

立法會發展事務委員會

《行政長官 2023 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 2023 年施政報告》中有關發展局的主要措施。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。2023 年《施政報告》中發展局的指定項目指標一覽表載於附件 C，而發展局 2022 年《施政報告》指定項目指標的進度則載於附件 D。

《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. 為利便監察造地工作進度，我們在 2022 年首次制訂未來十年可供發展土地（即「熟地」）供應預測。造地進度符合預期。根據今年最新的預測，未來十年（即由 2024-25 年度至 2033-34 年度）「熟地」供應量將達 3 370 公頃，較去年預測的十年期（即由 2023-24 年度至 2032-33 年度）供應多 90 公頃。這些「熟地」供應均來自政府主導的項目，包括超過 1 400 公頃來自「北部都會區」，即「北部都會區」新可供發展土地近一半，而另外 400 公頃則來自交椅洲人工島，即該項目整體填海區約四成。我們會繼續更新十年可供發展土地供應預測，並致力確保依時推出土地以供發展。

主要造地措施

3. 為達到這個土地目標，我們正積極推進多項措施，主要為「北部都會區」和交椅洲人工島 –

- (a) 「北部都會區」 — 「北部都會區」將按「產業帶動，基建先行」的原則規劃，是香港未來發展的新引擎，全面發展後可提供約 500 000 個新增房屋單位和 500 000 個新職位。我們的目標是在 2024 年公布尖鼻咀／白泥／流浮山、新界北新市鎮（包括羅湖／文錦渡）、牛潭尾及馬草壟的發展方案。2023 年《施政報告》公布後，我們已於 2023 年 10 月 30 日公布《北部都會區行動綱領》，當中勾劃區內四大區域的主要設施及推行時間表，讓市民加深了解「北部都會區」發展為香港帶來的好處。《行動綱領》可透過以下連結下載 (https://www.nm.gov.hk/downloads/NM_Chi_Booklet_Web.pdf)。為進一步借助市場力量加快發展，我們將會把「加強版傳統新市鎮發展模式」下的換地安排擴展至所有新發展區，並優化執行安排；
- (b) 交椅洲人工島 — 交椅洲人工島是推動香港向前發展另一個重要策略性引擎。交椅洲人工島將提供 1 000 公頃土地，以宜居、智慧、環保及具抗禦力作為發展策略，打造新一代商業核心區域，未來亦會成為重要樞紐，連通港島、大嶼山、機場、新界西以至深圳前海。新建的鐵路和道路網絡將提升香港的整體交通網絡，紓緩新界西的交通擠塞情況。新增的大幅土地讓我們以「前瞻創新」的方式規劃，並有助香港在 2050 年前實現碳中和的目標。加上大嶼山的「雙門戶」功能，交椅洲人工島具備良好條件把握來自海外和大灣區的經濟機遇。政府會在今年開展環境影響評估程序，而填海、相關基礎設施及連接道路的詳細設計則會在 2024 年開展。我們的目標是在 2025 年底開始填海工程，讓首批居民在 2033 年入伙。

由財政司司長主持的「大型發展項目融資委員會」會為北部都會區及交椅洲人工島提出財務安排建議。我們亦計劃籌建展館，向市民介紹包括北部都會區及交椅洲人工島等的大型建設計劃。

釋放現有土地的發展潛力

4. 除了造地外，我們亦會善用現有土地，以釋放發展潛力。我們會 —

- (a) **活化紅磡站及周邊用地** — 我們已邀請港鐵進行初步研究，在明年提交方案，重新規劃及發展紅磡站及周邊鐵路設施用地，以及紅磡體育館以南的臨海及碼頭設施用地，合共約十公頃，以更新紅磡站的配套、釋放商住樓面，以及締造活力海濱。政府亦會研究加強紅磡與尖東和海濱地區的行人連接性，以及改善紅隧巴士站的候車環境；
- (b) **發展前南丫島石礦場用地** — 政府將在明年完成研究該 20 公頃用地的發展方向，考慮在當地發展對交通要求較低的住宿設施（例如長者住宅、「人才公寓」及康體訓練住宿）。我們並會善用石礦場和海岸線，提供休閒康樂設施，促進島嶼旅遊。
- (c) **南大嶼山生態康樂走廊** — 我們認為有潛力善用合適的「綠化地帶」用地作康樂、旅遊等用途。在這方面，南大嶼山蘊含豐富的生態康樂資源，可發展生態旅遊或康樂用途，包括在長沙、水口、石壁和貝澳提供生態康樂設施。我們會於 2024 年上半年就有關南大嶼山的措施收集公眾的意見。

提速、提效

精簡及加快發展流程

5. 我們已在 2023 年《施政報告》中提出以下精簡及加快發展流程及相關程序的措施 —

- (a) **法定程序** — 在 2023 年 9 月 1 日生效的《2023 年發展（城市規劃、土地及工程）（雜項修訂）條例》精簡了城市規劃、收回土地、填海、道路和鐵路工程等的法定程序¹。展望未來，我們將於 2023 年年底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，即藉法例透過刊登憲報而非透過與業權人簽立地契文件而續期；及

¹ 精簡法定程序可縮減「生地」變為「熟地」所需時間，新發展區以外一般項目的造地時間可由最少六年縮短至約四年，而大規模項目（例如新發展區）的造地時間則由約 13 年縮短至約七年。

(b) **行政程序** – 我們已推出行政措施，精簡發展程序（例如樹木移除和補種的程序、一般建築圖則申請處理程序）。展望未來，我們會推出更多措施，而下列措施將於年底前推行：

- (i) 在 2023 年內擴大標準金額補地價安排，恆常化 1987 年前落成工業大廈（工廈）重建的標準金額安排，並將適用範圍擴展至 1987 年前落成的特殊用途工廈²；及分階段將有關安排擴展至新發展區以外的新界農地，首階段的對象是元朗、北區及屯門現有市新鎮內及鄰近現有或擬建鐵路站的私人發展項目；
- (ii) 精簡程序，以在 12 周內完成處理簡單業權查核個案，加快發放收地補償；及
- (iii) 放寬停車場樓面豁免安排，為上蓋可建停車場提供彈性。

6. 此外，為加快圖則審批，政府今年會公布全面採用建築信息模擬技術（**BIM**）製作和審批私人發展項目的建築圖則的路線圖。我們會邀請香港房屋協會、市區重建局（市建局）及港鐵，帶頭明年第二季起以 **BIM** 製作住宅項目建築圖則。

提質

利便市區重建

7. 面對市區及樓宇老化，我們將加快重建和加強舊樓維修。重建方面，我們會繼續貫徹「規劃主導」重建模式，以全面和可持續方式更新及重整舊區。

8. 除了加大市建局財務能力以協助該局日後推展大型重建項目外，我們亦需透過降低強拍申請門檻，鼓勵更多私營機構參與市區更新。經考慮持份者及公眾就去年公布的初步建議所提出的意見後，我們建議修訂立法建議，在決定適用的強拍申請門檻時，除樓齡外亦考慮個別地區的重建需要，原則是較低門檻將適用於重建迫

² 例如皮革製造、製衣、食物生產等。

切性較高的舊區的高樓齡樓宇。具體而言，我們建議不同的門檻將適用於不同樓齡組別的樓宇（少於 50 年；50 至 59 年；60 至 69 年；以及 70 年或以上），樓齡越高，門檻就會越低，而最低門檻不少於 65%。樓齡屬 50 至 59 年及 60 至 69 年組別的樓宇如位於重建迫切性較高的舊區，則強拍申請門檻將進一步降低。

9. 我們將於今年底前就上述建議連同獲持份者支持的其他更新及精簡強拍制度的措施（詳情載於**附件 E**），向立法會提交法例修訂草案。我們亦會在 2024 年內設立專責辦事處，為受強拍影響的小業主提供一站式支援服務。

10. 為了有效地以可持續方式解決市區老化問題，我們需以更具突破性的政策手段促進重建。為此，我們會在今年內開展研究，探討可行的政策措施，利用交椅洲核心商業區用地以外的部分填海土地，協助推動公私營舊區重建項目。

加強樓宇安全

11. 政府關注舊樓日久失修的問題。我們會繼續聯同市建局向業主提供技術和財政支援以進行樓宇維修。由今季開始，屋宇署會向未有遵辦強制驗樓通知、欠缺進度而無合理解釋的業主或法團提出檢控。此外，我們會從三方面全面檢視政策，包括(a)更精準地揀選目標樓宇，發出強制驗樓通知；(b)主動識別風險較高的樓宇，並透過外判提升檢驗和進行緊急修葺工程的能力；以及(c)檢視「樓宇更新大行動 2.0」各階段的工作流程，協助和敦促已申請資助的業主或法團加快步伐，例如精簡委聘驗樓專業人員的採購程序。我們會在明年第一季提出具體方案。

檢討《建築物條例》（《條例》）

12. 為賦權屋宇署更有效執法，我們會循兩方面檢討《條例》，並在明年提出修訂建議 –

- (a) **加強執法權力** – 針對未有遵辦屋宇署發出的各種通知和命令³，我們會考慮提高最高刑罰，並會研究透過引入定額罰款或簡易治罪等簡化檢控程序，以及賦予執法人員權力搜證調查，更有效打擊僭建等現有違規情況；以及
- (b) **加強保障建築工程安全** – 除了考慮提高在《條例》下有關建築工程罪行⁴的最高刑罰外，我們會檢討註冊承建商的註冊制度，包括研究在某些特定情況下（例如承建商涉及嚴重傷亡事故），縮短註冊續期的有效期及／或施加續期條件（例如要求提交安全改善計劃），以及改善規管獲承建商委任代其行事的獲授權簽署人的制度。我們亦會檢討註冊承建商的紀律處分制度，考慮提高紀律處分罰則⁵，並研究簡化轉介予紀律委員會的程序。

有利長者生活的樓宇設計

13. 為鼓勵居家安老，財政司副司長會統籌相關政策局，包括發展局、勞工及福利局及房屋局等，在 2024 年內提出建議，把長者通用設計及通達概念，納入屋宇署的樓宇設計手冊中。

应急管理 – 強化應對極端天氣能力

14. 因應極端氣候變化，我們會強化防洪及斜坡管理。在防洪管理方面，我們已開展「應對海平面上升和極端降雨的防洪管理策略規劃研究」，並制訂更前瞻性的策略。該研究預計於 2024 年完成。我們正全速推展 7 項雨水排放系統改善工程項目，造價合共超過 80 億元，包括黃大仙及港島東區等曾發生較嚴重水浸事故的地區，以盡快紓緩該等地區的水浸風險。就斜坡管理方面，我們會就極端暴雨引發較大型的

³ 現時，有關各種通知和命令（例如強制驗樓和驗窗通知、僭建物清拆令、樓宇或渠務修葺令／勘測令、危險斜坡修葺令等），相關罪行的最高罰款由 25,000 元至 200,000 元不等，監禁期由三個月至一年不等。

⁴ 例如從事違反規例的工程；沒有委任訂明建築專業人士及／或訂明註冊承建商進行工程；使用欠妥工程物料及建造方式、偏離批准圖則或呈交文件有失實陳述；進行該建築工程或該工程進行方式導致任何人受傷或任何財產損毀等。相關罪行的最高罰款由 35,000 元至 1,000,000 元不等，監禁期由三個月至三年不等。

⁵ 在現行《條例》下，如獨立的紀律委員會信納有關註冊承建商、董事、高級人員或代承建商行事的人士被定罪，或曾作出《條例》描述的行為，或沒有履行相關職責或相關要求，則委員會可命令(i)將其名字永久地或在一段委員會認為合適的期間內從有關名冊中刪除；(ii)處以最多 250,000 元的罰款；或(iii)予以譴責。

山泥傾瀉事故，進行系統性調查和研究，並針對更多天然山坡策劃山泥傾瀉緩減措施。我們亦會針對高風險環節，例如水浸、山泥傾瀉，研究更好善用科技，提高風險評估能力。

指定項目指標

15. 我們在**附件 C** 臚列了共 11 個列於 2023 年《施政報告》附件的指定項目指標，包括四個新指標及七個繼續生效的指標。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。至於列於 2022 年《施政報告》附件的指定項目指標，有關進度載於**附件 D**。

徵詢意見

16. 我們歡迎委員就上述措施提供意見。

發展局

2023 年 10 月

《行政長官 2023 年施政報告》中 發展局的主要措施

1. 提量

1.1 十年可供發展土地供應預測

為監察造地進度，我們更新了十年可供發展土地供應預測（即由 2024-25 年度至 2033-34 年度）。預計可供發展土地供應量將達約 3 370 公頃，較去年預測的十年期供應多 90 公頃。

1.2 私營房屋供應

根據《長遠房屋策略》，未來十年私營房屋需求為 132 000 個單位。政府會在未來五年準備好可興建約 80 000 個私營房屋單位的土地，通過賣地或鐵路物業發展項目推出市場。

1.3 「北部都會區」

「北部都會區」的規劃會以「產業帶動，基建先行」為主軸，成為香港融入國家發展大局的重大節點。政府將於短期內公布《北部都會區行動綱領》¹。「北部都會區」將分為四大區域，由西至東分別為(i)高端專業服務和物流樞紐，位處洪水橋一帶；(ii)創新科技地帶，覆蓋新田科技城，包括河套區港深創科園在內；(iii)口岸商貿及產業區，覆蓋新界北新市鎮及鄰近地區；以及(iv)藍綠康樂旅遊生態圈，包括紅花嶺、沙頭角、印洲塘等。

政府已重新審視北區沙嶺興建公眾骨灰安置所的計劃，由於未來公眾骨灰龕位將有足夠供應，政府會把原定的兩公頃用地改作創科及相關用途，以配合「北部都會區」發展。

政府會進一步利用市場力量加快「北部都會區」發展。我們會擴大「加強版傳統新市鎮發展模式」至所有新發展區，並優化執行安排，包括

¹ 2023 年《施政報告》公布後，政府已於 2023 年 10 月 30 日公布《北部都會區行動綱領》。

擴展至指定的產業用地和私營社區／福利設施用地，以及促成已擁有發展用地內九成或以上私人土地的土地業權人作統一發展。

1.4 交椅洲人工島

交椅洲人工島將提供 1 000 公頃土地，以宜居、智慧、環保及具抗禦力作為發展策略，打造新一代核心區域，連通港島、大嶼山、機場、新界西以至深圳前海。政府會在今年展開環境影響評估。新設立的「大型發展項目融資委員會」會為交椅洲人工島填海、基礎設施及策略性運輸基建提出財務安排建議。我們亦計劃籌建展館，向市民介紹包括「北部都會區」及交椅洲人工島等的大型建設計劃。

1.5 活化紅磡站及周邊用地

我們會邀請港鐵²進行初步研究，在明年提交方案，重新規劃及發展紅磡站及周邊鐵路設施用地，以及紅磡體育館以南的臨海及碼頭設施用地，合共約十公頃，以更新紅磡站的配套、釋放更多優質商住樓面，以及締造活力公共海濱空間。政府亦會研究加強紅磡和尖東的行人連接性，改善紅隧巴士站的候車環境。

1.6 發展前南丫島石礦場用地

政府會在 2024 年完成研究該 20 公頃用地的發展方向，並會善用石礦場和海岸線，以提供優質休閒康樂設施，促進島嶼旅遊。

1.7 善用「綠化地帶」

政府近年在「綠化地帶」識別出約 1 500 公頃土地作高密度發展。有關項目均在進行中或作技術研究。政府在現階段不打算進一步識別額外的「綠化地帶」用地作大規模發展，但會考慮把部分用地作康樂、旅遊等用途。舉例說，大嶼山南部生態康樂資源豐富，可發展作生態旅遊或康樂用途，包括在長沙、水口、石壁和貝澳提供生態康樂設施。發展局明年上半年會就有關南大嶼山的措施聽取公眾意見。

1.8 一地多用

我們會繼續在政府用地推進六個「一地多用」的試行項目，並會繼續

² 2023 年《施政報告》公布後，我們已向港鐵發出邀請信。

秉持這發展理念，為社區提供體育、文康及社福設施。

2. 提速、提效

2.1 精簡發展程序

在 2023 年 9 月 1 日生效的《2023 年發展（城市規劃、土地及工程）（雜項修訂）條例》精簡了城市規劃、收回土地、填海、道路和鐵路工程的法定程序。在經精簡的流程下，一般項目由「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六年縮短至約四年；至於大規模並較複雜的新發展區項目，製造「熟地」所需時間可由以往的 13 年壓縮至約七年。

我們會在 2023 年年底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，即藉法例透過刊登憲報而非透過與業權人簽立地契文件而續期。

我們會推出更多精簡程序的行政措施，例如在 12 周內完成處理簡單業權查核個案，加快發放收地補償；以及放寬停車場樓面豁免安排，加快發展流程。

2.2 擴大標準金額補地價安排

我們會在 2023 年內恆常化工業大廈（工廈）重建的「標準金額」安排，將適用範圍擴展至 1987 年前落成的特殊用途工廈。我們亦會推出試行計劃，分階段將有關安排擴展至新發展區以外的新界農地，首階段對象是元朗、北區及屯門的現有新市鎮範圍及鄰近現有或擬建鐵路站的私人發展項目。

2.3 加快圖則審批

政府今年會公布全面採用建築信息模擬技術（BIM）製作和審批私人發展項目的建築圖則的路線圖。我們會要求香港房屋協會、市區重建局（市建局）及港鐵，帶頭明年第二季起以 BIM 製作住宅項目建築圖則。

3. 提質

3.1 市區重建提效

面對市區及樓宇老化，我們將加快重建和加強舊樓維修。

(a) 「規劃主導」重建模式

預計 2024 年下半年起分階段就荃灣及深水埗提出具規模的市區更新大綱藍圖及重整建議。

未來五年，市建局會開展《油麻地及旺角地區研究》建議的旺角東「水渠道城市水道」和油麻地南「整合街區」重建項目。

(b) 加大市建局財務能力

為協助市建局應付未來進行大型重建項目時的資金周轉需要，政府在 2023 年中批准市建局將借貸上限由 60 億元增至 250 億元。我們亦會透過向市建局免地價提供合適土地，提升重建計劃的效益及市建局的可用資產。

(c) 加強放寬強拍申請門檻的政策針對性

我們會因應持份者在諮詢期間提出的建議修訂政策，加強放寬強拍申請門檻的政策針對性，原則是較低門檻將適用於重建迫切性較高的舊區的高樓齡樓宇。發展局將於今年底就上述修訂建議連同獲持份者支持的其他更新及精簡強拍制度措施，向立法會提交法例修訂草案，並在 2024 年內設立專責辦事處，為受強拍影響的小業主提供一站式支援服務。詳情請參閱附件 E。

(d) 大型重建新機制

我們會在今年內開展研究，探討可行的政策措施，利用交椅洲核心商業區用地以外的部分填海土地，協助推動公私營舊區重建項目。我們會以《油麻地及旺角地區研究》收集的數據進行個案研究，探討包括容許舊區的地積比率轉移至交椅洲的不同方案。

3.2 加強樓宇安全

政府會繼續聯同市建局向業主提供技術和財政支援以進行樓宇維修。由今季開始，我們會向未有遵辦強制驗樓通知、欠缺進度而無合理解釋的業主或法團提出檢控。此外，我們會全面檢視強制驗樓的政策，在明年第一季提出具體方案。

3.3 檢討《建築物條例》

為賦權屋宇署更有效執法，我們會檢討《建築物條例》，並在明年提出修訂建議，包括提高最高刑罰、簡化檢控程序、降低檢控門檻，以及檢討註冊承建商的註冊和紀律處分制度。

3.4 推動有利長者生活的樓宇設計

財政司副司長會統籌相關政策局，明年提出建議，把通用設計（即盡量便利最多類別人士使用）及通達（即便利走動）概念，納入屋宇署的樓宇設計手冊中。

3.5 強化應對極端天氣能力

為持續強化香港整體應對極端天氣的能力，政府會作前瞻性預防和策略部署，包括：

- (i) 針對高風險環節，包括水浸及山泥傾瀉等，研究更好善用科技如大數據和人工智能，提高風險評估能力；
- (ii) 就極端暴雨引發較大型的山泥傾瀉事故，進行系統性調查和研究，針對更多天然山坡策劃山泥傾瀉緩減措施；及
- (iii) 全速推展超過 80 億元的雨水排放系統改善工程，包括黃大仙及港島東區等曾發生較嚴重水浸事故的地區。另外，渠務署會於明年完成「應對海平面上升和極端降雨的防洪管理策略規劃研究」，制訂更前瞻性的策略。

發展局

2023 年 10 月

《政策措施》（《施政報告》的補充）中 發展局的主要措施

提升「治理能力」和「治理效能」

加快數字政府建設

- 制訂水務設施數碼轉型計劃，以發展大數據分析、人工智能及其他智慧科技以支援智慧供水；設立水務署中央運作管理中心；引入人工智能提升水務署客戶服務。（發展局）

應急管理

強化應對極端天氣能力

- 研究更好善用科技進一步提高針對極端天氣下氣象預測預警、水浸及山泥傾瀉等風險的評估能力。（環境及生態局、發展局）
- 全速推展超過 80 億元的雨水排放系統改善工程。（發展局）
- 就極端暴雨引發較大型的山泥傾瀉事故進行系統性調查和研究，針對更多天然山坡策劃山泥傾瀉緩減措施。（發展局）

推進「北部都會區」

- 公布《北部都會區行動綱領》，勾劃各區域的重點設施和落實時間表等，讓市民加深了解「北部都會區」發展為香港帶來的好處。（發展局）
- 繼續進行新發展區的規劃研究，除了已公布土地用途建議的新田科技城外，其餘區域的土地用途建議將在 2024 年年初起陸續出台。（發展局）
- 重新規劃沙嶺已平整的兩公頃土地用作創科及相關用途。（發展局、創新科技及工業局）

- 繼續落實在 2023 年訂立的目標，在 2032 年或之前完成平整「北部都會區」新發展土地和落成新增單位各四成。（發展局）

建造業和基建

持續投資基建

- 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上升至每年將超過 1,000 億元，連同其他公營和私營項目，建造業整體開支每年約 3,000 億元。（發展局）

主要項目精英學院

- 繼續提升主要項目精英學院的角色，凝聚項目管理人才和經驗，將香港打造成為項目推展的國際專業中心。（發展局）

國際基建項目領導峰會

- 在 2024 年內舉辦「國際基建項目領導峰會」，與國內外的基建及主要項目領導及專家分享項目推展及管控的經驗，共謀策略以提升香港即將進行的大型基建和主要項目的表現。（發展局）

進一步推動「組裝合成」建築法

- 制訂及落實一系列加強組件供應鏈的措施，包括在 2024 年內推行「組裝合成」生產商的品質認證系統，促進與大灣區供應鏈的協作；進一步推動私營界別採用「組裝合成」和「機電裝備合成」等高效建築，以減少人力需求及加快樓宇供應。（發展局）

推動應用研發和建造業數碼化

- 研究成立建築研發及測試中心，為創新物料、建造方法和技術等進行應用研發、制訂標準、提供測試及發出認證，帶領建造業界創新，吸引研發人才在港發展；以及利用香港的獨特優

勢，為國家的建造和有關產品標準與國際市場接軌提供平台。
(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，以帶領及推動建造業數碼化。(發展局)

應對建造業人手需求

- 繼續採取多管齊下的策略，加強建造業議會在人力培訓的「質」和「量」，包括善用政府撥款及建造業議會的資源，在 2023/24 學年將培訓學額增至最少約 12 000 個。(發展局)
- 提升現職工友技術水平，包括推出計劃推動工友「一專多能」的發展。(發展局)
- 與大專院校聯繫，繼續提供更多建造業相關的高級文憑和學位課程及名額，加強培訓技術人員和專業人士。(發展局)
- 撥款 1.07 億元推行為期兩年的先導計劃，在 2023/24 學年起為 1 300 名學位及安全主任課程學員提供在職培訓津貼，並完善晉升階梯。(發展局)
- 與業界攜手繼續推行「建造業推廣計劃」，現正籌備推展青年實習計劃及 STEAM 教育平台，以期在 2024 年初陸續推出。(發展局)
- 透過共 22 億元的「建造業創新及科技基金」，持續推動業界和更多中小企更廣泛採用創新科技，提升生產力。(發展局)
- 在 3,000 萬元以上的工務工程採用「安全智慧工地」系統，並繼續透過「建造業創新及科技基金」資助業界在私營建造工程採用該系統，進一步加強工地安全及改善工作環境。(發展局)
- 善用「建造業輸入勞工計劃」，作為輔助措施協助紓緩建造業人力短缺問題。(發展局)

起動九龍東

- 繼續推展活化翠屏河工程，預計在 2024 年內完成。為了提升觀塘海濱及茶果嶺海濱的連繫性及暢達性，項目的部分設施包括翠屏海濱及近河口的跨河通道已提早在 2023 年 8 月開放。（發展局）
- 繼續落實觀塘行動區、九龍灣行動區等發展計劃。（發展局）

公營房屋

十年公營房屋供應預測

- 繼續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）

處理「劏房」問題

- 修訂《水務設施條例》加強水務監督的執法權力，以提升執法效率及提高包括「劏房」濫收水費違法行為的阻嚇力。（發展局）

土地發展

十年可供發展土地預測

- 繼續按年更新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（2024-25 年度至 2028-29 年度），準備好通過賣地或鐵路物業發展而可興建約 8 萬個住宅單位的土地，連同市區重建局（市建局）及私人發展項目，持續、有序提供私營房屋土地。（發展局）

釋放土地發展潛力

- 邀請香港鐵路有限公司（港鐵公司）進行初步研究並在 2024 年內提交方案，重新規劃和發展紅磡站及周邊鐵路設施用地，以及紅磡體育館以南的臨海及碼頭設施用地。政府亦會研究加強紅磡和尖東的行人連接性。（發展局）
- 在 2024 年內完成研究，重新審視前南丫島石礦場用地的規劃、發展模式以至基建和其他交通配套，善用有關用地。（發展局）
- 在 2024 年上半年就發展大嶼山南部（當中約 300 公頃「綠化地帶」土地）作生態旅遊或康樂用途，包括在長沙、水口、石壁和貝澳提供生態康樂設施，聽取公眾意見，以善用大嶼山的自然資源。（發展局）
- 就將軍澳第 137 區及第 132 區陸續開展城市規劃及填海等的法定程序，最快在 2025 年開展工程，讓首批居民在 2030 年入伙。（發展局）
- 繼續聯同港鐵公司深化興建白石角站的研究，並爭取在 2025 年開展城市規劃的法定程序。（發展局、運輸及物流局）
- 繼續積極推展現有的「一地多用」項目，並繼續秉持這發展理念，以善用土地及提供公共服務。（發展局、財經事務及庫務局）

發展多層現代產業大樓

- 為推動產業發展並容納受政府發展影響的棕地作業，盡快為首批位於洪水橋及元朗的多層現代產業大樓土地進行招標。預計首批大樓最快可在 2027-28 年度落成。（發展局）

收回私人土地作發展

- 繼續按需要收回私人土地作發展。目標是由 2023-24 年度至 2027-28 年度合共收回逾 700 公頃（總量是過去五年收回的 140 公頃的逾五倍），之後三年會進一步收回約 200 公頃。（發展局）

優化發展清拆的補償安置安排

- 繼續實施 2018 年放寬的寮屋住戶上樓及特惠津貼，以及 2022 年優化的土地業權人及業務經營者特惠補償及特惠津貼，並陸續完善適用於農戶的特惠津貼。（發展局）

交椅洲人工島

- 新設立的「大型發展項目融資委員會」將會為交椅洲人工島填海、相關基礎設施及策略性運輸基建提交財務安排建議。（財經事務及庫務局、發展局）

精簡程序，提升效率

精簡法定及行政程序

- 根據《2023 年發展（城市規劃、土地及工程）（雜項修訂）條例》的簡化流程安排，縮短把「生地」變成「熟地」的時間。（發展局）
- 持續落實多項精簡與發展相關行政程序的措施，以減少部門間重複處理的工作，提高審批過程的透明度和確定性。（發展局）

擴大標準金額補地價安排

- 在 2023 年年底前落實恆常化適用於老舊工廈重建及擴展至新界農地的標準金額補地價安排。（發展局）

精簡地契續期安排

- 在 2023 年年底前提交條例草案，以簡化 2025 年起期滿地契的續期手續。（發展局）

審批建築圖則

- 透過屋宇署已成立的「專責審批組」處理大型私人住宅的一般建築圖則申請，以及精簡對一般建築圖則的審批要求，大幅加

快審批建築圖則。（發展局）

制訂「建築信息模擬」路線圖

- 在 2023 年年底前公布應用「建築信息模擬」（BIM）製作建築圖則並呈交部門審批的路線圖，以全面採用 BIM 製作和審批私人發展項目的建築圖則為最終目標。（發展局）
- 要求香港房屋協會、市建局及港鐵公司，由 2024 年第二季起，帶頭以 BIM 製作住宅項目建築圖則供屋宇署審批。（發展局）

市區更新及舊區重建

研究大型重建新機制

- 在 2023 年年底前開展研究，探討利用交椅洲核心商業區用地以外的部分填海土地，協助推動市建局及私營機構的舊區重建項目。（發展局）

加強放寬強拍制度的政策針對性

- 在 2023 年年底前向立法會提交法例修訂草案，更具針對性地降低強拍申請門檻；並於 2024 年內設立支援小業主的專責辦事處。（發展局）

油旺舊區改造

- 繼續落實《油旺研究》的建議，包括市建局未來五年開展旺角東「水渠道城市水道」和油麻地南「整合街區」重建項目。（發展局）

「規劃主導」地區研究

- 自 2024 年下半年起，分階段就荃灣及深水埗提出具規模的市區更新大綱藍圖及重整建議。（發展局）

樓宇安全與管理

檢討《建築物條例》

- 檢視《建築物條例》和提出修例建議，研究簡化檢控程序、降低檢控門檻和增加罰則，以有效打擊僭建和懲罰未如期遵辦驗樓／驗窗通知和修葺令的業主，並確保建築工程質素和安全。（發展局）

老有所養

樂齡安居

- 由財政司副司長統籌發展局、勞工及福利局及房屋局等，提出切實可行建議，把通用設計及通達性的概念納入屋宇署的樓宇設計指引，以配合長者需要。（財政司副司長辦公室、相關政策局）

關愛共融

支援殘疾人士

- 2023 年年底推出計劃，鼓勵發展商在私人發展項目中興建和營運私營殘疾人士院舍。（勞工及福利局、發展局）

宜居活力之都

文物建築保育

- 深化香港與內地，特別是大灣區在考古和歷史建築保育及活化、推廣、公眾教育和社區參與方面的合作及交流。（發展局）

優化地區環境

- 繼續延長維港兩岸的海濱，目標為 2023 年年底的長度達至 27 公里，並在 2028 年進一步延伸至 34 公里。（發展局）
- 在 2024 年內提交《保護海港條例》修訂草案，以便利日後進

行海港改善工程，提升公眾享受海濱、改善暢達性及強化海港功能。（發展局）

- 在 2023 年起陸續展開工程，以期在 2027 年內駁通香港島 60 公里「活力環島長廊」的九成路段，並在 2031 年年底前大致完成餘下較大型工程。（發展局）
- 在 2024 年至 2025 年在黃竹坑、香港仔海濱及鴨脷洲北實施約十項措施，短期內改善行人環境和交通狀況。（發展局）
- 在 2024 年年初開放「黃竹坑綠色連線」內連接業興街和香港仔郊野公園的行山徑；在 2024 年第一季展開涌尾明渠行人板道工程；並在 2024 年內展開設計田灣至深灣海濱的優化建議，以期在 2025 年展開工程。（發展局）
- 在 2024 年內研究整合黃竹坑現有巴士廠設施的可能方案，以釋放相關臨時用地的發展潛力。（發展局、運輸及物流局）
- 在 2024 年內制訂「重建及優化黃竹坑康體設施」項目的總綱發展計劃，並進行相關的詳細技術評估，以推動「一地多用」。（文化體育及旅遊局、發展局）
- 研究在海洋公園毗鄰興建一所博物館的可行性，以豐富文化設施，並與未來南區的發展產生協同效應。（文化體育及旅遊局、發展局）
- 探討在淺水灣提供碼頭，以連接南區的其他景點。（發展局）
- 繼續為擴建香港仔避風塘進行勘查及設計研究，在 2024 年內進行公眾諮詢，其後在 2025 年年初展開工程。（發展局）
- 在 2023 年年底前就活化香港仔魚類批發市場的概念建議諮詢持份者，並計劃在 2024 年內完成技術可行性研究。（環境及生態局、發展局）
- 繼續推展由屯門至荃灣的單車徑，計劃在 2024 年內開展屯門至掃管笏段的建造工程和掃管笏至汀九段的詳細設計，並繼續進行汀九至荃灣灣景花園段的詳細設計。（發展局）

- 在 2024 年內開展第二階段將軍澳海水化淡廠工程的勘測研究及設計，提升香港食水供應的應變能力，以確保香港的可持續發展。（發展局）

推動青年發展

青年宿舍計劃

- 以試驗形式透過賣地計劃推出位於東涌的一幅地皮，要求發展商預留一定數量單位支援「青年宿舍計劃」。（民政及青年事務局、發展局）

發展局

2023 年 10 月

2023 年《施政報告》中發展局的指定項目指標

(一) 新指標

房屋

41. 就「劏房」問題：

- 在 **2024 年內** 修訂《水務設施條例》加強水務監督的執法權力，以提升執法效率及提高包括「劏房」濫收水費違法行為的阻嚇力。

土地

45. 為釋放現有土地的發展潛力：

- 在 **2024 年內** 完成重新審視前南丫島石礦場約 20 公頃用地的規劃、發展模式以至基建和其他交通配套，並提出發展方案；
- 在 **2024 年下半年起**，分階段就荃灣及深水埗提出具規模的市區更新大綱藍圖及重整建議；
- 港鐵在 **2024 年底前** 就重新規劃港鐵紅磡站附近的鐵路設施用地，以及改善紅磡和尖東一帶的連接性提交方案；及
- 在 **2024 年內** 完成公眾參與活動，並開展大嶼山南部生態旅遊或康樂用途項目的詳細設計工作。

46. 為推進建造業發展：

- 在 **2024 年內** 透過建造業創新及科技基金，資助約 **400 家** 企業在建造項目應用各種創新科技，進一步提升生產力及建造質素；及
- 建造業議會運用政府的撥款及其資源，於 2023/24 學年

至 2027/28 學年增加議會提供的建造業技術工人培訓名額，由 2022/23 學年的 10 000 個，增加至每學年最少約 **12 000 個**。

樓宇安全及大廈管理

47. 為加強樓宇安全，在 **2024 年內**：

- 完成檢視《建築物條例》，包括針對僭建物以至未獲遵辦的驗樓／驗窗通知和修葺令，研究簡化檢控程序、降低檢控門檻和增加罰則，並提出修例建議；
- 由業主或政府承建商修葺／糾正 **1 000 幢**失修／危險樓宇，包括由政府為不少於 **200 幢**在「樓宇更新大行動 2.0」下第二類別樓宇進行的代辦工程；
- 重點對無合理辯解而未有遵辦強制驗樓通知的業主／業主立案法團提出不少於 **2 500 宗**檢控；及
- 就沒有遵從清拆令提出不少於 **3 600 宗**檢控。

(二) 繼續生效的 2022 年《施政報告》指定項目指標¹

房屋

46. 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。

土地

47. 為確保土地供應如期到位：

- 按年度更新預測，在未來**十年**（2024-25 至 2033-34 年度）依時提供約 **3 370 公頃** 新平整土地，當中不少於 1 400 和約 400 公頃分別來自「北部都會區」和交椅洲人工島；
- 在未來**五年**（2024-25 至 2028-29 年度），準備好可興建約 **80 000 個** 私營房屋單位的土地，通過賣地或鐵路物業發展項目推出市場；及
- 每年公布未來十年可供發展土地的供應預測。

48. 為增加土地供應：

- 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**（2023-24 至 2027-28 年度）為政府項目收回逾 700 公頃私人土地（總量是過去五年收回的 140 公頃的逾五倍），之後三年進一步收回約 200 公頃；
- 在 **2024 年內** 公布「北部都會區」內尖鼻咀／白泥／流浮山地區、新界北新市鎮（包括羅湖／文錦渡）、牛潭尾以及馬草壟的發展方案；
- 在 **2023 年底前** 就交椅洲人工島開展環境影響評估的法定程序；及

¹ 部分 2022 年訂下而繼續生效的指標有因應最新情況而作出更新或優化。

- 在 **2025 年內** 啟動將軍澳第 137 區的工程，爭取首批居民於 2030 年遷入。

49. 為精簡發展程序：

- 在 **2023 年底前** 恆常化老舊工廈重建的標準金額安排，以及落實分階段擴展標準金額補地價安排至新界農地；
- 在 **2023 年底** 前向立法會提交降低強拍申請門檻和精簡法律程序的法例修訂草案，並在 **2024 年內** 設立專責辦事處，為受強拍影響的小業主提供一站式支援服務；
- 為推動「建築信息模擬技術」(BIM)，在 **2023 年內** 公布應用 BIM 製作建築圖則並呈交部門審批的路線圖，並在 **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；及
- 在 **2023 年底前** 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。

照顧長者

53. 為改善安老服務：

- 在 **2024 年內**，就把通用設計及通達概念納入屋宇署制訂的樓宇設計手冊中提出建議。

地區環境

68. 海濱長廊：

- 在 **2028 年底前** 將維港兩岸的海濱長廊的總長度延長超過 30%，即由現時 25 公里延長至 34 公里；
- 每年於海濱場地舉行至少 **30 項** 活動。

69. 在 **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 **2027 年底前** 駁通九成長廊，

並於 **2031 年底前**大致完成餘下較大型工程。

發展局
2023 年 10 月

2023 年《施政報告》中發展局的指定項目指標進度

績效指標 編號	2022 年《施政報告》 指定項目指標	進度
4	確保土地如期到位：	
	<ul style="list-style-type: none"> 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」。(發展局) 	<p>符合進度。2023-24 年度會提供 120 公頃熟地，較去年預期的 110 公頃多 10 公頃。至於 10 年期的其他年度，工作按預期進展。「北部都會區」的古洞北／粉嶺北、洪水橋／厦村及元朗南新發展區正在施工，新田科技城計劃在 2024 年年底展開土地平整。</p>
	<ul style="list-style-type: none"> 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。(發展局) 	<p>符合進度。截至 2023 年 9 月底，在 2023-24 年度通過賣地、鐵路物業發展、市區重建局項目及私人土地重建已提供可興建約 10 150 個私營房屋單位的土地。</p>
<ul style="list-style-type: none"> 每年公布未來十年可供發展土地的供應預測。(發展局) 	<p>符合進度。我們已公布新一個十年期的預測。</p>	
5	增加土地供應：	
	<ul style="list-style-type: none"> 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。(發展局) 	<p>符合進度。我們會在有關研究完成後開展改劃程序。</p>

績效指標 編號	2022 年《施政報告》 指定項目指標	進度
	<ul style="list-style-type: none"> 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。(發展局) 	<p>符合進度。2022-23 年度已收回約 22 公頃私人土地, 達到原訂目標, 並會繼續根據發展項目收回所需土地。</p>
	<ul style="list-style-type: none"> 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。(發展局) 	<p>符合進度。新田科技城的土地用途建議已在 2023 年 5 月公布, 其餘發展項目的土地用途建議將在 2024 年出台。</p>
	<ul style="list-style-type: none"> 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」。(發展局) 	<p>完成執行。發展局轄下的「北部都會區統籌辦事處」已在 2023 年 6 月 12 日成立。</p>
	<ul style="list-style-type: none"> 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。(發展局) 	<p>符合進度。在 2022 年 12 月已就交椅洲人工島填海範圍、土地用途、運輸基建及融資選項提出初步建議並收集公眾意見, 並將在 2023 年年底前提提交填海工程環評報告以開展環評程序。</p>
	<ul style="list-style-type: none"> 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。(發展局) 	<p>符合進度。發展局已在 2023 年上旬就發展計劃諮詢立法會及收集地區意見。項目團隊正進行環境影響評估等工作, 以期在優化建議及完成城規和其他法定程序後在 2025 年開展工程。</p>

績效指標 編號	2022 年《施政報告》 指定項目指標	進度
6	<p>精簡發展程序：</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。（發展局） 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。（發展局） 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。（發展局） 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。（發展局） 	<p>完成執行。《2023 年發展（城市規劃、土地及工程）（雜項修訂）條例》已在 2023 年 9 月 1 日生效。</p> <p>完成執行。「專責審批組」在 2023 年 3 月 31 日開始運作。截至 2023 年 9 月底，全數符合準則的申請均於首次或第二次呈交時獲得批准。</p> <p>進行中。發展局用了較預期多的時間與業界溝通，以聆聽他們對於擴展及恆常化措施的方向，例如適用範圍和資格準則等。政策建議已接近備妥，會在 2023 年年底前盡快公布及落實。</p> <p>符合進度。經諮詢持份者後，發展局正參考持份者意見以調整政策建議，並將按計劃在 2023 年年底前提出法例修訂草案。</p>

績效指標 編號	2022 年《施政報告》 指定項目指標	進度
	<ul style="list-style-type: none"> 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。(發展局) 	符合進度。應用軟件正在開發中，並將按計劃在 2024 年第一季推出。
	<ul style="list-style-type: none"> 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。(發展局) 	符合進度。已在 2023 年 5 月諮詢立法會和其他持份者，參考其意見以敲定細節安排，並將如期於年底前向立法會提交條例草案。
11	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。(房屋局／發展局)	符合進度。房委會會繼續向公眾每季提供第一個五年期公營房屋項目的資料。 最新第二個五年期公營房屋發展項目的造地進度資料已公布。
13	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。(房屋局／發展局)	目標提前完成。截至 2023 年 9 月底，差餉物業估價署和水務署已聯合造訪約 5 800 個「劏房」戶。
100	海濱長廊： <ul style="list-style-type: none"> 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。(發展局) 	符合進度。維港兩岸的海濱長廊總長度，在 2023 年年底將延長至 27 公里，並預計在 2028 年進一步延長至 34 公里。

績效指標 編號	2022 年《施政報告》 指定項目指標	進度
	<ul style="list-style-type: none"> 每年於海濱場地舉行至少 30 項活動。（發展局） 	<p>2023 年的目標提前完成。截至 2023 年 9 月底，在海濱場地舉辦的活動已超過 30 項，當中包括多個「期間限定」裝置及由不同機構舉辦的活動。</p>
101	<p>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。（發展局）</p>	<p>符合進度。已在 2023 年 5 月展開顧問研究，並正分階段展開工程，以及同時制訂其他路段的建議。</p>

發展局

2023 年 10 月

就更新及精簡強拍制度 提出的修訂立法建議

為加快業權統一，利便舊區重建，我們去年建議循下列四個方向更新及精簡強拍制度－

- (a) 降低強拍申請門檻；
- (b) 為涉及多個相連地段的強拍申請提供更多彈性；
- (c) 精簡強拍制度的法律程序；及
- (d) 加強支援受強拍申請影響的少數份數擁有人(小業主)。

發展局其後於 2022 年 11 月就初步建議的細節徵詢立法會發展事務委員會的意見。發展局隨後至 2023 年 6 月諮詢了約 60 名來自不同界別的持份者，包括業主組織、專業團體、業界聯會及學術機構。發展局亦在 2023 年 5 月舉辦了三場公眾論壇，聽取約 300 位市民的意見。**經諮詢的持份者及市民大致支持有關建議**，部分則建議政府採取**較具針對性的政策**，加大推動在有較迫切重建需要的舊區推展重建項目。

2. 至於強拍申請門檻方面，對於對所有地區相同樓齡組別樓宇採用劃一門檻，而不論樓宇狀況，部分持份者質疑相關理據。政府認同，以較具針對性的方式設定門檻，有助把資源和力度聚焦於有較迫切重建需要的地區。因此，我們將優化較早前提出的建議，**較低的申請門檻將適用於有較多維修狀況欠佳的老舊樓宇的地區**（下稱「**指定地區**」），當中已考慮以下因素－

- (a) 有關地區內樓齡達 50 年或以上的樓宇數目；及
- (b) 有關地區內接獲強制驗樓通知的樓宇數目。

按分區計劃大綱圖（「大綱圖」）覆蓋的地區，我們建議在法例指明下列在上述(a)及(b)項數目均較高的大綱圖地區為「指定地區」－

- (i) 長沙灣（包括深水埗）；
- (ii) 馬頭角；
- (iii) 旺角；
- (iv) 西營盤及上環；
- (v) 荃灣；
- (vi) 灣仔；及

(vii) 油麻地。

3. 根據修訂建議，不同的門檻將適用於不同樓齡組別的樓宇，而「指定地區」內樓齡較高樓宇的門檻一般較低。因此，樓齡 50 至 59 年樓宇如非位於「指定地區」內，強拍申請門檻與現行門檻相同（80%）；但如樓宇位於「指定地區」內，有關門檻將降低至 70%。如樓宇樓齡達 60 年或以上，有關門檻將會進一步降低。考慮到公眾意見因其他司法管轄區採用的最低門檻為三份之二，認為早前建議的 60% 門檻太低，我們已把最低門檻稍為提高至 65%。修訂建議可望令私營機構集中收購和重建資源於「指定地區」內樓齡較高的樓宇。**最新建議的強拍申請門檻**載於下表一

私人樓宇的樓齡（年）	現行的強拍申請門檻	2022 年 11 月建議的強拍申請門檻	最新建議的強拍申請門檻	
			「指定地區」	「非指定地區」
< 50	90% （不論地點）	90% （不論地點）	90% （不論地點， 與現行安排相同）	
50 至 59	80% （不論地點）	70% （不論地點）	70%	80% （與現行安排相同）
60 至 69			65%	70%
≥ 70		60% （不論地點）	65% （不論地點）	

至於位於非工業地帶的**工業大廈**，樓齡達 30 年或以上工業大廈的門檻將由 80% 降至 70%，與我們去年建議的相同。

4. 持份者及市民亦大致**支持為涉及多個相連地段的強拍申請**提供**更多彈性**的建議，原因是此舉有助促進土地整合以開展較大型重建項目，以提供更多空間完善建築設計和布局，而小業主同時亦會因整體重新發展價值較高而受惠。具體來說，他們支持容許並無共用樓梯連接的相連地段按加權平均法計算申請人在相關相連地段中擁有的業權平均百分比，以決定申請人是否符合申請門檻，前提是申請人在各相關相連地段中已獲取所需最低百分比（即 65%）。然而，有意見關注低樓齡樓宇所處的地段（例如樓齡少於 50 年的樓宇申請門檻為 90%）在多個相連地段適用的

擬議加權平均份數安排下會牽涉入強拍訴訟中。因此，我們調整了原先建議，為該等申請適用的加權平均份數安排設立**最低樓齡要求**（例如私人樓宇的樓齡定為不少於 50 年，以及工業大廈的樓齡定為不少於 30 年）。

5. 至於精簡法律程序，持份者支持修訂法例：就樓齡達 50 年或以上的樓宇而言，只要所有小業主沒有就樓宇的「維修狀況」提出反對，土地審裁處可在沒有證據提出的情況下，信納有關樓宇所在地段理應重新發展。他們亦支持容許自住的小業主在強拍後可居於其物業內最多六個月。有意見關注到土地審裁處能否應付降低強拍申請門檻及涉及多個相連地段強拍申請的建議預期帶來的新增個案量，為此，我們會為土地審裁處提供額外人手。

6. 有意見強烈要求加強支援受強拍申請影響的小業主。事實上，我們留意到有需要在加快重新發展舊樓與保障小業主權益之間取得平衡。就此而言，正如我們去年所建議，我們將於 2024 年內設立專責辦事處，在強拍的不同階段為小業主提供一站式支援服務，有關服務如下：

- (a) 在強拍的早期階段－舉辦教育講座及處理查詢；
- (b) 在進入強拍訴訟前－為受影響的小業主提供初步專業諮詢服務，並協助提供獨立第三方估值報告供小業主參考，一方面鼓勵他們參與調解，另一方面讓他們在考慮是否接受發展商的收購抑或進行訴訟時，作出知情決定；
- (c) 在進行強拍訴訟期間－為受影響小業主提供輔導服務，轉介他們至相關專家以獲取服務處理法庭聆訊事宜；以及
- (d) 在強制售賣令發出後－協助有需要的小業主及受影響的租客另覓居所及遷離。

發展局
2023 年 10 月