

## 立法會發展事務委員會

### 《行政長官二零二一年施政報告》及《施政報告附篇》 有關發展局的措施

#### 引言

行政長官在二零二一年十月六日發表題為「齊心同行 開創未來」的《施政報告》，並夾附《施政報告附篇》。該兩份文件中涵蓋發展局推展的各項措施的相關摘要，載於附件。本文件將重點闡述當中的主要項目。

#### 《施政報告》及《施政報告附篇》中的措施

##### 《香港2030+》研究

2. 《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》（《香港 2030+》）的最終報告已於二零二一年十月八日公布。因應《中華人民共和國國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和 2035 年遠景目標綱要》（《十四五規劃綱要》）及粵港澳大灣區發展，並考慮到市民期望享有更佳居住環境，我們已更新了三大類土地用途的土地需求預測，即房屋、經濟用途，以及政府、機構及社區設施、休憩用地和運輸基建。最終的估算顯示，由二零一九至二零四八年，整體土地需求約為 6 200 公頃，較二零一六年的初步估計約 4 800 公頃高出不少。原因是政府採用了一個願景帶動、具前瞻性及創造容量的方式來作出估算，並有以下假設：

- (a) 當計算新增 100 萬個單位所需的整體土地供應時，假設居住空間獲得改善，即人均居住面積為 20 平方米／215 平方呎（假設居住空間增加 10%）及 22 平方米／237 平方呎（假設居住空間增加 20%）；
- (b) 顧及由《十四五規劃綱要》及《粵港澳大灣區發展規劃綱要》所產生經濟機遇而帶動對額外土地需求的大幅上升。其中假設例如用作推廣科學、創新科技相關行業的發展需要最少 340 公頃用地；以及

- (c) 提升政府、機構及社區設施、休憩用地及運輸基建的供應目標。例如人均休憩用地增加至 3.5 平方米／38 平方呎，高於二零一六年採用的 2.5 平方米／27 平方呎之假設目標以及實際供應之 2.7 平方米／29 平方呎。

3. 《香港 2030+》亦採用多管齊下土地供應策略，得出土地供應共 7 300 公頃，足以滿足同一時期的 30 年間預計所需的土地供應。此估算供應包括約 3 200 公頃由多項正進行或相對處於較後期規劃階段的土地發展項目所產生，以及中至長期約 4 100 公頃的可能供地項目。估算需求扣減已推展或處於較成熟規劃階段的土地供應後，這些可能供地項目能幫助解決 3 000 公頃的土地短缺。上述估算整體土地供應為香港的未來發展制訂了一個「概念性空間框架」。該框架顯示了一個包含現有、已落實及擬議市區樞紐的兩個都會區（即維港都會和北部都會區）和兩條發展走廊（即西部經濟走廊和東部知識及科技走廊），以及概念性運輸走廊緊密交織的網絡。該些可能的供地項目主要來自兩個都會區，包括標示維港都會區擴展部分的交椅洲人工島的 1 000 公頃及北部都會區接近 2 300 公頃土地。上述估算整體供應，足以應付中長期土地短缺，同時亦預留空間，應對未來數年不斷轉變的情況。

### **將會／現正推行的主要土地供應措施**

- 4. 我們現正／將會進行以下研究，探討不同的發展機遇：
  - (a) 新田／落馬洲發展樞紐 - 我們將於二零二一年十月展開研究以落實新田／落馬洲發展樞紐的土地用途建議及擬備詳細的工程設計。因應《北部都會區發展策略》（《發展策略》），我們會適當地調整研究範圍，以涵蓋為發展新田科技城而最新物色的鄰近地方。
  - (b) 新界北新市鎮和文錦渡 - 這兩個發展區的規劃及工程研究將於二零二一年十月展開，以便制訂相關的土地用途建議。在研究過程中，我們會爭取擴展範圍至涵蓋《發展策略》下建議的鄰近地方（例如建議的羅湖南站）。
  - (c) 洪水橋／廈村新發展區 - 現正檢視洪水橋／廈村新發展區的發展密度。為跟進《發展策略》，我們會進行籌備工作，目標是在二零二二年進行研究，以檢視把新發展區範圍擴展至涵

蓋流浮山和尖鼻咀，以及流浮山至白泥一帶發展潛力。

- (d) 古洞北新發展區 - 古洞北新發展區餘下階段發展的詳細設計現正進行中。另外，我們會研究開展籌備工作以進行一項新研究，以按照《發展策略》的建議，探討馬草壟一帶發展潛力，目標是在二零二二年進行這項研究。
- (e) 龍鼓灘／屯門西 - 我們的目標是在明年上半年爭取立法會撥款啟動龍鼓灘填海（約 220 公頃）和屯門西地區規劃（約 220 公頃）的規劃及工程研究。該項研究會檢視不同土地組合的發展選項。
- (f) 馬料水填海 - 我們亦會重啟馬料水填海計劃，該項計劃連同沙田污水處理廠遷往岩洞的計劃，將可提供約 90 公頃土地，主要作創科用途。我們目標是在明年上半年申請立法會撥款，以展開相關研究。
- (g) 交椅洲人工島 - 政府於二零二零年十二月獲立法會批准撥款，進行面積 1 000 公頃的中部水域人工島相關研究，有關研究於二零二一年六月展開。發展人工島可為香港未來帶來龐大公眾裨益，有助增加公營房屋供應、紓緩交通擠塞，以及增加就業機會。
- (h) 「綠化地帶」檢討 - 改劃土地用途是近年房屋土地供應的重要來源，約佔《長遠房屋策略》（《長策》）下未來十年公營房屋建屋量的 35% 至 40%，而「綠化地帶」的改劃工作是其中一個主要部分。與郊野公園（約佔香港四成土地）相比，「綠化地帶」用地（約佔香港 14.5% 土地）的生態價值較低。早前進行的多輪「綠化地帶」檢討集中研究坡度較低，並且距離已建設地區較近政府土地和用地。在已覓得供改劃作住宅發展的 210 幅用地中，有大約三成來自這些檢討。規劃署將進行新一輪「綠化地帶」用地檢討。這次研究的目標，是坡度較高，距離已建設地區較遠，但附近仍有道路的用地，當中甚或涉及私人土地。按我們初步估計，有關檢討會涵蓋約 300 公頃（即 2%）「綠化地帶」用地。初步篩選工作預計在二零二二年年中完成，並隨即展開技術研究，以進一步確定選定用地用作發展的可行性。

## **新發展區／新市鎮擴展項目的進度**

5. 目前，多個新發展區（包括古洞北／粉嶺北新發展區、洪水橋／廈村新發展區、元朗南發展）和東涌新市鎮擴展項目進度理想。這些項目連同啟德和安達臣道前石礦場範圍內大片經平整的土地已成為土地供應的主要來源，約佔《長策》下未來十年（2022-23 至 2031-32 年度）公營房屋用地的四成。

## **收回土地**

6. 為增加房屋用地供應，我們會廣泛引用《收回土地條例》（《收地條例》）（第 124 章）及其他適用條例<sup>1</sup>收回私人土地。上述各新發展區項目及其他處於規劃較成熟階段各式各樣的土地發展項目將涉及收回多達 700 公頃土地，當中有接近 500 公頃將於五年期內（由 2022-23 至 2026-27 年度）收回，大大多於過去兩年收回的 90 公頃，亦遠較之前五年的 20 公頃為多。

## **岩洞發展**

7. 我們正積極推展多項搬遷政府設施往岩洞的項目。就搬遷沙田污水處理廠往岩洞，我們已於二零二一年七月展開主體岩洞建造工程。搬遷鑽石山食水及海水配水庫往岩洞的詳細設計將於今年內完成。此外，我們將由二零二一年年底起，陸續展開搬遷九龍灣工務中央試驗所、油塘食水及海水配水庫群和荃灣二號食水配水庫往岩洞的勘查研究和設計。

## **加快市區重建**

### 地區規劃研究

8. 市建局已完成油麻地及旺角地區研究（「油旺地區研究」），並已於二零二一年九月二十八日向發展事務委員會報告有關研究的結果和建議。市建局短期內會就建議的更新大綱發展概念藍圖和擬議規劃工具（包括地積比轉移及街道整合）的推行模式諮詢不同專業

---

<sup>1</sup> 例如《道路（工程、使用及補償）條例》（第 370 章）。

團體及相關持份者。同時，我們正與市建局密鑼緊鼓，敲定有關工具的各项實施細節。如情況合適，這些工具或同樣適用於其他地區和私人主導的重建項目。視乎進一步微調和評估（如有需要），市建局計劃於二零二二年公布指引及展開首批改劃建議（以適用者為準）。

9. 參考油旺地區研究的經驗，我們已邀請市建局在荃灣及深水埗的舊區開展類似的地區規劃研究，為這兩個地區制訂更新概念藍圖。研究會包括審視現有土地用途、道路規劃、公眾休憩空間，以及政府、機構及社區設施等，以及探討增加發展密度的可行性。待市建局董事會正式批准後，市建局將盡快開展該兩區的規劃研究，以期在大約兩年內完成。

### 檢討強拍門檻

10. 《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（第 545 章）現行申請強制售賣令（俗稱「強拍令」）的門檻已實施超過十年。當中，三個類別的地段（例如地段上所有建築物的樓齡均達 50 年或以上<sup>2</sup>）的多數份數擁有人可採用不少於 80% 的不分割份數作為申請門檻，而其他地段則不少於 90%。面對樓宇老化問題，我們會研究可否降低強拍門檻，以加快老舊樓宇的重建。在未來 12 至 18 個月內，我們會進行政策檢討，研究其他司法管轄區的強拍安排及多年來審結的強拍申請個案，並聽取業界、業主代表及其他持份者的意見，以期稍後提出政策建議。在過程中，我們會緊記必需在加快市區重建與保障私人物業權益之間取得平衡，尤其是要保障小業主的利益。

### 精簡發展程序

11. 根據《二零一七年施政報告》，發展局規劃地政科成立督導小組，以研究如何盡量統一及理順該科轄下相關部門在審批發展項目時所採用的標準和定義。透過土地及建設諮詢委員會轄下的專責聯合委員會與業界緊密聯繫，我們已推出多項與九個管制參數相關的精簡措施，如建築物高度限制、園境要求、地契內設計和規劃條文、上蓋面積限制，以及總樓面面積／地積比率限制。上述措施減少部門重複審批，理順各管制參數的不同定義和要求，以及增加審批過

---

<sup>2</sup> 其他兩類地段為：

(a) 地段上每個單位各佔該地段不分割份數的 10% 以上；以及

(b) 地段並非位於工業地帶，而地段上所有工業建築物樓齡達 30 年或以上。

程的透明度和確定性。

12. 年內，我們擴大了督導小組的組成和工作範圍，包括納入發展局以外的審批部門，以便更全面地檢視政府和私營項目的發展審批程序，以及理順各個決策局之間與發展相關的規定。除了加快行政程序外，我們亦正檢討能否及如何精簡或加快提出規劃申請、道路刊憲、收地等多個法定程序。檢視的主要方向包括縮短法定程序（例如縮短完成改劃程序所需的法定時間）、避免重覆處理（例如減省處理不同條例下就相同項目提出相類反對意見的需要）、盡量同步進行不同程序（例如容許在訂定土地用途期間進行填海），以及理順相關安排（例如限制對土地有控制權的人方可提出改劃申請）。我們計劃在二零二二年上半年就我們的具體建議諮詢立法會，並爭取同年提出立法修訂建議。我們會趁機修訂《城市規劃條例》，以回應公眾對政府的期望，更有效保護面對發展壓力的某些鄉郊地區內高生態價值地方。

### **延伸「標準金額」補地價至新發展區的換地申請**

13. 為工業大廈（工廈）重建提供以「標準金額」徵收補地價選項的先導計劃在今年三月推行，市場普遍歡迎，至今已有五宗個案選擇按「標準金額」模式評估補地價，當中四宗已接受以此評估的補地價金額。相比之下，過去三年（二零一八年至二零二零年）平均每年只有三宗涉及工廈重建的土地契約修訂個案接受補地價金額。就選擇參加先導計劃的個案而言，就補地價評估達成協議所需時間亦大幅縮短。

14. 由於市場和業界反應正面，發展局會把「標準金額」補價模式擴展至新發展區「加強版傳統新市鎮發展模式」下的原址換地申請<sup>3</sup>。以建議的擴展措施作為採用「標準金額」模式的下一階段做法合理，原因是與新界其他土地相比，新發展區用地的發展背景較為相似。「標準金額」模式亦有助適時完成更多新發展區的換地申請，從而加快房屋土地供應。政府現正制訂新計劃的詳情，目標是在二零二二年首季推出。

---

<sup>3</sup> 根據新發展區採納的「加強版傳統新市鎮發展模式」（現時適用於古洞北／粉嶺北和洪水橋／廈村新發展區），一般來說，政府會把所有規劃供發展的私人土地收回及清理，並在市場出售規劃作私人發展的土地。在收回土地及清理之前，政府或會容許規劃作私人發展的相關用地的土地業權人提出原址換地申請，惟他們須符合指定準則及條件。這模式在申請方面訂有特定要求，包括土地面積、發展時間表及申請人對租戶或佔用人的補償安排。

## **其他措施**

### **投資基本工程**

15. 政府會繼續投資基建，改善市民生活質素，支持社會的經濟及長遠發展，提升香港的競爭力。因應疫情對經濟的影響，我們亦會把基建投資作為刺激經濟逆週期的主要措施。本立法年度財務委員會已批核的基本工程撥款高達破記錄的 2,300 億元。我們預計未來數年政府在基本工程開支每年將超過 1,000 億元。

16. 政府在過去幾年積極推行加強成本監察和項目管控，提升成本效益的措施。最近凱諦思(Arcadis)發布的國際報告指出，香港在建造成本的排名由上年度的第三位降至今年的第八位，成績令人鼓舞。

### **起動九龍東**

17. 自二零一一年宣布「起動九龍東」措施，九龍東的商業樓面面積供應量增加了七成至現時約 290 萬平方米，連同正在興建當中及已取得有關許可之項目，會額外提供約 100 萬平方米，令總供應量於未來數年增至約 390 萬平方米。政府會繼續推展多項工作以促進九龍東轉型為香港另一個核心商業區，包括研究釋放政府設施用地的發展潛力，以及進行各項加強連繫和改善環境的工程項目等。

### **建造業 2.0**

18. 發展局會繼續推行「建造業 2.0」，透過「創新」、「專業化」和「年青化」，帶領行業革新，提升建造業的生產力，並更廣泛應用創新科技，以應對勞動力及建造成本等挑戰。我們正積極籌備明年舉辦「國際建造領導高峰會」，與業界持份者集思廣益，共謀策略，以進一步推動建造業革新，提升項目表現。

### **建造業創新及科技基金**

19. 我們於二零一八年十月推出 10 億元建造業創新及科技基金（基金）。基金已批出超過 2 000 宗申請，資助超過 780 家企業採用「組裝合成」建築法、建築信息模擬，以及其他創新建築技術，並資助約 11 000 個培訓名額，讓從業員參加與科技相關的培訓。

## 更廣泛採用「組裝合成」建築法

20. 由《二零一七年施政報告》開始積極推動「組裝合成」建築法以來，多個採用此建築法的項目已相繼落成。疫情期間，「組裝合成」建築法更讓香港有能力於短時間內興建大量檢疫設施及北大嶼山醫院香港感染控制中心，以對抗疫情。現時已有超過六十多個項目會採用「組裝合成」建築法興建，當中包括多個公營及非政府機構如香港房屋協會、香港房屋委員會、市區重建局、醫院管理局、香港社會服務聯會等項目。

## 採用創新科技

21. 除了透過「建造業創新及科技基金」提供財政支援，我們已要求所有價值超過 3 億元的新基本工程合約採用數碼工程監督系統，以加強項目監督。截至目前，已有超過 90 個總值 1,500 億元正在施工的工務工程合約採用數碼工程監督系統。建造業界各持份者均對數碼工程監督系統反應正面，認同此系統能大大提升施工效率、減少文書工作和減低記錄出錯的風險。此外，我們正分階段推行綜合數碼平台，持續監察檢視項目各方面的表現，以優化基本工程計劃的管理。

## 建造業人力發展

22. 香港建造學院(學院)平均每年培訓全日及兼讀學生近 60 000 人次，並致力為工人提供清晰的晉升階梯及優質的培訓課程，以應付市場的需求及提升建造業的技術水平。學院開辦的建造證書課程及建造文憑課程已通過香港學術及職業資歷評審局的資歷架構評審。學院亦會善用其現有的訓練設施加強建造培訓以配合行業需要，尤其是在應用創新科技方面，包括建築信息模擬、「組裝合成」建築法等。

## 三維數碼地下管線數據庫

23. 我們正籌備建立準確的三維數碼地下管線數據庫，以便利建造業更有效規劃及進行地下工程，以及減少道路因挖掘工程而受到阻礙的時間，令整體社會受惠。我們預計有關的數據庫於二零二三年逐步建立。



## **智慧水務**

24. 我們積極應用創新科技管理及維護水務設施，提升水務設施運作效率之餘，亦有助進一步推動「智慧政府」。措施包括逐步為主要濾水廠及合適的供水管網建立「數碼分身」模型作實時監測及情景模擬以提升運作效率及可靠性；以及研究應用機械人、人工智能等科技檢測及保養水務設施。

## **拓展大灣區機遇**

25. 透過早前與內地合作設立的大灣區備案制度，多間特區政府認可名冊內的建築及工程顧問公司以及相關註冊專業人士已相繼完成備案。深圳前海及珠海橫琴亦推出類似的備案制度，涵蓋範圍包括特區政府的認可承建商。我們會繼續與內地當局緊密聯繫，為香港建造業界拓展商機，更好地融入國家發展大局。

## **總結**

26. 請委員察悉本文件的內容，並提供意見。

**發展局**

**二零二一年十月十三日**