

## 索引

### 審核二零二五至二六年度開支預算 管制人員對立法會議員初步問題的答覆

局長：發展局局長  
第 15 節會議  
綜合檔案名稱：DEVB(PL)-2-c1.docx

答覆編號	問題編號	議員姓名	總目	綱領
<a href="#">DEVB(PL)001</a>	01791	陳克勤	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)002</a>	00465	陳恒鑽	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)003</a>	00466	陳恒鑽	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)004</a>	03108	陳凱欣	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)005</a>	00221	陳學鋒	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)006</a>	00226	陳學鋒	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)007</a>	00228	陳學鋒	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)008</a>	00229	陳學鋒	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)009</a>	00231	陳學鋒	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)010</a>	00981	陳學鋒	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)011</a>	00410	陳家珮	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)012</a>	00126	陳月明	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)013</a>	00127	陳月明	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)014</a>	00128	陳月明	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)015</a>	00133	陳月明	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)016</a>	00134	陳月明	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)017</a>	00135	陳月明	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)018</a>	00724	陳勇	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)019</a>	03069	陳勇	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)020</a>	02351	鄭泳舜	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)021</a>	02378	鄭泳舜	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)022</a>	00669	邱達根	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)023</a>	00883	邱達根	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)024</a>	01541	周文港	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)025</a>	01884	霍啟剛	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)026</a>	01885	霍啟剛	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)027</a>	01893	霍啟剛	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)028</a>	01900	霍啟剛	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)029</a>	02707	何俊賢	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)030</a>	02711	何俊賢	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)031</a>	01472	何敬康	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)032</a>	01143	何君堯	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)033</a>	01596	洪雯	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)034</a>	01305	葉劉淑儀	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)035</a>	01271	江玉歡	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)036</a>	01272	江玉歡	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)037</a>	02311	郭偉強	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)038</a>	01037	林健鋒	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)039</a>	00311	林順潮	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)040</a>	00312	林順潮	138	(2) 屋宇、地政及規劃

答覆編號	問題編號	議員姓名	總目	綱領
<a href="#">DEVB(PL)041</a>	00315	林順潮	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)042</a>	00369	林筱魯	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)043</a>	01859	劉智鵬	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)044</a>	02527	劉國勳	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)045</a>	02528	劉國勳	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)046</a>	02529	劉國勳	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)047</a>	02530	劉國勳	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)048</a>	02531	劉國勳	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)049</a>	02532	劉國勳	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)050</a>	02533	劉國勳	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)051</a>	02539	劉國勳	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)052</a>	02541	劉國勳	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)053</a>	02542	劉國勳	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)054</a>	02543	劉國勳	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)055</a>	02421	李鎮強	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)056</a>	02463	李浩然	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)057</a>	00889	李梓敬	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)058</a>	00678	李慧琼	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)059</a>	00679	李慧琼	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)060</a>	00682	李慧琼	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)061</a>	02107	梁熙	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)062</a>	01407	梁文廣	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)063</a>	01421	梁文廣	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)064</a>	03024	梁美芬	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)065</a>	01736	梁子穎	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)066</a>	00480	廖長江	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)067</a>	00481	廖長江	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)068</a>	00054	盧偉國	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)069</a>	00080	盧偉國	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)070</a>	01080	龍漢標	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)071</a>	01081	龍漢標	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)072</a>	01082	龍漢標	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)073</a>	01083	龍漢標	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)074</a>	01084	龍漢標	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)075</a>	02151	吳秋北	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)076</a>	02154	吳秋北	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)077</a>	02505	尚海龍	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)078</a>	02178	鄧家彪	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)079</a>	02183	鄧家彪	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)080</a>	02042	田北辰	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)081</a>	02048	田北辰	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)082</a>	02637	狄志遠	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)083</a>	00015	謝偉銓	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)084</a>	00038	謝偉銓	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)085</a>	03248	黃俊碩	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)086</a>	01233	易志明	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)087</a>	00527	嚴剛	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)088</a>	00551	嚴剛	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)089</a>	01480	容海恩	138	(2) 屋宇、地政及規劃

答覆編號	問題編號	議員姓名	總目	綱領
<a href="#">DEVB(PL)090</a>	02997	張欣宇	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)091</a>	03127	陳振英	82	(1) 樓宇及建築工程
<a href="#">DEVB(PL)092</a>	03167	陳恒鑽	82	(1) 樓宇及建築工程
<a href="#">DEVB(PL)093</a>	00236	陳學鋒	82	(1) 樓宇及建築工程
<a href="#">DEVB(PL)094</a>	03233	周浩鼎	82	(1) 樓宇及建築工程
<a href="#">DEVB(PL)095</a>	02717	何俊賢	82	(1) 樓宇及建築工程
<a href="#">DEVB(PL)096</a>	01287	葉劉淑儀	82	(1) 樓宇及建築工程
<a href="#">DEVB(PL)097</a>	02278	郭偉強	82	(1) 樓宇及建築工程
<a href="#">DEVB(PL)098</a>	02281	郭偉強	82	(1) 樓宇及建築工程
<a href="#">DEVB(PL)099</a>	02282	郭偉強	82	(1) 樓宇及建築工程
<a href="#">DEVB(PL)100</a>	02537	劉國勳	82	(1) 樓宇及建築工程
<a href="#">DEVB(PL)101</a>	00788	李梓敬	82	(1) 樓宇及建築工程
<a href="#">DEVB(PL)102</a>	00789	李梓敬	82	(1) 樓宇及建築工程
<a href="#">DEVB(PL)103</a>	02109	梁熙	82	(1) 樓宇及建築工程
<a href="#">DEVB(PL)104</a>	03095	梁文廣	82	(1) 樓宇及建築工程
<a href="#">DEVB(PL)105</a>	01732	梁子穎	82	(1) 樓宇及建築工程
<a href="#">DEVB(PL)106</a>	00070	盧偉國	82	(1) 樓宇及建築工程
<a href="#">DEVB(PL)107</a>	01095	龍漢標	82	(1) 樓宇及建築工程
<a href="#">DEVB(PL)108</a>	02137	吳秋北	82	(1) 樓宇及建築工程
<a href="#">DEVB(PL)109</a>	02140	吳秋北	82	(1) 樓宇及建築工程
<a href="#">DEVB(PL)110</a>	02141	吳秋北	82	(1) 樓宇及建築工程
<a href="#">DEVB(PL)111</a>	02142	吳秋北	82	(1) 樓宇及建築工程
<a href="#">DEVB(PL)112</a>	02144	吳秋北	82	(1) 樓宇及建築工程
<a href="#">DEVB(PL)113</a>	02155	吳秋北	82	(1) 樓宇及建築工程
<a href="#">DEVB(PL)114</a>	00205	邵家輝	82	(1) 樓宇及建築工程
<a href="#">DEVB(PL)115</a>	02177	鄧家彪	82	(1) 樓宇及建築工程
<a href="#">DEVB(PL)116</a>	02179	鄧家彪	82	(1) 樓宇及建築工程
<a href="#">DEVB(PL)117</a>	02181	鄧家彪	82	(1) 樓宇及建築工程
<a href="#">DEVB(PL)118</a>	00006	謝偉銓	82	(1) 樓宇及建築工程
<a href="#">DEVB(PL)119</a>	02992	張欣宇	82	(1) 樓宇及建築工程
<a href="#">DEVB(PL)120</a>	03263	張欣宇	82	(1) 樓宇及建築工程
<a href="#">DEVB(PL)121</a>	00454	陳恒鑽	91	(1) 土地行政
<a href="#">DEVB(PL)122</a>	00131	陳月明	91	(1) 土地行政
<a href="#">DEVB(PL)123</a>	00136	陳月明	91	(1) 土地行政
<a href="#">DEVB(PL)124</a>	03300	周浩鼎	91	(1) 土地行政
<a href="#">DEVB(PL)125</a>	02712	何俊賢	91	(1) 土地行政
<a href="#">DEVB(PL)126</a>	01631	洪雯	91	(1) 土地行政
<a href="#">DEVB(PL)127</a>	02518	劉國勳	91	(1) 土地行政
<a href="#">DEVB(PL)128</a>	02519	劉國勳	91	(1) 土地行政
<a href="#">DEVB(PL)129</a>	02446	李浩然	91	(1) 土地行政
<a href="#">DEVB(PL)130</a>	02100	梁熙	91	(1) 土地行政
<a href="#">DEVB(PL)131</a>	01096	龍漢標	91	(1) 土地行政
<a href="#">DEVB(PL)132</a>	01097	龍漢標	91	
<a href="#">DEVB(PL)133</a>	01234	易志明	91	(1) 土地行政
<a href="#">DEVB(PL)134</a>	01235	易志明	91	(1) 土地行政
<a href="#">DEVB(PL)135</a>	02741	何俊賢	33	(3) 提供土地及基礎設施
<a href="#">DEVB(PL)136</a>	03898	陳月明	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)137</a>	03899	陳月明	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">DEVB(PL)138</a>	03902	陳月明	138	(2) 屋宇、地政及規劃

答覆編號	問題編號	議員姓名	總目	綱領
<a href="#"><u>DEVB(PL)139</u></a>	03882	鄭泳舜	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#"><u>DEVB(PL)140</u></a>	03889	鄭泳舜	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#"><u>DEVB(PL)141</u></a>	03474	梁熙	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#"><u>DEVB(PL)142</u></a>	03364	吳永嘉	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#"><u>DEVB(PL)143</u></a>	03917	吳永嘉	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#"><u>DEVB(PL)144</u></a>	03927	陳祖恒	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#"><u>DEVB(PL)145</u></a>	03804	狄志遠	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#"><u>DEVB(PL)146</u></a>	03813	周浩鼎	82	(1) 樓宇及建築工程
<a href="#"><u>DEVB(PL)147</u></a>	03993	何君堯	82	(1) 樓宇及建築工程
<a href="#"><u>DEVB(PL)148</u></a>	03853	洪雯	82	(1) 樓宇及建築工程
<a href="#"><u>DEVB(PL)149</u></a>	03795	何俊賢	91	(1) 土地行政
<a href="#"><u>DEVB(PL)150</u></a>	03796	何俊賢	91	(1) 土地行政
<a href="#"><u>DEVB(PL)151</u></a>	03797	何俊賢	91	(1) 土地行政
<a href="#"><u>DEVB(PL)152</u></a>	03852	洪雯	91	(1) 土地行政
<a href="#"><u>DEVB(PL)153</u></a>	04014	陳祖恒	91	(1) 土地行政
<a href="#"><u>DEVB(PL)154</u></a>	03312	吳永嘉	118	(2) 地區規劃
<a href="#"><u>DEVB(PL)155</u></a>	03990	黃英豪	51	(1) 獲取及分配產業

管制人員的答覆

(問題編號：1791)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (700) 一般非經常開支  
(項目 803 資助計劃以支援非政府機構善用空置政府用地)

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

就支援非政府機構善用空置政府用地作非牟利社區用途資助計劃，政府可否告知本會：

1. 收到的申請數字及詳情為何；
2. 不獲批准的宗數為何；如有，原因為何；
3. 平均處理申請需時為何？
4. 現時有多少幅空置政府用地及校舍，可供非政府機構以短期租約行使申請租用(按區議會分區表示)？

提問人：陳克勤議員(立法會內部參考編號：28)

答覆：

1. 及 2.  
截至 2025 年 2 月 28 日，發展局已接獲 40 宗申請，並批准當中 30 宗申請，讓非政府機構推行各項惠及社區的項目；餘下的申請正在處理中。獲批的 30 宗申請，詳情列於附件。
3. 一般而言，由非政府機構申請者提交所有必須文件(包括資助計劃的評審委員會秘書處要求提供作核實用途的證明文件)起計，平均需時約 4 個月完成評審 1 宗申請。

4. 截至2025年2月28日，有482幅空置政府用地(包括68個空置校舍)可供申請作短期租約用途。有關用地數目按地區表列如下：

區議會分區	土地數目 (包括空置校舍數目)
中西區	9 (0)
離島	58 (13)
九龍城	5 (0)
葵青	10 (2)
觀塘	1 (0)
北區	62 (11)
西貢	37 (8)
沙田	30 (5)
深水埗	8 (0)
南區	23 (1)
大埔	41 (8)
荃灣	7 (1)
屯門	32 (2)
灣仔	15 (0)
油尖旺	1 (1)
元朗	143 (16)
<b>總計</b>	<b>482 (68)</b>

由地政總署管理而可供申請作短期用途的空置政府用地及有關資料(包括個別用地的位置)，可在該署的「地理資訊地圖」網站([www.map.gov.hk/gm/map/search/faci/\\_VGS](http://www.map.gov.hk/gm/map/search/faci/_VGS))查閱。

**資助計劃以支援非政府機構善用空置政府用地  
截至2025年2月28日已獲批准撥款的申請**

	空置政府用地位置	申請機構名稱	用地的短期用途	獲批的資助額上限** (百萬元)	已發放資助額(百萬元) (截止2025年2月28日)	實際受惠人數(只適用於竣工並開始營運的項目)
<b>(一) 已完成建築工程</b>						
1	元朗南生圍 小商新村 (前「小商新村公立學校」)	神召會元朗 錦光堂	社區服務中心	7.5 (詳細設計及活化工程)	約5.9	逾90 000人次
2	堅尼地城 城西道	草圖文化	社區園圃	第一階段: 2.6 第二階段: 35.6 合共: 38.2	約37.4	逾200 000人次
3	元朗錦田	阿棍屋	動物領養中心	13.9 (詳細設計及建築工程)	約13.4	中心合共提供56個舍位，開幕至今共接收逾50隻流浪狗，當中8成來自新界東北，其中11隻狗隻獲有心人士領養，犬舍佔用率達9成。
4	摩星嶺域多利道(前「摩星嶺明愛中心」及前「摩星嶺明愛賽馬會宿舍」)	香港社區組織協會	過渡性房屋	7.4 (詳細設計、工地勘測及建築工程)	約5.6	至今曾向合共15戶(19名)有需要人士提供過渡性房屋單位，平均入住率逾9成。
5	北區打鼓嶺 (前「三和公立學校」)	香港導盲犬服務中心	導盲犬訓練學校	第一階段: 3.0 第二階段: 53.4 合共: 56.4	約47.8	逾89 000人次  中心開幕至今訓練了合共38隻導盲犬，舉辦了逾2 750個與導盲犬相關的訓練課程，共213名視障人士受惠。

	空置政府用地位置	申請機構名稱	用地的短期用途	獲批的資助額上限** (百萬元)	已發放資助額 (百萬元) (截止2025年 2月28日)	實際受惠人數 (只適用於竣工 並開始營運的 項目)
6	元朗丹桂村 (前「天主教英賢學校」)	Muhammadia Ghosia Islamic Association	社區服務中心	第一階段: 2.8 第二階段: 20.8 合共: 23.6	約21.5	逾41 300人次
7	鰂魚涌海濱	聖雅各福群會	康樂休憩處	第一階段: 1.3 第二階段: 58.7 合共: 60.0 <sup>@</sup>	約53.9	逾79 300人次
8	元朗新田 (前「竹慶公立學校」)	果園社企	社區服務中心	第一階段: 2.1 第二階段: 27.0 合共: 29.1	約22.7	逾2 200人次
9	元朗米埔 (前「冠英小學」)	Anfield Hearts Foundation	協助有特別教育需要兒童的非牟利學校	第一階段: 3.3 第二階段: 22.7 合共: 26.0	約21.1	學校現設有3班為特別教育需要兒童而設的班別，學生共26人。
10	天水圍屏山	天水圍社區發展網絡	漁農教育中心	第一階段: 2.0 第二階段: 13.2 合共: 15.2	約12.4	逾6 500人次
11	元朗錦田	香港拯救貓狗協會	動物領養中心	第一階段: 4.2 第二階段: 39.3 合共: 43.5	約36.9	中心合共提供150個舍位，開幕至今共接收逾250隻流浪貓狗，當中7成來自新界東北，其中138隻動物獲有心人士領養，貓舍和犬舍佔用率近8成。
12	油尖旺區 覺士道 (前「賈梅士 學校」)	香港話劇團	戲劇教育中心	第一階段: 8.3 第二階段: 50.8 合共: 59.1	約49.3	逾4 100人次

	空置政府用地位位置	申請機構名稱	用地的短期用途	獲批的資助額上限*#(百萬元)	已發放資助額(百萬元)(截止2025年2月28日)	實際受惠人數(只適用於竣工並開始營運的項目)
13	荃灣川龍(前「貫文學校」)	香港攝影文化協會	攝影資源中心	第一階段: 3.0 第二階段: 12.0 合共: 15.0	約8.6	逾4 000人次
14	灣仔肇輝台(前「番禺會所華仁小學」)	香港航空青年團	青少年訓練中心	第一階段: 5.0 第二階段: 34.8 合共: 39.8	約29.3	2025年3月開始營運，未有數據提供
15	沙田插桅杆村	惜食堂	非牟利食物製作中心	第一階段: 1.3 第二階段: 58.7 合共: 60.0 <sup>@</sup>	約56.6	預計將於2025年第2季開始運作，未有數據提供
16	葵涌業成街	香港社會服務聯會	過渡性房屋	第一階段: 2.9%	約2.3	至今曾向合共139戶(165名)有需要人士提供過渡性房屋單位，平均入住率近9成
17	荃灣海興路與海角街交界處	仁濟醫院董事局	過渡性房屋	第一階段: 3.3%	約3.2	至今曾向合共224戶(541名)有需要人士提供過渡性房屋單位，平均入住率逾9成
<b>(二) 現正進行建築工程</b>						
18	沙田多石街與沙田圍路交界處	中國香港乒乓總會	乒乓球訓練中心	第一階段: 4.9 第二階段: 52.0 合共: 56.9	約14.0	不適用^
19	紅磡海濱華信街	智樂兒童遊樂協會	公眾康樂及休憩空間	第一階段: 7.2 第二階段: 52.8 合共: 60.0	約26.8	不適用^

	空置政府用地位位置	申請機構名稱	用地的短期用途	獲批的資助額上限*#(百萬元)	已發放資助額(百萬元)(截止2025年2月28日)	實際受惠人數(只適用於竣工並開始營運的項目)
20	旺角水渠道與通菜街交界處	關注草根生活聯盟	社區服務中心	第一階段: 3.3 第二階段: 15.1 合共: 18.4	約2.7	不適用^
21	黃大仙龍翔道	中國舞蹈藝術團	舞蹈中心	第一階段: 6.9 第二階段: 63.1 合共: 70.0&	約11.5	不適用^
22	屯門新平街(前「聖西門學校」)	貓狗領養慈善協會	動物領養中心	第一階段: 7.4 第二階段: 62.6 合共: 70.0&	約15.4	不適用^
23	大埔下黃宜拗(前「魚類統營處大埔小學」)	可愛忠實之家	殘疾人士院舍	第二階段: 70.0@& (機構已自行承擔第一階段詳細設計所需的費用)	0	不適用^
24	近大潭水塘	香港童軍總會	海上活動中心	第一階段: 3.7 第二階段: 28.5 合共: 32.2	約1.6	不適用^
25	北區沙頭角(前「敬修公立學校」)	蓮麻坑村慈善基金	客家文化中心	第一階段: 6.6 第二階段: 40.8 合共: 47.4	約6.4	不適用^
26	沙田石門	基督教宣道會香港區聯會	社區服務中心	第一階段: 3.8 第二階段: 32.2 合共: 36.0	約1.4	不適用^

**(三) 現正進行詳細設計及工地勘測**

27	大埔汀角村(前「明德公立學校」)	正向生命協會	協助有特別教育需要兒童的非牟利幼稚園	第一階段: 6.9	約1.6	不適用^
----	------------------	--------	--------------------	--------------	------	------

	空置政府用地位位置	申請機構名稱	用地的短期用途	獲批的資助額上限*#(百萬元)	已發放資助額(百萬元)(截止2025年2月28日)	實際受惠人數(只適用於竣工並開始營運的項目)
28	屯門良才里	香港管線專業學會	非牟利管線訓練中心	第一階段: 4.0	約0.6	不適用^
29	北區打鼓嶺(前「坪洋公立學校」)	鴻熙倫慈善基金會	青年中心	第一階段: 9.5	約2.5	不適用^
30	大嶼山石壁(前「東灣莫羅瑞華學校」)	基督教新生協會	戒毒治療及康復中心	第一階段: 12.0	約1.3	不適用^

註：

- \* 一般來說，視乎個別項目的工程規模，發展局會分階段審批及處理資助申請。我們會考慮先批出第一階段就詳細設計及工地勘測申請的費用，以便機構先展開前期工作。待項目的詳細設計及建築工程的成本估算較為確定時，發展局才考慮批出第二階段的資助(即工程撥款)。
- # 發展局會根據申請表格中填報的預算復修工程開支，與申請機構商討及釐清基本和必需的擬議工程範圍及成本估算。在核實相關資料，並經項目工料測量師估算及詳細設計完成後，評審委員會會考慮及決定個別項目的資助上限。實際發放的資助額會根據個別項目的實際開支以實報實銷形式分期發放。
- ^ 在考慮有關申請時，資助計劃的評審委員會已審視申請機構的經驗及能力、擬議項目的社會效益及可行性等，以確保資助能用得其所。
- @ 項目7, 15及23的申請機構有尋求資助計劃以外的其他資金來源(包括申請機構自行承擔費用及／或獲其他贊助)，以支付項目第一及／或第二階段的費用。
- % 鑑於前運輸及房屋局已在2020年3月6日獲立法會財務委員會批准開立一筆為數50億元的非經常開支承擔額，以推行「支援非政府機構推行過渡性房屋項目的資助計劃」，因此其後所有過渡性房屋的資助項目，即項目編號16和17餘下的建築工程費用，由該計劃所設的機制審批及處理。
- & 優化措施自2024年7月推出以來，共有3個項目(21, 22及23)受惠於提高的項目資助上限，包括2個用地面積超過2 000平方米的項目(即項目22及23)及1個用地缺乏車輛通道連接的項目(即項目21)。這3個項目獲批的資助上限各提高1,000 萬元至7,000 萬元。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：0465)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)分目： (000) 運作開支綱領： (2) 屋宇、地政及規劃管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)局長： 發展局局長問題：

就2幅分別位於洪水橋及元朗用作發展多層現代產業大樓的用地進行招標工作，政府表示在推動相關產業發展之餘，以具土地效益的方式整合受政府清拆行動影響的部分棕地作業並提供機會讓它們升級轉型，就此：

1. 請具體說明「以具土地效益的方式」及「提供機會讓他們升級轉型」的含義；
2. 請具體解釋上述做法帶來的經濟收入，以及持續時間。

提問人：陳恒鑽議員(立法會內部參考編號：25)答覆：

政府將在未來數年大幅增加收地以推進北部都會區發展，當中包括收回現有棕地改造作發展。目前，不少棕地作業以低密度形式使用土地，缺乏土地使用效益。如果棕地作業「上樓」，即同一土地面積將可容納更多棕地作業，便能提升土地使用效益。目前，新界農地租金相對便宜，棕地作業者會傾向租用大面積以維持運作效率。如「上樓」的話，可租用的面積大多較目前小，催使作業者考慮使用例如科技或自動化設備以提升工作效率並減低對空間的需求，我們相信這有助行業升級轉型。

政府先後於2024年3月及10月以「雙信封制」方式進行公開招標，出售兩幅分別位於元朗及洪水橋的用地發展多層現代產業大樓。兩幅用地是為落實兩個政策目標而推出的首批多層現代產業大樓用地，兩個目標為：推動產業發展，以及為受政府發展項目影響的部分棕地作業提供樓面讓它們升級轉型。在「雙信封制」下，投標者須分別提交非價格建議和價格建議(分別佔評分比率70%和30%)，讓政府可以考慮地價以外有關大樓如何帶動產業

發展和協助整合受影響棕地作業者等非價格因素，以揀選最適合的中標者。具體而言，非價格建議的評審準則涵蓋與容納棕地作業相關的範疇，例如是否能夠提供較好設計增加彈性以容納更多不同種類的棕地作業、提供資源、技術及培訓協助大樓內的棕地作業促進自動化或機械化作業等。

發展局於2025年3月20日公布因應市場最新意見將會在不影響政策原意下修訂部分招標條款，讓項目有較合理的投資回報，也讓政策目標與參與投標企業的擬議發展更好協調，以便鼓勵企業競投。兩幅用地的招標期限亦相應延長至2025年7月25日。此舉是考慮到近日有一些潛在投標者表示支持政府發展多層現代產業大樓用地的政策目標，但因應項目涉及大額投資及市場的最新情況，希望政府可考慮調整招標條款。

經調整的招標條款會指明在大樓落成後，政府將以象徵式租金向投得用地的企業租用大樓的部分樓面為期10年，再由政府或政府委託的機構管理和以優惠租金轉租予受政府發展項目影響的棕地作業者，可涵蓋行業包括物流和貨運及／或車輛維修。

棕地作業正支援建造、物流、運輸、回收等行業的發展，對香港經濟和就業市場有一定貢獻。我們期望多層現代產業大樓可為有關行業提供繼續營運的空間，推動有關行業升級轉型，提升香港的整體經濟增長潛力。

- 完 -

### 管制人員的答覆

(問題編號：0466)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000) 運作開支

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

就連同教育局推出先導計劃，鼓勵市場以自資和私營方式改裝酒店和其他商廈為學生宿舍，增加學生宿舍供應，請問：

1. 過去1年在此計劃下增加的學生宿位是多少？
2. 在規劃、地政、建築圖則審批方面拆牆鬆綁，平均減少多少審批時間？

提問人：陳恒鑽議員(立法會內部參考編號：26)

答覆：

按2024年《施政報告》公布，為鞏固香港作為國際專上教育樞紐的地位，教育局將聯同發展局在2025年上半年推出計劃，在規劃、地政、建築圖則審批方面拆牆鬆綁，鼓勵市場以自資和私營方式改裝酒店和其他商廈，增加學生宿舍供應。發展局轄下項目促進辦事處會為這些項目提供一站式諮詢便利服務。

計劃預計在2025年上半年推出，現時未有相關統計數字，但政策方向是改裝所涉及的審批程序盡量從簡和標準化，增加市場參與意欲。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：3108)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000) 運作開支

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

就善用海濱資源事宜。

1. 演辭中提到，今年將於中環、灣仔、北角及尖沙咀的海濱增設輕食飲品攤檔，以提升遊客體驗。有關計劃具體詳情及涉及的人手及預算開支為何？相關輕食飲品攤檔會否包括固定攤檔與流動攤檔？政府有否考慮重新引入美食車？如會，詳情為何；如否，原因為何？
2. 現時當局已在灣仔、九龍東觀塘和茶果嶺的海濱設立潮流輕食飲品智慧售賣點。截至目前，相關智慧售賣點的具體成效如何？有否統計其對帶動人流的具體人次？
3. 為善用海濱資源，當局除了在相關海濱引入輕食飲品攤檔外，未來會否考慮加入消閒與藝術元素，或舉辦展覽、市集、青年活動等？如有，具體詳情及預算開支為何？如否，原因為何？

提問人：陳凱欣議員(立法會內部參考編號：51)

答覆：

政府一直致力優化維港海濱，並在合適地點，以試點方式引入餐飲、零售及娛樂等商業設施，為遊人帶來方便。發展局在2024年已於灣仔、觀塘及茶果嶺海濱設立智能售賣點，提供潮流輕食、特色飲品和玩意。3個售賣點目前營運了約3至7個月，整體運作大致暢順。我們會持續留意銷售情況和成效，部署下一步的安排。

我們2025年更會在中環、灣仔、北角和尖沙咀海濱合共4個人流較旺的地點，加設輕食飲品攤檔，為遊人帶來更好體驗。首階段會在上述4個地點各設置

一些攤檔。我們會在落實有關地點和安排前，諮詢相關持份者，包括海濱事務委員會及地區人士等。我們會參考市場情況及過去的經驗，嘗試以較嶄新的模式(例如在營運時間和地點上較具彈性)在海濱場地提供輕食飲品，鼓勵有意經營餐飲的人士包括年青人參與。發展局會以所得撥款應付有關開支及以現有人手應付有關工作。

首階段的攤檔將集中提供輕食飲品，我們會在檢視其成效後再擬訂下一階段的計劃，包括引入表演和文化藝術等元素。如其他機構或部門有意在海濱場地舉行展覽、市集或青年活動，我們會一如既往積極配合。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：0221)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)分目： (000) 運作開支綱領： (2) 屋宇、地政及規劃管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)局長： 發展局局長問題：

發展局統籌和監督由市區重建局(「市建局」)成立的「強拍條例小業主支援中心」(「支援中心」)，去年8月底正式投入服務，為受強拍申請影響的小業主提供一站式全面支援服務，政府可否告知：

1. 「支援中心」現時與多少間指定非政府機構，以及專業團體合作並提供服務？請列出合作名單及涉及金額？
2. 「支援中心」服務開展至今，合共有多少人求助？請以表列形式求助人所需的服務範疇，例如調解、法律服務轉介、尋找替代居所、情緒輔導等？上述服務涉及多少人手？

提問人：陳學鋒議員(立法會內部參考編號：14)答覆：

1. 為了在加快舊樓重建與保障業主權益之間取得平衡，發展局於2024年8月成立「強拍條例小業主專責辦事處」(下稱「專責辦事處」)，並委託及督導由市區重建局(下稱「市建局」)設立的「強拍條例小業主支援中心」(下稱「支援中心」)，在強拍申請的不同階段為小業主提供一站式、更全面和到位的支援服務。「支援中心」於2024年8月投入服務，其運作完全獨立於市建局，直接向發展局轄下的「專責辦事處」負責。

「支援中心」與受委聘的非政府機構及相關專業服務機構／專業人士(包括「香港測量師學會」、「香港調解資歷評審協會有限公司」、「香港國際仲裁中心」、「香港調解會」、「香港和解中心」、「聯合調解專線辦事處」、由香港司法機構設立的「綜合調解辦事處」，以及合共

約170位義務律師、測量師及認可調解員)合作，加強地區宣傳和公眾教育，提升公眾及舊樓小業主對私人樓宇收購活動及強拍申請機制的認識，亦會為受強拍申請影響的小業主提供一系列的專業服務和支援。

在2024-25年度，受委聘的非政府機構透過公開招標方式獲得相關服務合約，一年的服務合約總額約為320萬元。此外，「支援中心」會向提供初步專業諮詢服務的律師及測量師給予象徵式的酬金、為小業主提供調解資助及以優惠價提供相關物業的估值報告予小業主參考；所涉資源由市建局提供，並不涉及政府開支。

2. 由2024年8月至2025年2月底，土地審裁處共接獲3宗強拍申請。「支援中心」已主動向受影響的小業主提供支援服務，向他們講解強拍的法律程序及不同階段的支援服務，以及安排公眾教育講座。主要服務統計數字如下一

主要服務	次數／宗數	參與人數
(a) 調解員訓練工作坊	1	約50
(b) 公眾及地區組織講座	9	約430
(c) 初步專業諮詢服務	2	6
(d) 調解講座	1	1
(e) 協助安排調解會議	1	7
(f) 情緒輔導	不適用	14
(g) 搬遷支援	不適用	8
(h) 其他個案支援服務(包括受「支援中心」成立前的強拍申請和樓宇收購活動影響的小業主)	不適用	約120

2024-25年度，「支援中心」及受委聘的非政府機構分別聘用2名及6名員工負責提供上述的強拍支援服務。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：0226)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)分目： (000) 運作開支綱領： (2) 屋宇、地政及規劃管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)局長： 發展局局長問題：

政府曾於2012年為前南丫石礦場的未來土地用途及工程規劃，進行可行性研究，探討石礦場的發展潛力，但計劃一直擱置。《行政長官2023年施政報告》提出於去年完成研究該20公頃用地的發展方向，例如長者住宅、「人才公寓」及促進島嶼旅遊等。在2025-26年度需要特別留意的事項提到2025年第1季展開就前南丫石礦場用地發展的意向調查。政府可否告知：

- 1) 即將展開的意向調查，與2012年的可行性研究的內容，兩者有否相同之處？這2項調查的開支為何？
- 2) 今次意向調查的內容詳情為何，會否包括引入度假酒店、優質營地、低密度住宅等等？預計今次調查會涉及多少人手？
- 3) 會否善用香港離島多元化特色，辦串遊島嶼，如在梅窩、坪洲、長洲和大澳之間形成島嶼網絡，提供多元化的旅遊產品？若會，政府有否評估這項目會帶來多少收益？

提問人：陳學鋒議員(立法會內部參考編號：15)答覆：

1)及2)

政府一直希望就前南丫石礦場用地的未來用途尋求最合適的方案，當局在2012年曾進行可行性研究，其後在2017年展開發展意向調查，就一個以「旅遊及房屋」為主題的方案了解市場的意向，唯當時市場對相關方案發展的意欲不大，因此未有進一步推展。2017年所進行的發展意向調查涉及約310萬元。

政府在2023年開展另一項研究，重新審視石礦場用地的土地規劃、發展模式、基建設施、交通配套及整體發展的成本效益。為配合香港致力促進「無處不旅遊」的主題，發掘更多特色郊外和海岸旅遊路線並完善

配套，政府建議善用前南丫石礦場用地本身優美的環境和人工湖、鄰近鄉村、行山徑和海鮮街的地利，以及用地對出的水體，把該處發展成毗臨湖畔、背靠山嶺的高端度假村(包括優質營地設施)，並附設世界級遊艇會及低密度住宅。相比2017年的發展方案，這次研究擬議的發展方案更為著重推動旅遊、康樂及遊艇產業，而住宅發展的規模亦有所調低。政府已完成技術研究，亦進行了財務可行性分析。政府已在4月初邀請市場提交參與發展意向書。此次的發展意向調查工作由發展局及土木工程拓展署現有人手負責，不涉及額外開支。

- 3) 我們同意石礦場的發展可與島上以至島外的景點連結，發揮更大的旅遊康樂潛力，因此我們在上述的意向調查亦有邀請市場就如何聯同其他離島的現有及新景點產生協同效應和推廣島嶼旅遊提出意見。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：0228)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000) 運作開支

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

在二零二五至二六年度需要特別留意的事項，發展局將會繼續統籌和推展「躍動港島南」計劃下不同項目和措施，包括擴建香港仔避風塘項目及有關改善「躍動港島南」重點地區內行人環境、交通和休憩空間的全面建議，並繼續統籌和推展「活力環島長廊」的相關工程。政府可否告知：

1. 有關發展局獲預留 65 億元的專項撥款，和海濱事務委員會攜手推動 13 個重點項目。請列出相關項目的內容、進度及每項開支為何；
2. 《2022年施政報告》提出在香港島建造「活力環島長廊」，全長約 60 公里，連接港島北岸海濱長廊及南區多條現有海濱及郊野步行徑。請問上述計劃進度如何？預計何時完成？有否評估該計劃帶來多少額外的遊人？
3. 《2024年施政報告》提出多項措施，包括在香港仔避風塘擴建部分、前南丫石礦場和紅磡站臨海用地 3 個地點推動遊艇旅遊。上述 3 個地點的定位及分工為何？預計每個地點的改造工程涉及多少金額？

提問人：陳學鋒議員(立法會內部參考編號：16)

答覆：

就提問各部分(當中包括「躍動港島南」計劃下的項目和涉及維港海濱及其他地點的項目)，我們回覆如下。

## 活力環島長廊

為連接港島北岸海濱長廊及南區多條現有海濱及郊野步行徑，《2022年施政報告》宣布在香港島建造全長約60公里的「活力環島長廊」。長廊至今已駁通八成，我們的目標是在2027年底前駁通九成長廊，並於2031年底前大致完成餘下工程。

- 就港島北岸海濱長廊的部分，東岸板道西段已於2025年1月開放予公眾使用，餘下部分預計下半年陸續完成。東岸板道全面開放後，整條長約13公里、連貫堅尼地城至筲箕灣的海濱便正式打通。
- 就連接港島北岸海濱長廊及南區多條現有海濱及郊野步行徑的部分，土木工程拓展署已於2023年5月就需駁通及改善的不同路段展開可行性研究，而部分工程亦已陸續展開及完成，包括已開放給市民享用的沙灣石灘新步行徑、大潭篤水壩至港島徑第七段的新行山徑，以及正在興建連接瀑布灣公園和數碼港道的行人天橋、南灣至舂坎角新行山徑等。

隨著港島北岸海濱長廊全面開通，以及「活力環島長廊」其他部分的駁通工程陸續展開及完成，預期將會吸引更多市民及遊客到訪。

## 優化維港海濱

政府一直致力優化維港海濱，以「先駁通、再優化」的策略打通維港兩岸海濱長廊和提供優質的公共空間，當中包括連貫堅尼地城至筲箕灣的港島北岸海濱長廊。在優化維港海濱方面，政府一直透過65億元優化海濱專項撥款，積極推展多個項目，有關項目及其進展載於附件。當中，繼東岸板道西段於2025年1月開放後，板道東段、紅磡都市公園(第二期)及西營盤東邊街北休憩用地亦會在2025年內完成。

## 推動遊艇旅遊

《2024年施政報告》提出邀請市場在香港仔避風塘擴建部分、前南丫石礦場和紅磡站臨海用地3個地點建設及營運遊艇停泊設施。建議由發展局提出，主要因為我們在上述3個地點正進行與土地用途相關研究，考慮過岸上環境和水體情況後，認為可通過增加遊艇泊位，一方面帶動遊艇旅遊，另一方面推動遊艇產業發展。

我們已於2025年1月及4月初邀請市場分別就於香港仔避風塘擴建部分及前南丫石礦場兩個地點發展遊艇停泊設施提交意向書，以制訂合適的發展參數及其他細節。

- 在「躍動港島南」計劃下，政府將以工務工程計劃擴建香港仔避風塘，增加公共繫泊避風泊位，以應對在港島南部避風泊位的地區需求，特別是遊樂船隻。南區一直是遊艇活動的熱點，政府希望把握擴建香港

仔避風塘的契機，利用部分經擴建的水體由市場發展遊艇停泊設施。同時，項目可與附近的消閒玩樂設施產生協同效應，並與南區淺水灣、深水灣等豐富藍綠資源連結，增添該區對本地和海外遊客的吸引力。

- 就前南丫石礦場發展計劃而言，其擬議遊艇停泊設施將與整個毗連用地上及其周邊水體所提供的休閒度假和戶外康樂等設施產生協同效應，並配合前石礦場本身優美的環境和人工湖，以及鄰近鄉村、行山徑和海鮮街的地利，讓整個發展計劃帶動南丫島的活力，為本地和海外遊客增添具特色的離島旅遊亮點。

有關工程造價，將視乎當局在聽取市場意見後釐定的發展參數，以及日後在投標階段入標的私人機構按有關參數提出的發展方案。

至於紅磡站附近的臨海及前碼頭用地，香港鐵路有限公司(港鐵公司)已應政府邀請為重新規劃該用地作研究，建議將該處打造成海濱新地標，興建具特色的商業及住宅項目，並利用附近的水體建設遊艇停泊設施及引入水上休閒元素。擬議的遊艇停泊設施將會與岸上的零售、餐飲及娛樂設施串連結合起來，以期在釋放紅磡區的商住發展潛力的同時，為旅客提供多元的旅遊體驗。我們會在4月就土地用途諮詢立法會發展事務委員會和其他持份者的意見。在完成詳細技術評估及敲定發展計劃及參數後，我們會在稍後階段為所涉及的工程費用進行估算。

## 適用於維港海濱地帶的**65億元**優化海濱專項撥款的項目

	項目 (#全面開放； *正進行工程； ^規劃中)	面積 (公頃)	新海濱長廊總長度 (米)	項目詳情／進度
<b>港島</b>				
1.	西營盤東邊街北休憩用地*	1.32	/	立法會就這項工程在2022年4月批准撥款約2.07億元。建造工程在2022年7月展開，預計在2025年完成。
2.	中西區海濱長廊(中環段)與香港會議展覽中心之間的海濱長廊 <sup>#</sup>	1.40	560	項目已完成，用地已在2021年4月開放予市民享用。
3.	灣仔北慶典主題區 <sup>^</sup>	1.85	/	用地目前開放予市民享用。我們亦正推動在鄰近的灣仔北會展站上蓋用地的發展，提供活動場地，打造成新地標。
4.	灣仔北渡輪碼頭畔主題區 <sup>#</sup>	4.04	412	部分用地自2020年12月起已分階段開放予市民享用，而海濱部分自2021年10月起全面開放。我們亦正推動灣仔北會展站上蓋用地的發展，提供活動場地，打造成新地標。
5.	灣仔北水上運動及康樂主題區 <sup>#</sup>	1.39	770	項目已完成，並已於2023年12月全面開放。
6.	銅鑼灣活力避風塘主題區 <sup>#</sup>	2.53	317	在維園道附近的海濱長廊優化工程及建造海岸堤階等設施完成後，主題區已在2022年9月開放予市民享用。

	項目 (#全面開放； *正進行工程； ^規劃中)	面積 (公頃)	新海濱長廊總長度 (米)	項目詳情／進度
7.	北角東岸公園主題區*	4.70	772	立法會在2024年10月批准撥款約6.936億元推展工程，包括優化現已開放的第一期用地(即屈臣道以西用地)；進行餘下部分(即屈臣道以東用地)的建造工程；以及優化毗鄰的油街休憩處。建造工程已在2024年11月展開，預計2028年完成。
8.	東區走廊下之行人板道(東岸板道)*	/	1 800	立法會就這項工程在2021年10月批准撥款約16.8億元。板道西段(包括經優化的北角海濱花園)已在2025年初開放，板道東段預計2025年下半年陸續完成。
<b>九龍及荃灣</b>				
9.	荃灣海濱優化^	2.05	/	按「先駁通，再優化」的原則，第一期(即海安路沿途一段海濱長廊)已完成，並由2019年9月至2021年4月起分階段開放。至於第二期(即海安路至海興路的一段)，相關路段已全面開放，現正就優化工程進行規劃。
10.	啟德都會公園^	12.80	583	啟德都會公園用地面向土瓜灣避風塘一段長約580米長的海濱長廊，已於2024年12月以「先駁通，再優化」的策略率先開放讓公眾享用，以配合剛開放的啟德體育園、承豐道公園，及啟德前跑道東南面逐步落成的私人發展公眾休憩空間。而啟德都會公園用地內毗連啟德體育園和承豐道公園的園景平台亦即將展開工程，預計於2026年內完成。此外，市區重建局亦計劃在啟德都會公園用地內提供11人足球場。至於公園用地內的其他部分，短期而言主要仍需用作區

	項目 (#全面開放； *正進行工程； ^規劃中)	面積 (公頃)	新海濱長廊總長度 (米)	項目詳情／進度
				內大型基礎建造工程(如中九龍幹線、啟德智慧綠色集體運輸系統等)有關工地。視乎有關工程項目的建設進程，長遠而言仍將發展為都會公園餘下部分。
11.	茶果嶺海濱(即九龍東(茶果嶺)職業訓練局新校舍發展計劃的海濱長廊)^	4.50	1 043	這個海濱長廊項目屬毗鄰的職業訓練局校園發展項目的一部分。在立法會於2022年7月就施工前工程批准撥款後，項目倡議人已委聘顧問制定海濱長廊的詳細設計。同時，鄰近觀塘污水泵房的海濱用地已於2023年8月啟用(即茶果嶺海濱公園)。
12.	紅磡都市公園*	2.20	/	第一期已於2024年年初開放予市民享用。第二期工程預計2025年完成。為推動海濱發展的「地方營造」，部分用地由一間非政府機構以短期租約形式使用，將提供為兒童特別設計的遊樂設施。有關工程現正進行並預計2025年內完成。
<b>其他</b>				
13.	「改善海濱與內陸間遊客體驗與連繫的顧問研究」及「海濱設計指引及優化水陸連接措施的顧問研究」	不適用	不適用	顧問已分別於2024年6月及11月聽取海濱事務委員會委員的意見，並完成總結報告書。有關報告書可為日後的海濱發展項目及改善工程的設計方向提供實用的參考。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：0229)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)分目： (000) 運作開支綱領： (2) 屋宇、地政及規劃管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)局長： 發展局局長問題：

立法會法案委員會審議《2024年保護海港(修訂)條例草案》(《條例草案》)的工作，以期條例草案可在2025年獲立法會通過。政府可否告知：

1. 繼東區走廊下的「東岸板道」竣工，有否預計在《條例草案》通過後，何時會開展堅尼地城海旁工程，以打通一條連貫堅尼地城至筲箕灣的海濱長廊？預計會涉及多少費用？
2. 《條例草案》通過後，政府在未來3年有否一個預計的工程計劃及時間表？上述計劃預計涉及多少人手？

提問人：陳學鋒議員(立法會內部參考編號：17)答覆：

就提問述及的東岸板道，其西段已於 2025 年 1 月開放予公眾使用，餘下部分預計下半年陸續完成。東岸板道全面開放後，整條長約 13 公里、連貫堅尼地城至筲箕灣的海濱便正式打通。儘管如此，我們亦明白地區對於在堅彌地城新海旁興建行人板道的期盼。

《2024 年保護海港(修訂)條例草案》(《條例草案》)旨在透過修訂現有法例，一方面訂明更清晰機制規管於維港進行的填海工程尤其是大型填海工程，以保護維港，另一方面簡化為改善維港而進行的小規模填海工程機制，拆牆鬆綁，便利促進優化海濱供市民享用和加強海港功能的工作。

現時，堅彌地城新海旁面向維港的路段為行車道，遊人在路旁欣賞日落，對自身及其他道路使用者均構成安全風險。《條例草案》所載的擬議修訂

將會為我們在推進改善海港填海工程(包括興建行人板道)方面給予更大靈活性。

《條例草案》獲通過後，我們會視乎可動用的資源作部署，與不同界別互動交流，探討在合適的地方推展能提升維港兩岸旅遊配套設施的改善海港工程，進一步善用維港的海濱資源。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：0231)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (700) 一般非經常開支  
(項目 802 樓宇更新大行動 2.0)

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

第三輪「樓宇更新大行動 2.0」(「2.0行動」)已於2023年9月30日截止申請，現時尚有23億多港元結餘。政府可否告知本會：

1. 樓宇更新大行動2.0已推出三輪計劃，請以區議會劃分每輪計劃惠及多少幢樓宇；以及每個申請涉款金額；
2. 第一至第三輪計劃的審批工作，每輪涉及多少人手？政府會否再推出第四輪計劃？若會，預留多少人手負責審批，以及預計每宗個案的平均審批時間為何；
3. 請以區議會劃分，全港介乎30至39年、40至49年、50年樓齡或以上的樓宇數目為何；這批樓宇有多少幢已接獲屋宇署發出的驗樓通知書；以及當中已參加或申請「2.0行動」資助計劃，與已收到通知書的佔比為何？

提問人：陳學鋒議員(立法會內部參考編號：18)

答覆：

1. 「樓宇更新大行動2.0」(「2.0行動」)涵蓋兩類樓宇。第一類別樓宇為該些業主有意根據強制驗樓計劃<sup>(1)</sup>自行為其樓宇籌組檢驗及修葺工程的樓宇，合資格樓宇的業主可於指定期限內向市區重建局(市建局)提出申請。第二類別樓宇則為仍未遵辦強制驗樓通知、而相關業主在統籌所需的檢驗及修葺工程上有困難。屋宇署會按風險主動挑選第二類別樓宇(即非由業主提出申請)，行使其法定權力代業主進行所需的檢驗及

修葺工程，並於事後向業主追討有關費用。第二類別樓宇的合資格業主可申領「2.0行動」的津貼，抵償工程涉及的全數或部分費用。

截至2024年，有3 599幢樓宇(1 655幢第一類別樓宇及1 944幢第二類別樓宇)受惠於「2.0行動」。申請獲原則上批准的第一類別樓宇數目、屋宇署挑選的第二類別樓宇數目，以及第一、第二及第三輪「2.0行動」獲批津貼金額，按地區分布表列如下：

	申請獲原則上批准的第一類別樓宇數目 <sup>(2)</sup>			屋宇署挑選的第二類別樓宇數目			獲批津貼 <sup>(3)</sup> (千元)		
	第一輪	第二輪	第三輪	第一輪	第二輪	第三輪	第一輪	第二輪	第三輪
中西區	38	71	47	38	93	10	7,990	9,650	340
東區	32	36	33	32	41	2	19,620	18,710	0
九龍城	61	76	52	135	203	23	66,460	14,570	190
葵青	0	14	9	0	5	6	0	23,890	50
觀塘	12	41	19	5	13	8	8,310	17,370	50
北區	1	12	16	7	41	7	330	1,180	0
離島	0	1	1	0	0	1	0	0	0
西貢	1	0	0	0	4	0	90	0	0
深水埗	70	136	56	196	205	43	54,050	47,190	280
沙田	0	5	25	0	5	1	0	2,160	0
南區	4	12	16	10	9	1	1,380	880	93,970
大埔	0	19	16	6	27	6	370	4,400	0
荃灣	20	39	13	17	39	10	3,460	15,540	90
屯門	0	6	20	0	10	0	0	4,150	0
灣仔	35	36	33	32	63	15	13,080	9,840	140
黃大仙	18	26	10	7	30	14	6,390	4,360	290
油尖旺	146	205	63	188	267	57	87,200	39,780	1,920
元朗	1	37	15	2	8	2	0	8,190	560
總計	<b>439</b>	<b>772</b>	<b>444</b>	<b>675</b>	<b>1 063</b>	<b>206</b>	<b>268,730</b>	<b>221,860</b>	<b>97,880</b>

第一輪：2021年3月31日或之前，第一輪「2.0行動」下涉及第一類別樓宇或屋宇署挑選的第二類別樓宇的申請。

第二輪：2021年4月1日至2024年4月30日，第二輪「2.0行動」下涉及第一類別樓宇或屋宇署挑選的第二類別樓宇的申請。

第三輪：2024年4月30日之後，第三輪「2.0行動」下涉及第一類別樓宇或屋宇署挑選的第二類別樓宇的申請。

註<sup>(1)</sup>：根據強制驗樓計劃，樓齡達30年或以上的樓宇(不超過三層高的住用樓宇除外)的業主在接獲法定通知後，必須就樓宇的公用部分、外牆及伸出物或招牌進行訂明檢驗及檢驗後認為需要進行的訂明修葺工程。

註<sup>(2)</sup>：「2.0行動」第一類別樓宇的申請須以大廈公契為單位提出。部分樓宇可能有超過1份大廈公契，而部分公契可能涵蓋超過1幢樓宇。因此，接獲的申請數目未必對應當中涉及的樓宇數目。

註<sup>(3)</sup>： 獲批資助(截至2024年)包括已發放和承諾發放的津貼金額。有關金額並不代表列表中所有樓宇涉及的津貼金額，原因是許多參與計劃的樓宇仍未達到個別單位自住業主可提交津貼申請的階段。

2. 市建局在一站式的樓宇復修綜合支援計劃下負責執行「2.0行動」，並會以其自身資源承擔相關的行政費用。市建局並沒有單就執行「2.0行動」所涉及的開支和人手備存分項數字。

為免新增工程在同一時間大幅飆升而對樓宇維修保養市場造成不必要的壓力，市建局一貫的做法是分階段處理「2.0行動」的申請，在截止申請後一至兩年半內分批發出原則上批准通知書。

就第三輪申請而言，市建局共接獲1 264宗有效申請，涉及1 600幢樓宇。市建局已由2024年5月開始分批發出原則上批准通知書，預計最後一批通知書將在2026年9月發出。。

我們會因應「2.0 行動」資助的使用情況，適時考慮是否推出新一輪「2.0 行動」。

3. 截至2024年，樓齡介乎30至39年、40至49年及50年樓齡或以上的私人樓宇數目、各樓齡組別樓宇中獲屋宇署發出強制驗樓通知的樓宇數目、此等樓宇中接獲的申請涉及的第一類別樓宇數目及獲選的第二類別樓宇數目，以及已參加「2.0行動」的樓宇(即第一及第二類別樓宇)在獲發強制驗樓通知的樓宇中的佔比，按地區分布表列如下：

#### 樓齡介乎30至39年

	(a) 樓齡介乎 30至39年 的樓宇 數目 <sup>(4)</sup>	(b) 獲發強制 驗樓通知 的樓宇 數目	(c) (b)項中已申請「2.0行動」的 樓宇數目		(e) 接獲的申請 涉及的 第一類別 樓宇 <sup>(5)</sup>	百分比 (%) [(e)/(b)]
			接獲的申請 涉及的 第一類別 樓宇 <sup>(5)</sup>	屋宇署 挑選的 第二類別 樓宇 <sup>(6)</sup>		
中西區	554	4	3	0	3	75%
東區	428	19	0	0	0	0%
九龍城	345	8	0	0	0	0%
葵青	172	6	0	0	0	0%
觀塘	232	2	2	0	2	100%
北區	295	1	0	0	0	0%
離島	180	0	0	0	0	/
西貢	139	0	0	0	0	/
深水埗	286	40	0	0	0	0%
沙田	454	11	7	0	7	64%
南區	495	4	0	0	0	0%
大埔	273	18	7	0	7	39%
荃灣	246	3	0	0	0	0%
屯門	361	11	0	0	0	0%

	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	百分比 (%) [(e)/(b)]
	樓齡介乎 30至39年 的樓宇 數目 <sup>(4)</sup>	(a)項中 獲發強制 驗樓通知 的樓宇 數目	(b)項中已申請「2.0行動」的 樓宇數目			
灣仔	379	1	0	0	0	0%
黃大仙	70	0	0	0	0	/
油尖旺	334	4	1	0	1	25%
元朗	276	1	0	0	0	0%
總計	<b>5 519</b>	<b>133</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	15%

### 樓齡介乎40至49年

	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	百分比 (%) [(e)/(b)]
	樓齡介乎 40至49年 的樓宇 數目 <sup>(4)</sup>	(a)項中 獲發強制 驗樓通知 的樓宇 數目	(b)項中已申請「2.0行動」的 樓宇數目			
中西區	667	207	59	21	80	39%
東區	402	129	31	6	37	29%
九龍城	568	223	57	23	80	36%
葵青	249	68	21	2	23	34%
觀塘	254	123	17	0	17	14%
北區	110	67	12	5	17	25%
離島	93	35	22	0	22	63%
西貢	49	8	0	4	4	50%
深水埗	403	207	70	43	113	55%
沙田	276	79	7	5	12	15%
南區	327	119	25	3	28	24%
大埔	188	59	29	19	48	81%
荃灣	124	45	34	2	36	80%
屯門	194	60	24	3	27	45%
灣仔	468	159	29	9	38	24%
黃大仙	66	18	10	4	14	78%
油尖旺	550	189	89	51	140	74%
元朗	206	55	40	0	40	73%
總計	<b>5 194</b>	<b>1 850</b>	<b>576</b>	<b>200</b>	<b>776</b>	42%

## 50年樓齡或以上

	(a) 50年樓齡 或以上的 樓宇 數目 <sup>(4)</sup>	(b) (a)項中 獲發強制 驗樓通知 的樓宇 數目	(c)	(d)	(e)	百分比 (%) [(e)/(b)]
			(b)項中已申請「2.0行動」的 樓宇數目	接獲的申請 涉及的 第一類別 樓宇	屋宇署 挑選的 第二類別 樓宇 <sup>(6)</sup>	
中西區	1 358	724	108	120	228	31%
東區	478	298	64	69	133	45%
九龍城	1 366	936	137	338	475	51%
葵青	152	57	9	9	18	32%
觀塘	350	150	31	26	57	38%
北區	352	199	13	50	63	32%
離島	59	8	0	1	1	13%
西貢	56	16	1	0	1	6%
深水埗	1 039	756	170	401	571	76%
沙田	63	16	0	1	1	6%
南區	344	121	9	17	26	21%
大埔	152	61	3	20	23	38%
荃灣	359	205	58	64	122	60%
屯門	59	18	5	7	12	67%
灣仔	1 090	629	105	101	206	33%
黃大仙	288	134	35	47	82	61%
油尖旺	1 825	1 310	326	461	787	60%
元朗	210	110	15	12	27	25%
<b>總計</b>	<b>9 600</b>	<b>5 748</b>	<b>1 089</b>	<b>1 744</b>	<b>2 833</b>	<b>49%</b>

註<sup>(4)</sup>： 私人樓宇(不超過三層高的住用樓宇除外)。

註<sup>(5)</sup>： 在2023年4月，第三輪「2.0行動」的合資格樓宇已由樓齡40年或以上放寬至30年或以上。

註<sup>(6)</sup>： 屋宇署按風險主動挑選第二類別樓宇，考慮的因素包括樓齡、樓宇狀況、樓宇管理以及關鍵建築構件(例如：有懸臂式平板簷篷、懸臂式平板露台的構築物)等。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：0981)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)分目： (000) 運作開支綱領： (2) 屋宇、地政及規劃管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)局長： 發展局局長問題：

政府正全力優化維港兩岸海濱，包括會在中環、灣仔、北角及尖沙咀海濱，加設輕食飲品攤檔，為遊人帶來更好體驗。政府可否告知，在上述4個地點：

1. 會否與港人／國內設計師合作，創作具本港特色的「知識產權」(IP)，在海濱展覽、或進行無人機空中匯演，以及售賣其周邊產品，若會，有關時間表及預計開支為何？
2. 廣東省內有56個民族，包括世居少數民族有壯、瑤、畲、回、滿族等等，香港會否與廣東省政府合作，搜羅各個民族的輕食食譜及食材，並鼓勵有意創意人士學習後擺放攤位，每月以1個地方美食作為主題，以價廉物美的民間小吃吸引國際及內地的遊客？若會，預計涉款多少？
3. 會否定期安排不同的民族表演，例如非遺表演藝術舞貔貅、潮汕英歌舞、科儀音樂、木偶戲等等，打造為民間的盛事，以及文化的傳承？若會，估計會涉及多少人手？

提問人：陳學鋒議員(立法會內部參考編號：2)答覆：

政府一直致力優化維港海濱，並在合適地點，以試點方式引入餐飲、零售及娛樂等商業設施，為遊人帶來方便。發展局在2024年已於灣仔、觀塘及茶果嶺海濱設立智能售賣點，提供潮流輕食、特色飲品和玩意，2025年更會在中環、灣仔、北角和尖沙咀海濱合共4個人流較旺的地點，加設輕食飲品攤檔，為遊人帶來更好體驗。首階段會在上述4個地點各設置一些攤檔。我們會在落實有關地點和安排前，諮詢相關持份者，包括海濱事務委員會及地區人士等。我們會參考市場情況及過去的經驗，嘗試以較嶄新的模式

(例如在營運時間和地點上較具彈性)在海濱場地提供輕食飲品，鼓勵有意經營餐飲的人士包括青年人參與。我們會就輕食飲品的種類，參考市場情況及過去的經驗，以更好地滿足市民及遊客的需求和體驗。

首階段的攤檔將集中提供輕食飲品，我們會在檢視其成效後再擬訂下一階段的計劃，包括引入表演和文化藝術等元素。如其他機構或部門有意在海濱場地舉行展覽、表演、市集或其他活動，我們亦會一如既往積極配合。

相關政府部門不時會推動在維港兩岸的海濱場地放置「期間限定」的文創裝置，例如：在文創產業發展處的資助下，香港動漫畫聯會於2024年7月起在灣仔臨時海濱花園設置「動漫體育大本營」，展示不同年代香港原創動漫角色的運動造型，並介紹不同風格的動漫創作人，藉此向市民及遊客推廣香港動漫文化。至於2024年在觀塘及茶果嶺海濱設立的智能售賣點，則設有由本地插畫師設計的多個特色公仔造型，增添遊人享受海濱的趣味。

此外，據旅遊事務署表示，他們正聯同香港旅遊發展局(旅發局)會推出新一期「幻彩詠香江」燈光音樂匯演(匯演)，在更新匯演前，旅發局會聯乘節慶和大型活動，舉辦不同主題及設計的無人機表演，增添色彩和吸引力，營造節慶氛圍，吸引市民及訪港旅客觀賞。2025-26年度的無人機表演正於籌備階段，旅發局將於稍後公布有關詳情。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：0410)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)分目： (000) 運作開支綱領： (2) 屋宇、地政及規劃管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)局長： 發展局局長問題：

就躍動港島南辦事處，請告知本會：

1. 自成立至今，每個年度所涉及的運作開支、不同職級的編制、薪酬開支及總開支；
2. 2025-26 年度，辦事處的運作預算開支、不同職級的編制、薪酬預算開支及總預算開支；
3. 自成立至今，共為多少個公私營發展項目提供諮詢和統籌服務；有關項目的詳情及目前的發展進度為何；及
4. 衡量躍動港島南辦事處表現的關鍵績效指標及自成立至今的數據。

提問人：陳家珮議員(立法會內部參考編號：36)答覆：

1. 及 2.

躍動港島南辦事處(辦事處)成立於 2021 年初。該辦事處的人手架構、薪酬開支及總開支詳列如下：

年度	2021-22	2022-23	2023-24	2024-25	2025-26 (預算)
編制及同等級別的合約職位 <sup>#</sup>					
首長級	1	1	1	1	1
高級專業職級	2	2	3	3	3

年度	2021-22	2022-23	2023-24	2024-25	2025-26 (預算)
專業職級	4	4	3	3	3
其他#	3	3	6	6	6
總計	10^	10^	13	13	13
辦事處的運作開支					
薪酬開支	1,051萬元	1,156萬元	1,302萬元	1,424萬元	1,562萬元
其他運作開支	41萬元	29萬元	6萬元	18萬元	10萬元
總計 <sup>@</sup>	1,092萬元	1,185萬元	1,308萬元	1,442萬元	1,572萬元

# 「其他」指負責提供行政、技術及聯絡上的支援的職位。

^ 不包括3名由防疫抗疫基金支付創造職位計劃下的受聘員工。

@ 不包括由政府相關部門支付或基本工程儲備基金撥款下的研究及工程開支，以及創造職位計劃下受聘員工的薪酬。

3. 除了牽頭推展「躍動港島南」計劃下的大部分項目外，辦事處自成立以來已合共為11個公私營發展項目／建議提供諮詢或統籌服務。這些項目的詳情和目前進度如下：

項目／建議	詳情	目前進度
1. 涌尾明渠行人板道	作為黃竹坑涌尾明渠活化建議的一部分，於涌尾明渠下游北岸建造一條約450米長的行人板道，以改善黃竹坑與香港仔的連繫。	擬議計劃已於2024年12月獲撥款，相關工程預計於2025年展開。
2. 重建及優化黃竹坑康體設施	研究整合黃竹坑現有的遊樂場、運動場、體育館及游泳池設施；加入康健中心、極限運動場、圖書館、公眾停車場等其他設施；並重置業發街的路旁咪錶泊車位及公眾廁所。	現正進行技術評估，以修訂分區計劃大綱圖。
3. 檢視臨時巴士車廠用地	檢視黃竹坑3幅臨時巴士車廠用地的未來用途，包括研究方法容納巴士車廠設施。	現正研究可能的土地用途／發展方案。
4. 在鴨脷洲增設登岸設施	在鴨脷洲大橋西側加建公眾登岸梯級，以及在鴨脷洲海旁道斜面	公眾登岸梯級已完成並於2023年8月開放予公眾；登岸梯級暨

項目／建議	詳情	目前進度
	海堤興建登岸梯級暨海岸堤階。	海岸堤階將於2025年展開工程。
5. 綠在南區	提供一個「綠在區區」計劃下的設施。	繼續物色適當的地方發展綠在南區設施。
6. 活化香港仔魚類批發市場	研究盡早於香港仔魚類批發市場提供餐飲設施的可行性，以促進產業多元化。	現正研究在香港仔魚類批發市場毗鄰興建一棟新餐飲大樓的可行性，以提供餐飲及零售設施、漁產品加工設施、工作坊、展覽區及水耕農場。
7. 活化一幢工廈	促成黃竹坑一幢工業大廈進行整幢改裝，結合藝術和文化用途。	地契豁免書費用已於2024年獲地政總署豁免徵收，相關業權人可隨時展開改裝工程。
8. 太白海鮮舫	促成海鮮舫重開，包括理順有關船隻及登岸浮躉在香港仔避風塘內的停泊安排。	辦事處積極統籌各部門，協助營辦商順利取得部門的同意和批准，包括理順與海鮮舫相關船隻及登岸浮躉在香港仔避風塘的停泊安排。位於深灣碼頭徑的碼頭修繕工作經已完畢，便利日後遊人經該處前往海鮮舫。該碼頭的亮燈儀式已在2024年12月順利舉行。
9. 遷移全記渡的登岸浮躉	把全記渡的登岸浮躉由香港仔遷至鴨脷洲北，以提升渡輪服務。	現正協調政府相關部門，以助登岸浮躉的搬遷安排。
10. 改善及開放瑪麗醫院海水抽水站內現有樓梯	提供行人通道，駁通沙灣海濱及數碼港道。	已於2024年2月展開工程，預計2025年底完成。
11. 後移醫院管理局深灣洗衣工場的圍欄	後移深灣洗衣工場的圍欄，以改善步行環境。	已於2024年8月展開工程，預計2025年第三季完成。

4. 辦事處正與相關部門合力逐步推展「活力環島長廊」項目。該長廊走線約有三分之二位處南區，自2023年起已為長廊一些需改善部分和所缺路段展開工程，包括已開放給市民享用的沙灣石灘的新步行徑、大潭篤水壩至港島徑第七段的新行山徑，以及正在興建連接瀑布灣公園和數碼港道的行人天橋、南灣至舂坎角新行山徑等。我們將有序地推展不同路段的工程，以期於2027年底前駁通九成長廊，並於2031年底前大致完成餘下較大型工程。

此外，辦事處一直推展「躍動港島南」計劃下多項改善措施、項目及研究。已完成及正進行的改善措施、項目及研究數目載列如下：

工作成果／進度	數目
<b>改善措施</b>	
• 已完成	28
• 施工中	5
• 預計於 2025-26 年度展開工程	2
<b>項目</b>	
• 已完成	1
• 施工中或預計在 2025-26 年度展開工程	10
• 預計在 2025-26 年度進行詳細設計、完成技術可行性研究或技術評估	11
<b>大型研究</b>	
• 已完成	1
• 預計在 2025-26 年度完成	2

- 完 -

### 管制人員的答覆

(問題編號：0126)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000) 運作開支

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

政府於2024年12月公布新界北新市鎮的初步發展建議，口岸經濟作為重點項目，計劃發展香園圍、文錦渡兩個口岸商住區。就此，政府可否告知本會：

1. 新界北新市鎮優先發展區內的香園圍商住區最早何時展開收地？預計收地及清拆寮屋涉及多少預算？預計幾時居民可入住並開展口岸經濟的相關活動？
2. 在口岸商住區未建成前，政府會否有中短期的計劃發展口岸經濟？例如通過短期租約開放口岸周邊土地變成餐廳、小食店？
3. 政府將要擴大機場城市規模，有意見認為陸路口岸在功能上和機場相似，都是交通樞紐。政府會否將機場城市的發展理念沿用到北部都會區的口岸經濟區，放大北都辦的職能，來發展集高端商業、藝術、旅遊及休閒活動於一身的新城市？

提問人：陳月明議員(立法會內部參考編號：1)

答覆：

1. 及 2.

我們在2024年12月底公布新界北新市鎮的發展建議，並在2025年3月中完成公眾參與活動。新界北新市鎮內「優先發展區」的政府主導土地平整及基礎設施工程，預計最早可於2028／29年展開(當中的食物管制設施工程則更早)。因此，首批受有關工程影響的居民或作業者最早或需於2028年起分批遷離。我們亦會考慮新發展區不同的開發模式，例如原址換地和「片區開發」等；香園圍口岸一帶的規劃將配置較多的商住

元素，亦受惠於現有基建(包括香園圍口岸和香園圍公路)，可以善用口岸人流和周邊產業用地所帶來的效益，因此這一帶土地有條件採用「片區開發」模式發展，借助市場力量提速，可提早居民入伙和企業進駐的時間。至於任何短期用途的建議，如符合技術條件及與周邊環境協調，我們會正面考慮。

因應公眾參與活動所收集到的意見，我們會進一步深化發展建議並進行相關技術評估和工程設計，現階段未能就收地及清拆費用作出估算。

3. 北部都會區擁有7個陸路口岸的地利，將成為帶動香港發展的引擎，以及與其他大灣區城市合作的重要平台。考慮到口岸可帶來大量跨境人流及貨流的機遇，在新界北新市鎮，我們在香園圍及文錦渡口岸周邊規劃了口岸經濟(當中可提供休閒、零售消費場所及其他商業、金融等服務)及新興產業等用途，將來亦有鐵路接駁。在落實規劃的過程中，北部都會區統籌辦事處會繼續擔當整體倡導及統籌角色，與相關決策局和部門緊密聯繫，推動不同的產業和經濟發展。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：0127)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)分目： (000) 運作開支綱領： (2) 屋宇、地政及規劃管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)局長： 發展局局長問題：

政府於2024年12月公布新界北新市鎮的初步發展建議，新興產業是重點項目，計劃在新發展區預留約210公頃土地發展不同類型的產業，包括現代物流、食品相關用途、綠色產業、先進建造業和先進製造。就此，政府可否告知本會：

1. 相關產業的土地選址、面積比例緣由為何？
2. 相關產業與國家所提倡的新質生產力有何關係？
3. 有意見表示，北部都會區規劃內未有提及低空經濟內容。當局會否考慮在新興產業用地規劃中預留彈性，或增加更多新興產業內容，如發展低空經濟、人工智能、生命健康等產業？

提問人：陳月明議員(立法會內部參考編號：2)答覆：

政府以產業發展為導向，規劃及提供北部都會區內用地。根據不同地區的特點，北部都會區分為四大區域，由西至東分別為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產業發展主題。

新界北新市鎮位於口岸商貿及產業區，項目範圍約1 420公頃，擁有羅湖、文錦渡及香園圍3個口岸之利，有潛力發展各種與口岸相關的經濟用途和需大土地面積運作的產業，成為口岸商圈及新興產業基地，可與深圳羅湖區的發展產生優勢互補作用。在2024年底公布的新界北新市鎮發展建議中，我們預留了約210公頃的新興產業用地，可發展現代物流、食品相關用

途、綠色產業、先進建造業及先進製造業等，亦能提供彈性發展其他產業，包括現時未能預見的新興產業。有關用地按各產業特點策略性布置在香園圍和恐龍坑一帶，善用口岸和現有和未來公路網絡，例如現代物流用地主要在香園圍(港深東部主要貨運口岸)周邊，鄰近香園圍公路，利便貨運。各類產業用地預留的面積，參考了不同政策局的產業設施規劃和顧問的評估，未來的土地用途亦會預留充足彈性。上述新興產業，透過應用創新科技，可以創造新的優勢，提升發展的質量和效益，形成新質生產力，也會與新發展區內其他用途協調，做到「產城融合」。

行政長官在2024年《施政報告》宣布成立「發展低空經濟工作組」，就推動香港低空經濟發展制訂策略、政策和措施。政府最近公布了低空經濟「監管沙盒」首批試點項目名單，試點項目將陸續推展。北部都會區的新發展區能提供大量的土地和空間，相信可應對與低空經濟相關設施的土地和空間需求；用地的規劃也會有充足彈性，可容納與低空經濟相關的活動。我們會繼續與相關部門保持聯繫，在規劃上為推動低空經濟作出所需配合。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：0128)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000) 運作開支

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

政府於2024年12月公布新界北新市鎮的初步發展建議，其中提到城鄉共融是規劃重點。就此，政府可否告知本會：

1. 據悉，政府正委託顧問公司進行北部都會區內城鄉共融的相關研究，相關委託或挑選機制為何？相關開支又如何？
2. 政府會否加大鄉事組織在推進城鄉共融過程中的角色，例如在諮詢方面委託鄉事機構收集村民和持份者意見。
3. 為深化城鄉共融內涵，當局會否研究推出城鄉共融藍圖？包括考慮委託鄉事機構進行相關研究？

提問人：陳月明議員(立法會內部參考編號：3)

答覆：

「城鄉共融」是規劃北部都會區的一個重點。北部都會區內的傳統鄉鎮，擁有豐富的歷史和人文資源，可以與未來發展融合調和，營造成鄉並存共融的特色。這些傳統鄉鎮亦可受惠於北部都會區新基建及公共設施的提升，發展也會為村民帶來多元化的就業機會。

政府已委託新田科技城的詳細設計顧問進行研究，就新田科技城以至整個北部都會區的發展如何進一步推動「城鄉共融」制定指引，以期從軟硬件和架構設置各方面推動「城鄉共融」。制訂有關指引和措施的過程中，相關部門聯同顧問正與地區人士共同商議，包括走訪不同鄉村和直接向村民收集意見。政府在進行研究時會諮詢包括鄉事組織等不同的持份者，我們亦歡迎鄉事組織收集村民意見並向我們反映。有關研究費用為約3百萬元。

事實上，在規劃和落實北部都會區內不同的新發展區時，政府一直與有關鄉事委員會和村民保持密切溝通，了解他們的需要，做好「城鄉共融」的工作。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：0133)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000) 運作開支

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

北部都會區範圍內的現有道路和村落落成多時，個別甚至是單線雙程行車。隨著北部都會項目開展，原本棕地作業者出現搬遷，長遠規劃亦涉及物流等產業園區。就此，政府可否告知本會：

1. 區內居民認為，北部都會區發展對區內道路影響已初步體現，出現很多貨車，區內的居民包括鄉郊居民希望盡快知悉區內現有主幹道路的短、中、長期升級計劃？
2. 承上，針對鄉郊內的單程行車道，例如蓮麻坑路個別路段，有何升級計劃？

提問人：陳月明議員(立法會內部參考編號：8)

答覆：

在規劃北部都會區(北都)新發展區的道路網絡時，政府會充分考慮新發展區的規劃土地用途以及對道路容量的需求。我們會就新發展區進行運輸及交通影響評估，確保在新發展區落成後的道路網絡能符合相關的規劃和設計標準。如有需要，我們在分階段推展新發展區時，會適時興建新的道路或就現有的道路(包括鄉郊道路)進行擴闊或改善工程。擬議的道路工程計劃會適時諮詢公眾並進行刊憲。此外，我們會在發展項目的詳細設計階段，就施工時的交通情況進行評估，並制訂相關的紓緩措施，例如臨時交通改道或交通管理安排等，以將施工期間對區內交通及公共運輸的影響減至最低。

就問題提及的蓮麻坑路，為配合環境及生態局計劃將文錦渡管制站的鮮活食物過境及測檢設施搬遷至香園圍管制站的相鄰土地，政府擬把現時在香

園圍邊境管制站東北面一段單線、雙程的蓮麻坑路遷移至新食物管制設施南面，並擴闊成現行標準的雙線行車道。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：0134)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000) 運作開支

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

為發展北部都會區，政府在發展局內成立統籌辦事處協調處理工作。就此，政府可否告知本會：

1. 辦事處現時由發展局管轄，由於北部都會區除涉及規劃發展外，亦包括搶人才、搶企業、發展創科產業等，涉及多個部門的工作，請簡介辦事處成立後，如何就北部都會區的工作進行跨部門的協調，可否評估成效為何？
2. 最近立法會討論建議在發展局(規劃地政科)保留一個首長級丙級政務官有時限編外職位(首長級薪級第2點)以推展各項規劃及土地政策措施，工作範疇包括負責北都產業用地的建議，為何有關職位／工作範圍不直接放入北都辦內？
3. 承上，就進一步拓展北都的公私營合作，進行招商引資，可有措施提升辦事處發揮更廣泛的窗口職能，提供一站式窗口服務？

提問人：陳月明議員(立法會內部參考編號：9)

答覆：

1. 及 3.

北部都會區(北都)計劃是一項跨決策局的工作，需要決策局之間的緊密合作與協調。自 2023 年 6 月成立以來，北部都會區統籌辦事處(北都辦)就推展北都擔當整體倡導及統籌角色，承擔多項職能。在土地開發方面，北都辦統籌多個新發展區規劃、收地、土地平整及基建工程。土地用途規劃方面，北都以「產業導向」模式發展，北都辦與相關決策局緊密磋商，在新發展區內規劃適當土地(例如新田科技城約 300 公頃的創

科用地)，為產業發展發揮群聚效應，亦跟進該等土地的批地形式；並與其他辦事處及部門(例如引進重點企業辦公室及投資推廣署)攜手合作，共同推廣北都，招商引資。北都辦亦與其他決策局合作，在新發展區內的土地上發展公營房屋及提供政府或社區設施。此外，北都辦支援由行政長官主持的北部都會區督導委員會，統籌不同政策局的工作。

北都辦成立以來，《北部都會區行動綱領》在2023年10月底公布，勾劃了北都發展藍圖，包括四大區域的發展主題和實施時間表等。2024年，我們在獲得立法會財務委員會的撥款批准後，分別展開了洪水橋／廈村第二期發展、古洞北／粉嶺北餘下階段發展，和新田科技城第一期第一階段共3個大型的工地平整及基礎設施工程，涉及發展面積逾660公頃。如獲立法會財務委員會的撥款批准，我們計劃於2025年年中展開元朗南新發展區第二期發展的工程，開發71公頃土地。在規劃土地方面，在2024年，我們亦公布4個主要發展項目(即流浮山／尖鼻咀／白泥、牛潭尾、新界北新市鎮及馬草壟)的發展建議，諮詢公眾。

另外，為了提速提質發展北都，我們會結合政府和市場力量，包括採用更多元的發展模式。除了繼續推行有利政府減少工程開支的「原址換地」(土地業權人申請在其土地上按政府規劃發展)外，我們會試行「片區開發」模式，揀選具規模的地塊，包括具商業價值用地和將會提供公共設施用地，由招標投得項目的發展商綜合開發，提供更多機會讓企業參與北都發展，並使片區提速落成，同時減輕政府的財政支出。我們已物色3個位於洪水橋／廈村新發展區、粉嶺北新發展區和新田科技城的「片區開發」試點，並在2024年12月底展開了為期3個月的市場意向徵集，邀請有興趣人士就3個試點提交意向書，在期限內收到22份意向書，來自本地和內地的發展商、承建商、綜合企業和電商物流公司等。我們正整理和分析蒐集到的意見，從而敲定日後公開招標的細節和條款，計劃在今年下半年起至明年陸續為3個試點進行招標。此外，我們會研究「按實補價」，容許換地發展商毋須按最高樓面面積進行大額補地價，而是按實際興建面積釐定補價金額，以增加發展商的投資意欲。我們亦正探討容許土地業權人透過主動交回政府在北都計劃徵收的土地，以扣減或抵銷該業權人在新發展區進行原址換地或「片區開發」所繳付的金額。由於減少了所需繳付的金額，將有助改善發展商的現金流，增加發展商的發展意願，亦減輕對公共財政造成的壓力。另外，我們希望以多元模式推動北都的產業發展，正探討選取試點產業園區，批撥予由政府成立和牽頭的公司，負責按政府產業政策制訂園區發展和營運策略、日常管理、招商引資等工作，希望政府可藉此更好發揮引領和先行先試的功能。公司模式預計能適用於不同產業，我們正先以洪水橋／廈村新發展區內部分物流用地作為研究場景，原先計劃今年首季公布詳細建議，但由於兩幅現代多層產業大樓用地(其中一幅位於洪水橋／廈村)的招標結果對公司模式研究具參考價值，而截標日期按政府近日宣布會延至7月底，因此我們的最新計劃是在2025年下半年公布具體建議，以便在制訂建議時能充分考慮招標結果和其他相關因素。

2. 發展局建議保留的首席助理秘書長(規劃及地政)7為有時限編外職位<sup>註</sup>，為期約3年，負責推展多項以發展產業用地為主的土地供應措施。除了檢視產業用地的用途規劃外，該職位在未來3年亦需要處理其他大量工作，包括推進龍鼓灘近岸填海和重新規劃屯門西發展項目、推動措施支援受政府發展項目影響的棕地作業者重置業務、推進多層現代產業大樓的發展、檢視活化工廈計劃帶動全港工業地帶轉型的成效並制定未來路向、透過資助計劃支援非政府機構善用空置政府土地等。上述工作不只關乎北都發展，亦涉及香港整體的土地用途規劃政策以及北都以外的大型發展項目。因此，我們認為把有關職位設於發展局(規劃地政科)的規劃部而非北都辦，是較合適的安排。

註：公務員編制包括常額編制的職位及屬「常額以外」編制的職位(即有時限職位)。有時限的首長級職位稱為「首長級編外職位」，意思是指「常額以外」編制的有時限首長級職位，而並非指有關職位沒有計算在編制內。

- 完 -

### 管制人員的答覆

(問題編號：0135)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000) 運作開支

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

北部都會區不同發展區正在或即將收地，僅新界北新市鎮內，就將會影響 11 條村落。就此，政府可否告知本會：

1. 當局在開始發展區收地或清拆行動後，相關現金補償一般需用時多久才能放發至受影響人士手上？
2. 有意見指，針對寮屋住戶，相關補償費用可否直接轉用於購買房協專用安置屋邨？即由政府直接轉數至房協以增加效率？
3. 北部都會區發展涉及眾多鄉村，其中不少居民父輩時已居住當區，有深厚感情。當局會否為發展區居民例如新界北新市鎮內居民提供原區安置？

提問人：陳月明議員(立法會內部參考編號：10)

答覆：

新界北新市鎮幅員廣，佔地約 1 420 公頃，發展會分階段；換言之受影響居民遷離時間亦會分階段。我們建議先行發展位於香園圍的「優先發展區」，佔地 206 公頃，當中涉及兩條非原居民村落，預計首批受影響居民最早須於 2028 年遷離。

根據現行的安置補償政策，受政府發展行動影響的合資格寮屋住戶可選擇透過(i)「須通過經濟狀況審查」安置安排，入住香港房屋委員會(房委會)轄下的公屋租住單位；或(ii)透過「免經濟狀況審查」安置安排，入住由香港房屋協會(房協)發展及管理的專用安置屋邨的資助租住單位或資助出售單位。不選擇安置的合資格住戶，可選擇申請特惠現金津貼。此外，在清拆

前登記(又稱「凍結登記」)下記錄在案的所有受影響住戶，不論是否合資格申請安置安排或特惠現金津貼，均會獲發住戶搬遷津貼。

1. 地政總署會在相關發展項目獲授權後展開安置補償的資格審核工作，處理的時間會因應個別個案的情況而有所不同，一般而言，若住戶選擇特惠現金津貼，地政總署會收到齊備及完整的資料及證明文件，包括經地政總署確認適用的構築物面積後兩個月內向合資格住戶發出特惠津貼建議。一些較為複雜的個案的審批時間會相對較長，例如涉及多個家庭組合共同使用的構築物，或涉及數個相連而有多於一種用途的構築物。
2. 如合資格住戶選擇透過「免經濟狀況審查」的安排購買專用安置屋邨的資助出售單位，可獲得「經折算的特惠現金津貼」，款額為不選擇安置的情況下原本可獲發的特惠津貼額的大約六分之五，而發放安排是在住戶與房協完成交易後，地政總署方會向有關住戶發出款項，避免交易最終未能完成的風險或爭議(例如住戶「撻訂」後須追回款項)，確保公帑運用得宜。至於議員建議容許住戶選擇直接將津貼款項用於購置專用安置屋邨資助出售單位，政府正與房協研究。
3. 無論受政府發展影響的合資格住戶選擇「須通過經濟狀況審查」安排入住房委會的公屋租住單位，或「免經濟狀況審查」安排入住房協的專用安置屋邨，房委會及房協均會在處理安置申請時與有關住戶會面，以了解住戶的編配意願及家庭情況。房委會及房協會在不偏離編配政策及房屋資源許可的情況下，盡量為受影響的合資格住戶編配合適的單位。就專用安置屋邨而言，現正在新界推展的項目分別位於粉嶺百和路、洪水橋／廈村新發展區、古洞北新發展區第24區，合共可提供約6 700個單位；而位於新田科技城及其他新發展區包括新界北新市鎮的專用安置屋邨仍在籌劃中，政府會適時公布安排。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：0724)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)分目： (000) 運作開支綱領： (2) 屋宇、地政及規劃管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)局長： 發展局局長問題：

就北部都會區的發展，政府表示，將繼續透過北部都會區統籌辦事處(北都辦)負責統籌、倡導及推動北部都會區的整體發展。自北都辦成立以來，政府有否對其運作進行檢討及評估？在工務工程的審批方面，北都辦是否已提升審批成效？此外，北都辦是否有進行成本效益分析，檢討北都辦對評估北部都會區減少發展成本及有關開支的成效？

提問人：陳勇議員(立法會內部參考編號：18)答覆：

北部都會區(北都)計劃是一項跨決策局的工作，需要決策局之間的緊密合作與協調。自2023年6月成立以來，北部都會區統籌辦事處(北都辦)就推展北都擔當整體倡導及統籌角色，承擔多項職能。在土地開發方面，北都辦統籌多個新發展區規劃、收地、土地平整及基建工程。土地用途規劃方面，北都以「產業導向」模式發展，北都辦與相關決策局緊密磋商，在新發展區內預留適當土地，為產業發展發揮群聚效應，亦跟進該等土地的批地形式；並與其他辦事處及部門(例如引進重點企業辦公室及投資推廣署)攜手合作，共同推廣北都，招商引資。北都辦亦與其他決策局合作，在新發展區內的土地上發展公營房屋及提供政府或社區設施。

北都辦成立以來，《北部都會區行動綱領》在2023年10月底公布，勾劃了北都發展藍圖，包括四大區域的發展主題和實施時間表等。去年，我們在獲得立法會財務委員會的撥款批准後，分別展開了洪水橋／廈村第二期發展、古洞北／粉嶺北餘下階段發展，和新田科技城第一期第一階段共3個大型的工地平整及基礎設施工程，涉及發展面積逾660公頃。在規劃土地方面，我們去年亦公布4個主要發展項目(即流浮山／尖鼻咀／白泥、牛潭尾、新界北新市鎮及馬草壟)的發展建議，諮詢公眾。

另外，為了提速提質發展北都，我們會結合政府和市場力量，包括採用更多元的發展模式。除了繼續推行有利政府減少工程開支的「原址換地」(土地業權人申請在其土地上按政府規劃發展)外，我們會試行「片區開發」模式，揀選具規模的地塊，包括具商業價值用地和將會提供公共設施用地，由招標投得項目的發展商綜合開發，提供更多機會讓企業參與北都發展，並使片區提速落成，同時減輕政府的財政支出。此外，我們正探討容許土地業權人透過主動交回政府在北都計劃徵收的土地，以扣減或抵銷該業權人在新發展區進行原址換地或「片區開發」所需繳付的金額。由於減少了所需繳付的金額，將有助改善發展商的現金流，增加發展商的發展意願，亦減輕對公共財政造成的壓力。

加強工務工程成本效益管控是政府近年的重點工作，而北都發展涉及不少工程項目，做好成本效益管控尤其重要。因此，相關工程部門由項目設計到採購安排等方面都會盡量嚴控成本，而在中央層面，發展局轄下的項目策略及管控處(管控處)會擔當把關角色，由項目包括北都項目立項開始便參與審視工程預算，優化項目設計，以減低建造成本。同時，管控處會統籌制訂中央採購建築物料和產品的政策，例如「組裝合成」構件和鋼筋等；亦會研究採用嶄新材料和創新建築技術，並借鑒內地和海外相關做法和經驗；以及檢視香港的設計標準及要求，讓工務工程可更具成本效益。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：3069)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)分目： (000) 運作開支綱領： (2) 屋宇、地政及規劃管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)局長： 發展局局長問題：

就着「紅磡站南面臨海用地打造遊艇會及商業地標」，政府可否告知本會：

1. 中環、灣仔等海濱攤檔建設的工程預算總額為何？
2. 海濱攤檔的申請準則為何？是否有優先考慮本地中小企業或特定行業的申請者？
3. 紅磡站南面臨海用地設立遊艇會的可行性研究進度為何？若需招標，預計何時啟動？相關規劃的預算為何？

提問人：陳勇議員(立法會內部參考編號：38)答覆：

1. 及 2.

政府一直致力優化維港海濱，並在合適地點，以試點方式引入餐飲、零售及娛樂等商業設施，為遊人帶來方便。發展局在2024年已於灣仔、觀塘及茶果嶺海濱設立智能售賣點，提供潮流輕食、特色飲品和玩意，2025年更會在中環、灣仔、北角和尖沙咀海濱合共4個人流較旺的地點，加設輕食飲品攤檔，為遊人帶來更好體驗。首階段會在上述4個地點各設置一些攤檔。我們會在落實有關地點和安排前，諮詢相關持份者，包括海濱事務委員會及地區人士等。我們會參考市場情況及過去的經驗，嘗試以較嶄新的模式(例如在營運時間和地點上較具彈性)在海濱場地提供輕食飲品，鼓勵有意經營餐飲的人士包括年青人參與。發展局會以所得撥款應付有關開支(包括提供供電等基礎配套設施)及以現有人手應付有關工作。

3. 《2024年施政報告》提出邀請市場在包括紅磡站臨海用地在內的3個地點建設和營運遊艇停泊設施，以推動遊艇旅遊。就紅磡站周邊及臨海用地的項目而言，香港鐵路有限公司(港鐵公司)已應政府邀請為重新規劃上述用地作研究，建議將該處打造成海濱新地標，興建具特色的商業及住宅項目，並利用附近的水體建設遊艇停泊設施及引入水上休閒元素。我們預計擬議的遊艇停泊設施將會由私人機構建設和營運。擬議的遊艇停泊設施將會與岸上的零售、餐飲及娛樂設施串連結起來，以期在釋放紅磡區的商住發展潛力的同時，為旅客提供多元的旅遊體驗。研究初步估算該水體可容納最多約200艘遊艇。最終的規模及泊位數字會視乎詳細技術評估的結果及泊位的設計而定。我們會在4月就土地用途建議諮詢立法會發展事務委員會和其他持份者的意見。在完成詳細技術評估及敲定發展計劃及參數後，我們會在稍後階段落實推展模式以及為所涉及的工程費用進行估算。目標是在完成相關法定程序後在2029年起分階段開展工程。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：2351)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (700) 一般非經常開支  
(項目 802 樓宇更新大行動 2.0)

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

政府去年推出改善強制驗樓計劃及樓宇更新大行動2.0流程的加強措施，協助和敦促老舊樓宇的業主或業主立案法團，妥善和按時履行檢驗和修葺其樓宇的責任。就此，請告知本委員會：

1. 自樓宇更新大行動2.0推出以來，按區批出的資助金、已完成、未完成樓宇維修的大廈數量，請說明計劃下較長時間完成維修項目數量、情況及原因？
2. 請按各項進度指標，說明受資助的樓宇最新遵辦樓宇修葺的情況，以及達標比例如何？
3. 根據原有獲資助的樓宇，及去年改善措施落實後，在過去3年，有多少受資助樓宇被取消資助資格，或列入候補資助名單上，請按分區說明。
4. 全港樓齡達30年的私人住宅或綜合樓宇，都會收到屋宇署驗樓通知，鑑於全港私人住宅樓齡老化嚴重，請以18區列出30年、40年、50年、60年、70年或以上樓齡大廈數目。

提問人：鄭泳舜議員(立法會內部參考編號：10)

答覆：

1. 「樓宇更新大行動2.0」(「2.0行動」)涵蓋兩類樓宇。第一類別樓宇為該些業主有意根據強制驗樓計劃<sup>(1)</sup>自行為其樓宇籌組檢驗及修葺工程的樓宇，合資格樓宇的業主可於指定期限內向市區重建局(市建局)提出申請。第二類別樓宇則為仍未遵辦強制驗樓通知、而相關業主在統籌

所需的檢驗及修葺工程上有困難。屋宇署會按風險主動挑選第二類別樓宇(即非由業主提出申請)，行使法定權力代業主進行所需的檢驗及修葺工程，並於事後向業主追討有關費用。第二類別樓宇的合資格業主可申領「2.0行動」的津貼，抵償工程涉及的全數或部分費用。

截至2024年，有3 599幢樓宇(1 655幢第一類別樓宇及1 944幢第二類別樓宇)受惠於「2.0行動」。申請獲原則上批准的第一類別樓宇數目、屋宇署挑選的第二類別樓宇數目、已展開訂明檢驗或修葺工程的樓宇數目、已完成「2.0行動」涵蓋的修葺工程的樓宇數目及獲批津貼金額，按地區分布表列如下：

	申請獲原則上批准的第一類別樓宇數目	屋宇署挑選的第二類別樓宇數目	已展開訂明檢驗或修葺工程的樓宇數目 (包括已完成修葺工程的樓宇數目)		已完成訂明修葺工程的樓宇數目		獲批津貼 <sup>(2)</sup> (千元)
			第一類別	第二類別	第一類別	第二類別	
中西區	156	141	132	112	25	48	17,980
東區	101	75	86	56	10	36	38,330
九龍城	189	361	156	281	31	136	81,220
葵青	23	11	19	6	3	0	23,940
觀塘	72	26	65	16	8	3	25,730
北區	29	55	26	43	0	7	1,510
離島	2	1	2	1	0	0	0
西貢	1	4	1	0	0	0	90
深水埗	262	444	234	392	29	198	101,520
沙田	30	6	29	4	1	0	2,160
南區	32	20	32	17	3	11	96,230
大埔	35	39	32	31	2	6	4,770
荃灣	72	66	64	46	12	17	19,090
屯門	26	10	26	5	2	0	4,150
灣仔	104	110	89	84	8	39	23,060
黃大仙	54	51	49	44	17	10	11,040
油尖旺	414	512	362	407	51	177	128,900
元朗	53	12	50	9	6	4	8,750
<b>總計</b>	<b>1 655</b>	<b>1 944<sup>(3)</sup></b>	<b>1 454</b>	<b>1 554</b>	<b>208</b>	<b>692</b>	<b>588,470</b>

註<sup>(1)</sup>：根據強制驗樓計劃，樓齡達30年或以上的樓宇(不超過三層高的住用樓宇除外)的業主在接獲法定通知後，必須就樓宇的公用部分、外牆及伸出物或招牌進行訂明檢驗及檢驗後認為需要進行的訂明修葺工程。

註<sup>(2)</sup>：獲批資助(截至2024年)包括已發放和承諾發放的津貼金額。有關金額並不代表列表中所有樓宇涉及的津貼金額，原因是許多參與計劃的樓宇仍未達到個別單位自住業主可提交津貼申請的階段。

註<sup>(3)</sup>：在這1 944幢樓宇中，390幢樓宇並無繼續進行代辦工程，原因是有關業主其後決定自行進行訂明工程。

截至2024年，獲「2.0行動」資助的申請個案，全部均能於5年內完成修葺工程。根據市建局的經驗及業主／業主立案法團(法團)的回饋，安排進行檢驗及修葺工程的挑戰及／或困難主要在於：(i)業主需花長時間討論註冊檢驗人員(檢驗人員)的服務和修葺工程範圍，並達成共識，以進行招標；以及(ii)評估及評審標書。此外，過去數年的疫情，相信亦影響了籌組及進行訂明檢驗及修葺工程的整體進度。

經全面和逐階段檢視「2.0行動」的工作流程後，發展局和市建局自2024年5月起推出改善措施，加強「2.0行動」業主的監督和招標支援，促使檢驗和維修工作盡快進行，包括：(i)由市建局把關預審資格，引入「預審名單」，「2.0行動」第三輪申請<sup>(4)</sup>業主必須邀請「預審名單」內的工程顧問和承建商入標；(ii)制定招標和工程時間表，要求第三輪申請業主遵從；(iii)如業主未能按時招標，市建局適時介入，以業主名義替樓宇招標；以及(iv)為業主和法團提供標準化的標書評審表和評審指引，加快評標過程。截至2025年2月，市建局就第三輪「2.0行動」共發放536份原則上批准通知書，當中已到達首個進度指標期限(即5個月內批出檢驗人員顧問合約)的個案合共207宗，全部自行就委聘檢驗人員進行招標和批出合約，進度理想。政府會與市建局緊密合作，密切留意「2.0行動」的推展情況，並協助業主盡快展開和完成所需工程。

註<sup>(4)</sup>：第三輪申請於2023年9月已截止申請，市建局在2024年5月開始分批向合資格的申請發出原則上批准通知書。

2. 截至2024年，有3 599幢樓宇(1 655幢第一類別樓宇及1 944幢第二類別樓宇)受惠於「2.0行動」。「2.0行動」的第一類別樓宇和第二類別樓宇就各項進度指標的分項數字及其達標比例表列如下：

進度指標	第一類別 樓宇數目 (佔第一類別 總數百分比)	第二類別 樓宇數目 (佔第二類別 總數百分比)	樓宇數目 總數 (佔總數百分比)
a) 已展開訂明檢驗但尚未完成	0 (0%)	268 (14%)	268 (8%)
b) 已完成訂明檢驗但尚未展開訂明修葺工程	942 (57%)	114 (6%)	1 056 (29%)
c) 已展開訂明修葺工程但尚未完成	304 (18%)	480 (24%)	784 (22%)
d) 已完成訂明修葺工程	208 (13%)	692 (36%)	900 (25%)

3. 自2024年5月起推出「2.0行動」改善措施後，市建局已嚴格執行進度指標。第一類別樓宇的業主／法團在沒有合理解釋下卻又未能在限期前達到市建局要求的進度指標(包括批出檢驗人員顧問合約、為修葺工程合約招標、批出修葺工程合約)，獲批申請便會遭市建局撤銷，讓資源分配給其他有需要的樓宇。過去被市建局撤銷「2.0行動」獲批申請的樓宇數目，按地區分布表列如下：

	2024年 <sup>(5)</sup>
中西區	6
東區	8
九龍城	9
葵青	0
觀塘	11
北區	0
離島	0
西貢	0
深水埗	10
沙田	1
南區	0
大埔	0
荃灣	5
屯門	0
灣仔	3
黃大仙	2
油尖旺	34
元朗	2
<b>總計</b>	<b>91</b>

註<sup>(5)</sup>： 市建局在2024年之前並沒有撤銷「2.0行動」的獲批申請。

4. 截至2024年，30年或以上樓齡符合強制驗樓計劃的私人住宅及綜合用途樓宇(不超過三層高的住用樓宇除外)按樓齡組別和地區分布，表列如下：

	樓齡(年)					
	30-39	40-49	50-59	60-69	70 或以上	總計
中西區	371	377	651	295	60	1 754
東區	327	337	201	156	45	1 066
九龍城	281	496	430	585	132	1 924
葵青	67	88	64	5	1	225
觀塘	109	112	185	32	0	438
北區	202	89	150	114	42	597
離島	123	59	9	0	0	191

	樓齡(年)					
	30-39	40-49	50-59	60-69	70 或以上	總計
西貢	86	15	4	10	0	115
深水埗	221	331	400	441	76	1 469
沙田	317	186	30	0	0	533
南區	424	226	118	62	19	849
大埔	180	114	99	26	10	429
荃灣	167	67	152	130	6	522
屯門	265	110	25	10	0	410
灣仔	221	313	511	393	61	1 499
黃大仙	40	36	126	62	0	264
油尖旺	141	308	715	789	140	2 093
元朗	164	163	105	15	54	501
<b>總計</b>	<b>3 706</b>	<b>3 427</b>	<b>3 975</b>	<b>3 125</b>	<b>646</b>	<b>14 879</b>

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：2378)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000) 運作開支

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

政府已邀請港鐵公司研究將紅磡站南面的臨海及前碼頭用地打造成海濱新地標，包括興建具特色的商業及住宅項目，提供零售、餐飲、娛樂等設施，並設立遊艇會以帶動遊艇旅遊。當局指會在年中就土地用途提出建議。為此，請告知本委員會：

1. 研究、規劃預算開支及時間表為何？是否有預計政府在打造這個海濱新地標的長期財政承擔，相關開支為何？
2. 當中的公共空間例如海濱長廊或綠化地帶，所佔比例及面積有多少？商住項目比例會如何？
3. 遊艇會及碼頭建設規模及未來營運模式為何？如何保證相關收入及降低政府長期負擔？

提問人：鄭泳舜議員(立法會內部參考編號：37)

答覆：

在《2023年施政報告》公布後，香港鐵路有限公司(港鐵公司)應政府邀請為重新規劃紅磡站周邊及海濱用地開展研究。研究建議將該處打造成海濱新地標，興建具特色的商業及住宅項目，並利用附近的水體建設遊艇停泊設施及引入水上休閒元素。我們預計擬議的遊艇停泊設施將會由私人機構建設和營運，並與岸上的零售、餐飲及娛樂設施產生協同效應。研究初步估算該水體可容納最多約200艘遊艇。最終的規模及泊位數字會視乎詳細技術評估的結果及泊位的設計而定。

除了遊艇停泊設施外，港鐵公司的建議亦同時涵蓋多項能夠為紅磡社區整體帶來裨益的措施，當中包括優化紅磡內陸至海濱一帶、尖東海濱長廊和尖東至紅磡的行人暢達度，以及改善紅隧過海巴士乘客的候車環境等。上述研究由港鐵公司負責，政府方面迄今就此並沒有任何額外開支。

我們會在4月底就紅磡項目的土地用途包括遊艇停泊設施的建議諮詢立法會發展事務委員會和其他持份者的意見。在收集公眾對土地用途的意見後，項目團隊會開展詳細技術評估，以敲定發展計劃及參數，當中包括商住樓面面積及公眾休憩空間的面積等。我們亦會在稍後階段落實項目的推展模式以及為所涉及的工程費用進行估算，目標是在完成相關法定程序後在2029年起分階段開展工程。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：0669)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000) 運作開支

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

財政司司長在《預算案》表示：「為全速推動北部都會區建設和產業引進，早日惠及經濟民生，政府會採用更多元的發展模式，包括以創新思維推行『片區開發』」。就此：

1. 發展局邀請市場就北部都會區三個片區開發試點提交意向書，並於 3 月 31 日截止，政府共接獲幾多份意向書；對於市場的反應，政府是否滿意；預計三個片區開發試點的招標時間表？
2. 日後會否推出更多片區開發試點，政府基於哪些條件下會作相關考慮？
3. 除了片區開發外，政府還會採用哪些「更多元的開發模式」，現階段是否已有傾向性的考慮方案，或已有初步決定；預計何時會公布相關詳情？

提問人：邱達根議員(立法會內部參考編號：10)

答覆：

要提速提質發展北部都會區，我們會結合政府和市場力量，包括採用更多元的發展模式，例如更多的公私營合作、原址換地、試行「片區開發」等。就此，行政長官在 2024 年《施政報告》中提出試行「片區開發」模式，揀選具規模的地塊，包括具商業價值用地和將會提供公共設施用地，由招標投得項目的發展商綜合開發，以提供更多機會讓企業參與北部都會區發展，並使片區提速落成，同時減輕政府的財政支出。3 個「片區開發」試點位於洪水橋／廈村新發展區、粉嶺北新發展區和新田科技城。我們在 2024 年 12 月底展開了為期 3 個月的市場意向徵集，邀請有興趣人士就 3 個

「片區開發」試點提交意向書，在期限內收到22份意向書，來自本地和內地的發展商、承建商、綜合企業和電商物流公司等。我們正整理和分析蒐集到的意見，從而敲定日後公開招標的細節和條款，計劃在今年下半年起至明年陸續為3個試點進行招標。

視乎市場反應，政府希望推出更多「片區」，讓北部都會區發展提速提量。以發展局今年4月初推出有關三個海島海岸旅遊發展項目的市場意向調查為例，當中位於北部都會區的尖鼻咀和白泥發展項目，正是以「片區開發」模式提出。

除了試行「片區開發」外，我們已在2023年年底公布措施，優化「加強版傳統新市鎮發展模式」，讓持有新發展區內私人土地的業權人有更大機會透過申請原址換地，在其擁有的土地上按政府規劃發展，參與北都發展。此外，我們正探討容許土地業權人透過主動交回政府在北部都會區計劃徵收的土地，以扣減或抵銷該業權人在新發展區進行原址換地或「片區開發」所需繳付的金額。由於減少了所需繳付的金額，將有助改善發展商的現金流，增加發展商的發展意願，亦減輕對公共財政造成的壓力。

此外，我們希望以多元模式推動北部都會區的產業發展，正探討選取試點產業園區，批撥予由政府成立和牽頭的公司，負責按政府產業政策制訂園區發展和營運策略、日常管理、招商引資等工作，希望政府可藉此更好發揮引領和先行先試的功能。公司模式預計能適用於不同產業，我們正先以洪水橋／廈村新發展區內部分物流用地作為研究場景，並會按最新計劃在今年下半年公布詳細建議。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：0883)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)分目： (000) 運作開支綱領： (2) 屋宇、地政及規劃管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)局長： 發展局局長問題：

《預算案》表示，政府在來年不會推售商業用地，讓市場有空間消化現有供應，亦會考慮將部分商業用地改劃作住宅用途，及提供更多用途上的彈性。就此：

1. 現時有幾多商業用地有待市場消化；估計最快何時可以完全消化？
2. 政府會根據哪些準則和因素決定是否將個別商業用地改劃作住宅用途；預計將會涉及幾多商業用地，當中會否包括現時有待市場消化的商業用地、主要在哪些地區、改劃後可提供幾多公私營住宅單位？
3. 在用途上提供更多彈性方面，主要涉及哪些地塊，以及有否初步具體方案和安排詳情？

提問人：邱達根議員(立法會內部參考編號：33)答覆：

1. 差餉物業估價署(估價署)會從不同來源蒐集物業交易及租金資料，編製及定期公布私人物業的平均售價和平均租金。在私人寫字樓方面，估價署的一貫做法是就 7 個主要的私人寫字樓區進行詳細分析。根據估價署的《香港物業報告 2025》初步統計數字，截至 2024 年年底，全港私人寫字樓的總存量約為約 1 330 萬平方米。

此外，估價署每年年底亦會就私人物業進行空置物業調查，並在《香港物業報告》公布該空置概況的相關數據。2022 年至 2024 年期間全港各級別私人寫字樓的年底空置率表列如下：

年份	甲級	乙級	丙級	整體空置率
2022	15.1%	15.1%	8.8%	14.4%
2023	16.0%	14.9%	9.0%	14.9%
2024 <sup>註</sup>	17.4%	15.6%	11.0%	16.3%

註：2024 年的空置率數據為初步數字，最終數字將於 4 月出版的《香港物業報告 2025》中公布。

短中期私人寫字樓供應方面，根據估價署 2025 年 3 月公布的初步統計數字，2025 年私人寫字樓的預測總落成量約為 309 000 平方米，而 2026 年則有 116 000 平方米。2025 年和 2026 年各級寫字樓預測落成量的初步數字表列如下，最終數字將於 4 月出版的《香港物業報告 2025》中公布：

年份	甲級(平方米)	乙級(平方米)	丙級(平方米)
2025	289 000	20 000	0(僅有少量)
2026	102 000	14 000	0

政府近年努力拼經濟，包括透過投推廣署和引進重點企業辦公室等積極招商引資，落戶香港的海內外企業會增加對寫字樓的需求。由於需求是動態的和受制於很多因素，我們未能估算何時市場能完全消化寫字樓供應。

2.及3.考慮到商業房地產在過去幾年面對不少挑戰，寫字樓空置率近年處於高水平及未來幾年的供應仍相對充足，《2025-26年度財政預算案》公布政府在2025-26財政年度不會推售商業用地，讓市場有空間消化現有供應。政府考慮將部分商業用地改劃作住宅用途，及提供更多用途上的彈性，目標是使推售條款更貼近市場需要，增加用地對投地發展商的吸引力。政府檢視的範圍為原可在未來數年推售的商業用地，位置包括洪水橋／廈村、東涌東(新市鎮擴展區)、沙田石門及九龍東等。檢討方向包括考慮：

- (i) 改劃作住宅用途(即用地整體用途改變)；
- (ii) 保留商業用途，但加入／增加住宅成分(即商住混合模式)；或
- (iii) 為商業用途提供更多彈性(即保留商業用途，但為商業用途涵蓋的活動拆牆鬆綁，例如不必指明可建樓面中多少分別用作寫字樓、零售或酒店等等，讓市場有彈性決定商業用途組合)。

我們的檢討工作會考慮所有相關因素，包括用地的規劃意向、所在地區的規劃定位、該區的商業樓面空置率和預計供應、技術可行性、基建配套、整體社區兼容性等。我們會按緩急先後檢視用地，完成工作便會公布及安排推售。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：1541)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)分目： (000) 運作開支綱領： (2) 屋宇、地政及規劃管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)局長： 發展局局長問題：

就「繼續落實『加強版傳統新市鎮發展模式』下的優化新發展區換地安排」事宜，政府可否告知本會：

1. 當局在去年回覆本人書面問題時提及，現時容許土地業權人在「加強版傳統新市鎮發展模式」下以原址換地方式，在北部都會區(北都)內的新發展區推展私人住宅、商業和產業發展項目；按不同新發展區劃分，截至目前，合共推出過多少次換地申請安排，以及當中的成功個案(及其佔比)中每宗個案為政府節省的前期收地及開發成本為何；
2. 就無法達成原址換地協議的申請，當局有否分析箇中原因；會否回應市場就原址換地安排的優化建議(例如補地價安排)，以理順推展北都建設的前期工作；
3. 當局會否考慮引入更多元化的收地模式，例如「換地權益書」、「房票」等補償方案，以加快解決新發展區(尤其是北都)的土地徵用問題；如會，詳情為何；如否，原因為何？

提問人：周文港議員(立法會內部參考編號：25)答覆：

1. 在「加強版傳統新市鎮發展模式」(「加強版模式」)下，政府提供一個有效平台，讓土地業權人在配合政府規劃和時間表的前提下，透過原址換地參與新發展區的發展。我們現已就北部都會區(北都)內3個新發展區(包括古洞北／粉嶺北、洪水橋／廈村及元朗南)邀請原址換地申請，詳情如下。

就古洞北／粉嶺北新發展區，地政總署於2014年及2022年分別就第一階段及餘下階段發展邀請原址換地申請，接納了合共11宗申請作進一步處理，當中4宗成功完成。這4宗申請合共為政府節省了10多億元的收地及工程開支，並提早為政府帶來約61億元的補地價收入。其中1個項目的私人住宅發展更已於2022年年底入伙，是眾多北部都會區新發展區首個入伙的住宅項目。

就洪水橋／廈村新發展區，地政總署於2024年邀請原址換地申請，合共接納了7宗申請作進一步處理，其中1宗屬餘下期數的發展用地，未有原址換地完成期限。另外6宗屬第二期發展用地，當中1宗涉及住宅用地的申請，地政總署已應土地業權人要求，把原址換地申請的完成期限延長至今年4月14日；另外4宗位於市中心商業發展用地，為配合政府檢視未來數年可推出市場的商業用地的工作(包括改劃作住宅用途或提供更多用途上的彈性)，我們已推遲有關用地的原址換地完成期限至今年年底；至於餘下1宗涉及位於天水圍鐵路站附近1幅商業用地，土地業權人因未有在指定期限前就換地建議書作出回覆，其申請已被視為撤回。

就元朗南新發展區，地政總署剛於今年2月邀請原址換地申請，申請截止日期為今年5月19日。

此外，我們在未來1年亦計劃就新田科技城發展邀請原址換地申請。

2. 「加強版模式」的原址換地制度行之有效，至今已有4宗成功個案。政府亦於2023年12月優化了原址換地的執行安排，包括擴展安排至所有新發展區和指定產業用地，並可由政府收回發展用地內少數第三方土地以促成換地申請等。這些安排回應了業界訴求，有助促進更多新發展區的原址換地申請。

政府和發展商在個別項目上的議價上未能達成共識，涉及很多不同因素，包括個別發展商對個別項目的財務和風險評估，難以一概而論。但整體上，「加強版模式」提供途徑讓土地業權人在新發展區發展，是有效和成功的。

3. 為了提速提質發展北都，我們會結合政府和市場力量，包括採用更多元的發展模式。除了繼續推行有利政府減少收地及工程開支的「原址換地」，以及試行「片區開發」模式外(包括去年年底公布涵蓋住宅、產業和公共設施用地的三個片區試點，以及剛於4月初公布的尖鼻咀和白泥旅遊產業片區)，我們亦正探討容許私人土地業權人透過主動交回政府在北都計劃徵收的土地，以扣減或抵銷該業權人在新發展區進行原址換地或「片區開發」所需繳付的金額。由於減少了所需繳付的金額，將有助改善發展商的現金流，增加發展商的發展意願，亦減輕對公共財政造成的壓力。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：1884)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)分目： (000) 運作開支綱領： (2) 屋宇、地政及規劃管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)局長： 發展局局長問題：

為善用珍貴的土地資源，政府在2018年重啟了活化工廈計劃，就過去3年的情況，請告知本會：

1. 文化藝術界及創意產業相關用途的活化申請佔總申請數目的百分比？
2. 文化藝術界及創意產業相關用途的活化申請被拒絕的比例為何？請歸納被拒絕的原因。

提問人：霍啟剛議員(立法會內部參考編號：9)答覆：

政府在2018年重啟活化工業大廈計劃，主要是為更有效地運用現有工廈以善用珍貴的土地資源，以及更有效解決消防安全和違規使用的問題。

在重建工廈方面，發展局在政策層面上容許放寬最高核准非住用地積比率，上限為百分之二十，以提供誘因推動重建工廈。截至2025年2月底，獲城市規劃委員會批准因重建工廈而放寬地積比率的申請涉及共71個重建項目。其中，經重建工廈的商業樓面可作文化藝術或創意產業等用途，但有關樓面的落實用途則是相關業主的商業決定，因此政府沒有備存工廈重建後作文化藝術或創意產業樓面面積的分項數字。

在改裝整幢工廈方面，發展局會免收豁免書費用，條件是工廈完成改裝後業主須將不少於百分之十的樓面面積用於政府指定的用途(例如文化藝術工作室、創新科技初創企業的培育場所等)。自政府在2024年10月優化工廈整幢改裝的措施，如申請整幢改裝的工廈為1987年前落成的工廈，相關業主毋須於完成改裝工廈後將百分之十的樓面面積用於政府指定的用途。截

至2025年2月底，地政總署共接獲9宗就改裝整幢工廈而提出的相關申請，而其中3宗已獲批。有關工廈完成改裝須將不少於百分之十的樓面面積用於政府指定的上述用途(當中可包括文化藝術工作室)。

除了上述兩項措施，我們亦放寬了地契豁免書申請政策，以准許現有工廈的個別單位作地契所列以外的指定非工業用途。根據此項放寬措施，在不影響公眾安全的大前提下，只要有關用途為分區計劃大綱圖就該用地指明的經常准許用途，工廈個別單位業主在無須向地政總署申請短期地契豁免書和繳付任何費用的情況下，可把單位用作5項特定的非工業用途，當中包括藝術工作室、辦公室(設計及媒體製作)、辦公室(影音錄製室)、辦公室(只限於「特定創意產業」，包括設計及媒體製作公司、印刷及出版業、電影公司和與電影業有關的行業組織)、以及研究所、設計及發展中心。由於工廈本身用作工業用途，發生火警及其他意外事故的風險較高，因此考慮到公眾安全，上述放寬措施可涵蓋的用途並不包括任何直接提供服務或貨品以吸引公眾到訪的用途或活動。由於業主將工廈個別單位作上述特定非工業用途無須向地政總署申請短期地契豁免書，因此政府沒有備存工廈個別單位作文化藝術或創意產業樓相關的特定用途的分項數字。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：1885)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)分目： (000) 運作開支綱領： (2) 屋宇、地政及規劃管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)局長： 發展局局長問題：

預算案演辭第147段提到，政府已邀請港鐵公司研究將紅磡站南面的臨海及前碼頭用地打造成海濱新地標，當中包括設立遊艇會以帶動遊艇旅遊，就此，請告知本會：

1. 請說明對遊艇會的具體規劃詳情，包括預計的遊艇停泊位數量、設施設計及服務範圍為何？該海濱新地標的落成能否有效緩解觀塘避風塘停泊位緊張的問題？
2. 當局對遊艇會的經營模式有何規劃？例如，是否以私人俱樂部形式運作，或會考慮開放部分設施予公眾使用？如何平衡商業運作與社會利益需求，以確保該項目能惠及更廣泛的市民？
3. 當局如何評估遊艇會對本地遊艇旅遊業的帶動作用？請提供具體數據，包括預計的經濟效益(如創造就業機會、旅遊收入等)及對周邊社區的影響為何？
4. 未來會否進一步增加資源或推出新措施，以提升遊艇會的吸引力及經濟效益，如有，相關計劃的預算開支及進展為何？

提問人：霍啟剛議員(立法會內部參考編號：10)答覆：

1.至3.

在《2023年施政報告》公布後，香港鐵路有限公司(港鐵公司)應政府邀請為重新規劃紅磡站周邊及海濱用地開展研究。研究建議將該處打造成海濱新地標，興建具特色的商業及住宅項目，並利用附近的水體提

供遊艇停泊設施。我們預計擬議的遊艇停泊設施將會由私人機構建設和營運，並與岸上的零售、餐飲及娛樂設施產生協同效應。我們會考慮遊艇會否開放部份設施予公眾使用。研究初步估算該水體可容納最多約200艘遊艇。最終的規模及泊位數字會視乎詳細技術評估的結果及泊位的設計而定。我們會在4月底就紅磡項目的土地用途包括遊艇停泊設施的建議諮詢立法會發展事務委員會和其他持份者的意見。

除了在上述的紅磡站臨海用地建設遊艇停泊設施外，《2024年施政報告》亦提出邀請市場在香港仔避風塘擴建部分及前南丫石礦場兩個地點建設及營運遊艇停泊設施，以推動遊艇旅遊。我們已於2025年1月及4月初邀請市場分別就於香港仔避風塘擴建部分及前南丫石礦場兩個地點發展遊艇停泊設施提交意向書，以制訂合適的發展參數及其他細節。我們相信增加遊艇泊位有助帶動遊艇旅遊，以至遊艇買賣，以及其他配套或相關產業的就業機會，並刺激來自本地、內地以至海外的高端消費，為香港帶來經濟效益。此外，在上述的遊艇停泊設施落成後，視乎各自的營運／停泊安排，未來會有更多遊艇停泊點供遊艇選擇和使用。

4. 要建立遊艇產業鏈，除增加停泊設施以解決泊位不足的問題外，政府亦要考慮是否需要完善例如遊艇註冊和船員牌照安排、出入境、停泊以至維修等配套設施，涉及不同政策局和部門的工作。我們會利用上文提及的市場意向調查，一併了解業界對發展遊艇產業的看法，以及對相關配套設施的意見和改善建議，供相關政策局和部門參考，以助在未來制訂更整全的遊艇產業政策。其中，發展局及其轄下部門會就土地規劃和登岸及岸上配套硬件作出合適部署。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：1893)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)分目： (000) 運作開支綱領： (2) 屋宇、地政及規劃管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)局長： 發展局局長問題：

預算案演辭第 61 段指出，北部都會區是香港未來社會和經濟發展的關鍵區域，並表示會優先為發展北部都會區投入資源，就北部都會區預留用地建設文化及體育設施事宜，請告知本會：

1. 對於發展文體旅產業相關的用地規劃，今年度有否為《北部都會區行動綱領 2023》提到的「在新界北新市鎮提供博物館群、表演藝術專屬場地、以及體育及康樂設施」及「建設多元藝文康體設施」相關項目預留一定開支，以儘早為北部都會區的文體旅產業化發展作出具體規劃？
2. 考慮到周邊國家及地區對文體設施的發展迅速，為鞏固香港亞洲盛事之都地位，當局會否善用北部都會區的科技定位，以產業導向新思維落實北部都會區文體旅產業發展目標，並預留人手資源進行研究，包括在北部都會區興建應用了藝術科技的國際級文化體育設施，並在相關區域加入文體產業相關配套，以提升長遠的經濟活力？

提問人：霍啟剛議員(立法會內部參考編號：18)答覆：

經諮詢文化體育及旅遊局後，我們的答覆如下：

北部都會區(北都)是香港未來土地供應的主要來源，可提供約 3 000 多公頃新發展土地，推動不同產業(包括文化及體育產業)的多元發展。就此，發展局一直與文化體育及旅遊局聯繫，在北都預留合適地方作興建文化及體育設施。

政府正致力在資源情況許可下建設世界級的文化設施和多元文化空間，提供更多機會予藝術界舉辦更多的本地及國際文化藝術活動，亦可讓更多的藝團及藝術家展示他們的創作。北都憑藉新增土地、新發展社區，以及與內地緊密聯繫的優勢，為發展文化設施帶來新機遇。除現正在粉嶺興建的新界東文化中心及在天水圍興建的文物修復資源中心外，政府擬於古洞北新發展區興建介紹國家發展和成就的博物館。此外，政府已在新田科技城預留約15公頃的土地，建設標誌性的文化設施綜合項目，包括主要表演場地、博物館及圖書館。新界北新市鎮則預留約50公頃的土地，發展「河畔文化谷」和「活力體育區」，前者包括預留作博物館群、表演場地及作香港演藝學院第二校舍的用地，而後者則可提供各類體育設施及場地，以舉辦國際和本地體育賽事，並為本地運動員提供練習場地和推廣新興及城市運動，推動香港體育產業的發展。北都西部的流浮山亦已預留約2公頃用地興建表演藝術專屬場地。此外，我們會在每個新發展區，按《香港規劃標準與準則》所訂立的人口比例供應標準要求，提供各種康樂和體育設施。

就新界北新市鎮而言，我們剛於2025年1月至3月就有關發展建議進行公眾參與活動。我們已預留款項，就發展建議進行後續詳細研究及規劃。

當局將善用藝術科技，以期日後匯聚本地及國際級豐富多元的展演節目，互相產生協同效應，有助推動本地文化旅游，豐富區內的文化生活，進一步鞏固香港作為中外文化藝術交流中心的角色，以及提升長遠的經濟活力。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：1900)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (700) 一般非經常開支  
(項目 804 發展空間數據共享平台入門網站)

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

就空間數據共享平台的運作成效，請告知本會：

1. 該共享平台自 2022 年 12 月推出公眾使用起至今，每年的直接下載量、提供應用程式介面服務請求的次數、涵蓋政府部門相關數據集等範疇的數據如何，並以分項列出各項數字。
2. 就可視化三維地圖數據集的開發，目前進度為何，是否符合當局預期目標？
3. 有否統計平台維護、優化、軟硬件設備採購、人力資源開支及培訓開支，如有，詳情為何？

提問人：霍啟剛議員(立法會內部參考編號：25)

答覆：

1. 及 3.

空間數據共享平台(共享平台)入門網站現提供超過 1 000 項來自 60 多個部門及機構的空間數據集給公眾使用，涵蓋規劃、地政、屋宇、工程、人口、運輸等不同範疇。數據集數目較入門網站於 2022 年底剛推出予公眾使用時提供的數目(500 多項)增加約一倍。

在使用量方面，在 2024 年，共享平台入門網站的數據集的下載量超過 122 萬次，該下載量是 2023 年的 4 倍，個別應用程式可利用從入門網站下載的數據而提供服務；亦可透過入門網站獲取應用程式介面服務，

在2024年處理的應用程式介面請求數量超過76億次，與2023年的78億次十分接近。

在2025-26年度，發展局會繼續推動共享平台入門網站的發展、提升其功能及該平台發放的數據集範圍。為發展共享平台採購推行及優化服務、雲端服務(軟件及基礎設施)、採購數據提供者的推行服務，以及進行推廣、培訓和推動參與的活動，年內開支預計約3,300萬元。

2. 三維數碼地圖由地政總署開發是共享平台入門網站提供的主要數據集之一，當中包括可視化三維地圖、三維行人道路網，以及選定地點建築物的三維室內地圖。覆蓋全港的整套三維數碼地圖(已於2025年3月底完成)。共享平台除可讓用家下載有關數據集，亦提供連結，方便用家連繫地政總署在2023年9月推出線上應用平台(Open3Dhk)。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：2707)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)分目： (000) 運作開支綱領： (2) 屋宇、地政及規劃管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)局長： 發展局局長問題：

就綠化用地管理開支及效益，請告知：

- 過去3年(2022-23至2024-25年度)，全港所有綠化用地(包括公園、道路等)的年度維護總開支為何，並按不同類型的綠化用地分項列出總支出及每平方米維護開支？政府如何評估該項支出的效益；
- 基於節省開支及推動農業轉型的考慮，政府有否投入資源研究將部分綠化用地進行功能轉型(如開放為城市農莊)並租予農會及其他機構進行管理，如有，研究進度及計劃為何。

提問人：何俊賢議員(立法會內部參考編號：1)答覆：

- 「綠化用地」可以包括在法定規劃圖則上顯示為「綠化地帶」的用地(覆蓋土地面積約有17 000公頃)，以及規劃作其他土地用途但被植物覆蓋的土地(包括不同類型的土地和設施，例如公園、花園和道路旁和公私營發展項目中的綠化範圍等)。政府未有統計不同類型「綠化用地」的面積。另外，由於「綠化用地」涉及政府和私人土地，而管理及保養政府土地及政府設施屬於各部門的日常職務，由部門整體資源吸納，因此政府沒有相關的維護開支資料。
- 在法定規劃圖則上的「綠化地帶」，農業耕種屬經常准許用途。事實上，由環境及生態局和發展局共同進行的《農業優先區顧問研究》，按準則篩選了約760公頃擬用作農耕的「農業優先區」，當中約70公頃正是處於「綠化地帶」。

就「都市農業」而言，環境及生態局與漁農自然護理署正積極推廣「都市農業」，並已於2024年獲城市規劃委員會通過修訂「休憩用地」的法定圖則詞彙釋義以涵蓋「都市農業」用途，允許在合適的「休憩用地」地點(例如位處市區及新發展區的公園和戶外公共休憩空間)設置以商業形式運作的現代化都市農場，以便利業界投入發展，推動農業轉型，並善用土地資源，促進城市與農業的融合發展。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：2711)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)分目： (000) 運作開支綱領： (2) 屋宇、地政及規劃管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)局長： 發展局局長問題：

就本港遊艇會用地及營運模式，請告知：

- 過去三年，本港所有遊艇會的用地面積(包括水域)、提供遊艇泊位數量、所在地點、應繳地租、平均每呎租金、同區市值地租、租約有效期，以及營運模式，並按不同遊艇會分項列出數字。
- 就財政預算案提及的設立新遊艇會，政府有否投入資源研究改變現有的遊艇會營運模式，並為政府創造更多收入。

提問人：何俊賢議員(立法會內部參考編號：5)答覆：

- 根據民政事務總署牌照事務處，本港現時共有9間持有會社合規證明書的遊艇會，分別為香港遊艇會、香港仔遊艇會、白沙灣遊艇會、清水灣鄉村俱樂部、匡湖遊艇會、愉景灣遊艇會、黃金海岸鄉村俱樂部遊艇會、深灣遊艇俱樂部及 Hong Kong Marina。上述的遊艇會現時皆由私人機構營運，在12個地點為其會員提供遊艇停泊設施及其他相關服務。地政總署就上述遊艇會用地所備存的資料載於附件。
- 《2024年施政報告》提出邀請市場在香港仔避風塘擴建部分、前南丫石礦場和紅磡站臨海用地3個地點建設及營運遊艇停泊設施。建議由發展局提出，主要因為我們在上述3個地點正進行與土地用途相關研究，考慮過岸上環境和水體情況後，認為可通過增加遊艇泊位，一方面帶動遊艇旅遊，另一方面推動遊艇產業發展。

我們已於2025年1月及4月初邀請市場分別就於香港仔避風塘擴建部分及前南丫石礦場兩個地點發展遊艇停泊設施提交意向書，以制訂合適的發展參數及其他細節。與此同時，香港鐵路有限公司(港鐵公司)亦已

應政府邀請為重新規劃紅磡站周邊及海濱用地開展研究，建議利用附近的水體建設遊艇停泊設施。我們會在4月就土地用途諮詢立法會發展事務委員會和其他持份者的意見。參考現時本港遊艇會的營運模式，我們預計上述擬議的遊艇停泊設施將會由私人機構建設和營運。我們期望能夠通過增加遊艇泊位，帶動遊艇旅遊，以至遊艇買賣，以及其他配套或相關產業的就業機會，並刺激來自本地、內地以至海外的高端消費，為香港帶來經濟效益。

要建立遊艇產業鏈，除增加停泊設施以解決泊位不足的問題外，政府亦要考慮是否需要完善例如遊艇註冊和船員牌照安排、出入境、停泊以至維修等配套設施，涉及不同政策局和部門的工作。因此，我們會利用上文提及的市場意向調查，一併了解業界對發展遊艇產業的看法，以及對相關配套設施的意見和改善建議，供相關政策局和部門參考，以助在未來制訂更整全的遊艇產業政策。其中，發展局及其轄下部門會就土地規劃和登岸及岸上配套硬件作出合適部署。

## 現時持有會社合格證明書的遊艇會

編號	遊艇會名稱	地點	所在會所或所在項目的整體 用地面積 <sup>(1)</sup> (平方米) (約)	租期	每年應繳 地租／租金	泊位 數目 <sup>(2)</sup> (約)
<b>私人體育會所內的遊艇會</b>						
1	香港遊艇會 <sup>(3)</sup>	白沙灣	11 820	2027年 6月30日	應課差餉 租值3%	175 <sup>(4)</sup>
		熨波洲	2 940	2027年 6月30日		33
		奇力島	18 738	2056年 2月19日	1,000元	167 <sup>(5)</sup>
2	香港仔遊艇會 <sup>(3)</sup>	香港仔	2 277	2027年 6月30日	應課差餉 租值3%	84
		熨波洲	3 020	自1989年 4月12日起 5年租期， 其後按季續 租	1元	18
3	白沙灣遊艇會 <sup>(3)</sup>	白沙灣	19 796	2027年 6月30日	應課差餉 租值3%	265
4	清水灣鄉村俱 樂部	清水灣	1 256 765	2027年 6月30日	應課差餉 租值3%	300
<b>私人發展項目內的遊艇會</b>						
5	匡湖遊艇會	西貢	250 030	2047年 6月30日	應課差餉 租值3%	360
6	愉景灣遊艇會	大嶼山	117 585	2047年 6月30日	應課差餉 租值3%	148
7	黃金海岸鄉村 俱樂部遊艇會	屯門	216 256	2047年 6月30日	應課差餉 租值3%	220

編號	遊艇會名稱	地點	所在會所或所在項目的整體用地面積 <sup>(1)</sup> (平方米) (約)	租期	每年應繳 地租／租金	泊位 數目 <sup>(2)</sup> (約)
<b>獨立私人遊艇會</b>						
8	深灣遊艇俱樂部	南區	51 363	2055年 2月7日	1,000元	170
9	Hong Kong Marina <sup>(3)</sup>	西貢	2 450	2047年 6月30日	應課差餉 租值3%	214
						<b>總計</b> <b>2 154</b>

註<sup>(1)</sup>：有關的面積數字為用地在地契或租約下的整體面積，當中或會包括作遊艇會用途以外(例如商業用途)的用地。

註<sup>(2)</sup>：海事處備存經批准在本港水域的43個私人繫泊設備區內敷設的私人繫泊設備數目，但政府並沒有備存各遊艇會現時個別提供的泊位數目。上表中的泊位數目是根據各遊艇會在其網站上所公布的數字以及其他網上資訊整合所得，只供參考。有關數字可能會有誤差或未能反映最新情況。

註<sup>(3)</sup>：泊位數目包括由該機構營運的遊艇會所提供的泊位以及在私人船隻繫泊設備區內敷設的私人繫泊設備。

註<sup>(4)</sup>：此數字包括6個位於西貢斬竹灣的私人繫泊設備。

註<sup>(5)</sup>：此數字包括15個位於香港仔南避風塘(布廠灣)的私人繫泊設備。

- 完 -

### 管制人員的答覆

(問題編號：1472)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000) 運作開支

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

維港兩岸景色是香港的重要地標，而《香港旅遊業發展藍圖2.0》亦提到要善用海濱資源。就此，請政府告知：

1. 自海濱共享空間開放至今，已完成和進行中的活動數目、涉及人手及開支預算分別為何？
2. 中環和灣仔海濱分別有佔地36 000平方米和13 300平方米面積的活動空間，且同位處港島北岸的市區核心地帶，適合舉辦不同規模和短中期的活動。政府有關部門有否計劃給予政策支持，促成有意租用活動空間的國際和大型團體落戶，建設品牌活動和地標，從而打造海濱經濟帶發展？

提問人：何敬康議員(立法會內部參考編號：31)

答覆：

政府一直致力優化維港兩岸海濱，為公眾提供多元、活力、暢達和共融的海濱用地。

在發展局海港辦事處推動下，現時有7個「海濱共享空間」採用開放式的公共空間管理模式，包括堅尼地城卑路乍灣海濱長廊、灣仔「HarbourChill海濱休閒站」、灣仔「水上運動及康樂主題區」、銅鑼灣「活力避風塘主題區」、北角「東岸公園主題區」的防波堤、剛於2025年初開放的北角「東岸板道」(西段)及荃灣海濱長廊。「海濱共享空間」在設計上相對簡約，亦較少固定設施，容讓不同使用者有較多彈性進行不同活動，營造更有活力及多元化的體驗。

在2024年，由不同政府部門和機構在「海濱共享空間」舉行的活動約有110個。由於管理上述「海濱共享空間」屬發展局海港辦事處整體職務的一部分，而且不少活動均為其他決策局／部門主辦或涉及其人員，我們因此無法就有關活動舉辦的開支和涉及人手提供分項數字。

至於中環海濱活動空間和灣仔海濱活動空間，則是位於海濱地帶並租予私營機構營運的地點，是香港其中兩個可舉辦不同類型和規模活動的場地，當中包括多項品牌活動，例如香港美酒佳餚巡禮、「港樂·星夜·交響曲」，以至大型戶外演唱會、綜藝表演、嘉年華等。一些利用上述活動空間舉辦的品牌活動，亦得到有關部門以不同形式支持，例如於中環海濱活動空間舉行的「Art Central 2024」、「Art Central 2025」及「Hypefest Hong Kong 2024」均獲文化體育及旅遊局設立的文化藝術盛事基金資助。這些大型文娛康樂盛事，可為市民及旅客帶來多元體驗，推動盛事經濟。此外，如獲立法會批准撥款，商務及經濟發展局將於2025年7月1日推出「定期展覽獎勵計劃2.0」，資助私人主辦單位在指定場地(包括新增納入計劃的中環海濱活動空間)舉行的大型國際性展覽的場地租金，以加大推動會議展覽業和盛事經濟的發展，從而為香港創造整體經濟效益。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：1143)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000) 運作開支

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

關於發展局的城市規劃和土地使用政策，預算案提到發展局將實施一系列城市規劃和土地使用政策，以支援香港的可持續發展。請問這些政策具體包括哪些內容？政府將如何確保這些政策能夠有效促進城市的可持續發展，並平衡經濟發展與環境保護的需求？

提問人：何君堯議員(立法會內部參考編號：14)

答覆：

政府一直透過有效的土地用途規劃和穩定而充足的土地供應，促進香港持續發展。事實上，發展局和規劃署於2021年公布的《香港2030+：跨越2030年的規劃遠景與策略》(《香港2030+》)最終報告中，除闡述香港2030年以後全港空間發展策略外，亦制定策略倡導可持續發展，滿足香港現時及未來的社會、環境及經濟需要和期望，從而使香港成為宜居、具競爭力及可持續發展的「亞洲國際都會」。《香港2030+》中闡述的可持續發展策略主要涵蓋三大範疇，包括推展可持續的規劃及城市設計；設計綜合智慧、環保及具抗禦力的基建系統；以及促進智慧出行。

除此以外，政府會致力提供產業用地以推動產業發展，從而提升香港的整體經濟增長潛力。政府會透過持續的檢視，確保產業用地的土地規劃可與時並進，緊貼不斷轉變的發展需要。《香港2030+》在這方面提倡創造容量讓經濟可持續增長，構建有利的發展環境，提升並優化人才資源。具體措施包括在合適的位置提供充足的土地，滿足不同經濟行業在運作和地點方面的要求；提供不同而相輔相成的土地用途，形成蓬勃的創新科技生態圈；提升宜居度以吸引及保留人才在香港發展；並在新發展區引入更多與就業相關的土地用途，改善職住平衡等。以上策略已在建設中及規劃中的新發展區採用。

例如在發展北部都會區(北都)新發展區時，我們已透過合適的用地規劃和樓宇布局，加入通風、節能、綠化等要求，以盡量減少新發展區的碳排放和能源需求。在採用綜合智慧、環保及具抗禦力的基建系統方面，我們在北都發展中亦適當地加入「海綿城市」的功能，積極採用「藍綠排水建設」的設計元素，包括活化河道，興建雨水蓄洪池和蓄洪湖等。我們亦會因地制宜地安裝不同類型的太陽能發電設施，包括在蓄洪池發展浮式太陽能發電系統。促進智慧出行方面，在規劃各個北都新發展區時，我們以鐵路為可持續交通的骨幹，並採用「15分鐘生活社區」的規劃概念，盡量集中區內住宅、主要活動地點及公共服務設施在鐵路站及公共運輸交匯處的500米範圍內，令居民可利用步行或單車，在短距離到達日常生活所需的購物、教育、醫療、文娛康樂及其他公共服務，從而減低對車輛交通需求。另外亦會提供完善的行人和單車網絡、電動車輛充電設施，以至氫能設施等，以鼓勵居民多使用綠色運輸出行模式。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：1596)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)分目： (000) 運作開支綱領： (2) 屋宇、地政及規劃管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)局長： 發展局局長問題：

政府在預算案稱全速推動北部都會區建設和產業引進，現時已公布大部分新發展區的規劃內容。就此，政府可否告知本會：

北部都會區新發展區各項目的已知開支或預算，請表列包括研究、收地、土地平整及建造工程的各項費用。

提問人：洪雯議員(立法會內部參考編號：29)答覆：

北部都會區新發展區的地盤平整及基礎設施工程開支，及其相關的研究、工程設計、收地及清理土地開支(包括已知開支及已知的預算開支)表列如下。由於一些項目仍在進行不同階段的研究，其土地用途、工程方案、詳細設計，以及分期施工安排仍有待落實，這些項目須在相關研究／設計進入較為成熟階段時，方能就項目的開支作出較為可靠的估算。

<u>新發展區</u>	<u>項目開支或預算 (按付款當日價格計算)</u>	
洪水橋／ 廈村	規劃及工程 研究	<u>工務計劃項目第 7733CL 號</u> 6,627 萬元 (項目已完結，屬實際開支)
	詳細設計及 工地勘測	<u>第一期發展</u> <u>(工務計劃項目第 7E70CL 號及 7E71CL 號)</u> 3,123 萬元(獲批撥款) <u>第二期發展</u>

新發展區	項目開支或預算 (按付款當日價格計算)	
		(工務計劃項目第7845CL號部分及7846CL號) 6.125億元(獲批撥款)
	地盤平整及基礎設施工程	<u>第一期發展</u> (工務計劃項目第7845CL號部分及7796CL號) 16.302億元(獲批撥款)  <u>第二期發展</u> (工務計劃項目第7787CL號及7829CL號) 259.468億元(獲批撥款)
	收回及清理土地(註)	<u>第一期發展</u> 19.376億元  <u>第二期發展</u> 297.335億元
元朗南	規劃及工程研究／可行性研究	<u>元朗南房屋用地規劃及工程研究</u> (工務計劃項目第7752CL號) 4,629萬元 (項目已完結，屬實際開支)  <u>元朗南第三期發展增加發展密度的技術檢討—可行性研究</u> (工務計劃項目第7F60CL號) 1,369萬元(獲批撥款)
	詳細設計及工地勘測	<u>第一期發展</u> (工務計劃項目第7E89CL號及7F30CL號) 6,091萬元(獲批撥款)  <u>第二期發展及第三期(部分)發展</u> (工務計劃項目第7872CL號部分) 1.272億元(獲批撥款)
	地盤平整及基礎設施工程	<u>第一期發展</u> (工務計劃項目第7817CL及7872CL號部分) 72.395億元(獲批撥款)  <u>第二期發展</u> (工務計劃項目第7827CL號部分) 140.651億元(計劃於2025年第二季向立法會財務委員會申請撥款)

新發展區	項目開支或預算 (按付款當日價格計算)	
	收回及清理 土地(註)	<u>第一期發展</u> 32.669億元  <u>第二期發展</u> 88.335億元
流浮山	土地用途可 行性研究	<u>工務計劃項目第7F65CL號及7F66CL號</u> 7,485萬元(獲批撥款)
	勘查研究	<u>工務計劃項目第7G02CL號、7G27CL號及 7G34CL號</u> 1.1483億元(獲批撥款)
新田科技 城 (不包括河 套深港科 技創新合 作區香港 園區)	勘查研究及 設計	<u>工務計劃項目第7864CL號</u> 7.938億元(獲批撥款)
	地盤平整及 基礎設施工 程	<u>第一期第一階段發展</u> <u>(工務計劃項目第7899CL號)</u> 271.751億元(獲批撥款)
	收回及清理 土地(註)	426.038億元
河套深港 科技創新 合作區香 港園區	規劃及工程 研究及工地 勘測	<u>工務計劃項目第7735CL號</u> 3,029萬元 (項目已完結，屬實際開支)
	詳細設計及 工地勘測	<u>土地除污及前期工程</u> <u>(工務計劃項目第7E10CL號)</u> 1,184萬元 (項目已完結，屬實際開支)  <u>東面連接道路</u> <u>(工務計劃項目第7F58TS號及7F92TH號)</u> 4,138萬元(獲批撥款)
		<u>第一期主體工程</u> <u>(工務計劃項目第7823CL號)</u> 2.683億元(獲批撥款)
	地盤平整及 基礎設施工 程	<u>土地除污及前期工程</u> <u>(工務計劃項目第7748CL號)</u> 5.176億元(獲批撥款)

新發展區	項目開支或預算 (按付款當日價格計算)	
		<u>第一期主體工程</u> <u>(工務計劃項目第 7856CL 號)</u> 132.173 億元(獲批撥款)
	收回及清理土地(註)	<u>土地除污及前期工程</u> 57 萬元  <u>第一期主體工程</u> 2.973 億元
牛潭尾	土地用途可行性研究	<u>工務計劃項目第 7F54CL 及 7F83CL 號</u> 9,743 萬元(獲批撥款)
古洞北／粉嶺北	規劃及工程研究	<u>工務計劃項目第 7726CL 號</u> 5,413 萬元 (項目已完結，屬實際開支)
	詳細設計及工地勘測	<u>第一階段發展</u> <u>(工務計劃項目第 7E15CL 及 7772CL 號)</u> 3.698 億元(獲批撥款)  <u>餘下階段發展</u> <u>(工務計劃項目第 7835CL 號)</u> 7.645 億元(獲批撥款)
	地盤平整及基礎設施工工程	<u>第一階段發展</u> <u>(工務計劃項目第 7747CL 及 7759CL 號)</u> 182.165 億元(獲批撥款)  <u>餘下階段發展</u> <u>(工務計劃項目第 7828CL 號)</u> 301.679 億元(獲批撥款)
	收回及清理土地(註)	<u>第一階段</u> 133.296 億元  <u>餘下階段</u> 214.197 億元
新界北新市鎮	規劃及工程研究	<u>工務計劃項目第 7854CL 號</u> 2.008 億元(獲批撥款)
馬草壟	可行性研究	<u>工務計劃項目第 7F71CL 號</u>

新發展區		項目開支或預算 (按付款當日價格計算)
		2,890萬元(獲批撥款)

註：收回及清理土地的開支／預算採用實際支付予合資格受影響人士的補償率或特惠津貼率(如適用)，或按目前最新的補償率或特惠津貼率及預計合資格受影響人士的數目作出推算。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：1305)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000) 運作開支

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

維港兩岸是香港最寶貴的資產之一，需要透過良好的規劃小心保護。就此，政府可否告知本會：

- 過去1年，發展局與海濱事務委員會進行了甚麼公眾參與活動，當中涉及的人手及預算為何；
- 政府自2017年起，合共預留了65億元推動海濱發展。請提供在這專項撥款下，各個已完成或已展開海濱優化項目的詳情，包括地點、工程內容、撥款金額、及進度；
- 承上題，未來計劃展開的海濱優化項目詳情，包括地點、工程內容、預計撥款金額、預計展開工程及完工的日期。

提問人：葉劉淑儀議員(立法會內部參考編號：30)

答覆：

- 在推動海濱發展及推行相關項目時，海濱事務委員會及發展局海港辦事處均致力與相關持份者(包括立法會、區議會等)保持緊密聯繫，並聽取他們的意見。以2024年為例，這些工作包括：(a)發展局及其海港辦事處的人員不時與立法會議員、區議員及地區人士視察維港海濱的不同地點，年內曾實地視察的地點包括堅尼地城、北角、紅磡及土瓜灣，長沙灣和大角咀；(b)我們在2024年7月至8月期間以及2025年3月分別出席了中西區和九龍城區議會的會議，與議員就個別地區的海濱發展建議進行討論，並介紹相關最新發展；以及(c)在2024年6月，我們就《保護海港條例》(第531章)經微調的修例建議，諮詢立法會發展事務委員會。

此外，我們在年內亦進行了多項公眾參與活動。其中，適逢2024年是推動維港海濱發展20周年，我們在2024年以「活力維港・乘風啟航」為主題，在不同的海濱舉辦了一系列的慶祝活動，包括流動展覽車、期間限定裝置、水上活動、節日嘉年華及工作坊，從而與市民大眾共建一個充滿活力的海濱。

另外，海濱事務委員會與發展局海港辦事處攜手推出了一本海濱發展20周年特刊，回顧維港兩岸海濱發展歷程和寶貴經驗，同時整合了不少珍貴圖片和人物專訪，記錄屬於維港海濱的故事(特刊的電子版可瀏覽[www.hfc.org.hk/20a-publication/tc/index](http://www.hfc.org.hk/20a-publication/tc/index))。

與相關持份者聯繫和舉辦公眾參與活動，均主要由海港辦事處的人員負責，並屬發展局整體職務的一部分，因此，我們無法單就這方面工作的人手和財政撥款提供具體的分項數字。

## 2. 及 3.

優化維港海濱方面，在海濱事務委員會的支持下，並經諮詢該委員會後，政府一直透過65億元優化海濱專項撥款，積極推展多個項目。載於附件的列表詳細載列已完成並全面開放的海濱長廊項目、正進行工程的項目，以及規劃中的項目(包括有關地點、進度及獲批撥款(如適用))。65億元專項撥款已悉數撥予上述項目，當中約29億元已獲立法會及／或有關當局批准；我們會適時就餘下的撥款分配申請批准。這些項目當中，有4個項目的用地已全面開放，8個項目的工程正在進行或規劃。

### 適用於維港海濱地帶的**65億元**優化海濱專項撥款的項目

	項目 (#全面開放； *正進行工程； ^規劃中)	面積 (公頃)	新海濱長廊總長度 (米)	項目詳情／進度
<b>港島</b>				
1.	西營盤東邊街北休憩用地*	1.32	/	立法會就這項工程在2022年4月批准撥款約2.07億元。建造工程在2022年7月展開，預計在2025年完成。
2.	中西區海濱長廊(中環段)與香港會議展覽中心之間的海濱長廊 <sup>#</sup>	1.40	560	項目已完成，用地已在2021年4月開放予市民享用。
3.	灣仔北慶典主題區 <sup>^</sup>	1.85	/	用地目前開放予市民享用。我們亦正推動在鄰近的灣仔北會展站上蓋用地的發展，提供活動場地，打造成新地標。
4.	灣仔北渡輪碼頭畔主題區 <sup>#</sup>	4.04	412	部分用地自2020年12月起已分階段開放予市民享用，而海濱部分自2021年10月起全面開放。我們亦正推動灣仔北會展站上蓋用地的發展，提供活動場地，打造成新地標。
5.	灣仔北水上運動及康樂主題區 <sup>#</sup>	1.39	770	項目已完成，並已於2023年12月全面開放。
6.	銅鑼灣活力避風塘主題區 <sup>#</sup>	2.53	317	在維園道附近的海濱長廊優化工程及建造海岸堤階等設施完成後，主題區已在2022年9月開放予市民享用。

	項目 (#全面開放； *正進行工程； ^規劃中)	面積 (公頃)	新海濱長廊總長度 (米)	項目詳情／進度
7.	北角東岸公園主題區*	4.70	772	立法會在2024年10月批准撥款約6.936億元推展工程，包括優化現已開放的第一期用地(即屈臣道以西用地)；進行餘下部分(即屈臣道以東用地)的建造工程；以及優化毗鄰的油街休憩處。建造工程已在2024年11月展開，預計2028年完成。
8.	東區走廊下之行人板道(東岸板道)*	/	1 800	立法會就這項工程在2021年10月批准撥款約16.8億元。板道西段(包括經優化的北角海濱花園)已在2025年初開放，板道東段預計2025年下半年陸續完成。
<b>九龍及荃灣</b>				
9.	荃灣海濱優化^	2.05	/	按「先駁通，再優化」的原則，第一期(即海安路沿途一段海濱長廊)已完成，並由2019年9月至2021年4月起分階段開放。至於第二期(即海安路至海興路的一段)，相關路段已全面開放，現正就優化工程進行規劃。
10.	啟德都會公園^	12.80	583	啟德都會公園用地面向土瓜灣避風塘一段長約580米長的海濱長廊，已於2024年12月以「先駁通，再優化」的策略率先開放讓公眾享用，以配合剛開放的啟德體育園、承豐道公園，及啟德前跑道東南面逐步落成的私人發展公眾休憩空間。而啟德都會公園用地內毗連啟德體育園和承豐道公園的園景平台亦即將展開工程，預計於2026年內完成。此外，市區重建局亦計劃在啟德都會公園用地內提供11人足球場。至於公園用地內的其他部

	項目 (#全面開放； *正進行工程； ^規劃中)	面積 (公頃)	新海濱長廊總長度 (米)	項目詳情／進度
				分，短期而言主要仍需用作區內大型基礎建造工程(如中九龍幹線、啟德智慧綠色集體運輸系統等)有關工地。視乎有關工程項目的建設進程，長遠而言仍將發展為都會公園餘下部分。
11.	茶果嶺海濱(即九龍東(茶果嶺)職業訓練局新校舍發展計劃的海濱長廊)^	4.50	1 043	這個海濱長廊項目屬毗鄰的職業訓練局校園發展項目的一部分。在立法會於2022年7月就施工前工程批准撥款後，項目倡議人已委聘顧問制定海濱長廊的詳細設計。同時，鄰近觀塘污水泵房的海濱用地已於2023年8月啟用(即茶果嶺海濱公園)。
12.	紅磡都市公園*	2.20	/	第一期已於2024年年初開放予市民享用。第二期工程預計2025年完成。為推動海濱發展的「地方營造」，部分用地由一間非政府機構以短期租約形式使用，將提供為兒童特別設計的遊樂設施。有關工程現正進行並預計2025年內完成。
<b>其他</b>				
13.	「改善海濱與內陸間遊客體驗與連繫的顧問研究」及「海濱設計指引及優化水陸連接措施的顧問研究」	不適用	不適用	顧問已分別於2024年6月及11月聽取海濱事務委員會委員的意見，並完成總結報告書。有關報告書可為日後的海濱發展項目及改善工程的設計方向提供實用的參考。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：1271)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (700) 一般非經常開支  
(項目 802 樓宇更新大行動 2.0)

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

局方去年推出改善樓宇更新大行動2.0流程的加強措施，就此，當局可否告知：

1. 上述的加強措施具體內容為何？是否涉及額外人手和開支？估計受惠的大廈數目將有多少，改善效果又預期為何？
2. 目前負責獲批個案的個案主任編制為何，每人負責多少的申請個案？
3. 請表列出上述計劃推出至今的受惠樓宇數目和涉及津貼金額。
4. 根據項目802所述，上述計劃扣減修訂預算開支後，仍有23億結餘。綜合實際需要後，局方是否考慮接受新一輪申請？

提問人：江玉歡議員(立法會內部參考編號：33)

答覆：

1. 「樓宇更新大行動2.0」(「2.0行動」)涵蓋兩類樓宇。第一類別樓宇為該些業主有意根據強制驗樓計劃<sup>(1)</sup>自行為其樓宇籌組檢驗及修葺工程的樓宇，合資格樓宇的業主可於指定期限內向市區重建局(市建局)提出申請。第二類別樓宇則為仍未遵辦強制驗樓通知、而相關業主在統籌所需的檢驗及修葺工程上有困難。屋宇署會按風險主動挑選第二類別樓宇(即非由業主提出申請)，行使其法定權力代業主進行所需的檢驗及修葺工程，並於事後向業主追討有關費用。第二類別樓宇的合資格業主可申領「2.0行動」的津貼，抵償工程涉及的全數或部分費用。

根據市建局的經驗及業主／業主立案法團(法團)的回饋，安排進行檢驗及修葺工程的挑戰及／或困難主要在於：(i) 業主需花長時間討論註冊檢驗人員(檢驗人員)的服務和修葺工程範圍，並達成共識，以進行招標；以及(ii)評估及評審標書。此外，過去數年的疫情，相信亦影響了籌組及進行訂明檢驗及修葺工程的整體進度。

經全面和逐階段檢視「2.0行動」的工作流程後，發展局和市建局自2024年5月起推出改善措施，加強「2.0行動」業主的監督和招標支援，促使檢驗和維修工作盡快進行，包括：(i)由市建局把關預審資格，引入「預審名單」，「2.0行動」第三輪申請<sup>(2)</sup>業主必須邀請「預審名單」內的工程顧問和承建商入標；(ii)制定招標和工程時間表，要求第三輪申請業主遵從；(iii)如業主未能按時招標，市建局適時介入，以業主名義替樓宇招標；以及(iv)為業主和法團提供標準化的標書評審表和評審指引，加快評標過程。截至2025年2月，市建局就第三輪「2.0行動」發放的原則上批准通知書當中，已到達首個進度指標期限(即5個月內批出檢驗人員顧問合約)的個案合共207宗，全部已自行就委聘檢驗人員進行招標和批出合約，進度理想。

以上改善措施並不涉及額外人手和開支。政府會與市建局緊密合作，密切留意「2.0行動」的推展情況，並協助業主盡快展開和完成所需工程。

註<sup>(1)</sup>： 根據強制驗樓計劃，樓齡達30年或以上的樓宇(不超過三層高的住用樓宇除外)的業主在接獲法定通知後，必須就樓宇的公用部分、外牆及伸出物或招牌進行訂明檢驗及檢驗後認為需要進行的訂明修葺工程。

註<sup>(2)</sup>： 第三輪申請於2023年9月已截止申請，市建局在2024年5月開始分批向合資格的申請發出原則上批准通知書。

2. 市建局在一站式的樓宇復修綜合支援計劃下負責執行「2.0行動」，並會以其自身資源承擔相關的行政費用。市建局並沒有單就執行「2.0行動」所涉及的開支和人手備存分項數字。
3. 截至2024年，有3 599幢樓宇(1 655幢第一類別樓宇及1 944幢第二類別樓宇)受惠於「2.0行動」。申請獲原則上批准的第一類別樓宇數目、屋宇署挑選的第二類別樓宇數目，以及第一、第二及第三輪「2.0行動」獲批津貼金額，按地區分布表列如下：

	申請獲原則上批准的第一類別樓宇 數目 <sup>(3)</sup>			屋宇署挑選的 第二類別樓宇數目			獲批津貼 <sup>(4)</sup> (千元)		
	第一輪	第二輪	第三輪	第一輪	第二輪	第三輪	第一輪	第二輪	第三輪
中西區	38	71	47	38	93	10	7,990	9,650	340
東區	32	36	33	32	41	2	19,620	18,710	0
九龍城	61	76	52	135	203	23	66,460	14,570	190
葵青	0	14	9	0	5	6	0	23,890	50

	申請獲原則上批准的第一類別樓宇數目 <sup>(3)</sup>			屋宇署挑選的第二類別樓宇數目			獲批津貼 <sup>(4)</sup> (千元)		
	第一輪	第二輪	第三輪	第一輪	第二輪	第三輪	第一輪	第二輪	第三輪
觀塘	12	41	19	5	13	8	8,310	17,370	50
北區	1	12	16	7	41	7	330	1,180	0
離島	0	1	1	0	0	1	0	0	0
西貢	1	0	0	0	4	0	90	0	0
深水埗	70	136	56	196	205	43	54,050	47,190	280
沙田	0	5	25	0	5	1	0	2,160	0
南區	4	12	16	10	9	1	1,380	880	93,970
大埔	0	19	16	6	27	6	370	4,400	0
荃灣	20	39	13	17	39	10	3,460	15,540	90
屯門	0	6	20	0	10	0	0	4,150	0
灣仔	35	36	33	32	63	15	13,080	9,840	140
黃大仙	18	26	10	7	30	14	6,390	4,360	290
油尖旺	146	205	63	188	267	57	87,200	39,780	1,920
元朗	1	37	15	2	8	2	0	8,190	560
<b>總計</b>	<b>439</b>	<b>772</b>	<b>444</b>	<b>675</b>	<b>1 063</b>	<b>206</b>	<b>268,730</b>	<b>221,860</b>	<b>97,880</b>

第一輪：2021年3月31日或之前，第一輪「2.0行動」下涉及第一類別樓宇或屋宇署挑選的第二類別樓宇的申請。

第二輪：2021年4月1日至2024年4月30日，第二輪「2.0行動」下涉及第一類別樓宇或屋宇署挑選的第二類別樓宇的申請。

第三輪：2024年4月30日之後，第三輪「2.0行動」下涉及第一類別樓宇或屋宇署挑選的第二類別樓宇的申請。

註<sup>(3)</sup>：「2.0行動」第一類別樓宇的申請須以大廈公契為單位提出。部分樓宇可能有超過1份大廈公契，而部分公契可能涵蓋超過1幢樓宇。因此，接獲的申請數目未必對應當中涉及的樓宇數目。

註<sup>(4)</sup>：獲批資助(截至2024年)包括已發放和承諾發放的津貼金額。有關金額並不代表列表中所有樓宇涉及的津貼金額，原因是許多參與計劃的樓宇仍未達到個別單位自住業主可提交津貼申請的階段。

4. 政府就「2.0行動」的60億元撥款是按年分期向市建局發放的。截至2023-24年度，政府已發放款額共32.4億元。2024-25年度預算發放款額為3.9億元。

「2.0行動」的津貼只有自住業主才可受惠。一般而言，第一類別樓宇(如獲市建局批准)的自住業主在樓宇完成採購工程合約後，才可向市建局申請津貼。申請人可選擇於修葺工程完成後，向市建局申請全數津貼，或按工程完成進度，分期向市建局申請相關部分的津貼；而第二類別樓宇的自住業主則要待屋宇署委聘政府顧問或承建商完成相關代辦工程後，才可向市建局提出申請。現時仍有許多參加「2.0行動」的樓宇仍未達到個別單位自住業主可提交部分或全數津貼申請的階段。

截至2024年，「2.0行動」樓宇數目共有3 599幢(1 655幢第一類別樓宇及1 944幢第二類別樓宇)。就第三輪申請而言，市建局共接獲1 264宗有效申請，涉及1 600幢樓宇。市建局已由2024年5月開始分批發出原則上批准通知書，預計最後一批通知書將在2026年9月發出。預計2026年年底「2.0行動」的樓宇數目將達至約5 000幢。

由於在「2.0行動」進行工程和向業主發放津貼可能歷時數年，市建局需預留足夠資金給發出了原則上批准通知書的第一類別樓宇及被屋宇署揀選的第二類別樓宇，作為其將來申請津貼之用。

我們會因應「2.0 行動」資助的使用情況，適時考慮是否推出新一輪「2.0 行動」。

- 完 -

### 管制人員的答覆

(問題編號：1272)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000) 運作開支

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

就完成檢討促進活化工業大廈的措施，當局會延長該等措施至2027年底。就此，可否告知本會：

1. 自2018年起至今，局方就活化工廈計劃所收到的各種申請數字分別為何？當中有否被拒的申請，以及其原因為何？
2. 局方目前是否已就上述申請數據作進一步分析，並主動收集不同工廈的意見，以便進行整體性檢討，促進活化工業大廈的推行狀況？
3. 局方近期有否研判單位可作非工業用途的範圍能夠進一步拓展，以平衡香港不斷變化的社會和經濟需要？

提問人：江玉歡議員(立法會內部參考編號：34)

答覆：

政府在2018年重啟活化工業大廈計劃，主要是為更有效地運用現有工廈以善用珍貴的土地資源，以及更有效解決消防安全和違規使用的問題。

在重建工廈方面，發展局在政策層面上容許放寬最高核准非住用地積比率，上限為百分之二十，以提供誘因推動重建工廈。截至2025年2月底，獲城市規劃委員會批准因重建工廈而放寬地積比率的申請涉及共71個重建項目。城規會曾拒絕3宗同類規劃申請，拒絕理由主要包括申請人未能證明擬議發展有足夠的規劃及設計增益、擬議發展會對地區造成負面視覺影響，以及申請人就重建計劃獲批放寬增加百分之二十地積比率後，在沒有提出合理理據下再申請進一步放寬地積比率(即要求放寬地積比率超越百分之二十的上限)。就這3宗被拒絕申請的重建項目，有關業主已透過另外提出的規劃申請，獲城

規會批准放寬地積比率(上限為百分之二十)，並已反映在上述71宗獲批准申請的數字內。

在改裝整幢工廈方面，發展局會免收豁免書費用，條件是工廈完成改裝後業主須將不少於百分之十的樓面面積用於政府指定的用途(例如文化藝術工作室、創新科技初創企業的培育場所等)。自政府在2024年10月優化工廈整幢改裝的措施，如申請整幢改裝的工廈為1987年前落成的工廈，相關業主毋須於完成改裝工廈後將百分之十的樓面面積用於政府指定的用途。截至2025年2月底，地政總署共接獲9宗就改裝整幢工廈而提出的相關申請，而其中3宗已獲批。

除了上述兩項措施，我們亦放寬了地契豁免書申請政策，以准許現有工廈的個別單位作地契所列以外的指定非工業用途。根據此項放寬措施，在不影響公眾安全的大前提下，只要有關用途為分區計劃大綱圖就該用地指明的經常准許用途，工廈個別單位業主在無須向地政總署申請短期地契豁免書和繳付任何費用的情況下，可把單位用作5項特定的非工業用途，當中包括藝術工作室、辦公室(設計及媒體製作)、辦公室(影音錄製室)、辦公室(只限於「特定創意產業」，包括設計及媒體製作公司、印刷及出版業、電影公司和與電影業有關的行業組織)、以及研究所、設計及發展中心。由於工廈本身用作工業用途，發生火警及其他意外事故的風險較高，因此考慮到公眾安全，上述放寬措施可涵蓋的用途並不包括任何直接提供服務或貨品以吸引公眾到訪的用途或活動。

為繼續鼓勵老舊工廈重建或整幢改裝，政府於《2024年施政報告》宣布延長活化工廈的有時限措施至2027年12月，並優化當中有關整幢改裝的措施。政府會繼續檢視活化工廈計劃帶動工業地帶轉型的成效，並會參考規劃署將會展開的全港工業用地分區研究的結果，以考慮活化措施的未來路向。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：2311)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000) 運作開支

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

預算案演辭第146段提到，政府正全力優化維港兩岸海濱。板道東段、紅磡  
都巿公園(第二期)及西營盤東邊街北休憩用地亦會在今年完成，並且會在  
中環、灣仔、北角及尖沙咀海濱，加設輕食飲品攤檔，為遊人帶來更好體  
驗。就此，政府可否告知本會：

- (a) 局方今年將在中環、灣仔、北角及尖沙咀海濱加設多少個輕食飲品攤  
檔？其相關預算開支為何？該預算是否涵蓋攤檔的基礎配套設施(如  
供水、電等)的建設？
- (b) 若輕食攤檔效果良好，局方會否考慮於海濱空間增設諸如跳蚤市場、  
藝墟等類型的街頭特色攤檔，以吸引人流前往海濱區域？如有，可否  
告知詳情？

提問人：郭偉強議員(立法會內部參考編號：34)

答覆：

- (a) 政府一直致力優化維港海濱，並在合適地點，以試點方式引入餐飲、零  
售及娛樂等商業設施，為遊人帶來方便。發展局在2024年已於灣仔、觀  
塘及茶果嶺海濱設立智能售賣點，提供潮流輕食、特色飲品和玩意，  
2025年會在中環、灣仔、北角和尖沙咀海濱合共4個人流較旺的地點，  
加設輕食飲品攤檔，為遊人帶來更好體驗。首階段會在上述4個地點各  
設置一些攤檔。我們會在落實有關地點和安排前，諮詢相關持份者，包  
括海濱事務委員會及地區人士等。發展局會以所得撥款應付有關開支  
(包括提供供電等基礎配套設施)及以現有人手應付有關工作。

- (b) 首階段的攤檔將集中提供輕食飲品，我們會在檢視其成效後再擬訂下一階段的計劃。如其他機構或部門有意在海濱場地舉行活動，我們亦會一如既往積極配合。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：1037)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000) 運作開支

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

預算案提及，為配合北部都會區的商業及創科發展，當局會在區內物色合適地方，供興建設施以切合不同類型的會議和展覽需求。就此，政府可否告知本委員會：

- a. 當局是基於什麼數據去估計未來香港會展設施的需求；
- b. 當局預計北部都會區內的會議展覽場地數量、規模、選址要求為何？其定位與灣仔會展中心及在亞博館會展場地有何分別？

提問人：林健鋒議員(立法會內部參考編號：39)

答覆：

北部都會區對香港社會和經濟發展至為關鍵，能提供土地推動各項產業發展。為配合北部都會區的創科及其他產業發展，政府會在區內物色合適地方，供興建設施以切合不同類型的會議和展覽需求。在研究選址、設施定位及發展規模時，發展局的北部都會區統籌辦事處會與商務及經濟發展局緊密聯繫，以了解有關設施的未來需求和市場潛力。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：0311)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000) 運作開支

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

預算案演辭第146段提及，全力優化維港兩岸海濱。就此，當局可否告知本會：

1. 現時維港兩岸各個海濱長廊的長度為何；
2. 未來有否規劃開通更多維港兩岸海濱長廊；
3. 有指紅磡土瓜灣的海濱長廊，因有包括海心公園二期、九龍城汽車渡輪碼頭及翔龍灣一帶的海濱受阻，一直未能打通；未來會否考慮參考板道東段的行人板道方式，貫通該段海濱長廊。

提問人：林順潮議員(立法會內部參考編號：36)

答覆：

政府一直致力優化維港海濱，以「先駁通、再優化」的策略打通維港兩岸海濱長廊和提供優質的公共空間。截至2025年2月，維港兩岸海濱長廊的總長度為約30公里。我們的目標是在2028年或之前把維港海濱長廊的總長度進一步延長至34公里。

繼北角東岸板道西段於2025年1月開放後，板道東段、紅磡都市公園(第二期)及西營盤東邊街北休憩用地亦會在2025年內完成。

政府已在2024年12月向立法會提交修訂《保護海港條例》的《條例草案》，旨在透過修訂現有法例，一方面訂明更清晰機制規管於維港進行的填海工程尤其是大型填海工程，以保護維港，另一方面簡化為改善維港而進行的小規模填海工程機制，拆牆鬆綁，便利促進優化海濱供市民享用和加強海

港功能的工作。《條例草案》所載的擬議修訂將會為我們在推進改善海港填海工程(包括興建行人板道)方面給予更大靈活性。

《條例草案》獲通過後，我們會視乎可動用的資源作部署，與不同界別互動交流，探討在合適的地方推展能提升維港兩岸旅遊配套設施的改善海港工程，進一步善用維港的海濱資源。至於個別地區的海濱連接，我們將進行「東九龍海濱長廊研究」，當中會考慮善用修訂《保護海港條例》帶來的契機，進一步貫通東九龍海濱(包括紅磡及土瓜灣一帶現時未能打通的海濱段落)和優化該段的海濱設施的潛在方案。我們會在2025年內開展研究；整個研究項目預算為約2,264萬元，由基本工程儲備基金整體撥款支付。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：0312)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000) 運作開支

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

預算案演辭第146段提及，今年會在中環、灣仔、北角及尖沙咀海濱，加設輕食飲品攤檔，為遊人帶來更好體驗。就此，當局可否告知本會：

1. 中環、灣仔、北角及尖沙咀海濱分別加設的輕食飲品攤檔數量為何；
2. 尖沙咀海濱曾舉辦夜市並設輕食檔位，有市民指價錢偏貴；預算案演辭中宣佈加設的輕食飲品攤檔會否有機制提升輕食飲品的「性價比」。

提問人：林順潮議員(立法會內部參考編號：37)

答覆：

政府一直致力優化維港海濱，並在合適地點，以試點方式引入餐飲、零售及娛樂等商業設施，為遊人帶來方便。發展局在2024年已於灣仔、觀塘及茶果嶺海濱設立智能售賣點，提供潮流輕食、特色飲品和玩意，2025年會在中環、灣仔、北角和尖沙咀海濱合共4個人流較旺的地點，加設輕食飲品攤檔，為遊人帶來更好體驗。首階段會在上述4個地點各設置一些攤檔。我們會諮詢相關持份者，包括海濱事務委員會及地區人士等。我們會就輕食飲品的種類，參考市場情況及過去的經驗，以更好地滿足市民及遊客的需求和體驗。我們相信有關攤檔在釐定價格時亦會考慮成本開支及市場價格水平。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：0315)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)分目： (000) 運作開支綱領： (2) 屋宇、地政及規劃管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)局長： 發展局局長問題：

就預算案演辭第 61 段提及，北部都會區對香港社會和經濟發展至為關鍵，政府將會繼續優先為這項目投入資源。就此，政府可否告知本會，北部都會區主要發展地區的工程計劃詳情，以及獲批和預計撥款？

提問人：林順潮議員(立法會內部參考編號：26)答覆：

北部都會區涵蓋多個處於不同發展階段的新發展區。各新發展區的最新發展計劃和工地平整及基礎設施工程的項目預算撮錄於下表：

新發展區	最新發展計劃	工地平整及基礎設施工程的 項目預算 (按付款當日價格計算)
古洞北／ 粉嶺北	第一階段發展及餘下階段發展的地盤平整及基礎設施工 程已分別於 2019 年 9 月及 2024 年 7 月起陸續展開。首個私 人住宅項目已於 2022 年年底入伙，而公營房屋單位的首批居民預計於 2026 年入伙。	<u>第一階段發展</u> <u>(包括工務計劃項目第 7747CL 及 7759CL 號)</u> — 182.165 億元 (2019 年 5 月獲立法會財務委員會(財委會)批准)  <u>餘下階段發展</u> <u>(包括工務計劃項目第 7828CL 號)</u> — 301.679 億元 (2024 年 6 月獲財委會批准)

新發展區	最新發展計劃	工地平整及基礎設施工程的 項目預算 (按付款當日價格計算)
洪水橋／ 廈村	<p>第一期及第二期發展的工地平整及基礎設施工程已分別於2020年7月及2024年6月陸續展開。為受影響居民而設的專用安置屋邨的資助出售單位已於2024年11月起入伙，而出租單位則於2025年3月入伙。</p>	<p><u>第一期發展</u> (包括工務計劃項目第 <u>7845CL(部分)及7796CL號</u>) — 16.302億元 (2020年6月獲財委會批准)</p> <p><u>第二期發展</u> (包括工務計劃項目第 <u>7787CL及7829CL號</u>) — 259.468億元 (2024年5月獲財委會批准)</p> <p><u>餘下發展</u> 待定，當中會考慮流浮山、尖鼻咀及白泥一帶的發展建議</p>
元朗南	<p>第一期發展的工地平整及基礎設施工程已於2022年8月展開，目標是在2029年開始入伙。</p> <p>若得到立法會財委會批准撥款，第二期發展的工地平整及基礎設施工程預計於2025年第三季展開。另外，政府現正進行第三期發展規模檢討，預計於2025年內完成。</p>	<p><u>第一期發展</u> (包括工務計劃項目第 <u>7817CL及7872CL號(部分)</u>) — 72.395億元 (2022年6月獲財委會批准)</p> <p><u>第二期發展</u> (包括工務計劃項目第 <u>7827CL號(部分)</u>) — 140.651億元 (計劃於2025年第二季向財委會申請撥款)</p> <p><u>第三期發展</u> 待定</p>

新發展區	最新發展計劃	工地平整及基礎設施工程的 項目預算 (按付款當日價格計算)
新田科技城	第一期第一階段發展的首批工地平整及基礎設施工程已於2024年12月展開，目標是在2026年年底提供首批經平整的創科土地，並讓首批居民於2031年開始遷入。	<p><u>第一期第一階段發展</u>  <u>(包括工務計劃項目第7899CL號)</u>          271.751億元          (2024年12月獲財委會批准)</p> <p><u>其他階段</u>          待定</p>
流浮山	政府在2024年3月至5月就初步發展建議進行為期兩個月的公眾參與活動，並在今年4月初邀請市場就發展尖鼻咀和白泥為生態旅遊節點的建議提交參與發展意向書。因應公眾參與及市場意向徵集所收集的意見，政府會深化發展建議，並進行技術評估。	待定
牛潭尾	政府在2024年11月至2025年1月就初步發展建議進行為期兩個月的公眾參與活動。因應所收集的公眾意見，政府會深化發展建議，並進行技術評估。	待定
新界北新市鎮	政府在2025年1月至3月就初步發展建議進行為期兩個月的公眾參與活動。因應所收集的公眾意見，政府會深化發展建議，並進行技術評估。	待定
馬草壟	政府在2025年1月至3月就初步發展建議進行為期兩個月的公眾參與活動。因應所收集的公眾意見，政府會深化發展建議，並進行技術評估。	待定

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：0369)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000) 運作開支

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

就繼續推展多層現代產業大樓的發展，以達致推動相關產業發展及容納受政府清拆行動影響的棕地作業的雙重政策目標。就此，請告知本會：

1. 來年，政府預計共收回多少公頃棕地、補償金額、收回棕地用途、協助作業者重置作業的數量為何；
2. 受影響的棕地作業者選擇結束營運的數量和作業種類為何；及
3. 若延長招標後市場的反應不佳，有甚麼計劃處理棕地作業的搬遷需要？

提問人：林筱魯議員(立法會內部參考編號：6)

答覆：

1. 當政府為發展項目收回私人土地時，會根據現行政策向受影響人士提供補償，包括在棕地營運的業務經營者。在2025-26年度，我們預計須向佔地合共約79公頃受政府發展項目影響的業務經營者(包括但不限於在棕地經營業務的人士)支付約7.05億元的特惠津貼。當土地業權復歸政府後，我們會盡快向獲確認資格的業務經營者發放特惠津貼。特惠津貼的支付時間不等於業務經營者的遷離時間，受影響的經營者可在毋須向政府交付任何租金的情況下繼續在現址營運，直至有關用地須進行工程為止。

至於被收回的土地上經營的行業類別，大部分為物流業(包括倉庫／貯存)、建造業、車輛維修、一般工場等，其餘則為回收及停車場等其他類別的行業。

2. 棕地作業者選擇中止業務往往涉及不同因素，包括作業者本身情況、行業經營環境、未來經濟情況等，我們沒有統計結束營運的棕地作業的數字和作業種類。無論如何，對於受政府發展項目影響而有意重置業務的棕地作業者，我們會繼續以「金錢補償與協調服務並行」的政策方向，推行下文第3部分回覆所述的措施，提供協助。
3. 政府致力推展多層現代產業大樓，以達致推動產業發展及為受政府發展項目影響的部分棕地作業提供樓面讓它們升級轉型的雙政策目標。為此，政府正以「雙信封制」方式招標出售兩幅分別位於元朗及洪水橋的多層現代產業大樓用地。政府於2025年3月20日公布因應市場最新意見將會修訂部分招標條款，以鼓勵企業競投。兩幅用地的招標期限亦相應延長至2025年7月25日。

除發展多層現代產業大樓外，我們會繼續以「金錢補償與協調服務並行」的政策方向，協助受影響的棕地作業經營者，當中涉及遷置空間的措施包括：

- (i) 在2023年檢視及修訂了城市規劃委員會相關規劃指引，以致有更多用地(主要為私人土地)可供申請作短暫棕地作業用途。自2023年4月修訂相關指引至今，城規會已批准289宗相關的規劃申請，涉及共約140公頃用地，較修訂指引前兩年同期數字分別上升49%及66%；
- (ii) 物色更多合適的政府土地，專門讓受影響的棕地作業經營者參與短期租約的投標。自2020年12月以來，地政總署已向受影響棕地作業經營者批出23幅用地的短期租約作工業、露天存放、貨倉及汽車維修等用途，涉及合共46 800平方米土地；
- (iii) 我們最近亦展開了新一輪全面覓地工作，以推出更多可租予受影響棕地作業作短期使用的政府用地(主要集中在未有需要落實長遠用途的政府用地)。就此，發展局已聯同相關部門初步物色約120公頃政府用地，預計可於未來6年分批推出，首批土地會在今年下半年以局限性招標批予受影響棕地作業者；以及
- (iv) 我們在今年3月底截止的北部都會區三個「片區開發」試點的市場意向調查，建議在粉嶺北的片區要求發展商興建一幢現代多層產業大樓，並在完成後交予政府以容納受影響棕地作業者。如市場反應正面，我們會考慮將有關安排納入日後的招標條款。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：1859)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000) 運作開支

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

上年度提出放寬商業樓宇轉用途，具體的實施情況如何？有否計劃試點更多轉換類型以放寬寫字樓等空置樓宇的用途？政府是否有計劃監察市場的狀況，以及時的了解市場的供應情況以調整相關政策？

提問人：劉智鵬議員(立法會內部參考編號：19)

答覆：

考慮到商業房地產在過去幾年面對不少挑戰，寫字樓空置率近年處於高水平及未來幾年的供應仍相對充足，《2025-26年度財政預算案》公布政府在2025-26財政年度不會推售商業用地，讓市場有空間消化現有供應。政府考慮將部分商業用地改劃作住宅用途，或提供更多用途上的彈性，目標是使推售條款更貼近市場需要，增加用地對投地發展商的吸引力。具體來說，政府檢視的範圍為原可在未來數年推售的商業用地，位置包括洪水橋／廈村、東涌東(新市鎮擴展區)、沙田石門及九龍東等。我們的檢討工作會考慮所有相關因素，包括用地的規劃意向、所在地區的規劃定位、該區的商業樓面空置率和預計供應、技術可行性、基建配套、整體社區兼容性等。我們會按緩急先後檢視用地，完成工作便會公布及安排推售。

此外，2024年《施政報告》公布教育局將聯同發展局在2025年上半年推出計劃，在規劃、地政、建築圖則審批方面拆牆鬆綁，鼓勵市場以自資和私營方式改裝酒店和其他商廈，增加學生宿舍供應。雖然此項措施的主要政策目標是利用市場力量增加宿位，以鞏固香港作為國際專上教育樞紐的地位，但亦能善用市場上空置寫字樓並通過改裝作有利教育產業發展的用途。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2527)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000) 運作開支

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

根據綱領，有關當局的運作開支有按年遞增的情況，就此請告知本會：

1. 有關開支上升的主要原因為何；包括涉及新增的人員編制、所涉的工作崗位及職責，以及相關的職位開支情況；
2. 其中，在部門開支，根據綱領顯示增幅是最大，就此請提供所涉及的開支增加原因、所涉的新職位開支、人員編制及所涉的職責情況。

提問人：劉國勳議員(立法會內部參考編號：7)

答覆：

2025-26 年度的運作開支預算較 2024-25 年度修訂預算增加 2,732 萬元，主要由於東岸板道的經常開支所需的撥款增加。

東岸板道全長約 2.2 公里，分為東西兩段。西段於 2025 年 1 月起開放予公眾使用，而東段預計於 2025 年下半年陸續完成。2025-26 年度東岸板道的經常開支預算約為 2,300 萬元，主要應付日常管理和保養維修的開支。

在 2025-26 年度，發展局(規劃地政科)將會淨減少 11 個職位。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：2528)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)分目： (700) 一般非經常開支  
(項目802 樓宇更新大行動 2.0)綱領： (2) 屋宇、地政及規劃管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)局長： 發展局局長問題：

根據綱領中的「一般非經常開支」顯示，「樓宇更新大行動2.0」計劃的整體開支僅為總承擔額的一半，而在2024的修訂預算開支亦偏低。就此，請當局告知本會：

1. 有關計劃實行至今接受申請的總數、批出的項目總數及所涉及的金額，請按年度劃分；
2. 就2025-26財政年度，預計可批出的金額總數為何；以及；
3. 為加快舊樓維修的情況，就負責審批及與舊樓業主、法團的聯繫等工作，當局在2025-26年度就相關的人員編制變動情況及所涉開支情況為何？

提問人：劉國勳議員(立法會內部參考編號：8)答覆：

1. 「樓宇更新大行動2.0」(「2.0行動」)涵蓋兩類樓宇。第一類別樓宇為該些業主有意根據強制驗樓計劃<sup>(1)</sup>自行為其樓宇籌組檢驗及修葺工程的樓宇，合資格樓宇的業主可於指定期限內向市區重建局(市建局)提出申請；第二類別樓宇為仍未遵辦強制驗樓通知、而相關業主在統籌所需的檢驗及修葺工程上有困難。屋宇署會按風險主動挑選第二類別樓宇(即非由業主提出申請)，行使法定權力代業主進行所需的檢驗及修葺工程，並於事後向業主追討有關費用。第二類別樓宇的合資格業主可申領「2.0行動」的津貼，抵償工程涉及的全數或部分費用。

截至2024年，接獲第一類別樓宇合資格的申請數目、獲批申請涉及的第一類別樓宇數目以及獲批津貼金額按年表列如下：

年份	接獲的合資格申請數目 <sup>(2)</sup> (宗)	獲批申請數目 (宗)	獲批津貼 <sup>(3)</sup> (千元)
2018年 <sup>(4)</sup>	579	-	-
2019年	1	249	-
2020年 <sup>(5)</sup>	806	227	65,240
2021年	35	363	19,450
2022年	39	500	136,100
2023年 <sup>(6)</sup>	1 296	103	41,560
2024年	117	410	149,310
總計	2 873	1 852 <sup>(7)</sup>	411,660

截至2024年，獲屋宇署挑選的第二類別樓宇數目以及獲批津貼金額按年表列如下：

年份	屋宇署挑選的 第二類別樓宇數目	獲批津貼 <sup>(3)</sup> (千元)
2018年 <sup>(8)</sup>	70	-
2019年	257	-
2020年	309	11,240
2021年	345	67,630
2022年	330	39,190
2023年	333	27,470
2024年	300	31,280
總計	1 944	176,810

「2.0行動」的津貼只有自住業主才可受惠。一般而言，第一類別樓宇(如獲市建局批准)的自住業主在樓宇完成採購工程合約後，才可向市建局申請津貼。申請人可選擇於修葺工程完成後，向市建局申請全數津貼，或按工程完成進度，分期向市建局申請相關部分的津貼；而第二類別樓宇的自住業主則要待屋宇署委聘政府顧問或承建商完成相關代辦工程後，才可向市建局提出申請。現時仍有許多參加「2.0行動」的樓宇仍未達到個別單位自住業主可提交部分或全數津貼申請的階段。

根據市建局的經驗及業主／業主立案法團(法團)的回饋，安排進行檢驗及修葺工程的挑戰及／或困難主要在於：(i) 業主需花長時間討論註冊檢驗人員(檢驗人員)的服務和修葺工程範圍，並達成共識，以進行招標；以及(ii)評估及評審標書。此外，過去數年的疫情，相信亦影響了籌組及進行訂明檢驗及修葺工程的整體進度。

經全面和逐階段檢視「2.0行動」的工作流程後，發展局和市建局自2024年5月起推出改善措施，加強「2.0行動」業主的監督和招標支援，促使檢驗和維修工作盡快進行，包括：(i)由市建局把關預審資格，引入「預審名單」，「2.0行動」第三輪申請<sup>(9)</sup>業主必須邀請「預審名單」內的工程顧問和承建商入標；(ii)制定招標和工程時間表，要求第三輪申請業主遵從；(iii)如業主未能按時招標，市建局適時介入，以業主名義替樓宇招標；以及(iv)為業主和法團提供標準化的標書評審表和評審指引，加快評標過程。

截至2025年2月，市建局就第三輪「2.0行動」發放的原則上批准通知書當中，已到達首個進度指標期限(即5個月內批出檢驗人員顧問合約)的個案合共207宗，全部已自行就委聘檢驗人員進行招標和批出合約，進度理想。另外，在市建局嚴格執行進度指標下，截至2024年，市建局已撤銷涉及91幢樓宇的「2.0行動」的獲批申請。在工程進度加快下，相信提交和獲批津貼申請的金額將會增加。

註<sup>(1)</sup>：根據強制驗樓計劃，樓齡達30年或以上的樓宇(不超過三層高的住用樓宇除外)的業主在接獲法定通知後，必須就樓宇的公用部分、外牆及伸出物或招牌進行訂明檢驗及檢驗後認為需要進行的訂明修葺工程。

註<sup>(2)</sup>：「2.0行動」第一類別樓宇的申請須以大廈公契為單位提出。部分樓宇可能有超過1份大廈公契，而部分公契可能涵蓋超過1幢樓宇。因此，接獲的申請數目未必對應當中涉及的樓宇數目。

除了處理第一至第三輪「2.0行動」的申請外，市建局亦會審批來自第二類別樓宇轉為第一類別樓宇的申請。根據現行機制，若獲選為第二類別樓宇的業主最終能為其樓宇的公用部分自行籌組檢驗及修葺工作，有關樓宇可向市建局申請成為第一類別樓宇。

註<sup>(3)</sup>：獲批資助(截至2024年)包括已發放和承諾發放的津貼金額。有關金額並不代表列表中所有樓宇涉及的津貼金額，原因是許多參與計劃的樓宇仍未達到個別單位自住業主可提交津貼申請的階段。

註<sup>(4)</sup>：第一輪「2.0行動」的申請期由2018年7月1日至2018年10月30日。

註<sup>(5)</sup>：第二輪「2.0行動」的申請期由2020年7月1日至2020年10月30日。

註<sup>(6)</sup>：第三輪「2.0行動」的申請期由2023年4月1日至2023年9月30日。

註<sup>(7)</sup>：當中包括140宗原先獲批申請，但其後因進度欠佳而被市建局撤銷批准或業主自行撤回申請的個案。

註<sup>(8)</sup>：屋宇署自2018年7月開始挑選「2.0行動」第二類別樓宇。

註<sup>(9)</sup>：第三輪申請於2023年9月已截止申請，市建局在2024年5月開始分批向合資格的申請發出原則上批准通知書。

2. 市建局預計2025-26年度就「2.0行動」的批出金額約為4億元。

3. 市建局在一站式的樓宇復修綜合支援計劃下負責執行「2.0行動」，並會以其自身資源承擔相關的行政費用。市建局並沒有單就執行「2.0行動」所涉及的開支和人手備存分項數字。

屋宇署安排顧問和政府承建商，代第二類別樓宇的業主進行訂明檢驗及修葺工程，並事後向業主追討有關費用。「2.0行動」當中屬屋宇署負責的工作由強制驗樓組的專業及技術職系人員執行，屬於他們整體職務的一部分，屋宇署無法單就「2.0 行動」所涉及的資源和人手編制提供分項數字。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：2529)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000) 運作開支

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

根據綱領，發展局稱將會繼續透過北部都會區統籌辦事統籌、倡導及推動北部都會區的整體發展；為更好統籌及靈活加快北部都會區土地的發展，當局會否考慮集中授權北部都會區統籌辦事處更多職能，讓其掌握特定權力以致力完成指定項目；甚至成立如同市區重建局的法定機構，以公私營合作推進北都的發展；就此，當局會否在2025-26年度進行相關可行性研究，如會相關的開支及研究詳情為何；如否，原因為何？

提問人：劉國勳議員(立法會內部參考編號：9)

答覆：

北部都會區(北都)計劃是一項跨決策局的工作，需要決策局之間的緊密合作與協調。自2023年6月成立以來，北部都會區統籌辦事處(北都辦)就推展北都擔當整體倡導及統籌角色，承擔多項職能。土地規劃方面，北都辦會與負責不同產業和公共設施的決策局密切磋商，在新發展區內預留面積適當、基建充足、地點合適的土地。工程方面，北都辦統籌新發展區土地平整及基建工程的籌備和推展。土地使用方面，我們因應產業政策與有關決策局跟進產業用地的准許用途及批地方式，並與引進重點企業辦公室及投資推廣署等攜手合作，共同推廣北都，招商引資。行政長官親自主持跨局的北部都會區督導委員會，為北都計劃作高層次指導及監督。

北部都會區督導委員會及北都辦全面投入運作至今有一年多的時間，北都計劃正全速進行。2024年，我們啟動了洪水橋／廈村第二階段、古洞北／粉嶺北餘下階段及新田科技城首批工程，這3個大型項目涉及超過600公頃發展面積；2024年，我們也完成並提出了流浮山、牛潭尾、新界北新市鎮及馬草壟4個區域的發展建議，以及3個「片區」試點的開發建議以徵集市場意見。我們會在有需要時檢視推進北都發展的架構安排。

為提速提質發展北都，我們會結合政府和市場力量，包括採用創新及多元的發展模式。例如，為推動北都的產業發展，北都辦正探討選取試點產業園區，批撥予由政府成立和牽頭的公司，負責按政府產業政策制訂園區發展和營運策略、日常管理、招商引資等工作，希望政府可藉此更好發揮引領和先行先試的功能。公司模式預計能適用於不同產業，我們正先以洪水橋／廈村新發展區內部分物流用地作為研究場景，原先計劃今年首季公布詳細建議，但由於兩幅現代多層產業大樓用地(其中1幅正位於洪水橋／廈村新發展區)的招標結果對公司模式研究具參考價值，而截標日期按政府近日宣佈會延至7月底，因此我們的最新計劃是在今年下半年公布具體建議，以便在制訂建議時能充分考慮招標結果和其他相關因素。

- 完 -

### 管制人員的答覆

(問題編號：2530)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000) 運作開支

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

根據綱領，當局指會繼續推出措施精簡與發展相關的行政程序，以貫徹「促進者思維」，就此請當局告知本會：

- 在過去一個年度已推出的措施精簡的項目數量，以及估計因此而節省的開支估算情況；
- 請提供在 2025-26 年度，當局預計可持續進行精簡的研究範疇詳情，以及目標可節省的開支及對工程時間的影響評估詳情為何？

提問人：劉國勳議員(立法會內部參考編號：10)

答覆：

發展局一直積極推出各項措施，精簡發展管制程序。由發展局領導的精簡發展管制督導小組(督導小組)持續檢視發展項目涉及的審批程序，並在發展局土地及建設諮詢委員會下成立由專業團體和業界代表組成的聯合小組委員會，提供常設溝通機制，讓業界與政府商討精簡行政審批程序事宜。

隨後，發展局於 2024 年 7 月發布內部通告，首次明文要求所有審批部門要以「促進者」思維處理發展申請，並臚列指導原則及良好作業方式，以助決策局／部門把便利措施制度化。除了約 100 項經已實施的精簡措施，為落實通告要求，各相關決策局／部門已制定工作計劃，在 2024 年第三季起至 2025 年年底，陸續研究或實施約 60 項新措施，涵蓋範疇包括推動自行認證、引進更多分階段提交資料的安排、檢視提交和更新技術評估的要求、精簡土地行政程序等。

整體上，精簡發展管制程序有助節省工程開支和縮短發展週期。然而，有關措施涉及多個不同部門，亦涉及發展週期中的不同範疇和環節，而措施的效用亦因應項目的性質及規模而有所不同，因此個別措施的實際效果難以簡單量化。但我們會在各項措施落實後，檢視整體發展週期的改變，以評估措施效用。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：2531)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)分目： (000) 運作開支綱領： (2) 屋宇、地政及規劃管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)局長： 發展局局長問題：

因應現時北部都會區範圍內的棕地情況，請告知本會：

1. 自 2019 年完成《新界棕地使用及作業現況研究—可行性研究》後，北部都會區範圍內，當局在過去 3 年進行棕地收地的土地面積、受影響業務經營者數目，以及已發放的特惠津貼金額總額情況；
2. 根據 2025-26 年度預算，請列出預料進行土地回收的棕地土地面積、受影響業務經營者數目，以及預計將發放特惠津貼金額總額。

提問人：劉國勳議員(立法會內部參考編號：11)答覆：

1. 政府在收回私人土地作公共用途時，會根據法例及現行政策向受影響人士(包括在棕地營運的業務經營者)提供補償。

2022-23 年度至 2024-25 年度期間，政府展開了北部都會區元朗南新發展區第一期發展、古洞北／粉嶺北新發展區餘下階段發展，以及洪水橋／廈村新發展區第二期發展部分的收地工作，影響約 1 320 個業務經營者，涉及約 140 公頃土地。政府已向當中約 190 個受影響業務經營者支付接近 2.6 億元的特惠津貼，而需支付餘下受影響業務經營者的特惠津貼預計約為 10.26 億元。

2. 在 2025-26 年度，我們將進一步展開元朗南新發展區第二期發展、新田科技城第一期第一階段發展，以及洪水橋／廈村新發展區第二期發展餘下部分的收地工作，當中共影響約 810 個業務經營者，涉及約 120 公頃的土地。計及已啟動收地的項目，我們預計在 2025-26 年度須

向北部都會區範圍內受新發展區項目影響的業務經營者支付6.77億元的特惠津貼。

為盡快向受收地影響人士(包括業務經營者)發放補償或特惠津貼，政府於2023年修訂《收回土地條例》及相關條例，明確列明當項目獲行政長官會同行政會議授權收地後，政府便可隨即展開土地業權復歸和向合資格人士發放補償的工作(包括向業務經營者發放特惠津貼)，而無須等待工程獲批撥款。當土地業權復歸政府後，我們會盡快向獲確認資格的業務經營者發放特惠津貼。支付特惠津貼的時間不等於業務經營者的遷離時間，受影響的經營者可在毋須向政府交付任何租金的情況下繼續在現址營運，直至有關用地須進行工程為止。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2532)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000) 運作開支

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

為安置受影響棕地業務經營者而興建的多層現代產業大樓，請當局告知本會：

1. 請列各項已公布招標及已規劃未招標的多層現代產業大樓所地點，並以表列顯示其所在地區、土地面積、可提供樓面面積，以及目標落成年期；
2. 除了現行的興建多層現代產業大樓政策，當局會否考慮就相關作業安置政策進一步作出研究，以令政策更切合現況。如有，相關內容及開支詳情為何？

提問人：劉國勳議員(立法會內部參考編號：12)

答覆：

1. 政府致力推展多層現代產業大樓，以達致推動產業發展及以具土地效益的方式整合受政府發展項目影響的棕地作業和協助他們升級轉型的雙政策目標。為此，政府已在洪水橋／廈村新發展區及元朗南新發展區預留合共 72 公頃土地作工業及物流用途，而當中大部分土地會用作發展多層現代產業大樓。在規劃北部都會區內其他新發展區和北部都會區以外的發展項目(例如龍鼓灘近岸填海)時，我們亦會在適合此類經濟用途的地點，預留土地發展多層現代產業大樓。

政府先後於2024年3月及10月以「雙信封制」方式進行公開招標，出售首批兩幅位於元朗及洪水橋的用地發展多層現代產業大樓。

元朗用地位處福宏街與宏利街(即元朗市地段第545號)，地盤總面積約為32 440平方米，指定發展多層現代產業大樓作物流及／或車輛維修保養用途(須交予政府地方除外)，最高樓面面積可達161 500平方米。洪水橋用地位處洪水橋／廈村第39A及39B區(即洪水橋市地段第10號)，面積約為77 737平方米，指定發展多層現代產業大樓作物流用途(須交予政府地方除外)，最高樓面面積可達388 685平方米。

政府剛於2025年3月20日公布，考慮到近日一些潛在投標者提出的意見，政府將修訂上述兩幅用地的招標條款，並延長招標期限至2025年7月25日。視乎招標結果及中標者的工程計劃，我們預計首批大樓最快可於2028/2029年落成。

2. 我們認同現時的棕地作業正支援建造、物流、運輸和回收等產業的發展，對香港經濟和就業市場作出一定貢獻。雖然政府不會為棕地作業等受影響的業務經營者提供「一換一」或無縫銜接的場地調遷安排，我們會以「金錢補償與協調服務並行」的政策方針，為尋求重置業務的棕地作業者提供支援，除發展多層現代產業大樓，其他涉及遷置空間的措施包括－
  - (a) 在2023年統籌檢視及修訂城市規劃委員會(城規會)相關規劃指引，以致有更多用地(主要為私人土地)可供申請作短暫棕地作業用途。自2023年4月修訂相關指引至今，城規會已批准289宗相關的規劃申請，涉及共約140公頃用地，較修訂指引前兩年同期數字分別上升49%及66%；以及
  - (b) 物色更多合適的政府土地，透過局限性招標以短期租約方式租予受收地及清理影響的棕地作業者。自2020年12月以來，地政總署已向受影響棕地作業經營者批出23幅用地的短期租約作工業、露天存放、貨倉及汽車維修等用途，涉及合共46 800平方米土地；
  - (c) 鑑於政府將在未來數年大幅增加收地以推進北部都會區發展，發展局最近展開了新一輪全面覓地工作，以推出更多可租予受影響棕地作業作短期使用的政府用地(主要集中在未有需要落實長遠用途的政府用地)。就此，發展局已聯同相關部門初步物色約120公頃政府用地，預計可於未來6年以局限性招標方式分批推出。首次招標將在2025年下半年進行；以及
  - (d) 我們在今年3月底截止的北部都會區三個「片區開發」試點的市場意向調查，建議在粉嶺北的片區要求發展商興建一幢現代多層產業大樓，並在完成後交予政府以容納受影響棕地作業者。如市場反應正面，我們會考慮將有關安排納入日後的招標條款。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：2533)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000) 運作開支

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

根據綱領中提及，「繼續安排透過賣地計劃出售政府土地，審慎務實地把土地推出市場，以照顧本港房屋和經濟發展的需要」。就此請告知本會：

為改變政府財政依賴賣地收入的情況，改以土地培育產業、以產業創造長遠稅收及附加價值為目標，建議將土地政策從開發工具轉型為經濟推動工具，提供多元的土地發展模式，包括提供分期補地價、延長現時「短期租約」形式批出的土地等方法，以減少產業發展初期的成本。就此當局會否考慮展開相關研究工作，如會，請提供在 2025-26 年度所涉及的開支預算及人手編制情況；如否，原因為何？

提問人：劉國勳議員(立法會內部參考編號：13)

答覆：

政府會透過不同方式批撥土地以支援經濟發展，而北部都會區(北都)對香港社會和經濟發展至為重要。政府在《2025-26 年度財政預算案》表示，為全速推動北都建設和產業引進，早日惠及經濟民生，政府會採用更多元的發展模式。除了繼續推行「原址換地」(讓土地業權人申請在其土地上按政府規劃發展)外，並在 2023 年年底優化原址換地的「加強版傳統新市鎮發展模式」以擴展至指定的產業用地，我們在北都揀選了 3 個具規模的地塊試行「片區開發」模式，包括具商業價值用地和將會提供公共設施用地，由招標投得項目的發展商綜合開發。上述措施可提供更多機會讓企業參與北都發展，並使片區提速落成，同時減輕政府的財政支出。「片區開發」試點的市場意向徵集亦邀請業界就不同的財務安排發表意見，包括分期繳付投標金額，並按一定利率支付利息；或前期支付部分金額，日後按預定比例與政府分紅等。市場意向徵集剛於 3 月底完結，政府會因應收集到的意見，以決定為試點招標的具體條款。此外，我們正探討容許土地業權人透過主動交回政府在北都計劃徵收的土地，以扣減或抵銷該業權人在新發展區進

行原址換地或「片區開發」所需繳付的金額。由於減少了所需繳付的金額，將有助改善發展商的現金流，增加發展商的發展意願，亦減輕對公共財政造成的壓力。至於分期補地價的建議，我們認為對涉及大規模投資的項目較為合適。

今年4月初就三個海島海岸旅遊項目展開的市場意向調查，其中包括北都流浮山的尖鼻咀和白泥，正正是我們以「片區開發」模式落實產業的例子，這次推動的是旅遊產業。

為促進產業發展，我們已在洪水橋／廈村及元朗南發展區預留72公頃土地，大部分會用作發展多層現代產業大樓（「多層大樓」）。就此，發展局已採用「雙信封制」招標推出首批兩幅位於元朗及洪水橋的多層大樓用地，以達致兩大政策目標：推動產業發展；及以為受政府發展項目影響的部分棕地作業提供樓面讓它們升級轉型。在「雙信封制」下，投標者需同時提交價格建議和非價格建議，讓政府可以考慮地價以外有關大樓如何帶動產業發展和協助整合受影響棕地作業者等非價格因素，以揀選最適合的中標者。評審標書時非價格因素佔7成評分，地價只佔3成評分，即是地價並非最主要的考慮。考慮到近日有一些潛在投標者表示支持政府發展多層大樓用地的政策目標，但因應項目涉及大額投資及市場的最新情況，希望政府可考慮調整招標條款。政府在不影響政策原意下微調部分招標條款，以回應企業的合理關注和讓項目有較合理的投資回報，也讓政策目標與參與投標企業的擬議發展更好協調。為鼓勵企業競投，政府已延長招標期限至2025年7月25日。

根據多年來的土地政策，短期租約的固定租期通常不超過7年，固定租期屆滿後可按情況獲續租，讓市場上其他有意經營者獲得平等競投用地的機會，維持良性競爭。為鼓勵業界作更長遠的規劃和投資，滿足多元化的經濟用地需求，我們認同有空間檢視能否以長於7年的固定租期批出。發展局會接觸不同的政策局以了解不同行業及經濟活動的特性和需要，研究可否在批出短期租約方面提供更具彈性的安排。短期租約的租戶在租約下雖然無須預先繳付地價，但如租期較長，他們便需要面對較長的租期內定期租金調整所帶來的不確定性，因此不同業務經營者可能持不同看法。另一方面，政府倘若以較長租期的方式批租土地而不採用預先收取地價的地契模式，亦需要考慮對政府財政的影響。不過，我們樂意在檢視的過程聽取議員和業界的意見。

此外，我們會跟進議員的建議，如何更廣泛應用「按實補價」安排，即容許發展商無須按最高樓面面積進行大額補地價，而是按實際興建面積釐訂補地價，以增加發展商的投資意欲，加速北都產業發展。

上述各項研究工作由發展局不同組別的人員進行，屬於他們整體職務的一部分，局方未能提供純粹處理有關工作所涉及的開支和人員數目的分項數字。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：2539)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)分目： (000) 運作開支綱領： (2) 屋宇、地政及規劃管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)局長： 發展局局長問題：

就規劃地政科提及會繼續透過北都辦統籌、倡導及推動北部都會區的整體發展，請當局告知本會：

- 過去3年，請列表說明北都辦統籌帶動的項目為何，現時進度為何？
- 當局在2025-26年度，計劃如何統籌北部都會區內的土地平整及供應進度？是否有具體目標(如公頃數)及現階段已完成的比例；如有，詳情為何；如否，原因為何？

提問人：劉國勳議員(立法會內部參考編號：23)答覆：

- 北部都會區各新發展區／發展項目的進度如下：

新發展區／發展項目	發展土地面積	進度
古洞北／粉嶺北	約320公頃	<ul style="list-style-type: none"> <li>第一階段發展的土地平整及基礎設施工程已於2019年展開。首個私營房屋發展項目已於2022年年底落成，而首批公營房屋預計於2026年落成</li> <li>餘下階段發展的土地平整及基礎設施工程已於2024年展開</li> </ul>

新發展區／發展項目	發展土地面積	進度
洪水橋／廈村	約452公頃	<ul style="list-style-type: none"> <li>第一期發展的土地平整及基礎設施工程已於2020年展開。第二期發展的工程亦已於2024年展開。餘下階段發展將與流浮山／尖鼻咀／白泥項目一併推展</li> <li>首幅多層現代產業大樓用地正進行招標</li> <li>專用安置屋邨陸續落成，資助出售單位於去年11月入伙，出租單位則於今年3月入伙</li> </ul>
元朗南	約185公頃	<ul style="list-style-type: none"> <li>第一期發展的土地平整及基礎設施工程已於2022年展開</li> <li>如獲立法會財務委員會的撥款批准，計劃於2025年第三季展開第二期發展的土地平整及基礎設施工程</li> <li>第三期發展正進行發展規模檢討</li> </ul>
新田科技城 (不包括河套深港科技創新合作區香港園區)	約539公頃	<ul style="list-style-type: none"> <li>第一期第一階段發展的土地平整及基礎設施工程已於2024年展開，首批創科用地將於2026-27年起完成平整</li> <li>正進行第一期第二階段發展以及第二期發展的詳細設計</li> </ul>
河套深港科技創新合作區香港園區	約87公頃	<ul style="list-style-type: none"> <li>正進行第一期主體工程，而第一期第一批次首3座大樓已落成</li> </ul>
北區沙嶺用地	約10公頃	<ul style="list-style-type: none"> <li>正進行法定圖則改劃程序，以發展數據中心及相關用途</li> </ul>
流浮山／尖鼻咀／白泥	約411公頃 <sup>註</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>已在2024年2月公布初步發展建議，並在同年5月完成公眾參與活動，正在深化有關土地用途建議</li> <li>就發展尖鼻咀和白泥為生態旅遊節點，已於2025年4月初展開市場意向徵集</li> </ul>

註

當中包括洪水橋／廈村新發展區餘下階段的部分土地。

新發展區／發展項目	發展土地面積	進度
牛潭尾	約127公頃	● 已在2024年11月公布初步發展建議，並於2025年1月完成公眾參與活動，正在深化有關土地用途建議
新界北新市鎮	約1 175公頃	● 已在2024年12月公布初步發展建議，並於2025年3月完成公眾參與活動，正在深化有關土地用途建議
馬草壟	約52公頃	● 已在2024年12月公布初步發展建議，並於2025年3月完成公眾參與活動，正在深化有關土地用途建議

2. 未來1年，我們會繼續推進答題第一部分所述工程和土地規劃工作，包括就元朗南第二階段發展向立法會財務委員會申請撥款並啟動工程，發展約71公頃土地。我們已就元朗南、並會就新田科技城發展邀請原址換地申請，也會由下半年開始陸續就粉嶺北、洪水橋和新田科技城3個「片區開發」試點招標，這些不同的發展模式可為土地供應提速。此外，我們會在今年完成沙嶺數據園區用地的改劃程序，並會敲定牛潭尾以至新界北新市鎮和馬草壟的土地用途建議，其後展開環境影響評估和其他法定程序，推動造地工作。

過去幾年，古洞北／粉嶺北、洪水橋／廈村及元朗南已有約60公頃土地完成平整；而未來5年，這3個新發展區連同新田科技城預計可產出約570公頃已平整好的土地。

- 完 -

### 管制人員的答覆

(問題編號：2541)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000) 運作開支

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

就規劃地政科提及會為北部都會區首個「片區開發」試點進行招標，請當局告知本會：

1. 當局預計為打造首個試點提供多少資金撥款？短中長期產業發展規劃為何？
2. 在 2025-26 年度內，招標程序預計何時啟動並完成？相關的撥款預算為何？

提問人：劉國勳議員(立法會內部參考編號：25)

答覆：

要提速提質發展北部都會區，我們會結合政府和市場力量，包括採用更多元的發展模式。就此，行政長官在 2024 年《施政報告》中提出試行「片區開發」模式，揀選具規模的地塊，包括具商業價值用地和將會提供公共設施用地，由招標投得項目的發展商綜合開發，提供更多機會讓企業參與北部都會區發展，並使片區提速落成，同時減輕政府的財政支出。

3 個「片區開發」試點位於洪水橋／廈村新發展區、粉嶺北新發展區和新田科技城，每個試點均有私人住宅、產業和公共設施 3 類用地。發展商需就所有用地進行土地平整和建設基礎設施，然後可保留私人住宅用地自行發展，以及在完成興建公共設施，如道路、休憩用地等後交回政府管理。不同試點會對產業用地有不同發展要求。我們在 2024 年 12 月底展開了為期 3 個月的市場意向徵集，邀請有興趣人士就 3 個「片區開發」試點提交意向書，在期限內收到 22 份意向書，來自本地和內地的發展商、承建商、綜合企業和電商物流公司等。我們正整理和分析蒐集到的意見，從而敲定日後公開招標

的細節和條款，計劃在今年下半年起至明年陸續為3個試點進行招標。有關工作由現有人手和資源承擔。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：2542)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)分目： (000) 運作開支綱領： (2) 屋宇、地政及規劃管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)局長： 發展局局長問題：

就北都發展的收地事宜及已開展的新田科技城工程，請當局告知本會：

1. 預計在本財政年度將可完成平整工程以進行招標等面積情況；今個財政年度當區的土地招標時間表及土地的面積情況，以至目標完成相關主體建築的情況為何？
2. 過去3年北部都會區內，已完成收地的地區分別為何？面積及土地用途為何？

提問人：劉國勳議員(立法會內部參考編號：27)答覆：

1. 北部都會區一些新發展區已進入建造階段，包括古洞北／粉嶺北、洪水橋／廈村、元朗南及新田科技城。兩幅位於古洞北的私人住宅用地已在2019年完成土地平整後招標售出，而1幅位於洪水橋／廈村的多層現代產業大樓用地亦正聯同另1幅位於元朗的多層現代產業大樓用地招標。

此外，政府物色了3個分別位於洪水橋／廈村、粉嶺北和新田科技城的「片區開發」試點，每個試點均有住宅、產業和公共設施三類土地。有關市場意向徵集已於今年3月底完成。我們正在整理及分析蒐集到的意見，以敲定招標的細節和條款。我們計劃在今年下半年起至2026年陸續為該3個「片區開發」試點進行招標。

此外，河套區首3座大樓陸續落成，現正招租，首批租戶將於今年內進駐；沙嶺用地已完成平整，亦可在今年完成法定改劃程序後推出市場。

2. 在過去3個財政年度(2022-23至2024-25)，北部都會區(即北區及元朗區)內涉及收回私人土地的政府發展項目如下—

財政年度	主要政府發展項目	涉及收回 私人土地 面積 (公頃)
2024-25	古洞北／粉嶺北新發展區餘下發展	110.20
	洪水橋／廈村新發展區第二期發展部分用地	193.30
	流浮山天華路公營房屋發展	1.38
	元朗錦田南發展計劃—第4a號用地(餘下部分)	0.94
2023-24	上水清曉路公營房屋發展	0.34
2022-23	元朗南新發展區第一期	18.50
	粉嶺新運路公營房屋發展	0.24
	元朗元龍街與攸田東路交界公營房屋發展	0.34
	元朗十八鄉路近龍田村公營房屋發展	0.54
	粉嶺和合石旁第48區公營房屋發展	2.40

註：除上述主要項目外，政府在過去3個財政年度亦有收回北區及元朗區內的私人土地以進行各項雨水排放系統改善工程、污水收集系統工程及道路工程等，涉及收回私人土地面積共約0.7公頃。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2543)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000) 運作開支

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

就制定擬議框架以成立由政府牽頭的公司，發展和運營在北部都會區的試點產業園區事宜，請告知本會：政府預計為這些公司建設預留多少土地及基金？當局是否會考慮以合股或參股投資的形式與私營公司合作？若會，詳情為何？若否，原因為何？

提問人：劉國勳議員(立法會內部參考編號：36)

答覆：

政府希望以多元模式推動北部都會區的產業發展，正探討選取試點產業園區，批撥予由政府成立和牽頭的公司，負責按政府產業政策制訂園區發展和營運策略、日常管理、招商引資等工作，希望特區政府可藉此更好發揮引領和先行先試的功能。公司模式預計能適用於不同產業，我們正先以洪水橋／廈村新發展區內部分物流用地作為研究場景，原先計劃今年首季公布詳細建議，但由於兩幅現代多層產業大樓用地(其中一幅正位於洪水橋／廈村新發展區)的招標結果對公司模式研究具參考價值，而截標日期按政府近日宣佈會延至7月底，我們的最新計劃是在今年下半年公布具體建議，以便在制訂建議時能充分考慮招標結果和其他相關因素。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：2421)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000) 運作開支

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

預算案第185段提及，考慮到寫字樓空置率近年處於高水平及未來幾年的供應仍相對充足，政府在來年不會推售商業用地，讓市場有空間消化現有供應。就此，政府可否告知本會：

1. 未來3年的寫字樓面空置率為何；
2. 未來3年的商業用地供應詳情為何；及
3. 當局會否考慮將部分商業用地改劃作住宅用途，如會，詳情為何，如否，原因為何？

提問人：李鎮強議員(立法會內部參考編號：9)

答覆：

1. 差餉物業估價署(估價署)會從不同來源蒐集物業交易及租金資料，編製及定期公布私人物業的平均售價和平均租金。在私人寫字樓方面，估價署的一貫做法是就 7 個主要的私人寫字樓區進行詳細分析。根據估價署的《香港物業報告 2025》初步統計數字，截至 2024 年年底，全港私人寫字樓的總存量約為約 1 330 萬平方米。

此外，估價署每年年底亦會就私人物業進行空置物業調查，並在《香港物業報告》公布該空置概況的相關數據。2022 年至 2024 年期間全港各級別私人寫字樓的年底空置率表列如下：

年份	甲級	乙級	丙級	整體空置率
2022	15.1%	15.1%	8.8%	14.4%
2023	16.0%	14.9%	9.0%	14.9%
2024 <sup>註</sup>	17.4%	15.6%	11.0%	16.3%

註：2024 年的空置率數據為初步數字，最終數字將於 4 月出版的《香港物業報告 2025》中公布。

短中期私人寫字樓供應方面，根據估價署 2025 年 3 月公布的初步統計數字，2025 年私人寫字樓的預測總落成量約為 309 000 平方米，而 2026 年則有 116 000 平方米。2025 年和 2026 年各級寫字樓預測落成量的初步數字表列如下，最終數字將於 4 月出版的《香港物業報告 2025》中公布：

年份	甲級(平方米)	乙級(平方米)	丙級(平方米)
2025	289 000	20 000	0(僅有少量)
2026	102 000	14 000	0

## 2. 及 3.

考慮到商業房地產在過去幾年面對不少挑戰，寫字樓空置率近年處於高水平及未來幾年的供應仍相對充足，《2025-26 年度財政預算案》公布政府在 2025-26 財政年度不會推售商業用地，讓市場有空間消化現有供應。政府考慮將部分改劃作住宅用途，及提供更多用途上的彈性，目標是使推售條款更貼近市場需要，增加用地對投地發展商的吸引力。政府檢視的範圍為原可在未來數年推售的商業用地，位置包括洪水橋／廈村、東涌東(新市鎮擴展區)、沙田石門及九龍東等。檢討方向包括考慮：

- (i) 改劃作住宅用途(即用地整體用途改變)；
- (ii) 保留商業用途，但加入／增加住宅成分(即商住混合模式)；或
- (iii) 為商業用途提供更多彈性(即保留商業用途，但為商業用途涵蓋的活動拆牆鬆綁，例如不必指明可建樓面中多少分別用作寫字樓、零售或酒店等等，讓市場有彈性決定商業用途組合)。

我們的檢討工作會考慮所有相關因素，包括用地的規劃意向、所在地區的規劃定位、該區的商業樓面空置率和預計供應、技術可行性、基建配套、

整體社區兼容性等。我們會按緩急先後檢視用地，完成工作便會公布及安排推售。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：2463)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000) 運作開支

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

政府今年暫無計劃推出工業用地，原因為何？未來是否有計劃調整工業用地供應策略？

對於現有招標中的兩塊位於元朗南及洪水橋／廈村的多層式現代產業大樓，政府是否考慮調整發展方案？若然流標，政府有何應對計劃？

提問人：李浩然議員(立法會內部參考編號：27)

答覆：

政府在《財政預算案》發表後公布了2025-26年度賣地表。賣地表雖無納入個別工業用地，但可作工業用途的樓面供應會藉北部都會區「片區開發」試點推出。就此，政府物色了3個分別位於洪水橋／廈村、粉嶺北和新田科技城的試點，以「片區開發」模式作發展，而每個片區試點均有一些產業用地。市場意向徵集會於2025年3月底截止，共收到22份意向書。我們正分析收集到的意見，目標是在2025年下半年至2026年期間，陸續為3個「片區開發」試點招標。

至於政府現正招標出售的兩幅多層現代產業大樓用地(分別位於元朗及洪水橋)，兩幅用地均以「雙信封制」方式公開招標，以落實兩個政策目標，即推動產業發展，以及為受政府發展項目影響的部分棕地作業提供樓面讓它們升級轉型。發展局於2025年3月20日公布將在不影響政策原意下微調部分招標條款，讓項目有較合理的投資回報，也讓政策目標與參與投標企業的擬議發展更好協調，以便鼓勵企業競投。政府亦相應延長了招標期限至2025年7月25日。此舉是考慮到近日有一些潛在投標者表示支持政府發展多層現代產業大樓用地的政策目標，但因應項目涉及大額投資及市場的最

新情況，希望政府可考慮調整招標條款。相關詳情請參閱發展局的新聞公報([www.info.gov.hk/gia/general/202503/20/P2025032000423.htm](http://www.info.gov.hk/gia/general/202503/20/P2025032000423.htm))。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：0889)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000) 運作開支

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

因應終審法院在2021年11月就小型屋宇政策司法覆核案作出最後裁決，發展局於2022年已明確表示正研究重啟兩個已進行收地的鄉村擴展工程計劃(即排頭和上禾輦擴展區及蝦尾新村擴展區)。就此，政府可否告知本會：

1. 有關重啟兩個已收地的鄉村擴展工程計劃的研究進度為何；預計能否於今年內公布有關研究結果；如否，研究自2022年至今未能公布結果的原因為何；
2. 過去1年，當局有否就重啟兩個已收地的鄉村擴展工程計劃的研究工作與相關鄉村持分者進行諮詢或溝通；如有，有關詳情為何；如否，原因為何；
3. 過去1年，就重啟兩個已收地的鄉村擴展工程計劃的研究，涉及的發展局、土木工程拓展署及地政總署的人手分別為多少？

提問人：李梓敬議員(立法會內部參考編號：27)

答覆：

1. 及 2.

根據鄉村擴展區(擴展區)計劃，政府會整合土地(包括收回私人土地)、進行土地平整及其他相關工務工程，然後讓合資格村民申請以私人協約方式於已完成工程的擴展區內的政府土地興建小型屋宇。有關村民須向政府繳付優惠地價以獲批土地，並須支付政府為相關部分付出的收地及清理土地、土地平整及基建配套工程的工務工程成本。

沙田排頭和上禾輦擴展區計劃及元朗蝦尾新村擴展區計劃涉及的土地面積分別約為1.4公頃和2公頃，預計可分別提供土地興建約41幢和72幢小型屋宇。因應小型屋宇政策檢討以及小型屋宇政策的司法覆核，政府過往曾暫緩推行擴展區計劃，其後在終審法院於2021年年底就小型屋宇政策的司法覆核作出最終裁決，裁定該政策合法合憲後，研究重啟上述兩項擴展區計劃的籌備工作，包括檢視技術事宜、審視有關地區的最新發展情況、估算工程費用，以及檢視政府工程的資源優次。

因應政府財政情況，所有政策局包括發展局檢視了轄下工程項目的落實時間表。由於項目緩急優次考慮，發展局現階段未能為上述兩個擴展區計劃提供確定時間表。在近日與鄉議局的定期會議上，我們匯報了最新情況，雙方同意進一步探討即使政府未能調撥資源以進行工程，是否有其他安排釋放土地讓村民興建小型屋宇。我們會與鄉議局作出跟進。

3. 有關這兩項擴展區的事宜，主要由發展局、土木工程拓展署及地政總署的現有人手處理。因此，我們無法提供負責有關計劃的人手分項數字。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：0678)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000) 運作開支

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

預算案指出已邀請港鐵公司研究將紅磡站南面的臨海及前碼頭用地打造成海濱新地標，包括興建具特色的商業及住宅項目，提供零售、餐飲、娛樂等設施，並設立遊艇會以帶動遊艇旅遊。並會在年中就土地用途提出建議。

1. 該項研究具體涵蓋哪些規劃方向(如土地用途比例、交通接駁、環境影響等)；是否已就「海濱新地標」的定位提出明確願景(例如如何整合商業、住宅、遊艇旅遊等元素)，以確保研究能平衡經濟效益與社區及環境承載力；
2. 該項研究經費會否由港鐵公司全額承擔；若涉及公帑資助，當局是否已就研究開支設定預算上限；
3. 紅磡站南面發展涉及交通規劃、海濱管理及旅遊政策等多個範疇，該項研究會否包括評估未來工程對區內交通網絡(如紅隧、東鐵線)的潛在負荷，並提出應對方案；
4. 是否有對整體計劃的落成時間框架進行估算，若有，詳情如何？

提問人：李慧琼議員(立法會內部參考編號：9)

答覆：

在《2023年施政報告》公布後，香港鐵路有限公司(港鐵公司)應政府邀請為重新規劃紅磡站周邊及海濱用地開展研究。研究建議將該處打造成海濱新地標，興建具特色的商業及住宅項目，並利用附近的水體建設遊艇停泊設施及引入水上休閒元素。擬議的遊艇停泊設施將會與岸上的零售、餐飲及娛樂設施串連結起來，以期在釋放紅磡區的商住發展潛力的同時，為旅

客提供多元的旅遊體驗。除了遊艇停泊設施外，港鐵公司的建議亦同時涵蓋多項能夠為紅磡社區整體帶來裨益的措施，當中包括優化紅磡內陸至海濱一帶、尖東海濱長廊和紅磡至尖東的行人暢達度，以及改善紅隧過海巴士乘客的候車環境等。有關研究由港鐵公司負責，政府方面迄今就此並沒有任何額外開支。

我們會在4月底就土地用途諮詢立法會發展事務委員會和其他持份者的意見。在收集公眾對土地用途的意見後，項目團隊會開展詳細技術評估，評估項目對交通及環境等不同範疇的影響，並制定適當的緩解措施，目標是在完成相關法定程序後在2029年起分階段開展工程。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：0679)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000) 運作開支

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

政府將提出修訂《保護海港條例》，並擬推展海港改善工程以改善各區近海濱暢達性。在 2025-26 及 2026-27 財政年度預算中，當局為改善海濱暢達性的規劃詳情、前期研究及相關工程預留多少資源？

提問人：李慧琼議員(立法會內部參考編號：10)

答覆：

《2024 年保護海港(修訂)條例草案》(《條例草案》)旨在透過修訂現有法例，一方面訂明更清晰機制規管於維港進行的填海工程尤其是大型填海工程，以保護維港，另一方面簡化為改善維港而進行的小規模填海工程機制，拆牆鬆綁，便利促進優化海濱供市民享用和加強海港功能的工作。

《條例草案》獲通過後，我們會視乎可動用的資源作部署，與不同界別互動交流，探討在合適的地方推展能提升維港兩岸旅遊配套設施的改善海港工程，進一步善用維港的海濱資源。至於個別地區的海濱連接，我們將進行「東九龍海濱長廊研究」，當中會考慮善用修訂《保護海港條例》帶來的契機，進一步貫通東九龍海濱(包括紅磡及土瓜灣一帶現時未能打通的海濱段落)和優化該段的海濱設施的潛在方案。我們會在 2025 年內開展研究；整個研究項目預算為約 2,264 萬元，由基本工程儲備基金整體撥款支付。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：0682)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000) 運作開支

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

市區重建局的附屬公司強拍條例小業主支援中心在去年8月底開始為受《強拍條例》影響的舊樓小業主提供全面和到位的支援服務，其運作完全獨立於市建局，只向發展局的專責辦事處負責，幫助業主明白其法定權利及得到充分保障。

1. 請詳細列出2024-25財政年度「支援中心」的預算開支詳情，包括人員薪酬、專業服務費用(如法律諮詢、調解服務)、宣傳及公眾教育活動開支、情緒輔導服務費用，以及尋找替代居所的支援開支；政府如何確保資源分配能夠滿足舊區小業主的需求？
2. 自2024年8月27日投入服務以來，支援中心共處理了多少宗強拍相關個案？請按服務類別(如初步專業諮詢、調解協助、法律轉介、情緒輔導、尋找替代居所等)提供具體數字。此外，政府有否就支援中心的服務成效進行評估；若有，請說明評估方法及結果；若無，政府會否考慮設立相關機制以監察服務質素？
3. 有否計劃進一步擴展支援中心的服務範圍或增加資源投入，以應對舊區日益增多的強拍申請？

提問人：李慧琼議員(立法會內部參考編號：13)

答覆：

1. 為了在加快舊樓重建與保障業主權益之間取得平衡，發展局於2024年8月成立「強拍條例小業主專責辦事處」(下稱「專責辦事處」)，並委託及督導由市區重建局(下稱「市建局」)設立的「強拍條例小業主

支援中心」(下稱「支援中心」)，在強拍申請的不同階段為小業主提供一站式、更全面和到位的支援服務。

「支援中心」於2024年8月投入服務，雖然由市建局提供財政資源，但其運作完全獨立於市建局，直接向發展局轄下的「專責辦事處」負責，包括每月向「專責辦事處」匯報工作進度。我們會不時檢視服務需求，以確保受強拍申請影響的小業主能夠及時獲得支援服務。「支援中心」於2024-25年度聘用2名員工，其運作所涉資源由市建局提供，並不涉及政府開支，因此發展局沒有備存「支援中心」的薪酬、運作及設備開支。

2. 「支援中心」會為每一宗強拍申請的小業主提供適切支援。由2024年8月至2025年2月底，土地審裁處共接獲3宗強拍申請。「支援中心」已主動向受影響的小業主提供支援服務，向他們講解強拍的法律程序及不同階段的支援服務，以及安排公眾教育講座等。此外，「支援中心」亦正為約120位受舊有強拍申請和私人樓宇收購活動影響的小業主提供跟進支援服務。

另外，「支援中心」與經公開招標而委聘的非政府機構合作，加強地區宣傳和公眾教育，提升公眾及舊樓小業主對私人樓宇收購活動及強拍申請機制的認識。由「支援中心」成立起至2025年2月底，「支援中心」與該非政府機構提供的主要服務統計數字如下一

主要服務	次數／宗數
外展服務	到訪了約2 400幢樓宇進行宣傳工作；及進行了約75次家訪
公眾及地區組織講座	分別與九龍城、灣仔及荃灣民政事務處合作舉辦了3場大型地區講座和6場地區組織講座，參與人數約430人（註：於2025年3月28日亦已舉辦1場全港性公開講座）；及在地區長者中心及其他場地舉辦了15場規模較小的講座
宣傳及推廣活動	每月在舊區舉辦不同類型的宣傳及推廣活動
個案支援服務	為約120多位小業主(包括約120位受「支援中心」成立前的舊有強拍申請和私人樓宇收購活動影響的小業主)提供個案支援服務(包括提供收購及強拍資訊、協助參與調解、初步專業諮詢服務、情緒輔導及搬遷支援等)
培訓工作坊	舉辦了1場調解員培訓工作坊，參與人數約50人(註：於2025年3月亦已舉辦調解員培訓工作坊、法律培訓工作坊、測量培訓工作坊各1場)
查詢服務	已設立網站及電話熱線，提供查詢服務

於2025-26年度，「支援中心」會進一步加強公眾教育及外展服務，優化部分服務指標，包括要求委聘的非政府機構由上年度需到訪至少2 000幢目標樓宇進行外展服務增至至少4 500幢，以及由需舉辦至少4 次街站宣傳及地區推廣活動增至至少12次。「支援中心」亦會因應實際需要適時調整服務要求。至於針對受強拍申請影響的小業主而提供的諮詢和支援服務次數，則會受實際強拍個案數字而浮動。

3. 我們會密切留意強拍案件的數量，定期檢視「支援中心」的服務範圍及水平，適時考慮是否需要調整服務，以配合小業主的需要。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：2107)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (700) 一般非經常開支  
(項目 802 樓宇更新大行動 2.0)

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

過去1年本港接連發生多宗大廈外牆石屎或批盪剝落事故，部分涉事樓宇即使接獲強制驗樓法定通知後仍拖延維修，反映現有機制的執行漏洞。有報導指當局已檢視並計劃優化「樓宇更新大行動」流程。然而，在本次預算案中未有提及新一輪計劃的具體資金規模及推行時間表。就此，政府可否告知本會：

1. 請提供未來兩年計劃預計識別高風險樓宇的具體數字、區域分布、樓齡、是否為住宅／非住宅樓宇、受影響住戶數目等，相應投放的資源及平均每個單位維修成本為何；
2. 有否計劃擴大「樓宇更新大行動」的資金規模？若有，詳情為何；若否，如何確保現有預算足以應對全港高風險舊樓的迫切需求？
3. 在未推出新一輪計劃前，當局有何緊急措施處理逾期未維修的高危舊樓(如強制介入維修、動用「應急基金」代業主墊支)？預計相關行政成本為何？
4. 有否計劃加強巡查及執法，並公開未遵從驗樓通知的樓宇名單以施加社會壓力？如有，詳情為何？
5. 有否考慮透過跨部門協作，如地政總署扣減物業差餉、屋宇署提供技術支援等舉措，提升業主參與樓宇更新的意願？若有，詳情為何；若否，原因為何？

提問人：梁熙議員(立法會內部參考編號：66)

答覆：

1. 「樓宇更新大行動2.0」(「2.0行動」)涵蓋兩類樓宇。第一類別樓宇為該些業主有意根據強制驗樓計劃<sup>(1)</sup>自行為其樓宇籌組檢驗及修葺工程的樓宇，合資格樓宇的業主可於指定期限內向市區重建局(市建局)提出申請。第二類別樓宇則為仍未遵辦強制驗樓通知、而相關業主在統籌所需的檢驗及修葺工程上有困難。屋宇署會按風險主動挑選第二類別樓宇(即非由業主提出申請)，行使法定權力代業主進行所需的檢驗及修葺工程，並於事後向業主追討有關費用。第二類別樓宇的合資格業主可申領「2.0行動」的津貼，抵償工程涉及的全數或部分費用。

截至2024年，「2.0行動」樓宇數目共有3 599幢(1 655幢第一類別樓宇及1 944幢第二類別樓宇)。預計2026年年底「2.0行動」的樓宇數目將達至約5 000幢。就每年挑選共300幢第二類別樓宇而言，屋宇署會考慮樓齡、樓宇狀況、樓宇管理及對公眾構成的潛在風險等因素，過往所挑選的樓宇大部分位於傳統老舊區域包括深水埗、油尖旺和九龍城。我們現階段未能提供未來兩年涉及的樓宇情況。

註<sup>(1)</sup>：根據強制驗樓計劃，樓齡達30年或以上的樓宇(不超過三層高的住用樓宇除外)的業主在接獲法定通知後，必須就樓宇的公用部分、外牆及伸出物或招牌進行訂明檢驗及檢驗後認為需要進行的訂明修葺工程。

## 2. 及5.

政府一直以軟硬兼施的方式(一方面支援業主，另一方面施加法律責任和懲處制度)促使業主遵辦《建築物條例》(第123章)的法定命令及通知。政府明白有些業主可能因缺乏經濟能力、技術知識及／或籌組能力，難以履行保養維修的責任。因此，政府自2018年先後共投入約190億元<sup>(2)</sup>，伙拍市建局推出多項樓宇復修資助計劃，為有需要業主提供財政及技術支援。當中資助業主進行樓宇檢驗及維修工程的主要資助計劃包括「2.0行動」及「有需要人士維修自住物業津貼計劃」等。

政府在2023年《施政報告》承諾檢視樓宇檢驗和維修的安排。發展局已於2024年2月向立法會發展事務委員會匯報改善方案，並在5月予以實行，包括：

- (i) 改善了強制驗樓計劃的評分制度，更精準地識別高風險樓宇以發出驗樓通知；
- (ii) 制定恆常化外牆檢驗計劃，針對具有較高潛在風險的樓宇，借助科技進行檢驗，並在有需要時進行緊急工程；及
- (iii) 加強對參與「2.0行動」的業主在採購方面的支援，並加強監督，以加快委任註冊檢驗人員及承建商，更適時地進行檢驗和修葺工程。

「2.0行動」尚有超過2 000幢樓宇在檢驗和修葺工程的不同階段，政府和市建局目前首要任務是協助和監督相關業主盡快推展工程。我們會因應「2.0 行動」資助的使用情況，適時考慮是否推出新一輪計劃。

另一方面，保養物業於良好狀況屬業主的基本責任，而樓宇數目眾多，亦不能純粹依賴政府資助，因此有需要對業主施加法律責任，以促使業主遵辦驗樓和驗窗通知。發展局於2024年12月提出修訂《建築物條例》(第123章)的建議，包括加快樓宇檢驗和修葺的建議。社會意見普遍支持政府軟硬兼施的原則，提升不遵辦各項檢驗及修葺命令或通知的罰則，加強阻嚇力以促使業主及時進行樓宇檢驗維修工作，保障住戶和公眾安全。我們正分析收集到的意見，以敲定最終建議，明年上半年向立法會提交條例草案。

另外，發展局於2023年第三季成立多方協作平台，成員包括屋宇署、市建局、民政事務總署(以及後期針對遵辦消防安全指示而加入的保安局和消防處)，在舊區舉行簡介會，直接解答有關遵辦驗樓和驗窗通知的疑難，並按居民需要提供協助。政府會繼續加強宣傳和教育工作，在社區構建定期進行樓宇維修保養及復修的文化。

註<sup>(2)</sup>： 包括「2.0行動」；「消防安全改善工程資助計劃」；「優化升降機資助計劃」；「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」；及資助業主參加「招標妥」計劃。

3. 屋宇署由2024年第一季起展開恆常化外牆檢驗計劃，每年檢驗全港360幢較高風險樓宇的外牆，並在有需要時由政府承建商進行緊急工程。在2024年，屋宇署已按計劃完成檢驗360幢樓宇及為當中145幢進行緊急維修，並於2025年1月展開新一年的外牆檢驗計劃。

上述檢驗工作包括在有需要時使用無人機、監督政府承建商進行緊急工程，以及聯絡業主／業主立案法團(法團)，均由屋宇署兩個樓宇部的專業及技術人員進行，屬於他們就屋宇署在樓宇安全及維修的各個執法範疇所履行的整體職務的一部分。屋宇署無法單就該行動所涉及的開支提供分項數字。

4. 屋宇署自2023年特別重點跟進尚未遵辦驗樓通知約2 700幢樓宇，包括聯同市建局及民政事務總署向法團／業主提供資訊、協調、技術及財政支援。加大力度跟進後，截至2025年2月，約2 400幢樓宇於過去1年多已有明顯進展，當中約1 850幢已遵辦驗樓通知、已委聘註冊檢驗人員／承建商，或正進行驗樓或修葺工程。針對逾期欠進度但無合理解釋的約300宗個案，屋宇署已啓動檢控程序。

至於未遵辦強制驗樓通知的樓宇名單，目前市民大眾已可透過屋宇署網站，搜尋及查閱全港樓宇已接獲強制驗樓通知的遵辦狀況。

## 管制人員的答覆

(問題編號：1407)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)分目： (000) 運作開支綱領： (2) 屋宇、地政及規劃管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)局長： 發展局局長問題：

為增加住宅供應，財政預算案提及考慮將部分商業用地改劃住宅用途，及提供更多用途上的彈性。就此，政府可否告知本會：

1. 當局計劃檢視全港多少幅商業用地；根據現時的賣地表，預計當中多少幅土地將改劃為住宅用途；預計可提供多少住宅單位；
2. 研究改劃用地的過程中，當局會否適時公布選址，給予市場充足時間討論，避免影響該區規劃；
3. 當局計劃如何提供更多用途上的彈性，會否考慮放寬面積要求或限制；
4. 當局預計何時重新推售商業用地？

提問人：梁文廣議員(立法會內部參考編號：3)答覆：

考慮到商業房地產在過去幾年面對不少挑戰，寫字樓空置率近年處於高水平及未來幾年的供應仍相對充足，《2025-26 年度財政預算案》公布政府在 2025-26 財政年度不會推售商業用地，讓市場有空間消化現有供應。政府考慮將部分商業用地改劃作住宅用途，及提供更多用途上的彈性，目標是使推售條款更貼近市場需要，增加用地對投地發展商的吸引力。

就議員問題的各部分，現回覆如下：

1. 政府檢視的範圍為原可在未來數年推售的商業用地，位置包括洪水橋／廈村、東涌東(新市鎮擴展區)、沙田石門及九龍東等。政府在

2025-26 年度不會推售商業用地，因此 2025-26 年度賣地表上並無任何商業用地。由於檢討工作仍在進行中，政府會按檢討結果決定相關商業用地可發展為住宅單位的數量。

2. 我們的檢討工作會考慮所有相關因素，包括用地的規劃意向、所在地區的規劃定位、該區的商業樓面空置率和預計供應、技術可行性、基建配套、整體社區兼容性等。我們會按緩急先後檢視用地，完成工作便會公布及按需要安排改劃程序。改劃的過程中亦會按既定程序充分諮詢地區意見及需要，並提交城市規劃委員會批准。
3. 檢討方向包括考慮：
  - (i) 改劃作住宅用途(即用地整體用途改變)；
  - (ii) 保留商業用途，但加入／增加住宅成分(即商住混合模式)；或
  - (iii) 為商業用途提供更多彈性(即保留商業用途，但為商業用途涵蓋的活動拆牆鬆綁，例如不必指明可建樓面中多少分別用作寫字樓、零售或酒店等等，讓市場有彈性決定商業用途組合)。
4. 雖然政府在未來一年不會透過賣地計劃推出商業用地，但相關的造地工作仍然會進行，以維持穩定的土地供應。政府會因應市場及經濟情況，決定再推售商業用地的時間。

- 完 -

### 管制人員的答覆

(問題編號：1421)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000) 運作開支

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

財政預算案指會優化維港兩岸海濱，包括在中環、尖沙咀海濱加設輕食飲品攤檔，以及發展紅磡站南面的臨海及前碼頭用地，提供零售、餐飲及娛樂等設施。就此，政府可否告知本會：

1. 現時維港兩岸的海濱長廊總長度為何；
2. 長沙灣及大角咀一帶的海濱發展規劃為何；針對長沙灣副食品批發市場對出的碼頭閒置用地，當局會否研究將用地發展為零售、餐飲、娛樂等設施；若否，原因為何；
3. 長沙灣副食品批發市場毗鄰海濱，當局會否研究有條件開放市場，讓公眾進入欣賞海濱景色；若否，原因為何；
4. 當局會否研究放寬團體使用海濱公共空間的申請機制，例如活動只可佔用公共空間不多於10%面積的規定；若否，原因為何；
5. 預算案提及在尖沙咀等地加設輕食攤檔，預計何時正式投入服務；營運模式為何？

提問人：梁文廣議員(立法會內部參考編號：17)

答覆：

1.至3.

政府一直致力優化維港海濱，改善和優化現有海濱設施，為公眾提供多元、活力、暢達和共融的海濱用地，而駁通海濱的工作持續取得成果。截至2025年2月，維港兩岸海濱長廊的總長度為約30公里。我們的

目標是在2028年或之前把維港海濱長廊的總長度進一步延長至34公里。

位於長沙灣及大角咀一帶的可發展海濱，大部分已向公眾開放。當中包括於早年開放、毗鄰多個大角咀私人住宅地段的海濱，以及多個近年相繼開放的新海濱場地，如長沙灣海濱花園、長沙灣荔盈街酒店項目的海濱長廊、大角咀海輝道公園和遊樂空間等。

部分位於上述地區的臨海用地，現時仍有其作業用途。以長沙灣魚類批發市場為例，漁農自然護理署表示，該批發市場的日常運作，包括魚貨裝卸活動，主要依賴市場的臨海地帶進行。為顧及市場作業需要，而有關作業活動可能會對公眾使用該用地的臨海地帶構成安全風險，現階段不適宜開放市場的臨海地帶予公眾作休憩用途。儘管如此，公眾現時可沿較內陸的道路來往長沙灣及大角咀一帶已開放的海濱用地。

至於長沙灣副食品批發市場現時有2個空置碼頭，漁農自然護理署已表示，在不影響碼頭附近用於抽取海水供市場用作系統冷卻的「海水引入設施」的定期維修及保養原則下，該署對釋放這2個碼頭及其相關臨海範圍用作其他用途持開放態度。如果用作休憩用途，無需規劃申請或修訂圖則。發展局海港辦事處會繼續在資源許可及可行的情況下，與有關部門探討以靈活的安排先開放有關海濱用地供公眾使用。在推動不同地區的海濱發展時，我們都會考慮個別地區的特色及各項相關因素，亦樂意就相關主題聽取地區意見。

4. 發展局在2011年推出有關私人發展項目內公眾休憩空間的指引，其中用作商業活動空間的基本原則為不得超過公共休憩空間總面積的10%。不過，指引亦特別指出應合理靈活地容許商業或非商業活動。為了善用戶外或公共空間以營造良好熱鬧氛圍，吸引人流，帶動消費，配合政府推動經濟發展的目標，發展局正聯同地政總署制訂先導計劃，為在商場或商業項目的公共空間舉行商業活動的申請拆牆鬆綁，包括考慮是否有空間放寬10%的面積上限。相關措施預計在短期內推出。
5. 發展局2025年會在中環、灣仔、北角和尖沙咀海濱4個人流較旺的地點，加設輕飲品攤檔，為遊人帶來更好體驗。我們首階段會在上述4個地點各設置一些攤檔。我們會在落實有關地點和安排前，諮詢相關持份者，包括海濱事務委員會及地區人士等。我們會就營運模式、輕飲品的種類和價格，參考市場情況及過去的經驗，以更好地滿足市民及遊客的需求和體驗。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：3024)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)分目： (000) 運作開支綱領： (2) 屋宇、地政及規劃管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)局長： 發展局局長問題：

根據最新的財政預算案，政府將紅磡站南面的臨海及前碼頭用地打造成海濱新地標，包括興建商業及住宅項目、設立遊艇會等。有關這項發展，有以下兩個問題：

1. 能否提供更多細節關於紅磡站臨海用地的土地用途建議將在今年中提出？這個過程中會有哪些重要里程碑或公眾參與機會？
2. 能否說明這項發展將如何吸引更多高端旅客，並對香港整體旅遊業產生怎樣的影響？是否會有相關的配套措施來支持這一發展方向？

提問人：梁美芬議員(立法會內部參考編號：18)答覆：

1. 在《2023年施政報告》公布後，香港鐵路有限公司(港鐵公司)應政府邀請為重新規劃紅磡站周邊及海濱用地開展研究。研究建議將該處打造成海濱新地標，興建具特色的商業及住宅項目，並利用附近的水體建設遊艇停泊設施及引入水上休閒元素。擬議的遊艇停泊設施將會與岸上的零售、餐飲及娛樂設施串連結起來，以期在釋放紅磡區的商住發展潛力的同時，為旅客提供多元的旅遊體驗。除了遊艇停泊設施外，研究的建議亦同時涵蓋多項能夠為紅磡社區整體帶來裨益的措施，當中包括優化紅磡內陸至海濱一帶、尖東海濱長廊和尖東至紅磡的行人暢達度，以及改善紅隧過海巴士乘客的候車環境等。

我們會在4月就土地用途諮詢持份者的意見，包括立法會發展事務委員會、相關區議會、海濱事務委員會以及土地及建設諮詢委員會等。我們亦會在網上發布有關資料，方便公眾提出意見。

2. 除了在上述的紅磡站臨海用地建設遊艇停泊設施外，《2024年施政報告》亦提出邀請市場在香港仔避風塘擴建部分及前南丫石礦場兩個地點建設及營運遊艇停泊設施，以推動遊艇旅遊。我們已於2025年1月及4月初邀請市場分別就於上述兩個地點發展遊艇停泊設施提交意向書，以制訂合適的發展參數及其他細節。我們相信增加遊艇泊位，有助帶動遊艇旅遊，以至遊艇買賣，以及其他配套或相關產業的就業機會，並刺激來自本地、內地以至海外的高端消費，為香港帶來經濟效益。

要建立遊艇產業鏈，除增加停泊設施以解決泊位不足的問題外，政府亦要考慮是否需要完善例如遊艇註冊和船員牌照安排、出入境、停泊以至維修等配套設施，涉及不同政策局和部門的工作。我們會利用上文提及的市場意向調查，一併了解業界對發展遊艇產業的看法，以及對相關配套設施的意見和改善建議，供相關政策局和部門參考，以助在未來制訂更整全的遊艇產業政策。其中，發展局及其轄下部門會就土地規劃和登岸及岸上配套硬件作出合適部署。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：1736)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000) 運作開支

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

發展局規劃地政科將於2025年完成將軍澳第137區及第132區對出發展計劃的城市規劃和其他相關程序，並在2025年年底開展工程，發展局可否告知本會將軍澳第137區及第132區會否預留土地作醫療設施用途，以舒緩將軍澳之醫療壓力？

提問人：梁子穎議員(立法會內部參考編號：6)

答覆：

將軍澳第137區位於將軍澳創新園以南，為一幅具規模的已平整土地。為了善用這幅土地，《2022年施政報告》提出將該區重新規劃為一個以房屋用途為主的新社區。我們的目標是將第137區發展成為一個綠色宜居、配套完善以及交通便利的海濱新社區。在為該區制訂建議發展大綱圖時，我們已因應第137區未來發展所帶來的預計新增人口，按《香港規劃標準與準則》的要求預留適量的土地及空間增設各類型的社區配套設施，當中包括政府綜合大樓、體育館、休憩空間以及學校等。將軍澳第137區屬醫院管理局(醫管局)的九龍東聯網，該聯網包括基督教聯合醫院、將軍澳醫院和靈實醫院，以及8間普通科門診診所。醫務衛生局和醫管局日後檢視聯網服務時，會考慮第137區人口增長所帶來的醫療服務需求。此外，經與醫務衛生局和醫管局商討後，我們已在第137區擬議鐵路站附近預留一幅土地，作興建政府綜合大樓之用，並建議在該大樓內提供包括公營醫療設施在內的各類社區設施，以服務未來居民的需要。

- 完 -

### 管制人員的答覆

(問題編號：0480)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000) 運作開支

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

二零二五至二六年度需要特別留意的事項指出，發展局會繼續透過北都辦統籌、倡導及推動北部都會區的整體發展；就此，請告知本會：

1. 發展局會制定擬議框架以成立由政府牽頭的公司，發展和營運在北部都會區的試點產業園區，該公司的詳情及預算為何？成立有否具體時間表？
2. 有大型創科企業要求預留河套區發展用地，並承諾會將上、中游產業都帶到該處。局方會否考慮引入其他發展模式，加速北部都會區發展？如會，詳情為何；如否，原因為何？

提問人：廖長江議員(立法會內部參考編號：5)

答覆：

要提速提質發展北部都會區，我們會結合政府和市場力量，包括採用更多元的發展模式。

當中，我們希望以多元模式推動北部都會區的產業發展，正探討選取試點產業園區，批撥予由政府成立和牽頭的公司，負責按政府產業政策制訂園區發展和營運策略、日常管理、招商引資等工作，希望政府可藉此更好發揮引領和先行先試的功能。公司模式預計能適用於不同產業，我們正先以洪水橋／廈村新發展區內部份物流用地作為研究場景，原先計劃今年首季公布詳細建議，但由於兩幅現代多層產業大樓用地(其中一幅正位於洪水橋／廈村新發展區)的招標結果對公司模式研究具參考價值，而截標日期按政府近日宣佈會延至7月底，我們的最新計劃是在今年下半年公布具體建議，以在制訂建議時能充分考慮招標結果和其他相關因素。

此外，行政長官在2024年《施政報告》中提出試行「片區開發」模式，揀選具規模的地塊，包括具商業價值用地和將會提供公共設施用地，由招標投得項目的發展商綜合開發，提供更多機會讓企業參與北部都會區發展，並使片區提速落成，同時減輕政府的財政支出。我們已物色3個位於洪水橋／廈村新發展區、粉嶺北新發展區和新田科技城的「片區開發」試點，並在2024年12月底展開了為期3個月的市場意向徵集，邀請有興趣人士就3個試點提交意向書，在期限內收到22份意向書，來至本地和內地的發展商、承建商、綜合企業和電商物流公司等。我們正整理和分析蒐集到的意見，從而敲定日後公開招標的細節和條款，計劃在今年下半年起至明年陸續為3個試點進行招標。

我們亦正探討容許土地業權人透過主動交回政府在北部都會區計劃徵收的土地，以扣減或抵銷該業權人在新發展區進行原址換地或「片區開發」所需繳付的金額。由於減少了所需繳付的金額，將有助改善發展商的現金流壓力。此外，我們會研究「按實補價」，容許換地發展商毋須按最高樓面面積進行大額補地價，而是按實際興建面積釐定補價金額，以增加發展商的投資意欲。

配合在河套區和北部都會區其他地方發展創科和其他新興產業的政策目標，發展局從土地管理政策角度，支持各政策局探討並採用不同批地模式，包括考慮公開招標、局限性招標或私人協約批撥產業用地，吸引海內外龍頭企業落戶香港，引進新資金及技術和創造就業機會，加速北部都會區建設。我們相信各有關政策局會因應其政策範疇的產業適時公布合適的安排。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：0481)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)分目： (000) 運作開支綱領： (2) 屋宇、地政及規劃管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)局長： 發展局局長問題：

《財政預算案》第146段指出，政府正全力優化維港兩岸海濱。剛開放的北角東岸板道西段，深受市民歡迎。板道東段、紅磡都市公園(第二期)及西營盤東邊街北休憩用地亦會在今年完成。今年會在中環、灣仔、北角及尖沙咀海濱，加設輕食飲品攤檔，為遊人帶來更好體驗，就此，請告知本會：

1. 計劃相關預算開支及人手詳情為何？
2. 據報輕食飲品攤檔會有固定及流動的攤檔，政府會如何鼓勵營運者加入計劃？會否汲取「美食車先導計劃」的經驗，推出優化措施令計劃更成功？如會，詳情為何；如否，原因為何？

提問人：廖長江議員(立法會內部參考編號：6)答覆：

政府一直致力優化維港海濱，並在合適地點，以試點方式引入餐飲、零售及娛樂等商業設施，為遊人帶來方便。發展局在2024年已於灣仔、觀塘及茶果嶺海濱設立智能售賣點，提供潮流輕食、特色飲品和玩意，2025年更會在中環、灣仔、北角和尖沙咀海濱合共4個人流較旺的地點，加設輕食飲品攤檔，為遊人帶來更好體驗。首階段會在上述4個地點各設置一些攤檔。我們會在落實有關地點和安排前，諮詢相關持份者，包括海濱事務委員會及地區人士等。我們會參考市場情況及過去的經驗，嘗試以較嶄新的模式(例如在營運時間和地點上較具彈性)在海濱場地提供輕食飲品，鼓勵有意經營餐飲的人士包括年青人參與。發展局會以所得撥款應付有關開支及以現有人手應付有關工作。

- 完 -

### 管制人員的答覆

(問題編號：0054)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000) 運作開支

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

在二零二五至二六年度需要特別留意的事項，當局會繼續監察龍鼓灘近岸填海項目和重新規劃屯門西地區的研究。為此，可否告知本會：

1. 現時研究的最新進展及時間表；
2. 對建議在屯門內河碼頭一帶闢設建造業產業園區，並善用水路優勢，當局表示會在研究中一併檢視和考慮。就此，當局會如何在研究中落實及其詳情為何？

提問人：盧偉國議員(立法會內部參考編號：9)

答覆：

政府於2023年年底就龍鼓灘近岸填海及重新規劃屯門西地區展開規劃及工程研究，目前進度理想。為龍鼓灘和屯門西包括內河碼頭制訂土地用途的工作已進入最後階段。規劃以「產業主導」，建議為先進建造業、現代物流、新能源及循環經濟等產業提供超過300公頃可發展土地，當中包括預留用地設立建造業產業園區。

我們計劃大約在2025年中展開公眾參與活動，就初步土地用途建議諮詢立法會等相關持份者，屆時會詳細交代產業用地布局，包括建造業產業園區位置。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：0080)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000) 運作開支

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

當局表示以多管齊下的方式協助受政府清拆行動影響的棕地作業，包括透過項目促進辦事處為受影響的棕地作業經營者提供一站式支援服務，以助重置其業務。為此，可否告知本會：

1. 由2023年至今，受影響的棕地作業者數目、面積及其業務性質；
2. 由2023年至今，包括項目促進辦事處在內的部門，請分別列出協助棕地作業者的個案宗數、成功重置業務宗數及平均處理需時、中止經營宗數；
3. 當局表示會繼續推展多層現代產業大樓的發展，以推動產業升級轉型及安置受影響棕地作業。而根據規劃署早年棕地行業調查，約26%是建造業、26.8%是一般倉庫、12%是物流業，當中不少涉及大型機械。當局有否評估這些作業者遷入多層現代產業大樓的可行性，如條件不許可，又會作何支援措施？

提問人：盧偉國議員(立法會內部參考編號：27)

答覆：

1. 由2023年至今，政府展開了古洞北／粉嶺北新發展區餘下階段發展及洪水橋／廈村新發展區第二期發展的收回土地工作，涉及約125公頃土地，影響約1 110個業務經營者，業務性質涵蓋建造業、物流(包括倉庫／貯存)、汽車維修、工場、回收等。

2.及3.

政府現時以「金錢補償與協調服務並行」的政策方針支援受政府發展項目影響而尋求重置業務的棕地作業者。除金錢補償外，相關支援服務措施包括一

- (a) 在2023年檢視及修訂了城市規劃委員會(城規會)相關規劃指引，以致有更多用地(主要為私人土地)可供申請作短暫棕地作業用途。自2023年4月修訂相關指引至今，城規會已批准289宗相關的規劃申請，涉及共約140公頃用地，較修訂指引前兩年同期數字分別上升49%及66%；
- (b) 發展局於2023年4月在項目促進辦事處成立跨專業專隊，為覓得私人土地重置業務的棕地作業者提供一站式規劃及地政事宜諮詢及個案管理服務。該專隊會協調不同部門，協助棕地作業者取得所需的規劃許可和申請所需地契豁免書。截至2025年2月底，專隊已協助69個業務經營者(包括建造業、物流、汽車維修、製木廠等)就重置土地取得規劃許可，涉及約60公頃的重置用地。當中，40個經營者需要就重置土地申請地契豁免書，全部個案均獲批准；
- (c) 地政總署會物色合適的政府用地，並透過局限性招標以短期租約方式租予受收地及清理影響的棕地作業者。自2020年12月以來，地政總署已向受影響棕地作業者批出23幅用地的短期租約作工業、露天存放、貨倉及汽車維修等用途，涉及合共46 800平方米土地。

上述協助棕地作業者重置業務的工作，涉及不同的發展審批申請(如規劃申請、豁免書申請和建築圖則審批等)，而就每宗重置個案要處理的工作都不盡相同。我們沒有備存處理相關個案的平均時間的統計數字。

棕地作業者選擇繼續經營或中止業務往往涉及不同因素，包括作業者自身情況、行業前景、外圍經濟等，我們沒有統計兩者的數字。

我們理解到部分行業的棕地作業未必適合在多層產業大樓營運，因此我們兩年前推出了上文(a)項的措施，促使更多私人土地能申請作露天貯物或作業用途，以協助未能「上樓」的棕地作業。發展局最近展開了新一輪全面覓地工作，以推出更多可租予受影響棕地作業作短期使用的政府用地(主要集中在未有需要落實長遠用途的政府用地)。就此，發展局已聯同相關部門初步物色約120公頃政府用地，預計可於未來6年分批推出，首批用地會在2025年下半年進行招標。此外，我們在洪水橋／廈村、元朗南和新界北新市鎮預留了用地長遠作露天貯物或作業用途。我們會繼續在適合地點預留用地。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：1080)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)分目： (000) 運作開支 及 (700) 一般非經常開支綱領： (2) 屋宇、地政及規劃管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)局長： 發展局局長問題：

在本綱領下，2024-25年度的修訂撥款為15.595億元，較2024-25年度的原來預算大幅減少9.3%。就此，政府可否告知本會2024-25年度修訂撥款減少的原因？

提問人：龍漢標議員(立法會內部參考編號：1)答覆：

在綱領(2)下，2024-25年度的修訂預算較原來預算減少1億6,050萬元(-9.3%)，主要由於部分非經常開支項目的現金流需求有所減少(合共減少1億7,500萬元)，相關項目減少金額表列如下：

非經常開支項目	修訂預算較原來預算減少的金額
有需要人士維修自住物業津貼計劃	8,000萬元
資助計劃以支援非政府機構善用空置政府用地	7,500萬元
樓宇更新大行動2.0	1,000萬元
樓宇排水系統維修資助計劃	1,000萬元
合計：	<b>1億7,500萬元</b>

部分減少的開支，因其他運作開支所需的撥款增加而抵銷。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：1081)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000) 運作開支

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

政府在二零二五至二六年度需要特別留意的事項中表示，將會「繼續推出措施精簡與發展相關的行政程序」。就此，政府可否告知本會：

- (a) 推行這些措施的時間表；
- (b) 在 2025-26 年度為執行這項工作而投放的人手及資源；以及
- (c) 落實這些措施的績效指標？

提問人：龍漢標議員(立法會內部參考編號：2)

答覆：

(a)和(c)

發展局一直積極推出各項措施，精簡發展管制程序。由發展局領導的精簡發展管制督導小組(督導小組)持續檢視發展項目涉及的審批程序，並在發展局土地及建設諮詢委員會下成立由專業團體和業界代表組成的聯合小組委員會，提供常設溝通機制，讓業界與政府商討精簡行政審批程序事宜。

隨後，發展局於 2024 年 7 月發布內部通告，首次明文要求所有審批部門要以「促進者」思維處理發展申請，並臚列指導原則及良好作業方式，以助決策局／部門把便利措施制度化。為落實通告要求，各相關決策局／部門已制定工作計劃，在 2024 年第三季起至 2025 年年底，陸續研究或實施約 60 項新措施，涵蓋範疇包括推動自行認證、引進更多分階段提交資料的安排、檢視提交和更新技術評估的要求、精簡土地行政

程序等。相關決策局／部門將擬議措施納入工作計劃時，已為其措施的實施時間定下目標，並須定期向督導小組匯報進度。

- (b) 制定和實施精簡措施是各相關決策局／部門整體職務的一部分，發展局在統籌及推動有關工作方面亦然。執行這項工作並不涉及任何額外人手或資源。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：1082)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000) 運作開支

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

在二零二五至二六年度需要特別留意的事項中，政府表示將繼續推行資助計劃以支援非政府機構善用空置政府用地作社區、團體或其他非牟利用途。就此，政府可否告知本會：

- (a) 自2024年4月至今，已完成建築工程並開始營運的獲資助項目資料；
- (b) 自2024年4月至今，獲批撥款的申請數目及獲批的資助金額；以及
- (c) 就資助範圍擴大，以涵蓋為申請短期租用空置政府用地而擬備技術評估和文件的費用，第(b)項的獲批申請中受惠於已擴大資助範圍的項目數目及獲批的資助金額？

提問人：龍漢標議員(立法會內部參考編號：3)

答覆：

- (a) 在2024年4月至2025年2月28日期間，共有兩個獲資助項目完成建築工程並開始營運或即將開始營運，詳請如下：

	空置政府用地位置	場地面積(平方米)	申請機構名稱	用地的短期用途	獲批的資助額上限*(百萬元)	已發放資助額(百萬元)(截止2025年2月28日)	竣工日期
1	灣仔肇輝台(前「番禺會所華仁小學」)	約1 600	香港航空青年團	青少年訓練中心	第一階段: 5.0 第二階段: 34.8 合共: 39.8	約29.3	建築工程於2024年12月竣工，項目於2025年3月開始運作。
2	沙田插桅杆村	約3 500	惜食堂	非牟利食物製作中心	第一階段: 1.3 第二階段: 58.7 合共: 60.0 <sup>@</sup>	約56.6	建築工程已大致完成，預計將於2025年第2季開始運作。

註：

- \* 一般來說，視乎個別項目的工程規模，發展局會分階段審批及處理資助申請。我們會考慮先批出第一階段就詳細設計及工地勘測申請的費用，以便機構先展開前期工作。待項目的詳細設計及建築工程的成本估算較為確定時，發展局才考慮批出第二階段的資助(即工程撥款)。
- @ 項目2的申請機構亦有尋求資助計劃以外的其他資金來源(包括申請機構自行承擔費用及／或獲其他贊助)，以支付項目第一及／或第二階段的費用。

(b) 在2024年4月至2025年2月28日期間，共有8個項目獲批資助(全部是第二階段就建築工程的資助)，總金額為3億4,710萬元。詳情如下：

	空置政府用地位置	場地面積(平方米)	申請機構名稱	用地的短期用途	獲批的資助額上限*(百萬元) [獲批資助時間]
1	灣仔肇輝台(前「番禺會所華仁小學」)	約1 600	香港航空青年團	青少年訓練中心	第二階段#: 34.8 [2024年5月]
2	旺角水渠道與通菜街交界處	約450	關注草根生活聯盟	社區服務中心	第二階段#: 15.1 [2024年6月]
3	黃大仙龍翔道	約1 600	中國舞蹈藝術團	舞蹈中心	第二階段#: 63.1 [2024年7月]
4	屯門新平街(前「聖西門學校」)	約4 200	貓狗領養慈善協會	動物領養中心	第二階段#: 62.6 [2024年7月]

	空置政府用地位置	場地面積(平方米)	申請機構名稱	用地的短期用途	獲批的資助額上限*(百萬元) [獲批資助時間]
5	大埔下黃宜坳 (前「魚類統營處大埔小學」)	約3 000	可愛忠實之家	殘疾人士院舍	第二階段: 70.0 [2024年11月] (機構已自行承擔第一階段詳細設計所需的費用)
6	近大潭水塘	約760	香港童軍總會	海上活動中心	第二階段#: 28.5 [2024年11月]
7	北區沙頭角 (前「敬修公立學校」)	約6 900	蓮麻坑村慈善基金	客家文化中心	第二階段#: 40.8 [2024年11月]
8	沙田石門	約530	基督教宣道會香港區聯會	社區服務中心	第二階段#: 32.2 [2025年2月]
自2024年4月至2025年2月28日獲批資助總金額:					347.1

註：

\* 一般來說，視乎個別項目的工程規模，發展局會分階段審批及處理資助申請。我們會考慮先批出第一階段就詳細設計及工地勘測申請的費用，以便機構先展開前期工作。待項目的詳細設計及建築工程的成本估算較為確定時，發展局才考慮批出第二階段的資助(即工程撥款)。

# 該項目的第一階段申請已於2024年4月之前獲批。

- (c) 立法會財務委員會於2024年7月批准將資助計劃的承擔額由10億元增加至15億元，並推行優化措施，包括(i)為佔地超過2 000平方米及／或用地缺乏車路連接的項目提高資助上限，以及(ii)擴大資助範圍以涵蓋為申請短期租用空置政府用地而擬備技術評估和文件的費用。

優化措施推出後，至今共有3個項目(上文(b)部分答覆的項目3，4及5)受惠於提高的項目資助上限，包括2個用地面積超過2 000平方米的項目(即項目4及5)及1個用地缺乏車輛通道連接的項目(即項目3)。這3個項目可獲批予的最高資助上限各提高1,000萬元至7,000萬元。

自2024年7月，發展局暫未接獲任何項目申請涵蓋為申請短期租用空置政府用地而擬備技術評估和文件的費用。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：1083)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)分目： (000) 運作開支綱領： (2) 屋宇、地政及規劃管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)局長： 發展局局長問題：

政府在二零二五至二六年度需要特別留意的事項中表示，將會探討容許私人土地業權人透過主動交回政府在北部都會區新發展區計劃徵收的土地，以抵銷該業權人在進行「加強版傳統新市鎮發展模式」下的原址換地或「片區開發」所需繳付的金額。就此，政府可否告知本會：

- (a) 落實這項新安排的時間表；
- (b) 在 2025-26 年度為執行這項工作而投放的人手及資源；以及
- (c) 在這項安排下，徵收土地方面預計可節省多少開支？

提問人：龍漢標議員(立法會內部參考編號：4)答覆：

要提速提質發展北部都會區，我們會結合政府和市場力量，包括採用更多元的發展模式，例如更多的公私營合作、原址換地、試行「片區開發」等。當中，我們正探討容許土地業權人透過主動交回政府在北部都會區計劃徵收的土地，以扣減或抵銷該業權人在新發展區進行原址換地或「片區開發」所需繳付的金額。由於減少了所需繳付的金額，將有助改善發展商的現金流，增加發展商的發展意願，亦減輕對公共財政造成的壓力。

有關方案仍在探討階段，就此可節省的徵收土地開支視乎土地業權人的參與情況。事實上，方案雖能減少政府以「真金白銀」形式支付的收地開支，但與此同時政府從換地收取的補地價收入亦會相應減少，因此政府的整體財政情況相信不會因有關方案而有重大改變。相關探討工作由現有人手和資源承擔。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：1084)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)分目： (000) 運作開支 及 (700) 一般非經常開支綱領： (2) 屋宇、地政及規劃管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)局長： 發展局局長問題：

在本綱領下，2025-26年度的撥款為16.563億元，較2024-25年度的修訂撥款增加6.2%。根據管制人員解釋，此變動主要由於非經常開支項目的現金流量需求總額增加及東岸板道的經常開支所需的撥款增加。就此，政府可否告知本會：

(a) 相關非經常開支項目及所涉撥款的詳情；以及

(b) 東岸板道在2024-25年度及2025-26年度的撥款？

提問人：龍漢標議員(立法會內部參考編號：5)答覆：

(a) 2025-26年度一般非經常開支項目的預算較2024-25年度的修訂預算增加7,003萬元(+6.3%)，有關項目預算的現金流表列如下：

一般非經常開支項目	2024-25年度 修訂預算 (萬元)	2025-26年度 預算 (萬元)
資助業主參加「招標妥」計劃	2,000	1,500
樓宇更新大行動2.0	39,000	40,000
資助計劃以支援非政府機構善用空置政府用地	19,500	22,000

一般非經常開支項目	2024-25年度 修訂預算 (萬元)	2025-26年度 預算 (萬元)
發展空間數據共享平台入門網站	3,160	3,290
建立地理空間實驗室	1,139	2,012
樓宇排水系統維修資助計劃	27,000	26,000
有需要人士維修自住物業 津貼計劃	20,000	24,000
總計	<b>111,799</b>	<b>118,802</b> (較2024-25年度 修訂預算增加 <b>6.3%</b> )

- (b) 東岸板道全長約2.2公里，分為東西兩段，西段於2025年1月起開放予公眾使用，而東段預計於2025年下半年陸續完成。2024-25年度東岸板道西段開放後的經常開支由發展局(規劃地政科)以該年度的運作開支承擔；而在2025-26年度，東岸板道的經常開支預算約為2,300萬元，相關款項已納入發展局(規劃地政科)在2025-26年度的運作開支內。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：2151)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000) 運作開支

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

發展局在綱領(2)二零二五至二六年度需要特別留意的事項中提到，將「繼續透過北都辦統籌、倡導及推動北部都會區的整體發展」。就此，政府可否告知本會：

- (a) 在2024-25年度及預計在2025-26年度，北部都會區統籌辦事處的(i)人手編制及(ii)薪酬、運作及設備開支分別為何；
- (b) 在2024-25年度，北都辦的關鍵績效指標及完成情況為何；
- (c) 預計在2025-26年度，北都辦的關鍵績效指標為何；
- (d) 在2024-25年度及預計在2025-26年度，(i)北都辦、(ii)北部都會區督導委員會、(iii)北部都會區諮詢委員會和其轄下4個小組委員會及(iv)對接北部都會區發展策略專班分別已／將召開多少次會議；及
- (e) 按政府最新估算，北部都會區範圍內(i)洪水橋／廈村、(ii)流浮山／尖鼻咀／白泥、(iii)元朗南、(iv)牛潭尾、(v)新田科技城(包括河套區港深創科園)、(vi)古洞北(包括馬草壟)、(vii)粉嶺北及(viii)新界北新市鎮各個片區中，(1)發展土地面積、(2)前期研究費用、(3)土地平整及基礎設施工程費用、(4)公營房屋數量、(5)私營房屋數量、(6)新增人口、(7)首批居民入伙時間、(8)產業用地面積、(9)商業樓面面積、(10)新增職位數量、(11)首批產業投產時間及(12)完成發展時間分別為何(以表格列出)？

提問人：吳秋北議員(立法會內部參考編號：29)

答覆：

(a) 北部都會區統籌辦事處(北都辦)於2023年6月成立。在2024-25年度，北都辦有34名人員(包括公務員職位／按非公務員合約或退休後服務合約條款聘用的人員)，實際薪酬開支為3,760萬元。另外，北都辦的營運開支納入了發展局規劃地政科的整體部門開支，並無分項數字。北都辦在2025-26年度的預算人手編制大致相若，薪酬預算約為4,031萬元。

(b)及(c)

北都計劃是一項跨決策局的工作，需要決策局之間的緊密合作與協調。自2023年6月成立以來，北都辦就推展北都擔當整體倡導及統籌角色，承擔多項職能。在土地開發方面，北都辦統籌多個新發展區規劃、收地、土地平整及基建工程。土地用途規劃方面，北都以「產業導向」模式發展，北都辦與相關決策局緊密磋商，在新發展區內預留適當土地，為產業發展發揮群聚效應，亦跟進該等土地的批地形式；並與其他辦事處及部門(例如引進重點企業辦公室及投資推廣署)攜手合作，共同推廣北都，招商引資。北都辦亦與其他決策局合作，在新發展區內的土地上發展公營房屋及提供政府或社區設施。

北都辦成立以來，《北部都會區行動綱領》在2023年10月底公布，勾劃了北都發展藍圖，包括四大區域的發展主題和實施時間表等。去年，我們在獲得立法會財務委員會的撥款批准後，分別展開了洪水橋／廈村第二期發展、古洞北／粉嶺北餘下階段發展，和新田科技城第一期第一階段共3個大型的工地平整及基礎設施工程，涉及發展面積逾660公頃。如獲立法會財務委員會的撥款批准，我們計劃於2025年年中展開元朗南新發展區第二期發展的工程，開發71公頃土地。在規劃土地方面，在2024年，我們亦公布4個新發展區項目(即流浮山／尖鼻咀／白泥、牛潭尾、新界北新市鎮及馬草壟)的發展建議，諮詢公眾。

未來一年，我們會繼續推進上述工程和土地規劃工作，亦會為元朗南第二階段申請立法會財務委員會撥款並啟動工程，發展約71公頃土地。另外，我們已就元朗南、並會就新田科技城發展邀請原址換地申請，也會開始陸續就粉嶺北、洪水橋和新田科技城3個「片區開發」試點招標，這些不同的發展模式可為土地供應提速。此外，發展局已在尖鼻咀和白泥預留約80公頃土地，發展生態旅遊節點，並在今年4月展開市場意向徵集。另外，我們今年會完成沙嶺數據園區用地的改劃程序，並會敲定牛潭尾以至新界北新市鎮和馬草壟的土地用途建議，其後展開環境影響評估和其他法定程序，推動造地工作。

(d) 「北部都會區督導委員會」、「北部都會區諮詢委員會」及「對接北部都會區發展策略專班」分別由2022年年底至2023年年初成立，北都辦負責提供秘書處支援，同時擔當統籌及聯絡角色。截至今年4月1日，「北部都會區督導委員會」及「北部都會區諮詢委員會」分別舉行了6次和7次會議，諮詢委員會轄下4個小組委員會及「對接北部都會區發展策略專班」則舉行了5次會議。預計未來會議的頻率大致相若。

(e) 根據現時的規劃，北都各新發展區的詳情見以下表1至表3：

表1：

新發展區	發展土地面積 (公頃)	前期研究費用 (百萬元)	土地平整及基礎設施工程費用(億元)
洪水橋／ 廈村	約452	規劃及工程研究 66.27 (項目已完結，以上為實際開支)  第一期發展詳細設計及 工地勘測 31.23  第二期發展詳細設計及 工地勘測 612.5  餘下發展詳細設計及工 地勘測將納入流浮山發 展項目中一併推展	第一期發展土地平整及基礎設施工程 16.302  第二期發展土地平整及基礎設施工程 259.468  餘下發展土地平整及基礎設施工程將納入流浮山發展項目中一併推展，費用待定
流浮山／ 尖鼻咀／ 白泥	約411 <sup>1</sup>	土地用途可行性研究 74.85  勘查研究 114.83	待定
元朗南	約185	規劃及工程研究 46.29  元朗南第三期發展增加 發展密度的技術檢討— 可行性研究 13.69  第一期發展詳細設計及 工地勘測 60.91  第二期發展及第三期(部 分)發展詳細設計及工地 勘測 127.20	第一期發展 72.395  第二期發展 140.65 <sup>2</sup>  第三期發展 待定

<sup>1</sup> 當中包括洪水橋／廈村新發展區餘下階段的部分土地。

<sup>2</sup> 計劃在2025年第二季向立法會財務委員會申請撥款。

新發展區	發展土地面積 (公頃)	前期研究費用 (百萬元)	土地平整及基礎設施工程費用(億元)
牛潭尾	約127	規劃及工程研究 97.43	待定
新田科技城 (不包括河套合作區香港園區)	約539	勘查研究及設計 793.8	第一期第一階段發展 271.751  餘下期數 待定
河套合作區 香港園區	約87	規劃及工程研究 30.29  詳細設計及工地勘測 土地除污及前期工程 11.84  東面連接道路 41.38  第一期主體工程 268.3	土地除污及前期工程 5.176  第一期主體工程 132.173
古洞北／粉嶺北	約320	規劃及工程研究 54.13  詳細設計及工地勘測 (第一階段) 369.8  詳細設計及工地勘測(餘 下階段發展) 764.5	第一階段發展 182.165  餘下階段發展 301.679
馬草壟	約52	規劃及工程研究 28.9	待定
新界北新市鎮	約1 175	規劃及工程研究 200.8	待定

表2：

新發展區	公營房屋 數量	私營房屋 數量	新增人口	首批居民 入伙時間	產業用地 面積 (公頃)
洪水橋／廈村	約36 800	約29 900	約184 000	2024年	約103
流浮山／尖鼻咀／白泥	約48 000–53 000 (公私營房屋比例待定)	約141 000 –146 000	待定	待定	
元朗南	約22 300 <sup>3</sup>	約10 600 <sup>3</sup>	約98 700 <sup>3</sup>	2029年	約11
牛潭尾	約12,000–13,000 (公私營房屋比例待定)	約32,000 – 36,000	2034年	不適用	
新田科技城 (不包括河套合作區香港園區)	約50 000 –54 000 (公私營房屋比例有待檢視)	約147 000 –159 000	2031年	約228	
河套合作區 香港園區	不適用	不適用	不適用	不適用	約87
古洞北／粉嶺北	約57 500	約28 700	約226 700	2022年	不適用
馬草壟	不適用	約9 800 –10 700	約25 600 – 28 000	待定	不適用
新界北新市鎮	約163,000–176,000 <sup>4</sup> (公私營房屋比例待定)	約398 000 –433 000	待定	約210	

表3：

新發展區	純商業樓面面積 (平方米)	新增職位 數目	首批產業遷 入時間	完成發展時間
洪水橋／廈村	約2 055 000 (檢視中)	約150 000	2028/29年	將與流浮山發展項目一併推展， 完成發展時間待定
流浮山／尖鼻咀／白泥	有待詳細土地用途規劃	約50 000	待定	
元朗南	約229 900 <sup>3</sup>	約13 700 <sup>3</sup>	待定	2038年
牛潭尾	有待詳細土地用途規劃	約22 000 –26 000	待定	待定
新田科技城(不包括河套合作區香港園區)	約640 000	約165 000	2031年	2039年

<sup>3</sup> 我們正進行第三期發展規模檢討，有關的發展面積、發展密度、房屋單位、新增人口、商業樓面面積及新增職位數目將因應檢討結果而作出調整。

<sup>4</sup> 包括皇后山現有及已規劃的16 000個公營房屋單位。

新發展區	純商業樓面面積 (平方米)	新增職位 數目	首批產業遷 入時間	完成發展時間
河套合作 區香港園 區	有待港深創新及科技園有限公司第二期規劃顧問研究		2025年	有待港深創新及 科技園有限公司 第二期規劃顧問 研究
古洞北／ 粉嶺北	約1 275 000	約53 100	不適用	2031年
馬草壟	有待詳細土地用 途規劃	約3 000	不適用	待定
新界北新 市鎮	有待詳細土地用 途規劃	約165 000	待定	待定

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：2154)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)分目： (000) 運作開支綱領： (2) 屋宇、地政及規劃管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)局長： 發展局局長問題：

發展局在綱領(2)表示，2024年已「成立專責辦事處，統籌和監督由市區重建局(市建局)成立的強拍條例小業主支援中心(支援中心)的運作，為受強拍申請影響的少數份數擁有人提供一站式全面支援服務，並透過教育和宣傳工作，促進公眾對強拍制度的認識」；並在二零二五至二六年度需要特別留意的事項中提到，將「繼續統籌和監督支援中心為受強拍影響的少數份數擁有人提供的一站式全面支援服務」。就此，政府可否告知本會：

- (a) 在2024-25年度及預計在2025-26年度，該專責辦事處的(i)人手編制及(ii)薪酬、運作及設備開支分別為何；
- (b) 局方有否為支援中心的工作制訂關鍵績效指標；如有，2024-25年度的指標及完成情況為何，及2025-26年度的指標為何；如否，原因為何；及
- (c) 局方有否備存支援中心投入服務以來的(i)到訪人次、(ii)處理個案數目、(iii)人手編制及(iv)薪酬、運作及設備開支；如有，詳情為何；如否，原因為何？

提問人：吳秋北議員(立法會內部參考編號：32)答覆：

- (a) 為了在加快舊樓重建與保障業主權益之間取得平衡，發展局於2024年8月成立「強拍條例小業主專責辦事處」(下稱「專責辦事處」)，並委託及督導由市區重建局(下稱「市建局」)設立的「強拍條例小業主支援中心」(下稱「支援中心」)，在強拍申請的不同階段為小業主提供一站式、更全面和到位的支援服務。由於「專責辦事處」的工作屬發展

局整體職務的一部分，我們無法就相關人手、薪酬開支及運作開支提供分項數字。

(b)及(c)

「支援中心」於2024年8月投入服務，雖然由市建局提供財政資源，但其運作完全獨立於市建局，直接向發展局轄下的「專責辦事處」負責，包括每月向「專責辦事處」匯報工作進度。「支援中心」於2024-25年度聘用2名員工，其運作所涉資源由市建局提供，並不涉及政府開支，因此發展局沒有備存「支援中心」的薪酬、運作及設備開支。

「支援中心」會為每一宗強拍申請的小業主提供適切支援。由2024年8月至2025年2月底，土地審裁處共接獲3宗強拍申請。「支援中心」已主動向受影響的小業主提供支援服務，向他們講解強拍的法律程序及不同階段的支援服務，以及安排公眾教育講座等。此外，「支援中心」亦正為約120位受舊有強拍申請和私人樓宇收購活動影響的小業主提供跟進支援服務。

另外，「支援中心」與經公開招標而委聘的非政府機構合作，加強地區宣傳和公眾教育，提升公眾及舊樓小業主對私人樓宇收購活動及強拍申請機制的認識。由「支援中心」成立起至2025年2月底，「支援中心」與該非政府機構提供的主要服務統計數字如下一

主要服務	次數／宗數
外展服務	到訪了約2 400幢樓宇進行宣傳工作；及進行了約75次家訪
公眾及地區組織講座	分別與九龍城、灣仔及荃灣民政事務處合作舉辦了3場大型地區講座和6場地區組織講座，參與人數約430人（註：於2025年3月28日亦已舉辦1場全港性公開講座）；及在地區長者中心及其他場地舉辦了15場規模較小的講座
宣傳及推廣活動	每月在舊區舉辦不同類型的宣傳及推廣活動
個案支援服務	為約120多位小業主(包括約120位受「支援中心」成立前的舊有強拍申請和私人樓宇收購活動影響的小業主)提供個案支援服務(包括提供收購及強拍資訊、協助參與調解、初步專業諮詢服務、情緒輔導及搬遷支援等)
培訓工作坊	舉辦了1場調解員培訓工作坊，參與人數約50人(註：於2025年3月亦已舉辦調解員培訓工作坊、法律培訓工作坊、測量培訓工作坊各1場)
查詢服務	已設立網站及電話熱線，提供查詢服務

於2025-26年度，「支援中心」會進一步加強公眾教育及外展服務，優化部分服務指標，包括要求委聘的非政府機構由上年度需到訪至少2 000幢目標樓宇進行外展服務增至至少4 500幢，以及由需舉辦至少4 次街站宣傳及地區推廣活動增至至少12次。「支援中心」亦會因應實際需要適時調整服務要求。至於針對受強拍申請影響的小業主而提供的諮詢和支援服務次數，則會受實際強拍個案數字而浮動。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：2505)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000) 運作開支

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

北部都會區的發展是香港未來經濟增長和區域融合的重要戰略，而河套園區的規劃更是其中的關鍵一環。然而，社會各界對龐大工程能否如期落實仍存疑慮，尤其是基建和配套工程的審批時間成本，往往成為投資者和融資界的顧慮，影響項目的推進速度和資金到位。就此，政府可否告知本會：

1. 政府會否考慮設立「北部都會區綠色通道」，為相關項目制定標準化的審批時限，並在確保質量的前提下簡化程序，加快審批流程？這將有助於節省開發時間成本，增強投資者信心，並確保項目能夠如期推進；
2. 為激勵企業參與北部都會區建設，政府會否考慮成立「北部都會區道路命名委員會」，將道路命名權以「先到先得」模式授予對發展作出重大貢獻的企業？這不僅能增強企業的社會責任感，還能吸引更多企業積極參與北部都會區的建設；
3. 政府會否考慮主動聯絡並鼓勵大灣區內其他9個城市的企業和機構，以「飛地」模式參與北部都會區的建設？這將有助於促進區域協作，吸引更多的資源和技術投入，加快北部都會區的發展步伐；
4. 在加快審批和推動項目落地的同時，政府如何確保融資順利落實，並為投資者提供清晰的回報預期？會否考慮設立專項基金或提供融資擔保，以降低投資風險並吸引更多私人資本參與？

提問人：尚海龍議員(立法會內部參考編號：20)

## 答覆：

1. 政府於2023年修訂法例，精簡城市規劃、收地、道路刊憲、環境影響評估等多項法定程序的流程，為土地發展提速。此外，發展局已於2024年年底完成建造成本的策略性研究，找出香港建造成本高昂的主要原因，並制定減低工務工程項目成本的四大具體方向，當中包括精簡行政審批流程。政府會繼續以「成熟一項推一項」的模式，落實不同精簡審批流程的措施，推動部門思維革新，以助提高本港工程效率，並降低工程項目的成本。
2. 根據現行機制，地政總署會根據《公眾衛生及市政條例》(第132章)執行本港街道命名的工作。然而，我們對北部都會區(北都)未來的街道命名引入其他考慮持開放態度。作為參考，北部都會區統籌辦事處(北都辦)於去年8月至9月舉辦「北都屋邨命名比賽」，讓更多市民認識北都的新社區，促進公眾參與和增強市民對社區的歸屬感。公眾對比賽反應熱烈，北都辦共收到約3 000份參加表格，當中提出超過5 300個命名建議。比賽結果已於今年1月公布，而香港房屋委員會亦已採納得獎建議，把粉嶺北第15區東公營房屋屋邨及古洞北第19區公營房屋屋邨分別命名為「鳳凰嶺邨」和「古雋邨」。

### 3. 及4.

特區政府在粵港、港深合作機制下成立了「對接北部都會區發展策略專班」(專班)，就北都相關事宜加強香港與內地的溝通和協作。直至今年3月底，專班已舉行了5次會議。

此外，北都辦不時與引進重點企業辦公室及投資推廣署合作，共同推廣北都，招商引資，當中涉及不少內地企業。

政府亦在2024年11月29日舉辦了企業參與北都發展活動，鼓勵本地、內地及海外企業支持和參與北都的發展。當天，85間包括內地企業的代表簽署了支持及參與北都發展的意向書，同場亦有35間包括內地企業的代表簽署企業之間與北都發展有關的項目協議，總投資金額超過1,000億元。

另外，為了提速提質發展北都，我們會結合政府和市場力量，包括採用更多元的發展模式。除了繼續推行有利政府減少工程開支的「原址換地」(土地業權人申請在其土地上按政府規劃發展)外，我們會試行「片區開發」模式，揀選具規模的地塊，包括具商業價值用地和將會提供公共設施用地，由招標投得項目的發展商綜合開發，提供更多機會讓企業參與北都發展，並使片區提速落成，同時減輕政府的財政支出。我們已物色3個位於洪水橋／廈村新發展區、粉嶺北新發展區和新田科技城的「片區開發」試點，並在2024年12月底展開了為期3個月的市場意向徵集，邀請有興趣人士就3個試點提交意向書，在期限內收到22份意向書，來至本地和內地的發展商、承建商、綜合企業和電商物流公司等。

我們正整理和分析蒐集到的意見，從而敲定日後公開招標的細節和條款，計劃在今年下半年起至明年陸續為3個試點進行招標。我們亦正探討容許土地業權人透過主動交回政府在北都計劃徵收的土地，以扣減或抵銷該業權人在新發展區進行原址換地或「片區開發」所需繳付的金額。由於減少了所需繳付的金額，將有助改善發展商的現金流，增加發展商的發展意願，亦減輕對公共財政造成的壓力。此外，我們會研究「按實補價」，容許換地發展商毋須按最高樓面面積進行大額補地價，而是按實際興建面積釐定補價金額，以增加發展商的投資意欲。

為了確保北都及其他策略性基建工程項目按時推展，早日惠及經濟民生，政府會更靈活善用市場資源，包括採用上述更多元的發展模式以推展相關項目。要鼓勵市場投資，政府推進北都土地開發和基礎建設工程的時間表和確定性亦非常重要。我們會通過發行政府債券融資，確保這些對香港未來發展至關重要的項目進度，不會因公共財政狀況而受到制約。今年的財政預算案表示，隨着基建開支的增加，政府會相應擴大發債規模。預計未來五年間，每年在「政府可持續債券計劃」及「基礎建設債券計劃」下發行債券合共約1,500億元至1,950億元。此外，我們留意有意見表示目前銀行對基建項目融資貸款的借貸期較短，不利為北都例如片區開發較長年期的項目進行融資。我們會就此與香港金融管理局作出跟進。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：2178)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)分目： (700) 一般非經常開支  
(項目 803 資助計劃以支援非政府機構善用空置政府用地)綱領： (2) 屋宇、地政及規劃管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)局長： 發展局局長問題：

發展局在綱領(2)二零二五至二六年度需要特別留意的事項中提到，將繼續推行資助計劃以支援非政府機構善用空置政府用地作社區、團體或其他非牟利用途；而根據局方在2025年2月向立法會發展事務委員會提供的文件(立法會CB(1)266/2025(04)號文件)，局方建議保留1個首長級丙級政務官有時限編外職位(首長級薪級第2點)的其中一個理據就是繼續督導上述資助計劃。就此，政府可否告知本會：

- (a) 現時在該計劃下可供申請的空置政府用地(i)數量及(ii)地點為何(按區議會分區列出)；
- (b) 過去3個年度，發展局在該計劃下批出用地的(i)地點、(ii)長遠規劃用途(如有)、(iii)受惠機構、(iv)擬提供的服務、(v)服務指標、(vi)資助額、(vii)租約期滿日期及(viii)每年須向政府繳付的租金分別為何；
- (c) 局方有否預計在2025-26年度，將在該資助計劃下批出多少項申請；
- (d) 自該計劃實行以來，有無機構由於服務表現未如理想、違反資助協議等原因，而被局方警告、暫停發放資助甚至提前終止項目；如有，詳情為何；及
- (e) 鑑於根據立法會CB(1)266/2025(04)號文件附件3，發展局首席助理秘書長(規劃及地政)7下在2024-25年度有11名非首長級人員支援，但在2025-26年度將削減至9名，請問(i)在2024-25年度及預計在2025-26年度，規劃組7涉及的薪酬及福利開支分別為何，以及(ii)局方將如何確保人手削減不會對支援該計劃造成影響？

提問人：鄧家彪議員(立法會內部參考編號：13)

答覆：

- (a) 截至2025年2月28日，有482幅空置政府用地(包括68個空置校舍)可供申請作短期租約用途。有關用地數目按地區表列如下：

區議會分區	土地數目 (包括空置校舍數目)
中西區	9 (0)
離島	58 (13)
九龍城	5 (0)
葵青	10 (2)
觀塘	1 (0)
北區	62 (11)
西貢	37 (8)
沙田	30 (5)
深水埗	8 (0)
南區	23 (1)
大埔	41 (8)
荃灣	7 (1)
屯門	32 (2)
灣仔	15 (0)
油尖旺	1 (1)
元朗	143 (16)
<b>總計</b>	<b>482 (68)</b>

由地政總署管理而可供申請作短期用途的空置政府用地及有關資料(包括個別用地的位置)，可在該署的「地理資訊地圖」網站([www.map.gov.hk/gm/map/search/faci/\\_VGS](http://www.map.gov.hk/gm/map/search/faci/_VGS))查閱。

- (b) 過去3個財政年度(即2022-23至2024-25年度)獲批資助的申請詳情載於附件。
- (c) 就獲批資助現正進行第一階段詳細設計及工地勘測的項目，視乎各項目的推展進度，我們預計部分項目的申請人會在2025-26年度向我們申請第二階段的工程費用撥款。至於將在2025-26年度獲批資助的新增項目數目，將視乎接獲的申請數目及資助計劃的餘下可用撥款等而定。
- (d) 資助計劃會為成功申請的非政府機構提供資助，以支援一次過、基本和必需的復修工程，使有關用地／校舍能在復修後適合使用。我們亦有機制，監督有關機構推動復修項目的進度。資助計劃自2019年推行以來，沒有機構因推動復修項目時表現未如理想或出現違反資助協議的情況等原因，而被警告、暫停發放資助甚至提前終止項目。

- (e) 資助計劃屬於發展局首席助理秘書長(規劃及地政)7轄下團隊的工作一部分。該組人員的個人薪酬開支屬發展局(規劃地政科)下相關整體開支的一部分。

正如提問所述，該組2個有時限職位(即1個助理文書主任及1個文書助理職位)將在2025年4月1日到期撤銷。一如往常，規劃地政科會留意各組的工作情況，如有需要會作出適當的人手調配，以確保各項工作得以繼續順利推展。

## 在2022-23至2024-25年度獲批資助的申請詳情

	空置政府用地地點	受惠機構	用地的短期用途 <sup>&amp;</sup>	擬議／正在提供的服務 <sup>^</sup>	獲批的資助額上限* (百萬元)	租約期滿日期及每年須向政府繳付的租金
1	元朗新田 (前「竹慶公立學校」)	果園社企	社區服務中心	項目已完成並投入運作，為區內提供各種社會服務	第二階段#: 27.0	於2022年8月固定租期屆滿後按季續租，租金為象徵式每年\$1租金
2	元朗米埔 (前「冠英小學」)	Anfield Hearts Foundation	協助有特別教育需要兒童的非牟利學校	項目已完成並投入運作，提供特別教育及協助予有需要的兒童	第二階段#: 22.7	於2025年9月固定租期屆滿後將按季續租，租金為象徵式每年\$1租金
3	天水圍屏山	天水圍社區發展網絡	漁農教育中心	項目已完成並投入運作，提供農業和漁業教育服務	第二階段#: 13.2	於2024年6月固定租期屆滿後按季續租，租金為象徵式每年\$1租金
4	元朗錦田	香港拯救貓狗協會	動物領養中心	項目已完成並投入運作，為流浪動物提供臨時居所及提供動物領養服務	第二階段#: 39.3	於2023年8月固定租期屆滿後按季續租，租金為象徵式每年\$1租金
5	荃灣川龍 (前「貫文學校」)	香港攝影文化協會	攝影資源中心	項目已完成並投入運作，舉辦不同攝影和視覺藝術展覽	第二階段#: 12.0	於2025年9月固定租期屆滿後將按季續租，租金為象徵式每年\$1租金
6	灣仔肇輝台 (前「番禺會所華仁小學」)	香港航空青年團	青少年訓練中心	項目已完成並投入運作，向青少年提供航空教育及相關訓練課程	第一階段: 5.0 第二階段: 34.8 合共: 39.8	於2028年11月固定租期屆滿後將按季續租，租金為象徵式每年\$1租金
7	沙田插桅杆村	惜食堂	非牟利食物製作中心	項目已完成並將於2025年第2季投入運作，向有需要人士提供食物援助	第一階段: 1.3 第二階段: 58.7 合共: 60.0	於2028年2月固定租期屆滿後將按季續租，租金為象徵式每年\$1租金
8	沙田多石街與沙田圍路交界處	中國香港乒乓總會	乒乓球訓練中心	項目推展中，完成後將提供乒乓球訓練課程	第二階段#: 52.0	於2026年10月固定租期屆滿後將按季續租，租金為象徵式每年\$1租金

	空置政府用地地點	受惠機構	用地的短期用途 &	擬議／正在提供的服務 ^	獲批的資助額上限* (百萬元)	租約期滿日期及每年須向政府繳付的租金
9	紅磡海濱華信街	智樂兒童遊樂協會	公眾康樂及休憩空間	項目推展中，完成後將提供遊樂空間及設施予公眾使用	第一階段: 7.2 第二階段: 52.8 合共: 60.0	於 2027 年 9 月固定租期屆滿後將按季續租，租金為象徵式每年 \$1 租金
10	旺角水渠道與通菜街交界處	關注草根生活聯盟	社區服務中心	項目推展中，完成後將為區內提供各種社會服務	第二階段 #: 15.1	於 2026 年 8 月固定租期屆滿後將按季續租，租金為象徵式每年 \$1 租金
11	黃大仙龍翔道	中國舞蹈藝術團	舞蹈中心	項目推展中，完成後將提供表演藝術及相關訓練課程予公眾	第二階段 #: 63.1	於 2026 年 1 月固定租期屆滿後將按季續租，租金為象徵式每年 \$1 租金
12	屯門新平街(前「聖西門學校」)	貓狗領養慈善協會	動物領養中心	項目推展中，完成後將為流浪動物提供臨時居所及提供動物領養服務	第一階段: 7.4 第二階段: 62.6 合共: 70.0	於 2027 年 10 月固定租期屆滿後將按季續租，租金為象徵式每年 \$1 租金
13	大埔下黃宜坳(前「魚類統營處大埔小學」)	可愛忠實之家	殘疾人士院舍	項目推展中，完成後將為殘疾人士提供院舍床位	第二階段: 70.0 (機構已自行承擔第一階段詳細設計所需的費用)	於 2031 年 1 月固定租期屆滿後將按年續租，租金為象徵式每年 \$1 租金
14	近大潭水塘	香港童軍總會	海上活動中心	項目推展中，完成後將舉辦海上活動訓練班予公眾參與	第一階段: 3.7 第二階段: 28.5 合共: 32.2	於 2027 年 8 月固定租期屆滿後將按季續租，租金為象徵式每年 \$1 租金
15	北區沙頭角(前「敬修公立學校」)	蓮麻坑村慈善基金	客家文化中心	項目推展中，完成後將推廣客家文化	第二階段 #: 40.8	於 2026 年 9 月固定租期屆滿後將按季續租，租金為象徵式每年 \$1 租金
16	沙田石門	基督教宣道會香港區聯會	社區服務中心	項目推展中，完成後將為區內提供各種社會服務	第二階段 #: 32.2	於 2028 年 9 月固定租期屆滿後將按季續租，租金為象徵式每年 \$1 租金

	空置政府用地地點	受惠機構	用地的短期用途 &	擬議／正在提供的服務 ^	獲批的資助額上限* (百萬元)	租約期滿日期及每年須向政府繳付的租金
17	屯門良才里	香港管線專業學會	非牟利管線訓練中心	項目推展中，完成後將提供管道設施培訓服務及推廣相關知識	第一階段: 4.0	於 2027 年 10 月固定租期屆滿後將按季續租，租金為象徵式每年 \$1 租金
18	北區打鼓嶺 (前「坪洋公立學校」)	鴻熙倫慈善基金會	青年中心	項目推展中，完成後將為青年提供多元化的活動	第一階段: 9.5	於 2026 年 2 月固定租期屆滿後將按年續租，租金為象徵式每年 \$1 租金
19	大嶼山石壁 (前「東灣莫羅瑞華學校」)	基督教新生協會	戒毒治療及康復中心	項目推展中，完成後將為吸毒者提供戒毒治療及康復服務	第一階段: 12.0	於 2031 年 6 月固定租期屆滿後將按季續租，租金為象徵式每年 \$1 租金

註：

- & 長遠規劃方面，地點 1, 2, 5, 6, 12, 13, 15 和 19 為中央調配機制下已檢視的空置校舍用地，長遠建議作政府、機構或社區用途。地點 3, 10 和 18 的長遠規劃用途有待研究。地點 4, 7, 8, 9, 11, 14, 16 和 17 的長遠規劃用途須符合有關大綱圖的土地用途地帶及其規劃意向。
- \* 一般來說，視乎個別項目的工程規模，發展局會分階段審批及處理資助申請。我們會考慮先批出第一階段就詳細設計及工地勘測申請的費用，以便機構先展開前期工作。待項目的詳細設計及建築工程的成本估算較為確定時，發展局才考慮批出第二階段的資助(即工程撥款)。
- # 該項目的第一階段資助申請早前已獲批。
- ^ 由於申請資助的項目提供的服務各不相同，我們現時沒有為受惠機構定下劃一的服務指標。在考慮有關申請時，資助計劃的評審會會審視申請機構的經驗及能力、擬議項目的社會效益及可行性等，以確保資助能用得其所。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：2183)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000) 運作開支

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

預算案演辭第146段提到，政府會在2025年內在中環、灣仔、北角及尖沙咀海濱加設輕食飲品攤檔，為遊人帶來更好體驗(下稱「第146段建議」)；第147段又提到，政府已邀請港鐵公司研究將紅磡站南面的臨海及前碼頭用地打造成海濱新地標，包括設立遊艇會(下稱「第147段建議」)。然而，有意見認為，政府未有考慮觀塘海濱及油塘灣的發展潛力，未能促進觀塘區的地區經濟。就此，政府可否告知本會：

- (a) 發展局有否估算第146段建議及第147段建議未來5年所能帶來的經濟效益；
- (b) 局方就推展第146段建議及第147段建議所涉及的(i)人手編制、(ii)職系、職級和職位、(iii)薪酬、運作及設備開支及(iv)顧問費用(如有)分別為何；
- (c) 鑑於觀塘海濱公園已成為廣受年輕人歡迎的消閒場所，局方會否考慮在觀塘海濱加設輕食飲品攤檔；如會，時間表為何；如否，原因為何；
- (d) 鑑於過往已有社會人士持續倡議利用油塘灣的地形優勢，在規劃作綜合發展區的用地發展遊艇會，局方有否就此進行可行性研究；如有，(i)進度如何，所涉及的(ii)人手編制、(iii)職系、職級和職位、(iv)薪酬、運作及設備開支及(v)顧問費用(如有)分別為何；如否，原因為何；及
- (e) 局方有否就全面駁通觀塘、茶果嶺、油塘灣及鯉魚門海濱進行規劃；如有，發展時間表為何，及如何確保各段之間保持連貫；如否，原因為何？

提問人：鄧家彪議員(立法會內部參考編號：18)

答覆：

(a)及(b)

政府一直致力優化維港海濱，改善和優化現有海濱設施，為公眾提供多元、活力、暢達和共融的海濱用地，務求做到「質」「量」並重。

《2024年施政報告》提出邀請市場在包括紅磡站臨海用地在內的3個地點建設和營運遊艇停泊設施，以推動遊艇旅遊。就紅磡站周邊及臨海用地的項目而言，香港鐵路有限公司(港鐵公司)已應政府邀請為重新規劃上述用地作研究，建議將該處打造成海濱新地標，興建具特色的商業及住宅項目，並利用附近的水體建設遊艇停泊設施及引入水上休閒元素。擬議的遊艇停泊設施將會與岸上的零售、餐飲及娛樂設施串連結合起來，以期釋放紅磡區的商住發展潛力，為旅客提供多元的旅遊體驗，並通過增加遊艇泊位帶動遊艇旅遊，為香港帶來經濟效益。我們會在4月就土地用途建議諮詢立法會發展事務委員會和其他持份者的意見。有關研究由港鐵公司負責，政府並沒有任何開支或額外人手需求。

另外，政府亦在合適地點，以試點方式引入餐飲、零售及娛樂等商業設施，為遊人帶來方便。發展局在2024年已於灣仔、觀塘及茶果嶺海濱設立智能售賣點，提供潮流輕食、特色飲品和玩意，2025年更會在中環、灣仔、北角和尖沙咀海濱4個人流較旺的地點，加設輕食飲品攤檔，為遊人帶來更好體驗。首階段會在上述4個地點各設置一些攤檔。我們會在落實有關地點和安排前，諮詢相關持份者，包括海濱事務委員會及地區人士等。我們會就輕食飲品的種類，參考市場情況及過去的經驗，以更好地滿足市民及遊客的需求和體驗。

(c) 現時觀塘海濱花園附近已有不少餐飲設施，觀塘海濱的「反轉天橋底」場地提供的餐廳及小食亭多年來亦為海濱的訪客提供餐飲服務。此外，沿海濱道一帶多幢舊工廈已重建／翻新，臨海商舖經已有多種餐飲設施進駐，加上附近新落成的優質商廈及大型商場，亦增加觀塘海濱地段的餐飲選擇。政府會繼續積極推動並鼓勵在合適的海濱場地引入餐飲等商業設施，為市民和遊客提供多元及愉快的體驗。

(d)及(e)

觀塘、油塘及茶果嶺一帶大多數臨海用地已被劃為「綜合發展區」或「休憩用地」地帶，並已在規劃用途包含海濱長廊發展。其中，油塘灣及油塘工業區「綜合發展區」的臨海用地大部分位於私人地段。根據相關分區規劃大綱圖，有關發展商須在發展用地時闢設不少於15米闊的公眾海濱長廊。就此，「綜合發展區」內部分海濱長廊已在2024年起逐步開放，餘下部分將待私人發展商重建項目。至於茶果嶺海濱長廊，部分長廊已於2023年開放並駁通觀塘一帶的海濱，餘下部分則會和毗鄰的職業訓練局校園發展項目一併發展。而觀塘區內的海濱美化工作，

包括翠屏河畔長廊及「觀塘行動區發展的基建設施工程」海濱長廊，亦相繼於2024年及2025年1月完成並對外開放。

油塘灣一帶的海濱大部分位於私人地段。政府對於在油塘灣「綜合發展區」用地發展遊艇會的建議持開放態度，包括考慮容許土地業權人透過規劃申請在有關地點指定地段設立遊艇停泊處相關陸上設施。目前立法會審議有關《保護海港條例》(第531章)的修例建議亦有助推動在該地點發展遊艇會。

此外，我們亦將進行「東九龍海濱長廊研究」，當中會考慮善用修訂《保護海港條例》帶來的契機，進一步貫通東九龍海濱(包括油塘及茶果嶺個別因現時設有公共設施而未能打通的海濱地點)和優化該段的海濱設施的潛在方案。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：2042)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)分目： (000) 運作開支綱領： (2) 屋宇、地政及規劃管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)局長： 發展局局長問題：

本港近年市道持續不理想，商用及私樓樓價持續下跌，政府賣地亦屢次出現流標情況。新一份財政預算宣佈停止推售商業用地一年，並考慮將部分商業用地改劃作住宅用途。就此，當局可否告知本會：

- (a) 預計 2025-26 年度地價收入為 210 億的依據為何；
- (b) 當局有否評估停止推售住宅用地一年，對私樓價格上升的影響為何；如有，詳情為何；如否，原因為何。

提問人：田北辰議員(立法會內部參考編號：29)答覆：

- (a) 政府每年制訂預算案時，均會參考物業市場整體表現、市場的供求情況、經濟環境等因素，以考慮來年的政府賣地表，並估算可得的地價收入。2025-26 財政年度的地價收入估算了政府賣地，亦包括其他來源，例如是私人協約方式批地和契約修訂。
- (b) 商業房地產在過去幾年面對不少挑戰。考慮到寫字樓空置率近年處於高水平及未來幾年的供應仍相對充足，《2025-26 年度財政預算案》公布政府在 2025-26 財政年度不會推售商業用地，讓市場有空間消化現有供應。

住宅用地的情況與商業用地並不相同，當中牽涉的政策考慮亦不一樣。政府在每年《長遠房屋策略》報告中闡述未來 10 年社會房屋需求的估算(當中考慮了各相關因素，包括住戶數目增加、舊樓重建及安置、換樓等產生的房屋需求)，而 2024 年周年進度報告中亦指出 2025-26 至

2034-35年度十年期內的私營房屋的供應目標為132 000個單位。雖然未來3至4年一手住宅單位供應較過去處於相對高的水平，政府仍需要保持持續、穩定的土地供應，以滿足未來房屋需求。

汲取過往經驗，政府不會貿然停止推售住宅用地。我們會密切留意市況，審時度勢，務實地部署推地時間表。例如在2024-25財政年度，由於外圍環境不確定，減息步伐比預期緩慢，我們謹慎挑選了4幅發展商興趣較高、規模較小和在較成熟社區的用地推售，並全數賣出。發展局於2025年2月底公布2025-26財政年度的賣地表，當中8幅住宅用地也是經審慎考慮納入其中，政府並會因應市況在每季公布推售的土地。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：2048)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000) 運作開支

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

《2018年施政報告》提及「明日大嶼願景」，政府將會研究興建一條新鐵路連接屯門沿海地帶、北大嶼山、中部水域人工島和港島北的傳統商業中心，但今屆政府修改原有走線，改由洪水橋開出經屯門東(小欖)、大嶼山、人工島、到港島西，並將原有一段由屯門東連接掃管笏、屯門沿岸、屯門碼頭、至屯門內河碼頭鐵路的規劃放在龍鼓灘填海和重新規劃屯門西地區的規劃及工程研究。就此，當局可否告知本會：

- (a) 目前該段屯門東連接掃管笏、屯門沿岸、屯門碼頭、至屯門內河碼頭鐵路項目的最新詳情為何；
- (b) 當局是否會按照規劃，於屯門內河碼頭作鐵路線起點，經小欖連接大嶼山欣澳及交椅洲人工島，再伸延到港島；如會，詳情為何；如否，原因為何；
- (c) 如受人口不足等原因，屯門內河碼頭不符合經濟效益。當局是否仍會興建由屯門東連接掃管笏、屯門東沿岸、黃金海岸、三聖至屯門碼頭的鐵路線；
- (d) 據政府統計處資料，2023年屯門區人口約53萬人，當局在考慮鐵路發展中，有否將「基建先行，創造容量」作考量，即推進屯門東發展時的交通需求；如有，詳情為何；如否，原因為何？

提問人：田北辰議員(立法會內部參考編號：35)

答覆：

(a) – (c)

政府現正就龍鼓灘近岸填海及重新規劃屯門西地區進行規劃及工程研究，將該地區策略性定位為發展高增值經濟產業的重要土地來源。我們會在研究中考慮配合有關發展的交通配套，並正進行詳細運輸及交通影響評估，包括探討改善區內的交通網絡(例如擴建連接龍鼓灘／屯門西至屯門市中心的龍門路，並同時探討在龍鼓灘填海區內興建新的連接道路)，以及考慮龍鼓灘／屯門西與其他地區的交通連接。我們計劃大約在2025年年中展開公眾參與活動，就初步土地用途建議諮詢立法會等相關持份者。屆時，我們會因應初步土地用途建議提出較具體的交通改善措施，聽取市民意見。

現時交椅洲人工島(交椅洲)的策略性鐵路，擬議走線將連接港島西至北部都會區的洪水橋，以便利接駁至現正規劃中的港深西部鐵路。交椅洲項目現時只是處於前期規劃和研究階段。政府會以穩慎態度，因應各項造地及基建工程的緩急優次和整體部署，籌劃相關項目的推展策略。政府目前沒有為交椅洲項目開展工程定下時間表，進行中的研究會為項目未來的部署提供重要及有用基礎。

(d) 政府一直提倡以「基建先行」及「創造容量」的規劃方針推動運輸基建項目。運輸及物流局在2023年12月發表《香港主要運輸基建發展藍圖》(《藍圖》)，為香港未來的運輸基建發展提供規劃框架，並勾劃能滿足遠至2046年及以後的運輸及物流需求的策略鐵路及主要幹道網絡。根據已知的土地發展規劃資料，《藍圖》已充分考慮各主要規劃發展區的人口增長、就業和經濟活動所帶來的運輸和物流需求，並按交通分析建議項目及其推展優次。如日後規劃參數或實際條件出現顯著的變化，我們會適時作出檢視。

– 完 –

## 管制人員的答覆

(問題編號：2637)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)分目： (000) 運作開支綱領： (2) 屋宇、地政及規劃管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)局長： 發展局局長問題：

請列出過去5年涉及北部都會區土地發展項目的細項開支。

提問人：狄志遠議員(立法會內部參考編號：17)答覆：

在過去5年(2020-21至2024-25)，北部都會區新發展區各個土地發展項目在研究、收地及工程方面的開支如下：

<u>新發展區</u>	<u>項目總開支或預算 (按付款當日價格計算)</u>		<u>過去5年 的開支</u>
洪水橋／ 廈村	規劃及工程 研究(註1)	<u>工務計劃項目第7733CL號</u> 6,627萬元 (項目已完結，屬實際開支)	487萬元
	詳細設計及 工地勘測 (註1)	<u>第一期發展</u> <u>(工務計劃項目第7E70CL號及</u> <u>7E71CL號)</u> 3,123萬元(獲批撥款)  <u>第二期發展</u> <u>(工務計劃項目第7845CL號部</u> <u>分及7846CL號)</u> 6.125億元(獲批撥款)	798萬元  2.37億元(涉及 第7845CL號的 開支計算在同一工務計劃項

新發展區	項目總開支或預算 (按付款當日價格計算)	過去5年的開支
		目下地盤平整及基礎設施工程的開支內)
	<p>地盤平整及基礎設施工 程(註1)</p> <p><u>第一期發展</u> <u>(工務計劃項目第7845CL號部分及7796CL號)</u> 16.302億元(獲批撥款)</p> <p><u>第二期發展</u> <u>(工務計劃項目第7787CL號及7829CL號)</u> 259.468億元(獲批撥款)</p>	6.91億元 3.69億元
	<p>收回及清理土地(註2)</p> <p><u>第一期發展</u> 19.376億元</p> <p><u>第二期發展</u> 297.335億元</p>	15.79億元 24.62億元
元朗南	<p>規劃及工程研究／可行性研究(註1)</p> <p><u>元朗南房屋用地規劃及工程研究</u> <u>(工務計劃項目第7752CL號)</u> 4,629萬元 (項目已完結，屬實際開支)</p> <p><u>元朗南第三期發展增加發展密度的技術檢討-可行性研究</u> <u>(工務計劃項目第7F60CL號)</u> 1,369萬元(獲批撥款)</p>	203萬元 911萬元
	<p>詳細設計及工地勘測(註1)</p> <p><u>第一期發展</u> <u>(工務計劃項目第7E89CL號及7F30CL號)</u> 6,091萬元(獲批撥款)</p> <p><u>第二期發展及第三期(部分)發展</u> <u>(工務計劃項目第7872CL號部分)</u></p>	3,856萬元

新發展區	項目總開支或預算 (按付款當日價格計算)	過去5年的開支
	1.272億元(獲批撥款)	(涉及第7872CL號的開支計算在同一工務計劃項目下地盤平整及基礎設施工程的開支內)
	<u>地盤平整及基礎設施工程(註1)</u> <u>第一期發展</u> <u>(工務計劃項目第7817CL及7872CL號部分)</u> 72.395億元(獲批撥款)  <u>第二期發展</u> <u>(工務計劃項目第7827CL號部分)</u> 140.651億元(計劃於2025年第二季向立法會財務委員會申請撥款)	17.83億元  未有支出
	<u>收回及清理土地(註2)</u> <u>第一期發展</u> 32.669億元  <u>第二期發展</u> 88.335億元	25.85億元  未有支出
流浮山	<u>土地用途可行性研究(註1)</u> <u>工務計劃項目第7F65CL號及7F66CL號</u> 7,485萬元(獲批撥款)	6,675萬元
	<u>勘查研究(註1)</u> <u>工務計劃項目第7G02CL號、7G27CL號及7G34CL號</u> 1.1483億元(獲批撥款)	2,170萬元
新田科技城 (不包括河套深港科技創新合作區香港園區)	<u>勘查研究及設計(註1)</u> <u>工務計劃項目第7864CL號</u> 7.938億元(獲批撥款)	3.04億元
	<u>地盤平整及基礎設施工程(註1)</u> <u>第一期第一階段發展</u> <u>(工務計劃項目第7899CL號)</u> 271.751億元(獲批撥款)	2,049萬元

新發展區	項目總開支或預算 (按付款當日價格計算)		過去5年的開支
	收回及清理土地(註2) 426.038億元		未有支出
河套深港科技創新合作區香港園區	詳細設計及工地勘測(註1)	<u>東面連接道路</u> <u>(工務計劃項目第7F58TS號及7F92TH號)</u> 4,138萬元(獲批撥款)  <u>第一期主體工程</u> <u>(工務計劃項目第7823CL號)</u> 2.683億元(獲批撥款)	1,024萬元  7,866萬元
	地盤平整及基礎設施工程(註1)	<u>土地除污及前期工程</u> <u>(工務計劃項目第7748CL號)</u> 5.176億元(獲批撥款)  <u>第一期主體工程</u> <u>(工務計劃項目第7856CL號)</u> 132.173億元(獲批撥款)	2.30億元  28.54億元
	收回及清理土地(註2)	<u>第一期主體工程</u> 2.973億元	0.66億元
牛潭尾	土地用途可行性研究(註1)	<u>工務計劃項目第7F54CL及7F83CL號</u> 9,743萬元(獲批撥款)	5,595萬元
古洞北／粉嶺北	詳細設計及工地勘測(註1)	<u>第一階段發展</u> <u>(工務計劃項目第7E15CL及7772CL號)</u> 3.698億元(獲批撥款)  <u>餘下階段發展</u> <u>(工務計劃項目第7835CL號)</u> 7.645億元(獲批撥款)	4,287萬元  4.05億元
	地盤平整及基礎設施工程(註1)	<u>第一階段發展</u> <u>(工務計劃項目第7747CL及7759CL號)</u> 182.165億元(獲批撥款)	110.44億元

新發展區	項目總開支或預算 (按付款當日價格計算)		過去5年的開支
		餘下階段發展 <u>(工務計劃項目第7828CL號)</u> 301.679億元(獲批撥款)	3.80億元
	收回及清理土地(註2)	第一階段 133.296億元  餘下階段 214.197億元	18.36億元  42.54億元
新界北新市鎮	規劃及工程研究(註1)	<u>工務計劃項目第7854CL號</u> 2.008億元(獲批撥款)	1.06億元
馬草壟	可行性研究(註1)	<u>工務計劃項目第7F71CL號</u> 2,890萬元(獲批撥款)	2,179萬元

註：

- 1 涉及2024-25年度的開支為2024-25年度財政預算案內的修定預算。
- 2 收回及清理土地的開支／預算採用實際支付予合資格受影響人士的補償率或特惠津貼率(如適用)，或按目前最新的補償率或特惠津貼率及預計合資格受影響人士的數目作出推算。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：0015)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (700) 一般非經常開支  
(項目802 樓宇更新大行動 2.0)

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

為保障公眾安全，政府合共注資60億元，推出強制驗樓計劃及樓宇更新大行動2.0，向合資格的住宅或綜合用途樓宇的自住業主提供支援，協助他們遵辦「強制驗樓計劃」的規定。就此，請告知本會：

計劃推行以來，每年收到多少宗合資格的申請，資助數額及平均審批的時間為何？

提問人：謝偉銓議員(立法會內部參考編號：27)

答覆：

「樓宇更新大行動2.0」(「2.0行動」)涵蓋兩類樓宇。第一類別樓宇為業主有意根據強制驗樓計劃<sup>(1)</sup>自行為其樓宇籌組檢驗及修葺工程的樓宇，合資格樓宇的業主可於指定期限內向市區重建局(市建局)提出申請；第二類別樓宇則為仍未遵辦強制驗樓通知、而相關業主在統籌所需的檢驗及修葺工程上有困難。屋宇署會按風險主動挑選第二類別樓宇(即非由業主提出申請)，行使其法定權力代業主進行所需的檢驗及修葺工程，並於事後向業主追討有關費用。第二類別樓宇的合資格業主可申領「2.0行動」的津貼，抵償工程涉及的全數或部分費用。

截至2024年，接獲第一類別樓宇合資格的申請數目、獲批申請涉及的第一類別樓宇數目以及獲批津貼金額按年表列如下：

年份	接獲的合資格申請數目 <sup>(2)</sup> (宗)	獲批申請數目 (宗)	獲批津貼 <sup>(3)</sup> (千元)
2018年 <sup>(4)</sup>	579	—	—
2019年	1	249	—
2020年 <sup>(5)</sup>	806	227	65,240
2021年	35	363	19,450
2022年	39	500	136,100
2023年 <sup>(6)</sup>	1 296	103	41,560
2024年	117	410	149,310
總計	2 873	1 852 <sup>(7)</sup>	411,660

截至2024年，獲屋宇署挑選的第二類別樓宇數目以及獲批津貼金額按年表列如下：

年份	屋宇署挑選的 第二類別樓宇數目	獲批津貼 <sup>(3)</sup> (千元)
2018年 <sup>(8)</sup>	70	—
2019年	257	—
2020年	309	11,240
2021年	345	67,630
2022年	330	39,190
2023年	333	27,470
2024年	300	31,280
總計	1 944	176,810

註<sup>(1)</sup>： 根據強制驗樓計劃，樓齡達30年或以上的樓宇(不超過三層高的住用樓宇除外)的業主在接獲法定通知後，必須就樓宇的公用部分、外牆及伸出物或招牌進行訂明檢驗及檢驗後認為需要進行的訂明修葺工程。

註<sup>(2)</sup>： 「2.0行動」第一類別樓宇的申請須以大廈公契為單位提出。部分樓宇可能有超過1份大廈公契，而部分公契可能涵蓋超過1幢樓宇。因此，接獲的申請數目未必對應當中涉及的樓宇數目。

除了處理第一至第三輪「2.0行動」的申請外，市建局亦會審批來自第二類別樓宇轉為第一類別樓宇的申請。根據現行機制，若獲選為第二類別樓宇的業主最終能為其樓宇的公用部分自行籌組檢驗及修葺工作，有關樓宇可向市建局申請成為第一類別樓宇。

註<sup>(3)</sup>： 獲批資助(截至2024年)包括已發放和承諾發放的津貼金額。有關金額並不代表列表中所有樓宇涉及的津貼金額，原因是許多參與計劃的樓宇仍未達到個別單位自住業主可提交津貼申請的階段。

註<sup>(4)</sup>： 第一輪「2.0行動」的申請期由2018年7月1日至2018年10月30日。

註<sup>(5)</sup>： 第二輪「2.0行動」的申請期由2020年7月1日至2020年10月30日。

註<sup>(6)</sup>： 第三輪「2.0行動」的申請期由2023年4月1日至2023年9月30日。

註<sup>(7)</sup>： 當中包括140宗原先獲批申請，但其後因進度欠佳而被市建局撤銷批准或業主自行撤回申請的個案。

註<sup>(8)</sup>： 屋宇署自2018年7月開始挑選「2.0行動」第二類別樓宇。

為免新增工程在同一時間大幅飆升而對樓宇維修保養市場造成不必要的壓力，市建局一貫的做法是分階段處理「2.0行動」的申請，在截止申請後一至兩年半內分批發出原則上批准通知書。

就第三輪申請而言，市建局已由2024年5月開始分批發出原則上批准通知書，預計最後一批通知書將在2026年9月發出。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：0038)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000) 運作開支

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

預算案演辭第 61(四)段，北部都會區既預留用地建設文化及體育設施，亦保存傳統鄉鎮及歷史人文資源，發展文體旅產業，包括推動生態旅遊。就此，請告知本會：

1. 北部都會區計劃預留多少土地用作文體旅產業，推動生態旅遊的土地有多少？
2. 相關土地有多少為保存傳統鄉鎮及歷史人文資源？

提問人：謝偉銓議員(立法會內部參考編號：29)

答覆：

北部都會區(北都)是香港未來土地供應的主要來源，可提供約 3 000 多公頃新發展土地，推動不同產業(包括文化、體育及旅遊產業)的多元發展。與此同時，政府亦致力保育生態和締造城鄉共融的特色。

文化及體育產業方面，新田科技城已預留約 15 公頃的土地，建設標誌性的文化設施綜合項目，包括主要表演場地、博物館及圖書館。新界北新市鎮則預留約 50 公頃的土地，發展「河畔文化谷」和「活力體育區」；前者包括預留作香港演藝學院的第二校舍、博物館群及表演場地的用地，而後者則可提供各類體育設施及場地，以舉辦國際和本地體育賽事，並為本地運動員提供練習場地和推廣新興及城市運動，推動香港體育產業的發展。北都西部的流浮山已預留約 2 公頃用地興建表演藝術專屬場地。此外，我們亦會在每個新發展區，按《香港規劃標準與準則》所訂立的人口比例供應標準要求，提供各種康樂和體育設施。這些規劃中的設施，連同正在興建的新界東文化中心，將進一步豐富北都現有的文化及體育資源，為市民締造更高質量及更全面的文化和康樂體驗。

旅遊產業方面，因應香港豐富的文化和自然資源，政府近年一直提倡「無處不旅遊」的理念。北都有眾多的文化古蹟、傳統鄉鎮、自然生態等旅遊元素。例如，政府已在2024年成立紅花嶺郊野公園(約530公頃)及開放塱原自然生態公園(約37公頃)，作為北都的重要生態旅遊據點。政府亦會在北都建立面積超過300公頃的三寶樹濕地保育公園，進一步擴大北都的生態旅遊資源。此外，發展局已在尖鼻咀和白泥預留約80公頃土地，發展生態旅遊節點，並在2025年4月初展開市場意向徵集。

保存傳統鄉鎮及歷史人文資源方面，政府會透過適當規劃，致力締造城鄉共融的環境和特色，同時令現有居民受惠於發展後便捷的交通配套、完善的基建(包括供水、排污、排水等)和社區設施，以及多元化的就業機會。與此同時，我們會適當地把具歷史價值的建築串連起來，加以推廣。政府已經展開有關城鄉共融的顧問研究，以制定具體的落實建議。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：3248)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000) 運作開支

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

《預算案》第147段中提出，已邀請港鐵公司研究將紅磡站南面的臨海及前碼頭用地打造成海濱新地標，並計劃興建具特色的商業及住宅項目。目前紅磡站南邊已存在海濱花園、酒店及其他住宅和娛樂項目。若將紅磡站南面臨海及前碼頭的用地發展為新地標，必將涉及靠近紅磡海底隧道的用地。就此，請告知本會：

1. 政府將如何確保潛在的建設項目不會受到紅磡海底隧道日常繁忙車流所帶來的噪音困擾或滋擾？
2. 政府所規劃的興建項目的預算為何？在項目推進過程中，若對周邊交通造成影響，政府將如何調動資源以應對相關挑戰？相關的開支為何？

提問人：黃俊碩議員(立法會內部參考編號：51)

答覆：

在《2023年施政報告》公布後，香港鐵路有限公司(港鐵公司)應政府邀請為重新規劃紅磡站周邊及海濱用地開展研究。研究建議將該處打造成海濱新地標，興建具特色的商業及住宅項目，並利用附近的水體建設遊艇停泊設施及引入水上休閒元素。擬議的遊艇停泊設施將會與岸上的零售、餐飲及娛樂設施串連結起來，以期在釋放紅磡區的商住發展潛力的同時，為旅客提供多元的旅遊體驗。除了遊艇停泊設施外，港鐵公司的建議亦同時涵蓋多項能夠為紅磡社區整體帶來裨益的措施，當中包括優化紅磡內陸至海濱一帶、尖東海濱長廊和尖東至紅磡的行人暢達度，以及改善紅隧過海巴士乘客的候車環境等。我們會在4月底就土地用途諮詢立法會發展事務委員會和其他持份者的意見。在收集公眾對土地用途的意見後，項目團隊會開

展詳細技術評估，評估項目對交通及環境等不同範疇的影響，並制定適當的緩解措施。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：1233)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000) 運作開支

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

在2025-26年度，發展局會繼續推展多層現代產業大樓的發展及以多管齊下的方式協助受政府清拆行動影響的棕地作業，但面對大面積的收地，多層現代產業大樓又未落成，棕地作業者根本難以成功覓得替代土地搬遷而結業；至於成立項目促進辦事處提供一站式支援服務，亦需要棕地作業者自行覓地才再就申請土地改變用途提供協助，就此，請告知本會

1. 受收地影響的洪水橋／廈村棕地作業者，有多少已結業、成功覓得土地搬遷及仍在運作中；
2. 政府會否加快多層現代產業大樓的發展，以安置受收地影響的棕地作業者，如會，詳情為何；如不會，原因為何；
3. 在2024年，項目促進辦事處處理了多少宗個案，當中有多少宗個案成功重置，有關詳情為何？及
4. 政府在處理受收地影響的棕地作業者涉及的資源為何？

提問人：易志明議員(立法會內部參考編號：21)

答覆：

1. 發展局一直帶領和協調相關部門循「金錢補償與協調服務並行」的政策方向，為受政府發展項目影響的棕地作業者提供一系列支援，包括

—

- (a) 安排地政總署盡早主動接觸受影響的經營者，說明具體的遷出日期及政府提供協助的各個途徑，並根據經營者的意向，提供適切的協助；
- (b) 按既定機制向受影響的合資格經營者提供金錢補償，並在切實可行的情況下，盡快向獲確認資格的業務經營者發放特惠津貼。政府在 2022 年 5 月優化了「露天／戶外業務經營者的特惠津貼」的安排，包括放寬營運年期資格準則，並取消露天場地經營可得的補償額上限。業務經營者如同時為土地業權人，亦可獲得相關的收回土地業權補償；
- (c) 透過跨專業專隊協調不同部門，為覓得私人土地重置業務的棕地作業經營者提供一站式規劃及地政事宜諮詢及個案管理服務，協助棕地作業經營者取得所需的規劃許可和申請所需地契豁免書。截至 2025 年 2 月底，我們已協助 69 個經營者(當中包括物流、汽車維修、製木廠及建造業等的經營者)就重置土地取得規劃許可，涉及約 60 公頃的重置用地。當中，40 個經營者需要就重置土地申請地契豁免書，全部個案均獲批准；
- (d) 在 2023 年檢視及修訂了城市規劃委員會(城規會)相關規劃指引，以致有更多用地(主要為私人土地)可供申請作短暫棕地作業用途。自 2023 年 4 月修訂相關指引至今，城規會已批准 289 宗相關的規劃申請，涉及共約 140 公頃用地，較修訂指引前兩年同期數字分別上升 49% 及 66%；
- (e) 物色更多合適的政府土地，透過局限性招標以短期租約方式租予受收地及清理影響的棕地作業者。自 2020 年 12 月以來，地政總署已向受影響棕地作業經營者批出 23 幅用地的短期租約作工業、露天存放、貨倉及汽車維修等用途，涉及合共 46 800 平方米土地；以及
- (f) 我們最近亦展開了新一輪全面覓地工作，有別於(d)項的檢視以私人土地為主，這次覓地聚焦政府土地，讓政府在土地批撥方面有更多掌控，以推出更多可租予受影響棕地作業作短期使用的政府用地(主要集中在未有需要落實長遠用途的政府用地)。就此，發展局已聯同相關部門初步物色約 120 公頃政府用地，預計可於未來 6 年分批推出。如須規劃許可的話，發展局和規劃署會負責將申請提交予城市規劃委員會考慮。首批土地預計今年下半年以局限性招標批予受影響棕地作業者。

棕地作業者選擇繼續經營或中止業務往往涉及不同因素，包括作業者自身情況、行業前景、外圍經濟等，我們沒有統計兩者的數字。

2. 除了上文第1部分回覆所述的不同支援措施，政府亦致力推展多層現代產業大樓，以達致推動產業發展及為受政府發展項目影響的部分棕地作業提供樓面讓它們升級轉型的雙政策目標。為此，政府正以「雙信封制」方式進行公開招標，出售兩幅分別位於元朗及洪水橋的用地發展多層現代產業大樓。政府於2025年3月20日公布因應市場最新意見將會在不影響政策原意下修訂部分招標條款，讓項目有較合理的投資回報，也讓政策目標與參與投標企業的擬議發展更好協調，以鼓勵企業競投。兩幅用地的招標期限亦相應延長至2025年7月25日。經調整的招標條款會指明在大樓落成後，政府將以象徵式租金向投得用地的企業租用大樓的部分樓面為期10年，再由政府或政府委託的機構管理和以優惠租金轉租予受政府發展項目影響的棕地作業者，可涵蓋行業包括物流和貨運及／或車輛維修。這兩幅用地是政府推出的首批多層現代產業大樓用地，發展局在完成是次招標工作後會策略性檢視如何將這兩幅用地的招標及其他安排應用於其他多層現代產業大樓用地。

我們在今年3月底截止的北部都會區三個「片區開發」試點的市場意向調查，建議在粉嶺北的片區要求發展商興建一幢現代多層產業大樓，並在完成後交予政府以容納受影響棕地作業者。如市場反應正面，我們會考慮將有關安排納入日後的招標條款。

3. 在2024年，發展局轄下的項目促進辦事處(辦事處)已處理179宗與棕地重置相關的個案，包括相關經營者就目標重置用地是否合適的查詢。辦事處負責協調不同部門，為有意重置業務的經營者提供規劃及地政方面的意見，協助他們取得所需的批准，以便日後能搬遷至重置地點繼續經營業務。辦事處相關的工作成果已詳述於上文第1(c)段。
4. 為受收地影響的棕地作業者提供支援的工作屬發展局和相關部門人員的部分職務，因此我們無法單就這方面工作所涉及的人手資源提供分項數字。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：0527)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000) 運作開支

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

為全速推動北部都會區建設和產業引進，早日惠及經濟民生，政府會採用更多元的發展模式，包括以創新思維試行「片區開發」。

就此，請告知本會：政府是否可在一定前提條件下，以低地價或零地價的方式，吸引跨國公司在北都建設區域總部；對於未來算力中心、半導體製造等戰略性產業建設，是否在北都考慮建設能夠輸入內地綠色低價電力的專用設施，以降低企業生產成本；及北都未來建設是否可以大規模採用「組裝合成」建築法，以降低建設成本？

提問人：嚴剛議員(立法會內部參考編號：14)

答覆：

經諮詢商務及經濟發展局和環境及生態局後，我們的答覆如下：

政府一直致力吸引內地及海外企業來港。投資推廣署在協助這些企業落戶香港時，會為它們提供一站式的支援服務，包括協助物色地方供有關企業運作之用。北部都會區(北都)是其中一個投資推廣署推介予企業的重點。

北部都會區的產業用地，可因應產業政策，採用公開招標以外的多元方式，例如有限制投標或與個別企業商討後直接批地，以吸引能為香港帶來重要經濟貢獻的企業落戶香港。就直接批地而言，地價可以按市場定價，亦可以視乎政策提供地價優惠甚至免地價。發展局從土地管理政策角度，支持各政策局探討並採用不同批地模式，吸引海內外龍頭企業落戶香港引進新資金及技術和創造就業機會，加速北都建設。我們相信各有關政策局會因應其政策範疇的產業適時公布合適的安排。

電力方面，政府分別與兩間電力公司(兩電)簽訂《管制計劃協議》(《協議》)，訂明兩電的權利和責任，並為政府監察兩電在財務和技術方面的表現設立框架，現行《協議》將於2033年12月31日屆滿。中華電力有限公司已於2018年至2023年發展計劃期間就北都的供電需求作出規劃，並會按當區發展的情況進行在2024年至2028年發展計劃內獲審批的項目，以滿足日後新增的用電需求。

此外，政府在2021年公布的《香港氣候行動藍圖2050》定下「淨零發電」為四大減碳策略之一。在2050年前達至碳中和的總體目標下，我們會基於安全、可靠性、合理價格及環保表現四個重要考慮因素，逐步增加使用零碳能源發電。就此，政府會繼續推動可再生能源發展，同時研究加強區域合作，在周邊地區探索更多零碳能源供應，減少依賴化石燃料發電，達至在2035年前提高零碳能源在發電燃料組合中所佔的比例至約60%至70%。

「組裝合成」建築法方面，政府一直積極推動公私營項目採用此建築法以提升建造業的生產力。目前，已有超過100個政府及私人發展項目採用了「組裝合成」建築法，其中包括宿舍、安老院、學校、辦公樓以及醫療設施等。北都首個位於洪水橋／廈村的專用安置屋邨項目即以「組裝合成」建築法興建。為進一步鼓勵私營業界採用此建築法，政府亦推出多項誘因措施，例如「組裝合成」樓面總面積豁免及建造業創新及科技基金的資助。此外，發展局的「組裝合成」專責辦公室亦會為北都未來建設提供技術支援，促進更廣泛採用「組裝合成」建築法，以提升項目的成本效益。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：0551)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000) 運作開支

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

預算案提到，政府正全力優化維港兩岸海濱，今年會在中環、灣仔、北角及尖沙咀海濱，加設輕食飲品攤檔，為遊人帶來更好體驗。

就此，政府會否考慮開放更多贊助渠道，尤其是吸引非本地企業參與贊助海濱攤檔、海濱煙花匯演、無人機表演等，從而減輕公共財政負擔，同時提升活動規模與創意？

提問人：嚴剛議員(立法會內部參考編號：26)

答覆：

政府一直致力優化維港海濱，並支持和鼓勵不同政府部門／機構善用海濱場地，舉辦各類活動和引入不同形式的商業元素，營造活力海濱。事實上，有不少海濱活動均涉及與商業或其他機構合作，包括2024年4月在灣仔「HarbourChill海濱休閒站」舉行的「中銀人壽維港馬拉松2024」、2024年年底途經維港兩岸特別是觀塘海濱的「嘉里香港街馬2024」，以及2025年3月由香港遊艇會在灣仔海濱舉辦的「奇力盃龍舟賽」等。另外，亦有私人機構定期贊助個別在海濱進行的戶外大型活動(如《太古「港樂·星夜·交響曲」》、友邦嘉年華等)或成為個別活動或設施(如香港摩天輪)的長期合作伙伴。發展局沒有就可參與贊助的機構或企業類別作任何特定規限，以容許更多商業合作元素。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：1480)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (700) 一般非經常開支  
(項目 803 資助計劃以支援非政府機構善用空置政府用地)

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

政府設有資助計劃以支援非政府機構善用空置政府用地(資助計劃)，其承擔額在去年由10億元增至15億元，並推出優化措施。就此，政府可否告知本會：

1. 資助計劃的開支中，是否包括任何投放於資助項目以外的支出(例如行政費用)；如是，詳情為何；
2. 按支出的種類劃分(包括但不限於復修工程和委聘顧問)，資助計劃下所有獲批准的資助項目的支出百分比；
3. 資助計劃至今批淮的項目中，每個項目的(i)用地位置、(ii)機構名稱、(iii)核准資助上限、(iv)實際資助額、(v)計劃階段、(vi)其他資金來源、(vii)估計受惠人數，及(viii)實際受惠人數；至今可有獲項目受惠於資助計劃的優化措施；如有，詳情及核准資助上限為何；及
4. 未來有否計劃繼續接受非政府機構申請資助計劃；如有，詳情為何；如否，原因為何？

提問人：容海恩議員(立法會內部參考編號：30)

答覆：

1. 資助計劃會為成功申請的非政府機構提供資助，以支援一次過、基本和必需的復修工程，使有關用地／校舍能在復修後適合使用。這些工程可包括斜坡加固、地盤平整、搭建構築物、鋪設污水渠／排水管等基本設施、建造行人／車輛通道、修葺破舊樓房、裝設消防安全裝置或無

障礙設施等。為擬議工程進行詳細設計和招標、提交建築圖則等工作而委聘顧問的費用，以及為申請短期租用空置政府用地而擬備技術評估和文件的費用，亦可獲得資助。

為復修後的用地或校舍設施進行內部裝修、添置傢俬、儀器等，以至日後的日常運作開支，則不屬資助計劃的資助範圍。資助範圍也不涵蓋有關機構投放於資助項目以外的支出(例如行政費用)。

2. 資助計劃下各個核准項目可獲的資助金額和所資助的支出種類各有不同，取決於場地面積和現時狀況、工程範圍、建築要求及設施的擬議用途等因素。我們沒有就資助計劃下各個不同的支出種類備存數據。個別核准項目的資助上限載列於附件。
3. 截至2025年2月28日，共有30個項目獲批資助。當中，有17個項目已完成、9個處於建築階段，其餘項目處於詳細設計階段，詳情載於附件。優化措施自2024年7月推出以來，共有3個項目因其用地面積超過2 000平方米或缺乏車輛通道連接，因而符合條件受惠於提高後的項目資助上限。
4. 資助計劃目前沒有就接受申請設下時限，其總承擔額為15億元，至今獲批資助的30個項目涉及的承擔額共計 9億9,400萬元，另有一些申請在處理中。發展局會繼續善用資助計劃的餘下可用撥款，批出資助以支持非政府機構在空置政府用地推行惠及社區的新項目。

**資助計劃以支援非政府機構善用空置政府用地**  
**截至2025年2月28日已獲批准撥款的申請**

	空置政府用地位置	申請機構名稱	用地的短期用途	獲批的資助額上限*# (百萬元)	已發放資助額 (百萬元) (截止2025年2月28日)	實際受惠人數(只適用於竣工並開始營運的項目)
<b>(一) 已完成建築工程</b>						
1	元朗南生圍 小商新村 (前「小商新村公立學校」)	神召會元朗 錦光堂	社區服務中心	7.5 (詳細設計及活化工程)	約5.9	逾90 000人次
2	堅尼地城 城西道	草圖文化	社區園圃	第一階段: 2.6 第二階段: 35.6 合共: 38.2	約37.4	逾200 000人次
3	元朗錦田	阿棍屋	動物領養中心	13.9 (詳細設計及建築工程)	約13.4	中心合共提供56個舍位，開幕至今共接收逾50隻流浪狗，當中8成來自新界東北，其中11隻狗隻獲有心人士領養，犬舍佔用率達9成。
4	摩星嶺域多利道(前「摩星嶺明愛中心」及前「摩星嶺明愛賽馬會宿舍」)	香港社區組織協會	過渡性房屋	7.4 (詳細設計、工地勘測及建築工程)	約5.6	至今曾向合共15戶(19名)有需要人士提供過渡性房屋單位，平均入住率逾9成。
5	北區打鼓嶺 (前「三和公立學校」)	香港導盲犬服務中心	導盲犬訓練學校	第一階段: 3.0 第二階段: 53.4 合共: 56.4	約47.8	逾89 000人次  中心開幕至今訓練了合共38隻導盲犬，舉辦了逾2 750個與導盲犬相關的訓練課程，共213名視障人士受惠。

	空置政府用地位置	申請機構名稱	用地的短期用途	獲批的資助額上限*#(百萬元)	已發放資助額(百萬元)(截止2025年2月28日)	實際受惠人數(只適用於竣工並開始營運的項目)
6	元朗丹桂村(前「天主教英賢學校」)	Muhammadiyah Ghosia Islamic Association	社區服務中心	第一階段: 2.8 第二階段: 20.8 合共: 23.6	約21.5	逾41 300人次
7	鰂魚涌海濱	聖雅各福群會	康樂休憩處	第一階段: 1.3 第二階段: 58.7 合共: 60.0 <sup>@</sup>	約53.9	逾79 300人次
8	元朗新田(前「竹慶公立學校」)	果園社企	社區服務中心	第一階段: 2.1 第二階段: 27.0 合共: 29.1	約22.7	逾2 200人次
9	元朗米埔(前「冠英小學」)	Anfield Hearts Foundation	協助有特別教育需要兒童的非牟利學校	第一階段: 3.3 第二階段: 22.7 合共: 26.0	約21.1	學校現設有3班為特別教育需要兒童而設的班別，學生共26人。
10	天水圍屏山	天水圍社區發展網絡	漁農教育中心	第一階段: 2.0 第二階段: 13.2 合共: 15.2	約12.4	逾6 500人次
11	元朗錦田	香港拯救貓狗協會	動物領養中心	第一階段: 4.2 第二階段: 39.3 合共: 43.5	約36.9	中心合共提供150個舍位，開幕至今共接收逾250隻流浪貓狗，當中7成來自新界東北，其中138隻動物獲有心人士領養，貓舍和犬舍佔用率近8成。
12	油尖旺區覺士道(前「賈梅士學校」)	香港話劇團	戲劇教育中心	第一階段: 8.3 第二階段: 50.8 合共: 59.1	約49.3	逾4 100人次

	空置政府用地位位置	申請機構名稱	用地的短期用途	獲批的資助額上限*#(百萬元)	已發放資助額(百萬元)(截止2025年2月28日)	實際受惠人數(只適用於竣工並開始營運的項目)
13	荃灣川龍(前「貫文學校」)	香港攝影文化協會	攝影資源中心	第一階段: 3.0 第二階段: 12.0 合共: 15.0	約8.6	逾4 000人次
14	灣仔肇輝台(前「番禺會所華仁小學」)	香港航空青年團	青少年訓練中心	第一階段: 5.0 第二階段: 34.8 合共: 39.8	約29.3	2025年3月開始營運，未有數據提供
15	沙田插桅杆村	惜食堂	非牟利食物製作中心	第一階段: 1.3 第二階段: 58.7 合共: 60.0 <sup>@</sup>	約56.6	預計將於2025年第2季開始運作，未有數據提供
16	葵涌業成街	香港社會服務聯會	過渡性房屋	第一階段: 2.9%	約2.3	至今曾向合共139戶(165名)有需要人士提供過渡性房屋單位，平均入住率近9成
17	荃灣海興路與海角街交界處	仁濟醫院董事局	過渡性房屋	第一階段: 3.3%	約3.2	至今曾向合共224戶(541名)有需要人士提供過渡性房屋單位，平均入住率逾9成

(二) 現正進行建築工程

18	沙田多石街與沙田圍路交界處	中國香港乒乓總會	乒乓球訓練中心	第一階段: 4.9 第二階段: 52.0 合共: 56.9	約14.0	不適用^
19	紅磡海濱華信街	智樂兒童遊樂協會	公眾康樂及休憩空間	第一階段: 7.2 第二階段: 52.8 合共: 60.0	約26.8	不適用^

	空置政府用地位位置	申請機構名稱	用地的短期用途	獲批的資助額上限** (百萬元)	已發放資助額(百萬元) (截止2025年2月28日)	實際受惠人數 (只適用於竣工並開始營運的項目)
20	旺角水渠道與通菜街交界處	關注草根生活聯盟	社區服務中心	第一階段: 3.3 第二階段: 15.1 合共: 18.4	約2.7	不適用^
21	黃大仙龍翔道	中國舞蹈藝術團	舞蹈中心	第一階段: 6.9 第二階段: 63.1 合共: 70.0&	約11.5	不適用^
22	屯門新平街(前「聖西門學校」)	貓狗領養慈善協會	動物領養中心	第一階段: 7.4 第二階段: 62.6 合共: 70.0&	約15.4	不適用^
23	大埔下黃宜拗(前「魚類統營處大埔小學」)	可愛忠實之家	殘疾人士院舍	第二階段: 70.0@& (機構已自行承擔第一階段詳細設計所需的費用)	0	不適用^
24	近大潭水塘	香港童軍總會	海上活動中心	第一階段: 3.7 第二階段: 28.5 合共: 32.2	約1.6	不適用^
25	北區沙頭角(前「敬修公立學校」)	蓮麻坑村慈善基金	客家文化中心	第一階段: 6.6 第二階段: 40.8 合共: 47.4	約6.4	不適用^
26	沙田石門	基督教宣道會香港區聯會	社區服務中心	第一階段: 3.8 第二階段: 32.2 合共: 36.0	約1.4	不適用^

**(三) 現正進行詳細設計及工地勘測**

27	大埔汀角村(前「明德公立學校」)	正向生命協會	協助有特別教育需要兒童的非牟利幼稚園	第一階段: 6.9	約1.6	不適用^
----	------------------	--------	--------------------	--------------	------	------

	空置政府用地位位置	申請機構名稱	用地的短期用途	獲批的資助額上限*#(百萬元)	已發放資助額(百萬元)(截止2025年2月28日)	實際受惠人數(只適用於竣工並開始營運的項目)
28	屯門良才里	香港管線專業學會	非牟利管線訓練中心	第一階段: 4.0	約0.6	不適用^
29	北區打鼓嶺(前「坪洋公立學校」)	鴻熙倫慈善基金會	青年中心	第一階段: 9.5	約2.5	不適用^
30	大嶼山石壁(前「東灣莫羅瑞華學校」)	基督教新生協會	戒毒治療及康復中心	第一階段: 12.0	約1.3	不適用^

註：

- \* 一般來說，視乎個別項目的工程規模，發展局會分階段審批及處理資助申請。我們會考慮先批出第一階段就詳細設計及工地勘測申請的費用，以便機構先展開前期工作。待項目的詳細設計及建築工程的成本估算較為確定時，發展局才考慮批出第二階段的資助(即工程撥款)。
- # 發展局會根據申請表格中填報的預算復修工程開支，與申請機構商討及釐清基本和必需的擬議工程範圍及成本估算。在核實相關資料，並經項目工料測量師估算及詳細設計完成後，評審委員會會考慮及決定個別項目的資助上限。實際發放的資助額會根據個別項目的實際開支以實報實銷形式分期發放。
- ^ 在考慮有關申請時，資助計劃的評審委員會已審視申請機構的經驗及能力、擬議項目的社會效益及可行性等，以確保資助能用得其所。
- @ 項目7, 15及23的申請機構有尋求資助計劃以外的其他資金來源(包括申請機構自行承擔費用及／或獲其他贊助)，以支付項目第一及／或第二階段的費用。
- % 鑑於前運輸及房屋局已在2020年3月6日獲立法會財務委員會批准開立一筆為數50億元的非經常開支承擔額，以推行「支援非政府機構推行過渡性房屋項目的資助計劃」，因此其後所有過渡性房屋的資助項目，即項目編號16和17餘下的建築工程費用，由該計劃所設的機制審批及處理。
- & 優化措施自2024年7月推出以來，共有3個項目(21, 22及23)受惠於提高的項目資助上限，包括2個用地面積超過2 000平方米的項目(即項目22及23)及1個用地缺乏車輛通道連接的項目(即項目21)。這3個項目獲批的資助上限各提高1,000 萬元至7,000 萬元。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：2997)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000) 運作開支

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

就北部都會區(北都)以更多元及創新思維進行「片區發展」的試點策略，請告知本會：

1. 「片區開發」允許發展商綜合開發多類用地(私人住宅、產業、公共設施)，相較過往運用類似理念進行開發的項目，如沙田第一城，北都「片區開發」有何創新之處，並重點就1.土地整合機制、2.開發主體角色定位、及3.收益分配模式三方面進行說明。
2. 北都「片區開發」不同試點對產業用地的發展要求差異較大，包括企業自營科技園、移交政府或僅平整等，政府如何評估不同發展要求對企業參與意願的影響，會否制定彈性調整機制？
3. 3個試點片區在發展上各有定位而在地理上彼此連結，政府有何措施確保發展商的開發建設與片區的產業定位和空間佈局相整合，及避免跨區域基礎設施的重複建設？
4. 政府要求發展商統籌土地平整至移交公共設施的全流程，將設立哪些階段性監管節點(如基礎設施完工時限)和違約懲處機制，以確保進度和質量？
5. 除縮短開發時間與減輕財政負擔外，政府還會設立哪些量化指標(如產業用地入駐率、職住平衡比率)或質化目標(如產業鏈完整性)以衡量「片區開發」的成效？

提問人：張欣宇議員(立法會內部參考編號：32)

答覆：

要提速提質發展北部都會區，我們會結合政府和市場力量，包括採用更多元的發展模式。當中，行政長官在2024年《施政報告》中提出試行「片區開發」模式，揀選具規模的地塊，包括具商業價值用地和將會提供公共設施用地，由招標投得項目的發展商綜合開發，提供更多機會讓企業參與北部都會區發展，並使片區提速落成，同時減輕政府的財政支出。從未來遷入的人口、進駐的產業和產生的就業機會及其時間，亦可評估「片區開發」的成效。

北部都會區試行「片區開發」的運作方式，與1970年代中期沙田新市鎮的發展類似，當時發展商財團投標參與填海、地盤平整及建造工程，工程完成後將部分土地轉交政府作興建公營房屋及其他設施，而其餘土地則由發展商保留，發展成今天的沙田第一城。

我們已在北部都會區物色3個位於洪水橋／廈村新發展區、粉嶺北新發展區和新田科技城的「片區開發」試點。3個新發展區的功能和產業定位各有不同。試點位處的新發展區已完成法定城規程序，發展商須按「片區」內地塊的法定規劃用途發展。每個試點均有私人住宅、產業和公共設施3類用地。發展商需就所有用地進行土地平整和建設基礎設施，然後可保留私人住宅用地自行發展，以及在完成興建公共設施，如道路、休憩用地等後交回政府管理。不同試點會對產業用地有不同的發展要求，包括由發展商自行興建和營運企業和科技園大樓，亦有要求發展商為政府興建容納受發展影響棕地作業者的多層現代產業大樓。

我們在2024年12月底展開了為期3個月的市場意向徵集，邀請有興趣人士就3個試點提交意向書，以助政府敲定日後公開招標的細節和條款。市場意向徵集的重點之一，就是要拋磚引玉，引發市場提出創新可行建議，包括對發展並營運產業用地的意願和計劃。

北部都會區「片區開發」的特色是除涉及住宅和公共設施用地開發外，亦重視產業建設，希望引入具產業營運背景的投資者參與開發，推動北部都會區產業發展。因此，我們在3個試點為產業用地建議了不同程度的參與模式，以評估市場對不同模式的興趣。我們會因應收到的意見以敲定日後標書內的產業用地的發展模式。從推動北部都會區發展的角度來看，我們期待市場對產業發展有更深度的參與。

3個試點的用地須按照法定規劃用途進行發展，確保產業定位和空間布局能按規劃意向得以落實。我們會在招標文件中列明建築規約的期限、發展商須完成的指定工程及竣工限期，亦會加入算定損害賠償、保養責任和擔保書等的安排。我們在意向徵集時亦問及應否有其他要求，以更能確保發展商有財務能力及按時全面履行其合約承諾，並邀請業界回饋意見。

我們在限期內收到22份意向書。我們會整理和分析收集到的意見，以敲定日後招標的細節和條款。我們的目標是由2025年下半年起至2026年期間陸續為該3個「片區開發」試點展開招標工作。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：3127)

總目： (82) 屋宇署

分目： (000) 運作開支

綱領： (1) 樓宇及建築工程

管制人員： 屋宇署署長（余寶美）

局長： 發展局局長

問題：

該總目下 2025-26 年度淨減少 38 個職位，請解釋大幅減少職位的原因及擬刪減的職位及可節省的開支總額？

提問人：陳振英議員(立法會內部參考編號：15)

答覆：

為優化公務員人力資源的運用及確保公共財政的可持續性，政府自 2021-22 年度起維持公務員整體編制零增長。屋宇署透過重訂工作優次、內部調配、精簡程序及應用創新科技協助執法等措施，加上有時限職位到期屆滿，在 2025-26 年度淨刪減 38 個職位。這些職位包括 10 個專業職位（高級屋宇測量師／高級結構工程師／屋宇測量師／結構工程師）、8 個技術職位（測量主任（屋宇）／技術主任（結構））、14 個文書職系職位及 6 個其他職系職位，按薪級中點估計的年薪值計算，涉及的薪金開支約為 1,780 萬元。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：3167)

總目： (82) 屋宇署分目： (-) 沒有指定綱領： (1) 樓宇及建築工程管制人員： 屋宇署署長 (余寶美)局長： 發展局局長問題：

有關樓宇安全貸款計劃事宜：

1. 有舊樓領取綜援的業主反映，他們向相關部門申請「樓宇安全貸款計劃」時遇到不少困難，原本市建局有關津貼計劃提供協助，如有需要人士維修自住物業津貼、優化升降機計劃，但受制於申請人要預先支付有關開支，而綜援人士正正無法有多餘金錢預繳有關費用，導致領取綜援人士無法完成有關工程項目，有被「釘契」及被法團或部門檢控危機。就此部門可否提供，過去 3 年，有關領取綜援的舊樓業主申請「樓宇安全貸款計劃」的個案有多少宗？有否領取綜援申請人反映上述困難，並尋求部門彈性處理的數字？當中涉及多少金額？
2. 當局會否對上述情況研究酌情處理方案，以協助上述綜援業主墊支有關費用，以履行有關改善工程的責任？

提問人：陳恒鑽議員(立法會內部參考編號：40)答覆：

1. 由屋宇署執行的「樓宇安全貸款計劃」，於過去 3 年接獲領取綜合社會保障援助（綜援）的業主申請的個案數字表列如下：

	2022年	2023年	2024年
接獲領取綜援的業主 的貸款申請數目	8	18	13

本署於過去 3 年曾接獲 2 宗申請人無法預繳集資費用的求助個案，當中涉及的最高獲批貸款金額共為 13.7 萬元。

2. 屋宇署的「樓宇安全貸款計劃」提供低息或免息貸款予個別私人物業業主，協助他們進行大廈公用地方維修或個別單位維修工程，除本貸款計劃外，業主亦可同時申請市區重建局（市建局）於「樓宇復修綜合支援計劃」下的各項資助計劃（如「公用地方維修資助」、「樓宇更新大行動 2.0」、「消防安全改善工程資助計劃」、「優化升降機資助計劃」及「有需要人士維修自住物業津貼計劃」等）。

由於「樓宇安全貸款計劃」的資金來自公帑，在審慎及有效運用公帑的原則下，獲批准的貸款將根據由承建商及／或認可人士及／或業主立案法團核證的工程進度報告，按實際工程進度以「實報實銷」的原則發放，而為了確保申請人在每項工程沒有收取雙重資助或貸款，如本貸款計劃申請人就相同的工程項目獲批市建局的資助／津貼，該等項目獲批的資助／津貼金額會從本貸款計劃之最高獲批貸款額中扣減。

上述以「實報實銷」作原則的貸款發放安排多年來大致上運作順利，屋宇署會就個別個案的情況及訴求，呈交予負責審議個案的「樓宇安全貸款計劃審批委員會」作考慮及審核酌情處理的方案。屋宇署亦會適時檢討計劃在處理領取綜援申請人於發放貸款的安排。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：0236)

總目： (82) 屋宇署分目： (-) 沒有指定綱領： (1) 樓宇及建築工程管制人員： 屋宇署署長 (余寶美)局長： 發展局局長問題：

就工業樓宇分間單位的情況，請當局以表列方式告知，過去 3 個財政年度 i) 執法行動次數、ii) 所涉單位數目、iii) 受影響的居住人數；以及 iv) 獲得當局協助安置到中轉屋、過渡性房屋／簡約公屋的戶數及涉及人數。

提問人：陳學鋒議員(立法會內部參考編號：23)答覆：

i) 及 ii) 分間單位 (劏房) 一般是指建築物內的單位在原先經批准的圖則以外，再被分間出來的多個獨立出租住用單位。

屋宇署根據現行執法政策，透過大規模行動及因應市民舉報，針對與分間單位相關的建築違規之處採取執法行動。如發現與分間單位相關的須予以取締建築違規之處，屋宇署會向有關業主發出清拆令。至於工業樓宇內被用作住用用途的分間單位，屋宇署亦會向業主發出中止更改用途命令，要求中止有關住用用途。屋宇署會對沒有遵從清拆令或中止更改用途命令的業主提出檢控。

針對工業樓宇內的非法住用用途，過去 3 年，屋宇署每年揀選 20 條工業樓宇進行大規模行動。就大規模行動及因應市民舉報而巡查的工業樓宇處所數目、發現用作非法住用用途的處所數目、而當中涉及分間單位的處所數目及發出法定命令數目表列如下：

	2022年	2023年	2024年
巡查的工業樓宇處所數目 <sup>(1)</sup>	592	624	459 <sup>(3)</sup>
發現用作非法住用用途的處所數目 <sup>(1)</sup>	38	70	22 <sup>(3)</sup>
發現用作非法住用用途並涉及分間單位的處所數目 <sup>(1)</sup>	26	27	5 <sup>(3)</sup>
就上述涉及分間單位的處所發出法定命令數目 <sup>(2)</sup>	57	67	11 <sup>(3)</sup>

註<sup>(1)</sup>：就樓宇處所數目而言，指原先經批准的建築圖則上顯示的處所數目。

註<sup>(2)</sup>：有關數字未必涉及該年巡查的工業樓宇處所。

註<sup>(3)</sup>：由於在2024年接獲的市民舉報較少，相關的巡查及執法行動亦相應減少。

iii) 及 iv) 屋宇署在進行執法行動時，視乎個案需要，會安排駐署社工支援服務隊為受影響的住戶提供適切援助。屋宇署會聯同房屋署、社會福利署及民政事務總署作出安排，根據受執法行動影響的居民的資格提供適當的安置和援助。受政府執法行動影響而須遷離有關處所或構築物（包括位於工業樓宇用作非法住用用途的分間單位）的住戶如有短期臨時居所需要，可在有關政府部門轉介下短暫入住香港房屋委員會（房委會）轄下的臨時收容中心<sup>(1)</sup>，期間繼續自行另覓居所或等候「無家可歸評審」的審核結果。如有關住戶在臨時收容中心住上3個月及通過「無家可歸評審」，並且符合既定的公屋申請資格準則（包括入息限額、資產限額及「不得擁有住宅物業規定」等），房屋署會安排有關住戶入住中轉房屋<sup>(2)</sup>。

過去3個財政年度（截至2025年2月），沒有人士因工業樓宇用作非法住用用途的分間單位採取的執法行動而須安置入住中轉房屋。

至於過渡性房屋及「簡約公屋」方面，房屋局一直與屋宇署保持溝通，包括提供項目的相關資訊，以讓合資格申請過渡性房屋或「簡約公屋」的市民（包括由註冊社工推薦因居住於受違例構築物或分間單位影響而有迫切住屋需要的人士／家庭），可按其需要考慮申請入住。房屋局並沒有備存因上述情況入住過渡性房屋或「簡約公屋」的相關數字。

註<sup>(1)</sup>：房委會轄下有 2 個臨時收容中心，分別為屯門寶田臨時收容中心及大澳龍田臨時收容中心。

註<sup>(2)</sup>：房委會轄下有 1 個中轉房屋，為屯門寶田中轉房屋。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：3233)

總目： (82) 屋宇署分目： (-) 沒有指定綱領： (1) 樓宇及建築工程管制人員： 屋宇署署長（余寶美）局長： 發展局局長問題：

就各項加強樓宇安全的措施，包括巡查目標樓宇、執法，及為業主提供支援和協助等，請當局按地區列出過去 3 年，當局巡查目標樓宇，及進行執法的次數。

提問人：周浩鼎議員(立法會內部參考編號：36)答覆：

就各項加強樓宇安全的措施，鑑於 2023 年發生多宗樓宇外牆混凝土或批盪剝落的事故，屋宇署於 2023 年下半年針對一些潛在風險較高的目標樓宇進行了特別檢驗工作，並完成檢驗 186 幢樓宇的外牆。汲取有關經驗，屋宇署自 2024 年開始恆常化外牆檢驗計劃，每年檢驗全港 360 幢樓宇，並進行所需緊急工程。

就 2023 年和 2024 年的外牆檢驗計劃，屋宇署揀選的目標樓宇、相關業主／業主立案法團（法團）因應屋宇署要求而進行所需緊急工程的樓宇，以及經屋宇署安排政府承建商進行緊急工程的樓宇數目，按地區分布表列如下：

	目標樓宇數目 <sup>(1)</sup>			業主／法團應屋宇署 要求進行緊急工程的 樓宇數目			政府承建商進行緊急 工程的樓宇數目		
	2023 年	2024 年	總數	2023 年	2024 年	總數	2023 年	2024 年	總數
中西區	22	29	51	11	8	19	11	21	32
東區	5	31	36	4	19	23	0	12	12
離島	0	0	0	0	0	0	0	0	0
九龍城	41	56	97	24	40	64	10	12	22

	目標樓宇數目 <sup>(1)</sup>			業主／法團應屋宇署要求進行緊急工程的樓宇數目			政府承建商進行緊急工程的樓宇數目		
	2023年	2024年	總數	2023年	2024年	總數	2023年	2024年	總數
葵青	2	11	13	0	10	10	2	1	3
觀塘	2	8	10	2	4	6	0	4	4
北區	10	1	11	2	1	3	2	0	2
西貢	0	0	0	0	0	0	0	0	0
沙田	0	9	9	0	4	4	0	5	5
深水埗	38	41	79	26	25	51	9	15	24
南區	2	8	10	1	5	6	0	3	3
大埔	0	11	11	0	3	3	0	8	8
荃灣	7	18	25	3	8	11	4	10	14
屯門	1	14	15	0	13	13	1	1	2
灣仔	14	32	46	6	20	26	5	11	16
黃大仙	3	15	18	1	13	14	2	2	4
油尖旺	35	70	105	22	28	50	10	40	50
元朗	4	6	10	1	6	7	3	0	3
總數	186	360	546	103	207	310	59	145	204

註<sup>(1)</sup>：就 2023 年和 2024 年的外牆檢驗計劃，分別有 24 棟和 8 棟目標樓宇外牆沒有明顯危險。

此外，屋宇署自 2023 年對失修樓宇加強執法行動，針對有安全隱患的危險或欠妥建築物，委聘政府承建商就長時間未遵從的修葺令或勘測令進行代辦工程，並會於完成工程後向業主追討有關費用。過去 3 年，屋宇署對未有遵從修葺令／勘測令而進行代辦工程的樓宇數目和涉及的修葺令／勘測令數目，按地區分布表列如下：

	樓宇數目 <sup>(2)及(3)</sup>			
	2022年	2023年	2024年	總數
中西區	6 (8)	9 (13)	12 (12)	27 (33)
東區	1 (1)	2 (2)	12 (13)	15 (16)
離島	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
九龍城	0 (0)	10 (13)	17 (18)	27 (31)
葵青	0 (0)	1 (1)	2 (2)	3 (3)
觀塘	0 (0)	3 (3)	4 (4)	7 (7)
北區	0 (0)	1 (1)	1 (1)	2 (2)
西貢	0 (0)	1 (2)	0 (0)	1 (2)
沙田	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
深水埗	2 (3)	11 (15)	17 (21)	30 (39)
南區	0 (0)	1 (1)	0 (0)	1 (1)
大埔	0 (0)	1 (1)	2 (3)	3 (4)

	樓宇數目 <sup>(2)及(3)</sup>			
	2022年	2023年	2024年	總數
荃灣	0 (0)	1 (1)	7 (7)	8 (8)
屯門	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
灣仔	2 (3)	9 (12)	10 (12)	21 (27)
黃大仙	0 (0)	2 (2)	7 (8)	9 (10)
油尖旺	1 (1)	11 (14)	23 (28)	35 (43)
元朗	0 (0)	2 (2)	1 (1)	3 (3)
總數	14 (18)	65 (83)	118 (133)	197 (234)

註<sup>(2)</sup>：一幢樓宇可能涉及多於一宗未有遵從修葺令／勘測令而需要進行代辦工程的個案。

註<sup>(3)</sup>：括號內為涉及的修葺令／勘測令數目。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：2717)

總目： (82) 屋宇署分目： (-) 沒有指定綱領： (1) 樓宇及建築工程管制人員： 屋宇署署長 (余寶美)局長： 發展局局長問題：

就曾有單棟式別墅被發現懷疑僭建及非法佔用政府土地，請告知：

1. 執法部門在過去 3 年對全港單棟式別墅的巡視次數為何？人手資源分配為何？
2. 上述分別發出的檢控個案數量為何？當中有多少宗被定罪？個案處理時間為何？

提問人：何俊賢議員(立法會內部參考編號：11)

答覆：

1. 及 2. 過去 3 年，屋宇署對涉及樓高不多於三層的單一家庭房屋 (不包括新界豁免管制屋宇) 的僭建物的巡視次數、檢控及定罪數目，表列如下：

年份	巡查次數	提出的 檢控數目	定罪數目 <sup>(1)</sup>
2022	712	22	24
2023	780	25	20
2024	682	20	17

註<sup>(1)</sup>： 有關數字未必涉及該年提出的檢控。

對上述僭建物採取執法行動的工作，由屋宇署兩個樓宇部的專業及技術人員進行，屬於他們就屋宇署在樓宇安全及維修的各個執

法範疇所進行的整體職務的一部分。屋宇署沒有單就對僭建物採取執法行動所涉及的人手編製分項數字。

處理僭建物個案所需時間受多種因素影響，例如僭建物的性質和複雜程度、有關業主或佔用人是否合作、業主有否就命令提出上訴、要求延長遵從期限、遵從命令是否遇到實際困難及需要支援、清拆僭建物是否涉及搬遷及佔用人需要另覓居所等。屋宇署並無就處理僭建物個案所需時間備存統計數字。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：1287)

總目： (82) 屋宇署分目： (-) 沒有指定綱領： (1) 樓宇及建築工程管制人員： 屋宇署署長 (余寶美)局長： 發展局局長問題：

私人樓宇業主目前可透過屋宇署轄下的「樓宇安全貸款計劃」(該計劃)申請貸款，以進行維修及修葺工程，修復或改善其樓宇及／或私人斜坡的安全。就此，當局可否告知本會：

- (一) 按照工程類別劃分，分項列出該計劃於過去 5 年所 (i) 接獲的貸款申請數目、(ii) 獲批申請數目 (按照有息及免息貸款劃分)、(iii) 涉及的開支及 (iv) 與對上一年比較的升跌幅分別為何；
- (二) 過去 5 年，當局就審批有關申請所牽涉人手編制分別為何；
- (三) 過去 5 年，該計劃的壞賬率及與對上一年比較的升跌幅分別為何；以及
- (四) 當局有否制訂任何措施，確保計劃不被濫用；如有，詳情為何；如否，原因為何？

提問人：葉劉淑儀議員(立法會內部參考編號：11)答覆：

- (一) 由屋宇署執行的「樓宇安全貸款計劃」涵蓋的工程類別包括大廈維修、消防安全相關改善或更換、優化或更換升降機、斜坡維修、室內單位維修及清拆違例建築物工程。

按照工程類別劃分，過去 5 年屋宇署接獲的貸款申請數目、獲批申請數目 (按照有息及免息貸款劃分)、涉及的開支及與上一年比較的升跌幅表列如下：

工程類別		2020年 <sup>(1)</sup>	2021年	2022年	2023年	2024年
大廈維修 <sup>(2)</sup>	接獲的貸款申請數目	227 ( - )	294 (+29.5%)	438 (+49%)	446 (+1.8%)	393 (-11.9%)
	獲批申請數目	117 ( - )	125 (+6.8%)	267 (+113.6%)	358 (+34.1%)	212 (-40.8%)
		31 ( - )	15 (-51.6%)	33 (+120%)	39 (+18.2%)	98 (+151.3%)
	涉及的開支(百萬元) <sup>(4)</sup>	10.47 ( - )	12.83 (+22.5%)	25.14 (+96%)	41.36 (+64.5%)	37.3 (-9.8%)
消防安全相關改善或更換	接獲的貸款申請數目	5 ( - )	3 (-40%)	7 (+133.3%)	3 (-57.1%)	5 (+66.7%)
	獲批申請數目	2 ( - )	2 ( - )	3 (+50%)	1 (-66.7%)	2 (+100%)
		0 ( - )	1 (+100%)	0 (-100%)	1 (+100%)	3 (+200%)
	涉及的開支(百萬元) <sup>(4)</sup>	0.1 ( - )	0.12 (+20%)	0.17 (+41.7%)	0.15 (-11.8%)	0.25 (+66.7%)
優化或更換升降機	接獲的貸款申請數目	8 ( - )	15 (+87.5%)	38 (+153.3%)	77 (+102.6%)	86 (+11.7%)
	獲批申請數目	3 ( - )	2 (-33.3%)	2 ( - )	7 (+250%)	48 (+585.7%)
		0 ( - )	1 (+100%)	0 (-100%)	3 (+300%)	12 (+300%)
	涉及的開支(百萬元) <sup>(4)</sup>	0.22 ( - )	0.23 (+4.5%)	0.04 (-82.6%)	0.45 (+1 025%)	1.16 (+157.8%)
斜坡維修	接獲的貸款申請數目	0 ( - )	0 ( - )	0 ( - )	2 (+200%)	0 (-100%)
	獲批申請數目	0 ( - )	0 ( - )	0 ( - )	2 (+200%)	0 (-100%)
		0 ( - )	0 ( - )	0 ( - )	0 ( - )	0 ( - )
	涉及的開支(百萬元) <sup>(4)</sup>	0 ( - )	0 ( - )	0 ( - )	1.88 (+188%)	0 (-100%)
室內單位維修	接獲的貸款申請數目	55 ( - )	44 (-20%)	59 (+34.1%)	78 (+32.2%)	54 (-30.8%)
	獲批申請數目	2 ( - )	8 (+300%)	5 (-37.5%)	9 (+80%)	14 (+55.6%)
		9 ( - )	17 (+88.9%)	20 (+17.6%)	33 (+65%)	30 (-9.1%)
	涉及的開支(百萬元) <sup>(4)</sup>	1.35 ( - )	2.82 (+108.9%)	2.02 (-28.4%)	4.85 (+140%)	7.11 (+46.6%)
清拆違例建築物	接獲的貸款申請數目	35 ( - )	43 (+22.9%)	46 (+7%)	51 (+10.9%)	39 (-23.5%)
	獲批申請數目	14 ( - )	14 ( - )	27 (+92.9%)	24 (-11.1%)	22 (-8.3%)
		9 ( - )	11 (+22.2%)	10 (-9.1%)	9 (-10%)	12 (+33.3%)
	涉及的開支(百萬元) <sup>(4)</sup>	3.61 ( - )	3.47 (-3.9%)	4.76 (+37.2%)	3.24 (-31.9%)	6.08 (+87.7%)

註<sup>(1)</sup>：除 2020 年外，其他年份的資料與上一年比較的升跌幅百分比顯示於括號內。

註<sup>(2)</sup>：「大廈維修工程」亦可能同時包括消防安全相關改善或更換、優化或更換升降機、渠管保養及改善等工程。

註<sup>(3)</sup>：「免息貸款」之申請人須為有經濟困難或符合資產和入息限額人士，例如綜合社會保障援助的受助人、長者生活津貼的受助人或所賺取的入息及所擁有的資產（包括其他家庭成員）不得超過為低收入類別申請人釐定的限額。

註<sup>(4)</sup>：涉及的開支為獲批的最高貸款金額。

- (二) 屋宇署的「樓宇安全貸款計劃」小組於過去 5 年的編制人數共 18 人，當中包括 1 名高級行政主任、2 名一級行政主任、1 名二級行政主任、1 名一級會計主任、2 名二級會計主任及 11 名文書職系人員。
- (三) 過去 5 年，「樓宇安全貸款計劃」的壞賬率以財政年度計算及與上一個財政年度比較的升跌幅表列如下：

	2020-21 年度 <sup>(1)</sup>	2021-22 年度	2022-23 年度	2023-24 年度	2024-25 年度 (截至 2025 年 3 月 6 日)
壞賬率	0.91% ( - )	0.86% (-5.5%)	0.82% (-4.7%)	0.74% (-9.8%)	0.75% (+1.4%)

註<sup>(1)</sup>：除 2020-21 年度外，其他年份的資料與上一個財政年度比較的升跌幅百分比顯示於括號內。

- (四) 為確保計劃不被濫用，屋宇署會按有關工程所需的費用總額和承擔改善工程費用的業主人數釐定貸款額，而申請的貸款金額不可高於該申請下相關工程的報價，每個單位可獲批准的貸款額上限為 100 萬元，而借款人亦須為貸款提供不同程度的抵押（如提交彌償契據、通過還款能力及信貸查核的證明文件、就物業簽立法定押記或提供由本港一家有限制牌照銀行／持牌銀行簽發的保證書），獲批准的貸款將根據由承建商及／或認可人士及／或業主立案法團核證的工程進度報告，按實際工程進度以「實報實銷」的原則發放。借款人須為逾期還款繳付本金利息及逾期利息。如遇拖欠還款的個案，屋宇署會按既定程序把個案轉交律政司展開法律追討行動。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：2278)

總目： (82) 屋宇署分目： (-) 沒有指定綱領： (1) 樓宇及建築工程管制人員： 屋宇署署長（余寶美）局長： 發展局局長問題：

僭建物對市民造成隱形的危險，政府應該對僭建物進行嚴厲的執法，就此，請局方就僭建物的執法行動及清拆行動提供以下資料：

- (a) 請以表格列出過去 5 年用於處理僭建物的執法行動的相關的開支及人手編制。
- (b) 請以表格列出過去 5 年各地區嚴重僭建物的數目、各地區已經清拆的僭建物的數目、各地區政府發出清拆令但未有遵從的數目、及各地區政府代為清拆的僭建物數目。
- (c) 請以表格列出過去 5 年每項政府清拆僭建物的開支，並仔細列出各項細項。

提問人：郭偉強議員(立法會內部參考編號：1)答覆：

- (a) 屋宇署就處理僭建物個案時，會調查及辨識有關僭建物是否屬於現行執法政策中須予以取締類別的僭建物。如屬須予以取締的僭建物，屋宇署會採取執法行動，向有關業主發出清拆令。

對僭建物採取執法行動的工作，由屋宇署兩個樓宇部、強制驗樓部和小型工程及招牌監管組的專業及技術人員進行，屬於他們在樓宇安全及維修的各個執法範疇的整體職務的一部分。屋宇署沒有單就對僭建物採取執法行動所涉及的人手及開支編製分項數字。

- (b) 屋宇署並無就全港私人樓宇僭建物的數目備存統計數字。

現時《建築物條例》(第 123 章)(《條例》)下所有建築工程，不論性質、規模、複雜程度及安全風險，除了「豁免建築工程」、「指定豁免工程」及新界豁免管制屋宇外，一旦違反《條例》的規管要求，均被視為僭建物，屋宇署會根據現行僭建物執法政策對屬須予以取締類別的僭建物採取執法行動。過去 5 年，屋宇署因應市民舉報以及透過大規模行動，對僭建物採取執法行動，當中已清拆的僭建物的數目按地區表列如下：

地區	年份				
	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
中西區	981	1 507	1 259	2 015	2 585
東區	1 793	2 637	2 244	2 500	3 507
離島	18	54	35	38	86
九龍城	2 765	3 567	3 737	4 333	2 728
葵青	916	728	855	894	1 230
觀塘	1 787	3 340	1 426	1 259	1 455
北區	247	235	253	348	350
西貢	136	192	143	158	266
深水埗	2 151	3 395	2 918	2 712	3 481
沙田	542	802	964	1 619	499
南區	490	512	194	865	1 766
大埔	605	940	1 188	1 117	1 068
荃灣	846	1 635	1 314	2 060	1 218
屯門	450	490	484	764	814
灣仔	1 456	2 060	1 625	2 199	2 310
黃大仙	305	749	1 129	680	316
油尖旺	3 120	4 085	4 286	4 674	3 888
元朗	891	989	1 185	1 350	937
總數	<b>19 499<sup>(1)</sup></b>	<b>27 917</b>	<b>25 239</b>	<b>29 585</b>	<b>28 504</b>

註<sup>(1)</sup>： 2020 年的數目減少，是由於屋宇署因應 2019 冠狀病毒病疫情而實施特別工作安排。

截至 2025 年 2 月，屋宇署過去 5 年發出的清拆令中已逾期而尚未遵辦的數目<sup>(2)</sup>按地區表列如下：

地區	年份				
	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
中西區	48	125	257	209	260
東區	367	334	252	254	706
離島	16	19	33	58	27

地區	年份				
	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
九龍城	146	418	765	231	684
葵青	55	81	99	114	199
觀塘	75	117	143	224	149
北區	60	21	103	126	81
西貢	17	46	27	59	108
深水埗	270	398	450	271	317
沙田	10	30	48	88	67
南區	21	23	51	97	113
大埔	104	81	244	182	193
荃灣	55	178	288	208	227
屯門	22	46	123	422	128
灣仔	53	115	271	261	221
黃大仙	41	15	90	50	40
油尖旺	281	378	783	575	1098
元朗	121	252	318	417	312
<b>總數</b>	<b>1 762</b>	<b>2 677</b>	<b>4 345</b>	<b>3 846</b>	<b>4 930</b>

註<sup>(2)</sup>： 尚未遵辦的清拆令包括現時正提出上訴和檢控的個案、正由業主進行清拆或糾正工程的個案，以及正由屋宇署進行代辦工程的個案等。

妥善保養物業並確保其物業沒有僭建物乃業主的基本責任。在接獲清拆令後，業主應在命令指明的限期內予以遵從。如業主在指明的限期內沒有遵從命令，屋宇署會向業主發出警告信，敦促業主遵從命令。倘業主在安排進行有關工程時遇到困難，屋宇署可基於個別個案的實際情況，批准延長限期，讓業主有更多時間遵從命令。業主如無合理辯解而不遵從清拆令，屋宇署可提出檢控，亦視乎情況可主動介入委聘顧問公司及承建商，代失責業主進行所需的工程，並於其後向業主追討工程費用、監督費及附加費。

屋宇署過去 5 年就已逾期而尚未遵辦的清拆令代失責業主清拆的僭建物數目按地區表列如下：

地區	年份				
	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
中西區	0	7	1	1	8
東區	15	1	6	18	9
離島	0	0	0	0	1
九龍城	7	12	1	8	10

地區	年份				
	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
葵青	0	0	1	3	2
觀塘	0	5	1	0	1
北區	0	0	0	2	0
西貢	0	0	0	0	0
深水埗	12	4	3	13	22
沙田	0	0	0	0	0
南區	6	0	0	2	1
大埔	0	0	0	0	4
荃灣	1	0	14	9	2
屯門	0	0	0	0	0
灣仔	1	5	5	14	0
黃大仙	2	0	2	1	0
油尖旺	43	1	6	26	8
元朗	1	3	3	6	2
<b>總數</b>	<b>88</b>	<b>38</b>	<b>43</b>	<b>103</b>	<b>70</b>

- (c) 屋宇署並無就代業主進行清拆僭建物的代辦工程所涉及的開支編製統計數字。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：2281)

總目： (82) 屋宇署分目： (-) 沒有指定綱領： (1) 樓宇及建築工程管制人員： 屋宇署署長 (余寶美)局長： 發展局局長問題：

香港樓齡高的樓宇越來越多，有可能為居民帶來潛在危險，因此有必要就其建築情況加以檢查，就此，請局方就強制驗樓及強制驗窗提供以下資料：

- 請以表格列出最近 5 年，政府就強制驗樓的開支及人事編制。
- 請以表格列出最近 5 年，政府就強制驗窗的開支及人事編制。
- 請提供就未遵辦強制驗樓或強制驗窗通知提出的檢控後仍未進行相關工作的業主數目，及為此政府產生的額外開支。

提問人：郭偉強議員(立法會內部參考編號：4)答覆：

- (a) 及 (b) 強制驗樓計劃及強制驗窗計劃由屋宇署強制驗樓組的專業及技術職系人員負責執行，最近 5 年所涉及的人手編制及開支，表列如下：

	2020-21 年度	2021-22 年度	2022-23 年度	2023-24 年度	2024-25 年度
專業及技術人員 數目	194	194	195	185	199
開支 (百萬元)	185.3	208.7	205.7	230.4	247.3 (預算)

由於強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的工作均屬於強制驗樓組的整體職務，因此屋宇署沒有單項計劃所涉及的開支和人事編制的分項數字。

(c) 截至 2025 年 2 月，屋宇署已就 9 158 個未獲遵辦的強制驗樓及 1 061 個未獲遵辦的強制驗窗通知提出檢控。在法庭判決後仍未獲遵辦的強制驗樓或強制驗窗通知數目及所涉及的業主或法團數目，表列如下：

	通知數目	涉及業主或 法團數目
法庭判決後仍未獲遵辦的強制驗樓通知	657	753
法庭判決後仍未獲遵辦的強制驗窗通知	115	130

如業主被定罪後仍未進行強制驗樓或強制驗窗通知要求的訂明檢驗及修葺工程（如有需要），屋宇署會考慮再次提出檢控。由於相關檢控工作屬於法律事務組整體職務的一部分，因此屋宇署沒有就相關工作所涉及的開支的分項數字。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：2282)

總目： (82) 屋宇署分目： (-) 沒有指定綱領： (1) 樓宇及建築工程管制人員： 屋宇署署長 (余寶美)局長： 發展局局長問題：

消防安全對香港樓宇十分重要，如發生火災將為居民帶來危險，因此有必要保證消防設備能夠正常運作，就此，請局方就消防安全提供以下資料：

- (a) 請以表格列出最近 5 年，政府就消防安全巡查的開支及人事編制。
- (b) 請以表格列出最近 5 年，政府就各類建築物發出消防安全指示的原因及各類原因分別的數字。
- (c) 請以表格列出各地區內各類建築物未履行的消防安全指示數目。

提問人：郭偉強議員(立法會內部參考編號：5)答覆：

- (a) 為提升舊式樓宇的消防安全水平，執行當局(即屋宇署及消防處)根據《消防安全(商業處所)條例》(第 502 章)、《消防安全(建築物)條例》(第 572 章)及《消防安全(工業建築物)條例》(第 636 章)，要求相關樓宇的業主或佔用人進行所需的消防安全改善工程。在過去 5 年，執行當局就執行上述條例的人手編制與開支，表列如下：

年度	屋宇署		消防處	
	人手	開支 (百萬元)	人手	開支 (百萬元)
2020-21	150	78	265	170
2021-22	150	78	281	178
2022-23	150	80	281	176
2023-24	150	84	288	186

年度	屋宇署		消防處	
	人手	開支 (百萬元)	人手	開支 (百萬元)
<b>2024-25</b>	166	95 (預算)	289	187

消防安全巡查的工作屬於執行當局整體職務的一部分，因此執行當局沒有單就相關工作所涉及的開支和人事編制的分項數字。

- (b) 執行當局分別就其規管的樓宇消防安全措施，向業主及／或佔用人發出「消防安全指示」／「改善消防安全指示」(指示)，目的是要求他們進行消防安全建造工程及／或提供合適的消防裝置及設備，以提升其樓宇的消防安全水平。在過去 5 年，執行當局就各類建築物發出的指示數目，表列如下：

	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
訂明商業處所及指明商業建築物 <sup>(1)</sup>	2 178	3 122	3 202	3 530	3 259
綜合用途及住用用途建築物 <sup>(2)</sup>	17 022	32 616	22 300	23 215	38 584
工業建築物 <sup>(3)</sup>	不適用	3 194	5 454	7 319	5 771
<b>總數</b>	<b>19 200</b>	<b>38 932</b>	<b>30 956</b>	<b>34 064</b>	<b>47 614</b>

註<sup>(1)</sup>：受《消防安全（商業處所）條例》（第 502 章）規管，並於 1997 年 5 月 2 日（就訂明商業處所）及 1998 年 6 月 1 日（就指明商業建築物）實施。

註<sup>(2)</sup>：受《消防安全（建築物）條例》（第 572 章）規管，並於 2007 年 7 月 1 日實施。

註<sup>(3)</sup>：受《消防安全（工業建築物）條例》（第 636 章）規管，並於 2020 年 6 月 19 日實施。

- (c) 執行當局並沒有就未遵從指示的數目按區議會分區的分項數字。截至 2025 年 2 月，未遵從的指示按各類建築物的分項數目表列如下：

	<b>未遵從指示數目</b>
訂明商業處所及指明商業建築物	9 051
綜合用途及住用用途建築物	249 862
工業建築物	16 360

## 管制人員的答覆

(問題編號：2537)

總目： (82) 屋宇署分目： (-) 沒有指定綱領： (1) 樓宇及建築工程管制人員： 屋宇署署長（余寶美）局長： 發展局局長問題：

就綱領提及更新《建築物條例》的工作，針對現行的僭建物規管清單，請當局告知本會：

- (1) 提供現時負責執法的人員編制及相關開支情況；當局更新可豁免僭建物清單的標準和所涉的技術檢測研究的人員編制情況；
- (2) 因應標準更新，今個財政年度預計會否更新小型工程豁免清單，以及向業界進行宣傳講解的工作情況；如有，詳情為何；如否，原因為何？

提問人：劉國勳議員(立法會內部參考編號：15)答覆：

- (1) 政府在 2024 年 12 月提出修訂《建築物條例》(第 123 章) 的建議及進行公眾諮詢，當中包括理順處理僭建物政策，一方面以務實便民的方式處理「小型僭建物」，另一方面集中執法資源以提升「嚴重僭建物」的執法效能。在考慮相關工程的規模、複雜程度和涉及的風險等因素後，政府建議新增更多與市民日常生活相關而風險低的建築工程為「指定豁免工程」種類，或放寬現有種類的要求。建議如獲通過，這些工程種類日後可無需屋宇署審批或遵從「小型工程監管制度」的簡化規定便可進行。

對僭建物採取執法行動，以及研究新增及放寬現有「指定豁免工程」種類的工作，由屋宇署兩個樓宇部、強制驗樓部和小型工程及招牌監管組的專業及技術人員進行，屬於他們就屋宇署在樓宇安全及維修的各個執法範疇所進行的整體職務的一部分。屋宇署沒有單就對上述工作所涉及的人手及開支編製分項數字。

- (2) 「指定豁免工程」項目及描述載列於《建築物(小型工程)規例》(第 123N 章)附表 2，新增或放寬工程種類均涉及該附屬法例的修訂。發展局會充分考慮收集到的意見，並會繼續向業界進行宣傳講解的工作，以敲定最終建議方案，目標是在 2026 年上半年向立法會提交修訂條例草案。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：0788)

總目： (82) 屋宇署分目： (-) 沒有指定綱領： (1) 樓宇及建築工程管制人員： 屋宇署署長（余寶美）局長： 發展局局長問題：

屋宇署於 2012 年 4 月 1 日至 12 月 31 日推行新界豁免管制屋宇僭建物申報計劃。已按申報計劃申報的僭建物每五年需重新進行一次安全檢驗，並向屋宇署提交安全證明報告。就此，政府可否告知本會：

- 1) 過去 3 年，當局每年勘察了多少幢新界豁免管制屋宇；
- 2) 根據當局的估算，現時新界豁免管制屋宇僭建物的數量為多少；多少已透過申報計劃作出申報；
- 3) 在 2012 年已按申報計劃申報的僭建物中，當中有否僭建物經已清拆；如有，多少僭建物已被清拆，清拆的原因為何；
- 4) 有沒有業主未有按規定每 5 年提交安全證明報告；如有，當局有何跟進的工作；有否向有關業主採取執法行動；相關執法行動的數字為何；
- 5) 當局建議重啟申報計劃，有關詳情為何；預計於今年何時落實；
- 6) 當局會否考慮對不影響結構和環境安全的僭建物予以合法化，並按其面積徵收費用，從而增加政府收入；如會，詳情為何；如否，原因為何？

提問人：李梓敬議員（立法會內部參考編號：2）答覆：

- 1) 屋宇署自 2012 年 4 月起採取加強執法策略<sup>(1)</sup>，取締新界豁免管制屋宇（新界村屋）的僭建物。署方委聘外判顧問公司進行逐條鄉村大規模行動，以辨識違例情況嚴重並且構成較高潛在風險的僭建物（歸類為

「首輪取締目標」)，以採取優先執法行動。過去 3 年屋宇署就逐條鄉村大規模行動勘察的新界村屋數目，表列如下：

年份	已完成勘察的新界村屋數目 (幢)
2022年	4 029
2023年	4 221
2024年	6 522
<b>總數</b>	<b>14 772</b>

註<sup>(1)</sup>： 加強執法策略包括：(i) 即時採取執法行動，取締構成迫切危險、新建成或正在建造的新界村屋僭建物；及 (ii) 按序採取執法行動，分階段在大規模行動對首輪取締目標及沒有在申報計劃中申報的非首輪取締目標執法。

- 2) 針對新界村屋的歷史和獨特情況，作為特殊安排，政府於 2012 年為新界村屋僭建物推行了一次性的申報計劃，申報期已於 2012 年 12 月完結。根據該項計劃的規定，業主須向屋宇署申報於 2011 年 6 月 28 日前建成的「非首輪取締目標」僭建物（下稱「已申報僭建物」）。為保障新界村屋的結構安全，業主須每 5 年委任合資格人士進行安全檢驗及提交安全證明報告。截至 2024 年，「已申報僭建物」有 21 400 個。

屋宇署於 2023 年根據桌面統計及核對現有巡查的記錄，估算全港約有 99 000 幢新界村屋，參考過往執法行動及抽樣巡查的統計資料，在撇除 56 200 幢在 2012 年至 2023 年間完成巡視並已就發現的僭建物採取執法行動的新界村屋後，屋宇署估計在餘下約 42 800 幢新界村屋中約有 2 900 個「首輪取締目標」以及有 166 700 個「非首輪取締目標」（包括在 2011 年 6 月 28 日之前已存在但沒有根據申報計劃申報的僭建物，以及於 2011 年 6 月 28 日或之後搭建的僭建物）。

「非首輪取締目標」僭建物當中，目前估算新界村屋約有 44 000 個符合申報資格而未申報的僭建物，約佔「首輪取締目標」以外僭建物總數的四分之一，涉及約 18 500 幢村屋。

- 3) 已申報的僭建物，在首輪取締目標的執法階段期間，除非變得有迫切危險否則不會被強制即時清拆。屋宇署沒有就已申報的僭建物統計當中已清拆個案的數字。
- 4) 就已申報的僭建物，若有業主未有按規定提交安全證明報告，有關僭建物將被視為沒有申報的僭建物，會按序採取執法行動予以取締。屋宇署沒有就相關執法行動編製統計數字。

- 5) 為回應村民和立法會議員認為當年申報期過短的意見，政府在 2024 年 12 月發出的修訂《建築物條例》(第 123 章)建議的諮詢文件中建議重啟該行政計劃，讓當年沒有申報的業主作出申報，但沿用計劃所有舊有安排，包括只適用於 2011 年 6 月 28 日前已搭建的「非首輪取締目標」而屋宇署於指定日期前亦未有採取執法行動的僭建物，而申報僭建物須定期每 5 年進行安全檢查。屋宇署現正整理重啟申報計劃的執行細節，並正安排提升電腦系統，讓村屋居民委任的合資格人士以電子方式申報；期間屋宇署亦會派員到地區進行簡介，讓村屋居民進一步了解有關計劃的要求。
- 6) 就有建議認為可以透過繳交罰款、費用或地價等，經核證為安全後讓業主保留僭建物，政府需審慎考慮一系列因素。從政策公平性而言，這對守法、沒有財政能力，又或在收到屋宇署清拆令後自行清拆僭建物的業主，有關建議並不公平。此等做法亦會向社會傳達錯誤訊息，以為可以透過金錢把僭建違規行為合法化，變相鼓勵違法。從樓宇和公眾安全而言，嚴重及須予以取締的僭建物的建築安全未必可以單靠事後檢測確定，例如僭建工程所用的建築物料沒有來源紀錄或經過法定測試，施工時又缺乏品質監管，不能單憑事後有限採樣的分析結果確定僭建工程符合《建築物條例》的標準。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：0789)

總目： (82) 屋宇署分目： (-) 沒有指定綱領： (1) 樓宇及建築工程管制人員： 屋宇署署長 (余寶美)局長： 發展局局長問題：

屋宇署 2024 年 6 月 30 日推出電子資料呈交及處理系統（電子系統）的最終階段（即第三階段），以接收及處理根據《建築物條例》（第 123 章）呈交的所有種類圖則和相關申請，包括一般建築圖則和改動及加建工程的圖則。就此，政府可否告知本會：

1. 自電子系統於 2022 年推行以來，當局每年透過電子系統接獲的圖則和申請，以及接獲紙本圖則和申請的數量分別為何？
2. 目前，電子系統共有多少註冊用戶；估算佔潛在用戶比例為何；
3. 本年度，當局有何措施，鼓勵業界透過電子系統呈交圖則和相關申請；預算相關開支為多少；
4. 當局又有何措施，支援業界使用「建築信息模擬」（BIM），以推動業界更廣泛使用 BIM，並協助他們利用電子系統呈交圖則和相關申請？

提問人：李梓敬議員（立法會內部參考編號：3）答覆：

1. 自電子資料呈交及處理系統（電子系統）的第一階段於 2022 年 6 月啓用至 2024 年 12 月 31 日，透過電子系統接獲根據《建築物條例》（第 123 章）呈交的建築圖則和申請，以及接獲紙本的建築圖則和申請的數量表列如下：

年份	經電子系統接獲		經紙本接獲	
	圖則(註)	施工同意書及佔用許可證申請(註)	圖則	施工同意書及佔用許可證申請
2022 年 (6 月起)	50	11	9 645	7 823
2023 年	595	267	17 445	14 645
2024 年	1 732	978	14 983	13 057

註：由於電子系統分階段推出，不同階段下可透過電子系統處理的圖則及申請有所不同。

第一階段於 2022 年 6 月啓用，接受無須跨部門轉介的地面上建築工程的結構圖則，改動及加建工程圖則除外；第二階段於 2023 年 3 月啓用，涵蓋須轉介一些機構或政府部門，包括發展局工務部門需處理的建築圖則；最終階段（即第三階段）於 2024 年 6 月啓用，有關系統可接收根據《建築物條例》（第 123 章）呈交的所有種類圖則和相關申請。

2. 截至 2024 年 12 月 31 日，電子系統共有 1 378 名外部登記用戶，包括註冊建築專業人士及其協作者、註冊承建商的獲授權簽署人及發展項目的業主。其中，496 名登記用戶是註冊建築專業人士，佔該類別潛在用戶總數的 27%，及 88 名登記用戶是註冊承建商的獲授權簽署人，佔該類別潛在用戶總數的 5%。
3. 自電子系統的第一階段在 2022 年 6 月推出以來，屋宇署為建築專業人士和持份者舉辦了一系列簡報會和工作坊，介紹電子系統的功能及其好處。此外，屋宇署亦多次到訪不同建築專業人士的辦公室就使用電子系統呈交建築圖則等提供技術支援及協助。另外，屋宇署推出措施及提供誘因，包括透過電子系統呈交的工程展開前通知，可由展開工程前不少於 7 天呈交大幅縮短至不少於 1 天呈交，進一步簡化程序並加快工程進度。

為進一步推動及促進業界廣泛使用電子系統，除了加強向業界宣傳，屋宇署將繼續推出措施及提供誘因，例如透過電子系統呈交經「自行核證制度」下核證的簡單結構圖則，屋宇署審批首次／重新提交及經重大修改的建築圖則的時間可由 40 天縮短至 20 天，而審批修訂圖則的時間則可由 20 天縮短至 10 天。屋宇署亦會繼續根據用戶反饋，提升和完善電子系統的處理能力，及持續改善用戶體驗，以期能在 2027 年落實強制性以電子方式呈交建築圖則的要求。

有關工作屬於屋宇署人員推行電子系統所履行的整體職務的一部分，屋宇署無法單就上述推廣措施的開支提供分項數字。

4. 為推動業界更廣泛使用「建築信息模擬技術」(BIM)，發展局已於 2023 年 12 月公布採用 BIM 擬備和呈交建築圖則的初步路線圖，主要方向包括(1)由公營界別擔當先導角色，循序漸進擴展至不同規模的私人項目；(2)統一相關標準和指引；(3)為業界提供誘因、支援和人力培訓；以及(4)暫定在 2029 年強制私營界別全面採用 BIM 擬備和呈交建築圖則。

就此，屋宇署已於 2024 年 3 月推出 BIM 面積核查工具，自動化核查一般建築圖則的樓面面積資料是否符合屋宇署和地政總署對圖則的要求。此外，屋宇署已於 2025 年第一季推出衛生設備核查工具、消防安全核查工具及結構圖則相容性核查工具，並計劃於 2025 年第四季推出樓宇間距要求核查工具，讓業界免費使用並體驗 BIM 為日常工作帶來的方便，以進一步鼓勵業界採用 BIM。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：2109)

總目： (82) 屋宇署分目： (-) 沒有指定綱領： (1) 樓宇及建築工程管制人員： 屋宇署署長 (余寶美)局長： 發展局局長問題：

就恆常化的外牆檢驗計劃，當局可否告知本會：

1. 自推出至今，每月列出檢驗的外牆數目，所涉及的平均時間為何；
2. 當局本年度的工作目標為何，並以各區議會分區分別列出；
3. 就推行上述計劃涉及的人手及開支為何；
4. 就使用無人機及人工智能技術，每次平均成本為何，對比舊有的人工檢驗，節省了多少的成本、人手以及時間；
5. 就最近公眾關注對外判服務的監察，當局會採取甚麼措施作出監察，例如會否抽查外判公司的工作，相關的抽查比率為何。

提問人：梁熙議員(立法會內部參考編號：102)答覆：

1. 屋宇署的外牆檢驗計劃自 2024 年起恆常化，經檢驗的樓宇數目按月表列如下：

2024 年	進行外牆檢驗的樓宇數目
1 月	0
2 月	10
3 月	4
4 月	35
5 月	65

<b>2024 年</b>	<b>進行外牆檢驗的樓宇數目</b>
6 月	126
7 月	22
8 月	16
9 月	9
10 月	35
11 月	8
12 月	30
<b>總數</b>	<b>360</b>

進行外牆檢驗所需的時間會受多種因素影響，例如天氣、視野能見度、樓宇高度及闊度、樓宇四周狀況及環境、有關業主或佔用人是否合作、檢驗工作是否遇到實際困難或需要其他政府部門協助（例如臨時封路）等。屋宇署並無就每幢目標樓宇進行外牆檢驗所需時間編製統計數字。

2. 在 2025 年，屋宇署會在恆常化外牆檢驗計劃下檢驗全港 360 幢較高風險樓宇的外牆，並在有需要時由政府承建商進行緊急工程。根據 2024 年的經驗，預計目標樓宇數目按地區分布表列如下：

	<b>預計目標樓宇數目</b>
中西區	40
東區	18
離島	1
九龍城	42
葵青	3
觀塘	9
北區	9
西貢	2
沙田	12
深水埗	51
南區	3
大埔	13
荃灣	16
屯門	13
灣仔	38
黃大仙	6
油尖旺	80
元朗	4
<b>總數</b>	<b>360</b>

3. 屋宇署會透過調配現有人手，在 2025 年上半年，共成立 14 個小組，每小組各由 1 名專業人員及 1 名技術人員組成，並由 1 名高級專業

人員督導，預計可完成檢驗共約 240 幢目標樓宇。在 2025 年下半年，屋宇署會調派 8 個小組繼續推行計劃，為餘下的 120 幢目標樓宇進行檢驗。2025-26 年度，委聘無人機／人工智能技術服務供應商及外判顧問公司的預算開支為 750 萬元。

4. 及 5. 進行外牆檢驗時，除了由署方人員使用無人機外，亦會聘用外判無人機服務供應商協助檢驗工作，署方專業及技術人員會在場就外牆破損狀況作出專業判斷和決定是否須根據《建築物條例》(第 123 章) 進行緊急工程。有關人員亦會配合警方作封路安排及持續監察外判服務供應商的表現。此外，屋宇署亦正積極嘗試應用外判人工智能技術，透過雲端系統將無人機勘察所收集的圖像生成檢驗報告，協助署方專業及技術人員找出及分析外牆破損的地方，以期提升效率。署方持續與該服務供應商檢討相關分析結果及報告內容，進一步改善人工智能外牆檢測方面的精準度及效果，不斷豐富人工智能服務供應商的資料庫。由於進行外牆檢驗及使用人工智能技術的工作仍在測試及改善中，屋宇署並無單就相關工作的成本編製分項數字，亦無對比使用無人機及人工智能技術與舊有人工檢驗及分析樓宇狀況的成本、人手以及時間。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：3095)

總目： (82) 屋宇署分目： (-) 沒有指定綱領： (1) 樓宇及建築工程管制人員： 屋宇署署長（余寶美）局長： 發展局局長問題：

就強制驗樓計劃，政府可否告知本會：

- (一) 自強制驗樓計劃實施至今，屋宇署共向多少棟樓宇發出強制驗樓通知；至今共有多少棟樓宇的通知逾期未遵辦；
- (二) 就沒有遵從強制驗樓法定通知的執法工作，過去 3 年的檢控數字為何；涉及多少名業主；共判處罰款為何？

提問人：梁文廣議員(立法會內部參考編號：38)答覆：

- (一) 截至 2024 年，屋宇署共向約 8 000 棟樓宇發出強制驗樓通知，除去已完成遵辦通知及未逾期通知的樓宇，約有 4 200 棟尚未遵辦通知的樓宇。當中約 2 300 棟樓宇已委任註冊檢驗人員／註冊承建商並正進行驗樓或修葺工程，另外約 1 300 棟樓宇被屋宇署按風險揀選為「樓宇更新大行動 2.0」（「2.0 行動」）第二類別樓宇<sup>(1)</sup>以進行代辦檢驗及修葺。

<sup>(1)</sup>： 政府撥款 60 億元由市區重建局推行「2.0 行動」，資助合資格業主統籌就強制驗樓計劃進行公用地方的檢驗及修葺工程。可自行籌組並進行工程的樓宇可申請為第一類別。第二類別由屋宇署行使法定權力代業主進行所需的檢驗及修葺工程，並會於完工後向業主追討有關費用。合資格業主可申領「2.0 行動」的津貼以支付工程的全部或部分費用。

(二) 過去 3 年，屋宇署就強制驗樓通知的檢控數字表列如下：

	2022年	2023年	2024年
檢控未獲遵辦通知數目	1 740	1 740	1 964
涉及業主或法團數目	2 217	2 277	2 582
罰款總額 (百萬元)	2.7	2.8	3.4

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：1732)

總目： (82) 屋宇署分目： (000) 運作開支綱領： (1) 樓宇及建築工程管制人員： 屋宇署署長（余寶美）局長： 發展局局長問題：

關於屋宇署及食物環境衛生署聯合辦事處（下稱「滲水辦」），請告知本會：

- (一) 滲水辦現時 4 個辦公室（香港區聯合辦公室、九龍區聯合辦公室、新界西聯合辦公室及新界東聯合辦公室）於 2024-2025 年度接獲多少宗滲水求助個案；每宗個案處理平均時間為何？
- (二) 於新財政年度中，食物環境衛生署及屋宇署於聯合辦事處負責處理樓宇滲水舉報個案的各自人手編制為何（按現時 4 個辦公室列出）？
- (三) 於新財政年度中，食物環境衛生署於聯合辦事處負責處理樓宇滲水舉報個案的員工開支和部門開支預算為何（現按時 4 個辦公室列出）？
- (四) 屋宇署於聯合辦事處負責處理樓宇滲水舉報個案的員工開支、部門開支為何（按現時 4 個辦公室列出）？
- (五) 委聘顧問公司進行調查的個案數目及委聘外判顧問的開支預算（即第三階段專業調查）為何（按現時 4 個辦公室列出）？

提問人：梁子穎議員（立法會內部參考編號：2）答覆：

- (一) 食物環境衛生署（食環署）及屋宇署合組的聯合辦事處（聯辦處）已成立 4 個地區聯合辦公室，以提升處理樓宇滲水舉報的效率和成效。4 個地區聯合辦公室於 2024 年接獲樓宇滲水舉報個案的數目如下：

地區聯合辦公室	接獲舉報個案
香港	11 646
九龍	16 958
新界東	8 705
新界西	9 990

就簡單容易處理 (即調查人員能進入處所進行調查、在追查滲水源頭方面沒有困難、不涉及多個滲水源頭或多項測試，以及無須經由政府化驗所確認滲水源頭測試結果) 並得到有關業主／住戶配合調查的個案，聯辦處的表現指標是由接獲舉報開始 90 個工作天內完成調查，並以書面告知舉報人調查結果。就此類簡單個案而言，一般可於 90 個工作天內完成調查。

如以接獲全部舉報個案作統計 (即包括簡單容易處理和較複雜個案)，能於接獲舉報開始 90 個工作天內完成調查並告知舉報人調查結果的百分比，於 2023 年為 65.4%。調查進度受制於多項因素，包括個案的複雜性 (如涉及多於一個滲水源頭、重複或間斷性的滲水情況以致需多次進行測試); 及業主或住戶是否合作。聯辦處未有就處理個案的平均時間備存相關數據。

(二)至(五) 2025-26 年度，聯辦處的預算人手及開支及合約顧問開支如下：

食環署	
調查和統籌人員數目 <sup>1</sup>	252
員工開支和部門支出 <sup>2</sup> (百萬元)	209.8
屋宇署	
專業和技術人員數目 <sup>3</sup>	102
員工開支和部門開支 <sup>2</sup> (百萬元)	90.4
委聘外判顧問公司的開支 <sup>4</sup> (百萬元)	45.0

註<sup>1</sup>： 包括高級總監、總監、衛生總督察、高級衛生督察、衛生督察及非公務員合約僱員的環境滋擾調查員及行政助理。

註<sup>2</sup>： 聯辦處沒有備存各地區聯合辦公室員工開支和部門開支的分項數據。

註<sup>3</sup>： 包括高級專業主任、專業主任、高級測量主任、高級技術主任、測量主任及技術主任。

註<sup>4</sup>：部份外判顧問公司的合約橫跨不同地區。聯辦處沒有備存各地區聯合辦公室合約顧問開支的分區預算。

聯辦處於 2024 年委聘顧問公司協助進行專業調查的個案數目為 13 850 宗。就第三階段專業調查而言，聯辦處每年委聘顧問公司的開支大約為 4,000 多萬元。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：0070)

總目： (82) 屋宇署分目： (-) 沒有指定綱領： (1) 樓宇及建築工程管制人員： 屋宇署署長（余寶美）局長： 發展局局長問題：

屋宇署就現存樓宇因失修／危險樓宇，因未遵從修葺令／勘測令而須進行代辦工程的數字，在 2023 年和 2024 年分別為 83 宗和 133 宗。為此，可否告知本會：

- 1) 進行代辦工程平均需時及費用；
- 2) 請分別列出相關樓宇的數量：有業主立案法團、三無大廈（無法團、居民組織及物管公司）；
- 3) 完成代辦工程後，有否因業主未能及時還款等原因而出現拖欠情況。若有，詳情為何？

提問人：盧偉國議員（立法會內部參考編號：14）答覆：

- 1) 屋宇署於 2023 年和 2024 年分別就 83 宗和 133 宗未有遵從修葺令／勘測令的個案，為有關樓宇業主進行代辦工程，並會於完成工程後向業主追討有關費用。進行代辦工程所需的時間及費用會受多種因素影響，例如修葺／勘測工程的性質、範圍和複雜程度、有關業主或佔用人是否合作、進行工程是否遇到實際困難等，而部分代辦工程仍在進行中，屋宇署並無就進行代辦工程平均所需時間及費用編製統計數字。
- 2) 就 2023 年和 2024 年分別就 83 宗和 133 宗未有遵從修葺令／勘測令進行代辦工程的個案，涉及「三無大廈」或已成立業主立案法團／居民組織／物管公司的相關樓宇數目，表列如下：

年份	涉及「三無大廈」的樓宇數目	涉及已成立業主立案法團／居民組織／物管公司的樓宇數目	樓宇總數(註)
2023	21	44	65
2024	28	90	118

註：一幢樓宇可能涉及多於一宗未有遵從修葺令／勘測令而需要進行代辦工程的個案。

- 3) 根據《建築物條例》(第 123 章) 的第 26 (3) 或 26A (5)、32A 及 33 條的規定，屋宇署就失責業主進行代辦修葺令／勘測令所指明的工程或勘測後，會向有關業主追討工程的相關費用、監督費及附加費。若屋宇署在發出繳款單後，有關業主未有如期付款，屋宇署會根據《建築物條例》(第 123 章) 發出欠帳證明書，並將其在土地註冊處註冊，構成該處所的第一押記，而未償還款項利息會以年率 10 釐計算，以保障政府追討費用的權益。就已完成代辦工程的個案，相關收回費用的跟進工作仍在進行中。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：1095)

總目： (82) 屋宇署分目： (-) 沒有指定綱領： (1) 樓宇及建築工程管制人員： 屋宇署署長（余寶美）局長： 發展局局長問題：

根據本綱領的績效指標，就失修／危險樓宇方面，2024 年須進行代辦工程的未遵從修葺令／勘測令實際數目為 133 張，而 2025 年的預算數目為 140 張，兩者均較 2023 年的實際數目增加逾 60%。管制人員解釋，2024 年／2025 年的實際／預算數目較高，是由於對失修樓宇加強執法行動。就此，政府可否告知本會，2024-25 年度及 2025-26 年度投放於加強這方面的執法行動的人手及資源為何？

提問人：龍漢標議員(立法會內部參考編號：16)答覆：

屋宇署一直採取一系列多管齊下措施加強樓宇安全。署方除跟進市民就樓宇欠妥之處作出的舉報外，亦會進行大規模行動，主動挑選目標樓宇，針對失修或欠妥樓宇及僭建物採取行動。如有需要，屋宇署會向業主發出勘測令或修葺令，着令他們進行勘測及修葺工程。業主如沒有遵從勘測令或修葺令而無合理辯解，署方可提出檢控。在對公眾構成即時危險的情況下，署方亦會安排政府承建商進行緊急工程，並於事後向業主追討有關費用。

此外，為減少對公眾安全構成的風險，屋宇署於 2024 年起恆常化外牆檢驗計劃，目標是每年檢驗全港 360 幢樓宇外牆，並由業主／業主立案法團（法團）在接獲屋宇署通知後自行跟進，或必要時由政府承建商先進行所需緊急工程，再向業主／法團追討有關費用。除委聘無人機服務供應商協助進行檢驗工作外，署方亦利用人工智能技術，把無人機勘察所收集的圖像生成檢驗報告。署方除調配現有人手外，亦於 2024-25 年度為此項行動開設 3 個有時限專業職位及 3 個有時限技術職位。2024-25 年度及 2025-26 年度，委聘無人機／人工智能技術服務供應商及外判顧問公司的預算開支為每年 750 萬元。

在推行上述外牆檢驗計劃的同時，屋宇署亦對失修樓宇加強執法行動，透過調配內部資源及調整工作優次，針對有安全隱患的危險或欠妥建築物，委聘政府承建商就長時間未遵從的修葺令或勘測令進行代辦工程，因此於 2024 年／2025 年進行代辦工程的實際／預算個案數目較 2023 年高。上述工作由屋宇署樓宇部的專業及技術人員負責，並屬於他們就屋宇署在樓宇安全及維修的各個執法範疇所履行的整體職務的一部分。署方並無就加強這方面的執法行動的人手及資源編製分項數字。

- 完 -

### 管制人員的答覆

(問題編號：2137)

總目： (82) 屋宇署

分目： (-) 沒有指定

綱領： (1) 樓宇及建築工程

管制人員： 屋宇署署長（余寶美）

局長： 發展局局長

問題：

最近有不少樓宇將會落成，北部都會區的發展也如火如荼的進展，就此，請局方就新建樓宇提供以下資料：

- a) 請以表格列出最近 5 年，政府就審批新建樓宇圖則的開支、及相關的人事編制為何？
- b) 請以表格列出最近 5 年，政府就進行地盤考察的開支、及相關的人事編制為何？
- c) 請以表格列出最近 5 年，各地區內新建樓宇的種類（住宅，商業，或工業）及其數目為何？
- d) 請提供就檢討應用建築信息模擬技術呈交法定圖則的整體策略的研究的進展，及其進行顧問研究的費用為何？

提問人：吳秋北議員(立法會內部參考編號：15)

答覆：

- a) 及 b) 屋宇署根據《建築物條例》(第 123 章)(《條例》)審核和批准建築圖則(包括新建樓宇及現存樓宇的改動及加建工程)、就建築工程及地盤安全進行審查，以及在新樓宇落成後發出佔用許可證，有關工作由屋宇署兩個拓展部負責。

審批新建樓宇圖則及審查地盤的工作，屬於屋宇署兩個拓展部整體職務的一部分。屋宇署沒有單就兩個拓展部的個別工作範疇所涉及的人手及開支備存分項數字。

c) 屋宇署根據《條例》對新建樓宇發出佔用許可證。最近 5 年，屋宇署發出佔用許可證的樓宇數目按地區及用途表列如下：

年份 地區	2020年				2021年				2022年				2023年				2024年			
	樓宇用途																			
	住宅/ 綜合	商業	工業	其他 (1)																
中西區	7	8	0	8	5	5	0	4	3	7	0	6	4	4	0	5	8	5	0	6
東區	3	0	0	2	6	2	0	1	0	3	0	3	4	3	0	5	2	1	0	2
灣仔	3	5	0	6	7	7	0	7	6	5	0	4	4	3	0	4	3	8	0	6
南區	6	1	0	7	3	4	1	10	7	4	1	7	3	1	0	7	4	1	0	4
九龍城	11	0	0	10	7	1	0	6	4	5	1	16	6	6	0	15	20	0	0	13
黃大仙	0	0	0	3	0	0	0	0	0	1	0	5	1	2	0	4	0	2	0	1
觀塘	2	1	3	4	1	1	1	3	1	3	1	4	3	2	2	7	3	3	0	3
油尖旺	2	5	0	2	3	6	0	8	1	4	0	6	3	3	0	3	5	4	0	4
深水埗	5	0	0	1	7	0	0	11	3	2	0	7	7	3	0	12	4	1	2	6
荃灣	2	1	0	2	1	0	0	2	2	3	0	2	2	1	0	4	0	2	1	4
葵青	1	2	2	2	0	0	0	2	2	0	0	3	0	0	3	2	0	0	0	1
西貢	3	2	1	11	9	0	0	15	3	2	3	4	7	1	1	7	6	0	1	4
沙田	2	3	1	6	2	0	0	9	7	2	0	8	5	3	0	11	3	1	0	10
大埔	4	0	0	4	1	0	1	0	2	0	2	6	2	1	2	4	4	2	2	3
北區	1	1	0	6	1	1	0	8	3	1	0	5	0	0	0	6	3	0	0	4
屯門	9	2	0	12	2	0	0	7	3	0	2	3	1	0	0	9	4	0	0	6
元朗	3	0	0	5	3	1	0	2	5	2	1	8	5	0	1	6	9	0	0	12
離島	2	2	0	21	0	0	1	13	1	4	0	17	1	4	1	8	1	1	2	9
總數	66	33	7	112	58	28	4	108	53	48	11	114	58	37	10	119	79	31	8	98
全年 總數	218				198				226				224				216			

註<sup>(1)</sup>：包括現存樓宇的擴建部分、教育機構、社福機構、醫院、油站／加氣站、機電設施、停車場、教堂、私人會所、行人天橋／隧道等。

d) 屋宇署於 2024 年年中委聘專家顧問，就私營機構按照《條例》的法定要求，擬備圖則呈交屋宇署審批，全面採用建築信息模擬技術 (BIM) 以制定技術性框架 (BIM 顧問研究)。同年 11 月和 12 月，專家顧問邀請了建築業界 (包括建築發展項目的業主、建築師、工程師、測量師及承建商) 的代表，出席了 3 場建築業界持份者諮詢會，旨在釐清業界面臨的挑戰及收集建議和意見，以制定務實的落實方案。專家顧問現正就收集到的建議和意見進行分析，預計於 2025 年內提出建議方案。這項 BIM 顧問研究的預算開支約為 658 萬元。

## 管制人員的答覆

(問題編號：2140)

總目： (82) 屋宇署分目： (-) 沒有指定綱領： (1) 樓宇及建築工程管制人員： 屋宇署署長 (余寶美)局長： 發展局局長問題：

樓宇安全的宣傳及公眾教育能夠培養社會的樓宇安全文化，減少社會發生意外的機會，就此，請局方就樓宇安全公眾教育提供以下資料：

- 請以表格列出最近 5 年，政府就樓宇安全公眾教育的開支、及相關的人事編制為何？
- 請以表格列出最近 5 年，政府就樓宇安全的公眾教育對象、曾舉辦的活動及其開支為何？
- 請以表格列出最近 5 年，政府就樓宇安全的各類宣傳方式、各類方式的成本、及其成果為何？

提問人：吳秋北議員(立法會內部參考編號：18)答覆：

- (a) 最近 5 個財政年度就進行樓宇安全公眾教育和宣傳活動 (包括印製宣傳品、製作及播放多部短片及政府宣傳短片和聲帶，以及聘用外判承辦商和服務提供者) 的開支以及相關人事編制，按年度表列如下：

年度	進行樓宇安全公眾教育和宣傳活動的開支	人事編制
2020-21	2,958 萬元	公眾教育及宣傳小組的 10 名人員及新聞小組的 3 名人員

年度	進行樓宇安全公眾教育和宣傳活動的開支	人事編制
2021-22	2,431 萬元	公眾教育及宣傳小組的 9 名人員及新聞小組的 3 名人員
2022-23	1,704 萬元	公眾教育及宣傳小組的 9 名人員及新聞小組的 3 名人員
2023-24	1,077 萬元	公眾教育及宣傳小組的 9 名人員及新聞小組的 3 名人員
2024-25	755 萬元 (預算)	公眾教育及宣傳小組的 8 名人員及新聞小組的 3 名人員

(b) 及 (c) 最近 5 個財政年度，屋宇署為推廣樓宇安全及培養樓宇安全文化而進行的公眾教育及宣傳活動包括：

- (i) 為建築業界、學生及公眾人士舉辦簡介會、活動及參觀，例如在舊區舉辦講座，就強制驗樓及驗窗計劃等向市民提供資訊，解答問題；
- (ii) 更新屋宇署網站以便公眾人士更容易使用，並定期把相關指引上載屋宇署樓宇安全網站；
- (iii) 舉辦「樓宇安全周」周年大型宣傳項目，包括各式各樣的活動，例如巡迴展覽、公眾展覽及講座，以及為建築專業人士、註冊承建商及物業管理人員而設的研討會；
- (iv) 舉辦比賽活動，例如學生漫畫和短片創作比賽，以及外牆大翻新設計比賽；
- (v) 維護有關強制驗窗計劃的「窗安無事」，以及小型工程監管制度流動應用程式；
- (vi) 管理網上學習中心，宣傳以樓宇業主及公眾人士為對象的網上樓宇安全證書課程；
- (vii) 在電視、電台、巴士、鐵路列車及網上媒體播放政府宣傳短片和聲帶；

- (viii) 製作短片及資訊圖表，並在屋宇署網站及社交媒體發布；以及
- (ix) 與建築專業團體合作舉辦各項公眾教育及宣傳活動。

關於各年度就進行以上的樓宇安全公眾教育和宣傳活動的開支，請參閱上文(a)部分回覆的列表。屋宇署沒有就個別公眾教育及宣傳活動所涉及的開支編製分項統計數字。

屋宇署透過不同的公眾教育及宣傳活動，以及社交媒體，推廣樓宇安全及培養樓宇安全文化。過去 5 年，訂閱屋宇署的社交媒體及參與由屋宇署舉辦的學校講座的人數，按年表列如下：

年份	<b>Youtube 總訂閱 人數</b>	<b>Facebook 總訂閱 人數</b>	<b>Instagram 總訂閱 人數</b>	<b>學校講座 數目</b>	<b>學校講座 參與人數</b>
2020年	950	12 638	1 680	0*	0*
2021年	1 506	16 203	2 696	0*	0*
2022年	2 202	22 269	3 598	7#	980#
2023年	2 819	25 209	5 141	15	3 389
2024年	3 349	25 495	6 126	13	2 692

\* 鑑於 2019 冠狀病毒病疫情停課而未能安排學校講座

# 鑑於 2019 冠狀病毒病疫情，舉辦的學校講座數目及參與學校講座的學生人數整體較少

由上述數據可見，過去 5 年，訂閱屋宇署社交媒體的人數持續上升，而參與學校講座的學生人數保持穩定，證明屋宇署的樓宇安全教育及宣傳活動持續引起公眾的注意，並提升他們對樓宇安全的意識，公眾亦期待接收到更多有關樓宇安全的資訊。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：2141)

總目： (82) 屋宇署分目： (-) 沒有指定綱領： (1) 樓宇及建築工程管制人員： 屋宇署署長 (余寶美)局長： 發展局局長問題：

現時政府面臨巨額財赤，瞭解政府的放貸情況十分重要，就此，請局方就樓宇安全貸款計劃提供以下資料：

- (a) 請以表格列出過去 5 年樓宇安全貸款計劃的貸款總額為何？
- (b) 請以表格列出現時以剩餘的還款時長分類 (每 12 個月為一欄) 的個案數目為何？
- (c) 請以表格列出現時以剩餘的還款金額 (每 10 萬為一欄) 的個案數目為何？
- (d) 請以表格列出過去 5 年樓宇安全貸款計劃各類申請工程種類的數目、及就各類申請工程種類批出的貸款總額為何？

提問人：吳秋北議員(立法會內部參考編號：19)答覆：

- (a) 由屋宇署執行的「樓宇安全貸款計劃」過去 5 年獲批的貸款總額表列如下：

	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
獲批的貸款 總額 (百萬元)	15.75	19.47	32.13	51.93	51.90

- (b) 「樓宇安全貸款計劃」的貸款分為「低息貸款」及「免息貸款」兩類。「低息貸款」的申請人無須接受任何經濟狀況調查，還款期最長為 36 個月；「免息貸款」的申請人須符合資產和入息限額審查，還款期最長為 72 個月。截至 2025 年 3 月 6 日為止，以貸款剩餘的還款時間劃分（每 12 個月為一欄）的個案數目表列如下：

剩餘的還款時間	個案數目 (截至 2025 年 3 月 6 日)
少於 12 個月	122
12 個月至少於 24 個月	159
24 個月至少於 36 個月	256
36 個月至少於 48 個月	30
48 個月至少於 60 個月	29
60 個月至 72 個月	38

- (c) 「樓宇安全貸款計劃」的貸款額會按有關工程所需的費用總額和承擔改善工程費用的業主人數釐定，每個單位可獲批准的貸款額上限為 100 萬元。截至 2025 年 3 月 6 日為止，以剩餘的還款金額劃分（每 10 萬元為一欄）的個案數目表列如下：

剩餘的還款金額	個案數目 (截至 2025 年 3 月 6 日)
少於 10 萬元內	583
10 萬元至少於 20 萬元	39
20 萬元至少於 30 萬元	3
30 萬元至少於 40 萬元	1
40 萬元至少於 50 萬元	8
50 萬元至少於 60 萬元	0
60 萬元至少於 70 萬元	0
70 萬元至少於 80 萬元	0
80 萬元至少於 90 萬元	0
90 萬元至 100 萬元	0

- (d) 由屋宇署執行的「樓宇安全貸款計劃」涵蓋的工程類別包括大廈維修、消防安全相關改善或更換、優化或更換升降機、斜坡維修、室內單位維修及清拆違例建築物工程。

按照工程類別劃分，過去五年屋宇署接獲的貸款申請數目、獲批申請數目（按照有息及免息貸款劃分）、涉及的開支及與上一年比較的升跌幅表列如下：

工程類別		2020年 <sup>(1)</sup>	2021年	2022年	2023年	2024年
大廈維修 <sup>(2)</sup>	接獲的貸款申請數目	227 ( - )	294 (+29.5%)	438 (+49%)	446 (+1.8%)	393 (-11.9%)
	獲批申請數目	有息 117 ( - )	125 (+6.8%)	267 (+113.6%)	358 (+34.1%)	212 (-40.8%)
		免息 <sup>(3)</sup> 31 ( - )	15 (-51.6%)	33 (+120%)	39 (+18.2%)	98 (+151.3%)
	涉及的開支(百萬元) <sup>(4)</sup>	10.47 ( - )	12.83 (+22.5%)	25.14 (+96%)	41.36 (+64.5%)	37.3 (-9.8%)
消防安全相關改善或更換	接獲的貸款申請數目	5 ( - )	3 (-40%)	7 (+133.3%)	3 (-57.1%)	5 (+66.7%)
	獲批申請數目	有息 2 ( - )	2 ( - )	3 (+50%)	1 (-66.7%)	2 (+100%)
		免息 <sup>(3)</sup> 0 ( - )	1 (+100%)	0 (-100%)	1 (+100%)	3 (+200%)
	涉及的開支(百萬元) <sup>(4)</sup>	0.1 ( - )	0.12 (+20%)	0.17 (+41.7%)	0.15 (-11.8%)	0.25 (+66.7%)
優化或更換升降機	接獲的貸款申請數目	8 ( - )	15 (+87.5%)	38 (+153.3%)	77 (+102.6%)	86 (+11.7%)
	獲批申請數目	有息 3 ( - )	2 (-33.3%)	2 ( - )	7 (+250%)	48 (+585.7%)
		免息 <sup>(3)</sup> 0 ( - )	1 (+100%)	0 (-100%)	3 (+300%)	12 (+300%)
	涉及的開支(百萬元) <sup>(4)</sup>	0.22 ( - )	0.23 (+4.5%)	0.04 (-82.6%)	0.45 (+1 025%)	1.16 (+157.8%)
斜坡維修	接獲的貸款申請數目	0 ( - )	0 ( - )	0 ( - )	2 (+200%)	0 (-100%)
	獲批申請數目	有息 0 ( - )	0 ( - )	0 ( - )	2 (+200%)	0 (-100%)
		免息 <sup>(3)</sup> 0 ( - )	0 ( - )	0 ( - )	0 ( - )	0 ( - )
	涉及的開支(百萬元) <sup>(4)</sup>	0 ( - )	0 ( - )	0 ( - )	1.88 (+188%)	0 (-100%)
室內單位維修	接獲的貸款申請數目	55 ( - )	44 (-20%)	59 (+34.1%)	78 (+32.2%)	54 (-30.8%)
	獲批申請數目	有息 2 ( - )	8 (+300%)	5 (-37.5%)	9 (+80%)	14 (+55.6%)
		免息 <sup>(3)</sup> 9 ( - )	17 (+88.9%)	20 (+17.6%)	33 (+65%)	30 (-9.1%)
	涉及的開支(百萬元) <sup>(4)</sup>	1.35 ( - )	2.82 (+108.9%)	2.02 (-28.4%)	4.85 (+140%)	7.11 (+46.6%)
清拆違例建築物	接獲的貸款申請數目	35 ( - )	43 (+22.9%)	46 (+7%)	51 (+10.9%)	39 (-23.5%)
	獲批申請數目	有息 14 ( - )	14 ( - )	27 (+92.9%)	24 (-11.1%)	22 (-8.3%)
		免息 <sup>(3)</sup> 9 ( - )	11 (+22.2%)	10 (-9.1%)	9 (-10%)	12 (+33.3%)
	涉及的開支(百萬元) <sup>(4)</sup>	3.61 ( - )	3.47 (-3.9%)	4.76 (+37.2%)	3.24 (-31.9%)	6.08 (+87.7%)

註<sup>(1)</sup>：除 2020 年外，其他年份的資料與上一年比較的升跌幅百分比顯示於括號內。

註<sup>(2)</sup>：「大廈維修工程」亦可能同時包括消防安全相關改善或更換、優化或更換升降機、渠管保養及改善等工程。

註<sup>(3)</sup>：「免息貸款」之申請人須為有經濟困難或符合資產和入息限額人士，例如綜合社會保障援助的受助人、長者生活津貼的受助人或所賺取的入息及所擁有的資產（包括其他家庭成員）不得超過為低收入類別申請人釐定的限額。

註<sup>(4)</sup>：涉及的開支為獲批的最高貸款金額。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：2142)

總目： (82) 屋宇署分目： (-) 沒有指定綱領： (1) 樓宇及建築工程管制人員： 屋宇署署長（余寶美）局長： 發展局局長問題：

違例招牌為市民帶來危險，最近違例招牌有所減少，令不少市民的安全感提升，就此，請局方就違例招牌執法提供以下資料：

- (a) 請以表格列出最近 5 年，政府就違例招牌執法的開支及人事編制為何？
- (b) 請以表格列出最近 5 年，各區分別發出清拆令數目、各區經檢核為安全的招牌數目、各區已拆除的違規招牌數目、及各區違規但未拆除的招牌數目為何？
- (c) 請提供就提升有關危險或棄置招牌的執法工作效率相關的推展資訊科技的應用的顧問研究的價格金額，及其服務細項的價格金額為何？

提問人：吳秋北議員(立法會內部參考編號：20)答覆：

- (a) 屋宇署因應市民舉報及透過大規模行動，對大型違例招牌及目標街道的違例招牌採取執法行動，拆除／檢核（註）違例招牌。招牌執法行動由招牌監管小組負責，屬於他們就屋宇署在樓宇安全的各個執法範疇所履行的整體職務的一部分。在 2020-21 至 2024-25 年度，招牌監管小組的專業及技術人員數目維持於 57 名。屋宇署沒有單就違例招牌執法行動備存有關人手和開支的分項數字。

註：在 2013 年 9 月 2 日前已經存在的違例招牌，如規模較小而且潛在風險較低，招牌擁有人可參與招牌檢核計劃（檢核計劃），委任訂明建築專業人士及／或訂明註冊承建商就合資格違例招牌進

行安全檢查、鞏固（如有需要）及核證。經檢核的招牌可予以保留，其後每 5 年須重新進行安全檢核或將該等招牌拆除。

- (b) 最近 5 年，就違例招牌發出的清拆令數目、在檢核計劃下通過檢核的招牌數目、已拆除的違例招牌數目按地區表列如下：

**發出的清拆令<sup>(1)</sup>數目**

地區	年份				
	2020	2021	2022	2023	2024
中西區	63	78	79	92	100
東區	87	94	68	63	89
離島	0	0	0	0	1
九龍城	54	95	90	94	201
葵青	19	24	18	35	15
觀塘	4	13	11	57	13
北區	19	32	16	27	10
西貢	1	2	2	6	50
深水埗	146	165	141	109	119
沙田	7	14	18	17	15
南區	2	21	8	5	4
大埔	26	12	8	9	11
荃灣	22	59	46	67	4
屯門	7	6	16	8	6
灣仔	108	85	126	159	55
黃大仙	5	15	34	34	4
油尖旺	321	338	322	304	210
元朗	38	82	116	64	29
<b>總計</b>	<b>929</b>	<b>1 135</b>	<b>1 119</b>	<b>1 150</b>	<b>936</b>

註<sup>(1)</sup>：部分清拆令可能涉及其他僭建物。

**在招牌檢核計劃下通過檢核的招牌數目<sup>(2)</sup>**

地區	年份				
	2020	2021	2022	2023	2024
中西區	1	2	0	2	5
東區	1	0	0	4	2
離島	0	0	0	0	15
九龍城	0	2	1	1	6
葵青	2	0	0	5	5
觀塘	5	1	0	1	1
北區	0	0	0	1	1
西貢	0	0	0	0	0
深水埗	5	4	1	2	13

地區	年份				
	2020	2021	2022	2023	2024
沙田	0	0	0	46	1
南區	0	1	1	0	1
大埔	0	0	0	1	0
荃灣	0	25	0	12	1
屯門	0	0	0	0	0
灣仔	1	0	1	5	1
黃大仙	0	1	0	0	0
油尖旺	3	2	32	7	23
元朗	3	3	1	8	5
<b>總數</b>	<b>21</b>	<b>41</b>	<b>37</b>	<b>95</b>	<b>80</b>

註<sup>(2)</sup>：有關招牌數目未必涉及該年的檢核申請。

#### 已拆除的違例招牌數目

地區	年份				
	2020	2021	2022	2023	2024
中西區	56	78	118	134	209
東區	58	78	119	84	75
離島	0	0	2	0	0
九龍城	58	158	376	130	291
葵青	7	132	3	34	44
觀塘	116	37	29	20	40
北區	10	24	52	16	37
西貢	1	5	10	2	41
深水埗	220	332	212	254	297
沙田	3	57	53	18	16
南區	3	8	20	31	37
大埔	45	76	28	27	30
荃灣	94	141	31	51	54
屯門	12	35	13	22	10
灣仔	129	303	201	256	320
黃大仙	4	35	25	35	20
油尖旺	348	833	761	700	446
元朗	106	128	177	204	107
<b>總計</b>	<b>1 270</b>	<b>2 460</b>	<b>2 230</b>	<b>2 018</b>	<b>2 074</b>

屋宇署沒有備存違例及未拆除的招牌數字。

- (c) 為提升處理危險及棄置招牌的執法效率，屋宇署正開發「智能招牌偵測系統」。透過裝設了光學雷達掃描儀的車輛協助巡視街道兩旁的招牌，利用人工智能模型識別可能有明顯危險的招牌。顧問服務分兩期，首期有3份合約，其服務內容分別為採購偵測儀器設備、人工智能研

發及巡邏車輛租賃服務，其合約價值分別約 68 萬元、93 萬元及 96 萬元。第二期顧問服務則會將首期研發成果轉化為實際操作系統，採購工作仍未展開。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：2144)

總目： (82) 屋宇署分目： (-) 沒有指定綱領： (1) 樓宇及建築工程管制人員： 屋宇署署長 (余寶美)局長： 發展局局長問題：

「簡樸房」管理制度將會在今年推出，瞭解現存分間式單位的情況十分重要，就此請局方就分間式單位的執法行動提供以下資料：

- (a) 請以表格列出過去 5 年用於處理分間式單位的執法行動的相關的開支及人手編制為何？
- (b) 請以表格列出過去 5 年位於樓齡 50 年以上私人樓宇的分間式單位的數目、位於樓齡 30-49 年的私人樓宇的分間式單位的數目、位於工業大廈的分間式單位的數目、及屬於僭建的分間式單位 (天台屋) 的數目為何？
- (c) 請以表格列出過去 5 年，執法人員的執法次數、及成功取締的違法分間式單位數目為何？

提問人：吳秋北議員(立法會內部參考編號：22)答覆：

- (a) 分間單位 (劏房) 一般是指建築物內的單位在原先經批准的圖則以外，再被分間出來的多個獨立出租住用單位。屋宇署根據現行執法政策，透過大規模行動及因應市民舉報，針對與分間單位相關的建築違規之處採取執法行動。如發現與分間單位相關的須予以取締建築違規之處 (例如豎設間隔牆導致結構超出荷載及違反消防安全)，屋宇署會向相關業主發出清拆令，並對沒有遵從清拆令的業主提出檢控。

就與分間單位相關的建築違規之處所採取的執法行動，由屋宇署兩個樓宇部的專業及技術人員進行，屬於他們在樓宇安全及維修的各個執

法範疇的整體職務的一部分。屋宇署沒有單就與分間單位相關的建築違規之處的執法行動備存有關人手和開支的分項數字。

- (b) 屋宇署沒有就私人樓宇、工業大廈及天台構築物內的分間單位數目備存統計數字。
- (c) 過去 5 年，屋宇署已巡查的分間單位數目、發現有建築違規之處的分間單位數目、發出的清拆令數目，以及已糾正建築違規之處的分間單位數目，表列如下：

年份	2020	2021	2022	2023	2024
已巡查的分間單位數目 <sup>(1)</sup>	1 045	1 727	1 656	1 719	1 630
發現有違規之處的分間單位數目 <sup>(1)及(2)</sup>	311	588	463	252	289
發出的清拆令數目 <sup>(3)</sup>	321	475	157	287	247
已糾正違規之處的分間單位數目 <sup>(1)及(3)</sup>	167	315	501 <sup>(4)</sup>	323	329

註<sup>(1)</sup>：就分間單位數目而言，指原先經批准的建築圖則上顯示的單位數目。

註<sup>(2)</sup>：有關數字未必涉及該年巡查的分間單位。

註<sup>(3)</sup>：有關數字未必涉及該年發現有違規之處的分間單位。

註<sup>(4)</sup>：2022 年的數目較高，是由於大量清拆令因所涉樓宇重建而獲撤銷。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：2155)

總目： (82) 屋宇署分目： (-) 沒有指定綱領： (1) 樓宇及建築工程管制人員： 屋宇署署長 (余寶美)局長： 發展局局長問題：

根據屋宇署提供的數字，在 2024 年，署方巡查了 1 630 個分間單位（劏房），較 2023 年的 1 719 個為少；而已糾正違規之處的劏房則有 329 個。就此，政府可否告知本會：

- (a) 署方 2024 年巡查劏房的數字較 2023 年少，原因為何；
- (b) 在已巡查的 1 630 個劏房中，(i) 涉及多少幢建築物，(ii) 涉及多少次巡查行動，(iii) 當中有多少次行動是與差餉物業估價署或水務署聯合巡查；
- (c) 在已巡查的 1 630 個劏房中，(i) 有多少間存在須予以取締的違規之處，(ii) 當中署方發出了多少張清拆令、消防安全指示、修葺令，(iii) 有多少宗檢控個案；
- (d) 署方過往已經巡查發現存在違規之處、但至今仍未糾正的劏房最新數字為何；署方又有何跟進行動促使業主盡快糾正；及
- (e) 過去 3 個年度及預計在 2025-26 年度，屋宇署巡查劏房的 (i) 人手編制及 (ii) 薪酬、運作及設備開支分別為何？

提問人：吳秋北議員(立法會內部參考編號：33)答覆：

- (a) 分間單位（劏房）一般是指建築物內的單位在原先經批准的圖則以外，再被分間出來的多個獨立出租住用單位。屋宇署根據現行執法政策，透過大規模行動及因應市民舉報，針對與分間單位相關的建

築違規之處採取執法行動。如發現與分間單位相關的須予以取締建築違規之處（例如豎設間隔牆導致結構超出荷載及違反消防安全），屋宇署會向相關業主發出清拆令，並對沒有遵從清拆令的業主提出檢控。

屋宇署因應市民舉報，並透過大規模行動巡查分間單位。在 2023 及 2024 年，巡查分間單位的數目分別為 1 719 及 1 630 個（註）。2024 年巡查分間單位的數目略為減少，是由於接獲的市民舉報較少。

註：單位數目指於批准建築圖則所示的單位數目。

(b) 及 (c) 在 2024 年，屋宇署已巡查的 1 630 個分間單位共涉及 566 樓宇，發現有須予以取締建築違規之處的單位有 282 個。差餉物業估價署或水務署並沒有參與上述巡查。截至 2025 年 2 月，就與這些分間單位相關的須予以取締的建築違規之處而發出的清拆令為 128 張（一張清拆令可能涉及多於一個須予以取締建築違規之處），由於相關的執法行動仍在進行，屋宇署暫未有就沒有遵從上述清拆令而提出檢控。

屋宇署沒有就糾正與分間單位相關的建築工程違規之處的巡查次數，以及就對分間單位發出的消防安全指示及修葺令數目編製統計數字。

(d) 截至 2025 年 2 月，發現有建築違規之處而未獲糾正的分間單位數目為 1 241 個。一般而言，在清拆令發出後，如在指明限期屆滿時仍未獲遵從，屋宇署會向業主發出警告信，敦促他們盡快遵從命令。視乎個案需要，屋宇署會安排駐署的社工支援服務隊向有需要的業主及居民提供適切援助，包括協助他們申請合適的財政支援計劃。若有關業主無合理辯解而沒有遵從清拆命令，屋宇署會考慮提出檢控，以促使其盡快遵從命令糾正違規情況。

(e) 就與分間單位相關的建築違規之處所採取的執法行動，由屋宇署兩個樓宇部的專業及技術人員進行，屬於他們在樓宇安全及維修的各個執法範疇的整體職務的一部分。屋宇署沒有單就與分間單位相關的建築違規之處的巡查工作備存有關人手和開支的分項數字。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：0205)

總目： (82) 屋宇署分目： (-) 沒有指定綱領： (1) 樓宇及建築工程管制人員： 屋宇署署長 (余寶美)局長： 發展局局長問題：

屋宇署將繼續進行大規模行動，清拆大型違例招牌及目標街道的違例招牌，並實施招牌檢核計劃。當局可否告知：

1. 過去 5 年，每年被清拆的招牌數目 (按地區列出) 和涉及開支；
2. 過去 5 年，每年接獲多少個就招牌檢核計劃的申請和獲准數目 (按地區列出)；及
3. 過去 5 年，每年獲屋宇署事先批准、循「小型工程監管制度」而豎設的招牌數目 (按地區列出)？

提問人：邵家輝議員(立法會內部參考編號：6)答覆：

1. 屋宇署透過大規模行動，對大型違例招牌及目標街道的違例、危險及棄置招牌採取執法行動。過去 5 年，在大規模行動中清拆的招牌數目按地區表列如下：

地區	年份				
	2020	2021	2022	2023	2024
中西區	69	160	199	184	273
東區	134	99	140	109	123
離島	1	0	2	0	7
九龍城	248	186	399	603	457
葵青	16	136	6	54	60

地區	年份				
	2020	2021	2022	2023	2024
觀塘	141	82	170	73	101
北區	86	50	61	29	87
西貢	1	5	11	3	88
深水埗	308	647	1 218	380	443
沙田	54	60	56	24	49
南區	7	30	21	43	23
大埔	71	85	39	31	45
荃灣	107	168	40	195	172
屯門	21	39	14	24	33
灣仔	433	538	246	333	579
黃大仙	19	44	25	118	58
油尖旺	668	1 711	1 127	1 052	871
元朗	178	230	206	222	257
總計	<b>2 562</b>	<b>4 270</b>	<b>3 980</b>	<b>3 477</b>	<b>3 726</b>

屋宇署沒有就大規模行動中對招牌採取執法行動備存有關開支的分項數字。

## 2. 過去 5 年，屋宇署接獲招牌檢核計劃的申請數目按地區表列如下：

地區	年份				
	2020	2021	2022	2023	2024
中西區	0	5	17	5	13
東區	5	8	3	9	6
離島	0	0	0	0	4
九龍城	5	4	2	6	7
葵青	4	2	0	2	11
觀塘	3	0	1	2	1
北區	3	1	3	0	1
西貢	0	1	0	0	0
深水埗	13	5	4	3	5
沙田	1	1	2	6	0
南區	0	3	0	0	1
大埔	1	0	0	1	0
荃灣	16	15	13	5	2
屯門	0	0	1	0	0
灣仔	6	8	1	12	4
黃大仙	3	1	0	1	0
油尖旺	16	23	20	10	15
元朗	7	10	1	6	2

地區	年份				
	2020	2021	2022	2023	2024
總數	83	87	68	68	72

過去 5 年，在招牌檢核計劃下通過檢核的招牌數目<sup>(1)</sup>按地區表列如下：

地區	年份				
	2020	2021	2022	2023	2024
中西區	1	2	0	2	5
東區	1	0	0	4	2
離島	0	0	0	0	15
九龍城	0	2	1	1	6
葵青	2	0	0	5	5
觀塘	5	1	0	1	1
北區	0	0	0	1	1
西貢	0	0	0	0	0
深水埗	5	4	1	2	13
沙田	0	0	0	46	1
南區	0	1	1	0	1
大埔	0	0	0	1	0
荃灣	0	25	0	12	1
屯門	0	0	0	0	0
灣仔	1	0	1	5	1
黃大仙	0	1	0	0	0
油尖旺	3	2	32	7	23
元朗	3	3	1	8	5
總數	21	41	37	95	80

註<sup>(1)</sup>：一份招牌檢核計劃的申請可能涉及多於一個招牌，而有關通過檢核的招牌數目未必涉及該年的檢核申請。

3. 過去 5 年，循「小型工程監管制度」而豎設的招牌數目按地區表列如下：

地區	年份				
	2020	2021	2022	2023	2024
中西區	391	340	326	329	440
東區	185	404	213	229	267
離島	21	10	8	40	16
九龍城	206	468	278	244	294

地區	年份				
	2020	2021	2022	2023	2024
葵青	74	75	46	89	62
觀塘	143	148	84	135	130
北區	42	86	109	127	103
西貢	56	54	45	65	84
深水埗	217	316	276	235	237
沙田	101	99	103	133	105
南區	34	58	77	54	44
大埔	76	73	57	67	56
荃灣	129	189	169	143	171
屯門	87	93	130	123	97
灣仔	326	452	500	502	383
黃大仙	28	46	42	73	138
油尖旺	821	878	1 022	975	837
元朗	173	269	199	306	168
總數	<b>3 110</b>	<b>4 058</b>	<b>3 684</b>	<b>3 869</b>	<b>3 632</b>

屋宇署沒有單就事先獲得屋宇署批准及同意而豎設的招牌備存統計數字。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：2177)

總目： (82) 屋宇署分目： (-) 沒有指定綱領： (1) 樓宇及建築工程管制人員： 屋宇署署長（余寶美）局長： 發展局局長問題：

屋宇署表示，該署的非首長級職位編制將由 2024-25 年度完結時的 2 117 個削減至 2025-26 年度完結時的 2 079 個，減幅為 38 個 (1.8%)。就此，政府可否告知本會：

- (a) 淨減少的 38 個職位，所涉及的 (i) 職系、職級和職位、(ii) 職責及 (iii) 薪酬開支分別為何；
- (b) 該署的 2025-26 年度預算為 21.044 億元，較 2024-25 年度修訂預算的 21.240 億元減少 0.3%，少於職位減幅；而當中「個人薪酬」及「與員工有關連的開支」2025-26 年度共約 18.784 億元，更比 2024-25 年度共約 18.322 億元不降反增 2.5%；請問原因為何；
- (c) 在處理僭建物方面，署方 2025 年處理市民舉報個案、發出清拆令、就沒有遵從清拆令提出檢控、拆除違例構築物／糾正違規之處的目標數字均比 2024 年的實際數字有所減少；請問在 2024-25 年度及預計在 2025-26 年度，署方處理僭建物的 (i) 人手編制及 (ii) 薪酬、運作及設備開支分別為何；削減 38 個職位是否導致處理能力下降、因而需要調低指標的主要原因；及
- (d) 署方是否已經採取措施，如透過精簡程序、提升效率、善用科技等辦法，緩解削減職位的影響；如是，能否在 2025-26 年度落實，使 2025 年處理僭建物的各項數字均不少於 2024 年？

提問人：鄧家彪議員(立法會內部參考編號：12)

答覆：

(a) 及 (d) 為優化公務員人力資源的運用及確保公共財政的可持續性，政府自 2021-22 年度起維持公務員整體編制零增長。屋宇署透過重訂工作優次、內部調配、精簡程序及應用創新科技協助執法等措施，加上有時限職位到期屆滿，在 2025-26 年度淨刪減 38 個職位。這些職位包括 10 個專業職位（高級屋宇測量師／高級結構工程師／屋宇測量師／結構工程師），8 個技術職位（測量主任（屋宇）／技術主任（結構）），14 個文書職系職位及 6 個其他職系職位。按薪級中點估計的年薪值計算，涉及的薪金開支約為 1,780 萬元。

被刪減的 38 個職位涉及文書職位及到期屆滿的有時限職位，當中並沒有涉及處理僭建物的專業及技術人員，因此並無影響屋宇署處理僭建物方面的工作指標。屋宇署亦已／將於 2025 年落實一系列精簡措施，主要包括處理僭建物及失修／危險樓宇的舉報及相關的執法程序，免卻進行不必要的視察；優化電腦系統，就逾期而未獲遵辦的命令，可適時由系統自動以電子編製警告信予有關業主。此外，屋宇署近年亦開始應用創新科技協助執法工作，應用範圍包括運用無人機協助視察樓宇外部的僭建物及違規地盤平整工程等。

- (b) 2025-26 年度預算為 21.044 億元，較 2024-25 年度修訂預算的 21.240 億元實際減少 0.9%。而當中「個人薪酬」及「與員工有關連的開支」2025-26 年度預算約 18.784 億元，比 2024-25 年度修訂預算的約 18.322 億元增加 2.5%。有關預算增幅主要是需支付 2024-25 年度填補職位空缺的全年開支及遞增薪額所需的開支。
- (c) 屋宇署在處理市民就僭建物作出的舉報或巡查大規模行動選定的目標樓宇時，如發現須予以取締的建築違規之處，會向相關業主發出清拆令。清拆令發出後，如在指明限期屆滿時仍未獲遵從，屋宇署會向業主發出警告信，敦促他們遵從命令。業主如無合理辯解而不遵從命令，屋宇署可提出檢控，視乎情況亦可能考慮委聘顧問公司及承建商，代業主進行所需的工程，並於其後向業主追討工程費用、監督費及附加費。

屋宇署預計於 2025 年處理的市民舉報個案與 2024 年的實際數目相若。而屋宇署於 2025 年計劃選定於大規模行動中巡查的目標樓宇數目亦維持 90 幢，與 2024 年的實際數目相同。2025 年發出清拆令的預計數目較 2024 年低，主要由於部分目標樓宇屬低矮樓宇，因此預計僭建物數目、拆除的違例構築物及糾正違規之處的數字會較少。至於 2025 年就沒有遵從清拆令提出檢控的預計宗數為 3 600 宗，與 2024 年的實際數目相若。

對僭建物採取執法行動的工作，由屋宇署兩個樓宇部、強制驗樓部和小型工程及招牌監管組的專業及技術人員進行，屬於他們就樓宇安全及維修的各個執法範疇所進行的整體職務的一部分。屋宇署沒有單就對僭建物採取執法行動所涉及的人手及開支編製分項數字。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：2179)

總目： (82) 屋宇署分目： (-) 沒有指定綱領： (1) 樓宇及建築工程管制人員： 屋宇署署長 (余寶美)局長： 發展局局長問題：

根據屋宇署提供的數字，2024 年，署方處理了 30 412 宗市民舉報的僭建物個案，發出了 8 074 張清拆令，就沒有遵從清拆令提出了 3 770 宗檢控，拆除的違例構築物及糾正的違規之處則有 28 504 宗。就此，政府可否告知本會：

- (a) 在上述數字中，涉及分間單位 (劏房) 的個案數字分別為何；
- (b) 在收到市民就僭建物的舉報、或主動巡查發現僭建物 (如有) 後，(i) 平均需時多長時間發出清拆令，(ii) 違例構築物／違規之處平均需時多長時間拆除／糾正；及
- (c) 署方處理涉及劏房的僭建物舉報時，有否一併檢查劏房單位可能存在的其他違規之處，如小型工程、消防安全方面，並即場發出清拆令／修葺令／消防安全指示；如有，2024 年就僭建物舉報所涉劏房單位發出的清拆令／修葺令／消防安全指示數字為何；如否，原因為何？

提問人：鄧家彪議員(立法會內部參考編號：14)答覆：

- (a) 分間單位 (劏房) 一般是指建築物內的單位在原先經批准的圖則以外，再被分間出來的多個獨立出租住用單位。2024 年，就涉及分間單位的個案，屋宇署處理了 1 234 宗市民的舉報，因應市民舉報及大規模行動而發出了 247 張清拆令，就沒有遵從清拆令提出了 167 宗檢控，經糾正違規之處的分間單位則有 329 個。

- (b) 在處理市民就僭建物作出的舉報個案或執行大規模行動時，如發現與分間單位相關的須予以取締建築違規之處（例如豎設間隔牆導致結構超出荷載及違反消防安全），屋宇署會向相關業主發出清拆令，並對沒有遵從清拆令的業主提出檢控。發出清拆令的時間不一，例如屋宇署或須收集更多資料，以查核僭建物狀況及從土地註冊處獲取業權資料。如有關業主或佔用人不合作，屋宇署或須向法庭申請手令以安排進一步視察。因此，屋宇署沒有就發出清拆令平均所需時間編製統計數字。

另外，發出清拆令後，如在指明限期屆滿時仍未獲遵從，屋宇署會向業主發出警告信，敦促他們遵從命令。執行命令所需時間受多種因素影響，例如僭建物的性質和複雜程度、有關業主或佔用人是否合作、業主有否就命令提出上訴、要求延長遵從期限、遵從命令時有否遇到實際困難及需要支援、清拆僭建物是否涉及搬遷，以及佔用人是否需要另覓居所等。因此，屋宇署沒有就平均所需時間編製統計數字。

- (c) 屋宇署在接獲有關分間單位僭建物的舉報後，會進行視察並採取相應執法行動。如在視察期間發現分間單位有失修欠妥之處，署方會按情況同時向有關業主發出修葺令。至於消防安全指示，是消防處和屋宇署根據《消防安全（商業處所）條例》（第 502 章）、《消防安全（建築物）條例》（第 572 章）及《消防安全（工業建築物）條例》（第 636 章），就指定處所／建築物的消防裝置及設備和消防安全建造，向建築物擁有人及／或佔用人發出的，以提升有關樓宇的消防安全水平，相關工作一般會另行分開處理。

2024 年，屋宇署因應市民舉報就分間單位須取締建築違規之處共發出 102 張清拆令。署方沒有就對分間單位發出修葺令或消防安全指示數目編製分項統計數字。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：2181)

總目： (82) 屋宇署分目： (-) 沒有指定綱領： (1) 樓宇及建築工程管制人員： 屋宇署署長 (余寶美)局長： 發展局局長問題：

根據屋宇署提供的數字，在 2024 年，署方收到了 152 731 份小型工程呈交資料，當中有 5 116 份經挑選進行審查。就此，政府可否告知本會：

- (a) 在 2024 年，署方 (i) 收到及 (ii) 經挑選進行審查的資料中，涉及分間單位 (劏房) 的第 I、II、III 級別工程分別有多少；
- (b) 在 2024 年經挑選進行審查的個案中，(i) 有多少宗進行了實地巡查，當中 (ii) 發現了多少宗違規個案，(iii) 發出多少張清拆令、消防安全指示、修葺令，及 (iv) 有多少宗檢控個案；及
- (c) 過去 3 個年度及預計在 2025-26 年度，屋宇署小型工程小組的 (i) 人手編制及 (ii) 薪酬、運作及設備開支分別為何？

提問人：鄧家彪議員(立法會內部參考編號：16)答覆：

- (a) 現時小型工程監管制度所規管的 187 項小型工程項目當中，有部分與分間樓宇單位相關，例如於單位內豎設用磚建造的非承重牆、鋪設實心樓面地台、以及豎設或改動排水渠等。如住用樓宇單位被分間為 3 個或以上的房間，其中最少 3 個房間設有洗手間或其他衛生設施，而這些房間的數目多於原來經批准的圖則所顯示的房間數目，則該等工程屬於第 I 級別小型工程項目 1.41。然而，呈交屋宇署的文件未必指明有關工程與分間樓宇單位相關。屋宇署沒有就與分間樓宇單位相關的小型工程項目編製統計數字。

在 2024 年，屋宇署收到共 83 份涉及第 I 級別小型工程項目 1.41 的小型工程呈交資料，包括 53 份展開通知書及 30 份完工證明書<sup>(1)</sup>。經署方抽樣進行文件及實地審查的小型工程呈交資料有兩份。署方發現其中一宗個案的已呈交圖則資料不齊全，並向有關的訂明建築專業人士發信要求釐清，該訂明建築專業人士其後已更正有關圖則。另一宗個案的資料則並無發現欠妥情況。署方會在接獲上述兩宗個案的完工證明書後進行實地審查，以確保其符合相關小型工程的規定。署方沒有就此兩宗個案發出清拆令／消防安全指示／修葺令或提出檢控。

註<sup>(1)</sup>： 接獲的完工證明書未必涉及該年接獲的展開通知書。

- (b) 在 2024 年經挑選進行審查的 5 116 份小型工程呈交資料中，有 3 214 份需作文件審查及 1 902 份需作實地巡查。截至 2025 年 2 月底，除部分個案仍待有關的訂明建築專業人士或訂明註冊承建商釐清及／或提供補充資料後或需再作實地巡查外，屋宇署已完成處理 1 534 份文件審查及 1 094 份實地巡查，當中發現有 6 宗個案有欠妥或違規情況。屋宇署已就該等個案發出警告信，並就當中 3 宗個案徵詢律政司意見，考慮提出檢控。屋宇署沒有單就小型工程監管制度下進行審查的小型工程呈交資料中，備存發出多少張清拆令、消防安全指示、修葺令的分項數字。
- (c) 屋宇署轄下的小型工程小組負責執行「小型工程監管制度」，包括回覆市民查詢、運作小型工程管理系統、檢討及更新小型工程監管制度的指引等。小型工程呈交資料的審查工作由小型工程小組的專業及技術人員負責，屬於他們整體職務的一部分。署方沒有單就小型工程監管制度下的審查工作備存有關人手及薪酬和設備開支的分項數字。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：0006)

總目： (82) 屋宇署分目： (000) 運作開支綱領： (1) 樓宇及建築工程管制人員： 屋宇署署長（余寶美）局長： 發展局局長問題：

就此綱領有關僭建物執法，政府可否告知：

- 過去 3 年，按七種「優先取締」的僭建物分類，署方每年分別共處理多少個僭建物個案？當中涉及的支出及人手分別為何？
- 有否估計需時多久才能完全處理現時知悉的七種「優先取締」的僭建物及其數量？

提問人：謝偉銓議員(立法會內部參考編號：20)答覆：

1. 及 2. 屋宇署就處理僭建物個案時，會調查及辨識有關僭建物是否屬於現行執法政策（註）中須予以取締類別的僭建物。如屬須予以取締的僭建物，屋宇署會採取執法行動，向有關業主發出清拆令。

屋宇署過去 3 年就僭建物發出的清拆令和當中涉及的僭建物數目，表列如下：

年份	發出的清拆令數目	涉及的僭建物數目
2022	16 308#	22 086
2023	9 109	17 305
2024	8 074	16 534

# 2022 年的數目較高，是由於實施特別視察計劃而對欠妥排水系統加強執法行動所致。

屋宇署並無就僭建物按執法政策所列的須予以取締的類別編製統計數字。

對僭建物採取執法行動的工作，由屋宇署兩個樓宇部、強制驗樓部和小型工程及招牌監管組的專業及技術人員進行，屬於他們就屋宇署在樓宇安全及維修的各個執法範疇所進行的整體職務的一部分。屋宇署沒有單就對僭建物採取執法行動所涉及的人手及開支編製分項數字。

鑑於處理僭建物個案所需時間會受多種因素影響，例如僭建物的性質和複雜程度、有關業主或佔用人是否合作、業主有否就命令提出上訴、要求延長遵從期限、遵從命令是否遇到實際困難及需要支援、清拆僭建物是否涉及搬遷及佔用人需要另覓居所等，因此難以估計處理所有個案所需時間。

政府在 2024 年年底就修訂《建築物條例》(第 123 章) 提出建議，當中包括就僭建物按類調較執法力度，集中有限執法資源針對嚴重僭建物的執法，並配合提升罰則，以更有效處理僭建物個案。政府正分析在諮詢期間所收集到的意見，其後會開展條例草案的草擬工作，目標在 2026 年上半年提交立法會審議。

註：根據現行針對僭建物的執法政策，「須予以取締」的僭建物包括：(1) 對生命財產明顯構成威脅或迫切危險的僭建物；(2) 新建的僭建物（不包括根據《建築物條例》(第 123 章) 的條文獲得法定豁免的建築工程）；(3) 位於樓宇外部的僭建物，包括位於天台、平台、天井、後巷及從外牆伸出的僭建物（不包括家居小型工程檢核計劃和招牌檢核計劃涵蓋的構築物，以及其他小型適意設施）；(4) 位於樓宇內部並對生命財產明顯構成威脅或迫切危險的僭建物；(5) 位於樓宇內部或外部並構成嚴重衛生或環境滋擾的僭建物；(6) 個別大型僭建物；(7) 列為大規模行動目標樓宇中的特定類型僭建物；以及 (8) 在獲建築事務監督批准豁免計入總樓面面積的樓宇部分的環保及適意設施內的違例改動或其他僭建物。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：2992)

總目： (82) 屋宇署分目： (-) 沒有指定綱領： (1) 樓宇及建築工程管制人員： 屋宇署署長 (余寶美)局長： 發展局局長問題：

就處理樓宇僭建物事宜，請告知本會：

- 過去 3 年處理不同類型屋宇（獨立屋／新界豁免管制屋宇）僭建物的個案數目，包括發出清拆令、遵辦、檢控、清拆及糾正僭建物的分別數目；
- 署方 2023 年曾完成先導計劃，為兩條新界鄉村製作屋宇三維模型影像，以協助僭建物執法行動。該先導計劃成效如何，會否繼續推廣三維模型影像在新界其他地區的應用？若有，請列明預計覆蓋的鄉村數量及相關預算；若無，請說明原因。

提問人：張欣宇議員(立法會內部參考編號：27)答覆：

- 過去 3 年，屋宇署對樓高不多於三層的單一家庭房屋（單一家庭房屋）及新界豁免管制屋宇（新界村屋）僭建物所採取的執法行動中，發出的清拆令數目、已獲遵辦的清拆令數目、已清拆或糾正的僭建物數目及提出的檢控數目，表列如下：

## 單一家庭房屋

年份	發出的 清拆令數目	已獲遵辦的 清拆令 數目 <sup>(1)</sup>	已清拆或 糾正的僭建物 數目 <sup>(1)</sup>	提出的 檢控數目 <sup>(1)</sup>
2022年	116	82	227	22
2023年	178	89	110	25
2024年	150	87	131	20

## 新界村屋

年份	發出的清拆令數目	已獲遵辦的清拆令數目 <sup>(1)</sup>	已清拆或糾正的僭建物數目 <sup>(1)</sup>	提出的檢控數目 <sup>(1)</sup>
2022年	1 264	718	1 027	223
2023年	1 633	1 229	1 606	225
2024年	1 291	1 129	2 013	249

註<sup>(1)</sup>：有關數字未必涉及該年發出的清拆令。

- 屋宇署委聘的顧問公司已於 2023 年完成先導計劃，使用攝影測量學技術<sup>(2)</sup>配合無人機，為兩條目標鄉村的新界村屋製作三維模型影像。以無人機進行勘察所收集的影像和數據，可推算樓宇或僭建物的尺寸，有助署方人員在處理市民就僭建物作出的舉報時，作出專業判斷，並決定適當的跟進或執法行動。

由於地政總署於 2024 年開發了與屋宇署的三維模型影像作用相近的可視化三維地圖<sup>(3)</sup>，為了更有效利用政府資源，屋宇署在處理市民就僭建物的舉報時，會參考地政總署的可視化三維地圖，以便在進一步調查前預先了解實地情況，因此屋宇署暫不考慮把三維模型影像的製作推廣至新界其他地區。

僭建物的執法行動由屋宇署兩個樓宇部和小型工程及招牌監管組的專業及技術人員負責，屬於他們就樓宇安全及維修的各個執法範疇所履行的整體職務的一部分。屋宇署並無單就這些工作所涉及的人手資源編製分項數字。

註<sup>(2)</sup>：攝影測量學技術是使用從不同角度拍攝物件每一面的傾斜航拍圖像，製成三維模型，從而推算出樓宇／僭建物的尺寸及大小。

註<sup>(3)</sup>：地政總署透過「Open3Dhk」線上應用平台 ([3d.map.gov.hk](https://3d.map.gov.hk)) 發放可視化三維地圖，並提供簡單的量度功能。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：3263)

總目： (82) 屋宇署

分目： (-) 沒有指定

綱領： (1) 樓宇及建築工程

管制人員： 屋宇署署長（余寶美）

局長： 發展局局長

問題：

2023 年為根據樓宇更新大行動 2.0 以代辦工程進行檢驗和修葺而選定的目標樓宇數目較其他年份為高，政府解釋是由於獲防疫抗疫基金資助而進行行動。該項資助是在哪一輪防疫抗疫基金撥款申請獲批准，項目目的、簡介、所涉金額、迫切性及實施詳情為何。

提問人：張欣宇議員(立法會內部參考編號：10)

答覆：

為加快推行「樓宇更新大行動 2.0」（「2.0 行動」）及執行「強制驗樓計劃」下的跟進工作，屋宇署透過第二及第六輪「防疫抗疫基金」（註），以合約形式聘請 20 名專業、技術及文職人員。因此，於 2021 年至 2023 年屋宇署在「2.0 行動」下除原先每年揀選的 300 幢樓宇之外，每年額外揀選約 30 幢樓宇，以行使屋宇署的法定權力，代業主進行訂明的檢驗及修葺工程。因應上述措施，由 2020-21 至 2024-25 年度所涉及的人手開支合共約 1,735 萬元。

註：政府在「防疫抗疫基金」的撥款，並不在《撥款條例草案》或政府一般收入帳目預算的範圍內。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：0454)

總目： (91) 地政總署分目： (-) 沒有指定綱領： (1) 土地行政管制人員： 地政總署署長（羅淦華）局長： 發展局局長問題：

有關未定用途或閒置政府土地事宜：

1. 請問過去3年，政府在全港有多少未定用途及閒置土地？當中有多少土地以短期租約形式出租，除短期租約外，有否其他方式出租該等土地？
2. 過去3年，政府動用了多少費用，對未定用途或閒置土地進行維修保養工作？
3. 過去3年，有否新的未定用途或閒置土地列入短期租約申請表格內？請詳細列出有關土地的位置及地區分佈。
4. 目前有否政府未定用途或閒置土地未被列入政府短期租約表格內，如有，原因為何？

提問人：陳恒鑽議員(立法會內部參考編號：14)答覆：

1. 及 4. 2022至2024年，地政總署管理的空置政府用地的數目及面積，表列如下：

年份	空置政府用地數目(幅)	土地面積(公頃)(約數)
2022	1 054 (654)	222 (77.1)
2023	983 (478)	211 (53.1)
2024	935 (464)	196 (53.3)

註：()的數字內為可供短期作社區、團體或非牟利用途的用地的統計數字。

一般而言，就暫時未有長遠發展計劃及未有撥予政府決策局／部門作政府用途的政府用地，地政總署會以短期租約的形式將土地批出作短期用途，以善用空置的土地資源。如有用地短期內適合以招標方式批出短期租約作商業用途，地政總署會在地政總署網頁公布([www.landsd.gov.hk/tc/stt/forecast.htm](http://www.landsd.gov.hk/tc/stt/forecast.htm))。另署方已把可供非政府機構或社會企業申請，以短期形式租用作社區、團體或非牟利用途的用地詳情，上載到「地理資訊地圖」網頁([www.map.gov.hk/gm/map/search/faci/VGS?lg=tc](http://www.map.gov.hk/gm/map/search/faci/VGS?lg=tc))。未有上載的空置政府用地主要是地政總署暫時管理的空置用地，包括在公共工程項目完工後歸還的工地、預留供短期內發展的用地，以及正在審批作短期用途的用地等。

2022至2024年，地政總署透過招標和直接批出的短期租約數目及面積，表列如下：

年份	透過招標而年內生效的短期租約		年內直接批出的短期租約	
	數目(幅)	面積(公頃)(約數)	數目(幅)	面積(公頃)(約數)
2022	24	8.59	127	20.07
2023	27	9.97	130	49.75
2024	31	17.84	132	34.86

2. 維修保養空置政府用地的開支，已計算在地政總署一般土地管制開支內，因此不能分項列出。
3. 2022至2024年，新增可供以短期形式租用作社區、團體或其他非牟利用途的空置政府用地的位置按分區表列如下：

區議會分區	2022年	2023年	2024年
南區	- 大潭篤村	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 毗鄰春坎角環角徑18號</li> <li>- 置富道雅緻洋房附近</li> <li>- 域多利道與碧荔道交界</li> <li>- 赤柱赤柱大街10-12號、11B號及19A號</li> <li>- 赤柱馬坑邨對出</li> <li>- 香港動物管理中心旁</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 前香島道官立小學</li> </ul>

區議會分區	2022年	2023年	2024年
沙田	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 觀音山前集賢學校</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 觀音山燈柱編號 VE5056附近</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 穗禾苑及石柱編號V4637附近</li> <li>- 近顯田85號屋</li> <li>- 梅子林路近路口</li> <li>- 鞍駿街附近</li> <li>- 烏溪沙耀沙路渡頭灣村附近</li> </ul>
屯門	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 港深西部公路底及鄰近土地(近青磚圍/亦園)</li> <li>- 博愛醫院歷屆總理聯誼會鄭任安夫人千禧小學附近</li> <li>- 龍鼓灘短期租約編號 MX13016 及 MX13017 附近</li> <li>- 龍鼓灘丈量約份第134約地段第198號附近</li> <li>- 龍鼓灘丈量約份第134約地段第177號附近</li> <li>- 藍地五柳路附近</li> <li>- 田夫仔</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 福亨村路前藍地福音學校</li> <li>- 離洪祥路</li> <li>- 舊咖啡灣泳灘毗鄰短期租約編號 TM0112號</li> <li>- 小坑村丈量約份第132約地段第1110號E分段</li> <li>- 近康寶路</li> <li>- 冠發街水務署小欖食水配水庫附近</li> <li>- 屯門冠發街屯門市地段第493號附近</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 聯安新村</li> <li>- 望后石谷堆填區第46區</li> <li>- 舊咖啡灣泳灘(分區地政處編號 CS-314)</li> </ul>
北區	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 上水近唐公嶺及丈量約份第94約地段第749號附近</li> <li>- 新界丈量約份第51約地段第437號餘</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 沙頭角大塘湖丈量約份第46約地段燈柱編號 VD8053附近</li> <li>- 上水坑頭大布燈柱編號VD9196附近</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 粉嶺龍躍頭前龍山學校</li> <li>- 上水天光甫燈柱編號VD0643附近</li> <li>- 打鼓嶺香園圍丈量約份第78約地段第1916號附近</li> <li>- 粉嶺靈村附近</li> </ul>

區議會分區	2022年	2023年	2024年
	<p>段及442號附近</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 新界丈量約份第95約古洞北(近馬草壟)</li> <li>- 上水古洞古洞路丈量約份第95約地段第1990號B分段附近</li> <li>- 上水鳳崗丈量約份第95約第314號地段餘段附近</li> <li>- 粉嶺龍馬路皇后山軍營</li> <li>- 上水雞嶺丈量約份第95約燈柱編號VD0755附近</li> <li>- 沙頭角西流江燈柱編號V5153附近</li> <li>- 粉嶺沙頭角公路 - 龍躍頭段</li> <li>- 上水粉錦公路燈柱編號VD7241附近</li> <li>- 上水清曉路燈柱編號BD4360附近</li> <li>- 打鼓嶺坪輦燈柱編號EA3344附近</li> <li>- 上水營盤丈量約份第100約第1775號地段餘段附近</li> </ul>		

區議會分區	2022年	2023年	2024年
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 沙嶺丈量約份第89約第520號地段餘段附近</li> </ul>		
離島	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 大嶼山梅窩碼頭路渠務署梅窩污水處理廠附近</li> <li>- 大嶼山塘福嶼南路水口足球場附近</li> <li>- 南丫島高壘村</li> <li>- 大嶼山沙螺灣之空置校舍</li> <li>- 大嶼山打棚埔附近</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 坪洲永安台13號</li> <li>- 大嶼山下羌山</li> <li>- 大嶼山上塘福</li> <li>- 大圍坑村東涌逸東邨附近</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 大嶼山大澳石仔埗街前大澳水務廠房(分區地政處編號DLO/IS 266及277號)</li> <li>- 長洲大興堤路25號</li> <li>- 東涌壩尾路附近</li> <li>- 大嶼山大澳鹽田龍田村附近</li> <li>- 大嶼山欣澳港鐵站附近</li> <li>- 坪洲永東街丈量約份第551號地段附近</li> <li>- 東涌黃龍坑道</li> <li>- 丈量約份第325約及第326約地段第274, 281及288號</li> </ul>
大埔	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 寶雅苑廢物回收站附近</li> <li>- 康樂園路燈柱編號GE2034附近</li> <li>- 塘面村丈量約份第19約地段第2371號附近</li> <li>- 白橋仔燈柱編號VE6425附近</li> <li>- 西貢附近北丈量約份第289約第461號地段附近</li> <li>- 大埔新屋仔1號屋旁</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 西貢北高塘前誘善學校</li> <li>- 大埔黃宜坳靈糧堂劉梅軒中學附近</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 九龍坑丈量約份第9約第41號地段B分段餘段附近</li> <li>- 滘白鷺湖互動中心</li> <li>- 新橋2C號屋附近</li> <li>- 吐露港公路燈柱編號BE0623附近</li> <li>- 下黃宜坳雍怡雅苑附近</li> <li>- 九龍坑圍頭村前林村公立學校</li> </ul>

區議會分區	2022年	2023年	2024年
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 大埔滘松園村 21C 號屋旁</li> <li>- 南華莆前南華學校</li> <li>- 大埔樟樹灘燈柱編號 GE0145 及 GE0143附近</li> <li>- 大埔南華莆丈量約份第 9 約第 999 號地段 G 分段</li> </ul>		
中西區		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 堅尼地城賽馬會診療所旁</li> <li>- 加多近街/吉席街</li> <li>- 毗鄰東邊街 33 號</li> <li>- 蒲飛徑</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 壽臣山食水配水庫旁</li> </ul>
九龍城		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 太子道東毗鄰東九龍警察總部</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 紅鸞道愛景街交界</li> </ul>
深水埗			<ul style="list-style-type: none"> <li>- 葵涌道(美孚段)高架道路下</li> <li>- 九龍呈祥道九龍內地段第 6449 號旁</li> </ul>
油尖旺			<ul style="list-style-type: none"> <li>- 九龍廣東道 178 號</li> </ul>
西貢	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 大藍湖前漢英學校</li> <li>- 白沙灣遊艇會碼頭附近</li> <li>- 對面海前魚類統營處西貢小學</li> <li>- 將軍澳上村</li> <li>- 前糧船灣公立學校</li> <li>- 上洋(前清水灣中心學校)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 相思灣路附近</li> <li>- 西貢公路燈柱編號 GE4413 附近</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 黃竹灣</li> <li>- 對面海燈柱編號 VE2634 附近</li> <li>- 鹿祥路</li> <li>- 萬壽新村</li> <li>- 相思灣丈量約份第 230 約地段第 124 號附近</li> <li>- 唐賢街</li> </ul>
葵青		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 青荃橋底</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 大連排道</li> </ul>
灣仔	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 灣仔肇輝臺 1F</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 白建時道毗鄰內地段 8367 號</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 春暉道</li> <li>- 谷柏道毗鄰怡園</li> </ul>

區議會分區	2022年	2023年	2024年
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- 大潭金督馳馬徑</li> <li>- 毗鄰跑馬地 藍塘道 23-29號</li> <li>- 黃泥涌峽道，毗鄰香港網球中心</li> <li>- 衛信道毗鄰松圃</li> </ul>
元朗	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 丈量約份第 125 號約第 1488 地段餘段及 1185 地段餘段</li> <li>- 八鄉石湖塘丈量約份第 106 約第 2063 號地段附近(前公立石湖學校)(分區地政處編號 PH63 及 PH75)</li> <li>- 丈量約份第 114 約地段第 114 餘段</li> <li>- 朗屏，丈量約份第 120 約地段元朗市地段第 521 段</li> <li>- 新田大生圍村前大生圍公立學校毗鄰丈量約份第 123 約第 3719 號地段 Q 段餘段</li> <li>- 新田洲頭丈量約份第 96 約地段第 621 號附近</li> <li>- 洲頭丈量約份第 96 約第</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 丈量約份第 133 約地段前下白堦村公立學校</li> <li>- 十八鄉港攸路丈量約份第 116 約地段第 766 號餘段附近</li> <li>- 新田丈量約份第 104 約第 474 號地段及燈柱編號 No.VD0436 附近</li> <li>- 吉洞丈量約份第 98 約地段第 744 號附近</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 丈量約份第 129 約地段第 584, 586 及 590 號附近</li> <li>- 丈量約份第 125 號地段第 1488 餘號及 1185 餘號</li> <li>- 屏山鄉丈量約份第 122 約地段第 1747 號附近</li> <li>- 新田牛潭尾丈量約份第 104 約地段第 3002 號附近</li> </ul>

區議會分區	2022年	2023年	2024年
	621號地段附近 - 新田石湖圍丈量約份第102約地段燈柱編號FA3735附近 - 新田洲頭丈量約份第96約地段第617號附近		
荃灣	- 馬灣青嶼幹線以南 - 城門引水道(前丈量約份第454約地段第81號)	- 馬灣鄉事會路公廁附近	
觀塘	- 毗鄰新九龍內地段6659號		

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：0131)

總目： (91) 地政總署

分目： (-) 沒有指定

綱領： (1) 土地行政

管制人員： 地政總署署長（羅淦華）

局長： 發展局局長

問題：

非法佔用土地及執法工作

目前，北部都會區內出現多起祖堂地、農地、政府土地被不法分子佔用，出現嚴重填泥情況。就此，政府可否告知本會：

1. 地政總署以及規劃署涉及執法工作的編制數字為何？過去一年非法使用土地的個案宗數為多少？每個個案耗時處理多久才結案？結案率為何？
2. 其中有多少宗個案是起訴業權人？多少宗是起訴佔用人？
3. 針對佔用人並非業權人的案例，目前局方如何偵查、甄別？以及用何方式執法處理？
4. 非法佔地涉及多個部門，包括規劃署、地政總署、食環署。當局會否優化多部門協調機制，有效打擊非法填泥的活動？

提問人：陳月明議員(立法會內部參考編號：6)

答覆：

1,2 及 3. 地政總署執管工作

地政總署根據《土地(雜項條文)條例》(第28章)(《土地條例》)處理非法佔用政府土地個案。2024年，地政總署發現4 617宗新界涉及不合法佔用政府土地的個案，完成處理4 809宗個案，並就10宗個案提出檢控。由於個案可能跨年處理，因此年內發現不合法佔用政

府土地的個案，未必對應該年完成處理的個案及提出檢控的個案數目。

由於不合法佔用政府土地個案數目眾多(每年過萬宗)，而且形式和性質各異，地政總署一直按「風險為本」的務實方針，釐定執法的緩急優次，優先處理規模較大、違規較嚴重或涉及安全或環境衛生風險的個案。地政總署一般會於接獲個案起的四個月內，就優先處理類別個案完成執管行動，但並不包括檢控行動(如蒐集證據及啟動司法程序)。在採取土地管制行動時，地政總署會按《土地條例》張貼法定通知，假如非法佔用政府土地的情況在通知的限期屆滿後沒有停止，地政總署會視乎情況提出檢控，檢控個案的處理時間(即由確認違法至提出檢控的所需時間)視乎個案性質和複雜程度，而2024年10宗檢控個案的處理時間約7至17個月。

新界鄉郊的私人土地多屬舊批農地，其土地契約並無用途限制，唯不得搭建未經批准的構築物，在這類私人農地上進行不涉及構築物的填土、土地平整及挖掘工程，一般不會違反地契條款。地政總署就每宗違契個案進行調查及蒐證，若證實在私人農地上有未經批准搭建的構築物(即違反契約條款)，署方會以地主身分向業權人(即契約另一方)採取適當的執行契約條款行動，包括發出警告信，要求業權人糾正違契事項，但不涉及檢控。假如違契事項沒有在指定期限內糾正，地政總署會將警告信送交土地註冊處註冊(俗稱「釘契」)；如有需要(例如大規模和持續違契)，更會根據地契和《政府土地權(重收及轉歸補救)條例》(第126章)重收事涉土地。即使私人土地被第三方強行佔用，土地業權人有責任採取適當行動，收回土地擁有權，且仍須遵從地契條款的規定。2024年，地政總署經調查確認新界私人農地違反土地契約的個案有370宗，另外分別有被「釘契」及土地被重收的個案392宗及24宗(由於個案有可能需要跨年處理，年內確認違契的個案未必於同一年內被「釘契」及重收)。

2024-25年度，地政總署各類土地執管工作，包括政府土地管制、寮屋管制及執行契約條款，由大約600名人員處理(不包括執行一般行政及文書支援工作的職位)。

### 規劃署執管工作

規劃署根據《城市規劃條例》(第131章)(《城規條例》)對發展審批地區或受規管地區內的新界鄉郊地方違例發展採取執管行動。

2024年，規劃署就574宗經調查確認的違例發展個案發出法定通知書(包括強制執行通知書及／或恢復原狀通知書)，獲遵辦(即已發出完成規定事項通知書或撤銷通知書)的個案有500宗，並就67宗沒

有遵辦的個案提出檢控。由於個案可能跨年處理，因此發出法定通知書的個案，未必對應該年獲遵辦的個案及提出檢控的個案數目。

根據過往記錄，發出的法定通知書大部分均獲遵辦，並一般在約6個月內完成。至於涉及檢控的個案，平均處理時間(即由確認違規、發出法定通知書至提出檢控的平均所需時間)則約14至17個月。

依據《城規條例》規劃署可就違例發展個案對土地擁有人、佔用人或負責人採取執管行動。作為土地擁有人有責任確保其土地上並無任何違例發展。同時，規劃署會就每宗違規個案進行調查(包括實地視察、利用無人機拍攝照片等)及蒐證，在有足夠證據證明個別個案的佔用人或負責人身份的情況下，便會向有關的佔用人或負責人採取執管行動。

規劃署轄下的中央執行管制及檢控組負責就新界鄉郊地方的違例發展採取執行管制行動。2024-25年度，該組(包括執行管制組及檢控組)的工作由大約80名人員處理(不包括執行一般行政及文書支援工作的職位)。

4. 為提升執管工作的效率，地政總署一直與相關部門(例如屋宇署和規劃署)合作，針對涉及安全風險的不合法佔用政府土地個案及／或涉及私人農地的嚴重違契重點個案，加強執管行動。倘若違例發展個案涉及多個部門，現時相關部門有協調機制以及高層次溝通平台以深化雙方執管工作的協作，安排以聯合行動方式，同步進行執管工作，以期盡早修復被破壞的鄉郊環境，及停止生態持續受干擾。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0136)

總目： (91) 地政總署

分目： (-) 沒有指定

綱領： (1) 土地行政

管制人員： 地政總署署長（羅淦華）

局長： 發展局局長

問題：

處理興建／重建新界小型屋宇申請

有鄉郊居民反映，有關興建新界小型屋宇(丁屋)申請的處理速度非常慢。就此，政府可否告知本會：

1. 請表列出新界各區就負責新界村屋、小型屋宇、寮屋組等部門的人手編制，以及經費；
2. 請表列出目前各區辦理丁屋申請，包括每年獲批宗數、重建獲批宗數及仍在輪候數字。
3. 部門目前採取什麼方法／措施增加處理效率？

提問人：陳月明議員(立法會內部參考編號：11)

答覆：

1. 地政總署約有100名人員(主要分布在新界八個分區地政處)參與處理審批小型屋宇申請，但這些人員亦同時負責分區地政處內其他土地行政職務，因此上述數字僅供一般參考之用。地政總署會繼續因應運作需求的轉變和資源等因素，不時檢視和重新調配人手。

2. 在2024年，地政總署批准和正在處理的小型屋宇申請宗數及新界豁免管制屋宇重建申請宗數，按分區地政處劃分，分別表列如下：

### 小型屋宇申請

分區地政處	批准的小型屋宇申請宗數	正在處理的小型屋宇申請宗數 (截至2024年12月31日)
離島	14	412
北區	95	3 686
西貢	53	1 250
沙田	24	222
大埔	106	829
荃灣葵青	33	195
屯門	45	484
元朗	451	3 435
<b>總計</b>	<b>821</b>	<b>10 513</b>

由於每年接獲的申請不一定於同年完成處理，上述批准和正在處理的申請宗數，並不對應2024年接獲的申請宗數。

### 新界豁免管制屋宇重建申請

分區地政處	批准的新界豁免管制屋宇重建申請宗數	正在處理的新界豁免管制屋宇重建申請宗數 (截至2024年12月31日)
離島	7	165
北區	41	466
西貢	13	90
沙田	11	36
大埔	38	250
荃灣葵青	12	25
屯門	20	73
元朗	168	559
<b>總計</b>	<b>310</b>	<b>1 664</b>

由於每年接獲的申請不一定於同年完成處理，上述批准和正在處理的申請宗數，並不對應2024年接獲的申請宗數。

3. 為精簡處理小型屋宇及新界豁免管制屋宇重建申請的程序和加快審批，地政總署分別於2021年10月、2023年1月及11月優化此兩項申請的處理程序，當中包括：
- (i) 同步啟動不同範疇的流程，例如同步查核用地的業權和地界及諮詢相關部門；

- (ii) 簡化處理反對意見的程序，以縮短處理時間；
- (iii) 鼓勵多採用會議形式與申請人面對面直接商討；
- (iv) 賦權分區地政專員轄下人員審批較簡單的個案，複雜個案才交由分區地政專員或分區地政處會議審批；
- (v) 加強總部的監察角色及覆檢處理小型屋宇上訴個案的職能；及
- (vi) 優化處理簡單及複雜個案的工作流程、重新釐定簡單和複雜個案的準則等。

在落實上述的精簡程序後，地政總署於2022年至2024年每年處理小型屋宇的申請宗數平均為2 507宗，超過署方服務承諾的2 300宗。過去三年加快處理申請，再加上新申請數目有所放緩，截至2024年年底，有待署方完成審批的小型屋宇申請宗數從2021年年底的12 600宗減少至10 513宗，即下降約16.6%。地政總署會繼續按需要適時檢討和修訂內部指引，以加快處理小型屋宇及新界豁免管制屋宇重建的申請。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：3300)

總目： (91) 地政總署

分目： (-) 沒有指定

綱領： (1) 土地行政

管制人員： 地政總署署長（羅淦華）

局長： 發展局局長

問題：

就新界小型屋宇政策的推行情況，請當局按新界八個分區地政處列出：

- 1) 過去 5 年，每年接獲的申請宗數；
- 2) 各區批出豁免證明書(開工紙)的平均所需時間；
- 3) 各區目前積壓的申請宗數；
- 4) 各區負責處理審批所涉及的人手編制及開支預算為多少；

當局會否考慮因應大量積壓申請，而上調每年處理宗數的目標？

提問人：周浩鼎議員(立法會內部參考編號：37)

答覆：

- 1) 2020至2024年，地政總署每年接獲的小型屋宇申請宗數，按分區地政處劃分，表列如下：

分區地政處	接獲的小型屋宇申請宗數				
	2020	2021	2022	2023	2024
離島	16	82	47	28	14
北區	59	277	502	153	94
西貢	21	580	65	113	51
沙田	17	78	42	29	154
大埔	86	97	104	117	88
荃灣葵青	3	138	10	18	9
屯門	35	107	48	74	55
元朗	577	382	236	282	1 155
總計	<b>814</b>	<b>1 741</b>	<b>1 054</b>	<b>814</b>	<b>1 620</b>

- 2) 地政總署未有就各分區地政處批出小型屋宇豁免證明書(開工紙)的平均所需時間，備存詳細統計數字。
- 3) 截至2024年12月底，地政總署正在處理的小型屋宇申請宗數，按分區地政處劃分，表列如下：

分區地政處	正在處理的小型屋宇申請宗數
離島	412
北區	3 686
西貢	1 250
沙田	222
大埔	829
荃灣葵青	195
屯門	484
元朗	3 435
總計	<b>10 513</b>

- 4) 地政總署約有100名人員(主要分布在新界八個分區地政處)參與處理審批小型屋宇申請，但這些人員亦同時負責分區地政處內其他土地行政職務，因此上述數字僅供一般參考之用。地政總署沒有就純粹處理審批小型屋宇申請工作所涉及的開支備存分項數字。地政總署會繼續因應運作需求的轉變和資源等因素，不時檢視和重新調配人手。

為精簡處理小型屋宇申請的程序和加快審批，地政總署分別於2021年10月及2023年1月優化了處理程序，當中包括：

- (i) 同步啓動不同範疇的流程，例如同步查核用地的業權和地界及諮詢相關部門；
- (ii) 簡化處理反對意見的程序，以縮短處理時間；
- (iii) 鼓勵多採用會議形式與申請人面對面直接商討；
- (iv) 賦權分區地政專員轄下人員審批較簡單的個案，複雜個案才交由分區地政專員或分區地政處會議審批；
- (v) 加強總部的監察角色及覆檢處理小型屋宇上訴個案的職能；及
- (vi) 優化處理簡單及複雜個案的工作流程、重新釐定簡單和複雜個案的準則等。

在落實上述的精簡程序後，地政總署於2022年至2024年每年處理小型屋宇的申請宗數平均為2 507宗，超過署方服務承諾水平的2 300宗。因應過去三年加快處理申請，再加上新申請數目有所放緩，截至2024年年底，有待署方完成審批申請宗數亦從2021年年底的12 600宗減少至2024年年底的10 513宗，下降約16.6%。地政總署會繼續按需要適時檢討和修訂內部指引，以加快處理小型屋宇的申請。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：2712)

總目： (91) 地政總署分目： (-) 沒有指定綱領： (1) 土地行政管制人員： 地政總署署長（羅淦華）局長： 發展局局長問題：

就因發展用途而收回的農地和寮屋事宜，請告知：

- (a) 過去5年(2020-21至2024-25年度)，政府每年分別回收了多少常耕農地？其面積為多少？並按涉及的發展規劃項目分項列出；
- (b) 過去5年(2020-21至2024-25年度)，每年政府分別清拆及取消了多少間違規的已登記(i)住用及(ii)非住用寮屋，並按負責的寮管辦以表列出分項數字；
- (c) 過去5年(2020-21至2024-25年度)，因收地而涉及賠償的農地及寮屋個案共有多少宗？賠償金額為何？
- (d) 上述賠償的計算標準為何？此外，針對受影響農戶及寮屋住戶的安置措施為何？

提問人：何俊賢議員(立法會內部參考編號：6)答覆：

- (a) 過去5年，因發展計劃而收回的常耕農地數量及面積，地政總署均沒有統計數字。
- (b) 過去5年，因發展計劃而清拆的搭建物數目(包括已登記住用和非住用寮屋及違規搭建物)，表列如下：

年份	因發展計劃而清拆的搭建物數目
2020年	995

年份	因發展計劃而清拆的搭建物數目
2021年	4 758
2022年	2 349
2023年	3 526
2024年	2 134

註：2021年起，全部寮屋管制辦事處(寮管處)已陸續歸入地政總署相應的12個分區地政處的編制內，以提高地政總署在土地管制工作的效率和成效。因應架構重組，署方已再無按寮管處劃分的統計數字。

- (c) 過去5年，因收地而涉及的農地賠償和寮屋個案宗數，以及所涉的賠償金額，表列如下：

年度	收回農地涉及地段數目	所涉的賠償金額 (約數) (百萬元)
2020-21	476	3,602
2021-22	1 046	2,857
2022-23	535	4,546
2023-24	212	3,774
2024-25 (截至2月28日)	6 803	8,493

年度	寮屋個案的核准特惠津貼申請宗數	寮屋個案的住戶搬遷津貼申請宗數	寮屋個案的總特惠津貼金額 (約數) (百萬元)
2020-21	90	958	23
2021-22	29	177	43
2022-23	12	163	32
2023-24	35	267	23
2024-25 (截至2月28日)	67	2 805	78

- (d) 政府會根據適用的農地分區補償率向受政府收地影響的新界農地業主支付特惠補償，作為法定補償的替代選項。新界土地的特惠分區補償制度設有兩個補償分區級別，即第一級別(適用於發展用途所需的土地)和第二級別(適用於非發展用途所需土地)。

受影響的農戶，如在清拆前登記時已居住於受工程影響的已登記寮屋或持牌構築物，並覓得私人農地建屋及繼續耕作，可向地政總署申請農業遷置。在處理農業遷置申請時，地政總署會諮詢漁農自然護理署和相關部門，並於確認申請人符合申請資格及其農耕／復耕計劃書為

可行後，考慮向土地業權人發出短期豁免書，准許在其覓得的私人農地上興建一所住用構築物(註)及繼續耕作。不論申請人是否有申領適用於農戶的特惠津貼或法定補償，均不會影響其申請農業遷置的資格。然而，成功申請農業遷置的人士將不符合資格申請適用於寮居住戶的補償及安置安排。

至於受影響的寮居住戶，政府會向合資格住戶提供屬特惠性質的補償及安置安排。合資格的住戶可選擇循「須通過經濟狀況審查」安置選項申請入住香港房屋委員會轄下的公屋單位，或選擇循「免經濟狀況審查」安置選項申請入住由香港房屋協會興建和管理的專用安置屋邨(提供資助出租單位及資助出售單位)。不選擇安置的住戶如符合相關資格，可申領核准特惠津貼。核准特惠津貼會按被清拆寮屋的合資格構築物面積(以100平方米為上限)乘以適用的特惠津貼率，再按住戶在緊接清拆前登記日期前連續佔用該寮屋作居住用途的年期作調整。另外，所有在清拆前登記記錄在案的住戶，均可獲發住戶搬遷津貼，而搬遷津貼金額會根據適用津貼率和家庭人數計算。

上述安置補償的詳情(包括申請資格)可參閱地政總署網站([www.lands.d.gov.hk/tc/land-acq-clearance/land-resumption-clearance/rehousing.html](http://www.lands.d.gov.hk/tc/land-acq-clearance/land-resumption-clearance/rehousing.html))及相關小冊子。

註： 該構築物限定為兩層高，高度不超過5.18米(17呎)，每層面積不超過37.16平方米(400平方呎)。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：1631)

總目： (91) 地政總署

分目： (-) 沒有指定

綱領： (1) 土地行政

管制人員： 地政總署署長（羅淦華）

局長： 發展局局長

問題：

請提供過往 5 年至 2024-25 財政年度，政府已批出短期租約的總宗數？

提問人：洪雯議員(立法會內部參考編號：36)

答覆：

過去 5 年(2020-2024 年)，地政總署共批出 761 份短期租約。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2518)

總目： (91) 地政總署

分目： (-) 沒有指定

綱領： (1) 土地行政

管制人員： 地政總署署長（羅淦華）

局長： 發展局局長

問題：

就當局提及土地短期租約申請情況，請告知本會：

- (1) 在過去兩個年度，以18區劃分，分別提供接獲的土地短期租約申請數量和涉及土地面積，以及期間已承租的年期及土地面積；
- (2) 在過去兩個年度短期租約申請翻標的數量，請按所涉的行業，以物流、倉存、環保回收、創科及其他等分類提供情況；
- (3) 租約年期較短的短期租約土地並不利產業的發展，就此，當局會否作出檢討，包括為特定行業提供特長年期，以助發展產業；
- (4) 短期租約招標工作涉及的人員編制及開支情況為何？

提問人：劉國勳議員(立法會內部參考編號：16)

答覆：

- (1) 在過去兩年(2023至2024年)，地政總署接獲及批出的短期租約申請(包括批出短期租約作各類社區、團體或非牟利用途)的數目和面積按分區地政處劃分，分項表列如下。由於每年接獲的申請不一定於同年完成處理，在年內批准的申請宗數，未必對應該年接獲的申請宗數。批出的短期租約的固定租期由一個月至七年不等。

分區 (按分區地政處劃分，另有說明者除外)	2023年			
	短期租約申請宗數	面積(平方米)(約數)	已批出的短期租約數目	面積(平方米)(約數)
港島東區	4	30 675	2	2 710
港島西及南區	0	0	1	119
九龍東區	3	6 550	4	22 410
九龍西區	2	126	3	7 852
離島	17	2 332	8	39 207
北區	4	1 993	7	15 192
西貢	15	1 710	45	4 297
沙田	7	802	6	5 043
屯門	2	4 406	7	13 084
大埔	10	12 094	14	8 362
荃灣葵青	1	55	0	0
元朗	15	16 861	25	10 185
鐵路發展項目的用地(註1)	4	78 670	8	369 016
<b>總計：</b>	<b>84</b>	<b>156 274</b>	<b>130</b>	<b>497 477</b>

註1：當中包括批租予香港鐵路有限公司約33公頃的土地，作興建屯門南及東涌伸延綫的工地。

分區 (按分區地政處劃分，另有說明者除外)	2024年			
	短期租約申請宗數	面積(平方米)(約數)	已批出的短期租約數目	面積(平方米)(約數)
港島東區	7	2 130	1	30
港島西及南區	11	9 216	8	3 076
九龍東區	8	16 434	2	6 060
九龍西區	6	10 506	1	15 800
離島(註2)	14	407 947	20	163 836
北區	16	27 392	4	64 122
西貢	25	12 352	44	6 311
沙田	30	7 580	18	20 308
屯門	12	21 652	1	4 380
大埔	3	1 617	11	633
荃灣葵青	4	56 210	3	31 610
元朗	13	4 521	18	4 507
鐵路發展項目的用地	2	223	1	27 900
<b>總計：</b>	<b>151</b>	<b>577 780</b>	<b>132</b>	<b>348 573</b>

註2：當中包括批租予香港機場管理局約13公頃的土地，作興建過境設施工地。

- (2) 政府在疫情期间曾推出支援企業的措施，當中包括暫緩短期租約的重新招標(除非租戶選擇終止或政府因另有政策考慮而須終止租約)。因此，過去兩年(2023至2024年)並沒有租約因租期屆滿而進行重新招標。至於因應租戶主動提出終止租約而署方就同一用地重新招標承投的個案，按其用途劃分的租約數目表列如下：

年度 (年內生效)	用途 (註3)	重新招標承投的 短期租約數目
2023年	貯存石油氣瓶	1
	回收和循環再造業務	1
2024年	公眾停車場	11
	(i) 農業用途	1
	(ii) 苗圃	
	石油氣車輛燃料缸的覆檢及修理工作間	1
總計:		15

註3： 上述為2023年及2024年年內生效的短期租約，有關用途僅為租賃協議內主要用途的一般說明。

政府正檢視恢復重新招標的時間表，當中會小心考慮重啟招標的步伐及先後次序，例如避免因一次過重新招標同類型用地而對現有租戶和相關經濟活動的土地供應造成負面影響。當有具體計劃時，政府會預早通知有關租戶，讓他們早作準備。

- (3) 一般而言，短期租約適用於未有預定用途或在短期內不會發展的空置政府土地。在多年來的土地政策下，短期租約的固定租期一般最長為七年。政府認同有空間檢視能否以長於七年的固定租期批出，鼓勵業界作更長遠的規劃和投資，滿足多元化的經濟用地需求。在這方面，發展局會接觸不同的決策局以了解不同行業及經濟活動的特性和需要，研究可否在批出短期租約方面提供更具彈性的安排。短期租約的租戶在租約下雖然無須預先繳付地價，但如租期較長，他們便需要面對較長的租期內定期租金調整所帶來的不確定性，因此不同業務經營者可能持不同看法。另一方面，政府倘若以較長租期的方式批租土地而不採用預先收取地價的地契模式，亦需要考慮對政府財政的影響。政府會在檢視的過程聽取議員和業界的意見。
- (4) 招標承投短期租約的土地行政工作，由地政總署人員執行，屬於他們整體土地行政職務的一部分。署方無法就純粹處理上述工作所涉及的開支和人員數目，提供分項數字。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2519)

總目： (91) 地政總署

分目： (-) 沒有指定

綱領： (1) 土地行政

管制人員： 地政總署署長（羅淦華）

局長： 發展局局長

問題：

根據綱領，當局預計 2025 年用於土地補償費用(發放予合法業主)的開支，較去年有倍升的情況，就此請告知本會：

- (1) 按地區劃分，在 2024 年已發放的土地補償費用所涉區域／村落、所涉人口及補償費用；
- (2) 按地區劃分，在 2025 年預計將發放的土地補償費用所涉區域／村落、所涉人口及補償費用；以及，
- (3) 有關工作涉及的人員編制及開支情況為何？

提問人： 劉國勳議員(立法會內部參考編號：17)

答覆：

- (1) 地政總署沒有備存已發放予合法業主的土地補償費用所涉人口的統計數字。而在 2024 年已發放的土地補償費用和涉及的區域，表列如下：

區域 (按分區地政處劃分， 另有說明者除外)	已發放予合法業主的 土地補償費用 (約數) (百萬元)
港島東區	12.38
九龍東區	1,015.49
離島	319.52
北區	743.49
西貢	9.38
沙田	3.40
大埔	43.54
元朗	456.55
新發展區 <sup>(註1)</sup>	6,768.97
鐵路發展 <sup>(註2)</sup>	0.51
<b>總計</b>	<b>9,373.23</b>

(註1)：包括古洞北及粉嶺北新發展區、洪水橋／  
廈村新發展區及元朗南新發展區

(註2)：廣深港高速鐵路香港段

- (2) 地政總署沒有備存預計將發放的土地補償費用所涉人口的統計數字。而在2025年預計將發放的土地補償費用和涉及的區域，表列如下：

區域 (按分區地政處劃分， 另有說明者除外)	預計土地補償費用 (約數) (百萬元)
港島東區	710
港島西及 南區	8
九龍東區	330
離島	480
北區	460
西貢	60
沙田	30
大埔	30
荃灣葵青	2
屯門	70
元朗	980
新發展區 <sup>(註3)</sup>	19,800
鐵路發展 <sup>(註4)</sup>	40
<b>總計</b>	<b>23,000</b>

(註3)：包括古洞北及粉嶺北新發展區、洪水橋／  
廈村新發展區及元朗南新發展區

(註4)：包括廣深港高速鐵路及東鐵支線一紅磡至  
尖沙咀支線

- (3) 在2024-25年度，地政總署約有370名人員參與收地工作(部分員工亦負責其他土地行政工作)，相關的員工開支約為2.4億元。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：2446)

總目： (91) 地政總署分目： (-) 沒有指定綱領： (1) 土地行政管制人員： 地政總署署長（羅淦華）局長： 發展局局長問題：

為善用土地資源，政府設有「可供短期使用的政府用地」計劃，讓非政府機構或社會企業可就現時可供使用的臨時空置政府用地(包括空置校舍)，申請租用作社區、團體或非牟利用途。就此，政府可否告知本會：

- 1) 過去3年，當局通過上述計劃支持了哪些機構和項目？
- 2) 承上題，當局會否評估項目的效益？如會，詳情為何？如否，原因為何？
- 3) 目前，有多少用地在上述計劃內？租用率為何？

提問人：李浩然議員(立法會內部參考編號：10)答覆：

- 1) 2022至2024年期間，地政總署在相關決策局給予政策支持下，就45幅空置政府用地(包括空置校舍)批出短期租約作各類社區、團體或非牟利用途。獲批短期租約的機構和相關用地的短期用途表列如下：

年份	租用團體名稱	短期租約准許的用途(註)
2022 (共20份)	小寶慈善基金有限公司(惜食堂)	為推行糧食拯救及援助計劃的社會福利設施
	智樂兒童遊樂協會	非牟利康樂場地及公眾露天休憩用地
	正向生命協會	非牟利幼稚園
	博愛醫院	過渡性房屋
	齊惜福有限公司	過渡性房屋

年份	租用團體名稱	短期租約准許的用途(註)
2023 (共17份)	香港社區組織協會有限公司	過渡性房屋
	香港管線專業學會	教育中心
	嗇色園	過渡性房屋
	貓狗領養慈善協會	動物臨時寄養場所
	明日創意基金有限公司	社區公園
	要有光(深井社會房屋)有限公司	過渡性房屋
	亞公角漁民新村居民代表和漁民代表	非牟利亞公角漁民新村鄉公所
	旺角街坊會有限公司	非牟利活動中心
	愛·傳遞	推廣複合養殖(養耕共生)技術的環境教育中心
	東涌鄉事委員會	文化、社區和娛樂活動
	香港棒球總會有限公司	非牟利棒球訓練和比賽場地
	香港仔街坊福利會有限公司	過渡性房屋
	東華三院	過渡性房屋
	西貢區社區中心	水上運動訓練中心
	西九龍體育會有限公司	西九龍棒球會的訓練場地、公眾課堂及附屬儲存設施
	香港善導會	過渡性房屋
	元朗區文藝協進會	藝術教育
	香港善導會	過渡性房屋
	東方龍獅體育會有限公司	非牟利體育中心
	中國香港乒乓總會有限公司	乒乓球設施
	環保協進會	非牟利生態及文化保育中心
	香港航空青年團	總部和訓練基地
	基督教新生協會有限公司	非牟利的藥物倚賴者治療康復中心
	大澳鄉事委員會	供存放傳統節慶活動用的龍舟及物料
	基督教香港信義會社會服務部	非牟利社區服務
	藝恆愛心行動有限公司	非牟利社區中心
	基督教香港信義會馬鞍山信義學校	教育性質的有機農場
	東華三院	過渡性房屋

年份	租用團體名稱	短期租約准許的用途(註)
2024 (共8份)	香港自由龍龍舟會	存放與龍舟活動有關的設備和工具
	香港龍舟學院	存放與龍舟活動有關的設備和工具
	紫荊體驗學習有限公司	非牟利青少年活動中心及相關輔助用途
	建造業議會	訓練場地
2024 (共8份)	人面獅運動連線有限公司	壘球訓練場地
	省善真堂社會服務有限公司	道德經碑林以弘揚道教文化
	沙田體育會	單車康樂場地
	荃灣棒球會有限公司	非牟利棒球訓練場地、比賽場地及其他娛樂活動
	香港毛筆博物館協會	非牟利毛筆博物館及活動場地
	屯動力	社區用途
	可愛忠實之家	非牟利殘疾人士院舍
	東涌鄉事委員會	非牟利文化社區及娛樂活動

註：以上引述的用途是租賃協議准許用途的一般說明，不擬作相關短期租約用途條件的法律詮釋。

- 2) 一般而言，作社區、團體或非牟利用途的短期租約於首個租期屆滿後會按季續租，直至該幅用地須收回作長遠或其他用途為止。地政總署會每三年進行實地視察，確認承租人遵行租約條款情況；亦會諮詢最初給予政策支持的決策局／部門，確認是否就租約續期繼續給予政策支持。
- 3) 截至2025年2月28日，地政總署共有482幅可供申請租用作短期的社區、團體或其他非牟利用途的空置政府用地，有關資料載列於「地理資訊地圖」網站([www.map.gov.hk/gm/map/search/faci/\\_VGS?lg=tc](http://www.map.gov.hk/gm/map/search/faci/_VGS?lg=tc))。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：2100)

總目： (91) 地政總署

分目： (000) 運作開支

綱領： (1) 土地行政

管制人員： 地政總署署長（羅淦華）

局長： 發展局局長

問題：

早前全港都出現未經民政事務總署的「社區舊衣回收箱計劃」的舊衣回收箱霸佔公共路面，該批回收箱並無標明回收機構，亦無聯絡方法，市民想知道捐贈後的舊衣去向也無從稽考。就此政府可否告知本會：

- 過去三年，地政總署每年分別在全港 18 區分別接獲多少宗，違規回收箱違規擺放霸佔公共路面的舉報及投訴？
- 過去三年，地政總署每年分別在全港 18 區移除多少個非法放置的舊衣回收箱？
- 每移除一個回收箱，需要的平均成本是多少？
- 被移除後的回收箱會如何處理，如自稱擁有人又能否收回及需否就政府代為儲存期間的回收箱徵收罰款或附加費？

提問人：梁熙議員(立法會內部參考編號：33)

答覆：

1. 及 2. 地政總署沒有備存關於非法佔用政府土地的舊衣回收箱的舉報及投訴數字，亦沒有備存移除有關舊衣回收箱的數字。然而，因應 2025 年農曆新年前收到的傳媒查詢，署方曾就 2024 年 12 月至 2025 年 3 月期間收到的投訴作出分析。在此期間，地政總署一共收到 545 宗有關懷疑非法在街上擺放舊衣回收箱的查詢／投訴，共涉及 559 個舊衣回收箱，收到的查詢／投訴主要集中在 2024 年 12 月至 2025 年 1 月時期，3 月份收到的查詢／投訴數字大幅下降至 19 宗。經查明後，7 個舊衣回收箱並非放置於政府土地上，528 個放置在政府土地上的舊衣回收

箱已被相關人士移除，或由地政總署／相關政府部門清理。相關政府部門正就餘下的24個舊衣回收箱安排清理行動。

3. 視乎所擺放的位置、大小、數量及所需工作時數，地政總署承辦商移除每一個舊衣回收箱所需費用均有所不同。一般而言，費用介乎每一個1,000元至2,000元不等。
4. 若舊衣回收箱非法擺放在政府土地，地政總署可根據《土地(雜項條文)條例》(第28章)在回收箱上張貼法定通知，飭令佔用人在限期前移走舊衣回收箱(期限不少於一天)。如該箱於限期屆滿後仍未被移走，署方會接管和移走該箱。若署方根據上述條例移走的舊衣回收箱，將會成為政府的財產，相關人士不能贖回。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：1096)

總目： (91) 地政總署分目： (-) 沒有指定綱領： (1) 土地行政管制人員： 地政總署署長（羅淦華）局長： 發展局局長問題：

在此綱領下 2025-26 年度的撥款為 23.998 億元，較 2024-25 年度的修訂撥款減少 2.5%。管制人員解釋，這主要是由於運作開支，以及在 2025-26 年度淨減少 70 個職位所需的撥款減少。就此，政府可否告知本會：

- 將於 2025-26 年度減少的職位的職級和職務為何；
- 在 2025-26 年度削減人手編制的理據為何；以及
- 削減人手編制對此綱領下的工作有何影響，以及有何措施減低影響？

提問人：龍漢標議員（立法會內部參考編號：17）答覆：

- 地政總署將於 2025-26 年度在綱領(1)下減少 70 個公務員職位，其職務與土地行政相關，表列如下：

職系	淨減少職位數目
產業測量師	9
地政主任	14
地政督察	21
測量主任(產業)	6
描摹員	1
一級工人／二級工人	10
文書主任／文書助理	6
汽車司機	3
<b>總計</b>	<b>70</b>

(b)及(c) 為優化公務員人力資源的運用及確保公共財政的可持續性，政府自2021-22年度起維持公務員整體編制零增長，將整體編制控制在不高於2021年3月底的水平。地政總署在2025-26年度的編制變動，一方面符合政府自2021-22年度開始嚴格控制公務員編制並繼續維持公務員編制零增長的目標，另一方面亦反映個別處理特定工作的有時限職位因有關工作已大致完成而會被刪除。

地政總署會繼續透過管理措施及數碼化，重訂工作優次、內部調配、精簡程序及應用科技以提升效率及推展政府各項新政策和措施。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：1097)

總目： (91) 地政總署分目： (000) 運作開支綱領： (-) 沒有指定管制人員： 地政總署署長（羅淦華）局長： 發展局局長問題：

政府表示，截至2025年3月31日止，地政總署的人手編制有4 673個職位，預期在2025-26年度會淨減少108個職位。就此，政府可否告知本會：

- 將於2025-26年度減少的職位的職級和職務為何；
- 在2025-26年度削減人手編制的理據為何；以及
- 削減人手編制對此綱領下的工作有何影響，以及有何措施減低影響？

提問人：龍漢標議員(立法會內部參考編號：18)答覆：

- (a) 地政總署將於2025-26年度減少108個公務員職位，其職務主要與土地行政和測量及繪圖相關，表列如下：

職系	淨減少職位數目
產業測量師	9
土地測量師	7
律師	2
田土轉易主任	3
地政主任	14
地政督察	21
測量主任(產業)	6
測量主任(土地)	15
技術主任(製圖)	10
描摹員	1

職系	淨減少職位數目
一級工人／二級工人	10
文書主任／文書助理	7
汽車司機	3
<b>總計</b>	<b>108</b>

(b)及(c) 為優化公務員人力資源的運用及確保公共財政的可持續性，政府自2021-22年度起維持公務員整體編制零增長，將整體編制控制在不高於2021年3月底的水平。地政總署在2025-26年度的編制變動，一方面符合政府自2021-22年度開始嚴格控制公務員編制並繼續維持公務員編制零增長的目標，另一方面亦反映個別處理特定工作的有時限職位因有關工作已大致完成而會被刪除。

地政總署會繼續透過管理措施及數碼化，重訂工作優次、內部調配、精簡程序及應用科技以提升效率及推展政府各項新政策和措施。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：1234)

總目： (91) 地政總署分目： (-) 沒有指定綱領： (1) 土地行政管制人員： 地政總署署長（羅淦華）局長： 發展局局長問題：

為推動工務計劃，配合北部都會區的發展，地政總署需收回及清理土地，請告知本會：

1. 在 2024 年收回的 314 公頃土地及清理的 122.8 公頃土地，有多少公頃是與物流相關的行業，請按行業種類(如貨倉、回收業、汽車維修、停車場)分項說明受影響的作業者數目及當中有多少已成功覓得替代土地搬遷和獲政府發放特惠津貼；
2. 預計在 2025 年收回 134 公頃土地及清理 400 公頃土地，請告知本會，計劃收回及清理的土地有多少公頃是與物流相關的行業，涉及的作業者數目，預計有關收回及清理土地的開支為何？

提問人：易志明議員(立法會內部參考編號：22)答覆：

1. 地政總署在 2024 年收回 314 公頃土地及清理 123 公頃土地，當中因北部都會區收回及清理的土地分別約 304 公頃以及約 30 公頃，相關的項目包括元朗南新發展區第一期、古洞北／粉嶺北新發展區餘下階段，以及洪水橋／廈村新發展區第二期。受這三個項目影響約 1 320 個業務經營者當中，約 1 060 個涉及棕地作業，包括貨倉、建造業、回收業、汽車維修、工場、停車場等，佔地約 125 公頃。政府已向合資格業務經營者發放約 2.6 億元的特惠津貼(包括但不限於在棕地經營業務的人士)，而需支付餘下受影響業務經營者的特惠津貼預計約 10.26 億元。餘下受影響的合資格業務經營者數目、其相關的行業，以及需發放的實際特惠津貼金額仍在進一步核實，而個別經營者的遷出時間，將按工程計劃分批落實。

發展局於2023年4月在項目促進辦事處成立跨專業專隊，為受政府發展項目影響並覓得私人土地重置業務的棕地作業者，提供一站式規劃及地政事宜諮詢及個案管理服務。該專隊會協調不同部門，協助棕地作業者取得所需的規劃許可和申請所需地契豁免書。截至2025年2月底，專隊已協助了69個業務經營者(包括建造業、物流、汽車維修、製木廠等)就重置土地取得規劃許可，涉及約60公頃的重置用地。當中，40個經營者需要就重置土地申請地契豁免書，全部個案均獲批准。

2. 2025年，地政總署預計將為發展項目收回134公頃土地及清理400公頃土地，當中因北部都會區收回及清理的土地分別約132公頃和約353公頃，相關項目包括元朗南新發展區第二期、新田科技城第一期第一階段，以及洪水橋／廈村新發展區第二期。約有810個業務經營者受影響，初步預計須向相關業務經營者(包括但不限於在棕地經營業務的人士)支付的特惠津貼約6.77億元，但實際受影響的業務經營者數目、符合資格領取特惠津貼者數目、應發放的特惠津貼金額，以及所涉與物流相關行業的統計數字，仍需待收地工作確實開展或進一步進行才能核實。而收地的具體日期和個別經營者的遷出時間，將按工程計劃分批落實。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：1235)

總目： (91) 地政總署

分目： (-) 沒有指定

綱領： (1) 土地行政

管制人員： 地政總署署長（羅淦華）

局長： 發展局局長

問題：

就地政總署招標承投的短期租約土地，請告知本會

1. 預算在2025年招標的短期租約土地有50幅，當中有多少幅是重新招標；作為商用車輛停車場、露天／有蓋倉庫、貨櫃存放／處理的土地數目分別為何，有關土地的詳情為何，包括地點及面積；及
2. 受外圍環境影響，加上鄰近地區港口的急速發展，本港已跌出十大貨櫃港的排名，物流業經營困難；由於每次重新招標均會把租金推高，增加營運成本，就此，政府會否考慮暫緩與物流行業相關的短期租約土地重新招標，作為紓緩業界經營壓力的措施？

提問人：易志明議員(立法會內部參考編號：23)

答覆：

1. 2025年，預計約有50份短期租約(包括全新招標的和重新招標的租約)經招標承投批出，總面積約為20公頃。這些短期租約涉及的土地用途廣泛，包括收費停車場、露天／有蓋倉庫、貨櫃存放／處理、循環再造工場及其他雜項用途。將會招標的短期租約實際數目和所涉面積，取決於多項因素，例如相關土地的供應數目和市場反應。因此，地政總署在現階段未能提供個別土地的詳情。

按照現行做法，地政總署會在網頁(<http://www.landsd.gov.hk/tc/stt/forecast.htm>)公布6個月內的短期租約招標預報，刊登各幅將會招標的土地的詳情，並通常每月及當相關土地接近可以招標時，更新有關資料。招標結果亦會刊登於《政府憲報》及本署網頁(<http://www.landsd.gov.hk/tc/stt/records.htm>)。

2. 在現行的土地行政政策下，招標批出的短期租約，在租約屆滿或終止後一般會重新招標，讓市場上其他有意經營者獲得平等競投用地的機會，維持良性競爭。同一用地重新招標後的租金會視乎市場情況，或會低於或高於用地的原有租金。

政府在疫情期間曾推出支援企業的措施，當中包括暫緩短期租約的重新招標(除非租戶選擇終止或政府因另有政策考慮而須終止租約)。政府正檢視恢復重新招標的時間表，當中會小心考慮重啟招標的步伐及先後次序，例如避免因一次過重新招標同類型用地而對現有租戶和相關經濟活動的土地供應造成負面影響。當有具體計劃時，政府會預早通知有關租戶，讓他們早作準備。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：2741)

總目： (33) 土木工程拓展署分目： ()綱領： (3) 提供土地及基礎設施管制人員： 土木工程拓展署署長(方學誠)局長： 發展局局長，運輸及物流局局長，文化體育及旅遊局局長問題：

就新發展規劃及填海工程事宜，請告知：

(a) 請以表格提供下述資料：

(i) 落實規劃所涉工程的預計動工及完工日期

(ii) 規劃範圍內的土地面積

(iii) 預計或涉及的填海面積

(iv) 規劃範圍內將會(繼續)作農業用途的土地面積

(v) 規劃範圍內將會(繼續)作農業用途的綠化地帶面積

(vi) 改劃作非農業用途的農地總面積

(vii) 改劃作非農業用途的常耕農地面積(包括可作耕作用途的綠化地帶面積)

(viii) 實際／預計永久喪失的捕魚區總面積

(ix) 實際／預計暫時喪失的捕魚區總面積

(x) 實際／預計設立的捕魚限制區總面積

(xi) 規劃範圍內蔬菜合作社/菜站佔用的土地面積

(xii) 改劃作非農業用途的農地上養豬場數目及位置

(xiii) 改劃作非農業用途的農地上養雞農場數目及位置

(xiv) 因農地改劃作非農業用途而需搬遷或轉業的農戶數目

(xv) 實際／預計發放的特惠津貼總額

(xvi) 工程範圍外3公里範圍內的禽畜農場數字

擬議或現有的發展規劃	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(vii)	(viii)	(ix)	(x)	(xi)	(xii)	(xiii)	(xiv)	(xv)	(xvi)
古洞北和粉嶺北新發展區																
北部都會區																

擬議或現有的發展規劃	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(vii)	(viii)	(ix)	(x)	(xi)	(xii)	(xiii)	(xiv)	(xv)	(xvi)
洪水橋/廈村新發展區																
元朗南																
錦田南西鐵及3幅鄰近公屋用地																
屯門西發展																
維港以外填海(欣澳、龍鼓灘、小蠔灣、青衣西南、馬料水、中部人工島(明日大嶼))																
發展大嶼山(東涌新市鎮擴展、欣澳及小蠔灣填海、港珠澳大橋香港口岸人工島)																
橫洲公共房屋發展計劃																
粉嶺高爾夫球場用地局部發展																
新田／落馬洲發展樞紐																
其他發展規劃及海事工程																

提問人：何俊賢議員(立法會內部參考編號：35)

答覆：

(a) 擬議或現正進行的發展規劃項目資料載列如下：

表1

擬議或現有的發展規劃 (註1)	(i)	(ii) (公頃)	(iii) (公頃)	(iv) (公頃) (註2)	(v) (公頃)	(vi) (公頃)	(vii) (公頃)
古洞北／ 粉嶺北 新發展區	第一階段發展：工地平整及基礎設施工程自2019年9月起陸續動工，並預計於2026年完工。  餘下階段發展：工地平整及基礎設施工程自2024年7月起陸續動工，並預計於2031年完工。	612 (註3)	沒有	58	128 (註3)	87.6	28
馬草壟發展	可行性研究已於2022年10月開展，並預計於2025年完成。	55	沒有	有待進一步研究	有待進一步研究	有待進一步研究	有待進一步研究
洪水橋／ 廈村 新發展區	第一期發展：工地平整及基礎設施工程自2020年7月起陸續動工，並預計於2025年完工。  第二期發展：工地平整及基礎設施工程自2024年6月起陸續動工，並預計於2030年大致完工(餘下小部分工程將於2032年完工)。  餘下階段發展： 有待流浮山的勘查研究的結果。	725 (餘下階段發展的部分範圍將包括在流浮山的發展地區內)	沒有	沒有 (註4)	54 (註4及 註5)	27 (註4)	7 (註4)
流浮山	勘查研究已於2024年7月開展，並預計於2026年完成。	411 (註6)	沒有	有待進一步研究	有待進一步研究	有待進一步研究	有待進一步研究
元朗南新發 展區	第一期發展：工地平整及基礎設施工程自2022年8月起陸續動工，並預計於2028年完工。  第二期發展：如撥款申請獲批准，目標是在2025年第三季展開工地平整及基礎設施工程及在2032年完工。  整個元朗南新發展區項目預計於2038年全部完成(有待檢討)。	224	沒有	10 (註7)	10 (註7)	12 (註7)	5 (註7)

(i) 擬議或現有的發展規劃 (註1)	(ii) (公頃)	(iii) (公頃)	(iv) (公頃) (註2)	(v) (公頃)	(vi) (公頃)	(vii) (公頃)
錦田南初期用地的工地平整及基礎設施工程	前期工程：自2018年動工，並於2022年大致完工。  第一期工程：自2021年年中動工，並將在2026年完工。  第二期工程：將在2025年年中動工，預計在約1年半內大致完成。	20.3	沒有	沒有	沒有	5.9
維港以外填海(欣澳、龍鼓灘及屯門西、馬料水、交椅洲人工島) (註8)	欣澳：工程可行性研究進行中。  龍鼓灘及屯門西：規劃及工程研究進行中。  馬料水： 有待進一步研究。  交椅洲人工島： 有待工程的各項研究進展，以及政府各項造地及基建工程的緩急優次及整體部署。 目前沒有為開展交椅洲項目工程定下時間表。	欣澳： 約60至 100  龍鼓灘： 210  屯門西： 175  馬料水： 有待進一步研究。  交椅洲人 工島： 約1 000	欣澳： 約60至 100  龍鼓灘： 約145  屯門西： 約40  馬料水： 約60  交椅洲人 工島： 約1 000	沒有	沒有	沒有
東涌新市鎮擴展 (註9)	填海工程：自2017年年底動工，並於2023年1月大致完成。  工地平整及基礎設施工程(第一階段)：自2021年年中起陸續動工，並預計於2024年至2028年分階段完成。  工地平整及基礎設施工程(第二階段)：已於2025年3月獲批撥款申請。目標在2025年第二季起陸續動工，並預計於2026年至2030年分階段完成。  工地平整及基礎設施工程(餘下階段)：詳細設計進行中。	250	130	沒有	12	4.5

(i) 擬議或現有的發展規劃 (註1)	(ii) (公頃)	(iii) (公頃)	(iv) (公頃) (註2)	(v) (公頃)	(vi) (公頃)	(vii) (公頃)
橫洲 公營房屋 發展計劃	第一期工程：自2020年5月動工，並已在2024年年底完成。  餘下期數：詳細設計進行中。	第一期工程：5.6  餘下期數：12	第一期工程：沒有  餘下期數：沒有	第一期工程：沒有  餘下期數：沒有	第一期工程：沒有  餘下期數：沒有	第一期工程：3.5  餘下期數：2.2
屯門第54區	所有工程合約已於2011年至2020年間開展，並已於2016年至2024年間分階段完成。	14.5	沒有	沒有	沒有	13.7 2.9
粉嶺高爾夫球場用地局 部發展(用作公共房屋)	現正檢討擬議公營房屋發展規模及布局。	9.5	沒有	沒有	沒有	沒有
新田科技城	第一期第一階段工程：工地平整及基礎設施工程自2024年12月起陸續動工，並預計於2031年大致完成。  第一期第二階段工程：詳細設計進行中。  第二期工程：詳細設計已於2025年2月開展。	539	沒有	沒有  37.4 (註10)	27.4	9.5
新界北新市鎮	規劃及工程研究已於2021年10月開展，並預計於2026/2027年完成。	約1 420	沒有	有待進一步研究  進一步研究	有待進一步研究  進一步研究	有待進一步研究  進一步研究
南丫島以西一帶的污染泥卸置設施	有待進一步研究。	沒有	沒有	沒有	沒有	沒有
牛潭尾新發展區	土地用途檢討及可行性研究已於2021年11月開展，並預計於2025年完成。	130 (註11)	沒有	有待進一步研究  進一步研究	有待進一步研究  進一步研究	有待進一步研究  進一步研究
河套區發展	土地除污及前期工程：自2018年6月動工，並已於2021年年底完成。  第一期主體工程：自2021年7月動工，預計於2030年完成。	87.7	沒有	沒有	沒有	沒有

擬議或現有的發展規劃 (註1)	(i)	(ii) (公頃)	(iii) (公頃)	(iv) (公頃) (註2)	(v) (公頃)	(vi) (公頃)	(vii) (公頃)
將軍澳第137區及將軍澳第132區對出發展	勘查研究已於2023年11月開展。若一切造地環節順利，即法定程序和處理公眾意見按時完成，以及獲批准工程撥款等，我們預計能在完成城規和其他所需程序後在2025年年底起分階段開展相關工程。	約123	約40	沒有	沒有	沒有	沒有

表2

擬議或現有的發展規劃	(viii) (公頃)	(ix) (公頃)	(x) (公頃)	(xi) (數目)	(xii) (數目)
古洞北／粉嶺北新發展區	沒有	沒有	沒有	3 (約360平方米)	1
馬草壟發展	沒有	沒有	沒有	沒有	沒有
洪水橋／廈村新發展區	沒有	沒有	沒有 (註4)	1 (約60平方米) (註4及註12)	沒有 (註4)
流浮山	有待進一步研究	有待進一步研究	有待進一步研究	有待進一步研究	有待進一步研究
元朗南新發展區	沒有	沒有	沒有	1 (約175平方米) (註13)	3
錦田南初期用地的工地平整及基礎設施工程	沒有	沒有	沒有	沒有	沒有
維港以外填海(欣澳、龍鼓灘及屯門西、馬料水、交椅洲人工島) (註8)	有待進一步研究	有待進一步研究	有待進一步研究	沒有	沒有
東涌新市鎮擴展 (註9)	150	200 (註14)	沒有	沒有	沒有
橫洲公營房屋發展計劃	第一期工程：沒有 餘下期數：沒有	第一期工程：沒有 餘下期數：沒有	第一期工程：沒有 餘下期數：沒有	第一期工程：沒有 餘下期數：沒有	第一期工程：沒有 餘下期數：沒有

擬議或現有的發展規劃	(viii) (公頃)	(ix) (公頃)	(x) (公頃)	(xi) (數目)	(xii) (數目)
屯門第54區	沒有	沒有	沒有	沒有	沒有
粉嶺高爾夫球場用地局部發展(用作公共房屋)	沒有	沒有	沒有	沒有	沒有
新田科技城	92 (註15)	沒有	沒有	2 (約340平方米)	7
新界北新市鎮	有待進一步研究	有待進一步研究	有待進一步研究	有待進一步研究	有待進一步研究
南丫島以西一帶的污染泥卸置設施	沒有	每次最多120公頃 (有待進一步研究) (註16)	沒有	沒有	沒有
牛潭尾新發展區	沒有	沒有	沒有	有待進一步研究	有待進一步研究
河套區發展	沒有	沒有	沒有	沒有	沒有
將軍澳第137區及將軍澳第132區對出發展	約47	約111 (註14及註17)	沒有	沒有	沒有

表3

擬議或現有的發展規劃	(xiii) (數目)	(xiv) (數目)	(xv) (百萬元)	(xvi) (數目)
古洞北／粉嶺北新發展區	沒有	第一階段：約30 餘下階段：未有相關資料	第一階段： 約\$13,329.6 (註18)  餘下階段： 約\$21,419.7 (註19)	15
馬草壟發展	沒有	有待進一步研究	有待進一步研究	有待進一步研究
洪水橋／廈村新發展區	沒有 (註4)	未有相關資料	第一期發展： 約\$1,937.6 (註20)  第二期發展： 約\$29,733.5 (註21)  餘下發展：有待進一步研究	12 (註4)

擬議或現有的發展規劃	(xiii) (數目)	(xiv) (數目)	(xv) (百萬元)	(xvi) (數目)
流浮山	有待進一步研究	有待進一步研究	有待進一步研究	有待進一步研究
元朗南新發展區	2	未有相關資料	第一期發展： 約\$3,266.9 (註22)  第二期發展： 約\$8,833.6 (註23)  第三期發展：有待進一步研究	12
錦田南初期用地的工地平整及基礎設施工程	沒有	未有相關資料	前期工程： 約\$19.7 (註24)  第一期工程： 約\$2,042.2 (註25)  第二期工程： 約\$126.9 (註26)	25
維港以外填海 (欣澳、龍鼓灘及屯門西、馬料水、交椅洲人工島) (註8)	沒有	沒有	有待進一步研究	欣澳：有待進一步研究  龍鼓灘及屯門西、馬料水、交椅洲人工島：沒有
東涌新市鎮擴展 (註9)	沒有	工地平整及基礎設施工程(第一階段)：沒有  工地平整及基礎設施工程(第二階段)：沒有  工地平整及基礎設施工程(餘下階段) (有關工程尚未開展)：有待進一步研究	工地平整及基礎設施工程(第一階段)： 約\$1,381.7 (註27)  工地平整及基礎設施工程(第二階段)： 約\$1,094.2 (註28)  工地平整及基礎設施工程(餘下階段)(有關工程尚未開展)：有待進一步研究	沒有
橫洲公營房屋發展計劃	第一期工程： 沒有  餘下期數：沒有	第一期工程： 沒有  餘下期數：有待進一步研究	第一期工程： 約\$434.3 (註29)  餘下期數：有待進一步研究	第一期工程： 沒有  餘下期數：沒有

擬議或現有的發展規劃	(xiii) (數目)	(xiv) (數目)	(xv) (百萬元)	(xvi) (數目)
屯門第54區	沒有	沒有	約\$1,807 (有待結算)	沒有
粉嶺高爾夫球場用地局部發展(用作公共房屋)	沒有	沒有	沒有	1
新田科技城	2	有待調查	約\$42,603.8 (註30)	9
新界北新市鎮	有待進一步研究	有待進一步研究	有待進一步研究	有待進一步研究
南丫島以西一帶的污染泥卸置設施	沒有	沒有	有待進一步研究	沒有
牛潭尾新發展區	有待進一步研究	有待進一步研究	有待進一步研究	有待進一步研究
河套區發展	沒有	沒有	土地除污及前期工程： \$0.57 (註31)  第一期主體工程： \$297.3 (註32)	沒有
將軍澳第137區及將軍澳第132區對出發展	沒有	沒有	有待進一步研究	沒有

註1：北部都會區涵蓋數個現正進行的新發展區／發展項目，包括古洞北／粉嶺北、洪水橋／廈村、流浮山、元朗南、牛潭尾、新田科技城、河套區、新界北新市鎮、馬草壟、錦田南用地和粉嶺高爾夫球場用地局部發展，相關資料已載於上表。

註2：第(iv)縱行的規劃範圍內將會(繼續)作農業用途的土地面積並不包括第(v)縱行的規劃範圍內將會(繼續)作農業用途的綠化地帶面積。

註3：第(ii)縱行的數字是古洞北和粉嶺北的分區計劃大綱圖的規劃區總面積，而第(v)縱行的數字是指相關分區計劃大綱圖內所載的「綠化地帶」總面積。

註4：有待流浮山勘查研究的結果而定。

註5：此數字指洪水橋及廈村發展大綱圖編號D/HSK/2所載的「綠化地帶」總面積。

註6：此數字為流浮山勘查研究的總發展面積，當中包括洪水橋／廈村新發展區餘下階段內的部分土地。

註7：有待元朗南第三期發展增加發展密度的研究完成後再作檢討。

註8：不包括小蠔灣及青衣西南填海的資料，因目前並無規劃在該處進行大規模填海。

註9：有關資料不包括港珠澳大橋香港口岸人工島。

註10：此數字指新田科技城的分區計劃大綱圖所載的「綠化地帶」總面積。

註11：此數字包括127公頃的總發展面積及3公頃的綠化地帶。

註12：洪水橋／廈村新發展區有2個蔬菜產銷合作社／菜站。根據經修訂的建議發展大綱圖，其中1個不受影響；至於另外1個位於該發展區南端的蔬菜產銷合作社／菜站能否保留，則有待進一步檢討。

註13：元朗南新發展區範圍內原有1個蔬菜產銷合作社和1個菜站。根據規劃署在2017年8月進行的實地考察，該菜站已遷出發展區範圍。

註14：當中部分預計會暫時喪失的捕魚區亦同為預計會永久喪失的捕魚區。

註15：此數字指受新田科技城發展所影響的漁塘面積，當中包括活躍漁塘，非活躍漁塘及荒廢漁塘。

註16：設施將分階段發展，總規劃面積約235公頃。

註17：此數字為因應擬議填海及道路工程而預計會暫時喪失的捕魚區總面積。

註18：古洞北／粉嶺北新發展區第一階段發展收地及清理土地所涉的總預算費用。

註19：古洞北／粉嶺北新發展區餘下階段發展收地及清理土地所涉的總預算費用。

註20：洪水橋／廈村新發展區第一期發展收地及清理土地所涉的總預算費用。

註21：洪水橋／廈村新發展區第二期發展收地及清理土地所涉的總預算費用。

註22：元朗南新發展區第一期發展收地及清理土地所涉的總預算費用。

註23：元朗南新發展區第二期發展收地及清理土地所涉的總預算費用。

註24：錦田南發展前期工程收地及清理土地所涉的總預算費用。

註25：錦田南發展第一期工程收地及清理土地所涉的總預算費用。

註26：錦田南發展第二期工程收地及清理土地所涉的總預算費用。

註27：東涌新市鎮擴展工地平整及基礎設施工程(第一階段)收地及清理土地所涉的總預算費用。

註28：東涌新市鎮擴展工地平整及基礎設施工程(第二階段)收地及清理土地所涉的總預算費用。

註29：橫洲公營房屋發展計劃收地及清理土地所涉的總預算費用。

註30：新田科技城收地及清理土地所涉的總預算費用。

註31：河套區發展 - 土地除污及前期工程收地及清理土地所涉的總預算費用。

註32：河套區發展 - 第一期主體工程收地及清理土地所涉的總預算費用。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：3898)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)分目： (000) 運作開支綱領： (2) 屋宇、地政及規劃管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)局長： 發展局局長問題：

政府在2024年11月正式啟用紅花嶺郊野公園，其後在2025年1月豁免市民搭乘59K前往蓮麻坑村，毋須申請禁區紙。就此，政府可否告知本會：

有意見指出，目前已經在紅花嶺郊野公園周邊形成初步文體旅效應。而白虎山在新界北新市鎮初步規劃中卻劃為綠化地和產業地，當局是否會研究做出規劃調整，保持周邊文體旅發展一致性？

提問人：陳月明議員(立法會內部參考編號：4)答覆：

紅花嶺郊野公園位於北部都會區的東部，為「藍綠康樂旅遊生態圈」的一部分。紅花嶺除了具備優美的自然景觀和豐富的生物多樣性外，還有不少歷史文化元素，具潛力作低密度、高質素的康樂及旅遊發展。漁農自然護理署(漁護署)已在紅花嶺郊野公園提供兩條遠足郊遊徑、資訊牌、涼亭、觀景點等設施，並已逐步完善其他康樂配套。蓮麻坑鉛礦洞活化項目亦已在2024年年底對外開放，公眾可藉此了解工業採礦、戰時歷史和蝙蝠生態，豐富郊野公園訪客的體驗。漁護署會繼續與有關部門善用紅花嶺及周邊地區(如沙頭角、大鵬灣／印洲塘)的豐富生態旅遊資源，因應當地的社區和環境狀況，發展可持續的旅遊。

至於白虎山一帶，位於北部都會區的「口岸商貿及產業區」，屬新界北新市鎮的一部分，以山體為主，現時為「綠化地帶」，山上有認可殯葬區及屬二級歷史建築的麥景陶碉堡，發展雖受到一定限制，但仍容許一些靜態康樂用途。新界北新市鎮的初步發展建議保留白虎山一帶的山體部分為「綠化地帶」，既能反映現有用途，亦可為將來位於附近一些規劃作產業用途的新發展提供景觀上的紓緩。另外，在初步發展建議中，現有的蓮麻坑路

會擴闊及調整走線，並提供單車徑，提升白虎山一帶的暢達性，及加強與紅花嶺郊野公園的連繫。

我們剛於2025年3月中完成新界北新市鎮發展建議的公眾參與活動，會全盤考慮所收集到的意見，並適當地調整和深化有關的土地用途建議。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：3899)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000) 運作開支

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

據了解，渠務署一直為鄉郊地區制訂雨水排放整體計劃及推行長遠改善措施，包括新界北部易受水浸威脅地區的河道治理工程、保護低窪鄉村的鄉村防洪計劃及新界地區的雨水排放系統改善工程。就此，政府可否告知本會，能否通過發展區前期撥款，同步解決發展區內鄉村的基建改善需要？

提問人：陳月明議員(立法會內部參考編號：14)

答覆：

政府在發展北部都會區時，致力照顧傳統鄉村的需要。透過適當的規劃，鄉村可與日後的發展融合調和，也受益於發展後更為完善的基建及公共設施。一般而言，新發展區內的排水收集系統不單會配合新發展項目，亦會顧及現有鄉村的需要，提升新發展區和周邊整體的排洪能力。此外，政府亦為低窪鄉村(例如位於粉嶺北新發展區的天平山村)進行排水系統改善工程，以加強鄉村的排洪能力。政府樂意考慮其他有關改善鄉村基礎設施(包括排水收集系統)的建議。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：3902)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000) 運作開支

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

隨著北部都會區的發展，發展區推動基建工程時會否考慮同步改善附近鄉郊地區的電網容量？

提問人：陳月明議員(立法會內部參考編號：20)

答覆：

在發展北部都會區時，傳統鄉鎮可受惠於基建及公共設施的提升，包括電力供應。在規劃北部都會區內的新發展區時，政府會確保擬議基建設施除了能應付新發展區的需求(包括區內新增人口和產業發展需求)外，亦顧及附近鄉村及其他地方的需要，並會就設施的供應事宜與有關的公用事業機構保持緊密聯繫。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：3882)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000) 運作開支

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

當局指今年會在中環、灣仔、北角及尖沙咀海濱，加設輕食飲品攤檔，為遊人帶來更好體驗。為此，請告知本委員會：

1. 請詳述在上述四區海濱，加設輕食飲品攤檔的地點？
2. 政府計劃何時推出相關計劃？請說明四區各增設攤檔數量。
3. 相關計劃的租金如何釐訂？租約多久？是否容許攤檔增設休閒餐椅？

提問人：鄭泳舜議員(立法會內部參考編號：62)

答覆：

1. 及 2.

政府一直致力優化維港海濱，並在合適地點，以試點方式引入餐飲、零售及娛樂等商業設施，為遊人帶來方便。發展局在2024年已於灣仔、觀塘及茶果嶺海濱設立智能售賣點，提供潮流輕食、特色飲品和玩意，2025年更會在中環、灣仔、北角和尖沙咀海濱合共4個人流較旺的地點，加設輕食飲品攤檔，為遊人帶來更好體驗。首階段會在上述4個地點各設置一些攤檔。我們會在落實有關地點和安排前，諮詢相關持份者，包括海濱事務委員會及地區人士等。

3. 我們會就攤檔租金等安排，參考市場情況及過去的經驗，以更好地滿足市民及遊客的需求和體驗。此外，近年開放的部分海濱場地已在空間許可等情況下盡量提供餐椅及餐桌(例如灣仔海濱及東岸板道西段)，我們在加設輕食飲品攤檔時也會盡量提供有關設施。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：3889)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)分目： (000) 運作開支綱領： (2) 屋宇、地政及規劃管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)局長： 發展局局長問題：

在預算部分提及，2025至26年度需要特別留意的事項，當局將繼續支持市建局分別就荃灣和深水埗進行的2項地區規劃研究，目標是在2025年下半年向政府提出更新的大綱藍圖；另繼續支持市建局推行其業務綱領及業務計劃下的各項重建(包括《油旺研究》建議的重建項目)、復修、活化及保育項目。為此，請告知本委員會：

1. 在深水埗研究重建範圍，初步傾向率先重建的節點為何？
2. 深水埗重建工作，將何時展開？
3. 油旺研究重建涉及水渠道城市水道發展節點範圍，最新進展為何？

提問人：鄭泳舜議員(立法會內部參考編號：69)答覆：

1. 及 2.

市區重建局(市建局)開展的「深水埗研究」現時正進行第三階段的工作<sup>註</sup>，涵蓋初步規劃設計方向，把研究範圍劃分為4個不同主題的地區，包括(一)時尚活力創新帶(介乎通州街與荔枝角道之間的範圍)、(二)樂活社區(位於長沙灣道以北的範圍)、(三)潮買綠悠社區(介乎欽州街和界限街之間的範圍)，以及(四)歷史綠景雙山帶(主教山與嘉頓山周邊範圍)。市建局正研究透過不同的規劃工具，物色合適的「具發展潛力用地」，以增加資源和創造發展容量，支援深水埗舊區的更新工作；並正與政府相關部門協作，初步制訂各項規劃設計建議，以草擬深水埗區的「市區更新大綱藍圖」。與此同時，市建局亦會因應大綱藍圖的可行性，進行不同技術評估，最終將在2025年下半年提出更新大綱藍圖。

<sup>註</sup> 首兩階段的研究工作包括基線研究及分析，以及提出規劃重整的機遇與限制，從而尋找具市區更新潛力的地區。

至於推展深水埗區市區更新工作的優先次序，則取決於一籃子的因素。在鼓勵私人市場參與市區更新工作的前提下，較具體的市區更新工作計劃及相關時間表，須待「深水埗研究」的工作及其大綱藍圖建議制定後，才能確定。

3. 市建局於2024年3月刊憲公布開展洗衣街／花墟道發展計劃，為完成《油旺研究》後首個在區內推出的市區更新項目，以落實《行政長官2023年施政報告》表示在未來五年開展「旺角東一水渠道城市水道」重建項目的目標。

市建局早前已根據《市區重建局條例》(第563章)的規定，向城市規劃委員會(城規會)呈交有關項目的發展計劃草圖。城規會期後公布有關草圖及邀請公眾作書面申述，並於2025年1月召開會議討論有關草圖及考慮申述。城規會最後決定對草圖不作任何修改並呈交予行政長官會同行政會議核准。

市建局會待行政長官會同行政會議批准及有關圖則刊憲後，按既定政策擬備向項目內受影響業主及租客的收購建議及補償安排；以及分階段興建水道公園，供市民享用，以推動「旺角東一水渠道城市水道」節點的持續發展。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：3474)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000) 運作開支

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

強拍條例小業主支援中心於去年8月開始投入服務，為受《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)(俗稱《強拍條例》)影響的舊樓小業主提供全面和到位的支援服務，並透過教育和宣傳工作，促進公眾對強拍制度的認識等。就此，政府可否告知本會：

1. 該支援中心的實際／預計人手編制數目及薪酬開支分別為何？請按職級(如首長級、專業職系、行政支援)列明職位數目及全職／合約比例；
2. 自支援中心成立以來，已處理多少宗強拍個案？當中成功協助少數業主達成協議或提高賠償比例的個案比例為何？
3. 現時平均每宗個案的處理時間為何？與過往無支援中心時的處理效率相比有何改進？
4. 截至目前，受支援中心協助的樓宇數目為何？請按地區(如市區舊樓、新界村屋)及樓宇類型(住宅、商廈、工廈)提供細分數據；
5. 現有人手及預算能否應對全港潛在的強拍申請需求？若否，會否增撥資源或調整服務範圍？
6. 有否計劃定期公開受惠大廈名單、處理進度及成果報告，以提升公眾對支援服務的認知與信任？如否，原因為何？

提問人：梁熙議員(立法會內部參考編號：67)

答覆：

1. 為了在加快舊樓重建與保障業主權益之間取得平衡，發展局於2024年8月成立「強拍條例小業主專責辦事處」(下稱「專責辦事處」)，並委託及督導由市區重建局(下稱「市建局」)設立的「強拍條例小業主支援中心」(下稱「支援中心」)，在強拍申請的不同階段為小業主提供一站式、更全面和到位的支援服務。

「支援中心」於2024年8月投入服務，雖然由市建局提供財政資源，但其運作完全獨立於市建局，直接向發展局轄下的「專責辦事處」負責，包括每月向「專責辦事處」匯報工作進度。此外，「支援中心」亦與經公開招標而委聘的非政府機構合作，透過舉辦免費教育講座及外展服務，加強公眾及舊樓小業主對私人樓宇收購活動及強拍申請機制的認識，並為受影響的小業主免費提供情緒輔導及搬遷支援等服務。2024-25年度，「支援中心」及該指定非政府機構分別聘用2名及6名員工負責提供強拍支援服務。「支援中心」所涉薪酬開支由市建局提供。

2. 由2024年8月至2025年2月底，土地審裁處共接獲3宗強拍申請。「支援中心」已主動向受影響的小業主提供服務，向他們講解強拍的法律程序及不同階段的支援服務，並為有需要的小業主提供初步專業諮詢服務、調解支援服務、法律和相關專業服務轉介等。此外，「支援中心」亦正為約120位受舊有強拍申請和私人樓宇收購活動影響的小業主提供跟進支援服務。
3. 土地審裁處審理強拍案件的平均時間取決於多項因素，例如案件涉及的小業主數目、爭議事項的數目、性質和複雜性等。在1999年至2024年的199宗強拍案件中，由提交申請至審訊判決並作出強拍令，平均需要573天，當中約67%在兩年內完結。為了鼓勵小業主更好地利用調解處理強拍爭議，「支援中心」會為小業主提供調解支援服務，包括安排調解講座及會議、資助調解費用，以及資助取得獨立第三方物業估值報告作參考用途，促進小業主和強拍申請人以調解方式達成和解，減少進行訴訟。此外，我們已邀請司法機構研究以行政方式把有效的案件管理措施制定為成文規則，例如整合就強拍申請發出的實務指引，供各方參考，從而縮短處理強拍案件的時間。
4. 截至2025年2月底，「支援中心」為上文答覆第2部分所述約120多位受強拍申請和私人樓宇收購活動影響的小業主提供支援服務(包括提供收購及強拍資訊、協助參與調解、初步專業諮詢服務、情緒輔導及搬遷支援等)，共涉及約100幢樓宇。相關樓宇的地區及樓宇類型分布如下：

地區	住宅樓宇	商業樓宇	總數
南區	3	0	3
中西區	8	0	8
東區	14	0	14
灣仔	18	1	19
九龍城	18	0	18
油尖旺	23	0	23
深水埗	6	0	6
黃大仙	2	0	2
荃灣	5	0	5
屯門	1	0	1
<b>總數</b>	<b>98</b>	<b>1</b>	<b>99</b>

5. 「支援中心」現有人手可應付目前的服務需要。發展局「專責辦事處」會密切留意強拍案件的數量，定期檢視「支援中心」的服務範圍及水平，適時考慮是否需要調整服務，以配合小業主的需要。
6. 為保障「支援中心」服務對象的個人私隱和利益，我們現時未有計劃公開接受其服務的樓宇名單及支援個案的處理進度。「支援中心」會透過連繫不同網絡，包括地區組織如區議會和關愛隊等，繼續加強公眾教育和宣傳工作，以提升公眾對「支援中心」服務的認識。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：3364)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000) 運作開支

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

根據綱領2，發展局下年度繼續安排透過賣地計劃出售政府土地，審慎務實地把土地推出市場，當局會否因應最新市況，研究恢復俗稱「勾地」的申請售賣土地表制度，與現行主動推出土地招標制度雙軌並行？如會，詳情為何？

提問人：吳永嘉議員(立法會內部參考編號：251)

答覆：

過往政府曾經採用「勾地」制度，簡單而言是指政府推售那一幅土地取決於是否有發展商提出要買某一幅土地，有關制度其後在2013-14年度取消，改為全面由政府主動賣地。

在現行制度下，政府每年預先公布年度「賣地表」，並每季因應政策需要、市場環境及其他供應來源等考慮公布季度土地招標計劃。我們認為目前的制度讓政府掌握推售土地的主導權，確保政府得以穩定、審慎地增加土地供應。政府現時無意重推「勾地」制度，亦沒有打算賣地和勾地雙軌並行，以防打亂政府推地的策略和步伐，及為市場製造混亂信息。如果發展商對個別用地有興趣，可透過不同渠道向發展局反映，供局方參考。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：3917)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)分目： (000) 運作開支綱領： (2) 屋宇、地政及規劃管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)局長： 發展局局長問題：

不少在工廈營運的廠商有意開放生產線讓市民和遊客參觀，但礙於地契所限，工廈單位業主需申請豁免書，以暫時放寬地契限制，讓單位得以用作地契准許以外的用途，但不少工廈業主反映申請豁免限制的費用高昂，而且審批申請的時間長，政府會否研究為工廈活化「拆牆鬆綁」，例如通過免收地契豁免書的費用，甚或容許業主不用申請豁免書，便可將工廈單位用作工業旅遊用途？如會，詳情為何？

提問人：吳永嘉議員(立法會內部參考編號：1)答覆：

政府在2018年重啟活化工廈計劃，主要是為更有效地運用現有工廈以善用珍貴的土地資源，以及更有效解決消防安全和違規使用的問題。

現時，工廈業主可透過活化工廈計劃下的措施重建或改裝其工廈作非工業用途，重建工廈可獲放寬增加不多於20%的最高核准非住用地積比率，而改裝整幢工廈會獲免收地契豁免書費用。此外，為回應社會對安全和合法地使用工廈處所的需求，並配合香港不斷變化的社會和經濟需要，政府亦會酌情容許工業及非工業用途並存。具體而言，在不影響公眾安全的大前提下，只要有關用途為分區計劃大綱圖就該用地指明的經常准許用途，工廈個別單位業主在無須向地政總署申請短期地契豁免書和繳付任何費用的情況下，可把單位用作5項特定的非工業用途，當中包括藝術工作室、辦公室(設計及媒體製作)、辦公室(影音錄製室)、辦公室(只限於「特定創意產業」，包括設計及媒體製作公司、印刷及出版業、電影公司和與電影業有關的行業組織)、以及研究所、設計及發展中心。由於工廈本身用作工業用途，發生火警及其他意外事故的風險較高，因此考慮到公眾安全，上述放寬措施

可涵蓋的用途並不包括任何直接提供服務或貨品以吸引公眾到訪的用途或活動。

如有工廈業主有意將部分單位轉作展覽用途(例如：開放生產線讓市民和遊客參觀)，當我們收到豁免書申請時，會徵詢消防處和其他相關的意見。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：3927)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)分目： (000) 運作開支綱領： (2) 屋宇、地政及規劃管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)局長： 發展局局長問題：

《預算案》在演辭第69段指，為配合北部都會區的商業及創科發展，會在區內物色合適地方，供興建設施以切合不同類型的會議和展覽需求。當局會否同樣因應本港盛事的長遠未來發展需要，適當地協調規劃投資興建具國際水平、地標性、不同大小容量的表演設施、會展場地。如有，詳情和開支預算為何，如否，原因為何？

提問人：陳祖恒議員(立法會內部參考編號：2)答覆：

北部都會區(北都)對香港社會和經濟發展至為關鍵，能提供土地推動各項產業發展。為配合北都的創科及其他產業發展，政府會在區內物色合適地方，供興建設施以切合不同類型的會議和展覽需求。在研究選址、設施定位及發展規模時，發展局會與商務及經濟發展局緊密聯繫，以了解有關設施的未來需求和市場潛力。

此外，發展局一直與文化體育及旅遊局聯繫，在北都預留合適地方作興建表演設施。政府正致力在資源情況許可下，建設世界級的文化設施和多元文化空間，提供更多機會予藝術界舉辦更多的本地及國際文化藝術活動，亦可讓更多的藝團及藝術家展示他們的創作。北都憑藉新增土地、新發展社區，以及與內地緊密聯繫的優勢，為發展文化設施帶來新機遇。當中，政府已在新田科技城預留約15公頃的土地，興建標誌性文化設施綜合項目，包括主要表演場地、博物館及圖書館。新界北新市鎮則預留約50公頃的土地，發展「河畔文化谷」和「活力體育區」，前者包括預留作表演場地、博物館群及香港演藝學院第二校舍的用地。北都西部的流浮山亦已預留約2公頃用地興建表演藝術專屬場地。這些規劃中的文化設施，連同現正在粉嶺

興建的新界東文化中心，將可為市民帶來更多精彩本地及國際演藝節目，進一步鞏固香港作為中外文化藝術交流中心的地位。

上述提及的擬議表演設施尚在土地規劃階段，現時未有開支預算。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：3804)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)分目： (000) 運作開支綱領： (2) 屋宇、地政及規劃管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)局長： 發展局局長問題：

北部都會區將會是特區政府未來二十多年的重點發展項目，現時已有多個發展區正在進行收地及平整工程。有關各個新發展區的情況，請當局告知：

1. 各個新發展區，(i)已登記的住戶人數、(ii)已編配單位及領取補償的人數、(iii)居民選擇安置及補償的數目(iv)已知的不合資格人數(v)未完成核實身份程序的數目、(vi)不合資格的人會如何處理；
2. 過往5年，平均地政總署處理一個居民安置個案所需時間為何；會否影響收地進度；如會，將如何處理；如否，原因為何？
3. 洪水橋、古洞北及粉嶺北新發展區有其專用安置屋邨，用作安置相關發展區受清拆工程影響的居民，至今只有洪水橋及粉嶺百和路的專用安置屋邨將會入伙或陸續遷入；(i)相關專用安置屋邨分別有多少人申請(包括出租及出售單位)(ii)成功申請人數及落選的人數為何，如有落選的情況，原因為何；落選者會有何選擇或安排(iii)若果申請專用安置屋邨的人數較預期少，相關部門會如何跟進及處理；(iv)根據現時做法，如未有合適的專用安置屋邨居住，受影響的居民可以暫住房協及房委會的公屋單位，有關部門會否考慮集體安置相關居民到同區同一屋邨居住，如會，有關當局會考慮那些屋邨作安置用途；如否，原因為何？(v)若居民最後沒有選擇任何安置及補償方案，有關當局會如何處理？
4. 鑑於新發展區內有不少居民、業務經營者都會飼養動物，包括貓、狗等；(i)政府會如何安置居民未能飼養的動物，如無，原因為何；(ii)現時受委托協助處理新發展區的動物機構所提供的庇護數目是否足夠應付所有未能飼養及流浪動物，如否，會如何處理；(iii)未來陸續有更多發展區將會收回，政府會否就專用安置動物問題作可行性研究，包括

邀請相關機構或團體協助為未能攜帶到安置單位的動物安排領養或興建動物庇護中心，提供收費暫托或照顧服務；如會，詳情為何；如否，原因為何？

5. 房協興建3個專用安置屋邨的各個成本為何？根據甚麼因素釐定相關出租單位的租金？
6. 大部分新發展區項目已有聘請社工隊跟進居民情況和需要，未有社工隊的項目將會有何安排？

提問人：狄志遠議員(立法會內部參考編號：44)

答覆：

1.及2.

地政總署一般會在政府發展項目的法定規劃程序開展時進行清拆前登記，以記錄受影響住戶(包括寮屋住戶和合法住宅物業的住戶)數目和現有構築物的狀況。地政總署會在相關發展項目獲授權後，展開安置補償的資格審核工作，一般而言，地政總署會在住戶提交齊備及完整的資料及證明文件後6個月內向合資格住戶發出特惠津貼建議或編配出租安置單位，視乎個別個案的情況，處理的時間可能有所不同。地政總署會按照工程時間表及實際情況，訂立住戶的遷離限期，一般而言，如果住戶能及時接受資格審核及提交齊備文件，地政總署可於合資格人士離場前妥善安置及發放補償。截至2025年2月底，3個位於北部都會區內的新發展區正進行安置補償的資格審核工作，進度如下—

	古洞北／粉嶺北 (餘下階段)	洪水橋／廈村 (第一及第二階段)	元朗南 (第一期)
影響住戶數目 <sup>1</sup>	1065	1702	139
獲編配安置單位或 發放特惠津貼	422	68	57
處理中的安置或特 惠津貼申請	251	206	1
尚待提交補充資料	23	574	0
不符合安置補償資 格 <sup>2</sup>	228	286	74
仍未提交資料以作 資格審核	141	568	7

<sup>1</sup> 數字或會因分戶等因素有所增加。

<sup>2</sup> 主要原因包括在港擁有住宅物業、為現有公屋租戶、於凍結登記後才遷入新發展區範圍等。

3. 根據現行的安置補償政策，受政府發展項目影響的合資格寮屋住戶可選擇「須通過經濟狀況審查」安置選項入住香港房屋委員會(下稱「房委會」)轄下的公屋單位，或選擇「免經濟狀況審查」安置選項入住由香港房屋協會(下稱「房協」)興建和管理的專用安置屋邨(提供資助出租單位及資助出售單位)。房協及房委會在編配安置單位時，會按公營房屋的編配政策，因應可供編配的單位盡量為住戶編配合適的單位。合資格住戶若不選擇安置，則可申領「核准特惠津貼」。另外，所有在清拆前登記記錄在案的住戶，無論是否符合安置補償資格，均可獲發住戶搬遷津貼。

洪水橋專用安置屋邨的出租單位已於2025年3月起陸續入伙(已有16戶完成單位編配)；出售單位於2024年11月入伙(已售出121伙)，並預計2025年4月底或5月初進行第二輪推售。至於百和路專用安置屋邨，按最新建築進度，出租單位預計最早於2025年第四季入伙，而出售單位將於2025年4月底開售，爭取2026年第一季入伙。選擇入住專用安置屋邨租住單位的住戶，地政總署及房協會繼續以「流水作業」方式處理申請。至於選擇入住出售單位的住戶，住戶可在每輪單位開售時遞交申請。由於每次銷售須在限期內完成，而只有資格獲確認才可認購單位，政府一直呼籲住戶應盡早完成資格審核。

4. 政府一直鼓勵受政府發展影響的人士就處理寵物事宜盡早聯絡漁農自然護理署(漁護署)或其他動物福利機構，讓它們能及早準備接收有關寵物。漁護署聯同動物福利機構亦曾到訪個別新發展區，向居民宣傳相關訊息及安排。相關部門會繼續與區內居民聯絡及協助妥善處理其寵物。

至於在房委會及房協的安置單位飼養寵物，由於公共租住屋邨人口稠密，房委會及房協在制訂寵物政策時須平衡各種考慮，包括社區和諧以及屋邨環境衛生管理等。現時住戶一般可在單位內飼養不會危害健康及造成滋擾的細小家庭寵物，例如已絕育的貓隻、雀鳥(鴿子除外)、倉鼠、龍貓、龜、水生動物等。房委會及房協各自設有機制處理因特殊情況需要在出租單位內飼養狗隻的申請，例如視障／聽障人士飼養引路犬，或獲醫生或心理學家證明需以狗隻為伴作精神支柱而需飼養伴侶犬的情況。就專用安置屋邨的資助出售單位而言，大廈公契沒有禁止業主在單位內飼養寵物或動物，惟業主必須遵守大廈公契內的相關規定，例如所飼養的動物不得對其他業主及住戶造成滋擾。

5. 房協為自負盈虧的非政府非牟利機構，政府沒有房協興建專用安置屋邨的成本資料。

房協會參考現行的房屋政策，制定各項有關專用安置屋邨的安排。在出租單位方面，考慮到單位是以「免經濟狀況審查」的方式提供，租金水平將以房協乙類出租單位的水平釐訂，每月由\$3,675起。倘若申請人有經濟困難，而其家庭入息及資產不超逾適用於申請房協甲類出租屋

邨的入息及資產上限，申請人可申請「特惠租金」安排，在入住後首5年可享有75折租金折扣(即原本租金寬減25%)。在首5年後，申請人家庭入息及資產如仍然不超逾屆時有關上限，可繼續享有「特惠租金」安排。有意申請「特惠租金」的住戶須在申請入住專用安置屋邨資助出租單位時一併提出申請。至於出售單位，房協會按機制訂定銷售詳情，並會在邀請受影響住戶申請認購時公布有關細節。

6. 政府已大致整合土木工程拓展署委聘的社區服務隊和地政總署委聘的補償安置服務隊，為所有受政府發展項目影響的人士提供服務，包括與住戶保持溝通及了解他們的需要，解釋補償安置安排和提供適切協助。如遷出有困難或需要特別協助的個案，服務隊會轉介至相關部門和非政府機構跟進，包括由註冊社工跟進、提供輔導服務或進一步轉介。

- 完 -

### 管制人員的答覆

(問題編號：3813)

總目： (82) 屋宇署

分目： (-) 沒有指定

綱領： (1) 樓宇及建築工程

管制人員： 屋宇署署長 (余寶美)

局長： 發展局局長

問題：

屋宇署的其中一個職責是進行大規模行動，巡查目標樓宇內的分間單位，並糾正與分間單位相關的建築工程的違規之處。請當局告知屋宇署就上述行動所涉及的人手編制及開支預算為多少。

提問人：周浩鼎議員(立法會內部參考編號：38)

答覆：

分間單位 (劏房) 一般是指建築物內的單位在原先經批准的圖則以外，再被分間出來的多個獨立出租住用單位。屋宇署根據現行執法政策，透過大規模行動及因應市民舉報，針對與分間單位相關的建築違規之處採取執法行動。如發現與分間單位相關的須予以取締建築違規之處 (例如豎設間隔牆導致結構超出荷載及違反消防安全)，屋宇署會向相關業主發出清拆令，並對沒有遵從清拆令的業主提出檢控。

就與分間單位相關的建築違規之處所採取的執法行動，由屋宇署兩個樓宇部的專業及技術人員進行，屬於他們在樓宇安全及維修的各個執法範疇的整體職務的一部分。屋宇署沒有單就與分間單位相關的建築違規之處的執法行動備存有關人手和開支的分項數字。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：3993)

總目： (82) 屋宇署

分目： (-) 沒有指定

綱領： (1) 樓宇及建築工程

管制人員： 屋宇署署長（余寶美）

局長： 發展局局長

問題：

就政府未來 5 年，準備興建不少於 8 萬個私營房屋單位的土地，本會做出以下提問：

政府是否會徵詢社區居民的意見，以確保新房屋單位的設計和功能符合他們的需求？

提問人：何君堯議員(立法會內部參考編號：30)

答覆：

屋宇署是根據《建築物條例》(第 123 章)(《條例》)所賦予的權力，負責監管位於私人土地上的建築物及相關工程的規劃、設計和建造，以確保符合安全和衛生標準。《條例》並為此就結構和消防安全及衛生等方面訂定建築設計及建造標準。為確保新建樓宇(包括住用樓宇)的設計、建造和功能切合時代需要及建築科技的發展，屋宇署一直適時檢討各建築物規例、標準、作業備考及作業守則的要求及指引，並按需要提出相應修訂，務求與時並進。屋宇署必須根據《條例》及其附屬規例的規定審批認可人士按《條例》向屋宇署呈交的建築圖則，以確保其符合相關設計和建造標準，並會按中央處理建築圖則的制度把圖則轉介予其他相關的政府部門，徵詢他們的意見。然而，《條例》並無授權屋宇署在審批建築圖則時徵詢社區居民的意見，若建築圖則符合《條例》及其附屬規例的規定，屋宇署必須按照《條例》給予批准。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：3853)

總目： (82) 屋宇署分目： (-) 沒有指定綱領： (1) 樓宇及建築工程管制人員： 屋宇署署長 (余寶美)局長： 發展局局長問題：

就過去 5 個年度，屋宇署對樓宇僭建物執法的工作。請問：

- 每年向小型僭建物及嚴重僭建物發出的清拆令數目為何，逾期並未有遵辦的個案有多少？當中有否涉及拖欠罰款或清拆工程費用的情況？如有，拖欠金額為何。
- 目前，因清拆命令而被「釘契」但尚未撤銷（即「解釘」）的個案數量為何？
- 署方有否估算，在修訂《建築物條例》後，屋宇管制工作在人手編制、實際在職人員公務員及合約員工的預算開支將增加多少？

提問人：洪雯議員（立法會內部參考編號：46）答覆：

- 截至 2025 年 2 月 28 日，屋宇署過去 5 年就僭建物發出的清拆令數目及逾期未獲遵辦的清拆令數目，表列如下：

年份	發出的清拆令數目	逾期未獲遵辦的清拆令數目
2020年	8 150	1 762
2021年	10 588 <sup>(1)</sup>	2 677
2022年	16 308 <sup>(1)</sup>	4 345
2023年	9 109	3 846
2024年	8 074 <sup>(2)</sup>	4 930

註<sup>(1)</sup>：2021 年及 2022 年的數目較高，是由於屋宇署實施特別視察計劃而對欠妥排水系統加強執法行動所致。

註<sup>(2)</sup>：2024 年的數目較低，是由於部分大規模行動的目標樓宇屬低矮樓宇，因此僭建物數目較少。

根據《建築物條例》(第 123 章)(《條例》)第 24(3)、24(4A)、32A 及 33 條的規定，屋宇署就失責業主進行代辦清拆令所指明的工程後，會向有關業主收回相關工程費用、監督費及附加費。若屋宇署在發出繳款單後，有關業主未有如期付款，屋宇署會根據《條例》發出欠帳證明書，並將其在土地註冊處註冊，構成該處所的第一押記，而未償還款項利息會以年率 10 蠶計算，以保障政府追討費用的權益。由於拖欠金額的情況並不常見，屋宇署沒有就未獲遵辦清拆令而進行代辦工程的相關拖欠金額編製統計數字。

2. 屋宇署在發出清拆令後，會安排將清拆令註記於土地註冊處。如命令指定須進行的工程已告完成，屋宇署會向業主發出信件，確證業主已遵從有關命令，並將該文件送交土地註冊處註記在土地登記冊上。屋宇署沒有就已註記於土地註冊處但未獲遵從的清拆令編製統計數字。
3. 政府在 2024 年年底就修訂《條例》提出建議，當中包括就僭建物按類調較執法力度，集中有限執法資源針對嚴重僭建物的執法，並配合提升罰則，以更有效處理僭建物個案。政府正分析在諮詢期間所收集到的意見，其後會開展條例草案的草擬工作，目標在 2026 年上半年提交立法會審議。由於最終建議方案尚未落實，屋宇署現時並無估計在修訂《條例》後，相關執法工作的人手及開支預算會否改變。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：3795)

總目： (91) 地政總署分目： (-) 沒有指定綱領： (1) 土地行政管制人員： 地政總署署長（羅淦華）局長： 發展局局長問題：

就寮屋及農用構築物事宜，請告知：

- (a) 過去 5 年(2020-21 至 2024-25 年度)，每年全港(i)私人農地及(ii)政府土地上的已登記寮屋總數分別為何，並按負責的寮管辦及寮屋用途(即住用、農用及其他用途)以表列出分項數字；
- (b) 過去 5 年(2020-21 至 2024-25 年度)，每年地政總署分別(i)接獲、(ii)批准及(iii)拒絕多少宗有關對(a)私人農地及(b)政府土地上已登記寮屋進行修葺工程的申請，並按負責的寮管辦及寮屋用途列出分項數字；如有申請被拒絕，原因為何；
- (c) 過去 5 年(2020-21 至 2024-25 年度)，每年地政總署分別接獲、批出及拒絕多少宗要求簽發農用構築物批准書的申請；若有申請被拒，原因為何；
- (d) 過去 5 年(2020-21 至 2024-25 年度)，處理申請的平均時間，以及最長的處理時間分別為何？原因為何？
- (e) 過去 5 年(2020-21 至 2024-25 年度)，每年政府分別清拆及取消了多少間違規的已登記(i)住用及(ii)非住用寮屋，並按負責的寮管辦以表列出分項數字；
- (f) 過去 5 年(2020-21 至 2024-25 年度)，每年因新發展區或其他土地規劃等原因，被取消或清拆的寮屋的數目為何？請按負責的寮管辦以表列出分項數字；同樣，因上述原因被取消或清拆的農用構築物的數目為何？請按分區數字列出。

提問人：何俊賢議員(立法會內部參考編號：85)

答覆：

- (a) 在2020年，地政總署設有7個分區寮屋管制辦事處(寮管處)，分別為(i)港島及鯉魚門辦事處；(ii)九龍、荃灣及葵青辦事處；(iii)離島辦事處；(iv)新界東(一)辦事處；(v)新界東(二)辦事處；(vi)新界西(一)辦事處和(vii)新界西(二)辦事處，負責寮屋管制工作。

2021年起，全部寮管處已陸續根據所屬分區地政處的地理界線，相應歸入12個分區地政處的編制內，以加強地政總署的土地管制工作。因此，分區的寮屋管制工作，已由所屬分區地政處新成立的寮屋管制隊接手處理。由2023年4月3日起，新界各區地政處的土地管制隊、契約執行隊和寮屋管制隊已分別合併成為「土地執管隊」，市區各地政處的土地管制隊和寮屋管制隊亦分別合併成為「土地管制隊」，以提高各地政處在土地管制工作的效率和成效。

因應架構重組，所需數字按「2020年」和「2021至2024年」這兩個時期，以兩組表格載列如下：

### 2020年

私人農地和政府土地上已登記住用及非住用寮屋的數目，按該7個寮管處劃分，表列如下：

寮管處	年份		已登記住用寮屋數目		已登記非住用寮屋數目	
	私人農地	政府土地	私人農地	政府土地	私人農地	政府土地
港島及 鯉魚門	781	2 617	341	1 830		
九龍、荃灣及 葵青	2 099	3 156	2 919	2 598		
離島	1 658	5 150	2 864	13 143		
新界東(一)	4 878	7 736	15 365	28 034		
新界東(二)	16 108	6 721	62 231	23 190		
新界西(一)	8 372	5 045	34 136	16 824		
新界西(二)	17 020	1 677	88 808	6 467		
總計	<b>50 916</b>	<b>32 102</b>	<b>206 664</b>	<b>92 086</b>		

2021至2024年

私人農地和政府土地上已登記住用寮屋的數目，按分區地政處劃分，表列如下：

年份 分區地政處	已登記住用寮屋數目			
	2021年		2022年	
	私人農地	政府土地	私人農地	政府土地
港島東區	3	82	3	80
港島西及南區	625	1 939	625	1 929
九龍東區	254	1 103	252	1 097
九龍西區	0	2	0	2
離島	1 603	5 116	1 559	5 107
北區	13 747	5 172	13 732	5 167
西貢	1 279	2 023	1 277	1 997
沙田	1 045	1 669	1 042	1 669
大埔	2 431	3 833	2 393	3 825
荃灣葵青	1 990	2 627	1 984	2 585
屯門	5 108	3 069	4 981	3 052
元朗	22 650	5 317	22 445	5 261
總計	<b>50 735</b>	<b>31 952</b>	<b>50 293</b>	<b>31 771</b>

年份 分區地政處	已登記住用寮屋數目			
	2023年		2024年	
	私人農地	政府土地	私人農地	政府土地
港島東區	3	79	3	79
港島西及南區	614	1 927	607	1 924
九龍東區	252	1 097	252	1 096
九龍西區	0	2	0	2
離島	1 553	5 092	1 546	5 087
北區	13 712	5 149	13 695	5 134
西貢	1 262	1 975	1 252	1 952
沙田	1 042	1 664	1 042	1 664
大埔	2 381	3 819	2 374	3 815
荃灣葵青	1 979	2 554	1 934	2 471
屯門	4 972	3 047	4 972	3 046
元朗	22 405	5 250	22 350	5 244
總計	<b>50 175</b>	<b>31 655</b>	<b>50 027</b>	<b>31 514</b>

私人農地和政府土地上已登記非住用寮屋的數目，按分區地政處劃分，表列如下：

年份 分區地政處	已登記非住用寮屋數目			
	2021年		2022年	
	私人農地	政府土地	私人農地	政府土地
港島東區	11	115	11	115
港島西及南區	242	1 373	242	1 368
九龍東區	187	473	187	470
九龍西區	0	26	0	26
離島	2 721	13 036	2 565	12 978
北區	46 767	17 594	46 663	17 535
西貢	5 103	9 318	5 087	9 150
沙田	2 229	4 030	2 219	4 030
大埔	7 604	13 988	7 542	13 976
荃灣葵青	2 807	2 427	2 806	2 372
屯門	18 077	8 890	17 642	8 797
元朗	119 936	20 383	119 232	20 179
總計	<b>205 684</b>	<b>91 653</b>	<b>204 196</b>	<b>90 996</b>

年份 分區地政處	已登記非住用寮屋數目			
	2023年		2024年	
	私人農地	政府土地	私人農地	政府土地
港島東區	11	114	11	114
港島西及南區	238	1 366	235	1 365
九龍東區	183	469	183	469
九龍西區	0	13	0	13
離島	2 557	12 924	2 520	12 900
北區	46 567	17 462	46 438	17 421
西貢	4 928	8 952	4 800	8 788
沙田	2 219	4 028	2 219	4 020
大埔	7 498	13 950	7 490	13 939
荃灣葵青	2 794	2 341	2 711	2 308
屯門	17 596	8 792	17 587	8 792
元朗	118 999	20 078	118 738	20 001
總計	<b>203 590</b>	<b>90 489</b>	<b>202 932</b>	<b>90 130</b>

- (b) 2020至2024年，私人農地和政府土地上已登記寮屋申請修葺的統計數字，表列如下：

年份 <sup>(註1)</sup>	接獲申請／通知書宗數 <sup>(註2)</sup>		獲批宗數		不獲批准／撤回宗數 <sup>(註3)</sup>	
	私人農地	政府土地	私人農地	政府土地	私人農地	政府土地
2020年	6	28	3	25	3	3
2021年1月1日至6月27日	2	17	1	11	1	6
2021年6月28日至12月31日	21	29	(註2)	(註2)	(註2)	(註2)
2022年	36	37	(註2)	(註2)	(註2)	(註2)
2023年	16	34	(註2)	(註2)	(註2)	(註2)
2024年	18	37	(註2)	(註2)	(註2)	(註2)

註1：由於處理申請需時，年內獲批／不獲批准／撤回的申請，未必對應同年接獲的申請。

註2：地政總署由2021年6月28日起，精簡修葺和重建已登記寮屋的安排。已登記寮屋的佔用人只須把已填妥的通知書交回地政總署，便可按照通知書所載的規定，展開修葺或重建工程，而無須事先獲得批准。

註3：申請不獲批准的主要原因，包括申請人未能提供所需文件證明其身分為已登記寮屋的佔用人；申請人未能徵得私人農地註冊業權人同意修葺已登記寮屋等。

- (c) 2020至2024年，私人農地上興建農用構築物批准書申請的統計數字，表列如下：

年份 <sup>(註1)</sup>	接獲申請宗數	獲批宗數	不獲批准／撤回宗數 <sup>(註2)</sup>
2020年	28	9	10
2021年	33	7	20
2022年	49	17	36
2023年	25	19	8
2024年	4	13	2

註1：由於處理申請需時，年內獲批／不獲批准／撤回的申請，未必對應同年接獲的申請。

註2：申請不獲批准的主要原因，包括申請人未能提交足夠資料；申請用地上有違規構築物；申請人未能符合其他部門的要求等。

- (d) 2020年1月1日至2021年6月27日，地政總署處理私人農地和政府土地上已登記寮屋的修葺申請平均約需25天，而最長的處理時間則為100天。某宗個案的處理時間較長，原因是申請人未能徵得私人農地註冊業權人同意修葺已登記寮屋，以致申請最終不獲批准。地政總署已由2021年6月28日起實施精簡申請安排，此後已登記寮屋的佔用人只須向地政總署提交已填妥的修葺／重建已登記寮屋通知書，便可按照通知書的規定展開修葺或重建工程，毋須再提交申請，亦毋須事先獲得批准。至於處理私人農地上興建農用構築物的批准書申請，地政總署發出這類批准書通常約需4個月。假如個案複雜，例如須解決土地業權或界線問題，又或須符合其他規管機構的規定，處理時間一般會較長。
- (e) 2020至2024年，地政總署就政府土地上違規構築物(包括已登記寮屋)進行移除和取消寮屋登記編號的構築物數目，表列如下：

年份	地政總署就政府土地上違規構築物進行移除和取消寮屋登記編號的構築物數目
2020年	184
2021年	292
2022年	290
2023年	280
2024年	277

- (f) 為給予受影響的居民更多時間遷離構築物，地政總署通常分階段把新發展區須收回的土地，交予土木工程拓展署展開工程。過去5年，署方在古洞北及粉嶺北新發展區、洪水橋／廈村新發展區和元朗南新發展區所移除的寮屋構築物數目，表列如下：

新發展區	年度				
	2020-21	2021-22	2022-23	2023-24	2024-25*
古洞北及粉嶺北 新發展區	309	782	103	0	102
洪水橋／廈村 新發展區	0	5	13	0	2
元朗南新發展區	0	0	59	80	0

\*截至2025年2月28日

地政總署沒有備存新發展區內因收回土地而須移除的農用構築物數目。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：3796)

總目： (91) 地政總署

分目： (-) 沒有指定

綱領： (1) 土地行政

管制人員： 地政總署署長（羅淦華）

局長： 發展局局長

問題：

就政府管理官地事宜，請告知：

- (a) 過去3年(2022-23至2024-25年度)，政府派員巡查官地的人手編制及次數為何？
- (b) 過去3年(2022-23至2024-25年度)，政府發現官地被人非法霸佔的數字為何？
- (c) 過去3年(2022-23至2024-25年度)，政府進行檢控及成功定罪的數字分別為何？經定罪後的最高及最低罰款分別為何？

提問人：何俊賢議員(立法會內部參考編號：86)

答覆：

- (a) 巡查政府土地是地政總署執行整體土地管制工作的一部分。在2022-23年度，參與土地管制工作的人員約有250名(不包括執行一般行政及文書支援工作的職位)。分區地政處的相關隊伍在2023年4月3日重組<sup>註</sup>後，在2023-24至2024-25年度期間，地政總署各類土地執管工作，包括政府土地管制、寮屋管制及執行契約條款，由大約600名人員處理。至於過去3年的巡查次數，署方沒有備存現成資料。

註：為了提高整體運作效率，並發揮協同效應，署方已精簡各分區地政處的工作流程。新界各區地政處的土地管制隊、契約執行隊及寮屋管制隊分別合併成為一支「土地執管隊」；市區各地政處的土地管制隊及寮屋管制隊則分別合併成為一支「土地管制隊」。

- (b) 2022至2024年，地政總署發現不合法佔用政府土地的個案，分別約有9 690、12 570和12 100宗。
- (c) 在法定通知規定佔用人停止佔用土地的指定限期屆滿後，假如不合法佔用政府土地的情況沒有停止，且有充分證據確定佔用人的身分，地政總署會提出檢控。2022至2024年，因不合法佔用政府土地而被檢控的個案，分別有18、24和15宗，其中17、23及15宗被定罪，法院判處的罰款由1,000元至91,000元不等。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：3797)

總目： (91) 地政總署

分目： (-) 沒有指定

綱領： (1) 土地行政

管制人員： 地政總署署長（羅淦華）

局長： 發展局局長

問題：

就發展工程評估發放予漁農業者的特惠金事宜，請告知：

- (a) 過去3年(2022-23至2024-25年度)，就不同發展工程所發放的漁農業者特惠金總額分別為何？申請宗數分別為何？按不同發展工程列出。
- (b) 現時處理中及尚待處理的特惠津貼申請個案數目分別為何，以及預計何時可完成處理所有申請及發放津貼；
- (c) 過去3年(2022-23至2024-25年度)，每年當局處理的特惠津貼申請個案宗數及發放的津貼總額分別為何；
- (d) 現時處理中及尚待處理的特惠津貼申請個案數目分別為何，以及預計何時可完成處理所有申請及發放津貼。

提問人：何俊賢議員(立法會內部參考編號：87)

答覆：

(a)及(c) 2022-23 年度至2024-25 年度，發放予受各類發展工程影響的務農人士、漁民及海魚養殖業人士的特惠津貼總額，以及相關申請的宗數，表列如下：

工程性質	2022-23年度 (百萬元) [涉及的 申請宗數]	2023-24年度 (百萬元) [涉及的 申請宗數]	2024-25年度 (截至2025年 2月底) (百萬元) [涉及的 申請宗數]
污水收集系統 工程	0.20 [25]	0.30 [30]	0.13 [4]
雨水排放系統 改善工程	0 [0]	0 [0]	0.21 [9]
道路工程	16.43 [100]	9.14 [67]	2.42 [37]
土地供應	34.89 [179]	8.69 [81]	7.62 [46]
鐵路	0 [0]	1.20 [12]	3.46 [3]
海事工程	14.87 [179]	0 [43]	10.23 [899]
其他公共工程	10.56 [32]	0.66 [20]	0.10 [3]
總計	76.95 [515]	19.99 [253]	24.17 [1 001]

(b)及(d) 截至2025年2月底，正在處理的務農人士、漁民及海魚養殖業人士的特惠津貼申請約有720 宗。地政總署預計於2026年內完成處理該等申請，並向合資格的申請人發放津貼。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：3852)

總目： (91) 地政總署分目： (-) 沒有指定綱領： (1) 土地行政管制人員： 地政總署署長（羅淦華）局長： 發展局局長問題：

政府一直透過優惠地價或免地價的方式，撥出土地興建公營房屋，以滿足中低收入家庭的住屋需求。預算案提到，未來5年總體公營房屋供應量將達19萬個，為此，就相關土地撥用，作以下提問：

- 過去3個財政年度及未來5年，政府批出多少政府土地以用作興建公營房屋？請按下列表格，具體說明數字：

財政年度	房屋類型	項目名稱	土地面積	單位數目(個)
2022-23				
2023-24				
2024-25				
2025-26				
2026-27				
2027-28				
2028-29				
2029-30				

提問人：洪雯議員(立法會內部參考編號：28)答覆：

- 在過去3個財政年度(即2022-23、2023-24 及 2024-25 截至 2025年1月31日止)，地政總署完成合共48幅政府土地的批地程序，將土地批出用作興建公營房屋發展用途。經諮詢房屋局後，現提供以下的相關資料：

	地段/歸屬令編號 [承批人名稱]	房屋類型	項目 名稱	土地面積 (平方米) (約數)	單位數目 (個)
<b>2022-23</b>					
1	測量約份第3約地 段第1074號 [香港房屋協會]	資助出售 房屋	安達臣 道石礦 場 R2-4 號地盤	10 669	約 1 000
2	粉嶺上水市地段第 287號 [香港房屋協會]	公共租住 房屋(公屋) 及 資助出售 房屋	古洞北 第24區	26 998	約 2 900
3	新九龍內地段第 6643號 [香港房屋委員會]	「綠表置 居計劃」 ('綠置居')	高宏苑	11 525	約 2 000
4	粉嶺上水市地段第 291號 [香港房屋委員會]	「綠置居」	清濤苑	7 793	約 800
5	沙田市地段第642 號 [香港房屋委員會]	「綠置居」	錦柏苑	8 456	約 1 900
6	九龍內地段第 11293號 [香港房屋協會]	公屋及 資助出售 房屋	馬頭角	8 600	約 1 200
7	歸屬令第 VO266號 [香港房屋委員會]	公屋	秀茂坪 邨秀潤 樓	2 800	約 300
8	歸屬令第 VO258號 [香港房屋委員會]	公屋	安泰邨	66 050	約 8 600
9	歸屬令第 VO276號 [香港房屋委員會]	公屋	菁田邨	34 580	約 5 200

	地段/歸屬令編號 [承批人名稱]	房屋類型	項目 名稱	土地面積 (平方米) (約數)	單位數目 (個)
10	歸屬令第 VO206號 [香港房屋委員會]	公屋	鯉魚門 邨	52 490	約 3 600
11	歸屬令第 VO223號 [香港房屋委員會]	公屋	清河邨	57 020	約 7 200
12	歸屬令第 VO264號 [香港房屋委員會]	公屋	葵翠邨	9 850	約 900
<b>2023-24</b>					
13	測量約份第3約地 段第1079號 [香港房屋委員會]	其他 資助 出售房屋	安樺苑	8 996	約 1 000
14	測量約份第3約地 段第1081號 [香港房屋委員會]	其他 資助 出售房屋	安麗苑	16 858	約 1 400
15	測量約份第3約地 段第1076號 [香港房屋委員會]	其他 資助 出售房屋	安楹苑	14 223	約 1 100
16	新九龍內地段第 6642號 [香港房屋委員會]	其他 資助 出售房屋	啟悅苑	14 353	約 2 000
17	屯門市地段第563 號 [香港房屋委員會]	其他 資助 出售房屋	兆翠苑	4 451	約 500
18	丈量約份第122約 地段第1768號 [香港房屋委員會]	其他 資助 出售房屋	朗天苑	23 347	約 3 100

	地段/歸屬令編號 [承批人名稱]	房屋類型	項目 名稱	土地面積 (平方米) (約數)	單位數目 (個)
19	新九龍內地段第 6660號 [香港房屋協會]	公屋	竹園聯合村第一期地盤乙	4 800	約 700
20	粉嶺上水市地段第 301號 [香港房屋委員會]	公屋	上水第4及30區2號地盤(第一期和第二期)	11 310	約 1 400
21	新九龍內地段第 6619號 [香港房屋委員會]	「綠置居」	麗玥苑	15 182	約 2 400
22	歸屬令第 VO295號 [香港房屋委員會]	公屋／「綠置居」	古洞北第19區(第一期和第二期)	33 380	約 9 300
23	歸屬令第 VO296號 [香港房屋委員會]	公屋／「綠置居」	東涌第42區(第一期和第二期)	39 920	約 6 400
24	歸屬令第 VO286號 [香港房屋委員會]	公屋／「綠置居」	德田街	1 820	約 500
25	歸屬令第 VO270號 [香港房屋委員會]	公屋	寶石湖邨	12 330	約 1 100
26	歸屬令第 VO293號 [香港房屋委員會]	公屋／「綠置居」	錦上路1號地盤(第一期和第二期)	57 640	約 3 700
27	歸屬令第 VO284號 [香港房屋委員會]	公屋／「綠置居」	屯門第54區第4A(南)號地盤	8 890	約 1 500

	地段/歸屬令編號 [承批人名稱]	房屋類型	項目 名稱	土地面積 (平方米) (約數)	單位數目 (個)
28	歸屬令第 VO289號 [香港房屋委員會]	公屋／「綠 置居」	錦上路6 號地盤 (第一期 和第二 期)	26 190	約 1 600
29	歸屬令第 VO232號 [香港房屋委員會]	公屋	柴灣邨	15 080	約 1 600
30	歸屬令第 VO299號 [香港房屋委員會]	公屋／「綠 置居」	頌雅路 西	9 940	約 1 300
31	歸屬令第 VO303號 [香港房屋委員會]	公屋／「綠 置居」	土瓜灣 道	4 130	約 800
32	歸屬令第 VO279號 [香港房屋委員會]	公屋	華樂徑	3 130	約 400
33	歸屬令第 VO273號 [香港房屋委員會]	公屋	富蝶邨	61 230	約 7 400
34	歸屬令第 VO307號 [香港房屋委員會]	公屋／「綠 置居」	東涌第 23區第 一期	5 050	約 500
<b>2024-25 (截至2025年1月31日止)</b>					
35	新九龍內地段第 6666號 [香港房屋委員會]	其他資助 出售房屋	啟盈苑	11 386	約 1 700
36	東涌市地段第60號 [香港房屋委員會]	其他資助 出售房屋	裕興苑	12 007	約 1 300
37	測量約份第3約地 段第1080號 [香港房屋委員會]	其他資助 出售房屋	安柏苑	6 030	約 400

	地段/歸屬令編號 [承批人名稱]	房屋類型	項目 名稱	土地面積 (平方米) (約數)	單位數目 (個)
38	新九龍內地段第 6670號 [香港房屋委員會]	其他 資助 出售房屋	高曦苑	7 159	約 900
39	屯門市地段第570 號 [香港房屋委員會]	其他 資助 出售房屋	兆湖苑	19 996	約 2 800
40	歸屬令第 VO314號 [香港房屋委員會]	公屋／「綠 置居」	天華路 第一期	10 240	約 1 400
41	歸屬令第 VO310號 [香港房屋委員會]	公屋／「綠 置居」	東涌 第 46區	11 080	約 1 500
42	歸屬令第 VO261號 [香港房屋委員會]	公屋	連翠邨	2 050	約 300
43	歸屬令第 VO311號 [香港房屋委員會]	公屋／「綠 置居」	東涌 第 114區	15 920	約 2 600
44	歸屬令第 VO312號 [香港房屋委員會]	公屋／「綠 置居」	東涌 第 117區	16 800	約 2 700
45	歸屬令第 VO317號 [香港房屋委員會]	公屋／「綠 置居」	上水第4 及30區1 號 地盤 (第一期 和第二 期)	14 800	約 2 100
46	歸屬令第 VO322號 [香港房屋委員會]	公屋／「綠 置居」	東涌 第 133A區	43 000	約 6 800

	地段/歸屬令編號 [承批人名稱]	房屋類型	項目 名稱	土地面積 (平方米) (約數)	單位數目 (個)
47	歸屬令第 VO323號 [香港房屋委員會]	公屋／「綠 置居」	東涌 第 133B區	18 100	約 2 400
48	歸屬令第 VO325號 [香港房屋委員會]	公屋／「綠 置居」	元朗南 2.2號地 盤	33 240	約 5 000
<b>總計</b>				<b>910 889</b>	<b>約117 200</b>

上述的公營房屋項目已完成批地程序，其他預計於未來5年落成的項目將陸續進入批地階段。有關的公營房屋預測建屋量可參考房屋局的資料 (<https://www.hb.gov.hk/tc/publications/housing/public/phpf/index.html>)。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：4014)

總目： (91) 地政總署

分目： (-) 沒有指定

綱領： (1) 土地行政

管制人員： 地政總署署長（羅淦華）

局長： 發展局局長

問題：

截至今年2月，特區政府共有多少土地資源及設施閒置，未有任何使用用途？

提問人：陳祖恒議員(立法會內部參考編號：9)

答覆：

截至2024年年底，地政總署管理的空置政府土地有935幅，涉及總面積約為196公頃，當中包括464幅可供短期作社區、團體或非牟利用途的用地(涉及面積約為53.3公頃)。

署方已把上述可供非政府機構或社會企業申請，以短期形式租用作社區、團體或非牟利用途的用地詳情，上載到「地理資訊地圖」網頁 ([www.map.gov.hk/gm/map/search/faci/VGS?lg=tc](http://www.map.gov.hk/gm/map/search/faci/VGS?lg=tc))以供申請。

- 完 -

### 管制人員的答覆

(問題編號：3312)

總目： (118) 規劃署

分目： (-) 沒有指定

綱領： (2) 地區規劃

管制人員： 規劃署署長 (葉子季)

局長： 發展局局長

問題：

發展局持續推動市區更新，以促進香港持續發展，當局表明面臨樓宇老化的問題，依循可持續發展的原則，以及在不影響建築的安全標準下，研究設立白色地段「White Zone」，令土地用途更靈活，是未來發展方向之一，相關研究詳情為何？預計研究工作何時完成？涉及的人手和開支分別為何？

提問人：吳永嘉議員(立法會內部參考編號：247)

答覆：

規劃署一直積極協助發展局和市區重建局推動市區更新。市區重建局正進行荃灣及深水埗規劃研究，全面檢視該兩區現有的土地用途及潛力，為舊區制訂更新及重整計劃，並探討新規劃工具，例如更靈活的土地用途，鼓勵私人參與重建老舊和失修的樓宇。市區重建局將在2025年下半年提出更新大綱藍圖。

另外，發展局已開展研究，探討可行的措施和機制，利用新發展土地為未來市區重建局和私人舊區重建項目創造更有利條件，包括考慮在新發展區撥地建遷置屋邨，為舊區重建提供調遷空間，亦會探討跨區地積比率轉移的可行性，目的是將舊區重建項目未用盡的地積比率轉移到新發展區使用。發展局的目標是在2025年上半年制訂初步建議。規劃署會因應上述研究的建議，檢視規劃制度上可採取的相應促進措施。

- 完 -

## 管制人員的答覆

(問題編號：3990)

總目： (51) 政府產業署分目： (-) 沒有指定綱領： (1) 獲取及分配產業管制人員： 政府產業署署長（馮建業）局長： 發展局局長問題：

局方聯同相關決策局和部門落實相關施政方針，包括「一地多用」措施。過去3年，「一地多用」措施的落實情況如何，至目前涉及的相關開支如何？

提問人：黃英豪議員(立法會內部參考編號：40)答覆：

我們聯同相關決策局和部門持續秉持「一地多用」發展理念，為社區提供體育、文康及社福設施。過去3年取得的進展包括以下數項：

項目 (土地面積)	最新進展
安達臣道前石礦場 G2 用地政府聯用大樓  (約 8 300 平方米)	擬建的政府聯用大樓由兩座建築物組成，提供多用途體育館、公共圖書館、社區會堂、多項福利設施（包括安老、家庭、兒童及康復服務）及地庫公眾泊車設施，總建築樓面面積約為 36 500 平方米。工程項目於 2022 年 7 月獲立法會財務委員會（財委會）批准撥款 20.25 億元（按付款當日價格計算）。政府聯用大樓的工程已經展開，預計於 2027 年落成。
將軍澳市中心第 67 區 政府聯用大樓  (約 6 000 平方米)	擬建的政府聯用大樓提供的設施包括公眾街市、地區康健中心、捐血站、兒童體能智力測驗中心、母嬰健康院、皮膚科診所、多項福利設施（包括為長者和智障人士提供的服務）和公眾停車場，總建築樓面面積約為 53 542 平方米。工程項目於 2024 年 4 月獲立法會財委會批准撥款 32.5 億元（按付款當

項目 (土地面積)	最新進展
	日價格計算)。政府聯用大樓的工程已經展開，預計最快於2028年底落成。
深水埗長沙灣道政府聯用大樓  (大樓連同行車通道佔地約5 300平方米)	因應市區重建局(市建局)就長沙灣道發展項目(SSP-018)的重建方案，項目中的地盤B擬興建一座政府聯用大樓，主要提供體育(涉及重置長沙灣體育館)、康樂、醫療及福利設施。我們計劃於2025年向立法會財委會申請撥款，以展開工程。如獲立法會通過撥款，政府聯用大樓預計於2030年落成。

- 完 -