

第十二章

规划、土地和基建

为配合社会的需要及保持香港作为亚洲主要国际都会的地位，政府继续适时投放资源，以发展新基建和改善现有设施。政府亦致力通过有效的土地用途规划、市区重建、环境绿化及文物保育，优化本港的居住环境。

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、楼宇安全及土地注册等方面的政策。该科的政策目标是通过有效规划和使用土地、稳定和足够的土地供应、简便的审批建筑图则制度、高效率的土地注册服务、推广和规管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、建筑业人力资源、建筑业工人注册及文物保育。

发展局辖下有建筑署、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。发展局又为政府部门提供绿化、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，务求在发展及保育之间取得平衡。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

香港的策略性土地用途规划由来已久。政府在二零零七年完成对上一次名为《香港2030：规划远景与策略》的全港发展策略检讨，并公布检讨结果。为规划宜居的高密度城市、迎接新的经济挑战和机遇，以及创造可持续发展的条件，政府现正展开《香港2030+：跨越2030年的规划远景与策略》研究，更新全港发展策略，探讨跨越二零三零年的整体空间规划，以及土地和基建发展的策略及可行方案。

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。二零一五年，城规会修订26份法定图则，并公布五份新分区计划大纲图及一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，城规会在二零一五年审核93 563份这类意见书。年内，城规会向行政长官会同行政会议提交41份法定图则以待核准。城规会亦考虑87宗修订法定图则的申请、1 187宗规划许可申请及490宗对核准计划提出修订的申请。此外，城规会覆核辖下规划小组委员会原先就74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。二零一五年，上诉委员会聆讯八宗个案，四宗被驳回、两宗得直、一宗押后聆讯，另外一宗则有待决定。城规会也就法定规划公布相关指引。截至二零一五年年底，这类指引共有32套。

《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、人口状况及社会和经济趋势，不时检讨该手册的内容。年内，政府修订有关康乐、休憩用地及绿化，公用设施及城市设计指引的章节。

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，收集跨界活动的统计资料，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。

大屿山

根据二零一四年七月订定的大屿山整体发展方针，大屿山发展咨询委员会在二零一五年九月制定初步主要建议，内容涵盖空间规划及土地使用、保育、策略性交通运输基建、

康乐及旅游和社会发展。有关大屿山发展的专题及策略研究，以及地区改善工程已经展开。

优化海滨

政府致力保护维多利亚港和美化海滨。政府正因应海滨土地的实际情况，通过有效的资源分配，逐步在维港两岸建设海滨长廊，改善海滨的畅达程度，方便市民到海滨享用设施。最新的观塘海滨花园第二期已于二零一五年五月开放予公众使用。年内，政府展开湾仔北及北角海滨城市设计研究，并在六月至八月期间进行第一阶段公众参与活动，收集市民对城市设计大纲的意见。此外，土木工程拓展署亦继续进行研究，以确定在东区走廊下兴建行人板道的建议，在技术上是否可行。有关拟议成立海滨管理局的第二阶段公众参与活动已经结束，海滨事务委员会会向政府提交报告，就未来路向提出建议。

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)的发展，将九龙东转型为第二个核心商业区。

办事处现正进行多项工作，以期加强连系、改善环境、释放发展潜力和协助推展公私营项目。办事处又进行可行性研究，并推行可改善行人和交通环境以及释放发展潜力的建议。政府将在二零一六年二月展开研究，以确定把九龙东发展为智慧城市试点的做法是否可行。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380个简介会、座谈会、工作坊、研讨会、展览和参观活动，参加者超过一万人；另接待逾20个国家的代表团，与到访者交流经验。

土地供应

为基建、设施及发展项目提供土地以配合发展需要，是政府的重点工作之一。

过去十年，香港人口和住户数目不断增加，本地生产总值也持续上升，但通过填海及土地平整新增的可发展土地面积及各类物业的供应，却显著放缓。

政府需要增加土地供应，才能配合香港的可持续发展。政府将继续采取多管齐下的策略，有系统地持续采取土地供应措施，以增加短、中、长期的土地供应。有关措施涵盖以下范畴：

- **增加可发展土地的发展密度**：主要是在规划条件许可的情况下，把个别房屋用地的的发展密度增加最多两成，以及在合理和可接受的情况下，放宽特定地区的发展限制；

- **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(例如政府用地及绿化地带)进行土地用途检讨，从而物色适合作房屋及经济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，以及在规划条件许可的情况下，把没有发展计划或已无须作原本用途的预留用地改作其他合适用途；
- **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项目、简化发展程序，以及推行新措施(例如“补地价仲裁先导计划”)，以便利私人发展／重建；
- **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作，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
- **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、中期方面，增加土地供应的最快捷有效方法，是在规划条件许可的情况下，通过适度增加可发展土地的发展密度、更改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，以尽量善用市区和新市镇的已发展地区及现有基础设施附近的地带。

在中、长期方面，政府正推展多个土地供应项目，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，并发展前石矿场用地，以及检视新界的“棕地”和荒废农地。此外，政府亦正探讨发展大屿山和新界北部地区，以及在维港以外填海及发展岩洞及地下空间。

房屋土地供应

政府在二零一四年十二月公布长远房屋策略，其后又把二零一六／一七至二零二五／二六年度十年期的总房屋供应目标更新为46万个单位，当中公营房屋占这些新建单位的六成。然而，要增加和加快房屋土地供应，尤其是在短期内见成效，实非易事，亦必须付出代价。为实现这个目标，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，包括通过卖地计划售出作私人住宅发展的政府用地、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。政府的目标是提供充足的公营房屋土地，以及维持稳定的私人房屋土地供应。

土地用途检讨

规划署在全港各地进行土地用途检讨，包括检视空置的政府土地，并藉此物色约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。政府会继续就具房屋发展潜力但须修订法定图则的用地，徵询区议会及相关持份者的意见。截至二零一五年年底，政府已就其中63幅用地向城规会呈交法定图则修订建议，预计可提供约74 000个单位(包括42 000个公营房屋单位及32 000个私人住宅单位)，而当中46幅用地已完成法定规划程序，涉及约41 000个单位。

商业用地供应

商业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把核心商业区内合适的政府物业及政府、机构或社区用地改作商业用途、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。

年内，规划署着手改划美利道多层停车场大楼及位于金钟的金钟廊作商业／写字楼用途。规划署又于三月展开另一项规划及设计研究，以探讨洗衣街及旺角东政府用地作综合发展(包括住宅、商业／写字楼／酒店项目、休憩用地及／或政府、机构或社区设施)用途的潜力。

九龙东现提供约200万平方米商业／写字楼楼面面积，并且有潜力再提供约500万平方米的商业／写字楼楼面面积。政府在二零一四至一五年度售出两幅位于九龙东的政府土地，提供约128 000平方米商业／写字楼楼面面积。

另一方面，政府正研究如何善用港珠澳大桥香港口岸人工岛的土地作商业发展及其他经济用途。如技术及财务评估显示计划可行，可供发展的总楼面面积可达50万平方米。

批地

政府的政策目标是提供稳定而持续的土地供应，以应付房屋及社会经济发展需要。政府把预计可于该年度出售的用地纳入卖地计划，并按季预先公布出售土地计划，为市场提供清晰明确的土地供应资讯。政府于二零一五年二月公布二零一五至一六年度卖地计划。二零一五年六月，政府优化卖地安排，在季度中加推用地，以便更灵活和迅速回应不断转变的市场情况。

政府一般会公开出售政府土地，作私人住宅、商业及其他发展之用。二零一五年，政府售出17幅住宅用地、五幅商业／商贸用地、一幅工业用地和两幅加油站用地，总面积约为20.92公顷，总收入约为448.8亿元。

就已批租土地而言，承租人(一般称为“私人土地业权人”)如基于某些原因(例如按当时的城市规划进行重建)而欲修改契约条款，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有关申请。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有121宗，涉及的土地面积约为288.19公顷，地价约为58.8亿元。政府在二零一四年十月推出补地价仲裁先导计划，为期两年，以便申请人与地政总署早日就契约修订和换地交易达成补地价协议。

维港以外填海

年内，土木工程拓展署就马料水、小蚝湾及龙鼓滩填海工程展开技术研究。此外，政府亦计划就欣澳填海规划及工程展开研究，以及就发展“东大屿都会”进行策略研究，以探讨在香港岛和大屿山之间的中部水域兴建人工岛的可行性。

发展岩洞

年内，渠务署就沙田污水处理厂迁往岩洞的计划进行详细勘测和设计工作。把污水厂迁往岩洞，是为腾出原址28公顷土地作住宅及其他用途。政府亦计划把另外三个配水库或污水处理厂迁往岩洞，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，目的是制定全港岩洞总纲图及推动岩洞发展的新措施，以推动岩洞发展。

发展地下空间

土木工程拓展署继续进行一项涵盖全港各区的研究，以探讨发展市区地下空间的限制。年内，土木工程拓展署展开地下空间发展的先导研究，为铜锣湾、跑马地、金钟／湾仔及尖沙咀西制定地下空间发展总纲图和定出可优先推行的项目。

主要规划研究及发展项目

古洞北及粉岭北新发展区

于二零一五年六月获核准的古洞北及粉岭北分区计划大纲图，为新发展区提供土地用途大纲，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提供约六万个新单位，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。两个地区将分阶段发展，整项发展工程预计于二零三一年完成。前期工程及第一期工程属第一阶段，当中包括地盘平整及为约16 000个房屋单位提供相关基础设施，以便首批约46 500名居民在二零二三年入住，以及促进新发展区其后的发展。有关第一阶段工程的详细设计及工地勘察已于二零一四年十一月展开。主要建造工程预计于二零一八年展开。

东涌新市镇扩展

政府完成“东涌新市镇扩展研究”后，建议兴建约49 400个单位和建设商业枢纽，提供约877 000平方米总楼面面积作写字楼、零售及酒店用途，并创造约四万个就业机会，以切合房屋、社会、经济、环境和该区居民的需要。规划署和土木工程拓展署已于二零一五年十月提交有关环境影响评估报告，现正准备将有关法定图则和填海工程刊宪。若工程拨款获得批准，详细设计及工地勘测工作预计于二零一六年年中展开。建造工程预计于二零一七年展开，首批居民最早可在二零二三年年底入住。

石矿场用地

安达臣道及茶果岭石矿场的分区计划大纲图已于二零一四年及二零一五年予以修订，以落实两个石矿场规划研究所作出的土地用途建议。预期安达臣道及茶果岭石矿场用地将分别提供约9 400个及2 200个新住宅单位，可容纳约25 000及6 000新增人口。安达臣道石矿场用地的土地平整及基建设计已于二零一四年展开，预计在二零一六年动工，以便首批居民在二零二二至二三年度入住。

至于索罟湾前南丫石矿场，根据市民在社区参与活动中所表达的意见及期望，政府现正探讨如何落实按持续进行的规划及工程研究所提出的发展建议，并会检视建议发展大纲图。有关研究预计可于二零一六年完成。

洪水桥新发展区

政府进行“洪水桥新发展区规划及工程研究”，目的是为该新发展区制定可行的土地用途大纲，以应付房屋需求及其他需要。根据按该项研究拟备的建议发展大纲图，洪水桥新发展区将可提供逾六万个新住宅单位，可容纳约173 000新增人口，并提供约15万个新就业机会。研究的第三阶段社区参与活动于二零一五年六月至九月进行，收集公众对建议发展大纲图的意见。政府现正按照公众提出的意见，优化有关的发展建议。

元朗南

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。就初步发展大纲图进行的公众咨询已于二零一四年年中完成，政府现正制定建议发展大纲草图，以进一步收集市民意见。

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至西面的屯门及荃湾。到目前为止，连接马鞍山至上水一段长约30公里的单车径已开放予公众使用。屯门至元朗段的工程进度良好，而元朗至上水段工程则定于二零一六年年中动工。

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。发展该口岸亦是国家“十二五”规划粤港合作的项目之一。

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，以及位于旅检大楼的公众停车场和私家车上落客区。口岸的建造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。

落马洲河套区

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。政府在二零一四年六月展开土地除污及前期工程的详细设计工作，并正拟备落马洲河套区的法定分区计划大纲草图。

启德

正在进行的启德发展计划是相当复杂的市区大型发展项目，涵盖面积约320公顷，包括前机场位置及其邻近地区。自二零一三年起，初步基建项目，包括邮轮码头大楼、两个公共屋村、工业贸易大楼、观塘海滨花园、跑道公园第一期，以及前期基础建设和区域供冷系统，已相继启用。正在施工或即将动工的主要公共工程项目包括香港儿童医院、随后阶段的基础建设和区域供冷系统工程，以及启德发展区内的一段沙田至中环线。

为探讨是否可适度增加启德发展区内办公室及房屋供应，土木工程拓展署在完成技术研究后，就略为放宽21幅发展用地的建筑物高度及地积比率限制提交规划许可申请，并于二零一五年四月获城市规划委员会批准。

土木工程拓展署于二零一五年十月展开九龙东环保连接系统的详细可行性研究，以评估最适合用于该系统的环保公共交通模式。该系统旨在加强东九龙的连系，推动九龙东转型为新的核心商业区。

湾仔

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础设施。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。有关工程于二零零九年展开，预计于二零一七年完工，以配合中环湾仔绕道通车。

屯门

规划署与土木工程拓展署继续进行规划及工程研究，探讨屯门40区及46区和毗连地区的发展潜力，并探讨适当土地用途及发展参数，以善用土地资源。就拟议土地用途进行的第一阶段社区参与活动，为期两个月，于二零一五年十一月结束。政府会在下一阶段制定初步发展大纲图时考虑收集所得的意见。

新界北部

规划署与土木工程拓展署继续进行“发展新界北部地区的初步可行性研究”，目的是探讨该区的发展潜力和所需的基础配套，以及是否有空间建设一个新市镇。有关结果将有助研究香港的长远空间发展。

港珠澳大桥香港口岸人工岛

二零一五年一月，规划署联同土木工程拓展署展开规划、工程及建筑研究，探讨如何善用香港口岸人工岛的上盖和地下空间作商业发展及其他经济用途。该项研究将可提供整体发展概念的建议和制定合适的发展参数。第一阶段社区参与活动已经结束，政府现正就该发展计划制定更详细的建议，日后再进行公众咨询。

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、文化或建筑价值的楼宇，并减少对社区可能造成的影响。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》，市建局可通过“需求主导”计划，回应大厦业主联合建议重建其物业的诉求。截至二零一五年十二月三十一日，市建局开展并推行九个此类重建项目。除“需求主导”计划外，市建局亦可通过“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。截至二零一五年十二月三十一日，市建局根据“促进者”计划就一宗申请以拍卖方式联合出售物业。

九龙城“市区更新地区咨询平台”于二零一四年一月向政府提交九龙城市区更新计划。政府现正考虑各项有助实施该计划的措施。

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。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。

工业用地

规划署在二零一五年八月完成《二零一四年全港工业用地分区研究》。该署进行有关研究，旨在了解传统工业区内私人工厦在主要工业类别方面的最新使用概况及进行趋势分析；以及考虑工业用地的未来规划，以满足不断转变的需要，并善用土地资源。根据有关研究结果及观察所得，本港对工业楼面空间的确有持续需求，以进行多种不同的经济活动。因此，不同地区的“工业”地带应予保留，以便在人口与就业分布方面取得更理想的平衡。因此，《二零一四年全港工业用地分区研究》建议采纳更审慎的方法，保留全港大部分工业区的现有“工业”地带。

建筑工程的发展

私营发展

二零一五年，有147个建筑地盘展开上盖建筑工程，涉及的总楼面面积达251万平方米。于年内建成的楼宇有623幢，总楼面面积为190万平方米，总工程费用达500亿元；在二零一四年建成的楼宇则有468幢，总楼面面积共191万平方米，总工程费用为430亿元。

公营发展

政府建筑物及公共设施(公营房屋除外)，大部分均由建筑署负责发展和维修保养。建筑署于二零一五年完成33项工程，包括搬迁终审法院、游泳池场馆、学校、社区环保站、政府大楼、救护站、消防训练学校及休憩用地等项目。

年内，建筑署有20个工程项目开始施工，包括口岸建筑及相关设施、学校、员工宿舍及一座内设体育馆、社区会堂和其他公共服务办事处的综合大楼。建筑署亦会因应持份者的意见和建议，继续改善政府处所的无障碍设施。

政府的工程项目于年内获得多个本地及国际奖项，其中“元创方”项目更分别获香港建筑师学会、香港工程师学会、香港规划师学会、皇家特许测量师学会(香港)颁发奖项，表扬其在不同专业范畴内的卓越水平。

历史建筑保育

政府的文物保育政策，是以適切及可持续的方式，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。

截至二零一五年年底，发展局辖下的文物保育专员办事处通过活化历史建筑伙伴计划推出的八个项目已开始运作。另有四个活化项目的工程正在进行，预计于二零一六年及二零一七年完工；其他三个活化项目的前期预备工作亦正进行，翻新工程预计于二零一九

年完工。政府亦联同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)，后者现已成为创意产业地标，即“元创方”。

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，商讨保育方案。为协助这些业主维修历史建筑，文物保育专员办事处在二零一五年批出款项，资助五幢获评级的私人历史建筑进行维修工程。

年内，多幢历史建筑进行修复及修葺工程，包括尖沙咀前九龙英童学校及铜锣湾天后庙。政府也在西贡、长洲和南丫岛进行考古勘测。至于在沙田至中环线土瓜湾港铁站工地所发现的宋、元时期考古遗迹(包括古井及残存石构建筑)，大部分将原址保留，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，古物谘询委员会已确定1 309幢^{注一}历史建筑的评级，为保育工作提供客观的依据。二零一五年，经行政长官批准，政府根据《古物及古迹条例》把尖沙咀讯号塔、扫杆埔马场先难友纪念碑及西营盘旧精神病院立面列为古迹。

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。

二零一五年，规划事务监督发现的违例发展新个案有430宗，这些个案涉及非法露天存放、工场、停车场和填土或填塘。规划事务监督已就613宗个案发出3 340封警告信或催办信，就319宗个案发出1 903份强制执行通知书，就97宗个案发出480份恢复原状通知书，以及就273宗个案发出1 513份完成规定事项通知书。在43宗个案中有106名被告被定罪。经政府执行管制及采取检控行动后，有252项涉及共44公顷土地的违例发展已中止，另有48项涉及共八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。

注一 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均计算在内。

管理土地和执行契约条款

地政总署负责管理427个因交还、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，地政总署接管28个物业并售出十个物业。

地政总署备存人造斜坡登记名册，并负责约两万个人造斜坡的维修及安全事宜。该署在顾问协助下，定期检查这些斜坡。年内，该署分别为7 034个及190个斜坡进行例行维修及改善工程。地政总署网站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989宗兴建小型屋宇的申请，以及461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6 710所已登记的寮屋，新界则有约382 300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、改善环境或安全理由而被清拆。年内，除地政总署辖下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，寮屋管制小组清拆的违例构筑物及扩建物有212个。

二零一五年，该署处理10 485宗不合法占用政府土地的举报个案，当中7 131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1 508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。二零一五年，树木组处理4 422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。二零一五年，有41宗申请获得批准，当中32宗申请与住宅发展项目有关，共涉及11 540个住宅单位。此外，该处亦负责审批大厦公契，年内批准43份这类公契。该处还处理分摊地价和地稅事宜，并就追讨欠交地稅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，在合适的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。二零一五年，政府徵用约9 781平方米的私人土地，支付的补偿款额达4.5亿元。

地政总署也参与市区重建项目的收地工作。二零一五年，该署根据相关条例，向受18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4.002亿元补偿。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、西铁和西港岛线，补偿额约达2,700万元。

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300万份，土地文件则逾2 300万份。

土地注册处在二零一五年的业务量

注册服务

(按申请注册的土地文件分类)

性质	数目
楼宇买卖合同	76 159
地段买卖合同	3 292
楼宇转让契约	96 636
地段转让契约	6 758
建筑按揭／建筑法定押记	65
其他按揭／法定押记	95 626
其他	207 977
总数	486 513

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
411 776	8%	4 834 585	92%

香港采用契约注册制度。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。在等待持份者回应的同时，土地注册处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

地政总署辖下的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。该处也制作各类地图产品，包括传统地形图、郊区地图、街道指南等，方便市民使用。此外，测绘处亦负责进行土地界线测量，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。

卫星定位参考站网的数据服务为制图、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。二零一五年，测绘处在深圳湾口岸设立新参考站，以扩大数据服务的覆盖范围和提高可靠程度，有助使用者在全港作出高精度的定位。

测绘处也提供“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，该处的“MyMapHK”流动地图应用程序，让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。

年内，测绘处继续推出新的i-系列数码地图，让使用者享用内容更丰富全面的数据集和现代化格式。使用者更可自选“特定范围”的无缝版数码地图，以便将多个独立的数码地图合并为单一档案使用。

测绘处亦于年内制作“香港及广东省卫星影像地图”，把地图的覆盖范围扩大至广东省。该地图由31幅Landsat-8卫星影像镶嵌而成，广东省各辖区、山岳、岛屿和主要河流等名称均在地图上标示。

楼宇安全及维修

本港楼宇逐步老化，因此，确保楼宇安全继续是发展局二零一五年的重点工作。为此，发展局联同屋宇署和相关伙伴机构采取多管齐下的策略，以加强楼宇安全。有关策略包括立法、执法、为业主提供支援和协助，以及宣传和公众教育。

屋宇署在二零一二年年中推出强制验楼及验窗计划，将“预防胜于治疗”的概念应用于楼宇维修方面，从根源解决楼宇失修的问题，规定目标楼宇的业主定期检验和修葺大厦及窗户。年内，署方继续跟进根据计划选定的目标楼宇，并协助已接获法定通知的业主及早进行所需的检验和修葺。

二零一五年，屋宇署就楼宇失修问题向相关业主发出589张修葺令，已修葺的破旧楼宇有947幢。

政府与香港房屋协会及市建局合力推行“楼宇更新大行动”，以改善楼宇安全，并为楼宇维修及保养业界创造更多就业机会。破旧楼宇的业主可获财政援助及技术意见，以便进行楼宇维修及保养工程。计划在二零零九年推出时，政府与上述两个机构为计划拨出合共35亿元。计划推行至今，已协助约3 100幢楼宇进行维修和保养，并为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24 196宗申请，其中18 566宗获得批准，涉及款额约4,410万元。

此外，房协及市建局推行强制验楼资助计划及楼宇维修综合支援计划，多年来一直为业主提供全面的财政支援。

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数目持续增加。屋宇署在二零一四年收到106 829份就小型工程呈交的文件，在二零一五年则收到115 832份。

二零一五年，屋宇署制定多项内部措施，以提升部门打击僭建物的成效。署方继续加强对违例招牌的执法行动，包括进行以街道为本的大规模清拆行动。对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)，署方会优先采取执法行动；至于在楼宇外部(包括天台、平台及天井)的僭建物，清拆工作亦继续进行。此外，屋宇署按照二零一二年落实的政策，加强对新界村屋的执法行动。

二零一五年，屋宇署处理41 048宗有关僭建物的举报，发出12 918份法定清拆令，并拆除24 362个僭建物。因没有遵从法定清拆令而遭检控的违例者共3 030人；经审理的个案有3 006宗，其中2 426宗的违例者被定罪，罚款总额达1,549万元。

升降机及自动梯

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，并在二零一五年实施一系列的长远改善措施，包括加强巡查、公布私人商业楼宇的升降机保养价格资料以供公众参考，以及以先导形式推出优质升降机服务认可计划，以推广优化旧式升降机的做法及鼓励升降机负责人加强升降机的管理和维修。

绿化、园境及树木管理工作

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。该组致力采取全面的方针推展园境工作，务求增加生物多样性和优化“地方生态”。

自二零一零年起，绿化、园境及树木管理组与政府部门、环保组织、学校及非政府机构携手合作，种植约5 000万棵树木及灌木。绿化、园境及树木管理组一直推广“植树有方、因地制宜”的原则，以期令“地方生态”更添活力。这意味着树木是市区环境的一个组成部分，而且有助建立一个整全的城市面貌，进一步优化香港的居住环境。

绿化、园境及树木管理组亦发出多份技术通告及指引，述明在种植方法、树木风险评估、管理及护养方面的良好作业方式，藉以保障公众安全。绿化、园境及树木管理组在二零一五年修订《树木风险评估及管理安排指引》，以提升风险评估方法的成效。此外，该组又制作《树木管理手册》，以供纳入根据《建筑物管理条例》(第344章)颁布的《工作守则》。《树木管理手册》鼓励私人物业业主采取全面的方法管理树木。

政府的园境政策是提升整体的适居程度。为此，政府一方面在上游采用更优质的园境规划及设计，另一方面在下游采取更完善的园境管理。与之配合的做法是对市区树木资产进行生命周期规划，以及在香港这个人烟稠密的城市适度调整植物的预期寿命。政府的目标是显著增加生物多样性和提升市区生态，并加强绿化地带和抓紧机会提高本地环境的适居程度。

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居住环境。香港的基本工程开支在二零一四至一五年度约为700亿元。政府会继续投资基建发展，预计未来数年每年的开支会维持在高水平。

渠务

防洪计划

渠务署负责管理排水渠和水道。这些排水渠和水道总长约2 746公里。为减低水浸风险，渠务署在过去多年完成多项防洪工程，并正为其他防洪工程进行规划、设计和施工，工程费用合共约123亿元。

渠务署在新界进行的主要防洪工程大致完成，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14.3公里的河道改善工程及约14.6公里的雨水渠改善工程进行规划、设计和施工，以配合地区发展及应对气候变化可能带来的影响。

跑马地地下蓄洪计划第一期于二零一五年三月投入运作，大大提升跑马地及湾仔一带的防洪能力。跑马地地下蓄洪计划第二期和启德河改善工程将在二零一八年或之前分阶段完成，届时会进一步减低相关地区的水浸风险。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，这样既可加强防洪能力，亦能使排水设施变成绿化河道走廊。

渠务署定期巡查排水系统、清理淤泥和进行维修工程。年内，该署巡查约2 253公里的排水渠及水道，维修开支约1.6亿元。

斜坡安全

土木工程拓展署的全方位斜坡安全系统成效显著，通过提升水平和技术、确保新建的人造斜坡符合现行安全标准、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，大大提升本港斜坡的安全水平。该署亦会发出山泥倾泻警报、提供有关斜坡安全的资讯和社区咨询服务，以及推行公众教育。

该署根据长远防治山泥倾泻计划，于二零一五年动用约12亿元巩固155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美化工程，以融入周围环境。另外，该署为102个私人人造斜坡完成安全筛选研究。

食水供应

广东省供水

香港自一九六五年起从东江输入原水，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。二零一五年，本港从东江输入约7.66亿立方米的原水。

存水量与用水量

年内，本港一直维持全日供水，全年录得约1 875毫米降雨量。二零一五年年底的水塘总存水量约为4.01亿立方米。

二零一五年，每日平均食水供应量约为266万立方米，全年食水用量约为9.73亿立方米。此外，冲厕海水供应量约为2.72亿立方米。

全面水资源管理

政府采取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，政府继续推广节约用水，有关工作包括向小学推出节约用水整合式教育计划，以及为公共屋村、学校及政府建筑物安装节流器。

政府已委聘顾问，就拟议的将军澳海水化淡厂第一阶段工程展开勘查检讨、设计及建造的研究。此外，向新界东北部供应再造水作非饮用用途的基础设施设计工作亦已展开，至于检讨全面水资源管理策略的顾问研究亦继续进行。

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。有关工程可减少水管爆裂的次数，由二零零零年的约2 500宗大幅减少至二零一五年的约145宗。水管渗漏率亦由二零零一年的25%显著下降至二零一五年的15%。整个计划的各项工程在二零一五年年底大致完成。

扩展大埔滤水厂及附属输送设施的工程继续进行。至于沙田滤水厂(南厂)原地重置的前期工程，已于二零一五年十月展开，整项工程预计于二零二三年年初完成。

水费帐目和客户关系

二零一五年年底，用水帐户数目增至约290万个。

水务署自二零一五年九月起提供电子账单及缴费服务，是首批提供有关服务的政府部门之一。该一站式服务平台由香港金融管理局推出，用户可通过网上银行帐户收取和管理电子帐单，以及缴付有关费用。

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、环境和科技、采购，以及人力资源培训和发展。议会辖下的训练中心为业界提供培训和工艺测试服务。

二零一五年，建造业议会收到649份根据分包商注册制度提交的注册申请，当中610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8 854份注册申请，其中8 316份获得批准。

建造业工人注册

截至十二月，在建造业议会注册的建造业工人约有369 000名。根据《建造业工人注册条例》订立的“专工专责”新规定，将于二零一七年四月实施。建造业工人须按指定工种注册的规定，旨在以立法方式确认工人的技术水平，藉以提升他们的职业地位。为确保新规定得以顺利实施，建造业议会正进行广泛宣传，并调派外展队协助合格的工人于其工作地点申请注册。

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新人(特别是青年人)加入建造业。培训措施包括建造业议会与发展局推出的“强化建造业人力训练计划”。二零一五年年底，该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8 700名半熟练技术工人。建造业议会于年内推出两项先导计划，进一步提升从业员的

技术水平。其中一项计划是培训已注册为普通工人的少数族裔人士成为半熟练技术工人，另一项则培训半熟练技术工人成为熟练技术工人。

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。根据于十一月在《内地与香港关于建立更紧密经贸关系的安排》框架下签订的服务贸易协议，取得内地建筑领域专业资格的香港专业人士（包括城市规划师和监理工程师），可以在广东、广西及福建注册和执业。

发展局在二零一四年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。两个分别在尼泊尔和柬埔寨的项目已获选定为试点，两家香港顾问咨询企业已在年内成功取得该两项合约。两个项目已分别于四月及七月展开。

网址

发展局：www.devb.gov.hk