

總目 138 – 政府總部：發展局（規劃地政科）

管制人員：發展局常任秘書長(規劃及地政)會交代本總目下的開支。

二零二五至二六年度預算.....	16.744 億元
二零二五至二六年度的編制上限(按薪級中點估計的年薪值)相等於由二零二五年三月三十一日預算設有的 204 個非首長級職位，減至二零二六年三月三十一日的 194 個，減幅為 10 個。.....	1.650 億元
此外，預算於二零二五年三月三十一日設有的 18 個首長級職位，減至二零二六年三月三十一日的 17 個，減幅為 1 個。	
承擔額結餘.....	50.015 億元

管制人員報告

綱領

綱領(1)局長辦公室

這綱領納入政策範圍 27：政府內部服務(發展局局長)。

綱領(2)屋宇、地政及規劃

這綱領納入政策範圍 22：屋宇、地政、規劃、文物保育、綠化及園境(發展局局長)。

詳情

綱領(1)：局長辦公室

	2023-24 (實際)	2024-25 (原來預算)	2024-25 (修訂)	2025-26 (預算)
財政撥款(百萬元)	16.9	17.6	17.6 (—)	18.1 (+2.8%)

(或較 2024-25 原來
預算增加 2.8%)

宗旨

2 宗旨是確保發展局局長辦公室順利運作。

簡介

3 發展局局長辦公室負責為發展局局長提供支援，以協助局長處理政治工作。這包括由副局長和政治助理提供的支援。辦公室亦負責為發展局局長提供行政支援，以協助局長執行職務。工作包括籌劃和協調局長的公務、傳媒及地區活動，以及執行各項有關安排。

綱領(2)：屋宇、地政及規劃

	2023-24 (實際)	2024-25 (原來預算)	2024-25 (修訂)	2025-26 (預算)
財政撥款(百萬元)	1,589.1	1,720.0	1,559.5 (-9.3%)	1,656.3 (+6.2%)

(或較 2024-25 原來
預算減少 3.7%)

宗旨

4 宗旨是透過有效地規劃和使用土地、維持穩定和足夠的土地供應、提高土地註冊的效率、推廣和確保樓宇安全與適時維修，以及持續推動市區更新，以促進香港持續發展。

簡介

5 二零二四年，規劃地政科：

- 採取多管齊下的方式，在造地方面「提量、提速、提效、提質」，讓香港有穩定且持續的土地供應，滿足本港的經濟發展和民生需要，並在長遠建立土地儲備；
- 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；
- 完成制定《政府租契續期條例》(第 648 章)的立法工作，該條例在二零二四年七月五日實施，藉以精簡在二零二五年起期滿的地契的續期手續；
- 完成制定《2024 年土地(為重新發展而強制售賣)(修訂)條例》(第 545 章)的立法工作，該條例在二零二四年十二月六日實施，藉以更新及精簡強拍制度，加快私營機構重建老舊樓宇；
- 成立專責辦事處，統籌和監督由市區重建局(市建局)成立的強拍條例小業主支援中心(支援中心)的運作，為受強拍申請影響的少數份數擁有人提供一站式全面支援服務，並透過教育和宣傳工作，促進公眾對強拍制度的認識；
- 繼續為由財政司司長領導的土地及房屋供應統籌組提供秘書處支援；
- 更新並公布「未來十年可供發展土地供應預測」，讓社會掌握土地供應情況；
- 推出改善強制驗樓計劃及樓宇更新大行動 2.0 流程的加強措施，協助和敦促老舊樓宇的業主或業主立案法團妥善和按時履行檢驗和修葺其樓宇的責任；
- 繼續監察各項加強樓宇安全的措施，包括巡查目標樓宇、執法、為業主提供支援和協助，以及進行宣傳和公眾教育；
- 進行《建築物條例》(第 123 章)的系統性檢討，並公布法例修訂建議以諮詢公眾，包括針對逾期未遵辦《建築物條例》下發出的通知或命令及「嚴重僭建物」，加強執法權力、擴大使用定額罰款和提高相關罰則，為某個日期前已存在的「小型僭建物」提供檢核途徑，以及加強承建商註冊和紀律處分制度；
- 就業界及部門應用「建築信息模擬技術」擬備、處理及審批建築圖則的路線圖諮詢持份者，以及與屋宇署合作實施路線圖提出的措施；
- 就長者友善的樓宇設計建議進行持份者諮詢，並建議一系列措施，以期把通用設計及暢達概念更全面地納入屋宇署的樓宇設計手冊及相關規例和指引中；
- 繼續推出措施精簡與發展相關的行政程序，包括向決策局和部門發出通告，在審批發展相關申請時貫徹「促進者思維」等；
- 繼續聯同香港鐵路有限公司(港鐵公司)推展有關興建新的東鐵線科學園／白石角站的研究，以釋放有關地區的發展潛力和改善交通的暢達程度；
- 為將軍澳第 137 區及第 132 區對出的造地建議進行詳細技術評估，包括環境影響評估，並就該等區域經優化的方案諮詢區議會；
- 繼續監察由港鐵公司就重新規劃紅磡站周邊及臨海和碼頭用地進行的研究，以期釋放該區的商住發展潛力、打造海濱新地標，以及加強紅磡內陸與其海濱及尖東的行人連接性；
- 繼續聯同香港房屋協會，推展將位於茶果嶺、牛池灣和竹園聯合村的 3 個市區寮屋區重建為公營房屋的工作；
- 繼續落實「加強版傳統新市鎮發展模式」下的優化新發展區換地安排；
- 展開市場意向調查，邀請市場就北部都會區 3 個「片區開發」試點提交意向書；
- 繼續統籌及監察與古洞北／粉嶺北、洪水橋／厦村及元朗南新發展區和東涌新市鎮擴展相關的工作；
- 開展新田科技城的土地平整工程；
- 公布流浮山／尖鼻咀／白泥、牛潭尾、新界北新市鎮及馬草壟的初步發展建議，並繼續統籌及監察正進行的研究；
- 繼續統籌及監察基礎建設工程，以支援河套區「港深創新及科技園」的發展；
- 繼續推展／處理已接獲的土地共享先導計劃申請；
- 繼續統籌和推展「躍動港島南」計劃下不同項目和措施，以及制訂有關改善「躍動港島南」重點地區內行人環境、交通和休憩空間的全面建議；
- 繼續監察土木工程拓展署就已物色作公營房屋發展的棕地群進行工程可行性研究；
- 就 2 幅分別位於洪水橋及元朗用作發展多層現代產業大樓(多層產業大樓)的用地進行招標工作，以達致雙政策目標，在推動相關產業發展之餘，以具土地效益的方式整合受政府清拆行動影響的部分棕地作業並提供機會讓它們升級轉型；
- 繼續聯同環境及生態局(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；
- 繼續監察小蠔灣車廠發展的落實情況；

總目 138 – 政府總部：發展局（規劃地政科）

- 完成檢討為支援非政府機構善用空置政府用地作社區、團體或其他非牟利用途而推行的資助計劃，繼續推行該計劃並引入所需優化措施；
- 完成檢討促進活化工業大廈的措施，延長該等措施至二零二七年年末，以及繼續監察其落實情況；
- 展開有關龍鼓灘近岸填海項目和重新規劃屯門西地區的研究；
- 繼續監察為各類型發展而設的「標準金額」補地價安排的落實情況，涵蓋老舊工業大廈重建和新發展區換地申請，以及在試行計劃下擴展至新發展區以外的新界農地的契約修訂；
- 繼續與地政總署安排出售政府土地；
- 繼續與海濱事務委員會攜手，就有關海濱的規劃、土地用途及城市設計方面融合公眾參與，貫徹美化海濱以供大眾享用的目標；
- 透過由跨專業團隊組成的專責海港辦事處，繼續支援海濱事務委員會，並統籌與海濱相關的規劃及土地事宜，以及協調政府部門制訂及落實優化海濱項目；
- 向立法會提交《2024 年保護海港(修訂)條例草案》以修訂現有條例，訂明更清晰機制以規管在維多利亞港(維港)進行的填海工程，並同時簡化機制，為優化海濱項目涉及的小規模填海工程及海港非永久填海工程拆牆鬆綁；
- 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；
- 繼續就「新土地先行」方案制訂立法建議，以早日根據《土地業權條例》(第 585 章)推行業權註冊制度；
- 繼續監察屋宇署為提升針對危險及棄置招牌執法行動的效率而試用新科技的情況；
- 繼續監察樓宇更新大行動 2.0、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的落實情況；
- 繼續監察《建築物條例》下的技術規例檢討工作，包括更新《建築物(衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所)規例》(第 123I 章)，並為支援開發電子資料呈交及處理系統而進行的各項技術修訂等；
- 繼續監察二零一一年公布的《市區重建策略》的推行情況，以及市區更新基金的工作；
- 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；
- 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，包括推行《油麻地及旺角地區研究》(《油旺研究》)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，並支持市建局分別就荃灣和深水埗進行地區規劃研究；
- 繼續監察市建局推行公務員建屋合作社重建項目；
- 繼續研究政策措施，以利用新開發土地推動大型舊區重建項目；
- 繼續監察新界小型屋宇政策的推行情況；
- 繼續監察空間數據共享平台入門網站的運作，並在該平台發放不同類型的空間數據集，供政府部門、業界和市民使用；
- 繼續落實各項推廣使用空間數據共享平台的措施，包括營運地理空間實驗室；
- 繼續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，以及為受政府清拆行動影響的棕地作業經營者提供一站式支援服務，以助重置其業務及提供相關協助；以及
- 繼續監察屋宇署、地政總署、土地註冊處和規劃署的工作。

二零二五至二六年度需要特別留意的事項

- 6 二零二五至二六年度內，規劃地政科將會：
 - 繼續持續造地，穩健有序地推進各個造地項目，以期讓香港有穩定且持續的土地供應，滿足本港的經濟發展和民生需要，並在長遠建立土地儲備；
 - 繼續透過北都辦統籌、倡導及推動北部都會區的整體發展；
 - 繼續監察造地進度，並按年更新並公布「未來十年可供發展土地供應預測」；
 - 繼續推出措施精簡與發展相關的行政程序；
 - 繼續聯同港鐵公司推展有關興建新的科學園／白石角站的研究，目標是於二零二五至二六年度提出土地用途建議以作諮詢；
 - 完成就將軍澳第 137 區及第 132 區對出發展計劃的城市規劃和其他相關程序，並在二零二五年年末開展工程；
 - 繼續監察港鐵公司就活化紅磡站及周邊海濱用地進行的研究，以期釋放商住樓面、締造活力海濱，以及加強紅磡與尖東的行人連接性，並在二零二五年年中就土地用途建議徵詢持份者的意見；
 - 推動發展前南丫石礦場用地為休閒度假和戶外康樂地帶的建議，包括於二零二五年第一季展開就前南丫石礦場用地發展的意向調查；

總目 138 – 政府總部：發展局（規劃地政科）

- 繼續監察有關龍鼓灘近岸填海項目和重新規劃屯門西地區的研究，並大約於二零二五年年中就土地用途建議舉行公眾參與活動；
- 繼續監察土地共享先導計劃項目的進展及落實情況；
- 繼續統籌和推展「躍動港島南」計劃下不同項目和措施，包括擴建香港仔避風塘項目及有關改善「躍動港島南」重點地區內行人環境、交通和休憩空間的全面建議，並繼續統籌和推展「活力環島長廊」的相關工程；
- 探討在香港仔避風塘擴建部分、前南丫石礦場地區和紅磡站周邊臨海用地由私人機構建設和營運遊艇停泊設施，以推動遊艇旅遊，並就上述用地按需要邀請提交意向書；
- 繼續推展多層現代產業大樓的發展，以達致推動相關產業發展及容納受政府清拆行動影響的棕地作業的雙重政策目標；
- 繼續督導一系列措施的推行情況，以多管齊下的方式協助受政府清拆行動影響的棕地作業，包括透過項目促進辦事處為受影響的棕地作業經營者提供一站式支援服務，以助重置其業務；
- 繼續監察促進活化工業大廈措施的落實情況；
- 繼續聯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；
- 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；
- 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；
- 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；
- 繼續監察各項加強樓宇安全的措施，包括巡查目標樓宇、執法、為業主提供支援和協助，以及進行宣傳和公眾教育；
- 因應公眾對修訂《建築物條例》建議的意見，敲定最終方案，並草擬法例修訂草案以在二零二六年提交立法會；
- 制訂及公布詳細的落實措施，以鼓勵及支援業界及部門應用「建築信息模擬技術」擬備、處理及審批建築圖則；
- 因應公眾對長者友善樓宇設計建議的意見，在二零二五年敲定最終方案，並發出相關作業備考和推出自願認證計劃，以及在二零二六年修訂《建築物條例》下的相關規例；
- 繼續統籌及監察與古洞北／粉嶺北、洪水橋／廈村及元朗南新發展區、新田科技城及東涌新市鎮擴展相關的工程進度；
- 繼續統籌及監察有關流浮山／尖鼻咀／白泥、牛潭尾、新界北新市鎮及馬草壟的研究及其他準備工作；
- 進行市場意向調查，邀請市場就發展尖鼻咀和白泥成為生態旅遊節點的建議提交意向書；
- 繼續統籌及監察基礎建設工程，以支援河套區「港深創新及科技園」的發展；
- 繼續實施「加強版傳統新市鎮發展模式」下的優化新發展區換地安排；
- 為北部都會區首個「片區開發」試點進行招標；
- 探討容許私人土地業權人透過主動交回政府在北部都會區新發展區計劃徵收的土地，以抵銷該業權人在進行「加強版傳統新市鎮發展模式」下的原址換地或「片區開發」所需繳付的金額；
- 制定擬議框架以成立由政府牽頭的公司，發展和營運在北部都會區的試點產業園區；
- 繼續監察「標準金額」補地價安排的實施情況，包括新發展區以外新界農地的試行計劃，以及老舊工業大廈重建和新發展區換地申請的相關安排；
- 繼續監察小蠔灣車廠發展的落實情況；
- 繼續聯同香港房屋協會，推展將位於茶果嶺、牛池灣和竹園聯合村的 3 個市區寮屋區重建為公營房屋的工作；
- 繼續安排透過賣地計劃出售政府土地，審慎務實地把土地推出市場，以照顧本港房屋和經濟發展的需要；
- 繼續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；
- 繼續與海濱事務委員會攜手，就有關海濱的規劃、土地用途及城市設計方面融合公眾參與，貫徹優化海濱以供大眾享用的目標，並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；
- 繼續統籌與海濱相關的規劃及土地事宜，以及協調政府部門制訂及落實優化海濱項目；
- 配合立法會法案委員會審議《2024 年保護海港(修訂)條例草案》的工作，以期條例草案可在二零二五年獲立法會通過；
- 繼續就落實「新土地先行」方案推展法例修訂工作，包括法例修訂草案的審議工作，以早日推行業權註冊制度；
- 繼續監察屋宇署為提升針對危險及棄置招牌執法行動效率而試用新科技的情況及檢視其成效；

總目 138 – 政府總部：發展局（規劃地政科）

- 繼續監察樓宇更新大行動 2.0 和有需要人士維修自住物業津貼計劃的落實情況，以及樓宇排水系統維修資助計劃申請的處理情況；
- 繼續監察《建築物條例》下的技術規例檢討工作，包括更新《建築物(衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所)規例》，並為配合開發電子資料呈交及處理系統等工作而進行的各項技術修訂等；
- 繼續支持市建局分別就荃灣和深水埗進行的 2 項地區規劃研究，目標是在二零二五年下半年向政府提出更新的大綱藍圖；
- 繼續支持市建局推行其業務綱領及業務計劃下的各項重建(包括《油旺研究》建議的重建項目)、復修、活化及保育項目；
- 繼續監察市建局推行公務員建屋合作社重建項目；
- 繼續統籌和監督支援中心為受強拍影響的少數份數擁有人提供的一站式全面支援服務，以及在獲財務委員會批准撥款後推出由政府作擔保的貸款專項計劃，為合資格少數份數擁有人提供貸款，以應付處理強拍訴訟期間流動資金不足的問題；
- 在二零二五年上半年制訂與利用新開發土地推動大型舊區重建項目相關的政策建議，方向可包括跨區轉移地積比和建造更多安置屋邨；
- 繼續就涉及鄉郊社區的土地行政事宜提供政策意見，當中包括監察新界小型屋宇政策的推行情況；
- 在粵港合作聯席會議下，繼續與廣東省當局就規劃事宜保持密切聯繫；
- 繼續監察和推動空間數據共享平台入門網站的發展、提升其功能及該平台發放的數據集範圍，以及繼續通過營運地理空間實驗室等途徑推廣空間數據共享平台的應用；
- 繼續監察在《政府租契續期條例》設立的新法定機制下為地契續期的實施情況；以及
- 聯同教育局推出先導計劃，在規劃、地政、建築圖則審批方面拆牆鬆綁，鼓勵市場以自資和私營方式改裝酒店和其他商廈為學生宿舍，增加學生宿舍供應。

總目 138 – 政府總部：發展局（規劃地政科）

	財政撥款分析			
	2023-24 (實際) (百萬元)	2024-25 (原來預算) (百萬元)	2024-25 (修訂) (百萬元)	2025-26 (預算) (百萬元)
綱領				
(1) 局長辦公室.....	16.9	17.6	17.6	18.1
(2) 屋宇、地政及規劃.....	1,589.1	1,720.0	1,559.5	1,656.3
	1,606.0	1,737.6	1,577.1 (-9.2%)	1,674.4 (+6.2%)
			(或較 2024-25 原來 預算減少 3.6%)	

財政撥款及人手編制分析

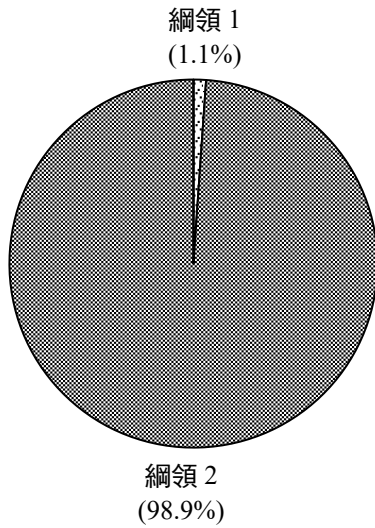
綱領(1)

二零二五至二六年度的撥款較二零二四至二五年度的修訂預算增加 50 萬元(2.8%)，主要由於運作開支所需的撥款增加。

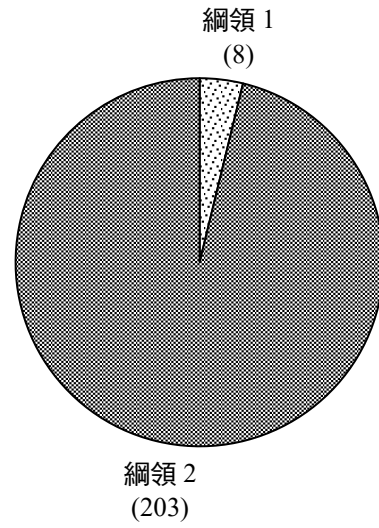
綱領(2)

二零二五至二六年度的撥款較二零二四至二五年度的修訂預算增加 9,680 萬元(6.2%)，主要由於非經常開支項目的現金流量需求總額增加及東岸板道的經常開支所需的撥款增加；部分增加的開支，因在二零二五至二六年度淨減少 11 個職位而抵銷。

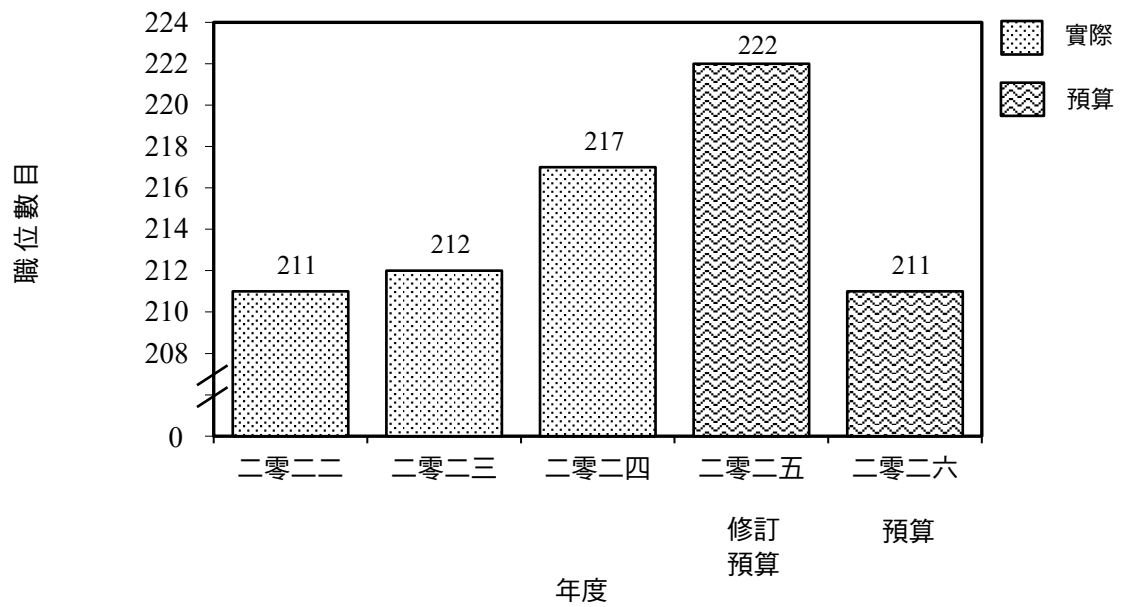
各綱領的撥款分配情況
(二零二五至二六年度)



各綱領的員工人數
(截至二零二六年三月三十一日止)



編制的變動
(截至三月三十一日止)



總目 138 – 政府總部：發展局（規劃地政科）

分目 (編號)	2023-24 實際開支	2024-25 核准預算	2024-25 修訂預算	2025-26 預算	
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	
經營帳目					
經常開支					
000	運作開支	427,220	444,589	459,100	486,421
	經常開支總額	427,220	444,589	459,100	486,421
非經常開支					
700	一般非經常開支	1,178,805	1,292,986	1,117,986	1,188,022
	非經常開支總額	1,178,805	1,292,986	1,117,986	1,188,022
	經營帳目總額	1,606,025	1,737,575	1,577,086	1,674,443
	開支總額	1,606,025	1,737,575	1,577,086	1,674,443

總目 138 – 政府總部：發展局（規劃地政科）

按分目列出的開支詳情

二零二五至二六年度規劃地政科所需的薪金及開支預算為 1,674,443,000 元，較二零二四至二五年度的修訂預算增加 97,357,000 元，而較二零二三至二四年度的實際開支增加 68,418,000 元。

經營帳目

經常開支

2 在分目 000 運作開支項下的撥款 486,421,000 元，用以支付規劃地政科的薪金、津貼及其他運作開支。

3 截至二零二五年三月三十一日止，規劃地政科的人手編制有 222 個職位。預期在二零二五至二六年度會淨減少 11 個職位。在某些限制下，管制人員可按獲授權力，在二零二五至二六年度開設或刪減非首長級職位，但所有該類職位按薪級中點估計的年薪值不能超過 164,956,000 元。

4 在分目 000 運作開支項下的財政撥款分析如下：

	2023-24 (實際) (\$'000)	2024-25 (原來預算) (\$'000)	2024-25 (修訂預算) (\$'000)	2025-26 (預算) (\$'000)
個人薪酬				
— 薪金	198,154	204,984	214,306	205,798
— 津貼	7,838	8,972	7,943	9,299
— 工作相關津貼	4	8	3	8
與員工有關連的開支				
— 強制性公積金供款	287	359	304	233
— 公務員公積金供款	19,596	21,073	22,092	25,026
部門開支				
— 臨時僱員	83,267	101,700	88,872	95,538
— 委員會成員酬金	3,634	3,251	2,811	3,146
— 一般部門開支	114,440	104,242	122,769	147,373
	<u>427,220</u>	<u>444,589</u>	<u>459,100</u>	<u>486,421</u>

總目 138 – 政府總部：發展局（規劃地政科）

分目 項目 (編號)(編號)涵蓋的範圍	承擔額			
	核准 承擔額	截至 31.3.2024 止 的累積開支	2024-25 修訂預算開支	結餘
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
經營帳目				
700 一般非經常開支				
801 資助業主參加「招標妥」計劃....	300,000	230,000	20,000	50,000
802 樓宇更新大行動 2.0.....	6,000,000	3,240,000	390,000	2,370,000
803 資助計劃以支援非政府機構 善用空置政府用地.....	1,500,000	383,165	195,000	921,835
804 發展空間數據共享平台 入門網站.....	310,000	141,576	31,600	136,824
805 建立地理空間實驗室.....	60,000	28,492	11,386	20,122
806 樓宇排水系統維修資助計劃.....	1,000,000	249,734	270,000	480,266
878 有需要人士維修自住物業津貼 計劃.....	3,000,000	1,777,500	200,000	1,022,500
總額.....	12,170,000	6,050,467	1,117,986	5,001,547