

第十二章

规划、土地和基建

为使香港维持世界级城市的地位，政府不断投资基建，促进发展，又透过规划土地、重建市区、绿化环境和保育文物，令香港成为更理想的安居之所。

组织架构

发展局设有两个政策科，分别是规划地政科及工务科。

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、高效率的土地注册服务、推广和确保楼宇安全与适时维修及推动市区更新，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，包括透过在维多利亚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、绿化和树木管理、供水、斜坡安全、升降机与自动梯安全、防洪、专业服务的推广、制造业人力资源、制造业工人注册及文物保育。

发展局掌管建筑署、屋宇署、土木工程拓展署、渠务署、机电工程署、地政总署、规划署、水务署和土地注册处，这个架构有利于及早协调和处理跨部门的基建发展事宜。发展局又为部门提供绿化、园境及树木管理的政策指引，并负责处理政府的文物保育工作，务求在发展和保育之间取得平衡。政府的文物保育政策及措施旨在鼓励公众积极参与香港的文物保育工作，发展局在制定有关政策及措施时，会参考市民的意见。

规划香港

策略性规划

《香港2030：规划远景与策略》为香港直至二零三零年的发展提供策略性规划框架，旨在为香港提供优质生活环境、提升经济竞争力及加强与内地和世界各地的联系，以贯彻可持续发展这个重要目标。发展局正与规划署更新这个策略性规划框架，包括检视主要经济用地的未来需求。

城市规划委员会

城市规划委员会根据《城市规划条例》成立，负责监察法定图则的拟备及检讨工作，以及考虑规划申请。二零一四年，城规会修订了22份法定图则，并公布了八份新分区计划大纲图及四份新发展审批地区图。

任何人均可就法定图则草图向城规会提交意见，城规会在二零一四年审核了115 134份这类意见书。年内，呈交行政长官会同行政会议核准的法定图则共有24份，而城规会亦考虑了73宗修订法定图则的申请、1 119宗规划许可申请及649宗对核准计划提出修订的申请。另外，城规会覆核了辖下规划小组委员会原先就107宗申请作出的决定。

申请人如对城规会的决定感到受屈，可向独立的城市规划上诉委员会上诉。二零一四年，上诉委员会聆讯了六宗个案，四宗被驳回，一宗的上诉人在聆讯期间放弃上诉，另外一宗则有待决定。城规会也就法定规划公布相关指引。截至二零一四年年底，共有32套这类指引。

《香港规划标准与准则》

《香港规划标准与准则》就各类土地用途和设施，制定比例、位置和地盘规定的准则。有关准则适用于规划研究、拟备城市规划图则和制定发展管制。政府会因应政策、人口状况及社会经济趋势，不时检讨该手册的内容。年内，政府修订了有关内部运输设施和环境及社区设施的章节。

跨界规划和发展

政府就规划事宜与内地当局，特别是广东省和深圳保持紧密联系。政府定期进行跨界统计调查，收集不同范畴的跨界活动统计资料，例如交通模式和特徵，以及香港居民在内地居住的情况和意向等。调查结果有助规划跨界基建和制定发展策略。

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”的规划研究，目的是建立平台，加强资讯交流，以及促进该区的可持续发展。研究已于二零一四年完成。

大屿山的规划和发展

鉴于区内进行的大型基建项目，尤其是港珠澳大桥，以及香港和珠江三角洲的协同效应，并为了在发展和保育之间取得平衡，政府于二零一四年一月成立大屿山发展咨询委员会，负责就大屿山的规划、保育、经济和社区发展策略向政府提供意见。委员会于七月订定了大屿山的整体发展方向：主要在大屿山北部和东北部发展房屋和经济，而大屿山大部分地区深具保育价值，可作可持续发展的康乐及旅游发展用途。

优化海滨

政府一向致力保护和美化维多利亚港，以及优化海滨。启德跑道公园第一期已开放予公众使用，而观塘海滨花园第二期和大角咀海滨长廊前期工程亦已于二零一四年完工。另外，作短期用途的中环新海滨，即用作设置摩天轮及附属娱乐设施的场地、活动场地、休憩用地和宠物公园，已于年内开放予市民使用，以提升海滨的活力。海滨事务委员会联同发展局在九月展开为期三个月的第二阶段公众参与活动，就成立海滨管理局的详细建议咨询公众。

起动九龙东

发展局辖下的起动九龙东办事处继续督导和监察九龙东(包括观塘和九龙湾的旧工业区及新启德发展区)转型为另一个核心商业区的进展。这个核心商业区将会成为一个让市民工作、营商、蹓跶和玩乐的地方。

办事处现正进行多项工作，包括加强连系、改善环境、释放发展潜力和协助推展公私营项目。骏业街游乐场休憩处的优化工程于年内竣工。办事处会参考“飞跃启德”城市规划设计概念国际比赛得奖及入选作品的设计概念，计划如何发展这幅康乐用地，以供公众享用。办事处与社区及市民保持紧密联系，自办事处于二零一二年六月成立以来，已安排超过300次简介会、座谈会、工作坊、研讨会、展览和参观，参加者超过9 000人；另有来自超过20个国家的代表团到访，与办事处人员交流经验。

土地供应

概览

为基建、设施及发展项目提供土地以配合香港的发展需要，是政府的重点工作之一。

近十年间，香港的人口、住户数目及本地生产总值持续上升，但香港透过填海及土地平整新增的可发展土地面积及各类物业供应却大幅放缓。

政府需要增加土地供应，以支持香港的可持续发展。为此，政府会继续采取多管齐下的策略，透过有系统地持续采取土地供应措施，增加短、中和长期的土地供应。有关措施涵盖以下范畴：

- (一) **增加可发展土地的发展密度**：主要是在规划许可的情况下，增加个别房屋用地的的发展密度最多两成，以及在合理和可接受的情况下，放宽特定地区的发展限制；
- (二) **更改现有土地的用途及把预留用地改作其他用途**：主要是对现有土地(例如政府用地、绿化地带及工业用地)进行土地用途检讨，从而物色适宜作房屋发展用途和能够配合其他发展需要的用地，并更改有关土地的用途，以及把没有发展计划或已无须作原本用途的预留用地改作房屋用途；
- (三) **促进／加快现有土地上的发展／重建**：主要是加快推展铁路物业发展项目及市区重建计划、简化发展程序，以及推行新措施，例如为方便私人发展／重建而推行的“补地价仲裁先导计划”；
- (四) **推展大型土地开发项目**：主要是推展为新发展区及新市镇扩展区的综合发展而进行的规划及工程研究和工程，包括把新界乡郊的“棕地”及寮屋区改作高密度发展用途，以及
- (五) **探讨可发展土地／空间的新来源**：主要是进行研究，以探讨提供可发展土地／空间的新模式或来源，包括在维港以外填海。

在短、中期内，增加土地供应的最快捷有效方法，是在规划条件许可下，透过适度增加可发展土地的发展密度、更改现行土地用途和把预留用地改作其他用途，以及促进／加快现有土地上的发展／重建，以尽量善用现有市区和新市镇的已发展地区及现有基础设施附近的地带。

就中、长期来说，政府正推展一系列长远土地供应项目，包括古洞北和粉岭北新发展区、洪水桥新发展区和东涌新市镇扩展区，以及检视元朗和北区的荒废农地。此外，政府亦正探讨发展大屿山和新界北部地区。

房屋土地供应

政府在十二月公布长远房屋策略，把未来十年(即二零一五／一六至二零二四／二五年度)的总房屋供应目标订为48万个单位，当中公营房屋将占这些新建单位的六成。然而，要增加和加快房屋土地供应，尤其是在短期内，实非易事，亦必须付出代价。为要达到这个目标，整个社会必须作出艰难的抉择和取舍。

新增政府房屋用地及重建现有公共屋村，是公营房屋土地的供应来源。私人房屋土地有不同的供应来源，包括透过卖地计划批出作私人住宅发展用途的政府用地、铁路物业发

展项目、市区重建项目，以及私人发展或重建项目。政府希望提供充足的公营房屋土地，以及维持稳定的私营房屋土地供应。

增加发展密度

政府在二零一四年的《施政报告》宣布，除了港岛北部及九龙半岛外，位于主要市区和新市镇的房屋用地的准许最高住用地积比率，在规划条件许可的情况下(即在顾及相关的规划因素，例如有关地区的交通和基建容量、邻近地区的现有特色和发展密度，以及对环境、景观及空气流通可能造成的影响)，可整体提高约两成。

土地用途检讨

规划署在全港各地进行了多项土地用途检讨，包括检视空置的政府土地，并藉此物色了约150幅具房屋发展潜力的用地；如果可以如期修订有关法定图则，当中的大部分用地可于二零一四/一五至二零一八/一九年度的五年内推出，以供兴建逾21万个单位，其中逾七成成为公营房屋单位。政府正就具房屋发展潜力但须修订法定图则的用地，徵询区议会的意见。

商业用地供应

商用空间和用地的供应对香港经济的持续发展至为重要。政府增加商业/商贸用地供应的措施包括检讨工业用地、把核心商业区内合适的政府办公大楼及“政府、机构或社区”用地转作商业用途、于相关工程完成后在中环新海滨提供商业空间，以及继续推行活化工厦措施，直至二零一六年三月三十一日。规划署在二零一四年一月开展一项规划及设计研究，探讨重建金钟廊作商业用途(包括甲级写字楼及零售用途)的可行性。

现已提供约200万平方米商业/写字楼楼面面积的九龙东，有潜力再提供约500万平方米的商业/写字楼楼面面积。为腾出商业/写字楼空间，政府正重整和搬迁九龙东两个地区的现有政府设施，以提供50万平方米商业/写字楼楼面面积。政府在二零一三至一四年度出售了两幅位于九龙东的政府土地，提供约113 000平方米商业/写字楼楼面面积。

批地

政府的政策目标是增加土地供应，以应付香港的房屋及社会经济发展需要。政府在二零一三至一四年度取消勾地机制，全面取回出售政府土地的主导权。政府把预计可于该年度出售的用地纳入卖地计划，又预先公布每季的卖地计划，使市场上的土地供应情况更清晰明确。政府于二零一四年二月公布二零一四至一五年度的卖地计划。

政府一般透过卖地计划公开拍卖或招标出售政府土地，作私人住宅、商业及其他发展之用。二零一四年，政府共售出28幅住宅用地、一幅住宅及商业/酒店用地、一幅商业用

地、一幅商业／办公室用地、一幅商业／办公室／酒店用地、一幅酒店用地、一幅船只加油站用地和四幅加油站用地，总面积约为36.89公顷，总收入约为516.9亿元。

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，须受可能施加的条款及条件规限，包括缴付地价和行政费。于年内完成的契约修订和换地交易共125宗，涉及的土地面积约50.94公顷，地价约达73.7亿元。

维港以外填海

政府计划就在维港以外填海进行技术研究。有关香港西面水域的数个拟议填海计划对环境整体影响，土木工程拓展署已大致完成环境影响评估。此外，政府亦正筹备开展一项重要的策略性研究，就发展“东大屿都会”，探讨在香港岛和大屿山之间的中部水域兴建一个或多个个人工岛的可行性。

发展岩洞

渠务署已完成把沙田污水处理厂迁往岩洞的可行性研究，现正进行更详细的勘测和设计工作。把污水厂迁往岩洞，可腾出原址28公顷土地作住宅发展及其他用途。政府亦计划把另外三个配水库或污水处理厂迁往岩洞，以腾出另外六公顷土地，并已展开有关的可行性研究。

土木工程拓展署正进行香港岩洞发展的长远策略顾问研究，为未来的岩洞发展项目，拟备岩洞总纲图及制定指引。

发展地下空间

土木工程拓展署正进行一项香港地下空间发展研究，在全港物色可发展地下空间的地区，以增加市区及新市镇的可用空间及加强连系。土木工程拓展署将就四个选定的策略性地区，即铜锣湾、跑马地、金钟／湾仔及尖沙咀西，展开地下空间发展的先导研究，为每个地区制定地下空间总纲图和订定优先推行的项目。

主要规划研究及发展项目

新界东北新发展区

政府于二零一四年完成“新界东北新发展区规划及工程研究”，为拟议的新发展区制定可行的土地用途大纲，以应付香港长远住屋及社会经济发展的需要。古洞北及粉岭北新发展区将合共提供约六万个新住宅单位，其中六成为公共租住房屋及居者有其屋单位，可容纳约173 000新增人口，并提供约37 700个新就业机会。有关前期工程及第一期工程的

详细设计已于二零一四年十一月开展。主要建造工程预计可在二零一八年展开，以便首批居民在二零二三年入住。

东涌新市镇扩展

规划署联同土木工程拓展署于二零一二年展开“东涌新市镇扩展研究”，以照顾房屋、社会、经济、环境和该区居民的需要。根据建议，扩展区会提供约48 000个住宅单位，预期首批居民可于二零二三年入住。这项研究的第三阶段公众参与活动于二零一四年十月结束。政府又建议于东涌东建设商业枢纽，提供约85万平方米楼面总面积作办公室、零售及酒店用途，并创造约四万个就业机会。这项研究预计可于二零一五年完成。

石矿场用地未来用途

政府就安达臣道及茶果岭石矿场的未来土地用途进行的规划研究于二零一四年完成，而索罟湾前南丫石矿场规划及工程研究的第二阶段社区参与活动亦于年内结束。

洪水桥新发展区

进行“洪水桥新发展区规划及工程研究”，目的是为发展洪水桥制定可行的土地用途大纲，以应付香港的房屋需求及其他土地用途需要。政府预计洪水桥新发展区将可提供约六万个新住宅单位，可容纳约175 000新增人口，并提供约十万个新就业机会。政府现正制定建议发展大纲图，之后会再进行公众咨询。

元朗南房屋用地

政府就元朗南房屋用地进行规划及工程研究，旨在探讨元朗南的房屋发展和其他发展潜力，以及如何提供基础设施及社区设施。就初步发展大纲图展开的社区参与活动于二零一四年七月结束。根据初步发展大纲图，元朗南将提供约26 100个新住宅单位，可容纳约78 000新增人口，并提供约10 900个新就业机会。

新界单车径网络

政府在新界分阶段发展完善的单车径网络。单车径主干线由东面的马鞍山，经沙田、大埔、粉岭、上水和元朗，一直延伸至西面的屯门及荃湾。这网络的其中一个主要路段，即由马鞍山至上水一段，于二零一四年三月完成并已开放予公众使用。

莲塘／香园围口岸

香港特别行政区政府与深圳市人民政府携手建设莲塘／香园围口岸，提升两地的整体跨境交通基础设施，以促进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。

为方便使用者，该口岸将会是首个设有人车直达设施的港深陆路口岸，包括连接口岸与毗邻地方的行人隧道、位于旅检大楼的公众停车场、私家车上落客区及公共运输交汇处。口岸的工地平整工程及连接路的兴建工程由二零一三年起分阶段展开，目标是在二零一八年完工。

落马洲河套发展

占地87公顷的落马洲河套区，会以发展高等教育为主，辅以高新科技研发和文化创意产业。港深双方共同进行的“落马洲河套地区发展规划及工程研究”于二零一三年完成，政府现正拟备落马洲河套区的法定分区计划大纲图。

启德发展

启德发展计划是相当复杂的大型发展项目，涵盖面积约320公顷，包括前启德机场位置和邻近地区。第一阶段发展计划，包括邮轮码头大楼及首个泊位、第一阶段的区域供冷系统、公共房屋发展以及前期基建配套，于二零一三年已大致完成。下一阶段的工程项目亦已动工，包括工业贸易大楼、邮轮码头第二个泊位、学校及北停机坪第二阶段基建工程。“启德河概念设计比赛”于二零一四年举行，赛果会于二零一五年年初公布。

为配合九龙东的发展，政府正检讨启德发展区的规划，探讨可否增加发展密度，提供更多楼面空间作住宅及商业用途。

政府亦建议兴建一个环保运输系统，把启德发展区连接至观塘和九龙湾。二月，土木工程拓展署完成就拟议连接系统的详细可行性研究进行的两个阶段公众咨询。

湾仔发展计划第二期

湾仔发展计划第二期是中环及湾仔填海计划的最后一个阶段。计划的主要目的是提供土地，以兴建包括中环湾仔绕道在内的重要运输基建设施。此外，填海土地会用作建设一条由中环伸延至北角的海滨长廊。湾仔发展计划第二期工程于二零零九年展开，预计中环湾仔绕道可于二零一七年通车。

屯门40区及46区和毗连地区

规划署联同土木工程拓展署于二零一三年五月委托顾问展开一项规划及工程研究，以探视该区的发展潜力和机会，并就日后该区的适当土地用途及发展参数提出建议，以期能够尽量善用土地资源。此外，政府正进行一项初步可行性研究，探讨是否可把公众货物装卸区迁至屯门40区的海旁。政府会根据初步可行性研究的结果，制定和公布初步土地用途方案，并咨询公众。研究包括两个阶段的社区参与活动，预计第一阶段可于二零一五年展开。

新界北部地区

规划署联同土木工程拓展署于二零一四年一月开展发展新界北部地区的初步可行性研究，目的是探讨新界北部地区的发展潜力，所需的策略性基建配套，以及是否有空间建设一个规模与粉岭／上水相若的新市镇。

市区更新

市区更新可解决市区老化问题和改善旧区的居住环境，同时在可行情况下尽量保存具历史、文化或建筑学价值的楼宇，并纾缓对社区的潜在影响。发展局负责制定市区更新政策和监察市区重建局的工作。市建局是负责推行市区更新的法定机构。

根据二零一一年《市区重建策略》，市建局可透过“需求主导”计划，回应大厦业主联合建议重建其物业的诉求。截至二零一四年十二月三十一日，市建局收到110份申请，并开展了十个重建项目(包括两个因未能获得所需的80%业主同意而终止的项目)。市建局在检讨计划后，于二零一四年十二月公布修订申请规定和评分准则。除“需求主导”计划外，市建局亦可透过“促进者”计划，协助业主集合土地业权联合出售物业，以进行重建。二零一四年十二月，“促进者”计划的涵盖范围扩展至包括商业楼宇及位处非工业地段的工业楼宇。

九龙城区成立的“市区更新地区谘询平台”于二零一四年一月向政府提交九龙城市区更新计划。政府现正考虑有关计划的建议。

市建局拨款五亿元成立独立运作的市区更新信托基金，资助社区服务队，为受市建局重建项目影响的居民提供援助和意见。此外，基金于二零一二年推出的市区更新文物保育及地区活化资助计划，已批准七个由社区人士建议的项目。

建筑工程的发展

私营发展

二零一四年，共有124个建筑地盘展开上盖建造工程，涉及的总楼面面积达122万平方米。于年内建成的楼宇有468幢，总楼面面积为191万平方米，总工程费用达430亿元；在二零一三年建成的楼宇则有679幢，总楼面面积共147万平方米，总工程费用为314亿元。

在二零一四年竣工的大型建筑工程包括科学园第三期。

私营发展

政府建筑物及公共设施(私营房屋除外)，大部分均由建筑署负责发展和维修保养。建筑署于二零一四年内完成了35项工程，包括位于将军澳地区的休憩用地、体育馆及图书馆，以及位于启德发展区、九龙城及天水围的公园或休憩用地。

年内，建筑署有十个工程项目开始施工，包括医院重建及环境卫生设施项目。建筑署亦为超过2 500所政府建筑物及设施完成改善工程，以期达到畅道通行的目的。

政府的工程项目于年内获得多个本地及国际奖项，包括亚洲最具影响力设计奖、DWA国际设计大奖、环保建筑大奖，以及城市土地学会全球卓越奖。年内，重建和合石火葬场项目亦获香港建筑师学会颁发奖项，表扬其卓越的建筑水平。

历史建筑保育

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，让这一代市民和子孙后代均可受惠共享。在落实这项政策时，政府充分考虑多项因素，即关乎公众利益的发展需要、对私有产权的尊重、财政考虑、跨界别合作，以及持份者和社会大众的积极参与。

截至二零一四年年底，发展局辖下的文物保育专员办事处透过活化历史建筑伙伴计划推出的六个项目已开始运作，另有三个活化项目的工程正在进行，预计可于二零一五年完工。另外三个活化项目的前期预备工作亦正进行，翻新工程预计于二零一五年后期展开。申请活化再利用四幢历史建筑(即书馆街12号、旧牛奶公司高级职员宿舍、何东夫人医局及景贤里)的结果，预计于二零一五年第二季公布。政府亦正伙拍非牟利机构为选定的历史建筑进行活化，包括中区警署建筑群(与香港赛马会合作)及荷李活道前已婚警察宿舍(与同心教育文化慈善基金会有限公司及其伙伴合作)。经活化的已婚警察宿舍已变身成为“元创方”(创意产业地标)，并于四月开幕。

在私人拥有的建筑方面，文物保育专员办事处及古物古迹办事处一直密切监察法定古迹及获评级的历史建筑的工程或发展计划，并主动联络历史建筑的业主，商讨可行的保育方案。为协助历史建筑的业主进行维修工程，文物保育专员办事处在二零一四年批出款项，资助13幢获评级的私人历史建筑进行维修工程。

年内，多幢历史建筑进行了修复及修葺工程，包括屯门马礼逊楼及大埔樊仙宫。政府也在西贡、大埔、屯门、长洲和南丫岛进行考古勘测。此外，在沙田至中环线土瓜湾站的工地内，发现了宋、元时期的考古遗迹，包括古井及残存石构建筑。大部分遗迹将会原址保留，日后会向公众展示。

古物谘询委员会负责就与古物古迹有关的事宜，向政府提供意见。目前，古谘会已确定了1 304幢^{注一}历史建筑的评级，为未来的保育工作提供客观的依据。二零一四年，经行政长官批准，政府根据《古物及古迹条例》把大坑的莲花宫、九龙城的侯王古庙及鸭脷洲的洪圣古庙宣布为古迹。

发展纲领

规划管制及执管行动

《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内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。

二零一四年，政府发现的违例发展新个案共有376宗，涉及非法露天存放、工场、停车场和填土或填塘。规划事务监督已就554宗个案发出2 871封警告信或催办信，就294宗个案发出1 637份强制执行通知书，就80宗个案发出412份恢复原状通知书，以及就319宗个案发出1 806份完成规定事项通知书。在32宗个案中有62名被告被定罪。经政府执行管制及采取检控行动后，有286项涉及共54公顷土地的违例发展已中止，另有48项涉及共15公顷土地的违例发展，通过规划申请制度被纳入法定管制内。

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、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21个物业并售出八个物业。目前，该署管理的物业共409个。

地政总署备存一份人造斜坡登记名册，并负责约二万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。年内，该署分别为6 963及190个斜坡进行了例行维修及改善工程。地政总署网页载有已登记斜坡的维修责任资料。

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1 060宗兴建小型屋宇的申请，以及446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，处理原居村民乡郊物业的地租豁免申请。

地政总署亦执行寮屋管制工作。现时，市区约有6 720所已登记的寮屋，新界则有约383 300所。根据现行政策，这些寮屋暂准存在，直至自然流失，或因政府发展计划、改

注一 这数字包括已纳入香港1 444幢历史建筑名单的历史建筑，以及新增的建议评级项目。

善环境或安全理由而被清拆。年内，除地政总署其他组别就管制土地和执行契约条款而清拆的违例构筑物外，寮屋管制小组清拆了371个违例构筑物及扩建物。

二零一四年，该署处理了10 820宗不合法占用政府土地的举报个案，当中7 936宗的土地须予清理，包括占用人因应该署的执管行动而清理的土地；另外，该署于年内处理了1 138宗违反批租条件的个案。

地政总署辖下树木组负责就已批租土地上的树木和园境事宜，以及对不属于其他部门管理的未批租及未拨用政府土地上生长的树木的健康及结构状况等护养事宜，提供内部意见。二零一四年，树木组处理了4 673宗有关私人及政府土地上树木和园境事宜的个案。

土地转易

地政总署辖下法律咨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，以及在徵用土地时查核业权。该处亦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。二零一四年，共有36宗申请获得批准，当中31宗申请与住宅发展项目有关，共涉及12 836个住宅单位。此外，该处亦负责审批大厦公契，年内共有54份大厦公契获该处批准。该处还处理分摊地价和地税事宜，并就追讨欠交地税个案采取重收或转归行动。

土地徵用

徵用私人土地作公众用途，在适当情况下可通过自愿交还土地的方式进行，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。二零一四年，政府徵用了约111 774平方米的私人土地，全部属于农地，支付的补偿款额达6.829亿元。

地政总署也参与市区重建项目的收地工作。二零一四年，该署根据相关条例，向受14个市区重建项目影响而须收回的58个物业的业主，合共支付了1.739亿元补偿。此外，该署于年内为多个铁路项目支付补偿，包括广深港高速铁路香港段、西港岛线和南港岛线(东段)，补偿额约达1,900万元。

土地注册

土地注册处为市民提供全面的土地注册服务，包括为影响土地的文件办理注册，以及采用电子方式备存土地记录，供市民查阅。现时可以电子方式查阅的土地登记册超过290万份，土地文件则逾2 200万份。

土地注册处在二零一四年的业务量

注册服务

(按申请注册的土地文件分类)

性质	数目
楼宇买卖合约	81 489
地段买卖合约	2 480
楼宇转让契约	92 025
地段转让契约	6 733
建筑按揭／建筑法定押记	103
其他按揭／法定押记	90 262
其他	198 925
总数	472 017

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
424 881	9%	4 532 586	91%

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，政府已制定《土地业权条例》，但该条例须待全面检讨完成和所需的修订法例通过后才生效。年内，土地注册处就进一步修订的转换机制和现时注册制度下现有土地的处理方案及其他相关事宜，徵询了主要持份者的意见。土地注册处正考虑持份者的意见，并会继续就推出土地业权注册制度进行筹备工作。

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，藉以提升测量和制图工作的效率。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标准。

卫星定位参考站的数据服务为制图、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。二零一四年，测绘处在南丫岛、沙头角及濠洲洲设立了三个新参考站，以扩大数据服务的覆盖范围和提高可靠程度。服务提升后，使用者现可在全港作出高精度的定位。

二零一四年，测绘处扩展了“香港地图服务”网站的网上订购服务，向市民和政府部门销售和供应数码及纸制地图产品。该处也提供“地理资讯地图”服务，方便市民经互联网查阅数码地图和各部门提供的地理空间信息。此外，测绘处推出了全新的流动地图应用程序“MyMapHK”，方便使用者随时随地经流动装置查阅地政总署提供的数码地图和搜寻社区设施。

测绘处提供的“三维空间数据”，以三维技术及照片像真模式显示地物。该产品可用以制作虚拟的香港城市三维模型或用于不同的三维应用系统，协助进行项目规划、建筑信息模拟和工程设计工作。年内，测绘处推出全新的i-系列数码地图，让使用者享用更全面的数据集和全新数据格式。使用者亦可选用覆盖其自选范围的无缝i-系列数码地图，无须事先把多个独立的数码地图合并为单一档案。

楼宇安全及维修

确保本港老化楼宇的安全，继续是发展局在二零一四年的重点工作。发展局联同屋宇署和相关机构推行多项措施，以加强楼宇安全。这些措施涵盖四个主要范畴：立法、执法、为业主提供支援和协助，以及宣传和公众教育。

小型工程监管制度让楼宇业主通过简化的法定程序，进行小规模建筑工程。根据这项制度进行的小型工程持续增加。屋宇署在二零一三年收到87 938份小型工程呈交文件，在二零一四年则收到106 829份。自该制度于二零一零年十二月实施以来，屋宇署共收到301 346份呈交文件。二零一四年，屋宇署继续推行强制验楼计划及强制验窗计划，规定楼宇业主定期检查和维修楼宇及窗户。

政府与香港房屋协会及市建局合力推行的“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财政援助及技术意见，以便为楼宇进行维修及保养工程。计划在二零零九年推出时，政府与上述两家机构为计划拨出合共35亿元，以协助维修和保养约3 100幢楼宇，并为楼宇维修及保养业界创造逾六万个就业机会。

房协代表政府推行十亿元的“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，或用以偿还因维修楼宇而向屋宇署、市建局或房协借贷的款项。计划自二零零八年五月推出以来，共收到20 895宗申请，其中15 677宗获得批准，涉及款额约3.6321亿元。

房协及市建局推行“楼宇维修综合支援计划”，由二零一一年起为业主提供全面的财政支援。

年内，屋宇署向破旧楼宇的业主发出540张修葺令，要求他们修葺楼宇欠妥之处。已完成修葺的楼宇有849幢。

二零一四年，屋宇署加强了对违例招牌和工业楼宇转作住宅用途的执法。屋宇署的优先执法目标，是新建的僭建物和对楼宇的消防和结构安全构成高风险的僭建物(包括与分间楼宇单位相关的僭建物)。年内，屋宇署继续清拆在楼宇外部(包括天台、平台及天井)的僭建物。此外，屋宇署按照二零一二年落实的政策，逐步加强对新界村屋僭建物的执法行动。

二零一四年，屋宇署共处理42 402宗有关僭建物的举报，发出11 816份法定清拆令，并拆除了22 866个僭建物。因没有遵从法定清拆令而遭检控的违例者共2 532人；经审理的个案有1 966宗，其中1 632宗的违例者被定罪，罚款总额达8,718,000元。

升降机及自动梯安全

为提升升降机及自动梯的安全，政府咨询升降机及自动梯安全咨询委员会的意见，并在二零一四年实施一系列的长远改善措施，包括加强巡查、更新承办商表现评级制度、发布政府及私人住宅楼宇的升降机保养价格资料以供公众参考，以及进行有关优化旧式升降机的宣传。

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，使香港能在绿化环境方面得以持续发展，发展局于二零一零年在工务科之下成立绿化、园境及树木管理组，下设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统筹有关绿化及园境规划和设计的政策事宜，以及部门在这方面的工作；树木管理办事处则负责在相关部门以至整个社会提倡高质素的树木管理方法。

绿化、园境及树木管理组透过订定相关标准和指引(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、树木保育和石墙树的管理等)、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加强对承办商的管理等，致力提高树木管理从业员的专业水平，并提升业界的能力。

为了进一步保障公众安全，树木管理办事处于二零一四年进一步优化政府部门的树木风险评估安排。

绿化、园境及树木管理组透过社区参与及公众教育活动，提倡护树文化，加深公众对绿化事宜的认识。该组于二零一三年推展“绿化伙伴”运动，目的是鼓励更多市民支持及参与推动优质绿化及树木管理的工作。年内，该组举办“最喜爱的古树名木”选举，藉以鼓

励市民关注和欣赏本港的古树名木；又推出“护树伙伴”计划，透过学校为学生举办讲座及工作坊，提升他们对树木护理的兴趣和关注。

绿化、园境及树木管理组监督各部门推行绿化措施，以改善环境。为达到优质园境设计水平，绿化及园境办事处为各部门提供绿化措施的实务指引，并与各部门紧密合作，在各类型工程项目上寻找绿化机会，推广优质园境设计，以及在早期规划阶段，预留日后可作绿化的优质空间。

绿化及园境办事处提倡以互相协调的方式，进行市区绿化和规划公众休憩空间的工作，并推广良好的园境设计作业方法，以期取得最佳的绿化效果。办事处又推动业界采用新的绿化技术，尤其鼓励广泛应用高空绿化技术。

政府的绿化总纲图为每区订明整体绿化大纲及主题。根据绿化总纲图进行的市区绿化工程在二零一一年完成，而新界东南及西北绿化总纲图的优先绿化项目亦于年内开展。

基础建设

基建投资

政府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和改善生活环境。香港的基建投资在二零一三至一四年度达700亿元。政府会继续投资基建发展，预计未来数年每年的基建投资会维持在约700亿元的水平。

渠务

防洪计划

为减低水浸风险，渠务署完成多项防洪工程，并管理全港总长约2 765 公里的排水渠和水道。该署亦正为其他防洪工程进行规划、设计和施工，工程费用共约134亿元。

该署在新界地区进行的主要防洪工程已大致完成，当中包括总长约102.5公里的河道治理工程、约25.4公里的雨水渠改善工程，以及27个乡村防洪计划。该署亦已开始为新界北部及西北部总长约14.9公里的河道改善工程及约11.6公里的雨水渠改善工程，进行规划、设计和施工，以配合地区发展，以及应对气候变化可能带来的影响。

启德河改善工程和跑马地地下蓄洪计划，将在二零一五至二零一八年陆续完成，届时会进一步减低该等地区的水浸风险。渠务署在启德河改善工程中，引入活化水体概念，以推广绿化、生物多样性、美化环境及近水活动。在加强防洪的同时，将排水设施打造成绿化河道走廊。

渠务署定期巡查排水系统，又清理淤泥和进行维修。年内，该署共巡查约 2 483 公里的排水渠及水道，维修工程开支约 1.18 亿元。

斜坡安全

土木工程拓展署的全方位斜坡保护工作卓见成效，通过提升水平和技术，确保新建的人造斜坡符合现行的安全标准、提高现有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。该署亦就斜坡安全发出警报、提供有关资讯和社区谘询服务，以及推行公众教育。

政府根据长远防治山泥倾泻计划，于二零一四年动用约十亿元巩固 154 个不符合安全标准的政府人造斜坡，以及缓减 33 幅天然山坡的山泥倾泻风险。这些斜坡已同时进行了美化工程，以融入周围环境。另外，有 110 个私人人造斜坡完成了安全筛选研究。

食水供应

广东省供水

香港由一九六五年开始从东江输入原水，现时东江是本港主要的原水来源。根据现行的东江水供应协议，每日供水量具弹性，确保本港享有可靠的食水供应，同时可避免浪费珍贵的水资源。二零一四年，本港从东江输入约 7.24 亿立方米的原水。

存水量与用水量

年内，本港一直维持全日供水。二零一四年年底的水塘总存水量约为 3.78 亿立方米。年内，香港录得约 2 638 毫米的降雨量。

二零一四年每日平均食水供应量约为 263 万立方米，而全年共使用了约 9.59 亿立方米食水。此外，冲厕海水供应量约为 2.71 亿立方米。

全面水资源管理

政府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。年内，政府继续向住宅用户及非住宅用户推广节约用水，例如：推出“齐来慳水十公升”运动；为选定的公共屋村、学校及政府建筑物安装节流器；以及将自愿参与用水效益标签计划的范围扩展至包括节流器。

政府继续研究在将军澳兴建海水化淡厂的可行性，并就向新界东北部供应再造水作非饮用用途展开规划工作。政府亦已展开顾问研究，检讨全面水资源管理策略。

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。有关工程使水管爆裂的次数由二零零零年约2 500宗，大幅下降至二零一四年约170宗。水管渗漏率亦由二零零一年的25%显著下降至二零一四年的16%。整个计划的各项工程预计于二零一五年年底完成。

扩展大埔滤水厂及附属输送设施的工程，以及沙田滤水厂(南厂)重置工程的详细设计工作继续进行。

水费帐目和客户关系

在二零一四年年底，用水帐户数目增至约288万个。

水务署于六月推出新流动應用程式“WSD Mobile App”，客户可透过智能电话查看有关帐户资料。由十二月开始，客户可透过简化程序申请电子帐单服务。客户除可收取电子水费单外，更可在缴款限期前收到缴款提示电邮，以及于网上查阅用水记录。

建造业

建造业议会

建造业议会继续推行措施以提升业界水平，范围包括工地安全、工程分判、环境和技术、采购，以及人力资源培训和发展。议会辖下的训练中心为建造业提供培训和工艺测试服务。

二零一四年，建造业议会共收到604份根据分包商注册制度提交的注册申请，当中598份获得批准。自注册制度于二零零三年推行以来，建造业议会共收到8 205份注册申请，其中7 707份获得批准。

建造业工人注册

对《建造业工人注册条例》作出的修订已于十二月获立法会通过。修订条例有助禁止未有就指定工种注册的人士从事该指定工种的建造工作。有关修订建议是政府根据建造业的现行作业方式制定，并将于二零一五年四月生效。有关的禁制规定将于修订法例实施起计24个月后生效。截至十二月，已注册的建造业工人约有342 000名。

建造业人力发展

为增加建造业的人手供应，建造业议会继续致力培训本地工人和吸引更多新人(特别是青年人)加入建造业。培训措施包括议会与发展局推出的“强化建造业人力训练计划”。在二零一四年年底，计划已为出现人手短缺、严重人手老化和招聘困难的工种，培训超过6 000名半熟练工人。

专业服务的推广

年内，发展局继续与香港建筑业及国家住房和城乡建设部磋商，以推行开放措施，容许香港建筑业专业人士到内地提供服务。根据于十二月签订的《关于内地在广东与香港基本实现服务贸易自由化的协议》，香港与建筑业有关的企业在广东省进行商业活动时，可以获得与内地企业同等的待遇，只有个别服务领域仍受限制。

发展局会继续与内地有关当局紧密合作，以推广两地的建筑业专业资格互认。

发展局在四月与商务部签订合作备忘录，藉以推动香港顾问咨询企业参与国家对外援助工程项目的施工监理工作。两个分别在柬埔寨和尼泊尔的项目已获选定为试点，两家香港顾问咨询企业已成功取得该两项合约。

网址

发展局：www.devb.gov.hk