

2023年10月25日

香港測量師學會 對《2023 施政報告》的回應

香港特別行政區行政長官李家超先生於今日發表了《2023 施政報告》。香港測量師學會（下稱「學會」）樂見政府銳意解決與土地、建築及房屋相關的社會問題，並採納本會多項有關土地、建築及房屋政策的建議，積極回應社會各界對香港未來發展的願景。學會對《施政報告》的整體方向表示支持，期望政府能進一步增進與各政府部門及社會各界的交流和協作，引領香港把握機遇、發揮優勢，提升競爭力。

一、 房屋政策

1. 優化置業印花稅 振經濟引人才

學會樂見政府接納市場上不同持份者的意見，就樓市「減辣」邁出了重要的第一步。政府接納學會意見，將外來人才的置業印花稅徵收措施改為「先免後徵」，以配合「搶人才」政策，吸引外來人才落戶香港。此外，學會對政府將額外印花稅的適用年期由三年縮短至兩年，以及將買家印花稅和新住宅印花稅的稅率減半，由 15% 降至 7.5% 表示歡迎，認為這些措施有利於刺激投資和二手樓市交投。學會期望政府未來盡快再就印花稅政策作出檢討和調整。

2. 優化組裝合成設計 興建公屋提速提量

學會樂見政府已覓得土地興建約 410,000 個公營房屋單位，比未來十年公營房屋需求的 308,000 個單位，超額完成約 100,000 個單位，並致力達至未來新落成的公屋項目中至少一半採用「組裝合成」建築法。然而，面對建造業人手短缺日益嚴峻的問題，房委會宜加快測試及改善「組裝合成」建築法的技術問題，以全面廣泛地應用於公營房屋上，使建屋提速提量。

3. 置業階梯 化繁為簡

學會歡迎政府繼續從多方面幫助市民置業，惟認為應將程序化繁為簡，以避免資助房屋分配機制過度複雜化。學會亦希望政府積極考慮參考國外可負擔房屋（Affordable Housing）模式，要

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

求發展商撥出部份比例的私人住宅單位以折扣價格出售給符合資格的青年自住，避免標籤效應。

公共資源應用得其所，為避免更多公營房屋單位流入公開市場，違背發展公營房屋的目的，學會再次建議政府停止再將公屋改作綠置居出售；長遠而言，學會認為二手居屋應只可按自行議定的價格轉售單位予居二市場的合資格人士，而不可再透過補地價機制轉讓至公開市場。

二、土地政策

4. 支持擴大標準化補地價安排

學會認為整體土地供應和運輸政策方向良好，學會對政府擴大標準化補地價安排表示支持。這項安排有助加快土地發展和利用，特別是以往未能充份利用的新界地區和特殊契約土地。我們期待此安排能夠釋放更多新界以至市區範圍內的閒置土地和工廈。學會亦將積極與政府深化計劃，令市場更具活力。

5. 上蓋停車場樓面豁免 節省建造時間與成本

學會喜見政府接納學會意見，給予建於上蓋的停車場總樓面面積豁免。這項措施將有助於縮短相關工程的發展週期，同時降低建造和營運成本。

6. 促進舊區重建

學會對政府加強放寬強拍門檻的政策針對性表示支持，認為在放寬強拍門檻程度時，考慮地區重建需要，能更聚焦於社區和環境的需求，並促進舊區重建。惟政府尚未說明如何定義地區的「重建迫切性」，以及公布獲較低強拍門檻的地區名單。學會敦促發展局闡述相關建議時保持開放態度，以便有關持份者能夠參與到法例修訂的討論中。

7. 加強規劃 重新審視分區計劃大綱草圖

學會樂見政府聆聽社會各界的聲音，在《施政報告》中公布更多北部都會區的規劃細節。學會相信透過創新科技地帶、口岸商貿及產業區、藍綠康樂旅遊生態圈、高端專業服務和物流樞紐等發展，北部都會區將成為香港未來發展的新引擎。對於新田科技城計劃建立創新科技地帶，學會鼓勵政府在土地用途規劃上採取開放和靈活的態度，包括考慮在分區計劃大綱草圖

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

(OZP) 中新增「非工業用地」類別，讓發展商更靈活地將土地用於創科設施的發展，如生命健康科技、人工智能與數據科學、先進製造與新能源科技等。

8. 運輸基建先行 釋放更多土地潛能

學會樂見政府致力完善香港鐵路及主要幹道網絡，就東九龍、啓德和洪水橋／厦村的智慧綠色集體運輸發展提出時間表，落實細節；期待政府將在年底發表的《香港主要運輸基建發展藍圖》中提出針對三鐵三路的優化方案，同時加推兩鐵一路的新項目，以建立蜘蛛網狀運輸系統。這有助於提升交通流暢度，並促進城市的蓬勃發展。學會將繼續關注和支持政府在運輸基建方面的努力，並期待與政府和相關利益相關方共同參與相關的討論和實施過程。

9. 「社區客廳」試行計劃

學會支持政府推出「社區客廳試行計劃」，為「劏房」戶提供額外生活空間。然而，學會注意到政府尚未公布場地選址、租借條款和商界回饋措施等，期望政府盡快釋出相關細節以便有意參與計劃的發展商能夠盡早規劃。同時，政府應考慮簡化在政府招標土地和私人開發項目中提供「政府、機構或社區」（GIC）和公共通道設施的審批過程和土地用途轉換申請，以鼓勵發展商興建如「社區客廳」等社區設施。

三、建築政策

10. 為「劣質劏房」下定義 加快改善居住環境

為加快改善基層市民的居住環境，學會樂見政府成立「解決劏房問題」工作組，為「劏房」居住環境設定最低標準，以及針對不合最低標準的「劏房」提出取締方法等。學會將積極就樓宇安全、消防和衛生要求以及居住面積等標準提出專業建議，並期待政府能夠盡快制定相關的時間表和目標，以便監督進展和成效，並隨時進行改進。

11. 加強本港樓宇安全

學會對政府接納本會建議，在明年修訂《建築物條例》，包括簡化檢控程序、降低檢控門檻和加強罰則等措施表示歡迎，支持政府加大力度打擊違例建築。學會亦希望政府可採用定額罰款制度，更有效地推動業主進行樓宇維修及處理僭建物。相信上述措施以及其他與市區重建局的合作計劃，如向業主提供技術和財政支援等，將有助提升政府在短期內處理樓宇安全問題的成效。短期而言，學會亦支持政府推動簡化樓宇維修工程相關的顧問及承建商招標程序，加速檢

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

驗與維修的進度。惟政府亦應積極採納學會的建議，成立「樓宇維修局」及規定業主立案法團設立維修儲備金，以更靈活地安排維修工程並為未來的樓宇保養或大型維修工程做好預算規劃。學會樂意就上述建議提供更深入詳細的專業意見。

12. 關注人口老化 推動有利長者生活的樓宇設計

香港人口持續老化，學會樂見政府相關政策局計劃在明年提出建議，把通用設計（即盡量便利最多類別人士使用）及通達（即便利走動）概念，納入屋宇署的樓宇設計手冊中，促進居家安老。學會將積極就相關的新指引提出專業意見，以促進有利於長者生活的樓宇設計。

四、其他政策

13. 全力支持推動雨水排放系統改善工程

考慮到香港最近幾個月所遭遇的超強颱風和極端暴雨，學會深切認識到有效的雨水排放系統對於城市防洪和減輕極端天氣所帶來的影響至關重要。學會高度讚揚政府全力推動雨水排放系統改善工作的決心。這一措施將更有效地引導和處理大量的雨水，保護城市的基礎設施和居民的生命財產安全。

14. 建議政府加強公營醫療設施結構安全

學會留意到政府正在努力優化公營醫療服務，以推進基層醫療的發展。然而，學會提醒政府在加強醫療服務的同時，必須同步優化及提升公營醫院設施及結構的安全。

-完-

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

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 2023 年 10 月 3 日，會員人數達 10829 人，其中正式會員佔 7742 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安全及僭建問題、物業管理問題、城市規劃及發展策略、工程造價和房屋問題，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：<https://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

Ms Karen Tam

電話：2526 3679 / 9780 9962

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：hkis.media@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