

2023年10月20日

香港測量師學會對 2023 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 25 日發表 2023 年《施政報告》。香港測量師學會（下稱「學會」）一直關注本港的房屋、建築及土地發展政策，現就本年度《施政報告》提出以下十項建議，旨在從多個角度解決香港目前所面臨的挑戰，並促進未來的發展。學會誠摯期望政府能夠廣泛徵詢社會上不同持分者的意見，並將其納入《施政報告》所提出的改善方案，以推動香港房屋、建築及土地發展為目標，帶來積極的改變。

一、房屋政策建議

(1) 檢視公營及資助房屋政策

為應對公屋濫用問題，政府應收緊「富戶政策」，降低繳交額外租金的門檻，將應繳租金提高至正常租金的三至四倍，同時降低入息及資產限額，以加快公屋空置單位流轉。而為避免更多公營房屋單位流入公開市場，房委會應停止再將公屋改作綠置居出售。

關於二手居屋銷售，學會樂見由 2022 年起居屋買家必須要滿 15 年才可在補地價後於自由市場出售。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。

此外，現時過渡性房屋的營運權分散，申請資格各有不同，更沒有統一分配機制，學會建議政府委託專業機構協助統籌過渡性房屋的配置安排，同時審視並及時提出建議選擇合適的過渡性住房用地，將其重建為單幢式公屋。

(2) 回應長者、青年及外來人才住屋需求

學會認為政府應該率先在新發展區劃撥部分土地，建造長者社區或人才公寓，或以其他方式擴大現有人才公寓的服務範圍。同時，政府應該積極考慮利用閒置土地或租用合適的酒

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

店來建立青年宿舍。對於針對私人發展項目，政府可通過增加額外地積比率及提供地價優惠等鼓勵發展商增建長者友善單位，或參考國外可負擔房屋（Affordable Housing）模式，要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。

(3) 優化私人市場稅務安排

考慮到過去數月香港經濟基調及復甦步伐未達預期，學會建議政府根據最新的市場情況，檢視需求管理措施，包括特別印花稅、買方印花稅和新住宅印花稅。隨著目前本地房地產市場的低迷和投機行為絕跡，學會認為「辣招」已不再適用。

為吸引外來人才來港和投資於本地樓市，學會建議政府徹底免除外地人來港首次置業需繳付的 30% 稅款並取消「先付後退」的稅務安排。

此外，為減輕本地市民即時換樓所面臨的經濟壓力，啟動換樓鏈，促進「換樓族」向上流動，學會亦建議優化 15% 從價印花稅的安排，並放寬新住宅從價印花稅。第二，對於已在港持有物業的買家來說，在購買第二個物業時豁免高額稅，有助於刺激投資和二手樓需求。

另外，學會建議政府把公營房屋及資助出售房屋家庭入息這一參數從置業購買力指數中剔除，以提升其參考價值。

二、建築政策建議

(4) 提升香港的樓宇安全水平

(a) 成立樓宇維修局

鑑於香港樓宇老化情況日益嚴重，學會建議政府成立獨立運作的「樓宇維修局」。該局將負責接管因不同原因而未能進行檢驗和修葺的樓宇，並以更靈活的安排進行工程。例如透過聯合檢查和修葺合同的方式，為具有相似結構或相鄰的樓宇進行工程，以提高效率。

(b) 設立維修儲備金

為解決部分業主難以負擔高昂的維修費用問題，學會建議政府規定業主立案法團設立儲備金（Sinking Fund）。一定比例的物業管理費將撥入儲備金，以應付日後樓宇保養或大型維

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

修工程的開支，以免財務問題耽誤樓宇的檢驗和修葺工程。該基金應納入獨立的建築物帳戶，並由擬建的「樓宇維修局」統一管理。

(c) 嚴厲打擊違規僭建

鑒於違例建築工程之起訴程序漫長，罰款過輕致阻嚇性低，違規僭建問題屢見不鮮。故政府應針對不遵守法定命令的行為處以更重的罰款，並採用定額罰款的方式以提高執法效率。由於建築事務監督在確定肇事者方面面臨重大的舉證責任，因此難以成功進行檢控。有見及此，政府應考慮將「持有」違例建築工程視為刑事犯罪，並處以適當刑罰。

(5) 建議二手住宅買方聘用專家進行獨立檢查

部分在二手市場上放售的單位可能存在非法改動或加建等結構安全風險，對二手住宅買家的利益構成潛在威脅。為保障買賣雙方的權益，學會建議政府鼓勵及協助買家委託專業人士（如建築測量師）在購入單位前對單位進行獨立安全及狀況勘察評估，確保完全知悉交易單位的實質狀況。

(6) 擴大對地上停車場總樓面面積的豁免政策

考慮到地下停車場的建設和維護工作相當複雜，學會主張興建地上停車場。據悉，政府最近已在房協及市建局的資助房屋項目中，給予地上停車場總樓面面積豁免。學會認為政府應擴大這項政策的適用範圍至私人房屋項目。

三、土地政策建議

(7) 全力開拓土地為香港發展擴容擴量

(a) 全力推展交椅洲人工島發展

學會支持政府透過交椅洲人工島發展及北部都會區發展策略為香港發展擴容擴量。惟政府應向公眾解釋有關交椅洲人工島策略性運輸網絡對於開拓香港交通網絡的重要性，而不僅僅聚焦於填海造地的爭論。

(b) 全力推展北部都會區發展策略

由於北部都會區發展或會面臨許多市場變化和多方利益的挑戰，學會建議政府提高土地用

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

途變更的靈活性，並盡快公佈發展時間表，以便相關持份者更好地掌握發展步伐，共同推動土地開發。此外，學會歡迎政府將標準補地價模式擴展至新界新發展區的相關申請，惟地政總署應定期檢討相關評估參數，確保金額符合最新的市場情況。針對新田科技城的多元批地模式，學會認為政府應該制定清晰且具透明度的機制，吸引龍頭企業及初創企業落戶香港。

(8) 釋放閒置土地的發展潛力

部分「認可鄉村範圍」與「鄉村式發展」地帶的私人土地並不屬於原居民，因此無法用於興建小型屋宇（丁屋）之用，導致土地處於低效利用。為此，學會敦促政府重新審視土地交換申請（非小型屋宇）在上述地帶之限制政策。此外，針對空置校舍等「政府、機構或社區」（GIC）用地未充分利用的問題，政府應該考慮將這些閒置土地改劃為私人住宅發展用途或公營房屋用途。在處理土地審批安排時，政府亦應該協助土地申請人解決土地問題，以確保更多的土地資源得到有效利用。

(9) 改善基礎設施

(a) 繼續落實「基建先行」

基建發展的滯後一直是土地發展的重大阻礙。政府應堅持採用「基建先行」的發展原則，確保各項基建配套都能及時到位。這不僅可推動發展商在私人土地上加快建屋，還能改善該區的易達性，釋放更多旅遊和天然資源，例如啟德跑道區和南大嶼地區。

(b) 鼓勵私人發展商興建公共設施

政府應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，鼓勵發展商在私人項目中加入更多這些設施。

(c) 持續改善河道與海濱環境

學會樂見政府在《香港 2030+》中提出善用香港藍綠自然資源的措施，包括優化海濱地區和改善河道（如翠屏河和啟德河）。學會期望政府能持續改善維多利亞港及其海旁地帶，使其成為更具吸引力的旅遊熱點。

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

四、其他政策建議

(10) 致力推動可持續發展

(a) 推動香港發展成為綠色金融中心

目前，香港聯合交易所尚未規範有關「範圍 3 排放」（即發生在發行人價值鏈而範圍 2 排放中沒有涵蓋的間接排放）的信息披露，以致公司所披露的信息存在不一致性。學會建議以「溫室氣體盤查議定書」（GHG Protocol）為基礎，確定「範圍 3 排放」的最低披露範圍。以房地產行業為例，學會建議把租戶的溫室氣體排放、廢物和污水處理等納入在內。而為確保上市公司的 ESG 報告與其年度報告的其他部分保持一致，學會認為有必要加快落實要求上市公司對 ESG 報告需由 ESG 審計師核查的規定。例如，房地產行業的 ESG 報告應由房地產專家（如產業測量師）進行驗證，以確保所披露的信息的準確性。

(b) 推動電動車的普及

為了促進智慧出行，政府應該通過稅務優惠鼓勵市民更換汽油及柴油車。此外，學會認為政府除可積極推動在政府建築物及公共地方設置電動車充電站外，更可鼓勵私人機構設立更多的電動車充電站，以擴大電動車充電網絡的覆蓋範圍。

-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

香港測量師學會對 2023 年度《施政報告》的十大建議
記者會相片



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，JP、香港測量師學會會長黃國良測量師、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，MH，JP 以及香港測量師學會上任會長及房屋政策小組主席趙錦權測量師對 2023 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黃國良測量師簡介香港測量師學會對 2023 年度《施政報告》的期望及建議。



圖三：香港測量師學會上任會長及房屋政策小組主席趙錦權測量師簡介香港測量師學會有關房屋政策的建議。

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



圖四：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，MH，JP 簡介香港測量師學會有關建築政策的建議。



圖五：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，JP 簡介香港測量師學會有關土地政策的建議。

[按此下載](#) 高清相片。

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

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、工程造价和房屋問題，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：+852 2526 3679 / 9780 9962

傳真：+852 2868 4612

電郵：media@hkis.org.hk

紅亞洲推廣傳播有限公司

Ms Carol Lee

電話：+852 2696 2969 / +852 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