

立法會發展事務委員會

《行政長官 2017 年施政報告》及《施政綱領》 有關發展局的措施

引言

行政長官在二零一七年十月十一日發表題為「一起同行 擁抱希望 分享快樂」的《施政報告》。《施政報告》夾附《施政綱領》，臚列政府推行的新措施和持續推行的措施。本文件詳述由發展局推展的各項措施。

《施政報告》及《施政綱領》中的措施

2. **附件一** 載有《施政綱領》所載有關發展局的所有新措施及持續推行的措施摘要，當中的主要項目會在下文各段作重點闡述。

規劃地政科轄下的措施

土地供應專責小組

3. 我們現正採取多管齊下的方式增加土地供應。在完成所須的研究及法定程序後，我們希望能提供土地，在短至中期興建約 38 萬個房屋單位，並在中至長期興建約 22 萬個房屋單位。土地規劃和發展的工作必須持之以恆，不單要應付現時迫切的需求，亦要為未來作好準備。根據為香港制訂規劃藍圖的《香港 2030+》研究所公布的預測，本港在未來 30 年尚欠最少 1 200 公頃的土地，作房屋、經濟及「政府、機構或社區」用途。

4. 在繼續推展現行各項措施增加土地供應之餘，政府亦期望社會各界以包容、開放及理性的態度思考土地供應的難題。為此，行政長官於二零一七年九月委任土地供應專責小組（專責小組），以牽頭進行一個大規模的公眾參與活動，目標是推動社會以全面、宏觀的態度，檢視不同土地供應選項的優劣，務求達致最大的共識。專責小組

現正檢視不同的土地供應選項。專責小組暫定於二零一八年三月至七月期間進行公眾參與活動，並在二零一八年十一月底前向行政長官呈交整體土地供應策略建議。

樓宇更新大行動 2.0

5. 政府的一貫立場是，妥善維修物業是業主的基本責任。然而，我們亦明白部分業主，特別是所謂「三無大廈」¹的業主，即使有意履行有關責任，在進行必要的維修工程時確實會因為缺乏經濟能力、技術知識及組織能力而面對困難。失修樓宇不但會對樓宇居民構成即時危險，亦會危及途人。

6. 基於公眾安全方面的考慮，我們計劃動用約 30 億元撥款，推出估計可惠及 2 500 幢樓宇的「樓宇更新大行動（更新行動）2.0」，為合資格業主提供技術及財政支援。我們現時所構思的更新行動 2.0 將包括以下重點－

- (a) 採取風險為本的方針，使計劃聚焦於樓齡 50 年或以上的住宅及商住樓宇，原因是該等高齡樓宇的樓宇安全風險相對較高；
- (b) 為聚焦於提升目標樓宇的安全標準，有關津貼主要會用於在有關樓宇公用及私人地方按強制驗樓計劃進行所需的檢驗及維修工程。至於業主沒有遵從強制驗樓計劃命令的個案，屋宇署將行使其法定權力進行有關的檢驗及工程，而有關津貼將用作抵償該等未履行的工程涉及的費用；以及
- (c) 為確保公共資源獲分配予最有需要的人士，津貼只會發放給居於上文(a)段所述目標類別樓宇的自住業主。有關樓宇的平均應課差餉租值，市區樓宇每年不得超過 162,000 元，而新界樓宇（不包括視作市區的沙田、葵青及荃灣）則不得超過 124,000 元。在逾 5 000 幢樓齡 50 年以上的目標樓宇之中，估計有八成的平均應課差餉租值是在有關上限之內。就合資格樓宇的非長者自住業主而言，我們計劃以公用地方相關工程費用的八成（以每個單位約 4 萬元為上限），另加私人地方相關工程費用的五成（以每個單位約

¹ 沒有成立業主立案法團或任何居民組織，亦無聘用任何物業管理公司的大廈。

6,000 元為上限) 為基準，釐定有關的津貼水平。至於公用地方的工程，我們有意給予長者自住業主較高的津貼比例，即有關費用的全額，上限約為 5 萬元。

7. 我們建議委託市區重建局（市建局）為更新行動 2.0 的管理機構。另外，市建局亦已開展有關樓宇復修策略的研究，以制定適切及可持續的措施，延長樓宇壽命及減慢市區老化速度。憑藉多年來凝聚的豐厚知識及網絡，市建局亦正聯同相關的專業團體和業界，建立樓宇復修平台。該平台旨在為有意復修樓宇的業主提供一站式的全方位資訊，並預計於二零一八年年中前推出。

8. 我們將於未來數月按照上述框架擬定進一步的實施詳情，並諮詢發展事務委員會，並計劃於二零一八年下半年推出擬議計劃。

海濱發展

9. 在進一步探討成立法定海濱管理局的建議之前，政府會繼續伙拍海濱事務委員會，透過專責團隊，運用五億元的專項撥款，推動落實優化海濱的項目，進一步伸延維港兩岸的海濱長廊、美化周邊用地及改善海濱暢達性，供大眾享用。

10. 我們會伙拍海濱事務委員會推動有關工作，包括提供合適的海濱用地予非政府機構營辦社區設施或活動。就此，經考慮中西區區議會及海濱事務委員會的意見後，我們會爭取在二零一八年第一季，以短期租約形式推出位於堅尼地城的一幅用地作社區園圃及相關用途。

活化工廈作為經濟發展土地的來源

11. 我們正考慮重啓工廈活化計劃，提供誘因鼓勵舊工廈業主進行重建或整幢改裝，並探討如何在計劃之下為個別具發展潛力的產業例如文化、藝術、創意產業以及合適的社區設施，提供合法及安全的運作空間。此外，在顧及消防及樓宇安全的前提下，政府亦正繼續研究如何利便部分工廈改裝較低樓層作非工業用途。針對個別舊工廈業權分散的情況，政府會探討如何促進舊工廈加快集合業權，包括檢視適用於舊工廈的「強拍」門檻。我們並會檢討土地契約下「工業」及「倉庫」用途的定義和涵蓋面。

精簡發展管制

12. 發展局規劃地政科將成立督導小組，研究如何盡量統一及理順發展局轄下相關部門（即屋宇署、地政總署及規劃署）在審批發展項目時所採用的標準和定義，務求在符合有關法定程序及技術要求的前提下，精簡發展項目的審批流程，並會在過程中與業界保持溝通。

工務科轄下的措施

起動九龍東

13. 我們會繼續促進九龍東轉型為另一個核心商業區，以支持香港的經濟發展。現時九龍東的商業／寫字樓樓面面積約有 240 萬平方米，未來有潛力再提供約 460 萬平方米（包括啓德發展區的 180 萬以及 56 萬來自兩個行動區）。起動九龍東措施已在觀塘及九龍灣匯聚市區轉型的動力。我們會將措施延伸至新蒲崗，尤其注意加強連繫、改善環境，以及增添活力和推動多元發展。

14. 我們會繼續在九龍東推展「易行」的概念，以改善行人環境。這包括為於港鐵九龍灣站 B 出口旁加建行人天橋進行詳細設計，以加強與未來的東九文化中心及附近一帶住宅區的連繫，為擴建連接牛頭角站的行人隧道進行設計，並研究在九龍灣站 A 出口附近提供橫跨觀塘道的新行人天橋，以及在近兆業街提供另一道橫跨偉業街的行人天橋的可行性。

15. 除駿業街遊樂場及翠屏河公園正進行的休憩用地項目外，我們會推展九龍東其他公眾休憩用地改善計劃。

採用創新樓宇建築方法

16. 香港建造業近年正面對建造成本高昂、技術工人短缺及生產力下降的挑戰。政府正積極推動科技應用及創新的建造方法，以提升生產力和成本效益。

(a) 建造業創新及科技應用中心

17. 建造業議會（議會）將於本年年底前成立新的建造業創新及科技應用中心（創科中心），提供有關本地及海外建造科技的最新資

訊，並支援中小型企業的採用。創科中心將致力作為領導業界和需求所驅動的創新中心，聯繫企業、大學、研究和開發中心及合適的公共部門，以支持整個建造業界的創新轉型。創科中心的長遠目標是建立一個全球研究網絡，促進不同專業上的研究和應用以提升生產力。

(b) 建築信息模擬技術

18. 建築信息模擬技術可讓建造業專業人士在虛擬環境中進行設計和建造工作，盡量減少建造過程中的變更，同時減低風險，明確各階段包括操作及設施管理的項目成本。政府除了於二零一八年開始在主要政府基本工程項目中的設計和建造採用該技術之外，亦會與議會合作，加強培訓相關專業人士，制定技術標準和指導方針，並鼓勵在私人工程項目中使用此技術。

(c) 預製鋼筋組件

19. 政府正協助業界建立具規模和高度自動化的鋼筋預製工場，以生產預製鋼筋組件，並鼓勵業界在建築工程項目中盡量使用。

(d) 「組裝合成」建築法

20. 我們將會與建造業界合作推行「組裝合成」建築法。透過採用「先裝後嵌」的概念，以製造業生產的模式，在預制場先完成人手密集的傳統工序，例如室內裝修和屋宇設備工程等，然後把已完成預製預裝的樓房單位運送至工地裝嵌。「組裝合成」建築法能夠提升生產力、縮短施工時間、提高安全水平、以及提升建築質量。我們正考慮在公營建築項目上先行先試「組裝合成」建築法，為業界起示範作用。

建造業人力發展

21. 基建發展將維持在高水平。連同私人界別的建造工程需求，議會預測在未來十年，香港每年的整體工程量將超過 2,500 億元。我們聯同議會一直採取多管齊下的措施，以維持一支有足夠數量並具質素的建造團隊，應付業界未來人力需求。

22. 自二零一零年起，我們獲立法會財務委員會批准，撥出合共 4.2 億元予議會，加強對本地建造業人員的培訓及推廣工作，以吸引更多新血。由二零零九年一月至二零一七年八月，議會已培訓超過 27 000

名半熟練及熟練技術工人。議會在二零零九年及二零一六年的每年培訓總量分別為 900 人及 5 200 人，增幅達 470%。議會進行的形象追蹤調查結果顯示，有興趣入行的受訪年輕人比率，由二零一一年只有約 8%，大幅上升至二零一七年約 24%。同期，註冊普通工人及半熟練／熟練技術工人人數亦分別上升 35% 及 115%。各項培訓及推廣措施的進展載於 附件二。

23. 議會正加強培訓工作，以優化合作培訓計劃及提升現職普通工人（包括少數族裔工人）的技能。為推動承建商及其分包商更積極地培訓技術工人，我們於二零一七年八月推出新措施，在工務工程的標書評審制度中，引入有關工人培訓的技術評分。

24. 為培訓更多優質而專業的建造業從業員，議會將於二零一八年上半年成立香港建造學院。除了優化現行的工藝培訓課程以配合科技發展外，學院計劃開辦獲資歷架構認可的課程，例如文憑課程（資歷架構第 3 級），為建造業技術工人及其他從業員提供清晰的晉升階梯。在香港建造學院成立後，議會計劃將每年培訓約 5 000 名畢業學員增加至超過 8 000 名。同時，政府正探討選用一幅位於大埔的土地，供議會興建多層校舍，以配合香港建造學院的成立。

25. 我們預計基本工程的年度開支在未來數年將會上升至每年超過 1,000 億元的水平。隨着持續增加的項目複雜性以及日漸提高的公眾期望，我們認為有迫切需要加強主要工程領導人才的項目管理能力和領導技能。我們會參考海外的經驗，研究成立「主要工程項目領導人員學院」，專責提供具持續性的高級領導人才的專業培訓，讓政府專業人員能夠以世界級水平的技能去推展工務工程項目。

總結

26. 我們歡迎委員給予意見，我們承諾會與立法會緊密合作，致力推展發展局的政策措施。

發展局
2017 年 10 月 16 日