

專題





香港 2030+： 跨越 2030 年的 規劃遠景與策略

簡介

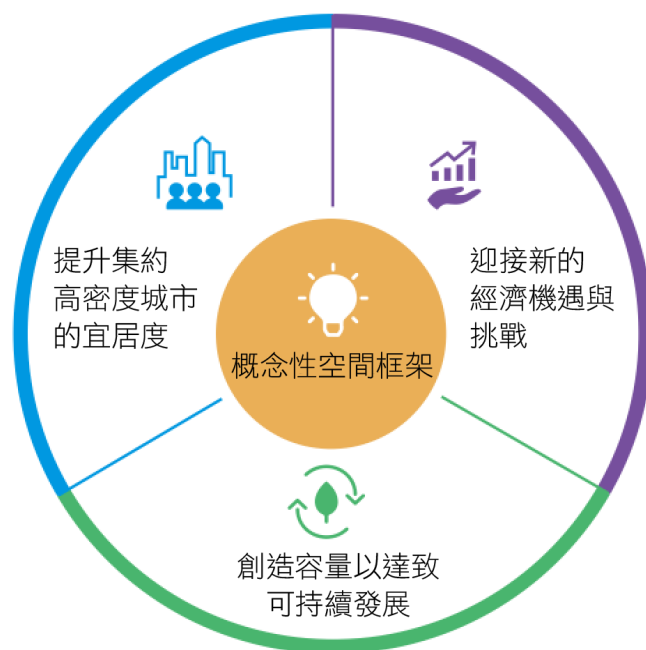
發展局與規劃署於二零二一年十月公布《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》（下稱「《香港 2030+》」）的最終建議。這份新的全港空間發展策略，不但為香港未來的規劃、土地及基建發展，也為塑造跨越二零三零年的都市和自然環境，提出策略性空間規劃框架。

願景與總規劃目標

我們憧憬香港將發展成為宜居、具競爭力及可持續發展的「亞洲國際都會」。我們的總規劃目標是透過倡導可持續發展，以滿足香港現時及未來的社會、環境及經濟需要和期望。

三大元素

《香港 2030+》的願景及規劃目標建基於三大元素。



全港空間發展策略的元素



元素一 — 提升集約高密度城市的宜居度

為在集約高密度的城市布局下提升香港的宜居度，我們要營造一個容納發展和自然環境的城市，讓市民享有更健康和低碳的生活，同時拉近我們和藍綠資源的距離，並鼓勵不同年齡和能力的人充分發揮潛能。我們期望透過規劃完善的空間布局，讓廣大市民皆可使用及享受市內各地方，同時妥善保養並適時更新日漸老化的城市結構，保存城市的獨特性和多元性。為此，我們推動香港發展成為：

- **健康活力的城市**，透過推廣積極的生活方式，提供足夠社區設施，改善微氣候，以及改造老化的社區等措施予以實踐；
- **富藍綠資源的城市**，讓人與大自然和諧共存，而市民可從居所步行前往藍綠休憩康樂設施；
- **具抱負及互助的城市**，通過構建利民的建築環境，達致「愛護兒童」、「支持青年」、「支援家庭」和「關懷長者」；
- **平等共融的城市**，讓市民擁有合理的生活水平，提供便捷行程以連繫就業地點、社區設施和公共空間；以及
- **獨特多元的城市**，香港可發展成為文化、藝術、創意、體育和盛事的國際大都會，與此同時自豪地展現揉合文化、景觀和城市體驗的傳奇一面。





元素二 — 迎接新的經濟機遇與挑戰

我們需要積極面對全球大趨勢、不斷變化的區域形勢及大灣區發展，使香港的主要產業邁向高增值發展和使香港經濟基礎更多元化，以迎接未來的經濟挑戰和新機遇。為此，我們需要為不同的經濟活動在有利的位置提供充足的土地供應。

為達致上述目標，我們建議採取以下的策略方針：

- 創造容量讓經濟可持續增長及擴闊經濟基礎；
- 構建有利創新科技發展的環境，為經濟增長創造新動力；
- 提供有利環境，提升並優化人力資源；以及
- 加強香港作為多式聯運樞紐的地位，匯聚人流、物流及融合意念，使香港成為全球和區域營商樞紐。



創新科技產業



創新科技生態圈



元素三 — 創造容量以達致可持續發展

為確保香港可持續發展，我們須以願景帶動和創造容量的方式，將運輸—土地用途—環境的考慮融入策略性規劃。這方式是以前瞻性的手法，創造可發展土地、運輸及其他重要基建的容量，同時持續着力提升環境容量。

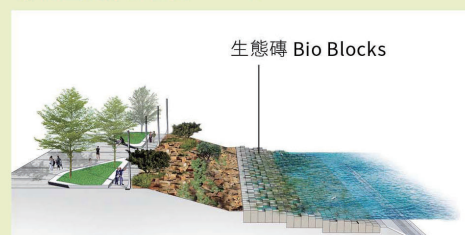
策略性的規劃方式包括：

- 採取可持續和多管齊下的土地供應方式，創造發展容量；
- 在規劃及發展過程中把氣候變化、生物多樣性和其他環境考慮因素主流化；以及
- 透過規劃支援，確保我們的城市有足夠的智慧、環保及具抗禦力的基建。

紅樹林生態海岸線 Mangrove Eco-shoreline

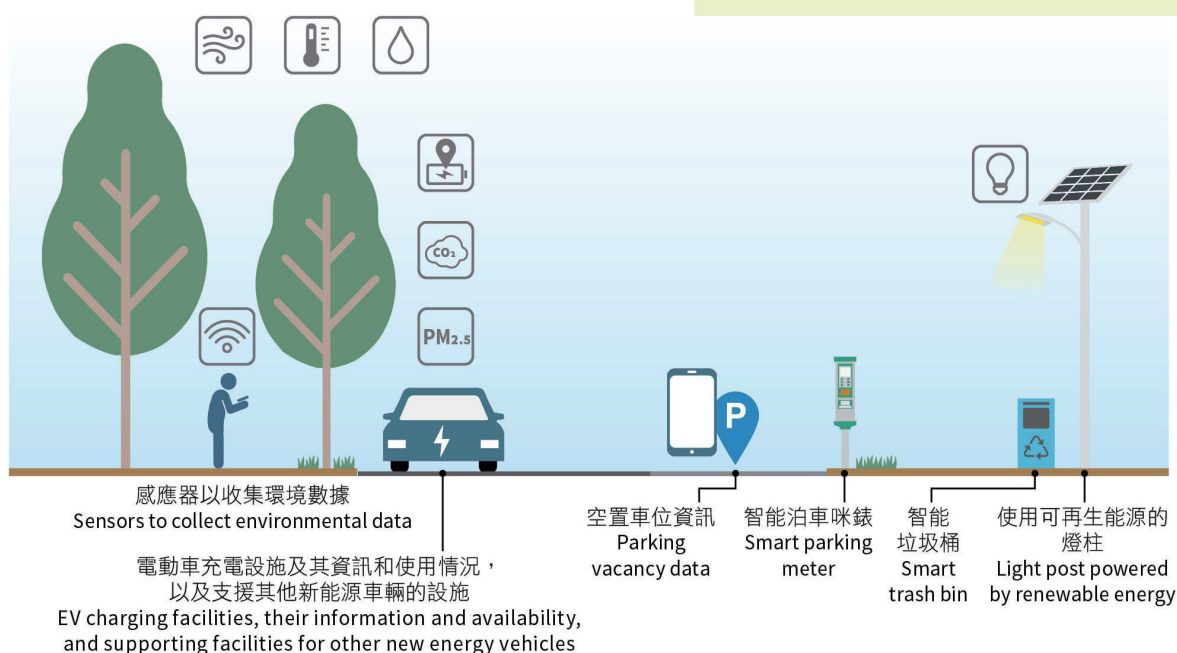


岩石生態海岸線 Rocky Eco-shoreline



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

智慧社區的圖例 Illustration of Smart Community



智慧、環保及具抗禦力的基建

土地需求及供應分析

《香港 2030+》就三大類土地用途，包括房屋、經濟用途，以及政府、機構及社區設施、休憩用地和運輸基建在推算期（二零一九年至二零四八年）內的最新土地需求及供應作出評估（表 1）。預計整體土地需求約 6 200 公頃，較二零一六年的初步估計約 4 800 公頃高出不少。原因是政府採用了一個願景帶動、具前瞻性、創造容量的方式來作出估算，並有以下假設：

當計算新增 100 萬個單位所需的整體土地需求時，加入了改善居住空間的考慮，達致人均居住面積為 20 平方米／215 平方尺（假設居住空間增加 10%）及 22 平方米／237 平方尺（假設居住空間增加 20%）

提升政府、機構及社區設施、休憩用地及運輸基建的供應目標。例如人均休憩用地增加至 3.5 平方米，高於現有標準的 2 平方米

把握由國家《十四五規劃綱要》及《粵港澳大灣區發展規劃綱要》所帶來的經濟機遇而大幅上升的額外土地需求。舉例說，在推廣科學及創新科技相關行業的發展方面需要最少 340 公頃用地

表 1 整體土地需求及供應評估

	土地需求 ⁽ⁱ⁾ (公頃)	已推展或處於 較成熟規劃階段 的土地供應 ⁽ⁱⁱ⁾ (公頃)	土地短缺 (公頃)
房屋用地	1 850-2 020	1 340	510-680
經濟用地	1 080-1 190	370	710-820
政策主導用地	860-950	270	590-680
非政策主導用地	220-240	100	120-140
政府、機構及社區 設施、休憩用地及 運輸基礎設施	2 860-3 000	1 500	1 360-1 500
政策主導用途／ 主要特別設施	1 370-1 510	710	660-800
與人口相關設施	1 490	790	700
總計	5 790-6 210 (約 5 800-6 200)	3 210 (約 3 200)	2 580-3 000 (約 2 600-3 000)

- (i) 土地需求數字只是粗略估計。是次評估的覆蓋範圍並非詳盡無遺。例如非政策主導經濟用途並未涵蓋零售設施，因為這類用途對市場反應敏感，而且香港大部分零售設施並非獨立發展。
- (ii) 土地供應數字只是基於假設所有已推展或處於較成熟規劃階段的土地供應將根據建議的發展規模和時間表順利落實的粗略估算。

可能供地項目

《香港 2030+》亦採用多管齊下土地供應策略，得出整體土地供應共 7 300 公頃。此估算供應包括約 3 200 公頃來自多項正進行或相對處於較後期規劃階段的土地發展項目的土地，以及中至長期約 4 100 公頃的可能供地項目（表 2），以幫助解決 3 000 公頃的土地短缺。

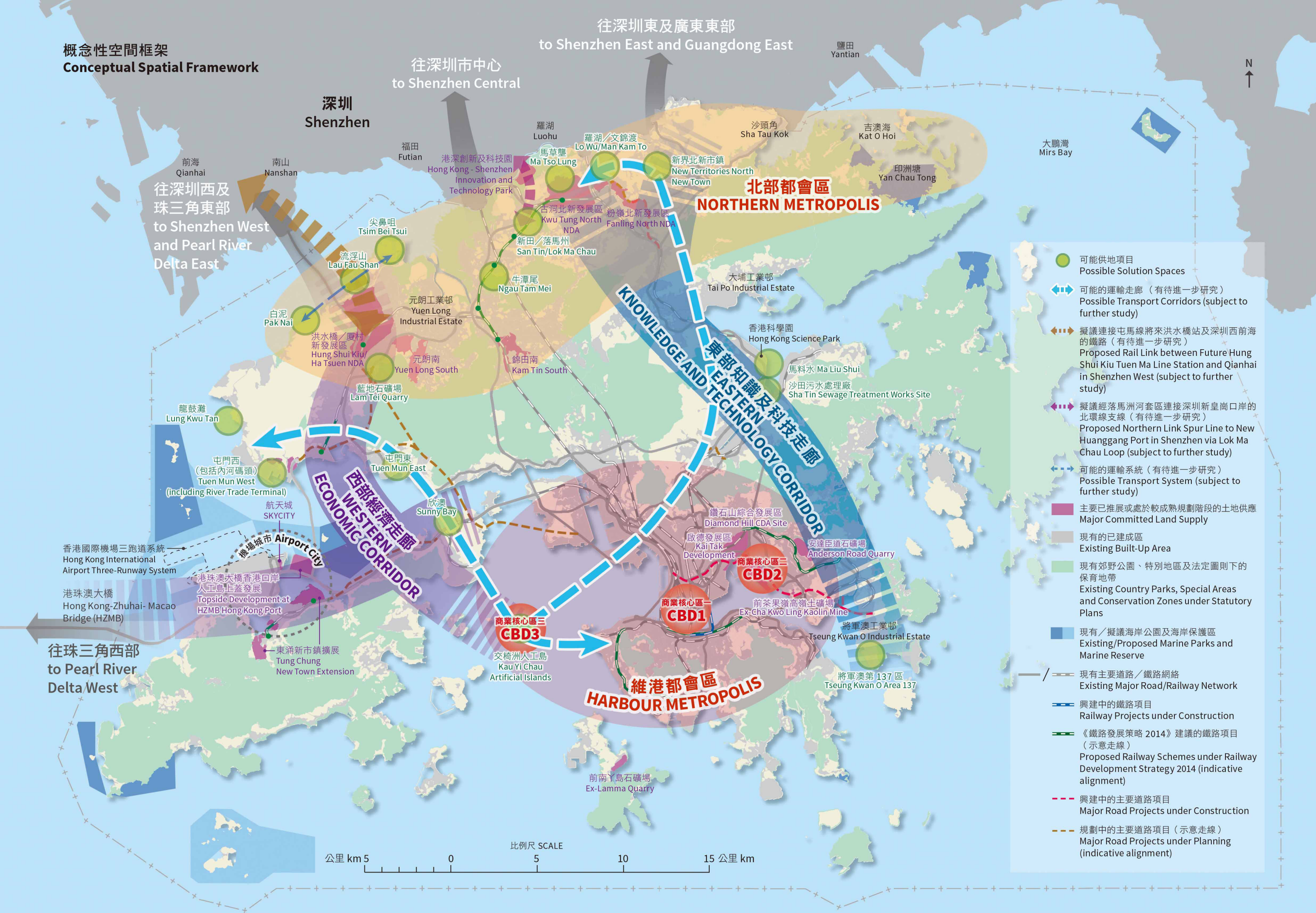
表 2 可能供地項目

可能供地項目	潛在土地供應 (公頃)
明日大嶼願景	
1. 交椅洲人工島	1 000
北部都會區	
2. 牛潭尾土地用途檢討	80
3. 新田／落馬洲發展樞紐	340
4. 新界北新市鎮	1 180
5. 文錦渡	70
6. 《北部都會區發展策略》下的額外土地	600
其他	
7. 馬料水填海	60
8. 搬遷沙田污水處理廠後的重建	28
9. 將軍澳第 137 區	80
10. 龍鼓灘填海	220
11. 屯門西（包括內河碼頭）	220
12. 屯門東	70
13. 藍地石礦場日後用途	96
14. 欣澳填海	80
總計	約 4 100

備註：

上述各個項目的實際可發展面積取決於詳細研究。

概念性空間框架
Conceptual Spatial Framework



概念性空間框架

我們制訂了一個概念性空間框架，該框架包含 14 個供地項目，並提出策略性擬議運輸網絡，以配合這些新的發展項目。概念性空間框架為本港提供發展容量以滿足預計土地需求；匯聚各樣活動以產生協同效應；提供機會改造稠密的市中心；以及拉近居所與就業地點的距離。概念性空間框架涵蓋以下兩個都會區和兩條發展走廊：

維港都會區

維港都會區涵蓋現有都會區，以及中部水域交椅洲人工島。從經濟活動而言，這個都會區在金融及商業方面較具競爭優勢。

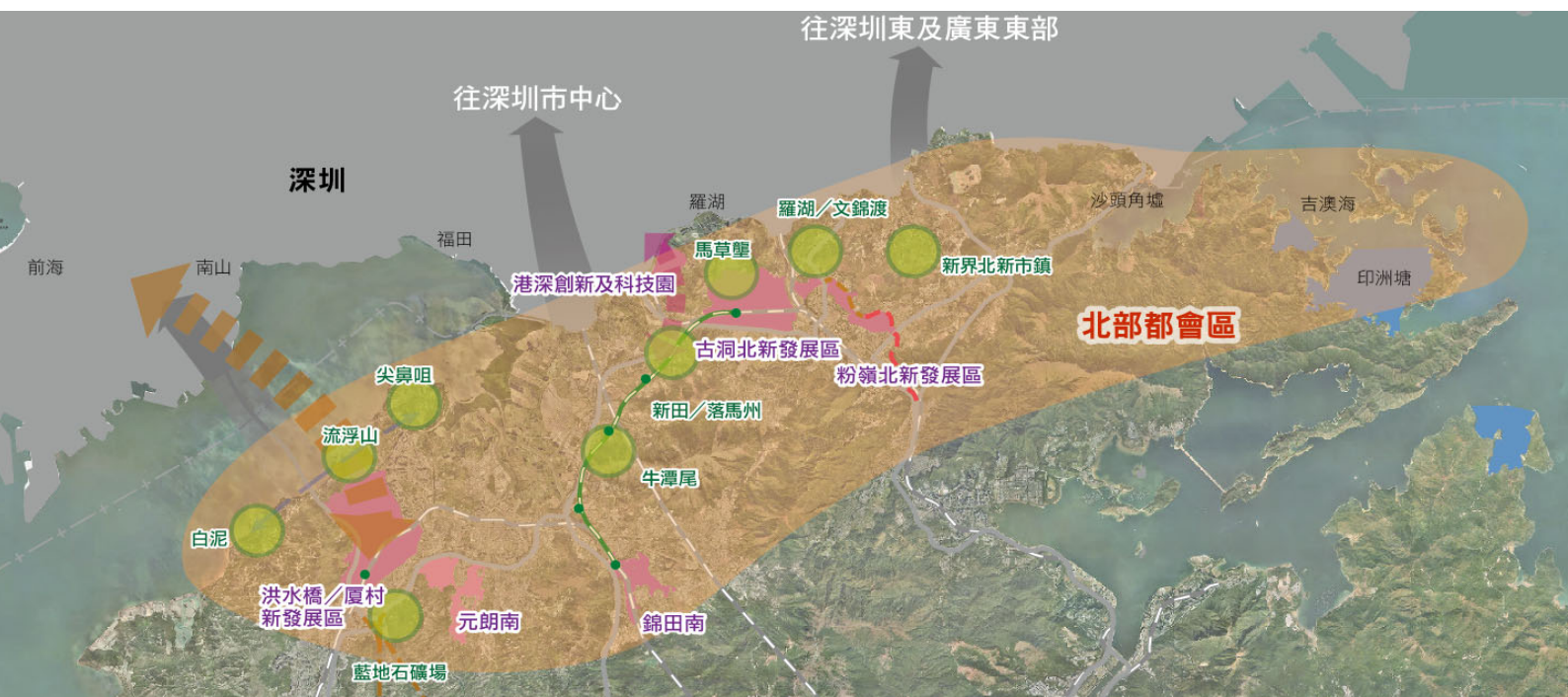
為締造一個更宜居的都會區，我們會加強重建和復修舊樓；提供更多休憩用地和政府、機構及社區設施；以及長遠而言減低市區人口。此外，為進一步增強經濟競爭力，我們會整合位於中環及周邊地區的傳統商業核心區（下稱「商業核心區一」），繼續把九龍東轉型為充滿活力的第二個商業核心區（下稱「商業核心區二」），以及發展這兩個商業核心區以外的其他辦公室／商貿樞紐。交椅洲人工島會支援第三個商業核心區（下稱「商業核心區三」）的發展，配合另外兩個商業核心區，互利互補。



維港都會區

北部都會區

北部都會區涵蓋元朗區和北區，包括設有七個邊境管制站的港深邊境地區。北部都會區包括數個主要的發展羣及相關的運輸建議，以提升其可達性和相互連繫。北部都會區的地理位置有利於發展創新科技產業，亦蘊含豐富的文化和自然資源。



北部都會區

區內主要倡議包括：

(a) 擴展洪水橋／厦村新發展區

把洪水橋／厦村新發展區擴展至涵蓋尖鼻咀、流浮山和白泥，並為擴展地區提供新的運輸基建設施。此外，我們會藉着擴展「前海深港現代服務業合作區」及興建一條新跨境鐵路（洪水橋至前海），把洪水橋／厦村新發展區提升為現代服務中心。

(b) 新田／落馬洲發展樞紐

新田／落馬洲發展樞紐會擴展並發展為「科技城」，同時亦會作房屋發展。

(c) 擴展古洞北新發展區

把古洞北新發展區向北擴展至馬草壟，務求增加住宅供應，以及為港深創新及科技園內的創新科技企業提供支援。

(d) 羅湖／文錦渡綜合發展樞紐

羅湖邊境管制站日後在深圳實施一地兩檢後將可釋出土地，加上將會興建新的羅湖（南）站，羅湖／文錦渡綜合發展樞紐具有發展住宅及商業用途的潛力。

(e) 新界北新市鎮

新界北新市鎮涵蓋香園圍、坪輦、打鼓嶺、恐龍坑及皇后山。除了房屋發展，這新市鎮亦適合發展一系列的經濟用途，包括工業、創新科技，商業／貿易及現代物流。

(f) 開放沙頭角墟

建議逐步開放沙頭角碼頭作生態旅遊。長遠而言，可進一步開放沙頭角墟（中英街除外），為吉澳海及印洲塘發展可持續的生態康樂／旅遊鋪路。

西部經濟走廊

西部經濟走廊充分利用香港西部的國際門戶功能及交椅洲人工島新商業核心區所帶來的機遇。走廊涵蓋北部的新界西北（包括洪水橋／廈村新發展區、龍鼓灘填海、屯門西（包括內河碼頭的重建）和藍地石礦場用地）、中部的北大嶼山（機場城市和欣澳填海），以及南部的交椅洲人工島。



西部經濟走廊

東部知識及科技走廊

東部知識及科技走廊涵蓋各種現有／已規劃的創新及科技相關發展，例如現有的大學羣、香港科學園、將軍澳及大埔工業邨，以及九龍東的商業核心區二（共用工作空間及創新科技初創企業集聚之地）。興建中的落馬洲河套地區港深創新及科技園、已規劃作創新及科技發展的新田／落馬洲發展樞紐，以及馬料水填海及沙田污水處理廠搬遷後用地，有助進一步鞏固該走廊的發展。



東部知識及科技走廊

未來路向

在三大元素和概念性空間框架下提出的部分策略方針，將有待相關政府政策局／部門進一步探討。另外，我們現正着手開展一些其他建議，例如委聘顧問就新田／落馬洲發展樞紐、羅湖／文錦渡綜合發展樞紐、新界北新市鎮，以及重塑公共空間進行顧問研究。我們會與時並進，持續檢討所有主要建議以及不同土地用途的土地需求和供應評估。

二零二零年 全港工業用地分區研究

自二零零零年起，規劃署已先後進行了多次全港工業用地分區研究（下稱「分區研究」），以便了解現有私人工業大廈（下稱「工廈」）最新的使用情況，以考慮工業用地的未來規劃。

《二零二零年分區研究》更新了自上一輪二零一四年研究以來，現有私人工廈在使用情況和轉型進展的最新情況。

工廈存量

《二零二零年分區研究》涵蓋了「工業」地帶、「其他指定用途」註明「商貿」地帶、「住宅（甲類）」地帶、「住宅（戊類）」地帶及「綜合發展區」地帶內的私人工廈。

工廈總數：

1 342 幢

工業用地總面積：

480.9 公頃

總樓面面積：

2 724 萬平方米

總覽

自進行《二零一四年分區研究》以來，全港的工廈總數有所減少。除了「其他指定用途」註明「商貿」地帶外，其他所有地帶的工廈數目均有所減少（圖 1）。工廈數目錄得淨減少（即 -106 幢），主要是由於剔除了一些已改裝／重建或正進行整幢改裝／重建作非工業用途的工廈。工業用地的面積由二零一四年約 509.7 公頃減少至二零二零年的 480.9 公頃（即 -28.8 公頃），主要是由於部分土地已改劃作非工業用途。屯門、葵涌及荃灣、火炭、長沙灣和東九龍是提供工業用地的主要地區，每區均供應超過 100 萬平方米的工業樓面面積。

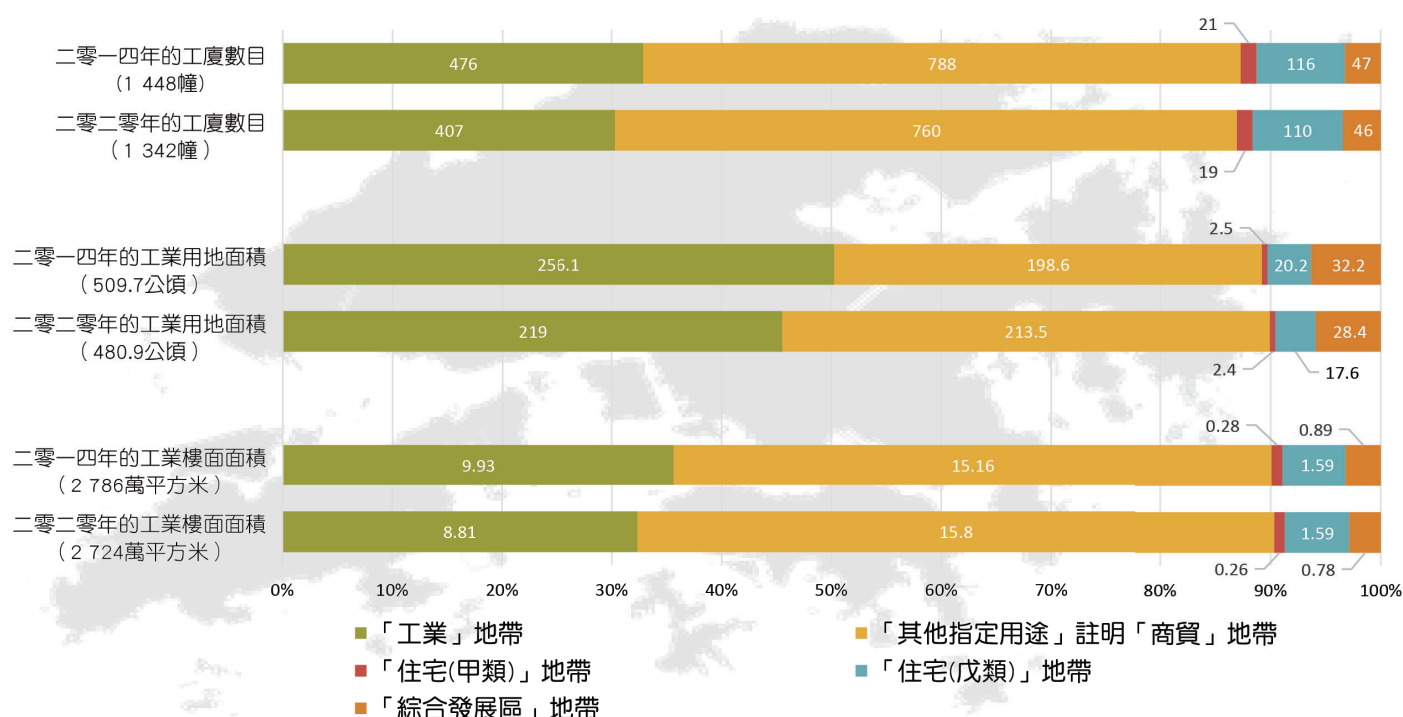


圖 1：工廈數目、工業用地面積及工業樓面面積在二零一四年與二零二零年的比較

樓齡、業權及樓宇狀況

約有三分之二的工廈（即 880 幢）建於一九八七年前，並約有 60% 位於市區的「工業」地帶和「其他指定用途」註明「商業」地帶內。在一九八七年前落成的工廈當中，超過 28%（即 254 幢）屬於單一業權¹，主要位於東九龍和荃灣。雖然工廈樓齡漸長，但大部分的樓宇狀況屬尚可（約 89%）或良好（約 7%）。

大部分在一九八七年前落成而屬單一業權的工廈位於東九龍和荃灣

空置率

二零二零年私人分層工廠大廈和私人倉庫的整體空置率²分別為 6.4% 及 5.4%。自二零一五年起，空置率一直維持在相對較低的水平（低於或等於 6.8%）。

主要研究結果及觀察所得

規劃署在二零一九年十二月至二零二零年十二月期間進行了實地問卷調查，以收集工廈的資料。調查以分層抽樣法進行，而調查結果以受訪工業樓宇單位（約 45 753 個單位）所提供的數據作出估算。

用途

工業用途仍然是工廈最主要的用途，佔工廈總樓面面積超過一半（約 58%）

工廈有近一半的樓面面積是用作倉庫／貯物用途（圖 2）。整體用途分布與二零一四年時相若，當中辦公室用途所佔比例由 28% 輕微減少至 25%，而其他非工業用途（如商店及服務業）相對有所增加。

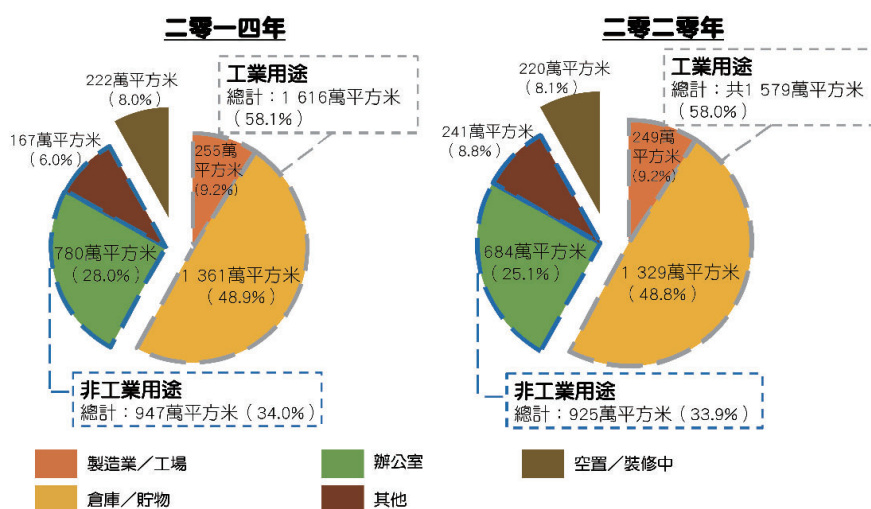


圖 2：工廈整體用途總覽

1. 資料來源：土地註冊處（截至二零二零年六月的數據）。

2. 資料來源：差餉物業估價署的《香港物業報告》。

工業用途

在倉庫／貯物用途當中，一般貯物用途所佔比例最大，而這些工廈主要位於荃灣／葵涌和東九龍。至於較為專門的物流倉庫，則較多位於屯門、葵涌和石門。

工廈內的辦公室

約有 17.6% 的工廈樓面面積（約 479 萬平方米）是全用作辦公室而沒有關設附屬工場、倉庫或其他工業用途。這些辦公室處所主要位於東九龍、長沙灣、紅磡和柴灣角。

「其他」及新興用途

商店及服務業用途所佔比例顯著，約為工廈總樓面面積的 3.2%，主要位於東九龍和長沙灣。數據中心和研究及設計中心所佔的樓面面積亦分別大幅增加約 85.7% 及 25%。工廈內的數據中心約佔全港數據中心總樓面供應量 52%³。自完成《二零一四年分區研究》以來，娛樂及康樂場所相關用途所佔用的樓面面積增加了一倍（圖 3）。

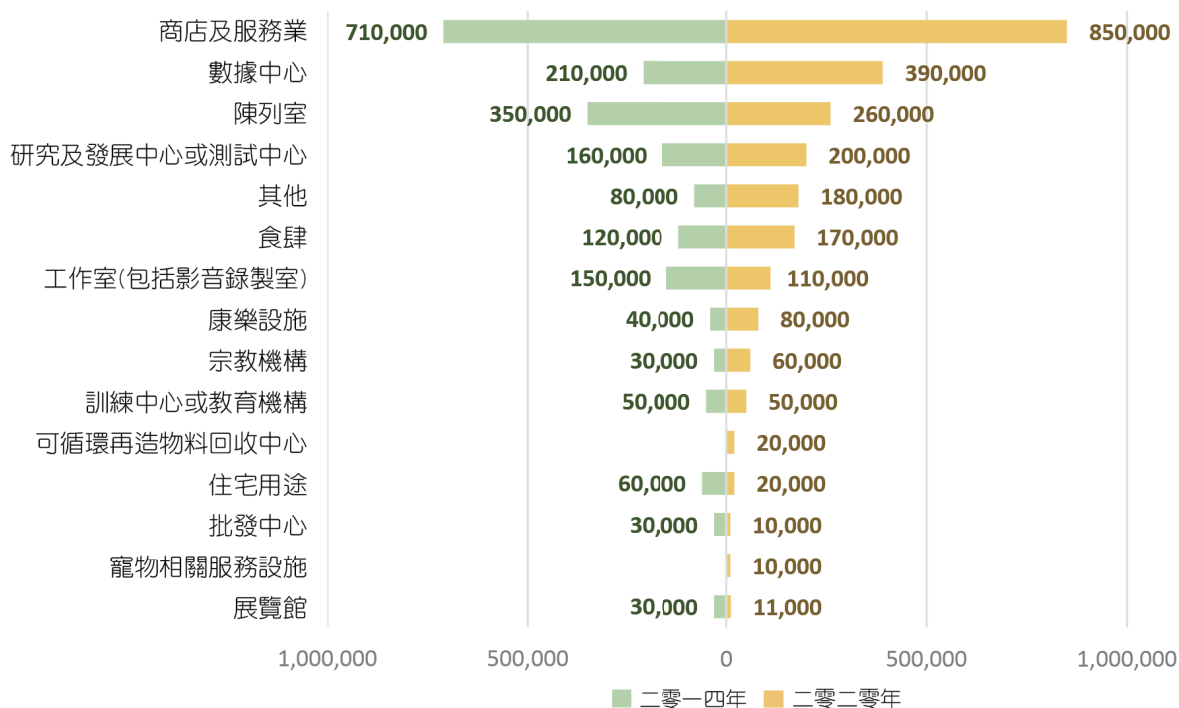
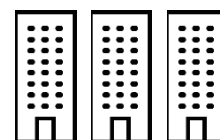


圖 3：工廈「其他」用途的分項數字（總樓面面積）（平方米）

3. 全港數據中心總供應量為 743 000 平方米。資料來源：立法會 CB (1) 644/19-20 (01) 號文件《香港數據中心發展的最新情況》。



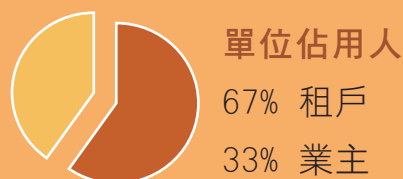
工廈單位的情況

1 342 幢工廈內共有 **99 619** 個單位

- 平均面積：273.4 平方米
- 一般面積：80 平方米或以下
- 單位總數中有 2.7% 為分間單位

佔用年期

- 逾 40% 佔用 5 年或以下
 - 35% 佔用超過 10 年
- (主要由製造業／工場營運者佔用)



21.9% 的
工廈樓面面積
由業主佔用

搬遷意願

91.6% 的工業樓宇單位沒有意願搬遷

工廈內的初創企業

工廈深受初創企業歡迎，特別是業務與工業用途相關的初創公司

約 14.1% 的單位（即 10 832 個單位）是由初創企業佔用⁴。當中，約 40.7% 與進出口、批發及零售行業的業務相關；約 29.3% 與其他非製造業業務（例如「專業、科學及技術活動」、「住宿及飲食服務活動」）相關。有較高比例的初創企業從事製造業／工場業務，性質包括食品和飲品製作、汽車維修和清洗及口罩製造等。初創企業主要位於東九龍、葵涌和荃灣。

約有 6.9% 的工廈樓面面積由初創企業佔用，總樓面面積達 188 萬平方米

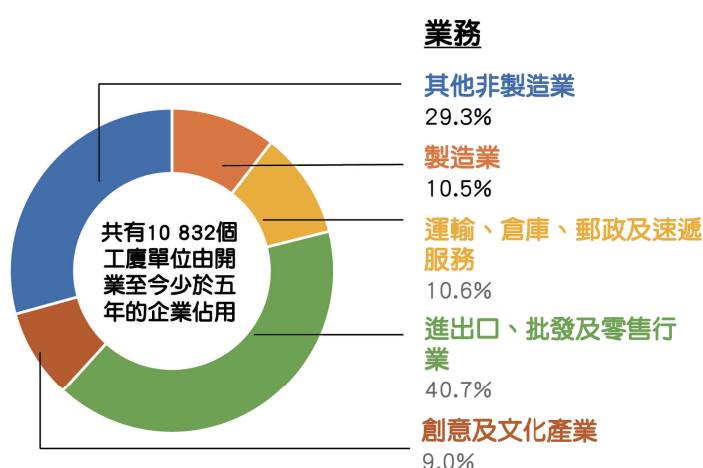


圖 4：工廈內初創公司的相關業務

4. 就「初創企業」的用途和業務，此調查界定在進行調查時註冊不超過五年的公司為「初創企業」。由於市場對「初創企業」沒有明確定義，故此採用了香港科技園創業培育計劃其中一項以開業年期為準則的申請條件。該計劃旨在幫助初創企業開展業務。（資料來源：<https://www.hkstp.org/what-we-offer/incubation-and-acceleration-programmes/incubation/hkstp-incubation/>）。

文化及創意產業

工廈內與文化及創意產業（下稱「文創產業」）⁵相關的業務包括出版、影音製作、廣告／行銷、專門設計、文化教育，以及創意／表演藝術。從圖 5

可見，文創產業所佔用的工廈樓面面積約為 3.5%（即約 82 萬平方米），形式包括商店及服務處所，以及藝術工作室。這些用途一併歸類為「其他」。

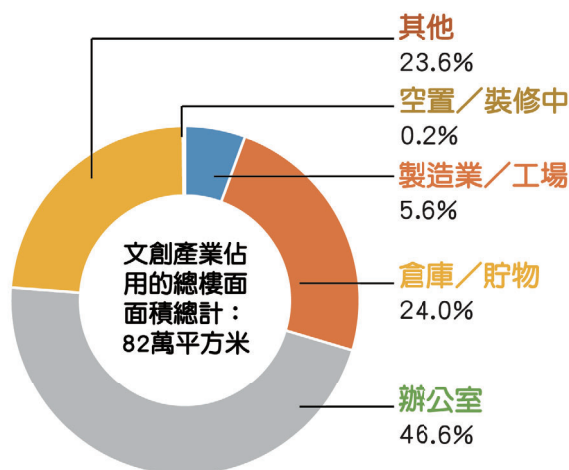


圖 5：文創產業佔用的工廈樓面面積

工廈內的中小企業

中小企業是指從事製造業業務而僱員人數少於 100 人的公司，或從事非製造業業務而僱員人數少於 50 人的公司。中小企業當中的微型公司，僱員人數則少於 10 人。

截至二零二一年三月，香港有超過 340 000 家中小企業，佔全港商業機構總數 98% 以上。

這些中小企業所佔用的工廈總樓面面積為 1 671 萬平方米（相等於 61.3%），其用途分布與全港整體的情況不同，其中商店及服務業的比例明顯較高，業務亦主要與進出口、批發及零售業相關。

近 80%（即 71 172 個）受訪的單位由中小企業佔用，當中大部分（即 56 833 個單位）是微型公司，僱員人數少於 10 人。另有約 18.9%（即 16 869 個）受訪單位（一般為倉庫）不涉及任何職員（圖 6）。

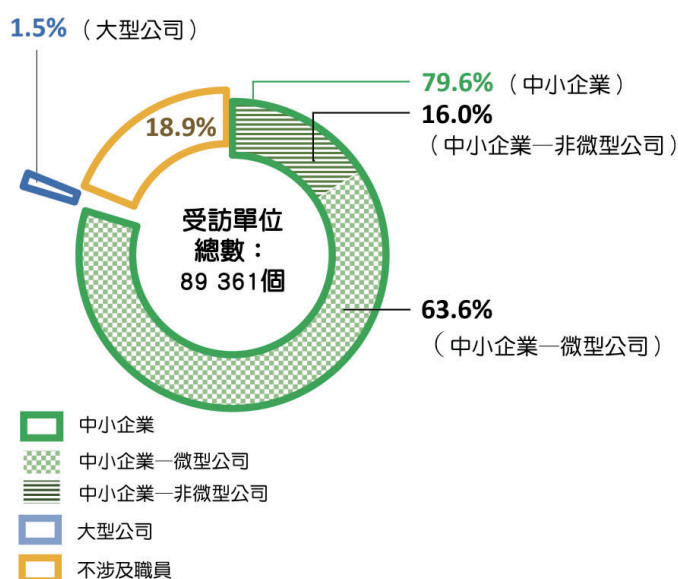


圖 6：工廈內公司的規模

5. 根據政府統計處的釋義。

工廈所涉及的勞動人口約為 489 000 人，佔香港勞動人口 12.7%

工廈內的各類業務估計共涉及 489 000 名僱員，佔香港勞動人口 12.7%⁶，而中小企業佔用工廈相當高的樓面面積比例（61.3%）。

轉型進展

政府制訂了多項措施，讓工廈可以更加靈活被使用（例如擴大准許用途的範圍），以及更有效運用土地資源（例如把土地改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶或其他土地用途地帶）。

「工業」地帶

劃為「工業」地帶的土地，佔研究所涵蓋的工業用地面積約 46%，以及佔研究下的工廈總樓面面積約 32.3%。自二零一四年以來，工廈在土地面積、數目和樓面面積方面均有所減少（表 1）。

劃為「工業」地帶的土地，佔研究所涵蓋的工業用地總面積約 46%

經過改劃土地用途地帶，以及政府推展《活化工廈計劃 1.0》及《2.0》等政策措施，已有 19 幅位於「工業」地帶內的工廈用地改裝／重建（或正進行相關工程）作辦公大廈及／或其他商業用途。

就空間分布而言，大部分的「工業」地帶範圍位於新界的非市中心地區。然而，葵涌／荃灣區的「工業」地帶所提供的工業總樓面面積仍然是全港之冠（40%）。

表 1：「工業」地帶範圍內的工廈

	二零一四年	二零二零年
土地面積（公頃）	256.1	219.0
工廈數目	476 幢	407 幢
總樓面面積（平方米）	993 萬	881 萬

6. 根據政府統計處的資料，在二零二一年四月至二零二一年六月期間，香港的勞動人口和就業人口分別約為 3 853 100 人及 3 640 100 人。（資料來源：<https://www.censtatd.gov.hk/tc/scode200.html>）

「工業」地帶內的工廈，其用途分布與全港整體的情況相似。「工業」地帶內的工廈，用作倉庫／貯物用途的比例輕微減少，但就全港整體而言，有關用途所佔的樓面面積仍然最多（圖 7）。

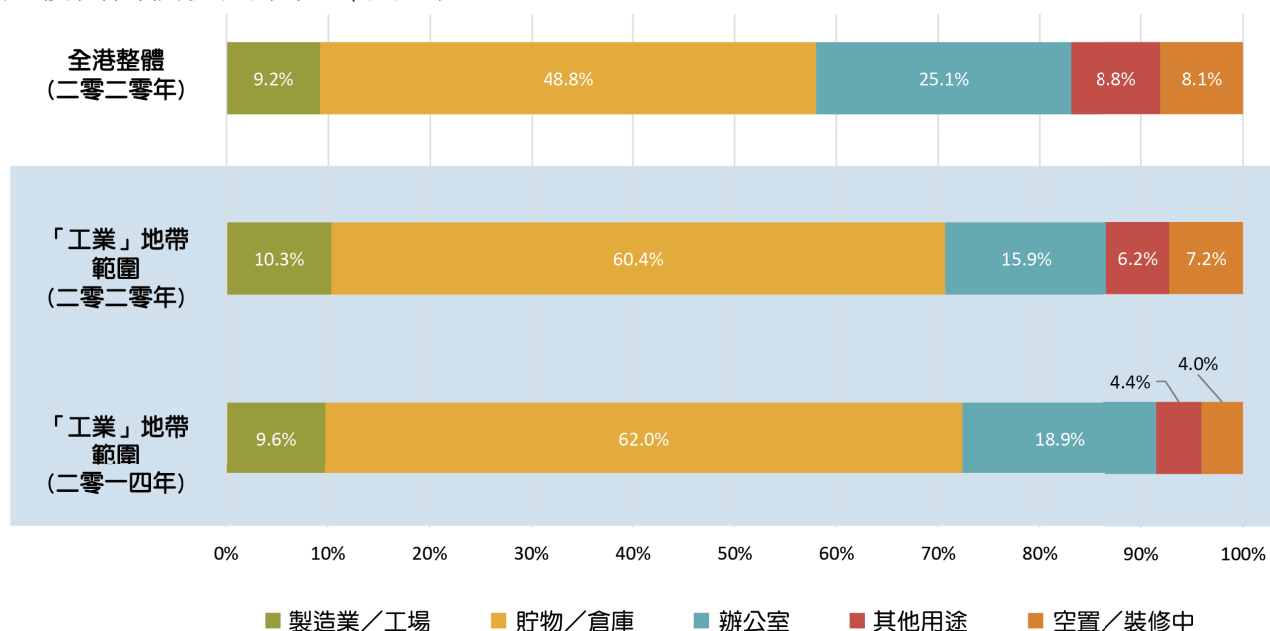


圖 7：「工業」地帶範圍（二零二零年及二零一四年）與全港整體工廈在用途分布上的比較

「其他指定用途」註明「商貿」地帶

絕大部分申請參加活化工廈計劃以進行整幢改裝或重建的工廈均位於「其他指定用途」註明「商貿」地帶範圍。

「其他指定用途」註明「商貿」地帶旨在促進興建新樓宇／重建現有工廈以作商業及／或非污染工業用途。雖然「其他指定用途」註明「商貿」地帶的土地總面積與「工業」地帶的土地總面積大致相若，但工廈數目及工廈的總樓面面積卻差不多是「工業」地帶所提供的兩倍。「其他指定用途」註明「商貿」地帶用地主要位於市區。

自二零一四年以來，共有 76 幅位於「其他指定用途」註明「商貿」地帶的工廈用地已改建／重建（或正進行相關工程）作辦公大廈及／或其他商業用途。截至二零二一年九月三十日，已有 46 幢位於「其他指定用途」註明「商貿」地帶的工廈根據《活化計劃 2.0》獲准重建。工廈轉型在東九龍和長沙灣較為多見。

表 2：「其他指定用途」註明「商貿」地帶的工廈供應

	二零一四年	二零二零年
土地面積（公頃）	198.6	213.5
工廈數目	788 幢	760 幢
總樓面面積（平方米）	1 516 萬	1 581 萬

雖然非工業用途（例如一併歸類為「其他」用途的辦公室、商店及服務業，以及陳列室用途）所佔的樓面面積比例顯著，但有近一半的總樓面面積（約 49.3%）是由製造業／工場和倉庫／貯物用途佔用，比例較二零一四年時輕微上升（圖 8）。辦公室及非工業用途在東九龍和長沙灣比重較為明顯，因為這兩個地區已逐漸發展成商業區，各類用途互相混合，活力充沛。

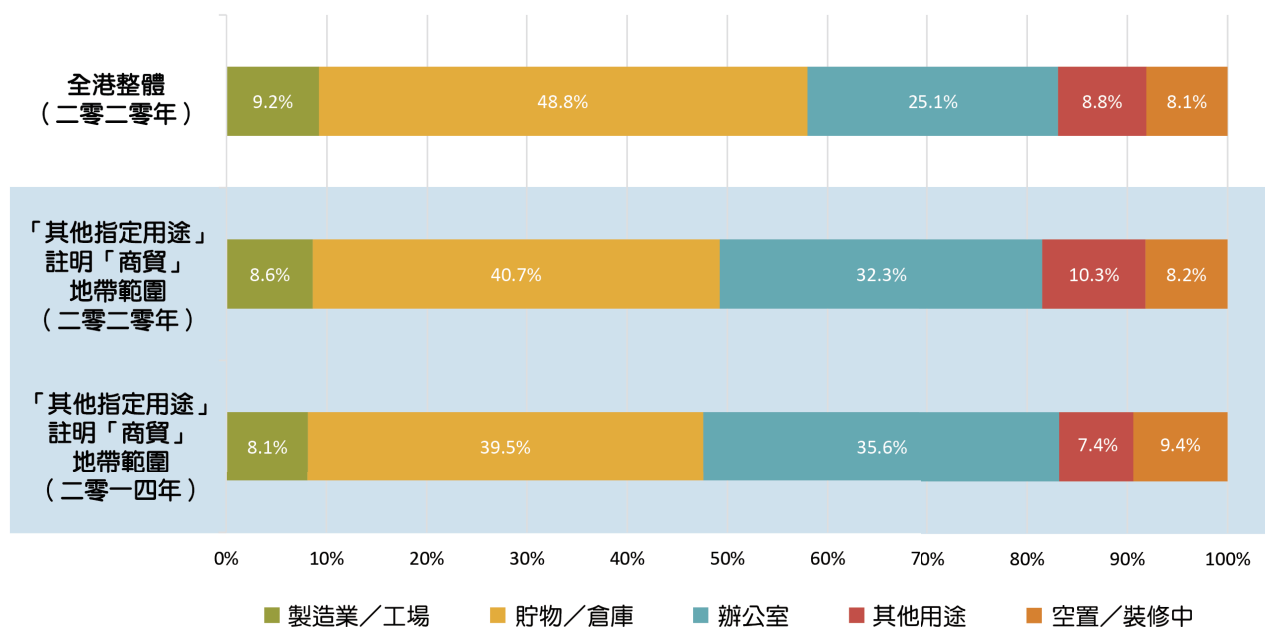
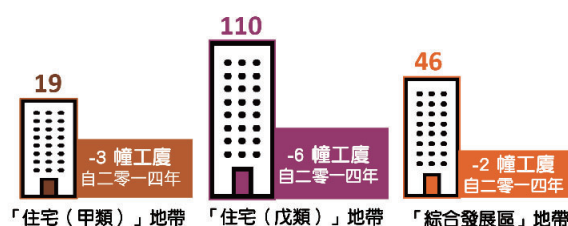


圖 8：「其他指定用途」註明「商貿」地帶範圍（二零二零年及二零一四年）與全港整體工廈在用途分布上的比較

「住宅（甲類）」地帶、「住宅（戊類）」地帶及「綜合發展區」地帶

這些地帶主要旨在用作住宅發展，部分土地用作商業或商住混合發展。在《二零二零分區研究》中，這些地帶內共有 175 幢工廈。自上一輪研究以來，共有 11 幅工廈用地已重建或正重建作住宅及／或商業／零售用途。「住宅（甲類）」地帶、「住宅（戊類）」地帶及「綜合發展區」地帶內工廈的用途分布與全港整體的情況相若。空置／裝修中的樓面面積比例亦較全港整體為高（圖 9）。



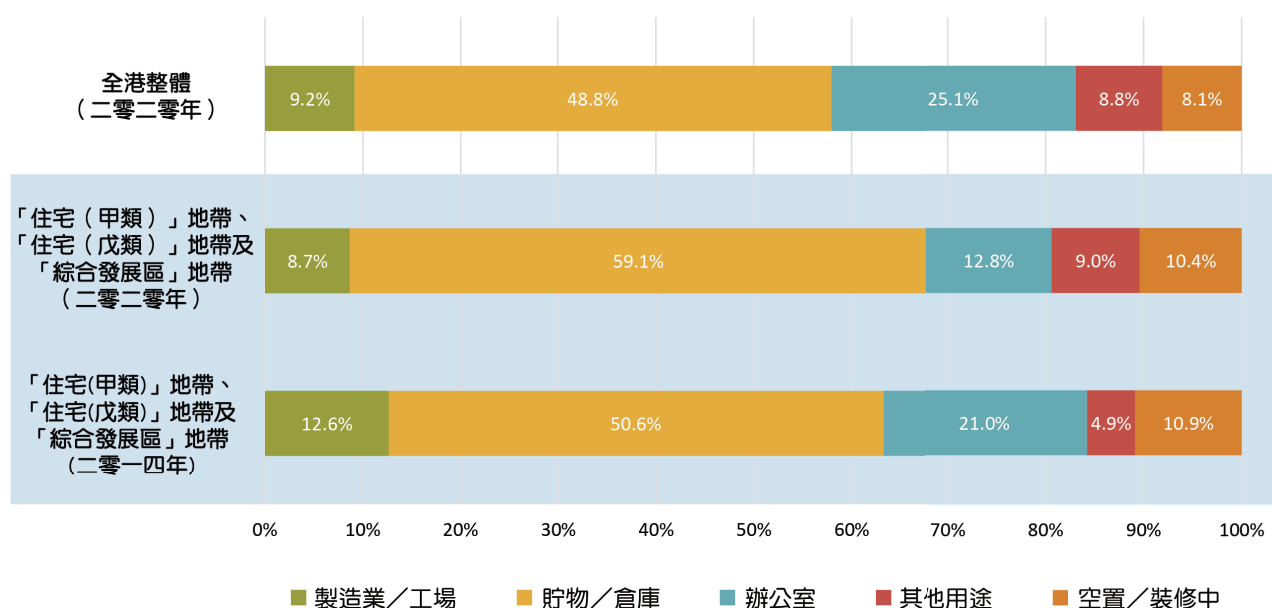


圖 9：「住宅(甲類)」地帶、「住宅(戊類)」地帶及「綜合發展區」地帶
(二零二零年及二零一四年)與全港整體工廈在用途分布上的比較

建議

鑑於現有的工廈／工業用地仍在發揮其經濟功能，滿足社會不斷轉變的需求，以及盡量善用土地資源等方面至關重要，在考慮進一步把「工業」地帶改劃作其他用途時，應採取審慎和循序漸進的方式。《二零二零年分區研究》提出以下建議：

- 把有明顯轉型趨勢的「工業」地帶（例如上水第 4 區和第 30 區及小瀝源）改劃為其他用途地帶，例如「其他指定用途」註明「商貿」地帶、「商業」地帶及「住宅」地帶；
- 保留已改劃作「住宅」及「綜合發展區」的用途地帶，以繼續鼓勵和促進相關工業區的轉型；以及
- 保留現有的「工業」地帶和「其他指定用途」註明「商貿」地帶，以滿足市場對工業用途（尤其是倉庫用途）的需求，同時密切留意不斷改變的規劃環境及地區情況，以配合新的政策措施，並回應經濟發展所需。



促進健康生活的 動態設計研究 — 可行性研究

躍動城市，活力人生

「提升集約高密度城市的宜居度」是《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》的首要元素。其中一項策略方針是把香港打造成為宜居城市，在規劃和設計建設環境時，秉持動態設計的概念，從而推廣躍動城市，活力人生。

香港面對非傳染病日益嚴峻的威脅

以出生時的平均預期壽命計算，香港是其中一個以長壽見稱的地方。數據顯示，大多數的成年人體能活動較為充足，但中小學生的體能活動則並不足夠。



於 2015/16 年度，**93%** 的中小學生的體能活動並不足夠



於 2011/12 年度至 2015/16 年度期間，公共醫療系統中兒童和青少年精神科服務的個案數目，增幅為 **50%**



根據 2018/19 年度健康行為調查報告書，**16.8%** 的成年人沒有達到世界衛生組織建議的足夠體能活動量

根據世界衛生組織公布的《2018-2030 年促進身體活動全球行動計劃：加強身體活動造就健康世界》，恆常的體能活動有助於預防和管理非傳染性疾病，如心臟病、中風、糖尿病、乳癌及大腸癌。體能活動亦有助於預防高血壓，超重和肥胖，並可以提升精神健康、生活質素和心理健康。創建動態環境是世界衛生組織建議的其中一個重要策略，透過保障不同年齡人士能平等地穿梭城市及社區內安全的地方和空間，以促進恆常的體能活動。

不過，香港仍然面對非傳染病日益嚴峻的威脅，情況前所未見。2019 年，香港全年總登記死亡人數中約有 53% 由主要非傳染病致死，這些疾病令 70 歲前死亡所造成的潛在壽命損失年數約為 99,800 年。由此可見，空間規劃和城市設計是有效的上游措施來對抗非傳染病。

什麼是動態設計

城市除了是我們生活、工作及娛樂的地方，更肩負了一個促進體能活動的重要使命。把動態設計元素注入城市景觀及建設環境，有助將體能活動融入各人的日常生活中。舉例而言，為行人及單車使用者締造怡人的街景，以及把室內樓梯設計得更顯眼和吸引，均可促使大眾多做體能活動，有助抗禦非傳染病，如心臟病、中風及糖尿病等。



如何把體能活動融入日常生活

促進健康生活的動態設計研究

規劃署於二零二零年二月展開「促進健康生活的動態設計研究」，旨在確立香港在城市景觀及建設環境層面採用動態設計的需要及機會。有關研究會探討如何在規劃及發展過程中加入動態設計考量，以推廣健康生活模式；同時亦會識別可試行有關研究建議的個案。

持份者的參與

在研究過程中，我們從一眾持份者收集了許多寶貴和實用的意見。這些持份者包括非政府機構、學術界、認證機構、專業學會、與發展有關的機構，以及政府決策局／部門。

《動態設計指引》

除了諮詢持份者外，顧問亦曾進行資料搜集，了解有助市民增加體能活動水平的因素。這些因素包括活動空間的靈活性、通達性、共融性、安全性、以及戶外舒適度等。規劃署正擬備一份建議性質的《動態設計指引》，務求營造一個建設環境，讓市民不論年齡和體格，均可選擇進行更多體能活動。《動態設計指引》的推廣對象為建設環境方面的專業人士、相關政府決策局／部門，以及公私營界別中有意合力廣健康生活模式的相關機構。

《動態設計指引》內容分為鄰舍層面和建築層面，每個層面各有四個主題，每個主題的主要元素如下：





《動態設計指引》

鄰舍層面

鄰舍層面的動態設計，須考慮提供可供市民進行經意和不經意活動的動態地點以及其通達性。透過提供方便易達的動態地點，以及使前去這些地點的路程饒有趣味，均有助提高市民對身處活力城市的意識，令他們明白在這個城市有不少機會進行體能活動。動態交通模式（例如步行和騎單車）亦提供機會把體能活動融入日常生活中。



鄰舍層面的四大主題



在早期規劃及設計階段融入
動態設計元素

01

活力都市

創造活力都市，是指在早期的規劃及設計階段定下以達致動態設計為目標的願景。把土地用途及發展項目匯聚並集中一地，可創造先決條件建設一個適宜步行及騎單車社區。除把海濱地區塑造成活力城市的地標景點，亦應鼓勵市民前往及探索藍綠自然資源。

02

動態地點

動態地點提供空間，吸引市民進行體能及康樂活動。透過有趣、安全、跨代及共融設計、並提供防風雨和戶外溫感舒適的環境，營造具吸引力的動態地點，讓不同年齡和體能的人都能夠奉行動態生活模式。



動態地點吸引市民前來進行各類活動

03

活力步行旅程

要進一步提高市民前往動態地點的意欲，其往返這些地點的步行體驗亦同樣重要。我們希望在步行文化的基礎上，鼓勵市民多加步行持續的路程，以及選取對體能要求更高更具挑戰的路線，例如經戶外樓梯前往各處。步行環境應該安全和有遮蔽，並有清楚路標指示，以便行人辨別方向。



地面的彩繪和圖案，引發即興活動



設置單車停放處和維修工具鼓勵
市民以單車代步

04

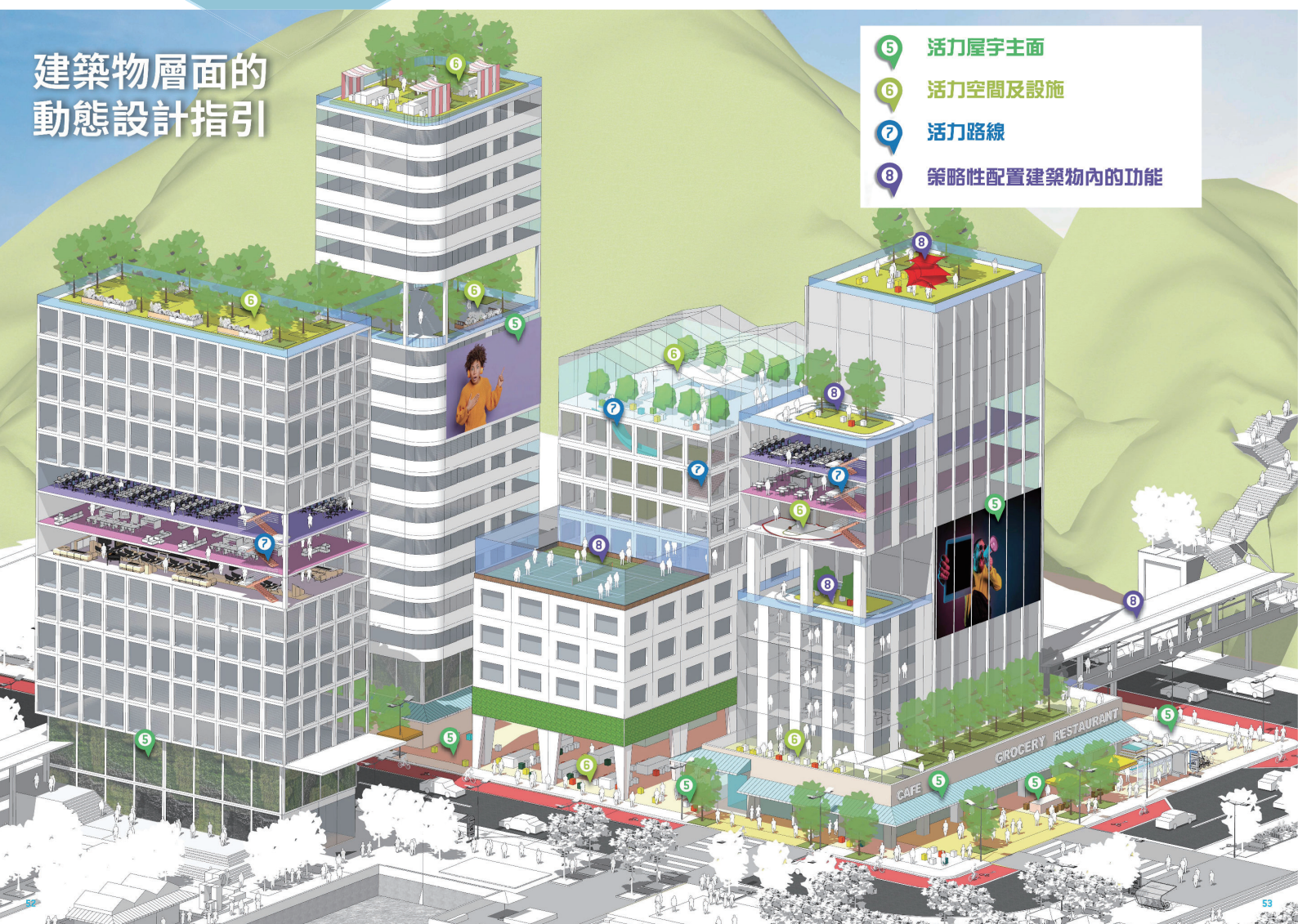
動態出行

把步行和騎單車等動態交通模式融入日常生活，能增加體能活動量。配合適當的基建及配套設施，可以鼓勵市民採用步行和騎單車作為其日常出行模式的一部分，也可以成為前往公共運輸樞紐的首程／尾程接駁部分。

建築物層面

建築物層面的動態設計，是指介入建築物及發展項目的設計。進行動態設計時，需要全盤考慮建築物內動態空間和設施的提供和其位置，以及相應的活力路線，以鼓勵建築物使用者每天多加活動。此外，亦會考慮建築物臨街面的設計以締造充滿活力及安全的行人環境。

建築物層面的 動態設計指引



建築物層面的四個主題



活力臨街面可優化行人體驗

05

活力臨街面

建築物臨街面採用充滿活力的設計，可大大優化步行環境和行人體驗。通透的建築物外牆有助營造生氣蓬勃和安全的街境。這些元素也有助成為「活力步行旅程」的先決條件。

06

動態空間和設施

建築物內的動態空間和設施可包括平台及空中花園、天台空間、運動及多用途室。提供動態空間及配套設施是締造進行更多體能活動及動態出行的先決條件。在建築物層面營造空間供各項體能活動之用時亦應考慮用途的彈性、溫感舒適和跨代設計等因素。



可用作不同運動的天台空間

07

活力路線

香港是一個高樓大廈林立的垂直城市。不少人在多層建築物內生活或工作，因而提供了機會鼓勵建築物使用者使用活力路線前往建築物或發展項目內的不同地點和樓層。透過整合建築物內不同的連接通道塑造活力路線鼓勵人們多步行，作為日常生活中經意或不經意地進行的體能活動。



自然採光的透視設計樓梯，可鼓勵建築物使用者使用樓梯前往不同樓層



與具吸引力的社交空間連接，
可加強活力路線的效果

08

策略性配置建築物內的功能

在建築物層面策略性地配置一些使用者經常到訪或受歡迎的地點，可增加活動頻率，累計有助使用者提升日間的體能活動量。此外，不同建築物功能的空間配置如能互相配合，亦可透過使用活力路線促進使用者進行體能活動。

2030+

展望未來

有關研究所制訂的《動態設計指引》乃一份參考資料，以推廣在規劃和發展過程中納入動態設計。為有助展示《動態設計指引》的應用，研究以兩宗試驗個案為例（一宗屬鄰舍層面，即港鐵東涌站與海濱長廊之間的步行圈；另一宗屬建築層面，即位於紅磡的過渡性房屋項目），以呈現有關範圍／用地可如何轉型為動態地點、活力路線及動態空間和設施等。讓我們攜手合作打造一個充滿活力的香港，並實踐健康生活。