

第十五章

规划、土地和发展

面对瞬息万变的全球竞争环境和急速的区域发展步伐，政府投放资源发展土地及新基建，以切合社会各种需要，并致力通过有效的土地用途规划、市区重建、环境绿化和文物保育，优化香港的居住环境。

发展局辖下设有两个政策科，分别是规划地政科和工务科。

规划地政科制定空间规划、土地发展和供应、市区更新、楼宇质素和安全，以及土地行政方面的政策。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、高效率的土地行政服务、推广和规管楼宇安全与适时维修、加快市区更新、优化海滨及活化现有已建设区，促进香港的发展。

工务科制定各项工务政策，并统筹和监察工务工程。此外，该科亦负责监督多个范畴的政策事宜，包括发展九龙东第二个核心商业区、绿化和树木管理、供水、斜坡安全、升降机与自动梯安全、防洪、推广专业服务、建造业，以及保育历史建筑。

发展局辖下有土地注册处、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、规划署和水务署。

空间规划和土地发展

可供发展土地供应预测

为规划造地工作并让社会掌握土地供应情况，政府自二零二二年起按年更新并公布未来十年可供发展土地(即“熟地”)供应预测。根据最新预测，若一切造地环节顺利，未来十年“熟地”供应量预计约为3 000公顷，当中约六成(约1 700公顷)来自北部都会区。政府会继续持之以恒造地，并在顾及政策目标、市场状况、公共财政等因素的情况下，稳步推展各个造地项目，确保香港有稳定且持续的土地供应以满足整体需求，并长远建立土地储备，满足香港未来经济和社会发展需要。

土地供应措施

政府正推展多个大型土地供应项目，包括北部都会区的发展、东涌新市镇扩展计划、将军澳第137区，以及龙鼓滩近岸填海。这些项目涉及腾出大幅棕地及荒废农地，以及在对环境影响较小的水域填海。

北部都会区

北部都会区覆盖香港北部的广阔土地。根据二零二三年公布的《北部都会区行动纲领》，北部都会区分为四个主要区域，分别是高端专业服务和物流枢纽、创新科技地带、口岸商贸及产业区和蓝绿康乐旅游生态圈，各有不同的策略定位和发展主题。主要项目包括：

洪水桥／厦村新发展区

洪水桥／厦村新发展区预计将提供约66 700个新单位，可容纳184 000新增人口，并提供15万个新增就业职位。新发展区第一期发展工程已于二零二零年展开，而首个专用安置屋村亦已于二零二四年十一月开始入伙。第二期发展工程于二零二四年年中展开，目标是由二零三零年起让居民陆续入伙，以配合屯马线洪水桥站的预计启用时间。新发展区余下阶段的部分地区正处于检讨阶段，其中包括流浮山、尖鼻咀及白泥地区的研究，以检视毗连地区在规划上能否产生更大的协同效应。

流浮山、尖鼻咀及白泥

正在进行的流浮山、尖鼻咀及白泥地区研究涵盖洪水桥／厦村新发展区扩展部分，以及该新发展区余下阶段的部分。政府于三月就流浮山、尖鼻咀及白泥的发展建议展开为期两个月的公众参与活动，主要发展主题为数码科技枢纽和生态旅游。该研究区域拟提供约48 000至53 000个新住宅单位，容纳总人口约141 000至146 000人，以及提供约五万个新增就业职位。

元朗南新发展区

元朗南新发展区预计提供约32 900个新单位，可容纳98 700新增人口，并提供约13 700个新增就业职位。第一期发展的工地平整及基础设施工程已于二零二二年展开，目标是于二零二八至二九年度或之前开始让首批居民入伙。第二期发展的工程预计在二零二五年第三季展开，预期首批居民将于二零二九年入伙。政府正就增加第三期发展的密度及把其范围扩展至邻近地区的可能性进行检讨，预计于二零二五年完成。

河套区港深创新及科技园

河套区港深创新及科技园将占地87公顷，根据园区的发展纲要，园区第一期发展将提供约100万平方米的总楼面面积。首批土地已在二零二一年年底提供以兴建上盖设施。第一批共三座大楼在二零二四年年底起陆续落成。

新田科技城

新田科技城(不包括河套区港深创新及科技园)将提供约50 000至54 000个新住宅单位，容纳约147 000至159 000新增人口，以及提供约165 000个新增就业职位。新田科技城经修订的建议发展大纲图在二月公布，环境保护署署长于五月批准有关环境影响评估报告，而城市规划程序于九月完成。第一期第一阶段的发展工程已于二零二四年年底展开，目标是于二零二六至二七年度完成首批创新科技(创科)用地的平整工程，并让首批居民于二零三一年入伙。

牛潭尾

政府在十一月公布牛潭尾发展建议及进行为期两个月的公众参与活动。发展建议涉及约130公顷用地，其中约46公顷建议用作发展北都大学教育城(包括第三所医学院的校舍)，另有约九公顷建议用作发展综合医教研医院。余下面积主要为综合住宅社区，将提供约12 000至13 000个新住宅单位容纳约32 000至36 000人。整个发展项目预计会创造22 000至26 000个新增就业职位。

古洞北／粉岭北新发展区

古洞北／粉岭北新发展区将提供约86 200个新单位，其中近七成为公营房屋，可容纳约226 700新增人口，并创造约53 100个新增就业职位。发展工程在二零一九年展开，并将于二零三一年或之前分阶段完成。首批私营房屋已于二零二二年年底开始入伙，而公营房屋的首批居民则预计于二零二六年入伙。此外，政府在二零二二年展开马草垄地区检讨，包括古洞北新发展区北部部分用地的土地用途研究。拟议发展方案于十二月公布，为期两个月的公众参与活动预计在二零二五年一月中旬展开。马草垄地区拟提供约9 800至10 700个新私人住宅单位及休憩和配套设施，满足河套区创科人才的住屋及生活配套需要。

新界北新市镇

新界北新市镇涵盖超过1 400公顷土地，凭藉拥有三个口岸(即罗湖、文锦渡及香园围)之地利，可建设为口岸商圈及新兴产业基地，相关的规划及工程研究已在二零二一年展开。政府在二零二四年十二月公布初步土地用途建议以进行公众咨询。除了提供用地推动不同产业的发展外，政府亦预留约40公顷土地作专上教育用途，作为北都大学教育城的重要部分，以及预留土地发展河畔文化谷和活力体育区。初步估计整个新发展区可提供约163 000至176 000个住宅单位，容纳约449 000至484 000人口，并创造约165 000个就业职位。

交椅洲人工岛

交椅洲人工岛项目涉及填海造地，提供1 000公顷新土地。此项目地理位置优越，将成为连接香港岛、大屿山、机场和北部都会区的重要交通枢纽。

交椅洲人工岛项目目前处于前期规划和研究阶段。政府经审视各个项目的缓急先后，认为当前正着力发展北部都会区，交椅洲人工岛项目的推展步伐可作放缓。虽然该项目尚未有具体的工程开展时间表，但政府仍切实进行必要的准备工作，以便日后在适当时机启动该项目的填海工程。

东涌新市镇扩展计划

东涌新市镇扩展计划将提供约64 800个单位，并建设商业枢纽作写字楼、零售及酒店用途。东涌东填海工程已大致完成，而第一阶段工地平整及基础设施工程已于二零二一年展开。第一阶段工程已完成约一半，首批居民将由二零二五年起迁入。

将军澳第137区

将军澳第137区将会发展为以房屋用途为主的新社区，提供约103公顷土地以兴建约五万个房屋单位及相关配套设施，以满足未来居民的日常需要。经考虑从地区收集到的意见后，政府已优化方案，包括加强该社区与附近蓝绿资源连系的措施。经徵询西贡区议会就优化后造地建议的意见后，法定程序于二零二四年年底展开。前期准备工程预计可于二零二五年年底或之前开展。《香港主要运输基建发展蓝图》建议兴建的将军澳线南延线及将军澳一油塘隧道将为该区居民提供服务。

龙鼓滩近岸填海和重新规划屯门西地区

政府正进行龙鼓滩近岸填海和重新规划屯门西地区的规划及工程研究。龙鼓滩和屯门西临海范围广阔，地理位置优越，邻近北部都会区、香港国际机场及珠江三角洲地区，其策略定位为推动具增长潜力产业发展的重要土地供应来源。政府于二零二四年就不同范畴，例如填海范围、对环境及交通的影响进行初步技术评估，并进行初步市场意向调查听取相关持份者的意见，以订定初步发展建议。政府将于二零二五年就发展建议展开为期两个月的公众参与活动。

发展岩洞

政府正推展多项搬迁政府设施往岩洞的项目，以腾出土地作房屋和其他有利民生用途。搬迁沙田污水处理厂和钻石山食水及海水配水库的建造工程，以及位于安达臣道石矿场用地的工务中央试验所和政府档案处历史档案中心联用岩洞发展工程，均正在进行中。

政府亦正进行青衣北及大屿山深水角地下采石暨岩洞发展的研究。除了最终形成可供发展的岩洞空间外，地下采石也可供应本地石材并带来收入。先导选址位于蓝地，有关收入合约将于二零二五年展开。

发展地下空间

尖沙咀西、铜锣湾、跑马地和金钟／湾仔发展地下空间的先导研究已经完成。

九龙东

九龙东涵盖启德发展区和观塘、九龙湾及新蒲岗商贸区，总面积约514公顷。在“起动九龙东”措施下，该区已转型为第二个核心商业区，以支持香港的经济的发展。

通过促进现有工业大厦改装或重建和推展新发展项目，九龙东的商业楼面面积已由二零一二年的170万平方米增加至二零二四年的370万平方米，并会进一步增加至超过400万平方米，规模逐渐接近中环核心商业区。

港岛南

发展局在七月公布有关黄竹坑、香港仔和鸭脷洲的《跃动港岛南概念总纲计划3.0》，而为这些地区增添活力的行人环境及交通改善研究亦于同月完成。自二零二一年起，有29项改善连系、易行度、公共空间和避风塘海滨的措施已经完成。

在大型工程计划方面，扩建香港仔避风塘的技术评估基本完成，而详细设计于十一月展开。为配合扩建计划，政府建议兴建游艇停泊设施，将于二零二五年年初邀请市场提交意向书，以确定市场意向。重建及优化黄竹坑康体设施的工地勘测工程于二月展开。“活力环岛长廊”计划下，近沙湾及大潭笃水塘水坝的新步行径已完成。

优化海滨

二零二四年，政府继续贯通维港两岸多段海滨长廊，提供公共空间。政府与海滨事务委员会携手合作，在二零二零年十月至二零二四年年底开放了50个海滨场地，把维港沿岸的海滨长廊延长至约29公里。东区走廊下的东岸板道首段在年底前大致完工，连接炮台山与北角。

为便利游人及提供更佳体验，并在选定的合适海滨场地引入商业设施，政府以试点方式在湾仔、观塘和茶果岭的海滨长廊设置潮流轻食饮品智能售卖点。

政府于十二月向立法会提交《2024年保护海港(修订)条例草案》。草案通过后，将为规管和尽量减少维港的大规模填海工程设立正式机制，同时让涉及小规模填海工程的优化海滨项目得以通过精简安排处理。

红磡站周边用地

香港铁路有限公司应政府邀请，完成了重新规划红磡站周边及海滨和前码头用地的研究，以期释放该区的商住发展潜力，打造海滨新地标，以及改善红磡内陆、红磡海滨和尖东的行人畅达度。政府将于二零二五年四月就发展建议展开为期两个月的公众参与活动。

启德

启德发展计划涵盖前机场及邻近地区，占地约320公顷。政府正分阶段落实该计划，并提供所需的主要基础设施。

新界单车径网络

政府正分阶段推展新界单车径网络，提供贯通新界东西的单车径，作市民消闲和康乐用途。目前，合共长约63公里的屯门至马鞍山段、荃湾海滨段和大埔三门仔海滨段单车径已经开放。馀下长约17公里的荃湾至屯门段单车径的推展进度正在规划中。

活化工业大厦

二零二四年《施政报告》公布延长活化工厦计划下的措施至二零二七年年底。截至二零二四年年底，城市规划委员会(城规会)已批准71宗工业大厦重建申请。在确定增加发展密度的建议在技术上可行后，城规会已批准把大部分申请的地积比率提高最多两成，以善用土地资源。

精简与发展相关的行政程序

政府继续推出措施以精简与发展相关的行政程序。为进一步把这些工作制度化，发展局于七月向决策局和部门发出通告，灌输“促进者思维”，以处理与发展相关的申请。

协助受政府项目影响的棕地作业者

新界有约1 600公顷棕地，当中约六成会陆续发展为高密度房屋及作其他用途。重新发展这些用地有助善用珍贵的土地资源和提升土地使用效益。政府会以“金钱补偿与协调服务并行”的政策方针，继续协助受影响的棕地作业者重置业务。

批地

卖地计划

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。政府把具出售潜力的土地纳入该财政年度的卖地表，每季公布招标的土地，为市场提供清晰明确的资讯。

二零二四年，政府售出两幅住宅用地和两幅电动车充电站用地，地价约为17.4亿元。预计该两幅住宅用地可提供约864个私人住宅单位。考虑到二零二四年的市场情况，政府没有公开出售商业用地。

换地

私人土地拥有人如有需要，例如为了按照规划图则重新发展用地，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该等申请，但即使批准申请，也可能会施加条款及条件，包括缴付地价和行政费。

二零二四年，该署完成69宗契约修订和换地交易，涉及约292.2公顷土地，地价约为85亿元。这些土地交易预计可提供约6 477个住宅单位，以及最多244 554平方米的总楼面面积作商业或其他经济用途。

市区更新

市区更新主要通过重建和复修失修楼宇，改善旧区的居住环境。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。市建局亦为楼宇业主提供财政及技术支援，以进行楼宇复修和维修工程。

二零二四年，发展局继续研究政策措施，利用新开发土地推动大型市区重建项目，并支持市建局分别就荃湾和深水埗进行两项地区规划研究。此外，优化强拍制度的法例修订于十二月初生效，有助加快私人业权统一，促进市区重建。受强拍影响的小业主可在八月成立的“强拍条例小业主支援中心”获得一站式支援。

建筑工程的发展

私营发展

二零二四年，有61个建筑地盘展开上盖建造工程，涉及的总楼面面积达105万平方米。建成的楼宇有554幢，总楼面面积为257万平方米，工程费用达1,208亿元。

公营发展

建筑署负责就政府建筑物及公共设施的设计、建造及维修保养，提供建筑和相关的专业及工程管理服务。该署与学术界、本地和内地的研究及建筑机构，以及私营机构探讨最新的建筑科技发展，并采用创新建筑技术、共融和环保建筑设计，为香港建造可持续发展、更具抗御力和以人为本的生活环境。

二零二四年，建筑署完成了34项工程，亦展开了32项工程，包括由二零二三至二四年度至二零二七至二八年度的五年间提供三万个单位的简约公屋工程。该署在公共建筑设计方面备受肯定，在二零二四年获得71个区域及国际奖项。

历史建筑及考古保育

政府的文物保育政策，是以适切及可持续的方式，因应实际情况保护、保育和活化历史和文物建筑及地点，让我们这一代和子孙后代均可受惠共享。政府会充分考虑多项因素，包括发展需要、对私有产权的尊重、财政考虑，以及促进持份者和市民参与的跨界别合作。

发展局推行活化历史建筑伙伴计划，已先后推出七期，共涉及24幢历史建筑，其中第一至第五期有13个项目正在营运。此外，“前流浮山警署—香港导盲犬学苑”会于二零二五年第二季开始营运，而“旧域多利军营罗拔时楼”的工程预计在二零二五年第三季至二零二六年下半年分阶段完成。第六期亦有五个项目的施工前工作正在进行。第七期计划包括“前哥顿军营Watervale House”、“甘道23号”及“旧华人精神病院”。发展局正就“前哥顿军营Watervale House”的活化建议进行评审，并就“甘道23号”邀请提交活化建议。

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。二零二四年，有四个项目获选参与第二期公众参与项目资助计划。主题研究资助计划的检讨已完成，优化措施将于下一期申请实施。

发展局负责监察法定古迹、暂定古迹、已评级历史建筑或建议评级建筑的工程或发展，以及与有关业主商讨保育方案。二零二四年，该局通过历史建筑维修资助计划批出款项，资助十幢历史建筑的维修工程。

年内，发展局为粉岭松岭邓公祠、佐敦九龙佑宁堂和油麻地东华三院文物馆等古迹进行修复及修葺工程，并于屯门、大埔及离岛区进行考古勘测工作。

古物谘询委员会就古物古迹事宜向政府提供意见。截至二零二四年年底，有1 669幢建筑的文物价值评级工作已完成，为保育工作提供客观依据。年内，位于坚尼地城的鲁班先师庙和锦田的邓伯裘故居被列为法定古迹。

古物古迹办事处举办以文物为主题的展览，涵盖历史建筑、考古、海上丝绸之路和恐龙化石等范畴，并推出教育计划及活动，以配合大型展览、恐龙化石展览及近期的修复项目，同时亦举办跨界别“文化飞步游”、为师生而设的学校活动和社区参与计划。

在广东省和澳门的合作下，首条粤港澳大湾区(大湾区)文物径于十月启用。文物径以教育为主题，旨在通过历史建筑，追溯大湾区共同的历史根源和人文关联。文物径的香港段包含37个地点合共48座历史建筑。

发展局于十月宣布在香港首次发现恐龙化石，地点是位于香港联合国教科文组织世界地质公园的赤洲。根据发展局与中国科学院古脊椎动物与古人类研究所签订的《关于深化地层古生物及史前时期遗址领域交流与合作的框架协议》，双方于十月至十一月共同展开恐龙化石发掘工作。香港文物探知馆内的“恐龙会客室”于十二月开放，向公众展示恐龙化石的清修过程，同时亦设有一系列讲座、工作坊和有关恐龙及化石的导赏团，增进公众对相关领域的兴趣和知识。

土地用途规划、楼宇管制和土地行政的框架

城市规划委员会

城规会是法定机构，负责监督法定图则的拟备和检讨工作，以及审批规划申请。二零二四年，城规会修订了13份法定分区计划大纲图，并拟备了一份新的大纲图。城规会亦更新了与法定规划有关的文件，包括法定图则注释总表及法定图则词汇释义，以精简规划申请程序。

《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，制定规模、位置和地盘规定的准则。有关准则适用于规划研究、拟备规划图则和发展管制规定。相关决策局和部门会因应政府政策、人口状况和社会及经济趋势的改变，不时检讨手册内容。二零二四年年初，为反映环境保护署的最新要求，有关在新发展项目的所有泊车位安装电动车辆充电设施的指引已作更新。

规划管制及执管行动

规划事务监督打击发展审批地区及受规管地区内的违例发展，向土地拥有人、占用人或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，亦可再发出通知书，要求把土地恢复原状。任何人若不遵从要求，即属违法。

二零二四年，规划事务监督处理489宗违例发展新个案，并就641宗个案发出3 072封警告信或催办信、就429宗个案发出2 397份强制执行通知书、就145宗个案发出636份恢复原状通知书，以及就418宗个案发出2 580份完成规定事项通知书。在66宗个案中，有218名被告罪名成立。经政府采取执管及检控行动后，有358项涉及共88公顷土地的违例发展已经中止，另有71项涉及共17公顷土地的违例发展其后获得规划许可。

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374 600间已登记寮屋。这些寮屋准予保留，直至不再存在，又或因发展计划、改善环境或安全理由而须予清拆。

二零二四年，地政总署除了因管制土地和执行契约条款而清拆未经准许的构筑物，亦清拆了277间违反寮屋管制政策的违例寮屋。该署又处理了约16 800宗违法占用政府土地的举报个案，以及约1 770宗违反契约条款的个案。

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。该署亦定期检查和维修辖下约17 500个已登记人造斜坡，并于二零二四年为当中约7 200个进行维修工程。

年内，地政总署为约1 130份涉及已批租土地上树木和园境的发展管制方案，以及约1 600宗涉及未拨用政府土地上树木事宜的个案提供意见。该署亦为约23 000宗个案进行非定期植物护养。

契约续期

《政府租契续期条例》于七月生效。该条例新设立常设法定机制，分批及以精简方式为没有续期权利的一般用途地契(即一般住宅、商业及工业地契)，处理地契续期事宜。适用的租契会获续期50年而无须补地价，但须缴纳应课差饷租值3%的地租。二零二四年，政府为二零二四年七月五日至二零三一年年底到期的地契续期，涉及共379个地段的地契。

执行小型屋宇政策

地政总署负责执行新界原居村民小型屋宇政策，并处理重建旧村屋的申请。二零二四年，该署批准了821宗兴建小型屋宇的申请和310宗重建旧村屋的申请。此外，该署亦处理原居村民要求豁免乡郊物业地租的申请。

土地转易

地政总署就政府土地交易提供法律意见和转易服务，其职责包括草拟所有政府批地和修订契约的文件、在徵用土地时查核业权、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，以及通过重收土地或把物业转归政府的做法追回未清缴的地租。二零二四年，该署批准了26宗预售未建成楼宇单位的申请，涉及约11 800个住宅单位，并批准32份住宅发展项目的大厦公契。

收回土地

政府可根据相关条例收回私人土地作公共用途，而相关条例订明，政府须根据收回物业的价值和所引致的业务损失作出补偿。假如双方未能就补偿额达成协议，任何一方都可要求土地审裁处作出裁定。地政总署参与工务工程计划、市区重建项目和铁路发展计划的收地工作。二零二四年，政府为推行工务工程计划(包括公营房屋发展项目)收回约3 136 200平方米私人土地，并支付约96.3亿元补偿；向因15个市区重建项目而被收回的24个物业的业主支付1.107亿元补偿；以及为多个铁路项目支付6,700万元收地补偿。

善用以短期租约形式出租的空置政府用地

发展局资助非政府机构为适合作社区、团体或其他非牟利用途的空置政府用地及校舍，进行一次过和必需的基本复修工程。政府在七月把资助计划的承担额由十亿元增至15亿元，并推行优化措施，协助非政府机构善用空置政府用地推行惠及社区的项目。截至二零二四年年底，发展局已批出资助，在30幅空置用地或校舍推行社区项目。

土地注册

土地注册处为与土地相关的文件办理注册，并采用电子方式备存土地纪录，供市民查阅。有关文件的主要类别包括买卖合同、转让契约，以及按揭和法定押记。现时有超过300万份土地登记册及2 700万份土地相关文件可用电子方式查阅。年内送交注册的土地相关文件共有360 172份。土地注册处亦提供电邮通知服务“物业把关易”，协助业主监察是否有涉及其物业的文件交付注册。

香港采用契约注册制度。为了令业权更为明确和简化物业转易程序，此制度会逐步由业权注册制度取代。土地注册处已与主要持份者达成共识，在新批出土地(即政府在指明日期后批出的土地)先行实施业权注册制度。发展局将于二零二五年首季向立法会提交修订条例草案。

测量、绘图和地理空间信息服务

地政总署提供地理空间信息，提倡更广泛使用空间数据和位置资讯。该署负责制定和推行测量、绘图和地理空间数据方面的政策和标准；管理香港的地理空间和地籍资料数据库，以及定位基础设施；为推展空间数据共享平台提供支援；开发全港三维数码地图；以及管理政府建筑信息模拟数据储存库。该署亦进行大地测量、绘图及土地界线测量工作，并提供制图和摄影制图服务，以配合土地及楼宇发展。

地政总署负责制作数码和纸品地图，管理土地信息系统，以及为市民提供免费数码地图和网上地图应用程式。二零二四年，该署进一步开放了涵盖九龙西、大屿山及离岛，以及新界西北地区的三维数码地图，让公众于空间数据共享平台入门网站和“Open3Dhk”线上平台浏览及免费下载。此外，该署推出地下管线资讯系统，供相关部门和公用事业机构使用。

空间数据共享平台的发展

发展局于二零二二年推出空间数据共享平台入门网站，提供超过900个空间数据集予政府部门、业界和市民使用。该局继续推动使用该平台，营运地理空间实验室，举办比赛、工作坊和讲座等活动，以促进空间数据的创造、分析和应用，并与创科界社群保持密切联系，创建空间数据生态圈，推广空间数据和技术的创新应用。

建筑信息模拟的应用

政府持续推广应用建筑信息模拟。屋宇署与地政总署共同开发，用于建筑图则楼面面积资料的自动核查工具于二零二四年推出。政府正开发更多自动核查工具，将于二零二五年推出。此外，屋宇署于二零二四年委托顾问进行研究，就私营界别全面采用建筑信息模拟来按照《建筑物条例》拟备及呈交图则以供审批制定技术框架。政府会按照顾问研究结果和持份者的意见，公布采用建筑信息模拟来拟备和呈交建筑图则的优化路线图。

推动长者友善楼宇设计

为鼓励居家安老，发展局联同屋宇署于十一月公布长者友善楼宇设计的建议，展开为期两个月的聚焦咨询。政府会在咨询公众后分阶段实施建议，于二零二五年年中起以行政方式(例如作业备考和自愿认证计划)落实鼓励性设计建议，并于二零二六年上半年通过修订法例落实强制性设计建议。

楼宇安全及维修

发展局与建筑署、屋宇署及伙伴机构携手合作，提升楼宇安全及建筑效率。

政府建筑物及公共设施(公营房屋除外)的楼宇检验及维修保养工作，主要由建筑署负责。二零二四年，建筑署在维修工程和翻新及改善工程的总开支，分别为9.073亿元及35.839亿元，涉及的建筑楼面总面积为3 400万平方米。该署会继续应用创新技术，提升楼宇保养工作的安全和效率。

屋宇署推行强制验楼及强制验窗计划，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。二零二四年，屋宇署根据该两项计划，向605幢楼宇发出法定验楼通知，以及向605幢楼宇发出法定验窗通知。

二零二三年，发展局公布多项措施，加强执法及支援楼宇业主或业主立案法团遵办有关通知。发展局亦设立常设沟通机制，加强屋宇署、民政事务总署及市建局的协作，跟进有关通知的遵办情况。

政府联同市建局支援有需要的楼宇业主进行维修及保养工作。二零二四年，通过各项资助计划(包括楼宇更新大行动2.0、有需要人士维修自住物业津贴计划、楼宇排水系统维修资助计划及优化升降机资助计划)向合格物业业主批出的资助及贷款接近八亿元。截至年底，约有4 000宗申请获批以优惠价格参加“招标妥”楼宇修复促进服务计划。该计划于二零一六年推出，就维修工程的服务采购事宜为楼宇业主提供技术支持。

为解决违例建筑物(僭建物)问题，屋宇署优先就新建或正在施工的僭建物，以及对生命财产构成明显威胁或迫切危险的僭建物采取执法行动。该署亦清拆在楼宇外部(包括天台、平台及天井)的僭建物、僭建地库、与分间单位相关的僭建物、新界豁免管制屋宇的僭建物和僭建招牌。二零二四年，屋宇署发出了8 074张法定清拆令，并拆除了28 504个僭建物。

二零二四年，因未有遵从清拆令而被屋宇署检控的个案有3 770宗，被法院定罪的个案则有2 371宗，罚款总额达2,529万元。此外，该署举办不同宣传活动，推广楼宇安全文化。

检讨《建筑物条例》

政府在二零二三年《施政报告》建议检讨《建筑物条例》，以及为确保楼宇安全和加强建筑工程安全提出修订建议。发展局联同屋宇署在二零二四年完成检讨该条例，并于十二月开始为期两个月的公众咨询。发展局会敲定修订该条例的建议，并展开修订条例草案的草拟工作，目标是在二零二六年上半年向立法会提交有关草案。

升降机及自动梯

机电工程署定期进行巡查，并更新有关升降机和自动梯的设计、建造及维修的实务守则。二零二四年，该署继续与市建局合作推行45亿元的优化升降机资助计划，以提升旧式升降机的安全。该计划推行至今，已有1 467部经优化的升降机启用，并有3 761部旧式升降机进入工程组织、招标或施工阶段。

基础建设

基建投资

政府发展新基建和改善现有设施，以切合本港经济发展的需要和优化居住环境。

改善码头计划

改善码头计划第一阶段涵盖十个公共码头，其中南丫岛的新北角码头及西贡的新濠西村码头已分别于二零二二年十一月及二零二四年九月启用；六个码头正在动工，预计于二零二五年至二零二六年间分批完成；余下两个码头的改善工程的详细设计已大致完成。至于第二阶段涵盖的13个公共码头，五个码头的建造工程正在进行并预计于二零二五年至二零二六年间分批完成，两个码头处于详细设计阶段，余下六个正在规划中。

渠务

渠务署管理长约2 800公里的雨水渠和水道、约21公里的雨水排放隧道、五个容量共约25万立方米的蓄洪池，以及27个乡村防洪抽水计划。该署推展多项雨水排放系统改善工程，以配合地区发展和应对气候变化带来的影响。

渠务署于八月在黄大仙、九龙城、石硤尾、沙田、大埔、观塘及东区开展雨水排放系统改善工程，以提升有关雨水排放系统的防洪水平。

渠务署定期巡查、清理和维修排水系统。二零二四年，该署巡查了约2 300公里和清理了约790公里的排水渠及水道。

斜坡安全

土木工程拓展署采用高标准和先进技术，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，并缓减天然山坡的山泥倾泻风险，务求改善斜坡安全。该署亦管理山泥倾泻警告系统，以提醒市民注意暴雨期间的山泥倾泻危险。

该署根据长远防治山泥倾泻计划，于二零二四年巩固150个政府人造斜坡，并缓减了37幅天然山坡的山泥倾泻风险。此外，该署亦为101个私人人造斜坡进行安全筛选研究。

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。根据东江供水协议，每日的供水量可以灵活调节，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。二零二四年，本港输入约8.2亿立方米东江水，占香港淡水用量七至八成。

存水量与用水量

本港全年一直维持全日供水，而全年录得的降雨量为2 310毫米。截至二零二四年年底，水塘总存水量约为4.1亿立方米。

截至年底，全港约有320万个用水帐户。年内的食水用量约为10.6亿立方米，每日平均食水供应量约为289万立方米，而冲厕海水的全年供应量则为约3.1亿立方米。

全面水资源管理

政府推行全面水资源管理策略，着重控制食水需求增长，并利用多元化的水资源，提升食水供应的应变能力，以抵御气候变化带来的极端影响。将军澳海水化淡厂第一期已于二零二三年年底开始供应食水，产量可达每日135 000立方米。

数字水务办公室

数字水务办公室在六月成立，负责运用科技提升运作表现和效率，推动供水服务数字化。有关措施包括加强应用智能装置、数码孪生技术和人工智能，以及更广泛利用网上实时感应器和机械人，目的是优化运作表现、实现预测性维护及加强应急能力，以确保供水可靠高效及提供优质客户服务。

水务工程

沙田滤水厂原地重置工程(南厂)及小蚝湾滤水厂扩展工程的主项工程正在进行中，预计分别于二零二七年及二零二八年投入运作。

食水安全

水务署检测从源头、供水及分配系统，以至用户水龙头抽取的食水样本，以确保食水水质。该署亦鼓励业主推行建筑物水安全计划，进一步保障食水安全。截至二零二四年年底，大约四成香港住户居于已实施该计划的楼宇。

水务署的水安全计划资助计划鼓励推行水安全措施，以期进一步保障食水安全。截至二零二四年年底，该署收到逾1 800幢合资格楼宇的申请。

为进一步减低铅渗入食水的风险，该署于九月修订金属水管物料的一般认可制度，规定该等物料在用于指明水管工程时的铅含量上限为3.5%。

项目策略及管控

发展局一直制定和推行措施，以加强成本管理措施、提升推展项目能力、带领策略性发展以提高成本效益，并加强与国际对口部门及本地业界持份者协作。

“建造业2.0”

政府推行“建造业2.0”，提倡创新、专业化及年青化，鼓励行业改革和提升建造业。政府亦推动创科应用(包括高效建筑、建造业数码化、建筑信息模拟及“安全智慧工地”系统)，并协调各工务部门在工务工程项目推广应用研发，以提高生产力、加强建造监管和质量保证，并改善工地安全。

“组装合成”

除了规定基本工程项目的指定政府建筑物须采用“组装合成”建筑法外，政府陆续推行加强“组装合成”组件供应链的措施，包括组件审批、生产、税务、运送、储存和认证等事宜，与内地优势互补，推动“组装合成”高质量发展。

建造业数码化

发展局利用已建立的综合数码平台，整合所有工务工程项目的数据，进一步应用人工智能技术进行大数据分析，检视工程项目在成本及进度方面的表现。此举有助适时推行应对措施，提升管理效率及项目表现，以及继续带领及推动建造业数码化。

香港建筑科技研究院

发展局在八月成立香港建筑科技研究院，为创新物料、建造方法和技术进行研发，并制定标准、进行测试及发出认证，带领业界创新。发展局又在十一月推出“组装合成”制造商认证计划并接受申请，以期从粤港建造业优势互补中受惠。

香港建筑科技研究院亦会参考内地及海外标准，检视和改善香港沿用多年的建筑标准，以推动本地使用内地及海外优质并具成本效益的建筑材料。研究院又与广东省相关机构合作，推展制定“粤港澳大湾区建筑标准”。

建造业

建造业议会

建造业议会支持建造业发展，尤其着重培训建造业工人。该议会在二零二二年获政府拨款十亿元，用作增加培训计划的名额及津贴额，以吸引更多生力军加入建造业、提升在职工人的技能，以及挽留人才。该议会的培训名额由二零二一至二二学年的6 000个，增加至二零二二至二三学年至二零二七至二八学年的每年最少12 000个。

在发展局的支持下，建造业议会于一月推出“一专多能”特别班培训课程，鼓励已登记的半熟练及熟练工人接受另一工种的培训，并取得相关工种的半熟练技工资格，从而使本地建造业工人能够参与更多工种，提高其就业机会，以及应对人手短缺工种的人力需求。

全港约有665 000名注册建造业工人，当中半熟练或熟练工人有255 000人。政府与建造业议会合作，监察建造业人力供求情况，并支援本地工人的培训。在本地工人优先就业的前提下，政府于二零二三年推出建造业输入劳工计划，作为纾缓行业人手短缺问题的辅助措施，配额上限为12 000个。截至二零二四年年底，该计划共有9 109个获批而仍然有效的配额。

政府亦与该议会合作营运建造业创新及科技基金。该基金于二零一八年推出，截至十二月已批出约15亿元，资助约1 300家企业采用各种科技，并资助约18 000个科技相关的培训名额。

“安全智慧工地”系统能有效提升工务工程的工地安全表现。为推动建造业更广泛应用该系统，发展局与建造业议会共同推出计划，向经实地评核为充分有效应用该系统的工地发出标签。截至十二月，已有约500个涉及不同工程类别及规模的公私营工地获发标签。

十二月，发展局联同该议会及超过20个行业组织，推出“STEAM UP想建理”项目，制作一套以建造业为主题的科学、科技、工程、艺术及数学(STEAM)学与教材料，供全港所有中小学在课堂使用。此项目的目的是将建筑、测量、城市规划、园境及工程领域的知识，根据中小学相关课程指引融入学校课程。该项目还设立STEAM学习资源中心，内设图书馆，并会举办主题展览、工作坊及各种活动，以促进学生对建造业各专业的兴趣与认识。

建造业议会执行和推广注册专门行业承造商制度以提升承造商的能力，至今已有20个专门行业的承造商获得注册。该制度就安全、管理、工作经验、施工、财务和诚信管理方面施加注册要求，旨在提升行业的专业水平。

专业服务的推广

“职称”是内地独有的专业资格评价制度，是评定专业人士技术水平及资历等级的重要基准，亦是建筑企业聘用和晋升人才的依据。由于香港与内地体制有别，香港专业人士过去难以申请内地“职称”。在粤港政府共同努力下，适用于香港专业人士的新评审机制于二零二三年建立，首先在土木建筑、岩土、公路、电机和测控仪器五个工程专业范畴开展试点计划。首批“职称”申请的评审工作于二零二四年完成，共有207名来自公营机构、顾问公司和承建商的香港工程师通过评审并取得“职称”，涵盖的等级包括“正高级工程师”、“高级工程师”、“工程师”和“助理工程师”。政府将继续与内地相关部门紧密合作，并协调本地建造业界推展有关工作，把“职称”的新评审机制常态化，并扩展到其他建造业相关专业。

发展局与广东省住房和城乡建设厅代表港粤两地于三月签署《加强粤港建筑及相关工程领域合作意向书》，从多方面加强粤港建筑及工程领域的合作，包括促进大湾区“组装合成”建筑产业协同发展，构建粤港产业链。

该意向书促进“组装合成”的研发、品质认证和国际市场推广，并支持粤港两地共同制定建筑及工程领域技术和产品的大湾区标准，以及于该等领域的人才培训工作。

国际基建项目领导峰会

发展局于十一月举办首届国际基建项目领导峰会，彰显香港作为国际基建中心的地位。峰会汇聚全球超过20个国家和经济体的逾500名备受尊敬的大型基建项目领导者和具远见的基建专家，包括政府、学术、建造及金融等界别。主要嘉宾有内地和海外的政府高层官员，以及世界经济论坛和国际管理发展学院等知名国际组织的代表。

绿化、园境及树木管理工作

发展局负责制定政策和统筹园境及树木管理的策略和措施。该局以通盘方式处理园境及树木管理事宜，并以公众安全为首要考虑，提倡为新种植物预留足够生长空间、选择适当的种植品种、采用优质园境设计和种植方法，以及妥善护养树木。

在城市林务发展基金下设立的学习资助计划和见习生计划，鼓励年轻人投身树艺业，而两项计划的优化措施已经实施。截至二零二四年年底，发展局已收到约1 200份资助申请，并有约260人参与了见习生计划。

自树木管理人员注册制度在二零二零年推出以来，约有950名申请人已注册为树木管理人员。政府已就新建造及维修合约聘请注册人员，以提升树木管理工作的质素。

发展局于四月主办香港2024国际城市林务研讨会，以“绿色都会：城市林木于可持续未来的关键角色”为主题，提供平台予国际专家和林业业界从业员交流意见，并探讨各个相关课题。

年内，该局继续推行就路旁树木的种植和护养而制定的一系列优化措施，包括扩大树木风险评估范围。路旁树的合适性和可持续性研究正在进行中。

网址

建筑署：www.archsd.gov.hk

土木工程拓展署：www.cedd.gov.hk

建造业2.0——变革的时刻：www.psgo.gov.hk/assets/pdf/Construction-2-0-tc.pdf

发展局：www.devb.gov.hk

渠务署：www.dsd.gov.hk

机电工程署：www.emsd.gov.hk

地政总署：www.landsd.gov.hk

空间数据共享平台入门网站：portal.csdi.gov.hk

“Open3Dhk”线上平台：3d.map.gov.hk

地下管线资讯系统：www.uuis.gov.hk

规划署：www.pland.gov.hk

水务署：www.wsd.gov.hk