

## 第十三章

# 规划、土地和基建

*政府在基础建设和基本工程方面适时投放资源，以满足市民的需要，又通过有效使用土地、市区重建及环境绿化，以务实的方法，在推行各项发展、提供更理想居住环境和保育文物之间取得平衡。*

### 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，务求在发展与保育之间取得平衡。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，数十年来一直为城市的发展提供重要指引。政府于十月就全港发展策略的更新展开为期六个月的公众参与活动。这项名为《香港2030+：跨越2030年的规划远景与策略》(《香港2030+》)的发展策略，为香港跨越2030年的规划、土地及基建发展，以至建设环境和自然环境的塑造提供指引。有关策略包含三大元素，即“规划宜居的高密度城市”、“迎接新的经济挑战与机遇”及“创造容量以达致可持续发展”，并把这些元素转化为概念性空间框架，以期能实现政府的愿景，继续构建香港成为宜居、具竞争力及可持续发展的“亚洲国际都会”。

“规划宜居的高密度城市”对香港采用集约而高密度发展模式的优点加以肯定，并提出八项有助进一步提升香港宜居度的城市特质。一个优质生活环境应具备集约、相互紧扣、独特、多元、充满活力、健康、共融及互助的特质，并能让居于其中的市民欣赏蓝绿自然资源，以及一同分享公共空间。此外，逐渐老化的城市结构必须予以妥善保养和适时更新，才可缔造优质的生活环境。

“迎接新的经济挑战与机遇”提出策略方针，推动香港迈向高增值和发展多元经济，从而创造技能层面广泛的优质职位。这项元素同时倡议适时提供足够的土地、空间和基建配套设施，致力推动创新科技与协作，以及培育和挽留合适的人力资源。

“创造容量以达致可持续发展”旨在以多管齐下的方式创造足够的发展容量，同时通过提高生物多样性和改善环境，提升环境容量，并以明智、环保及灵活的城市策略作支援。

概念性空间框架包含：

- **一个都会商业核心圈**
- **两个策略增长区** 东大屿都会和新界北会提供长远可持续发展所需的容量。
- **三条发展轴** 西部经济走廊拥有策略性运输基建设施，可作为通往国际及邻近地区的门廊；东部知识及科技走廊提供空间，以发展高科技及知识型产业的科技生态系统；北部经济带邻近深圳，处于策略性位置，具备仓储、研发及现代物流方面的潜力。

## 策略增长区

### 东大屿都会

东大屿都会的基本概念，是通过在交椅洲附近水域及喜灵洲避风塘填海兴建人工岛，并善用梅窝未予充分利用的土地，以缔造一个包含第三个商业核心区的智慧、宜居和低碳发展群。在空间规划上，东大屿都会符合区域发展重心整体西移的布局，并通过新建及经改善的区域运输设施，连接传统商业核心区与珠江三角洲东西两岸，使该区成为具发展潜力的新平台。

### 新界北

新界北的发展会以综合规划方式并通过更有效善用新界棕地和荒置农地进行。发展新界北，将可提供土地，以建立新社区及发展现代化产业和适合在边境附近营运的产业，同时改善该区的居住环境。政府会将香园围、坪輦、打鼓岭、恐龙坑及皇后山发展成一个新市镇，配以两个位于新田／落马洲和文锦渡而具潜力的发展区。从策略角度来说，该增长区会提供空间，使经济及就业枢纽得以在都会商业核心圈外建立，缓解本港现时居所与工作地点分布失衡的情况。在空间方面，新界北将抓紧服务该区及提升中的策略性运输基础设施，以及该区邻近深圳的策略性位置为香港带来的经济机遇。

## 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。二零一六年，城规会修订13份法定图则，并公布五份新分区计划大纲图及两份市区重建局发展计划图。城规会也就法定规划公布相关指引。截至二零一六年年底，城规会共有32套这类指引。

任何人可就法定图则草图向城规会提交意见。二零一六年，城规会审核21 468份这类意见书，并向行政长官会同行政会议提交16份法定图则以待核准。城规会亦考虑78宗修订法定图则的申请、1 042宗规划许可申请及801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66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。二零一六年，上诉委员会聆讯八宗个案，四宗被驳回、一宗得直、一宗押后聆讯，另外两宗则有待决定。

## 《香港规划标准与准则》

《香港规划标准与准则》列明各类土地用途和设施的比例、位置和地盘规定。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，政府更新了有关住宅发展密度及内部运输设施规划准则的两个章节。

### 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)保持密切联系。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，以及香港居民在内地居住的情况和意向。调查结果有助规划跨界基建和制定发展策略。规划署已于十二月公布最新一次“跨境旅运统计调查”的结果。

### 优化海滨

政府致力保护维多利亚港和美化海滨，并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。年内，政府继续进行湾仔北及北角海滨城市设计研究，并在六月至八月就经优化的城市设计大纲、优化海滨建议和总纲发展蓝图进行第二阶段公众参与活动。此外，有关在东区走廊下兴建行人板道的建议，第二阶段社区参与活动于十一月展开，为期两个月。另外，中环新海滨用地拨作临时用途的期限将延续至二零二零年年中，而政府亦已就该处的摩天轮和活动空间公开招标以期为海滨增添活力。政府明白海滨事务委员会成立海滨管理局的意愿，现正与委员会合作，务求令优化海滨的工作更上层楼。

### 九龙东

发展局辖下起动九龙东办事处负责督导和监察九龙东(包括观塘和九龙湾的旧工业区及新的启德发展区)转型为第二个核心商业区。办事处与地方社区及公众保持紧密联系，参与研讨会、展览和其他活动，并接待海外代表团，以交流经验。

现正进行的工作包括采用“易行城市”概念，提供一个方便和舒适的行人环境；改善整体环境；迁移政府设施以增加商业及办公室用地的供应，推展“飞跃启德”计划；以及以九龙东为试点探讨智慧城市发展的可行性。二月，办事处委聘顾问展开一项智慧城市研究，制定策略和方向，以及为各项可展示智慧及创新措施成效的建议订定优先次序。

### 大屿山

一月，大屿山发展咨询委员会向行政长官提交以“全民新空间”为题的第一届委员会工作报告，内容主要涵盖五方面的建议：空间规划及土地利用、保育、策略性交通运输基建、康乐及旅游和社会发展。政府于一月至四月就上述建议收集公众意见，并正因应有关意见制定大屿山发展及保育蓝图，以期于二零一七年上半年公布。此外，土木工程拓展署在二零一六年展开梅窝及大澳第二期第一阶段的改善工程，以及南大屿山越野单车径的改善及扩建工程。

## 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。

香港需要增加土地供应，才可持续发展。政府采取多管齐下的策略，增加短、中、长期的土地供应：

- **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地改作其他合适用途；
- **促进／加快现有土地上的发展和重建**：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，以及推行措施(例如补地价仲裁先导计划)，以便利私人发展；
- **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
- **探讨可发展土地和空间的新来源**：主要是进行研究，以探讨提供可发展土地和空间的新模式或来源，包括棕地、在维港以外填海，以及发展岩洞和地下空间。

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地改作其他用途，以及促进和加快发展，尽量善用市区和新市镇的已发展地区及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、东涌新市镇扩展区、洪水桥新发展区和元朗南发展，当中涉及释出新界乡郊大片棕地及荒废农地，以及在对环境转变较不敏感的水域填海，以作发展之用。

政府亦正探讨在维港以外填海，以及发展岩洞和地下空间。《香港 2030+》建议通过东大屿都会及新界北为香港的可持续发展提供容量，以及寻求方法开拓增长空间。

### 土地用途策略

《香港 2030+》是一项审慎而具远见的长远策略，倡议采用创造容量的规划模式，在发展与环境方面创造容量。生态、景观及／或历史价值高的土地将予以保留，而环境已受破坏的地区、位于已建设区边缘的土地和两个策略增长区亦可考虑作发展用途。这项策略提出五大措施：优化土地使用(例如提升／改划用地作发展用途)、调置土地用途(例如把不需要设于优越地段的用途迁移到其他地方，藉此腾出土地，以及腾出保育价值及公众享用价值低的地点作其他用途)、通过创新方法拓展空间(例如探讨开拓岩洞的构思)、创造土地(例如在维港以外及生态和环境价值低的水域填海)，以及进行周期规划(例如审慎规划石矿场、堆填区或其他临时处所，以使其能在完成使命后作有利用途)。

### 土地用途检讨

规划署通过土地用途检讨物色了约150幅具房屋发展潜力的用地；如修订相关法定图则，当中大部分用地可于二零一四至一五年度至二零一八至一九年度的五年内推出，以供兴建逾21万个单位，其中逾七成可以是公营房屋。另外，二零一三年《施政报告》公布多项增加土地供应的措施，当中已划作／正进行改划程序而可于短中期拨作住宅用途的用地截至二零一三年年底共有42幅(合共可提供约四万个单位，当中逾六成为公营房屋)。截至二零一六年年底，在上述合共约190幅具房屋发展潜力的用地之中，有91幅已划作或改划作房屋发展用途，估计可提供约107 200个单位(约62 000个公营房屋单位及45 200个私人住宅单位)；另外21幅用地已展开法定改划程序，估计最终可提供约17 300个单位(约14 400个公营房屋单位及2 900个私人住宅单位)。

### 房屋土地供应

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。私人房屋土地来自不同的供应来源，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。

政府在十二月把二零一七至一八年度至二零二六至二七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，尤其是在短期内取得成效，实非易事，亦必须付出代价。为实现香港的房屋供应目标，整个社会必须作出艰难的抉择和取舍。

### 商业及工业用地供应

政府增加商业／商贸用地供应的措施包括出售新的商业及工业用地、把核心商业区内的政府物业及政府、机构或社区用地改作商业用途、于相关工程完成后在中环海滨提供商业空间、把九龙东缔造成为第二个核心商业区、继续推行活化工厦工作至二零一六年三月三十一日，以及在新发展项目中预留用地作工商业用途。

政府现正致力在核心商业区提供商业用地。有关把中区美利道多层停车场大厦及金钟廊改划作商业及写字楼用途的工作已于十一月完成，而政府会于二零一七年第一季出售美利道多层停车场大厦。政府现正进行另一项规划及设计研究，以探讨洗衣街及旺角东站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。

九龙东现提供逾230万平方米商业及写字楼楼面面积，并有潜力再提供约470万平方米的楼面空间。政府在二零一六年售出一幅土地，提供约102 000平方米商业及写字楼楼面空间。此外，九龙湾及观塘两个行动区的商业及办公室楼面总面积，将由50万平方米增加至56万平方米。

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，预计可提供的总楼面面积达50万平方米。

### 批地

政府一般会公开出售政府土地作私人住宅、商业及其他发展用途。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。政府或会在年度或季度中加推用地，更灵活地回应市场变化。

二零一六年，政府售出23幅住宅用地、四幅商业／商贸用地、一幅工业用地和四幅加油站用地，总面积约为36.6公顷，总收入约为847.5亿元。

已批租土地的承租人(一般称为“私人土地业权人”)如有需要(例如按当时的城市规划图进行重建)，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。二零一六年，该署完成97宗契约修订和换地交易，涉及的土地面积约为2 304公顷，地价约为83.3亿元。

政府在二零一四年推出补地价仲裁先导计划，为期两年，以便利申请人与地政总署就契约修订和换地交易达成补地价协议。政府已把先导计划延长两年至二零一八年十月。

### 维港以外填海

马料水、小蚝湾及龙鼓滩填海工程的技术研究在二零一六年继续进行。如能适时获得拨款，政府会在二零一七年展开欣澳填海的规划及工程研究。

### 发展岩洞

政府正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，以腾出原址28公顷土地作住宅及其他用途。另外三个配水库或污水处理厂迁往岩洞的可行性研究亦继续进行。

政府已根据岩洞发展长远策略研究的建议拟备全港岩洞总纲图和制定相关措施，推动本港更广泛发展岩洞。

### 发展地下空间

政府已完成全港地下空间发展研究，为本港地下空间的未来规划及发展奠下基础。政府亦继续就四个位于市区的策略地区(即尖沙咀西、铜锣湾、跑马地和金钟／湾仔)进行地下空间发展先导研究，为这些地区制定地下空间发展总纲图和物色可优先推行的合适项目。

## 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房屋单位，其中约六成为租住公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。有关发展工程持续进行，预计可于二零三一年全部完成。第一期工程为约16 000个房屋单位进行地盘平整及提供相关基础设施，以供约46 500名居民入住(首批居民最早可于二零二三年入伙)，以及支援新发展区随后的发展。有关第一阶段工程的详细设计及工地勘察现正进行，预计主要建造工程最早可于二零一八年展开。

### 东涌新市镇扩展

拟议的东涌新市镇扩展计划将可供应约49 400个单位和提供一个总楼面面积约877 000平方米并可作写字楼、零售及酒店用途的商业枢纽，并可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。法定图则和填海工程已于一月刊宪，有关的环境影响评估报告亦已于四月获得核准。详细设计及工地勘测工作于二零一六年年中展开，预计建造工程最早可于二零一七年年底展开，以便首批居民最早可于二零二三年年底入住。

### 石矿场用地

安达臣道石矿场及前茶果岭高岭土矿场用地预期可分别提供约9 400个及2 300个新住宅单位，容纳约25 000及6 000新增人口。涵盖该两幅用地的分区计划大纲图已分别于二零

一五年及二零一四年予以修订。安达臣道石矿场用地的土地平整及基建设计已展开，预计在二零一七年动工，以便首批居民在二零二三至二四年度入住。

索罟湾前南丫石矿场的规划及工程研究仍在进行，政府现正探讨如何落实现正进行的规划及工程研究所提出的发展建议。有关工作预计可于二零一七年完成。

此外，政府开展有关蓝地石矿场及其邻近地区的初步土地用途研究，以期就蓝地的研究地点和策略性岩洞发展区域探讨和研究可行的土地用途，并制定土地用途概念图则。

### 洪水桥新发展区

政府于九月公布经修订的建议发展大纲图。根据大纲图，洪水桥新发展区将可提供约61 000个新住宅单位，容纳约176 000新增人口，并提供约15万个新就业机会。环境影响评估报告于二零一六年十二月获核准。政府现正着手为新发展区拟备分区计划大纲图，预计首批居民可于二零二四年入住。

### 元朗南

就建议发展大纲草图进行的社区参与活动于第二季结束，政府现正修订建议发展大纲图。

### 莲塘／香园围口岸

莲塘／香园围口岸是香港特别行政区政府与深圳市人民政府携手合作的跨境基建项目。口岸采用“人车直达”的设计概念，旅检大楼将设有公众停车场、私家车上落客区及通往毗邻地方的行人隧道。建造工程于二零一三年展开，预计在二零一八年完成。

### 落马洲河套区

根据香港特区政府与深圳市人民政府合作进行的规划及工程研究，占地87公顷的落马洲河套区将用作发展高等教育、高新科技研发和文化创意产业。二零一六年，两地政府继续就落实该项发展计划进行磋商。土地除污及前期工程的详细设计工作现正进行。

### 启德

分阶段进行的启德发展计划是相当复杂的大型市区发展项目，涵盖前机场位置及其邻近地区，占地约320公顷。首阶段的基建及设施已启用，主要包括启德邮轮码头、两个公共屋村、两所小学、消防局、工业贸易大楼、观塘海滨花园、跑道公园第一期、前期的基础建设和区域供冷系统。正在施工或即将动工的主要项目包括香港儿童医院、东九龙总区总部及行动基地暨牛头角分区警署、一所中学、馀下的基础设施和区域供冷系统工程，以及启德发展区内的一段港铁沙田至中环线。

土木工程拓展署在二零一六年完成适度提高启德发展密度的技术研究，并建议通过改划土地用途以及提高建筑物高度和地积比率，增加区内的住宅及写字楼楼面面积。

该署亦正为拟议的九龙东环保连接系统进行详细可行性研究。该系统旨在加强该区的连系，可助九龙东转型为新的核心商业区。

### 湾仔

湾仔发展计划第二期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。中环湾仔绕道所需的土地已于二零一六年完成平整工程，而连接绕道的道路工程亦预计于二零一八年第一季完成，以配合中环湾仔绕道于二零一八年年底或二零一九年第一季通车。

### 屯门西

政府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。政府现正制定初步发展大纲图，过程中会考虑在第一阶段社区参与活动收集所得的意见。

### 港珠澳大桥香港口岸人工岛

政府正就如何善用人工岛的上盖和地下空间作商业发展及其他经济用途进行规划、工程及建筑研究。该项研究将会就整体发展概念提出建议和制定发展参数。政府现正制定建议发展大纲草图，之后会于二零一七年进行第二阶段社区参与活动。

### 新界单车径网络

政府正在新界分阶段发展一个庞大的单车径网络，由东面的马鞍山延伸至西面的屯门及荃湾。由马鞍山至上水长达30公里的连续单车径已开放予公众使用。至二零一六年年尾，屯门至元朗段已大致完成，而元朗至上水段的馀下工程则在施工阶段。

### 市区更新

市区更新可改善旧区的居住环境，采用的方法主要是重建及复修有需要维修的楼宇。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。

市建局根据二零一一年《市区重建策略》，采用小社区发展模式，以确保由市建局自行提出的重建项目，经重建后能在规划上及为社会带来更大裨益。二零一六年，市建局按上述模式在九龙城区开展了五个发展项目及计划。这些项目／计划定于二零二五至二六年度完成后，可提供超过2 800个住宅单位。

楼宇复修有助改善建筑环境，减低拆卸重建的需要和迫切性。截至十二月三十一日，市建局推出的复修计划已惠及约3 700幢楼宇。

## 建筑工程的发展

### 私营发展

二零一六年，有123个建筑地盘展开上盖建造工程，涉及的总楼面面积达202万平方米。建成的楼宇有557幢，总楼面面积为213万平方米，总工程费用达720亿元；在二零一五年建成的楼宇则有623幢，总楼面面积共190万平方米，总工程费用为500亿元。

### 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。该署会因应持份者的意见和建议，改善政府处所的无障碍设施。二零一六年，建筑署展开37项建筑工程，并完成31项工程，包括西九龙法院大楼、天水围医院、元朗公共图书馆及体育馆等项目。

二零一六年，政府的工程项目获得多个本地及国际奖项，包括获香港建筑师学会、香港工程师学会、香港优质建筑大奖、香港环保建筑大奖、香港园境师学会、香港城市设计学会、皇家特许测量师学会(香港)及亚洲区建筑师议会颁发奖项。

## 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，令这一代市民和子孙后代均可受惠共享。政府会充分考虑多项因素，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。

政府于二零一六年成立保育历史建筑基金，在公众教育、社区参与、宣传活动及学术研究方面提供资助，并把政府现有的某些历史建筑保育措施纳入基金的资助范围。

截至二零一六年年底，发展局辖下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。另有四个活化项目预计于二零一七年及二零一八年完工；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。文物保育专员办事处于二零一六年就四幢政府历史建筑推出活化计划。另外，政府联同香港赛马会活化中区警署建筑群，又与同心教育文化慈善基金会及其伙伴合作，一同活化荷李活道前已婚警察宿舍。

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二零一六年批出款项，资助九幢获评级的私人历史建筑进行维修工程。该办事处亦扩大了维修资助计划的资助范围，并把每项工程的资助额上限由100万元提高至200万元。

尖沙咀前九龙英童学校及沙头角叶定仕故居分别进行修复及修葺工程。政府也在屯门、南丫岛和北区进行考古勘测。至于在港铁沙田至中环线土瓜湾站工地发现的宋、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。

古物咨询委员会负责就与古物古迹有关的事宜，向政府提供意见。截至二零一六年年底，古物咨询委员会已确定1 342幢<sup>注一</sup>历史建筑的评级，为保育工作提供客观的依据。年内，政府根据《古物及古迹条例》把柴湾旧鲤鱼门军营第七、十及二十五座列为古迹。

## 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、占用人及其他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。

二零一六年，规划事务监督发现的违例发展新个案有447宗，这些个案涉及非法露天存放、工场、停车场和填土或填塘。规划事务监督亦就660宗个案发出3 458封警告信或催办信、就373宗个案发出2 014份强制执行通知书、就100宗个案发出650份恢复原状通知书，以及就347宗个案发出2 319份完成规定事项通知书。在61宗个案中，有171名被告人罪名成立。经政府执行管制及采取检控行动后，有335项涉及共72公顷土地的违例发展已中止，另有35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。

### 管理土地和执行契约条款

地政总署负责管理452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，地政总署接管了34个物业并售出七个物业。

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。这些斜坡由该署定期检查。二零一六年，该署为7 090个及192个斜坡分别进行例行维修和改善工程。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。该署在二零一六年批准858宗兴建小型屋宇的申请及370宗重建旧村屋的申请。此外，该署

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。

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6 680所已登记的寮屋，新界约有380 400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271个。

该署亦处理了17 446宗不合法占用政府土地的举报个案，当中11 606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，该署处理了2 140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和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。二零一六年，树木组处理了3 132宗涉及私人及政府土地上的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，审批预售未建成楼宇单位的申请。二零一六年，该处批准43宗申请，当中36宗与住宅发展项目有关，共涉及17 008个住宅单位。此外，该处亦负责审批大厦公契。二零一六年，有43份公契获得批准。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

如政府要徵用私人土地作公众用途，可通过自愿交还土地的方式进行，亦可根据相关条例收回土地。这些条例规定政府必须根据收回物业的价值和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。二零一六年，政府徵用了约55 273平方米的私人土地，支付的补偿额达4.807亿元。

地政总署也参与市区重建项目的收地工作。二零一六年，该署根据《收回土地条例》，向受15个市区重建项目影响而须收回的48个物业的业主，合共支付3.128亿元补偿。该署为多个铁路项目支付补偿，包括广深港高速铁路香港段和西铁，补偿额约达1.11亿元。

## 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。

### 土地注册处在二零一六年的业务量

#### 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	73 004
地段买卖合同	2 588
楼宇转让契约	77 374
地段转让契约	5 211
建筑按揭／建筑法定押记	56
其他按揭／法定押记	81 923
其他	187 876
总数	428 032

#### 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
425 031	8%	4 683 820	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物业转易程序，政府已制定《土地业权条例》(第585章)，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，土地注册处与持份者紧密合作，就“更正”和“弥偿”条文的修订建议，以及把土地转换至业权注册制度的不同方案交换意见。双方会继续磋商，以期制定一套修订法例建议，然后再就建议咨询公众。

## 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。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，以应市民所需。此外，测绘处还负责测量土地界线和提供摄影及航空测量服务；又管理大地测量网和卫星定位参考站网系统，为香港提供不可或缺的定位基础设施。该处的土地信息系统，有助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、土地用途规划及科研等方面的定位应用提供支援。年内，测绘处提升服务，使用多星群全球导航卫星系统(包括中国北斗卫星导航系统)，以支援境内各种卫星定位技术的应用。

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资讯。此外，该处提供“MyMapHK”流动地图应用程序，使用者可随时随地利用流动装置，查阅地政总署提供的数码地图和搜寻社区设施。二零一六年，测绘处又推出新的流动地图应用程序——“VoiceMapHK香港有声地图”。这款有声地图是一个数码共融地图应用程序，藉着语音功能，协助使用者(特别是视障人士)辨识身处的位置和检索周边环境的地理资讯。

测绘处继续推出新的i-系列数码地图，为使用者提供更详尽的数据集和现代化数据格式。使用者更可自选“特定范围”的数码地图，把多个独立的数码地图合并为单一档案使用。

### 楼宇安全及维修

本港楼宇日渐老化，确保楼宇安全因而成为发展局的重点工作。为此，发展局与屋宇署和相关伙伴机构携手合作，加强楼宇安全。

屋宇署本着“预防胜于治疗”的理念，推行强制验楼及验窗计划，要求目标楼宇的业主检验和修葺大厦及窗户，从根源解决楼宇失修的问题。二零一六年，署方向1 644幢楼宇发出法定通知。小型工程监管制度则旨在以简化的法定程序规管小规模建筑工程。屋宇署在二零一六年收到135 187份就小型工程呈交的文件，在二零一五年则收到115 832份。

屋宇署、市建局及香港房屋协会推行一系列计划，以协助楼宇业主进行大厦维修及保养工程。二零一六年，以资助或贷款形式向合资格楼宇业主批出的款额超过5.23亿元。

市建局新推出的“招标妥”楼宇复修促进服务，旨在为楼宇业主提供技术支援，减低他们在委聘承建商进行大厦维修及保养工程时出现围标情况的风险。有关技术支援包括：提供一套自助工具，藉此指导楼宇业主如何开展大厦维修及保养工程；安排专业人士就维修范围及工程费的预算提供独立意见，以供业主参考；以及设立电子招标平台，使业主可在相对独立的环境下进行招标，以委聘承建商。

在执法行动方面，屋宇署已制定多项措施，提升部门打击僭建物的成效。二零一六年，署方加强对违例招牌的执法行动，包括在街上进行大规模的清拆行动，以及就大型违例招牌申请优先拆卸令。对于新建的僭建物及对楼宇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)，署方更优先采取执法行动。署方亦继续清拆在楼宇外部(包括天台、平台及天井)的僭建物，以及对新界村屋的僭建物采取执法行动。屋宇

署已处理36 461宗有关僭建物的举报，发出12 901份法定清拆令，并拆除26 430个僭建物。因没有遵从法定命令而遭检控的违例者共3 362人；经审理的个案有2 713宗，其中2 165宗的违例者被定罪，罚款总额达1,210万元。

### 升降机及自动梯

政府实施长远改善措施以提升升降机及自动梯的安全。在二零一六年实施的措施包括加强巡查、更新承办商表现评级制度之下的表现评核制度、公布私人住宅及商业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及自动梯的宣传。

### 绿化、园境及树木管理工作

绿化、园境及树木管理组采取全面的方针推展城市园境工作，务求丰富植物多样性和优化“地方生态”。该组推广“植树有方、因地制宜”的原则，以达致为“地方生态”增添活力的目标，亦即确认树木是市区环境的其中一个元素，有助建立一个整全的城市面貌，优化居住环境。

绿化、园境及树木管理组发出多份良好城市树艺作业指引，说明在树木风险评估、管理及护养方面的正确作业方式，藉以保障公众安全。管理组执行上述指引，作为实施更全面可持续城市林务策略的其中一环。

绿化、园境及树木管理组亦致力规范树艺及园艺行业的培训和作业，以提高行业的专业地位。二零一六年，该组协助成立园艺树艺业总会督导委员会以加强业界沟通，又协助树艺及园艺业行业培训咨询委员会制定资历架构。

政府的园境政策是提升整体的宜居度。为此，政府一方面在上游采用更优质的园境规划及设计，另一方面在下游加强园境管理。为配合上述工作，政府对城市林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，目标是丰富植物多样性、优化市区园境，以及抓紧可提升环境宜居度的机会。

## 基础设施建设

### 基建投资

政府发展新基建和改善现有设施，以配合本港经济发展需要和优化居住环境。香港的基本工程开支在二零一五至一六年度约为760亿元。未来数年，每年开支预计会处于一个高水平。

### 项目成本管理

发展局于六月成立项目成本管理办事处，以期加强工务工程的成本管理。办事处会全面检讨工务政策及规定、严格审视各工程项目的造价预算，以及提升项目管理水平。

## 渠务

渠务署管理总长约2 749公里的排水渠和水道。为减低水浸风险，该署推展多项防洪工程。二零一六年，该署为防洪工程进行规划、设计和施工，预算工程费用总额约为127亿元。

多年来，该署在新界已完成总长约102.5公里的河道治理工程、25.4公里的雨水渠改善工程及27个乡村防洪计划。二零一六年，该署为新界北部及西北部总长15.6公里的河道改善工程及9.4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。

该署现正进行跑马地地下蓄洪计划第二期和启德河改善工程。待两项工程于二零一七年及二零一八年完成后，相关地区的水浸风险可望进一步减低。该署在启德河改善工程中，引入活化水体概念，以推广绿化、美化环境及近水活动，这样既可防洪，亦能使排水设施变成绿化河道走廊。

该署定期巡查、清理和维修排水系统。二零一六年，该署巡查约2 183公里和清理约686公里的排水渠及水道，所涉开支约1.2亿元。

## 斜坡安全

土木工程拓展署采用更高的标准和技术，确保所有新建的人造斜坡符合安全标准、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，藉以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，于二零一六年动用约13亿元巩固165个不符合安全标准的政府人造斜坡，以及缓减49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。根据东江供水协议，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。二零一六年，本港从东江输入约6.29亿立方米的原水。

### 存水量与用水量

年内，本港一直维持全日供水，而全年录得的降雨量约为3 027毫米。二零一六年年底的水塘总存水量约为4.26亿立方米。

二零一六年，全年食水用量约为9.87亿立方米，每日平均食水供应量约为270万立方米。此外，冲厕海水供应量约为2.6亿立方米。

### 全面水资源管理

政府采取全面水资源管理策略，以综合、跨界别和可持续的方式管理用水供求。政府通过节约用水的措施控制需求增长，包括推行“惜水学堂”计划，为小学举办教育计划，以及为公共屋村、学校及政府建筑物安装节流器。

二零一六年，拟建的将军澳海水化淡厂第一阶段工程的勘查检讨、设计及建造顾问研究继续进行。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、有关再造水的财务和法律框架研究，以及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。有关工程令水管爆裂情况减少，由二零零零年的2 500宗左右减少至二零一六年的116宗左右。水管渗漏率亦由二零零一年的25%以上下降至二零一六年的15%左右。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水设施的工程继续进行。至于沙田滤水厂(南厂)的原地重置，前期工程已于二零一五年展开，整项工程预计于二零二三年完成。

### 用水帐户

二零一六年年底，用水帐户约有290万个。

### 建造业

#### 建造业议会

建造业议会旨在提升业界水平，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。建造业议会辖下训练中心提供培训和工艺测试服务。

二零一六年，建造业议会收到718份根据分包商注册制度提交的注册申请，当中604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9 572份注册申请，其中8 920份获得批准。

### 工人注册

截至十二月，约有425 000人根据《建造业工人注册条例》注册。发展局联同建造业议会就于二零一七年四月实施的“专工专责”规定进行筹备工作，在二零一六年进行的包括调派外展服务队到工地协助合资格工人申请注册、发出指引及为业界持份者简介有关规定。

### 人力发展

发展局与建造业议会携手合作，培训本地工人和吸引新人入行。在二零零九年至二零一六年间，建造业议会为出现人手短缺、严重人手老化和招聘困难的工种，培训超过24 000名半熟练技术工人。建造业议会正与业界探讨如何制定更有效及适切的措施，以优化培训计划。

### 专业服务的推广

至于根据《内地与香港关于建立更紧密经贸关系的安排》对香港建筑界推行的开放措施，适用地域范围已由广东伸延至广西和福建，而推行开放措施的程序亦随之在九月生效。

在发展局和国家商务部的协作下，两家香港顾问咨询企业在二零一五年获委聘，分别负责尼泊尔和柬埔寨援外建筑项目的监理工作。发展局在二零一六年继续与国家商务部磋商，争取给予香港顾问咨询企业更多参与援外工程的机会；允许香港企业承担基建等不同类别的项目；以及把其服务范围扩大至包括工程策划、设计、采购、施工和工程验收。

前海管理局已选定一个香港发展商的项目，以试行香港项目管理模式。此外，前海管理局已编订名册，载列香港经营建筑、屋宇装备、工料测量和结构工程业务的公司。这些公司可为主要由港商出资的建设项目提供专业服务。发展局会向前海管理局争取在名册内加入经营屋宇测量和园林建筑业务的公司。

### 网址

发展局：[www.devb.gov.hk](http://www.devb.gov.hk)