

第十三章

规划、土地和基建

为配合市民需要和保持香港先进国际都会的地位，
政府适时投放资源发展新基建，
藉有效的土地用途规划、充足的土地供应、
绿化环境和保育文物，提供更理想的居住环境。

发展局设有两个政策科，分别是规划地政科及工务科。

规划地政科制定规划、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、稳定和充足的土地供应、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。

工务科制定各项工务政策，并统筹和监察工务计划。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(维港)以外填海和发展岩洞以增加土地供应、在九龙东发展第二个核心商业区、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，并负责政府的文物保育工作。

规划香港 策略性规划

政府最新的全港发展策略名为《香港2030+：跨越2030年的规划远景与策略》(《香港2030+》)，为香港跨越二零二零年的规划、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。该策略包含一个概念性空间框架及以下三大元素，以期能实现政府的愿景，继续建立香港成为宜居、具竞争力和可持续发展的“亚洲国际都会”。

“规划宜居的高密度城市”对采用集约而高密度发展模式的优点加以肯定，并提出八项有助提升香港宜居度的城市特质。

“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。

“创造容量以达致可持续发展”旨在创造充足的发展容量，同时通过提高生物多样性和改善环境，提升环境容量，并以智慧、环保和具抗御力的城市策略作支援。

概念性空间框架包含：

- **一个都会商业核心圈** 在连接香港岛西面与大屿山的拟议东大屿都会创建第三个商业核心区，为商业机构提供土地及空间，与中环传统商业核心区及九龙东第二个商业核心区相辅相成，并巩固香港的全球金融及商业中心地位。
- **两个策略增长区** 东大屿都会通过于中部水域填海建造人工岛，包含一个智慧、宜居和低碳的发展群、第三个商业核心区及概念性策略运输基建，以维持香港长远的社会及经济发展，并建立更平衡的空间发展模式。新界北会通过全面规划和善用棕地及废弃农地而发展，涵盖三个具潜力发展区，即新田／落马洲发展枢纽、文锦渡物流走廊及位于香园围／坪輦／打鼓岭／恐龙坑／皇后山的新市镇。
- **三条发展轴** 西部经济走廊拥有策略性运输建设设施，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，具备研发及物流方面的潜力。

政府正考虑公众参与活动接获的意见、技术评估结果、土地供应专责小组的建议，以及明日大屿愿景，就《香港2030+》作出定案。

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。根据构思的策略性运输建设设施，会提高市区、大屿山和新界西部之间的运输联系，亦加强从传统核心商业区到珠江三角洲(珠三角)东、西面的运输连接，使东大屿都会成为具发展潜力的新平台。《2018年施政报告》提出的“明日大屿愿景”强化东大屿都会

概念，通过多项增加土地供应及策略性运输措施，以配合香港中长期的社会、经济和房屋需要。

土地用途策略

《香港2030+》倡议采用创造容量的规划模式，在发展及环境方面创造容量。生态、景观或历史价值高的土地将予以保护，而已受破坏的地区、位于已建设地区边缘的土地及两个策略增长区则可考虑作发展用途。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，以便停用后作其他有利用途)。

土地供应

政府采取以下策略，以增加短、中、长期的土地供应配合房屋、基建、社区设施及其他需要：

- **增加可发展土地的发展密度** 主要是把个别私人房屋用地的的发展密度增加最多20%和把个别公营房屋用地的的发展密度增加最多30% (港岛北面和九龙半岛除外)，相关措施需视乎技术上是否可行和城市规划委员会(城规会)的批准；
- **更改现有土地用途和把预留用地改作其他用途** 主要是对现有土地进行土地用途检讨，例如政府用地及没有发展计划或已无须作原定用途的预留用地，从而物色合适作房屋及其他发展需要的用地，并更改有关土地的用途；
- **促进和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；
- **推展大型土地发展项目** 主要是推展新发展区及新市镇扩展区的综合发展，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，是通过增加发展密度、更改土地用途，以及促进发展，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。

规划地政科正检视如何精简审批程序，力求在不影响法定程序和技术要求的情况下，统一和理顺屋宇署、地政总署及规划署审批发展项目的标准和定义。建筑物高度限制、绿化和园境要求等管制参数，已于二零一八年进行检讨。由于精简工作仍在进行，精简措施准备妥当后便会公布。

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，当中涉及腾出大片棕地及荒废农地，以及对环境影响较少的水域填海，以作发展之用。政府亦正探讨在维港以外填海、发展岩洞及地下空间，以及建议的中部水域人工岛及新界北新发展区。

土地供应专责小组经进行广泛的公众参与活动后，于十二月就土地供应策略及八个值得优先研究和推行的土地供应选项，向政府提交报告。政府全面接纳专责小组的报告，并会落实该八个优先的土地供应选项，确保有持续和足够的土地，配合香港不同阶段及用途的发展需要，并未雨绸缪，建立土地储备，为住屋、民生及长远发展缔造更理想条件。

土地用途检讨

规划署在过去数年持续检讨土地用途，已物色到超过210幅可于短中期拨作房屋发展的用地，合共可建逾31万个单位，当中七成为公营房屋。

截至二零一八年年底，上述约210幅用地中，有128幅已划作或改划作房屋发展用途，估计可提供约140 100个公营房屋单位和43 200个私营房屋单位，另外18幅用地已开展法定改划程序，估计完成改划后可提供约10 800个公营房屋单位和约1 000个私营房屋单位。

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，包括经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。

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；把九龙东启动为第二个核心商业区，以及在新发展项目中预留用地作工商业用途。

二零一八至一九年度，政府售出一幅工业用地。政府预计在未来几年会陆续推售启德发展区、广深港高速铁路香港西九龙站上盖、中环新海滨、加路连山道及金钟廊等多幅商业用地。

九龙东现提供逾260万平方米商业及写字楼楼面面积，并有潜力再提供约440万平方米的楼面面积。

活化工业大厦

《2018年施政报告》公布六项新措施活化工业大厦(工厦)，以提供更多楼面面积配合不断转变的社会和经济需要，并善用珍贵的土地资源。有关措施如下：

- 免收地契豁免书费用，以提供诱因推动改装位于若干用途地带内而楼龄为15年或以上的整幢工厦，条件是工厦完成改装后须把10%楼面面积用于政府指定的用途；
- 放宽最高核准非住用地积比率，上限为20%，以提供诱因推动重建于一九八七年之前落成而位于主要市区及新市镇“住宅”地带以外的工厦，但须获城规会批准；
- 弹性处理规划及楼宇设计规定，并免收地契豁免书费用，以便利已整幢改装且不作工业用途的工厦提供过渡房屋；
- 放宽申请地契豁免书政策，准许现有工厦的个别单位作指定的文化艺术界、创意产业及创新科技界用途；
- 扩大缓冲楼层的准许用途，以便局部改装工厦低层楼层作非工业用途；以及
- 公布地契内注明的“仓库”用途具更广阔的定义。

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。政府把潜在用地纳入每年的卖地计划，并按季预先公布出售的土地，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，更灵活回应市场变化。

由二零一八至一九年度第一季起，经招标出售的卖地计划用地，政府批出标书时除了公布中标者和中标金额，以及其他投标者的名称和其母公司的名称(如有)外，还会在所有中标交易手续完成后，以不记名方式进一步公布其馀标书的投标金额，供业界和市场参考。

年内，政府售出14幅住宅用地、一幅工业用地、一幅物流发展用地、四幅加油站用地和一幅高端数据中心用地，总面积约为14.6公顷，总收入约为819亿元。这些用地预计会提供约7 300个私人住宅单位，以及最多262 223平方米总楼面面积作商业或其他经济用途。

已批租土地的承租人(一般称为“私人土地业权人”)如有需要,例如为了按当时的城市规划图则进行重建,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这些申请。申请须受可能施加的条款及条件规限,包括缴付地价和行政费。二零一八年,该署完成94宗契约修订和换地交易,涉及土地面积约290.5公顷,地价约为372亿元。这些土地预计会提供4 218个私人房屋单位,以及最多312 354平方米总楼面面积作商业或其他经济用途。

政府在二零一四年推出补地价仲裁先导计划,以便利申请人与地政总署就契约修订和换地交易早日达成补地价协议。政府已把先导计划延长至二零二零年十月,并会继续咨询持份者的意见,以探讨如何改良该计划。

优化海滨

政府致力在维港两岸建设连贯的海滨,发挥维港独有的优美景致,建设市民共享的优质公共空间。七月一日,发展局辖下的海港组重组为海港办事处,由不同范畴的专业及行政人员组成,提供专业专责支援。

年内,政府因应接获的公众意见,着手敲定《湾仔北及北角海滨城市设计研究》建议的优化海滨措施,以及东区走廊下行人板道的走线。坚尼地城城西道海滨长廊已开始兴建,而湾仔北及荃湾海滨多项工程的设计工作亦已展开。西区、北角和西九龙的海滨长廊落成后,维港两岸的海滨长廊已延长至约21公里。

九龙东

起动九龙东办事处负责督导和促进九龙东(涵盖启德发展区和观塘及九龙湾商贸区)转型为香港第二个核心商业区。

现正进行的起动九龙东工作包括改善行人环境和交通状况、优化环境,以及腾空两个行动区内的政府设施,增加商业土地供应。九龙东亦是香港研究智慧城市发展的试点。新蒲岗商业区也会采取相若策略。

明日大屿愿景

二零一八年,政府公布“明日大屿愿景”,目标是提供长远方案配合香港的持续发展。该愿景涵盖中部水域交椅洲和喜灵洲附近的人工岛、大屿山北岸和屯门西沿海地带,包括内河码头区和龙鼓滩的建议填海位置,并配以全新的运输基建网络贯通各区。

中部水域的首阶段发展会以交椅洲人工岛为重点,预计填海所得土地约1 000公顷,可容纳40万至70万人口。按照计划,人工岛会发展成第三个核心商业区,提供约20万个职

位。政府打算尽快展开中部水域人工岛的相关研究。在推动发展项目时，政府会秉承“北发展、南保育”的规划原则，并贯彻“先保育，后发展”的方针。

维港以外填海

政府会尽快就龙鼓滩、欣澳及小蚝湾的项目进行详细研究，并会在适当时检视公众对马料水填海项目的交通影响及房屋比例所关注事项。

发展岩洞

政府已公布全港岩洞总纲图和相关的技术指引，以推动本港更广泛发展岩洞。沙田污水处理厂迁往岩洞的计划进展稳定，并将于二零一九年第一季开始建造。钻石山食水及海水配水库迁往岩洞的计划已展开详细勘测和设计研究。有关设施迁址后，可腾出32公顷土地(沙田28公顷及钻石山4公顷)作其他有效益的用途。另外，把多个位于新界和九龙区的政府设施，以及位于九龙湾的工务中央试验所迁往岩洞的可行性研究，也继续进行或展开。

发展地下空间

政府正进行一项先导研究，就尖沙咀西、铜锣湾、跑马地和金钟／湾仔四个位于市区的策略性地区，构思概念计划，以评估发展地下空间是否可行和找出适合优先推行的项目。

主要规划研究及发展项目

古洞北及粉岭北新发展区

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，以配合香港中长期的住屋、社会及经济需要。根据城规会按《城市规划条例》第16条批准的规划申请和采纳的其他土地应用优化措施，古洞北及粉岭北新发展区会提供约71 800个新房屋单位，其中约七成为公营房屋，可容纳约188 100新增人口，并提供约40 100个新职位。发展工程会于二零一九至二零三一年期间进行，预计首批居民会于二零二三年起入住。

东涌新市镇扩展

东涌新市镇扩展计划将可供应约49 600个单位，以及建立一个总楼面面积约877 000平方米可作写字楼、零售及酒店用途的商业枢纽，并可创造约四万个新职位。东涌东的填海工程正在进行，以期在二零二四年可供最先一批居民入住。

洪水桥新发展区

洪水桥新发展区将提供约61 000个新住宅单位，容纳约176 000新增人口，预计首批居民可于二零二四年入住，并提供约15万个新职位。《洪水桥及厦村分区计划大纲核准图》已于十月刊宪。

元朗南

元朗南发展区将提供约28 500个新住宅单位，容纳约85 400新增人口，并提供约10 500个职位。法定规划程序预计于二零一九年下半年展开，并以首批居民可于二零二八年入住为目标。

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。建造工程正全速进行，务求于二零一九年竣工。连接路(直接连接新口岸的一小路段除外)会于二零一九年第二季开放给公众使用，方便区内居民出入和纾缓沙头角公路一带的挤塞情况。

落马洲河套地区

占地87公顷的落马洲河套地区将会发展为“港深创新及科技园”。《落马洲河套地区分区计划大纲核准图》已于二月刊宪。基建工程的前期工程已于六月展开，目标是在二零二一年或之前提供首幅土地，供兴建“港深创新及科技园”上盖设施。基建工程的主体工程亦已于九月展开详细设计。

启德

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，正分阶段进行。

五月，行政长官会同行政会议核准经修订的启德分区计划大纲图，该大纲图改划土地用途和提高建筑物高度及地积比率，增加区内住宅及写字楼总楼面面积。经修订后，启德发展计划的住宅单位总数会增至约五万个，商业楼面面积则增至约228万平方米。

政府正为拟议的九龙东环保连接系统进行详细可行性研究，以加强该区的交通连系和促进九龙东转型为第二个核心商业区。根据二零一七年进行的公众咨询，公众普遍支持采用高架模式，认为是最合适的环保交通工具。

湾仔

湾仔发展计划第二期的目的是提供土地，以兴建包括中环湾仔绕道在内的重要运输基础设施。此外，填海土地也会提供一条由中环伸延至北角的海滨长廊。介乎龙和道与香港会议展览中心的一段P2路和相关道路工程已于六月启用。

将军澳

政府正就重新规划将军澳第137区进行规划及工程研究，探讨该区作房屋、商业及其他发展用途是否可行。

港珠澳大桥香港口岸人工岛

二零一八年，政府邀请香港机场管理局就港珠澳大桥香港口岸人工岛上盖发展项目，提交发展方案。政府会详细考虑机场管理局的建议，才订定口岸人工岛上盖的发展方案。

新界单车径网络

政府正发展一个庞大的单车径网络，把地区单车径连接起来，由东面的马鞍山延伸至西面的屯门及荃湾。现时，由马鞍山至上水长30公里及由元朗至屯门长18.5公里的两条主要单车径路段已开放供公众使用。至于余下由上水至元朗的单车径路段和荃湾单车径前期工程现正施工，由屯门至荃湾的单车径路段的设计工作则正在进行。

跨界规划研究及调查

政府定期进行跨界旅运统计调查，收集跨界旅客和车辆的组合和特徵，以及行程目的和交通模式，供规划跨界基建和制定发展策略时参考。

城市规划委员会

城规会是根据《城市规划条例》而成立的法定机构，负责监察法定图则的拟备及检讨工作，以及考虑规划申请。二零一八年，城规会修订六份法定图则，并公布一份新分区计划大纲图。城规会也就法定规划公布相关指引，城规会共有32套这类指引。

任何人均可就法定图则草图向城规会提交意见。二零一八年，城规会审核38 896份这类意见书，并向行政长官会同行政会议提交19份法定图则以待核准。城规会亦考虑57宗修订法定图则的申请、1 102宗规划许可申请及1 158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68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。二零一八年，上诉委员会就三宗个案进行聆讯。

《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。二零一八年，政府修订了幼稚园学额、安老服务和设施，以及岩洞发展的标准及指引。

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和复修残旧需要维修的楼宇。发展局负责制定市区更新政策和监察市区重建局(市建局)的工作。

市建局正以小区发展模式推展九龙城的重建项目。此外，市建局正进行地区规划研究，探讨如何提升油麻地及旺角两区目前土地使用效益及重建潜力。

建筑工程的发展

私营发展

二零一八年，有90个建筑地盘展开上盖建筑工程，涉及的总楼面面积达107万平方米，建成的楼宇有732幢，总楼面面积共260万平方米，工程费用达990亿元；在二零一七年建成的楼宇则有704幢，总楼面面积共238万平方米，工程费用为890亿元。

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。该署会因应相关人士的意见，改善政府处所的无障碍、绿化及园境设施。二零一八年，建筑署展开40项建筑工程，包括将军澳百胜角消防处纪律部队宿舍建筑工程。该宿舍是香港首个采用“组装合成”建筑法施工的先导公营项目。年内完成的工程有27项，包括学校、社区环保站、休憩用地及政府宿舍。

年内，政府工程项目获得多个区域及国际奖项，包括亚洲区建筑师议会及亚太项目管理学会联盟等颁发的奖项。

历史建筑保育

政府的文物保育政策，是以適切及可持续方式，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。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，以及相关人士和社会大众的参与。

保育历史建筑基金设有两项支持公众参与及研究的资助计划。二零一八年，九宗由专业学会及院校提出的申请获批拨款，资助金额合共约1,730万元。获批项目已展开公众参与和研究工作，会于两年内完成。

截至年底，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12个项目已经运营；有三个活化项目已开始施工，将于二零二零年竣工；有四个活化项目正进行前期工作，包括详细设计。另外，政府联同香港赛马会活化中区警署建筑群的项目定名为大馆——古迹及艺术馆，已于五月开始营运。

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监察法定古迹及获评级历史建筑的工程或发展计划，并联络历史建筑的业主，商讨保育方案。二零一八年，文

物保育专员办事处通过历史建筑维修资助计划批出款项，资助七幢历史建筑进行维修工程。

中环圣约翰座堂、九龙塘玛利诺修院学校和元朗二圣宫分别进行修复及修葺工程。政府也在西贡、南丫岛、大埔和大屿山进行考古勘测。

古物咨询委员会负责就古物古迹事宜，向政府提供意见。截至二零一八年年底，古物咨询委员会已确定1 451幢^{注一}历史建筑的评级，为保育工作提供客观依据。年内，政府根据《古物及古迹条例》把香港大学三幢一级历史建筑，即冯平山楼、仪礼堂和梅堂的外部列为古迹。

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、占用人或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。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。

二零一八年，规划事务监督发现的违例发展新个案有522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714宗个案发出3 712封警告信或催办信、就457宗个案发出2 654份强制执行通知书、就138宗个案发出734份恢复原状通知书，以及就415宗个案发出2 754份完成规定事项通知书。在59宗个案中，有199名被告罪名成立。经政府执行管制及采取检控行动后，有396项涉及共93公顷土地的违例发展已终止，另有40项涉及共七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。

管制土地和执行契约条款

地政总署负责执行寮屋管制工作。现时，全港约有384 100所已登记寮屋。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清拆。

二零一八年，地政总署除了因管制土地和执行契约条款而清拆违例构筑物外，还清拆了182个违例构筑物及扩建物。该署又处理了约16 500宗不合法占用政府土地的举报个案，以及约1 800宗违反批租条件的个案。

地政总署备存人造斜坡登记名册，记录已登记斜坡的维修责任资料。该署亦负责定期检查和维修约18 000个已登记人造斜坡。二零一八年，该署为约7 000个人造斜坡进行维修工程。

注一 已纳入香港1 444幢历史建筑名单的历史建筑，以及新增建议评级项目均计算在内。

地政总署辖下树木组就已批租土地和无人管理政府土地上的树木和园境事宜，提供内部意见。年内，树木组处理的个案约有3 640宗。该署辖下的土地及植物合约管理组，为约26 740宗个案进行不定期的植物护养工作。

执行小型屋宇政策

地政总署负责执行为新界原居村民订立的小型屋宇政策及重建旧村屋的申请。二零一八年，该署批准830宗兴建小型屋宇的申请和335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，处理就原居村民乡郊物业提出的地租豁免申请。

土地转易

地政总署辖下法律谘询及田土转易处，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。该处亦负责执行地政总署预售楼花同意方案、审批大厦公契、处理分摊地价和地税事宜，并就追讨欠交地税个案采取重收或转归行动。二零一八年，该处批准44宗预售未建成楼宇单位的申请，共涉及21 722个住宅单位，以及批准40份大厦公契。

土地徵用

政府如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裁决。地政总署根据《收回土地条例》及其他法例，参与工务工程计划、市区重建项目和铁路发展计划的收地工作。二零一八年，政府为推行工务工程计划徵用约2 400平方米私人土地，支付5.637亿元补偿款额；又向受12个市区重建项目影响而须收回的22个物业的业主支付7,500万元补偿款额；以及为多个铁路项目支付700万元补偿款额。

土地注册

土地注册处为与土地相关的文件办理注册，以及采用电子方式备存土地记录，供市民查阅。该等文件的主要类别包括楼宇和土地买卖合同、楼宇和土地转让契约，以及按揭和法定押记。现时可利用电子方式查阅的土地登记册超过300万份，土地相关文件则逾2 400万份。年内，送交注册的土地相关文件共有526 632份。

香港采用契约注册制度。为使业权更加清晰明确和简化物业转易程序，政府已制定《土地业权条例》，以推行业权注册制度，该条例将在全面检讨完成和所需的修订法例通过后才生效。土地注册处正与相关人士紧密合作，就“更正”和“弥偿”的安排、把现有土地纳入业权注册制度的机制，以及先在新土地实行业权注册制度的建议，寻求共识。

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，以支援土地行政及基建发展。为应市民所需，该处也制作各类主题的地图产品，包括地形图、郊区地图、街道指南等，而且数码和印刷版本兼备。该处还负责测量土地界线和提供摄影及航空测量服务。此外，测绘处管理的大地测量网和卫星定位参考站网系统，是香港不可或缺的定位基建，可供制图、建筑、导航、土地用途规划及科研方面的应用。该处操作土地信息系统，以管理最新的数码地图和土地信息及地理空间数据的资料库。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。

测绘处利用互联网和流动应用程序，为市民提供网上地图服务，包括免费查阅载有政府设施的综合资讯地图。二零一八年，该处改进了“地理资讯地图”的服务，让浏览保持流畅之余，还支援跨平台、最新及实时的地图服务和地理空间数据的传送。

八月，测绘处推出方便流动装置使用的“香港地图服务2.0”网站。这个一站式平台可供订购和供应各类印刷和数码版本的地图产品和土地测量记录。

十二月，测绘处推出“香港地理数据站”，用作发展局所推动“空间数据共享平台”入门网站的预览版本，以便利市民共享和查阅已加上地理标签的资讯，同时也鼓励应用程序开发者、学者及公众，以创新增值的方法再使用该等资讯。

楼宇安全及维修

本港楼宇日渐老化，确保楼宇安全是发展局主要职责之一。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。

屋宇署以“预防胜于治疗”的理念，推行强制验楼计划及强制验窗计划，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问题。二零一八年，屋宇署根据该两项计划，向845幢楼宇发出31 124份法定通知。

屋宇署、市建局及香港房屋协会支援楼宇业主进行大厦维修及保养工程。二零一八年，以资助及贷款形式向合资格楼宇业主批出的款额超过2.9亿元。

市建局在二零一六年推出“招标妥”楼宇复修促进服务计划，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。合资格的楼宇业主可按优惠费用参加计划。截至二零一八年年底，有550宗申请获批。

为解决楼宇老化和失修构成的危险，政府在二零一八年推行“楼宇更新大行动2.0”，大幅资助有需要人士进行与楼宇安全相关的检验和复修工程，该项行动获《2017年施政报告》

预留30亿元拨款。政府联同市建局推行这项行动，并在七至十月期间接受600宗申请。截至二零一八年年底，屋宇署挑选了70幢符合资格但业主难以筹组订明检验及修葺工程的楼宇，并行使其法定权力代业主进行所需工程。

在执法行动方面，屋宇署对僭建物采取行动。对于新建或正在施工的僭建物，以及对生命财产构成威胁或迫切危险的僭建物，屋宇署更优先采取执法行动。此外，屋宇署亦根据部门的执法政策，清拆在楼宇外部(包括天台、平台及天井)的僭建物、与分间单位相关的僭建物、新界豁免管制屋宇的僭建物，以及招牌僭建物。二零一八年，屋宇署发出12 819份法定清拆令，并拆除27 534个僭建物。屋宇署亦就3 360宗个案提出检控，经审理的没有遵从法定清拆令个案中，有2 443宗的违例者被定罪，罚款总额达1,695万元。屋宇署亦进行公众宣传，推广楼宇安全的文化。

升降机及自动梯

政府推行多项措施提升升降机及自动梯的安全，措施包括加强巡查，以及联同市建局推出优化升降机资助计划，推动优化旧式升降机及自动梯。

绿化、园境及树木管理工作

绿化、园境及树木管理组为中央机关，肩负整体政策责任，制定和统筹园境及树木管理的策略和措施。管理组以通盘方式处理园境及树木管理事宜，提倡在上游为新种植物预留足够生长空间、适当选择种植的品种、采用优质园境设计和种植方法，以及在下游妥善养护树木，以公众安全为首要考虑。

管理组根据“植树有方·因地制宜”的原则，并鼓励种植不同树种，于十二月推出《街道选树指南》，介绍80种以往较少采用但适合在不同路旁环境种植的树木品种(一半是原生树种)，供政府部门使用，并让业界及公众参考。

管理组联同负责树木的部门，根据《树木风险评估及管理安排指引》处理在交通流量和行人流量高地方的树木，以保障公众安全。管理组又向私人物业业主推广《树木管理手册》；协助树艺及园艺业行业培训咨询委员会制定资历架构；以及举办社区参与活动，加深市民对妥善管理树木的认识。

基础建设

建筑业 2.0

香港建筑业一直面对建造成本高昂及建筑业劳动人口老化的挑战。此外，近年越来越多市民要求提升工务工程项目的表现。为应付这些挑战，政府现正推动“建筑业2.0——变革的时刻”，以革新和提升建筑业。政府通过创新、专业化及年青化三大支柱，力求提升

建造业的承载能力和可持续性，增加生产力，加强监管和质量保证，以及改善工地安全和减少对环境的影响。政府已拣选多个工务工程项目试行建造业2.0的新措施。

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二零一七至一八年度约为840亿元。未来数年，每年开支预计会处于高水平。

项目成本管理

二零一八年，发展局与英国的基础设施和项目管理局签署合作谅解备忘录，以加强香港和英国在管理基建项目成本的专业知识和经验交流。

项目成本管理办事处制定和推行措施，提升推展项目的能力，以改善工务工程项目的表现。近年，该办事处一直推动采用创新建筑方法和先进技术，例如建筑信息模拟技术及“组装合成”建筑法。

渠务

渠务署管理总长2 750公里的排水渠和水道，以及27个乡村防洪计划。该署推展多项防洪工程，以配合地区发展和应对气候变化可能带来的影响。二零一八年，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300亿元。

启德河改善工程(黄大仙段)已于二零一八年竣工，减低附近地方的水浸风险。渠务署亦顺势在启德河加入绿化及生态元素，把启德河活化为“市区绿化河道走廊”。

该署定期巡查、清理和维修排水系统。二零一八年，该署巡查约2 300公里和清理约780公里的排水渠及水道，所涉开支约1.35亿元。

斜坡安全

土木工程拓展署采用较高的标准和技术，确保所有新建人造斜坡符合安全标准、提高现有人造斜坡的安全水平和缓减天然山坡的山泥倾泻风险，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，于二零一八年动用约10.4亿元巩固152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。另外，该署为100个私人人造斜坡完成安全筛选研究。

食水安全

水务署根据二零一七年推出的提升香港食水安全行动计划主要措施之一，从各区随机抽出用户收集水龙头的食水样本。截至二零一八年年底，收集所得的食水样本全部都符合香港食水标准。政府为建筑物水安全计划制定指引及范本的工作获世界卫生组织表扬。二零一八年，该等指引及范本已上载由世界卫生组织及国际水协会共同管理的网站，供国际参考。

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，同时避免浪费珍贵的水资源。二零一八年，本港从东江输入约7.36亿立方米的原水。

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为2 163毫米。二零一八年年底的水塘总存水量约为4.13亿立方米。

截至年底，全港约有三百万个用水帐户。二零一八年，全年食水用量约为10.13亿立方米，每日平均食水供应量约为278万立方米。此外，冲厕海水供应量约为2.79亿立方米。

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，包括在小学及幼稚园推行“惜水学堂”教育计划，又为公共屋村、学校及政府建筑物安装节流器，以及强制要求新建供水系统使用已注册水效益标签计划的节水装置。

五月，拟建的将军澳海水化淡厂第一阶段的设计、建造及运作合约进行招标，预计于二零一九年获立法会批出拨款。此外，向新界东北部供应再造水作非饮用用途的基建工程亦正在进行。有关供应和使用循环再用水(包括再造水)的公众咨询已于十二月完成，获得公众支持，相关法例的准备工作将会进行。

水务工程

扩展大埔滤水厂及附属输水设施的工程于二零一八年十二月大致完成，而沙田滤水厂原地重置工程(南厂)的主项工程，预计于二零二零年年初展开。

建造业

建造业议会

建造业议会支持建造业的发展，尤其是培训建造业工人。二零一八年，议会成立香港建造学院，开办全面、先进和获资历架构认可的课程，吸引年青人和培训更多高素质的专业建造业从业员，并为他们提供清晰的晋升阶梯。

根据《建造业工人注册条例》的“专工专责”规定，建造工地的技术工作必须由相关工种的注册熟练工人或半熟练工人进行。该项规定的遵从情况令人满意。

十月，政府推出十亿元的建造业创新及科技基金，鼓励业界更广泛采用创新科技，以促进生产力、提高建造质素、改善工地安全和提升环保效益。该基金由议会负责执行。

十一月，议会的“组装合成”建筑法展现中心开幕，展示在香港以“组装合成”建筑法兴建建筑物在技术上是可行的，并鼓励建造业更广泛采用该建筑法，以提高建造业的生产力、质素和安全。

十二月，议会批准在二零一九年年初实施分包商注册计划的优化措施，以提高建造业的安全表现、推动专业化，以及建立负责任的分包商团队。

二零一八年，议会设立两个专责小组，成员包括政府代表、专业学会会员及建筑信息模拟专家，以便为建造业拟订建筑信息模拟标准及培训课程。议会亦成立了一个新的建筑信息模拟认可和认证委员会，以督导认可和认证事宜。

专业服务的推广

内地与香港在《内地与香港关于建立更紧密经贸关系的安排》(《安排》)框架下于二零一七年签署《经济技术合作协议》(《协议》)，深化《安排》过往协议和附录的条文，亦概述跨境合作的基础。在区域层面，《协议》加深香港与泛珠三角区域及自由贸易试验区(包括前海、横琴和南沙)的合作，并推展两地专业人员资格的相互承认。

截至二零一八年年底，前海管理局已选出六个试点项目试行香港项目管理模式。此外，前海管理局亦编订名册载有香港经营建筑、屋宇装备、工料测量、结构工程、屋宇测量和园境建筑类别的公司。名册上的公司可在前海为主要由港商出资的建设项目提供专业服务。

二零一八年，发展局继续与南沙经济技术开发区管理委员会商讨，以期签订合作意向书，把与前海和横琴所签协议相若的便利措施扩展至南沙。发展局亦继续与内地机关商讨，推进和扩大两地专业资格互认。

网址

建造业2.0——变革的时刻：www.hkc2.hk/tc/index.php

发展局：www.devb.gov.hk

地理资讯地图：www.map.gov.hk

香港地理数据站：geodata.gov.hk

香港地图服务2.0：www.hkmapservice.gov.hk