

## 第十五章

# 規劃、土地和發展

---

面對瞬息萬變的全球競爭環境和急速的區域發展步伐，政府投放資源發展新基建，以切合社會各種需要，並致力通過有效的土地用途規劃、市區重建、環境綠化和文物保育，優化香港的居住環境。

發展局轄下設有兩個政策科，分別是規劃地政科和工務科。

規劃地政科制定規劃、發展、土地使用和供應、市區更新、樓宇安全及土地註冊方面的政策。該科的政策目標是通過有效規劃和使用土地、穩定和充足的土地供應、簡便的審批建築圖則制度、高效率的土地註冊服務、推廣和規管樓宇安全與適時維修、加快市區更新、優化海濱及活化現有已建設區，促進香港的發展。

工務科制定各項工務政策，並統籌和監察工務工程。此外，該科亦負責監督多個範疇的政策事宜，包括在維多利亞港(維港)以外填海和發展岩洞及地下空間以增加土地供應、發展大嶼山及九龍東第二個核心商業區、綠化和樹木管理、供水、斜坡安全、升降機與自動梯安全、防洪、推廣專業服務、建造業，以及文物保育。

發展局轄下有土地註冊處、建築署、屋宇署、土木工程拓展署、渠務署、機電工程署、地政總署、規劃署和水務署。

## 規劃香港

### 可供發展土地供應預測

政府在十月更新未來十年可供發展土地(即“熟地”)供應預測。未來十年，預計“熟地”供應量約為3 370公頃，當中已預留作房屋用途的用地可提供約515 000個單位，而預留作經濟用途的用地則可提供約11 222 000平方米總樓面面積。政府會繼續推展各主要造地項目，確保土地長期穩定及持續供應。

### 精簡發展程序

九月一日生效的《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、道路和鐵路工程的相關法定程序。大規模項目(例如新發展區)由“生地”變為“熟地”所需的時間將會由13年縮短至七年，而新發展區以外的一般項目則由最少六年縮短至四年。

## 主要造地措施

政府正進行以下研究，探討各項發展機遇：

- 總面積為三萬公頃的北部都會區，當中3 000公頃為新發展土地；
- 總面積約1 000公頃的交椅洲人工島；
- 龍鼓灘(連同重新規劃內河碼頭用地及屯門西沿海地區)、馬料水、欣澳及P1公路(大嶼至欣澳段)等地的近岸填海計劃；

- 於白石角增建東鐵線車站，以釋放土地發展潛力和改善香港科學園的對外連接；
- 重新規劃將軍澳第137區，主要作住宅用途；及
- 發展岩洞及地下空間。

### 短中期的主要土地供應措施

短中期方面，增加土地供應的最有效方法，是通過增加發展密度和更改土地用途，更加善用市區和新市鎮的已發展用地及基建設施附近的土地。

規劃署已物色到超過210幅可撥作房屋發展的用地，合共可提供超過31萬個單位，其中約七成為公營房屋單位。

截至年底，有173幅具房屋發展潛力的用地已劃作或改劃作房屋發展用途，可提供約244 600個公營房屋單位和約47 300個私營房屋單位，另有一幅用地正進行法定改劃程序，預計可提供約2 700個公營房屋單位。

新界有約1 600公頃棕地，當中約六成會陸續發展為高密度房屋及作其他用途。重新發展這些棕地有助更加善用珍貴的土地資源和提升土地使用效益。政府會以“金錢補償與協調服務並行”方式，協助須遷離的棕地作業重置業務。

在土地共享先導計劃下，政府通過提供或提升基建以釋放私人土地的發展潛力，而申請獲批者須把部分土地交予政府，用作發展公營房屋或“港人首次置業”項目。截至年底，再有三宗申請獲行政長官會同行政會議授權的土地及房屋供應統籌組原則上同意，連同去年獲行政長官會同行政會議原則上同意的三宗申請，合共可提供約三萬個房屋單位，包括約21 000個公營房屋或“港人首次置業”單位，涉及約40公頃土地。

政府亦推動在現有土地發展和重建。發展局已統一和理順審批發展建議的標準和定義，以精簡審批程序。政府亦已落實同步處理契約修訂申請和城市規劃委員會(城規會)接納的改劃申請。

### 中長期的主要土地供應措施

中長期方面，政府正推展多個大型土地供應項目，包括北部都會區和交椅洲人工島，當中涉及騰出大幅棕地及荒廢農地，以及在對環境影響較少的水域填海。

#### 北部都會區

北部都會區覆蓋香港北部的廣闊土地，分為四個主要區域，分別是高端專業服務和物流樞紐、創新科技地帶、口岸商貿及產業區和藍綠康樂旅遊生態圈，各有不同的策略定位

和發展主題。二零二三年公布的《北部都會區行動綱領》勾劃北部都會區的發展藍圖，主要項目包括：

### 洪水橋／廈村新發展區

洪水橋／廈村新發展區將提供約66 700個新單位，可容納184 000新增人口，並提供15萬個新增就業職位。第一期發展工程已於二零二零年展開，而首個專用安置屋邨預計於二零二四年開始入伙。流浮山、尖鼻咀及白泥一帶(洪水橋／廈村新發展區擴展部分)的土地用途檢討於二零二二年展開，有關發展方案的公眾諮詢將於二零二四年展開。

### 元朗南新發展區

元朗南新發展區將提供約32 900個新單位，可容納98 700新增人口，並提供約13 700個新增就業職位。第一期發展的工地平整及基礎設施工程和第二及第三期部分發展的詳細設計已於二零二二年八月展開。預計首批居民在二零二九年入伙。政府正就增加第三期的發展規模及把其範圍擴展至鄰近地區的可能性進行檢討，預計於二零二四年完成。

### 新田科技城

政府在五月公布新田科技城的土地用途建議，連同河套區的港深創新及科技園，將可分階段提供約300公頃土地作創新及科技(創科)發展用途，為香港提供空間以發展為國際創科中心，並與深圳的創科發展產生協同效應。

### 河套區港深創新及科技園

河套區的港深創新及科技園將佔地87公頃，首批土地已在二零二一年年底提供以興建上蓋設施。第一批共三座大樓正在興建中，預計由二零二四年年底起陸續落成。

### 牛潭尾

因應擬建的北環線牛潭尾站所帶來的發展機遇，政府在二零二一年展開土地用途檢討，以確認在牛潭尾的棕地羣及附近一帶進行綜合發展的可行性。該項檢討亦會探討可配合新田科技城的土地用途。有關發展方案將於二零二四年公布。

### 古洞北／粉嶺北新發展區

古洞北／粉嶺北新發展區將提供約86 200個新單位，其中近七成為公營房屋，可容納約226 700新增人口，並提供約53 100個新增就業職位。發展工程在二零一九年展開，並將於二零三一年或之前分階段完成。首批私營房屋已於二零二二年底開始入伙，而公營房屋的首批居民則預計於二零二六年入伙。政府在二零二二年展開可行性研究，檢討

馬草壟一帶及周邊用地的土地用途，以擴展該發展區。有關研究正在進行中，發展方案將於二零二四年公布。

### **新界北新市鎮(包括羅湖/文錦渡)**

新界北新市鎮涵蓋約1 500公頃土地，憑藉擁有三個口岸之地利，可建設為口岸商圈及新興產業基地。相關規劃及工程研究已在二零二一年展開，以制定該區的土地用途建議。

### **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、環保及具抗禦力為發展策略，亦會成為重要交通樞紐，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。人工島的土地以“前瞻創新”的方式規劃，並有助香港在二零五零年前實現碳中和的目標。

交椅洲人工島具備良好條件把握來自海外和粵港澳大灣區(大灣區)的經濟機遇。政府已就人工島的填海範圍、土地用途、運輸基建及融資選項提出初步建議，並於三月完成收集公眾意見的工作，目標是在本屆政府任期內展開填海工程。

由財政司司長領導的大型發展項目融資委員會於十二月成立，將繼續為大型土地和運輸基建項目，包括交椅洲人工島，探討具體財務安排。

### **東涌新市鎮擴展計劃**

東涌新市鎮擴展計劃將提供約62 100個單位，並建設商業樞紐，提供約877 000平方米的總樓面面積作寫字樓、零售及酒店用途，創造約四萬個就業職位。東涌東填海工程已大致完成，而第一階段工地平整及基礎設施工程已於二零二一年展開，預計首批居民將於二零二四至二五年度入伙。

### **將軍澳第137區**

將軍澳第137區佔地約100公頃，將發展為以住宅為主的社區，提供約五萬個單位，容納約135 000人口。政府的目標是由二零二五年起陸續展開工程，讓首批居民在二零三零年入伙。《香港主要運輸基建發展藍圖》建議興建的將軍澳線南延線及將軍澳—油塘隧道將為該區居民提供服務。

### **發展岩洞**

政府正推展多項搬遷政府設施往岩洞的項目，以騰出土地作房屋和其他有利民生用途。搬遷沙田污水處理廠和鑽石山食水及海水配水庫的建造工程正在進行中。

搬遷油塘食水及海水配水庫羣和荃灣二號食水配水庫的勘查研究及設計，以及搬遷屯門濾水廠、青衣東食水及海水配水庫羣和筲箕灣低地海水配水庫的可行性研究，亦在進行中。

位於安達臣道石礦場用地的工務中央試驗所和政府檔案處歷史檔案中心聯用岩洞發展工程於七月展開，目標是在五年內竣工。

政府亦正進行地下採石暨岩洞發展的研究。除了最終形成可供發展的岩洞空間外，地下採石也可供應本地石材。先導選址位於屯門藍地。

### **發展地下空間**

政府繼續進行在尖沙咀西、銅鑼灣、跑馬地和金鐘／灣仔發展地下空間的先導研究，目標是在二零二四年完成。

### **活化工業大廈**

截至二零二三年年底，城規會已批准70宗工業大廈重建申請。在確定增加發展密度的建議在技術上可行後，城規會已批准把大部分申請的地積比率提高最多兩成，以善用土地資源。

## **批地**

### **賣地計劃**

政府一般會公開出售政府土地，作私人住宅、商業及其他發展用途。政府把具出售潛力的土地納入該財政年度的賣地計劃，每季公布招標的土地，為市場提供清晰明確的資訊。

二零二三年，政府售出四幅住宅用地、一幅商業用地和一幅電訊站用地，總面積約為5.63公頃，地價約為135億元。預計這些用地可提供約2 370個私人住宅單位，以及最多約154 240平方米的總樓面面積作商業或其他經濟用途。

### **經濟用途用地**

在經濟用途用地供應方面，發展局在二零二二年十一月提出發展多層現代產業大樓的建議，旨在推動產業發展，並以具土地效益的方式容納棕地作業。首批用地已納入二零二三至二四年度賣地計劃。

## 換地

私人土地擁有人如有需要，例如為了按照規劃圖則重新發展用地，可向地政總署申請修訂契約或換地。該署會以私人業主身分考慮該等申請，但即使批准申請，也可能會施加條款及條件，包括繳付地價和行政費。

二零二三年，該署完成94宗契約修訂和換地交易，涉及約762.5公頃土地，地價約為197億元。這些土地交易預計可提供約10 170個住宅單位，以及最多142 200平方米的總樓面面積作商業或其他經濟用途。

## 主要規劃研究及發展項目

### 九龍東

九龍東涵蓋啟德發展區和觀塘、九龍灣及新蒲崗商貿區，總面積約514公頃。在“起動九龍東”措施下，該區正逐步轉型為第二個核心商業區，以支持香港的經濟發展。

通過促進現有工業大廈改裝或重建和推展新發展項目，九龍東的商業樓面面積已由二零一二年的170萬平方米倍增至二零二三年的逾340萬平方米，並會進一步增加至超過400萬平方米。

### 港島南

發展局於十月更新《躍動港島南概念總綱計劃》內有關黃竹坑、香港仔和鴨脷洲的措施。自二零二一年起，有23項改善連繫、易行度、公共空間和避風塘海濱的措施已經完成。連接業興街和香港仔郊野公園的行山徑亦於十二月完工。

在大型工程計劃方面，擴建香港仔避風塘的工地勘測工程已大致完成；而重建及優化黃竹坑康體設施的技術可行性研究於九月完成。“活力環島長廊”研究於五月展開，工程正陸續推展。

### 優化海濱

二零二三年，政府繼續貫通維港兩岸多段海濱長廊，提供公共空間。政府與海濱事務委員會攜手合作，在二零二零年十月至二零二三年年底開放了39個海濱場地，把維港沿岸的海濱長廊延長至約27公里。堅尼地城至炮台山的連貫海濱長廊長九公里，屬最長的一段。

年內，九龍亦有1.5公里的海濱長廊及多個新海濱場地開放，包括茶果嶺海濱公園、翠屏海濱、觀塘行動區內觀塘渡輪碼頭旁的海濱公園、多個位於啟德的私人發展公眾休憩

空間、海心公園擴建部分、土瓜灣基本污水處理廠海濱長廊和位於櫻桃街旱季截流器的休憩用地。深水埗區首個海濱休憩用地，即長沙灣海濱花園，亦於七月全面開放。

政府在九月至十一月於灣仔、堅尼地城及觀塘的海濱場地舉辦一系列“香港夜繽紛”活動，包括售賣食物和飲品的攤檔、音樂會和無人機表演。

### **啟德**

啟德發展計劃涵蓋前機場及鄰近地區，佔地約320公頃。政府正分階段落實該計劃，並提供所需的主要基建設施。

### **港珠澳大橋香港口岸人工島**

政府已接納香港機場管理局就香港口岸人工島提出的多項發展建議，包括設置自動化停車場，供利用港珠澳大橋的轉機乘客和旅客使用；興建“航天走廊”連接機場“航天城”；以及興建香港國際航空學校校舍及宿舍。

### **新界單車徑網絡**

政府正在興建單車徑網絡，把東面的馬鞍山與西面的屯門和荃灣連接起來。合共長62公里的屯門至馬鞍山段單車徑與荃灣海濱段單車徑已經開放，其伸延至三門仔的一公里長單車徑於七月啓用。至於餘下長17公里的荃灣至屯門段單車徑，屯門至掃管笏段的建造工程和掃管笏至汀九段的設計工作將於二零二四年展開，而汀九至荃灣灣景花園段的設計工作正在進行中。

### **市區更新**

市區更新主要通過重建和復修失修樓宇，改善舊區的居住環境。發展局負責制定市區更新政策和監察市區重建局(市建局)的工作。市建局亦為樓宇業主提供財政及技術支援，以進行樓宇復修和維修工程。

二零二三年，發展局與政府相關部門及市建局合作，落實油麻地及旺角地區研究建議的新規劃工具，以鼓勵私人參與土地重新發展的工作。發展局亦正與市建局合作，就荃灣和深水埗進行兩項地區規劃研究。

### **建築工程的發展**

#### **私營發展**

二零二三年，有105個建築地盤展開上蓋建造工程，涉及的總樓面面積達153萬平方米。建成的樓宇有565幢，總樓面面積為236萬平方米，工程費用達1,027億元。

## 公營發展

建築署負責就政府建築物及公共設施的設計、建造及維修保養，提供建築和相關的專業及工程管理服務。該署與學術界、本地和內地的研究及建築機構，以及私營機構探討最新的建築科技發展，並採用創新建築技術、共融和環保建築設計，為香港建造可持續發展、更具抗禦力和以人為本的生活環境。

二零二三年，建築署完成了30項工程，亦展開了31項工程，包括於未來五年內提供三萬個單位的簡約公屋工程。建築署在公共建築設計方面備受肯定，在二零二三年獲得40個區域及國際獎項。

## 歷史建築保育

政府的文物保育政策，是以可持續的方式，因應實際情況保護、保育和活化歷史和文物建築及地點，讓我們這一代和子孫後代均可受惠共享。政府在保育文物時會充分考慮多項因素，包括關乎公眾利益的發展需要、對私有產權的尊重、財政考慮、跨界別合作，以及持份者和市民的參與。

發展局推行活化歷史建築伙伴計劃，有13個項目正在營運，包括一個於十二月試業並將於二零二四年上半年全面營運的項目。另外兩個項目的活化工程預計在二零二四年下半年至二零二六年第二季分階段完成，亦有五個項目的前期預備工作正在進行中。

保育歷史建築基金設有兩項支持公眾參與及研究的資助計劃。第一期公眾參與項目資助計劃下的項目均已完成，第二期資助計劃於七月至十月接受申請。至於主題研究資助計劃，六個項目已完成研究報告，政府並就該資助計劃進行檢討。

發展局負責監察法定古蹟、暫定古蹟、已評級歷史建築或建議評級建築的工程或發展，以及與有關業主商討保育方案。二零二三年，該局通過歷史建築維修資助計劃批出款項，資助六幢歷史建築的維修工程。

年內，發展局為上環文武廟、元朗達德公所和屯門馬禮遜樓等古蹟進行修復及修葺工程，並於屯門、大埔、元朗及離島區進行考古勘測工作。

古物諮詢委員會就古物古蹟事宜向政府提供意見。截至二零二三年年底，有1 652幢建築的文物價值評級工作已完成，為保育工作提供客觀依據。年內，西貢佛堂門天后古廟和位於上環的香港中華基督教青年會被列為法定古蹟。

## 發展綱領

### 城市規劃委員會

城規會是法定機構，負責監督法定圖則的擬備和檢討工作，以及審批規劃申請。二零二三年，城規會修訂了18份法定分區計劃大綱圖，並更新了約30份與法定規劃有關的文件，包括城規會的辦事程序與方法、指引、規劃申請表格、申請須知及資料小冊子。

### 《香港規劃標準與準則》

《香港規劃標準與準則》就各類土地用途和設施，制定規模、位置和地盤規定的準則。有關準則適用於規劃研究、擬備規劃圖則和發展管制規定。相關決策局和部門會因應政府政策、人口狀況和社會及經濟趨勢的改變，不時檢討手冊內容。二零二三年，有關休憩用地的提供、康樂設施、城市設計指引和停車場電動車充電設施的相關修訂正在進行中。

### 規劃管制及執管行動

規劃事務監督打擊發展審批地區及受規管地區內的違例發展。規劃事務監督可向土地擁有人、佔用人或負責人發出法定通知書，要求他們在指定日期內停止或中止違例發展，亦可再發出法定通知書，要求有關人士把土地恢復原狀。任何人若不遵從通知書的要求，即屬違法。

二零二三年，規劃事務監督發現367宗違例發展新個案，並就448宗個案發出2 267封警告信或催辦信、就338宗個案發出1 908份強制執行通知書、就110宗個案發出742份恢復原狀通知書，以及就366宗個案發出2 309份完成規定事項通知書。在49宗個案中，有106名被告罪名成立。經政府採取執管及檢控行動後，有308項涉及共64.31公頃土地的違例發展已經中止，另有49項涉及共9.1公頃土地的違例發展其後獲得規劃許可。

### 管制土地和執行契約條款

地政總署負責執行寮屋管制工作。現時全港約有375 900間已登記寮屋。這些寮屋准予保留，直至不再存在，又或因發展計劃、改善環境或安全理由而須予清拆。

二零二三年，地政總署除了因管制土地和執行契約條款而清拆未經准許的構築物，亦清拆了280間違反寮屋管制政策的違例寮屋。該署又處理了約16 500宗違法佔用政府土地的舉報個案，以及約1 780宗違反契約條款的個案。

地政總署備存人造斜坡登記名冊，記錄已登記斜坡的維修責任資料。該署亦負責定期檢查和維修約17 500個已登記人造斜坡，並於二零二三年為當中約7 200個進行維修工程。

年內，地政總署為約1 150份涉及已批租土地上樹木和園境的發展管制方案，以及約1 240宗涉及未撥用政府土地上樹木事宜的個案提供意見。該署亦為約23 340宗個案進行非定期植物護養。

### **執行小型屋宇政策**

地政總署負責執行新界原居村民小型屋宇政策，並處理重建舊村屋的申請。二零二三年，該署批准了686宗興建小型屋宇的申請和312宗重建舊村屋的申請。此外，該署亦處理原居村民要求豁免鄉郊物業地租的申請。

### **土地轉易**

地政總署就政府土地交易提供法律意見和轉易服務，其職責包括草擬所有政府批地和修訂契約的文件、在徵用土地時查核業權、執行地政總署預售樓花同意方案、審批大廈公契、處理分攤地價和地稅事宜，以及通過重收土地或把物業轉歸政府的做法追回未清繳的地租。二零二三年，該署批准了39宗預售未建成樓宇單位的申請，涉及約21 200個住宅單位，並批准43份住宅發展項目的大廈公契。

### **收回土地**

政府可根據相關條例收回私人土地作公共用途，而相關條例訂明，政府須根據收回物業的價值和所引致的業務損失作出補償。假如雙方未能就補償額達成協議，任何一方都可要求土地審裁處作出裁定。地政總署參與工務工程計劃、市區重建項目和鐵路發展計劃的收地工作。二零二三年，政府為推行工務工程計劃(包括公營房屋發展項目)收回約39 300平方米私人土地，並支付約54.4億元補償；向因20個市區重建項目而被收回的31個物業的業主支付2.29億元補償；以及為多個鐵路項目支付5,800萬元收地補償。

### **善用以短期租約形式出租的空置政府用地**

發展局資助非政府機構為適合作社區、團體或其他非牟利用途的空置政府用地及校舍，進行一次過和必需的基本復修工程。截至二零二三年年底，有多個非政府機構獲批資助，在27幅空置用地或校舍推行社區項目。

### **土地註冊**

土地註冊處為與土地相關的文件辦理註冊，並採用電子方式備存土地紀錄，供市民查閱。有關文件的主要類別包括買賣合約、轉讓契約，以及按揭和法定押記。現時有超過300萬份土地登記冊及約2 700萬份土地相關文件可用電子方式查閱。二零二三年，送交註冊的土地相關文件共有394 417份。土地註冊處亦提供電郵通知服務“物業把關易”，協助業主監察是否有涉及其物業的文件交付註冊。

香港採用契約註冊制度。為了令業權更為明確和簡化物業轉易程序，此制度會由業權註冊制度取代。土地註冊處已與主要持份者達成共識，在新批出土地(即政府在指明日期後批出的土地)先行實施業權註冊制度，並正進行修訂法例工作，以期在二零二四年提交相關條例草案。

### **測量、繪圖和地理空間信息服務**

地政總署提供地理空間信息，推動更廣泛使用空間數據和位置資訊。該署負責制定和推行測量、繪圖和地理空間數據方面的政策和標準；管理地理空間和地籍資料數據庫；為推展空間數據共享平台提供支援；以及開發三維數碼地圖並設立建築信息模擬與地理信息系統數據儲存庫。該署亦進行大地測量、繪圖及土地界線測量工作，並提供製圖和攝影製圖服務，以配合土地及樓宇發展。

地政總署負責更新數碼和紙品地圖，管理土地信息系統，整合地理空間數據，以及為市民提供免費數碼地圖、網上地圖、地圖應用程式介面、儀表板和流動應用程式。二零二三年，該署開放了涵蓋九龍東和九龍中地區的三維數碼地圖，讓公眾免費下載，亦推出“Open3Dhk”線上平台，方便市民查閱三維數碼地圖。

地政總署亦負責管理大地測量控制網和衛星定位參考站網系統，兩者均屬香港的定位基礎設施。

### **空間數據共享平台的發展**

發展局於空間數據共享平台入門網站提供超過750個空間數據集予政府部門、業界和市民大眾使用。該局繼續推動使用該平台，包括營運地理空間實驗室並舉辦展覽、比賽、工作坊和講座等不同活動，推廣空間數據的創造、分析和應用。

### **建築信息模擬的應用**

政府推廣使用建築信息模擬，並於二零二三年公布採用建築信息模擬來擬備和呈交建築圖則的路線圖，以徵詢業界意見。此外，屋宇署與地政總署正共同開發軟件，讓業界自行就有關圖則的樓面面積進行自動核查，預計於二零二四年推出。

## 樓宇安全及維修

發展局與建築署、屋宇署及伙伴機構攜手合作，提升樓宇安全及建築效率。

政府建築物及公共設施(公營房屋除外)的樓宇檢驗及維修保養工作，主要由建築署負責。二零二三年，建築署在維修工程和翻新及改善工程的總開支，分別為8.509億元及36.917億元，涉及的建築樓面總面積為3 400萬平方米。該署會繼續應用創新技術，提升樓宇保養工作的安全和效率。

屋宇署推行強制驗樓及強制驗窗計劃，要求目標樓宇的業主檢驗和修葺大廈及窗戶，從根源解決樓宇失修問題。二零二三年，屋宇署根據該兩項計劃，向603幢樓宇發出法定驗樓通知，以及向592幢樓宇發出法定驗窗通知。

因應二零二三年發生的數宗大廈外牆石屎或批盪剝落事件，發展局公布多項措施，加強執法及支援樓宇業主或業主立案法團遵辦有關通知。發展局亦設立常設溝通機制，加強屋宇署、民政事務總署及市建局的協作，跟進有關通知的遵辦情況。

政府聯同市建局支援有需要的樓宇業主進行維修及保養工作。二零二三年，通過各項資助計劃(包括樓宇更新大行動2.0、有需要人士維修自住物業津貼計劃、樓宇排水系統維修資助計劃及優化升降機資助計劃)向合資格物業業主批出的資助及貸款超過6.3億元。截至年底，約有3 202宗申請獲批以優惠價格參加“招標妥”樓宇復修促進服務計劃。該計劃於二零一六年推出，就維修工程的服務採購事宜為樓宇業主提供技術支援。

為解決違例建築物(僭建物)問題，屋宇署優先就新建或正在施工的僭建物，以及對生命財產構成明顯威脅或迫切危險的僭建物採取執法行動。該署亦清拆在樓宇外部(包括天台、平台及天井)的僭建物、僭建地庫、與分間單位相關的僭建物、新界豁免管制屋宇的僭建物和僭建招牌。二零二三年，屋宇署發出了9 109張法定清拆令，並拆除了29 585個僭建物。

為打擊紅山半島臨海獨立屋僭建和非法佔用政府土地的情況，屋宇署和地政總署展開大規模聯合行動，按風險為本的執管方針，重點巡查臨海斜坡一帶的獨立屋。該兩個部門已開始向有關業主發出清拆令或糾正通知，如證據充足，亦會考慮採取法律行動。

因未有遵從清拆令而被屋宇署檢控的個案有4 395宗，被法庭定罪的個案則有2 174宗，罰款總額達1,598萬元。此外，屋宇署舉辦不同宣傳活動，推廣樓宇安全文化。

## 升降機及自動梯

機電工程署定期進行巡查，並更新有關升降機和自動梯的設計、建造及維修的實務守則。二零二三年，該署繼續與市建局合作推行45億元的優化升降機資助計劃，以提升舊式升降機的安全。該計劃旨在資助約8 000部舊式升降機的優化工程。

## 基礎建設

### 基建投資

政府發展新基建和改善現有設施，以切合本港經濟發展的需要和優化居住環境。未來五年，每年的基本工程開支平均約為900億元。

### 項目策略及管控

發展局一直制定和推行措施，以加強成本管理措施、提升推展項目能力、帶領策略性發展以提高成本效益，並加強與國際對口部門及本地業界持份者協作。

### “建造業2.0”

政府推行“建造業2.0”，提倡創新、專業化及年青化，鼓勵行業改革和提升建造業。政府亦推動創科應用(包括高效建築、建造業數碼化、建築信息模擬及“安全智慧工地”系統)，並協調各工務部門在工務工程項目推廣應用研發，以提高生產力、加強建造監管和質量保證，以及改善工地安全。

除了規定基本工程項目的指定政府建築物須採用“組裝合成”建築法外，政府正制定一系列加強組件供應鏈及促進與大灣區供應鏈協作的措施，並進一步推動私營界別採用“組裝合成”和“機電裝備合成”等高效建築，務求減少人力需求和加快房屋供應。

政府通過基本工程綜合數碼平台整合分析數據，監察工程推展及設施營運情況，以帶領及推動建造業數碼化。

## 建造業

### 建造業議會

建造業議會支持建造業發展，尤其着重培訓建造業工人。該議會在二零二二年獲撥款十億元，用作增加培訓計劃的名額及津貼額，以吸引更多生力軍加入建造業、提升在職工人的技能，以及挽留人才。該議會的培訓名額由二零二二／二三學年的一萬個，增加至二零二三／二四學年至二零二七／二八學年的每年最少約12 000個。

全港約有635 000名註冊建造業工人，當中半熟練或熟練工人有246 000人。政府與建造業議會合作，監察建造業人力供求情況，並支援本地工人的培訓。在本地工人優先就業的前提下，政府於七月推出建造業輸入勞工計劃，作為紓緩行業人手短缺問題的輔助措施，配額上限為12 000個。

政府亦與該議會合作營運建造業創新及科技基金。該基金於二零一八年推出，截至十一月已批出約10.8億元，資助約1 100家企業採用各種科技，並資助約15 000個科技相關的培訓名額。

建造業議會執行和推廣註冊專門行業承造商制度，以提升14個專門行業的承造商能力。該制度就安全、管理、工作經驗、施工、財務和誠信管理方面施加註冊要求，旨在提升行業的專業水平。

### 專業服務的推廣

國家《十四五規劃綱要》支持高質量建設大灣區。發展局一直與內地相關部門合作推動多項惠港措施，包括在大灣區九個內地城市推出備案管理辦法，允許合資格的香港建築及工程相關企業和專業人士，通過簡單的備案程序取得內地的相應資格，以便在該九個城市直接提供服務。

前海和橫琴也推出類似措施。二零二三年年初，前海管理局經公開招標委聘香港的建築及工程顧問公司，採用香港工務工程項目管理模式提供一條龍服務，執行兩個學校設計試點項目，其後亦推出多個施工項目讓香港承建商參與競投。

### 改善碼頭計劃

改善碼頭計劃第一階段涵蓋十個公共碼頭，其中南丫島的新北角碼頭已於二零二二年啓用；七個碼頭正在動工，當中潛西村碼頭及荔枝莊碼頭預計於二零二四年完工；兩個碼頭的改善工程正進行詳細設計。至於第二階段涵蓋的13個公共碼頭，大埔三門仔村碼頭及大嶼山馬灣涌碼頭的建造工程正在進行中，七個碼頭正進行工程可行性研究，餘下四個碼頭則處於詳細設計階段。

### 渠務

渠務署管理長約2 810公里的雨水渠和水道，以及27個鄉村防洪抽水計劃。該署推展多項雨水排放系統改善工程，以配合地區發展和應對氣候變化帶來的影響。

渠務署於五月開展元朗防洪壩計劃，以改善元朗明渠的環境及提升市中心的防洪水平。

渠務署定期巡查、清理和維修排水系統。二零二三年，該署巡查了約2 300公里和清理了約790公里的排水渠及水道。

## 斜坡安全

土木工程拓展署採用高標準和先進技術，確保所有新建人造斜坡符合安全標準，提高現有人造斜坡的安全水平，並緩減天然山坡的山泥傾瀉風險，務求改善斜坡安全。該署亦管理山泥傾瀉警報系統，以提醒市民注意暴雨期間的山泥傾瀉危險。

該署根據長遠防治山泥傾瀉計劃，於二零二三年鞏固152個政府人造斜坡，並緩減了35幅天然山坡的山泥傾瀉風險。此外，該署亦為100個私人人造斜坡進行安全篩選研究。

## 食水供應

### 廣東省供水

香港自一九六五年起從東江輸入原水。根據東江供水協議，每日的供水量可以靈活調節，確保本港享有可靠的食水供應，同時避免浪費珍貴的水資源。二零二三年，本港輸入約8.2億立方米東江水。發展局於十二月與廣東省水利廳簽訂直至二零二六年的東江水供港新協議。

### 存水量與用水量

二零二三年，本港一直維持全日供水，而全年錄得的降雨量為2 774毫米。截至年底，水塘總存水量為3.8億立方米。

截至年底，全港約有320萬個用水帳戶。年內的食水用量約為10.67億立方米，每日平均食水供應量約為292萬立方米，而沖廁海水的全年供應量則為3.24億立方米。

### 全面水資源管理

政府推行全面水資源管理策略，着重控制食水需求增長，並利用多元化的水資源，提升食水供應的應變能力，以抵禦氣候變化帶來的極端影響。將軍澳海水化淡廠第一期於十二月二十二日開始生產食水。

### 水務工程

沙田濾水廠原地重置工程(南廠)及小蠔灣濾水廠擴展工程的主項工程正在進行中，預計分別於二零二六年及二零二八年投入運作。

## 食水安全

水務署檢測從源頭、供水及分配系統以至用戶水龍頭抽取的食水樣本，以確保食水水質。

水務署的水安全計劃資助計劃鼓勵推行水安全措施，以期進一步保障食水安全。截至二零二三年年底，該署收到超過1 300幢合資格樓宇的申請。

該署於九月為符合食水安全要求的飲水機及濾水器，推出自願性參與標籤計劃。經註冊的產品將貼有二維碼標籤，方便消費者識別。

## 綠化、園境及樹木管理工作

發展局負責制定政策和統籌園境及樹木管理的策略和措施。該局以通盤方式處理園境及樹木管理事宜，並以公眾安全為首要考慮，提倡為新種植物預留足夠生長空間、選擇適當的種植品種、採用優質園境設計和種植方法，以及妥善護養樹木。

在城市林務發展基金下設立的學習資助計劃和見習生計劃，鼓勵年輕人投身樹藝業。兩項計劃的優化措施均於七月一日落實，讓更多年輕人及從業員受惠。截至二零二三年年底，發展局已收到超過800份資助申請，並有約190名學員參與了見習生計劃。

自樹木管理人員註冊制度在二零二零年推出以來，約有850名申請人已註冊為樹木管理人員。政府已就新建造及維修合約聘請註冊人員，以提升樹木管理工作的質素。

年內，發展局根據檢討結果，就路旁樹木的種植和護養制定一系列優化措施，並落實執行。有關措施包括擴大樹木風險評估範圍、更廣泛應用科技管理樹木，以及公布新的植樹土壤容量指引。

## 網址

建築署：[www.archsd.gov.hk](http://www.archsd.gov.hk)

土木工程拓展署：[www.cedd.gov.hk](http://www.cedd.gov.hk)

建造業2.0——變革的時刻：[www.psgo.gov.hk/assets/pdf/Construction-2-0-tc.pdf](http://www.psgo.gov.hk/assets/pdf/Construction-2-0-tc.pdf)

發展局：[www.devb.gov.hk](http://www.devb.gov.hk)

渠務署：[www.dsd.gov.hk](http://www.dsd.gov.hk)

機電工程署：[www.emsd.gov.hk](http://www.emsd.gov.hk)

地政總署：[www.landsd.gov.hk](http://www.landsd.gov.hk)

“Open3Dhk”線上平台：[3d.map.gov.hk](http://3d.map.gov.hk)

規劃署：[www.pland.gov.hk](http://www.pland.gov.hk)

水務署：[www.wsd.gov.hk](http://www.wsd.gov.hk)