

立法會發展事務委員會

《行政長官 2024 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 2024 年施政報告》中有關發展局的工作重點，我們希望有關工作展現發展局持續造地和推動基建的決心，亦體現我們勇於變革，嘗試新發展模式。《施政報告》文本提及的工作載於**附件 A** 的摘要，《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供應預測

2. 為讓社會掌握土地供應情況，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」）供應預測。造地進度至今符合預期。我們已如期在過去財政年度（即 2023-24 年度）透過各造地項目提供約 120 公頃「熟地」，而 2024-25 年度預計供應約 180 公頃「熟地」亦有望達標。上述兩個年度的「熟地」主要來自東涌新市鎮擴展、北部都會區和個別改劃用地。

3. 根據最新預測，若一切造地環節順利，即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 2025-26 年度至 2034-35 年度），「熟地」供應量預計為約 3 000 公頃。這些「熟地」供應均來自政府主導的項目，當中接近六成（約 1 700 公頃）來自北部都會區，另約一成（約 300 公頃）來自交椅州人工島。每年的供應量由 150 公頃至 450 公頃不等，從宏觀角度，《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》（《香港 2030+》）最終報告建議在 2019 至 2048 年的 30 年內供應約 7 000 公頃土地，即每年平均

約 200 公頃，最新十年期的約 3 000 公頃預測供應量，符合《香港 2030+》的目標水平。我們會繼續持之以恆造地，在維持公共財政穩健的同時，推進各個造地項目，讓香港有穩定且持續的土地供應以滿足整體需求，並在長遠建立土地儲備。與此同時，我們會審時度勢，按市況將土地有序推出市場。

主要造地措施

4. 為達到這個土地目標，我們正積極推進多個發展項目，當中包括北部都會區和交椅洲人工島兩大策略增長區 –

(a) **北部都會區** – 北部都會區正進入收成期，未來十年，不論是房屋單位和產業用地，我們都有可觀產出，好一些公共和基建設施亦會陸續落成。在**土地規劃和工程**方面，我們已預留至少 80 公頃用地發展「北都大學教育城」；並將在今年內公布牛潭尾、新界北新市鎮及馬草壟一帶的發展建議，以及啟動北區沙嶺的改劃程序，用作數據中心用地將擴大至 10 公頃。另外，我們會就新田科技城首階段工程尋求撥款，今年內開始工程，而元朗南新發展區第二期工程於明年中開展。在**發展模式**方面，我們會試行「片區開發」模式，由投得項目的發展商綜合開發，並已分別在新田科技城、洪水橋／廈村和粉嶺北三個新發展區各物色一個佔地 10 至 20 公頃的片區作為試點，今年年底前開始展開市場意向調查，並爭取明年內為首個片區正式招標。此外，政府希望以多元模式推動北部都會區的產業發展，我們會探討選取試點產業園區，批撥予由政府成立和牽頭的公司，負責按政府產業政策制訂園區發展和營運策略及日常管理、招商引資等工作，希望政府可藉此更好發揮引領和先行先試的功能。公司模式預計能適用於不同產業，我們會先以洪水橋／廈村新發展區內部份物流用地作為研究場景，2025 年首季公布建議。

(b) **交椅洲人工島** – 政府會穩慎推展交椅洲人工島建設，年底前啟動項目填海部分的環評程序，目標在明年完成審批工作。相關詳細工程設計今年內會開展。

支援旅遊和教育產業發展

5. 我們造地不再局限於發展房屋和基本設施，亦會透過土地規劃和發展，推動旅遊、康樂及遊艇、教育等產業。

6. 發展局會透過下列項目，與其他政策局聯手打造香港旅遊新面貌 –

(a) **開拓生態旅遊** – 香港擁有得天獨厚的生態資源，具潛質發展生態旅遊，為市民和旅客提供優質多元的深度遊體驗。我們會加快建設「南大嶼生態康樂走廊」，發展前南丫石礦場用地為休閒度假和戶外康樂地帶，發展尖鼻咀和白泥為生態旅遊節點。由於這三個地方尚未進行城規程序，正好給予我們更多空間在規劃工作上有所發揮。我們計劃在 2025 年第一季邀請市場就上述項目的建議提交參與發展意向書，透過市場意向調查，我們將可以更有效地將市場智慧及具吸引力的元素，融入將來擬定的法定圖則內。另外，先邀請市場表達發展意向，亦可以讓私人發展商有更多時間準備，日後進行招標時市場將可以更快作出積極回應，達致提速發展的效果；

(b) **推動遊艇旅遊** – 香港有 200 多個島嶼和優質水體，十分適宜遊艇活動，而增加遊艇泊位可以帶動遊艇旅遊，以至遊艇買賣，以及其他配套或相關產業的就業機會，並刺激來自本地、內地以至海外的高端消費。我們建議在香港仔避風塘擴建部分、前南丫石礦場和紅磡站臨海用地由市場提供遊艇會，增加泊位設施，初步估算每個地點可容納 100 至 200 個泊位。我們計劃在明年年中或之前透過不同方法，探討私人機構在上述三個地點建設及營運遊艇停泊設施的意向。今天的旅遊講求多元體驗，因此建議的遊艇會不是獨立設施，而是會盡量與岸上的餐飲、娛樂和零售設施串連結合起來；及

- (c) **打造海濱新地標** — 我們會推動灣仔北會展站上蓋和紅磡站周邊臨海及碼頭用地的發展，不單為善用有關黃金地段作為發展，亦可提供活動場地，並同時引入零售、餐飲及娛樂等設施，將該兩處打造成海濱新地標。會展站上蓋項目的研究正在進行，預計明年有初步建議。港鐵正就紅磡項目進行研究並將於今年年底向政府提交方案。

7. 另一方面，政府全力推進香港成為國際專上教育樞紐。為鼓勵市場以自資和私營方式改裝酒店和其他商廈，增加學生宿舍供應，以滿足非本地生的住宿需求，教育局聯同發展局將在2025年上半年推出先導計劃，由教育局制定此等學生宿舍的政策要求，發展局會在規劃、地政、建築圖則審批方面拆牆鬆綁，初步構思包括：就獲教育局政策支持的改裝項目，如需進行規劃申請，規劃署會建議城市規劃委員會正面考慮有關申請；而在審批建築圖則時，屋宇署亦會為獲教育局政策支持的改裝項目，彈性處理因改裝而衍生有關地積比及樓面面積超出上限的情況。此外，政府會因應市場需求，有需要時提供合適地塊讓市場興建新學生宿舍。

進一步簡化程序 減低成本

8. 政府會繼續致力簡化程序，提高建造過程的效率。為建立以「促進者」思維為本的機構文化，發展局於今年7月發布內部通告，明文要求所有審批部門要以「促進者」思維處理發展申請，並臚列指導原則及良好作業方式，以助決策局／部門把便利措施制度化。我們會以下列措施，繼續精簡程序，為業界降低成本—

- (a) **善用業界資源** — 一方面，我們會把一些合適工作由政府交給業界，在借助業界資源提速提效同時亦為私人市場提供更多工作機會，例如外判無人機視察樓宇外牆和外部僭建物以及相關分析的工作；另一方面，就風險相對較低的工程項目，我們會進一步鼓勵業界自行核證安排，加快審批，例如建築工地的臨時圍板、相對簡單的工程如單層構築物的設計等；

- (b) **減低建造成本** — 政府關注香港建造成本相對高的問題。我們已展開了建造成本的策略性研究，找出建造成本高的主要原因，並參考國內外的相關經驗，分別從項目推展及採購模式、善用創新技術、精簡審批流程和標準檢視等方向，以控制及降低建造成本。我們會在今年內交代最新建議，並計劃於 2025 年起推行相關的策略性措施；
- (c) **精簡行政程序** — 我們會繼續精簡土地發展程序，包括研究就某些工程進一步推行容許分階段呈交資料的安排（例如樁柱及道路設計）、檢討提交技術評估的要求（例如工務工程因發展週期長，而要重新提交技術評估的情況），以及繼續精簡土地行政程序（例如研究免除在地政申請程序中反覆為項目進行地區諮詢）等；及
- (d) **擴大項目協調工作** — 政府將擴大發展局轄下項目促進辦事處的職權，除協調部門加快審批大型私人住宅及商業項目外，亦包括北都創科及其他產業發展項目的土地使用及相關審批，以及為有關改裝酒店和其他商廈作學生宿舍提供一站式諮詢便利服務。

促進建築科技研發與應用

9. 政府帶領建造業界創新，推動建造業持續發展。我們於今年 8 月成立「香港建築科技研究院」，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。我們會透過「香港建築科技研究院」，參考海外及國家標準，檢視和優化香港沿用多年的建築標準，促進海內外優質並具成本效益的建築物料於本地應用。我們亦會與廣東省相關機構緊密對接，推展「粵港澳大灣區建築標準」的制訂工作，目標於 2025 年年初展開「粵港澳大灣區建築標準」策略性研究，制訂相關建築標準的具體工作框架。另外，政府積極推動業界採用高效建築，以提升工程質量和建造效率，以及提高工地安全性。我們將於今年內推行「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。

《建造業付款保障條例》

10. 《建造業付款保障條例》（《條例》）草案正在立法會進行審議，我們爭取《條例》於今年內刊憲，其主要條款將在隨後八個月後生效。長遠而言，條例實施可改善建造業付款陋習，有助建造業締造更健康營商環境，以及提升推展建設項目的能力，加快香港基建發展步伐。條例實施亦有助減低風險溢價，降低建造工程成本。

強化專業資格認可機制

11. 為了提升整個大灣區的建造業培訓質素，培養人才，強化專業資格認可機制，以配合推行高質量發展方向，我們與內地就提升建造行業發展優勢加強交流合作，包括以下重點工作 —

- (a) 「職稱」資格認可 — 我們一直致力推動內地及香港建築行業專業人士的資格認可。「職稱」是內地獨有的專業資格評價制度，是評定專業人士技術水平及其資歷等級的重要標誌，也是建築企業聘用和晉升人才的重要依據。另外，企業亦可透過聘用持有高級別「職稱」的專業技術人員，以增強其在投標建造和顧問服務合約時的競爭優勢。為了幫助香港建造業專業人士獲得「職稱」資格認可，我們主動與內地相關部門商討，解決他們於申請內地「職稱」評價時遇到的困難。在兩地政府的共同努力下，適用於香港五個試點工程專業的職稱評價機制及相關評審準則於 2023 年 9 月出台。首批工程專業試點職稱評審工作亦已於今年 7 月成功完成，合共超過 200 位香港工程師獲得內地職稱。我們將繼續與內地相關部門保持緊密合作，並協調本地建造業界，目標在 2025 年年中將試點工程專業的職稱評價機制常態化，並擴展到其他具備條件的建造業相關專業（例如：工料測量、建築，和其他工程專業）；及

- (b) **灣區標準及「一試多證」** — 香港特區已建立完備的架構培訓建造人員，當中包括全面的、獲資歷認可的課程，以及專門的培訓機構如建造業議會。我們與廣東省及澳門特區合作，就建造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。灣區標準將以「就高不就低，就多不就少」的原則訂立，盡量跟從三地中較高的要求及涵蓋三地課程各自的要素，以提升整個大灣區建造業的培訓質素。相關人員通過灣區標準的考試，可同時獲發三地的職業技能證書，為大灣區建造人才培訓作出貢獻。我們預計在 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。

加快市區重建

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，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。

13. 我們於去年推出了一系列促進公私營機構重建舊區的措施，例如自 2023 年年中起，市區重建局（市建局）的借貸限額已由 60 億元提高至 250 億元，讓市建局可持續其重建步伐。為鼓勵更多私營機構參與市區重建，我們在今年 7 月獲立法會通過對強拍條例的修訂，以更新及簡化強拍制度。如通過立法會「先訂立後審議」程序，修訂條例將於 2024 年 12 月 6 日生效。另一方面，為加強對受強拍影響小業主的保障，發展局轄下已成立了專責辦事處，以制訂及統籌支援服務。就此，由專責辦事處督導的強拍條例小業主支援中心（支援中心）¹已於 2024 年 8 月投入服務，負責向小業主在強拍申請過程中的不同階段，提供一站式的全面支援服務，以及推展公眾教育及宣傳工作。另外，我們快將出版一份指南，透過淺白文字和圖例解釋更新後的強拍制度，供業界、專業人士及市民大眾參考。

¹ 支援中心是市建局成立的全資附屬公司，直接向發展局負責。

14. 荃灣和深水埗的規劃研究亦正進行中。市建局將在 2024 年第四季起，分批就該兩區提出初步重整方案，供區議會討論和優化，並在完成技術性評估後，於 2025 年下半年提出更新大綱藍圖。

15. 要可持續地推動市區重建項目，我們須要突破政策思維和創新手法。為此，我們會探討利用新發展土地推動大型公私營舊區重建項目的可行政策措施。方向可包括跨區轉移地積比、建造安置屋邨等，目標是在 2025 年上半年制訂有關建議。

16. 我們亦把下列多項「活化工廈」的措施延長至 2027 年年底，以持續鼓勵舊工廈重建及改裝 –

- (a) 放寬於 1987 年前落成並位處主要市區及新市鎮「住宅」地帶以外的工廈重建項目的最高核准非住用地積比率，上限為 20%；
- (b) 就改裝位於「商業」、「其他指定用途」註明「商貿」及「工業」地帶內而樓齡為 15 年或以上的整幢工廈，免收地契豁免書費用，條件是完成改裝後業主須將不少於 10%樓面面積用於政府指定的用途；延長此項措施時，亦優化有關安排，於 1987 年前落成的工廈則不受上述條件所限仍可獲免收地契豁免書費用，以加強鼓勵較老舊的工廈早日改裝；及
- (c) 放寬地契豁免書申請政策，以准許現有工廈的個別單位作地契所列以外的指定的非工業用途。

檢討《建築物條例》

17. 根據去年《施政報告》，我們已開展對《建築物條例》的系統性檢討，賦權屋宇署更有效地處理三個範疇的工作：(a) 加快樓宇復修；(b) 務實處理僭建物；和(c) 確保建築工程安全。主要建議包括引入定額罰款和增加法庭罰則、理順執管和檢控門檻、增加屋宇署調查權力以有效執法、聚焦處理嚴重僭建物、增加豁免工程和小型工程種類，務實處理較低風險的小型僭建物，以及加強承建商註冊和紀律處分制度。我們今年年底前會提出修訂《建築物條例》的建議作公眾諮詢，目標是在 2026 年上半年向立法會提交條例修訂草案。

有利長者生活的樓宇設計

18. 為鼓勵居家安老，財政司副司長領導的工作組已檢視一系列有關長者友善的樓宇設計建議，我們會於 11 月向本委員會介紹並諮詢持份者意見。建議會循四方面提出，包括提高長者活動能力及空間通達性、在住宅單位採用易於改動的靈活彈性設計、增加長者幸福感，以及應用輔助科技，具體措施包括在住宅大廈提供自動門、增加住宅單位大門和公用通道的闊度、採用防滑地面物料、在休憩空間提供長者健身或其他設施等。我們建議分批落實措施，與安全相關的設計要求會透過修訂法例強制實施，而其他可取的設計則會透過提供誘因或行政指引實施，包括提供寬免樓面面積或修改屋宇署設計手冊當中的「最佳做法」，以及引入一個認證計劃。

廣泛應用安全智慧工地系統

19. 政府一直多管齊下推動建造業界廣泛應用安全智慧工地系統（下稱「系統」），以提升工地安全水平，為工地人員提供更安全的工作環境。

20. 屋宇署已在 2024 年 7 月 1 日推出強制措施，在首次批准私人工程上蓋結構圖則或批准經重大修訂的上蓋結構圖則時，根據《建築物條例》就相關建築工程施加條件，凡預算建築成本超過 3,000 萬元並涉及使用流動機械及塔式起重機的建築工程，要求註冊承建商必須為該等器械採用相關系統。

21. 此外，發展局聯同建造業議會於 2024 年 5 月推出「安全智慧工地系統標籤計劃」，向已核實妥善應用系統的工地發出標籤。現時已收到約 450 個工地報名參與，當中涉及不同工程類別及規模的建築工地，所採用的「安全智慧工地」系統涵蓋各種先進的科技和裝置。評核工作正在陸續進行，並已有約 250 個工地獲發標籤。獲發標籤的工地會將牌匾擺放在工地外圍當眼處，以作識別和便利監察，便利執管部門多加留意及監察未有獲發標籤的工地。相關工地名單已上載建造業網頁供公眾查閱。

指定項目指標

22. 我們在**附件 C** 臚列了共 14 個列於 2024 年《施政報告》附件的指定項目指標，包括七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 2023 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

23. 我們歡迎委員就上述措施提供意見。

發展局

2024 年 10 月