

第十五章

規劃、土地和發展

面對瞬息萬變的全球競爭環境和急速的區域發展步伐，政府投放資源發展土地及新基建，以切合社會各種需要，並致力通過有效的土地用途規劃、市區重建、環境綠化和文物保育，優化香港的居住環境。

發展局轄下設有兩個政策科，分別是規劃地政科和工務科。

規劃地政科制定空間規劃、土地發展和供應、市區更新、樓宇質素和安全，以及土地行政方面的政策。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、高效率的土地行政服務、推廣和規管樓宇安全與適時維修、加快市區更新、優化海濱及活化現有已建設區，促進香港的發展。

工務科制定各項工務政策，並統籌和監察工務工程。此外，該科亦負責監督多個範疇的政策事宜，包括發展九龍東第二個核心商業區、綠化和樹木管理、供水、斜坡安全、升降機與自動梯安全、防洪、推廣專業服務、建造業，以及保育歷史建築。

發展局轄下有土地註冊處、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、規劃署和水務署。

空間規劃和土地發展

可供發展土地供應預測

為規劃造地工作並讓社會掌握土地供應情況，政府自二零二二年起按年更新並公布未來十年可供發展土地(即“熟地”)供應預測。根據最新預測，若一切造地環節順利，未來十年“熟地”供應量預計約為3 000公頃，當中約六成(約1 700公頃)來自北部都會區。政府會繼續持之以恆造地，並在顧及政策目標、市場狀況、公共財政等因素的情況下，穩步推展各個造地項目，確保香港有穩定且持續的土地供應以滿足整體需求，並長遠建立土地儲備，滿足香港未來經濟和社會發展需要。

土地供應措施

政府正推展多個大型土地供應項目，包括北部都會區的發展、東涌新市鎮擴展計劃、將軍澳第137區，以及龍鼓灘近岸填海。這些項目涉及騰出大幅棕地及荒廢農地，以及在對環境影響較小的水域填海。

北部都會區

北部都會區覆蓋香港北部的廣闊土地。根據二零二三年公布的《北部都會區行動綱領》，北部都會區分為四個主要區域，分別是高端專業服務和物流樞紐、創新科技地帶、口岸商貿及產業區和藍綠康樂旅遊生態圈，各有不同的策略定位和發展主題。主要項目包括：

洪水橋／厦村新發展區

洪水橋／厦村新發展區預計將提供約66 700個新單位，可容納184 000新增人口，並提供15萬個新增就業職位。新發展區第一期發展工程已於二零二零年展開，而首個專用安置屋邨亦已於二零二四年十一月開始入伙。第二期發展工程於二零二四年年中展開，目標是由二零三零年起讓居民陸續入伙，以配合屯馬線洪水橋站的預計啓用時間。新發展區餘下階段的部分地區正處於檢討階段，其中包括流浮山、尖鼻咀及白泥地區的研究，以檢視毗連地區在規劃上能否產生更大的協同效應。

流浮山、尖鼻咀及白泥

正在進行的流浮山、尖鼻咀及白泥地區研究涵蓋洪水橋／厦村新發展區擴展部分，以及該新發展區餘下階段的部分。政府於三月就流浮山、尖鼻咀及白泥的發展建議展開為期兩個月的公眾參與活動，主要發展主題為數碼科技樞紐和生態旅遊。該研究區域擬提供約48 000至53 000個新住宅單位，容納總人口約141 000至146 000人，以及提供約五萬個新增就業職位。

元朗南新發展區

元朗南新發展區預計提供約32 900個新單位，可容納98 700新增人口，並提供約13 700個新增就業職位。第一期發展的工地平整及基礎設施工程已於二零二二年展開，目標是於二零二八至二九年度或之前開始讓首批居民入伙。第二期發展的工程預計在二零二五年第三季展開，預期首批居民將於二零二九年入伙。政府正就增加第三期發展的密度及把其範圍擴展至鄰近地區的可能性進行檢討，預計於二零二五年完成。

河套區港深創新及科技園

河套區港深創新及科技園將佔地87公頃，根據園區的發展綱要，園區第一期發展將提供約100萬平方米的總樓面面積。首批土地已在二零二一年年底提供以興建上蓋設施。第一批共三座大樓在二零二四年年底起陸續落成。

新田科技城

新田科技城(不包括河套區港深創新及科技園)將提供約50 000至54 000個新住宅單位，容納約147 000至159 000新增人口，以及提供約165 000個新增就業職位。新田科技城經修訂的建議發展大綱圖在二月公布，環境保護署署長於五月批准有關環境影響評估報告，而城市規劃程序於九月完成。第一期第一階段的發展工程已於二零二四年年底展開，目標是於二零二六至二七年度完成首批創新科技(創科)用地的平整工程，並讓首批居民於二零三一年入伙。

牛潭尾

政府在十一月公布牛潭尾發展建議及進行為期兩個月的公眾參與活動。發展建議涉及約130公頃用地，其中約46公頃建議用作發展北都大學教育城(包括第三所醫學院的校舍)，另有約九公頃建議用作發展綜合醫教研醫院。餘下面積主要為綜合住宅社區，將提供約12 000至13 000個新住宅單位容納約32 000至36 000人。整個發展項目預計會創造22 000至26 000個新增就業職位。

古洞北／粉嶺北新發展區

古洞北／粉嶺北新發展區將提供約86 200個新單位，其中近七成為公營房屋，可容納約226 700新增人口，並創造約53 100個新增就業職位。發展工程在二零一九年展開，並將於二零三一年或之前分階段完成。首批私營房屋已於二零二二年年底開始入伙，而公營房屋的首批居民則預計於二零二六年入伙。此外，政府在二零二二年展開馬草壟地區檢討，包括古洞北新發展區北部部分用地的土地用途研究。擬議發展方案於十二月公布，為期兩個月的公眾參與活動預計在二零二五年一月中旬展開。馬草壟地區擬提供約9 800至10 700個新私人住宅單位及休憩和配套設施，滿足河套區創科人才的住屋及生活配套需要。

新界北新市鎮

新界北新市鎮涵蓋超過1 400公頃土地，憑藉擁有三個口岸(即羅湖、文錦渡及香園圍)之地利，可建設為口岸商圈及新興產業基地，相關的規劃及工程研究已在二零二一年展開。政府在二零二四年十二月公布初步土地用途建議以進行公眾諮詢。除了提供用地推動不同產業的發展外，政府亦預留約40公頃土地作專上教育用途，作為北都大學教育城的重要部分，以及預留土地發展河畔文化谷和活力體育區。初步估計整個新發展區可提供約163 000至176 000個住宅單位，容納約449 000至484 000人口，並創造約165 000個就業職位。

交椅洲人工島

交椅洲人工島項目涉及填海造地，提供1 000公頃新土地。此項目地理位置優越，將成為連接香港島、大嶼山、機場和北部都會區的重要交通樞紐。

交椅洲人工島項目目前處於前期規劃和研究階段。政府經審視各個項目的緩急先後，認為當前正着力發展北部都會區，交椅洲人工島項目的推展步伐可作放緩。雖然該項目尚未有具體的工程開展時間表，但政府仍切實進行必要的準備工作，以便日後在適當時機啟動該項目的填海工程。

東涌新市鎮擴展計劃

東涌新市鎮擴展計劃將提供約64 800個單位，並建設商業樞紐作寫字樓、零售及酒店用途。東涌東填海工程已大致完成，而第一階段工地平整及基礎設施工程已於二零二一年展開。第一階段工程已完成約一半，首批居民將由二零二五年起遷入。

將軍澳第137區

將軍澳第137區將會發展為以房屋用途為主的新社區，提供約103公頃土地以興建約五萬個房屋單位及相關配套設施，以滿足未來居民的日常需要。經考慮從地區收集到的意見後，政府已優化方案，包括加強該社區與附近藍綠資源連繫的措施。經徵詢西貢區議會就優化後造地建議的意見後，法定程序於二零二四年年底展開。前期準備工程預計可於二零二五年年底或之前開展。《香港主要運輸基建發展藍圖》建議興建的將軍澳線南延線及將軍澳一油塘隧道將為該區居民提供服務。

龍鼓灘近岸填海和重新規劃屯門西地區

政府正進行龍鼓灘近岸填海和重新規劃屯門西地區的規劃及工程研究。龍鼓灘和屯門西臨海範圍廣闊，地理位置優越，鄰近北部都會區、香港國際機場及珠江三角洲地區，其策略定位為推動具增長潛力產業發展的重要土地供應來源。政府於二零二四年就不同範疇，例如填海範圍、對環境及交通的影響進行初步技術評估，並進行初步市場意向調查聽取相關持份者的意見，以訂定初步發展建議。政府將於二零二五年就發展建議展開為期兩個月的公眾參與活動。

發展岩洞

政府正推展多項搬遷政府設施往岩洞的項目，以騰出土地作房屋和其他有利民生用途。搬遷沙田污水處理廠和鑽石山食水及海水配水庫的建造工程，以及位於安達臣道石礦場用地的工務中央試驗所和政府檔案處歷史檔案中心聯用岩洞發展工程，均正在進行中。

政府亦正進行青衣北及大嶼山深水角地下採石暨岩洞發展的研究。除了最終形成可供發展的岩洞空間外，地下採石也可供應本地石材並帶來收入。先導選址位於藍地，有關收入合約將於二零二五年展開。

發展地下空間

尖沙咀西、銅鑼灣、跑馬地和金鐘／灣仔發展地下空間的先導研究已經完成。

九龍東

九龍東涵蓋啟德發展區和觀塘、九龍灣及新蒲崗商貿區，總面積約514公頃。在“起動九龍東”措施下，該區已轉型為第二個核心商業區，以支持香港的經濟發展。

通過促進現有工業大廈改裝或重建和推展新發展項目，九龍東的商業樓面面積已由二零一二年的170萬平方米增加至二零二四年的370萬平方米，並會進一步增加至超過400萬平方米，規模逐漸接近中環核心商業區。

港島南

發展局在七月公布有關黃竹坑、香港仔和鴨脷洲的《躍動港島南概念總綱計劃3.0》，而為這些地區增添活力的行人環境及交通改善研究亦於同月完成。自二零二一年起，有29項改善連繫、易行度、公共空間和避風塘海濱的措施已經完成。

在大型工程計劃方面，擴建香港仔避風塘的技術評估基本完成，而詳細設計於十一月展開。為配合擴建計劃，政府建議興建遊艇停泊設施，將於二零二五年年初邀請市場提交意向書，以確定市場意向。重建及優化黃竹坑康體設施的工地勘測工程於二月展開。“活力環島長廊”計劃下，近沙灣及大潭篤水塘水壩的新步行徑已完成。

優化海濱

二零二四年，政府繼續貫通維港兩岸多段海濱長廊，提供公共空間。政府與海濱事務委員會攜手合作，在二零二零年十月至二零二四年年底開放了50個海濱場地，把維港沿岸的海濱長廊延長至約29公里。東區走廊下的東岸板道首段在年底前大致完工，連接炮台山與北角。

為便利遊人及提供更佳體驗，並在選定的合適海濱場地引入商業設施，政府以試點方式在灣仔、觀塘和茶果嶺的海濱長廊設置潮流輕食飲品智能售賣點。

政府於十二月向立法會提交《2024年保護海港(修訂)條例草案》。草案通過後，將為規管和盡量減少維港的大規模填海工程設立正式機制，同時讓涉及小規模填海工程的優化海濱項目得以通過精簡安排處理。

紅磡站周邊用地

香港鐵路有限公司應政府邀請，完成了重新規劃紅磡站周邊及海濱和前碼頭用地的研究，以期釋放該區的商住發展潛力，打造海濱新地標，以及改善紅磡內陸、紅磡海濱和尖東的行人暢達度。政府將於二零二五年四月就發展建議展開為期兩個月的公眾參與活動。

啟德

啟德發展計劃涵蓋前機場及鄰近地區，佔地約320公頃。政府正分階段落實該計劃，並提供所需的主要基建設施。

新界單車徑網絡

政府正分階段推展新界單車徑網絡，提供貫通新界東西的單車徑，作市民消閒和康樂用途。目前，合共長約63公里的屯門至馬鞍山段、荃灣海濱段和大埔三門仔海濱段單車徑已經開放。餘下長約17公里的荃灣至屯門段單車徑的推展進度正在規劃中。

活化工業大廈

二零二四年《施政報告》公布延長活化工廈計劃下的措施至二零二七年年底。截至二零二四年年底，城市規劃委員會(城規會)已批准71宗工業大廈重建申請。在確定增加發展密度的建議在技術上可行後，城規會已批准把大部分申請的地積比率提高最多兩成，以善用土地資源。

精簡與發展相關的行政程序

政府繼續推出措施以精簡與發展相關的行政程序。為進一步把這些工作制度化，發展局於七月向決策局和部門發出通告，灌輸“促進者思維”，以處理與發展相關的申請。

協助受政府項目影響的棕地作業者

新界有約1 600公頃棕地，當中約六成會陸續發展為高密度房屋及作其他用途。重新發展這些用地有助善用珍貴的土地資源和提升土地使用效益。政府會以“金錢補償與協調服務並行”的政策方針，繼續協助受影響的棕地作業者重置業務。

批地

賣地計劃

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。政府把具出售潛力的土地納入該財政年度的賣地表，每季公布招標的土地，為市場提供清晰明確的資訊。

二零二四年，政府售出兩幅住宅用地和兩幅電動車充電站用地，地價約為17.4億元。預計該兩幅住宅用地可提供約864個私人住宅單位。考慮到二零二四年的市場情況，政府沒有公開出售商業用地。

換地

私人土地擁有人如有需要，例如為了按照規劃圖則重新發展用地，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該等申請，但即使批准申請，也可能會施加條款及條件，包括繳付地價和行政費。

二零二四年，該署完成69宗契約修訂和換地交易，涉及約292.2公頃土地，地價約為85億元。這些土地交易預計可提供約6 477個住宅單位，以及最多244 554平方米的總樓面面積作商業或其他經濟用途。

市區更新

市區更新主要通過重建和復修失修樓宇，改善舊區的居住環境。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。市建局亦為樓宇業主提供財政及技術支援，以進行樓宇復修和維修工程。

二零二四年，發展局繼續研究政策措施，利用新開發土地推動大型市區重建項目，並支持市建局分別就荃灣和深水埗進行兩項地區規劃研究。此外，優化強拍制度的法例修訂於十二月初生效，有助加快私人業權統一，促進市區重建。受強拍影響的小業主可在八月成立的“強拍條例小業主支援中心”獲得一站式支援。

建築工程的發展

私營發展

二零二四年，有61個建築地盤展開上蓋建造工程，涉及的總樓面面積達105萬平方米。建成的樓宇有554幢，總樓面面積為257萬平方米，工程費用達1,208億元。

公營發展

建築署負責就政府建築物及公共設施的設計、建造及維修保養，提供建築和相關的專業及工程管理服務。該署與學術界、本地和內地的研究及建築機構，以及私營機構探討最新的建築科技發展，並採用創新建築技術、共融和環保建築設計，為香港建造可持續發展、更具抗禦力和以人為本的生活環境。

二零二四年，建築署完成了34項工程，亦展開了32項工程，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間提供三萬個單位的簡約公屋工程。該署在公共建築設計方面備受肯定，在二零二四年獲得71個區域及國際獎項。

歷史建築及考古保育

政府的文物保育政策，是以適切及可持續的方式，因應實際情況保護、保育和活化歷史和文物建築及地點，讓我們這一代和子孫後代均可受惠共享。政府會充分考慮多項因素，包括發展需要、對私有產權的尊重、財政考慮，以及促進持份者和市民參與的跨界別合作。

發展局推行活化歷史建築伙伴計劃，已先後推出七期，共涉及24幢歷史建築，其中第一至第五期有13個項目正在營運。此外，“前流浮山警署—香港導盲犬學苑”會於二零二五年第二季開始營運，而“舊域多利軍營羅拔時樓”的工程預計在二零二五年第三季至二零二六年下半年分階段完成。第六期亦有五個項目的施工前工作正在進行。第七期計劃包括“前哥頓軍營Watervale House”、“甘道23號”及“舊華人精神病院”。發展局正就“前哥頓軍營Watervale House”的活化建議進行評審，並就“甘道23號”邀請提交活化建議。

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。二零二四年，有四個項目獲選參與第二期公眾參與項目資助計劃。主題研究資助計劃的檢討已完成，優化措施將於下一期申請實施。

發展局負責監察法定古蹟、暫定古蹟、已評級歷史建築或建議評級建築的工程或發展，以及與有關業主商討保育方案。二零二四年，該局通過歷史建築維修資助計劃批出款項，資助十幢歷史建築的維修工程。

年內，發展局為粉嶺松嶺鄧公祠、佐敦九龍佑寧堂和油麻地東華三院文物館等古蹟進行修復及修葺工程，並於屯門、大埔及離島區進行考古勘測工作。

古物諮詢委員會就古物古蹟事宜向政府提供意見。截至二零二四年年底，有1 669幢建築的文物價值評級工作已完成，為保育工作提供客觀依據。年內，位於堅尼地城的魯班先師廟和錦田的鄧伯裘故居被列為法定古蹟。

古物古蹟辦事處舉辦以文物為主題的展覽，涵蓋歷史建築、考古、海上絲綢之路和恐龍化石等範疇，並推出教育計劃及活動，以配合大型展覽、恐龍化石展覽及近期的修復項目，同時亦舉辦跨界別“文化飛步遊”、為師生而設的學校活動和社區參與計劃。

在廣東省和澳門的合作下，首條粵港澳大灣區(大灣區)文物徑於十月啓用。文物徑以教育為主題，旨在通過歷史建築，追溯大灣區共同的歷史根源和人文關聯。文物徑的香港段包含37個地點合共48座歷史建築。

發展局於十月宣布在香港首次發現恐龍化石，地點是位於香港聯合國教科文組織世界地質公園的赤洲。根據發展局與中國科學院古脊椎動物與古人類研究所簽訂的《關於深化地層古生物及史前時期遺址領域交流與合作的框架協議》，雙方於十月至十一月共同展開恐龍化石發掘工作。香港文物探知館內的“恐龍會客室”於十二月開放，向公眾展示恐龍化石的清修過程，同時亦設有一系列講座、工作坊和有關恐龍及化石的導賞團，增進公眾對相關領域的興趣和知識。

土地用途規劃、樓宇管制和土地行政的框架

城市規劃委員會

城規會是法定機構，負責監督法定圖則的擬備和檢討工作，以及審批規劃申請。二零二四年，城規會修訂了13份法定分區計劃大綱圖，並擬備了一份新的大綱圖。城規會亦更新了與法定規劃有關的文件，包括法定圖則註釋總表及法定圖則詞彙釋義，以精簡規劃申請程序。

《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，制定規模、位置和地盤規定的準則。有關準則適用於規劃研究、擬備規劃圖則和發展管制規定。相關決策局和部門會因應政府政策、人口狀況和社會及經濟趨勢的改變，不時檢討手冊內容。二零二四年年初，為反映環境保護署的最新要求，有關在新發展項目的所有泊車位安裝電動車輛充電設施的指引已作更新。

規劃管制及執管行動

規劃事務監督打擊發展審批地區及受規管地區內的違例發展，向土地擁有人、佔用人或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，亦可再發出通知書，要求把土地恢復原狀。任何人若不遵從要求，即屬違法。

二零二四年，規劃事務監督處理489宗違例發展新個案，並就641宗個案發出3 072封警告信或催辦信、就429宗個案發出2 397份強制執行通知書、就145宗個案發出636份恢復原狀通知書，以及就418宗個案發出2 580份完成規定事項通知書。在66宗個案中，有218名被告罪名成立。經政府採取執管及檢控行動後，有358項涉及共88公頃土地的違例發展已經中止，另有71項涉及共17公頃土地的違例發展其後獲得規劃許可。

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374 600間已登記寮屋。這些寮屋准予保留，直至不再存在，又或因發展計劃、改善環境或安全理由而須予清拆。

二零二四年，地政總署除了因管制土地和執行契約條款而清拆未經准許的構築物，亦清拆了277間違反寮屋管制政策的違例寮屋。該署又處理了約16 800宗違法佔用政府土地的舉報個案，以及約1 770宗違反契約條款的個案。

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。該署亦定期檢查和維修轄下約17 500個已登記人造斜坡，並於二零二四年為當中約7 200個進行維修工程。

年內，地政總署為約1 130份涉及已批租土地上樹木和園境的發展管制方案，以及約1 600宗涉及未撥用政府土地上樹木事宜的個案提供意見。該署亦為約23 000宗個案進行非定期植物護養。

契約續期

《政府租契續期條例》於七月生效。該條例新設立常設法定機制，分批及以精簡方式為沒有續期權利的一般用途地契(即一般住宅、商業及工業地契)，處理地契續期事宜。適用的租契會獲續期50年而無須補地價，但須繳納應課差餉租值3%的地租。二零二四年，政府為二零二四年七月五日至二零三一年年底到期的地契續期，涉及共379個地段的地契。

執行小型屋宇政策

地政總署負責執行新界原居村民小型屋宇政策，並處理重建舊村屋的申請。二零二四年，該署批准了821宗興建小型屋宇的申請和310宗重建舊村屋的申請。此外，該署亦處理原居村民要求豁免鄉郊物業地租的申請。

土地轉易

地政總署就政府土地交易提供法律意見和轉易服務，其職責包括草擬所有政府批地和修訂契約的文件、在徵用土地時查核業權、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，以及通過重收土地或把物業轉歸政府的做法追回未清繳的地租。二零二四年，該署批准了26宗預售未建成樓宇單位的申請，涉及約11 800個住宅單位，並批准32份住宅發展項目的大廈公契。

收回土地

政府可根據相關條例收回私人土地作公共用途，而相關條例訂明，政府須根據收回物業的價值和所引致的業務損失作出補償。假如雙方未能就補償額達成協議，任何一方都可要求土地審裁處作出裁定。地政總署參與工務工程計劃、市區重建項目和鐵路發展計劃的收地工作。二零二四年，政府為推行工務工程計劃(包括公營房屋發展項目)收回約3 136 200平方米私人土地，並支付約96.3億元補償；向因15個市區重建項目而被收回的24個物業的業主支付1.107億元補償；以及為多個鐵路項目支付6,700萬元收地補償。

善用以短期租約形式出租的空置政府用地

發展局資助非政府機構為適合作社區、團體或其他非牟利用途的空置政府用地及校舍，進行一次過和必需的基本復修工程。政府在七月把資助計劃的承擔額由十億元增至15億元，並推行優化措施，協助非政府機構善用空置政府用地推行惠及社區的項目。截至二零二四年年底，發展局已批出資助，在30幅空置用地或校舍推行社區項目。

土地註冊

土地註冊處為與土地相關的文件辦理註冊，並採用電子方式備存土地紀錄，供市民查閱。有關文件的主要類別包括買賣合約、轉讓契約，以及按揭和法定押記。現時有超過300萬份土地登記冊及2 700萬份土地相關文件可用電子方式查閱。年內送交註冊的土地相關文件共有360 172份。土地註冊處亦提供電郵通知服務“物業把關易”，協助業主監察是否有涉及其物業的文件交付註冊。

香港採用契約註冊制度。為了令業權更為明確和簡化物業轉易程序，此制度會逐步由業權註冊制度取代。土地註冊處已與主要持份者達成共識，在新批出土地(即政府在指明日期後批出的土地)先行實施業權註冊制度。發展局將於二零二五年首季向立法會提交修訂條例草案。

測量、繪圖和地理空間信息服務

地政總署提供地理空間信息，提倡更廣泛使用空間數據和位置資訊。該署負責制定和推行測量、繪圖和地理空間數據方面的政策和標準；管理香港的地理空間和地籍資料數據庫，以及定位基礎設施；為推展空間數據共享平台提供支援；開發全港三維數碼地圖；以及管理政府建築信息模擬數據儲存庫。該署亦進行大地測量、繪圖及土地界線測量工作，並提供製圖和攝影製圖服務，以配合土地及樓宇發展。

地政總署負責製作數碼和紙品地圖，管理土地信息系統，以及為市民提供免費數碼地圖和網上地圖應用程式。二零二四年，該署進一步開放了涵蓋九龍西、大嶼山及離島，以及新界西北地區的三維數碼地圖，讓公眾於空間數據共享平台入門網站和“Open3Dhk”線上平台瀏覽及免費下載。此外，該署推出地下管線資訊系統，供相關部門和公用事業機構使用。

空間數據共享平台的發展

發展局於二零二二年推出空間數據共享平台入門網站，提供超過900個空間數據集予政府部門、業界和市民使用。該局繼續推動使用該平台，營運地理空間實驗室，舉辦比賽、工作坊和講座等活動，以促進空間數據的創造、分析和應用，並與創科界社羣保持密切聯繫，創建空間數據生態圈，推廣空間數據和技術的創新應用。

建築信息模擬的應用

政府持續推廣應用建築信息模擬。屋宇署與地政總署共同開發，用於建築圖則樓面面積資料的自動核查工具於二零二四年推出。政府正開發更多自動核查工具，將於二零二五年推出。此外，屋宇署於二零二四年委託顧問進行研究，就私營界別全面採用建築信息模擬來按照《建築物條例》擬備及呈交圖則以供審批制定技術框架。政府會按照顧問研究結果和持份者的意見，公布採用建築信息模擬來擬備和呈交建築圖則的優化路線圖。

推動長者友善樓宇設計

為鼓勵居家安老，發展局聯同屋宇署於十一月公布長者友善樓宇設計的建議，展開為期兩個月的聚焦諮詢。政府會在諮詢公眾後分階段實施建議，於二零二五年年中起以行政方式(例如作業備考和自願認證計劃)落實鼓勵性設計建議，並於二零二六年上半年通過修訂法例落實強制性設計建議。

樓宇安全及維修

發展局與建築署、屋宇署及伙伴機構攜手合作，提升樓宇安全及建築效率。

政府建築物及公共設施(公營房屋除外)的樓宇檢驗及維修保養工作，主要由建築署負責。二零二四年，建築署在維修工程和翻新及改善工程的總開支，分別為9.073億元及35.839億元，涉及的建築樓面總面積為3 400萬平方米。該署會繼續應用創新技術，提升樓宇保養工作的安全和效率。

屋宇署推行強制驗樓及強制驗窗計劃，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。二零二四年，屋宇署根據該兩項計劃，向605幢樓宇發出法定驗樓通知，以及向605幢樓宇發出法定驗窗通知。

二零二三年，發展局公布多項措施，加強執法及支援樓宇業主或業主立案法團遵辦有關通知。發展局亦設立常設溝通機制，加強屋宇署、民政事務總署及市建局的協作，跟進有關通知的遵辦情況。

政府聯同市建局支援有需要的樓宇業主進行維修及保養工作。二零二四年，通過各項資助計劃(包括樓宇更新大行動2.0、有需要人士維修自住物業津貼計劃、樓宇排水系統維修資助計劃及優化升降機資助計劃)向合資格物業業主批出的資助及貸款接近八億元。截至年底，約有4 000宗申請獲批以優惠價格參加“招標妥”樓宇修復促進服務計劃。該計劃於二零一六年推出，就維修工程的服務採購事宜為樓宇業主提供技術支援。

為解決違例建築物(僭建物)問題，屋宇署優先就新建或正在施工的僭建物，以及對生命財產構成明顯威脅或迫切危險的僭建物採取執法行動。該署亦清拆在樓宇外部(包括天台、平台及天井)的僭建物、僭建地庫、與分間單位相關的僭建物、新界豁免管制屋宇的僭建物和僭建招牌。二零二四年，屋宇署發出了8 074張法定清拆令，並拆除了28 504個僭建物。

二零二四年，因未有遵從清拆令而被屋宇署檢控的個案有3 770宗，被法院定罪的個案則有2 371宗，罰款總額達2,529萬元。此外，該署舉辦不同宣傳活動，推廣樓宇安全文化。

檢討《建築物條例》

政府在二零二三年《施政報告》建議檢討《建築物條例》，以及為確保樓宇安全和加強建築工程安全提出修訂建議。發展局聯同屋宇署在二零二四年完成檢討該條例，並於十二月開始為期兩個月的公眾諮詢。發展局會敲定修訂該條例的建議，並展開修訂條例草案的草擬工作，目標是在二零二六年上半年向立法會提交有關草案。

升降機及自動梯

機電工程署定期進行巡查，並更新有關升降機和自動梯的設計、建造及維修的實務守則。二零二四年，該署繼續與市建局合作推行45億元的優化升降機資助計劃，以提升舊式升降機的安全。該計劃推行至今，已有1 467部經優化的升降機啟用，並有3 761部舊式升降機進入工程組織、招標或施工階段。

基礎建設

基建投資

政府發展新基建和改善現有設施，以切合本港經濟發展的需要和優化居住環境。

改善碼頭計劃

改善碼頭計劃第一階段涵蓋十個公共碼頭，其中南丫島的新北角碼頭及西貢的新滘西村碼頭已分別於二零二二年十一月及二零二四年九月啓用；六個碼頭正在動工，預計於二零二五年至二零二六年間分批完成；餘下兩個碼頭的改善工程的詳細設計已大致完成。至於第二階段涵蓋的13個公共碼頭，五個碼頭的建造工程正在進行並預計於二零二五年至二零二六年間分批完成，兩個碼頭處於詳細設計階段，餘下六個正在規劃中。

渠務

渠務署管理長約2 800公里的雨水渠和水道、約21公里的雨水排放隧道、五個容量共約25萬立方米的蓄洪池，以及27個鄉村防洪抽水計劃。該署推展多項雨水排放系統改善工程，以配合地區發展和應對氣候變化帶來的影響。

渠務署於八月在黃大仙、九龍城、石硤尾、沙田、大埔、觀塘及東區開展雨水排放系統改善工程，以提升有關雨水排放系統的防洪水平。

渠務署定期巡查、清理和維修排水系統。二零二四年，該署巡查了約2 300公里和清理了約790公里的排水渠及水道。

斜坡安全

土木工程拓展署採用高標準和先進技術，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，並緩減天然山坡的山泥傾瀉風險，務求改善斜坡安全。該署亦管理山泥傾瀉警告系統，以提醒市民注意暴雨期間的山泥傾瀉危險。

該署根據長遠防治山泥傾瀉計劃，於二零二四年鞏固150個政府人造斜坡，並緩減了37幅天然山坡的山泥傾瀉風險。此外，該署亦為101個私人人造斜坡進行安全篩選研究。

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。根據東江供水協議，每日的供水量可以靈活調節，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。二零二四年，本港輸入約8.2億立方米東江水，佔香港淡水用量七至八成。

存水量與用水量

本港全年一直維持全日供水，而全年錄得的降雨量為2 310毫米。截至二零二四年年底，水塘總存水量約為4.1億立方米。

截至年底，全港約有320萬個用水帳戶。年內的食水用量約為10.6億立方米，每日平均食水供應量約為289萬立方米，而沖廁海水的全年供應量則為約3.1億立方米。

全面水資源管理

政府推行全面水資源管理策略，着重控制食水需求增長，並利用多元化的水資源，提升食水供應的應變能力，以抵禦氣候變化帶來的極端影響。將軍澳海水化淡廠第一期已於二零二三年年底開始供應食水，產量可達每日135 000立方米。

數字水務辦公室

數字水務辦公室在六月成立，負責運用科技提升運作表現和效率，推動供水服務數字化。有關措施包括加強應用智能裝置、數碼孿生技術和人工智能，以及更廣泛利用網上實時感應器和機械人，目的是優化運作表現、實現預測性維護及加強應急能力，以確保供水可靠高效及提供優質客戶服務。

水務工程

沙田濾水廠原地重置工程(南廠)及小蠔灣濾水廠擴展工程的主項工程正在進行中，預計分別於二零二七年及二零二八年投入運作。

食水安全

水務署檢測從源頭、供水及分配系統，以至用戶水龍頭抽取的食水樣本，以確保食水水質。該署亦鼓勵業主推行建築物水安全計劃，進一步保障食水安全。截至二零二四年年底，大約四成香港住戶居於已實施該計劃的樓宇。

水務署的水安全計劃資助計劃鼓勵推行水安全措施，以期進一步保障食水安全。截至二零二四年年底，該署收到逾1 800幢合資格樓宇的申請。

為進一步減低鉛滲入食水的風險，該署於九月修訂金屬水管物料的一般認可制度，規定該等物料在用於指明水管工程時的鉛含量上限為3.5%。

項目策略及管控

發展局一直制定和推行措施，以加強成本管理措施、提升推展項目能力、帶領策略性發展以提高成本效益，並加強與國際對口部門及本地業界持份者協作。

“建造業2.0”

政府推行“建造業2.0”，提倡創新、專業化及年青化，鼓勵行業改革和提升建造業。政府亦推動創科應用(包括高效建築、建造業數碼化、建築信息模擬及“安全智慧工地”系統)，並協調各工務部門在工務工程項目推廣應用研發，以提高生產力、加強建造監管和質量保證，並改善工地安全。

“組裝合成”

除了規定基本工程項目的指定政府建築物須採用“組裝合成”建築法外，政府陸續推行加強“組裝合成”組件供應鏈的措施，包括組件審批、生產、稅務、運送、儲存和認證等事宜，與內地優勢互補，推動“組裝合成”高質量發展。

建造業數碼化

發展局利用已建立的綜合數碼平台，整合所有工務工程項目的數據，進一步應用人工智能技術進行大數據分析，檢視工程項目在成本及進度方面的表現。此舉有助適時推行應對措施，提升管理效率及項目表現，以及繼續帶領及推動建造業數碼化。

香港建築科技研究院

發展局在八月成立香港建築科技研究院，為創新物料、建造方法和技術進行研發，並制定標準、進行測試及發出認證，帶領業界創新。發展局又在十一月推出“組裝合成”製造商認證計劃並接受申請，以期從粵港建造業優勢互補中受惠。

香港建築科技研究院亦會參考內地及海外標準，檢視和改善香港沿用多年的建築標準，以推動本地使用內地及海外優質並具成本效益的建築物料。研究院又與廣東省相關機構合作，推展制定“粵港澳大灣區建築標準”。

建造業

建造業議會

建造業議會支持建造業發展，尤其着重培訓建造業工人。該議會在二零二二年獲政府撥款十億元，用作增加培訓計劃的名額及津貼額，以吸引更多生力軍加入建造業、提升在職工人的技能，以及挽留人才。該議會的培訓名額由二零二一至二二學年的6 000個，增加至二零二二至二三學年至二零二七至二八學年的每年最少12 000個。

在發展局的支持下，建造業議會於一月推出“一專多能”特別班培訓課程，鼓勵已登記的半熟練及熟練工人接受另一工種的培訓，並取得相關工種的半熟練技工資格，從而使本地建造業工人能夠參與更多工種，提高其就業機會，以及應對人手短缺工種的人力需求。

全港約有665 000名註冊建造業工人，當中半熟練或熟練工人有255 000人。政府與建造業議會合作，監察建造業人力供求情況，並支援本地工人的培訓。在本地工人優先就業的前提下，政府於二零二三年推出建造業輸入勞工計劃，作為紓緩行業人手短缺問題的輔助措施，配額上限為12 000個。截至二零二四年年底，該計劃共有9 109個獲批而仍然有效的配額。

政府亦與該議會合作營運建造業創新及科技基金。該基金於二零一八年推出，截至十二月已批出約15億元，資助約1 300家企業採用各種科技，並資助約18 000個科技相關的培訓名額。

“安全智慧工地”系統能有效提升工務工程的工地安全表現。為推動建造業更廣泛應用該系統，發展局與建造業議會共同推出計劃，向經實地評核為充分有效應用該系統的工地發出標籤。截至十二月，已有約500個涉及不同工程類別及規模的公私營工地獲發標籤。

十二月，發展局聯同該議會及超過20個行業組織，推出“STEAM UP想建理”項目，製作一套以建造業為主題的科學、科技、工程、藝術及數學(STEAM)學與教材料，供全港所有中小學在課堂使用。此項目的目的是將建築、測量、城市規劃、園境及工程領域的知識，根據中小學相關課程指引融入學校課程。該項目還設立STEAM學習資源中心，內設圖書館，並會舉辦主題展覽、工作坊及各種活動，以促進學生對建造業各專業的興趣與認識。

建造業議會執行和推廣註冊專門行業承造商制度以提升承造商的能力，至今已有20個專門行業的承造商獲得註冊。該制度就安全、管理、工作經驗、施工、財務和誠信管理方面施加註冊要求，旨在提升行業的專業水平。

專業服務的推廣

“職稱”是內地獨有的專業資格評價制度，是評定專業人士技術水平及資歷等級的重要基準，亦是建築企業聘用和晉升人才的依據。由於香港與內地體制有別，香港專業人士過去難以申請內地“職稱”。在粵港政府共同努力下，適用於香港專業人士的新評審機制於二零二三年建立，首先在土木建築、岩土、公路、電機和測控儀器五個工程專業範疇開展試點計劃。首批“職稱”申請的評審工作於二零二四年完成，共有207名來自公營機構、顧問公司和承建商的香港工程師通過評審並取得“職稱”，涵蓋的等級包括“正高級工程師”、“高級工程師”、“工程師”和“助理工程師”。政府將繼續與內地相關部門緊密合作，並協調本地建造業界推展有關工作，把“職稱”的新評審機制常規化，並擴展到其他建造業相關專業。

發展局與廣東省住房和城鄉建設廳代表港粵兩地於三月簽署《加強粵港建築及相關工程領域合作意向書》，從多方面加強粵港建築及工程領域的合作，包括促進大灣區“組裝合成”建築產業協同發展，構建粵港產業鏈。

該意向書促進“組裝合成”的研發、品質認證和國際市場推廣，並支持粵港兩地共同制定建築及工程領域技術和產品的大灣區標準，以及於該等領域的人才培訓工作。

國際基建項目領導峰會

發展局於十一月舉辦首屆國際基建項目領導峰會，彰顯香港作為國際基建中心的地位。峰會匯聚全球超過20個國家和經濟體的逾500名備受尊敬的大型基建項目領導者和具遠見的基建專家，包括政府、學術、建造及金融等界別。主要嘉賓有內地和海外的政府高層官員，以及世界經濟論壇和國際管理發展學院等知名國際組織的代表。

綠化、園境及樹木管理工作

發展局負責制定政策和統籌園境及樹木管理的策略和措施。該局以通盤方式處理園境及樹木管理事宜，並以公眾安全為首要考慮，提倡為新種植物預留足夠生長空間、選擇適當的種植品種、採用優質園境設計和種植方法，以及妥善護養樹木。

在城市林務發展基金下設立的學習資助計劃和見習生計劃，鼓勵年輕人投身樹藝業，而兩項計劃的優化措施已經實施。截至二零二四年年底，發展局已收到約1 200份資助申請，並有約260人參與了見習生計劃。

自樹木管理人員註冊制度在二零二零年推出以來，約有950名申請人已註冊為樹木管理人員。政府已就新建造及維修合約聘請註冊人員，以提升樹木管理工作的質素。

發展局於四月主辦香港2024國際城市林務研討會，以“綠色都會：城市林木於可持續未來的關鍵角色”為主題，提供平台予國際專家和林務業界從業員交流意見，並探討各個相關課題。

年內，該局繼續推行就路旁樹木的種植和護養而制定的一系列優化措施，包括擴大樹木風險評估範圍。路旁樹的合適性和可持續性研究正在進行中。

網址

建築署：www.archsd.gov.hk

土木工程拓展署：www.cedd.gov.hk

建造業2.0——變革的時刻：www.psgo.gov.hk/assets/pdf/Construction-2-0-tc.pdf

發展局：www.devb.gov.hk

渠務署：www.dsd.gov.hk

機電工程署：www.emsd.gov.hk

地政總署：www.landsd.gov.hk

空間數據共享平台入門網站：portal.csdi.gov.hk

“Open3Dhk”線上平台：3d.map.gov.hk

地下管線資訊系統：www.uuis.gov.hk

規劃署：www.pland.gov.hk

水務署：www.wsd.gov.hk