

立法會發展事務委員會

《行政長官 2025 年施政報告》 有關發展局的工作重點

目的

本文件向委員介紹《行政長官 2025 年施政報告》中有關發展局的工作重點。未來十年預計會準備好約 2 600 公頃土地，當中七成來自北部都會區（北都）。為進一步加快北都建設，由行政長官和司長/副司長領導的新頂層架構會聚焦下一階段工作重點，包括專屬法例、產業進駐、公私營合作模式、大學城定位和策略、加快工程審批等。我們亦會引入多項創新土地行政的措施，吸引市場投資北都。北都以外，為**助力產業發展**，我們會推動遊艇泊位建設項目，以及擴展受歡迎的「城中學舍計劃」。市區更新是另一主題，我們以新思維提出三項措施，加快公私營重建步伐。最後，為**減低建造成本**，我們會落實多項措施，包括加速大型項目審批，進一步放寬停車場豁免樓面安排、檢視建造設計和物料標準、試行中央採購、善用 AI 等科技。

2. 《施政報告》內與發展局相關的主要措施摘錄載於附件 A，《施政報告附篇》中的相關摘要載於附件 B。《施政報告》中發展局的指定項目指標一覽表載於附件 C，而去年《施政報告》中發展局的指定項目指標的進度則載於附件 D。

《施政報告》中的措施

未來十年可供發展土地完成量預測

3. 為規劃造地工作並讓社會掌握土地完成量情況，我們自 2022 年起按年更新並公布未來十年可供發展土地（即「熟地」）完成量預測。造地進度至今符合預期。我們已如期在 2024-25 年度透過各造地項目產出約 180 公頃「熟地」，而 2025-26 年度預計產出約 150 公頃「熟地」亦有望達標。

4. 根據最新預測，若一切造地環節順利，即發展可行性和參數獲確立、法定程序和處理公眾意見按時完成、土地如期清理，以及工程資源及時到位等，在未來十年（即由 2026-27 年度至 2035-36 年度），「熟地」完成量預計為約 2 600 公頃。這些「熟地」均是由政府主導的項目產出，當中約七成（約 1 800 公頃）來自北都，其餘來自東涌新市鎮、將軍澳第 137 及 132 區、龍鼓灘填海和重新規劃屯門西等項目。從宏觀角度，《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》（《香港 2030+》）的最終報告建議在至 2048 年的 30 年內準備約 7 000 公頃土地，即每年平均約 200 公頃。最新十年期平均每年約 260 公頃的產量，符合《香港 2030+》的目標水平。我們會繼續持之以恆造地，有序地推進各個造地項目，確保適時準備好充足的土 地，以支持香港的長遠經濟發展和民生需要，並在長遠建立健康的土地儲備。與此同時，我們會繼續審時度勢、有節有度推出土地，並因應市況靈活調整推地策略。

加快北都建設

5. 北都的面積和未來人口約佔香港的三分之一，與深圳接壤，是香港的戰略發展區域。北都的基本規劃已出台，為進一步加速北都的建設，《施政報告》提出下列三方面的措施：

- (a) **強化北都治理體系** – 成立由行政長官擔任主席的「北都發展委員會」，取代現有的「北都督導委員會」，之下設立分別由財政司司長、政務司司長及財政司副司長任組長的「發展及營運模式設計組」、「大學城籌劃及建設組」及「規劃及發展工作組」。其中，「規劃及發展工作組」將特設專案監督辦公室，加強私人工程審批的統籌和監督，並設時限和分階段通報機制，以加快速度。委員會和三個設計組/工作組短期內會召開首次會議；
- (b) **訂立「加快發展北都」專屬法例** – 授權政府簡化法定程序，包括成立法定園區公司；為園區公司設立專項撥款渠道以注入資金；管理指定地區的跨境流動的便捷方法；加快批出建築圖則；放寬各分區大綱圖的准許用途及微調發展參數；及加快繳付徵收土地的賠

償等。我們明年初會就立法建議進行兩個月諮詢，年中左右向立法會提交條例草案以期年底前通過；以及

(c) 簡化行政措施拆牆鬆綁 – 包括：

- (i) 引入快速審批制度，採納各地優秀的建築方法，結合海內外的成功建造技術、用料和設備等；
- (ii) 試行「分階段開發」模式，參考內地「1.5 級開發」概念，容許在新發展區發展初期先建設和營運低密度的設施，例如零售、娛樂或會議展覽等項目，藉此吸引企業進駐，創造收益和匯聚人流，發揮拉動作用，再落實長遠發展。我們將以洪水橋／廈村新發展區市中心的商業用地為試點，邀請市場提交意見；
- (iii) 繼續推動市場參與原址換地和「片區開發」等多元開發模式，包括今年內就新田科技城邀請原址換地申請，以及為洪水橋/廈村「片區開發」試點進行招標，而粉嶺北和新田科技城試點則由明年起陸續招標；
- (iv) 對於那些以租約而非以地契批出的產業用地（即不涉及批撥前繳付一整筆地價以換取高達 50 年地契，而是按期收租的較短租約），以更靈活的方式處理租期，提供可續租至最長合共 21 年的租約，協助他們更好籌劃業務發展。具體而言，我們會容許租戶在首個租期（最長七年）屆滿後享有續期選項，最多可再續租兩次（即「7+7+7」機制），租金在每次續租時按市價調整，可加可減。每個租期的長短可因應個別行業和租戶需要，靈活訂立，「7+7+7」或「3+3+3」等均是可接納的租期安排，只要每次租期不長於 7 年；
- (v) 容許北都土地業權人主動交回政府計劃徵收的土地，藉此抵銷其在北都新發展區進行原址換地或「片區開發」所須繳付的金額，主要有以下兩類：

(一) 政府在北都已徵收的私人土地，但因未完成土地業權審查而未發放補償；或 (二) 政府計劃在北都未來三年會徵收作發展的私人土地。我們會以適用於新界土地的相關級別¹內農地的特惠分區補償率計算主動交回私人土地每平方呎的價值；

- (vi) 推行為期三年的「按實補價」先導計劃，即在地契修訂過程中，容許業主分期發展，並可按實際興建的樓面面積及實際用途釐定應繳補價。先導計劃適用所有非住宅用途的契約修訂及換地申請²。項目首期發展的樓面面積必須達到整個發展最高總樓面面積的六成，並按建築規約依期完成，補地價金額會以該六成樓面和實際用途按市價計算。發展商須於首期發展落成後的十年內決定是否發展餘下四成樓面。如決定繼續，會按當時市價和實際用途計算第二次補價。如決定不繼續，視乎有關地段所在地帶的發展情況（例如是否鄰近土地申請增加地積比率）政府或會將該四成樓面的基建容量調至區內其他用地。換言之，屆時土地業主雖然仍然持有該土地，但可能難以獲得審批推展該四成樓面的發展。計劃下亦設立保障措施，加入轉讓和地契限制，除整幅地塊轉讓外，不得賣散³；若業主日後希望改變土地用途，亦須按既定機制修改地契及補地價；及
- (vii) 開展凹頭新發展區土地用途檢討，以善用北環綫帶來的發展潛力，增加私營房屋佔比，預計明年會公布檢討結果。

¹ 適用於新界土地的特惠分區補償制度設有兩個補償分區級別（即第一級別和第二級別）：第一級別的特惠補償率適用於因發展用途而收回的土地，包括新發展區和涵蓋住宅或經濟發展等其他發展用途（包括附屬用途），或超越為改善鄉村地方而提供的公共設施。第二級別的特惠補償率則適用於因非發展用途而收回的土地，包括與改善鄉郊及保育有關的用途，例如濕地保育公園。而每個分區級別內農地和屋地各有不同的特惠補償率。自今年4月，農地第一級別補價為每平方呎1,032元，第二級別為每平方呎516元。

² 相關用地應已改劃作非住宅的發展用途，如用地未經改劃，例如劃作「農業」並擬用作臨時低矮儲存用途，申請人可繼續向城規會提交規劃申請，並向地政總署申請短期豁免書。

³ 這個做法讓發展商或其單一繼承買家能保留主導物業發展權，如日後想加建以善用餘下可建地積比，或容納其他用途仍能進行，達致地盡其用。

上述(ii) – (vi) 是創新土地行政措施，旨在減低開發資金成本，提升市場投資意欲，從而促進產業發展。它們能結合使用，例如「分階段開發」能與更長政府租約一起運用，「按實補價」適用於原址換地；以交回土地的價值作抵銷則有助減低原址換地或「片區開發」要繳付的地價。此外，合資格申請原址換地的用地除可參與「按實補價」先導計劃外，如該用地獲政府揀選的話，亦可考慮參與「分階段開發」，作為另一選擇。除北都外，措施(iv)和 (vi) 亦適用於北都以外地區。我們會就措施(iv), (v)和(vi)的運作細節諮詢香港地產建設商會、香港測量師學會、鄉議局等團體，以期明年首季推行。

6. 除採用公開招標、限制性招標或直接批撥/批出產業用地外，我們會研究成立園區公司管理和營運產業用地，園區公司將負責按政府產業政策制訂園區發展和營運策略、日常管理、招商引資等工作。首間公司的成立會應用於洪水橋約 23 公頃產業用地，發展局正以該用地作為試點產業園區，敲定由政府成立非法定產業園區公司的細節。發展局會向「北都發展委員會」轄下的「發展及營運模式設計組」匯報研究結果，今年內公布有關建議。此外，由財政司司長帶領相關單位制訂、涵蓋批地、地價、資助或稅務減免的優惠政策包，亦會適用北都，以吸引高增值產業和高潛力企業進駐。

7. 此外，我們會就北都探討合適措施，串連鄉郊景點如傳統村落農田、宗祠書室、風俗活動等，讓遊人徒步或單車遊，以及便利村屋改裝成民宿或餐廳小店等，豐富鄉郊生態遊體驗，促進「城鄉共融」。

助力產業發展

增加學生宿舍供應

8. 政府繼續全力推進香港成為國際專上教育樞紐。發展局和教育局今年 7 月 21 日推出「城中學舍計劃」，推行利便措施鼓勵市場把商廈改裝為學生宿舍，截至 2025 年 9 月中收到 9 個申請，合共約 1 500 個宿位，主要涉及整幢商廈改裝，分佈於

紅磡、觀塘、深水埗、旺角、灣仔及上環。當中 5 個申請獲教育局原則批准。

9. 由於市場反應熱烈，行政長官發表 2025 年《施政報告》時宣布將計劃擴展，由當天起不只改裝商廈，新建的學生宿舍（包括拆卸原有商廈後重建的學生宿舍）亦能受惠於計劃的利便措施。政府今年內亦會預留至少三幅主要位於市區的全新商業土地作興建新宿舍，邀請市場提交意向書。

發展遊艇經濟

10. 為配合香港未來遊艇經濟的發展，發展局正牽頭推動前南丫石礦場、香港仔避風塘擴建部分和紅磡站臨海用地三個項目，鼓勵私人市場興建和營運新的遊艇停泊設施。三個項目預計將可合共提供約 600 個新泊位。就前南丫石礦場及香港仔避風塘擴建部分兩個項目，我們現正整理及分析由市場提交的參與發展意向書，以敲定項目的詳細發展參數和要求。目標是在 2026 年下半年先為前南丫島石礦場項目進行招標。明年如獲立法會通過撥款進行香港仔避風塘擴建工程，我們擬在 2027 年上半年或更早時間為香港仔避風塘遊艇設施進行招標。至於紅磡站臨海用地項目，我們亦正整理及分析今年早前進行公眾諮詢期間收到的意見，目標是在 2026 年下半年就該項目展開相關的法定程序。

美化蘭桂坊街道

11. 利用市區更新重構及美化城市肌理，能為地區注入活力，吸引訪客。發展局會分階段統籌改善蘭桂坊和附近街道的相關工作。第一階段工作主要涉及重鋪路面、美化垃圾收集站、使用特色渠蓋等可在短期內完成的翻新及美化工程，希望早日取得初步成果。此後，我們隨即會在第二階段將美化工程延展至附近街道，我們亦希望與商舖和地區組織一起推動「社區營造」工作，構建具型格的小區環境。蘭桂坊是首個由發展局和其他部門共同推動的城市更新項目。如成效理想，我們會考慮將工作擴展至其他地點。

新思維推動市區重建

12. 為應對市區及樓宇老化，我們會繼續推動重建和加強舊樓維修。重建方面，為鼓勵更多私營機構參與舊樓重建，減低其收購舊樓單位的難度，我們去年修訂《土地（為重新發展而強制售賣）條例》，自去年 12 月降低了強拍申請門檻和利便相連地段的強拍申請，至今收到 5 個申請。發展局轄下的專責辦事處及由其督導的強拍條例小業主支援中心亦於 2024 年 8 月開始投入服務，向受上述 5 個申請影響的小業主提供一站式的支援服務，並加強公眾教育及宣傳工作。

13. 然而，鑑於樓宇老化速度遠超市建局和市場的重建速度（過去十年樓齡 50 年或以上樓宇，每年增加 500 幢，遠高於每年拆卸重建的 160 幢），同時考慮到不少舊區重建項目缺乏財務效益（例如重建後可建樓與目前舊樓樓面相若甚或更少），要可持續地推動市區重建項目，我們必須突破政策思維和以創新手法，將舊區重建和新區發展一併考量，探討利用新發展土地資源支援舊區更新。我們建議下列措施：

- (a) 在北都古洞北及粉嶺北新發展區預留三幅土地和已批出的將軍澳第 137 區用地（將軍澳用地），讓市區重建局（市建局）籌劃興建新樓作為將來「樓換樓」的替代單位，為日後受其重建項目影響的業主提供金錢賠償以外的選項，二擇其一。為跟進行政會議早前向市建局⁴批出兩幅土地（包括將軍澳用地）的附帶條件，發展局和市建局會檢視市建局的重建和收購策略，當中除審視「七年樓齡」賠償安排外，亦會制定新的「樓換樓」細節，目標是明年内就整套重建和收購策略提出建議並諮詢公眾；
- (b) 放寬目前只適用於油旺的同區地積比率轉移安排，容許重建項目未用盡的地積比率跨區轉移到其他地區以至新發展區，增加市場重建誘因，當中包括考慮放寬「接收地盤」數目限制和接收樓面上限，以及「輸出地盤」的規劃增益要求。「接收地盤」增加樓面將繼續

⁴ 市建局是政府推動舊區重建的重要夥伴。為協助市建局應付未來資金周轉需要，政府亦於今年 8 月批准市建局將借貸上限由原來的 250 億元增至 350 億元。

由城市規劃委員會審批，並按相關地契補地價（如需要的話）；及

- (c) 針對重建需要較迫切的七個指定地區⁵，為企業進行重建增加誘因，若私人重建項目符合相關指定條件（例如地盤面積達 700 平方米、樓齡為 50 年或以上及地段屬住宅用地等），試行為有關業權人適度增加該私人重建項目的地積比率（例如上限為 20%），並容許該業權人將增加的地積比率轉移至北都或其他地區使用，或轉為金額用作抵銷該業權人在投地、進行其他項目地契修訂或原址換地所需繳付的金額。我們建議獲增加的地積比不論是轉移至其他地區使用或轉為金額，均須在指定限期内使用和不得轉讓。

我們會在發展事務委員會 10 月會議上，交代更多有關措施(b)和(c)的細節，並展開諮詢。

14. 另外，市建局分別在荃灣和深水埗開展的地區規劃研究進度良好。在深化建議及完成技術性評估後，市建局會在今年年底前分別就荃灣和深水埗提出更新大綱藍圖。

釋放市區工業用地

15. 在釋放市區工業用地方面，2000 年起，規劃署已進行五輪全港工業用地分區研究，務求適時並妥善作規劃以善用香港的工業用地。自 2001 年，已有超過 300 公頃工業用地改劃作商貿、住宅等用途。政府今年第四季將展開新一輪工業用地研究，明年內提出建議，包括探討活化工廈計劃的未來路向，初步方向包括除受惠於上文「按實補價」安排外，工廈重建補地價安排是否仍需進一步優化，例如以標準金額補地價安排有否改善空間；以及保障消防安全之餘能否容許工廈單位毋須申請豁免書能用作更多非工業用途等。

⁵ 按分區計劃大綱圖覆蓋的地區，該七區為《2024 年土地（為重新發展而強制售賣）（修訂）條例》下指定的首批指定地區，即長沙灣（覆蓋深水埗）、馬頭角（包括九龍城和土瓜灣）、旺角、西營盤及上環、荃灣、灣仔、油麻地。

檢討《建築物條例》

16. 我們於去年完成對《建築物條例》的系統性檢討，並就修訂《建築物條例》的建議進行了為期兩個月的公眾諮詢。相關建議涵蓋加快樓宇檢驗和修葺、理順處理僭建物政策及提升建筑工程安全三方面，主要旨在加大違反法定通知或命令和嚴重僭建的阻嚇性，並加強規管承建商。社會普遍支持相關建議。發展局正進行修訂法例草擬工作，目標於 2026 年上半年向立法會提交修訂法例。

進一步簡化程序 減低建造成本

17. 政府會繼續精簡發展程序，為業界降低成本，提高建造過程的效率。有關措施包括：

- (a) 主動與各相關部門協調，精簡審批制度，加速大型發展工程的審批流程。政府工程項目會由「項目策略及管控處」負責；北都項目由上文第 5(a)段的「專案監督辦公室」處理，北都以外則由「項目促進辦事處」負責。我們的目標是在年底前推出有關的操作細節；
- (b) 平衡了城市設計和建造成本及時間等考慮，我們會進一步放寬私人發展項目中停車場總樓面面積的豁免安排。發展商如在地面興建不超過兩層停車場，其總樓面面積可獲全數豁免，並取消興建地庫停車場作為豁免條件的強制要求。近年資料顯示超過八成私人發展項目有兩層或以下停車場，因此預計大部分項目均能受惠，不但節省建築成本（地面停車場建築成本為地庫停車場六成），亦能縮短工期（興建兩層地面停車場較地庫停車場快約一年）。我們的目標是在 2025 年 11 月 1 日實施新安排；
- (c) 強化工程管控，在工程項目立項前的構思階段，審視用家部門對項目不同選址、用途組合、規模、設計與推展時間等要求，協助相關政策局及部門建立及強化「業主」思維，聯手提升工務工程成本效益。發展局正

聯同財經事務及庫務局制定相關細節及指引，計劃於今年內落實相關措施；

- (d) 「香港建築科技研究院」(建科院)會持續檢視香港採用的建造標準及要求，並針對一些於本地沿用多年並對建造成本影響較大的標準及要求開始進行優化，以提升工程效益及降低建造成本。首批檢視標準包括混凝土抗壓力及地基承載力，目標在 2026 年完成相關檢視工作；
- (e) 於 2026 年上半年試行中央集中採購，將率先應用於包括鋼筋和「組裝合成」構件等常用物料；
- (f) 建科院會繼續推動創新應用，於工務工程項目先試先行，令創新建築物料、技術等得以應用。建科院亦會推行建築產品認證計劃，向符合規範、要求及標準的建築產品發出認證，並建立中央資料庫，供業界參考，可更便利申請及有效減省日後審批的程序，有助具成本效益的建築產品在本地廣泛應用；
- (g) 在應用人工智能技術及建造機械人方面，我們會在 2026 年內推出政策，陸續制訂相關規範及標準，要求新開展的工務工程，在合適的工序上須採用具備自動工序，遙距控制或 AI 等功能的高效建造機械人，全面提升工程的整體工作效率及表現。至於私營工程，我們會透過建造業創新及科技基金，資助業界採用相關技術。我們亦積極運用包括大數據、人工智能、自動化無人機等科技，進一步提升防洪和斜坡預警和緊急應變的能力，務求將極端天氣帶來的影響減至最低；及
- (h) 我們會於 2026 年起分階段推行「成本管控數碼平台」，以加快工務工程的審批流程，提升決策效率及優化設計方案的成本效益。另外，我們會繼續落實加強「組裝合成」建築供應鏈的措施，推動「組裝合成」建築技術在公私營項目的應用，以及制訂及公布

一系列加強「機電裝備合成法」組件供應鏈的措施，以提升工務工程在機電安裝的效益和表現。

支持本地建造業

18. 在原訂未來五年每年平均約為 1,200 億元的基本工程開支，我們額外預留 300 億元在未來兩至三年加大工程項目開支，以持續推動經濟發展。

寬減水費

19. 我們會盡力支援中小企，為減輕其營商壓力，我們計劃在 2026 年年初減收非住宅用戶 50% 的水費，每戶每月寬減額上限為 10,000 元，為期一年。我們預計約 26 萬個非住宅用戶受惠於寬減水費的安排，當中包括餐飲業、旅館、洗衣服務、理髮及美容店等。我們計劃在 2026 年年初把《水務設施規例》（第 102A 章）修訂提交立法會省覽，以進行先訂立後審議的程序，推展上述寬減措施。

指定項目指標

20. 我們在附件 C 蘆列了共 13 個列於 2025 年《施政報告》附件的指定項目指標，包括七個新指標及六個繼續生效的指標。至於列於 2024 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

21. 我們歡迎委員就上述措施提供意見。

發展局
2025 年 9 月

《行政長官 2025 年施政報告》中 與發展局相關的主要工作措施

第三章 加快發展北部都會區

成立「北都發展委員會」

45. 北都的基本規劃已出台，現時是加快發展北都、引入產業和重大項目的最佳銜接期。我會成立由行政長官擔任主席的「北都發展委員會」，下設三個工作組：

- (i) 「發展及營運模式設計組」——由財政司司長任組長，按北都各指定發展區的性質和規模，設計發展及營運模式，包括為不同產業園區度身成立一間或多間園區公司、法定或非法定專門機構，制訂公私營合作模式如「建設–運營–移交」(BOT) 等；研究從「價高者得」招標轉向「產業綁定」的「雙信封制」；並設計不同融資方案，包括股份制、債券、政府注資及「土地參股」等。發展局正就洪水橋約 23 公頃產業用地進行產業園公司的政策研究，待向「發展及營運模式設計組」匯報後會在今年內公布建議。
- (ii) 「大學城籌劃及建設組」——由政務司司長任組長，成立調研專班，研究北都大學城發展模式，實地考察不同地方大學城的成功模式，廣納本地、內地和國際知名大學校長或代表等意見。小組亦會研究把香港優勢學術領域與產業深度結合發展的路徑，以及促進內地和國際領先的大學或研究中心進駐的策略。三批大學城土地最早將分別於 2026 年（洪水橋）、2028 年（牛潭尾）及 2030 年（新界北新市鎮）供使用。小組將就三批土地的發展定位及願景作出建議，並考慮以產業為導向，例如在洪水橋／廈村新發展區一帶，融合鄰近高端專業服務和職業專才培訓聯動發展；牛潭尾一帶則可考慮配合新田科技城和河套區的整體創科發展，包括生命健康科技產業，並與第三間醫學院及綜合醫教研醫院等聯動發展。

- (iii) 「規劃及發展工作組」——由財政司副司長任組長，負責由規劃到執行的全流程管理，就統籌整合規劃、工程、土地、交通、環保等作全面部署，促進產業進駐，創造職位和提升生產力。小組特設專案監督辦公室，加強工程審批的統籌和監督，並設時限和分階段通報機制，以加快速度。

簡化行政措施 拆牆鬆綁

46. 政府會簡化行政措施拆牆鬆綁，包括：

- (i) 引入快速審批制度，採納各地優秀的建築方法，結合海外和內地的成功建造技術、用料和設備等，降低工程成本並縮短工期。
- (ii) 以試點形式推行「分階段開發」模式，參考內地「1.5 級開發」概念，容許初期先建設和營運具先導性的低密度設施，例如零售、娛樂或會議展覽等項目，藉此吸引企業進駐、創造收益和匯聚人流，發揮拉動作用，再落實長遠發展，其中會就洪水橋商業用地施行「分階段開發」模式邀請市場提交意見。
- (iii) 以多元開發模式，包括原址換地、「片區開發」等，推動市場參與，加速發展。
- (iv) 靈活批撥土地，推動企業落戶和投資。倘若以租約而非地契批出，租期可長於七年，提供更大彈性。配合不同產業政策，可採用公開招標、限制性招標或直接批地的模式。
- (v) 容許北都土地業權人主動交回政府計劃徵收的土地，藉此抵銷其在北都新發展區原址換地或「片區開發」所須繳付的金額，鼓勵市場參與北都發展。
- (vi) 以「按實補價」減低北都補地價資金成本，即地契修訂過程中，視乎地塊情況，容許業主無須按規劃地積比率上限計算的最高樓面進行補地價，改以實際興建樓面及實際用途釐定應繳補價，並考慮容許發展商按實際開發規模分階段補繳地價。

(vii) 開展凹頭土地用途檢討，善用北環線帶來的發展潛力，在凹頭站沙埔一帶考慮引入更大佔比的私營房屋，拓展為新發展區。委託香港鐵路有限公司（港鐵公司）進行檢討，明年公布結果。

47. 如合適，上述行政措施亦可套用在北都以外的地方。

「加快發展北都」專屬法律

48. 訂立加快發展北都專屬法例，授權政府制訂簡化的法定程序，包括成立法定園區公司；為園區公司設立專項撥款渠道以注入資金；管理指定地區跨境流動的便捷方法，包括人流、物流、資金流及數據和生物樣本流，吸引科研及高端製造業落戶香港；加快批出建築圖則；放寬各分區大綱圖的准許用途及微調發展參數；加快繳付徵收土地的賠償等。

第四章 產業發展和革新

制訂優惠政策包 促進招商

57. 財政司司長會帶領相關政策局、部門及公營機構，制訂促進產業和投資的優惠政策包，涵蓋批地、地價、資助或稅務減免優惠等，吸引高增值產業和高潛力企業落戶香港，推動高質量發展。

第七章 教育、科技、人才 一體化發展

增加學生宿舍供應

138. 政府 7 月已推出「城中學舍計劃」，便利市場把現有商業大廈（包括酒店）改作學生宿舍時免卻改劃手續，且可保留過剩地積比。即日起，不只商廈改裝，在拆卸原有商廈後重建的全新學生宿舍亦能受惠於計劃的利便措施，包括保留過剩地積比。政府今年內更會預留全新商業或其他土地作興建新宿舍，會邀請市場提交意向書。

第八章 文化、體育、旅遊協同發展

「無處不旅遊」

發展遊艇經濟

186. 香港擁有 1 180 公里海岸線和 263 個島嶼，有優勢成為亞洲遊艇樞紐。我們會優化遊艇產業配套，推廣高端遊艇旅遊：

- (i) 增加約 600 個遊艇新泊位，涵蓋前南丫石礦場、香港仔避風塘擴建及紅磡站臨海項目。

推行特色地方主題深度遊

194.。我們會分階段美化蘭桂坊和附近街道，推動「社區營造」.....。發展局亦會便利村屋改裝成民宿或餐廳小店。

第九章 安居生活 關愛共融

增供應 豐富置業階梯

私營房屋供應

214. 根據《長遠房屋策略》，未來十年私營房屋需求為 126 000 個單位。政府未來十年會有足夠土地滿足上述需求，並會有節有度及務實地部署推出的步伐。除了政府賣地項目外，其他私營房屋土地來源包括鐵路物業發展項目、市區重建局項目及私人發展項目。

土地開發

215. 政府必須儲備充足的土地，以滿足大型發展項目、長期經濟發展和市民住屋的需要。土地儲備就如銀行存款，需時可用，閒時則存。我們會持續造地並掌握土地供應主導權，同時透過精簡審批程序、優化行政流程、加強內部協作，以及善用科技和檢視標準等，提升造地效率和降低建造成本，以保障市民利益和發展需要。

建立土地儲備

216. 未來十年將準備好約 2 600 公頃「熟地」¹，除滿足發展需求，亦讓政府有健康的土地儲備。

減低建造成本

217. 我們會繼續精簡法定程序和行政流程，包括：

- (i) 簡化工程審批，訂立清晰服務時間承諾，並加強統籌相關部門的審批流程，加快審批。
- (iii) 善用科技，發展局將於明年推行「成本管控數碼平台」，建立市場價格資料庫，並應用 AI 分析過往政府工程的成本數據等，確保未來項目設計更具成本效益。房屋署亦已利用自主研發的「BIM 系統化地基工程設計」，自動生成設計方案，進一步節省成本。
- (iv) 「香港建築科技研究院」會持續檢視政府工程的建築標準及要求，房屋局亦會研究在公營房屋建築物料審批時，認可更多地區的標準。
- (v) 政府將放寬私人發展項目中停車場總樓面面積的豁免安排，發展商如在地面興建不超過兩層停車場，其總樓面面積可獲全數豁免，並取消興建地庫停車場作為豁免條件的強制要求。
- (vi) 發展局會在明年上半年試行中央集中採購，將率先應用於包括鋼筋和「組裝合成」構件等常用物料，以節省成本。房屋局亦會在明年試行集中採購「組裝合成」構件，並已設立標準建築物料資料庫，涵蓋鋁窗、間隔牆等常用物料，以加快審批流程。

釋放市區工業用地

218. 2000 年起，規劃署已進行五輪全港工業用地分區研究，將部分工業用地改劃作住宅、商貿等用途。政府今年將展開新一輪研究，

¹ 「熟地」指已經完成規劃、清拆及平整等程序，可隨時動工發展的土地。

明年內提出建議，包括活化工廈計劃未來路向。

市區重建新思維

219. 我們會以新思維利用新發展土地推動市區重建，包括：

- (i) 放寬目前同區地積比率轉移安排，容許重建項目未用盡的地積比率跨區轉移到其他地區以至新發展區，增加市場重建誘因。
- (ii) 在北都古洞北及粉嶺北新發展區預留三幅土地讓市區重建局籌劃興建新樓，作為將來「樓換樓」的替代單位。
- (iii) 針對重建需要較迫切的七個指定地區²，試行適度增加私人重建項目地積比率，容許將增加的地積比率轉移至北都或其他地區使用，或轉為金額用作抵銷在投地或進行其他項目地契修訂、原址換地所須繳付的地價。

提升建築安全

220. 政府明年會修訂《建築物條例》，加大違反法定通知或命令和嚴重僭建的阻嚇性，並加強規管承建商。

支持本地經濟

支援中小企

240. 香港有近 36 萬家中小企業，是經濟發展支柱。為更佳應對經濟轉型，政府會推出 11 項措施，加大支援中小企：

- (ii) 寫減收費，減輕營商壓力。政府將減收非住宅用戶 50% 的水費及排污費，每戶每月寫減額上限分別為 10,000 元及 5,000 元，預計約 26 萬個非住宅用戶受惠；減收工商業污水附加費 50%，預計約 35,000 個主要為飲食業的商戶受惠。另外，豁免小販、食物業、漁農業、

² 去年生效的《2024 年土地（為重新發展而強制售賣）（修訂）條例》按分區計劃大綱圖（大綱圖）所覆蓋地區，指定了七個具較迫切重建需要的地區，分別為：長沙灣（所屬大綱圖亦覆蓋深水埗）、馬頭角（包括九龍城和土瓜灣）、旺角、西營盤及上環（屬同一大綱圖）、荃灣、灣仔及油麻地。

酒牌等³²³ 的牌照及許可證首次簽發或續期費用，預計逾 6 萬個持牌人受惠。以上各措施為期一年。

- (iii) 政府原訂未來五年的基本工程開支每年平均約 1,200 億元，為支持本地建造業，我們會額外預留 300 億元在未來兩至三年加大工程項目開支，以持續推動經濟發展。

發展局
2025 年 9 月

³ 食物業牌照包括暫准食物業牌照（如適用），涵蓋普通食肆牌照、小食食肆牌照、水上食肆牌照、烘製麵包餅食店牌照、凍房牌照、工廠食堂牌照、食物製造廠牌照、新鮮糧食店牌照、冰凍甜點製造廠牌照、奶品廠牌照、燒味及鹹味店牌照、受限制出售食物許可證和綜合受限制出售食物許可證。至於漁農業牌照，則涵蓋海魚養殖業牌照和飼養禽畜牌照。

《施政報告附篇》中 發展局的主要措施

鞏固法治保障安全

應急管理

- 為防洪工作「機械化」，繼續因應不同工作的需要引入更多機械人，協助提高處理水浸和加快復原的效率，應對極端天氣帶來的挑戰。（發展局）
- 由 2025 年起在三年內逐步將「長遠防治山泥傾瀉計劃」的年度目標增加大約三成，包括為更多天然山坡策劃山泥傾瀉緩減措施。（發展局）

成立「北都發展委員會」

- 成立由行政長官擔任主席的「北都發展委員會」，提升北部都會區（北都）發展的決策層次。在「北都發展委員會」下設三個工作組，分別為「發展及營運模式設計組」、「大學城籌劃及建設組」和「規劃及發展工作組」。（發展局）

「發展及營運模式設計組」

- 由財政司司長任組長，按北都各指定發展區的性質和規模，設計發展及營運模式，包括為不同產業園區度身成立一間或多間園區公司、法定或非法定專門機構，制定公私營合作模式如「建設 - 運營 - 移交」（BOT）；研究招標從「價高者得」轉向「產業綁定」的「雙信封制」；並設計不同融資方案，包括股份制、債券、政府注資及「土地參股」等。（財政司司長辦公室、發展局、財經事務及庫務局）
- 發展局正就洪水橋約 23 公頃產業用地，進行產業園公司的政策研究，待向「發展及營運模式設計組」匯報後會在 2025 年年底前公布建議。（發展局）

「大學城籌劃及建設組」

- 由政務司司長任組長，成立調研專班，研究北都大學城發展模式，實地考察不同地方大學城的成功模式，廣納本地、內地和國際知名大學校長或代表等意見。（政務司司長辦公室、發展局、教育局）
- 研究把香港優勢學術領域與產業深度結合發展的路徑，及促進內地和國際領先的大學或研究中心進駐的策略。（政務司司長辦公室、發展局、教育局、創新科技及工業局）
- 將就三批最早分別於 2026 年、2028 年及 2030 年供使用的大學城土地的發展定位及願景作出建議，並考慮以產業導向，例如在洪水橋／廈村新發展區一帶，融合鄰近高端專業服務和職業專才培訓聯動發展；牛潭尾一帶則可考慮配合新田科技城和河套區的整體創科發展，包括生命健康科技產業，並與第三間醫學院及綜合醫教研醫院等聯動發展。（政務司司長辦公室、發展局、教育局、創新科技及工業局、醫務衛生局）

「規劃及發展工作組」

- 由財政司副司長任組長，負責由規劃到執行的全流程管理，就統籌整合規劃、工程、土地、交通、環保等作全面部署，促進產業進駐，創造職位和提升生產力。（財政司副司長辦公室、發展局）
- 特設專案監督辦公室，加強工程審批的統籌和監督，並設時限和分階段通報機制，以加快速度。（發展局）

簡化行政措施 拆牆鬆綁

- 採納各地優秀的建築方法，結合海外和內地的成功建造技術、用料和設備等，並引入快速審批制度，以降低工程成本並縮短工期。（發展局）
- 以試點形式推行「分階段開發」模式，參考內地「1.5 級開發」概念，容許初期先建設和營運具先導性的低密度設施，例如零售、娛樂或會議展覽等項目，藉此吸引企業進駐、創造收益和匯聚人流，發揮拉動作用，再落實長遠發展，其中

會就洪水橋商業用地施行「分階段開發」模式邀請市場提交意見。（發展局）

- 以原址換地和「片區開發」等多元開發模式，推動市場參與，加速發展。（發展局）
- 靈活批撥土地，推動企業落戶和投資，倘若以租約而非地契批出，租期可長於七年，提供更大彈性。（發展局）
- 配合不同產業政策，可採用公開招標、限制性招標或直接批地的模式。（發展局）
- 容許北都土地業權人主動交回政府計劃徵收的土地，藉此抵銷其在北都新發展區進行原址換地或「片區開發」所須繳付的金額，鼓勵市場參與北都發展。（發展局）
- 以「按實補價」減低北都補地價資金成本，即地契修訂過程中，視乎地塊情況，容許業主無須按規劃地積比率上限計算的最高樓面進行補地價，改以實際興建樓面及實際用途釐定應繳補價，並考慮容許發展商按實際開發規模分階段補繳地價。（發展局）
- 委託香港鐵路有限公司開展凹頭土地用途檢討，善用北環線帶來的發展潛力，在凹頭站沙埔一帶考慮引入更大佔比的私營房屋，拓展為新發展區，2026年公布結果。（發展局）
- 如合適，相關簡化行政措施亦可套用在北都以外的地方。（發展局）

「加快發展北都」專屬法律

- 訂立加快發展北都專屬法例，授權政府為相關事宜制訂簡化的法定程序，可涵蓋的事宜包括成立法定園區公司；為園區公司設立專項撥款渠道以注入資金；管理指定地區跨境流動的便捷方法，包括人流、物流、資金流及數據和生物樣本流，吸引科研及高端製造業落戶香港；加快批出建築圖則；放寬各分區大綱圖的准許用途及微調發展參數；加快繳付徵收土地的賠償等。（發展局、財經事務及庫務局、創新科技及工業局）

介紹北都發展

- 在新發展區的社區聯絡中心設立實體展廳，並在北都專屬網站建立網上展廳，多渠道向各界介紹北都的規劃和最新發展。（發展局）

制訂優惠政策包 促進招商

- 財政司司長會帶領相關政策局、部門及公營機構，制訂促進產業和投資的優惠政策包，涵蓋批地、地價、資助或稅務減免優惠等，吸引高增值產業和高潛力企業落戶香港，推動高質量發展。（財政司司長辦公室、商務及經濟發展局、創新科技及工業局、發展局、財經事務及庫務局、相關政策局）

推動 AI 和數據科學產業發展

拓展 AI 公務應用

- 優先在工務工程中廣泛應用 AI 技術及建造機械人，包括「綜合數碼平台」、「建造業知識人工智能助手平台」及不同的建造機械人應用，制訂相關規範及標準，陸續推出政策要求新開展的工務工程在合適的工序上須採用具備自動工序，遙距控制或 AI 等功能的高效建造機械人，全面提升工程的整體工作效率及表現。（發展局）
- 建立以大數據和 AI 發展的智慧水浸預測及預警系統，在 2026 年中旬起分階段在選定地區應用，協助部門為可能發生的水浸情況作前瞻性預防和策略部署應急行動。（發展局）
- 利用 AI 大型視覺語言模型監測街道的水浸情況，以便派遣緊急應變隊伍處理水浸，渠務署正優化該系統，為將來應用在全港其他合適地方作準備。（發展局）
- 由 2025 年年底開始透過智能化無人機管理系統，測試應用於河道和斜坡監察及應急管理等工作，加強數據收集和分析能力，更有效地分配資源和採取應急行動。（發展局）
- 試行運用香港降雨數據、山泥傾瀉記錄和人造斜坡資料，應

用 AI 進行大數據分析，進一步提升山泥傾瀉風險評估的能力，優化「山泥傾瀉警告」的發放。（發展局）

- 於 2026 年內建立《智慧斜坡記錄冊》，將包括所有已登記人造斜坡及影響現有設施的天然山坡，並逐步增加相關的全面監測與管理數據，利用 AI 進行大數據分析，加強山泥傾瀉防治工程和政府斜坡維修審核的管理，以及在山泥傾瀉發生時更迅速有效部署所需的行動。（發展局）

拓展 AI 商務應用

- 透過建造業創新及科技基金資助私營工程應用 AI，如實時收集數據、利用 AI 分析工地情況，以及利用 AI 自動審核合約內容和處理付款申請等。（發展局）

深化國際交往合作

積極參與「一帶一路」

- 支持香港專業組織把綠色建築評估工具推廣至「一帶一路」國家使用。（發展局）

國際教育樞紐建設

增加學生宿舍供應

- 由 2025 年《施政報告》公布日起擴展「城中學舍計劃」，不只商廈改裝，在拆卸原有商廈後重建的全新學生宿舍亦能受惠於計劃的利便措施，包括保留過剩地積比。（教育局、發展局）
- 2025 年內預留全新商業或其他土地作興建新宿舍，並會邀請市場提交意向書。（教育局、發展局）

國際創新科技中心

推進低空經濟生態圈建設

- 推展核心基建設施，於 2025 年年底前推出專用頻譜，提前規劃部署起降場、航路網絡、衛星定位、三維空間數據系

統、智能低空交通管理系統等。（運輸及物流局、商務及經濟發展局、發展局）

培育人才

增加青年互動空間

- 在 2026 年完成新蒲崗四美街地區休憩用地及體育館工程項目，以提升和增加該區的休憩康體設施，並結合旁邊現有的多用途社區設施，成為新蒲崗商貿區的青年人匯聚點，為市民構建一個運動與健康生活的平台。（發展局）

繼續推展「青年宿舍計劃」

- 繼續增加「青年宿舍計劃」宿位供應，包括全數資助非政府機構在未盡其用的土地上興建青年宿舍、資助非政府機構和酒店業主合作，將合適酒店和旅館轉作青年宿舍，以及以試驗形式透過賣地計劃推出位於東涌的一幅地皮，要求發展商預留單位支援計劃。計劃下推出的宿位已由本屆政府接任時的 80 個，大幅增加到超過 3 700 個。（民政及青年事務局、發展局）

「無處不旅遊」

發展遊艇經濟

- 增加約 600 個遊艇新泊位，涵蓋前南丫石礦場、香港仔避風塘擴建及紅磡站臨海項目。（財政司副司長辦公室、發展局）
- 在考慮市場提交的參與發展意向書後，確立前南丫石礦場用地包括遊艇停泊設施的發展參數及要求，最早於 2026 年下半年進行招標。（發展局）
- 在考慮市場提交的參與發展意向書後，確立香港仔避風塘擴建部分建設及營運遊艇停泊設施的可行發展方案，展開相關技術評估，於 2027 年上半年或之前進行招標。（發展局）
- 在 2026 年下半年展開相關法定程序，以推動紅磡站周邊和海濱一帶用地的發展，將該處打造成海濱新地標並輔以遊艇

停泊設施。（發展局）

發展「生態 + 旅遊」

- 探討合適措施，串連鄉郊景點如傳統村落農田、宗祠書室、風俗活動等，讓遊人徒步或單車遊，豐富鄉郊生態遊體驗。（發展局）
- 善用剛修訂的《保護海港條例》（第 531 章）帶來的契機，探討進一步貫通維港兩岸海濱個別目前仍未打通的海濱段落，並考慮在合適地點加設登岸堤階等設施。（發展局）

推行特色地方主題深度遊

- 分階段美化蘭桂坊和附近街道，推動「社區營造」。（發展局）
- 民政事務總署正優化《申請賓館（度假營）牌照指引》，並會推出新的《鄉村屋宇申請賓館牌照指引》，闡述根據度假營地及鄉村的實際情況而靈活訂定樓宇和消防安全要求，並涵蓋更清晰和具體的要求和措施，便利在鄉郊地區營運度假營和民宿。發展局亦會便利村屋改裝成民宿或餐廳小店，促進「城鄉共融」。（民政及青年事務局、發展局）
- 2026 年第一季開放前紅磡鐵路貨運碼頭的特色活動空間。（發展局）
- 研究在淺水灣設立碼頭的建議，以助開拓連接南區景點及附近島嶼的海上旅遊。（發展局）

躍動港島南

- 研究於香港仔魚類批發市場一帶加建新設施的可行性，提供餐飲、零售和漁產品加工設施等。（環境及生態局、發展局）
- 推進擴建香港仔避風塘工程的計劃，包括於大樹灣的擬議防波堤結合公眾登岸設施，以產生協同效應。（發展局、文化體育及旅遊局）

- 繼續以小型工程逐步改善香港仔避風塘兩岸的休憩空間，並改善行人連繫和當區環境。（發展局）

增供應 豐富置業階梯

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 126 000 個單位，而政府會在未來十年準備足夠土地以滿足上述需求，並會有節有度及務實地部署推出的步伐。（房屋局、發展局）

土地開發

建立土地儲備

- 繼續造地，未來十年將準備好約 2 600 公頃可供發展土地（即「熟地」），以滿足未來的經濟和民生發展需要，亦讓政府有健康的土地儲備。（發展局）
- 繼續按年更新「熟地」的供應預測，讓社會掌握土地供應情況。（發展局）
- 在 2026 年開始運作藍地地下採石場，繼續青衣北及北大嶼山深水角地下採石場的勘查研究及設計，務求可更具效益地增加長遠土地供應，同時提供本地石料來源。（發展局）

減低建造成本

- 精簡審批制度，簡化工程審批，並訂立清晰服務時間承諾，並加強統籌相關部門的審批流程，加快審批。（發展局）
- 發展局轄下項目策略及管控處強化管控，在工程項目立項前的構思階段，審視用家部門對項目不同選址、用途組合、規模、設計與推展時間等要求，協助相關政策局及部門建立及強化「業主」思維，進一步提升工務工程成本效益。（發展局）
- 改革物料採購，發展局會在 2026 年上半年試行中央採購策

略，將率先應用於包括鋼筋和「組裝合成」構件等常用物料，務求減低工務工程項目的建造成本。（發展局）

- 舉辦項目成本管理論壇，持續加強及深化建造業界的成本管理文化，以及分享最新的成本管理措施，提升業界成本管理的表現，確保公帑用得其所。（發展局）

善用創新科技

- 全面推動項目成本管控流程數碼化，2026 年起分階段推行「成本管控數碼平台」，讓發展局、各政策局及部門於該數碼平台共同處理相關審批流程，實現跨部門的無縫協作。（發展局）
- 建立市場價格資料庫，應用 AI 技術分析過往政府工程的成本數據等，並透過自動化常規審批，提升決策效率，確保未來項目設計更具成本效益。（發展局）
- 加強與數碼港、香港科學園等創科界社群聯繫，建立合作伙伴關係，加強推動善用空間數據共享平台及三維數碼地圖，並推動空間數據實驗室的多元化發展。（發展局）
- 持續透過 22 億元的「建造業創新及科技基金」，推動業界和更多中小企更廣泛採用創新科技，提升生產力。基金至今已批出約 20 億元，資助逾 1 400 家企業應用各種科技於本地建築項目。（發展局）

建築標準及技術

- 「香港建築科技研究院」會持續檢視政府工程沿用多年且對成本影響較大的建築標準及要求，例如混凝土強度及地基承載力等，以提升成本效益。（發展局）
- 「香港建築科技研究院」推行認證計劃，向建築產品發出認證，並建立中央資料庫，促進內地及海外優質並具成本效益的建築產品於本地應用，減省日後審批的程序。（發展局）
- 「香港建築科技研究院」已開展為創新物料及技術，例如組裝合成建築法、高強度鋼材等，制訂相關的灣區標準，並透過香港作為平台開拓國際市場，促進粵港澳大灣區(大灣區)

內建築業的協同發展。（發展局）

- 與廣東省住房和城鄉建設廳緊密對接，於 2025 年完成灣區標準的首階段策略性研究，以確立制訂灣區標準的目的、框架、方案、優先次序及時間表等。（發展局）
- 放寬私人發展項目中停車場總樓面面積的豁免安排，發展商如在地面興建不超過兩層停車場，其總樓面面積可獲全數豁免，並取消興建地庫停車場作為豁免條件的強制要求。（發展局）
- 繼續落實加強「組裝合成」建築供應鏈的措施，包括組件審批、生產、稅務、運送、貯存和認證等事宜，推動「組裝合成」建築技術在公私營項目的應用，聚焦技術研發、品質認證及市場推廣，並深化與大灣區合作，鞏固香港在「組裝合成」領域的領先地位。（發展局）
- 制訂及公布一系列加強「機電裝備合成法」組件供應鏈的措施，以提升工務工程在機電安裝的效益和表現。（發展局）
- 推展「先進建造業產業大樓」項目，為建造業提供專用設施，以多層形式設置鋼筋預製工場、機電裝備合成加工場及其他先進生產設施，以推動行業更廣泛採用高效建築方法，提升新質生產力。（發展局）
- 與前海管理局探討於 2026 年挑選合適的試點項目，在將來的建造階段採用香港的新工程合約模式和安全智慧工地系統，以期將香港建造業的優勢引進大灣區。（發展局）

釋放市區工業用地

- 在 2025 年內展開新一輪工業用地研究，並於 2026 年內提出建議，包括活化工廈計劃未來路向。（發展局）
- 繼續透過落實觀塘行動區、九龍灣行動區及活化舊工業區等發展計劃，繼續打造九龍東為香港第二核心商業區。（發展局）

市區重建新思維

- 研究放寬目前同區地積比率轉移安排，容許重建項目未用盡的地積比率跨區轉移到其他地區以至新發展區，增加市場重建誘因。（發展局）
- 在北部都會區(北都)古洞北及粉嶺北新發展區預留三幅土地，探討讓市區重建局（市建局）籌劃興建新樓，作為將來「樓換樓」的替代單位。（發展局）
- 針對重建需要較迫切的七個指定地區，研究試行適度增加私人重建項目地積比率，容許將增加的地積比率轉移至北都或其他地區使用，或轉為金額用作抵銷在投地或進行其他項目地契修訂、原址換地所需繳付的地價。（發展局）
- 在深化建議及完成技術性評估後，市建局會在 2025 年年底前向政府提出荃灣及深水埗規劃研究的更新大綱藍圖。政府會審視相關建議，考慮社情民情，有序訂定相關的落實安排。（發展局）

提升建築物安全

- 在 2026 年上半年向立法會提交修訂《建築物條例》的草案，加大違反法定通知或命令和嚴重僭建的阻嚇性，並加強規管承建商。（發展局）

建築及建造業人才

- 在 2026 年舉辦「第二屆國際基建項目領導峰會」，以展示香港在基建領域的卓越成就及創新技術，繼續與國際上各持份者聯繫和交流，說好香港故事及打造「國際基建中心」品牌，推動及促成高效、高質的基建項目，為地區、國家及全球的經濟增長持續作出貢獻。（發展局）
- 繼續與廣東省相關部委溝通，探討於 2026 年將國家認可的「職稱」評價機制進一步擴展到其他建築相關專業，如園境及城市規劃專業，為業界創造更廣闊的發展空間。（發展局）
- 繼續與廣東省及澳門特區合作，就更多工種的建造業技術工

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，促進大灣區培訓機構合作，提升區內建造業培訓質素，培養人才。（發展局）

- 建造業議會於 2025/26 至 2027/28 學年間，繼續提供每學年不少於約 12 000 個培訓名額，加強本地建造業人員培訓。（發展局）
- 推動工友「一專多能」的發展，並舉辦上課時間更具彈性的課程，便利不同家庭崗位人士及兼職工人接受培訓。（發展局）
- 繼續與各相關院校及業界合作，加強本地建造業技術人員及專業人士的培訓。（發展局）
- 在本地勞工優先就業的大前提下，持續監察及用好「建造業輸入勞工計劃」及輸入專才的計劃，作為紓緩人力短缺輔助措施。（發展局）
- 在跨部門及行業組織參與的「建造業推廣計劃」下已推出一系列推廣香港基建的宣傳和 STEAM 教育平台，於 2025–26 年度加入更多相關的內容及社交媒體宣傳，以推廣建造業吸引新血入行。（發展局）

文物建築保育

- 繼續深化香港與內地，特別是大灣區其他城市及上海等在考古和歷史建築保育及活化、考古及古生物學、公眾教育和人才培訓的合作及交流，包括合辦及互換展覽、合作研究、派員作專業培訓及共同舉辦論壇等。（發展局）

便利交通出行

活力環島長廊

- 繼續進行「活力環島長廊」工程，預計在 2027 年年底前會駁通九成路段，目標於 2031 年年底前大致完成餘下較大型工程。（發展局）

支持本地經濟

推動漁農業發展

- 繼續推動現代化都市農業，包括設立試驗項目，在合適的公眾街市設置水耕農場暨攤檔，並鼓勵私人發展項目加入都市農業元素；以及探討適度調整對都市農場設施的建築要求的可行性。（環境及生態局、發展局）
-
- 社會福利**

居家安老

- 在 2026 年上半年向立法會提交立法建議，以先訂立、後審議的方式修訂《建築物（規劃）規例》，以落實長者友善樓宇的強制設計要求。（發展局）

社會發展

改善大廈管理

- 在 2026 年上半年推出先導計劃，優化處理樓宇滲水問題的檢測程序，利用科技加快確定滲水情況及責任誰屬，要求業主在指定時間內自行檢查和糾正，否則政府會採取進一步行動並向其收回費用，促使業主履行妥善保養物業的責任，並積極推動以調解方式解決住戶之間的爭議。（政務司副司長辦公室、環境及生態局、發展局、律政司）

發展局

2025 年 9 月

2025 年《施政報告》中發展局的指定項目指標

(一) 新指標

加快發展北部都會區

5. 在 **2026** 年內公布北部都會區大學城概念發展綱要。(政務司司長辦公室、教育局、發展局)
6. 在 **2026** 年內向立法會提交有關加快發展北部都會區專屬法例的草案。(發展局)
7. 在 **2026** 年內公布凹頭土地用途檢討結果。(發展局)

推動人工智能和數據科學產業發展

11. 為推動 AI 公務和商務應用：

- 在 **2026** 年內制定指引，要求新開展的工務工程，在合適的工序上須採用具備自動工序，遙距控制或 AI 等功能的高效建造機械人。(發展局)

土地開發

51. 在 **2025** 年開展工業用地分區研究，並在 **2026** 年內就活化工廈計劃的未來路向等提出建議。(發展局)

52. 為減低建造成本：

- 在 **2026** 年上半年實施中央採購策略，並率先於採購鋼筋和「組裝合成」構件試行；
- 在 **2026** 年起分階段推行「成本管控數碼平台」，全面將整個項目成本管控流程數碼化；及
- 在 **2026** 年內完成首批檢視標準，包括混凝土強度及地基承載力。(發展局)

54. 在 **2025** 年內就利用新發展土地推動市區重建的具體方案開展諮詢。(發展局)

(二) 繼續生效的 2024 年《施政報告》指定項目指標¹

土地開發

43. 為推進建造業發展，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 1 萬個**，增加至每學年最少約 **12 000 個**。(發展局)

44. 為增加土地供應：

- 每年更新並公布未來十年的「熟地」完成量預測。按最新預測，在未來十年（**2026-27 至 2035-36 年度**）準備好約 **2 600 公頃**「熟地」，當中約 **1 800 公頃**來自北部都會區；及
- 按最新預測，在五年內（**2025-26 至 2029-30 年度**）為政府項目收回約 **840 公頃**私人土地。(發展局)

地區環境

45. 在 **2028 年底前**將維港兩岸的海濱長廊的總長度延長不少於 30%，即由 **2022 年的 25 公里**延長至 **34 公里**，以及每年於海濱場地舉行不少於 **30 項**活動。(發展局)

46. 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)

¹ 部分 2024 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。

改善大廈管理

60. 在 **2026** 年上半年向立法會提交修訂法例，落實長者友善樓宇的強制設計要求。(發展局)
61. 為加強樓宇安全，在 **2026** 年上半年向立法會提交《建築物條例》的修訂草案。(發展局)

發展局

2025 年 9 月

附件 D

2025 年《施政報告》中發展局的指定項目指標進度

(一) 繼續生效的 2024 年《施政報告》指定項目指標

績效指 標編號	2024 年《施政報告》 指定項目指標	進度
44	為推進北部都會區建設： <ul style="list-style-type: none">在 2024 年年底前就「片區開發」試點開始展開市場意向調查；及	完成執行。在 2024 年 12 月底就三個「片區開發」試點展開了市場意向徵集，並於 2025 年 3 月 31 日完結，共收到 22 份意向書。
	<ul style="list-style-type: none">在 2025 年第一季公布有關由政府成立公司營運新發展區內試點產業園區的具體建議。（發展局）	進行中。在 2025 年 2 月籌備《財政預算案》時，政府留意到發展局擬推出在洪水橋的產業園用地毗鄰土地正在招標，如公布產業園區的實際土地位置和公司細節，有可能影響招標的公平性，因此獲財政司司長同意在用地完成招標程序後才推出試點產業園區公司細節。隨後政府作了整體考慮，認為上述在產業園外的洪水橋的招標地應納入產業園內，以產生規模效應，政府在 2025 年 7 月 21 日就此宣布中止有關用地的招標和新方向。發展局正就擴展了的新產業園區再規劃和調整園區公司細節，並會向 2025 年《施政報告》宣布成立的「發展及營運模式設計組」匯報，2025 年內公布結果。

績效指 標編號	2024 年《施政報告》 指定項目指標	進度
45	<p>為加強與大灣區合作：</p> <ul style="list-style-type: none"> 在 2025 年年中將職稱評價的評審機制常態化，並擴展到其他具備條件的建造業相關專業；及（發展局） 	<p>完成執行。把香港建造和工程專業人士納入「職稱評價」機制的安排，已順利於 2025 年常態化，並擴展到工料測量和建築專業。</p>
	<ul style="list-style-type: none"> 在 2025 年第一季或之前就首個試行工種公布灣區標準及推行「一試多證」的安排。（發展局） 	<p>完成執行。就建造業技術工人方面，我們已在 2025 年 3 月公布首兩個試行工種（即「油漆工」及「砌磚工」）的灣區標準，並推展「一試多證」的安排。另外，就建造業技術人員方面，我們已於 2025 年 6 月推展首個試行職位（土木工程監工）的灣區標準。</p>
52	<p>由 2025 年起開始分批通過修訂法例、指引和作業備考，落實長者友善的樓宇設計要求。（發展局）</p>	<p>符合進度。政府已在 2025 年 7 月公布最終設計方案、更新作業備考和指引，以及推出「長者友善樓宇」認證計劃，並將於 2026 年上半年提交有關修例建議。</p>

績效指 標編號	2024 年《施政報告》 指定項目指標	進度
53	在 2025 年內完成交椅洲人工島項目填海部分的法定環境影響評估（環評）程序。（發展局）	2024 年《施政報告》提出在 2025 年內完成交椅洲人工島項目填海部分的法定環評程序，雖然相關環評報告已於 2024 年年底備妥，但基於交椅洲人工島項目的推展時間會放緩並且未有具體安排，發展局經檢視情況後認為現階段不宜繼續推進有關的法定環評程序，但會完成已進行的研究，讓所得的分析和資料留作參考。行政長官和財政司司長都接納並同意。
54	為加快市區重建： <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="287 1057 811 1286">• 市區重建局（市建局）會在完成技術評估後，在 2025 年下半年向政府提出荃灣及深水埗更新大綱藍圖；及 	符合進度。市建局將於 2025 年下半年向政府提出荃灣及深水埗更新大綱藍圖。
	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="287 1343 811 1529">• 在 2025 年上半年制訂利用新土地推動大型舊區重建項目的政策建議。（發展局） 	2025 年年中發展局提交建議，行政長官審視後認為其中有關市建局「樓換樓」措施，內容未夠具體，另外針對有迫切重建需要的地區，提供誘因可加強，使措施更有效推動私人重建項目，指示發展局再作研究，兩個月內提交優化建議。發展局在 2025 年 8 月下旬提交建議，行政長官同意並納入 2025 年《施政報告》內公布。

績效指 標編號	2024 年《施政報告》 指定項目指標	進度
55	由 2025 年起推出減低建造成本的改善措施，包括增加由政府直接採購建築物料和產品、檢討建築設計標準，以及促進國內外具成本效益的建築物料及建造技術於本地應用。（發展局）	符合進度。發展局已於 2025 年起，以「成熟一項推一項」的方式推出減低建造成本的改善措施。
56	在 2024 年年底前推出「組裝合成」製造商認證計劃，配合內地作為生產基地，促進粵港建築業優勢互補。（發展局）	完成執行。「組裝合成」製造商認證計劃已於 2024 年 11 月中推出。

(二) 繼續生效的 2023 年《施政報告》指定項目指標

績效指 標編號	2023 年《施政報告》 指定項目指標	進度
39	為釋放現有土地的發展潛力： <ul style="list-style-type: none"> • 在 2024 年年底前就前南丫石礦場用地提出發展建議和模式，並在 2025 年第一季邀請市場提交參與發展意向書； 	完成執行。已提出建議及收集市場意向，目標是為前南丫石礦場用地完成規劃程序後在 2026 年下半年作公開招標。
	<ul style="list-style-type: none"> • 在 2024 年第四季起，分批就荃灣及深水埗提出初步重整建議方案，供進一步討論和優化，並在完成技術評估後，在 2025 年下半年提出更新大綱藍圖；及 	符合進度。市建局將於 2025 年下半年向政府提出荃灣及深水埗更新大綱藍圖。

績效指標編號	2023 年《施政報告》指定項目指標	進度
	<ul style="list-style-type: none"> 為推動在南大嶼構建生態康樂走廊，在 2025 年第一季邀請市場就項目的建議提交參與發展意向書。（發展局） 	<p>完成執行。市場意向徵集已於 2025 年 4 月 2 日展開，並於 2025 年 7 月 2 日完結。政府正分析意向書以優化和深化項目建議。</p>
40	<p>為推進建造業發展：</p> <ul style="list-style-type: none"> 在 2025 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 	<p>完成執行。截至 2025 年 7 月底，已透過基金資助約 440 家企業在建造項目應用各種創新建築科技。</p>
	<ul style="list-style-type: none"> 建造業議會運用政府的撥款及其資源，在 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。（發展局） 	<p>符合進度。建造業議會在 2025/26 學年已提供超過 12 000 個建造業技術工人培訓名額。</p>
41	<p>為確保土地供應如期到位：</p> <ul style="list-style-type: none"> 按最新預測，在未來十年（2025–26 至 2034–35 年度）提供約 3 000 公頃新平整土地，當中約 1 700 公頃來自北部都會區，以及約 300 公頃來自交椅洲人工島；及 	<p>符合進度。發展局已如期在 2024–25 年度透過各造地項目提供約 180 公頃熟地，2025–26 年度預計供應約 150 公頃熟地亦有望達標。這兩個年度的熟地主要位於東涌新市鎮擴展和北部都會區。發展局已更新下一個十年期的供應預測，並將於稍後公布。</p>

績效指 標編號	2023 年《施政報告》 指定項目指標	進度
	<ul style="list-style-type: none"> 在未來五年（2025–26 至 2029–30 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。（發展局） 	符合進度。未來五年可興建 80 000 個私營房屋單位的造地工程正在推進中。
42	為增加土地供應： <ul style="list-style-type: none"> 就早前在「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，在 2024 年完成改劃第一批用地後，在 2025–26 年度展開改劃第二批用地； 	符合進度。已於 2024 年 9 月完成第一批用地改劃。第二批用地亦將如期在 2025–26 年度展開改劃。
	<ul style="list-style-type: none"> 在五年內（2024–25 至 2028–29 年度）為政府項目收回約 1 000 公頃私人土地（總量是過去五年收回的 140 公頃的約七倍），之後三年進一步收回約 300 公頃；及 	符合進度。自 2024–25 年度起至 2025 年 9 月中，已收回約 370 公頃土地並會繼續根據發展項目進度收回其餘土地。
	<ul style="list-style-type: none"> 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。（發展局） 	符合進度。發展局正為項目進行城規和其他法定程序，並預計在 2025 年底前開展前期準備工程。
43	在 2024 年年底前提出修訂《建築物條例》的建議，及在諮詢公眾後，在 2026 年上半年向立法會提交條例修訂草案。（發展局）	符合進度。政府已完成為期兩個月的公眾諮詢，並正進行修訂法律草擬工作，目標於 2026 年上半年向立法會提交條例修訂草案。

績效指 標編號	2023 年《施政報告》 指定項目指標	進度
57	在 2028 年年底前將維港兩岸的海濱長廊的總長度延長不少於 30%，即由 2022 年的 25 公里延長至 34 公里，及每年於海濱場地舉行不少於 30 項活動。（發展局）	<p>符合進度。維港兩岸的海濱長廊的總長度，在 2025 年年底前將延長至約 31 公里，並預計在 2028 年進一步延長至 34 公里。</p> <p>此外，由 2025 年 1 月至 8 月底，由不同政府部門、非政府組織和私人機構在維港兩岸海濱場地舉行的活動已超過 30 項。</p>
58	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 年年底前駁通九成長廊，並在 2031 年年底前大致完成餘下較大型工程。（發展局）	<p>符合進度。繼續進行「活力環島長廊」工程，預計在 2027 年年底會駁通九成路段，目標於 2031 年年底前大致完成餘下較大型工程。</p>

發展局
2025 年 9 月