

第十二章

規劃、土地和基建

為配合社會的需要及保持香港作為亞洲主要國際都會的地位，政府繼續適時投放資源，以發展新基建和改善現有設施。政府亦致力通過有效的土地用途規劃、市區重建、環境綠化及文物保育，優化本港的居住環境。

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、樓宇安全及土地註冊等方面的政策。該科的政策目標是通過有效規劃和使用土地、穩定和足夠的土地供應、簡便的審批建築圖則制度、高效率的土地註冊服務、推廣和規管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。

發展局轄下有建築署、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。發展局又為政府部門提供綠化、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，務求在發展與保育之間取得平衡。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

香港的策略性土地用途規劃由來已久。政府在二零零七年完成對上一次名為《香港2030：規劃遠景與策略》的全港發展策略檢討，並公布檢討結果。為規劃宜居的高密度城市、迎接新的經濟挑戰和機遇，以及創造可持續發展的條件，政府現正展開《香港2030+：跨越2030年的規劃遠景與策略》研究，更新全港發展策略，探討跨越二零三零年的整體空間規劃，以及土地和基建發展的策略及可行方案。

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。二零一五年，城規會修訂26份法定圖則，並公布五份新分區計劃大綱圖及一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，城規會在二零一五年審核93 563份這類意見書。年內，城規會向行政長官會同行政會議提交41份法定圖則以待核准。城規會亦考慮87宗修訂法定圖則的申請、1 187宗規劃許可申請及490宗對核准計劃提出修訂的申請。此外，城規會覆核轄下規劃小組委員會原先就74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。二零一五年，上訴委員會聆訊八宗個案，四宗被駁回、兩宗得直、一宗押後聆訊，另外一宗則有待決定。城規會也就法定規劃公布相關指引。截至二零一五年年底，這類指引共有32套。

《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，政府修訂有關康樂、休憩用地及綠化，公用設施及城市設計指引的章節。

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，收集跨界活動的統計資料，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。

大嶼山

根據二零一四年七月訂定的大嶼山整體發展方針，大嶼山發展諮詢委員會在二零一五年九月制定初步主要建議，內容涵蓋空間規劃及土地使用、保育、策略性交通運輸基建、

康樂及旅遊和社會發展。有關大嶼山發展的專題及策略研究，以及地區改善工程已經展開。

優化海濱

政府致力保護維多利亞港和美化海濱。政府正因應海濱土地的實際情況，通過有效的資源分配，逐步在維港兩岸建設海濱長廊，改善海濱的暢達程度，方便市民到海濱享用設施。最新的觀塘海濱花園第二期已於二零一五年五月開放予公眾使用。年內，政府展開灣仔北及北角海濱城市設計研究，並在六月至八月期間進行第一階段公眾參與活動，收集市民對城市設計大綱的意見。此外，土木工程拓展署亦繼續進行研究，以確定在東區走廊下興建行人板道的建議，在技術上是否可行。有關擬議成立海濱管理局的第二階段公眾參與活動已經結束，海濱事務委員會會向政府提交報告，就未來路向提出建議。

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)的發展，將九龍東轉型為第二個核心商業區。

辦事處現正進行多項工作，以期加強連繫、改善環境、釋放發展潛力和協助推展公私營項目。辦事處又進行可行性研究，並推行可改善行人和交通環境以及釋放發展潛力的建議。政府將在二零一六年二月展開研究，以確定把九龍東發展為智慧城市試點的做法是否可行。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380個簡介會、座談會、工作坊、研討會、展覽和參觀活動，參加者超過一萬人；另接待逾20個國家的代表團，與到訪者交流經驗。

土地供應

為基建、設施及發展項目提供土地以配合發展需要，是政府的重點工作之一。

過去十年，香港人口和住戶數目不斷增加，本地生產總值也持續上升，但通過填海及土地平整新增的可發展土地面積及各類物業的供應，卻顯著放緩。

政府需要增加土地供應，才能配合香港的可持續發展。政府將繼續採取多管齊下的策略，有系統地持續採取土地供應措施，以增加短、中、長期的土地供應。有關措施涵蓋以下範疇：

- **增加可發展土地的發展密度**：主要是在規劃條件許可的情況下，把個別房屋用地的發展密度增加最多兩成，以及在合理和可接受的情況下，放寬特定地區的發展限制：

- **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(例如政府用地及綠化地帶)進行土地用途檢討，從而物色適合作房屋及經濟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，以及在規劃條件許可的情況下，把沒有發展計劃或已無須作原本用途的預留用地改作其他合適用途；
- **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項目、簡化發展程序，以及推行新措施(例如“補地價仲裁先導計劃”)，以便利私人發展／重建；
- **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
- **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、中期方面，增加土地供應的最快捷有效方法，是在規劃條件許可的情況下，通過適度增加可發展土地的發展密度、更改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，以盡量善用市區和新市鎮的已發展地區及現有基礎設施附近的地帶。

在中、長期方面，政府正推展多個土地供應項目，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，並發展前石礦場用地，以及檢視新界的“棕地”和荒廢農地。此外，政府亦正探討發展大嶼山和新界北部地區，以及在維港以外填海及發展岩洞及地下空間。

房屋土地供應

政府在二零一四年十二月公布長遠房屋策略，其後又把二零一六／一七至二零二五／二六年度十年期的總房屋供應目標更新為46萬個單位，當中公營房屋佔這些新建單位的六成。然而，要增加和加快房屋土地供應，尤其是在短期內見成效，實非易事，亦必須付出代價。為實現這個目標，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，包括通過賣地計劃售出作私人住宅發展的政府用地、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。政府的目標是提供充足的公營房屋土地，以及維持穩定的私人房屋土地供應。

土地用途檢討

規劃署在全港各地進行土地用途檢討，包括檢視空置的政府土地，並藉此物色約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。政府會繼續就具房屋發展潛力但須修訂法定圖則的用地，徵詢區議會及相關持份者的意見。截至二零一五年年底，政府已就其中63幅用地向城規會呈交法定圖則修訂建議，預計可提供約74 000個單位(包括42 000個公營房屋單位及32 000個私人住宅單位)，而當中46幅用地已完成法定規劃程序，涉及約41 000個單位。

商業用地供應

商業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把核心商業區內合適的政府物業及政府、機構或社區用地改作商業用途、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。

年內，規劃署着手改劃美利道多層停車場大樓及位於金鐘的金鐘廊作商業／寫字樓用途。規劃署又於三月展開另一項規劃及設計研究，以探討洗衣街及旺角東站政府用地作綜合發展(包括住宅、商業／寫字樓／酒店項目、休憩用地及／或政府、機構或社區設施)用途的潛力。

九龍東現提供約200萬平方米商業／寫字樓樓面面積，並且有潛力再提供約500萬平方米的商業／寫字樓樓面面積。政府在二零一四至一五年度售出兩幅位於九龍東的政府土地，提供約128 000平方米商業／寫字樓樓面面積。

另一方面，政府正研究如何善用港珠澳大橋香港口岸人工島的土地作商業發展及其他經濟用途。如技術及財務評估顯示計劃可行，可供發展的總樓面面積可達50萬平方米。

批地

政府的政策目標是提供穩定而持續的土地供應，以應付房屋及社會經濟發展需要。政府把預計可於該年度出售的用地納入賣地計劃，並按季預先公布出售土地計劃，為市場提供清晰明確的土地供應資訊。政府於二零一五年二月公布二零一五至一六年度賣地計劃。二零一五年六月，政府優化賣地安排，在季度中加推用地，以便更靈活和迅速回應不斷轉變的市場情況。

政府一般會公開出售政府土地，作私人住宅、商業及其他發展之用。二零一五年，政府售出17幅住宅用地、五幅商業／商貿用地、一幅工業用地和兩幅加油站用地，總面積約為20.92公頃，總收入約為448.8億元。

就已批租土地而言，承租人(一般稱為“私人土地業權人”)如基於某些原因(例如按當時的城市規劃進行重建)而欲修改契約條款，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有關申請。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有121宗，涉及的土地面積約為288.19公頃，地價約為58.8億元。政府在二零一四年十月推出補地價仲裁先導計劃，為期兩年，以便申請人與地政總署早日就契約修訂和換地交易達成補地價協議。

維港以外填海

年內，土木工程拓展署就馬料水、小蠔灣及龍鼓灘填海工程展開技術研究。此外，政府亦計劃就欣澳填海規劃及工程展開研究，以及就發展“東大嶼都會”進行策略研究，以探討在香港島和大嶼山之間的中部水域興建人工島的可行性。

發展岩洞

年內，渠務署就沙田污水處理廠遷往岩洞的計劃進行詳細勘測和設計工作。把污水廠遷往岩洞，是為騰出原址28公頃土地作住宅及其他用途。政府亦計劃把另外三個配水庫或污水處理廠遷往岩洞，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，目的是制定全港岩洞總綱圖及推動岩洞發展的新措施，以推動岩洞發展。

發展地下空間

土木工程拓展署繼續進行一項涵蓋全港各區的研究，以探討發展市區地下空間的限制。年內，土木工程拓展署展開地下空間發展的先導研究，為銅鑼灣、跑馬地、金鐘／灣仔及尖沙咀西制定地下空間發展總綱圖和定出可優先推行的項目。

主要規劃研究及發展項目

古洞北及粉嶺北新發展區

於二零一五年六月獲核准的古洞北及粉嶺北分區計劃大綱圖，為新發展區提供土地用途大綱，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提供約六萬個新單位，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。兩個地區將分階段發展，整項發展工程預計於二零三一年完成。前期工程及第一期工程屬第一階段，當中包括地盤平整及為約16 000個房屋單位提供相關基礎設施，以便首批約46 500名居民在二零二三年入住，以及促進新發展區其後的發展。有關第一階段工程的詳細設計及工地勘察已於二零一四年十一月展開。主要建造工程預計於二零一八年展開。

東涌新市鎮擴展

政府完成“東涌新市鎮擴展研究”後，建議興建約49 400個單位和建設商業樞紐，提供約877 000平方米總樓面面積作寫字樓、零售及酒店用途，並創造約四萬個就業機會，以切合房屋、社會、經濟、環境和該區居民的需要。規劃署和土木工程拓展署已於二零一五年十月提交有關環境影響評估報告，現正準備將有關法定圖則和填海工程刊憲。若工程撥款獲得批准，詳細設計及工地勘測工作預計於二零一六年年中展開。建造工程預計於二零一七年展開，首批居民最早可在二零二三年年底入住。

石礦場用地

安達臣道及茶果嶺石礦場的分區計劃大綱圖已於二零一四年及二零一五年予以修訂，以落實兩個石礦場規劃研究所作出的土地用途建議。預期安達臣道及茶果嶺石礦場用地將分別提供約9 400個及2 200個新住宅單位，可容納約25 000及6 000新增人口。安達臣道石礦場用地的土地平整及基建設計已於二零一四年展開，預計在二零一六年動工，以便首批居民在二零二二至二三年度入住。

至於索罟灣前南丫石礦場，根據市民在社區參與活動中所表達的意見及期望，政府現正探討如何落實按持續進行的規劃及工程研究所提出的發展建議，並會檢視建議發展大綱圖。有關研究預計可於二零一六年完成。

洪水橋新發展區

政府進行“洪水橋新發展區規劃及工程研究”，目的是為該新發展區制定可行的土地用途大綱，以應付房屋需求及其他需要。根據按該項研究擬備的建議發展大綱圖，洪水橋新發展區將可提供逾六萬個新住宅單位，可容納約173 000新增人口，並提供約15萬個新就業機會。研究的第三階段社區參與活動於二零一五年六月至九月進行，收集公眾對建議發展大綱圖的意見。政府現正按照公眾提出的意見，優化有關的發展建議。

元朗南

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。就初步發展大綱圖進行的公眾諮詢已於二零一四年年中完成，政府現正制定建議發展大綱草圖，以進一步收集市民意見。

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至西面的屯門及荃灣。到目前為止，連接馬鞍山至上水一段長約30公里的單車徑已開放予公眾使用。屯門至元朗段的工程進度良好，而元朗至上水段工程則定於二零一六年年中動工。

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。發展該口岸亦是國家“十二五”規劃粵港合作的項目之一。

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，以及位於旅檢大樓的公眾停車場和私家車上落客區。口岸的建造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。

落馬洲河套區

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。政府在二零一四年六月展開土地除污及前期工程的詳細設計工作，並正擬備落馬洲河套區的法定分區計劃大綱草圖。

啟德

正在進行的啟德發展計劃是相當複雜的市區大型發展項目，涵蓋面積約320公頃，包括前機場位置及其鄰近地區。自二零一三年起，初步基建項目，包括郵輪碼頭大樓、兩個公共屋邨、工業貿易大樓、觀塘海濱花園、跑道公園第一期，以及前期基礎建設和區域供冷系統，已相繼啓用。正在施工或即將動工的主要公共工程項目包括香港兒童醫院、隨後階段的基礎建設和區域供冷系統工程，以及啟德發展區內的一段沙田至中環線。

為探討是否可適度增加啟德發展區內辦公室及房屋供應，土木工程拓展署在完成技術研究後，就略為放寬21幅發展用地的建築物高度及地積比率限制提交規劃許可申請，並於二零一五年四月獲城市規劃委員會批准。

土木工程拓展署於二零一五年十月展開九龍東環保連接系統的詳細可行性研究，以評估最適合用於該系統的環保公共交通模式。該系統旨在加強東九龍的連繫，推動九龍東轉型為新的核心商業區。

灣仔

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礎設施。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。有關工程於二零零九年展開，預計於二零一七年完工，以配合中環灣仔繞道通車。

屯門

規劃署與土木工程拓展署繼續進行規劃及工程研究，探討屯門40區及46區和毗連地區的發展潛力，並探討適當土地用途及發展參數，以善用土地資源。就擬議土地用途進行的第一階段社區參與活動，為期兩個月，於二零一五年十一月結束。政府會在下一階段制定初步發展大綱圖時考慮收集所得的意見。

新界北部

規劃署與土木工程拓展署繼續進行“發展新界北部地區的初步可行性研究”，目的是探討該區的發展潛力和所需的基礎配套，以及是否有空間建設一個新市鎮。有關結果將有助研究香港的長遠空間發展。

港珠澳大橋香港口岸人工島

二零一五年一月，規劃署聯同土木工程拓展署展開規劃、工程及建築研究，探討如何善用香港口岸人工島的上蓋和地下空間作商業發展及其他經濟用途。該項研究將可提供整體發展概念的建議和制定合適的發展參數。第一階段社區參與活動已經結束，政府現正就該發展計劃制定更詳細的建議，日後再進行公眾諮詢。

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、文化或建築價值的樓宇，並減少對社區可能造成的影響。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》，市建局可通過“需求主導”計劃，回應大廈業主聯合建議重建其物業的訴求。截至二零一五年十二月三十一日，市建局開展並推行九個此類重建項目。除“需求主導”計劃外，市建局亦可通過“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。截至二零一五年十二月三十一日，市建局根據“促進者”計劃就一宗申請以拍賣方式聯合出售物業。

九龍城“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。政府現正考慮各項有助實施該計劃的措施。

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。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。

工業用地

規劃署在二零一五年八月完成《二零一四年全港工業用地分區研究》。該署進行有關研究，旨在了解傳統工業區內私人工廈在主要工業類別方面的最新使用概況及進行趨勢分析；以及考慮工業用地的未來規劃，以滿足不斷轉變的需要，並善用土地資源。根據有關研究結果及觀察所得，本港對工業樓面空間的確有持續需求，以進行多種不同的經濟活動。因此，不同地區的“工業”地帶應予保留，以便在人口與就業分布方面取得更理想的平衡。因此，《二零一四年全港工業用地分區研究》建議採納更審慎的方法，保留全港大部分工業區的現有“工業”地帶。

建築工程的發展

私營發展

二零一五年，有147個建築地盤展開上蓋建造工程，涉及的總樓面面積達251萬平方米。於年內建成的樓宇有623幢，總樓面面積為190萬平方米，總工程費用達500億元；在二零一四年建成的樓宇則有468幢，總樓面面積共191萬平方米，總工程費用為430億元。

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。建築署於二零一五年完成33項工程，包括搬遷終審法院、游泳池場館、學校、社區環保站、政府大樓、救護站、消防訓練學校及休憩用地等項目。

年內，建築署有20個工程項目開始施工，包括口岸建築及相關設施、學校、員工宿舍及一座內設體育館、社區會堂和其他公共服務辦事處的綜合大樓。建築署亦會因應持份者的意見和建議，繼續改善政府處所的無障礙設施。

政府的工程項目於年內獲得多個本地及國際獎項，其中“元創方”項目更分別獲香港建築師學會、香港工程師學會、香港規劃師學會、皇家特許測量師學會(香港)頒發獎項，表揚其在不同專業範疇內的卓越水平。

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。

截至二零一五年年底，發展局轄下的文物保育專員辦事處通過活化歷史建築伙伴計劃推出的八個項目已開始運作。另有四個活化項目的工程正在進行，預計於二零一六年及二零一七年完工；其他三個活化項目的前期預備工作亦正進行，翻新工程預計於二零一九

年完工。政府亦聯同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)，後者現已成為創意產業地標，即“元創方”。

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，商討保育方案。為協助這些業主維修歷史建築，文物保育專員辦事處在二零一五年批出款項，資助五幢獲評級的私人歷史建築進行維修工程。

年內，多幢歷史建築進行修復及修葺工程，包括尖沙咀前九龍英童學校及銅鑼灣天后廟。政府也在西貢、長洲和南丫島進行考古勘測。至於在沙田至中環線土瓜灣港鐵站工地所發現的宋、元時期考古遺蹟(包括古井及殘存石構建築)，大部分將原址保留，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，古物諮詢委員會已確定1 309幢^{註一}歷史建築的評級，為保育工作提供客觀的依據。二零一五年，經行政長官批准，政府根據《古物及古蹟條例》把尖沙咀訊號塔、掃桿埔馬場先難友紀念碑及西營盤舊精神病院立面列為古蹟。

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。

二零一五年，規劃事務監督發現的違例發展新個案有430宗，這些個案涉及非法露天存放、工場、停車場和填土或填塘。規劃事務監督已就613宗個案發出3 340封警告信或催辦信，就319宗個案發出1 903份強制執行通知書，就97宗個案發出480份恢復原狀通知書，以及就273宗個案發出1 513份完成規定事項通知書。在43宗個案中有106名被告被定罪。經政府執行管制及採取檢控行動後，有252項涉及共44公頃土地的違例發展已中止，另有48項涉及共八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。

^{註一} 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均計算在內。

管理土地和執行契約條款

地政總署負責管理427個因交還、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，地政總署接管28個物業並售出十個物業。

地政總署備存人造斜坡登記名冊，並負責約兩萬個人造斜坡的維修及安全事宜。該署在顧問協助下，定期檢查這些斜坡。年內，該署分別為7 034個及190個斜坡進行例行維修及改善工程。地政總署網站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989宗興建小型屋宇的申請，以及461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6 710所已登記的寮屋，新界則有約382 300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、改善環境或安全理由而被清拆。年內，除地政總署轄下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，寮屋管制小組清拆的違例構築物及擴建物有212個。

二零一五年，該署處理10 485宗不合法佔用政府土地的舉報個案，當中7 131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1 508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。二零一五年，樹木組處理4 422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。二零一五年，有41宗申請獲得批准，當中32宗申請與住宅發展項目有關，共涉及11 540個住宅單位。此外，該處亦負責審批大廈公契，年內批准43份這類公契。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，在合適的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。二零一五年，政府徵用約9 781平方米的私人土地，支付的補償款額達4.5億元。

地政總署也參與市區重建項目的收地工作。二零一五年，該署根據相關條例，向受18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4.002億元補償。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、西鐵和西港島線，補償額約達2,700萬元。

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300萬份，土地文件則逾2 300萬份。

土地註冊處在二零一五年的業務量

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	76 159
地段買賣合約	3 292
樓宇轉讓契約	96 636
地段轉讓契約	6 758
建築按揭／建築法定押記	65
其他按揭／法定押記	95 626
其他	207 977
總數	486 513

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
411 776	8%	4 834 585	92%

香港採用契約註冊制度。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。在等待持份者回應的同時，土地註冊處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

地政總署轄下的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。該處也製作各類地圖產品，包括傳統地形圖、郊區地圖、街道指南等，方便市民使用。此外，測繪處亦負責進行土地界線測量，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。

衛星定位參考站網的數據服務為製圖、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。二零一五年，測繪處在深圳灣口岸設立新參考站，以擴大數據服務的覆蓋範圍和提高可靠程度，有助使用者在全港作出高精準度的定位。

測繪處也提供“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，該處的“MyMapHK”流動地圖應用程式，讓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。

年內，測繪處繼續推出新的i-系列數碼地圖，讓使用者享用內容更豐富全面的數據集和現代化格式。使用者更可自選“特定範圍”的無縫版數碼地圖，以便將多個獨立的數碼地圖合併為單一檔案使用。

測繪處亦於年內製作“香港及廣東省衛星影像地圖”，把地圖的覆蓋範圍擴大至廣東省。該地圖由31幅Landsat-8衛星影像鑲嵌而成，廣東省各轄區、山嶽、島嶼和主要河流等名稱均在地圖上標示。

樓宇安全及維修

本港樓宇逐步老化，因此，確保樓宇安全繼續是發展局二零一五年的重點工作。為此，發展局聯同屋宇署和相關伙伴機構採取多管齊下的策略，以加強樓宇安全。有關策略包括立法、執法、為業主提供支援和協助，以及宣傳和公眾教育。

屋宇署在二零一二年年中推出強制驗樓及驗窗計劃，將“預防勝於治療”的概念應用於樓宇維修方面，從根源解決樓宇失修的問題，規定目標樓宇的業主定期檢驗和修葺大廈及窗戶。年內，署方繼續跟進根據計劃選定的目標樓宇，並協助已接獲法定通知的業主及早進行所需的檢驗和修葺。

二零一五年，屋宇署就樓宇失修問題向相關業主發出589張修葺令，已修葺的破舊樓宇有947幢。

政府與香港房屋協會及市建局合力推行“樓宇更新大行動”，以改善樓宇安全，並為樓宇維修及保養業界創造更多就業機會。破舊樓宇的業主可獲財政援助及技術意見，以便進行樓宇維修及保養工程。計劃在二零零九年推出時，政府與上述兩個機構為計劃撥出合共35億元。計劃推行至今，已協助約3 100幢樓宇進行維修和保養，並為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24 196宗申請，其中18 566宗獲得批准，涉及款額約4,410萬元。

此外，房協及市建局推行強制驗樓資助計劃及樓宇維修綜合支援計劃，多年來一直為業主提供全面的財政支援。

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數目持續增加。屋宇署在二零一四年收到106 829份就小型工程呈交的文件，在二零一五年則收到115 832份。

二零一五年，屋宇署制定多項內部措施，以提升部門打擊僭建物的成效。署方繼續加強對違例招牌的執法行動，包括進行以街道為本的大規模清拆行動。對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)，署方會優先採取執法行動；至於在樓宇外部(包括天台、平台及天井)的僭建物，清拆工作亦繼續進行。此外，屋宇署按照二零一二年落實的政策，加強對新界村屋的執法行動。

二零一五年，屋宇署處理41 048宗有關僭建物的舉報，發出12 918份法定清拆令，並拆除24 362個僭建物。因沒有遵從法定清拆令而遭檢控的違例者共3 030人；經審理的個案有3 006宗，其中2 426宗的違例者被定罪，罰款總額達1,549萬元。

升降機及自動梯

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，並在二零一五年實施一系列的長遠改善措施，包括加強巡查、公布私人商業樓宇的升降機保養價格資料以供公眾參考，以及以先導形式推出優質升降機服務認可計劃，以推廣優化舊式升降機的做法及鼓勵升降機負責人加強升降機的管理和維修。

綠化、園境及樹木管理工作

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。該組致力採取全面的方針推展園境工作，務求增加生物多樣性和優化“地方生態”。

自二零一零年起，綠化、園境及樹木管理組與政府部門、環保組織、學校及非政府機構攜手合作，種植約5 000萬棵樹木及灌木。綠化、園境及樹木管理組一直推廣“植樹有方、因地制宜”的原則，以期令“地方生態”更添活力。這意味着樹木是市區環境的其中一個組成部分，而且有助建立一個整全的城市面貌，進一步優化香港的居住環境。

綠化、園境及樹木管理組亦發出多份技術通告及指引，述明在種植方法、樹木風險評估、管理及護養方面的良好作業方式，藉以保障公眾安全。綠化、園境及樹木管理組在二零一五年修訂《樹木風險評估及管理安排指引》，以提升風險評估方法的成效。此外，該組又製作《樹木管理手冊》，以供納入根據《建築物管理條例》(第344章)頒布的《工作守則》。《樹木管理手冊》鼓勵私人物業業主採取全面的方法管理樹木。

政府的園境政策是提升整體的適居程度。為此，政府一方面在上游採用更優質的園境規劃及設計，另一方面在下游採取更完善的園境管理。與之配合的做法是對市區樹木資產進行生命周期規劃，以及在香港這個人煙稠密的城市適度調整植物的預期壽命。政府的目標是顯著增加生物多樣性和提升市區生態，並加強綠化地帶和抓緊機會提高本地環境的適居程度。

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居住環境。香港的基本工程開支在二零一四至一五年度約為700億元。政府會繼續投資基建發展，預計未來數年每年的開支會維持在高水平。

渠務

防洪計劃

渠務署負責管理排水渠和水道。這些排水渠和水道總長約2 746公里。為減低水浸風險，渠務署在過去多年完成多項防洪工程，並正為其他防洪工程進行規劃、設計和施工，工程費用合共約123億元。

渠務署在新界進行的主要防洪工程大致完成，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14.3公里的河道改善工程及約14.6公里的雨水渠改善工程進行規劃、設計和施工，以配合地區發展及應對氣候變化可能帶來的影響。

跑馬地地下蓄洪計劃第一期於二零一五年三月投入運作，大大提升跑馬地及灣仔一帶的防洪能力。跑馬地地下蓄洪計劃第二期和啟德河改善工程將在二零一八年或之前分階段完成，屆時會進一步減低相關地區的水浸風險。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，這樣既可加強防洪能力，亦能使排水設施變成綠化河道走廊。

渠務署定期巡查排水系統、清理淤泥和進行維修工程。年內，該署巡查約2 253公里的排水渠及水道，維修開支約1.6億元。

斜坡安全

土木工程拓展署的全方位斜坡安全系統成效顯著，通過提升水平和技術、確保新建的人造斜坡符合現行安全標準、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，大大提升本港斜坡的安全水平。該署亦會發出山泥傾瀉警報、提供有關斜坡安全的資訊和社區諮詢服務，以及推行公眾教育。

該署根據長遠防治山泥傾瀉計劃，於二零一五年動用約12億元鞏固155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美化工程，以融入周圍環境。另外，該署為102個私人人造斜坡完成安全篩選研究。

食水供應

廣東省供水

香港自一九六五年起從東江輸入原水，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。二零一五年，本港從東江輸入約7.66億立方米的原水。

存水量與用水量

年內，本港一直維持全日供水，全年錄得約1 875毫米降雨量。二零一五年年底的水塘總存水量約為4.01億立方米。

二零一五年，每日平均食水供應量約為266萬立方米，全年食水用量約為9.73億立方米。此外，沖廁海水供應量約為2.72億立方米。

全面水資源管理

政府採取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，政府繼續推廣節約用水，有關工作包括向小學推出節約用水整合式教育計劃，以及為公共屋邨、學校及政府建築物安裝節流器。

政府已委聘顧問，就擬議的將軍澳海水化淡廠第一階段工程展開勘查檢討、設計及建造的研究。此外，向新界東北部供應再造水作非飲用用途的基礎設施設計工作亦已展開，至於檢討全面水資源管理策略的顧問研究亦繼續進行。

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。有關工程可減少水管爆裂的次數，由二零零零年的約2 500宗大幅減少至二零一五年的約145宗。水管滲漏率亦由二零零一年的25%顯著下降至二零一五年的15%。整個計劃的各項工程在二零一五年年底大致完成。

擴展大埔濾水廠及附屬輸送設施的工程繼續進行。至於沙田濾水廠(南廠)原地重置的前期工程，已於二零一五年十月展開，整項工程預計於二零二三年年初完成。

水費帳目和客戶關係

二零一五年年底，用水帳戶數目增至約290萬個。

水務署自二零一五年九月起提供電子賬單及繳費服務，是首批提供有關服務的政府部門之一。該一站式服務平台由香港金融管理局推出，用戶可通過網上銀行帳戶收取和管理電子帳單，以及繳付有關費用。

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業界提供培訓和工藝測試服務。

二零一五年，建造業議會收到649份根據分包商註冊制度提交的註冊申請，當中610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8 854份註冊申請，其中8 316份獲得批准。

建造業工人註冊

截至十二月，在建造業議會註冊的建造業工人約有369 000名。根據《建造業工人註冊條例》訂立的“專工專責”新規定，將於二零一七年四月實施。建造業工人須按指定工種註冊的規定，旨在以立法方式確認工人的技術水平，藉以提升他們的職業地位。為確保新規定得以順利實施，建造業議會正進行廣泛宣傳，並調派外展隊協助合資格的工人於其工作地點申請註冊。

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新人(特別是青年人)加入建造業。培訓措施包括建造業議會與發展局推出的“強化建造業人力訓練計劃”。二零一五年年底，該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8 700名半熟練技術工人。建造業議會於年內推出兩項先導計劃，進一步提升從業員的

技術水平。其中一項計劃是培訓已註冊為普通工人的少數族裔人士成為半熟練技術工人，另一項則培訓半熟練技術工人成為熟練技術工人。

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。根據於十一月在《內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排》框架下簽訂的服務貿易協議，取得內地建築領域專業資格的香港專業人士(包括城市規劃師和監理工程師)，可以在廣東、廣西及福建註冊和執業。

發展局在二零一四年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。兩個分別在尼泊爾和柬埔寨的項目已獲選定為試點，兩家香港顧問諮詢企業已在年內成功取得該兩項合約。兩個項目已分別於四月及七月展開。

網址

發展局：www.devb.gov.hk