

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。

二零二六至二七年度预算.....	15.049 亿元
二零二六至二七年度的编制上限(按薪级中点估计的年薪值)相等于由二零二六年三月三十一日预算设有的 194 个非首长级职位，减至二零二七年三月三十一日的 184 个，减幅为 10 个。.....	1.555 亿元
此外，预算于二零二六年三月三十一日设有的 17 个首长级职位，增至二零二七年三月三十一日的 18 个，增幅为 1 个。	
承担额结余	44.377 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

	2024-25 (实际)	2025-26 (原来预算)	2025-26 (修订)	2026-27 (预算)
财政拨款(百万元)	17.5	18.1	17.4 (-3.9%)	18.2 (+4.6%)

(或较 2025-26 原来
预算增加 0.6%)

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

	2024-25 (实际)	2025-26 (原来预算)	2025-26 (修订)	2026-27 (预算)
财政拨款(百万元)	1,520.7	1,656.3	1,364.5 (-17.6%)	1,486.7 (+9.0%)

(或较 2025-26 原来
预算减少 10.2%)

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 二零二五年，规划地政科：

- 继续持之以恒造地，有序地推进各个造地项目，确保有充足的土地可适时供应，以支持香港的长远经济发展和民生需要，并在长远建立健康的土地储备；
- 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；
- 继续监察在二零二四年七月生效的《政府租契续期条例》(第 648 章)所订的地契续期法定机制的实施情况；
- 继续监察在二零二四年十二月生效的《土地(为重新发展而强制售卖)条例》(第 545 章)下已更新和精简的强拍制度；
- 继续透过强拍条例小业主专责办事处，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的「熟地」完成量预测，让社会掌握土地发展情况；
- 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；
- 制订修订《建筑物条例》(第 123 章)的立法建议，以优化私人建筑物及建筑工程的规管制度，包括加快楼宇检验和修葺、理顺处理僭建物政策及提升建筑工程安全；
- 考虑持份者意见及顾问的进一步研究，继续优化采用「建筑信息模拟技术」拟备、处理及审批私营发展项目建筑图则的路线图；
- 因应公众对长者友善楼宇设计建议的意见，公布最终设计方案，以及推出「长者友善楼宇」认证计划；
- 继续推出措施精简与发展相关的行政程序，包括为全港的私人发展项目，就规划、地政及建筑主要审批程序，制订明确内部期限和高层介入的机制；
- 继续联同香港铁路有限公司(港铁公司)推展新白石角站及其周边地区的发展；
- 为将军澳第 137 区及第 132 区对出的拟议发展完成城市规划及其他法定程序，并在二零二五年年底开展将军澳第 137 区的前期准备工程；
- 邀请提交意向书以收集市场就前南丫石矿场及香港仔避风塘扩建部分的拟议发展(包括提供新游艇停泊设施)的意见；
- 公布红磡站周边和海滨一带用地的初步发展建议(包括提供游艇停泊设施)，并进行公众咨询收集公众及持份者的意见；
- 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；
- 继续统筹及监察东涌新市镇扩展的工作；
- 继续统筹及监察古洞北／粉岭北新发展区、洪水桥／厦村新发展区、元朗南新发展区，以及新田科技城的推展工作；
- 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工作，以及委托港铁公司就凹头进行土地用途检讨；
- 就北部都会区 3 个「片区开发」试点进行市场意向征集，并为洪水桥／厦村新发展区的首个试点进行招标；
- 就流浮山地区内尖鼻咀及白泥的 2 个拟议生态旅游节点进行市场意向征集；
- 继续落实「加强版传统新市镇发展模式」(「加强版模式」)下就新发展区的优化换地安排；
- 制订及公布落实细节以容许私人土地业权人主动交回政府在北部都会区内征收的土地，藉此抵销其在北部都会区新发展区进行「加强版模式」下的原址换地或「片区开发」所需缴付的金额；
- 展开订立专属法例的工作，以加快发展北部都会区；
- 继续促进北部都会区内的「城乡共融」；
- 成立北都专案监督办公室，加强统筹和监督北部都会区内私人项目的审批，藉此加快进度，以减低成本及节省时间；
- 继续统筹及监察支援河套区港深创新及科技园发展的基础建设工程；
- 完成有关政策研究，并公布成立「洪水桥产业园有限公司」(产业园公司)，负责发展和营运位于北部都会区洪水桥约 23 公顷的产业园；
- 继续推展／处理已接获的土地共享先导计划申请；

总目 138 – 政府总部：发展局（规划地政科）

- 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；
- 联同教育局推出「城中学舍计划」，以助增加专上教育界别私营学生宿舍的供应，并筹备邀请市场就使用 3 幅商业用地发展专上教育学生宿舍提交意向书；
- 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；
- 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；
- 继续监察促进活化工业大厦措施的落实情况；
- 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，包括就概括土地用途建议进行为期 2 个月的公众参与活动；
- 继续监察为各类型发展而设的「标准金额」补地价安排的实施情况，涵盖老旧工业大厦重建和新发展区换地申请，以及在试行计划下新发展区以外的新界农地的换地／契约修订；
- 继续与地政总署安排出售政府土地，以及经检视后建议将部分商业用地改划作住宅用途；
- 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，包括开放东岸板道，贯通由坚尼地城至筲箕湾全长约 13 公里的海滨；在湾仔「HarbourChill 海滨休闲站」以试点方式引入餐饮设施；并开放红磡都市公园(第二期)及西营盘海滨公园；
- 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；
- 完成修订《保护海港条例》(第 531 章)，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；
- 向立法会提交《2025 年业权及土地的注册(杂项修订)条例草案》，修订《土地业权条例》(第 585 章)，以在新批土地先行实施业权注册制度；
- 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 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》(第 1231 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；
- 继续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继续进行地区规划研究；
- 继续监察市建局推行公务员建屋合作社重建项目；
- 就利用新开发土地推动市区重建制订建议措施，并开展咨询；
- 与市建局共同检讨和优化其财政运作模式，让其在市况波动时，仍能以可持续的财政方式维持重建动力；
- 展开分阶段改善兰桂坊街道的规划工作；
- 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。

二零二六至二七年度需要特别留意的事项

6 二零二六至二七年度内，规划地政科将会：

- 继续持之以恒造地，有序地推进各个造地项目，确保有充足的土地可适时供应，以支持香港的长远经济发展和民生需要，并在长远建立健康的土地储备；
- 继续透过北都办统筹、倡导及推动北部都会区的整体发展；
- 就非住宅发展用途的契约修订／换地推行「按实补价」先导计划，并为合适的非住宅用地引入较长租期的租约；
- 继续监察造地进度，并按年更新并公布未来十年的「熟地」完成量预测；
- 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新白石角站及其周边地区的发展，目标是于二零三三年或之前开通新车站；
- 继续推展将军澳第 137 区及第 132 区对出的拟议发展，并在获财务委员会批准拨款后开展详细设计及相关基础设施工程；
- 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，包括因应公众参与活动中所收集到的意见制订建议发展大纲图，并进行相关详细工程设计和技术评估；
- 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，包括在获财务委员会批准拨款后展开扩建香港仔避风塘的工程，以及有关改善「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；
- 继续牵头推动前南丫石矿场、香港仔避风塘扩建部分和红磡站临海用地的的发展，包括提供新游艇停泊设施；
- 根据意向书意见敲定发展参数，继续推展发展前南丫石矿场用地的建议，目标是于二零二六年内开展相关法定程序；
- 在考虑市场提交的参与发展意向书后，订定香港仔避风塘扩建部分建设及营运游艇停泊设施以及相关发展的参数，并继续进行相关技术评估，目标是于二零二七年上半年或之前进行土地招标；
- 继续监察港铁公司为红磡站周边和海滨一带用地进行的详细技术评估，以敲定发展建议及详细发展参数，并在二零二六年下半年开展相关法定程序；
- 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有意重置业务的受影响棕地作业经营者提供一站式支援服务；
- 继续监察促进活化工业大厦措施的落实情况，并参考规划署进行的现有工厦使用状况研究，就活化工业大厦计划的未来路向提出建议；
- 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；
- 全面检视「楼宇更新大行动 2.0」，以及因应预留的 30 亿元新拨款，制订新资助计划的详情并最早于二零二七年推出，以鼓励合资格业妥善维修其住宅楼宇；
- 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；
- 考虑大埔火灾所揭示须就加强规管大型楼宇维修工程进行额外立法修订后，敲定修订《建筑物条例》的立法建议，以在二零二六年年末提交立法会；
- 筹备落实以「建筑信息模拟技术」拟备、处理及审批私营发展项目建筑图则的优化路线图；
- 在二零二六年上半年就《建筑物条例》的相关规例向立法会提交法例修订，以落实强制性长者友善楼宇设计要求；
- 继续统筹及监察东涌新市镇扩展相关工程的进度；
- 继续统筹及监察古洞北／粉岭北新发展区、洪水桥／厦村新发展区、元朗南新发展区，以及新田科技城的推展工作；
- 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工作，以及由港铁公司就凹头进行的土地用途检讨；
- 完成洪水桥／厦村新发展区「片区开发」试点的招标工作；
- 继续落实「加强版模式」下就新发展区的优化换地安排；
- 向立法会提交拟议专属法例，以加快发展北部都会区；

总目 138 – 政府总部：发展局（规划地政科）

- 继续促进北部都会区内的「城乡共融」；
- 透过北都专案监督办公室统筹和监督北部都会区内私人项目的审批；
- 继续统筹及监察支援河套区港深创新及科技园发展的基础建设工程；
- 为使由政府全资拥有的产业园公司在二零二六年年中投入运作，在二零二六年上半年完成一系列筹备工作，包括土地改划批拨、向产业园公司注资、委任董事局及行政总裁，以及招聘其他主要人员等；
- 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，并持续评估将商业用地改划作住宅用途的需要；
- 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，包括开放前红磡铁路货运码头用地发展作为海滨活动空间的短期用途；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；
- 探讨进一步贯通维港两岸仍未打通的海滨段落，包括在二零二六年第二季就坚弥地城新海旁的行人连接方案展开咨询，方案或包括透过经修订的《保护海港条例》的简化机制进行小规模填海，或其他无须填海的办法；
- 为实施「新土地先行」方案进行筹备工作，包括按先订立后审议的程序向立法会提交附属法例，以支持经修订的《土地业权条例》在二零二七年上半年生效；
- 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；
- 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》下的技术规例在有需要时进行的检讨工作；
- 与决策局／部门共同审视市建局分别就荃湾和深水埗进行的 2 项地区规划研究所提交的更新大纲蓝图；
- 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申请影响的少数份数拥有人提供的一站式全面支援服务；
- 在二零二六年敲定和落实利用新开发土地推动市区重建项目的具体措施，包括放宽现行地积比率转移安排及适度试行增加有较迫切重建需要的 7 个指定地区之私人重建项目的地积比率；
- 继续与市建局共同检讨和优化其财政运作模式，并协助市建局制订优化建议；
- 与市建局合作，敲定加强「招标妥」的方案，以期于二零二六年下半年推出加强版「招标妥」；
- 继续进行改善兰桂坊街道的相关工作，以及利用「社区营造」工作探索更多可能性；
- 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；
- 继续在粤港合作联席会议下就规划事宜与广东省当局保持密切联系；
- 继续监察和推动空间数据共享平台的发展、提升其功能及该入门网站发放的数据集范围，并持续推广使用空间数据共享平台及推动地理空间实验室的发展；
- 继续监察《政府租契续期条例》所订的地契续期法定机制的实施情况；以及
- 继续联同教育局推行「城中学舍计划」，并视乎收集到的市场意向，最早可于二零二六至二七年度透过公开招标，推出其中 1 幅或多幅用地供发展学生宿舍，以回应专上学生宿舍位需求。

总目 138 – 政府总部：发展局（规划地政科）

	财政拨款分析			
	2024-25 (实际) (百万元)	2025-26 (原来预算) (百万元)	2025-26 (修订) (百万元)	2026-27 (预算) (百万元)
纲领				
(1) 局长办公室	17.5	18.1	17.4	18.2
(2) 屋宇、地政及规划	1,520.7	1,656.3	1,364.5	1,486.7
	1,538.2	1,674.4	1,381.9 (-17.5%)	1,504.9 (+8.9%)
				(或较 2025-26 原来 预算减少 10.1%)

财政拨款及人手编制分析

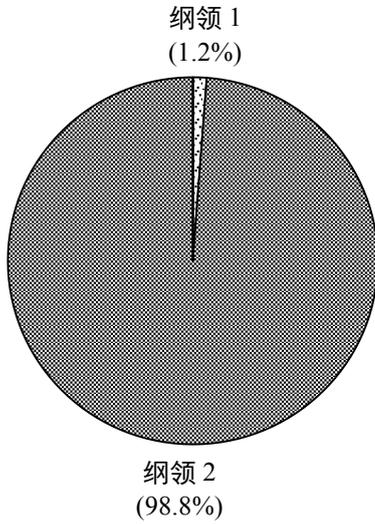
纲领(1)

二零二六至二七年度的拨款较二零二五至二六年度的修订预算增加 80 万元(4.6%)，主要由于运作开支所需的拨款增加。

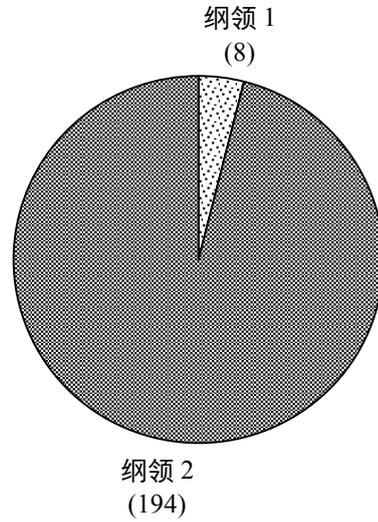
纲领(2)

二零二六至二七年度的拨款较二零二五至二六年度的修订预算增加 1.222 亿元(9.0%)，主要由于运作开支所需的拨款增加，以及非经常开支项目，尤其是资助业主参加「招标妥」计划和为市建局提供拨款，以提供加强版「招标妥」服务的现金流量需求增加；部分增加的开支，因在二零二六至二七年度净减少 9 个职位而抵销。

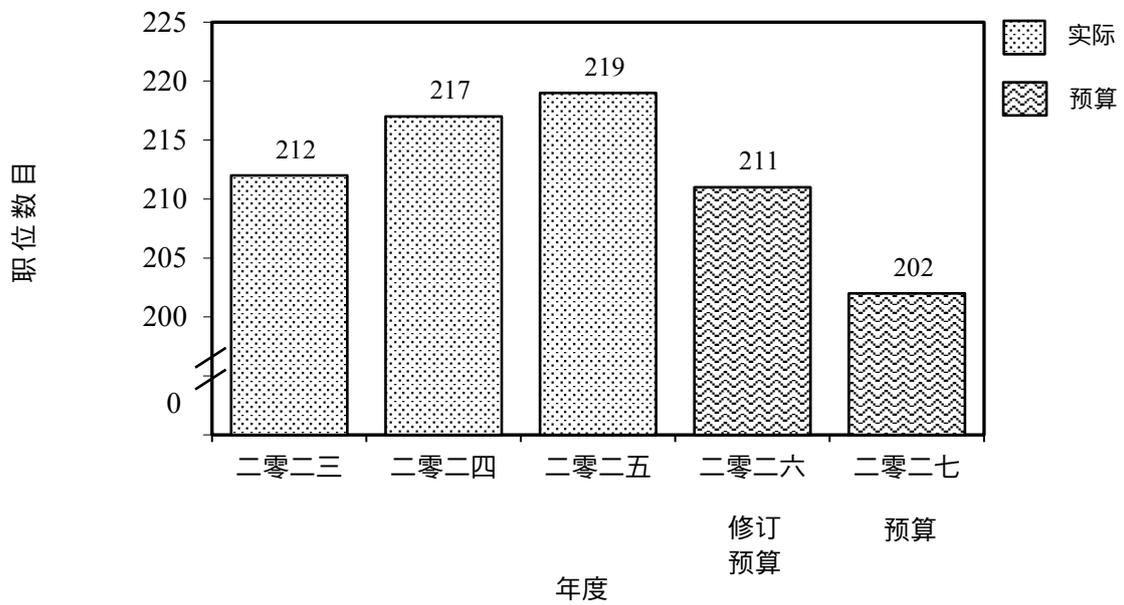
各纲领的拨款分配情况
(二零二六至二七年度)



各纲领的员工人数
(截至二零二七年三月三十一日止)



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)	2024-25 实际开支	2025-26 核准预算	2025-26 修订预算	2026-27 预算
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
经营账目				
经常开支				
000				
运作开支	456,071	486,421	482,174	495,467
	<u>456,071</u>	<u>486,421</u>	<u>482,174</u>	<u>495,467</u>
非经常开支				
700				
一般非经常开支	1,082,079	1,188,022	899,736	1,009,451
	<u>1,082,079</u>	<u>1,188,022</u>	<u>899,736</u>	<u>1,009,451</u>
	<u>1,538,150</u>	<u>1,674,443</u>	<u>1,381,910</u>	<u>1,504,918</u>
	<u>1,538,150</u>	<u>1,674,443</u>	<u>1,381,910</u>	<u>1,504,918</u>
	<u>1,538,150</u>	<u>1,674,443</u>	<u>1,381,910</u>	<u>1,504,918</u>

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

二零二六至二七年度规划地政科所需的薪金及开支预算为 1,504,918,000 元，较二零二五至二六年度的修订预算增加 123,008,000 元，而较二零二四至二五年度的实际开支减少 33,232,000 元。

经营账目

经常开支

2 在分目 000 运作开支项下的拨款 495,467,000 元，用以支付规划地政科的薪金、津贴及其他运作开支。

3 截至二零二六年三月三十一日止，规划地政科的人手编制有 211 个职位。预期在二零二六至二七年度会净减少 9 个职位。在某些限制下，管制人员可按获授权力，在二零二六至二七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 155,454,000 元。

4 在分目 000 运作开支项下的财政拨款分析如下：

	2024-25 (实际) (\$'000)	2025-26 (原来预算) (\$'000)	2025-26 (修订预算) (\$'000)	2026-27 (预算) (\$'000)
个人薪酬				
— 薪金	213,091	205,798	204,868	200,525
— 津贴	7,745	9,299	6,482	5,926
— 工作相关津贴	2	8	11	8
与员工有关连的开支				
— 强制性公积金供款	306	233	217	129
— 公务员公积金供款	22,128	25,026	23,156	24,529
部门开支				
— 临时雇员	88,791	95,538	93,267	110,207
— 委员会成员酬金	3,411	3,146	2,868	2,893
— 一般部门开支	120,597	147,373	151,305	151,250
	456,071	486,421	482,174	495,467

总目 138 – 政府总部：发展局（规划地政科）

分目 项目 (编号)(编号)涵盖的范围	承担额				
	核准 承担额	截至 31.3.2025 止 的累积开支	2025-26 修订预算开支	结余	
	\$'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#.....	500,000	250,000	20,000	230,000
802	楼宇更新大行动 2.0	6,000,000	3,630,000	300,000	2,070,000
803	资助计划以支援非政府机构 善用空置政府用地	1,500,000	554,694	237,000	708,306
804	发展空间数据共享平台入门 网站	310,000	169,723	32,371	107,906
805	建立地理空间实验室	60,000	39,184	10,365	10,451
806	楼宇排水系统维修资助计划	1,000,000	511,447	60,000	428,553
807	为市区重建局提供拨款，以提供 加强版「招标妥」服务§	100,000	—	—	100,000
878	有需要人士维修自住物业 津贴计划	3,000,000	1,977,500	240,000	782,500
	总额	12,470,000	7,132,548	899,736	4,437,716
		12,470,000	7,132,548	899,736	4,437,716

此项目的核准承担额为 3 亿元，建议增加 2 亿元承担额的申请，连同《2026 年拨款条例草案》，一并提交立法会批核。

§ 这是新项目，所需拨款的申请连同《2026 年拨款条例草案》，一并提交立法会批核。