

立法會發展事務委員會

《行政長官 2023 年施政報告》及《政策措施》 有關發展局的措施

目的

本文件向委員介紹《行政長官 2023 年施政報告》中有關發展局的主要措施。主要措施的摘要載於附件 A。《政策措施》（《施政報告》的補充）中的相關摘要載於附件 B。2023 年《施政報告》中發展局的指定項目指標一覽表載於附件 C，而發展局 2022 年《施政報告》指定項目指標的進度則載於附件 D。

《施政報告》中的措施

提量

未來十年可供發展土地供應預測

2. 為利便監察造地工作進度，我們在 2022 年首次制訂未來十年可供發展土地（即「熟地」）供應預測。造地進度符合預期。根據今年最新的預測，未來十年（即由 2024-25 年度至 2033-34 年度）「熟地」供應量將達 3 370 公頃，較去年預測的十年期（即由 2023-24 年度至 2032-33 年度）供應多 90 公頃。這些「熟地」供應均來自政府主導的項目，包括超過 1 400 公頃來自「北部都會區」，即「北部都會區」新可供發展土地近一半，而另外 400 公頃則來自交椅洲人工島，即該項目整體填海區約四成。我們會繼續更新十年可供發展土地供應預測，並致力確保依時推出土地以供發展。

主要造地措施

3. 為達到這個土地目標，我們正積極推進多項措施，主要為「北部都會區」和交椅洲人工島 –

- (a) 「北部都會區」 — 「北部都會區」將按「產業帶動，基建先行」的原則規劃，是香港未來發展的新引擎，全面發展後可提供約 500 000 個新增房屋單位和 500 000 個新職位。我們的目標是在 2024 年公布尖鼻咀／白泥／流浮山、新界北新市鎮（包括羅湖／文錦渡）、牛潭尾及馬草壟的發展方案。2023 年《施政報告》公布後，我們已於 2023 年 10 月 30 日公布《北部都會區行動綱領》，當中勾劃區內四大區域的主要設施及推行時間表，讓市民加深了解「北部都會區」發展為香港帶來的好處。《行動綱領》可透過以下連結下載 (https://www.nm.gov.hk/downloads/NM_Chi_Booklet_Web.pdf)。為進一步借助市場力量加快發展，我們將會把「加強版傳統新市鎮發展模式」下的換地安排擴展至所有新發展區，並優化執行安排；
- (b) 交椅洲人工島 — 交椅洲人工島是推動香港向前發展另一個重要策略性引擎。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，打造新一代商業核心區域，未來亦會成為重要樞紐，連通港島、大嶼山、機場、新界西以至深圳前海。新建的鐵路和道路網絡將提升香港的整體交通網絡，紓緩新界西的交通擠塞情況。新增的大幅土地讓我們以「前瞻創新」的方式規劃，並有助香港在 2050 年前實現碳中和的目標。加上大嶼山的「雙門戶」功能，交椅洲人工島具備良好條件把握來自海外和大灣區的經濟機遇。政府會在今年開展環境影響評估程序，而填海、相關基礎設施及連接道路的詳細設計則會在 2024 年開展。我們的目標是在 2025 年底開始填海工程，讓首批居民在 2033 年入伙。

由財政司司長主持的「大型發展項目融資委員會」會為北部都會區及交椅洲人工島提出財務安排建議。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。

釋放現有土地的發展潛力

4. 除了造地外，我們亦會善用現有土地，以釋放發展潛力。我們會 —

- (a) **活化紅磡站及周邊用地** — 我們已邀請港鐵進行初步研究，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、釋放商住樓面，以及締造活力海濱。政府亦會研究加強紅磡與尖東和海濱地區的行人連接性，以及改善紅隧巴士站的候車環境；
- (b) **發展前南丫島石礦場用地** — 政府將在明年完成研究該 20 公頃用地的發展方向，考慮在當地發展對交通要求較低的住宿設施（例如長者住宅、「人才公寓」及康體訓練住宿）。我們並會善用石礦場和海岸線，提供休閒康樂設施，促進島嶼旅遊。
- (c) **南大嶼山生態康樂走廊** — 我們認為有潛力善用合適的「綠化地帶」用地作康樂、旅遊等用途。在這方面，南大嶼山蘊含豐富的生態康樂資源，可發展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。我們會於 2024 年上半年就有關南大嶼山的措施收集公眾的意見。

提速、提效

精簡及加快發展流程

5. 我們已在 2023 年《施政報告》中提出以下精簡及加快發展流程及相關程序的措施 —

- (a) **法定程序** — 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、道路和鐵路工程等的法定程序¹。展望未來，我們將於 2023 年年底前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；及

¹ 精簡法定程序可縮減「生地」變為「熟地」所需時間，新發展區以外一般項目的造地時間可由最少六年縮短至約四年，而大規模項目（例如新發展區）的造地時間則由約 13 年縮短至約七年。

(b) **行政程序** – 我們已推出行政措施，精簡發展程序（例如樹木移除和補種的程序、一般建築圖則申請處理程序）。展望未來，我們會推出更多措施，而下列措施將於年底前推行：

- (i) 在 2023 年內擴大標準金額補地價安排，恆常化 1987 年前落成工業大廈（工廈）重建的標準金額安排，並將適用範圍擴展至 1987 年前落成的特殊用途工廈²；及分階段將有關安排擴展至新發展區以外的新界農地，首階段的對象是元朗、北區及屯門現有新市鎮內及鄰近現有或擬建鐵路站的私人發展項目；
- (ii) 精簡程序，以在 12 周內完成處理簡單業權查核個案，加快發放收地補償；及
- (iii) 放寬停車場樓面豁免安排，為上蓋可建停車場提供彈性。

6. 此外，為加快圖則審批，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。我們會邀請香港房屋協會、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。

提質

利便市區重建

7. 面對市區及樓宇老化，我們將加快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。

8. 除了加大市建局財務能力以協助該局日後推展大型重建項目外，我們亦需透過降低強拍申請門檻，鼓勵更多私營機構參與市區更新。經考慮持份者及公眾就去年公布的初步建議所提出的意見後，我們建議修訂立法建議，在決定適用的強拍申請門檻時，除樓齡外亦考慮個別地區的重建需要，原則是較低門檻將適用於重建迫

² 例如皮革製造、製衣、食物生產等。

切性較高的舊區的高樓齡樓宇。具體而言，我們建議不同的門檻將適用於不同樓齡組別的樓宇（少於 50 年；50 至 59 年；60 至 69 年；以及 70 年或以上），樓齡越高，門檻就會越低，而最低門檻不少於 65%。樓齡屬 50 至 59 年及 60 至 69 年組別的樓宇如位於重建迫切性較高的舊區，則強拍申請門檻將進一步降低。

9. 我們將於今年底前就上述建議連同獲持份者支持的其他更新及精簡強拍制度的措施（詳情載於**附件 E**），向立法會提交法例修訂草案。我們亦會在 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。

10. 為了有效地以可持續方式解決市區老化問題，我們需以更具突破性的政策手段促進重建。為此，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。

加強樓宇安全

11. 政府關注舊樓日久失修的問題。我們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，屋宇署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，我們會從三方面全面檢視政策，包括(a)更精準地揀選目標樓宇，發出強制驗樓通知；(b)主動識別風險較高的樓宇，並透過外判提升檢驗和進行緊急修葺工程的能力；以及(c)檢視「樓宇更新大行動 2.0」各階段的工作流程，協助和敦促已申請資助的業主或法團加快步伐，例如精簡委聘驗樓專業人員的採購程序。我們會在明年第一季提出具體方案。

檢討《建築物條例》（《條例》）

12. 為賦權屋宇署更有效執法，我們會循兩方面檢討《條例》，並在明年提出修訂建議 –

- (a) **加強執法權力** – 針對未有遵辦屋宇署發出的各種通知和命令³，我們會考慮提高最高刑罰，並會研究透過引入定額罰款或簡易治罪等簡化檢控程序，以及賦予執法人員權力搜證調查，更有效打擊僭建等現有違規情況；以及
- (b) **加強保障建築工程安全** – 除了考慮提高在《條例》下有關建築工程罪行⁴的最高刑罰外，我們會檢討註冊承建商的註冊制度，包括研究在某些特定情況下（例如承建商涉及嚴重傷亡事故），縮短註冊續期的有效期及／或施加續期條件（例如要求提交安全改善計劃），以及改善規管獲承建商委任代其行事的獲授權簽署人的制度。我們亦會檢討註冊承建商的紀律處分制度，考慮提高紀律處分罰則⁵，並研究簡化轉介予紀律委員會的程序。

有利長者生活的樓宇設計

13. 為鼓勵居家安老，財政司副司長會統籌相關政策局，包括發展局、勞工及福利局及房屋局等，在 2024 年內提出建議，把長者通用設計及通達概念，納入屋宇署的樓宇設計手冊中。

应急管理 – 強化應對極端天氣能力

14. 因應極端氣候變化，我們會強化防洪及斜坡管理。在防洪管理方面，我們已開展「應對海平面上升和極端降雨的防洪管理策略規劃研究」，並制訂更前瞻性的策略。該研究預計於 2024 年完成。我們正全速推展 7 項雨水排放系統改善工程項目，造價合共超過 80 億元，包括黃大仙及港島東區等曾發生較嚴重水浸事故的地區，以盡快紓緩該等地區的水浸風險。就斜坡管理方面，我們會就極端暴雨引發較大型的

³ 現時，有關各種通知和命令（例如強制驗樓和驗窗通知、僭建物清拆令、樓宇或渠務修葺令／勘測令、危險斜坡修葺令等），相關罪行的最高罰款由 25,000 元至 200,000 元不等，監禁期由三個月至一年不等。

⁴ 例如從事違反規例的工程；沒有委任訂明建築專業人士及／或訂明註冊承建商進行工程；使用欠妥工程物料及建造方式、偏離批准圖則或呈交文件有失實陳述；進行該建築工程或該工程進行方式導致任何人受傷或任何財產損毀等。相關罪行的最高罰款由 35,000 元至 1,000,000 元不等，監禁期由三個月至三年不等。

⁵ 在現行《條例》下，如獨立的紀律委員會信納有關註冊承建商、董事、高級人員或代承建商行事的人士被定罪，或曾作出《條例》描述的行為，或沒有履行相關職責或相關要求，則委員會可命令(i)將其名字永久地或在一段委員會認為合適的期間內從有關名冊中刪除；(ii)處以最多 250,000 元的罰款；或(iii)予以譴責。

山泥傾瀉事故，進行系統性調查和研究，並針對更多天然山坡策劃山泥傾瀉緩減措施。我們亦會針對高風險環節，例如水浸、山泥傾瀉，研究更好善用科技，提高風險評估能力。

指定項目指標

15. 我們在**附件 C** 臚列了共 11 個列於 2023 年《施政報告》附件的指定項目指標，包括四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 2022 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

16. 我們歡迎委員就上述措施提供意見。

發展局

2023 年 10 月