

發展局總務通告第 1/2026 號

加快大型私人發展項目的發展審批

(注意：各局長、常任秘書長、部門首長及負責相關事宜的人員均應閱讀本通告。)

目的

本通告載列新措施，旨在透過政府各部門協力加快大型私人發展項目的審批程序。

背景

2. 大型私人發展項目從早期階段到落實涉及多個程序，在不同階段均須取得政府部門的審批。適時完成審批既可加快落實發展項目，降低成本，讓社會更早受惠於發展帶來的裨益。2025 年《施政報告》建議進一步簡化行政措施，為跟進這項建議，發展局聯同轄下三個部門（規劃署、地政總署和屋宇署）就規劃、地政及建築階段的主要審批程序，並聯同其他部門制訂新措施，加強內部監察以加快發展審批。這些措施將適用於全港，包括北部都會區（北都）和北都以外發展項目。

3. 新措施的主要特點概述如下：

- (a) **適用項目** — 集中處理大型或重點項目。除了房屋和商業發展外，推動產業發展的私人項目亦可受惠(參閱下文第 4 段)；
- (b) **加強期限管理** — 就主要審批（即項目完成前的關鍵過程所涉及的規劃、地政或建築審批）而言，我們已就提供意見、解決分歧和請示高層介入，為各部門訂定明確的內部期限。各部門應確保如期提供合理意見。規劃署、地政總署和屋宇署的指定首長級人員將透過新訂立的上呈機制嚴格執行期限（參閱下文第 6 至 15 段）；

- (c) **及早請示要求高層介入** — 就上文(b)項所述規劃署／地政總署／屋宇署未能解決的個案而言，北都項目將上呈至新成立由發展局常任秘書長(規劃及地政)主持的北部都會區專案監督辦公室(北都專案辦)¹，而北都以外的項目將會上呈至由發展局副局長主持的精簡發展管制督導小組(督導小組)²。兩個小組均隸屬發展局，其中北都專案辦由北部都會區統籌辦事處(北都辦)提供支援服務，而項目促進辦事處(促進辦)則為督導小組提供支援服務。發展局以外部門的首長級人員將因應個案需要出席北都專案辦／督導小組會議，以助決策。未能解決的個案將交由財政司副司長和其他高級官員作出裁決；
- (d) **北都專案辦和督導小組的角色** — 該兩個架構並非取代部門的審批權限，而是提供討論平台理順不同意見和讓各部門共同協力處理棘手個案。北都專案辦和督導小組會適時作出指示讓項目得以前行。我們亦須強調，提高發展效率必須要在保障公眾安全的大前提下進行。換言之，任何精簡及／或提高發展效率的措施，都不得削弱我們對發展相關安全事宜的管制；
- (e) **績效監察** — 北都專案辦和督導小組會定期舉行會議，處理個案和監察績效。我們正利用空間數據共享平台開發中央資料庫，協助發展局維持監察和追蹤進度。規劃署、地政總署和屋宇署亦已制訂關鍵績效指標，以助監察績效；以及
- (f) **業界參與機制** — 發展商亦可聯絡北都辦或促進辦，直接把棘手個案呈交予北都專案辦或督導小組討論。

扼要而言，我們希望透過訂定部門須予遵從的明確內部期限，責成規劃署、地政總署和屋宇署密切監察合規情況，以及訂立上呈機制以便高層介入，適時發現及處理潛在問題或困難，從而加快發展審批。部門在處理土地發展相關申請時，應繼續遵循發展局總務通告第 1/2024 號《採取便利發展及協同合作的思維》載列的政策方向和良好作業方式。

¹ 北都專案辦的成員來自發展局(包括北都辦)、規劃署、地政總署、屋宇署和土木工程拓展署。視乎個別會議討論的實際個案，按需要邀請其他相關部門出席。

² 督導小組自 2018 年成立以來已舉行多次會議；其成員來自發展局、規劃署、地政總署、屋宇署及其他技術部門。視乎個別會議討論的實際個案，按需要邀請其他相關部門出席。

適用範圍

4. 適用的私人發展項目包括：
- (a) 500 個單位或以上的住宅發展；
 - (b) 總樓面面積達 10 萬平方米或以上的商業發展；
 - (c) 所有與產業相關的發展，例如與創新科技、教育、醫療健康、旅遊、物流、綠色能源，以及文藝創意產業³相關的發展；及
 - (d) 其他具策略意義或獲政策支持而需快速審批的項目。
5. 適用的主要審批程序表列如下：

部門	審批程序
規劃署	▪ 申請前的查詢及根據《城市規劃條例》(第 131 章)第 12A 條及第 16 條提出的規劃申請 (「第 12A 條及第 16 條申請」)
地政總署	▪ 大宗契約修訂／換地申請 ▪ 政策主導的私人協約方式批地及短期租約 ▪ 非新界豁免管制屋宇發展的「合約完成證明書」申請
屋宇署	▪ 一般建築圖則審批

申請前的查詢及規劃申請

6. 根據法定要求，城市規劃委員會(城規會)須於收到第 12A 條及第 16 條申請後的兩個月內考慮該申請，而複雜的申請或涉及提交進一步資料，因此須獲城規會批准額外的審批時間。為確保如期完成審批，我們建議在行政上訂立一個三層監察／上呈機制，與現行的法定規劃申請程序並行。該機制亦適用於申請前的查詢⁴。

7. 第一層涉及地區規劃專員(首長級薪級第 1 點人員)，他們會密切監察政策局／部門的意見，並與申請人／倡議者和相關政策局／部門商討及解決問題。如相關政策局／部門的意見仍未處理(即分發作傳閱後三星期內仍未收到意見)或未獲調解(例如申請人／倡議者認為意見極不合理，以及／或即使已盡力調解，政策局

³ 為清晰起見，此類用途如屬臨時性質，則不合資格受惠於方案的便利措施。

⁴ 就申請前的查詢而言，政策局／部門將會把書面意見直接發給倡議者，並把副本抄送規劃署，好讓規劃署仍可維持監察職能和及早知悉部門意見分歧，並按需要把事宜上呈，讓高層及早介入。

／部門之間仍存在重大分歧)，則有關事宜將在該署收到申請／查詢當日起計四星期內上呈第二層，即相關助理署長（首長級薪級第 2 點人員）及／或副署長（首長級薪級第 3 點人員）。如有關事宜在六星期內仍未能解決，規劃署將把事宜上呈北都專案辦或督導小組，北都專案辦或督導小組將在八星期內作出督導或裁決。

8. 就適用項目而言，規劃署的關鍵績效指標是至少八成申請前的查詢及規劃申請在六個月內完成處理。載於**附件 A**的流程圖說明該三層機制。

土地相關申請

9. 就符合上文第 4(a)及(b)段所述準則的大宗契約修訂及換地申請而言，按目前對公眾的承諾，有關申請將在提交予地區地政會議前分發予政策局／部門傳閱，好讓該署可於收到有效申請當日起計 22 個星期內，向申請人發出載列暫訂基本條款的建議書或表明原則上同意的覆函。在新的三層機制下，如在第 12 個星期沒有收到政策局／部門的意見，及／或在政策局／部門之間仍有重大意見分歧或棘手問題，地政總署的一名首長級薪級第 1 點人員將覆核個案，並在一首長級薪級第 2 點人員批准後，考慮把個案上呈至北都專案辦或督導小組，以期在收到有效申請後的 20 個星期內，在地區地政會議考慮申請前，解決仍未處理的問題。

10. 根據過往經驗，就需快速審批的政策主導私人協約方式批地及短期租約而言，若相關政策局能及早主動整合及調解部門意見和要求，將可大大節省部門傳閱所需的時間。因此，在新機制下，若政策局認為有需要在壓縮的時限內處理該等土地申請，政策局可及早把該等個案呈交北都專案辦或督導小組討論，這使地區地政會議考慮有關個案之前，部門的問題得以解決，而無需經過冗長的部門傳閱程序。

11. 有關非新界豁免管制屋宇發展的「合約完成證明書」申請，在新的三層機制下，地政總署的目標是在收到有效申請後 10 個星期內，向申請人發出「合約完成證明書」或述明並未履行責任的原因的覆函。為恪守此目標，政策局／部門須在收到有效申請後五個星期內，確認申請人是否已履行地契訂明他們須負的責任。如在第 8 個星期仍沒有實質回覆或有問題未獲解決，地政總署將會把個案呈交北都專案辦或督導小組，以作督導。

12. 至於大宗契約修訂及換地申請，按地政總署的關鍵績效指標，該署須在有效申請日期起計 20 個星期內，向地區地政會議提交最終建議，以供考慮和審批。載於**附件 B**的流程圖說明上述機制。

一般建築圖則

13. 根據《建築物(管理)規例》(第 123A 章)，如已呈交予建築事務監督的建築圖則⁵在 60 日內並無遭到拒絕，須當作已獲批准。目前，根據處理一般建築圖則申請的中央處理建築圖則制度(中央處理制度)，屋宇署容許其他政策局／部門(即中央處理制度參與者)在 30 至 40 日內提供意見。

14. 就北都的適用發展項目而言，屋宇署的關鍵績效指標是把首次呈交的一般建築圖則或重大修訂的圖則的審批時間由 60 天縮短至 45 天⁶。就北都以外的適用項目而言，審批時間維持在 60 天。為落實壓縮僅適用於北都的審批時間，各中央處理制度參與者獲容許回應中央處理制度的時間將縮短至介乎 23 至 30 天之間。屋宇署的另一項關鍵績效指標是，至少八成北都和北都以外適用項目的一般建築圖則在首次或第二次呈交時獲得批准，前提是有關項目不涉及重大規劃、土地或消防安全問題。

15. 為確保適時審批一般建築圖則呈交申請，屋宇署亦將訂立三層監察／上呈機制(同時適用於北都和北都以外項目)。第一層和第二層分別涉及屋宇署的首長級薪級第 1 點及首長級薪級第 2 點人員，而第三層則是北都專案辦或督導小組(視乎項目是否位於北都而定)⁷。載於**附件 C**的流程圖說明上述三層機制。

⁵ 即指首次呈交或經大幅度修訂以致構成重大修訂的圖則。

⁶ 為便利跨部門溝通，屋宇署將經過系統通知中央處理制度參與者某項目是否符合新措施的適用範圍，因而將予監察。

⁷ 第二層和第三層僅於重新提交建築圖則申請後適用，原因是由於第三層(即北都專案辦或督導小組)應針對處理首次提交申請後未能解決的複雜、棘手及／或異常問題，以善用三層監察／上呈機制。

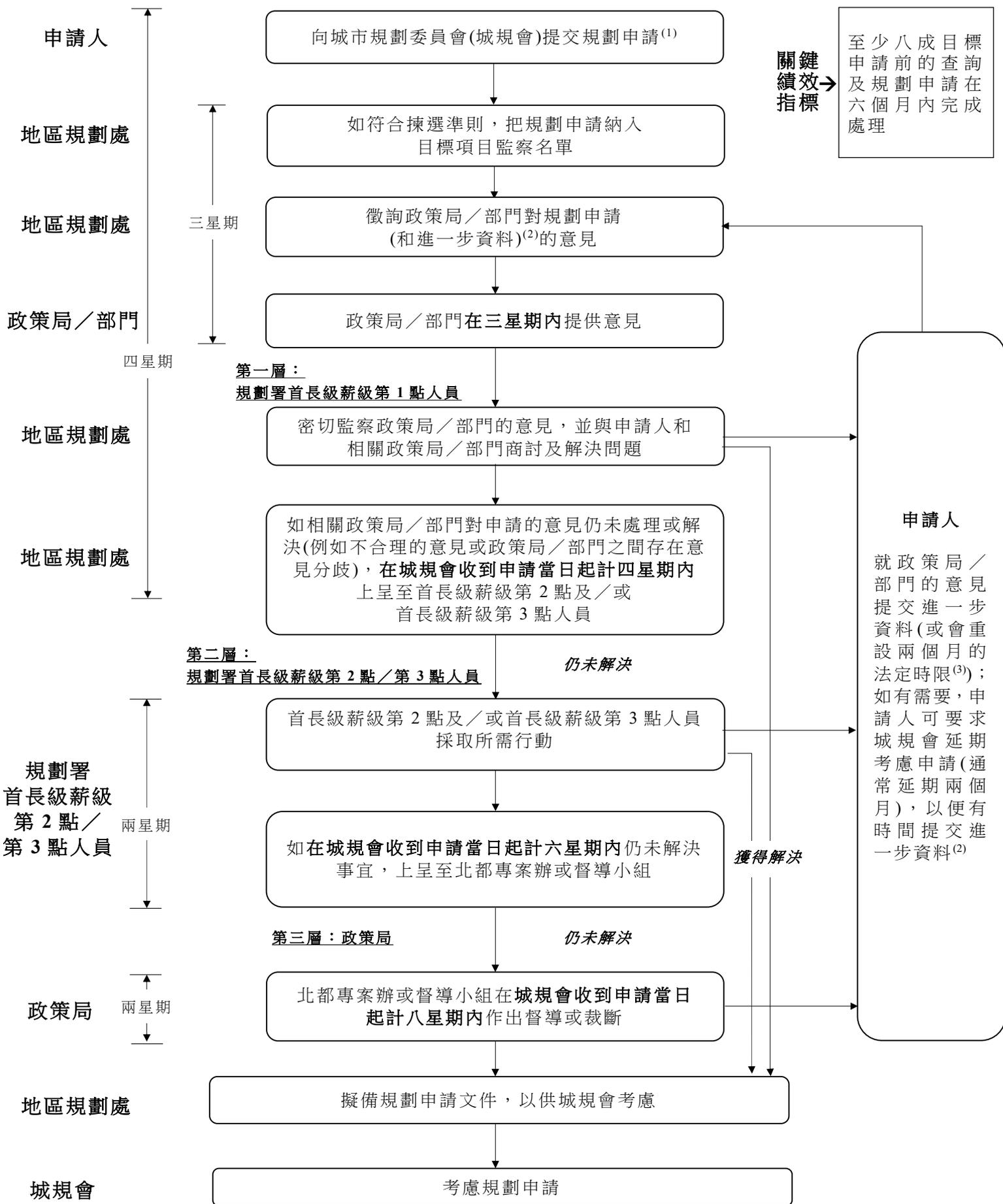
查詢

16. 有關本通告的查詢，請向促進辦高級城市規劃師(規劃及地政)(電話號碼：3841 7161)或北都辦助理秘書長(北部都會區)4 (電話號碼：3915 4235)提出。

發展局局長
(林智文 代行)

二零二六年一月十五日

處理第 12A 條及第 16 條規劃申請的流程

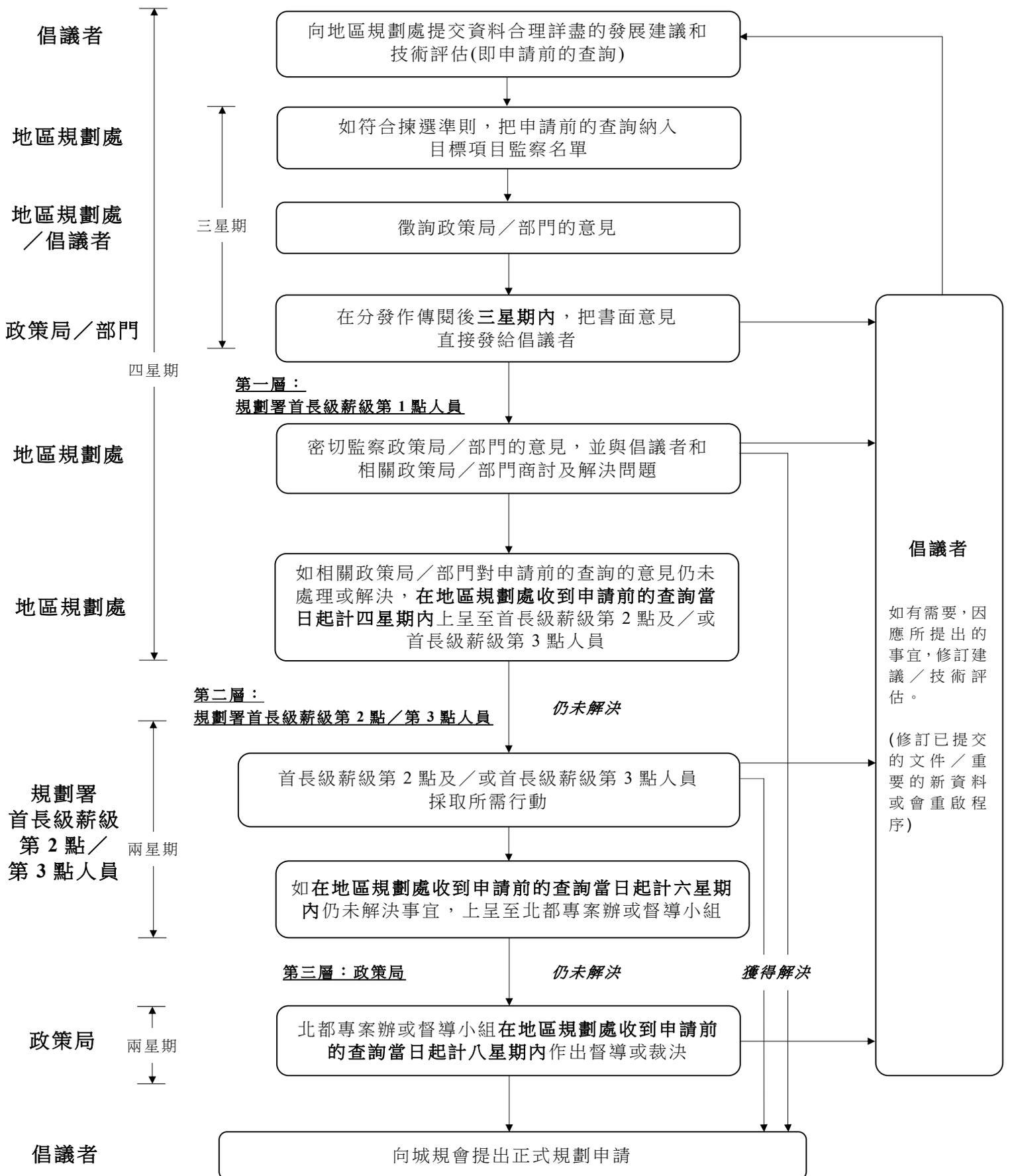


(1) 第 16 條申請將予公布，讓公眾在三星期內提出意見

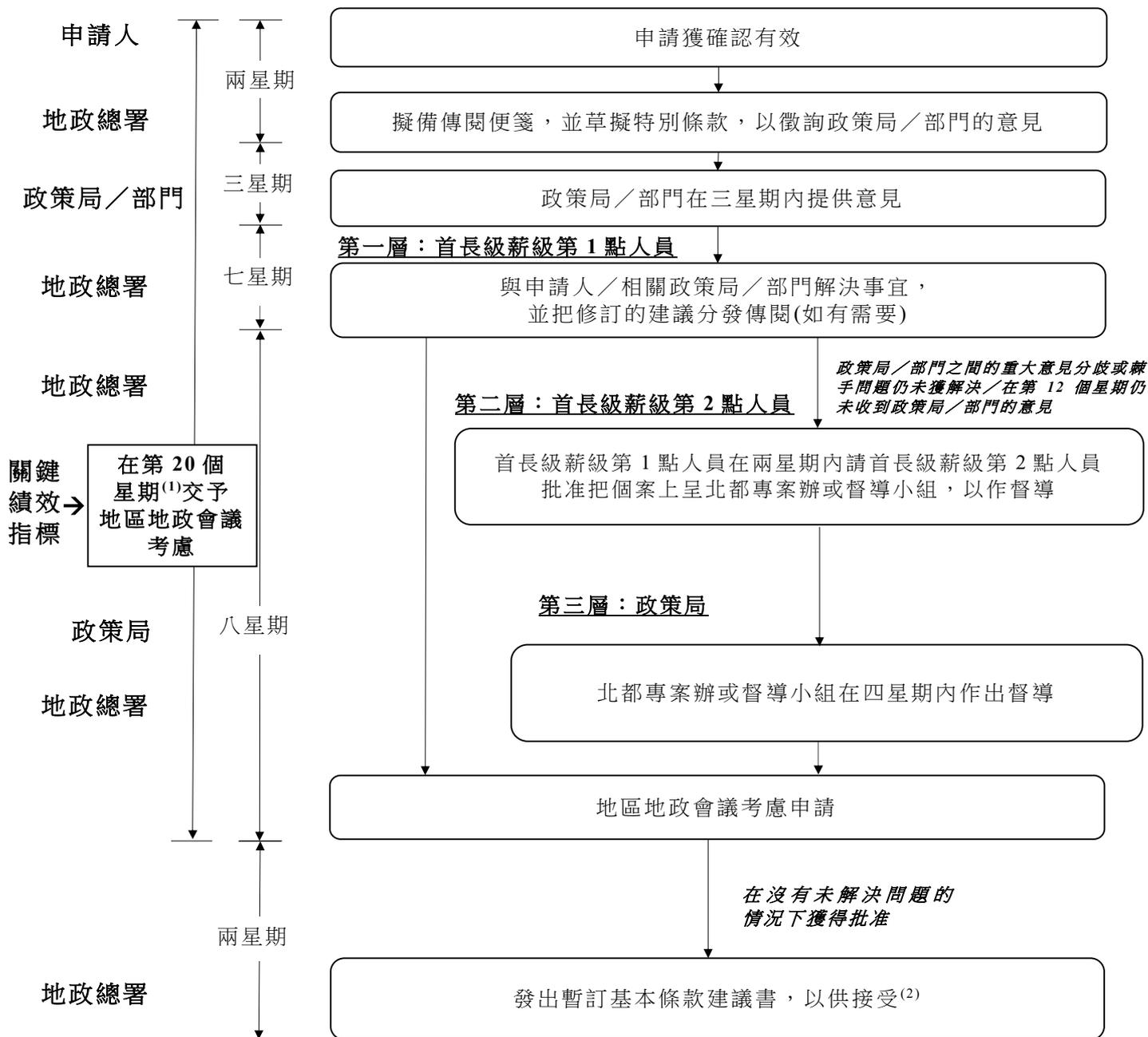
(2) 須在城規會收到申請／批准延期考慮(最多延期兩次)後兩個月內提交進一步資料

(3) 由城規會秘書在接受進一步資料後釐定

就第 12A 條／第 16 條申請處理申請前的查詢的流程



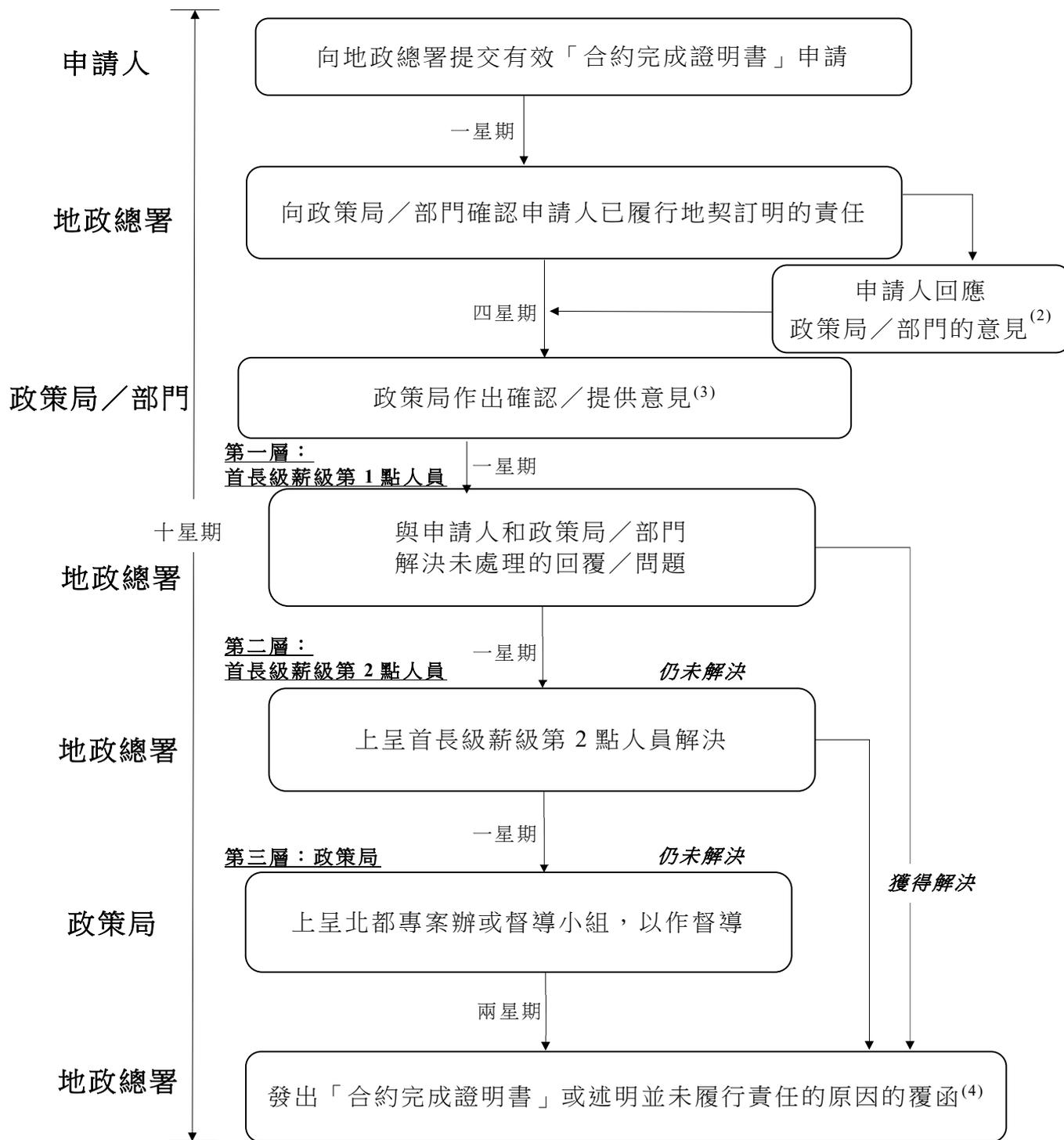
處理大宗契約修訂及換地申請／快速審批政策主導土地申請的流程



(1) 目標時限並未計及申請人回應政策局／部門要求、修訂建議、調解反對意見所需的時間，也未計及進行法定程序和法律訴訟等所需的時間(即所需的處理時間是政府無法控制的)。

(2) 就快速審批政策主導的土地申請而言，處理時限由發起的政策局決定。政策主導的短期租約的時限或有所不同。

處理「合約完成證明書」申請⁽¹⁾的流程



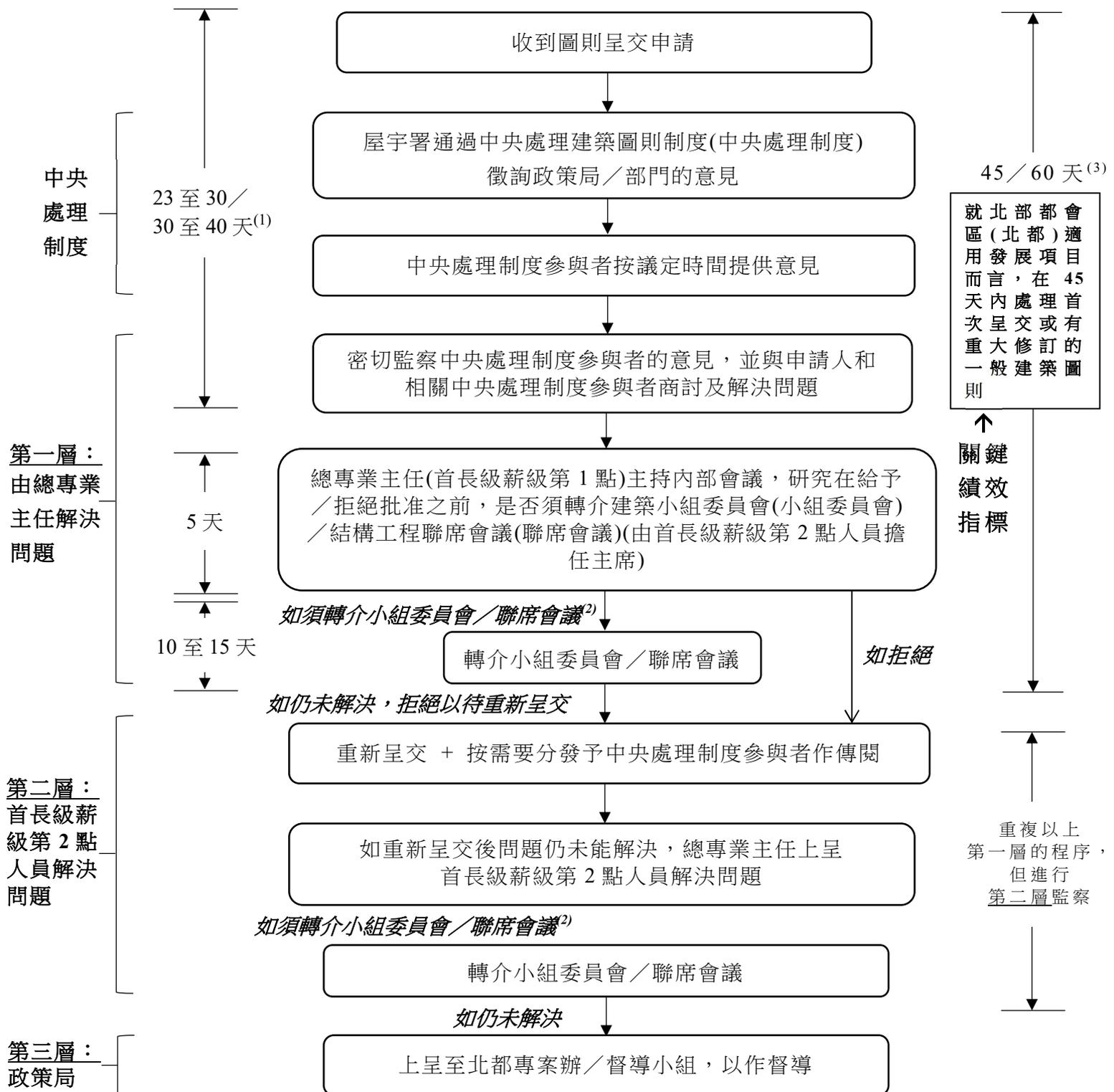
(1) 非新界豁免管制屋宇發展

(2) 不計及申請人回應政策局／部門的意見所需的時間

(3) 包括申請人因應政策局／部門提出的問題／意見而進一步提交的文件

(4) 在有效申請日期起計十星期內發出「合約完成證明書」或述明未履行責任原因的覆函

處理一般建築圖則呈交申請的流程



- (1) 就北都適用項目而言，中央處理制度參與者須在 23 至 30 天內交回意見；至於北都以外適用項目，則為 30 至 40 天內。
- (2) 討論爭議事宜及/或批核批予豁免/變通的建議。
- (3) 就北都/北都以外適用項目而言，處理新的及有重大修訂的一般建築圖則呈交的時間分別為 45 天及 60 天。

關鍵
績效
指標 →

至少八成北都和北都以外適用項目的一般建築圖則，在不涉及重大規劃、土地或消防安全問題的前題下，能於首次或第二次呈交時獲得批准