

綜合發展區

政府對議員所關注的問題和提出的建議的回應

(立法會規劃地政及工程事務委員會 2002 年 4 月 26 日特別會議討論事項)

項目	議員的建議／要求	政府的回應
(a)	議員要求政府： 提供私人發展商要求修訂已獲核准總綱發展藍圖的綜合發展區用地個案／申請數字，並列明其後有關住宅單位在數目和面積上的變化；	有關資料載於附錄 A。
(b)	按土地類別（政府土地／已撥予半官方機構的土地／私人土地），提供現時 114 幅綜合發展區用地的一覽表，並指明當中有多少幅被劃作綜合發展區用地超過 3 年；	有關資料載於附錄 B。

<p>(c)</p>	<p>設立機制，保障有關業主的權益，並減少因劃作綜合發展區用地，土地凍結而導致的不明朗因素。有關措施包括：</p> <p>(i) 設定時限，例如只在 5 年期內指定為綜合發展區用地。當 5 年期過後，如沒有相關發展計劃，該幅用地便會改劃作其他用途；</p> <p>(ii) 縮短現時的 3 年期限，使能檢討被劃作綜合發展區不足 3 年的用地，是否應改作其他用途。</p>	<p>政府過往曾研究過設定 5 年時限的建議，結果認為欠缺彈性，因為城市規劃委員會將無法因應個別用地的情況加以考慮。其實，現時對於超過 3 年被劃為綜合發展區的用地每年進行檢討，是較為靈活的做法。經檢討後，除非有關土地有相當機會進行綜合發展，或當局有足夠理由將之繼續劃作綜合發展區用地，否則，便會改劃作其他用途，又或研究能否提高發展密度，藉以吸引發展商發展／重新發展該幅土地。</p> <p>由於一般私營發展項目的籌劃工作，需時約為 3 年，故被劃作綜合發展區滿 3 年才進行年度檢討，實屬恰當。在少於 3 年期內進行檢討，未必有用。</p>
	<p>(iii) 對失去有關物業發展權的業主作出補償。</p>	<p>關於對失去發展權的業主作出補償的建議，由於在法律、財政及社會方面均有巨大影響，故必須先作深入研究。現時每年檢討綜合發展區的做法，是確保能夠密切監察綜合發展區的發展情況，避免因凍結綜合發展區內零碎發展項目</p>

		而受規劃影響而蒙受損失。
(d)	檢討把土地劃為綜合發展區的諮詢程序，確保各有關方面（包括個別業主／地主）均知悉改動的建議。	<p>一般來說，當局是應發展商／落實機構的要求而指定綜合發展區地帶的，而且須為此對法定規劃圖則作出相應修訂。為了符合《城市規劃條例》（下稱“條例”）的規定，有關詳情須在政府憲報及本地報章公布。此外，法例訂有條文，使受影響人士可提出反對及就法定規劃圖則的修訂提出意見，亦屬公眾諮詢的形式之一。另一方面，在展示法定規劃圖則期間及之前，規劃署會聯同相關的民政事務處，徵詢區議會或其他當地團體（包括鄉事委員會）的意見，亦有助於讓可能會受影響的人士（包括業主／地主）知道有關法定規劃圖則的改動。</p> <p>在 2000 年年初公布的《城市規劃條例草案》（下稱“草案”）內，當局曾提出建議，以進一步改善公布法定規劃圖則的諮詢程序。由於草案的建議涉及多項複雜的問題，當時的條例草案委員會未能完成審議工作，草案遂於 2000 年 5 月撤回。雖然政府知道市民對若干複雜的問題意見不一，但仍計劃分階段對條例作出修訂。首階段的修訂會致力簡化城市規劃的核准程序、加快制定規劃圖則，令規劃制度更加開放和方便，以及加強管制有關事宜。</p>

已獲核准總綱發展藍圖以更改住宅單位數目和面積
的 65 幅綜合發展區用地的總結表

(截至 2002 年 3 月的情況)

表 A : 提交藍圖的數目

提交藍圖的數目	個案數目
超逾 10 份	4
6 至 10 份	13
2 至 5 份	30
1 份	18
合計	65

表 B : 更改單位面積

更改	個案數目
增加單位面積	8
減少單位面積	21
沒有更改	27
不涉及住宅單位的個案(包括酒店)	9
合計	65

表 C : 更改單位數目

更改	個案數目
增加單位數目	26
減少單位數目	5
沒有更改	25
不涉及住宅單位的個案(包括酒店)	9
合計	65

65 幅已獲核准總綱發展藍圖的綜合發展區用地
(截至 2002 年 3 月的情況)

序號	綜合發展區編號	地點	單位數目 (首份獲核准的藍圖)	單位數目 (上一份獲核准的藍圖)	平均單位面積(平方米) (首份獲核准的藍圖)	平均單位面積(平方米) (上一份獲核准的藍圖)	提交總綱發展藍圖的數目
1	H1/H2	堅尼地城以新海旁街、爹核士街、吉席街和加多近街為界的土地	1320	1142	53	55	6
2	H5	皇后街	800	1148	56	56	7
3	H22	灣仔道／太原街	393	596	68	65	5
4	K1	河內道的「其他指定用途」註明「綜合重建區」地帶	270	476	88	96	5
5	K3	窩打老道／雲南里	C	576	C	50	7
6	K4	亞皆老街／上海街	C	C	C	C	8
7	TW10	荃灣荃灣市中心(荃灣市地段第 398 號)	1160	1904	83-92	56	4
8	K28	西南九龍填海區以深旺道、興華街西、西九龍高速公路和荔寶路為界的「綜合發展區」用地	4700	4926	63	59	2
9	TW2	葵涌九華徑荔景山道以北	2520	-	75	-	1
10	K6	紅磡灣填海區九廣鐵路貨運場增批部分(九龍內地段第 11077 號)	C	(S.A.)662	C	(S.A.)60	10
11	K26	西鐵南昌站，位於西南九龍填海區在深旺道與東京街西交界處的「綜合發展區」用地(將稱為新九龍內地段第 6333 號)	4024	3933	75	76	2
12	TW28	西鐵荃灣西站，荃灣荃灣路(將稱為荃灣市地段第 401 號)	3490	-	69	-	1
13	TW29	荃灣永順街以東及毗連荃灣路的「綜合發展區」用地(將稱為荃灣市地段第 403 號)	1776	-	65	-	1
14	TW30	西鐵荃灣西站，荃灣永順街以西及毗連荃灣路的「綜合發展區」用地(將稱為荃灣市地段第 402 號)	752	-	85	-	1
15	NTW23	元朗洪水橋洪天路以西	1936	*	54	*	2
16	NTW 38	西鐵天水圍站以南	2500	-	68	-	1

序號	綜合發展區編號	地點	單位數目 (首份獲核准的藍圖)	單位數目 (上一份獲核准的藍圖)	平均單位 面積(平方 米)(首份獲核准 的藍圖)	平均單位 面積(平方 米)(上一份獲核准 的藍圖)	提交總綱 發展藍圖 的數目
17	YL-A3/A4	涵蓋與西鐵朗屏站相關的公共交通交匯處的土地,位於元朗新市鎮第 2 區和第 7 區	第 2 區 900 第 7 區 856	-	第 2 區 68 第 7 區 59	-	1
18	H20	機場鐵路香港站(內地段第 8898 號)	C	C	C	C	8
19	K10	機場鐵路奧運站「綜合發展區」用地,位於西九龍填海區	5250	1896	74	54	11
20	K11	機場鐵路九龍站「綜合發展區」用地,位於西九龍填海區	4558	5866	120	104	13
21	NTI 3	東涌市中心(東涌市地段第 1、2、3、4 和 5 號)	10716	12558	70	74	12
22	TKO-A1	將軍澳第 86 區	21500	21500	75	75	2
23	H7	「其他指定用途」註明「綜合發展區」地帶,在合和中心西面以堅尼地道和船街為界的合和 Mega Tower 酒店用地	C	C	C	C	5
24	H14A	北角福蔭道與京華道交界處	C	C	C	C	1
25	H19	鰂魚涌濱海街以北的土地(前太古工商業中心)	C	C	C	C	11
26	H21	包括 4、5、6 和 7 號碼頭在內的綜合發展	260	260	70	70	3
27	K7A	黃埔花園(主要屬於九龍內地地段第 10750 號,以及用於政府、機構或社區設施的其他地段)	12035	11224	61	63	2
28	K17	荔枝角寶輪街 1 號九巴荔枝角車廠(新九龍海旁地段第 3 號)	1000	1278	83-102	76	4
29	K21	旺角大角咀道 201 號	3288	3520	48	45	4
30	K22	荔枝角道 855 至 871 號(新九龍內地地段第 6320 和 6328 號)	3800	4962	58	58	9
31	K24	大埔道松苑(新九龍內地地段第 3543 號)	36	-	187	-	1
32	K27	通州街與西九龍走廊交界處位於荔康街側並毗連政府土地的兩幅現有倉庫用地(將稱為新九龍內地地段第 6357 號)	1056	2900	70	50	3
33	K530	通州街 500 至 502 號(新九龍內地地段第 4751 和 4752 號)	342	432	59	59	2
34	TW1	葵涌昌榮路與國瑞道交界處	C	(S.A.)648	C	(S.A.)77	3
35	TW8	荃灣安育路與青山公路交界處(荃灣市地段第 382 號)	1216	1264	58	53	4
36	TW22	葵涌和而合道 25 至 51 號(將稱為葵涌市地段第 467 號)	(S.A.)191	(S.A.)896	(S.A.)132	(S.A.)58	7

序號	綜合發展區編號	地點	單位數目 (首份獲核准的藍圖)	單位數目 (上一份獲核准的藍圖)	平均單位 面積(平方 米)(首份獲核准 的藍圖)	平均單位 面積(平方 米)(上一份獲核准 的藍圖)	提交總綱 發展藍圖 的數目
37	TW24	灰窰角街 1 至 9 號和楊屋道 90 至 114 號(荃灣市地段第 77 和 89 號)(將稱為荃灣市地段第 373 號)	C	(S.A.)1746	C	(S.A.)43-83	6
38	TW25	楊屋道 116 至 142 號(荃灣市地段第 1 和 123 號及政府土地)	(S.A.)788	(S.A.)788	(S.A)70	(S.A)37-64	2
39	TW26	荃灣內地段第 5 號和汀九第 399 約地段第 429 號	C	C	C	C	2
40	NTW5	元朗新市鎮第 15 區第 115 約多個地段(將稱為元朗市地段第 507 號)	1488	2948	71	58	9
41	NTW6	元朗新市鎮第 12 區青山公路以南和鳳攸東街以東	2368	2664	79	59-97	7
42	NTW8	屯門第 55 區第 379 約地段第 311 號、315 號餘段、316 至 318 號、321 號、323 號、330 至 333 號、335 至 341 號、351 至 362 號和政府土地	360	672	65-100	49	4
43	NTW21	元朗丹桂村路第 124 約地段第 2744A 號餘段、2744B 號餘段和毗連的政府土地	124	-	73	-	1
44	NTW22	元朗洪水橋第 121 和 127 約多個地段	822	-	61	-	1
45	NTW31	屯門屯門市地段第 417 號、大欖涌水渠以東和海關訓練學校	939	1560	96	68	4
46	NTW32	屯門虎地嶺南大學校園以北	第 I 部分 312 第 II 部分 890	第 I 部分 320 第 II 部分 776	第 I 部分 59 第 II 部分 48	第 I 部分 59 第 II 部分 55	第 I 部分 3 第 II 部分 2
47	NTW33	屯門第 56 區	992	-	58	-	1
48	NTI 1	馬灣島的馬灣市	C	C	C	C	5
49	NTI 2	馬灣島的東灣和東灣仔	3700	5100	74	67	6
50	NTE 1	規劃區第 35 區，位於上水哥爾夫球會毗鄰(上水內地段第 2 號餘段和政府土地)	95	-	220-360	-	1
51	NTE 5	十八鄉西沙路多個地段	2196	2196	161	161	7
52	NTE 4	鳳園，位於大埔規劃區第 32 區	1819	1860	65	63	2
53	NTE6	塘坑及和合石新村附近的土地，位於粉嶺／上水新市鎮毗鄰	C	C	C	C	2

序號	綜合發展區編號	地點	單位數目 (首份獲核准的藍圖)	單位數目 (上一份獲核准的藍圖)	平均單位 面積(平方 米)(首份 獲核准的 藍圖)	平均單位 面積(平方 米)(上一 份獲核准 的藍圖)	提交總綱 發展藍圖 的數目
54	NTE 7	規劃區第 35 區，位於上水哥爾夫球會毗鄰(上水內地段第 5 號餘段和政府土地)	48	48	88-110	115	5
55	NTE 8	古洞前石仔嶺訓練營以西和粉嶺公路以北	71	78	107	98	3
56	NTE 9	馬料水新村東北面邊緣	C	C	C	C	3
57	NTW 39	錦田北的沙埔	5184	-	67	-	1
58	YL-A1	元朗新市鎮第 12 區下攸田村以北	2220	2224	49	49	5
59	K39	「綜合發展區(2)」地帶，以宋皇臺道、土瓜灣道、木廠街和九龍城道為界的土地的中間部分	1120	-	56	-	1
60	NTW29	屯門第 130 約地段第 2860 號及其毗連土地，位於福亨村路與藍地大街的交界處	1248	1600	60	47	3
61	NTE 14	青山公路以南近錦田、上水的多個地段	58	-	263-268	-	1
62	NTE 15	古洞南蓮塘尾菜園第 100 約多個地段	297	-	123-172	-	1
63	SK-A1	西貢甲邊朗	21	-	118	-	1
64	K20	油麻地公主道與衛理道的交界處(英軍醫院舊址)	700	700	120	120	3
65	K33	九龍塘筆架山道(新九龍內地段第 6277 號)	604	-	120	-	1

備註：

SA : 附服務設施住宅

- : 不適用

C : 不涉及住宅發展的發展計劃(例如商業、辦公室、酒店等)

MLP : 總綱發展藍圖

* : 上次遭否決的藍圖

114 幅綜合發展區用地按土地類別分類的總結表
(截至 2002 年 3 月的情況)

綜合發展區用地的類別		指定用途超過 3 年的土地	指定用途不超過 3 年的土地	合計
將由半政府組織落實發展的 土地		28 (20)	12 (2)	40 (22)
位於政府土地上並已經／ 將會透過批地撥出的用地		7 (2)	5 (0)	12 (2)
私人 土地	看來有機會落實計劃 的用地	38 (36)	6 (0)	44 (36)
	針對反對而指定的用 地	4 (3)	7 (2)	11 (5)
	須劃作「綜合發展區」 地帶以確保可實施全 面規管的用地	2 (0)	0 (0)	2 (0)
	發展規範和土地用途 地帶須作詳細研究的 用地	5 (0)	0 (0)	5 (0)
合計		84 (61)	30 (4)	114 (65)

備註

() 已獲核准總綱發展藍圖的用地數目

114 幅綜合發展用地(包括已獲核准總綱發展藍圖的 65 幅用地)

按土地類別分類一覽表

(截至 2002 年 3 月的情況)

A. 40 幅將由半政府組織落實發展的用地

序號	綜合發展區編號	地點	已指定用途超過 3 年(是/否)
22 幅已獲核准總綱發展藍圖的用地			
1	H1/H2	堅尼地城以新海旁街、爹核士街、吉席街和加多近街為界的土地	是
2.	H5	皇后街	是
3.	H22	灣仔道／太原街	是
4.	K1	河內道的「其他指定用途」註明「綜合重建區」地帶	是
5.	K3	窩打老道／雲南里	是
6.	K4	亞皆老街／上海街	是
7.	TW10	荃灣荃灣市中心(荃灣市地段第 398 號)	是
8.	K28	西南九龍填海區以深旺道、興華街西、西九龍高速公路和荔寶路為界的「綜合發展區」用地	是
9.	TW2	葵涌九華徑荔景山道以北	是
10.	K6	紅磡灣填海區九廣鐵路貨運場增批部分(九龍內地段第 11077 號)	是
11.	K26	西鐵南昌站，位於西南九龍填海區在深旺道與東京街西交界處的「綜合發展區」用地(將稱為新九龍內地段第 6333 號)	是
12.	TW28	西鐵荃灣西站，荃灣荃灣路(將稱為荃灣市地段第 401 號)	是
13.	TW29	荃灣永順街以東及毗連荃灣路的「綜合發展區」用地(將稱為荃灣市地段第 403 號)	是
14.	TW30	西鐵荃灣西站，荃灣永順街以西及毗連荃灣路的「綜合發展區」用地(將稱為荃灣市地段第 402 號)	是
15.	NTW23	元朗洪水橋洪天路以西	是
16.	NTW 38	西鐵天水圍站以南	否

序號	綜合發展區編號	地點	已指定用途超過3年(是/否)
17.	YL-A3/A4	涵蓋與西鐵朗屏站相關的公共交通交匯處的土地，位於元朗新市鎮第2區和第7區	否
18.	H20	機場鐵路香港站(內地段第8898號)	是
19.	K10	機場鐵路奧運站「綜合發展區」用地，位於西九龍填海區	是
20.	K11	機場鐵路九龍站「綜合發展區」用地，位於西九龍填海區	是
21.	NTI3	東涌市中心(東涌市地段第1、2、3、4和5號)	是
22.	TKO-A1	將軍澳第86區	是
18 幅未獲核准總綱發展藍圖的用地			
23.	K001	櫻桃街發展計劃圖	否
24.	H001	卑利街／嘉咸街發展計劃圖	否
25.	H002	第一街／第二街發展計劃圖	否
26.	H25	利東街及麥加力歌街發展計劃圖	是
27.	H26	莊士敦道發展計劃圖	是
28.	K002	在日後的土瓜灣站附近的用地	否
29.	K31	以土瓜灣道、木廠街、馬頭角道和九龍城道為界的土地	是
30.	H003	柴灣分層工廠大廈	否
31.	H004	科士街	否
32.	K19	鑽石山以彩虹道和龍翔道為界的用地	是
33.	K34	擬議延文禮士道延長部分以南和聯合道以西	是
34.	K25	西南九龍填海區以深旺道、興華街西、東京街西和西九龍高速公路為界的「綜合發展區」用地	是
35.	K29	西九龍填海區以連翔道、佐敦道、D1道路和D12道路為界的用地	是
36.	YL-A2	涵蓋西鐵元朗站及其毗鄰的用地，位於元朗新市鎮第15區	是
37.	NTE18	沙田香粉寮	否
38.	NTE20	東鐵火炭站及其毗鄰用地	否
39.	NTE21	馬鞍山鐵路大圍站及其毗鄰用地	否
40.	NTE22	擬建的馬鞍山鐵路沙田頭站	否

B. 12 幅位於政府土地上並已經／將會透過批地撥出的用地

序號	綜合發展區編號	地點	已指定用途超過 3 年 (是/否)
2 幅已獲核准總綱發展藍圖的用地			
1.	K20	油麻地公主道與衛理道的交界處(英軍醫院舊址)	是
2.	K33	九龍塘筆架山道(新九龍內地段第 6277 號)	是
10 幅未獲核准總綱發展藍圖的用地			
3.	K004	紅鸞道與建華街交界處	否
4.	H23	北角油街政府物料供應處倉庫舊址	是
5.	K14	尖沙咀梳士巴利道水警總部舊址	是
6.	H28	位於中環填海區的用地(怡和大廈東北面)	否
7.	H29	司徒拔道嶺南書院舊址	否
8.	NTW9	屯門市地段第 426 號樂安排海水化淡廠舊址	是
9.	NTW36	天水圍第 112 區	是
10.	NTW37	天水圍第 115 區	是
11.	NTI4	位於榕樹灣的「綜合發展區」用地	否
12.	NTE19	粉嶺皇后山軍營舊址	否

C. 62 幅私人土地

44 幅私人土地(看來有機會落實計劃的用地)

序號	綜合發展區編號	地點	已指定用途超過 3 年(是/否)
36 幅已獲核准總綱發展藍圖的用地			
1.	H7	「其他指定用途」註明「綜合發展區」地帶，在合和中心西面以堅尼地道和船街為界的合和 Mega Tower 酒店用地	是
2.	H14A	北角福蔭道與京華道交界處	是
3.	H19	鰂魚涌濱海街以北的土地(前太古工商業中心)	是
4.	H21	包括 4、5、6 和 7 號碼頭在內的綜合發展	是
5.	K7A K7B K7C	黃埔花園(主要屬於九龍內地段第 10750 號，以及用於政府、機構或社區設施的其他地段)	是
6.	K17	荔枝角寶輪街 1 號九巴荔枝角車廠(新九龍海旁地段第 3 號)	是
7.	K21	旺角大角咀道 201 號	是
8.	K22	荔枝角道 855 至 871 號(新九龍內地段第 6320 和 6328 號)	是
9.	K24	大埔道松苑(新九龍內地段第 3543 號)	是
10.	K27	通州街與西九龍走廊交界處位於荔康街側並毗連政府土地的兩幅現有倉庫用地(將稱為新九龍內地段第 6357 號)	是
11.	K530	通州街 500 至 502 號(新九龍內地段第 4751 和 4752 號)	是
12.	TW1	葵涌昌榮路與國瑞道交界處	是
13.	TW8	荃灣安育路與青山公路交界處(荃灣市地段第 382 號)	是
14.	TW22	葵涌和而合道 25 至 51 號(將稱為葵涌市地段第 467 號)	是
15.	TW24	灰窰角街 1 至 9 號和楊屋道 90 至 114 號(荃灣市地段第 77 和 89 號)(將稱為荃灣市地段第 373 號)	是
16.	TW25	楊屋道 116 至 142 號(荃灣市地段第 1 和 123 號及政府土地)	是
17.	TW26	荃灣內地段第 5 號和汀九第 399 約地段第 429 號	是
18.	NTW5	元朗新市鎮第 15 區第 115 約多個地段(將稱為元朗市地段第 507 號)	是
19.	NTW6	元朗新市鎮第 12 區青山公路以南和鳳攸東街以東	是

序號	綜合發展區編號	地點	已指定用途超過 3 年 (是/否)
20.	NTW8	屯門第 55 區第 379 約地段第 311 號、315 號餘段、316 至 318 號、321 號、323 號、330 至 333 號、335 至 341 號、351 至 362 號和政府土地	是
21.	NTW21	元朗丹桂村路第 124 約地段第 2744A 號餘段、2744B 號餘段和毗連的政府土地	是
22.	NTW22	元朗洪水橋第 121 和 127 約多個地段	是
23.	NTW31	屯門屯門市地段第 417 號、大欖涌水渠以東和海關訓練學校	是
24.	NTW32	屯門虎地嶺南大學校園以北	是
25.	NTW33	屯門第 56 區	是
26.	NTI 1	馬灣島的馬灣市	是
27.	NTI 2	馬灣島的東灣和東灣仔	是
28.	NTE 1	規劃區第 35 區，位於上水哥爾夫球會毗鄰(上水內地段第 2 號餘段和政府土地)	是
29.	NTE 5	十四鄉西沙路多個地段	是
30.	NTE 4	鳳園，位於大埔規劃區第 32 區	是
31.	NTE6	塘坑及和合石新村附近的土地，位於粉嶺／上水新市鎮毗鄰	是
32.	NTE 7	規劃區第 35 區，位於上水哥爾夫球會毗鄰(上水內地段第 5 號餘段和政府土地)	是
33.	NTE 8	古洞前石仔嶺訓練營以西和粉嶺公路以北	是
34.	NTE 9	馬料水新村東北面邊緣	是
35.	NTW 39	錦田北的沙埔	是
36.	YL-A1	元朗新市鎮第 12 區下攸田村以北	是
8 幅發展商已積極準備總綱發展藍圖／表示有意進行發展的用地			
37.	H005	上環中巴車廠	否
38.	K003	面對觀塘繞道的用地	否
39.	K13	油塘灣「綜合發展區」用地（以茶果嶺道、高輝道和維多利亞港為界）	是
40.	K41	九龍牛池灣清水灣道 35 號	否
41.	K42	紅磡暢行道與溫思勞街交界處	否

序號	綜合發展區編號	地點	已指定用途超過 3 年 (是/否)
42.	TKO1	將軍澳第 92 區	是
43.	NTI5	大角咀，索罟灣	否
44.	NTE17	石仔嶺訓練營東北面－古洞近塘角	否

11 幅針對反對而指定的用地

序號	綜合發展區編號	地點	已指定用途超過 3 年 (是/否)
5 幅已獲核准總綱發展藍圖的用地			
1.	K39	「綜合發展區(2)」地帶，以宋皇臺道、土瓜灣道、木廠街和九龍城道為界的土地的中間部分	否
2.	NTW29	屯門第 130 約地段第 2860 號及其毗連土地，位於福亨村路與藍地大街的交界處	是
3.	NTE 14	青山公路以南近錦田、上水的多個地段	是
4.	NTE 15	古洞南蓮塘尾菜園第 100 約多個地段	是
5.	SK-A1	西貢甲邊朗	否
6 幅未獲核准總綱發展藍圖的用地			
6.	K30	「綜合發展區(1)」地帶，在以宋皇臺道、土瓜灣道、木廠街和九龍城道為界的土地的西面部分	否
7.	K38	位於油塘工業區的「綜合發展區」用地(崇耀街西南面的一幅用地)	是
8.	K40	「綜合發展區(3)」地帶，在以宋皇臺道、土瓜灣道、木廠街和九龍城道為界的土地的東面部分	否
9.	NTW40	朗廈，錦田北	否
10.	NTW41	元朗第 130 約多個地段，位於元朗公路以北近福亨村	否
11.	NTW42	石湖圍前軍事用地以南	否

2 幅未獲核准總綱發展藍圖

但須劃作「綜合發展區」地帶以確保可實施全面規管的用地

序號	綜合發展區編號	地點	已指定用途超過 3 年 (是/否)
1.	TW23	馬頭壩道 19 至 31 號，第 446 約地段第 272 號	是
2.	SK3	西貢南邊圍路	是

5 幅未獲核准總綱發展藍圖

但發展規範和土地用途地帶須作詳細研究的用地

序號	綜合發展區編號	地點	已指定用途超過 3 年 (是/否)
1.	NTW14	元朗廈村天華路以南	是
2.	NTW15	元朗廈村東頭村以東	是
3.	NTW17	元朗牛潭尾牛潭尾軍營以南	是
4.	NTW18	元朗牛潭尾上竹園以東	是
5.	NTE13	粉嶺公路以北，古洞近燕岡	是