

工務小組委員會  
2014年10月29日會議

政府當局需要跟進的事項

項目

事項

PWSC  
(2014-15)11

應劉慧卿議員的要求，當局會就已向立法會及其轄下委員會遞交有關發展及處理現有「棕地」的文件(例如討論文件、資料文件等)，提供資料。

當局回應:

1. 政府一直採取多管齊下的策略增加香港土地供應以滿足房屋及其他發展需要。其中一個當局積極探討的方案是如何釋放新界現時的「棕地」作發展。在2013年7月22日提交給發展事務委員會的資料文件“增加土地供應”中指出，政府一直有留意新界的發展及鄉郊地區的變化，包括發展“棕地”作為政府就“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用)的其中一項主要措施(附件A，尤其第20至22及55至58段)。發展局局長於2013年11月6日答覆廖長江議員有關“香港棕地”的口頭提問時指出，當局發展「棕地」的措施的其中一個目的就是希望藉此能更有效運用土地及改善破落的鄉郊環境(載於附件B)。當局經已進行多項研究並向立法會匯報其進度及建議。相關研究包括新界東北新發展區規劃及工程研究以及洪水橋新發展區的規劃及工程研究(這兩項研究涉及約250公頃土地用作露天貯物或港口後勤用途)、元朗南房屋用地規劃及工程研究(涉及約106公頃土地用作露天貯物、倉庫及工場)，與及涵蓋大量「棕地」的發展新界北部地區初步可行性研究。
2. 以下為研究的最新情況：

新界東北新發展區規劃及工程研究

- 2.1 研究於2014年完成。古洞北和粉嶺北兩個新發展區，作為粉嶺／上水新市鎮擴展部分，將提供約60,000個新的公共及私人住宅單位。我們將申請撥款，以配合該項目的實施計劃。

項目

事項

- 2.2 當局在 2013 年 7 月 15 日向立法會發展事務委員會簡介「新界東北新發展區計劃」的最終建議，並於 2013 年 7 月 25 至 26 日及 30 至 31 日聽取公眾意見，其後於 2014 年 2 月 25 日向委員會簡介「前期地盤平整和基礎設施工程」。相關文件可從以下連結下載  
(<http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/papers/dev0715cb1-1461-1-c.pdf>,  
<http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/papers/dev0715cb1-1461-2-c.pdf> 及  
<http://www.legco.gov.hk/yr13-14/chinese/panels/dev/papers/dev0225cb1-925-6-c.pdf>)。財務委員會轄下的工務小組委員會於 2014 年 3 月 19 日審議「前期地盤平整和基礎設施工程」的撥款申請  
(<http://www.legco.gov.hk/yr13-14/chinese/fc/pwsc/papers/p13-38c.pdf>)，其後，財務委員會於 2014 年 6 月 27 日同意申請  
(<http://www.legco.gov.hk/yr13-14/chinese/fc/fc/papers/fl4-02c.pdf>)。

洪水橋新發展區的規劃及工程研究

- 2.3 研究仍在進行中。根據就 2013 年 7 月第二階段社區參與活動公布的洪水橋新發展區的「初步發展大綱圖」，新發展區可提供約 60,000 個新的公共及私人住宅單位。根據收集到的公眾意見及相關技術評估，包括處理「棕地」運作的可能方法，我們正擬備新發展區的「建議發展大綱圖」，以便稍後進行第三階段社區參與活動。
- 2.4 當局於 2013 年 10 月 22 日就洪水橋新發展區的「初步發展大綱圖」諮詢發展事務委員會的意見。2013 年 11 月 16 日舉行了特別會議讓委員會會員收集公眾對洪水橋新發展區研究的意見。委員會文件可從以下連結下載  
(<http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/papers/dev0722cb1-1543-3-c.pdf> 及  
<http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/papers/dev0722cb1-1543-4-c.pdf>)。

項目

事項

元朗南房屋用地規劃及工程研究

- 2.5 研究仍在進行中。根據就 2014 年 5 月第二階段社區參與活動公佈的「初步發展大綱圖」，元朗南共可提供約 26,100 個新的公共及私人住宅單位。「初步發展大綱圖」上已指定土地作露天貯物及多層工廠大廈用途，整合露天貯物和鄉郊工業以釋放土地潛力作房屋發展。綜合收集到的公眾意見及技術評估，當局會為第三階段的社區參與活動草擬「建議發展大綱圖」。當局在 2014 年 7 月 7 日就「初步發展大綱圖」諮詢立法會發展事務委員會 (<http://www.legco.gov.hk/yr13-14/chinese/panels/dev/papers/dev0527cb1-1456-8-c.pdf> 及 <http://www.legco.gov.hk/yr13-14/chinese/panels/dev/papers/dev0527cb1-1456-9-c.pdf>)。

發展新界北部地區初步可行性研究

- 2.6 研究於 2014 年 1 月展開以探討當區的發展潛力及所需的基礎配套，以及發展一個新市鎮的空間。當社區參與活動展開時，當局將會諮詢立法會。
3. 政府一直也有向立法會滙報各項土地供應措施的整體進度，例如定期向發展事務委員會提交有關的報告。

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逼切需要的用途（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](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，例如基建設施的配合、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 年重新啓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 <sup>(四)</sup>	休憩用地 (五)	總計
	2153.7												
	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	24.6	298.3	777.5	742.6	3996.7
(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 <sup>(四)</sup>	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 <sup>(七)</sup>	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 <sup>(六)</sup>	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」	<b>商業中心區／主要商業區：</b> 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。 <b>地方商業區：</b> 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。

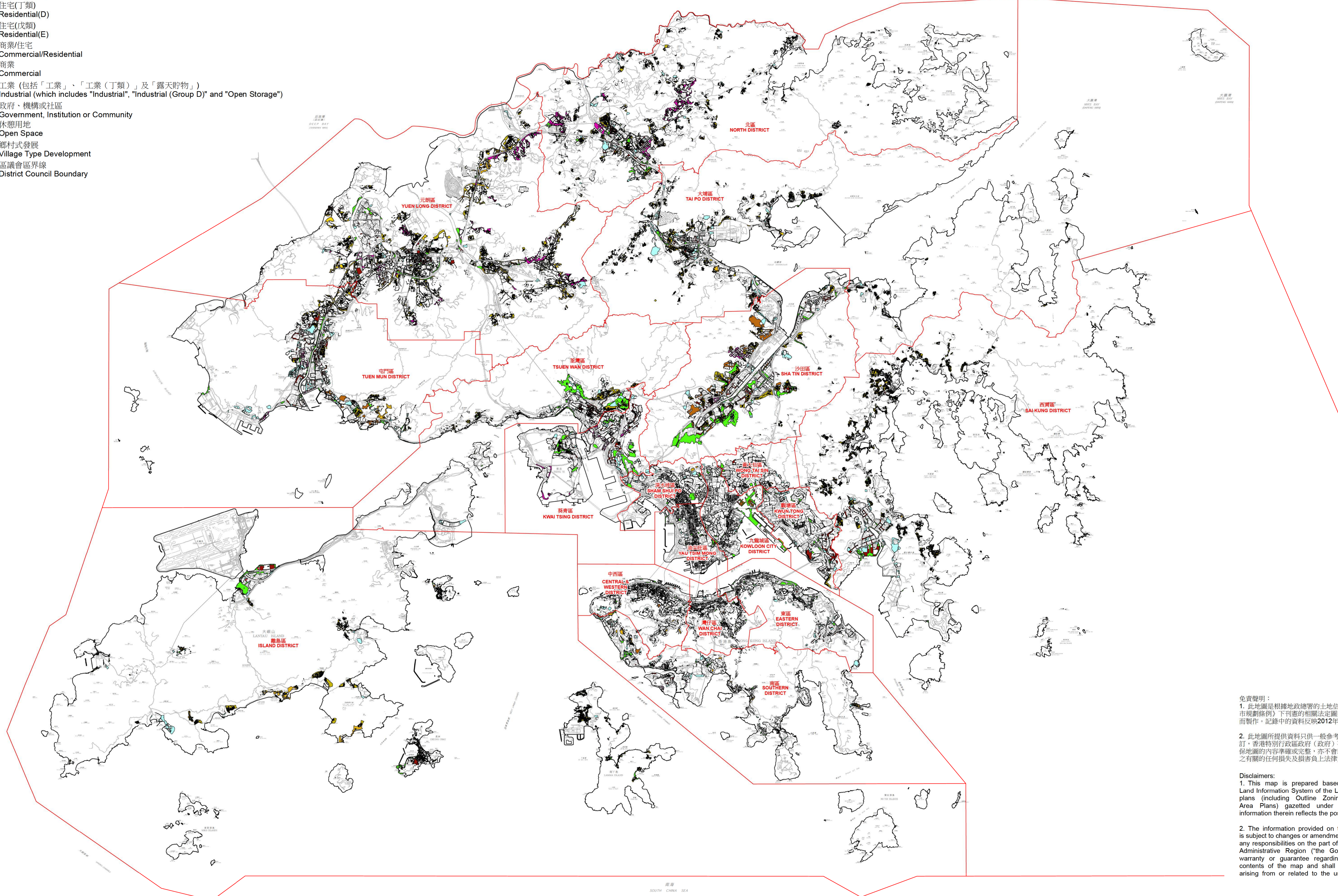
\* 以上僅為有關用途地帶的一般規劃意向。相同用途地帶的規劃意向，在不同的法定圖則中，可能須因應不同地區的情況而略作調整。如要知悉某個指定的用途地帶的確實規劃意向，請參閱相關圖則的說明書。

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

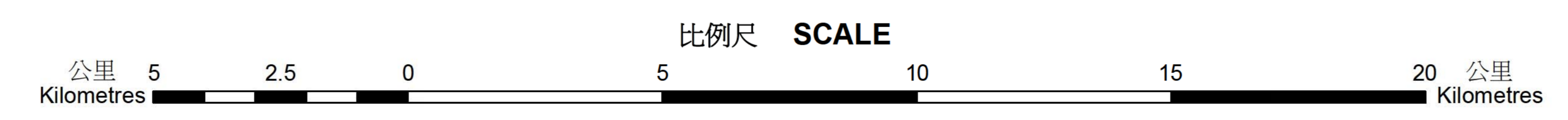
規劃作「住宅」、「商業/住宅」、「商業」、「工業」、「政府、機構或社區」、「休憩用地」或「鄉村式發展」而未批租或撥用的政府土地（未扣除不適合發展、現時未能提供作發展或發展潛力較低的土地類別）

**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儲存的土地界線記錄，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月的情况。  
 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.



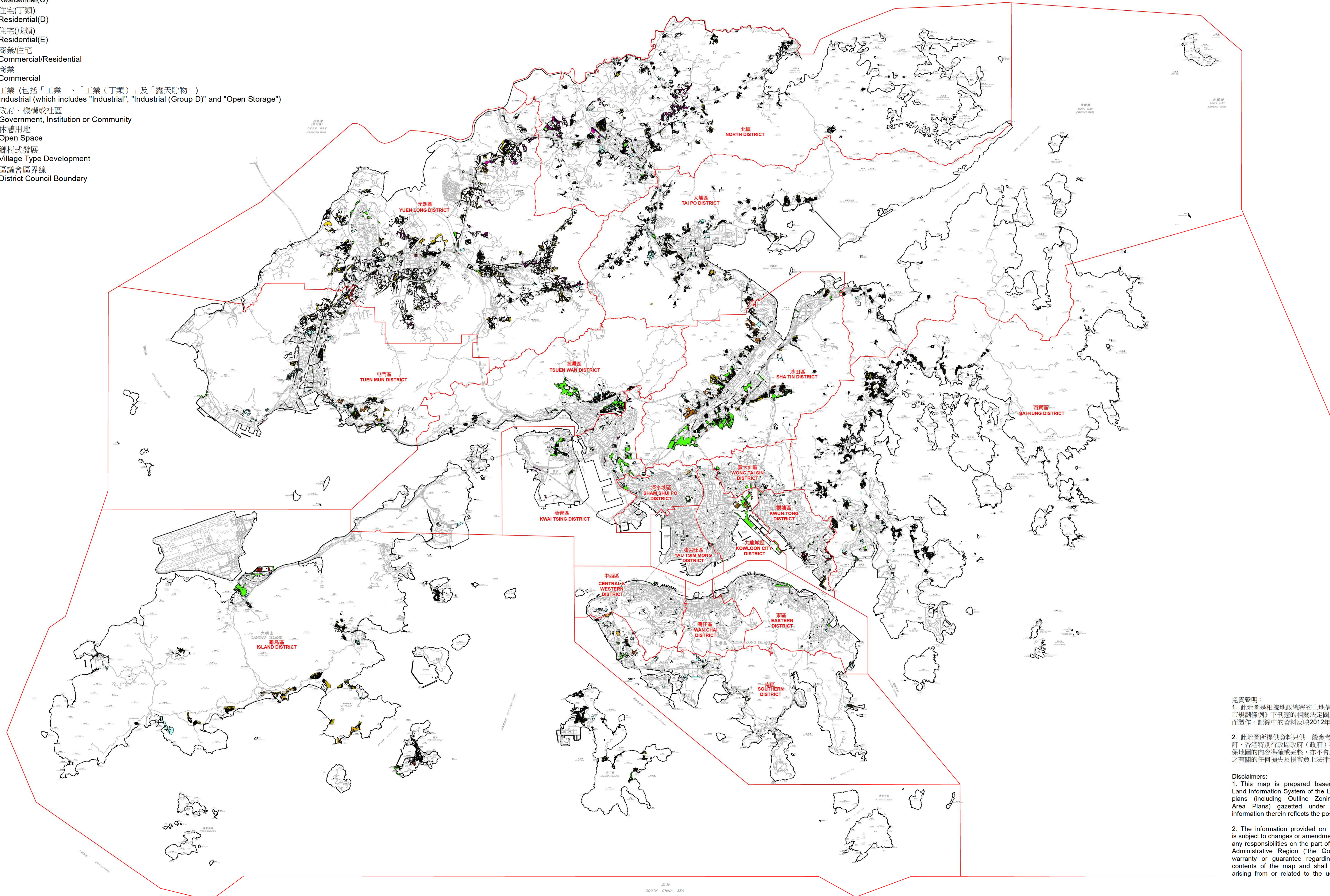
規劃作「住宅」、「商業/住宅」、「商業」、「工業」、「政府、機構或社區」、「休憩用地」或「鄉村式發展」而未批租或撥用的政府土地（已扣除不適合發展、現時未能提供作發展或發展潛力較低的土地類別）

**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)**



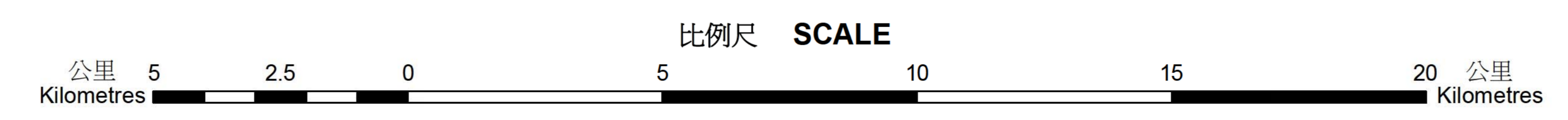
**圖例 Legend**

- 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



免責聲明：  
 1. 此地圖是根據地政總署的土地信息系統所儲存的土地界線記錄，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月的情况。  
 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.

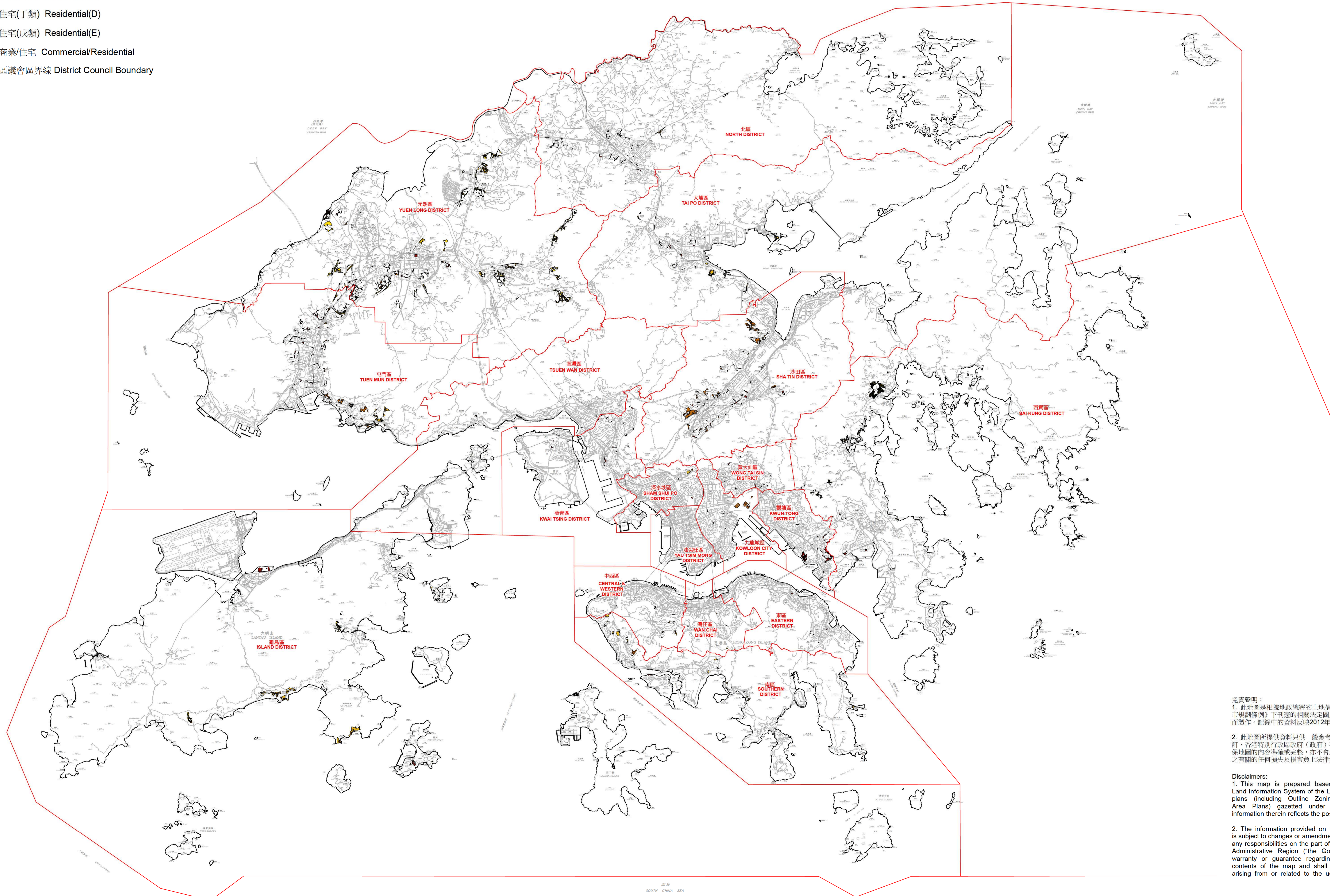


規劃作「住宅」或「商業/住宅」而未批租或撥用的政府土地（已扣除不適合發展、現時未能提供作發展或發展潛力較低的土地類別）

**Unleased and Unallocated Government Land Zoned "Residential" 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)**

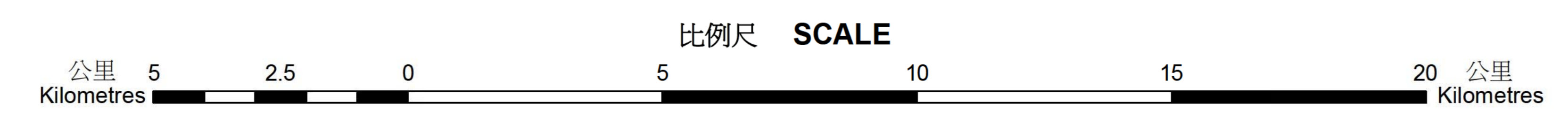
圖例 Legend

- 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



免責聲明：  
 1. 此地圖是根據地政總署的土地信息系統所儲存的土地界線記錄，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月的情况。  
 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.



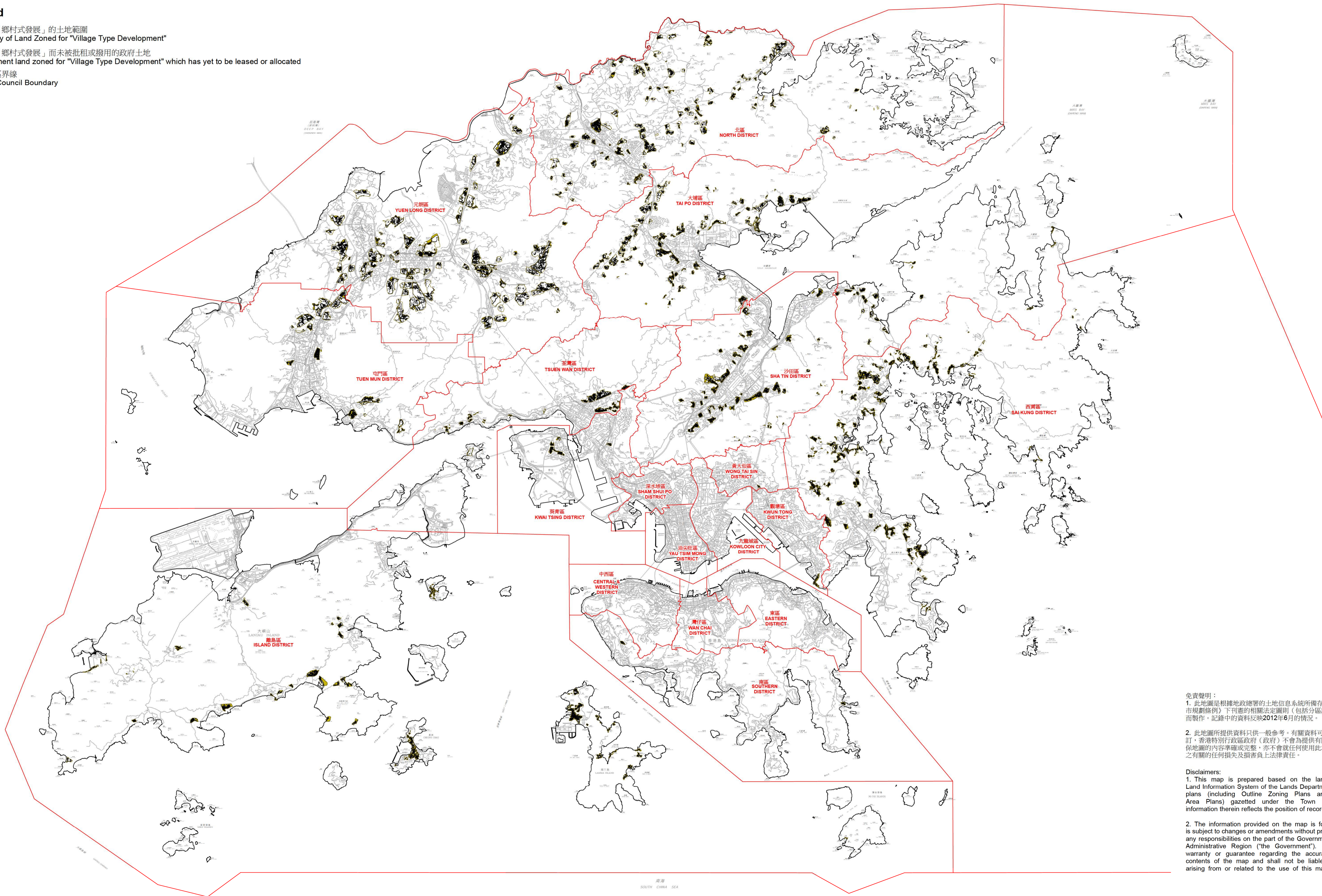
規劃作「鄉村式發展」而未批租或撥用的政府土地（已扣除不適合發展、現時未能提供作發展或發展潛力較低的土地類別）

**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**

-  規劃作「鄉村式發展」的土地範圍  
Boundary of Land Zoned for "Village Type Development"
-  規劃作「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儲存的土地界線記錄，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/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_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_7407.html)
- [http://www.devb.gov.hk/tc/publications\\_and\\_press\\_releases/press/index\\_id\\_7408.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。

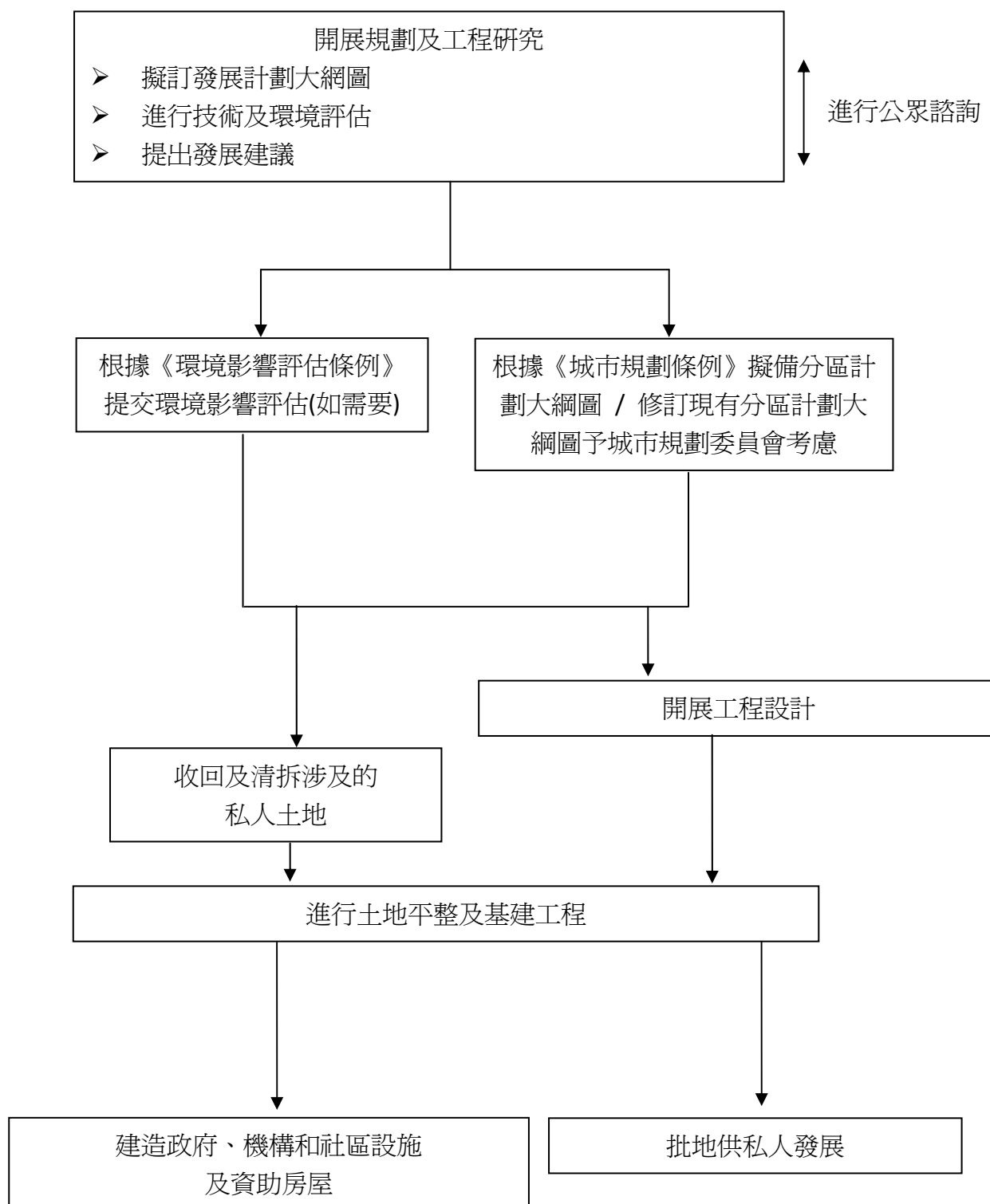
有個別現有政府建築物的土地（例如三位司長、警務處長，以及終審法院首席法官的官邸）由於並未撥予任何政府部門，所以這些土地仍計算在未批租或撥用的政府土地面積內，並顯示在 10 月 17 日當局公布的地圖內。正如上述，未經批租或撥用的政府土地面積數字並不同於土地儲備，這些現有政府建築物的土地，並不包括在可供開發土地面積內。

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。

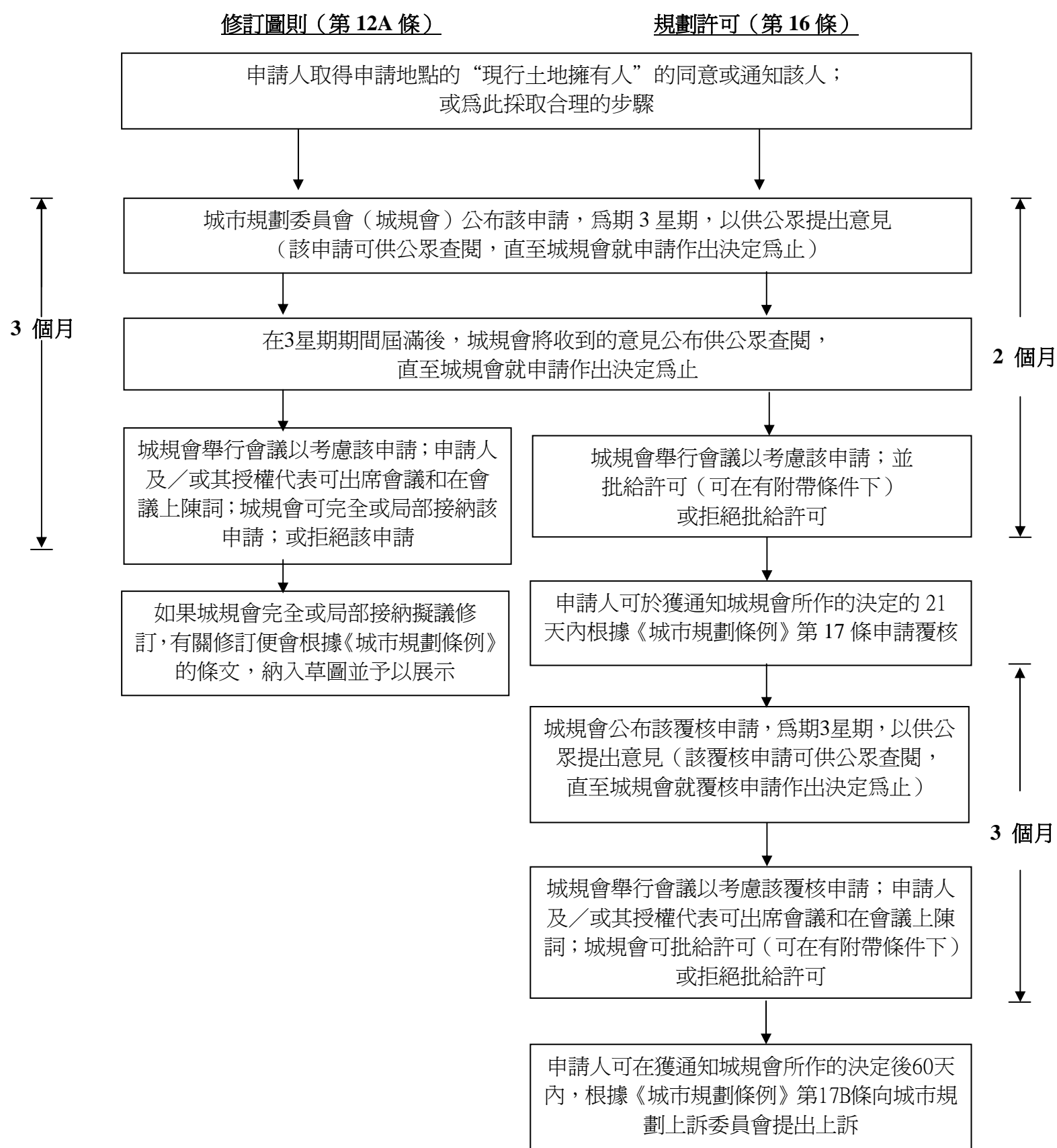
完



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



立法會二題：香港棕地

以下是今日（十一月六日）在立法會會議上廖長江議員的提問和發展局局長陳茂波的答覆：

問題：

長遠房屋策略督導委員會較早前發表的諮詢文件，提出未來十年建屋 47 萬個單位的目標。運輸及房屋局局長其後向傳媒表示，該目標數量較現時政府承諾的多約七至十萬個，但目前未有足夠土地供興建房屋。另一方面，發展局局長於今年一月及四月在互聯網上發表的「局長隨筆」中提出開發「棕地」（即已荒廢或遭破壞的農地及工業用地），以應付住屋用地的需求。就此，政府可否告知本會：

（一）政府目前是否備存全港棕地的地理數據，包括數量、土質、面積、類型、地區分布及所需復修工程的數據；若否，原因為何；有否計劃建立一個該等數據的全面資料庫；若有計劃，落實時間表為何；

（二）鑑於有報道指出，由於某些鄉郊地區土地的擁有人把農地作違規發展，例如停車場、貨櫃存放場、露天貯物場及廢物回收場等，以致棕地面積於過去十多年飆升，當局在過去五年發現該等違規發展的個案數目，以及有關人士被勸告後把土地復修還原舊貌的個案數目為何；及

（三）為減輕對填海造地或徵收鄉村土地的依賴，政府會否制訂優先發展棕地的土地供應政策，包括訂立專門的棕地管理政策，以及制訂優先活化和環境修復的土地策略等等；若會，時間表為何；若否，原因為何？

答覆：

主席：

在政府多管齊下的土地供應策略之下，所有能增加土地供應的選項當局都會審慎考慮。我們會透過持續進行涉及各類不同用地的土地用途檢討，盡可能物色合適的土地作房屋或其他社會有需要的發展用途。

但面對土地供應緊張的情況，容易的選項不多，社會亦有必要作出艱難的選擇和取捨。當局正加緊各項正在進行的土地用途檢討，並已在全港各區物色到不少可考慮改作住宅用途的地塊。待有關研究完成並確定發展可行性後，我們會盡快諮詢區議會和相關持份者，將當中合適的用地改作房屋或其他社會有更逼切需要的用途。

就廖長江議員有關「棕地」的提問，我的回覆如下：

(一) 一般而言，「棕地」涵蓋多種不同的土地用途，例如港口後勤用地、荒廢或已被破壞的農地、工業用途如工場、回收場，及露天貯物場等。現時「棕地」並沒有一個清晰統一的定義，當局亦無特別整合全港「棕地」的資料。然而，政府一直密切留意分布各地區，現時正作不同用途的「棕地」的使用情況。對於包括較多「棕地」而有發展潛力的地區，我們會透過全面的規劃及工程研究，檢視區內土地包括「棕地」的情況和發展的可能性。

(二) 根據《城市規劃條例》（條例），規劃監督（即規劃署署長）可以在發展審批地區涵蓋的地方，對條例下的違例發展採取執管行動，包括發出強制執行通知書，要求有關人士中止違例發展，及在有需要時向強制執行通知書收件人發出恢復原狀通知書，要求把有關土地恢復原狀。過去五年（即二〇〇八至二〇一二年），在發展審批地區所涵蓋的「農業」用途地帶上，根據條例要求中止違例發展的個案，及要求作出恢復原狀的個案數目分別為 497 宗及 189 宗。

(三) 正如上述，利用「棕地」是其中一個土地供應選項。對於有發展潛力的地區，我們會透過全面的規劃及工程研究，檢視區內土地包括「棕地」是否適合進行發展，務求在環境、交通和基建皆可行的情況下，將合適的「棕地」改作其他合適用途。現正進行中的洪水橋新發展區的規劃及工程研究、元朗南房屋用地規劃及工程研究、缸瓦甫發展工程可行性研究，以及古洞南規劃及工程研究等，均是透過整體規劃以善用「棕地」及鄉郊土地的例子。計劃於明年初開展的「發展新界北部地區初步可行性研究」，亦會探討其餘在新界北部地區的「棕地」和鄉郊土地的發展潛力。

事實上，一些較具發展潛力的「棕地」和鄉郊土地，一般需要全面規劃和基建配套，解決交通、環境、水電供應、排污等制約，方可善用。此外，這些土地一般亦夾雜大量私人農地、村屋及寮屋等。發展時將涉及拆遷、收地和補償問題，亦一定程度上影響地區就業和經濟，需要有周詳規劃及和公眾商議。我們不可能單靠尋找零星四散的個別「棕地」地塊作發

展之用，一來這些土地在基建、交通、環境及排污等方面未必可以符合發展要求，而單獨為這些個別地塊提供所需的基建配套又未必合乎規模經濟效益。

此外，發展「棕地」一般亦需要適當地整合露天貯物、港口後勤、甚至厭惡性工業設施等，並須配以合適的基礎設施、緩衝區及環境美化的設計、優化土地利用的布局，除更有效地利用土地資源外，更藉此修復被破壞的鄉郊環境。

然而，在發展「棕地」及其他鄉郊土地之餘，政府仍要繼續推行各項短、中及長期的土地供應措施，以配合香港的發展需要，為香港的未來未雨綢繆。不論是透過土地用途檢討，或將個別合適地塊改為住宅或其他發展用途，以增加短、中期的土地供應；以至推展各項較長遠的大型土地供應項目，包括開發新發展區、發展新市鎮、維港以外適度填海、岩洞和地下空間的發展等，均是挑戰重重，但我們必須繼續採取多管齊下的策略和措施，方能滿足市民安居樂業，社會和經濟持續發展的需要，缺一不可。