

## 《施政報告附篇》中 發展局的主要措施

### 鞏固法治保障安全

#### 應急管理

- 為防洪工作「機械化」，繼續因應不同工作的需要引入更多機械人，協助提高處理水浸和加快復原的效率，應對極端天氣帶來的挑戰。（發展局）
- 由 2025 年起在三年內逐步將「長遠防治山泥傾瀉計劃」的年度目標增加大約三成，包括為更多天然山坡策劃山泥傾瀉緩減措施。（發展局）

### 成立「北都發展委員會」

- 成立由行政長官擔任主席的「北都發展委員會」，提升北部都會區（北都）發展的決策層次。在「北都發展委員會」下設三個工作組，分別為「發展及營運模式設計組」、「大學城籌劃及建設組」和「規劃及發展工作組」。（發展局）

#### 「發展及營運模式設計組」

- 由財政司司長任組長，按北都各指定發展區的性質和規模，設計發展及營運模式，包括為不同產業園區度身成立一間或多間園區公司、法定或非法定專門機構，制定公私營合作模式如「建設－營運－移交」（BOT）；研究招標從「價高者得」轉向「產業綁定」的「雙信封制」；並設計不同融資方案，包括股份制、債券、政府注資及「土地參股」等。（財政司司長辦公室、發展局、財經事務及庫務局）
- 發展局正就洪水橋約 23 公頃產業用地，進行產業園公司的政策研究，待向「發展及營運模式設計組」匯報後會在 2025 年年底公布建議。（發展局）

## 「大學城籌劃及建設組」

- 由政務司司長任組長，成立調研專班，研究北都大學城發展模式，實地考察不同地方大學城的成功模式，廣納本地、內地和國際知名大學校長或代表等意見。（政務司司長辦公室、發展局、教育局）
- 研究把香港優勢學術領域與產業深度結合發展的路徑，及促進內地和國際領先的大學或研究中心進駐的策略。（政務司司長辦公室、發展局、教育局、創新科技及工業局）
- 將就三批最早分別於 2026 年、2028 年及 2030 年供使用的大學城土地的發展定位及願景作出建議，並考慮以產業導向，例如在洪水橋／厦村新發展區一帶，融合鄰近高端專業服務和職業專才培訓聯動發展；牛潭尾一帶則可考慮配合新田科技城和河套區的整體創科發展，包括生命健康科技產業，並與第三間醫學院及綜合醫教研醫院等聯動發展。（政務司司長辦公室、發展局、教育局、創新科技及工業局、醫務衛生局）

## 「規劃及發展工作組」

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

## 簡化行政措施 拆牆鬆綁

- 採納各地優秀的建築方法，結合海外和內地的成功建造技術、用料和設備等，並引入快速審批制度，以降低工程成本並縮短工期。（發展局）
- 以試點形式推行「分階段開發」模式，參考內地「1.5 級開發」概念，容許初期先建設和營運具先導性的低密度設施，例如零售、娛樂或會議展覽等項目，藉此吸引企業進駐、創造收益和匯聚人流，發揮拉動作用，再落實長遠發展，其中

會就洪水橋商業用地施行「分階段開發」模式邀請市場提交意見。（發展局）

- 以原址換地和「片區開發」等多元開發模式，推動市場參與，加速發展。（發展局）
- 靈活批撥土地，推動企業落戶和投資，倘若以租約而非地契批出，租期可長於七年，提供更大彈性。（發展局）
- 配合不同產業政策，可採用公開招標、限制性招標或直接批地的模式。（發展局）
- 容許北都土地業權人主動交回政府計劃徵收的土地，藉此抵銷其在北都新發展區進行原址換地或「片區開發」所須繳付的金額，鼓勵市場參與北都發展。（發展局）
- 以「按實補價」減低北都補地價資金成本，即地契修訂過程中，視乎地塊情況，容許業主無須按規劃地積比率上限計算的最高樓面進行補地價，改以實際興建樓面及實際用途釐定應繳補價，並考慮容許發展商按實際開發規模分階段補繳地價。（發展局）
- 委託香港鐵路有限公司開展凹頭土地用途檢討，善用北環線帶來的發展潛力，在凹頭站沙埔一帶考慮引入更大佔比的私營房屋，拓展為新發展區，2026年公布結果。（發展局）
- 如合適，相關簡化行政措施亦可套用在北都以外的地方。（發展局）

### 「加快發展北都」專屬法律

- 訂立加快發展北都專屬法例，授權政府為相關事宜制訂簡化的法定程序，可涵蓋的事宜包括成立法定園區公司；為園區公司設立專項撥款渠道以注入資金；管理指定地區跨境流動的便捷方法，包括人流、物流、資金流及數據和生物樣本流，吸引科研及高端製造業落戶香港；加快批出建築圖則；放寬各分區大綱圖的准許用途及微調發展參數；加快繳付徵收土地的賠償等。（發展局、財經事務及庫務局、創新科技及工業局）

## 介紹北都發展

- 在新發展區的社區聯絡中心設立實體展廳，並在北都專屬網站建立網上展廳，多渠道向各界介紹北都的規劃和最新發展。（發展局）

## 制訂優惠政策包 促進招商

- 財政司司長會帶領相關政策局、部門及公營機構，制訂促進產業和投資的優惠政策包，涵蓋批地、地價、資助或稅務減免優惠等，吸引高增值產業和高潛力企業落戶香港，推動高質量發展。（財政司司長辦公室、商務及經濟發展局、創新科技及工業局、發展局、財經事務及庫務局、相關政策局）

## 推動 AI 和數據科學產業發展

### 拓展 AI 公務應用

- 優先在工務工程中廣泛應用 AI 技術及建造機械人，包括「綜合數碼平台」、「建造業知識人工智能助手平台」及不同的建造機械人應用，制訂相關規範及標準，陸續推出政策要求新開展的工務工程在合適的工序上須採用具備自動工序，遙距控制或 AI 等功能的高效建造機械人，全面提升工程的整體工作效率及表現。（發展局）
- 建立以大數據和 AI 發展的智慧水浸預測及預警系統，在 2026 年中旬起分階段在選定地區應用，協助部門為可能發生的水浸情況作前瞻性預防和策略部署應急行動。（發展局）
- 利用 AI 大型視覺語言模型監測街道的水浸情況，以便派遣緊急應變隊伍處理水浸，渠務署正優化該系統，為將來應用在全港其他合適地方作準備。（發展局）
- 由 2025 年年底開始透過智能化無人機管理系統，測試應用於河道和斜坡監察及應急管理等工作，加強數據收集和分析能力，更有效地分配資源和採取應急行動。（發展局）
- 試行運用香港降雨數據、山泥傾瀉記錄和人造斜坡資料，應

用 AI 進行大數據分析，進一步提升山泥傾瀉風險評估的能力，優化「山泥傾瀉警告」的發放。（發展局）

- 於 2026 年內建立《智慧斜坡記錄冊》，將包括所有已登記人造斜坡及影響現有設施的天然山坡，並逐步增加相關的全面監測與管理數據，利用 AI 進行大數據分析，加強山泥傾瀉防治工程和政府斜坡維修審核的管理，以及在山泥傾瀉發生時更迅速有效部署所需的行動。（發展局）

## **拓展 AI 商務應用**

- 透過建造業創新及科技基金資助私營工程應用 AI，如實時收集數據、利用 AI 分析工地情況，以及利用 AI 自動審核合約內容和處理付款申請等。（發展局）

## **深化國際交往合作**

### **積極參與「一帶一路」**

- 支持香港專業組織把綠色建築評估工具推廣至「一帶一路」國家使用。（發展局）

## **國際教育樞紐建設**

### **增加學生宿舍供應**

- 由 2025 年《施政報告》公布日起擴展「城中學舍計劃」，不只商廈改裝，在拆卸原有商廈後重建的全新學生宿舍亦能受惠於計劃的利便措施，包括保留過剩地積比。（教育局、發展局）
- 2025 年內預留全新商業或其他土地作興建新宿舍，並會邀請市場提交意向書。（教育局、發展局）

## **國際創新科技中心**

### **推進低空經濟生態圈建設**

- 推展核心基建設施，於 2025 年年底前推出專用頻譜，提前規劃部署起降場、航路網絡、衛星定位、三維空間數據系

統、智能低空交通管理系統等。（運輸及物流局、商務及經濟發展局、發展局）

## 培育人才

### 增加青年互動空間

- 在 2026 年完成新蒲崗四美街地區休憩用地及體育館工程項目，以提升和增加該區的休憩康體設施，並結合旁邊現有的多用途社區設施，成為新蒲崗商貿區的青年人匯聚點，為市民構建一個運動與健康生活的平台。（發展局）

### 繼續推展「青年宿舍計劃」

- 繼續增加「青年宿舍計劃」宿位供應，包括全數資助非政府機構在未盡其用的土地上興建青年宿舍、資助非政府機構和酒店業主合作，將合適酒店和旅館轉作青年宿舍，以及以試驗形式透過賣地計劃推出位於東涌的一幅地皮，要求發展商預留單位支援計劃。計劃下推出的宿位已由本屆政府接任時的 80 個，大幅增加到超過 3 700 個。（民政及青年事務局、發展局）

## 「無處不旅遊」

### 發展遊艇經濟

- 增加約 600 個遊艇新泊位，涵蓋前南丫石礦場、香港仔避風塘擴建及紅磡站臨海項目。（財政司副司長辦公室、發展局）
- 在考慮市場提交的參與發展意向書後，確立前南丫石礦場用地包括遊艇停泊設施的發展參數及要求，最早於 2026 年下半年進行招標。（發展局）
- 在考慮市場提交的參與發展意向書後，確立香港仔避風塘擴建部分建設及營運遊艇停泊設施的可行發展方案，展開相關技術評估，於 2027 年上半年或之前進行招標。（發展局）
- 在 2026 年下半年展開相關法定程序，以推動紅磡站周邊和海濱一帶用地的發展，將該處打造成海濱新地標並輔以遊艇

停泊設施。（發展局）

### 發展「生態 + 旅遊」

- 探討合適措施，串連鄉郊景點如傳統村落農田、宗祠書室、風俗活動等，讓遊人徒步或單車遊，豐富鄉郊生態遊體驗。（發展局）
- 善用剛修訂的《保護海港條例》（第 531 章）帶來的契機，探討進一步貫通維港兩岸海濱個別目前仍未打通的海濱段落，並考慮在合適地點加設登岸堤階等設施。（發展局）

### 推行特色地方主題深度遊

- 分階段美化蘭桂坊和附近街道，推動「社區營造」。（發展局）
- 民政事務總署正優化《申請賓館（度假營）牌照指引》，並會推出新的《鄉村屋宇申請賓館牌照指引》，闡述根據度假營地及鄉村的實際情況而靈活訂定樓宇和消防安全要求，並涵蓋更清晰和具體的要求和措施，便利在鄉郊地區營運度假營和民宿。發展局亦會便利村屋改裝成民宿或餐廳小店，促進「城鄉共融」。（民政及青年事務局、發展局）
- 2026 年第一季開放前紅磡鐵路貨運碼頭的特色活動空間。（發展局）
- 研究在淺水灣設立碼頭的建議，以助開拓連接南區景點及附近島嶼的海上旅遊。（發展局）

### 躍動港島南

- 研究於香港仔魚類批發市場一帶加建新設施的可行性，提供餐飲、零售和漁產品加工設施等。（環境及生態局、發展局）
- 推進擴建香港仔避風塘工程的計劃，包括於大樹灣的擬議防波堤結合公眾登岸設施，以產生協同效應。（發展局、文化體育及旅遊局）

- 繼續以小型工程逐步改善香港仔避風塘兩岸的休憩空間，並改善行人連繫和當區環境。（發展局）

## **增供應 豐富置業階梯**

### **私營房屋供應**

- 根據《長遠房屋策略》，未來十年私營房屋需求為 126 000 個單位，而政府會在未來十年準備足夠土地以滿足上述需求，並會有節有度及務實地部署推出的步伐。（房屋局、發展局）

## **土地開發**

### **建立土地儲備**

- 繼續造地，未來十年將準備好約 2 600 公頃可供發展土地（即「熟地」），以滿足未來的經濟和民生發展需要，亦讓政府有健康的土地儲備。（發展局）
- 繼續按年更新「熟地」的供應預測，讓社會掌握土地供應情況。（發展局）
- 在 2026 年開始運作藍地地下採石場，繼續青衣北及北大嶼山深水角地下採石場的勘察研究及設計，務求可更具效益地增加長遠土地供應，同時提供本地石料來源。（發展局）

### **減低建造成本**

- 精簡審批制度，簡化工程審批，並訂立清晰服務時間承諾，並加強統籌相關部門的審批流程，加快審批。（發展局）
- 發展局轄下項目策略及管控處強化管控，在工程項目立項前的構思階段，審視用家部門對項目不同選址、用途組合、規模、設計與推展時間等要求，協助相關政策局及部門建立及強化「業主」思維，進一步提升工務工程成本效益。（發展局）
- 改革物料採購，發展局會在 2026 年上半年試行中央採購策



略，將率先應用於包括鋼筋和「組裝合成」構件等常用物料，務求減低工務工程項目的建造成本。（發展局）

- 舉辦項目成本管理論壇，持續加強及深化建造業界的成本管理文化，以及分享最新的成本管理措施，提升業界成本管理的表現，確保公帑用得其所。（發展局）

## 善用創新科技

- 全面推動項目成本管控流程數碼化，2026 年起分階段推行「成本管控數碼平台」，讓發展局、各政策局及部門於該數碼平台共同處理相關審批流程，實現跨部門的無縫協作。（發展局）
- 建立市場價格資料庫，應用 AI 技術分析過往政府工程的成本數據等，並透過自動化常規審批，提升決策效率，確保未來項目設計更具成本效益。（發展局）
- 加強與數碼港、香港科學園等創科界社群聯繫，建立合作伙伴關係，加強推動善用空間數據共享平台及三維數碼地圖，並推動空間數據實驗室的多元化發展。（發展局）
- 持續透過 22 億元的「建造業創新及科技基金」，推動業界和更多中小企更廣泛採用創新科技，提升生產力。基金至今已批出約 20 億元，資助逾 1 400 家企業應用各種科技於本地建築項目。（發展局）

## 建築標準及技術

- 「香港建築科技研究院」會持續檢視政府工程沿用多年且對成本影響較大的建築標準及要求，例如混凝土強度及地基承載力等，以提升成本效益。（發展局）
- 「香港建築科技研究院」推行認證計劃，向建築產品發出認證，並建立中央資料庫，促進內地及海外優質並具成本效益的建築產品於本地應用，減省日後審批的程序。（發展局）
- 「香港建築科技研究院」已開展為創新物料及技術，例如組裝合成建築法、高強度鋼材等，制訂相關的灣區標準，並透過香港作為平台開拓國際市場，促進粵港澳大灣區(大灣區)

內建築業的協同發展。（發展局）

- 與廣東省住房和城鄉建設廳緊密對接，於 2025 年完成灣區標準的首階段策略性研究，以確立制訂灣區標準的目的、框架、方案、優先次序及時間表等。（發展局）
- 放寬私人發展項目中停車場總樓面面積的豁免安排，發展商如在地面興建不超過兩層停車場，其總樓面面積可獲全數豁免，並取消興建地庫停車場作為豁免條件的強制要求。（發展局）
- 繼續落實加強「組裝合成」建築供應鏈的措施，包括組件審批、生產、稅務、運送、貯存和認證等事宜，推動「組裝合成」建築技術在公私營項目的應用，聚焦技術研發、品質認證及市場推廣，並深化與大灣區合作，鞏固香港在「組裝合成」領域的領先地位。（發展局）
- 制訂及公布一系列加強「機電裝備合成法」組件供應鏈的措施，以提升工務工程在機電安裝的效益和表現。（發展局）
- 推展「先進建造業產業大樓」項目，為建造業提供專用設施，以多層形式設置鋼筋預製工場、機電裝備合成加工場及其他先進生產設施，以推動行業更廣泛採用高效建築方法，提升新質生產力。（發展局）
- 與前海管理局探討於 2026 年挑選合適的試點項目，在將來的建造階段採用香港的新工程合約模式和安全智慧工地系統，以期將香港建造業的優勢引進大灣區。（發展局）

## 釋放市區工業用地

- 在 2025 年內展開新一輪工業用地研究，並於 2026 年內提出建議，包括活化工廈計劃未來路向。（發展局）
- 繼續透過落實觀塘行動區、九龍灣行動區及活化舊工業區等發展計劃，繼續打造九龍東為香港第二核心商業區。（發展局）

## 市區重建新思維

- 研究放寬目前同區地積比率轉移安排，容許重建項目未用盡的地積比率跨區轉移到其他地區以至新發展區，增加市場重建誘因。（發展局）
- 在北部都會區(北都)古洞北及粉嶺北新發展區預留三幅土地，探討讓市區重建局（市建局）籌劃興建新樓，作為將來「樓換樓」的替代單位。（發展局）
- 針對重建需要較迫切的七個指定地區，研究試行適度增加私人重建項目地積比率，容許將增加的地積比率轉移至北都或其他地區使用，或轉為金額用作抵銷在投地或進行其他項目地契修訂、原址換地所需繳付的地價。（發展局）
- 在深化建議及完成技術性評估後，市建局會在 2025 年年底前向政府提出荃灣及深水埗規劃研究的更新大綱藍圖。政府會審視相關建議，考慮社情民情，有序訂定相關的落實安排。（發展局）

## 提升建築物安全

- 在 2026 年上半年向立法會提交修訂《建築物條例》的草案，加大違反法定通知或命令和嚴重僭建的阻嚇性，並加強規管承建商。（發展局）

## 建築及建造業人才

- 在 2026 年舉辦「第二屆國際基建項目領導峰會」，以展示香港在基建領域的卓越成就及創新技術，繼續與國際上各持份者聯繫和交流，說好香港故事及打造「國際基建中心」品牌，推動及促成高效、高質的基建項目，為地區、國家及全球的經濟增長持續作出貢獻。（發展局）
- 繼續與廣東省相關部委溝通，探討於 2026 年將國家認可的「職稱」評價機制進一步擴展到其他建築相關專業，如園境及城市規劃專業，為業界創造更廣闊的發展空間。（發展局）
- 繼續與廣東省及澳門特區合作，就更多工種的建造業技術工

人及技術人員的技術水平建立灣區標準，並推展「一試多證」安排，促進大灣區培訓機構合作，提升區內建造業培訓質素，培養人才。（發展局）

- 建造業議會於 2025/26 至 2027/28 學年間，繼續提供每學年不少於約 12 000 個培訓名額，加強本地建造業人員培訓。（發展局）
- 推動工友「一專多能」的發展，並舉辦上課時間更具彈性的課程，便利不同家庭崗位人士及兼職工人接受培訓。（發展局）
- 繼續與各相關院校及業界合作，加強本地建造業技術人員及專業人士的培訓。（發展局）
- 在本地勞工優先就業的大前提下，持續監察及用好「建造業輸入勞工計劃」及輸入專才的計劃，作為紓緩人力短缺輔助措施。（發展局）
- 在跨部門及行業組織參與的「建造業推廣計劃」下已推出一系列推廣香港基建的宣傳和 STEAM 教育平台，於 2025–26 年度加入更多相關的內容及社交媒體宣傳，以推廣建造業吸引新血入行。（發展局）

## 文物建築保育

- 繼續深化香港與內地，特別是大灣區其他城市及上海等在考古和歷史建築保育及活化、考古及古生物學、公眾教育和人才培訓的合作及交流，包括合辦及互換展覽、合作研究、派員作專業培訓及共同舉辦論壇等。（發展局）

## 便利交通出行

### 活力環島長廊

- 繼續進行「活力環島長廊」工程，預計在 2027 年年底前會駁通九成路段，目標於 2031 年年底前大致完成餘下較大型工程。（發展局）

## 支持本地經濟

### 推動漁農業發展

- 繼續推動現代化都市農業，包括設立試驗項目，在合適的公眾街市設置水耕農場暨攤檔，並鼓勵私人發展項目加入都市農業元素；以及探討適度調整對都市農場設施的建築要求的可行性。（環境及生態局、發展局）

•

## 社會福利

### 居家安老

- 在 2026 年上半年向立法會提交立法建議，以先訂立、後審議的方式修訂《建築物（規劃）規例》，以落實長者友善樓宇的強制設計要求。（發展局）

## 社會發展

### 改善大廈管理

- 在 2026 年上半年推出先導計劃，優化處理樓宇滲水問題的檢測程序，利用科技加快確定滲水情況及責任誰屬，要求業主在指定時間內自行檢查和糾正，否則政府會採取進一步行動並向其收回費用，促使業主履行妥善保養物業的責任，並積極推動以調解方式解決住戶之間的爭議。（政務司副司長辦公室、環境及生態局、發展局、律政司）

## 發展局

2025 年 9 月