

《行政長官 2023 年施政報告》中 發展局的主要措施

1. 提量

1.1 十年可供發展土地供應預測

為監察造地進度，我們更新了十年可供發展土地供應預測（即由 2024-25 年度至 2033-34 年度）。預計可供發展土地供應量將達約 3 370 公頃，較去年預測的十年期供應多 90 公頃。

1.2 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 132 000 個單位。政府會在未來五年準備好可興建約 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。

1.3 「北部都會區」

「北部都會區」的規劃會以「產業帶動，基建先行」為主軸，成為香港融入國家發展大局的重大節點。政府將於短期內公布《北部都會區行動綱領》¹。「北部都會區」將分為四大區域，由西至東分別為(i)高端專業服務和物流樞紐，位處洪水橋一帶；(ii)創新科技地帶，覆蓋新田科技城，包括河套區港深創科園在內；(iii)口岸商貿及產業區，覆蓋新界北新市鎮及鄰近地區；以及(iv)藍綠康樂旅遊生態圈，包括紅花嶺、沙頭角、印洲塘等。

政府已重新審視北區沙嶺興建公眾骨灰安置所的計劃，由於未來公眾骨灰龕位將有足夠供應，政府會把原定的兩公頃用地改作創科及相關用途，以配合「北部都會區」發展。

政府會進一步利用市場力量加快「北部都會區」發展。我們會擴大「加強版傳統新市鎮發展模式」至所有新發展區，並優化執行安排，包括

¹ 2023 年《施政報告》公布後，政府已於 2023 年 10 月 30 日公布《北部都會區行動綱領》。

擴展至指定的產業用地和私營社區／福利設施用地，以及促成已擁有發展用地內九成或以上私人土地的土地業權人作統一發展。

1.4 交椅洲人工島

交椅洲人工島將提供 1 000 公頃土地，以宜居、智慧、環保及具抗禦力作為發展策略，打造新一代核心區域，連通港島、大嶼山、機場、新界西以至深圳前海。政府會在今年展開環境影響評估。新設立的「大型發展項目融資委員會」會為交椅洲人工島填海、基礎設施及策略性運輸基建提出財務安排建議。我們亦計劃籌建展館，向市民介紹包括「北部都會區」及交椅洲人工島等的大型建設計劃。

1.5 活化紅磡站及周邊用地

我們會邀請港鐵²進行初步研究，在明年提交方案，重新規劃及發展紅磡站及周邊鐵路設施用地，以及紅磡體育館以南的臨海及碼頭設施用地，合共約十公頃，以更新紅磡站的配套、釋放更多優質商住樓面，以及締造活力公共海濱空間。政府亦會研究加強紅磡和尖東的行人連接性，改善紅隧巴士站的候車環境。

1.6 發展前南丫島石礦場用地

政府會在 2024 年完成研究該 20 公頃用地的發展方向，並會善用石礦場和海岸線，以提供優質休閒康樂設施，促進島嶼旅遊。

1.7 善用「綠化地帶」

政府近年在「綠化地帶」識別出約 1 500 公頃土地作高密度發展。有關項目均在進行中或作技術研究。政府在現階段不打算進一步識別額外的「綠化地帶」用地作大規模發展，但會考慮把部分用地作康樂、旅遊等用途。舉例說，大嶼山南部生態康樂資源豐富，可發展作生態旅遊或康樂用途，包括在長沙、水口、石壁和貝澳提供生態康樂設施。發展局明年上半年會就有關南大嶼山的措施聽取公眾意見。

1.8 一地多用

我們會繼續在政府用地推進六個「一地多用」的試行項目，並會繼續

² 2023 年《施政報告》公布後，我們已向港鐵發出邀請信。

秉持這發展理念，為社區提供體育、文康及社福設施。

2. 提速、提效

2.1 精簡發展程序

在 2023 年 9 月 1 日生效的《2023 年發展（城市規劃、土地及工程）（雜項修訂）條例》精簡了城市規劃、收回土地、填海、道路和鐵路工程的法定程序。在經精簡的流程下，一般項目由「生地」變為「熟地」（即土地已完成平整工程並可進行建屋工程）的時間可由現時最少六年縮短至約四年；至於大規模並較複雜的新發展區項目，製造「熟地」所需時間可由以往的 13 年壓縮至約七年。

我們會在 2023 年年底向立法會提交條例草案，以簡化 2025 年起期滿地契的續期手續，即藉法例透過刊登憲報而非透過與業權人簽立地契文件而續期。

我們會推出更多精簡程序的行政措施，例如在 12 周內完成處理簡單業權查核個案，加快發放收地補償；以及放寬停車場樓面豁免安排，加快發展流程。

2.2 擴大標準金額補地價安排

我們會在 2023 年內恆常化工業大廈（工廈）重建的「標準金額」安排，將適用範圍擴展至 1987 年前落成的特殊用途工廈。我們亦會推出試行計劃，分階段將有關安排擴展至新發展區以外的新界農地，首階段對象是元朗、北區及屯門的現有新市鎮範圍及鄰近現有或擬建鐵路站的私人發展項目。

2.3 加快圖則審批

政府今年會公布全面採用建築信息模擬技術（BIM）製作和審批私人發展項目的建築圖則的路線圖。我們會要求香港房屋協會、市區重建局（市建局）及港鐵，帶頭明年第二季起以 BIM 製作住宅項目建築圖則。

3. 提質

3.1 市區重建提效

面對市區及樓宇老化，我們將加快重建和加強舊樓維修。

(a) 「規劃主導」重建模式

預計 2024 年下半年起分階段就荃灣及深水埗提出具規模的市區更新大綱藍圖及重整建議。

未來五年，市建局會開展《油麻地及旺角地區研究》建議的旺角東「水渠道城市水道」和油麻地南「整合街區」重建項目。

(b) 加大市建局財務能力

為協助市建局應付未來進行大型重建項目時的資金周轉需要，政府在 2023 年中批准市建局將借貸上限由 60 億元增至 250 億元。我們亦會透過向市建局免地價提供合適土地，提升重建計劃的效益及市建局的可用資產。

(c) 加強放寬強拍申請門檻的政策針對性

我們會因應持份者在諮詢期間提出的建議修訂政策，加強放寬強拍申請門檻的政策針對性，原則是較低門檻將適用於重建迫切性較高的舊區的高樓齡樓宇。發展局將於今年底就上述修訂建議連同獲持份者支持的其他更新及精簡強拍制度措施，向立法會提交法例修訂草案，並在 2024 年內設立專責辦事處，為受強拍影響的小業主提供一站式支援服務。詳情請參閱附件 E。

(d) 大型重建新機制

我們會在今年內開展研究，探討可行的政策措施，利用交椅洲核心商業區用地以外的部分填海土地，協助推動公私營舊區重建項目。我們會以《油麻地及旺角地區研究》收集的數據進行個案研究，探討包括容許舊區的地積比率轉移至交椅洲的不同方案。

3.2 加強樓宇安全

政府會繼續聯同市建局向業主提供技術和財政支援以進行樓宇維修。由今季開始，我們會向未有遵辦強制驗樓通知、欠缺進度而無合理解釋的業主或法團提出檢控。此外，我們會全面檢視強制驗樓的政策，在明年第一季提出具體方案。

3.3 檢討《建築物條例》

為賦權屋宇署更有效執法，我們會檢討《建築物條例》，並在明年提出修訂建議，包括提高最高刑罰、簡化檢控程序、降低檢控門檻，以及檢討註冊承建商的註冊和紀律處分制度。

3.4 推動有利長者生活的樓宇設計

財政司副司長會統籌相關政策局，明年提出建議，把通用設計（即盡量便利最多類別人士使用）及通達（即便利走動）概念，納入屋宇署的樓宇設計手冊中。

3.5 強化應對極端天氣能力

為持續強化香港整體應對極端天氣的能力，政府會作前瞻性預防和策略部署，包括：

- (i) 針對高風險環節，包括水浸及山泥傾瀉等，研究更好善用科技如大數據和人工智能，提高風險評估能力；
- (ii) 就極端暴雨引發較大型的山泥傾瀉事故，進行系統性調查和研究，針對更多天然山坡策劃山泥傾瀉緩減措施；及
- (iii) 全速推展超過 80 億元的雨水排放系統改善工程，包括黃大仙及港島東區等曾發生較嚴重水浸事故的地區。另外，渠務署會於明年完成「應對海平面上升和極端降雨的防洪管理策略規劃研究」，制訂更前瞻性的策略。

2023 年 10 月