

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及推展這些措施的進展。

《施政報告》及《施政報告附篇》中的措施

公布《香港2030+》研究的報告

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。

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。此估算包括主要由多項正進行或相對處於成熟規劃階段的土地發展項目所產生的約 3 200 公頃土地供應，以及約 4 100 公頃可於中至長期供應的土地。後者包括屬維港都會區擴展部分的交椅洲人工島的 1 000 公頃及行政長官在《施政報告》中已制訂發展策略的北部都會區接近 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。

主要土地供應措施

4. 我們現正進行以下研究，探討不同的發展機遇：
- (a) 新田／落馬洲發展樞紐 - 我們於二零二一年年中取得立法會財務委員會批准撥款，並於二零二一年十月展開研究，以敲定新田／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》)，我們已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已於二零二一年年中獲立法會財務委員會批准撥款，並於二零二一年十月展開，以制訂相關的土地用途建議。我們亦已把研究範圍擴展至涵蓋《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》，我們正準備研究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，目標是在二零二二年開展研究。
 - (d) 古洞北／粉嶺北新發展區 - 新發展區餘下階段發展的詳細工程設計現正進行中。個別用地的土地用途及新發展區的發展密度的檢討工作快將完成，我們會在今年稍後時間開展法定規劃程序，以改劃相關用地的土地用途及增加新發展區的地積比率或建築物高度。我們正開展一項新研究的籌備工作，以期按照《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內開展這項研究。
 - (e) 龍鼓灘／屯門西 - 我們的目標是在今年上半年爭取立法會批准撥款啟動龍鼓灘填海（約 220 公頃）和重新規劃屯門西地區（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 88 公頃土地，主要作創科用途。我們目標是在今年上半年展開相關的研究。

- (g) 交椅洲人工島 - 有關 1 000 公頃的中部水域人工島的相關研究已於去年六月展開，現正全速推進。我們目標在今年第四季可以就填海範圍、土地用途、交通基建和走線、融資方案等四方面提出初步方案，屆時我們會聽取公眾對方案的意見。我們正在研究精簡程序，冀能盡早進行首階段填海。
- (h) 「綠化地帶」檢討 - 我們已開展新一輪「綠化地帶」用地檢討，以檢視約 300 公頃「綠化地帶」用地作其他土地用途的潛力。待二零二二年年中初步結果後，技術研究會隨即展開，以進一步確定選定用地用作發展的可行性。
- (i) 元朗南發展 - 元朗南第一期發展的詳細工程設計大致完成。我們會盡快就第一期發展的土地平整及基建工程及其後階段發展的詳細工程設計向立法會申請撥款。

收回土地

5. 為應付香港房屋及經濟的需要，我們繼續廣泛引用《收回土地條例》（《收地條例》）（第 124 章）及其他相關條例訂明的法定收地權力，收回私人土地作不同發展項目（包括各新發展區項目和公營房屋）。展望未來，我們計劃在二零二零年或之前為處於較成熟規劃階段的發展項目收回多達 700 公頃土地。具體而言，我們計劃在 2022-23 至 2026-27 年度的五年期內，收回約 500 公頃土地，當中包括古洞北及粉嶺北新發展區和洪水橋／厦村新發展區的其他階段、元朗南發展區初期階段，以及多個公營房屋發展項目。上述的收地規模是繼過去三年（2019-20 至 2021-22 年度）已收回的近 120 公頃土地上的新增數量，亦遠較之前五年收回的 20 公頃土地為多。

岩洞發展

6. 我們正積極推展多項搬遷政府設施往岩洞的項目。搬遷沙田污水處理廠往岩洞的主體岩洞建造工程已於二零二一年七月展開。搬遷鑽石山食水及海水配水庫往岩洞的詳細設計已於二零二一年大致完成，目標在今年爭取立法會撥款展開建造工程。搬遷屯門瀘水廠往岩洞的可行性研究，以及搬遷九龍灣工務中央試驗所往岩洞的勘查研究和設計¹已分別於二零二一年十月及十二月展開。此外，我們將於今年展開搬遷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。

¹ 該勘查研究和設計亦包括「在岩洞內興建政府檔案處歷史檔案中心」項目。

多管齊下加快市區重建

7. 為應對樓宇急劇老化問題，我們採取多管齊下的策略，加快市區重建。就規劃階段而言，政府因應持份者就油麻地及旺角地區規劃研究（「油旺地區研究」）提出的意見，現正與市區重建局（市建局）合作，目標是在二零二二年對油旺地區的相關分區計劃大綱圖提出首批改劃建議，以容許住用和非住用地積比率互換、增加彌敦道商業地帶的地積比率，以及改劃部分特色街道的用途，以期增加樓宇作商業用途的彈性和增添地區活力。與此同時，我們正着手草擬城市規劃委員會規劃指引，以期率先在油旺地區試行轉移地積比。另外，參考「油旺地區研究」所得經驗，市建局不久會委聘顧問，在荃灣和深水埗進行地區規劃研究，以制訂地區更新方案。

8. 作為多管齊下策略之一，我們已開展政策研究，探討能否降低《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（第 545 章）下的強拍門檻和改善相關機制的運作情況，並計劃在二零二二年年中左右制訂相關的建議。具體而言，我們正考慮應否為不同樓齡的樓宇訂立不同的強拍門檻，並探討是否有空間精簡現行法律程序。在制訂建議的過程中，我們會充分保障小業主的利益。

精簡發展程序

9. 為加快土地和房屋供應，發展局正密鑼緊鼓地與相關政策局和部門（包括律政司）檢視土地發展相關法例下的法定程序。當中包括《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）及《道路（工程、使用及補償）條例》（第 370 章）等法例。

10. 檢視工作的主要方向包括(a)精簡和縮短法定程序（例如縮短完成改劃程序所需的法定時間）；(b)避免重複執行性質相近的程序（例如減省不同條例下處理相同項目的相類反對意見的需要）；(c)授權部門同步進行某些程序（例如容許在訂定土地用途期間進行填海工程）；以及(d)理順相關安排（例如限制對土地有控制權者方可提出改劃申請）。我們計劃在今年三月就具體建議諮詢本委員會，並爭取在年內提出立法修訂建議。

延伸「標準金額」補地價至新發展區的換地申請

11. 政府在二零二一年三月推行一項先導計劃，以「標準金額」徵收舊工業大廈（工廈）重建所需的補地價，這項新嘗試旨在加快完成修契程序。由於反應正面，我們會將「標準金額」徵收補地價選項延伸至新發展區「加強版傳統新市鎮發展模式」下的原址換地申請²。此舉除可讓我們在新界發展背景較為相似的用地試行有關模式外，亦有助更多新發展區的換地申請得以及時完成，從而加快房屋土地供應。我們正制訂計劃的詳情，將於二零二二年三月底前公布。

一地多用

12. 「一地多用」措施有助推動落實涉及多個公共設施的「政府、機構或社區」多層大樓項目，現已漸見效果。首批項目已獲預留 220 億元。我們的目標是在年內向立法會尋求批准撥款，開展位於安達臣道前石礦場的聯用綜合大樓的建造工程，以期為社區提供體育、文娛及社福設施。我們會繼續就其他「一地多用」項目推展規劃及籌備工作，例如重建屯門診所、位於火炭及將軍澳的擬議聯用綜合大樓以及位於上環的擬議救護站暨政府、機構或社區設施等。

投資基本工程

13. 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。於 2020-21 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將持續增加至每年超過 1,000 億元。

優化海濱

14. 過去一年，我們的海濱進行了多項主要優化工程。最近，「渡輪碼頭畔主題區（第二期）」和「水上運動及康樂主題區（第二期）」

² 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。

兩段新海濱長廊於二零二一年年底開放，把維港兩岸的海濱長廊進一步延長一公里至 25 公里。與此同時，「活力避風塘主題區」的工程預計將如期在二零二二年年中前完成。

15. 我們計劃於二零二二年二月就擬議西營盤東邊街北休憩用地的發展諮詢本委員會。擬議的項目位於中山紀念公園和西區副食品批發市場之間，涉及 440 米長的臨海路段。項目包括園景花園、連貫性海濱長廊、特色遊樂與健體設施，以及配套設施。我們計劃在於二零二二年第二季向財務委員會申請撥款。此外，為凸顯政府致力推動優化維港海濱的工作，發展局首席助理秘書長（海港）一職已於二零二二年一月正式改稱「海濱事務專員」。

建造業 2.0

16. 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。

更廣泛採用「組裝合成」建築法

17. 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 70 個項目會採用「組裝合成」建築法興建，部份項目已經落成，當中包括建築署及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

18. 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，已有約 100 個總值共 1,600 億元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，我們亦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。

促進科技應用及人力發展

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）。截至二零二一年年底，基金已批出超過 2 200 宗申請，資助超過 830 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，獲批資助總額約 5.7 億元。自基金推出以來，採用建築信息模擬、「組裝合成」建築法及各項先進建築科技的建築項目顯著增加，有助促進建造業的生產力、提高建造質素、改善工地安全和提升環保效益。我們在去年年中進行了中期檢討，聆聽業界提出的意見，並已於二零二二年一月推出了一系列優化措施，包括擴大資助範圍及提高資助額上限，以配合業界的需要。有見及業界普遍肯定基金有效協助業界採用創新科技，我們現正研究向基金注資的需要，以繼續落實優化措施及支援業界應用創新科技。

於工務工程推廣應用研發

20. 我們會繼續協調各工務部門並研究投放額外資源進一步於工務工程推廣「應用研發」，通過採用創新建造方法、新物料和數碼科技，以縮短建造工期及減低成本，從而提升建造業的整體生產力。

主要項目精英學院

21. 我們於二零一九年設立了主要項目精英學院，建造業界對學院的工作及課程的成效反應正面，我們會研究投放額外資源提供高水平的培訓計劃，以提升相關項目管理人員的推展能力。

建造業人力發展

22. 香港建造學院（學院）平均每年培訓約 4 000 名全日制課程的學員，以及約 58 000 名兼讀制課程的學員，並致力為工友提供清晰的晉升階梯及優質的培訓課程，尤其是在應用創新科技方面，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。我們與建造業議會現正研究投放額外資源，以應付未來大型基建發展持續的人力需求。

23. 就推行上述促進科技應用及人力發展的措施，我們會按既定機制向立法會尋求所需的撥款批准。

起動九龍東

24. 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，連同正在興建或已獲批項目所提供的額外約 100 萬平方米，供應量將於未來數年進一步增至約 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。

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

二零二二年二月