

《行政長官 2025 年施政報告》中  
與發展局相關的主要工作措施

第三章 加快發展北部都會區

成立「北都發展委員會」

45. 北都的基本規劃已出台，現時是加快發展北都、引入產業和重大項目的最佳銜接期。我會成立由行政長官擔任主席的「北都發展委員會」，下設三個工作組：

- (i) 「發展及營運模式設計組」——由財政司司長任組長，按北都各指定發展區的性質和規模，設計發展及營運模式，包括為不同產業園區度身成立一間或多間園區公司、法定或非法定專門機構，制訂公私營合作模式如「建設-營運-移交」(BOT)等；研究從「價高者得」招標轉向「產業綁定」的「雙信封制」；並設計不同融資方案，包括股份制、債券、政府注資及「土地參股」等。發展局正就洪水橋約 23 公頃產業用地進行產業園公司的政策研究，待向「發展及營運模式設計組」匯報後會在今年內公布建議。
- (ii) 「大學城籌劃及建設組」——由政務司司長任組長，成立調研專班，研究北都大學城發展模式，實地考察不同地方大學城的成功模式，廣納本地、內地和國際知名大學校長或代表等意見。小組亦會研究把香港優勢學術領域與產業深度結合發展的路徑，以及促進內地和國際領先的大學或研究中心進駐的策略。三批大學城土地最早將分別於 2026 年（洪水橋）、2028 年（牛潭尾）及 2030 年（新界北新市鎮）供使用。小組將就三批土地的發展定位及願景作出建議，並考慮以產業為導向，例如在洪水橋／厦村新發展區一帶，融合鄰近高端專業服務和職業專才培訓聯動發展；牛潭尾一帶則可考慮配合新田科技城和河套區的整體創科發展，包括生命健康科技產業，並與第三間醫學院及綜合醫教研醫院等聯動發展。

- (iii) 「規劃及發展工作組」——由財政司副司長任組長，負責由規劃到執行的全流程管理，就統籌整合規劃、工程、土地、交通、環保等作全面部署，促進產業進駐，創造職位和提升生產力。小組特設專案監督辦公室，加強工程審批的統籌和監督，並設時限和分階段通報機制，以加快速度。

## **簡化行政措施 拆牆鬆綁**

46. 政府會簡化行政措施拆牆鬆綁，包括：

- (i) 引入快速審批制度，採納各地優秀的建築方法，結合海外和內地的成功建造技術、用料和設備等，降低工程成本並縮短工期。
- (ii) 以試點形式推行「分階段開發」模式，參考內地「1.5 級開發」概念，容許初期先建設和營運具先導性的低密度設施，例如零售、娛樂或會議展覽等項目，藉此吸引企業進駐、創造收益和匯聚人流，發揮拉動作用，再落實長遠發展，其中會就洪水橋商業用地施行「分階段開發」模式邀請市場提交意見。
- (iii) 以多元開發模式，包括原址換地、「片區開發」等，推動市場參與，加速發展。
- (iv) 靈活批撥土地，推動企業落戶和投資。倘若以租約而非地契批出，租期可長於七年，提供更大彈性。配合不同產業政策，可採用公開招標、限制性招標或直接批地的模式。
- (v) 容許北都土地業權人主動交回政府計劃徵收的土地，藉此抵銷其在北都新發展區原址換地或「片區開發」所須繳付的金額，鼓勵市場參與北都發展。
- (vi) 以「按實補價」減低北都補地價資金成本，即地契修訂過程中，視乎地塊情況，容許業主無須按規劃地積比率上限計算的最高樓面進行補地價，改以實際興建樓面及實際用途釐定應繳補價，並考慮容許發展商按實際開發規模分階段補繳地價。

- (vii) 開展凹頭土地用途檢討，善用北環線帶來的發展潛力，在凹頭站沙埔一帶考慮引入更大佔比的私營房屋，拓展為新發展區。委託香港鐵路有限公司（港鐵公司）進行檢討，明年公布結果。

47. 如合適，上述行政措施亦可套用在北都以外的地方。

### 「加快發展北都」專屬法律

48. 訂立加快發展北都專屬法例，授權政府制訂簡化的法定程序，包括成立法定園區公司；為園區公司設立專項撥款渠道以注入資金；管理指定地區跨境流動的便捷方法，包括人流、物流、資金流及數據和生物樣本流，吸引科研及高端製造業落戶香港；加快批出建築圖則；放寬各分區大綱圖的准許用途及微調發展參數；加快繳付徵收土地的賠償等。

## 第四章 產業發展和革新

### 制訂優惠政策包 促進招商

57. 財政司司長會帶領相關政策局、部門及公營機構，制訂促進產業和投資的優惠政策包，涵蓋批地、地價、資助或稅務減免優惠等，吸引高增值產業和高潛力企業落戶香港，推動高質量發展。

## 第七章 教育、科技、人才 一體化發展

### 增加學生宿舍供應

138. 政府 7 月已推出「城中學舍計劃」，便利市場把現有商業大廈（包括酒店）改作學生宿舍時免卻改劃手續，且可保留過剩地積比。即日起，不只商廈改裝，在拆卸原有商廈後重建的全新學生宿舍亦能受惠於計劃的利便措施，包括保留過剩地積比。政府今年內更會預留全新商業或其他土地作興建新宿舍，會邀請市場提交意向書。

## 第八章 文化、體育、旅遊協同發展

### 「無處不旅遊」

#### **發展遊艇經濟**

186. 香港擁有 1 180 公里海岸線和 263 個島嶼，有優勢成為亞洲遊艇樞紐。我們會優化遊艇產業配套，推廣高端遊艇旅遊：

- (i) 增加約 600 個遊艇新泊位，涵蓋前南丫石礦場、香港仔避風塘擴建及紅磡站臨海項目。

#### **推行特色地方主題深度遊**

194. ....。我們會分階段美化蘭桂坊和附近街道，推動「社區營造」.....。發展局亦會便利村屋改裝成民宿或餐廳小店。

## 第九章 安居生活 關愛共融

### **增供應 豐富置業階梯**

#### **私營房屋供應**

214. 根據《長遠房屋策略》，未來十年私營房屋需求為 126 000 個單位。政府未來十年會有足夠土地滿足上述需求，並會有節有度及務實地部署推出的步伐。除了政府賣地項目外，其他私營房屋土地來源包括鐵路物業發展項目、市區重建局項目及私人發展項目。

#### **土地開發**

215. 政府必須儲備充足的土地，以滿足大型發展項目、長期經濟發展和市民住屋的需要。土地儲備就如銀行存款，需時可用，閒時則存。我們會持續造地並掌握土地供應主導權，同時透過精簡審批程序、優化行政流程、加強內部協作，以及善用科技和檢視標準等，提升造地效率和降低建造成本，以保障市民利益和發展需要。

## 建立土地儲備

216. 未來十年將準備好約 2 600 公頃「熟地」<sup>1</sup>，除滿足發展需求，亦讓政府有健康的土地儲備。

## 減低建造成本

217. 我們會繼續精簡法定程序和行政流程，包括：

- (i) 簡化工程審批，訂立清晰服務時間承諾，並加強統籌相關部門的審批流程，加快審批。
- (iii) 善用科技，發展局將於明年推行「成本管控數碼平台」，建立市場價格資料庫，並應用 AI 分析過往政府工程的成本數據等，確保未來項目設計更具成本效益。房屋署亦已利用自主研發的「BIM 系統化地基工程設計」，自動生成設計方案，進一步節省成本。
- (iv) 「香港建築科技研究院」會持續檢視政府工程的建築標準及要求，房屋局亦會研究在公營房屋建築物料審批時，認可更多地區的標準。
- (v) 政府將放寬私人發展項目中停車場總樓面面積的豁免安排，發展商如在地面興建不超過兩層停車場，其總樓面面積可獲全數豁免，並取消興建地庫停車場作為豁免條件的強制要求。
- (vi) 發展局會在明年上半年試行中央集中採購，將率先應用於包括鋼筋和「組裝合成」構件等常用物料，以節省成本。房屋局亦會在明年試行集中採購「組裝合成」構件，並已設立標準建築物料資料庫，涵蓋鋁窗、間隔牆等常用物料，以加快審批流程。

## 釋放市區工業用地

218. 2000 年起，規劃署已進行五輪全港工業用地分區研究，將部分工業用地改劃作住宅、商貿等用途。政府今年將展開新一輪研究，

---

<sup>1</sup> 「熟地」指已經完成規劃、清拆及平整等程序，可隨時動工發展的土地。

明年內提出建議，包括活化工廈計劃未來路向。

### **市區重建新思維**

219. 我們會以新思維利用新發展土地推動市區重建，包括：

- (i) 放寬目前同區地積比率轉移安排，容許重建項目未用盡的地積比率跨區轉移到其他地區以至新發展區，增加市場重建誘因。
- (ii) 在北都古洞北及粉嶺北新發展區預留三幅土地讓市區重建局籌劃興建新樓，作為將來「樓換樓」的替代單位。
- (iii) 針對重建需要較迫切的七個指定地區<sup>2</sup>，試行適度增加私人重建項目地積比率，容許將增加的地積比率轉移至北都或其他地區使用，或轉為金額用作抵銷在投地或進行其他項目地契修訂、原址換地所須繳付的地價。

### **提升建築安全**

220. 政府明年會修訂《建築物條例》，加大違反法定通知或命令和嚴重僭建的阻嚇性，並加強規管承建商。

### **支持本地經濟**

#### **支援中小企**

240. 香港有近 36 萬家中小企業，是經濟發展支柱。為更佳應對經濟轉型，政府會推出 11 項措施，加大支援中小企：

- (ii) 寬減收費，減輕營商壓力。政府將減收非住宅用戶 50% 的水費及排污費，每戶每月寬減額上限分別為 10,000 元及 5,000 元，預計約 26 萬個非住宅用戶受惠；減收工商業污水附加費 50%，預計約 35,000 個主要為飲食業的商戶受惠。另外，豁免小販、食物業、漁農業、

---

<sup>2</sup> 去年生效的《2024 年土地（為重新發展而強制售賣）（修訂）條例》按分區計劃大綱圖（大綱圖）所覆蓋地區，指定了七個具較迫切重建需要的地區，分別為：長沙灣（所屬大綱圖亦覆蓋深水埗）、馬頭角（包括九龍城和土瓜灣）、旺角、西營盤及上環（屬同一大綱圖）、荃灣、灣仔及油麻地。

酒牌等<sup>3</sup>23 的牌照及許可證首次簽發或續期費用，預計逾 6 萬個持牌人受惠。以上各措施為期一年。

- (iii) 政府原訂未來五年的基本工程開支每年平均約 1,200 億元，為支持本地建造業，我們會額外預留 300 億元在未來兩至三年加大工程項目開支，以持續推動經濟發展。

**發展局**  
**2025 年 9 月**

---

<sup>3</sup> 食物業牌照包括暫准食物業牌照（如適用），涵蓋普通食肆牌照、小食食肆牌照、水上食肆牌照、烘製麵包餅食店牌照、凍房牌照、工廠食堂牌照、食物製造廠牌照、新鮮糧食店牌照、冰凍甜點製造廠牌照、奶品廠牌照、燒味及滷味店牌照、受限制出售食物許可證和綜合受限制出售食物許可證。至於漁農業牌照，則涵蓋海魚養殖業牌照和飼養禽畜牌照。