

2011年7月26日
討論文件

立法會房屋事務委員會

私人房屋土地供應

目的

本文件向委員簡介有關私人房屋土地供應的最新情況。

賣地計劃

2. 財政司司長在 2011-12 年度財政預算案演辭中，確立利用勾地表制度及政府主動賣地雙管齊下的安排增加土地供應。在此安排下，一方面發展商可從供申請售賣土地表（即勾地表）中勾出土地，另一方面政府可主動把土地推出市場出售。因此，即使勾地表上的土地沒有被成功勾出，政府也可主動出售勾地表上的土地。這個雙管齊下的賣地安排運作良好，可有效增加土地供應。

3. 政府今年 2 月 24 日公布 2011-12 年度賣地計劃，包括勾地表及招標出售土地表。該賣地計劃共提供 52 幅住宅用地，合共可建約 16,000 個住宅單位。

4. 我們估計，在 2011-12 年度，政府提供的住宅用地及其他來源的住宅用地，共可興建約 35,400 個私人住宅單位，遠超過行政長官在 2010-11 年度施政報告中提出的每年平均約 20,000 個私人住宅單位的工作指標。我們強調，無論是行政長官提出的 20,000 個單位的數字或來年 35,400 個估計單位的數字，均是指在某段時間內可供應市場作私人住宅發展的用地，而非私人建屋量的指標。我們的目的是在一段時間內累積一定的土地儲備，務使房地產市場有平穩的土地供應。

5. 自從公布 2011-12 年度賣地計劃以來，政府一直以非常進取的態度出售土地。鑒於樓價持續急升，政府決定加大主動出售住宅用地的力度。在今年 4 月至 6 月期間，我們透過

拍賣及招標主動出售 9 幅住宅用地，共可提供約 3,000 個單位。

6. 政府在 6 月初公布將繼續向市場提供更多房屋土地及按季預先公布賣地計劃。在 7 月至 9 月期間，我們將主動出售勾地表上 7 幅土地；此外，西鐵南昌站物業發展項目亦計劃於同一季度招標（見下文第 14 段）。這 8 幅土地預計可提供約 6,000 個單位。為更好地確保單位數量的供應，我們將位於沙田九肚、元朗丹桂村和將軍澳三幅面積較大的土地的賣地條款中，加入發展商須提供單位最低數目的要求。這三幅土地總共可提供至少約 2,100 個單位。

7. 我們會繼續密切留意市場發展，以擬定本財政年度餘下季度的賣地計劃。

限呎住宅用地

8. 財政司司長在 2010-11 年度財政預算案演辭中首次宣布，政府準備透過賣地條款，指定可建住宅單位的最低數目及單位的面積限制。這措施的唯一目的是增加市場上中小型單位的供應。

9. 我們在 2010 年 12 月底至今年 2 月中就首幅位於前元朗邨的限呎用地進行招標。招標條款列明發展項目的單位總數不少於 960 個，包括 800 個實用面積為 35 平方米至 40 平方米的單位及 160 個實用面積為 40 平方米以上至 60 平方米的單位。招標結果已於今年 3 月 7 日公布。

10. 財政司司長在 2011-12 年度的財政預算案演辭中宣布，政府會在來年主動招標五幅限呎用地，規定用作興建中小型單位，可提供約 3,000 個住宅單位。在這五幅限呎用地中，位於紅磡機利士南路與寶其利街交界的住宅用地將提供不少於 70 個住宅單位，每單位實用面積為 35 平方米至 40 平方米；位於紅磡利工街 5-23 號的住宅用地將提供不少於 170 個住宅單位，每單位實用面積為 35 平方米至 40 平方米。兩幅用地已成功招標，結果已於 2011 年 6 月 20 日公布。

11. 位於大嶼山東涌第 55a 區的限呎用地將提供不少於 2,020 個住宅單位，包括 1,650 個實用面積為 35 平方米至 45 平方米的單位及 370 個實用面積為 45 平方米以上至 60 平方米的單位。這幅東涌用地於 2011 年 6 月 17 日開始招標，並會於 7 月 22 日截標。餘下兩幅限呎用地(即荃灣沙嘴道前大窩口工廠大廈地盤及位於元朗東頭宏業西街與富業街交界的用地)改劃用途現正進行中。

其他住宅用地供應的來源

12. 雖然我們透過賣地計劃持續增加私人住宅土地的供應，但是這並非住宅土地供應的唯一來源。其他來源包括土地契約修訂和換地項目、毋須進行土地契約修訂或換地的私人重建項目、鐵路物業發展項目，以及市區重建局的物業項目。鐵路物業發展項目一向是住宅用地的重要來源。來年位於南昌站、荃灣西站、朗屏站(北)、大圍站、天水圍輕鐵總站及將軍澳康城站的鐵路物業發展項目預計可提供約 15,400 個單位。

13. 在西鐵物業發展項目方面，應政府要求，西鐵物業發展有限公司會重新設計西鐵沿線六個已獲批准總綱發展藍圖及/或建築圖則的物業發展項目，以符合優質及可持續建築環境的新規定及增加中小型單位的供應。西鐵物業發展有限公司已向城市規劃委員會(城規會)就位於南昌站、荃灣西站五區(灣畔)、荃灣西站五區(城畔)及朗屏站(北)的發展項目提交修訂方案。

14. 城規會於今年 6 月 17 日批准南昌站、荃灣西站五區(灣畔)及荃灣西站五區(城畔)項目的修訂方案，並將於 7 月 22 日審批朗屏站(北)項目的修訂方案。西鐵物業發展有限公司計劃在 2011 年第三季就南昌站項目招標、在 2011-12 年度內就兩個荃灣西站五區的項目招標，以及在 2012 年年初就朗屏站(北)項目招標。這四個項目總共可提供約 7,500 個單位，當中實用面積 50 平方米或以下的中小型單位約 5,000 個(66%)，比原有方案多約一倍。

15. 至於香港鐵路有限公司(港鐵公司)計劃招標的大圍、天水圍及將軍澳用地，由於發展項目由港鐵公司擁有，如何推行由港鐵公司自行決定。據我們較早前了解，港鐵公司計劃於2011-12年就這些項目招標，共可提供約7,900個單位。

中長期住宅土地供應

16. 在中長期供應方面，啟德發展區將於2013年開始提供房屋用地。政府會繼續透過發展都會區、進一步發展東涌新市鎮，及推行在新界北的新發展區，以提供所需的房屋土地。政府正進行安達臣道石礦場用地的規劃研究和前茶果嶺高嶺土礦場的規劃檢討，並將開展其他研究物色更多房屋用地，包括南丫島石礦場用地的規劃研究和東涌新市鎮餘下發展地區的可行性研究。

17. 新界東北新發展區(包括古洞北、粉嶺北及坪輦/打鼓嶺新發展區)及洪水橋新發展區的研究涉及多項複雜的技術評估，並須進行相關的法定環境影響評估、城市規劃和土地收回等程序，以配合區內的基礎建設項目的實施。新界東北新發展區的研究已進行兩個階段的公眾參與活動。我們現正根據第二階段公眾參與期間收集所得的意見，制定「建議發展大綱圖」及研究實施安排，以進一步諮詢公眾；同時亦考慮盡早平整土地，以配合房屋的興建，預計最早可於2018年開始提供土地供房屋發展。洪水橋新發展區的研究已獲立法會財務委員會撥款，並即將展開，預計最早可於2021年開始提供土地供房屋發展。

18. 為了滿足經濟發展、公共設施及房屋的用地需求，政府亦需要探索新的方式提供土地，以配合香港的社會和經濟的長遠需要。在維多利亞港以外進行適度填海和發展岩洞是兩個可行的方案。

19. 填海一直是行之有效的方法來創造更多土地，以滿足香港的社會和經濟需要。在1985年至2004年期間，每五年約有500至700公頃的土地是由填海產生。在2005年至2009年期間，填海的數量大幅下降至84公頃。在2010年，填海的數量只有1公頃。這對未來數年房屋和其他用途的土

地供應將帶來連鎖效應。由於《保護海港條例》(香港法例第531章)不適用於維多利亞港以外的海域，所以維多利亞港以外適度填海以增加土地供應，是一個值得考慮的選擇。

20. 根據土木工程拓展署完成的『善用香港地下空間』研究結果，從地質角度來說，香港特別適合發展岩洞。透過重置合適的政府設施於岩洞內而釋放出來的土地和毗鄰的土地，可作房屋和其他用途，發展岩洞是一種可行的增加土地供應的方法。

21. 在 2011 年第四季，我們將會展開廣泛的公眾參與活動，以期在推行有關適度填海及發展岩洞的計劃前，取得社會共識。

22. 中長期主要房屋用地供應的詳情載於附件。

徵求意見

23. 請委員備悉本文件的內容。

發展局

2011 年 7 月 19 日

中長期主要房屋用地供應¹

來源	估計單位數目	現況	估計地盤供應日期
啓德發展區及毗鄰土地	<p>29,000個，包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 約 13,000 個公共出租房屋（公屋）單位；及 • 約 16,000位於政府土地的私人住宅單位（包括一幅供市區重建局實施樓換樓計劃的用地）。 <p>另外，若位於馬頭角道屬私人擁有的「綜合發展區」地盤進行重建，估計可提供約 1,200 個私人單位。</p>	在北停機坪東北面的公屋地盤（地盤 1A1 及 1B1）現正施工。	當局正進行有關工作，以期於2012年4月把地盤1G1批予市區重建局，實施新的市區重建策略下的樓換樓方案。當局正全力進行基建工程，以期在2013年起開始提供私人房屋用地。
西九文化區	有待制訂發展圖則	涵蓋整區的發展圖則現正根據獲選取的方案（即由 Foster + Partners設計的「城市中的公園」）制訂，大約在2011年年底將發展圖則提交城市規劃委員會。	有待制訂發展圖則

¹ 不包括只預留作公共出租房屋、已落實的市區重建及鐵路計劃的土地。中長期地盤一般指估計在2015-16年後推出的地盤。

來源	估計單位數目	現況	估計地盤供應日期
新界東北新發展區	<ul style="list-style-type: none"> • 約 19,000 個公屋單位 • 約 27,000 個私人住宅單位 • 以上數字或會因應詳細規劃而改變。 	正在進行新界東北新發展區規劃及工程研究。有關研究將進一步審視增加發展密度的可行性，以增加樓宇供應。	2018年起
洪水橋新發展區	視乎規劃及工程研究	立法會於2011年4月15日批准研究撥款。正進行遴選規劃及工程研究顧問。研究將於2011年8月開展。	2021年起
茶果嶺高嶺土礦場	視乎規劃檢討	前茶果嶺高嶺土礦場地盤發展規劃檢討已於2011年7月開展，預期12個月內完成。	2010年代後期
前南丫島石礦場	視乎規劃及工程研究	索罟灣前南丫島石礦場未來土地用途的規劃及工程研究預計在2011年年底展開，2014年完成。	2010年代後期
安達臣道石礦場	視乎規劃研究	安達臣道石礦場未來土地用途的規劃研究已在2011年1月開展，預計需時約18個月。隨後會再進行工程可行性研究。	2020年後
東涌餘下地區	視乎規劃及工程研究	東涌餘下發展計劃的規劃及工程研究預計在2011年年底開展，2014年完成。	2022年後
在維多利亞港以外填海	就個別選址，視乎初步可行性研究、公眾參與及其後的規劃及工程研究	初步可行性研究已於2011年7月開展，預計在2013年年中完成。	2019年起

來源	估計單位數目	現況	估計地盤供應日期
搬遷沙田污水處理廠至岩洞	視乎可行性研究	正進行有關搬遷工程項目可行性研究的準備工作	2020年後
搬遷摩星嶺及堅尼地道食水配水庫至岩洞	視乎可行性研究	正進行有關搬遷工程項目可行性研究的準備工作	2020年後

發展局
規劃署
2011年7月