

总目 138 – 政府总部：发展局（规划地政科）

管制人员：发展局常任秘书长(规划及地政)会交代本总目下的开支。

二零二五至二六年度预算.....	16.744 亿元
二零二五至二六年度的编制上限(按薪级中点估计的年薪值)相等于由二零二五年三月三十一日预算设有的 204 个非首长级职位，减至二零二六年三月三十一日的 194 个，减幅为 10 个。.....	1.650 亿元
此外，预算于二零二五年三月三十一日设有的 18 个首长级职位，减至二零二六年三月三十一日的 17 个，减幅为 1 个。	
承担额结余	50.015 亿元

管制人员报告

纲领

纲领(1)局长办公室	这纲领纳入政策范围 27：政府内部服务(发展局局长)。
纲领(2)屋宇、地政及规划	这纲领纳入政策范围 22：屋宇、地政、规划、文物保育、绿化及园境(发展局局长)。

详情

纲领(1)：局长办公室

	2023-24 (实际)	2024-25 (原来预算)	2024-25 (修订)	2025-26 (预算)
财政拨款(百万元)	16.9	17.6	17.6 (—)	18.1 (+2.8%)
				(或较 2024-25 原来 预算增加 2.8%)

宗旨

- 2 宗旨是确保发展局局长办公室顺利运作。

简介

3 发展局局长办公室负责为发展局局长提供支援，以协助局长处理政治工作。这包括由副局长和政治助理提供的支援。办公室亦负责为发展局局长提供行政支援，以协助局长执行职务。工作包括筹划和协调局长的公务、传媒及地区活动，以及执行各项有关安排。

纲领(2)：屋宇、地政及规划

	2023-24 (实际)	2024-25 (原来预算)	2024-25 (修订)	2025-26 (预算)
财政拨款(百万元)	1,589.1	1,720.0	1,559.5 (-9.3%)	1,656.3 (+6.2%)
				(或较 2024-25 原来 预算减少 3.7%)

宗旨

4 宗旨是透过有效地规划和土地使用土地、维持稳定和足够的土地供应、提高土地注册的效率、推广和确保楼宇安全与适时维修，以及持续推动市区更新，以促进香港持续发展。

简介

5 二零二四年，规划地政科：

- 采取多管齐下的方式，在造地方面「提量、提速、提效、提质」，让香港有稳定且持续的土地供应，满足本港的经济发展和民生需要，并在长远建立土地储备；
- 继续透过北部都会区统筹办事处(北都办)统筹、倡导及推动北部都会区的整体发展；
- 完成制定《政府租契续期条例》(第 648 章)的立法工作，该条例在二零二四年七月五日实施，藉以精简在二零二五年起期满的地契的续期手续；
- 完成制定《2024 年土地(为重新发展而强制售卖)(修订)条例》(第 545 章)的立法工作，该条例在二零二四年十二月六日实施，藉以更新及精简强拍制度，加快私营机构重建老旧楼宇；
- 成立专责办事处，统筹和监督由市区重建局(市建局)成立的强拍条例小业主支援中心(支援中心)的运作，为受强拍申请影响的少数份数拥有人提供一站式全面支援服务，并透过教育和宣传工作，促进公众对强拍制度的认识；
- 继续为由财政司司长领导的土地及房屋供应统筹组提供秘书处支援；
- 更新并公布「未来十年可供发展土地供应预测」，让社会掌握土地供应情况；
- 推出改善强制验楼计划及楼宇更新大行动 2.0 流程的加强措施，协助和敦促老旧楼宇的业主或业主立案法团妥善和按时履行检验和修葺其楼宇的责任；
- 继续监察各项加强楼宇安全的措施，包括巡查目标楼宇、执法、为业主提供支援和协助，以及进行宣传 and 公众教育；
- 进行《建筑物条例》(第 123 章)的系统性检讨，并公布法例修订建议以咨询公众，包括针对逾期未遵办《建筑物条例》下发出的通知或命令及「严重僭建物」，加强执法权力、扩大使用定额罚款和提高相关罚则，为某个日期前已存在的「小型僭建物」提供检核途径，以及加强承建商注册和纪律处分制度；
- 就业界及部门应用「建筑信息模拟技术」拟备、处理及审批建筑图则的路线图咨询持份者，以及与屋宇署合作实施路线图提出的措施；
- 就长者友善的楼宇设计建议进行持份者咨询，并建议一系列措施，以期把通用设计及畅达概念更全面地纳入屋宇署的楼宇设计手册及相关规例和指引中；
- 继续推出措施精简与发展相关的行政程序，包括向决策局和部门发出通告，在审批发展相关申请时贯彻「促进者思维」等；
- 继续联同香港铁路有限公司(港铁公司)推展有关兴建新的东铁线科学园／白石角站的研究，以释放有关地区的发展潜力和改善交通的畅达程度；
- 为将军澳第 137 区及第 132 区对出的造地建议进行详细技术评估，包括环境影响评估，并就该等区域经优化的方案咨询区议会；
- 继续监察由港铁公司就重新规划红磡站周边及临海和码头用地进行的研究，以期释放该区的商住发展潜力、打造海滨新地标，以及加强红磡内陆与其海滨及尖东的行人连接性；
- 继续联同香港房屋协会，推展将位于茶果岭、牛池湾和竹园联合村的 3 个市区寮屋区重建为公营房屋的工作；
- 继续落实「加强版传统新市镇发展模式」下的优化新发展区换地安排；
- 展开市场意向调查，邀请市场就北部都会区 3 个「片区开发」试点提交意向书；
- 继续统筹及监察与古洞北／粉岭北、洪水桥／厦村及元朗南新发展区和东涌新市镇扩展相关的工作；
- 开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、新界北新市镇及马草垄的初步发展建议，并继续统筹及监察正进行的研究；
- 继续统筹及监察基础建设工程，以支援河套区「港深创新及科技园」的发展；
- 继续推展／处理已接获的土地共享先导计划申请；
- 继续统筹和推展「跃动港岛南」计划下不同项目和措施，以及制订有关改善「跃动港岛南」重点地区内行人环境、交通和休憩空间的全面建议；
- 继续监察土木工程拓展署就已物色作公营房屋发展的棕地群进行工程可行性研究；
- 就 2 幅分别位于洪水桥及元朗用作发展多层现代产业大楼(多层产业大楼)的用地进行招标工作，以达致双政策目标，在推动相关产业发展之余，以具土地效益的方式整合受政府清拆行动影响的部分棕地作业并提供机会让它们升级转型；
- 继续联同环境及生态局(环境局)及相关部门协助重置受政府清拆行动影响的禽畜农场；
- 继续监察小蚝湾车厂发展的落实情况；

- 完成检讨为支援非政府机构善用空置政府用地作社区、团体或其他非牟利用途而推行的资助计划，继续推行该计划并引入所需优化措施；
- 完成检讨促进活化工业大厦的措施，延长该等措施至二零二七年年底，以及继续监察其落实情况；
- 展开有关龙鼓滩近岸填海项目和重新规划屯门西地区的研究；
- 继续监察为各类型发展而设的「标准金额」补地价安排的落实情况，涵盖老旧工业大厦重建和新发展区换地申请，以及在试行计划下扩展至新发展区以外的新界农地的契约修订；
- 继续与地政总署安排出售政府土地；
- 继续与海滨事务委员会携手，就有关海滨的规划、土地用途及城市设计方面融合公众参与，贯彻美化海滨以供大众享用的目标；
- 透过由跨专业团队组成的专责海港办事处，继续支援海滨事务委员会，并统筹与海滨相关的规划及土地事宜，以及协调政府部门制订及落实优化海滨项目；
- 向立法会提交《2024 年保护海港(修订)条例草案》以修订现有条例，订明更清晰机制以规管在维多利亚港(维港)进行的填海工程，并同时简化机制，为优化海滨项目涉及的小规模填海工程及海港非永久填海工程拆墙松绑；
- 继续联同相关决策局和部门秉持「一地多用」的发展理念，为社区提供体育、文康及社福设施；
- 继续就「新土地先行」方案制订立法建议，以早日根据《土地业权条例》(第 585 章)推行业权注册制度；
- 继续监察屋宇署为提升针对危险及弃置招牌执法行动的效率而试用新科技的情况；
- 继续监察楼宇更新大行动 2.0、有需要人士维修自住物业津贴计划及楼宇排水系统维修资助计划的落实情况；
- 继续监察《建筑物条例》下的技术规例检讨工作，包括更新《建筑物(卫生设备标准、水管装置、排水工程及厕所)规例》(第 123I 章)，并为支援开发电子资料呈交及处理系统而进行的各项技术修订等；
- 继续监察二零一一年公布的《市区重建策略》的推行情况，以及市区更新基金的工作；
- 继续支持市建局进行研究和推行其业务纲领及业务计划下的各项重建、复修、活化及保育项目；
- 支持相关部门及市建局以创新及地区为本方式加快市区更新，包括推行《油麻地及旺角地区研究》(《油旺研究》)建议的新规划工具及开展旺角东「水渠道城市水道」重建项目第一期，并支持市建局分别就荃湾和深水埗进行地区规划研究；
- 继续监察市建局推行公务员建屋合作社重建项目；
- 继续研究政策措施，以利用新开发土地推动大型旧区重建项目；
- 继续监察新界小型屋宇政策的推行情况；
- 继续监察空间数据共享平台入门网站的运作，并在该平台发放不同种类的空间数据集，供政府部门、业界和市民使用；
- 继续落实各项推广使用空间数据共享平台的措施，包括营运地理空间实验室；
- 继续透过项目促进办事处跟进较大规模的私人住宅和商业发展项目的发展审批，以及为受政府清拆行动影响的棕地作业经营者提供一站式支援服务，以助重置其业务及提供相关协助；以及
- 继续监察屋宇署、地政总署、土地注册处和规划署的工作。

二零二五至二六年度需要特别留意的事项

- 6 二零二五至二六年度内，规划地政科将会：
- 继续持续造地，稳健有序地推进各个造地项目，以期让香港有稳定且持续的土地供应，满足本港的经济发展和民生需要，并在长远建立土地储备；
 - 继续透过北都办统筹、倡导及推动北部都会区的整体发展；
 - 继续监察造地进度，并按年更新并公布「未来十年可供发展土地供应预测」；
 - 继续推出措施精简与发展相关的行政程序；
 - 继续联同港铁公司推展有关兴建新的科学园／白石角站的研究，目标是于二零二五至二六年度提出土地用途建议以作咨询；
 - 完成就将军澳第 137 区及第 132 区对出发展计划的城市规划和其他相关程序，并在二零二五年年底开展工程；
 - 继续监察港铁公司就活化红磡站及周边海滨用地进行的研究，以期释放商住楼面、缔造活力海滨，以及加强红磡与尖东的行人连接性，并在二零二五年年中就土地用途建议征询持份者的意见；
 - 推动发展前南丫石矿场用地为休闲度假和户外康乐地带的建议，包括于二零二五年第一季展开就前南丫石矿场用地发展的意向调查；

- 继续监察有关龙鼓滩近岸填海项目和重新规划屯门西地区的研究，并大约于二零二五年年中就土地用途建议举行公众参与活动；
- 继续监察土地共享先导计划项目的进展及落实情况；
- 继续统筹和推展「跃动港岛南」计划下不同项目和措施，包括扩建香港仔避风塘项目及有关改善「跃动港岛南」重点地区内行人环境、交通和休憩空间的全面建议，并继续统筹和推展「活力环岛长廊」的相关工程；
- 探讨在香港仔避风塘扩建部分、前南丫石矿场地区和红磡站周边临海用地由私人机构建设和营运游艇停泊设施，以推动游艇旅游，并就上述用地按需要邀请提交意向书；
- 继续推展多层现代产业大楼的发展，以达致推动相关产业发展及容纳受政府清拆行动影响的棕地作业的双重政策目标；
- 继续督导一系列措施的推行情况，以多管齐下的方式协助受政府清拆行动影响的棕地作业，包括透过项目促进办事处为受影响的棕地作业经营者提供一站式支援服务，以助重置其业务；
- 继续监察促进活化工业大厦措施的落实情况；
- 继续联同环境局及相关部门协助重置受政府清拆行动影响的禽畜农场；
- 继续联同相关决策局和部门秉持「一地多用」的发展理念，为社区提供体育、文康及社福设施；
- 继续推行资助计划以支援非政府机构善用空置政府用地作社区、团体或其他非牟利用途；
- 继续监察改善强制验楼计划及楼宇更新大行动 2.0 流程的加强措施；
- 继续监察各项加强楼宇安全的措施，包括巡查目标楼宇、执法、为业主提供支援和协助，以及进行宣传 and 公众教育；
- 因应公众对修订《建筑物条例》建议的意见，敲定最终方案，并草拟法例修订草案以在二零二六年提交立法会；
- 制订及公布详细的落实措施，以鼓励及支援业界及部门应用「建筑信息模拟技术」拟备、处理及审批建筑图则；
- 因应公众对长者友善楼宇设计建议的意见，在二零二五年敲定最终方案，并发出相关作业备考和推出自愿认证计划，以及在二零二六年修订《建筑物条例》下的相关规例；
- 继续统筹及监察与古洞北／粉岭北、洪水桥／厦村及元朗南新发展区、新田科技城及东涌新市镇扩展相关的工程进度；
- 继续统筹及监察有关流浮山／尖鼻咀／白泥、牛潭尾、新界北新市镇及马草垄的研究及其他准备工作；
- 进行市场意向调查，邀请市场就发展尖鼻咀和白泥成为生态旅游节点的建议提交意向书；
- 继续统筹及监察基础建设工程，以支援河套区「港深创新及科技园」的发展；
- 继续实施「加强版传统新市镇发展模式」下的优化新发展区换地安排；
- 为北部都会区首个「片区开发」试点进行招标；
- 探讨容许私人土地业权人透过主动交回政府在北部都会区新发展区计划征收的土地，以抵销该业权人在进行「加强版传统新市镇发展模式」下的原址换地或「片区开发」所需缴付的金额；
- 制定拟议框架以成立由政府牵头的公司，发展和营运在北部都会区的试点产业园区；
- 继续监察「标准金额」补地价安排的实施情况，包括新发展区以外新界农地的试行计划，以及老旧工业大厦重建和新发展区换地申请的相关安排；
- 继续监察小蚝湾车厂发展的落实情况；
- 继续联同香港房屋协会，推展将位于茶果岭、牛池湾和竹园联合村的 3 个市区寮屋区重建为公营房屋的工作；
- 继续安排透过卖地计划出售政府土地，审慎务实地把土地推出市场，以照顾本港房屋和经济发展的需要；
- 继续透过项目促进办事处跟进较大规模的私人住宅和商业发展项目的发展审批；
- 继续与海滨事务委员会携手，就有关海滨的规划、土地用途及城市设计方面融合公众参与，贯彻优化海滨以供大众享用的目标，并在维港海滨选择合适地点，以试点方式引入更多餐饮、零售及娱乐等商业设施，包括期间限定售卖点，为游人带来方便及更好体验；
- 继续统筹与海滨相关的规划及土地事宜，以及协调政府部门制订及落实优化海滨项目；
- 配合立法会法案委员会审议《2024 年保护海港(修订)条例草案》的工作，以期条例草案可在二零二五年获立法会通过；
- 继续就落实「新土地先行」方案推展法例修订工作，包括法例修订草案的审议工作，以早日推行业权注册制度；
- 继续监察屋宇署为提升针对危险及弃置招牌执法行动效率而试用新科技的情况及检视其成效；

总目 138 – 政府总部：发展局（规划地政科）

- 继续监察楼宇更新大行动 2.0 和有需要人士维修自住物业津贴计划的落实情况，以及楼宇排水系统维修资助计划申请的处理情况；
- 继续监察《建筑物条例》下的技术规例检讨工作，包括更新《建筑物(卫生设备标准、水管装置、排水工程及厕所)规例》，并为配合开发电子资料呈交及处理系统等工作而进行的各项技术修订等；
- 继续支持市建局分别就荃湾和深水埗进行的 2 项地区规划研究，目标是在二零二五年下半年向政府提出更新的大纲蓝图；
- 继续支持市建局推行其业务纲领及业务计划下的各项重建(包括《油旺研究》建议的重建项目)、复修、活化及保育项目；
- 继续监察市建局推行公务员建屋合作社重建项目；
- 继续统筹和监督支援中心为受强拍影响的少数份数拥有人提供的一站式全面支援服务，以及在获财务委员会批准拨款后推出由政府作担保的贷款专项计划，为合资格少数份数拥有人提供贷款，以应付处理强拍诉讼期间流动资金不足的问题；
- 在二零二五年上半年制订与利用新开发土地推动大型旧区重建项目相关的政策建议，方向可包括跨区转移地积比和建造更多安置屋邨；
- 继续就涉及乡郊社区的土地行政事宜提供政策意见，当中包括监察新界小型屋宇政策的推行情况；
- 在粤港合作联席会议下，继续与广东省当局就规划事宜保持密切联系；
- 继续监察和推动空间数据共享平台入门网站的发展、提升其功能及该平台发放的数据集范围，以及继续通过营运地理空间实验室等途径推广空间数据共享平台的应用；
- 继续监察在《政府租契续期条例》设立的新法定机制下为地契续期的实施情况；以及
- 联同教育局推出先导计划，在规划、地政、建筑图则审批方面拆墙松绑，鼓励市场以自资和私营方式改装酒店和其他商厦为学生宿舍，增加学生宿舍供应。

总目 138 – 政府总部：发展局（规划地政科）

财政拨款分析				
	2023-24 (实际) (百万元)	2024-25 (原来预算) (百万元)	2024-25 (修订) (百万元)	2025-26 (预算) (百万元)
纲领				
(1) 局长办公室	16.9	17.6	17.6	18.1
(2) 屋宇、地政及规划	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%)
(或较 2024-25 原来 预算减少 3.6%)				

财政拨款及人手编制分析

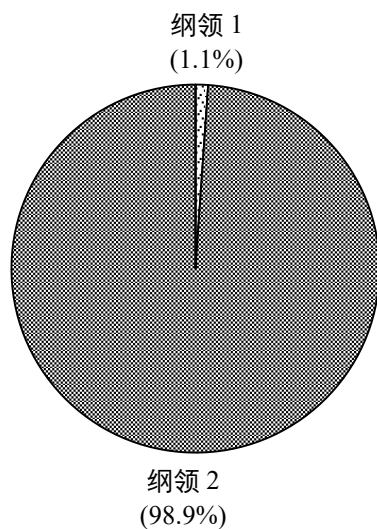
纲领(1)

二零二五至二六年度的拨款较二零二四至二五年度的修订预算增加 50 万元(2.8%)，主要由于运作开支所需的拨款增加。

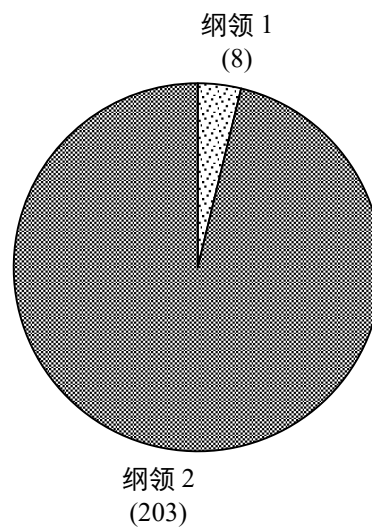
纲领(2)

二零二五至二六年度的拨款较二零二四至二五年度的修订预算增加 9,680 万元(6.2%)，主要由于非经常开支项目的现金流量需求总额增加及东岸板道的经常开支所需的拨款增加；部分增加的开支，因在二零二五至二六年度净减少 11 个职位而抵销。

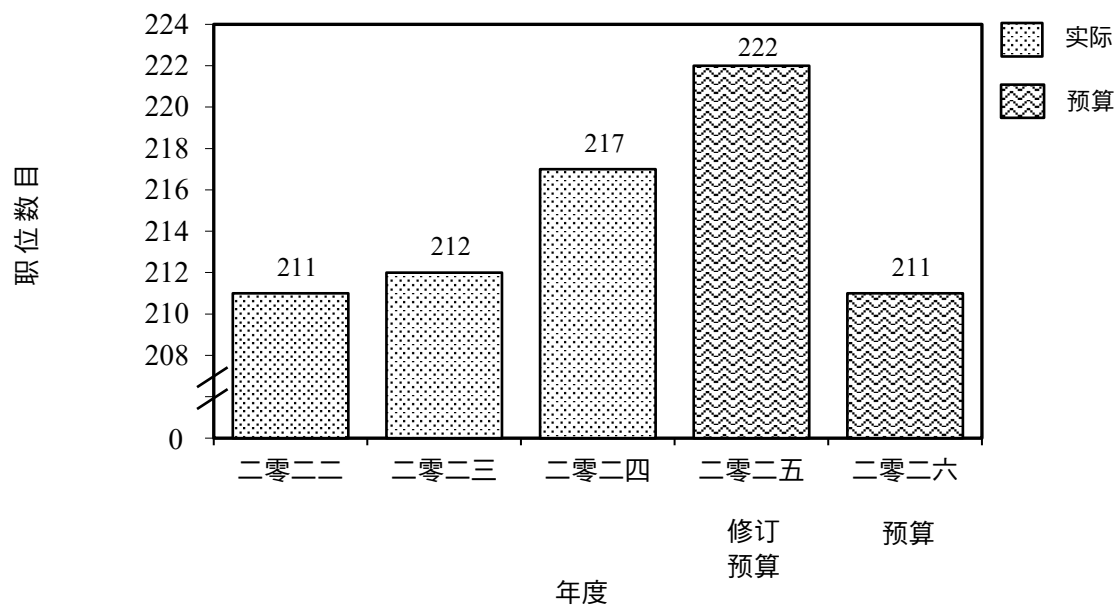
各纲领的拨款分配情况
(二零二五至二六年度)



各纲领的员工人数
(截至二零二六年三月三十一日止)



编制的变动
(截至三月三十一日止)



总目 138 – 政府总部：发展局（规划地政科）

分目 (编号)		2023-24 实际开支	2024-25 核准预算	2024-25 修订预算	2025-26 预算
		\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
	经营账目				
	经常开支				
000	运作开支	427,220	444,589	459,100	486,421
	经常开支总额	427,220	444,589	459,100	486,421
	非经常开支				
700	一般非经常开支	1,178,805	1,292,986	1,117,986	1,188,022
	非经常开支总额	1,178,805	1,292,986	1,117,986	1,188,022
	经营账目总额	1,606,025	1,737,575	1,577,086	1,674,443
	开支总额	1,606,025	1,737,575	1,577,086	1,674,443

总目 138 – 政府总部：发展局（规划地政科）

按分目列出的开支详情

二零二五至二六年度规划地政科所需的薪金及开支预算为 1,674,443,000 元，较二零二四至二五年度的修订预算增加 97,357,000 元，而较二零二三至二四年度的实际开支增加 68,418,000 元。

经营账目

经常开支

2 在分目 000 运作开支项下的拨款 486,421,000 元，用以支付规划地政科的薪金、津贴及其他运作开支。

3 截至二零二五年三月三十一日止，规划地政科的人手编制有 222 个职位。预期在二零二五至二六年度会净减少 11 个职位。在某些限制下，管制人员可按获授权力，在二零二五至二六年度开设或删减非首长级职位，但所有该类职位按薪级中点估计的年薪值不能超过 164,956,000 元。

4 在分目 000 运作开支项下的财政拨款分析如下：

	2023-24 (实际) (\$'000)	2024-25 (原来预算) (\$'000)	2024-25 (修订预算) (\$'000)	2025-26 (预算) (\$'000)
个人薪酬				
— 薪金	198,154	204,984	214,306	205,798
— 津贴	7,838	8,972	7,943	9,299
— 工作相关津贴	4	8	3	8
与员工有关连的开支				
— 强制性公积金供款	287	359	304	233
— 公务员公积金供款	19,596	21,073	22,092	25,026
部门开支				
— 临时雇员	83,267	101,700	88,872	95,538
— 委员会成员酬金	3,634	3,251	2,811	3,146
— 一般部门开支	114,440	104,242	122,769	147,373
	<u>427,220</u>	<u>444,589</u>	<u>459,100</u>	<u>486,421</u>

总目 138 – 政府总部：发展局（规划地政科）

		承担额			
分目	项目	核准	截至	2024-25	结余
(编号)	(编号)涵盖的范围	承担额	31.3.2024 止 的累积开支	修订预算开支	
		\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
经营账目					
700	一般非经常开支				
801	资助业主参加「招标妥」计划	300,000	230,000	20,000	50,000
802	楼宇更新大行动 2.0	6,000,000	3,240,000	390,000	2,370,000
803	资助计划以支援非政府机构 善用空置政府用地	1,500,000	383,165	195,000	921,835
804	发展空间数据共享平台 入门网站	310,000	141,576	31,600	136,824
805	建立地理空间实验室	60,000	28,492	11,386	20,122
806	楼宇排水系统维修资助计划	1,000,000	249,734	270,000	480,266
878	有需要人士维修自住物业津贴 计划	3,000,000	1,777,500	200,000	1,022,500
	总额	12,170,000	6,050,467	1,117,986	5,001,547