零八年四月一日起計的五年業務綱領內，在重建、保育、復修及活化的4R工作。在重建發展項目中，將包括在重建一章中提及的多個前土發項目，其中一個是本局歷來最大規模，涉及龐大收購成本的觀塘市中心重建計劃。此外，本局最近亦開展保育戰前唐樓的計劃。按照這個業務綱領，本局預計仍需要向外尋求融資，例如向銀行借貸，以履行未來五年的4R工作。

當本局實施市區更新項目時，會因為地產市場波動而無可避免地面對各種風險。由於個別項目在市場周期的不同時間開展，本局的財務狀況會因而受到影響。近年，由於收購成本顯著上升，本局在重建項目的風險亦相對增加。為確保市區更新計劃可以持續推行，本局會採取十分審慎的理財方針，以及參照良好的商業模式運作。

過去幾年的財務摘要撮錄於本年報第八十三頁。

年內的營運盈餘

對比上年度的八億元，本局在二零零七／零八年度錄得了二十一億元營運淨盈餘，主要是某些項目的合作協議結構所帶來的額外收益及項目受惠於本港地產市場上揚。此外，本局亦於年內為洗衣街項目撥備十億元虧損；並估計將於在二零零八／零九年度為觀塘市中心項目的虧損作二十億元的撥備。

成本控制

本局仍然保持一貫的審慎理財原則，以控制員工數目的增長，並可能尋求減低成本的措施。儘管二零零七／零八年的市區更新工作規模較前龐大，本局的一年總行政開支為二億三千八百萬元，較上年度增加約三千三百萬元，主要原因是增添和提升設備，增加人手，以及增加辦事處的面積等，同時要支付二零零六／零七年度內所作出改善的全年費用，及為折舊撥款。由於本局推行觀塘市中心項目，員工數目亦由二零零七年三月三十一日的二百六十五人增加至二零零八年三月三十一日的二百七十五人。

本局不時檢討及更新其財務及行政系統及程序，並作出適當的改善。除了法定審計外，本局的內部審計處亦進行定期檢討。在二零零七／零八年度，本局進行了全面的內部控制及風險管理檢討，包括涉及十四個部門的運作風險管理。就此，本局制定及實施了處理方案，以提升本局現時的內部控制及風險管理架構。此外，本局亦在有需要時，就相關的政策及程序，向廉政公署的防止貪污部徵詢意見，以期減低濫用及誤解的風險。

業務回顧—市區重建局項目概覽

		項目地盤資料				項目發展資料						
項目名稱	發展名稱	面積 (平方米)	現時 總樓面 面積 (平方米)	樓宇	人口	總樓面 面積 (平方米)	住宅 單位	商業樓面 面積 (平方米)	其他 用途 (平方米)	政府/團體/ 社區設施 總樓面面積 (平方米)	休憩用地 (平方米)	
												(a) 市建局截至 2008年3月31日推出的項目
1	大角咀晏架街 / 福全街	726	5226	6	257	6534	0	6534				
2	土瓜灣浙江街 / 下鄉道	928	3772	5	270	8352	116	1392				
3	馬頭角北帝街 / 木廠街	776	3348	5	253	6984	92	1164				
4	旺角洗衣街	2465	14434	14	498	22185	196	8241				
5	黃大仙衙前圍村	4637	2051	36	154	37097	580	2319			1400	
6	上環卑利街 / 嘉咸街	5320	20219	37	823	68620	293	46260			1000	
7	觀塘市中心	53500	105124	24	4763	401250	2000	209640	15700	16300	8700	
8	旺角麥花臣室內場館	2399	2788	1	0	24768	254	2443		5620		
9-11	深水埗海壇街 / 桂林街及北河街	7440	25344	37	1233	66960	784	9930		2200	1500	
12	大角嘴福全街 / 杉樹街	536	4071	3	272	4824	72	804				
13	西營盤餘樂里 / 正街	2156	4140	14	270	17320	270	245			1100	
14	灣仔茂蘿街 / 巴士士街	780	2687	5	122	2140			2140		300	
15-16	深水埗荔枝角道 / 桂林街及醫局街	3345	13197	17	540	30106	384	4923			580	
17	大角嘴杉樹街 / 晏架街	2328	11802	12	520	20952	304	3492			450	
18	大角嘴洋松街 / 松樹街	2195	10332	12	594	19753	368	3292				
19	灣仔利東街 / 麥加力歌街	8220	36534	52	1611	79697	1313	9637		2112	3000	
20	紅磡必嘉圍	277	834	2	9	2164	24	246				
21	大角嘴必發道 / 洋松街	1229	6313	7	280	10370	187	1154				
22	上環士丹頓街 / 永利街	3563	5265	24	288	20930	216	3809			625	
23	灣仔皇后大道東	378	1806	5	25	3985	96	445				
24	西營盤第一街 / 第二街	3536	15690	30	777	38030	496	1717		2199	700	
25	深水埗保安道 / 順寧道	豐盛居	1394	4898	8	327	12534	166	2083		250	
26	旺角新填地街	MOD595	535	2411	4	122	4921	85	802			
27	大角嘴櫻桃街		4510	14416	33	1020	43231	522	4916	1849		
28	深水埗福榮街 / 福華街		1384	5129	8	246	12453	173	2075		255	
29	灣仔莊士敦道	嘉薈軒	1970	7640	21	333	20567	381	2600			
小計 (A)			116527	329471	422	15607	986727	9372	330163	17840	30280	19860

業務回顧—市區重建局項目概覽

備註	進度
商業樓面面積可提供200個酒店房間	項目於2008年3月7日刊憲公布開展 發展計劃圖則於2008年7月25日刊憲作公眾諮詢
	2008年7月18日發展局局長授權開展項目
	2008年7月18日發展局局長授權開展項目
	項目於2007年12月21日宣布開展，正進行物業收購
	項目於2007年10月2日宣布開展，正進行物業收購
商業樓面面積包括1,260平方米作多用途活動會堂，300平方米作社會企業用途及8,950平方米作酒店用途提供182個房間	城規會於2007年5月核准總綱發展藍圖，正進行物業收購
其他用途是15,700平方米的公共交通交匯處	項目於2007年3月30日刊憲公布開展，兩份發展計劃圖則於2008年7月16日獲行政長官會同行政會議核准。正擬備兩份總綱發展藍圖以呈交城規會。計劃於2008年12月開始收購工作
政府 / 團體 / 社區設施為室內場館及青年中心	與香港遊樂場協會簽署了發展協議，已批出合作發展合約
三個項目合併為一 政府 / 團體 / 社區設施用途待定	行政長官會同行政會議於2008年6月3日核准發展計劃圖則
	正進行居民搬遷工作
商業樓面面積包括76平方米作社區用途	城規會於2007年9月核准總綱發展藍圖，正進行物業收購
其他用途：2,140平方米作文化及創意產業用途	正進行收地工作
兩個項目合併為一 商業樓面面積包括390平方米作社會企業用途	正進行收地工作，城規會於2008年1月核准總綱發展藍圖
	已批出合作發展合約
商業樓面面積包括1,000平方米作社會企業用途	預計建造工程於2011年底竣工
商業樓面面積包括968平方米作社會企業用途;政府 / 團體 / 社區設施包括護理安老院 / 社區服務支援中心、垃圾收集站及公廁	城規會於2007年5月22日核准總綱發展藍圖，已完成拆卸工程，封路公告於2008年4月25日刊憲
	已批出合作發展合約
	預計建造工程於2009年初竣工
	於2008年3月25日向城規會呈交總綱發展藍圖，正進行收購工作
	預計建造工程於2010年中竣工
政府 / 團體 / 社區設施作護理安老院用途	預計建造工程於2010年中竣工
	建造工程於2008年4月竣工
	正進行售樓
政府 / 團體 / 社區設施作護理安老院用途	預計建造工程於2008年底竣工
	預計建造工程於2008年底竣工
	租售工作接近完成

業務回顧—市區重建局項目概覽

			項目地盤資料				項目發展資料					
項目名稱	發展名稱		面積 (平方米)	現時 總樓面 面積 (平方米)	樓宇	人口	總樓面 面積 (平方米)	住宅 單位	商業樓面 面積 (平方米)	其他 用途 (平方米)	政府/團體/ 社區設施 總樓面面積 (平方米)	休憩用地 (平方米)
(b) 房協截至 2008 年 3月31日推出的項目												
30	灣仔石水渠街 / 慶雲街	藍屋	930	1796	9	57	1796			1796		230
31	筲箕灣西灣河街		712	3796	2	21	5791	88	631			
32	筲箕灣筲箕灣道		1870	9834	17	400	19756	291	3168			
33	深水埗保安道 / 懷惠道		2592	9923	19	528	21219	326	891		2648	
34	深水埗青山道 / 昌華街		1000	5935	10	158	9000	149	1500			
35	深水埗青山道 / 元州街		2609	14193	22	496	23482	356	3914			150
36	深水埗元州街 / 福榮街		2222	10114	22	362	19998	312	1133		2200	150
37	深水埗青山道 / 興華街		1382	8286	11	344	12438	180	2073			
小計 (B)			13317	63877	112	2366	113480	1702	13310	1796	4848	530
(c) 由前土地發展公司開展而尚在進行的項目												
38	荃灣楊屋道		7230	NA	0	0	43854	256	17373			
39	尖沙咀河內道		8299	27309	20	220	102626	345	31209	25764		1219
40	荃灣市中心	萬景峰	20300	56851	22	7119	130199	1466	23221		3080	3700
41	灣仔灣仔道 / 太原街	尚翹峰	6781	12555	31	975	62310	904	3441		6330	
42	堅尼地城加惠民道	怡峰	728	NA	0	0	7280	89				
43	上環皇后街	帝后華庭	7964	25792	50	648	66271	1148	400		5254	1200
44	堅尼地城新海旁	泓都	6075	24808	15	1683	62904	1182				2300
45	油麻地窩打老道 / 雲南里	窩打老道 8 號	3869	6610	19	444	35007	576				1650
46	旺角亞皆老街 / 上海街	朗豪坊	11976	40810	58	2603	167419	0	160870		6548	1100
47	旺角廣鑛街	百利達廣場	1607	4190	10	272	15160	272	2414			
小計 (C)			74829	198925	225	13964	693030	6238	238928	25764	21212	11169
總計 (A) + (B) + (C)			204673	592273	759	31937	1793237	17312	582401	45400	56340	31559
註 *：當項目中所有單位已售出、租出或與合作發展商完成分配，該項目即為完成。												

業務回顧—市區重建局項目概覽

備註	進度
「活化歷史建築伙伴計劃」的一部分	正進行物業收購
	正進行物業收購
	正進行拆卸工程
政府 / 團體 / 社區設施作護理安老院用途	正進行建造工程
	正進行居民搬遷及分期拆卸工程
	正進行居民搬遷及分期拆卸工程
政府 / 團體 / 社區設施作護理安老院用途	正進行居民搬遷及分期拆卸工程
	正申請進行拆卸工程
	預計建造工程於2009年初竣工
其他用途為提供384個房間的酒店用途	預計建造工程於2008年底竣工
政府 / 團體 / 社區設施為交通及社區設施	正出售餘下單位及出租商業樓面
政府 / 團體 / 社區設施包括街市、日間託兒所、垃圾收集站及公厕	地盤A及B的重建已完成，城規會於2008年6月20日核准地盤C的修訂總綱發展藍圖，地盤C將於2008年底開始建造工程，預計於2012年底竣工
	項目於 2007/08 年完成 *
政府 / 團體 / 社區設施包括單身人士宿舍、護理安老院、日間託兒所、老人中心、輕度弱智人士宿舍及熟食中心	項目於 2007/08 年完成 *
	項目於 2007/08 年完成 *
	項目於 2007/08 年完成 *
商業樓面面積包括 41,467平方米以提供686個房間的酒店、65,542平方米作寫字樓用途、53,861平方米作零售用途，政府 / 團體 / 社區設施包括熟食中心、交通及社區設施	項目於 2005/06 年完成 *
	項目於 2005/06 年完成 *

引言

市建局極重視機構管治的文化，董事會及各委員會在運作上均力求達致公開、高透明度和問責的高水平。

董事會

董事會由主席及二十四位成員組成，成員來自不同背景，包括學術、商務、政府（屋宇署、民政事務總署、地政總署及規劃署的署長）、法律、政治（包括三位立法會議員），以及地產、建築、測量和社會工作等界別。市建局的行政總監（法例指定同時為董事會副主席）及兩位執行董事皆為其成員。董事會於二零零七年四月至二零零八年三月間召開了九次會議。

委員會

市建局為更完善執行其任務，在董事會轄下設立了六個委員會。各委員會由董事會成員及增選委員組成，按特定的權責範圍運作。各委員會的工作詳情如下：

委員會

負責範圍

審計委員會

- 內部監控系統及風險管理
- 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
- 特別項目或特別調查
- 會計政策
- 外聘核數師之評核及內部審計規章
- 周年財務及核數報告

土地、安置及補償委員會

- 土地物業事宜、補償及安置的政策
- 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
- 甄選及運作社區服務隊的政策

財務委員會

- 市建局的資金需求
- 財務和庫務政策
- 盈餘資金的投資
- 年度業務計劃及五年業務綱領的財務範疇

規劃、拓展及文物保護委員會

- 五年業務綱領及周年業務計劃內所選的項目
- 核准發展計劃草圖及發展項目
- 建議呈交發展計劃草圖予城市規劃委員會
- 規劃發展參數及設計事宜
- 保護文物擬案
- 舊區活化擬案

覆核委員會

- 因應受影響業主或住客的要求，覆核市建局執行政策時所作的決定

薪酬委員會

- 高層及一般員工的薪酬政策和指引
- 組織架構的成效
- 人力資源政策

市區重建局董事會

行政總監

地區發展(行動)部

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

規格及合約統籌部

- 項目協議管理
- 建築項目管理
- 設計及建築政策與規格
- 品質保證
- 採購及合約管理
- 推行樓宇復修計劃
- 推行活化工程

物業及土地部

- 項目準備工作、可行性研究及收購價評估
- 制訂物業收購、住客現金補償及安置政策
- 物業估價
- 批地及地政
- 管理市建局物業
- 制訂及執行發展項目商業條款
- 項目銷售及租務

觀塘項目部

- 項目實施規劃及統籌
- 規劃、設計及建築事務支援
- 城規會申請及程序
- 項目影響評估及研究
- 促進社區參與推展諮詢及教育工作
- 重置政府／團體／社區設施
- 觀塘辦事處管理及運作

規劃及發展部

- 業務綱領及業務計劃
- 重建發展/樓宇復修/舊區活化/保育文物的整體規劃及研究
- 項目規劃（地盤分析）
- 執行規劃支援
- 社區影響評估
- 城市設計及綠化



李敬志
地區發展總監

林偉能
地區發展總監

溫兆華
物業及土地總監



李樹榮
觀塘項目總監

馬昭智
規劃及設計總監

譚小瑩
執行董事（規劃及發展）



財務部

- 人力資源及行政
- 財務規劃及管理
- 會計事務
- 庫務及籌資
- 機構秘書
- 法律事務
- 資訊科技

企業傳訊部

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

機構策略處

- 制訂及檢討機構策略、政策、計劃及程序

內部審計處

- 運作及衡量量值式審計

管理層其他成員

- 畢仲明**
物業及土地總經理
- 陳燕卿**
內部審計總經理
- 蔡仁生**
社區發展總監
- 郭理高**
地政顧問
- 方靜儀**
人力資源及行政總經理
- 池谷弘**
規劃及發展總經理
- 何志偉**
規格及合約管理總經理
- 顧慧儀**
物業及土地總經理
- 羅國華**
企業事務總經理
- 李振才**
財務策劃及會計總經理
- 藍志光**
物業及土地總經理
- 白迪新**
業務策略統籌
- 潘信榮**
規格及合約管理總經理
- 鄧堃霖**
規格及合約管理總經理
- 鄧文雄**
觀塘項目總經理
- 鄧倩如**
對外關係總經理
- 黃麗娟**
地區發展總經理
- 黃偉權**
物業徵購主管
- 楊鴻熹**
工程顧問



羅義坤
行政總監

邱松鶴
企業傳訊總監

鄭啟華
法律事務總監

理想及使命

為香港締造優質的城市生活，令我們的世界級都會充滿朝氣，成為更美好的家園。

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

我們的工作重點：

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

主席：鄭維新先生, SBS, JP
(任期至二零零七年四月三十日止)
張震遠先生, JP
(任期由二零零七年五月一日起)

行政總監：林中麟先生, GBS, SBS, JP
(任期至二零零七年十二月三十一日止)
羅義坤先生
(任期由二零零八年三月一日起)

執行董事：羅義坤先生
(任期至二零零八年二月二十九日止)
譚小瑩女士, JP

非執行董事：陳顯滬先生
(非官方成員) (任期由二零零七年五月一日起)
陳鑑林議員, SBS, JP
陳家樂先生, SBS, BBS, JP
陳麗雲教授, JP
(任期至二零零七年四月三十日止)
周賢明先生, MH
張震遠先生, JP
(任期至二零零七年四月三十日止)
何佩然教授
(任期由二零零七年五月一日起)
葉國謙先生, GBS, JP
(任期由二零零七年五月一日起)
林貝聿嘉女士, GBS, SBS, OBE, JP
(任期至二零零七年四月三十日止)
李偉民先生, JP
梁家傑議員, SC
(任期至二零零七年四月三十日止)
李華明議員, JP
盧重興先生, SBS
龍炳頤教授, SBS, JP
吳家鎚博士
吳家賢女士
(任期由二零零七年五月一日起)
吳水麗先生, BBS, MBE, JP
(任期由二零零七年五月一日起)
譚惠珠小姐, GBS, LLD, JP
(任期至二零零七年四月三十日止)
杜彼得先生
(任期由二零零七年五月一日起)
尹志強先生, BBS, JP
葉滿華先生, JP
楊孝華議員, SBS, JP
盛智文博士, GBS, JP

非執行董事：張孝威先生, JP 屋宇署署長
(官方成員) 陳甘美華女士, JP 民政事務總署署長
劉勵超先生, SBS 地政總署署長
(任期至二零零七年六月三十日止)
譚贛蘭女士, JP 地政總署署長
(任期由二零零七年七月一日起)
伍謝淑瑩女士, JP 規劃署署長

董事會成員及簡歷



董事會成員

左起

前排：李華明議員、李偉民太平紳士、林中麟太平紳士（行政總監，任期至二零零七年十二月三十一日止）、張震遠太平紳士（主席）、龍炳頤教授、盧重興先生、陳鑑林議員

後排：陳顯滙先生、伍謝淑瑩太平紳士、陳甘美華太平紳士、吳家賢女士、張孝威太平紳士、杜彼得先生、葉國謙太平紳士、楊孝華議員、吳水麗太平紳士、周賢明先生、葉滿華太平紳士、譚小瑩太平紳士、羅義坤先生

不在團體相內的成員：盛智文博士、陳家樂太平紳士、吳家鎰博士、尹志強太平紳士、何佩然教授、譚贛蘭太平紳士



董事會成員

左起

前排：陳家樂太平紳士、陳鑑林議員、羅義坤先生（行政總監，任期由二零零八年三月一日起）、張震遠太平紳士（主席）、龍炳頤教授、盧重興先生、杜彼得先生

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

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

董事會成員及簡歷

主席

張震遠先生, JP

張震遠先生為香港商品交易所主席，於二零零一年起出任市區重建局董事會成員，並於二零零七年起出任市建局董事會主席。張先生現為紀律人員薪俸及服務條件常務委員會廉政公署人員小組委員會主席、薪酬趨勢調查委員會替任主席、公務員薪俸及服務條件常務委員會委員及投訴警方獨立監察委員會委員。

張先生為泰山石化集團有限公司前副主席，曾任香港廉政公署防止貪污諮詢委員會主席及能源諮詢委員會委員，並曾自麥肯錫公司暫調出任香港政府中央政策組全職顧問，亦曾任麥肯錫公司之美國及亞洲區顧問。

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

行政總監

林中麟先生, GBS, SBS, JP (任期至二零零七年十二月三十一日止)

林中麟先生於二零零二年一月獲委任為市區重建局的行政總監。林先生畢業於香港大學，並於美國史丹福大學商學院取得管理學碩士學位。林先生曾服務政府多年，負責房屋、環境、地政、金融、採購及基建項目等工作，曾任香港政府駐三藩市經濟貿易事務處處長、副金融司、政府物料供應處處長、新機場工程統籌署署長，並於一九九八至二零零零年間借調機場管理局出任行政總監職位。

羅義坤先生 (任期由二零零八年三月一日起)

羅義坤先生於二零零八年三月一日起獲委任為市區重建局的行政總監。他於二零零五年十一月至二零零八年二月期間為該局執行董事。羅先生是香港會計師，亦是特許秘書。他是香港會計師公會多個委員會的委員，以及香港中文大學會計學諮詢委員會委員。

董事會成員及簡歷

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

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

非執行董事（非官方成員）

陳顯滬先生

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

陳鑑林議員, SBS, JP

陳鑑林先生是現任立法會議員（九龍東）及中國人民政治協商會議全國委員會委員，身兼香港房屋委員會委員及立法會房屋事務委員會委員，長期參與社區工作，關注香港公營房屋發展。

陳議員也是現任立法會財經事務委員會主席、香港按揭證券有限公司董事、香港證券及期貨事務監察委員會非執行董事，曾任外匯基金投資有限公司董事。

另外，他亦兼任廉政公署貪污問題諮詢委員會委員，曾任觀塘區議會議員及香港中文大學校董。

董事會成員及簡歷

陳家樂先生, SBS, BBS, JP

陳家樂律師執業超過二十年，是鄒陳律師行的高級合夥人，亦是中國委托公證人。

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

在社會服務方面，陳律師是香港青年協會，基督教靈實協會及中國神學研究院之董事，亦是多家機構的名譽法律顧問。

周賢明先生, MH

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

何佩然教授

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

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

葉國謙先生, GBS, JP

葉國謙先生為漢華教育機構執行秘書。現任香港特別行政區第十一屆全國人民代表大會代表、民建聯副主席，中西區區議員（觀龍選區）。葉先生亦服務於政府諮詢委員會，現為紀律人員薪俸及服務條件常務委員會委員及交通諮詢委員會委員。

葉先生分別於一九九五至一九九七年擔任香港立法局議員，一九九七至一九九八年擔任臨時立法會議員，二零零零至二零零四年擔任香港特別行政區立法會議員（區議會功能界別），而一九九二至二零零三年歷任中西區區議會民選議員。

李偉民先生, JP

李偉民先生現為李偉民律師事務所合夥人。李先生為香港執業律師、英國、新加坡、澳洲註冊律師、美國夏威夷州海外法律顧問、中國司法部委托在港之公證人及香港政府委任婚姻監禮人。

李先生為多個團體組織之會員及委員：英國特許仲裁司協會會員、香港證券學院會員、美國專業調解員協會會員、香港律師會認可調解員、香港調解中心會員、香港律師會屬下另類糾紛解決（ADR）委員、香港仲裁司學會前執委及香港和解中心前會長。他亦是中國廣州、大連、威海、蘇州、沈陽、惠州、柳州、南京及珠海仲裁委員會仲裁員及中國國際商會哈爾濱調解中心名譽顧問。李先生更為江蘇省政府涉外法律顧問。

李先生於一九九八年及二零零零年被法律界選出作為香港特首選舉委員會（法律界）委員，亦在二零零二年獲委任為中國香港特區人大選舉委員會委員，此外，李先生現為香港社工註冊局執委、香港城市規劃委員會委員、香港證券及期貨事務監察委員會註冊投資顧問、香港藝術發展局副主席、香港表演藝術撥款委員會會員及前香港中央政策組非主職顧問。

此外，他為多個舞台及創意工業組織的法律顧問，包括香港室內設計師協會、香港電影編劇家協會、香港演藝人協會、香港電影導演會、香港電影工作者總會、香港電視專業人員協會、香港舞台技術及設計人員協會。此外，李先生亦為香港設計中心董事，以及香港出口商會的法律顧問。

董事會成員及簡歷

李華明議員, JP

李華明議員為現任立法會議員、立法會內務委員會副主席、立法會食物安全及環境衛生事務委員會副主席。其他公職包括香港房屋委員會委員、消費者委員會委員、禁毒常務委員會委員及漁業可持續發展委員會委員。

盧重興先生, SBS

盧重興先生現為中國銀行（香港）有限公司總經理。盧先生自一九六九年開始投身銀行業，曾於一九九四年出任臨時機場管理局董事會成員，並於一九九六年四月至一九九九年五月期間出任機場管理局副主席。盧先生於一九九七年十二月至二零零五年十一月為醫院管理局成員，又盧先生於一九九五年九月起出任地鐵公司董事會成員，二零零零年十月地鐵私營化後續任獨立非執行董事至二零零八年五月。

龍炳頤教授, SBS, JP

龍炳頤教授為建築師，香港大學建築學系及聯合國科教文組織文物資源管理教授，土地及建設諮詢委員會主席，環境及自然保育基金委員會主席及策略發展委員會委員。

吳家鎚博士

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

吳家賢女士

吳家賢女士為資深建築師，在中港兩地擁有二十五年經驗。吳女士為凱達環球有限公司前董事總經理，現為地產發展商擔任顧問。

吳女士為香港建築師學會資深會員，積極參與會內事務，亦為香港建築中心的創會主席。該中心為慈善機構，旨在建立一個可讓大眾市民了解香港建築特色及其發展史的平台。

吳女士致力參與環保建築工作，是香港環保建築協會行政委員會副主席，該會負責香港的環保樓宇標籤工作。吳女士是屋宇署認可人士，亦為結構工程師註冊事務委員會及認可人士註冊事務委員會成員。

吳水麗先生, BBS, MBE, JP

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

吳先生曾任房屋委員會委員達十年（至二零零六年），同時亦為租住房屋小組主席。吳先生亦曾任城市規劃委員會委員、交通諮詢委員會委員、醫院管理局成員、國際社會工作者協會副會長（亞太區會長）、香港社會工作人員協會會長等職務。

目前，吳先生為法律援助服務局成員、香港社會服務聯會執行委員會委員、香港基督教愛華會副主席及社工註冊局成員。

杜彼得先生

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

董事會成員及簡歷

尹志強先生, BBS, JP

尹先生為英國商業經紀學會、英國倫敦土地學會及英國皇家仲裁學會之會員，以及英國管理會計師學會之資深會員。尹先生在物業估值及物業拍賣行業擁有超過二十五年經驗。尹先生為香港太平紳士，於二零零四年獲頒銅紫荊星章，以表揚他在業界長期的突出表現。現時，尹先生為聯交所主板上市公司理文集團有限公司及英皇集團（國際）有限公司之獨立非執行董事。

葉滿華先生, JP

葉滿華先生是執業測量師，現為房屋委員會非官方成員，同時亦為土地及建設諮詢委員會成員，以及交通諮詢委員會成員。葉先生是現任香港測量師學會副會長及鄉議局增選議員，亦曾任香港測量師註冊管理局主席，香港測量師學會產業測量組主席及國際測量師聯合會估價與房產管理部主席。

楊孝華議員, SBS, JP

楊孝華議員在英國受教育，一九六八年加入太古集團，三十多年來曾在航運、旅遊、中國貿易及航空四大部門服務。楊氏一九八六年至一九八九年任太古公司駐北京常駐首席代表。一九八九年返港任國泰航空公司香港區總經理，一九九二年起至今任國泰航空公司旅遊業與香港事務總經理。

楊氏一九七八年至一九八六年任市政局議員，期間亦任深水埗和東區區議員。他於一九九九年及二零零三年連續兩屆被選為南區區議員。楊氏曾任香港基本法諮詢委員會委員。他曾是香港特區籌委會委員、香港特區政府與行政長官推選委員會委員及臨時立法會議員。他於二零零三年成為中華海外聯誼會理事及二零零八年獲委任為全國政協委員。

一九九一年獲選入立法局，代表旅遊業功能組別。楊孝華先生是現任香港特別行政區立法會議員，代表旅遊界。

一九九三年被委任為太平紳士，二零零三年獲頒銀紫荊星章。楊先生曾於一九七八年獲傑出青年獎，並於一九八二年至一九八六年任傑出青年協會主席。

他是旅遊策略小組成員及職業訓練局成員。

盛智文博士, GBS, JP

盛智文博士為蘭桂坊集團的創辦人，亦是蘭桂坊的主要地產發展商蘭桂坊控股有限公司主席。他是蘭桂坊概念控股有限公司主席，該公司在蘭桂坊、上海及布吉擁有二十八家餐廳。

盛博士亦是多間具規模公司的主席，除了涉足電影製作，他是拉斯維加斯的娛樂公司Wynn (Las Vegas) 的董事會成員，該公司亦參與興建澳門的永利賭場。他是Wynn Resorts Ltd 及天星小輪有限公司董事、盈科大衍地產發展有限公司、信和置業有限公司及尖沙咀置業集團有限公司的非執行董事，亦是海洋公園公司的董事局主席。

多年來，盛博士是多個政府委員會的成員，當中包括旅遊、文化、藝術，以至房屋及衛生，現時亦是策略發展委員會經濟發展及與內地經濟合作委員會委員、旅遊事務署旅遊業策略小組成員、經濟分析及方便營商處城市規劃工作小組成員及職業訓練局成員。盛博士於二零零一年七月一日獲行政長官委任為太平紳士，二零零四年獲頒贈金紫荊星章。

盛博士是加拿大商會和香港總商會理事。

董事會成員及簡歷

非執行董事 (官方成員)

張孝威先生, JP 屋宇署署長

張孝威先生是專業屋宇測量師，亦是香港測量師學會資深會員及英國皇家特許測量師學會會員。張先生在香港科技學院完成訓練後，於一九六八年加入香港政府工作，先後在當時的建築物條例執行處、建築拓展署、屋宇地政署及屋宇署擔任多個職位。張先生現職為屋宇署署長。他在樓宇管制方面具三十五年經驗，並對樓宇的復修更新工作有濃厚興趣。

陳甘美華女士, JP 民政事務總署署長

陳甘美華女士自一九七七年十月加入政府的政務職系後，曾出任多個政策局、資源局及前線部門的首長級職位。她也曾擔任中央政策組副首席顧問；該組就影響本港的所有重大事務，向當時的總督、布政司及財政司提供意見。

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

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

在社會服務範疇，陳女士於一九七七至八二年任職於社會事務科及社會福利署。一九九九年至二零零零年，她擔任律政司政務專員。二零零零年六月，她擔任勞工處處長。二零零三年六月三十日，她出任現職為民政事務總署署長。

譚贛蘭女士, JP 地政總署署長

譚贛蘭女士任職公務員達二十八年，現職地政總署署長，同時亦為香港房屋委員會委員、香港房屋協會監事會成員、城市規劃委員會委員和土地及建設諮詢委員會委員。

伍謝淑瑩女士, JP 規劃署署長

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

執行董事

譚小瑩女士, JP

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

市建局委員會成員

財務委員會

主席

張震遠先生, JP

成員

陳家樂先生, SBS, BBS, JP

盧重興先生, SBS

杜彼得先生

葉滿華先生, JP

林中麟先生, GBS, SBS, JP
(任期至二零零七年十二月三十一日止)

羅義坤先生

增選委員

鄭啟華先生
(任期至二零零七年十月一日止)

郭淳浩先生

郭展禮先生

薪酬委員會

主席

張震遠先生, JP

成員

陳家樂先生, SBS, BBS, JP

李偉民先生, JP

盧重興先生, SBS

杜彼得先生

林中麟先生, GBS, SBS, JP
(任期至二零零七年十二月三十一日止)

羅義坤先生

規劃、拓展及文物 保護委員會

主席

龍炳頤教授, SBS, JP
(任期至二零零七年八月三十一日止)

杜彼得先生
(任期由二零零七年九月一日起)

成員

陳顯滙先生

何佩然教授

葉國謙先生, GBS, JP

李華明議員, JP

吳家賢女士

吳水麗先生, BBS, MBE, JP

葉滿華先生, JP

盛智文博士, GBS, JP

地政總署署長
(譚贛蘭女士, JP)

規劃署署長
(伍謝淑瑩女士, JP)

林中麟先生, GBS, SBS, JP
(任期至二零零七年十二月三十一日止)

羅義坤先生
(任期由二零零八年三月一日起)

譚小瑩女士, JP

增選委員

伍美琴博士

韋柏利先生

民政事務總署助理署長 (2)
(夏鎋琪女士, JP)

覆核委員會

主席

李偉民先生, JP

成員

周賢明先生, MH

葉國謙先生, GBS, JP

吳家鎚博士

尹志強先生, BBS, JP

楊孝華議員, SBS, JP

增選委員

陳兆根博士

陳炳釗先生

陳啟榮先生

周鎮榮先生
(任期至二零零八年五月十五日止)

蔡海偉先生

徐永德博士

何寶英博士

林子綏女士

劉國裕博士, JP

劉道貫先生

羅君美女士

李煜紹博士

陸嘉鑾先生

莫慶聯先生

伍山河牧師

吳振智牧師
(任期至二零零八年六月十七日止)

彭錦輝先生

史泰祖醫生

謝兆光先生

黃龍德先生, JP

容正達先生, BBS, JP

土地、安置及補償委員會

主席

陳家樂先生, SBS, BBS, JP

成員

陳鑑林議員, SBS, JP

陳顯滙先生

周賢明先生, MH

李華明議員, JP

吳家鎚博士

吳水麗先生, BBS, MBE, JP

林中麟先生, GBS, SBS, JP
(任期至二零零七年十二月三十一日止)

羅義坤先生
(任期由二零零八年三月一日起)

譚小瑩女士, JP

增選委員

劉國裕博士, JP

王麗珍女士, BBS

地政總署助理署長
(白潤林先生, JP)

審計委員會

主席

盧重興先生, SBS

成員

李偉民先生, JP

楊孝華議員, SBS, JP

增選委員

陳國威先生

市建局分區諮詢委員會成員

中西區 分區諮詢委員會

主席

尹志強先生, BBS, JP

成員

甘乃威先生, MH

任偉生先生 (任期至二零零八年三月三十一日止)

朱彬生先生 (任期至二零零七年十一月十六日止)

何小芳小姐

李志恒先生 (任期由二零零八年四月一日起)

李雷小玲女士

李應生先生, MH, JP

阮品強先生

林乾禮先生, JP

胡楚南先生, JP

徐永德博士

張翼雄先生 (任期由二零零八年四月一日起)

陳捷貴先生, JP

黃山先生

楊位款先生, MH (任期至二零零八年三月三十一日止)

鄭寶鴻先生

鍾孟齊先生, MH (任期由二零零八年四月一日起)

韓淑儀女士 (任期至二零零八年三月三十一日止)

中西區民政事務專員

灣仔 分區諮詢委員會

主席

葉滿華先生, JP

成員

吳錦津先生, MH

李均頤小姐 (任期由二零零八年四月一日起)

李碧儀小姐 (任期由二零零八年四月一日起)

李繼雄先生

林國明先生

邱浩波先生, BBS, MH, JP

孫啓昌先生, MH, JP (任期至二零零八年三月三十一日)

麥致祥先生

黃宏泰先生 (任期由二零零八年四月一日起)

蔣匡文先生

鄭琴淵女士, MH

黎葉寶萍女士, JP

蕭志雄醫生

賴錦璋先生, JP

謝永齡博士, MH

羅慶鴻先生

灣仔民政事務專員

深水埗 分區諮詢委員會

主席

吳水麗先生, BBS, MBE, JP

成員

何少亮先生

杜立基先生 (任期至二零零八年三月三十一日止)

李漢雄先生, MH

林家輝先生

陳東博士, SBS, JP (任期至二零零八年三月三十一日止)

陳家欣先生

陳偉明先生 (任期由二零零八年四月一日起)

孫國林先生, MH

梁樞先生

梁有方先生

曾淵滄博士, MH (任期至二零零八年三月三十一日止)

黃鑑權先生, MH, JP

楊國健先生 (任期至二零零八年三月三十一日止)

鄭泳舜先生 (任期由二零零八年四月一日起)

衛煥南先生

謝福波先生 (任期至二零零八年三月三十一日止)

鍾劍華博士

深水埗民政事務專員

油尖旺 分區諮詢委員會

主席

吳家鎰博士

成員

仇振輝先生, BBS, JP

邵健偉博士 (任期至二零零八年三月三十一日止)

邵賢偉先生

吳寶珊女士 (任期至二零零八年三月三十一日止)

林浩揚先生

唐振寰先生

秦寶山先生

梁偉權先生, JP

許德亮先生

黃焯銓先生 (任期由二零零八年四月一日起)

葉子開先生

葉國忠先生, SBS, JP

葉樹安先生 (任期至二零零八年三月三十一日止)

蔡少峰先生 (任期由二零零八年四月一日起)

潘潔文先生

油尖旺民政事務專員

市建局分區諮詢委員會成員

觀塘 分區諮詢委員會

主席

龍炳頤教授, SBS, MBE, JP

成員

王一民女士

李華明議員, JP

周賢明先生, MH

林亨利先生

林建華博士, MH

林珩輝先生, JP

邱戊秀先生

范偉光先生

香灼璣先生, SBS, JP (任期至二零零八年一月三十一日止)

徐海山先生

徐 璋先生

高寶齡女士, MH, JP (任期至二零零八年一月三十一日止)

梁芙詠女士, BBS, MH

梁家傑議員, SC (任期至二零零八年一月三十一日止)

梁陳少卿女士

梁 雄先生

莊任明先生

郭烈東先生

陳華裕先生

陳錦祥先生, JP (任期至二零零八年一月三十一日止)

陳鑑林議員, SBS, JP

黃少蘭小姐

黃啟明先生

楊孫西博士, GBS, SBS, JP (任期至二零零八年一月三十一日止)

劉定安先生

劉偉忠先生

黎永年先生 (任期至二零零八年一月三十一日止)

盧重興先生, SBS (任期至二零零八年一月三十一日止)

錢正民先生 (任期至二零零八年一月三十一日止)

蘇麗珍女士

觀塘民政事務專員

九龍城 分區諮詢委員會

主席

何佩然教授

成員

尹才榜先生, MH

甘桂基先生

朱海山先生

任國棟先生

李慧琮女士

陳國培先生

陳盧堅先生

張 玲女士

莫嘉嫻女士

鄧寶善博士

蕭婉嫦女士, BBS, JP

顏少倫先生

九龍城民政事務專員

財務摘要

本局在過去七年的財務業績總結於下列表內：

	港幣百萬元						
	01/02	02/03	03/04	04/05	05/06	06/07	07/08
期/年度內營業額	128	57	201	4,936	2,766	536	5,266
期/年度內(虧損) / 盈餘 (除利息收入)	(559)	(228)	(89)	2,990	1,394	416	1,701
期/年度內(虧損) / 盈餘	(558)	(227)	(80)	3,002	1,576	759	2,078
發展中物業*	870	1,292	2,025	2,525	3,136	4,289	4,502
淨(負債) / 資產	(2,719)	(946)	974	5,976	9,552	12,311	14,389
累積(虧損) / 盈餘	(2,719)	(2,946)	(3,026)	(24)	1,552	2,311	4,389
資金		2,000	4,000	6,000	8,000	10,000	10,000

* 發展中物業一項包括發展中物業、共同控制發展項目及已購入有待重建物業。

董事會報告書

市區重建局截至二零零八年三月三十一日之年報已編撰完成，而同期之財務報表亦經核數師審核，董事會同人現謹將之一併呈上。

董事會成員

市區重建局自本年度起至本年報編撰日的董事會成員名單載列於第六十五頁。

主要職務

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

財務報表

截至二零零八年三月三十一日止年度內，集團之業績，以及集團和本局的財政狀況詳載於第八十八頁至一百二十一頁的財務報表。

物業、機器及設備

本年度內之物業、機器及設備變動詳載於財務報表附註10。

營運資金

於二零零八年三月三十一日，集團的營運資金主要來自政府注資及累積盈餘。

董事會成員在合約上的權益及股份認購權

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

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

核數師

本財務報表由羅兵咸永道會計師事務所審核。該公司任滿告退，但表示願意留任。

承董事會命

副主席及行政總監

羅義坤 謹啟

香港，二零零八年六月十六日



致市區重建局董事會

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第八十八頁至一百二十一頁市區重建局及其附屬公司(以下合稱「集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零零八年三月三十一日的集團及市區重建局資產負債表與截至該日止年度的綜合收支表、綜合資產淨值變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

市區重建局就財務報表須承擔的責任

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

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見，並按照《市區重建局條例》第十八條僅向董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

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

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

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映市區重建局及集團於二零零八年三月三十一日的事務狀況及集團截至該日止年度的業績及現金流量，並已按照《香港公司條例》妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零零八年六月十六日

綜合收支表

截至二零零八年三月三十一日止年度
(以港元為單位)

	附註	<u>2008</u> \$'000	<u>2007</u> \$'000
收益	5(a)	5,266,017	536,094
直接成本		<u>(2,301,022)</u>	<u>(134,765)</u>
盈餘總額		2,964,995	401,329
其他淨收入	5(b)	403,600	363,017
行政費用		(197,730)	(172,997)
其他營運費用		(58,864)	(45,238)
物業及已承擔的項目減值(準備)/ 撥回		<u>(1,034,400)</u>	<u>212,600</u>
除所得稅前營運盈餘	6	2,077,601	758,711
所得稅	7(a)	<u>-</u>	<u>-</u>
年度盈餘	8	<u><u>2,077,601</u></u>	<u><u>758,711</u></u>

第九十三頁至一百二十一頁之附註乃本財務報表的一部份。

綜合資產負債表

於二零零八年三月三十一日
(以港元為單位)

	附註	2008 \$'000	2007 \$'000
非流動資產			
租賃土地	9	269,322	76,186
物業、機器及設備	10	102,789	61,150
已購入有待重建物業	11	7,532	10,526
發展中物業	12	4,487,632	3,564,366
共同控制發展項目	14	-	479,806
樓宇復修貸款	15	66,855	43,383
		<u>4,934,130</u>	<u>4,235,417</u>
流動資產			
待售物業	16	14,429	271,534
共同控制發展項目	14	7,190	234,043
樓宇復修貸款	15	21,008	12,553
貿易及其他應收帳款	17	104,320	71,922
現金及銀行結餘	18	10,871,029	7,932,467
		<u>11,017,976</u>	<u>8,522,519</u>
總資產		<u>15,952,106</u>	<u>12,757,936</u>
資金及儲備			
資金	19	10,000,000	10,000,000
累積盈餘		4,389,058	2,311,457
		<u>14,389,058</u>	<u>12,311,457</u>
流動負債			
貿易及其他應付帳款		474,048	446,479
已承擔的項目準備	20	1,089,000	-
		<u>1,563,048</u>	<u>446,479</u>
總資金、儲備及負債		<u>15,952,106</u>	<u>12,757,936</u>

於二零零八年六月十六日經董事會批核



主席 張震遠



行政總監 羅義坤

第九十三頁至一百二十一頁之附註乃本財務報表的一部份。

本局資產負債表

於二零零八年三月三十一日
(以港元為單位)

	附註	2008 \$'000	2007 \$'000
非流動資產			
租賃土地	9	269,322	76,186
物業、機器及設備	10	94,333	50,410
已購入有待重建物業	11	7,532	10,526
發展中物業	12	4,487,632	3,564,366
附屬公司	13	8,131	21,720
共同控制發展項目	14	-	479,806
樓宇復修貸款	15	66,855	43,383
		<u>4,933,805</u>	<u>4,246,397</u>
流動資產			
待售物業	16	14,429	271,534
共同控制發展項目	14	7,190	234,043
樓宇復修貸款	15	21,008	12,553
貿易及其他應收帳款	17	104,198	71,818
現金及銀行結餘	18	10,871,029	7,932,456
		<u>11,017,854</u>	<u>8,522,404</u>
總資產		<u>15,951,659</u>	<u>12,768,801</u>
資金及儲備			
資金	19	10,000,000	10,000,000
累積盈餘		4,389,058	2,322,771
		<u>14,389,058</u>	<u>12,322,771</u>
流動負債			
貿易及其他應付帳款		473,601	446,030
已承擔的項目準備	20	1,089,000	-
		<u>1,562,601</u>	<u>446,030</u>
總資金、儲備及負債		<u>15,951,659</u>	<u>12,768,801</u>

於二零零八年六月十六日經董事會批核



主席 張震遠



行政總監 羅義坤

綜合現金流量表

截至二零零八年三月三十一日止年度
(以港元為單位)

	附註	2008		2007	
		\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
營運活動現金流量					
除所得稅前營運盈餘		2,077,601		758,711	
調整					
利息收入		(376,592)		(343,482)	
折舊及攤銷		45,463		39,202	
出售物業、機器及設備虧損／(收益)		160		(2)	
物業及已承擔的項目減值準備／(撥回)		<u>1,034,400</u>		<u>(212,600)</u>	
營運資金變動前營運盈餘		2,781,032		241,829	
共同控制發展項目減少／(增加)		706,659		(227,042)	
發展中物業增加		(895,501)		(737,843)	
樓宇復修貸款增加		(31,927)		(33,614)	
貿易及其他應收帳款增加		(6,827)		(1,193)	
待售物業減少／(增加)		12,203		(7,321)	
貿易及其他應付帳款增加		<u>27,569</u>		<u>199,677</u>	
來自／(用於)營運之現金		2,593,208		(565,507)	
利息收入		<u>351,021</u>		<u>315,022</u>	
來自／(用於)營運活動之淨現金			2,944,229		(250,485)
投資活動現金流量					
銀行存款增加		(4,373,000)		(115,000)	
購置租賃土地、物業、機器及設備		(5,667)		(12,083)	
出售物業、機器及設備收入		<u>-</u>		<u>2</u>	
用於投資活動之淨現金			(4,378,667)		(127,081)
融資活動現金流量					
資金增加		<u>-</u>		<u>2,000,000</u>	
來自融資活動之淨現金			<u>-</u>		<u>2,000,000</u>
現金及現金等價物淨(減少)/增加			(1,434,438)		1,622,434
於四月一日的現金及現金等價物			<u>3,926,467</u>		<u>2,304,033</u>
於三月三十一日的現金及現金等價物			<u>2,492,029</u>		<u>3,926,467</u>
現金及銀行結餘分析					
現金及現金等價物			2,492,029		3,926,467
其他銀行存款			<u>8,379,000</u>		<u>4,006,000</u>
於三月三十一日的現金及銀行結餘	18		<u>10,871,029</u>		<u>7,932,467</u>

第九十三頁至一百二十一頁之附註乃本財務報表的一部份。

綜合資產淨值變動表

截至二零零八年三月三十一日止年度
(以港元為單位)

	<u>資金</u>	<u>累積盈餘</u>	<u>總額</u>
	\$'000	\$'000	\$'000
於二零零六年四月一日之結餘	8,000,000	1,552,746	9,552,746
本年度盈餘	-	758,711	758,711
本年度注資	<u>2,000,000</u>	-	<u>2,000,000</u>
於二零零七年三月三十一日之結餘	<u>10,000,000</u>	<u>2,311,457</u>	<u>12,311,457</u>
於二零零七年四月一日之結餘	10,000,000	2,311,457	12,311,457
本年度盈餘	<u>-</u>	<u>2,077,601</u>	<u>2,077,601</u>
於二零零八年三月三十一日之結餘	<u>10,000,000</u>	<u>4,389,058</u>	<u>14,389,058</u>

第九十三頁至一百二十一頁之附註乃本財務報表的一部份。

財務報表附註

(以港元為單位)

1. 一般資料

市區重建局(以下簡稱「本局」)是香港特區政府根據《市區重建局條例》(香港法例第五百六十三章)成立的法定機構。本局及其附屬公司(以下簡稱「集團」)的主要職務是透過重建發展、樓宇復修、舊區活化及文物保育來促進香港的市區更新。

本局地址為香港中環皇后大道中一八一號新紀元廣場低座十樓。

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

2. 主要會計政策

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

(a) 財務報表編製基準

本財務報表以歷史成本為計算基準，並按照香港普遍採納之會計原則、香港會計師公會所頒佈的所有適用之香港財務報告準則(包括所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)，以及《香港公司條例》之披露規定編製。

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

(b) 於本年度已生效的準則及準則修訂

以下為已公佈須於集團二零零七年四月一日開始之會計年度生效之準則及對現存準則的修訂：

香港會計準則一(修訂)	財務報表之呈報：資本披露
香港財務準則七	金融工具：披露

採納上述的新訂準則並不會對集團的業績及財務狀況有重大的影響。

財務報表附註

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(c) 尚未生效的準則及準則修訂

香港會計師公會發出一些於二零零八年三月三十一日尚未生效的新訂準則及修訂，與集團營運有關的如下：

		始於或其後的會計期間生效
香港會計準則一(經修訂)	財務報表之呈報	二零零九年一月一日
香港會計準則二十三(經修訂)	借貸成本	二零零九年一月一日
香港會計準則二十七(經修訂)	綜合及獨立財務報表	二零零九年七月一日

集團沒有於截至二零零八年三月三十一日止年度的財務報表提前採納上述準則及修訂。集團將由二零零九年四月一日起應用上述的準則及修訂，但預期不會對集團的綜合財務報表有重大的影響。

(d) 綜合帳基準

綜合財務報表包括本局及其所有附屬公司截至三月三十一日的財務報表。

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

附屬公司在控制權轉移至集團之日全面綜合入帳。附屬公司在控制權終止之日停止綜合入帳。

集團內所有公司間的重大交易及結餘均於綜合帳內註銷。

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

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(e) 收益確認

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

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

財務報表附註

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(f) 物業、機器及設備

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

所有物業、機器及設備按歷史成本減折舊及減值虧損列帳。歷史成本包括收購該項目直接應佔的開支。

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

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

建築物業	- 每年百分之二；如年期在五十年以下，按租約剩餘年期攤銷
有租約物業修繕	- 按租約剩餘年期攤銷
機器及設備	- 每年百分之十
車輛	- 每年百分之二十五
傢俬及辦公室設備	- 每年百分之二十至百分之三十三又三分之一

資產的剩餘價值及可使用年期在每個結算日進行檢討，及在適當時調整。

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

出售的收益或虧損以比較帳面值及收益釐定，此收益或虧損於收支表入帳。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(g) 非財務資產減值

沒有確定使用年期之資產無需攤銷，但最少每年就減值進行測試，及當有事件出現或情況改變顯示帳面值可能無法收回時就減值進行檢討。須作折舊及攤銷之資產，在當有事件或情況改變而顯示帳面值可能無法收回時就減值進行檢討。減值虧損按資產之帳面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公平價值扣除銷售成本或使用價值兩者之較高者為準。於評估減值時，資產將按可識辨現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。非財務資產若曾被減值，於每個報告日，減值回撥的可能性會被作出檢討。

(h) 貸款及應收款

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

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

(i) 營運租賃

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

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(j) 已購入有待重建物業

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

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

(k) 發展中物業

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

發展計劃完成後，已發展物業之有關成本將按適當基準攤分保留部份及出售部份。

於資產負債表日所持有待出售之物業，以成本或可變現淨值，兩者取較低者列帳。

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

(l) 香港房屋委員會及香港房屋協會提供安置單位的成本

香港房屋委員會及香港房屋協會同意向本局提供若干安置單位，而本局則會支付預留單位之費用(直至租戶遷進單位)，以及安置單位的發展成本。此等成本以發展中物業成本的一部份入帳(參看附註2(k))；若為聯營項目，則以共同控制發展項目入帳(參看附註2(q))。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(m) 準備

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

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

(n) 遞延所得稅

遞延所得稅乃根據負債法按資產及負債的徵稅基礎與它們在綜合財務報表內的帳面價值的暫時差異而全數撥備。遞延所得稅的計算按結算日前已頒佈或實質頒佈之稅率及法例釐定，並預期於變現相關遞延所得稅資產或遞延所得稅負債時適用。

遞延所得稅資產乃就可能將未來應課稅收入與可動用之暫時差異抵銷而確認。

(o) 借貸成本

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

其他借貸成本乃於所產生之期間計入收支表。

(p) 外幣換算

(i) 功能和列帳貨幣

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

財務報表附註

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(p) 外幣換算(續)

(ii) 交易及結餘

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

(q) 共同控制發展項目

集團與地產發展商就重建項目達成的安排，乃按照香港會計準則第三十一號「合營企業權益」作共同控制業務處理，並根據發展協議的條款入帳。集團由此等業務分得的收入乃按照附註2(e)(iii),(iv)及(v)在收支表入帳。

(r) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行結餘及銀行通知存款而毋須通知即可換取可預知金額的現金。

(s) 僱員福利

薪金、年假及其他非貨幣性福利成本在集團僱員提供相關服務的年度內累計及作支出入帳。

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

3. 財務風險管理

(a) 財務風險因素

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

(以港元為單位)

3. 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(i) 現金流量及公平值利率風險

集團的現金流量利率風險來自銀行存款的利率波動，其利率根據現行市場利率而變動。

由於集團並無重大的計息資產，集團的收入及營運現金流量實質不受市場利率的變動影響。

集團的公平值利率風險主要與免息的樓宇復修貸款有關。

模擬利率

於結算日，若利率增加/減少十(二零零七年：十)個基準點而其他各項不定因素維持不變，來自現金及銀行結餘的利息收入之變動將會導致集團的盈餘增加/減少約一億八百七十一萬元(二零零七年：七千九百三十二萬五千元)。

(ii) 信貸風險

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

現金及銀行結餘只有有限度的信貸風險乃由於所有的資金存放於有高度信貸評級的銀行，其評級由Aaa至Baa2。資金亦非集中於個別銀行。

樓宇復修貸款只有有限度的信貸風險乃由於本局有監控程序以確保有跟進行動追討逾期未付款項。

由於集團擁有大量的物業發展項目與各個發展商聯營發展，所以集團在貿易及其他應收帳款上並無重大集中的信貸風險。所有與發展商的交易是透過銀行轉帳結算。

(iii) 流動資金風險

審慎的流動資金風險管理指維持充足的現金，和透過非承擔信貸融資備有資金。

管理層根據預期現金流量，監控集團的現金及銀行結餘(參看附註18)的滾存預測。

財務報表附註

(以港元為單位)

3. 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iii) 流動資金風險(續)

下表顯示集團及本局的財務負債，按照相關的到期組別，根據由結算日至合約到期日的剩餘期間進行分析。在表內披露的金額為合約性未貼現的現金流量。由於貼現的影響不大，故此在十二個月內到期的結餘相等於其帳面值。

	集團		本局	
	2008 \$'000	2007 \$'000	2008 \$'000	2007 \$'000
一年以下				
貿易及其他應付帳款	<u>474,048</u>	<u>446,479</u>	<u>473,601</u>	<u>446,030</u>

(b) 資本風險管理

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

集團的營運資金主要來自政府注資及累積盈餘。集團亦維持非承擔信貸融資以確保備有資金應付需要。

(c) 公平值估計

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

4. 關鍵會計估計及判斷

估計和判斷會被持續評估，並根據過往經驗和其他因素進行評價，包括在有關情況下相信對未來事件的合理預測。

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

(a) 物業的估計減值

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

(以港元為單位)

4. 關鍵會計估計及判斷(續)

(a) 物業的估計減值(續)

物業估值是根據香港測量師學會所採納的「市場價值」基礎估算。估值每年由內部測量師估算。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；及(iii)與投得項目的地產發展商的預期安排。

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

(b) 已承擔的項目的估計準備

根據會計政策(附註2(m))，當集團因過往及已承擔的事件而產生法律或推定之責任，即會將準備入帳。當已承擔項目的估計價值低於法律或推定之責任，即會將準備入帳。

已承擔的項目的估值是根據香港測量師學會所採納的「市場價值」基礎估算。估值每年由內部測量師估算。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；及(iii)與投得項目的地產發展商的預期安排。

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

5. 收益及其他收入

(a) 收益

年內入帳的營業額為：

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	\$'000	\$'000
共同控制發展項目發展物業所分得的盈餘	3,231,214	287,115
出售物業	14,803	10,462
收取地產發展商前期款項	<u>2,020,000</u>	<u>238,517</u>
	<u>5,266,017</u>	<u>536,094</u>

財務報表附註

(以港元為單位)

5. 收益及其他收入(續)

(b) 其他收入

年內入帳的其他收入為：

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	\$'000	\$'000
利息收入	376,592	343,482
租金收入	27,008	19,533
雜項收入	<u>-</u>	<u>2</u>
	<u>403,600</u>	<u>363,017</u>

6. 除所得稅前營運盈餘

除所得稅前營運盈餘已扣除/ (計入)下列項目：

(a) 其他項目

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	\$'000	\$'000
共同控制發展項目的物業成本	2,242,631	85,278
出售待售物業之成本	12,583	5,417
折舊及攤銷	45,463	39,202
待售物業減值準備撥回	(977)	-
發展中物業及已承擔的項目減值準備/ (撥回)	1,035,600	(212,600)
已購入有待重建物業減值準備撥回	(223)	-
辦公室租金的營運租賃費用	9,604	9,591
物業支出	14,141	11,901
出售物業、機器及設備之虧損/ (盈利)	160	(2)
員工成本(不包括總監酬金及包括終止合約成本* 共六十一萬四千元 (二零零七年：五十六萬四千元))	141,098	129,323
核數師酬金	<u>494</u>	<u>489</u>

*終止合約成本是指年假薪酬、代通知金、長期服務金及遣散/裁員支出。

(以港元為單位)

6. 除所得稅前營運盈餘(續)

(b) 本年度董事會及總監酬金

	2008					2007
	薪金	公積金計劃		浮薪	合計	合計
		供款	小計			
\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	
行政總監 [†]						
- 林中麟	2,625	10	2,635	1,041	3,676	4,543
- 羅義坤	311	1	312	-	312	-
執行總監(商務及企業) [△]						
- 羅義坤	2,383	286	2,669	861	3,530	3,555
執行總監(規劃及發展)						
- 譚小瑩	2,600	12	2,612	639	3,251	1,523
八名(二零零七年：六名)總監 及一名(二零零七年：一名)前任總監	<u>13,142</u>	<u>74</u>	<u>13,216</u>	<u>3,032</u>	<u>16,248</u>	<u>13,591</u>
	<u>21,061</u>	<u>383</u>	<u>21,444</u>	<u>5,573</u>	<u>27,017*</u>	<u>23,212*</u>

† 行政總監的職位於二零零八年一月一日至二零零八年二月二十九日懸空，繼任人由二零零八年三月一日起履新。

△ 執行總監(商務及企業)的職位於二零零八年三月一日起懸空。

財務報表附註

(以港元為單位)

6. 除所得稅前營運盈餘(續)

(b) 本年度董事會及總監酬金(續)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	人數	人數
上述人士的薪酬在以下範圍:		
\$1 至 \$500,000	2	1
\$500,001 至 \$1,000,000	1	-
\$1,000,001 至 \$1,500,000	1	-
\$1,500,001 至 \$2,000,000	-	3
\$2,000,001 至 \$2,500,000	1	2
\$2,500,001 至 \$3,000,000	2	2
\$3,000,001 至 \$3,500,000	3	-
\$3,500,001 至 \$4,000,000	2	1
\$4,500,001 至 \$5,000,000	-	1
合計	<u>12*</u>	<u>10*</u>

*包括前任總監的酬金，但不包括代替假期補償，總數為一百三十二萬四千元(二零零七年：四十萬一千元)。

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	\$'000	\$'000
代替假期補償		
行政總監	585	-
執行總監及總監	<u>739</u>	<u>401</u>
合計	<u>1,324</u>	<u>401</u>

(以港元為單位)

6. 除所得稅前營運盈餘(續)

(b) 本年度董事會及總監酬金(續)

十九名(二零零七年:十八名)董事會非執行董事之袍金(不包括並無權利收取任何袍金的政府公職人員)如下:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	\$'000	\$'000
主席		
鄭維新先生 (任期至二零零七年四月三十日止)	8	100
張震遠先生 (任期由二零零七年五月一日起)	92	-
非執行董事(非公職人員)		
陳鑑林議員	65	65
周賢明先生	65	65
李偉民先生	65	65
李華明議員	65	65
盧重興先生	65	65
龍炳頤教授	65	65
楊孝華議員	65	65
盛智文博士	65	65
(任期由二零零六年十一月一日起)		
陳家樂先生	65	27
吳家鎰博士	65	27
尹志強先生	65	27
葉滿華先生	65	27
(任期由二零零七年五月一日起)		
陳顯滬先生	60	-
何佩然教授	60	-
葉國謙先生	60	-
吳家賢女士	60	-
吳水麗先生	60	-
杜彼得先生	60	-
(任期至二零零七年四月三十日止)		
陳麗雲教授	5	65
張震遠先生	5	65
林貝聿嘉女士	5	65
梁家傑議員	5	65
譚惠珠小姐	5	65
	<u>1,265</u>	<u>1,053</u>

財務報表附註

(以港元為單位)

6. 除所得稅前營運盈餘(續)

(c) 五名最高薪人士

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	\$'000	\$'000
截至二零零八年三月三十一日止年度內集團最高薪五名人士包括行政總監、兩名執行總監及兩名總監(上述五名最高薪人士中，其中一人於年內離任執行總監職務，但仍繼續任職本局為行政總監)。(二零零七年：行政總監、一名執行總監、兩名總監及一名總經理)。		

五位最高薪人士於本年度的薪酬總數如下：

固定 — 薪金	12,782	12,512
— 公積金計劃供款	<u>333</u>	<u>568</u>
小計	13,115	13,080
浮薪	<u>3,771</u>	<u>3,269</u>
合計	<u>16,886##</u>	<u>16,349##</u>

上述人士的薪酬在以下範圍：

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

##截至二零零八年三月三十一日止年度，不包括代替假期補償金，總數為九十二萬七千元(二零零七年：無)。

(以港元為單位)

7. 所得稅

(a) 根據《市區重建局條例》第十九條，本局獲豁免繳交《稅務條例》(香港法例第一百一十二章)下的徵稅。

由於本年度內集團的附屬公司並無應課稅盈利，故未有提撥有關之香港利得稅準備(二零零七年：無)。

(b) 截至二零零八年三月三十一日，集團之一附屬公司有由資產免稅額引致之未確認可扣減的暫時差異及稅務虧損，分別為七百五十二萬一千元及三百六十二萬九千元(二零零七年：六百四十五萬七千元及三百五十萬五千元)，可轉撥以抵銷未來應評稅收入。這些暫時差異及稅務虧損並無失效日期。

8. 年度盈餘

年度綜合盈餘包括本局財務報表內已列報之盈餘二十億六千六百二十八萬七千元(二零零七年：七億六千零五十八萬五千元)。

9. 租賃土地

	集團及本局	
	2008	2007
	\$'000	\$'000
於四月一日之結餘	76,186	76,783
增添	-	702
從待售物業轉入	199,389	-
攤銷	(6,253)	(1,299)
於三月三十一日之結餘	<u>269,322</u>	<u>76,186</u>

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

	集團及本局	
	2008	2007
	\$'000	\$'000
五十年期以上的租賃	28,206	28,315
十至五十年期的租賃	<u>241,116</u>	<u>47,871</u>
	<u>269,322</u>	<u>76,186</u>

財務報表附註

(以港元為單位)

10. 物業、機器及設備

集團

	有租約物業		傢具、工具		總計
	建築物業	修繕	機器及設備	及車輛	
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
於二零零六年四月一日					
成本	93,486	63,303	52,132	20,440	229,361
累積折舊	(65,346)	(41,302)	(49,676)	(15,581)	(171,905)
帳面淨值	28,140	22,001	2,456	4,859	57,456
截至二零零七年三月三十一日止年度					
期初帳面淨值	28,140	22,001	2,456	4,859	57,456
增添	298	5,882	2,489	2,712	11,381
折舊	(777)	(3,401)	(957)	(2,552)	(7,687)
期終帳面淨值	27,661	24,482	3,988	5,019	61,150
於二零零七年三月三十一日					
成本	93,784	69,185	54,621	21,803	239,393
累積折舊	(66,123)	(44,703)	(50,633)	(16,784)	(178,243)
帳面淨值	27,661	24,482	3,988	5,019	61,150
截至二零零八年三月三十一日止年度					
期初帳面淨值	27,661	24,482	3,988	5,019	61,150
增添	-	2,027	762	2,878	5,667
從待售物業轉入	45,854	503	-	-	46,357
出售	-	(106)	(50)	(4)	(160)
折舊	(1,920)	(4,424)	(1,283)	(2,598)	(10,225)
期終帳面淨值	71,595	22,482	3,417	5,295	102,789
於二零零八年三月三十一日					
成本	139,638	71,542	55,301	23,049	289,530
累積折舊	(68,043)	(49,060)	(51,884)	(17,754)	(186,741)
帳面淨值	71,595	22,482	3,417	5,295	102,789

(以港元為單位)

10. 物業、機器及設備 (續)

本局

	有租約物業		傢具、工具		總計
	建築物業	修繕	機器及設備	及車輛	
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
於二零零六年四月一日					
成本	93,486	21,133	31,674	20,366	166,659
累積折舊	(65,346)	(11,905)	(29,568)	(15,518)	(122,337)
帳面淨值	28,140	9,228	2,106	4,848	44,322
截至二零零七年三月三十一日止年度					
期初帳面淨值	28,140	9,228	2,106	4,848	44,322
增添	298	5,882	2,489	2,712	11,381
折舊	(777)	(1,242)	(729)	(2,545)	(5,293)
期終帳面淨值	27,661	13,868	3,866	5,015	50,410
於二零零七年三月三十一日					
成本	93,784	27,015	34,163	21,729	176,691
累積折舊	(66,123)	(13,147)	(30,297)	(16,714)	(126,281)
帳面淨值	27,661	13,868	3,866	5,015	50,410
截至二零零八年三月三十一日止年度					
期初帳面淨值	27,661	13,868	3,866	5,015	50,410
增添	-	2,027	762	2,878	5,667
從待售物業轉入	45,854	503	-	-	46,357
出售	-	(106)	(50)	(4)	(160)
折舊	(1,920)	(2,265)	(1,161)	(2,595)	(7,941)
期終帳面淨值	71,595	14,027	3,417	5,294	94,333
於二零零八年三月三十一日					
成本	139,638	29,372	34,843	22,975	226,828
累積折舊	(68,043)	(15,345)	(31,426)	(17,681)	(132,495)
帳面淨值	71,595	14,027	3,417	5,294	94,333

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

財務報表附註

(以港元為單位)

11. 已購入有待重建物業

	集團及本局	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	\$'000	\$'000
租賃土地	7,464	10,560
建築成本	68	189
減值準備	<u>-</u>	<u>(223)</u>
	<u>7,532</u>	<u>10,526</u>

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

	集團及本局	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	\$'000	\$'000
五十年期以上的租賃	6,622	9,697
十至五十年期的租賃	<u>842</u>	<u>863</u>
	<u>7,464</u>	<u>10,560</u>

(以港元為單位)

12. 發展中物業

	集團及本局	
	2008 \$'000	2007 \$'000
為重建購入物業之成本(註(a))		
- 租賃土地	4,245,965	3,451,379
- 其他成本	378,119	350,943
發展費用	<u>111,594</u>	<u>63,490</u>
總計成本(包括資本化的累積利息及其他借貸成本共二十八萬六千元 (二零零七年：二十八萬六千元))	4,735,678	3,865,812
減值準備	<u>(248,046)</u>	<u>(301,446)</u>
	<u>4,487,632</u>	<u>3,564,366</u>

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

	集團及本局	
	2008 \$'000	2007 \$'000
五十年期以上的租賃	3,219,434	2,706,593
十至五十年期的租賃	<u>1,026,531</u>	<u>744,786</u>
	<u>4,245,965</u>	<u>3,451,379</u>

註(a):

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

對住宅物業而言，自置居所津貼的評估是按一位於類似地區可比較之七年樓齡的樓宇為假設單位。自置居所津貼為假設單位與收回單位於收購日公開市值的差額。

財務報表附註

(以港元為單位)

13. 附屬公司

	本局	
	2008 \$'000	2007 \$'000
非上市股份原值	1	1
應收附屬公司帳款(註(a))	21,024	21,719
減：準備	(12,894)	-
	<u>8,131</u>	<u>21,720</u>

註(a)：

應收附屬公司帳款並無抵押、免息及無固定償還條款。

下列為本局直接全資擁有，並在香港註冊成立之主要附屬公司：

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

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

14. 共同控制發展項目

	集團及本局	
	2008 \$'000	2007 \$'000
應收共同控制發展項目款項	65,685	739,425
應付共同控制發展項目款項	(58,495)	(25,576)
	7,190	713,849
減：流動部分	(7,190)	(234,043)
非流動部分	<u>-</u>	<u>479,806</u>

(以港元為單位)

14. 共同控制發展項目(續)

於二零零八年三月三十一日，集團及本局持有列共同控制發展項目：

<u>項目名稱/地點</u>	<u>土地用途</u>	<u>總樓面面積 (平方米)</u>	<u>實際/預計竣工 日期(年份)</u>
帝后華庭(上環)	商業/ 住宅	67,433	2003 (地盤 A) 2002 (地盤 B)
泓都(堅尼地城)	住宅	65,204	2005
尚翹峰(灣仔)	商業/ 住宅	62,307	2006 (地盤 A 及 B) 2012 (地盤 C)
窩打老道 8 號(油麻地)	住宅	33,662	2004
河內道(尖沙咀)	商業/ 酒店/ 服務式住宅	103,840	2008
怡峰(堅尼地城)	住宅	7,281	2006
萬景峰/荃新天地(荃灣)	商業/ 住宅	137,885	2007
楊屋道(荃灣)	商業/ 住宅	44,404	2008
嘉薈軒/J Senses(灣仔)	商業/ 住宅	20,567	2007
櫻桃街(大角嘴)	商業/ 住宅	43,231	2008
福榮街/ 福華街(深水埗)	商業/ 住宅	12,703	2008
豐盛居(深水埗)	商業/ 住宅	12,784	2008
MOD 595(旺角)	商業/ 住宅	4,921	2007

財務報表附註

(以港元為單位)

14. 共同控制發展項目(續)

<u>項目名稱/地點</u>	<u>土地用途</u>	<u>總樓面面積 (平方米)</u>	<u>實際/預計竣工 日期(年份)</u>
第一街/ 第二街(西營盤)	商業/ 住宅	38,707	2009
洋松街/ 必發道(大角嘴)	商業/ 住宅	10,363	2009
皇后大道東(灣仔)	商業/ 住宅	3,977	2010
洋松街/ 松樹街(大角嘴)	商業/ 住宅	19,753	2011

本局可按聯營公司合約條款所定收取回報。

就某些項目的商業部份，本局與有關發展商達成增補協議，把商業部份延至領得入伙紙後數年才出售。本局分得商業部份出售前的淨營運收入之某個百分比，並將以同一個比例分得出售收入。於二零零八年三月三十一日，參考由內部測量師估算商業部份的公開市值，商業部份的總公平值為二十四億八千一百三十八萬元。本局會將出售商業部份所分得的盈餘，於出售後，為共同發展項目盈餘入帳。

15. 樓宇復修貸款

於二零零八年三月三十一日，樓宇復修貸款分析如下：

	<u>集團及本局</u>	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	<u>\$'000</u>	<u>\$'000</u>
流動部分	21,008	12,553
非流動部分	66,855	43,383
	<u>87,863</u>	<u>55,936</u>

(以港元為單位)

15. 樓宇復修貸款(續)

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

於二零零八年三月三十一日，樓宇復修貸款六萬二千元(二零零七年：四萬四千元)經已逾期但並無減值。此等款項涉及多個最近沒有拖欠還款記錄的貸款人。此等樓宇復修貸款的帳齡分析如下：

	集團及本局	
	2008 \$'000	2007 \$'000
三個月以下	31	41
三至六個月	31	3
於三月三十一日之結餘	<u>62</u>	<u>44</u>

信貸風險的最高風險承擔為樓宇復修貸款的帳面值。

16. 待售物業

	集團及本局	
	2008 \$'000	2007 \$'000
租賃土地	11,473	218,238
建築成本	3,397	54,714
減值準備	<u>(441)</u>	<u>(1,418)</u>
	<u>14,429</u>	<u>271,534</u>

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

	集團及本局	
	2008 \$'000	2007 \$'000
五十年期以上的租賃	6,428	6,435
十至五十年期的租賃	<u>5,045</u>	<u>211,803</u>
	<u>11,473</u>	<u>218,238</u>

待售物業帳面價值以可變現淨值計算為六百七十八萬元(二零零七年:五百九十二萬七千元)。

財務報表附註

(以港元為單位)

17. 貿易及其他應收帳款

於二零零八年三月三十一日，貿易及其他應收帳款分析如下：

	集團		本局	
	2008	2007	2008	2007
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
於三月三十一日之結餘	<u>104,320</u>	<u>71,922</u>	<u>104,198</u>	<u>71,818</u>

於二零零八年三月三十一日，三十萬二千元(二零零七年:十五萬一千元)之貿易應收帳款經已逾期但並無減值。此等款項涉及多個最近沒有拖欠還款記錄的租客。此等貿易應收帳的帳齡分析如下：

	集團及本局	
	2008	2007
	\$'000	\$'000
三個月及以下	221	125
三至六個月	49	10
六至十二個月	20	10
一年以上	<u>12</u>	<u>6</u>
於三月三十一日之結餘	<u>302</u>	<u>151</u>

信貸風險的最高風險承擔為貿易及其他應收帳款的帳面值。

18. 現金及銀行結餘

	集團		本局	
	2008	2007	2008	2007
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
銀行定期存款				
三個月及以下到期	2,490,135	3,925,410	2,486,617	3,922,000
三個月以上到期	8,379,000	4,006,000	8,379,000	4,006,000
小計	10,869,135	7,931,410	10,865,617	7,928,000
減：代共同控制發展項目託管款項	(3,518)	(3,410)	-	-
	10,865,617	7,928,000	10,865,617	7,928,000
銀行存款及現金	5,413	4,468	5,412	4,456
減：代共同控制發展項目託管款項	(1)	(1)	-	-
	<u>5,412</u>	<u>4,467</u>	<u>5,412</u>	<u>4,456</u>
	<u>10,871,029</u>	<u>7,932,467</u>	<u>10,871,029</u>	<u>7,932,456</u>
信貸風險的最高風險承擔	<u>10,871,014</u>	<u>7,932,452</u>	<u>10,871,014</u>	<u>7,932,441</u>

(以港元為單位)

18. 現金及銀行結餘(續)

銀行定期存款的實際利率為每年百分之四點一一(二零零七年：每年百分之四點三六)。這些存款的平均到期日為一百九十二日(二零零七年：一百五十四日)。

現金及銀行結餘的信貸質素可參考外部信貸評級並分析如下：

評級(穆迪)	集團		本局	
	2008 \$'000	2007 \$'000	2008 \$'000	2007 \$'000
Aaa	-	395,000	-	395,000
Aa1	1,620,626	-	1,620,626	-
Aa2	929,000	1,399,007	929,000	1,399,007
Aa3	3,144,025	800,000	3,144,025	800,000
A1	1,236,002	482,000	1,236,002	482,000
A2	2,921,132	2,989,193	2,921,132	2,989,193
A3	800,229	1,795,252	800,229	1,795,241
Baa1	220,000	-	220,000	-
Baa2	-	72,000	-	72,000
	<u>10,871,014</u>	<u>7,932,452</u>	<u>10,871,014</u>	<u>7,932,441</u>

19. 資金

於二零零二年六月二十一日，立法會財務委員會通過注資一百億元予本局的承擔。政府建議由二零零二/零三年至二零零六/零七年分五個財政年度注資，於二零零八年三月三十一日，本局已收取全數共五筆各二十億元的注資。

20. 已承擔的項目準備

	集團及本局
	2008
	\$'000
於四月一日之結餘	-
計入收支表	1,089,000
於三月三十一日之結餘	<u>1,089,000</u>

此款額為已承擔的項目準備。已承擔的項目是指在年結前已向業主發出收購價的項目。準備款額已在收支表入帳。於二零零八年三月三十一日的結餘為流動性質。

財務報表附註

(以港元為單位)

21. 公積金計劃

集團為合資格僱員設有定額供款的退休保障計劃。依照《強制性公積金計劃條例》，合資格的僱員均可通過獲強制性公積金豁免的「職業退休計劃」或強制性公積金，得享退休保障，包括僱主的自願供款。兩項計劃的資產均與集團的資產分開，並由獨立人士管理。集團供款通常為僱員月薪百分之十至百分之十五(視僱員年資而定)。

集團於截至二零零八年三月三十一日止年度內為兩項計劃總共供款八百九十二萬五千元(二零零七年：七百九十七萬六千元)，扣除沒收供款部份六十二萬二千元(二零零七年：八十八萬八千元)，並已列於收支表內。

22. 承擔

(a) 資本性承擔

於二零零八年三月三十一日，有關物業、機器及設備的資本性承擔如下：

	集團及本局	
	2008 \$'000	2007 \$'000
有合約承擔而未有提撥準備	123	978
授權而未有合約承擔	-	263
	<u>123</u>	<u>1,241</u>

(b) 營運租賃承擔

於二零零八年三月三十一日，按租用寫字樓的不可撤銷營運租賃，未來最少應付租金的支付情況如下：

	集團及本局	
	2008 \$'000	2007 \$'000
一年內	15,554	9,438
一年後五年內	32,568	330
	<u>48,122</u>	<u>9,768</u>

(以港元為單位)

22. 承擔(續)

(c) 營運租賃應收租金

於二零零八年三月三十一日，按物業的不可撤銷營運租賃，未來最少應收租金情況如下：

	集團		本局	
	2008 \$'000	2007 \$'000	2008 \$'000	2007 \$'000
一年內	22,304	11,366	22,182	9,982
一年後五年內	20,915	8,979	20,908	8,864
	<u>43,219</u>	<u>20,345</u>	<u>43,090</u>	<u>18,846</u>

23. 重大關聯方交易

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

本年度，本局付還政府地政總署為本局進行收回土地及清場工作所產生的二千四百六十萬六千元(二零零七年：二千三百一十九萬八千元)實際費用。於二零零八年三月三十一日，尚欠地政總署一筆一百九十三萬元款項(二零零七年：一百九十四萬九千元)有待結帳。該款項並無抵押、免息及按要求償還，並包括在貿易及其他應收帳款內。

總監及董事會成員為本局之主要管理人員，而其報酬已載於附註6(b)。

24. 帳目核准

本財務報表已於二零零八年六月十六日經董事會核准。