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、城市设计和文物保育，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、优化海滨和活化现有已建设区，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，该科负责监督多个范畴的政策事宜，包括供水、斜坡安全、升降机与自动梯安全、防洪、推广建造业专业服务和良好作业方式、把九龙东转型为第二个核心商业区、绿化和树木管理，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”预测完成量约为2 600公顷，当中约七成(约1 800公顷)来自北部都会区。政府会持之以恒造地，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，应付香港未来经济和社会发展需要。

土地发展措施

政府正推展多个大型土地发展项目，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。该等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，约占香港总面积三分之一。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／厦村新发展区预计会提供约66 700个新单位，可容纳184 000名新增人口，并提供15万个新增就业职位。第一期发展工程于二零二零年展开，而首个专用安置屋村亦于

二零二四年十一月入伙。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，与屯马线洪水桥站的预计启用时间互相配合。

该新发展区内的“片区开发”试点于二零二五年十二月公开招标。该试点总面积约11公顷，包括三幅住宅用地及三幅企业及科技园用地。招标以产业为导向，并提供一系列的便利措施，以吸引优质企业落户该新发展区，带动产业链成长。

政府在三个新发展区预留土地发展北都大学城，洪水桥／厦村新发展区是其中之一。该新发展区馀下阶段部分用地的规划纳入流浮山、尖鼻咀及白泥地区研究，现正进行检讨，旨在审视该等用地与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

政府曾于二零二四年就流浮山、尖鼻咀及白泥的发展建议进行公众参与活动。发展建议主要以建立数码科技枢纽和推广生态旅游为主题，目标是提供约48 000至53 000个新单位，合共容纳约141 000至146 000人，以及提供约50 000个新增就业职位。其后，政府邀请市场就位于尖鼻咀及白泥的两个拟议生态旅游节点提交意向书，共接获19份回覆。政府正整合和分析所收集的意见，并考虑其他相关因素，以制定最终建议。

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，可容纳约98 700名新增人口，并提供约13 700个新增就业职位。第一期发展的土地平整及基础设施工程于二零二二年展开，目标是于二零二九至三零年度或之前开始让首批居民入伙。第二期发展的建造工程于九月展开，预期居民可由二零三二年起陆续入伙。政府正就扩大第三期发展规模进行检讨。

港深创新及科技园

港深创新及科技园占地87公顷。根据园区的发展纲要，园区第一期发展会提供约100万平方米的总楼面面积。首批土地已在二零二一年年底产出以供兴建上盖设施，而第一批共三幢大楼自二零二四年年底起陆续落成。该园已在十二月正式开园。

新田科技城

新田科技城会提供约50 000至54 000个新单位，可容纳约147 000至159 000名新增人口，并提供约165 000个新增就业职位。新田科技城第一期第一阶段发展的工程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

政府于十月公布牛潭尾的最终发展建议，涉及约130公顷用地，其中约52公顷建议用作发展北都大学城(包括第三所医学院的校舍)，另有约十公顷建议用作发展综合医教研医院。馀下面积主要为综合住宅社区，提供约12 600至13 800个新住宅单位，可容纳约35 400至38 500人。整个发展项目预计会创造26 000个新增就业职位。有关修订规划图则及收回土地的法定程序亦分别于十月底及十二月中展开。

古洞北／粉岭北新发展区

古洞北／粉岭北新发展区会提供约86 200个新单位，可容纳约226 700名新增人口，接近七成的新单位为公营房屋单位。此外，该新发展区可创造约53 100个新增就业职位。发展工程在二零一九年展开，并于二零三一年或之前分阶段完成。首批私营房屋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。

马草垄新发展区

政府在二零二二年就马草垄地区的土地用途进行研究，当中涵盖古洞北新发展区的部分用地。其后，政府于一月至三月就发展建议进行公众参与活动。马草垄地区拟提供约9 800至10 700个新私人住宅单位连休憩用地和配套设施，以满足港深创新及科技园创科人才的住屋及日常需要。

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。政府在二零二四年十二月公布新界北新市镇的初步发展建议，继而在一月至三月进行为期两个月的公众参与活动。

除了提供用地推动不同产业的发展外，政府初步预留约40公顷土地作专上教育用途，以作为北都大学城的重要组成部分。此外，政府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会提供约163 000至176 000个单位，可容纳约449 000至484 000人，并创造约165 000个就业职位。由于所涉面积庞大，政府建议首先推出约206公顷的优先发展区，以推动口岸经济、发展新兴产业和培育高端人才。

凹头

为善用北环线带来的发展潜力，行政长官在二零二五年《施政报告》宣布，委托香港铁路有限公司(港铁公司)检讨凹头的土地用途，以探讨可否增加凹头站沙埔一带私营房屋的占比，并拓展该区为新发展区。目标是在二零二六年公布检讨结果。

东涌新市镇扩展计划

东涌新市镇扩展计划(涵盖东涌东及东涌西)会提供约64 800个单位，并建设商业枢纽作写字楼、零售及酒店用途。工地平整及基础设施工程正分阶段进行。第一阶段工程已完成超过一半，预计于二零二八年大致完成。首批居民于二零二五年开始迁入。第二阶段工程于二零二五年四月展开，预计于二零二六年至二零三零年分阶段完成。东涌新市镇扩展计划馀下阶段工程的详细设计正在进行。

将军澳第137区

将军澳第137区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50 000个房屋单位及相关配套设施，以满足日后迁入该区的居民的日常需要。经考虑从地区收集到的意见后，政府优化方案，包括推行措施加强该区的宜居度及连接度。相关法定程序于二零二五年完成，前期准备工程亦于二零二五年年底开展。《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—油塘隧道会为该区居民提供服务。

龙鼓滩填海和重新规划屯门西地区

龙鼓滩／屯门西临海用地广阔，邻近北部都会区、香港国际机场及珠江三角洲地区，具有优越的陆路和海路交通接驳度。政府于二零二五年年中公布龙鼓滩填海和重新规划屯门西项目的初步发展建议，提出善用两个地方的策略位置打造“智绿产业港”，主力发展四个具增长潜力的核心产业，分别是绿色／新能源、先进建造业、循环经济和现代物流业／内河码头。

政府现正因应在为期两个月的公众参与活动期间所收集的意见，进一步完善有关的整体土地用途建议，并进行详细的工程设计／技术评估，以制定相关建议发展大纲图。

发展岩洞

政府正推展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、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，以及重置域多利亚公众殓房的项目，均正在进行。

地下采石也可供应石材，并能带来收入。有关试点位于蓝地，其收入合约于二零二五年展开。此外，政府正就青衣北及大屿山深水角的地下采石和岩洞发展进行研究。

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由二零一二年的170万平方米增加至二零二五年的380万平方米，并会逐步增加至超过400万平方米，规模可媲美中环核心商业区。

此外，启德发展计划涵盖旧机场及邻近地区，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建设施。

跃动港岛南

按照有关黄竹坑、香港仔和鸭脷洲的《跃动港岛南概念总纲计划3.0》，以及为激发该三个地区的活力的行人环境及交通改善研究结果，发展局完成40项具即时成效的措施，以改善连接度、易行度、公共空间和避风塘海滨。

在大型工程计划方面，政府于十一月就扩建香港仔避风塘招标。此外，政府就兴建游艇停泊设施的建议于一月至四月邀请市场提交意向书，其后共接获八份来自包括本地和海外发展商、酒店／娱乐集团、游艇会开发／营运商等企业／机构的意向书。有关游艇停泊设施及住宅综合发展的技术评估研究于十一月展开，目标是于二零二七年上半年招标。

在“活力环岛长廊”项目中，贯通瀑布湾公园至数码港道的行人天桥，以及南湾泳滩至春磡角道的新步行径竣工。

优化海滨

二零二五年，政府继续贯通维多利亚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，在二零二零年至二零二五年年底开放合共64个海滨场地，把海港沿岸的海滨长廊延长至约32公里。随着东岸板道开放，由坚尼地城至筲箕湾全长约13公里的港岛海滨现已贯通。

政府在选定的海滨地点，以试点方式引入餐饮、零售、娱乐等商业设施。位于湾仔、观塘和茶果岭海滨的智能售卖点已投入服务，提供轻食、饮品和期间限定产品。中环、湾仔、北角和尖沙咀海滨亦正陆续加设轻食饮品摊档。

政府于五月完成修订《保护海港条例》，就规管在维多利亚港进行的填海工程订立更清晰的机制，同时精简优化海滨项目涉及的小规模填海工程及海港非永久填海工程的机制。

红磡海滨

政府于四月就红磡站周边和海滨一带用地初步发展建议展开为期两个月的公众咨询。政府正联同港铁公司为拟议发展进行详细技术评估，并敲定发展建议及详细发展参数，目标是于二零二六年下半年开展相关法定程序。

南大屿生态康乐走廊

政府按照大屿山“北发展、南保育”的原则构建南大屿生态康乐走廊，以提升南大屿海岸(包括长沙、水口、石壁和贝澳)的生态康乐潜力，并藉着南大屿丰富天然生态及历史文化资源，发展生态康乐旅游以促进地区经济。政府现正检视和分析在四月至七月期间所收集的意见和建议，完善和提升该走廊的发展方案。

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。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。政府正在检视馀下的荃湾至屯门段单车径的推展进度。

活化工业大厦

截至二零二五年年底，城市规划委员会批准71宗工业大厦重建申请。在申请人确定增加发展密度的建议在技术上可行后，该会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。

精简行政程序

发展局继续精简行政程序，以加快发展流程和降低建筑成本。该局亦会精简审批程序以加速推展大型发展项目。政府工程项目由项目策略及管控处负责，北部都会区内的私人项目会由新成立的北部都会区专案监督办公室负责，而北部都会区以外的私人项目则由项目促进办事处负责。

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和作其他用途。重新发展该等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。

二零二五年，政府售出四幅住宅用地、一幅物流服务及公众停车场用地，以及一幅电动车充电站用地，地价约为84.7亿元。预计该四幅住宅用地可提供约2 410个私人住宅单位。考虑到二零二五年的市场情况，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。

二零二五年，地政总署完成77宗契约修订和换地交易，涉及约1 260公顷土地，地价约为64亿元。该等土地交易预计可提供约8 815个住宅单位，以及最多92 870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。

政府在二零二五年《施政报告》提出三项创新措施，利用新发展土地增加市场重建诱因和加快市区重建。该等措施包括在北部都会区为市建局预留用地，以供日后考虑根据“楼换楼”计划兴建重置单位、容许跨区转移地积比率至包括新发展区在内的其他地区，以及在七个指定地区适度增加符合若干准则的私人重建项目的地积比率。发展商可选择把增加的地积比率转化为地价金额，用作抵销原址重建或其他土地交易所需缴付的地价。

发展局在十月至十二月就敲定转移或增加地积比率的措施进行谘询，以期在二零二六年第三季实施相关措施。市建局如期于二零二五年年底提交荃湾及深水埗地区规划研究的更新大纲蓝图。相关决策局和部门正审视有关建议，并会向市建局提出意见，让市建局修订建议和制定最终研究报告。

建筑工程的发展

私营发展

二零二五年，有89个建筑地盘展开上盖建造工程，涉及的总楼面面积达101万平方米。建成的楼宇有476幢，总楼面面积为226万平方米，工程费用达1,121亿元。

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、本地和中国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。该署在公共建筑设计方面备受肯定，在二零二五年获得63个区域及国际奖项。

二零二五年，建筑署完成32项工程，亦展开27项工程。其中，“简约公屋”工程于二零二五年提供大约9 500个单位，馀下20 500个单位会在二零二五至二六年度至二零二七至二八年度的三年间提供，即合共三万个单位。

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

城市规划委员会是法定机构，负责监督法定图则的拟备和检讨工作，以及审批规划申请。二零二五年，该会修订24份法定分区计划大纲图，亦更新与法定规划有关的文件，包括法定图则词汇释义、根据《城市规划条例》第16条提出规划许可申请的申请须知，以及就规划申请提交视觉影响评估资料的城市规划委员会指引，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，定期检讨手册内容。有关住宅发展密度、休憩用地、易行度策略及旅游车／巴士泊车位、城市设计及岩洞发展的准则于十二月更新。

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。

二零二五年，规划事务监督处理440宗违例发展新个案，并就492宗个案发出2 399封警告信或催办信、就三宗个案发出61份停止发展通知书、就396宗个案发出2 232份强制执行通知书、就137宗个案发出700份恢复原状通知书，以及就439宗个案发出2 267份完成规定事项通知书。在87宗个案中，共有170名被告罪名成立。经政府采取执管及检控行动后，有383项涉及共73公顷土地的违例发展已经中止，另有42项涉及共12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。现时约有373 300间已登记寮屋。该等寮屋准予保留，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。

二零二五年，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，亦清拆或清空229间违反寮屋管制政策的违例寮屋。该署又处理约18 000宗不合法占用政府土地的举报个案，以及约1 728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，并于二零二五年为当中约7 208个进行维修工程。

年内，地政总署为约1 155份涉及已批租土地上树木和园境的发展管制方案，以及约1 900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22 400宗个案进行非定期植物护养。

契约续期

《政府租契续期条例》于二零二四年生效，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。二零二五年，政府为二零三二年到期的地契续期，涉及28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。二零二五年，该署批准773宗兴建小型屋宇的申请和297宗重建旧村屋的申请。此外，该署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。二零二五年，该署批准23宗预售未建成楼宇单位的申请，涉及约10 800个住宅单位，并批准28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。二零二五年，政府为推行工务工程计划(包括公营房屋发展项目)收回超过160万平方米私人土地，并支付约185亿元补偿；向因11个市区重建项目而被收回的26个物业的业主支付1.384亿元补偿；以及为多个铁路项目支付4,150万元收地补偿。

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。政府在二零二四年把资助计划的承担额由10亿元

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。截至二零二五年年底，发展局批出资助，在31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，并备存土地记录供市民查阅。文件的主要类别包括买卖合约、转让契约和按揭。现时有超过300万份土地登记册及2 700万份文件可用电子方式查阅。年内送交注册的土地文件共有418 055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。

现行的契约注册制度会逐步由业权注册制度取代。随着《土地业权条例》的修订于九月获得通过，发展局会按先订立后审议的程序向立法会提交各项附属法例建议，以订立新制度的运作细节。新制度预期于二零二七年上半年首先在新批出土地实施，令业权更为明确，并简化物业转易程序。

空间数据共享平台的发展

空间数据共享平台入门网站提供超过1 000个空间数据集予政府部门、业界和市民使用，二零二五年录得逾205万次数据集下载量，以及逾95亿次应用程式介面请求。发展局继续推广使用该平台，营运地理空间实验室，举办比赛、工作坊、讲座等活动，以促进空间数据的创造、分析和应用，并与创科界持份者保持密切联系，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。屋宇署于二零二五年推出用于卫生设备、消防安全、建筑物间距及结构要求的自动核查工具。

二零二四年的顾问研究旨在就私营界别全面采用建筑信息模拟，以根据《建筑物条例》拟备和呈交图则供审批制定技术框架，相关结果于二零二五年年底提交政府。

为进一步提升建筑信息模拟模型的品质和应用成效，发展局规定自二零二五年四月起所发出的招标文件，须把建筑信息模拟模型纳入招标文件及工程合约，使其对合约双方均具合约约束力。

为实现跨软件和跨地域的无缝协作，促进数据互联互通和整合，并与国际标准接轨，政府正推动建构开放且标准化的数据平台，在工程的不同阶段采用开放式建筑信息模拟作为通用协作语言。

政府亦正推动在软件、技术及标准方面多元化发展建筑信息模拟，并融合人工智能的高质量软件优势，打造具韧性和创新的数码生态系统，推动建造业升级进步。

推动智慧城市发展的测量、绘图和地理空间信息服务

地政总署提供地理空间信息及相关服务，以配合香港智慧城市的发展，并推动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；管理全港的定位基础设施，以及内容详尽的本港地理空间和地籍资料数据库；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。该署亦开发和管理不同的应用程式和流动应用程式，例如地理资讯地图、“MyMapHK”等。

二零二五年，地政总署推出全港三维数码地图，让市民通过空间数据共享平台入门网站和“Open3Dhk”平台免费浏览和下载。该署亦推出地下管线资讯系统及政府建筑信息模拟数据库。三维数码地图、地下管线资讯系统及政府建筑信息模拟数据库组成本港数码基建的关键部分，有助开发各类与土地行政、城市管理、民生服务和经济发展相关的应用程式。

推动长者友善楼宇设计

为鼓励居家安老和推动长者友善楼宇设计，政府完成制定长者友善楼宇设计的方案，当中包括鼓励性设计和强制性规定，通过两级安排实施。在鼓励性设计方面，屋宇署于二零二五年年中更新作业备考及《设计手册：畅通无阻的通道》，以推行有关设计。至于强制性规定方面，政府于二零二六年上半年通过修订《建筑物(规划)规例》予以实施。

此外，发展局与香港绿色建筑议会及建筑环保评估协会合作，推出属自愿参与性质的“长者友善楼宇”认证计划，以鼓励和推动业界采用长者友善楼宇设计的建议作业范例。

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。二零二五年，该署维修的建筑楼面总面积为3 460万平方米，并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。二零二五年，该署根据该两项计划，向613幢楼宇发出法定验楼通知，以及向609幢楼宇发出法定验窗通知。

发展局推展多项措施，加强执法并支援楼宇业主或业主立案法团遵办有关通知。该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。二零二五年，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)向合资格物业业主批出的资助接近14亿元。截至二零二五年年底，约有4 400宗申请获批以优惠价格参加“招标妥”楼宇复修促进服务计划。该计划于二零一七年推出，就维修工程的服务采购事宜为楼宇业主提供技术支援。

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。二零二五年，屋宇署发出7 112张法定清拆令，并拆除29 109个僭建物。

二零二五年，屋宇署因未有遵从清拆令而发出的传票有3 540张，被法院定罪的传票则有2 486张，罚款总额达2,889万元。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》

为修订《建筑物条例》而进行的两个月公众咨询于二月结束，政府正检视相关建议并草拟法例修订草案，目标是在二零二六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。二零二五年，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，有2 263部经优化的升降机启用，并有3 707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，当中七个码头，包括南丫岛北角码头、滘西村码头、二澳码头、粮船湾码头、荔枝庄码头、深涌码头和马湾石仔湾码头已开放予公众

使用；一个码头正在动工，预计于二零二六年完成；馀下两个码头的改善工程的详细设计大致完成。

至于第二阶段涵盖的13个公共码头，当中三个码头，包括马料水新渡轮码头、三门仔村码头和马湾涌码头已开放予公众使用；四个码头的建造工程正在进行并预计于二零二六年至二零二七年陆续完成；馀下六个码头正在规划或工程设计阶段。

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。

面对极端天气，政府制定涵盖超前准备、加强预警、果断应急及迅速复原的综合防洪管理策略。渠务署会在二零二六年至二零三零年间在尖沙咀、观塘、旺角、黄大仙、九龙城、港岛南部、东区、北区、元朗、沙田及大埔完成14项雨水排放系统改善工程。

渠务署定期巡查、清理和维修排水系统。二零二五年，该署巡查约2 300公里和清理约800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。

土木工程拓展署于二零二五年巩固151个政府人造斜坡，并缓减46幅天然山坡的山泥倾泻风险。此外，该署为102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。二零二五年，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2 559毫米。截至二零二五年年底，水塘总存水量约为4.1亿立方米。

截至年底，全港约有330万个用水帐户。年内的食水用量约为11亿立方米，每天平均食水供应量约为295万立方米，而冲厕海水的全年供应量则为约三亿立方米。

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食水产量可达每天135 000立方米，而石湖墟再造水厂向上水和粉岭部分地区供应再造水作冲厕用途。水务署正探讨扩展再造水供应至其他合适的北部都会区新发展区作非饮用用途。安达臣道石矿场用地的中央中水重用系统逐步为该区供应重用中水作非饮用用途。

数字水务办公室

数字水务办公室推动数码转型项目和制定智慧水务发展策略。重点发展策略包括减少因供水压力过高而导致水管爆裂和渗漏的情况，构建收集和分析供水及用水实时数据的平台，以及全方位持续监测整个供水管网的运作情况。

水务署亦计划开发智慧水压管理系统，实施供水管网的智能动态减压，在不影响市民用水的情况下，优化管网运作表现，实现预测性维护和加强应急能力。

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，预计分别于二零二七年及二零二八年投入运作。

食水安全

为确保食水水质，水务署从源头以至用户水龙头抽取样本作检测，并于二零二五年更新香港食水标准。

为进一步保障食水安全，水务署鼓励业主实施建筑物水安全计划，并推出水安全计划资助计划以支援业主。截至二零二五年年底，资助计划共接获逾2 200幢合资格楼宇的申请。截至年底，约42%的住户居于已实施建筑物水安全计划的楼宇。

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。

政府提倡创新、专业化及年青化，鼓励并推动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、更广泛应用人工智能技术及建造机械人、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”

发展局正推动粤港澳大湾区(大湾区)“组装合成”建筑产业发展，善用中国内地作为主要生产基地的优势，全面落实加强“组装合成”供应链的各项措施。香港则专注于研发、品质认证和国际市场推广，构建粤港产业链，推动“组装合成”建筑成为从大湾区走向国际的优势产业。

建造业数码化及机械人

发展局正推动建造业把整个项目周期数码化，并推行不同措施，包括数码工程监督系统、数码项目推展系统、基本工程综合数码平台等。

发展局亦优先在工务工程项目中广泛应用人工智能技术及建造机械人，包括在基本工程综合数码平台应用人工智能进行大数据分析、推出建造业知识人工智能助手平台，以及在多方面应用建造机械人。

发展局陆续推出相关政策，要求新开展的工务工程项目在合适的工序上须采用高效的人工智能应用程式及建造机械人，全面提升工程的整体工作效率及表现。

香港建筑科技研究院

发展局于二零二四年成立的香港建筑科技研究院(建科院)，引领建造业界加强创新应用，提升生产力、成本效益及工地安全表现。

在推动应用研发方面，建科院通过以工务工程作为试点项目，引入先进建筑科技及创新建筑物料，以提升建造业界的施工效率及安全表现。

在标准制定方面，建科院正检视并优化沿用多年且对成本影响较大的建筑标准及要求，并与广东省相关单位协作，展开与制定湾区建筑标准相关的工作。

在认可、认证及检测方面，建科院于九月推行建筑产品认可计划，确保建筑产品质素和扩展产品供应市场，为建造业引入优质并具成本效益的建筑产品。此外，建科院于二零二四年推出MiC制造商认可计划。

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。

为协助建筑工人转型，建造业议会于二零二五年推出建造业加强培训支援措施，增加“一专多能”及“技能提升”培训学额。“一专多能”培训课程协助建造业熟练工人掌握更多不同工艺技能，特别是需求殷切的工种；而“技能提升”培训课程则培训普通工人成为熟练工人，包括成为“中工”和”大工”。建造业议会亦全数豁免相关课程学费和增加培训津贴，并与工会及商会合作优化就业及培训配对服务。

全港约有609 000名注册建造业工人，当中半熟练或熟练工人有244 000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，作为纾缓人手短缺问题的辅助措施，配额上限为12 000个。截至二零二五年年底，该计划共有7 052个获批而仍然有效的配额。

政府亦与建造业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，截至十二月共批出约22亿元，资助约1 500家企业采用各种科技，并资助约20 000个科技相关的培训名额。

“安全智慧工地”系统提升工地安全表现。为推动更广泛应用该系统，发展局与建造业议会推出计划，向充分有效应用该系统的工地发出标签。截至十二月，有约660个涉及不同工程类别及规模的公私营工地(即约六成工地)获发标签。此外，该局与深圳前海管理局在前海选定试点项目，在各建造阶段采用“安全智慧工地”系统，为在大湾区应用该系统奠下关键基础。

二零二四年推出的“STEAM UP想建理”项目，制作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，供中小学在课堂使用。STEAM学习资源中心举办主题展览、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。

在七月举行的学与教博览中，发展局联同建造业议会推出首个与教育界合办的项目“基建x教育”展览暨“STEAM UP想建理”第一阶段成果启动礼，吸引约二万名教育专业人士参与。

建造业议会继续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，至今有21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。

湾区标准及“一试多证”

发展局与广东省及澳门特别行政区合作，就建造技术工人及技术人员的技术水平建立湾区标准，并推展“一试多证”安排。政府分别在三月及六月就首两个技术工人试行工种(即油漆工及砌砖工)及首个技术人员试行职位(即土木工程监工)实施“一试多证”安排。

专业服务的推广

“职称”是中国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。凭着粤港政府的共同努力，适用于香港建造业专业人才的新评审机制于二零二三年制定，并于二零二四年首先为五个工程专业范畴的香港建造业专业人士完成试点评价工作。

二零二五年，评审机制新增三个工程专业(机械工程、通信工程和网路空间安全)，以及属于建造业的两个专业(建筑学及工程造价)。由该机制推行至今共有578名香港建造业专业人士获得中国内地“职称”。

项目成本管理论坛

发展局辖下的主要项目精英学院于十一月七日举办项目成本管理论坛2025，以“建筑新常态：共创成本效益新格局”为主题，探讨如何通过优化采购策略和应用创新技术，加强建造项目的成本管理，提升成本效益。该论坛汇聚来自不同地区的专家讲者，分享改革与创新的实践经验。超过400名来自香港、中国内地、新加坡、卡塔尔、英国等地的政府部门、工程顾问公司、承建商和专业机构代表参与该论坛，当中超过300人亲身出席，另外100人则以线上方式参加。

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，因应实际情况对历史和文物建筑及具考古研究价值地点加以保护、保育和活化更新，让我们这一代和子孙后代均可受惠共享。在落实这项政策时，政府充分顾及发展需要、对私有产权的应有尊重、财政考虑、跨界别合作等因素，以促进持份者和社会大众的积极参与。在此基础上，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。

保育历史建筑基金为促进历史建筑的保育工作提供财政支援，设有活化历史建筑伙伴计划。在该计划下，历史建筑在活化后，会由非牟利机构按其活化建议营运。二零二五年，共有14个项目正在营运，全年吸引超过160万人次参观。与此同时，获得基金资助的公众参与活动共吸引超过二万人参与。新一轮主题研究资助计划于九月至十二月接受申请。

古物谘询委员会就古物古迹事宜向政府提供意见。截至二零二五年年底，该委员会完成1 638幢建筑物的评级工作，为保育工作提供客观依据。年内，该委员会亦支持政府把位于西营盘的旧赞育医院主楼及上环的广福祠列为法定古迹的建议，并展开相关的法定程序。

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、恐龙化石等范畴，并推出教育计划及活动，以配合大型展览、恐龙化石展览及相关清修工作；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、活态遗产保护传承与城市更新发展国际研讨会等。

第二条大湾区文物径于二零二五年推出。该文物径以东江纵队为主题，串连四项已评级历史建筑及三处纪念或展览设施，加深公众对大湾区抗战历史的认识。

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。截至二零二五年年底，发展局接获约1 800份资助申请，并有约300人参与见习生计划。

自树木管理人员注册制度在二零二零年推出以来，约有1 150名申请人注册为树木管理人员。政府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。

年内，发展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，以及就改善路旁树木的合适性和可持续性推行试点计划，以减低潜在的长远风险。

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
地理资讯地图：www.map.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