

第十二章

基建发展和文物保育

为使香港维持世界级城市的地位，政府继续不断投资于基础建设，并且透过有效的土地用途规划、绿化环境、优化海滨及文物保育，建立优质城市。

组织架构

随着政府总部重组决策局，发展局在二零零七年七月一日成立。该局设有两个政策科，分别是规划地政科及工务科。二零零九年，发展局成立发展机遇办事处。

规划地政科负责规划、发展、土地使用和供应、市区更新、建筑物安全及土地注册等方面的政策。该科的政策目标是透过有效规划和使用土地、稳定和足够的土地供应、具效率的土地注册、推广和确保楼宇安全与适时维修，以及推动市区更新，以促进香港持续发展。

工务科负责制定各项工务政策，并统筹和监察工务计划的推展工作。此外，工务科亦负责多个范畴的政策事宜，包括：透过在维港以外填海及发展岩洞以增加土地供应、在九龙东发展新的核心商业区、绿化、供水、斜坡安全、升降机安全、防洪、制造业人力资源及文物保育。

发展局辖下设有规划署、地政总署、屋宇署、土地注册处、建筑署、土木工程拓展署、渠务署、机电工程署和水务署。九个职能相关的政府部门，拨归一个决策局掌管，可确保能够及早并有效率地协调和处理有关基建发展的跨部门事宜。

发展局亦负责优化政府的文物保育工作，务求在发展和保育之间求取平衡。该局在制定政府的文物保育政策及措施时，会参考市民的意见，并会鼓励公众积极参与保护香港文物。

发展机遇办事处于二零零九年七月一日成立，运作三年，为私营及非政府机构的项目倡议者提供一站式咨询及协调服务。办事处并不负责批核土地发展项目，但会协助落实能为香港带来更广泛社会效益或有助加强香港经济竞争力的土地发展项目。所

有经由办事处处理的土地发展项目均会递交土地及建设咨询委员会，徵求委员会的支持和意见。

办事处亦协助制定措施和监察实施情况，好让旧工业大厦进行重建和整幢改建，并在今年九月完成有关措施的中期检讨。随后，政府推出数项优化措施，并延长申请期三年至二零一六年三月三十一日。

办事处亦为财政司司长主持的房屋用地供应督导小组提供秘书处服务，并协调相关政府部门在增加房屋用地供应方面的工作。

规划香港

策略性城市规划是香港未来发展的重要纲领。“香港 2030：规划远景与策略”为本港的长远发展规划提供大纲，着力为香港提供优质生活环境、提升其经济竞争力和加强香港与内地的联系，以维持香港“亚洲国际都会”的形象。

优化海滨

政府一向致力保护和美化维多利亚港，并继续全力推行优化海滨的工作。爱秩序湾公园与红磡海滨花园及尖沙咀海滨花园(延伸部分)已于二零一一年竣工并开放予公众使用。其他优化海滨项目(如中环新海滨及海裕街的海滨长廊前期工程、启德跑道公园第一期及观塘海滨花园第二期发展)亦进展良好。在海滨事务委员会的支持下，政府正积极研究成立一个独立的法定海滨管理局，就指定海滨用地推行规划、设计、运作及管理等工作。

起动九龙东

为保持香港的全球金融和商贸中心地位，政府计划加快把九龙东(包括观塘和九龙湾的旧工业区，以及新启德发展区)，打造成为另一个商业中心区。这个名为“起动九龙东”的计划，以方便畅达、崭新面貌、优良设计和多元发展为计划重点。发展局将于二零一二年成立一个由不同界别的专业人士组成的新办事处，负责督导和监察九龙东转型的工作。

城市规划委员会

城市规划委员会是负责本港法定规划的主要组织，成员由行政长官根据《城市规划条例》委任，主要包括非政府委员，负责监察法定图则的拟备及检讨工作和考虑公众人士就这些图则作出的申述，并且审理修订图则的申请。二零一一年，城规会修订了 26 份法定图则和公布了一份新分区计划大纲图及八份新发展审批地区图。

根据《城市规划条例》，任何人均可就法定图则草图向城规会提交意见。城规会在二零一一年审核了 8 857 份有关意见。年内，呈交行政长官会同行政会议核准的法定图则共有 22 份。城规会在二零一一年亦考虑了 38 宗修订法定图则的申请。

每份法定图则均附有一套《注释》，列明个别地带的准许用途和须向城规会申请许可的用途。二零一一年，城规会考虑了 853 宗规划许可申请及 791 宗对核准计划提出修订的申请。该会亦覆核了原先就 80 宗申请所作出的决定。

如申请人不满城规会的决定，可向独立的城市规划上诉委员会上诉。二零一一年，上诉委员会聆讯了八宗个案，一宗获接纳，六宗被驳回，另外一宗则有待决定。

城规会也就法定规划公布相关指引。二零一一年，城规会公布了一套新指引和修订了一套现行指引。截至年底，这类指引共有 32 套。

执行规划管制

《城市规划条例》赋予规划事务监督执行管制的权力，对发展审批地区的违例发展采取管制行动。规划事务监督可向土地的拥有人、占用人及／或负责人发出法定通知书，要求他们在指定日期前停止或中止违例发展。其后，规划事务监督可再发出法定通知书，要求有关人士把土地恢复原状。任何人不遵从通知书的规定，即属违法。

二零一一年，当局发现的违例发展新个案共有 383 宗，涉及露天存放、与货柜有关用途、停车场和填土或填塘用途。规划事务监督已就 624 宗个案发出 3 580 封警告信或催办信，就 314 宗个案发出 1 997 份强制执行通知书，就两宗个案发出 13 份停止发展通知书，就 59 宗个案发出 357 份恢复原状通知书，以及就 269 宗个案发出 1 624 份完成规定事项通知书。在 58 宗个案中有 143 名被告被法庭定罪。在执行管制及检控行动下，有 200 项共占用 52 公顷土地的违例发展已中止，另有 80 项共占用 20 公顷土地的违例发展，通过规划许可申请制度被纳入规限。

跨界规划和发展

香港政府通过粤港合作联席会议，就规划事宜与广东省当局保持紧密联系。当局委托顾问定期进行跨界统计调查，搜集不同范畴的跨界活动统计资料，例如交通模式和特性，以及香港居民在内地居住的情况和意向等。调查结果提供宝贵资料，有助规划跨界基础建设和制定发展策略。

粤港澳三地政府合作进行“环珠江口宜居湾区建设重点行动计划”研究，目的在于制定策略性规划架构，把环珠江口湾区建设成为一个宜居地区。研究预计于二零一二年完成。

当局现正就莲塘／香园围口岸进行相关工作，以加强港深两地的联系。

主要规划研究／检讨

大屿山发展

“经修订的大屿山发展概念计划”考虑了公众的意见和环境需要，提供一个规划大纲，使大屿山的发展达致平衡和协调。

环境及地区改善

规划署已完成“都市气候图及风环境评估标准可行性研究”的技术研究，以检视全港都市气候的特性及界定合适的规划及设计措施，纾缓城市热岛效应。当局已于二零一一年十二月就研究结果及建议展开公众参与活动。沙头角乡镇改善计划的研究仍在进行中，而改善流浮山乡镇的研究已于二零一一年年中完成。港岛东海旁研究则预计于二零一二年年初完成。

《香港规划标准与准则》

《香港规划标准与准则》是一部政府手册，就各类土地用途和设施，载列有关比例、位置和地盘规定的准则。当局在进行规划研究、拟备城市规划图则和制定发展管制时会使用该手册，并不时检讨该手册所载准则，以配合政府政策、人口状况及社会经济趋势的转变。年内，当局修订了社区设施及内部运输设施的规划标准与准则。

公众宣传

规划署为中学通识科老师制作可持续规划教材套，并于二零一一年十二月免费派发给全港中学。

土地供应

政府的政策是确保土地供应充足，并提供优良的基建设施，从而维持公平和稳定的环境，让房地产市场能够持续健康发展。因应市场需求，政府双管齐下，采取勾地表制度及主动卖地两项措施，增加土地供应，有关措施卓见成效。

自从在二零一一年二月公布了二零一一至一二年度卖地计划以来，政府一直采取积极态度，供应土地。二零一一年四月至十二月期间，透过政府主动出售和发展商成功勾地，政府共推售 22 幅住宅用地，可提供约 7 400 个单位。为增加中小型单位的供应及更有效地确保供应量，政府在三幅用地施加限呎限制，提供至少 2 260 个中小型单位，以及在另外五幅用地施加限量限制，共提供至少 3 790 个单位。

新的土地储备政策令政府有能力迅速回应，以确保私人物业市场有稳定的运作环境。在维港以外进行适度填海及发展岩洞是增加土地供应和建立土地储备的可行方法。此外，填海亦是处理剩馀建筑填料和污染海泥的可持续解决方案。二零一一年七月，土木工程拓展署就土地供应模式展开可行性研究，当中包括在全港各区进行全面的觅地调查，以期物色合适的填海地点和检讨被认定可发展岩洞的地点。

政府在二零一一年十一月就这两个土地供应模式展开两个阶段的公众参与，讨论选址准则，以及把沙田污水处理厂和摩星岭及坚尼地城配水库迁往岩洞的建议，以腾出原址作房屋及其他用途。

土地徵用

徵用私人土地作公众用途，可通过协商进行，亦可根据有关条例由政府收回土地。相关条例规定政府须根据被收回物业的价值及所引致的商业损失作出补偿。如果

双方未能就补偿款额达成协议，任何一方都可要求土地审裁处作出裁决。二零一一年，政府徵用了约 23 320 平方米的私人土地，包括约 2 810 平方米屋地及 20 510 平方米农地。二零一一年，政府支付的补偿款额为 5.493 亿元。

地政总署也参与市区重建项目的收地工作。二零一一年，当局向因受 18 个市区重建项目影响而须收回的 104 个物业的业主，合共支付了 2.247 亿元补偿。此外，该署在二零一一年收回约四公顷土地，包括为南港岛线(东段)和观塘线延线收回的地层，年内支付的补偿为 3.92 亿元。

批地

政府一般透过公开拍卖或招标出售政府土地。二零一一年，政府共售出 21 幅住宅用地、六幅商贸用地、三幅酒店用地和三幅加油站用地，面积合共约 25.9 公顷，收入总计约 597.7 亿元。

就已批租土地而言，承租人(一般称为“私人土地业权人”)如欲修改现行契约内的条款，例如为了配合当时的城市规划而进行重建，可向地政总署申请修订契约或换地。该署会以私人业主身分考虑这些申请。申请如获批准，均须受可能施加的条款及条件规限，包括缴付地价和行政费等。年内共完成了 97 宗契约修订和换地交易，涉及土地面积约 91.86 公顷及地价 183.2 亿元。

管理土地和执行契约条款

地政总署负责管理因交还、契约期满、收地、重收土地及其他相类行动而复归政府所有的物业。年内，地政总署接手管理 20 个物业和售出 13 个物业。目前该署管理的物业共 480 个。

地政总署备存一份人造斜坡登记名册，并负责 19 000 个人造斜坡的维修及安全。该署在顾问协助下，定期检查这些斜坡。有关斜坡维修责任的资料，载于地政总署网页。年内，该署为 6 440 个斜坡进行了例行维修工程，并为 210 个斜坡进行了稳固工程。

地政总署执行为新界原居村民订立的小型屋宇政策，并负责批核重建旧村屋的申请。年内，该署批准了 1 041 宗兴建小型屋宇的申请，以及 178 宗重建旧村屋的申请。此外，该署也负责根据《地租(评估及徵收)条例》所载的豁免准则，处理就原居村民乡郊物业提出的地租豁免申请。

地政总署获转授权力，负责批核在公众地方 22 451 个地点展示非商业宣传品的申请。

寮屋管制工作过往由房屋署负责，现已交由地政总署执行。现时，市区约有 6 770 所已登记的寮屋，新界则有 386 490 所。年内，寮屋管制小组清拆了 364 个违例构筑物及扩建物。

二零一零年四月，地政总署成立树木组，就已批租土地上有关树木和园境的事宜提供意见。此外，树木组亦就生长在不属于其他部门负责的未批租和未拨用政府土地上的树木护养事宜提供意见。二零一一年，树木组处理了 3 580 宗有关私人及政府土地上树木事宜的申请和转介。

土地转易

地政总署辖下法律谘询及田土转易处就政府土地交易提供法律意见和转易服务，包括为所有政府批地和修订契约事宜草拟文件，以及查核徵用土地的业权。该处按照地政总署预售楼花同意方案，就预售未建成楼宇单位的申请进行审批。二零一一年，共有 23 宗申请获得批准，涉及 9 112 个住宅单位。此外，该处亦审批大厦公契，二零一一年获批准的大厦公契有 23 份。该处还处理分摊地价和地税事宜，并采取重收或转归行动追讨欠交的地税。

测量、制图和地理空间信息服务

地政总署辖下测绘处提供测量和制图服务，藉以支援土地行政及基建发展。测绘处负责绘制地形图、进行土地界线测量，以及管理大地测量网。该处建立了卫星定位参考站网及土地信息系统，作为测量和制图的主要基础设施，藉以提升测绘工作的效率。该处又为土地测量监督提供支援，以执行《土地测量条例》。该条例规管认可土地测量师的注册和行为，以及土地界线测量的水准。

卫星定位参考站网数据服务为制图、建筑工程、导航、土地用途规划及科学研究等方面的定位应用提供支援。由二零一一年十二月开始，测绘处除了为用户提供美国的全球卫星定位系统参考站数据外，亦提供俄罗斯的全球卫星导航系统参考站数据。

“数据发布系统”为收集、整合和发布政府内部的共用空间数据工作提供平台。该系统亦配合电子政府服务，透过“香港地图服务”网站在网上向市民和政府部门销售和供应数码地图产品。

测绘处建立了一个名为“香港特别行政区地理空间信息枢纽”的跨部门共用地理空间信息平台，把各政府部门的地理空间数据整合，方便五十多个决策局和部门查阅，有助政府在提供公共服务方面，提升运作效率和改善决策程序。测绘处其后并推出可供公众使用的“地理资讯地图”服务，提供方便途径，让市民透过互联网查阅数码地图和各部门的地理空间信息。此外，测绘处亦于二零一一年六月推出名为“香港地理流动地图”的地理资讯地图手机版，让用户可在流动装置上浏览数码地图或搜寻社区设施。

测绘处推行“三维空间数据处理系统”，并不断增加和更新整套三维空间数据资料，为项目规划及工程建设等各项三维模型应用提供支援。此外，测绘处亦研究利用激光雷达数据，并成功把数据应用于改良基本地图和三维模型。

土地注册

土地注册保障物业权益，为香港的社会及经济发展提供重要基础。土地注册处为市民提供全面的土地注册服务，包括为与土地有关的文件办理注册，以及以电子形式备存超过 280 万份土地登记册及 2 000 万份土地文件，供市民查阅。

二零一一年土地注册处的营业额

注册服务

(按申请注册的土地文件分类)

性质	数目
楼宇买卖合同	108 814
地段买卖合同	2 756
楼宇转让契约	149 215
地段转让契约	7 720
建筑按揭／法定押记	143
其他按揭／法定押记	133 660
其他	266 976
总数	669 284

查册服务

(按查册方式分类)

柜位查册		经互联网查册	
数目	百分比	数目	百分比
550 898	10%	4 936 340	90%

香港现时采用的是契约注册制度。为了使业权更加清晰明确并简化业权转易程序，《土地业权条例》已在二零零四年通过。立法会同意该条例须待全面检讨完成和修订法例通过后，才会生效。年内，土地注册处就如何把现有的土地登记册转换成新的土地业权注册制度下的登记册，建议了一个修订方案，以回应持份者的关注。持份者对方案的初步反应正面。土地注册处会继续进行制定《土地业权(修订)条例草案》的筹备工作。

新发展项目

政府继续致力发展新基建和改善现有设施，以配合本港经济发展需要，并继续大量投资于基础设施。年内，市区和新市镇各主要土地发展及基建项目的进度都达到预定目标。主要的土地发展工程项目包括：

莲塘／香园围口岸

香港特区政府及深圳市人民政府共同落实兴建莲塘／香园围口岸，以加强两地的整体跨境交通基础设施，有利长远经济发展和加强地区合作。发展该口岸是国家“十二五”规划粤港澳合作的七大项目之一。

为激发创意和鼓励公众参与，双方政府联合举办口岸联检大楼概念设计国际比赛，共接获超过 170 份来自十多个国家和地区的参赛作品，比赛结果已在二零一一年九月一日颁奖典礼上公布。为满足公众期望及方便使用者，香港香园围口岸将设计为人车直达的口岸，让旅客可自行驾驶私家车车辆或利用连接口岸的行人隧道直达口岸过境。

落马洲河套发展

港深双方共同进行的落马洲河套地区发展规划及工程顾问研究已于二零零九年展开，预计于二零一三年完成。第一阶段公众参与活动已于二零一一年年初完成，目的是徵询公众对河套地区“初步发展大纲图”的意见。政府根据搜集所得的公众意见及各项技术评估的结果，制定河套地区的建议发展方案，并会在第二阶段公众参与活动中徵询公众的意见。此外，港深政府于二零一一年十一月举行的深港合作会议上签署《推进落马洲河套地区共同开发工作的合作协议书》，作为推进河套地区共同开发工作的合作框架。

启德发展

启德发展计划是一项大型发展项目，范围包括面积约 320 公顷的前启德机场旧址和附近地区。启德发展计划的第一阶段工程项目，包括邮轮码头大楼及首个泊位、第一阶段的区域供冷系统、公共房屋发展，以及相关配套基础设施，现正全力进行，以期于二零一三年完成。下一阶段的三个工程项目亦已在二零一一年年中展开，包括北停机坪第二阶段基础设施工程、启德明渠进口道及观塘避风塘的生物除污工程，以及邮轮码头大楼天台装置雷达工程。反映城市设计优化建议的《启德分区计划大纲图》的相关修订已于二零一一年八月刊完。

中环填海计划第三期及湾仔发展计划第二期

中环填海计划第三期及湾仔发展计划第二期，是中环及湾仔发展计划的最后两个阶段。计划的主要目的，是提供土地兴建包括中环湾仔绕道在内的重要运输基础设施。此外，填海土地亦会用作建设一条由中环伸延至北角、朝气蓬勃和畅达的海滨长廊。中环填海计划第三期的填海、道路及排水工程和填海区内的中环湾仔绕道隧道管道工程已于二零一一年十月大致完成。湾仔发展计划第二期工程已于二零零九年年底开展，配合中环湾仔绕道于二零一七年通车的目标。

新界新发展区

现正进行的“新界东北新发展区规划及工程研究”，为拟议的古洞北、粉岭北和坪輦／打鼓岭新发展区制定规划及发展纲领，以应付本港长远的住屋和其他土地用途需求。第二阶段公众参与活动徵询公众对新发展区初步发展大纲图的意见，已在二零

一零年年初完成。政府现正根据搜集所得的公众意见及各项技术评估的结果，制定新发展区的建议发展大纲图，预计会于二零一二年展开第三阶段公众参与活动，徵询公众的意见。

“洪水桥新发展区规划及工程研究”在二零一一年八月展开。研究的主要目的是为洪水桥新发展区制定土地用途大纲，并确定落实发展建议的可行性，以配合香港对房屋及其他土地用途的长远需求。政府已就洪水桥新发展区的策略性定位及愿景咨询公众，搜集所得的意见会作为草拟初步发展大纲图的指引。

新界单车径网络

政府现正发展新界单车径网络，让区内居民和游人在消闲之余还可寻幽探胜。单车网络全长约 105 公里，由东面的西贡，经马鞍山、沙田、大埔、粉岭、上水、元朗及屯门，一直延伸至西面的荃湾。

网络的第一期工程正在进行中，预计于二零一三年完成。网络的其余路段的规划工作现正进行。

运输基础设施

行政长官在二零零七年《施政报告》中公布十项重大基建工程。政府正致力推展有关工程，以推动香港进一步发展、改善运输基础设施，以及加强与毗邻的深圳和珠三角地区的融合。有关工程在第十三章介绍。

建筑工程的发展

私营发展

二零一一年一月，屋宇署向建筑业发出 15 份新订和经修订的作业备考，以落行政长官在二零一零至一一年《施政报告》中公布的缔造优质和可持续建筑环境的政策。这些作业备考公布一系列措施，以限制建筑物总楼面面积的宽免上限；要求新建筑物进行绿色建筑认证评估；就楼宇后移、建筑间距及绿化覆盖率进行可持续建筑设计，以及收紧商业楼宇外墙及天台的总热传送值标准。这项政策适用于所有在二零一一年四月一日或之后向屋宇署提交建筑图则以供审批的新楼宇发展项目。

二零一一年，共有 130 个建筑地盘展开上盖建造工程，涉及的总楼面面积为 129 万平方米。年内建成的楼宇有 401 幢，总楼面面积共 165 万平方米，总工程费用达 245 亿元；而二零一零年建成的楼宇有 278 幢，总楼面面积共 198 万平方米，总工程费用为 315 亿元。

建议在香港国际机场兴建的新客运大楼，是位于机场一号客运大楼西面的中场客运廊大楼。这座新客运大楼将提供 19 条附连固定接驳天桥的有盖连接行人道，以方便乘客。工程预计于二零一五年竣工。

公营发展

政府建筑物及公共设施，除公营房屋外，大部分均由建筑署负责发展和维修保养。建筑署于二零一一年年内完成了 45 项工程，包括旺角大球场改善工程、把油麻地戏院和红砖屋改建为戏曲活动中心、天水围图书馆及室内运动中心，以及较为引人注目的添马舰发展工程。添马舰发展工程包括行政长官办公室、政府总部、立法会综合大楼及添马公园等多个项目。

建筑署于二零一一年展开了 28 个不同类别的工程项目，当中包括休憩用地、剧场、体育馆、图书馆及消防局等设施。

政府会继续以可持续发展的模式兴建优质的公共设施，并贯彻畅道通行的概念。自二零一一年起，建筑署协助各政府部门为超过 2,700 项政府建筑物及设施，改善环境、达到畅道通行的目标。另一方面，钻石山新灵灰安置所和小西湾综合大楼亦于年内得到由香港建筑师学会颁发的奖项，嘉许这两座建筑物优秀的建筑水平。

楼宇安全及维修

确保本港日益老化的楼宇安全，继续是发展局在二零一一年的主要工作。发展局已联同屋宇署于二零一一年四月一日起实施一套多管齐下的新方法，以加强楼宇安全。这些措施涵盖四个主要范畴，分别是立法、执法、对业主的支援及协助，以及宣传和公众教育。

于二零一零年十二月推出的小型工程监管制度运作顺畅。该制度为楼宇业主提供简化的法定程序进行小规模建筑工程。规管强制验楼及验窗的《2010 年建筑物(修订)条例草案》已于二零一一年六月获立法会通过，有关的强制规定将于二零一二年实施，规定楼宇业主须定期检查和维修楼宇及窗户。

政府与香港房屋协会及市区重建局继续推行一次性的“楼宇更新大行动”，为楼宇维修及保养行业创造更多就业机会，并且改善楼宇安全。破旧楼宇的业主可获得财政援助及技术意见，以便为楼宇进行维修及保养工程。

政府与上述两家机构共为计划拨出 35 亿元，以协助维修和保养超过 3 000 幢楼宇，并为建筑和维修及保养业界创造逾六万个就业机会。

香港房屋协会协助政府推行十亿元的“长者维修自住物业津贴计划”。业主可运用该计划的津贴维修物业，或用以偿还向屋宇署、市区重建局或香港房屋协会借贷用于楼宇维修的款项。计划自二零零八年五月推出以来，共收到 12 036 宗申请，其中 8 937 宗获得批准，款额共约 2.39 亿元。

发展局亦联同香港房屋协会及市区重建局，检讨两家机构提供的另外五项财政支援计划的安排。该五项支援计划自二零一一年四月起已整合为新的“楼宇维修综合支援计划”，为业主提供更完善的一站式支援。

屋宇署继续向残旧楼宇的业主和占用人发出法定命令，勒令他们维修楼宇欠妥之处。

二零一一年，屋宇署共发出约 796 份法定命令，并维修了 790 幢楼宇。随着为期十年的清拆僭建物计划于二零一一年三月完成，大部分危及公众安全的僭建物均已拆除。

考虑到本港建筑物的最新状况，公众期望对僭建物加强采取行动，以及需要更有秩序清拆这些构筑物，屋宇署已于二零一一年实施更严厉的僭建物执法政策。

由二零一一年四月起，屋宇署已采取更严厉的执法行动，清拆在楼宇天台、平台、天井／庭院和后巷的僭建物。其他须予继续清拆的僭建物包括位于悬臂式平板露台的僭建物和违例大型招牌。此外，屋宇署亦致力遏止新建僭建物，以及加强教育，让公众认识僭建物所造成的危险及滋扰。

打击僭建物的主要行动

年内，屋宇署共处理 38 275 宗有关僭建物的个案，发出 9 176 份法定清拆令，并拆除了 17 879 个僭建物。共有 2 264 名违例者遭检控。经审裁的个案约有 2 378 宗，其中 1 794 宗的违例者被定罪，罚款总额达 682 万元。

市区更新

市区更新工作的目的，在于改善旧区居住环境和处理旧区不断老化的问题，并尽可能同时保留地区特色和社区网络。

发展局负责制定市区更新政策和监察市区重建局的工作。市建局在二零零一年五月成立，是负责推行市区更新的法定机构。

经过两年广泛的公众参与，发展局在二零一一年二月公布新的《市区重建策略》。新的《市区重建策略》由市建局、相关政府部门及其他持份者负责推行。该策略提出了以人为本、地区为本、与民共议的市区更新工作方针。

新《市区重建策略》内的各项主要新措施已全面落实。市建局已推行“楼换楼”新计划，向受影响的自住业主提供“楼换楼”选择，让他们在新发展项目的原址、同区或适当地点购买物业。由于这是一项现金补偿及特惠金以外的另一选择，向受影响的自住业主发放的补偿和特惠金，不会由于他们选择运用全数现金补偿和特惠金（或部分）参与“楼换楼”计划而有所改变。为了及早推行“楼换楼”计划，政府正筹备把启德发展区内的一幅用地交予市建局。根据新《市区重建策略》，市建局可按新的“需求主导”计划，就大厦业主联合建议重建其物业作出回应。通过“促进者”新计划，市建局亦可向业主提供顾问服务，协助他们集合土地业权联合出售物业，进行重建。市建局已在二零一一年七月公布两个新计划的详情，并接受申请。

此外，第一个“市区更新地区谘询平台”亦在年内于九龙城区成立，成员包括专业人士、区议员、分区委员会委员及地区非政府组织人士。谘询平台是一个搜集公众

对地区层面的市区更新规划意见的咨询组织。当局亦已成立独立运作的“市区更新信托基金”，由市建局拨款五亿元，以支持咨询平台进行研究、筹办公众参与活动及进行其他相关工作。根据新《市区重建策略》，“市区更新信托基金”亦会资助社区服务队，为受市建局的重建项目影响的居民提供援助和意见，以及资助在市区更新范围内进行文物保育和地区活化工作的非政府机构及其他持份者的申请项目。

二零一一年，市建局和其合作伙伴已开展或继续推行 51 个重建项目 (包括接手十个前土地发展公司已开展的项目) 和四个保育项目。

升降机及自动梯安全

政府在二零一一年年中向立法会提交《升降机及自动梯条例草案》，以加强规管升降机及自动梯的操作、保养及相关事宜，确保市民日常使用的数以万计升降机及自动梯的操作安全。

政府在草拟该条例草案前已徵询市民和业内人士 (包括工程人员) 的意见，有关条文现正由立法会进一步审议，制定成为法例。

文物保育

文物保育政策和新措施

政府的文物保育政策，是以适切及可持续的方式，因应实际情况对历史和文物建筑及地点加以保护、保存和活化更新，让我们这一代和子孙后代均可受惠共享。在落实这项政策时，应充分顾及关乎公众利益的发展需要、尊重私有产权、财政考虑、跨界别合作，以及持份者和社会大众的积极参与。二零一一年，发展局文物保育专员办事处在多项文物保育措施取得良好进展：

在公共领域方面：

- (一) 在第一期活化历史建筑伙伴计划下的六个项目中 (即旧大澳警署、芳园书室、前荔枝角医院、雷生春、美荷楼及前北九龙裁判法院)，前北九龙裁判法院改建为萨凡纳艺术设计学院香港分校，并已于二零一零年九月启用。旧大澳警署的翻新工程已于二零一一年竣工，其余四个活化项目的翻新工程将于二零一二年陆续完成；
- (二) 政府会在二零一一至一二年度向立法会申请拨款，为第二期活化计划的三个项目 (即旧大埔警署、蓝屋建筑群及石屋)，进行翻新工程；
- (三) 政府于二零一一年十月推出第三期活化计划，就景贤里、虎豹别墅、必列啫士街街市及前粉岭裁判法院四幢历史建筑邀请活化再用的申请；
- (四) 政府由二零零九年九月开始实施一项新规定，要求所有新基本工程项目须先进行文物影响评估，以免文物地点受到损坏，但倘若损坏属无可避免，则须订定缓减措施，尽量把损坏减至最低；

- (五) 古物谘询委员会已经全面评估全港历史建筑的文物价值，以便为未来文物保育工作提供客观基础，并确定了 1 201^{注一}幢历史建筑的评级；
- (六) 二零一一年，政府根据《古物及古迹条例》，把一幢私人拥有的历史建筑(即圣士提反书院的书院大楼)，以及两幢政府历史建筑(即元朗下白泥 55 号的碉堡及英皇书院)，列为法定古迹，予以永久保护；
- (七) 政府与香港赛马会合作，推展中区警署建筑群的保育活化工作，把该处改造为文物保育、艺术及休闲中心。该项目的修订设计在二零一零年十月公布，建筑工程已于二零一一年第四季展开，预计于二零一四年年底完成；以及
- (八) 政府正与获选的非牟利机构及其伙伴紧密合作，推展荷李活道前已婚警察宿舍的活化计划，把该处改造为标志性创意中心。有关项目预计于二零一三年年底完成。

在私人领域方面：

- (一) 文物保育专员办事处及古物古迹办事处，与屋宇署、地政总署、规划署及各區民政事务处合作，透过政府内部监察机制，继续密切监察法定古迹及获评级的历史建筑的私人业主建议的工程或发展计划。两个办事处亦主动联络业主，商讨合乎有关历史地点／建筑文物价值的保育方案，以及按需要商讨适当的经济诱因，以鼓励业主保育获评级的建筑；
- (二) 二零一一年，文物保育专员办事处批准资助予七幢获评级的私人拥有历史建筑，进行维修工程；以及
- (三) 文物保育专员办事处徵得业主同意，以寓保育于发展方式，保存中华电力总办事处大楼(拟议一级历史建筑)的钟楼，以及白加道 47 号的建筑物(二级历史建筑)的部分立面，而两个地段的其余部分则拆卸作住宅发展。在这两宗个案中，城市规划委员会考虑到楼面面积因保育而有所减少，故此分别于二零一一年十一月四日及二零一一年十一月十八日批准稍微把地积比率提高。

公众参与及宣传

发展局举办了一系列活动，与社区人士接触，听取公众的意见，并与持份者合作，加强政府和社区的沟通。

年内，发展局举办多项宣传和公众教育活动，包括：

注一 这数字包括新增的建议评级项目，以及已纳入香港 1 444 幢历史建筑名单的历史建筑；当局曾于二零零九年三月至九月就该名单所列建筑物的建议评级谘询公众。

- (一) 二零一零年十一月至二零一一年三月，为伤健人士举办无障碍古迹导赏游；
- (二) 二零一一年九月至十一月，为学校举办大潭水务古迹导赏团；
- (三) 二零一零年十二月至二零一一年十月举办文物旅游巡回展览，推介六条香港古迹旅游路线，并制作一本小册子，在展览期间派发；
- (四) 二零一一年十月至二零一二年一月，为中学举办文物保育延伸导赏团；以及
- (五) 二零一一年十二月举办文物保育国际研讨会，亦为公众举办“古迹周游乐”及“竹迹·筑迹”展览等相关活动。

文物保育专题网页 (www.heritage.gov.hk)，自二零零八年一月推出后，已有逾 1 345 000 人次浏览。此外，该局由二零零八年六月起，出版双月通讯《活化@Heritage》，专题报道市民关注的事项和阐释文物保育专员办事处的工作。截至二零一一年年底，合共派发超过 23 万份印刷本。

古物古迹办事处

年内，古物古迹办事处继续致力保存香港的文物建筑，并通过各类教育和推广活动，加强市民对文物保育的认识。古迹办为古物谘询委员会提供秘书处支援。古谘会负责就值得列作法定古迹予以保护的地点和建筑物，以及其他与古物古迹有关的事宜，向政府提供意见。

二零一一年，古迹办为多幢历史建筑进行修复及修葺工程，包括莲麻坑叶定仕故居、新田大夫第、九龙塘玛利诺修院学校及中环圣约翰座堂。古迹办正为厦村邓氏宗祠进行修复工程，将于二零一二年竣工。此外，古迹办已在元朗、西贡和北区进行考古勘测，以免上述地区的村屋兴建工程对地下考古遗存造成破坏。

古迹办举办各种教育和宣传活动，包括展览、讲座、导赏团及工作坊，以推广文物保育。由二零一零年十二月开始，香港文物探知馆内更设有长期展览，让市民认识本港丰富的考古文物及历史建筑。

绿化、园境及树木管理工作

为倡导新的策略性绿化、园境及树木管理政策，使香港能持续发展更绿化的环境，发展局在二零一零年三月，在工务科之下成立绿化、园境及树木管理组。绿化、园境及树木管理组辖下设有绿化及园境办事处和树木管理办事处。

绿化及园境办事处负责在中央层面统筹绿化及园境规划和设计方面的政策事宜和部门的工作；树木管理办事处则负责在树木管理部门以至整个社会提倡以质素为先的树木管理方法。

绿化、园境及树木管理组透过订定相关的标准和指引(例如为新种植植物预留足够的生长空间、适当选择种植的品种、适当修剪、植物护养等)、进行研究、推动本地业界分享知识并与海外同业交流心得、加强培训以发展人力资源,以及提高承办商的资格要求和对承办商加强管理等,致力提高树木管理从业员的专业水平,并提升业界的能力。

为了加强保障公众安全,绿化、园境及树木管理组于二零一零年为政府部门引入一套新的树木风险评估安排,并于二零一一年加以改进。为推行更全面的树木管理方式,当局与效率促进组合作,于二零一一年着手建立一套电子化树木管理信息系统。绿化、园境及树木管理组继续与相关部门、区议会、学校及其他相关组织合作,透过社区参与及公众教育活动,促进护树文化,提高公众对绿化事宜的意识。

绿化工作以质素为先,令生活环境更美好

绿化、园境及树木管理组监督各有关部门推行绿化措施,以提供优质的生活环境。为达致优质园境设计及和谐协调的绿化目标,绿化及园境办事处为各部门提供实务的绿化措施指引,并与各部门紧密合作,在各类型的工程项目上争取更多绿化的机会,提升优质园境设计及力求在早期规划阶段,定出日后可作绿化的优质土地。

绿化及园境办事处提倡以全面的方式,进行市区绿化和规划公众休憩空间的工作,并采取良好的园境设计作业方法,以期取得最佳的绿化效果。鉴于本港市区环境挤迫,绿化及园境办事处鼓励从业员透过分享交流技术知识,致力采用新的绿化技术,例如垂直绿化和屋顶绿化。

政府正积极制定并落实各区的绿化总纲图。总纲图订明个别地区的整体绿化大纲及主题。所有市区绿化总纲图的制定工作已经完成,绿化总纲图建议即时进行的绿化工程亦已在二零一一年六月竣工。当局正把绿化总纲图项目扩展至新界。

渠务

防洪计划

为减低水浸风险,渠务署已完成全港约值 128 亿元的防洪工程。此外,该署亦已另行展开规划、设计及建造总值约 133 亿元的防洪工程。

新界地区的主要防洪工程,大部分已经完成,当中包括全长约 88 公里的河道治理工程,以及 27 个乡村防洪计划。这些工程完成后,新界地区的水浸风险已大大纾缓。另外,新界地区长约 20 公里的排水系统改善工程已经展开,预期在二零一四年完成。位于新界北部长约八公里的河道改善工程,亦正在设计中。

位于市区已完成的主要防洪工程,包括在西九龙的大坑东蓄洪池、启德雨水转运隧道和上环雨水泵房。

为进一步减低市区的水浸风险,渠务署正全力在港岛西、荃湾及荔枝角兴建三条总长 20 公里,共设 43 个入水口的雨水排放隧道。三条雨水排放隧道在二零一二年至

二零一三年建成后，将有效减低港岛北、荃湾、葵涌、长沙湾及荔枝角等市区地方的水浸风险。

这项中游截流的安排，可减少在下游市区人烟稠密地方铺设新管道的需要。此外，港岛区跑马地游乐场地底蓄洪计划的兴建工程及黄大仙的启德河改善工程亦于二零一一年年中获批拨款，这两项大型防洪计划的前期工程已经展开。

渠务署根据预防性维修计划，继续为雨水排放系统进行巡查、清理淤泥及修理工。年内，已巡查的排水渠及水道共超过2 100公里，维修工程的开支约为1.13亿元。

为宣传防洪意识，该署除了定期安排区议员和学生参观资讯中心外，也会主动向屋苑物业管理公司和市民派发传单。

明渠改善工程

渠务署正就元朗市中心明渠的改善工程，展开有关工程的勘测研究和初步设计工作。预计有关工作将于二零一三年年中完成。

斜坡安全

土木工程拓展署在斜坡保护的全方位努力取得成效，通过改进斜坡安全标准和技术、确保新建造的人造斜坡安全稳固、提高现有人造斜坡的安全水平及缓减天然山坡的山泥倾泻风险，大大提升了本港斜坡的安全水平。该署就斜坡安全发出警报、提供有关资讯和社区咨询服务，以及推行公众教育。

该署开展了长远防治山泥倾泻计划，以处理山泥倾泻风险，目标是有系统地巩固人造斜坡，以及对过往有崩塌记录并靠近建筑物或交通要道的天然山坡进行风险缓减措施。

在该计划下，该署于二零一一年动约十亿元改善斜坡安全，巩固了173个不符合安全标准的政府人造斜坡和为16幅天然山坡进行风险缓减措施。这些斜坡已同时进行了美化工程，以融入周围环境。该署亦完成了107个私人人造斜坡的安全筛选研究。

为加深公众对斜坡安全的认识，以及提高公众承受山泥倾泻灾害的能力，该署在二零一一年举办了多次巡回展览、学校专访及其他外展活动。

食水供应

广东省供水

由一九六五年开始，香港从东江输入原水。东江是本港现时主要的原水来源。为配合本地集雨量的季节性波动，二零一一年十二月最新签订的供水协议订明，每日供水量具弹性可予调节，确保本港享有可靠的优质食水供应，同时可避免浪费珍贵的水资源。

存水量与供应量

年内，本港一直维持全日供水。二零一一年年底的总存水量约为 3.79 亿立方米，二零一零年年底则为 3.8 亿立方米。万宜水库和船湾淡水湖是全港最大的两个水塘，合共存水 3.32 亿立方米。年内录得 1 477 毫米的降雨量，为每年平均降雨量 2 383 毫米的 62%。

年内，每日平均食水供应量为 252.9 万立方米，二零一零年为 256.4 万立方米。本港年内共供应食水约 9.23 亿立方米，二零一零年为 9.36 亿立方米。此外，冲厕海水供应量为 2.7 亿立方米，与二零一零年相同。

全面水资源管理

政府正推行全面水资源管理策略，目的是以综合、跨界别和可持续的方式管理用水供求。在用水需求管理方面，主要措施是积极控制渗漏、水压管理、更广泛使用海水冲厕、加强有关节约用水的公众教育和推广使用节约用水的装置。年内，政府已扩展自愿性质的用水效益标签计划至包括洗衣机在内。

在用水供应管理方面，一个跨部门工作小组已经成立，目的在于探讨减低石湖墟污水处理厂供应再造水成本的方法，以便向上水和粉岭居民供应再造水作冲厕及其他非饮用用途。政府会推广洗盥污水重用和雨水集蓄，并探讨在将军澳兴建海水化淡厂的可行性。

水务工程

更换及修复水管计划涉及约 3 000 公里的老化水管，第一及第二阶段工程已分别于二零一零年年初及二零一一年年中完成，第三及第四阶段工程正在进行中。整个计划的各项工程预期于二零一五年年底完成。

大埔滤水厂及附属原水和食水输送设施扩展工程的第一个合约已在二零一零年年初展开，并于二零一一年年底竣工。其余两个合约的设计和招标工作现正进行。沙田滤水厂南厂原地重置工程的设计和建造顾问工作，已在二零一零年八月展开，现正在进行详细的设计工作。

水费帐目和客户关系

在二零一一年年底，用水帐户数目增至约 280 万个。为了方便客户，透过便利店缴付水费的服务将于二零一二年二月推出。水务署继续以代理人身分，代渠务署收取排污费及工商业污水附加费。

自愿参与大厦优质食水认可计划，继续得到公众支持；该计划旨在鼓励用户妥善保养楼宇内部水管系统。现时，约 110 万个住户受惠于该计划。

建造业

建造业议会

建造业议会继续在建筑工地安全、工程分判、环境及技术、采购、人力资源培训和发展等方面，推行措施以提升业界水平，并取得稳步进展。议会透过其网站 (www.hkcic.org)，向业界持份者汇报最新发展。

议会辖下的“建造业议会训练学院”，继续为建造业提供培训和工艺测试服务。

截至二零一一年年底，非强制性分包商注册制度所收到的注册申请共有 6 455 份，其中 6 180 份获得批准。

建造业工人注册

建造业工人注册管理局继续监督建造业工人注册事宜及《建造业工人注册条例》的施行情况。截至二零一一年十二月底，已注册的建造业工人约有 287 000 名，当中 193 000 人为其注册续期。自《建造业工人注册条例》的第一阶段禁止条文由二零零七年九月起实施以来，建造业工人除非已经注册，否则不可在建造工地进行建造工作。业界普遍能符合该条例的规定。

建造业人力发展

为应付本港大型基建工程计划带来的人力需求，政府于二零一零年五月取得一亿元拨款，支持建造业议会透过培训和工艺测试，提升建造业工人的技能和竞争力，并透过宣传和公众教育，吸引更多人投身建造业。

这些措施初见成效，愈来愈多年青人加入这个行业和报读强化的培训课程。发展局会继续与建造业议会及其他主要持份者合作，监察建造业的人力资源状况，以及支持培训，以满足市场需求，并确保能适时及有效地推展未来的基建工程项目。

《内地与香港关于建立更紧密经贸关系的安排》下的发展

年内，发展局继续就第九阶段的《内地与香港关于建立更紧密经贸关系的安排》，与香港建造业持份者和国家住房和城乡建设部进行磋商。根据香港与内地在二零一一年十二月签订的《安排》补充协议八，内地承诺允许通过互认取得内地建筑领域各专业资格的香港专业人士在广东注册执业，享有与内地拥有相同专业资格专业人士同等对待，并对取得内地一级注册建筑师或内地一级注册结构工程师互认资格的香港专业人士，按照内地有关规定作为广东省内工程设计企业申报企业资质时所要求的注册执业人员，予以认定。

网址

发展局：www.devb.gov.hk