

## 第十三章

# 規劃、土地和基建

為配合市民需要和保持香港先進國際都會的地位，  
政府適時投放資源發展新基建，  
藉有效的土地用途規劃、充足的土地供應、  
綠化環境和保育文物，提供更理想的居住環境。

發展局設有兩個政策科，分別是規劃地政科及工務科。

規劃地政科制定規劃、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、穩定和充足的土地供應、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。

工務科制定各項工務政策，並統籌和監察工務計劃。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(維港)以外填海和發展岩洞以增加土地供應、在九龍東發展第二個核心商業區、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，並負責政府的文物保育工作。

### 規劃香港

#### 策略性規劃

政府最新的全港發展策略名為《香港2030+：跨越2030年的規劃遠景與策略》(《香港2030+》)，為香港跨越二零二零年的規劃、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。該策略包含一個概念性空間框架及以下三大元素，以期能實現政府的願景，繼續建立香港成為宜居、具競爭力和可持續發展的“亞洲國際都會”。

“規劃宜居的高密度城市”對採用集約而高密度發展模式的優點加以肯定，並提出八項有助提升香港宜居度的城市特質。

“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。

“創造容量以達致可持續發展”旨在創造充足的發展容量，同時通過提高生物多樣性和改善環境，提升環境容量，並以智慧、環保和具抗禦力的城市策略作支援。

概念性空間框架包含：

- **一個都會商業核心圈** 在連接香港島西面與大嶼山的擬議東大嶼都會創建第三個商業核心區，為商業機構提供土地及空間，與中環傳統商業核心區及九龍東第二個商業核心區相輔相成，並鞏固香港的全球金融及商業中心地位。
- **兩個策略增長區** 東大嶼都會通過於中部水域填海建造人工島，包含一個智慧、宜居和低碳的發展羣、第三個商業核心區及概念性策略運輸基建，以維持香港長遠的社會及經濟發展，並建立更平衡的空間發展模式。新界北會通過全面規劃和善用棕地及廢棄農地而發展，涵蓋三個具潛力發展區，即新田／落馬洲發展樞紐、文錦渡物流走廊及位於香園圍／坪輦／打鼓嶺／恐龍坑／皇后山的新市鎮。
- **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，具備研發及物流方面的潛力。

政府正考慮公眾參與活動接獲的意見、技術評估結果、土地供應專責小組的建議，以及明日大嶼願景，就《香港2030+》作出定案。

### 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。根據構思的策略性運輸基建設施，會提高市區、大嶼山和新界西部之間的運輸聯繫，亦加強從傳統核心商業區到珠江三角洲(珠三角)東、西面的運輸連接，使東大嶼都會成為具發展潛力的新平台。《2018年施政報告》提出的“明日大嶼願景”強化東大嶼都會

概念，通過多項增加土地供應及策略性運輸措施，以配合香港中長期的社會、經濟和房屋需要。

### 土地用途策略

《香港2030+》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、景觀或歷史價值高的土地將予以保護，而已受破壞的地區、位於已建設地區邊緣的土地及兩個策略增長區則可考慮作發展用途。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，以便停用後作其他有利用途)。

### 土地供應

政府採取以下策略，以增加短、中、長期的土地供應配合房屋、基建、社區設施及其他需要：

- **增加可發展土地的發展密度** 主要是把個別私人房屋用地的發展密度增加最多20%和把個別公營房屋用地的發展密度增加最多30% (港島北面 and 九龍半島除外)，相關措施需視乎技術上是否可行和城市規劃委員會(城規會)的批准；
- **更改現有土地用途和把預留用地改作其他用途** 主要是對現有土地進行土地用途檢討，例如政府用地及沒有發展計劃或已無須作原定用途的預留用地，從而物色合適作房屋及其他發展需要的用地，並更改有關土地的用途；
- **促進和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；
- **推展大型土地發展項目** 主要是推展新發展區及新市鎮擴展區的綜合發展，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，是通過增加發展密度、更改土地用途，以及促進發展，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。

規劃地政科正檢視如何精簡審批程序，力求在不影響法定程序和技術要求的情況下，統一和理順屋宇署、地政總署及規劃署審批發展項目的標準和定義。建築物高度限制、綠化和園境要求等管制參數，已於二零一八年進行檢討。由於精簡工作仍在進行，精簡措施準備妥當後便會公布。

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，當中涉及騰出大片棕地及荒廢農地，以及在對環境影響較少的水域填海，以作發展之用。政府亦正探討在維港以外填海、發展岩洞及地下空間，以及建議的中部水域人工島及新界北新發展區。

土地供應專責小組經進行廣泛的公眾參與活動後，於十二月就土地供應策略及八個值得優先研究和推行的土地供應選項，向政府提交報告。政府全面接納專責小組的報告，並會落實該八個優先的土地供應選項，確保有持續和足夠的土地，配合香港不同階段及用途的發展需要，並未雨綢繆，建立土地儲備，為住屋、民生及長遠發展締造更理想條件。

### 土地用途檢討

規劃署在過去數年持續檢討土地用途，已物色到超過210幅可於短中期撥作房屋發展的用地，合共可建逾31萬個單位，當中七成為公營房屋。

截至二零一八年年底，上述約210幅用地中，有128幅已劃作或改劃作房屋發展用途，估計可提供約140 100個公營房屋單位和43 200個私營房屋單位，另外18幅用地已開展法定改劃程序，估計完成改劃後可提供約10 800個公營房屋單位和約1 000個私營房屋單位。

### 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，包括經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。

### 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；把九龍東起動為第二個核心商業區，以及在新發展項目中預留用地作工商業用途。

二零一八至一九年度，政府售出一幅工業用地。政府預計在未來幾年會陸續推售啟德發展區、廣深港高速鐵路香港西九龍站上蓋、中環新海濱、加路連山道及金鐘廊等多幅商業用地。

九龍東現提供逾260萬平方米商業及寫字樓樓面面積，並有潛力再提供約440萬平方米的樓面面積。

### 活化工業大廈

《2018年施政報告》公布六項新措施活化工業大廈(工廈)，以提供更多樓面面積配合不斷轉變的社會和經濟需要，並善用珍貴的土地資源。有關措施如下：

- 免收地契豁免書費用，以提供誘因推動改裝位於若干用途地帶內而樓齡為15年或以上的整幢工廈，條件是工廈完成改裝後須把10%樓面面積用於政府指定的用途；
- 放寬最高核准非住用地積比率，上限為20%，以提供誘因推動重建於一九八七年之前落成而位於主要市區及新市鎮“住宅”地帶以外的工廈，但須獲城規會批准；
- 彈性處理規劃及樓宇設計規定，並免收地契豁免書費用，以便利已整幢改裝且不作工業用途的工廈提供過渡房屋；
- 放寬申請地契豁免書政策，准許現有工廈的個別單位作指定的文化藝術界、創意產業及創新科技界用途；
- 擴大緩衝樓層的准許用途，以便局部改裝工廈低層樓層作非工業用途；以及
- 公布地契內註明的“倉庫”用途具更廣闊的定義。

### 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。政府把潛在用地納入每年的賣地計劃，並按季預先公布出售的土地，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，更靈活回應市場變化。

由二零一八至一九年度第一季起，經招標出售的賣地計劃用地，政府批出標書時除了公布中標者和中標金額，以及其他投標者的名稱和其母公司的名稱(如有)外，還會在所有中標交易手續完成後，以不記名方式進一步公布其餘標書的投標金額，供業界和市場參考。

年內，政府售出14幅住宅用地、一幅工業用地、一幅物流發展用地、四幅加油站用地和一幅高端數據中心用地，總面積約為14.6公頃，總收入約為819億元。這些用地預計會提供約7 300個私人住宅單位，以及最多262 223平方米總樓面面積作商業或其他經濟用途。

已批租土地的承租人(一般稱為“私人土地業權人”)如有需要,例如為了按當時的城市規劃圖則進行重建,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這些申請。申請須受可能施加的條款及條件規限,包括繳付地價和行政費。二零一八年,該署完成94宗契約修訂和換地交易,涉及土地面積約290.5公頃,地價約為372億元。這些土地預計會提供4 218個私人房屋單位,以及最多312 354平方米總樓面面積作商業或其他經濟用途。

政府在二零一四年推出補地價仲裁先導計劃,以便利申請人與地政總署就契約修訂和換地交易早日達成補地價協議。政府已把先導計劃延長至二零二零年十月,並會繼續諮詢持份者的意見,以探討如何改良該計劃。

### 優化海濱

政府致力在維港兩岸建設連貫的海濱,發揮維港獨有的優美景致,建設市民共享的優質公共空間。七月一日,發展局轄下的海港組重組為海港辦事處,由不同範疇的專業及行政人員組成,提供專業專責支援。

年內,政府因應接獲的公眾意見,着手敲定《灣仔北及北角海濱城市設計研究》建議的優化海濱措施,以及東區走廊下行人板道的走線。堅尼地城城西道海濱長廊已開始興建,而灣仔北及荃灣海濱多項工程的設計工作亦已展開。西區、北角和西九龍的海濱長廊落成後,維港兩岸的海濱長廊已延長至約21公里。

### 九龍東

起動九龍東辦事處負責督導和促進九龍東(涵蓋啟德發展區和觀塘及九龍灣商貿區)轉型為香港第二個核心商業區。

現正進行的起動九龍東工作包括改善行人環境和交通狀況、優化環境,以及騰空兩個行動區內的政府設施,增加商業土地供應。九龍東亦是香港研究智慧城市發展的試點。新蒲崗商業區也會採取相若策略。

### 明日大嶼願景

二零一八年,政府公布“明日大嶼願景”,目標是提供長遠方案配合香港的持續發展。該願景涵蓋中部水域交椅洲和喜靈洲附近的人工島、大嶼山北岸和屯門西沿海地帶,包括內河碼頭區和龍鼓灘的建議填海位置,並配以全新的運輸基建網絡貫通各區。

中部水域的首階段發展會以交椅洲人工島為重點,預計填海所得土地約1 000公頃,可容納40萬至70萬人口。按照計劃,人工島會發展成第三個核心商業區,提供約20萬個職

位。政府打算盡快展開中部水域人工島的相關研究。在推動發展項目時，政府會秉承“北發展、南保育”的規劃原則，並貫徹“先保育，後發展”的方針。

### 維港以外填海

政府會盡快就龍鼓灘、欣澳及小蠔灣的項目進行詳細研究，並會在適當時檢視公眾對馬料水填海項目的交通影響及房屋比例所關注事項。

### 發展岩洞

政府已公布全港岩洞總綱圖和相關的技術指引，以推動本港更廣泛發展岩洞。沙田污水處理廠遷往岩洞的計劃進展穩定，並將於二零一九年第一季開始建造。鑽石山食水及海水配水庫遷往岩洞的計劃已展開詳細勘測和設計研究。有關設施遷址後，可騰出32公頃土地(沙田28公頃及鑽石山4公頃)作其他有效益的用途。另外，把多個位於新界和九龍區的政府設施，以及位於九龍灣的工務中央試驗所遷往岩洞的可行性研究，也繼續進行或展開。

### 發展地下空間

政府正進行一項先導研究，就尖沙咀西、銅鑼灣、跑馬地和金鐘／灣仔四個位於市區的策略性地區，構思概念計劃，以評估發展地下空間是否可行和找出適合優先推行的項目。

## 主要規劃研究及發展項目

### 古洞北及粉嶺北新發展區

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，以配合香港中長期的住屋、社會及經濟需要。根據城規會按《城市規劃條例》第16條批准的規劃申請和採納的其他土地應用優化措施，古洞北及粉嶺北新發展區會提供約71 800個新房屋單位，其中約七成為公營房屋，可容納約188 100新增人口，並提供約40 100個新職位。發展工程會於二零一九至二零三一年期間進行，預計首批居民會於二零二三年起入住。

### 東涌新市鎮擴展

東涌新市鎮擴展計劃將可供應約49 600個單位，以及建立一個總樓面面積約877 000平方米可作寫字樓、零售及酒店用途的商業樞紐，並可創造約四萬個新職位。東涌東的填海工程正在進行，以期在二零二四年可供最先一批居民入住。

### 洪水橋新發展區

洪水橋新發展區將提供約61 000個新住宅單位，容納約176 000新增人口，預計首批居民可於二零二四年入住，並提供約15萬個新職位。《洪水橋及厦村分區計劃大綱核准圖》已於十月刊憲。

### 元朗南

元朗南發展區將提供約28 500個新住宅單位，容納約85 400新增人口，並提供約10 500個職位。法定規劃程序預計於二零一九年下半年展開，並以首批居民可於二零二八年入住為目標。

### 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。建造工程正全速進行，務求於二零一九年竣工。連接路(直接連接新口岸的一小路段除外)會於二零一九年第二季開放給公眾使用，方便區內居民出入和紓緩沙頭角公路一帶的擠塞情況。

### 落馬洲河套地區

佔地87公頃的落馬洲河套地區將會發展為“港深創新及科技園”。《落馬洲河套地區分區計劃大綱核准圖》已於二月刊憲。基建工程的前期工程已於六月展開，目標是在二零二一年或之前提供首幅土地，供興建“港深創新及科技園”上蓋設施。基建工程的主體工程亦已於九月展開詳細設計。

### 啟德

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，正分階段進行。

五月，行政長官會同行政會議核准經修訂的啟德分區計劃大綱圖，該大綱圖改劃土地用途和提高建築物高度及地積比率，增加區內住宅及寫字樓總樓面面積。經修訂後，啟德發展計劃的住宅單位總數會增至約五萬個，商業樓面面積則增至約228萬平方米。

政府正為擬議的九龍東環保連接系統進行詳細可行性研究，以加強該區的交通連繫和促進九龍東轉型為第二個核心商業區。根據二零一七年進行的公眾諮詢，公眾普遍支持採用高架模式，認為是最合適的環保交通工具。

### 灣仔

灣仔發展計劃第二期的目的是提供土地，以興建包括中環灣仔繞道在內的重要運輸基建設施。此外，填海土地也會提供一條由中環伸延至北角的海濱長廊。介乎龍和道與香港會議展覽中心的一段P2路和相關道路工程已於六月啓用。

### 將軍澳

政府正就重新規劃將軍澳第137區進行規劃及工程研究，探討該區作房屋、商業及其他發展用途是否可行。



### 港珠澳大橋香港口岸人工島

二零一八年，政府邀請香港機場管理局就港珠澳大橋香港口岸人工島上蓋發展項目，提交發展方案。政府會詳細考慮機場管理局的建議，才訂定口岸人工島上蓋的發展方案。

### 新界單車徑網絡

政府正發展一個龐大的單車徑網絡，把地區單車徑連接起來，由東面的馬鞍山延伸至西面的屯門及荃灣。現時，由馬鞍山至上水長30公里及由元朗至屯門長18.5公里的兩條主要單車徑路段已開放供公眾使用。至於餘下由上水至元朗的單車徑路段和荃灣單車徑前期工程現正施工，由屯門至荃灣的單車徑路段的設計工作則正在進行。

### 跨界規劃研究及調查

政府定期進行跨界旅運統計調查，收集跨界旅客和車輛的組合和特徵，以及行程目的和交通模式，供規劃跨界基建和制定發展策略時參考。

### 城市規劃委員會

城規會是根據《城市規劃條例》而成立的法定機構，負責監察法定圖則的擬備及檢討工作，以及考慮規劃申請。二零一八年，城規會修訂六份法定圖則，並公布一份新分區計劃大綱圖。城規會也就法定規劃公布相關指引，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。二零一八年，城規會審核38 896份這類意見書，並向行政長官會同行政會議提交19份法定圖則以待核准。城規會亦考慮57宗修訂法定圖則的申請、1 102宗規劃許可申請及1 158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68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。二零一八年，上訴委員會就三宗個案進行聆訊。

### 《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。二零一八年，政府修訂了幼稚園學額、安老服務和設施，以及岩洞發展的標準及指引。

### 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和復修殘舊需要維修的樓宇。發展局負責制定市區更新政策和監察市區重建局(市建局)的工作。

市建局正以小區發展模式推展九龍城的重建項目。此外，市建局正進行地區規劃研究，探討如何提升油麻地及旺角兩區目前土地使用效益及重建潛力。

## 建築工程的發展

### 私營發展

二零一八年，有90個建築地盤展開上蓋建造工程，涉及的總樓面面積達107萬平方米，建成的樓宇有732幢，總樓面面積共260萬平方米，工程費用達990億元；在二零一七年建成的樓宇則有704幢，總樓面面積共238萬平方米，工程費用為890億元。

### 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。該署會因應相關人士的意見，改善政府處所的無障礙、綠化及園境設施。二零一八年，建築署展開40項建築工程，包括將軍澳百勝角消防處紀律部隊宿舍建造工程。該宿舍是香港首個採用“組裝合成”建築法施工的先導公營項目。年內完成的工程有27項，包括學校、社區環保站、休憩用地及政府宿舍。

年內，政府工程項目獲得多個區域及國際獎項，包括亞洲區建築師議會及亞太項目管理學會聯盟等頒發的獎項。

## 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。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，以及相關人士和社會大眾的參與。

保育歷史建築基金設有兩項支持公眾參與及研究的資助計劃。二零一八年，九宗由專業學會及院校提出的申請獲批撥款，資助金額合共約1,730萬元。獲批項目已展開公眾參與和研究工作，會於兩年內完成。

截至年底，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12個項目已經營運；有三個活化項目已開始施工，將於二零二零年竣工；有四個活化項目正進行前期工作，包括詳細設計。另外，政府聯同香港賽馬會活化中區警署建築羣的項目定名為大館——古蹟及藝術館，已於五月開始營運。

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監察法定古蹟及獲評級歷史建築的工程或發展計劃，並聯絡歷史建築的業主，商討保育方案。二零一八年，文

物保育專員辦事處通過歷史建築維修資助計劃批出款項，資助七幢歷史建築進行維修工程。

中環聖約翰座堂、九龍塘瑪利諾修院學校和元朗二聖宮分別進行修復及修葺工程。政府也在西貢、南丫島、大埔和大嶼山進行考古勘測。

古物諮詢委員會負責就古物古蹟事宜，向政府提供意見。截至二零一八年年底，古物諮詢委員會已確定1 451幢<sup>註一</sup>歷史建築的評級，為保育工作提供客觀依據。年內，政府根據《古物及古蹟條例》把香港大學三幢一級歷史建築，即馮平山樓、儀禮堂和梅堂的外部列為古蹟。

## 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、佔用人或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。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。

二零一八年，規劃事務監督發現的違例發展新個案有522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714宗個案發出3 712封警告信或催辦信、就457宗個案發出2 654份強制執行通知書、就138宗個案發出734份恢復原狀通知書，以及就415宗個案發出2 754份完成規定事項通知書。在59宗個案中，有199名被告罪名成立。經政府執行管制及採取檢控行動後，有396項涉及共93公頃土地的違例發展已終止，另有40項涉及共七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。

### 管制土地和執行契約條款

地政總署負責執行寮屋管制工作。現時，全港約有384 100所已登記寮屋。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清拆。

二零一八年，地政總署除了因管制土地和執行契約條款而清拆違例構築物外，還清拆了182個違例構築物及擴建物。該署又處理了約16 500宗不合法佔用政府土地的舉報個案，以及約1 800宗違反批租條件的個案。

地政總署備存人造斜坡登記名冊，記錄已登記斜坡的維修責任資料。該署亦負責定期檢查和維修約18 000個已登記人造斜坡。二零一八年，該署為約7 000個人造斜坡進行維修工程。

註一 已納入香港1 444幢歷史建築名單的歷史建築，以及新增建議評級項目均計算在內。

地政總署轄下樹木組就已批租土地和無人管理政府土地上的樹木和園境事宜，提供內部意見。年內，樹木組處理的個案約有3 640宗。該署轄下的土地及植物合約管理組，為約26 740宗個案進行不定期的植物護養工作。

### 執行小型屋宇政策

地政總署負責執行為新界原居村民訂立的小型屋宇政策及重建舊村屋的申請。二零一八年，該署批准830宗興建小型屋宇的申請和335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，處理就原居村民鄉郊物業提出的地租豁免申請。

### 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。該處亦負責執行地政總署預售樓花同意方案、審批大廈公契、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。二零一八年，該處批准44宗預售未建成樓宇單位的申請，共涉及21 722個住宅單位，以及批准40份大廈公契。

### 土地徵用

政府如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裁決。地政總署根據《收回土地條例》及其他法例，參與工務工程計劃、市區重建項目和鐵路發展計劃的收地工作。二零一八年，政府為推行工務工程計劃徵用約2 400平方米私人土地，支付5.637億元補償款額；又向受12個市區重建項目影響而須收回的22個物業的業主支付7,500萬元補償款額；以及為多個鐵路項目支付700萬元補償款額。

### 土地註冊

土地註冊處為與土地相關的文件辦理註冊，以及採用電子方式備存土地記錄，供市民查閱。該等文件的主要類別包括樓宇和土地買賣合約、樓宇和土地轉讓契約，以及按揭和法定押記。現時可利用電子方式查閱的土地登記冊超過300萬份，土地相關文件則逾2 400萬份。年內，送交註冊的土地相關文件共有526 632份。

香港採用契約註冊制度。為使業權更加清晰明確和簡化物業轉易程序，政府已制定《土地業權條例》，以推行業權註冊制度，該條例將在全面檢討完成和所需的修訂法例通過後才生效。土地註冊處正與相關人士緊密合作，就“更正”和“彌償”的安排、把現有土地納入業權註冊制度的機制，以及先在新土地實行業權註冊制度的建議，尋求共識。

### 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，以支援土地行政及基建發展。為應市民所需，該處也製作各類主題的地圖產品，包括地形圖、郊區地圖、街道指南等，而且數碼和印刷版本兼備。該處還負責測量土地界線和提供攝影及航空測量服務。此外，測繪處管理的大地測量網和衛星定位參考站網系統，是香港不可或缺的定位基建，可供製圖、建築、導航、土地用途規劃及科研方面的應用。該處操作土地信息系統，以管理最新的數碼地圖和土地信息及地理空間數據的資料庫。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。

測繪處利用互聯網和流動應用程式，為市民提供網上地圖服務，包括免費查閱載有政府設施的綜合資訊地圖。二零一八年，該處改進了“地理資訊地圖”的服務，讓瀏覽保持流暢之餘，還支援跨平台、最新及實時的地圖服務和地理空間數據的傳送。

八月，測繪處推出方便流動裝置使用的“香港地圖服務2.0”網站。這個一站式平台可供訂購和供應各類印刷和數碼版本的地圖產品和土地測量記錄。

十二月，測繪處推出“香港地理數據站”，用作發展局所推動“空間數據共享平台”入門網站的預覽版本，以便利市民共享和查閱已加上地理標籤的資訊，同時也鼓勵應用程式開發者、學者及公眾，以創新增值的方法再使用該等資訊。

### 樓宇安全及維修

本港樓宇日漸老化，確保樓宇安全是發展局主要職責之一。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。

屋宇署以“預防勝於治療”的理念，推行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，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問題。二零一八年，屋宇署根據該兩項計劃，向845幢樓宇發出31 124份法定通知。

屋宇署、市建局及香港房屋協會支援樓宇業主進行大廈維修及保養工程。二零一八年，以資助及貸款形式向合資格樓宇業主批出的款額超過2.9億元。

市建局在二零一六年推出“招標妥”樓宇復修促進服務計劃，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。合資格的樓宇業主可按優惠費用參加計劃。截至二零一八年年底，有550宗申請獲批。

為解決樓宇老化和失修構成的危險，政府在二零一八年推行“樓宇更新大行動2.0”，大幅資助有需要人士進行與樓宇安全相關的檢驗和復修工程，該項行動獲《2017年施政報告》

預留30億元撥款。政府聯同市建局推行這項行動，並在七至十月期間接受600宗申請。截至二零一八年年底，屋宇署挑選了70幢符合資格但業主難以籌組訂明檢驗及修葺工程的樓宇，並行使其法定權力代業主進行所需工程。

在執法行動方面，屋宇署對僭建物採取行動。對於新建或正在施工的僭建物，以及對生命財產構成威脅或迫切危險的僭建物，屋宇署更優先採取執法行動。此外，屋宇署亦根據部門的執法政策，清拆在樓宇外部(包括天台、平台及天井)的僭建物、與分間單位相關的僭建物、新界豁免管制屋宇的僭建物，以及招牌僭建物。二零一八年，屋宇署發出12 819份法定清拆令，並拆除27 534個僭建物。屋宇署亦就3 360宗個案提出檢控，經審理的沒有遵從法定清拆令個案中，有2 443宗的違例者被定罪，罰款總額達1,695萬元。屋宇署亦進行公眾宣傳，推廣樓宇安全的文化。

### 升降機及自動梯

政府推行多項措施提升升降機及自動梯的安全，措施包括加強巡查，以及聯同市建局推出優化升降機資助計劃，推動優化舊式升降機及自動梯。

### 綠化、園境及樹木管理工作

綠化、園境及樹木管理組為中央機關，肩負整體政策責任，制定和統籌園境及樹木管理的策略和措施。管理組以通盤方式處理園境及樹木管理事宜，提倡在上游為新種植物預留足夠生長空間、適當選擇種植的品種、採用優質園境設計和種植方法，以及在下游妥善護養樹木，以公眾安全為首要考慮。

管理組根據“植樹有方·因地制宜”的原則，並鼓勵種植不同樹種，於十二月推出《街道選樹指南》，介紹80種以往較少採用但適合在不同路旁環境種植的樹木品種(一半是原生樹種)，供政府部門使用，並讓業界及公眾參考。

管理組聯同負責樹木的部門，根據《樹木風險評估及管理安排指引》處理在交通流量和行人流量高地方的樹木，以保障公眾安全。管理組又向私人物業業主推廣《樹木管理手冊》；協助樹藝及園藝業行業培訓諮詢委員會制定資歷架構；以及舉辦社區參與活動，加深市民對妥善管理樹木的認識。

## 基礎建設

### 建造業2.0

香港建造業一直面對建造成本高昂及建造業勞動人口老化的挑戰。此外，近年越來越多市民要求提升工務工程項目的表現。為應付這些挑戰，政府現正推動“建造業2.0——變革的時刻”，以革新和提升建造業。政府通過創新、專業化及年青化三大支柱，力求提升

建造業的承載能力和可持續性，增加生產力，加強監管和質量保證，以及改善工地安全和減少對環境的影響。政府已揀選多個工務工程項目試行建造業2.0的新措施。

### 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二零一七至一八年度約為840億元。未來數年，每年開支預計會處於高水平。

### 項目成本管理

二零一八年，發展局與英國的基礎設施和項目管理局簽署合作諒解備忘錄，以加強香港和英國在管理基建項目成本的專業知識和經驗交流。

項目成本管理辦事處制定和推行措施，提升推展項目的能力，以改善工務工程項目的表現。近年，該辦事處一直推動採用創新建築方法和先進技術，例如建築信息模擬技術及“組裝合成”建築法。

### 渠務

渠務署管理總長2 750公里的排水渠和水道，以及27個鄉村防洪計劃。該署推展多項防洪工程，以配合地區發展和應對氣候變化可能帶來的影響。二零一八年，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300億元。

啟德河改善工程(黃大仙段)已於二零一八年竣工，減低附近地方的水浸風險。渠務署亦順勢在啟德河加入綠化及生態元素，把啟德河活化為“市區綠化河道走廊”。

該署定期巡查、清理和維修排水系統。二零一八年，該署巡查約2 300公里和清理約780公里的排水渠及水道，所涉開支約1.35億元。

### 斜坡安全

土木工程拓展署採用較高的標準和技術，確保所有新建人造斜坡符合安全標準、提高現有人造斜坡的安全水平和緩減天然山坡的山泥傾瀉風險，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，於二零一八年動用約10.4億元鞏固152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。另外，該署為100個私人人造斜坡完成安全篩選研究。

## 食水安全

水務署根據二零一七年推出的提升香港食水安全行動計劃主要措施之一，從各區隨機抽出用戶收集水龍頭的食水樣本。截至二零一八年年底，收集所得的食水樣本全部都符合香港食水標準。政府為建築物水安全計劃制定指引及範本的工作獲世界衛生組織表揚。二零一八年，該等指引及範本已上載由世界衛生組織及國際水協會共同管理的網站，供國際參考。

## 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，同時避免浪費珍貴的水資源。二零一八年，本港從東江輸入約7.36億立方米的原水。

### 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為2 163毫米。二零一八年年底的水塘總存水量約為4.13億立方米。

截至年底，全港約有三百萬個用水帳戶。二零一八年，全年食水用量約為10.13億立方米，每日平均食水供應量約為278萬立方米。此外，沖廁海水供應量約為2.79億立方米。

### 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，包括在小學及幼稚園推行“惜水學堂”教育計劃，又為公共屋邨、學校及政府建築物安裝節流器，以及強制要求新建供水系統使用已註冊水效益標籤計劃的節水裝置。

五月，擬建的將軍澳海水化淡廠第一階段的設計、建造及運作合約進行招標，預計於二零一九年獲立法會批出撥款。此外，向新界東北部供應再造水作非飲用途的基建工程亦正在進行。有關供應和使用循環再用水(包括再造水)的公眾諮詢已於十二月完成，獲得公眾支持，相關法例的準備工作將會進行。

## 水務工程

擴展大埔濾水廠及附屬輸水設施的工程於二零一八年十二月大致完成，而沙田濾水廠原地重置工程(南廠)的主項工程，預計於二零二零年年初展開。



## 建造業

### 建造業議會

建造業議會支持建造業的發展，尤其是培訓建造業工人。二零一八年，議會成立香港建造學院，開辦全面、先進和獲資歷架構認可的課程，吸引年青人和培訓更多高質素的專業建造業從業員，並為他們提供清晰的晉升階梯。

根據《建造業工人註冊條例》的“專工專責”規定，建造工地的技術工作必須由相關工種的註冊熟練工人或半熟練工人進行。該項規定的遵從情況令人滿意。

十月，政府推出十億元的建造業創新及科技基金，鼓勵業界更廣泛採用創新科技，以促進生產力、提高建造質素、改善工地安全和提升環保效益。該基金由議會負責執行。

十一月，議會的“組裝合成”建築法展現中心開幕，展示在香港以“組裝合成”建築法興建建築物在技術上是可行的，並鼓勵建造業更廣泛採用該建築法，以提高建造業的生產力、質素和安全。

十二月，議會批准在二零一九年年初實施分包商註冊計劃的優化措施，以提高建造業的安全表現、推動專業化，以及建立負責任的分包商團隊。

二零一八年，議會設立兩個專責小組，成員包括政府代表、專業學會會員及建築信息模擬專家，以便為建造業擬訂建築信息模擬標準及培訓課程。議會亦成立了一個新的建築信息模擬認可和認證委員會，以督導認可和認證事宜。

### 專業服務的推廣

內地與香港在《內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排》(《安排》)框架下於二零一七年簽署《經濟技術合作協議》(《協議》)，深化《安排》過往協議和附錄的條文，亦概述跨境合作的基礎。在區域層面，《協議》加深香港與泛珠三角區域及自由貿易試驗區(包括前海、橫琴和南沙)的合作，並推展兩地專業人員資格的相互承認。

截至二零一八年年底，前海管理局已選出六個試點項目試行香港項目管理模式。此外，前海管理局亦編訂名冊載有香港經營建築、屋宇裝備、工料測量、結構工程、屋宇測量和園境建築類別的公司。名冊上的公司可在前海為主要由港商出資的建設項目提供專業服務。

二零一八年，發展局繼續與南沙經濟技術開發區管理委員會商討，以期簽訂合作意向書，把與前海和橫琴所簽協議相若的便利措施擴展至南沙。發展局亦繼續與內地機關商討，推進和擴大兩地專業資格互認。

### 網址

建造業2.0——變革的時刻：[www.hkc2.hk/tc/index.php](http://www.hkc2.hk/tc/index.php)

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

地理資訊地圖：[www.map.gov.hk](http://www.map.gov.hk)

香港地理數據站：[geodata.gov.hk](http://geodata.gov.hk)

香港地圖服務2.0：[www.hkmapservice.gov.hk](http://www.hkmapservice.gov.hk)