

## 第十三章

# 規劃、土地和基建

政府在基礎建設和基本工程方面適時投放資源，以滿足市民的需要，又通過有效使用土地、市區重建及環境綠化，以務實的方法，在推行各項發展、提供更理想居住環境和保育文物之間取得平衡。

### 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，數十年來一直為城市的發展提供重要指引。政府於十月就全港發展策略的更新展開為期六個月的公眾參與活動。這項名為《香港2030+：跨越2030年的規劃遠景與策略》(《香港2030+》)的發展策略，為香港跨越2030年的規劃、土地及基建發展，以至建設環境和自然環境的塑造提供指引。有關策略包含三大元素，即“規劃宜居的高密度城市”、“迎接新的經濟挑戰與機遇”及“創造容量以達致可持續發展”，並把這些元素轉化為概念性空間框架，以期能實現政府的願景，繼續構建香港成為宜居、具競爭力及可持續發展的“亞洲國際都會”。

“規劃宜居的高密度城市”對香港採用集約而高密度發展模式的優點加以肯定，並提出八項有助進一步提升香港宜居度的城市特質。一個優質生活環境應具備集約、相互緊扣、獨特、多元、充滿活力、健康、共融及互助的特質，並能讓居於其中的市民欣賞藍綠自然資源，以及一同分享公共空間。此外，逐漸老化的城市結構必須予以妥善保養和適時更新，才可締造優質的生活環境。

“迎接新的經濟挑戰與機遇”提出策略方針，推動香港邁向高增值和發展多元經濟，從而創造技能層面廣泛的優質職位。這項元素同時倡議適時提供足夠的土地、空間和基建配套設施，致力推動創新科技與協作，以及培育和挽留合適的人力資源。

“創造容量以達致可持續發展”旨在以多管齊下的方式創造足夠的發展容量，同時通過提高生物多樣性和改善環境，提升環境容量，並以明智、環保及靈活的城市策略作支援。

概念性空間框架包含：

- **一個都會商業核心圈**
- **兩個策略增長區** 東大嶼都會和新界北會提供長遠可持續發展所需的容量。
- **三條發展軸** 西部經濟走廊擁有策略性運輸基建設施，可作為通往國際及鄰近地區的門廊；東部知識及科技走廊提供空間，以發展高科技及知識型產業的科技生態系統；北部經濟帶鄰近深圳，處於策略性位置，具備倉儲、研發及現代物流方面的潛力。

## 策略增長區

### 東大嶼都會

東大嶼都會的基本概念，是通過在交椅洲附近水域及喜靈洲避風塘填海興建人工島，並善用梅窩未予充分利用的土地，以締造一個包含第三個商業核心區的智慧、宜居和低碳發展羣。在空間規劃上，東大嶼都會符合區域發展重心整體西移的布局，並通過新建及經改善的區域運輸設施，連接傳統商業核心區與珠江三角洲東西兩岸，使該區成為具發展潛力的新平台。

### 新界北

新界北的發展會以綜合規劃方式並通過更有效善用新界棕地和荒置農地進行。發展新界北，將可提供土地，以建立新社區及發展現代化產業和適合在邊境附近營運的產業，同時改善該區的居住環境。政府會將香園圍、坪輦、打鼓嶺、恐龍坑及皇后山發展成一個新市鎮，配以兩個位於新田／落馬洲和文錦渡而具潛力的發展區。從策略角度來說，該增長區會提供空間，使經濟及就業樞紐得以在都會商業核心圈外建立，緩解本港現時居所與工作地點分布失衡的情況。在空間方面，新界北將抓緊服務該區及提升中的策略性運輸基建設施，以及該區鄰近深圳的策略性位置為香港帶來的經濟機遇。

### 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。二零一六年，城規會修訂13份法定圖則，並公布五份新分區計劃大綱圖及兩份市區重建局發展計劃圖。城規會也就法定規劃公布相關指引。截至二零一六年年底，城規會共有32套這類指引。

任何人均可就法定圖則草圖向城規會提交意見。二零一六年，城規會審核21 468份這類意見書，並向行政長官會同行政會議提交16份法定圖則以待核准。城規會亦考慮78宗修訂法定圖則的申請、1 042宗規劃許可申請及801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66宗申請作出的決定。

申請人如對城規會的決定感到受屈，可向獨立的的城市規劃上訴委員會上訴。二零一六年，上訴委員會聆訊八宗個案，四宗被駁回、一宗得直、一宗押後聆訊，另外兩宗則有待決定。

### 《香港規劃標準與準則》

《香港規劃標準與準則》列明各類土地用途和設施的比例、位置和地盤規定。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，政府更新了有關住宅發展密度及內部運輸設施規劃準則的兩個章節。

### 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)保持密切聯繫。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，以及香港居民在內地居住的情況和意向。調查結果有助規劃跨界基建和制定發展策略。規劃署已於十二月公布最新一次“跨境旅運統計調查”的結果。

### 優化海濱

政府致力保護維多利亞港和美化海濱，並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。年內，政府繼續進行灣仔北及北角海濱城市設計研究，並在六月至八月就經優化的城市設計大綱、優化海濱建議和總綱發展藍圖進行第二階段公眾參與活動。此外，有關在東區走廊下興建行人板道的建議，第二階段社區參與活動於十一月展開，為期兩個月。另外，中環新海濱用地撥作臨時用途的期限將延續至二零二零年年中，而政府亦已就該處的摩天輪和活動空間公開招標以期為海濱增添活力。政府明白海濱事務委員會成立海濱管理局的意願，現正與委員會合作，務求令優化海濱的工作更上層樓。

### 九龍東

發展局轄下起動九龍東辦事處負責督導和監察九龍東(包括觀塘和九龍灣的舊工業區及新的啟德發展區)轉型為第二個核心商業區。辦事處與地方社區及公眾保持緊密聯繫，參與研討會、展覽和其他活動，並接待海外代表團，以交流經驗。

現正進行的工作包括採用“易行城市”概念，提供一個方便和舒適的行人環境；改善整體環境；遷移政府設施以增加商業及辦公室用地的供應，推展“飛躍啟德”計劃；以及以九龍東為試點探討智慧城市發展的可行性。二月，辦事處委聘顧問展開一項智慧城市研究，制定策略和方向，以及為各項可展示智慧及創新措施成效的建議訂定優次。

### 大嶼山

一月，大嶼山發展諮詢委員會向行政長官提交以“全民新空間”為題的第一屆委員會工作報告，內容主要涵蓋五方面的建議：空間規劃及土地利用、保育、策略性交通運輸基建、康樂及旅遊和社會發展。政府於一月至四月就上述建議收集公眾意見，並正因應有關意見制定大嶼山發展及保育藍圖，以期於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開梅窩及大澳第二期第一階段的改善工程，以及南大嶼山越野單車徑的改善及擴建工程。

## 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。

香港需要增加土地供應，才可持續發展。政府採取多管齊下的策略，增加短、中、長期的土地供應：

- **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和重建**：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，以及推行措施(例如補地價仲裁先導計劃)，以便利私人發展；
- **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
- **探討可發展土地和空間的新來源**：主要是進行研究，以探討提供可發展土地和空間的新模式或來源，包括棕地、在維港以外填海，以及發展岩洞和地下空間。

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，以及促進和加快發展，盡量善用市區和新市鎮的已發展地區及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、東涌新市鎮擴展區、洪水橋新發展區和元朗南發展，當中涉及釋出新界鄉郊大片棕地及荒廢農地，以及在對環境轉變較不敏感的水域填海，以作發展之用。

政府亦正探討在維港以外填海，以及發展岩洞和地下空間。《香港 2030+》建議通過東大嶼都會及新界北為香港的可持續發展提供容量，以及尋求方法開拓增長空間。

### 土地用途策略

《香港 2030+》是一項審慎而具遠見的長遠策略，倡議採用創造容量的規劃模式，在發展及環境方面創造容量。生態、景觀及／或歷史價值高的土地將予以保留，而環境已受破壞的地區、位於已建設區邊緣的土地和兩個策略增長區亦可考慮作發展用途。這項策略提出五大措施：優化土地使用(例如提升／改劃用地作發展用途)、調置土地用途(例如把不需要設於優越地段的用途遷移到其他地方，藉此騰出土地，以及騰出保育價值及公眾享用價值低的地點作其他用途)、通過創新方法拓展空間(例如探討開拓岩洞的構思)、創造土地(例如在維港以外及生態和環境價值低的水域填海)，以及進行周期規劃(例如審慎規劃石礦場、堆填區或其他臨時處所，以使其能在完成使命後作有利用途)。

### 土地用途檢討

規劃署通過土地用途檢討物色了約150幅具房屋發展潛力的用地；如修訂相關法定圖則，當中大部分用地可於二零一四至一五年度至二零一八至一九年度的五年內推出，以供興建逾21萬個單位，其中逾七成可以是公營房屋。另外，二零一三年《施政報告》公布多項增加土地供應的措施，當中已劃作／正進行改劃程序而可於短中期撥作住宅用途的用地截至二零一三年年底共有42幅(合共可提供約四萬個單位，當中逾六成為公營房屋)。截至二零一六年年底，在上述合共約190幅具房屋發展潛力的用地之中，有91幅已劃作或改劃作房屋發展用途，估計可提供約107 200個單位(約62 000個公營房屋單位及45 200個私人住宅單位)；另外21幅用地已展開法定改劃程序，估計最終可提供約17 300個單位(約14 400個公營房屋單位及2 900個私人住宅單位)。

### 房屋土地供應

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。私人房屋土地來自不同的供應來源，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，尤其是在短期內取得成效，實非易事，亦必須付出代價。為實現香港的房屋供應目標，整個社會必須作出艱難的抉擇和取捨。

### 商業及工業用地供應

政府增加商業／商貿用地供應的措施包括出售新的商業及工業用地、把核心商業區內的政府物業及政府、機構或社區用地改作商業用途、於相關工程完成後在中環海濱提供商業空間、把九龍東締造成為第二個核心商業區、繼續推行活化工廈工作至二零一六年三月三十一日，以及在新發展項目中預留用地作工商業用途。

政府現正致力在核心商業區提供商業用地。有關把中區美利道多層停車場大廈及金鐘廊改劃作商業及寫字樓用途的工作已於十一月完成，而政府會於二零一七年第一季出售美利道多層停車場大廈。政府現正進行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。

九龍東現提供逾230萬平方米商業及寫字樓樓面面積，並有潛力再提供約470萬平方米的樓面空間。政府在二零一六年售出一幅土地，提供約102 000平方米商業及寫字樓樓面空間。此外，九龍灣及觀塘兩個行動區的商業及辦公室樓面總面積，將由50萬平方米增加至56萬平方米。

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，預計可提供的總樓面面積達50萬平方米。

### 批地

政府一般會公開出售政府土地作私人住宅、商業及其他發展用途。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。政府或會在年度或季度中加推用地，更靈活地回應市場變化。

二零一六年，政府售出23幅住宅用地、四幅商業／商貿用地、一幅工業用地和四幅加油站用地，總面積約為36.6公頃，總收入約為847.5億元。

已批租土地的承租人(一般稱為“私人土地業權人”)如有需要(例如按當時的城市規劃圖進行重建)，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。二零一六年，該署完成97宗契約修訂和換地交易，涉及的土地面積約為2 304公頃，地價約為83.3億元。

政府在二零一四年推出補地價仲裁先導計劃，為期兩年，以便利申請人與地政總署就契約修訂和換地交易達成補地價協議。政府已把先導計劃延長兩年，至二零一八年十月。

### 維港以外填海

馬料水、小蠔灣及龍鼓灘填海工程的技術研究在二零一六年繼續進行。如能適時獲得撥款，政府會在二零一七年展開欣澳填海的規劃及工程研究。

### 發展岩洞

政府正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，以騰出原址28公頃土地作住宅及其他用途。另外三個配水庫或污水處理廠遷往岩洞的可行性研究亦繼續進行。

政府已根據岩洞發展長遠策略研究的建議擬備全港岩洞總綱圖和制定相關措施，推動本港更廣泛發展岩洞。

### 發展地下空間

政府已完成全港地下空間發展研究，為本港地下空間的未來規劃及發展奠下基礎。政府亦繼續就四個位於市區的策略地區(即尖沙咀西、銅鑼灣、跑馬地和金鐘／灣仔)進行地下空間發展先導研究，為這些地區制定地下空間發展總綱圖和物色可優先推行的合適項目。

## 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房屋單位，其中約六成為租住公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。有關發展工程持續進行，預計可於二零三一年全部完成。第一期工程為約16 000個房屋單位進行地盤平整及提供相關基礎設施，以供約46 500名居民入住(首批居民最早可於二零二三年入伙)，以及支援新發展區隨後的發展。有關第一階段工程的詳細設計及工地勘察現正進行，預計主要建造工程最早可於二零一八年展開。

### 東涌新市鎮擴展

擬議的東涌新市鎮擴展計劃將可供應約49 400個單位和提供一個總樓面面積約877 000平方米並可作寫字樓、零售及酒店用途的商業樞紐，並可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。法定圖則和填海工程已於一月刊憲，有關的環境影響評估報告亦已於四月獲得核准。詳細設計及工地勘測工作於二零一六年年中展開，預計建造工程最早可於二零一七年年底展開，以便首批居民最早可於二零二三年年底入住。

### 石礦場用地

安達臣道石礦場及前茶果嶺高嶺土礦場用地預期可分別提供約9 400個及2 300個新住宅單位，容納約25 000及6 000新增人口。涵蓋該兩幅用地的分區計劃大綱圖已分別於二零

一五年及二零一四年予以修訂。安達臣道石礦場用地的土地平整及基建設計已展開，預計在二零一七年動工，以便首批居民在二零二三至二四年度入住。

索罟灣前南丫石礦場的規劃及工程研究仍在進行，政府現正探討如何落實現正進行的規劃及工程研究所提出的發展建議。有關工作預計可於二零一七年完成。

此外，政府開展有關藍地石礦場及其鄰近地區的初步土地用途研究，以期就藍地的研究地點和策略性岩洞發展區域探討和研究可行的土地用途，並制定土地用途概念圖則。

### 洪水橋新發展區

政府於九月公布經修訂的建議發展大綱圖。根據大綱圖，洪水橋新發展區將可提供約61 000個新住宅單位，容納約176 000新增人口，並提供約15萬個新就業機會。環境影響評估報告於二零一六年十二月獲核准。政府現正着手為新發展區擬備分區計劃大綱圖，預計首批居民可於二零二四年入住。

### 元朗南

就建議發展大綱草圖進行的社區參與活動於第二季結束，政府現正修訂建議發展大綱圖。

### 蓮塘／香園圍口岸

蓮塘／香園圍口岸是香港特別行政區政府與深圳市人民政府攜手合作的跨境基建項目。口岸採用“人車直達”的設計概念，旅檢大樓將設有公眾停車場、私家車上落客區及通往毗鄰地方的行人隧道。建造工程於二零一三年展開，預計在二零一八年完成。

### 落馬洲河套區

根據香港特區政府與深圳市人民政府合作進行的規劃及工程研究，佔地87公頃的落馬洲河套區將用作發展高等教育、高新科技研發和文化創意產業。二零一六年，兩地政府繼續就落實該項發展計劃進行磋商。土地除污及前期工程的詳細設計工作現正進行。

### 啟德

分階段進行的啟德發展計劃是相當複雜的大型市區發展項目，涵蓋前機場位置及其鄰近地區，佔地約320公頃。首階段的基建及設施已啓用，主要包括啟德郵輪碼頭、兩個公共屋邨、兩所小學、消防局、工業貿易大樓、觀塘海濱花園、跑道公園第一期、前期的基礎建設和區域供冷系統。正在施工或即將動工的主要項目包括香港兒童醫院、東九龍總區總部及行動基地暨牛頭角分區警署、一所中學、餘下的基礎設施和區域供冷系統工程，以及啟德發展區內的一段港鐵沙田至中環線。

土木工程拓展署在二零一六年完成適度提高啟德發展密度的技術研究，並建議通過改劃土地用途以及提高建築物高度和地積比率，增加區內的住宅及寫字樓樓面面積。

該署亦正為擬議的九龍東環保連接系統進行詳細可行性研究。該系統旨在加強該區的連繫，可助九龍東轉型為新的核心商業區。

### 灣仔

灣仔發展計劃第二期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。中環灣仔繞道所需的土地已於二零一六年完成平整工程，而連接繞道的道路工程亦預計於二零一八年第一季完成，以配合中環灣仔繞道於二零一八年年底或二零一九年第一季通車。

### 屯門西

政府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。政府現正制定初步發展大綱圖，過程中會考慮在第一階段社區參與活動收集所得的意見。

### 港珠澳大橋香港口岸人工島

政府正就如何善用人工島的上蓋和地下空間作商業發展及其他經濟用途進行規劃、工程及建築研究。該項研究將會就整體發展概念提出建議和制定發展參數。政府現正制定建議發展大綱草圖，之後會於二零一七年進行第二階段社區參與活動。

### 新界單車徑網絡

政府正在新界分階段發展一個龐大的單車徑網絡，由東面的馬鞍山延伸至西面的屯門及荃灣。由馬鞍山至上水長達30公里的連續單車徑已開放予公眾使用。至二零一六年年尾，屯門至元朗段已大致完成，而元朗至上水段的餘下工程則在施工階段。

### 市區更新

市區更新可改善舊區的居住環境，採用的方法主要是重建及復修有需要維修的樓宇。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。

市建局根據二零一一年《市區重建策略》，採用小社區發展模式，以確保由市建局自行提出的重建項目，經重建後能在規劃上及為社會帶來更大裨益。二零一六年，市建局按上述模式在九龍城區開展了五個發展項目及計劃。這些項目／計劃定於二零二五至二六年度完成後，可提供超過2 800個住宅單位。

樓宇復修有助改善建築環境，減低拆卸重建的需要和迫切性。截至十二月三十一日，市建局推出的復修計劃已惠及約3 700幢樓宇。

## 建築工程的發展

### 私營發展

二零一六年，有123個建築地盤展開上蓋建造工程，涉及的總樓面面積達202萬平方米。建成的樓宇有557幢，總樓面面積為213萬平方米，總工程費用達720億元；在二零一五年建成的樓宇則有623幢，總樓面面積共190萬平方米，總工程費用為500億元。

### 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。該署會因應持份者的意見和建議，改善政府處所的無障礙設施。二零一六年，建築署展開37項建築工程，並完成31項工程，包括西九龍法院大樓、天水圍醫院、元朗公共圖書館及體育館等項目。

二零一六年，政府的工程項目獲得多個本地及國際獎項，包括獲香港建築師學會、香港工程師學會、香港優質建築大獎、香港環保建築大獎、香港園境師學會、香港城市設計學會、皇家特許測量師學會(香港)及亞洲區建築師議會頒發獎項。

## 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，令這一代市民和子孫後代均可受惠共享。政府會充分考慮多項因素，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。

政府於二零一六年成立保育歷史建築基金，在公眾教育、社區參與、宣傳活動及學術研究方面提供資助，並把政府現有的某些歷史建築保育措施納入基金的資助範圍。

截至二零一六年年底，發展局轄下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。另有四個活化項目預計於二零一七年及二零一八年完工；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。文物保育專員辦事處於二零一六年就四幢政府歷史建築推出活化計劃。另外，政府聯同香港賽馬會活化中區警署建築羣，又與同心教育文化慈善基金會及其伙伴合作，一同活化荷李活道前已婚警察宿舍。

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二零一六年批出款項，資助九幢獲評級的私人歷史建築進行維修工程。該辦事處亦擴大了維修資助計劃的資助範圍，並把每項工程的資助額上限由100萬元提高至200萬元。

尖沙咀前九龍英童學校及沙頭角葉定仕故居分別進行修復及修葺工程。政府也在屯門、南丫島和北區進行考古勘測。至於在港鐵沙田至中環線土瓜灣站工地發現的宋、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。截至二零一六年年底，古物諮詢委員會已確定1 342幢<sup>註一</sup>歷史建築的評級，為保育工作提供客觀的依據。年內，政府根據《古物及古蹟條例》把柴灣舊鯉魚門軍營第七、十及二十五座列為古蹟。

## 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、佔用人及其他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。

二零一六年，規劃事務監督發現的違例發展新個案有447宗，這些個案涉及非法露天存放、工場、停車場和填土或填塘。規劃事務監督亦就660宗個案發出3 458封警告信或催辦信、就373宗個案發出2 014份強制執行通知書、就100宗個案發出650份恢復原狀通知書，以及就347宗個案發出2 319份完成規定事項通知書。在61宗個案中，有171名被告罪名成立。經政府執行管制及採取檢控行動後，有335項涉及共72公頃土地的違例發展已中止，另有35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。

### 管理土地和執行契約條款

地政總署負責管理452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，地政總署接管了34個物業並售出七個物業。

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。這些斜坡由該署定期檢查。二零一六年，該署為7 090個及192個斜坡分別進行例行維修和改善工程。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。該署在二零一六年批准858宗興建小型屋宇的申請及370宗重建舊村屋的申請。此外，該署

<sup>註一</sup> 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。

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6 680所已登記的寮屋，新界約有380 400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271個。

該署亦處理了17 446宗不合法佔用政府土地的舉報個案，當中11 606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，該署處理了2 140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和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。二零一六年，樹木組處理了3 132宗涉及私人及政府土地上的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，審批預售未建成樓宇單位的申請。二零一六年，該處批准43宗申請，當中36宗與住宅發展項目有關，共涉及17 008個住宅單位。此外，該處亦負責審批大廈公契。二零一六年，有43份公契獲得批准。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

如政府要徵用私人土地作公眾用途，可通過自願交還土地的方式進行，亦可根據相關條例收回土地。這些條例規定政府必須根據收回物業的價值和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。二零一六年，政府徵用了約55 273平方米的私人土地，支付的補償額達4.807億元。

地政總署也參與市區重建項目的收地工作。二零一六年，該署根據《收回土地條例》，向受15個市區重建項目影響而須收回的48個物業的業主，合共支付3.128億元補償。該署為多個鐵路項目支付補償，包括廣深港高速鐵路香港段和西鐵，補償額約達1.11億元。

## 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。

### 土地註冊處在二零一六年的業務量

#### 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	73 004
地段買賣合約	2 588
樓宇轉讓契約	77 374
地段轉讓契約	5 211
建築按揭／建築法定押記	56
其他按揭／法定押記	81 923
其他	187 876
總數	428 032

#### 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
425 031	8%	4 683 820	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物業轉易程序，政府已制定《土地業權條例》(第585章)，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，土地註冊處與持份者緊密合作，就“更正”和“彌償”條文的修訂建議，以及把土地轉換至業權註冊制度的不同方案交換意見。雙方會繼續磋商，以期制定一套修訂法例建議，然後再就建議諮詢公眾。

### 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。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，以應市民所需。此外，測繪處還負責測量土地界線和提供攝影及航空測量服務；又管理大地測量網和衛星定位參考站網系統，為香港提供不可或缺的定位基礎設施。該處的土地信息系統，有助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、土地用途規劃及科研等方面的定位應用提供支援。年內，測繪處提升服務，使用多星羣全球導航衛星系統(包括中國北斗衛星導航系統)，以支援境內各種衛星定位技術的應用。

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資訊。此外，該處提供“MyMapHK”流動地圖應用程式，使用者可隨時隨地利用流動裝置，查閱地政總署提供的數碼地圖和搜尋社區設施。二零一六年，測繪處又推出新的流動地圖應用程式——“VoiceMapHK香港有聲地圖”。這款有聲地圖是一個數碼共融地圖應用程式，藉着語音功能，協助使用者(特別是視障人士)辨識身處的位置和檢索周邊環境的地理資訊。

測繪處繼續推出新的i-系列數碼地圖，為使用者提供更詳盡的數據集和現代化數據格式。使用者更可自選“特定範圍”的數碼地圖，把多個獨立的數碼地圖合併為單一檔案使用。

### 樓宇安全及維修

本港樓宇日漸老化，確保樓宇安全因而成為發展局的重點工作。為此，發展局與屋宇署和相關伙伴機構攜手合作，加強樓宇安全。

屋宇署本着“預防勝於治療”的理念，推行強制驗樓及驗窗計劃，要求目標樓宇的業主檢驗和修葺大廈及窗戶，從根源解決樓宇失修的問題。二零一六年，署方向1 644幢樓宇發出法定通知。小型工程監管制度則旨在以簡化的法定程序規管小規模的建築工程。屋宇署在二零一六年收到135 187份就小型工程呈交的文件，在二零一五年則收到115 832份。

屋宇署、市建局及香港房屋協會推行一系列計劃，以協助樓宇業主進行大廈維修及保養工程。二零一六年，以資助或貸款形式向合資格樓宇業主批出的款額超過5.23億元。

市建局新推出的“招標妥”樓宇復修促進服務，旨在為樓宇業主提供技術支援，減低他們在委聘承建商進行大廈維修及保養工程時出現圍標情況的風險。有關技術支援包括：提供一套自助工具，藉此指導樓宇業主如何開展大廈維修及保養工程；安排專業人士就維修範圍及工程費的預算提供獨立意見，以供業主參考；以及設立電子招標平台，使業主可在相對獨立的環境下進行招標，以委聘承建商。

在執法行動方面，屋宇署已制定多項措施，提升部門打擊僭建物的成效。二零一六年，署方加強對違例招牌的執法行動，包括在街上進行大規模的清拆行動，以及就大型違例招牌申請優先拆卸令。對於新建的僭建物及對樓宇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)，署方更優先採取執法行動。署方亦繼續清拆在樓宇外部(包括天台、平台及天井)的僭建物，以及對新界村屋的僭建物採取執法行動。屋宇

署已處理36 461宗有關僭建物的舉報，發出12 901份法定清拆令，並拆除26 430個僭建物。因沒有遵從法定命令而遭檢控的違例者共3 362人；經審理的個案有2 713宗，其中2 165宗的違例者被定罪，罰款總額達1,210萬元。

### 升降機及自動梯

政府實施長遠改善措施以提升升降機及自動梯的安全。在二零一六年實施的措施包括加強巡查、更新承辦商表現評級制度之下的表現評核制度、公布私人住宅及商業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及自動梯的宣傳。

### 綠化、園境及樹木管理工作

綠化、園境及樹木管理組採取全面的方針推展城市園境工作，務求豐富植物多樣性和優化“地方生態”。該組推廣“植樹有方、因地制宜”的原則，以達致為“地方生態”增添活力的目標，亦即確認樹木是市區環境的其中一個元素，有助建立一個整全的城市面貌，優化居住環境。

綠化、園境及樹木管理組發出多份良好城市樹藝作業指引，述明在樹木風險評估、管理及護養方面的正確作業方式，藉以保障公眾安全。管理組執行上述指引，作為實施更全面可持續城市林務策略的其中一環。

綠化、園境及樹木管理組亦致力規範樹藝及園藝行業的培訓和作業，以提高行業的專業地位。二零一六年，該組協助成立園藝樹藝業總會督導委員會以加強業界溝通，又協助樹藝及園藝業行業培訓諮詢委員會制定資歷架構。

政府的園境政策是提升整體的宜居度。為此，政府一方面在上游採用更優質的園境規劃及設計，另一方面在下游加強園境管理。為配合上述工作，政府對城市林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，目標是豐富植物多樣性、優化市區園境，以及抓緊可提升環境宜居度的機會。

## 基礎建設

### 基建投資

政府發展新基建和改善現有設施，以配合本港經濟發展需要和優化居住環境。香港的基本工程開支在二零一五至一六年度約為760億元。未來數年，每年開支預計會處於一個高水平。

### 項目成本管理

發展局於六月成立項目成本管理辦事處，以期加強工務工程的成本管理。辦事處會全面檢討工務政策及規定、嚴格審視各工程項目的造價預算，以及提升項目管理水平。

## 渠務

渠務署管理總長約2 749公里的排水渠和水道。為減低水浸風險，該署推展多項防洪工程。二零一六年，該署為防洪工程進行規劃、設計和施工，預算工程費用總額約為127億元。

多年來，該署在新界已完成總長約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個鄉村防洪計劃。二零一六年，該署為新界北部及西北部總長15.6公里的河道改善工程及9.4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。

該署現正進行跑馬地地下蓄洪計劃第二期和啟德河改善工程。待兩項工程於二零一七年及二零一八年完成後，相關地區的水浸風險可望進一步減低。該署在啟德河改善工程中，引入活化水體概念，以推廣綠化、美化環境及近水活動，這樣既可防洪，亦能使排水設施變成綠化河道走廊。

該署定期巡查、清理和維修排水系統。二零一六年，該署巡查約2 183公里和清理約686公里的排水渠及水道，所涉開支約1.2億元。

## 斜坡安全

土木工程拓展署採用更高的標準和技術、確保所有新建的人造斜坡符合安全標準、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，藉以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，於二零一六年動用約13億元鞏固165個不符合安全標準的政府人造斜坡，以及緩減49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。根據東江供水協議，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。二零一六年，本港從東江輸入約6.29億立方米的原水。

### 存水量與用水量

年內，本港一直維持全日供水，而全年錄得的降雨量約為3 027毫米。二零一六年年底的水塘總存水量約為4.26億立方米。

二零一六年，全年食水用量約為9.87億立方米，每日平均食水供應量約為270萬立方米。此外，沖廁海水供應量約為2.6億立方米。

### 全面水資源管理

政府採取全面水資源管理策略，以綜合、跨界別和可持續的方式管理用水供求。政府通過節約用水的措施控制需求增長，包括推行“惜水學堂”計劃，為小學舉辦教育計劃，以及為公共屋邨、學校及政府建築物安裝節流器。

二零一六年，擬建的將軍澳海水化淡廠第一階段工程的勘查檢討、設計及建造顧問研究繼續進行。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、有關再造水的財務和法律框架研究，以及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。有關工程令水管爆裂情況減少，由二零零零年的2 500宗左右減少至二零一六年的116宗左右。水管滲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水設施的工程繼續進行。至於沙田濾水廠(南廠)的原地重置，前期工程已於二零一五年展開，整項工程預計於二零二三年完成。

### 用水帳戶

二零一六年年末，用水帳戶約有290萬個。

### 建造業

#### 建造業議會

建造業議會旨在提升業界水平，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。建造業議會轄下訓練中心提供培訓和工藝測試服務。

二零一六年，建造業議會收到718份根據分包商註冊制度提交的註冊申請，當中604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9 572份註冊申請，其中8 920份獲得批准。

#### 工人註冊

截至十二月，約有425 000人根據《建造業工人註冊條例》註冊。發展局聯同建造業議會就於二零一七年四月實施的“專工專責”規定進行籌備工作，在二零一六年進行的包括調派外展服務隊到工地協助合資格工人申請註冊、發出指引及為業界持份者簡介有關規定。

### 人力發展

發展局與建造業議會攜手合作，培訓本地工人和吸引新人入行。在二零零九年至二零一六年間，建造業議會為出現人手短缺、嚴重人手老化和招聘困難的工種，培訓超過24 000名半熟練技術工人。建造業議會正與業界探討如何制定更有效及適切的措施，以優化培訓計劃。

### 專業服務的推廣

至於根據《內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排》對香港建築界推行的開放措施，適用地域範圍已由廣東伸延至廣西和福建，而推行開放措施的程序亦隨之在九月生效。

在發展局和國家商務部的協作下，兩家香港顧問諮詢企業在二零一五年獲委聘，分別負責尼泊爾和柬埔寨援外建築項目的監理工作。發展局在二零一六年繼續與國家商務部磋商，爭取給予香港顧問諮詢企業更多參與援外工程的機會；允許香港企業承擔基建等不同類別的項目；以及把其服務範圍擴大至包括工程策劃、設計、採購、施工和工程驗收。

前海管理局已選定一個香港發展商的項目，以試行香港項目管理模式。此外，前海管理局已編訂名冊，載列香港經營建築、屋宇裝備、工料測量和結構工程業務的公司。這些公司可為主要由港商出資的建設項目提供專業服務。發展局會向前海管理局爭取在名冊內加入經營屋宇測量和園林建築業務的公司。

### 網址

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