

## 資料文件

## 立法會發展事務委員會

## 有關土地供應事宜

於財務委員會在 2012 年 6 月 18 日的會議上，就政府總部架構重組建議進行討論時，有議員曾問及土地供應事宜。繼發展局於 2012 年 6 月 21 日向財務委員會提交補充資料，本文件旨在向委員匯報政府在土地供應事宜上各方面的工作和進展。

## 開拓土地資源

2. 政府致力開拓土地的工作，是不會受經濟周期所影響。當土地需求下降時，開拓土地工作會繼續，新開拓土地會成為政府土地儲備，在適當時候再推出，務求做到當需求上升時，可及時提供足夠土地應付需求。政府以創新思維，採取六項開拓土地資源措施。各項措施的最新進展分別如下：

- (1) 釋放工業用地 - 規劃署已完成最新一次檢討，正按建議改劃大約 30 公頃位於荃灣、元朗、火炭、小瀝源、屯門、大角咀及粉嶺的工業用地作住宅發展。目前，7 幅工業用地已完成改劃法定圖則的程序；
- (2) 維港以外適度填海 - 填海造地除可提供新增土地之外，亦能建立土地儲備及處置由其餘供地模式及建造工程日常所產生的建築填料。土木工程拓展署已在去年 11 月如期展開了第一階段的公眾參與活動，就在維港以外適度填海及發展岩洞這兩項土地供應方法和有關的選址準則諮詢公眾意見。第一階段公眾參與活動已於本年 3 月結束，現正就收集的公眾意見制定填海的選址準則。我們會注意對環境和社區影響的準則，在今年下半年提出數個可進一步考慮的填海選址，展開下一階段公眾諮詢；

- (3) 發展岩洞安置合適設施，以釋放土地作房屋發展 - 在上述提及的第一階段公眾參活動中，市民普遍支持政府利用岩洞重置現有公共設施，從而騰出原址作房屋和其他用途。我們於本年5月獲財委會批准撥款申請，進行兩項研究。其中的搬遷沙田污水處理廠至岩洞可行性研究已經在今年5月展開，預計在2014年年中完成。岩洞發展長遠策略研究則會在今年9月展開，預計在2015年年中完成。我們預計在下半年進一步提出數個可考慮的岩洞發展選址，以諮詢公眾；
- (4) 檢討沒有植被、荒廢或已平整「綠化地帶」 - 首階段的檢討工作已完成，並會跟進具潛力的「綠化地帶」土地作住宅發展用途。我們會在改劃土地用途時，按既定程序諮詢公眾。第二階段的檢討工作亦已展開；
- (5) 檢討「政府、機構或社區」用途土地 - 「政府、機構或社區」用地和其他合適的政府用地的檢討已經完成，並會跟進具潛力的用地作住宅用途。我們必須先修訂法定圖則，以便改作住宅發展用途，並按既定程序諮詢公眾；及
- (6) 檢討主要用作工業用途、臨時倉庫或荒廢農地 - 我們已選定四幅位於古洞南、元朗南、粉嶺/上水第30區及缸瓦甫的土地進行規劃及工程研究，以確定發展上述土地作住宅用途的可行性及規模。研究會在本年年底陸續展開，為期約18至30個月不等。

### 利用鐵路沿線物業發展潛力

3. 與此同時，我們正積極與港鐵公司探討鐵路沿線可供進一步發展的用地。財政司司長在2012-13年度預算案演辭中指出政府大力投資鐵路，我們會盡量善用鐵路沿線的物業發展潛力，並檢討有關地區的規劃用途地帶，以配合發展需要。

4. 其中，為加快推出餘下西鐵用地，錦上路站及八鄉維修中心會優先發展上蓋物業，待改劃用地的程序完成後，土地最快可於 2014 年批出作住宅發展。此外，錦上路站及八鄉維修中心周邊約 100 公頃土地亦具潛力作房屋發展。規劃署及相關部門正就港鐵公司較早時提交的有關報告(當中包括環境、生態、交通、渠務、污水、通風、文物、景觀及公用設施等方面的技術性評估)作進一步的研究，並對區內的規劃用途地帶作出檢討，以配合發展需要。當規劃用途地帶檢討完成後，規劃署會向城市規劃委員會建議修訂有關的分區計劃大綱圖，亦會廣泛諮詢區內人士的意見。另一方面，港鐵公司正與政府積極探討現時位於大嶼山小蠔灣佔地約 30 公頃的車廠用地進行住宅發展的可行性。

### 私人房屋土地供應

5. 針對私人住宅市場，自 2010 年起，我們優化了出售政府土地的措施，主動安排住宅用地作公開拍賣或招標。踏入 2011 年，我們在保留勾地表制度的同時，以進取的態度出售土地，並按季預先公布賣地計劃，以增加住宅土地供應。

6. 在 2011-12 財政年度，政府一共出售 27 幅住宅用地，共可提供約 7 900 個單位。為增加中小型單位的供應及確保住宅單位供應數量，我們在當中三幅用地施加限呎限制，可提供至少 2 260 個中小型單位；以及在另外五幅用地施加限量限制，共可提供至少 3 790 個單位。

7. 在 2011-12 年度，透過政府出售的住宅用地、鐵路物業發展項目、市區重建局的重建項目、須修訂土地契約或換地的項目，以及無須修訂土地契約或換地的私人重建項目，總共可提供約 19 500 個私人住宅單位，非常接近我們平均每年提供可興建 20 000 個單位的土地的工作指標。在 2012-13 年度，我們預計上述來源的土地共可提供約 30 000 個私人住宅單位。

8. 在 2012-13 年度第一季度(即今年四月至六月)，政府已主動售出三幅住宅用地及正就另一幅住宅用地招標，共可提供約 1 400 個單位，當中三幅用地施加限量限制。此外，發展商成功勾出的另外兩幅住宅用地已經售出。在 2012-13 年度第二季度

(即今年七月至九月)，政府將售六幅住宅用地，共可提供約 1 800 個單位，當中三幅用地施加限量限制。此外，西鐵荃灣西站五區(灣畔)物業發展項目正在招標，另一西鐵朗屏站(北)物業發展項目亦將於 2012-13 年度第二季度招標。這兩個項目共可提供約 3 200 個單位。

## 總結

9. 綜合各項工作的進展，我們須繼續多管齊下，以增加土地供應，並為香港建立土地儲備。

發展局

二零一二年七月