

新聞稿  
即時發佈  
2021年9月29日

## 香港測量師學會對 2021 年度《施政報告》的九大建議

香港特別行政區行政長官林鄭月娥女士將於 10 月發表 2021 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，並就此提出九大建議。學會盼政府能積極採納不同持份者的意見，並於《施政報告》加入適切的改善方案，共同推動香港未來發展。

### 一、土地政策

#### **(1) 將「標準金額」補地價機制應用於農地**

學會樂見政府推出「標準金額」補地價先導計劃，以加快重建工業大廈。學會建議將「標準金額」補地價機制擴大並應用於農地的契約修定及換地，因農地是私人市場的住宅單位及樓面供應的一個主要來源，類似計劃可有助加快釋放新界的發展潛力，並增加土地及房屋的供應。

#### **(2) 審視發展上的技術考量及流程**

香港土地及房屋供應不足，學會促請政府審視相關政策及審批程序，並作出相應的改善：

##### **(a) 減省城市規劃審批流程**

現時，城規會和相關政府部門對於相類似城市規劃申請個案的意見和要求如有不一致，會令申請人難以遵守有關要求，亦導致審批時間延長。學會建議政府審視分區計劃大綱圖和規劃申請的審批程序，並為程序制定清晰要求，包括城規會秘書處對申請表格內要求提供的資料，及統一公私營項目的申請準則，在審視私人業主/機構及政府的規劃申請時接受相同水平的技術評估，以加快審批流程，推動土地發展。

##### **(b) 以「基建先行」形式作土地供應**

現時許多新發展區的基建工程尚未開展，提供基礎設施的進展緩慢，發展會相應延遲。學會建議政府加快對新發展區和已發展地區的基礎設施設計和提供，並以「基建先行」形式作土地供應，以加快住宅單位或樓面面積之供應。此外，近年大部分新招標土地規定須要遞交多項技術影響評估（包括交通、排水、污水處理、噪音

#### 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

中國北京市海澱區高樑橋斜街59號院1號樓  
中坤大廈6層616室（郵編：100044）  
Room 616, 6/F, Zhongkun Plaza, No.59 Gaoliangqiao Xiejie,  
No.1 yard, Haidian District, Beijing, China, 100044  
Telephone: 86 (10) 8219 1069 Facsimile: 86 (10) 8219 1050  
E-mail: info-bjo@hkis.org.hk Web Site: www.hkis.org.hk



等)，但過多的影響評估報告需時審批，而發展商須為其土地以外的地方進行相關評估，不適切之餘亦會導致工程延誤。由政府進行更有效益的區域性多項評估工作，以「基建先行」的形式發展便可減少此類評估的要求，並加快發展進程。

### **(c) 檢視停車場設施要求**

學會促請政府檢視在新發展及重建項目中對停車場設施的要求。對於私人重建項目，尤其只有面積細小地盤的發展商來說，要滿足興建地下停車場的要求極為困難。建造地下層設立停車場衍生高昂的工程、維修保養及運作成本，並將延長項目發展周期，而大量建造地下停車場亦不符合環保建築的方針。

此外，分區計劃大綱圖、土地契約及屋宇署的可持續建築設計指引(PNAP APP-152)已經可以控制樓宇高度及地盤覆蓋率，故無需利用地下停車場作限制方法。學會建議政府取消作為建築物附屬用途的停車場設計在位置上的限制，亦應考慮提供泊車位數目的實際困難，例如地盤面積及地形限制等，以加強樓宇設計的彈性，發展更健康、有經濟效益及可持續的建築環境。

### **(d) 檢視新招標地皮的要求**

部份新招標地皮對提供政府設施及市政配套的數量似乎太進取，政府應審視有關要求是否需要訂定上限，讓私人發展項目的設計及審批過程簡化，可以早日完成以滿足房屋和寫字樓等需求。

## **二、房屋政策**

### **(3) 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，而在 2020/21 至 2024/25 的財政年度，將新增 101,300 個公屋單位（平均每年約 2 萬，包括公共房屋及資助出售房屋），卻遠遠落後 2018 年長遠房屋策略平均每年約 3 萬伙建屋量的目標，供應量不足。學會促請政府將 1950 至 1960 年代興建的舊公屋重建，並增加公屋樓層至 50 住用層，以增加 25% 的供應量，應付龐大的房屋需求。學會了解 50 住用層的公屋需預留空間興建庇護層(避火層)，但庇護層(避火層)亦可適切地用作空中花園，藉此增加公屋的適意空間。

### **(4) 興建更多的過渡性房屋**

學會樂見多間非牟利慈善團體運用政府在去年投放的 20 億興建過渡性房屋。學會建



議政府應繼續支援過渡性房屋項目，包括財政資金和土地分配，並透過公共及私人形式合作，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)。

### **(5) 制定長者友善房屋設計指引**

隨著香港人口老化問題加劇，政府需盡快制定相應政策，以實踐「居家安老」的目標。學會建議政府參考暢通無阻的通道設計手冊，以制定長者友善房屋設計指引。學會早前已撰寫「長者房屋政策」建議書提供了相關的專業意見，期望能與相關機構作進一步討論。

## **三、建築政策**

### **(6) 改善樓宇環境**

#### **(a) 訂立最小樓宇面積標準**

納米樓的居住空間狹小，受限的空間不適合兒童及長者居住，並且在衛生、樓宇使用及長期維修上亦出現問題，情況不理想。學會促請政府為未來房屋發展訂立最低樓宇居住面積標準，以建立宜居環境，並鼓勵居家安老。

#### **(b) 為分間樓宇單位(劏房)設立臨時設計及轉換要求**

學會樂見政府為分間樓宇單位(劏房)設立租務管制，但認為無法解決最嚴重和有迫切性的衛生及安全問題，政府必要採用有效措施去整頓不合規格的分間樓宇單位，盡快取締嚴重不合安全衛生水平的單位。學會重申整頓方案需循序漸進，建議政府為分間樓宇單位(劏房) 設立臨時設計及改裝要求，並設立檢核計劃，以鼓勵相關持分者改善不合規的單位後，可適度保留分間樓宇單位。

### **(7) 為「組裝合成」建築法制定全面設計及工程指引**

政府近年積極推動及鼓勵業界使用「組裝合成」建築法(MiC)，學會表示歡迎。為了能讓MiC能更有效地應用，政府應制定全面設計及工程指引，並草擬相關法例，以解決專業人士及承建商所遇到的問題和困難。

此外，現時幾乎所有MiC的製造及組裝工場都不是設於香港，學會建議政府協助設立本地的MiC製造及組裝工場，以減少因長途運輸上帶來的額外成本及延誤，並簡化相關專業人士在監督過程的負擔，同時可增加就業機會，並藉此訓練本地專業人士及技術人員，以進一步提升香港建造業的技能及競爭力。



## **(8)全面修訂《建築物條例》及相關條例**

隨著時代進步，《建築物條例》及相關條例需適時改進，以切合當下的社會需求及建築技術轉型，而是次新冠病毒疫情反映了審視樓宇衛生及健康標準的逼切性。再者，香港樓宇老化現況，亦令違例建築工程、危險樓宇、樓宇保養及維修、因滲水問題而引起糾紛的問題增加。學會促請政府制定修例時間表，修訂《建築物條例》及相關規例，以檢討及加強對樓宇監管的機制。

## **四、其他**

### **(9) 推廣建造業數碼化**

#### **(a) 擴大建築信息模擬(BIM)之應用範圍**

學會期望政府可擴大建築信息模擬(BIM)的應用範圍，包括設計、工程、項目成本控制、以及設施管理，並建立BIM的數據庫，開放相關數據的管理及交換。學會建議政府成立專責小組，以加快使用 BIM 及推動香港智慧城市藍圖的發展，並設立相關標準，以應用於香港的高層建築及基礎設施；同時投放更多資源，培訓相關從業人員。

#### **(b) 開放空間數據共享平台**

學會樂見政府陸續開放空間數據平台的網站及3D數碼地圖給公眾使用。學會期望政府繼續在政府部門及私營部門中搜集更多地理空間數據，以促進跨部門的政策規劃及制定，並開放給公眾使用，推進香港智慧城市的發展。

#### **(c) 全面使用電子形式遞交文件**

學會樂見屋宇署設立電子資料呈交及處理系統，能加快提交文件的程序。學會建議政府建立相關系統，並促請處理有關樓宇事務的政府部門、規劃及土地申請上，改以電子形式遞交文件，並將相關申請程序數碼化。

— 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 2021 年 9 月 10 日，會員人數達 10683 人，其中正式會員佔 7367 人，副會員佔 70 人，見習測量師及學生佔 3246 人。學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僭建問題、樓宇安全運動、物業管理問題、城市規劃及發展策略、建築質素和房屋問題，並就樓宇面積的量度標準發出指引。

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 / 9780 9962

傳真：2868 4612

電郵：[media@hkis.org.hk](mailto: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](mailto:carol@redasia.com.hk)

Ms Ceci LI

電話：3421 1462 / 5744 1349

電郵：[ceci@redasia.com.hk](mailto:ceci@redasia.com.hk)