

# 年报

## 2021/2022

香港 2030+：跨越 2030 年的规划远景与策略

促进健康生活的动态设计研究—可行性研究

二零二零年全港工业用地分区研究







# 目录

01 理想、使命及信念

05 署长献辞

09 要事回顾

21 专题

- 香港 2030+：跨越 2030 年的规划远景与策略
- 二零二零年全港工业用地分区研究
- 促进健康生活的动态设计研究—可行性研究





## 59 关于规划署

- ## 67 我们的表现
- 获得的奖项
  - 展城馆
  - 环保工作方面的表现
  - 社会工作方面的表现
  - 经济工作方面的表现

## 95 附录

## 106 联络我们



# 理想、 使命及信念







# 理想、使命及信念



## 理想

透过规划工作，使香港成为世界知名的国际都市。

## 使命

使香港成为更美好的安居乐业的地方。

为履行这个使命，我们致力与社会各界人士紧密合作，共同促进本港的「可持续发展」，确保不论现在或将来，香港都能保持经济繁荣、环境优美、社会进步。

我们承诺会致力：



制订「可持续发展」策略和计划

就土地的用途和发展提供指引

促进合适的发展和旧区重建

鼓励市民参与和支持规划工作



## 信念

### 积极进取、促进发展

主动促进合适的发展和旧区重建。

### 公开规划、勇于承担

鼓励市民参与规划工作，并向市民负责。

### 专业精神、实践理想

本着专业精神，以公正持平的态度，尽心竭力为市民服务，同时敢于创新，设法寻求良策，解决目前及长远发展问题。

### 讲求效率、着重成效

提供清晰明确的规划制度和架构，促进合适的发展，造福社会。



# 署长献辞







# 署长献辞



对规划署而言，二零二一年继续是充满挑战和充实的一年。尽管面对 2019 冠状病毒疫情的困难环境，但有赖一众同事克尽职，我欣然向大家报告，本署在提量、提速、提效造地以及构建更健康宜居的城市方面，都取得良好进展。现于下文扼述数项主要工作进度。

**增加土地供应**以支持香港可持续发展，一直是本署的重要目标。年内，本署持续全方位推动各项

措施，务求加快土地及房屋供应。截至二零二一年年底，我们已觅得约 350 公顷土地，估计可在二零二二／二三年度至二零三一／三二年度期间兴建约 330 000 个公营房屋单位，足以应付该十年期间的公营房屋需求。

《香港 2030+：跨越 2030 年的规划远景与策略》（下称《香港 2030+》）的最终报告于二零二一年十月公布，该报告更新了二零一九至二零四八年期间本港的最新土地需求及供应分析，并阐述了全港空间发展框架。

《香港 2030+》建议的空间发展框架进一步确立多管齐下的土地供应策略，未来土地供应将来自多个项目包括新发展区／新市镇扩展项目、棕地发展、「明日大屿愿景」以及北部都会区发展。我们正全速推展这些供地项目。本署和土木工程拓展署已于二零二一年六月共同委聘顾问进行关于「明日大屿愿景」的研究，就发展交椅洲人工岛制订详细的土地用途建议和运输基建配套设施。至于北部都会区，本署亦与土木工程拓展署合作，于二零二一年十月就新田／落马洲发展枢纽、新界北新市镇和文锦渡，以及牛潭尾地区开展了多项研究。此外，我们正着手在二零二二年内分别就流浮山／尖鼻咀／白泥一带和马草垄地区展开两项研究。

在跨境层面，虽然跨界旅运受疫情影响而须采取特殊的安排，本署于二零二一年一月进行新一轮的「跨界旅运统计调查」以记录多年来跨境交通量的变化。调查结果可为规划跨境基础设施及制订土地供应策略提供宝贵意见。

我们承诺**致力提升都市环境的质素**。在规划新发展区时，我们会采纳智慧、环保及具抗御力的措施，并会致力将休憩用地供应增加至人均 3.5 平方米。为配合《香港 2030+》建议要缔造更富生气和活力健康城市的策略愿景，我们正进行两项相关研究，并取得良好进展。「促进健康生活的动态设计研究—可行性研究」在二零二一年已大致完成，并已制订了一系列动态设计指引。关于「重塑香港公共空间」，我们正就收集到不同持份者的意见修订建议。上述工作将有助创建更宜居、健康及可持续的城市。

为进一步**提速、提效创造土地**，我们正与发展局共同检视法定规划程序，务求精简有关程序。我们亦正在研究通过修订法例加强执法权力，保护那些乡郊地区内具高生态价值但面对发展压力及环境破坏的地方。我们计划于二零二二年提交有关法例的修订草案。

年内，我们继续积极**与社区持份者保持联系**。展城馆由本署负责管理，分别在馆内场地和网上平台展示香港的规划和基建发展。展城馆亦提供了场地为本地、内地及海外人士举办网上研讨会和工作坊。我们凭「展城馆翻新工程」荣获本年度香港规划师学会周年大奖优异奖。这个奖项不但表彰了本署同事所付出的努力，也肯定了展城馆所提供的优质服务。

我谨借此机会衷心感谢所有同事。我们可取得佳绩，全赖本署各成员克尽己任，努力不懈。尤其同事于今年在孜孜不倦地执行日常职务的同时，还竭尽所能参与各项抗疫工作，我在此向一众同事致以由衷的感谢。我深信，凭着我们对香港的愿景、专业的精神、坚定的决心和热诚投入，我们定能应付未来重重挑战，致力构建香港成为宜居、具竞争力和可持续的「亚洲国际都会」。

规划署署长

钟文杰太平绅士



# 要事回顾









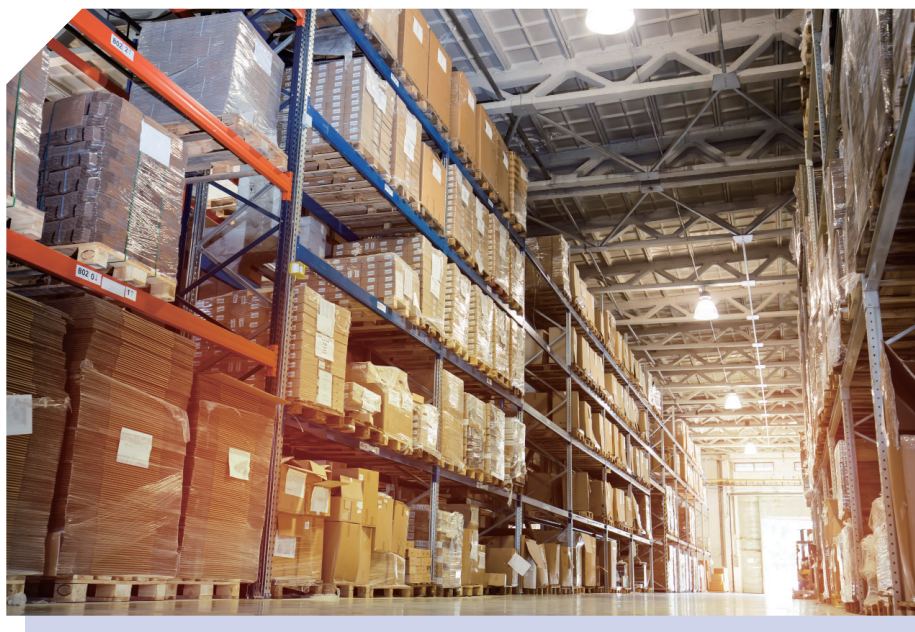
# 第1季

## 检讨市场主导经济用途的土地需求

本署于二零二一年一月委托顾问进行研究，旨在检讨市场主导经济用途（包括写字楼、商贸及工业用地）的土地需求。这项研究预计在二零二二年完成。



核心商业区甲级写字楼



工业用途：一般物流／仓储

## 第2季

## 中部水域人工岛研究

本署与土木工程拓展署于二零二一年六月共同开展中部水域人工岛研究。研究范围主要包括交椅洲人工岛的规划及工程研究及运输基础设施研究。研究主要目的为决定交椅洲人工岛的填海范围及连接人工岛的优先道路和铁路，及为交椅洲人工岛拟备发展计划图以容纳 40 万至 70 万人口。



拟议交椅洲人工岛（仅供说明的构思图）  
© 奥雅纳及严迅奇建筑师事务所



交椅洲人工岛的规划将会：

- (i) 创造集合工作、生活和娱乐功能的第三个核心商业区，并预留土地作新兴经济用途，提供更多元化就业机会；



集合工作、生活和娱乐功能的第三个核心商业区（仅供说明的构思图）  
© 奥雅纳及严迅奇建筑师事务所

- (ii) 采用「15 分钟社区」规划概念发展宜居社区，改善居住空间，增加休憩用地和政府、机构及社区设施的供应；
- (iii) 规划蓝绿资源，创造不同生境，推动生物多样性；以及
- (iv) 采用智慧、环保及具抗御力的措施，以实现碳中和及增强未来发展的抗御力。



蓝绿资源



采用智慧、环保及具抗御力的措施

## 第4季

## 新界北第一期发展 — 新田／落马洲发展枢纽

本署与土木工程拓展署于二零一九年九月共同开展「新田／落马洲发展枢纽的可行性研究」。于二零二一年三月公布的新田／落马洲发展枢纽初步土地用途规划（涵盖约 320 公顷土地），将提供发展约 31 000 个住宅单位的土地及约 57 公顷作创新及科技之用。

二零二一年施政报告公布了《北部都会区发展策略》，当中包括扩大新田／落马洲发展枢纽，开拓更多创科和房屋土地以建设新田科技城。相对深圳河北岸超过 300 公顷的深圳科创园区，扩大后的新田／落马洲发展枢纽将提供约 150 公顷创科用地，连同于落马洲河套区占地约 87 公顷并正在兴建的港深创新及科技园，可以发展更具规模效益的创科产业群，有助加强港深两地创科产业发展与合作。此外，发展枢纽将提供 45 500 至 47 500 个房屋单位。本署与土木工程拓展署于 2021 年 10 月开展了新田／落马洲发展枢纽的勘查研究，研究会根据最新的发展策略，拟定详细土地用途及配套基础设施。



落马洲边境管制站释放出来的土地可考虑作创科发展之用



## 新界北余下阶段发展 — 新界北新市镇及文锦渡的规划及工程研究（规划及工程研究）

本署与土木工程拓展署于二零二一年十月共同开展了一项就两个具发展潜力区（即新界北新市镇和文锦渡）的规划及工程研究。上述两个具发展潜力区位处《北部都会区发展策略》中的「港深紧密互动圈」，有关规划及工程研究会充分考虑其地理优势，借以把握深圳及粤港澳大湾区发展所带来的机遇。该研究建议的发展计划将为日后土地用途及基础设施配套发展提供指引。



新界北新市镇及文锦渡的规划及工程研究  
将审视罗湖一带将来的土地用途



香园围口岸附近的乡郊地方毗连深圳的城市化地区，极具发展潜力

## 牛潭尾地区的土地用途检讨 — 可行性研究

为了更好地利用牛潭尾地区的棕地群及释放拟议北环线牛潭尾站带来的发展潜力，本署与土木工程拓展署于二零二一年十一月共同开展牛潭尾地区的土地用途检讨研究，以确定该区作综合发展的可行性，及就概括土地用途、所需的基础设施、跟进研究和推行模式作出建议。



牛潭尾地区的土地用途检讨研究会审视该区的棕地群发展



## 二零二一年跨界旅运统计调查

本署于二零二一年一月展开新一轮的跨界旅运统计调查（下称「统计调查」）以掌握最新的跨界旅运情况。在 2019 冠状病毒病大流行情况下，大多数边界管制站仍然关闭或只维持部分通关服务，因此统计调查的样本数目及涵盖范围作出了相应调整，主要搜集货车行程和于特定管制站的旅客行程资料。透过面谈访问形式进行的资料搜集工作已于二零二一年十二月完成，统计调查结果预计于二零二二年公布。



在落马洲管制站进行的货车行程访问

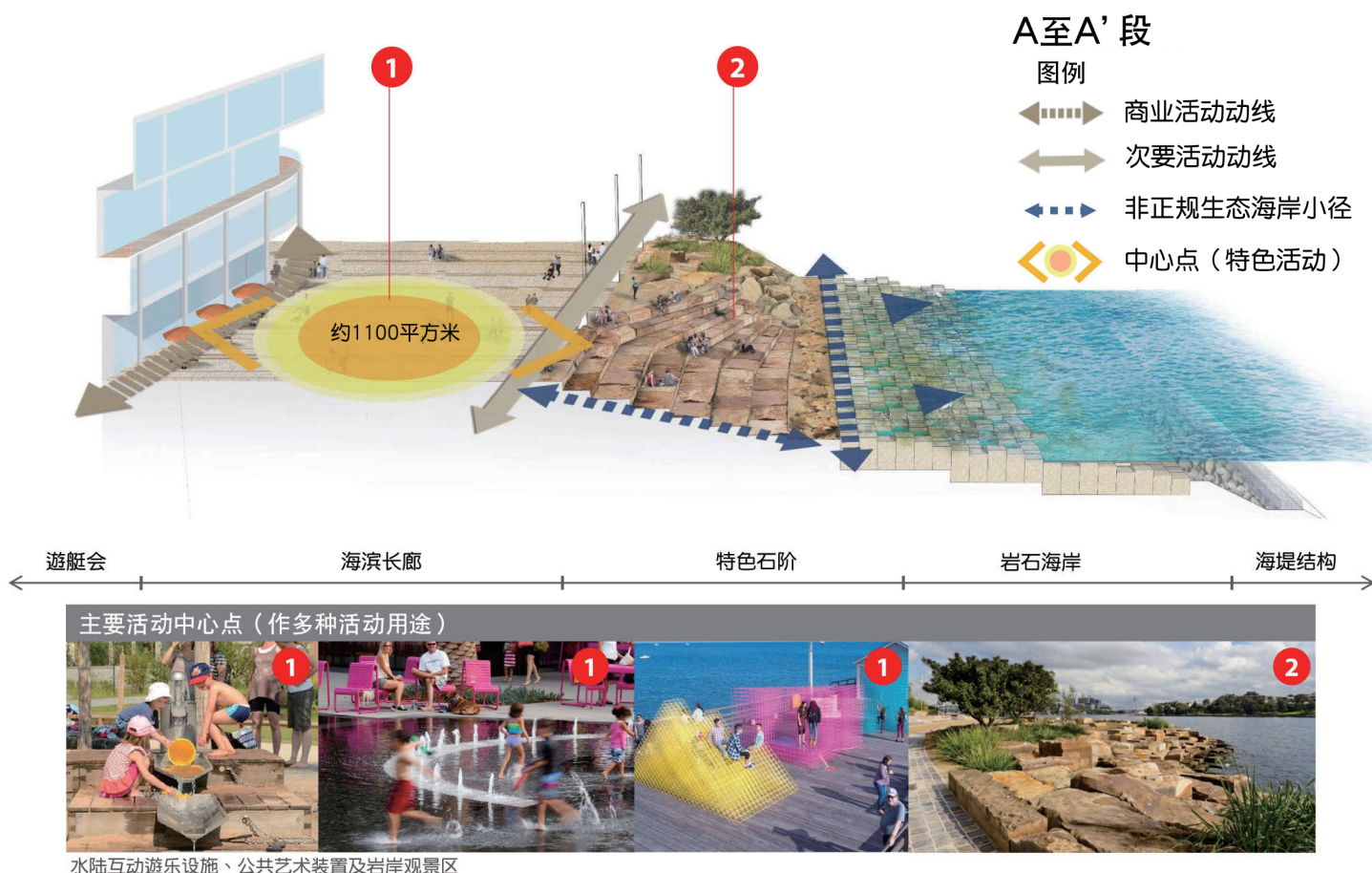


在深圳湾管制站进行的旅客行程访问

## 城市设计研究

### 东涌新市镇扩展区城市设计研究

东涌新市镇扩展区涵盖现时东涌新市镇东、西两面共 245 公顷的土地。新市镇扩展区的城市设计研究于二零一八年二月展开，为多个重点地区（包括东涌新市镇扩展区的休憩用地和主要发展用地）制订更深入的设计措施，包括将海滨长廊塑造成充满活力的活动枢纽，以及于连接海滨至「都会中心区」及其他住宅用地的主要行人道网络增设地面零售商店及全天候设施。在二零二一年第四季，我们已拟定一系列城市设计措施，指引未来发展。同时，为预留弹性，其他城市设计措施会作为指引性项目载于设计指引／手册，以供发展商及政府部门于未来实施阶段作为参考及考虑。顾问正在整理该指引／手册。



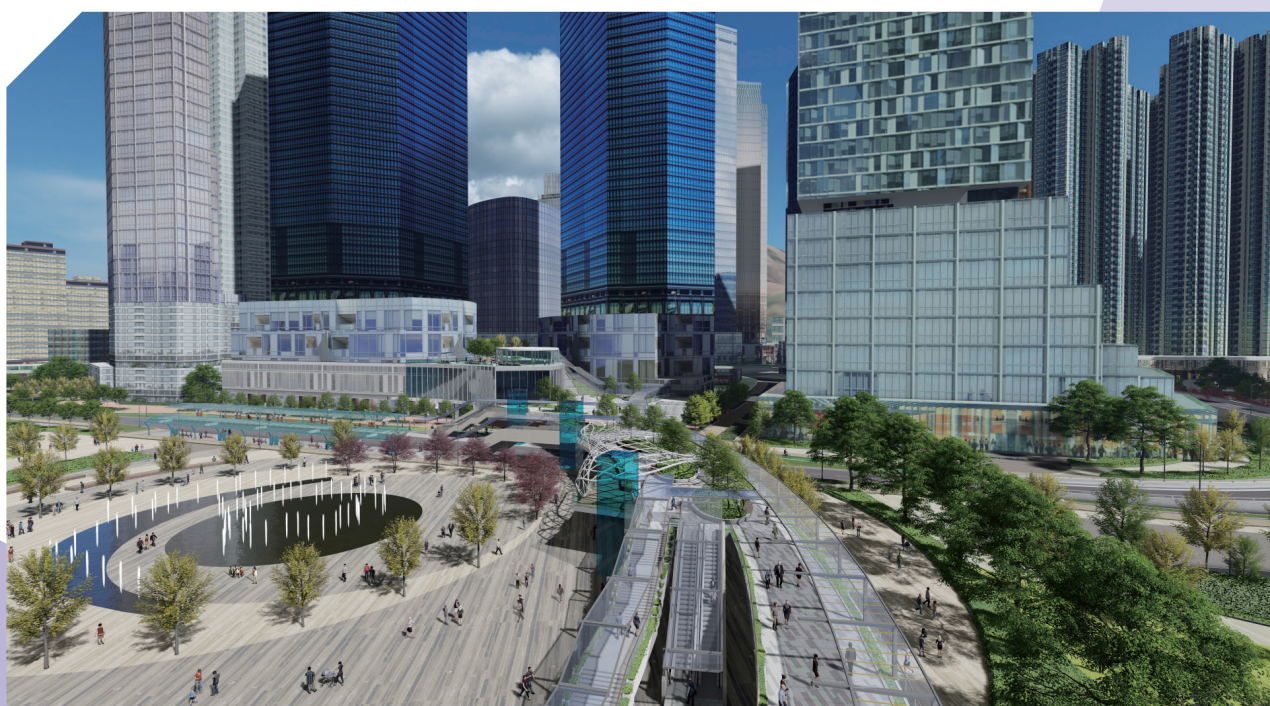
东涌新市镇扩展城市设计研究建议于东涌东设立的拟议生态海岸线



## 洪水桥／厦村新发展区未来市中心及地区商业中心的都市及绿色设计研究—可行性研究

规划署联同土木工程拓展署于二零一九年展开该研究，旨在检视「洪水桥新发展区规划及工程研究」中拟议的城市设计框架，以及《洪水桥及厦村分区计划大纲图》及《发展大纲图》上就洪水桥新发展区未来市中心和地区商业中心（下称「项目区」）所采纳的城市设计原则。同时制定建议的城市设计、详细的城市设计指南和城市设计大纲，为项目区的未来发展作指引。

为了塑造一个宏观的设计及为洪水桥新发展区的未来市中心和地区商业中心创造地区特色和独特性，研究顾问于二零二一年第四季提出了不同的城市和绿化设计方案。研究小组正在准备一套城市设计指引，以制定涵盖上述两个区域内所有地盘的城市设计指引。

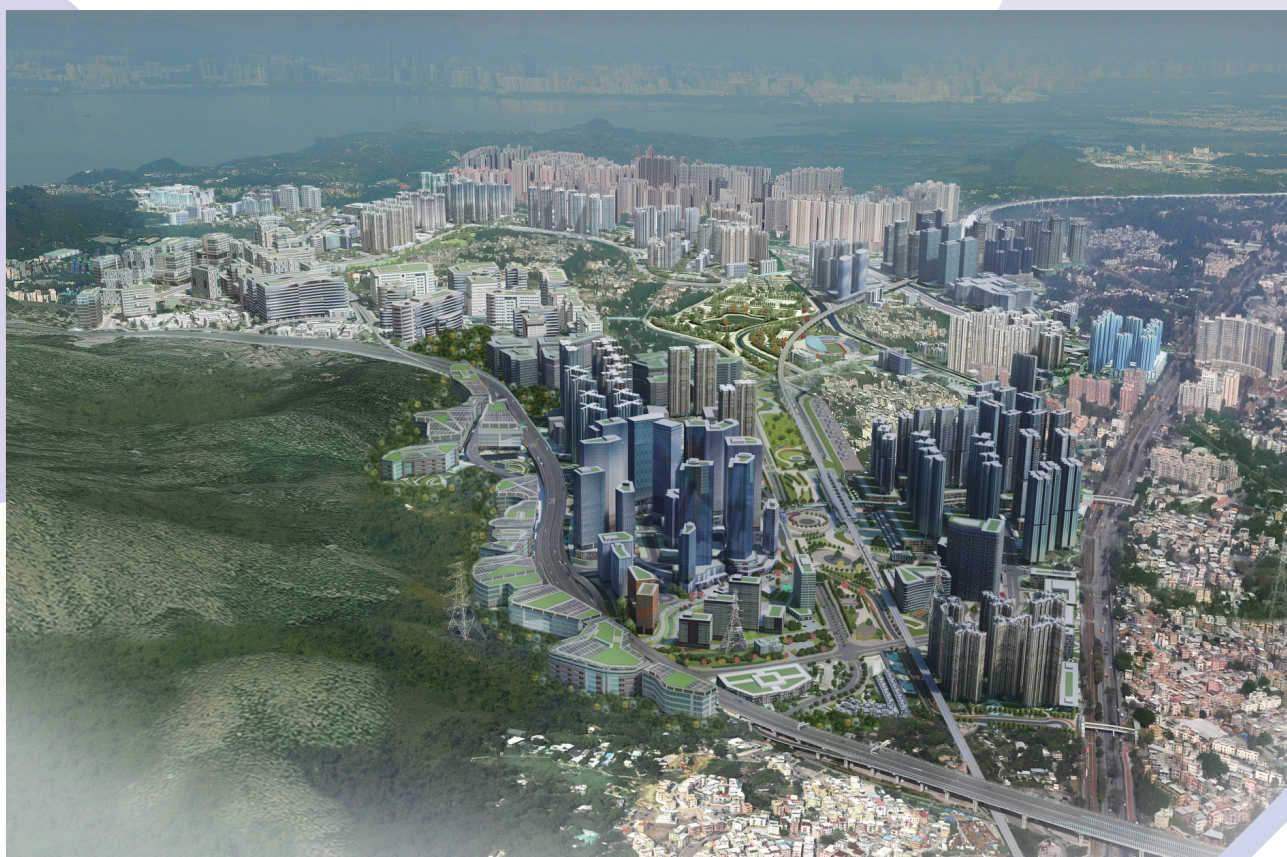


区域广场





区域公园



洪水桥／厦村新发展区俯视图



# 专题











# 香港 2030+： 跨越 2030 年的 规划远景与策略

## 简介

发展局与规划署于二零二一年十月公布《香港 2030+：跨越 2030 年的规划远景与策略》（下称「《香港 2030+》」）的最终建议。这份新的全港空间发展策略，不但为香港未来的规划、土地及基建发展，也为塑造跨越二零三零年的都市和自然环境，提出策略性空间规划框架。

## 愿景与总规划目标

我们憧憬香港将发展成为宜居、具竞争力及可持续发展的「亚洲国际都会」。我们的总规划目标是透过倡导可持续发展，以满足香港现时及未来的社会、环境及经济需要和期望。

## 三大元素

《香港 2030+》的愿景及规划目标建基于三大元素。



全港空间发展策略的元素





## 元素一 — 提升集约高密度城市的宜居度

为在集约高密度的城市布局下提升香港的宜居度，我们要营造一个容纳发展和自然环境的城市，让市民享有更健康 and 低碳的生活，同时拉近我们和蓝绿资源的距离，并鼓励不同年龄和能力的人充分发挥潜能。我们期望透过规划完善的空间布局，让广大市民皆可使用及享受市内各地方，同时妥善保养并适时更新日渐老化的城市结构，保存城市的独特性和多元性。为此，我们推动香港发展成为：

- **健康活力的城市**，透过推广积极的生活方式，提供足够社区设施，改善微气候，以及改造老化的社区等措施予以实践；
- **富蓝绿资源的城市**，让人与大自然和谐共存，而市民可从居所步行前往蓝绿休憩康乐设施；
- **具抱负及互助的城市**，通过构建利民的建筑环境，达致「爱护儿童」、「支持青年」、「支援家庭」和「关怀长者」；
- **平等共融的城市**，让市民拥有合理的生活水平，提供便捷行程以连系就业地点、社区设施和公共空间；以及
- **独特多元的城市**，香港可发展成为文化、艺术、创意、体育和盛事的国际大都会，与此同时自豪地展现揉合文化、景观和城市体验的传奇一面。





## 元素二 — 迎接新的经济机遇与挑战

我们需要积极面对全球大趋势、不断变化的区域形势及大湾区发展，使香港的主要产业迈向高增值发展和使香港经济基础更多元化，以迎接未来的经济挑战和新机遇。为此，我们需要为不同的经济活动在有利的位置提供充足的土地供应。

为达致上述目标，我们建议采取以下的策略方针：

- 创造容量让经济可持续增长及扩阔经济基础；
- 构建有利创新科技发展的环境，为经济增长创造新动力；
- 提供有利环境，提升并优化人力资源；以及
- 加强香港作为多式联运枢纽的地位，汇聚人流、物流及融合意念，使香港成为全球和区域营商枢纽。



创新科技产业



创新科技生态圈





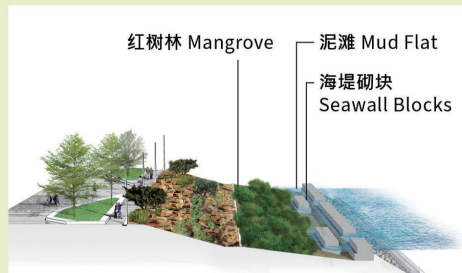
### 元素三 一 创造容量以达致可持续发展

为确保香港可持续发展，我们须以愿景带动和创造容量的方式，将运输—土地用途—环境的考虑融入策略性规划。这方式是以前瞻性的手法，创造可发展土地、运输及其他重要基建的容量，同时持续着力提升环境容量。

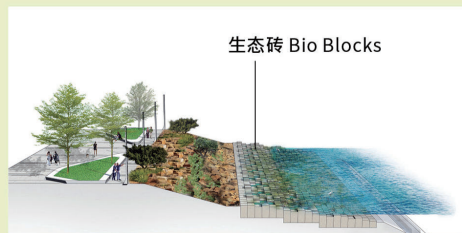
策略性的规划方式包括：

- 采取可持续和多管齐下的土地供应方式，创造发展容量；
- 在规划及发展过程中把气候变化、生物多样性和其他环境考虑因素主流化；以及
- 透过规划支援，确保我们的城市有足够的智慧、环保及具抗御力的基建。

#### 红树林生态海岸线 Mangrove Eco-shoreline

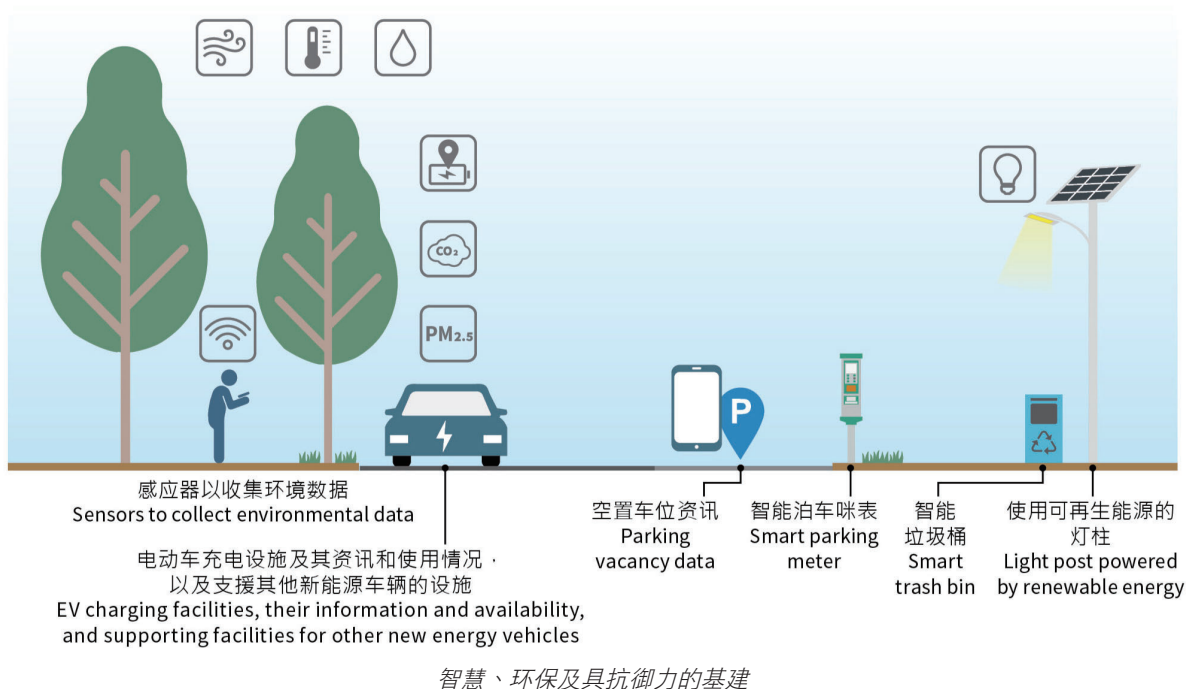


#### 岩石生态海岸线 Rocky Eco-shoreline



来源：土木工程拓展署  
Source: Civil Engineering and Development Department

#### 智慧社区的图例 Illustration of Smart Community



## 土地需求及供应分析

《香港 2030+》就三大类土地用途，包括房屋、经济用途，以及政府、机构及社区设施、休憩用地和运输基建在推算期（二零一九年至二零四八年）内的最新土地需求及供应作出评估（表 1）。预计整体土地需求约 6 200 公顷，较二零一六年的初步估计约 4 800 公顷高出不少。原因是政府采用了一个愿景带动、具前瞻性、及创造容量的方式来作出估算，并有以下假设：

当计算新增 100 万个单位所需的整体土地需求时，加入了改善居住空间的考虑，达致人均居住面积为 20 平方米／215 平方尺（假设居住空间增加 10%）及 22 平方米／237 平方尺（假设居住空间增加 20%）

提升政府、机构及社区设施、休憩用地及运输基建的供应目标。例如人均休憩用地增加至 3.5 平方米，高于现有标准的 2 平方米

把握由国家《十四五规划纲要》及《粤港澳大湾区发展规划纲要》所带来的经济机遇而大幅上升的额外土地需求。举例说，在推广科学及创新科技相关行业的发展方面需要最少 340 公顷用地



表 1 整体土地需求及供应评估

	土地需求 <sup>(i)</sup> (公顷)	已推展或处于 较成熟规划阶段 的土地供应 <sup>(ii)</sup> (公顷)	土地短缺 (公顷)
房屋用地	1 850-2 020	1 340	510-680
经济用地	1 080-1 190	370	710-820
政策主导用地	860-950	270	590-680
非政策主导用地	220-240	100	120-140
政府、机构及社区 设施、休憩用地及 运输基础设施	2 860-3 000	1 500	1 360-1 500
政策主导用途／ 主要特别设施	1 370-1 510	710	660-800
与人口相关设施	1 490	790	700
总计	5 790-6 210 (约 5 800-6 200)	3 210 (约 3 200)	2 580-3 000 (约 2 600-3 000)

- (i) 土地需求数字只是粗略估计。是次评估的复盖范围并非详尽无遗。例如非政策主导经济用途并未涵盖零售设施，因为这类用途对市场反应敏感，而且香港大部分零售设施并非独立发展。
- (ii) 土地供应数字只是基于假设所有已推展或处于较成熟规划阶段的土地供应将根据建议的发展规模和时间表顺利落实的粗略估算。

## 可能供地项目

《香港 2030+》亦采用多管齐下土地供应策略，得出整体土地供应共 7 300 公顷。此估算供应包括约 3 200 公顷来自多项正进行或相对处于较后期规划阶段的土地发展项目的土地，以及中至长期约 4 100 公顷的可能供地项目（表 2），以帮助解决 3 000 公顷的土地短缺。

表 2 可能供地项目

可能供地项目	潜在土地供应 (公顷)
<b>明日大屿愿景</b>	
1. 交椅洲人工岛	1 000
<b>北部都会区</b>	
2. 牛潭尾土地用途检讨	80
3. 新田／落马洲发展枢纽	340
4. 新界北新市镇	1 180
5. 文锦渡	70
6. 《北部都会区发展策略》下的额外土地	600
<b>其他</b>	
7. 马料水填海	60
8. 搬迁沙田污水处理厂后的重建	28
9. 将军澳第 137 区	80
10. 龙鼓滩填海	220
11. 屯门西（包括内河码头）	220
12. 屯门东	70
13. 蓝地石矿场日后用途	96
14. 欣澳填海	80
总计	约 4 100

备注：

上述各个项目的实际可发展面积取决于详细研究。



概念性空間框架  
Conceptual Spatial Framework









## 概念性空间框架

我们制订了一个概念性空间框架，该框架包含 14 个供地项目，并提出策略性拟议运输网络，以配合这些新的发展项目。概念性空间框架为本港提供发展容量以满足预计土地需求；汇聚各样活动以产生协同效应；提供机会改造稠密的市中心；以及拉近居所与就业地点的距离。概念性空间框架涵盖以下两个都会区和两条发展走廊：

### 维港都会区

维港都会区涵盖现有都会区，以及中部水域交椅洲人工岛。从经济活动而言，这个都会区在金融及商业方面较具竞争优势。

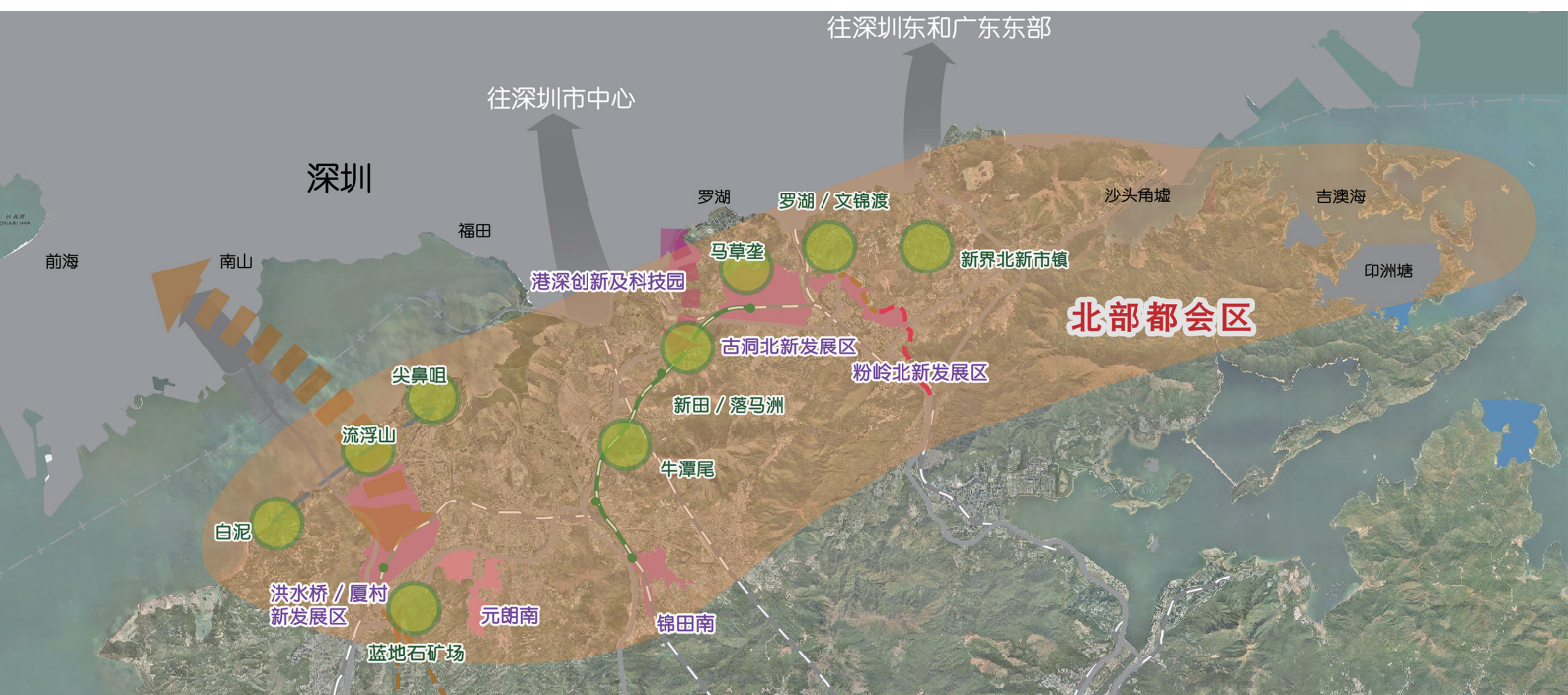
为缔造一个更宜居的都会区，我们会加强重建和复修旧楼；提供更多休憩用地和政府、机构及社区设施；以及长远而言减低市区人口。此外，为进一步增强经济竞争力，我们会整合位于中环及周边地区的传统商业核心区（下称「商业核心区一」），继续把九龙东转型为充满活力的第二个商业核心区（下称「商业核心区二」），以及发展这两个商业核心区以外的其他办公室／商贸枢纽。交椅洲人工岛会支援第三个商业核心区（下称「商业核心区三」）的发展，配合另外两个商业核心区，互利互补。



维港都会区

## 北部都会区

北部都会区涵盖元朗区和北区，包括设有七个边境管制站的港深边境地区。北部都会区包括数个主要的发展羣及相关的运输建议，以提升其可达性和相互连系。北部都会区的地理位置有利于发展创新科技产业，亦蕴含丰富的文化和自然资源。



北部都会区

区内主要倡议包括：

### (a) 扩展洪水桥／厦村新发展区

把洪水桥／厦村新发展区扩展至涵盖尖鼻咀、流浮山和白泥，并为扩展地区提供新的运输基础设施。此外，我们会借着扩展「前海深港现代服务业合作区」及兴建一条新跨境铁路（洪水桥至前海），把洪水桥／厦村新发展区提升为现代服务中心。

### (b) 新田／落马洲发展枢纽

新田／落马洲发展枢纽会扩展并发展为「科技城」，同时亦会作房屋发展。

### (c) 扩展古洞北新发展区

把古洞北新发展区向北扩展至马草垄，务求增加住宅供应，以及为港深创新及科技园内的创新科技企业提供支援。



#### (d) 罗湖／文锦渡综合发展枢纽

罗湖边境管制站日后在深圳实施一地两检后将可释出土地，加上将会兴建新的罗湖（南）站，罗湖／文锦渡综合发展枢纽具有发展住宅及商业用途的潜力。

#### (e) 新界北新市镇

新界北新市镇涵盖香园围、坪輦、打鼓岭、恐龙坑及皇后山。除了房屋发展，这新市镇亦适合发展一系列的经济用途，包括工业、创新科技，商业／贸易及现代物流。

#### (f) 开放沙头角墟

建议逐步开放沙头角码头作生态旅游。长远而言，可进一步开放沙头角墟（中英街除外），为吉澳海及印洲塘发展可持续的生态康乐／旅游铺路。

## 西部经济走廊

西部经济走廊充分利用香港西部的国际门户功能及交椅洲人工岛新商业核心区所带来的机遇。走廊涵盖北部的新的西北（包括洪水桥／厦村新发展区、龙鼓滩填海、屯门西（包括内河码头的重建）和蓝地石矿场用地）、中部的北大屿山（机场城市和欣澳填海），以及南部的交椅洲人工岛。



西部经济走廊

## 东部知识及科技走廊

东部知识及科技走廊涵盖各种现有／已规划的创新及科技相关发展，例如现有的大学羣、香港科学园、将军澳及大埔工业邨，以及九龙东的商业核心区二（共用工作空间及创新科技初创企业集聚之地）。兴建中的落马洲河套地区港深创新及科技园、已规划作创新及科技发展的新田／落马洲发展枢纽，以及马料水填海及沙田污水处理厂搬迁后用地，有助进一步巩固该走廊的发展。



东部知识及科技走廊

## 未来路向

在三大元素和概念性空间框架下提出的部分策略方针，将有待相关政府政策局／部门进一步探讨。另外，我们现正着手开展一些其他建议，例如委聘顾问就新田／落马洲发展枢纽、罗湖／文锦渡综合发展枢纽、新界北新市镇，以及重塑公共空间进行顾问研究。我们会与时俱进，持续检讨所有主要建议以及不同土地用途的土地需求和供应评估。



# 二零二零年 全港工业用地分区研究

自二零零零年起，规划署已先后进行了多次全港工业用地分区研究（下称「分区研究」），以便了解现有私人工业大厦（下称「工厦」）最新的使用情况，以考虑工业用地的未来规划。

《二零二零年分区研究》更新了自上一轮二零一四年研究以来，现有私人工厦在使用情况和转型进展的最新情况。

# 工厦存量

《二零二零年分区研究》涵盖了「工业」地带、「其他指定用途」注明「商贸」地带、「住宅（甲类）」地带、「住宅（戊类）」地带及「综合发展区」地带内的私人工厦。

工厦总数：

**1 342 幢**

工业用地总面积：

**480.9 公顷**

总楼面面积：

**2 724 万平方米**

## 总览

自进行《二零一四年分区研究》以来，全港的工厦总数有所减少。除了「其他指定用途」注明「商贸」地带外，其他所有地带的工厦数目均有所减少（图 1）。工厦数目录得净减少（即 -106 幢），主要是由于剔除了一些已改装／重建或正进行整幢改装／重建作非工业用途的工厦。工业用地的面积由二零一四年约 509.7 公顷减少至二零二零年的 480.9 公顷（即 -28.8 公顷），主要是由于部分土地已改划作非工业用途。屯门、葵涌及荃湾、火炭、长沙湾和东九龙是提供工业用地的主要地区，每区均供应超过 100 万平方米的工业楼面面积。

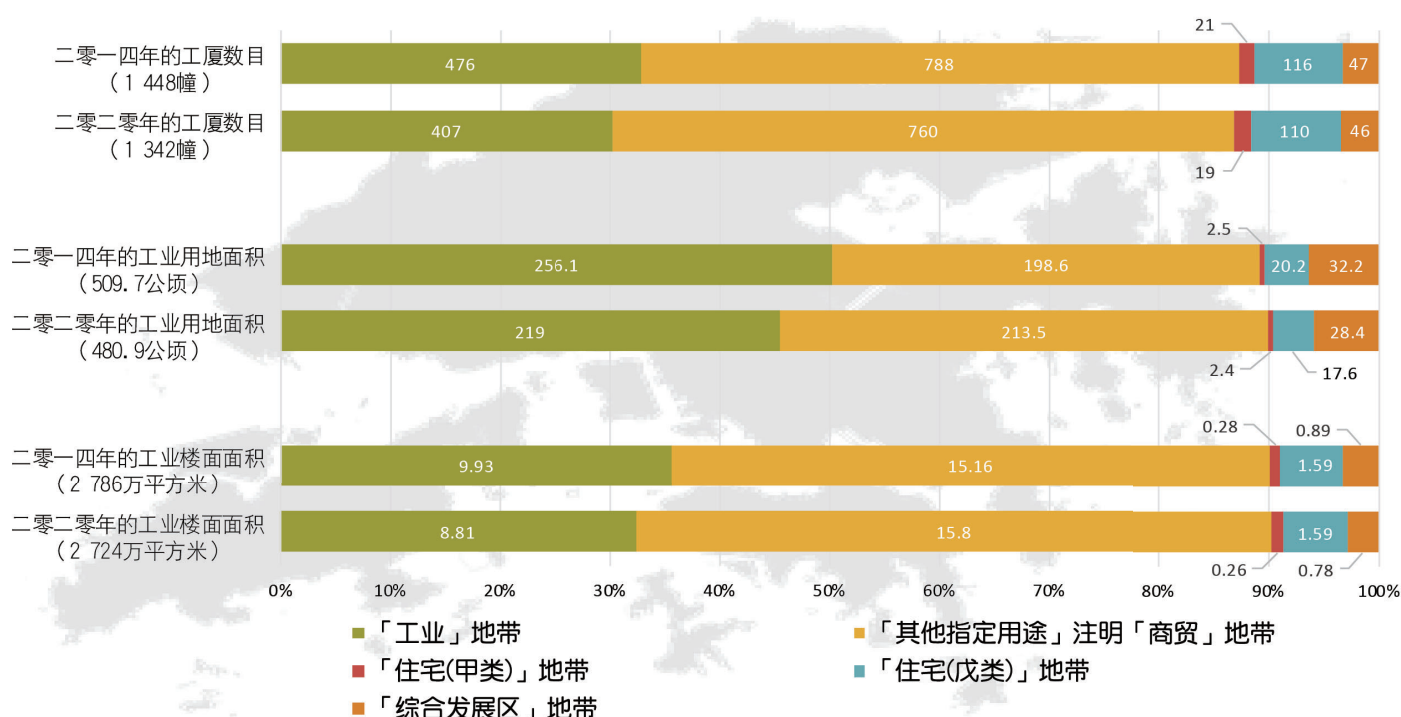


图 1：工厦数目、工业用地面积及工业楼面面积在二零一四年与二零二零年的比较



## 楼龄、业权及楼宇状况

约有三分之二的工厦（即 880 幢）建于一九八七年前，并约有 60% 位于市区的「工业」地带和「其他指定用途」注明「商业」地带内。在一九八七年前落成的工厦当中，超过 28%（即 254 幢）属于单一业权<sup>1</sup>，主要位于东九龙和荃湾。虽然工厦楼龄渐长，但大部分的楼宇状况属尚可（约 89%）或良好（约 7%）。

大部分在一九八七年前落成而属单一业权的工厦位于东九龙和荃湾

## 空置率

二零二零年私人分层工厂大厦和私人仓库的整体空置率<sup>2</sup>分别为 6.4% 及 5.4%。自二零一五年起，空置率一直维持在相对较低的水平（低于或等于 6.8%）。

# 主要研究结果及观察所得

规划署在二零一九年十二月至二零二零年十二月期间进行了实地问卷调查，以收集工厦的资料。调查以分层抽样法进行，而调查结果以受访工业楼宇单位（约 45 753 个单位）所提供的数据作出估算。

## 用途

工业用途仍然是工厦最主要的用途，占工厦总楼面面积超过一半（约 58%）

工厦有近一半的楼面面积是用作仓库／储物用途（图 2）。整体用途分布与二零一四年时相若，当中办公室用途所占比例由 28% 轻微减少至 25%，而其他非工业用途（如商店及服务業）相对有所增加。

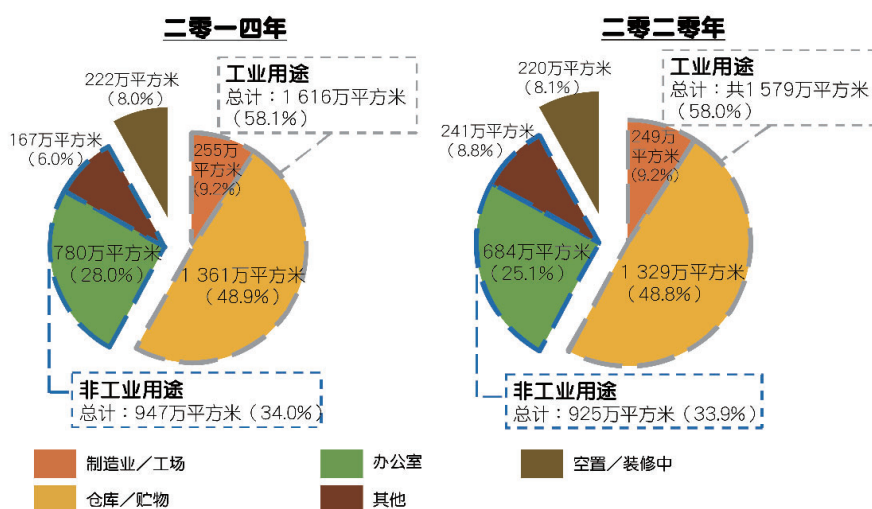


图 2：工厦整体用途总览

1. 资料来源：土地注册处（截至二零二零年六月的数据）。

2. 资料来源：差餉物业估价署的《香港物业报告》。

## 工业用途

在仓库／贮物用途当中，一般贮物用途所占比例最大，而这些工厦主要位于荃湾／葵涌和东九龙。至于较为专门的物流仓库，则较多位于屯门、葵涌和石门。

## 工厦内的办公室

约有 17.6% 的工厦楼面面积（约 479 万平方米）是全用作办公室而没有辟设附属工场、仓库或其他工业用途。这些办公室处所主要位于东九龙、长沙湾、红磡和柴湾角。

## 「其他」及新兴用途

商店及服务业用途所占比例显著，约为工厦总楼面面积的 3.2%，主要位于东九龙和长沙湾。数据中心和研究及设计中心所占的楼面面积亦分别大幅增加约 85.7% 及 25%。工厦内的数据中心约占全港数据中心总楼面供应量 52%<sup>3</sup>。自完成《二零一四年分区研究》以来，娱乐及康乐场所相关用途所占用的楼面面积增加了一倍（图 3）。

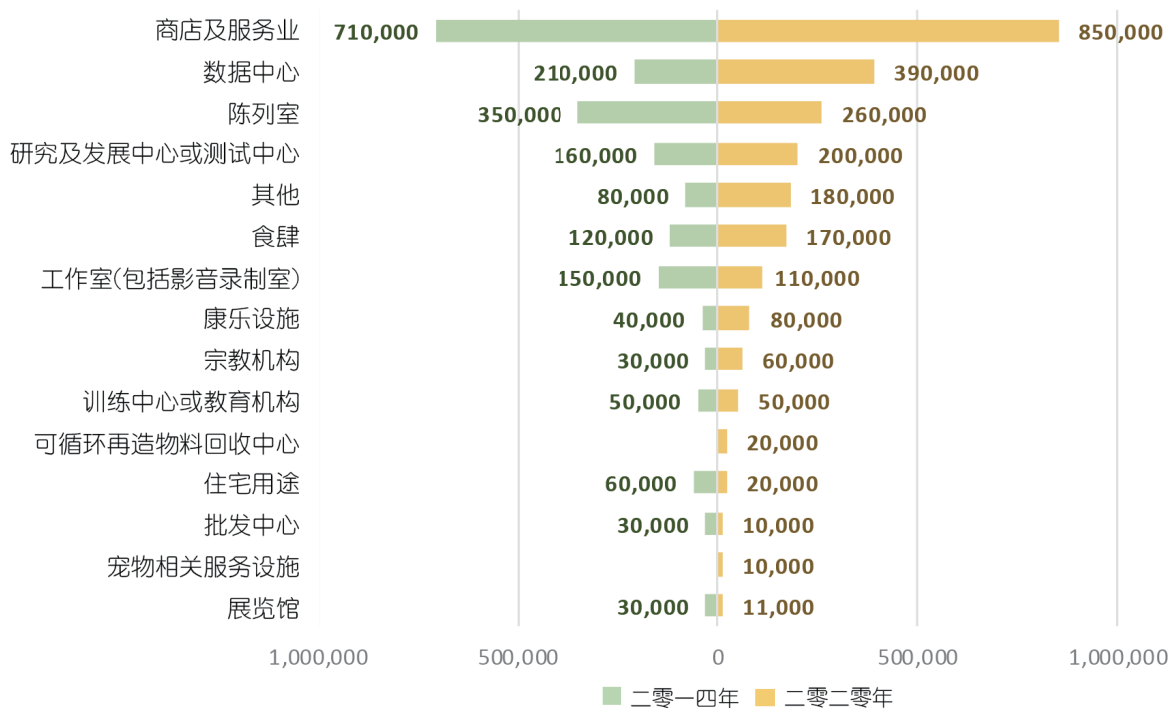
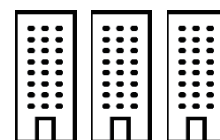


图 3：工厦「其他」用途的分项数字（总楼面面积）（平方米）

3. 全港数据中心总供应量为 743 000 平方米。资料来源：立法会 CB(1)644/19-20(01) 号文件《香港数据中心发展的最新情况》。





# 工厦单位的情况

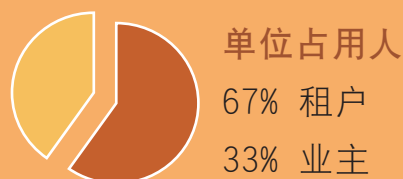
1 342 幢工厦内共有 **99 619** 个单位

- 平均面积：273.4 平方米
- 一般面积：80 平方米或以下
- 单位总数中有 2.7% 为分间单位

## 占用年期

- 逾 40% 占用 5 年或以下
- 35% 占用超过 10 年

(主要由制造业／工场营运者占用)



**21.9%** 的工厦楼面面积由业主占用

## 搬迁意愿

91.6% 的工业楼宇单位没有意愿搬迁

## 工厦内的初创企业

### 工厦深受初创企业欢迎，特别是业务与工业用途相关的初创公司

约 14.1% 的单位（即 10 832 个单位）是由初创企业占用<sup>4</sup>。当中，约 40.7% 与进出口、批发及零售行业的业务相关；约 29.3% 与其他非制造业业务（例如「专业、科学及技术活动」、「住宿及饮食服务活动」）相关。有较高比例的初创企业从事制造业／工场业务，性质包括食品和饮品制作、汽车维修和清洗及口罩制造等。初创企业主要位于东九龙、葵涌和荃湾。

约有 **6.9%** 的工厦楼面面积由初创企业占用，总楼面面积达 188 万平方米

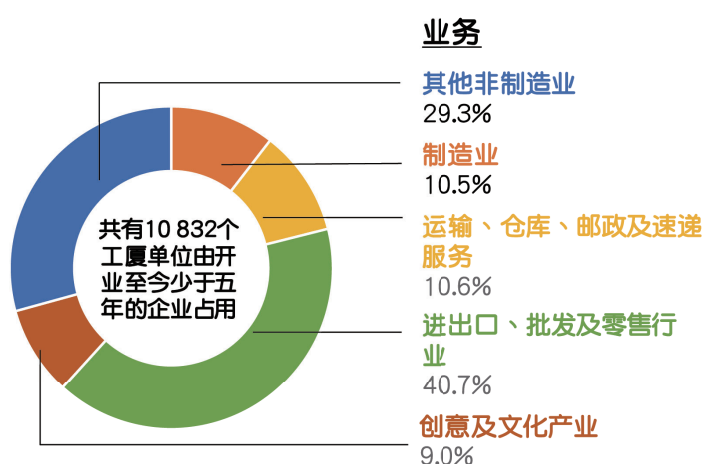


图 4：工厦内初创公司的相关业务

4. 就「初创企业」的用途和业务，此调查界定在进行调查时注册不超过五年的公司为「初创企业」。由于市场对「初创企业」没有明确定义，故此采用了香港科技园创业培育计划其中一项以开业年期为准则的申请条件。该计划旨在帮助初创企业开展业务。（资料来源：<https://www.hkstp.org/what-we-offer/incubation-and-acceleration-programmes/incubation/hkstp-incubation/>）。

## 文化及创意产业

工厦内与文化及创意产业（下称「文创产业」）<sup>5</sup>相关的业务包括出版、影音制作、广告／行销、专门设计、文化教育，以及创意／表演艺术。从图 5

可见，文创产业所占用的工厦楼面面积约为 3.5%（即约 82 万平方米），形式包括商店及服务处所，以及艺术工作室。这些用途一并归类为「其他」。

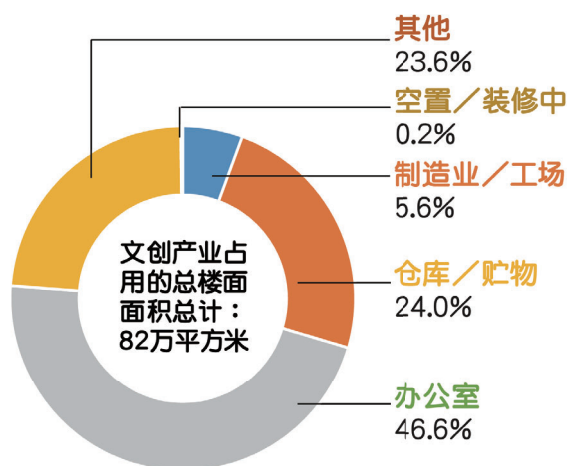


图 5：文创产业占用的工厦楼面面积

## 工厦内的中小企业

中小企业是指从事制造业业务而雇员人数少于 100 人的公司，或从事非制造业业务而雇员人数少于 50 人的公司。中小企业当中的微型公司，雇员人数则少于 10 人。

截至二零二一年三月，香港有超过 340 000 家中小企业，占全港商业机构总数 98% 以上。

这些中小企业所占用的工厦总楼面面积为 1 671 万平方米（相等于 61.3%），其用途分布与全港整体的情况不同，其中商店及服务处的比例明显较高，业务亦主要与进出口、批发及零售业相关。

近 80%（即 71 172 个）受访的单位由中小企业占用，当中大部分（即 56 833 个单位）是微型公司，雇员人数少于 10 人。另有约 18.9%（即 16 869 个）受访单位（一般为仓库）不涉及任何职员（图 6）。

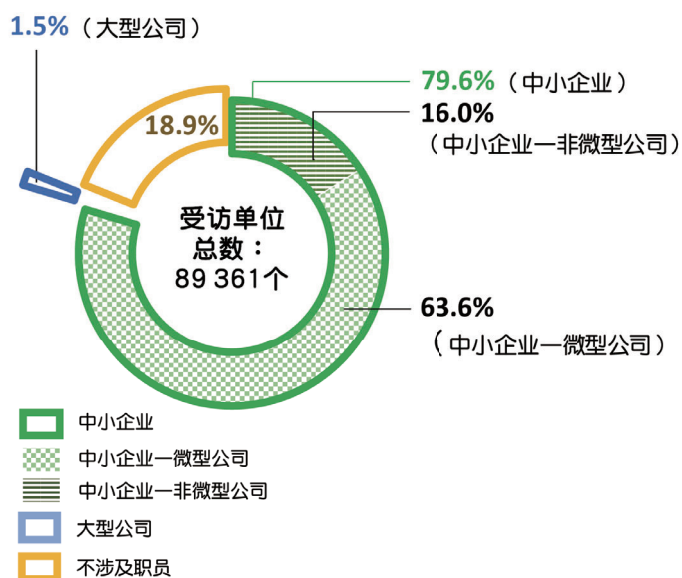


图 6：工厦内公司的规模

5. 根据政府统计处的释义。



## 工厦所涉及的劳动人口约为 489 000 人，占香港劳动人口 12.7%

工厦内的各类业务估计共涉及 489 000 名雇员，占香港劳动人口 12.7%<sup>6</sup>，而中小企业占用工厦相当高的楼面面积比例（61.3%）。

## 转型进展

政府制订了多项措施，让工厦可以更加灵活被使用（例如扩大准许用途的范围），以及更有效运用土地资源（例如把土地改划为「其他指定用途」注明「商贸」地带或其他土地用途地带）。

### 「工业」地带

划为「工业」地带的土地，占研究所涵盖的工业用地面积约 46%，以及占研究下的工厦总楼面面积约 32.3%。自二零一四年以来，工厦在土地面积、数目和楼面面积方面均有所减少（表 1）。

划为「工业」地带的土地，占研究所涵盖的工业用地总面积约 46%

经过改划土地用途地带，以及政府推展《活化工厦计划 1.0》及《2.0》等政策措施，已有 19 幅位于「工业」地带内的工厦用地改装／重建（或正进行相关工程）作办公大厦及／或其他商业用途。

就空间分布而言，大部分的「工业」地带范围位于新界的非市中心地区。然而，葵涌／荃湾区的「工业」地带所提供的工业总楼面面积仍然是全港之冠（40%）。

表 1：「工业」地带范围内的工厦

	二零一四年	二零二零年
土地面积（公顷）	256.1	219.0
工厦数目	476 幢	407 幢
总楼面面积（平方米）	993 万	881 万

6. 根据政府统计处的资料，在二零二一年四月至二零二一年六月期间，香港的劳动人口和就业人口分别约为 3 853 100 人及 3 640 100 人。（资料来源：<https://www.censtatd.gov.hk/tc/scode200.html>）

「工业」地带内的工厦，其用途分布与全港整体的情况相似。「工业」地带内的工厦，用作仓库／储物用途的比例轻微减少，但就全港整体而言，有关用途所占的楼面面积仍然最多（图 7）。

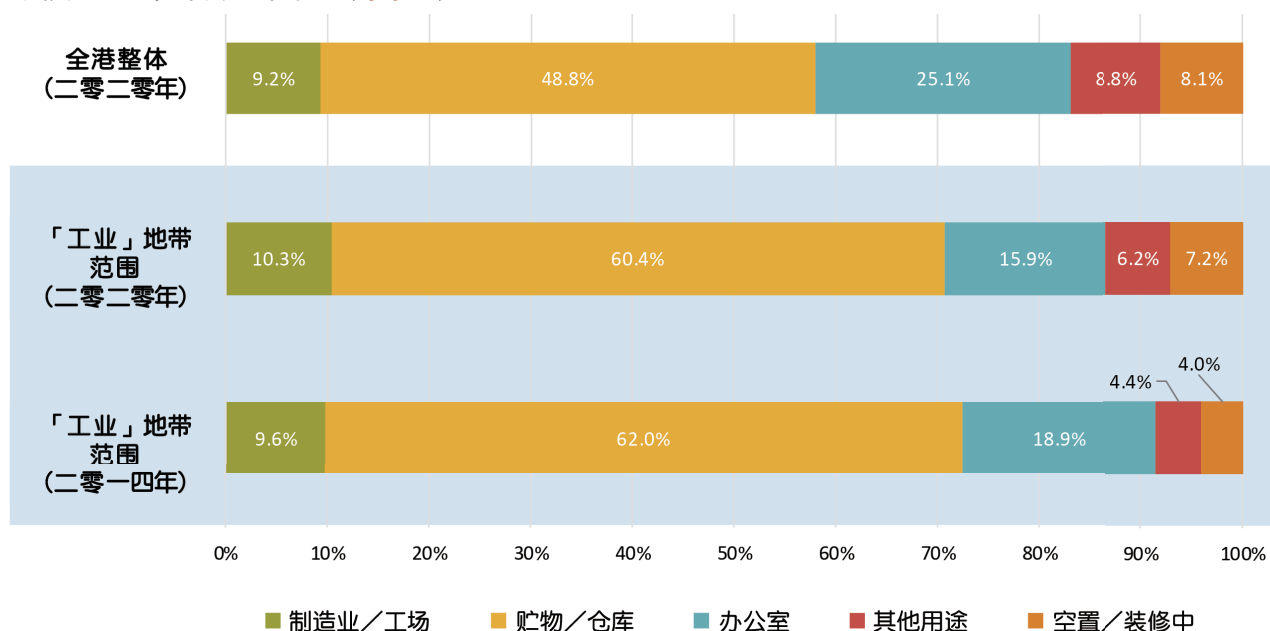


图 7：「工业」地带范围（二零二零年及二零一四年）与全港整体工厦在用途分布上的比较

## 「其他指定用途」注明「商贸」地带

绝大部分申请参加活化工厦计划以进行整幢改装或重建的工厦均位于「其他指定用途」注明「商贸」地带范围。

「其他指定用途」注明「商贸」地带旨在促进兴建新楼宇／重建现有工厦以作商业及／或非污染工业用途。虽然「其他指定用途」注明「商贸」地带的土地总面积与「工业」地带的土地总面积大致相若，但工厦数目及工厦的总楼面面积却差不多是「工业」地带所提供的两倍。「其他指定用途」注明「商贸」地带用地主要位于市区。

自二零一四年以来，共有 76 幅位于「其他指定用途」注明「商贸」地带的工厦用地已改建／重建（或正在进行相关工程）作办公大厦及／或其他商业用途。截至二零二一年九月三十日，已有 46 幢位于「其他指定用途」注明「商贸」地带的工厦根据《活化计划 2.0》获准重建。工厦转型在东九龙和长沙湾较为多见。

表 2：「其他指定用途」注明「商贸」地带的工厦供应

	二零一四年	二零二零年
土地面积（公顷）	198.6	213.5
工厦数目	788 幢	760 幢
总楼面面积（平方米）	1 516 万	1 581 万



虽然非工业用途（例如一并归类为「其他」用途的办公室、商店及服务业，以及陈列室用途）所占的楼面面积比例显着，但有近一半的总楼面面积（约 49.3%）是由制造业／工场和仓库／贮物用途占用，比例较二零一四年时轻微上升（图 8）。办公室及非工业用途在东九龙和长沙湾比重较为明显，因为这两个地区已逐渐发展成商业区，各类用途互相混合，活力充沛。

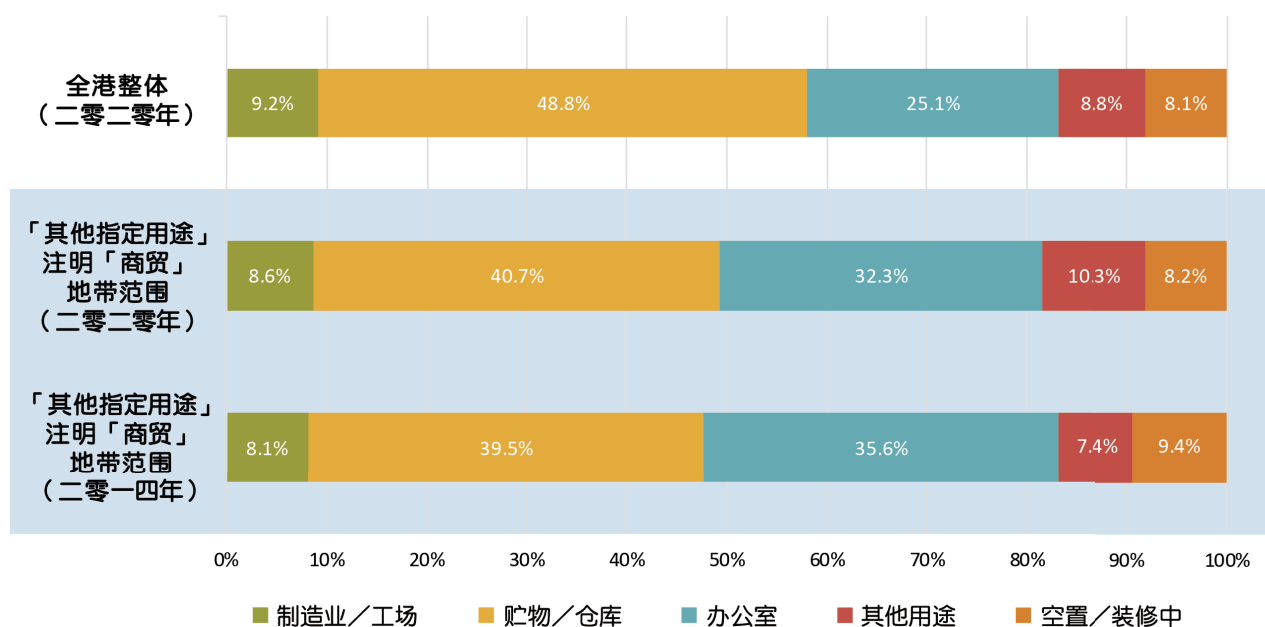
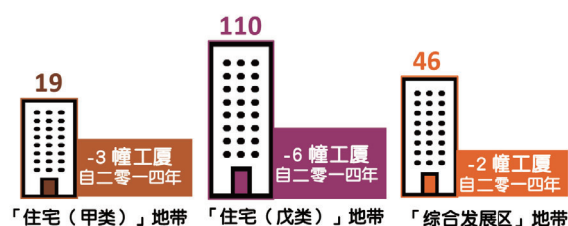


图 8：「其他指定用途」注明「商贸」地带范围（二零二零年及二零一四年）与全港整体工厦在用途分布上的比较

## 「住宅（甲类）」地带、「住宅（戊类）」地带及「综合发展区」地带

这些地带主要旨在用作住宅发展，部分土地用作商业或商住混合发展。在《二零二零分区研究》中，这些地带内共有 175 幢工厦。自上一轮研究以来，共有 11 幅工厦用地已重建或正重建作住宅及／或商业／零售用途。「住宅（甲类）」地带、「住宅（戊类）」地带及「综合发展区」地带内工厦的用途分布与全港整体的情况相若。空置／装修中的楼面面积比例亦较全港整体为高（图 9）。



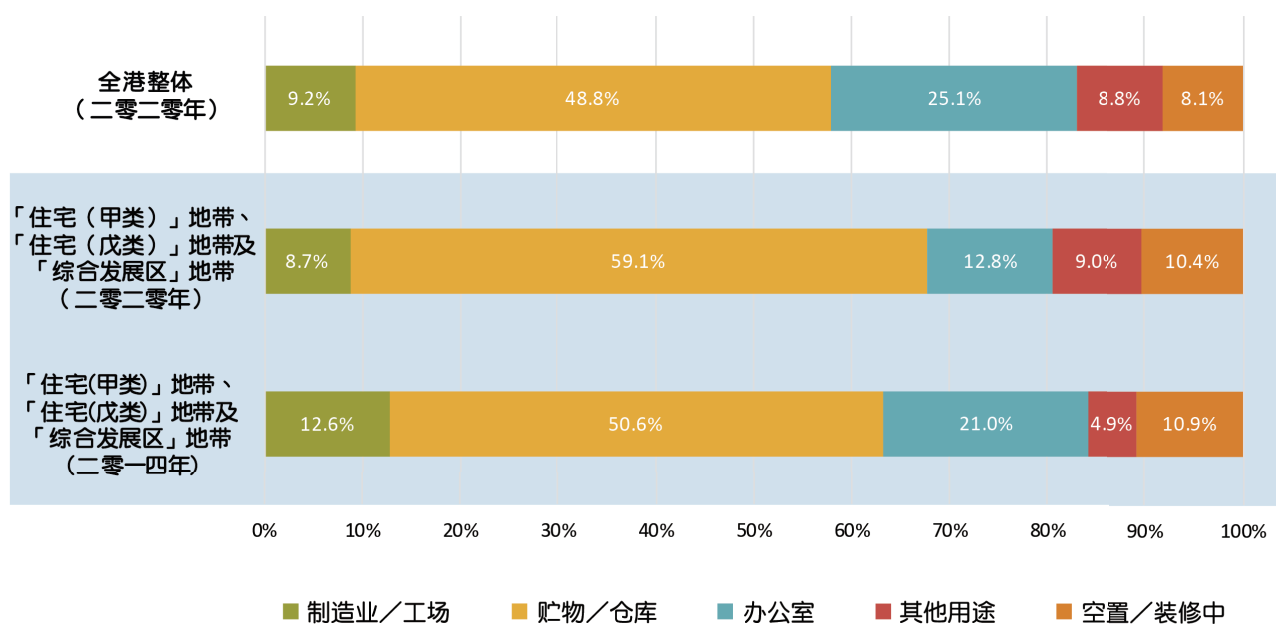


图9：「住宅（甲类）」地带、「住宅（戊类）」地带及「综合发展区」地带（二零二零年及二零一四年）与全港整体工厦在用途分布上的比较

## 建议

鉴于现有的工厦／工业用地仍在发挥其经济功能，满足社会不断转变的需求，以及尽量善用土地资源等方面至关重要，在考虑进一步把「工业」地带改划作其他用途时，应采取审慎和循序渐进的方式。《二零二零年分区研究》提出以下建议：

- 把有明显转型趋势的「工业」地带（例如上水第4区和第30区及小沥源）改划为其他用途地带，例如「其他指定用途」注明「商贸」地带、「商业」地带及「住宅」地带；
- 保留已改划作「住宅」及「综合发展区」的用途地带，以继续鼓励和促进相关工业区的转型；以及
- 保留现有的「工业」地带和「其他指定用途」注明「商贸」地带，以满足市场对工业用途（尤其是仓库用途）的需求，同时密切留意不断改变的规划环境及地区情况，以配合新的政策措施，并回应经济发展所需。





# 促进健康生活的 动态设计研究 —可行性研究



## 跃动城市，活力人生

「提升集约高密度城市的宜居度」是《香港 2030+：跨越 2030 年的规划远景与策略》的首要元素。其中一项策略方针是把香港打造成为宜居城市，在规划和设计建设环境时，秉持动态设计的概念，从而推广跃动城市，活力人生。

### 香港面对非传染病日益严峻的威胁

以出生时的平均预期寿命计算，香港是其中一个以长寿见称的地方。数据显示，大多数的成年人体能活动较为充足，但中小学生的体能活动则并不足够。



于 2015/16 年度，**93%** 的中小学生的体能活动并不足够



于 2011/12 年度至 2015/16 年度期间，公共医疗系统中儿童和青少年精神科服务的个案数目，增幅为 **50%**



根据 2018/19 年度健康行为调查报告书，**16.8%** 的成年人没有达到世界卫生组织建议的足够体能活动量

根据世界卫生组织公布的《2018-2030 年促进身体活动全球行动计划：加强身体活动造就健康世界》，恒常的体能活动有助于预防和管理非传染性疾病，如心脏病、中风、糖尿病、乳癌及大肠癌。体能活动亦有助于预防高血压，超重和肥胖，并可以提升精神健康、生活质素和心理健康。创建动态环境是世界卫生组织建议的其中一个重要策略，透过保障不同年龄人士能平等地穿梭城市及社区内安全的地方和空间，以促进恒常的体能活动。

不过，香港仍然面对非传染病日益严峻的威胁，情况前所未见。2019 年，香港全年总登记死亡人数中约有 53% 由主要非传染病致死，这些疾病令 70 岁前死亡所造成的潜在寿命损失年数约为 99,800 年。由此可见，空间规划和城市设计是有效的上游措施来对抗非传染病。



## 什么是动态设计

城市除了是我们生活、工作及娱乐的地方，更肩负了一个促进体能活动的重要使命。把动态设计元素注入城市景观及建设环境，有助将体能活动融入各人的日常生活中。举例而言，为行人及单车使用者缔造怡人的街景，以及把室内楼梯设计得更显眼和吸引，均可促使大众多做体能活动，有助抗御非传染病，如心脏病、中风及糖尿病等。



如何把体能活动融入日常生活

## 促进健康生活的动态设计研究

规划署于二零二零年二月展开「促进健康生活的动态设计研究」，旨在确立香港在城市景观及建设环境层面采用动态设计的需要及机会。有关研究会探讨如何在规划及发展过程中加入动态设计考量，以推广健康生活模式；同时亦会识别可试行有关研究建议的个案。

## 持份者的参与

在研究过程中，我们从一众持份者收集了许多宝贵和实用的意见。这些持份者包括非政府机构、学术界、认证机构、专业学会、与发展有关的机构，以及政府决策局／部门。

## 《动态设计指引》

除了谘询持份者外，顾问亦曾进行资料搜集，了解有助市民增加体能活动水平的因素。这些因素包括活动空间的灵活性、通达性、共融性、安全性、以及户外舒适度等。规划署正拟备一份建议性质的《动态设计指引》，务求营造一个建设环境，让市民不论年龄和体格，均可选择进行更多体能活动。《动态设计指引》的推广对象为建设环境方面的专业人士、相关政府决策局／部门，以及公私营界别中有意合力广健康生活模式的相关机构。

《动态设计指引》内容分为邻舍层面和建筑层面，每个层面各有四个主题，每个主题的主要元素如下：







# 动态设计指引

促进健康生活模式的邻舍及建筑

規劃署  
Planning Department

ARUP

《动态设计指引》

## 邻舍层面

邻舍层面的动态设计，须考虑提供可供市民进行经意和不经意活动的动态地点以及其通达性。透过提供方便易达的动态地点，以及使前去这些地点的路程饶有趣味，均有助提高市民对身处活力城市的意识，令他们明白在这个城市有不少机会进行体能活动。动态交通模式（例如步行和骑单车）亦提供机会把体能活动融入日常生活中。



邻舍层面的四大主题





在早期规划及设计阶段融入  
动态设计元素

# 01

## 活力都市

创造活力都市，是指在早期的规划及设计阶段定下以达致动态设计为目标的愿景。把土地用途及发展项目汇聚并集中一地，可创造先决条件建设一个适宜步行及骑单车的社区。除把海滨地区塑造成活力城市的地标景点，亦应鼓励市民前往及探索蓝绿自然资源。

# 02

## 动态地点

动态地点提供空间，吸引市民进行体能及康乐活动。透过有趣、安全、跨代及共融设计、并提供防风雨和户外温感舒适的环境，营造具吸引力的动态地点，让不同年龄和体能的人都能够奉行动态生活模式。



动态地点吸引市民前来进行各类活动

## 03

## 活力步行旅程

要进一步提高市民前往动态地点的意欲，其往返这些地点的步行体验亦同样重要。我们希望在步行文化的基础上，鼓励市民多加步行持续的路程，以及选取对体能要求更高更具挑战的路线，例如经户外楼梯前往各处。步行环境应该安全和有遮蔽，并有清楚路标指示，以便行人辨别方向。



地面的彩绘和图案，引发即兴活动



设置单车停放处和维修工具鼓励  
市民以单车代步

## 04

## 动态出行

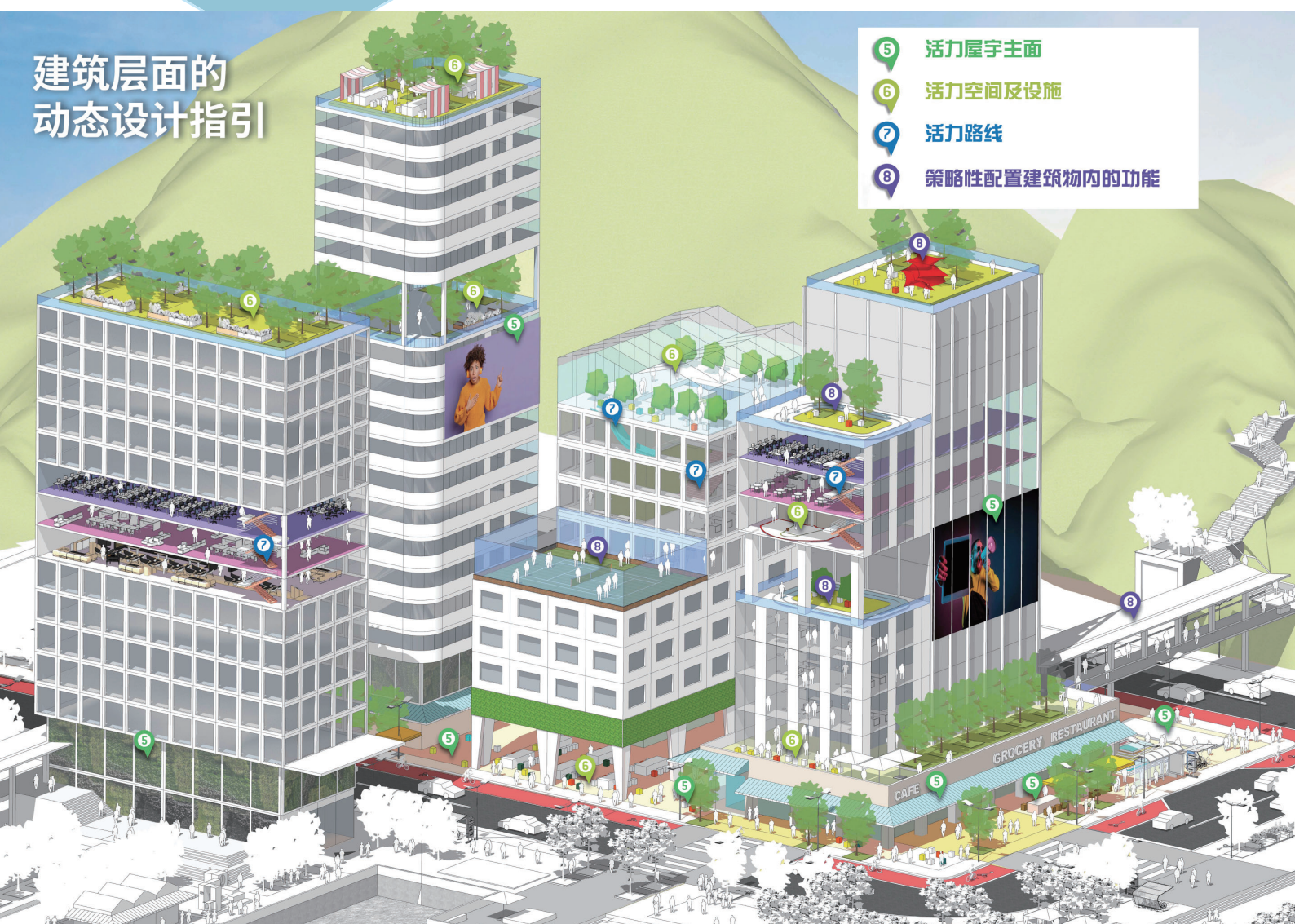
把步行和骑单车等动态交通模式融入日常生活，能增加体能活动量。配合适当的基建及配套设施，可以鼓励市民采用步行和骑单车作为其日常出行模式的一部分，也可以成为前往公共运输枢纽的首程／尾程接驳部分。



# 建筑物层面

建筑物层面的动态设计，是指介入建筑物及发展项目的设计。进行动态设计时，需要全盘考虑建筑物内动态空间和设施的提供和其位置，以及相应的活力路线，以鼓励建筑物使用者每天多加活动。此外，亦会考虑建筑物临街面的设计以缔造充满活力及安全的行人环境。

## 建筑层面的 动态设计指引



建筑物层面的四个主题



活力临街面可优化行人体验

# 05

## 活力临街面

建筑物临街面采用充满活力的设计，可大大优化步行环境和行人体验。通透的建筑物外墙有助营造生气蓬勃和安全的街境。这些元素也有助成为「活力步行旅程」的先决条件。

# 06

## 动态空间和设施

建筑物内的动态空间和设施可包括平台及空中花园、天台空间、运动及多用途室。提供动态空间及配套设施是缔造进行更多体能活动及动态出行的先决条件。在建筑物层面营造空间供各项体能活动之时亦应考虑用途的弹性、温感舒适和跨代设计等因素。



可用作不同运动的天台空间



# 07

## 活力路线

香港是一个高楼大厦林立的垂直城市。不少人在多层建筑物内生活或工作，因而提供了机会鼓励建筑物使用者使用活力路线前往建筑物或发展项目内的不同地点和楼层。透过整合建筑物内不同的连接通道塑造活力路线鼓励人们多步行，作为日常生活中经意或不经意地进行的体能活动。



自然采光的透视设计楼梯，可鼓励建筑物使用者使用楼梯前往不同楼层



与具吸引力的社交空间连接，  
可加强活力路线的效果

# 08

## 策略性配置建筑物内的功能

在建筑物层面策略性地配置一些使用者经常到访或受欢迎的地点，可增加活动频率，累计有助使用者提升日间的体能活动量。此外，不同建筑物功能的空间配置如能互相配合，亦可透过使用活力路线促进使用者进行体能活动。

2030+

## 展望未来

有关研究所制订的《动态设计指引》乃一份参考资料，以推广在规划和发展过程中纳入动态设计。为有助展示《动态设计指引》的应用，研究以两宗试验个案为例（一宗属邻舍层面，即港铁东涌站与海滨长廊之间的步行圈；另一宗属建筑层面，即位于红磡的过渡性房屋项目），以呈现有关范围／用地可如何转型为动态地点、活力路线及动态空间和设施等。让我们携手合作打造一个充满活力的香港，并实践健康生活。



# 关于规划署

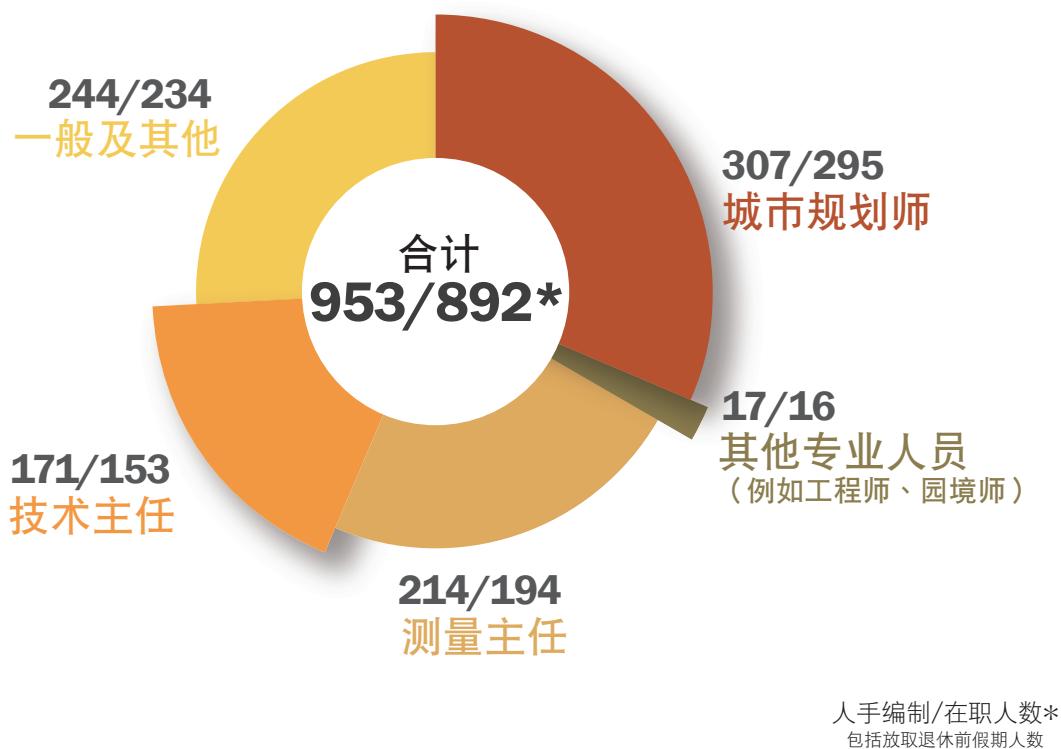






## 关于规划署

本署在二零二一年十二月三十一日的组织图载于附录一。



## 主要职责

本署负责制订、监察及检讨市区和乡郊地区的规划政策和图则，以及执行与建设本港实体环境有关的工作，并处理所有涉及全港的长远发展策略和地区层面的土地用途规划、发展管制、以及执行规划管制。

本署亦为城市规划委员会（下称「城规会」）提供专业支援及秘书处服务，让城规会能够根据《城市规划条例》（下称「条例」）的规定，履行其法定规划职能。市民大众如欲进一步了解城规会的工作详情，可浏览城规会的网站（网址为 <https://www.info.gov.hk/tpb>）。

## 规划制度

本署拟备全港发展策略和地区层面的各类法定和部门内部图则。在拟备这些图则时会参考《香港规划标准与准则》。

### 全港发展策略

全港发展策略提供概括的土地规划框架，作为未来发展和进行策略性基础建设的指引，并为主要发展枢纽的规划和拟备地区图则提供基础。建基于《香港 2030》，《香港 2030+：跨越 2030 年的规划远景与策略》（下称《香港 2030+》）旨在为香港未来的规划、土地及基建发展、以及塑造都市和自然环境提出策略性空间规划框架。《香港 2030+》的最终报告已于二零二一年十月公布。

### 法定图则

根据条例的规定，本署协助城规会拟备有法定效力的分区计划大纲图及发展审批地区图。这些法定图则的主要功能如下：

- 透过列明土地的准许用途及发展参数，以规管发展；
- 预留土地作各类用途的发展；以及
- 对新界乡郊违例发展采取执法行动及检控。

### 部门内部图则

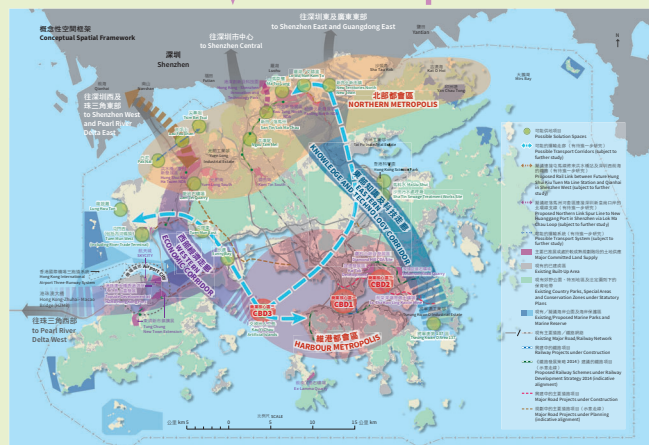
部门内部图则以「发展大纲图」及「发展蓝图」形式，提供更详尽的规划参数。

### 香港规划标准与准则

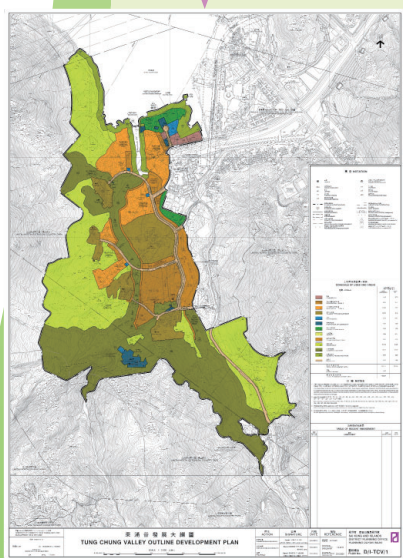
《香港规划标准与准则》是一份政府参考手册，列明用以厘定各类土地用途和设施规模、位置及用地规定的准则。



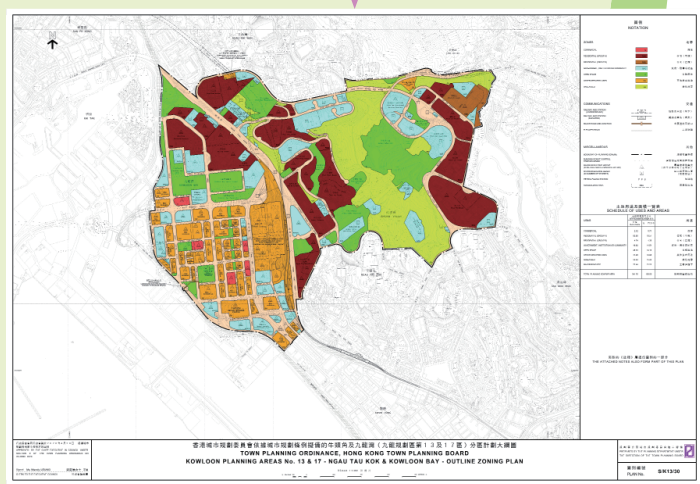
## 区域协调



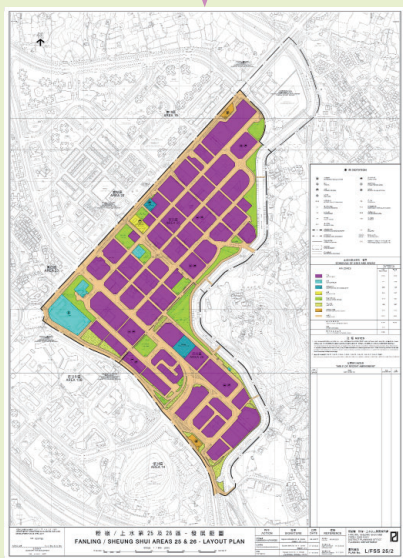
全港发展策略  
《香港 2030+》建议的概念性空间框架



发展大纲图



法定图则



详细蓝图



《香港规划标准与准则》



## 预留土地

本署透过拟备规划图则，预留合适土地作各类用途，在满足社会和经济需求之余，亦同时减低对环境的负面影响。



休憩用地



公共房屋用地



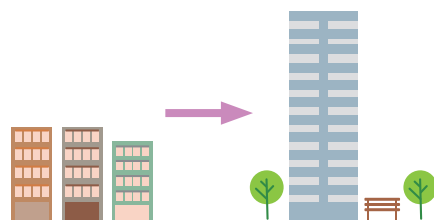
商业发展用地



政府、机构或社区设施用地



## 市区更新



本港有部分楼宇日渐老化，部分地区集中了很多残旧失修和缺乏基本设施的楼宇。为回应市区老化的问题及改善失修旧区的居住环境，本署与市区重建局（下称「市建局」）及相关持份者紧密合作，规划和处理各个重建发展、楼宇修复、文物保育、旧区活化及改造重设项目，以改善本港市区的结构。

政府公布新的《市区重建策略》倡议以「以人为本，地区为本，与民共议」的方针，作为本港市区更新工作的指引。油麻地、土瓜湾及深水埗等旧区已采取「规划主导」及「小区为本」的方式进行市区重建。



山东街／地士道街发展计划地盘（YTM-012）



土瓜湾道／荣光街发展计划地盘（KC-016）

在重建项目方面，城市规划委员会于二零二一年同意三份由市建局提交的发展计划图，并根据《城市规划条例》展示图则供公众查阅。山东街／地士道街发展计划涵盖部份地士道街休憩花园，以重整土地用途和提升易行度。土

瓜湾道／荣光街发展计划融入附近多个进行中的重建项目，以「小区为本」的市区更新方式，为该小区进行全面的规划。昌华街／长沙湾道发展计划透过重新规划有关土地，兴建一座包括体育馆的全新政府大楼，以重置长沙湾体育馆。

随着最近完成的「油麻地及旺角地区规划研究」，本署会继续就制订图则方面与市建局紧密合作，在合适的重建项目中放宽发展限制、应用转移地积比及住用和非住用地积比互换等新的规划工具，加快区内重建步伐。



昌华街／长沙湾道发展计划地盘（SSP-018）

## 规划研究

在制订发展策略和规划标准，以及在拟备规划图则时，规划研究是不可或缺的一环。规划研究主要用作检视、分析和回应规划问题，以及制订规划愿景、意向或概念。同时，规划研究也作为制订和评审规划建议的基础。本署于二零二一年委聘顾问公司进行的主要研究载于附录二。





# 我们的表现









## 获得的奖项

### 2021 年申诉专员嘉许奖

本署同事叶志添先生获颁 2021 年申诉专员嘉许奖（个人奖），以表扬他在提供优质公众查询服务及解释条例要求方面的卓越表现及专业精神。



2021 年申诉专员嘉许奖



## 香港规划师学会周年大奖 2021

### 展城馆翻新工程

展城馆由规划署负责管理，于二零二一年五月完成翻新工程及全面开放。工程的目标旨在为参观人士提供耳目一新及资讯丰富的体验。有关的工程牵涉展馆的地下、三楼及四楼，以提供更适意的室内环境，并以互动及富趣味性元素取代旧有展品（包括展示海岸线及天际线、规划及基建发展里程碑、可持续发展个案研究的展品），以及更新和丰富展品的内容。为接触更多市民和加强包容性，我们在馆内增添了多项设备（包括室内导航應用程式、触感展品、无障碍接待处及设置共融长椅等）。此外，馆内亦装设了多项环保设施（例如太阳隔热膜、饮水机），以及实施应对 2019 冠状病毒病的措施（包括应用智能消毒机器人）。为加强展城馆作为交流城市规划意念的合作平台和透过外展计划促使更多公众参与活动，展城馆除了安排现场展览、导赏团、讲座及工作坊外，亦把有关的服务拓展至网上。「展城馆翻新工程」获得香港规划师学会颁发香港规划师学会 2021 周年大奖的优异奖。



展城馆



## 展城馆

展城馆在向社区推广香港的城市规划、展示规划和基建发展，以及为规划及发展相关的专业人士提供一个交流平台上，担当重要角色。

### 参观人次

展城馆已完成局部翻新工程，更新了地下、三楼及四楼的展品及提升馆内设施，并于二零二一年五月八日全面开放。尽管运作受到局部翻新工程影响，并因应2019冠状病毒病疫情需要闭馆约四个月，展城馆于二零二一年仍录得69 333参观人次。我们为不同团体提供预约导赏服务，包括政府部门、学校、大学、机构、公司、残疾人士、社区中心、长者团体及持牌旅行社举办的本地遊旅行团。



为暑期实习生举办的展城馆导赏团



## 节目及活动

展城馆通过线上及实体平台与不同组织合作，为社会各界人士举办专题展览、典礼和研讨会。展城馆亦提供场地，举办与规划及基建有关的研究的公众参与活动。二零二一年举行的展览和活动包括：

日期	节目／活动
二零二一年三月四日	「规划健康城市」网上研讨会
二零二一年三月二十六日至四月十一日	香港科学节「数码年代的智慧规划」网上展览
二零二一年五月八日至三十日	「香港过渡性房屋规划设计比赛」展览及颁奖典礼
二零二一年六月二日至七月二十六日	「绿·活 大屿」展览
二零二一年六月十八日	「市区更新探知馆及裕民坊」网上研讨会
二零二一年六月二十五日	高中地理课程知识增益系列：「新发展区／新市镇扩展的规划与发展」研讨会
二零二一年七月一日至二十六日	「规划宜居健康的城市」展览及夏日规划学院
二零二一年七月五日	「规划智慧城市」网上研讨会
二零二一年七月二十九日	「香港儿童医院及起动九龙东」网上研讨会
二零二一年七月三十日至八月二日	香港大学城市规划及设计系毕业展
二零二一年八月七日至二十五日	「大湾区城市设计大奖」展览及颁奖典礼
二零二一年八月十九日至二十九日	「地理资讯系统应用」展览及网上研讨会
二零二一年八月二十九日	‘Hong Kong at Eye Level’ — 新书发布及地区营造活动
二零二一年九月三日至二十六日	‘Hong Kong Horizontal Metropolis’ 展览



日期	节目／活动
二零二一年九月十一日	「破边洲观景台及相关山径设施设计比赛」颁奖典礼
二零二一年十月一日至 十日	「厕世代 PT 2.0 公厕设计比赛」展览
二零二一年十月八日	「公共运输引导发展」网上研讨会
二零二一年十月十四日至 三十一日	「大屿山保育基金 2020-2021 及其获批项目」 展览
二零二一年十月二十日至 十二月十五日	「第十七届威尼斯国际建筑双年展」香港展览
二零二一年十一月一日 至十日	「智慧城市技术」展览及网上研讨会
二零二一年十一月八日	前海注册城乡规划师执业备案证书颁发典礼
二零二一年十一月十一日至 二十三日	「深涌 Haven: 大自然、生态与人的皈依」展览
二零二一年十二月一日至 十四日	2021 古迹周游乐暨巡回展览
二零二一年十二月九日	香港大学城市规划及设计系城市研究及城市规划中心 四十周年庆祝活动 — 《香港 2030+：跨越 2030 年 的规划远景与策略》校友分享会
二零二一年十二月十六日至 三十一日	「新界单车径网络」展览
二零二一年十二月十六日	粤港工程建设合作项目信息推介会
二零二一年十二月二十二日	「低碳生活网上问答比赛」颁奖典礼
二零二一年十二月二十三及 二十九日	「中止为文书注册的一般原因」研讨会
每月第三个星期六及日	展城馆工作坊
二零二一年八月至十二月	展城馆之友每月导赏团



「规划宜居健康的城市」展览及夏日规划学院





‘Hong Kong Horizontal Metropolis’ 展览



「第十七届威尼斯国际建筑双年展」香港展览







香港大学城市规划及设计系城市研究及城市规划中心四十周年庆祝活动 —  
《香港 2030+：跨越 2030 年的规划远景与策略》校友分享会



展城馆之友每月导赏团



## 展城馆定时工作坊

展城馆曾因疫情严峻闭馆。期间，展城馆每月推出网上定时工作坊计划，并将「在家工作（坊）」上载至展城馆网站的网上资源中心、Facebook 专页及 Instagram 专页，供市民免费下载。学员可安坐家中，与导师一起制作各式各样与规划有关的手工艺。

自二零二一年五月重开后，展城馆恢复每月举办实体工作坊。我们于十二月联同香港文化中心、古物古迹办事处及香港天文台合办「百载钟鸣」钟楼纸模型工作坊，庆祝尖沙咀钟楼铜钟运作一百周年。



展城馆定时工作坊



「百载钟鸣」钟楼纸模型工作坊

## 参与活动

展城馆除了作为展览场地，亦通过各项活动，加强为不同群体提供平台的角色。展城馆继续与香港青年协会合作，让「香港青年大使计划」的学员于周末及公众假期于展城馆为参观人士提供导赏服务。



香港青年大使计划

## 透过社交媒体加强与市民的沟通

二零二一年，展城馆的 Facebook 专页已有超过 2 962 407 次点击率。此外，我们亦透过 Instagram 专页推广展城馆的节目及活动。我们会继续透过社交媒体加强与市民的沟通。





## 环保工作方面的表现

### 环保政策

我们承诺通过制订规划政策和标准、拟备和实施规划图则、以及在部门推行办公室环保措施，以促进环境的可持续性和为香港市民缔造更美好的环境。

为了维持我们在环保工作方面的良好表现，我们采取以下环保措施：

- 充分考虑所有规划工作对环境造成的影响；
- 协助建设优质生活环境和保护自然环境，并鼓励对环境负责任地发展；
- 根据《城市规划条例》的规定，取缔对环境造成不良影响的违例发展；
- 遵守有关保护环境的条例的规定；
- 加深公众对环境可持续性问题的认识；
- 缔造整洁、健康和安全的办公室环境，推广和推行环保内务管理措施，并通过培训和宣传，加强员工的环保意识；以及
- 定期检讨部门的规划工作和办公室实务涉及的环境问题和对环境造成的影响，并逐步扩大部门的环境管理系统。



## 环境管理机制

本署应用环境管理机制，务求在规划、实施和监察部门的环保措施和计划方面互相配合得宜。

### 规划署管理委员会

- 就部门的环保政策提供指示。

### 环境管理委员会

- 通过检讨部门的环保政策以供规划署管理委员会审批，以及检讨、实施和监察部门的环保行动（包括环境质素指标、目标和计划），协助逐步扩大部门的环境管理机制；
- 监察部门就其工作和办公室运作而采取的环保行动的表现，并进行管理检讨；
- 就部门人员的环保意识和习惯，评估培训需求和提供意见；
- 就部门的环保工作表现拟备报告；以及
- 监督部门的环保内务管理委员会的工作。

### 环保内务管理委员会

- 在部门内推出不同的环保内务管理措施，并监督有关措施的实施情况；以及
- 发布由环境管理委员会提供的环保资讯。



## 环保内务管理措施

本署的环保内务管理委员会（下称「委员会」）继续致力推广和引进新的办公室环保措施及加强员工的环保意识。

本署一直密切监察耗纸量，并提醒各同事注意环保，尽量减少纸张用量。二零二一年本署在纸张使用量方面的办公室环保管理工作如下：

- 二零二一年的耗纸量较二零二零年减少 3.94%。

其他环保措施包括：

- 以折价贴换方式处置 427 个旧碳粉盒；
- 收集 27 420 公斤纸张，以供循环再造。于办公室增设环保回收箱，收集铝罐和胶樽；
- 定期以指引提醒员工为环保缘故，避免选择鱼翅和其他濒危物种作为公务宴会或职员联谊活动菜式；以及
- 上载政府及本署表格的数码档案至内联网，方便员工下载使用。

## 与保育有关的用途地带

土地缺乏加上发展压力与日俱增，令我们的自然环境备受威胁。透过在规划图则上指定用途地带，有助避免具保育价值的地区出现不当的发展，从而保护我们的天然环境。截止二零二一年年底，约有 11 994 公顷土地（或法定规划图则涵盖的土地约 20%）坐落在相关法定图则上被划为保育地带的范围内，包括「自然保育区」、「具特殊科学价值地点」、「郊野公园」、「海岸保护区」，以及「其他指定用途」注明「综合发展包括湿地修复区」、「综合发展及湿地改善区」和「综合发展及湿地保护区」。



## 就违例发展执行规划管制

违例发展不单会导致新界乡郊的环境质素下降，并会对区内居民造成滋扰。引致的问题如水浸、环境污染、交通挤塞等可能危及公众安全。为协助防止乡郊环境进一步恶化，本署有必要对违例发展采取执行管制和检控行动（请参阅[附录三](#)有关二零二一年所进行的执行管制及检控工作）。为让公众了解对新界乡郊地区的违例发展所采取的执行管制和检控行动，及提高公众意识，本署定期透过本署网站发布资讯及宣传资料。这些有关规划管制方面的资料，包括检控行动的资料，有助加深公众对违例发展的认识及加强阻吓作用。



实地视察

## 电脑辅助可持续发展评审工具

政府制作了一套名为「电脑辅助可持续发展评审工具」的电脑化决策支援系统，以便协助评估各项重要策略性政策和计划对可持续发展的影响。这套评审工具可就各项政策或计划对不同界别的影响提供资料，以供决策者参考。本署亦有采用该套工具，就那些可能会对本港经济、社会和环境状况带来重大或长远影响的规划图则和重要规划研究进行可持续发展评估。在二零二一年，共有 16 个项目应用「电脑辅助可持续发展评审工具」进行可持续发展评估。



## 社会工作方面的表现

本署已推行多项计划和措施，向市民推广可持续发展问题的概念，并鼓励他们参与城市规划事务。我们亦致力为员工提供安全、健康及良好的工作环境，并给予员工个人发展的机会，以应付日后的挑战。

### 齐心抗疫

本署全人，不论职级及职系，上下一心全力抗疫。我们参与了多项抗疫工作，包括参与围封及检测行动、派发防疫服务包及协助追踪确诊个案的密切接触者，以保障市民健康，减低病毒在社区传播风险。我们亦积极地筹募款项援助有需要的市民。

本署职员参与了多项围封及检测行动。职员进行家访、分派防疫物资、处理市民查询及求助、进行登记、以及当获悉检测结果后联络住户等工作。



本署职员参与围封及检测行动



规划署署长与本署职员一同参与抗疫行动

本署职员包括规划署署长钟文杰先生联同发展局及其辖下部门人员到鲗鱼涌向居民包括基层家庭派发「防疫服务包」。



本署动员共 50 名职员支援启德社区会堂的个案追踪办公室。职员协助追踪确诊个案的密切接触者，以减低病毒在社区传播风险。



本署职员协助追踪确诊个案的密切接触者

本署职员亦积极参与由香港规划师学会举办的筹款活动，为援助有需要的市民购买防疫物资出一分力。



本署致送支票予香港规划师学会代表



## 公众参与

本署与土木工程拓展署于二零二一年六月共同开展中部水域人工岛研究。截至二零二一年年底，总共举办了 25 场会议，收集有关持份者及关注团体就研究的意见和争取支持。研究团队亦举办了一场专业联合论坛及一场专业青年工作坊，以提供机会让参加者就研究的不同议题讨论和交流意见。我们将在整个研究过程中持续与持份者沟通。研究暂定会于二零二二年举行公众参与活动。

在二零二一年五月至六月期间，本署就「促进健康生活的动态设计研究—可行性研究」进行了 3 场持份者谘询活动，以收集业界专家、专业学会、发展团体和认证团体对草拟中的《动态设计指引》的意见。

## 规划署外展计划

二零二一至二二年度的外展计划配合新一个学年在九月开始。在探访学校时，我们利用流动展览中心举办主题为「规划宜居健康的城市」的小型展览，并向校方送赠资料册。我们亦为中学举办讲座，校方可从所提供的多个讲座题目中挑选一个，内容均环绕香港的城市规划。小学方面，我们为学生就城市规划举办简短的讲座和模型工作坊。

我们在商场和政府合署举办巡回展览，让公众有更多机会了解本署及我们的工作。另外，我们亦利用流动展览中心，在公众场地举行流动展览。

尽管在 2019 冠状病毒疫情下，我们仍然在 58 所大学、中小学及特殊学校进行了探访／分享，并在 8 个公众场地举行展览。

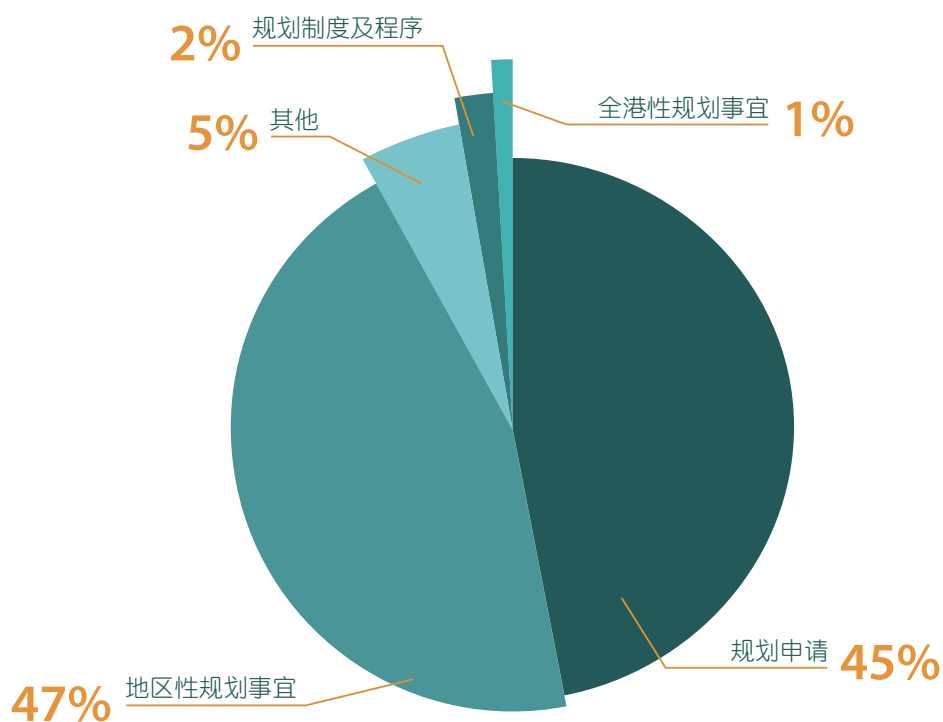


在商场举办巡回展览



## 规划资料查询

二零二一年，本署合共处理了 8 967 宗透过电话或当面提出的口头查询、1 150 宗简单的书面查询，以及 814 宗属于复杂的书面查询。我们亦处理了 45 宗根据《公开资料守则》提出索取资料的申请，并回复了 1 171 宗传媒查询。所有已处理的查询均符合本署服务承诺所订定的承诺目标。公众就这些规划资料提出的查询所涉事项分类如下：



二零二一年公众就规划署事宜提出的查询

## 博览

在 2021 年，本署参加了香港贸易发展局教育及职业博览 2021 和国际环保博览 2021。

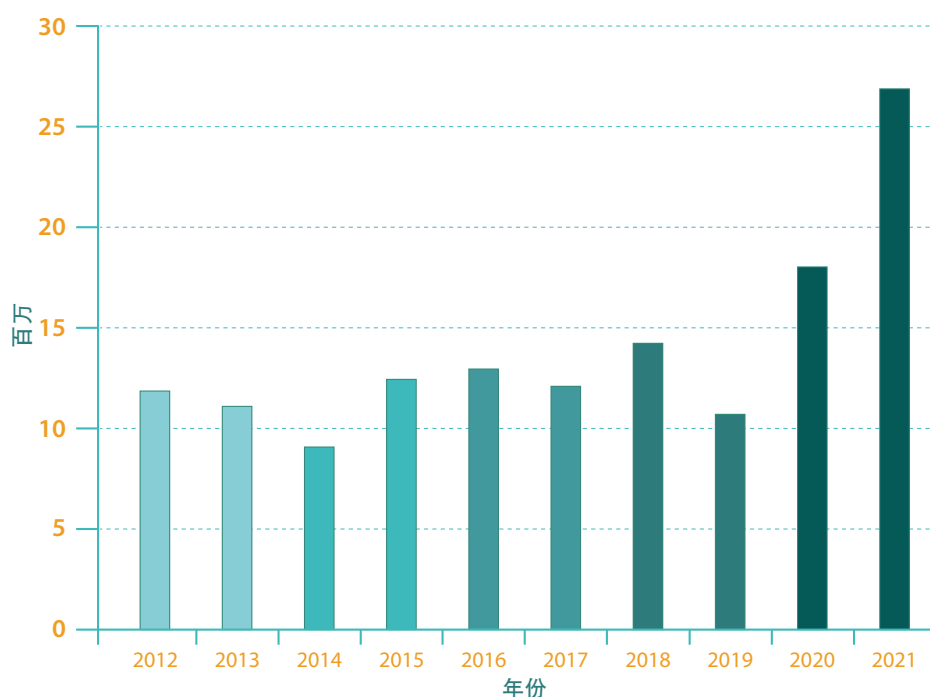
## 夏日规划学院

在 2021 年 7 月，本署在展城馆举办为期一个月的夏日规划学院，吸引了大约三千名公众人士（包括中、小学生）参加。



## 规划署网页

本署的网页 (<https://www.pland.gov.hk>) 上载了许多有用的资料，并在 2021 年达到 26 879 619 次点击率。



规划署网站过去十年的点击次数

## 部门员工

### 员工的培训

二零二一年，本署透过以下活动，扩阔员工的接触层面，让他们能够取得最新的规划资讯和全球的规划发展趋势：

- 3 555 人次参加 188 个本署举办与工作有关的课程及研讨会；
- 1 998 人次参加公务员学院及其他政府决策局／部门举办的课程及研讨会；
- 100 人次参加 24 个公务员学院及其他政府决策局／部门举办与职安健有关的课程及研讨会；
- 28 人次参加 8 个本地会议；以及
- 20 人次参加 5 个以网上形式举行的海外会议／研讨会（包括 REAL CORP 2021、buildingSMART 秋季国际线上峰会 2021、Walk21 国际会议、第 57 届 IFLA 国际线上大会 2020 及 2020/21 中国城市规划年会），及 1 次到访中国内地的公职访问。



## 员工关系和福利

我们透过下列渠道与员工保持紧密联系：

- 设有部门协商委员会，由 26 个职系的代表组成，定期举行会议，为职管双方提供沟通的途径；
- 与各员工协会代表举行会议，商讨备受员工关注的事宜；以及
- 出版员工通讯《规划之声》，报道部门的工作成果、消息和员工意见。



《规划之声》

## 「同心展关怀」标志

本署获香港社会服务联会颁发「同心展关怀」标志（二零二一至二二年度），以表扬本署过去对关怀社群、关心员工及爱护环境的承担。



## 共融機構



勞工及福利局頒發

## 「共融机构」标志

本署持续参与《有能者・聘之约章》及共融机构嘉许计划，并实施推动残疾人士就业的措施。

## 推动残疾人士就业

二零二一年，本署共聘用了 17 位残疾人士。本署会继续提供平等的就业机会予残疾人士，帮助他们融入社会。

## 「精神健康友善机构」

本署自二零二零年起参与由卫生署、劳工处及职业安全健康局共同推行的《精神健康职场约章》（下称《约章》）。《约章》旨在于职场推广心理健康，包括建设一个互相尊重和正面的工作环境、推广积极聆听和沟通、鼓励求助、以及促进对精神困扰的及早识别和及时处理。《约章》的目标是为精神受困的同事创造一个包容及友善的工作环境。通过签署《约章》，我们必定重视并承诺推动一个精神健康友善的工作环境。本署在上述领域的表现获得《约章》主办方确认为「精神健康友善机构」。



精神健康友善机构



## 规划署首长们送上祝福





## 员工激励计划

### (i) 长期优良服务奖励计划

二零二一年，本署分别向 16 位及 2 位员工颁发三十年及四十年长期优良服务奖状，以表扬他们多年来的优良服务。



长期优良服务奖励计划



## (ii) 嘉许计划

二零二一年，本署向 3 位员工颁发嘉许信，表扬他们优秀的工作表现。



嘉许计划

## 社区服务／活动

年内，本署参与了一连串在社区服务／活动。

主办机构	活动
香港公益金	公益行善「折」食日
	绿色低碳日
	公益爱牙日
	公益金便服日

## 经济工作方面的表现

### 全港规划

本署进行了全港规划和规划研究，为香港的长远发展提供指引和路向。

我们在二零二一年一月委托顾问进行了「检讨市场主导经济用途的土地需求」研究，更新市场主导经济用途的需求预测和土地需求，从而支持经济发展。

我们已完成《二零二零年全港工业用地分区研究》，检视了私人工业大厦的使用情况，并作出包括改划等建议，以满足不断转变的需要。同时，对于教育局已确认无需再作学校用途的空置校舍，我们继续进行了年度检视，检讨其长远用途。

我们继续监察香港与内地的互动交流，新一轮的跨界旅运统计调查于二零二一年展开，借以掌握最新的跨界旅运交通情况。虽然香港仍处于 2019 冠状病毒病大流行，我们于二零二一年年中及年底透过严谨的问卷以面谈访问，分别完成了货车行程及旅客行程的资料搜集。有关的统计调查研究预计于二零二二年完成。

### 地区规划

在地区层面，本署进行地区规划工作，包括执行各项法定的城市规划职能，以制定合理的土地用途模式，从而推动和指引全港不同地区的发展。

本署亦担任城市规划委员会（下称「城规会」）的执行机构，负责拟备法定图则，处理就法定草图所提交的申述、意见及进一步申述，以及处理发展相关的规划申请。在二零二一年，本署处理了 64 份已呈交城规会或在宪报公布的法定图则，包括 31 份涉及把土地划作／改划作住宅用途的分区计划大纲图。在二零二一年，本署亦处理了 8 662 份申述、意见及进一步申述。此外，本署于二零二一年处理了 1 134 宗规划许可申请、70 宗修订法定图则的申请、1 565 宗修订已核准计划的申请、8 170 项发展建议，以及 1 722 项租契条件／修订和短期租赁／豁免书。上述发展建议落成后，将有助促进香港的发展。



# 附录





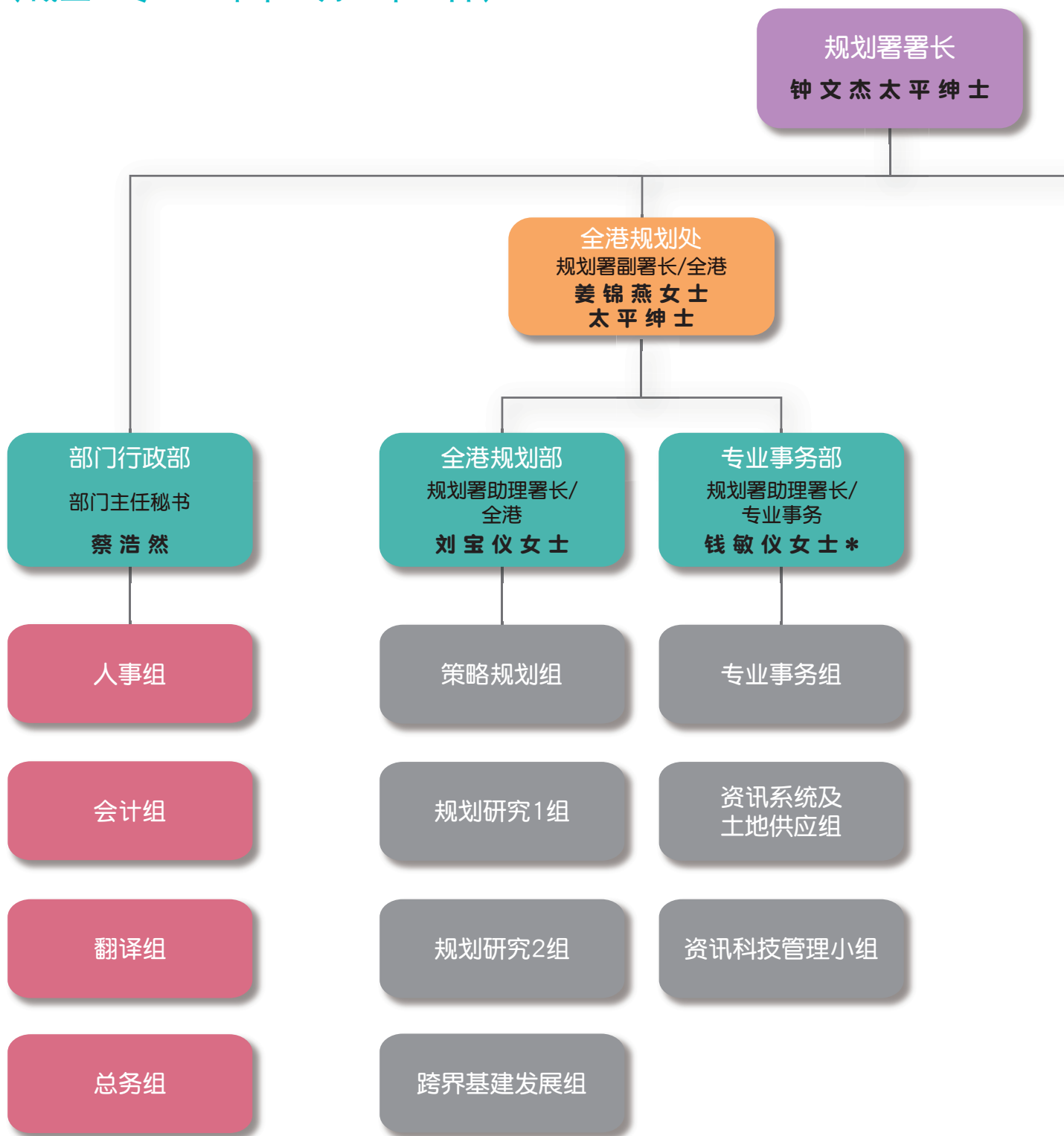




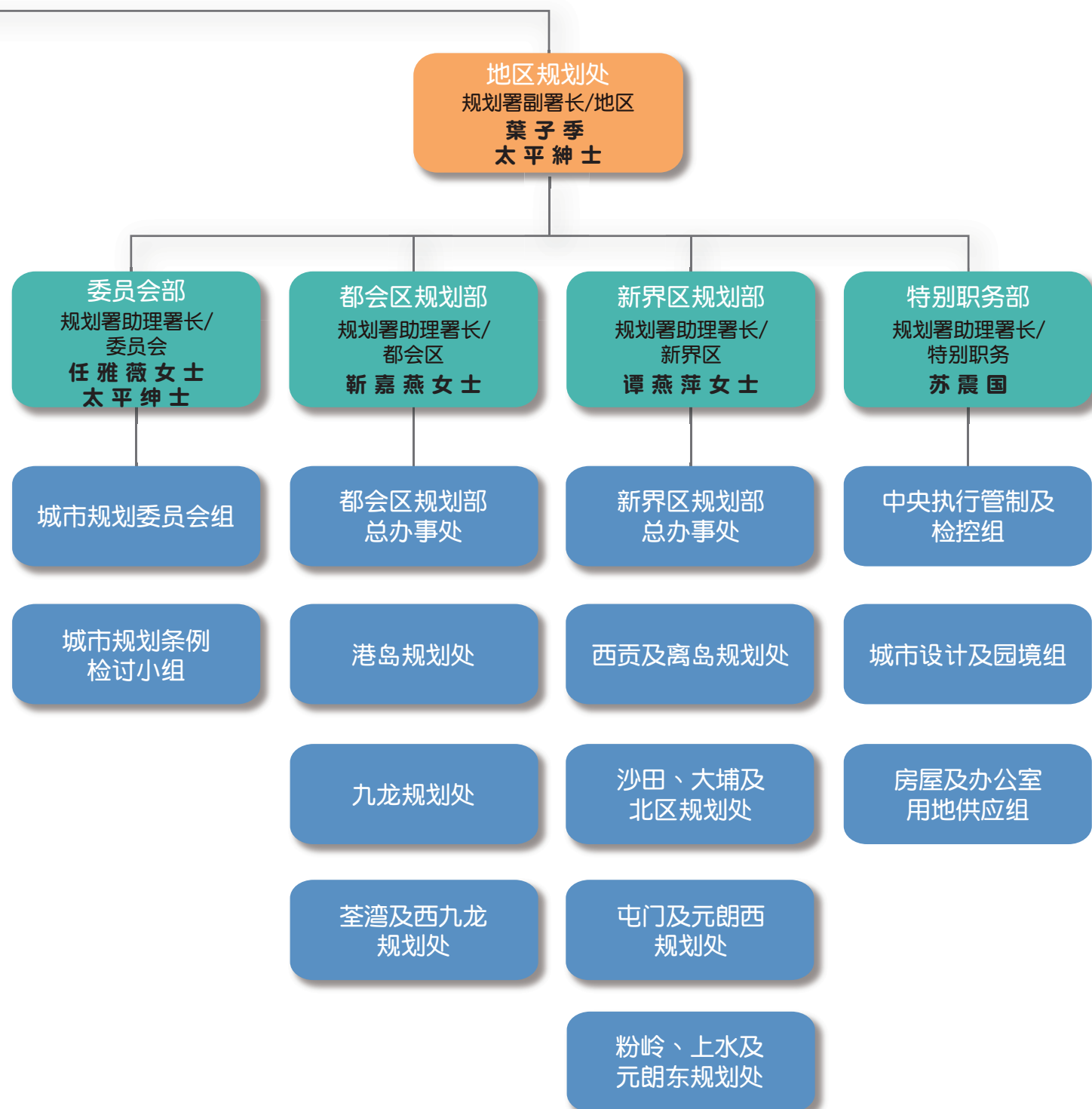
## 附录一

### 规划署组织图

(截至二零二一年十二月三十一日)



\* 部门投诉主任





## 附录二

### 二零二一年规划署委聘顾问公司进行的主要研究



蓝地石矿场及其邻近地区初步  
土地用途研究 — 可行性研究



《香港 2030+：跨越 2030 年的  
规划远景与策略》 — 运输与  
土地用途评估



洪水桥／厦村新发展区未来市中心  
及地区商业中心的城市及绿色设计  
研究 — 可行性研究



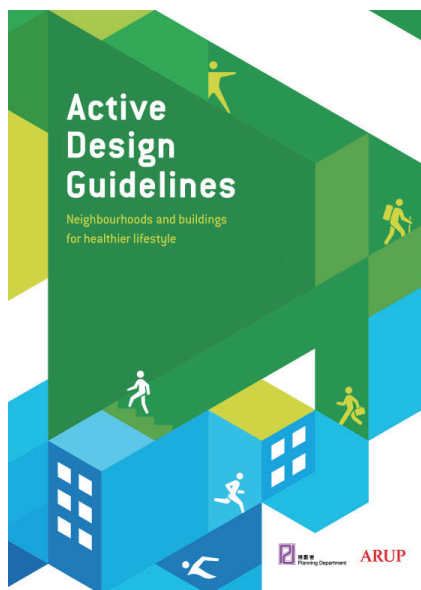
新界北第一期发展研究 — 新田  
／落马洲发展枢纽之可行性研究



优化跨界运输模型 — 可行性研究



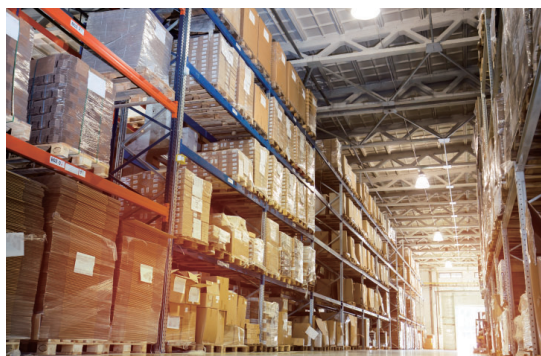
二零二零年全港工业用地分区研究



促进健康生活的动态设计研究 — 可行性研究



重塑香港公共空间 — 可行性研究



检讨市场主导经济用途的土地需求





中部水域人工岛研究



二零二一年跨界旅运统计调查



新界北第一阶段发展 — 新田／  
落马洲发展枢纽 — 勘查研究



新界北余下阶段发展 — 新界  
北新市镇及文锦渡的规划及工程  
研究



牛潭尾地区的土地用途检讨 —  
可行性研究

## 附录三

### 二零二一年执行管制及检控行动的统计数字

二零二一年，本署中央执行管制及检控组共调查了 2 204 宗在新界乡郊地区涉嫌违例发展的个案。其中有 536 宗被确定为违例发展。经本署采取执行管制及检控行动后，有 387 宗违例发展（涵盖约 77 公顷土地）已中止。此外，共有 35 宗违例发展（涵盖约 7 公顷土地）其后透过规划申请制度取得规划许可（表 1）。

**表 1** 二零二一年在各地区经采取执行管制行动后已中止进行违例发展的个案数目或取得规划许可的个案数目

地区	已中止的个案数目 (公顷)	取得规划许可的 个案数目(公顷)
新界西北	225 (49.85)	27 (6)
新界东北	121 (21.03)	6 (0.9)
西贡	30 (5.59)	2 (0.44)
离岛	11 (0.77)	---
总数	387 (77.24)	35 (7.34)

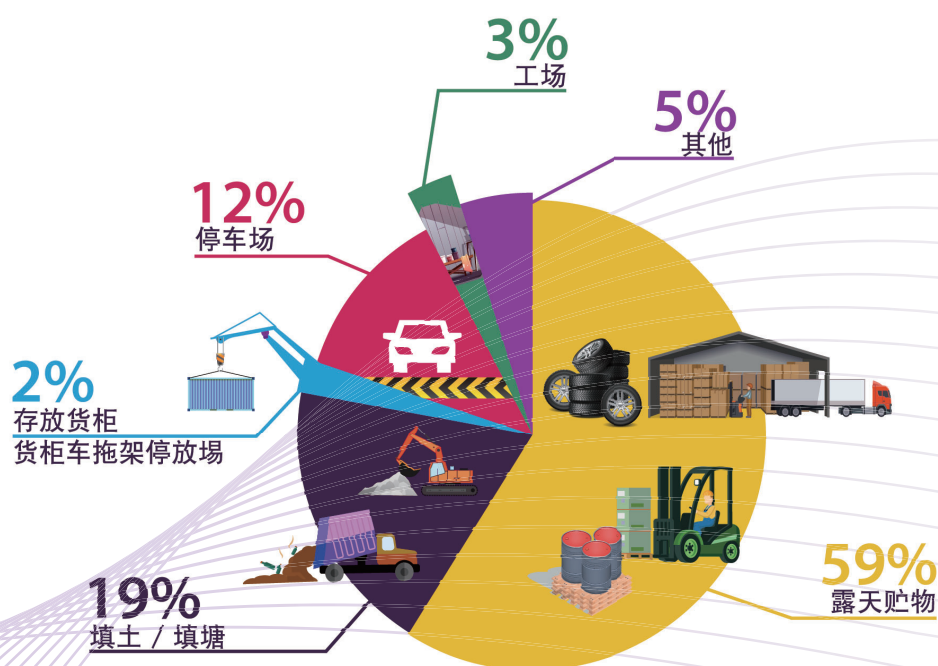
二零二一年，本署对 745 项违例发展采取执行管制行动。表 2 载列这些违例发展（包括所涉土地面积）的地区分布情况及种类，而图 1 则显示各类违例发展的百分比。



表 2 二零二一年在各地区对违例发展采取执行管制行动的个案数目（包括所涉土地面积）和种类

地区	储物用途 (公顷)	填土／ 填塘 (公顷)	存放货柜／ 货柜车拖架 停放场 (公顷)	停车场 (公顷)	工场 (公顷)	其他 (公顷)	总数 (公顷)
新界西北	222 (45.7)	39 (11.9)	5 (7.3)	38 (10)	13 (0.9)	21 (5.1)	338 (80.9)
新界东北	195 (31.9)	79 (33.3)	12 (2.9)	46 (8.6)	6 (0.7)	15 (4.8)	353 (82.2)
西贡	14 (2.5)	22 (4.1)	---	9 (1.8)	---	2 (1.8)	47 (10.2)
离岛	5 (0.2)	1 (0.5)	1 (0.1)	---	---	---	7 (0.8)
总数	436 (80.3)	141 (49.8)	18 (10.3)	93 (20.4)	19 (1.6)	38 (11.7)	745 (174.1)

图 1 二零二一年各类违例发展的分布情况



在二零二一年，本署向违例发展负责人共发出 2 408 封警告信／催办信、2 272 份强制执行通知书、879 份恢复原状通知书、0 份停止发展通知书及 3 158 份完成规定事项通知书（表 3）。

**表 3 二零二一年在各地区发出的警告信／催办信及各类通知书数目**

地區	警告信／ 催办信 ( 个案数目 )	强制执行 通知书 ( 个案数目 )	恢复原状 通知书 ( 个案数目 )	完成规定 事项通知书 ( 个案数目 )
新界西北	1 194 (288)	1 165 (204)	293 (74)	2 017 (322)
新界东北	999 (226)	919 (130)	476 (82)	772 (182)
西贡	165 (29)	140 (21)	100 (14)	276 (36)
离岛	50 (12)	48 (8)	10 (2)	93 (14)
总数	2 408 (555)	2 272 (363)	879 (172)	3 158 (554)

备注：

所有地区在 2021 年均没有发出停止发展通知书。



在检控行动方面，当局在二零二一年发出 168 张传票（涉及 71 宗个案）。179 名被告（涉及 91 宗个案）由于未有遵从规划事务监督发出的通知书上的规定，被法庭根据《城市规划条例》第 23（6）条裁定有罪（表 4）。

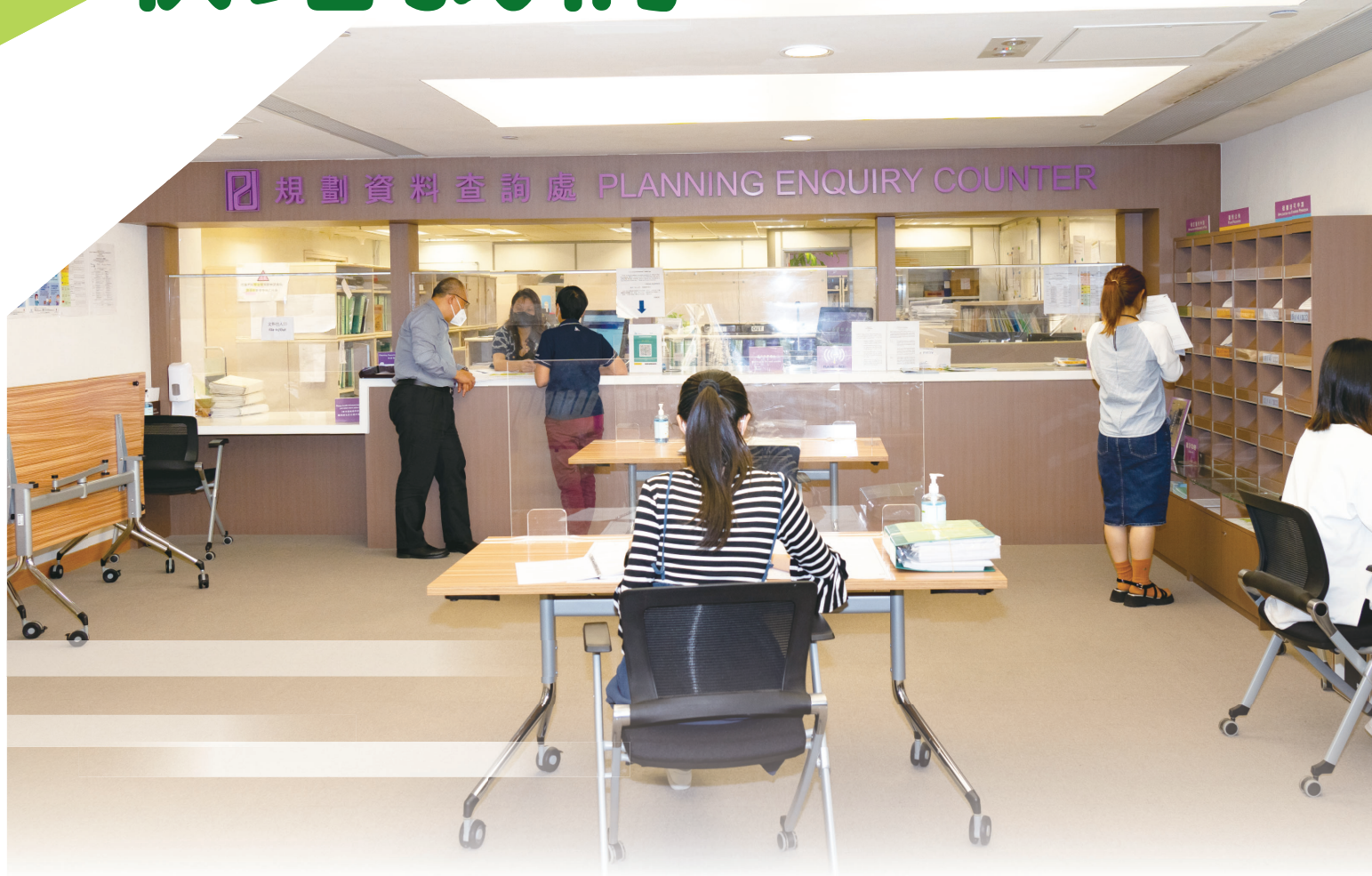
**表 4 二零二一年被定罪的被告人数目**

定罪的根据	已定罪的被告人人数	个案数目	每名被告的罚款额范围	每名被告的平均罚款额
s. 23 (6)	179	91	\$1,000 – \$303,200	\$40,671
总数	179	91	---	---

备注：

没有任何人士在 2021 年根据第 20（7）条、第 20（8）条或第 22（8）条被定罪。

# 联络我们



规划署

香港北角渣华道 333 号

北角政府合署 17 楼

热线电话 (852) 2231 5000      传真号码 (852) 2877 0389



[enquire@pland.gov.hk](mailto:enquire@pland.gov.hk)      (一般查询及投诉)

[tspd@pland.gov.hk](mailto:tspd@pland.gov.hk)      (提出意见及建议)



# 规划资料查询处

## 📍 北角

香港北角渣华道 333 号

北角政府合署 17 楼

## 📍 沙田

新界沙田上禾輦路 1 号

沙田政府合署 14 楼

## 🕒 开放时间：

星期一至四      上午九时正至下午五时三十分（午膳时间照常开放）

星期五          上午九时正至下午六时正      （午膳时间照常开放）

星期六、日及公众假期休息







## 展城馆



香港中环爱丁堡广场 3 号

**热线电话** (852) 3102 1242

**传真号码** (852) 3104 0129

**电子邮件** enquiry@citygallery.gov.hk



www.citygallery.gov.hk



@hkcitygallery



星期一至四 上午十时正至下午六时正

星期五、六、日及公众假期 上午十时正至下午七时正

逢星期二（公众假期除外）及农历新年初一及初二休馆



<https://www.pland.gov.hk/>