

## 立法會發展事務委員會

### 《行政長官 2022 年施政報告》及《政策措施》 有關發展局的措施

#### 目的

本文件向委員介紹《行政長官 2022 年施政報告》中的主要土地發展政策措施。主要措施的摘要載於附件 A。《政策措施》（《施政報告》的補充）中的相關摘要載於附件 B。指定項目指標一覽表載於附件 C。

#### 《施政報告》中的措施

#### 提量

##### 未來十年可供發展土地供應預測

2. 政府已公布未來十年可供發展土地供應預測(載於附件 D)。在未來十年，熟地供應量達 3 280 公頃。按初步估計，當中已知會預留作房屋用途的用地可提供約 493 000 個單位，已知會預留作經濟用途的用地則可提供約 10 330 000 平方米總樓面面積。有關供應整體呈上升趨勢，由首年約 110 公頃，至 2032-33 年度達 480 公頃，顯示過去土地緊絀的情況將得以扭轉。

#### 主要造地措施

3. 我們正積極推進以下的措施 –

- (a) **北部都會區** – 新發展區包括古洞北、粉嶺北、洪水橋／厦村、元朗南、新田／落馬洲及新界北新市鎮，各處於不同規劃與發展階段，並正全力推進<sup>1</sup>。新發展區不單是未來房屋供應的主要來源，亦為經濟發展提供所需用地，尤其在創新科技方面。我們的目標是在十年內完成平整四成北區及元朗區逾 3 000 公頃新發展土地，以及落成四成新發展土地內已規劃的新增單位。行政長官將親自帶領督導委員會，指導北部

---

<sup>1</sup> 洪水橋／厦村新發展區包括流浮山、尖鼻咀及白泥一帶，而古洞北新發展區則包括馬草壟一帶。正進行的新界北新市鎮研究亦會包括羅湖／文錦渡綜合發展樞紐。

都會區的發展。另外，政府將於明年在發展局轄下成立專責部門，主導和統籌各部門的相關工作；

- (b) **中部水域交椅洲人工島** — 交椅洲人工島提供 1 000 公頃新建土地，提升香港作為金融、商業和貿易中心的競爭力，全新鐵路和道路優化香港整體的交通網絡，我們會在今年內就人工島填海範圍、土地用途、交通基建網絡及財務安排作出建議，今年十二月會諮詢發展事務委員會。目標是明年開展環評程序，填海工程在 2025 年上馬；
- (c) **綠化地帶檢討** — 在最新一輪「綠化地帶」檢討中，我們已識別約 255 公頃具房屋發展潛力的用地作進一步技術研究，潛在房屋供應可達 70 000 個單位。首批用地的改劃會在 2024 年或之前啟動；
- (d) **發展棕地** — 新界現有 1 600 公頃棕地當中，超過一半會陸續發展為房屋及其他用途。在加快收回棕地作發展時，我們亦建議發展多層工業樓宇以協助容納部分受土地發展影響而需重置的棕地作業，亦能更有效善用工業用地。我們計劃於 2022 年 11 月向立法會發展事務委員會介紹有關建議；
- (e) **將軍澳第 137 區** — 我們建議發展將軍澳第 137 區為以房屋用途為主的新社區（提供約 50 000 個房屋單位），並配以最新擬議興建的鐵路及幹道，即「將軍澳線南延線」及「將軍澳—油塘隧道」，以服務該區。我們的構思是高密度發展集中在將軍澳第 137 區。我們亦會同時研究在近岸水域填海的可行性，以提供土地興建社區設施和交通配套設施。例如，我們會研究於將軍澳創新園對出水域範圍填海，提供休憩用地、運動場和「將軍澳線南延線」等設施所需的用地。我們將於今年年底前完成規劃及工程研究後，公布詳細的發展計劃，聽取持分者的意見；以及
- (f) **新東鐵線白石角站相關發展** — 我們會增建東鐵線白石角站，以釋放鄰近用地的發展潛力和改善科學園的交通。有關發展預計可提供約 10 000 個房屋單位。香港鐵路有限公司預計在年底前完成初步研究，就車站和鄰近發展的參數，以及預計發展時間表，提交建議。

## 提速、提效

4. 我們會循以下的方向精簡及加快發展流程及相關的程序 —
- (a) **法定程序** — 在今年內修改五條與發展相關的法例，以縮減「生地」變「熟地」所需時間，務求把新發展區以外一般項目的造地時間(由展開相關研究至交付首批經平整土地)由最少 6 年減至 4 年，而大規模項目（例如新發展區）的造地時間則由約 13 年減至 7 年。展望未來，我們亦計劃透過立法精簡地契續期安排；及
  - (b) **行政程序** — (i)就發展相關的重點課題進行檢視（例如停車場樓面寬免安排、樹木移除和補種程序，以及自行核證和獨立審查安排），並由明年年中起陸續提出具體建議；(ii)於屋宇署成立「專責審批組」，目標是約八成大型私人住宅項目（500 個單位或以上）的一般建築圖則可於首次或第二次呈交申請時獲得批准；(iii)在 2023 年年中或以前推展推行計劃，以擴展標準金額補地價安排至新發展區以外的新界農地，以及恆常化工廈重建的標準金額補地價安排；以及(iv)進一步推動採用「建築信息模擬技術」（BIM）。
5. 我們會更廣泛採用「組裝合成」建築法，並制訂加強組件供應鏈的措施，包括為業界在「北部都會區」提供生產和儲存用地，促進與大灣區的協作，加強香港建造業在區內採用「組裝合成」的領導地位。

## 提質

### 更新及精簡強拍制度

6. 香港的老舊樓宇數目正急速上升。為加快重建及改善市區居住環境，我們建議降低強拍申請門檻（樓齡達 50 年或以上但少於 70 年的私人樓宇降至七成業權，而樓齡達 70 年或以上的私人樓宇降至六成業權）、便利多個地段的申請及精簡法律程序。同時，我們會加強對受影響小業主的支援服務以保障其權益。我們會於年底前按上述方向提出詳細建議，以諮詢事務委員會和持份者。

### 環島長廊

7. 我們將在香港島建造「活力環島長廊」，連接港島北岸海濱長廊及南區多條現有海濱和郊野步行徑。明年起展開研究和設計以及工程，以期於五年內駁通九成長廊。

## 指定項目指標

8. 附件 C 臚列了共 14 個與土地發展政策相關的指定項目指標，當中包括《施政報告》附件提及的指標。這些指定項目指標涵蓋發展局的多個工作範疇，並將成為我們的工作目標以及評核我們工作表現的客觀標準。

## 徵詢意見

9. 我們歡迎委員就上述措施提供意見。

發展局  
2022 年 10 月

## 《行政長官 2022 年施政報告》的土地發展措施 發展局

### 1. 提量

#### 1.1 十年可供發展土地供應預測

為提高透明度，利便監察，政府會制訂並每年公布十年可發展土地（即熟地）供應預測。我們將會大幅扭轉過去土地緊絀的情況：未來十年（即 2023-24 至 2032-33 年度），土地供應量將達 3 280 公頃，而且整體呈上升趨勢。當中，已預留作房屋用途的用地預計可提供約 493 000 房屋單位，預留作經濟用途的則可提供約 10 330 000 平方米總樓面面積。

#### 1.2 私營房屋供應

根據《長遠房屋策略》最新推算，未來十年的私營房屋需求為 129 000 個單位。我們會以此為基本目標，提供私營房屋土地。單是在未來五年，我們會準備好通過賣地或鐵路物業發展而可興建不少於 72 000 個住宅單位的土地，再加上市區重建局（市建局）及其他私人發展項目，整體供應將超過《長遠房屋策略》同期的估算需求。

#### 1.3 北部都會區

「北部都會區」是未來的策略發展據點，本屆政府會全力推進其建設。政府今年內將分別成立由行政長官主持的「北部都會區督導委員會」及由財政司司長主持的「北部都會區諮詢委員會」，並爭取於明年內成立專責部門，督導和統籌各部門的工作。區內發展密度會提高，住宅用地以最高住用地積比率 6.5 倍為指引，商業用地以最高地積比率 9.5 倍為指引。

#### 1.4 交椅洲人工島

「明日大嶼願景」下交椅洲人工島是香港一個重要發展引擎，將提供 1 000 公頃土地，是未來土地供應的主要來源。新建的鐵路和道路網絡將改善新界西交通擠塞的同時，優化香港整體的交通網絡。新增的一大片土地，也讓我們以「前瞻創新」方式作規劃，及配合香港在 2050 年前實現碳中和目標。加上透過大嶼山的「雙門戶」功能，我們能迎接海外和大灣區的經濟機遇。發展局在今年內就人工島的填海範圍、土地用途、交通基建網絡及財務安排作出建議。目標是明年開展環評程序及填海工程在 2025 年上馬。

## 1.5 新一輪「綠化地帶」研究

除了已經納入各項發展計劃的 1 200 公頃「綠化地帶」土地，再選取了約 255 公頃較有潛力作房屋發展、可於短、中期供應達 70 000 個單位的「綠化地帶」土地作進一步技術研究。該 255 公頃當中，於 2024 年或之前改劃首批土地，並於 2026 年左右完成平整首批土地。明年內完成檢視餘下「綠化地帶」的發展潛力。

## 1.6 發展將軍澳第 137 區

發展將軍澳第 137 區可提供約 50 000 個房屋單位，最早 2030 年入伙，並研究將港鐵將軍澳線向南延伸至將軍澳第 137 區。今年底前完成規劃及工程研究並交代詳細計劃。

## 1.7 東鐵線白石角站

推進有關增建新東鐵線科學園/白石角站的研究，以期在 2033 年或更早落成車站及首批房屋。

## 1.8 馬料水填海

預計於 2024 年完成馬料水填海的工程研究，填海連同搬遷沙田污水處理廠入岩洞，提供約 88 公頃土地主要用作創科發展。

## 1.9 基建投資

繼續投資基建，預計未來數年政府在基本工程開支每年將超過 1 000 億元，較目前的開支水平增加約 20%。

# 2 提速、提效

## 2.1 精簡發展程序

2022 年底向立法會提交條例修訂草案，修訂多條與發展相關法例的法定程序。將來，新發展區以外的一般發展項目，由「生地」變為「熟地」（即土地已完成平整工程並可進行建屋工程）的時間可由現時最少 6 年縮短至約 4 年。至於大規模並較複雜的新發展區項目，製造「熟地」的所需時間，可

由以往的 13 年壓縮至約 7 年。並繼續探討精簡行政程序和要求，包括停車場樓面寬免安排、濕地緩衝區發展審批指引、自行核證和獨立審查安排以及樹木移除及補種程序。

## 2.2 擴展標準金額補地價的使用

研究將標準金額徵收補地價的模式逐步擴展至新發展區以外的新界農地（新發展區早前已公布適用），同時積極考慮將工廈重建的標準金額安排恆常化。目標是於 2023 年年中前提出具體實施方案。

## 2.3 以「促進者」思維加快圖則審批

屋宇署會於明年上半年成立「專責審批組」，專為提供 500 個單位或以上的私人住宅項目，以及過渡性房屋項目的一般建築圖則申請，主動提供協調及支援服務，以「促進者」思維協助相關建築專業人士，務求加快審批有關申請。

## 2.4 更廣泛使用「組裝合成」建築法

將成立跨部門督導委員會，專責統籌「組裝合成」等高效建築的發展，精簡審批，為業界拆牆鬆綁。委員會明年會制訂加強組件供應鏈的措施，包括為業界在「北部都會區」提供生產和儲存土地，並促進與大灣區的協作，加快房屋供應之餘，亦加強香港建造業在區內採用「組裝合成」的領導地位。

## 2.5 推動採用「建築信息模擬技術」(BIM)

明年就業界和部門應用「建築信息模擬技術」(BIM) 製作建築圖則並呈交部門審批訂立路線圖，並於 2024 年第一季推出應用軟件，讓業界查核有關圖則是否符合審批要求。

## 2.6 精簡地契續期程序

明年提交條例草案，以一致方式定期為到期地契續期，免卻個別業權人逐一簽立續期的繁複手續和繳付昂貴費用，大幅減少續契時間，利便市民。

# 3 提質

## 3.1 更新及精簡強拍制度

從以下四個方向更新及精簡強拍制度，加快市區更新：

第一，建議把樓齡達五十年或以上但少於七十年的私人樓宇的門檻由八成業權降低至七成，而樓齡達七十年或以上則降低至六成。至於並非位於工業地帶的工廈的強拍申請門檻，建議如樓齡達三十年或以上的會由八成降低至七成。

第二，考慮就涉及兩個或以上相連地段的強拍申請提供更多彈性，提升重建的規劃裨益。

第三，精簡程序，從而縮短強拍訴訟所需時間。

第四，在促進土地重新發展和保護私有產權兩者之間取得平衡，設立專責辦事處以加強對受強拍影響的少數份數業主提供的支援，例如協助他們尋求專業服務以應付強拍的法律程序。

於 2022 年第四季就具體建議諮詢立法會和持份者，並在 2023 年下半年將修訂條例草案提交予立法會。

### **3.2 支援市建局的工作**

因應市建局的財務狀況及市場情況，分階段提高其借款上限，以提升其財務能力進行更多重建項目。

### **3.3 加大力度代辦工程**

為了更有效保障公眾安全，屋宇署將以風險為本的原則，為長時間仍未獲遵辦的勘測令或修葺令，進行更多代辦工程（由每年 40 張增至 80 張），尤其著力處理「三無」大廈或業主間難以自行籌組工程的大廈，並於事後向有關業主收回所涉費用。

### **3.4 活力環島長廊**

於香港島建造「活力環島長廊」，連接港島北岸海濱長廊及南區多條現有海濱及郊野步行徑，全長約 60 公里，並在合適地點增加或改善休憩設施，讓市民環島步行並欣賞沿途不同景致。明年展開研究及設計，並陸續展開工程，於五年內駁通九成路段。



## 《政策措施》（《施政報告》的補充）中的主要措施 發展局

### 國際創新科技中心

#### 加強創科基礎設施

- 加快「北部都會區」下新田科技城發展，於 2023 年內大致完成有關研究，盡快推出相關用地作創科發展用途。（發展局、創新科技及工業局）
- 推進馬料水填海工程及遷移沙田污水處理廠，並已於 2022 年 7 月展開馬料水填海的工程研究，提供更多土地作創科發展，建設東部創科走廊。（創新科技及工業局、發展局）

### 建造業

- 繼續投資基建，刺激經濟、創造就業、吸引人才，提升香港長遠競爭力。預計未來數年政府在基本工程開支每年將超過 1,000 億元。（發展局）

#### 更廣泛採用「組裝合成」建築法

- 發展局將成立跨部門督導委員會，於明年內制訂有利「組裝合成」配件生產、運送、儲存和檢測的策略和措施，精簡審批安排，並促進與大灣區的協作。（發展局）
- 成立專責團隊，作為一站式平台，為業界提供技術支援，加強與有關部門溝通及協作，便利項目審批，進一步推動公私營界別採用「組裝合成」和「機電裝備合成」等高效建築，以加快樓宇供應。（發展局）

#### 推動創新科技應用

- 繼續推動工務工程及業界的應用研發，促進業界採用嶄新物料和創新建造技術，提升整體生產力和表現。（發展局）

- 透過於 2022 年中向「建造業創新及科技基金」再注資的 12 億元，繼續為業界提供財政資助以推動業界應用創新科技。（發展局）
- 進一步推展工務工程數碼化以優化流程及提升效率和生產力，並透過綜合數碼平台整合分析數據，持續檢視工程推展及設施營運的各項表現。（發展局）
- 繼續應用創新建築技術，並採用共融和環保的建築設計，為香港建造可持續發展的生活環境。（發展局）
- 2023 年年初起在超過 3,000 萬元的政府工務工程項目全面應用「安全智慧工地」系統，並於 2023 年上半年透過「建造業創新及科技基金」，資助業界在私人工地應用該系統，以提升工地安全表現。（發展局）
- 總結工務工程應用「建築安全設計」的經驗，聯同建造業議會進一步推動更廣泛應用於建築工程中。（發展局）

### **加強人力培訓及發展**

- 繼續推行「建造業 2.0」，透過「創新」、「專業化」和「年青化」，帶領行業革新，提升其生產力及承載力。亦會提升主要項目精英學院的角色，成為項目推展的國際專業中心。（發展局）
- 與業界攜手推行「香港建造業推廣計劃」，向市民推廣業界的專業形象和發展機會，並吸引新血入行。（發展局）
- 已向建造業議會撥款 10 億元，於 2022 年起未來六年資助約 27 000 個培訓名額，進一步加強建造業工人培訓，應付持續的人力需求。（發展局）

### **起動九龍東**

- 透過落實觀塘行動區及九龍灣行動區等發展計劃，九龍東的商業樓面供應將逐步增至超過 400 萬平方米。（發展局）

- 繼續透過地方營造和促進模式，以當區特色和歷史為九龍東作為第二個核心商業區建立獨特品牌。（發展局）

## **土地供應**

### **十年可供發展土地預測**

- 制訂並定期公布未來十年可供發展土地（即「熟地」）的供應預測，提高透明度，利便監察工作進度。（發展局）

### **私營房屋土地**

- 在未來五年(2023-24 至 2027-28)，準備好通過賣地或鐵路物業發展而可興建不少於 72 000 個住宅單位的土地，再加上市區重建局及私人發展項目，整體供應將超出《長遠房屋策略》估算需求。（發展局）

### **北部都會區**

- 在今年內成立分別由行政長官和財政司司長帶領的「北部都會區督導委員會」和「北部都會區諮詢委員會」，而主導和統籌「北部都會區」整個發展的專責部門會於明年內成立。（發展局）
- 就《北部都會區發展策略》提出的四個新土地發展區域進行研究，目標在 2023 年下半年至 2024 年分階段提出發展方案。（發展局）

### **交椅洲人工島填海**

- 透過精簡相關的法定和行政程序，最快於 2025 年年底開展首階段填海工程，讓首批市民可提前在 2033 年入伙。（發展局）

### **新一輪「綠化地帶」檢討**

- 全速進行所選取的 255 公頃土地的技術研究，於 2024 年或之前改劃首批土地，並於 2026 年左右完成平整首批土地。（發展局）

### **將軍澳 137 區**

- 盡快啟動詳細技術評估，爭取首批人口 2030 年遷入。（發展局）

### **東鐵線白石角站**

- 聯同港鐵公司推進有關研究，以期在 2033 年或更早落成車站及首批房屋。（發展局、運輸及物流局）

### **港鐵小蠔灣車廠用地發展**

- 繼續推展項目以提供約 20 000 個住宅單位（約五成為公營房屋）。首期公私營房屋於 2030-2032 年間陸續落成入伙。（發展局）

### **三個市區寮屋區**

- 繼續推進有關重建三個市區寮屋區（茶果嶺村、牛池灣村和竹園聯合村）的工作，以期由 2029 年起分階段提供 8 700 個公營房屋單位。（發展局）

### **土地共享先導計劃**

- 繼續審批收到的申請，盡快將合適的申請提交行政長官會同行政會議考慮。（發展局）

## **近岸填海**

- 預計於 2024 年完成馬料水填海的工程研究，目標提供約 60 公頃土地，連同搬遷沙田污水處理廠入岩洞所騰出的約 28 公頃土地，合共約 88 公頃的土地會主要用作創科發展。（發展局）

## **大幅收回私人土地作發展**

- 未來五年收回約 500 公頃（總量比過去五年收回的 120 公頃超過四倍），之後三年進一步收回約 200 公頃。（發展局）

## **優化發展清拆的補償安置安排**

- 繼續落實自 2018 年年中放寬的寮屋住戶上樓及特惠津貼安排，以及 2022 年年中優化的土地業權人及業務經營者的特惠補償及特惠津貼安排。（發展局）

## **「一地多用」措施**

- 繼續積極推展現有的「一地多用」項目及物色更多「一地多用」項目以善用土地及提供公共服務。（發展局、財經事務及庫務局）
- 進行新一輪「政府、機構或社區」用地檢討，對未有發展計劃的用地提出具體建議。（發展局）

## **精簡程序，提升效率**

### **精簡發展程序**

- 於 2022 年年底前向立法會提交條例草案，修訂與發展相關法定程序，精簡「生地」變「熟地」的發展流程及所需時間。（發展局）
- 進一步精簡行政程序，包括檢視濕地緩衝區發展審批指引、樹木移除和補種的程序和要求，以及擴充自行核證安排等，由明年年中陸續提出建議。（發展局）

- 為加快業權統一以利市區重建，今年內就放寬申請強拍門檻和精簡法律程序建議諮詢立法會和持份者。（發展局）
- 為精簡地契續期安排，明年內提交條例草案，以一致性的方式定期為 2025 年起陸續到期的地契續期。（發展局）

### **擴展標準金額補地價**

- 截至今年 9 月中，以標準金額達成 9 宗工廈重建的補地價協議，來年將陸續完成審批首批可選用標準金額補地價的新發展區換地申請。（發展局）
- 考慮恆常化工廈重建標準金額補地價安排，並研究將有關模式逐步擴展至新發展區以外的新界農地，並於 2023 年年中前提出具體實施方案。（發展局）

### **以「促進者」思維加快圖則審批**

- 於屋宇署成立「專責審批組」，以「促進者」思維加快審批 500 個單位或以上的私人住宅項目的一般建築圖則申請。（發展局）

### **善用科技**

- 為業界及部門以「建築信息模擬技術」製作、呈交和審批建築圖則訂立路線圖，並率先在 2024 年第一季度推出應用軟件，以便業界將查核一般建築圖則有關樓面面積的資料是否符合審批要求自動化。（發展局）

### **公營房屋供應**

#### **十年公營房屋供應預測**

- 制訂並定期公布未來十年公營房屋的供應預測，提高透明度，方便監察工作進度。（房屋局、發展局）

## **加強落實分間單位（俗稱「劏房」）租務管制**

- 加強差餉物業估價署（估價署）和水務署就「劏房」租務管制和濫收水電費的執法和宣傳，包括聯合造訪「劏房」戶；估價署會成立專責執法及調查特遣隊；水務署會成立專責團隊處理和執行「劏房」戶安裝獨立水錶。（房屋局、發展局）

## **健康活力香港**

### **提升休閒康樂設施**

- 繼續延長維港兩岸的海濱，目標為 2022 年年底的長度達至 26 公里，並在 2028 年進一步延伸至 34 公里。（發展局）
- 繼續檢討《保護海港條例》（第 531 章），以便利提升海濱暢達度或優化海濱工程，讓公眾享用海濱空間。（發展局）
- 研究發展大嶼山南部約 1 000 公頃「綠化地帶」土地作生態旅遊或康樂用途。（發展局）

### **躍動港島南**

- 在香港島建造全長約 60 公里的「活力環島長廊」，連接港島北岸海濱長廊及南區多條現有海濱和郊野步行徑。明年起展開工程，於五年內駁通九成路段。（發展局）
- 制訂優化香港仔避風塘兩岸海濱的建議，並會先行展開不同小型工程項目，提供更多消閒好去處。（發展局）
- 透過活化香港仔魚類批發市場，促進本地漁產品在批發和零售層面的銷售，並加入餐飲元素，締造活力海濱。（環境及生態局、發展局）
- 在 2023 年年中完成為黃竹坑、香港仔海濱和鴨脷洲北制訂一系列行人環境及交通改善措施，並於同年開始陸續推展工程。（發展局）
- 計劃於 2024 年年初展開在黃竹坑涌尾明渠北岸加設行人板道



工程，以改善連繫及提升步行環境。（發展局）

- 繼續制訂活化涌尾明渠為河流的建議，包括提升環境景觀，與毗鄰公共空間融合。（發展局）
- 於 2022 年內展開「黃竹坑綠色連線」工程，並於 2024 年上半年完成，讓市民可更便捷地來往港鐵黃竹坑站及香港仔郊野公園。（發展局）
- 於 2023 年第三季完成「重建及優化黃竹坑康體設施」項目的技術可行性研究，加入其他設施，推動「一地多用」。（文化體育及旅遊局、發展局）
- 繼續為擴建香港仔避風塘進行勘察及設計，以提供更多船隻停泊區，並計劃於 2025 年年初展開工程。（發展局）

### **起動九龍東**

- 繼續推展活化翠屏河工程，預計於 2024 年完成。（發展局）
- 繼續於四美街進行地區休憩用地、體育館及設置自動泊車設施的公眾停車場的綜合發展項目，預計於 2026 年完成。（發展局）
- 於 2023 年推展彩虹道遊樂場及體育中心重建項目的可行性研究，以改善現有設施及提供公眾停車場和其他用途。（發展局）
- 為落實「多元組合」模式環保連接系統建議，推展沿偉業街、常怡道及橫跨觀塘避風塘的自動行人道網絡。（發展局）
- 落實近兆業街的行人天橋及近港鐵牛頭角站的行人隧道網絡。（發展局）
- 於 2022 年年底展開九龍東行人環境改善研究，包括研究進一步延伸行人網絡至附近的住宅區。（發展局）



## **關愛共融香港**

### **加強支援長者**

- 在 2023 年年初提出具體建議，鼓勵發展商在私人發展項目中提供安老服務設施以回應人口老化的需要。（發展局、勞工及福利局）

## **宜居香港**

### **推動文物建築保育**

- 繼續管理數條受遊客及市民歡迎的文物徑（例如：屏山文物徑及龍躍頭文物徑）。（發展局）
- 與香港大學合作推出其歷史建築群，便利遊人欣賞。（發展局）
- 在香港旅遊發展局及其他機構支持下，於 2022 年 11 月舉辦「文物時尚・荷李活道」嘉年華式活動，及在不同地區推出文物跑路線。（發展局）
- 繼續與文化體育及旅遊局、香港旅遊發展局及其他相關機構合作，推廣香港文物建築保育。（發展局）

### **加快更新老舊社區**

- 因應市區重建局的財務狀況及市場情況，分階段提高其借款上限，以提升其財務能力進行更多重建項目。（發展局）
- 為長時間未遵從勘測令或維修令、有潛在安全隱患的危險或欠妥私人樓宇，進行更多代辦工程，尤其協助「三無」大廈。（發展局）

有關發展局的  
指定項目指標（包括績效指標）一覽表

土地及房屋供應統籌組

1. 確保土地如期到位：

- \*在未來十年（2023-24 至 2032-33 年度）依時提供約 **3 300** 公頃新平整土地，當中不少於 1 300 公頃來自「北部都會區」。
- \*在未來五年（2023-24 至 2027-28 年度），準備好可通過賣地或鐵路物業發展而可供市場興建合共不少於 **72 000 個私營房屋單位**的土地。
- \*每年公布未來十年可供發展土地的供應預測。

2. 增加土地供應：

- \*就新一輪「綠化地帶」用地檢討中選取作房屋發展的 **255 公頃**土地進行可行性研究，以期在 **2024 年或之前**改劃第一批用地。
- \*在五年內（2022-23 至 2026-27 年度）為政府項目收回約 **500 公頃**私人土地（當中超過 90%位於「北部都會區」），總量比過去五年（2017-18 至 2021-22 年度）全港所收回的 120 公頃土地超逾四倍。
- 於收到齊備資料或相關政府項目獲授權<sup>1</sup>**六個月內**（以較後者為準），發出特惠津貼建議或編配出租安置單位予受政府發展項目影響的合資格住戶及業務經營者（選擇暫緩處理

---

<sup>1</sup> 就發放特惠津貼或安置而言，政府發展項目的授權現時是指立法會財務委員會或其授權機關批准相關工程項目撥款，或獲得立法會相關事務委員會的同意就項目提早進行收地清拆。政府將建議更改此做法，在相關法例列明於行政長官會同行政會議授權收地後可發放補償，將於 2022 年內向立法會提交的精簡發展相關法定程序的條例草案下提出。若立法會通過有關條例草案而相關建議生效後，政府發展項目的授權將會指行政長官會同行政會議就收地作出授權。

補償安置事宜而遷出限期尚未屆滿的住戶或業務經營者除外)。

- \*在 **2023 年下半年至 2024 年**分階段為以下「北部都會區」內的新土地發展項目制訂發展方案：尖鼻咀／白泥／流浮山、馬草壟、新田科技城和羅湖／文錦渡，以及新界北新市鎮。
- \*在 **2023 年內**成立專責部門，以督導及協調相關部門建設「北部都會區」。
- \*於 **2022 年內**發布有關交椅洲人工島就填海範圍、土地用途、交通基建及融資安排的建議，並於 **2023 年**開展環境影響評估的法定程序。
- \*於 **2025 年**啟動將軍澳第 137 區的工程，爭取首批人口於 **2030 年**遷入。

### 3. 精簡發展程序：

- \*在 **2022 年內**向立法會提交條例草案，主要修訂五條與發展相關的法例，使非大規模項目產生「熟地」的所需時間由現時的最少 6 年減至**約 4 年**，而大規模項目則可由約 13 年減至**約 7 年**。
- \*透過屋宇署成立的「專責審批組」，就 500 個單位或以上大型私人住宅項目的一般建築圖則申請，**約八成**申請可於首次或第二次呈交時獲得批准(倘若無主要規劃、土地或消防安全問題)，比現時提升兩成以上。
- \*於 **2023 年中或之前**提出具體實施方案，把標準金額補地價的模式擴展至新界農地以及把工廈重建的標準金額安排恆常化。
- \*為加快市區重建，在 2022 年第四季諮詢公眾後，於 **2023 年下半年內**向立法會提交修訂強拍條例。

- \*為推動「建築信息模擬技術」(BIM)，在**2024年第一季**推出應用軟件，將建築圖則的樓面面積資料是否符合審批要求的查核自動化。
- \*於**2023年內**向立法會提交條例草案，以簡化**2025年起**期滿地契的續期手續。

### **公營房屋項目行動工作組**

4. \*向公眾**每季**提供**第一個五年期**公營房屋項目的資料，並**每年**提供**第二個五年期**公營房屋發展項目的造地進度資料。
5. \*差餉物業估價署和水務署於**2023-24年度完結前**聯合造訪約**4 000個**「劏房」戶，以加強執行「劏房」租務管制和視察有否濫收水費。

### **樓宇安全**

#### **6. 提升／改善樓宇安全：**

- 由業主或政府承建商拆除違例構築物及糾正違規之處每年共**28 000個**(包括業主因收到屋宇署勸諭信或清拆令而拆除的違例構築物或糾正的違規之處，以及屋宇署委派顧問公司／政府承建商就未獲遵從的清拆令而進行的代辦工程)。
- 由業主或政府承建商修葺／糾正每年共**850幢**失修／危險樓宇(包括業主因收到屋宇署勸諭信、勘測令／修葺令或強制驗樓通知而進行修葺／糾正，以及屋宇署委派顧問公司／政府承建商就未獲遵從的命令和「樓宇更新大行動 2.0」下第二類別樓宇進行的代辦工程)。
- 由招牌擁有人或政府承建商拆除／修葺每年共**1 800個**危險／棄置招牌(包括招牌擁有人因接獲屋宇署的「拆除危險構築物通知」而拆除／修葺的招牌，以及屋宇署委派政府承建商就未獲遵從的拆除通知而進行的代辦工程)。

- 針對有潛在安全隱患的危險或欠妥私人樓宇，由政府承建商每年為 **80 張** 長時間未獲遵從的勘測令或維修令進行代辦工程。

## **體育及康樂**

### **7. 海濱長廊：**

- **\*2028 年**將維港兩岸的海濱長廊的總長度延長超過 **30%**，即由 **25 公里** 延長至 **34 公里**。
- **\*每年**於海濱場地舉行**至少 30 項**活動。

**8. \*由 2023 年起**分階段為 **60 公里**長「活力環島長廊」需改善部分和所缺路段展開工程，以期於**五年內**駁通**九成**長廊。

## **滿足建造業技術工人的需求以提升業界的承載力**

**9.** 已向建造業議會撥款 **10 億元**，於 **2022 年起**未來六年資助約 **27 000 個**培訓名額，進一步加強建造業工人培訓，應付持續的人力需求。

## **透過設立新的數碼工作日志雲端平台落實數碼化升降機及自動梯的保養記錄，以提升升降機及自動梯安全**

**10.** 在全港超過 **80 000 部**升降機和自動梯，**至少 60%**會在 **2022 年底**新的數碼工作日志雲端平台推出後的兩年內加入該平台，以實現三方（政府、物業管理／業主和升降機／自動梯業界）共同監察升降機和自動梯的維修保養，以提升安全。隨著此項目的推展，傳統的紙本升降機和自動梯工作日志將會逐步被取代。

## **推廣長者友善設計**

**11.** 建築署於 **2023 年**起開展設計階段的新項目落實長者友善設計指引內的建議。

## **加快審批新建樓宇的供水申請**

**12.** 2022 年百分之八十的申請文件於 60 日內完成審批，將提升至**2025 年百分之九十**的申請文件於**50 日內**完成審批。

## **提高新建築物的能源效益**

**13.** 建築署於工程造價**超過 5 千萬元**的建築項目中採用合適的環保建築設計，以達至較法定標準**高 10%**的能源效益表現，及**不少於 15%**由建築署負責興建的新建築物獲得綠色建築評估最高級別的認證。

## **14. 落實改善碼頭計劃：**

- 於**2022 至 2027 年**期間，逐步完成所有第一階段的**十個**碼頭改善工程，並於**2025 年前**完成第二階段的**兩個**碼頭改善工程。
- 於**2024 至 2026 年**期間，展開第二階段餘下的**十一個**碼頭改善工程，並於**2026 至 2029 年**期間逐步竣工。

\* 《行政長官 2022 年施政報告》附件中的指標（包括績效指標）

# 未來十年可供發展土地供應預測

## 10-Year Supply Forecast of Developable Land

提供足夠土地以供發展，其重要性毋庸置疑。《香港2030+：跨越2030年的規劃遠景與策略》最終報告中提出的7,000多公頃土地供應項目，超過2019-48年期間的長遠土地需求估算約1,000公頃。但我們並不止於此，會繼續物色更多的土地發展機會，例如新一輪綠化地帶檢討。

為展示政府造地的力度，以及利便監察工作進度，政府會制訂並定期公布未來十年由政府開發的可供發展土地（即「熟地」）的供應預測，提高透明度。首次供應預測載於表一。

在政府大規模並持續不斷的造地工作下，我們將扭轉過去土地緊絀的情況。未來十年（即2023-24至2032-33年度），「熟地」供應量將達3,280公頃，而且整體呈上升趨勢，由首年的約110公頃，至2032-33年度可達480公頃。這十年間的供應來源主要是新區的開發，初期集中於東涌新市鎮擴展，之後北部都會區的古洞北、粉嶺北、洪水橋／廈村、元朗南及新田／落馬洲等新發展區會「接力」成為供應重鎮，在中後期交椅洲人工島填海及將軍澳第137區亦有「熟地」出現。

The importance of providing sufficient land for development cannot be over-stressed. The land supply of over 7,000 hectares (ha) as proposed in the final report of the “Hong Kong 2030+ : Towards a Planning Vision and Strategy Transcending 2030” exceeds the estimated land demand for 2019-48 by about 1,000 ha. But we will not stop there. We will continue to identify more land development opportunities, the new round of Green Belt review being a case in point.

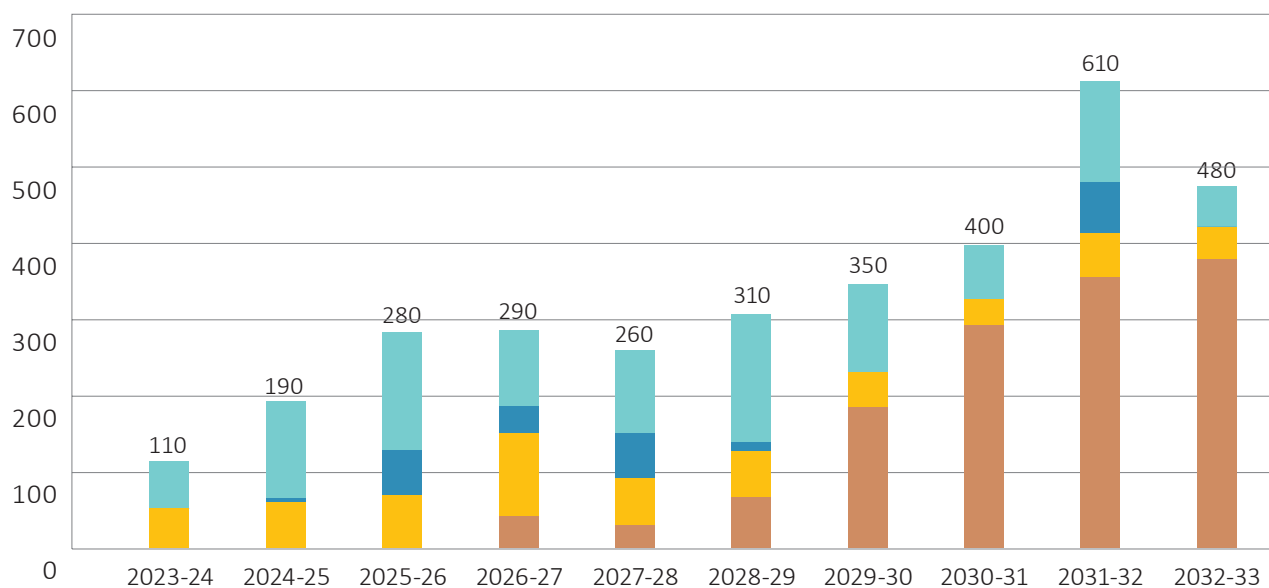
To illustrate the Government’s efforts in land creation and facilitate monitoring of progress, the Government will formulate and regularly publish a forecast of 10-year supply of developable land (i.e. spade-ready sites) made available by the Government so as to enhance transparency. The first supply forecast is at Table 1.

With the Government’s substantial and sustained efforts of land production, we will see a major reversal of the situation of stringent supply in the past. In the next 10 years (i.e. 2023-24 to 2032-33), the supply of spade-ready sites will reach 3,280 ha and show an upward trend, from 110 ha in the first year to some 480 ha in 2032-33. New Development Areas (NDAs) are the key sources of supply in these 10 years, with Tung Chung New Town Extension being the chief source in the early years, to be succeeded by Kwu Tung North, Fanling North, Hung Shui Kiu/Ha Tsuen, Yuen Long South and San Tin/Lok Ma Chau NDAs in the Northern Metropolis. In the medium to longer term there will also be supply of developable land from reclamation for Kau Yi Chau artificial islands and Tseung Kwan O Area 137.

**表一** 未來十年可供發展土地供應預測 (公頃)  
**Table 1** 10-Year Supply Forecast of Developable Land (in ha)

在約3,280公頃的「熟地」供應中，已預留作房屋用途（見下文註2）及經濟用途（見下文註3）的用地預計分別可提供約493,000公私營房屋單位及約10,330,000平方米可用作經濟用途的總樓面面積（根據相關分區計劃大綱圖訂明的地積比率及一系列規劃假設估算，數字或會隨項目推進而改變）。上述估算的房屋單位及經濟用途總樓面面積由於需時建設，並不會全數於同一個「熟地」十年期完成。估算尚未計及尚在研究具體土地用途的供應。

Of the about 3,280 ha of developable land, it is estimated that those sites already earmarked for housing uses (see Note 2 below) and economic uses (see Note 3 below) could provide about 493,000 public and private housing units and a gross floor area (GFA) of about 10,330,000 square meters for economic uses (estimated based on the plot ratios stipulated in the relevant Outline Zoning Plans and a number of planning assumptions; subject to update as the projects proceed) respectively. Such housing units and GFA for economic use as estimated will not all be completed within the same 10-year period for developable land as construction lead time is required. They have not yet counted the supply from those land parcels for which land uses are still subject to studies and yet to be drawn up.



主要土地來源 Major Sources of Land	TCNTE	TCNTE	TCNTE	HSK/HT	HSK/HT	TKO 137	KYC	KYC	KYC	KYC
	210 Sites	210 Sites	HSK/HT	KTN/FLN	KTN/FLN	ST/LMC DN	TKO 137	ST/LMC DN	LKT/TMW	ST/LMC DN
									YLS	

■ 具體用途正在研究的用地\* Land Use Under Study\*
 ■ 房屋用地 Housing Land
 ■ 經濟用地 Economic Land
 ■ 政府、機構或社區用地、休憩用地及道路基建 Government, Institution or Community (G/IC) Land, Open Space and Road Infrastructure

\* 房屋用地／經濟用地／政府、機構或社區用地、休憩用地及道路基建的分佈尚未訂定。  
 The split among housing land, economic land and G/IC land, open space and road infrastructure to be determined after study.



#### 注釋 Abbreviations:

TCNTE	Tung Chung New Town Extension	東涌新市鎮擴展
210 Sites	Some 210 sites rezoned/to be rezoned for housing development in the short to medium term	約 210 幅具短中期房屋發展潛力的用地
HSK/HT	Hung Shui Kiu/Ha Tsuen NDA	洪水橋／廈村新發展區
KTN/FLN	Kwu Tung North/Fanling North NDA	古洞北／粉嶺北新發展區
TKO 137	Tseung Kwan O Area 137 and the waters off the Tseung Kwan O InnoPark and Junk Bay Chinese Permanent Cemetery	將軍澳第137區以及將軍澳創新園及將軍澳華人永遠墳場對出水域範圍
ST/LMC DN	San Tin/Lok Ma Chau Development Node	新田／落馬洲發展樞紐
KYC	Kau Yi Chau Artificial Islands	交椅洲人工島
LKT/TMW	Lung Kwu Tan/Tuen Mun West	龍鼓灘／屯門西
YLS	Yuen Long South Development Area	元朗南發展區

註 1：以上預測為 2022 年 9 月的估算，數字或會隨項目推進而改變。計算過程中涉及一系列規劃假設，所有供應數字取至最近的 10 公頃。值得注意的是當正在研究用地的具體用途得以落實後，房屋用地／經濟用地／政府、機構或社區用地、休憩用地及道路基建的實際供應可能會上調。

**Note 1:** The above forecast reflects the position as at September 2022 and may change as the projects proceed. A number of planning assumptions have been adopted in deriving the figures, and the figures are rounded to the nearest 10 ha. Of note is that the actual supply of housing land, economic land and G/IC land, open space and road infrastructure may be adjusted upwards when the land use is determined for land parcels under studies.

註 2：房屋用地包括公營及私營房屋用地。就公營房屋用地而言，未來十年的供應主要來自新發展區／新市鎮擴展、約 210 幅具短中期房屋發展潛力的用地、已物色作房屋發展的棕地等。至於私營房屋用地，上表包括政府預期推售的用地及鐵路物業項目，但並不包括市區重建局及私人主導的供應。

**Note 2:** Housing land includes public housing land and private housing land. For public housing land, supply in the coming 10 years comes chiefly from NDAs/New Town Extension, 210 sites zoned/to be rezoned for housing development, brownfield clusters identified for public housing development, etc. For private housing land, the chart covers Government land sale sites and railway property development, but does not include projects of the Urban Renewal Authority and supply from private initiatives.

註 3：經濟用地包括商業及工業用地（如新發展區內的商業、創新及科技及物流用地，以及供棕地作業的多層樓宇等）。私人主導的供應並未計算在內。

**Note 3:** Economic land includes commercial and industrial sites (e.g. commercial, innovation and technology, and logistics sites and multi-storey buildings for brownfield operations in NDAs). Supply from private initiatives is not reflected in the chart.

註 4：政府、機構或社區用地包括為康樂設施、政府辦公室、以及區域供冷系統、配水庫等基建設施等所造的用地。道路基建包括為現時至 2030 年間建設的主要運輸基建提供的土地。

**Note 4:** G/IC land covers new land parcels formed for recreational facilities, government offices, and infrastructural facilities such as district cooling systems, service reservoirs, etc. For road infrastructures, land required for construction of major transport infrastructure up to 2030 has been taken into account.



發展局  
Development Bureau