

第十二章

規劃、土地和基建

為使香港維持世界級城市的地位，政府不斷投資基建，促進發展，又透過規劃土地、重建市區、綠化環境和保育文物，令香港成為更理想的安居之所。

組織架構

發展局設有兩個政策科，分別是規劃地政科及工務科。

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、高效率的土地註冊服務、推廣和確保樓宇安全與適時維修及推動市區更新，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，包括透過在維多利亞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、綠化和樹木管理、供水、斜坡安全、升降機與自動梯安全、防洪、專業服務的推廣、建造業人力資源、建造業工人註冊及文物保育。

發展局掌管建築署、屋宇署、土木工程拓展署、渠務署、機電工程署、地政總署、規劃署、水務署和土地註冊處，這個架構有利於及早協調和處理跨部門的基建發展事宜。發展局又為部門提供綠化、園境及樹木管理的政策指引，並負責處理政府的文物保育工作，務求在發展和保育之間取得平衡。政府的文物保育政策及措施旨在鼓勵公眾積極參與香港的文物保育工作，發展局在制定有關政策及措施時，會參考市民的意見。

規劃香港

策略性規劃

《香港2030：規劃遠景與策略》為香港直至二零三零年的發展提供策略性規劃框架，旨在為香港提供優質生活環境、提升經濟競爭力及加強與內地和世界各地的聯繫，以貫徹可持續發展這個重要目標。發展局正與規劃署更新這個策略性規劃框架，包括檢視主要經濟用地的未來需求。

城市規劃委員會

城市規劃委員會根據《城市規劃條例》成立，負責監察法定圖則的擬備及檢討工作，以及考慮規劃申請。二零一四年，城規會修訂了22份法定圖則，並公布了八份新分區計劃大綱圖及四份新發展審批地區圖。

任何人均可就法定圖則草圖向城規會提交意見，城規會在二零一四年審核了115 134份這類意見書。年內，呈交行政長官會同行政會議核准的法定圖則共有24份，而城規會亦考慮了73宗修訂法定圖則的申請、1 119宗規劃許可申請及649宗對核准計劃提出修訂的申請。另外，城規會覆核了轄下規劃小組委員會原先就107宗申請作出的決定。

申請人如對城規會的決定感到受屈，可向獨立的城市規劃上訴委員會上訴。二零一四年，上訴委員會聆訊了六宗個案，四宗被駁回，一宗的上訴人在聆訊期間放棄上訴，另外一宗則有待決定。城規會也就法定規劃公布相關指引。截至二零一四年年底，共有32套這類指引。

《香港規劃標準與準則》

《香港規劃標準與準則》就各類土地用途和設施，制定比例、位置和地盤規定的準則。有關準則適用於規劃研究、擬備城市規劃圖則和制定發展管制。政府會因應政策、人口狀況及社會和經濟趨勢，不時檢討該手冊的內容。年內，政府修訂了有關內部運輸設施和環境及社區設施的章節。

跨界規劃和發展

政府就規劃事宜與內地當局，特別是廣東省和深圳保持緊密聯繫。政府定期進行跨界統計調查，收集不同範疇的跨界活動統計資料，例如交通模式和特徵，以及香港居民在內地居住的情況和意向等。調查結果有助規劃跨界基建和制定發展策略。

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”的規劃研究，目的是建立平台，加強資訊交流，以及促進該區的可持續發展。研究已於二零一四年完成。

大嶼山的規劃和發展

鑑於區內進行的大型基建項目，尤其是港珠澳大橋，以及香港和珠江三角洲的協同效應，並為了在發展和保育之間取得平衡，政府於二零一四年一月成立大嶼山發展諮詢委員會，負責就大嶼山的規劃、保育、經濟和社區發展策略向政府提供意見。委員會於七月訂定了大嶼山的整體發展方向：主要在大嶼山北部和東北部發展房屋和經濟，而大嶼山大部分地區深具保育價值，可作可持續的康樂及旅遊發展用途。

優化海濱

政府一向致力保護和美化維多利亞港，以及優化海濱。啟德跑道公園第一期已開放予公眾使用，而觀塘海濱花園第二期和大角咀海濱長廊前期工程亦已於二零一四年完工。另外，作短期用途的中環新海濱，即用作設置摩天輪及附屬娛樂設施的場地、活動場地、休憩用地和寵物公園，已於年內開放予市民使用，以提升海濱的活力。海濱事務委員會聯同發展局在九月展開為期三個月的第二階段公眾參與活動，就成立海濱管理局的詳細建議諮詢公眾。

起動九龍東

發展局轄下的起動九龍東辦事處繼續督導和監察九龍東(包括觀塘和九龍灣的舊工業區及新啟德發展區)轉型為另一個核心商業區的進展。這個核心商業區將會成為一個讓市民工作、營商、躍躑和玩樂的地方。

辦事處現正進行多項工作，包括加強連繫、改善環境、釋放發展潛力和協助推展公私營項目。駿業街遊樂場休憩處的優化工程於年內竣工。辦事處會參考“飛躍啟德”城市規劃設計概念國際比賽得獎及入選作品的設計概念，計劃如何發展這幅康樂用地，以供公眾享用。辦事處與社區及市民保持緊密聯繫，自辦事處於二零一二年六月成立以來，已安排超過300次簡介會、座談會、工作坊、研討會、展覽和參觀，參加者超過9 000人；另有來自超過20個國家的代表團到訪，與辦事處人員交流經驗。

土地供應

概覽

為基建、設施及發展項目提供土地以配合香港的發展需要，是政府的重點工作之一。

近十年間，香港的人口、住戶數目及本地生產總值持續上升，但香港透過填海及土地平整新增的可發展土地面積及各類物業供應卻大幅放緩。

政府需要增加土地供應，以支持香港的可持續發展。為此，政府會繼續採取多管齊下的策略，透過有系統地持續採取土地供應措施，增加短、中和長期的土地供應。有關措施涵蓋以下範疇：

- (一) **增加可發展土地的發展密度**：主要是在規劃許可的情況下，增加個別房屋用地的發展密度最多兩成，以及在合理和可接受的情況下，放寬特定地區的發展限制；
- (二) **更改現有土地的用途及把預留用地改作其他用途**：主要是對現有土地(例如政府用地、綠化地帶及工業用地)進行土地用途檢討，從而物色適宜作房屋發展用途和能夠配合其他發展需要的用地，並更改有關土地的用途，以及把沒有發展計劃或已無須作原本用途的預留用地改作房屋用途；
- (三) **促進／加快現有土地上的發展／重建**：主要是加快推展鐵路物業發展項目及市區重建計劃、簡化發展程序，以及推行新措施，例如為方便私人發展／重建而推行的“補地價仲裁先導計劃”；
- (四) **推展大型土地開發項目**：主要是推展為新發展區及新市鎮擴展區的綜合發展而進行的規劃及工程研究和工作，包括把新界鄉郊的“棕地”及寮屋區改作高密度發展用途，以及
- (五) **探討可發展土地／空間的新來源**：主要是進行研究，以探討提供可發展土地／空間的新模式或來源，包括在維港以外填海。

在短、中期內，增加土地供應的最快捷有效方法，是在規劃條件許可下，透過適度增加可發展土地的發展密度、更改現行土地用途和把預留用地改作其他用途，以及促進／加快現有土地上的發展／重建，以盡量善用現有市區和新市鎮的已發展地區及現有基礎設施附近的地帶。

就中、長期來說，政府正推展一系列長遠土地供應項目，包括古洞北和粉嶺北新發展區、洪水橋新發展區和東涌新市鎮擴展區，以及檢視元朗和北區的荒廢農地。此外，政府亦正探討發展大嶼山和新界北部地區。

房屋土地供應

政府在十二月公布長遠房屋策略，把未來十年(即二零一五／一六至二零二四／二五年度)的總房屋供應目標訂為48萬個單位，當中公營房屋將佔這些新建單位的六成。然而，要增加和加快房屋土地供應，尤其是在短期內，實非易事，亦必須付出代價。為要達到這個目標，整個社會必須作出艱難的抉擇和取捨。

新增政府房屋用地及重建現有公共屋邨，是公營房屋土地的供應來源。私人房屋土地有不同的供應來源，包括透過賣地計劃批出作私人住宅發展用途的政府用地、鐵路物業發

展項目、市區重建項目，以及私人發展或重建項目。政府希望提供充足的公營房屋土地，以及維持穩定的私營房屋土地供應。

增加發展密度

政府在二零一四年的《施政報告》宣布，除了港島北部及九龍半島外，位於主要市區和新市鎮的房屋用地的准許最高住用地積比率，在規劃條件許可的情況下(即在顧及相關的規劃因素，例如有關地區的交通和基建容量、鄰近地區的現有特色和發展密度，以及對環境、景觀及空氣流通可能造成的影響)，可整體提高約兩成。

土地用途檢討

規劃署在全港各地進行了多項土地用途檢討，包括檢視空置的政府土地，並藉此物色了約150幅具房屋發展潛力的用地；如果可以如期修訂有關法定圖則，當中的大部分用地可於二零一四／一五至二零一八／一九年度的五年內推出，以供興建逾21萬個單位，其中逾七成為公營房屋單位。政府正就具房屋發展潛力但須修訂法定圖則的用地，徵詢區議會的意見。

商業用地供應

商用空間和用地的供應對香港經濟的持續發展至為重要。政府增加商業／商貿用地供應的措施包括檢討工業用地、把核心商業區內合適的政府辦公大樓及“政府、機構或社區”用地轉作商業用途、於相關工程完成後在中環新海濱提供商業空間，以及繼續推行活化工廈措施，直至二零一六年三月三十一日。規劃署在二零一四年一月開展一項規劃及設計研究，探討重建金鐘廊作商業用途(包括甲級寫字樓及零售用途)的可行性。

現已提供約200萬平方米商業／寫字樓樓面面積的九龍東，有潛力再提供約500萬平方米的商業／寫字樓樓面面積。為騰出商業／寫字樓空間，政府正重整和搬遷九龍東兩個地區的現有政府設施，以提供50萬平方米商業／寫字樓樓面面積。政府在二零一三至一四年度出售了兩幅位於九龍東的政府土地，提供約113 000平方米商業／寫字樓樓面面積。

批地

政府的政策目標是增加土地供應，以應付香港的房屋及社會經濟發展需要。政府在二零一三至一四年度取消勾地機制，全面取回出售政府土地的主導權。政府把預計可於該年度出售的用地納入賣地計劃，又預先公布每季的賣地計劃，使市場上的土地供應情況更清晰明確。政府於二零一四年二月公布二零一四至一五年度的賣地計劃。

政府一般透過賣地計劃公開拍賣或招標出售政府土地，作私人住宅、商業及其他發展之用。二零一四年，政府共售出28幅住宅用地、一幅住宅及商業／酒店用地、一幅商業用

地、一幅商業／辦公室用地、一幅商業／辦公室／酒店用地、一幅酒店用地、一幅船隻加油站用地和四幅加油站用地，總面積約為36.89公頃，總收入約為516.9億元。

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，須受可能施加的條款及條件規限，包括繳付地價和行政費。於年內完成的契約修訂和換地交易共125宗，涉及的土地面積約50.94公頃，地價約達73.7億元。

維港以外填海

政府計劃就在維港以外填海進行技術研究。有關香港西面水域的數個擬議填海計劃對環境的整體影響，土木工程拓展署已大致完成環境影響評估。此外，政府亦正籌備開展一項重要的策略性研究，就發展“東大嶼都會”，探討在香港島和大嶼山之間的中部水域興建一個或多個人工島的可行性。

發展岩洞

渠務署已完成把沙田污水處理廠遷往岩洞的可行性研究，現正進行更詳細的勘測和設計工作。把污水廠遷往岩洞，可騰出原址 28 公頃土地作住宅發展及其他用途。政府亦計劃把另外三個配水庫或污水處理廠遷往岩洞，以騰出另外六公頃土地，並已展開有關的可行性研究。

土木工程拓展署正進行香港岩洞發展的長遠策略顧問研究，為未來的岩洞發展項目，擬備岩洞總綱圖及制定指引。

發展地下空間

土木工程拓展署正進行一項香港地下空間發展研究，在全港物色可發展地下空間的地區，以增加市區及新市鎮的可用空間及加強連繫。土木工程拓展署將就四個選定的策略性地區，即銅鑼灣、跑馬地、金鐘／灣仔及尖沙咀西，展開地下空間發展的先導研究，為每個地區制定地下空間總綱圖和訂定優先推行的項目。

主要規劃研究及發展項目

新界東北新發展區

政府於二零一四年完成“新界東北新發展區規劃及工程研究”，為擬議的新發展區制定可行的土地用途大綱，以應付香港長遠住屋及社會經濟發展的需要。古洞北及粉嶺北新發展區將合共提供約六萬個新住宅單位，其中六成為公共租住房屋及居者有其屋單位，可容納約173 000新增人口，並提供約37 700個新就業機會。有關前期工程及第一期工程的

詳細設計已於二零一四年十一月開展。主要建造工程預計可在二零一八年展開，以便首批居民在二零二三年入住。

東涌新市鎮擴展

規劃署聯同土木工程拓展署於二零一二年展開“東涌新市鎮擴展研究”，以照顧房屋、社會、經濟、環境和該區居民的需要。根據建議，擴展區會提供約48 000個住宅單位，預期首批居民可於二零二三年入住。這項研究的第三階段公眾參與活動於二零一四年十月結束。政府又建議於東涌東建設商業樞紐，提供約85萬平方米樓面總面積作辦公室、零售及酒店用途，並創造約四萬個就業機會。這項研究預計可於二零一五年完成。

石礦場用地未來用途

政府就安達臣道及茶果嶺石礦場的未來土地用途進行的規劃研究於二零一四年完成，而索罟灣前南丫石礦場規劃及工程研究的第二階段社區參與活動亦於年內結束。

洪水橋新發展區

進行“洪水橋新發展區規劃及工程研究”，目的是為發展洪水橋制定可行的土地用途大綱，以應付香港的房屋需求及其他土地用途需要。政府預計洪水橋新發展區將可提供約六萬個新住宅單位，可容納約175 000新增人口，並提供約十萬個新就業機會。政府現正制定建議發展大綱圖，之後會再進行公眾諮詢。

元朗南房屋用地

政府就元朗南房屋用地進行規劃及工程研究，旨在探討元朗南的房屋發展和其他發展潛力，以及如何提供基礎設施及社區設施。就初步發展大綱圖展開的社區參與活動於二零一四年七月結束。根據初步發展大綱圖，元朗南將提供約26 100個新住宅單位，可容納約78 000新增人口，並提供約10 900個新就業機會。

新界單車徑網絡

政府在新界分階段發展完善的單車徑網絡。單車徑主幹線由東面的馬鞍山，經沙田、大埔、粉嶺、上水和元朗，一直延伸至西面的屯門及荃灣。這網絡的其中一個主要路段，即由馬鞍山至上水一段，於二零一四年三月完成並已開放予公眾使用。

蓮塘／香園圍口岸

香港特別行政區政府與深圳市人民政府攜手建設蓮塘／香園圍口岸，提升兩地的整體跨境交通基礎設施，以促進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。

為方便使用者，該口岸將會是首個設有人車直達設施的港深陸路口岸，包括連接口岸與毗鄰地方的行人隧道、位於旅檢大樓的公眾停車場、私家車上落客區及公共運輸交匯處。口岸的工地平整工程及連接路的興建工程由二零一三年起分階段展開，目標是在二零一八年完工。

落馬洲河套發展

佔地87公頃的落馬洲河套區，會以發展高等教育為主，輔以高新科技研發和文化創意產業。港深雙方共同進行的“落馬洲河套地區發展規劃及工程研究”於二零一三年完成，政府現正擬備落馬洲河套區的法定分區計劃大綱圖。

啟德發展

啟德發展計劃是相當複雜的大型發展項目，涵蓋面積約320公頃，包括前啟德機場位置和鄰近地區。第一階段發展計劃，包括郵輪碼頭大樓及首個泊位、第一階段的區域供冷系統、公共房屋發展以及前期基建配套，於二零一三年已大致完成。下一階段的工程項目亦已動工，包括工業貿易大樓、郵輪碼頭第二個泊位、學校及北停機坪第二階段基建工程。“啟德河概念設計比賽”於二零一四年舉行，賽果會於二零一五年年初公布。

為配合九龍東的發展，政府正檢討啟德發展區的規劃，探討可否增加發展密度，提供更多樓面空間作住宅及商業用途。

政府亦建議興建一個環保運輸系統，把啟德發展區連接至觀塘和九龍灣。二月，土木工程拓展署完成就擬議連接系統的詳細可行性研究進行的兩個階段公眾諮詢。

灣仔發展計劃第二期

灣仔發展計劃第二期是中環及灣仔填海計劃的最後一個階段。計劃的主要目的是提供土地，以興建包括中環灣仔繞道在內的重要運輸基建設施。此外，填海土地會用作建設一條由中環伸延至北角的海濱長廊。灣仔發展計劃第二期工程於二零零九年展開，預計中環灣仔繞道可於二零一七年通車。

屯門40區及46區和毗連地區

規劃署聯同土木工程拓展署於二零一三年五月委託顧問展開一項規劃及工程研究，以探視該區的發展潛力和機會，並就日後該區的適當土地用途及發展參數提出建議，以期能夠盡量善用土地資源。此外，政府正進行一項初步可行性研究，探討是否可把公眾貨物裝卸區遷至屯門40區的海旁。政府會根據初步可行性研究的結果，制定和公布初步土地用途方案，並諮詢公眾。研究包括兩個階段的社區參與活動，預計第一階段可於二零一五年展開。

新界北部地區

規劃署聯同土木工程拓展署於二零一四年一月展開發展新界北部地區的初步可行性研究，目的是探討新界北部地區的發展潛力，所需的策略性基建配套，以及是否有空間建設一個規模與粉嶺／上水相若的新市鎮。

市區更新

市區更新可解決市區老化問題和改善舊區的居住環境，同時在可行情況下盡量保存具歷史、文化或建築學價值的樓宇，並紓緩對社區的潛在影響。發展局負責制定市區更新政策和監察市區重建局的工作。市建局是負責推行市區更新的法定機構。

根據二零一一年《市區重建策略》，市建局可透過“需求主導”計劃，回應大廈業主聯合建議重建其物業的訴求。截至二零一四年十二月三十一日，市建局收到110份申請，並開展了十個重建項目(包括兩個因未能獲得所需的80%業主同意而終止的項目)。市建局在檢討計劃後，於二零一四年十二月公布修訂申請規定和評分準則。除“需求主導”計劃外，市建局亦可透過“促進者”計劃，協助業主集合土地業權聯合出售物業，以進行重建。二零一四年十二月，“促進者”計劃的涵蓋範圍擴展至包括商業樓宇及位處非工業地段的工業樓宇。

九龍城區成立的“市區更新地區諮詢平台”於二零一四年一月向政府提交九龍城市區更新計劃。政府現正考慮有關計劃的建議。

市建局撥款五億元成立獨立運作的市區更新信託基金，資助社區服務隊，為受市建局重建項目影響的居民提供援助和意見。此外，基金於二零一二年推出的市區更新文物保育及地區活化資助計劃，已批准七個由社區人士建議的項目。

建築工程的發展

私營發展

二零一四年，共有124個建築地盤展開上蓋建造工程，涉及的總樓面面積達122萬平方米。於年內建成的樓宇有468幢，總樓面面積為191萬平方米，總工程費用達430億元；在二零一三年建成的樓宇則有679幢，總樓面面積共147萬平方米，總工程費用為314億元。

在二零一四年竣工的大型建築工程包括科學園第三期。

公營發展

政府建築物及公共設施(公營房屋除外)，大部分均由建築署負責發展和維修保養。建築署於二零一四年內完成了35項工程，包括位於將軍澳地區的休憩用地、體育館及圖書館，以及位於啟德發展區、九龍城及天水圍的公園或休憩用地。

年內，建築署有十個工程項目開始施工，包括醫院重建及環境衛生設施項目。建築署亦為超過2 500所政府建築物及設施完成改善工程，以期達到暢道通行的目的。

政府的工程項目於年內獲得多個本地及國際獎項，包括亞洲最具影響力設計獎、DWA國際設計大獎、環保建築大獎，以及城市土地學會全球卓越獎。年內，重建和合石火葬場項目亦獲香港建築師學會頒發獎項，表揚其卓越的建築水平。

歷史建築保育

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，讓這一代市民和子孫後代均可受惠共享。在落實這項政策時，政府充分考慮多項因素，即關乎公眾利益的發展需要、對私有產權的尊重、財政考慮、跨界別合作，以及持份者和社會大眾的積極參與。

截至二零一四年年底，發展局轄下的文物保育專員辦事處透過活化歷史建築伙伴計劃推出的六個項目已開始運作，另有三個活化項目的工程正在進行，預計可於二零一五年完工。另外三個活化項目的前期預備工作亦正進行，翻新工程預計於二零一五年後期展開。申請活化再利用四幢歷史建築(即書館街12號、舊牛奶公司高級職員宿舍、何東夫人醫局及景賢里)的結果，預計於二零一五年第二季公布。政府亦正伙拍非牟利機構為選定的歷史建築進行活化，包括中區警署建築羣(與香港賽馬會合作)及荷李活道前已婚警察宿舍(與同心教育文化慈善基金會有限公司及其伙伴合作)。經活化的已婚警察宿舍已變身為“元創方”(創意產業地標)，並於四月開幕。

在私人擁有的建築方面，文物保育專員辦事處及古物古蹟辦事處一直密切監察法定古蹟及獲評級的歷史建築的工程或發展計劃，並主動聯絡歷史建築的業主，商討可行的保育方案。為協助歷史建築的業主進行維修工程，文物保育專員辦事處在二零一四年批出款項，資助13幢獲評級的私人歷史建築進行維修工程。

年內，多幢歷史建築進行了修復及修葺工程，包括屯門馬禮遜樓及大埔樊仙宮。政府也在西貢、大埔、屯門、長洲和南丫島進行考古勘測。此外，在沙田至中環線土瓜灣站的工地內，發現了宋、元時期的考古遺蹟，包括古井及殘存石構建築。大部分遺蹟將會原址保留，日後會向公眾展示。

古物諮詢委員會負責就與古物古蹟有關的事宜，向政府提供意見。目前，古諮會已確定了1 304幢^{註一}歷史建築的評級，為未來的保育工作提供客觀的依據。二零一四年，經行政長官批准，政府根據《古物及古蹟條例》把大坑的蓮花宮、九龍城的侯王古廟及鴨脷洲的洪聖古廟宣布為古蹟。

發展綱領

規劃管制及執管行動

《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內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。

二零一四年，政府發現的違例發展新個案共有376宗，涉及非法露天存放、工場、停車場和填土或填塘。規劃事務監督已就554宗個案發出2 871封警告信或催辦信，就294宗個案發出1 637份強制執行通知書，就80宗個案發出412份恢復原狀通知書，以及就319宗個案發出1 806份完成規定事項通知書。在32宗個案中有62名被告被定罪。經政府執行管制及採取檢控行動後，有286項涉及共54公頃土地的違例發展已中止，另有48項涉及共15公頃土地的違例發展，通過規劃申請制度被納入法定管制內。

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、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21個物業並售出八個物業。目前，該署管理的物業共409個。

地政總署備存一份人造斜坡登記名冊，並負責約二萬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。年內，該署分別為6 963及190個斜坡進行了例行維修及改善工程。地政總署網頁載有已登記斜坡的維修責任資料。

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1 060宗興建小型屋宇的申請，以及446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，處理原居村民鄉郊物業的地租豁免申請。

地政總署亦執行寮屋管制工作。現時，市區約有6 720所已登記的寮屋，新界則有約383 300所。根據現行政策，這些寮屋暫准存在，直至自然流失，或因政府發展計劃、改

^{註一} 這數字包括已納入香港1 444幢歷史建築名單的歷史建築，以及新增的建議評級項目。

善環境或安全理由而被清拆。年內，除地政總署其他組別就管制土地和執行契約條款而清拆的違例構築物外，寮屋管制小組清拆了371個違例構築物及擴建物。

二零一四年，該署處理了10 820宗不合法佔用政府土地的舉報個案，當中7 936宗的土地須予清理，包括佔用人因應該署的執管行動而清理的土地；另外，該署於年內處理了1 138宗違反批租條件的個案。

地政總署轄下樹木組負責就已批租土地上的樹木和園境事宜，以及對不屬於其他部門管理的未批租及未撥用政府土地上生長的樹木的健康及結構狀況等護養事宜，提供內部意見。二零一四年，樹木組處理了4 673宗有關私人及政府土地上樹木和園境事宜的個案。

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，以及在徵用土地時查核業權。該處亦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。二零一四年，共有36宗申請獲得批准，當中31宗申請與住宅發展項目有關，共涉及12 836個住宅單位。此外，該處亦負責審批大廈公契，年內共有54份大廈公契獲該處批准。該處還處理分攤地價和地稅事宜，並就追討欠交地稅個案採取重收或轉歸行動。

土地徵用

徵用私人土地作公眾用途，在適當情況下可通過自願交還土地的方式進行，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。二零一四年，政府徵用了約111 774平方米的私人土地，全部屬於農地，支付的補償款額達6.829億元。

地政總署也參與市區重建項目的收地工作。二零一四年，該署根據相關條例，向受14個市區重建項目影響而須收回的58個物業的業主，合共支付了1.739億元補償。此外，該署於年內為多個鐵路項目支付補償，包括廣深港高速鐵路香港段、西港島線和南港島線(東段)，補償額約達1,900萬元。

土地註冊

土地註冊處為市民提供全面的土地註冊服務，包括為影響土地的文件辦理註冊，以及採用電子方式備存土地記錄，供市民查閱。現時可以電子方式查閱的土地登記冊超過290萬份，土地文件則逾2 200萬份。

土地註冊處在二零一四年的業務量

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	81 489
地段買賣合約	2 480
樓宇轉讓契約	92 025
地段轉讓契約	6 733
建築按揭／建築法定押記	103
其他按揭／法定押記	90 262
其他	198 925
總數	472 017

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
424 881	9%	4 532 586	91%

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，政府已制定《土地業權條例》，但該條例須待全面檢討完成和所需的修訂法例通過後才會生效。年內，土地註冊處就經進一步修訂的轉換機制和現時註冊制度下現有土地的處理方案及其他相關事宜，徵詢了主要持份者的意見。土地註冊處正考慮持份者的意見，並會繼續就推出土地業權註冊制度進行籌備工作。

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，藉以提升測量和製圖工作的效率。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標準。

衛星定位參考站的數據服務為製圖、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。二零一四年，測繪處在南丫島、沙頭角及濶西洲設立了三個新參考站，以擴大數據服務的覆蓋範圍和提高可靠程度。服務提升後，使用者現可在全港作出高精準度的定位。

二零一四年，測繪處擴展了“香港地圖服務”網站的網上訂購服務，向市民和政府部門銷售和供應數碼及紙製地圖產品。該處也提供“地理資訊地圖”服務，方便市民經互聯網查閱數碼地圖和各部門提供的地理空間信息。此外，測繪處推出了全新的流動地圖應用程式“MyMapHK”，方便使用者隨時隨地經流動裝置查閱地政總署提供的數碼地圖和搜尋社區設施。

測繪處提供的“三維空間數據”，以三維技術及照片像真模式顯示地物。該產品可用以製作虛擬的香港城市三維模型或用於不同的三維應用系統，協助進行項目規劃、建築信息模擬和工程設計工作。年內，測繪處推出全新的i-系列數碼地圖，讓使用者享用更全面的數據集和全新數據格式。使用者亦可選用覆蓋其自選範圍的無縫i-系列數碼地圖，無須事先把多個獨立的數碼地圖合併為單一檔案。

樓宇安全及維修

確保本港老化樓宇的安全，繼續是發展局在二零一四年的重點工作。發展局聯同屋宇署和相關機構推行多項措施，以加強樓宇安全。這些措施涵蓋四個主要範疇：立法、執法、為業主提供支援和協助，以及宣傳和公眾教育。

小型工程監管制度讓樓宇業主通過簡化的法定程序，進行小規模建築工程。根據這項制度進行的小型工程持續增加。屋宇署在二零一三年收到87 938份小型工程呈交文件，在二零一四年則收到106 829份。自該制度於二零一零年十二月實施以來，屋宇署共收到301 346份呈交文件。二零一四年，屋宇署繼續推行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，規定樓宇業主定期檢查和維修樓宇及窗戶。

政府與香港房屋協會及市建局合力推行的“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財政援助及技術意見，以便為樓宇進行維修及保養工程。計劃在二零零九年推出時，政府與上述兩家機構為計劃撥出合共35億元，以協助維修和保養約3 100幢樓宇，並為樓宇維修及保養業界創造逾六萬個就業機會。

房協代表政府推行十億元的“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，或用以償還因維修樓宇而向屋宇署、市建局或房協借貸的款項。計劃自二零零八年五月推出以來，共收到20 895宗申請，其中15 677宗獲得批准，涉及款額約3.6321億元。

房協及市建局推行“樓宇維修綜合支援計劃”，由二零一一年起為業主提供全面的財政支援。

年內，屋宇署向破舊樓宇的業主發出540張修葺令，要求他們修葺樓宇欠妥之處。已完成修葺的樓宇有849幢。

二零一四年，屋宇署加強了對違例招牌和工業樓宇轉作住宅用途的執法。屋宇署的優先執法目標，是新建的僭建物和對樓宇的消防和結構安全構成高風險的僭建物(包括與分間樓宇單位相關的僭建物)。年內，屋宇署繼續清拆在樓宇外部(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實的政策，逐步加強對新界村屋僭建物的執法行動。

二零一四年，屋宇署共處理42 402宗有關僭建物的舉報，發出11 816份法定清拆令，並拆除了22 866個僭建物。因沒有遵從法定清拆令而遭檢控的違例者共2 532人；經審理的個案有1 966宗，其中1 632宗的違例者被定罪，罰款總額達8,718,000元。

升降機及自動梯安全

為提升升降機及自動梯的安全，政府諮詢升降機及自動梯安全諮詢委員會的意見，並在二零一四年實施一系列的長遠改善措施，包括加強巡查、更新承辦商表現評級制度、發布政府及私人住宅樓宇的升降機保養價格資料以供公眾參考，以及進行有關優化舊式升降機的宣傳。

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，使香港能在綠化環境方面得以持續發展，發展局於二零一零年在工務科之下成立綠化、園境及樹木管理組，下設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統籌有關綠化及園境規劃和設計的政策事宜，以及部門在這方面的工作；樹木管理辦事處則負責在相關部門以至整個社會提倡高質素的樹木管理方法。

綠化、園境及樹木管理組透過訂定相關標準和指引(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、樹木保育和石牆樹的管理等)、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加強對承辦商的管理等，致力提高樹木管理從業員的專業水平，並提升業界的能力。

為了進一步保障公眾安全，樹木管理辦事處於二零一四年進一步優化政府部門的樹木風險評估安排。

綠化、園境及樹木管理組透過社區參與及公眾教育活動，提倡護樹文化，加深公眾對綠化事宜的認識。該組於二零一三年推展“綠化伙伴”運動，目的是鼓勵更多市民支持及參與推動優質綠化及樹木管理的工作。年內，該組舉辦“最喜愛的古樹名木”選舉，藉以鼓

勵市民關注和欣賞本港的古樹名木；又推出“護樹伙伴”計劃，透過學校為學生舉辦講座及工作坊，提升他們對樹木護理的興趣和關注。

綠化、園境及樹木管理組監督各部門推行綠化措施，以改善環境。為達到優質園境設計水平，綠化及園境辦事處為各部門提供綠化措施的實務指引，並與各部門緊密合作，在各類型工程項目上尋找綠化機會，推廣優質園境設計，以及在早期規劃階段，預留日後可作綠化的優質空間。

綠化及園境辦事處提倡以互相協調的方式，進行市區綠化和規劃公眾休憩空間的工作，並推廣良好的園境設計作業方法，以期取得最佳的綠化效果。辦事處又推動業界採用新的綠化技術，尤其鼓勵廣泛應用高空綠化技術。

政府的綠化總綱圖為每區訂明整體綠化大綱及主題。根據綠化總綱圖進行的市區綠化工程在二零一一年完成，而新界東南及西北綠化總綱圖的優先綠化項目亦於年內開展。

基礎建設

基建投資

政府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和改善生活環境。香港的基建投資在二零一三至一四年度達700億元。政府會繼續投資基建發展，預計未來數年每年的基建投資會維持在約700億元的水平。

渠務

防洪計劃

為減低水浸風險，渠務署完成多項防洪工程，並管理全港總長約2 765 公里的排水渠和水道。該署亦正為其他防洪工程進行規劃、設計和施工，工程費用共約134億元。

該署在新界地區進行的主要防洪工程已大致完成，當中包括總長約102.5公里的河道治理工程、約25.4公里的雨水渠改善工程，以及27個鄉村防洪計劃。該署亦已開始為新界北部及西北部總長約14.9公里的河道改善工程及約11.6公里的雨水渠改善工程，進行規劃、設計和施工，以配合地區發展，以及應對氣候變化可能帶來的影響。

啟德河改善工程和跑馬地地下蓄洪計劃，將在二零一五至二零一八年陸續完成，屆時會進一步減低該等地區的水浸風險。渠務署在啟德河改善工程中，引入活化水體概念，以推廣綠化、生物多樣性、美化環境及近水活動。在加強防洪的同時，將排水設施打造成綠化河道走廊。

渠務署定期巡查排水系統，又清理淤泥和進行維修。年內，該署共巡查約 2 483 公里的排水渠及水道，維修工程開支約 1.18 億元。

斜坡安全

土木工程拓展署的全方位斜坡保護工作卓見成效，通過提升水平和技術，確保新建的人造斜坡符合現行的安全標準、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。該署亦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。

政府根據長遠防治山泥傾瀉計劃，於二零一四年動用約十億元鞏固 154 個不符合安全標準的政府人造斜坡，以及緩減 33 幅天然山坡的山泥傾瀉風險。這些斜坡已同時進行了美化工程，以融入周圍環境。另外，有 110 個私人人造斜坡完成了安全篩選研究。

食水供應

廣東省供水

香港由一九六五年開始從東江輸入原水，現時東江是本港主要的原水來源。根據現行的東江水供應協議，每日供水量具彈性，確保本港享有可靠的食水供應，同時可避免浪費珍貴的水資源。二零一四年，本港從東江輸入約 7.24 億立方米的原水。

存水量與用水量

年內，本港一直維持全日供水。二零一四年年底的水塘總存水量約為 3.78 億立方米。年內，香港錄得約 2 638 毫米的降雨量。

二零一四年每日平均食水供應量約為 263 萬立方米，而全年共使用了約 9.59 億立方米食水。此外，沖廁海水供應量約為 2.71 億立方米。

全面水資源管理

政府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。年內，政府繼續向住宅用戶及非住宅用戶推廣節約用水，例如：推出“齊來慳水十公升”運動；為選定的公共屋邨、學校及政府建築物安裝節流器；以及將自願參與用水效益標籤計劃的範圍擴展至包括節流器。

政府繼續研究在將軍澳興建海水化淡廠的可行性，並就向新界東北部供應再造水作非飲用用途展開規劃工作。政府亦已展開顧問研究，檢討全面水資源管理策略。

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。有關工程使水管爆裂的次數由二零零零年約2 500宗，大幅下降至二零一四年約170宗。水管滲漏率亦由二零零一年的25%顯著下降至二零一四年的16%。整個計劃的各項工程預計於二零一五年年底完成。

擴展大埔濾水廠及附屬輸送設施的工程，以及沙田濾水廠(南廠)重置工程的詳細設計工作繼續進行。

水費帳目和客戶關係

在二零一四年年底，用水帳戶數目增至約288萬個。

水務署於六月推出新流動應用程式“WSD Mobile App”，客戶可透過智能電話查看有關帳戶資料。由十二月開始，客戶可透過簡化程序申請電子帳單服務。客戶除可收取電子水費單外，更可在繳款限期前收到繳款提示電郵，以及於網上查閱用水記錄。

建造業

建造業議會

建造業議會繼續推行措施以提升業界水平，範圍包括工地安全、工程分判、環境和技術、採購，以及人力資源培訓和發展。議會轄下的訓練中心為建造業提供培訓和工藝測試服務。

二零一四年，建造業議會共收到604份根據分包商註冊制度提交的註冊申請，當中598份獲得批准。自註冊制度於二零零三年推行以來，建造業議會共收到8 205份註冊申請，其中7 707份獲得批准。

建造業工人註冊

對《建造業工人註冊條例》作出的修訂已於十二月獲立法會通過。修訂條例有助禁止未有就指定工種註冊的人士從事該指定工種的建造工作。有關修訂建議是政府根據建造業的現行作業方式制定，並將於二零一五年四月生效。有關的禁制規定將於修訂法例實施起計24個月後生效。截至十二月，已註冊的建造業工人約有342 000名。

建造業人力發展

為增加建造業的人手供應，建造業議會繼續致力培訓本地工人和吸引更多新人(特別是青年人)加入建造業。培訓措施包括議會與發展局推出的“強化建造業人力訓練計劃”。在二零一四年年底，計劃已為出現人手短缺、嚴重人手老化和招聘困難的工種，培訓超過6 000名半熟練工人。

專業服務的推廣

年內，發展局繼續與香港建造業及國家住房和城鄉建設部磋商，以推行開放措施，容許香港建造業專業人士到內地提供服務。根據於十二月簽訂的《關於內地在廣東與香港基本實現服務貿易自由化的協議》，香港與建造業有關的企業在廣東省進行商業活動時，可以獲得與內地企業同等的待遇，只有個別服務領域仍受限制。

發展局會繼續與內地有關當局緊密合作，以推廣兩地的建造業專業資格互認。

發展局在四月與商務部簽訂合作備忘錄，藉以推動香港顧問諮詢企業參與國家對外援助工程項目的施工監理工作。兩個分別在柬埔寨和尼泊爾的項目已獲選定為試點，兩家香港顧問諮詢企業已成功取得該兩項合約。

網址

發展局：www.devb.gov.hk