

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1497/2025號文件

檔號：CB1/PL/DEV

發展事務委員會 向立法會提交的報告

目的

本報告旨在匯報發展事務委員會(“事務委員會”)在2025年會期的工作，並會根據立法會《議事規則》第77(14)條的規定，在2025年10月22日的立法會會議席上提交議員省覽。

事務委員會

2. 立法會藉於1998年7月8日通過，並於2000年12月20日、2002年10月9日、2007年7月11日、2008年7月2日和2022年10月26日修訂的決議，成立事務委員會，負責監察及研究與地政、屋宇、規劃、水務、與發展有關的文物保護工作、工務計劃及其他工程事務有關的政府政策及公眾關注的事項。事務委員會的職權範圍載於[附錄1](#)。

3. 在2025年會期，事務委員會由20名委員組成。盧偉國議員及林筱魯議員分別獲選為事務委員會的主席及副主席。事務委員會的委員名單載於[附錄2](#)。

主要工作

增加土地供應

4. 政府當局致力建立充足的土地儲備，以滿足大型發展項目、長期經濟發展和香港市民住屋的需要。在2025年會期內，當局曾就多項與土地發展相關的計劃徵詢事務委員會的意見。

加快北部都會區建設

5. 事務委員會察悉，北部都會區(“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，行政長官在2025年施政報告中提出3方面的措施，包括強化北都治理體系；訂立“加快發展北都”專屬法例；以及簡化行政措施以拆牆鬆綁。

6. 委員支持加快發展北都，並歡迎政府當局提升北都發展的決策層次，成立由行政長官擔任主席的“北都發展委員會”，並於其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”。

7. 委員詢問，政府當局會否為北都的整體發展制訂具體的時間表和路線圖，並建議當局應適時向公眾公布北都發展的進度。政府當局表示，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10年(即由2026-2027年度至2035-2036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，當局已就北都內的“熟地”何時進入建設階段作出規劃。當局察悉委員的意見，並表示日後會在北部都會區統籌辦事處負責的專題網站公布更多有關北都發展的資訊。

8. 委員察悉，“北都發展委員會”轄下的“規劃及發展工作組”會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。該工作組下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，委員認為上述安排能回應業界過往一直提出有關加快工程審批的訴求。鑒於近期私營工程顯著放緩，委員促請當局盡快落實北都的“片區開發”項目，讓發展商早日開展有關工程，從而提振私營市場的工程量。政府當局表示會積極推動市場參與北都的片區發展，2025年年內會就洪水橋/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2026年起陸續招標。

9. 委員支持當局訂立“加快發展北都”專屬法例，並建議當局考慮就處理新界私人土地業權問題，以及平衡發展與環保等事宜訂立相關的專屬法例，以便利北都發展項目的推展。政府當局表示，2025年施政報告提出訂立“加快發展北都”專屬法例，以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；以及加快繳付徵收土地的賠償等。當局計劃於2026年年初就立法建議進行兩個月諮詢，年中左右向立法會提交相關的條例草案，以期於年底前獲通過。

10. 委員歡迎當局透過簡化行政措施拆牆鬆綁，並引入多項創新的土地行政措施(例如“分階段開發”或“片區開發”模式、靈活批撥土地的模式、容許土地業權人以交回土地的價值抵銷其在北都新發展區進行原址換地或“片區開發”要繳付的地價、“按實補價”先導計劃等)，以減低開發資金成本，提升市場投資北都的意欲，從而促進產業發展。委員促請當局盡快公布有關措施的細節。政府當局表示會就相關措施的運作細節諮詢業界和持份者，以期於2026年首季推行。

新界北新市鎮及馬草壟的發展建議

11. 政府當局於2023年10月公布的《北部都會區行動綱領》勾劃了北都四大區域¹的發展定位。新界北新市鎮和馬草壟位於北都的口岸商貿及產業區，²在2025年1月24日的事務委員會會議上，當局向委員簡介新界北新市鎮和馬草壟的初步發展建議。³

12. 委員支持政府當局在新界北新市鎮預留土地發展不同類型的產業，並務實地按序分階段推展新界北新市鎮的發展，包括首先推展206公頃的“優先發展區”，以發展香園圍口岸商

¹ 四大區域由西至東分別為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，以及藍綠康樂旅遊生態圈。

² 口岸商貿及產業區亦包括古洞北/粉嶺北新發展區和現有上水及粉嶺新市鎮。

³ 新界北新市鎮項目範圍約為1 420公頃，將會發展各種與口岸相關的經濟用途和需大土地面積運作的產業，成為口岸商圈及新興產業基地；馬草壟項目範圍約為55公頃，規劃會以私人住宅為主，並提供休憩及配套設施，支援古洞北以及河套區創科人才的住屋及生活配套的需要。

住區和香園圍企業園，提供與口岸相關的經濟活動(如商貿、零售、個人服務等)和發展新興產業(如現代物流業、食品相關用途、先進建造業和先進製造業)。委員並建議，香園圍企業園應重點發展新質生產力相關產業，例如低空經濟、藥物和醫療器械、生命健康科技等。此外，除傳統由政府出資和主導的土地平整和基礎設施安排外，當局應積極考慮其他開發模式，如善用私人市場力量，加強公私營合作，以加快“優先發展區”的發展。

13. 政府當局表示會就新發展區項目考慮不同的開發模式，例如原址換地和“片區開發”等。當局指出，香園圍口岸一帶的規劃將配置較多的商住元素，亦受惠於現有基建(包括香園圍口岸和香園圍公路)，可以善用口岸人流和周邊產業用地所帶來的效益，因此這一帶土地有條件採用“片區開發”模式發展，借助市場力量提速提量。

14. 委員關注到，在推展新發展區項目時，不少住戶及業務經營者會因政府收回土地而受影響。委員促請當局在新界北新市鎮範圍興建專用安置屋邨，以供原區安置受發展影響的住戶，並預留土地供受影響的作業(例如物流、貯物、工場、醬園等)重置業務。

15. 政府當局表示會分階段推展新界北新市鎮項目，受影響住戶和作業者將分階段和有序地遷離。當局會秉持“以人為本”的原則，與持份者保持溝通，盡量提供所需資訊及協助，並在適當時候為住戶和作業者進行資格審查，以提供安置和補償安排。此外，新界北新市鎮的“優先發展區”已預留土地供物流、貯物及工場、以及食品相關用途等產業發展。

16. 委員促請政府當局在規劃新界北新市鎮的發展時積極推動“城鄉共融”。委員又關注到，新界北新市鎮預計的人口接近50萬人，居民使用擬議新界東北線接駁至粉嶺往返市區將會加重港鐵東鐵線的負荷。

17. 政府當局表示，“城鄉共融”是規劃新界北新市鎮的其中一個重點。當局除了會從城市設計方面入手，還會識別/發掘鄉村的獨特性和文化元素，以確保新發展和鄉村環境融合調和，拉近鄉村和城市生活，並推廣和彰顯區內的豐富人文資源。

當局又指出，運輸及物流局建議興建另一條策略性鐵路(中鐵線)，預期中鐵線將有效分流東鐵線及屯馬線的乘客，整體可以紓緩現有兩條鐵路線的運載壓力。

紅磡站周邊和海濱一帶用地的初步發展建議

18. 紅磡站周邊及海濱用地，地理位置優越，交通便利。2023年施政報告提出重新規劃紅磡站周邊及海濱用地，以釋放該區的發展潛力。2024年施政報告進一步提出在上述用地毗鄰的水體建設和營運遊艇停泊設施，推動遊艇旅遊。在2025年4月29日的事務委員會會議上，政府當局向委員簡介紅磡站周邊和海濱一帶用地的初步發展建議。⁴

19. 事務委員會歡迎政府當局建議把紅磡站周邊和海濱用地發展為海濱新地標，增強香港作為首選旅遊目的地的吸引力，並將紅磡重塑為一個集居住與休閒娛樂於一身的社區。委員察悉，政府當局建議在紅磡海濱發展一座高度可達主水平基準以上約230米的地標性商住兩用大樓。委員關注到，建議的地標性大樓的高度遠較鄰近樓宇為高，可能會破壞紅磡沿海的景觀。委員亦關注商住兩用大樓的模式，尤其是建議在大樓的最高層數提供的休閒娛樂設施，是否有足夠的吸引力。委員建議該大樓應盡量用作發展高端住宅項目。

20. 政府當局表示，目前九龍沿海較高的樓宇包括西九龍環球貿易廣場(主水平基準上約484米)、尖沙咀維港文化匯(主水平基準上約265米)，以及紅磡海名軒(主水平基準上約235米)。當局指出，要讓紅磡成為新地標，須在規劃及設計上作出突破，釋放這片難得臨海用地的發展潛力，成為維多利亞港(“維港”)內的其中一個亮點。就此，當局會考慮在擬議商住兩用大樓的最高層數提供一系列獨特並刺激吸引的戶外休閒娛樂設施，例如空中步道/滑梯/滑索、觀景台等，並配以高空室內餐飲體驗，讓旅客和市民能以嶄新角度和高度且充滿樂趣的方式欣賞維港。當局亦建議於大樓高層設立遊艇會所，以配合位於前紅磡鐵路貨運碼頭(“前碼頭用地”)以西水體的擬議遊艇停泊設施，而遊艇會所以下的樓層則會作住宅用途。

⁴ 有關用地面積約24公頃，當中包括約14公頃的土地和約10公頃的水體。當局建議從以下4方面將用地打造成海濱新地標，包括(a)優化大眾出行體驗；(b)提升行人暢達度；(c)搞活紅磡海濱，豐富遊人體驗；及(d)建立新地標，善用優質地段並為維多利亞港海濱增添繽紛活力。

21. 委員支持政府當局邀請私人機構在前碼頭用地以西的水體建設和營運遊艇停泊設施，以推動遊艇旅遊。委員認為，除了建設遊艇停泊設施和會所外，當局應同時發展其他相關的配套設施，例如遊艇保養維修的設施。委員並促請政府當局在紅磡海濱增設登岸設施，以供海上觀光旅遊或水上的士服務使用。政府當局表示，稍後進行詳細技術評估時，將會評估可否在前碼頭用地以東的水體建設登岸設施。

22. 委員關注現時閒置的前碼頭用地的規劃和發展，包括通往該範圍的行人連接。有意見認為政府當局應進一步改善紅磡至尖東沿海濱的連接，以加強兩區的暢達性並活化尖東。此外，委員關注紅磡站周邊公眾泊車位(包括商用車輛車位)的供應是否足夠。委員促請當局增加供旅遊巴士使用的停車處及泊車位置，以方便旅客到訪紅磡海濱新地標。

23. 政府當局表示，將會在前碼頭用地發展具標誌性的綜合娛樂商業設施，提供各種餐飲和“娛樂型零售”體驗，而前碼頭用地的最南端將發展成為打卡和活動廣場，除提供戶外活動場地外，亦會成為另一欣賞維港煙花的好去處。當局又建議在紅磡繞道下臨海一段興建連接紅磡海濱長廊與尖沙咀海濱長廊的行人板道，並會在途中連接至上述提及位於前碼頭用地的海濱新地標。當局又表示，有見及地區對泊車位的需求殷切，現時毗鄰紅磡站的多層停車場約870個泊車位的佔用率亦相當高，因此會保留該多層停車場。另外，因應擬議發展在未來所產生的交通需求，此發展項目內亦預計可以新增約900個泊車位，當中約200個與住宅發展項目有關，其餘約700個泊車位則與項目內各項娛樂及商業設施等有關。

24. 委員詢問擬議紅磡站周邊和海濱用地的發展的估算費用、財務安排、落實模式和時間表。委員建議政府當局探討採用“片區開發”模式，借助市場力量加快相關項目的發展。

25. 政府當局表示會在日後敲定項目落實模式，並指出由於用地的地面及地底皆滿布關鍵鐵路設施，其中一個可能性是由熟識該用地和相關設施的香港鐵路有限公司(“港鐵公司”)牽頭並聯同其他發展夥伴進行發展。當局已邀請港鐵公司稍後為擬議發展開展詳細技術評估，以深化發展建議，以及敲定發展計劃和詳細發展參數。當局的目標是在2026年下半年開展相

關的法定程序，爭取在完成該等程序後早日分階段開展工程，並在10年之內完成第一期發展。⁵

龍鼓灘填海和重新規劃屯門西地區的發展建議

26. 龍鼓灘/屯門西位於新界西端，不但臨海用地廣闊，而且鄰近北都、香港國際機場及珠江三角洲地區，並具有優越的陸路和海路交通連接。在2025年7月22日的事務委員會會議上，政府當局向委員簡介龍鼓灘填海和重新規劃屯門西地區的初步發展建議。事務委員會支持當局建議以“智綠產業港”作為發展定位，善用龍鼓灘和屯門西的策略位置及其廣闊臨海用地的優勢，採用現代化園區模式發展具增長潛力的核心產業。委員普遍贊同不發展作住宅用途，並就如何透過不同措施推動“產業導向”發展、土地的用途及改善龍鼓灘和屯門西地區的交通配套等事宜提出多項建議。委員亦就擬議發展計劃對環境及漁業的影響表達關注。

27. 委員關注到，龍鼓灘及屯門西地區各項產業用地的發展模式與傳統房地產模式或有不同，發展商難以預測企業對有關產業用地及其周邊配套設施的需求，或會影響發展商參與發展的意向。就此，委員建議政府當局由法定機構統一管理龍鼓灘及屯門西地區的產業發展，同時招商引資，吸引龍頭企業進駐。政府當局表示現時傾向以園區形式發展龍鼓灘及屯門西地區，並由單一公司或機構負責營運、批地及招商等事宜；當局亦會考慮透過稅務優惠或其他各項資助吸引龍頭企業落戶。

28. 就政府當局建議於龍鼓灘地區預留產業用地，按各產業重整當區的棕地作業，委員關注，若當局收回現有棕地作業土地後未能及時為原有棕地作業經營者提供土地重置業務，或會導致有關經營者“無地可搬”。就此，委員要求當局加快擬議填海工程的進度；亦有委員促請當局減少進行不必要的填海，以減低對漁業的影響。

29. 政府當局表示現正就龍鼓灘及屯門西地區的概括土地用途建議及填海範圍進行諮詢，並同時展開環境影響評估工作。當局的工作目標是在2028年開始龍鼓灘的填海工程，並將

⁵ 第一期發展主要包括位於海濱範圍的發展，當中包括紅磡繞道下的行人板道、遊艇停泊設施、公眾水上休閒設施、前碼頭用地上的綜合娛樂商業設施及住宅發展等。

首批完成填海工程的土地盡量用作安置棕地作業。當局亦會研究進一步加快有關填海工程的可能性。

30. 委員就龍鼓灘及屯門西地區的交通配套提出多項關注，包括連接龍鼓灘地區至龍門路的跨灣橋(“跨灣橋項目”)、龍門路和龍富路道路擴闊及改善工程(“龍門路和龍富路工程”)的行車線數目，以及屯門繞道和十一號幹線的工程範圍、推展時間表及造價。

31. 政府當局回覆，跨灣橋項目、龍門路和龍富路工程均以雙線雙程行車設計。至於屯門繞道及十一號幹線的工程項目正在研究中，目前估計大約會於2033年完成，其間路政署將於屯門區進行多項道路改善工程。當局表示將為整個龍鼓灘填海和重新規劃屯門西發展項目作出妥善的融資安排。

應對氣候變化的長遠防洪和海岸管理綜合策略

32. 氣候變化影響全球，香港與其他城市一樣，因極端天氣事件越趨頻繁和日漸加劇而面對嚴峻挑戰。在2025年5月27日的事務委員會會議上，政府當局向委員簡介《應對氣候變化的長遠防洪和海岸管理綜合策略》。委員普遍支持當局按照循序漸進的原則，採用適應、應變和管理的綜合策略，以應對氣候變化影響下可能增加的水浸風險。

33. 委員關注綜合防洪管理策略涵蓋的地區範圍會否包括新界的新發展區及鄉郊地區(包括低窪地帶及天然河道)。此外，有委員指出部分地區如打鼓嶺、荃灣川龍等亦經常受水浸威脅，並建議政府當局調撥更多資源進行較小型或區域性的工程，以應對有關地區的水浸風險。委員又促請當局加快推展相關雨水排放系統改善工程，特別是針對2023年“世紀黑雨”事件嚴重受災的地區(包括黃大仙及港島東等)的工程項目。委員非常關注若極端暴雨再次出現，當局能否及時作出應變和防禦。

34. 政府當局表示，渠務署現正推展15項雨水排放系統改善工程，並加強部分地區(如柴灣及黃大仙等)雨水渠道的巡查及清理工作。當局亦將引進創新管理手段，包括人工智能水浸監測系統、內湧監測器等裝置，以及實施“涉水線系統試驗計劃”，以加強監測水浸的能力。此外，渠務署已將緊急應變隊伍增加至180隊，以及使用機械人清理淤塞的渠道，以應對不

同區域的突發情況。當局亦會就鄉郊地區及天然河道的水浸問題向村民提供協助。

35. 委員指出，部分新界鄉郊地區因棕地搬遷或尚未進行相關發展項目的前期土地平整及基礎設施工程而出現水浸問題。就此，委員要求當局在全面規劃長遠策略的同時，加強排水系統的短期疏導工作。委員又強調天然濕地在雨季具備良好的天然蓄洪功能，可與人工蓄洪設施配合以實現綠色防洪。

36. 政府當局表示，棕地搬遷一般需向城市規劃委員會取得許可，在批准規劃許可時，作業者需按要求完成合適的渠務工程。當局亦會持續檢視整個北都的雨水排放系統，如有需要，將適時推行渠務改善工程。除了建造地下蓄洪池，當局表示亦會利用濕地或休憩用地(如洪水橋的可泛洪公園)作蓄洪用途，發揮一地多用的好處。

37. 有委員認為當局應檢視已落成舊式屋苑的防洪能力，特別是有關屋苑的地庫、水泵房和電力等設施一旦受水浸影響構成的安全風險。委員建議當局除考慮更新在極端天氣情況下與電力保障相關的指引外，亦應在未來制訂樓宇設計標準(例如與屋宇裝備及後備電力裝置相關的要求)時，加入更多與極端天氣相關的考慮因素。政府當局表示現時已有應對極端天氣影響的規劃標準，亦會適時檢視相關樓宇設計標準及所需的應對措施。

文物保育措施進度年度報告

38. 政府當局致力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地點加以保護、保存和活化更新。在2025年5月27日的事務委員會會議上，當局向委員匯報各項文物保育措施的最新情況，並就宣布兩幢歷史建築(即位於西營盤西邊街36A號的舊贊育醫院主樓及位於上環太平山街40號的廣福祠)為法定古蹟的建議徵詢委員的意見。事務委員會不反對當局向立法會提交附屬法例，以完成宣布舊贊育醫院主樓及廣福祠為法定古蹟的法定程序。

39. 委員促請政府當局加大力度推廣古蹟旅遊，包括向香港市民和來港旅客宣傳本地的法定古蹟和歷史建築，串連多個古蹟或文物地點發展為旅遊景點，並與旅遊業界加強溝通及支

援業界推出相關的旅遊產品等。委員並建議當局善用多媒體方式向公眾展示歷史建築物的資訊。

40. 政府當局表示，發展局會與其他政府部門及公營機構(例如旅遊事務署、香港旅遊發展局)合作推動古蹟旅遊(包括利用歷史建築開拓旅遊路線，善用網上、社交媒體和空間數據共享平台作推廣)，以加強本港旅遊的吸引力。此外，古物古蹟辦事處(“古蹟辦”)會適當地在歷史建築物設置資訊牌及展示二維碼，旅客或市民可掃描二維碼，透過短片和語音講解，了解相關歷史建築物的建築特色及文物價值。古蹟辦並已製作一系列共18項展示本港不同地區法定古蹟及已評級歷史建築的虛擬導覽，上載到古蹟辦的網頁，讓公眾人士可透過不同方式欣賞相關建築物的特色。

41. 委員關注政府當局就1950年後落成的建築物的評估工作，並促請當局加快有關工作，以確定較近期落成的建築物的文物價值。政府當局表示，古蹟辦目前已完成對建於1950年至1959年間的建築物的初步研究，並正根據研究結果篩選具潛在文物價值的建築作深入研究，考慮將其納入新項目名單內，以讓當局日後根據現行機制，包括6項評審準則，⁶為有關建築進行評級。當局又補充，古物諮詢委員會(“古諮會”)一直有按既定的準則，因應情況為個別於1950年後落成的建築物進行評級。截至2025年5月，古諮會已完成207項1950年後落成建築物的評級工作，當中120項獲評為一級、二級或三級歷史建築。

42. 委員指出，有私人業主擔心，在保養及維修其擁有的歷史建築物時，或難以遵從現行樓宇設計(例如走火通道)的法定要求。委員關注當局為私人業主保育其擁有的歷史建築物提供的支援。

43. 政府當局表示，如私人業主開放其擁有的歷史建築物予公眾參觀，當局要求相關建築物符合現行與建築物或消防安全相關的法定要求，實屬必要，以保障公眾安全。另一方面，當局亦會按個別情況彈性處理不同的項目，以協助私人業主適當保育歷史建築物。古蹟辦亦會就保養維修工程提供技術意見。

⁶ 6項評審準則包括歷史價值、建築價值、組合價值、社會價值和地區價值、保持原貌程度，以及罕有程度。

促進市場增加學生宿舍供應以鞏固國際專上教育樞紐地位

44. 為鞏固香港作為國際專上教育樞紐的地位，行政長官在2024年施政報告中宣布，發展局將聯同教育局推出先導計劃，在發展管制程序拆牆鬆綁，鼓勵市場以自資和私營方式把現有商廈改裝為學生宿舍，從而增加學生宿位供應。在2025年6月24日的事務委員會會議上，政府當局向委員簡介擬議先導計劃下利便措施的詳情及推行安排。

45. 委員察悉，參與先導計劃的申請人無須以院校為單位。換言之，申請可由專上院校或私人發展商/營辦商提出，或由院校與私人發展商/營辦商共同提出。委員建議政府當局協助專上院校與私人發展商/營辦商進行配對，合作推展學生宿舍項目。委員又關注部分現有的綜合用途商業樓宇是否適合改裝為學生宿舍。

46. 政府當局表示，先導計劃的利便措施將適用於整棟改裝的學生宿舍。然而，由於現有商業樓宇通常有部分樓層用作商店或與起居飲食相關的設施(例如餐廳、自助洗衣店、包裹提取站等)，為利便這些現存樓宇參與，同時確保宿舍質素和宜居性，先導計劃會有條件容許部分改裝樓宇作學生宿舍，具體要求包括學生宿舍所在建築物不能有過多不同的用途；學生宿舍部分應有相當規模並聚在一起(即不可零散存在於建築物的不同部分，亦不能只改裝半層)；宿舍部分必須設有有效的出入管制(例如透過人面識別系統或門匙卡才可進入學生宿舍範圍)等。

47. 委員歡迎發展局轄下的項目促進辦事處提供一站式便利服務，協助獲教育局批核的申請人取得相關的規劃、屋宇和地政許可，以確保項目能早日獲批和落地。委員促請當局盡早公布先導計劃的詳情，以及向相關業界和持份者作出簡介，並於日後向有興趣入住宿舍的學生提供充足的資訊。

48. 政府當局表示，在正式推出先導計劃前，發展局和教育局會向相關業界和持份者作出簡介。發展局和教育局會為先導計劃推出專屬網站，上載所有有關的申請文件和計劃資料，包括申請表、申請指引、技術指引、常見問答等，協助有興趣的發展商/營辦商提出申請。專屬網站亦會上載其他對有興趣

入住宿舍的學生有用的資訊，例如先導計劃下合資格並已獲得所需發展許可的學生宿舍名單。⁷

49. 委員詢問，政府當局會否規管先導計劃下的學生宿舍的日常營運或管理事宜，例如租金水平、公用配套設施的種類和面積、入住學生需遵守的宿舍規則等。

50. 政府當局表示，先導計劃下的學生宿舍屬自資私營性質，當局將不會就租金水平設限，並讓發展商/營辦商就宿舍的日常營運保留彈性。發展商/營辦商須每年向教育局提交經核證的審核報告，提供學生宿位入住情況的統計數字，並證明報告期內先導計劃的指定資格準則已予遵從。⁸營辦商亦須妥為備存證明營辦商持續遵從準則的紀錄(包括宿生的相關資料，例如入宿/退宿日期、背景等)。若出現違規情況，有關處所不再為先導計劃下認可的學生宿舍。

三維數碼地圖的發展

51. 三維數碼地圖的研發是推動智慧城市發展的重要組成部分之一。在2025年6月24日的事務委員會會議上，政府當局向委員匯報發展三維數碼地圖的最新成果、應用情況及未來路向。事務委員會支持當局發展三維數碼地圖的方向及措施，並就三維數碼地圖技術的應用場景及技術創新等事宜提出多項建議。

52. 委員察悉，雖然現時可視化三維地圖已經覆蓋全港，但只以“貼面”形式呈現，對進一步了解建築物內的僭建物或其他突出的掛件(例如冷氣機)的作用有限，或會限制低空經濟的發展。委員建議當局考慮以人工智能協助解決相關技術問題。就當局計劃約每兩年定期更新全港範圍的可視化三維地圖，委員建議縮短部分發展較快新發區的可視化三維地圖的更新年期，以反映相關地區的最新情況。

53. 政府當局表示現時已將全港各處的地貌及建築物造成三維模型，並以此為基礎讓各部門推出更多新的應用程式。當局強調，若有新發展區或新建築物/建築群建成，當局將主動

⁷ 政府當局於2025年7月21日公布，“城中學舍計劃”即日起開始接受申請。詳情可參閱該計劃的專屬網站(www.studenthostel.gov.hk)。

⁸ 例如非學生的合資格住宿人數任何時間都不可以超過宿位總數的10%；房間和床位只可出租，不可以個別出售(即不可“賣散”)等。

更新可視化三維數碼地圖。當局亦正進行“試點沙盒”項目，部署無人機系統進行定期超視距低空攝影測量，並收集點雲數據。若“試點沙盒”項目測試成功，當局預期可更頻繁更新可視化三維地圖。

54. 鑒於地政總署將更換現有土地信息系統，有委員關注到，三維數碼地圖系統能否銜接新一代土地信息系統。委員又問及現時香港三維室內地圖與其他國家或地區在相關技術方面的比較。此外，委員建議當局可仿效周邊國家或地區(例如新加坡)，以人工智能於三維數碼地圖載列其他空間數據，例如以三維模式顯示每幢大廈的租金水平及地價估算，並考慮開放三維數碼地圖背後的數據資料，供民間付費購買作商業用途，以增加收入。

55. 政府當局表示，三維數碼地圖系統將可銜接新一代土地信息系統。現時本港三維室內地圖的技術與國際標準接軌，公開的數據格式亦便利開發人員應用相關數據。有關於三維數碼地圖系統內載列其他空間數據的可行性，當局強調正持續進行相關工作，有關工作的進度需視乎其他政府部門或私人機構是否願意開放或分享更多空間數據。

56. 委員建議當局考慮將建築信息模擬技術(“BIM”)連接至三維數碼地圖系統，並整合各項現有的數據(如交通流量及微氣候等)，從而節省發展商擬備相關報告的時間，協助當局加快審批發展項目的流程。

57. 政府當局回覆，發展局在2023年年底公布採用建築信息模擬技術擬備和呈交建築圖則的路線圖，鼓勵私人市場多用BIM形式提交圖則，以便將相關資料儲存於地政總署建立的BIM數據庫。當局日後或可透過自動化程式將有關數據轉化為三維室內地圖。若日後BIM的應用越趨成熟，當局將積極探討以此類型數據審批私人發展項目申請的可行性。

處理水管爆裂及滲漏

58. 2025年5月至6月期間，屯門區發生多宗水管爆裂或滲漏事故，引起社會廣泛關注。在2025年7月22日的事務委員會會議上，政府當局向委員匯報水務署就處理水管爆裂及滲漏的分析及改善措施。

應用創新科技實時監測管網運作

59. 委員促請政府當局積極善用科技監控水管的情況，以助及早發現有滲漏及爆裂問題的水管，並進行所需的水管更換及修復工程，以減低水管滲漏及爆裂的風險。委員並詢問政府當局在“智管網”安裝實時傳感器的詳情。

60. 政府當局表示，“智管網”未涵蓋主幹食水水管及小部分食水分配管網。水務署已於2024年年底開始擴大“智管網”監測範圍，以全面覆蓋食水網絡。另外，水務署正在提升現有“智管網”的實時數據傳輸功能，透過安裝實時傳感器收集管道內的水壓、流量等參數，再結合水力模型的分析，有助盡早分辨滲漏位置，並採取相應措施。⁹ 當局並表示，水務署將會與香港理工大學合作，在2025年內成立世界首所“管道機械人”聯合實驗室，加速開發適用於不同管道場合運作的智能機械人，為風險較高的水管進行定期高精確度的檢測。¹⁰

61. 委員察悉，由於香港山丘多及地勢起伏，要維持位於高地或分配管網末端的處所有足夠的供水水壓，供水分配管網的水壓一般較其他城市為高。委員詢問政府當局如何管理和調節供水水壓，以減少水管爆裂和滲漏。

62. 政府當局表示，水務署正研究建立全面的水管流量和水壓實時監測物聯感知體系，包括在食水及鹹水供水管網安裝傳感器裝置，以及在用戶端安裝智能水錶等，以全面收集管網的供水及用水實時數據，全方位持續監測整個供水管網的運作情況，透過高精準度水力模型分析，在不影響市民用水的情況下，實現供水管網的智能動態減壓，從而減少公共供水管網及私人內部喉管的爆裂和滲漏情況。

⁹ 水務署已展開更換“智管網”內約500個舊式傳感器為實時傳感器，並在不涉及開掘路面的食水主幹管、主分配水管和餘下食水分配管網，安裝約200個實時傳感器。上述工程預計在2026年年中完成。就下一階段工程，水務署會於涉及開掘路面建造豎井的食水分配管網加裝約250個實時傳感器，預計於2027年年中完成工程。

¹⁰ 水務署於2025年9月1日宣布成立管道機械人聯合實驗室，專注於開發管道機械人技術。詳情可參閱政府當局的[新聞公報](#)。

加快改善水管及有關裝置

63. 委員詢問政府當局優化風險為本水管資產管理計劃(“計劃”)的風險評估機制的詳情，並促請當局加快優先更換或修復風險較高的水管。政府當局表示，“計劃”根據水管使用年期、物料、過往爆裂或滲漏紀錄、周遭環境，以及其爆裂或滲漏所造成的後果等因素，評估水管爆裂或滲漏機會和後果的風險程度，優先為風險較高的水管進行改善工程，包括更換或修復水管。直至2025年3月底，已納入“計劃”的水管總長度約540公里，當中約240公里已完成更換或修復，此外，經近期檢視後，水務署已識別約44公里的較高爆裂或滲漏風險位處繁忙路段及屆時已使用約50年或以上的鑄鐵和石棉水泥水管，需要優先更換及復修。因此，在“計劃”下將繼續推展的水管總長度為約344公里。水務署已重新檢視各類水管的更換或修復優次安排，並部署實際和合理的施工時間表及預計所需的額外資源，以便政府內部作整體資源分配時予以考慮。

64. 委員關注自2025年5月底發生多宗食水出現瀝青沉積物的事件，並詢問當局的改善措施。政府當局解釋，全港約有230公里長的大直徑鋼水管屬分配喉管並以瀝青作內壁保護塗層，佔全港食水分配水管網絡約3.9%，直接分配食水到客戶供水端。此類水管經長年使用後，內壁的瀝青塗層有可能會出現剝落的情況，瀝青乃惰性物質，對人體沒有危害，但令市民對食水產生不良的觀感。水務署以風險為本的原則，已在含瀝青塗層水管的供水網絡的合適位置安裝了約1 000個濾網並定時檢查及清理，以確保阻隔剝落的瀝青碎片物料進入下游用戶內部供水系統。

65. 政府當局又表示，為進一步令市民安心，水務署已展開工程提升上述約1 000個濾網的過濾能力，以阻隔直徑0.1毫米或以上的沉積物進入下游用戶的內部供水系統。水務署亦會在供水網絡的中下游網絡加裝1 000個濾網，以阻隔直徑0.1毫米或以上的沉積物進入“智管網”內的供水網小區。就下游用戶端而言，水務署已展開工程於全港18區的合適位置額外加裝約100個濾網，進一步加強用戶端的保障，防止潛在積存於下游水管網絡內的沉積物進入用戶內部供水系統。

強化供水事故應變管理

66. 委員促請政府當局強化供水事故應變管理的工作，尤其是資訊發布及與地區持份者的溝通，讓受影響的市民和商戶作出適當準備。政府當局表示，水務署更新了發布緊急維修水管工作消息的內部指引，具體列出在緊急維修水管時所需要考慮的多方面因素和涉及的時間，以提前發布消息及適時更新，並確保更準確發布預計恢復供水時間，讓市民作出適當準備。當局亦會與不同的地區持份者(包括各區民政事務處、區議員和關愛隊等)加強溝通，為市民提供臨時供水安排、維修工作進程等資訊。水務署亦已建立機制，以便在緊急情況下整合政府部門資源以調配足夠水車提供臨時用水，確保受影響的市民和商戶得到及時支援。

67. 委員建議政府當局考慮在水管老化的地區增設後備供水網絡，以減低水管爆裂事故發生時停水對市民及商戶的影響。政府當局表示，如要在所有水管老化的地區增設後備供水網絡，需要考慮多方面的因素，例如市區地下設施密集、地下空間是否足夠；以及有關做法是否符合成本效益。現時水務署在一些重要設施(例如醫院、機場等)和某些地區已提供雙重供水網絡，以加強供水的韌性。此外，在設計新發展區新建水管網絡時，水務署會考慮當發生滲漏事故時網絡可發揮彈性，讓供水進行調度，有助減低個別水管爆裂或滲漏時對市民所構成的影響。

立法建議

《土地業權條例》的建議修訂

68. 在2025年1月24日的事務委員會會議上，政府當局向委員匯報有關修訂《土地業權條例》(第585章)(“《業權條例》”)的立法建議，以在新批土地實施業權註冊制度。事務委員會支持政府當局向立法會提交相關的條例草案，以盡快在新土地實施業權註冊制度。¹¹

69. 委員察悉，政府當局建議廢除於2004年制定但尚未生效的《業權條例》下的強制更正規則，換言之，已付出有值代價並管有物業的真誠及不知情買家，即使有關物業的轉移曾牽

¹¹ 《2025年業權及土地的註冊(雜項修訂)條例草案》於2025年3月19日的立法會會議上首讀，並於2025年9月25日獲通過。

涉第三者的欺詐，仍可享有不可推翻的業權，而未能收回物業的不知情前擁有人將有權獲得土地業權彌償基金下金額設有上限的補償。委員關注到，在廢除強制更正規則後，因欺詐而喪失業權的前物業擁有人未必能在《業權條例》下恢復業權，是削弱對前物業擁有人的保障。委員促請政府當局採取適當措施防止物業欺詐個案發生。

70. 政府當局表示，雖然業權不可推翻的原則與適用於現行契約註冊制度的普通法立場不同，¹²但為了配合業權註冊制度為業權提供明確性的目標，廢除強制更正規則的建議有其必要。這做法亦與其他設有業權註冊制度的司法管轄區的做法一致。此外，雖然當局不建議實施強制更正規則作為基本規則，但《條例草案》容許前擁有人向法庭提出申請以更正業權註冊紀錄。如果已註冊業權的買家不是真誠及不知情買家、並非以有值代價獲得物業或並無管有物業，法庭仍可在考慮有關個案的情況後，酌情恢復前擁有人的業權。

71. 委員促請政府當局繼續積極研究將現有約290萬份土地登記冊轉換至業權註冊制度的安排及時間表，並建議當局考慮在實施“新土地先行”方案時，一併設立自願轉制的機制，讓有意由契約註冊制度轉換至業權註冊制度的現有土地擁有人，在自行核實業權後主動向政府提出業權註冊申請。

72. 政府當局表示已啟動內部研究，以評估在現有約290萬份土地登記冊當中，業權欠妥註冊的數量、範圍和類型，以及進行轉換所需要解決的問題。當局計劃於2026年開始與持份者討論可行的轉換方案。由於現階段仍未就現有土地的轉制方案達成共識，當局不擬在推行“新土地先行”方案時，處理現有土地自願註冊安排。

事務委員會舉行的會議和曾討論的撥款/工務工程/人事編制/立法建議及課題

73. 在2025年會期，事務委員會共舉行10次會議，並曾討論其他多項課題。有關項目包括：

工務工程建議

(a) 元朗南新發展區及洪水橋淨水設施的撥款申請；

¹² 在契約註冊制度下，不知情的前擁有人可取回涉及欺詐的物業。

- (b) 牛潭尾濾水廠擴展工程主項工程第一期；
- (c) 新界北區食水供應改善工程；
- (d) 深水埗長沙灣道聯用大樓建設工程；

財務建議

- (e) 更換及優化地政總署土地信息系統；

人事編制建議

- (f) 在發展局(規劃地政科)保留一個首長級丙級政務官有時限編外職位(首長級薪級第2點)以推展各項規劃及土地政策措施；
- (g) 土木工程拓展署的人事編制建議；

立法建議

- (h) 《建造業付款保障條例》(第652章)—《建造業付款保障規則》；

其他課題

- (i) 創新措施加快市區更新和市區重建局2024-2025年度工作報告；及
- (j) “改善碼頭計劃”的最新進展。

立法會秘書處
議會事務部
2025年10月14日

立法會

發展事務委員會

職權範圍

1. 監察及研究與地政、屋宇、規劃、水務、與發展有關的文物保護工作、工務計劃及其他工程事務有關的政府政策及公眾關注的事項。
2. 就上述政策事宜交換及發表意見。
3. 在上述政策範圍內的重要立法或財務建議正式提交立法會或財務委員會前，先行聽取有關的簡介，並提出對該等建議的意見。
4. 按事務委員會認為需要的程度，監察及研究由事務委員會委員或內務委員會建議其處理的上述政策事宜。
5. 按照《議事規則》的規定向立法會或內務委員會提交報告。

發展事務委員會

2025年會期委員名單

主席 盧偉國議員, GBS, MH, JP

副主席 林筱魯議員, SBS, JP

委員 葉劉淑儀議員, 大紫荊勳賢, GBS, JP
田北辰議員, BBS, JP
易志明議員, GBS, JP
馬逢國議員, GBS, JP
陳恒鑌議員, BBS, JP
劉國勳議員, MH, JP
劉業強議員, SBS, MH, JP
謝偉銓議員, SBS, JP
吳秋北議員, GBS, JP
林新強議員, JP
姚柏良議員, MH, JP
洪雯議員
梁熙議員
陳月明議員, MH
陳學鋒議員, MH, JP
張欣宇議員
鄧家彪議員, BBS, JP
龍漢標議員

(總數：20名委員)

秘書 何潔屏女士

法律顧問 鄭喬丰女士