

政府總部
發展局
規劃地政科
香港金鐘添美道 2 號
政府總部西翼 17 樓



Planning and Lands Branch
Development Bureau
Government Secretariat
17/F, Central Government Offices,
West Wing, 2 Tim Mei Avenue,
Admiralty, Hong Kong
電話 Tel: 3509 8805
傳真 Fax: 2868 4530

本局檔號 Our Ref. DEVB(PL-P)50/01/238/4
來函檔號 Your Ref. CB1/F/3/6

電郵文件
(shcheung@legco.gov.hk)

香港中區
立法會道 1 號
立法會綜合大樓
立法會人事編制小組委員會秘書
(經辦人：趙汝棠先生)

趙先生：

人事編制小組委員會

建議在發展局(規劃地政科)開設 1 個首長級乙級政務官(首長級薪級第 3 點)常額職位，以及 3 個編外職位，即發展局(工務科)1 個政府工程師(首長級薪級第 2 點)職位及土木工程拓展署 2 個總工程師(首長級薪級第 1 點)職位，直至 2019 年 3 月 31 日
(人事編制小組委員會文件第 EC(2014-15)4 號)

2014 年 4 月 30 日會議的跟進事項

謝謝你於 2014 年 5 月 2 日，就人事編制小組委員會於 2014 年 4 月 30 日對標題事宜進行討論後所須跟進的事項致函財經事務及庫務局。委員希望知悉(a)政府就公眾、立法會議員和相關持份者所提出，透過更善用已開發土地(例如重新發展棕地和空置政府物業/用地)以增加土地供應的建議的回應，以及(b) 政府對當中認為可行的建議的跟進行動。

增加土地供應以應付香港市民的房屋及其他需要，是政府工作的重中之重。為此，我們一直採取多管齊下的土地供應策略，透過採取一系列措施，包括善用現有已開發土地及開拓可供發展用途的新增土地，以增加短、中和長期的土地供應。同時，我們歡迎任何增加土地供應的建議，並會推行當中可行的方案。

就此，請各委員備悉我們於 2013 年 7 月 22 日向發展事務委員會提交的文件(附件 A)。該文件內容包括下列各項：

- (a) 我們的短、中及長期土地供應策略；
- (b) 各項措施的最新進展和我們對各項增加土地供應建議的意見；以及
- (c) 提供土地作發展用途的一般工作流程。

值得注意的是，文件第 12 段中有關“檢討「政府、機構或社區」用地”，以及第 51 段中有關“利用短期租約用地及臨時政府撥地”的部分，已涵蓋我們所收到有關發展空置政府物業/用地的建議。至於發展棕地的建議，正是我們增加土地供應的主要措施之一。有關建議在文件第 20 至 22 段中有關“主要發展區及發展項目”(例如洪水橋新發展區及檢討北區和元朗荒廢農地)，以及第 55 至 58 段中有關“發展「棕地」”的部分中亦有提及。

此外，我們亦不時向發展事務委員會匯報這方面的工作進展，包括在 2014 年 1 月 28 日的發展事務委員會會議上提交文件(相關文件內容撮錄於附件 B)，以及在 2014 年 1 月 29 日的發展事務委員會及房屋事務委員會聯席會議上提交文件(附件 C)。我們會繼續與相關各方緊密合作，以推展各項增加房屋土地供應的措施。

發展局局長

(蔡傑銘



代行)

2014 年 5 月 12 日

副本送：

財經事務及庫務局局長(經辦人：梁悅賢女士)

土木工程拓展署署長(經辦人：張少猷先生)

CB(1)1543/12-13(01)

資料文件

2013年7月22日

立法會發展事務委員會

增加土地供應

目的

本文件旨在應委員會要求，向議員闡述政府增加土地供應的策略及有關措施的最新進展，開拓及供應土地一般所需的流程，以及當局就不同土地發展建議的回應。

土地供應策略

2. 為應付香港市民的住屋和各項需要，《2013 年施政報告》清楚交代了現屆政府在增加土地供應，解決房屋問題方面的整體施政藍圖。施政報告明確提出透過增加土地供應，促進社會和經濟發展的理念，以及改善香港市民居住空間的願景。為此，政府會繼續以多管齊下的土地供應策略，透過持續並且有系統地採取一系列措施，盡量善用現有已開發土地，及開拓可供發展用途的新增土地，以增加短、中和長期的土地供應。

短中期房屋土地供應

3. 《2013 年施政報告》提出 10 項措施，以增加短、中期的房屋土地供應。這 10 項措施全面涵蓋多個可以增加土地供應的範疇，包括：

- 檢討各類用途地帶並將合適用地改作住宅用途，包括將合適的「政府、機構或社區」及其他政府用地、「綠化地帶」，以及工業用地改作住宅或其他適當用途；並將原來用途未能落實的土地，盡快改作房屋和其他社會有更迫切需要的用途（例如將大埔原預留作發展私家醫院的用地改為發展公營房屋）。

- 在規劃許可的情況下，適度提高住宅土地的發展密度，包括適度增加個別住宅用地的發展密度(例如早前略為放寬將軍澳南住宅用地的高度限制及地積比率)，以增加用地可建房屋單位數目；並研究放寬或解除現時適用於港島薄扶林和半山區限制出售新土地或修訂契約的延期履行權行政措施，增加房屋土地。
- 繼續推展集體運輸與住宅結合發展的模式，包括落實在錦田南西鐵錦上路站和八鄉維修中心發展住宅的規劃，並研究周邊土地發展潛力；透過市區重建局推展重建項目作房屋發展；以及加快前鑽石山大磡村寮屋區、前茶果嶺高嶺土礦場、前南丫石礦場和安達臣道石礦場等不涉收地的發展項目。
- 檢討土地行政程序，以及批地和補地價的流程，務求加快土地供應，並在符合公眾利益的前提下，加快行政審批程序和作出其他配套，令已獲批准作住宅用途的規劃申請，得以盡早落實。

4. 該 10 項措施的目標，是要多管齊下地循以上各個方向全面加大力度、加快土地供應，從而增加房屋供應。我們會繼續全力推展有關方面的工作，務求物色更多合適的土地，增加短、中期房屋土地供應，以應付目前房屋供求持續緊張的情況。

5. 事實上，當局持續進行各項土地檢討工作，包括空置或用作短期租約用途的政府土地、下一階段「綠化地帶」檢討，以及新一輪工業用地檢討等，已經開始見到成效。透過這些檢討工作，我們在全港各區物色可考慮轉為住宅用地的地塊，例如最近我們把其中 5 幅已確定適合作住宅發展加入本年度的賣地計劃內。我們會繼續研究其他土地，待研究完成確定可改作住宅用途後，我們會進行城規及其他相關程序，並分別撥作公營房屋或私人住宅用途。

長遠土地供應

6. 開發新增土地是長遠土地供應的重要來源。政府決心大規模開發新地，並建立土地儲備，以便日後及時提取以回應需求。因此，政府會盡快推展一系列長遠土地供應項目，包括新界東北新發展區、洪水橋新發展

區、發展大嶼山（包括東涌新市鎮擴展）、檢討北區和元朗荒廢農地（包括元朗南房屋用地規劃及工程研究）、發展新界北部地區、探討在維港以外適度填海，以及發展岩洞和地下空間等。這些長遠土地供應項目，將會是應付未來人口增長、提供空間發展經濟，以及改善市民居住空間和環境的重點。

7. 需要留意的是，以上所述的短、中及長期土地供應，對滿足市民的房屋需要，以及香港持續的社會經濟發展，不可或缺，而只有透過增加可以利用的土地空間，及開拓更多的新增土地以供發展，我們長遠方可改善市民的居住空間和環境。另一方面，在提供土地供發展房屋的同時，我們亦必須透過適當的規劃，提供足夠基礎建設和社區設施配套、解決發展對交通及環境等方面的影響，以及為各類經濟活動提供空間以創造就業。

8. 因此，要增加土地作發展之用，當局有必要採取全面的策略，尋找適合發展的地區和土地，訂立土地利用和發展的優次，並進行適當的規劃工作和工程研究，而並非單靠尋找零星四散的空置或未發展土地。一來這些土地在基建、設施、交通、環境等配套方面未必適合發展，又或發展所需的基建和其他配套未必合乎規模效益；二來當局一向就制訂發展土地的優次有既定機制，在資源有限的情況下，我們有必要考慮如何適當地投放資源，以最有效的方式發展香港的土地。

增加土地供應措施的最新進展

9. 上述《2013 年施政報告》提出的短、中和長期增加土地供應措施的進最新進展如下：

(a) 檢討發展密度及規限

(i) 適度增加發展密度

10. 為善用珍貴的土地資源，規劃署已加大力度檢討現有作私人住宅發展用地的發展密度，務求增加單位供應。同時，公營房屋用地和主要規劃及工程研究下所假定的發展密度亦予檢討。在檢討過程中，規劃署會在顧及實際考慮因素，例如有關地區的交通和基建容量、鄰近地區的特色和

發展密度，以及對地區的環境、景觀及空氣流通可能造成的影響後，審慎評估如何完善有關用地的地積比率。為增加建屋量，向城市規劃委員會（城規會）提出增加住宅發展密度的規劃申請，亦會在顧及相關規劃考慮後獲積極考慮。例如位於將軍澳南的四幅住宅用地，於今年 1 月已獲城規會批准略為放寬發展限制，增加可建單位，以更進一步地盡其用。

(ii) 放寬或解除薄扶林和半山區發展限制

11. 當局正研究放寬或解除在這兩個地區現正實施限制新賣地或契約修訂的延期履行權行政措施。我們會在作出有關決定前就其潛在影響進行詳細評估。

(b) 土地用途檢討／研究

(i) 檢討「政府、機構或社區」用地（現階段涉及 36 幅用地，共約 27 公頃，預計可提供約 11 900 個單位）

12. 規劃署已完成首輪「政府、機構或社區」地帶用地和其他政府用地的檢討，並已選定 36 幅適合作住宅發展，涉及共 27 公頃土地的用地。如有關用地全數作房屋發展，估計合共可提供約 11 900 個公私營住宅單位。截至 2013 年 6 月底，在這 36 幅用地中，有 16 幅已劃作或正進行城市規劃程序以改劃作住宅用途。規劃署會將處理餘下用地的改劃視為優先工作。政府會繼續尋找及檢討其他有潛力作住宅及其他社會上有更大需求的用途的「政府、機構或社區」及政府用地。

(ii) 檢討「綠化地帶」用地（現階段涉及 13 幅用地，共約 57 公頃，預計可提供約 23 000 個單位）

13. 規劃署在首階段「綠化地帶」檢討中，檢討已失去其原有功能的「綠化地帶」，以物色合適的土地作房屋發展。經審視在新界區一些沒有植被、荒廢或已平整的「綠化地帶」，規劃署認為當中面積共 57 公頃的 13 幅用地適合作住宅發展，預計可供興建約 23 000 個單位。規劃署現正加快改劃工作，當中 1 幅用地正進行法定規劃程序以改劃作住宅用途，至於餘下的 12 幅用地，預計當中 9 幅的改劃程序可於 2014 年底前完成，而其餘 3

幅的改劃工作亦會在稍後盡快完成。規劃署正進行下一階段的「綠化地帶」檢討，以物色更多合適的房屋用地。

(iii) 檢討工業用地（現階段涉及 16 幅用地，共約 30 公頃，預計可提供約 20 400 個單位）

14. 規劃署自 2000 年起已進行三輪的工業用地檢討。在 2009 年進行的最近一輪檢討中，約 60 公頃的土地獲確定為適合作房屋或其他土地用途，當中 16 幅共約 30 公頃的用地建議作住宅用途。在這些用地中，13 幅（8 幅為私人擁有，5 幅為政府擁有）已完成或正進行法定圖則的改劃程序。若 13 幅用地全部發展或重建，估計可提供約 14 600 個單位。至於餘下的 3 幅工業用地，估計若全部發展或重建，可提供約 5 800 個單位。規劃署已於 2013 年 3 月底展開另一輪的檢討，以研究現有工業用地的最新使用情況，以及進一步將部分用地改作其他用途，包括住宅用途的可能性。有關檢討預計於 2014 年內完成。

(c) 填海、岩洞及地下空間發展（近岸填海預計可提供共約 600 公頃土地，而發展岩洞則預計可提供共約 34 公頃土地）

15. 當局會在盡量減少對環境和海洋生態影響的前提下，於維港以外填海，納入土地儲備。土木工程拓展署已按照第一階段公眾參與訂定的選址準則，提出五個可進一步考慮的近岸填海地點，包括北大嶼山的小蠔灣和欣澳、屯門龍鼓灘、青衣西南及馬料水近城門河河口一帶，共可提供約 600 公頃土地。土木工程拓展署已在 2013 年 6 月 21 日完成為期三個月的第二階段公眾參與活動，共收集到超過五萬個意見，現正進行整理及分析的工作，並就合適的地點籌備進一步技術研究。除了近岸填海地點外，土木工程拓展署亦會研究在香港島與大嶼山之間的中部水域興建人工島。若人工島能配以便捷及具成本效益的交通基建，長遠可望發展為新市鎮，提供房屋及就業機會。

16. 除了填海，發展岩洞和地下空間也是可行的土地來源。渠務署正研究搬遷沙田污水處理廠往岩洞的可行性，以騰出約 28 公頃土地作房屋及其他用途，該署就此已進行了第一階段的公眾參與，公眾普遍認同搬遷建議，可行性研究預期於 2014 年年初大致完成。渠務署正準備展開搬遷工程

的勘測和設計，以期於 2017 年展開工程。此外，當局亦在前段所述的第二階段公眾參與建議搬遷另外三個具潛力的公共設施往岩洞，即鑽石山食水及海水配水庫、西貢污水處理廠及深井污水處理廠，以提供共約 6 公頃的珍貴市區用地。我們現正整理市民對這三幅土地用途的意見，以籌備展開有關的可行性研究。此外，土木工程拓展署正籌備展開香港城市地下空間發展研究，辨識全港具潛力發展地下空間的地區，以增加市區內可用空間及優化地下空間的連接，並揀選具策略性的地區，進行先導研究。

(d) 主要發展區及發展項目

(i) 新發展區（新界東北的粉嶺北和古洞北兩個新發展區預計可提供共約 333 公頃可發展土地，約 60 700 個單位，而洪水橋新發展區則預計可提供共約 446 公頃可發展土地，約 60 000 個單位）

17. 新發展區是土地供應的主要來源，以應付香港長遠的房屋需要，以及其他社會和經濟發展需要。新界東北新發展區規劃及工程研究已大致完成，而洪水橋新發展區規劃及工程研究亦正在進行中。

18. 我們已就新界東北新發展區計劃作出調整。我們會盡快推展古洞北和粉嶺北新發展區，作為粉嶺／上水新市鎮擴展部分，以應付房屋和其他發展需要。坪輦／打鼓嶺則會在新一項新界北部的研究中重新規劃，並再諮詢公眾。古洞北和粉嶺北新發展區已適度增加發展密度，住宅單位由原先 47 300 個增加至 60 700 個，公營房屋（包括公共租住房屋及居者有其屋）比例由不到一半（49%）上調至六成。我們並會視乎市場情況，在私人住宅用地實施「港人港地」措施。

19. 我們亦已就洪水橋新發展區制訂了「初步發展大綱圖」，將提供約 446 公頃可發展土地，包括 145 公頃房屋用地，興建約 60 000 個住宅單位。為期三個月的第二階段社區參與活動剛於 7 月 15 日展開。

20. 預計古洞北和粉嶺北新發展區及洪水橋新發展區的土地可分別在 2019 年和 2021 年起陸續提供作發展之用。

(ii) 發展新界北部地區

21. 除了新界東北新發展區和洪水橋新發展區之外，新界北部地區仍有大片未開發的土地（包括從禁區釋出的土地）可考慮用作應付香港的長遠發展需要。正如《2013 年施政報告》所述，規劃署將就新界北部地區的進一步發展進行規劃研究，探討尚未發展土地的進一步發展潛力，以及在該處建設一個規模與粉嶺／上水新市鎮相若的現代化新市鎮的可行性。初步可行性研究將於 2014 年初展開。

(iii) 檢討北區和元朗荒廢農地（涉及共約 257 公頃土地）

22. 為了使主要用作工業用途、臨時倉庫或荒廢的農地作更有效益的用途，政府正檢討位於北區和元朗共約 257 公頃的有關用地，以盡早物色更多合適的用地作房屋發展。就此，我們已選定四個位於古洞南、元朗南、粉嶺／上水第 30 區用地及缸瓦甫的土地範圍進行規劃及工程研究，以確定發展有關土地作住宅用途的可行性及規模。就缸瓦甫、元朗南及古洞南的用地進行的研究已經展開，並將於 2014／15 年度完成，而就粉嶺／上水第 30 區用地進行的研究則會分兩個階段進行，其中第一階段將於 2013 年第三季展開，於 2014 年年初完成，而第二階段則會在檢討第一階段的結果後展開。根據初步評估，預期部分用地最早可於 2020 年提供作房屋發展之用。

(iv) 發展大嶼山－東涌新市鎮擴展（預計可提供共約 188 公頃可發展土地，供興建最多約 53 000 個單位）

23. 隨着港珠澳大橋和屯門至赤鱗角連接路預期落成，大嶼山尤其是東涌是前往海外目的地和珠三角地區的重要交通樞紐。規劃署和土木工程拓展署正進行《東涌新市鎮擴展研究》，以研究擴展東涌新市鎮以容納 22 萬目標人口，及掌握未來經濟機遇，為東涌居民創造更多就業機會的可行性。為期兩個月的第二階段公眾參與活動已於 2013 年 5 月 21 日展開，徵詢公眾對初步發展方案的意見。根據初步土地用途方案，東涌東的「宜居城市」方案及「經濟活力」方案分別可提供約 38 000 和 33 000 個住宅單位，而東涌西則可提供約 15 000 個住宅單位。整個研究預計可於 2014 年完成。

(v) 起動九龍東（預計可供應約 400 萬平方米新增辦公室樓面面積）

24. 九龍東作為本港另一個核心商業區，有潛力供應 400 萬平方米新增辦公室樓面面積。為加快釋放發展潛力，我們正研究搬遷九龍東兩個行動區內現有的政府設施，並把行動區內部份空置而合適的土地盡快推出市場，預計兩個行動區可共提供約 50 萬平方米包括辦公室及其他用途的樓面面積。當局計劃在 2013／14 財政年度出售九龍灣行動區內一幅空置的政府土地，而該幅土地會在改劃用途獲批准後推出市場。

(vi) 檢視啟德發展區的發展密度

25. 為配合九龍東的轉型及市民對增加市區房屋的期望，我們正檢視啟德發展區內用地的規劃，以不影響規劃願景和未來五年土地供應為原則。根據初步規劃檢討，發展區內有條件適度增加發展密度。政府現正進行技術研究，評估增加發展密度對基礎配套設施的影響。有關研究預計於 2014 年起分階段完成，我們會就研究結果及建議諮詢公眾。

(e) 規劃及契約修訂事宜

(i) 加快落實已批准項目及精簡土地行政程序

26. 在顧及公眾利益的情況下，發展局會加快有關程序及採取其他相應措施，使到已獲城規會批准，與住宅發展有關的規劃申請項目可以盡快落實，以加快住宅單位供應。

27. 同時，地政總署正檢視進一步簡化契約條款和地政程序，研究整合涉及按契約審批事宜的作業備考，以便促成土地上的發展，配合社會需要。期間地政總署亦有跟有關持份者進行討論。

(ii) 發展前鑽石山寮屋區及石礦場用地（預計可提供共約 27 公頃住宅用地，以供興建約 15 000 個單位）

28. 為加快發展不涉及收地的前鑽石山寮屋區（大磡村）、前茶果嶺高嶺土礦場、前南丫石礦場和安達臣道石礦場，發展局現正積極考慮利用

私人發展商的開發能力，提供基建及配套設施，並在有關地點興建公私營住宅單位。這四個項目預計可提供約 27 公頃住宅用地，以供興建約 15 000 個單位。舉例來說，當局已為安達臣道石礦場制訂最終建議發展大綱圖，其未來發展會為約 25000 的規劃人口提供約 9 410 個單位。

(f) 其他房屋土地供應來源

(i) 西鐵錦上路站、八鄉維修中心及附近一帶的發展（錦上路站及八鄉車廠：涉及共約 33 公頃土地，預計可提供約 8 700 個單位；周邊土地：涉及共約 110 公頃土地）

29. 為加強有關工作，使集體運輸系統與住宅物業的綜合發展相得益彰，規劃署會推展錦田南西鐵錦上路站和八鄉車廠上發展住宅的規劃。有關項目佔地約 33 公頃，估計可提供約 8 700 個單位。與此同時，周邊約 110 公頃土地的用途檢討亦正在進行，以物色更多適合的用地作房屋發展。當有關檢討在 2013 年第三季完成後，我們會就有關西鐵物業及其周邊土地的發展諮詢區內人士，包括元朗區議會、錦田及八鄉鄉事委員會等，並進行工程可行性研究，以評估所需的基建設施要求。當局亦會繼續致力研究現有及已規劃鐵路沿線土地的住宅發展潛力。

(ii) 市區重建項目（涉及共約 4.9 公頃土地，預計可提供約 4 700 個單位）

30. 市區重建局（市建局）會繼續重建破舊失修的私人樓宇。為積極回應業主訴求，加快市區更新步伐，行政長官在《2013 年施政報告》中邀請市建局全力推展「需求主導」重建計劃。第一輪申請中的三個「需求主導」項目進度理想，其中一個已進入刊憲收地階段，其他兩個正處於收購階段。市建局在先導計劃第二輪申請中，挑選了四個重建項目，並已悉數開展有關項目。第三輪申請已於 2013 年 7 月初開始接受申請，申請將於 9 月底截止。市建局預期反應會相當踴躍。

當局就不同土地發展建議的回應

31. 當局明白社會對於開發和利用土地會有不同的意見。對於有潛力作住宅發展或其他社會有更逼切需要用途的土地，我們均會按既定機制檢

視和評估有關發展建議的可行性。就各界提出的各項不同的土地發展建議，政府均會審慎研究，對於可行的增加土地供應方法，當局必定會考慮採用。以下是當局就部分過往曾經提出的土地供應和發展建議的主要回應。

(i) 利用未批租或撥用的住宅用地（截至 2012 年 6 月，經扣除道路／通道、人造斜坡、簡易臨時撥地及零碎地塊後，共有約 391.5 公頃劃為「住宅」或「商業／住宅」用途的未批租或撥用政府土地）

32. 發展局去年 10 月回覆立法會有關未批租或撥用政府土地的質詢時已經表明，有關土地面積是指在具有法定效力的規劃圖則（包括分區計劃大綱圖及發展審批地區圖）（法定圖則）中，不同規劃用途地帶（包括住宅、商業／住宅、鄉村式發展、商業、工業、政府、機構或社區，以及休憩用地）內未經批租或撥用的政府土地面積。有關數字純粹是將法定圖則中不同規劃用途地帶所覆蓋的土地面積，減去已予批租或撥用的土地面積而得出，因此有關數字並不同於可供即時發展的用地或土地儲備面積。有關統計截至 2012 年 6 月底。

33. 為方便市民了解，我們已將經整理及分析後的相關土地資料，以及標示有關地塊範圍的地圖，上載至發展局網頁供公眾查閱。有關土地資料及地圖載於 附件一至六（有關資料載於發展局網頁：http://www.devb.gov.hk/tc/issues_in_focus/the_land_area_analysis/index.html。附件中地圖由於列印限制比例較細，網上版本可供放大比例至各區詳細地塊分布）。其中經扣除道路／通道、人造斜坡、簡易臨時撥地及零碎地塊（面積小於 0.05 公頃的地塊）後，位於住宅或商業／住宅用途地帶內，而未批租或撥用的政府土地約為 391.5 公頃。當中仍有為數不少、形狀不規則的地塊（例如建築物間的空隙、後巷，以及現有發展、公路或其他設施邊旁的狹窄地塊），未必適合作發展之用。個別地塊是否適合發展須視乎一系列的因素，例如地塊本身的相關基建設施是否充足、與周邊土地使用是否配合（例如會否太接近現有或已規劃的建築物）等。

34. 對於有潛力作住宅或其他發展的未批租或撥用的政府土地，我們會按既定機制檢視和評估有關地塊的發展可行性，並會於土地可準備進行發展時作出適當安排，包括撥作發展資助房屋或納入政府賣地計劃。其中個別未經批租或撥用的政府土地，已經預留作資助房屋發展或納入政府賣

地計劃，而其餘不少有發展潛力的地塊，亦已涵蓋在上述政府正在推行的各項增加土地供應措施之中，包括上文提及的各類用途地帶的檢討工作。

(ii) 利用未批租或撥用的「政府、機構或社區」、工業及商業用地（截至 2012 年 6 月，經扣除道路／通道、人造斜坡、簡易臨時撥地及零碎地塊後，共分別有約 384.4、167.7 及 5.7 公頃劃為「政府、機構或社區」、「工業」及「商業」用途的未批租或撥用政府土地）

35. 上述政府正在推行的各項增加土地供應措施之中，包括「政府、機構或社區」及工業用地的檢討工作。除政府已提過的 36 幅「政府、機構或社區」及其他政府用地，以及 16 幅工業用地正陸續改劃作住宅用途外，規劃署亦會繼續在不影響提供社區設施的前提下，物色更多適合改劃作住宅用途的「政府、機構或社區」及其他政府用地。同時，規劃署亦已於 2013 年 3 月底展開另一輪的工業用地檢討，以研究將更多工業用地改作其他用途，包括住宅用途的可能性，有關檢討預計於 2014 年內完成。

36. 至於商業用地方面，正如 2013 年《施政報告》指出，政府會繼續透過多管齊下的措施，在增加房屋土地供應的同時，致力增加商業用地和設施的供應，以促進香港不同經濟活動的進一步發展。事實上，現時市場對不同經濟活動，例如辦公室、零售業、酒店及物流等的土地需求仍然持續。隨著香港的經濟轉型，加上越來越多的內地及外國企業進軍香港市場，各類商業及服務業對土地的需求只會持續增加。我們現時並沒有計劃將商業用地改作住宅用途，並會繼續密切留意本港商業用地的供求情況，並積極進行合適的土地用途規劃，以滿足市場的需要和繼續提升香港的競爭力。

37. 值得一再強調的是，發展局去年 10 月回覆立法會質詢時提及的未批租或撥用政府土地，我們已經將有關資料及地圖上載至發展局網頁，市民可清楚了解有關土地位置、形狀和面積，當中為數不少形狀不規則，或非常貼近現有或已規劃發展的地塊，例如某些地塊實際上為建築物間的空隙、後巷，又或是建築物或其他基建設施邊旁的狹窄地塊，即使位於「政府、機構或社區」、工業或商業用途地帶之內，亦未必能作發展之用。政府有必要繼續進行各類用途地帶的檢討，以及推展一系列的規劃和工程研究，以確保短、中及長期的持續土地供應。

38. 總括而言，對於有潛力作住宅發展或其他社會有更逼切需要用途的土地，包括未批租或撥用的政府土地，我們會按既定機制檢視和評估有關地塊的發展可行性，並會於土地可準備進行發展時作出適當安排，包括撥作發展資助房屋或納入政府賣地計劃。而不少有發展潛力的地塊，亦已涵蓋在上述政府正在推行的各項增加土地供應措施之中，包括上文提及的各類用途地帶的檢討工作。

(iii) 發展「鄉村式發展」用地（截至 2012 年 6 月，經扣除道路／通道、人造斜坡及簡易臨時撥地後，共有約 932.9 公頃劃為「鄉村式發展」用途的未批租或撥用政府土地）

39. 正如上述，鑑於公眾對未批租或撥用政府土地的關注，我們於去年 10 月上載至發展局網頁的未批租或撥用政府土地資料中，亦包括經扣除道路／通道、人造斜坡及簡易臨時撥地後，共約 932.9 公頃劃為「鄉村式發展」用途的未批租或撥用政府土地的地圖。事實上，在法定圖則中劃為「鄉村式發展」地帶的土地，散佈全港不同地區，主要位於新界原居民的認可鄉村。根據現行的新界小型屋宇政策，年滿 18 歲，父系源自 1898 年時為香港新界認可鄉村居民的男性原居村民，得以一生人一次向當局申請批准在其所屬鄉村內的合適土地建造一所小型屋宇自住。現時在法定圖則中劃為「鄉村式發展」用途地帶的土地，主要是新界原居民的認可鄉村的大致範圍。因此「鄉村式發展」地帶的規劃用途主要供原居村民興建小型屋宇之用，而有關用地的基建設施和其他配套通常有所限制，加上有關用地分佈零散，一般而言並不適宜作大規模發展，而其中未批租或撥用的，不少更是現有小型屋宇間通道或周邊的土地，不是每一幅都可利用發展。

40. 然而，小型屋宇政策實施近 40 年以來，整體社會與鄉郊環境已有重大改變。在現今的土地用途規劃及善用土地資源的前提下，政府認同有檢討小型屋宇政策的需要。有關檢討無可避免涉及法律、環境、土地規劃及土地需求等複雜問題，這些問題均需要審慎檢視，我們會與社會各界繼續討論和保持溝通。

(iv) 發展道路和斜坡

41. 對於有意見認為道路或斜坡上亦應可進行發展。值得注意的是，雖然以現時的工程技術和設備，這建議在技術上並非完全不可能，不過在道路或斜坡上進行發展，可能會非常貼近現有的建築物或基建設施，例如新建的住宅會在現有建築物前或後方的斜坡上，夾在兩幢現有建築物之間，又或是非常貼近現有道路或天橋，在交通、空氣及噪音等方面都會相當受影響，在規劃上未必適合。因此發展道路或斜坡實際上未必可行。

(v) 發展「未決定用途」土地

42. 有意見指上文提及的未批租或撥用政府土地數字，並未包括「未決定用途」土地、鐵路上蓋發展及「綜合發展區」用地，正如我們多次重申，有關未批租或撥用政府土地數字純粹是因應立法會質詢，將法定圖則中個別規劃用途地帶（包括住宅、商業／住宅、鄉村式發展、商業、工業、政府、機構或社區，以及休憩用地）所覆蓋的土地面積，減去已予批租或撥用的土地面積而得出。有關資料因此並未涵蓋所有規劃用途地帶，而有關數字亦不等同於可供即時發展的用地或土地儲備面積。

43. 至於法定圖則上的「未決定用途」地帶，主要涵蓋需要進行土地用途檢討的用地，其規劃意向是待土地的詳細規劃研究，以鑑定其未來用途。例如有關土地的長遠規劃受基礎設施如鐵路，主要幹道或排水系統的影響。這些土地需要作技術性研究和環境影響的評估，有需要時亦要擬備詳細的發展藍圖，並視乎地區的特性、基礎設施及配套（例如交通運輸網絡的詳細設計和檢討），方可決定合適的長遠土地用途，以達致有效運用土地資源的目的。

44. 為確保「未決定用途」地帶內任何的發展都不會影響土地用途檢討的結果，現時在地帶內進行的所有擬議發展，均須先取得城規會的規劃許可。當有關檢討完成後，規劃署便會按既定程序，修改有關分區計劃大綱圖，以確定土地的規劃用途。例如現時位於堅尼地城海濱的「未決定用途」地帶用地，已被納入規劃署正進行的「堅尼地城西部的土地用途檢討」的研究範圍，而位於元朗公庵路以西的「未決定用途」地帶用地，其發展潛力亦會於剛開展的「元朗南房屋用地規劃及工程研究」一併檢視。

45. 我們會密切留意各「未決定用途」土地的使用情況，並在有關土地用途檢討或規劃及工程研究完成後，盡快修改它們的規劃用途作合適發展。

(vi) 鐵路物業發展

46. 正如 2013 年《施政報告》提出，政府會繼續大力推展集體運輸（包括鐵路）與住宅結合發展的模式，錦田南西鐵錦上路站和八鄉維修中心的住宅發展規劃便是一個例子。我們亦正積極探討現有及未來鐵路沿線的住宅發展潛力，務求善用有關地點便捷的交通網絡和配套設施，提供更多住宅單位。

47. 在鐵路物業發展項目方面，西鐵物業發展項目由西鐵物業發展有限公司負責推展。西鐵物業發展有限公司由政府 and 九廣鐵路公司共同成立，以發展西鐵物業用地。香港鐵路有限公司（港鐵公司）是落實這些項目的代理。自 2011-2012 年度起，位於南昌站、荃灣西站五區（城畔）、荃灣西站五區（灣畔）、朗屏站（北）、荃灣西站六區及朗屏站（南）的六個西鐵物業發展項目已成功招標出售，共可提供約 9 100 個單位。政府正與港鐵公司修訂西鐵元朗站物業發展項目（約 1 880 個單位）的方案，以期於 2013-14 年度招標。就錦田南西鐵錦上路站及八鄉維修中心住宅發展項目，規劃署及相關政府部門正與香港鐵路有限公司進行研究及技術評估，估計可提供約 8 700 個住宅單位。

48. 至於由港鐵公司擁有的項目，港鐵公司作為上市公司，自行決定如何推行其物業發展項目。港鐵公司於 2012-13 年度就位於大圍站（約 2 900 個單位）及天水圍輕鐵總站的物業發展項目（約 1 500 個單位）招標，但未能成功招標。港鐵公司今年 3 月表示，將視乎市場狀況，希望未來十二個月內就該兩個項目重新招標。港鐵公司亦計劃於 2013-14 年度就其擁有的將軍澳 86 區第 4 期項目（約 1 600 個單位）招標。

(vii) 發展「綜合發展區」

49. 政府亦一直密切留意「綜合發展區」的規劃和發展情況，務求能盡快落實或推動用地的發展，地盡其用，滿足香港市民的住屋和各項需要。上文提及的各類用途地帶的檢討工作，亦已包括「綜合發展區」的發展。

50. 根據城規會規劃指引第十七號《指定「綜合發展區」地帶及監察「綜合發展區」發展計劃的進度》的規定，城規會在劃設一幅「綜合發展區」用地後，會在隨後的第三年年底進行首次對該幅用地的檢討工作，繼而往後會每年作出檢討。一般而言，城規會會因應土地發展及規劃情況的改變，在規劃過程中建議把適合的「綜合發展區」用地，例如已完成發展，或在實施方面有重大困難，且落實機會甚微的「綜合發展區」用地，改劃作其他土地用途地帶，務求能地盡其用。

(viii) 利用短期租約用地及臨時政府撥地

51. 一般而言，地政總署會以短期租約批出政府土地作不同的臨時用途，例如批予港鐵公司及香港房屋委員會作興建鐵路或公共房屋的工程用地、供非牟利團體使用，以及不同的商業用途（包括收費公眾停車場，露天存放）等。而臨時政府撥地則一般作政府部門的臨時工地使用。有關安排有助短期支援社區當中對用地有需求的行業或服務，並確保土地在正式開始其長遠用途前能夠得以善用。

52. 政府在考慮土地是否適合以短期租約出租時，會顧及該土地長遠規劃發展的時間表。有關部門亦會就短期租約用地的長遠規劃用途、發展時間表及應否重新招租等給予意見。就一些現時被指定作公共設施用途的土地，如它們在一段時間後仍未有一個具體的落實方案，政府會按既定機制重新考慮有關土地的用途，包括是否適合撥作房屋發展。而一般用作工地使用的臨時政府撥地，我們亦會考慮在有關工程完結後，用地是否適合作其他長遠的發展。

53. 總的來說，上述政府正在推行的各項增加土地供應措施中，作為短中期增加房屋土地供應的措施之一，我們正積極檢討各類用地中有否適合改作住宅發展用途的土地，其中亦包括現時的短期租約用地及臨時政府撥地，務求能地盡其用，並於短中期提供更多土地供發展之用。

(ix) 發展休憩用地

54. 《香港規劃標準與準則》第四章建議的休憩用地供應標準是每人最少 2 平方米。當局在規劃休憩用地時，不單會考慮人口數量，亦會考慮其他重要因素，包括人口分布、地理及歷史因素、對公眾的承諾、市民的期望、休憩用地的位置／分布／質素／功能，以及地區和地點的特色等。在規劃過程中，當局會因應各區不同的因素善用土地，對休憩用地作恰當的地區規劃。

55. 正如上文所述，為善用珍貴的土地資源，當局會不時按社會需要進行研究，並正檢討各類用途地帶是否合適改作住宅或其他發展之用，當中包括休憩用地的需求及供應。在建議修訂分區計劃大綱圖時，當局亦會按地區最新的情況作相應的檢討，調整土地用途的分布。若社會有共識認為應考慮將多出的個別休憩用地（或預留作休憩用地的土地）改作其他更逼切用途，政府會配合研究。

(x) 發展「棕地」

56. 在發展「棕地」方面，政府一直有留意新界的發展及鄉郊地區的變化，並因應不同的情況，適時檢討各區的土地用途，以期有效善用鄉郊土地，並在環境、發展和社會需要之間取得平衡。正如上文表示，當局正積極推展一系列長遠土地供應項目，當中包括透過不同地區的規劃及工程研究，務求在環境、交通和基建可行的情況下，將合適的土地，包括未盡其用的「棕地」，改劃作其他用途，以釋放更多土地的發展潛力。有關研究包括：新界東北新發展區，及洪水橋新發展區的規劃及工程研究（涉及現時作露天貯物或港口後勤用途的土地共約 250 公頃）、元朗南房屋用地規劃及工程研究（涉及現時作露天貯物、倉庫及工場用途的土地共約 93 公頃）、缸瓦甫發展的工程可行性研究，以及古洞南規劃及工程研究等。

57. 政府亦正探討新界北部地區的進一步發展，並會為建設一個規模與粉嶺／上水新市鎮相若的現代化新市鎮作可行性研究。我們會循這個方向，進一步釋放新界合適用地，包括「棕地」的發展潛力，以配合本港在房屋、社會、經濟及環境方面的長遠需要。同時，我們亦會繼續積極探討大嶼山的發展潛力，包括區內的「棕地」。

58. 由於現時「棕地」相關的基建設施和配套，未必足夠應付未來的人口增長或地區的進一步發展，我們必須透過適當的規劃，全面審視有關地區的整體發展需要和限制，方可確保未來有足夠的基建和社區設施相配合，並妥善解決擬議發展對交通及環境等方面可能帶來的地區性影響。透過上述一系列的規劃和工程研究，優化有關地區的土地利用佈局和發展模式，無疑較分散地發展個別「棕地」更為有效率，亦更能符合地區的整體發展。與此同時，我們亦需要留意，現時「棕地」包括不少露天儲物、回收場及港口後勤設施，為物流業提供後勤支援服務，亦為當區提供就業機會，而部份的運作模式，亦不宜在市區或多層式的廠房內進行。因此，我們在落實有關規劃時，亦同樣會涉及清拆和搬遷安排，以及收地賠償和影響地區經濟等問題，需要有周詳的考慮和全面的公眾參與。

(xi) 收回軍事用地

59. 至於軍事用地方面，根據《基本法》第 14 條，「中央人民政府負責管理香港特別行政區的防務」，而根據《基本法》附件三的《中華人民共和國香港特別行政區駐軍法》，特區政府如需將部分軍事用地用於公共用途，須經中央人民政府批准，並在中央人民政府同意的地點，重新提供軍事用地及設施，並負擔所有費用。由於有關用地現時均須作軍事用途，政府並未有計劃改變其土地用途。

(xii) 重置貨櫃碼頭

60. 香港港口是全球最繁忙的貨櫃港口之一，葵青貨櫃碼頭是一個在基建設施、航道運作及網絡聯繫方面都非常完備的高效率貨櫃碼頭，並擁有一個能提供天然屏障及深水的葵青港池，對香港的貨運、經濟和就業極為重要。香港葵青貨櫃碼頭處理了全港超過七成的貨櫃吞吐量。港口及其相關行業的直接經濟貢獻佔本地生產總值的 1.4%（270 億港元），就業人

口 2.6%（9 萬 3 千個職位）。港口亦都是貿易及物流業的重要一環。貿易及物流業是香港四大經濟支柱之一，佔本地生產總值 26%（4,850 億港元），就業人口 22%（77 萬 4 千個職位）。

61. 搬遷貨櫃碼頭涉及重置碼頭設施、港口後勤用地和相關的基礎及交通網絡配套和合適的選址，亦需要考慮對香港經濟的影響等因素，當局必須審慎和全面考慮相關的因素。

62. 正如上述，儘管現時未有計劃重置貨櫃碼頭，政府一直有留意新界的發展及鄉郊地區的變化，並因應不同的情況，適時檢討各區的土地用途，以期有效善用鄉郊土地，當中包括現時作露天貯物或港口後勤用途的「棕地」，並在環境、發展和社會需要之間取得平衡。

(xiii) 收回私人康樂用地及重置大型康樂設施

63. 政府認同私人遊樂場地契約承租人在香港體育和康樂方面作出的貢獻。根據政府的體育發展政策，當局正促使私人遊樂場地契約承租人向外界團體（包括學校、社福機構及體育總會）開放體育設施。政府會在今年內開展一個對私人遊樂場地契約的全面檢討，檢討主要是從土地用途和公眾利益出發，亦會從體育發展的角度考慮。事實上，私人遊樂場地契約承租人營運的設施亦包括比較大眾化的康樂及體育設施。我們亦會進一步要求所有承租人擴大對非會員的開放。

64. 香港體育設施不足。根據《香港規劃標準與準則》，香港、九龍及新界均欠缺足球場、運動場及室內體育館等主要體育設施。我們亦不時接獲立法會及區議會要求加快興建康體設施，及增加有關設施的數目，以滿足市民使用及運動員培訓的需要。現時各區康體設施深受市民歡迎。政府現時未有計劃重置任何大型康體設施。

65. 至於粉嶺高爾夫球場和周邊範圍，屬於新界北部地區仍有發展潛力的土地之一，有關範圍已納入規劃署即將就新界北部地區開展的規劃研究，以探討有關土地的發展潛力及合適規劃。我們計劃在明年上半年內開展新界北部地區規劃研究。

(xiv) 利用發展商擁有的土地

66. 政府並沒有個別發展商、其附屬公司或代理人所擁有土地面積的相關資料，而有關土地的使用或發展亦由相關私人機構自行負責。然而，任何土地包括私人土地是否適合發展，需視乎一系列的因素，例如基礎設施的配合、發展對附近環境及交通的影響等。

67. 上文強調我們在發展土地時，必須通過適當而全面的規劃，方可確保擬議發展有足夠的基礎建設和社區配套、並解決發展可能帶來的不同影響。當局一系列正在積極推展的規劃及工程研究，例如新界東北新發展區、洪水橋新發展區，以及元朗南的房屋土地發展等，當中涉及不少私人土地。一般而言，當局的發展模式是透過全面的規劃，優化不同土地的使用，並徵收需要作發展之用的私人土地，推行相關的基建及發展工程，以提供土地落實規劃的發展。

(xv) 利用空置住宅單位

68. 根據香港房屋委員會的最新數字，於 2013 年 5 月底，可供出租的空置公共租住房屋（公屋）單位為 3 895 個，相對於同期可供出租的公屋單位總數 725 291 個（包括已租出、正在編配中及可供出租的空置單位），空置率為 0.5%。至於香港房屋協會的出租房屋，於 2013 年 6 月底，一共有 446 個空置單位，佔其 33 131 個單位總存量的 1.3%。就私人住宅而言，根據差餉物業估價署於其香港物業報告 2013 中公布的最新數字，2012 年底全港私人住宅總存量為 1 117 900 個單位，當中約有 48 000 個為空置單位，空置率為 4.3%。因此，現時香港並沒有大量空置住宅單位可供利用。

土地供應一般所需的流程

69. 事實上，要有效增加土地供應，不僅需要尋找適合發展的地區及土地，正如上文強調，我們更需進行全面的規劃，務求提供足夠的基建和配套，並解決發展所帶來的影響，以令有關土地的發展更能符合市民及社會的需要。因此，不論是要善用現有已開發土地，或開拓可供發展的新增土地，以增加土地供應，都必須經過一定程序。

70. 在考慮開發較大型土地作發展之前，一般需要有規劃及工程研究作基礎，而研究過程中亦要讓公眾人士及持份者參與及表達意見，並包括詳細技術評估，包括環境、交通、排水、排污、食水供應及空氣流通等方面。因此一般研究進程中，必須包括規劃研究、技術評估、公眾參與、環境影響評估、初步設計等。其中環境影響評估佔約兩年時間，包括十二個月的生態基線調查、六至九個月的各項相關詳細評估及六個月的環境影響評估報告批准程序。另外，分階段進行的公眾參與活動亦需時共約起碼一年。因此，單是在研究這方面的工作，往往最少需要三年甚至更長時間才能完成。以新界東北新發展區為例，規劃由 2008 年重新啟動至今亦已進行了五年時間。

71. 在制定發展建議後，我們便開始進行規劃大綱圖的法定規劃程序（包括修訂法定規劃圖則），以及詳細的工程設計（一般須向立法會財務委員會申請撥款），這部分的工作最快亦要三至四年。而當局亦需要就道路工程、土地收回及清拆工作進行法定程序及其他程序，包括為受影響人士進行登記，按條件資格提供補償及安置。詳細設計完成後，我們需再向立法會財委會分階段申請撥款進行土地平整及相關基礎建設工程。相關土地平整及基建工程，亦須在完成收回土地程序和補償及安置安排後才可展開。

72. 總的而言，由開始規劃到可以提供土地作發展用途，需要一段頗長時間，一般並非兩三年時間可以完成。因此，我們必須持續推展一系列的規劃及工程研究，以確保長遠而持續的土地供應。有關新發展區所需的規劃及發展程序，及相關的法定規劃程序，分別載於附件七及八。

總結

73. 總的而言，政府會繼續以多管齊下的措施，透過善用現有已開發土地，及開發可供發展用途的新增土地，增加短、中和長期的土地供應。我們明白不同持分者對於開發和利用土地會有不同的意見或建議，當局在增加土地方面已考慮到不同土地及地區的發展情況，在資源有限而全面性規劃相對較具規模效益的前提下，為土地的利用和發展訂下優次，並正全力投放資源推展上述一系列的土地供應措施，包括不同地區的規劃工作和工程研究，務求有效持續地增加香港的土地供應。

74. 我們重申，政府決心增加土地供應，並一直密切留意各類土地的使用情況。對於有可能提供作發展的土地，當局會根據《2013 年施政報告》中勾劃的增加土地供應藍圖，按既定機制檢視和評估有關地塊的發展可行性，並於土地可準備進行發展時作出適當安排，包括撥作興建公營房屋、加入賣地計劃，或撥作其他用途等。

發展局

2013 年 7 月

未經批租或撥用的政府土地（以公頃計算）
（根據地政總署土地信息系統 2012 年 6 月資料）

(1) 未經批租或撥用的政府土地面積 (發展局於 2012 年 7 月 4 日的立法會質詢回覆中提供的數字)													
	住宅 (一)								商業 (二)	工業 (三)	政府、機構 或社區 ^(四)	休憩用地 (五)	總計
	2153.7								24.6	298.3	777.5	742.6	3996.7
	住宅 (甲類)	住宅 (乙類)	住宅 (丙類)	住宅 (丁類)	住宅 (戊類)	商業/住宅	住宅(甲類) 至(戊類)及 商業/住宅	鄉村式發展					
	371.8	209.3	182.4	158.6	11.0	19.4	952.5	1201.2					
(2) 不適合發展、現時未能提供作發展或發展潛力較低的土地類別													
	住宅 (甲類)	住宅 (乙類)	住宅 (丙類)	住宅 (丁類)	住宅 (戊類)	商業/住宅	住宅(甲類) 至(戊類)及 商業/住宅	鄉村式發展	商業 (二)	工業 (三)	政府、機構 或社區 ^(四)	休憩用地 (五)	總計
道路/通道	171.1	45.8	33.7	17.4	3.9	14.5	286.4	137.3	10.4	86.8	169.0	101.5	791.4
人造斜坡	55.5	49.2	25.1	11.1	0.5	0.1	141.5	106.9	0.9	28.4	136.2	112.9	526.8
簡易臨時撥地 ^(七)	29.4	3.6	0.7	2.8	0.9	0.1	37.5	24.1	0.1	1.1	30.9	29.3	123.0
<0.05 公頃地塊	50.0	15.8	19.3	6.5	1.9	2.1	95.6	不適用 ^(六)	7.5	14.3	57	33.4	207.8
(3) 扣除以上土地類別後的未經批租或撥用的政府土地													
剩餘土地面積 [= (1) - (2)]	65.8	94.9	103.6	120.8	3.8	2.6	391.5	932.9	5.7	167.7	384.4	465.5	2347.7

附註：

- (一) 「住宅」用途包括劃為「住宅(甲類)」至「住宅(戊類)」、「商業／住宅」，及「鄉村式發展」地帶的土地。
- (二) 「商業」用途指劃為「商業」地帶的土地。
- (三) 「工業」用途包括劃為「工業」、「工業(丁類)」，及「露天貯物」地帶的土地。
- (四) 「政府、機構或社區」用途指劃為「政府、機構或社區」地帶的土地。
- (五) 「休憩用地」用途指劃為「休憩用地」地帶的土地。
- (六) 位於「鄉村式發展」地帶上面積小於0.05公頃的地塊並無扣除。
- (七) 「簡易臨時撥地」一般作有關部門的臨時工地。

用途地帶的一般規劃意向簡介：

「住宅(甲類)」	此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。
「住宅(乙類)」	此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會（城規會）提出申請，或會獲得批准。
「住宅(丙類)」	此地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。
「住宅(丁類)」	此地帶的規劃意向，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。
「住宅(戊類)」	此地帶的規劃意向，主要是透過進行重建或改建計劃而逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。這類計劃須向城規會提出申請。當局雖然會容忍現有工業用途的存在，但不會批准進行新的工業發展，以避免工業區與住宅區為鄰所產生的問題永遠無法解決。
「商業／住宅」	此地帶的規劃意向，主要是作商業及／或住宅發展。商業、住宅及商住混合用途均屬經常准許的用途。
「鄉村式發展」	此地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。在新界豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城規會申請許可，或會獲得批准。
「商業」	商業中心區／主要商業區： 此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，以便把涵蓋範圍發展為本港的商貿／金融中心，或區域或地區的商業／購物中心，用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所、食肆和酒店。劃作此地帶的地點，往往是重要的就業中心。 地方商業區： 此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，其涵蓋範圍的重點功能為地方購物中心，為所在一帶地方提供服務，用途包括商店、服務行業、娛樂場所和食肆。
「工業」	此地帶的規劃意向，主要是作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應，足以應付生產工業的需求。在此地帶內，資訊科技及電訊業及與工業用途有關的辦公室，亦屬經常准許的用途。
「工業(丁類)」	此地帶的規劃意向，主要是提供土地，以容納因為佔地太廣及／或所需樓底太高而不能設於普通分層工廠大廈的工業用途。設立此地帶的目的，亦是要促使鄉郊地區現作工業用途的非正式工場重建為設計妥善的永久工業樓宇。
「露天貯物」	此地帶的規劃意向，主要是提供土地作適當的露天貯物用途，以及把地帶內已雜亂無章地擴散的露天貯物用途納入法定管制內。此地帶提供土地，供露天貯存不能存放於一般倉庫的貨物，使露天貯物用途得以有條理地發展。
「政府、機構或社區」	此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。
「休憩用地」	此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。

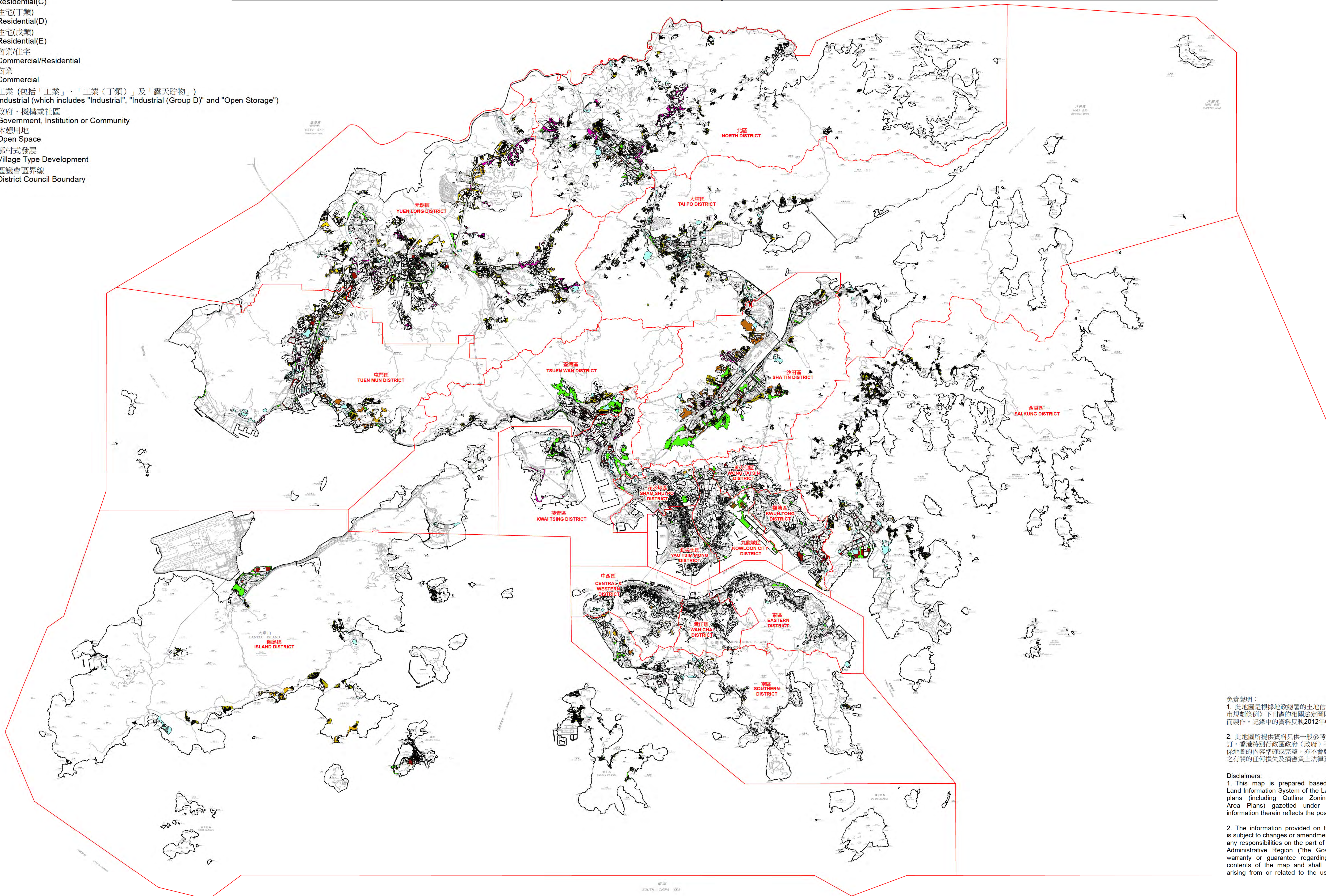
* 以上僅為有關用途地帶的一般規劃意向。相同用途地帶的規劃意向，在不同的法定圖則中，可能須因應不同地區的情況而略作調整。如要知悉某個指定的用途地帶的確實規劃意向，請參閱相關圖則的說明書。

圖例 Legend

- 住宅(甲類)
Residential(A)
- 住宅(乙類)
Residential(B)
- 住宅(丙類)
Residential(C)
- 住宅(丁類)
Residential(D)
- 住宅(戊類)
Residential(E)
- 商業/住宅
Commercial/Residential
- 商業
Commercial
- 工業 (包括「工業」、「工業(丁類)」及「露天貯物」)
Industrial (which includes "Industrial", "Industrial (Group D)" and "Open Storage")
- 政府、機構或社區
Government, Institution or Community
- 休憩用地
Open Space
- 鄉村式發展
Village Type Development
- 區議會區界線
District Council Boundary

規劃作「住宅」、「商業／住宅」、「商業」、「工業」、「政府、機構或社區」、「休憩用地」或「鄉村式發展」而未批租或撥用的政府土地（未扣除不適合發展、現時未能提供作發展或發展潛力較低的土地類別）

Unleased and Unallocated Government Land Zoned "Residential", "Commercial/Residential", "Commercial", "Industrial", "Government, Institution or Community", "Open Space" or "Village Type Development" (without deducting the types of land which are considered not suitable for development, not yet available for development or with low development potential)



免責聲明：

1. 此地圖是根據地政總署的土地信息系統所備存的土地界線記錄，以及在《城市規劃條例》下刊憲的相關法定圖則（包括分區計劃大綱圖及發展審批地區圖）而製作。記錄中的資料反映2012年6月的情況。

2. 此地圖所提供資料只供一般參考。有關資料可能未經事先通知予以更改或修訂。香港特別行政區政府（政府）不會為提供有關資料負責。政府不保證或擔保地圖的內容準確或完整，亦不會就任何使用此地圖或當中的資料而導致或與之有關的任何損失及損害負上法律責任。

Disclaimers:

1. This map is prepared based on the land boundary records of the Land Information System of the Lands Department and the relevant statutory plans (including Outline Zoning Plans and Development Permission Area Plans) gazetted under the Town Planning Ordinance. The information therein reflects the position of records available as of June 2012.

2. The information provided on the map is for general information only. It is subject to changes or amendments without prior notice and provided without any responsibilities on the part of the Government of the Hong Kong Special Administrative Region ("the Government"). The Government gives no warranty or guarantee regarding the accuracy or completeness of the contents of the map and shall not be liable for any loss and damage arising from or related to the use of this map or the information therein.

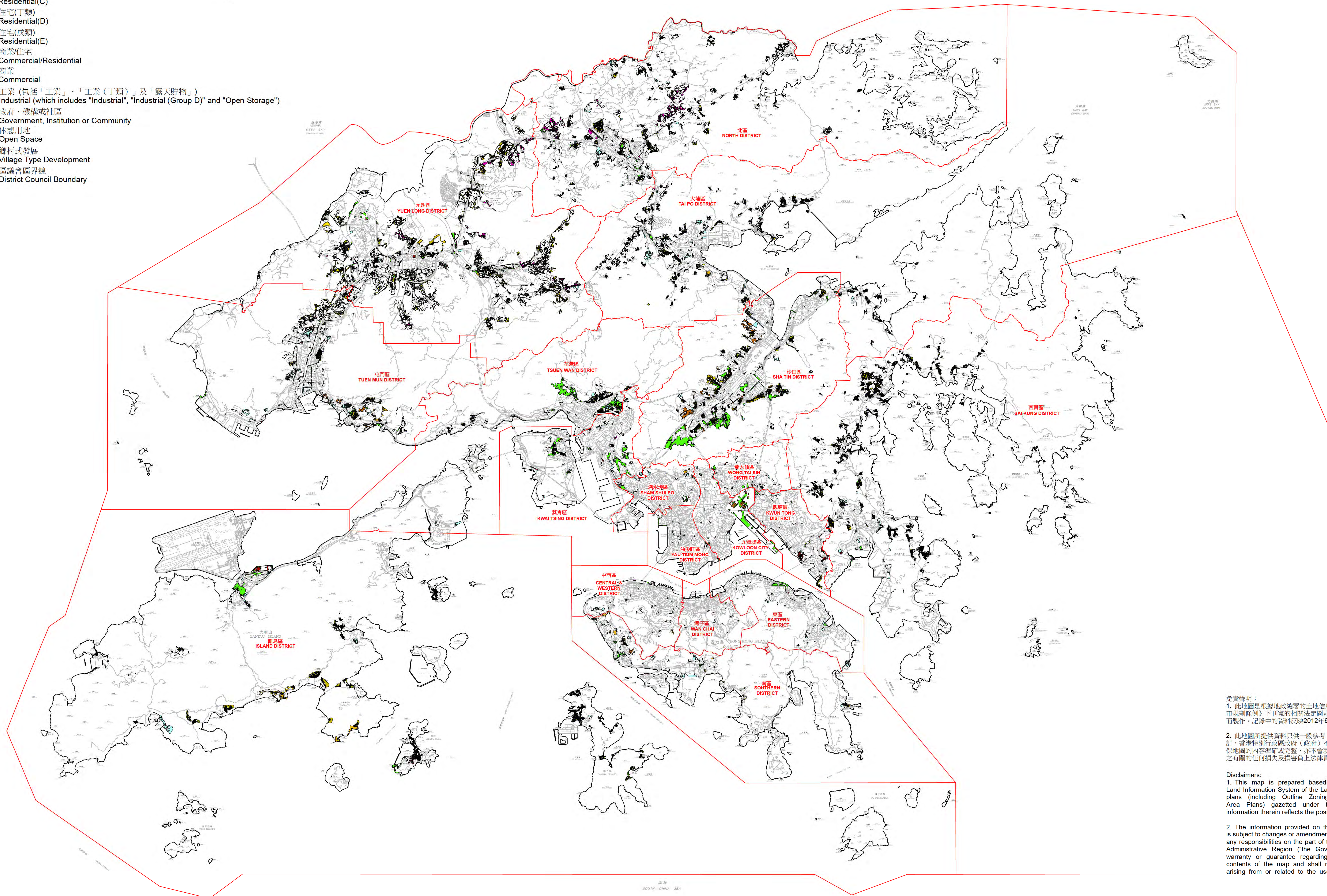


圖例 Legend

- 住宅(甲類)
Residential(A)
- 住宅(乙類)
Residential(B)
- 住宅(丙類)
Residential(C)
- 住宅(丁類)
Residential(D)
- 住宅(戊類)
Residential(E)
- 商業/住宅
Commercial/Residential
- 商業
Commercial
- 工業 (包括「工業」、「工業(丁類)」及「露天貯物」)
Industrial (which includes "Industrial", "Industrial (Group D)" and "Open Storage")
- 政府、機構或社區
Government, Institution or Community
- 休憩用地
Open Space
- 鄉村式發展
Village Type Development
- 區議會區界線
District Council Boundary

規劃作「住宅」、「商業／住宅」、「商業」、「工業」、「政府、機構或社區」、「休憩用地」或「鄉村式發展」而未批租或撥用的政府土地（已扣除不適合發展、現時未能提供作發展或發展潛力較低的土地類別）

Unleased and Unallocated Government Land Zoned "Residential", "Commercial/Residential", "Commercial", "Industrial", "Government, Institution or Community", "Open Space" or "Village Type Development" (after deducting the types of land which are considered not suitable for development, not yet available for development or with low development potential)



免責聲明：

1. 此地圖是根據地政總署的土地信息系統所備存的土地界線記錄，以及在《城市規劃條例》下刊憲的相關法定圖則（包括分區計劃大綱圖及發展審批地區圖）而製作。記錄中的資料反映2012年6月的情況。

2. 此地圖所提供資料只供一般參考。有關資料可能未經事先通知予以更改或修訂，香港特別行政區政府（政府）不會為提供有關資料負責。政府不保證或擔保地圖的內容準確或完整，亦不會就任何使用此地圖或當中的資料而導致或與之有關的任何損失及損害負上法律責任。

Disclaimers:

1. This map is prepared based on the land boundary records of the Land Information System of the Lands Department and the relevant statutory plans (including Outline Zoning Plans and Development Permission Area Plans) gazetted under the Town Planning Ordinance. The information therein reflects the position of records available as of June 2012.

2. The information provided on the map is for general information only. It is subject to changes or amendments without prior notice and provided without any responsibilities on the part of the Government of the Hong Kong Special Administrative Region ("the Government"). The Government gives no warranty or guarantee regarding the accuracy or completeness of the contents of the map and shall not be liable for any loss and damage arising from or related to the use of this map or the information therein.

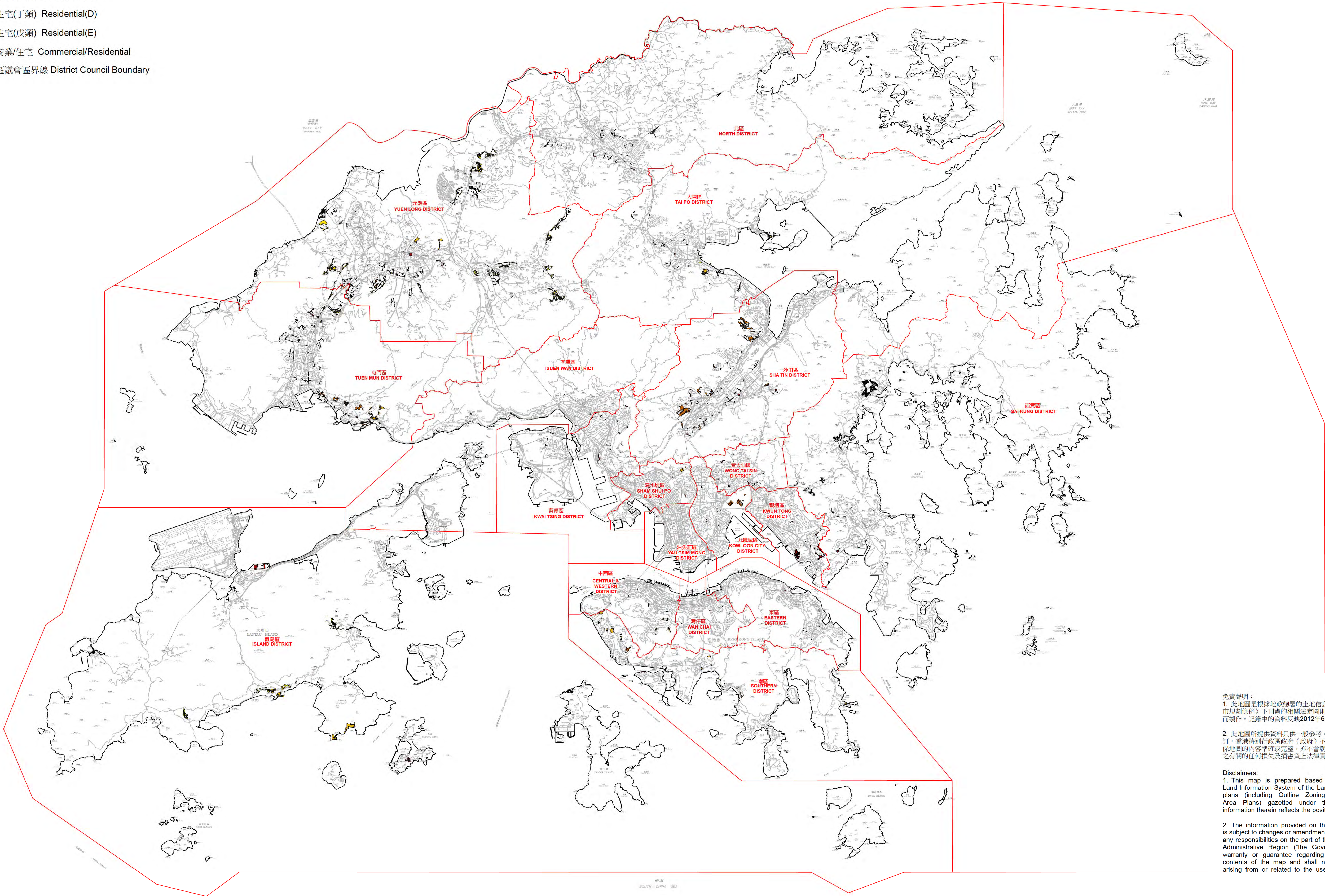
比例尺 SCALE

公里 5 2.5 0 5 10 15 20 公里
Kilometres

圖例 Legend

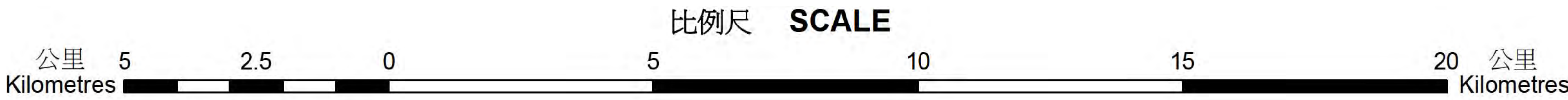
- 住宅(甲類) Residential(A)
- 住宅(乙類) Residential(B)
- 住宅(丙類) Residential(C)
- 住宅(丁類) Residential(D)
- 住宅(戊類) Residential(E)
- 商業/住宅 Commercial/Residential
- 區議會區界線 District Council Boundary

Unleased and Unallocated Government Land Zoned "Residential" or "Commercial/Residential"
(after deducting the types of land which are considered not suitable for development, not yet available
for development or with low development potential)



免責聲明：
1. 此地圖是根據地政總署的土地信息系統所備存的土地界線記錄，以及在《城市規劃條例》下刊憲的相關法定圖則（包括分區計劃大綱圖及發展審批地區圖）而製作。記錄中的資料反映2012年6月的情況。
2. 此地圖所提供資料只供一般參考。有關資料可能未經事先通知予以更改或修訂，香港特別行政區政府（政府）不會為提供有關資料負責。政府不保證或擔保地圖的內容準確或完整，亦不會就任何使用此地圖或當中的資料而導致或與之有關的任何損失及損害負上法律責任。

Disclaimers:
1. This map is prepared based on the land boundary records of the Land Information System of the Lands Department and the relevant statutory plans (including Outline Zoning Plans and Development Permission Area Plans) gazetted under the Town Planning Ordinance. The information therein reflects the position of records available as of June 2012.
2. The information provided on the map is for general information only. It is subject to changes or amendments without prior notice and provided without any responsibilities on the part of the Government of the Hong Kong Special Administrative Region ("the Government"). The Government gives no warranty or guarantee regarding the accuracy or completeness of the contents of the map and shall not be liable for any loss and damage arising from or related to the use of this map or the information therein.

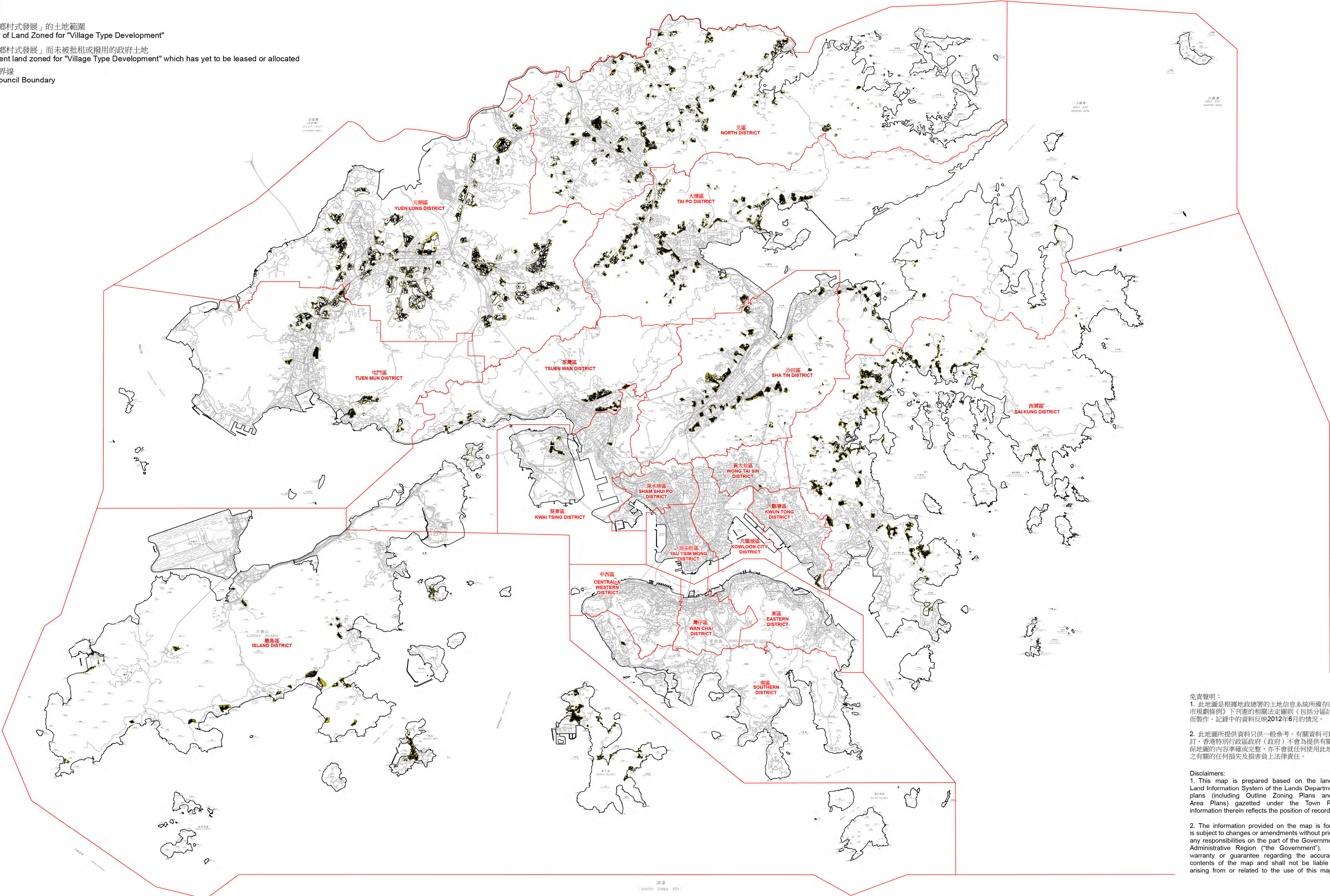


規製作「鄉村式發展」而未批租或撥用的政府土地（已扣除不適合發展、現時未能提供作發展或發展潛力較低的土地類別）

**Unleased and Unallocated Government Land Zoned "Village Type Development"
(after deducting the types of land which are considered not suitable for development,
not yet available for development or with low development potential)**

圖例 Legend

- 規製作「鄉村式發展」的土地範圍
Boundary of Land Zoned for "Village Type Development"
- 規製作「鄉村式發展」而未批租或撥用的政府土地
Government land zoned for "Village Type Development" which has yet to be leased or allocated
- 區議會區界線
District Council Boundary



免責聲明：
1. 此地圖是根據地政總署的土地信息系統所備存的土地界線記錄，以及在《城市規劃條例》下刊憲的相關法定圖則（包括分區計劃大綱圖及發展審批地區圖）而製作。記錄中的資料反映2012年6月的情況。
2. 此地圖所提供資料只供一般參考。有關資料可能未經事先通知予以更改或修訂。香港特別行政區政府（政府）不會為提供有關資料負責。政府不保證或擔保地圖的內容準確或完整，亦不會就任何使用此地圖或當中的資料而導致或與之有關的任何損失及損害負上法律責任。

Disclaimers:
1. This map is prepared based on the land boundary records of the Land Information System of the Lands Department and the relevant statutory plans (including Outline Zoning Plans and Development Permission Area Plans) gazetted under the Town Planning Ordinance. The information therein reflects the position of records available as of June 2012.
2. The information provided on the map is for general information only. It is subject to changes or amendments without prior notice and provided without any responsibilities on the part of the Government of the Hong Kong Special Administrative Region ("the Government"). The Government gives no warranty or guarantee regarding the accuracy or completeness of the contents of the map and shall not be liable for any loss and damage arising from or related to the use of this map or the information therein.

就最近有關「空置政府土地」的報道及查詢，發展局今日（10 月 31 日）有以下回應及澄清。

發展局早前公布有關住宅用地中「空置政府土地」的資料，是回覆立法會議員對此的質詢。擬備回覆時的基礎是法定圖則（包括分區計劃大綱圖及發展審批地區圖）中，位於「住宅」及「商業／住宅」規劃用途地帶內，未經批租或撥用的政府土地。有關面積的計算方法，純粹是將法定規劃圖則中有關規劃用途地帶的土地面積，減去已經批租或撥用的土地面積。該數字並不等同土地儲備。有關統計截至 2012 年 6 月底。發展局於 10 月 17 日在網頁上公布顯示有關資料和分布地圖。詳情請按以下連結：

- http://www.devb.gov.hk/tc/issues_in_focus/the_land_area_analysis/index.html
- http://www.devb.gov.hk/tc/publications_and_press_releases/press/index_id_7242.html
- http://www.devb.gov.hk/tc/publications_and_press_releases/press/index_id_7407.html
- http://www.devb.gov.hk/tc/publications_and_press_releases/press/index_id_7408.html

發展局回覆質詢時已明確指出，上述未批租或撥用的政府土地並不等同可供發展的用地，因為當中包括了不適合發展（例如道路／通道及人造斜坡）、現時未能提供作發展（例如簡易臨時撥地，包括撥給政府部門使用的臨時工地），或發展潛力相對較低的土地（例如零碎地塊，即面積小於 0.05 公頃的地塊）。此外，當局亦同時指出，餘下的 391.5 公頃「住宅」及「商業／住宅」用地亦並非全部可進行發展，但個別地塊是否適合進行發展須視乎一系列因素。對於有可能提供作發展的土地，當局會按既定機制檢視和評估有關地塊的發展可行性。

發言人表示，在扣除道路/通道、人造斜坡、簡易臨時撥地及零碎地塊後，未批租或撥用的政府土地其中不少是形狀不規則的地塊（例如建築物間的空隙、後巷，以及現有發展、公路或其他設施邊旁的狹窄地塊），未必適合作房屋發展之用。有報道提及位於馬鐵沙田圍站附近的兩幅土地，便屬此類。

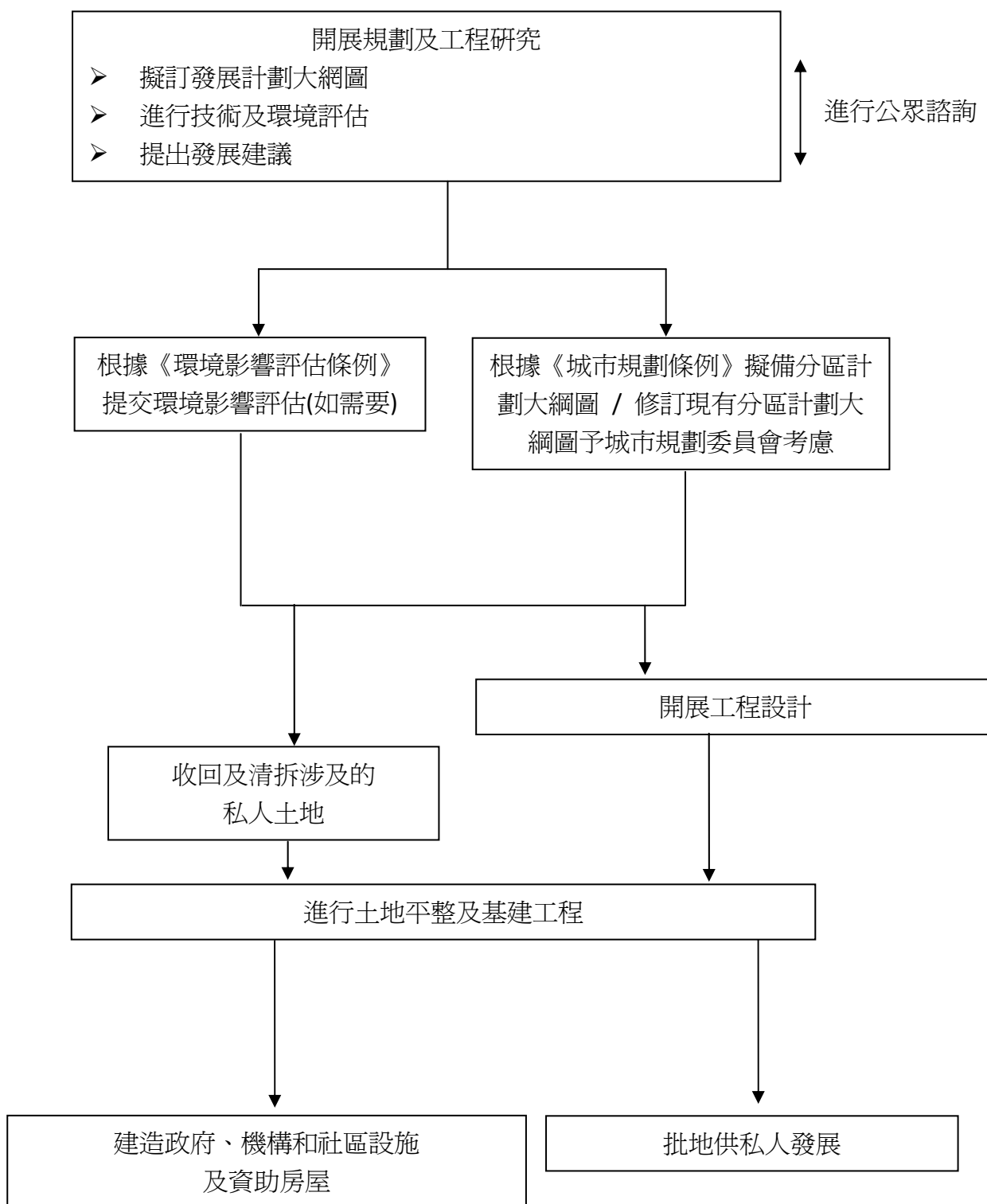
至於被寮屋所佔用的政府土地（包括有報道提及的元朗山貝涌口村內土地），由於是未經批租或撥用，因此仍計算在未批租或撥用的政府土地面積內，並顯示在 10 月 17 日當局公布的地圖內。在有需要和合適的時候，政府可用作發展用途。

有個別現有政府建築物的土地（例如三位司長、警務處長，以及終審法院首席法官的官邸）由於並未撥予任何政府部門，所以這些土地仍計算在未批租或撥用的政府土地面積內，並顯示在 10 月 17 日當局公布的地圖內。正如上述，未經批租或撥用的政府土地面積數字並不同於土地儲備，這些現有政府建築物的土地，並不包括在可供開發土地面積內。

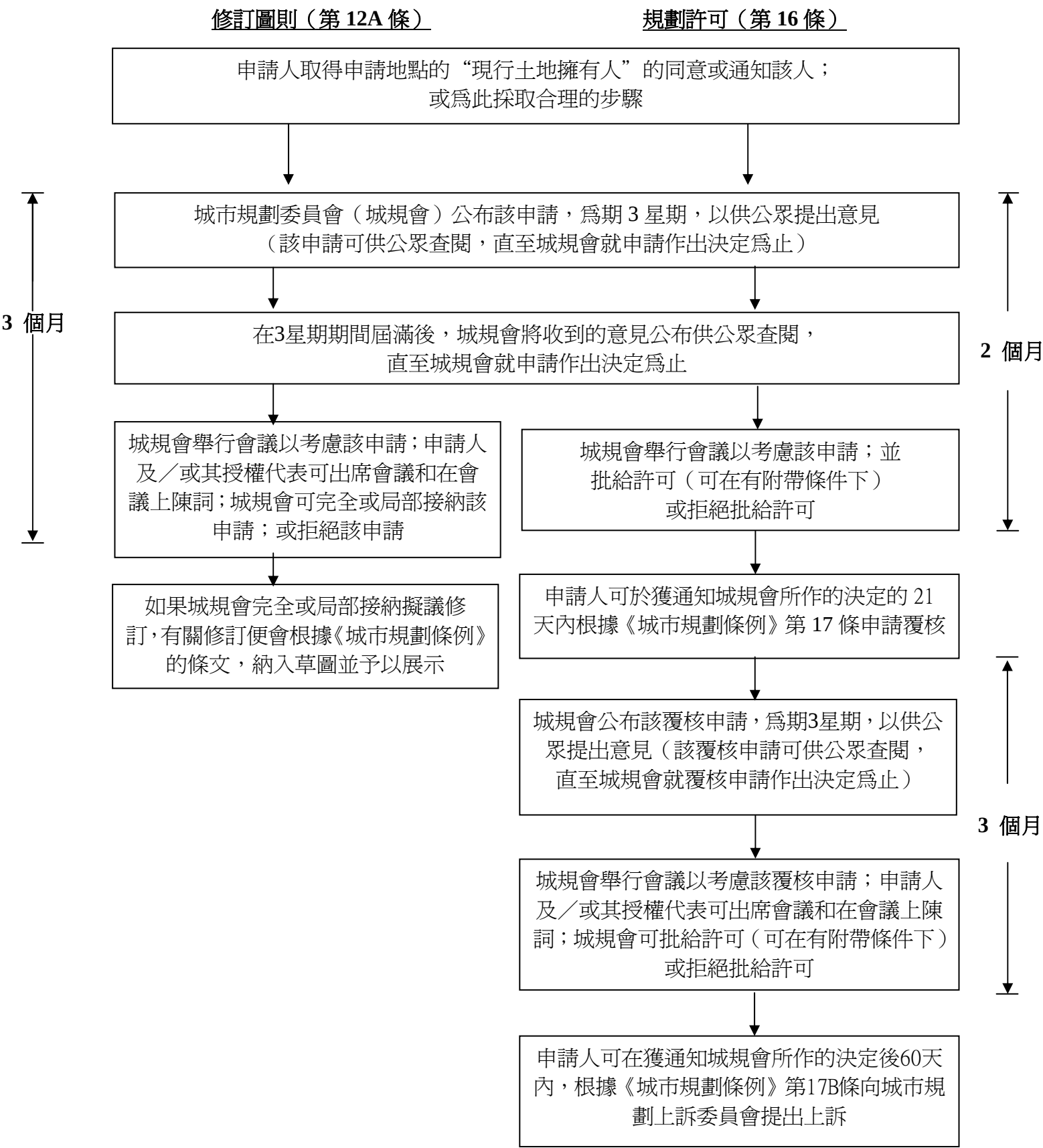
發言人補充，由於地政總署的系統資料更新及整理需時，因此部分在今年 6 月 30 日或以前已出售的土地（有報道提及於去年 3 月賣出的元朗朗屏站限呎住宅用地，及於今年 5 月批出的壽臣山深水灣徑住宅用地）資料在統計當時並未更新。部分在今年 6 月 30 日或以前，已撥予政府部門（包括房委會）的土地（包括有報道提及五個公共屋邨如調景嶺善明邨、大坑東邨東怡樓及東健樓、柴灣翠樂邨翠祿樓、西灣河康東邨康瑞樓，以及葵涌邨曉葵樓對出的一幅休憩用地）資料在統計當時亦並未反映現有情況。地政總署現正檢視及改善程序，務求日後更快地更新有關資料，及時反映最新情況。

完

新發展區規劃及發展程序
(在土地上的發展區)



處理修訂圖則（第 12A 條）和規劃許可（第 16 條）申請的程序



CB(1)741/13-14(03)

立法會發展事務委員會

二零一四年《施政報告》及施政綱領
有關發展局的措施

(節錄第12至67段)

12. 為應付市民的住屋需要並達至長遠房屋策略所訂在十年(即 2013-14 年度至 2022-23 年度)內供應 47 萬個公私營房屋單位的目標，發展局和政府部門會一直進行土地用途檢討工作，包括檢討現時空置、作短期租約或其他不同的短期或政府用途的政府土地的檢討，以改作住宅用途，及下一階段的「綠化地帶」用地檢討等。這些檢討工作已開始見到成果。除了上一份《施政報告》中匯報的各項工作進展外，我們已物色約 80 幅可於未來五年(即 2014-15 年度至 2018-19 年度)提供作發展，涉及共逾 150 公頃的新用地。這些用地有潛力改作住宅用途，預計可在全港各區提供約 89 000 個單位。待研究完成確定這些用地的發展可行性後，我們便會諮詢相關持份者，開展城市規劃及其他相關程序，務求盡快增加房屋土地供應。

13. 無可否認，長遠房屋策略訂定的建屋目標，是政府和社會須共同面對的一項艱巨挑戰。尤其是目前約有 150 幅具房屋發展潛力的用地(包括上文提及所物色的 80 幅新用地)將須修訂相關法定圖則，以更改土地用途和增加發展密度，方能於未來五年(即 2014-15 年度至 2018-19 年度)提供作房屋發展之用，供興建逾 21 萬個單位。為了改劃這些用地作住宅用途及增加其發展密度，以致力達到建屋目標，我們須顧及一系列實際規劃因素，包括交通和基建容量、社區設施和休憩用地的提供、相關技術限制、當區的特色和現時的發展密度、對當區環境的潛在影響，及景觀和空氣流通影響等。部分用地或涉及收地和清拆安排，又或須遷移現有或已規劃的設施。政府會全盤考慮這些因素，並盡量紓減有關影響。與此同時，社會上各持份者的支持和合作同樣重要。我們需要攜手合作，以達到這個重要目標，並希望各持份者可以將社會整體的房屋需要放於個人及其他利益之上。只有獲得社會各界全力支持把這些用地改劃作房屋用途及增加其發展密度，我們才能達到所訂下的建屋目標，提供足夠的資助和私人房屋。

14. 當局已為興建 179 000 個公屋單位和 17 000 個居屋單位物色、預留或撥出土地。一如上文所述，約有 150 幅具房屋發展潛力的用地亦已獲物色及評定為具潛力改劃作房屋發展用途，提供逾 21 萬個單位。視乎能否成功改劃該 150 幅用地，並及時落實所需的基建配套工程及克服其他技術限制，連同其他已劃作房屋用途的私營房屋用地、鐵路物業發展計劃、市區重建計劃，以及須予／無須進行契約修訂／換地的私營項目，將可提供足夠土地作房屋發展，達致長遠房屋策略所訂的十年建屋目標。事實上，要達標很大程度上端賴整體社會的支持，這實屬艱巨的工作。發展局和運輸及房屋局將會在立法會發展事務委員會及房屋事務委員會聯席會議上提交文件，交待有關詳情。

(II) 增加土地供應

(a) 增加住宅發展密度

15. 我們一直採取多管齊下的策略和一系列土地供應措施，增加短、中和長期的土地供應。儘管如此，鑑於現存的可發展的土地數量有限，而目前的房屋用地供應(包括資助及私營房屋)緊絀，加上就各項經濟活動及社會設施的土地供應預計仍會繼續緊張，因此目前實有迫切需要更有效地運用我們珍貴的土地資源，俾能在更短時間內，提供土地作發展或重建之用。考慮到相關的規劃因素，當局認為可適當上調位於市區主要地區和新市鎮內相關發展密度分區的房屋用地最高住用地積比率。新制度詳情載列如下：

市區主要地區

- (i) 發展密度第 1 區：不增加地積比率(由於已建設區現時的密度已相當高，最高住用地積比率維持為 8／9／10 倍)；
- (ii) 發展密度第 2 區：地積比率增加 20%(最高住用地積比率由 5 倍增至 6 倍)；以及
- (iii) 發展密度第 3 區：地積比率增加 20%(最高住用地積比率由 3 倍增至 3.6 倍)。

新市鎮

- (i) 發展密度第 1 區：地積比率增加 20%(最高住用地積比率由 5 倍增至 6 倍)²；

² 雖然《香港規劃標準與準則》所訂明新市鎮發展密度第 1 至 3 區的最高住用地積比率分別為 8、5 及 3 倍，但大部分個別用地現時的最高地積比率均未達到上述水平，主要原因是發展容量受到各種限制(例如運輸或基礎設施方面的限制，或基於環境、地形或土力狀況)，又或須符合特別的設計考慮。

(ii) 發展密度第 2 區及第 3 區：地積比率增加 20%²；
以及

(iii) 發展密度第 4 區（低發展密度區）：地積比率增加
100%

市區主要地區及新市鎮

個別用地可因應規劃優點，提升其所屬的發展密度區。

16. 上調最高住用地積比率並不等於向相關的規劃原則和考慮因素作出妥協。當局只會在交通和基建容量均能應付，並在因上調地積比率而產生的不同限制和影響(如有的話)均能以適當措施解決的情況下，才會增加最高住用地積比率。在這項新措施下，個別房屋用地可提供更多可發展的樓面面積，但不一定會增加實際人口，因為實際人口須視乎家庭人數和其他因素而定。這有助維持可發展房屋用地的穩定供應，並逐步達致增加香港市民「活動空間」的長遠願景。

17. 經修訂的規劃參數會在進行中但仍在初步階段的規劃研究和土地用途檢討(例如「元朗南房屋用地規劃及工程研究」及「古洞南規劃及工程研究」)，以及在所有日後的規劃研究和檢討(例如「發展新界北部地區初步可行性研究」)中採用。《香港規劃標準與準則》亦會更新以反映有關修訂。

18. 我們已完成啓德新發展的初步技術評估，並建議增加區內新房屋用地的發展密度，使建屋數目因而增加約 20%。此外，為了使在屯門東物色到的住宅用地得以有最佳發展潛力，我們建議把該區大部分用地的地積比率定為 3.6 倍，相等於把發展密度第 3 區的最高地積比率(即 3 倍)再增加 20%，考慮到一些與用地相關的因素，在例外的情況下更可採用 4 倍和 6 倍的更高地積比率。

19. 就一些已進入最後階段的規劃研究及檢討而言(包括有關安達臣道石礦場、前茶果嶺高嶺土礦場、新界東北新發展區、洪水橋新發展區及東涌新市鎮擴展的研究及檢討)，當局已在規劃條件許可的情況下，在相關研究中適當地增加發展密度。我們無意重新規劃這些土地發展項目，務求讓它們能如期落實，提供已規劃的土地和房屋。

20. 私人擁有土地方面，相關法定圖則一般訂有發展參數(包括住用地積比率／總樓面面積)。相關法定圖則亦列明可向城市規劃委員會(城規會)提出申請略為放寬發展限制。城規會在處理這些申請時會考慮所有相關規劃因素，並會參考上述提及在各發展密度分區已上調的最高住用地積比率，以及申請人展示如何能妥善解決因擬議增加發展密度而產生的潛在交通、基建容量及環境等影響。

(b) 放寬薄扶林的發展限制

21. 政府已完成放寬或解除現正在薄扶林實施的限制新賣地或契約修訂的延期履行權行政措施的評估。

22. 目前，西港島線及南港島線(東段)均取得良好進展，政府亦正進一步積極考慮興建南港島線(西段)。因此，政府認為可以局部撤銷薄扶林以南一帶的發展限制，以促進重建華富邨和提供額外的公營房屋。當中涉及六幅政府用地：鄰近置富道、華富邨以北、華樂徑及華景街的四幅用地(這些用地目前正空置、用作休憩用地或短期用途，屬可發展之用)、現存的華富邨，以及鄰近的「綠化地帶」(即雞籠灣)用地。目前，其中兩幅用地已劃作住宅用途，而政府會着手把其餘四幅用地改劃作房屋發展之用。房屋署會與相關部門制訂華富邨的重建計劃，包括調遷安排及提供所需基建設施，以及其他公營房屋用地的發展計劃，並會於稍後時間諮詢相關區議會和持份者。

(c) 「補地價仲裁先導計劃」

23. 修訂土地契約或換地申請(包括補地價的商議)是政府作為私人業主與申請人之間的合約事宜。只有在雙方同意的情況下才能完成及簽立有關合約。申請人支付的補地價金額是修訂土地契約或換地申請的重要條款之一。即使經過長時間商議，如雙方就補地價金額出現分歧，有關修訂土地契約或換地申請也不能完成。達成補地價協議所需的時間視乎申請人對市場前景的展望、商業考慮等多項因素。根據過往經驗，補地價金額的商議過程漫長是導致修訂土地契約或換地申請需時的原因。

24. 為利便就修訂土地契約或換地申請的補地價金額達成協議，以加快土地及房屋供應，當局有需要探討其他方法解決政府與申請人就補地價金額的分歧。政府認為，就修訂土地契約或換地申請引入「補地價仲裁先導計劃」，作為利便雙方就補地價達成協議的行政措施，或有好處。由於上述建議屬具廣泛影響的全新措施，引入先導計劃有限度地試行有關安排是審慎的做法。政府會在「補地價仲裁先導計劃」實施一定時間並累積一定經驗後進行檢討。

25. 發展局與有關部門(包括地政總署)正就此全新措施制訂推行細節。

(d) 大嶼山發展

26. 大嶼山地理位置優越，有多個全新的大型基建項目正在規劃中，包括擬議的香港國際機場第三條跑道、擬議的屯門至赤鱗角連接路和東涌新市鎮擴展。隨着港珠澳大橋落成啓用，大嶼山將成為香港、澳門與珠三角西部地區的交通匯點，來往香港與珠江三角洲地區西岸之間的行車時間將大幅縮短，以實現涵蓋珠江口區的「城際一小時交通圈」。

(i) 港珠澳大橋香港口岸人工島上蓋發展

27. 鑑於港珠澳大橋的香港口岸人工島位處香港的門廊，具備超越一個過境設施的發展潛力。作為區域交通樞紐，香港口岸人工島的商業發展，連同毗鄰擬建的機場北商業區，將可以帶動「橋頭經濟」，並有潛力發展成旅遊設施，與大嶼山的主要旅遊景點及商業設施(包括香港迪士尼樂園、昂坪 360 和亞洲國際博覽館)產生協同效應。我們會充分發揮這佔地 130 公頃的香港口岸人工島的價值，俾能從增加的客貨流量中獲益。我們初步的研究顯示，港珠澳大橋香港口岸人工島上蓋可作各種商業發展用途(例如零售、酒店及其他商業發展)，以支持「橋頭經濟」。除了增加新土地以擴大旅客處理量外，該擬議項目亦可進一步發揮大嶼山的旅遊潛力，從而有助紓緩市區主要購物區的擠擁情況，並創造更多商機及就業機會，為大嶼山居民帶來裨益。

28. 我們計劃在 2014-15 年度展開規劃、工程及建築的可行性研究以訂定最佳的擬議發展規模，並於二零一四年三月諮詢發展事務委員會，為進行可行性研究尋求支持。

(ii) 赤鱗角機場島的北商業區

29. 我們會致力確保機場島上有限的土地得以充分利用。機場管理局(機管局)現正進行有關香港國際機場北商業區發展策略的研究，目標是在香港國際機場未來擴展計劃(包括三跑道系統)的基礎上，充分發揮該區的發展潛力，以及與大嶼山發展的協同效應。二零一三年十二月十七日，機管局董事會決定該局會立即着手在北商業區發展新酒店，作為該區首階段的商業發展項目。當局會繼續相關規劃工作，以敲定整個北商業區發展的總綱發展藍圖。

(iii) 東涌新市鎮擴展

30. 為擴展東涌新市鎮，規劃署和土木工程拓展署正進行《東涌新市鎮擴展研究》，以探討擴展東涌新市鎮成為一個更具規模的社區，及掌握未來經濟機遇，為東涌居民創造更多就業機會的可行性。該研究的第二階段公眾參與活動徵詢公眾對初步發展方案的意見，並已於二零一三年七月二十一日結束。根據初步土地用途方案，東涌東的「宜居城市」和「經濟活力」方案分別可提供約 38 000 和 33 000 個住宅單位，而東涌西則可提供約 15 000 個住宅單位。整項研究預計可於二零一五年完成。

(iv) 東大嶼都會

31. 長遠來說，東大嶼山的發展潛力雄厚，可配合香港持續的人口及經濟增長。從地理上，大嶼山以東的中部水域鄰近港島的核心商業區；從生態上，相較大嶼山西部或北部水域，該區的生態環境較不敏感。如能善用該區的策略性交通基礎設施和地理優勢，我們預計東大嶼山中部水域及鄰近地區的填海用地，有潛力發展成「東大嶼都會」。透過全面規劃，配合創新和前瞻性的方法，我們將可在這個以填海興建的新人工島上，規劃和設計出下一代的新市鎮／衛星城市。除了房屋用地外，配合便捷的鐵路及公路連接市區主要地區，「東大嶼都會」將會成為一個新的核心商業樞紐，容納優質寫字樓、酒店等商業發展項目，為企業提供傳統核心商業區和九龍東以外的另一地點選擇。這不單可為大嶼山創造更多就業機會，增強香港的經濟競爭力，亦有助使本港的就業分布更為平均。

32. 為支持「東大嶼都會」的發展，我們正按照「優化土地供應策略：維港以外填海及發展岩洞」第二階段公眾參與的當中一項建議籌備展開策略性研究，探討在大嶼山以東中部水域興建人工島的可行性。研究將整體考慮港口運作、

船舶、交通、環境、工程、基礎設施及財務各方面因素。我們計劃在二零一四年三月諮詢發展事務委員會，尋求支持撥款申請，以期在二零一四年下半年開始進行研究。

33. 為了制訂大嶼山的長遠發展策略，政府將會成立由發展局局長領導的大嶼山發展諮詢委員會，邀請相關持份者出任委員，負責就(1)大嶼山如何能在社會及經濟發展機遇方面善用其作為連接香港、澳門和珠三角西部地區主要交通基建交匯點的優勢，以應付香港的長遠發展需要；及(2)促進大嶼山持續發展和保育的政策、措施及具體建議，向政府提供意見。

(e) 策略性市區城市地下空間發展

34. 香港傳統商業區可供發展的地面空間有限，而市區道路亦有擠塞問題。有見及此，我們已揀選了四個策略性市區，即銅鑼灣、跑馬地、金鐘／灣仔北，及尖沙嘴西，進行一項地下空間發展的先導研究。我們將會為這四個地區分別制訂地下空間發展的總綱圖，並識別優先項目以盡早落實。我們計劃在二零一四年四月諮詢發展事務委員會，尋求支持撥款申請，在二零一四年下半年展開該先導研究。

(III) 起動九龍東

35. 我們積極推展「起動九龍東」的措施，以促進九龍東轉型為本港另一個核心商業區，支持香港長遠的經濟發展。當局已在 2012-13 及 2013-14 兩個財政年度出售三幅九龍東區內的政府土地，共提供約 14 萬平方米商業樓面面積。未來五年，我們預計九龍東可再提供超過 70 萬平方米的商業樓面面積。在「起動九龍東」的措施帶動下，商業樓面在九龍東的供應量將持續下去。

36. 為加快釋放九龍東的發展潛力，我們正安排搬遷九龍東兩個行動區內現有的政府設施，包括驗車中心、廢物回

收中心及駕駛考試中心。相關搬遷工程的前期工作正在開展當中。預計兩個行動區有潛力可共提供約 50 萬平方米的商業樓面面積。我們並會在行動區內尋找部份合適的土地，盡快推出市場，釋放它們的發展潛力。

37. 我們已經在去年十一月展開了「飛躍啓德」城市規劃及設計概念國際比賽，以徵集具原創性的概念構思和卓越的城市規劃設計，充分運用這個包括前機場跑道末端、觀塘海濱行動區及兩者之間水體的城市空間。比賽主要為「飛躍啓德」的設計添加更多創新及充滿想像力的構思，讓「飛躍啓德」可發展為世界級的旅遊和娛樂休閒中心，能舉行大型社會盛事，讓廣大市民及旅客享用，並與「起動九龍東」的措施發揮協同效應，促進九龍東的轉型，為區內注入繽紛多樣的活力元素。預計比賽結果將於二零一四年底公布。

38. 為加強九龍東區內的連繫和改善區內的行人環境，我們提倡「易行城市」的可持續性環保概念。我們已制訂多項短中期的改善措施，揉合綠化及低碳設計，以優化九龍灣商貿區的行人環境，並進一步研究長遠的交通措施，改善商貿區的交通狀況及加強區內的連繫。我們亦會展開改善觀塘商貿區行人環境的研究，以全面提升區內的行人暢達度及交通情況，配合九龍東的轉型。

39. 為改善敬業街明渠及優化它周邊的環境和景觀，我們正與相關的政府部門緊密聯繫，研究把敬業街明渠轉化成更多綠化和休閒的翠屏河。

持續推行的措施

(I) 增加土地供應

(a) 土地用途檢討

40. 正如二零一三年《施政報告》所載，通過各項持續

進行的土地用途檢討，我們一直把合適的用地(包括「政府、機構或社區」及其他政府用地、「綠化地帶」用地和工業用地)改作房屋或其他用途，以更好地滿足市民的需要。各項措施的最新進展如下：

(i) 檢討「政府、機構或社區」用地

41. 規劃署已就預留作「政府、機構或社區」用途但未有明確發展計劃的用地，以及原本作不同政府用途但有關用途已無需保留或可遷往他處的用地完成檢討。該署共物色了36幅「政府、機構或社區」及其他政府用地(27公頃)改作住宅發展，估計可提供共約14 920個³公私營住宅單位。截至二零一三年十二月，在這36幅用地中，18幅已劃作／改劃作住宅用途或正進行法定規劃程序，另外六幅用地的改劃暫定於二零一四年刊憲。規劃署正積極聯同有關部門解決餘下八幅用地未處理的事項，務求盡快把這些用地改劃作住宅用途。除該36幅用地外，該署物色了額外21幅「政府、機構或社區」用地，適合作住宅發展，估計合共可提供約25 570個單位；當中11幅已改劃作住宅用途或正進行法定改劃程序，另外九幅用地暫定於二零一四年展開改劃工作。至於餘下一幅用地的改劃工作，則視乎重置現有設施的情況。

(ii) 檢討「綠化地帶」用地

42. 在新界區內面積共約57公頃的13幅沒有植被、荒廢或已平整的「綠化地帶」，獲建議改劃作住宅發展，這些用地的改劃程序已逐步展開。截至二零一三年十二月，在這13幅用地中，有一幅已改劃作住宅用途。當局會盡快完成餘下12幅用地的改劃工作，預計可提供共約23 000個單位。

³ 其中一幅位於馬鞍山第100區的用地，城規會在考慮申述後認為應保留作「政府、機構或社區」用途。此外，經進一步檢討後，當局認為另外三幅用地應保留作「政府、機構或社區」用途。經修訂的估計單位數目不包括四幅保留作「政府、機構或社區」用途的用地。

(iii) 檢討工業用地

43. 規劃署自二零零零年起已進行三輪的工業用地檢討。在二零零九年進行的最近一輪檢討中，約 60 公頃的土地獲確定為適合作房屋或其他土地用途，當中 16 幅共約 30 公頃的用地建議作住宅用途。在這些用地中，13 幅已完成或正進行法定的改劃程序。若 13 幅用地全部發展或重建，估計可提供約 14 700 個單位。至於餘下的三幅工業用地，估計若全部發展或重建，可提供約 5 800 個單位。規劃署已自二零一三年三月底起展開另一輪的檢討，以研究現有工業用地的最新使用情況，以及進一步將部分用地改作其他用途，包括住宅用途的可能性。有關檢討預計於二零一四年內完成。

(b) 善用土地

44. 二零一三年《施政報告》提到，決策局會果斷決策，善用土地。經仔細檢討後，數幅原來用途未能落實的較大用地，將會改作房屋發展或其他社會上有更迫切需要的用途。政府去年已公布原本預留發展私營醫院的大埔第 9 區用地將改作公營房屋用途；長沙灣副食品批發市場第二期用地將改作公營房屋、私人住宅及酒店發展用途；原先預留予香港房屋協會推行社區計劃的天水圍第 112 區用地和第 115 區用地，已撥作私人住宅發展用途，並將於二零一四年首季推售。

45. 經檢視最新的情況及相關考慮因素後，政府認為一幅位於皇后山的用地不再需要預留作自資專上教育發展用途。經審慎考慮該址的發展潛力後，政府決定把該用地西面部分(約 13.3 公頃)改作公營房屋發展用途，估計可提供約 10 500 個公營房屋單位(包括公屋和居屋單位)，以容納約 3 萬人口。當局會在該發展區內預留合適的用地，以提供所需的教育、休憩、康樂、社會福利及社區、零售、運輸及基礎設施等，而首批公營房屋發展項目最快將於 2019-20 年度落成。至於皇后山用地的東面部分(約 6.4 公頃)，政府會進行有關提供私人住宅及國際學校的可行性研究，餘下的山坡土

地則建議作「綠化地帶」用途。

46. 此外，一幅位於白石角的用地，在中短期內不會按原計劃作擴展香港科學園之用，將可供房屋發展。我們會根據創新科技署所確定的用地需求，繼續物色及預留土地作香港科學園擴展及發展之用。

(c) 精簡土地行政程序

47. 地政總署一直檢討與地契相關的程序，包括簡化契約條件、精簡處理契約修訂(包括換地)申請的程序，以及就處理須按契約進行審批的標準作出更清晰的描述。地政總署與業界一直就土地行政事宜進行討論，並逐步落實改善措施。地政總署會繼續進行檢討，並視乎情況推行更多合適措施以促進土地發展。

(d) 活化工廈

48. 利便舊工廈重建和整幢改裝的措施(活化工廈措施)在二零一零年四月一日生效，並將於二零一六年三月三十一日截止申請。這些活化工廈措施旨在提供更多樓面作合適用途，以配合香港不斷轉變的社會及經濟需要。截至二零一三年十二月底，地政總署在活化工廈措施下共收到 119 宗申請，其中 89 宗已獲批准，有關項目可提供經改裝或新建樓面面積合共約 984 000 平方米。一如二零一三年《施政報告》中宣布，政府在二零一三年十月推出進一步優化措施，以助減少申請人目前在工廈整幢改裝和重建時所面對的部分困難。地政總署現正就這些進一步優化措施制備作業備考，以期盡快落實有關措施。

(e) 西鐵錦上路站、八鄉維修中心及周邊土地的發展

49. 為加大力度發揮集體運輸系統與住宅物業結合發展的模式，規劃署會落實在錦田南西鐵錦上路站和八鄉維修中

心土地上發展住宅的規劃。有關項目佔地約 33 公頃，估計可提供約 8 700 個住宅單位。與此同時，周邊約 110 公頃土地的用途檢討亦正在進行，以物色更多適合的用地作房屋發展。當有關檢討在二零一四年完成後，我們會就有關西鐵物業及其周邊土地的發展諮詢區內人士，包括元朗區議會、錦田及八鄉鄉事委員會等，並進行工程可行性研究，以評估所需的基建設施要求。政府會繼續致力研究現有及已規劃鐵路沿線土地的住宅發展潛力。

(f) 發展前鑽石山寮屋區及石礦場用地

50. 前鑽石山寮屋區(大磡村)、前茶果嶺高嶺土礦場、前南丫石礦場和安達臣道石礦場的發展，均進展良好。舉例來說，如獲得立法會財務委員會批准撥款，我們計劃於二零一四年六月開展安達臣道石礦場用地發展的詳細設計及地盤勘測工程。安達臣道石礦場發展將為 25 000 的規劃人口提供約 9 410 個單位。另一方面，因應區議會及地區人士的建議，我們亦修訂了前鑽石山寮屋區的發展建議，將提供約 4 200 個公營房屋單位及其他文化和社區設施。

(g) 新發展區

51. 新發展區是土地供應的主要來源，以應付香港中長期的房屋需求，以及其他社會和經濟發展需要。新界東北新發展區規劃及工程研究已大致完成，而洪水橋新發展區規劃及工程研究則進展良好。

52. 我們於去年七月作出公布，對新界東北新發展區計劃作出多項調整，包括整體規劃、實施模式、補償及安置安排，以及協助受影響務農人士等。我們會盡快推展古洞北和粉嶺北兩個新發展區，作為粉嶺／上水新市鎮的擴展部分，以應付房屋及其他發展需要。坪輦／打鼓嶺新發展區將會在新一項新界北部地區的研究中重新規劃，並再諮詢公眾。為達至地盡其用，古洞北和粉嶺北兩個新發展區已適度增加發

展密度，所提供的住宅單位由原來的 47 300 個增加至約 6 萬個，而包括公屋及居屋的公營房屋比例亦由少於一半(49%)提高至約六成。首批居民將可於 2022-23 年度遷入。

53. 我們亦已就洪水橋新發展區制訂了「初步發展大綱圖」，新發展區將提供約 446 公頃可發展土地。根據「初步發展大綱圖」的建議，洪水橋新發展區將會成為一個可容納約 218 000 人口(包括約 175 000 新增人口)，並提供約 6 萬個新增單位及 10 萬個就業機會的新市鎮。為期三個月的第二階段社區參與活動已於二零一三年十月中完成。

(h) 發展新界北部地區

54. 除了新界東北新發展區和洪水橋新發展區之外，現時新界北部地區仍有大片未開發的土地(包括從邊境禁區釋出的土地)可考慮用作應付香港的長遠發展需要。當局將於二零一四年年年初開展「發展新界北部地區初步可行性研究」，以全面檢討該區的土地用途規劃，並配合區內及附近地區的基建發展，善用這大片土地作房屋、社會及經濟發展用途。

(i) 檢討北區和元朗的荒廢農地

55. 為了使現時主要用作工業用途、臨時倉庫或荒廢的農地作更有效益的用途，政府正檢討位於北區和元朗共約 257 公頃的有關用地，以盡早物色更多合適的用地作房屋發展。就此，我們已選定四個位於古洞南、元朗南、粉嶺／上水第 30 區用地及缸瓦甫的土地範圍進行規劃及工程研究，以確定發展有關土地作住宅用途的可行性及規模。就缸瓦甫、元朗南及古洞南的用地進行的研究已經展開，並將於 2014-15 年度完成，而就粉嶺／上水第 30 區用地進行的研究則會分兩個階段進行，其中第一階段預期於二零一四年年中展開，於二零一四年年底完成，而第二階段則會在檢討第一階段的結果後展開。根據初步評估，預期部分用地最早可於二零二零年起提供作房屋發展之用。

(j) 把合適的政府用地改作商業用途

56. 透過把合適的政府用地改作商業用途，所釋放的土地有助增加商業寫字樓供應，從而促進各類經濟活動的發展。政府計劃把現有核心商業區內合適的政府用地(包括中環美利道公眾停車場和上環林士街公眾停車場)改作商業用途。在可行的情況下，政府會釋放其他合適的政府用地作商業用途。我們計劃在展開城市規劃程序之前就改劃用途地帶的建議諮詢有關區議會。

(k) 維港以外填海及發展岩洞

57. 我們在二零一三年六月完成了「優化土地供應策略：維港以外填海及發展岩洞」的第二階段公眾參與活動。在活動期間我們諮詢了市民對五個具潛力近岸填海地點，即屯門龍鼓灘、北大嶼山的小蠔灣及欣澳，青衣西南及沙田的馬料水和香港與大嶼山之間中部水域人工島的未來土地用途的意見。第二階段公眾參與報告已上載於土木工程拓展署的「優化土地供應策略」網站。公眾參與結果顯示，公眾支持的主要土地用途包括：土地儲備、住宅發展(特別是公共房屋)、娛樂或休閒設施、商業用途、與旅遊相關設施及物流設施等。

58. 我們正籌備展開擬議欣澳填海的規劃及工程研究，以制定詳細的填海建議。我們計劃二零一四年四月諮詢發展事務委員會，尋求支持撥款申請以進行研究。我們亦正進行準備工作，為其他近岸填海地點展開技術研究。

59. 鑑於公眾就填海對海洋生態及西部水域之中華白海豚的生境潛在影響的關注，我們正為在屯門和北大嶼山的擬議填海地點進行中華白海豚實地調查及累計性環境影響評估，以確定在該等水域進行擬議填海在環境角度是可接受的才展開下一階段研究。

60. 岩洞發展方面，我們已大致完成搬遷沙田污水處理廠往岩洞的可行性研究，現正籌備為搬遷工程進行勘測和設計，以期盡快騰出約 28 公頃的現址作其他有利民生和相融的用途。我們計劃在二零一四年三月諮詢發展事務委員會，為二零一四年下半年展開搬遷工程的勘測和設計尋求支持撥款申請。政府將會均衡發展該片騰出的土地，在完成搬遷工程數年前的下一階段，我們會就該土地用途進行規劃及工程研究，充分考慮社區的需要及居民的期望，為沙田締造更美好的社區和環境。

61. 岩洞發展在第二階段公眾參與活動中獲得公眾普遍支持。我們現正籌備就搬遷另外三個政府設施往岩洞，即鑽石山食水及海水配水庫、西貢污水處理廠及深井污水處理廠，展開可行性研究，以騰出共約 6 公頃的珍貴市區用地作房屋發展及其他用途。我們計劃在二零一四年三月諮詢發展事務委員會，為二零一四年下半年展開有關的可行性研究尋求支持撥款申請。

62. 我們亦正繼續進行岩洞發展長遠策略研究，擬備岩洞總綱圖及制定政策指引以推動未來岩洞發展。我們也正為其他合適的政府設施，訂立有系統搬遷往岩洞的計劃，並已識別一些有明確使用者需求及支持和具潛力的岩洞發展計劃以供考慮。此外，我們亦正進行私營界別的需求調查。

(1) 城市地下空間發展

63. 為善用地下空間作為另一土地供應來源，我們在二零一三年十二月展開了一項全港性的研究，識別在香港市區有系統地發展地下空間的機遇和限制。我們的目標是制訂初步構思方案以增加市區內可用作商業和其他用途的空間；把用途與周邊不相融的設施遷往地下空間以騰出土地作其他有利民生的用途；以及優化現有或已規劃地下空間發展的連接。

(m) 檢視啓德發展區的發展密度

64. 啓德發展區多項重要的基礎設施工程將會在未來數年陸續推行，包括位於啓德北面及南面停機坪和前跑道的基礎設施：「T2 主幹路」、以及啓德明渠進口道及觀塘避風塘改善工程等。土木工程拓展署屬下的啓德辦事處會繼續統籌由不同決策局/部門推行，目標在二零一六年或以後完成的工程項目，其中有沙田至中環線和中九龍幹線相關段落、啓德體育園區、學校、政府建築物，以及約 100 公頃的休憩用地。

65. 為配合涵蓋啓德發展區的九龍東轉型，行政長官在二零一三年《施政報告》中宣布一項新措施，政府會檢視啓德發展區發展密度，研究增加寫字樓及房屋供應，但以不影響原有規劃願景及未來五年土地供應為原則。土木工程拓展署現正就增加發展密度進行技術研究，評估建議方案對基礎及配套設施的影響。初步技術研究結果顯示，啓德發展區可增加約 43 萬平方米商業樓面面積，並可額外提供約 6 800 個住宅單位，將區內的居住人口由約 9 萬提升至約 11 萬。因應技術研究取得的前期成果，首批申請略為放寬規劃限制以增加四幅位於北停機坪用地約 20%住宅樓面面積的規劃申請，已於去年十一月獲城規會批准。整項研究預計會於二零一四年年中完成，我們會就啓德發展區內其他用地提出規劃修訂建議，以配合土地供應時間表。

(n) 環保連接系統

66. 為了加強九龍東的連繫以促進該區轉型為另一個核心商業區，我們建議引入一個包括以高架單軌鐵路的環保連接系統，配合優化行人設施和路面環保交通工具的「綜合多模式連接系統」。我們現正就擬議的環保連接系統進行第二階段公眾諮詢。為推展該項目，我們計劃於二零一四年五月諮詢發展事務委員會，以尋求支持撥款申請，進行詳細可行性研究。

(o) 搬遷旺角水務署新界西辦事處

67. 我們已在水圍預留合適土地，興建新的水務署新界西辦事處，以騰出旺角現址的珍貴土地，作更有效益的用途。我們預計該辦事處可在二零一七年完成搬遷。

討論文件

2014年1月29日

立法會發展事務委員會及房屋事務委員會聯席會議

增加房屋土地供應

目的

本文件旨在向議員匯報政府增加土地供應的工作，包括達致未來十年的新房屋供應目標的土地供應工作和長遠土地供應的工作。

新房屋供應目標

2. 政府在 2014 年《施政報告》中宣布以 470 000 個單位作為未來十年的公私營房屋的新總供應目標，而公營房屋（包括公共租住房屋（公屋）和資助出售房屋）將會佔新供應的六成。這對政府及社會來說，無疑是一大挑戰。為達致此目標，政府會確保有足夠的土地供應、香港房屋委員會（房委會）有充足的財政資源，及建造業有足夠的人力資源。

(A) 短至中期

(i) 土地供應

3. 為增加土地供應以應付香港的房屋和其他發展需要，政府一直採取多管齊下的策略增加短、中及長期的土地供應。2013 年《施政報告》提出十項增加短中期房屋土地供應的措施，當中重點措施的最新進展如下，而其他則載列於附件 A。

(a) 適度增加住宅發展密度

4. 我們一直採取多管齊下的策略和一系列土地供應措施，增加短、中和長期的土地供應。儘管如此，鑑於現存的可發展的土地數量有限，而目前的房屋用地供應（包括公營及私營房屋）緊絀，加上就各項經濟活動及社會設施的土地供應預計仍會繼續緊張，因此目前實有迫切需要更有效地運用我們珍貴的土地資源，俾能在更短時間內，提供土地作發展或重建之用。考慮到相關的規劃因素，當局認為可適當上調位於市區主要地區和新市鎮內相關發展密度分區的房屋用地最高住用地積比率。新制度詳情載列如下：

市區主要地區

- (i) 發展密度第 1 區：不增加地積比率（由於已建設區現時的密度已相當高，最高住用地積比率維持為 8／9／10 倍）；
- (ii) 發展密度第 2 區：地積比率增加 20%（最高住用地積比率由 5 倍增至 6 倍）；以及
- (iii) 發展密度第 3 區：地積比率增加 20%（最高住用地積比率由 3 倍增至 3.6 倍）。

新市鎮

- (i) 發展密度第 1 區：地積比率增加 20%（最高住用地積比率由 5 倍增至 6 倍）¹；
- (ii) 發展密度第 2 區及第 3 區：地積比率增加 20%¹；以及
- (iii) 發展密度第 4 區（低發展密度區）：地積比率增加 100%

¹ 《香港規劃標準與準則》所訂明新市鎮發展密度第 1 至 3 區的最高住用地積比率分別為 8、5 及 3 倍，但大部分個別用地現時的最高地積比率均未達到上述水平，主要原因是發展容量受到各種限制（例如運輸或基礎設施方面的限制，或基於環境、地形或土力狀況），又或須符合特別的設計考慮。

市區主要地區及新市鎮

個別用地可因應規劃優點，提升其所屬的發展密度區。

5. 上調最高住用地積比率並不等於向相關的規劃原則和考慮因素作出妥協。當局只會在交通和基建容量均能應付，並在因上調地積比率而產生的不同限制和影響（如有的話）均能以適當措施解決的情況下，才會增加最高住用地積比率。在這項新措施下，個別房屋用地可提供更多可發展的樓面面積，但不一定會增加實際人口，因為實際人口須視乎家庭人數和其他因素而定。這有助維持可發展房屋用地的穩定供應，並逐步達致增加香港市民「活動空間」的長遠願景。

6. 經修訂的規劃參數會在進行中但仍在初步階段的規劃研究和土地用途檢討（例如「元朗南房屋用地規劃及工程研究」及「古洞南規劃及工程研究」），以及在所有日後的規劃研究和檢討（例如「發展新界北部地區初步可行性研究」）中採用。《香港規劃標準與準則》亦會更新以反映有關修訂。

7. 我們已完成啓德新發展的初步技術評估，並建議增加區內新房屋用地的發展密度，使建屋數目因而增加約 20%。此外，為了使在屯門東物色到的住宅用地得以有最佳發展潛力，我們建議把該區大部分用地的地積比率定為 3.6 倍，相等於把發展密度第 3 區的最高地積比率（即 3 倍）增加 20%，而考慮到一些相關因素，個別用地可採用更高的地積比率（4 倍和 6 倍）。

8. 就一些已進入最後階段的規劃研究及檢討而言（包括有關安達臣道石礦場、前茶果嶺高嶺土礦場、新界東北新發展區、洪水橋新發展區及東涌新市鎮擴展的研究及檢討），當局已在規劃條件許可的情況下，在相關研究中適當地增加發展密度。我們無意重新規劃這些土地發展項目，務求讓它們能如期落實，提供已規劃的土地和房屋。

9. 私人擁有土地方面，相關法定圖則一般訂有發展參數（包括住用地積比率／總樓面面積）。相關法定圖則列明可向城市規劃委員會（城規會）提出申請略為放寬發展限制。城規會在處理這些申請時

會考慮所有相關規劃因素，並會參考上述提及在各發展密度分區已上調的最高住用地積比率，以及申請人展示如何能妥善解決因擬議增加發展密度而產生的潛在交通、基建容量及環境等影響。

(b) 放寬薄扶林的發展限制

10. 政府已完成放寬或解除現正在薄扶林實施的限制新賣地或契約修訂的延期履行權行政措施的評估。西港島線及南港島線（東段）均取得良好進展，政府亦正進一步積極考慮興建南港島線（西段）。因此，政府認為可以局部撤銷發展限制，以在該區六幅政府用地上作公營房屋發展，包括重建華富邨，預計可提供額外約 11 900 個的公營房屋單位。

11. 六幅政府用地包括：現時的華富邨；四幅現正空置或作休憩用地／短期用途的土地（即近置富路、華富邨以北、華樂徑及華景街）；以及一幅鄰近的「綠化地帶」用地（即雞籠灣）。除了華富邨和近置富路用地外，其餘四幅用地須進行改劃，以作房屋發展。

12. 為重建華富邨，房委會會與相關政府部門合作，研究華富邨周邊五幅政府用地的發展參數、進行各項技術評估及諮詢地區人士。這五幅用地可用作為重建華富邨的遷置資源。除此之外，房委會亦須根據「重建高樓齡公共租住屋邨優化政策」，就重建華富邨作詳細的評估，包括其重建後的發展潛力，以及是否有合適的遷置資源。我們亦會諮詢受影響的居民、地區人士及區議會。待完成上述的評估，並獲得房委會通過後，我們才可確定華富邨的重建範圍、時間表，及其他相關細節。

(c) 善用土地

13. 2013 年《施政報告》提到，決策局會果斷決策，善用土地。經仔細檢討後，數幅原來用途未能落實的較大用地，將會改作房屋發展或其他社會上有更迫切需要的用途。政府去年已公布原本預留發展私營醫院的大埔第 9 區用地將改作公營房屋用途；長沙灣副食品批發市場第二期用地將改作公營房屋、私人住宅及酒店發展用途；原先預

留予香港房屋協會推行社區計劃的天水圍第 112 區用地和第 115 區用地，亦已撥作私人住宅發展用途，並將於 2014 年首季推售。

14. 經檢視最新的情況及相關考慮因素後，政府認為一幅位於皇后山的用地不再需要預留作自資專上教育發展用途。經審慎考慮該址的發展潛力後，政府決定把該用地西面部分（約 13.3 公頃）改作公營房屋發展用途，估計可提供約 10 500 個公營房屋單位（包括公屋和居屋單位），以容納約 3 萬人口。當局會在該發展區內預留合適的用地，以提供所需的教育、休憩、康樂、社會福利及社區、零售、運輸及基建設施等，而首批公營房屋發展項目最快將於 2019-20 年度落成。至於皇后山用地的東面部分（約 6.4 公頃），政府會進行有關提供私人住宅及國際學校的可行性研究，餘下的山坡土地則建議作「綠化地帶」用途。

15. 此外，一幅位於白石角的用地，在短中期內不會按原計劃作擴展香港科學園之用，將可供房屋發展。我們會根據創新科技署所確定的用地需求，繼續物色及預留土地作香港科學園擴展及發展之用。

(d) 進一步的土地用途檢討

16. 為應付市民的住屋需要並達致在十年（即 2013-14 年度至 2022-23 年度）內供應 47 萬個公私營房屋單位的新房屋供應目標，發展局和相關政府部門會一直進行土地用途檢討工作，包括檢視現時空置、作短期租約或其他不同的短期或政府用途的政府土地，以改作住宅用途，及下一階段的「綠化地帶」用地檢討等。這些檢討工作已開始見到成果。除了上一份《施政報告》中匯報的各項工作進展外，我們已物色約 80 幅可於未來五年（即 2014-15 年度至 2018-19 年度）提供作發展，涉及共逾 150 公頃的新用地。這些用地有潛力改作住宅用途，預計可在全港各區提供約 89 000 個單位。待研究完成確定這些用地的發展可行性後，我們便會諮詢相關持份者，開展城市規劃及其他相關程序，務求盡快增加房屋土地供應。

17. 無可否認，新的建屋目標是政府和社會須共同面對的一項艱巨挑戰。尤其是目前約有 150 幅具房屋發展潛力的用地（包括上文提

及所物色的 80 幅新用地)將須修訂相關法定圖則，以更改土地用途和增加發展密度，方能於未來五年(即 2014-15 年度至 2018-19 年度)提供作房屋發展之用，供興建逾 21 萬個單位。為了改劃這些用地作住宅用途及增加其發展密度，以致力達到建屋目標，我們須顧及一系列實際規劃因素，包括交通和基建容量、社區設施和休憩用地的提供、相關技術限制、當區的特色和現時的发展密度、對當區環境的潛在影響，及景觀和空氣流通影響等。部分用地或涉及收地和清拆安排，又或須遷移現有或已規劃的設施。政府會全盤考慮這些因素，並盡量紓減有關影響。與此同時，社會上各持份者的支持和合作同樣重要。我們需要攜手合作，以達到這個重要目標，並希望各持份者可以將社會整體的房屋需要放於個人及其他利益之上。只有獲得社會各界全力支持把這些用地改劃作房屋用途及增加其發展密度，我們才能達到所訂下的建屋目標，提供足夠的公營和私營房屋。

18. 當局已為興建 179 000 個公屋單位和 17 000 個居屋單位物色、預留或撥出土地。正如上文所述，約有 150 幅具房屋發展潛力的用地亦已獲物色及評定為具潛力改劃作房屋發展，提供逾 21 萬個單位。視乎能否成功為該 150 幅用地修訂法定圖則，並及時落實所需的基建配套工程及克服其他技術限制，連同其他已劃作房屋用途的私營房屋用地、鐵路物業發展項目、市區重建項目，以及須／無須修訂土地契約／換地的私營項目，我們將可提供足夠土地作房屋發展，以達致新的建屋目標。事實上，要達標很大程度上端賴整體社會的支持，這實屬艱巨的工作。

19. 政府清楚明白區議會和地區人士對擬議修訂法定圖則和增加發展密度所帶來的潛在影響會有關注。在開展有關修訂法定圖則的工作前，我們定會諮詢相關區議會和地區。**附件 B**載列有關 150 多幅用地的地區分布和預計的住宅單位供應量。需要留意的是該 150 多幅用地只屬未來五年可供應土地的一部分，而有關預計的住宅單位數目及可供發展年份視乎個別用地的技術評估及相關程序或工程進度，可能會有所更改。

(ii) 公營房屋供應

20. 政府早前承諾於未來的十年期內興建 179 000 個新的公屋單位；以及由 2016-17 年度起的四年內，提供共約 17 000 個居屋單位。政府已物色足夠的土地興建這些單位。在新供應目標下，政府將平均每年提供約 20 000 個公屋單位和約 8 000 個居屋單位。未來十年的公營房屋供應總量，將較政府去年的承諾增加 36%。

21. 我們預計未來五年（2014 至 2018 年）的公營房屋落成量約為 80 000 個單位²。展望再下一個五年（2019 至 2023 年），公營房屋的單位將會大幅增加至約 200 000 個。由於未來五年大概 80 000 個公營房屋單位的興建工程經已展開，再進一步增建的空間實在有限，要達到新的十年公營房屋供應目標，便需在其後五年補足。後五年約 200 000 個單位的公營房屋興建量將是首五年的兩倍半，這將會是對政府的一大挑戰。我們必須得到社會的支持，方可盡快完成已物色的土地的規劃及其他所需的程序。大幅度增建房屋，難免對社區產生影響，政府會盡力將影響減低。

(iii) 私人住宅供應

22. 私人住宅土地供應的來源包括政府賣地計劃、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和毋須修訂土地契約或換地的私人重建項目。政府會按照新供應目標提供私人住宅土地。

(a) 鐵路物業發展項目

23. 鐵路物業發展項目一向是私人住宅土地供應的重要來源之一。自 2010-11 年度起，共有六個西鐵物業發展項目成功招標售出（即南昌站、荃灣西站五區（城畔）、荃灣西站五區（灣畔）、朗屏站（北）、荃灣西站六區及朗屏站（南）），共可提供約 9 100 個單位。除了錦上路站和八鄉維修中心的項目（約 8 700 個單位）外，元朗站項目（約 1 800 個單位）正在籌劃中。當局亦會盡快推展餘下西鐵物業發展項目。

²根據房委會截至 2013 年 12 月底的公營房屋建設計劃及香港房屋協會截至 2013 年 11 月的建屋量預測。

24. 香港鐵路有限公司（港鐵公司）的物業發展項目方面，由於港鐵公司是上市公司，自行決定如何推行有關項目。港鐵公司就天水圍輕鐵總站項目（約 1 500 個單位）的招標於 2014 年 1 月 21 日截止。港鐵公司表示，視乎市場情況，計劃在本財政年度內就位於大圍站的項目（約 2 900 個單位）重新招標，以及就日出康城第四期項目（約 1 600 個單位）招標。

(b) 「補地價仲裁先導計劃」

25. 修訂土地契約或換地申請（包括補地價的商議）是政府作為私人業主與申請人之間的合約事宜。只有在雙方同意的情況下才能完成及簽立有關合約。申請人支付的補地價金額是修訂土地契約或換地申請的重要條款之一。即使經過長時間商議，如雙方就補地價金額出現分歧，有關修訂土地契約或換地申請也不能完成。達成補地價協議所需的時間視乎申請人對市場前景的展望、商業考慮等多項因素。根據過往經驗，補地價金額的商議過程漫長是導致修訂土地契約或換地申請需時的原因。

26. 為利便就修訂土地契約或換地申請的補地價金額達成協議，以加快土地及房屋供應，當局有需要探討其他方法解決政府與申請人就補地價金額的分歧。政府認為，就修訂土地契約或換地申請引入「補地價仲裁先導計劃」，作為利便雙方就補地價達成協議的行政措施，或有好處。由於上述建議屬具廣泛影響的全新措施，引入先導計劃試行有關安排是審慎的做法。政府會在「補地價仲裁先導計劃」實施一定時間並累積一定經驗後進行檢討。

27. 發展局與有關部門（包括地政總署）正就此全新措施制訂推行細節。

(iv) 整體房屋供應

28. 整體而言，我們已物色土地供興建早前承諾的 179 000 個公屋和 17 000 個居屋單位，新物色到約 150 幅有潛力作房屋發展並須修訂法定圖則以於未來五年興建超過 210 000 個單位的房屋用地，配合其他無須修訂法定圖則的私人房屋用地和其他私人住宅土地的供應來

源，在社會的全力支持下，我們審慎樂觀估計應能提供足夠土地達致新的未來十年房屋供應目標。再者，儘管大部分供應達致有關十年目標的潛在房屋用地主要來自上述的各項短至中期措施，我們需要留意各項長遠土地供應措施例如新發展區和東涌新市鎮擴展的土地供應，亦會在該十年的後期逐步到位，以應付香港社會的持續房屋需要。

(B) 長遠土地供應

29. 開發新增土地是長遠土地供應的重要來源。政府會盡快推展一系列長遠土地供應項目，包括新界東北新發展區、洪水橋新發展區、發展大嶼山（包括東涌新市鎮擴展）、檢討北區和元朗荒廢農地（包括元朗南房屋用地規劃及工程研究）、發展新界北部地區、探討在維港以外適度填海，及發展岩洞和地下空間等。這些長遠土地供應項目，將會是應付未來人口增長、提供空間發展經濟，以及改善市民居住空間和環境的重點。有關增加長遠土地供應措施的最新進展如下：

(a) 新發展區

30. 新發展區是土地供應的主要來源，以應付香港中長期的房屋需求，以及其他社會和經濟發展需要。新界東北新發展區規劃及工程研究已大致完成，而洪水橋新發展區規劃及工程研究則進展良好。

31. 我們於去年 7 月作出公布，對新界東北新發展區計劃作出多項調整，包括整體規劃、實施模式、補償及安置安排，以及協助受影響務農人士等。我們會盡快推展古洞北和粉嶺北兩個新發展區，作為粉嶺／上水新市鎮的擴展部分，以應付房屋及其他發展需要。坪輦／打鼓嶺新發展區將會在新一項新界北部地區的研究中重新規劃，並再諮詢公眾。為達致地盡其用，古洞北和粉嶺北兩個新發展區已適度增加發展密度，所提供的住宅單位由原來的 47 300 個增加至約 6 萬個，而包括公屋及居屋的公營房屋比例亦由少於一半（49%）提高至約六成。首批居民將可於 2022-23 年度遷入。

32. 我們亦已就洪水橋新發展區制訂了「初步發展大綱圖」，新發展區將提供約 446 公頃可發展土地。根據「初步發展大綱圖」的建議，洪水橋新發展區將會成為一個可容納約 218 000 人口（包括約

175 000 新增人口），並提供約 6 萬個新增單位及 10 萬個就業機會的新市鎮。為期三個月的第二階段社區參與活動已於 2013 年 10 月中完成。

(b) 發展新界北部地區

33. 除了新界東北新發展區和洪水橋新發展區之外，現時新界北部地區仍有大片未開發的土地（包括從邊境禁區釋出的土地）可考慮用作應付香港的長遠發展需要。當局將於 2014 年年初開展「發展新界北部地區初步可行性研究」，以全面檢討該區的土地用途規劃，並配合區內及附近地區的基建發展，善用這大片土地作房屋、社會及經濟發展用途。

(c) 檢討北區和元朗的荒廢農地

34. 為了使現時主要用作工業用途、臨時倉庫或荒廢的農地作更有效益的用途，政府正檢討位於北區和元朗共約 257 公頃的有關用地，以盡早物色更多合適的用地作房屋發展。就此，我們已選定四個位於古洞南、元朗南、粉嶺／上水第 30 區用地及缸瓦甫的土地範圍進行規劃及工程研究，以確定發展有關土地作住宅用途的可行性及規模。就缸瓦甫、元朗南及古洞南的用地進行的研究已經展開，並將於 2014-15 年度完成，而就粉嶺／上水第 30 區用地進行的研究則會分兩個階段進行，其中第一階段預期於 2014 年年中展開，於 2014 年年底完成，而第二階段則會在檢討第一階段的結果後展開。根據初步評估，預期部分用地最早可於 2020 年起提供作房屋發展之用。

(d) 維港以外填海及發展岩洞

35. 「優化土地供應策略：維港以外填海及發展岩洞」的第二階段公眾參與活動已於 2013 年 6 月完成。在考慮到公眾意見後，我們正籌備展開擬議欣澳填海的規劃及工程研究。我們計劃 2014 年 4 月尋求支持撥款申請以進行研究。我們亦正進行準備工作，為其他近岸填海地點展開技術研究。

36. 岩洞發展方面，我們已大致完成搬遷沙田污水處理廠往岩洞的可行性研究，現正籌備為搬遷工程進行勘測和設計，以期盡快騰出約 28 公頃的現址作其他有利民生和相融的用途。岩洞發展在第二階段公眾參與活動中獲得公眾普遍支持。我們現正籌備在 2014 年下半年就搬遷另外三個政府設施往岩洞，即鑽石山食水及海水配水庫、西貢污水處理廠及深井污水處理廠，展開可行性研究。我們亦正繼續進行香港岩洞發展的長遠策略研究，現正進行擬備全港性岩洞總綱圖、制定政策指引以推動未來岩洞發展，及訂立搬遷其他合適政府設施往岩洞的推展計劃等工作。

(e) 大嶼山發展

37. 大嶼山地理位置優越，有多個全新的大型基建項目正在規劃中，包括擬議的香港國際機場第三條跑道、擬議的屯門至赤鱗角連接路和東涌新市鎮擴展。隨着港珠澳大橋落成啓用，大嶼山將成為香港、澳門與珠三角西部地區之交匯點，來往香港與珠江三角洲地區西岸之間的行車時間將大幅縮短，以實現涵蓋珠江口區的「城際一小時交通圈」。

38. 長遠來說，東大嶼山的發展潛力雄厚，可配合香港持續的人口及經濟增長。從地理上，大嶼山以東的中部水域鄰近港島的核心商業區；從生態上，相較大嶼山西部或北部水域，該區的生態環境較不敏感。如能善用該區的策略性交通基礎設施和地理優勢，我們預計東大嶼山中中部水域及鄰近地區的填海用地，有潛力發展成「東大嶼都會」。透過全面規劃，配合創新和前瞻性的方法，我們將可在這個以填海興建的新人工島上，規劃和設計出下一代的新市鎮／衛星城市。除了房屋用地外，配合便捷的鐵路及公路連接市區主要地區，「東大嶼都會」將會成為一個新的核心商業樞紐，容納優質寫字樓、酒店等商業發展項目，為企業提供傳統核心商業區和九龍東以外的另一地點選擇。這不單可為大嶼山創造更多就業機會，增強香港的經濟競爭力，亦有助使本港的就業分布更為平均。

39. 為支持「東大嶼都會」的發展，我們正按照「優化土地供應策略：維港以外填海及發展岩洞」第二階段公眾參與的當中一項建議籌備展開策略性研究，探討在大嶼山以東中部水域興建人工島的可行

性。研究將整體考慮港口運作、船舶、交通、環境、工程、基礎設施及財務各方面因素。我們計劃在 2014 年 3 月諮詢發展事務委員會，尋求支持撥款申請，以期在 2014 年下半年開始進行研究。

40. 與此同時，為擴展東涌新市鎮，規劃署和土木工程拓展署正進行《東涌新市鎮擴展研究》，以探討擴展東涌新市鎮成為一個更具規模的社區，及掌握未來經濟機遇，為東涌居民創造更多就業機會的可行性。根據初步土地用途方案，東涌東的「宜居城市」和「經濟活力」方案分別可提供約 38 000 和 33 000 個住宅單位，而東涌西則可提供約 15 000 個單位。該研究的第二階段公眾參與活動徵詢公眾對初步發展方案的意見，已於 2013 年 7 月 21 日結束。整項研究預計可於 2014 年完成。

41. 為了制訂大嶼山的長遠發展策略，政府已成立由發展局局長領導的大嶼山發展諮詢委員會，由相關持份者出任委員，負責就(1)大嶼山如何能在社會及經濟發展機遇方面善用其作為連接香港、澳門和珠三角西部地區主要交通基建交匯點的優勢，以應付香港的長遠發展需要；及(2)促進大嶼山持續發展和保育的政策、措施及具體建議，向政府提供意見。

總結

42. 我們歡迎議員給予意見，並承諾會與立法會緊密合作，致力推展增加短、中及長期房屋土地供應定的政策措施。

發展局

運輸及房屋局

2014 年 1 月 23 日

其他短中期增加房屋土地供應措施的最新進展

(i) 檢討「政府、機構或社區」用地

規劃署已就預留作「政府、機構或社區」用途但未有明確發展計劃的用地，以及原本作不同政府用途但有關用途已無需保留或可遷往他處的用地完成檢討。該署共物色了 36 幅「政府、機構或社區」及其他政府用地（27 公頃）改作住宅發展，估計可提供共約 14 920 個³公私營住宅單位。截至 2013 年 12 月，在這 36 幅用地中，18 幅已劃作／改劃作住宅用途或正進行法定規劃程序，另外六幅用地的改劃暫定於 2014 年刊憲。規劃署正積極聯同有關部門解決餘下八幅用地未處理的事項，務求盡快把這些用地改劃作住宅用途。除該 36 幅用地外，該署物色了額外 21 幅「政府、機構或社區」用地，適合作住宅發展，估計合共可提供約 25 570 個單位；當中 11 幅已改劃作住宅用途或正進行法定改劃程序，另外九幅用地暫定於 2014 年展開改劃工作。至於餘下一幅用地的改劃工作，則視乎重置現有設施的情況。

(ii) 檢討「綠化地帶」用地

2. 在新界區內面積共約 57 公頃的 13 幅沒有植被、荒廢或已平整的「綠化地帶」，獲建議改劃作住宅發展，這些用地的改劃程序已逐步展開。截至 2013 年 12 月，在這 13 幅用地中，有一幅已改劃作住宅用途。當局會盡快完成餘下 12 幅用地的改劃工作，預計可提供共約 23 000 個單位。

(iii) 檢討工業用地

3. 規劃署自 2000 年起已進行三輪的工業用地檢討。在 2009 年進

³ 其中一幅位於馬鞍山第 100 區的用地，城規會在考慮申述後認為應保留作「政府、機構或社區」用途。此外，經進一步檢討後，當局認為另外三幅用地應保留作「政府、機構或社區」用途。經修訂的估計單位數目不包括四幅保留作「政府、機構或社區」用途的用地。

行的最近一輪檢討中，約 60 公頃的土地獲確定為適合作房屋或其他土地用途，當中 16 幅共約 30 公頃的用地建議作住宅用途。在這些用地中，13 幅已完成或正進行法定的改劃程序。若 13 幅用地全部發展或重建，估計可提供約 14 700 個單位。至於餘下的三幅工業用地，估計若全部發展或重建，可提供約 5 800 個單位。規劃署已自 2013 年 3 月底起展開另一輪的檢討，以研究現有工業用地的最新使用情況，以及進一步將部分用地改作其他用途，包括住宅用途的可能性。有關檢討預計於 2014 年內完成。

(iv) 精簡土地行政程序

4. 地政總署一直檢討與地契相關的程序，包括簡化契約條件、精簡處理契約修訂（包括換地）申請的程序，以及就處理須按契約進行審批的標準作出更清晰的描述。地政總署與業界一直就土地行政事宜進行討論，並逐步落實改善措施。地政總署會繼續進行檢討，並視乎情況推行更多合適措施以促進土地發展。

(v) 西鐵錦上路站、八鄉維修中心及周邊土地的發展

5. 為加大力度發揮集體運輸系統與住宅物業結合發展的模式，規劃署會落實在錦田南西鐵錦上路站和八鄉維修中心土地上發展住宅的規劃。有關項目佔地約 33 公頃，估計可提供約 8 700 個住宅單位。與此同時，周邊約 110 公頃土地的用途檢討亦正在進行，以物色更多適合的用地作房屋發展。當有關檢討在 2014 年完成後，我們會就有關西鐵物業及其周邊土地的發展諮詢區內人士，包括元朗區議會、錦田及八鄉鄉事委員會等，並進行工程可行性研究，以評估所需的基建設施要求。政府會繼續致力研究現有及已規劃鐵路沿線土地的住宅發展潛力。

(vi) 發展前鑽石山寮屋區及石礦場用地

6. 前鑽石山寮屋區（大磡村）、前茶果嶺高嶺土礦場、前南丫石礦場和安達臣道石礦場的發展，均進展良好。舉例來說，如獲得立法

會財務委員會批准撥款，我們計劃於 2014 年 6 月開展安達臣道石礦場用地發展的詳細設計及地盤勘測工程。安達臣道石礦場發展將為 25 000 的規劃人口提供約 9 410 個單位。另一方面，因應區議會及地區人士的建議，我們亦修訂了前鑽石山寮屋區的發展建議，將提供約 4 200 個公營房屋單位及其他文化和社區設施。

(vii) 市區重建

7. 市區重建局（市建局）在過去一年繼續全力推展其市區重建計劃。市建局於 2013 年 7 至 9 月推出第三輪「需求主導」重建先導計劃（「需求主導」計劃）。自市建局於 2011 年 7 月推出「需求主導」計劃以來，該局已開展八個項目，其中一個由於未能符合在指定時限內獲得 80%業主同意的門檻，已經終止。

8. 雖然「需求主導」計劃反應理想，但市建局正面對涉及較大地盤面積的申請數目日增的挑戰，該局就這類申請需要考慮的因素亦更形複雜。為了讓市區更新計劃可持續推展，兼顧善用土地和改善受影響住戶的居住環境，並同時能做到長遠財政自給的目標，市建局會就先導計劃進行檢討，以便就「需求主導」計劃及市建局自行提出開展的重建計劃作出更妥善的資源分配。

150 多幅須修訂相關法定圖則，以於未來五年（即 2014-15 年度至 2018-19 年度）提供作房屋發展的用地的預計可供發展年份

(截至 2014 年 1 月 23 日)

(i) 按地區

地區	用地數目	預計住宅單位數目
中西區	2	2,700
灣仔	-	-
東區	5	3,300
南區	14	10,400
九龍城	8	5,100
觀塘	13	16,000
黃大仙	1	1,900
油尖旺	-	-
葵青	12	12,000
深水埗	1	1,100
荃灣	7	6,700
北區	6	19,500
沙田	11	8,100

地區	用地數目	預計住宅單位數目
大埔	23	27,600
屯門	22	32,600
元朗	14	42,000
西貢	12	25,300
離島區	1	1,000
總數：	152	~215,000

註：

- (1) 住宅單位數目為約數。
- (2) 預計住宅單位數目及可供發展年份僅供參考，視乎個別用地的技術評估及相關程序或工程進度，可能會有所更改。

(ii) 按年份

預計可供發展年份	用地數目	預計住宅單位數目
2014/15	23	15,900
2015/16	33	42,800
2016/17 及以後	96	156,900
總數：	152	~215,000

註：

- (1) 住宅單位數目為約數。
- (2) 預計住宅單位數目及可供發展年份僅供參考，視乎個別用地的技術評估及相關程序或工程進度，可能會有所更改。