

**討論文件**

**2022 年 11 月 22 日**

**立法會發展事務委員會**

**建議在發展局重設一個首長級丙級政務官編外職位  
(首長級薪級第 2 點) 以推展各項規劃及土地政策措施**

**目的**

本文件建議在發展局(規劃地政科)重設一個為期約兩年的首長級丙級政務官編外職位(首長級薪級第 2 點)，以加強首長級人員支援，推展多項增加及加快土地供應的政策措施，並就此建議徵詢委員的意見。若此職位獲得財務委員會(財委會)批准，將即時生效至 2025 年 3 月 31 日。

**背景**

2. 增加土地供應是本屆政府施政的重中之重。政府一直採取多管齊下的策略，增加及加快土地供應作房屋、經濟及其他發展。其中一項政策措施，是透過物色具發展潛力的棕地，全面規劃有關地區的發展大綱和提升基建，以釋放及更善用棕地。

3. 我們於 2018 年 3 月 2 日獲財委會批准開設一個職銜為「首席助理秘書長(規劃及地政)7」、有效期至 2022 年 3 月 31 日的首長級丙級政務官編外職位，以領導發展局(規劃地政科)規劃部轄下的一個政策分組，督導有關棕地政策的工作<sup>1</sup>。該政策分組負責監督有關經濟及鄉郊土地用途規劃的政策，重點處理棕地及相關事宜的工作。上述首長級職位在 2022 年 4 月 1 日到期撤銷。

---

<sup>1</sup> 請參閱文件 EC (2017-2018) 12 及文件 FCR (2017-18) 62。

## 理據

### 土地發展提量、提速、提效、提質

4. 政府致力透過增加土地供應及儲備，推動多元化的發展及開拓居住空間。這重申我們於《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》最終報告所提出以願景帶動和前瞻的策略。就此，發展局會繼續推進一系列措施，在土地發展方面提量、提速、提效、提質。

### 發展棕地及相關的跟進行動

5. 發展棕地是政府多管齊下土地供應策略的重要一環。新界有合共約 1 600 公頃棕地，當中超過六成會陸續發展作高密度房屋及其他用途，以提高土地使用效益。大部分棕地因位處於新發展區而將被重建發展。政府亦物色了十二組具高發展潛力的棕地群<sup>2</sup>，連同其相鄰的土地，預計這些棕地群可提供超過 30 000 個公營房屋單位。

6. 政府積極發展棕地的同時，受影響棕地作業的數目亦會隨之而增加。政府的基本政策是向受影響的棕地作業經營者提供金錢補償，以紓解他們因需要重置而面對的困難。儘管如此，發展局早前已表示會加強支援有意另覓地點繼續營運的棕地作業經營者。有關措施包括（一）監督就可作重置業務的地點在規劃及土地事宜上提供的諮詢服務，並加快相關規劃及豁免限制申請的審批過程；（二）加強整理較大機會可容納棕地作業的地帶的資料，以便經營者籌劃；及（三）物色及推出更多空置政府土地，透過局限性招標以短期租約方式，租予受政府發展項目影響的棕地作業經營者。

7. 在收回棕地作發展的同時，我們亦認為可藉發展多層工廈的契機，提供經有序規劃和集中的場地，以支援產業發展，同時推動棕地作業整合及以更有效使用土地的方式營運。正如另一份提交至發展事務委員會的文件所述<sup>3</sup>，我們的目標是於明年推出首批發展多層工廈的用地。發展局會與相關部門緊密合作，敲定這創新發展模式的各項技術和具體細節，確保可適時推出有關用地。

---

<sup>2</sup> 請參閱立法會 CB (1) 463/19-20 (01) 號文件  
(<https://www.legco.gov.hk/yr19-20/chinese/panels/dev/papers/devcb1-463-1-c.pdf>)  
及立法會 CB (1) 756/20-21 (01) 號文件  
(<https://www.legco.gov.hk/yr20-21/chinese/panels/dev/papers/devcb1-756-1-c.pdf>)。

<sup>3</sup> 請參閱於 2022 年 11 月 22 日提交立法會發展事務委員會題為「發展多層工廈」的討論文件。

## 精簡與發展相關的法定程序

8. 社會普遍期望政府以果斷措施加快可發展土地的供應，以回應本港房屋及發展的需要。經檢視與發展相關的現行法定程序後，我們認為有空間精簡及更新發展制度中較為關鍵的程序。我們曾提交建議予發展事務委員會於 2022 年 3 月 22 日考慮，主要涵蓋《城市規劃條例》(第 131 章)、《收回土地條例》(第 124 章)、《前濱及海床（填海工程）條例》(第 127 章)、《道路（工程、使用及補償）條例》(第 370 章) 及《鐵路條例》(第 519 章) 的修訂建議。經法例修訂落實的精簡措施，可大幅縮短「生地」變為「熟地」所需時間，把新發展區以外規模相對較小的項目的造地時間（由開展研究至推出首幅經平整土地）由最少六年減至四年，而大規模項目（例如新發展區）則由大約 13 年縮短至約七年。

9. 為此，發展局正全力與律政司及相關部門草擬條文，目標是在 2022 年年底前向立法會提交條例修訂的綜合草案。我們亦會藉此契機修改《城市規劃條例》中有關執行管制方面的條文，使規劃監督可更有效地保護鄉郊地區內正面對發展壓力及環境破壞的高生態價值地方。

## 進一步增加土地供應

10. 為進一步增加土地供應，我們正為啓動龍鼓灘填海（220 公頃）和重新規劃屯門西地區（220 公頃）的規劃及工程研究作準備。有關地區的擬議發展計劃將成為新界西未來土地供應重要來源之一。同時，交椅洲人工島及《北部都會區發展策略》的策略性鐵路和道路網絡配套，會為龍鼓灘和屯門西的未來發展帶來新機遇，包括提供一個融合高增值經濟活動的現代住宅社區。因此，我們認為應該以交椅洲人工島和北部都會區兩個發展引擎為背景，為龍鼓灘及屯門西研究不同的土地用途組合，令規劃更全面及靈活。我們將會向立法會申請撥款以啓動相關研究。

## 活化工廈

11. 政府於 2018 年 10 月推出一系列措施，促進工廈活化。市場對放寬最高核准地積比率限制至最多 20%，以提供誘因重建工廈；以及免收改裝整幢合資格舊工廈的地契豁免書費用，均反應正面。截至 2022 年 10 月，城市規劃委員會已批准合共 68 宗放寬工廈重建項目地積比率限制的申請，以及七宗就整幢改裝工廈後擬作非工業用途而提出的規劃許可申請。

12. 由於市場對政策措施的反應正面，並考慮到加強善用現有工業土地資源的需要，上述兩項措施已延長至 2024 年 10 月。

### 支援非政府機構善用空置政府用地的資助計劃（資助計劃）

13. 資助計劃於 2019 年推出，旨在鼓勵非政府機構在空置政府用地或政府土地上的校舍推行惠及社區的項目，使這些用地更具社會效益。截至 2022 年 10 月，已獲核准的申請共 23 宗，涉及承擔款額約 4 億 600 萬元。該 23 個項目中，有五個項目已完成。有兩個過渡性房屋項目完成詳細的設計工作並透過其他針對過渡性房屋項目的政府撥款<sup>4</sup>展開建築工程。有六個項目正處於建築階段，而其餘項目正處於詳細設計階段，預計在完成詳細設計後將開展建築工程。

14. 資助計劃受非政府機構歡迎，有助以創新方式善用空置政府土地。我們將繼續宣傳和推廣工作，提高公眾對資助計劃的認識，並鼓勵機構提出申請；同時繼續監察獲資助項目運用撥款的情況，使公帑用得其所。

### 「農業優先區」顧問研究及重置受政府發展影響的禽畜農場

15. 發展局正聯同環境及生態局進行《農業優先區顧問研究》，物色優質農地劃作「農業優先區」，並建議合適的政策及措施，鼓勵業權人把現時荒置的農地恢復作長期農業用途以支援本地農業發展，並釋放「農業優先區」以外的農地作其他用途。我們正與環境及生態局緊密合作，爭取在 2023/24 年度完成研究。

16. 隨著政府加快收回農地以推展高密度發展項目，部分禽畜農場將被影響。有見及此，發展局與環境及生態局已成立跨部門工作小組，協助受政府發展影響的禽畜農場重置業務，當中包括物色適合作重置的土地。

---

<sup>4</sup> 前運輸及房屋局推出、於 2020 年 3 月 6 日獲立法會財務委員會批准的「支援非政府機構推行過渡性房屋項目的資助計劃」。

## 在發展局（規劃地政科）重新開設一個首長級丙級政務官編外職位的需要

17. 上文第 4 至 16 段所述的工作涉及重要政策，並需致力協調各部門的工作以監督落實進度，以及緊密聯繫相關持份者。我們需要一位具足夠資歷的首長級人員，專責於發展局（規劃地政科）以具策略性及高層次的方式及時推展有關土地供應措施。具體來說，該首長級人員將負責監督棕地發展以及有關部門為受影響業務經營者提供的支援（包括擬議多層工廈的發展）；推展法例修訂工作以精簡與發展相關的法定程序，並落實相關措施；督導龍鼓灘填海及重新規劃屯門西地區的研究；監督活化工廈計劃及支援善用空置政府用地資助計劃的推展；以及聯同環境及生態局進行《農業優先區顧問研究》及協助受影響的禽畜農場。

18. 上述土地供應措施均涉及不同程度的爭議性，因此需與公私營界別緊密及有效地溝通。為此，我們需要一位具領導能力及政治觸覺的首長級人員帶領及協調相關部門，積極聯繫持份者，確保有關措施順利推行。

19. 綜上所述，我們建議重設一個初步為期約兩年的首長級丙級政務官編外職位，職銜為首席助理秘書長（規劃及地政）7，以領導發展局（規劃地政科）規劃部轄下的一個政策分組。該編外職位擬由財委會批准當日起即時生效，初步為期約兩年至 2025 年 3 月 31 日。我們展望屆時各個加快土地供應的政策措施及研究將得以成形及逐步落實。此兩年的相關績效指標如下－

- (一) 推出首數批多層工廈用地；
- (二) 就精簡與發展相關的法定程序提交條例修訂草案，跟進立法會及法案委員會的討論，以及若草案獲得通過後，監督有關措施的落實情況；
- (三) 開展龍鼓灘及屯門西的研究及監督棕地發展的研究；
- (四) 繼續支援活化工廈計劃；
- (五) 繼續透過資助計劃支持非政府機構善用空置政府土地；以及
- (六) 聯同環境及生態局完成《農業優先區顧問研究》及開展跟進工作。

考慮到上述各項措施於未來兩年的進度及屆時運作上的需要，我們日後會適時檢視繼續設置此擬重設職位的需要。首席助理秘書長（規劃及地政）7 的建議職責說明載於附件 1，而發展局（規劃地政科）現時及建議的組織圖，則載於附件 2。

## **非首長級人員的支援**

20. 擬重設的首席助理秘書長（規劃及地政）7 職位將由一支專責隊伍提供支援，包括六個現有非首長級有時限公務員職位<sup>5</sup>（該等職位已由 2022 年 4 月 1 日開設為期三年，至 2025 年 3 月 31 日），以及由內部調配的四個現有非首長級職位<sup>6</sup>，以加強所需的政策及行政支援。

## **曾考慮的其他方法**

21. 我們已審慎研究是否可在發展局（規劃地政科）內部調配現任首長級人員，兼顧上述工作。然而，發展局（規劃地政科）各現任首長級薪級第 2 點公務員及非公務員首長級人員（即躍動港島南辦事處總監，等同首長級薪級第 2 點）的工作量已不勝負荷，實在無法在不影響發展局（規劃地政科）暢順運作的情況下，兼顧額外工作。發展局（規劃地政科）各現任首長級薪級第 2 點人員及躍動港島南辦事處總監的職責說明載於**附件 3**。考慮到及時推展各政策措施以加快及增加土地供應的迫切性，我們認為有確實需要重設擬議的首長級丙級政務官職位，以處理各項土地供應措施所帶來的額外工作量。

## **對財政的影響**

22. 按薪級中點估計，在發展局（規劃地政科）重設一個首長級丙級政務官編外職位所需增加的年薪開支為 2,340,600 元。至於所需增加的每年平均員工開支總額（包括薪金和員工附帶福利開支），則為 3,178,000 元。

23. 至於上文第 20 段所述六個有時限的非首長級公務員職位，按薪級中點估計，所需的年薪開支總額為 5,299,380 元，而所需的每年平均員工開支總額（包括薪金和員工附帶福利開支），則為 7,575,000 元。

---

<sup>5</sup> 包括一名高級城市規劃師、一名高級工程師、一名工料測量師／助理工料測量師、一名一級行政主任、一名助理文書主任及一名文書助理。

<sup>6</sup> 包括一名高級政務主任、一名高級行政主任、一名一級私人秘書及一名二級私人秘書。

24. 我們已在發展局（規劃地政科）的 2022-23 年度預算中預留所需款項，以支付此項建議所需的員工開支，並會在其後年度的預算內反映所需資源。

## **徵詢意見**

25. 請委員支持上述建議。視乎委員的意見，我們會徵求人事編制小組委員會的同意及財委會的批准。

**發展局  
2022 年 11 月**

**首席助理秘書長（規劃及地政）7  
建議職責說明**

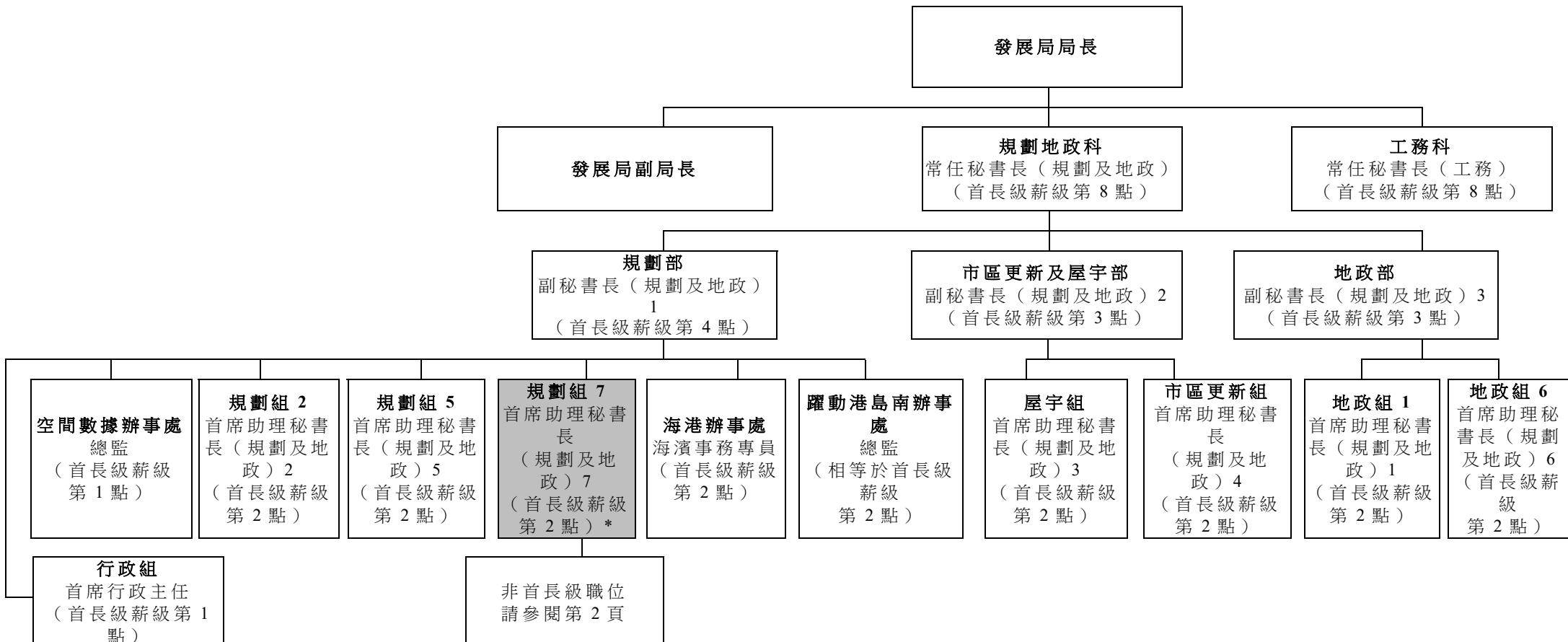
**職級** : 首長級丙級政務官（首長級薪級第 2 點）

**直屬上司** : 副秘書長（規劃及地政）1

**主要職務和職責 :**

1. 監督棕地發展的工作，以及對受影響業務經營者的支援，包括擬議多層工廈的發展以支援產業發展及整合棕地作業；
  2. 推展與發展相關的主要條例的法例修訂工作，並監督有關措施日後的落實情況，以精簡與城市規劃、土地及工程相關的法定程序；
  3. 督導有關擬議龍鼓灘填海和重新規劃屯門西地區的研究；
  4. 監督活化工廈計劃下各項措施的推行；
  5. 監督支援非政府機構善用空置政府用地的資助計劃的推行；
  6. 監督鄉郊土地用途管制、執管行動及經濟土地用途規劃的政策，包括與環境及生態局合作進行農業優先區研究，及協助受政府發展影響的禽畜農場重置；以及
  7. 執行副秘書長（規劃及地政）1 所指派的任何其他職務。
-

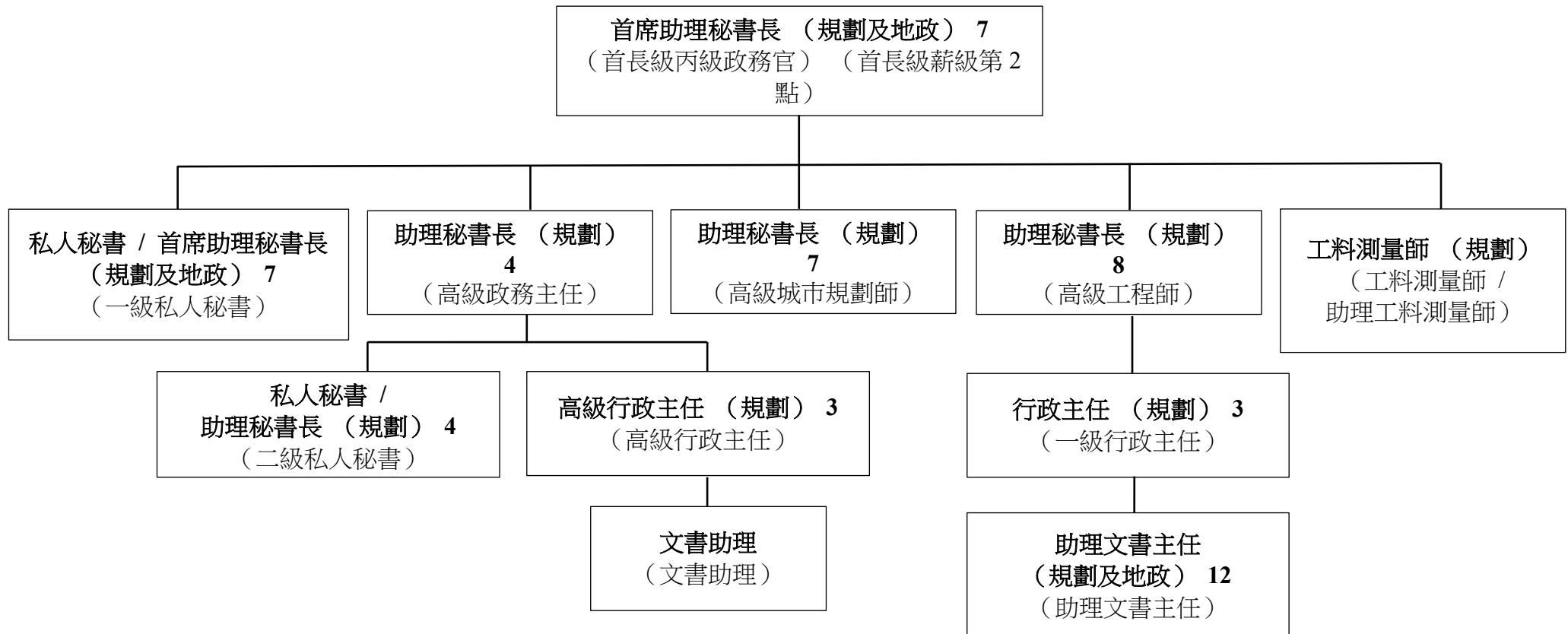
## 發展局（規劃地政科）現時及建議的組織圖



### 圖例

\*擬設的首長級丙級政務官職位  
(首長級薪級第 2 點)

發展局（規劃地政科）現時及建議的組織圖  
(規劃組 7 - 非首長級職位)



## 現任首長級薪級第 2 點人員及躍動港島南辦事處總監的職責安排

### 首席助理秘書長（規劃及地政）1

首席助理秘書長（規劃及地政）1 掌管地政組 1，並協助副秘書長（規劃及地政）3 制定及落實有關增加土地供應作房屋及商業發展用途的政策和措施。首席助理秘書長（規劃及地政）1 的主要工作之一是編製年度及季度賣地計劃。除了制定賣地政策和策略，首席助理秘書長（規劃及地政）1 亦負責確保擬售用地準備就緒及為與增加土地供應有關的規劃或基建研究提供土地政策意見等。落實鐵路物業發展項目是首席助理秘書長（規劃及地政）1 的另一項主要工作。政府的目標是確保不同來源的私人房屋土地供應達到年度目標，以促進物業市場平穩發展。首席助理秘書長（規劃及地政）1 在土地管理方面的工作範疇亦包括制定在私人發展項目內提供公眾休憩空間的政策、處理批地、契約修訂及換地，以及協助副秘書長（規劃及地政）3 監督項目促進辦事處的運作。

### 首席助理秘書長（規劃及地政）2

2. 首席助理秘書長（規劃及地政）2 掌管規劃組 2，並協助副秘書長（規劃及地政）1 監督整體土地供應情況、制定土地供應和土地用途規劃策略，以及就全港、次區域、地區性及特定發展的土地用途檢討和規劃研究，提供政策意見，並監督有關工作。這些工作包括改劃約 210 幅具房屋發展潛力的用地、檢討選定市區寮屋區的土地用途、東涌新市鎮擴展、制訂土地共享先導計劃並協助副秘書長（規劃及地政）1 監督土地共享辦事處的運作，以及為土地及房屋供應統籌組提供秘書處支援。首席助理秘書長（規劃及地政）2 亦負責監督法定規劃制度（除了屬擬設首席助理秘書長（規劃及地政）7 職責範圍的執管事宜外）的落實情況，並協助處理規劃署的內務管理工作。此外，首席助理秘書長（規劃及地政）2 會就對土地用途有重大影響的主要發展及基建項目或公眾設施，提供規劃政策意見（涉及經濟、工業及農業土地用途的發展及基建項目除外）。

## **首席助理秘書長（規劃及地政）3**

3. 首席助理秘書長（規劃及地政）3 掌管屋宇組，並協助副秘書長（規劃及地政）2 處理屋宇署和土地註冊處的內務管理工作，同時負責有關樓宇安全及土地註冊事宜的各項政策工作。除恆常內務管理和資源管理職務外，首席助理秘書長（規劃及地政）3 亦負責處理有關的立法建議，包括對《建築物條例》（第 123 章）樓宇建築的多項規例作出修訂，以方便業界及／或吸納創新的建築技術。首席助理秘書長（規劃及地政）3 亦負責監督精簡規劃地政科轄下部門之間發展管制方面的行政程序的工作，並須就與建築物相關事宜提供政策意見和策導有關工作，包括協助樓宇業主進行樓宇復修工程（包括但不限於「樓宇更新大行動 2.0」）和加強現行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、檢討屋宇署為了在私營界別推動綠色建築而實施的總樓面面積寬免安排、針對違例建築工程的執管工作及推廣有關適當維修和保養樓宇等工作。

## **首席助理秘書長（規劃及地政）4**

4. 首席助理秘書長（規劃及地政）4 掌管市區更新組，並協助副秘書長（規劃及地政）2 推展香港的市區更新工作、就市區重建局（市建局）的市區更新計劃提供政策指引、根據《市區重建局條例》（第 563 章）的相關條文和《市區重建策略》監督市區更新計劃的推行工作、審核市建局的業務綱領和業務計劃、處理市建局的收地申請，以及處理與政策、政治和公共關係相關的市區更新事宜。首席助理秘書長（規劃及地政）4 亦提供支援，以監督市建局推行主要措施，包括採用小社區發展模式的重建策略；推行計劃以協助非政府機構善用其持有但尚未地盡其用的土地；進行地區規劃研究，探討如何提升油麻地及旺角區目前土地使用效益和重建發展潛力；以及在選定的公務員建屋合作社計劃用地推行重建。首席助理秘書長（規劃及地政）4 亦負責監督有關《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（第 545 章）的政策事務，以及監督為受到根據該條例提出的重建項目影響的小業主提供支援服務計劃的推行。

## **首席助理秘書長（規劃及地政）5**

5. 首席助理秘書長（規劃及地政）5 掌管規劃組 5，並協助副秘書長（規劃及地政）1 從土地用途規劃角度，制定促進跨界規劃及基建發展的策略與政策，以及協調決策局／部門推行這方面的工作，並就與粵港澳大灣區的發展、泛珠三角區域合作、粵港合作聯席會議及深港合作會議相關的事項提供規劃政策意見。首席助理秘書長（規劃及地政）5 亦負責處理大型跨界基建項目及邊界地區各個項目的規劃政策事宜，例如落馬洲河套。此外，首席助理秘書長（規劃及地政）5 須負責處理與古洞北／粉嶺北、洪水橋／廈村、元朗南及新界北各個新發展區有關的政策事宜，並監督有關建議的推行。

## **首席助理秘書長（規劃及地政）6**

6. 首席助理秘書長（規劃及地政）6 掌管地政組 6，並協助副秘書長（規劃及地政）3 處理與土地管理有關的政策事務，以及就其他決策局／部門的建議提供土地政策意見。首席助理秘書長（規劃及地政）6 亦負責處理鄉郊土地事宜，包括小型屋宇政策、寮屋管制政策、收地、有關發展清拆行動的一般補償及安置事宜，並為土地及建設諮詢委員會提供秘書處支援和擔任發展局局長與鄉議局聯絡委員會的秘書，以及主持補償檢討委員會的會議。此外，首席助理秘書長（規劃及地政）6 須負責處理與現有鐵路設施的物業發展項目（包括小蠔灣車廠用地）相關的土地供應事宜，以及處理地政總署的內務管理工作。

## **海濱事務專員**

7. 海濱事務專員掌管海港辦事處，並協助副秘書長（規劃及地政）1 就有關維多利亞港及其海濱地區的相關規劃及地政事宜提供政策意見。海濱事務專員為海濱事務委員會（委員會）提供秘書處支援，該委員會是就維多利亞港海濱一帶的規劃、土地用途及發展項目而設立的高層次倡導委員會。海濱事務專員負責與政府部門及其他有關各方合作，推展相關優化海濱措施，並統籌和監察這些措施的推行情況。海濱事務專員亦負責在推行優化海濱措施的各個階段倡導並促進持份者與公眾積極參與。此外，海濱事務專員亦負責就私營機構在九龍東以外地區興建行人通道以換取地價豁免的建議，提供政策意見和審核有關申請。

## **躍動港島南辦事處總監**

8. 賽馬會躍動港島南辦事處總監掌管躍動港島南辦事處，並協助副秘書長（規劃及地政）就檢討南區（特別是黃竹坑、香港仔和鴨脷洲一帶）的規劃和各類土地用途及設施提供政策意見，以及從整體策略角度提供意見。躍動港島南辦事處總監帶領團隊因應與決策局／部門和社區溝通所收集的意見，發掘和分析各種不同的機遇和限制，從而擬備概念總綱計劃，闡述將會在「躍動港島南」計劃下於南區推行的核心理念和概念建議，並不時作出更新。當中包括研究重建及整合區內現有「政府、機構或社區」及休憩用地或設施，以推動「一地多用」，以及制訂「地方營造」及優化海濱項目。躍動港島南辦事處總監亦負責統籌決策局／部門，推展需共同推行的各項目及措施。

---