

2025 年 4 月 10 日(星期四)
財務委員會特別會議(規劃及地政)
發展局局長發言稿

主席：

在 2025-26 年度，規劃地政科及其轄下部門的開支預算總額約為 80 億 3,700 萬元，相比去年修訂預算減少約 2,300 萬元，公務員職位則減少了 168 個。我們會繼續透過重訂工作優次、內部調配、精簡程序等措施，更有效善用資源，並秉持提量、提速、提效和提質的宗旨，推行以下範疇的工作。

提速提效增加土地供應

2. 土地供應方面，我們會持續造地，支持發展新產業，並改善市民生活質素。當土地造好後，我們會審時度勢，因應最新情況有節有度推出土地作各樣發展。

3. 政府會繼續優先投入資源，全力推進北部都會區(北都)建設，預計未來 5 年收回 600 公頃土地，完成平整至少 570 公頃土地，公、私營界別預計合共於北都落成 6 萬個房屋單位，以及提供 100 萬平方米經濟樓面。此外，我們會今年內完成沙嶺數據園用地的改劃程序，配合創新科技及工業局盡早把土地推出市場。今年內亦會敲定牛潭尾、新界北新市鎮及馬草壟的土地用途建議。

4. 我們亦會採用更多元發展模式。我們正分析就北都三個「片區開發」試點收到的市場意向書，今年下半年起陸續招標。我們今年稍後會邀請土地業權人就新田科技城提出原址換地申請。此外，兩幅分別位於元朗及洪水橋的多層現代產業大樓用地，正以「雙信封制」進行招標。政府早前從善如流，微調招標條款，

並延長招標期限至七月底。

5. 為利便市場參與，提升投資意慾，我們正研究幾項土地管理工作。第一，容許業權人主動交回政府在北都計劃徵收的土地，以抵銷業權人在新發展區進行原址換地或「片區開發」需繳付的地價。第二，研究更廣泛應用「按實補價」，包括容許發展商毋須按最高樓面進行補地價，而是按實際興建樓面釐定補地價。第三，考慮特長租約，即較目前最多 7 年的短期租約為長。

6. 我們還研究其他一系列措施，進一步簡化審批流程，降低建築成本。

7. 我們在 2 月底公布 2025-26 年度政府賣地表。計及可出售的 8 幅住宅用地以及其他來源，2025-26 年度私人房屋土地潛在供應估計可供興建約 13 700 個單位，與《長遠房屋策略》的年度供應目標相若。政府已表明今個財政年度不會推售商業用地，亦會考慮將部分原本可在未來數年推售的商業用地改劃作住宅用途，或在用途上提供更多彈性。

8. 貫徹「產業主導」的規劃思維，我們上星期剛邀請了市場就三個海島海岸旅遊項目提交意向書，這是政府近年首次推動打造新的旅遊及康樂「片區」，並着力善用企業參與和市場力量落實安排。至於香港仔避風塘擴建部分發展遊艇停泊設施的市場意向徵集則會在本月底完結。此外，今年年中會公布龍鼓灘和屯門西包括內河碼頭的土地用途建議，提供用地發展新能源、現代物流、先進建造和循環經濟等新興產業。

有關「提質」方面的工作

9. 「提質」方面，其中的重點工作是市區更新和樓

宇安全。經修訂的強拍條例去年 12 月實施，而「強拍條例小業主支援中心」去年 8 月投入服務。我們正聯同市區重建局就荃灣和深水埗進行地區規劃研究，今年內提出更新大綱藍圖。我們亦正探討利用新發展區土地為未來公私營舊區重建項目創造更有利條件，今年內提出初步建議。

10. 就修訂《建築物條例》以加強樓宇安全、處理僭建物，以及提升建築工程安全，我們正統整公眾意見，明年上半年提交條例草案。

11. 善用海濱資源方面，我們今年會在中環、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。我們亦會在今個月就紅磡站臨海用地的商住項目和遊艇停泊設施建議諮詢持分者意見。此外，我們剛完成了《保護海港修訂條例草案》的審議，下個月恢復二讀，我們會善用經拆牆鬆綁的機制推動有利市民享受維港海濱的工程。

12. 以上是一個簡介，我們樂意解答議員進一步的提問。