

索引

審核二零二六至二七年度開支預算 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
DEVB(PL)001	02303	卜國明	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)002	01914	陳祖光	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)003	03158	陳振英	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)004	01794	陳宗彝	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)005	01801	陳宗彝	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)006	01572	陳恒鑾	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)007	01726	陳學鋒	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)008	01727	陳學鋒	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)009	01728	陳學鋒	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)010	01671	陳曼琪	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)011	01679	陳曼琪	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)012	02257	陳曼琪	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)013	02259	陳曼琪	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)014	01766	陳文宜	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)015	02349	陳博智	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)016	02497	陳紹雄	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)017	01627	陳勇	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)018	01633	陳勇	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)019	01351	鄭泳舜	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)020	01352	鄭泳舜	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)021	02221	鄭泳舜	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)022	02673	鄭泳舜	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)023	00391	張培剛	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)024	01111	植潔鈴	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)025	01112	植潔鈴	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)026	01113	植潔鈴	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)027	01378	邱達根	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)028	00172	朱立威	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)029	00924	朱立威	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)030	01259	莊家彬	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)031	02356	莊家彬	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)032	03078	莊家彬	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)033	01194	范凱傑	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)034	01195	范凱傑	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)035	01196	范凱傑	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)036	01197	范凱傑	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)037	01217	范凱傑	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)038	02013	霍啟剛	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)039	02014	霍啟剛	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)040	02289	霍啟剛	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
DEVB(PL)041	02290	霍啟剛	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)042	02201	何俊賢	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)043	02616	何俊賢	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)044	03179	何敬康	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)045	00604	何君堯	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)046	00625	何君堯	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)047	02397	何君堯	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)048	02398	何君堯	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)049	01074	洪錦鉉	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)050	02370	葉傲冬	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)051	02371	葉傲冬	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)052	02291	簡慧敏	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)053	02926	簡慧敏	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)054	01027	江旻憻	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)055	01028	江旻憻	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)056	01029	江旻憻	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)057	01013	管浩鳴	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)058	01454	郭芙蓉	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)059	01455	郭芙蓉	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)060	01457	郭芙蓉	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)061	01458	郭芙蓉	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)062	01460	郭芙蓉	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)063	01461	郭芙蓉	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)064	01474	郭芙蓉	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)065	01475	郭芙蓉	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)066	01476	郭芙蓉	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)067	01477	郭芙蓉	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)068	03072	郭芙蓉	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)069	03073	郭芙蓉	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)070	02237	林筱魯	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)071	02238	林筱魯	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)072	00375	劉業強	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)073	00377	劉業強	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)074	00807	劉業強	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)075	02220	劉業強	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)076	03228	劉業強	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)077	01124	樓家強	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)078	03108	樓家強	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)079	00601	劉文君	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)080	00715	劉文君	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)081	00718	劉文君	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)082	00721	劉文君	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)083	00751	劉文君	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)084	00752	劉文君	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)085	00753	劉文君	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)086	02372	劉文君	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)087	03106	劉文君	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)088	03212	劉文君	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)089	00686	李家駒	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
DEVB(PL)090	00791	李家駒	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)091	03001	李家駒	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)092	00508	李廣宇	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)093	02329	李廣宇	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)094	02330	李廣宇	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)095	03185	李廣宇	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)096	00837	李梓敬	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)097	00821	李惟宏	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)098	02686	李惟宏	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)099	00105	梁美芬	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)100	02607	梁美芬	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)101	00509	吳秋北	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)102	00846	吳秋北	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)103	00933	吳錦華	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)104	02234	吳傑莊	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)105	00651	伍煥杰	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)106	02155	魏明德	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)107	02156	魏明德	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)108	03138	魏明德	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)109	03139	魏明德	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)110	01505	譚鎮國	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)111	01514	譚鎮國	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)112	01515	譚鎮國	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)113	02381	譚鎮國	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)114	02382	譚鎮國	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)115	03216	譚鎮國	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)116	01900	陳祖恒	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)117	01447	鄧家彪	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)118	02287	鄧家彪	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)119	03177	鄧家彪	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)120	01483	鄧銘心	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)121	02082	黃浩明	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)122	02083	黃浩明	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)123	02090	黃浩明	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)124	02102	黃浩明	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)125	02103	黃浩明	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)126	02366	黃浩明	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)127	03096	黃浩明	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)128	02057	黃永威	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)129	02058	黃永威	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)130	02074	黃永威	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)131	02075	黃永威	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)132	02076	黃永威	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)133	00443	吳英鵬	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)134	00994	楊永杰	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)135	02281	楊永杰	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)136	00126	姚祖輝	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)137	00127	姚祖輝	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)138	00128	姚祖輝	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
DEVB(PL)139	00129	姚祖輝	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)140	00130	姚祖輝	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)141	00912	嚴剛	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)142	02293	嚴剛	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)143	00280	姚銘	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)144	00281	姚銘	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)145	00282	姚銘	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)146	00283	姚銘	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)147	00284	姚銘	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)148	00285	姚銘	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)149	00777	姚銘	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)150	02339	姚銘	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)151	03040	姚銘	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)152	00101	卜國明	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)153	01559	陳恒鎮	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)154	01561	陳恒鎮	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)155	00173	朱立威	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)156	01058	洪錦鉉	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)157	01190	簡慧敏	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)158	01459	郭芙蓉	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)159	00667	林振昇	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)160	00010	林筱魯	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)161	00879	林筱魯	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)162	03188	林偉江	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)163	00376	劉業強	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)164	00462	李浩然	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)165	00033	梁文廣	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)166	00900	梁文廣	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)167	00503	吳秋北	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)168	00506	吳秋北	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)169	00844	吳秋北	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)170	01448	鄧家彪	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)171	02084	黃浩明	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)172	02085	黃浩明	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)173	02000	霍啟剛	91	(1) 土地行政
DEVB(PL)174	00422	何俊賢	91	(1) 土地行政
DEVB(PL)175	00705	林振昇	91	(2) 測量及繪圖
DEVB(PL)176	00378	劉業強	91	(1) 土地行政
DEVB(PL)177	00379	劉業強	91	(1) 土地行政
DEVB(PL)178	00381	劉業強	91	(1) 土地行政
DEVB(PL)179	00987	劉文君	91	(1) 土地行政
DEVB(PL)180	00451	李浩然	91	(1) 土地行政
DEVB(PL)181	01330	邵家輝	91	(1) 土地行政
DEVB(PL)182	03143	譚鎮國	91	(1) 土地行政
DEVB(PL)183	02091	黃浩明	91	(1) 土地行政
DEVB(PL)184	02092	黃浩明	91	(1) 土地行政
DEVB(PL)185	02093	黃浩明	91	(1) 土地行政
DEVB(PL)186	02003	霍啟剛	118	(1) 全港規劃 (2) 地區規劃

答覆編號	問題編號	議員姓名	總目	綱領
DEVB(PL)187	02015	霍啟剛	118	(3) 規劃事宜資訊服務
DEVB(PL)188	01456	郭芙蓉	118	(2) 地區規劃
DEVB(PL)189	01468	郭芙蓉	118	(2) 地區規劃
DEVB(PL)190	00086	林筱魯	118	(2) 地區規劃
DEVB(PL)191	00087	林筱魯	118	(2) 地區規劃
DEVB(PL)192	00536	梁子穎	118	(2) 地區規劃
DEVB(PL)193	02008	霍啟剛	33	(3) 提供土地及基礎設施
DEVB(PL)194	02396	何君堯	33	
DEVB(PL)195	03679	陳宗彝	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)196	03492	陳克勤	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)197	03518	陳文宜	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)198	03638	張培剛	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)199	03352	范駿華	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)200	03335	何俊賢	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)201	03700	何俊賢	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)202	03342	何君堯	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)203	03632	江旻憓	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)204	03558	郭芙蓉	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)205	03407	黃永威	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)206	03408	黃永威	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)207	03551	吳英鵬	138	(2) 屋宇、地政及規劃
DEVB(PL)208	03622	霍啟剛	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)209	03330	何俊賢	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)210	03616	簡慧敏	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)211	03629	劉文君	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)212	03671	鄧銘心	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)213	03331	何俊賢	91	(1) 土地行政
DEVB(PL)214	03332	何俊賢	91	(1) 土地行政
DEVB(PL)215	03333	何俊賢	91	(1) 土地行政
DEVB(PL)216	03621	霍啟剛	118	(2) 地區規劃
DEVB(PL)217	03391	林筱魯	118	(2) 地區規劃
DEVB(PL)218	03392	林筱魯	118	(3) 規劃事宜資訊服務
DEVB(PL)219	03329	何俊賢	33	(3) 提供土地及基礎設施

管制人員的答覆

(問題編號：2303)

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：

由政府全資擁有的洪水橋產業園公司在2026年年中投入運作，預計會在2026年上半年成一系列籌備工作，包括土地改劃批撥、向產業園公司注資、委任董事局及行政總裁，以及招聘其他主要人員等。

1. 按程序時間表，在上半年有多項重要工作進行，當局有何措施確保有關產業園公司能如期啟動運作？
2. 公司每年的營運和人員支出預算為何，包括行政總裁和高級管理人員，有關編制和整體招聘人數，薪酬開支等，目前招聘工作進展如何？

提問人：卜國明議員(立法會內部參考編號：18)

答覆：

政府2026年年初已成立由政府全資擁有、非法定的「洪水橋產業園有限公司」(產業園公司)，讓政府在企業導入擔當主動角色，並更具靈活性、更好結合市場力量及運用公私營合作的模式，發展及營運洪水橋產業園約23公頃用地(產業園)，以加速北部都會區產業導入。

發展局正密鑼緊鼓推進一系列的籌備工作。在土地批撥方面，我們已經獲得行政長官會同行政會議批准，以象徵式地價將洪水橋約23公頃產業用地批撥予產業園公司，年期為50年。我們亦已展開用地改劃的工作，於2026年2月向城市規劃委員會申請將目前只限作港口後勤、貯物及工場用途的23公頃用地改劃為產業園專屬地帶，涵蓋不同合適產業各個生產階段，並容納檢測認證、會議展覽、人才公寓、培訓場地等配套設施，以提高土地用途彈性，促進招商引資。

我們的目標是公司在2026年年中正式投入運作，並已於2026年1月底展開產業園公司行政總裁的公開招聘，有關工作正進行中。至於產業園公司的其他主要人員(如負責產業園公司各個主要範疇的主管人員)，我們會留待產業園公司董事局和行政總裁上任後訂定公司的內部企業管理架構和招聘所需人員。

發展局自2026年3月諮詢立法會發展事務委員會後，會在5月向財務委員會提交撥款申請，透過資本投資基金，向產業園公司注資100億元作為起始資金，以支持產業園公司初期營運和發展需要，包括開展產業園首階段發展的工程、購買支援企業發展的增值服務所需的軟硬件設備，以及支持產業園公司首5年的營運開支(包括員工薪酬)。

產業園公司在年中投入運作後須向政府提交產業園的發展計劃(包括績效指標)，以確保產業園公司按政府的產業政策用好土地資源和政府注資，招商引資，為洪水橋導入產業。為確保透明度，產業園公司須向立法會提交年度報告，交代其營運及財政狀況。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：1914)

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：

預算案建議撥款2億元推出「北都城鄉共融基金」先導計劃，鼓勵非政府組織及相關團體推展鄉郊旅遊項目，為北部都會區逾200條鄉村注入經濟活力，推動「無處不旅遊」及「城鄉共融」目標。就此，政府可否告知本會：

1. 該基金的分配機制為何；如何確保資源公平惠及鄉村社區，而非集中於少數團體或機構？
2. 鄉郊旅遊發展涉及基建及生態影響，政府會否要求每個獲資助項目提交詳細的環保措施計劃或進行環境影響評估(EIA)？是否有機制確保當地村民參與項目規劃及決策，例如設立諮詢委員會或納入村民代表參與審批程序？
3. 為防範過度商業化或生態破壞，例如遊客過量導致環境壓力、傳統村落風貌改變等，基金是否設有監察機制，例如定期審核項目影響、設定遊客人數上限，以隨時調整保護受影響的鄉郊項目或環境？
4. 北部都會區鄉郊基建，如交通網絡、污水處理系統、道路連繫等仍待完善，配套不足可能影響項目可行性及居民日常生活。基金會否優先支援配合基建改善的項目，以確保發展真正惠及村民，而非加重其負擔？

提問人：陳祖光議員(立法會內部參考編號：5)

答覆：

北部都會區(北都)內的傳統鄉鎮，擁有豐富的歷史和人文資源。為配合「無處不旅遊」及推廣「城鄉共融」，剛公布的《2026-27年度財政預算案》建議撥款2億元推出「北都城鄉共融基金」先導計劃，鼓勵非政府組織和相關

團體推展鄉郊旅遊項目，並為鄉村帶來經濟動力。「北都城鄉共融基金」先導計劃下的項目須配合鄉郊旅遊的推廣或符合政府訂定的「城鄉共融」主題，可支援一些硬件提升，例如進行一些鄉村的改善工程，修補路面、增設路燈和指示牌等；亦不排除可以為一些營運項目提供初期的起動資金。發展局計劃在2026年年中向立法會發展事務委員會簡介在北都進一步促進「城鄉共融」的構思，包括擬議「北都城鄉共融基金」先導計劃的詳情，例如申請條件、資助範圍和上限、審批準則和機制、效益和影響評估、技術支援、資金運用和成效監督等，其後會向立法會財務委員會申請撥款成立有關基金。

為提升「北都城鄉共融基金」先導計劃的透明度和問責性，我們會在年中向發展事務委員會匯報時一併交代如何定期向外公布獲批項目的落實情況。

在推展北都新發展區時，政府會進行規劃及工程研究，並諮詢相關部門及地區人士的意見，在適當情況下會改善鄰近鄉郊地區的交通連繫和其他基礎建設(例如污水收集及處理系統、排洪系統、供水系統等)。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：3158)

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：

二零二六至二零二七年特別留意事項提到正全面檢視「樓宇更新大行動2.0」，並預留30億元制訂全新資助。請告知：

1. 本年度用於監察「樓宇更新大行動2.0」計劃落實情況的人手編制及相關預算開支；
2. 制訂新資助計劃所涉及的人手編制及預算開支為何？

提問人：陳振英議員(立法會內部參考編號：42)

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⁽¹⁾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，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，抵償屋宇署向其追討的全數或部分工程費用。

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，屋宇署未能單就「2.0 行動」所涉及的資源和人手編制提供分項數字。

註⁽¹⁾：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. 「2.0行動」自2018年推出至今，60億元資助金額行將用罄。社會普遍認同「2.0行動」有助支援業主落實大型樓宇維修工程，業主繼續進行適切樓宇保養，將有效延長樓宇壽命，減輕樓宇重建壓力。政府認為值得繼續向有需要的業主提供資助，因此在《財政預算案》公布預留30億元。

為使將來能把這30億元公帑用得更到位、更精準資助有需要的目標樓宇，政府正全面檢視「2.0行動」的實踐經驗，分析有關數據，其中會考慮以下環節，以便制定全新資助計劃：

- 一， 如何讓資助準則更對焦，將資源與樓宇維修需要作更精準配對(例如三無大廈、經濟能力較弱的老舊私樓業主等)；
- 二， 如何加強執行監管機制，確保獲資助住戶在加強版「招標妥」的配合下，盡早完成大廈維修工程；及
- 三， 如何推動業主持續做好恆常樓宇保養，避免累積問題及增加日後進行大維修的壓力。

我們屬意先由市建局於2026年下半年推出加強版「招標妥」⁽²⁾，處理好手頭上還未進入招標程序的「2.0行動」申請，待加強版「招標妥」運行一段時間後才推出新的樓宇維修資助計劃。按此部署，我們會在2027年年初完成「2.0行動」的檢視工作並制訂新資助計劃的細節，然後會在諮詢立法會發展事務委員會及向財務委員會申請撥款後，推出新資助計劃。

註⁽²⁾：加強版「招標妥」服務包括制定更嚴謹的顧問及承建商「預審名單」，除考慮犯罪和紀律處分紀錄及過往表現等，顧問和承建商亦須通過警方和廉政公署的背景審查，才能納入名單並參與投標。此外，市建局會把關為業主就聘用顧問和承建商進行招標和評標工作。就申領政府維修資助的大廈，工程開展後，市建局會要求顧問和承建商在重要工程節點，例如大幅修改工程範圍或增加工程費用等，向市建局報告，以便市建局向業主給予獨立意見。

— 完 —

管制人員的答覆

(問題編號：1794)

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801 資助業主參加「招標妥」計劃)

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234段提及，當局建議撥款3億元予市建局推出加強版「招標妥」，加強樓宇維修工程承建商預審及打擊圍標。就此，請問當局：

1. 就承建商註冊、資格審批、資格預審及工程監管工作，屋宇署擁有何法定職責及實際運作職能？
2. 當局可否提供2024-2025年度上述屋宇署的：
 - (a) 人手總數及負責承建商審批／監管的專業人員數目；
 - (b) 人手比例分析？
3. 當局會如何檢討屋宇署與市建局的資源分配與職責分工，杜絕「有資源無責任、有責任缺資源」的錯配情況，並確保緊密對接加強版「招標妥」，從源頭堵截圍標風險？

提問人：陳宗彝議員(立法會內部參考編號：24)

答覆：

屋宇署根據《建築物條例》(第123章)(《條例》)制訂承建商註冊制度並審批承建商註冊申請。這個制度的目的，是透過建築事務監督及根據《條例》成立的承建商註冊事務委員會(委員會)的評審，確保只有在執行工作及職責方面能完全勝任，並且熟悉相關法例規定及現行樓宇管制制度的承建商，方可註冊成為註冊承建商和獲准進行建築工程及街道工程。承建商名冊有

3類，分別為一般建築承建商名冊、專門承建商名冊及小型工程承建商名冊，均由屋宇署備存。

在資格審批方面，申請列入名冊的承建商，其獲授權簽署人和技術董事必須具備相關的資格及經驗，並須通過根據《條例》成立的委員會的評審及面試，目的是要確定申請人有執行指定職務的資格和經驗，以及在進行及監督建築工程及街道工程時能否應用有關知識。委員會完成評審及面試後會就是否接受、押後或拒絕有關申請向屋宇署提供意見。屋宇署經考慮委員會的意見後會作出決定是否接受將申請人列入承建商名冊。

一般建築承建商、專門承建商及小型工程承建商之註冊有效期為3年。註冊承建商須於現有註冊有效期屆滿日期前4個月內，但不遲於該日期前28天(法定期限)，提出續期申請。一般而言，屋宇署在處理承建商的註冊續期申請時，如申請人有涉及地盤安全、技術或管理不足等原因而被暫停競投工務工程的記錄，或有觸犯涉及嚴重勞工安全罪行而被定罪或紀律處分的記錄，又或其曾涉及與建築工程有關的死亡事故，該申請會被轉交予委員會進行面試及評審，提供意見以協助屋宇署考慮是否接受或拒絕有關申請。

至於工程監管方面，在現行制度下，負責建築工程的註冊承建商必須妥善監督工程，以確保工程各個階段按照法規、該工程的批准圖則，以及屋宇署施加的條件等進行，並確保施工安全。屋宇署會透過突擊視察地盤、抽查地盤監督記錄、抽樣進行核查測試、審核測試報告等，確保有關註冊建築專業人士及承建商妥善履行其法定職責，以及工程合規合標。同時，署方在接獲舉報或投訴，亦會作出跟進及調查。如發現任何建築工程或街道工程違反《條例》及其附屬法例的情況、或會導致任何人受傷或任何財產受損毀的危險、處於危險狀況等，署方可根據《條例》勒令地盤停工或對危險工程作出糾正。此外，屋宇署亦會透過檢控、拒絕註冊續期和紀律處分予以懲處。

負責審批／監管承建商註冊的工作由屋宇署註冊小組的10名專業及10名技術人員執行，由於註冊小組同時處理註冊建築專業人士及註冊承建商事宜，屋宇署沒有單就負責審批／監管承建商註冊的專業人員及人手比例的分項數字。

自大埔火災事件後，發展局檢視了工程顧問和承建商進行樓宇檢驗及維修工程的採購安排，以期減低顧問、承建商和個別業主之間可能作出非法串連的機會並減低圍標風險。發展局聯同市區重建局(市建局)於2026年下半年推行加強版「招標妥」，協助法團和業主聘請合規的顧問和承建商妥善進行大廈維修工程。

加強版「招標妥」服務包括制定更嚴謹的顧問及承建商「預審名單」，除考慮犯罪和紀律處分紀錄及過往表現等，顧問和承建商亦須通過警方和廉政公署的背景審查，才能納入名單並參與投標。此外，市建局會把關為業主就聘用顧問和承建商進行招標和評標工作。就申領政府維修資助的大廈，

工程開展後，市建局會要求顧問和承建商在重要工程節點，例如大幅修改工程範圍或增加工程費用等，向市建局報告，以便市建局向業主給予獨立意見。

政府建議向市建局撥款共 3 億元，當中 1 億元是起動資金，讓市建局可積極考慮成立子公司專責提供加強版「招標妥」服務，並讓子公司有足夠起始資金推出新服務；另外 2 億元，為使用「招標妥」的業主提供費用寬減資助。由於「招標妥」為收費服務，子公司長遠而言可透過收費以達致收支平衡。

發展局正與市建局敲定加強版「招標妥」的細節，目標是 2026 年年中向立法會發展事務委員會匯報具體建議措施和執行細節，諮詢相關業界的意見，在 2026 年下半年推出加強版服務。

因應大埔火災，發展局聯同屋宇署就《條例》檢視提出進一步修例建議，包括將大型樓宇維修工程由目前大多為二級小型工程升格為一級小型工程，以便要求第三方專業人士提交訂明圖則及監工計劃書；以及進一步加強註冊建築專業人士和註冊承建商的註冊和紀律處分制度等，例如干犯《防止賄賂條例》(第 201 章)亦可進行紀律處分，並作為註冊續期的考慮因素之一。政府的目標是在 2026 年下半年盡快將條例草案提交立法會審議。屋宇署會繼續透過調配內部資源及調整工作優次等提升工作效率，並會在有需要時按既定機制申請額外資源。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：1801)

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64段

預算案表示要實現北都成為國際創科新城的願景，其中一個關鍵在於釋放區內未充分開發的私人土地潛力，將其轉化為產業空間與配套設施，從而為實體經濟和產業加速發展提供堅實支撐。就此，可否告知本會：

1. 實現「職住平衡」及「原區就業」尤為重要。當局會否在審批私人土地用途時，規定項目須提供一定比例的可負擔房屋(如人才公寓或中階住屋)？藉此確保樓價與創科員工的購買力掛鉤，從源頭消除他們被迫跨區通勤的情況；
2. 為免新區居民面對設施真空的困境，政府會否在換地或批地條款中加入嚴格的時序限制？推動發展商必須與住宅及產業空間同步(或優先)交付交通接駁與民生必要設施，確保生活配套能無縫銜接；
3. 面對龐大的基建開支，公私營協作是紓減政府財政壓力的可行方式。當局會通過哪些誘因，例如針對性的地價折讓或樓面面積豁免等，以此作為誘因，鼓勵發展商主動於項目內增建托兒、基層醫療等非牟利公共設施，藉市場力量加速完善區內生活圈。

提問人：陳宗彝議員(立法會內部參考編號：33)

答覆：

1. 北部都會區(北都)除了提供新土地作產業發展，亦將會是香港未來房屋供應的主要來源。我們預計北都可提供約50萬個新住宅單位，照顧社會不同階層市民(包括創科員工)的住屋需求。我們已預留彈性，可以按

個別新發展區的產業定位靈活調整公私營房屋的比例。此外，為特別照顧創科員工的住屋需求，新田科技城及河套均可提供人才公寓。就洪水橋產業園區的用地，政府已啟動程序向城市規劃委員會申請改劃土地，為產業園訂立專屬地帶，以提高土地用途彈性，擴闊准許用途至涵蓋不同合適產業，以及配套設施(包括人才公寓)。

2.及3.

在落實北都發展時，我們將會在各個新發展區適時提供足夠的運輸及基建設施，以及完善的社區配套。舉例說，為配合古洞北和洪水橋／厦村兩個新發展區內主要居民的遷入時間，東鐵線古洞站和屯馬線洪水橋站分別預計於2027年及2030年竣工，而古洞北1個私人住宅項目內需要興建的1個公共運輸交匯處，亦會於2026年交付。就在原址換地或批地中要求發展商興建的公共設施，政府會設定完工期限，確保有關設施能適時交付，惠及民生。而就有關設施，政府會在合適情況下例如換地時從補地價金額扣減建築費用。屋宇署在審批建築圖則時，亦會就發展商計劃提供的公共／社福設施，在合適情況下豁免有關的總樓面面積。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：1572)

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：

發展局於2025年11月公布，由11月起實施經優化的私人發展項目停車場總樓面面積豁免安排，以及一系列相關措施。即是容許地面不多於兩層停車場的總樓面面積獲全數豁免，亦無須以興建部分停車場於地庫作為先決條件。

請問據當局所知，有多少私人發展商作出相關申請？請列出及涉及發展項目名稱，以及涉及款項多少？

提問人：陳恒鑽議員(立法會內部參考編號：32)

答覆：

2025年《施政報告》提出，容許地面不超過兩層停車場的總樓面面積獲全數豁免，亦無須以興建部分停車場於地庫作為先決條件。此外，地面第三層或以上的停車場，不論屬私人或公共停車場，將一律獲50%總樓面面積豁免，不再如過往般按「私人停車場」或「公共停車場」而有不同安排。由於地面停車場的建築成本較低，施工時間亦較短，措施將有效降低建築成本和加快發展，自公布以來獲業界歡迎。

上述優化安排由2025年11月起實施。截至2026年2月底，屋宇署共接獲16宗相關地面停車場總樓面面積豁免申請，7宗已獲批。按既定做法，屋宇署不會透露尚未完工發展項目的圖則申請內容細節。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：1726)

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：

發展局去年建議前南丫島石礦場用地發展為生態旅遊地點，降低住宅樓面或酒店的成分，以旅遊元素先行，政府可否告知：

1. 本年度政府會根據意向書意見敲定發展參數，政府以何準則去確立這項目不偏離以生態旅遊為先的目標；在評審標書時，會否邀請環境科學相關學科的教授評估技術部分；若會，估計前期招標工作涉及多少人手？
2. 政府因應附近有海灣而構思項目內包含遊艇會，香港仔避風塘擴建部分提供新遊艇停泊設施，就着以上兩者的定位為何；有否評估2個遊艇停泊設施工程涉及多少金額？
3. 政府目標是於2026年內開展相關法定程序，預計需要通過的法定程序內容、所需時間、涉及的費用為何？

提問人：陳學鋒議員(立法會內部參考編號：33)

答覆：

1. 行政長官在《2024年施政報告》公布推廣島嶼及海岸旅遊，發掘更多特色郊外和海岸旅遊路線並完善配套。當中亦建議於前南丫石礦場用地旁的水體興建及營運遊艇停泊處，以推動遊艇旅遊，並提升香港作為首選旅遊目的地的吸引力。我們隨後向社會提出了善用前石礦場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，把該處發展為休閒度假和戶外康樂地帶，促進海島旅遊，及推動遊艇旅遊的建議。發展局於2025年上半年邀請市場就上述建議方案提交意向書，合共收到22份回覆。按政府早前研究，原身是石礦場的

用地及周遭地帶不具生態價值，我們在考慮市場對發展項目的意見和建議時，會在不影響政策原意和規劃足夠基建設施下，制訂合適的發展參數及落實細節，讓項目有合理的規模和投資回報，以鼓勵企業競投。日後招標評標工作會由發展局現有人手處理。

2. 至於發展項目的定位方面，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土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。而在「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，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。兩個項目預計各增加約200個遊艇泊位，亦會有住宅成分，與遊艇泊位設施協同發展。

有關遊艇停泊設施工程造價，將視乎日後在投標階段入標的私人機構按政府釐定的發展參數而提出的發展方案。

3. 前南丫石礦場用地現在南丫島分區計劃大綱核准圖編號S/I-LI/11中劃作「未決定用途」地帶。我們目標是在2026年年內展開法定圖則改劃程序。與此同時，我們正考慮先行為遊艇泊位設施按《環境影響評估條例》(第499章)和《前濱及海床(填海工程)條例》(第127章)進行相關法定程序，以增加項目招標時的確定性。上述法定程序會由相關部門現有人手進行。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：1727)

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：

發展局本年度預計會在維港海濱選擇合適地點，以試點方式引入更多餐飲、零售及娛樂等商業設施，包括期間限定售賣點，為遊人帶來方便及更好體驗。政府可否告知：

1. 中環海濱活動空間新租約預計會在2026年7月開展，合約條款包括活動空間內有不少於約三分之一的範圍、連續3日或以上未有舉辦活動或租出，承租人需開放該部分場地供公眾免費享用，發展局會否考慮善用連續3日的「空檔期」，開展一系統中國傳統文化的展覽，例如古代服裝的演變、廟會文化，再配合即場為參與的市民／旅客化妝，再加設期間限定售的IP頭飾、掛件供旅客選購，增加盲盒的海濱體驗？
2. 有不少市民會沿着海濱跑步，途經中西區海濱長廊(中環段)近添馬公園一帶，發展局會否研究在那段路供應健康茶飲，例如中式養生茶(菊花杞子、桂花桂圓等較大眾化的茶飲)？若會，預計會涉及多少人手？

提問人：陳學鋒議員(立法會內部參考編號：34)

答覆：

為提升海濱吸引力，政府致力優化維港兩岸海濱，當中包括一方面善用市場力量，將部分海濱場地交由私人營辦商營運；另一方面在海濱選擇合適地點，以試點方式引入各類餐飲、零售及娛樂等商業設施，為遊人帶來方便及更好體驗。

中環海濱活動空間的新短期租約將由7月1日起生效，租期5年。我們積極鼓勵承租人善用場地空間，按實際情況規劃及統籌多元化的活動，以豐富市民及旅客的海濱體驗。至於是次招標優化的租約條款，即如活動空間內有

不少於約三分之一的範圍連續3日或以上未有舉辦活動或租出，承租人需開放該部分場地供公眾免費享用。另外，承租人須在新租約開始後一年內在場內提供恆常餐飲設施，為訪客提供方便。我們會將陳議員就問題(1)及(2)的建議交予承租人考慮和跟進。

此外，3個具設計特色的智能售賣點已於2024年在灣仔、觀塘及茶果嶺海濱投入服務，提供潮流輕食、特色飲品和玩意，亦可供遊人打卡。當中，觀塘及茶果嶺的售賣點提供不同種類的養生茶供遊人選擇。另外2個攤檔於2025年年底起在灣仔海濱休閒站提供輕食飲品，並特別在此為青年人提供與餐飲有關的創業機會。

此外，我們正就於海濱設置餐飲設施收集意見，將於2026年陸續在紅磡、中環、北角和尖沙咀海濱提供餐飲設施時考慮引入受歡迎的項目。我們在中環、北角和尖沙咀舉行的活動收集意見的同時，亦加入了推廣傳統民間工藝的工作坊，例如於2月及3月分別舉辦了糖畫製作、及以熊貓和馬年為主題的麵粉公仔製作體驗等。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：1728)

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：

發展局在今年第二季就堅彌地城新海旁的行人連接方案，展開諮詢，以進一步貫通維港兩岸仍未打通的海濱段落，政府可否告知

1) 堅彌地城新海旁地段遊人眾多，政府有否一個時間表，盡快改善該地段人車爭路的情況？

2) 政府會否在諮詢期間，向市民解說透過經修訂的《保護海港條例》的簡化機制進行工程，不涉及永久填海？若會，預計涉及多少人手？

3) 堅彌地城新海旁興建行人板道，工程開支預算為何？

提問人：陳學鋒議員(立法會內部參考編號：35)

答覆：

為讓堅彌地城新海旁的遊人能安全休閒地欣賞日落景色，土木工程拓展署(土拓署)已在2025年12月委託顧問公司展開可行性研究，並正在考慮不同行人連接方案，以優化該段落的行人連接。研究包括考慮利用2025年修訂的《保護海港條例》(第531章)下的簡化機制，透過小規模填海，在該沿海地段興建行人板道或修建海堤，或以其他無須填海的方案提供行人通道的優劣、所涉填海規模、初步工程造價和時間表等。我們計劃2026年第二季提出方案作諮詢，並會就不同連接方案進行解說。我們將在收集持份者的意見後，制定落實工程的具體方案。

有關研究的顧問費用約為500萬元。發展局及土拓署會以所得撥款支付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：1671)

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28段提到，政府預計在年中提交北部都會區專屬法例條例草案。就此，政府可否告知本會：

1. 該專屬法例的立法範圍及擬涵蓋的核心制度安排為何；
2. 該專屬法例會否就下列配套制度作出具體授權或制度化安排：(a)數據跨境安全流動機制；(b)資金調度或資金便利流動的專項安排；(c)針對落戶機構及高端人才的稅務優惠；(d)為指定試點項目提供監管豁免／監管沙盒或特別審批通道；如會，請告知各項安排的牽頭政策局／部門分工、適用範圍及預計涉及的財政影響；如否，原因為何；及
3. 草擬及推行該專屬法例所涉的專責人手編制及開支預算為何(包括是否需聘請外部法律顧問／專家)，以及政府會否設立專責隊伍統籌落實；並請提供由草擬、諮詢、提交立法會至落實執行的主要里程碑時間表。

提問人：陳曼琪議員(立法會內部參考編號：18)

答覆：

1. 為加快北部都會區(北都)發展，政府建議訂立專屬法例，目標是進一步為北都規劃和地政程序拆牆鬆綁、加快工程建設及助力產業營運。北都專屬法例將由主體法例設定主線框架，列出指明範疇並授權行政長官會同行政會議可按需要就指明範疇進一步訂立附屬法例，以落實相關措施的細節。具體而言，我們建議可為6個範疇訂立附屬法例，包括簡化城市規劃程序、加快支付被收回土地的補償、便利採用創新的建

築技術安排、簡化申請建築噪音許可證的程序及要求、便利及管理跨境要素流動，以及就指定地區成立法定公司。

2及3.

上述6個政策範疇之中，我們建議通過附屬法例引入便利措施，管理北都內指定地區(例如河套深港科技創新合作區香港園區(河套香港園區))或運輸基建項目的特定要素流動，當中主要包括人員流、數據流、物資流(例如生物樣本和機器設備)和資金流。

就數據流的具體內容，特區政府正與深圳市人民政府以及相關中央部委進行密切及深入的商討。考慮到數據流動涉及國家安全、個人私隱及兩地不同的法律監管框架，必須確保機制既便捷又安全可控，我們目前的商討聚焦於如何在河套香港園區指定試點區域，建立明確的數據分類分級、安全管理及監督規則，為日後恆常化有關機制／擴展適用數據類別累積經驗。

資金流方面，特區政府支持爭取有序放寬內地資金跨境流動至河套香港園區，以推動內地資金投資園區的科技和發展項目。就此，特區政府與內地金融管理部門一直保持溝通，爭取在風險可控的前提下，就不同的跨境資金匯劃安排提供更多便民利商的安排。由於涉及不同的監管體系(包括資金進出要求)，特區政府正按實際需要與內地相關部委作出探討，務求在兩地的監管框架和做法的基礎上緊密合作，探討採取循序漸進的方式，尋求合適的政策及處理方法。

稅務優惠方面，財政司司長表示特區政府會準備好促進企業落戶北都的「優惠政策包」，涵蓋土地、稅務優惠、財政支持，以至共同投資等，並將採取靈活創新的模式與企業進行合作。財經事務及庫務局將於2026年內提交條例修訂草案以落實稅務優惠，而不會在北都專屬法例內加入稅務相關條文。

就便利採用創新的建築技術安排的政策範疇，我們建議容許項目倡議人就北都內的新建、重建或改動及加建建築工程，在無須證明有特殊的情況下，可以向屋宇署申請變通或豁免《建築物條例》(第123章)或其附屬法例下的要求，例如採用一些並非固有的建築技術或材料，以加快發展及鼓勵創新，並由屋宇署負責把關及審批。

北都專屬法例橫跨多個政策範疇，由發展局轄下的北部都會區統籌辦事處(北都辦)負責統籌相關籌備工作，並諮詢不同政策局及部門。有關籌備工作主要由北都辦現有人手負責，作為其整體工作的一部分，因此未能就這方面工作所涉的人手編制及開支預算提供分項數字。

我們現正就北都專屬法例進行公眾諮詢，目標是在2026年年中向立法會提交條例草案供審議，同時提交首批附屬法例的草擬本供預覽，並

爭取在年內通過主體法例，然後向立法會正式提交首批附屬法例供審議。

— 完 —

管制人員的答覆

(問題編號：1679)

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：

預算案演辭段210提到，首批新田科技城創科用地及洪水橋大學用地年內完成平整，下年度申請撥款啟動牛潭尾新發展區及新田科技城第一期第二階段土地平整及基建工程，以及古洞北政府聯用綜合大樓等項目。就此，可否告知本會：

1. 下年度申請撥款的土地平整及基建工程總開支估算、人手編制為何？
2. 政府有否計劃在上述工程中引入綠色建造標準或創新技術，以及相關額外開支及預期效益評估？如有，詳情為何？
3. 政府有否制訂量化指標評估北都土地發展項目的整體成效？如有，詳情為何？

提問人：陳曼琪議員(立法會內部參考編號：32)

答覆：

1. 政府正全速推展北部都會區(北都)。在土地發展與建設方面，我們計劃在2026-27年度向立法會申請撥款，啟動牛潭尾新發展區和新田科技城第一期第二階段發展的土地平整及基建工程，以及古洞北政府聯用綜合大樓等項目。有關項目的開支預算，我們將會在向立法會申請撥款的文件中詳述。

至於人手編制方面，土木工程拓展署及建築署的人員將負責監督上述相關項目的工作，屬有關人員日常工作的一部分，並無分項數字。

2. 就牛潭尾新發展區及新田科技城的土地平整及基建工程，我們將會利用創新科技協助監督工程，全面推行數碼化工地管理，包括採用建築信息模擬技術、數碼工程監督系統、安全智慧工地系統及項目數據管理系統等，讓項目管理人員掌握各個項目的實時進度及施工表現，進一步提升工務工程的管理效率，藉此更有效地控制工程項目的成本，並加強工地安全。

就古洞北第29區的聯用綜合大樓項目，我們將採用綠色建築設計，在可行的情況下盡量減少天然資源的消耗，並以取得綠建環評(BEAM Plus)中最高級別的評級(鉑金級)為目標。相關節省能源、綠化和循環使用裝置的開支預計將不多於項目預算的4%。此外，項目將盡量採用創新技術，包括“組裝合成”建築法(MiC)、機電裝備合成法(MiMEP)、智慧工地管理、建築機械人、無人駕駛飛行儀器等，以提高建造業的整體效率、安全性、質量表現和生產力。

3. 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。發展局轄下的北部都會區統籌辦事處(北都辦)自2023年6月成立以來，就推展北都擔當整體倡導及統籌角色，承擔多項職能。北都9個新發展區中，4個新發展區(包括古洞北／粉嶺北、洪水橋／廈村、元朗南和新田科技城)的建造工程進行得如火如荼，相關收地工作亦在同步進行；另外5個新發展區(包括牛潭尾、流浮山／尖鼻咀／白泥、新界北新市鎮、馬草壟和凹頭)正處於不同的規劃階段。有關工作涉及的事宜繁多，需要作出跨部門的策略性督導，制訂務實和高效的推行計劃，並解決當中會遇到的困難，確保有關工作順利推展。北都辦的關鍵績效指標，將以多項具體工作進展為量度基礎，整體成效將視乎能否如期在未來5年(2026-27至2030-31年度)產出約900公頃「熟地」(包括約300公頃產業用地)，以及在第2個5年期(2031-32至2035-36年度)另外再產出約900公頃「熟地」(包括約150公頃產業用地)，以將「熟地」交付政府部門和開發商推進北都住宅、產業和其他發展。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2257)

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：

預算案演辭段28(五)及段212提到，採用「片區」模式加快新發展區批地，首個洪水橋／厦村項目現正招標，並引入地價繳付彈性安排。就此，可否告知本會：

1. 政府在北部都會區採用「片區」模式發展的相關預算及注資安排為何？
2. 政府有否制訂專門指標監察「片區」模式對北都提速發展的整體成效？如有，詳情為何？

提問人：陳曼琪議員(立法會內部參考編號：25)

答覆：

為進一步加速推進北部都會區(北都)建設，政府會繼續採用創新多元的開發模式，包括「片區開發」，以更好地結合有為政府及高效市場。在「片區開發」下，政府揀選具規模的地塊，包括具商業價值的產業和住宅用地，以及公共設施用地，由招標投得項目的發展商綜合開發，以期更好使用私人市場力量，提速建設北都。政府已提出3個「片區」試點，分別位於洪水橋／厦村新發展區(洪水橋)、粉嶺北新發展區和新田科技城。洪水橋「片區」已率先在2025年12月底展開招標，截標日期為2026年7月3日，當中，政府就地價繳付引入了彈性安排，包括容許分期支付地價，以及容許以政府擬收回的北都土地抵銷部分地價，以緩減企業開發土地的現金流壓力。

就洪水橋「片區」，我們採用了「雙信封制」招標，價格建議評分比重佔三成，而非價格建議評分比重則佔七成，評分準則主要聚焦在「企業及科技園」用地的發展，包括會否發展策略性產業、會否引進龍頭企業、發展速度、投資規模、創造的就業機會等。成功投得「企業及科技園」用地的

買方須與政府簽訂服務契約、提交履約擔保書和安排銀行保證書，以確保非價格建議會在有關時間內付諸實行。此外，為確保「片區」項目依期建成，政府亦會在有關地契內訂明建築規約，以及完成指定工程(如公園)的期限。「片區開發」除能借助市場力量提早落實北都建設和導入產業外，其成效亦可從日後進駐的產業和企業帶來的投資、產生的就業機會及住宅發展人口遷入時間等體現出來。

有關「片區開發」的招標工作由現有人手和資源承擔。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2259)

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：

預算案演辭段65提到，研究推動北都持有土地的發展商聯同科技或先進製造企業向政府提出合作發展方案，通過「三方合作」模式釋放土地潛力。就此，可否告知本會：

1. 「三方合作」模式的具體參與條件、政府參與方式、預算開支及人手編制為何？
2. 目前洽談中的相關方案數目、重點領域及預期吸引數目目標為何？

提問人：陳曼琪議員(立法會內部參考編號：28)

答覆：

財政司司長在《2026-27年度財政預算案》提出，正研究進一步推動在北部都會區(北都)持有土地的發展商，聯同科技或先進製造企業向政府提出合作發展方案，期望通過三方合作，引導相關的土地和企業資源對接香港重點發展產業方向，讓商界更深度參與香港經濟的創科轉型，合力加速北都發展。

就此，政府已推出多項措施，鼓勵土地業權人在其擁有的北都私人土地上推動產業發展，當中包括適用於指定產業用地的原址換地安排、「按實補價」、「分階段開發」，以及交回政府會在北都收回的私人土地以抵銷「片區開發」或原址換地的地價。財政司司長亦表示政府會準備好「優惠政策包」，涵蓋土地、稅務優惠、財政支持，以至共同投資等，並將採取靈活創新的模式與企業進行合作。倘若土地業權人及相關產業企業希望政府給予支持，以促進產業進駐北都，可以提出合作發展的方案，政府會按個別個案考慮，包括有關項目可以為香港帶來的經濟效益。政府未有就吸引的

項目數目定下指標，歡迎所有有興趣業權人或企業提出合作建議予政府考慮。如有合作項目落實，政府會作出公布，確保資訊公開透明。

有關工作現階段會以現有人手和資源處理，未能提供分項數字。未來如有需要，或會按既定機制尋求額外資源。

－ 完 －

管制人員的答覆

(問題編號：1766)

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209-210段提及政府正全速推展北部都會區，為房屋、創科和產業發展提供空間，並計劃下年度向立法會申請撥款，以啟動古洞北政府聯用綜合大樓等項目。就此，政府當局可否告知本會：

1. 古洞北政府聯用綜合大樓會預留多少樓面面積於社會服務設施；
2. 在新田科技城和牛潭尾新發展區，以及鄰近的古洞北／粉嶺北新發展區、洪水橋／厦村新發展區、元朗南新發展區，政府會如何規劃社會服務用地和設施；及
3. 政府在2026-27年度會否開展研究，評估未來北部都會區的人口和社會服務需要；若會，有關工作的詳情是甚麼？

提問人：陳文宜議員(立法會內部參考編號：42)

答覆：

1. 政府已於2026年1月底就古洞北新發展區第29區聯用綜合大樓(包括辦公大樓)項目的設計及建造工程展開招標。有關當中不同主要設施(包括社福設施)的資料，會在政府向立法會申請撥款的文件中詳述。
- 2.及3. 政府在規劃北部都會區(北都)各新發展區時，會考慮每個新發展區未來居住及工作人口的規模，以及預計居住人口的年齡分布，並參考《香港規劃標準與準則》的相關規定和要求和諮詢相關部門後，預留足夠土地及樓面作提供所需的政府、機構及社區設施之用。因此，政府無需另外開展研究，評估未來北都的人口和社會服務需要。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2349)

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：

北部都會區及其他發展項目推進期間，部分農地、農場及相關作業設施可能因政府收地、清拆或工程影響而需搬遷或停運。就此，請問當局：

1. 請按過去3個財政年度(即2023-24至2025-26年度)及2026-27年度(預算)，列出因政府收地／清拆而受影響的農場／農業作業個案數目，以及已發放的補償與特惠津貼總額；並請按補償類別分項列出(包括但不限於：土地補償、作物／設施補償、搬遷補助、過渡安排相關支援)；
2. 就2026-27年度，政府有否為受影響農場提供「過渡經營」安排(例如短期租用替代用地、臨時作業點、搬遷協調、清拆時間表協調等)；如有，詳情及涉及開支為何；如否，原因為何；及
3. 政府有否檢視現行補償機制能否反映農場「持續經營」需要(例如因搬遷造成的停產期、客戶流失、重新投資成本等)，以及會否就相關損失設立更貼近實際的評估及支援安排；如會，詳情及時間表為何。

提問人：陳博智議員(立法會內部參考編號：33)

答覆：

1. 在過去3個財政年度(即2023-24至2025-26年度)，合共有約10個農場／農業作業(不包括個別耕種人士)因受北部都會區或其他發展項目影響而需要由政府進行收地／清拆，在已完成評估及確認資格的個案中，發放的補償與特惠津貼總額表列如下：

農地土地補償	從事耕種人士的 騷擾津貼	青苗補償	農場雜項永久改善 設施的特惠津貼
約 4,000 萬元	約 2.4 萬元	約 6 萬元	約 0.5 萬元

在2026-27年度，預計另有約10個農場／農業作業(不包括個別耕種人士)因同樣原因而需要由政府進行收地／清拆。由於有關個案仍有待評估及確認資格，現階段未能提供相關補償與特惠津貼金額的預算。

2.及3.

根據現行政策，受影響的合資格農場／農業作業者，可領取上述特惠津貼作為資金援助。如經營者有意在收取特惠津貼後尋找其他合適私人土地繼續營運，發展局亦會在規劃或地政程序方面提供意見及協助。

從事耕作的合資格農戶可申領「從事耕種人士的騷擾津貼」，以應付到別處復業的開耕成本及期間的收入損失。政府於2019年優化了此項特惠津貼，更準確地反映農業活動的情況，其後繼續按年檢討及調整。此外，從事禽畜飼養的合資格農戶可申領「飼養豬隻和家禽的農民的特惠津貼」，以應付重置固定生產裝置的所需費用及籌備復業期間的收入損失。政府於2023年亦優化了此項津貼率，以更能反映禽畜飼養農戶所受的影響及復業需要，並同樣會繼續按年檢討及調整。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2497)

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：

政府計劃向立法會申請注資100億元作為起始資金，以支持洪水橋產業園有限公司初期營運和發展需要。就此，政府可否告知本會：

1. 100億元將會如何分配？
2. 產業園公司的具體工作計劃及時間表為何？有何關鍵績效指標？
3. 如何與港深創新及科技園公司，以及將成立用以推動及開發新田科技城的專屬公司互相配合，發揮協同效應？

提問人：陳紹雄議員(立法會內部參考編號：33)

答覆：

1. 政府2026年年初已成立由政府全資擁有、非法定的「洪水橋產業園有限公司」(產業園公司)，讓政府在企業導入擔當主動角色，並以更具靈活性、更好結合市場力量及運用公私營合作的模式，發展及營運洪水橋產業園約23公頃用地(產業園)，以加速北部都會區產業導入。

發展局自2026年3月諮詢立法會發展事務委員會後，會在5月向財務委員會提交撥款申請，透過資本投資基金，向產業園公司注資100億元作為起始資金，以支持產業園公司初期營運和發展需要，包括開展產業園首階段發展的工程、購買支援企業發展的增值服務所需的軟硬件設備，以及支持產業園公司首5年的營運開支。

我們的目標是讓產業園公司於2026年年中正式投入運作。

2. 產業園公司將分階段發展23公頃用地，當中8公頃是即時可用的「熟地」，餘下約15公頃約於2027年年底完成平整。為吸引企業落戶，我們預期產業園公司開始時或須投入資金以自行興建產業設施和出租樓面予企業。產業園公司亦可視乎情況透過招標或直接批撥分租產業園部分用地，供企業自行建設和營運上蓋產業設施，也可考慮以股份制或「土地參股」等形式與企業合組公司共同開發及投資個別項目。產業園公司長遠應轉向採用更多公私營合作模式發展，逐步帶動私人資本投資，累積產業群聚效應，亦讓產業園公司長遠透過租金、服務費及其他收入可持續地應付營運開支，達至財政上自給自足，並保留盈餘支持產業園公司的持續發展。

產業園公司在2026年年中投入運作後須向政府提交產業園的發展計劃(包括績效指標)，以確保產業園公司按政府的產業政策用好土地資源和政府注資，招商引資，為洪水橋導入產業。

3. 洪水橋產業園公司將善用洪水橋完善交通網絡和鄰近深圳前海的區位優勢，推動發展政府着力培育的優勢產業，例如高增值或智能化生產(如製藥和食品加工)，以及先進建造業。連同日後可能撥予產業園公司的周邊部分產業用地，相信產業園可以發展多元產業，亦可結合產學研配合洪水橋大學城的發展。

另一方面，政府致力將河套香港園區發展為世界級科技創新樞紐，並按2024年發布的《河套深港科技創新合作區香港園區發展綱要》全力推進園區建設。新田科技城是河套的延伸，與河套香港園區形成上中下游協同發展，構建完整的創科產業生態圈。河套聚焦上中游的研發、轉化、中試等，而新田科技城較大規模的土地則為研發成果轉化提供原型、中試和量產空間。

政府會按不同區域的產業定位、產業用地產出時間等，協調各個產業園公司就洪水橋產業園、河套香港園區和新田科技城的發展策略。而發展局局長和創新科技及工業局局長亦會出任「洪水橋產業園有限公司」董事局的官方董事，可透過直接參與公司的決策過程，確保洪水橋以至河套香港園區和新田科技城產業用地能產生協同互補效應。

— 完 —

審核2026-27年度
開支預算

答覆編號

DEVB(PL)017

管制人員的答覆

(問題編號：1627)

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：

就着北部都會區統籌辦事處，請告知：

a.

年度	公務員編制 上限	公務員編制空缺人數 (年度開始時)	人手開支(\$)	總開支(\$)
2024-25				
2025-26				
2026-27			(預算)	(預算)

b. 如何善用撥款推進北部都會區「電、算、碳」一體化能源體系建設。

提問人：陳勇議員(立法會內部參考編號：15)

答覆：

a.

年度	公務員編制 上限	公務員編制空缺人數 (年度開始時)	人手開支 (元) (註1)	總開支 (元)
2024-25	23	1	3,760萬	(註2)
2025-26	25	2	4,020萬 (修訂預算)	(註2)
2026-27 (預算)	28	3	4,726萬	(註2)

註1：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。

註2：北部都會區統籌辦事處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。

- b. 環境及生態局表示，根據政府分別與兩間電力公司(兩電)簽訂的《管制計劃協議》(《協議》)，電力公司有責任為香港的發展提供、營運及維持充足與電力有關的設施，並供應電力以應付電力需求。中華電力有限公司已根據《協議》下的5年發展計劃，就北部都會區的供電需求作出建設，包括河套區和洪水橋等地區的供電設施，以配合北部都會區的整體發展，提供穩定電力。此外，隨着清潔能源輸電系統的強化工程將在2026年內完成，香港將可循序漸進地從內地輸入更多零碳能源。

— 完 —

管制人員的答覆

(問題編號：1633)

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：

政府計劃向洪水橋產業園注資100億元，請詳細告知將如何運用款項。

提問人：陳勇議員(立法會內部參考編號：29)

答覆：

政府2026年年初已成立由政府全資擁有、非法定的「洪水橋產業園有限公司」(產業園公司)，讓政府在企業導入擔當主動角色，並以更具靈活性、更好結合市場力量及運用公私營合作的模式，發展及營運洪水橋產業園約23公頃用地(產業園)，以加速北部都會區產業導入。

發展局自2026年3月諮詢立法會發展事務委員會後，會在5月向財務委員會提交撥款申請，透過資本投資基金，向產業園公司注資100億元作為起始資金，以支持產業園公司初期營運和發展需要，包括開展產業園首階段發展的工程、購買支援企業發展的增值服務所需的軟硬件設備，以及支持產業園公司首5年的營運開支。

產業園公司在2026年年中投入運作後須向政府提交產業園的發展計劃(包括績效指標)，以確保產業園公司按政府的產業政策用好土地資源和政府注資，招商引資，為洪水橋導入產業。

－ 完 －

管制人員的答覆

(問題編號：1351)

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，二零二五至二六年度需要特別留意的事項，政府繼續支持市建局進行研究和推行其業務綱領及業務計劃下的各項重建、復修、活化及保育項目。就此，請告知本委員會：

1. 綱領提及，政府繼續推行《油麻地及旺角地區研究》建議的新規劃工具及開展旺角東「水渠道城市水道」重建項目第一期。就該重建項目第二期，當局是否已訂出時間表；如有，所涵蓋範圍為何？《油麻地及旺角地區研究》內的其他發展節點，最新進展為何；
2. 綱領提及，政府繼續支持市建局分別就荃灣和深水埗繼續進行地區規劃研究；請問深水埗研究重建範圍，初步傾向率先重建的節點為何；深水埗重建工作將何時展開；及
3. 綱領提及，在2026年敲定和落實利用新開發土地推動市區重建項目的具體措施，包括放寬現行地積比率轉移安排及適度試行增加有較迫切重建需要的7個指定地區之私人重建項目的地積比率，並會就利用新開發土地推動市區重建制訂建議措施，並開展諮詢；請問有關諮詢工作將如何具體展開；會否在指定地區展開諮詢工作？

提問人：鄭泳舜議員(立法會內部參考編號：6)

答覆：

1. 自2021年市區重建局(市建局)完成《油麻地及旺角地區研究》(《油旺研究》)以來，政府正逐步落實《油旺研究》的建議及新規劃工具，包括同區地積比率轉移先導計劃、容許油旺區住用／非住用地積比率互換，以及移除彌敦道兩旁商業地帶的地積比率限制；市建局亦於

2024年3月中開展「洗衣街／花墟道發展計劃」(即「水渠道城市水道」重建項目第一期)。至於其他由市建局因應《油旺研究》而計劃開展的重建項目，由於市建局須就其重建發展業務計劃遵守保密原則，因此市建局只會在其正式啟動重建項目時，才透過刊憲等方式對外公布項目細節，包括重建位置及範圍等資料。

事實上，《油旺研究》所提出的重建項目建議，不能單靠政府或市建局推動，而是需要私營機構積極參與。上文提及的各種規劃工具，以及《2025年施政報告》進一步建議增加市場進行重建項目的誘因(見下文答覆(3))，正正旨在鼓勵和引導更多私營機構參與重建工作，加快市區更新步伐。

2. 市建局於2022年開展深水埗和荃灣地區規劃研究，旨在透過重整土地用途及重新規劃未被充分利用的土地，為兩個舊區制訂市區更新大綱藍圖，應對未來市區更新、人口變化及發展需要。就深水埗地區規劃研究方面，市建局把研究範圍劃分為4個不同主題的地區，包括「時尚活力創新帶」(介乎通州街與荔枝角道之間的範圍)、「樂活社區(位於長沙灣道以北的範圍)」、「潮買綠悠社區」(介乎欽州街和界限街之間的範圍)，以及「歷史綠景雙山帶」(窩仔山與嘉頓山周邊範圍)。

市建局已於2025年年底向政府提交研究的規劃藍圖。政府各相關政策局／部門正審視有關建議，並提供意見，而市建局將會按政府的意見修訂建議並提交最終報告。有關安排與數年前處理油麻地及旺角地區研究的程序相若。政府會因應最終報告建議及持份者意見訂定落實安排。

3. 就利用新開發土地推動市區重建項目的具體措施，包括放寬現行地積比率轉移安排及適度試行增加有較迫切重建需要的7個指定地區之私人重建項目的地積比率的建議，發展局已於2025年10月13日就有關具體建議方案諮詢立法會發展事務委員會，並於2025年10月至12月期間進行了為期約兩個月的諮詢，聽取相關持份者的意見，包括市建局董事會、專業團體和業界組織等。相關持份者大致上支持我們的建議方向，我們現正審視當中關於技術性的建議，以制訂實施細節。我們的目標是在2026年年中左右敲定和落實相關具體措施。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：1352)

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：

就有關海濱的規劃，以及統籌與海濱相關的規劃及土地事宜，請告知本會：

1. 就早年獲批准撥款65億元設立的「優化海濱專項撥款」，以推展海濱發展項目，該筆撥款截至目前的使用額為何，以及尚未動用的餘額有多少；
- 2 鑑於當局早前指未來將重點推展九龍區的海濱，請列出涉及的地段位置及擬發展海濱長度、具體發展內容、預計所需開支、工程開展及落成時間為何；
3. 就上述提及的擬發展海濱項目，該等項目的發展開支會否納入早前獲批的65億元「優化海濱專項撥款」內？如否，政府會否考慮增設新的撥款，以持續推展海濱的建設及優化工作；
- 4 當局早年獲批的「優化海濱專項撥款」中，提及會進行兩項研究，分別為(i)改善海濱與內陸間的行人體驗及連繫，以及(ii)為管理和營運未來海濱項目構想適當模式。該兩項研究的具體開支、研究進展或相關的研究結果為何；及
5. 就着目前已開通的海濱地段，當局會否考慮增設更清晰的指示牌或其他措施，以加強引導市民和遊客從內陸地區前往海濱，提升內陸與海濱的連繫？如有，請告知詳情及相關開支；如否，原因為何？

提問人：鄭泳舜議員(立法會內部參考編號：7)

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。優化維港海濱方面，在海濱事務委員會的支持下，政府一直透過65億元優化海濱專項撥款，積極推展12個項目。附件的列表詳細載列已完成並全面開放的7個海濱長廊項目(涉及已批撥款約22億元)、正進行工程的1個項目(涉及已批撥款約7億元)，以及規劃中的4個項目(涉及預留款項約36億元)。65億元專項撥款已悉數撥予上述項目。

就九龍區海濱發展方面，全長約21公里的可發展海濱中，目前超過14公里(即近七成)已開放。計及2026年年內完成的項目包括連接西九文化區至大角咀的行人通道、啟德新急症醫院旁的海濱長廊、前紅磡鐵路貨運碼頭的特色活動及公共空間等，九龍區駁通的海濱長廊將達約15公里。預計至2028年，將進一步增至約16公里，此額外1公里部分由政府／香港房屋協會撥款，部分由發展商出資興建。

為提升暢達性和遊人體驗，我們正在多個已開通的海濱地段，如西區公眾貨物裝卸區後方城西道和豐物道的行人通道更新特色戶外裝置及行人導向標示。此外，為便利遊人到訪，全段港島海濱每半公里增設了特色導向標示，方便大家沿途探索維港各段的多樣風貌。另外，我們因應「改善海濱與內陸間遊客體驗與連繫的顧問研究」的建議，正在多個海濱地區，如荃灣、長沙灣、大角咀及茶果嶺等加設指示牌，預計在2026年第二季內完成指示牌的安裝工作；至於前紅磡鐵路貨運碼頭用地等由私人營辦商發展的活動空間，我們亦要求營辦商提供指示牌及行人導向標示，引導遊人前往海濱。

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
港島				
1.	西營盤海濱公園(原稱東邊街北休憩用地) [#]	1.32	／	項目已完成，用地已在2025年12月開放予市民享用。
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 [#]	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 [^]	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 [#]	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。
5.	灣仔北水上運動及康樂主題區 [#]	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 [#]	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。
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。

	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
8.	東岸板道(原稱東區走廊下之行人板道) [#]	/	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)及東段已分別在2025年1月及12月開放予市民享用。
九龍及荃灣				
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，市區重建局將於公園用地內提供1個11人人造草足球場，有關工程預計於2027年完成。至於公園用地內的其他部分，短期而言主要仍需用作區內大型基礎建造工程(如中九龍繞道餘下工程、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進程，有關用地長遠而言將發展為都會公園餘下部分。

	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
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	／	第一期及第二期工程已完成，並已於2025年7月全面開放。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。有關設施已於2025年完成工程後投入運作。
其他				
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。 我們正逐步落實相關建議，並會在日後的海濱發展項目及改善工程的設計方向參考有關建議。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2221)

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：

預算案提到，發展局正全面檢視「樓宇更新大行動2.0」，制訂全新資助計劃，並會為此預留30億元。就此，請告知本委員會：

1. 「樓宇更新大行動2.0」檢視工作具體涵蓋哪些方面；
2. 全新的資助計劃與「樓宇更新大行動2.0」之間有何區別；是否會針對特定類別或類型之樓宇而推出(例如樓齡、規模、地區或風險評級等)；以現時預留之30億元計算，預計可惠及的大廈數目為何；
3. 樓宇更新大行動2.0自推出以來，曾接受三輪申請。請說明計劃下按區批出的資助金、已完成、未完成樓宇維修的大廈數量；
4. 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；
5. 樓宇更新大行動2.0所涵蓋的第一類別和第二類別樓宇中，都需要較長時間才能完成維修。當局曾否分析箇中原因？有何措施能加快有關工程的進度；及
6. 目前「樓宇更新大行動2.0」的餘款為何？就已提出申請、尚未完成修葺大的工程，預計何時完成，以及是否有足夠款項應付？

提問人：鄭泳舜議員(立法會內部參考編號：4)

答覆：

1.及2.

「樓宇更新大行動 2.0」(「2.0 行動」)自 2018 年推出至今，60 億元資助金額行將用罄。社會普遍認同「2.0 行動」有助支援業主落實大型樓宇維修工程，業主繼續進行適切樓宇保養，將有效延長樓宇壽命，減輕樓宇重建壓力。政府認為值得繼續向有需要的業主提供資助，因此在《財政預算案》公布預留 30 億元。

為使將來能把這30億元公帑用得更到位、更精準資助有需要的目標樓宇，政府正全面檢視「2.0行動」的實踐經驗，分析有關數據，其中會考慮以下環節，以便制定全新資助計劃：

- 一， 如何讓資助準則更對焦，將資源與樓宇維修需要作更精準配對(例如三無大廈、經濟能力較弱的老舊私樓業主等)；
- 二， 如何加強執行監管機制，確保獲資助住戶在加強版「招標妥」的配合下，盡早完成大廈維修工程；及
- 三， 如何推動業主持續做好恆常樓宇保養，避免累積問題及增加日後進行大維修的壓力。

我們屬意先由市區重建局(市建局)於 2026 年下半年推出加強版「招標妥」⁽¹⁾，處理好手頭上還未進入招標程序的「2.0 行動」申請，待加強版「招標妥」運行一段時間後才推出新的樓宇維修資助計劃。按此部署，我們會在 2027 年年初完成「2.0 行動」的檢視工作並制訂新資助計劃的細節，然後會在諮詢立法會發展事務委員會及向財務委員會申請撥款後，推出新資助計劃。

註⁽¹⁾：加強版「招標妥」服務包括制定更嚴謹的顧問及承建商「預審名單」，除考慮犯罪和紀律處分紀錄及過往表現等，顧問和承建商亦須通過警方和廉政公署的背景審查，才能納入名單並參與投標。此外，市建局會把關為業主就聘用顧問和承建商進行招標和評標工作。就申領政府維修資助的大廈，工程開展後，市建局會要求顧問和承建商在重要工程節點，例如大幅修改工程範圍或增加工程費用等，向市建局報告，以便市建局向業主給予獨立意見。

3. 「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，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，抵償屋宇署向其追討的全數或部分工程費用。

截至2025年年底，已獲批／揀選的合資格「2.0行動」樓宇數目共有 3 863 幢，包括2 099 幢第一類別樓宇及1 764幢第二類別樓宇⁽²⁾。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：

註⁽²⁾：不包括482幢原先被屋宇署揀選為第二類別樓宇但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。

	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 ⁽¹⁾	已展開訂明檢驗或修葺工程的樓宇數目 (包括下一欄目顯示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 ⁽³⁾ (千元)
			第一類別	第二類別	第一類別	第二類別	
中西區	193	120	165	120	32	58	63,930
東區	129	64	110	64	11	47	59,490
九龍城	219	301	199	301	39	165	112,120
葵青	48	7	39	7	3	1	24,020
觀塘	91	22	81	22	9	6	85,800
北區	31	77	29	77	0	11	48,950
離島	2	1	2	1	0	0	1,400
西貢	2	0	1	0	0	0	2,320
深水埗	319	411	291	411	45	251	160,040
沙田	34	4	34	4	1	1	15,710
南區	34	18	32	18	3	12	160,100
大埔	52	39	39	39	3	11	92,060
荃灣	114	64	102	64	13	19	21,790
屯門	44	8	40	8	8	5	35,470
灣仔	151	90	128	90	15	46	30,820
黃大仙	74	51	68	51	20	14	71,520
油尖旺	493	474	438	474	65	240	164,710
元朗	69	13	58	13	10	5	17,450
總計	2 099	1 764	1 856	1 764	277	892	1,167,700

註⁽³⁾：獲批資助(截至2025年年底)包括市建局向申請項目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(主要因第一類別樓宇(如獲市建局批准)的自住業主還未完成採購工程合約，以及第二類別樓宇的自住業主待屋宇署完成相關代辦工程後，才可向市建局提出申請)。

4. 截至2025年年底，「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	124 (6%)	278 (16%)	402 (10%)
b) 已完成訂明檢驗但尚未展開訂明修葺工程	1 046 (50%)	103 (6%)	1 149 (30%)
c) 已展開訂明修葺工程但尚未完成	409 (19%)	491 (28%)	900 (23%)
d) 已完成訂明修葺工程	277 (13%)	892 (50%)	1 169 (30%)

5. 截至2025年年底，獲「2.0行動」資助的申請個案，全部均能由市建局發出原則上批准通知書起計於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)由市建局按一些基本資料引入「預審名單」，「2.0行動」第三輪申請⁽⁴⁾業主必須邀請該「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(但評標和選擇仍然由業主負責)；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2026年2月底，市建局就第三輪「2.0行動」共發放927份原則上批准通知書，其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368宗，當中超過九成(345宗個案)於限期前已自行就委聘檢驗人員進行招標和批出合約，只有少於一成(23宗個案)需要市建局介入。

註⁽⁴⁾：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。

6. 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2025-26年度，政府已向市建局發放款額共39.3億元。2026-27年度預算發放款額為3億元。

「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。

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，市建局需為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預留足夠資金給業主將來申請津貼之用。經過第三輪申請後，「2.0行動」資助金額將會用罄。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2673)

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801 資助業主參加「招標妥」計劃)

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：

預算案演辭提到，市建局下半年會推出加強版「招標妥」，局方亦會提供資助，鼓勵業主善用「招標妥」的收費服務。就這兩項措施，當局建議向市建局撥款共3億元。就此，請告知本委員會：

1. 據報，3億元撥款中，2億元用作資助業主使用加強版「招標妥」服務。當局預計該批撥款能惠及多少樓宇？這些款項預計能應對多長時間本港樓宇維修的需求；
2. 請說明市建局為推展加強版「招標妥」所需增聘的專業人士類別及具體人數；
3. 自「招標妥」推出至今，市建局分別收到及批准了多少宗申請，以及獲批申請的平均審批時間為何；獲批申請當中，分別有多少宗個案的樓宇復修工程(i)已展開及(ii)已完成，以及就現已完工個案而言，招標妥曾為該等個案提供服務的平均和最長時間分別為何；
4. 據報，當局對加強版「招標妥」的原構思，是為獲資助者直接揀選承建商或顧問公司，但聽取意見後擬提供選擇予業主。請問這樣的改變會否影響加強版「招標妥」在打擊圍標問題上的效果；及
5. 當局早前提到，宏福苑大火後要強化樓宇維修監管及執行力度，日後申請維修資助的大廈必須參與「招標妥」平台，惟大火之後，也有意見認為會降低業主參與樓宇維修的意欲。當局有否評估在未來3年，平均每年會收到多少宗參與加強版「招標妥」的申請？

提問人：鄭泳舜議員(立法會內部參考編號：5)

答覆：

1.至2.及4.至5.

自大埔火災事件後，發展局檢視了工程顧問和承建商進行樓宇檢驗及維修工程的採購安排，以期減低顧問、承建商和個別業主之間可能作出非法串連的機會並減低圍標風險。發展局聯同市區重建局(市建局)於2026年下半年推行加強版「招標妥」，協助法團和業主聘請合規的顧問和承建商妥善進行大廈維修工程。

加強版「招標妥」服務包括制定更嚴謹的顧問及承建商「預審名單」，除考慮犯罪和紀律處分紀錄及過往表現等，顧問和承建商亦須通過警方和廉政公署的背景審查，才能納入名單並參與投標。此外，市建局會把關為業主就聘用顧問和承建商進行招標和評標工作。就申領政府維修資助的大廈，工程開展後，市建局會要求顧問和承建商在重要工程節點，例如大幅修改工程範圍或增加工程費用等，向市建局報告，以便市建局向業主給予獨立意見。

政府建議向市建局撥款共3億元，當中1億元是起動資金，讓市建局可積極考慮成立子公司專責提供加強版「招標妥」服務，並讓子公司有足夠起始資金推出新服務；另外2億元，為使用「招標妥」的業主提供費用寬減資助。由於「招標妥」為收費服務，子公司長遠而言可透過收費以達致收支平衡。

發展局正與市建局敲定加強版「招標妥」的細節，目標是2026年年中向立法會發展事務委員會匯報具體建議措施和執行細節，諮詢相關業界的意見，在2026年下半年推出加強版服務。

3. 市建局在2016年5月推出「招標妥」計劃。政府在2017年10月投入3億元，資助業主以優惠費用參加「招標妥」計劃。

截至2025年年底，「招標妥」計劃接獲的申請數目、申請獲原則上批准數目、已展開但尚未完成樓宇復修工程數目、已完成樓宇復修工程數目以及平均處理時間表列如下：

接獲 申請數目 (宗)	獲原則上批准 申請數目(宗)		發出原則上批准的平均時間 ^註
	已展開但尚未完成樓宇復修工程數目(宗)	已完成樓宇復修工程數目(宗)	
約4 400	約100	約3 600	約30天

市建局沒有備存就已完成樓宇復修工程個案提供「招標妥」服務的平均和最長時間的數字。

註： 以業主向市建局遞交所有所需文件起計算。

— 完 —

管制人員的答覆

(問題編號：0391)

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：

根據最新一份財政預算案綱領顯示，發展局將會續監察促進活化工業大廈措施的落實情況，並參考規劃署進行的現有工廈使用狀況研究，就活化工業大廈計劃的未來路向提出建議；就此請告知本會：

1. 請提供過去3年的相關統計數據，包括活化工業大廈計劃的申請數目、原有樓面面積、新增樓面面積、改劃用途情況等；
2. 當局是否有就最新可用數據進行分析研究，以了解相關計劃的成效和市場趨勢；相關研究是否包括特定地區或行業(如科技、創意產業)的工廈活化潛力統計，以及這些發現如何指導未來工廈發展路向的建議(如擴大非工業用途或優化土地優質安排)；以及，
3. 就加快構建新型工業化體系，有關活化工廈政策如何與之進行綜合考量發展(如釋放工業土地支持科技園區或新工業化)；當局是否正在或準備就相關硬件設施情況(如智能樓宇管理或綠色改造)進行綜合性調研，以更好地扶持新型工業在本港的發展；若有，請提供詳情及所涉開支情況？

提問人：張培剛議員(立法會內部參考編號：26)

答覆：

1. 政府在2018年重啟活化工業大廈計劃(活化工廈計劃)，主要有鼓勵工廈重建和整幢改裝兩方面的措施。在重建工廈方面，目前政策容許增加最高核准非住用地積比率最多兩成，以提供誘因推動私人業主重建1987年前落成的工廈。過去3個財政年度(由2023年4月起至2026年2月底)，撤除申請人撤回的個案，城市規劃委員會(城規會)共收到6宗(涉

6個重建項目)為重建工廈而放寬地積比率的規劃許可申請，這些申請全部獲批准，擬議重建後的總樓面面積約97 365平方米。有關申請並不涉及改劃土地用途。申請人向城規會提交規劃許可申請時無須提交有關工廈重建前的原有樓面面積資料；而在上述獲批准的6宗申請，其中3宗申請的地積比率由9.5倍放寬百分之二十至11.4倍，而另外3宗申請的地積比率由12倍放寬百分之二十至14.4倍。

在改裝整幢工廈方面，目前政策是就樓齡15年或以上和位處「商業」或「工業」等地帶的工廈免收地契豁免書費用；如該工廈於1987年或以後落成，須撥出改裝後樓面的不少於一成作政府認可用途(如創新科技等)。過去3年(即2023年3月至2026年2月底)，地政總署未有收到相關的地契豁免書申請，而同期有兩幢工廈已經完成整幢改裝工程，容許的非工業用途為商業、辦公室、零售及餐飲設施等。

2. 為妥善規劃香港工業用地的發展，規劃署自2000年進行了5輪全港工業用地分區研究，至今已有超過300公頃工業用地改劃作商貿、住宅等用途，有助釋放市區工業用地的發展潛力。發展局正與規劃署和地政總署進行新一輪現有工廈使用狀況研究，主要目的包括：
 - (a) 檢視活化工廈計劃的成效，並探討可進一步鼓勵市場重建或整幢改裝工廈的誘因；
 - (b) 探討將部分工業區用地改劃為其他非工業用途，以釋放市區工業用地的發展潛力，加速舊工業區轉型；及
 - (c) 了解私人工廈內的新興行業或用途(如創新科研、藝術工作室等)，探討進一步擴大工廈內准許的非工業用途範圍的可行性，在保障公眾安全的前提下進一步善用工廈空間。

我們將一併檢視業界和市場反映的意見並於2026年內提出建議，包括活化工廈計劃的未來路向。

3. 在新型工業發展方面，政府積極引導生產商轉向智能製造。為推動新型工業發展，支持生產商在港設立新的智能生產線或生產設施，或為現有生產線升級轉型，創新科技署透過創新及科技基金為合資格的企業提供配對資助。如前述，我們在進行新一輪現有工廈使用狀況研究時，會一併檢視業界和市場反映的意見，亦會與相關政策局保持溝通。此外，北部都會區以「產業主導」為規劃，正陸續產出產業用地。2026年年初成立、政府全資擁有的「洪水橋產業園有限公司」負責發展和營運洪水橋約23公頃產業用地，亦能提供作業空間吸引從事智能生產、先進製造的企業落戶。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：1111)

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：

發展局轄下的「強拍條例小業主專責辦事處」，其督導下的「強拍條例小業主支援中心」於2024年起投入服務，並會在不同地方舉辦樓宇收購強拍講座，就此，政府可否告知本會：

1. 過去兩年，每年該辦事處分別舉辦了多少場樓宇收購強拍講座，以加強地區宣傳和公眾教育？
2. 承上題，過去兩年相關樓宇收購強拍講座，每年分別有多少現場及網上人士參與？
3. 相關樓宇收購強拍講座每場舉辦的平均成本為何？該開支是否由強拍條例小業主專責辦事處帳目承擔？
4. 過去兩年，每年到訪強拍條例小業主支援中心的人數分別為何？
5. 強拍條例小業主專責辦事處會資助小業主，採用專業調解服務和獨立物業估值服務，過去兩年，每年申請、獲批及拒批相關資助的個案分別為何？
6. 承上題，已獲批資助的個案中，涉及的平均資助金額為何？
7. 承上題，在不獲批相關資助的個案中，其主要的三大原因為何？

提問人：植潔鈴議員(立法會內部參考編號：109)

答覆：

1.至4.

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」自2024年8月起投入服務，由市建局提供財政資源，但其運作完全獨立於市建局，並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。由2024年8月至2026年2月底，「支援中心」與非政府機構合作舉辦的教育講座統計數字如下—

年度	講座次數	參與人數 ^{註(1)}
2024-25 (自「支援中心」於2024年8月投入服務起計)	4場大型地區講座； 6場地區組織講座；及 15場在地區長者中心及其他場地舉辦規模較小的講座	<u>4場大型地區講座</u> 現場人士：286 網上人士：181 <u>6場地區組織講座</u> 現場人士：80 <u>15場規模較小的講座</u> 現場人士：630
2025-26 (至2026年2月底)	4場大型地區講座 4場在地區長者中心及其他場地舉辦規模較小的講座 (註(2)：於2026年3月會舉辦1場大型地區講座及2場規模較小的講座)	<u>4場大型地區講座</u> 現場人士：56 網上人士：155 <u>4場地區長者中心及其他場地舉辦規模較小的講座</u> 現場人士：45

註(1)：地區組織講座及規模較小的講座均沒有安排網上參與

由於大部分求助個案或查詢透過電話或電郵提出，加上「支援中心」聯同非政府組織機構主動前往位於強拍及私人收購活動活躍的地區或樓宇進行了超過1 200次家訪，因此，在2025-26年度所舉辦的講座數目較上個年度少，而親身到訪「支援中心」人數方面，迄今約130人。

現時，舉辦教育講座由「支援中心」負責，其運作所涉資源由市建局提供，並不涉及政府開支。

5.至7.

「支援中心」所提供或協助安排的服務大部分是免費(如義務律師和測量師的初步諮詢服務、調解講座等)。至於部分專業服務，如進行調解會議及供小業主參考的物業估值服務，「支援中心」會為合資格的小業主提供資助或補貼，協助他們處理強拍個案。

自2024年8月支援中心投入服務起計，有1名小業主在2024-25年度向「支援中心」提出資助申請，該個案獲批4,500元調解費用資助，並同時以優惠收費4,500元購買獨立第三方物業估值報告作參考用途，以協助調解。「支援中心」暫沒有接獲其他申請資助的個案。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：1112)

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：

政府將屬政府擁有的海濱土地，有條件外判予私營或非牟利機構，以「海濱活動空間」形式承租，作出管理及營運，供其他使用者租用舉辦活動。就此，政府可否告知本會：

1. 現時局方有多少海濱用地以「短期租約」或「營運合約」形式，批出予私營機構或非牟利機構作出管理及營運？其承租人、承租條件、承租面積、承租月租及現有租約屆滿日期分別為何？
2. 上述場地當中，有多少場地包括有承包再出租的恆常餐飲設施，其詳情為何，就餐飲設施政府有否施加額外的營運條件？
3. 過去5年，有否承租人或營運商，因出租相關場地舉辦活動的日數，未能達按年承諾的日數？
4. 作為相關用地的業主，政府除收緊批租條款外，還有什麼具體行動做好監察相關外判海濱土地的使用的角色，滿足市民的期望？

提問人：植潔鈴議員(立法會內部參考編號：110)

答覆：

1.及2.

發展局致力於海濱嘗試嶄新的設計與管理模式，藉以令海濱更具活力和吸引力，當中包括將部分合適的海濱用地，透過短期租約，交由私營或非牟利機構管理及營運，以引入更多活動和設施，豐富市民及遊客的海濱體驗，包括位於中環、灣仔和紅磡的海濱活動空間。

近年，我們一直在維港海濱選擇合適地點，以試點方式引入餐飲、零售及娛樂等商業設施，為遊人帶來方便並提升他們的體驗。當中，3個具設計特色的智能售賣點已於2024年在灣仔、觀塘及茶果嶺海濱投入服務，提供潮流輕食、特色飲品和玩意，亦可供遊人打卡；另外2個攤檔於2025年年底起在灣仔海濱提供輕食飲品，並特別在此為青年人提供與餐飲有關的創業機會。此外，中環海濱活動空間將於2026年7月開始的新租約亦要求在租約開始後1年內於當中的海濱長廊地帶，提供恆常餐飲設施，除便利場內活動訪客，在未有活動時亦可為海濱訪客提供方便。

發展局轄下以短期租約形式的海濱場地(包括提供餐飲設施的場地)的詳情載於附件。

3.及4.

一直以來，我們非常重視海濱場地的管理及運作，並透過多管齊下的策略持續優化場地管理，務求為市民提供更好的海濱體驗。在租約條款方面，我們因應個別場地訂立特定條款，例如要求中環海濱活動空間和灣仔海濱活動空間的承租人，每年最少約三成日數須舉辦開放予公眾參與的項目／活動，且全年活動數目須達至其標書所提出的水平。根據記錄，相關承租人在過去5年均能達標。與此同時，於2026年7月開始的中環海濱活動空間新租約，租期由原先3年增至5年，鼓勵承租人作長遠投資和規劃；另一方面亦加入新條款，以強化租約承租人的監察角色，並常規化溝通預警機制，讓發展局作為場地業主適時介入。具體要求包括—

- (1) 明確要求承租人接納活動舉辦方的場地租用申請前，須先行評估申請者的背景、舉辦活動的能力、活動可行性等，並按時向發展局提交評估報告；
- (2) 承租人需密切監察活動籌備過程，例如活動安排是否符合原先建議、能否如期申領牌照／許可，以至門票出售安排等，並適時通報發展局；及
- (3) 規定承租人及活動舉辦方須在開展活動前和發展局舉行三方會議，以便確立最後階段的情況和部署。

發展局轄下海濱場地的短期租約 (截至 2026 年 2 月 28 日)

	地點 (具體項目)	承租人 (*私營機構； ^慈善機構)	面積 (約平方米)	主要承租條件 ⁽¹⁾	租金 (#月租) (港幣\$)	現有租約 屆滿日期
1.	中環龍和道	Central Venue Management Limited and Serious Staging Limited*	36 600	每年最少約三成日數須舉辦開放予公眾參與的項目／活動，且全年活動數目須達至其標書所提出的水平(包括免費或收費的娛樂活動、貿易展覽、市集等)。	988,000 [#]	2026 年 6 月 30 日
2.	中環 9 號和 10 號碼頭前面的政府用地	The Entertainment Corporation Limited*	7 300	設立、營運和管理觀光摩天輪及相關附屬設施。	1,800,000 [#]	2029 年 10 月 31 日
3.	灣仔鴻興道	Serious Staging Limited*	13 700	每年最少約三成日數須舉辦開放予公眾參與的項目／活動，且全年活動數目須達至其標書所提出的水平(包括免費或收費的文藝表演、公眾展覽、市集等)。	185,000 [#]	2027 年 6 月 30 日

	地點 (具體項目)	承租人 (*私營機構； ^慈善機構)	面積 (約平方米)	主要承租條件 ⁽¹⁾	租金 (#月租) (港幣\$)	現有租約 屆滿日期
4.	鰂魚涌海善里 ⁽²⁾	香港聖公會管業委員會^	3 740	設立、營運和管理非牟利的公眾康樂休憩處及其他附屬設施，並舉辦相關項目／活動。	象徵式 每年\$1 租金	按季續租
5.	前紅磡鐵路貨運碼頭用地	灣區傳媒有限公司*	18 396	設立、營運和管理該址作「海濱活動空間」用途，並開放碼頭部分場地的空間供公眾享用。	38,800 [#]	2028 年 12 月 31 日
6.	紅磡華信街 1 號 ⁽²⁾	智樂兒童遊樂協會^	2 210	設立、營運和管理非牟利的公眾康樂及休憩空間，並舉辦相關項目／活動。	象徵式 每年\$1 租金	2027 年 9 月 28 日，其後按季續租
7.	九龍觀塘海濱道 (包括觀塘繞道下的活動場地及附屬構建物)	躍龍有限公司*	8 570	每年須舉辦開放予公眾參與的項目／活動，且全年活動數目須達至其標書所提出的水平；取得常務委員會批准後將場地及附屬構建物分租予他人作零售、服務和食肆場所；以及提供公共空間。	15,000 [#]	2030 年 5 月 30 日
8.	灣仔「水上運動及康樂主題區」 Harbour Fun Restaurant & Bar	漁人碼頭有限公司*	320	作「食肆經營」用途，亦可售賣輕食產品等。	10,000 [#]	2028 年 6 月 23 日

	地點 (具體項目)	承租人 (*私營機構； ^慈善機構)	面積 (約平方米)	主要承租條件 ⁽¹⁾	租金 (#月租) (港幣\$)	現有租約 屆滿日期
9.	灣仔「水上運動及康樂主題區」海洋新幹線水上活動中心	香港遊樂場協會^	260 (另加水體面積約 1.5 公頃)	作「水上運動及康樂業務」用途，並可售賣包裝食物、飲品及其他產品(如太陽油)等；以及可向政府申請於該主題區內進行、或與其他機構協辦臨時活動。	5,000 [#]	2028 年 6 月 23 日
10.	灣仔「水上運動及康樂主題區」智能售賣點	Noki Asia Limited*	36	作「以售賣機出售的小食業務」用途。	10,000 [#]	2026 年 3 月 31 日
11.	灣仔龍景街「龍景 8 號」	G.A.Y. Trading Limited*	4 600	作「室外兒童卡丁車租賃業務」用途，並可售賣輕食產品及其他產品(如玩具、太陽油)等。	3,600 [#]	2026 年 6 月 30 日
12.	灣仔 「HarbourChill 海濱休閒站」輕食攤檔	香港遊樂場協會^	30	作「經營輕食攤檔業務」用途。	2,400 [#]	2027 年 12 月 20 日
13.	灣仔 「HarbourChill 海濱休閒站」自助照相機	STAYBLUE*	13	設置及營運自助照相機，以用作「提供及銷售攝影服務」用途。	3,000 [#]	2028 年 2 月 29 日
14.	北角東岸板道電照街小食亭	Locolla Limited*	8	作「單車租借業務」用途，並可售賣包裝食物和飲品；以及可向政府	6,000 [#]	2027 年 9 月 30 日

	地點 (具體項目)	承租人 (*私營機構； ^慈善機構)	面積 (約平方米)	主要承租條件 ⁽¹⁾	租金 (#月租) (港幣\$)	現有租約 屆滿日期
				申請於東岸板道內進行、或與其他機構協辦臨時活動。		
15.	北角東岸板道電照街多用途室及露天座位	Nodi Concept KT Limited*	110	作「小食肆經營」用途，並設置「露天座位」；以及可向政府申請於「東岸板道」內進行、或與其他機構協辦臨時活動。	1,000 [#]	2029 年 4 月 30 日
16.	觀塘及茶果嶺海濱智能售賣點	IVM Technology Limited*	72	作「以售賣機出售的小食業務」用途。	9,000 [#]	2026 年 6 月 15 日
17.	自動售賣機 - 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」	(1) Vitasoy International Holdings Limited* (2) Swire Coca-Cola Limited*	不適用	作「以售賣機出售的軟性飲料及飲用水業務」用途。	(1) 30,910 [#] (2) 880 [#]	2027 年 7 月 31 日

	地點 (具體項目)	承租人 (*私營機構； ^慈善機構)	面積 (約平方米)	主要承租條件 ⁽¹⁾	租金 (#月租) (港幣\$)	現有租約 屆滿日期
18.	北角東岸板道自動售賣機	(1) Eat 3D Limited* (2) Hyakunousha International Lintied* (3) Swire Coca-Cola Limited*	不適用	作「以售賣機出售的小食及軟性飲料業務」用途。	(1) 2,400# (2) 3,000# (3) 29,415#	2027 年 6 月 30 日

註：

- (1) 承租人一般須遵守的常規性合約條款包括但不限於：以自負盈虧方式營運；按其業務性質及實際營運需要，自行向相關政府部門申請及領取一切所需牌照、許可證或批准；負責該租賃範圍內相關設施、裝置及設備的日常管理、維修及保養，並確保其運作安全；須定期更新場地內的項目／活動內容，並進行相關宣傳推廣；以及在租賃期屆滿或終止時，歸還該租賃範圍及其相關設施。以上所列承租條件並非詳盡無遺，一切以相關租約協議之具體條款為準。
- (2) 有關項目屬發展局所推展的「支援非政府機構善用空置政府用地的資助計劃」下獲批准撥款的項目。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：1113)

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：

1. 政府現時在啟德及港島海濱長廊推行「共享徑」，其詳情為何？
2. 承上題，各個「共享徑」過去3年，每年分別接獲多少宗投訴？
3. 承上題，各個「共享徑」過去3年，每年分別曾接獲多少宗涉及傷亡的使用事故或意外的個案？
4. 承上題，各個「共享徑」過去3年，每年分別供團體借出舉辦活動的數目分別為何？
5. 截至目前，政府有否計劃擴展「共享徑」到其他地方，若有，詳情為何；若否，原因為何？

提問人：植潔鈴議員(立法會內部參考編號：111)

答覆：

啟德發展區內的「共融通道」及於港島北部分海濱設立的「共享徑」採用行人及騎單車人士共用同一空間的概念，從而更有效善用區內的休憩用地和海濱、促進單車路線與周邊環境的融合及優化海濱的連貫性。現時，啟德發展區已開放約4.3公里長的「共融通道」，而港島北海濱則開放了兩段「共享徑」，分別位於北角的東岸板道(約2.2公里)，以及中西區海濱長廊—中環段至灣仔臨時海濱花園(約1公里)。上述設施過去3年的投訴、意外個案及活動數字載於附件。

繼已開放的段落，啟德發展區餘下的共融通道將會配合區內的政府及私人發展項目陸續落實及開放。至於港島方面，正在興建的北角東岸公園主題

區，已預留空間及提供硬件配套，方便將來可能推展「共享徑」。至於在其他地區推行「共享徑」，則須視乎個別場地的環境和限制、使用情況以及區情等因素而作考慮。

有關「共融通道」及「共享徑」過去3年的數字

(1) 投訴個案

	2023-2024年度	2024-2025年度	2025-2026年度
啟德「共融通道」 [#]	/	4	8
中環至灣仔「共享徑」	2	0	4
東岸板道「共享徑」 [^]	/	2	4

(2) 意外個案

	2023-2024年度	2024-2025年度	2025-2026年度
啟德「共融通道」 [#]	/	0	0
中環至灣仔「共享徑」	0	0	0
東岸板道「共享徑」 [^]	/	0	2

(3) 活動數目

	2023-2024年度	2024-2025年度	2025-2026年度
啟德「共融通道」 [#]	/	9	6
中環至灣仔「共享徑」	13	19	20
東岸板道「共享徑」 [^]	/	3	9

[#] 啟德「共融通道」於2024年9月開放予公眾使用。

[^] 東岸板道(西段)及(東段)分別於2025年1月及12月開放予公眾使用。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：1378)

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》提出，透過政府、發展商、企業三方合作，釋放北部都會區的私人土地潛力以發展創科產業。就此：

1. 在財務安排上，這種三方合作模式會如何確保公共財政獲得對等、合適回報，同時如何確保公帑的長遠回報能夠用於北都發展的基建開支；例如將部分補地價金額改為政府投資，以部分地價換取未來園區運營的收益分成或物業業權，讓公帑的回報可以繼續投放於北都發展，政府會否研究這項建的可行性？
2. 在風險管理與責任分配上，鑑於創科產業的商業模式風險較高，如果發展商夥拍的科技企業日後失敗或撤出，導致項目擱置或未能達到產業導向目標，政府與發展商之間有何回撥機制和措施，包括政府會否在協議中加入條款，要求發展商在指定期限內必須引入特定產業類別，否則需要補回地價差額或面臨其他罰則，以防止私人市場借創科之名，實質是發展房地產，確保河套和新田的土地資源是用於推動創科發展？
3. 預計2026-27年度，有關公私協作的推進工作將會有何突破性發展，以及有否預留資源作相應配合？

提問人：邱達根議員(立法會內部參考編號：4)

答覆：

1及3.

財政司司長在《2026-27年度財政預算案》提出，正研究進一步推動在北部都會區(北都)持有土地的發展商，聯同科技或先進製造企業向政府

提出合作發展方案，期望通過三方合作，引導相關的土地和企業資源對接香港重點發展產業方向，讓商界更深度參與香港經濟的創科轉型，合力加速北都發展。

就此，政府已推出多項措施，鼓勵土地業權人在其擁有的北都私人土地上進行產業發展，當中包括適用於指定產業用地的原址換地安排、「按實補價」、「分階段開發」，以及交回政府會在北都收回的私人土地以抵銷「片區開發」或原址換地的地價。財政司司長亦表示政府會準備好「優惠政策包」，涵蓋土地、稅務優惠、財政支持，以至共同投資等，並將採取靈活創新的模式與企業進行合作。倘若土地業權人及相關產業企業希望政府給予支持，以促進產業進駐北都，可以提出合作發展的方案，政府會按個別個案考慮，包括有關項目可以為香港帶來的經濟效益。如有合作項目落實，政府會作出公布，確保資訊公開透明。

2. 創新科技及工業局表示，發展創科產業—尤其是新創科用地的投資—涉及一定程度的商業風險。在管理風險之餘，政府亦要適度平衡市場對投資及營商靈活性的關注。相關創科用地的批地條款中會清晰列明土地的創科用途及產業方向，確保公共資源不會被濫用。

— 完 —

管制人員的答覆

(問題編號：0172)

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：

就透過北部都會區統籌辦事處(北都辦)統籌、倡導及推動北部都會區的整體發展，請告知：

1. 自北都辦成立以來，北部都會區統籌辦事處的人手編制及涉及預算開支為何？未來一年的人手編制及預算開支為何？
2. 自北都辦成立以來，關鍵績效指標及完成情況為何？政府有否對其運作進行檢討及評估？
3. 未來一年，北都辦的其關鍵績效指標為何？當局有否擴大其職能的計劃，如有，詳情如何？如否，原因為何？

提問人：朱立威議員(立法會內部參考編號：49)

答覆：

1. 北部都會區統籌辦事處(北都辦)於2023年6月成立。在2025-26年度，北都辦有36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)，有關的薪酬開支約為4,020萬元。在2026-27年度，北都辦預計有40名人員，薪酬預算為4,726萬元。

2.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，北都辦就推展北都擔當整體倡導及統籌角色，承擔多項職能。因應北都的最新發展，有關工作變得更為繁重和複雜，而北都辦現正主導下列工作：

- (a) 訂立加快發展北都的專屬法例：北都辦現正就北都專屬法例進行公眾諮詢，目標是在 2026 年年中向立法會提交條例草案供審議，同時提交首批附屬法例的草擬本供預覽，並爭取在年內通過主體法例，然後向立法會正式提交首批附屬法例供審議；
- (b) 協助編制香港五年規劃及確保北都發展主動對接國家「十五五」規劃：北都發展能夠更好利用內地和香港的優勢互補，讓我們更深度參與粵港澳大灣區建設，「十五五」規劃亦提出要加快北都建設。北都辦會協助編制香港五年規劃及對接國家「十五五」規劃，並確保落實相關舉措；
- (c) 確保創新多元開發模式得以順利落實：北都辦已在 2025 年 12 月底展開洪水橋「片區開發」試點的招標工作。同時，發展局透過其他創新的土地行政措施，例如「按實補價」、「分階段開發」、在「片區開發」下容許分期繳付地價，及容許土地業權人交回一些政府擬在北都徵收的土地，以抵銷其在北都新發展區原址換地或「片區開發」所須繳付的地價等，減低企業開發土地面對的現金流壓力，增加市場投資意欲；
- (d) 為推動和引進產業，做好土地規劃和分配，處理基建配套工作：北都規劃以「產業為主導」，北都辦需要與相關決策局、投資推廣署及引進重點企業辦公室等緊密協調，做好土地規劃和分配，處理基建配套工作，以推動北都各關鍵產業的發展，並引進相關企業；
- (e) 監督各新發展區的規劃工作、收地安排、工程進展和撥款申請：北都 9 個新發展區中，4 個新發展區(包括古洞北／粉嶺北、洪水橋／廈村、元朗南和新田科技城及河套)的建造工程如火如荼，相關收地工作亦在同步進行；另外 5 個新發展區(包括牛潭尾、流浮山／尖鼻咀／白泥、新界北新市鎮、馬草壟和凹頭)正處於不同的規劃階段。發展局將會向立法會申請撥款，以啟動牛潭尾和新田科技城第一期第二階段的工地平整及基礎設施工程，以及古洞北政府聯用綜合大樓的興建等項目。上述工作涉及的事宜繁多，需要作出跨部門的策略性督導，制訂務實和高效的推行計劃，並解決當中會遇到的困難，確保有關工作順利推展；
- (f) 監督北都的公眾參與活動及推廣北都：北都辦的其中一項重要工作，是促進不同持份者的了解、加強跨界別協作，以及推廣北都這個旗艦項目，展現香港推動可持續和高質量發展的能力與決心，招商引資；
- (g) 支援「北都專案監督辦公室」(「北都專案辦」)的工作：發展局已成立由常任秘書長(規劃及地政)主持的「北都專案辦」，以加快北都大型私人發展項目的審批。預期上呈發展局的個案(即未能按新機制在第 1 或第 2 層的部門層面解決的個案)會是複雜或涉及不同

部門，需要督策化解各方分歧。此外，預計未來數年北都新發展區的發展重心將由公共工程轉移至私人項目，因此發展商要求「北都專案辦」提供協助的情況將不斷增加；以及

- (h) 平衡發展保育和促進城鄉共融：北都加速發展，亦重視保育，透過塋原自然生態公園和擬議的三寶樹濕地公園和流浮山海岸保護公園等，保護自然生態，這些項目均須北都辦協調不同政策範疇。此外，北都辦正牽頭北都城鄉共融研究，並會在 2026 年年中向立法會發展事務委員會匯報主要建議，包括 2 億元「北都城鄉共融基金」先導計劃。

北都辦的關鍵績效指標，將以上述多項具體工作進展為量度基礎，整體成效將視乎能否如期在未來5年(2026-27至2030-31年度)產出約900公頃「熟地」(包括約300公頃產業用地)，以及在第2個5年期(2031-32至2035-36年度)另外再產出約900公頃「熟地」(包括約150公頃產業用地)，以將「熟地」交付政府部門和開發商推進北都住宅、產業和其他發展。

— 完 —

管制人員的答覆

(問題編號：0924)

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：

就當局就前南丫石礦場及香港仔避風塘擴建部分的擬議發展(包括提供新遊艇停泊設施)公開邀請提交意向書、收集市場意見的相關工作，以及2026-27年度財政預算案中對該項目的相關撥款安排，當局可否告知本會：

1. 截至目前市場參與主體類型及核心反饋意見為何；當局會否根據市場反饋調整項目的整體投資估算、發展規模及對應財政預算安排，相關評估工作的時間表為何？
2. 該擬議發展項目的整體投資估算總額為何，2026-27年度財政預算案中，為項目前期研究、規劃設計、招標籌辦等工作預留的專項開支、對應人手編制分別為何；項目擬採用何種發展模式，公帑承擔的開支比例及具體用途為何？
3. 針對項目中擬設的新遊艇停泊設施，相關設施的規模、投資金額、收費定價機制及預計長遠財政回報為何；當局有否評估該設施對本港高端旅遊、海事產業的經濟拉動效益，包括預計帶來的就業崗位數量，相關評估結果為何？
4. 項目配套的公眾休憩設施、岸線公共空間、環保工程及交通基建的預算分配為何；當局如何確保公帑投入能兼顧商業發展與公眾利益，保障市民對相關岸線資源的公平使用權益？
5. 結合本次市場意向書收集結果，當局擬定的項目後續推進時間表、分年度財政預算分配計劃為何；針對項目可能出現的造價超支、市場需求不及預期等風險，設有哪些預算管控及風險應對機制？

提問人：朱立威議員(立法會內部參考編號：15)

答覆：

1. 《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。發展局於2025年上半年就前南丫石礦場及香港仔避風塘擴建部分的擬議發展邀請市場提交意向書，分別收到22份及8份意向書。就前南丫石礦場發展項目提交的意向書主要就整體發展項目及個別發展元素(即旅遊／康樂、遊艇停泊處及低密度住宅發展)、交通基建和落實模式等提出意見。至於就香港仔避風塘擴建部分發展項目提交的意向書，則主要就營運遊艇停泊設施所需附屬設施的用地需要以及用途等提出意見，亦有意見表示支持政府以土地招標方式，以市場力量推動有關遊艇停泊設施發展項目。

發展局現正整理及分析就前南丫石礦場項目所蒐集到的意見，目標是在2026年年內開展法定圖則改劃程序。

此外，發展局已詳細研究就香港仔避風塘擴建部分發展項目提交的所有意向書的建議，並與提交意向書的企業／機構會面交流，以敲定發展參數。我們於2026年3月向南區區議會提交文件，並出席會議匯報發展建議的具體內容，目標是在2027年上半年進行公開招標，讓私人發展商在香港仔避風塘擴建部分發展遊艇停泊設施及私人住宅。

2. 有關擬議發展項目的整體投資總額，將視乎日後在投標階段入標的私人機構按政府釐定的發展參數而提出的發展方案，現階段未能就整體投資總額作出估算。

就前南丫石礦場發展項目，我們於2023年11月委託顧問就有關用地進行技術審視研究以制訂建議方案，研究工作已經完成，故無須2026-27年度財政預算案中為該研究預留撥款。

就香港仔避風塘擴建部分擬發展項目，政府已委託顧問進行技術評估以敲定項目的詳細發展參數和要求，以及協助完成招標前須處理的相關法定程序。2026-27年度的顧問費用預算約為1,000萬元。

政府計劃以公開招標方式出售上述兩個發展項目的用地(包括有關用地旁的水體)，讓私人發展商興建及營運有關設施。招標工作由發展局及相關部門現有人手負責，不涉及額外開支。

3. 我們預計兩個項目將合共增加約400個遊艇泊位。至於兩個發展項目的投資金額、收費定價機制、預計長遠財政回報，以及相關經濟效益，將視乎日後政府就發展項目敲定的詳細發展參數和要求，以及在投標階段入標的私人機構按政府釐定的發展參數而提出的發展方案。

如前述，發展局已於2025年上半年就兩個項目邀請市場提交意向書。收集到的意見普遍認同提供遊艇停泊設施有助推動《施政報告》提出發展遊艇經濟的政策目標。正如《施政報告》所述，除增加遊艇停泊設施外，各相關政策局／部門正全力推進一系列配套措施以優化遊艇產業，推廣高端遊艇旅遊。政府相信發展遊艇經濟是推動多元經濟發展的重要舉措，有助吸引更多高端旅客訪港，為香港創造價值。

4. 根據前南丫島石礦場發展項目的擬議建議方案，我們擬善用前石礦場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，把該處發展為休閒度假和戶外康樂地帶，促進海島旅遊。擬議遊艇停泊設施將與整個毗連土地上及其周邊水體所擬提供的休閒度假和戶外康樂等設施(例如海濱長廊)產生協同效應，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。

至於在擴建香港仔避風塘的工務工程下，除了透過興建東、西兩條新的防波堤把現有香港仔南避風塘向南擴建提供更多公眾泊位外，考慮到擴建部分毗鄰海洋公園水上樂園和其發展中的歷險主題區，以及旁邊的度假酒店，並享有面向香港仔海峽的怡人景色，我們亦建議改建並開放位於深灣道旁的現有東面防波堤作為公共休憩空間。未來的遊艇停泊設施發展商將負責該公共休憩空間的維修及保養，並於合理時間內開放予公眾使用，我們會考慮容許公共休憩空間舉行具吸引力的活動，也讓項目部分與公共休憩空間接連的樓面面積作餐飲／零售設施用途，以豐富使用者體驗。此外，我們建議在新建東面防波堤上設置公共休憩空間及公眾登岸設施，並建造行人步道連接至海洋公園水上樂園旁的海濱長廊一帶，讓市民及遊人沿途欣賞美麗景致和天然地質面貌(例如海蝕洞)。項目將海洋公園與南區豐富的藍綠資源無縫連接，打造新東面防波堤公共休憩空間成為南區一個新地標，進一步提升南區對市民及旅客的吸引力。

5. 如上文提及，兩個項目會以公開招標形式由市場承投，政府會從中收到地價，而中標者則負責出資設計、興建和營運擬議設施，換言之，造價超支或市場變化的風險將由中標者承擔。政府會在地契納入不同設施的落成期限，以確保發展能如期完成，亦會訂明公共設施的開放時間和保養責任，以保障市民使用權利。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：1259)

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：

綱領(2)提及，政府於2025年邀請提交意向書，收集市場就前南丫石礦場及香港仔避風塘擴建部分的擬議發展(包括提供新遊艇停泊設施)的意見。由於提交意向書的期限已於去年7月2日結束，政府將會根據意向書意見敲定發展參數，繼續推展發展前南丫石礦場用地的建議，目標於今年內開展相關法定程序。就此，政府可否告知本會：

1. 政府共接獲多少份意向書，涉及多少間機構及投資者？
2. 政府對於市場提交意向書的反應是否滿意？後續將如何跟進？
3. 政府敲定各項發展參數後，餘下工作的推行時間表為何？

提問人：莊家彬議員(立法會內部參考編號：15)

答覆：

1. 發展局於2025年上半年就前南丫石礦場的發展邀請市場提交意向書，一共收到22份來自企業／機構包括本地和內地的發展商、酒店集團、酒店／度假勝地營運商以及外國商會等的意向書。
- 2.及3. 發展局現正整理及分析就前南丫石礦場項目所蒐集到的意見，目標是在2026年年內開展法定圖則改劃程序。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2356)

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：

綱領(2)提及，2025-26年度的修訂撥款為13.645億元，較該年度的原來預算16.563億元大幅減少2.918億元，減幅約為17.6%。就此，政府可否告知本會：2025-26年度修訂撥款減少的原因？

提問人：莊家彬議員(立法會內部參考編號：13)

答覆：

在綱領(2)下，2025-26年度的修訂預算較原來預算減少2億9,180萬元(-17.6%)，主要由於部分非經常開支項目的現金流需求有所調整(合共淨減少2億8,829萬元)，相關項目表列如下：

2025-26年度修訂預算較原來預算減少的非經常開支項目：

非經常開支項目	減少的金額
樓宇排水系統維修資助計劃	2億元
樓宇更新大行動2.0	1億元
建立地理空間實驗室	976萬元
發展空間數據共享平台入門網站	53萬元
合計：	3億1,029萬元

2025-26年度修訂預算較原來預算增加的非經常開支項目：

非經常開支項目	增加的金額
資助計劃以支援非政府機構善用空置政府用地	1,700萬元
資助業主參加「招標妥」計劃	500萬元
合計：	2,200萬元

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：3078)

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：

綱領(2)提及，規劃地政科在2025年成立北都專案監督辦公室，加強統籌和監督北部都會區內私人項目的審批，藉此加快進度，以減低成本及節省時間。就此，政府可否告知本會：

1. 北都專案監督辦公室涉及人手及開支預算為何？
2. 辦公室自成立至今，工作內容及推展進度如何？
3. 辦公室設時限和分階段通報機制，請列出各項審批時限及階段通報時限。

提問人：莊家彬議員(立法會內部參考編號：14)

答覆：

1. 政府已在由財政司副司長擔任組長的「規劃及發展工作組」之下，成立「北都專案監督辦公室」(「北都專案辦」)，由發展局常任秘書長(規劃及地政)主持，並為涵蓋規劃、地政和建築的關鍵審批流程設定審批時限和高層介入機制，以加強位於北部都會區(北都)內大型私人發展項目的監察及加快審批速度。「北都專案辦」定期召開會議，就根據新機制由部門呈報或由發展商提出尋求協助的個案進行討論及提供高層協調。規劃署、地政總署和屋宇署亦已制訂關鍵績效指標，監察績效。發展局已於2026年1月中，就新措施的實施詳情向各決策局和部門發出總務通告第1/2026號(總務通告)，並上載至發展局網站讓業界和公眾參閱 (https://www.devb.gov.hk/tc/publications_and_press_releases/general_circulars/index.html)。有關工作目前主要由規劃地政科轄下北部都會區統籌辦事處人手支援，而在2026-27年度，政府將增設5個職位(包括

2個有時限公務員職位，即1名高級屋宇測量師及1名土地測量師，以及3名按退休後服務合約條款聘用的人員，即1名高級城市規劃師、1名一級私人秘書及1名文書助理)，以加強對「北都專案辦」的支援。上述職位在2026-27年度的預計薪酬開支約為580萬元，而營運開支則納入發展局規劃地政科的整體部門開支內，並無分項數字。

2.及3.

新措施適用於大型住宅項目(500個單位或以上)、商業發展(樓面達10萬平方米或以上)和產業用地的建造，例如創新科技、教育、醫療等，支援北都「產業導向」策略。其他具策略意義或獲政策支持，而需快速審批的項目亦適用。在新措施下，發展局轄下3個部門包括規劃署、地政總署及屋宇署，均已分別就其位於北都內大型私人發展項目的關鍵審批程序設立3層監察和介入機制，亦已制訂關鍵績效指標，詳情如下：

在規劃方面—規劃署為涉及大型私人發展項目的規劃申請及申請前提交的查詢建議，設立了3層監察及上報機制。第1層由規劃署地區規劃專員負責。如果相關部門未能於3星期內提供意見，或就一些事項出現爭議或重大意見分歧，便會於收到個案的4星期內上報到第2層，由規劃署助理署長或副署長親自處理。如6星期內問題仍未能解決，個案會提升至第3層，即提交至「北都專案辦」處理，以在收到個案後的8個星期內作出指示或決定。規劃署的關鍵績效指標是至少八成根據機制處理的項目，均可於6個月內完成審議。

在地政方面—地政總署會引入3層監察和介入機制，套用於各類土地交易申請包括契約修訂、換地等的審批流程。在新機制下，如申請涉及大型私人發展項目，地政總署會首先徵詢相關部門意見，並由第1層的首長級第1級人員統籌及協調各部門意見。如部門間的問題未能解決，將會由第2層即助理署長級人員審視個案。如預視個案仍然未能適時提交至地區地政會議審批，則會在收到申請後第12至14個星期，啟動第3層機制將個案提交至「北都專案辦」尋求解決方法。地政總署的關鍵績效指標是收到有效申請書後的20個星期內讓地區地政會議審議個案。

建築物審批方面—屋宇署會進一步加快處理首次提交或經重大修訂的一般建築圖則，其中一個關鍵績效指標是就北都的大型項目將審批時間由現時的60天縮短至45天。新措施下，屋宇署在審批流程會設立3層監察機制。第1層先由屋宇署首長級第1級人員統籌及協調各部門的意見，按需要聯同部門代表共同商討審批原則性事宜。如問題未能解決，個案將轉介到第2層，即由屋宇署助理署長級人員介入磋商可行解決方案。第3層則由「北都專案辦」集中處理經首兩輪提交後仍未能解決的複雜、具爭議個案。屋宇署的另一關鍵績效指標是至少八成適用項目，在不涉及重大規劃、土地或消防安全問題的前提下，能於首次或第2次提交圖則時獲得批准。

自發展局於2026年1月中發出總務通告以來，「北都專案辦」已分別於1月底及3月初舉行會議。截至2月底，暫未有個案需按新設的監察和介入機制上呈至「北都專案辦」由高層介入。

– 完 –

管制人員的答覆

(問題編號：1194)

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：

2026-27年度，政府透過賣地及契約修訂等方式獲得地價收入。根據財政預算案，2026-27年度地價收入預算為180億元。然而，地價收入包含公開拍賣及契約修訂等多個來源。就此，政府可否告知本會：

過去3個財政年度，每年涉及契約修訂及換地的個案數目、完成處理的平均時間為何，以及當中有多少宗個案因未能達成補地價協議而轉交土地審裁處處理或參與仲裁先導計劃？

提問人： 范凱傑議員(立法會內部參考編號：3)

答覆：

地政總署在過去3個財政年度完成審批的契約修訂及換地申請宗數，以及平均處理時間表列如下：

財政年度	完成審批的契約修訂及換地 申請宗數	從核實申請到簽立法律文件的 平均處理時間(星期)(約) ^註
2023-24	96	23
2024-25	69	25
2025-26 (截至2025年 12月31日)	55	22

註：所指的平均處理時間不包括地政總署未能控制的處理時間，例如申請人就其擬議發展計劃申請規劃許可、準備所需的技術評估、證明所涉私人地段的合法業權、協商補地價金額等方面所需的時間。

由於補地價金額是地政總署以地主身份提出並與申請人協商，相關個案不屬土地審裁處的法定職權範圍。如申請人與地政總署未能就補地價金額達成協議，雙方可透過地政總署的內部上訴機制處理。在過去3個財政年度，亦沒有個案因未能達成補地價協議而參與仲裁先導計劃。

－ 完 －

管制人員的答覆

(問題編號：1195)

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：

2026-27年度，政府透過從外匯基金轉撥1,500億元及擴大發債規模，加快推動北部都會區建設。財政司司長表示，未來每年於北部都會區的投資不會超過1,000億元，並期望公私營投資各佔一半。就此，可否告知本會發展局預計未來5年(2026-27至2030-31年度)，北部都會區發展所需的總工程開支為何；當中涉及多少個具體項目(包括新發展區、交通基建及「三通一平」工程)，以及這些項目的分階段開支預算為何？

提問人： 范凱傑議員(立法會內部參考編號：4)

答覆：

北部都會區(北都)涵蓋9個處於不同發展階段的新發展區，當中4個(即古洞北／粉嶺北、洪水橋／廈村、元朗南，以及新田科技城和河套)正在建設中，其餘5個(即牛潭尾、流浮山、新界北新市鎮、馬草壟和凹頭)則處於不同的規劃階段。就已經開展工地平整及基礎設施工程的新發展區或其部分期數，相關工程的總項目預算，以及該項目在未來5年(2026-27至2030-31)的預算開支，表列如下：

新發展區	工地平整及基礎設施工程的總項目預算 (按付款當日價格計算)	未來5年的預算開支
古洞北／ 粉嶺北	<u>第一階段發展</u> (工務計劃項目第7747CL及7759CL號) 182.165億元(獲批撥款)	約9億元
	<u>餘下階段發展</u> (工務計劃項目第7828CL號) 301.679億元(獲批撥款)	約203億元
洪水橋／ 厦村	<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)	約1億元
	<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)	約200億元
元朗南	<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)	約30億元
	<u>第二期發展</u> (工務計劃項目第7906CL號) 137.646億元(獲批撥款)	約95億元
新田科技 城	<u>第一期第一階段發展</u> (工務計劃項目第7899CL號) 271.751億元(獲批撥款)	約200億元
河套深港 科技創新 合作區香 港園區	<u>土地除污及前期工程</u> (工務計劃項目第7748CL號) 5.176億元(獲批撥款)	約600萬元
	<u>第一期主體工程</u> (工務計劃項目第7856CL號) 132.173億元(獲批撥款)	約50億元

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：1196)

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：

2026-27年度，發展局為加快北部都會區發展，於「規劃及發展工作組」下特設「北都專案監督辦公室」。就此，政府可否告知本會：

1. 北都專案監督辦公室在2025-26年度的實際開支及人手編制為何；2026-27年度的預算開支及預計人手編制為何；
2. 自該辦公室成立至今，共處理了多少宗涉及大型私人項目的發展申請；當中涉及北都項目的數目及主要類別(例如住宅、商業、產業發展)為何；
3. 當局有否就該辦公室處理個案的審批時間設立具體的績效指標(例如目標審批時限)；若有，指標為何及至今達標情況為何？

提問人：范凱傑議員(立法會內部參考編號：5)

答覆：

1. 政府已在由財政司副司長擔任組長的「規劃及發展工作組」之下，成立「北都專案監督辦公室」(「北都專案辦」)，由發展局常任秘書長(規劃及地政)主持，並為涵蓋規劃、地政和建築的關鍵審批流程設定審批時限和高層介入機制，以加強位於北部都會區(北都)內大型私人發展項目的監察及加快審批速度。「北都專案辦」定期召開會議，就根據新機制由部門呈報或由發展商提出尋求協助的個案進行討論及提供高層協調。規劃署、地政總署和屋宇署亦已制訂關鍵績效指標，監察績效。發展局已於2026年1月中，就新措施的實施詳情向各決策局和部門發出總務通告第1/2026號(總務通告)，並上載至發展局網站讓業界和公眾參閱 (https://www.devb.gov.hk/tc/publications_and_press_releases/general_circulars/index.html)。有關工作目前主要由規劃地政科轄下北部

都會區統籌辦事處人手支援，而在2026-27年度，政府將增設5個職位(包括2個有時限公務員職位，即1名高級屋宇測量師及1名土地測量師，以及3名按退休後服務合約條款聘用的人員，即1名高級城市規劃師、1名一級私人秘書及1名文書助理)，以加強對「北都專案辦」的支援。上述職位在2026-27年度的預計薪酬開支約為580萬元，而營運開支則納入發展局規劃地政科的整體部門開支內，並無分項數字。

2.及3.

新措施適用於大型住宅項目(500個單位或以上)、商業發展(樓面達10萬平方米或以上)和產業用地的建造，例如創新科技、教育、醫療等，支援北都「產業導向」策略。其他具策略意義或獲政策支持，而需快速審批的項目亦適用。在新措施下，發展局轄下3個部門包括規劃署、地政總署及屋宇署，均已分別就其位於北都內大型私人發展項目的關鍵審批程序設立3層監察和介入機制，亦已制訂關鍵績效指標，詳情如下：

在規劃方面—規劃署為涉及大型私人發展項目的規劃申請及申請前提交的查詢建議，設立了3層監察及上報機制。第1層由規劃署地區規劃專員負責。如果相關部門未能於3星期內提供意見，或就一些事項出現爭議或重大意見分歧，便會於收到個案的4星期內上報到第2層，由規劃署助理署長或副署長親自處理。如6星期內問題仍未能解決，個案會提升至第3層，即提交至「北都專案辦」處理，以在收到個案後的8個星期內作出指示或決定。規劃署的關鍵績效指標是至少八成根據機制處理的項目，均可於6個月內完成審議。

在地政方面—地政總署會引入3層監察和介入機制，套用於各類土地交易申請包括契約修訂、換地等的審批流程。在新機制下，如申請涉及大型私人發展項目，地政總署會首先徵詢相關部門意見，並由第1層的首長級第1級人員統籌及協調各部門意見。如部門間的問題未能解決，將會由第2層即助理署長級人員審視個案。如預視個案仍然未能適時提交至地區地政會議審批，則會在收到申請後第12至14個星期，啟動第3層機制將個案提交至「北都專案辦」尋求解決方法。地政總署的關鍵績效指標是收到有效申請書後的20個星期內讓地區地政會議審議個案。

建築物審批方面—屋宇署會進一步加快處理首次提交或經重大修訂的一般建築圖則，其中一個關鍵績效指標是就北都的大型項目將審批時間由現時的60天縮短至45天。新措施下，屋宇署在審批流程會設立3層監察機制。第1層先由屋宇署首長級第1級人員統籌及協調各部門的意見，按需要聯同部門代表共同商討審批原則性事宜。如問題未能解決，個案將轉介到第2層，即由屋宇署助理署長級人員介入磋商可行解決方案。第3層則由「北都專案辦」集中處理經首兩輪提交後仍未能解決的複雜、具爭議個案。屋宇署的另一關鍵績效指標是至少八成適用項目，在不涉及重大規劃、土地或消防安全問題的前提下，能於首次或第2次提交圖則時獲得批准。

自發展局於2026年1月中發出總務通告以來，「北都專案辦」已分別於1月底及3月初舉行會議。截至2月底，暫未有個案需按新設的監察和介入機制上呈至「北都專案辦」由高層介入。

— 完 —

管制人員的答覆

(問題編號：1197)

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：

在整體公務員編制呈收縮趨勢下，發展局及其轄下部門在2025-26年度的人手安排備受關注；就此，政府可否告知本會：

1. 在過去3個年度，發展局、地政總署、規劃署及土木工程拓展署的核准人手編制總數分別為何？當中屬編外職位的數目及人手數字分別為何？
2. 2026-27年度，上述各部門的編制內及編制外職位預計會淨增加或淨減少多少個職位？
3. 為應付北部都會區的規劃、收地及工程等龐大工作量，上述部門在2025-26年度共開設了多少個專責職位？當中有多少屬首長級職位？該等職位屬編外性質還是常額職位？

提問人：范凱傑議員(立法會內部參考編號：6)

答覆：

1. 在過去3個年度，發展局、地政總署、規劃署及土木工程拓展署的有關公務員編制及實際人數分別表列如下：

年度	2023-24	2024-25	2025-26 (修訂預算)
發展局			
(a) 編制總數*：	666	674	669
(b) 實際人數#：	650	659	640
(c) 首長級有時限職位數目：	7	7	6

年度	2023-24	2024-25	2025-26 (修訂預算)
地政總署			
(a) 編制總數*：	4 713	4 651	4 535
(b) 實際人數#：	4 246	4 150	4 004
(c) 首長級有時限職位數目：	2	2	1
規劃署			
(a) 編制總數*：	965	965	957
(b) 實際人數#：	865	888	867
(c) 首長級有時限職位數目：	2	2	1
土木工程拓展署			
(a) 編制總數*：	2 099	2 093	2 082
(b) 實際人數#：	1 947	1 930	1 894
(c) 首長級有時限職位數目：	14	14	9

* 編制數字包括首長級及非首長級的常額及有時限職位

有關數字包括離職前休假的人員

2. 在2026-27年度，上述各部門的公務員編制及首長級有時限職位預計的淨增／減數目分別表列如下：

發展局	
(a) 編制*淨增／減數目：	- 16
(b) 首長級有時限職位淨增／減數目：	+ 1
地政總署	
(a) 編制*淨增／減數目：	- 139
(b) 首長級有時限職位淨增／減數目：	0
規劃署	
(a) 編制*淨增／減數目：	- 33
(b) 首長級有時限職位淨增／減數目：	- 1
土木工程拓展署	
(a) 編制*淨增／減數目：	- 84
(b) 首長級有時限職位淨增／減數目：	- 4

* 編制數字包括首長級及非首長級的常額及有時限職位

3. 為應付北部都會區的規劃、收地及工程等龐大工作量，上述部門在2025-26年度共開設的專責公務員職位數目分別表列如下：

	專責職位數目*	
	首長級職位數目	非首長級職位數目
發展局	0 (0)	2
地政總署	0 (0)	0
規劃署	0 (0)	0
土木工程拓展署	0 (0)	2

* 編制數目包括常額及有時限職位

() 首長級有時限職位的數目

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：1217)

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：

關於項目促進辦事處(下稱「辦事處」)專責跟進大型私人項目的審批情況，監察及跟進北部都會區以外、可提供500個單位或以上的私人住宅項目，以及總建築面積10萬平方米或以上的私人商業項目。就此，政府可否告知本會：

1. 過去5年，辦事處每年跟進的合資格項目個案總數為何？請按住宅項目及商業項目分別列出分項數字。
2. 發展審批申請一般包括規劃申請、契約修訂／換地及建築圖則審批等跨部門程序。辦事處的目標是確保審批流程暢順，但不會取代任何審批當局。過去5年，辦事處跟進的個案中，由申請人提交完整申請文件至獲得相關部門最終批准的平均審批時間為何？請按項目類別(住宅／商業)列出分項數字，並與未有納入跟進的一般項目作對比。
3. 辦事處會定期向精簡發展管制督導小組提交進度報告，在有需要時會向高層(包括規劃及土地發展委員會)就審批問題尋求指示。過去5年，辦事處跟進的個案中，有多少宗因部門之間協調問題或重大審批障礙而需要提請上述高層委員會介入？這些個案涉及的具體問題性質為何(例如土地業權、規劃密度、環評要求、基建配套等)？平均需要多長時間才能解決？
4. 辦事處自2020年成立以來，其人手編制及實際在職人數為何？過去5年，辦事處的年度行政開支(包括人員薪酬、辦公室開支等)分別為何？2026-27年度預計會淨增加或淨減少多少個常額及編外職位？

提問人：范凱傑議員(立法會內部參考編號：31)

答覆：

1及2.

較大規模項目的整個發展過程涵蓋城市規劃、契約修訂／換地或建築圖則審批。項目促進辦事處(辦事處)提供的全流程促進服務可能橫跨數年，因此，我們無法單就每年跟進的項目提供分項數字。儘管如此，辦事處一直積極跟進各項目的發展申請，自2020年12月至2026年1月底，有110個由辦事處處理的住宅項目和3個商業項目已取得相關的規劃或建築圖則／建築許可申請批准，或已完成相關的契約修訂／換地交易。截至2026年1月底，有48個住宅項目和6個商業項目正由辦事處監察或促進。

3. 為加快大型私人發展項目的發展審批，發展局聯同轄下和其他部門制訂新措施，加強內部監察，讓高層適時介入，從而加快發展審批。發展局已於2026年1月15日發出相關的總務通告第1/2026號(見https://www.devb.gov.hk/filemanager/tc/content_2398/DEVB%20General%20Circular%201_2026_c.pdf)。具體而言，在新措施下，發展局轄下3個部門包括規劃署、地政總署及屋宇署，均會就其所涵蓋的審批程序設立三層監察和介入機制。除上述3個部門，大型發展項目亦涉及其他部門的審批，發展局要求部門在期限內提供意見、解決分歧和請示高層介入，並聯同不同部門緊密合作。就未能在部門層面解決的個案，如涉及北部都會區的項目，會上呈至新成立由發展局常任秘書長(規劃及地政)主持的北部都會區專案監督辦公室處理；而北部都會區以外的項目，則會上呈至由發展局副局長主持的精簡發展管制督導小組(督導小組)處理。

自通告發出後，督導小組已於2月底舉行了首次會議，檢視了北部都會區以外由辦事處現正監察或促進的48個住宅項目和6個商業項目。督導小組亦在會議上介入並促進了其中一個涉及「合約完成證明書」申請的商業發展項目審批，令部門可順利處理有關申請。由於不同發展項目所涉申請的複雜程度和問題各有不同，不宜直接比較不同項目的處理時間。儘管如此，辦事處和督導小組會積極跟進各項目的發展申請，並與相關決策局／部門緊密聯繫，以期盡快解決在審批時遇到的問題。

4. 辦事處由一支為數約10人的跨專業團隊組成，成員具備城市規劃、土地行政和屋宇事務方面的背景，當中包括公務員職位、按非公務員合約或退休後服務合約條款聘用的人員。由於辦事處與土地共享辦事處(於2020年5月在發展局轄下成立，負責就土地共享先導計劃的項目建議提供一站式諮詢及促進服務)共用人手和資源，而發展局和不同部門的人員亦有參與處理相關個案，因此，我們無法單就投放於辦事處的資源提供分項數字。辦事處在2026-27年度的預計人手與過去幾年大致相若。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2013)

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：

就綱領(2)有關二零二六至二七年度需要特別留意的事項中「繼續聯同相關決策局和部門秉持『一地多用』的發展理念，為社區提供體育、文康及社福設施」，過去3年有何成功實例？未來1年有何工作計劃或指標？

提問人：霍啟剛議員(立法會內部參考編號：31)

答覆：

政府持續秉持「一地多用」發展理念，務求善用有限的土地資源為社區提供體育、文康及社福設施。

目前正進行工程的安達臣道前石礦場(地盤G2)聯用大樓預計於2027年落成，將提供體育、康樂、文化及福利設施和公眾停車場。另有兩個項目先後展開工程。其中，將軍澳第67區的聯用綜合大樓項目於2024年4月獲立法會財務委員會(財委會)批准撥款，預計最快於2028年年底落成，將提供公眾街市、地區康健中心、母嬰健康院、多項福利設施(如長者日間護理中心)及公眾停車場等設施。至於深水埗長沙灣道聯用大樓項目，於2025年9月獲立法會財委會批准撥款，預計於2030年落成，將提供體育、康樂、醫療及福利設施。

展望未來1年，發展局計劃在本立法年度就兩個「一地多用」項目的擬議工程計劃向立法會申請撥款，分別為九龍城賈炳達道聯用大樓，以及古洞北第29區聯用綜合大樓及聯用辦公大樓。我們會繼續與相關政策局及部門推進其他「一地多用」項目的工作。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2014)

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2025-26年度財政預算案，宣布會在維港海濱選擇合適地點，以試點方式引入更多餐飲、零售及娛樂等商業設施，包括期間限定售賣點，為遊人帶來方便及更好體驗；有關政策至今有何實例和成效？在未來1年有何具體落實計劃，讓市民及旅遊盡快享受到更多、更大的成果？

提問人：霍啟剛議員(立法會內部參考編號：33)

答覆：

發展局致力於海濱嘗試嶄新的設計與管理模式，藉以令海濱更具活力和吸引力。近年，我們一直在維港海濱選擇合適地點，以試點方式引入餐飲、零售及娛樂等商業設施，為遊人帶來方便並提升他們的體驗。當中，3個具設計特色的智能售賣點已於2024年在灣仔、觀塘及茶果嶺海濱投入服務，提供潮流輕食、特色飲品和玩意，亦可供遊人打卡；另外2個攤檔於2025年年底起在灣仔海濱休閒站提供輕食飲品，並特別在此為青年人提供與餐飲有關的創業機會。上述售賣點整體運作大致暢順，市民反應正面。

我們正就於海濱設置餐飲設施收集意見，將於2026年陸續在紅磡、中環、北角和尖沙咀海濱推出更多餐飲設施時考慮引入受歡迎的項目。另外，部分政府及私人海濱場地(包括東岸板道、東岸公園第二期和中環新海濱的三號用地等)亦已預留空間和硬件設施提供包括餐飲的商業設施，其中東岸板道已於2026年3月開始提供單車租借及售賣小食服務。

我們會留意上述餐飲設施的落實情況，適時檢討和調整安排，期望能夠更有效利用維港海濱滿足市民及遊客的需求和豐富其體驗，將更多遊人帶到海濱並為海濱注入更大活力。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2289)

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：

綱領(2)二零二六至二七年度需要特別留意的事項中提到，為使由政府全資擁有的產業園公司在2026年年中投入運作，局方須於2026年上半年完成一系列籌備工作，包括土地改劃批撥、向產業園公司注資、委任董事局及行政總裁，以及招聘其他主要人員等；就此，政府可否告知：

1. 會以何種方式及哪一個基金／開支總目，向北部都會區的產業園公司注資？
2. 將來有關產業園及相關企業發展有成時，政府可以何種方式獲取應有的投資回報？
3. 相關產業園公司的行政總裁及主要人員職位，會否進行全球公開招聘？會否容許由非香港居民擔任部分相關職位，以廣納海內外熟悉產業發展和產業園區管理的人才？

提問人：霍啟剛議員(立法會內部參考編號：29)

答覆：

1. 政府2026年年初已成立由政府全資擁有、非法定的「洪水橋產業園有限公司」(產業園公司)，讓政府在企業導入擔當主動角色，並以更具靈活性、更好結合市場力量及運用公私營合作的模式，發展及營運洪水橋產業園約23公頃用地(產業園)，以加速北部都會區(北都)產業導入。

發展局自2026年3月諮詢立法會發展事務委員會後，會在5月向財務委員會提交撥款申請，透過資本投資基金，向產業園公司注資100億元作為起始資金，以支持產業園公司初期營運和發展需要。

2. 產業園公司長遠應轉向採用更多公私營合作模式發展，逐步帶動私人資本投資，累積產業群聚效應，亦讓產業園公司長遠透過租金、服務費及其他收入可持續地應付營運開支，達至財政上自給自足，並保留盈餘支持產業園公司的持續發展。

發展洪水橋產業園是為加快北都產業導入，構建產業生態圈，並轉化為香港經濟新動能，促進香港實體經濟發展和經濟多元化。根據為產業園公司方案委聘的顧問進行的「經濟影響分析研究」，在產業園23公頃全面投入運作階段，產業園對香港經濟的貢獻(包括直接、間接及連帶影響)每年可達到約110億元，並可創造約11 900個本地職位。

3. 我們的目標是公司在2026年年中正式投入運作，並已於2026年1月底透過委聘的人力顧問公司展開產業園公司行政總裁的公開招聘，有關工作正進行中。除刊登招聘廣告和接收求職者直接遞交申請，人力顧問公司亦有主動接觸潛在的合適人選，務求物色最合適的有能之士出任行政總裁一職。有相當多人士對該職位表示有興趣，包括來自本港、內地及海外的應徵者。我們在招聘廣告中列明行政總裁的理想人選應對推動北都產業發展具備遠見，並具備在大型企業拓展業務及／或開發新項目、發展特定產業及營運和管理產業園式發展項目的經驗等條件。至於產業園公司的其他主要人員(如負責產業園公司各個主要範疇的主管人員)，我們會留待產業園公司董事局和行政總裁上任後訂定公司的內部企業管理架構和招聘所需人員。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2290)

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：

就全面檢視「樓宇更新大行動2.0」，以及因應預留的30億元新撥款，制訂新資助計劃的詳情；當局會否就此諮詢相關機構及團體，包括但不限於廉政公署、競爭事務委員會、物業管理業監管局及物管業界組織，以及建造業界的相關專業學會和商會等，以確保新增撥款不會惹來更多「圍標」等不當行為？

提問人：霍啟剛議員(立法會內部參考編號：32)

答覆：

「樓宇更新大行動 2.0」(「2.0 行動」)自 2018 年推出至今，60 億元資助金額行將用罄。社會普遍認同「2.0 行動」有助支援業主落實大型樓宇維修工程，業主繼續進行適切樓宇保養，將有效延長樓宇壽命，減輕樓宇重建壓力。政府認為值得繼續向有需要的業主提供資助，因此在《財政預算案》公布預留 30 億元。

為使將來能把這30億元公帑用得更到位、更精準資助有需要的目標樓宇，政府正全面檢視「2.0行動」的實踐經驗，分析有關數據，其中會考慮以下環節，以便制定全新資助計劃：

- 一， 如何讓資助準則更對焦，將資源與樓宇維修需要作更精準配對(例如三無大廈、經濟能力較弱的老舊私樓業主等)；
- 二， 如何加強執行監管機制，確保獲資助住戶在加強版「招標妥」的配合下，盡早完成大廈維修工程；及
- 三， 如何推動業主持續做好恆常樓宇保養，避免累積問題及增加日後進行大維修的壓力。

我們屬意先由市區重建局(市建局)於 2026 年下半年推出加強版「招標妥」^註，處理好手頭上還未進入招標程序的「2.0 行動」申請，待加強版「招標妥」運行一段時間後才推出新的樓宇維修資助計劃。按此部署，我們會在 2027 年年初完成「2.0 行動」的檢視工作並制訂新資助計劃的細節，然後會在諮詢立法會發展事務委員會及向財務委員會申請撥款後，推出新資助計劃。

註： 加強版「招標妥」服務包括制定更嚴謹的顧問及承建商「預審名單」，除考慮犯罪和紀律處分紀錄及過往表現等，顧問和承建商亦須通過警方和廉政公署的背景審查，才能納入名單並參與投標。此外，市建局會把關為業主就聘用顧問和承建商進行招標和評標工作。就申領政府維修資助的大廈，工程開展後，市建局會要求顧問和承建商在重要工程節點，例如大幅修改工程範圍或增加工程費用等，向市建局報告，以便市建局向業主給予獨立意見。

— 完 —

管制人員的答覆

(問題編號：2201)

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190段提出，撥款2億元推出「北都城鄉共融基金」先導計劃，鼓勵推展鄉郊旅遊項目，請告知：

- (a) 2億元「北都城鄉共融基金」會否將鄰近離島(如吉澳、鴨洲等)納入資助範圍？如會，具體申請資格及審批準則為何？如否，原因為何？
- (b) 如何推動「北都城鄉共融基金」與遊艇「跳島遊」協同發展，包括在制定海島旅遊聯動規劃，熱點水域增建泊位、以及加密離島渡輪班次並試點電動環保渡輪？

提問人：何俊賢議員(立法會內部參考編號：35)

答覆：

- (a) 北部都會區(北都)內的傳統鄉鎮，擁有豐富的歷史和人文資源。為配合「無處不旅遊」及推廣「城鄉共融」，剛公布的《2026-27年度財政預算案》建議撥款2億元推出「北都城鄉共融基金」先導計劃，鼓勵非政府組織和相關團體推展鄉郊旅遊項目，並為鄉村帶來經濟動力。「北都城鄉共融基金」先導計劃下的項目須配合鄉郊旅遊的推廣或符合政府訂定的「城鄉共融」主題，可支援一些硬件提升，例如進行一些鄉村的改善工程，修補路面、增設路燈和指示牌等；亦不排除可以為一些營運項目提供初期的起動資金。發展局計劃在2026年年中向立法會發展事務委員會簡介在北都進一步促進「城鄉共融」的構思，包括擬議「北都城鄉共融基金」先導計劃的詳情，例如申請條件、資助範圍和上限、審批準則和機制、效益和影響評估、技術支援、資金運用和成效監督等，其後會向立法會財務委員會申請撥款成立有關基金。

「鄉郊保育資助計劃」的合資格地點包括(a)大嶼山以外的須優先加強保育地點、郊野公園「不包括的土地」(Country Park Enclaves)或郊野公園內的私人土地；及(b)大嶼山以外，且在有關地點500米的步行距離範圍內沒有公共交通工具的偏遠鄉郊地區(即92條偏遠鄉村^註)，而「北都城鄉共融基金」先導計劃會支持坐落於北都內而又不被「鄉郊保育資助計劃」涵蓋的200多條現有鄉村。因此，這兩個計劃所適用的鄉村並無重疊。

註：92條偏遠鄉村當中的13條(包括荔枝窩、梅子林、吉澳、鴨洲等)位於北區，並在北都範圍以內。此13條鄉村符合申請「鄉郊保育資助計劃」的資格，因此建議不包括於「北都城鄉共融基金」先導計劃之下。

- (b) 「藍綠康樂旅遊生態圈」位於北都的最東部，幅員廣闊，區內藍綠資源豐富，亦有不少傳統鄉村和島嶼，極具潛力作康樂及旅遊發展。規劃署和土木工程拓展署會在2026年內展開研究，考慮如何善用區內藍綠自然資源推廣海島和其他形式旅遊。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2616)

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：

發展遊艇泊位及相關基礎設施的開支與規劃，請告知：

- (a) 請列出截至2025年底本港私人及公營遊艇泊位的實際分布及數目，以及超大型遊艇泊位的情況；
- (b) 新一份施政報告提出，將在前南丫石礦場、香港仔避風塘擴建及紅磡站臨海項目建設及營運遊艇停泊設施，2026-27年度財政預算中，是否有預留撥款，如有，各項目的撥款詳情為何；如無，原因為何；
- (c) 2026-27年度財政預算中，有否撥款用於提升現有避風塘設施(如改善上落岸設施)？如有，詳情及預算為何；如無，原因為何？

提問人：何俊賢議員(立法會內部參考編號：27)

答覆：

- (a) 根據民政事務總署牌照事務處，本港現時共有9間持有會社合格證明書的遊艇會，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合共約2 160個遊艇停泊位及其他相關設施和服務。另外，根據海事處的資料，全港現時設有14個避風塘，分布於香港各區水域，包括香港仔南避風塘、香港仔西避風塘、銅鑼灣避風塘、長洲避風塘、喜靈洲避風塘、觀塘避風塘、新油麻地避風塘、藍巴勒海峽避風塘、三家村避風塘、筲箕灣避風塘、船灣避風塘、土瓜灣避風塘、屯門避風塘、鹽田仔避風塘，共提供421.6公頃泊位面

積供船隻使用。除避風塘外，本地船隻亦可選擇在18個避風碇泊處內停泊。相關部門未有提問要求的其他資料。

- (b) 發展局正牽頭推動前南丫石礦場、香港仔避風塘擴建部分及紅磡站海濱用地3個項目，鼓勵私人市場興建和營運新的遊艇泊位。3個項目預計將總共提供約600個新泊位。政府計劃以公開招標方式出售上述3個發展項目的用地，包括有關用地旁的水體，讓私人發展商興建及營運遊艇停泊處。有關招標工作由發展局及部門現有人手負責，不涉及額外開支。

就香港仔避風塘擴建部分擬發展項目，政府已委託顧問進行技術評估以敲定項目的詳細發展參數和要求，以及協助完成招標前須處理的相關法定程序。2026-27年度的顧問費用預算約為1,000萬元。至於就前南丫石礦場發展及紅磡站臨海用地兩個項目，前者可行性研究早年已完成，故不用在2026-27年度為此作出撥款，而後者的研究則由港鐵公司負責進行。

- (c) 就香港仔南避風塘，土木工程拓展署正在鴨脷洲海旁道斜面海堤興建登岸梯級暨海岸堤階，2026-27年度的相關工程預算為200萬元。另外，我們擬於2026年第二季向立法會尋求撥款用作擴建香港仔避風塘，由於評標工作仍在進行，工程撥款金額有待確定。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：3179)

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. 政府有否設立專責部門或透過跨部門合作，研究在適合在海濱共享空間舉行的活動類型與市民和訪港旅客的興趣取得平衡，從而積極與本港及各地單位聯繫，引入更多元化和舉辦吸引力的活動？如有，詳情為何？
3. 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，適合舉辦不同規模和短中期的活動。請問未來有否訂立用地舉行不同類型活動的目標，以促進盛事經濟和旅遊業發展？
4. 中環和灣仔海濱位處港島北岸的市區核心地帶，存在地理優勢，請問未來會否支持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，建構海濱經濟？

提問人：何敬康議員(立法會內部參考編號：39)

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年年底全面開放的北角「東岸板道」，以及荃灣海濱長廊。「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2025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，包括不同規模及類型的音樂會、嘉年華、無人機表演、水上及陸上運動，以及慈善活動等，持續為海濱注入活力，豐富市民與遊客的海濱體驗。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 2025」、「Clockenflap 音樂及藝術節2025」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，商務及經濟發展局於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。

中環海濱活動空間經公開招標批出的新租約將由2026年7月開始，為期5年。是次招標透過延長租約固定年期至5年、要求提供恆常餐飲設施等安排，釋放活動空間的潛力，推動盛事經濟；另一方面要求承租人如每年出租場地舉辦活動的日數未能達到其承諾的日數，須向政府支付補償金額(即每少1日繳交相等於月租百分之十的款項)，以確保承租人善用活動空間，以發揮其最大效益。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0604)

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：

政府建議從外匯基金分兩年轉撥共1,500億元支持北部都會區基建，並明確此舉為非常態化安排，若外匯基金錄得虧損將不會轉撥。同時，當局正研究「政府、發展商、科企」的三方合作模式。

請問在涉及大量公帑投入的背景下，當局有何具體的項目甄選標準及公私營合作利益分配機制，以確保「三方合作」模式既能加速發展，又能防止潛在的利益衝突，並確保公共基建的質素不受商業利益影響？

提問人：何君堯議員(立法會內部參考編號：3)

答覆：

財政司司長在《2026-27年度財政預算案》提出，正研究進一步推動在北部都會區(北都)持有土地的發展商，聯同科技或先進製造企業向政府提出合作發展方案，期望通過三方合作，引導相關的土地和企業資源對接香港重點發展產業方向，讓商界更深度參與香港經濟的創科轉型，合力加速北都發展。

就此，政府已推出多項措施，鼓勵土地業權人在其擁有的北都私人土地上推動產業發展，當中包括適用於指定產業用地的原址換地安排、「按實補價」、「分階段開發」，以及交回政府會在北都收回的私人土地以抵銷「片區開發」或原址換地的地價。財政司司長亦表示特區政府會準備好「優惠政策包」，涵蓋土地、稅務優惠、財政支持，以至共同投資等，並將採取靈活創新的模式與企業進行合作。倘若土地業權人及相關產業企業希望政府給予支持，以促進產業進駐北都，可以提出合作發展的方案，政府會按個別個案考慮，包括有關項目可以為香港帶來的經濟效益。如有合作項目落實，政府會作出有關公布，確保資訊公開透明。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0625)

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(北都)已進入「收地與動工」的高峰期。請財政司具體列出2026-27年度在北都各個子項目(如新田科技城、流浮山發展區)的現金流需求

提問人：何君堯議員(立法會內部參考編號：30)

答覆：

北部都會區涵蓋9個處於不同發展階段的新發展區，當中4個(即古洞北／粉嶺北、洪水橋／廈村、元朗南，以及新田科技城和河套)正在建設中。就已開展工地平整及基礎設施工程的新發展區或其部分期數，相關項目在2026-27年度的工程及收地的預算開支，表列如下：

新發展區	涉及的工務計劃項目	2026-27年度 工程開支預算	2026-27年度 收地開支預算
古洞北／ 粉嶺北	<u>第一階段發展</u> 包括工務計劃項目 第7747CL及7759CL號	8.560億元	5.282億元
	<u>餘下階段發展</u> 包括工務計劃項目 第7828CL號	39.721億元	30.459億元
洪水橋／ 廈村	<u>第一期發展</u> 包括工務計劃項目 第7845CL號部分及 7796CL號	4,078萬元	666.7萬元

新發展區	涉及的工務計劃項目	2026-27年度 工程開支預算	2026-27年度 收地開支預算
	<u>第二期發展</u> 包括工務計劃項目 第7787CL號及7829CL號	30.160億元	60.458億元
元朗南	<u>第一期發展</u> 包括工務計劃項目第 7817CL及7872CL號部分	15.098億元	5,944萬元
	<u>第二期發展</u> 包括工務計劃項目 第7906CL號	4.500億元	35.328億元
新田科技城	<u>第一期第一階段發展</u> 包括工務計劃項目 第7899CL號	13.164億元	43.454億元
河套深港科技創新合作區香港園區	<u>土地除污及前期工程</u> 包括工務計劃項目 第7748CL號	600.2萬元	沒有開支
	<u>第一期主體工程</u> 包括工務計劃項目 第7856CL號	13.856億元	414.1萬元

至於上述新發展區(除古洞北／粉嶺北外)的餘下期數，以及另外5個新發展區(即牛潭尾、流浮山、新界北新市鎮、馬草壟和凹頭)，由於正處於不同的規劃階段，相關工程方案、詳細設計以及分期施工安排仍有待落實。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2397)

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：

針對北部都會區的「產業帶」開發，政府請告知相關基建(如洪水橋／厦村新發展區)的工程進度是否受成本上漲影響而調整預算？

提問人：何君堯議員(立法會內部參考編號：20)

答覆：

北部都會區9個新發展區中，4個(即古洞北／粉嶺北、洪水橋／厦村、元朗南，以及新田科技城和河套)涉及超過800公頃土地的建造工程已全速開動，工程進度至今符合預期。事實上，政府一直有嚴格審視工務工程項目的造價預算，而相關工程部門亦有採取不同措施，以優化項目設計，並減低建造成本，包括全面採用「新工程合約」、將工程數碼化、標準化工程設計、在建造階段覆檢工程設計等。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2398)

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」是香港未來20年經濟發展的新引擎，涉及佔地約3萬公頃的廣闊土地，工程範圍涵蓋收地補償、土地平整、基建配套及大型公共設施建設。為避免重蹈過去基建工程經常超支的覆轍，政府在北都發展中引入了多少比例的「公私營合作」(PPP)或「開發商主導」模式？這類模式預計能為政府庫房節省多少前期工程墊支？

提問人：何君堯議員(立法會內部參考編號：31)

答覆：

為進一步加速推進北部都會區(北都)建設，政府會繼續採用創新多元的開發模式，以「公私營合作」更好地結合有為政府及高效市場，當中包括原址換地、「片區開發」、成立產業園公司、「分階段開發」、更長的政府租約，以及「按實補價」等。財政司司長在《2026-27年度財政預算案》亦提出，正研究進一步推動在北都持有土地的發展商，聯同科技或先進製造企業向政府提出合作發展方案，期望通過三方合作，引導相關的土地和企業資源對接香港重點發展產業方向，讓商界更深度參與香港經濟的創科轉型，合力加速北都發展。

就可以為政府減少的前期開發成本，將視乎有關的合作或開發模式。以原址換地為例，政府早前已就北都內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，至今已完成6宗申請，政府合計節省了20多億元的收地及工程開支，並提早為政府帶來約92億元的補地價收入，同時加快提供約9 000個住宅單位，其中1個項目的私人住宅發展更已於2022年年底入伙，是眾多北都新發展區首個入伙的住宅項目。未來1年，我們亦計劃就新田科技城發展邀請原址換地申請。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：1074)

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：

演辭指出，「發展局正全面檢視『樓宇更新大行動2.0』，制訂全新資助計劃，我們會為此預留30億元。我們亦會撥款10億元延續『優化升降機資助計劃』，為業主提供資助。」就此，可否告知本會：

1. 政府為「樓宇更新大行動2.0」預留30億元，請問上述措施的開支詳細拆分為何(例如行政費用、資助額度、監管成本、宣傳及評估開支)？發展局或市建局在2026-27年度為配合檢視及延續計劃的人手編配計劃如何？預期如何確保新增資源有效分配及提升樓宇維修安全？
2. 「樓宇更新大行動2.0」自2018年推出以來已注資60億元並接近用盡，請問過去推行成效如何(包括資助樓宇數目、受惠單位／住戶總數、工程完成率，以及對延長樓宇壽命及減輕重建壓力的貢獻)？增撥資源後，政府將如何優化計劃以針對三無大廈、經濟困難業主及老舊殘樓等重點群組，並加強反圍標工作？及
3. 發展局全面檢視「樓宇更新大行動2.0」的工作方向及時間表為何(包括完成檢視時間、諮詢立法會發展事務委員會安排、明年向財委會申請正式撥款及推出全新計劃的預期時程)？預期全新資助計劃在資助水平、申請資格、針對性及防圍標措施方面有何具體優化？

提問人：洪錦鉉議員(立法會內部參考編號：28)

答覆：

政府在2018年7月推出「樓宇更新大行動2.0」(「2.0行動」)⁽¹⁾，投入60億元，資助有需要的私人樓宇業主進行樓宇維修工程，預計資助約4 300幢大廈，涉約28萬戶住戶。其中，佔逾七成為樓齡超過50年的樓宇；約兩成五為「三無大廈」；近八成接獲強制驗樓通知。

註⁽¹⁾：「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，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，抵償屋宇署向其追討的全數或部分工程費用。

截至2025年年底，已獲批／揀選的合資格「2.0行動」樓宇數目共有3 863幢，包括2 099幢第一類別樓宇及1 764幢第二類別樓宇⁽²⁾。「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：

註⁽²⁾：不包括482幢原先被屋宇署揀選為第二類別樓宇但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。

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	124 (6%)	278 (16%)	402 (10%)
b) 已完成訂明檢驗但尚未展開訂明修葺工程	1 046 (50%)	103 (6%)	1 149 (30%)
c) 已展開訂明修葺工程但尚未完成	409 (19%)	491 (28%)	900 (23%)
d) 已完成訂明修葺工程	277 (13%)	892 (50%)	1 169 (30%)

「2.0行動」推出至今，資助金額行將用罄。社會普遍認同「2.0行動」有助支援業主落實大型樓宇維修工程，業主繼續進行適切樓宇保養，將有效延長樓宇壽命，減輕樓宇重建壓力。政府認為值得繼續向有需要的業主提供資助，因此在《財政預算案》公布預留30億元。此外，政府亦撥款10億元延續「優化升降機資助計劃」，為業主提供資助。

為使將來能把這30億元公帑用得更到位、更精準資助有需要的目標樓宇，政府正全面檢視「2.0行動」的實踐經驗，分析有關數據，其中會考慮以下環節，以便制定全新資助計劃：

- 一， 如何讓資助準則更對焦，將資源與樓宇維修需要作更精準配對(例如三無大廈、經濟能力較弱的老舊私樓業主等)；
- 二， 如何加強執行監管機制，確保獲資助住戶在加強版「招標妥」的配合下，盡早完成大廈維修工程；及
- 三， 如何推動業主持續做好恆常樓宇保養，避免累積問題及增加日後進行大維修的壓力。

我們屬意先由市建局於 2026 年下半年推出加強版「招標妥」⁽³⁾，處理好手頭上還未進入招標程序的「2.0 行動」申請，待加強版「招標妥」運行一段時間後才推出新的樓宇維修資助計劃。按此部署，我們會在 2027 年年初完成「2.0 行動」的檢視工作並制訂新資助計劃的細節，然後會在諮詢立法會發展事務委員會及向財務委員會申請撥款後，推出新資助計劃。

註⁽³⁾： 加強版「招標妥」服務包括制定更嚴謹的顧問及承建商「預審名單」，除考慮犯罪和紀律處分紀錄及過往表現等，顧問和承建商亦須通過警方和廉政公署的背景審查，才能納入名單並參與投標。此外，市建局會把關為業主就聘用顧問和承建商進行招標和評標工作。就申領政府維修資助的大廈，工程開展後，市建局會要求顧問和承建商在重要工程節點，例如大幅修改工程範圍或增加工程費用等，向市建局報告，以便市建局向業主給予獨立意見。

— 完 —

管制人員的答覆

(問題編號：2370)

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：

根據預算案演辭第190段提出，撥款2億元設立「北都城鄉共融基金」先導計劃，鼓勵非政府組織和相關團體推展鄉郊旅遊項目，為鄉村帶來經濟活力。就此當局可否告知本會：

1. 有關先導計劃預計推展甚麼類型的鄉郊旅遊項目、能夠資助多少個項目，每個資助項目的平均及最高金額為多少？有關先導計劃預計最快何時展開？
2. 當局會否研究把先導計劃的覆蓋範圍擴展至西貢、大埔等，非「北部都會區」的鄉郊旅遊推廣項目，從而惠及全港的鄉村？若會，詳情為何，若不會，原因為何？

提問人：葉傲冬議員(立法會內部參考編號：2)

答覆：

北部都會區(北都)內的傳統鄉鎮，擁有豐富的歷史和人文資源。為配合「無處不旅遊」及推廣「城鄉共融」，剛公布的《2026-27年度財政預算案》建議撥款2億元推出「北都城鄉共融基金」先導計劃，鼓勵非政府組織和相關團體推展鄉郊旅遊項目，並為鄉村帶來經濟動力。「北都城鄉共融基金」先導計劃下的項目須配合鄉郊旅遊的推廣或符合政府訂定的「城鄉共融」主題，可支援一些硬件提升，例如進行一些鄉村的改善工程，修補路面、增設路燈和指示牌等；亦不排除可以為一些營運項目提供初期的起動資金。發展局計劃在2026年年中向立法會發展事務委員會簡介在北都進一步促進「城鄉共融」的構思，包括擬議「北都城鄉共融基金」先導計劃的詳情，例如申請條件、資助範圍和上限、審批準則和機制、效益和影響評估、技

術支援、資金運用和成效監督等，其後會向立法會財務委員會申請撥款成立有關基金。

－ 完 －

管制人員的答覆

(問題編號：2371)

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：

根據預算案演辭第235段指出，發展局正全面檢視「樓宇更新大行動2.0」，制訂全新資助計劃，政府並為此預留30億元，就此請告知本會：

1. 請提供過去3年「樓宇更新大行動2.0」計劃下，分別列出第一類別及第二類別每年的資助個案數目及資助款額；
2. 政府新預留的30億元，預計每年可獲資助的申請個案為何？
3. 政府指正制訂全新資助計劃，當局是否有計劃改動第一類別樓宇的參加資格？如會，詳情為何？如否，原因為何？

提問人：葉傲冬議員(立法會內部參考編號：4)

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⁽¹⁾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，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，抵償屋宇署向其追討的全數或部分工程費用。

註⁽¹⁾： 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。

過去3年，接獲第一類別樓宇合資格的申請數目、獲批申請涉及第一類別樓宇的申請數目以及獲批津貼金額按年表列如下：

年份	接獲第一類別樓宇 的合資格 申請數目 ⁽²⁾ (宗)	第一類別樓宇 獲批申請數目 ⁽³⁾ (宗)	獲批津貼 ⁽⁴⁾ (千元)
2023年 ⁽⁵⁾	1 296	84	41,560
2024年	117	274	149,310
2025年	23	487	535,090
總計	1 436	845	725,960

市建局除了於2023年處理第三輪「2.0行動」的申請外，亦於其他年份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⁽²⁾： 「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⁽³⁾： 不包括280宗於2023至2025年獲批的申請，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⁽⁴⁾： 獲批資助(截至2025年年底)包括市建局向申請項目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（主要因第一類別樓宇(如獲市建局批准)的自住業主還未完成採購工程合約，以及第二類別樓宇的自住業主待屋宇署完成相關代辦工程後，才可向市建局提出申請）。

註⁽⁵⁾： 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。

截至2025年年底，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 ⁽⁶⁾	獲批津貼 ⁽⁴⁾ (千元)
2023年	214	27,470
2024年	211	31,280
2025年	242	44,140

年份	屋宇署挑選的 第二類別樓宇數目 ⁽⁶⁾	獲批津貼 ⁽⁴⁾ (千元)
總計	667	102,890

註⁽⁶⁾： 不包括268幢於2023至2025年被屋宇署揀選為第二類別樓宇但並無繼續進行代辦工程的樓宇，原因是有關業主其後決定自行進行訂明工程。

2.至3.

「2.0 行動」自 2018 年推出至今，60 億元資助金額行將用罄。社會普遍認同「2.0 行動」有助支援業主落實大型樓宇維修工程，業主繼續進行適切樓宇保養，將有效延長樓宇壽命，減輕樓宇重建壓力。政府認為值得繼續向有需要的業主提供資助，因此在《財政預算案》公布預留 30 億元。

為使將來能把這30億元公帑用得更到位、更精準資助有需要的目標樓宇，政府正全面檢視「2.0行動」的實踐經驗，分析有關數據，其中會考慮以下環節，以便制定全新資助計劃：

- 一， 如何讓資助準則更對焦，將資源與樓宇維修需要作更精準配對(例如三無大廈、經濟能力較弱的老舊私樓業主等)；
- 二， 如何加強執行監管機制，確保獲資助住戶在加強版「招標妥」的配合下，盡早完成大廈維修工程；及
- 三， 如何推動業主持續做好恆常樓宇保養，避免累積問題及增加日後進行大維修的壓力。

我們屬意先由市建局於 2026 年下半年推出加強版「招標妥」⁽⁷⁾，處理好手頭上還未進入招標程序的「2.0 行動」申請，待加強版「招標妥」運行一段時間後才推出新的樓宇維修資助計劃。按此部署，我們會在 2027 年年初完成「2.0 行動」的檢視工作並制訂新資助計劃的細節，然後會在諮詢立法會發展事務委員會及向財務委員會申請撥款後，推出新資助計劃。

註⁽⁷⁾： 加強版「招標妥」服務包括制定更嚴謹的顧問及承建商「預審名單」，除考慮犯罪和紀律處分紀錄及過往表現等，顧問和承建商亦須通過警方和廉政公署的背景審查，才能納入名單並參與投標。此外，市建局會把關為業主就聘用顧問和承建商進行招標和評標工作。就申領政府維修資助的大廈，工程開展後，市建局會要求顧問和承建商在重要工程節點，例如大幅修改工程範圍或增加工程費用等，向市建局報告，以便市建局向業主給予獨立意見。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2291)

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：

在綱領(2)二零二六至二七年度需要特別留意的事項中，規劃地政科將會繼續監察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，及全面檢視「樓宇更新大行動2.0」，以及因應預留的30億元新撥款，制訂新資助計劃的詳情並最早於2027年推出，以鼓勵合資格業主妥善維修其住宅樓宇。就此，可否告知本會：

1. 30億元新撥款的預算開支明細及所涉及的人手編制；
2. 新資助計劃的籌備工作及推行時間表；及
3. 請以表列新資助計劃詳情(資助對象、範圍、條件、金額、流程)及與「樓宇更新大行動2.0」計劃的異同。

提問人：簡慧敏議員(立法會內部參考編號：14)

答覆：

「樓宇更新大行動 2.0」(「2.0 行動」)自 2018 年推出至今，60 億元資助金額行將用罄。社會普遍認同「2.0 行動」有助支援業主落實大型樓宇維修工程，業主繼續進行適切樓宇保養，將有效延長樓宇壽命，減輕樓宇重建壓力。政府認為值得繼續向有需要的業主提供資助，因此在《財政預算案》公布預留 30 億元。

為使將來能把這30億元公帑用得更到位、更精準資助有需要的目標樓宇，政府正全面檢視「2.0行動」的實踐經驗，分析有關數據，其中會考慮以下環節，以便制定全新資助計劃：

- 一， 如何讓資助準則更對焦，將資源與樓宇維修需要作更精準配對(例如三無大廈、經濟能力較弱的老舊私樓業主等)；
- 二， 如何加強執行監管機制，確保獲資助住戶在加強版「招標妥」的配合下，盡早完成大廈維修工程；及
- 三， 如何推動業主持續做好恆常樓宇保養，避免累積問題及增加日後進行大維修的壓力。

我們屬意先由市區重建局(市建局)於2026年下半年推出加強版「招標妥」^註，處理好手頭上還未進入招標程序的「2.0行動」申請，待加強版「招標妥」運行一段時間後才推出新的樓宇維修資助計劃。按此部署，我們會在2027年年初完成「2.0行動」的檢視工作並制訂新資助計劃的細節，然後會在諮詢立法會發展事務委員會及向財務委員會申請撥款後，推出新資助計劃。

註： 加強版「招標妥」服務包括制定更嚴謹的顧問及承建商「預審名單」，除考慮犯罪和紀律處分紀錄及過往表現等，顧問和承建商亦須通過警方和廉政公署的背景審查，才能納入名單並參與投標。此外，市建局會把關為業主就聘用顧問和承建商進行招標和評標工作。就申領政府維修資助的大廈，工程開展後，市建局會要求顧問和承建商在重要工程節點，例如大幅修改工程範圍或增加工程費用等，向市建局報告，以便市建局向業主給予獨立意見。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2926)

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801 資助業主參加「招標妥」計劃)

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：

在綱領(2)二零二六至二七年度需要特別留意的事項中，規劃地政科將會與市建局合作，敲定加強「招標妥」的方案，以期於2026年下半年推出加強版「招標妥」。就此，可否告知本會：

1. 加強版「招標妥」1億承擔額的預算開支明細及所涉及的人手編制；
2. 加強版「招標妥」的籌備工作情況；
3. 2026-27年度，規劃地政科有何推廣加強版「招標妥」計劃，相關工作所涉及的人手編制及預算開支；
4. 作為不受審計署全面審計的機構，如何確保市建局受到發展局在相關條例下及審計署在衡工量值方面的有效監督？及
5. 因應市建局職能擴大，有否計劃將市建局納入審計範圍，如有，詳情為何；如否，原因為何？

提問人：簡慧敏議員(立法會內部參考編號：12)

答覆：

1.至2.

自大埔火災事件後，發展局檢視了工程顧問和承建商進行樓宇檢驗及維修工程的採購安排，以期減低顧問、承建商和個別業主之間可能作出非法串連的機會並減低圍標風險。發展局聯同市區重建局(市建局)於

2026年下半年推行加強版「招標妥」，協助法團和業主聘請合規的顧問和承建商妥善進行大廈維修工程。

加強版「招標妥」服務包括制定更嚴謹的顧問及承建商「預審名單」，除考慮犯罪和紀律處分紀錄及過往表現等，顧問和承建商亦須通過警方和廉政公署的背景審查，才能納入名單並參與投標。此外，市建局會把關為業主就聘用顧問和承建商進行招標和評標工作。就申領政府維修資助的大廈，工程開展後，市建局會要求顧問和承建商在重要工程節點，例如大幅修改工程範圍或增加工程費用等，向市建局報告，以便市建局向業主給予獨立意見。

政府建議向市建局撥款共 3 億元，當中 1 億元是起動資金，讓市建局可積極考慮成立子公司專責提供加強版「招標妥」服務，並讓子公司有足夠起始資金推出新服務；另外 2 億元，為使用「招標妥」的業主提供費用寬減資助。由於「招標妥」為收費服務，子公司長遠而言可透過收費以達致收支平衡。

發展局正與市建局敲定加強版「招標妥」的細節，目標是 2026 年年中向立法會發展事務委員會匯報具體建議措施和執行細節，諮詢相關業界的意見，在 2026 年下半年推出加強版服務。

3. 在2026年下半年推出加強版「招標妥」服務前，發展局規劃地政科相關組別與市建局會透過市建局的一站式網上樓宇復修平台、傳統媒體、網上宣傳、對業主組織、物業管理公司、維修業界的外展工作等不同渠道，推廣「招標妥」計劃。與市建局保持聯繫溝通是規劃地政科恆常工作一部分，因此並沒有單就「招標妥」相關工作所涉及的開支和人手備存分項數字。

4.至5.

根據現有制度，市建局並非須接受審計署署長衡工量值的公營機構，其業務性質及營運模式與一般的政府部門或資助機構有所不同。儘管如此，在現行制度下，市建局的日常運作受政府及立法會的監察。根據《市區重建局條例》(第563章)(《條例》)第4條，所有市建局董事會的成員，包括主席在內，均須由行政長官委任，任期不得超過3年，而董事會成員亦包括4名屬公職人員的非執行董事(分別為屋宇署署長、地政總署署長、規劃署署長及民政事務總署副署長)。《條例》亦訂明市建局須以應有的謹慎和盡其應盡的努力處理其財政。此外，根據《條例》第21及22條，市建局須於每個財政年度終結前至少3個月，將1份自下個財政年度的5年期業務綱領草案及下個財政年度的業務計劃草案，呈交財政司司長(司長)批准。這兩份草案呈交司長前獲市建局董事會通過。司長可根據《條例》批准或拒絕批准該兩份草案。司長在決定是否批准業務綱領和業務計劃草案時，主要從宏觀政策和財務層面考慮，並可就個別方面提出意見，及要求市建局按需要作出調整。

與此同時，根據《條例》，市建局亦須委任核數師審計其帳目。在每一財政年度終結後，市建局須向政府提交該年度的事務報告、經審計的財務報表，以及核數師就該等報表擬備的審計報告，上述報告及報表亦須提交予立法會省覽。發展局局長聯同市建局主席和行政總裁每年會出席立法會發展事務委員會，交代市建局的營運和財政情況，回答議員問題。

我們理解議員十分重視市建局推行加強版「招標妥」的工作。就此，市建局會繼續配合政府的政策目標，致力做好相關工作，並會不時向立法會交代工作進展，回應議員和公眾的關注。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：1027)

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：

2 億元「北都城鄉共融基金」先導計劃，將優先支持哪些類型的鄉郊旅遊項目，民俗體驗、戶外探險、還是生態研學？2 億元中是否有一定比例是預留給旅遊業界申請使用來配合「無處不旅遊」？

提問人：江旻憻議員(立法會內部參考編號：3)

答覆：

北部都會區(北都)內的傳統鄉鎮，擁有豐富的歷史和人文資源。為配合「無處不旅遊」及推廣「城鄉共融」，剛公布的《2026-27年度財政預算案》建議撥款2億元推出「北都城鄉共融基金」先導計劃，鼓勵非政府組織和相關團體推展鄉郊旅遊項目，並為鄉村帶來經濟動力。「北都城鄉共融基金」先導計劃下的項目須配合鄉郊旅遊的推廣或符合政府訂定的「城鄉共融」主題，可支援一些硬件提升，例如進行一些鄉村的改善工程，修補路面、增設路燈和指示牌等；亦不排除可以為一些營運項目提供初期的起動資金。發展局計劃在2026年年中向立法會發展事務委員會簡介在北都進一步促進「城鄉共融」的構思，包括擬議「北都城鄉共融基金」先導計劃的詳情，例如申請條件、資助範圍和上限、審批準則和機制、效益和影響評估、技術支援、資金運用和成效監督等，其後會向立法會財務委員會申請撥款成立有關基金。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：1028)

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：

非政府組織及相關團體的申請流程、資助周期及成效評估標準是甚麼？該先導計劃如何與北部都會區的生態旅遊規劃、創科產業發展形成協同？是否會打造「北都鄉郊+創科」，「融合商務+旅遊」的線路？相關基建配套，如交通、泊車、禁區同行、廁所、導覽設施的預算安排如何？

提問人：江旻憐議員(立法會內部參考編號：4)

答覆：

北部都會區(北都)內的傳統鄉鎮，擁有豐富的歷史和人文資源。為配合「無處不旅遊」及推廣「城鄉共融」，剛公布的《2026-27年度財政預算案》建議撥款2億元推出「北都城鄉共融基金」先導計劃，鼓勵非政府組織和相關團體推展鄉郊旅遊項目，並為鄉村帶來經濟動力。「北都城鄉共融基金」先導計劃下的項目須配合鄉郊旅遊的推廣或符合政府訂定的「城鄉共融」主題，可支援一些硬件提升，例如進行一些鄉村的改善工程，修補路面、增設路燈和指示牌等；亦不排除可以為一些營運項目提供初期的起動資金。發展局計劃在2026年年中向立法會發展事務委員會簡介在北都進一步促進「城鄉共融」的構思，包括擬議「北都城鄉共融基金」先導計劃的詳情，例如申請條件、資助範圍和上限、審批準則和機制、效益和影響評估、技術支援、資金運用和成效監督等，其後會向立法會財務委員會申請撥款成立有關基金。

為提升「北都城鄉共融基金」先導計劃的透明度和問責性，我們會在年中向發展事務委員會匯報時一併交代如何定期向外公布獲批項目的落實情況。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：1029)

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：

政府通過「北都城鄉共融基金」計劃為鄉村帶來經濟活力，當局設定的量化目標是甚麼，帶動鄉村旅遊收入增長比例、還是創造就業崗位數量？政府將如何監測項目對當地生態環境的影響？當局如何衡量是否達到可持續發展，平衡生態保育、社區福祉與經濟效益？

提問人：江旻憓議員(立法會內部參考編號：5)

答覆：

北部都會區(北都)內的傳統鄉鎮，擁有豐富的歷史和人文資源。為配合「無處不旅遊」及推廣「城鄉共融」，剛公布的《2026-27年度財政預算案》建議撥款2億元推出「北都城鄉共融基金」先導計劃，鼓勵非政府組織和相關團體推展鄉郊旅遊項目，並為鄉村帶來經濟動力。「北都城鄉共融基金」先導計劃下的項目須配合鄉郊旅遊的推廣或符合政府訂定的「城鄉共融」主題，可支援一些硬件提升，例如進行一些鄉村的改善工程，修補路面、增設路燈和指示牌等；亦不排除可以為一些營運項目提供初期的起動資金。發展局計劃在2026年年中向立法會發展事務委員會簡介在北都進一步促進「城鄉共融」的構思，包括擬議「北都城鄉共融基金」先導計劃的詳情，例如申請條件、資助範圍和上限、審批準則和機制、效益和影響評估、技術支援、資金運用和成效監督等，其後會向立法會財務委員會申請撥款成立有關基金。

為提升「北都城鄉共融基金」先導計劃的透明度和問責性，我們會在年中向發展事務委員會匯報時一併交代如何定期向外公布獲批項目的落實情況。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：1013)

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：

預算案演辭中第235段表示，發展局正全面檢視「樓宇更新大行動2.0」，並會制訂全新資助計劃，為此預留30億元；同時會撥款10億元延續「優化升降機資助計劃」，為業主提供資助。就此，政府可否告知本會：

就「樓宇更新大行動2.0」，按申請輪次(第一輪、第二輪、第三輪)劃分，每輪分別(i)接獲多少宗申請、(ii)批准多少宗申請、(iii)涉及多少幢樓宇及住宅單位、(iv)每輪申請的截止日期為何、(v)至今已批出的資助總額為何？

提問人：管浩鳴議員(立法會內部參考編號：19)

答覆：

「樓宇更新大行動2.0」(「2.0行動」)涵蓋兩類樓宇。第一類別樓宇為該些業主有意根據強制驗樓計劃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，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，抵償屋宇署向其追討的全數或部分工程費用。

截至2025年年底，已獲批／揀選的合資格「2.0行動」樓宇數目共有3 863幢，包括2 099幢第一類別樓宇及1 764幢第二類別樓宇⁽¹⁾。接獲第一類別樓宇合資格的申請數目、獲批申請數目(包括宗數、涉及樓宇及住宅單位數目)、屋宇署挑選的第二類別樓宇數目(包括涉及住宅單位數目)，以及獲批津貼金額，按第一、第二及第三輪「2.0行動」申請輪次分別表列如下：

註⁽¹⁾： 不包括482幢原先被屋宇署揀選為第二類別樓宇但並無繼續進行代辦工程的樓宇，原因是有關業主其後決定自行進行訂明工程。

	第一輪	第二輪	第三輪
接獲第一類別樓宇合資格申請數目 ⁽²⁾ (宗)	631 (涉及523幢樓宇) (截止申請日期為2018年10月31日)	959 (涉及872幢樓宇) (截止申請日期為2020年10月30日)	1 306 (涉及1 644幢樓宇) (截止申請日期為2023年9月30日)
第一類別樓宇獲批申請數目 ⁽³⁾ (宗)	485 (涉及416幢樓宇) (涉及25 802個住宅單位)	770 (涉及725幢樓宇) (涉及48 094個住宅單位)	828 (涉及958幢樓宇) (涉及111 251個住宅單位)
屋宇署挑選的第二類別樓宇數目	610 (涉及14 028個住宅單位)	761 (涉及17 628個住宅單位)	393 ⁽⁴⁾ (涉及9 073個住宅單位)
獲批津貼 ⁽⁵⁾ (千元)	353,670	232,860	581,170

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⁽²⁾： 「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⁽³⁾： 不包括139宗(第一輪)、170宗(第二輪)和72宗(第三輪)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⁽⁴⁾： 由於第三輪的計算時間由2024年5月1日至2025年12月31日，期間只有約一年半，所以該期間屋宇署挑選的第二類別樓宇數目較第一輪和第二輪少(這兩輪皆有約3年時間)。

註⁽⁵⁾： 獲批資助(截至2025年年底)包括市建局向申請項目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(主要因第一類別樓宇(如獲市建局批准)的自住業主還未完成採購工程合約，以及第二類別樓宇的自住業主待屋宇署完成相關代辦工程後，才可向市建局提出申請)。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：1454)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000)

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：

政府將繼續支持相關部門及市建局以創新及地區為本方式加快市區更新，請告知本會：

1. 就支持市建局研究深水埗地區及荃灣等舊區的更新工作，在該年度有無具體的落實時間表及預算撥款？如有，詳情為何？
2. 針對利用「新開發土地」推動市區重建的工作，當局在2026-27年度預算中預留了多少撥款？請列出負責該政策的專責小組或人手編制的職位及開支預算。

提問人：郭芙蓉議員(立法會內部參考編號：6)

答覆：

1. 市區重建局(市建局)於2022年開展深水埗和荃灣地區規劃研究，旨在透過重整土地用途及重新規劃未被充分利用的土地，為兩個舊區制訂市區更新大綱藍圖，應對未來市區更新、人口變化及發展需要。市建局已於2025年年底向政府提交兩個研究的規劃藍圖。政府各相關政策局／部門正審視有關建議，並提供意見，而市建局將會按政府的意見修訂建議並提交最終報告。有關安排與數年前處理油麻地及旺角地區研究的程序相若。政府會因應最終報告建議及持份者意見訂定落實安排。
2. 為加快市區重建步伐，政府以新思維提出創新措施，利用新發展土地資源增加舊區重建誘因，當中包括放寬現行地積比率轉移安排，以及適度試行增加有較迫切重建需要的7個指定地區之私人重建項目的地積比率等建議措施。有關工作由發展局及相關部門(包括規劃署及地政

總署等)的現有資源和人手執行，屬於他們整體職務的一部分，我們無法就所涉及的人手編制及開支預算提供分項數字。

－ 完 －

管制人員的答覆

(問題編號：1455)

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：

當局提及在2026年敲定和落實利用新開發土地推動市區重建項目的具體措施，包括放寬現行地積比率轉移安排及適度試行增加有較迫切重建需要的7個指定地區之私人重建項目的地積比率。政府請告知本會：

1. 負責制定及協調上述「地積比率轉移安排」及「增加地積比率試行計劃」的發展局內部人手編制及2026-27年度的預計薪酬開支為何？相關跨部門工作小組是否涉及聘用外部顧問？若是，涉及的顧問費預算為何？
2. 請以表格形式列出該7個指定地區的名單，以及發展局在評估該等地區重建潛力時，所動用的研究經費及相關規劃署支援人手的行政開支；政府在決定增加地積比率的幅度時，有無設立成本效益評估指標，以確保相關行政資源投入與預期釋出的額外建築樓面面積相稱？

提問人：郭芙蓉議員(立法會內部參考編號：7)

答覆：

1. 為加快市區重建步伐，政府以新思維提出創新措施，利用新發展土地資源增加舊區重建誘因，當中包括放寬現行地積比率轉移安排，以及適度試行增加有較迫切重建需要的7個指定地區之私人重建項目的地積比率的建議措施。有關工作並不涉及聘用外部顧問，而是由發展局及相關部門(包括規劃署及地政總署等)的現有資源和人手執行。由於屬於他們整體職務的一部分，我們無法就所涉人手及行政開支提供分項數字。

2. 關於適度試行增加有較迫切重建需要的7個指定地區之私人重建項目的地積比率的建議措施，該7區是按分區計劃大綱圖覆蓋的地區，在《2024年土地(為重新發展而強制售賣)(修訂)條例》下指明的首批指定地區，即：

分區計劃大綱圖名稱	分區計劃大綱圖編號
西營盤及上環分區計劃大綱圖	S/H3/34
灣仔分區計劃大綱圖	S/H5/31
油麻地分區計劃大綱圖	S/K2/24
旺角分區計劃大綱圖	S/K3/36
長沙灣分區計劃大綱圖	S/K5/39
馬頭角分區計劃大綱圖	S/K10/30
荃灣分區計劃大綱圖	S/TW/35

正如上文所述，有關工作由發展局及相關部門(包括規劃署及地政總署等)的現有資源和人手執行。由於屬於他們整體職務的一部分，我們無法就所涉人手及行政開支提供分項數字。

提出增加指定地區內私人重建項目的地積比率的政策原意是鼓勵市場參與市區重建，改善私人重建項目的商業可行性，因為目前不少老舊樓宇已用盡地積比率，市場對併購、拆卸及重建這些樓宇的財政誘因不大，但任由日久失修的樓宇繼續下去只會成為城市隱患，構成公共安全問題。因此，我們建議適度增加地積比率以增加市場參與重建的意欲，惟實際可推動的重建項目和可釋出的額外建築樓面面積將視乎市場的反應而定。我們將於2026年年中左右敲定和落實具體措施，並會在措施實施一段時間後適時檢討有關成效。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：1457)

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：

政府一直強調優化維港兩岸海濱，請告知本會：

1. 2026-27年度預留多少開支用於提升海濱設施及暢達性？2026-27年度將如何優化荃灣海濱？
2. 有無具體的撥款用於研究「海濱管理模式」，引入商業元素以推動海濱項目？

提問人：郭芙蓉議員(立法會內部參考編號：9)

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。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12個項目，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。在12個相關工程項目當中，有7個項目的用地已全面開放，5個項目的工程正在進行或規劃。

就荃灣海濱優化而言，第一期(即海安路沿途一段海濱長廊)已完成，並由2019年至2021年起分階段開放，讓遊人欣賞藍巴勒海峽和青衣島的優美景致；第二期(即海安路至海興路的一段)的相關路段亦已全面開放，現正就優化工程進行規劃。為豐富遊人體驗，我們將於荃灣海濱長廊進行小型美化工程，包括更新特色戶外裝置及增設健身設施，上述工程預計於2026年第三季完成。另外，「荃灣海濱公園及荃灣公園改善工程—第一期發展計劃」項目已於2026年第一季大致完成，當中包括改善現有11人天然草地球場、兒童遊樂場及位於海濱徑的涼亭，並增設成人及長者健體設施、社區園圃

和籃球練習場，以配合地區發展及市民的需要；建築署、康樂及文化事務署及相關政府部門已展開驗收及交付程序。

為進一步提升海濱的暢達性，我們持續就個別地區進行不同研究，當中包括已在2025年12月展開、就優化港島西堅彌地城新海旁段落的行人連接的可行性研究；以及在2026年3月展開的東九龍海濱長廊研究，探討就現時未貫通的臨海地帶，提升暢達性與設施的方案。我們預計分別在2026年第二季及2027年就有關方案諮詢持份者。

另外，發展局致力於海濱嘗試嶄新的設計與管理模式，藉以令海濱更具活力和吸引力。近年，我們一直在維港海濱選擇合適地點，以試點方式引入餐飲、零售及娛樂等商業設施，為遊人帶來方便並提升他們的體驗。當中，3個具設計特色的智能售賣點已於2024年在灣仔、觀塘及茶果嶺海濱投入服務，提供潮流輕食、特色飲品和玩意，亦可供遊人打卡；另外2個攤檔於2025年年底起在灣仔海濱休閒站提供輕食飲品，並特別在此為青年人提供與餐飲有關的創業機會。我們正就於海濱設置餐飲設施收集意見，將於2026年陸續在紅磡、中環、北角和尖沙咀海濱推出更多餐飲設施時考慮引入受歡迎的項目。另外，部分政府及私人海濱場地(包括東岸板道、東岸公園第二期和中環三號用地等)亦已預留空間和硬件設施提供包括餐飲的商業設施，其中東岸板道已於2026年3月開始提供單車租借服務及小食。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：1458)

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」引入「預審名單」及招標時間限制，改善計劃的申請流程，以保障業主權益，加快計劃推行進度。政府請告知本會：

1. 請以表格形式列出第三輪「樓宇更新大行動2.0」下：(i)第一類別(由業主組織申請)及第二類別(由屋宇署代行)在全港及各分區(包括葵青區)的獲批申請宗數；及(ii)開支金額為何？為加強監察，較於前兩輪計劃，(i)人手編配及(ii)開支預算的變動為何？以何指標檢視措施的成效？
2. 在引入「預審名單」後，成功在指標期內批出檢驗人員顧問合約的個案百分比為何？針對未能達標而須由政府主動介入「代辦招標」的實際宗數及涉及的額外行政成本為何？政府如何評估此模式在防止維修延誤及節省整體社會成本方面的財政成效？

提問人：郭芙蓉議員(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⁽¹⁾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，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，抵償屋宇署向其追討的全數或部分工程費用。

註⁽¹⁾：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。

截至2025年年底，已獲批／揀選的合資格「2.0行動」樓宇數目共有3 863幢，包括2 099幢第一類別樓宇及1 764幢第二類別樓宇⁽²⁾。就第三輪「2.0行動」而言，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，以及獲批津貼金額，按地區分布表列如下：

註⁽²⁾：不包括482幢原先被屋宇署揀選為第二類別樓宇但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。

	第三輪「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	獲批津貼 ⁽³⁾ (千元)
中西區	90	15	43,070
東區	65	8	13,120
九龍城	93	41	6,540
葵青	34	4	50
觀塘	42	12	48,200
北區	20	41	47,240
離島	1	1	1,400
西貢	1	0	2,230
深水埗	121	67	45,160
沙田	30	1	13,550
南區	18	2	157,110
大埔	33	14	85,210
荃灣	57	25	1,530
屯門	38	3	31,320
灣仔	87	12	5,160
黃大仙	31	21	55,900
油尖旺	164	121	16,560
元朗	33	5	7,820
總計	958	393	581,170

註⁽³⁾：獲批資助(截至2025年年底)包括市建局向申請項目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(主要因第一類別樓宇(如獲市建局批准)的自住業主還未完成採購工程合約，以及第二類別樓宇的自住業主待屋宇署完成相關代辦工程後，才可向市建局提出申請)。

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，屋宇署未能單就「2.0行動」所涉及的資源和人手編制提供分項數字。

截至2025年年底，「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	124 (6%)	278 (16%)	402 (10%)
b) 已完成訂明檢驗但尚未展開訂明修葺工程	1 046 (50%)	103 (6%)	1 149 (30%)
c) 已展開訂明修葺工程但尚未完成	409 (19%)	491 (28%)	900 (23%)
d) 已完成訂明修葺工程	277 (13%)	892 (50%)	1 169 (30%)

2. 截至2025年年底，獲「2.0行動」資助的申請個案，全部均能由市建局發出原則上批准通知書起計於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) 由市建局按一些基本資料引入「預審名單」，「2.0行動」第三輪申請⁽⁴⁾業主必須邀請該「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(但評標和選擇仍然由業主負責)；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2026年2月底，市建局就第三輪「2.0行動」共發放927份原則上批准通

知書，其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368宗，當中超過九成(345宗個案)於限期前已自行就委聘檢驗人員進行招標和批出合約，只有少於一成(23宗個案)需要市建局介入。

數據顯示推行了改善措施後，確實加快了業主推展檢驗和維修工程，減低樓宇維修延誤對社會的長遠財政負擔。

註⁽⁴⁾: 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。

— 完 —

管制人員的答覆

(問題編號：1460)

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806 樓宇排水系統維修資助計劃)

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：

《2021-22年財政預算案》中宣布預留10億元，夥拍市區重建局(市建局)推出「樓宇排水系統維修資助計劃」，為老舊、差餉租值較低的樓宇業主提供財政支援，協助業主為大廈渠管進行檢查、維修或提升工程。但截至2025年12月31日止的累積開支約為5.11億元，約佔五成。政府請告知本會：

1. 自計劃開始，按年份且分區列出(i)已惠及的樓宇數目及(ii)開支金額。
2. 自計劃開始，有多少宗申請因不符合資格而被拒絕？佔申請的比例幾多？
3. 2026-27年度在該年度的開支預算及預計處理的宗數為何？局方有否預留撥款優化申請流程或擴大受惠範圍，以加快落實該計劃？

提問人：郭芙蓉議員(立法會內部參考編號：12)

答覆：

1. 為回應市民於2019冠狀病毒病疫情下對樓宇渠管欠妥的關注，「樓宇排水系統維修資助計劃」(「排水系統維修資助」)於2021年5月1日推出，由政府的小伙伴市區重建局(市建局)負責推行，資助老舊住宅或綜合用途樓宇維修及／或改善其公用排水系統。「排水系統維修資助」涵蓋兩類樓宇。第一類別是業主有意及有能力自行為其樓宇籌組有關工程的合資格樓宇。至於第二類別，該些樓宇有尚未遵辦的法定命令／通知，而有關業主難以自行籌組所需工程，因此需由屋宇署行使其法定權力，按風險代相關業主進行工程。

截至2025年年底，申請獲原則上批准的第一類別樓宇數目⁽¹⁾、屋宇署挑選的第二類別樓宇數目⁽²⁾及獲批津貼金額，按年份和地區分布表列如下：

註⁽¹⁾： 不包括223幢原先獲批申請，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樓宇。

註⁽²⁾： 不包括479幢原先被屋宇署揀選為第二類別樓宇但並無繼續進行代辦工程的樓宇，原因是有關業主其後決定自行進行訂明工程。

	2021年		2022年		2023年		2024年		2025年		獲批津貼 ⁽⁴⁾ (千元)
	第一類別	第二類別	第一類別	第二類別	第一類別	第二類別	第一類別	第二類別	第一類別	第二類別 ⁽³⁾	
中西區	20	37	54	50	31	22	44	17	39	-	8,031
東區	12	18	30	27	24	9	24	3	23	-	5,885
九龍城	13	79	49	106	54	42	50	25	31	-	7,304
葵青	4	0	13	1	12	0	8	3	14	-	5,132
觀塘	13	6	24	2	30	2	18	7	14	-	10,540
北區	0	8	5	6	8	9	3	9	5	-	6,043
離島	0	0	0	0	20	0	1	1	0	-	0
西貢	0	0	0	0	1	0	0	0	1	-	0
深水埗	45	99	82	179	65	43	62	59	45	-	24,880
沙田	5	1	10	2	3	1	2	1	8	-	120
南區	4	4	11	3	13	2	30	1	2	-	1,085
大埔	0	4	6	11	6	8	21	7	11	-	9,352
荃灣	11	15	35	18	18	11	23	19	22	-	1,765
屯門	10	1	3	5	9	0	16	1	18	-	2,789
灣仔	10	18	35	23	18	17	30	16	39	-	8,259
黃大仙	0	8	19	11	14	9	13	15	12	-	5,120
油尖旺	41	124	124	145	100	60	78	63	73	-	25,822
元朗	13	5	20	2	9	1	6	0	13	-	5,597
總計	201	427	520	591	435	236	429	247	370	-	127,724

註⁽³⁾： 由於「排水系統維修資助」的申請已於2024年終止，故屋宇署於2025年並無挑選第二類別樓宇。

註⁽⁴⁾： 獲批資助(截至2025年年底)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指的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可提交津貼申請的階段。

- 截至2025年年底，「排水系統維修資助」接獲的第一類別樓宇申請數目⁽⁵⁾共2 970宗，其中460宗申請不獲原則上批准，佔申請總數15.5%；另有254宗(約8.5%)原先獲批申請，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⁽⁵⁾： 「排水系統維修資助」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。

3. 政府就「排水系統維修資助」的10億元撥款是按年分期向市建局發放的。截至2025-26年度，政府已發放款額共約5.63億元。2026-27年度預算發放款額為6千萬元。

隨著2019冠狀病毒病疫情完結，及考慮到大部分的申請個案同時參與「樓宇更新大行動2.0」，當中的津貼已涵蓋公用排水系統工程，政府及市建局已於2024年5月31日終止此計劃的申請。

— 完 —

管制人員的答覆

(問題編號：1461)

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：

「土地共享先導計劃」是為了增加短中期土地供應，而政府將更新並公布未來10年的「熟地」完成量預測。政府請告知本會：

1. 自計劃開始，各區涉及土地共享先導計劃的(i)項目名稱及分區；(ii)現時審批進度(如已簽署條款書、進行法定規劃程序中等)；(iii)預計可動工時間及落成時間；以及(iv)預計可分別提供的公營及私營住宅單位數目。
2. 在2026-27年度編配多少專責人手及薪酬開支，用作統籌、更新及公布未來10年的「熟地」完成量預測？在該預測模型中，政府根據現有「土地共享先導計劃」的審批進度，預計該計劃在未來10年對「熟地」供應的具體貢獻量(公頃)及佔比為何？
3. 2026-27年度，局方有否預留額外撥款或聘請外部顧問，以研究如何縮短「土地共享先導計劃」由「接獲申請」到「土地交付」的行政程序時間？如有，相關的顧問費預算為何？

提問人：郭芙蓉議員(立法會內部參考編號：13)

答覆：

1. 發展局於2020年5月推出土地共享先導計劃，原先為期3年，隨後延長1年至2024年5月。發展局轄下的土地共享辦事處(辦事處)於整個申請期間共接獲6宗申請，全數已獲支持及原則性同意。該6宗申請的詳情表列如下：

申請編號	地點	面積 (公頃) (約數)	單位數目(約)			現時進度
			公營 房屋	私營 房屋	總計	
LSPS/001	大埔露輝路及汀角路	2.60	1 300	500	1 800	- 項目倡議人已完成法定城市規劃的程序 - 項目倡議人已與地政總署開展土地契約修訂的程序
LSPS/002	元朗蠔洲路(近東成里)	4.50	1 700	1 300	3 000	- 項目倡議人已完成所有相關法定程序(包括城市規劃及道路和渠務工程刊憲) - 項目倡議人已與地政總署開展土地契約修訂的程序
LSPS/003	大埔社山林錦公路(近林村)	19.34	8 400	3 600	12 000	項目倡議人正進行詳細的技術評估
LSPS/004	大埔林村社山路以南	6.83	4 500	1 200	5 700	項目倡議人正進行詳細的技術評估
LSPS/005	元朗朗屏路永寧村	4.60	4 100	1 600	5 700	法定城市規劃的程序預計於2026年第二季完成
LSPS/006	葵涌梨木道	1.25	800	300	1 100	預計項目倡議人會於2026年第二季開展法定城市規劃的程序
總計		39.12	20 800	8 500	29 300	-

2. 在2025年9月公布的最新10年期(即2026-27至2035-36年度)「熟地」預測完成量當中，LSPS/001 (大埔露輝路及汀角路), 002 (元朗蠔洲路(近東

成里)), 003 (大埔社山林錦公路(近林村))及005 (元朗朗屏路永寧村)已納入統計在內,預計總共可產出14.3公頃的土地作發展公營房屋之用。實際產出土地的大小及年份則視乎個別申請的進展。

統籌、更新及公布未來10年的「熟地」預測完成量的工作屬發展局整體土地發展工作的一部分,當局沒有統計有關人手和開支的分項數字。

3. 辦事處會繼續為申請人提供一站式服務,協調相關決策局及部門以加快處理現時6宗申請,盡快供應土地作房屋發展。辦事處將繼續利用現有人手和資源推展有關工作,未有額外預留資源聘請外部顧問進行研究。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：1474)

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：

在二零二六年至二七年度需要特別留意的事項中提及，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，請當局告知本會：

1. 過去3個年度，發展局在該計劃下批出用地的(i)地點；(ii)受惠機構；(iii)用地的短期用途；(iv)擬提供的服務；(v)資助額；(vi)租約期滿日期及(vii)每年須向政府繳付的租金分別為何；
2. 截止目前，該計劃下可供申請的空置政府用地的數量、面積及地點分布為何，請具體列出。

提問人：郭芙蓉議員(立法會內部參考編號：30)

答覆：

1. 發展局在2019年推出資助計劃，支援非政府機構善用政府空置用地推行惠及社區的項目。獲地政總署或有關當局原則上批准短期租用空置政府用地／校舍的非政府機構可在計劃下申請資助，以支援一次過、基本和必需的復修工程。資助計劃的總承擔額為15億元。截至2026年2月28日，發展局已接獲51宗申請，並批准當中32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。過去3個財政年度(即2023-24至2025-26年度)獲批資助的申請詳情載於附件。
2. 政府的政策是善用珍貴的土地資源。一般而言，地政總署會將其管理而有待決定或落實長期用途的空置政府用地，供政府決策局／部門作臨時用途。若在政府內部未能物色到使用者，個別空置政府用地會透

過公開招標形式，作相關決策局／部門支持的特定用途。對於在上述程序中未有獲指定臨時用途的政府用地(包括空置校舍)，地政總署會於「地理資訊地圖」網站發布這些用地的詳細資料，以供非政府機構申請租用作短期的社區、團體或其他非牟利用途。

截至2026年2月28日，有424幅空置政府用地(包括48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	47 (11)
九龍城	4 (0)
葵青	8 (1)
觀塘	1 (0)
北區	54 (5)
西貢	34 (7)
沙田	17 (3)
深水埗	4 (0)
南區	19 (0)
大埔	45 (7)
荃灣	6 (0)
屯門	25 (2)
灣仔	14 (0)
油尖旺	0 (0)
元朗	137 (12)
總計	424 (48)

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及面積)，可在該署的「地理資訊地圖」網站(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
在2023-24至2025-26財政年度獲批資助的申請詳情**

	空置政府用地地點	申請機構	用地的短期用途	擬議／正在提供的服務	至今獲批的資助額上限* (百萬元)	租約期滿日期及每年須向政府繳付的租金
1	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月固定租期屆滿後可按季續租，租金為象徵式每年1元租金
2	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	第一階段#： 4.9 第二階段： 52.0 合共： 56.9	於2026年10月固定租期屆滿後可按季續租，租金為象徵式每年1元租金
3	紅磡海濱華信街	智樂兒童遊樂協會	公眾康樂及休憩空間	項目已完成並投入運作，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月固定租期屆滿後可按季續租，租金為象徵式每年1元租金
4	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	項目已完成並投入運作，為區內提供各種社會服務	第一階段#： 3.3 第二階段： 15.1 合共： 18.4	於2026年8月固定租期屆滿後可按季續租，租金為象徵式每年1元租金
5	黃大仙龍翔道	中國舞蹈藝術團	舞蹈中心	項目已完成並即將投入運作，提供表演藝術及相關訓練課程予公眾	第一階段#： 6.9 第二階段： 63.1 合共： 70.0	於2026年1月固定租期屆滿後可按季續租，租金為象徵式每年1元租金
6	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月固定租期屆滿後可按季續租，租金為象徵式每年1元租金

	空置政府用地地點	申請機構	用地的短期用途	擬議／正在提供的服務	至今獲批的資助額上限* (百萬元)	租約期滿日期及每年須向政府繳付的租金
7	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月固定租期屆滿後可按年續租，租金為象徵式每年1元租金
8	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月固定租期屆滿後可按季續租，租金為象徵式每年1元租金
9	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	第一階段#： 6.6 第二階段： 40.8 合共： 47.4	於2026年9月固定租期屆滿後可按季續租，租金為象徵式每年1元租金
10	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	第一階段#： 3.8 第二階段： 32.2 合共： 36.0	於2028年9月固定租期屆滿後可按季續租，租金為象徵式每年1元租金
11	屯門良才里	香港管綫專業學會	非牟利管綫訓練中心	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 第二階段： 24.9 合共： 28.9	於2027年10月固定租期屆滿後可按季續租，租金為象徵式每年1元租金
12	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活動	第一階段： 9.5 第二階段： 54.3 合共： 63.8	於2026年2月固定租期屆滿後可按年續租，租金為象徵式每年1元租金
13	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月固定租期屆滿後可按季續租，租金為象徵式每年1元租金

	空置政府用地地點	申請機構	用地的短期用途	擬議／正在提供的服務	至今獲批的資助額上限* (百萬元)	租約期滿日期及每年須向政府繳付的租金
14	元朗十八鄉下攸田村 (前「培德學校」)	元朗區文藝協進會	藝術教育中心	項目推展中，完成後將提供藝術教育活動	第一階段： 4.5	於2027年9月固定租期屆滿後可按季續租，租金為象徵式每年1元租金
15	尖沙咀廣東道 (前「廣東道官立小學」)	工聯會職業發展服務處有限公司	職業培訓中心	項目推展中，完成後將提供職業培訓服務	第一階段： 3.5	於2030年9月固定租期屆滿後可按季續租，租金為象徵式每年1元租金

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)。

該項目的第一階段資助申請在2023-24年前已獲批。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：1475)

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：

在二零二六年至二七年度需要特別留意的事項中提及，將全面檢視「樓宇更新大行動2.0」，並預留30億元新撥款擬推出新資助計劃，以鼓勵合資格業主妥善維修其住宅樓宇。就此，請當局告知本會：

1. 新資助計劃的30億元撥款計劃將會用於哪些方面，各項計劃的撥款佔比為何，及其申請準則，請具體列出；
2. 為確保30億元撥款用得其所、提升資金使用效益，當局將建立哪些針對該筆撥款的監管機制？
3. 「樓宇更新大行動2.0」的檢視範圍有哪些？將透過哪些渠道收集業主、業主立案法團、地區組織、相關業界等持份者的意見，及預計何時完成檢視並公布檢視報告？請具體說明。

提問人：郭芙蓉議員(立法會內部參考編號：31)

答覆：

「樓宇更新大行動 2.0」(「2.0 行動」)自 2018 年推出至今，60 億元資助金額行將用罄。社會普遍認同「2.0 行動」有助支援業主落實大型樓宇維修工程，業主繼續進行適切樓宇保養，將有效延長樓宇壽命，減輕樓宇重建壓力。政府認為值得繼續向有需要的業主提供資助，因此在《財政預算案》公布預留 30 億元。

為使將來能把這30億元公帑用得更到位、更精準資助有需要的目標樓宇，政府正全面檢視「2.0行動」的實踐經驗，分析有關數據，其中會考慮以下

環節，以便制定全新資助計劃：

- 一， 如何讓資助準則更對焦，將資源與樓宇維修需要作更精準配對(例如三無大廈、經濟能力較弱的老舊私樓業主等)；
- 二， 如何加強執行監管機制，確保獲資助住戶在加強版「招標妥」的配合下，盡早完成大廈維修工程；及
- 三， 如何推動業主持續做好恆常樓宇保養，避免累積問題及增加日後進行大維修的壓力。

我們屬意先由市區重建局(市建局)於2026年下半年推出加強版「招標妥」^註，處理好手頭上還未進入招標程序的「2.0行動」申請，待加強版「招標妥」運行一段時間後才推出新的樓宇維修資助計劃。按此部署，我們會在2027年年初完成「2.0行動」的檢視工作並制訂新資助計劃的細節，然後會在諮詢立法會發展事務委員會及向財務委員會申請撥款後，推出新資助計劃。

註： 加強版「招標妥」服務包括制定更嚴謹的顧問及承建商「預審名單」，除考慮犯罪和紀律處分紀錄及過往表現等，顧問和承建商亦須通過警方和廉政公署的背景審查，才能納入名單並參與投標。此外，市建局會把關為業主就聘用顧問和承建商進行招標和評標工作。就申領政府維修資助的大廈，工程開展後，市建局會要求顧問和承建商在重要工程節點，例如大幅修改工程範圍或增加工程費用等，向市建局報告，以便市建局向業主給予獨立意見。

－ 完 －

管制人員的答覆

(問題編號：1476)

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建局成立的強拍條例小業主支援中心，為受《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)影響的舊樓小業主提供一站式全面支援服務，就此，請當局告知本會：

1. 強拍條例小業主支援中心自運作以來，求助人數、協助的樓宇數目、涉及的強拍宗數、詳情為何，請以表列形式按服務類別、地區及樓宇類型分別列出，並說明各服務類別對應投入的人手數目；
2. 支援中心現有人手配置及財政預算是否足以應對未來的強拍申請需求？若否，當局會否有計劃增加資源投入，以應對舊區日益增多的強拍申請需求？

提問人：郭芙蓉議員(立法會內部參考編號：34)

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」的運作完全獨立於市建局，並直接向發展局轄下的「專責辦事處」負責。

由「支援中心」2024年8月投入服務至2026年2月底這段期間，土地審裁處共接獲7宗強拍申請。「支援中心」已主動向相關受影響的小業主提供支援服務，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、情緒輔導及搬遷支援等。與上述強拍個案相關的主要服務統計數字如下－

強拍個案宗數	7宗
涉及樓宇數目 [#]	14座
樓宇類型及地區 [#]	九龍城區的商住樓宇: 4座 中西區的商住樓宇: 2座 中西區的住宅樓宇: 6座及 東區的商住樓宇: 2座
受影響的小業主	合共28名受影響的小業主，「支援中心」已主動成功接觸其中17位小業主，並提供不同類型的服務
已提供的支援服務	包括「支援中心」服務簡介會，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、情緒輔導及搬遷支援等
資助項目	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

[#] 資料來自「向土地審裁處申請作出售賣令的申請通知書」

目前「支援中心」正為約70位小業主提供不同階段的個案支援服務(包括上文提及17位由「支援中心」主動接觸受影響的小業主及約20位在「支援中心」成立前已受舊有強拍申請或私人樓宇收購活動影響的小業主)，這些個案合共涉及約30幢樓宇。此外，「支援中心」自成立至今，已合計處理超過600個電郵及電話查詢。

2025-26年度，「支援中心」及受其委聘的非政府機構分別聘用2名及5名員工負責提供上述的強拍支援服務。

2. 「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」會繼續密切留意強拍個案的數目，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：1477)

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：

二零二六至二七年度需要特別留意的事項中提及，繼續監察促進活化工業大廈措施的落實情況。就此，請當局告知本會：

1. 過去3個財政年度，對促進活化工業大廈各項措施的整體落實情況為何？請按不同活化類型，分別列明全港及各區完成活化的工廈數目、涉及樓面面積，以及仍在申請及審批階段的項目數量；
2. 2025-26年度用於促進活化工業大廈措施落實的財政開支金額為何？及2026-27年度預算中為該項監察工作安排的開支金額是多少？若有調整，調整原因及依據為何？

提問人：郭芙蓉議員(立法會內部參考編號：35)

答覆：

1. 政府在2018年重啟活化工業大廈計劃(活化工廈計劃)，主要有鼓勵工業大廈(工廈)重建和整幢改裝兩方面的措施，在保障公眾安全的前提下鼓勵善用工廈空間。在重建工廈方面，目前政策容許增加最高核准非住用地積比率最多兩成，以提供誘因推動私人業主重建1987年前落成的工廈。過去3個財政年度(由2023年4月起至2026年2月底)，撇除申請人撤回的個案，城市規劃委員會共收到6宗(涉6個重建項目)為重建工廈而放寬地積比率的規劃許可申請，這些申請全部獲批准，各區申請數目及擬議重建後的樓面面積表列如下：

分區	申請數目	擬議重建後的總樓面面積 (平方米)
觀塘	2	43 813
葵青	2	31 257
東區	1	14 069
荃灣	1	8 226

在改裝整幢工廈方面，目前政策是就樓齡15年或以上和位處「商業」、「其他指定用途」註明「商貿」或「工業」等地帶的工廈免收地契豁免書費用；而如該工廈於1987年或以後落成，須撥出改裝後樓面的不少於一成以供作政府認可用途(如創新科技等)。過去3個財政年度(由2023年4月起至2026年2月底)，地政總署未有收到相關的地契豁免書申請，而同期有兩幢工廈已經完成整幢改裝工程，容許的非工業用途為商業、辦公室、零售及餐飲設施等。

2. 發展局、規劃署及地政總署處理活化工廈計劃的相關工作屬於所涉及人員整體職責的一部分，因此無法提供這單一方面工作所涉及人手的分項數字。

— 完 —

管制人員的答覆

(問題編號：3072)

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878 有需要人士維修自住物業津貼計劃)

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：

就有需要人士維修資助物業津貼計劃的落實情況及處理情況。就此，請當局告知本會：

1. 截止目前，上述計劃的已接獲申請宗數、批出宗數、平均審批時長及該計劃的累計資助發放金額為何？
2. 過去3個財政年度，此計劃的累計資助發放金額為何？請按維修項目類型分別列出。

提問人：郭芙蓉議員(立法會內部參考編號：32)

答覆：

1. 「有需要人士維修自住物業津貼計劃」(「有需要人士津貼計劃」)旨在為有需要的自住業主提供財政資助，津貼維修自住物業(包括樓宇公用地方及自住物業單位)的費用，以改善樓宇失修的情況，加強其居所的安全。該計劃由市區重建局(市建局)執行。

截至2025年年底，「有需要人士津貼計劃」接獲的申請數目、申請獲原則上批准數目、平均處理時間以及獲批津貼表列如下：

接獲 申請數目 (宗)	獲原則上批准 申請數目 ⁽¹⁾ (宗)	發出原則上批准的 平均時間	獲批津貼 ⁽²⁾ (千元)
38 806	21 802	約155天	953,894

註⁽¹⁾：部分申請「有需要人士津貼計劃」的個案超出入息及資產限額，因此不獲原則上批准。

註⁽²⁾：獲批資助(截至2025年年底)包括已發放和承諾發放的津貼金額。

2. 過去3年，「有需要人士津貼計劃」的獲批津貼金額按維修工程類別表列如下。市建局沒有備存按維修類型分類的分項數字。

年份	維修工程	獲批津貼 ⁽²⁾ (千元)
2023年	樓宇公用地方	97,422
	自住物業單位	91,105
2024年	樓宇公用地方	113,124
	自住物業單位	111,523
2025年	樓宇公用地方	112,821
	自住物業單位	121,720
總計		647,715

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：3073)

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801 資助業主參加「招標妥」計劃)

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：

預算案演辭中，提及就加強版「招標妥」及鼓勵業主善用「招標妥」的收費服務提供3億元支援。就此，請當局告知本會：

1. 資助業主參加「招標妥」計劃自實施以來，相關資金的整體使用情況為何？請按不同服務類型、累計開支金額、惠及樓宇及業主數目分別列出；
2. 2026-27年度預算中，為加強版「招標妥」服務安排的1億元新撥款，具體使用方案為何？請按細項列明各用途對應的金額及佔比；
3. 加強版「招標妥」計劃於2026年下半年推出並實施後，是否會產生持續的年度運營開支？若會，當局已規劃哪些財政安排以確保該計劃的可持續運作？

提問人：郭芙蓉議員(立法會內部參考編號：33)

答覆：

1. 市區重建局(市建局)在2016年5月推出「招標妥」計劃。政府在2017年10月投入3億元，資助業主以優惠費用參加「招標妥」計劃。

截至2025年年底，「招標妥」計劃共接獲4 400宗申請，其中4 370宗獲原則上批准，惠及5 202幢樓宇的446 430戶住戶，獲批津貼^註總額約為1.55億元。市建局沒有備存按維修類型分類的分項數字。

註：獲批資助(截至2025年年底)包括已發放和承諾發放的津貼金額。

2.至3.

自大埔火災事件後，發展局檢視了工程顧問和承建商進行樓宇檢驗及維修工程的採購安排，以期減低顧問、承建商和個別業主之間可能作出非法串連的機會並減低圍標風險。發展局聯同市建局於 2026 年下半年推行加強版「招標妥」，協助法團和業主聘請合規的顧問和承建商妥善進行大廈維修工程。

加強版「招標妥」服務包括制定更嚴謹的顧問及承建商「預審名單」，除考慮犯罪和紀律處分紀錄及過往表現等，顧問和承建商亦須通過警方和廉政公署的背景審查，才能納入名單並參與投標。此外，市建局會把關為業主就聘用顧問和承建商進行招標和評標工作。就申領政府維修資助的大廈，工程開展後，市建局會要求顧問和承建商在重要工程節點，例如大幅修改工程範圍或增加工程費用等，向市建局報告，以便市建局向業主給予獨立意見。

政府建議向市建局撥款共 3 億元，當中 1 億元是起動資金，讓市建局可積極考慮成立子公司專責提供加強版「招標妥」服務，並讓子公司有足夠起始資金推出新服務；另外 2 億元，為使用「招標妥」的業主提供費用寬減資助。由於「招標妥」為收費服務，子公司長遠而言可透過收費以達致收支平衡。

發展局正與市建局敲定加強版「招標妥」的細節，目標是 2026 年年中向立法會發展事務委員會匯報具體建議措施和執行細節，諮詢相關業界的意見，在 2026 年下半年推出加強版服務。

待加強版「招標妥」推出後，政府會適時檢視其運作情況及成效，包括「招標妥」作為收費服務如何逐漸體現用者自付的安排。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2237)

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：

綱領(2)的預算在2026-27年度將增加1.222億元(9.0%)，在2026-27年度預計將淨減少9個職位，而總編制由2025年的219個逐步降至2027年的202個。就此，請告知本會：

1. 2025-26及2026-27年度預計裁減的職位具體屬何種職級，原因為何；
2. 在2026-27年度，人手縮減預計可節省多少開支；及
3. 在經營帳目的部門開支中，臨時僱員在2026-27年度的預算較2025-26年度的預算增加1,694萬，其原因、預計的工種職位和平均薪酬為何？

提問人：林筱魯議員(立法會內部參考編號：7)

答覆：

1. 為優化公務員人力資源的運用，規劃地政科在檢視整體服務需求、資源分配和工作優次，並通過整合內部資源後，在2025-26及2026-27年度分別刪減不同職級的公務員職位，這些職位為專業職系及技術人員(包括工程師、土地測量師、城市規劃師、園境師、測量主任及技術主任)和一般職系／共通職系人員(包括政務主任、行政主任、文書主任、私人秘書及二級工人)。
2. 在2026-27年度，規劃地政科將淨減少9個職位，預計可節省的薪酬開支約為670萬元。
3. 規劃地政科在2026-27年度的臨時僱員預算較2025-26年度的修訂預算增加1,694萬元，主要由於預計增加聘請非公務員臨時僱員(包括專業、

行政、秘書及文書職位)以應付運作需要，以及增加2026-27年度畢業生專業訓練計劃的培訓學額。有關人員的月薪介乎2.5萬元至14.7萬元不等。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2238)

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：

全面檢視「樓宇更新大行動2.0」，以及因應預留的30億元新撥款，制訂新資助計劃的詳情並最早於2027年推出，以鼓勵合資格業主妥善維修其住宅樓宇。就此，請告知本會：

1. 新資助計劃的初步詳情為何；
2. 此新計劃與現有的「樓宇更新大行動2.0」等計劃的不同之處及旨在填補哪些現行計劃未能處理的缺口為何；及
3. 預留的30億元新撥款的預計分布為何？

提問人：林筱魯議員(立法會內部參考編號：8)

答覆：

「樓宇更新大行動 2.0」(「2.0 行動」)自 2018 年推出至今，60 億元資助金額行將用罄。社會普遍認同「2.0 行動」有助支援業主落實大型樓宇維修工程，業主繼續進行適切樓宇保養，將有效延長樓宇壽命，減輕樓宇重建壓力。政府認為值得繼續向有需要的業主提供資助，因此在《財政預算案》公布預留 30 億元。

為使將來能把這30億元公帑用得更到位、更精準資助有需要的目標樓宇，政府正全面檢視「2.0行動」的實踐經驗，分析有關數據，其中會考慮以下環節，以便制定全新資助計劃：

- 一， 如何讓資助準則更對焦，將資源與樓宇維修需要作更精準配對(例如三無大廈、經濟能力較弱的老舊私樓業主等)；
- 二， 如何加強執行監管機制，確保獲資助住戶在加強版「招標妥」的配合下，盡早完成大廈維修工程；及
- 三， 如何推動業主持續做好恆常樓宇保養，避免累積問題及增加日後進行大維修的壓力。

我們屬意先由市區重建局(市建局)於2026年下半年推出加強版「招標妥」^註，處理好手頭上還未進入招標程序的「2.0行動」申請，待加強版「招標妥」運行一段時間後才推出新的樓宇維修資助計劃。按此部署，我們會在2027年年初完成「2.0行動」的檢視工作並制訂新資助計劃的細節，然後會在諮詢立法會發展事務委員會及向財務委員會申請撥款後，推出新資助計劃。

註： 加強版「招標妥」服務包括制定更嚴謹的顧問及承建商「預審名單」，除考慮犯罪和紀律處分紀錄及過往表現等，顧問和承建商亦須通過警方和廉政公署的背景審查，才能納入名單並參與投標。此外，市建局會把關為業主就聘用顧問和承建商進行招標和評標工作。就申領政府維修資助的大廈，工程開展後，市建局會要求顧問和承建商在重要工程節點，例如大幅修改工程範圍或增加工程費用等，向市建局報告，以便市建局向業主給予獨立意見。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0375)

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：

《預算案》演辭提到，會全面檢視「樓宇更新大行動2.0」，以及因應預留的30億元新撥款，制訂新資助計劃的詳情並最早於2027年推出，以鼓勵合資格業主妥善維修其住宅樓宇。就此可否告知本會：

1. 政府先後推出三輪「樓宇更新大行動2.0」計劃，請按年度劃分該三輪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津貼金額總數為何；
2. 請按區議會分區劃分，過去三輪計劃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；
3. 第一至第三輪計劃的審批工作，每輪涉及的人手及營運開支為何；
4. 第三輪「樓宇更新大行動2.0」已於2023年9月30日截止申請，請問剩餘金額為何；餘款是否再滾存，以便讓新一輪申請者申請？
5. 因應《預算案》再推出30億元撥款支持「樓宇更新大行動2.0」，負責審批個案的人手編制為何；每人會處理多少宗申請個案；以及預計每宗個案的平均審批時間為何？

提問人：劉業強議員(立法會內部參考編號：28)

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⁽¹⁾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，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，抵償屋宇署向其追討的全數或部分工程費用。截至2025年年底，已獲批／揀選的合資格「2.0行動」樓宇數目共有3 863幢，包括2 099幢第一類別樓宇(涉及2 083宗申請)及1 764幢第二類別樓宇⁽²⁾。

註⁽¹⁾： 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⁽²⁾： 不包括482幢原先被屋宇署揀選為第二類別樓宇但並無繼續進行代辦工程的樓宇，原因是有關業主其後決定自行進行訂明工程。

截至2025年年底，接獲第一類別樓宇合資格的申請數目、獲批申請涉及第一類別樓宇的申請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 ⁽³⁾ (宗)	獲批申請數目 ⁽⁴⁾ (宗)	獲批津貼 ⁽⁵⁾ (千元)
2018年 ⁽⁶⁾	579	-	-
2019年	1	249	-
2020年 ⁽⁷⁾	806	227	65,240
2021年	35	290	19,450
2022年	39	472	136,100
2023年 ⁽⁸⁾	1 296	84	41,560
2024年	117	274	149,310
2025年	23	487	535,090
總計	2 896	2 083	946,750

市建局除了於2018年、2020年和2023年分別處理第一至第三輪「2.0行動」的申請外，亦於其他年份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⁽³⁾： 「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⁽⁴⁾： 不包括381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⁽⁵⁾：獲批資助(截至2025年年底)包括市建局向申請項目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(主要因第一類別樓宇(如獲市建局批准)的自住業主還未完成採購工程合約，以及第二類別樓宇的自住業主待屋宇署完成相關代辦工程後，才可向市建局提出申請)。

註⁽⁶⁾：第一輪「2.0行動」的申請期由2018年7月9日至2018年10月31日。

註⁽⁷⁾：第二輪「2.0行動」的申請期由2020年7月2日至2020年10月30日。

註⁽⁸⁾：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。

截至2025年年底，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 ⁽²⁾	獲批津貼 ⁽⁵⁾ (千元)
2018年 ⁽⁹⁾	68	-
2019年	241	-
2020年	267	11,240
2021年	282	67,630
2022年	239	39,190
2023年	214	27,470
2024年	211	31,280
2025年	242	44,140
總計	1 764	220,950

註⁽⁹⁾：屋宇署自2018年7月開始挑選「2.0行動」第二類別樓宇。

- 自2024年5月起推出「2.0行動」改善措施後，市建局嚴格執行進度指標。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。截至2025年年底，被市建局撤銷「2.0行動」獲批申請的第一、第二及第三輪樓宇數目，按地區分布表列如下：

	第一輪	第二輪	第三輪
中西區	4	9	3
東區	4	7	-
九龍城	9	12	-
葵青	-	-	-
觀塘	3	9	-
北區	-	1	-
離島	-	-	-

	第一輪	第二輪	第三輪
西貢	-	-	-
深水埗	13	8	1
沙田	-	1	-
南區	-	-	-
大埔	-	-	1
荃灣	2	7	-
屯門	-	-	-
灣仔	3	5	1
黃大仙	2	2	-
油尖旺	19	21	3
元朗	-	3	1
總計	59	85	10

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。

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。

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2025-26年度，政府已向市建局發放款額共39.3億元。2026-27年度預算發放款額為3億元。

4. 「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。

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月開始陸續分批發出原則上批准通知書。預計整個60億元「2.0行動」可資助約4 300幢大廈。

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，市建局需為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預留足夠資金給業主將來申請津貼之用。經過第三輪申請後，「2.0行動」資助金額將會用罄。

5. 「2.0行動」自2018年推出至今，60億元資助金額行將用罄。社會普遍認同「2.0行動」有助支援業主落實大型樓宇維修工程，業主繼續進行適切樓宇保養，將有效延長樓宇壽命，減輕樓宇重建壓力。政府認為值得繼續向有需要的業主提供資助，因此在《財政預算案》公布預留30億元。

為使將來能把這30億元公帑用得更到位、更精準資助有需要的目標樓宇，政府正全面檢視「2.0行動」的實踐經驗，分析有關數據，其中會考慮以下環節，以便制定全新資助計劃：

- 一， 如何讓資助準則更對焦，將資源與樓宇維修需要作更精準配對(例如三無大廈、經濟能力較弱的老舊私樓業主等)；
- 二， 如何加強執行監管機制，確保獲資助住戶在加強版「招標妥」的配合下，盡早完成大廈維修工程；及
- 三， 如何推動業主持續做好恆常樓宇保養，避免累積問題及增加日後進行大維修的壓力。

我們屬意先由市建局於 2026 年下半年推出加強版「招標妥」⁽¹⁰⁾，處理好手頭上還未進入招標程序的「2.0 行動」申請，待加強版「招標妥」運行一段時間後才推出新的樓宇維修資助計劃。按此部署，我們會在 2027 年年初完成「2.0 行動」的檢視工作並制訂新資助計劃的細節，然後會在諮詢立法會發展事務委員會及向財務委員會申請撥款後，推出新資助計劃。

註⁽¹⁰⁾：加強版「招標妥」服務包括制定更嚴謹的顧問及承建商「預審名單」，除考慮犯罪和紀律處分紀錄及過往表現等，顧問和承建商亦須通過警方和廉政公署的背景審查，才能納入名單並參與投標。此外，市建局會把關為業主就聘用顧問和承建商進行招標和評標工作。就申領政府維修資助的大廈，工程開展後，市建局會要求顧問和承建商在重要工程節點，例如大幅修改工程範圍或增加工程費用等，向市建局報告，以便市建局向業主給予獨立意見。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0377)

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》演辭提到，為配合「無處不旅遊」及推動「城鄉共融」，建議撥款2億元推出「北都城鄉共融基金」先導計劃，鼓勵非政府組織和相關團體推展鄉郊旅遊項目，為鄉村帶來經濟活力。就此可否告知本會：

1. 有關先導計劃的詳情為何；何時開始接受申請；
2. 每個獲批的項目有否資助上限；申請條件或要求為何；
3. 每個申請個案的審批時間預計為何；
4. 處理基金事宜例如接受及審批申請個案的人事編制及營運開支為何；
5. 當局如何確保資源切實「落地」，避免流於非政府組織或大專院校的理論研究；以及如何防止計劃變成單純爭取經費的「新資金池」？
6. 除了成立基金先導計劃鼓勵舉辦鄉郊旅遊項目外，當局會如何進一步完善鄉郊道路、泊車位等基建，以真正打通鄉郊旅遊的經脈？

提問人：劉業強議員(立法會內部參考編號：30)

答覆：

1.至3.及5.

北部都會區(北都)內的傳統鄉鎮，擁有豐富的歷史和人文資源。為配合「無處不旅遊」及推廣「城鄉共融」，剛公布的《2026-27年度財政預算案》建議撥款2億元推出「北都城鄉共融基金」先導計劃，鼓勵非政

府組織和相關團體推展鄉郊旅遊項目，並為鄉村帶來經濟動力。「北都城鄉共融基金」先導計劃下的項目須配合鄉郊旅遊的推廣或符合政府訂定的「城鄉共融」主題，可支援一些硬件提升，例如進行一些鄉村的改善工程，修補路面、增設路燈和指示牌等；亦不排除可以為一些營運項目提供初期的起動資金。發展局計劃在2026年年中向立法會發展事務委員會簡介在北都進一步促進「城鄉共融」的構思，包括擬議「北都城鄉共融基金」先導計劃的詳情，例如申請條件、資助範圍和上限、審批準則和機制、效益和影響評估、技術支援、資金運用和成效監督等，其後會向立法會財務委員會申請撥款成立有關基金。

4. 「北都城鄉共融基金」先導計劃的工作，主要由北部都會區統籌辦事處現有人手支援。發展局日後會檢視有關工作所需的人手安排，並按需要調撥及／或增加人手。
6. 在推展北都的新發展區時，政府會進行規劃及工程研究，並諮詢相關部門及地區人士的意見，在適當情況下會改善鄰近鄉郊地區的交通連繫。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0807)

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：

當局在二零二六至二七年度需要特別留意的事項中提到，會繼續聯同港鐵公司推展新白石角站及其周邊地區的發展，目標是於2033年或之前開通新車站。就此可否告知本會：

1. 最新的研究進展為何？包括在走線規劃、車站選址及設計、工程開支等方面的具體詳情。
2. 白石角站及其周邊地區是個綜合發展項目，整體佔地多少？估算目前居住人口，以及將來發展帶來的新增人口又有多少？
3. 事實上，政府於2021年《施政報告》宣布為興建東鐵線白石角站及附近的綜合發展進行研究，並於2022年《施政報告》進一步表示會研究以2033年或之前開通白石角站為目標。如今5年過去，當局為何仍未能公布研究結果，當中遇到甚麼困難？

提問人：劉業強議員(立法會內部參考編號：32)

答覆：

政府於2021年《施政報告》宣布為興建東鐵線白石角站及附近的綜合發展進行研究。政府亦邀請了香港鐵路有限公司(港鐵公司)進行這項研究。及後，我們在2022年《施政報告》進一步表示會研究以2033年或之前開通白石角站為目標。

從政策定位方面，項目除在東鐵線增加1個車站外，還要搬遷大學運動場設施，以騰出用地連同附近用地作住宅發展，為整個項目融資。

目前，白石角區有約24 000 名居民，而位於其吐露港沿岸的科學園的工作人口約有20 000 人。科學園是香港科技基礎設施的旗艦，我們有需要透過鐵路接駁改善白石角的對外交通基建，除惠及區內居民外，將科學園納入鐵路版圖能便利科學園的工作人口，亦有助提升科學園的吸引力。除此之外，項目的第二個目標關乎重置香港教育大學(教大)運動中心到本部校園附近；而第三個目標關乎如何善用重置教大運動中心後釋出的土地。原有運動場用地連同附近適合作住宅發展的用地，可為區內提供更多房屋和配套設施。這個發展項目涉及不少挑戰，當中包括在營運中的鐵路加建車站的技術困難；搬遷教大運動中心的工程和成本；以及因應新的發展而需要提升白石角的基建設施等。

我們理解，自以上發展公布以來，持份者包括當區居民、科學園和其創科人員等，都普遍期待白石角站能盡快動工、盡快啓用。發展項目的籌備工作已處最後階段，政府會繼續與港鐵公司緊密協商，待完成內部程序後會盡快向外公布，交代白石角發展項目的整體建議。2033 年或之前開通車站的目標仍然不變。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2220)

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：

發展局公布成立「洪水橋產業園有限公司」(「產業園公司」)，負責發展和營運位於北部都會區洪水橋約23公頃的產業園；而《預算案》亦提出注資100億元，作為政府成立的「產業園公司」起始資金。就此可否告知本會：

1. 該100億元注資主要用於哪些項目或安排？
2. 「產業園公司」的人事架構編制、職位薪酬，以及招聘程序分別為何？
3. 日後「產業園公司」的具體營運模式為何？

提問人：劉業強議員(立法會內部參考編號：31)

答覆：

政府2026年年初已成立由政府全資擁有、非法定的「洪水橋產業園有限公司」(產業園公司)，讓政府在企業導入擔當主動角色，並以更具靈活性、更好結合市場力量及運用公私營合作的模式，發展及營運洪水橋產業園約23公頃用地(產業園)，以加速北部都會區產業導入。

發展局自2026年3月諮詢立法會發展事務委員會後，會在5月向財務委員會提交撥款申請，透過資本投資基金，向產業園公司注資100億元作為起始資金，以支持產業園公司初期營運和發展需要，包括開展產業園首階段發展的工程、購買支援企業發展的增值服務所需的軟硬件設備，以及支持產業園公司首5年的營運開支(包括員工薪酬)。

產業園公司將分階段發展23公頃用地，當中8公頃是即時可用的「熟地」，餘下約15公頃約於2027年年底完成平整。為吸引企業落戶，我們預期產業

園公司開始時或須投入資金以自行興建產業設施和出租樓面予企業。產業園公司亦可視乎情況透過招標或直接批撥分租產業園部分用地，供企業自行建設和營運上蓋產業設施，也可考慮以股份制或「土地參股」等形式與企業合組公司共同開發及投資個別項目。產業園公司長遠應轉向採用更多公私營合作模式發展，逐步帶動私人資本投資，累積產業群聚效應，亦讓產業園公司長遠透過租金、服務費及其他收入可持續地應付營運開支，達至財政上自給自足，並保留盈餘支持產業園公司的持續發展。

我們的目標是公司在2026年年中正式投入運作，並已於2026年1月底透過委聘的人力顧問公司展開產業園公司行政總裁的公開招聘，有關工作正進行中。除刊登招聘廣告和接收求職者直接遞交申請，人力顧問公司亦有主動接觸潛在的合適人選，務求物色最合適的有能之士出任行政總裁一職。至於產業園公司的其他主要人員(如負責產業園公司各個主要範疇的主管人員)，我們會留待產業園公司董事局和行政總裁上任後訂定公司的內部企業管理架構和招聘所需人員。

產業園公司在年中投入運作後須向政府提交產業園的發展計劃(包括績效指標)，以確保產業園公司按政府的產業政策用好土地資源和政府注資，招商引資，為洪水橋導入產業。為確保透明度，產業園公司須向立法會提交年度報告，交代其營運及財政狀況。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：3228)

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：

當局在二零二六至二七年度需要特別留意的事項中提到，會繼續監察促進活化工廈大廈措施的落實情況，並參考規劃署進行的現有工廈使用狀況研究，就活化工廈計劃的未來路向提出建議。事實上，政府於2018年重啟活化工廈計劃，之後再於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。就此可否告知本會：

1. 自2018年起至今，當局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. 在接獲的申請當中，與文化藝術界及創意產業相關用途的申請，佔整體申請數目的百分比為何？被拒申請的百分比又為何？請歸納被拒絕的原因。
3. 當局有否收集不同工廈的意見，以便進行整體性檢討，例如有否研判單位可作非工業用途的範圍能夠進一步拓展，以滿足社會各界不同需求？
4. 處理活化工廈的人事編制及營運開支為何？

提問人：劉業強議員(立法會內部參考編號：39)

答覆：

1.及2.

政府在2018年重啟活化工廈大廈計劃(活化工廈計劃)，主要有鼓勵工業大廈(工廈)重建和整幢改裝兩方面的措施。在重建工廈方面，目前政策容許增加最高核准非住用地積比率最多兩成，以提供誘因推動私人業主重建1987年前落成的工廈。截至2026年2月底，獲城市規劃委員會(城

規會)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影響，以及申請人就重建計劃獲批增加兩成地積比率後，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兩成上限)。就這3宗被拒絕申請的重建項目，有關業主已因應城規會的關注修訂原先建議並重新提交規劃申請，最終獲城規會批准，並已反映在上述71宗獲批准的數字內。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的分項數字。

在改裝整幢工廈方面，目前政策是就樓齡15年或以上和位處「商業」、「其他指定用途」註明「商貿」或「工業」等地帶的工廈免收地契豁免書費用；而如該工廈於1987年或以後落成，須撥出改裝後樓面的不少於一成以供作政府認可用途，包括文化藝術或創新科技等。截至2026年2月底，撇除申請人撤回的個案，地政總署共接獲7宗就改裝整幢工廈而提出的相關申請，而其中5宗已獲批。

除了上述兩項措施，我們亦針對業權分散而未有計劃重建或改裝的工廈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。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，現有政策容許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，把單位用作藝術工作室、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。考慮到業權分散而未有重建或整幢改裝的工廈內其他單位仍可用作工業用途，故此基於公眾安全考慮，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等會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上述指定非工業用途的統計數字。

3. 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。此外，發展局正與規劃署和地政總署展開新一輪現有工廈使用狀況研究，將一併檢視市場和業界反映的意見並於2026年內提出建議，包括活化工廈計劃未來路向，探討在無損公共安全得到保障的前提下進一步善用工廈空間。
4. 發展局、規劃署及地政總署處理活化工廈計劃的相關工作屬於所涉及人員整體職責的一部分，因此無法提供這單一方面工作所涉人手的分項數字。

管制人員的答覆

(問題編號：1124)

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214段指出，政府將於短期內就加快北都發展專屬法例(專屬法例)的建議諮詢公眾，目標在年中提交條例草案。就此，可否告知本會：

1. 訂立專屬法例涉及的人手編制及開支預算(按部門以表列出)；
2. 在制訂專屬法例時，當局將如何平衡加快發展與環境保育需要；及
3. 預算案演辭第214段亦提及，北都專案監督辦公室將加強協調，並訂明審批期限，加速推進北都大型私人項目的發展；相關行政措施將如何與專屬法例相輔相成，提速北都發展？

提問人：樓家強議員(立法會內部參考編號：10)

答覆：

1. 北都專屬法例橫跨多個政策範疇，由發展局轄下的北部都會區統籌辦事處(北都辦)負責統籌相關籌備工作，並諮詢不同政策局及部門。有關籌備工作主要由北都辦現有人手負責，作為其整體工作的一部分，因此未能就這方面工作所涉的人手編制及開支預算提供分項數字。
2. 政府建議為加快北都發展訂立專屬法例，目標是進一步為北都規劃和地政程序拆牆鬆綁、加快工程建設及助力產業營運。北都專屬法例將由主體法例設定主線框架，列出指明範疇並授權行政長官會同行政會議可按需要就指明範疇進一步訂立附屬法例，以落實相關措施的細節。具體而言，我們建議可為6個政策範疇訂立附屬法例，包括簡化城市規劃程序、加快支付被收回土地的補償、便利採用創新的建築技術安排、簡化申請建築噪音許可證的程序及要求、便利及管理跨境要素流動，

以及就指定地區成立法定公司。當中，我們會充分考慮環境保育方面的關注，例如就簡化改變土地用途或發展參數／要求的城市規劃程序，有關建議只適用於非保育地帶；就有關建築噪音許可證的建議，只是簡化相關申請程序及要求，仍會維持現行保障市民的噪音管制標準。

3. 北都專屬法例聚焦處理須透過立法程序處理的事項，包括放寬一些現行法例法規的限制，並與行政措施相輔相成。行政措施方面，由財政司副司長擔任組長的「規劃及發展工作組」下已成立「北都專案監督辦公室」（「北都專案辦」），由發展局常任秘書長（規劃及地政）主持，並為涵蓋規劃、地政和建築的關鍵審批流程設定審批時限和高層介入機制，以加強位於北都內大型私人發展項目的監察及加快審批速度。「北都專案辦」定期召開會議，就根據新機制由部門呈報或由發展商提出尋求協助的個案進行討論及提供高層協調。發展局已於2026年1月中，就新措施的實施詳情向各決策局和部門發出總務通告第1/2026號，並上載至發展局網站讓業界和公眾參閱(https://www.devb.gov.hk/tc/publications_and_press_releases/general_circulars/index.html)。

- 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： (700) 一般非經常開支
(項目801 資助業主參加「招標妥」計劃)
(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：

預算案演辭第234段指出，政府將向市建局撥款3億元，推出加強版「招標妥」，並提供資助，鼓勵業主善用「招標妥」的收費服務。就此，可否告知本會：

1. 3億元撥款的擬議用途及分配比例；
2. 為鼓勵業主善用「招標妥」的收費服務，當局擬提供的資助形式、資助金額及申請程序；
3. 當局將如何評估加強版「招標妥」在減低樓宇維修工程圍標風險方面的成效；
4. 預算案演辭第235段指出，政府會預留30億元予「樓宇更新大行動2.0」及10億元予「優化升降機資助計劃」；上述計劃與「招標妥」服務可如何配合，以全面支援業主進行樓宇維修保養；及
5. 市建局有何措施進一步加強宣傳及推廣，讓更多業主認識及使用「招標妥」服務？

提問人：樓家強議員(立法會內部參考編號：9)

答覆：

1.至3.

自大埔火災事件後，發展局檢視了工程顧問和承建商進行樓宇檢驗及維修工程的採購安排，以期減低顧問、承建商和個別業主之間可能作出非法串連的機會並減低圍標風險。發展局聯同市區重建局(市建局)於2026年下半年推行加強版「招標妥」，協助法團和業主聘請合規的顧問和承建商妥善進行大廈維修工程。

加強版「招標妥」服務包括制定更嚴謹的顧問及承建商「預審名單」，除考慮犯罪和紀律處分紀錄及過往表現等，顧問和承建商亦須通過警方和廉政公署的背景審查，才能納入名單並參與投標。此外，市建局會把關為業主就聘用顧問和承建商進行招標和評標工作。就申領政府維修資助的大廈，工程開展後，市建局會要求顧問和承建商在重要工程節點，例如大幅修改工程範圍或增加工程費用等，向市建局報告，以便市建局向業主給予獨立意見。

政府建議向市建局撥款共3億元，當中1億元是起動資金，讓市建局可積極考慮成立子公司專責提供加強版「招標妥」服務，並讓子公司有足夠起始資金推出新服務；另外2億元，為使用「招標妥」的業主提供費用寬減資助。由於「招標妥」為收費服務，子公司長遠而言可透過收費以達致收支平衡。

發展局正與市建局敲定加強版「招標妥」的細節，目標是2026年年中向立法會發展事務委員會匯報具體建議措施和執行細節，諮詢相關業界的意見，在2026年下半年推出加強版服務。

4. 「樓宇更新大行動2.0」(「2.0行動」)自2018年推出至今，60億元資助金額行將用罄。社會普遍認同「2.0行動」有助支援業主落實大型樓宇維修工程，業主繼續進行適切樓宇保養，將有效延長樓宇壽命，減輕樓宇重建壓力。政府認為值得繼續向有需要的業主提供資助，因此在《財政預算案》公布預留30億元。此外，政府亦撥款10億元延續「優化升降機資助計劃」，為業主提供資助。

為使將來能把這30億元公帑用得更到位、更精準資助有需要的目標樓宇，政府正全面檢視「2.0行動」的實踐經驗，分析有關數據，其中會考慮以下環節，以便制定全新資助計劃：

- 一， 如何讓資助準則更對焦，將資源與樓宇維修需要作更精準配對(例如三無大廈、經濟能力較弱的老舊私樓業主等)；
- 二， 如何加強執行監管機制，確保獲資助住戶在加強版「招標妥」的配合下，盡早完成大廈維修工程；及
- 三， 如何推動業主持續做好恆常樓宇保養，避免累積問題及增加日後進行大維修的壓力。

我們屬意先由市建局於 2026 年下半年推出加強版「招標妥」^註，處理好手頭上還未進入招標程序的「2.0 行動」申請，待加強版「招標妥」運行一段時間後才推出新的樓宇維修資助計劃。按此部署，我們會在 2027 年年初完成「2.0 行動」的檢視工作並制訂新資助計劃的細節，然後會在諮詢立法會發展事務委員會及向財務委員會申請撥款後，推出新資助計劃。

註： 加強版「招標妥」服務包括制定更嚴謹的顧問及承建商「預審名單」，除考慮犯罪和紀律處分紀錄及過往表現等，顧問和承建商亦須通過警方和廉政公署的背景審查，才能納入名單並參與投標。此外，市建局會把關為業主就聘用顧問和承建商進行招標和評標工作。就申領政府維修資助的大廈，工程開展後，市建局會要求顧問和承建商在重要工程節點，例如大幅修改工程範圍或增加工程費用等，向市建局報告，以便市建局向業主給予獨立意見。

5. 在 2026 年下半年推出加強版「招標妥」服務前，發展局與市建局會透過市建局的一站式網上樓宇復修平台、傳統媒體、網上宣傳、對業主組織、物業管理公司、維修業界的外展工作等不同渠道，推廣「招標妥」計劃。

— 完 —

管制人員的答覆

(問題編號：0601)

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：

財政預算案演辭第28段提及，正提速推進北都發展，包括採用「片區」模式批地和加快引入企業及產業。請政府告知本會，當局曾提及會參考內地「1.5級開發」概念，以試點形式推行「分階段開發」模式，請問目前北都邀請市場提交意見的情況為何？

提問人：劉文君議員(立法會內部參考編號：4)

答覆：

行政長官在《2025年施政報告》提出試行「分階段開發」模式，參考內地「1.5級開發」概念，容許在新發展區指定地塊先建設臨時低密度的設施，例如零售、娛樂或會議展覽等設施，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。我們計劃在2026年內先就試點邀請市場提交意向書，以收集意見再落實有關工作。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0715)

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：

就財政預算案演辭190段提及，政府將撥款2億元推出「北都城鄉共融基金」先導計劃，鼓勵非政府組織及相關團體推展鄉郊旅遊項目。就此，請政府告知本會：

1. 該基金的申請框架及具體指引何時公布？當局預計何時完成立法會程序並正式開放申請？
2. 是否已有申請的具體流程？如有，申請人需要提交哪些文件(如項目計劃書、財政預算、效益評估等)？審批過程中會否安排面見或實地考察？預計整個審批流程需時多久？
3. 該基金由哪個政府部門負責統籌及審批？
4. 基金審批申請時會考慮哪些具體的限制條件？例如：會否就項目的規模(如佔地面積、投資金額)設有上限或下限。會否就項目選址設有具體規定。會否就項目的營運模式(如商業化程度、訪客容量)設有限制，以避免對鄉村環境及居民生活造成過度影響，等等。

提問人：劉文君議員(立法會內部參考編號：22)

答覆：

北部都會區(北都)內的傳統鄉鎮，擁有豐富的歷史和人文資源。為配合「無處不旅遊」及推廣「城鄉共融」，剛公布的《2026-27年度財政預算案》建議撥款2億元推出「北都城鄉共融基金」先導計劃，鼓勵非政府組織和相關團體推展鄉郊旅遊項目，並為鄉村帶來經濟動力。「北都城鄉共融基金」先導計劃下的項目須配合鄉郊旅遊的推廣或符合政府訂定的「城鄉共融」

主題，可支援一些硬件提升，例如進行一些鄉村的改善工程，修補路面、增設路燈和指示牌等；亦不排除可以為一些營運項目提供初期的起動資金。發展局計劃在2026年年中向立法會發展事務委員會簡介在北都進一步促進「城鄉共融」的構思，包括擬議「北都城鄉共融基金」先導計劃的詳情，例如申請條件、資助範圍和上限、審批準則和機制、效益和影響評估、技術支援、資金運用和成效監督等，其後會向立法會財務委員會申請撥款成立有關基金。

「北都城鄉共融基金」先導計劃的工作會由北部都會區統籌辦事處支援。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0718)

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：

在二零二六至二七年度需要特別留意的事項中提及，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。一個城市的形象很多時候依靠建築藝術文化展示出來。北部都會區多數為低密度發展區，適合展示藝術文化裝置，就此請政府告知本會：

局方會否考慮借鑑外國成功經驗，在北都新發展項目中撥出小百分比的資金投放在「建築藝術文化」元素中，讓更多年輕人或設計師能夠發揮創意，推動建築藝術文化？如會，請列出：(a)是否已訂立比例；(b)涉及項目數目；(c)預算金額為何？如否，原因為何？

提問人：劉文君議員(立法會內部參考編號：26)

答覆：

政府一直致力於推動文化藝術及創意產業的發展，並已在《北部都會區行動綱領》中提出相關的策略方向。北部都會區(北都)區內蘊藏豐富的歷史及人文資源，而且國家《十五五規劃綱要》明確支持香港發展成為中外文化藝術交流中心，北都的新發展項目為這一目標提供了重要機遇。北都內的新土地、新社區，以及其與內地的緊密聯繫，能夠有效支援文化設施的發展，並充分利用傳統鄉鎮的歷史人文資源及「城鄉共融」的環境，以進一步提升香港在文化藝術方面的實力。

我們同意可讓年輕人或設計師更多參與北都發展。為此，土木工程拓展署(土拓署)將聘請建築設計公司參與設計粉嶺北具蓄洪功能的區域公園及休憩用地等，正敲定相關計劃的細節。此外，土拓署在推動項目的過程中，亦會尋找合適的項目進行設計比賽，吸引年青人參與及發揮創意。例如，土拓署最近在龍躍頭迴旋處的行人天橋，舉辦「光映橋藝 — 粉嶺北新發

展區S960行人天橋視覺設計比賽」，讓年輕設計師有更多機會發揮創意，推動建築藝術文化。正在古洞北興建的北都展館亦會舉辦設計比賽，邀請年輕設計師等為館內以北都為題的藝術裝置，提交設計建議書。

另外，位於洪水橋／厦村新發展區鄰近的「天水圍河畔小型社區美化及改善工程」，以及河套區發展項目中的「惇裕渡頭(近下灣村東路)小型改善工程」，亦屬具文化及社區特色的改善工程。前者主要於天水圍河畔進行藝術彩繪及設施美化；後者則為惇裕渡頭加設休憩設施，以提升遊人體驗，同時保留並推廣其歷史特色。以上兩項美化及改善現有設施的工程項目現正進行中，預計2026年第二季完成。兩項工程項目的預計開支如下：

美化及改善現有設施的工程項目	預計開支
天水圍河畔小型社區美化及改善工程	約250萬元
河套區惇裕渡頭(近下灣村東路)小型改善工程	約280萬元

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0721)

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：

在二零二六至二七年度需要特別留意的事項中提及，將繼續持之以恆造地，有序地推進各個造地項目，確保有充足的土地可適時供應，以支持香港的長遠經濟發展和民生需要，並在長遠建立健康的土地儲備，就此，請政府告知本會：

1. 目前北部都會區目前造地進度為何？
2. 當局計劃將於10年達至1 800公頃「熟地」的目標，就此，未來北都造地的短中長期計劃為何，具體每階段「熟地」的目標為何？

提問人：劉文君議員(立法會內部參考編號：29)

答覆：

北部都會區(北都)涵蓋 9 個處於不同發展階段的新發展區，預計可提供 3 000 多公頃新發展土地。當中，4 個新發展區(即古洞北／粉嶺北、洪水橋／廈村、元朗南，以及新田科技城和河套)涉及超過 800 公頃土地的建造工程已全速開動。目前，政府已在這 4 個新發展區內累計收回逾 520 公頃私人土地，以及完成平整約 120 公頃土地。在 2026-27 年度，我們會向立法會申請撥款，啟動第 5 個新發展區—牛潭尾新發展區，以及新田科技城第一期第二階段發展的土地平整及基礎設施工程。

在未來 5 年(2026-27 至 2030-31 年度)，我們預計北都可產出約 900 公頃「熟地」，當中包括約 300 公頃產業用地，佔北都總產業用地之中約四成。另外，會有約 7 萬多個房屋單位落成入伙，以及提供約 100 萬平方米經濟樓面面積。在第 2 個 5 年(2031-32 至 2035-36 年度)，預計北都可另外再產

出約 900 公頃發展土地，落成約 17 萬個房屋單位及有逾 900 萬平方米經濟樓面面積供應市場。

－ 完 －

管制人員的答覆

(問題編號：0751)

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190段提及，建議撥款2億元推出「北都城鄉共融基金」先導計劃，鼓勵非政府組織及相關團體推展鄉郊旅遊項目。請政府告知本會：

1. 政府在推進「城鄉共融」的過程中，會否加大鄉事組織的參與角色？例如：會否委託鄉事委員會收集村民和持份者對鄉郊旅遊項目的意見，以確保規劃符合地區實際需要？會否在基金的項目評審機制中，納入鄉事組織代表，讓在地經驗得以體現？等等。
2. 有意見認為鄉郊居民應優先獲聘於基金資助項目所創設的就業職位，當局會否在基金的審批準則中加入相關要求，讓鄉郊居民共享發展成果？

提問人：劉文君議員(立法會內部參考編號：34)

答覆：

北部都會區(北都)內的傳統鄉鎮，擁有豐富的歷史和人文資源。為配合「無處不旅遊」及推廣「城鄉共融」，剛公布的《2026-27年度財政預算案》建議撥款2億元推出「北都城鄉共融基金」先導計劃，鼓勵非政府組織和相關團體推展鄉郊旅遊項目，並為鄉村帶來經濟動力。「北都城鄉共融基金」先導計劃下的項目須配合鄉郊旅遊的推廣或符合政府訂定的「城鄉共融」主題，可支援一些硬件提升，例如進行一些鄉村的改善工程，修補路面、增設路燈和指示牌等；亦不排除可以為一些營運項目提供初期的起動資金。發展局計劃在2026年年中向立法會發展事務委員會簡介在北都進一步促進「城鄉共融」的構思，包括擬議「北都城鄉共融基金」先導計劃的詳情，例如申請條件、資助範圍和上限、審批準則和機制、效益和影響評估、技

術支援、資金運用和成效監督等，其後會向立法會財務委員會申請撥款成立有關基金。

就在北都進一步促進「城鄉共融」的構思，政府早前已委聘顧問進行研究，過程中有邀請村民、鄉事委員會、原居民學者等，表達其對「城鄉共融」的看法和意見。發展局在制定「北都城鄉共融基金」先導計劃的申請細則時，亦會考慮如何確保申請項目吸納了相關村民和鄉事委員會的意見，以及項目能真正為鄉村帶來經濟效益，讓村民共享發展成果。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0752)

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190段提及推動「城鄉共融」，據悉，政府早於2024年已就北部都會區如何推動「城鄉共融」展開顧問研究，並會就落實「城鄉共融」制訂指引。就此，政府可否告知本會：

1. 上述「城鄉共融」顧問研究的進度為何？相關研究的委託機制、承辦機構及開支為何？研究涉及的詳細內容為何？何時會公布？
2. 當局未來會否為活化特色鄉村建築、設立鄉村文化徑、改善鄉村污水系統等在基金內設定專門的項目類別，以提供技術支援或規劃框架？

提問人：劉文君議員(立法會內部參考編號：35)

答覆：

北部都會區(北都)內的傳統鄉鎮，擁有豐富的歷史和人文資源。為配合「無處不旅遊」及推廣「城鄉共融」，剛公布的《2026-27年度財政預算案》建議撥款2億元推出「北都城鄉共融基金」先導計劃，鼓勵非政府組織和相關團體推展鄉郊旅遊項目，並為鄉村帶來經濟動力。「北都城鄉共融基金」先導計劃下的項目須配合鄉郊旅遊的推廣或符合政府訂定的「城鄉共融」主題，可支援一些硬件提升，例如進行一些鄉村的改善工程，修補路面、增設路燈和指示牌等；亦不排除可以為一些營運項目提供初期的起動資金。發展局計劃在2026年年中向立法會發展事務委員會簡介在北都進一步促進「城鄉共融」的構思，包括擬議「北都城鄉共融基金」先導計劃的詳情，例如申請條件、資助範圍和上限、審批準則和機制、效益和影響評估、技術支援、資金運用和成效監督等，其後會向立法會財務委員會申請撥款成立有關基金。

就在北都進一步促進「城鄉共融」的構思，政府早前已委聘奧雅納－賓尼斯顧問聯營公司進行研究，研究費用為約300萬元，過程中有邀請村民、地區人士及持份者，包括鄉事委員會、原居民學者、非政府組織、專業學會等，表達其對「城鄉共融」的看法和意見。在2026年年中徵詢立法會發展事務委員會的意見後，發展局計劃於下半年公布北都推動「城鄉共融」的指引。該指引將會建議多項促進「城鄉共融」的措施，包括活化特色鄉村建築、設立鄉村文化徑、放寬新界豁免管制屋宇(即俗稱「村屋」)的用途容許全棟改裝成餐廳或旅館、推動鄉村基礎建設例如改善鄉村污水收集系統、預留空間作休憩用地及傳統節慶活動用途，以及成立「北都城鄉共融基金」先導計劃。

－ 完 －

管制人員的答覆

(問題編號：0753)

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：

二零二六至二七年度需要特別留意的事項中提及，繼續促進北部都會區內的「城鄉共融」，政府在北部都會區發展策略中亦力求營造「城市與鄉郊結合、發展與保育並存」的獨特都會景觀。就此，當局可否告知本會：

1. 在北部都會區的規劃過程中，當局如何具體落實「保留傳統鄉村布局和面貌」的目標？例如，會否預留資金在個別新發展區(如新田科技城、洪水橋)率先試行保育北都文化傳承的計劃？
2. 政府如何定義「城鄉共融」的具體目標及績效指標？例如，會否就鄉村居民的生活質素改善、傳統文化的傳承成效、鄉郊經濟活力提升等設立可量化的評估標準？

提問人：劉文君議員(立法會內部參考編號：36)

答覆：

北部都會區(北都)內的傳統鄉鎮，擁有豐富的歷史和人文資源。一直以來，政府在北都新發展區的規劃和設計中，都會顧及「城鄉共融」。例如，政府在規劃新發展區時，會全面保留傳統原居民鄉村。為使鄉村能與發展融合，會調低鄉村周邊的建築物高度，保持鄉村開揚的景觀，並且保留一些有生態價值的風水林；亦會預留通風廊，讓盛行風能滲入鄉村。此外，我們會盡量尊重並保留傳統鄉村內或附近的其他一些具傳統鄉村文化價值的自然資源，例如自然溪流和樹木。我們亦會因地制宜，將這些自然／文化資源與規劃中的休憩用地和景觀廊融合，創造綠色走廊，作為藍綠資源及公共空間的一部分，連繫傳統鄉村與未來新發展區的社區。政府亦會積極探討把歷史建築融入北都新發展區的規劃中。在保留它們的同時，我們會在附近設立緩衝區和休憩用地等，亦會提供足夠的行人及視覺連接。這些

休憩用地可打造成廣場，成為傳統節慶的活動空間，例如舞龍舞獅、盂蘭勝會、盆菜宴等，為非遺文化傳承提供更好的環境和場景。政府也正探討把傳統鄉鎮的歷史建築串連起來，設立文化徑。我們也可通過進一步完善傳統鄉鎮和新發展區之間的行人和單車網絡，提升城鄉互動。

為了在北都進一步促進「城鄉共融」，政府早前已委聘顧問進行研究。當中，為配合「無處不旅遊」及推廣「城鄉共融」，剛公布的《2026-27年度財政預算案》建議撥款2億元推出「北都城鄉共融基金」先導計劃，鼓勵非政府組織和相關團體推展鄉郊旅遊項目，並為鄉村帶來經濟動力。「北都城鄉共融基金」先導計劃下的項目須配合鄉郊旅遊的推廣或符合政府訂定的「城鄉共融」主題，可支援一些硬件提升，例如進行一些鄉村的改善工程，修補路面、增設路燈和指示牌等；亦不排除可以為一些營運項目提供初期的起動資金。發展局計劃在2026年年中向立法會發展事務委員會簡介在北都進一步促進「城鄉共融」的構思，包括擬議「北都城鄉共融基金」先導計劃的詳情，例如申請條件、資助範圍和上限、審批準則和機制、效益和影響評估、技術支援、資金運用和成效監督等，其後會向立法會財務委員會申請撥款成立有關基金。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2372)

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：

財政預算案演辭第235條提及，將為「樓宇更新大行動2.0」，多預留30億元，就此，請政府告知本會：

1. 「樓宇更新大行動2.0」過去3年的具體成效為何？當局可否按年度列出獲批申請的樓宇數目、受惠住戶數量、已發放資助金額，以及完成維修工程的樓宇數目？
2. 考慮到過往「樓宇更新大行動」曾被質疑存在圍標及工程造價高企等問題，政府是次預留30億元制訂全新資助計劃，將如何優化審批及監管機制？

提問人：劉文君議員(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⁽¹⁾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，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，抵償屋宇署向其追討的全數或部分工程費用。

註⁽¹⁾： 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。

截至2025年年底，已獲批／揀選的合資格「2.0行動」樓宇數目共有3 863幢，包括2 099幢第一類別樓宇及1 764幢第二類別樓宇⁽²⁾。「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：

註⁽²⁾： 不包括482幢原先被屋宇署揀選為第二類別樓宇但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。

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	124 (6%)	278 (16%)	402 (10%)
b) 已完成訂明檢驗但尚未展開訂明修葺工程	1 046 (50%)	103 (6%)	1 149 (30%)
c) 已展開訂明修葺工程但尚未完成	409 (19%)	491 (28%)	900 (23%)
d) 已完成訂明修葺工程	277 (13%)	892 (50%)	1 169 (30%)

過去3年，獲批申請涉及的第一類別樓宇數目⁽³⁾(包括涉及住宅單位數目)、屋宇署挑選的第二類別樓宇數目(包括涉及住宅單位數目)、已完成修葺工程的樓宇數目以及獲批津貼金額按年表列如下：

註⁽³⁾： 「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，獲批的樓宇數目未必對應當中涉及的申請數目。

	2023年 ⁽⁴⁾	2024年	2025年
第一類別樓宇			
獲批申請樓宇數目 ⁽⁵⁾	79 (涉及4 525個住宅單位)	481 (涉及55 359個住宅單位)	517 (涉及58 701個住宅單位)
已完成訂明修葺工程的樓宇數目 ⁽⁶⁾	30	67	68
獲批津貼 ⁽⁷⁾ (千元)	41,560	149,310	535,090

	2023年 ⁽⁴⁾	2024年	2025年
第二類別樓宇			
獲屋宇署挑選的樓宇數目⁽⁸⁾	214 (涉及4 844個住宅單位)	211 (涉及5 380個住宅單位)	242 (涉及5 486個住宅單位)
已完成訂明修葺工程的樓宇數目⁽⁹⁾	242 ⁽¹⁰⁾	201	200
獲批津貼⁽⁷⁾ (千元)	27,470	31,280	44,140

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月開始陸續分批發出原則上批准通知書。

市建局除了於2023年處理第三輪「2.0行動」的申請外，亦於其他年份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⁽⁴⁾： 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⁽⁵⁾： 不包括226幢於2023至2025年獲批的第一類別樓宇，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樓宇。

註⁽⁶⁾： 由於進行和完成「2.0行動」涵蓋的檢驗和修葺工程需要一定時間，因此已完成修葺工程的第一類別樓宇數目未必對應該年獲批的樓宇數目。

註⁽⁷⁾： 獲批資助(截至2025年年底)包括市建局向申請項目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(主要因第一類別樓宇(如獲市建局批准)的自住業主還未完成採購工程合約，以及第二類別樓宇的自住業主要待屋宇署完成相關代辦工程後，才可向市建局提出申請)。

註⁽⁸⁾： 不包括268幢於2023至2025年被屋宇署揀選為第二類別樓宇但並無繼續進行代辦工程的樓宇，原因是有關業主其後決定自行進行訂明工程。

註⁽⁹⁾： 由於進行和完成「2.0行動」涵蓋的檢驗和修葺工程需要一定時間，因此已完成修葺工程的第二類別樓宇數目未必對應該年獲屋宇署挑選的樓宇數目。

註⁽¹⁰⁾： 自2023年，屋宇署就每年完成訂明修葺工程的第二類別樓宇數目訂立內部指標為200。早年礙於疫情而延誤的工程於2022年相繼復常，以至2023年已完成修葺工程的數目比內部指標為高。

2. 「2.0行動」自2018年推出至今，60億元資助金額行將用罄。社會普遍認同「2.0行動」有助支援業主落實大型樓宇維修工程，業主繼續進行適切樓宇保養，將有效延長樓宇壽命，減輕樓宇重建壓力。政府認為值得繼續向有需要的業主提供資助，因此在《財政預算案》公布預留30億元。

為使將來能把這30億元公帑用得更到位、更精準資助有需要的目標樓宇，政府正全面檢視「2.0行動」的實踐經驗，分析有關數據，其中會考慮以下環節，以便制定全新資助計劃：

- 一， 如何讓資助準則更對焦，將資源與樓宇維修需要作更精準配對(例如三無大廈、經濟能力較弱的老舊私樓業主等)；
- 二， 如何加強執行監管機制，確保獲資助住戶在加強版「招標妥」的配合下，盡早完成大廈維修工程；及
- 三， 如何推動業主持續做好恆常樓宇保養，避免累積問題及增加日後進行大維修的壓力。

我們屬意先由市建局於 2026 年下半年推出加強版「招標妥」⁽¹¹⁾，處理好手頭上還未進入招標程序的「2.0 行動」申請，待加強版「招標妥」運行一段時間後才推出新的樓宇維修資助計劃。按此部署，我們會在 2027 年年初完成「2.0 行動」的檢視工作並制訂新資助計劃的細節，然後會在諮詢立法會發展事務委員會及向財務委員會申請撥款後，推出新資助計劃。

註⁽¹¹⁾：加強版「招標妥」服務包括制定更嚴謹的顧問及承建商「預審名單」，除考慮犯罪和紀律處分紀錄及過往表現等，顧問和承建商亦須通過警方和廉政公署的背景審查，才能納入名單並參與投標。此外，市建局會把關為業主就聘用顧問和承建商進行招標和評標工作。就申領政府維修資助的大廈，工程開展後，市建局會要求顧問和承建商在重要工程節點，例如大幅修改工程範圍或增加工程費用等，向市建局報告，以便市建局向業主給予獨立意見。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：3106)

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：

財政預算案演辭268條提及，因應政府會加快推進北都建設和其他與經濟民生相關的工務工程，政府計劃把兩個債券計劃的合共借款上限，由去年公布的7,000億元提升至9,000億元。就此，政府可否告知本會：

1. 當局有否就北都整體發展進行詳細的財務回報評估？如有，請提供以下預測數據：

預計可創造就業職位數目及時間分布；

預計對本地生產總值(GDP)的貢獻率及貢獻年份；

預計帶動的私人投資額及政府稅收增長幅度。

如否，原因為何？

2. 據悉，北都發展是未來二三十年的長線投資。當局有否就整個投資周期(如20至30年)的內部回報率(IRR)進行估算？如有，相關數字為何；如否，原因為何？

提問人：劉文君議員(立法會內部參考編號：25)

答覆：

北部都會區(北都)涵蓋9個處於不同發展階段的新發展區，當中4個(即古洞北／粉嶺北、洪水橋／廈村、元朗南，以及新田科技城和河套)正在建設中，另外5個(即牛潭尾、流浮山、新界北新市鎮、馬草壟和凹頭)則處於不同的規劃階段。北都全面發展後，預計可提供約65萬個工作機會。

北都發展將橫跨10至20年，並以產業主導，我們會針對性地為個別產業園區進行經濟效益評估。根據初步估算，河套香港園區兩期發展全面運作後，每年可望帶來約900億元的經濟貢獻；而新田科技城在完全運作階段亦預計每年將帶來約2,500億元或以上的經濟貢獻。另外，政府已在2026年1月成立由政府全資擁有的洪水橋產業園有限公司，負責發展和營運洪水橋23公頃產業用地，全面投入運作後，預計對香港經濟的貢獻每年可達到約110億元。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：3212)

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：

二零二六至二七年度需要特別留意的事項中提及，將繼續促進北部都會區內的「城鄉共融」，有意見建議放寬鄉郊地區的「民宿政策」，以配合文化旅遊發展。就此，政府可否告知本會：

1. 當局在推動「城鄉共融」的過程中，會否同步檢討相關法規(如《建築物條例》、《旅館業條例》)，優先選定「鄉郊民宿」的試點範圍，並設立專責小組協助申請人處理牌照及場地申請事宜？
2. 政府會否牽頭，給予政策支持，探索多方協作的鄉村旅遊及民宿發展模式。研究由政府、專業機構及村民三方協作的營運模式，在確保規管及安全的前提下，有序發展民宿及鄉村旅遊，促進本地就業，活化鄉村經濟，同時保育鄉郊特色及文化，令村民共享發展成果。

提問人：劉文君議員(立法會內部參考編號：37)

答覆：

政府在發展北部都會區(北都)的同時，也希望善用北都一些鄉郊特色，為鄉村駐入活力和經濟活動，讓北都成為一個有多元魅力的都會區，提升對企業及市民的吸引力；為本地居民及旅客增加旅遊景點；及讓北都鄉村村民共享北都發展成果。發展局計劃在2026年年中徵詢立法會發展事務委員會的意見後，於下半年公布北都推動「城鄉共融」的指引。該指引將會建議多項促進「城鄉共融」的措施，包括活化特色鄉村建築、設立鄉村文化徑、放寬新界豁免管制屋宇(即俗稱「村屋」)的用途容許全棟改裝成餐廳或旅館、推動鄉村基礎建設例如改善鄉村污水收集系統、預留空間作休憩用地及傳統節慶活動用途，以及成立2億元的「北都城鄉共融基金」先導計劃。

「北都城鄉共融基金」先導計劃剛於《2026-27年度財政預算案》公布。為配合「無處不旅遊」及推廣「城鄉共融」，「北都城鄉共融基金」先導計劃鼓勵非政府組織和相關團體推展鄉郊旅遊項目，並為鄉村帶來經濟動力。

「北都城鄉共融基金」先導計劃下的項目須配合鄉郊旅遊的推廣或符合政府訂定的「城鄉共融」主題，可支援一些硬件提升，例如進行一些鄉村的改善工程，修補路面、增設路燈和指示牌等；亦不排除可以為一些營運項目提供初期的起動資金。發展局計劃在2026年年中向立法會發展事務委員會簡介在北都進一步促進「城鄉共融」的構思，包括擬議「北都城鄉共融基金」先導計劃的詳情，例如申請條件、資助範圍和上限、審批準則和機制、效益和影響評估、技術支援、資金運用和成效監督等，其後會向立法會財務委員會申請撥款成立有關基金。當中我們會考慮如何在先導計劃促成不同組織的協作。

「民宿」方面，民政事務總署轄下牌照事務處(牌照處)負責《旅館業條例》(第349章)(《條例》)的發牌及執法工作。牌照處一貫以靈活務實的態度處理所有酒店及賓館牌照申請，致力在確保樓宇及消防安全的前提下，促進持牌處所的營運。若「民宿」的營運模式符合《條例》中對「酒店」或「賓館」的定義(即某處所顯示為提供租出期少於連續28天住宿予到臨該處所而願意為該住宿繳付費用的任何人)，便須申請相關牌照。以「民宿」方式經營的處所一般會獲發賓館牌照，而申請過程中，牌照處會在保障樓宇及消防安全情況下，靈活務實方式處理申請。牌照處明白鄉郊地區的村屋有其獨特情況和限制，會因應個別情況讓申請人提出替代方案，只要能確保樓宇及消防安全，便可獲批牌照。牌照處一直致力便利申請人，積極推動電子化服務、簡化申請流程，並因地制宜提供協助，以加快審批及發牌。牌照處製作了《申請酒店牌照及賓館牌照的一般指引》和《度假屋牌照申請指引》，列出關於新界鄉村式屋宇度假屋牌照樓宇及消防安全等方面的標準及要求，便利申請人取得牌照。牌照處亦將推出新的《鄉村屋宇申請賓館牌照指引》，根據鄉村的實際情況靈活設定樓宇和消防安全要求，並提供清晰和具體的要求和措施，以便利有興趣的營運者提出申請。

就較偏遠的鄉郊保育和旅遊方面，由於鄉郊村落的特殊環境，鄉郊地區的賓館和食物業牌照申請可能需要處理發牌條件當中所涉及的規劃及土地事宜。為此，環境及生態局轄下鄉郊保育辦公室在2025年12月推出《鄉郊地區賓館／食物業牌照申請指引》，簡化牌照申請，涵蓋城市規劃、土地、樓宇安全等範疇，將惠及現時位於新界偏遠鄉郊地區、沒有車路連接的90多條鄉郊村落當中、存在已久的現有村屋，並已成功促成團體在荔枝窩、鹽田梓和谷埔，分別取得賓館、外賣店和餐廳的營業牌照。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0686)

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：

《2026-27年度財政預算案》提出多項投資未來的策略性部署，在北都發展方面，政府明確「片區」開發模式，成立新田科技城及洪水橋產業園專屬公司，並將兩個債券計劃的合共借款上限提升至9,000億元，未來5年每年發行約1,600億至2,200億元債券，其中約一半用於短期債務再融資。就有關北部都會區「片區」開發模式及專屬公司的設立，政府可否告知本會：

1. 就洪水橋產業園的專屬公司，其(i)法人性質(法定機構或非牟利公司)、(ii)管治架構、(iii)人手編制及(iv)首3年營運開支預算分別為何；當局會否邀請業界及專業人士加入董事局，以吸納市場經驗；
2. 洪水橋產業園有限公司獲計劃注資100億元作為起始資金，該筆款項的擬議用途及分項開支為何；當局有何關鍵績效指標(KPI)量度該公司的營運成效；
3. 就加快北都發展的專屬法例，當局短期內諮詢公眾的具體時間表為何；該法例擬涵蓋的簡化程序(例如建築圖則審批、收回土地補償、分區計劃大綱圖修訂等)的具體構想為何？

提問人：李家駒議員(立法會內部參考編號：5)

答覆：

1.及2.

政府2026年年初已成立由政府全資擁有、非法定的「洪水橋產業園有限公司」(產業園公司)，讓政府在企業導入擔當主動角色，並更具靈活性、更好結合市場力量及運用公私營合作的模式，發展及營運洪水橋產業園約23公頃用地(產業園)，以加速北部都會區(北都)產業導入。

在管治架構方面，產業園公司的董事局成員和行政總裁均須經行政長官批准委任。目標於2026年第二季完成委任的董事局，將由官方董事和非官方董事組成，而主席會由非官方董事出任。官方董事局由與產業園公司發展相關的5位政策局局長出任，分別為發展局局長、財經事務及庫務局局長、商務及經濟發展局局長、創新科技及工業局局長，以及運輸及物流局局長。政府會透過官方董事直接參與產業園公司的重大決策。非官方董事則來自不同背景和界別，以廣納政府以外的專業意見。

我們的目標是讓產業園公司於2026年年中正式投入運作，正為此進行公開招聘產業園公司行政總裁的工作。至於產業園公司的其他主要人員(如負責產業園公司各個主要範疇的主管人員)，我們會留待產業園公司董事局和行政總裁上任後訂定公司的內部企業管理架構和招聘所需人員。

發展局自2026年3月諮詢立法會發展事務委員會後，會在5月向財務委員會提交撥款申請，透過資本投資基金，向產業園公司注資100億元作為起始資金，以支持產業園公司初期營運和發展需要，包括開展產業園首階段發展的工程、購買支援企業發展的增值服務所需的軟硬件設備，以及支持產業園公司首5年的營運開支。

產業園公司在年中投入運作後須向政府提交產業園的發展計劃(包括績效指標)，以確保產業園公司按政府的產業政策用好土地資源和政府注資，招商引資，為洪水橋導入產業。

3. 為加快北都發展，政府建議訂立專屬法例，目標是進一步為北都規劃和地政程序拆牆鬆綁、加快工程建設及助力產業營運。北都專屬法例將由主體法例設定主線框架，列出指明範疇並授權行政長官會同行政會議可按需要就指明範疇進一步訂立附屬法例，以落實相關措施的細節。具體而言，我們建議可為6個範疇訂立附屬法例，包括簡化城市規劃程序、加快支付被收回土地的補償、便利採用創新的建築技術安排、簡化申請建築噪音許可證的程序及要求、便利及管理跨境要素流動，以及就指定地區成立法定公司。

我們現正就北都專屬法例進行公眾諮詢(至2026年5月22日)，目標是在2026年年中向立法會提交條例草案供審議，同時提交首批附屬法例的草擬本供預覽，並爭取在年內通過主體法例，然後向立法會正式提交首批附屬法例供審議。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0791)

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：

《2026-27年度財政預算案》第65段提出，政府正研究進一步推動在北都持有土地的發展商，聯同科技或先進製造企業向政府提出合作發展方案，期望通過三方合作，引導相關的土地和企業資源對接香港重點發展產業方向，讓商界更深度參與香港經濟的創科轉型，合力加速北都發展。此舉體現政府積極引導市場力量參與北部都會區建設，推動「南金融、北創科」戰略布局的落實。然而，相關研究目前進展為何、三方合作的具體模式如何設計、政府將提供何種誘因及配套支援，以及如何確保合作方案能夠真正對接香港重點產業發展方向，均是社會關注的焦點。就此，政府可否告知本會：

1. 政府正研究推動在北都持有土地的發展商，聯同科技或先進製造企業向政府提出合作發展方案。目前研究的進度為何，預計何時完成研究並公布具體安排；
2. 當局期望透過三方合作(政府、發展商、科技企業)引導土地和企業資源對接香港重點發展產業方向，具體的對接機制為何；會否設立專門的配對平台，協助發展商尋找合適的科技合作伙伴；

提問人：李家駒議員(立法會內部參考編號：31)

答覆：

1及2.

財政司司長在《2026-27年度財政預算案》提出，正研究進一步推動在北部都會區(北都)持有土地的發展商，聯同科技或先進製造企業向政府提出合作發展方案，期望通過三方合作，引導相關的土地和企業資源對接香港重

點發展產業方向，讓商界更深度參與香港經濟的創科轉型，合力加速北都發展。

就此，政府已推出多項措施，鼓勵土地業權人在其擁有的北都私人土地上進行產業發展，當中包括適用於指定產業用地的原址換地安排、「按實補價」、「分階段開發」，以及交回政府會在北都收回的私人土地以抵銷「片區開發」或原址換地的地價。財政司司長亦表示政府會準備好「優惠政策包」，涵蓋土地、稅務優惠、財政支持，以至共同投資等，並將採取靈活創新的模式與企業進行合作。倘若土地業權人及相關產業企業希望政府給予支持，以促進產業進駐北都，可以提出合作發展的方案，政府會按個別個案考慮，包括有關項目可以為香港帶來的經濟效益。如有需要，引進重點企業辦公室和投資推廣署樂意協助發展商尋找合適的產業合作伙伴。如有合作項目落實，政府會作出公布，確保資訊公開透明。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：3001)

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：

《2026-2027年度財政預算案》提出多項推動旅遊產業發展的措施，配合「無處不旅遊」的理念。在城鄉共融方面，政府建議撥款2億元推出「北都城鄉共融基金」先導計劃，鼓勵非政府組織和相關團體推展鄉郊旅遊項目。有關措施為旅遊業界與其他行業融合帶來新機遇。然而，各項措施的最新安排、撥款細節用途及申請機制為何，是社會關注的焦點。就此，政府可否告知本會：

1. 該2億元撥款的擬議使用年期及分項開支用途為何；基金的申請資格、資助範圍及評審準則為何；
2. 基金會否接受與文化旅遊相關的項目申請，例如在沙頭角等邊境地區舉辦文化之旅、閱讀營等；如會，此類項目的申請資格及資助上限為何；
3. 當局預計何時開放申請；會否為非政府組織及相關團體舉辦申請簡介會及工作坊，協助它們了解申請程序；
4. 基金會否優先考慮能結合文化活動及鄉郊特色的綜合性項目，以推動「城鄉共融」及「無處不旅遊」的目標？

提問人：李家駒議員(立法會內部參考編號：34)

答覆：

北部都會區(北都)內的傳統鄉鎮，擁有豐富的歷史和人文資源。為配合「無處不旅遊」及推廣「城鄉共融」，剛公布的《2026-27年度財政預算案》建議撥款2億元推出「北都城鄉共融基金」先導計劃，鼓勵非政府組織和相關

團體推展鄉郊旅遊項目，並為鄉村帶來經濟動力。「北都城鄉共融基金」先導計劃下的項目須配合鄉郊旅遊的推廣或符合政府訂定的「城鄉共融」主題，可支援一些硬件提升，例如進行一些鄉村的改善工程，修補路面、增設路燈和指示牌等；亦不排除可以為一些營運項目提供初期的起動資金。發展局計劃在2026年年中向立法會發展事務委員會簡介在北都進一步促進「城鄉共融」的構思，包括擬議「北都城鄉共融基金」先導計劃的詳情，例如申請條件、資助範圍和上限、審批準則和機制、效益和影響評估、技術支援、資金運用和成效監督等，其後會向立法會財務委員會申請撥款成立有關基金。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0508)

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：

演辭第211段建議向洪水橋產業園有限公司注資100億元作為起始資金，以支持公司初期營運和發展需要。就此，政府可否告知本會：

- (a) 預計在2026-27年度，發展局營運該公司涉及的人手編制，薪酬、運作及設備開支分別為何；
- (b) 洪水橋產業園與局方在2025年7月向立法會發展事務委員會提交的文件(立法會CB(1)1200/2025(05)號文件)中建議的龍鼓灘／屯門西「智綠產業港」有何分工，定位有何異同；
- (c) 局方現階段有否就起始資金擬重點支援的產業及資源分配作出初步規劃；如有，詳情為何；如否，原因為何，及預計何時公布；
- (d) 局方有無就洪水橋產業園的招商引資成效、創造職位數目等方面設立關鍵績效指標；如有，詳情為何；如否，原因為何；
- (e) 對於受洪水橋產業園發展影響的棕地作業，局方有何支援措施，例如會否在產業園中預留用地安置；鑑於局方曾就多層現代產業大樓進行招標而未能成功，局方又有何措施鼓勵市場參與投資棕地作業的升級轉型；及
- (f) 由於洪水橋／厦村新發展區尚有運輸及物流局規劃的物流園，兩個政策局將如何確保產業園與物流園之間在規劃上互相協調，發揮協同效應，而非重覆建設、惡性競爭？

提問人：李廣宇議員(立法會內部參考編號：23)

答覆：

政府2026年年初已成立由政府全資擁有、非法定的「洪水橋產業園有限公司」(產業園公司)，讓政府在企業導入擔當主動角色，並以更具靈活性、更好結合市場力量及運用公私營合作的模式，發展及營運洪水橋產業園約23公頃用地(產業園)，以加速北部都會區產業導入。

(a)及(c)

發展局自2026年3月諮詢立法會發展事務委員會後，會在5月向財務委員會(財委會)提交撥款申請，透過資本投資基金，向產業園公司注資100億元作為起始資金，以支持產業園公司初期營運和發展需要，包括開展產業園首階段發展的工程、購買支援企業發展的增值服務所需的軟硬件設備，以及支持產業園公司首5年的營運開支。我們會在向財委會申請撥款時交代進一步詳情。

產業園公司並非由發展局營運。在管治架構方面，產業園公司將會由其董事局督導，其組成包括官方董事和來自不同背景和界別的非官方董事，而主席會由非官方董事出任。政府會透過官方董事直接參與產業園公司的重大決策。另外，行政總裁會按照董事局的決策，總管產業園的整體發展和產業園公司的日常運作。

(d) 產業園公司在2026年年中投入運作後須向政府提交產業園的發展計劃(包括績效指標)，以確保產業園公司按政府的產業政策用好土地資源和政府注資，招商引資，為洪水橋導入產業。

(e) 產業園公司的其中一個宗旨正是為受政府發展項目影響的個別棕地作業者提供作業空間和技術支援，協助他們升級轉型。具體來說，產業園公司可考慮在產業園部分用地以長租約出租以容納受政府發展影響的棕地作業者，而視乎產業園公司投入運作後制定的發展計劃，產業園公司亦可考慮提供資金、技術、設備等支援，協助進駐產業園的棕地作業者檢視和改善生產流程，逐步升級轉型。

(b)及(f)

政府會協調各個產業用地的發展定位，靈活回應市場變化及滿足企業的實際發展需要。

就洪水橋產業園，產業園公司將善用洪水橋完善交通網絡和鄰近深圳前海的區位優勢，推動發展政府着力培育的優勢產業，例如高增值或智能化生產(如製藥和食品加工)，以及先進建造業。連同日後可能撥予產業園公司的周邊部分產業用地，相信產業園可以發展多元產業，亦可結合產學研配合洪水橋大學城的發展。

另一方面，龍鼓灘／屯門西臨海用地廣闊，鄰近北都、香港國際機場及珠江三角洲地區，具有優越的陸路和海路交通連接。我們於2025年年中就龍鼓灘填海和重新規劃屯門西的項目公布了初步發展建議，提出

善用龍鼓灘和屯門西的策略位置助力產業發展，以「智綠產業港」作為發展定位，主力發展4個具增長潛力的核心產業，分別是綠色／新能源、先進建造業、循環經濟和現代物流業／內河碼頭。我們現正因應公眾參與活動收到的意見，進一步深化研究範圍內的土地用途建議，並進行相關詳細工程設計／技術評估，以制訂相關建議發展大綱圖。

至於運輸及物流局於洪水橋／厦村新發展區發展的現代物流圈，在產業發展定位和功能上與洪水橋產業園存在一定的互補性。發展局與運輸及物流局會就洪水橋相關產業用地的發展定位和模式等繼續緊密協調。而兩位局長亦會出任產業園公司的官方董事，可透過直接參與公司的決策過程，確保23公頃產業園用地能與物流圈用地產生協同效應。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2329)

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)二零二六至二七年度需要特別留意的事項中提到，將繼續透過北部都會區統籌辦事處(北都辦)統籌、倡導及推動北部都會區的整體發展。鑒於行政長官在2025年施政報告宣布成立由其擔任主席的「北都發展委員會」及轄下3個工作組，政府可否告知本會：

- (a) 北都發展委員會與北都辦之間有何分工，定位有何異同；有何職能原由北都辦承擔，現時改由北都發展委員會承擔；
- (b) 北都發展委員會的秘書支援工作由何政策局／部門承擔；預計在2026-27年度，該等工作的人手編制，薪酬、運作及設備開支分別為何；
- (c) 在2025-26年度及預計在2026-27年度，北都辦的人手編制，薪酬、運作及設備開支分別為何；
- (d) 在2025-26年度，北都辦的關鍵績效指標及完成情況為何；
- (e) 預計在2026-27年度，北都辦的關鍵績效指標為何；及
- (f) 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(請以表格列出)？

提問人：李廣宇議員(立法會內部參考編號：21)

答覆：

(a)至(c)

隨著北部都會區(北都)基本規劃已出台，未來工作重點是加快建設和引進產業。《2025年施政報告》公布提升北都發展的決策層次，由行政長官領導「北都發展委員會」，並下設3個由司長／副司長主持的工作組，以確保高層次統籌和政策協調。新的治理架構確保決策層、執行層及協調層緊密銜接。

發展局轄下的北部都會區統籌辦事處(北都辦)為「北都發展委員會」提供秘書處支援。北都辦於2023年6月成立，就推展北都擔當整體倡導及統籌角色，負責多項職能。由於為「北都發展委員會」提供秘書處支援屬北都辦職務的一部分，我們沒有就相關人手編制、薪酬、運作及設備開支備存分項數字。

在2025-26年度，北都辦有36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)，有關的薪酬開支為4,020萬元。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。在2026-27年度，北都辦預計有40名人員，薪酬預算為4,726萬元。

(d)及(e)

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。因應北都的最新發展，北都辦的工作變得更為繁重和複雜，現正主導下列工作：

- (i) 訂立加快發展北都的專屬法例：北都辦現正就北都專屬法例進行公眾諮詢，目標是在2026年年中向立法會提交條例草案供審議，同時提交首批附屬法例的草擬本供預覽，並爭取在年內通過主體法例，然後向立法會正式提交首批附屬法例供審議；
- (ii) 協助編制香港五年規劃及確保北都發展主動對接國家「十五五」規劃：北都發展能夠更好利用內地和香港的優勢互補，讓我們更深度參與粵港澳大灣區建設，「十五五」規劃亦提出要加快北都建設。北都辦會協助編制香港五年規劃及對接國家「十五五」規劃，並確保落實相關舉措；
- (iii) 確保創新多元開發模式得以順利落實：北都辦已在2025年12月底展開洪水橋「片區開發」試點的招標工作。同時，發展局透過其他創新的土地行政措施，例如「按實補價」、「分階段開發」、在「片區開發」下容許分期繳付地價，及容許土地業權人交回一些政府擬在北都徵收的土地，以抵銷其在北都新發展區原址換地

或「片區開發」所須繳付的地價等，減低企業開發土地面對的現金流壓力，增加市場投資意欲；

- (iv) 為推動和引進產業，做好土地規劃和分配，處理基建配套工作：北都規劃以「產業為主導」，北都辦需要與相關決策局、投資推廣署及引進重點企業辦公室等緊密協調，做好土地規劃和分配，處理基建配套工作，以推動北都各關鍵產業的發展，並引進相關企業；
- (v) 監督各新發展區的規劃工作、收地安排、工程進展和撥款申請：北都 9 個新發展區中，4 個新發展區(包括古洞北／粉嶺北、洪水橋／廈村、元朗南和新田科技城及河套)的建造工程如火如荼，相關收地工作亦在同步進行；另外 5 個新發展區(包括牛潭尾、流浮山／尖鼻咀／白泥、新界北新市鎮、馬草壟和凹頭)正處於不同的規劃階段。發展局將會向立法會申請撥款，以啟動牛潭尾和新田科技城第一期第二階段的工地平整及基礎設施工程，以及古洞北政府聯用綜合大樓的興建等項目。上述工作涉及的事宜繁多，需要作出跨部門的策略性督導，制訂務實和高效的推行計劃，並解決當中會遇到的困難，確保有關工作順利推展；
- (vi) 監督北都的公眾參與活動及推廣北都：北都辦的其中一項重要工作，是促進不同持份者的了解、加強跨界別協作，以及推廣北都這個旗艦項目，展現香港推動可持續和高質量發展的能力與決心，招商引資；
- (vii) 支援「北都專案監督辦公室」(「北都專案辦」)的工作：發展局已成立由常任秘書長(規劃及地政)主持的「北都專案辦」，以加快北都大型私人發展項目的審批。預期上呈發展局的個案(即未能按新機制在第 1 或第 2 層的部門層面解決的個案)會是複雜或涉及不同部門，需要督策化解各方分歧。此外，預計未來數年北都新發展區的發展重心將由公共工程轉移至私人項目，因此發展商要求「北都專案辦」提供協助的情況將不斷增加；以及
- (viii) 平衡發展保育和促進城鄉共融：北都加速發展，亦重視保育，透過塱原自然生態公園和擬議的三寶樹濕地公園和流浮山海岸保護公園等，保護自然生態，這些項目均須北都辦協調不同政策範疇。此外，北都辦正牽頭北都城鄉共融研究，並會在 2026 年年中向立法會發展事務委員會匯報主要建議，包括 2 億元「北都城鄉共融基金」先導計劃。

北都辦的關鍵績效指標，將以上述多項具體工作進展為量度基礎，整體成效將視乎能否如期在未來5年(2026-27至2030-31年度)產出約900公頃「熟地」(包括約300公頃產業用地)，以及在第2個5年期(2031-32至

2035-36年度)另外再產出約900公頃「熟地」(包括約150公頃產業用地)，以將「熟地」交付政府部門和開發商推進北都住宅、產業和其他發展。

(f) 根據現時的規劃，北都各新發展區的詳情表列如下 –

表1：

(約數)	洪水橋/ 厦村 ¹	流浮山/ 尖鼻咀/白泥 ¹	元朗南 ²	牛潭尾
發展土地面積	452公頃	411公頃 ⁶	185公頃	127公頃
已開展前期研究的費用 ³	7.1億元	1.897億元	2.481億元	2.064億元
已開展土地平整及基礎設施工程的費用 ⁴	275.77 億元	待定	210.041 億元	待定
公營房屋數目	36 700	48 000 — 53 000 (公私營房屋 比例待定)	22 300	800
私營房屋數目	37 300		10 600	13 000
新增人口	204 300	141 000 — 146 000	98 700	35 400 — 38 500
首批居民入伙時間	2024年	待定	2029年	2033年
產業用地面積 ⁵	103公頃	115公頃	11公頃	52公頃
經濟活動樓面面積	6 000 000 平方米	待定	727 000 平方米	130 000 平方米
新增職位數目	150 000	50 000	13 700	26 000
首批產業遷入時間	已於 2026年1月 就23公頃 產業用地 成立洪水 橋產業園 公司	待定	首批產業 用地將於 2026年內 完成土地 平整	首批大學城 及醫院用地 預計於 2028年起完 成土地平整
完成土地平整及基礎設施工程時間	洪水橋/厦村的餘下階段將與流浮山發展一併推展，完成時間待定		2033年 ⁹	2035年左右 ⁹

表2：

(約數)	新田 科技城	河套 香港園區	古洞北／ 粉嶺北 ¹	馬草壟 ¹	新界北 新市鎮 ¹
發展土地 面積	539公頃	87公頃	320公頃	52公頃 ⁷	1 175公頃
已展開前 期研究的 費用 ³	11.512 億元	3.518 億元	11.884 億元	2,890 萬元	2.008 億元
已展開土 地平整及 基礎設施 工程的費 用 ⁴	268.177 億元	137.349 億元	483.844 億元	待定	待定
公營房屋 數目	50 000 — 54 000 (正檢視公 私營房屋 比例)	不適用	57 500	不適用	163 000 — 176 000 ⁸ (公私營房 屋比例待 定)
私營房屋 數目		不適用	28 700	9 800 — 10 700	
新增人口	147 000 — 159 000	不適用	226 700	25 600 — 28 000	398 000 — 433 000
首批居民 入伙時間	2031年	不適用	2022年	待定	待定
產業用地 面積 ⁵	243公頃	87公頃	5公頃	不適用	300公頃
經濟活動 樓面面積	7 150 000 平方米	2 000 000 平方米	1 275 000 平方米	有待詳細 土地用途 規劃	有待詳細 土地用途 規劃
新增職位 數目	165 000	50 000	53 000	3 000	165 000
首批產業 遷入時間	將於 2026年就 新田科技 城成立專 屬公司	2025年	產業用地 (包括在 「片區開 發」試點) 預計最早 於2026年 進行招標	不適用	首批大學 城用地預 計於 2030年起 完成土地 平整
完成土地 平整及基 礎設施工 程時間	2039年	2031年 ¹⁰	2031年	待定	2035年 左右 ⁹ (優先發展 區)

備註：

- ¹ 有關新發展區的規劃研究仍在進行中，發展參數或會隨研究進展而有所適整。
- ² 元朗南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、經濟活動樓面面積及新增職位數目將因應檢討結果而作出調整。
- ³ 包括已展開研究涉及的實際費用(就已完成的研究)或預算費用(就仍在進行的研究)。
- ⁴ 包括已展開工地平整及基礎設施工程的新發展區或其部分期數，即古洞北／粉嶺北(第一及餘下期數)、洪水橋／厦村(第一及第二期)、元朗南(第一及第二期)、新田科技城(第一期第一階段)和河套香港園區(第一期)。就上述新發展區(除古洞北／粉嶺北外)的餘下期數，以及另外5個新發展區(即牛潭尾、流浮山、新界北新市鎮、馬草壟和凹頭)，由於仍在進行不同階段的研究，相關工程方案、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，方能就項目的工程開支作出較為可靠的估算。
- ⁵ 產業用地數字亦包括預留作北都大學城及文化／體育樞紐的用地。
- ⁶ 包括位於洪水橋／厦村新發展區餘下期數的部分土地。
- ⁷ 包括位於古洞北新發展區餘下期數的部分土地。
- ⁸ 包括皇后山現有及已規劃的16 000個公營房屋單位。
- ⁹ 由於有關新發展區的研究仍在進行中，完成土地平整及基礎設施工程的時間屬初步估計，日後或有所調整。
- ¹⁰ 視乎現時位於河套的社區隔離設施及中央援港應急醫院的遷離時間。

— 完 —

管制人員的答覆

(問題編號：2330)

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：

演辭第190段建議撥款2億元推出「北都城鄉共融基金」先導計劃，鼓勵非政府組織和相關團體推展鄉郊旅遊項目。就此，政府可否告知本會：

- (a) 該先導計劃的年期、項目申請條件、每個項目的資助上限、預計推展的項目數量、覆蓋的鄉村數量，及其他關鍵績效指標分別為何；
- (b) 預計在2026-27年度，局方推展該計劃涉及的額外人手編制，薪酬、運作及設備開支分別為何；
- (c) 政府會否在北部都會區各處交通樞紐設立遊客中心，以便為市民及旅客提供一站式資訊，同時方便政府管理有關旅遊活動；及
- (d) 除推展鄉郊旅遊外，政府還有何措施推動城鄉共融，讓鄉村居民能夠從發展中受惠，同時避免鄉村受「過度旅遊」影響？

提問人：李廣宇議員(立法會內部參考編號：22)

答覆：

(a)至(c)

北部都會區(北都)內的傳統鄉鎮，擁有豐富的歷史和人文資源。為配合「無處不旅遊」及推廣「城鄉共融」，剛公布的《2026-27年度財政預算案》建議撥款2億元推出「北都城鄉共融基金」先導計劃，鼓勵非政府組織和相關團體推展鄉郊旅遊項目，並為鄉村帶來經濟動力。「北都城鄉共融基金」先導計劃下的項目須配合鄉郊旅遊的推廣或符合政府訂定的「城鄉共融」主題，可支援一些硬件提升，例如進行一些鄉村的改善工程，修補路面、增設路燈和指示牌等；亦不排除可以為一些營運

項目提供初期的起動資金。發展局計劃在2026年年中向立法會發展事務委員會簡介在北都進一步促進「城鄉共融」的構思，包括擬議「北都城鄉共融基金」先導計劃的詳情，例如申請條件、資助範圍和上限、審批準則和機制、效益和影響評估、技術支援、資金運用和成效監督等，其後會向立法會財務委員會申請撥款成立有關基金。

為提升「北都城鄉共融基金」先導計劃的透明度和問責性，我們會在年中向發展事務委員會匯報時一併交代如何定期向外公布獲批項目的落實情況。

「北都城鄉共融基金」先導計劃的工作，主要由北部都會區統籌辦事處現有人手支援。發展局日後會檢視有關工作所需的人手安排，並按需要調撥及／或增加人手。

- (d) 就在北都進一步促進「城鄉共融」的構思，政府早前已委聘顧問進行研究，過程中有邀請村民、地區人士及持份者，包括鄉事委員會、原居民學者、非政府組織、專業學會等，表達其對「城鄉共融」的看法和意見。在2026年年中徵詢立法會發展事務委員會的意見後，發展局計劃於下半年公布北都推動「城鄉共融」的指引。該指引將會建議多項促進「城鄉共融」的措施，包括活化特色鄉村建築、設立鄉村文化徑、放寬新界豁免管制屋宇(即俗稱「村屋」)的用途容許全棟改裝成餐廳或旅館、推動鄉村基礎建設例如改善鄉村污水收集系統、預留空間作休憩用地及傳統節慶活動用途，以及成立「北都城鄉共融基金」先導計劃。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：3185)

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：

演辭第214段提到，北都專案監督辦公室(北都專案辦)將加強協調，並訂明審批期限，加速推進北都大型私人項目的發展，而有關行政安排亦適用於北都以外的項目；而根據發展局在《加快大型私人發展項目的發展審批》總務通告(第1/2026號)，北都以外的項目將會上呈至發展局副局長主持的精簡發展管制督導小組(督導小組)，由項目促進辦事處提供支援服務。就此，政府可否告知本會：

- (a) 在2025-26年度及預計在2026-27年度，北都專案辦的人手編制，薪酬、運作及設備開支分別為何；
- (b) 在2025-26年度及預計在2026-27年度，北都專案辦已／將參與多少個項目的審批；該等項目的位置及面積分別為何；
- (c) 在2025-26年度及預計在2026-27年度，督導小組的人手編制，薪酬、運作及設備開支分別為何；
- (d) 在2025-26年度及預計在2026-27年度，督導小組已／將參與多少個項目的審批；該等項目的位置及面積分別為何；及
- (e) 北都專案辦及督導小組將如何確保審批標準及個案處理手法一致？

提問人：李廣宇議員(立法會內部參考編號：24)

答覆：

為加快大型私人項目審批，發展局聯同轄下和其他部門，就發展流程中的關鍵審批程序制定新措施，加強內部監察，讓高層適時介入。新措施將適

用於全港，包括北部都會區(北都)和北都以外發展項目，而新制定的內部監察和高層介入機制涵蓋發展流程的規劃、地政和建築3個關鍵審批階段。規劃署、地政總署和屋宇署亦已制訂關鍵績效指標，監察績效。發展局已於2026年1月中，就新措施的實施詳情向各決策局和部門發出總務通告第1/2026號(總務通告)，並上載至發展局網站讓業界和公眾參閱(https://www.devb.gov.hk/tc/publications_and_press_releases/general_circulars/index.html)。

新措施適用於大型住宅項目(500個單位或以上)、商業發展(樓面達10萬平方米或以上)和產業用地的建造，例如創新科技、教育、醫療等，支援北都「產業導向」策略。其他具策略意義或獲政策支持，而需快速審批的項目亦適用。新措施的重點包括為關鍵審批流程設定審批時限和高層介入機制，以加快審批。就未能在部門層面解決的個案，北都項目將上呈到新成立由發展局常任秘書長(規劃及地政)主持的「北都專案監督辦公室」(「北都專案辦」)；而北都以外的項目將上呈到由發展局副局長主持的精簡發展管制督導小組(「督導小組」)。此外，發展商亦可就棘手的個案向「北都專案辦」和督導小組尋求協助。「北都專案辦」和「督導小組」定期召開會議，就根據新機制由部門呈報或由發展商提出尋求協助的個案進行討論及提供高層協調。

- (a) 「北都專案辦」的工作目前主要由規劃地政科轄下北部都會區統籌辦事處人手支援，而在2026-27年度，政府將增設5個職位(包括2個有時限公務員職位，即1名高級屋宇測量師及1名土地測量師，以及3名按退休後服務合約條款聘用的人員，即1名高級城市規劃師、1名一級私人秘書及1名文書助理)，以加強對「北都專案辦」的支援。上述職位在2026-27年度的預計薪酬開支約為580萬元，而營運開支則已納入發展局規劃地政科的整體部門開支內，並無分項數字。
- (b) 自發展局於2026年1月中發出總務通告以來，「北都專案辦」已分別於1月底及3月初舉行會議。截至2月底，暫未有個案需按新設的監察和介入機制上呈至「北都專案辦」由高層介入。
- (c) 「督導小組」的工作屬發展局規劃地政科整體工作的一部分，沒有相關人手資源的分項數字。
- (d) 自發展局於2026年1月中發出總務通告以來，「督導小組」已於2月底舉行會議。截至2月底，暫未有個案需按新設的監察和介入機制上呈至「督導小組」由高層介入。
- (e) 「北都專案辦」和「督導小組」均會按總務通告的安排處理個案。「北都專案辦」及「督導小組」的設立是要提供平台理順不同意見和讓各部門共同協力處理棘手個案，有關架構並不會取代部門的審批權限。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0837)

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：

政府早年因小型屋宇政策司法覆核案尚在進行而暫緩推行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)。因應終審法院於2021年在相關案件裁決小型屋宇政策合法合憲，發展局於2022年已明確表示正研究重啟該兩個已收地的鄉村擴展工程計劃。就此，政府可否告知本會：

1. 當局研究重啟上述兩個已收地的鄉村擴展工程計劃的最新進度為何？會否落實將土地轉售予村民自行發展小型屋宇；
2. 倘落實將土地轉售予村民自行發展小型屋宇，土地的分配機制詳情為何，包括：(i) 每幅地塊的面積如何劃分；(ii) 村民揀選位置的優先次序及準則為何；(iii) 獲分配土地的村民是否需要支付地價；如需，釐定地價的基準為何；
3. 過去3年，負責研究重啟兩個已收地的鄉村擴展工程計劃的人手編制及開支或修訂預算開支為何；
4. 過去3年，當局與相關鄉村持份者(包括鄉事委員會、村代表及原居民)就重啟計劃而溝通的次數、形式及具體內容為何；村民普遍對「轉售土地自行發展」的方案有何意見；
5. 是次計劃會否作為試點，日後應用於其他因司法覆核而暫緩的鄉村擴展區；如會，詳情為何；如否，原因為何；
6. 整個計劃預計可提供多少間小型屋宇的單位；預計何時可以完成土地分配及讓村民開始興建？

提問人：李梓敬議員(立法會內部參考編號：19)

答覆：

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，為兩個政府已完成收地工作的擴展區計劃。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。儘管如此，發展局近年一直透過不同平台與鄉議局就相關事宜保持溝通，包括透過與鄉議局的定期會議聆聽相關鄉村持份者的意見，並探討可行的方案以釋放合適的土地供村民自行發展小型屋宇。2026年年初，我們向鄉議局簡報了政府最新的分析和建議，鄉議局初步反應正面。我們正就具體的土地分配安排(包括可建小型屋宇的數目、村民需分擔的工程成本)及時間表等，再徵詢鄉議局和相關擴展區的鄉村代表，以求盡快達到共識，以推進下一步工作。

自擴展區計劃開始以來，政府已完成36個擴展區工程。就其餘10個被凍結的擴展區計劃，除上述沙田排頭和上禾輦及元朗蝦尾新村的擴展區兩個已完成收地工作，在餘下8個尚未展開收地工作(即沙田小瀝源、沙田禾寮坑、沙田上／下徑口和顯田、元朗舊墟、北區靈山、北區吳屋村、西貢孟公屋及荃灣川龍的擴展區計劃)當中，兩個(即西貢孟公屋及沙田小瀝源)已於2019年1月起獲「解凍」及恢復處理私人土地及政府土地上的小型屋宇申請。我們會與鄉議局和相關鄉村代表積極商議解凍其他擴展區，容許私人土地業權人根據現行規劃、地政等政策框架進行發展。

有關擴展區計劃事宜，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：0821)

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：

根據預算案演辭第216段提到，考慮到非住宅物業市場空置率、現時及未來供求情況，政府來年繼續不推售一般商業用地。就此，可否告知本會：

1. 政府會有何硬性指標如空置率、市場租金以及供求情況，作為重推商業用地的條件？
2. 目前政府有多少商業用地儲備？當中會否考慮將商業用地轉為其他用途推出市場？

提問人：李惟宏議員(立法會內部參考編號：16)

答覆：

1. 考慮到非住宅物業市場空置率、現時及未來供求情況，《2026-27年度財政預算案》公布，政府來年將繼續不推售一般商業用地。政府會繼續密切留意市況，並作綜合評估，審慎務實地決定重新推出商業用地的時間，因此不適宜為此設定硬性指標。

儘管來年不會推售商業用地，但政府會持續評估將商業用地作住宅或其他更靈活的用途，以滿足本港房屋和經濟發展的需要。例如，政府2026年2月公布的《2026-27年度賣地表》中的9幅住宅用地，其中兩幅位於沙田石門的用地，正是原規劃作商業用途的用地，經評估後將改作住宅用途。此外，發展局亦於早前就3幅分別位於東涌、啟德和沙田的商業用地邀請市場就發展專上教育學生宿舍提交意向書，正分析收到的市場意見，政府最早可於2026-27年度推出其中1幅或多幅用地供發展學生宿舍。

2. 商業用地儲備方面，發展局每年公布未來10年可供發展土地(即「熟地」)的預測完成量，當中包括經濟用地，例如預留作商業、創新及科技、物流及其他產業的用地。發展局於2025年9月公布的2026-27至2035-36年度「熟地」預測完成量見 https://www.devb.gov.hk/tc/publications_and_press_releases/10-year-supply-forecast-of-developable-land/index.html。

— 完 —

管制人員的答覆

(問題編號：2686)

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：

在預算案演辭第211段提到，政府成立的洪水橋產業園有限公司將通過直接參與和公私營合作，發展和營運洪水橋約23公頃產業用地以加速產業導入。就此，可否告知本會：

1. 有關產業園區的招商引資的情況進度如何，主要引導哪些產業，以及會推出哪些政策優惠吸引企業進駐？
2. 目前不少黃金企業有意在港設立煉金廠，政府會否容許煉金廠進駐洪水橋產業園？如否，政府會建議煉金廠可在哪裏設立？

提問人：李惟宏議員(立法會內部參考編號：21)

答覆：

1. 政府2026年年初已成立由政府全資擁有、非法定的「洪水橋產業園有限公司」(產業園公司)，讓政府在企業導入擔當主動角色，並以更具靈活性、更好結合市場力量及運用公私營合作的模式，發展及營運洪水橋產業園約23公頃用地(產業園)，以加速北部都會區產業導入。

產業園公司將善用洪水橋完善交通網絡和鄰近深圳前海的區位優勢，推動發展政府着力培育的優勢產業，例如高增值或智能化生產(例如製藥和食品加工)，以及先進建造業等多元產業。產業園公司會主動招攬優質企業，按需要引用產業園公司提供的優惠並尋求政府政策支持(當中可包括租金優惠、資助、稅務優惠等)，以「度身訂造」方案吸引企業落戶。產業園公司亦會聯同引進重點企業辦公室(引進辦)和投資推廣署，協助內地企業利用香港平台「出海」和海外企業進入內地市場，用好香港國際化優勢，鞏固「超級聯繫人」角色。

發展局一直聯同投資推廣署及引進辦積極進行招商引資的工作，向有興趣落戶的企業，介紹產業園的未來發展。在產業園公司於年中投入運作後，發展局會促進產業園公司繼續與有關企業接洽。

2. 政府提出加速建立國際黃金交易市場，當中包括推動金商在港建立或擴建精煉廠。投資推廣署會聯同相關政策局和部門，為相關企業提供適切支援，包括協助物色廠房及倉儲用地，並提供相關資訊及指引。產業園約23公頃用地當中有8公頃為熟地。視乎有關企業的產業發展計劃和實際需要，可考慮落戶產業園。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0105)

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189段提及，紅磡站附近海濱用地今季陸續開放後，九龍海濱長廊將延長至約15公里。就此，當局可否告知本會：

1. 現時九龍各個海濱長廊的長度為何；
2. 未來開通更多維港兩岸海濱長廊的方案，以及相關開支為何；
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。
4. 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，局方去年指會在2025年內開展研究，相關開支為何，以及研究結果為何。

提問人：梁美芬議員(立法會內部參考編號：8)

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。計及2026年內將完成的項目，九龍區駁通的海濱長廊將達約15公里，預計至2028年將進一步增至約16公里。當中，以啟德前跑道區為例，沿海一帶可發展的海濱長廊總長4.7公里，其中4.1公里已駁通並開放，餘下0.6公里的海濱長廊將由啟德智慧綠色集體運輸系統的未來專營公司在發展用地時一併興建。

由發展局統籌並在2026年內完成的項目中，連接西九文化區至大角咀的海濱行人通道工程項目預算約為2,990萬元，工程完成後行人通道將由路政署管理。此外，由發展局批予私人營辦商發展為海濱活動空間的前紅磡鐵路貨運碼頭用地，已於2026年3月起分階段開放給公眾使用。該項目的發展、營運、管理及保養等所有開支及人手均由營辦商負責。政府較早時就用地進行基本改善工程(包括平整用地、更換圍欄、提供水電設施等)，工程開支約3,300萬元，而發展局監察項目的相關工作，則由現有人手及資源承擔。

為進一步貫通及優化東九龍海濱，我們已於3月展開「東九龍海濱長廊研究」(研究)，預算開支為約2,330萬元。研究將探討就現時未貫通的臨海地帶，包括紅磡土瓜灣一帶未駁通的海濱長廊，提升暢達性與設施的方案，預計2027年就有關方案諮詢持份者。就海心公園二期、九龍城汽車渡輪碼頭及翔龍灣一帶，研究的方向如下：

- (i) 海心公園內魚尾石一帶的海濱：魚尾石臨海一段是維港兩岸僅存的自然海岸線之一，我們認為應予以保留，現階段沒有計劃進行填海工程。現時魚尾石後方已設有行人通道連接海心公園擴建部分的海濱長廊，我們會繼續與康樂及文化事務署探討優化現有行人通道的具體方案，例如加設行人導向標示等，進一步改善魚尾石一帶海濱的步行環境。
- (ii) 九龍城汽車渡輪碼頭屬政府物業，現時不對外開放。我們正與相關部門商討保養及維修安排，包括碼頭未用作長遠用途前須進行的加固工程以確保結構安全。我們會在上述研究考慮活化該碼頭的可能性，並和路政署等相關部門繼續保持溝通，確保有關工程能配合馬頭角園景平台及周邊海濱用地的發展。
- (iii) 土瓜灣翔龍灣對開臨海煤氣設施用地：現時該臨海位置的煤氣調壓站及用作運送煤氣原材料石腦油的碼頭仍在運作中。研究會考慮在盡量減少影響煤氣設施的情況下開通行人通道的不同可行方案，過程中會諮詢業權人，並確保有關安排符合土木工程拓展署近日就不同方案完成的定量風險評估。

我們會適當地善用經修訂的《保護海港條例》(第531章)，如有關優化方案只涉及小規模填海的海港優化工程，可透過新引入的簡化機制加快落實。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2607)

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64段提及，要實現北都成為國際創科新城的願景，其中一個關鍵在於釋放區內未充分開發的私人土地潛力，將其轉化為產業空間與配套設施，從而為實體經濟和產業加速發展提供堅實支撐。就此，政府可否告知本會：

1. 上述未充分開發的私人土地數目及面積為何；
2. 北部都會區上述主要發展地區的工程計劃詳情具體為何？

提問人：梁美芬議員(立法會內部參考編號：14)

答覆：

1. 財政司司長在《2026-27年度財政預算案》提出，正研究進一步推動在北部都會區(北都)持有土地的發展商，聯同科技或先進製造企業向政府提出合作發展方案，期望通過三方合作，引導相關的土地和企業資源對接香港重點發展產業方向，讓商界更深度參與香港經濟的創科轉型，合力加速北都發展。

就此，政府已推出多項措施，鼓勵土地業權人在其擁有的北都私人土地上推動產業發展，當中包括適用於指定產業用地的原址換地安排、「按實補價」、「分階段開發」，以及交回政府會在北都收回的私人土地以抵銷「片區開發」或原址換地的地價。財政司司長亦表示政府會準備好「優惠政策包」，涵蓋土地、稅務優惠、財政支持，以至共同投資等，並將採取靈活創新的模式與企業進行合作。倘若土地業權人及相關產業企業希望政府給予支持，以促進產業進駐北都，可以提出合作發展的方案，政府會按個別個案考慮，包括有關項目可以為香港帶來

的經濟效益。如有合作項目落實，政府會作出公布，確保資訊公開透明，現階段未能就所涉的私人土地提供資料。

2. 北都涵蓋9個新發展區，將提供超過3 000公頃新發展用地，其中4個正在建設中(即古洞北／粉嶺北、洪水橋／厦村、元朗南，以及新田科技城和河套)，其餘5個正處於不同的規劃階段(即牛潭尾、流浮山、新界北新市鎮、馬草壟和凹頭)。政府計劃在2026-27年度向立法會申請撥款，以啟動牛潭尾新發展區和新田科技城第一期第二階段發展的土地平整及基建工程，以及古洞北政府聯用綜合大樓等項目。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0509)

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：

將工廈活化，能夠令空置的空間得以有效運用，就此，政府可否告知本會：

1. 政府就活化工業大廈投入的人手編制及整體支出為何；
2. 過去1年私人分層工廠大廈的空置量為何，并以具體用途分別列出數字；
3. 過去1年私人分層工廠大廈的業權情況(單一業權或分散業權)如何，並以區議會分區分別提供數字；及
4. 過去3年所有申請重建私人分層工廠大廈並被核准提升非住用地積比率的個案所放寬的地積比率數字。

提問人：吳秋北議員(立法會內部參考編號：38)

答覆：

1. 發展局、規劃署及地政總署處理活化工業大廈計劃(活化工廈計劃)的相關工作屬於所涉及人員整體職責的一部分，因此無法提供這單一方面工作所涉人手的分項數字。
2. 根據差餉物業估價署的初步統計數字，2025年年底私人分層工業大廈(工廈)空置量及空置率分別約為1 231 000平方米及7.6%，而最終數字將在差餉物業估價署於2026年4月出版的《香港物業報告2026》中公布。這些空置物業是指為一般製造業工序與該等工序有直接關係用途而建設的樓宇。
3. 政府並無編製和備存全港私人分層工廈業權情況的相關數字。

4. 政府在2018年重啟活化工廈計劃，在保障公眾安全的前提下鼓勵善用工廈空間。在重建工廈方面，目前政策容許增加最高核准非住用地積比率最多兩成，以提供誘因推動私人業主重建1987年前落成的工廈。過去3個財政年度(由2023年4月起至2026年2月底)，撤除申請人撤回的個案，城市規劃委員會共收到6宗(涉6個重建項目)為重建工廈而放寬地積比率的規劃申請，這些申請全部獲批准，其中3宗申請的地積比率由9.5倍放寬百分之二十至11.4倍，而另外3宗申請的地積比率由12倍放寬百分之二十至14.4倍。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0846)

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：

演辭第189段提到，紅磡站附近海濱用地今年第一季陸續開放後，九龍海濱長廊將延長至約15公里；據政府日前的新聞公報，該用地共收到兩份標書，現已批予一間私營機構作短期用途，為期約3年，租金約133萬元。就此，政府可否告知本會：

- (a) 落選標書建議的租金及用途為何；
- (b) 發展局將如何汲取觀塘海濱「反轉天橋底」批予私人營運的經驗，促使中標公司加強與鄰近社區的聯繫，並便利地區團體租用設施，以提高場地使用率；
- (c) 局方在2025年4月向立法會發展事務委員會提交的文件(立法會CB(1)690/2025(03)號文件)中，初步建議上述用地長遠發展為匯聚餐飲零售、休閒娛樂、遊艇旅遊和親水元素的設施；而局方在綱領(2)二零二六至二七年度需要特別留意的事項中提到，將繼續監察港鐵公司為紅磡站周邊和海濱一帶用地進行的詳細技術評估，以敲定發展建議及詳細發展參數，並在今年下半年開展相關法定程序；在此基礎上，該發展計劃現時有無任何改變；
- (d) 在該用地短期用途結束、動工興建長期設施期間，如何確保紅磡與尖沙咀之間海濱長廊的暢達性不受嚴重影響；及
- (e) 鑑於局方在第(c)項所述的立法會文件中，只將海底隧道收費廣場約四分之一面積納入研究範圍，局方會否考慮與港鐵公司或其他機構商討研究擴大研究範圍，以期為市民和旅客提供更多設施？

提問人：吳秋北議員(立法會內部參考編號：32)

答覆：

- (a) 政府透過公開招標把前紅磡鐵路貨運碼頭用地發展作為海濱活動空間的短期用途。是次公開招標採取「雙信封制」，技術建議評分比重佔百分之七十，價格建議佔百分之三十，共接獲兩份標書。招標結果已透過2026年2月23日發出的新聞公報公布。落選標書建議的租金雖較中標標書為高，但中標公司的技術建議，包括活動和裝置內容、引入的餐飲娛樂設施，以及夜間活動等，均較優勝並更能呼應吸引本地及旅客到訪的主題，在計及技術評分比重(百分之七十)和價格評分比重(百分之三十)後，中標者的總分是最高。
- (b) 中標者在標書承諾會定期安排長者友善導賞團、與社區中心、長者鄰舍中心合作，以及設立「社區健康點」等，以增加與社區連結。發展局會透過日常監察確保中標者按標書落實相關活動。如外界團體有意租借紅磡海濱活動空間場地，而相關活動與場地管理沒有衝突，我們會盡量作出安排。
- (c) 紅磡站周邊及海濱用地位於市中心，不但交通便利，亦同時坐擁維港景緻，具條件發展成為另一個新旅遊地標。發展局於2025年4月公布初步土地用途建議，通過重新規劃，從娛樂體驗、水體運用及行人暢達度等多方面將該處打造成海濱新地標。政府正聯同港鐵公司為擬議發展進行詳細技術評估，並會在過程中考慮在諮詢期間收集的意見，以深化設計及敲定詳細發展參數。政府將於2026年第三季向立法會發展事務委員會公布細化的土地發展建議，隨後在年內展開相關法定程序的計劃不變。
- (d) 我們提出的土地用途建議已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海濱長廊的行人暢達度，以及改善前海底隧道(紅隧)過海巴士乘客的候車環境等。項目團隊現正進行詳細技術評估，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，以確保在動工興建長期設施期間，不會對區內的海濱暢達性構成影響。
- (e) 就紅隧設施騰出的路面空間，運輸署會配合交通管理和道路安全需要加以運用。目前，路政署已經完成拆除紅隧的收費亭、收費島及收費廣場上蓋的工程。運輸署亦已利用騰出的路面空間拉直行車線，以進一步理順紅隧九龍出入口的交通，相關工程已於2025年年初完成。運輸署會持續審視該路段往後的交通情況，積極配合周邊的發展，及改善交通和過海巴士服務。

另外，我們會做好區內的行人連接，以吸引旅客及市民造訪紅磡海濱新地標。研究初步構思包括優化現有行人連接。就現存兩條分別連接

紅磡站至尖東及香港理工大學的行人天橋，我們在初步土地用途中建議加闊及翻新，並且進行綠化，以改善市民的步行體驗。

－ 完 －

管制人員的答覆

(問題編號：0933)

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：

就預算案預算演辭第190段提到，建議撥款2億元推出「北都城鄉共融基金」先導計劃，鼓勵非政府組織和相關團體推展鄉郊旅遊項目，為鄉村帶來經濟活力。就此，當局可否告知：

- (a) 資源分配框架：這2億元撥款的初步分配框架為何？例如，預計用於直接項目資助、行政費用、宣傳推廣及評估研究的金額或比例各為多少？當局會否設定每宗申請的資助金額上限及整個先導計劃的預計資助項目數量？
- (b) 申請與審批機制：計劃的詳細申請資格、評審準則及時間表為何？評審準則會否包括項目的創新性、對鄉村經濟活力的預期貢獻、文化傳承價值、環境影響及社區參與程度？申請期預計何時開始，以及整個審批流程需時多久？
- (c) 成效評估指標：當局將設立哪些關鍵績效指標(KPI)來衡量該先導計劃的成效(例如：成功獲批項目數目、創造的就業機會、帶動的鄉村旅遊人次及消費額、受惠鄉村數目等)？有否設定中期檢討及最終評估的時間表？
- (d) 可行性與可持續性考量：在審批項目時，會否將相關鄉村的旅客承載能力、現有及計劃增建的配套設施(如洗手間、休憩處、道路、停車場)納入評估，以確保項目發展不會對社區造成過度負擔，並具備可持續運營的條件？

提問人：吳錦華議員(立法會內部參考編號：13)

答覆：

北部都會區(北都)內的傳統鄉鎮，擁有豐富的歷史和人文資源。為配合「無處不旅遊」及推廣「城鄉共融」，剛公布的《2026-27年度財政預算案》建議撥款2億元推出「北都城鄉共融基金」先導計劃，鼓勵非政府組織和相關團體推展鄉郊旅遊項目，並為鄉村帶來經濟動力。「北都城鄉共融基金」先導計劃下的項目須配合鄉郊旅遊的推廣或符合政府訂定的「城鄉共融」主題，可支援一些硬件提升，例如進行一些鄉村的改善工程，修補路面、增設路燈和指示牌等；亦不排除可以為一些營運項目提供初期的起動資金。發展局計劃在2026年年中向立法會發展事務委員會簡介在北都進一步促進「城鄉共融」的構思，包括擬議「北都城鄉共融基金」先導計劃的詳情，例如申請條件、資助範圍和上限、審批準則和機制、效益和影響評估、技術支援、資金運用和成效監督等，其後會向立法會財務委員會申請撥款成立有關基金。

為提升「北都城鄉共融基金」先導計劃的透明度和問責性，我們會在年中向發展事務委員會匯報時一併交代如何定期向外公布獲批項目的落實情況。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2234)

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演辭的第190段中提到：「為配合『無處不旅遊』及推動『城鄉共融』，我們建議撥款2億元推出『北都城鄉共融基金』先導計劃，鼓勵非政府組織和相關團體推展鄉郊旅遊項目，為鄉村帶來經濟活力」；請告知本會，先導計劃的詳情和運用2億元撥款的細節為何？如何鼓勵非政府組織和相關團體推展鄉郊旅遊項目？有何績效指標？

提問人：吳傑莊議員(立法會內部參考編號：32)

答覆：

北部都會區(北都)內的傳統鄉鎮，擁有豐富的歷史和人文資源。為配合「無處不旅遊」及推廣「城鄉共融」，剛公布的《2026-27年度財政預算案》建議撥款2億元推出「北都城鄉共融基金」先導計劃，鼓勵非政府組織和相關團體推展鄉郊旅遊項目，並為鄉村帶來經濟動力。「北都城鄉共融基金」先導計劃下的項目須配合鄉郊旅遊的推廣或符合政府訂定的「城鄉共融」主題，可支援一些硬件提升，例如進行一些鄉村的改善工程，修補路面、增設路燈和指示牌等；亦不排除可以為一些營運項目提供初期的起動資金。發展局計劃在2026年年中向立法會發展事務委員會簡介在北都進一步促進「城鄉共融」的構思，包括擬議「北都城鄉共融基金」先導計劃的詳情，例如申請條件、資助範圍和上限、審批準則和機制、效益和影響評估、技術支援、資金運用和成效監督等，其後會向立法會財務委員會申請撥款成立有關基金。

為提升「北都城鄉共融基金」先導計劃的透明度和問責性，我們會在年中向發展事務委員會匯報時一併交代如何定期向外公布獲批項目的落實情況。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0651)

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217段提到，發展局亦正邀請市場就3幅發展專上教育學生宿舍的用地提交意向書，視乎市場反應推售相關土地。當局可否告知本會：

1. 該3幅用地的地址、佔地面積、預計可提供的宿位數量及地契要求？
2. 政府將根據哪些具體及量化的標準來評估市場反應的熱烈程度？
3. 整個計劃的詳細時間表為何？

提問人：伍煥杰議員(立法會內部參考編號：28)

答覆：

為鞏固香港作為國際專上教育樞紐的地位，政府拆牆鬆綁，結合市場力量，以創新靈活方式，增加學生宿舍供應，正如2025年《施政報告》建議，發展局研究透過賣地方式推出合適作學生宿舍發展的用地。就此，發展局於2026年1月20日邀請市場就使用3幅分別位於啟德、沙田小瀝源及東涌東的商業用地發展專上教育學生宿舍，於兩個月內(即2026年3月20日前)提交意向書。

透過意向書邀請文件，發展局邀請發展商表達對競投1幅或多幅用地的興趣，闡述營運宿舍的初步計劃，並就賣地安排提供意見，包括擬議轉讓限制和建築規約期。政府初步估計3幅用地總共可提供約4 500個宿位，但最終宿位數目則視乎項目倡議方提出的設計。3幅用地的主要資料概述如下：

啟德用地

位於啟德的用地處啟德發展區前南面停機坪區，鄰近啟德體育園，並毗鄰2026年啟用的新急症醫院，附近港鐵站包括啟德站和九龍灣站。用地面積約0.74公頃，最高地積比率為5.8，建築物高度限制為主水平基準上80米，而最高上蓋面積則為65%，可建最高樓面面積約為43 000平方米。

沙田小瀝源用地

位於小瀝源的用地周邊集合商業、住宅及其他土地用途，鄰近港鐵第一城站和石門站。用地面積約0.11公頃，最高地積比率為9.5，而建築物高度限制則為主水平基準上120米，可建最高樓面面積約為10 000平方米。

東涌東用地

位於東涌新市鎮擴展區的用地毗鄰將於2029年通車的港鐵東涌東站。用地面積約0.25公頃，最高地積比率為9，而建築物高度限制則為主水平基準上160米，可建最高樓面面積約為23 000平方米。

我們正分析收到的市場意見，最早會於2026-27年度透過公開招標，推出其中1幅或多幅用地供發展學生宿舍。

— 完 —

管制人員的答覆

(問題編號：2155)

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211段提到，政府成立洪水橋產業園有限公司，並計劃向立法會申請注資100億元作為起始資金，以發展和營運洪水橋約23公頃產業用地。就此，政府可否告知本會：

1. 該100億元起始資金的用途，包括分配於土地平整、基建工程、營運開支及產業導入等不同範疇的比例如何；及
2. 除依賴政府注資外，當局有無計劃引入市場資金，如發行股票或債券、引入策略性投資者、公私營合作等，以豐富融資渠道？如有，具體的推行時間表及目標集資額為何？如否，原因為何？

提問人：魏明德議員(立法會內部參考編號：26)

答覆：

政府2026年年初已成立由政府全資擁有、非法定的「洪水橋產業園有限公司」(產業園公司)，讓政府在企業導入擔當主動角色，並以更具靈活性、更好結合市場力量及運用公私營合作的模式，發展及營運洪水橋產業園約23公頃用地(產業園)，以加速北部都會區(北都)產業導入。

發展局自2026年3月諮詢立法會發展事務委員會後，會在5月向財務委員會提交撥款申請，透過資本投資基金，向產業園公司注資100億元作為起始資金，以支持產業園公司初期營運和發展需要，包括開展產業園首階段發展的工程(包括自行建造部分產業大樓設施的工程費用，而土地平整工程則將由政府完成和承擔有關開支)、購買支援企業發展的增值服務所需的軟硬件設備，以及支持產業園公司首5年的營運開支。

產業園公司將分階段發展23公頃用地，當中8公頃是即時可用的「熟地」，餘下約15公頃約於2027年年底完成平整。為吸引企業落戶，我們預期產業園公司開始時或須投入資金以自行興建產業設施和出租樓面予企業。產業園公司亦可視乎情況透過招標或直接批撥分租產業園部分用地，供企業自行建設和營運上蓋產業設施，也可考慮以股份制或「土地參股」等形式與企業合組公司共同開發及投資個別項目。產業園公司長遠應轉向採用更多公私營合作模式發展，逐步帶動私人資本投資，累積產業群聚效應，亦讓產業園公司長遠透過租金、服務費及其他收入可持續地應付營運開支，達至財政上自給自足，並保留盈餘支持產業園公司的持續發展。

產業園公司在年中投入運作後須向政府提交產業園的發展計劃(包括績效指標)，以確保產業園公司按政府的產業政策用好土地資源和政府注資，招商引資，為洪水橋導入產業。

除上述政府擬注入的100億元起始資金外，政府將來可向產業園公司提供直接貸款或貸款擔保以協助其在市場融資。如上文提及，產業園公司長遠應引入市場資本或公私營合作模式，例如產業園公司以土地作為資本，而企業提供資金、技術或人才，兩者合組公司共同開發和投資。至於其他融資渠道，我們須顧及產業園公司肩負推動北都產業發展的重要使命，日後如有財政盈餘理應保留在公司內以惠及其長遠發展，與上市公司追求利潤最大化的宗旨和要向小股東交代的安排有別，若轉為公眾公司以作公開招股不利於政府有效督導及監察其發展和營運。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2156)

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：

根據預算案演辭第190段，政府建議撥款2億元推出「北都城鄉共融基金」先導計劃，鼓勵非政府組織和相關團體推展鄉郊旅遊項目，為鄉村帶來經濟活力。就此，政府可否告知本會：

1. 當局有否就上述工作制定未來3年計劃；如有，詳情為何；
2. 目前已有「鄉郊保育資助計劃」支援鄉郊及旅遊項目基金，「北都城鄉共融基金」與現有計劃如何分工；會否出現項目重疊申請或資源重疊的情況；當局如何確保各計劃之間的有效協調；及
3. 該計劃對推動北部都會區整體發展作用為何？伴隨北部都會區持續發展，未來會否進一步增加資源擴大基金規模？

提問人：魏明德議員(立法會內部參考編號：27)

答覆：

北部都會區(北都)內的傳統鄉鎮，擁有豐富的歷史和人文資源。為配合「無處不旅遊」及推廣「城鄉共融」，剛公布的《2026-27年度財政預算案》建議撥款2億元推出「北都城鄉共融基金」先導計劃，鼓勵非政府組織和相關團體推展鄉郊旅遊項目，並為鄉村帶來經濟動力。「北都城鄉共融基金」先導計劃下的項目須配合鄉郊旅遊的推廣或符合政府訂定的「城鄉共融」主題，可支援一些硬件提升，例如進行一些鄉村的改善工程，修補路面、增設路燈和指示牌等；亦不排除可以為一些營運項目提供初期的起動資金。發展局計劃在2026年年中向立法會發展事務委員會簡介在北都進一步促進「城鄉共融」的構思，包括擬議「北都城鄉共融基金」先導計劃的詳情，例如申請條件、資助範圍和上限、審批准則和機制、效益和影響評估、技

術支援、資金運用和成效監督等，其後會向立法會財務委員會申請撥款成立有關基金。

「鄉郊保育資助計劃」的合資格地點包括(a)大嶼山以外的須優先加強保育地點、郊野公園「不包括的土地」(Country Park Enclaves)或郊野公園內的私人土地；及(b)大嶼山以外，且在有關地點500米的步行距離範圍內沒有公共交通工具的偏遠鄉郊地區(即92條偏遠鄉村^註)；而「北都城鄉共融基金」先導計劃會支持坐落於北都內而又不被「鄉郊保育資助計劃」涵蓋的200多條現有鄉村。因此，這兩個計劃所適用的鄉村並無重疊。

註：92條偏遠鄉村當中的13條(包括荔枝窩、梅子林、吉澳、鴨洲等)位於北區，並在北都範圍以內。此13條鄉村符合申請「鄉郊保育資助計劃」的資格，因此建議不包括於「北都城鄉共融基金」先導計劃之下。

發展局將視乎先導計劃的申請反應、獲批項目的推展進度和成效等，適時作出檢討並在有需要時調整先導計劃的安排。

— 完 —

管制人員的答覆

(問題編號：3138)

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：

演辭第212及213段提到，政府會為北都產業用地制訂合適的批地及融資安排，包括「片區」模式、彈性地價安排、分期支付地價等，並會全力招商引資，就此，政府可否告知本會：

1. 在招商引資方面，當局有何具體計劃及目標；及
2. 當局有否就未來5年北部都會區發展所需的總體融資規模、公私營資金比例目標及預計引入的私人投資金額進行估算？如有，具體數字為何？

提問人：魏明德議員(立法會內部參考編號：25)

答覆：

隨著北部都會區(北都)基本規劃已出台，政府正加大力度招商引資，集中展示北都的潛力，以推動企業參與建設，並吸引企業落戶，促進產業集聚。

我們未有為北都的融資規模和公共資金比例訂立具體目標，但為加速北都建設，政府不論在資源分配或政策措施，均會重點推動北都建設。政府未來5年會增加發債，以及未來兩年從外匯基金轉撥1,500億元至基本工程儲備基金，當中不少資源都是支持北都基建項目。政策方面，為進一步加速推進北都建設，政府會繼續採用創新多元的開發模式，以「公私營合作」更好地結合有為政府及高效市場，當中包括原址換地、「片區開發」、成立產業園公司、「分階段開發」、更長的政府租約，以及「按實補價」等。財政司司長在《2026-27年度財政預算案》亦提出，正研究進一步推動在北都持有土地的發展商，聯同科技或先進製造企業向政府提出合作發展方案，

期望通過三方合作，引導相關的土地和企業資源對接香港重點發展產業方向，讓商界更深度參與香港經濟的創科轉型，合力加速北都發展。

為進一步吸引企業落戶香港，財政司司長表示特區政府會準備好促進企業落戶北都的「優惠政策包」，涵蓋土地、稅務優惠、財政支持，以至共同投資等，並將採取靈活創新的模式與企業進行合作。政府正在擬定目標產業等的細節，並計劃於2026年年內就稅務優惠提交條例修訂草案。

此外，政府會為加快北都發展訂立專屬法例，除了進一步為北都規劃和地政程序拆牆鬆綁和加快工程建設外，更可助力產業營運，有助招商引資。當中，政府建議通過專屬法例引入便利措施，便利及管理北都內指定地區(例如河套香港園區)或運輸基建項目的特定要素流動，當中主要包括人員流、數據流、物資流(例如生物樣本和機器設備)和資金流。

發展局轄下的北部都會區統籌辦事處(北都辦)一直與投資推廣署及引進重點企業辦公室緊密合作，接觸各界人士，並向不同海內外企業介紹北都的計劃和最新發展，吸引企業落戶。北都辦亦繼續透過參與香港和內地的大型會議和展覽，介紹北都的最新發展。除了在不同大型展覽會設置攤位外，北都辦在過去一年亦出席了不少活動，推廣北都的龐大機遇，例如2025年7月在西安的大灣區研討會上，向陝西企業推廣北都；又在2025年9月出席了第十屆「一帶一路高峰論壇」，以及2026年1月的第十九屆「亞洲金融論壇」，向全球不同人士介紹北都的商機。

政府近年已在中環展城館設置北都專區展覽，提升市民大眾認識。然而根據經驗，我們發現有興趣探討參與北都發展的企業往往希望近距離了解北都的最新進展並進行實地考察，因此近年亦於北都部分新發展區設立「衛星展館」(包括粉嶺北社區聯絡中心、河套科創築城館和洪水橋／厦村新發展區社區聯絡中心)，既展示該區特色，亦全面刻劃出北都發展藍圖。

除以上外，我們更計劃在古洞北新發展區設立1個較大型、「一館多用」的北都核心展廳。北都核心展廳將採用更多創新科技，打造全景式互動平台，多媒體展示、多角度彰顯北都作為香港未來發展的新引擎，並爭取於2027年首階段啓用。除實體展廳外，我們亦正籌備建立網上展廳，透過多媒體向海內外人士介紹北都。

— 完 —

管制人員的答覆

(問題編號：3139)

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801 資助業主參加「招標妥」計劃)
(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：

預算案演辭235條提到，正全面檢視「樓宇更新大行動2.0」，制訂全新資助計劃，為此預留30億元。就此，可否告知本會：

1. 30億元的分配機制為何；請表列出各項目及金額；及
2. 該計劃推行時間表為何？會否考慮配合加強版「招標妥」同時推出？

提問人：魏明德議員(立法會內部參考編號：29)

答覆：

「樓宇更新大行動 2.0」(「2.0 行動」)自 2018 年推出至今，60 億元資助金額行將用罄。社會普遍認同「2.0 行動」有助支援業主落實大型樓宇維修工程，業主繼續進行適切樓宇保養，將有效延長樓宇壽命，減輕樓宇重建壓力。政府認為值得繼續向有需要的業主提供資助，因此在《財政預算案》公布預留 30 億元。

為使將來能把這30億元公帑用得更到位、更精準資助有需要的目標樓宇，政府正全面檢視「2.0行動」的實踐經驗，分析有關數據，其中會考慮以下環節，以便制定全新資助計劃：

- 一， 如何讓資助準則更對焦，將資源與樓宇維修需要作更精準配對(例如三無大廈、經濟能力較弱的老舊私樓業主等)；
- 二， 如何加強執行監管機制，確保獲資助住戶在加強版「招標妥」的配合下，盡早完成大廈維修工程；及

三， 如何推動業主持續做好恆常樓宇保養，避免累積問題及增加日後進行大維修的壓力。

我們屬意先由市區重建局(市建局)於 2026 年下半年推出加強版「招標妥」^註，處理好手頭上還未進入招標程序的「2.0 行動」申請，待加強版「招標妥」運行一段時間後才推出新的樓宇維修資助計劃。按此部署，我們會在 2027 年年初完成「2.0 行動」的檢視工作並制訂新資助計劃的細節，然後會在諮詢立法會發展事務委員會及向財務委員會申請撥款後，推出新資助計劃。

註： 加強版「招標妥」服務包括制定更嚴謹的顧問及承建商「預審名單」，除考慮犯罪和紀律處分紀錄及過往表現等，顧問和承建商亦須通過警方和廉政公署的背景審查，才能納入名單並參與投標。此外，市建局會把關為業主就聘用顧問和承建商進行招標和評標工作。就申領政府維修資助的大廈，工程開展後，市建局會要求顧問和承建商在重要工程節點，例如大幅修改工程範圍或增加工程費用等，向市建局報告，以便市建局向業主給予獨立意見。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：1505)

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：

政府去年表示2026上半年公布《北都大學城概念發展綱要》。最新預算案提出將推出3幅洪水橋／厦村用地，面積由原來5公頃增至約9公頃，並預留100億元貸款支援校舍建設。請當局告知本會：首批洪水橋用地預計年內完成土地平整。請問如何確保土地交付與校舍建設審批無縫銜接，避免出現「地等工程」或「工程等地」的情況？相關基建配套(如交通、水電)的時間表能否配合院校進駐需要？

提問人：譚鎮國議員(立法會內部參考編號：15)

答覆：

洪水橋／厦村新發展區分3期推展，即第一期發展、第二期發展及餘下發展。當中包括大學城用地在內的第二期發展工程已於2024年上半年起分階段陸續展開，預計於2026年內完成平整首批約5公頃的大學城用地，以供相關大學開展校園建造工程。第二期發展的工程亦包括建造道路及基礎設施、排水系統和供水／污水收集系統。根據現時的進度，第二期發展的工程預計將於2030年大致完成，可以配合相關大學落戶進駐。發展局會繼續與教育局緊密聯繫，而由政務司司長任組長的「大學城籌劃及建設組」亦會擔當督導角色，確保相關大學的校園建設能按時順利推展。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：1514)

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：

政府在方面推動北部都會區發展，並在不同新發展區的社區聯絡中心設展覽廳。政府可否告知本會：

1. 分別於2023年和2024年啓用的粉嶺北和河套社區聯絡中心都有展覽設施介紹北都發展，涉及展覽及人員開支為何？
2. 兩個聯絡中心的展覽設施分別的參觀人數為何？
3. 洪水橋社區聯絡中心中介紹洪水橋／厦村新發展區及北都整體規劃及發展的展覽設施將開展，具體詳情及時間表為何？預計可吸引多少人次參觀？
4. 隨着北都發展進入不同階段，政府就展示北都成果的方案及渠道上，會否有新計劃？如在內地或其他國家設展覽廳？

提問人：譚鎮國議員(立法會內部參考編號：32)

答覆：

隨著北部都會區(北都)基本規劃已出台，我們除了要讓社會了解並支持北都作為香港戰略增長區的發展外，亦要加大力度招商引資，集中展示北都的潛力，以推動企業參與建設，並吸引企業落戶，推動產業集聚。

政府近年已在中環展城館設置北都專區展覽，提升市民大眾認識。然而根據經驗，我們發現有興趣探討參與北都發展的企業往往希望近距離了解北都的最新進展並進行實地考察，因此近年亦於北都部分新發展區設立「衛

星展館」(包括粉嶺北社區聯絡中心、河套科創築城館和洪水橋／厦村新發展區社區聯絡中心)，既展示該區特色，亦全面刻劃出北都發展藍圖。

粉嶺北社區聯絡中心和河套科創築城館分別於2023年及2024年啓用，其營運開支合共約為每年400萬元，營運和管理工作由土木工程拓展署(土拓署)現有職員及駐地盤工作人員負責，所涉的人手開支分別納入土拓署的整體部門開支及新發展區相關工程項目的整體預算開支，並無分項數字。

自啓用以來，粉嶺北社區聯絡中心累計參觀人數超過16 000人次，而河套科創築城館累計已接待約5 000人次的參觀或到訪。

已擴建的洪水橋／厦村新發展區社區聯絡中心剛於2026年3月17日開幕，我們沒有就預計參觀人次作估算。

我們亦計劃在古洞北新發展區設立1個較大型、「一館多用」的北都核心展廳。北都核心展廳將採用更多創新科技，打造全景式互動平台，多媒體展示、多角度彰顯北都作為香港未來發展的新引擎，並爭取於2027年首階段啓用。除實體展廳外，我們亦正籌備建立網上展廳，透過多媒體向海內外人士介紹北都。

另外，發展局轄下的北部都會區統籌辦事處(北都辦)繼續透過參與香港和內地的大型會議和展覽，介紹北都的最新發展。除了在不同大型展覽會設置攤位外，北都辦在過去一年亦出席了不少活動，推廣北都的龐大機遇，例如2025年7月在西安的大灣區研討會上，向陝西企業推廣北都；又在2025年9月出席了第十屆「一帶一路高峰論壇」，以及2026年1月的第十九屆「亞洲金融論壇」，向全球不同人士介紹北都的商機。

北都辦會一如以往，繼續與投資推廣署及引進重點企業辦公室緊密合作，接觸各界人士，並向不同海內外企業介紹北都的計劃和最新發展，吸引企業落戶。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：1515)

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：

政府在多方面推動北部都會區發展，包括設立北都專屬網站宣傳，就此可否告知本會：

1. 網站開設以來網上展廳瀏覽人數為何？如何評估對宣傳北都以致招商引資的成效？
2. 網站目前只有中英兩種語言，當局有否計劃新增更多國家語言，以吸引更多來先世界各地的投資者？
3. 隨着北都發展進入不同階段，政府就對外宣傳北都會否有新計劃？

提問人：譚鎮國議員(立法會內部參考編號：33)

答覆：

北部都會區(北都)網站於2023年年底成立，提供北都最新資訊，涵蓋四大區域、運輸基建、自然保育及可持續發展、落實模式、招標合約等範疇，為市民以及本地和海內外有意參與或投資北都的企業提供了豐富的資訊。網站每月平均的瀏覽量逾3萬點擊。

北都網站目前提供繁體中文、簡體中文及英文版本，以配合本地及大多數海內外投資者的需要。我們會持續檢視網站的使用情況及投資者的實際需求。

隨著北都基本規劃已出台，我們除了要讓社會了解並支持北都作為香港戰略增長區的發展外，亦要加大力度招商引資，集中展示北都的潛力，以推動企業參與建設，並吸引企業落戶，推動產業集聚。

政府近年已在中環展城館設置北都專區展覽，提升市民大眾認識。然而根據經驗，我們發現有興趣探討參與北都發展的企業往往希望近距離了解北都的最新進展並進行實地考察，因此近年亦於北都部分新發展區設立「衛星展館」，既展示該區特色，亦全面刻劃出北都發展藍圖。當中，我們更計劃在古洞北新發展區設立1個較大型、「一館多用」的北都核心展廳。北都核心展廳將採用更多創新科技，打造全景式互動平台，多媒體展示、多角度彰顯北都作為香港未來發展的新引擎，並爭取於2027年首階段啓用。

除實體展廳外，我們亦籌備建立網上展廳，透過多媒體向海內外人士介紹北都。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2381)

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：

簡介中提及，將繼續促進北部都會區內的「城鄉共融」。請當局告知本會：

1. 2025-26年度有何促進北部都會區內的「城鄉共融」，涉及金額及進度為何？
2. 2026-27年度，是否有預留撥款用於北都內的鄉郊保育或改善鄉村基礎設施，請列表說明鄉郊保育項目投入資源及針對內容為何？
3. 在現行的「北都辦」架構下，是否有專門的團隊負責統籌跨部門的城鄉共融政策，如有，詳情為何；如無，會否考慮新增？
4. 針對如新田、古洞北等正動工的區域，當局在「城鄉融合」上有否計劃？如有，詳情為何；如無，原因為何？

提問人：譚鎮國議員(立法會內部參考編號：23)

答覆：

1.及2.

北部都會區(北都)內的傳統鄉鎮，擁有豐富的歷史和人文資源。一直以來，政府在北都新發展區的規劃和設計中，都會顧及「城鄉共融」。例如，政府在規劃新發展區時，會全面保留傳統原居民鄉村。為使鄉村能與發展融合，會調低鄉村周邊的建築物高度，保持鄉村開揚的景觀，並且保留一些有生態價值的風水林；亦會預留通風廊，讓盛行風能滲入鄉村。此外，我們會盡量尊重並保留傳統鄉村內或附近的其他一些具傳統鄉村文化價值的自然資源，例如自然溪流和樹木。我們亦會因地制宜，將這些自然／文化資源與規劃中的休憩用地和景觀廊融合，創

造綠色走廊，作為藍綠資源及公共空間的一部分，連繫傳統鄉村與未來新發展區的社區。政府亦會積極探討把歷史建築融入北都新發展區的規劃中。在保留它們的同時，我們會在附近設立緩衝區和休憩用地等，亦會提供足夠的行人及視覺連接。這些休憩用地可打造成廣場，成為傳統節慶的活動空間，例如舞龍舞獅、盂蘭勝會、盆菜宴等，為非遺文化傳承提供更好的環境和場景。政府也正探討把傳統鄉鎮的歷史建築串連起來，設立文化徑。我們也可通過進一步完善傳統鄉鎮和新發展區之間的行人和單車網絡，提升城鄉互動。除了規劃方面，政府在推展新發展區的基礎設施工程時，亦會在不同的項目中同步推展一些鄉郊保育或改善鄉村基礎設施工程，例如進行一些休憩設施工程、道路改善工程、提升排水系統加強村落等的抗洪能力，而興建排污系統亦會便利村落接駁至公共污水收集系統等。這些改善工程會納入新發展區的工務工程項目中，並無個別立項。

此外，就在北都進一步促進「城鄉共融」的構思，政府早前已委聘奧雅納－賓尼斯顧問聯營公司進行研究，研究費用為約300萬元。2025-26年度涉及金額約60萬元，而2026-27年度預計涉及金額約75萬元。

3.及4.

剛公布的《2026-27年度財政預算案》建議撥款2億元推出「北都城鄉共融基金」先導計劃，鼓勵非政府組織和相關團體推展鄉郊旅遊項目，並為鄉村帶來經濟動力。「北都城鄉共融基金」先導計劃下的項目須配合鄉郊旅遊的推廣或符合政府訂定的「城鄉共融」主題，可支援一些硬件提升，例如進行一些鄉村的改善工程，修補路面、增設路燈和指示牌等；亦不排除可以為一些營運項目提供初期的起動資金。發展局計劃在2026年年中向立法會發展事務委員會簡介在北都進一步促進「城鄉共融」的構思，包括擬議「北都城鄉共融基金」先導計劃的詳情，例如申請條件、資助範圍和上限、審批準則和機制、效益和影響評估、技術支援、資金運用和成效監督等，其後會向立法會財務委員會申請撥款成立有關基金。「北都城鄉共融基金」先導計劃的工作，主要由北部都會區統籌辦事處現有人手支援。發展局日後會檢視有關工作所需的人手安排，並按需要調撥及／或增加人手。

在2026年年中徵詢立法會發展事務委員會的意見後，發展局計劃於下半年公布北都推動「城鄉共融」的指引。該指引將會建議多項促進「城鄉共融」的措施，包括活化特色鄉村建築、設立鄉村文化徑、放寬新界豁免管制屋宇(即俗稱「村屋」)的用途容許全棟改裝成餐廳或旅館、推動鄉村基礎建設例如改善鄉村污水收集系統、預留空間作休憩用地及傳統節慶活動用途，以及成立「北都城鄉共融基金」先導計劃。

針對已進入施工階段的新發展區，政府會在已啟用的河套、粉嶺北和洪水橋社區聯絡中心展示規劃重點和工程進度外，亦會推廣「城鄉共融」、自然保育等信息。此外，土木工程拓展署(土拓署)不時也會舉辦具「城鄉共融」元素的社區活動，例如在古洞北及粉嶺北新發展區，土

拓署於2025年舉辦了壁畫創作活動以彰顯鄉村歷史文化特色；籌辦了6場《粉嶺時光：城鄉交響曲》社區導賞團，帶領年青人認識鄉村文化及歷史建築；於2026年正舉辦「光映橋藝粉嶺北新發展區S960行人天橋視覺設計比賽」，鼓勵參賽者提交包括以「城鄉共融」為主題的平面設計方案，得獎作品將於行人橋上展示，提高公眾對「城鄉共融」方面的認識。在新田科技城項目，除了過往多次到訪不同村落收集村民對新田科技城項目的意見外，土拓署於2026年年初舉辦了派發年花盆栽活動、參與了村民舉辦的茶粿工作坊；並將舉辦與「城鄉共融」及新田文化步行徑相關的宣傳及公眾參與活動，以及繼續到訪各村落收集村民意見。

推展新發展區時，土拓署會繼續與周邊鄉村保持緊密的溝通，了解他們的關注，和他們共創和推展「城鄉共融」的項目。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2382)

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：

簡介中提及，「成立北都專案監督辦公室，加強統籌和監督北部都會區內私人項目的審批，藉此加快進度，以減低成本及節省時間。」請當局告知本會：

1. 有關辦公室的編制及涉及金額為何？
2. 有關辦公室的工作計劃及運作細節為何？
3. 辦公室會監督哪些項目及預計可以如何加快進度及節省成本的目標為何？

提問人：譚鎮國議員(立法會內部參考編號：25)

答覆：

1.&2.

政府已在由財政司副司長擔任組長的「規劃及發展工作組」之下，成立「北都專案監督辦公室」(「北都專案辦」)，由發展局常任秘書長(規劃及地政)主持，並為涵蓋規劃、地政和建築的關鍵審批流程設定審批時限和高層介入機制，以加強位於北部都會區(北都)內大型私人發展項目的監察及加快審批速度。「北都專案辦」定期召開會議，就根據新機制由部門呈報或由發展商提出尋求協助的個案進行討論及提供高層協調。規劃署、地政總署和屋宇署亦已制訂關鍵績效指標，監察績效。發展局已於2026年1月中，就新措施的實施詳情向各決策局和部門發出總務通告第1/2026號，並上載至發展局網站讓業界和公眾參閱(https://www.devb.gov.hk/tc/publications_and_press_releases/general_circulars/index.html)。有關工作目前主要由規劃地政科轄下北部都會區

統籌辦事處人手支援，而在2026-27年度，政府將增設5個職位(包括2個有時限公務員職位，即1名高級屋宇測量師及1名土地測量師，以及3名按退休後服務合約條款聘用的人員，即1名高級城市規劃師、1名一級私人秘書及1名文書助理)，以加強對「北都專案辦」的支援。上述職位
在2026-27年度的預計薪酬開支約為580萬元，而營運開支則納入發展局規劃地政科的整體部門開支內，並無分項數字。

3. 新措施適用於大型住宅項目(500個單位或以上)、商業發展(樓面達10萬平方米或以上)和產業用地的建造，例如創新科技、教育、醫療等，支援北都「產業導向」策略。其他具策略意義或獲政策支持，而需快速審批的項目亦適用。在新措施下，發展局轄下3個部門包括規劃署、地政總署及屋宇署，均已分別就其位於北都內大型私人發展項目的關鍵審批程序設立3層監察和介入機制，亦已制訂關鍵績效指標，詳情如下：

在規劃方面—規劃署為涉及大型私人發展項目的規劃申請及申請前提交的查詢建議，設立了3層監察及上報機制。第1層由規劃署地區規劃專員負責。如果相關部門未能於3星期內提供意見，或就一些事項出現爭議或重大意見分歧，便會於收到個案的4星期內上報到第2層，由規劃署助理署長或副署長親自處理。如6星期內問題仍未能解決，個案會提升至第3層，即提交至「北都專案辦」處理，以在收到個案後的8個星期內作出指示或決定。規劃署的關鍵績效指標是至少八成根據機制處理的項目，均可於6個月內完成審議。

在地政方面—地政總署會引入3層監察和介入機制，套用於各類土地交易申請包括契約修訂、換地等的審批流程。在新機制下，如申請涉及大型私人發展項目，地政總署會首先徵詢相關部門意見，並由第1層的首長級第1級人員統籌及協調各部門意見。如部門間的問題未能解決，將會由第2層即助理署長級人員審視個案。如預視個案仍然未能適時提交至地區地政會議審批，則會在收到申請後第12至14個星期，啟動第3層機制將個案提交至「北都專案辦」尋求解決方法。地政總署的關鍵績效指標是收到有效申請書後的20個星期內讓地區地政會議審議個案。

建築物審批方面—屋宇署會進一步加快處理首次提交或經重大修訂的一般建築圖則，其中一個關鍵績效指標是就北都的大型項目將審批時間由現時的60天縮短至45天。新措施下，屋宇署在審批流程會設立3層監察機制。第1層先由屋宇署首長級第1級人員統籌及協調各部門的意見，按需要聯同部門代表共同商討審批原則性事宜。如問題未能解決，個案將轉介到第2層，即由屋宇署助理署長級人員介入磋商可行解決方案。第3層則由「北都專案辦」集中處理經首兩輪提交後仍未能解決的複雜、具爭議個案。屋宇署的另一關鍵績效指標是至少八成適用項目，在不涉及重大規劃、土地或消防安全問題的前提下，能於首次或第2次提交圖則時獲得批准。

以上措施的目的是加強內部監察，讓高層適時介入，從而提高位於北都內大型私人發展項目的審批速度，並降低工程項目的成本。

－ 完 －

管制人員的答覆

(問題編號：3216)

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：

就預算案擬向洪水橋產業園有限公司撥款100億元作起始資金，就此請告知本會：

1. 請列出洪水橋產業園具體完成公司註冊、撥地注資、人事委任等工作的時間表
2. 2026-27年度預算案擬撥100億元作專屬公司起始資金，請列出資金的具體用途(例如基建、公共設施、招商引資)、預計金額及分配比例為何？預計資金可供使用的年期為何？產業園有限公司未來的長遠財務模式為何？未來預期是否需持續依賴政府注資？

提問人：譚鎮國議員(立法會內部參考編號：38)

答覆：

1. 政府2026年年初已完成公司註冊成立由政府全資擁有、非法定的「洪水橋產業園有限公司」(產業園公司)，讓政府在企業導入擔當主動角色，並更具靈活性、更好結合市場力量及運用公私營合作的模式，發展及營運洪水橋產業園約23公頃用地(產業園)，以加速北部都會區產業導入。

在土地批撥方面，我們已經獲得行政長官會同行政會議批准，以象徵式地價將洪水橋約23公頃產業用地批撥予產業園公司，年期為50年。我們亦已展開用地改劃的工作，於2026年2月向城市規劃委員會申請將目前只限作港口後勤、貯物及工場用途的23公頃用地改劃為產業園專屬地帶，涵蓋不同合適產業各個生產階段，並容納檢測認證、會議展覽、人才公寓、培訓場地等配套設施，以提高土地用途彈性，促進招商

引資。我們的目標是讓產業園公司於2026年年中正式投入運作，正為此進行公開招聘產業園公司行政總裁的工作，我們亦會於第二季完成委任產業園公司董事局。

2. 發展局自2026年3月諮詢立法會發展事務委員會後，會在5月向財務委員會(財委會)提交撥款申請，透過資本投資基金，向產業園公司注資100億元作為起始資金，以支持產業園公司初期營運和發展需要，包括開展產業園首階段發展的工程、購買支援企業發展的增值服務所需的軟硬件設備，以及支持產業園公司首5年的營運開支。政府將考慮產業園公司按年預計的現金流需求，分批向產業園公司注入起始資金。我們向財委會申請撥款時會交代進一步詳情。

產業園公司將分階段發展23公頃用地，當中8公頃是即時可用的「熟地」，餘下約15公頃約於2027年年底完成平整。為吸引企業落戶，我們預期產業園公司開始時或須投入資金以自行興建產業設施和出租樓面予企業。產業園公司亦可視乎情況透過招標或直接批撥分租產業園部分用地，供企業自行建設和營運上蓋產業設施，也可考慮以股份制或「土地參股」等形式與企業合組公司共同開發及投資個別項目。產業園公司長遠應轉向採用更多公私營合作模式發展，逐步帶動私人資本投資，累積產業群聚效應，亦讓產業園公司長遠透過租金、服務費及其他收入可持續地應付營運開支，達至財政上自給自足，並保留盈餘支持產業園公司的持續發展。

產業園公司在2026年年中投入運作後須向政府提交產業園的發展計劃(包括財務安排、績效指標等)，以確保產業園公司按政府的產業政策用好土地資源和政府注資，招商引資，為洪水橋導入產業。我們相信有政府在公司成立初期提供的土地和財政支援，公司能在政府和董事局的督導下逐步按其營運策略建立起可持續財政模式，包括引入市場資本和公私營模式等多元融資安排，公司應毋須持續依賴政府注資。

- 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： (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：

根據總目138的綱領(2)，發展局宗旨是透過有效地規劃和使用土地，持續推動市區更新，以促進香港持續發展。2025年規劃地政科將繼續支持相關部門及市建局以創新及地區為本方式加快市區更新，包括支持市建局就深水埗繼續進行地區規劃研究。就此，當局可否告知本會：

1. 有意見指，深水埗區內「DX設計館」及「連青·南昌」相繼投入營運，當局應把握機遇。當局有否就協調部門詳細審視市建局去年年底向局方提交的深水埗更新大綱圖、完成及公布研究結果和建議、落實深水埗區重建工作制定時間表？負責相關工作的人手編制為何？
2. 有鑑於「深水埗地區規劃研究」進度報告中市建局將深水埗劃分為「時尚活力創新帶」、「樂活社區」、「潮買綠悠社區」和「歷史綠景雙山帶」4個不同主題地區，當局有否考慮更高層次規劃深水埗區重建，一體化規劃各主題地區，發揮深水埗區之長和更有效使用當區土地，以促進香港持續發展？

提問人：陳祖恒議員(立法會內部參考編號：12)

答覆：

市區重建局(市建局)於2022年開展深水埗地區規劃研究，旨在透過重整土地用途及重新規劃未被充分利用的土地，為舊區制訂市區更新大綱藍圖，應對未來市區更新、人口變化及發展需要。市建局根據深水埗區內不同地域範圍的特點和發展機遇，綜合成為初步規劃設計的方向，把研究範圍劃分為4個不同主題的地區，作為草擬規劃及設計框架及釐訂市區更新大綱藍圖的基礎。市建局已於2025年年底向政府提交研究的規劃藍圖。發展局在聯同相關決策局／部門審視該藍圖的建議時會作通盤考慮，包括藍圖內的

各部分能否互相配合，有否考慮採用地積比率轉移安排，容許重建項目未用盡的地積比率轉移到其他地盤，從而更有效使用區內土地等，然後向市建局提供意見。市建局將會按政府的意見修訂建議並提交最終報告。有關安排與數年前處理油麻地及旺角地區研究的程序相若。政府會因應最終報告建議及持份者意見訂定落實安排。上述工作會透過發展局及相關部門現有人手應付，屬於相關人員整體職務的一部分，因此沒有人手編制的分項數字。

— 完 —

管制人員的答覆

(問題編號：1447)

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801 資助業主參加「招標妥」計劃)
(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：

演辭第234段建議向市區重建局(市建局)撥款共3億元，以支援推出加強版「招標妥」，第235段建議為發展局預留30億元檢視「樓宇更新大行動2.0」及制訂全新資助計劃；而屋宇署在二零二六至二七年度需要特別留意的事項中提到，將配合加強版「招標妥」，適時向選定樓宇發出強制驗樓及強制驗窗通知。就此，政府可否告知本會：

1. 加強版「招標妥」將提供更嚴謹的預審名單，亦為業主就聘請顧問和承建商提供專業意見及支援；政府及市建局將如何做好工程顧問和承建商的背景審查，防止圍標集團暗中操作；
2. 局方／署方有否預計該3億元撥款將能資助多少幢樓宇使用「招標妥」服務，及將於何時使用完畢；
3. 預計在2026-27年度，署方將為配合加強版「招標妥」預留多少人手及開支；
4. 以往署方每年目標選取300幢樓宇，與市建局合作在「樓宇更新大行動2.0」下代辦檢驗和修葺工程，2025年實際選取了302幢；然而，署方今年未有提供目標樓宇數量，並解釋指須待發展局制訂新資助計劃以取代「樓宇更新大行動2.0」後方能落實；署方可否承諾，新計劃下的代辦工程樓宇數量不會比以往減少；及

5. 局方／署方會否考慮放寬代辦工程的條件，讓「三無大廈」等符合特定條件的樓宇能夠主動申請由政府指定工程顧問及承辦商接手樓宇檢驗及修葺工程？

提問人：鄧家彪議員(立法會內部參考編號：21)

答覆：

1.至2.

自大埔火災事件後，發展局檢視了工程顧問和承建商進行樓宇檢驗及維修工程的採購安排，以期減低顧問、承建商和個別業主之間可能作出非法串連的機會並減低圍標風險。發展局聯同市區重建局(市建局)於2026年下半年推行加強版「招標妥」，協助法團和業主聘請合規的顧問和承建商妥善進行大廈維修工程。

加強版「招標妥」服務包括制定更嚴謹的顧問及承建商「預審名單」，除考慮犯罪和紀律處分紀錄及過往表現等，顧問和承建商亦須通過警方和廉政公署的背景審查，才能納入名單並參與投標。此外，市建局會把關為業主就聘用顧問和承建商進行招標和評標工作。就申領政府維修資助的大廈，工程開展後，市建局會要求顧問和承建商在重要工程節點，例如大幅修改工程範圍或增加工程費用等，向市建局報告，以便市建局向業主給予獨立意見。

政府建議向市建局撥款共3億元，當中1億元是起動資金，讓市建局可積極考慮成立子公司專責提供加強版「招標妥」服務，並讓子公司有足夠起始資金推出新服務；另外2億元，為使用「招標妥」的業主提供費用寬減資助。由於「招標妥」為收費服務，子公司長遠而言可透過收費以達致收支平衡。

發展局正與市建局敲定加強版「招標妥」的細節，目標是2026年年中向立法會發展事務委員會匯報具體建議措施和執行細節，諮詢相關業界的意見，在2026年下半年推出加強版服務。

3. 在2026年下半年推出加強版「招標妥」服務前，發展局規劃地政科相關組別與市建局會透過市建局的一站式網上樓宇復修平台、傳統媒體、網上宣傳、對業主組織、物業管理公司、維修業界的外展工作等不同渠道，推廣「招標妥」計劃。與市建局保持聯繫溝通是規劃地政科恆常工作一部分，因此並沒有單就「招標妥」相關工作所涉及的開支和人手備存分項數字。

4.至5.

「樓宇更新大行動2.0」(「2.0行動」)自2018年推出至今，60億元資助金額行將用罄。社會普遍認同「2.0行動」有助支援業主落實大型樓宇維修工程，業主繼續進行適切樓宇保養，將有效延長樓宇壽命，減輕

樓宇重建壓力。政府認為值得繼續向有需要的業主提供資助，因此在《財政預算案》公布預留 30 億元。

為使將來能把這30億元公帑用得更到位、更精準資助有需要的目標樓宇，政府正全面檢視「2.0行動」的實踐經驗，分析有關數據，其中會考慮以下環節，以便制定全新資助計劃：

- 一， 如何讓資助準則更對焦，將資源與樓宇維修需要作更精準配對(例如三無大廈、經濟能力較弱的老舊私樓業主等)；
- 二， 如何加強執行監管機制，確保獲資助住戶在加強版「招標妥」的配合下，盡早完成大廈維修工程；及
- 三， 如何推動業主持續做好恆常樓宇保養，避免累積問題及增加日後進行大維修的壓力。

我們屬意先由市建局於 2026 年下半年推出加強版「招標妥」^註，處理好手頭上還未進入招標程序的「2.0 行動」申請，待加強版「招標妥」運行一段時間後才推出新的樓宇維修資助計劃。按此部署，我們會在 2027 年年初完成「2.0 行動」的檢視工作並制訂新資助計劃的細節，然後會在諮詢立法會發展事務委員會及向財務委員會申請撥款後，推出新資助計劃。

註： 加強版「招標妥」服務包括制定更嚴謹的顧問及承建商「預審名單」，除考慮犯罪和紀律處分紀錄及過往表現等，顧問和承建商亦須通過警方和廉政公署的背景審查，才能納入名單並參與投標。此外，市建局會把關為業主就聘用顧問和承建商進行招標和評標工作。就申領政府維修資助的大廈，工程開展後，市建局會要求顧問和承建商在重要工程節點，例如大幅修改工程範圍或增加工程費用等，向市建局報告，以便市建局向業主給予獨立意見。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2287)

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：

有物流倉儲、機械維修業界等棕地作業者認為，北部都會區發展令其經營用地被收回，但難以物色合適用地重新營業；即使能夠復業，現有短期租約制度亦使營業充滿不確定性，導致不敢長遠投資。發展局規劃地政科在綱領(2)二零二六至二七年度需要特別留意的事項中提到，將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有意重置業務的受影響棕地作業經營者提供一站式支援服務。就此，政府可否告知本會：

- (a) 過去3年及預計在2026年，因配合北部都會區或其他項目發展而收回的棕地面積(按區議會分區列出)及受影響業務數量(按行業列出)分別為何；
- (b) 過去3年及預計在2026年，政府向第(a)題所述棕地作業者提供的特惠津貼為何；在此期間，特惠津貼率的變化情況如何；
- (c) 過去3年及預計在2026年，向項目促進辦事處尋求搬遷支援的第(a)題所述棕地作業者數量為何；
- (d) 過去3個年度及預計在2026-27年度，項目促進辦事處支援棕地作業涉及的人手編制，薪酬、運作及設備開支分別如何；
- (e) 在北部都會區各個新發展區及龍鼓灘／屯門西「智綠產業港」，分別將預留多少工業、物流、倉儲等用地；除發展多層現代產業大樓外，由於部分業務(如貨櫃中轉、大型機械維修)不適合「上樓」，上述用地中將預留多少露天用地；及

- (f) 行政長官在2025年施政報告宣布一系列為北都發展拆牆鬆綁的措施，如「分階段開發」、「7+7+7」租約等；除零售、娛樂或會議展覽等項目外，政府還會否考慮在合適情況下容許短暫安置棕地作業；如會，詳情為何；如否，原因為何？

提問人：鄧家彪議員(立法會內部參考編號：20)

答覆：

- (a) 截至2026年2月底，政府在過去3年(即2023-24年度至2025-26年度)，就政府發展項目的收地工作(包括與北部都會區(北都)相關的項目)，合共影響約2 030個業務經營者，涉及約253公頃土地，當中大部分位於元朗區和北區。以行業類別計，約880個屬倉庫、貯存或物流業；約290個為車輛維修；約210個屬建造業相關；約190個為工場；其餘約460個屬回收業、泊車場及其他行業。政府將在2026-27年度進一步展開北都或其他發展項目餘下的收地工作，預計合共約有400個業務經營者會受影響，涉及約76公頃土地，當中大部分位於元朗區。
- (b) 截至2026年2月28日，政府在過去3年已向合共約260個合資格業務經營者發放約3.5億元的特惠津貼。而上述(a)項指出預計在2026-27年度收地過程中會影響的約400個業務經營者，預算需要發放約3.2億元的特惠津貼。

相關特惠津貼率會每年檢討一次。若業務經營者在清拆前登記時已於持牌構築物／已登記寮屋從事屬1982年寮屋管制登記／牌照普遍涵蓋的業務經營，而且並無住戶就同一構築物同時提出補償及安置申索，可獲發放商鋪、工場、倉庫、船排、學校、教堂及觀魚養殖經營者的特惠津貼。其中，商鋪及工場的特惠津貼額與差餉物業估價署提供私人市場商鋪及分層工廠大廈的平均租金掛鈎，商鋪以7個月租值計算，工場則以15個月租值計算，戶外／露天地方以六分之一折算以反映其性質。發放予倉庫、船排、學校、教堂及觀賞魚養殖經營者的津貼額，則以適用於商鋪及工場的津貼額按特定比例計算。

另外，若業務經營者在緊接清拆前登記日期前已在私人土地上營運最少達兩年，並且沒有違契情況，或以距離首次批出日期最少達兩年的短期租約(按簡易招標程序出租的土地除外)／政府土地牌照使用政府土地營運業務，並且沒有違反該等租約／牌照條件；而沒有其他人士就同一用地／構築物同時提出其他特惠補償及／或安置申索，可獲發露天／戶外業務經營者的特惠津貼。露天場地及另外佔用合資格構築物的有蓋地方津貼的津貼率，分別根據適用於工場露天場地及有蓋地方的特惠津貼率計算。

最新特惠津貼率可參閱地政總署網頁 (<https://www.landsd.gov.hk/tc/land-acq-clearance/land-resumption-clearance/acquisition-compensation/EGA-rate.html>)。

- (c) 發展局於2023年4月在項目促進辦事處(下稱「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。該專隊亦會協調不同部門，協助已覓地重置業務的棕地作業者取得所需的規劃許可和申請所需地契豁免書。就此，截至2025年12月，專隊已處理386宗規劃及地政事宜的相關查詢，並協助110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87.2公頃的重置用地。當中，60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) 辦事處由一支為數約10人的跨專業團隊組成，成員具備城市規劃、土地行政和屋宇事務方面的背景。辦事處同時亦負責就發展局土地共享先導計劃的項目建議提供一站式諮詢及促進服務，而發展局和不同部門的人員亦有參與處理相關個案，因此我們無法單就投放於辦事處以處理支援棕地作業相關工作的資源提供分項數字。
- (e) 北都發展以「產業帶動」為主軸，將會在北都提供約800公頃新產業用地。當中，我們會分別預留約165公頃及約140公頃土地作工業及物流／倉儲用途，包括在洪水橋／廈村、元朗南和新界北新市鎮預留作長遠露天貯物或作業用途的用地。

至於龍鼓灘填海和重新規劃屯門西的項目，我們於2025年年中公布了初步發展建議，其後進行了為期兩個月的公眾參與活動。為善用龍鼓灘和屯門西的策略位置助力產業發展，我們建議以「智綠產業港」作為發展定位，主力發展4個具增長潛力的核心產業，分別是綠色／新能源、先進建造業、循環經濟和現代物流業／內河碼頭。當中，我們會考慮在龍鼓灘適當預留土地(包括露天場地)供棕地作業之用，並促進他們升級轉型，配合上述龍鼓灘和屯門西日後的產業發展。我們現正因應公眾參與活動收到的意見，進一步深化研究範圍內的土地用途建議，並進行相關詳細工程設計／技術評估，以制訂相關建議發展大綱圖。

- (f) 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。涉及遷置空間的措施包括—
 - (i) 現時，有意重置業務的棕地作業者如物色到合適用地，可按照《城市規劃條例》(第131章)第16條向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提出規劃申請，尋求城規會批准在有關用地進行臨時棕地作業。城規會會根據用地狀況及其他相關規劃因素，考慮每宗規劃申請。發展局在2023年統籌規劃署檢視及修訂城規會「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》(第131章)第16條提出的規劃申請」的規劃指引，以致有更多用地(主要為私人土地)可供申請作

短期棕地作業用途。自2023年4月修訂相關規劃指引至2026年1月底，城規會已批准約490宗與棕地作業有關的規劃申請，涉及共約230公頃用地。截至2026年1月，修訂指引後每年平均批准的規劃申請數目較修訂指引前約兩年期間的每年平均數字分別上升84%及96%。規劃署亦正就相關規劃指引展開進一步檢討工作，考慮包括(一)根據最新規劃情況(例如用地情況、可達性及周邊用途)擴大第2類地區的覆蓋範圍，以提供更多可通過規劃申請作短期棕地作業用途的土地；(二)就在新發展區擬議作長遠發展的土地，如獲政策支持，從寬考慮作短期棕地作業的規劃申請，使這些土地在落實長遠發展之前可以作短期棕地作業用途；

- (ii) 透過辦事處跨專業專隊，為覓得私人土地重置業務的棕地作業經營者提供一站式服務，相關工作成果見上文第(c)段；
- (iii) 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政府收地影響的棕地作業者。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25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50 420平方米土地；以及
- (iv) 鑑於政府將在未來數年大幅增加收地以推進北都發展，發展局2025年已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物色約120公頃政府用地，預計可於未來數年(至2033年)以局限性招標方式分批推出。首批土地已於2025年底以局限性招標批予受影響棕地作業者(有關數字已計於上文第(iii)部分)。此外，我們已為3幅政府用地向城規會取得規劃許可作短期棕地作業用途，地政總署將有序地透過局限性招標以短期租約方式推出相關土地。

此外，為推動產業發展，政府2026年3月底推出較長租期政府租約安排，協助租用政府用地的投資者作出長遠業務發展和部署，有利業界升級轉型。在相關政策局支持下，地政總署可批出較長租期租約，容許相關租戶在每個固定租期(每個不超過7年)屆滿後享有續期選項，最長合共21年，相信受政府發展影響而需覓地重置業務的棕地作業經營者亦可受惠。

— 完 —

管制人員的答覆

(問題編號：3177)

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878 有需要人士維修自住物業津貼計劃)

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：

發展局規劃地政科在綱領(2)二零二六至二七年度需要特別留意的事項包括繼續監察市區重建局推行「有需要人士維修自住物業津貼計劃」的情況。就此，政府可否告知本會：

1. 過去3年，該計劃的申請個案數字，獲批個案數字、涉及的大廈樓齡、批出款項及申請用途分別為何；
2. 該計劃的承擔額及現時結餘為何；預計將能資助多少個新申請，及將於何時使用完畢；
3. 由於聽障人士無法聽見消防警鐘聲響，可能因此錯失逃生機會，甚至危及生命，該計劃是否容許聽障人士申請津貼在單位內安裝閃燈以接收警報；如是，過往有無申請案例；如否，原因為何，及局方會否考慮調整；
4. 針對殘疾人士及行動不便長者的其他無障礙需要，除該計劃外，現時政府及市區重建局還有無其他計劃可供申請；如有，適用對象、適用的樓宇範圍及津貼／貸款上限分別為何；及
5. 鑑於局方表示將在今年上半年就《建築物條例》的相關規例向立法會提交法例修訂，以落實強制性長者友善樓宇設計要求，局方會否自行(或委託市區重建局)推出新計劃或優化現有計劃，以資助有需要人士進行調適工程；如會，詳情為何，預計新增承擔額及受惠個案數字分別為何？

提問人：鄧家彪議員(立法會內部參考編號：24)

答覆：

1. 「有需要人士維修自住物業津貼計劃」(「有需要人士津貼計劃」)旨在為有需要的自住業主提供財政資助，津貼維修自住物業(包括樓宇公用地方及自住物業單位)的費用，以改善樓宇失修的情況，加強其居所的安全。該計劃由市區重建局(市建局)執行。

過去3年，「有需要人士津貼計劃」接獲的申請數目、申請獲原則上批准數目、申請用途以及獲批津貼按年表列如下。市建局沒有備存按樓齡和維修類型分類的分項數字。

		2023年	2024年	2025年
接獲申請數目(宗)		7 297	7 559	8 491
獲原則上批准申請數目(宗) ⁽¹⁾	樓宇公用地方維修工程	2 147	2 817	2 357
	自住物業單位維修工程	1 956	2 458	2 846
獲批津貼 ⁽²⁾ (千元)		188,527	224,647	234,541

註⁽¹⁾： 部分申請「有需要人士津貼計劃」的個案超出入息及資產限額，因此不獲原則上批准。而因為個案可能跨年處理，因此獲批申請數目未必對應該年接獲的申請數目。

註⁽²⁾： 獲批資助(截至2025年年底)包括已發放和承諾發放的津貼金額。

2. 政府就「有需要人士津貼計劃」的30億元⁽³⁾撥款是按年分期向市建局發放的。截至2025-26年度，政府已發放款額共22.175億元。2026-27年度預算發放款額為2.4億元。

註⁽³⁾： 政府於2019年10月宣布加強原有的「長者維修自住物業津貼計劃」(承擔額為10億元)，並額外注資20億元，將計劃重新命名為「有需要人士維修自住物業津貼計劃」，並由市建局於2020年7月2日推出。

市建局在過去1年批准約5 200份申請，預計「有需要人士津貼計劃」大約可維持運作至2030-31年年底。

3. 於單位內安裝閃燈警報裝置屬「有需要人士津貼計劃」的合資格津貼項目。截至2025年年底，市建局尚未收到屬聽障人士的合資格申請人，申請安裝有關裝置的津貼個案。
4. 除「有需要人士津貼計劃」外，市建局目前並沒有為殘疾人士及行動不便長者提供其他專屬津貼或貸款計劃。若申請人需要無障礙設施或相

關改善工程的貸款，可申請由屋宇署執行的「樓宇安全貸款計劃」，該貸款計劃用以協助私人樓宇(包括住宅、綜合用途、商業及工業樓宇)的業主進行樓宇維修及修葺工程，每個單位的貸款額上限為100萬元。

5. 為鼓勵「居家安老」，由財政司副司長領導的「推動長者友善樓宇設計」工作組，統籌相關政策局制定有關推動長者友善樓宇設計的建議。該工作組已於2025年年中完成制訂長者友善樓宇設計的方案(設計方案)，並開始分批落實相關措施。設計方案除適用於新建的私人住宅樓宇、商住樓宇和長者經常出入的商業處所(例如商場及診所等)外，亦適用於這些類別的現存樓宇的改建及加建工程。有需要的自住業主(包括60歲或以上長者)可就改善工程(例如在單位浴室加裝防滑地磚／扶手把／淋浴凳等)申請「有需要人士津貼計劃」的津貼。預計「有需要人士津貼計劃」可資助包括上述改善工程至2030-31年年底。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：1483)

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190段提到為配合「無處不旅遊」及推動「城鄉共融」，政府建議撥款2億元推出「北都城鄉共融基金」先導計劃，鼓勵非政府組織和相關團體推展鄉郊旅遊項目，為鄉村帶來經濟活力。就此，政府可否告知本會：

1. 「北都城鄉共融基金」先導計劃的具體安排為何，預計的開支和人手為何；
2. 「城鄉共融」須在規劃新發展區同時保留傳統鄉村布局和面貌，並在鄉村進行改善及優化基礎設施，當中涉及多方持份者，政府有否制定計劃，加強部門協調和向各持份者宣傳解說；及
3. 政府會否考慮為每項申請設定資助上限？如有，詳情為何；如否，原因為何？

提問人：鄧銘心議員(立法會內部參考編號：22)

答覆：

北部都會區(北都)內的傳統鄉鎮，擁有豐富的歷史和人文資源。為配合「無處不旅遊」及推廣「城鄉共融」，剛公布的《2026-27年度財政預算案》建議撥款2億元推出「北都城鄉共融基金」先導計劃，鼓勵非政府組織和相關團體推展鄉郊旅遊項目，並為鄉村帶來經濟動力。「北都城鄉共融基金」先導計劃下的項目須配合鄉郊旅遊的推廣或符合政府訂定的「城鄉共融」主題，可支援一些硬件提升，例如進行一些鄉村的改善工程，修補路面、增設路燈和指示牌等；亦不排除可以為一些營運項目提供初期的起動資金。發展局計劃在2026年年中向立法會發展事務委員會簡介在北都進一步促進

「城鄉共融」的構思，包括擬議「北都城鄉共融基金」先導計劃的詳情，例如申請條件、資助範圍和上限、審批準則和機制、效益和影響評估、技術支援、資金運用和成效監督等，其後會向立法會財務委員會申請撥款成立有關基金。

就在北都進一步促進「城鄉共融」的構思，政府早前已委聘顧問進行研究，過程中有邀請村民、地區人士及持份者，包括鄉事委員會、原居民學者、非政府組織、專業學會等，表達其對「城鄉共融」的看法和意見。

「北都城鄉共融基金」先導計劃的工作，主要由北部都會區統籌辦事處現有人手支援。發展局日後會檢視有關工作所需的人手安排，並按需要調撥及／或增加人手。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2082)

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：

就北部都會區統籌辦事處(北都辦)，請告知本會：

1. 目前北都辦的人手編制、職級和薪酬開支；
2. 自北都辦成立以來，每年所統籌的項目數量、內容、所屬地區、涉及土地面積、項目進度；
3. 預計在2026-27年度，北都辦的土地平整和供應計劃詳情，包括預計新項目數量、涉及土地面積、所需時間、將完成項目數量。

提問人：黃浩明議員(立法會內部參考編號：62)

答覆：

1. 2026-27年度，北部都會區統籌辦事處(北都辦)預計有40名人員(包括公務員職位，以及按非公務員合約或退休後服務合約條款聘用的人員)，其中包括5名首長級人員和35名非首長級人員，有關薪酬預算為4,726萬元。

2.及3.

北部都會區(北都)各新發展區／發展項目的面積和進度如下：

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	● 第一期發展的土地平整及基礎設施工程於2020年展開，並已於2025年完成；而第二期發展的工程則於2024年陸續展開。餘下階段發展的工程將與流浮山／尖鼻咀／白泥項目一併推展 ● 洪水橋專用安置屋邨已陸續落成，資助出售單位於2024年起入伙，而出租單位則於2025年起入伙 ● 位於洪水橋／廈村的首個北都「片區」項目於2025年12月30日以「雙信封制」公開招標，截標日期為2026年7月3日 ● 政府於2026年年初成立政府全資擁有的產業園公司，負責建設及營運位於洪水橋／廈村北面約23公頃產業用地，公司預計在2026年年中投入運作
古洞北／粉嶺北	約320公頃	● 第一階段發展的土地平整及基礎設施工程於2019年展開。首個私營房屋發展項目於2022年年底落成，而首批公營房屋預計於2026年落成 ● 餘下階段發展的土地平整及基礎設施工程已於2024年展開
元朗南	約185公頃	● 第一期發展的土地平整及基礎設施工程於2022年展開；而第二期發展的工程則於2025年展開 ● 第三期發展正進行發展規模檢討
新田科技城	約539公頃	● 第一期第一階段發展的土地平整及基礎設施工程於2024年展開，首批創科用地將於2026年內完成平整 ● 現正進行第一期第二階段發展和第二期發展的詳細設計 ● 計劃於2026-27年度內向立法會財務委員會就第一期第二階段發展的土地平整及基礎設施工程申請撥款

新發展區／ 發展項目	發展土地 面積	進度
河套深港科技創新合作區香港園區	約87公頃	● 園區於2025年12月正式開園。首3座大樓已落成，另有5座大樓正在興建中 ● 位於園區西面跨河橋樑項目於2025年12月啟動，該橋將連接香港及深圳兩個園區，目標是在2027年年中完工
沙嶺數據園區	超過11公頃	● 於2025年以「雙信封制」公開招標，並於2026年3月公布招標結果和開始動工
流浮山／尖鼻咀／白泥	約411公頃 ^{註1}	● 於2024年2月至5月就初步發展建議進行公眾參與活動 ● 於2025年4月至7月進一步就尖鼻咀和白泥兩個擬議生態旅遊節點進行市場意向徵集 ● 現正考慮收到的意見及相關因素，深化新發展區的土地用途建議，並敲定合適的發展參數及落實細節
牛潭尾	約127公頃	● 法定圖則已獲城市規劃委員會通過，現正進行詳細設計 ● 計劃於2026-27年度內向立法會財務委員會就相關的土地平整及基礎設施工程申請撥款
新界北新市鎮	約1 175公頃	● 於2025年1月至3月就初步發展建議進行公眾參與活動，現正考慮收到的意見及相關因素，優先深化有關「優先發展區」的土地用途建議
馬草壟	約52公頃 ^{註2}	● 於2025年1月至3月就初步發展建議進行公眾參與活動，現正考慮收到的意見及相關因素，深化有關土地用途建議
凹頭	約30公頃	● 已委託香港鐵路有限公司進行土地用途檢討，目標是在2026年內公布檢討結果

註1 當中包括洪水橋／厦村新發展區餘下發展的部分土地。

註2 當中包括古洞北新發展區餘下發展的部分土地。

2026-27年度，我們會繼續推進北都各新發展區／發展項目的工程和土地規劃工作，並計劃就牛潭尾新發展區和新田科技城第一期第二階段發展的土地平整及基礎設施工程向立法會財務委員會申請撥款。另外，我們會繼續採用多元開發模式，以更好地結合有為政府及高效市場，包括完成洪水橋／厦村新發展區「片區」試點的招標工作，亦會就新田科技城指定用地的發展邀請原址換地申請，為土地供應提速，加快北都發展。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2083)

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：

就強拍條例小業主專責辦事處，請告知本會：

1. 自辦事處成立以來，每年接獲的求助宗數、涉及樓宇數目、涉及人數、提供的服務和跟進行動內容、處理個案所需時間；
2. 自辦事處成立以來，每年舉辦的活動(包括但不限於外展宣傳、調解講座、教育服務等)數量、類型、受惠人數、涉及開支；
3. 辦事處目前正在合作的非政府機構、義務律師、義務測量師、調解員數目和名單。

提問人：黃浩明議員(立法會內部參考編號：64)

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」的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」自2024年8月成立起至2026年2月底這段期間，土地審裁處共接獲7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，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、情緒輔導及搬遷支援等。與上述強拍個案相關的主要服務統計數字如下—

強拍個案宗數	7宗
涉及樓宇數目 [#]	14座
樓宇類型及地區 [#]	九龍城區的商住樓宇: 4座 中西區的商住樓宇: 2座 中西區的住宅樓宇: 6座 東區的商住樓宇: 2座
受影響的小業主	合共28名受影響的小業主,「支援中心」已主動成功接觸其中17位小業主,並提供不同類型的服務
已提供的支援服務	包括「支援中心」服務簡介會,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、情緒輔導及搬遷支援等
資助項目	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

[#]資料來自「向土地審裁處申請作出售賣令的申請通知書」

目前「支援中心」正為約70位小業主提供不同階段的個案支援服務(包括上文提及17位由「支援中心」主動接觸受影響的小業主及約20位在「支援中心」成立前已受舊有強拍申請或私人樓宇收購活動影響的小業主),這些個案合共涉及約30幢樓宇。此外,「支援中心」自成立至今,已合計處理超過600個電郵及電話查詢。

每個個案所需的跟進時間取決於個案類型(如受強拍申請或私人樓宇收購活動影響)及小業主所需的支援服務類型,例如「支援中心」可即時提供情緒輔導、在強拍申請日期起計14天內提供初步專業諮詢服務,以及約於3個月內協助小業主參與調解等。

2. 「支援中心」與經公開招標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,由2024年8月至2026年2月底,「支援中心」與非政府機構合作舉辦的活動及提供的外展服務統計數字如下—

服務	2024-25年度 (自「支援中心」於2024年8月投入服務起計)	2025-26年度 (至2026年2月底)
外展服務	到訪約2 520幢樓宇進行宣傳工作;及進行了約75次家訪	到訪了約1 650幢樓宇進行宣傳工作;及進行了約1 230次家訪
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	每月在舊區舉辦不同類型的宣傳及推廣活動

服務	2024-25年度 (自「支援中心」於2024年8月投入服務起計)	2025-26年度 (至2026年2月底)
公眾及地區組織講座	舉辦了4場大型地區講座，參與人數約470人；另舉辦了6場地區組織講座，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	舉辦了4場大型地區講座，參與人數約210人；及在地區長者中心及其他場地舉辦了4場規模較小的講座 (註：2026年3月會舉辦1場大型地區講座及2場規模較小的講座)
培訓工作坊	舉辦了2場調解員培訓工作坊，參與人數約130人；另舉辦了1場法律培訓工作坊及1場測量培訓工作坊	2026年3月會舉辦2場調解員培訓工作坊
查詢服務	處理了約370個電郵及電話查詢	處理了約230個電郵及電話查詢

「支援中心」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」提供上述服務的運作開支。

3. 「支援中心」於2025-26年度經公開招標委聘的非政府機構為香港路德會社會服務處。「支援中心」與該非政府機構、約70位義務律師、26位測量師及接近100位認可調解員合作，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。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2090)

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：

局方表示出售政府土地時，曾經檢視後建議將部分商業用地改劃為住宅用途，就此，請告知本會，過去5年及預計在2026-27年度，每年由商業用地改劃成住宅用途的土地數量、位置、土地面積、改劃前後的樓面面積、地積比改變情況、改劃後可提供的住宅單位數量及估值。

提問人：黃浩明議員(立法會內部參考編號：65)

答覆：

考慮到非住宅物業市場空置率、現時及未來供求情況，《2026-27年度財政預算案》公布，政府來年將繼續不推售一般商業用地。儘管如此，政府會持續評估將商業用地作住宅或其他更靈活的用途，以滿足本港房屋和經濟發展的需要。此外，發展局亦於早前就3幅分別位於東涌、啟德和沙田的商業用地邀請市場就發展專上教育學生宿舍提交意向書，正分析收到的市場意見，政府最早可於2026-27年度推出其中1幅或多幅用地供發展學生宿舍。

政府於2026年2月公布的《2026-27年度賣地表》中的9幅住宅用地，其中兩幅位於沙田石門的用地，正是原規劃作商業用途的用地，經評估後將改作住宅用途。連同過去5個年度(即2021-22年度至2026-27年度)的政府賣地表中，共有5幅原作商業用途的用地經改劃或獲得規劃申請後改作住宅用途，詳情如下：

賣地表	地段編號	地點	面積 (平方米) (約)	更改用途後 最高總地積比 (約)	預計單位數目	備註
2026-27	沙田市地段第626號	沙田	7 900	待定	890 (待定)	即將提交規劃申請
2026-27	沙田市地段第627號	沙田	4 100	待定	430 (待定)	即將提交規劃申請
2023-24 及 2024-25	新九龍內地段第6592號	啟德	13 950	7.5	1 300	包括在「啟德智慧綠色集體運輸系統」以「公共運輸引導發展」模式招標中，將於2026年7月3日截標
2022-23	新九龍內地段第6649號	啟德	19 920	8	1 740	已於2022年12月批出
2022-23 及 2023-24	新九龍內地段第6590號	啟德	13 500	7.5	1 330	已於2023年9月批出

就政府以招標方式推出賣地表內的土地，底價會由政府專業測量師在截標當日以標書內所容許的發展參數為基礎及參考市場的土地和物業成交及最新市況作出估值。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2102)

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：

發展局過去一直促進北部都會區的「城鄉共融」，而今年預算案提出撥款2億元推出「北都城鄉共融基金」先導計劃，鼓勵非政府組織和相關團體推展鄉郊旅遊項目，就此，請告知本會：

1. 預計在北都中，城市區域和鄉郊區域所佔的土地面積和比例；
2. 預計在北都中保留的鄉村數目、位置和涉及人口數目；
3. 預計用於改善鄉村基建的工程數量、內容、涉及金額、落成時間表；
4. 「北都城鄉共融基金」先導計劃的推出時間表，以及預計項目數量、內容、涉及開支、涉及非政府組織及相關團體數目、惠及人數。

提問人：黃浩明議員(立法會內部參考編號：101)

答覆：

1.及2.

北部都會區(北都)佔地約3萬公頃，當中有9個處於不同規劃及建設階段的新發展區(包括古洞北／粉嶺北、洪水橋／厦村、元朗南、新田科技城、流浮山、牛潭尾、新界北新市鎮、馬草壟和凹頭)，以及多個發展成熟的新市鎮(包括元朗、天水圍和粉嶺／上水新市鎮)，這些新發展區和新市鎮的總發展土地面積約5 000多公頃。此外，北都內的「鄉村式發展」地帶大概有1 300多公頃。由於新發展區及新市鎮內會夾雜一些不發展土地例如綠化地帶、農地、風水林外，而鄉郊地方亦有寮屋村落、低密度住宅等發展，難以準確界定城市和鄉郊區域的範圍，故此政府沒有北都內城市和鄉郊區域的確實面積及比例。北都範圍內共有約

200多條認可鄉村^註，不受發展影響。政府沒有統計這些認可鄉村的人口數目。

註：認可鄉村指地政總署為推行小型屋宇政策制訂的《在新界小型屋宇政策下之認可鄉村名冊》內的所載鄉村。

3. 政府在發展北都時，亦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眾多基建及公共設施。舉例說，新發展區內的排水收集系統一般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。
4. 北部都會區(北都)內的傳統鄉鎮，擁有豐富的歷史和人文資源。為配合「無處不旅遊」及推廣「城鄉共融」，剛公布的《2026-27年度財政預算案》建議撥款2億元推出「北都城鄉共融基金」先導計劃，鼓勵非政府組織和相關團體推展鄉郊旅遊項目，並為鄉村帶來經濟動力。「北都城鄉共融基金」先導計劃下的項目須配合鄉郊旅遊的推廣或符合政府訂定的「城鄉共融」主題，可支援一些硬件提升，例如進行一些鄉村的改善工程，修補路面、增設路燈和指示牌等；亦不排除可以為一些營運項目提供初期的起動資金。發展局計劃在2026年年中向立法會發展事務委員會簡介在北都進一步促進「城鄉共融」的構思，包括擬議「北都城鄉共融基金」先導計劃的詳情，例如申請條件、資助範圍和上限、審批準則和機制、效益和影響評估、技術支援、資金運用和成效監督等，其後會向立法會財務委員會申請撥款成立有關基金。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2103)

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：

北部都會區發展將採用「片區」模式批地，並成立兩間專屬公司分別聚焦新田科技城及洪水橋產業園。就此，政府可否告知本會：

1. 採用「片區」模式批地，與傳統由政府主導收地發展模式相比區別為何？預期能縮短多少項目發展時間？有否就此訂立績效指標？
2. 預計2026年內成立的洪水橋產業園專屬公司，其具體職能、人手編制、財政預算及與現有政府部門的分工為何？該公司的營運模式(如自負盈虧的專營權模式或政府擁有資產的服務合約模式)為何？

提問人：黃浩明議員(立法會內部參考編號：77)

答覆：

為進一步加速推進北部都會區(北都)建設，政府會繼續採用創新多元的開發模式，以更好地結合有為政府及高效市場，當中包括「片區開發」和成立產業園公司。在「片區開發」下，政府會揀選具規模的地塊，包括具商業價值的產業和住宅用地，以及公共設施用地，由招標投得項目的發展商進行土地平整和綜合開發，以期更好使用私人市場力量，提速建設北都。政府已提出3個「片區」試點，分別位於洪水橋／厦村新發展區(洪水橋)、粉嶺北新發展區和新田科技城。洪水橋「片區」已率先在2025年12月底展開招標，截標日期為2026年7月3日。

就洪水橋「片區」，我們採用了「雙信封制」招標，價格建議評分比重佔三成，而非價格建議評分比重則佔七成，評分準則主要聚焦在「企業及科技園」用地的發展，包括會否發展策略性產業、會否引進龍頭企業、發展速度、投資規模、創造的就業機會等。成功投得「企業及科技園」用地的

買方須與政府簽訂服務契約、提交履約擔保書和安排銀行保證書，以確保非價格建議會在有關時間內付諸實行。此外，為確保「片區」項目依期建成，政府亦會在有關地契內訂明建築規約，以及完成指定工程(如公園)的期限。「片區開發」除能借助市場力量提早落實北都建設和導入產業外，其成效亦可從日後進駐的產業和企業帶來的投資、產生的就業機會及住宅發展人口遷入時間等體現出來。

另一方面，政府2026年年初已成立由政府全資擁有、非法定的「洪水橋產業園有限公司」(產業園公司)，讓政府在企業導入擔當主動角色，並以更具靈活性、更好結合市場力量及運用公私營合作的模式，發展及營運洪水橋產業園約23公頃用地(產業園)，以加速北都產業導入。

具體而言，產業園公司將會實現以下四大目標—

- (a) 善用洪水橋完善交通網絡和鄰近深圳前海的區位優勢，推動發展政府着力培育的優勢產業，例如高增值或智能化生產，以及先進建造業等多元產業；
- (b) 制定產業園的總體規劃，興建產業園基礎設施，並提供支援企業發展的增值服務；
- (c) 採用多元公私營合作模式，以及按需要引用產業園公司或政府提供的優惠(當中可包括租金優惠、資助、稅務優惠等)，招商引資，吸引企業落戶產業園；及
- (d) 為受政府發展項目影響的個別棕地作業者提供作業空間及技術支援，協助他們升級轉型。

發展局自2026年3月諮詢立法會發展事務委員會後，會在5月向財務委員會提交撥款申請，透過資本投資基金，向產業園公司注資100億元作為起始資金，以支持產業園公司初期營運和發展需要。

產業園公司將分階段發展23公頃用地，當中8公頃是即時可用的「熟地」，餘下約15公頃約於2027年年底完成平整。為吸引企業落戶，我們預期產業園公司開始時或須投入資金以自行興建產業設施和出租樓面予企業。產業園公司亦可視乎情況透過招標或直接批撥分租產業園部分用地，供企業自行建設和營運上蓋產業設施，也可考慮以股份制或「土地參股」等形式與企業合組公司共同開發及投資個別項目。產業園公司長遠應轉向採用更多公私營合作模式發展，逐步帶動私人資本投資，累積產業群聚效應，亦讓產業園公司長遠透過租金、服務費及其他收入可持續地應付營運開支，達至財政上自給自足，並保留盈餘支持產業園公司的持續發展。產業園公司在2026年年中投入運作後，須向政府提交產業園的發展計劃(包括績效指標)，以確保產業園公司按政府的產業政策用好土地資源和政府注資，招商引資，為洪水橋導入產業。

我們的目標是讓產業園公司於2026年年中正式投入運作，正為此進行公開招聘產業園公司行政總裁的工作。至於產業園公司的其他主要人員(如負責

產業園公司各個主要範疇的主管人員)，我們會留待產業園公司董事局和行政總裁上任後訂定公司的內部企業管理架構和招聘所需人員。

– 完 –

管制人員的答覆

(問題編號：2366)

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：

發展局正全面檢視「樓宇更新大行動2.0」，並預留30億元制訂全新資助計劃，就此請告知本會：

1. 按第一類別和第二類別樓宇劃分，過去三輪「樓宇更新大行動2.0」，每輪涉及的資助申請數目、涉及樓宇數目、樓宇所屬地區、相關樓齡、涉及津貼金額、項目審批時間；
2. 目前「樓宇更新大行動2.0」的結餘，以及預計目前結餘連同全新的30億元的資助計劃將能資助的項目數量、樓宇數量；
3. 新一輪資助計劃的落實時間表。

提問人：黃浩明議員(立法會內部參考編號：63)

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⁽¹⁾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，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，抵償屋宇署向其追討的全數或部分工程費用。

註⁽¹⁾： 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。

截至2025年年底，已獲批／揀選的合資格「2.0行動」樓宇數目共有3 863 幢，包括2 099幢第一類別樓宇及1 764幢第二類別樓宇⁽²⁾。樓齡介乎30至39年、40至49年及50年樓齡或以上的「2.0行動」樓宇，其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：

註⁽²⁾： 不包括482幢原先被屋宇署揀選為第二類別樓宇但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。

樓齡介乎30至39年

	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			獲批津貼 ⁽³⁾ (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	0	0	1	0	0	0	0	0	2,440
東區	0	0	0	0	0	0	0	0	0
九龍城	0	0	0	0	0	1	0	0	0
葵青	0	0	0	0	0	0	0	0	0
觀塘	0	0	2	0	0	0	0	0	12,190
北區	0	0	4	0	0	0	0	0	0
離島	0	0	1	0	0	0	0	0	1,400
西貢	0	0	0	0	0	0	0	0	0
深水埗	0	0	0	0	0	2	0	0	0
沙田	0	0	3	0	0	0	0	0	0
南區	0	0	0	0	0	0	0	0	0
大埔	0	0	6	0	0	0	0	0	0
荃灣	0	0	0	0	0	0	0	0	0
屯門	0	0	12	0	0	0	0	0	0
灣仔	0	0	0	0	0	0	0	0	0
黃大仙	0	0	0	0	0	0	0	0	0
油尖旺	0	0	1	0	0	0	0	0	0
元朗	0	0	0	0	0	2	0	0	0
總計	0	0	30	0	0	5	0	0	16,030

樓齡介乎40至49年

	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			獲批津貼 ⁽³⁾ (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	0	27	34	0	10	0	0	5,845	32,850

	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			獲批津貼 ⁽³⁾ (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
東區	0	11	32	0	4	1	0	6,679	10,600
九龍城	0	20	45	1	8	5	0	2,248	5,680
葵青	0	12	16	0	0	0	0	23,520	0
觀塘	0	2	21	0	0	0	0	19,715	13,530
北區	0	10	11	0	3	1	0	1,099	47,050
離島	0	1	0	0	0	0	0	0	0
西貢	0	0	1	0	0	0	0	0	2,230
深水埗	0	42	48	0	21	8	0	17,825	41,300
沙田	0	3	26	0	2	0	0	251	13,550
南區	0	6	16	0	3	0	0	60	157,110
大埔	0	18	21	0	10	5	0	4,423	84,790
荃灣	0	13	31	0	0	0	0	15,747	1,440
屯門	0	5	24	0	1	0	0	3,970	30,980
灣仔	0	13	14	0	2	2	0	2,939	2,680
黃大仙	0	6	15	0	3	1	0	1,376	55,660
油尖旺	0	44	45	2	20	11	0	20,968	4,480
元朗	0	28	19	0	0	0	0	5,253	7,170
總計	0	261	419	3	87	34	0	131,918	511,100

50年樓齡或以上

	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			獲批津貼 ⁽³⁾ (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	35	40	55	35	60	15	11,170	3,845	7,780
東區	30	23	33	25	27	7	26,930	12,760	2,520
九龍城	57	49	48	121	130	35	89,460	13,872	860
葵青	0	2	18	0	3	4	450	0	50
觀塘	12	35	19	4	6	12	10,130	7,755	22,480
北區	1	0	5	7	26	40	430	181	190
離島	0	0	0	0	0	1	0	0	0
西貢	1	0	0	0	0	0	90	0	0
深水埗	67	89	73	180	143	57	72,880	24,175	3,860
沙田	0	1	1	0	1	1	0	1,909	0
南區	4	6	2	10	3	2	1,780	1,149	0
大埔	0	1	6	6	9	9	1,810	618	420
荃灣	20	24	26	17	22	25	3,430	1,083	90
屯門	0	1	2	0	4	3	0	180	340
灣仔	32	19	73	30	46	10	16,420	6,301	2,480
黃大仙	17	20	16	7	20	20	10,370	3,874	240
油尖旺	139	147	118	163	168	110	104,560	22,622	12,080
元朗	1	7	14	2	6	3	3,760	618	650
總計	416	464	509	607	674	354	353,670	100,942	54,040

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⁽³⁾：獲批資助(截至2025年年底)包括市建局向申請項目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(主要因第一類別樓宇(如獲市建局批准)的自住業主還未完成採購工程合約，以及第二類別樓宇的自住業主要待屋宇署完成相關代辦工程後，才可向市建局提出申請)。

2.及3.

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2025-26年度，政府已向市建局發放款額共39.3億元。2026-27年度預算發放款額為3億元。

「2.0行動」自2018年推出至今，60億元資助金額行將用罄。社會普遍認同「2.0行動」有助支援業主落實大型樓宇維修工程，業主繼續進行適切樓宇保養，將有效延長樓宇壽命，減輕樓宇重建壓力。政府認為值得繼續向有需要的業主提供資助，因此在《財政預算案》公布預留30億元。

為使將來能把這30億元公帑用得更到位、更精準資助有需要的目標樓宇，政府正全面檢視「2.0行動」的實踐經驗，分析有關數據，其中會考慮以下環節，以便制定全新資助計劃：

- 一， 如何讓資助準則更對焦，將資源與樓宇維修需要作更精準配對(例如三無大廈、經濟能力較弱的老舊私樓業主等)；
- 二， 如何加強執行監管機制，確保獲資助住戶在加強版「招標妥」的配合下，盡早完成大廈維修工程；及
- 三， 如何推動業主持續做好恆常樓宇保養，避免累積問題及增加日後進行大維修的壓力。

我們屬意先由市建局於2026年下半年推出加強版「招標妥」⁽⁴⁾，處理好手頭上還未進入招標程序的「2.0行動」申請，待加強版「招標妥」運行一段時間後才推出新的樓宇維修資助計劃。按此部署，我們會在2027年年初完成「2.0行動」的檢視工作並制訂新資助計劃的細節，然後會在諮詢立法會發展事務委員會及向財務委員會申請撥款後，推出新資助計劃。

註⁽⁴⁾： 加強版「招標妥」服務包括制定更嚴謹的顧問及承建商「預審名單」，除考慮犯罪和紀律處分紀錄及過往表現等，顧問和承建商亦須通過警方和廉政公署的背景審查，才能納入名單並參與投標。此外，市建局會把關為業主就聘用顧問和承建商進行招標和評標工作。就申領政府維修資助的大廈，工程開展後，市建局會要求顧問和承建商在重要工程節點，例如大幅修改工程範圍或增加工程費用等，向市建局報告，以便市建局向業主給予獨立意見。

— 完 —

管制人員的答覆

(問題編號：3096)

總目： (138) 政府總部：發展c(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：

局方表示會監察為各類型發展而設的「標準金額」補地價安排的實施情況，涵蓋老舊工業大廈重建、新發展區換地申請，以及在試行計劃下新發展區以外的新界農地的換地／契約修訂，就此，請告知本會：

1. 過去5年，每年以「標準金額」補地價所徵收的土地數目、土地面積、所屬地區、土地用途、涉及的補地價金額；
2. 局方檢討「標準金額」的頻率和相關準則。

提問人：黃浩明議員(立法會內部參考編號：61)

答覆：

1. 過去5年，地政總署共完成處理13宗以標準金額計算補地價的土地契約修訂個案，所有個案均涉及工業大廈(工廈)重建，相關資料表列如下—

年度 (註)	個案 數目	總土地面積 (約平方米)	地區	修契後 用途	補地價金額 (約百萬元)
2021	5	4 700	香港島、 九龍及新界	商業	2,010
2022	6	40 500	九龍及新界	商業、 商業及 住宅	18,170
2023	2	2 200	九龍	商業	1,100

註：於2024及2025年內沒有土地契約修訂個案選擇採用標準金額。

2. 地政總署在釐定和檢討題述3種標準金額水平時，會參考相關市場資料，包括區內同類地契修訂及換地個案的補地價金額、政府土地出售結果，以及其他土地及物業市場的成交紀錄，當中亦會考慮不同用途、位置、地區配套等各項因素。具體來說：
- (i) 就適用於工廈重建，以及新發展區以外的新界農地的標準金額，地政總署會每年檢視有關的標準金額水平，以確保合乎市場情況；以及
 - (ii) 就適用於新發展區原址換地的標準金額，則會在每個新發展區邀請原址換地申請後公布。一般而言，由於新發展區原址換地申請須在換地申請限期內完成，為提供確定性和減少爭拗，適用於每個新發展區的標準金額在換地申請處理限期內公布後不作調整。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2057)

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145段提出為大宗商品貿易商提供半稅優惠，第152段則預留洪水橋23公頃土地發展現代物流圈。就此，當局可否告知本會：

當局在北部都會區物色作大宗商品認可倉庫的潛在土地面積分布為何？

提問人：黃永威議員(立法會內部參考編號：16)

答覆：

2026年初成立由政府全資擁有的「洪水橋產業園有限公司」，負責營運洪水橋23公頃產業用地，當中約8公頃「熟地」即時可用。我們近日聯同投資推廣署安排了一些對洪水橋產業用地有興趣的金屬儲存和提煉商實地視察。此外，上述23公頃用地以南有約32公頃土地預留予運輸及物流局發展現代物流圈，這些土地也可考慮是否適合用作大宗商品倉庫。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2058)

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801 資助業主參加「招標妥」計劃)
(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：

《預算案》第233及234段跟進了大埔宏福苑火災的長遠支援，並撥款3億元予市建局加強「招標妥」防圍標。大埔火災揭示大廈維修期間消防隱患，而本地創科界已具備成熟的物聯網(IoT)防火技術。就此，當局可否告知本會：

1. 過去3年，屋宇署及消防處巡查正進行大維修舊樓的開支及專責人手為何？期間發出的違規檢控宗數為何；
2. 現時參與「物聯網火警偵測系統先導計劃」大廈數目為何；
3. 當局會否考慮從30億元「樓宇更新大行動2.0」撥款中抽撥資源，強制或資助維修中的舊樓引入全面的本地IoT智能消防監測系統(明確涵蓋煙霧探測、消防水缸水位及水泵水壓實時監察等硬件)，以確保大維修期間的消防安全？

提問人：黃永威議員(立法會內部參考編號：17)

答覆：

1. 屋宇署就正進行樓宇大維修工程的巡查工作，由其轄下兩個樓宇部、強制驗樓部及小型工程小組的專業及技術人員進行，屬於他們在樓宇安全及維修方面整體職務的一部分。由於相關工作是屋宇署恆常工作的一部分，屋宇署沒有單就巡查工作所涉及的人手和相關開支備存分項數字。

過去3年，就涉及樓宇維修工程，註冊建築專業人士及註冊承建商在《建築物條例》(第123章)的相關條文下被檢控的統計數字表列如下：

	提出檢控
2023 年	1
2024 年	2
2025 年	11

屋宇署負責建築物的規劃、設計和建造方面的消防安全構件(例如逃生途徑、消防和救援進出途徑及耐火結構)；而消防處則負責樓宇消防裝置及設備(例如花灑系統及應急照明系統)。至於巡查樓宇消防裝置方面，消防處並沒有就巡查進行大維修的樓宇消防裝置作出獨立記錄。為確保正在進行大維修的樓宇的消防安全，消防處於2025年12月至2026年1月期間，透過臨時內部資源調配，為461幢正在進行大維修的樓宇的消防裝置和設備作出巡查，當中48幢樓宇的消防裝置發現有違規事項，為此，消防處共發出63張「消除火警危險通知書」，而相關檢控工作仍在進行中。就上述巡查行動，消防處透過臨時內部資源調配，共調動10名高級／消防隊長及10名消防隊目執行。

- 現時參與消防處推出的「物聯網火警偵測系統先導計劃」的大廈數目共有10幢。
- 發展局在2018年7月推出「樓宇更新大行動2.0」(「2.0行動」)，投入60億元，資助有需要的私人住用樓宇或綜合用途樓宇的自住業主進行強制驗樓計劃⁽¹⁾的訂明檢驗和修葺工程，預計資助約4 300幢大廈，涉約28萬戶住戶。「2.0行動」涵蓋的檢驗及修葺工程包括與樓宇設計相關的構件，即外部構件(例如外牆及圍欄等)；結構構件(例如柱、樓板及樑等)；排水系統以及消防安全構件(例如逃生途徑、消防和救援進出途徑及耐火結構)。「2.0行動」推出至今，資助金額行將用罄。社會普遍認同「2.0行動」有助支援業主落實大型樓宇維修工程，業主繼續進行適切樓宇保養，將有效延長樓宇壽命，減輕樓宇重建壓力。政府認為值得繼續向有需要的業主提供資助，因此在《財政預算案》公布預留30億元。

註⁽¹⁾：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。

為使將來能把這30億元公帑用得更到位、更精準資助有需要的目標樓宇，政府正全面檢視「2.0行動」的實踐經驗，分析有關數據，其中會考慮以下環節，以便制定全新資助計劃：

- 一，如何讓資助準則更對焦，將資源與樓宇維修需要作更精準配對(例如三無大廈、經濟能力較弱的老舊私樓業主等)；

- 二， 如何加強執行監管機制，確保獲資助住戶在加強版「招標妥」的配合下，盡早完成大廈維修工程；及
- 三， 如何推動業主持續做好恆常樓宇保養，避免累積問題及增加日後進行大維修的壓力。

我們屬意先由市區重建局於 2026 年下半年推出加強版「招標妥」⁽²⁾，處理好手頭上還未進入招標程序的「2.0 行動」申請，待加強版「招標妥」運行一段時間後才推出新的樓宇維修資助計劃。

註⁽²⁾： 加強版「招標妥」服務包括制定更嚴謹的顧問及承建商「預審名單」，除考慮犯罪和紀律處分紀錄及過往表現等，顧問和承建商亦須通過警方和廉政公署的背景審查，才能納入名單並參與投標。此外，市建局會把關為業主就聘用顧問和承建商進行招標和評標工作。就申領政府維修資助的大廈，工程開展後，市建局會要求顧問和承建商在重要工程節點，例如大幅修改工程範圍或增加工程費用等，向市建局報告，以便市建局向業主給予獨立意見。

消防處早前推出的「物聯網火警偵測系統先導計劃」，旨在對受《消防安全(建築物)條例》(第572章)規管的目標樓宇，於遵辦相關消防安全指示時所推出的替代方案，藉以提升目標樓宇的消防安全水平。考慮到安裝上述「物聯網火警偵測系統」無需與樓宇大維修工程掛鉤，政府目前無意將加裝該系統包括在新資助計劃涵蓋範圍內。

發展局會在 2027 年年初完成「2.0 行動」的檢視工作並制訂新資助計劃的細節，然後會在諮詢立法會發展事務委員會及向財務委員會申請撥款後，推出新資助計劃。

— 完 —

管制人員的答覆

(問題編號：2074)

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：

《預算案》第235段提出發展局正全面檢視「樓宇更新大行動2.0」，制訂全新資助計劃，並預留30億元。就此，當局可否告知本會：

1. 有關預算運用的具體安排為何？當局有何具體措施或關鍵績效指標(KPI)，確保新增的30億元能有效縮短審批及工程落實時間；
2. 過去60億元撥款的執行成效為何？請列出過去3年，每年接獲申請、獲批及已實際完成維修工程的大廈數目，以及由遞交申請至獲批的平均處理時間；
3. 針對缺乏業主立案法團的「三無大廈」往往難以自行統籌大維修，當局會否在新一輪計劃中預留特定比例的撥款，主動介入並為這類高風險樓宇進行「代辦工程」？

提問人：黃永威議員(立法會內部參考編號：33)

答覆：

1.及3.

「樓宇更新大行動 2.0」(「2.0 行動」)自 2018 年推出至今，60 億元資助金額行將用罄。社會普遍認同「2.0 行動」有助支援業主落實大型樓宇維修工程，業主繼續進行適切樓宇保養，將有效延長樓宇壽命，減輕樓宇重建壓力。政府認為值得繼續向有需要的業主提供資助，因此在《財政預算案》公布預留 30 億元。

為使將來能把這30億元公帑用得更到位、更精準資助有需要的目標樓

字，政府正全面檢視「2.0行動」的實踐經驗，分析有關數據，其中會考慮以下環節，以便制定全新資助計劃：

- 一， 如何讓資助準則更對焦，將資源與樓宇維修需要作更精準配對(例如三無大廈、經濟能力較弱的老舊私樓業主等)；
- 二， 如何加強執行監管機制，確保獲資助住戶在加強版「招標妥」的配合下，盡早完成大廈維修工程；及
- 三， 如何推動業主持續做好恆常樓宇保養，避免累積問題及增加日後進行大維修的壓力。

我們屬意先由市區重建局(市建局)於 2026 年下半年推出加強版「招標妥」⁽¹⁾，處理好手頭上還未進入招標程序的「2.0 行動」申請，待加強版「招標妥」運行一段時間後才推出新的樓宇維修資助計劃。按此部署，我們會在 2027 年年初完成「2.0 行動」的檢視工作並制訂新資助計劃的細節，然後會在諮詢立法會發展事務委員會及向財務委員會申請撥款後，推出新資助計劃。

註⁽¹⁾： 加強版「招標妥」服務包括制定更嚴謹的顧問及承建商「預審名單」，除考慮犯罪和紀律處分紀錄及過往表現等，顧問和承建商亦須通過警方和廉政公署的背景審查，才能納入名單並參與投標。此外，市建局會把關為業主就聘用顧問和承建商進行招標和評標工作。就申領政府維修資助的大廈，工程開展後，市建局會要求顧問和承建商在重要工程節點，例如大幅修改工程範圍或增加工程費用等，向市建局報告，以便市建局向業主給予獨立意見。

2. 「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⁽²⁾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，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，抵償屋宇署向其追討的全數或部分工程費用。

註⁽²⁾： 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。

截至2025年年底，已獲批／揀選的合資格「2.0行動」樓宇數目共有 3 863 幢，包括 2 099 幢第一類別樓宇及 1 764 幢第二類別樓宇⁽³⁾。

「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：

註⁽³⁾： 不包括482幢原先被屋宇署揀選為第二類別樓宇但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。

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	124 (6%)	278 (16%)	402 (10%)
b) 已完成訂明檢驗但尚未展開訂明修葺工程	1 046 (50%)	103 (6%)	1 149 (30%)
c) 已展開訂明修葺工程但尚未完成	409 (19%)	491 (28%)	900 (23%)
d) 已完成訂明修葺工程	277 (13%)	892 (50%)	1 169 (30%)

過去3年，接獲第一類別樓宇合資格的申請數目、獲批申請涉及第一類別樓宇的申請數目以及已完成修葺工程的第一類別樓宇數目按年表列如下：

年份	接獲第一類別樓宇 的合資格 申請數目 ⁽⁴⁾ (宗)	第一類別樓宇 獲批申請數目 (宗) ⁽⁵⁾	已完成訂明 修葺工程的 第一類別 樓宇數目 ⁽⁶⁾
2023年 ⁽⁷⁾	1 296	84	30
2024年	117	274	67
2025年	23	487	68
總計	1 436	845	165

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月開始陸續分批發出原則上批准通知書。

市建局除了於2023年處理第三輪「2.0行動」的申請外，亦於其他年份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⁽⁴⁾： 「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⁽⁵⁾： 不包括280宗於2023至2025年獲批的申請，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⁽⁶⁾： 由於進行和完成「2.0行動」涵蓋的檢驗和修葺工程需要一定時間，因此已完成修葺工程的第一類別樓宇數目未必對應該年獲批的申請數目。

註⁽⁷⁾： 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。

過去3年，獲屋宇署挑選的第二類別樓宇數目以及已完成修葺工程的第二類別樓宇數目按年表列如下：

年份	屋宇署挑選的 第二類別樓宇數目 ⁽⁸⁾	已完成訂明修葺工程 的第二類別 樓宇數目 ⁽⁹⁾
2023年	214	242 ⁽¹⁰⁾
2024年	211	201
2025年	242	200
總計	667	643

註⁽⁸⁾： 不包括268幢於2023至2025年被屋宇署揀選為第二類別樓宇但並無繼續進行代辦工程的樓宇，原因是有關業主其後決定自行進行訂明工程。

註⁽⁹⁾： 由於進行和完成「2.0行動」涵蓋的檢驗和修葺工程需要一定時間，因此已完成修葺工程的第二類別樓宇數目未必對應該年獲屋宇署挑選的樓宇數目。

註⁽¹⁰⁾： 自2023年，屋宇署就每年完成訂明修葺工程的第二類別樓宇數目訂立內部指標為200。早年礙於疫情而延誤的工程於2022年相繼復常，以至2023年已完成修葺工程的數目比內部指標為高。

－ 完 －

管制人員的答覆

(問題編號：2075)

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：

政府正積極推動北部都會區發展，並提出以「片區開發」模式在3個試點區域進行發展，期望透過市場力量加快建設。據悉，當局亦探討結合原址換地等安排，以提高發展商的開發意願。就此，當局可否告知本會：

- (a) 當局預期採用「片區開發」及原址換地模式，相比傳統由政府全資收地及平整的模式，預計能為庫房節省或減少多少前期開發成本(現金流支出)；
- (b) 考慮到目前私人市場的融資環境充滿挑戰，除原址換地及「雙信封制」招標外，當局在審批流程(如城規、建策及地政審批)及工程施工要求上，有何具體的「拆牆鬆綁」措施，以切實減輕發展商的開發風險及時間成本，從而提升項目投資吸引力；
- (c) 為確保北都辦能高效推進各項跨部門統籌工作，當局是否有具體的關鍵績效指標(KPI)對該部門進行績效評估？如有，詳情為何；如否，原因為何？

提問人：黃永威議員(立法會內部參考編號：34)

答覆：

- (a) 「片區開發」和「原址換地」都是北部都會區(北都)創新及多元的發展模式之一。在「片區開發」下，政府揀選具規模的地塊，包括具商業價值的產業和住宅用地，以及公共設施用地，由招標投得項目的發展商進行土地平整及綜合開發，以期更好使用私人市場力量，提速建設北都。洪水橋「片區」現正進行招標，截標日期為2026年7月3日，因此現階段未能透露可為政府減少的前期開發成本。

而在「加強版傳統新市鎮發展模式」下，對於規劃作私人發展的指定土地，政府會在收地之前，容許現時的土地業權人在符合訂明準則及條件下申請原址換地，並在政府指明的限期前完成換地程序，目標是希望透過土地業權人的參與，免卻收地及招標程序，加快新發展區的發展速度。政府已就北都內3個新發展區(包括古洞北／粉嶺北、洪水橋／厦村及元朗南)邀請原址換地申請，至今已完成6宗位於古洞北／粉嶺北及洪水橋／厦村的原址換地申請，合計政府節省了20多億元的收地及工程開支，並提早為政府帶來約92億元的補地價收入，同時加快提供約9 000個住宅單位，其中1個項目的私人住宅發展更已於2022年年底入伙，是眾多北都新發展區首個入伙的住宅項目。未來一年，我們亦計劃就新田科技城發展邀請原址換地申請。

(b)及(c)

隨著北都的基本規劃已出台，多個新發展區已進入建造階段，下一步工作重點將包括便利及加快政府和私人市場的工程建設。我們會以立法及行政措施並行的方式，簡化城市規劃及工程建設方面的不同環節。

立法方面，政府建議為加快北都發展訂立專屬法例，目標是進一步為北都規劃和地政程序拆牆鬆綁、加快工程建設及助力產業營運。北都專屬法例將由主體法例設定主線框架，列出指明範疇並授權行政長官會同行政會議可按需要就指明範疇進一步訂立附屬法例，以落實相關措施的細節。具體而言，我們建議可為6個範疇訂立附屬法例，包括簡化城市規劃程序、加快支付被收回土地的補償、便利採用創新的建築技術安排、簡化申請建築噪音許可證的程序及要求、便利及管理跨境要素流動，以及就指定地區成立法定公司。我們現正就北都專屬法例進行公眾諮詢，目標是在2026年年中向立法會提交條例草案供審議，同時提交首批附屬法例的草擬本供預覽，並爭取在年內通過主體法例，然後向立法會正式提交首批附屬法例供審議。

行政措施方面，政府已成立了「北都專案監督辦公室」(「北都專案辦」)，由發展局常任秘書長(規劃及地政)主持，並為涵蓋規劃、地政和建築的關鍵審批流程設定審批時限和高層介入機制，以加強位於北都內大型私人發展項目的監察及加快審批速度。「北都專案辦」定期召開會議，就根據新機制由部門呈報或由發展商提出尋求協助的個案進行討論及提供高層協調。發展局已於2026年1月中，就新措施的實施詳情向各決策局和部門發出總務通告第1/2026號，並上載至發展局網站讓業界和公眾參閱 (https://www.devb.gov.hk/tc/publications_and_press_releases/general_circulars/index.html)。新措施適用於大型住宅項目(500個單位或以上)、商業發展(樓面達10萬平方米或以上)和產業用地的建造，例如創新科技、教育、醫療等，支援北都「產業導向」策略。其他具策略意義或獲政策支持，而需快速審批的項目亦適用。在新措施下，發展局轄下3個部門包括規劃署、地政總署及屋宇署，均已分別就其位於北

都內大型私人發展項目的關鍵審批程序設立3層監察和介入機制，亦已制訂關鍵績效指標，詳情如下：

在規劃方面，規劃署為涉及大型私人發展項目的規劃申請及申請前提交的查詢建議，設立了3層監察及上報機制。第1層由規劃署地區規劃專員負責。如果相關部門未能於3星期內提供意見，或就一些事項出現爭議或重大意見分歧，便會於收到個案的4星期內上報到第2層，由規劃署助理署長或副署長親自處理。如6星期內問題仍未能解決，個案會提升至第3層，即提交至「北都專案辦」，以在收到個案後的8個星期內作出指示或決定。規劃署的關鍵績效指標是至少八成根據機制處理的項目，均可於6個月內完成審議。

在地政方面，地政總署會引入3層監察和介入機制，套用於各類土地交易申請包括契約修訂、換地等的審批流程。在新機制下，如申請涉及大型私人發展項目，地政總署會首先徵詢相關部門意見，並由第1層的首長級第1級人員統籌及協調各部門意見。如部門間的問題未能解決，將會由第2層即助理署長級人員審視個案。如預視個案仍然未能適時提交至地區地政會議審批，則會在收到申請後第12至14個星期，啟動第3層機制將個案提交至「北都專案辦」尋求解決方法。地政總署的關鍵績效指標是收到有效申請書後的20個星期內讓地區地政會議審議個案。

建築物審批方面，屋宇署會進一步加快處理首次提交或經重大修訂的一般建築圖則，其中一個關鍵績效指標是就北都的大型項目將審批時間由現時的60天縮短至45天。新措施下，屋宇署在審批流程會設立3層監察機制。第1層先由屋宇署首長級第1級人員統籌及協調各部門的意見，按需要聯同部門代表共同商討審批原則性事宜。如問題未能解決，個案將轉介到第2層，即由屋宇署助理署長級人員介入磋商可行解決方案。第3層則由「北都專案辦」集中處理經首兩輪提交後仍未能解決的複雜、具爭議個案。屋宇署的另一關鍵績效指標是至少八成適用項目，在不涉及重大規劃、土地或消防安全問題的前提下，能於首次或第2次提交圖則時獲得批准。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2076)

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：

政府早前提出為北部都會區制訂專屬法例，以拆牆鬆綁並為嶄新的產業園區營運模式提供法律基礎。針對法例的訂立安排及未來的管治架構，當局可否告知本會：

- (a) 草擬法例過程中，當局會透過甚麼渠道廣泛徵詢工商界及投資者的意見？當局有何具體機制確保該專屬法例的條文，能精準對接《2025年施政報告》提及的「六大範疇」發展目標，並切合業界在實際開發時的彈性需求；
- (b) 將來根據專屬法例成立、由政府全資擁有的「產業園區公司」，其財務運作會否嚴格受「自負盈虧」及「收支平衡」的原則規範；
- (c) 如面對早期投資回本期長或面臨營運虧損，當局有何機制及防火牆保障該公司的財政獨立性，以防範將財務負擔直接轉嫁至庫房，並有效避免屢次向立法會申請追加預算的情況出現？如有，詳情為何；如否，原因為何？

提問人：黃永威議員(立法會內部參考編號：35)

答覆：

- (a) 為加快北部都會區(北都)發展，政府建議訂立專屬法例，目標是進一步為北都規劃和地政程序拆牆鬆綁、加快工程建設及助力產業營運。北都專屬法例將由主體法例設定主線框架，列出指明範疇並授權行政長官會同行政會議可按需要就指明範疇進一步訂立附屬法例，以落實相關措施的細節。具體而言，我們建議可為6個範疇訂立附屬法例，包括簡化城市規劃程序、加快支付被收回土地的補償、便利採用創新的建

築技術安排、簡化申請建築噪音許可證的程序及要求、便利及管理跨境要素流動，以及就指定地區成立法定公司。

我們現正就北都專屬法例進行公眾諮詢，歡迎工商界和其他界別的人士提出意見，確保有關建議切合業界的需求。我們的目標是在2026年年中向立法會提交條例草案供審議，同時提交首批附屬法例的草擬本供預覽，並爭取在年內通過主體法例，然後向立法會正式提交首批附屬法例供審議。

(b)及(c)

雖然政府目前未有就北都發展成立法定公司(例如法定產業園區公司)的具體計劃，但為未雨綢繆，我們建議藉今次立法工作，一併在主體法例作出賦權，以待有需要時行政長官會同行政會議將來可通過訂立附屬法例成立法定公司，以及制定規管其運作模式或相關事宜的規例。日後，如有計劃成立法定產業園區公司時，相關政策局會參考目前政府全資擁有的法定公司的營運模式，例如政府在公司成立初期或會提供土地或財政支援，但長遠而言公司要透過自行融資包括借貸或發債，以及引入市場投資或公私營合作模式等，達致財政上自給自足。如認為合適，這些財務規定或可納入成立法定公司的附屬法例內，作為法定公司日後營運的法定規範。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0443)

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「政府建議撥款2億元推出『北都城鄉共融基金』先導計劃，推展鄉郊旅遊項目」事宜，政府可否告知本會：

1. 該2億元撥款的使用年期、資助上限、申請門檻及審批準則為何？
2. 先導計劃的推行時間表、目標項目數量、涵蓋鄉郊地區範圍為何？
3. 基金如何定義及篩選鄉郊旅遊項目，並確保項目具可持續性及經濟效益？
4. 計劃有何量化成效指標，包括預計帶動的就業人數、訪客人次及經濟收益？
5. 會否定期公開項目成果及撥款運用數據？

提問人：吳英鵬議員(立法會內部參考編號：19)

答覆：

北部都會區(北都)內的傳統鄉鎮，擁有豐富的歷史和人文資源。為配合「無處不旅遊」及推廣「城鄉共融」，剛公布的《2026-27年度財政預算案》建議撥款2億元推出「北都城鄉共融基金」先導計劃，鼓勵非政府組織和相關團體推展鄉郊旅遊項目，並為鄉村帶來經濟動力。「北都城鄉共融基金」先導計劃下的項目須配合鄉郊旅遊的推廣或符合政府訂定的「城鄉共融」主題，可支援一些硬件提升，例如進行一些鄉村的改善工程，修補路面、增設路燈和指示牌等；亦不排除可以為一些營運項目提供初期的起動資金。發展局計劃在2026年年中向立法會發展事務委員會簡介在北都進一步促進

「城鄉共融」的構思，包括擬議「北都城鄉共融基金」先導計劃的詳情，例如申請條件、資助範圍和上限、審批準則和機制、效益和影響評估、技術支援、資金運用和成效監督等，其後會向立法會財務委員會申請撥款成立有關基金。

為提升「北都城鄉共融基金」先導計劃的透明度和問責性，我們會在年中向發展事務委員會匯報時一併交代如何定期向外公布獲批項目的落實情況。

— 完 —

管制人員的答覆

(問題編號：0994)

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801 資助業主參加「招標妥」計劃)

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234段提及為減低樓宇維修工程的圍標風險，市建局下半年會推出加強版「招標妥」，除提供更嚴謹的預審名單外，亦為業主就聘請顧問和承建商提供專業意見及支援。此外，市建局會提供資助，鼓勵業主善用「招標妥」的收費服務。就此，政府可否告知本會：

1. 是否知悉市建局如何制訂更嚴謹的預審名單；若是，詳情為何；若否，原因為何；
2. 是否知悉市建局為業主提供的「專業意見及支援」涵蓋範疇為何；
3. 是否知悉市建局以何種分配方式為使用「招標妥」服務的業主提供資助，具體資金額或比例為何，以及資助會否因應不同大廈的樓齡、住戶收入等因素而有差異；及
4. 3億元撥款用盡後，加強版「招標妥」的服務和資助計劃將如何持續？

提問人：楊永杰議員(立法會內部參考編號：24)

答覆：

自大埔火災事件後，發展局檢視了工程顧問和承建商進行樓宇檢驗及維修工程的採購安排，以期減低顧問、承建商和個別業主之間可能作出非法串連的機會並減低圍標風險。發展局聯同市區重建局(市建局)於2026年下半年推行加強版「招標妥」，協助法團和業主聘請合規的顧問和承建商妥善進行大廈維修工程。

加強版「招標妥」服務包括制定更嚴謹的顧問及承建商「預審名單」，除考慮犯罪和紀律處分紀錄及過往表現等，顧問和承建商亦須通過警方和廉政公署的背景審查，才能納入名單並參與投標。此外，市建局會把關為業主就聘用顧問和承建商進行招標和評標工作。就申領政府維修資助的大廈，工程開展後，市建局會要求顧問和承建商在重要工程節點，例如大幅修改工程範圍或增加工程費用等，向市建局報告，以便市建局向業主給予獨立意見。

政府建議向市建局撥款共3億元，當中1億元是起動資金，讓市建局可積極考慮成立子公司專責提供加強版「招標妥」服務，並讓子公司有足夠起始資金推出新服務；另外2億元，為使用「招標妥」的業主提供費用寬減資助。由於「招標妥」為收費服務，子公司長遠而言可透過收費以達致收支平衡。

發展局正與市建局敲定加強版「招標妥」的細節，目標是2026年年中向立法會發展事務委員會匯報具體建議措施和執行細節，諮詢相關業界的意見，在2026年下半年推出加強版服務。

待加強版「招標妥」推出後，政府會適時檢視其運作情況及成效，包括「招標妥」作為收費服務如何逐漸體現用者自付的安排。

— 完 —

管制人員的答覆

(問題編號：2281)

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：

預算案演辭第235段提及發展局正全面檢視「樓宇更新大行動2.0」，制訂全新資助計劃，並為此預留30億元。就此，政府可否告知本會，新資助計劃的申請資格、資助範圍及額度分別為何，以及何時推出資助計劃並接受申請？

提問人：楊永杰議員(立法會內部參考編號：25)

答覆：

「樓宇更新大行動 2.0」(「2.0 行動」)自 2018 年推出至今，60 億元資助金額行將用罄。社會普遍認同「2.0 行動」有助支援業主落實大型樓宇維修工程，業主繼續進行適切樓宇保養，將有效延長樓宇壽命，減輕樓宇重建壓力。政府認為值得繼續向有需要的業主提供資助，因此在《財政預算案》公布預留 30 億元。

為使將來能把這30億元公帑用得更到位、更精準資助有需要的目標樓宇，政府正全面檢視「2.0行動」的實踐經驗，分析有關數據，其中會考慮以下環節，以便制定全新資助計劃：

- 一， 如何讓資助準則更對焦，將資源與樓宇維修需要作更精準配對(例如三無大廈、經濟能力較弱的老舊私樓業主等)；
- 二， 如何加強執行監管機制，確保獲資助住戶在加強版「招標妥」的配合下，盡早完成大廈維修工程；及
- 三， 如何推動業主持續做好恆常樓宇保養，避免累積問題及增加日後進行大維修的壓力。

我們屬意先由市區重建局(市建局)於 2026 年下半年推出加強版「招標妥」^註，處理好手頭上還未進入招標程序的「2.0 行動」申請，待加強版「招標妥」運行一段時間後才推出新的樓宇維修資助計劃。按此部署，我們會在 2027 年年初完成「2.0 行動」的檢視工作並制訂新資助計劃的細節，然後會在諮詢立法會發展事務委員會及向財務委員會申請撥款後，推出新資助計劃。

註： 加強版「招標妥」服務包括制定更嚴謹的顧問及承建商「預審名單」，除考慮犯罪和紀律處分紀錄及過往表現等，顧問和承建商亦須通過警方和廉政公署的背景審查，才能納入名單並參與投標。此外，市建局會把關為業主就聘用顧問和承建商進行招標和評標工作。就申領政府維修資助的大廈，工程開展後，市建局會要求顧問和承建商在重要工程節點，例如大幅修改工程範圍或增加工程費用等，向市建局報告，以便市建局向業主給予獨立意見。

- 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：

政府計劃下年度會就啟動牛潭尾新發展區土地平整及基建工程向立法會申請撥款。請當局告知本會：

1. 牛潭尾新發展區土地平整及基建工程預算開支分別為何？
2. 當局預計相關土地平整及基建工程分別最快將於何時完成？
3. 當局將採取哪些措施以節省工程成本，以及縮短工程所需時間？

提問人：姚祖輝議員(立法會內部參考編號：21)

答覆：

1. 土木工程拓展署(土拓署)正為牛潭尾新發展區的土地平整及基建工程進行詳細設計，相關的工程方案、分期施工安排以及預算開支等仍有待落實。
2. 視乎撥款申請獲批，相關土地平整及基建工程預計最早於2027年年初展開，首批涉及大學城及綜合醫教研醫院的用地可於2028年內完成土地平整。
3. 土拓署會以「目標為本、實而不華」的原則優化設計，並在不影響項目功能、品質及施工安全的前提下，把握機會減省成本，當中包括：
 - (a) 採用一些節約成本的設計，例如將設計標準化，應用組裝合成技術以減低工程建造成本及縮短工程所需時間，亦會積極採用創新建造方法、材料及裝備等，以達到更高的工程質量和效率；

- (b) 利用創新科技協助監督工程，全面推行數碼化工地管理，讓項目管理人員掌握各個項目的實時進度及施工表現，進一步提升工務工程的管理效率，藉此更有效地控制工程項目的成本，並加強工地安全；以及
- (c) 以「新工程合約」模式推展工程，當中會訂明可調整價格的條文，以及合約雙方就所節省或超支費用的分攤機制，以便合約雙方訂立管控成本的共同目標，促進彼此合作，積極管理工程計劃的風險，同時降低工程計劃的費用及管控工期。

- 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：

政府計劃於下年度就新田科技城第一期第二階段發展的土地平整及基建工程向立法會申請撥款。請當局告知本會：

1. 新田科技城第一期第二階段項目的遷出期限為2026年第四季至2028年第三季期間，當局預計就土地業權人和受影響人士支付的收地補償開支為何？
2. 當局將採取哪些方案或措施，以有效地與土地業權人和受影響人士達致共識，確保工程項目順利完成？
3. 新田科技城第一期第二階段發展土地平整及基建工程預算開支分別為何，以及預計相關土地平整及基建工程最快將於何時完成？

提問人：姚祖輝議員(立法會內部參考編號：22)

答覆：

1. 新田科技城發展第一期第二階段的估計土地補償和清理費用，分別為約199億元和約6億元。
2. 政府自2023年起，已為受新田科技城發展影響的人士(包括當地村民、鄉事委員會、業務經營者等)舉行多場諮詢會，解釋工程及安置補償安排，以及聆聽他們的意見。地政總署亦早於2024年3月開始主動接觸受影響人士並派發通知書，說明預計遷出日期及政府可提供的協助和補償，讓受影響人士及早準備。在確實遷出限期前約3個月，地政總署亦會在受影響的構築物及相關範圍張貼通知，讓他們按序遷出。

政府會持續透過不同渠道與受影響人士保持密切溝通，包括安排委聘的社區聯絡服務隊主動接觸住戶、進行家訪及電話聯絡等，為他們提供適切協助和最新的工程資訊，並適時收集他們的查詢及意見，以尋求妥善的處理方案。

3. 新田科技城第一期第二階段發展的土地平整及基建工程正在設計階段，預算開支仍在估算中。預計第一期第二階段首批土地最快於2029年完成平整，整體土地平整及基建工程則預計在2033年大致完成。

- 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：

政府計劃注資100億元予已成立的洪水橋產業園有限公司作為起始資金，以支持公司營運和發展。請當局告知本會：

1. 洪水橋產業園有限公司人手編制及每年涉及開支預算為何？
2. 洪水橋產業園有限公司需自行興建產業設施，有關產業設施包括哪些項目工程，建造設施的開支預算為何？
3. 預計產業設施工程何時完工及可正式投入運作？
4. 預計洪水橋產業園有限公司何時可達致財政上自給自足？

提問人：姚祖輝議員(立法會內部參考編號：23)

答覆：

政府2026年年初已成立由政府全資擁有、非法定的「洪水橋產業園有限公司」(產業園公司)，讓政府在企業導入擔當主動角色，並以更具靈活性、更好結合市場力量及運用公私營合作的模式，發展及營運洪水橋產業園約23公頃用地(產業園)，以加速北部都會區產業導入。

發展局自2026年3月諮詢立法會發展事務委員會後，會在5月向財務委員會提交撥款申請，透過資本投資基金，向產業園公司注資100億元作為起始資金，以支持產業園公司初期營運和發展需要，包括開展產業園首階段發展的工程、購買支援企業發展的增值服務所需的軟硬件設備，以及支持產業園公司首5年的營運開支(包括員工薪酬)。

產業園公司將分階段發展23公頃用地，當中8公頃是即時可用的「熟地」，餘下約15公頃約於2027年年底完成平整。為吸引企業落戶，我們預期產業園公司開始時或須投入資金以自行興建產業設施和出租樓面予企業。產業園公司亦可視乎情況透過招標或直接批撥分租產業園部分用地，供企業自行建設和營運上蓋產業設施，也可考慮以股份制或「土地參股」等形式與企業合組公司共同開發及投資個別項目。產業園公司長遠應轉向採用更多公私營合作模式發展，逐步帶動私人資本投資，累積產業群聚效應，亦讓產業園公司長遠透過租金、服務費及其他收入可持續地應付營運開支，達至財政上自給自足，並保留盈餘支持產業園公司的持續發展。

我們的目標是公司在2026年年中正式投入運作，並已於2026年1月底展開產業園公司行政總裁的公開招聘，有關工作正進行中。至於產業園公司的其他主要人員(如負責產業園公司各個主要範疇的主管人員)，我們會留待產業園公司董事局和行政總裁上任後訂定公司的內部企業管理架構和招聘所需人員。

產業園公司在年中投入運作後須向政府提交產業園的發展計劃(包括績效指標、自行興建產業設施的計劃和相關開支預算等)，以確保產業園公司按政府的產業政策用好土地資源和政府注資，招商引資，為洪水橋導入產業。為確保透明度，產業園公司須向立法會提交年度報告，交代其營運及財政狀況。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0129)

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：

北都專案監督辦公室就加速推進北部都會區大型私人項目的發展，將加強協調，並會訂明項目審批期限，有關行政安排亦適用於北都以外的項目。請當局告知本會：

1. 北都專案監督辦公室人手編制、具體職責，以及每年涉及的開支為何？
2. 上述辦公室是否會就北都建造工程及私人項目審批定立期限？如是將會是多久？
3. 會否就在訂明期限內完成審批工作訂立關鍵績效指標？未達指標會否有懲處機制？
4. 當局指有關行政安排亦適用於北都以外項目，請舉例明哪些發展項目適用於此安排？

提問人：姚祖輝議員(立法會內部參考編號：24)

答覆：

1. 政府已在由財政司副司長擔任組長的「規劃及發展工作組」之下，成立「北都專案監督辦公室」(「北都專案辦」)，由發展局常任秘書長(規劃及地政)主持，並為涵蓋規劃、地政和建築的關鍵審批流程設定審批時限和高層介入機制，以加強位於北部都會區(北都)內大型私人發展項目的監察及加快審批速度。「北都專案辦」定期召開會議，就根據新機制由部門呈報或由發展商提出尋求協助的個案進行討論及提供高層協調。規劃署、地政總署和屋宇署亦已制訂關鍵績效指標，監察績效。發展局已於2026年1月中，就新措施的實施詳情向各決策局和部門發出

總務通告第1/2026號，並上載至發展局網站讓業界和公眾參閱(https://www.devb.gov.hk/tc/publications_and_press_releases/general_circulars/index.html)。有關工作目前主要由規劃地政科轄下北部都會區統籌辦事處人手支援，而在2026-27年度，政府將增設5個職位(包括2個有時限公務員職位，即1名高級屋宇測量師及1名土地測量師，以及3名按退休後服務合約條款聘用的人員，即1名高級城市規劃師、1名一級私人秘書及1名文書助理)，以加強對「北都專案辦」的支援。上述職位 在2026-27年度的預計薪酬開支約為580萬元，而營運開支則納入發展局規劃地政科的整體部門開支內，並無分項數字。

2.&3.

新措施適用於大型住宅項目(500個單位或以上)、商業發展(樓面達10萬平方米或以上)和產業用地的建造，例如創新科技、教育、醫療等，支援北都「產業導向」策略。其他具策略意義或獲政策支持，而需快速審批的項目亦適用。在新措施下，發展局轄下3個部門包括規劃署、地政總署及屋宇署，均已分別就其位於北都內大型私人發展項目的關鍵審批程序設立3層監察和介入機制，亦已制訂關鍵績效指標，詳情如下：

在規劃方面—規劃署為涉及大型私人發展項目的規劃申請及申請前提交的查詢建議，設立了3層監察及上報機制。第1層由規劃署地區規劃專員負責。如果相關部門未能於3星期內提供意見，或就一些事項出現爭議或重大意見分歧，便會於收到個案的4星期內上報到第2層，由規劃署助理署長或副署長親自處理。如6星期內問題仍未能解決，個案會提升至第3層，即提交至「北都專案辦」處理，以在收到個案後的8個星期內作出指示或決定。規劃署的關鍵績效指標是至少八成根據機制處理的項目，均可於6個月內完成審議。

在地政方面—地政總署會引入3層監察和介入機制，套用於各類土地交易申請包括契約修訂、換地等的審批流程。在新機制下，如申請涉及大型私人發展項目，地政總署會首先徵詢相關部門意見，並由第1層的首長級第1級人員統籌及協調各部門意見。如部門間的問題未能解決，將會由第2層即助理署長級人員審視個案。如預視個案仍然未能適時提交至地區地政會議審批，則會在收到申請後第12至14個星期，啟動第3層機制將個案提交至「北都專案辦」尋求解決方法。地政總署的關鍵績效指標是收到有效申請書後的20個星期內讓地區地政會議審議個案。

建築物審批方面—屋宇署會進一步加快處理首次提交或經重大修訂的一般建築圖則，其中一個關鍵績效指標是就北都的大型項目將審批時間由現時的60天縮短至45天。新措施下，屋宇署在審批流程會設立3層監察機制。第1層先由屋宇署首長級第1級人員統籌及協調各部門的意見，按需要聯同部門代表共同商討審批原則性事宜。如問題未能解決，個案將轉介到第2層，即由屋宇署助理署長級人員介入磋商可行解決方案。第3層則由「北都專案辦」集中處理經首兩輪提交後仍未能解決的複雜、具爭議個案。屋宇署的另一關鍵績效指標是至少八成適用項目，

在不涉及重大規劃、土地或消防安全問題的前提下，能於首次或第2次提交圖則時獲得批准。

4. 新措施同樣適用於北都以外的相關項目，惟有關屋宇署的大型項目首次提交或經重大修訂的一般建築圖則審批時間將維持為現時的60天，而就北都以外未能在部門層面解決的個案，將上呈到由發展局副局長主持的「精簡發展管制督導小組」處理。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0130)

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：

政府將於下年度向立法會申請撥款，以啟動古洞北政府聯用綜合大樓項目。
請當局告知本會：

1. 古洞北政府聯用綜合大樓工程開支預算為何？預計動工、落成及啟用日期為何？
2. 大樓落成後將有何政府部門進駐？在該處辦公的人員數目為何？
3. 大樓提供的社區設施及服務為何？請詳細列明。

提問人：姚祖輝議員(立法會內部參考編號：25)

答覆：

政府於2026年1月底就古洞北新發展區第29區聯用綜合大樓(包括辦公大樓)項目的設計及建造工程展開招標，目標是在2026年內向立法會財務委員會申請撥款以在同年展開建造工程。日後進駐該辦公大樓會包括目前在金鐘政府合署和其他市區寫字樓辦公而運作需要沒有特定地域要求的政府部門。按康樂及文化事務署最新規劃，聯用綜合大樓的體育館將包括劍擊訓練和比賽場地，以及兩個多用途副場館，提供多種體育設施和不同室內多用途球場。有關項目的預算開支、預計落成時間、計劃進駐辦公大樓的政府部門具體名單，以及將提供的其他公共設施的資料等，會在政府向立法會申請撥款的文件中詳述。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0912)

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：

政府準備發展3幅發展專上教育學生宿舍的用地。就此，請告知本會：(1) 如推出上述土地，政府的土地招標價格會否考慮擴建學生宿舍是推動建設北都教育城的重要措施，而提供較一般商業用地優惠的招標價格？(2) 當局如何在市場價格與大學實際需求之間取得平衡？

提問人：嚴剛議員(立法會內部參考編號：9)

答覆：

為鞏固香港作為國際專上教育樞紐的地位，政府拆牆鬆綁，結合市場力量，以創新靈活方式，增加學生宿舍供應，正如2025年《施政報告》建議，發展局研究透過賣地方式推出合適作學生宿舍發展的用地。就此，發展局於2026年1月20日邀請市場就使用3幅分別位於啟德、沙田小瀝源及東涌東的商業用地發展專上教育學生宿舍，於兩個月內(即2026年3月20日前)提交意向書。

透過意向書邀請文件，發展局邀請發展商表達對競投1幅或多幅用地的興趣，並就賣地安排提供意見。我們正分析收到的市場意見，最早會於2026-27年度透過公開招標，推出其中1幅或多幅用地供發展學生宿舍。正如意向書邀請文件指出，現時的初步安排是透過簡易價格投標方式公開招標推出用地，亦會在標書和地契表明用地只作學生宿舍用途，並非一般商業地涵蓋不同用途。用途受限會反映在標價上，相信能降低中標者的地價成本。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2293)

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：

請告知本會：2026-27財政年度政府擬撥出的用於北都片區開發的收地費用預計為何？預計能夠收回多少面積的土地？

提問人：嚴剛議員(立法會內部參考編號：8)

答覆：

政府在2024年年底物色了3個分別位於洪水橋／厦村新發展區(洪水橋)、粉嶺北新發展區及新田科技城的「片區開發」試點，並進行了市場意向徵集，每個「片區」試點約10至20公頃，當中大部分為私人土地。洪水橋「片區」及粉嶺北「片區」內的所有私人土地已於2025年或之前復歸政府所有，而洪水橋「片區」更已進行招標(截標日期為2026年7月3日)。至於新田科技城「片區」，所覆蓋的地塊及有關面積或會因應早前進行的市場意向徵集所收到的意見，以及其他最新發展而有所調整，因此未能確定2026-27年度所涉及的收地費用；但新田科技城整體的收地工作會在2026-27年度繼續進行。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0280)

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：

預算演辭中提及，為洪水橋產業園成立專屬公司，並注資100億元以加速園區發展。就此請當局告知本會：

1. 上述專屬公司的計劃注資的起始資金具體用途分配為何？如管理團隊組建、項目引進等方面的相應金額或比例為何，請詳細列出。
2. 注資金額是否會分期完成？若會，擬分多少個階段？各階段的注資金額及時間節點分別為何？
3. 專屬公司成立後，預期達成的核心成效目標有哪些？及預計為區內創造多少個直接就業崗位？

提問人：姚銘議員(立法會內部參考編號：1)

答覆：

政府2026年年初已成立由政府全資擁有、非法定的「洪水橋產業園有限公司」(產業園公司)，讓政府在企業導入擔當主動角色，並更具靈活性、更好結合市場力量及運用公私營合作的模式，發展及營運洪水橋產業園約23公頃用地(產業園)，以加速北部都會區(北都)產業導入。

發展局自2026年3月諮詢立法會發展事務委員會後，會在5月向財務委員會(財委會)提交撥款申請，透過資本投資基金，向產業園公司注資100億元作為起始資金，以支持產業園公司初期營運和發展需要，包括開展產業園首階段發展的工程、購買支援企業發展的增值服務所需的軟硬件設備，以及支持產業園公司首5年的營運開支。政府將考慮產業園公司按年預計的現金

流需求，分批向產業園公司注入起始資金。我們向財委會申請撥款時會交代進一步詳情。

產業園公司在年中投入運作後須向政府提交產業園的發展計劃(包括績效指標)，以確保產業園公司按政府的產業政策用好土地資源和政府注資，招商引資，為洪水橋導入產業。

發展產業園有助加快北都產業導入，構建產業生態圈，並轉化為香港經濟新動能，促進香港實體經濟發展和經濟多元化。根據為產業園公司方案聘顧的顧問進行的「經濟影響分析研究」，產業園首階段發展對香港經濟的貢獻(包括直接、間接及連帶影響)每年預計可達到約39億元，並可創造約4 100個本地職位。在產業園23公頃全面投入運作階段，產業園對香港經濟的貢獻(包括直接、間接及連帶影響)每年可達到約110億元，並可創造約11 900個本地職位。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0281)

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：

預算案演辭中提及，政府將撥款2億元推出「北都城鄉共融基金」先導計劃，請當局告知本會：

1. 該項撥款將計劃如何使用，覆蓋範圍有哪些，如鄉郊基礎設施改善、鄉村環境優化、文化及社區建設等？請分項列出。
2. 在上一個財政年度答覆中，提及政府已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，該項指引進展為何？預計何時正式公開？

提問人：姚銘議員(立法會內部參考編號：2)

答覆：

北部都會區(北都)內的傳統鄉鎮，擁有豐富的歷史和人文資源。為配合「無處不旅遊」及推廣「城鄉共融」，剛公布的《2026-27年度財政預算案》建議撥款2億元推出「北都城鄉共融基金」先導計劃，鼓勵非政府組織和相關團體推展鄉郊旅遊項目，並為鄉村帶來經濟動力。「北都城鄉共融基金」先導計劃下的項目須配合鄉郊旅遊的推廣或符合政府訂定的「城鄉共融」主題，可支援一些硬件提升，例如進行一些鄉村的改善工程，修補路面、增設路燈和指示牌等；亦不排除可以為一些營運項目提供初期的起動資金。發展局計劃在2026年年中向立法會發展事務委員會簡介在北都進一步促進「城鄉共融」的構思，包括擬議「北都城鄉共融基金」先導計劃的詳情，例如申請條件、資助範圍和上限、審批準則和機制、效益和影響評估、技術支援、資金運用和成效監督等，其後會向立法會財務委員會申請撥款成立有關基金，並計劃於下半年公布北都推動「城鄉共融」的指引。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0282)

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年簡介中提及，當局透過項目促進辦事處跟進較大規模的私人住宅和商業發展項目的發展審批，並為受政府清拆行動影響的棕地作業者提供一站式支援服務。就此，請當局告知本會：

1. 截止目前，項目促進辦事處跟進的項目數量、類型及進度情況為何，請具體列出。
2. 截止目前，對受影響的棕地作業者提供的一站式支援服務的個案數量、成功重置業務宗數、重置前後涉及的用地面積及平均處理需時為何，請具體列出。

提問人：姚銘議員(立法會內部參考編號：4)

答覆：

1. 發展局轄下項目促進辦事處(下稱「辦事處」)於2020年12月成立，負責促進較大規模的私人住宅發展項目(可提供500個住宅單位或以上)的規劃、地契修訂／換地交易和建築圖則等於項目動工前的審批申請，確保審批流程暢順，以加快房屋供應。辦事處於2022年年中擴展服務範圍，以涵蓋可提供10萬平方米或以上商業總樓面面積的較大規模私人商業項目。

自2020年12月至2026年1月底，有110個由辦事處處理的住宅項目和3個商業項目已取得相關的規劃或建築圖則／建築許可申請批准，或完成相關的契約修訂／換地交易。截至2026年1月底，有48個住宅項目和6個商業項目正由辦事處監察或促進。

2. 為配合推進北部都會區發展，政府需收回包括現有棕地以作發展。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的棕地作業者。就此，發展局於2023年4月在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。該專隊亦會協調不同部門，協助已覓地重置業務的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12月，專隊已處理386宗規劃及地政事宜的相關查詢，並協助110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87.2公頃的重置用地。當中，60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。

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、地契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平均時間的統計數字。重置個案或會涉及不同程度的業務重整，例如棕地作業者因個別的營運考慮將本身散落於數個地點的業務(當中或包括一些不受政府發展項目影響的棕地作業)整合並重置於同一塊用地，又或將本身位於同一地點的業務重置於數塊用地等不同情況。我們並沒有備存相關個案重置業務前涉及的用地面積。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0283)

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：

在二零二六年至二七年度需要特別留意的事項中提及，當局會以多管齊下的方式協助受政府清拆行動影響的棕地作業。就此，請當局告知本會：

1. 過去3年中，棕地收地的土地面積、受影響業務經營者數目，已發放的特惠津貼的經營者數目，及平均發放時間為何？
2. 過去3年中，當局向北部都會區範圍內受新發展區項目影響的業務經營者發放的特惠津貼總金額及平均金額為何？
3. 在2026-27年度預算，預料收回的棕地土地面積、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為何，請具體列出。

提問人：姚銘議員(立法會內部參考編號：5)

答覆：

1. 當政府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。截至2026年2月28日，政府過去3年(即2023-24年度至2025-26年度)在新界收地的過程中，合共影響約2 030個業務經營者，涉及約253公頃土地。政府已向當中約260個合資格業務經營者發放特惠津貼。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。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。

2. 答覆(1)提及已獲發特惠津貼約260個業務經營者中，有約240個與北都新發展區項目的收地有關，涉及約3.3億元的特惠津貼，平均個案涉及金額約為140萬元。
3. 在2026-27年度的收地過程中，政府預計將影響約400個業務經營者，涉及約76公頃土地，而相關特惠津貼預算約為3.2億元。

– 完 –

管制人員的答覆

(問題編號：0284)

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：

在二零二六年至二七年度需要特別留意的事項中提及，當局繼續連同環境局及相關部門協助重置受政府清拆行動影響的禽畜農場。就此，請當局告知本會：

1. 受政府清拆行動影響的禽畜農場數量、類型及分布位置為何，請具體列出；
2. 受政府清拆行動影響，預計將會搬遷的禽畜農場數量、計劃搬遷位置及協助搬遷和重置預計所需的金額預算為何？
3. 除直接遷移補償外，政府是否計劃推出禽畜農場轉型支援措施？若有，相關措施的財政預算安排為何？

提問人：姚銘議員(立法會內部參考編號：6)

答覆：

1.及2.

根據漁農自然護理署(下稱「漁護署」)的資料，香港共有43個豬隻農場及29個雞隻農場。按照目前估計，因應北部都會區新發展區的發展，將有31個禽畜農場(包括22個豬隻農場及9個雞隻農場)需陸續遷出，其分布如下：

北部都會區 新發展區	受影響 豬隻農場	受影響 雞隻農場
古洞北／粉嶺北	1	沒有
洪水橋／厦村	沒有	沒有
元朗南	3	2
新田科技城	7	2
牛潭尾	沒有	1
流浮山	4	1
新界北新市鎮	7	3
馬草壟	沒有	沒有
總數	22	9

從事禽畜飼養的合資格農戶可申領「飼養豬隻和家禽的農民的特惠津貼」，相關特惠津貼優化後已自2023年10月起生效，當中包括更新農戶籌備復業期間所損失的利潤的估算參數(此為特惠津貼的關鍵組成部分)，以反映經營批發／零售業務的農戶所獲得的更高收益；採用更長的復業期以反映現今情況；以及在特惠津貼率中保留在1987年首次引入的30%額外補助。就位於古洞北／粉嶺北及元朗南的受影響農場，涉及的特惠津貼總金額的預算大約為2,400萬元。至於位於其他新發展區的受影響農場，由於相關資料仍有待核實，因此現階段未能提供相關特惠津貼金額的預算。

現時持牌禽畜農場如受到政府發展項目影響，除了會獲現金特惠補償外，亦可考慮搬遷重置，而搬遷地點須符合《廢物處置條例》(第354章)及《廢物處置(禽畜廢物)規例》(第354A章)對處理禽畜廢物的規定、《公眾衛生(動物及禽鳥)(禽畜飼養的發牌)規例》(第139L章)內關於禽畜管制、生物保安、環境保護等規定，以及規劃和土地管制等相關法規。

- 除根據適用的政策為受政府發展項目影響的禽畜農場營運者提供金錢補償外，發展局、環境及生態局、漁護署和相關部門已成立跨部門工作小組，以制訂計劃提供協助。考慮到禽畜農場營運者有關重置業務的期望，以及環境及生態局《漁農業可持續發展藍圖》(下稱「《藍圖》」)的政策目標，工作小組已物色了3幅位於上水一帶、面積分別大約為1至2公頃的政府用地以發展多層式禽畜農場。首幅位於羅湖的重置用地的土地平整工程預計於2026年上半年完成。

環境及生態局和漁護署正積極落實《藍圖》的措施，推動業界採用多層、環保、密封式的禽畜飼養設施，引入科技與自動化設備，改善排污及氣味問題，同時提升養殖效率及生物安全水平，助力生產高質素品牌禽畜產品，實現可持續發展的目標。漁護署亦就上述羅湖重置用地公開邀請團體申請興建及營運首座多層式現代化環保養豬場，申請已於2025年12月1日截止。政府將根據集約化能力、財務可行性及技術評估等標準，甄選合適團體，並預計於2026年第二季內公布甄選結果。至

於興建多層式養殖場的財政安排，獲選的團體可向「農業持續發展基金」申請配對資助。

－ 完 －

管制人員的答覆

(問題編號：0285)

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：

二零二六至二七年度需要特別留意的事項中提及，會繼續推出措施精簡與發展相關的行政程序。就此，請當局告知本會：

1. 在過去一個財政年度中，已落實的精簡與發展相關行政程序措施預計縮短的審批時間及節省的開支具體為何？
2. 未來一個財政年度計劃進一步精簡的行政程序詳情為何？預計各項措施實施後的預計成效為何？對相關發展項目的工程整體週期預計帶來多大幅度的縮短？

提問人：姚銘議員(立法會內部參考編號：7)

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，而發展局亦在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。

發展局已於2024年7月發出總務通告第01/2024號「採取便利發展及協同合作的思維」，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。自發出通告後，決策局及部門在2024年第三季起至2025年年底，已陸續實施了約70項新措施。這些新措施涵蓋範疇包括推動更多自行認證、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、進一步精簡土地行政程序等。在2026年，決策局及部門會繼續按督導小組及通告的要求，務求於年內再實施30項新措施，過程中會一如既往積極諮詢業界。

另外，為加快大型私人項目審批，發展局已於2026年1月中就發展流程中的關鍵審批程序制定新措施，加強內部監察，讓高層適時介入。新措施的內部監察和高層介入機制涵蓋發展流程的規劃、地政、建築3個關鍵審批階段，每個階段都設有1個三層監察／上呈機制，同時適用於北都和北都以外的發展項目，實施詳情已透過發展局總務通告第1/2026號公布(https://www.devb.gov.hk/tc/publications_and_press_releases/general_circulars/index.html)。

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。

— 完 —

管制人員的答覆

(問題編號：0777)

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：

二零二六至二七年度需要特別留意的事項中提及，會持續推動北部都會區整體發展，並會聯同環境及生態局等相關部門協助重置受政府清拆行動影響的禽畜農場。鑑於北部都會區範圍內存在動物繁殖場、私人飼養等養殖貓狗的場所，相關收地及清拆行動或對該等場所的貓狗造成影響。就此，當局可否告知本會，過去3年：

1. 北部都會區收地及相關清拆行動中，受影響的飼養貓狗場所數量為何？請按場所類型(如動物繁殖場、救接收容場、私人飼養等)及所處新發展區(古洞北/粉嶺北、洪水橋／厦村、新田科技城、元朗南等)分項列明具體數據；
2. 上述受影響的貓狗場中，已順利完成搬遷的數量和分布地區、未完成搬遷的場所數量、及未搬遷的主要原因為何？當局為該等場所提供的搬遷支援措施具體有哪些，相關措施的落實進度及成效如何；
3. 受北部都會區收地及清拆行動影響的貓狗數量為何？當中已得到妥善安排的貓狗數量及佔比分別為何？請按安排方式(領養、轉介至其他合法收容場、隨飼主搬遷等)具體列出；
4. 因收地及清拆行動無法得到妥善安置而需實施人道毀滅的貓狗數量為何，當局有何措施讓更多受影響貓狗得到安置？

提問人：姚銘議員(立法會內部參考編號：18)

答覆：

1.及2.

過去3年，在北部都會區(北都)各個新發展區的收地及相關清拆行動中，共影響了3所位於洪水橋／厦村新發展區(洪水橋)的動物繁殖場，以及1所位於元朗南新發展區的救接收容場。當中2所位於洪水橋的動物繁殖場已完成搬遷。就餘下位於洪水橋及元朗南新發展區的各1所動物繁殖場／救接收容場，相關的業務經營者尚在尋找合適的搬遷場地或新場地尚待建設。政府沒有備存受影響場所的私人飼養貓狗數量。

3. 政府沒有備存受北都收地及清拆行動影響的貓狗數量。由2023年1月至2025年3月，經漁農自然護理署(漁護署)安排相關動物福利機構接收的貓狗數量見下表：

年份	狗	貓
2023	15	23
2024	123	58
2025 (截至3月)	4	17

4. 政府一直鼓勵受影響的人士應盡早為其寵物作出妥善安排(如交由親友照顧)，避免棄養動物。如有需要，受影響人士可聯絡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。另外，地政總署委聘的社區聯絡服務隊亦會提供可行的協助。

至於在香港房屋委員會(房委會)及香港房屋協會(房協)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定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方面，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。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2339)

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年簡介中提及，規劃地政科成立北都專案監督辦公室，加強統籌和監督北部都會區內私人項目的審批，以減低成本及節省時間。就此，請當局告知本會：

- 1 來年度，北都專案監督辦公室涉及的人手及開支預算為何？
2. 北都專案監督辦公室自成立以來跟進的私人項目數目、名稱及跟進進度為何？與以往審批機制相比，減少的成本及時間為何？

提問人：姚銘議員(立法會內部參考編號：3)

答覆：

1. 政府已在由財政司副司長擔任組長的「規劃及發展工作組」之下，成立「北都專案監督辦公室」(「北都專案辦」)，由發展局常任秘書長(規劃及地政)主持，並為涵蓋規劃、地政和建築的關鍵審批流程設定審批時限和高層介入機制，以加強位於北部都會區(北都)內大型私人發展項目的監察及加快審批速度。「北都專案辦」定期召開會議，就根據新機制由部門呈報或由發展商提出尋求協助的個案進行討論及提供高層協調。規劃署、地政總署和屋宇署亦已制訂關鍵績效指標，監察績效。發展局已於2026年1月中，就新措施的實施詳情向各決策局和部門發出總務通告第1/2026號(總務通告)，並上載至發展局網站讓業界和公眾參閱 (https://www.devb.gov.hk/tc/publications_and_press_releases/general_circulars/index.html)。有關工作目前主要由規劃地政科轄下北部都會區統籌辦事處人手支援，而在2026-27年度，政府將增設5個職位(包括2個有時限公務員職位，即1名高級屋宇測量師及1名土地測量師，以及3名按退休後服務合約條款聘用的人員，即1名高級城市規劃師、1名一

級私人秘書及1名文書助理)，以加強對「北都專案辦」的支援。上述職位²在2026-27年度的預計薪酬開支約為580萬元，而營運開支則納入發展局規劃地政科的整體部門開支內，並無分項數字。

2. 新措施適用於大型住宅項目(500個單位或以上)、商業發展(樓面達10萬平方米或以上)和產業用地的建造，例如創新科技、教育、醫療等，支援北都「產業導向」策略。其他具策略意義或獲政策支持，而需快速審批的項目亦適用。在新措施下，發展局轄下3個部門包括規劃署、地政總署及屋宇署，均已分別就其位於北都內大型私人發展項目的關鍵審批程序設立3層監察和介入機制，亦已制訂關鍵績效指標，詳情如下：

在規劃方面—規劃署為涉及大型私人發展項目的規劃申請及申請前提交的查詢建議，設立了3層監察及上報機制。第1層由規劃署地區規劃專員負責。如果相關部門未能於3星期內提供意見，或就一些事項出現爭議或重大意見分歧，便會於收到個案的4星期內上報到第2層，由規劃署助理署長或副署長親自處理。如6星期內問題仍未能解決，個案會提升至第3層，即提交至「北都專案辦」處理，以在收到個案後的8個星期內作出指示或決定。規劃署的關鍵績效指標是至少八成根據機制處理的項目，均可於6個月內完成審議。

在地政方面—地政總署會引入3層監察和介入機制，套用於各類土地交易申請包括契約修訂、換地等的審批流程。在新機制下，如申請涉及大型私人發展項目，地政總署會首先徵詢相關部門意見，並由第1層的首長級第1級人員統籌及協調各部門意見。如部門間的問題未能解決，將會由第2層即助理署長級人員審視個案。如預視個案仍然未能適時提交至地區地政會議審批，則會在收到申請後第12至14個星期，啟動第3層機制將個案提交至「北都專案辦」尋求解決方法。地政總署的關鍵績效指標是收到有效申請書後的20個星期內讓地區地政會議審議個案。

建築物審批方面—屋宇署會進一步加快處理首次提交或經重大修訂的一般建築圖則，其中一個關鍵績效指標是就北都的大型項目將審批時間由現時的60天縮短至45天。新措施下，屋宇署在審批流程會設立3層監察機制。第1層先由屋宇署首長級第1級人員統籌及協調各部門的意見，按需要聯同部門代表共同商討審批原則性事宜。如問題未能解決，個案將轉介到第2層，即由屋宇署助理署長級人員介入磋商可行解決方案。第3層則由「北都專案辦」集中處理經首兩輪提交後仍未能解決的複雜、具爭議個案。屋宇署的另一關鍵績效指標是至少八成適用項目，在不涉及重大規劃、土地或消防安全問題的前提下，能於首次或第2次提交圖則時獲得批准。

以上措施的目的是加強內部監察，讓高層適時介入，從而提高位於北都內大型私人發展項目的審批速度，並降低工程項目的成本。

自發展局於2026年1月中發出總務通告以來，「北都專案辦」已分別於1月底及3月初舉行會議。截至2月底，暫未有個案需按新設的監察和介入機制上呈至「北都專案辦」由高層介入。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：3040)

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：

二零二六至二七年度需要特別留意的事項中提及，當局籌備落實以「建築信息模擬技術」擬備、處理及審批私營發展項目建築圖則的優化路線圖。就此，請當局告知本會：

1. 政府為推廣該技術應用，在系統建設、人員培訓方面的總開支預算，及2026-27財政年度的相關開支分別為何？
2. 在上一個財政年度答覆中，提及當局會為業界提供誘因、支援和人力培訓，具體的安排及相關開支為何？
3. 技術全面落實後，預計帶來的成效為何？

提問人：姚銘議員(立法會內部參考編號：8)

答覆：

為提高建造業的生產力，政府一直致力推動在香港採用建築信息模擬(BIM)技術。透過 BIM 技術，業主、建築師、工程師及承建商可在三維虛擬環境中進行設計、溝通和協作，減低日後真正進行建造時的變更和風險，提升工作效率、生產力與品質，從而減省項目成本和意外率。另外，政府部門可以自動化的方式核查建築方案是否符合部分法定要求，可提升建築方案的肯定性，縮短業界呈交相關圖則的時間，並便利政府部門的審批工作。

私人工程方面，政府於 2023 年年底公布採用 BIM 擬備和呈交建築圖則的初步路線圖，包括以公營界別擔當先導角色，循序漸進擴展至私人不同規模的項目；制定相關 BIM 標準和指引；以及為業界提供支援措施，為更廣泛採用 BIM 擬備和呈交建築圖則作準備。政府已諮詢業界，而業界普遍支

持初步路線圖所載的建議。政府正根據收集到的意見以及顧問研究結果優化建議方案，並會公布優化路線圖。

政府會推出多項措施支援業界採用 **BIM** 技術。技術支援方面，屋宇署會繼續開發多個自動核查工具，透過自動化流程，便利業界製作圖則；屋宇署亦正研究開發「開放式 **BIM**」核查平台，透過採用開放標準確保不同 **BIM** 格式的互通性和協作性，並簡化建築圖則提交與審批流程。至於人材培訓及財務支援方面，政府在 2018 年 10 月推出了「建造業創新及科技基金」，迄今已投放共 22 億元，以資助合資格的承建商、註冊分判商及工程顧問公司培訓員工，當中包括添置 **BIM** 的軟件和硬件系統建設及相關的應用培訓，從而提升企業及從業員應用 **BIM** 技術的能力。

截至 2026 年 1 月，「建造業創新及科技基金」共收到 3 294 份來自承辦商、分判商及工程顧問公司與 **BIM** 技術相關的申請，當中 2 557 宗已獲批准。針對 **BIM** 系統建設和技術培訓已批出的資助額分別約為 1.75 億元及 4,000 萬元。《2026-27 年度財政預算案》宣布，為繼續推動業界廣泛應用創新科技，提升生產力及工地安全，減低建造成本，政府會再向「建造業創新及科技基金」注資 10 億元，繼續支持業界發展，當中包括繼續資助業界應用 **BIM** 的系統建設和人才培訓。建造業議會亦會額外注資 4 億元，合共為基金增加 14 億元，以維持基金的運作。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0101)

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 (何鎮雄)

局長： 發展局局長

問題：

在 2026-27 年需要特別留意的事項中，署方會加強執法，包括按照《註冊承建商作業備考》85 所載的新機制對棚架的防護物料，以及大型樓宇修葺工程的消防安全預防措施加強抽查。

1. 目前負責相關工作的編制和人手為何；署方減少 114 個非首長級職位的情況下，以及有報道說不與 60 名合約制員工續約，在加強執法的工作上會如何調配人手，而能夠確保達到預期的安全要求？
2. 隨著棚架物料和修葺工程消防安全預防措施的要求提高，署方除人手方面，在抽查和抽驗的工作上都更加嚴格，相對的成本開支和時間有否因而增加，若是，詳情為何，若否，原因為何？

提問人：卜國明議員(立法會內部參考編號：10)

答覆：

- 1.及2. 就實施《註冊承建商作業備考》85 訂明的棚架防護物料就地抽樣檢查新制度，以及就大型樓宇修葺工程的消防安全預防措施方面，屋宇署分別加強抽驗及巡查工作，2026-27 年度預算涉及增加開支共約 4,900 萬元。上述工作由屋宇署轄下兩個樓宇部、強制驗樓部、小型工程小組及地盤監察組的專業及技術人員進行，屬於他們在執管樓宇安全及維修方面整體職務的一部分。由於相關工作是屋宇署恆常工作的一部分，屋宇署沒有單就上述兩項工作所涉及的人手備存分項數字。

署方一直透過多方面的優化措施，包括善用資訊科技、積極精簡工作程序，不斷探討提升效能與效率，從而更靈活調配人力資源。例

如署方的電腦系統於 2025 年年底已完成更新，能自動編製向未遵辦法定命令／通知的業主發出警告信，減省擬備有關信件的人手。署方亦正積極推廣使用電子資料呈交及處理系統，減省人手處理圖則的程序。屋宇署會持續檢視整體運作需要及可動用資源，訂定人手安排。

— 完 —

管制人員的答覆

(問題編號：1559)

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 (何鎮雄)

局長： 發展局局長

問題：

屋宇署在 2026-27 年度將淨減少高達 114 個非首長級職位。

1. 請問這些被刪減的職位主要屬於哪些職系？
2. 在人手顯著減少的情況下，署方如何確保針對「分間單位」及「違例僭建物」的大規模巡查及清拆行動不受影響？
3. 會否透過增加外判服務或應用創新科技來彌補人手流失？

提問人：陳恒鑠議員(立法會內部參考編號：14)

答覆：

1. 政府一直嚴格控制公務員編制，自 2021-22 年度起實施公務員整體編制零增長政策，將整體編制控制在不高於 2021 年 3 月底的水平。為配合政府「資源效率優化計劃」及優化人力資源運用的目標，公務員編制在 2026-27 及 2027-28 年度每年分別縮減 2%。

屋宇署在檢視整體服務需求、運作需要、職位空缺情況等因素後，已作出配合政府上述 2026-27 年度縮減公務員編制的安排。在 2026-27 年度，連同其他到期撤銷的有時限職位、部門內部資源重組或調配而縮減的職位，包括 16 個屋宇測量師及結構工程師職系職位、60 個測量主任及技術主任職系職位、35 個文書職系職位及 3 個其他職系職位。

- 2.及 3. 屋宇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，在進一步精簡公務員隊伍的同

時，亦可以繼續為市民提供優質的公共服務，令針對「分間單位」及「違例僭建物」的大規模巡查及清拆行動不受影響。例如署方的電腦系統於 2025 年年底已完成更新，並開發新的「個案管理與報告平台」，能自動編製向未遵辦法定命令／通知的業主發出警告信，減省擬備有關信件的人手，並可便捷地透過該電子平台處理有關法定命令／通知的查詢。署方會持續檢視工作優次及執法策略，按需要進行針對性調整，從而更靈活地調配人力資源以應付不同服務的需求。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：1561)

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 (何鎮雄)

局長： 發展局局長

問題：

屋宇署 2026-27 年度的「一般部門開支」預算為 9,708 萬元，較上年度修訂預算大幅削減約 3,400 萬元。

1. 請問這筆大幅削減的開支主要涉及哪些日常運作或服務範疇？
2. 這會否影響前線執法人員的裝備支援、日常巡查的交通安排或為市民提供的公眾查詢服務質素？

提問人：陳恒鎮議員(立法會內部參考編號：16)

答覆：

每年度部門的各項開支，會因應個別實際情況而有所增減。就一般部門開支方面，減幅主要涉及聘用非公務員合約僱員、資訊及通訊科技的租用及維修、租金及其他部門日常開支 (例如物料及設備、廣告費) 等。屋宇署會透過多方面措施，包括善用資訊科技和電腦系統、積極精簡工作程序及檢視工作優次等，更靈活地調配資源以應對不同的服務需求，維持執法、巡查及公眾查詢服務的質素。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0173)

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 (何鎮雄)

局長： 發展局局長

問題：

就「加強執法，包括按照《註冊承建商作業備考》85 所載的新機制對棚架的防護物料，以及大型樓宇修葺工程的消防安全預防措施加強抽查」事宜，當局可否告知本會：

1. 本年度為推展以上工作所涉及的人手、開支為何；
2. 自計劃推行以來，當局分別進行了多少次巡查，發現了多少宗問題個案，相關個案最新的跟進進度為何，包括發出了多少封警告信、停工令以及提出檢控；
3. 當局有否為有關抽查於本年度訂立工作指標，現時有關的抽查比例是按風險為本或是隨機抽查，背後的理據為何；
4. 為配合財案「AI 賦能公共服務」的理念，當局有否考慮加大 AI 投入於有關巡查的過程之中，例如利用電子化平台處理有關的文件並進行抽查，以加快整體工作流程，如有詳情為何，如否原因為何。

提問人：朱立威議員(立法會內部參考編號：61)

答覆：

1. 就實施《註冊承建商作業備考》85 訂明的棚架防護物料就地抽樣檢查新制度，以及就大型樓宇修葺工程的消防安全預防措施方面，屋宇署分別加強抽驗及巡查工作，2026-27 年度預算涉及增加開支共約 4,900 萬元。上述工作由屋宇署轄下兩個樓宇部、強制驗樓部、小型工程小組及地盤監察組的專業及技術人員進行，屬於他們在執管樓宇

安全及維修方面整體職務的一部分。由於相關工作是屋宇署恆常工作的一部分，屋宇署沒有單就上述兩項工作所涉及的人手備存分項數字。

2. 自新制度推行以來，屋宇署陸續收到棚網上架的通知，並持續進行實地抽查工作。截至 2026 年 2 月底，屋宇署收到共 106 張通知書 (涉及 106 幢樓宇)，並由電腦系統隨機選取當中 10 幢樓宇進行抽查。經實地抽取樣本後，10 幢樓宇的樣本已送交政府化驗所／政府指定實驗所測試，所有樣本的測試結果均為合格。

此外，屋宇署自 2025 年年底起亦加強對進行大型樓宇修葺工程的消防安全預防措施巡查。截至 2026 年 2 月，屋宇署共巡查約 400 多幢樓宇，發現其中 16 幢樓宇的消防安全措施有欠妥之處，已即場通知相關註冊建築專業人士／註冊承建商作出跟進，隨後並發出 11 封警告信 (涉及 15 幢樓宇)，要求相關人士於七日內糾正欠妥之處。就其中未在期限內糾正欠妥情況的個案，屋宇署已發出 2 張停工令 (涉及 4 幢樓宇)，並正進行調查，考慮根據《建築物條例》(第 123 章) 向相關註冊建築專業人士／註冊承建商作出懲處，包括提出檢控或採取紀律處分。

3. 隨著新制度的實施，屋宇署在收到棚網上架的通知後，一般會用電腦系統以隨機方式選取個案進行實地抽樣送檢。此外，屋宇署亦加強針對大型維修地盤的巡查工作。署方會持續檢視整體運作及巡查成效，並會因應需要不時調整工作指標。
4. 屋宇署利用無人機及人工智能技術，針對具較高風險的樓宇進行恆常化外牆檢驗，並進行或安排業主進行緊急工程，移除由於批盪或混凝土鬆脫所引致的明顯危險，以保障公眾安全。

此外，屋宇署會繼續善用科技，加強監管建築物料，以及便利抽查。以棚網為例，新制度要求測試報告須以電子形式呈交和具備數碼簽署，以有效認證指定實驗所的身分，並通過加密和數碼簽署確保測試報告完整性。新制度亦要求註冊承建商採用可靠系統 (如二維碼、近距離無線通訊裝置、射頻識別等技術)，以便查核及追蹤物料批次。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：1058)

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 (何鎮雄)

局長： 發展局局長

問題：

就本港老舊私人樓宇的維修保養工作，政府可否告知本會：

- (1) 截至 2025 年，按樓齡劃分的私人樓宇數目，並以下表形式列出各分項數目；如未能提供分項數目，請闡明該等私人樓宇數目所涵蓋的種類(例如是否包括可在公開市場買賣的資助出售單位，以及綜合用途及住用建築物以外的工商業建築物)：

樓齡	私人樓宇數目		
	綜合用途及住用建築物		工商業建築物
		私人房屋	資助出售單位
19年或以下			
20至29年			
30至39年			
40至49年			
50年或以上			
總計			

- (2) 截至 2025 年，樓齡達 30 年或以上的私人樓宇 (即強制驗樓計劃涵蓋的樓宇) 遵辦屋宇署發出強制驗樓通知 (「通知」) 的情況，並按下表列出有關資料：

	下列樓齡的私人樓宇數目		
	30 至 39 年	40 至 49 年	50 年或 以上
(a) 已獲發通知的私人樓宇[(b)+(c)]			

	下列樓齡的私人樓宇數目		
	30 至 39 年	40 至 49 年	50 年或 以上
(b) 已完成遵辦通知的私人樓宇			
(c) 尚未遵辦通知的私人樓宇 [(d)+(e)+(f)]			
(d) 通知仍未逾期的私人樓宇			
(e) 正進行驗樓或修葺工程 (包括業主已自行委聘註冊檢驗人員／承建商，或由屋宇署行使法定權力代業主進行所需工程) 的私人樓宇			
(f) 仍未進行驗樓或修葺工程 (即尚未委聘註冊檢驗人員／承建商) 的私人樓宇			
(g) 尚未獲發通知的私人樓宇			
(h) 總計[(a)+(g)]			

- (3) 2020 年至 2025 年期間，每年分別有多少幢私人樓宇獲發通知；及
- (4) 2020 年至 2025 年期間，每年註冊檢驗人員或承建商分別因違反 (a) 強制驗樓計劃；及 (b) 強制驗窗計劃下的規定而遭相關紀律委員會施以紀律處分的分項數目？

提問人：洪錦鉉議員(立法會內部參考編號：8)

答覆：

- (1) 截至 2025 年年底，私人樓宇數目按樓齡及種類表列如下：

樓齡	私人樓宇數目	
	綜合用途及 住用建築物	工商業建築物
19 年或以下	6 475	672
20 至 29 年	5 197	539
30 至 39 年	8 721	1 133
40 至 49 年	6 751	1 239
50 年或以上	9 402	891
總計	36 546	4 474

有關資助出售單位樓宇數目，屋宇署並沒有備存相關資料。

(2) 截至 2025 年年底，強制驗樓通知 (通知) 的遵辦情況表列如下：

	按樓齡的私人樓宇數目 (約數) ⁽¹⁾			
	30 至 39 年	40 至 49 年	50 年 或以上	總數
(a) 已獲發通知的私人樓宇 [(b)+(c)]	150	1 950	6 500	8 600
(b) 已完成遵辦通知的私人樓宇	0	700	2 700	3 400
(c) 尚未遵辦通知的私人樓宇 [(d)+(e)+(f)]	150	1 250	3 800	5 200
(d) 通知仍未逾期的私人樓宇	100	380	520	1 000
(e) 正進行驗樓或修葺工程 (包 括業主已自行委聘註冊檢驗人 員／承建商，或由屋宇署行使法 定權力代業主進行所需工程) 的 私人樓宇	30	770	2 900	3 700
(f) 仍未進行驗樓或修葺工程 (即尚未委聘註冊檢驗人員／承 建商) 的私人樓宇	20	100	380	500
(g) 已被揀選而尚未獲發通知的 私人樓宇	100	200	300	600
(h) 總計[(a)+(g)]	250	2 150	6 800	9 200

註⁽¹⁾：私人樓宇數目已包括發出通知後而拆卸的目標樓宇。

(3) 根據強制驗樓計劃，屋宇署以風險為本的原則，按照樓宇評分制度及選取目標樓宇諮詢委員會 (由屋宇署、專業團體、相關非政府機構、物業管理專業人士及區議會代表組成) 的建議，每年揀選指定數目的目標樓宇發出強制驗樓通知。2020 年至 2025 年期間，屋宇署每年就強制驗樓計劃發出法定通知的樓宇數目表列如下：

年份	發出強制驗樓通知的樓宇數目
2020	403 ⁽²⁾
2021	601
2022	608
2023	603
2024	605
2025	613

註⁽²⁾：自 2020 年，為加強推行強制驗樓計劃和強制驗窗計劃，每年選取目標樓宇的數目由 400 幢增至 600 幢。

- (4) 在強制驗樓及強制驗窗計劃下，相關業主／業主立案法團（法團）委聘的註冊檢驗人員／合資格人士須分別在完成樓宇／窗戶檢驗及／或修葺完工（如有需要）時向屋宇署提交樓宇／窗戶檢驗證明書及／或修葺證明書。屋宇署在收到上述文件後，會按照國際標準 ISO2859-1（計數值抽樣檢驗程序）的抽樣準則，抽樣進行文件審查及實地視察，亦會因應收到的投訴和舉報作出跟進調查。如發現有欠妥之處，署方會向相關人士發出口頭警告、勸諭信或警告信。若涉及嚴重違規情況，則會考慮對該等註冊檢驗人員／合資格人士／註冊承建商採取檢控或紀律處分行動。自 2025 年 11 月，屋宇署就樓宇公用部分的訂明檢驗或訂明修葺進行抽樣實地審查時，亦會邀請業主／法團／物業管理處代表進行問卷調查，以助識別註冊檢驗人員或註冊承建商的違規或不當行為。

2020 年至 2025 年期間，合資格人士／註冊承建商因違反強制驗窗計劃的規定而轉介至相關紀律委員會提出紀律處分的數目表列於下。這段期間並沒有註冊檢驗人員／註冊承建商因違反強制驗樓計劃的規定而需轉介至紀律委員會提出紀律處分。

年份	合資格人士／註冊承建商
2020	7
2021	3
2022	4
2023	6
2024	2
2025	2

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：1190)

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 (何鎮雄)

局長： 發展局局長

問題：

2026 至 27 年度的撥款較 2025 至 26 年度的修訂預算減少 860 萬元 (0.4%)，主要由於一般部門開支所需的撥款減少；部分減省的開支，因顧問服務所需的撥款增加而抵銷。在 2026 至 27 年度會淨減少 114 個職位。就此，可否告知本會：

- 1) 請以表列出所指顧問服務涉及的工作範疇及開支為何；
- 2) 審計署曾幾度審計屋宇署，發現署方在監管顧問服務方面有待改善，署方如何確保有效監管增加顧問服務以符合成本效益；
- 3) 發展局將制訂新資助計劃以取代「樓宇更新大行動 2.0」，對原有人手及開支的影響及其原因為何？

提問人：簡慧敏議員(立法會內部參考編號：51)

答覆：

- 1) 2026-27 年度，屋宇署委聘外判顧問涉及的工作範疇及開支如下：

主要工作範疇		開支 (百萬元)
(i)	對指定樓宇或處所是否有僭建物／違例招牌／危險或失修情況／消防安全問題／滲水情況進行勘察和視察，及向署方提交報告，以便採取執法行動；	20.81

主要工作範疇	開支 (百萬元)
(ii) 採用傳統測試方法、紅外線熱成像分析和微波斷層掃描等方法，調查滲水源頭；以及評估欠妥樓宇／排水渠管／僭建物；	48
(iii) 以無人駕駛飛機系統／無人機進行空中勘察樓宇工作；	1.08
(iv) 提供專家證人服務，就特定領域議題在法律程序中提供客觀分析、意見及報告，協助法官或陪審團理解複雜的專業問題；	0.56
(v) 提供社工服務團隊，向業主及有需要人士進行輔導及支援，以協助屋宇署採取執法行動；	7.85
(vi) 提供建築及樓宇安全推廣的教育與宣傳服務、協助制定策略、組織宣傳活動及製作宣傳材料，以提升安全知識；及	2.08
(vii) 草擬《建築物抗震設計標準作業守則》	0.75
總數	81.13

- 2) 屋宇署一直有嚴謹機制監管顧問服務，包括要求顧問定期呈交進度報告，與顧問定期舉行會議，緊密監察顧問服務的進度及質素，並會透過部門電腦系統按時向顧問發送待辦事項提醒電郵；若發現問題，會即時要求跟進及糾正。如顧問進行合約內所訂明的工作不能符合合約要求，屋宇署人員會按情況的嚴重程度，向有關顧問發出提醒、催辦或預警信。欠佳的表現會在該顧問的季度表現評核報告內的相關項目反映，並給予較低評分。如情況未有改善，屋宇署人員會向該顧問發出警告信，並會安排面見顧問公司的高級管理人員，要求提交具體措施改善表現；以及向該顧問發出表現欠佳報告。若顧問就同一份顧問合約連續收到兩份或三份表現欠佳報告，會被暫時禁止競投屋宇署同一類別的顧問工作，禁止期分別為至少三個月和至少 12 個月。屋宇署會繼續加強管理及監察顧問的工作。
- 3) 政府在 2018 年 7 月推出「樓宇更新大行動 2.0」(「2.0 行動」)，投入 60 億元，資助有需要的私人樓宇業主進行樓宇維修工程，預計資助約 4 300 幢大廈，涉約 28 萬戶住戶。「2.0 行動」推出至今，資助金額行將用罄。社會普遍認同「2.0 行動」有助支援業主落實大型樓宇維修工程，業主繼續進行適切樓宇保養，將有效延長樓宇壽命，減輕樓宇重建壓力。政府認為值得繼續向有需要的業主提供資助，因此在《財政預算案》公布預留 30 億元。

為使將來能把這 30 億元公帑用得更到位、更精準資助有需要的目標樓宇，政府正全面檢視「2.0 行動」的實踐經驗，分析有關數據，其中會考慮以下環節，以便制定全新資助計劃：

- 一． 如何讓資助準則更對焦，將資源與樓宇維修需要作更精準配對 (例如三無大廈、經濟能力較弱的老舊私樓業主等)；
- 二． 如何加強執行監管機制，確保獲資助住戶在加強版「招標妥」的配合下，盡早完成大廈維修工程；及
- 三． 如何推動業主持續做好恆常樓宇保養，避免累積問題及增加日後進行大維修的壓力。

政府屬意先由市區重建局於2026年下半年推出加強版「招標妥」，處理好手頭上還未進入招標程序的「2.0行動」申請，待加強版「招標妥」運行一段時間後才推出新的樓宇維修資助計劃。按此部署，政府會在 2027 年年初完成「2.0行動」的檢視工作並制訂新資助計劃的細節，然後會在諮詢立法會發展事務委員會及向財務委員會申請撥款後，推出新資助計劃。屋宇署會繼續透過調配內部資源及調整工作優次等提升工作效率，並會在有需要時按既定機制申請額外資源。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：1459)

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 (何鎮雄)

局長： 發展局局長

問題：

樓宇因老化或破損、失修或人為改動，導致結構、消防等安全隱患。就加強樓宇安全方面，政府請告知本會：

1. 請以表格形式，按分區列出過去 3 年「強制驗樓計劃」下發出的通知總數、已過期未遵辦的個案數目，以及主動巡查目標樓宇的數目。
2. 2026-27 年度為加強對樓宇安全的執法行動的具體措施及開支預算為何？
3. 就支援業主加強樓宇安全方面，政府有何措施？請列出 (i) 項目名稱、(ii) 相關人手編配及 (iii) 開支金額。其中資助消防安全改善工程方面，有何具體措施？所惠及的樓宇數目為何？

提問人：郭芙蓉議員(立法會內部參考編號：11)

答覆：

1. 過去 3 年，屋宇署發出強制驗樓通知數目及已逾期但仍未遵辦驗樓通知數目，按區議會分區分列於表一及二。

表一：發出強制驗樓通知數目

	2023 年	2024 年	2025 年
中西區	1 016	438	245
東區	1 633	435	822
九龍城	1 098	556	319
葵青	101	18	41
觀塘	551	807	166

	2023 年	2024 年	2025 年
北區	17	122	8
離島	1	0	3
西貢	1	9	0
深水埗	804	539	2 888
沙田	550	6	5
南區	67	295	126
大埔	145	67	6
荃灣	86	147	84
屯門	18	160	22
灣仔	500	666	522
黃大仙	54	23	39
油尖旺	1 701	611	270
元朗	31	8	94
總數	8 374 ⁽¹⁾	4 907	5 660

註⁽¹⁾：2023 年發出的強制驗樓通知數目較多，是由於該年的目標樓宇的外牆伸出物數目較多。

表二：已逾期但仍未遵辦的強制驗樓通知數目

	2023 年	2024 年	2025 年
中西區	1 038	1 123	960
東區	1 242	1 141	749
九龍城	2 585	2 233	1 806
葵青	173	115	108
觀塘	546	470	324
北區	153	144	165
離島	103	103	89
西貢	53	27	26
深水埗	2 691	2 299	1 763
沙田	41	81	52
南區	206	186	226
大埔	74	106	101
荃灣	397	379	353
屯門	472	476	156
灣仔	1 870	1 585	1 235
黃大仙	234	216	179
油尖旺	4 481	4 116	3 249
元朗	166	164	100
總數	16 525	14 964	11 641

至於巡查方面，私人樓宇在強制驗樓計劃下進行訂明檢驗及修葺，相關業主／業主立案法團委聘的註冊檢驗人員須分別在完成樓宇檢驗及／或修葺完工時向屋宇署提交樓宇檢驗證明書及／或樓宇修葺證明書。屋宇署在收到上述文件後，會按照國際標準 ISO2859-1 (計數值抽樣檢驗程序) 的抽樣準則，抽樣進行文件審查及實地視察，亦會因應收到的投訴和舉報作出跟進調查。過去 3 年，屋宇署就涉及公用部分收到強制驗樓證明書所呈交的資料、經抽樣進行實地視察數目，按區議會分區分列於表三及四。

表三：強制驗樓計劃下針對已完成樓宇檢驗階段的相關數字

	抽樣文件審查 (按文件數目計) 及 實地視察數目		
	2023 年	2024 年	2025 年
中西區	1	-	2
東區	4	2	9
九龍城	1	3	7
葵青	1	2	-
觀塘	-	3	-
北區	-	2	1
離島	-	-	-
西貢	-	1	1
深水埗	2	2	20
沙田	-	-	1
南區	1	1	1
大埔	-	-	-
荃灣	-	1	4
屯門	-	-	-
灣仔	4	3	4
黃大仙	-	1	1
油尖旺	3	6	16
元朗	1	7	2
總數	18	34	69

表四：強制驗樓計劃下針對已完成樓宇修葺的相關數字

	抽樣文件審查 (按文件數目計) 及 實地視察數目		
	2023 年	2024 年	2025 年
中西區	2	1	2
東區	5	-	3
九龍城	-	-	2
葵青	1	-	2
觀塘	-	-	1

	抽樣文件審查 (按文件數目計) 及 實地視察數目		
	2023 年	2024 年	2025 年
北區	-	-	-
離島	-	-	-
西貢	-	-	1
深水埗	1	2	8
沙田	-	-	-
南區	-	1	3
大埔	-	-	-
荃灣	-	-	-
屯門	-	-	1
灣仔	2	2	7
黃大仙	-	1	-
油尖旺	5	3	8
元朗	2	-	2
總數	18	10	40

大埔宏福苑大火後，屋宇署針對強制驗樓計劃下正在進行訂明修葺工程的樓宇就消防安全預防措施加強巡查，截至 2025 年 12 月底，相關巡查的數字按區議會分區列於表五。

表五：強制驗樓計劃下針對正在進行樓宇修葺的相關數字

	巡查樓宇數目
中西區	5
東區	5
灣仔	12
南區	2
九龍城	10
黃大仙	2
觀塘	1
油尖旺	48
深水埗	10
荃灣	1
葵青	2
西貢	-
沙田	-
大埔	4
北區	-
屯門	1
元朗	1

	巡查樓宇數目
離島	-
總數	104

2. 於 2026-27 年度，為加強對樓宇安全的執法行動，屋宇署除繼續針對僭建物、樓宇檢驗及修葺、改善消防安全等各個工作範疇展開執法工作，亦實施《註冊承建商作業備考》85 訂明的棚架防護物料就地抽樣檢查新制度，以及就大型樓宇維修工程的消防安全預防措施方面，分別加強抽驗及巡查工作，2026-27 年度預算涉及增加開支約 4,900 萬元。
3. 就支援業主加強樓宇安全方面，政府一直透過市區重建局 (市建局) 的「樓宇復修綜合支援計劃」以一站式概念，為合資格的業主，按其需要提供「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」、「有需要人士維修自住物業津貼計劃」及「樓宇排水系統維修資助計劃」等各項服務及資助。

市建局在一站式的樓宇復修綜合支援計劃下負責計劃的管理工作，並會以其自身資源承擔相關的行政費用。市建局沒有各項服務及資助涉及的開支和人手備存分項數字。

為協助舊樓業主提升消防安全水平，政府夥拍市建局在 2018 年推出為數 20 億元的「消防安全改善工程資助計劃」，提供資助以進行消防安全改善工程。政府其後更將該計劃的撥款總額增至 55 億元。市建局分別在 2018 年、2020 年及 2023 年先後推出三輪申請，以協助更多有需要的業主提升消防安全水平。

截至 2026 年 2 月 28 日，市建局已向 235 幢樓宇業主發放資助

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0667)

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 (何鎮雄)

局長： 發展局局長

問題：

關於屋宇署對僭建物採取執法行動及規定業主檢驗及修葺破舊樓宇的工作，政府可否告知本會：

- (一) 過去 2 年及本年至今，每年屋宇署發出的法定命令 (即《建築物條例》(第 123 章) 第 24 條清拆令、第 26 條樓宇修葺令／第 26A 條樓宇勘測令、第 27C 條地下管道勘測令；以及第 28 條渠務修葺令／勘測令) 數目，並按命令涉及的樓宇部分 (即個別單位、公用部分、招牌及分間單位) 列出分項資料：
- (二) 屋宇署已發出的法定命令中，逾期未獲遵從的個案宗數和佔整體百分比，以及逾期時間分布，並按不同法定命令類別列出分項數字：
- (三) 在第 (二) 項所述的逾期未獲遵從個案中，屋宇署發出警告和檢控數字和佔整體逾期個案的百分比；及
- (四) 過去 2 年及本年至今，屋宇署因緊急情況或業主不遵從法定命令而代為進行的工程數量，並按工程類別列出分項數字為何？

提問人：林振昇議員(立法會內部參考編號：19)

答覆：

- (一) 由 2024 年至 2026 年 2 月底，屋宇署發出的法定命令數目，按類別、涉及樓宇部分表列如下：

命令發出年份	涉及樓宇部份	第 24 條 清拆令 數目	第 26 條 修葺令 數目	第 26A 條 勘測令 數目	第 27C 條 地下管道 勘測令 數目	第 28 條 渠務修葺 令／勘測 令數目
2024	個別單位	7 790	129	8	0	85
	公用部份	284	396	14	14	250
	總計	8 074	525	22	14	335
2025	個別單位	6 850	165	2	0	530
	公用部份	262	311	22	0	210
	總計	7 112	476	24	0	740
2026 (截至 2 月底)	個別單位	1 247	20	2	0	93
	公用部份	56	29	1	0	33
	總計	1 303	49	3	0	126

就上述發出的清拆令，當中涉及招牌及分間單位的數目表列如下：

命令發出年份	類別	清拆令數目
2024	招牌	936
	分間單位	247
2025	招牌	805
	分間單位	220
2026 (截至 2 月底)	招牌	128
	分間單位	58

署方沒有就對招牌發出修葺令／勘測令數目編製分項統計數字，而地下管道勘測令或渠務修葺令／勘測令則不適用於招牌。另外，署方沒有就對分間單位發出修葺令／勘測令或渠務修葺令／勘測令數目編製分項統計數字，而地下管道勘測令則不適用於分間單位。

(二) 就屋宇署已發出的法定命令，逾期未獲遵從的數目和佔整體百分比，按類別及逾期時間分布表列如下：

逾期時間 (由命令限期 屆滿日起計)	逾期未獲遵從法定命令 (截至 2026 年 2 月底)				
	第 24 條 清拆令	第 26 條 修葺令	第 26A 條 勘測令	第 27C 條 地下管道 勘測令	第 28 條 渠務修葺 令／勘測令
	數目 (百分比)	數目 (百分比)	數目 (百分比)	數目 (百分比)	數目 (百分比)
2 年內	7 308 (24%)	647 (50%)	44 (32%)	3 (43%)	693 (14%)
2 至 4 年內	6 349 (21%)	230 (18%)	42 (30%)	0 (0%)	1 623 (33%)
4 至 6 年內	3 498 (12%)	117 (9%)	9 (7%)	2 (29%)	2 560 (51%)
6 至 8 年內	4 103 (13%)	111 (9%)	14 (10%)	1 (14%)	81 (2%)
8 至 10 年內	3 394 (11%)	152 (12%)	23 (17%)	0 (0%)	15 (0%)
10 年或以上	5 894 (19%)	25 (2%)	6 (4%)	1 (14%)	24 (0%)
總計	30 546 (100%)	1 282 (100%)	138 (100%)	7 (100%)	4 996 (100%)

尚未遵辦的命令包括現時正提出上訴和檢控的個案、正由業主進行清拆／糾正／勘測／修葺工程的個案，以及正由屋宇署進行代辦工程的個案等。

業主遵辦命令所需時間會受多種因素影響，例如個案性質和複雜程度、有關業主或佔用人是否合作、業主有否就命令提出上訴、要求延長遵辦期限、遵辦命令是否遇到實際困難及需要支援、清拆僭建物過程是否涉及搬遷及佔用人需要另覓居所等，因此部分複雜個案需要較長時間遵辦命令。

(三) 就上述第 (二) 項所列逾期未獲遵從個案中，屋宇署發出警告信的數目和佔整體逾期個案的百分比，按類別及逾期時間分布表列如下：

逾期未獲遵從並已發出警告信的法定命令 (截至 2026 年 2 月底)				
第24條 清拆令	第26條 修葺令	第26A條 勘測令	第27C條地下 管道勘測令	第28條渠務修 葺令／勘測令
數目 (百分比)	數目 (百分比)	數目 (百分比)	數目 (百分比)	數目 (百分比)
17 419 (57%)	615 (48%)	83 (60%)	1 (14%)	2 406 (48%)

而上文所列逾期未獲遵從的個案中，屋宇署提出檢控的數字和佔整體逾期個案的百分比表列如下：

逾期未獲遵從並已提出檢控的命令 (截至 2026 年 2 月底)				
第24條 清拆令	第26條 修葺令	第26A條 勘測令	第27C條地下 管道勘測令	第28條渠務修 葺令／勘測令
數目 (百分比)	數目 (百分比)	數目 (百分比)	數目 (百分比)	數目 (百分比)
7 231 (24%)	104 (8%)	24 (17%)	1 (14%)	305 (6%)

(四) 由 2024 年至 2026 年 2 月底，屋宇署因應緊急情況，於 2024 年、2025 年及 2026 年 (截至 2 月) 分別進行 223、169 及 6 次的緊急工程，按工程類別的分項數字表列如下：

年份	因應緊急情況進行緊急工程數目				
	失修樓宇	失修渠管	招牌	僭建物 (不包括招牌)	總計
2024	205	9	6	5	225 ⁽¹⁾
2025	160	5	2	2	169
2026 (截至 2 月底)	5	0	1	0	6

註 ⁽¹⁾：部分緊急工程所涉及的工程類別多於一項。

此外，屋宇署就因業主不遵從法定命令已進行代辦工程的數目，按工程類別的分項數字表列如下：

年份	逾期未獲遵從的命令進行代辦工程數目 ⁽²⁾				
	第24條 清拆令	第26條 修葺令	第26A條 勘測令	第27C條 地下管道 勘測令	第28條 渠務修葺 令／勘測令
2024	50	25	0	0	65
2025	78	66	1	0	111
2026 (截至2月底)	17	10	0	0	6

註 ⁽²⁾：有關數字未必涉及該年發出的命令。

－ 完 －

管制人員的答覆

(問題編號：0010)

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 (何鎮雄)

局長： 發展局局長

問題：

2026年3月31日預算設有的2 079個非首長級職位，減至2027年3月31日的1 965個，減幅為114個。就此，政府可否告知本會：

- (1) 減幅的114個非首長級職位的職系及工種為何；
- (2) 相關刪減預計節省多少經常性開支；及
- (3) 會否因減幅的職位而影響單位的工作，如會，詳情為何。如不會，原因為何？

提問人：林筱魯議員(立法會內部參考編號：2)

答覆：

- (1)及(2) 政府一直嚴格控制公務員編制，自2021-22年度起實施公務員整體編制零增長政策，將整體編制控制在不高於2021年3月底的水平。為配合政府「資源效率優化計劃」及優化人力資源運用的目標，公務員編制在2026-27及2027-28年度每年分別縮減2%。

屋宇署在檢視整體服務需求、運作需要、職位空缺情況等因素後，已作出配合政府上述2026-27年度縮減公務員編制的安排。在2026-27年度，連同其他到期撤銷的有時限職位、部門內部資源重組或調配而縮減的職位，包括16個屋宇測量師及結構工程師職系職位、60個測量主任及技術主任職系職位、35個文書職系職位及3個其他職系職位。精簡公務員編制措施所節省的政府開支已納入政府「資源效率優化計劃」下各政策局／部門在相關財政年度須節省2%的經常開支之內。

- (3) 屋宇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，在進一步精簡公務員隊伍的同時，亦可以繼續為市民提供優質的公共服務。例如署方的電腦系統於 2025 年年底已完成更新，並開發新的「個案管理與報告平台」，能自動編製向未遵辦法定命令／通知的業主發出警告信，減省擬備有關信件的人手，並可便捷地透過該電子平台處理有關法定命令／通知的查詢。署方會持續檢視工作優次及執法策略，按需要進行針對性調整，從而更靈活地調配人力資源以應付不同服務的需求。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0879)

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 (何鎮雄)

局長： 發展局局長

問題：

在指標註釋 (λ) 中提到，預計《簡樸房條例》(第 658 章) 於 2026 年 3 月 1 日生效後，屋宇署接獲或處理的舉報數目會減少，因此下調了巡查分間單位的預算數目。就此，政府可否告知本會：

- (1) 過去 3 年，署方每年巡查分間單位的數目、發出清拆令或糾正命令的數目及成功提出檢控的宗數及罰款額為何；
- (2) 針對《簡樸房條例》的生效，署方預計執法的人手編制、工作流程調整及相關開支預算為何；及
- (3) 條例生效後，預計因分間單位舉報減少而騰出的人手資源，將如何重新調配至其他工作？

提問人：林筱魯議員(立法會內部參考編號：10)

答覆：

- (1) 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。

過去 3 年，屋宇署已巡查的分間單位數目、發出的清拆令數目、已糾正建築違規之處的分間單位數目、就沒有遵從清拆令而提出檢控的個案數目、定罪個案數目，以及定罪個案的罰款金額幅度表列如下。

年份	2023	2024	2025
已巡查的分間單位數目 ⁽¹⁾	1 719	1 630	1 689
發出的清拆令數目 ⁽²⁾	287	247	220
已糾正違規之處的分間單位數目 ^{(1)及(2)}	323	329	317
提出檢控的個案數目 ⁽³⁾	169	167	120
定罪個案數目 ⁽⁴⁾	81	79	97
罰款金額 (元)	1,000 - 90,800	1,485 - 108,700	1,800 - 66,830

註⁽¹⁾：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⁽²⁾：有關數字未必涉及該年發現有違規之處的分間單位。

註⁽³⁾：有關數字未必涉及該年發出的清拆令。

註⁽⁴⁾：有關數字未必涉及該年提出檢控的個案。

- (2) 《簡樸房條例》(第 658 章)(《條例》)於 2026 年 3 月 1 日開始按「先登記、後執法」的步伐推展，房屋局轄下的分間單位專責小組同步接受現存分間單位的登記申請，以及已符合居住環境最低標準的分間單位的簡樸房認證申請。簡樸房制度提供合共 48 個月的過渡安排(即首 12 個月的登記期，以及成功登記後可獲 36 個月寬限期)，讓現存分間單位的業主／營運人有合理時間逐步過渡至符合《條例》的法定要求。與此同時，屋宇署會繼續按《建築物條例》(第 123 章)處理與分間單位相關的建築違規舉報，並會持續加強於工業樓宇內被用作住用用途的分間單位的執法行動。署方亦會繼續揀選目標樓宇，針對與分間單位相關的建築違規之處採取大規模執法行動。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，屬於他們在執管樓宇安全及維修方面整體職務的一部分。由於相關工作是屋宇署恆常工作的一部分，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。
- (3) 由於屋宇署在現階段仍會繼續處理與分間單位相關的舉報，並會持續加強就工業樓宇內被用作住用用途的分間單位的執法行動，以及針對與分間單位相關的大規模執法行動，故預期未可騰出人手調配至其他工作。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：3188)

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 (何鎮雄)

局長： 發展局局長

問題：

屋宇署的 2026-27 年度預算為 20.911 億元，較 2025-26 年度修訂預算的 20.997 億元減少 0.4%；而該署的非首長級職位編制將由 2025-26 年度完結時的 2 079 個削減至 2026-27 年度完結時的 1 965 個，減幅為 114 個 (5.5%)。就此，政府可否告知本會：

- (a) 淨減少的 114 個職位，所涉及的職系、職位及薪酬開支分別為何；
- (b) 根據署方提供的按分目列出的開支詳情，從 2025-26 年度到 2026-27 年度，部門開支下的僱用服務及專業費用預計由 8,152.5 萬元增至 8,814.4 萬元，增加 8.1%；合約維修工作由 299.7 萬元減至 269.5 萬元，減少 10.1%；一般部門開支由 13,156.7 萬元減至 9,708.3 萬元，減幅達 26.2%；此三項開支的變幅顯著，原因為何；
- (c) 在僭建物、失修／危險樓宇、強制驗樓、分間單位、訂明商業處所、指明商業建築物、綜合用途／住用建築物等方面，屋宇署在 2026 年的多個預算服務指標均比 2025 年顯著下降，除署方在註腳中提供的理由外，還是否與人手不足導致處理能力受限有關；及
- (d) 署方日後將如何透過精簡程序、提升效率、善用科技等辦法，確保處理能力得以維持甚至提升，以滿足社會在大埔宏福苑大火後對樓宇安全更高的期望？

提問人：林偉江議員(立法會內部參考編號：39)

答覆：

- (a) 政府一直嚴格控制公務員編制，自 2021-22 年度起實施公務員整體編制零增長政策，將整體編制控制在不高於 2021 年 3 月底的水平。為配合政府「資源效率優化計劃」及優化人力資源運用的目標，公務員編制在 2026-27 及 2027-28 年度每年分別縮減 2%。

屋宇署在檢視整體服務需求、運作需要、職位空缺情況等因素後，已作出配合政府上述 2026-27 年度縮減公務員編制的安排。在 2026-27 年度，連同其他到期撤銷的有時限職位、部門內部資源重組或調配而縮減的職位，包括 16 個屋宇測量師及結構工程師職系職位、60 個測量主任及技術主任職系職位、35 個文書職系職位及 3 個其他職系職位。精簡公務員編制措施所節省政府開支已納入政府「資源效率優化計劃」下各政策局／部門在相關財政年度須節省 2% 的經常開支之內。

- (b) 2026-27 年度，部門開支下的僱用服務及專業費用、合約維修工作及一般部門開支會因應個別實際情況而有所增減。其中僱用服務及專業費用有所增加，主要涉及工作範疇包括就目標樓宇清拆僭建物及處理失修欠妥進行大規模行動，對新界豁免管制屋宇首輪取締目標僭建物進行逐條鄉村勘察，以及處理樓宇失修及僭建物舉報等外判服務。而開支下降主要源自辦公室設備的合約維修工作及一般部門開支的減少，包括聘用非公務員合約僱員、資訊及通訊科技的租用及維修、租金及其他部門日常開支（例如物料及設備、廣告費）等。
- (c) 在 2026 年，個別項目的預算指標有所調整，相關原因已詳列於有關項目的附註。預算指標的調整亦反映部門透過審視資源分配調整工作優次，例如按照《註冊承建商作業備考》85 所載的新機制對棚架的防護物料抽樣檢測、對大型樓宇修葺工程的消防安全預防措施加強巡查及執法，以及加強強制驗窗的執法工作。
- (d) 屋宇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，在進一步精簡公務員隊伍的同時，亦可以繼續為市民提供優質的公共服務。例如署方的電腦系統於 2025 年年底已完成更新，並開發新的「個案管理與報告平台」，能自動編製向未遵辦法定命令／通知的業主發出警告信，減省擬備有關信件的人手，並可便捷地透過該電子平台處理有關法定命令／通知的查詢。署方會持續檢視工作優次及執法策略，按需要進行針對性調整，從而更靈活地調配人力資源以應付不同服務的需求。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0376)

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 (何鎮雄)

局長： 發展局局長

問題：

因應大埔宏福苑火災事故，社會非常關注舊樓維修問題，就此可否告知本會：

- 1) 請以區議會分區及住宅／非住宅樓宇劃分，全港介乎 30 至 39 年、40 至 49 年、50 至 59 年、60 至 69 年，以及 70 年樓齡或以上的樓宇數目為何；
- 2) 上述樓宇有多少幢已接獲屋宇署發出的驗樓通知書？當中已申請「樓宇更新大行動 2.0」資助計劃有多少？
- 3) 請提供未來 3 年，樓齡達 50 年或以上的樓宇數目、區域分布、受影響住戶數目，以及相應投放的資源估算為何；
- 4) 當局如何確保現有預算足以應對全港高風險舊樓的迫切需求？

提問人：劉業強議員(立法會內部參考編號：29)

答覆：

- 1) 截至 2025 年年底，私人樓宇數目按樓齡、區議會分區、類別 (住宅／非住宅用途) 分列於表一及表二。

表一：住宅樓宇 (包括綜合用途樓宇)

	樓齡(年)					總計(幢)
	30-39	40-49	50-59	60-69	70或以上	
中西區	447	481	675	360	131	2 094

	樓齡(年)					
	30-39	40-49	50-59	60-69	70或以上	總計(幢)
東區	299	349	198	184	66	1 096
九龍城	307	520	435	698	301	2 261
葵青	74	87	69	8	3	241
觀塘	80	137	155	66	2	440
北區	351	85	136	184	42	798
離島	403	434	30	14	0	881
西貢	828	878	119	42	0	1 867
深水埗	260	315	379	533	104	1 591
沙田	513	387	52	18	0	970
南區	789	680	272	148	140	2 029
大埔	974	669	97	29	12	1 781
荃灣	173	92	167	149	16	597
屯門	377	235	44	12	0	668
灣仔	231	353	559	493	181	1 817
黃大仙	36	39	117	78	2	272
油尖旺	126	294	609	901	167	2 097
元朗	2 453	716	136	15	54	3 374
總計	8 721	6 751	4 249	3 932	1 221	24 874

表二：非住宅樓宇

	樓齡(年)					
	30-39	40-49	50-59	60-69	70或以上	總計(幢)
中西區	187	271	240	66	77	841
東區	105	67	42	27	10	251
九龍城	64	73	78	84	64	363
葵青	105	162	83	2	1	353
觀塘	125	143	112	25	2	407
北區	102	19	18	12	19	170
離島	51	40	23	10	18	142
西貢	49	44	93	12	5	203
深水埗	69	74	51	64	11	269
沙田	139	106	32	2	0	279
南區	79	93	71	41	43	327
大埔	91	78	11	4	5	189
荃灣	76	56	52	21	4	209
屯門	94	93	20	6	0	213
灣仔	148	163	60	39	43	453
黃大仙	35	29	52	45	5	166

	樓齡(年)					
	30-39	40-49	50-59	60-69	70或以上	總計(幢)
油尖旺	214	228	108	65	29	644
元朗	137	48	20	4	12	221
總計	1 870	1 787	1 166	529	348	5 700

- 2) 截至 2025 年年底，樓齡達 30 年或以上並符合強制驗樓計劃的樓宇約有 20 900 幢，屋宇署已向約 8 600 幢樓宇發出強制驗樓通知 (包括發出通知後而拆卸的目標樓宇)。當中已申請「樓宇更新大行動 2.0」資助計劃 (「2.0 行動」)⁽¹⁾ 的樓宇數目共有 3 863 幢 (2 099 幢第一類別樓宇及 1 764 幢第二類別樓宇)。

註⁽¹⁾：「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，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，抵償屋宇署向其追討的全數或部分工程費用。

- 3) 按 2025 年的數據，估算未來 3 年樓齡達 50 年或以上的樓宇數目，按區議會分區表列如下：

地區	年份		
	2026 年	2027 年	2028 年
中西區	1 641	1 758	1 839
東區	562	606	662
離島	107	108	117
九龍城	1 720	1 779	1 837
葵青	187	219	243
觀塘	379	405	435
北區	415	428	430
西貢	320	413	520
深水埗	1 196	1 240	1 287
沙田	123	143	155
南區	764	848	916
大埔	170	185	194
荃灣	416	421	433
屯門	104	118	154
灣仔	1 452	1 507	1 548
黃大仙	311	317	321
油尖旺	1 952	2 005	2 059
元朗	259	309	357

地區	年份		
	2026 年	2027 年	2028 年
總計	12 078	12 809	13 507

上述樓宇數目僅為估算，實際數目會因樓宇拆卸或重建等因素而有所變化。屋宇署並未能就相關住戶數目提供估算數字。

由於現存樓宇的規管工作，主要由屋宇署兩個樓宇部及強制驗樓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。屋宇署沒有單就規管樓齡達 50 年或以上的樓宇所涉及的人手和相關開支備存分項數字。

- 4) 保養物業於良好狀況屬業主的責任。政府採取雙管齊下的方式加強樓宇安全，一方面鼓勵及支援業主保養及修葺物業；另一方面在破損或失修樓宇構成公眾安全危險時，透過執法或代辦工程主動介入處理。

政府的介入必須具針對性和關乎公眾利益，以有限的公共資源幫助最有需要的業主。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，夥拍市建局推出多項樓宇復修資助計劃，包括「2.0 行動」，為有需要業主提供財政及技術支援。「2.0 行動」預計可資助約 4 300 幢大廈維修工程，涉約 28 萬戶住戶。其中，佔逾七成為樓齡超過 50 年的老舊大廈；約兩成五為三無大廈；近八成接獲強制驗樓通知。「2.0 行動」推出至今，資助金額行將用罄。社會普遍認同「2.0 行動」有助支援業主落實大型樓宇維修工程，業主繼續進行適切樓宇保養，將有效延長樓宇壽命，減輕樓宇重建壓力。政府認為值得繼續向有需要的業主提供資助，因此在《財政預算案》公布預留 30 億元。

為使將來能把這 30 億元公帑用得更到位、更精準資助有需要的目標樓宇，政府正全面檢視「2.0 行動」的實踐經驗，分析有關數據，其中會考慮以下環節，以便制定全新資助計劃：

- 一．如何讓資助準則更對焦，將資源與樓宇維修需要作更精準配對（例如三無大廈、經濟能力較弱的老舊私樓業主等）；
- 二．如何加強執行監管機制，確保獲資助住戶在加強版「招標妥」的配合下，盡早完成大廈維修工程；及
- 三．如何推動業主持續做好恆常樓宇保養，避免累積問題及增加日後進行大維修的壓力。

政府屬意先由市建局於 2026 年下半年推出加強版「招標妥」⁽²⁾，處理好手頭上還未進入招標程序的「2.0 行動」申請，待加強版「招標妥」運行一段時間後才推出新的樓宇維修資助計劃。按此部署，政府會

在 2027 年年初完成「2.0 行動」的檢視工作並制訂新資助計劃的細節，然後會在諮詢立法會發展事務委員會及向財務委員會申請撥款後，推出新資助計劃。

註⁽²⁾：加強版「招標妥」服務包括制定更嚴謹的顧問及承建商「預審名單」，除考慮犯罪和紀律處分紀錄及過往表現等，顧問和承建商亦須通過警方和廉政公署的背景審查，才能納入名單並參與投標。此外，市建局會把關為業主就聘用顧問和承建商進行招標和評標工作。就申領政府維修資助的大廈，工程開展後，市建局會要求顧問和承建商在重要工程節點，例如大幅修改工程範圍或增加工程費用等，向市建局報告，以便市建局向業主給予獨立意見。

針對樓宇日久失修但業主缺乏組織能力進行適切修葺工程的情況，屋宇署除進行代辦工程外，自 2024 年起展開恆常化外牆檢驗計劃，善用現有資源更精準識別樓宇外牆風險。在此計劃下，屋宇署每年檢驗全港 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。

署方會持續檢視工作優次及執法策略，按需要進行針對性調整，從而更靈活地調配人力資源以應付不同服務的需求。

— 完 —

管制人員的答覆

(問題編號：0462)

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 (何鎮雄)

局長： 發展局局長

問題：

隨着香港樓宇老化，需要進行法定大維修的樓宇數量激增。維修期間搭建的外牆棚架、棚網等可能成為社區的重大火災隱患。就此，政府可否告知本會：

- 一、屋宇署對大維修棚架所使用的棚網是否設有強制性防火阻燃規格要求？相關檢測方式為何？
- 二、承上題，屋宇署在過去 3 年曾對多少宗不合規格的棚網物料採取執法行動？
- 三、過去 3 年，每年屋宇署對進行大維修樓宇的巡查次數為何？請按「定期巡查」、「突擊檢查」及「接獲投訴後的針對巡查」分類列出數字。
- 四、過去 3 年，每年屋宇署針對大維修樓宇的違規事項，發現多少宗未有遵從相關消防安全預防措施的個案？就相關個案發出的警告信、停工令及檢控個案數字分別為何？
- 五、最近 5 年，每年屋宇署就消防安全巡查的開支及人事編制為何？

提問人：李浩然議員(立法會內部參考編號：28)

答覆：

- 一及二、根據現行的建築物規管制度，為進行工程而豎設的臨時棚架所使用的保護網(棚網)屬於預防措施，無需事先得到建築事務監督批准及同意。屋宇署透過發出《2011 年建築物消防安全守則》、作業備考及通告函件等，清晰訂明棚網等防護物料須具備適當阻燃

效能，並符合相關的認可測試標準。註冊建築專業人士及註冊承建商須遵從相關作業備考及指引，採取適當預防措施及使用合乎標準的物料。

因應 2025 年 10 月中環華懋大廈火警事件，屋宇署向註冊建築專業人士及註冊承建商發出通告函件，要求檢視建築物外牆棚網等防護物料的阻燃效能，署方亦在地盤巡查中主動檢查棚網的阻燃效能證書或測試文件，並就 1 宗懷疑使用不合規格棚網進行調查。

大埔宏福苑火災事件後，屋宇署即時跟進，於 2025 年 12 月實施《註冊承建商作業備考》85 (《作業備考》) 訂明的棚架防護物料就地抽樣檢查新制度，規定承建商必須按要求取樣檢驗棚網，確保工地使用的棚網的阻燃效能符合認可測試標準，包括在現存樓宇進行相關工程前，須先按要求抽取棚網樣本並取得符合認可阻燃效能標準的測試報告後，方可將棚網上架。如發現有人未按要求進行取樣測試，或屋宇署抽樣測試的結果未能達到認可標準，屋宇署將根據《建築物條例》(第 123 章)(《條例》) 命令即時停工及拆除不符合標準的棚網，並會嚴肅跟進違規事件及採取懲處行動。

自新制度推行後，截至 2026 年 2 月，屋宇署就 1 宗未有取得測試結果便上架棚網的個案採取執法行動，已根據《條例》發出停工令及要求有關承建商把棚網拆除，並會按調查對涉事方採取懲處行動。

三、就私人樓宇維修工程而言，在強制驗樓計劃下，屋宇署會按風險發出強制驗樓通知，相關業主／法團須進行訂明檢驗及修葺，其委聘的註冊檢驗人員須分別在完成樓宇檢驗及修葺完工時向屋宇署提交樓宇檢驗證明書及樓宇修葺證明書。另一方面，沒有收到強制驗樓通知的業主／法團，可自發透過小型工程監管制度開展大廈維修工程，並向屋宇署呈交工程展開通知書及工程完工證明書。負責維修工程的註冊建築專業人士和註冊承建商受《條例》規管，並須為其工作是否符合規則承擔責任；屋宇署在收到上述文件後，會抽樣進行文件審查及實地視察，亦會因應收到的投訴和舉報作出跟進調查 (包括實地視察)。

屋宇署在收到上述文件後，會按照國際標準 ISO2859-1 (計數值抽樣檢驗程序) 的抽樣準則，由電腦系統抽樣進行文件審查及實地視察。過去 3 年，屋宇署就上述樓宇維修工程進行的文件審查及實地視察數目，分別按強制驗樓計劃下進行的維修工程和其他小型工程劃分列於表一至表三。

表一：強制驗樓計劃下針對已完成樓宇檢驗階段的相關數字

年份	抽樣文件審查 (按文件數目計) 及 實地視察數目
2023	18
2024	34
2025	69

表二：強制驗樓計劃下針對已完成樓宇修葺的相關數字

年份	抽樣文件審查 (按文件數目計) 及 實地視察數目
2023	18
2024	10
2025	40

表三：其他涉及樓宇外牆維修的小型工程相關數字

年份	抽樣文件審查 (按文件數目計) 及 實地視察數目
2023	7
2024	10
2025	8

此外，屋宇署在過去 1 年因應舉報主動到場視察進行維修工程的樓宇合共約 207 次。

除上述數字，屋宇署沒有就過去進行大維修樓宇的巡查次數備存統計數字。

- 四、屋宇署自 2025 年年底起亦加強對進行大型樓宇修葺工程的消防安全預防措施巡查。截至 2026 年 2 月，屋宇署共巡查約 400 多幢樓宇，發現其中 16 幢樓宇的消防安全措施有欠妥之處，已即場通知相關註冊建築專業人士／註冊承建商作出跟進，隨後並發出 11 封警告信 (涉及 15 幢樓宇)，要求相關人士於七日內糾正欠妥之處。就其中未在期限內糾正欠妥情況的個案，屋宇署已發出 2 張停工令 (涉及 4 幢樓宇)，並正進行調查，考慮根據《條例》向相關註冊建築專業人士／註冊承建商作出懲處，包括提出檢控或採取紀律處分。在此之前，屋宇署沒有針對進行大型樓宇修葺工程的消防安全預防措施的違規備存統計數字。

五、 上述針對進行大型樓宇修葺工程的消防安全預防措施加強抽查工作，由屋宇署轄下兩個樓宇部、強制驗樓部、小型工程小組及地盤監察組的專業及技術人員進行，屬於他們在執管樓宇安全及維修方面整體職務的一部分。由於相關工作是屋宇署恆常工作的一部分，屋宇署沒有單就上述工作所涉及的開支及人事編制備存分項數字。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0033)

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 (何鎮雄)

局長： 發展局局長

問題：

就僭建物的執法行動，政府可否告知本會：

- (一) 過去 3 年，各區的嚴重僭建物數目為何；同期已清拆的僭建物數目為何；
- (二) 過去 3 年，按地區劃分，當局共就僭建物發出多少張清拆令；當中有已獲遵辦的數目及所佔百分比為何；
- (三) 過去 3 年，對於已逾期而尚未遵辦的清拆令，當局的檢控數字為何；
- (四) 過去 3 年，按地區劃分，當局代失責業主清拆的僭建物數目為何？

提問人：梁文廣議員(立法會內部參考編號：34)

答覆：

- (一) 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，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⁽¹⁾的僭建物採取執法行動。

過去 3 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，當中已清拆僭建物的數目按地區表列如下：

地區	年份		
	2023	2024	2025
中西區	2 015	2 585	1 783
東區	2 500	3 507	3 301
離島	38	86	137
九龍城	4 333	2 728	2 462
葵青	894	1 230	2 234
觀塘	1 259	1 455	1 444
北區	348	350	378
西貢	158	266	282
深水埗	2 712	3 481	3 083
沙田	1 619	499	831
南區	865	1 766	1 109
大埔	1 117	1 068	982
荃灣	2 060	1 218	1 546
屯門	764	814	1 210
灣仔	2 199	2 310	2 090
黃大仙	680	316	534
油尖旺	4 674	3 888	4 756
元朗	1 350	937	947
總數	29 585	28 504	29 109

註⁽¹⁾：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《條例》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。

(二) 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。過去 3 年，屋宇署就僭建物發出清拆令的數目，按地區表列如下：

地區	年份		
	2023	2024	2025
中西區	548	399	421
東區	625	886	823
離島	82	43	59
九龍城	609	1 164	568
葵青	469	394	210
觀塘	400	248	326
北區	308	140	166
西貢	169	221	143
深水埗	651	490	604
沙田	160	128	103
南區	194	189	106
大埔	443	353	245
荃灣	422	334	423
屯門	681	220	224
灣仔	687	382	512
黃大仙	141	60	116
油尖旺	1 632	1 735	1 048
元朗	888	688	1 015
總數	9 109	8 074 ⁽²⁾	7 112 ⁽²⁾

註⁽²⁾：2024 年及 2025 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，因此所發現的僭建物數目減少。

截至 2026 年 2 月，屋宇署就過去 3 年所發出的清拆令而已獲遵辦的數目及所佔百分比，表列如下：

年份	發出的 清拆令數目 (a)	當中已獲遵辦的 清拆令數目 (b)	所佔百分比 (c) = (b) / (a)
2023	9 109	6 258	69%
2024	8 074	4 950	61%
2025	7 112	2 619	37%

同年發出的清拆令當中，已逾期並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。

(三) 過去 3 年，屋宇署就已逾期而尚未遵辦的清拆令提出檢控的數字表列如下：

年份	提出檢控的數字 ⁽³⁾
2023	4 395 ⁽⁴⁾
2024	3 770
2025	3 540

註⁽³⁾：有關數字未必涉及該年發出的清拆令。

註⁽⁴⁾：2023 年的數目較高，是由於獲防疫抗疫基金資助實施排水渠特別視察計劃，因而對違例排水工程加強執法行動所致。政府在防疫抗疫基金用於視察計劃的撥款，並不在《撥款條例草案》或政府一般收入帳目預算的範圍內。

- (四) 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，亦可視乎情況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 3 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		
	2023	2024	2025
中西區	1	8	3
東區	18	9	4
離島	0	1	0
九龍城	8	10	13
葵青	3	2	1
觀塘	0	1	3
北區	2	0	0
西貢	0	0	0
深水埗	13	22	41
沙田	0	0	0
南區	2	1	0
大埔	0	4	0
荃灣	9	2	9
屯門	0	0	0
灣仔	14	0	11
黃大仙	1	0	8

地 區	年 份		
	2023	2024	2025
油尖旺	26	8	40
元 朗	6	2	4
總 數	103	70	137

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0900)

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 (何鎮雄)

局長： 發展局局長

問題：

就「強制驗樓計劃」(下稱「計劃」)，政府可否告知本會：

- (一) 自計劃實施至今，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末遵辦；
- (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；
- (三) 當局有否統計逾期末遵辦的樓宇中，多少屬於「三無大廈」；當局有
何具體措施，協助此類大廈業主遵辦驗樓通知？

提問人：梁文廣議員(立法會內部參考編號：22)

答覆：

- (一) 截至 2025 年年底，屋宇署共向約 8 600 幢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 幢尚未完成遵辦
通知的樓宇。當中約 2 300 幢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 1 400 幢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^註以進行代辦
檢驗及修葺。

註：「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，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，抵償屋宇署向其追討的全數或部分工程費用。

(二) 過去 3 年，屋宇署就強制驗樓通知的檢控數字表列如下：

	2023 年	2024 年	2025 年
檢控未獲遵辦通知數目	1 740	1 964	2 032
涉及業主或法團數目	2 277	2 582	2 712
罰款總額 (百萬元)	2.8	3.4	5.6

(三) 截至 2025 年年底，在 4 200 幢尚未完成遵辦通知的樓宇中，約有 1 000 幢屬「三無大廈」，當中約 300 幢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，而約 600 幢樓宇已被揀選為「2.0 行動」第二類別樓宇以進行代辦檢驗及修葺。

政府明白「三無大廈」可能在推展或籌組樓宇公用部分的勘測、檢驗及修葺工程有實際困難，屋宇署一直以風險為本的原則主動揀選「三無大廈」，行使其法定權力代業主進行所需的訂明檢驗及修葺工程，並聯同民政事務總署及市建局加強支援相關業主，向他們提供資訊、協調、技術及財政支援。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0503)

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 (何鎮雄)

局長： 發展局局長

問題：

就強制驗樓計劃下法定通知的遵辦情況，政府可否告知本會：

- (a) 過去 3 年及預計在 2026 年，屋宇署發出的通知數量為何 (按 (i) 區議會分區及 (ii) 樓齡 (30-39 年、40-49 年、50-59 年、60-69 年、70 年或以上) 列出)；
- (b) 過去 3 年及預計在 2026 年，署方已履行或撤銷的通知數量為何 (按 (i) 區議會分區、(ii) 樓齡 (30-39 年、40-49 年、50-59 年、60-69 年、70 年或以上) 及 (iii) 從發出通知到履行完成／撤銷的時間 (2 年以下、2-3 年、4-5 年、6-7 年、8-9 年、10 年或以上) 列出)；
- (c) 過去 3 年及預計在 2026 年，署方就未遵辦通知提出的檢控數字為何 (按 (i) 區議會分區、(ii) 樓齡 (30-39 年、40-49 年、50-59 年、60-69 年、70 年或以上) 及 (iii) 從發出通知到提出檢控的時間 (2 年以下、2-3 年、4-5 年、6-7 年、8-9 年、10 年或以上) 列出)；及
- (d) 發展局在 2024 年 12 月向立法會發展事務委員會提交的文件 (立法會 CB(1)1681/2024(01) 號文件) 中，建議修訂《建築物條例》，提高不遵辦強制驗樓通知的罰則；但有意見認為，屬「三無大廈」、法團不活躍、多長者戶等因素均使業主難以集合力量遵辦通知；針對上述情況，局方／署方將有何支援措施，如會否考慮放寬代辦工程的條件，容許符合特定條件的樓宇主動申請？

提問人：吳秋北議員(立法會內部參考編號：26)

答覆：

(a) 過去 3 年，屋宇署發出的強制驗樓通知數目⁽¹⁾按區議會分區及樓齡表列如下：

註⁽¹⁾：屋宇署每年會按風險為本揀選 600 幢目標樓宇以發出強制驗樓通知。一幢目標樓宇可獲發多於一份強制驗樓通知，除公用部分外，亦可包括個別單位擁有的外牆、外牆伸出物及招牌等。

2023 年 發出強制 驗樓通知 數目	樓齡					總數
	30-39	40-49	50-59	60-69	70 或 以上	
中西區	0	602	162	193	59	1 016
東區	0	86	852	694	1	1 633
九龍城	0	118	449	514	17	1 098
葵青	0	4	83	12	2	101
觀塘	0	1	21	529	0	551
北區	0	2	0	13	2	17
離島	0	0	1	0	0	1
西貢	0	1	0	0	0	1
深水埗	0	51	99	645	9	804
沙田	0	549	0	1	0	550
南區	0	1	0	65	1	67
大埔	0	4	125	16	0	145
荃灣	0	11	9	57	9	86
屯門	0	4	14	0	0	18
灣仔	0	31	112	350	7	500
黃大仙	0	2	0	52	0	54
油尖旺	0	43	188	1451	19	1 701
元朗	0	3	24	2	2	31
總數	0	1513	2 139	4 594	128	8 374⁽²⁾

2024 年 發出強制 驗樓通知 數目	樓齡					總數
	30-39	40-49	50-59	60-69	70 或 以上	
中西區	1	107	210	118	2	438
東區	267	64	62	41	1	435
九龍城	10	32	315	196	3	556
葵青	1	1	6	10	0	18
觀塘	0	564	239	4	0	807
北區	1	8	92	19	2	122
離島	0	0	0	0	0	0

2024 年 發出強制 驗樓通知 數目	樓齡					總數
	30-39	40-49	50-59	60-69	70 或 以上	
西貢	0	1	0	1	7	9
深水埗	228	182	34	94	1	539
沙田	1	2	3	0	0	6
南區	2	55	221	17	0	295
大埔	3	18	33	13	0	67
荃灣	1	2	44	48	52	147
屯門	149	6	2	0	3	160
灣仔	19	255	331	54	7	666
黃大仙	0	1	18	4	0	23
油尖旺	2	10	231	363	5	611
元朗	1	1	6	0	0	8
總數	686	1 309	1 847	982	83	4 907

2025 年 發出強制 驗樓通知 數目	樓齡					總數
	30-39	40-49	50-59	60-69	70 或 以上	
中西區	9	54	143	34	5	245
東區	28	78	556	160	0	822
九龍城	3	81	76	156	3	319
葵青	7	10	22	2	0	41
觀塘	3	50	44	69	0	166
北區	1	1	6	0	0	8
離島	0	2	1	0	0	3
西貢	0	0	0	0	0	0
深水埗	20	30	2 731	107	0	2 888
沙田	0	2	3	0	0	5
南區	0	116	4	4	2	126
大埔	1	4	1	0	0	6
荃灣	1	3	56	22	2	84
屯門	6	12	3	0	1	22
灣仔	2	4	375	137	4	522
黃大仙	1	0	9	29	0	39
油尖旺	3	56	34	166	11	270
元朗	0	2	91	1	0	94
總數	85	505	4 155	887	28	5 660

註⁽²⁾：2023 年發出的強制驗樓通知數目較多，是由於該年的目標樓宇的外牆伸出物數目較多。

屋宇署預算於 2026 年發出約 5 500 張強制驗樓通知。

- (b) 過去 3 年，已履行⁽³⁾或撤銷的強制驗樓通知數目按區議會分區及樓齡表列如下：

註⁽³⁾：由於進行和完成檢驗及修葺工程需要一定時間，因此已履行強制驗樓通知數目未必對應該年發出的強制驗樓通知數目。

2023 年 已履行或 撤銷強制 驗樓通知 數目	樓齡					總數
	30-39	40-49	50-59	60-69	70 或 以上	
中西區	0	450	174	246	44	914
東區	7	1 106	806	549	18	2 486
九龍城	0	280	498	1 379	98	2 255
葵青	0	22	9	8	2	41
觀塘	0	2	93	666	0	761
北區	0	5	12	12	1	30
離島	0	7	1	0	0	8
西貢	0	0	0	2	0	2
深水埗	0	169	1 408	1 268	58	2 903
沙田	0	155	0	0	0	155
南區	0	7	8	62	6	83
大埔	0	7	13	5	1	26
荃灣	0	2	7	112	1	122
屯門	0	23	0	1	0	24
灣仔	0	215	146	580	24	965
黃大仙	0	0	1	103	0	104
油尖旺	0	52	146	2 832	98	3 128
元朗	0	7	32	12	12	63
總數	7	2 509	3 354	7 837	363	14 070

2024 年 已履行或 撤銷強制 驗樓通知 數目	樓齡					總數
	30-39	40-49	50-59	60-69	70 或 以上	
中西區	0	312	108	197	35	652
東區	190	344	658	479	10	1 681
九龍城	0	110	317	602	44	1 073
葵青	0	10	81	10	0	101
觀塘	0	163	116	478	0	757

2024 年 已履行或 撤銷強制 驗樓通知 數目	樓齡					總數
	30-39	40-49	50-59	60-69	70 或 以上	
北區	0	3	39	17	2	61
離島	0	0	1	0	0	1
西貢	0	1	0	2	25	28
深水埗	182	150	299	537	54	1 222
沙田	0	362	1	0	0	363
南區	0	30	89	31	2	152
大埔	0	6	49	13	0	68
荃灣	0	10	38	64	28	140
屯門	29	7	5	0	3	44
灣仔	12	240	239	403	23	917
黃大仙	0	0	6	35	0	41
油尖旺	0	30	194	1 497	45	1 766
元朗	0	1	17	0	10	28
總數	413	1 779	2 257	4 365	281	9 095

2025 年 已履行或 撤銷強制 驗樓通知 數目	樓齡					總數
	30-39	40-49	50-59	60-69	70 或 以上	
中西區	2	209	179	151	6	547
東區	93	156	667	283	21	1 220
九龍城	0	172	252	437	83	944
葵青	0	9	2	8	0	19
觀塘	0	400	174	232	0	806
北區	0	0	35	15	1	51
離島	0	13	1	0	0	14
西貢	0	0	0	1	6	7
深水埗	40	85	1 946	498	30	2 599
沙田	0	33	0	0	0	33
南區	0	110	103	16	1	230
大埔	1	12	76	9	0	98
荃灣	0	5	52	62	29	148
屯門	50	389	3	0	0	442
灣仔	2	175	497	310	34	1 018
黃大仙	0	3	17	52	0	72
油尖旺	0	151	159	1 001	31	1 342

2025 年 已履行或 撤銷強制 驗樓通知 數目	樓齡					總數
	30-39	40-49	50-59	60-69	70 或 以上	
元朗	0	53	78	3	2	136
總數	188	1 975	4 241	3 078	244	9 726

屋宇署預算於 2026 年可履行或撤銷約 8 000 張強制驗樓通知。

過去 3 年，強制驗樓通知的遵辦數目及其遵辦時間按年表列如下：

年份	按遵辦時間列出的強制驗樓通知數目						
	2 年內	2 至 4 年內	4 至 6 年內	6 至 8 年內	8 至 10 年內	10 年 或以上	總數
2023	8 230	1 327	1 159	964	2 251	139	14 070
2024	5 658	940	622	430	840	605	9 095
2025	5 879	1 224	571	573	316	1 163	9 726

業主／業主立案法團 (法團) 安排進行檢驗及修葺工程需花一定時間，包括成立法團 (如未成立)、統籌業主大會、討論註冊檢驗人員的服務和修葺工程範圍，並達成共識，以進行招標；以及評審標書。如有個別業主不合作、業主／法團就強制驗樓通知提出上訴或要求延長通知遵辦期限以及需要支援等，這些個案一般需要更長時間處理。此外，過去數年的疫情，亦影響了籌組及進行訂明檢驗及修葺工程的整體進度。

- (c) 過去 3 年及在 2026 年，屋宇署就未遵辦強制驗樓通知提出及預計提出的檢控數目按 (i) 區議會分區、(ii) 樓齡及 (iii) 發出通知到提出檢控時間按年表列如下。

(i) 按區議 會分區	檢控數目			
	2023	2024	2025	2026 (預計)
中西區	73	139	248	/
東區	172	143	233	
離島	0	2	15	
九龍城	276	375	418	
葵青	5	0	20	
觀塘	25	62	211	
北區	2	30	55	
西貢	14	2	0	
沙田	5	0	14	
深水埗	387	505	361	
南區	10	39	14	

(i) 按區議會分區	檢控數目			
	2023	2024	2025	2026 (預計)
大埔	6	1	20	
荃灣	63	54	35	
屯門	9	0	2	
灣仔	238	284	331	
黃大仙	3	77	9	
油尖旺	908	864	704	
元朗	81	5	22	
總數	2 277	2 582	2 712	2 500

(ii) 按樓齡	檢控數目			
	2023	2024	2025	2026 (預計)
30-39 年	0	2	12	/
40-49 年	169	211	316	
50-59 年	293	372	501	
60-69 年	1 714	1 912	1 775	
70 年或以上	101	85	108	
總數	2 277	2 582	2 712	2 500

(iii) 按發出通知到提出檢控時間	檢控數目			
	2023	2024	2025	2026 (預計)
2 年以下	244	111	4	/
2-3 年	686	1 133	894	
4-5 年	532	433	842	
6-7 年	114	308	259	
8-9 年	461	122	174	
10 年或以上	240	475	539	
總數	2 277	2 582	2 712	2 500

屋宇署現時透過發出警告信促使業主履行強制驗樓通知。如上文 (b) 所述，業主／法團可能因為某些原因未能適時遵辦通知，故屋宇署一般會按個案情況先了解有關業主未能適時遵辦通知的原因，就有心遵辦的業主提供協助及支援。如業主沒有合理辯解，署方會對有關業主提出檢控，故就部分個案提出檢控的時間會相對較長。

(d) 適時及妥善維修大廈是業主的基本責任。政府過度介入會帶來道德風險，令原本有能力籌組私人樓宇驗樓維修的業主也會變得倚賴。因此，政府一貫的政策是向有心做好樓宇維修的業主提供財政和技術支援，集中資源幫助有需要的樓宇。政府明白某些大廈可能在推展或籌組樓宇公用部分的檢驗及修葺工程有實際困難，包括「三無大廈」，屋宇署會按風險為本的原則主動揀選這些樓宇為「樓宇更新大行動 2.0」（「2.0 行動」）第二類別樓宇⁽⁴⁾，行使其法定權力代業主進行所需的訂明檢驗及修葺工程，並於事後向相關業主收取有關費用。截至 2025 年年底，第二類別樓宇共有 1 764 幢，當中超過一半為「三無大廈」。此外，屋宇署亦聯同民政事務總署及市區重建局（市建局）加強支援相關業主，向他們提供資訊、協調、技術及財政支援。

註⁽⁴⁾：「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，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，抵償屋宇署向其追討的全數或部分工程費用。

政府在 2018 年 7 月推出「2.0 行動」，投入 60 億元，資助有需要的私人樓宇業主進行樓宇維修工程，預計資助約 4 300 幢大廈，涉約 28 萬戶住戶。「2.0 行動」推出至今，資助金額行將用罄。社會普遍認同「2.0 行動」有助支援業主落實大型樓宇維修工程，業主繼續進行適切樓宇保養，將有效延長樓宇壽命，減輕樓宇重建壓力。政府認為值得繼續向有需要的業主提供資助，因此在《財政預算案》公布預留 30 億元。

為使將來能把這 30 億元公帑用得更到位、更精準資助有需要的目標樓宇，政府正全面檢視「2.0 行動」的實踐經驗，分析有關數據，其中會考慮以下環節，以便制定全新資助計劃：

- 一．如何讓資助準則更對焦，將資源與樓宇維修需要作更精準配對（例如三無大廈、經濟能力較弱的老舊私樓業主等）；
- 二．如何加強執行監管機制，確保獲資助住戶在加強版「招標妥」的配合下，盡早完成大廈維修工程；及
- 三．如何推動業主持續做好恆常樓宇保養，避免累積問題及增加日後進行大維修的壓力。

政府屬意先由市建局於 2026 年下半年推出加強版「招標妥」，處理好手頭上還未進入招標程序的「2.0 行動」申請，待加強版「招標妥」運行一段時間後才推出新的樓宇維修資助計劃。按此部署，政府會在 2027 年年初完成「2.0 行動」的檢視工作並制訂新資助計劃的細節，然後會在諮詢立法會發展事務委員會及向財務委員會申請撥款後，推出新資助計劃。

－ 完 －

管制人員的答覆

(問題編號：0506)

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 (何鎮雄)

局長： 發展局局長

問題：

在 2025 年 11 月大埔宏福苑大火後，社會大眾質疑屋宇署對樓宇維修及物料的監管力度不足。就此，政府可否告知本會：

- (a) 在 2025 年，針對強制驗樓計劃下正在進行訂明修葺的樓宇，屋宇署的巡查、檢驗物料、發出口頭警告／書面警告／檢控次數，及上述行動涉及的樓宇數目分別為何 (按區議會分區列出)；
- (b) 預計在 2026 年，針對強制驗樓計劃下正在進行訂明修葺的樓宇，屋宇署的巡查、檢驗物料次數，及上述行動涉及的樓宇數目分別為何 (按區議會分區列出)；署方會否考慮就該等工作設立關鍵績效指標；
- (c) 鑒於署方在 2026-27 年度需要特別留意的事項中提到，將檢討各建築物規例、標準、作業備考及作業守則，使樓宇設計及建造標準更切合時代需要，署方會否與消防處、勞工處等部門合作，就建築物本身及維修工程中用到的臨時物料 (例如棚架、棚網) 制訂更嚴格的防火標準，並就各類材料制訂「黑／白名單」；及
- (d) 發展局局長在今年 1 月 14 日立法會會議上就「有關大埔宏福苑火災後支援及重建工作議案」發言時，建議擴大修訂《建築物條例》的範圍，將大型樓宇維修工程一律升格為一級小型工程，讓屋宇署可以在收到施工方案和計劃書後，作出所需的干預和作出監管；所謂「干預」和「監管」，涉及哪些內部行政程序，及將對工程顧問、承建商、獨立專業人士施加哪些法定要求；署方有否預計需要增加多少人手才能應付額外工作量？

提問人：吳秋北議員(立法會內部參考編號：30)

答覆：

- (a) 私人樓宇在強制驗樓計劃下進行訂明檢驗及修葺，相關業主／法團委聘的註冊檢驗人員須分別在完成樓宇檢驗及修葺完工時向屋宇署提交樓宇檢驗證明書及樓宇修葺證明書。屋宇署在收到上述文件後，會按照國際標準 ISO2859-1 (計數值抽樣檢驗程序) 的抽樣準則，由電腦系統抽樣進行文件審查及實地視察。在 2025 年，屋宇署就有關樓宇維修工程抽樣進行文件審查及實地視察數目，以及相關勸諭／警告及檢控數字按區議會分區分列於表一及表二。

表一：強制驗樓計劃下針對已完成樓宇檢驗階段的相關數字

區議會分區	抽樣文件審查及實地視察數目 ^{註1}	口頭勸諭數目	勸諭信數目 ^{註2}	警告信數目	檢控數目
中西區	2	-	-	-	0
東區	9	-	1	-	
離島	-	-	-	-	
九龍城	7	-	4	-	
葵青	-	-	-	-	
觀塘	-	-	-	-	
北區	1	-	-	-	
西貢	1	-	-	-	
沙田	1	-	-	-	
深水埗	20	-	10	-	
南區	1	-	-	-	
大埔	-	-	-	-	
荃灣	4	-	1	-	
屯門	-	-	-	-	
灣仔	4	-	-	-	
黃大仙	1	-	-	-	
油尖旺	16	1	8	1	
元朗	2	-	-	-	
總數	69	1	24	1	0

表二：強制驗樓計劃下針對已完成樓宇修葺的相關數字

區議會分區	抽樣文件審查及實地視察數目 ^{註1}	口頭勸諭數目	勸諭信數目 ^{註2}	警告信數目	檢控數目
中西區	2	-	-	-	0
東區	3	-	1	-	
離島	-	-	-	-	
九龍城	2	-	-	-	

區議會 分區	抽樣文件審查 及實地視察 數目 ^{註1}	口頭勸諭 數目	勸諭信 數目 ^{註2}	警告信 數目	檢控 數目
葵青	2	-	1	-	
觀塘	1	-	-	-	
北區	-	-	-	-	
西貢	1	-	1	-	
沙田	-	-	-	-	
深水埗	8	-	1	-	
南區	3	-	-	-	
大埔	-	-	-	-	
荃灣	-	-	-	-	
屯門	1	-	-	-	
灣仔	7	-	-	-	
黃大仙	-	-	-	-	
油尖旺	8	-	3	-	
元朗	2	-	-	-	
總數	40	0	7	0	0

註1：按訂明表格數目作抽樣檢驗，同一幢樓宇可能涉及多於一次文件審查／實地視察。

註2：屋宇署一般會就涉及如文件不齊備等較輕微事項發出勸諭信。

就工程用物料方面，屋宇署於 2025 年 12 月實施《註冊承建商作業備考 85》(《作業備考 85》) 訂明的棚架防護物料就地抽樣檢測新制度，承建商必須先按要求抽取棚網樣本並取得符合認可阻燃效能標準的測試報告，方可將棚網上架。署方會進行巡查和抽驗工作，如發現承建商未有遵從《作業備考 85》所載的檢測要求便把棚網上架，又或署方對於已上架棚網進行現場抽取樣本的測試結果未能達到認可阻燃標準，屋宇署將根據《建築物條例》(第 123 章)(《條例》) 命令即時停工及拆除不符合標準的棚網，待根據《作業備考 85》取得符合認可阻燃效能標準的測試報告後才可以再次鋪設棚網。

- (b) 屋宇署會繼續針對在強制驗樓計劃下進行訂明檢驗及修葺的樓宇抽樣進行文件審查及實地視察。大埔火災後，屋宇署亦針對強制驗樓計劃下進行的訂明修葺工程，就消防安全預防措施方面加強巡查。

隨著《作業備考 85》棚網抽樣檢測新制度實施，就樓宇大維修工程(包括強制驗樓計劃下進行的訂明修葺工程)，屋宇署在收到棚網上架的通知後，一般會以隨機方式選取個案進行實地抽樣送檢。此外，屋宇署會加強巡查大型維修地盤。

署方會持續檢視整體運作及巡查成效，並因應需要及風險為本的原則等不時調整工作指標。

- (c)及(d) 發展局在 2025 年年初提出《條例》的修例建議，當中建議加強對註冊建築專業人士和註冊承建商的規管，包括提高違規的最高刑罰、強化註冊和紀律處分制度等。因應大埔火災，政府提出進一步的修例建議，包括將大型樓宇維修工程由目前大多為第二級小型工程升格為第一級小型工程，日後所有大型樓宇維修工程除了要聘用項目承建商，也需要聘用第三方專業人士提交訂明圖則和監工計劃書，並作出監工。屋宇署亦會按風險加強對大型樓宇維修工程地盤的抽查，以確保施工期間的消防安全，如發現違規情況，會根據《條例》向相關註冊建築專業人士／註冊承建商作出懲處，包括提出檢控或採取紀律處分。

另外，我們建議賦權屋宇署就大廈維修的臨時預防措施，例如搭建棚架及棚網，以及就消防安全提供的保護措施訂定法定要求；並將屋宇署目前透過作業備考和其他行政方式頒布的指定建築物料標準訂明為法定要求，以便可就不合標物料更直接作出檢控，並提高罰則。指定建築物料的標準會參考國家及國際標準，以切合時代需要及建築科技的發展。

屋宇署會繼續透過調配內部資源及調整工作優次等提升工作效率，並會在有需要時按既定機制申請額外資源。

－ 完 －

管制人員的答覆

(問題編號：0844)

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 (何鎮雄)

局長： 發展局局長

問題：

根據屋宇署提供的數字，在 2025 年，署方巡查了 1 689 個分間單位 (劏房)，而已糾正違規之處的劏房則有 317 個。就此，政府可否告知本會：

- (a) 過去 3 個年度及預計在 2025-26 年度，屋宇署巡查劏房的人手編制，薪酬、運作及設備開支分別為何；
- (b) 屋宇署就 2026 年巡查劏房的目標為 1 500 個，較以往實際巡查數字為少；署方解釋指，乃因預計《簡樸房條例》在今年 3 月 1 日生效後，接獲或處理的舉報數目會減少；然而另一方面，《簡樸房條例》提高了劏房的標準，署方有否預計市民在條例生效初期或會踴躍舉報劣質劏房、導致需處理個案數目上升的情況；
- (c) 在 2025 年已巡查的 1 689 個劏房中，涉及 (a) 多少幢建築物，(b) 多少次巡查行動，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；
- (d) 在 2025 年已巡查的 1 689 個劏房中，有多少間存在須予以取締的違規之處；當中署方發出了多少張清拆令、消防安全指示、修葺令、封閉令，及進行了多少宗檢控；及
- (e) 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？

提問人：吳秋北議員(立法會內部參考編號：27)

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。屋宇署根據現行執行政策，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，由屋宇署轄下兩個樓宇部的專業及技術人員進行，屬於他們在執管樓宇安全及維修方面整體職務的一部分。由於相關工作是屋宇署恆常工作的一部分，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。

- (b) 《簡樸房條例》(第 658 章)(《條例》) 於 2026 年 3 月 1 日開始按「先登記、後執法」的步伐推展，房屋局轄下的分間單位專責小組同步接受現存分間單位的登記申請，以及已符合居住環境最低標準的分間單位的簡樸房認證申請。簡樸房制度提供合共 48 個月的過渡安排 (即首 12 個月的登記期，以及成功登記後可獲 36 個月寬限期)，讓現存分間單位的業主／營運人有合理時間逐步過渡至符合《條例》的法定要求。與此同時，屋宇署會繼續按《建築物條例》(第 123 章) 處理與分間單位相關的建築違規舉報。當屋宇署接獲關於簡樸房的舉報個案，若相關簡樸房認證仍然生效，屋宇署根據《條例》不會僅因涉及該簡樸房的構築物或建築工程違反《建築物條例》而作出命令或發出通知，而是針對會對生命或財產構成迫切的危險或風險的構築物或建築工程，按《建築物條例》作出跟進。因此，屋宇署預計簡樸房制度推展後，由屋宇署接獲或需屋宇署跟進處理的舉報數目會有所減少。

- (c)及(d) 在 2025 年，屋宇署已巡查的 1 689 個分間單位共涉及 519 幢樓宇，發現有須予以取締建築違規之處的單位有 256 個。差餉物業估價署或水務署並沒有參與上述巡查。截至 2026 年 2 月，就與這些分間單位相關須予以取締的建築違規之處而發出的清拆令有 108 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)，就沒有遵從上述清拆令而提出檢控有 5 宗。

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。

- (e) 截至 2026 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 1 233 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。

— 完 —

管制人員的答覆

(問題編號：1448)

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 (何鎮雄)

局長： 發展局局長

問題：

屋宇署以風險為本的方式揀選目標樓宇，以發出強制驗樓通知。據報，2025年11月大埔宏福苑大火後，該屋苑維修工程的工程顧問鴻毅建築師有限公司(鴻毅)隨即自行宣布結業，而承建商宏業建築工程有限公司(宏業)早前亦向屋宇署通知不再擔任註冊一般建築承建商；由於鴻毅和宏業實際上已不再運作，令多個屋苑的維修工作陷入停頓。就此，政府可否告知本會：

屋宇署及／或市區重建局(市建局)會否推出特別措施以支援業主，例如會否考慮由屋宇署或市建局指定的顧問和承建商代辦工程，優先使用加強版「招標妥」服務，豁免「招標妥」費用；如會，除演辭第234-235段提到的共33億元撥款外，當局有否預計還需要多少額外承擔額？

提問人：鄧家彪議員(立法會內部參考編號：22)

答覆：

就本來委任與大埔宏福苑的大型樓宇維修工程相關的註冊檢驗人員或註冊承建商的大廈或屋苑，如業主／法團已參加市區重建局(市建局)的「招標妥」服務，並希望重新進行招標程序，市建局會為法團提供協助以重新招標。基於這些屋苑或大廈的特殊情況，市建局會豁免重新招標涉及的「招標妥」服務費用。

自大埔火災事件後，發展局檢視了工程顧問和承建商進行樓宇檢驗及維修工程的採購安排，以期減低顧問、承建商和個別業主之間可能作出非法串連的機會並減低圍標風險。發展局聯同市建局會於2026年下半年推行加強版「招標妥」，協助法團和業主聘請合規的顧問和承建商妥善進行大廈維修工程。

加強版「招標妥」服務包括制定更嚴謹的顧問及承建商「預審名單」，除考慮犯罪和紀律處分紀錄及過往表現等，顧問和承建商亦須通過警方和廉政公署的背景審查，才能納入名單並參與投標。此外，市建局會把關為業主就聘用顧問和承建商進行招標和評標工作。就申領政府維修資助的大廈，工程開展後，市建局會要求顧問和承建商在重要工程節點，例如大幅修改工程範圍或增加工程費用等，向市建局報告，以便市建局向業主給予獨立意見。

政府建議向市建局撥款共 3 億元，當中 1 億元是起動資金，讓市建局可積極考慮成立子公司專責提供加強版「招標妥」服務，並讓子公司有足夠起始資金推出新服務；另外 2 億元，為使用「招標妥」的業主提供費用寬減資助。由於「招標妥」為收費服務，子公司長遠而言可透過收費以達致收支平衡。

發展局正與市建局敲定加強版「招標妥」的細節，目標是 2026 年年中向立法會發展事務委員會匯報具體建議措施和執行細節，諮詢相關業界的意見，在 2026 年下半年推出加強版服務。

為配合加強版「招標妥」於 2026 年下半年推出，屋宇署和市建局會為參與「招標妥」的業主延長遵辦「強制驗樓計劃」通知及遵循「樓宇更新大行動 2.0」進度指標的期限，讓業主有充足時間重新處理招標事宜。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2084)

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 (何鎮雄)

局長： 發展局局長

問題：

為精簡發展流程，當局提出檢討建築物規例及標準，包括引入《建築物抗震設計標準作業守則》。請問：

- (a) 該抗震設計標準的顧問研究時間表及進度為何？預計何時完成並諮詢業界？
- (b) 新標準實施後，預計會對新建樓宇的建造成本增加多少百分比？當局有否進行經濟影響評估？

提問人：黃浩明議員(立法會內部參考編號：53)

答覆：

- (a) 世界大部分的強烈地震都發生於地殼板塊邊緣。香港位於歐亞板塊內，而並非處於板塊邊緣。著名的環太平洋地震帶位於歐亞及太平洋板塊的邊界並貫穿日本、台灣及菲律賓。香港距離這條活躍地震帶頗遠，發生大地震的機會很微。由於香港會受颱風吹襲，大部分建築物在設計及建造方面已按照法例的規定具有相對較高的荷載抵禦能力以抵禦強風。抗風設計有助強化建築物的結構，令樓宇有相當的荷載抵禦能力，在香港一般可能會遇到的地震情況下，大部分建築物基本上可提供足夠保護。

儘管香港並非位處活躍地震帶，為進一步提升樓宇安全標準，屋宇署已委聘顧問公司，參考多個與香港地震活動相若城市的抗震設計標準，研究並制訂一套切合本港情況的《建築物抗震設計標準作業守則》(《作業守則》)。同時屋宇署亦成立了一個由專業學會、建造商會及相關政府部門成員組成的督導委員會，就制訂《作業守則》提供意見。目前，

督導委員會已接納《作業守則》的初稿，預計於 2026 年內向業界進行諮詢。

- (b) 政府要在防患未然和實際需要之間取得合理平衡，避免因要求過高而顯著增加建造成本。顧問研究會就建造成本作出評估，原則是新要求不應對發展項目造成不合理的成本負擔。

– 完 –

管制人員的答覆

(問題編號：2085)

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 (何鎮雄)

局長： 發展局局長

問題：

屋宇署正擬備《建築物條例》修訂建議，包括引入以效能為本的標準、理順處理僭建物政策，以及就大型樓宇修葺工程的建築工程安全提出修訂。請問：

- (a) 上述法例修訂建議的具體時間表為何？預計何時提交立法會審議？
- (b) 就「理順處理僭建物政策」方面，修訂方向為何？預計對部門人手資源及執法效率的影響為何？會否為某些類型的僭建物提供更多寬免或處理途徑？如有，涉及的僭建物類別及預計受惠單位數目為何？

提問人：黃浩明議員(立法會內部參考編號：54)

答覆：

- (a) 政府在 2025 年年初提出《建築物條例》(第 123 章) 的修例建議，相關建議涵蓋加快樓宇檢驗和修葺、理順處理僭建物政策和提升建築工程安全三個範疇。因應大埔火災，我們會提出進一步修例建議，包括將大型樓宇維修工程由目前大多為二級小型工程升格為一級小型工程，以便要求第三方專業人士提交訂明圖則及監工計劃書；以及進一步加強註冊建築專業人士和註冊承建商的註冊和紀律處分制度等。政府的目標是在 2026 年下半年盡快將條例草案提交立法會審議。
- (b) 就理順處理僭建物政策，政府會以務實便民的方式處理「小型僭建物」，例如增加更多與市民日常生活相關而風險低的工程為「指定豁免工程」種類及放寬現有種類要求；並擴大市區檢核計劃範圍，容許更多修訂法例生效前已搭建的「小型僭建物」，在核證安全後無須取締並予以保留等。政府亦會重啟 2012 年新界豁免管制屋宇的行政申報計劃，申報

期由 2026 年 4 月 1 日起，為期一年。由於屋宇署並無就全港私人樓宇僭建物的數目及種類備存統計數字，因此未能估計可通過上述務實方式處理的「小型僭建物」和涉及的單位數目。

另一方面，政府會集中執法資源以提升「嚴重僭建物」的執法效能，並建議以提高罰則、降低檢控門檻及引入新罪行等方法處理「嚴重僭建物」。

屋宇署會繼續透過調配內部資源及調整工作優次等提升工作效率，並會在有需要時按既定機制申請額外資源。

－ 完 －

管制人員的答覆

(問題編號：2000)

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：

就綱領(1)2026/27年度需要特別留意的事項中的「為合適的非住宅用地制定較長租期的租約」，政府可否告知本會：

1. 署方有否制訂工作指標，在未來1年或3年之內，檢視多少幅短期租約用地，並改為引入較長租期的租約？除了局方主動檢視，會否接受現有或新的潛在租戶提出相關申請？
2. 有關措施是否也適用於包括文化及體育團體在內的非牟利性質的租戶？如否，原因為何？

提問人：霍啟剛議員(立法會內部參考編號：16)

答覆：

- 1.及2. 為配合不同產業發展政策，幫助推動企業落戶和投資，政府於《2025年施政報告》中提出，以更靈活的方式處理政府租約的租期，在相關政策局支持下批出較長租期租約，容許相關租戶在每個固定租期(每個不超過七年)屆滿後享有續期選項，續租至最長合共21年的租約，以回應市場認為須更長租約以協助業界營商投資的建議。

較長租期租約安排將會是政府靈活批地模式下的其中一個選項，地政總署可在相關政策局支持下批出較長租期租約，為租戶提供較大的確定性，讓投資者及業務經營者可更好地籌劃業務，促進產業發展。視乎相關政策局的政策方向和意見，有關安排可用於不同場景和租戶(例如業界或非牟利界別)，包括以公開招標或直接批出的形式出租的土地、新批出或續租的租約(例如在重新招標時)等。發展局及

地政總署會從土地行政的角度，支援各政策局物色並靈活採用該批地模式以支持產業發展。

－ 完 －

管制人員的答覆

(問題編號：0422)

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：

就本港船廠用地及營運情況，請告知

- (a) 過去五年，全港有多少間船廠以短期租約的方式租用船廠用地？佔所有船廠的比例為何？
- (b) 過去三年，批出用於船廠用地短期租約詳情為何，請按所在地點、用地面積(包括水域)、合約租期、租約有效期以及續約次數，並按不同船廠分列出數字。

提問人：何俊賢議員(立法會內部參考編號：25)

答覆：

- (a) 現時全港共有219幅用地以短期租約模式批出作船廠用途。2021年至2025年，地政總署每年管理的短期租約船廠用地的數目表列如下：

年份	短期租約數目(份)
2021	225
2022	224
2023	223
2024	222
2025	219

註1：租約訂明有關用地只可用作船或艇的製造及／或修理。同一幅用地有可能因於同一年內完成重新招標或租約撤銷並重新批出而涉及多於一份短期租約。

註2：船廠用地租戶可能同時承租多於一份短期租約。

由於地政總署沒有備存全港所有船廠的數字，因此未能提供以短期租約的方式租用船廠用地的船廠佔所有船廠的比例。

(b) 過去三年(2023年至2025年)，署方沒有新批出船廠用地的短期租約。

－ 完 －

管制人員的答覆

(問題編號：0705)

總目： (91) 地政總署

分目： (-) 沒有指定

綱領： (2) 測量及繪圖

管制人員： 地政總署署長 (羅淦華)

局長： 發展局局長

問題：

關於地政總署向公眾發布地圖產品和空間數據的情況，政府可否告知本會：

- (一) 過去四年及本年至今，每年主要地圖產品(即(i)紙本二維地形圖、(ii)紙本專題地圖、(iii)紙本航空照片和影像產品及(iv)數碼航空照片)的銷售份數及存貨結餘；
- (二) 過去四年及本年至今，每年主要數碼地圖產品和空間數據(即(i)可視化三維地圖、(ii)《e香港街》、(iii)三維行人道路網、(iv)數碼二維地形圖、(v)數碼土地界線圖、(vi)地理參考數據庫、(vii)數碼航空照片、(viii)三維空間數據、(ix)數碼正射影像圖，及(x)歷史地圖)的公眾下載量；
- (三) 過去兩年及本年至今，地政總署完成數碼化的紙本地圖產品種類；及
- (四) 港島、九龍及離島區域可視化三維地圖的更新工作的進展及所需開支為何？

提問人： 林振昇議員(立法會內部參考編號：32)

答覆：

- (一) 地政總署在過去四年至今(即由2022年1月1日至2026年2月28日)，每年各主要地圖產品的銷售份數及存貨結餘，分別載於下表。

銷售數量(份數)

年份 ^{註1}	2022	2023	2024	2025	2026 (截至2月28日)
地圖產品					
紙本二維地形圖	13 409	12 987	12 705	9 744	1 421
紙本專題地圖	9 697	6 632	5 211	4 861	517
紙本航空照片和影像產品	3 493	2 639	2 377	1 876	316
數碼航空照片	803	513	965	925	51

註1：以曆年計算。

存貨結餘(份數)

年份 ^{註1}	2022	2023	2024	2025	2026 (截至2月28日)
地圖產品					
紙本二維地形圖	12 773	17 817	16 320	6 139	3 888
紙本專題地圖	16 501	24 287	17 703	19 281	16 310
紙本航空照片和影像產品	273	243	242	259	197
數碼航空照片 ^{註2}	-	-	-	-	-

註1：以曆年計算。

註2：存貨結餘不適用於數碼地圖產品。

(二) 地政總署在過去四年至今(即由2022年1月1日至2026年2月28日)，每年各種數碼地圖產品和空間數據的公眾下載量，分別載於下表。

公眾下載量(次數)

年份 ^{註1}	2022	2023	2024	2025	2026 (截至2月28日)
數碼地圖產品和空間數據					
可視化三維地圖	426 ^{註2}	36 332	307 396	406 530	74 444
《e香港街》	175 798	195 949	257 680	314 222	67 241
三維行人道路網	2 736 ^{註3}	6 968	4 238	5 885	723
數碼二維地形圖	179 916	224 799	334 027	428 033	116 970
數碼土地界線圖	21 480	24 238	30 370	81 890	30 552
地理參考數據庫	2 096	2 207	2 112	9 507	4 002
數碼航空照片	127 600	73 368	62 655	82 676	25 304
三維空間數據	47 865	115 665	133 592	129 430	6 220
數碼正射影像圖	15 312	28 293	33 344	71 708	7 351
歷史地圖	14 060	15 606	46 512	159 994	9 809

註1：以曆年計算。

註2：由2022年12月29日可視化三維地圖推出日開始計算。

註3：由2022年9月30日三維行人道路網推出日開始計算。

公眾除了直接下載各種數碼地圖產品和空間數據，亦可透過本署的地圖應用程式界面，取得二維及三維地圖相關資料。2025年，本署的地圖應用程式界面請求次數超過80億次。

- (三) 地政總署過去兩年(即自2024年至今)已完成舊市區及市鎮紙本地圖的數碼化工作。地政總署亦會逐步就不同地區的歷史地圖及不同年份出版的舊測量圖進行數碼化工作，相關進度已載列於本署「年度整合開放數據計劃(包含空間數據計劃)」網頁(<https://www.landsd.gov.hk/tc/resources/consolidated-annual-open-data-plan.html>)。
- (四) 自覆蓋全港的可視化三維地圖於2025年3月全面推出後，地政總署已隨即展開地圖更新工作。地政總署現時的計劃是約每兩年定期更新全港範圍的三維地圖，亦會與此同時優先為大型基建及土地發展項目更新三維數碼地圖。更新三維數碼地圖是地政總署日常工作的一部分，主要由本署測繪處人員負責，部分工作亦會透過服務合約處理(例如航空測量工作)。地政總署沒有單就更新三維數碼地圖工作所涉及的開支備存分項數字。

– 完 –

管制人員的答覆

(問題編號：0378)

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：

有鄉郊居民反映，有關興建新界小型屋宇申請的處理速度非常緩慢。就此可否告知本會：

- 1) 請以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及營運開支；
- 2) 來年當局會投放多少資源及人手，處理小型屋宇的申請個案？
- 3) 2025年當局處理了2 429宗小型屋宇申請個案，這些個案中，獲批申請及拒絕申請分別佔多少？請分別以地區及拒絕理由，列出被拒絕申請的個案數字。另外，仍然輪候審批的個案數字為多少？
- 4) 在2 429個已處理的個案中，以免費建屋牌照、私人協約批地及換地三種方式批出的個案，分別為多少？
- 5) 在處理小型屋宇申請時，當局有否釐定工作績效指標，例如收到申請書後，一般需時多久才能回覆申請人，以及所需的審批時間為何？部門目前採取甚麼方法／措施，以增加處理效率？

提問人：劉業強議員(立法會內部參考編號：33)

答覆：

- 1)及2) 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，另備分項數字。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。

- 3) 在2025年處理的2 429宗小型屋宇申請(註)當中，773宗獲批，824宗被拒。按分區地政處劃分的被拒個案宗數，表列如下：

分區地政處	被拒個案宗數
離島	106
北區	131
西貢	63
沙田	11
大埔	70
荃灣葵青	6
屯門	17
元朗	420
總計	824

截至2025年12月底，有待地政總署完成審批的小型屋宇申請有9 631宗。由於每年接獲的申請不一定於同年完成處理，上述批准和拒絕的申請宗數，並不對應2025年接獲的申請宗數。

地政總署拒絕申請的主要原因包括：申請人未能提交所需文件、有關政府部門對申請有負面意見及申請人未能取得所需規劃許可等。地政總署會以書面形式向申請人交代拒絕申請原因，如申請人其後能解決有關問題，署方會盡快重啓處理申請。地政總署沒有就小型屋宇申請的拒絕原因，備存現成的統計數字。

註：處理小型屋宇申請宗數是指地政總署在該年份批核、否決或分類為複雜個案須繼續處理的申請。

- 4) 在2 429宗已處理的個案中，申請以免費建屋牌照、私人協約批地及換地方式批出的個案，分別為633、121及19宗。
- 5) 根據服務承諾，地政總署每年會處理不少於2 300宗申請。如屬簡單個案，一般可在會見申請人當日起計24個星期內完成審批。至於涉及土地業權未能確定或收到反對意見的複雜個案，其處理時間則會較長，實際時間視乎個案性質和複雜程度而定。

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年及2023年優化了處理程序，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。

落實上述精簡程序後，署方於2025年處理了2 429宗小型屋宇申請，超過署方每年處理不少於2 300宗申請的服務承諾水平。截至2025年12月底，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9 631宗，即下降約24%。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申請。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0379)

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：

2025年當局處理了699宗村屋重建申請個案。就此可否告知本會：

- 1) 請按分區地政處及重建類別，列出該699宗的分項數字。
- 2) 在699個已處理的個案中，獲批准重建及拒絕批出重建分別佔多少？請分別以地區及拒絕理由，列出被拒絕重建的個案數字。
- 3) 目前仍然輪候村屋重建的個案有多少宗？請以等待了10年以下、10至19年、20至29年、30年或以上分類說明。
- 4) 有居民指等待重建的過程漫長，在處理這些申請時，當局有否釐定工作績效指標，例如收到申請書後，一般需時多久才能回覆申請人，以及所需的審批時間為何？部門目前採取甚麼方法／措施，以增加處理效率？

提問人：劉業強議員(立法會內部參考編號：34)

答覆：

- 1) 2025年已處理的699宗新界豁免管制屋宇重建申請，分項數字表列如下：

分區地政處	2025年已處理重建申請的數字		
	舊批屋地	非舊批屋地	總數
離島	52	13	65
北區	40	50	90
西貢	40	22	62

分區地政處	2025年已處理重建申請的數字		
	舊批屋地	非舊批屋地	總數
沙田	16	8	24
大埔	41	35	76
荃灣葵青	11	8	19
屯門	14	16	30
元朗	153	180	333
總計	367	332	699

- 2) 在該699宗重建申請當中，有297宗獲批及402宗被拒絕或自行撤回。按分區地政處劃分表列如下：

分區地政處	批准的重建申請宗數	拒絕或自行撤回的重建申請宗數
離島	17	48
北區	46	44
西貢	10	52
沙田	11	13
大埔	14	62
荃灣葵青	6	13
屯門	16	14
元朗	177	156
總計	297	402

由於每年接獲的申請不一定於同年完成處理，上述批准和拒絕的申請宗數，並不對應2025年接獲的申請宗數。

地政總署拒絕申請的主要原因包括：未能確立申請人是否申請地段的註冊業權人；申請地段地界與紀錄不符或與鄰近地段的地界重疊；以及申請人未有按現行要求提供擬建屋宇、露台及化糞池的方案等。地政總署會以書面形式向申請人交代拒絕原因，如申請人其後能解決有關問題，署方會盡快重新處理申請，在一般情況下，不會要求申請人重新提交申請。地政總署沒有備存拒絕申請原因的統計數字。

- 3) 截至2025年12月底，地政總署正在處理1 348宗重建申請，目前並沒有個案的輪候時間多於10年。
- 4) 由於重建新界豁免管制屋宇一般涉及年代較久遠的地契和屋宇，署方需時查核紀錄，因個案的複雜程度不同，所需時間難以一概而論。一般而言，分區地政處由接獲申請日期起計，需時8個月審批一宗簡單的個案。至於複雜的個案，例如須解決土地業權或地界問題，又或須符合其他規管當局施加的規定，則需要較長時間處理，實際時間須視乎問題的性質和複雜程度而定。

為精簡處理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年及2023年優化了處理程序，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；及
- (v) 地政總署加強督導分區地政處，包括定期跟進處理重建申請的進度。

在落實上述措施後，地政總署每年完成處理的重建申請由2021年約480宗增加至2025年約700宗，增幅超過45%。地政總署會繼續按需要適時檢討和修訂內部指引，以加快處理重建申請。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0381)

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：

2025年，地政總署管理959幅空置用地及115個物業或單位。就此可否告知本會：

- 1) 請按分區地政處、土地數目、面積及地契用途，劃分該959幅空置用地。
- 2) 959幅空置用地中，有465幅是供短期作社區、團體或非牟利用途的用地。請按分區地政處、土地面積及受惠團體或機構說明。
- 3) 請按分區地政處、物業種類及樓齡，劃分該115個物業或單位。
- 4) 就管理和保養政府空置用地及物業方面，2025年實際開支及人手為多少？預算來年開支及人手為多少？
- 5) 土地需求殷切，當局如何適當地利用空置土地及物業作新的發展？

提問人：劉業強議員(立法會內部參考編號：38)

答覆：

- 1) 於2025年，地政總署管理的959幅空置用地的數目和面積，按分區地政處劃分，表列如下：

分區地政處	土地數目 ^{註1}	土地面積(平方米)(約數)
港島東區	34	112 200
港島西及南區	78	405 700
九龍東區	36	138 000
九龍西區	29	41 300

分區地政處	土地數目 ^{註1}	土地面積(平方米)(約數)
北區	101	139 700
西貢	53	66 200
沙田	51	50 100
屯門	82	233 000
大埔	60	79 400
荃灣葵青	78	162 000
元朗	273	317 600
離島	84	167 500
總計	959	1 912 700

註1：由於上述空置用地尚未批租，因此並無地契或租約所指定的用途。

- 2) 於2025年，地政總署管理的959幅空置用地當中，有465幅土地可供非政府機構申請租用作短期的社區、團體或其他非牟利用途。該465幅土地的數目和面積，按分區地政處劃分，表列如下：

分區地政處	土地數目 ^{註2}	土地面積(平方米)(約數)
港島東區	15	77 000
港島西及南區	32	15 600
九龍東區	2	1 000
九龍西區	12	5 600
北區	63	77 200
西貢	35	37 200
沙田	29	23 300
屯門	27	18 700
大埔	40	34 100
荃灣葵青	14	12 600
元朗	140	111 000
離島	56	62 700
總計	465	476 000

註2：由於上述空置用地尚未批租，因此沒有受惠團體或機構的資料。

- 3) 地政總署代政府管理的115個物業／單位，主要包括契約期滿的物業；因前業主失責，以致轉歸財政司司長法團的物業，以及由政府重收的地段上的物業等。該115個物業按分區地政處、物業種類及樓齡劃分，表列如下：

分區地政處	物業種類	物業樓齡(年)	物業／單位數目 ^{註3}
港島東區	商業／住宅	60至69	7
港島西及南區	工業	40以上	1
	商業／住宅	50以上	1
	住宅	80以上	1

分區地政處	物業種類	物業樓齡(年)	物業／單位數目 ^{註3}
九龍西區	商業／住宅	60至69	67
		70至79	5
	商業	資料不詳	33
總計			115

註3： 以上政府物業不包括因有公司根據《公司條例》(第 622 章)解散而轉歸政府的無主物業。地政總署須先釐清法律權責並取得無主物業的管有權，才可盡快以合適的處理方式處置有關物業。一般而言，地政總署會視乎該些無主物業的類別，以招標方式出售或邀請相關的大廈業主立案法團以象徵式費用承接有關物業。

- 4) 管理空置政府用地及物業／單位屬於地政總署人員執行整體土地行政職務的一部分工作，署方沒有單就處理上述工作所涉及的人員數目和開支備存分項數字。就保養開支而言，2025-26年度(截至2026年2月)由地政總署管理的物業／單位的相關預算開支約為97萬元；2026-27年度的預算開支則約為102萬元。至於保養空置政府用地的開支，則由地政總署一般土地管制和管理開支涵蓋，署方沒有備存有關分項數字。
- 5) 為善用土地資源，正待落實長期發展用途或發展潛力有限的空置政府用地或物業，地政總署會考慮出租有關用地或物業作臨時或短期用途。例如適合作商業用途的用地(例如收費公眾停車場)，署方會以公開招標方式批出短期租約。地政總署會把短期內招標的用地(包括空置校舍)或物業及相關資料，於地政總署網頁公布(<https://www.landsd.gov.hk/tc/stt/forecast.htm>)，並不時更新。至於可供非政府機構或社會企業以短期形式租用作社區、團體或非牟利用途的用地(包括空置校舍)或物業詳情，地政總署已將有關用地或物業上載到「地理資訊地圖」網頁(<https://www.map.gov.hk/gm/map/search/faci/VGS?lg=tc>)，讓有興趣的機構申請。此外，假如決策局或政府部門擬使用個別用地或物業(例如用作臨時工地)，署方會按照既定程序處理撥予相關決策局或政府部門。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0987)

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：

二零二六至二七年度需要特別留意的事項，將為合適的非住宅用地制定較長租期的租約，就此，請政府告知本會：

- 1、 截至目前，當局共管理多少份短期租約？土地總面積為何？
- 2、 當局會否考慮延長短期租約的首個租期，例如以10+7+7取代原有的「7+7+7」機制？如會，相關的初步評估為何？
- 3、 有意見指，簽訂租賃協議時，當局向租戶徵收按金的做法不一，例如曾有2名租戶均是慈善團體，同樣獲准在短期租約用地上搭建構築物，其中1名租戶沒有被徵收按金，而另1名租戶則被收取按金。當局會否考慮以北都鄉郊地區為試點，制定統一的按金收取及豁免標準？如會，進度為何？如不會，原因為何？

提問人： 劉文君議員(立法會內部參考編號：30)

答覆：

- 1、 截至2026年3月2日，地政總署管理的短期租約約有5 800份，涉及土地總面積約為3 000公頃。
- 2、 為配合不同產業發展政策，幫助推動企業落戶和投資，政府於《2025 年施政報告》中提出，以更靈活的方式處理政府租約的租期，在相關政策局支持下批出較長租期租約，容許相關租戶在每個固定租期(每個不超過七年)屆滿後享有續期選項，續租至最長合共21年的租約，以回應市場認為須更長租約以協助業界營商投資的建議。相對於直接批出超過七年的固定租期租約，讓租戶享有續租選項的做法除了可給予他們更

大的確定性，協助更好籌劃業務，同時亦提供彈性容許租戶在每個固定租期(即最多七年)完結時，因應市場環境及其自身考慮決定是否續租。我們認為以七年作為每個固定租期的上限，可在吸引業界營商投資和提供彈性之間取得平衡。地政總署日後批出較長租期租約和制定其年期時，會根據相關政策局的政策支持、個別土地的可使用年期、以及該地段的長遠規劃等因素作考慮。

- 3、與一般租賃協議相似，地政總署會規定租戶須繳付按金，保障政府作為地主的權益，署方會根據租約的實際情況(例如用途、是否需搭建構築物等)訂定按金金額。就向非牟利或慈善團體批出的短期租約而言，根據地政總署於2020年9月完成的檢討，在該檢討後獲相關政策局支持以象徵式租金批出予非牟利或慈善團體的短期租約，均可獲豁免有關繳付按金的規定。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0451)

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：

現時政府通過短期租約將閒置(即未批租和未撥用)的政府土地推作短期租約，請告知本會：

- 一、政府現時的可作短期用途的空置政府用地(包括空置校舍)租用情況(合共數量、租出及未租出的數量)為何？
- 二、在已批出短期租約的空置政府用地當中，有多少租約獲支援非政府機構善用空置政府用地的資助計劃所支持？
- 三、現時每年維護未批出短期租約的空置政府用地的開支詳情為何？

提問人：李浩然議員(立法會內部參考編號：13)

答覆：

- 一、一般而言，對於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合適的空置政府土地招標或批出作短期用途，以善用空置的土地資源。截至2026年2月28日，約有3 550幅政府用地(包括空置校舍)正以短期租約租出作商業、經濟或社會用途(例如公眾收費停車場、教育、社會福利、宗教、休憩康樂、商鋪、工場、貨櫃處理、露天或有蓋存放、船廠等)，另外預計在2026年將有60幅用地(包括全新招標和重新招標的用地)會通過短期租約招標出租。

此外，署方會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(包括空置校舍)詳情，上載到「地理資訊地圖」網頁(https://www.map.gov.hk/gm/map/search/faci/_VGS?lg=tc)。

截至2026年2月28日，地政總署共有424幅相關空置政府用地可供申請，有關資料已載列於「地理資訊地圖」網頁。

二、截至2026年2月28日，在地政總署管理的短期租約中，有32份是根據發展局的「支援非政府機構善用空置政府用地」資助計劃下批出。

三、管理空置政府用地屬於地政總署人員執行整體土地行政職務的一部分工作，署方沒有單就處理上述工作所涉及的開支備存分項數字。至於保養空置政府用地的開支，則由地政總署一般土地管制和管理開支涵蓋，署方沒有備存有關分項數字。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：1330)

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：

二零二六至二七年度內，地政總署將會協助推行各項創新措施，加強市區重建的市場誘因。政府可否告知各相關創新措施的詳情和其分項開支，以及預計達成的目標／指標(如有)？

提問人：邵家輝議員(立法會內部參考編號：2)

答覆：

為加快市區重建步伐，政府以新思維提出創新措施，利用新發展土地資源增加舊區重建誘因。就此，行政長官在《2025年施政報告》中提出以下三項創新措施：

- 一. 在北部都會區古洞北及粉嶺北新發展區預留了三幅土地，讓市區重建局考慮興建新單位，作為正在檢討中的「樓換樓」安排下的替代單位，為受其重建項目影響的業主提供金錢賠償以外的選項，二擇其一；
- 二. 探討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，例如放寬「接收地盤」數目和面積限制等安排。相關項目的發展商仍須向城市規劃委員會(城規會)提出規劃申請，城規會擔當把關角色，確保相關地積比率轉移不會對周遭環境構成負面影響；及
- 三. 探討在重建需要較迫切的七個指定地區，試行適度增加私人重建項目的地積比率(例如上限為20%)。有關重建項目的地盤面積須不小於700平方米、樓齡為50年或以上及座落於屬住宅用地的地段。發展商亦可選擇把額外增加的地積比率轉為地價金額，用作抵銷

在投地、進行其他項目地契修訂或原址換地所需繳付的地價。獲增加的地積比率均須在指定限期內使用和不得轉讓。

發展局於2025年10月13日就有關的市區重建具體建議方案諮詢立法會發展事務委員會後，亦就建議諮詢持份者意見。相關持份者大致上支持建議的方向。發展局正審視當中關於技術性的意見，以制訂實施細節，目標是在2026年敲定和實施具體安排。

地政總署主要負責處理相關批地、契約修訂或換地申請。待當局落實上述新措施後，署方會於批地、契約修訂或換地文件中適當反映有關安排。相關工作將由地政總署不同職系人員按其整體土地行政職務分工執行，因此並無就相關工作另行編制或備存專項開支預算及分項數字。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：3143)

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：

政府已就新田科技城兩期發展張貼收地公告，共分5個階段的遷出限期，就此請告知本會：

1. 請列出為新田科技城的兩期共5個階段收地，預留的開支預算、收地補償、受影響居民人數及戶數、私人土地數目及土地面積。
2. 第一期第一階段遷出限期由2026年第1季至2027年第2季，有關地段目前的收地進度如何？當局預計能否在遷出限期前收回有關土地？

提問人：譚鎮國議員(立法會內部參考編號：27)

答覆：

1. 新田科技城發展計劃分為第一期及第二期推展，涉及的收地將會分階段進行，相關數據表列如下：

	收地及 雜項補償 的總預算	估計土地 補償費用	估計受影 響居民人 數及戶數*	私人土地 數目	私人土地 面積
第一期	約275億元	約265億元	約1 500人 及共 1 000戶	1 785幅	約216公頃
第二期	約112億元	約102億元	約160人 及共90戶	1 797幅	約81公頃

*截至2026年2月28日，有關數字仍在更新中。

2. 受新田科技城發展計劃第一期影響的住戶及業務經營者，會由2025年7月至不早於2027年上半年期間分階段遷出。新田科技城發展計劃第一期(第一批)須予收回土地的收地公告已於2025年7月11日根據《收回土地條例》(第124章)刊憲，相關土地業權已於2025年10月11日歸還政府。

政府自2023年起，已為不同受影響人士(包括當地村民、鄉事委員會、業務經營者等)舉行多場諮詢會，解釋工程及安置補償安排，以及聆聽他們的意見，以推動共識。而地政總署亦早於2024年3月開始接觸受影響人士並派發通知書，說明具體的遷出日期及政府提供協助的相關資料，包括擬議收地範圍及各範圍分階段的遷出限期、土地業權人補償簡介，和住戶及業務經營者的特惠津貼及業務重置支援的資料等，讓受影響人士可以按其需要及早準備。在確實遷出限期前約三個月，地政總署亦會在受影響的構築物及相關範圍張貼通知，讓受影響人士按序遷出。

政府會持續透過不同渠道與受影響人士保持密切溝通，包括委聘社區聯絡服務隊主動接觸住戶、進行家訪及以電話聯絡等，為他們提供適切協助，亦會提供工程最新資訊，並適時收集他們的查詢及意見，以尋求妥善的處理方案。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2091)

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：

就地政總署簽發予非政府機構的短期租約數目，2025年有27宗招標承投的短期租約、涉23.3公頃土地面積，以及123宗直接批出的短期租約、涉63.99公頃土地面積；而地政總署預計2026年兩者個案數目均有所上升，達60宗和125宗，但涉及土地面積則大幅下降至10公頃和20公頃，就此，可否告知本會土地面積大幅下降的原因，以及預算2026年相關短期租約的用途、位置、租期、各租約涉及的面積。

提問人：黃浩明議員(立法會內部參考編號：66)

答覆：

每年批租予非政府機構的短期租約(無論是透過招標承投或直接批出)的實際數目和土地總面積，視乎可供出租用地的數目、大小及其實際租用情況等。由於每份租約涉及的土地面積不一，個別用地的面積可能較大而拉高土地面積總數，因此不宜直接比較。舉例來說，2025年內27份透過招標承投批出的短期租約的土地總面積為23.3公頃，而佔當中約四成面積的為一幅位於九龍啟德承豐道的土地(約9.75公頃)，批出將啟德社區隔離設施改造為「青年驛站」旅舍和青年文化藝術與體育交流空間。另外，123份透過直接批出的短期租約的土地總面積為63.99公頃，而佔當中約六成面積的為一幅位於東涌赤鱗角的土地(約38公頃)，批出予香港機場管理局作興建機場東涌專道工地。

我們預計2026年將有185份短期租約(包括60份全新招標和重新招標的租約)批出，土地總面積約為30公頃，這是根據預期年內可供招標和處理中的短期租約申請等所作的預算，實際成功出租的土地數目和面積將取決於多項因素，例如相關土地的供應情況和市場對招標反應等。因此，地政總署在現階段未能提供預計可批出的短期租約和土地的詳情。

按照現行做法，地政總署會在網頁(<http://www.landsd.gov.hk/tc/stt/forecast.htm>)公布未來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，並通常於每月及當相關土地接近可以招標時，更新相關資料。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>)。新批出(不論是以招標形式或直接批出)的短期租約資料，會按照相關租賃協議訂定的公開資料條款上載至「地理資訊地圖」(<https://www.map.gov.hk/gm/>)。

— 完 —

管制人員的答覆

(問題編號：2092)

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：

就地政總署的土地執管工作，請告知本會：

1. 目前地政總署負責土地執管工作的人手編制、職級、薪酬開支；
2. 過去5年，每年針對不合法佔用政府土地所採取的執管行動次數、檢控數目、成功檢控數目、涉及人數、相關不合法佔用的土地位置、面積、佔用情況；
3. 過去5年，每年針對私人農地違契搭建物所採取的執管行動次數、檢控數目、成功檢控數目、涉及人數、相關搭建物情況；
4. 過去5年，每年針對其他違反契約情況所採取的執管行動次數、檢控數目、成功檢控數目、涉及人數、違反契約詳情。

提問人：黃浩明議員(立法會內部參考編號：67)

答覆：

1. 地政總署的土地管制工作包括政府土地管制、寮屋管制及執行契約條款。在2025-26年度，地政總署約有500名人員處理土地管制工作(不包括執行一般行政及文書支援工作的職員)，職級包括產業測量師、測量主任(產業)、地政主任及地政督察等，年度薪酬總開支約為2.8億元。
2. 地政總署根據《土地(雜項條文)條例》(第28章)處理非法佔用政府土地的個案，每年達一萬宗或以上。由於個案眾多，而且形式和性質各異，地政總署按「風險為本」的務實方針，釐定執法的緩急優次。若

有人未經許可在政府土地上建造構築物及／或不遵從於現場張貼的法定通知在指定限期屆滿前(不少於一天)停止佔用政府土地，署方會採取進一步行動，包括接管和清除相關財產及構築物。署方如能確定相關人士／佔用人的身分且證據充分，則可提出檢控。過去5年(2021年至2025年)，署方採取土地管制行動的統計數字表列如下：

	2021	2022	2023	2024	2025
署方接獲懷疑非法佔用政府土地個案	16 711	14 287	16 516	16 160	17 935
證實非法佔用政府土地的個案	12 149	9 692	12 566	12 102	9 803
已清理被不合法佔用的政府土地數目 ^(註 1)	10 537	9 199	13 078	11 554	11 185
檢控宗數 [涉案被告數目] ^(註 2)	14 [14]	18 [15]	24 [24]	15 [15]	27 [22]
被定罪個案宗數	14	17	23	15	21

註1：地政總署視察時，如情況合適會即場警告在場人士停止佔用政府土地。若相關人士接納警告並停止佔用政府土地，署方並不會張貼法定通知。此列數字包括涉及張貼法定通知的個案及因佔用政府土地已停止而無需張貼法定通知的個案數目。

註2：涉案被告可以是個人或公司。由於同一被告可能被控多於一項控罪，因此檢控宗數或會多於被告數目。

上述檢控個案位置分布全港各區，涉及政府土地總面積約為10 924 平方米，佔用情況包括住用構築物、作私人花園或露天／有蓋倉庫等用途。

- 3.及4. 土地契約(地契)是政府與土地業權人簽立的私人契約，土地業權人須確保土地的用途符合地契條款。一般而言，若證實違反地契條款，地政總署會按照現行政策、程序和優次，以地主身分採取適當的執行契約條款行動(不涉及檢控)，包括向業主發出警告信，規定該業主必須於指定期限內糾正違契用途，否則便會把警告信送交土地註冊處註冊在案(俗稱「釘契」)。對於違契情況嚴重的個案(例如大規模或對公眾安全構成威脅的個案)，署方會根據地契和《政府土地權(重收及轉歸補救)條例》(第126章)重收涉事土地。重收土地的文書一經在土地註冊處註冊，涉事土地即屬政府土地。

過去5年(2021年至2025年)，署方已採取執行契約條款行動的個案宗數表列如下：

已採取執行契約條款行動 的個案宗數	2021	2022	2023	2024	2025
私人農地違契搭建物	919	945	953	882	947
其他違反契約情況 ^(註3)	621	754	830	888	781
總計	1 540	1 699	1 783	1 770	1 728

註3：其他違反契約情況包括工業大廈／非工業大廈／住宅大廈涉及的違契用途等。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2093)

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：

就徵用土地相關的土地補償費用(發放予合法業主)中，地政總署指2025和2026年的相關補償費用較2024年高，是基於推行多個大型工程項目，尤其是北部都會區的項目，就此，可否告知本會：

1. 在2024和2025年已發送的補償費用中，所涉及的合法業主數目、相關土地的所在地區、面積、補償金額；
2. 預計在2026年將發送的補償費用中，所涉及的合法業主數目、相關土地的所在地區、面積、補償金額；
3. 地政總署負責土地補償費用相關工作的人手編制、職級和薪酬開支。

提問人：黃浩明議員(立法會內部參考編號：68)

答覆：

1. 地政總署在2024年和2025年合共發放約273億元作土地補償費用，分項數字按區域表列如下：

區域 (按分區地政處劃分， 另有說明者除外)	已發放予合法前業主的 土地補償費用 (約數)(百萬元)	涉及的合法 前業主數目	涉及土地面積 (約數)(平方米)
港島東區	81	7	3 898
九龍東區	1,211	138	6 820
離島	593	199	26 370
北區	774	58	12 910
西貢	77	20	2 054

區域 (按分區地政處劃分， 另有說明者除外)	已發放予合法前業主的 土地補償費用 (約數)(百萬元)	涉及的合法 前業主數目	涉及土地面積 (約數)(平方米)
沙田	9	8	1 047
大埔	185	76	8 066
屯門	135	19	19 100
元朗 ^(註 1)	1,244	96	74 698
新發展區 ^(註 2)	22,999	1 100	829 721
鐵路發展 ^(註 3)	1	7	4 826
總計	27,309	1 728	989 510

註1： 包括新田科技城。

註2： 包括古洞北及粉嶺北新發展區、洪水橋／厦村新發展區及元朗南新發展區。

註3： 涉及廣深港高速鐵路香港段。

每年發放土地補償費用金額要視乎前業主是否適時接納補償建議等因素，上述數字並不對應同年收回土地的資料。另外，部分前業主的土地涉及多於一個工程項目，因此前業主的數目可能會被重複計算。

2. 2026年預計將發放的土地補償費用按區域表列如下：

區域 (按分區地政處劃分， 另有說明者除外)	預計發放予合法前業主的 土地補償費用 (約數)(百萬元)
港島東區	461
港島西及南區	7
九龍東區	249
離島	269
北區	130
西貢	35
沙田	26
大埔	4
荃灣葵青	2
屯門	196
元朗 ^(註 4)	4,088
新發展區 ^(註 5)	11,263
鐵路發展 ^(註 6)	30
總計	16,760

註4： 包括新田科技城及香園圍食物管制設施發展。

註5： 包括古洞北及粉嶺北新發展區、洪水橋／厦村新發展區及元朗南新發展區。

註6： 涉及廣深港高速鐵路及東鐵支線一紅磡至尖沙咀支線。

署方未有就2026年發放土地補償費用所涉及的合法前業主數目及土地面積作出估算。

3. 在2025-26年度，地政總署約有390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2.6億元。

— 完 —

管制人員的答覆

(問題編號：2003)

總目： (118) 規劃署

分目： (-) 沒有指定

綱領： (1) 全港規劃，(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：

就北部都會區發展，請告知本會：

1. 規劃署與土木工程拓展署就北都藍綠康樂旅遊生態圈合作展開的顧問研究，相關的內部開支、外判顧問費用及工作時間表為何？過程中會否及以甚麼方式與內地相關部門合作，以加強兩地的旅遊及生態聯動？
2. 會否針對北都發展的重要性、獨特性、與深圳及整個粵港澳大灣區的緊密聯繫等，檢視適用於該區的規劃標準，包括但不限於文化及體育設施的配置？

提問人：霍啟剛議員(立法會內部參考編號：19)

答覆：

1. 「藍綠康樂旅遊生態圈」位於北部都會區(北都)的最東部，幅員廣濶，區內藍綠資源豐富，亦有不少傳統鄉村，極具潛力作康樂及旅遊發展。是次研究旨在整合和提升區內的康樂及旅遊資源。規劃署及土木工程拓展署計劃於 2026 年內委託顧問開展研究。在研究過程中，我們計劃諮詢相關持份者，包括地區人士、環保團體、旅遊業界等。我們亦計劃與深圳相關對接單位進行商討，協調兩地藍綠資源的規劃，帶動康樂及旅遊的發展。顧問服務的管理工作將由規劃署及土木工程拓展署內部人員負責，不涉及額外開支。
2. 城市規劃必須以人為本、因地制宜及與時俱進。《香港規劃標準與準則》訂明政府按照人口及其他因素釐定各類土地用途、社區設施和基礎設施規模、位置及地盤規定的一般準則，讓政府在規劃過程中預留足夠土地供社會和經濟發展之用，並提供合適的公眾設施配合市民需要。有關準

則旨作一般參考，並可靈活地應用。在規劃北都時，各政策局／部門會靈活變通，考慮北部都會區的具體政策措施、發展定位、居住及工作人口特質、區域性需要，及社會和地區的具體情況作通盤考慮，作出適當調整，提供相應設施(例如額外大型的教育、體育及文化設施)，以切合市民及社會的實際需要。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2015)

總目： (118) 規劃署

分目： (-) 沒有指定

綱領： (3) 規劃事宜資訊服務

管制人員： 規劃署署長 (葉子季)

局長： 發展局局長

問題：

有意見反映，位於中環的展城館位置良好，與中環大會堂相輔相成，但由於展覽的主題和宣傳等問題，感覺使用率偏低，頗為浪費；就此，政府可否告知本會：

1. 展城館過去3年的營運開支及各類使用數據，包括參觀人數、場地出租情況和舉辦活動的日數等；
2. 會否研究將展城館遷往北部都會區或其他地區，將原有用地/建築物，改作大會堂擴建或延伸之用，以至其他文化藝術相關用途？

提問人：霍啟剛議員(立法會內部參考編號：34)

答覆：

1. 展城館以城市規劃及大型基建發展為主題，提供常設和專題展覽場地，並接待海外及內地專家和訪客；促進規劃意見交流和公眾參與。過去3年，展城館的參觀人數載列如下：

財政年度	參觀人數
2023-24	102 184 (實體：91 493及線上：10 691)
2024-25	113 566 (實體：109 145及線上：4 421)
2025-26	142 640 (實體：134 312及線上：8 328)

展城館積極持續舉辦多元展覽及活動，涵蓋規劃發展、交通及環境保育等議題。過去3年，不同政策局和部門、專上學院及非政府機構／團體均於館內舉辦專題展覽、講座及工作坊。此外，展城館亦提供導賞服務，接待來自內地及海外政府代表團、本地學校、社區中心及非政府組織等，平均每週均有團體到訪。在2025年，展城館共接待來自內地及10個國家的86個代表團，介紹香港的規劃發展情況。

此外，展城館亦為社會上不同社群舉辦主題工作坊推廣規劃教育及履行社會責任，深受市民歡迎。在2025年，展城館特別為弱勢群體舉辦7場額外工作坊，參加者包括聽障長者、智力障礙人士及少數族裔社群等。過去3年，平均每年約9成開放日子均有相關活動或導賞進行，具體場次如下表所示(以場數計)：

財政年度	活動及導賞服務場次
2023-24	約230場
2024-25	約340場
2025-26	約320場

展城館的日常營運開支主要涵蓋場地管理及營運、設施保養、展覽內容更新及相關人手等，屬規劃署整體營運開支的一部分。相關開支已整體納入規劃署的部門預算內。

2. 展城館位處中區海濱，交通便捷，方便不同界別的市民、旅客以及海外和內地專家，政府要員或投資者認識香港的整體發展藍圖和城市故事，具備獨特優勢。政府認為，保留一個位於維港都會區中心、以全港規劃及大型建設為主題的常設展覽平台，對推廣香港整體發展定位及配合旅遊發展仍具長遠價值。因此，政府並無計劃搬遷展城館。另外，政府計劃在北部都會區的古洞北新發展區興建展廳，介紹北部都會區的發展。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：1456)

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：

政府提及進行現有工廈使用狀況研究，以便提出建議，包括活化工業大廈計劃的未來路向。政府請告知本會：

1. 2026-27年度進行「現有工廈使用狀況研究」及擬訂活化計劃未來路向的，人手編制及開支預算為何？
2. 研究的範疇是否已涵蓋評估放寬工廈改裝為非工業用途(如創新科研、過渡性房屋或藝術工作室)的成本效益及技術可行性？

提問人：郭芙蓉議員(立法會內部參考編號：8)

答覆：

規劃署進行的「現有工廈使用狀況研究」(研究)，主要目的包括：

- (a) 檢視活化工廈計劃的成效，並探討可進一步鼓勵市場重建或整幢改裝工廈的誘因；
- (b) 探討將部分工業區用地改劃為其他非工業用途，以釋放市區工業用地的發展潛力，加速舊工業區轉型；及
- (c) 了解私人工廈內的新興行業或用途(如創新科研、藝術工作室等)，探討進一步擴大工廈內准許的非工業用途範圍的可行性(包括技術可行性)，在保障公眾安全的前提下進一步善用工廈空間。

研究的部分工作由規劃署內部進行，另已委聘顧問公司透過舉辦聚焦小組收集市場對活化工廈計劃的意見，顧問費用預算約為 130 萬元。由於規劃署的內部研究以及督導顧問公司的工作屬整體職務的一部分，我們無法單

就這些工作所涉人手及開支提供分項數字。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：1468)

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：

政府提及將審視市區重建局深水埗和荃灣地區研究所提出的市區更新大綱藍圖建議，並提供意見。政府請告知本會：

1. 在2026-27年度，撥配了多少專責人手及相關薪酬開支，用作審視上述兩區的大綱藍圖建議？相關工作是否涉及聘用外部顧問進行獨立評估？若是，涉及的顧問費預算為何？
2. 請以表格形式列出當局審視該兩區藍圖建議的具體工作時間表及關鍵里程碑。

提問人：郭芙蓉議員(立法會內部參考編號：20)

答覆：

市區重建局(市建局)於2022年開展深水埗和荃灣地區規劃研究，旨在透過重整土地用途及重新規劃未被充分利用的土地，為兩個舊區制訂市區更新大綱藍圖，應對未來市區更新、人口變化及發展需要。市建局已於2025年年底向政府提交兩個研究的規劃藍圖。政府各相關政策局／部門正審視有關建議，並提供意見，而市建局將會按政府的意見修訂建議並提交最終報告。規劃署會因應兩個研究的最終報告，作出相應跟進工作，包括適時修訂分區計劃大綱圖，以及協助落實市建局的發展計劃及發展項目等。

自2022年起，兩個研究的相關檢視工作一直由規劃署及其他決策局和部門的人員負責，屬於其整體職務的一部分。因此，本署無法單獨就這一項工作所涉及的人手和開支提供分項數字。本署亦沒有就相關檢視工作聘用外部顧問進行獨立評估。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0086)

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：

在「二零二六至二七年度需要特別留意的事項」提及，檢視空置和即將空置的校舍。此事項在過往年度預算亦有提及。請告知本會：

- (1) 過去3個財政年度，規劃署合共檢視了多少間空置校舍？當中成功落實改劃作房屋或其他公共社區用途的數量分別為何；
- (2) 2026-27年度預計將繼續檢視多少間空置校舍？所涉及的預算開支與過往有否顯著增減？

提問人：林筱魯議員(立法會內部參考編號：34)

答覆：

- (1) 根據中央調配機制，當教育局確認個別空置校舍或即將空置校舍用地無需作學校用途時，會通知規劃署及其他相關部門(例如地政總署和房屋署)。規劃署會檢視這些用地，並建議合適的長遠土地用途(例如政府、機構或社區、住宅及其他用途)。過去3個財政年度，規劃署已檢視14幅用地，其中9幅建議保留作政府、機構或社區用途，餘下5幅則建議長遠作住宅用途。全部無需進行土地用途改劃。相關詳情如下：

地區	前校舍名稱	大綱圖上的用途地帶	中央調配機制建議的長遠用途
南區	明愛胡振中中學	「政府、機構或社區」	政府、機構或社區用途
東區	明愛柴灣馬登基金中學	「政府、機構或社區」	政府、機構或社區用途

地區	前校舍名稱	大綱圖上的用途地帶	中央調配機制建議的長遠用途
	救世軍中原慈善基金學校	「政府、機構或社區」	政府、機構或社區用途
	柴灣天主教海星小學	「住宅(甲類)」	住宅用途
灣仔	匡智獅子會晨崗學校	「政府、機構或社區」	政府、機構或社區用途
	北角官立小學(雲景道)	「政府、機構或社區」	政府、機構或社區用途
觀塘	聖公會聖約翰小學	「政府、機構或社區」	政府、機構或社區用途
深水埗	陳樹渠紀念中學	「政府、機構或社區」	政府、機構或社區用途
黃大仙	獻主會溥仁小學	「政府、機構或社區」	政府、機構或社區用途
	聖公會靜山小學	「住宅(甲類)」	住宅用途
	聖公會日修小學	「住宅(甲類)」	住宅用途
北區	寶血會培靈學校	「政府、機構或社區」	政府、機構或社區用途
	香海正覺蓮社佛教陳式宏學校	「住宅(甲類)」	住宅用途
大埔	新界婦孺福利會基督教銘恩小學	「住宅(甲類)」	住宅用途

- (2) 上述政策局及部門於2026-27年度將會繼續按機制處理空置校舍用地。預算開支方面，空置校舍用地檢視工作屬於規劃署其中一項工作，我們無法單就這政策措施所涉人手及開支提供分項數字。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0087)

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：

在「二零二六至二七年度需要特別留意的事項」中提及，署方將推展新田科技城的詳細規劃工作，包括審核為創科用地提交的總綱計劃。請告知本會：

- (1) 署方預計在2026-27年度會處理多少宗新田科技城創科用地的總綱計劃審批；
- (2) 在審批過程中，規劃署將採用甚麼具體準則來確保土地用途能配合「產業導向」的發展模式，同時避免土地資源被閒置或濫用？

提問人：林筱魯議員(立法會內部參考編號：35)

答覆：

《新田科技城分區計劃大綱圖》為新田科技城約210公頃創新及科技(下稱「創科」)用地提供發展方向及指引。為完善詳細規劃設計，規劃署擬備了《規劃及設計大綱》(下稱「《大綱》」)，列明創科用地的概括規劃參數、主要發展要求及城市設計考慮因素。《大綱》以創新科技及工業局(下稱「創科局」)於2025年11月公布的《新田科技城創科產業發展規劃概念綱要》為依據，涵蓋了不同範疇，包括主要產業用途、配套基礎設施及建議創科發展階段，為將來創科用地發展的設計和實施提供指引。

為確保《大綱》的規劃及設計要求得以落實，相關創科用地的土地文件將要求項目倡議人按《大綱》的要求提交總綱圖。每份總綱圖會交予由發展局成立並由跨專業部門組成的特定委員會考慮及批准。特定委員會將做好把關工作，就每份總綱圖徵詢相關政府決策局／部門，包括創科局，以確保土地用途符合《大綱》及其他相關政府部門的要求，以及有關政策目標。

另外，按現行機制，有關土地文件亦會訂明土地的准許用途及建築規約期限等要求，從而有效防止土地被閒置或用作與創科無關的用途。

2026-27年度的總綱圖審批宗數，需視乎有關項目倡議人就有關創科用地發展的具體進度。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0536)

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：

報告中提到會在二零二六至二七年度檢視空置和即將空置的校舍，就此可否告知本會：

- (一) 現時空置和未來5個學年內即將空置的校舍數量分別有多少？
- (二) 請以表格列出空置校舍空置的原因、用地所在的地區、面積以及最新規劃安排。
- (三) 請以表格列出未來5個學年內，即將空置的校舍名單、即將空置的原因、所在的地區、面積以及最新規劃安排。
- (四) 請列出現時空置校舍已作特別用途的名單，包括其租約年期、終止日期、用途、機構名稱等。

提問人：梁子穎議員(立法會內部參考編號：10)

答覆：

經諮詢教育局後，規劃署的回覆如下：

政府設有中央調配機制以妥善運用空置校舍。當教育局確認個別空置校舍或即將空置校舍用地無需作學校用途時，會通知規劃署及其他相關部門(例如地政總署和房屋署)。規劃署會檢視這些用地，並建議合適的長遠土地用途(例如政府、機構或社區、住宅及其他用途)。如收到教育局有關空置校舍的最新資料，規劃署會根據機制進行檢視。

自2011年實施中央調配機制以來，規劃署先後檢視了共269幅空置或即將空置校舍用地。截至2025年年底，當中座落於政府土地的空置校舍用地有

219 幅(當中209幅為現時空置校舍用地，餘下的10幅為即將空置的校舍用地)，而50幅用地全部或大部分屬私人土地。就建議的長遠用途而言，根據剛公布的檢視結果，在269幅用地中，199幅用地建議作政府、機構或社區用途，45幅建議作住宅用途，另有25幅位於鄉村範圍的前新界村校空置用地，則建議長遠保留作鄉村式發展、鄉郊用途、休憩用地等。

219幅位於政府土地的空置校舍用地的所屬地區及地盤面積均載於附表。

相 關 空 置 校 舍 檢 視 結 果 亦 載 於 規 劃 署 網 頁 (https://www.pland.gov.hk/pland_tc/resources/vsp/index.html)。該網頁提供了截至2025年年底18區空置校舍用地的詳細資料，包括位置、長遠用途和使用狀況，供有意申請使用該等用地的人士參考。管理單位會就個別空置校舍用地的最新情況處理該等申請。就已批出作其他用途的空置校舍的詳情，包括租約、用途、機構名稱等，規劃署並無這方面的資料。

經中央調配機制已檢討的空置校舍或即將空置校舍用地
219幅座落於政府土地空置校舍用地
所屬地區及校舍地盤面積

地區	前校舍名稱
169幅用地的校舍地盤面積約3 000平方米或以下	
中西區	香港學堂
中西區	鐘聲慈善社學校
東區	北角衛理小學
東區	香港日本人學校
東區	柴灣天主教海星小學
南區	保良局慧妍雅集書院
南區	赤柱區街坊福利事務促進會小學
南區	聖公會赤柱小學
灣仔	孔聖會維多利亞英文小學
灣仔	番禺會所華仁小學
灣仔	北角官立小學(雲景道)
九龍城	天主教培聖中學
九龍城	紅磡官立小學
觀塘	浸信宣道會呂明才小學
觀塘	四山公立學校
觀塘	茶果嶺街坊福利會小學暨幼稚園
觀塘	海濱學校
觀塘	瑪利諾中學
觀塘	聖若瑟英文中學
觀塘	迦密梁省德學校
觀塘	基督教聖約教會堅樂第二小學(前葛量洪教育學院校友會觀塘學校)
觀塘	香港道教聯合會雲泉學校
觀塘	聖公會聖約翰小學
深水埗	三水同鄉會湯恩佳學校
深水埗	香港扶幼會—許仲繩紀念學校
深水埗	香港心理衛生會白田兒童中心
深水埗	陳樹渠紀念中學
黃大仙	中華基督教會基華小學
黃大仙	保良局陳南昌夫人小學及保良局陳麗玲(百周年)學校(共用校舍)
黃大仙	浸信會天虹小學
黃大仙	聖公會靜山小學
黃大仙	聖公會日修小學

黃大仙	獻主會溥仁小學
油尖旺	中華基督教會望覺堂啟愛學校
油尖旺	廣東道官立小學
油尖旺	前賈梅士學校
葵青	香港張氏宗親總會張熾昌紀念小學
葵青	慕光荔景學校
葵青	石籬天主教小學
葵青	郭怡雅神父紀念學校
葵青	青衣公立學校(長康)
葵青	養正學校
葵青	長坑公立學校
荃灣	芳園學校
荃灣	貫文學校
荃灣	荃灣信義學校
北區	小瀛公立小學
北區	沙頭角公立學校
北區	博文學校
北區	聯和墟公立學校
北區	三和公立學校
北區	丹竹坑公立學校
北區	吉澳學校
北區	魚類統營處鴨洲小學
北區	東華三院馬錦燦紀念小學(彩園分校)
北區	萬和公立學校
北區	東慶學校
北區	和謙學校
北區	岡陵公立學校
北區	三省學校
北區	群雅學校
北區	覺群學校
北區	羅湖公立學校
北區	魚類統營處西流江學校
北區	鹿頸南涌公立小學
北區	蕉徑公立學校
北區	龍溪公立學校
北區	香海正覺蓮社佛教陳式宏學校
西貢	保良局陸慶濤小學
西貢	文正學校
西貢	西貢公立學校
西貢	育賢學校
西貢	萬宜灣鄉立學校
西貢	澄波學校

西貢	廣培學校
西貢	環光學校
西貢	西貢八鄉公立聯鄉學校
西貢	南桑學校
西貢	萃英學校
西貢	漢英學校
西貢	糧船灣公立學校
西貢	立德學校
西貢	清水灣中心學校(上洋)
沙田	大圍公立學校
沙田	排頭公立學校
沙田	保良局蕭漢森小學
沙田	沙田文正小學
沙田	英賢小學
沙田	前循理會美林小學
沙田	火炭公立學校
沙田	德華公立學校
沙田	禮文公立學校
沙田	育文學校
沙田	集賢學校
沙田	田心公立學校
大埔	新界婦孺福利會基督教銘恩小學
大埔	前大埔官立小學
大埔	樹人學校
大埔	碗窰公立學校
大埔	大美督公立學校
大埔	六鄉新村公立學校
大埔	官坑公立學校
大埔	林村公立學校
大埔	明倫學校
大埔	泮涌公立學校
大埔	崇德學校
大埔	日新學校
大埔	大窩公立學校
大埔	林村公立學校第三校(圍頭小學)
大埔	大埔東莞學校
大埔	魚類統營處大埔小學
大埔	瓊林學校
大埔	育賢學校
大埔	蓮開公立學校
大埔	誘善學校
大埔	高流灣漁民學校

大埔	龍尾村文明小學
大埔	誠明學校
大埔	魚類統營處三門仔新村小學
大埔	南華學校
屯門	佛教劉天生學校
屯門	大欖涌公立學校
屯門	玉書公立學校
屯門	救世軍三聖邨劉伍英學校
屯門	田夫村公立學校
元朗	永慶學校
元朗	成德小學
元朗	流浮山公立小學
元朗	嶺文學校
元朗	壘圍公立學校
元朗	小商新村公立學校
元朗	上輦公立學校
元朗	天主教崇德小學
元朗	五和公立學校
元朗	元岡公立學校
元朗	志貞學校
元朗	竹慶公立學校
元朗	植桂公立小學
元朗	冠英學校
元朗	沙江公立聯益學校
元朗	廈村鄉白坭公立學校
元朗	培德學校
元朗	小磡公立學校
元朗	文基公立學校
元朗	泰成公立學校
元朗	慶三學校
元朗	啓德學校
元朗	攸潭美小學
元朗	泰安公立學校
元朗	公立石湖學校
元朗	大生圍公立學校
元朗	下白泥村公立學校
元朗	仁興學校
元朗	崇義小學
離島	大澳公立學校
離島	長沙公立學校
離島	杯澳公立學校
離島	拾琅學校

離島	坪洲稔樹灣公立樹春學校
離島	東涌公立學校
離島	坪洲菜園行公立學校
離島	沙螺灣學校
離島	位於大嶼山二澳新村已空置的前學校
離島	分流小學校
離島	礮頭學校
離島	蒲苔學校
離島	蘆鬚城學校
離島	南段小學校
離島	黃公田六村學校
50幅用地的校舍地盤面積約3 000平方米以上	
東區	前東華龍岡馮耀卿夫人紀念小學
東區	救世軍中原慈善基金學校
南區	明愛胡振中中學
南區	香島道官立小學
黃大仙	聖公會基心小學
葵青	香港四邑商工總會陳黎繡珍紀念學校
荃灣	葵涌公立學校
荃灣	三邨公學
北區	上水石湖墟田料米業商會公立學校
北區	建德公立學校
北區	坑頭公立學校
北區	華山公立學校
北區	敬修學校
北區	坪洋公立學校
北區	古洞公立愛華學校
北區	昇平小學
北區	龍山學校
北區	軍地公立學校
西貢	西貢中心小學
西貢	魚類統營處西貢小學
沙田	五邑工商總會馮平山夫人李穎璋學校
沙田	育才中學(沙田)
大埔	大埔官立中學
大埔	中華基督教會基正小學
大埔	大埔師範紀念學校
大埔	啟智學校
大埔	明德學校
大埔	船灣余東旋學校
屯門	中華基督教會基良小學
屯門	香港基督教服務處培愛學校

屯門	聖西門小學
屯門	屯門學校
屯門	青山佛教學校
屯門	藍地福音學校
元朗	嗇色園主辦可銘學校
元朗	鐘聲學校
元朗	錦全學校
元朗	友恭學校
元朗	公立聯光學校
元朗	天主教英賢學校
元朗	惠群小學
元朗	永安學校
元朗	華封學校
元朗	達德學校
元朗	崇正公立學校
離島	坪洲志仁公立學校
離島	新界鄉議局南約區中學
離島	佛教慧因法師紀念中學
離島	東灣莫羅瑞華學校
離島	長洲公立學校

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2008)

總目： (33) 土木工程拓展署

分目： (-) 沒有指定

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

問題：

土拓署之政策綱領(3)提供土地及基礎設施，宗旨是為發展計劃提供土地及輔助基礎設施，當中北部都會區發展為重中之重；綱領(3)2026-27年度的預算開支，較2025-26年度修訂開支減少7%，但年內目標要平整的土地面積，以及為發展而興建或擴闊的道路長度，分別較上年度增加30%及66%；就此，政府可否告知：

1. 有關開支減少的主要原因？是否與部分相關工作會以「片區開發」等公私營合作模式，交予私人市場負責有關？
2. 綱領(3)列出的平整土地面積及道路建設指標，有多少會以「片區開發」等公私營合作模式，交予私人市場負責？
3. 在政府相關開支減少，以及將部門工作交予私人市場負責下，如何確保北都發展的土地及基礎設施提供，在質、量及速度方面都不會下滑？

提問人：霍啟剛議員(立法會內部參考編號：24)

答覆：

1. 土木工程拓展署2026-27年度就綱領(3)「提供土地及基礎設施」的開支預算，較2025-26年度的修訂預算減少約7%或約7,100萬元，主要是由於(i)個人薪酬的預算因減少60個公務員職位而節省約4,400萬元；以及(ii)其他運作開支的預算減少約2,700萬元。上述調整主要涉及有時限職位到期撤銷及整體的內部資源調配，與「片區開發」模式相關的工作並無關連。在「資源效率優化計劃」下，土木工程拓展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，在進一步精簡公務員隊伍的同時，亦可以更高成本效益推展

相關綱領下的各項政策及措施，當中包括土地供應、基建提供，以及為發展局在北部都會區(北都)中推動的「片區開發」項目提供技術支援。

2. 在綱領(3)列出2026-27年度平整的土地面積及為發展而興建或擴闊的道路，主要涉及由部門負責推展的土地發展及基建項目，並不涉及以「片區開發」等開發模式。
3. 北都是香港未來發展的新引擎，政府正提速推進北都的發展。就土木工程拓展署負責推展的工務工程項目，工程團隊會積極採用創新科技及先進建築技術，以減少人力需求和提升生產力。工程團隊並會繼續落實既定的工程管理、質量及進度監察安排，確保有關工程符合技術規格及合約要求。

為進一步加速推進北都建設，政府會繼續採用創新多元的開發模式，更好地結合有為政府及高效市場。投得項目之發展商需負責「片區」內所有用地的工地平整和基礎設施建設。政府會在有關地契內訂明指定工程(如公園)的規格和完成期限，確保工程質量及依期建成。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2396)

總目： (33) 土木工程拓展署

分目： (-) 沒有指定

綱領： 沒有指定

管制人員： 土木工程拓展署署長 (方學誠)

局長： 發展局局長

問題：

截至2026年3月，北部都會區已動用的工程開支總額為何？2026-27年度預計投入的土地平整及基建費用是多少？請列出該年度內預計完工的主要項目清單。

提問人：何君堯議員(立法會內部參考編號：19)

答覆：

就北部都會區新發展區由土木工程拓展署負責推展的土地發展工程項目，有關的總開支(截至2026年3月31日)及2026-27年度預計開支如下：

新發展區	地盤平整及基礎設施 工程項目	總開支 (截至2026年 3月31日)(註)	2026-27年度 預計開支
古洞北／ 粉嶺北	第一階段發展 (工務計劃項目第7747CL號及 7759CL號)	138.140億元	8.560億元
	餘下階段發展 (工務計劃項目第7828CL號)	16.173億元	39.721億元
洪水橋／ 厦村	第一期發展 (工務計劃項目第7845CL號部 分及7796CL號)	9.280億元	4,078萬元

新發展區	地盤平整及基礎設施 工程項目	總開支 (截至2026年 3月31日)(註)	2026-27年度 預計開支
	第二期發展 (工務計劃項目第7787CL號及 7829CL號)	15.429億元	30.160億元
元朗南	第一期發展 (工務計劃項目第7817CL號及 7872CL號部分)	32.373億元	15.098億元
	第二期發展 (工務計劃項目第7906CL號)	4,497萬元	4.5億元
河套深港 科技創新 合作區香 港園區	土地除污及前期工程 (工務計劃項目第7748CL號)	5.057億元	600.2萬元
	第一期主體工程 (工務計劃項目第7856CL號)	46.784億元	13.856億元
新田科技 城	第一期第一階段工程－工地平 整和基礎設施 (工務計劃項目第7899CL號)	3.994億元	13.164億元

註：當中2025-26年度的開支為《2026-27年度財政預算案》內的修定預算。

以上項目中，古洞北／粉嶺北第一階段部分的地盤平整和基礎設施工程(工務計劃項目第7759CL號)、洪水橋／厦村第一期發展下的地盤平整和基礎設施工程(工務計劃項目第7845CL號部分及7796CL號)及河套區土地除污及前期工程(工務計劃項目第7748CL號)已於2025-26年度或之前大致完成，正進行帳目結算。而古洞北／粉嶺北新發展區第一階段其餘部分的地盤平整和基礎設施工程(工務計劃項目第7747CL號)預計可於2026-27年度內大致完成。其餘項目則會在2026-27年度繼續進行。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：3679)

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：

在未來大型基建與房屋供應規劃中，政府如何確保鐵路項目與土地發展策略能協調一致，避免因制度僵化而影響房屋供應速度或公共財政負擔？

提問人： 陳宗彝議員(立法會內部參考編號：37)

答覆：

政府的政策目標是維持穩定而持續的土地供應，以應付本港現時及未來的房屋及經濟需要。政府會每年預先公布年度「賣地表」，並因應政策需要、市場環境及其他供應來源等，每季公布具體推售安排。具體來說，除了政府賣地項目外，政府會繼續發揮好「協調者」的角色，全面考慮不同的土地供應來源，包括鐵路物業發展項目、公共運輸導向發展項目、市區重建局項目，以及私人發展／重建項目，並會審慎參考市場和其他情況，調整推地步伐和其他土地供應來源，務實及有節有度地按季公布用地的具體推售安排。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：3492)

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. 現時開支承擔額剩餘金額為何；
3. 不獲批准的宗數為何；如有，原因為何；
4. 平均處理申請需時為何；
5. 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：46)

答覆：

1.至3.

截至2026年2月28日，發展局已接獲51宗申請，並批准當中32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。資助計劃的總承擔額為15億元，至今獲批資助的32個項目涉及的承擔額共計10.814億元，詳情列於附件。

4. 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5個月完成評審1宗申請。
5. 截至2026年2月28日，有424幅空置政府用地(包括48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	47 (11)
九龍城	4 (0)
葵青	8 (1)
觀塘	1 (0)
北區	54 (5)
西貢	34 (7)
沙田	17 (3)
深水埗	4 (0)
南區	19 (0)
大埔	45 (7)
荃灣	6 (0)
屯門	25 (2)
灣仔	14 (0)
油尖旺	0 (0)
元朗	137 (12)
總計	424 (48)

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)查閱。

資助計劃以支援非政府機構善用空置政府用地
截至2026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	至今獲批的資助額 上限* (百萬元)	已發放資助額 (百萬元) (截止2026年 2月28日)
(一) 已完成建築工程					
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
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
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
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6.4
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52.6
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
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 [@]	約58.3

	空置政府 用地位置	申請機構 名稱	用地的 短期用途	至今獲批的資助額 上限* (百萬元)	已發放資助額 (百萬元) (截止2026年 2月28日)
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26.0
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22.5
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
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39.3
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55.5
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9.8
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30.6
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@	約60.0

	空置政府 用地位置	申請機構 名稱	用地的 短期用途	至今獲批的資助額 上限* (百萬元)	已發放資助額 (百萬元) (截止2026年 2月28日)
16	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51.5
17	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15.9
18	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56.1
19	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
20	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

(二) 現正進行建築工程

21	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36.2
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54.0
23	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	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)	約34.4

	空置政府 用地位置	申請機構 名稱	用地的 短期用途	至今獲批的資助額 上限* (百萬元)	已發放資助額 (百萬元) (截止2026年 2月28日)
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19.5
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32.0
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14.1
27	屯門良才里	香港管綫 專業學會	非牟利管綫訓 練中心	第一階段: 4.0 第二階段: 24.9 合共: 28.9	約4.4
28	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 第二階段: 54.3 合共: 63.8	約8.8
(三) 現正進行詳細設計及工地勘測					
29	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
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3.3
31	元朗十八鄉 下攸田村 (前「培德學 校」)	元朗區 文藝協進會	藝術教育 中心	第一階段: 4.5	0

	空置政府 用地位置	申請機構 名稱	用地的 短期用途	至今獲批的資助額 上限* (百萬元)	已發放資助額 (百萬元) (截止2026年 2月28日)
32	尖沙咀廣東道 (前「廣東道 官立小學」)	工聯會職業發 展服務處有限 公司	職業培訓 中心	第一階段: 3.5	0

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已於2025年5月轉由香港教育協會(國際)有限公司按更新的短期租約營運作同樣用途。
- @ 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19和20餘下的建築工程費用，由該計劃所設的機制審批及處理。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：3518)

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：

就文件中「就利用新開發土地推動市區重建制訂建議措施，並開展諮詢」一段，政府當局可否告知本會：

1. 在2026-27年度，政府當局有沒有計劃利用新開發土地配合任何重建計劃，為受影響居民及業權人提供支援或補償；若會，有關的新開發土地的詳情，包括位置、面積、規劃用途等是甚麼；有關新開發土地將會配合哪些重建項目；若沒有計劃，原因是甚麼；及
2. 在2026-27年度，政府當局有沒有就利用新開發土地推動重建項目進行任何諮詢工作；若有，有關諮詢的對象和工作時間表是甚麼；若沒有，原因是甚麼？

提問人：陳文宜議員(立法會內部參考編號：55)

答覆：

為加快市區重建步伐，政府以新思維提出創新措施，利用新發展土地資源增加舊區重建誘因。就此，行政長官在《2025年施政報告》提出以下3項創新措施：

- (a) 在北部都會區古洞北及粉嶺北新發展區預留3幅土地^註，讓市區重建局(市建局)考慮興建新單位，作為日後新的「樓換樓」計劃下的替代單位，為受其重建項目影響的業主提供金錢賠償以外的選項，二擇其一。該3幅預留土地的發展參數摘要表列如下：

註：市建局亦會考慮利用將軍澳第137區用地作日後「樓換樓」安排。

	古洞北 第32區	古洞北 第34區	粉嶺北 第14W區
面積(公頃)	2	0.94	1.06
用途地帶	住宅(乙類)1	住宅(乙類)1	住宅(甲類)3
住用總樓面面積(平方米)	84 000	39 000	63 000
用地可供應用日期(年)	2028至2029	2028至2029	2029至2030

為跟進行政長官會同行政會議在2025年5月向市建局批出兩幅土地(分別位於紅磡庇利街和將軍澳第137區)時施加的附帶條件，發展局正在協助市建局檢視其收購和重建策略，當中包括市建局現行「同區七年樓齡」的賠償政策，並會制定新的「樓換樓」安排細節，以期在2026年內提出建議，並進行諮詢；

- (b) 探討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，並放寬例如「接收地盤」的數目和面積限制等安排。相關項目仍須向城市規劃委員會(城規會)提出規劃申請，城規會擔當把關角色，確保相關地積比率轉移不會對周遭環境構成負面影響；及
- (c) 探討在重建需要較迫切的7個指定地區，試行適度增加私人重建項目的地積比率(例如上限為20%)。有關重建項目的地盤面積須不小於700平方米、現有住宅樓宇樓齡為50年或以上。發展商亦可選擇把額外增加的地積比率轉為地價金額，用作抵銷在投地、進行其他項目地契修訂或原址換地所需繳付的地價。獲增加的地積比率均須在指定限期內使用和不得轉讓。

我們已在2025年10月至12月期間進行諮詢，聽取相關持份者的意見，包括市建局董事會、專業團體和業界組織等。就上述措施(b)和(c)而言，相關持份者大致上支持我們的建議方向，我們現正審視當中關於技術性的建議，以制訂實施細節。我們的目標是在2026年年中左右敲定和實施具體安排。而措施(a)則在現正進行的市建局財政和運作模式整體檢討中，一併考慮，並將在2026年內提出相關建議以作諮詢。

— 完 —

管制人員的答覆

(問題編號：3638)

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：

請提供預計全年的潛在土地供應可供興建約二萬二千多個單位的分布、單位面積比例。

提問人：張培剛議員(立法會內部參考編號：14)

答覆：

政府在2026年2月公布的《2026-27年度賣地表》共有9幅住宅用地，預計可提供約6 650個住宅單位。除政府推售的用地外，計及其他來源的土地供應，包括鐵路物業和公共運輸導向發展(6 810個單位)、市區重建局項目(2 120個單位)，以及私人發展／重建項目(7 000個單位)，2026-27年度私人房屋土地潛在供應估計可供興建約22 580個單位。最終興建的單位數目將會視乎發展商的實際設計。詳情見 <https://www.info.gov.hk/gia/general/202602/27/P2026022700843.htm>。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：3352)

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：

就綱領提及撥款2億元推出「北都城鄉共融基金」先導計劃。就此，當局可否告知本會：

1. 「北都城鄉共融基金」先導計劃的申請資格、審批準則及資助範圍為何？會否將項目的預期收益納入審批準則？
2. 該計劃將如何與現有的「鄉郊保育資助計劃」對接，以避免資源重疊及發揮協同效應？會否優先考慮具生態價值或文化特色的鄉村？
3. 當局如何評估「城鄉共融」及「無處不旅遊」的成效？有否設立具體的績效指標(如新增鄉郊景點數目、到訪旅客人次、經濟效益等)？

提問人：范駿華議員(立法會內部參考編號：37)

答覆：

北部都會區(北都)內的傳統鄉鎮，擁有豐富的歷史和人文資源。為配合「無處不旅遊」及推廣「城鄉共融」，剛公布的《2026-27年度財政預算案》建議撥款2億元推出「北都城鄉共融基金」先導計劃，鼓勵非政府組織和相關團體推展鄉郊旅遊項目，並為鄉村帶來經濟動力。「北都城鄉共融基金」先導計劃下的項目須配合鄉郊旅遊的推廣或符合政府訂定的「城鄉共融」主題，可支援一些硬件提升，例如進行一些鄉村的改善工程，修補路面、增設路燈和指示牌等；亦不排除可以為一些營運項目提供初期的起動資金。發展局計劃在2026年年中向立法會發展事務委員會簡介在北都進一步促進「城鄉共融」的構思，包括擬議「北都城鄉共融基金」先導計劃的詳情，例如申請條件、資助範圍和上限、審批準則和機制、效益和影響評估、技

術支援、資金運用和成效監督等，其後會向立法會財務委員會申請撥款成立有關基金。

「鄉郊保育資助計劃」的合資格地點包括(a)大嶼山以外的須優先加強保育地點、郊野公園「不包括的土地」(Country Park Enclaves)或郊野公園內的私人土地；及(b)大嶼山以外，且在有關地點500米的步行距離範圍內沒有公共交通工具的偏遠鄉郊地區(即92條偏遠鄉村^註)，而「北都城鄉共融基金」先導計劃會支持坐落於北都內而又不被「鄉郊保育資助計劃」涵蓋的200多條現有鄉村。因此，這兩個計劃所適用的鄉村並無重疊。

註：92條偏遠鄉村當中的13條(包括荔枝窩、梅子林、吉澳、鴨洲等)位於北區，並在北都範圍以內。此13條鄉村符合申請「鄉郊保育資助計劃」的資格，因此建議不包括於「北都城鄉共融基金」先導計劃之下。

為提升「北都城鄉共融基金」先導計劃的透明度和問責性，我們會在年中向發展事務委員會匯報時一併交代如何定期向外公布獲批項目的落實情況。

— 完 —

管制人員的答覆

(問題編號：3335)

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：

- a. 過去3年，全港所有綠化用地(包括公園、道路等)的面積變化為何，並按管理部門分項列出面積、管理支出？政府如何評估該項支出的效益；
- b. 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：61)

答覆：

- a. 「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(覆蓋土地面積過去3年維持約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管理開支資料。
- b. 在法定規劃圖則上的「綠化地帶」，農業耕種屬經常准許用途。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：3700)

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：

就善用海濱及相關水體的情況，請告知

- (a) 本港現有多個「海濱共享空間」，過去3年，各個「海濱共享空間」的營運開支分別為何(包括設施建造及維護、綠化工程、清潔服務等)？
- (b) 據悉，現時海濱共享空間的商業配套(如小食亭、咖啡店)較少，或有損市民體驗，請表列出現時各海濱共享空間中的商業配套數量及類型；以及政府是否有計劃增設商業配套設施，如有，詳情為何；如否，原因為何？
- (c) 政府會否在已完成駁通的海濱地段(如港島北岸、九龍海濱)，揀選合適節點引入短期水上活動(如觀光船停靠點、水上運動體驗區等)，以測試市場反應，為日後海濱長廊的商業營運積累經驗？

提問人：何俊賢議員(立法會內部參考編號：26)

答覆：

- (a) 「海濱共享空間」是一個開放式的公共空間管理模式，希望讓公眾在相互尊重的情況下，發揮創意按喜好共融地享受海濱空間，從而為遊人提供一個更有活力及多元化的體驗。目前維港兩岸共有7個「海濱共享空間」，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、北角「東岸板道」及荃灣海濱長廊。

「海濱共享空間」的規模和營運模式各有不同，由發展局海港辦事處管理，亦有部分指定範圍／設施租予私人營運商營運。過去3年有關場地的營運開支(包括設施維修、保安及清潔服務)大致維持在相近水平：在2025年全面開放的北角「東岸板道」^註，2025-26年度的營運開支則約為2,000萬元、堅尼地城卑路乍灣海濱長廊及荃灣海濱長廊的營運開支分別約為每年200萬元；至於其餘4個「海濱共享空間」場地的營運開支過去3年平均每年約1,350萬元。

註：北角「東岸板道」西段及東段分別於2025年1月及12月開放予公眾使用，相關營運開支只包括2025-26年度。

- (b) 發展局致力於海濱嘗試嶄新的設計與管理模式，藉以令海濱更具活力和吸引力。近年，我們一直在維港海濱選擇合適地點，以試點方式引入餐飲、零售及娛樂等商業設施，為遊人帶來方便並提升他們的體驗，詳情列於附件。當中，3個具設計特色的智能售賣點已於2024年在灣仔、觀塘及茶果嶺海濱投入服務，提供潮流輕食、特色飲品和玩意，亦可供遊人打卡；另外2個攤檔於2025年年底起在灣仔海濱休閒站提供輕食飲品，並特別在此為青年人提供與餐飲有關的創業機會。上述售賣點整體運作大致暢順，市民反應正面。

我們正就於海濱設置餐飲設施收集意見，將於2026年陸續在紅磡、中環、北角和尖沙咀海濱推出更多餐飲設施時考慮引入受歡迎的項目。另外，部分政府及私人海濱場地(包括東岸板道、東岸公園第二期和中環三號用地等)亦已預留空間和硬件設施提供包括餐飲的商業設施。

我們會留意上述餐飲設施的落實情況，適時檢討和調整安排，期望能夠更有效利用維港海濱滿足市民及遊客的需求和豐富其體驗，將更多遊人帶到海濱並為海濱注入更大活力。

- (c) 目前，觀塘及灣仔海濱已引入多元化的水上活動，拉近市民與水體的距離。「反轉天橋底」的營運機構早於2022年6月已開始在觀塘避風塘舉辦多類型的水上活動，加上3個位於觀塘避風塘海濱用地的水上訓練中心已逐步投入運作，分別由中國香港獨木舟總會、香港水上運動議會及觀塘體育促進會營運，近年在觀塘已舉辦多項本地及國際水上運動、康樂活動及訓練課程，包括獨木舟、平板賽艇、直立板等；在2024年亦舉辦了「第十五屆亞洲龍舟錦標賽」。位於灣仔北「水上運動及康樂主題區」則自2020年12月起分四期逐步開放，並自2021年起已引入水上單車租賃服務。現時，主題區的水上活動設施由香港遊樂場協會旗下的「海洋新幹線水上活動中心」營運，除特別設計分級水上活動課程外，亦設有多項定期舉辦且老少咸宜的特色項目，包括經典鴨仔腳踏船、維港日落及夜光遊、寵物同遊、直立板水球和水上單車等，為市民提供嶄新的親水體驗。除此之外，中心更曾舉辦「第十五屆全國運動會遙控帆船選拔」和「深港澳槳板巡迴賽2025」等大型賽事。參考以上經

驗，我們會繼續與不同機構合作，推動海濱發展和多元親水的海濱體驗。

海濱場地的商業配套
(截至2026年2月28日批出的合約)

	地點	商業配套類型	數量
「海濱共享空間」			
1.	堅尼地城卑路乍灣 海濱長廊	自動售賣機	2
2.	灣仔「HarbourChill 海濱休閒站」	自動售賣機	2
		輕食飲品攤檔	2
		自助照相機	1
3.	灣仔「水上運動及康 樂主題區」	自動售賣機（包括智能售賣點）	9
		食肆及露天座位	1
		水上活動中心	1
4.	銅鑼灣「活力避風塘 主題區」	自動售賣機	2
5.	北角東岸板道	自動售賣機	7
		單車租借服務及小食亭	1
		多用途室及露天座位 (將於本年開放)	1
其他海濱場地			
6.	灣仔龍景街「龍景8 號」	室外兒童卡丁車租賃業務	1
7.	觀塘海濱長廊	智能售賣點內的自動售賣機	3
8.	茶果嶺海濱公園	智能售賣點內的自動售賣機	4
9.	西營盤海濱公園	小食亭	1

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：3342)

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：

《行政長官2025年施政報告》提出成立「北部都會區發展委員會」，下設3個工作組，旨在強化督導及推動北部都會區全面提速發展，聚焦推進北部都會區專屬法例工作、協助產業進駐企業落戶、敲定北都大學城發展策略，以及加快審批和落實土地建設項目。請政府告知本會：

1. 「北都發展委員會」及3個轄下工作組組成人員、至今舉辦的會議、已達成的工作進展為何；
2. 據悉，政府亦成立了「北部都會區諮詢委員會」、「對接北部都會區發展策略專班」，這些組織的具體功能為何，政府如何協調和統籌這些組織以推動北部都會區發展工作。

提問人：何君堯議員(立法會內部參考編號：42)

答覆：

1. 隨著北部都會區(北都)基本規劃已出台，未來工作重點是加快發展和引進產業。《2025年施政報告》公布提升北都發展的決策層次，由行政長官領導「北都發展委員會」，並下設3個由司長／副司長主持的工作組，以確保高層次統籌和政策協調。

「北都發展委員會」的成員包括相關的司局長、特首政策組組長及發展局的常任秘書長等。委員會至今已舉行3次會議，為北都不同範疇的發展(包括擬議的北都專屬法例)提供高層指導，並督導其下3個工作組的工作方向和策略。

「發展營運模式設計組」由財政司司長任組長，會按北都各指定發展區的性質和規模，訂立發展及營運模式，包括為不同產業園區度身成立園區公司，制定公私營合作模式、為區內產業用地和主要發展項目制定合適的批撥土地方案，以及相應的融資安排。成員包括財政司副司長、財經事務及庫務局局長、發展局局長、創新科技及工業局局長、商務及經濟發展局局長、運輸及物流局局長、特首政策組組長，以及財經事務及庫務局和發展局相關的常任秘書長等。有關工作組至今已舉行3次會議，審視了多項與北都相關的項目，包括成立洪水橋產業園公司及新田科技城公司的建議、洪水橋「片區」的招標模式、河套深港科技創新合作區香港園區的發展、洪水橋／厦村新發展區現代物流圈發展的規劃研究等。

另外，由政務司司長任組長的「大學城籌劃及建設組」，負責規劃北都大學城用地、制定大學城建設的實施方案等，以及通過實地考察，研究不同地方的大學城發展模式。成員包括教育局局長、發展局局長、創新科技及工業局局長、財經事務及庫務局局長和特首政策組組長等。有關工作組至今已召開2次會議，討論北都大學城的整體發展策略，特別是洪水橋／厦村新發展區大學城用地的具體推進計劃。

最後，由財政司副司長任組長的「規劃及發展工作組」，負責由北都土地發展和基建項目由規劃到執行的全流程管理。成員包括發展局局長、環境及生態局局長、運輸及物流局局長、特首政策組組長、發展局的常任秘書長和相關部門首長等。有關工作組至今已舉行2次會議，除了聽取北都專屬法例準備工作的最新進展外，亦在工作組之下特設4個專案監督辦公室並督導有關工作。4個專案監督辦公室分別負責加快北都私人項目審批、監督北都公營房屋、監督與北都相關的鐵路和主要幹道項目，以及監督北都其他工務工程項目。

2. 由財政司司長主持的「北部都會區諮詢委員會」於2023年2月成立，其下設4個小組委員會，非官方成員來自不同界別的社會人士，就土地發展和保育、運輸及其他基建設施發展、產業發展，以及宣傳和公共關係等範疇出謀獻策。至今，「北部都會區諮詢委員會」已舉行了9次會議，其轄下的「規劃、土地及環境保育小組委員會」已舉行了6次會議，而「產業發展小組委員會」、「運輸及其他基建設施小組委員會」和「推廣及公眾參與小組委員會」各分別舉行了7次會議。

另外，「對接北部都會區發展策略專班」於2023年2月在粵港、港深合作機制下成立，由深圳市政府常務副市長及香港特區政府財政司副司長領導，兩地主要相關官員均有參與。專班至今已舉行了7次會議，就北都相關事宜加強香港與內地的溝通和協作。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：3632)

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：

新增的2億元「北都城鄉共融基金」先導計劃，該項基金的相關申請條件、資助上限、項目評審標準以及監管機制何時出臺？

提問人：江旻憓議員(立法會內部參考編號：25)

答覆：

北部都會區(北都)內的傳統鄉鎮，擁有豐富的歷史和人文資源。為配合「無處不旅遊」及推廣「城鄉共融」，剛公布的《2026-27年度財政預算案》建議撥款2億元推出「北都城鄉共融基金」先導計劃，鼓勵非政府組織和相關團體推展鄉郊旅遊項目，並為鄉村帶來經濟動力。「北都城鄉共融基金」先導計劃下的項目須配合鄉郊旅遊的推廣或符合政府訂定的「城鄉共融」主題，可支援一些硬件提升，例如進行一些鄉村的改善工程，修補路面、增設路燈和指示牌等；亦不排除可以為一些營運項目提供初期的起動資金。發展局計劃在2026年年中向立法會發展事務委員會簡介在北都進一步促進「城鄉共融」的構思，包括擬議「北都城鄉共融基金」先導計劃的詳情，例如申請條件、資助範圍和上限、審批準則和機制、效益和影響評估、技術支援、資金運用和成效監督等，其後會向立法會財務委員會申請撥款成立有關基金。

為提升「北都城鄉共融基金」先導計劃的透明度和問責性，我們會在年中向發展事務委員會匯報時一併交代如何定期向外公布獲批項目的落實情況。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：3558)

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：

二零二六至二七年度需要特別留意的事項中提及，繼續監察和推動空間數據共享平台的發展、提升平台功能及數據集範圍。就此，請當局告知本會：

1. 空間數據共享平台自運作以來整體運營情況為何？請列明平台現有開放的數據集種類及數量、各年度訪問量及數據下載量、政府部門／業界／市民的使用佔比等分別列出；
2. 過去3個財政年度，用於發展空間數據共享平台入門網站、建立及營運實際財政開支分別為多少？

提問人：郭芙蓉議員(立法會內部參考編號：45)

答覆：

1. 空間數據共享平台(共享平台)入門網站自2022年年底推出以來，數據集的數量持續增加，現時已收集超過1 100項來自60多個部門及機構的數據與公眾共享。數據集種類繁多，涵蓋規劃、地政、屋宇、房屋、工程、運輸、教育、醫療、科技、天氣、人口、社區設施等不同範疇。共享平台提供了重要的數碼框架，整合和標準化各空間數據，並支援開發創新應用程式，應對不同場景。大眾可透過不同數據集的地理位置串連它們作空間分析及以資訊性方式透過地理位置展示分析結果。

在使用量方面，在2025年共享平台入門網站共錄得超過47萬次訪問量，數據集的下載量則超過205萬次(較2024年上升近七成)，兩者的公眾使用佔比均超過百分之九十。

此外，為便利公眾(包括應用程式開發者)共享、處理和使用數據以開發不同的智能應用，共享平台設有應用程式介面(API)服務，有助他們將共享平台的數據，如地政總署的數碼地圖，結合到他們的應用程式當中。在2025年入門網站處理的應用程式介面請求數量超過95億次，較2024年的76億次上升近四分之一。

2. 在過去3個財政年度，發展局就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)、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，年內開支分別約4,600萬元(2023-24年度)、2,800萬元(2024-25年度)及2,400萬元(2025-26年度)。2023-24年度的開支較往後年度為高，主要原因是項目的早期發展進度受到當年疫情影響，部分原訂於前一年度進行或完成的項目延至2023-24年度。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：3407)

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58段表示積極引導本地生產商轉向智能製造。業界關注工廈在現時地契中「工業用途」定義狹窄，產品研發及中試線往往被指違反地契，影響研發及中試線的設立。就此，當局可否告知本會：

- (a) 過去5年，接獲工廈申請放寬更改用途作研發或中試線的申請宗數、獲批宗數及平均處理時間為何；
- (b) 因違反「工業用途」而被地政總署採取執法行動的工廈個案宗數為何；
- (c) 為配合智能製造發展，當局有否預留資源，全面檢視及擴大工廈中「工業用途」的定義，將中試線及研發納入常規用途並豁免暫准費？

提問人：黃永威議員(立法會內部參考編號：38)

答覆：

(a)及(c)

就地契訂明僅限作「工業」用途的私人地段，該地段內的工業用途必須涉及製造工序。政府在2018年重啟活化工業大廈計劃(活化工廈計劃)。就業權分散而未有計劃重建或改裝的工廈，政府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。具體而言，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。

在工廈單位作研發或中試線用途是否符合工廈地契條款中的「工業用途」條款，須視乎實際運作情況。我們理解中試線是產品研發與正式大規模生產之間的階段，涉及較小規模生產作測試產品可生產性，以將科研成果日後產業化。若工廈單位主要用作中試線的製造工序，可視為符合「工業」用途。另外，若研發符合上文提及的「研究所、設計及發展中心」用途(指任何用於研究和設計新產品和經大幅修改的產品或工業程序，以及研究和發展資訊科技及電訊技術的處所)，業主則無須向地政總署申請短期地契豁免書¹。如不屬上述情況，業權人可向地政總署申請短期豁免書或修改地契條款，容許工廈作「工業」以外的用途。

發展局正與規劃署和地政總署進行新一輪現有工廈使用狀況研究，其中一個主要目的包括了解私人工廈內的新興行業或用途，探討進一步擴大工廈內准許的非工業用途範圍的可行性，在保障公眾安全的前提下進一步善用工廈空間。我們將一併檢視業界和市場反映的意見並於2026年年內提出建議，包括活化工廈計劃的未來路向。

- (b) 過去5年(2021年至2025年)，地政總署針對工廈違契用途而採取的執行契約條款行動的個案宗數表列如下—

年份	2021	2022	2023	2024	2025
宗數	344	519	564	434	452

— 完 —

¹ 倘若有關用途屬城市規劃會公布的詞彙釋義中「資訊科技及電訊業」定義的範疇，工業處所的業主仍須申請短期豁免書，才可將處所用於「研究所、設計及發展中心」以外的用途。

管制人員的答覆

(問題編號：3408)

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212段提出以創新思維加速北部都會區發展，包括容許分期支付地價等彈性安排，以緩減企業開發土地的現金流壓力。為進一步加快北都及其他新發展區的建設，業界一直期望當局能進一步擴大「標準金額」補地價的適用範圍，並盡快落實分期繳付地價的具體細節，以增加私人市場的參與誘因。就此，當局可否告知本會：

- (a) 過去3年，地政總署處理傳統補地價及「標準金額」補地價的個案數目、涉及金額、平均處理時間分別為何？採用「標準金額」可節省多少行政工時及成本；
- (b) 2026-27年度當局會否預留專項資源，研究將「標準金額」機制擴大至北部都會區及其他新發展區等更多用地類別？如有，請列出時間表及關鍵績效指標(KPI)；如否，原因為何；
- (c) 當局落實分期支付地價的行政籌備開支為何？會否提供更彈性安排(如較長分期、低息／免息)，並估計2026-27年度可額外促成多少宗換地或批地個案？

提問人：黃永威議員(立法會內部參考編號：39)

答覆：

- (a) 過去3年(即2023年至2025年)，共有104宗個案以傳統估價模式達成補地價協議，涉及總金額約186.94億元；另外有2宗個案以標準金額計算補地價，涉及總金額約1.1億元。

一般而言，以傳統估價模式補地價涉及地政總署與申請人雙方透過商議而最終達至協議，當中申請人可以就署方的建議金額提出多次上訴，因此達成協議往往需要一定的時間，過去3年的平均時間為約10個月(由地政總署發出首次補地價建議起至就金額達成協議)。另一方面，若申請人選擇以已預先公布標準金額計算補地價，雙方達成協議大約只需1個月的時間，較傳統估價方式明顯地快，雙方均可省卻議價程序涉及的時間及行政成本。

- (b) 政府推行標準金額補地價安排，旨在為補地價提供一個具確定性的額外選項，以加快完成相關地契修訂(包括原址換地)程序。除了適用於工業大廈重建以及新發展區以外新界農地的標準金額，政府亦已於2022年推出新發展區的標準金額常設安排，適用的標準金額水平會於每個新發展區邀請原址換地申請後公布，以配合北部都會區的發展，其中古洞北、粉嶺北，以及洪水橋／厦村新發展區的標準金額已於各新發展區邀請原址換地申請後公布。發展局會持續檢視標準金額的落實情況，並因應實施經驗、市場意見及相關政策考慮研究是否進一步擴展標準金額補地價的適用範圍和模式。由於相關研究屬發展局日常工作一部分，相關開支納入了整體部門開支，並無分項數字。
- (c) 在繳付地價的安排方面，發展局亦落實了《2025年施政報告》提及的拆牆鬆綁措施，減低企業開發土地面對的現金流壓力，當中包括讓「片區開發」的中標者分期繳付地價。在這個安排下，「片區」的中標者可以選擇在獲通知中標後的28日內繳付不少於百分之二十五的地價，餘額則在獲通知中標後的3年內付清，期間不收取利息。

落實分期支付地價的工作屬「片區開發」的招標工作的一部分，由現有人手和資源承擔。

— 完 —

管制人員的答覆

(問題編號：3551)

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「政府上月成立洪水橋產業園有限公司，計劃申請注資100億元作為起始資金，年中投入運作」事宜，政府可否告知本會：

1. 100億元注資的具體用途、分階段運用計劃為何？
2. 洪水橋產業園有限公司的管治架構、人手編制、運作經費為何？
3. 23公頃產業用地的發展規劃、產業定位、招商目標及時間表為何？
4. 公司以直接參與及公私營合作模式發展產業園的具體安排、准入條件及評審機制為何？
5. 當局會設定哪些量化成效指標監督產業導入進度及項目效益？

提問人：吳英鵬議員(立法會內部參考編號：44)

答覆：

政府2026年年初已成立由政府全資擁有、非法定的「洪水橋產業園有限公司」(產業園公司)，讓政府在企業導入擔當主動角色，並以更具靈活性、更好結合市場力量及運用公私營合作的模式，發展及營運洪水橋產業園約23公頃用地(產業園)，以加速北部都會區產業導入。

(一) 管治架構和人手

在管治架構方面，產業園公司的董事局成員和行政總裁均須經行政長官批准委任。目標於2026年第二季完成委任的董事局，將由官方董事和非官方董事組成，而主席會由非官方董事出任。官方董事會由與產業園公司發展

相關的5位政策局局長出任，分別為發展局局長、財經事務及庫務局局長、商務及經濟發展局局長、創新科技及工業局局長，以及運輸及物流局局長。政府會透過官方董事直接參與產業園公司的重大決策。非官方董事則來自不同背景和界別，以廣納政府以外的專業意見。

我們的目標是公司在2026年年中正式投入運作，並已於2026年1月底展開產業園公司行政總裁的公開招聘，有關工作正進行中。至於產業園公司的其他主要人員(如負責產業園公司各個主要範疇的主管人員)，我們會留待產業園公司董事局和行政總裁上任後訂定公司的內部企業管理架構和招聘所需人員。

(二) 發展定位

產業園公司將善用洪水橋完善交通網絡和鄰近深圳前海的區位優勢，推動發展政府着力培育的優勢產業，例如高增值或智能化生產(如製藥和食品加工)，以及先進建造業。連同日後可能撥予產業園公司的周邊部分產業用地，相信產業園可以發展多元產業，亦可結合產學研配合洪水橋大學城的發展。產業園公司會主動招攬優質企業，按需要引用產業園公司提供的優惠並尋求政府政策支持(當中可包括租金優惠、資助、稅務優惠等)，以「度身訂造」方案吸引企業落戶。產業園公司亦會聯同引進重點企業辦公室和投資推廣署，協助內地企業利用香港平台「出海」和海外企業進入內地市場，用好香港國際化優勢，鞏固「超級聯繫人」角色。

(三) 擬議發展計劃

在土地批撥方面，我們已經獲得行政長官會同行政會議批准，以象徵式地價將洪水橋約23公頃產業用地批撥予產業園公司，年期為50年。我們亦已展開用地改劃的工作，於2026年2月向城市規劃委員會申請將目前只限作港口後勤、貯物及工場用途的23公頃用地改劃為產業園專屬地帶，涵蓋不同合適產業各個生產階段，並容納檢測認證、會議展覽、人才公寓、培訓場地等配套設施，以提高土地用途彈性，促進招商引資。

發展局自2026年3月諮詢立法會發展事務委員會後，會在5月向財務委員會提交撥款申請，透過資本投資基金，向產業園公司注資100億元作為起始資金，以支持產業園公司初期營運和發展需要，包括開展產業園首階段發展的工程、購買支援企業發展的增值服務所需的軟硬件設備，以及支持產業園公司首5年的營運開支。

產業園公司將分階段發展23公頃用地，當中8公頃是即時可用的「熟地」，餘下約15公頃約於2027年年底完成平整。為吸引企業落戶，我們預期產業園公司開始時或須投入資金以自行興建產業設施和出租樓面予企業。產業園公司亦可視乎情況透過招標或直接批撥分租產業園部分用地，供企業自行建設和營運上蓋產業設施，也可考慮以股份制或「土地參股」等形式與企業合組公司共同開發及投資個別項目。選擇合作企業主要考慮企業帶來

的經濟效益(例如投資額、就業機會、潛在稅收、引入的新科技或生產鏈上下游企業)。產業園公司長遠應轉向採用更多公私營合作模式發展，逐步帶動私人資本投資，累積產業群聚效應，亦讓產業園公司長遠透過租金、服務費及其他收入可持續地應付營運開支，達至財政上自給自足，並保留盈餘支持產業園公司的持續發展。

產業園公司在年中投入運作後須向政府提交產業園的發展計劃(包括績效指標)，以確保產業園公司按政府的產業政策用好土地資源和政府注資，招商引資，為洪水橋導入產業。為確保透明度，產業園公司須向立法會提交年度報告，交代其營運及財政狀況。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：3622)

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 (何鎮雄)

局長： 發展局局長

問題：

屋宇署編制預計會由 2026 年 3 月底的 2 111 個職位，減至 2027 年 3 月底的 1 997 個，減幅達 5.4%，惟 2026-27 年度的部門整體撥款，僅較 25-26 年度修訂預算輕微減少 0.4%；第 76 頁有解釋指，部分減省了的一般部門開支，因顧問服務所需撥款增加而抵銷；就此，政府可否告知：

1. 被削減的 114 個職位的職級、職系、薪酬及員工開支、主要負責的工作，以及有關職位是否本身已長期懸空？
2. 有關職位削減後，如何避免相關工作，尤其是涉及北部都會區的發展項目審批，以及因應宏福苑事而加強的樓宇安全及建築、維修工程監管工作不會受到影響？
3. 顧問服務所需撥款增加的原因？有關顧問服務涉及哪些類型的工作？
4. 本人原則上支持將更多政府服務及工作外判，以提高效率和成本效益，善用私人市場的智慧、創意、經驗和力量；署方會否就有關削減編制及增加顧問服務的成效適時進行檢討，以及在效果良好下進一步增加有關做法？

提問人：霍啟剛議員(立法會內部參考編號：44)

答覆：

1. 政府一直嚴格控制公務員編制，自 2021-22 年度起實施公務員整體編制零增長政策，將整體編制控制在不高於 2021 年 3 月底的水平。為配合政府「資源效率優化計劃」及優化人力資源運用的目標，公務員編制在 2026-27 及 2027-28 年度每年分別縮減 2%。

屋宇署在檢視整體服務需求、運作需要、職位空缺情況等因素後，已作出配合政府上述 2026-27 年度縮減公務員編制的安排。在 2026-27 年度，連同其他到期撤銷的有時限職位、部門內部資源重組或調配而縮減的職位，包括 16 個屋宇測量師及結構工程師職系職位、60 個測量主任及技術主任職系職位、35 個文書職系職位及 3 個其他職系職位，當中部分職位已懸空。精簡公務員編制措施所節省政府開支已納入政府「資源效率優化計劃」下各政策局／部門在相關財政年度須節省 2% 的經常開支之內。

2. 屋宇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，在進一步精簡公務員隊伍的同時，亦可以繼續為市民提供優質的公共服務。例如署方的電腦系統於 2025 年年底已完成更新，並開發新的「個案管理與報告平台」，能自動編製向未遵辦法定命令／通知的業主發出警告信，減省擬備有關信件的人手，並可便捷地透過該電子平台處理有關法定命令／通知的查詢。就審批圖則方面，署方正積極推廣使用的電子資料呈交及處理系統，可提升審批圖則的流程並減省人手處理的程序。署方會持續檢視工作優次及執法策略，按需要進行針對性調整，從而更靈活地調配人力資源以應付不同服務的需求。
3. 部門開支下的顧問服務會因應個別實際情況而有所增減，而 2026-27 年度的顧問服務費用有所增加，主要涉及工作範疇包括就目標樓宇清拆僭建物及處理失修欠妥進行大規模行動，對新界豁免管制屋宇首輪取締目標僭建物進行逐條鄉村勘察，以及處理樓宇失修及僭建物舉報等外判服務。
4. 除上文提及屋宇署不斷探討提升效能與效率的方法及優化措施外，署方亦會持續檢視工作流程，包括使用顧問服務的成效，按需要進行針對性調整，從而更靈活地調配人力資源以應付不同需求。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：3330)

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 (何鎮雄)

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：

- a. 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？
- b. 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：56)

答覆：

- a. 及 b. 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 檢控數目	定罪數目 ⁽¹⁾
2023	780	25	20
2024	682	20	17
2025	458 ⁽²⁾	56	24

註 ⁽¹⁾：有關數字未必涉及該年提出的檢控。

註 ⁽²⁾：數字下降原因是部門優化巡查程序以減少重複視察的需要、舉報數目下降，以及被揀選為大規模行動的目標樓宇數目有所減少。

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：3616)

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 (何鎮雄)

局長： 發展局局長

問題：

就有關樓宇及建築工程的衡量服務表現準則：

- 1) 署方表示，就現存樓宇僭建物發出的清拆令，2025年／2026年的實際／預算數目較低，是由於部分目標樓宇屬低矮樓宇，因此所發現的僭建物數目減少／預計會減少。請以表列出2022-2026年，署方按樓宇高度所選取的目標樓宇數量及發出清拆令的數目；於今年選取更多屬低矮樓宇的原因為何；
- 2) 失修／危險樓宇已修葺／糾正／移除明顯危險的樓宇由2025年的3 045降至2026年的2 500；強制驗樓已履行／撤銷的通知，由2025年的9 726降至2026年預算的8 000；就此兩方面，署方均表示2026年的預算數目較低，是由於涉及複雜個案較多，需要屋宇署加強支援。署方如何在現階段判斷所涉複雜個案較多；在屋宇署整體淨減少114個職位的背景下，有關人手是否足以應付有關工作；署方有何優化措施，以免複雜個案影響整體指標？

提問人：簡慧敏議員(立法會內部參考編號：50)

答覆：

- 1) 屋宇署以風險為本的原則，透過大規模行動及處理市民舉報，針對須予以取締的僭建物採取執法行動，向有關業主發出清拆令。2023年紅山半島山泥傾瀉事件揭示位處斜坡上的獨立屋如有僭建情況，會造成公眾安全隱患並對周遭斜坡構成風險。為貫徹風險為本的方針，屋宇署近年的大規模行動亦會選取一些有僭建舉報並位處斜坡故風險較高的低矮樓宇作為目標樓宇。

2022 年至 2026 年大規模行動中，選取目標樓宇及已發出清拆令的數目，按是否屬低矮樓宇（即不多於三層的單一家庭房屋但不包括新界豁免管制屋宇）分類表列如下：

選取目標樓宇 數目	年份				
	2022	2023	2024	2025	2026
屬低矮樓宇（幢） [已發出清拆令（張）] ⁽¹⁾	0 (0)	93 (92)	48 (46)	34 (0)	選取目標樓宇的工作仍在進行中 ⁽²⁾
非低矮樓宇（幢） [已發出清拆令（張）] ⁽¹⁾	90 (167)	2 (36)	42 (130)	56 (0)	

註⁽¹⁾：截至 2026 年 2 月因應該年份的選取目標樓宇而發出的清拆令數目。

註⁽²⁾：由於 2026 年選取目標樓宇工作仍在進行中，暫未能提供是否屬低矮樓宇的分類數字。

由於清拆令會向業主發出，而每幢低矮樓宇涉及的戶數較少，因此每幢低矮樓宇所涉清拆令數目一般較非低矮樓宇為少，署方在擬備預計發出清拆令及發現僭建物數目時將此因素列入考慮。

除透過大規模行動外，題述的 2025 年／2026 年的實際／預算數目包括因應處理市民舉報而發出的清拆令，部分個案亦屬低矮樓宇。然而，署方並沒有就市民舉報而發出清拆令的樓宇是否屬於低矮樓宇備存統計數字。

- 2) 就「失修／危險樓宇」已修葺／糾正／移除明顯危險的指標，當中包括針對欠妥排水系統所發出的命令。屋宇署於 2020 年 6 月透過防疫抗疫基金⁽³⁾委聘顧問公司進行一次性的特別計劃，為所有超過 3 層高的私人住宅或綜合用途樓宇（約 18 000 幢）視察外牆排水系統（視察計劃），並於 2021 年及 2022 年就視察計劃下發現的欠妥排水系統發出大量渠務修葺令／勘測令。隨著該等命令於 2022 年至 2025 年陸續獲得遵辦，並由於餘下未獲遵辦的個案一般涉及較複雜情況，故署方預期 2026 年可獲修葺／糾正的個案會有所減少。

至於強制驗樓計劃方面，由於餘下未獲遵辦的通知多為較複雜個案，例如業主／法團未能取得共識、部分業主不合作、業主就強制驗樓通知提出上訴、遵從通知時遇到實際困難、要求延長通知遵辦期限及需要支援等，這些個案一般需較長時間處理，故署方預期 2026 年強制驗樓通知的履行／撤銷數目會有所減少。

屋宇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，在進一步精簡公務員隊伍的同時，亦可以繼續為市民提供優質的公共服務。例如署方的電腦系統於 2025 年年底已完成更新，並開發新的「個案管理與報告平台」，能自動編製向未遵辦法定命令／通知的業主發出警告信，減省擬備有關信件的人手，並可便捷地透過該電子平台處理有關法定命令／通知的查詢。署方會持續檢視工作優次及執法策略，按需要進行針對性調整，從而更靈活地調配人力資源以應付不同服務的需求。

註⁽³⁾：政府在防疫抗疫基金用於特別視察計劃的撥款，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：3629)

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 (何鎮雄)

局長： 發展局局長

問題：

據悉，屋宇署自去年 11 月起停止續聘約 60 名非公務員合約僱員，包括結構工程師及屋宇測量師等專業技術人員，停止續聘的當中涉及強制驗樓及驗窗計劃的前線專業技術人員 (結構工程師、屋宇測量師等) 數目為何？會否影響處理積壓個案及發出新通知的進度？

提問人：劉文君議員(立法會內部參考編號：18)

答覆：

自 2025 年 11 月起，有 3 名涉及強制驗樓及驗窗計劃的合約專業及技術人員在合約完結後未獲續聘。屋宇署會持續檢視部門整體運作需要及可動用資源，訂定人手安排，預期會繼續聘用部分現有非公務員合約僱員及退休後服務合約計劃僱員。

同時，屋宇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，在改善人手運用的同時，亦可以繼續為市民提供優質的公共服務。例如署方的電腦系統於 2025 年年底已完成更新，並開發新的「個案管理與報告平台」，能自動編製向未遵辦法定通知的業主發出警告信，減省擬備有關信件的人手，並可便捷地透過該電子平台處理有關法定通知的查詢。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：3671)

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 (何鎮雄)

局長： 發展局局長

問題：

當局有否考慮全面檢討現有機制，務求更有效應對本港樓宇僭建物的問題，若有，詳情為何，若否，原因為何？

提問人： 鄧銘心議員(立法會內部參考編號：3)

答覆：

政府在 2025 年年初提出《建築物條例》(第 123 章) 的修例建議，當中包括理順處理僭建物政策。政府會以務實便民的方式處理「小型僭建物」，例如增加更多與市民日常生活相關而風險低的工程為「指定豁免工程」種類及放寬現有種類的要求；並擴大市區檢核計劃範圍，容許更多修訂法例生效前已搭建的「小型僭建物」，在核證安全後無須取締並予以保留等。政府亦會重啟 2012 年新界豁免管制屋宇的行政申報計劃，申報期由 2026 年 4 月 1 日起，為期一年。另一方面，政府會集中執法資源以提升「嚴重僭建物」的執法效能，並建議以提高罰則、降低檢控門檻及引入新罪行等方法處理「嚴重僭建物」。政府的目標是在 2026 年下半年盡快將條例草案提交立法會審議。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：3331)

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) 過去五年，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) 過去五年，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) 過去五年，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：57)

答覆：

- (a) 過去五年，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) 過去五年，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
2021年	4 758
2022年	2 349

年份	因發展計劃而清拆的搭建物數目
2023年	3 526
2024年	2 134
2025年	8 209

註1：2021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) 過去五年，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)
2021-22	1 046	2,857
2022-23	535	4,546
2023-24	212	3,774
2024-25	6 806	8,602
2025-26 (截至2月28日)	3 630	16,977

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)
2021-22	29	177	43
2022-23	12	163	32
2023-24	35	267	23
2024-25	84	2 966	85
2025-26 (截至2月28日)	207	2 231	188

- (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2)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屋住戶的補償及安置安排。

至於受影響的寮屋住戶，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(<https://www.landsd.gov.hk/tc/land-acq-clearance/land-resumption-clearance/rehousing.html>)及相關小冊子。

註2：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：3332)

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，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，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，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申請短期豁免書的申請，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；
- (d) 近年，政府提出發展都市農業。若申請將寮屋作室內農業，是否涵蓋於農用用途？是否需要申請短期豁免書？具體申請流程為何？由申請到批准，平均處理時間為何？所涉費用為何？
- (e) 過去5年，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；
- (f) 接上題，過去5年，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？
- (g) 過去5年，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；

- (h) 過去5年，每年被取消或清拆的寮屋的數目為何，原因為何？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：58)

答覆：

- (a) 2021年起，全部寮屋管制辦事處(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。

2021至2025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：

分區地政處 \ 年份	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	50 735	31 952	50 293	31 771

	已登記住用寮屋數目			
年份 分區地政處	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	50 175	31 655	50 027	31 514

	已登記住用寮屋數目	
年份 分區地政處	2025年	
	私人農地	政府土地
港島東區	3	79
港島西及南區	607	1 924
九龍東區	249	1 071
九龍西區	0	2
離島	1 545	5 085
北區	13 660	5 121
西貢	1 251	1 932
沙田	1 042	1 663
大埔	2 367	3 808
荃灣葵青	1 934	2 471
屯門	4 970	3 043
元朗	22 300	5 216
總計	49 928	31 415

2021至2025年，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：

分區地政處 \ 年份	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	205 684	91 653	204 196	90 996

分區地政處 \ 年份	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	203 590	90 489	202 932	90 130

分區地政處 年份	已登記非住用寮屋數目	
	2025年	
	私人農地	政府土地
港島東區	11	114
港島西及南區	235	1 365
九龍東區	182	449
九龍西區	0	13
離島	2 500	12 868
北區	46 314	17 378
西貢	4 776	8 724
沙田	2 217	3 999
大埔	7 423	13 880
荃灣葵青	2 704	2 306
屯門	17 580	8 787
元朗	118 299	19 877
總計	202 241	89 760

- (b) 2021至2025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 ^(註1)	接獲申請／ 通知書宗數 ^(註2)		獲批宗數		不獲批准／ 撤回宗數 ^(註3)	
	私人 農地	政府 土地	私人 農地	政府 土地	私人 農地	政府 土地
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)
2025年	15	31	(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)及(d) 寮屋管制政策的目的是在於凍結並逐步減少社會上這些違規建築物的數量。考慮到寮屋管制政策表明要取締違規寮屋，而政策亦絕非鼓勵違規擴建，已登記寮屋不許擴建、新建、加建、改變用途，或改用與1982年寮屋管制登記記錄不同類別的物料。因此，地政總署一般而言不會接受改變寮屋登記記錄用途的申請。

(e) 2021至2025年，私人農地上興建農用構築物的批准書申請的統計數字，表列如下：

年份 ^(註1)	接獲申請宗數	獲批宗數	不獲批准／ 撤回宗數 ^(註2)
2021年	33	7	20
2022年	49	17	36
2023年	25	19	8
2024年	4	13	2
2025年	3	6	7

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。

(f) 地政總署通常需約4個月處理私人農地上興建農用構築物的批准書申請。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。

(g) 2021至2025年，地政總署就政府土地上違規構築物(包括已登記寮屋)進行及完成土地管制行動(包括移除和取消寮屋登記編號、清拆或騰空政府土地上的違例搭建物)數目，表列如下：

年份	地政總署就政府土地上違規構築物 進行及完成土地管制行動數目
2021年	292
2022年	290
2023年	280
2024年	277
2025年	229

- (h) 2021至2025年，地政總署取消寮屋登記編號和清拆或騰空寮屋的數目，表列如下：

年份	地政總署取消寮屋登記編號和清拆或騰空寮屋的數目 ^(註1)
2021年	1 805
2022年	2 608
2023年	1 347
2024年	1 306
2025年	1 259

註1：取消寮屋登記編號的主要原因，包括對違規寮屋採取執管行動；已登記寮屋自然流失(例如構築物已空置／殘破)而不再存在；受非發展計劃影響(例如斜坡安全)；及因應發展等。

地政總署就上述統計資料沒有備存涉及農用構築物之相關統計數字。

－ 完 －

管制人員的答覆

(問題編號：3333)

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，政府派員巡查官地的人手編制及次數為何？
- (b) 過去3年，政府發現官地被人非法霸佔的數字為何？
- (c) 過去3年，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：59)

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2023-24年度，地政總署的土地管制工作(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員)。自2024年起，因應工作優次、運作需要及更有效運用資源，地政總署將部分原本負責土地執管工作的人員，暫時調配至處理與新發展區工程相關的收回土地工作，並同時推行多項管理措施，包括精簡工作流程及應用科技，以提升土地管制的工作效率，負責土地執管工作的人員數目由2023-24年度及2024-25年度兩年平均約600名，調整至2025-26年度約500名。署方將繼續透過精簡工作流程及應用科技提升效率，並會因應實際情況不時檢視及調配人手，以應付不斷轉變的工作需求。至於過去3年的巡查次數，署方沒有備存現成資料。

- (b) 2023至2025年，地政總署發現不合法佔用政府土地的新個案，每年分別約有12 570、12 100和9 800宗。
- (c) 若有人未經許可佔用政府土地且不遵從《土地(雜項條文)條例》(第28章)(《條例》)下發出的法定通知的規定，在期限屆滿前停止佔用政府土地，或未經許可在政府土地上建造構築物，地政總署如能確定相關佔用人／人士的身分及掌握充分證據，會根據《條例》就相關個案提出檢控。2023至2025年，因上述行為而被檢控的個案，分別有24、15和27宗，其中23、15及21宗被定罪，法院判處的罰款由1,000元至58,950元不等。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：3621)

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：

就「諮詢相關決策局／部門的意見，檢視預留作發展單一公共設施或未有確切發展計劃的政府、機構或社區用地，以確保盡量善用土地資源」及「檢視空置和即將空置的校舍」，請告知本會：

1. 過去3年經檢視後收回並改作其他用途的土地／校舍的數目、位置、面積和新舊用途等資料，以及有關土地／校舍被丟空的年期；
2. 未來3年相關的檢視工作計劃和指標。

提問人：霍啟剛議員(立法會內部參考編號：42)

答覆：

1. 規劃署會定期檢視各政府部門原先預留作特定政府設施而最終決定不再需要的用地，並在善用土地資源的原則下，建議合適的長遠用途，包括保留用地作政府、機構或社區用途，以滿足長遠需要，或建議合適的其他長遠用途，例如住宅用途。在過去3個財政年度，合共有5幅用地經檢討後正進行改劃程序或已改劃作住宅發展，全部地盤面積均大於3 000平方米。相關詳情如下：

地盤位置	原有的預留用途	建議的替代用途	現況
屯門海珠路	公共運輸設施	私人住宅	用地已在2025年8月出售
荃灣永順街與德士古道交界	電力支站	私人住宅	用地已在2025年11月出售

地盤位置	原有的預留用途	建議的替代用途	現況
佐敦谷彩興路 (共兩幅用地)	社會福利服務綜合大樓及電力支站	私人住宅	合併作一幅用地在2026年1月出售
何文田佛光街	海水配水庫	私人住宅	改劃程序進行中

此外，規劃署亦會根據中央調配機制定期檢視空置校舍用地。當教育局確認個別空置校舍或即將空置校舍用地無需作學校用途時，會通知規劃署及其他相關部門(例如地政總署和房屋署)。規劃署會檢視這些用地，並建議合適的長遠土地用途(例如政府、機構或社區、住宅及其他用途)。過去3個財政年度，規劃署已檢視14幅空置或即將空置校舍的用地，相關詳情如下：

地區	前校舍名稱	大綱圖上的用途地帶	現況	中央調配機制建議的長遠用途
<i>地盤面積大於3 000平方米</i>				
南區	明愛胡振中中學	「政府、機構或社區」	學校於2024年空置，已交還政府	政府、機構或社區用途
東區	明愛柴灣馬登基金中學	「政府、機構或社區」	仍作學校用途，並將會於2026年9月空置	政府、機構或社區用途
	救世軍中原慈善基金學校	「政府、機構或社區」	仍作學校用途，並將會於2026年空置	政府、機構或社區用途
<i>地盤面積小於3 000平方米</i>				
東區	柴灣天主教海星小學	「住宅(甲類)」	正作政府部門的短期用途	住宅用途
灣仔	匡智獅子會晨崗學校	「政府、機構或社區」	仍作學校用途，並將會於2028年空置	政府、機構或社區用途
	北角官立小學(雲景道)	「政府、機構或社區」	仍作學校用途，並將會於2026年空置	政府、機構或社區用途

地區	前校舍名稱	大綱圖上的用途地帶	現況	中央調配機制建議的長遠用途
觀塘	聖公會聖約翰小學	「政府、機構或社區」	正作盲人工廠之用	政府、機構或社區用途
深水埗	陳樹渠紀念中學	「政府、機構或社區」	相關可行性研究正審視其長期用途	政府、機構或社區用途
黃大仙	獻主會溥仁小學	「政府、機構或社區」	仍作學校用途，並將會於2026年空置	政府、機構或社區用途
	聖公會靜山小學	「住宅（甲類）」	已納入彩虹邨重建之用	住宅用途
	聖公會日修小學	「住宅（甲類）」	已納入彩虹邨重建之用	住宅用途
北區	寶血會培靈學校	「政府、機構或社區」	仍作學校用途，並將會於2029年空置	政府、機構或社區用途
	香海正覺蓮社佛教陳式宏學校	「住宅（甲類）」	仍作學校用途，並將會於2029年空置	住宅用途
大埔	新界婦孺福利會基督教銘恩小學	「住宅（甲類）」	仍作學校用途，並將會於2027年空置	住宅用途

2. 規劃署會持續檢視不再需要預留作特定政府設施的用地及空置校舍用地，建議合適的長遠用途。此項工作須視乎各政府部門就其預留用地及教育局就空置校舍檢討的結果，因此並無設檢討數量的指標。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：3391)

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：

在「二零二六至二七年度需要特別留意的事項」提及，就新界鄉郊地區的違例發展採取執行管制及檢控行動。請告知本會：

- (1) 過去3年，規劃署接獲有關新界鄉郊地區違例發展的投訴數字趨勢為何？當中成功檢控的個案數量、定罪人數及罰款總額為何；
- (2) 針對近年新指定的「受規管地區」，規劃署在2026-27年度的財政預算及編制人手均錄得縮減的情況下，會如何確保有足夠資源維持高強度的巡查及執法工作？

提問人：林筱魯議員(立法會內部參考編號：43)

答覆：

- (1) 過去3年，規劃署接獲有關新界鄉郊地區違例發展的投訴數字、成功檢控的個案數量、定罪人數及罰款總額表列如下：

年份	投訴個案 (宗) (註一)	成功檢控的 個案(宗) (註一)	定罪人數 (註二)	罰款總額 (百萬元) (註三)
2023年	1 549	49	106	5.786
2024年	1 706	65	218	9.823
2025年	1 883	87	170	9.617

註：

- 一) 由於案件處理可能跨越不同年份，因此「投訴個案」欄及「成功檢控的個案」欄內的數字沒有直接關聯，部分投訴地點亦可能接獲多宗投訴。根據過往記錄，大部分的投訴個案經調查後不能確認為違例發展，主要原因包括有關發展根據法定圖則是准許用途、有關發展是《城市規劃條例》(第131章)下的「現有用途」或「關鍵日期前用途」、經多次視察後未有足夠證據證明違例發展等。而確定為違例發展的個案中，大部分經發出法定通知書後，均獲遵辦，毋須作出檢控。
- 二) 根據過往記錄，部分檢控個案均涉及多於一位被告人。因此，「定罪人數」較「成功檢控的個案」為多。
- 三) 罰款總額不包括未判刑的個案。

- (2) 發展局局長於2023年指定了兩個分別位於大嶼山南岸及馬鞍山梅子林總面積約660公頃的「受規管地區」，規劃署可就這些地區的違例發展採取執管行動。規劃署轄下的中央執行管制及檢控組(下稱「執管組」)負責就違例發展採取執管行動。為進一步善用人力資源，執管組已持續檢視和優化執管流程，提升處理違例發展個案的效率和成效；此外，執管組會按違例發展的性質和影響，以及所屬位置的用途地帶而訂定處理個案的先後次序，以更有效運用執管資源，同時確保調查及執管工作能維持高質素及高效能。

此外，執管組在執行管制行動中廣泛應用前沿技術，包括使用無人機協助蒐證及監察偏遠地點的違例發展情況，以提升巡查效率和執管效能。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：3392)

總目： (118) 規劃署

分目： (-) 沒有指定

綱領： (3) 規劃事宜資訊服務

管制人員： 規劃署署長 (葉子季)

局長： 發展局局長

問題：

綱領(3)在2026-27年度的撥款較2025-26年度修訂預算顯著減少7.8%，主要由於運作開支減少。然而，隨著北部都會區多個項目進入詳細規劃階段，公眾諮詢需求理應增加。請告知本會：

- (1) 削減相關撥款會否影響署方舉辦公眾參與活動、展覽及製作宣傳物資的質素和數量；
- (2) 署方在2026-27年度將有何具體計劃，利用有限資源有效地向公眾解說如新田科技城、交椅洲人工島等複雜的大型規劃項目？

提問人：林筱魯議員(立法會內部參考編號：44)

答覆：

北部都會區(北都)內新發展區及其他新發展區(包括龍鼓灘和屯門西)的公眾參與活動，均在相關規劃及工程研究之下推行，而開支亦計算在有關研究費用之內。相關費用是由土木工程拓展署負責，而研究管理的工作及處理公眾參與活動，則由規劃署及土木工程拓展署內部人員負責，屬有關人員整體職務的一部分。

當發展項目進入詳細設計及建設階段，相關政府部門會就具體方案諮詢當區居民和持份者。在進入法定規劃階段時，規劃署會按《城市規劃條例》(第131章)諮詢公眾包括區議會，及向地區人士和市民解說。就北都發展而言，政府先後於北都4個新發展區包括古洞北、粉嶺北、洪水橋／厦村和河套設立展館；政府也計劃在古洞北新發展區設立一個較大型、「一館多用」的北都核心展廳，並爭取於2027年內啓用首階段，取代上述同樣位於古洞北但規模較小的展館。此外，規劃署亦靈活地善用各項資源，包括透過展

城館、規劃署和城市規劃委員會的網站以及社交媒體等，更有效地發放大型發展項目的資訊，讓公眾更容易了解我們的規劃建議。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：3329)

總目： (33) 土木工程拓展署

分目： (-) 沒有指定

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																
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：55)

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2026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／厦村新發展區	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：工地平整及基礎設施工程自2025年9月起陸續動工，並預計於2032年完工。 第三期發展:待增加發展密度的研究完成後再作檢討。	224	沒有	10 (註7)	10 (註7)	12 (註7)	5 (註7)

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)
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：自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	4.8
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：政府曾建議將部分欣澳填海區用作承載交椅洲項目相關鐵路的車廠設施。隨著交椅洲項目放緩推展步伐，政府目前沒有為欣澳填海項目制定推展時間表。 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：政府經檢視了各項工程的緩急先後，推展交椅洲項目的速度可作放緩，因此目前沒有為交椅洲人工島項目制定推展時間表。	欣澳：約60至100 龍鼓灘：約179 屯門西：約122 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45 馬料水：約60 交椅洲人工島：約1 000	沒有	沒有	沒有 龍鼓灘：有待進一步研究	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)：自2025年4月起陸續動工，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	0.7

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)
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：項目實施時間表正在檢視中。	第一期工程：5.6	第一期工程：沒有	第一期工程：沒有	第一期工程：沒有	第一期工程：3.5	第一期工程：0.1
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	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。 第一期第二階段和第二期工程：詳細設計進行中。計劃於2026-27年度內向立法會財務委員會就第一期第二階段發展的土地平整及基礎設施工程申請撥款以展開工程。	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2028年第一季完成。	優先發展區：約226 餘下期數：約1 194	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
南丫島以西一帶的污染泥卸置設施	第一階段工程：在立法會財務委員會批准撥款後開展擬議工程，爭取於2038年完工。 餘下階段工程：有待進一步研究。	沒有	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2026年完成。 詳細設計已於2025年9月開展。計劃於2026-27年度內向立法會財務委員會就相關的土地平整及基礎設施工程申請撥款以展開工程。	130 (註11)	沒有	沒有	沒有	14.9	5.7

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)
河套深港科技創新合作區香港園區	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。 第一期主體工程及相關基建工程：自2021年7月動工，預計於2031年完成。	87.7	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	已於2025年年底在將軍澳第137區展開一些前期準備工程，至於將軍澳第137區及將軍澳第132區對出發展的勘查研究及設計則繼續進行當中。	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／厦村新發展區	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 龍鼓灘： 約170	有待進一步研究 龍鼓灘： 約240 (註14)	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

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)
橫洲公營房屋發展計劃	第一期工程：沒有	第一期工程：沒有	第一期工程：沒有	第一期工程：沒有	第一期工程：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	第一階段工程：約65 餘下階段工程：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	沒有	沒有
河套深港科技創新合作區香港園區	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\$13,310.9 (註18) 餘下階段：約\$20,838.8 (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

擬議或現有的 發展規劃	(xiii) (數目)	(xiv) (數目)	(xv) (百萬元)	(xvi) (數目)
洪水橋／厦村 新發展區	沒有 (註4)	未有相關資料	第一期發展： 約\$1,932.9 (註20) 第二期發展： 約\$29,614.3 (註21) 餘下發展：有待進 一步研究	12 (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
元朗南新發展 區	2	未有相關資料	第一期發展： 約\$3,242.9 (註22) 第二期發展： 約\$8,820.4 (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

擬議或現有的 發展規劃	(xiii) (數目)	(xiv) (數目)	(xv) (百萬元)	(xvi) (數目)
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	第一期工程：沒有	第一期工程：約\$434.3(註29)	第一期工程：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	第一期發展：約\$27,540.3(註30) 第二期發展：約\$11,217.9(註31)	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	1	有待進一步研究	有待進一步研究	有待進一步研究
河套深港科技創新合作區香港園區	沒有	沒有	土地除污及前期工程：\$0.57(註32) 第一期主體工程：\$297.3(註33)	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)
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新發展區，包括古洞北／粉嶺北、洪水橋／厦村、流浮山、元朗南、牛潭尾、新田科技城和河套、新界北新市鎮和馬草壟，相關資料已載於上表。另外，凹頭為北部都會區最新的一個新發展區，有關土地用途仍在檢討中。

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： 此數字指洪水橋及厦村發展大綱圖編號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／厦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／厦村新發展區有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／厦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／厦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：新田科技城第一期收地及清理土地所涉的總預算費用。
- 註31：新田科技城第二期收地及清理土地所涉的總預算費用。

註32：河套深港科技創新合作區香港園區 - 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33：河套深港科技創新合作區香港園區 - 第一期主體工程收地及清理土地所涉的總預算費用。

- 完 -