

2022年10月11日

香港測量師學會對 2022 年度《施政報告》的十大建議

香港特別行政區行政長官李家超先生將於 10 月 19 日發表 2022 年《施政報告》，香港測量師學會（下稱「學會」）一直關注本港的建築、房屋及土地政策發展，並就此提出十大建議，望能從完善現有法規、精簡相關程序、採用創新科技及培訓人才等多方面，全方位加快土地房屋供應。學會盼政府能採納各持份者的意見，並於《施政報告》加入改善方案，推動香港未來發展。

一、土地政策

(1) 調整新建停車場總樓面面積豁免安排

現時政府以總樓面面積豁免措拖，鼓勵發展商興建地下停車場。然而，因建造工程繁複，不僅會延長建造時間（可超過一年），更會推高建築及營運成本，亦有水浸風險和通風問題。此外，建造時會產生大量挖掘碎片，而長年持續運行機械通風系統會造成不必要的能源消耗，增加碳排放，有違可持續發展的政策。故政府應考慮將停車場建設在地面或地面以上，並實施總樓面面積豁免的措施（如 2011 年前一樣），相信可縮短至少 6 到 9 個月的項目發展週期，加快落成建築項目。

(2) 精簡土地發展的審核程序

香港土地及房屋供應持續不足，學會促請政府審視土地發展的審批程序，而加快土地發展進程：

(a) 參考過往經驗 減省項目審批流程

學會選取了 14 個九龍東的規劃申請以作研究（在 OU(B)區或 C 區略為放寬地積比率及建築物高度限制），發現以下情況：項目審批耗時長、對擬議方案需要過多細節和不相關的細節考慮、規劃實施有難度等。學會已就此向政府遞交建議書，望政府能接納學會的建議，改善未來的規劃審核流程。

(b) 繼續精簡部門之間的審批程序

學會促請政府精簡屋宇署、地政總署和規劃署的發展審批程序，所有參與發展項目的其他技術部門應嚴格遵守向這三個部門回饋意見的時間承諾，否則將被視為不反對。

總辦事處 Head Office

香港上環干諾道中111號永安中心12樓1205室
Room 1205, 12/F Wing On Centre,
111 Connaught Road Central, Sheung Wan, Hong Kong
Telephone: 2526 3679 Facsimile: 2868 4612
E-mail: info@hkis.org.hk Web Site: www.hkis.org.hk

北京辦事處 Beijing Office

中國北京市朝陽區建國路118號
招商局大廈3層301室B08號（郵編：100022）
Room 301 - B08, 3/F., China Merchants Tower, No.118 Jianguo Road,
Chaoyang District, Beijing, China (Postal Code: 100022)
Telephone: 86 (10) 8219 1069 E-mail: info-bjo@hkis.org.hk
Web Site: www.hkis.org.hk



THE HONG KONG INSTITUTE OF
SURVEYORS

香港測量師學會

政府部門之間需要更好的協調和合作，審查參與審批程序的部門的人力和結構，以便分配足夠的人力來處理申請需求，特別是那些有綜合發展/重大發展的地區（即啟德、西九龍和北部都會區等）

(3) 靈活運用空置土地 釋放發展潛力

香港有不少空置土地因土地政策，而無法改變用途，包括：

(a) 鄉村範圍 / 認可鄉村範圍內的私人發展及祖堂地

一些在「認可鄉村範圍」內的私人土地因擁有着並非原居民，而未能用作興建小型屋宇（「丁屋」），加上它們或未位於「鄉村式發展」地帶內，地政總署又不願接納其換地申請，令這些私人土地因未能發展而閒置，造成土地資源浪費。此外，新界亦有不少閒置祖堂地，有些亦位處私人土地之中。學會促請政府檢視當中的土地政策，以釋放更多土地發展潛力，靈活運用土地。

(b) 公務員建屋合作社旗下物業

公務員建屋合作社旗下擁有多個房屋，但大部分物業的發展潛力受到限制。儘管業主願意將物業出售予發展商作重建用途，但審批和補地價評估過程卻極為緩慢。學會期望政府能簡化當中程序，以便增加土地供應。

(4) 重新檢視特惠補償之利息

政府在收回私人土地後，會通過特惠補償向受影響業主作出補償。然而，當中的行政審批程序需要一年或以上的時間。加上政府採用非常低的利率計算利息（如最近案例的年利率僅為約 0.001%），又使用單息利率計算，補償利息方案不合理。故學會促請政府加快審核程序，調整利率需反映市場實際情況（如土地審裁處所使用的最優惠利率+1%，或銀色債券的 4% 利率），向受影響業主提供公平且合理的利息補償。

(5) 為大型建設項目制定策略 加快發展進程

明日大嶼願景及北部都會區下的基建及房屋項目將於未來展開，學會建議政府聘請獨立成本顧問，管理整個工程項目的成本預算，以確保項目支出符合預算。此外，北部都會區發展項目將牽涉土地邊界，當中包括為公共工程及住宅發展項目進行土地回收及土地交換等程序。故學會促請政府制定策略，提高土地邊界紀錄的可靠性，以免影響發展項目的進程。

總辦事處 Head Office

香港上環干諾道中111號永安中心12樓1205室
Room 1205, 12/F Wing On Centre,
111 Connaught Road Central, Sheung Wan, Hong Kong
Telephone: 2526 3679 Facsimile: 2868 4612
E-mail: info@hkis.org.hk Web Site: www.hkis.org.hk

北京辦事處 Beijing Office

中國北京市朝陽區建國路118號
招商局大廈3層301室B08號（郵編：100022）
Room 301 - B08, 3/F., China Merchants Tower, No.118 Jianguo Road,
Chaoyang District, Beijing, China (Postal Code: 100022)
Telephone: 86 (10) 8219 1069 E-mail: info-bjo@hkis.org.hk
Web Site: www.hkis.org.hk



THE HONG KONG INSTITUTE OF
SURVEYORS

香港測量師學會

二、房屋政策

(6) 盡快增加房屋供應

香港房屋供應短缺，學會促請政府加快推行房屋政策，包括：

(a) 重建舊公屋及增加公屋樓層

現時一般公屋申請者的平均輪候時間為 5.8 年，惟 2020/21 至 2024/25 財政年度五年內預期增建 101,300 個公屋單位的目標，仍遠遠落後 2018 年長遠房屋策略平均每兩年約 3 萬伙建屋量的目標。學會促請政府在未來 5 年推動舊邨重建，尤其是 1950 至 1960 年代興建的舊公屋，並增加住用樓層至 50 層，可增加 25% 的單位供應量。

(b) 增加過渡性房屋的樓層

為應付龐大的住屋需求，學會促請政府繼續以資助和撥地等方式支援過渡性房屋項目，並將過渡性房屋的高度限制由 4 層改為 6 至 8 層，以提供更多過渡性房屋，從而盡快取締嚴重不合規及不適切的分間樓宇單位（劏房）。學會亦建議政府提供資助予使用「組裝合成」建築法的非牟利慈善團體，學會可就此提供技術顧問服務。

(c) 將空置學校重建為住宅

學會留意到不少校舍因學童人數下降而被空置。為活用土地資源，學會建議政府考慮重建空置校舍為公屋、資助房屋，或多層過渡性房屋。

(d) 擴闊非住用建築物的使用性

學會建議政府放寬《建築物條例》中對非住宅建築改劃作住宅用途的限制，以盡快在市區及市區邊緣地區提供更多住宅單位。

三、建築政策

(7) 加快完成配套基礎設施建設及工地平整工程

現時政府必須等待基礎設施配套及工地平整工程通過政府相關部門的行政審核及立法會的撥款申請，才可將土地出售，致土地長期閒置。為進一步加快私人房屋的供應，學會建議政府將相關前期工程交由該工地的發展商處理。

(8) 推動業界使用「組裝合成」建築法政策

學會認為政府應更廣泛地推動使用「組裝合成」建築法（MiC），包括向私營公司引入地積比率的鼓勵措施，如將總樓面面積寬免上限從 10% 增加到 20%。學會亦建

總辦事處 Head Office

香港上環干諾道中111號永安中心12樓1205室
Room 1205, 12/F Wing On Centre,
111 Connaught Road Central, Sheung Wan, Hong Kong
Telephone: 2526 3679 Facsimile: 2868 4612
E-mail: info@hkis.org.hk Web Site: www.hkis.org.hk

北京辦事處 Beijing Office

中國北京市朝陽區建國路118號
招商局大廈3層301室B08號（郵編：100022）
Room 301 - B08, 3/F., China Merchants Tower, No.118 Jianguo Road,
Chaoyang District, Beijing, China (Postal Code: 100022)
Telephone: 86 (10) 8219 1069 E-mail: info-bjo@hkis.org.hk
Web Site: www.hkis.org.hk



THE HONG KONG INSTITUTE OF
SURVEYORS

香港測量師學會

議政府設立初始基金，支援本地人才的技術培訓及劃撥土地，以協助興建相關的裝配工廠。再者，政府應檢視 MiC 的設計和施工標準，以確保符合經濟效益。

四、其他

(9) 推廣建造業數碼化

(a) 為政府部門設立共通數據環境

學會促請政府加強不同部門間的資訊透明度，以共用的地理空間資訊系統平台 (CGISP) 為基礎，建立跨部門通用數據環境 (CDE)，讓所有相關部門快速地交換及掌握資訊，以免延誤土地發展項目的審批程序。

(b) 以建築信息模擬 (BIM) 的電子方式提交文件

學會樂見屋宇署在 2022 年第一階段推出電子資料呈交及處理系統。學會建議屋宇署在部門內部甚至其他部門推廣以建築信息模擬 (BIM) 提交文件，從而縮短文件處理的時間。

(c) 擴闊使用建築信息模型 (BIM)

學會樂見政府在公共工程上，積極鼓勵業界使用建築信息模擬 (BIM) 的技術。為進一步擴展其應用範圍及推進香港邁向智慧城市，學會期望政府可就 BIM 建設、標準制定和數據共享等提供支援，同時建立專責小組，利用先進的測量技術為香港現有的高層建築，建造符合信息需求水平 (LOIN) 標準的 BIM 模型。

(d) 持續建設空間數據共享平台

學會期待政府將於今年年末開放空間數據共享平台予公眾使用，並於 2023 年推出三維數字地圖。學會認為政府應繼續從公眾和私營部門收集更多地理空間數據，以為日後智慧城市發展提供充分的地理空間數據。

(e) 將舊有數據電子化 實現綠色辦公室

學會建議政府支持建築業進行數據轉換，採用共通數據環境，以有效進行數據管理、分享及合作，推廣綠色工作文化。政府亦應繼續研發及引入能提高建築工程質量、效率和安全性的創新科技。

(10) 培養及增聘更多測量業人才

(a) 增聘更多測量師參與公共工程項目

測量師在大型工程項目中能透過靈活運用空間數據、建築信息模擬 (BIM) 及電子系統

總辦事處 Head Office

香港上環干諾道中111號永安中心12樓1205室
Room 1205, 12/F Wing On Centre,
111 Connaught Road Central, Sheung Wan, Hong Kong
Telephone: 2526 3679 Facsimile: 2868 4612
E-mail: info@hkis.org.hk Web Site: www.hkis.org.hk

北京辦事處 Beijing Office

中國北京市朝陽區建國路118號
招商局大廈3層301室B08號 (郵編: 100022)
Room 301 - B08, 3/F., China Merchants Tower, No.118 Jianguo Road,
Chaoyang District, Beijing, China (Postal Code: 100022)
Telephone: 86 (10) 8219 1069 E-mail: info-bjo@hkis.org.hk
Web Site: www.hkis.org.hk

等來協助加快工程進度，有效縮短工期並節約成本。故學會促請政府增聘更多測量業人才，以應付陸續展開的大型發展項目，如啟德、西九龍及北部都會區等。

(b) 增加大學的測量學學位 培訓更多測量師

香港面臨勞動人口及專業人才短缺的問題。加上香港北部都會區及明日大嶼等發展迫在眉睫，本地建築及房地產業對測量師的需求不斷增加。因此，學會希望政府能向本地大學提供資源和撥款，以增加本地測量學相關課程的學額，應對未來香港對測量師的大量需求。另外，由於建立智慧城市和空間數據基礎設施的需求越來越迫切，建造業對土地測量師的需求亦隨之急增。學會促請政府將畢業生培訓資助計劃由 1 年延長至 2 年，以配合本會的專業培訓期限；同時鼓勵業界為畢業生提供更多培訓機會，以培養業界人才。



圖一：（由左至右）香港測量師學會前會長及土地政策小組主席劉振江測量師太平紳士、香港測量師學會會長趙錦權測量師、香港測量師學會前會長及建築政策小組主席何鉅業測量師，榮譽勳章，太平紳士、香港測量師學會副會長及房屋政策小組主席林家輝測量師對2022年度《施政報告》提出十大建議

總辦事處 Head Office

香港上環干諾道中111號永安中心12樓1205室
Room 1205, 12/F Wing On Centre,
111 Connaught Road Central, Sheung Wan, Hong Kong
Telephone: 2526 3679 Facsimile: 2868 4612
E-mail: info@hkis.org.hk Web Site: www.hkis.org.hk

北京辦事處 Beijing Office

中國北京市朝陽區建國路118號
招商局大廈3層301室B08號（郵編：100022）
Room 301 - B08, 3/F., China Merchants Tower, No.118 Jianguo Road,
Chaoyang District, Beijing, China (Postal Code: 100022)
Telephone: 86 (10) 8219 1069 E-mail: info-bjo@hkis.org.hk
Web Site: www.hkis.org.hk



THE HONG KONG INSTITUTE OF
SURVEYORS

香港測量師學會



圖二：香港測量師學會會長趙錦權測量師



圖三：香港測量師學會前會長及土地政策小組主席劉振江測量師太平紳士



圖四：香港測量師學會副會長及房屋政策小組主席林家輝測量師

總辦事處 Head Office

香港上環干諾道中111號永安中心12樓1205室
Room 1205, 12/F Wing On Centre,
111 Connaught Road Central, Sheung Wan, Hong Kong
Telephone: 2526 3679 Facsimile: 2868 4612
E-mail: info@hkis.org.hk Web Site: www.hkis.org.hk

北京辦事處 Beijing Office

中國北京市朝陽區建國路118號
招商局大廈3層301室B08號 (郵編: 100022)
Room 301 - B08, 3/F., China Merchants Tower, No.118 Jianguo Road,
Chaoyang District, Beijing, China (Postal Code: 100022)
Telephone: 86 (10) 8219 1069 E-mail: info-bjo@hkis.org.hk
Web Site: www.hkis.org.hk



THE HONG KONG INSTITUTE OF
SURVEYORS

香港測量師學會



圖五：香港測量師學會前會長及建築政策小組主席何鉅業測量師，榮譽勳章，太平紳士

圖片下載請瀏覽：

<https://bit.ly/3rH6B5V>

-完-

關於香港測量師學會

香港測量師學會是香港唯一依法例而設立的測量專業組織，成立於 1984 年，截至 2022 年 8 月 3 日，會員人數達 10640 人，其中正式會員佔 7543 人，副會員佔 63 人，見習測量師及學生佔 3034 人。

本會的工作主要是制訂專業服務的標準，包括制訂專業守則、釐訂加入專業測量師行列的要求，並鼓勵會員透過持續專業進修以增進專業技能。學會在政府訂定政策方面擔當重要的諮詢角色，並十分關注影響測量專業的事務。我們曾向政府提供的意見包括樓宇安全及僭建問題、物業管理問題、城市規劃及發展策略、建築質素和房屋問題，並就量度樓宇面積、房地產估價、測量土地邊界等標準發出指引。

詳情請瀏覽官方網頁：<http://www.hkis.org.hk>

Facebook 專頁：<https://www.facebook.com/hkisofficial>

傳媒查詢，請聯絡：

香港測量師學會

企業傳訊部 Ms Karen Tam

電話：2526 3679

傳真：2868 4612

電郵：media@hkis.org.hk

紅亞洲推廣傳播有限公司

Ms Carol Lee

電話：2696 2969 / 9277 5272

電郵：carol@redasia.com.hk

總辦事處 Head Office

香港上環干諾道中111號永安中心12樓1205室
Room 1205, 12/F Wing On Centre,
111 Connaught Road Central, Sheung Wan, Hong Kong
Telephone: 2526 3679 Facsimile: 2868 4612
E-mail: info@hkis.org.hk Web Site: www.hkis.org.hk

北京辦事處 Beijing Office

中國北京市朝陽區建國路118號
招商局大廈3層301室B08號（郵編：100022）
Room 301 - B08, 3/F., China Merchants Tower, No.118 Jianguo Road,
Chaoyang District, Beijing, China (Postal Code: 100022)
Telephone: 86 (10) 8219 1069 E-mail: info-bjo@hkis.org.hk
Web Site: www.hkis.org.hk