

## 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補充問題的答覆

局長：發展局局長

第 15 節會議

綜合檔案名稱：DEVB(PL)-2S-c1.docx

答覆編號	問題編號	議員姓名	總目	綱領
<a href="#">S-DEVB(PL)001</a>	S037	簡慧敏	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">S-DEVB(PL)002</a>	S038	簡慧敏	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">S-DEVB(PL)003</a>	S039	簡慧敏	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">S-DEVB(PL)004</a>	S040	簡慧敏	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">S-DEVB(PL)005</a>	S021	洪錦鉉	82	(1) 樓宇及建築工程
<a href="#">S-DEVB(PL)006</a>	S023	林筱魯	82	(1) 樓宇及建築工程
<a href="#">SV-DEVB(PL)001</a>	SV015	鄭泳舜	138	(2) 屋宇、地政及規劃
<a href="#">SV-DEVB(PL)002</a>	SV014	郭芙蓉	138	(2) 屋宇、地政及規劃

管制人員的答覆

(問題編號：S037)

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：

答覆指出，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，市建局須向政府提交年度的事務報告、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(「有關報告」)亦須提交予立法會省覽；

1. 有關報告屬財務審計，而審計署「衡工量值式」的審計旨在評估受審核組織運作是否達到的節省程度、效率和效益，兩者大有不同。就市建局所擔職責，局方如何衡量其行政效率與問責性？
2. 承上，3億元全數由政府出資，會否將子公司納入審計署審計範圍？如會，詳情為何；如否，立法會與公眾如何進行監察？
3. 鑑於因應大埔宏福苑事故成立的獨立委員會正進行調查，會否在委員會公布報告結果，更好衡量市建局擔當的角色及職責後，才注資子公司？

提問人：簡慧敏議員

答覆：

1. 我們理解社會對市區重建局(市建局)行政效率及問責性的關注。在現行的制度下，已設有一套全面及行之有效的機制監察市建局的運作。具體的監管安排包括以下三個層面：

- 一，〈市區重建局條例〉(第563章)(《條例》)的法定規管：市建局的權力、職能及所有運作，均須嚴格遵循《條例》的規定。《條例》已就市建局的財務安排、業務計劃的提交與審批，以及向政府和立法會匯報的責任，作出了清晰的法律規範；
- 二，市建局董事會及轄下委員會的監察：市建局董事會是市建局的決策及執行機構，所有董事會的成員，包括主席在內，均須由行政長官委任。董事會會密切監察市建局的整體策略、表現及管治，當中包括項目的進度和收支狀況。市建局董事會轄下亦設有審計委員會，負責監察市建局的內部監控系統、風險管理程序及財務報告系統等，並審核及批署市建局每年經審計的財務報表，包括法定核數師的報告書；及
- 三，立法會的監察：根據《條例》，市建局除了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，並須把有關報告及報表交予立法會省覽外，《條例》亦訂明，立法會轄下的委員會及小組委員會均可要求市建局主席及執行董事出席立法會委員會及小組委員會的會議，而他們須遵從該等要求。主席及執行董事須回答立法會議員在會議上提出的問題。此外，發展局局長聯同市建局主席和行政總監每年均會出席立法會發展事務委員會會議，交代市建局的營運和財政情況，以及回答議員問題。

總括而言，政府認為現行的制度已能對市建局進行全面而有效的監察，並在維持市建局運作所需的彈性與確保公眾利益之間，取得了適當平衡。發展局會繼續密切監察市建局的運作，並督促其不斷提升管治水平，以回應社會的期望。

2. 市建局及其子公司以商業模式運作，並按照審慎的商業原則處理其業務。基於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，市建局及其子公司會參考市場上該行業最佳營運常規，以制訂公司管理守則及風險管理制度，務求達致有效及審慎的管理。就審計方面，市建局會考慮為其子公司引入類似市建局的內部管治審計模式，包括成立內部審計處進行定期內部監控成效及效率的審計工作，並向董事局內特設的審計委員會匯報，以及委任外部核數師每年對財務報告作獨立審計等。有關的審計報告，會提交其董事局或管理委員會審視。另外，我們會考慮將該子公司納入成為《防止賄賂條例》(第201章)下的「公共機構」，以實施更嚴格的監管措施。
3. 政府在2026年1月提出加強版「招標妥」的建議後，社會普遍表示支持。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，並在2026年下半年推出加強版服務。獨立委員會預計在

2026年9月完成調查報告，我們會參考報告的建議並按需要調整加強版「招標妥」安排。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：S038)

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. 政府成立「洪水橋產業園有限公司」(「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；局長發言時表示，會在第二季完成餘下籌備工作，包括尋求立法會批准向公司注資100億元，讓公司年中投入運作。據局方早前在立法會簡介，該100億元是作為公司首階段發展的起始資金，相關開發工程面積僅約10.6公頃。由此可見，有關注資未能滿足長遠發展所需。政府會否研究讓公司自身發債，推動市場及公眾參與？如有，詳情為何；如否，對中長期發展所需有何計劃和信心？

提問人：簡慧敏議員

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。

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。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(假設產業園公司以地積比率3.5倍自行開發上述提及8公頃「熟地」當中共約5.3公頃，包括設計和建造產業設施)、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。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。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。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：S039)

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：

1. 答覆提及，「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；具體剩餘款額為何？還未進入招標程序的「2.0行動」申請數量、類別，以及仍未進入招標程序的原因為何？
2. 局方在席上表示，「招標妥」的承擔額餘數約為1.5億元；請以表列出過去5年並截止2026年3月31日，「招標妥」按年承擔額、餘額，以及使用情況(包括接獲及／或處理中的申請)。

提問人：簡慧敏議員

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<sup>(1)</sup>。

註<sup>(1)</sup>: 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。

由於從原則上獲批「2.0行動」資助至業主正式申領津貼之間，可能歷時數年，市建局須在向相關業主發出了原則上批准通知書後便預留足夠資金給業主將來申請津貼之用。截至2025年年底，市建局就此已發放及承諾發放共約47億元。待完成審批第三輪申請後，「2.0行動」資助金額將會用罄。

截至2025年年底，獲批「2.0行動」資助的第一類別樓宇的招標進度表列如下：

招標進度 <sup>(2)</sup>	第一類別樓宇數目
a) 尚未完成招標聘請註冊檢驗人員進行訂明檢驗	243
b) 已完成訂明檢驗但尚未完成招標聘請承建商進行訂明修葺	1 046

註<sup>(2)</sup>: 由於第二類別樓宇是由屋宇署按風險主動挑選，行使其法定權力代業主進行所需的檢驗及修葺工程，業主不需自行進行招標。

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。

2. 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，惠及約5 200幢樓宇的近446 500戶住戶，已發放和承諾發放津貼總額約為1.55億元。

過去5年，「招標妥」計劃接獲的申請數目、獲批申請數目、獲批津貼以及承擔餘額按年表列如下：

年份	接獲申請數目(宗)	獲批申請數目(宗) <sup>(3)</sup>	獲批津貼 <sup>(4)</sup> (千元)	截至年底的承擔餘額(千元)
2021年	179	861	26,310	251,060
2022年	227	856	25,526	225,534
2023年	1 683 <sup>(5)</sup>	318	27,801	197,733
2024年	234	466	23,020	174,713
2025年	301	900	29,705	145,008
總計	2 624	3 401	132,362	/

註<sup>(3)</sup>：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<sup>(4)</sup>：獲批資助包括已發放和承諾發放的津貼金額。

註<sup>(5)</sup>：2023年接獲的申請數目較多，是由於該年的4月至9月為第三輪「2.0行動」的申請期。一般而言，申請「2.0行動」的樓宇必須同時申請「招標妥」計劃。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：S040)

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：

局長在發言時表示，位於洪水橋是首個展開招標的「片區開發」試點，7月截標後會盡快完成評標工作。局方亦會繼續以其他創新土地措施，增加市場投資意欲。

1. 就此，局方自去年12月開始招標工作以來，有何主動招攬投標的政策措施(包括「北都發展委員會」下設、由財政司副司長任組長的「規劃及發展工作組」等北都專組有否「專隊」進行有關工作)? 如有，詳情為何?
2. 如否，有意見認為「片區開發」在香港屬創新做法，不能被動等待招標日到期，由於洪水橋與深圳接壤，適宜作粵港澳大灣區深化合作的試點。有否與內地相關部委或有「片區開發」經驗的園區進行調研? 如有，詳情為何; 如否，原因為何?

提問人：簡慧敏議員

答覆：

1及2.

「片區開發」是北部都會區(北都)創新多元的發展模式之一。在此開發模式下，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及綜合開發，以期更好使用私人市場力量，提速建設北都。

我們曾訪問內地不同城市，了解當地「片區開發」的經驗，作為北都發展的參考。此外，我們於2024年年底至2025年年初就3個「片區開發」試點邀請市場提交意向書，當時共收到22份意向書。我們其後亦與潛在投標者會

面，包括一對一的會面，並在招標前舉行了簡介會。在參市場意見後，我們適度調整了洪水橋「片區」的相關安排和要求。

洪水橋「片區」於2025年12月底開始招標，截標日期為2026年7月3日。啟動招標時，除了發出新聞公報外，我們亦製作了簡介短片和小冊子，並通知了駐港領事、外國商會、潛在的投標者和銀行業界等，同時經引進重點企業辦公室(引進辦)、投資推廣署、各經濟貿易辦事處和各駐內地辦事處進一步把訊息發放給可能有興趣的企業。此外，發展局一直與引進辦和投資推廣署合作，向有興趣落戶北都的企業介紹洪水橋「片區」。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：S021)

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：

政府可否以下表形式列出樓齡達 30 年或以上的私人樓宇當中，合共有多少幢樓宇仍未被屋宇署揀選而尚未獲發強制驗樓通知（「通知」）：

	按樓齡的私人樓宇數目 (約數) <sup>(1)</sup>			
	30 至 39 年	40 至 49 年	50 年 或以上	總數
(a) 已被屋宇署揀選但尚未獲發通知及已被屋宇署揀選並獲發通知的私人樓宇	250	2 150	6 800	9 200
(b) 尚未被屋宇署揀選兼尚未獲發通知的私人樓宇				
(c) 總計 [(a)+(b)]				(2)

註<sup>(1)</sup>：私人樓宇數目已包括發出通知後而拆卸的目標樓宇。

註<sup>(2)</sup>：該總數相等於答覆 (1) 所載的私人樓宇數目。

提問人：洪錦鉉議員

答覆：

保養物業處於良好狀況是業主的基本責任。業主應適時自行檢驗及保養其物業。在強制驗樓計劃下，樓宇並非一踏入 30 年樓齡便屬高風險而須發出強制驗樓通知。數據顯示，樓齡較低 (50 年或以下)，以及有聘用物業管理公司的樓宇，樓宇狀況及保養一般較佳。強制驗樓計劃主要針對樓齡較高，樓宇管理和狀況不佳的樓宇發出強制驗樓通知。

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。屋宇署已按風險為本準則，揀選約 9 200 幢為強制驗樓計劃目標樓宇 (包括發出通知後而拆卸的目標樓宇)。符合強制驗樓計劃的私人樓宇數目按樓齡及是否已被屋宇署揀選為目標樓宇數目表列如下：

	符合強制驗樓計劃的私人樓宇 <sup>(1)</sup> 數目 <sup>(2)</sup> (約數)			
	30 至 39 年	40 至 49 年	50 年 或以上	總數
(a) 已被屋宇署揀選但尚未獲發通知及已被屋宇署揀選並獲發通知的私人樓宇	250	2 150	6 800	9 200
(b) 尚未被屋宇署揀選兼尚未獲發通知的私人樓宇	5 350	3 050	3 300	11 700
<b>(c) 總計 [(a)+(b)]</b>	<b>5 600</b>	<b>5 200</b>	<b>10 100</b>	<b>20 900</b>

註<sup>(1)</sup>：不包括 3 層或以下的住用樓宇。

註<sup>(2)</sup>：私人樓宇數目包括發出通知後而拆卸的目標樓宇。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：S023)

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：

過去3年，已巡查的分間單位數目中，有多少是透過舉報，有多少是目標樓宇而去巡查？

提問人： 林筱魯議員

答覆：

分間單位(劏房)一般是指建築物內的單位在原先經批准的圖則以外，再被分間出來的多個獨立出租住用單位。屋宇署根據現行執法政策，透過大規模行動及因應市民舉報，針對與分間單位相關的建築違規之處採取執法行動。

過去3年，屋宇署已巡查的分間單位數目，以及當中屬於因應舉報而巡查的數目和透過大規模行動而巡查的數目，表列如下。

年份	2023	2024	2025
已巡查的分間單位總數 <sup>(註)</sup>	1 719	1 630	1 689
因應舉報而巡查的分間單位數目	1 097	995	1 101
透過大規模行動而巡查的分間單位數目	622	635	588

註：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。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：SV015)

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：

政府當局於2026-2027年度預留用作發展或優化九龍區海濱的撥款為何？

提問人： 鄭泳舜議員

答覆：

發展局一直與海濱事務委員會緊密合作，推動各項優化維港海濱的工作，為公眾營造多元、活力、暢達和共融的海濱空間。計及2026年內會完成的項目(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，到2028年會進一步增至約16公里。

由發展局(規劃地政科)統籌、並在2026-27年度預留撥款以發展及優化九龍區海濱的相關基本工程項目如下：

項目	2026-27年度 預算 <sup>註</sup> (萬元)
連接西九文化區至大角咀的海濱行人通道工程項目	1,747.8
紅磡海濱地區渠務優化工程	1,000
紅磡海濱地區優化工程	902.5
開展「東九龍海濱長廊研究」	990.0
土瓜灣朗月街海濱長廊優化工程	924.8
前九廣鐵路紅磡貨場碼頭的優化工程	730.0
建造紅磡都市公園—第一期及第三期	385.0

註：由於部分項目所獲撥款牽涉數個財政年度，相關款項僅反映2026-27年度為該項目所預留的撥款。

另外，個別位於九龍而較大型的優化海濱項目由私人或其他機構出資發展，或包括在其他大型基建項目內。其中會於2028年前發展／貫通的項目包括私人發展的啓興道1-5號海濱長廊、由醫院管理局發展的啟德新急症醫院旁的海濱長廊、由西九文化管理局發展的西九演藝中心海濱長廊，以及包括在中九龍幹線項目的都會公園(第二期乙)等。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：SV014)

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：

DEVB(PL)068的答覆中指出，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。請按超出限額的金額提供分項統計資料，列出上述不獲原則上批准個案數目的分布。此外，當局會否考慮調整相關的人息及資產限額？

提問人： 郭芙蓉議員

答覆：

「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」不獲原則上批准的申請數目為12 772宗，當中因超出資產限額和入息限額的申請數目分別為1 128宗(9%)和602宗(5%)，另有6 896宗(54%)的申請人撤回申請，其餘不獲原則上批准的原因包括限期前未能交齊文件、申請人並非自住業主等。市建局沒有備存超出資產和入息限額的金額分項數字。

「有需要人士津貼計劃」的資產和入息審查安排與政府的資助計劃掛鉤。這些計劃每年均會按機制調整資產和入息限額。

例如就長者申請人(60歲或以上)而言，「有需要人士津貼計劃」是按社會福利署申請「長者生活津貼」的資產限額的3倍及入息限額作為津貼計劃的資產及入息限額。此限額每年會跟隨社會福利署的年度檢討而相應調整。

就申領傷殘津貼的申請人而言，「有需要人士津貼計劃」是按香港房屋委員會(房委會)為申請公屋所訂的資產及入息限額，作為津貼計劃的資產及入息限額。此限額每年會跟隨房委會的年度檢討而相應調整。

- 完 -