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、城市設計和文物保育，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、優化海濱和活化現有已建設區，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，該科負責監督多個範疇的政策事宜，包括供水、斜坡安全、升降機與自動梯安全、防洪、推廣建造業專業服務和良好作業方式、把九龍東轉型為第二個核心商業區、綠化和樹木管理，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”預測完成量約為2 600公頃，當中約七成(約1 800公頃)來自北部都會區。政府會持之以恆造地，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，應付香港未來經濟和社會發展需要。

土地發展措施

政府正推展多個大型土地發展項目，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。該等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，約佔香港總面積三分之一。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／厦村新發展區預計會提供約66 700個新單位，可容納184 000名新增人口，並提供15萬個新增就業職位。第一期發展工程於二零二零年展開，而首個專用安置屋邨亦於

二零二四年十一月入伙。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，與屯馬線洪水橋站的預計啓用時間互相配合。

該新發展區內的"片區開發"試點於二零二五年十二月公開招標。該試點總面積約11公頃，包括三幅住宅用地及三幅企業及科技園用地。招標以產業為導向，並提供一系列的便利措施，以吸引優質企業落戶該新發展區，帶動產業鏈成長。

政府在三個新發展區預留土地發展北都大學城，洪水橋／厦村新發展區是其中之一。該新發展區餘下階段部分用地的規劃納入流浮山、尖鼻咀及白泥地區研究，現正進行檢討，旨在審視該等用地與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

政府曾於二零二四年就流浮山、尖鼻咀及白泥的發展建議進行公眾參與活動。發展建議主要以建立數碼科技樞紐和推廣生態旅遊為主題，目標是提供約48 000至53 000個新單位，合共容納約141 000至146 000人，以及提供約50 000個新增就業職位。其後，政府邀請市場就位於尖鼻咀及白泥的兩個擬議生態旅遊節點提交意向書，共接獲19份回覆。政府正整合和分析所收集的意見，並考慮其他相關因素，以制定最終建議。

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，可容納約98 700名新增人口，並提供約13 700個新增就業職位。第一期發展的土地平整及基礎設施工程於二零二二年展開，目標是於二零二九至三零年度或之前開始讓首批居民入伙。第二期發展的建造工程於九月展開，預期居民可由二零三二年起陸續入伙。政府正就擴大第三期發展規模進行檢討。

港深創新及科技園

港深創新及科技園佔地87公頃。根據園區的發展綱要，園區第一期發展會提供約100萬平方米的總樓面面積。首批土地已在二零二一年年底產出以供興建上蓋設施，而第一批共三幢大樓自二零二四年年底起陸續落成。該園已在十二月正式開園。

新田科技城

新田科技城會提供約50 000至54 000個新單位，可容納約147 000至159 000名新增人口，並提供約165 000個新增就業職位。新田科技城第一期第一階段發展的工程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

政府於十月公布牛潭尾的最終發展建議，涉及約130公頃用地，其中約52公頃建議用作發展北都大學城(包括第三所醫學院的校舍)，另有約十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，提供約12 600至13 800個新住宅單位，可容納約35 400至38 500人。整個發展項目預計會創造26 000個新增就業職位。有關修訂規劃圖則及收回土地的法定程序亦分別於十月底及十二月中展開。

古洞北／粉嶺北新發展區

古洞北／粉嶺北新發展區會提供約86 200個新單位，可容納約226 700名新增人口，接近七成的新單位為公營房屋單位。此外，該新發展區可創造約53 100個新增就業職位。發展工程在二零一九年展開，並於二零三一年或之前分階段完成。首批私營房屋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。

馬草壟新發展區

政府在二零二二年就馬草壟地區的土地用途進行研究，當中涵蓋古洞北新發展區的部分用地。其後，政府於一月至三月就發展建議進行公眾參與活動。馬草壟地區擬提供約9 800至10 700個新私人住宅單位連休憩用地和配套設施，以滿足港深創新及科技園創科人才的住屋及日常需要。

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。政府在二零二四年十二月公布新界北新市鎮的初步發展建議，繼而在一月至三月進行為期兩個月的公眾參與活動。

除了提供用地推動不同產業的發展外，政府初步預留約40公頃土地作專上教育用途，以作為北都大學城的重要組成部分。此外，政府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會提供約163 000至176 000個單位，可容納約449 000至484 000人，並創造約165 000個就業職位。由於所涉面積龐大，政府建議首先推出約206公頃的優先發展區，以推動口岸經濟、發展新興產業和培育高端人才。

凹頭

為善用北環線帶來的發展潛力，行政長官在二零二五年《施政報告》宣布，委託香港鐵路有限公司(港鐵公司)檢討凹頭的土地用途，以探討可否增加凹頭站沙埔一帶私營房屋的佔比，並拓展該區為新發展區。目標是在二零二六年公布檢討結果。

東涌新市鎮擴展計劃

東涌新市鎮擴展計劃(涵蓋東涌東及東涌西)會提供約64 800個單位，並建設商業樞紐作寫字樓、零售及酒店用途。工地平整及基礎設施工程正分階段進行。第一階段工程已完成超過一半，預計於二零二八年大致完成。首批居民於二零二五年開始遷入。第二階段工程於二零二五年四月展開，預計於二零二六年至二零三零年分階段完成。東涌新市鎮擴展計劃餘下階段工程的詳細設計正在進行。

將軍澳第137區

將軍澳第137區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50 000個房屋單位及相關配套設施，以滿足日後遷入該區的居民的日常需要。經考慮從地區收集到的意見後，政府優化方案，包括推行措施加強該區的宜居度及連接度。相關法定程序於二零二五年完成，前期準備工程亦於二零二五年年底開展。《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—油塘隧道會為該區居民提供服務。

龍鼓灘填海和重新規劃屯門西地區

龍鼓灘／屯門西臨海用地廣闊，鄰近北部都會區、香港國際機場及珠江三角洲地區，具有優越的陸路和海路交通接駁度。政府於二零二五年年中公布龍鼓灘填海和重新規劃屯門西項目的初步發展建議，提出善用兩個地方的策略位置打造“智綠產業港”，主力發展四個具增長潛力的核心產業，分別是綠色／新能源、先進建造業、循環經濟和現代物流業／內河碼頭。

政府現正因應在為期兩個月的公眾參與活動期間所收集的意見，進一步完善有關的整體土地用途建議，並進行詳細的工程設計／技術評估，以制定相關建議發展大綱圖。

發展岩洞

政府正推展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、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，以及重置域多利亞公眾殮房的項目，均正在進行。

地下採石也可供應石材，並能帶來收入。有關試點位於藍地，其收入合約於二零二五年展開。此外，政府正就青衣北及大嶼山深水角的地下採石和岩洞發展進行研究。

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由二零一二年的170萬平方米增加至二零二五年的380萬平方米，並會逐步增加至超過400萬平方米，規模可媲美中環核心商業區。

此外，啟德發展計劃涵蓋舊機場及鄰近地區，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。

躍動港島南

按照有關黃竹坑、香港仔和鴨脷洲的《躍動港島南概念總綱計劃3.0》，以及為激發該三個地區的活力的行人環境及交通改善研究結果，發展局完成40項具即時成效的措施，以改善連接度、易行度、公共空間和避風塘海濱。

在大型工程計劃方面，政府於十一月就擴建香港仔避風塘招標。此外，政府就興建遊艇停泊設施的建議於一月至四月邀請市場提交意向書，其後共接獲八份來自包括本地和海外發展商、酒店／娛樂集團、遊艇會開發／營運商等企業／機構的意向書。有關遊艇停泊設施及住宅綜合發展的技術評估研究於十一月展開，目標是於二零二七年上半年招標。

在"活力環島長廊"項目中，貫通瀑布灣公園至數碼港道的行人天橋，以及南灣泳灘至春磡角道的新步行徑竣工。

優化海濱

二零二五年，政府繼續貫通維多利亞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，在二零二零年至二零二五年年底開放合共64個海濱場地，把海港沿岸的海濱長廊延長至約32公里。隨着東岸板道開放，由堅尼地城至筲箕灣全長約13公里的港島海濱現已貫通。

政府在選定的海濱地點，以試點方式引入餐飲、零售、娛樂等商業設施。位於灣仔、觀塘和茶果嶺海濱的智能售賣點已投入服務，提供輕食、飲品和期間限定產品。中環、灣仔、北角和尖沙咀海濱亦正陸續加設輕食飲品攤檔。

政府於五月完成修訂《保護海港條例》，就規管在維多利亞港進行的填海工程訂立更清晰的機制，同時精簡優化海濱項目涉及的小規模填海工程及海港非永久填海工程的機制。

紅磡海濱

政府於四月就紅磡站周邊和海濱一帶用地初步發展建議展開為期兩個月的公眾諮詢。政府正聯同港鐵公司為擬議發展進行詳細技術評估，並敲定發展建議及詳細發展參數，目標是於二零二六年下半年開展相關法定程序。

南大嶼生態康樂走廊

政府按照大嶼山"北發展、南保育"的原則構建南大嶼生態康樂走廊，以提升南大嶼海岸(包括長沙、水口、石壁和貝澳)的生態康樂潛力，並藉着南大嶼豐富天然生態及歷史文化資源，發展生態康樂旅遊以促進地區經濟。政府現正檢視和分析在四月至七月期間所收集的意見和建議，完善和提升該走廊的發展方案。

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。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。政府正在檢視餘下的荃灣至屯門段單車徑的推展進度。

活化工業大廈

截至二零二五年年底，城市規劃委員會批准71宗工業大廈重建申請。在申請人確定增加發展密度的建議在技術上可行後，該會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。

精簡行政程序

發展局繼續精簡行政程序，以加快發展流程和降低建築成本。該局亦會精簡審批程序以加速推展大型發展項目。政府工程項目由項目策略及管控處負責，北部都會區內的私人項目會由新成立的北部都會區專案監督辦公室負責，而北部都會區以外的私人項目則由項目促進辦事處負責。

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和作其他用途。重新發展該等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。

二零二五年，政府售出四幅住宅用地、一幅物流服務及公眾停車場用地，以及一幅電動車充電站用地，地價約為84.7億元。預計該四幅住宅用地可提供約2 410個私人住宅單位。考慮到二零二五年的市場情況，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。

二零二五年，地政總署完成77宗契約修訂和換地交易，涉及約1 260公頃土地，地價約為64億元。該等土地交易預計可提供約8 815個住宅單位，以及最多92 870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。

政府在二零二五年《施政報告》提出三項創新措施，利用新發展土地增加市場重建誘因和加快市區重建。該等措施包括在北部都會區為市建局預留用地，以供日後考慮根據"樓換樓"計劃興建重置單位、容許跨區轉移地積比率至包括新發展區在內的其他地區，以及在七個指定地區適度增加符合若干準則的私人重建項目的地積比率。發展商可選擇把增加的地積比率轉化為地價金額，用作抵銷原址重建或其他土地交易所需繳付的地價。

發展局在十月至十二月就敲定轉移或增加地積比率的措施進行諮詢，以期在二零二六年第三季實施相關措施。市建局如期於二零二五年年底提交荃灣及深水埗地區規劃研究的更新大綱藍圖。相關決策局和部門正審視有關建議，並會向市建局提出意見，讓市建局修訂建議和制定最終研究報告。

建築工程的發展

私營發展

二零二五年，有89個建築地盤展開上蓋建造工程，涉及的總樓面面積達101萬平方米。建成的樓宇有476幢，總樓面面積為226萬平方米，工程費用達1,121億元。

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、本地和中國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。該署在公共建築設計方面備受肯定，在二零二五年獲得63個區域及國際獎項。

二零二五年，建築署完成32項工程，亦展開27項工程。其中，"簡約公屋"工程於二零二五年提供大約9 500個單位，餘下20 500個單位會在二零二五至二六年度至二零二七至二八年度的三年間提供，即合共三萬個單位。

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

城市規劃委員會是法定機構，負責監督法定圖則的擬備和檢討工作，以及審批規劃申請。二零二五年，該會修訂24份法定分區計劃大綱圖，亦更新與法定規劃有關的文件，包括法定圖則詞彙釋義、根據《城市規劃條例》第16條提出規劃許可申請的申請須知，以及就規劃申請提交視覺影響評估資料的城市規劃委員會指引，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，定期檢討手冊內容。有關住宅發展密度、休憩用地、易行度策略及旅遊車／巴士泊車位、城市設計及岩洞發展的準則於十二月更新。

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。

二零二五年，規劃事務監督處理440宗違例發展新個案，並就492宗個案發出2 399封警告信或催辦信、就三宗個案發出61份停止發展通知書、就396宗個案發出2 232份強制執行通知書、就137宗個案發出700份恢復原狀通知書，以及就439宗個案發出2 267份完成規定事項通知書。在87宗個案中，共有170名被告罪名成立。經政府採取執管及檢控行動後，有383項涉及共73公頃土地的違例發展已經中止，另有42項涉及共12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。現時約有373 300間已登記寮屋。該等寮屋准予保留，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。

二零二五年，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，亦清拆或清空229間違反寮屋管制政策的違例寮屋。該署又處理約18 000宗不合法佔用政府土地的舉報個案，以及約1 728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，並於二零二五年為當中約7 208個進行維修工程。

年內，地政總署為約1 155份涉及已批租土地上樹木和園境的發展管制方案，以及約1 900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22 400宗個案進行非定期植物護養。

契約續期

《政府租契續期條例》於二零二四年生效，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。二零二五年，政府為二零三二年到期的地契續期，涉及28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。二零二五年，該署批准773宗興建小型屋宇的申請和297宗重建舊村屋的申請。此外，該署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。二零二五年，該署批准23宗預售未建成樓宇單位的申請，涉及約10 800個住宅單位，並批准28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。二零二五年，政府為推行工務工程計劃(包括公營房屋發展項目)收回超過160萬平方米私人土地，並支付約185億元補償；向因11個市區重建項目而被收回的26個物業的業主支付1.384億元補償；以及為多個鐵路項目支付4,150萬元收地補償。

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。政府在二零二四年把資助計劃的承擔額由10億元

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。截至二零二五年年底，發展局批出資助，在31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，並備存土地記錄供市民查閱。文件的主要類別包括買賣合約、轉讓契約和按揭。現時有超過300萬份土地登記冊及2 700萬份文件可用電子方式查閱。年內送交註冊的土地文件共有418 055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。

現行的契約註冊制度會逐步由業權註冊制度取代。隨着《土地業權條例》的修訂於九月獲得通過，發展局會按先訂立後審議的程序向立法會提交各項附屬法例建議，以訂立新制度的運作細節。新制度預期於二零二七年上半年首先在新批出土地實施，令業權更為明確，並簡化物業轉易程序。

空間數據共享平台的發展

空間數據共享平台入門網站提供超過1 000個空間數據集予政府部門、業界和市民使用，二零二五年錄得逾205萬次數據集下載量，以及逾95億次應用程式介面請求。發展局繼續推廣使用該平台，營運地理空間實驗室，舉辦比賽、工作坊、講座等活動，以促進空間數據的創造、分析和應用，並與創科界持份者保持密切聯繫，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。屋宇署於二零二五年推出用於衞生設備、消防安全、建築物間距及結構要求的自動核查工具。

二零二四年的顧問研究旨在就私營界別全面採用建築信息模擬，以根據《建築物條例》擬備和呈交圖則供審批制定技術框架，相關結果於二零二五年年底提交政府。

為進一步提升建築信息模擬模型的品質和應用成效，發展局規定自二零二五年四月起所發出的招標文件，須把建築信息模擬模型納入招標文件及工程合約，使其對合約雙方均具合約約束力。

為實現跨軟件和跨地域的無縫協作，促進數據互聯互通和整合，並與國際標準接軌，政府正推動建構開放且標準化的數據平台，在工程的不同階段採用開放式建築信息模擬作為通用協作語言。

政府亦正推動在軟件、技術及標準方面多元化發展建築信息模擬，並融合人工智能的高質量軟件優勢，打造具韌性和創新的數碼生態系統，推動建造業升級進步。

推動智慧城市發展的測量、繪圖和地理空間信息服務

地政總署提供地理空間信息及相關服務，以配合香港智慧城市的發展，並推動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；管理全港的定位基礎設施，以及內容詳盡的本港地理空間和地籍資料數據庫；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。該署亦開發和管理不同的應用程式和流動應用程式，例如地理資訊地圖、"MyMapHK"等。

二零二五年，地政總署推出全港三維數碼地圖，讓市民通過空間數據共享平台入門網站和"Open3Dhk"平台免費瀏覽和下載。該署亦推出地下管線資訊系統及政府建築信息模擬數據庫。三維數碼地圖、地下管線資訊系統及政府建築信息模擬數據庫組成本港數碼基建的關鍵部分，有助開發各類與土地行政、城市管理、民生服務和經濟發展相關的應用程式。

推動長者友善樓宇設計

為鼓勵居家安老和推動長者友善樓宇設計，政府完成制定長者友善樓宇設計的方案，當中包括鼓勵性設計和強制性規定，通過兩級安排實施。在鼓勵性設計方面，屋宇署於二零二五年年中更新作業備考及《設計手冊：暢通無阻的通道》，以推行有關設計。至於強制性規定方面，政府於二零二六年上半年通過修訂《建築物(規劃)規例》予以實施。

此外，發展局與香港綠色建築議會及建築環保評估協會合作，推出屬自願參與性質的"長者友善樓宇"認證計劃，以鼓勵和推動業界採用長者友善樓宇設計的建議作業範例。

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。二零二五年，該署維修的建築樓面總面積為3 460萬平方米，並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。二零二五年，該署根據該兩項計劃，向613幢樓宇發出法定驗樓通知，以及向609幢樓宇發出法定驗窗通知。

發展局推展多項措施，加強執法並支援樓宇業主或業主立案法團遵辦有關通知。該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。二零二五年，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接近14億元。截至二零二五年年底，約有4 400宗申請獲批以優惠價格參加"招標妥"樓宇復修促進服務計劃。該計劃於二零一七年推出，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。二零二五年，屋宇署發出7 112張法定清拆令，並拆除29 109個僭建物。

二零二五年，屋宇署因未有遵從清拆令而發出的傳票有3 540張，被法院定罪的傳票則有2 486張，罰款總額達2,889萬元。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》

為修訂《建築物條例》而進行的兩個月公眾諮詢於二月結束，政府正檢視相關建議並草擬法例修訂草案，目標是在二零二六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。二零二五年，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，有2 263部經優化的升降機啓用，並有3 707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，當中七個碼頭，包括南丫島北角碼頭、滘西村碼頭、二澳碼頭、糧船灣碼頭、荔枝莊碼頭、深涌碼頭和馬灣石仔灣碼頭已開放予公眾

使用；一個碼頭正在動工，預計於二零二六年完成；餘下兩個碼頭的改善工程的詳細設計大致完成。

至於第二階段涵蓋的13個公共碼頭，當中三個碼頭，包括馬料水新渡輪碼頭、三門仔村碼頭和馬灣涌碼頭已開放予公眾使用；四個碼頭的建造工程正在進行並預計於二零二六年至二零二七年陸續完成；餘下六個碼頭正在規劃或工程設計階段。

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。

面對極端天氣，政府制定涵蓋超前準備、加強預警、果斷應急及迅速復原的綜合防洪管理策略。渠務署會在二零二六年至二零三零年間在尖沙咀、觀塘、旺角、黃大仙、九龍城、港島南部、東區、北區、元朗、沙田及大埔完成14項雨水排放系統改善工程。

渠務署定期巡查、清理和維修排水系統。二零二五年，該署巡查約2 300公里和清理約800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。

土木工程拓展署於二零二五年鞏固151個政府人造斜坡，並緩減46幅天然山坡的山泥傾瀉風險。此外，該署為102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。二零二五年，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2 559毫米。截至二零二五年年底，水塘總存水量約為4.1億立方米。

截至年底，全港約有330萬個用水帳戶。年內的食水用量約為11億立方米，每天平均食水供應量約為295萬立方米，而沖廁海水的全年供應量則為約三億立方米。

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食水產量可達每天135 000立方米，而石湖墟再造水廠向上水和粉嶺部分地區供應再造水作沖廁用途。水務署正探討擴展再造水供應至其他合適的北部都會區新發展區作非飲用用途。安達臣道石礦場用地的中央中水重用系統逐步為該區供應重用中水作非飲用用途。

數字水務辦公室

數字水務辦公室推動數碼轉型項目和制定智慧水務發展策略。重點發展策略包括減少因供水壓力過高而導致水管爆裂和滲漏的情況，構建收集和分析供水及用水實時數據的平台，以及全方位持續監測整個供水管網的運作情況。

水務署亦計劃開發智慧水壓管理系統，實施供水管網的智能動態減壓，在不影響市民用水的情況下，優化管網運作表現，實現預測性維護和加強應急能力。

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，預計分別於二零二七年及二零二八年投入運作。

食水安全

為確保食水水質，水務署從源頭以至用戶水龍頭抽取樣本作檢測，並於二零二五年更新香港食水標準。

為進一步保障食水安全，水務署鼓勵業主實施建築物水安全計劃，並推出水安全計劃資助計劃以支援業主。截至二零二五年年底，資助計劃共接獲逾2 200幢合資格樓宇的申請。截至年底，約42%的住戶居於已實施建築物水安全計劃的樓宇。

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。

政府提倡創新、專業化及年青化，鼓勵並推動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、更廣泛應用人工智能技術及建造機械人、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”

發展局正推動粵港澳大灣區(大灣區)“組裝合成”建築產業發展，善用中國內地作為主要生產基地的優勢，全面落實加強“組裝合成”供應鏈的各項措施。香港則專注於研發、品質認證和國際市場推廣，構建粵港產業鏈，推動“組裝合成”建築成為從大灣區走向國際的優勢產業。

建造業數碼化及機械人

發展局正推動建造業把整個項目周期數碼化，並推行不同措施，包括數碼工程監督系統、數碼項目推展系統、基本工程綜合數碼平台等。

發展局亦優先在工務工程項目中廣泛應用人工智能技術及建造機械人，包括在基本工程綜合數碼平台應用人工智能進行大數據分析、推出建造業知識人工智能助手平台，以及在多方面應用建造機械人。

發展局陸續推出相關政策，要求新開展的工務工程項目在合適的工序上須採用高效的人工智能應用程式及建造機械人，全面提升工程的整體工作效率及表現。

香港建築科技研究院

發展局於二零二四年成立的香港建築科技研究院(建科院)，引領建造業界加強創新應用，提升生產力、成本效益及工地安全表現。

在推動應用研發方面，建科院通過以工務工程作為試點項目，引入先進建築科技及創新建築物料，以提升建造業界的施工效率及安全表現。

在標準制定方面，建科院正檢視並優化沿用多年且對成本影響較大的建築標準及要求，並與廣東省相關單位協作，展開與制定灣區建築標準相關的工作。

在認可、認證及檢測方面，建科院於九月推行建築產品認可計劃，確保建築產品質素和擴展產品供應市場，為建造業引入優質並具成本效益的建築產品。此外，建科院於二零二四年推出MiC製造商認可計劃。

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。

為協助建築工人轉型，建造業議會於二零二五年推出建造業加強培訓支援措施，增加"一專多能"及"技能提升"培訓學額。"一專多能"培訓課程協助建造業熟練工人掌握更多不同工藝技能，特別是需求殷切的工種；而"技能提升"培訓課程則培訓普通工人成為熟練工人，包括成為"中工"和"大工"。建造業議會亦全數豁免相關課程學費和增加培訓津貼，並與工會及商會合作優化就業及培訓配對服務。

全港約有609 000名註冊建造業工人，當中半熟練或熟練工人有244 000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，作為紓緩人手短缺問題的輔助措施，配額上限為12 000個。截至二零二五年年底，該計劃共有7 052個獲批而仍然有效的配額。

政府亦與建造業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，截至十二月共批出約22億元，資助約1 500家企業採用各種科技，並資助約20 000個科技相關的培訓名額。

"安全智慧工地"系統提升工地安全表現。為推動更廣泛應用該系統，發展局與建造業議會推出計劃，向充分有效應用該系統的工地發出標籤。截至十二月，有約660個涉及不同工程類別及規模的公私營工地(即約六成工地)獲發標籤。此外，該局與深圳前海管理局在前海選定試點項目，在各建造階段採用"安全智慧工地"系統，為在大灣區應用該系統奠下關鍵基礎。

二零二四年推出的"STEAM UP想建理"項目，製作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，供中小學在課堂使用。STEAM學習資源中心舉辦主題展覽、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。

在七月舉行的學與教博覽中，發展局聯同建造業議會推出首個與教育界合辦的項目"基建x教育"展覽暨"STEAM UP想建理"第一階段成果啓動禮，吸引約二萬名教育專業人士參與。

建造業議會繼續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，至今有21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。

灣區標準及"一試多證"

發展局與廣東省及澳門特別行政區合作，就建造技術工人及技術人員的技術水平建立灣區標準，並推展"一試多證"安排。政府分別在三月及六月就首兩個技術工人試行工種(即油漆工及砌磚工)及首個技術人員試行職位(即土木工程監工)實施"一試多證"安排。

專業服務的推廣

"職稱"是中國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。憑着粵港政府的共同努力，適用於香港建造業專業人才的新評審機制於二零二三年制定，並於二零二四年首先為五個工程專業範疇的香港建造業專業人士完成試點評價工作。

二零二五年，評審機制新增三個工程專業(機械工程、通信工程和網路空間安全)，以及屬於建造業的兩個專業(建築學及工程造價)。由該機制推行至今共有578名香港建造業專業人士獲得中國內地"職稱"。

項目成本管理論壇

發展局轄下的主要項目精英學院於十一月七日舉辦項目成本管理論壇2025，以"建築新常態：共創成本效益新格局"為主題，探討如何通過優化採購策略和應用創新技術，加強建造項目的成本管理，提升成本效益。該論壇匯聚來自不同地區的專家講者，分享改革與創新的實踐經驗。超過400名來自香港、中國內地、新加坡、卡塔爾、英國等地的政府部門、工程顧問公司、承建商和專業機構代表參與該論壇，當中超過300人親身出席，另外100人則以線上方式參加。

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，因應實際情況對歷史和文物建築及具考古研究價值地點加以保護、保育和活化更新，讓我們這一代和子孫後代均可受惠共享。在落實這項政策時，政府充分顧及發展需要、對私有產權的應有尊重、財政考慮、跨界別合作等因素，以促進持份者和社會大眾的積極參與。在此基礎上，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。

保育歷史建築基金為促進歷史建築的保育工作提供財政支援，設有活化歷史建築伙伴計劃。在該計劃下，歷史建築在活化後，會由非牟利機構按其活化建議營運。二零二五年，共有14個項目正在營運，全年吸引超過160萬人次參觀。與此同時，獲得基金資助的公眾參與活動共吸引超過二萬人參與。新一輪主題研究資助計劃於九月至十二月接受申請。

古物諮詢委員會就古物古蹟事宜向政府提供意見。截至二零二五年年底，該委員會完成1 638幢建築物的評級工作，為保育工作提供客觀依據。年內，該委員會亦支持政府把位於西營盤的舊贊育醫院主樓及上環的廣福祠列為法定古蹟的建議，並展開相關的法定程序。

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、恐龍化石等範疇，並推出教育計劃及活動，以配合大型展覽、恐龍化石展覽及相關清修工作；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、活態遺產保護傳承與城市更新發展國際研討會等。

第二條大灣區文物徑於二零二五年推出。該文物徑以東江縱隊為主題，串連四項已評級歷史建築及三處紀念或展覽設施，加深公眾對大灣區抗戰歷史的認識。

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。截至二零二五年年底，發展局接獲約1 800份資助申請，並有約300人參與見習生計劃。

自樹木管理人員註冊制度在二零二零年推出以來，約有1 150名申請人註冊為樹木管理人員。政府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。

年內，發展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，以及就改善路旁樹木的合適性和可持續性推行試點計劃，以減低潛在的長遠風險。

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
地理資訊地圖：www.map.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