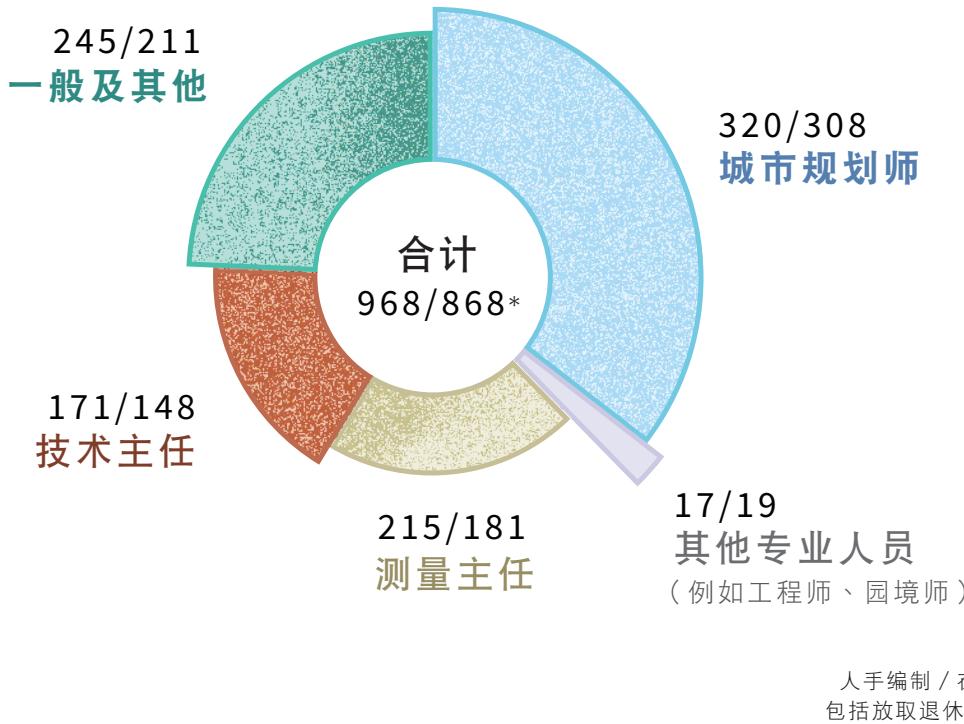


关于规划署

本署在 2024 年 12 月 31 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。

本署亦为城规会提供专业支援及秘书处服务，使城规会根据条例的规定，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（www.tpb.gov.hk）。



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

制定全港发展策略旨在提供概括土地规划大纲，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。于 2021 年 10 月所公布《香港 2030+》，不但为未来的规划、土地及基建发展提出策略性空间规划框架，也塑造了香港跨越 2030 年都市和自然环境的轮廓。

法定图则

本署协助城规会，根据条例的规定拟备有法定效力的分区计划大纲图及发展审批地区及受规管地区图。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。

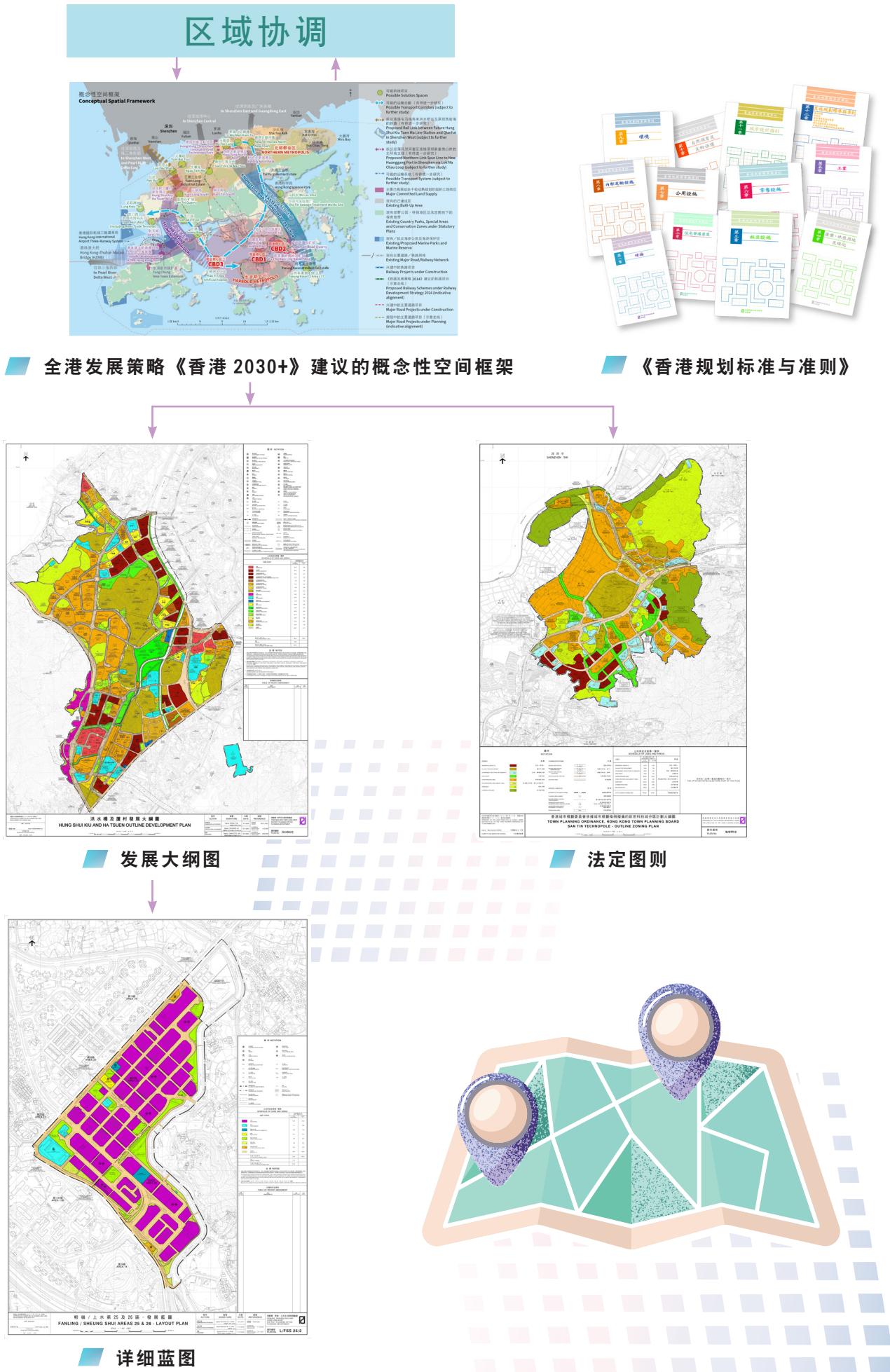
部门内部图则

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

各决策局及部门会适时制订、检讨和修订相关的规划标准与准则，为城市发展的不同范畴提供指引及参考。本署会协助各个决策局及部门在这方面的工作编辑及发布《香港规划标准与准则》。

区域协调



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。



房屋用地



商业用地



政府、机构或社区设施用地



创科用地



休憩用地

市区更新

在本港老化楼宇越来越多的情况下，本署依照发展局的政策指引，一直与市区重建局（下称「市建局」）及相关持份者紧密合作，应对市区老化问题，借机改善旧区的居住环境。

政府于2011年公布的新《市区重建策略》，倡议「以人为本，地区为本，与民共议」的方针，为本港的市区更新工作提供指引。基于这个策略，油麻地、旺角、土瓜湾、深水埗、九龙城及荃湾等旧区的市区更新都是以侧重「规划主导」和「地区为本」的方式进行。

城规会于2023至24年度共处理7份由市建局提交的发展计划，包括明伦街／马头角道发展计划图、土瓜湾道／马头角道发展计划图、靠背垄道／浙江街发展计划图、衙前围道／贾炳达道发展计划图、经修订的观塘市中心－主地盘发展计划图、昌华街／长沙湾道发展计划图和洗衣街／花墟道发展计划图。

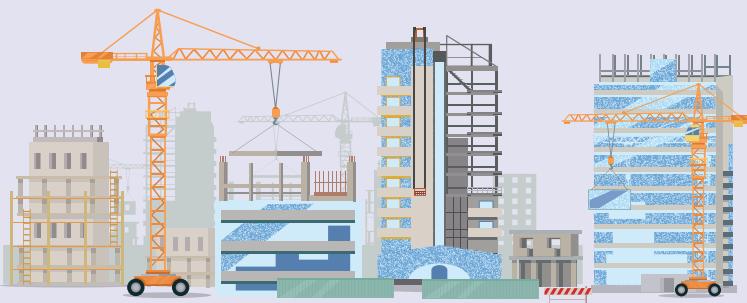
明伦街／马头角道发展计划图及土瓜湾道／马头角道发展计划图旨在全面重新规划该区的土地用途以达致更多的规划裨益。除房屋发展外，计划范围内也会设有海滨长廊、零售带、其他商用楼面空间，以及政府、机构或社区设施，以满足社会需要和方便公众享用海滨空间。



明伦街／马头角道发展计划区



土瓜湾道／马头角道发展计划区



靠背垄道／浙江街发展计划是市建局推展的其中一个公务员建屋合作社重建试点计划。有关计划旨在发展高密度住宅、公众停车场、多项政府、机构或社区设施、步行街／活动广场，以及公众休憩用地。



 靠背垄道／浙江街发展计划区



 衡前围道／贾炳达道发展计划区

衙前围道／贾炳达道发展计划旨在全面重新规划该发展计划区的土地用途，透过非原址重建各项现有的政府、机构或社区设施，把现有「政府、机构或社区」用地与毗邻地方规划作综合住宅发展，并透过「连接地盘」方式，提供低密度零售设施及门户广场以连接启德。此外，该区亦将提供更多政府、机构或社区设施及地面绿化多元空间，以满足社区需要。

为应对不断转变的市场情况，观塘市中心 - 主地盘发展计划图已作出修订，以便在第四及第五区作高密度混合用途的发展。有关修订使发展组合（包括多类商业用途及私人住宅）更具弹性，亦能尽量发挥这幅毗邻港铁观塘站的黄金地段的发展潜力。



 观塘市中心 - 主地盘
(第四及第五发展区)

洗衣街／花墟道发展计划图旨在推进《油麻地及旺角地区研究》（下称「《油旺研究》」）建议的「水渠道城市水道」发展节点第一期发展。发展计划涉及「连接地盘」的方式转移地积比率，从而达致地尽其用。除了进行住宅及商业发展外，发展计划会采用「一地多用」模式兴建一幢多用途综合大楼，内有升级／新设的体育、康乐、医疗及社会福利设施。此外，亦会提供大型公众休憩用地（即水道公园）和公众停车场。



■ 洗衣街／花墟道发展计划区



■ 马头围道／落山道发展项目

马头围道／落山道项目毗邻市建局的靠背垄道／浙江街发展计划。因此，市建局现正探讨可否综合规划该两幅用地，以发挥协同效应。



随着市建局完成《油旺研究》，本署继续与市建局紧密合作推展研究的建议。继旺角分区计划大纲图于2022年作出修订后，油麻地分区计划大纲图亦于2023年作出修订，以促进该区的市区更新。此外，有关「地积比率转移」的城规会规划指引已于2023年7月公布，为涉及地积比率转移的规划申请提供指引。地积比率转移是一项新的规划工具，旨在鼓励私人在油麻地及旺角地区进行重建。除了《油旺研究》外，本署一直就进行中的荃湾和深水埗地区研究向市建局提供规划支援，协助市建局制订市区更新大纲发展概念蓝图。本署会继续协助市建局落实获财政司司长批准的业务纲领和业务计划。

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。本署截至2024年12月31日委聘顾问公司进行的主要研究载于[附录二](#)。

促进与粤港澳大湾区城市更紧密互动

本署和粤港澳大湾区内地城市一直保持紧密联系，并透过不同途径，定期就城市规划事项进行交流。

自香港与内地在2023年初全面通关后，本署访问团到访了深圳、广州、佛山、东莞、中山、惠州、江门、肇庆、珠海及横琴等地考察，与当地官员会面交流，介绍香港北部都会区及交椅洲人工岛的规划发展，并了解各市在国土空间规划方面的工作。访问团亦考察了各地主要发展项目，包括新区开发、产业园区、重大交通和物流基建、创科平台、文物保育和活化，以及生态保育项目等。



考察产业园区



深港城市规划联席会议



向内地官员介绍北部都会区的最新发展

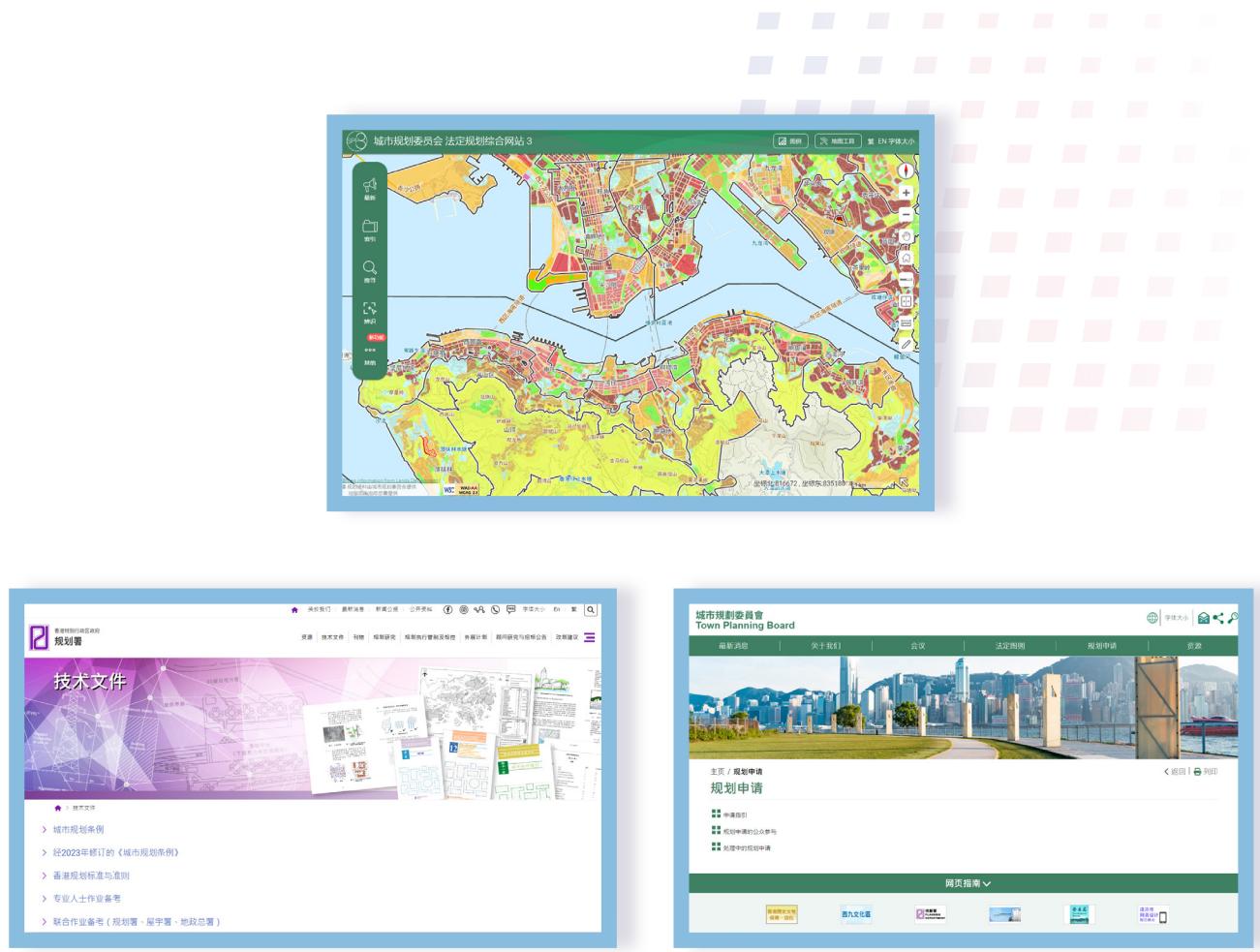


考察深中通道

推动智慧规划

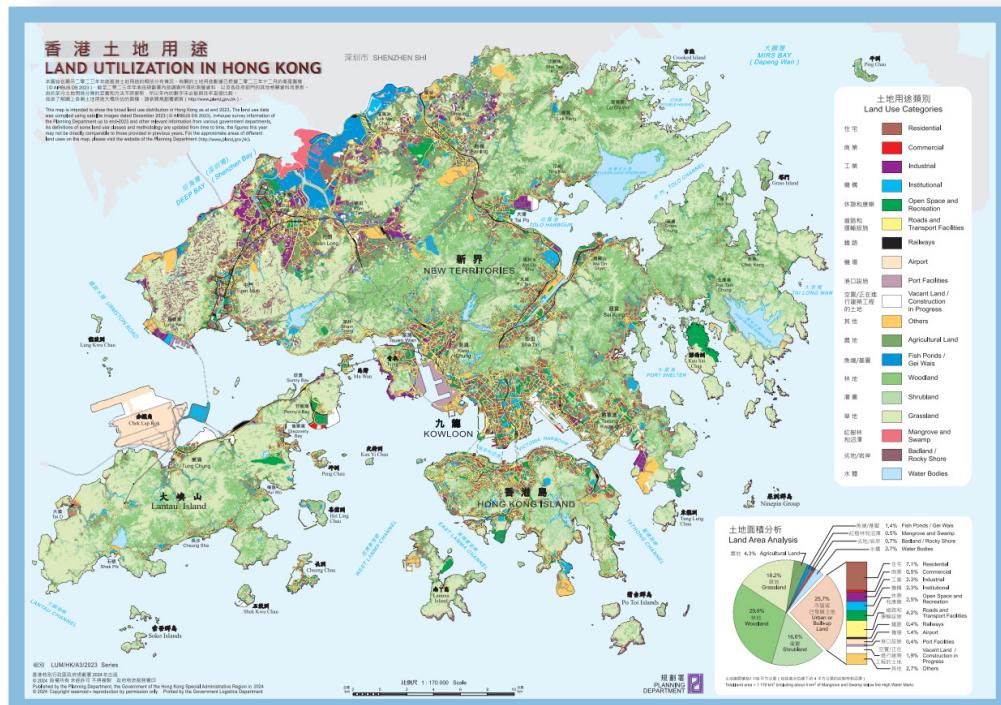
本署致力于应用创新科技，推动智慧规划，提升工作效率与决策质量，为香港市民提供高质素的规划服务。

于 2023 年，经重新设计的「法定规划综合网站 3」（www.ozp.tpb.gov.hk）正式推出，除了本署及城规会提供的详尽资料外，亦可利用多样化的地理资讯系统功能，获取由其他部门提供，更丰富及全面的规划相关地理资讯。同年，经重新设计的本署网页（www.land.gov.hk）及城规会网页（www.tpb.gov.hk）亦分别正式推出，让公众浏览及搜寻规划资讯的过程更快捷方便。



■ 经重新设计的「法定规划综合网站 3」及规划署和城规会网页

本署自 2001 年起运用卫星影像和遥感技术，为全港土地用途进行年度分类及分析，并制定「香港土地用途图」。通过地理资讯系统的整合，数据在日常的规划工作发挥了重要作用，深入支援规划的决策。最新的「香港土地用途图」已于 2024 年 9 月上载至本署网页 (www.pland.gov.hk/file/outreach/educational/pdf/LUM2024.pdf)。



「香港土地用途图」(2024 出版)

本署早于 2013 年已开始试行引入无人驾驶飞行系统以提高视察场地和搜集证据的效率。截至 2024 年年底，本署共有 215 名同事获民航处编配为「进阶等级」小型无人机操作的遥控驾驶员。



无人驾驶飞行系统视察场地和搜集证据