

第十二章

基建發展和文物保育

為使香港維持世界級城市的地位，政府繼續不斷投資於基礎建設，並且透過有效的土地用途規劃、綠化環境、優化海濱及文物保育，建立優質城市。

組織架構

隨着政府總部重組決策局，發展局在二零零七年七月一日成立。該局設有兩個政策科，分別是規劃地政科及工務科。二零零九年，發展局成立發展機遇辦事處。

規劃地政科負責規劃、發展、土地使用和供應、市區更新、建築物安全及土地註冊等方面的政策。該科的政策目標是透過有效規劃和使用土地、穩定和足夠的土地供應、具效率的土地註冊、推廣和確保樓宇安全與適時維修，以及推動市區更新，以促進香港持續發展。

工務科負責制定各項工務政策，並統籌和監察工務計劃的推展工作。此外，工務科亦負責多個範疇的政策事宜，包括：透過在維港以外填海及發展岩洞以增加土地供應、在九龍東發展新的核心商業區、綠化、供水、斜坡安全、升降機安全、防洪、建造業人力資源及文物保育。

發展局轄下設有規劃署、地政總署、屋宇署、土地註冊處、建築署、土木工程拓展署、渠務署、機電工程署和水務署。九個職能相關的政府部門，撥歸一個決策局掌管，可確保能夠及早並有效率地協調和處理有關基建發展的跨部門事宜。

發展局亦負責優化政府的文物保育工作，務求在發展和保育之間求取平衡。該局在制定政府的文物保育政策及措施時，會參考市民的意見，並會鼓勵公眾積極參與保護香港文物。

發展機遇辦事處於二零零九年七月一日成立，運作三年，為私營及非政府機構的項目倡議者提供一站式諮詢及協調服務。辦事處並不負責批核土地發展項目，但會協助落實能為香港帶來更廣泛社會效益或有助加強香港經濟競爭力的土地發展項目。所

有經由辦事處處理的土地發展項目均會遞交土地及建設諮詢委員會，徵求委員會的支持和意見。

辦事處亦協助制定措施和監察實施情況，好讓舊工業大廈進行重建和整幢改建，並在今年九月完成有關措施的中期檢討。隨後，政府推出數項優化措施，並延長申請期三年至二零一六年三月三十一日。

辦事處亦為財政司司長主持的房屋用地供應督導小組提供秘書處服務，並協調相關政府部門在增加房屋用地供應方面的工作。

規劃香港

策略性城市規劃是香港未來發展的重要綱領。“香港 2030：規劃遠景與策略”為本港的長遠發展規劃提供大綱，着力為香港提供優質生活環境、提升其經濟競爭力 and 加強香港與內地的聯繫，以維持香港“亞洲國際都會”的形象。

優化海濱

政府一向致力保護和美化維多利亞港，並繼續全力推行優化海濱的工作。愛秩序灣公園與紅磡海濱花園及尖沙咀海濱花園(延伸部分)已於二零一一年竣工並開放予公眾使用。其他優化海濱項目(如中環新海濱及海裕街的海濱長廊前期工程、啟德跑道公園第一期及觀塘海濱花園第二期發展)亦進展良好。在海濱事務委員會的支持下，政府正積極研究成立一個獨立的法定海濱管理局，就指定海濱用地推行規劃、設計、運作及管理等工作。

起動九龍東

為保持香港的全球金融和商貿中心地位，政府計劃加快把九龍東(包括觀塘和九龍灣的舊工業區，以及新啟德發展區)，打造成為另一個商業中心區。這個名為“起動九龍東”的計劃，以方便暢達、嶄新面貌、優良設計和多元發展為計劃重點。發展局將於二零一二年成立一個由不同界別的專業人士組成的新辦事處，負責督導和監察九龍東轉型的工作。

城市規劃委員會

城市規劃委員會是負責本港法定規劃的主要組織，成員由行政長官根據《城市規劃條例》委任，主要包括非政府委員，負責監察法定圖則的擬備及檢討工作和考慮公眾人士就這些圖則作出的申述，並且審理修訂圖則的申請。二零一一年，城規會修訂了 26 份法定圖則和公布了一份新分區計劃大綱圖及八份新發展審批地區圖。

根據《城市規劃條例》，任何人均可就法定圖則草圖向城規會提交意見。城規會在二零一一年審核了 8 857 份有關意見。年內，呈交行政長官會同行政會議核准的法定圖則共有 22 份。城規會在二零一一年亦考慮了 38 宗修訂法定圖則的申請。

每份法定圖則均附有一套《註釋》，列明個別地帶的准許用途和須向城規會申請許可的用途。二零一一年，城規會考慮了 853 宗規劃許可申請及 791 宗對核准計劃提出修訂的申請。該會亦覆核了原先就 80 宗申請所作出的決定。

如申請人不滿城規會的決定，可向獨立的城市規劃上訴委員會上訴。二零一一年，上訴委員會聆訊了八宗個案，一宗獲接納，六宗被駁回，另外一宗則有待決定。

城規會也就法定規劃公布相關指引。二零一一年，城規會公布了一套新指引和修訂了一套現行指引。截至年底，這類指引共有 32 套。

執行規劃管制

《城市規劃條例》賦予規劃事務監督執行管制的權力，對發展審批地區的違例發展採取管制行動。規劃事務監督可向土地的擁有人、佔用人及／或負責人發出法定通知書，要求他們在指定日期前停止或中止違例發展。其後，規劃事務監督可再發出法定通知書，要求有關人士把土地恢復原狀。任何人不遵從通知書的規定，即屬違法。

二零一一年，當局發現的違例發展新個案共有 383 宗，涉及露天存放、與貨櫃有關用途、停車場和填土或填塘用途。規劃事務監督已就 624 宗個案發出 3 580 封警告信或催辦信，就 314 宗個案發出 1 997 份強制執行通知書，就兩宗個案發出 13 份停止發展通知書，就 59 宗個案發出 357 份恢復原狀通知書，以及就 269 宗個案發出 1 624 份完成規定事項通知書。在 58 宗個案中有 143 名被告被法庭定罪。在執行管制及檢控行動下，有 200 項共佔用 52 公頃土地的違例發展已中止，另有 80 項共佔用 20 公頃土地的違例發展，通過規劃許可申請制度被納入規限。

跨界規劃和發展

香港政府通過粵港合作聯席會議，就規劃事宜與廣東省當局保持緊密聯繫。當局委託顧問定期進行跨界統計調查，蒐集不同範疇的跨界活動統計資料，例如交通模式和特性，以及香港居民在內地居住的情況和意向等。調查結果提供寶貴資料，有助規劃跨界基礎建設和制定發展策略。

粵港澳三地政府合作進行“環珠江口宜居灣區建設重點行動計劃”研究，目的在於制定策略性規劃架構，把環珠江口灣區建設成為一個宜居地區。研究預計於二零一二年完成。

當局現正就蓮塘／香園圍口岸進行相關工作，以加強港深兩地的聯繫。

主要規劃研究／檢討

大嶼山發展

“經修訂的大嶼山發展概念計劃”考慮了公眾的意見和環境需要，提供一個規劃大綱，使大嶼山的發展達致平衡和協調。

環境及地區改善

規劃署已完成“都市氣候圖及風環境評估標準可行性研究”的技術研究，以檢視全港都市氣候的特性及界定合適的規劃及設計措施，紓緩城市熱島效應。當局已於二零一一年十二月就研究結果及建議展開公眾參與活動。沙頭角鄉鎮改善計劃的研究仍在進行中，而改善流浮山鄉鎮的研究已於二零一一年年中完成。港島東海旁研究則預計於二零一二年年初完成。

《香港規劃標準與準則》

《香港規劃標準與準則》是一部政府手冊，就各類土地用途和設施，載列有關比例、位置和地盤規定的準則。當局在進行規劃研究、擬備城市規劃圖則和制定發展管制時會使用該手冊，並不時檢討該手冊所載準則，以配合政府政策、人口狀況及社會和經濟趨勢的轉變。年內，當局修訂了社區設施及內部運輸設施的規劃標準與準則。

公眾宣傳

規劃署為中學通識科老師製作可持續規劃教材套，並於二零一一年十二月免費派發給全港中學。

土地供應

政府的政策是確保土地供應充足，並提供優良的基建設施，從而維持公平和穩定的環境，讓房地產市場能夠持續健康發展。因應市場需求，政府雙管齊下，採取勾地及主動賣地兩項措施，增加土地供應，有關措施卓見成效。

自從在二零一一年二月公布了二零一一至一二年度賣地計劃以來，政府一直採取積極態度，供應土地。二零一一年四月至十二月期間，透過政府主動出售和發展商成功勾地，政府共推售 22 幅住宅用地，可提供約 7 400 個單位。為增加中小型單位的供應及更有效地確保供應量，政府在三幅用地施加限呎限制，提供至少 2 260 個中小型單位，以及在另外五幅用地施加限量限制，共提供至少 3 790 個單位。

新的土地儲備政策令政府有能力迅速回應，以確保私人物業市場有穩定的運作環境。在維港以外進行適度填海及發展岩洞是增加土地供應和建立土地儲備的可行方法。此外，填海亦是處理剩餘建築填料和污染海泥的可持續解決方案。二零一一年七月，土木工程拓展署就土地供應模式展開可行性研究，當中包括在全港各區進行全面的覓地調查，以期物色合適的填海地點和檢討被認定可發展岩洞的地點。

政府在二零一一年十一月就這兩個土地供應模式展開兩個階段的公眾參與，討論選址準則，以及把沙田污水處理廠和摩星嶺及堅尼地城配水庫遷往岩洞的建議，以騰出原址作房屋及其他用途。

土地徵用

徵用私人土地作公眾用途，可通過協商進行，亦可根據有關條例由政府收回土地。相關條例規定政府須根據被收回物業的價值及所引致的商業損失作出補償。如果

雙方未能就補償款額達成協議，任何一方都可要求土地審裁處作出裁決。二零一一年，政府徵用了約 23 320 平方米的私人土地，包括約 2 810 平方米屋地及 20 510 平方米農地。二零一一年，政府支付的補償款額為 5.493 億元。

地政總署也參與市區重建項目的收地工作。二零一一年，當局向因受 18 個市區重建項目影響而須收回的 104 個物業的業主，合共支付了 2.247 億元補償。此外，該署在二零一一年收回約四公頃土地，包括為南港島線（東段）和觀塘線延線收回的地層，年內支付的補償為 3.92 億元。

批地

政府一般透過公開拍賣或招標出售政府土地。二零一一年，政府共售出 21 幅住宅用地、六幅商貿用地、三幅酒店用地和三幅加油站用地，面積合共約 25.9 公頃，收入總計約 597.7 億元。

就已批租土地而言，承租人（一般稱為“私人土地業權人”）如欲修改現行契約內的條款，例如為了配合當時的城市規劃而進行重建，可向地政總署申請修訂契約或換地。該署會以私人業主身分考慮這些申請。申請如獲批准，均須受可能施加的條款及條件規限，包括繳付地價和行政費等。年內共完成了 97 宗契約修訂和換地交易，涉及土地面積約 91.86 公頃及地價 183.2 億元。

管理土地和執行契約條款

地政總署負責管理因交還、契約期滿、收地、重收土地及其他相類行動而復歸政府所有的物業。年內，地政總署接手管理 20 個物業和售出 13 個物業。目前該署管理的物業共 480 個。

地政總署備存一份人造斜坡登記名冊，並負責 19 000 個人造斜坡的維修及安全。該署在顧問協助下，定期檢查這些斜坡。有關斜坡維修責任的資料，載於地政總署網頁。年內，該署為 6 440 個斜坡進行了例行維修工程，並為 210 個斜坡進行了穩固工程。

地政總署執行為新界原居村民訂立的小型屋宇政策，並負責批核重建舊村屋的申請。年內，該署批准了 1 041 宗興建小型屋宇的申請，以及 178 宗重建舊村屋的申請。此外，該署也負責根據《地租（評估及徵收）條例》所載的豁免準則，處理就原居村民鄉郊物業提出的地租豁免申請。

地政總署獲轉授權力，負責批核在公眾地方 22 451 個地點展示非商業宣傳品的申請。

寮屋管制工作過往由房屋署負責，現已交由地政總署執行。現時，市區約有 6 770 所已登記的寮屋，新界則有 386 490 所。年內，寮屋管制小組清拆了 364 個違例構築物及擴建物。

二零一零年四月，地政總署成立樹木組，就已批租土地上有關樹木和園境的事宜提供意見。此外，樹木組亦就生長在不屬於其他部門負責的未批租和未撥用政府土地上的樹木護養事宜提供意見。二零一一年，樹木組處理了 3 580 宗有關私人及政府土地上樹木事宜的申請和轉介。

土地轉易

地政總署轄下法律諮詢及田土轉易處就政府土地交易提供法律意見和轉易服務，包括為所有政府批地和修訂契約事宜草擬文件，以及查核徵用土地的業權。該處按照地政總署預售樓花同意方案，就預售未建成樓宇單位的申請進行審批。二零一一年，共有 23 宗申請獲得批准，涉及 9 112 個住宅單位。此外，該處亦審批大廈公契，二零一一年獲批准的大廈公契有 23 份。該處還處理分攤地價和地稅事宜，並採取重收或轉歸行動追討欠交的地稅。

測量、製圖和地理空間信息服務

地政總署轄下測繪處提供測量和製圖服務，藉以支援土地行政及基建發展。測繪處負責繪製地形圖、進行土地界線測量，以及管理大地測量網。該處建立了衛星定位參考站網及土地信息系統，作為測量和製圖的主要基礎設施，藉以提升測繪工作的效率。該處又為土地測量監督提供支援，以執行《土地測量條例》。該條例規管認可土地測量師的註冊和行為，以及土地界線測量的水準。

衛星定位參考站網數據服務為製圖、建築工程、導航、土地用途規劃及科學研究等方面的定位應用提供支援。由二零一一年十二月開始，測繪處除了為用戶提供美國的全球衛星定位系統參考站數據外，亦提供俄羅斯的全球衛星導航系統參考站數據。

“數據發布系統”為收集、整合和發布政府內部的共用空間數據工作提供平台。該套系統亦配合電子政府服務，透過“香港地圖服務”網站在網上向市民和政府部門銷售和供應數碼地圖產品。

測繪處建立了一個名為“香港特別行政區地理空間信息樞紐”的跨部門共用地理空間信息平台，把各政府部門的地理空間數據整合，方便五十多個決策局和部門查閱，有助政府在提供公共服務方面，提升運作效率和改善決策程序。測繪處其後並推出可供公眾使用的“地理資訊地圖”服務，提供方便途徑，讓市民透過互聯網查閱數碼地圖和各部門的地理空間信息。此外，測繪處亦於二零一一年六月推出名為“香港地理流動地圖”的地理資訊地圖手機版，讓用戶可在流動裝置上瀏覽數碼地圖或搜尋社區設施。

測繪處推行“三維空間數據處理系統”，並不斷增加和更新整套三維空間數據資料，為項目規劃及工程建設等各項三維模型應用提供支援。此外，測繪處亦研究利用激光雷達數據，並成功把數據應用於改良基本地圖和三維模型。

土地註冊

土地註冊保障物業權益，為香港的社會及經濟發展提供重要基礎。土地註冊處為市民提供全面的土地註冊服務，包括為與土地有關的文件辦理註冊，以及以電子形式備存超過 280 萬份土地登記冊及 2 000 萬份土地文件，供市民查閱。

二零一一年土地註冊處的營業額

註冊服務

(按申請註冊的土地文件分類)

性質	數目
樓宇買賣合約	108 814
地段買賣合約	2 756
樓宇轉讓契約	149 215
地段轉讓契約	7 720
建築按揭／法定押記	143
其他按揭／法定押記	133 660
其他	266 976
總數	669 284

查冊服務

(按查冊方式分類)

櫃位查冊		經互聯網查冊	
數目	百分比	數目	百分比
550 898	10%	4 936 340	90%

香港現時採用的是契約註冊制度。為了使業權更加清晰明確並簡化業權轉易程序，《土地業權條例》已在二零零四年通過。立法會同意該條例須待全面檢討完成和修訂法例通過後，才會生效。年內，土地註冊處就如何把現有的土地登記冊轉換成新的土地業權註冊制度下的登記冊，建議了一個修訂方案，以回應持份者的關注。持份者對方案的初步反應正面。土地註冊處會繼續進行制定《土地業權 (修訂) 條例草案》的籌備工作。

新發展項目

政府繼續致力發展新基建和改善現有設施，以配合本港經濟發展需要，並繼續大量投資於基礎設施。年內，市區和新市鎮各主要土地發展及基建項目的進度都達到預定目標。主要的土地發展工程項目包括：

蓮塘／香園圍口岸

香港特區政府及深圳市人民政府共同落實興建蓮塘／香園圍口岸，以加強兩地的整體跨境交通基礎設施，有利長遠經濟發展和加強地區合作。發展該口岸是國家“十二五”規劃粵港澳合作的七大項目之一。

為激發創意和鼓勵公眾參與，雙方政府聯合舉辦口岸聯檢大樓概念設計國際比賽，共接獲超過 170 份來自十多個國家和地區的參賽作品，比賽結果已在二零一一年九月一日頒獎典禮上公布。為滿足公眾期望及方便使用者，香港香園圍口岸將設計為人車直達的口岸，讓旅客可自行駕駛私家車輛或利用連接口岸的行人隧道直達口岸過境。

落馬洲河套發展

港深雙方共同進行的落馬洲河套地區發展規劃及工程顧問研究已於二零零九年展開，預計於二零一三年完成。第一階段公眾參與活動已於二零一一年年初完成，目的是徵詢公眾對河套地區“初步發展大綱圖”的意見。政府根據蒐集所得的公眾意見及各項技術評估的結果，制定河套地區的建議發展方案，並會在第二階段公眾參與活動中徵詢公眾的意見。此外，港深政府於二零一一年十一月舉行的深港合作會議上簽署《推進落馬洲河套地區共同開發工作的合作協議書》，作為推進河套地區共同開發工作的合作框架。

啟德發展

啟德發展計劃是一項大型發展項目，範圍包括面積約 320 公頃的前啟德機場舊址和附近地區。啟德發展計劃的第一階段工程項目，包括郵輪碼頭大樓及首個泊位、第一階段的區域供冷系統、公共房屋發展，以及相關配套基礎設施，現正全力進行，以期於二零一三年完成。下一階段的三個工程項目亦已在二零一一年年中展開，包括北停機坪第二階段基礎設施工程、啟德明渠進口道及觀塘避風塘的生物除污工程，以及郵輪碼頭大樓天台裝置雷達工程。反映城市設計優化建議的《啟德分區計劃大綱圖》的相關修訂已於二零一一年八月刊憲。

中環填海計劃第三期及灣仔發展計劃第二期

中環填海計劃第三期及灣仔發展計劃第二期，是中環及灣仔發展計劃的最後兩個階段。計劃的主要目的，是提供土地興建包括中環灣仔繞道在內的重要運輸基礎設施。此外，填海土地亦會用作建設一條由中環伸延至北角、朝氣蓬勃和暢達的海濱長廊。中環填海計劃第三期的填海、道路及排水工程和填海區內的中環灣仔繞道隧道管道工程已於二零一一年十月大致完成。灣仔發展計劃第二期工程已於二零零九年底開展，配合中環灣仔繞道於二零一七年通車的目標。

新界新發展區

現正進行的“新界東北新發展區規劃及工程研究”，為擬議的古洞北、粉嶺北和坪輦／打鼓嶺新發展區制定規劃及發展綱領，以應付本港長遠的住屋和其他土地用途需求。第二階段公眾參與活動徵詢公眾對新發展區初步發展大綱圖的意見，已在二零

一零年年初完成。政府現正根據蒐集所得的公眾意見及各項技術評估的結果，制定新發展區的建議發展大綱圖，預計會於二零一二年展開第三階段公眾參與活動，徵詢公眾的意見。

“洪水橋新發展區規劃及工程研究”在二零一一年八月展開。研究的主要目的是為洪水橋新發展區制定土地用途大綱，並確定落實發展建議的可行性，以配合香港對房屋及其他土地用途的長遠需求。政府已就洪水橋新發展區的策略性定位及願景諮詢公眾，蒐集所得的意見會作為草擬初步發展大綱圖的指引。

新界單車徑網絡

政府現正發展新界單車徑網絡，讓區內居民和遊人在消閒之餘還可尋幽探勝。單車網絡全長約 105 公里，由東面的西貢，經馬鞍山、沙田、大埔、粉嶺、上水、元朗及屯門，一直延伸至西面的荃灣。

網絡的第一期工程正在進行中，預計於二零一三年完成。網絡的其餘路段的規劃工作現正進行。

運輸基礎設施

行政長官在二零零七年《施政報告》中公布十項重大基建工程。政府正致力推展有關工程，以推動香港進一步發展、改善運輸基礎設施，以及加強與毗鄰的深圳和珠三角地區的融合。有關工程在第十三章介紹。

建築工程的發展

私營發展

二零一一年一月，屋宇署向建築業界發出 15 份新訂和經修訂的作業備考，以落實行政長官在二零一零至一一年《施政報告》中公布的締造優質和可持續建築環境的政策。這些作業備考公布一系列措施，以限制建築物總樓面面積的寬免上限；要求新建建築物進行綠色建築認證評估；就樓宇後移、建築間距及綠化覆蓋率進行可持續建築設計，以及收緊商業樓宇外牆及天台的總熱傳送值標準。這項政策適用於所有在二零一一年四月一日或之後向屋宇署提交建築圖則以供審批的新樓宇發展項目。

二零一一年，共有 130 個建築地盤展開上蓋建造工程，涉及的總樓面面積為 129 萬平方米。年內建成的樓宇有 401 幢，總樓面面積共 165 萬平方米，總工程費用達 245 億元；而二零一零年建成的樓宇有 278 幢，總樓面面積共 198 萬平方米，總工程費用為 315 億元。

建議在香港國際機場興建的新客運大樓，是位於機場一號客運大樓西面的中場客運廊大樓。這座新客運大樓將提供 19 條附連固定接駁天橋的有蓋連接行人道，以方便乘客。工程預計於二零一五年竣工。

公營發展

政府建築物及公共設施，除公營房屋外，大部分均由建築署負責發展和維修保養。建築署於二零一一年年內完成了 45 項工程，包括旺角大球場改善工程、把油麻地戲院和紅磚屋改建為戲曲活動中心、天水圍圖書館及室內運動中心，以及較為人注目的添馬艦發展工程。添馬艦發展工程包括行政長官辦公室、政府總部、立法會綜合大樓及添馬公園等多個項目。

建築署於二零一一年展開了 28 個不同類別的工程項目，當中包括休憩用地、劇場、體育館、圖書館及消防局等設施。

政府會繼續以可持續發展的模式興建優質的公共設施，並貫徹暢道通行的概念。自二零一一年起，建築署協助各政府部門為超過 2,700 項政府建築物及設施，改善環境、達到暢道通行的目標。另一方面，鑽石山新靈灰安置所和小西灣綜合大樓亦於年內得到由香港建築師學會頒發的獎項，嘉許這兩座建築物優秀的建築水平。

樓宇安全及維修

確保本港日益老化的樓宇安全，繼續是發展局在二零一一年的主要工作。發展局已聯同屋宇署於二零一一年四月一日起實施一套多管齊下的新方法，以加強樓宇安全。這些措施涵蓋四個主要範疇，分別是立法、執法、對業主的支援及協助，以及宣傳和公眾教育。

於二零一零年十二月推出的小型工程監管制度運作順暢。該制度為樓宇業主提供簡化的法定程序進行小規模建築工程。規管強制驗樓及驗窗的《2010 年建築物(修訂)條例草案》已於二零一一年六月獲立法會通過，有關的強制規定將於二零一二年實施，規定樓宇業主須定期檢查和維修樓宇及窗戶。

政府與香港房屋協會及市區重建局繼續推行一次性的“樓宇更新大行動”，為樓宇維修及保養行業創造更多就業機會，並且改善樓宇安全。破舊樓宇的業主可獲得財政援助及技術意見，以便為樓宇進行維修及保養工程。

政府與上述兩家機構共為計劃撥出 35 億元，以協助維修和保養超過 3 000 幢樓宇，並為建築和維修及保養業界創造逾六萬個就業機會。

香港房屋協會協助政府推行十億元的“長者維修自住物業津貼計劃”。業主可運用該計劃的津貼維修物業，或用以償還向屋宇署、市區重建局或香港房屋協會借貸用於樓宇維修的款項。計劃自二零零八年五月推出以來，共收到 12 036 宗申請，其中 8 937 宗獲得批准，款額共約 2.39 億元。

發展局亦聯同香港房屋協會及市區重建局，檢討兩家機構提供的另外五項財政支援計劃的安排。該五項支援計劃自二零一一年四月起已整合為新的“樓宇維修綜合支援計劃”，為業主提供更完善的一站式支援。

屋宇署繼續向殘舊樓宇的業主和佔用人發出法定命令，勒令他們維修樓宇欠妥之處。

二零一一年，屋宇署共發出約 796 份法定命令，並維修了 790 幢樓宇。隨着為期十年的清拆僭建物計劃於二零一一年三月完成，大部分危及公眾安全的僭建物均已拆除。

考慮到本港建築物的最新狀況，公眾期望對僭建物加強採取行動，以及需要更有秩序清拆這些構築物，屋宇署已於二零一一年實施更嚴厲的僭建物執法政策。

由二零一一年四月起，屋宇署已採取更嚴厲的執法行動，清拆在樓宇天台、平台、天井／庭院和後巷的僭建物。其他須予繼續清拆的僭建物包括位於懸臂式平板露台的僭建物和違例大型招牌。此外，屋宇署亦致力遏止新建僭建物，以及加強教育，讓公眾認識僭建物所造成的危險及滋擾。

打擊僭建物的主要行動

年內，屋宇署共處理 38 275 宗有關僭建物的個案，發出 9 176 份法定清拆令，並拆除了 17 879 個僭建物。共有 2 264 名違例者遭檢控。經審裁的個案約有 2 378 宗，其中 1 794 宗的違例者被定罪，罰款總額達 682 萬元。

市區更新

市區更新工作的目的，在於改善舊區居住環境和處理舊區不斷老化的問題，並盡可能同時保留地區特色和社區網絡。

發展局負責制定市區更新政策和監察市區重建局的工作。市建局在二零零一年五月成立，是負責推行市區更新的法定機構。

經過兩年廣泛的公眾參與，發展局在二零一一年二月公布新的《市區重建策略》。新的《市區重建策略》由市建局、相關政府部門及其他持份者負責推行。該策略提出了以人為先、地區為本、與民共議的市區更新工作方針。

新《市區重建策略》內的各項主要新措施已全面落實。市建局已推行“樓換樓”新計劃，向受影響的自住業主提供“樓換樓”選擇，讓他們在新發展項目的原址、同區或適當地點購買物業。由於這是一項現金補償及特惠金以外的另一選擇，向受影響的自住業主發放的補償和特惠金，不會由於他們選擇運用全數現金補償和特惠金(或部分)參與“樓換樓”計劃而有所改變。為了及早推行“樓換樓”計劃，政府正籌備把啟德發展區內的一幅用地交予市建局。根據新《市區重建策略》，市建局可按新的“需求主導”計劃，就大廈業主聯合建議重建其物業作出回應。通過“促進者”新計劃，市建局亦可向業主提供顧問服務，協助他們集合土地業權聯合出售物業，進行重建。市建局已在二零一一年七月公布兩個新計劃的詳情，並接受申請。

此外，第一個“市區更新地區諮詢平台”亦在年內於九龍城區成立，成員包括專業人士、區議員、分區委員會委員及地區非政府組織人士。諮詢平台是一個蒐集公眾

對地區層面的市區更新規劃意見的諮詢組織。當局亦已成立獨立運作的“市區更新信託基金”，由市建局撥款五億元，以支持諮詢平台進行研究、籌辦公眾參與活動及進行其他相關工作。根據新《市區重建策略》，“市區更新信託基金”亦會資助社區服務隊，為受市建局的重建項目影響的居民提供援助和意見，以及資助在市區更新範圍內進行文物保育和地區活化工作的非政府機構及其他持份者的申請項目。

二零一一年，市建局和其合作伙伴已開展或繼續推行 51 個重建項目(包括接手十個前土地發展公司已開展的項目)和四個保育項目。

升降機及自動梯安全

政府在二零一一年年中向立法會提交《升降機及自動梯條例草案》，以加強規管升降機及自動梯的操作、保養及相關事宜，確保市民日常使用的數以萬計升降機及自動梯的操作安全。

政府在草擬該條例草案前已徵詢市民和業內人士(包括工程人員)的意見，有關條文現正由立法會進一步審議，制定成為法例。

文物保育

文物保育政策和新措施

政府的文物保育政策，是以適切及可持續的方式，因應實際情況對歷史和文物建築及地點加以保護、保存和活化更新，讓我們這一代和子孫後代均可受惠共享。在落實這項政策時，應充分顧及關乎公眾利益的發展需要、尊重私有產權、財政考慮、跨界別合作，以及持份者和社會大眾的積極參與。二零一一年，發展局文物保育專員辦事處在多項文物保育措施取得良好進展：

在公共領域方面：

- (一) 在第一期活化歷史建築伙伴計劃下的六個項目中(即舊大澳警署、芳園書室、前荔枝角醫院、雷生春、美荷樓及前北九龍裁判法院)，前北九龍裁判法院改建為薩凡納藝術設計學院香港分校，並已於二零一零年九月啓用。舊大澳警署的翻新工程已於二零一一年竣工，其餘四個活化項目的翻新工程將於二零一二年陸續完成；
- (二) 政府會在二零一一至一二年度向立法會申請撥款，為第二期活化計劃的三個項目(即舊大埔警署、藍屋建築羣及石屋)，進行翻新工程；
- (三) 政府於二零一一年十月推出第三期活化計劃，就景賢里、虎豹別墅、必列啫士街街市及前粉嶺裁判法院四幢歷史建築邀請活化再用的申請；
- (四) 政府由二零零九年九月開始實施一項新規定，要求所有新基本工程項目須先進行文物影響評估，以免文物地點受到損壞，但倘若損壞屬無可避免，則須訂定緩減措施，盡量把損壞減至最低；

- (五) 古物諮詢委員會已經全面評估全港歷史建築的文物價值，以便為未來文物保育工作提供客觀基礎，並確定了 1 201^{註一}幢歷史建築的評級；
- (六) 二零一一年，政府根據《古物及古蹟條例》，把一幢私人擁有的歷史建築(即聖士提反書院的書院大樓)，以及兩幢政府歷史建築(即元朗下白泥 55 號的碉堡及英皇書院)，列為法定古蹟，予以永久保護；
- (七) 政府與香港賽馬會合作，推展中區警署建築羣的保育活化工作，把該處改造為文物保育、藝術及休閒中心。該項目的修訂設計在二零一零年十月公布，建築工程已於二零一一年第四季展開，預計於二零一四年年底完成；以及
- (八) 政府正與獲選的非牟利機構及其伙伴緊密合作，推展荷李活道前已婚警察宿舍的活化計劃，把該處改造為標誌性創意中心。有關項目預計於二零一三年年底完成。

在私人領域方面：

- (一) 文物保育專員辦事處及古物古蹟辦事處，與屋宇署、地政總署、規劃署及各區民政事務處合作，透過政府內部監察機制，繼續密切監察法定古蹟及獲評級的歷史建築的私人業主建議的工程或發展計劃。兩個辦事處亦主動聯絡業主，商討合乎有關歷史地點／建築文物價值的保育方案，以及按需要商討適當的經濟誘因，以鼓勵業主保育獲評級的建築；
- (二) 二零一一年，文物保育專員辦事處批准資助予七幢獲評級的私人擁有歷史建築，進行維修工程；以及
- (三) 文物保育專員辦事處徵得業主同意，以寓保育於發展方式，保存中華電力總辦事處大樓(擬議一級歷史建築)的鐘樓，以及白加道 47 號的建築物(二級歷史建築)的部分立面，而兩個地段的其餘部分則拆卸作住宅發展。在這兩宗個案中，城市規劃委員會考慮到樓面面積因保育而有所減少，故此分別於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積比率提高。

公眾參與及宣傳

發展局舉辦了一系列活動，與社區人士接觸，聽取公眾的意見，並與持份者合作，加強政府和社區的溝通。

年內，發展局舉辦多項宣傳和公眾教育活動，包括：

^{註一} 這數字包括新增的建議評級項目，以及已納入香港 1 444 幢歷史建築名單的歷史建築；當局曾於二零零九年三月至九月就該名單所列建築物的建議評級諮詢公眾。

- (一) 二零一零年十一月至二零一一年三月，為傷健人士舉辦無障礙古蹟導賞遊；
- (二) 二零一一年九月至十一月，為學校舉辦大潭水務古蹟導賞團；
- (三) 二零一零年十二月至二零一一年十月舉辦文物旅遊巡迴展覽，推介六條香港古蹟旅遊路線，並製作一本小冊子，在展覽期間派發；
- (四) 二零一一年十月至二零一二年一月，為中學舉辦文物保育延伸導賞團；以及
- (五) 二零一一年十二月舉辦文物保育國際研討會，亦為公眾舉辦“古蹟周遊樂”及“竹跡·築跡”展覽等相關活動。

文物保育專題網頁 (www.heritage.gov.hk)，自二零零八年一月推出後，已有逾 1 345 000 人次瀏覽。此外，該局由二零零八年六月起，出版雙月通訊《活化@Heritage》，專題報道市民關注的事項和闡釋文物保育專員辦事處的工作。截至二零一一年年底，合共派發超過 23 萬份印刷本。

古物古蹟辦事處

年內，古物古蹟辦事處繼續致力保存香港的文物建築，並通過各類教育和推廣活動，加強市民對文物保育的認識。古蹟辦為古物諮詢委員會提供秘書處支援。古諮會負責就值得列作法定古蹟予以保護的地點和建築物，以及其他與古物古蹟有關的事宜，向政府提供意見。

二零一一年，古蹟辦為多幢歷史建築進行修復及修葺工程，包括蓮麻坑葉定仕故居、新田大夫第、九龍塘瑪利諾修院學校及中環聖約翰座堂。古蹟辦正為廈村鄧氏宗祠進行修復工程，將於二零一二年竣工。此外，古蹟辦已在元朗、西貢和北區進行考古勘測，以免上述地區的村屋興建工程對地下考古遺存造成破壞。

古蹟辦舉辦各種教育和宣傳活動，包括展覽、講座、導賞團及工作坊，以推廣文物保育。由二零一零年十二月開始，香港文物探知館內更設有長期展覽，讓市民認識本港豐富的考古文物及歷史建築。

綠化、園境及樹木管理工作

為倡導新的策略性綠化、園境及樹木管理政策，使香港能持續發展更綠化的環境，發展局在二零一零年三月，在工務科之下成立綠化、園境及樹木管理組。綠化、園境及樹木管理組轄下設有綠化及園境辦事處和樹木管理辦事處。

綠化及園境辦事處負責在中央層面統籌綠化及園境規劃和設計方面的政策事宜和部門的工作；樹木管理辦事處則負責在樹木管理部門以至整個社會提倡以質素為先的樹木管理方法。

綠化、園境及樹木管理組透過訂定相關的標準和指引(例如為新種植植物預留足夠的生長空間、適當選擇種植的品種、適當修剪、植物護養等)、進行研究、推動本地業界分享知識並與海外同業交流心得、加強培訓以發展人力資源,以及提高承辦商的資格要求和對承辦商加強管理等,致力提高樹木管理從業員的專業水平,並提升業界的能力。

為了加強保障公眾安全,綠化、園境及樹木管理組於二零一零年為政府部門引入一套新的樹木風險評估安排,並於二零一一年加以改進。為推行更全面的樹木管理方式,當局與效率促進組合作,於二零一一年着手建立一套電子化樹木管理信息系統。綠化、園境及樹木管理組繼續與相關部門、區議會、學校及其他相關組織合作,透過社區參與及公眾教育活動,促進護樹文化,提高公眾對綠化事宜的意識。

綠化工作以質素為先,令生活環境更美好

綠化、園境及樹木管理組監督各有關部門推行綠化措施,以提供優質的生活環境。為達致優質園境設計及和諧協調的綠化目標,綠化及園境辦事處為各部門提供實務的綠化措施指引,並與各部門緊密合作,在各類型的工程項目上爭取更多綠化的機會,提升優質園境設計及力求在早期規劃階段,定出日後可作綠化的優質土地。

綠化及園境辦事處提倡以全面的方式,進行市區綠化和規劃公眾休憩空間的工作,並採取良好的園境設計作業方法,以期取得最佳的綠化效果。鑑於本港市區環境擠迫,綠化及園境辦事處鼓勵從業員透過分享交流技術知識,致力採用新的綠化技術,例如垂直綠化和屋頂綠化。

政府正積極制定並落實各區的綠化總綱圖。總綱圖訂明個別地區的整體綠化大綱及主題。所有市區綠化總綱圖的制定工作已經完成,綠化總綱圖建議即時進行的綠化工程亦已在二零一一年六月竣工。當局正把綠化總綱圖項目擴展至新界。

渠務

防洪計劃

為減低水浸風險,渠務署已完成全港約值 128 億元的防洪工程。此外,該署亦已另行展開規劃、設計及建造總值約 133 億元的防洪工程。

新界地區的主要防洪工程,大部分已經完成,當中包括全長約 88 公里的河道治理工程,以及 27 個鄉村防洪計劃。這些工程完成後,新界地區的水浸風險已大大紓緩。另外,新界地區長約 20 公里的排水系統改善工程已經展開,預期在二零一四年完成。位於新界北部長約八公里的河道改善工程,亦正在設計中。

位於市區已完成的主要防洪工程,包括在西九龍的大坑東蓄洪池、啟德雨水轉運隧道和上環雨水泵房。

為進一步減低市區的水浸風險,渠務署正全力在港島西、荃灣及荔枝角興建三條總長 20 公里,共設 43 個入水口的雨水排放隧道。三條雨水排放隧道在二零一二年至

二零一三年建成後，將有效減低港島北、荃灣、葵涌、長沙灣及荔枝角等市區地方的水浸風險。

這項中游截流的安排，可減少在下游市區人煙稠密地方鋪設新管道的需要。此外，港島區跑馬地遊樂場地底蓄洪計劃的興建工程及黃大仙的啟德河改善工程亦於二零一一年年中獲批撥款，這兩項大型防洪計劃的前期工程已經展開。

渠務署根據預防性維修計劃，繼續為雨水排放系統進行巡查、清理淤泥及修理工。年內，已巡查的排水渠及水道共超過2 100公里，維修工程的開支約為1.13億元。

為宣傳防洪意識，該署除了定期安排區議員和學生參觀資訊中心外，也會主動向屋苑物業管理公司和市民派發傳單。

明渠改善工程

渠務署正就元朗市中心明渠的改善工程，展開有關工程的勘測研究和初步設計工作。預計有關工作將於二零一三年年中完成。

斜坡安全

土木工程拓展署在斜坡保護的全方位努力取得成效，通過改進斜坡安全標準和技術、確保新建造的人造斜坡安全穩固、提高現有人造斜坡的安全水平及緩減天然山坡的山泥傾瀉風險，大大提升了本港斜坡的安全水平。該署就斜坡安全發出警報、提供有關資訊和社區諮詢服務，以及推行公眾教育。

該署開展了長遠防治山泥傾瀉計劃，以處理山泥傾瀉風險，目標是有系統地鞏固人造斜坡，以及對過往有崩塌記錄並靠近建築物或交通要道的天然山坡進行風險緩減措施。

在該計劃下，該署於二零一一年動用約十億元改善斜坡安全，鞏固了173個不符合安全標準的政府人造斜坡和為16幅天然山坡進行風險緩減措施。這些斜坡已同時進行了美化工程，以融入周圍環境。該署亦完成了107個私人人造斜坡的安全篩選研究。

為加深公眾對斜坡安全的認識，以及提高公眾承受山泥傾瀉災害的能力，該署在二零一一年舉辦了多次巡迴展覽、學校專訪及其他外展活動。

食水供應

廣東省供水

由一九六五年開始，香港從東江輸入原水。東江是本港現時主要的原水來源。為配合本地集雨量的季節性波動，二零一一年十二月最新簽訂的供水協議訂明，每日供水量具彈性可予調節，確保本港享有可靠的優質食水供應，同時可避免浪費珍貴的水資源。

存水量與供應量

年內，本港一直維持全日供水。二零一一年年底的總存水量約為 3.79 億立方米，二零一零年年底則為 3.8 億立方米。萬宜水庫和船灣淡水湖是全港最大的兩個水塘，合共存水 3.32 億立方米。年內錄得 1 477 毫米的降雨量，為每年平均降雨量 2 383 毫米的 62%。

年內，每日平均食水供應量為 252.9 萬立方米，二零一零年為 256.4 萬立方米。本港年內共供應食水約 9.23 億立方米，二零一零年為 9.36 億立方米。此外，沖廁海水供應量為 2.7 億立方米，與二零一零年相同。

全面水資源管理

政府正推行全面水資源管理策略，目的是以綜合、跨界別和可持續的方式管理用水供求。在用水需求管理方面，主要措施是積極控制滲漏、水壓管理、更廣泛使用海水沖廁、加強有關節約用水的公眾教育和推廣使用節約用水的裝置。年內，政府已擴展自願性質的用水效益標籤計劃至包括洗衣機在內。

在用水供應管理方面，一個跨部門工作小組已經成立，目的在於探討減低石湖墟污水處理廠供應再造水成本的方法，以便向上水和粉嶺居民供應再造水作沖廁及其他非飲用用途。政府會推廣洗盥污水重用和雨水集蓄，並探討在將軍澳興建海水化淡廠的可行性。

水務工程

更換及修復水管計劃涉及約 3 000 公里的老化水管，第一及第二階段工程已分別於二零一零年年初及二零一一年年中完成，第三及第四階段工程正在進行中。整個計劃的各項工程預期於二零一五年年底完成。

大埔濾水廠及附屬原水和食水輸送設施擴展工程的第一個合約已在二零一零年年初展開，並於二零一一年年底竣工。其餘兩個合約的設計和招標工作現正進行。沙田濾水廠南廠原地重置工程的設計和建造顧問工作，已在二零一零年八月展開，現正進行詳細的設計工作。

水費帳目和客戶關係

在二零一一年年底，用水帳戶數目增至約 280 萬個。為了更方便客戶，透過便利店繳付水費的服務將於二零一二年二月推出。水務署繼續以代理人身分，代渠務署收取排污費及工商業污水附加費。

自願參與大廈優質食水認可計劃，繼續得到公眾支持；該計劃旨在鼓勵用戶妥善保養樓宇內部水管系統。現時，約 110 萬個住戶受惠於該計劃。

建造業

建造業議會

建造業議會繼續在建築工地安全、工程分判、環境及技術、採購、人力資源培訓和發展等方面，推行措施以提升業界水平，並取得穩步進展。議會透過其網站 (www.hkcic.org)，向業界持份者匯報最新發展。

議會轄下的“建造業議會訓練學院”，繼續為建造業提供培訓和工藝測試服務。

截至二零一一年年底，非強制性分包商註冊制度所收到的註冊申請共有 6 455 份，其中 6 180 份獲得批准。

建造業工人註冊

建造業工人註冊管理局繼續監督建造業工人註冊事宜及《建造業工人註冊條例》的施行情況。截至二零一一年十二月底，已註冊的建造業工人約有 287 000 名，當中 193 000 人為其註冊續期。自《建造業工人註冊條例》的第一階段禁止條文由二零零七年九月起實施以來，建造業工人除非已經註冊，否則不可在建造工地進行建造工作。業界普遍能符合該條例的規定。

建造業人力發展

為應付本港大型基建工程計劃帶來的人力需求，政府於二零一零年五月取得一億元撥款，支持建造業議會透過培訓和工藝測試，提升建造業工人的技能和競爭力，並透過宣傳和公眾教育，吸引更多人投身建造業。

這些措施初見成效，愈來愈多年青人加入這個行業和報讀強化的培訓課程。發展局會繼續與建造業議會及其他主要持份者合作，監察建造業的人力資源狀況，以及支持培訓，以滿足市場需求，並確保能適時及有效地推展未來的基建工程項目。

《內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排》下的發展

年內，發展局繼續就第九階段的《內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排》，與香港建造業持份者和國家住房和城鄉建設部進行磋商。根據香港與內地在二零一一年十二月簽訂的《安排》補充協議八，內地承諾允許通過互認取得內地建築領域各專業資格的香港專業人士在廣東註冊執業，享有與內地擁有相同專業資格專業人士同等待遇，並對取得內地一級註冊建築師或內地一級註冊結構工程師互認資格的香港專業人士，按照內地有關規定作為廣東省內工程設計企業申報企業資質時所要求的註冊執業人員，予以認定。

網址

發展局：www.devb.gov.hk