

資料文件

2017年1月24日

立法會發展事務委員會 土地供應概況

目的

本文件旨在向委員匯報政府多管齊下的土地供應策略及有關增加短、中和長期土地供應措施的最新進展。

為香港的發展提供土地

2. 土地對維持香港的房屋、經濟及社會發展攸關重要。政府施政的重點是提供足夠土地，以滿足與日俱增的人口住屋需求，支持我們持續的經濟發展，並確保本港有所需的基建及設施應付人口的需要。由於香港獨特而多山的地勢，加上過去數十年經歷了大規模的人口及經濟結構轉變，本港的規劃及土地發展，由確保適時提供充足土地以配合人口及經濟增長，以至其他不同用途的需要，從來都是艱鉅的挑戰。

3. 1970年代至1990年代，政府一直透過填海造地及在新界鄉郊地區平整土地大規模建設新市鎮，穩定而大幅地增加可發展土地的面積，以應付急增人口¹的住屋及社會需要，並配合急速而多元的經濟發展²。自1970年代起，政府建設了九個新市鎮，分別為荃灣、沙田、屯門、粉嶺／上水、元朗、大埔、天水圍、將軍澳及東涌。香港對上一次規劃及建設的新市鎮為東涌，距今已逾二十年。

¹ 1970年至2000年的三十年間，香港總人口由約396萬人增至約667萬人，即增加了約271萬人（或68%），平均每年增加約9萬人（或1.8%）。住戶數目增長率更高：在1971年至2000年間，由於每戶平均人數由4.5人驟降至3.3人，住戶數目由約861 000戶增加約118萬戶（或1.4倍）至約204萬戶，平均每年增加約41 000戶（或3.0%）。

² 1970年至2000年的三十年間，香港的實質本地生產總值由約2 009億港元增加至約13 428億港元，增加約5.7倍或每年增加約6.5%。

4. 隨着亞洲金融風暴及其後的經濟下滑，在 1990 年代後期及 2000 年代初，香港的經濟及物業市場低迷，因此政府在 2003 年至 2004 年間引入一系列措施以穩定物業市場，導致土地供應及房屋發展有所縮減，而很多在 1996 年完成的「全港發展策略檢討」所建議的土地規劃及發展項目都隨之擱置。自此透過填海及土地平整的土地發展大幅放緩，新增的可發展土地面積大幅減少。以填海為例，在 1985 年至 2000 年間，我們透過填海創造超過 3 000 公頃的土地，即每年平均約 200 公頃（2 平方公里）。在 2000 年至 2015 年間，透過填海產生的土地只有約 690 公頃，相等於每年平均 40 多公頃。

5. 自 2000 年代初，土地規劃及發展放緩，導致現在要為各種用途提供足夠土地的工作充滿挑戰，尤其是要追回房屋用地的需求。附件 A 展示香港人口、家庭住戶數目、住戶人數及本地生產總值的過往統計及最新估算，以及其他土地需求的來源和指標的過往數字。附件 B 則展示土地平整、填海、土地利用、各類物業的存量和空置率等土地供應來源和指標的過往統計數字。比較兩組數字顯示，自千禧年以來房屋土地及單位供應量的增長，落後於同期人口及住戶數目的增長。同樣，本港非住用樓面面積的增長亦明顯比本港的經濟增長放緩得更快更多。

土地需求

6. 我們不單需要土地為市民提供住屋，亦需要土地滿足社會的各種需求，包括「政府、機構或社區」用途、休憩用地、經濟活動、道路及鐵路、基建支援，以及供保育、康樂和公眾享用。土地需求由人口結構、社會及經濟等一系列因素推動及決定，而人口增長只是其中之一。舉例來說，住戶人數在 2000 年至 2015 年由每戶 3.3 人下跌至每戶 2.9 人。因此，即使人口總數不變，但由於每戶人數較少的住戶數目持續增加，我們仍需要更多住宅單位以容納這些住戶。從公共租住房屋（公屋）的情況可見，在 2000 年至 2015 年間，公屋單位的數字上升約 95 000 個（或上升 14%）（由約 688 000 個升至約 783 000 個），但居住在公屋的人口則下跌約 80 000 人或 3.6%（由約 222 萬跌至約 214 萬），

原因相信主要是公屋的平均住戶人數在同一時期由 3.5 人下跌至 2.7 人所致。

7. 根據政府統計處（統計處）的最新人口及住戶估算，香港的人口及住戶數目預計會繼續增長，儘管幅度有所放緩，而平均住戶人數的下跌趨勢則會持續。因此，雖然人口數目預計會繼續以每年平均 0.4% 增長至 2043 年約 822 萬人的頂峰，然後緩慢下跌至 2064 年的約 781 萬，但由於平均每戶人數持續下跌，住戶數目將比人口增長速度更快，由 2014 年的 243 萬升至 2044 年的 293 萬，約增加 50 萬或平均每年 0.6%，及至 2049 年稍為下跌至 291 萬。值得注意的是，這些數字只代表統計處人口估算的基線情況，而統計處的高人口估算則顯示人口會增至 2043 年的 894 萬，並繼續上升至 2064 年的 912 萬。

8. 與此同時，我們的人口迅速老化：根據基線情況，長者人口（即 65 歲以上）的比例會由 2014 年的 15%，升至 2043 年的 31% 及 2064 年的 33%。同時，我們的勞動人口預計會由 2018 年開始萎縮。以上種種預計會為我們的社會及經濟帶來重大挑戰及相當的不確定性。2015 年 1 月發《人口政策－策略與措施》報告認同人口結構，以致對經濟及公共財政的挑戰，並提出一系列的措施以應對。最新的人口及住戶估算並未考慮這些措施所帶來的影響。若這些措施可以推展並有所成效，例如按現有入境計劃促進香港移民第二代回流及吸引專才在香港定居等，預計會增加香港未來的人口。

9. 土地規劃、發展及供應的主要挑戰，在於規劃足夠土地以滿足現時及預計的需求，為改善宜居度及抓緊機遇提供緩衝，並有應變能力以應付將來的不確定和不可預計的情況。下文各段詳述現時的土地供應情況及持續土地需求的主要來源。

房屋

10. 隨着經濟復蘇，物業租金和價格在過去十年明顯上升，根據差餉物業估價署的資料，私人住宅租金指數在 2015 年 9 月達 177.5 的高位，並在 2016 年 11 月維持在 171.0 的高水平。售價指數在 2015 年第四季至 2016 年第一季³略為放緩，其後在 2016 年 11 月升至紀錄新高的 306.6。差餉物業估價署統計數字亦顯示，截至 2015 年底，整體住宅空置率約 3.7%（或約 42 000 個空置私人住宅單位），為 1997 年以來最低。

11. 因應 2003 年及 2004 年物業市場穩定措施，新落成私人住宅單位⁴由 2004 年的約 26 000 個縮減至 2007 年的 10 500 個。在逐步增加房屋土地供應下，新落成私人住宅單位供應量增加至 2015 年的約 11 300 個及 2016 年頭 11 個月的約 12 100 個。截至 2016 年底，未來三至四年一手住宅物業市場的預計供應量約為 94 000 個單位，乃 2004 年 9 月首次公布季度供應量數據以來的新高。

12. 在公營房屋方面，截至 2016 年 9 月底，約有 152 500 宗一般公屋申請者（即家庭及長者一人申請者），以及約 134 000 宗配額及計分制下的非長者一人申請者。一般申請者的平均輪候時間⁵為 4.5 年。根據最新資料，香港房屋委員會（房委會）及香港房屋協會（房協）在 2016/17 年度至 2020/21 年度五年間的公營房屋供應量合共約為 94 500 個單位，包括 71 800 個公屋單位

³ 作為比較，2003 年租金指數及售價指數為 73.63 及 61.6，為過去 20 年內的最低數字。

⁴ 私人住宅單位，是指各自設有專用的煮食設施和浴室（及／或廁所）的獨立居住單位，不包括公共房屋發展計劃，如私人機構參建居屋計劃興建的資助出售住宅單位，以及居者有其屋計劃、可租可買計劃、重建置業計劃、夾心階層住屋計劃、市區改善計劃和住宅發售計劃興建的全部單位。此外，房委會與房協興建的出租屋邨、租者置其屋計劃下售出的單位，以及政府所擁有的宿舍及村屋，亦不包括在內。以上為差餉物業估價署的統計資料。

⁵ 房委會的目標，是讓一般申請者平均於約三年內獲首次編配單位。輪候時間是以公屋申請登記日期開始計算，直至首次配屋為止，但不包括申請期間的任何凍結時段（例如申請人尚未符合居港年期規定；申請人正等待家庭成員來港團聚而要求暫緩申請；申請人在獄中服刑等）。一般申請者的平均輪候時間，是指在過去 12 個月獲安置入住公屋的一般申請者的輪候時間平均數。平均輪候時間的目標不適用於配額及計分制下的申請人。

及 22 600 個資助出售房屋單位。這個最新供應量預測高於 2012/13 年度、2013/14 年度、2014/15 年度及 2015/16 年度等過去數年的同類五年期預測。

13. 政府在《長遠房屋策略 2016 年周年進度報告》中宣布，把未來十年（即 2017/18 年度至 2026/27 年度）的總房屋供應目標更新為 46 萬個單位，而公營房屋將佔六成（即 28 萬個單位），私人房屋則佔四成（即 18 萬個單位）。估算期內最大部份的房屋需求是由於住戶數目的上升和需顧及居住環境欠佳的住戶。鑑於過去十年土地發展大幅放緩，土地供應持續嚴重短缺，要達致《長遠房屋策略》的建屋目標，對政府來說仍然是一大挑戰。我們必須全力追加土地供應，以滿足香港社會預計的住屋需求。

14. 長遠而言，我們最近更新的全港發展策略，即《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》（《香港 2030+》）⁶，估計香港 2016 年至 2046 年間的總房屋需求（即連同重建項目在內的新建住宅單位的總需求量）約為 100 萬個單位，有關數字是參照《長遠房屋策略》推算期為十年的預計房屋需求推算方法而得出。上述數字包括《長遠房屋策略 2015 年周年進度報告》公布，由 2016/17 年度至 2025/26 年度首個十年期的 46 萬個單位，以及規劃署所估算由 2026 年至 2046 年期間的約 54 萬個單位。在後者年期的期間，除了住戶數目的持續增加，市區重建亦相信會是住屋需求的主要原因。

15. 我們估計，即使計及現有、已落實及規劃中的發展項目，以及重建現存的已建設區，香港長遠整體仍欠缺大約 200 公頃房屋土地（不包括運輸、基建及社區設施以支持人口的土地，及增加就業機會及提供所需服務的經濟用地）。如若將來為房屋發展的土地供應有餘額，亦可以有空間考慮改善住宅單位的居住空間。

⁶ 《香港 2030+》由發展局和規劃署共同進行，研究所提出的建議現正進行公眾參與至 2017 年 4 月底。

經濟活動

16. 除房屋用地外，我們亦需要提供土地，應付經濟活動的持續需求，包括為商業設施及工業發展提供土地／空間，以維持香港的經濟發展、把握新經濟機遇及提供新的就業機會。香港的本地生產總值在 1997 年至 2003 年間經歷了 9% 的實質溫和增長，其後在 2005 年至 2015 年間增長加速，錄得約 40% 的實質增幅，而作經濟活動用途的樓面空間在同期只錄得溫和增長。由 2005 年至 2015 年，以室內樓面面積計算的私人寫字樓總存量僅增加約 15%，而私人寫字樓的空置率在 2003 年升至 14% 的歷史高位後逐步回落，出現穩定下降趨勢，在 2014 及 2015 年分別下跌至 6.3% 及 8.0%。私人寫字樓的租金及售價指數在同期亦穩定上升（分別由 2004 年的 78.1 及 99.3 升至 2015 年的 226.7 及 448.9）。

17. 至於私人商業樓宇（包括零售業）的總存量⁷，在 2005 年至 2015 年間增加約 15%。私人商業樓宇的空置率在 2003 年及 2004 年達至 10.8% 的最高位後持續回落，在 2013 年、2014 年及 2015 年分別下跌至 7.2%、7.3% 及 7.7%。同樣地，私人零售業樓宇的租金及售價指數在同期亦繼續上升（分別由 2004 年的 92.8 及 119.3 升至 2015 年的 182.5 及 559.2）。私人分層工廠大廈⁸的總存量在 2004 年至 2015 年間微跌 3.5%，而空置率則由 2004 年的 8.7%，分別跌至 2013 年、2014 年及 2015 年的 5.8%、5.6% 及 5.0%。同一時期，私人分層工廠大廈的租金及售價指數亦繼續上升（分別由 2004 年的 77.3 及 88.6 升至 2015 年的 174.4 及 723.9）。至於私人貨倉方面，總存量於同期增加約 7.2%，而在 2013 年、2014 年及 2015 年的空置率則分別為 4.6%、5.9% 及 4.2%。

⁷ 私人商業樓宇包括零售業樓宇，以及其他設計或改建作商業用途的樓宇，但不包括專作寫字樓用途的樓宇。由領展房地產投資信託基金擁有的商用物業，自 2006 年起開始計算在差餉物業估價署的有關統計內。

⁸ 私人分層工廠大廈包括為一般製造業工序及與該等工序有直接關係的用途（包括寫字樓）而建設，並通常由發展商出售或出租的樓宇。

18. 在《香港 2030+》下，規劃署已委聘顧問進行《檢討甲級寫字樓、商貿及工業用地的需求》研究，以推算未來市場主導經濟用途的土地／空間需求。該檢討採用了基於樓面及相關變數的統計關係（例如香港及廣東的本地生產總值的增長率）的計量經濟模型，以評估五類經濟用途（包括商業核心區甲級寫字樓、非商業核心區甲級寫字樓、一般商貿、工業及特殊工業），在短期（至 2023 年）、中期（至 2033 年）及長期（至 2041 年）的總樓面需求。整體長期土地需求以地盤淨面積計估計達 201 公頃。即使計及所有已落實及已規劃／規劃工作大致完成的項目，商業核心區甲級寫字樓、工業及特殊工業用途在整個推算期內預計仍會有用地短缺的情況，當中短期總短缺預計達約 97 公頃，並在中期增至約 111 公頃，然後在長期下跌至約 80 公頃。

19. 除市場主導的經濟用途外，個別政策局或有具體的政策措施支援其職權範圍下的各種其他經濟用途⁹，當中部分措施或會涉及土地需求。為方便適當地預留土地作長遠規劃，發展局及規劃署已在《香港 2030+》下，要求各政策局及部門確認其職權範圍下政策主導的經濟土地用途，以及預計短至中期及長期土地需求的估算。計及所有已落實及已規劃／規劃工作大致完成的項目，其他經濟用途的短至中期土地總短缺量估計約 9 公頃（另加 132 500 平方米的實用樓面空間），並於長期增至約 176 公頃（另加 132 500 平方米的實用樓面空間）。

20. 總計上述各項，加上有關評估並未包括所有土地用途¹⁰，即使計及現有、已落實及規劃中的發展項目，我們概括估計整體經濟用地中至長期的短缺量，相比支援不同的市場及政策主導經濟用途的預計土地需求，仍欠多於 300 公頃（不包括運輸、基建及社區設施以支持人口的土地，以及房屋用地）。確保具前瞻性的規劃及在適當地點提供足夠經濟用地，並預留足夠土地儲備以

⁹ 其他經濟用途例子包括科學園、工業邨、港口後勤設施、回收再造業、食品批發市場、會議及展覽設施等。

¹⁰ 部分市場主導經濟用途（例如零售業）的長遠需求難以作出推算。此外，政府仍在研究數項經濟用途（例如與建築相關用途及回收再造設施）的土地需求。

供需要時調配，將有助我們好好把握新經濟機遇，更靈活滿足有關用途的土地需求。

政府、機構或社區、休憩用地、基建空間及宜居度

21. 除房屋及經濟用地外，我們亦需要更多土地及空間以容納各項所需基建、公共設施、休憩用地，以及政府、社區和康樂設施等，以供市民，特別是有新房屋供應地區的人口使用。此外，要在香港這樣高密度的城市提供優質生活環境可謂挑戰重重。參照了可持續發展的原則，《香港 2030+》建議採用雙管齊下的方針使香港成為宜居的集約高密度城市，即優化新發展區及改造發展稠密的市區，藉此提升整體居住環境的質素，並善用有限的土地和空間。

22. 在各項建議中，為正在老化的社會進行規劃，《香港 2030+》建議採用「長者友善」的規劃及設計概念，並促進「居家安老」，包括推動更多不同類型的住屋供長者選擇，促進在公營和私營住宅發展項目內採用「通用設計」，以及提供長者服務，特別是長期照顧服務，當中較理想的做法是以屋苑作為單位，並在有需要和合適的情況下，輔以地區性及社區性的服務。要推動上述建議以應對我們的老齡化社會，土地供應是個先決條件。

23. 我們亦認為可重塑公共空間及改善公共設施，藉此提升香港的宜居度。就此，《香港 2030+》建議分別採用較高的每人 3.5 平方米及每人最小 2.5 平方米的比率，分別作為政府、機構或社區設施及休憩用地土地需求的策略性規劃，以改善社區設施及休憩用地在土地和空間方面的供應¹¹。此舉有助滿足公眾希望增加社區設施和休憩用地，以至一般生活空間的期望，並提供空間以落實特定政策措施以改善個別設施供應。我們未來的土地

¹¹ 在較早年代發展的新市鎮例如沙田，區內作為政府、機構或社區用途的用地（不包括政策主導的特別用途／設施）估計為每人約 2.2 平方米，而在新一代的新市鎮例如古洞北新發展區，區內可提供的面積則相對較大，達每人 3.5 平方米。另外，《香港規劃標準與準則》現時就休憩用地所訂的標準為每人至少 2 平方米。

供應及土地用途規劃，必須顧及加強政府、機構或社區設施和休憩用地的供應。

24. 根據《香港 2030+》的估算，考慮到現時已建設地區以及新發展地區兩方面，概括而言，香港的政府、機構或社區設施、休憩用地和運輸設施的用地，長遠將會有超過 700 公頃的短缺。此數字尚未計及現時部分未符標準的政府、機構或社區設施的改善、提升或重建需求，以及我們老齡化社會帶來的人口需求轉變。為這些設施規劃提供足夠土地是為我們改善現時已建設地區及新發展區居住環境的一個先決條件，亦可透過與大眾分享公共空間提升整個城市的宜居度。

市區更新

25. 香港有大量迅速老化的樓宇，為市區更新帶來挑戰。香港的現存樓宇大多建於 1970 至 80 年代（佔本港私人住宅樓宇總存量約 114 萬個單位的約 41%）。附件 C 羅列現存私人房屋總存量的樓齡分布。根據目前的樓宇樓齡分布，並假設沒有房屋再被拆卸，估計到了 2046 年，樓齡達 70 年或以上的私人房屋單位數目將由目前約 1 100 個，增加至約 326 000 個（即增加近 300 倍）。這些樓宇大部分集中在市區舊區。換言之，本港樓宇老化問題將會在未來數十年急速加劇，老化率即使不比本港人口老化率更為嚴重，亦與之相若。鑑於香港老化樓宇數目龐大，加上目前的市區更新規模不大，整個社會確實需要強化市區更新的力度，令大範圍老舊的市區（特別是市區舊區）得以活化，解決市區老化問題，並改善生活環境。

26. 有見及此，我們預計本港未來市區更新或重建現有市區樓宇的需要及規模，將會大幅增加，特別是當現存樓宇於未來二、三十年逐漸步入「老齡化」的時候。然而，重建住宅樓宇的時間一般甚長，主要原因是需要整合分散的業權的過程冗長、作出賠償及重置租戶／佔用人，以及進行必須的發展程序。儘管樓宇重

建後最終應可增加房屋供應，但市區重建的過程漫長而且規模日漸擴大，實際上會導致本港對額外房屋單位（總）供應出現淨需求。原因可能是正在重建的樓宇單位空置、現有佔用人因重建而調遷，以及建造工程期間令住宅單位數目減少等。因此，總括來說，我們需要額外的房屋用地作調遷空間，以應付市區舊區進行重建所帶來的需求。隨着重建規模日漸擴大，本港對調遷空間的需求亦會有所增加。

27. 我們亦可從樓宇發展周期的角度，了解重建如何帶來對調遷空間的整體需求。樓宇存在於土地上的使用期中，必然有某段時間是樓宇需進行重建，導致有關樓宇在該段期間無法提供房屋單位。此情況代表樓宇所在土地可提供的房屋供應量實際上必須打折，而折扣率則視乎重建期佔有關樓宇可使用年期的比例而定。舉例來說，假設一幢樓宇的重建期佔其使用期約 10%，即使所有樓宇的樓齡分布平均，我們在任何時間都需要額外 10% 的土地作為調遷空間，以吸納所有樓宇於樓宇使用期之中的「停頓期」。若樓宇樓齡分布不均，特別是正如香港所見，因樓齡集中而造成重建需要的情況下，則重建需求上升會導致調遷空間的需求更大。

28. 與此同時，當發展密度較低的較舊樓宇正在逐步重建，日後需要重建的樓宇群組的現有發展密度多數較高，進一步提高發展密度以推動重建的空間因而較為有限。面對大量樓宇老化，再計及預期所需的重建規模，我們需要構思更具創意的措施，以促成及推動重建。此外，老舊住宅樓宇密集的舊市區，一般而言亦為已建設區之中人口密度較高；休憩用地及政府、機構或社區設施匱乏；行人路、通道及公共空間較狹窄；居住環境較差及人均居住空間較小。因此，即使日後進行重建發展，大概亦未能提供以往相同的發展容量及興建同一數目的房屋單位，同時亦為休憩用地、政府、機構或社區設施及通道提供所需的額外空間，改善現有的市區環境。因此，為支援市區重建而額外規劃及開發土地，作為解決問題所需的空間，實屬必要。

29. 在推算本港於往後十年的未來房屋需求時，《香港

2030+》採納《長遠房屋策略 2015 年周年進度報告》中 2016/17 年至 2025/26 年間估計房屋需求為約 46 萬個，當中包括因拆卸及重建私人房屋單位所帶來的房屋需求約為 38 000 個單位。《香港 2030+》再根據現有樓宇的樓齡分布，並計及按樓齡組別劃分拆卸率的過往趨勢評估香港長遠的土地需求，包括重建所帶來的房屋用地需求，估計 2026 年至 2046 年間因拆卸及重建私人房屋單位而產生的房屋需求約為 258 000 個單位，意味着每年平均會重建約 13 000 個私人房屋單位，或相當於 2046 年的私人房屋總存量的重建率約為 0.8%（比對 2010 年至 2014 年的五年間，每年平均只拆卸 1 900 個單位）。即使假設此為本港樓宇重建率，估計本港在 2046 年將仍會有約 25 萬個樓齡為 70 年或以上的私人住宅單位（如假設沒有拆卸樓宇，則 2046 年的有關單位數目約為 326 000 個）。

土地供應

30. 自 1990 年代後期至 2000 年代初期，為回應經濟下滑及金融危機，房屋及土地的規劃和發展大幅放緩。由於土地發展自千禧年以來大幅放緩，直接導致目前本港土地嚴重短缺，難以應付因人口及經濟持續增長而出現的房屋發展及其他需要的土地需求情況。現時我們所面對的嚴重土地短缺，正教訓我們香港不可容許停止或減慢土地規劃及發展，尤其是中長期的發展。因為這些發展由構思至落成需要一段長時間。正因所需時間長，土地規劃工作有需要在實際需求出現前及早進行，並且要有足夠彈性以滿足不只是預計之內的土地需要，亦能為有可能出現的新需求及不能預見的情況作準備，這些正是《香港 2030+》建議以創造容量為主要方向的策略性規劃的主要原因。

31. 從過往經驗得知，要在大幅土地上為住屋、經濟、政府、機構或社區設施及基建用途提供用地進行高密度綜合發展，規劃和落實過程一般需時 11 至 14 年。在此期間，我們需要進行全面的規劃及工程研究，多階段的公眾參與以收集社區人士及有

關持份者的意見，亦要進行不同的技術評估，包括交通及環境影響評估，以確保發展可接受，加上城市規劃及基建工程的法定程序，以及向立法會申請撥款等其他所需程序完成後，方能為工程動工。即使是在個別地區或用地進行的較小規模發展，也須 3 至 8 年進行技術評估、收集社區人士及有關持份者的意見、進行相關規劃及其他發展流程、提供所須的支援基建設施，以及進行實際工程。

32. 為免重蹈覆轍，我們在推展土地供應措施時必須堅定不移，不可受任何短期經濟波動影響，而土地規劃及開發工作亦必須及早開展和持續。政府不僅要全力追加土地供應，以扭轉現時土地供求失衡的情況，更要繼續進行土地用途規劃以便可持續發展，從而制定發展策略和建立土地儲備，以便日後提取以支持本港未來的發展需要。在進行土地規劃及發展方面，政府將繼續堅守可持續發展的原則，並在發展與保育之間取得適當平衡，按照既定的規劃指引及標準達致可持續發展；並以多管齊下的策略以創造發展容量，盡量善用現有已開發土地，以及透過不同方法開拓可供發展用途的新增土地，增加土地供應。同時，我們亦要透過保育和改善環境的工作，創造、促進及更新環境容量。

多管齊下的增加土地供應策略

33. 在規劃土地作發展方面，政府一直採取全面的策略，尋找適合發展的地區和用地，訂立土地利用和發展的優次，並進行適當的規劃及工程研究或土地用途檢討，並透過採取所需改善及緩解措施，在技術及環境可接受，符合效率及經濟原則的情況下，提供土地作發展用途。值得注意的是，空置土地不等於可發展土地，正如上文解釋，一幅土地可供發展前，必須經過一段嚴格及冗長的過程。在資源有限的情況下，政府須按既定機制訂立規劃和發展土地的優次。一般而言，從規模效益或基建／設施提供的角度出發，要更具成本效益和效率，我們應當全面發展較大幅的土地以作高密度發展，並提供土地以供房屋、經濟、政府／

社區設施、休憩及其他支援設施之用；以及在現時已建設及有基建設施的地區內或附近，作規劃及發展，將有助群聚發展，並能善用現有基建設施。另一方面，檢視和發展個別遠離已建設地區或基建的零碎地塊的效率會較低，原因是要釋放有關用地的發展潛力（如有的話），將需要很長的時間及很多的資源，以進行規劃、基建支援及工程。

34. 發展局正聯同規劃署、土木工程拓展署及地政總署等相關政府部門，在多管齊下的策略下優先推展各項措施，以增加土地供應及建立土地儲備。沒有單一的措施既可處理土地短缺問題，又能提供足夠的土地以滿足所有短、中、長期的發展需要。顯然，我們需要多管齊下、穩健且靈活的方式，明智地去創造發展容量。當中，生態、景觀及／或歷史價值高的土地需予保護，而已受破壞及荒廢的地區、位於已建設地區邊緣及鄰近基建設施的土地，以及策略增長區則應考慮作發展用途。有關的土地供應措施涵蓋短、中和長期，大致可分為以下五個類別：

- (a) **增加可發展土地的發展密度**：主要有關於在規劃許可的情況下，容許個別房屋用地增加發展密度最多兩成，以及在合理和可接受的情況下，放寬特定地區一直實施的發展限制；
- (b) **更改現行土地用途及把閒置的預留用地改作其他用途**：主要涉及對現有土地（例如政府用地和綠化地帶等）進行土地用途檢討，以物色具潛力作房屋發展用途的用地並更改有關土地的用途，以及將沒有發展計劃或已無需作原來預留用途的用地改作房屋及其他用途；
- (c) **促進／加快現有土地上的發展／重建**：主要涉及加快推展鐵路物業發展項目及市區重建計劃，簡化發展程序及繼續推行「補地價仲裁先導計劃」，以利便私人發展／重建；
- (d) **推展大型土地開發項目**：主要關於推展為新發展區及新

市鎮擴展區的綜合發展而進行的各項規劃及工程研究和
工作，包括把新界鄉郊的大片「棕地」及寮屋區改作高
密度發展用途；以及

- (e) 探討可發展土地／空間的新來源：主要包括進行研究以
探討提供可發展土地／空間的新模式或來源，包括在維
港以外填海、本港有發展潛力的岩洞、現有已建設區的
地下空間，以及兩個策略增長區（即東大嶼都會及新界
北）的規劃。

35. 上述所有短、中及長期土地供應措施，對滿足市民的房屋需要，以及香港持續的社會經濟發展需要，不可或缺，而只有透過善用可發展土地，以及開拓更多的新增土地供發展，長遠來說方可為社區改善居住環境。在提供土地供房屋發展的同時，我們亦必須透過全面的規劃，包括在新界創造更多就業機會，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，並為各類經濟活動提供土地資源以創造就業，以及緩解本港現時居所與職位地點分布失衡的情況。

土地供應措施的最新進展

36. 一般而言，第 34(a)至(c)段的措施旨在增加短中期土地供應，而第 34(d)至(e)段所述的大型土地發展項目及開發新土地／空間則需時規劃及落實，將於中至長期提供土地。無論如何，為發展提供土地必須考慮各種技術因素，包括交通影響、環境（例如噪音及空氣質素）影響、通風及視覺影響、基礎設施容量、重置受影響設施和清理土地等。很多時候，有關發展須進行基建工程（例如土地平整、提供通道或其他基礎設施）。**附件 D** 的香港地圖顯示了各項主要土地供應措施。各項主要土地供應措施的可發展土地面積、住宅單位供應量、經濟用途樓面面積、人口／就業／發展容量，以及居民入住年份／樓面面積供應年份／發展時間的最新估算，則載於**附件 E**。若所有短、中及長期土地供應措施可如期推展，我們估計在短中期及中長期可分別提供逾 38 萬個及逾 22 萬個住宅單位（即合共逾 60 萬個單位），及為商貿

及工商業用途合共提供超過 860 萬平方米樓面面積。

(A) 短中期土地供應

37. 在短中期內增加房屋土地供應的最迅速和有效方法，是透過土地用途檢討及在規劃條件許可下適度增加發展密度，以盡量善用現有市區和新市鎮的已建設土地，以及其周邊鄰近現有基建設施的地帶。

房屋土地

(1) 土地用途檢討

38. 正如 2014 年《施政報告》所宣布，規劃署已檢視現時空置、作短期租約或其他不同的短期、「政府、機構或社區」及其他政府用途的政府土地，以及「綠化地帶」用地。透過這方面的工作，我們已物色到合共約 150 幅具房屋發展潛力的用地，如能及時修訂有關法定圖則，我們的目標是於 2014/15 年度至 2018/19 年度的五年內提供當中大部分用地供興建逾 21 萬個單位（當中逾七成為公營房屋）。另外，2013 年《施政報告》公布多項增加土地供應的措施，當中已劃作／正進行改劃程序，而可於短中期撥作住宅用途的用地截至 2013 年年底共有 42 幅（合共可提供約 40 000 個單位，當中逾六成為公營房屋）。截至 2017 年 1 月中，上述合共約 190 幅具房屋發展潛力的用地之中，有 93 幅已劃作或改劃作房屋發展用途，估計合共可提供約 112 100 個住宅單位（提供約 65 500 個公營房屋單位及 46 600 個私人住宅單位）。另外 21 幅用地已開展法定改劃程序，估計完成後合共可提供約 13 600 個住宅單位（當中約 11 400 個為公營房屋單位，2 200 個為私人住宅單位）¹²。

39. 規劃署一直進行土地用途檢討以物色更多可於短中期

¹² 該 21 幅用地包括三幅城市規劃委員會經考慮後決定回復原來土地用途地帶或不建議改劃作住宅用途的用地，而有關 13 600 個單位數目已扣除該三幅用地的預計單位數目。

內發展作房屋或其他用途的用地。透過持續進行的土地用途檢討工作，加上進一步物色到的具房屋發展潛力用地，我們預計有額外約 25 幅用地，如能及時修訂有關法定圖則及／或完成所需程序，當中大部分可於 2019/20 至 2023/24 年度五年間供興建超過 60 000 個單位（超過八成為公營房屋）。待個別用地可準備進行發展時，我們會根據慣例諮詢區議會及相關持份者，並呈交予城市規劃委員會（城規會）作考慮。上述約 25 幅具房屋發展潛力用地的概要載於 **附件 F**。顯示該 25 幅用地及上文所述約 190 幅用地位置的分區地圖則載於 **附件 G**¹³。

40. 改劃上述具房屋發展潛力的土地，並在規劃條件許可的情況下增加發展密度，是達到十年房屋供應目標的重要一環。當中，改劃適當用地作住宅用途，是達成未來十年（由 2017/18 年度至 2026/27 年度）46 萬個單位的最新房屋供應目標的重要來源。然而，即使假設地區諮詢及法定圖則修訂可如期完成，在興建房屋單位前仍需要時間進行土地平整及基建工作。我們預計上述用地可提供的房屋單位，大部分均會集中於未來十年的較後階段落成，而部分單位亦只能在十年之後方可落成。假設所有物色到的用地均可如期撥出興建房屋，我們現時對未來十年（由 2017/18 年度至 2026/27 年度）公營房屋單位供應的最樂觀預測是大約 236 000 個單位。

(2) 在規劃條件許可的情況下增加發展密度

41. 政府在 2014 年《施政報告》宣布，除人口比較稠密的港島北部及九龍半島外，位於主要市區和新市鎮的其他「發展密度分區」內房屋用地的准許最高住用地積比率，可整體地適度提高約兩成。要留意的是，個別房屋用地的發展密度不會自動增加，並仍須按法定規劃機制取得城規會批准（如適用）。個別用地的最高住用地積比率，仍須視乎相關規劃原則和考慮因素，並且只會在尚有發展容量，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或紓緩的情況下，才會相應

¹³ 該約 25 幅具房屋發展潛力用地分布於 11 區，包括屯門、元朗、北區、大埔、沙田、西貢、荃灣、葵青、黃大仙、深水埗和觀塘。

增加。本屆政府就任以來，城規會截至 2016 年年底已批准涉及 44 幅房屋用地的放寬發展密度申請，令單位供應量增加約 8 640 個（包括啟德發展區約 4 920 個單位）。

(3) 啟德發展區

42. 政府剛完成進一步增加啟德發展區內發展密度及優化用地規劃的檢討，確認在維持區內的整體城市設計原則下，可以透過改劃土地用途和增加發展密度，為區內額外提供約 11 000 個住宅單位。連同早前於 2014 年完成的檢討（確認可以增加區內住宅樓面面積平均約 20%），兩階段的檢討合共建議啟德發展區可額外增加約 16 000 個住宅單位，令區內整體住宅單位供應量達到約 50 000 個，可供約 134 000 人居住。我們正就建議進行公眾諮詢，以期在 2017 年年初開展有關法定規劃程序，為啟德分區計劃大綱圖進行修改。

(4) 政府賣地

43. 2016/17 年度，政府在賣地計劃下推售 22 幅住宅用地，可供興建約 14 700 個單位。這是自 2010/11 年度政府恢復主動賣地以來，政府推售住宅用地可興建單位數量最多的年度。截至 2017 年 1 月中，2012/13 至 2016/17 五個財政年度來自政府賣地的私人房屋土地整體供應量估計可供興建約 51 100 個單位（見附件 H），比前五個財政年度多超過一倍。

44. 計及其他私人房屋土地供應來源，2016/17 年度整體私人房屋土地供應量估計可供興建超過 19 000 個單位，連續三年超過年度目標。截至 2017 年 1 月中，2012/13 至 2016/17 年度不同來源私人房屋土地整體供應量估計可供興建約 96 600 個單位¹⁴（見附件 H）。政府會密切注意市場情況，繼續向市場供應更多私人房屋用地，務求物業市場平穩發展。2017/18 年度政府的目標是透過不同來源提供可供興建約 18 000 個私人住宅單位的土地。一如以往，我們會在每年年初公布年度賣地計劃時，公布不

¹⁴ 2016-17 年度私人房屋土地供應量屬預測數字，將因應實際土地供應量在該年度完結後調整。

同來源私人房屋土地供應的預測。有關目標並非房屋土地供應量的硬指標，而是指該年度預計可供市場作私人住宅發展的房屋土地上，估算可興建的私人住宅單位數量。目的是在一段時間內累積土地儲備，務使市場有平穩的土地供應。實際房屋供應量視乎多個市場因素，包括政府賣地結果、鐵路物業發展項目和市區重建局項目的推行進度及招標結果、發展商推行私人發展和重建項目的意願等。

(5) 鐵路物業發展項目

45. 除政府賣地外，鐵路物業發展項目是私人房屋土地供應的重要來源。自 2011/12 年度起，成功招標的鐵路物業發展項目可供興建的單位數量佔整體私人房屋土地供應相當大的比例。現屆政府和香港鐵路有限公司（港鐵公司）合作，至今成功招標 15 個項目，可提供約 23 900 個單位。港鐵公司是上市公司，自行決定如何推展其物業發展項目。因應私人房屋土地供應緊絀，我們繼續鼓勵港鐵公司推展其項目，得到港鐵公司積極回應。餘下未招標的已作實推展的鐵路物業發展項目¹⁵在短中期可提供約 14 000 個單位。

(6) 市區重建項目

46. 在市建局於 2005/06 年度至 2015/16 年度批出的 27 個合作發展項目全部落成後，將可提供共約 9 400 個單位。在 2016 年，市建局於 1 月、6 月及 10 月分別就位於馬頭角九龍城道／上鄉道、大角嘴杉樹街／橡樹街、及深水埗九龍道／僑蔭街的三個項目批出合作發展合約；這三個項目落成後將可提供約 410 個單位。市建局亦於 2016 年開展了六個重建項目，預計落成後可提供超過 3 000 個單位。

47. 市建局去年首次在土瓜灣的重建項目引入全面及小社區發展模式，為社區做好整體規劃，提升環境質素及改善道路網絡。在重建殘破舊樓的同時，我們亦必須尋求更具效益的方法，

¹⁵ 包括日出康城餘下期數、何文田站第二期、黃竹坑站、油塘通風大樓用地及西鐵錦上路站。

解決樓宇老化問題。有鑑於個別地區現時的发展密度已難以增加或剩餘可供發展地積比率不多，市建局計劃以油麻地及旺角地區作為試點，於今年第二季展開地區規劃研究，探討如何能提升該區目前的土地使用效益及重建的發展潛力。另外，市建局會同步進行樓宇復修策略研究，制定適切及可持續的樓宇復修措施，以延長樓宇的壽命，並探討「改造重設」作為樓宇復修方案的可行性。

(7) 發展前鑽石山寮屋區及前礦場用地

48. 前鑽石山寮屋區（大磡村）、前茶果嶺高嶺土礦場和安達臣道石礦場的發展，均進展良好。茶果嶺高嶺土礦場用地可提供約 2 270 個單位，而安達臣道石礦場用地則預計可提供約 9 410 個單位。另一方面，我們因應區議會及地區人士的建議，修訂了前鑽石山寮屋區的發展計劃，提供約 4 050 個公營房屋（包括公屋及居者有其屋（居屋））單位以及其他設施。這三個項目共可提供近 16 000 個單位。此外，我們正研究利用私人發展商的開發能力加快上述發展，並正進一步研究前南丫石礦場發展的財務可行性。

經濟用地

(8) 出售商業及工業用地

49. 2016/17 年度，已售及將售的商業／商貿用地共 7 幅，合共可提供約 503 000 平方米樓面面積。這是自 2010/11 年度政府恢復主動賣地以來，政府推售商業／商貿用地可提供樓面面積最多的年度。此外，政府在 2016/17 年度合共推售 2 幅工業用地，可提供約 52 000 平方米樓面面積。本財政年度，政府出售作工商業用途的用地可提供約 555 000 平方米樓面面積，超過前四個財政年度的整體供應。2012/13 至 2016/17 年度，政府合共提供 23 幅商業／商貿／工業用地，提供超過 100 萬平方米樓面面積。政府會因應市場情況，考慮出售更多工業用地。

(9) 核心商業區內的合適政府用地改作商業用途

50. 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樓面供應，從而促進各類經濟活動的發展。政府正把核心商業區內合適政府用地改作商業用途。在 2016 年，中環美利道公眾停車場用地及金鐘的金鐘廊已改劃作商業／辦公室用途。銅鑼灣加路連山道政府用地亦會改作商業和其他用途。此外，我們正檢視位於洗衣街及亞皆老街交界毗鄰旺角東站一幅政府用地的綜合發展潛力。政府於 2016 年 3 月至 6 月就擬議發展方案諮詢公眾，現正因應公眾意見修改有關發展計劃。

(10) 起動九龍東

51. 九龍東作為本港第二個核心商業區，有潛力供應約 470 萬平方米新增商業／寫字樓樓面面積。我們正研究搬遷和理順九龍東兩個行動區內現有的政府設施，並已售出九龍灣行動區內兩幅土地作私人商業／寫字樓發展，預計兩個行動區共可提供約 54.7 萬平方米商業／寫字樓及其他用途的樓面。另一幅位於敬業街的商業用地可提供約 115 000 平方米樓面，可望在重置成業街公園後推出。在未來五年，我們估計九龍東可另提供 90 萬平方米的商業／寫字樓樓面。此外，啟德發展區兩個階段檢討建議增加約 40 萬平方米商業／寫字樓樓面，令該區商業用途樓面面積總供應達約 230 萬平方米。

(11) 中環新海濱

52. 視乎中環新海濱各項基建工程進度，政府亦會參照《中環新海濱城市設計研究》的建議，適時推出可供商業發展的土地，預計合共可以提供約 20 萬平方米商業樓面。

(12) 重建和活化工廈

53. 為了在經濟轉型期間善用舊式工廈，政府於 2010 年至

2016年推出一系列有限期的活化措施，成功降低工廈的空置率。在上述六年期間，活化工廈措施共接獲 248 份申請。截至 2016 年底，共有 143 份申請獲批准，有關項目可提供經改裝或新建樓面面積合共約 167 萬平方米。在獲批的申請當中，83 宗已簽立土地文件，當中 40 宗的相關工程已經完成。常見的改建後用途包括酒店、辦公室、商店及服務行業、食肆、資訊科技及電訊業、教育機構、康體文娛場所等。未來數年將有更多相關工程完成，在短期內增加樓面面積作更多元化的用途。

(B) 中長期土地供應 - 大型土地發展計劃

54. 為應付房屋及其他社會經濟發展需要，開發新增土地是中長期土地供應的重要來源。政府正積極推展一系列土地供應項目，包括但不限於新發展區及新市鎮擴展、檢討新界的荒廢農地及棕地。這些新發展區和新市鎮擴展計劃預計可於 2023 年至 2038 年間提供接近 20 萬個房屋單位、超過 860 萬平方米工商業樓面。潛在的鐵路物業發展項目亦可提供超過 21 000 個住宅單位。長遠而言，我們會探討可發展土地的新來源，例如在維港以外填海、岩洞及地下空間發展。

(13) 古洞北和粉嶺北新發展區

55. 古洞北和粉嶺北新發展區作為粉嶺／上水新市鎮擴展部分，將提供合共約 60 000 個新增住宅單位，其中六成為公營房屋單位（包括公屋及居屋），及約 840 000 平方米工商樓面面積。若得到立法會財務委員會進一步撥款支持，前期工程的主要建造工程預計可在 2018 年開展，以供首批居民在 2023 年入住。新發展區前期及第一期工程的道路及排污設備工程已於 2015 年年底刊憲。在 2016 年 11 月，政府亦就部分道路及排污設備工程的修訂刊憲，以反映最新的工程設計和回應個別反對意見。為善用土地資源，政府正探討適度增加公營房屋用地的發展密度，以增加公屋房屋的供應。

(14) 東涌新市鎮擴展

56. 我們將會推展東涌新市鎮擴展計劃，使東涌成為一個更

具規模的社區，以及利用大嶼山各個交通基建項目預期完成後帶來的未來經濟機遇，為當地居民創造更多就業機會。該擴展計劃將提供約 49 400 個新住宅單位，及 877 000 平方米商業樓面面積，預計首批居民可於 2023 年遷入，而整個計劃可於 2030 年完成。有關的規劃及工程研究已於 2016 年 4 月完成，而法定圖則亦已獲城規會批准。在 2016 年 5 月立法會批准撥款後，我們已於 2016 年 6 月展開詳細設計及工地勘測工程。如獲得立法會批准撥款，政府期望在 2018 年開展東涌東的填海工程。

(15) 洪水橋新發展區

57. 我們已為洪水橋新發展區制訂經修訂的建議發展大綱圖，可發展土地面積共約 441 公頃。我們在 2016 年 11 月 8 日已向立法會發展事務委員會介紹該經修訂的建議發展大綱圖（見立法會文件 CB(1)51/16-17(05)）。洪水橋新發展區將會是新一代的新市鎮，可容納約 218 000 人口（包括約 176 000 新增人口）。該新發展區將會提供約 61 000 個新增住宅單位及 6 370 000 平方米工商業樓面面積，創造 15 萬個就業機會。我們會根據經修訂的建議發展大綱圖，擬備相關分區計劃大綱圖的修訂建議。我們會繼續進行洪水橋新發展區的規劃工作，配合天水圍、元朗和屯門新市鎮，發展為新界西北的區域樞紐，提供房屋、就業機會和文娛設施。

(16) 發展元朗南

58. 我們會繼續就元朗南的荒置或受破壞的農地及鄉郊工業用地進行規劃工作，作為元朗新市鎮的擴展部分，以滿足房屋及其他發展需要，並改善地區環境。就元朗南建議發展大綱草圖進行的第三階段社區參與，已於 2016 年 4 月完成。我們會根據有關的技術評估及收集到的公眾意見，制訂建議發展大綱圖及擬備建議的細節。元朗南發展將會提供約 27 700 個新增住宅單位及 590 000 平方米工商業樓面面積。

(17) 重新規劃將軍澳第 137 區

59. 作為政府物色合適用地供香港長遠發展的持續工作之一，我們已於 2016 年年底展開規劃及工程研究，以重新規劃將軍澳第 137 區這幅大型，並有潛力作大規模發展的現有市區土地。我們會研究用地作住宅、商業及其他發展的可行性，務求於容納海水化淡廠，並考慮潛在環境影響及交通基建容量等相關因素後，善用餘下 80 多公頃的已平整土地。

(18) 小蠔灣車廠用地及鐵路沿線物業發展

60. 中長期而言，潛在的鐵路物業發展項目可提供超過 21 000 個住宅單位。當中，小蠔灣車廠用地上計劃中的綜合住宅及商業發展，正進行環境影響評估及各項技術研究，估計該用地可於中長期提供不少於 14 000 個住宅單位及相關的商業及社區配套設施。有關發展參數將因應進行中的研究再作檢視，務求地盡其用。政府計劃於 2017/18 年度，就相關地區開展法定規劃程序，並因應技術研究結果，適當地與港鐵公司跟進各項技術事宜和相關細節。另一中長期潛在鐵路物業發展項目為西鐵八鄉車廠上蓋，可提供約 6 000 個單位。政府將繼續與港鐵公司探討現有及未來鐵路沿線車站和鐵路相關用地的發展潛力，以善用有關土地。

(19) 「棕地」及新界的荒廢農地

61. 除了其他土地供應措施及來源外，善用棕地是政府多管齊下的土地供應策略下的一個主要方向。我們將繼續採用新市鎮發展模式，於新界北部及西北部棕地及荒廢農地密集的地區規劃及發展大型新發展區，以釋放土地作發展用途。透過綜合規劃，洪水橋新發展區、元朗南及古洞北／粉嶺北新發展區這幾項大型發展項目合共可提供約 940 公頃可發展土地，釋放約 340 公頃棕地。與此同時，如何以善用土地的方式容納現時依賴棕地作營運空間的工業作業，亦是需要重點探討的課題。土木工程拓展署將繼續以洪水橋為試點，研究將部分棕地作業遷入多層樓宇的可能

性，從而善用土地。

62. 此外，政府正制定適當的政策及策略，以處理不同地區的棕地，達致善用土地、釋放棕地潛力和改善鄉郊環境的目標。就此，規劃署將會就新界棕地分布及用途展開全面調查；有關研究結果將提供全港棕地及其作業的詳細資料。有關棕地發展的最新情況載列於附件 I。

63. 在新農業政策下，食物及衛生局和發展局會開展「農業優先區」的研究，以物色有較大幅員優質農地的合適地區，並探討合適政策和措施促使這些地區的荒置農地能恢復農業用途，以及改善鄉郊環境。研究亦會提供指引，以釋出已不再適合或不需用作耕作的荒置農地，作其他用途，包括透過綜合規劃進行整合發展。此外，農業園的工程可行性研究仍在進行中，並會於稍後完成。

(20) 大嶼山的發展和保育

64. 在 2016 年 4 月，我們聯同大嶼山發展諮詢委員會就大嶼山的發展策略建議完成了為期 3 個月的公眾參與活動。從收集到的公眾意見顯示，大部分意見大體上支持大嶼山發展的概括方向，以及平衡保育與發展需要的原則。我們現正考慮收集到的公眾意見，制定新的大嶼山發展及保育藍圖，期望於 2017 年上半年公布。

65. 所有在公眾參與活動收集到的建議均涉及大量需於短期內進行的工作。我們有迫切需要在土木工程拓展署設立一個新的跨界別專責可持續大嶼辦事處，以加強人力和管理督導工作，讓我們可立即開展工作，把握大嶼山的發展和保育機遇。由工程、規劃、保育及其他專業人員一起工作，我們將可更快捷有效地制訂實施計劃。

(C) 中長期土地供應 - 經濟用地

66. 為一般經濟活動包括商業及工業用途作土地規劃，對維持香港競爭力及可持續增長至為重要。除了上文第 49-53 段所述的短中期措施外，我們亦需要以長遠的目光為經濟用途作土地規劃。透過前瞻性及有效的經濟用地規劃，我們可預先準備相關的交通及基建配套、盡用策略性區域的優勢（如靠近港口、機場或出入境管制站的地區），發揮個別產業或界別的群集效應，抑制工業作業產生的界外效應，為增長區提供就業機會，並優化居所與職位的空間分布。

67. 至於中長期方面，除了繼續在適當的地點推出土地作工商業用途，及繼續透過「起動九龍東」推動九龍東轉型為第二個商業核心區外，我們亦在多項大型發展項目中預留土地作一般經濟用途。古洞北、粉嶺北及洪水橋三個新發展區以及東涌、元朗南兩個新市鎮擴展項目合共可提供超過 860 萬平方米工商業樓面面積，以及約 238 000 個就業機會。舉例來說，東涌新市鎮擴展將為東涌東提供一個商業樞紐區，提供約 877 000 平方米的總樓面面積作辦公室、零售及酒店用途，以及約 40 000 個就業機會，可與鄰近發展包括機場、擬議的機場北商業區、港珠澳大橋香港口岸人工島上蓋發展，以及大嶼山其他旅遊和商業地點等產生協同效應。在洪水橋新發展區，我們建議在擬議的洪水橋站附近發展一個區域樞紐作辦公室、酒店、零售及其他商業用途，共涉及約 1 108 000 平方米總樓面面積，以及在水圍站附近發展一個地區商業中心，提供約 635 000 平方米的總樓面面積。有關項目在加強與珠三角一帶快速增長區的經濟互動方面，均擔當著關鍵的角色。

68. 根據大嶼山發展「北發展 南保育」的方向，北大嶼山將會用作經濟及房屋發展，包括機場北商業區、東涌新市鎮擴展、港珠澳大橋香港口岸人工島及小蠔灣。機管局的「SKY CITY 航天城」項目佔地逾 25 公頃，將成為集酒店、零售、餐飲和娛樂於一體的專區。港珠澳大橋口岸人工島亦可提供 50 萬平方米的樓面作經濟用途。而東北大嶼山則透過在欣澳填海，再配合香港

迪士尼樂園，作休閒、娛樂及旅遊發展。上述發展可在中長期提供經濟用地群，產生協同效應。

69. 我們亦致力配合創新及科技局及其他相關政策局推廣相關界別及產業發展的政策目標，滿足創新科技發展及新工業的用地需求。目前香港科學園、位於大埔、元朗及將軍澳的三個工業邨，數碼港以及其他相關措施共佔地約 250 公頃，作創新科技發展。我們已於古洞北新發展區及橫洲預留額外土地，亦已在蓮塘／香園圍口岸初步物色合適的土地，研究作科學園及／或工業邨用途。

70. 此外，佔地 87 公頃的落馬洲河套地區已被預留作「港深創新及科技園」。河套地區亦會提供相關高等教育、文化創意和其他配套設施，為港深兩地的創科發展帶來前所未有的發展空間和機遇。其他主要土地供應措施，包括新界北及擬議的馬料水填海（連同附近沙田污水處理廠搬遷後騰出的土地），亦為高科技和知識型產業及其他用途的發展提供機遇。

71. 除了創新科技發展外，長遠來說，我們亦需要預早規劃合適的用地作其他產業用途，包括但不限於物流業、倉儲業、港口後勤、回收業、廢物處理設施、汽車維修業、建造業、食品批發市場等。我們亦需要額外的土地及空間，以助本地產業多元化及升級。發展局會在藍地石礦場、青衣、馬料水及龍鼓灘近岸填海、岩洞發展，以及東大嶼都會及新界北兩個策略增長區探討可用作適當產業用途的潛在用地。為協助長遠的土地規劃以支援產業發展，相關的政策局正就建造業、回收業及廢物處理設施的用地需求進行研究。

(D) 其他增加土地供應措施

(21) 維港以外填海

72. 我們會在今年完成就擬議小蠔灣、龍鼓灘和馬料水填海所進行的技術研究。我們計劃盡快展開馬料水填海約 60 公頃土

地的規劃及工程研究，當中會一併考慮毗鄰的沙田污水處理廠在搬往岩洞後所騰出的 28 公頃現址的未來規劃，以提供土地作高科技和知識型產業的發展、住宅及其他用途。我們會盡快展開龍鼓灘填海約 200 公頃土地的規劃及工程研究，以提供土地作工業及其他用途。我們亦會致力爭取支持撥款申請，以期盡早為擬議欣澳填海開展規劃及工程研究，作休閒、娛樂及旅遊發展。

(22) 岩洞發展

73. 我們計劃於 2017 年起分階段完成搬遷沙田污水處理廠往岩洞的勘測和設計工作，並盡早展開工程，以釋放約 28 公頃的污水處理廠原址用地作其他發展用途。我們亦已經大致完成搬遷西貢污水處理廠、深井污水處理廠和鑽石山食水及海水配水庫往岩洞的可行性研究，並會盡快為騰出原址共約 6 公頃土地的發展方案進行公眾諮詢，以籌備下一階段工作。此外，我們將落實岩洞發展長遠策略研究的建議，包括推出岩洞總綱圖和制訂指引以推動未來岩洞發展、為合適的政府設施制訂遷往岩洞的優次，以及展開利用地下採石開發岩洞的技術研究。

(23) 地下空間發展

74. 我們已於 2016 年 11 月就尖沙嘴西、銅鑼灣、跑馬地及金鐘／灣仔四個策略性地區進行的地下空間發展先導研究，開展了第一階段的公眾諮詢。待 2017 年年初完成第一階段公眾參與後，我們會仔細考慮收集到的意見，着手為四個地區擬備地下空間發展的概念方案，並進行相關的初步技術評估，以期於 2018 年年初就有關概念方案展開第二階段的公眾參與。

(24) 精簡土地行政程序

75. 地政總署已檢討與土地契約相關的程序，並推行改善措施，例如簡化土地契約條件、在根據土地契約審批建築圖則申請所提出的某些項目時採用與屋宇署一致的標準，以及精簡處理土地契約修訂（包括換地）申請的程序。地政總署亦一直檢討根據

土地契約處理建築圖則的機制。

(25) 補地價仲裁先導計劃

76. 為加快房屋和其他用途土地的供應，政府在 2014 年 10 月推出為期兩年的補地價仲裁先導計劃，以利便政府與私人土地業權人透過仲裁達成土地契約修訂／換地申請的補地價協議。根據先導計劃，政府可選擇及提出就某些個案進行仲裁，以釐定須繳付的補地價金額。私人土地業權人同樣可就處理中的土地契約修訂／換地申請提出仲裁要求。

77. 截至 2016 年 12 月中，地政總署共發出 18 宗邀請，當中一宗個案已完成仲裁；另有一宗個案的申請人雖同意仲裁，但在考慮地政總署的補地價建議後，決定接納建議，因此無需仲裁；餘下 16 宗個案的申請人選擇與地政總署以商議模式商討補地價。此外，地政總署不接納一宗沒有增加住宅樓面面積的仲裁申請。由於完成仲裁的個案不多，地政總署自 2016 年 10 月底起延長先導計劃兩年，以累積更多經驗，之後會進行檢討。地政總署會繼續挑選合適的土地契約修訂／換地個案，邀請有關申請人以仲裁方式釐定補地價金額。

未來的持續土地供應

78. 在現今社會、經濟情況急劇轉變，科技日新月異的年代，香港作為國際城市，身處全球化的世界棋局中，對外對內均面臨重大挑戰，包括全球及外圍區域競爭激烈，帶動經濟增長的模式有所改變，氣候變化，人口增長及漸趨老化¹⁶，家庭住戶上升但每戶人數下跌¹⁷，房屋、經濟活動及社區設施方面的土地需求迫切，樓宇急劇老化，市民對環境保護及優質生活有更高期望。

¹⁶ 根據統計處於 2015 年 9 月公布的最新人口推算，香港人口預測會在 2043 年達到 822 萬的頂峰（比 2014 年人口增加 98 萬人）（見附件 A）。65 歲或以上人口預測會由 2014 年佔全港人口約 15% 增至 2064 年的約 36%。同時，85 歲或以上人口則預測會由全港人口的約 2.2% 增至約 10.1%。

¹⁷ 根據統計處於 2015 年 10 月公布的最新家庭住戶推算，香港家庭住戶總數預測會在 2044 年達到 293 萬的頂峰（比 2014 年增加 50 萬戶）。同時，每戶的平均人數則預測會由 2.9 人下跌至 2.7 人（見附件 A）。若舉例以作比較，有關幅度相當於沙田新市鎮（不包括馬鞍山）住戶數目的 3.5 倍。

為了香港的可持續發展，政府有需要以前瞻、務實及行動為本的方針，處理與香港未來息息相關的規劃議題，並就最新的規劃情況及將會面對的挑戰，制訂穩健的全港發展策略。基於上述的背景並如 2015 年《施政報告》所公布，規劃署於 2015 年 1 月展開了《香港 2030+》研究，以更新 2007 年公布的《香港 2030：規劃遠景與策略》（《香港 2030》）。政府現正就《香港 2030+》提出的建議進行公眾參與，至 2017 年 4 月底為止。

79. 建基於《香港 2030》，《香港 2030+》旨在為香港跨越 2030 年的整體空間規劃、土地和基建發展，以至為建設環境和自然環境的塑造探討策略和可行方案。《香港 2030+》延續《香港 2030》的願景及規劃目標，即把香港定位為「亞洲國際都會」，並以可持續發展為總目標。我們需要致力鞏固香港作為宜居、具競爭力及可持續發展的亞洲國際都會的地位。就此，《香港 2030+》提出三大元素，即「規劃宜居的高密度城市」、「迎接新的經濟挑戰與機遇」，及「創造容量以達致可持續發展」，以及一套概念性空間框架，將上述的元素轉化到空間規劃層面。有關建議的詳情，載於立法會第 CB(1)51/16-17(07)號文件。

規劃宜居的高密度城市

80. 多項調查和基準指數指出，香港仍保持全球領先城市之一的地位，但在宜居度方面正逐漸落後鄰近的主要城市。因此，《香港 2030+》建議採用雙管齊下的方針，即優化新發展區及改造發展稠密的市區，藉此提升整體居住環境的質素，並善用有限的土地和空間。從土地用途及規劃的角度，這個元素建議以下的主要策略方針：

- (i) 利用適合香港的城市形態和城市設計概念，促進集約、相互緊扣、獨特、多元、充滿活力及健康的城市；

- (ii) 善用我們豐富多元的藍綠自然資源¹⁸，提升生物多樣性、令公眾更樂於欣賞和享用這些資源，以及改善城市生態；
- (iii) 重塑公共空間及改善公共設施，提升我們的宜居度
- (iv) 顧及大量急劇老化的樓宇，更新城市結構；以及
- (v) 透過兼顧各界（不論年齡及能力）需要的規劃，促進共融及互助的社會。

81. 在眾多事項之中，我們特別強調照顧老齡化社會的需要、建議為市民增加優質生活空間（包括政府、機構或社區設施及休憩用地），以及指出及時解決大量樓宇急劇老化問題的需要。正如上文第 21 至 24 段所述，土地供應是推展所有有關建議以改善香港宜居度的先決條件。

迎接新的經濟挑戰與機遇

82. 香港近年在本地生產總值方面的增長相對溫和，而部分鄰近城市卻急速發展。儘管四大支柱行業將繼續成為香港經濟及就業的支柱，但一些新興行業正乘著全球大趨勢而冒起，與區內其他地方相比，香港在這方面擁有較明顯優勢。另一方面，我們與內地及亞洲的地理及經濟連繫，亦預期會隨著未來數年多項大型區域性運輸基建相繼落成，廣東自貿區和「一帶一路」等新倡議，以及香港與東南亞國家聯盟的成員國進一步合作而加強。

83. 為迎接未來的挑戰及新的機遇，香港有需要邁向高增值及促使經濟基礎多元化。建立土地儲備亦可協助提高容量，以應對經濟機遇和挑戰，提供各式各樣的物業供各行各業選擇，以及創造技能層面廣泛的優質職位。

¹⁸ 「綠色自然資源」指本港的各種綠化空間，包括郊野公園、休憩用地及部分或全部被植被覆蓋的康樂空間，而有關空間一般會用作自然保育、康樂及／或美化市容用途。
「藍色自然資源」指水體，包括海港、河流和溪澗、與自然保育相關的水體（如濕地、海岸公園和海岸保護區）、水上活動中心、海灘、水庫和人工湖。

創造容量以達致可持續發展

84. 香港需要創造更大的發展容量，配以運輸及其他基建設施，並同時提升及再生環境容量，讓香港可持續發展。在空間發展方面，這需要一個經優化的策略性規劃模式，並以整體方式在更多發展空間、更好生活環境、運輸及其他基建設施，以及豐富自然環境各方面創造及再生容量。

85. 《香港 2030+》所建議經優化的創造容量策略規劃模式不單讓我們滿足預計的長遠土地需求及為未能預料的情況作好準備，亦能為我們提供空間及緩衝，讓我們將改善生活空間、提升生活質素、應對人口挑戰、增強社區服務及抓緊經濟機遇等願景一一實現。我們如能預先就容量及應對容量做好適當及充足的規劃，便可因應未來數十年不斷轉變的情況，靈活地調節土地發展項目的步伐和規模。

86. 為了滿足現時及長遠土地需求，《香港 2030+》建議採取多管齊下、穩健且靈活的方式，為香港創造土地。就此，我們建議五大措施：包括優化土地使用（例如提升／改劃用地作發展，在符合規劃條件的情況下增加發展密度等）；調置土地用途（例如把一些不需要設於優越地段的用途遷移至其他地方藉此騰出土地，及騰出保育價值和公眾享用價值低的地點作其他有利用途等）；創新拓展空間（例如探討開拓岩洞、地下空間及上蓋發展等）；創造土地（例如在維港以外對生態和環境影響較低的水域進行填海，及發展棕地等）；土地使用週期規劃（例如謹慎規劃石礦場、堆填區或其他臨時用途在完成其使命後的後續用途等）。

87. 有關運輸和基建設施的策略性規劃亦應適時地創造足夠容量（包括應變容量），以支援發展容量的空間分布。例如，在規劃及發展運輸基建設施和公共交通服務時，必須從整體運輸系統的角度考慮；同樣地，在考慮空間發展模式時，亦應從善用運輸系統的角度出發。除運輸系統外，其他主要必須基礎設施如供水、廢物管理及污水處理等亦需加以檢討，以配合經優化的創

造容量策略。

88. 此外，環境的可持續性是規劃集約和宜居高密度城市的關鍵，因此我們亦應致力尋找方法創造、提升及再生環境容量，使我們能以可持續的方式容納更多發展容量。創造、提升及再生環境容量的概念，是建立更大發展容量的空間發展策略不可或缺的一部分，以確保整體空間發展策略在發展及保育之間取得適當平衡。

89. 考慮到上述房屋、經濟用途、政府、機構或社區用途、休憩用地和運輸設施的預測需求及可預見的情況，《香港 2030+》的基本總土地需求預計超過 4 800 公頃。我們預計現有、已落實及已規劃的發展，加上重建已建設區，應只可應付約 3 600 公頃的土地需求。概括而言，預計長遠仍缺乏最少 1 200 公頃土地，才能滿足預測的土地需求。

跨越 2030 年的兩個策略增長區

90. 作為引領全港發展及塑造建設環境的策略性藍圖，《香港 2030+》建議的概念性空間框架將未來的發展集中在一個都會商業核心圈、兩個策略增長區，以及三條發展軸上，並保育我們的天然資源及提升宜居度。這個建議框架將為香港的可持續發展和更好的生活環境做好準備，並滿足不同社會和經濟的發展需要。透過在新界創造更多職位，這個框架亦能有助緩解本港現時居所與職位地點分布失衡的情況¹⁹。更重要的是，該兩個策略增長區有助填補預計長遠最少 1 200 公頃的土地短缺。

91. 除了滿足香港的房屋需求外，上述兩個策略增長區將提供空間改善宜居度，包括居住空間及居住環境的質素；提供經濟活動所需的土地／空間，以把握機遇及維持競爭力；為社區設施及公共場所提供土地／空間，以照顧老齡化人口及建設健康的城

¹⁹ 根據已規劃的人口／職位數量，都會區佔全港人口及職位的比率會大概分別由現時約 59% 及約 76% 下跌至約 45% 及約 62%。而新界所佔全港的人口和職位比率則會分別由現時約 41% 及約 24% 增加至約 55% 及約 38%。

市；以及提供調遷的土地／空間，以應付大規模市區更新（包括重建）下可以預見的住屋需求。

92. 事實上，現時本港七百多萬人的起居生活，都主要集中在全港土地面積約 24% 的已建設土地上（約 268 平方公里），我們每平方公里已建設土地超過 27 000 人這人口密度遠高於其他主要城市或先進經濟地區，例如新加坡及首爾²⁰。這跟我們的社會經濟發展水平有很大的反差。如果我們希望每個香港人的平均居住空間增加一平方米，粗略估計香港便需要額外約 1 000 萬平方米的住宅總樓面面積（假設實用面積七至八成左右），這相當於約十個太古城。以擬議的願景帶動和創造容量的策略性規劃模式，積極地提前規劃發展容量，所帶來的彈性及緩衝有助我們將改善生活空間、提升生活質素及抓緊經濟機遇等願景一一實現。

(i) 新界北

（人口：約 25.5 萬或 35 萬；職位：約 21.5 萬）

93. 透過綜合規劃，並更有效地善用新界的棕地和荒置農地，新界北發展將提供土地在香園圍／坪輦／打鼓嶺／恐龍坑／皇后山及兩個位於新田／落馬洲和文錦渡的具潛力發展區建設新社區，及利用未來的蓮塘／香園圍口岸發展現代化產業和需要在邊境附近營運的產業，並同時改善現有地區的居住環境。一個位於香園圍／坪輦／打鼓嶺／恐龍坑／皇后山的新市鎮，及兩個位於新田／落馬洲和文錦渡的具潛力發展區已經物色。在策略上聚焦經濟用途及創造就業，新界北能在商業核心區以外為經濟及就業樞紐提供發展空間，亦能幫助改善居所和工作地點失衡，因而減輕交通系統的負擔。在空間上新界北可利用服務該區並正予以改善的策略性交通基建，而且位置鄰近深圳亦有助香港把握經濟發展機遇。通過「城鄉共融」概念及在新農業政策下物色優質農地作農業優先區，新界北可望在城市和鄉郊用途之間取得適當平衡。我們亦預計新界北發展可釋出約 200 公頃棕地作其他用途。

²⁰ 現時新市鎮如天水圍及粉嶺／上水的人口密度更高。根據統計處 2011 年人口普查，按土地淨值計算（水塘表面面積除外），這兩區的人口密度為每平方公里 66 995 及 33 212 人。將來新發展區如粉嶺北及洪水橋的人口密度亦不低，它們的規劃人口密度分別為總土地面積每平方公里 43 300 及 29 400 人。

(ii) 東大嶼都會

(人口：約 40 萬至 70 萬；職位：約 20 萬)

94. 東大嶼都會的基本概念是在交椅洲附近水域及喜靈洲避風塘進行填海發展人工島，及善用在梅窩未被充分利用的土地，以締造一個智慧、宜居和低碳的發展群。策略上，東大嶼都會能為都會商業核心區提供擴展空間，成為第三個商業核心區，亦能作為新的都會平台。東大嶼都會因鄰近及接連現時舊建築物密集的市區，它將為現有市區的重建而需進行調遷提供所需的土地和空間，亦能為加強市區重建策略及促進市區重建提供更多具創意思維的解決空間。發展東大嶼都會能為擴展策略性運輸（公路及鐵路）網絡提供踏腳石，將主要市區與大嶼山及新界西連接起來。空間上東大嶼都會亦配合區域性發展中心位置向西移，同時透過新建及經改善的運輸基建設施，有效連接傳統商業核心區與珠三角東西兩岸，讓東大嶼都會成為具發展潛力的新平台。我們將於適當時間徵求支持撥款申請，以展開策略性研究，探討在中部水域興建人工島發展東大嶼都會的可行性。

展望未來

95. 面對嚴峻的土地短缺及對住屋、經濟發展和改善生活質素與日俱增的訴求，原地踏步、將現正進行的土地發展措施放慢甚至中止，以及因為當前在增加土地供應方面的成果而怠慢自滿，都是我們無法負擔的奢侈。上文綜述有關規劃及開發土地方面的挑戰，是真實、迫切而巨大。我們沒有單一的方法幫助我們克服未來的挑戰，亦無奇謀妙策，能夠在增加土地供應的同時而又不對當地社區造成任何影響。上述所有跨越短、中和長期的措施，均須積極理性推展，否則土地短缺、樓價高企、公屋輪候冊延綿不斷、住屋、辦公室及工業用地租金飛漲的問題將會持續及惡化。

96. 提供足夠土地應付社會的需要，仍然是政府及整個社會

共同面對的艱巨挑戰。在土地供應過程中，區議會、當地社區、居民和相關持份者的支持和諒解是非常重要的。整個社會必須作出取捨，以回應香港市民迫切的住屋需要，特別是正在輪候公屋或現時住屋環境亟待改善的市民。政府會繼續與社會各界保持緊密溝通，務求能建立共識，共同突破樽頸，共同解決土地不足的問題。

97. 政府明白社會對於土地開發和運用會有不同的意見。對於有潛力作住宅發展或其他用途以應付社會上更迫切需要的土地，我們均會按既定機制，檢視和評估有關發展建議的可行性。對於可行的增加土地供應建議，我們必定會作考慮。附件 J 載列我們就過去提出的多項土地供應建議的主要回應。一般而言，被認為可行的建議都已納入我們多管齊下的增加土地供應策略之內。政府已考慮到不同土地及地區的情況，在資源有限而全面規劃相對較具成本效益的前提下，為土地的利用和發展訂立優次，並正全力投放資源推展上述一系列的土​​地供應措施，包括土地用途檢討和改劃工作，及不同地區的規劃和工程研究，務求持續而有效地增加香港的土地供應。

徵求意見

98. 我們歡迎委員給予意見，並承諾會與立法會緊密合作，致力推展增加短、中及長期土地供應的措施，以及《香港 2030+》建議的主要策略方針，一同規劃香港的未來。

發展局

2017 年 1 月 18 日

土地需求的來源和指標

表一 年中人口、家庭住戶、住戶平均人數及本地生產總值

年份	年中人口	家庭住戶 ^[1]	住戶平均人數 ^[1]	按實質計算的本地生產總值 ^[2]
	(百萬人)	(百萬)	(人)	(十億港元)
1965	3.60	0.76	4.7	154.5
1970	3.96	0.86	4.5	200.9
1975	4.46	1.00	4.2	275.5
1980	5.06	1.24	3.9	475.4
1985	5.46	1.42	3.7	628.0
1990	5.70	1.56	3.5	911.3
1995	6.16	1.78	3.4	1,179.8
2000	6.67	2.04	3.3	1,342.8
2005	6.81	2.20	3.0	1,651.3
2010	7.02	2.33	2.9	2,001.3
2015	7.31	2.47	2.9	2,313.2
推算 ^[3]				
2020	7.58	2.60	2.8	-
2025	7.80	2.72	2.8	-
2030	7.97	2.81	2.8	-
2035	8.13	2.87	2.7	-
2040	8.21	2.91	2.7	-
2045	8.22	2.92	2.7	-
2050	8.16	-	-	-
2055	8.05	-	-	-
2060	7.91	-	-	-
2064	7.81	-	-	-

複合年均增長率

年期	年中人口	家庭住戶 ^[1]	住戶平均人數 ^[1]	按實質計算的本地生產總值 ^[2]	
	複合年均增長率(%)				
1965-1970	1.9	2.5	-	5.4	
1970-1975	2.4	3.1	-	6.5	
1975-1980	2.6	4.4	-	11.5	
1980-1985	1.5	3.4	-	5.7	
1985-1990	0.9	1.9	-	7.7	
1990-1995	1.5	2.7	-	5.3	
1995-2000	1.6	2.7	-	2.6	
2000-2005	0.4	1.5	-	4.2	
2005-2010	0.6	1.1	-	3.9	
2010-2015	0.8	1.2	-	2.9	
推算 ^[3]				工作假設 ^[2a]	
2015-2020	0.7	1.1	-	2017-2020	3.0
2020-2025	0.6	0.9	-	2021-2024	2.9
2025-2030	0.4	0.7	-	2025-2034	2.5
2030-2035	0.4	0.4	-		
2035-2040	0.2	0.3	-	2035-2044	2.3
2040-2045	0.0	0.1	-		
2045-2050	-0.1	-	-	-	-
2055-2060	-0.4	-	-	-	-
2060-2064	-0.3	-	-	-	-

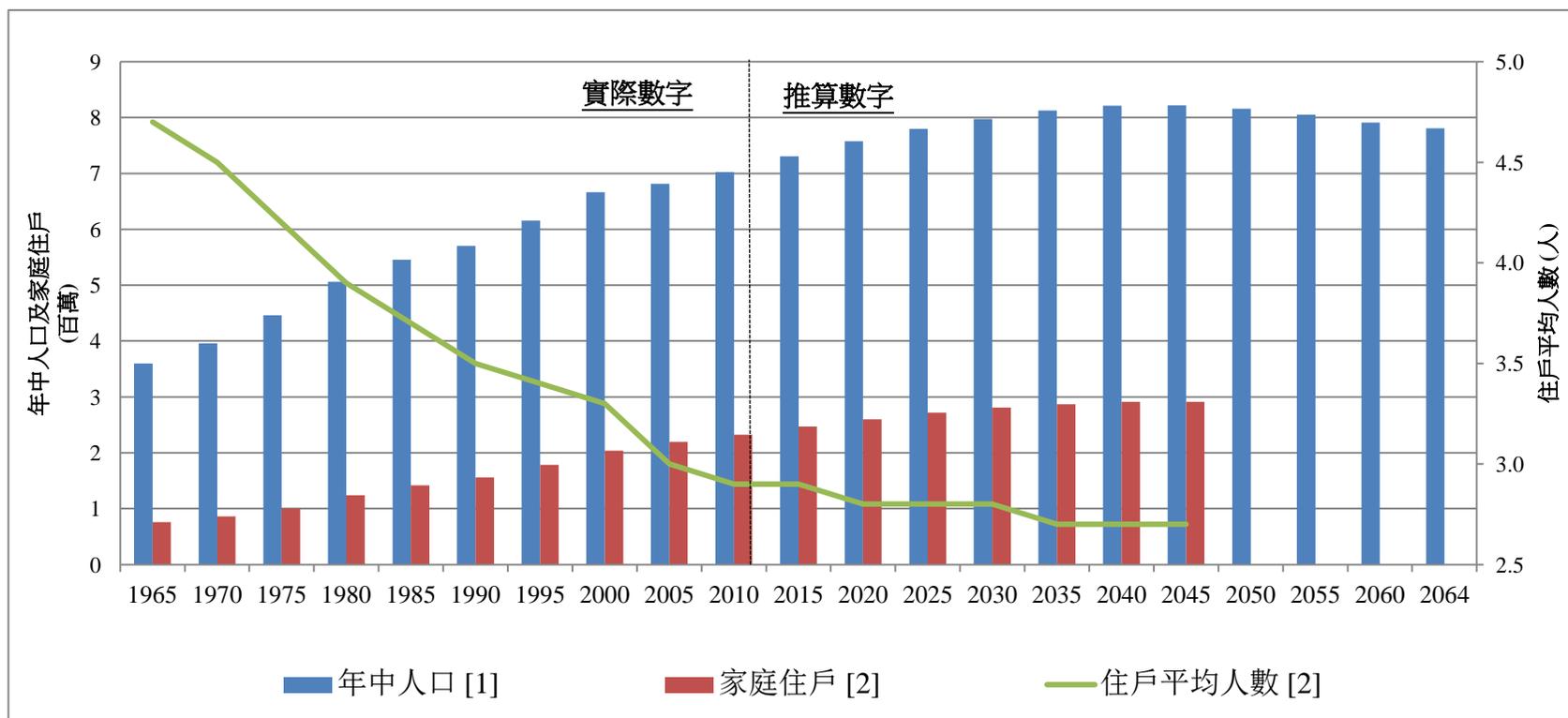
備註： [1] 1985年之前的家庭住戶及住戶平均人數數字取自最接近相應年份之人口普查/中期人口普查。即1965年的數字取自1966年中期人口普查，1970年的數字取自1971年人口普查，如此類推。故此，1985年前的平均年增長率的相應年期為1966-1971、1971-1976、1976-1981及1981-1985。

[2] 按實質計算的本地生產總值是指本地生產總值以2014年環比物量計算。

[2a] 2017-2020年的趨勢增長率是依據2016-17年度財政預算案的中期假設。中期之後（即2020-2044年）的趨勢增長率只是工作假設。它們在一定程度上包含主觀判斷，不應被視為政府的官方經濟預測。現階段並沒有2044年以後的趨勢增長率。

[3] 人口及家庭住戶的推算分別是根據政府統計處於2015年9月出版的《香港人口推算2015-2064》及2015年10月出版的《至2049年的香港家庭住戶推算》而得出的。故此並沒有家庭住戶及住戶平均人數於2050年、2055年、2060年及2064年的推算數字。

圖一 人口 (1965-2064)、家庭住戶及住戶平均人數 (1965-2045)



備註： [1] 人口的推算數字是根據政府統計處2015年9月出版的《香港人口推算2015-2064》而得出的。
 [2] 家庭住戶及住戶平均人數的推算數字是根據政府統計處2015年10月出版的《至2049年的香港家庭住戶推算》而得出的。因此並沒有它們於2050年、2055年、2060年及2064年的推算數字。

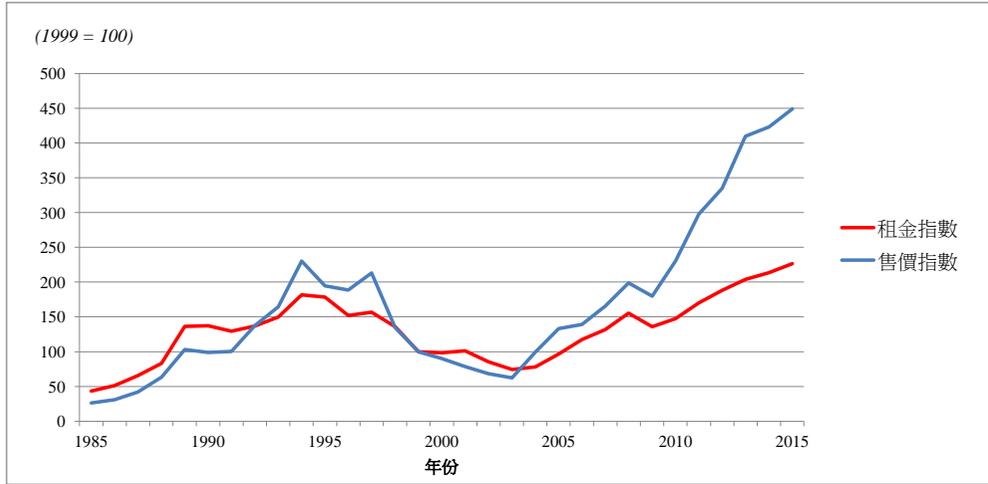
表二 各類物業的租金及售價指數 (1985-2015)

年份	私人寫字樓 ^[1]		私人零售業樓宇 ^[2]		私人分層工廠大廈 ^[3]		私人住宅 ^[4]	
	租金指數	售價指數	租金指數	售價指數	租金指數	售價指數	租金指數	售價指數
	(1999 = 100)							
1985	43.4	26.5	35.8	19.1	49.9	47.6	39.4	19.0
1986	51.2	30.9	38.2	21.8	52.5	49.0	42.7	21.3
1987	65.4	42.0	42.7	26.5	62.0	68.3	47.0	26.3
1988	83.1	63.5	50.0	35.6	86.6	95.3	54.8	31.9
1989	136.4	103.2	62.7	46.7	112.3	119.9	69.4	40.2
1990	137.3	99.1	70.1	52.4	117.6	127.3	76.7	44.8
1991	129.6	100.3	79.2	66.5	121.8	136.9	82.4	61.1
1992	136.8	137.1	92.3	93.3	131.3	175.9	90.4	85.2
1993	149.9	164.6	102.4	113.3	144.7	209.8	97.4	93.0
1994	181.8	230.3	116.5	133.5	149.5	223.7	118.1	114.9
1995	178.6	194.6	117.8	129.7	146.9	198.7	120.7	107.3
1996	152.3	188.4	117.8	134.0	132.4	171.4	119.0	116.9
1997	156.8	213.1	123.5	177.3	132.5	168.9	134.5	163.1
1998	135.9	134.5	111.2	128.3	118.1	131.8	112.6	117.1
1999	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2000	98.5	89.9	101.3	93.6	95.4	91.2	98.1	89.6
2001	101.0	78.7	99.4	86.8	90.3	82.0	95.4	78.7
2002	85.4	68.4	92.9	85.0	82.7	74.8	83.4	69.9
2003	74.6	62.5	86.4	85.5	74.9	71.7	73.6	61.6
2004	78.1	99.3	92.8	119.3	77.3	88.6	77.7	78.0
2005	96.4	133.0	100.5	149.3	82.6	125.0	86.5	92.0
2006	117.4	139.3	104.3	153.5	91.0	158.5	91.6	92.7
2007	131.9	165.5	111.8	172.5	100.5	199.5	101.8	103.5
2008	155.5	199.0	116.2	192.2	109.3	235.9	115.7	120.5
2009	135.7	179.8	110.9	193.1	99.4	216.3	100.4	121.3
2010	147.6	230.4	122.9	257.2	108.9	284.4	119.7	150.9
2011	169.9	297.9	134.3	327.4	118.6	385.0	134.0	182.1
2012	188.3	334.7	151.3	420.5	131.9	489.8	142.6	206.2
2013	204.1	409.8	165.5	506.8	147.3	655.4	154.5	242.4
2014	213.7	423.0	173.1	521.2	160.1	668.0	159.5	256.9
2015	226.7	448.9	182.5	559.2	174.4	723.9	172.8	296.8
最新數字 (2016年11月 ^[5])	233.0	426.4	179.1	525.1	183.4	697.0	171.0	306.6

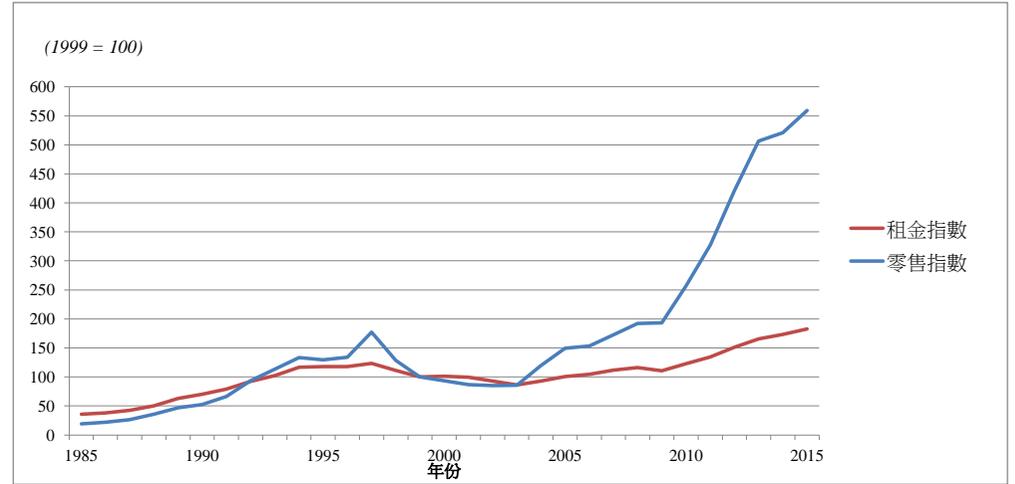
- 備註：
- [1] 根據差餉物業估價署的數字。私人寫字樓包括商用樓宇內的物業，但不包括綜合用途樓宇內的非住宅用途單位。
- [2] 根據差餉物業估價署的數字。房委會和房協所持有的商業樓宇並不包括在內。自房委會於2005年底把旗下部分商業樓宇分拆出售予領展房地產投資信託基金(領展)後，這些分拆出售的物業已歸入私人物業類別。2006年及之後的統計數字已包括這類物業的數據在內。
- [3] 根據差餉物業估價署的數字。私人分層工廠大廈包括為一般製造業工序及與該等工序有直接關係的用途(包括寫字樓)而建設，並通常由發展商出售或出租的樓宇。此類物業並不包括特殊廠房。房委會興建的工廠樓宇也不包括在內。
- [4] 根據差餉物業估價署的數字。私人住宅單位，是指各自設有專用的煮食設施和浴室(及/或廁所)的獨立居住單位。不包括公共房屋發展計劃，如私人機構參建居屋計劃興建的資助出售住宅單位，以及居者有其屋計劃、可租可買計劃、重建置業計劃、夾心階層住屋計劃、市區改善計劃和住宅發售計劃興建的全部單位。此外，房委會與房協興建的出租屋邨、租者置其屋計劃下售出的單位，以及政府所擁有的宿舍，亦不包括在內。樓宇總存量、落成量、拆卸量、入住量及空置量的數字並不包括村屋，唯2001年或以前的資料除外。
- [5] 臨時數字。

圖二 各類物業的租金及售價指數 (2000-2015)

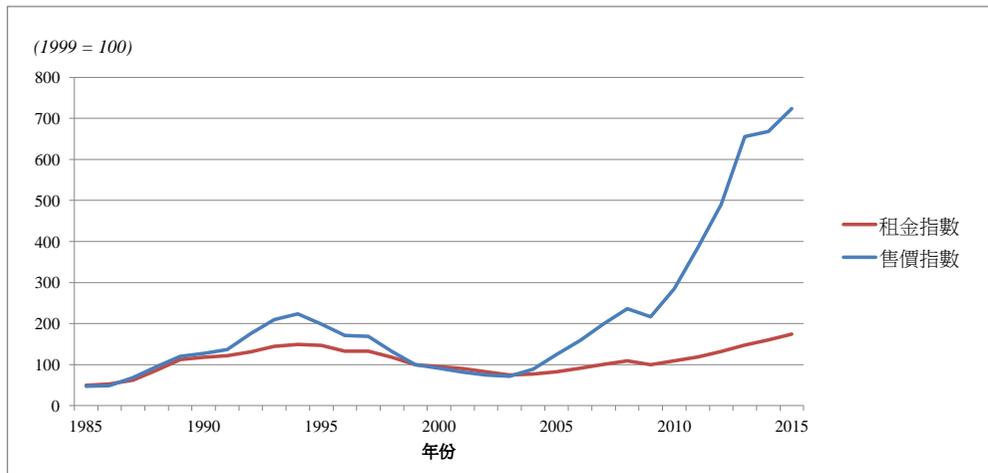
私人寫字樓



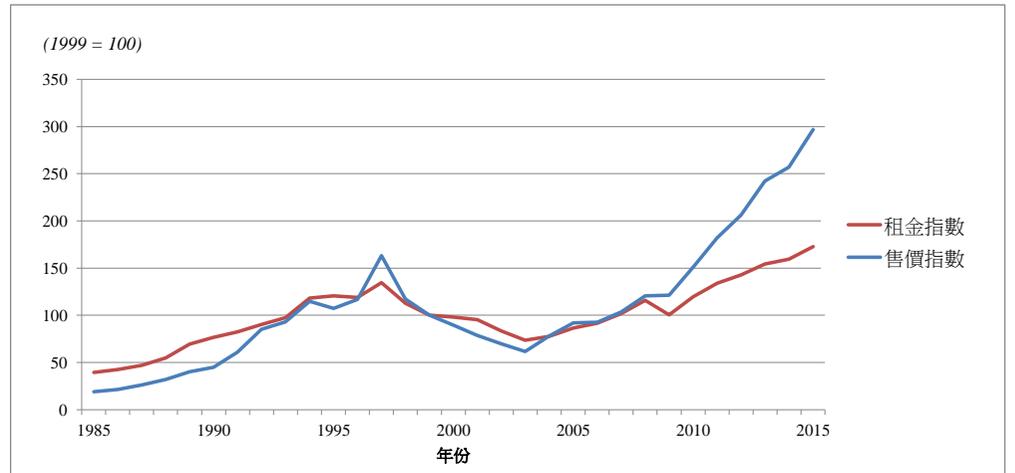
私人零售業樓宇



私人分層工廠大廈



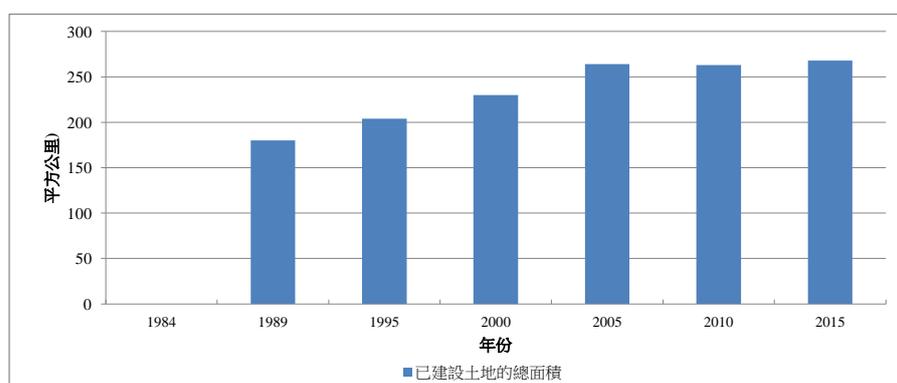
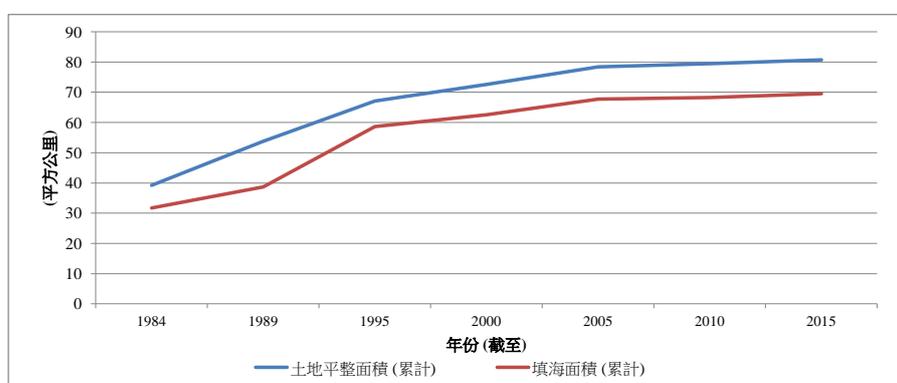
私人住宅



土地供應的來源和指標

表一 土地平整的面積、填海的面積及已建設土地的總面積 (1984-2015)

年份 (截至)	土地平整的面積 (累計) ^[1]		填海的面積 (累計) ^[2]		已建設土地的總面積 ^[3]	
	(平方公里)	複合年均增長率 (%)	(平方公里)	複合年均增長率 (%)	(平方公里)	複合年均增長率 (%)
1984	39.2	-	31.7	-	-	-
1989	53.8	6.5	38.7	4.1	180	-
1995	67.1	3.8	58.6	7.2	204	2.1
2000	72.6	1.6	62.6	1.3	230	2.4
2005	78.4	1.5	67.7	1.6	264	2.8
2010	79.4	0.3	68.3	0.2	263	-0.1
2015	80.7	0.3	69.5	0.3	268	0.4



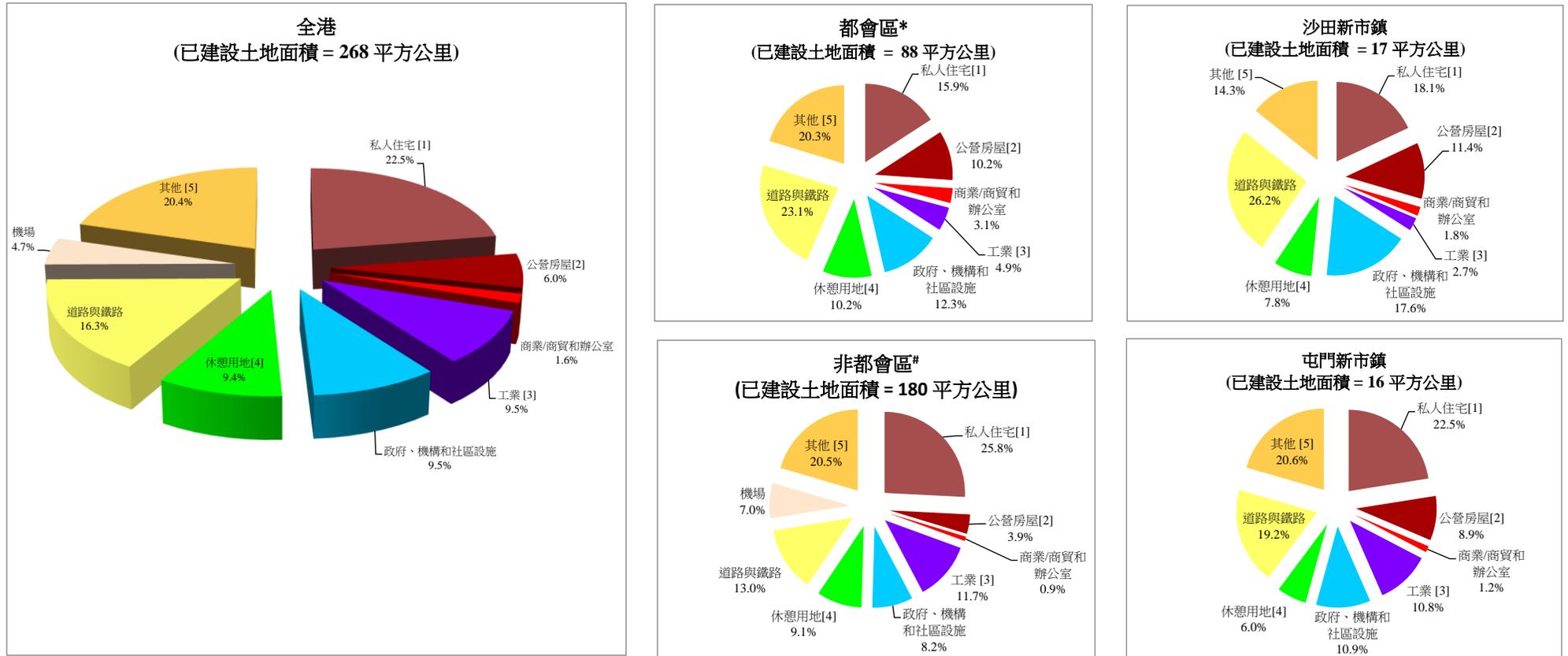
備註: [1] 這些數字包括土木工程拓展署 (2005-2015年) 及前土木工程署和拓展署 (1984-2000年) 由一般地盤平整及填海工程所得的土地面積。

[2] 根據地政總署《香港地理資料》而得出的。

[3] 有關的土地用途數字載於香港年鑑/香港年報。這些數字旨在顯示現有概括土地用途模式並以1:75 000這個較小的比例作為一般參考，並不能反映「土地供應」情況。例如它不會顯示已規劃的土地用途或規劃圖則上的現時土地用途地帶。由於1984年的數字並不是由規劃署編制，並且採用了不同的方法/分類，故數字不包括在表內。

- 土地用途數字的更新主要基於衛星圖像 (從2000年起) 和各政府部門的其他相關資料。數據來源、分類和編制方法，以及工作假設都會因應不斷變化的情況而有所改變。雖然在編制時會將數字盡量一致，但比較各年份之間的數字時應該加以注意。
- 在編制土地用途時採用了「主要用途」的方法。對於混合土地用途的土地，「非主要用途」會被篩走。
- 這些數字只反映香港土地的二維/平面用途。它們並不能反映發展密度。

圖一 2015年已建設土地範圍內的土地用途 - 全港、都會區、非都會區及兩個選定新市鎮(即沙田及屯門)



備註： 有關的土地用途數據是根據2016年2月的衛星圖像(版權持有者：©AIRBUS DS2016)、截至2015年年底由規劃署內部調查所得的資料，以及各政府部門的其他相關資料而編製的。

[1] 包括私人發展商發展的住宅用地、村屋和臨時搭建物(資助房屋及臨時房屋區除外)。

[2] 包括資助房屋和臨時房屋區。

[3] 包括工業用地、工業邨及貨倉和露天貯物。

[4] 包括包括公園、運動場、遊樂場和康樂設施。

[5] 包括墳場和火葬場、公用事業設施、空置 / 正在進行建築的土地，以及其他用途。

* 包括香港島、九龍、葵涌、青衣及荃灣的已建設土地。

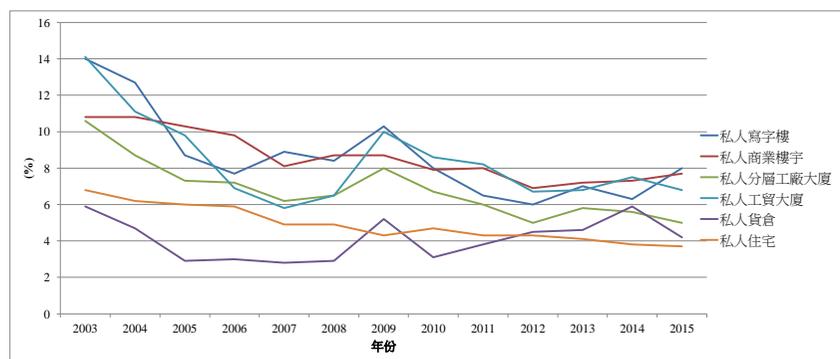
包括八個新市鎮(即沙田(包括馬鞍山)、大埔、粉嶺/上水、將軍澳、屯門、元朗、天水圍及東涌)的已建設土地，以及鄉郊地區內的已建設土地。

表二 各類物業的總存量及空置量和私人及公營房屋的人口 (1990-2015)

年份	私人寫字樓 ^[1]		私人商業樓宇 ^[2]		私人分層工廠大廈 ^[3]		私人貨倉 ^[4]		私人工貿大廈 ^[5]	
	總存量 (內部樓面面積 百萬平方米)	空置率(%)	總存量 (內部樓面面積 百萬平方米)	空置率(%)	總存量 (內部樓面面積 百萬平方米)	空置率 (%)	總存量 (內部樓面面積 百萬平方米)	空置率 (%)	總存量 (內部樓面面積 百萬平方米)	空置率 (%)
1990	5.1	6.1	7.3	5.2	16.8	5.3	2.1	1.1	-	-
1991	5.5	9.2	7.5	4.6	17.1	6.2	2.8	10.3	-	-
1992	6.1	9.7	7.7	4.4	17.6	6.4	3.2	12.3	-	-
1993	6.4	6.7	7.9	6.1	17.8	6.0	3.3	6.4	-	-
1994	6.9	9.8	8.0	6.7	17.6	6.3	3.3	6.4	0.04	21.9
1995	7.2	9.4	8.2	7.8	17.7	7.9	3.2	8.2	0.12	58.4
1996	7.4	11.2	8.3	9.1	17.8	11.9	3.1	7.1	0.23	46.1
1997	7.9	11.5	8.5	8.9	17.9	10.0	3.3	9.4	0.32	25.9
1998	8.6	15.9	8.8	9.4	17.9	10.8	3.4	8.4	0.48	37.6
1999	9.0	14.0	9.0	9.2	17.9	9.7	3.5	8.1	0.52	28.0
2000	9.1	10.2	9.0	7.5	17.5	8.5	3.4	4.7	0.57	15.7
2001	9.2	11.1	9.1	8.2	17.6	10.9	3.4	7.1	0.60	15.0
2002	9.3	12.6	9.2	10.7	17.6	10.5	3.4	7.5	0.60	12.5
2003	9.5	14.0	9.3	10.8	17.5	10.6	3.4	5.9	0.61	14.1
2004	9.8	12.7	9.4	10.8	17.5	8.7	3.4	4.7	0.61	11.1
2005	9.8	8.7	9.5	10.3	17.5	7.3	3.4	2.9	0.62	9.8
2006	9.8	7.7	10.4	9.8	17.4	7.2	3.4	3.0	0.61	6.9
2007	10.1	8.9	10.5	8.1	17.3	6.2	3.4	2.8	0.61	5.8
2008	10.4	8.4	10.6	8.7	17.4	6.5	3.4	2.9	0.62	6.5
2009	10.5	10.3	10.7	8.7	17.3	8.0	3.4	5.2	0.61	10.0
2010	10.5	8.0	10.7	7.9	17.2	6.7	3.4	3.1	0.59	8.6
2011	10.8	6.5	10.8	8.0	17.2	6.0	3.5	3.8	0.59	8.2
2012	10.9	6.0	10.9	6.9	17.1	5.0	3.6	4.5	0.59	6.7
2013	11.0	7.0	10.9	7.2	17.2	5.8	3.6	4.6	0.59	6.8
2014	11.1	6.3	10.9	7.3	17.0	5.6	3.6	5.9	0.5*	7.5
2015	11.3	8.0	11.0	7.7	16.9	5.0	3.6	4.2	0.58	6.8

年份	私人住宅 ^[6]			公營房屋 ^[7]		
	總存量 (百萬單位)	空置率 (%)	人口 ^[8] (百萬)	總存量 (百萬單位)	人口 ^[8] (百萬)	
					公共租住房屋	資助出售房屋
1990	0.75	3.5	-	-	-	-
1991	0.78	4.2	2.59	0.78	2.23	0.42
1992	0.81	4.2	-	-	-	-
1993	0.83	3.9	-	-	-	-
1994	0.86	4.7	-	0.87	-	-
1995	0.89	4.1	-	0.88	-	-
1996	0.91	3.7	2.91	0.92	2.39	0.71
1997	0.94	3.8	-	0.93	-	-
1998	0.96	4.5	-	0.95	-	-
1999	1.00	5.9	-	0.98	-	-
2000	1.03	5.4	-	1.02	-	-
2001	1.05	5.7	3.28	1.07	2.14	1.13
2002	1.09	6.8	-	1.06	-	-
2003	1.01	6.8	-	1.08	-	-
2004	1.03	6.2	-	1.08	-	-
2005	1.05	6.0	-	1.10	-	-
2006	1.07	5.9	3.38	1.11	2.13	1.22
2007	1.08	4.9	-	1.12	-	-
2008	1.09	4.9	-	1.12	-	-
2009	1.09	4.3	-	1.14	-	-
2010	1.10	4.7	-	1.14	-	-
2011	1.11	4.3	3.64	1.14	2.09	1.21
2012	1.12	4.3	-	1.16	-	-
2013	1.12	4.1	-	1.16	-	-
2014	1.14	3.8	-	1.18	-	-
2015	1.15	3.7	-	1.18	-	-

空置率 (2003-2015)

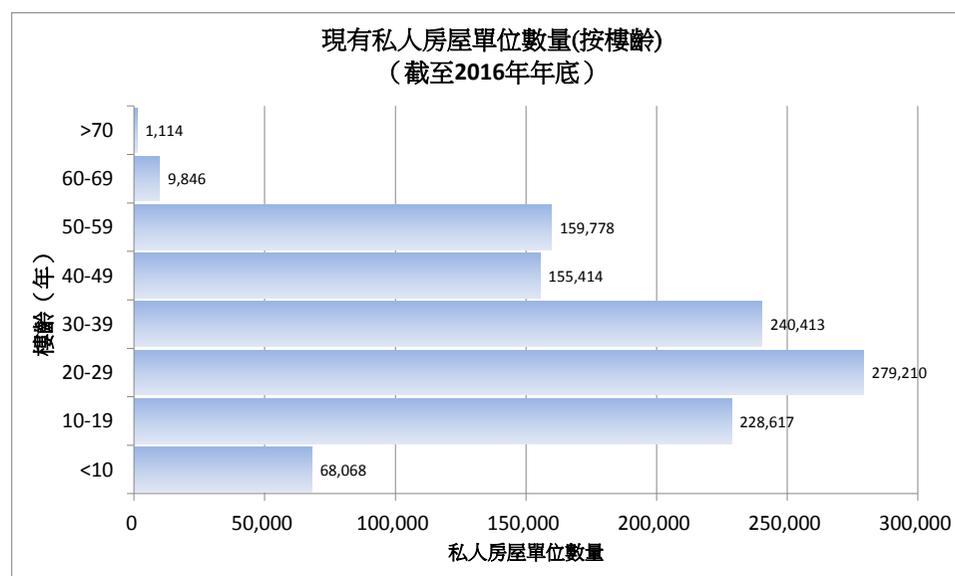


- Notes:
- [1] 根據差餉物業估價署的數字。私人寫字樓包括商用樓宇內的物業，但不包括綜合用途樓宇內的非住宅用途單位。
 - [2] 根據差餉物業估價署的數字。私人商業樓宇包括零售樓宇及其他設計或改建作商業用途的樓宇，但不包括專作寫字樓用途的樓宇，亦不包括車位。房委會和房協所持有的商業樓宇並不包括在內。自房委會於2005年底把旗下部分商業樓宇分拆出售予領展房地產投資信託基金(領展)後，這些分拆出售的物業已歸入私人物業類別。2006年及之後的統計數字已包括這類別物業的數據在內。
 - [3] 根據差餉物業估價署的數字。私人分層工廠大廈包括為一般製造業工序及與該等工序有直接關係的用途(包括寫字樓)而建設，並通常由發展商出售或出租的樓宇。此類物業並不包括特殊廠房。房委會興建的工廠樓宇也不包括在內。
 - [4] 根據差餉物業估價署的數字。私人貨倉包括設計或改建作倉庫或冷藏庫的樓宇及其附屬寫字樓，並包括位於貨櫃碼頭區內的樓宇。
 - [5] 根據差餉物業估價署的數字。私人工貿大廈是設計或獲證明作工貿用途的樓面面積。
 - [6] 根據差餉物業估價署的數字。私人住宅單位，是指各自設有專用的煮食設施和浴室(及/或廁所)的獨立居住單位。不包括公共房屋發展計劃，如私人機構參建居屋計劃興建的資助出售住宅單位，以及居者有其屋計劃、可租可買計劃、重建置業計劃、夾心階層住屋計劃、市區改善計劃和住宅發售計劃興建的全部單位。此外，房委會與房協興建的出租屋邨、租者置其屋計劃下售出的單位，以及政府所擁有的宿舍，亦不包括在內。樓宇總存量、落成量、拆卸量、入住量及空置量的數字並不包括村屋，唯2001年或以前的資料除外。
 - [7] 根據政府統計處各年出版的《香港統計年刊》而得出的。包括房委會及房協的公共租住房屋及資助出售房屋。1994及1995年的數字包括房委會的私人參建及中等人息住所計劃。由2002年起，數字不包括可在公開市場買賣的資助出售單位。並沒有1990年、1992年及1993年之相關數字。
 - [8] 指相關年份人口普查/中期人口普查中私人住宅單位的人口數字。私人住宅單位一般包括由私人市場興建主要作住宅用途的多層樓宇或房屋的單位。
 - [9] 指相關年份人口普查/中期人口普查中公共租住房屋及資助出售房屋的人口數字。

現有私人房屋總存量的年齡分布

表一 私人房屋單位數量(按樓齡及區議會)(截至2016年底)

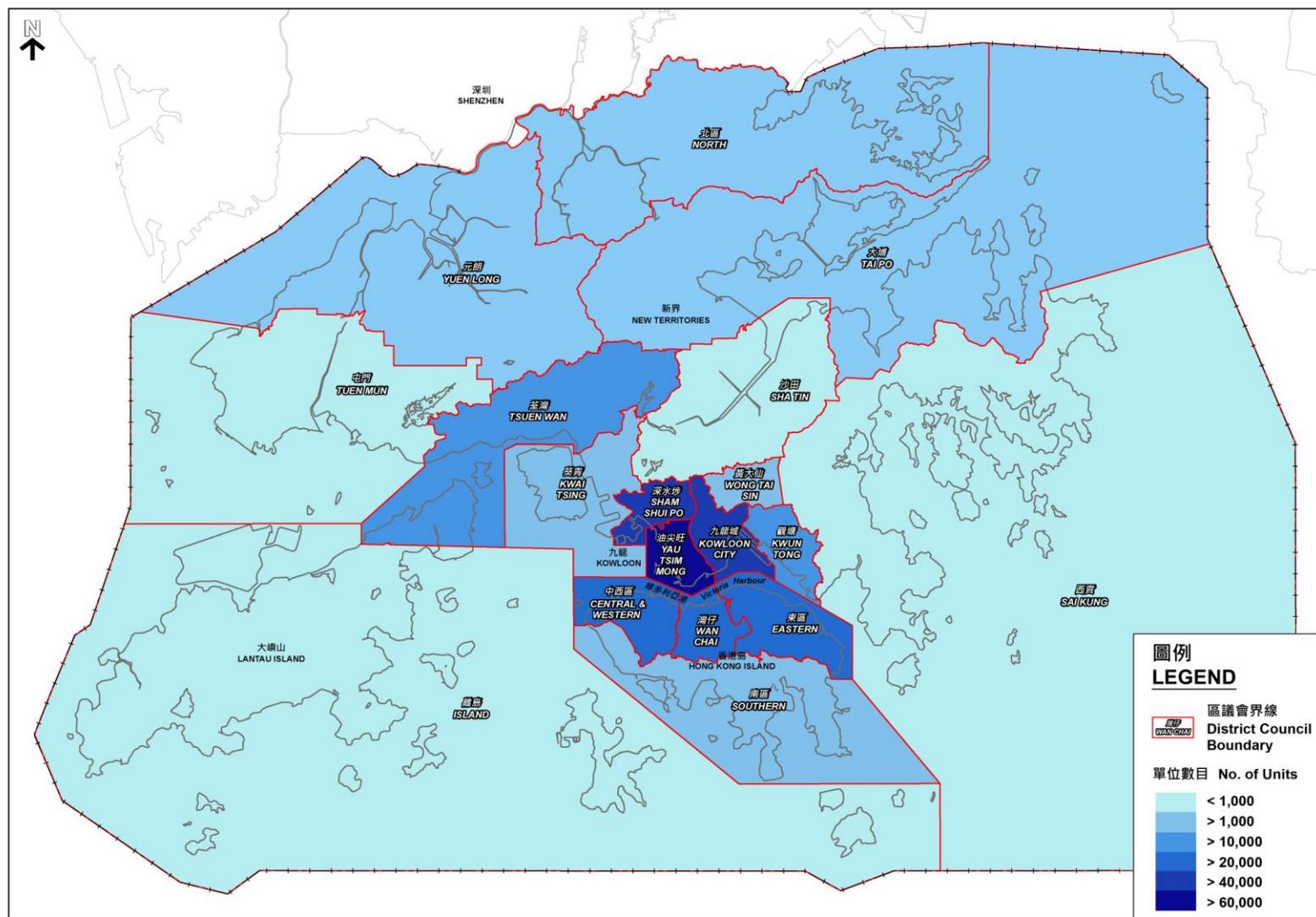
地區	樓齡(年)														總計			
	10年以下		10-19年		20-29年		30-39年		40-49年		50-59年		60-69年				70年或以上	
	單位數量	%	單位數量	%	單位數量	%	單位數量	%	單位數量	%	單位數量	%	單位數量	%	單位數量	%	單位數量	%
中西區	3 075	3.3	12 591	13.4	25 801	27.5	21 400	22.8	18 424	19.6	11 487	12.2	890	0.9	151	0.2	93 819	100.0
灣仔	2 611	4.4	3 924	6.6	10 170	17.0	11 349	19.0	13 680	22.9	16 811	28.1	1 057	1.8	139	0.2	59 741	100.0
東區	1 492	1.2	9 913	8.0	30 402	24.5	44 681	36.0	20 142	16.2	16 703	13.5	727	0.6	34	0.0	124 094	100.0
南區	2 257	5.7	4 591	11.7	15 008	38.2	13 207	33.6	2 498	6.4	1 417	3.6	277	0.7	65	0.2	39 320	100.0
深水埗	2 522	3.1	13 491	16.6	7 560	9.3	13 486	16.6	19 674	24.3	22 422	27.7	1 788	2.2	135	0.2	81 078	100.0
九龍城	3 308	3.1	19 794	18.5	14 464	13.5	17 515	16.3	20 032	18.7	28 744	26.8	3 187	3.0	232	0.2	107 276	100.0
黃大仙	3 417	17.5	3 359	17.2	2 665	13.6	2 591	13.3	4 317	22.1	3 188	16.3	0	0.0	4	0.0	19 541	100.0
觀塘	607	1.3	559	1.2	14 467	29.8	15 607	32.2	9 439	19.4	7 862	16.2	0	0.0	0	0.0	48 541	100.0
油尖旺	7 158	5.9	25 128	20.9	6 433	5.3	13 470	11.2	21 531	17.9	44 962	37.4	1 496	1.2	190	0.2	120 368	100.0
葵青	927	2.6	10 483	29.4	5 312	14.9	10 546	29.6	7 809	21.9	459	1.3	126	0.4	2	0.0	35 664	100.0
荃灣	4 385	5.5	21 217	26.5	25 761	32.2	18 538	23.2	6 669	8.3	3 263	4.1	136	0.2	4	0.0	79 973	100.0
屯門	2 674	5.2	14 659	28.5	27 528	53.5	5 558	10.8	884	1.7	97	0.2	9	0.0	6	0.0	51 415	100.0
元朗	9 393	13.8	15 006	22.1	25 321	37.3	12 593	18.6	5 060	7.5	368	0.5	90	0.1	36	0.1	67 867	100.0
北區	2 076	7.0	9 425	31.8	14 356	48.4	1 115	3.8	1 266	4.3	1 323	4.5	14	0.0	58	0.2	29 633	100.0
大埔	2 680	8.6	4 631	14.9	13 298	42.8	7 707	24.8	2 332	7.5	384	1.2	43	0.1	15	0.0	31 090	100.0
沙田	12 854	16.8	12 870	16.8	22 954	30.0	26 814	35.1	867	1.1	59	0.1	4	0.0	11	0.0	76 433	100.0
西貢	5 848	12.2	33 283	69.2	6 321	13.1	1 702	3.5	695	1.4	220	0.5	1	0.0	32	0.1	48 102	100.0
離島	784	2.8	13 693	48.0	11 389	40.0	2 534	8.9	95	0.3	9	0.0	1	0.0	0	0.0	28 505	100.0
總計	68 068	6.0	228 617	20.0	279 210	24.4	240 413	21.0	155 414	13.6	159 778	14.0	9 846	0.9	1 114	0.1	1 142 460	100.0



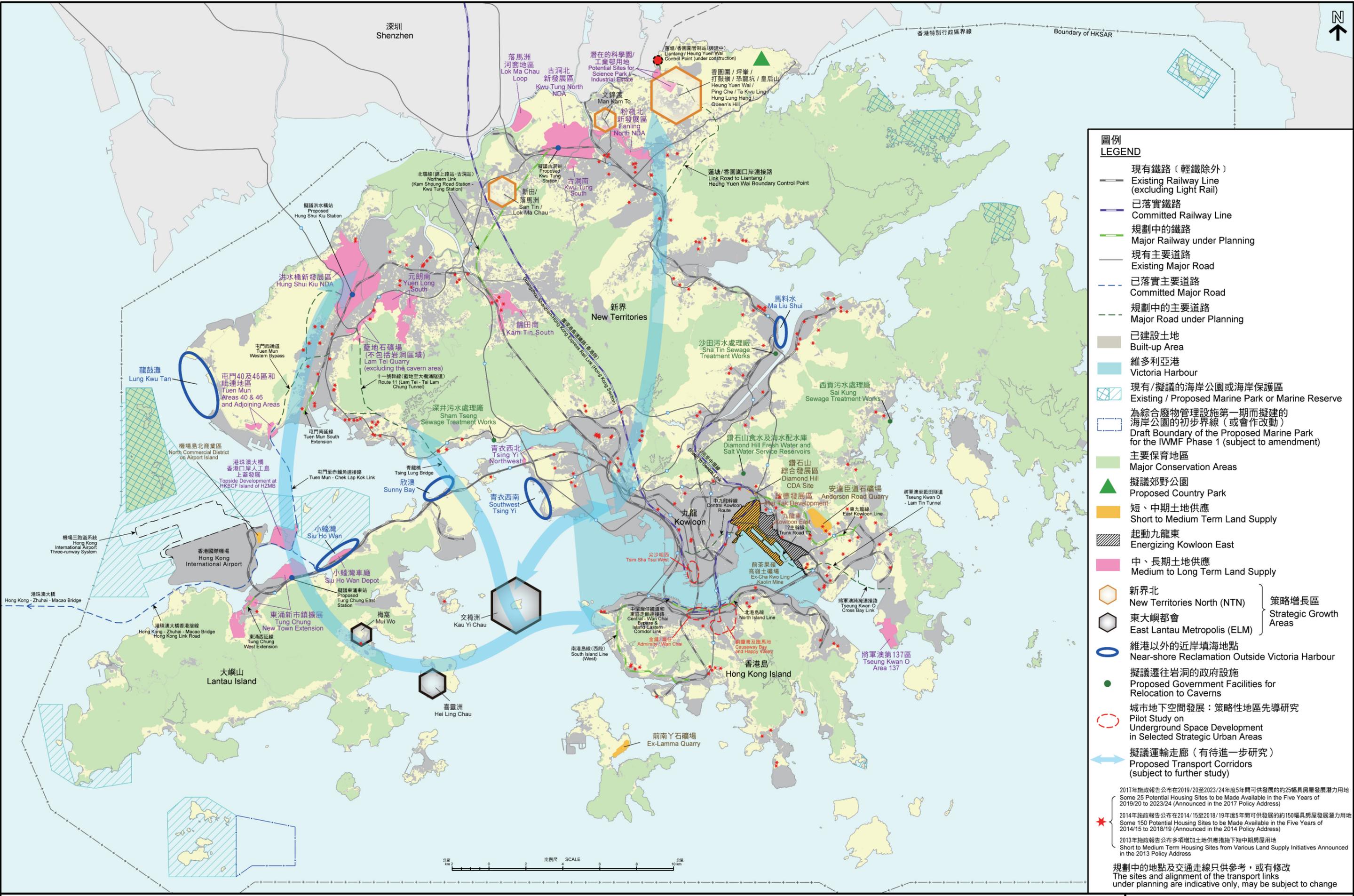
資料來源: 規劃署

圖 1 2016年底私人房屋單位樓齡達40年或以上(按區議會)

Figure 1 Private Housing Units Aged 40 or Above by End 2016 (by District Council)



MSP17008
17/01/2017



圖例 LEGEND

- 現有鐵路 (輕鐵除外) Existing Railway Line (excluding Light Rail)
- 已落實鐵路 Committed Railway Line
- 規劃中的鐵路 Major Railway under Planning
- 現有主要道路 Existing Major Road
- 已落實主要道路 Committed Major Road
- 規劃中的主要道路 Major Road under Planning
- 已建設土地 Built-up Area
- 維多利亞港 Victoria Harbour
- 現有/擬議的海岸公園或海岸保護區 Existing / Proposed Marine Park or Marine Reserve
- 為綜合廢物管理設施第一期而擬建的海岸公園的初步界線 (或會作改動) Draft Boundary of the Proposed Marine Park for the IWMF Phase 1 (subject to amendment)
- 主要保育地區 Major Conservation Areas
- 擬議郊野公園 Proposed Country Park
- 短、中期土地供應 Short to Medium Term Land Supply
- 起動九龍東 Energizing Kowloon East
- 中、長期土地供應 Medium to Long Term Land Supply
- 新界北 New Territories North (NTN)
- 東大嶼都會 East Lantau Metropolis (ELM)
- 維港以外的近岸填海地點 Near-shore Reclamation Outside Victoria Harbour
- 擬議遷往岩洞的政府設施 Proposed Government Facilities for Relocation to Caverns
- 城市地下空間發展: 策略性地區先導研究 Pilot Study on Underground Space Development in Selected Strategic Urban Areas
- 擬議運輸走廊 (有待進一步研究) Proposed Transport Corridors (subject to further study)

2017年施政報告公布在2019/20至2023/24年度5年內可供發展的約25幅具房屋發展潛力用地
Some 25 Potential Housing Sites to be Made Available in the Five Years of 2019/20 to 2023/24 (Announced in the 2017 Policy Address)

2014年施政報告公布在2014/15至2018/19年度5年內可供發展的約150幅具房屋發展潛力用地
Some 150 Potential Housing Sites to be Made Available in the Five Years of 2014/15 to 2018/19 (Announced in the 2014 Policy Address)

2013年施政報告公布多項增加土地供應措施下短期房屋發展潛力用地
Short to Medium Term Housing Sites from Various Land Supply Initiatives Announced in the 2013 Policy Address

規劃中的地點及交通走線只供參考, 或有修改
The sites and alignment of the transport links under planning are indicative only, may be subject to change

主要土地供應措施
Major Land Supply Initiatives

土地供應措施一覽

(I) 短中期土地供應措施			
	預計可發展 土地面積 (約)(公頃)	預計住宅單位供應量 ／經濟用途樓面面積 (約)	預計居民 入住／樓面 面積供應 年份
土地用途檢討－ 約 25 幅具房屋 發展潛力的用地 (2019/20 至 2023/24 年度) (2017 年 《施政報告》)	~ 100 (包括約 10 幅 「綠化地帶」 用地，合共 約 50 公頃)	逾 6 萬個 (逾八成為公 營房屋單位)	視乎個別 用地情況 而定
土地用途檢討－ 約 150 幅具房屋 發展潛力的用地 (2014/15 至 2018/19 年度) (2014 年 《施政報告》)	~ 350 (包括約 70 幅 「綠化地帶」 用地，合共 逾 150 公頃)	逾 21 萬個 (逾七成為公 營房屋單位)	視乎個別 用地情況 而定
增加土地供應－ 42 幅具房屋 發展潛力的用地 (2013 年 《施政報告》)	~ 50	4 萬個 (逾六成為公 營房屋單位)	視乎個別 用地情況 而定
啓德發展區	320 (總規劃面積)	單位數目：5 萬個 商業樓面面積： 230 萬平方米 ⁺	2014 年及 以後

(I) 短中期土地供應措施			
	預計可發展 土地面積 (約)(公頃)	預計住宅單位供應量 ／經濟用途樓面面積 (約)	預計居民 入住／樓面 面積供應 年份
鑽石山綜合發展區	7.42	4 050 個 (全數為公營房屋)	由 2020/21 年 度起
前茶果嶺高嶺 土礦場 (在 2014 年《施政 報告》公布的約 150 幅用地之內)	3.29 (住宅用地)	2 270 個 (公私營房屋比例： 1：6)	由 2023/24 年 度起
安達臣道石礦場 (在 2014 年《施政 報告》公布的約 150 幅用地之內)	40	9 410 個 (公私營房屋比例： 2：8)	由 2023/24 年 度起
前南丫石礦場	20	1 900 個 (公私營房屋比例： 4：6)	2024 年至 2025 年
錦田南公營 房屋發展 (在 2014 年《施政 報告》公布的約 150 幅用地之內)	19	7 900 個	2024 年及 以後
已作實推展的 鐵路發展項目*	25	14 000 個	視乎個別 用地情況 而定

(I) 短中期土地供應措施			
	預計可發展 土地面積 (約)(公頃)	預計住宅單位供應量 ／經濟用途樓面面積 (約)	預計居民 入住／樓面 面積供應 年份
市建局的市區 重建項目#	2.38	3 310 個	視乎個別 用地情況 而定
起動九龍東	4.76	商貿樓面面積： 547 000 平方米	由 2023/24 年 度起
中環新海濱	10	商業樓面面積： 20 萬平方米	視乎個別 用地情況 而定
總數 (估計)	-	單位數目： 逾 380 000 個 經濟用途樓面面積： 逾 200 萬平方米	

註：

- * 不包括西鐵八鄉維修車廠用地及潛在物業發展項目(例如小蠔灣車廠)。
- # 涵蓋預計會在 2017/18 年度至 2021/22 年度五年間招標的已開展市建局住宅項目。
- + 這是啓德發展區估計商業樓面面積，當中包括規劃中約 175 萬平方米商業樓面面積，約 13.3 萬平方米政府辦公室樓面面積，及約 42 萬平方米現由私人機構所用的商業樓面面積。

預計發展土地面積、住宅單位供應量、經濟用途樓面面積、居民入住以及樓面面積供應均可能會有所調整。

(II) 中長期土地供應措施			
	預計可發展 土地面積 (約)(公頃)	預計住宅單位供應量 ／經濟用途樓面面積 (約)	預計居民 入住／樓面面 積供應年份
古洞北和粉嶺北 新發展區	320	單位數目：6 萬個 (公私營房屋比例： 6：4) 工商業樓面面積： 84 萬平方米	2023 年至 2031 年
東涌新市鎮擴展	196	單位數目：49 400 個 (公私營房屋比例： 6：4) 商業樓面面積： 877 000 平方米	2023 年至 2030 年
洪水橋新發展區	441	單位數目：61 000 個 (公私營房屋比例： 5：5) 工商業樓面面積： 637 萬平方米	2024 年至 2037 年
元朗南發展	183	單位數目：27 700 個 (公私營房屋比例： 6：4) 工商業樓面面積： 59 萬平方米	2027 年及 以後
將軍澳第 137 區	逾 80	有待研究	有待研究
鐵路物業發展 - 中長期潛在項目 (包括八鄉維修車廠 及小蠔灣車廠)	54	逾 21 000 個單位	有待研究

(II) 中長期土地供應措施			
	預計可發展 土地面積 (約)(公頃)	預計住宅單位供應量 ／經濟用途樓面面積 (約)	預計居民 入住／樓面面 積供應年份
港珠澳大橋 香港口岸人工島 上蓋發展	香港口岸 人工島：150	商業樓面面積： 最多達 50 萬平方米	有待研究
總數 (估計)	-	單位數目： 逾 220 000 個 經濟用途樓面面積： 逾 860 萬平方米	

註：

預計發展土地面積、住宅單位供應量、經濟用途樓面面積、人口、居民入住以及樓面面
積供應均可能會有所調整。

(III) 長線土地供應措施			
	預計涉及土地 面積 (約) (公頃)	預計人口／就 業／發展容量 (約)	預計發展時間 (約)
維港以外填海 (包括欣澳、 龍鼓灘、小蠔灣、 青衣西南、馬料水和 中部水域人工島包括 東大嶼都會)	欣澳： 60 至 100 龍鼓灘： 220 至 250 小蠔灣： 60 至 80 青衣西南： 有待研究 馬料水：60 中部水域人工 島：有待研究 東大嶼都會： 見下一個項目	各項目(除東大 嶼都會外)： 有待研究 東大嶼都會： 見下一個項目	欣澳、龍鼓灘及 馬料水： 2030 年之前 青衣西南、小蠔 灣及中部水域 人工島： 有待研究 東大嶼都會： 見下一個項目
岩洞及 地下空間發展	(i) 沙田污水處 理廠：28 (ii) 西貢污水處 理廠、鑽石 山食水及海 水配水庫， 及深井污水 處理廠：6	有待研究	有待研究

(IV) 《香港 2030+》建議的策略增長區			
	預計涉及土地面積(約)(公頃)	預計人口／就業／發展容量(約)	預計所需發展時間(約)
東大嶼都會	~ 1 000	人口： ~ 40 萬至 70 萬人 就業： ~ 20 萬	2030 年以後
新界北	~ 720	人口： ~ 25.5 萬人/ 35 萬人 就業： ~ 21.5 萬	2030 年以後

註：

預計涉及發展土地面積、人口、就業、發展容量及發展時間均可能會有所調整。

Some 25 Potential Housing Sites to be Made Available in the Five Years of 2019/20 to 2023/24

約 25 幅可於 2019/20 至 2023/24 五年間供發展的具房屋發展潛力用地

District 地區	Estimated Land Availability Year 預計用地可供發展年份 <small>Note 註 1</small>	Location 地點	Existing Zoning 目前土地用途地帶	Planned Zoning 規劃土地用途地帶 <small>Note 註 1</small>	Housing Type 房屋類型 <small>Note 註 1</small>	
Tuen Mun 屯門 (Plan 圖 1)	1.	2018-19	Hang Fu Street, Area 16, Tuen Mun 屯門第 16 區恆富街	G/IC	R(A)	Public 公營
	2.	2018-19	South of Tuen Mun Town Lot No. 423, Castle Peak Road, Area 48, Tuen Mun 屯門第 48 區青山公路屯門市地段第 423 號以南	GB	R	Private 私營
	Total 總數: 2 sites 幅 (about 約 1,500 flats 個單位)					
Yuen Long 元朗 (Plan 圖 2)	3.	2019-24	Near Junction of Castle Peak Road and Kam Tin Road, Au Tau, Yuen Long 元朗凹頭近青山公路與錦田公路交界處	GB	R(A)	Public 公營

District 地區	Estimated Land Availability Year 預計用地可供 發展年份 ^{Note 註 1}	Location 地點	Existing Zoning 目前土地 用途地帶	Planned Zoning 規劃土地 用途地帶 ^{Note 註 1}	Housing Type 房屋類型 ^{Note 註 1}	
	4.	To be confirmed 待定	Wang Chau Phases 2 and 3, Yuen Long 元朗橫洲第二及三期	GB, OS	R	Public 公營
	5.	2022-23	Tai Yuk Road, Area 13, Yuen Long 元朗第 13 區體育路	GIC, R(B)	R	To be confirmed 待定
	6.	2022-23	Tung Shing Lei, Yuen Long 元朗東成里	U	R	Public 公營
	7.	2022-23	“REC” site, Ping Shan, Yuen Long 元朗屏山康樂用地	REC	R	Public 公營
	Total 總數: 5 sites 幅 (about 約 27,000 flats 個單位)					
North 北區 (Plan 圖 3)	8.	2022-23	Fan Garden Site B1, Fanling 粉嶺芬園 B1 地盤	G/IC, R(C)1	R(B)	Private 私營
	9.	2022-23	Fan Garden Site B2, Fanling 粉嶺芬園 B2 地盤	G/IC, R(C)1	R(B)	Private 私營

District 地區	Estimated Land Availability Year 預計用地可供 發展年份 <small>Note 註 1</small>	Location 地點	Existing Zoning 目前土地 用途地帶	Planned Zoning 規劃土地 用途地帶 <small>Note 註 1</small>	Housing Type 房屋類型 <small>Note 註 1</small>	
	10.	2022-23	Fan Garden Site A and its Adjoining Area, Fanling 粉嶺芬園 A 地盤及毗連用地	G/IC, R(C)1	R(A)	Public 公營
	11.	2019-20	Po Shek Wu Road, Fanling 粉嶺寶石湖路	O	R(A)	Public 公營
	12.	2022-23	Junction of Castle Peak Road - Kwu Tung and Fan Kam Road, Near Tai Tau Leng, Fanling 粉嶺近大頭嶺青山公路 - 古洞段與粉錦公路交界處	GB, G/IC	R(A)	Public 公營
	13.	2019-24	Tong Hang, Fanling 粉嶺塘坑	GB, G/IC	R(A)	Public 公營
	Total 總數: 6 sites 幅 (about 約 14,000 flats 個單位)					
Tai Po 大埔 (Plan 圖 4)	14.	2024-25 or beyond (或以後)	Nam Wa Po, Kau Lung Hang, Tai Po 大埔九龍坑南華莆	GB, AGR, OS	R(A)	Public 公營

District 地區	Estimated Land Availability Year 預計用地可供 發展年份 ^{Note 註 1}	Location 地點	Existing Zoning 目前土地 用途地帶	Planned Zoning 規劃土地 用途地帶 ^{Note 註 1}	Housing Type 房屋類型 ^{Note 註 1}	
	15.	2024-25 or beyond (或以後)	Tai Wo, Kau Lung Hang, Tai Po 大埔九龍坑大窩	GB, AGR	R(A)	Public 公營
Total 總數: 2 sites 幅 (about 約 10,000 flats 個單位)						
Sha Tin 沙田 (Plan 圖 5)	16.	2019-24	Lower part of Ma On Shan Tsuen Road, Ma On Shan 馬鞍山馬鞍山村路下部分	GB	R(A)	Public 公營
	17.	2019-24	Upper part of Ma On Shan Tsuen Road, Ma On Shan 馬鞍山馬鞍山村路上部分	GB	R	Private 私營
Total 總數: 2 sites 幅 (about 約 3,000 flats 個單位)						
Sai Kung 西貢 (Plan 圖 6)	18.	2018-19	Nam Wai (Eastern Portion), Hebe Haven, Sai Kung 西貢白沙灣南圍(東面部分)	GB	R(C)	Private 私營
	Total 總數: 1 site 幅 (about 約 100 flats 個單位)					

District 地區	Estimated Land Availability Year 預計用地可供 發展年份 ^{Note 註 1}	Location 地點	Existing Zoning 目前土地 用途地帶	Planned Zoning 規劃土地 用途地帶 ^{Note 註 1}	Housing Type 房屋類型 ^{Note 註 1}	
Tsuen Wan 荃灣 (Plan 圖 7)	19.	2021-22	South of Ma Wan 馬灣以南	OU (Recreation & Tourism Related Uses)	R(B)	Private 私營
	Total 總數: 1 site 幅 (about 約 4,500 flats 個單位)					
Kwai Tsing 葵青 (Plan 圖 8)	20.	To be confirmed 待定	Public Transport Interchange near Lai Yiu Estate, Kwai Chung 鄰近葵涌麗瑤邨的公共運輸交匯處	R(A)	R(A)	To be confirmed 待定
	21.	To be confirmed 待定	Public Transport Interchange near Cheung Ching Estate, Tsing Yi 鄰近青衣長青邨的公共運輸交匯處	R(A)	R(A)	To be confirmed 待定
	Total 總數: 2 sites 幅 (Flat no. to be confirmed 單位數目待定)					
Wong Tai Sin 黃大仙	22.	2018-19	Fung Shing Street, Ngau Chi Wan 牛池灣豐盛街	G/IC, O	R(B)	Public 公營

District 地區	Estimated Land Availability Year 預計用地可供 發展年份 <small>Note 註 1</small>	Location 地點	Existing Zoning 目前土地 用途地帶	Planned Zoning 規劃土地 用途地帶 <small>Note 註 1</small>	Housing Type 房屋類型 <small>Note 註 1</small>	
(Plan 圖 9)	23.	2023-24	Wong Tai Sin Community Centre, Ching Tak Street, Wang Tau Hom 橫頭磡正德街黃大仙社區中心	G/IC	R(A)	Public 公營
	Total 總數: 2 sites 幅 (about 約 900 flats 個單位)					
Sham Shui Po 深水埗 (Plan 圖 10)	24.	2019-20	Chak On Road Driving Test Centre and its Adjoining Area, Sham Shui Po 深水埗澤安道駕駛考試中心及毗連用地	G/IC, R(A)	R(A)	Public 公營
	Total 總數: 1 site 幅 (Flat no. to be confirmed 單位數目待定)					
Kwun Tong 觀塘 (Plan 圖 11)	25.	To be confirmed 待定	Public Transport Interchange near Kwong Tin Estate, Lam Tin 鄰近藍田廣田邨的公共運輸交匯處	R(A)	R(A)	To be confirmed 待定
	26.	To be confirmed 待定	Public Transport Interchange near Lam Tin Estate, Lam Tin 鄰近藍田邨的公共運輸交匯處	R(A)	R(A)	To be confirmed 待定
	Total 總數: 2 sites 幅 (Flat no. to be confirmed 單位數目待定)					

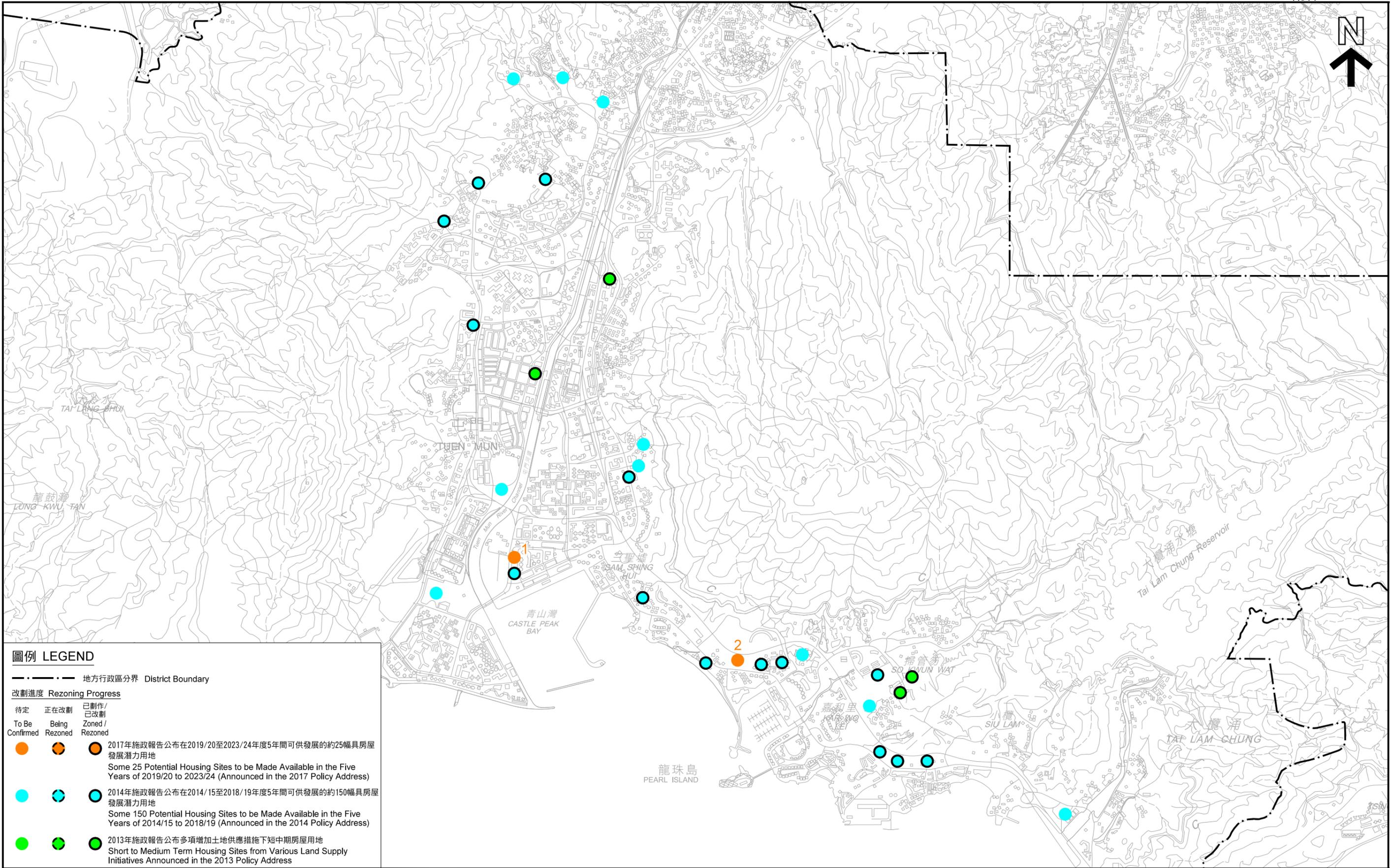
Total 總數	Total 總數:	26 sites 幅	(about 約 61,000 flats 個單位)
	Public 公營:	15 sites 幅	(about 約 53,000 flats 個單位 (about 約 87%) ^{Note 註 3}
	Private 私營:	6 sites 幅	(about 約 8,000 flats 個單位 (about 約 13%)
	To be confirmed 待定:	5 sites 幅	(flat no. to be confirmed 單位數目待定)

Abbreviation 縮寫:

AGR	Agriculture 農業
GB	Green Belt 綠化地帶
G/IC	Government, Institution or Community 政府、機構或社區
R/R(A)/ R(B)/ R(C)	Residential住宅/ Residential (Group A) 住宅(甲類)/ Residential (Group B) 住宅(乙類)/Residential (Group C) 住宅(丙類)
REC	Recreation 康樂
O	Open Space 休憩用地
OU (Recreation & Tourism Related Uses)	Other Specified Uses annotated Recreation & Tourism Related Uses 「其他指定用途」 註明 「康樂及與旅遊業有關的用途」
OS	Open Storage 露天貯物
U	Undetermined 未指定用途

Notes 註:

- 1: The estimated land availability year, planned zoning and housing type are for reference only, and may be subject to changes depending on practical considerations.
預計用地可供發展年份、規劃土地用途地帶及房屋類型僅供參考，可能會因應實際考慮而有所更改。
- 2: The estimated site and flat numbers may be subject to changes depending on the technical and other assessments.
預計用地及住宅單位數目會視乎技術及其他評估，並可能會有所更改。
3. The Chak On Road Driving Test Centre and its Adjoining Area in Sham Shui Po is one of proposed public housing sites. Its estimated flat number is to be confirmed and hence not counted in the total flat number.
深水埗澤安道駕駛考試中心及毗連用地是其中一幅擬議公營房屋用地。其預計住宅單位數目仍有待確定，因此並未計算在單位數目的總數內。



圖例 LEGEND

地方行政區分界 District Boundary

改劃進度 Rezoning Progress

待定 To Be Confirmed	正在改劃 Being Rezoned	已劃作/ 已改劃 Zoned/ Rezoned
--------------------------	--------------------------	----------------------------------

- 2017年施政報告公布在2019/20至2023/24年度5年間可供發展的約25幅具房屋發展潛力用地
Some 25 Potential Housing Sites to be Made Available in the Five Years of 2019/20 to 2023/24 (Announced in the 2017 Policy Address)
- 2014年施政報告公布在2014/15至2018/19年度5年間可供發展的約150幅具房屋發展潛力用地
Some 150 Potential Housing Sites to be Made Available in the Five Years of 2014/15 to 2018/19 (Announced in the 2014 Policy Address)
- 2013年施政報告公布多項增加土地供應措施下短中期房屋用地
Short to Medium Term Housing Sites from Various Land Supply Initiatives Announced in the 2013 Policy Address

土地用途檢討下所物色的屯門區具房屋發展潛力用地(截至2017年1月中)
 POTENTIAL HOUSING SITES IDENTIFIED UNDER LAND USE REVIEWS IN
 TUEN MUN DISTRICT (POSITION AS AT MID-JANUARY 2017)

SCALE 1: 30 000 比例尺

米 METRES 500 0 500 1 000 1 500 2 000 METRES 米

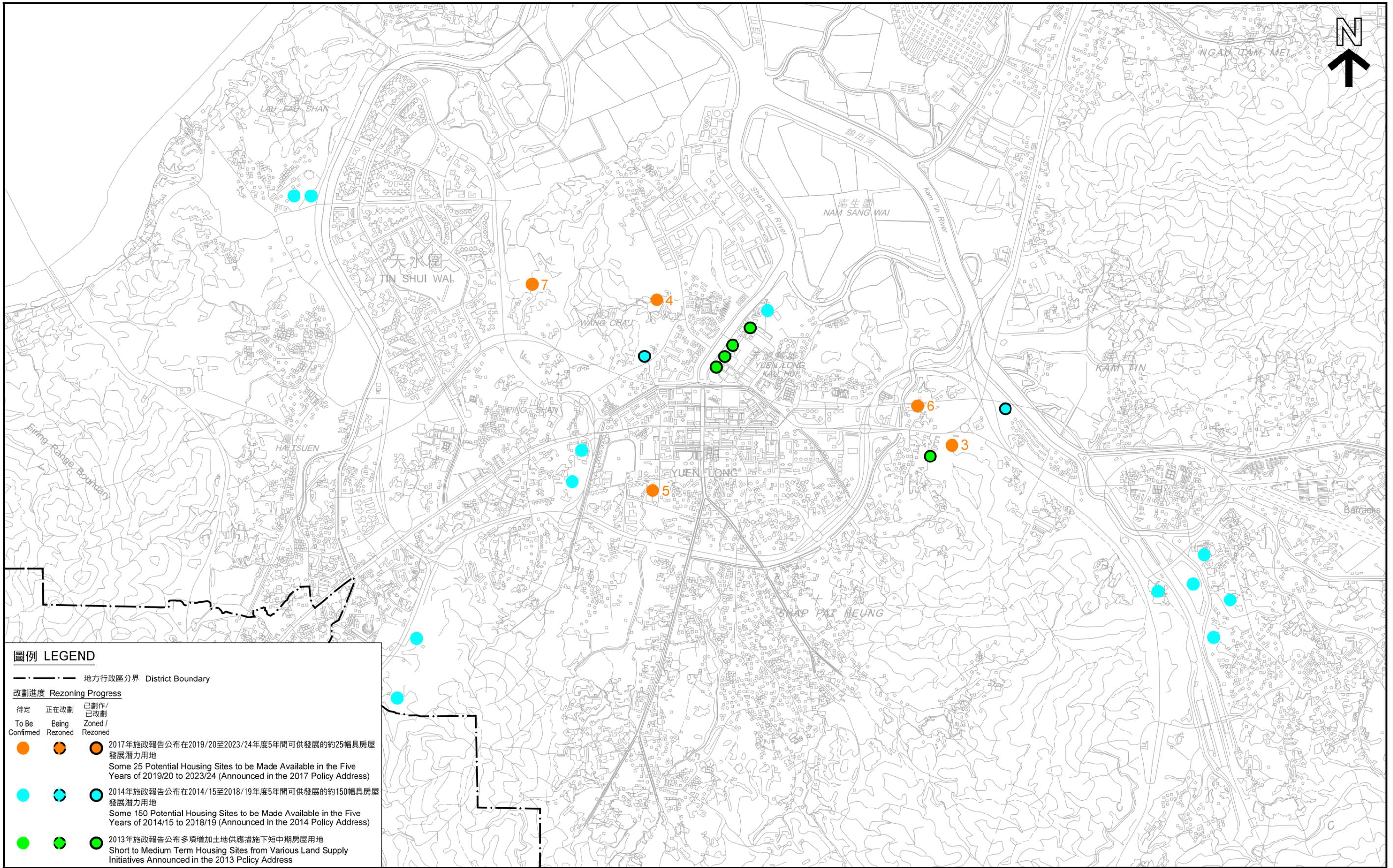
本摘要圖於2017年1月16日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 16.1.2017

規 劃 署
 PLANNING DEPARTMENT



參考編號
 REFERENCE No.
 M/HOLS/17/02

圖 PLAN
 1



圖例 LEGEND

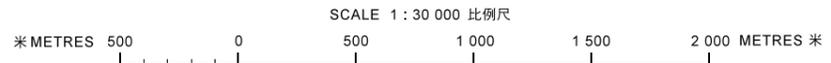
--- 地方行政區分界 District Boundary

改劃進度 Rezoning Progress

- | | | | |
|------------|------------|------------|---|
| ● (orange) | ● (orange) | ● (orange) | 2017年施政報告公布在2019/20至2023/24年度5年間可供發展的約25幅具房屋發展潛力用地
Some 25 Potential Housing Sites to be Made Available in the Five Years of 2019/20 to 2023/24 (Announced in the 2017 Policy Address) |
| ● (cyan) | ● (cyan) | ● (cyan) | 2014年施政報告公布在2014/15至2018/19年度5年間可供發展的約150幅具房屋發展潛力用地
Some 150 Potential Housing Sites to be Made Available in the Five Years of 2014/15 to 2018/19 (Announced in the 2014 Policy Address) |
| ● (green) | ● (green) | ● (green) | 2013年施政報告公布多項增加土地供應措施下短中期房屋用地
Short to Medium Term Housing Sites from Various Land Supply Initiatives Announced in the 2013 Policy Address |

本摘要圖於2017年1月16日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 16.1.2017

土地用途檢討下所物色的元朗區具房屋發展潛力用地(截至2017年1月中)
POTENTIAL HOUSING SITES IDENTIFIED UNDER LAND USE REVIEWS IN
YUEN LONG DISTRICT (POSITION AS AT MID-JANUARY 2017)

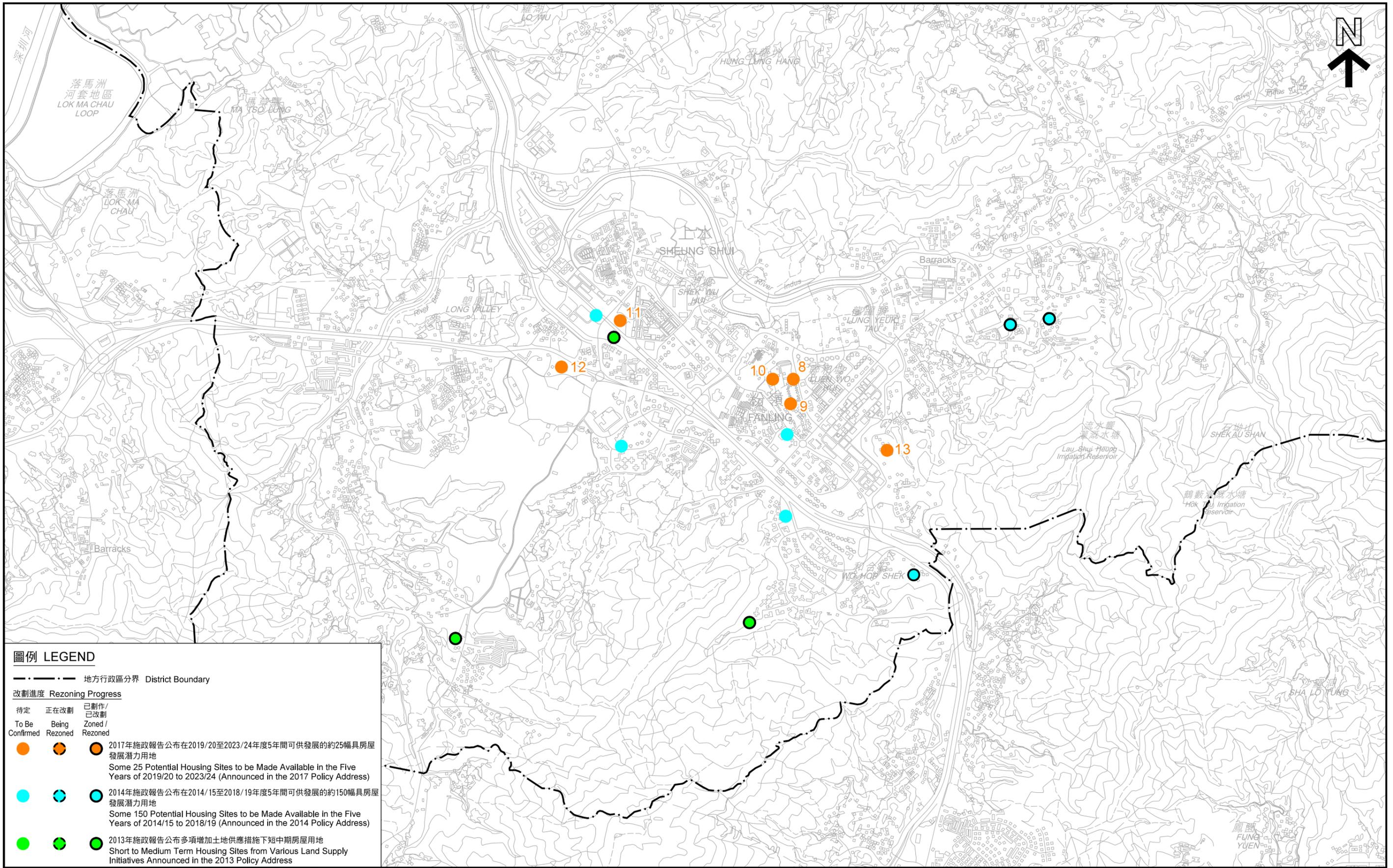


規 劃 署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/HOLS/17/02

圖 PLAN
2



圖例 LEGEND

--- 地方行政區分界 District Boundary

改劃進度 Rezoning Progress

- | | | | |
|--------------------------|--------------------------|----------------------------------|---|
| 待定
To Be
Confirmed | 正在改劃
Being
Rezoned | 已劃作/
已改劃
Zoned/
Rezoned | <p>● 2017年施政報告公布在2019/20至2023/24年度5年間可供發展的約25幅具房屋發展潛力用地
Some 25 Potential Housing Sites to be Made Available in the Five Years of 2019/20 to 2023/24 (Announced in the 2017 Policy Address)</p> <p>● 2014年施政報告公布在2014/15至2018/19年度5年間可供發展的約150幅具房屋發展潛力用地
Some 150 Potential Housing Sites to be Made Available in the Five Years of 2014/15 to 2018/19 (Announced in the 2014 Policy Address)</p> <p>● 2013年施政報告公布多項增加土地供應措施下短中期房屋用地
Short to Medium Term Housing Sites from Various Land Supply Initiatives Announced in the 2013 Policy Address</p> |
|--------------------------|--------------------------|----------------------------------|---|

土地用途檢討下所物色的北區具房屋發展潛力用地(截至2017年1月中)
POTENTIAL HOUSING SITES IDENTIFIED UNDER LAND USE REVIEWS IN NORTH DISTRICT (POSITION AS AT MID-JANUARY 2017)

SCALE 1 : 30 000 比例尺

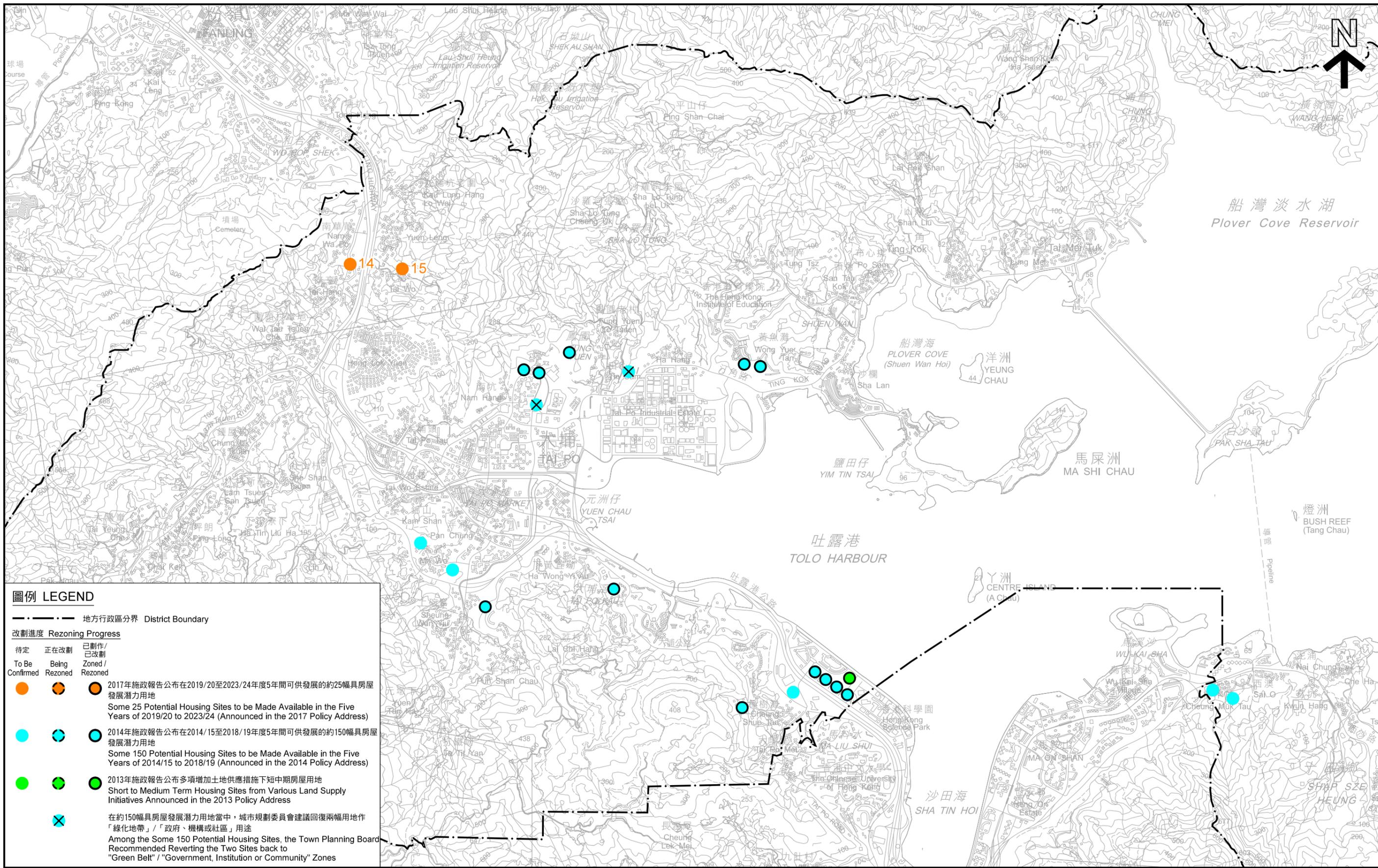
米 METRES 500 0 500 1 000 1 500 2 000 METRES 米

規 劃 署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
 REFERENCE No.
M/HOLS/17/02

圖 PLAN
3



圖例 LEGEND

— · — · — 地方行政區分界 District Boundary

改劃進度 Rezoning Progress

- | | | | |
|--------------------------|--------------------------|----------------------------------|--|
| 待定
To Be
Confirmed | 正在改劃
Being
Rezoned | 已劃作/
已改劃
Zoned/
Rezoned | 2017年施政報告公布在2019/20至2023/24年度5年間可供發展的約25幅具房屋發展潛力用地
Some 25 Potential Housing Sites to be Made Available in the Five Years of 2019/20 to 2023/24 (Announced in the 2017 Policy Address) |
| ● | ● | ● | 2014年施政報告公布在2014/15至2018/19年度5年間可供發展的約150幅具房屋發展潛力用地
Some 150 Potential Housing Sites to be Made Available in the Five Years of 2014/15 to 2018/19 (Announced in the 2014 Policy Address) |
| ● | ● | ● | 2013年施政報告公布多項增加土地供應措施下短中期房屋用地
Short to Medium Term Housing Sites from Various Land Supply Initiatives Announced in the 2013 Policy Address |
| ● | ● | ● | 在約150幅具房屋發展潛力用地當中，城市規劃委員會建議回復兩幅用地作「綠化地帶」/「政府、機構或社區」用途
Among the Some 150 Potential Housing Sites, the Town Planning Board Recommended Reverting the Two Sites back to "Green Belt" / "Government, Institution or Community" Zones |
| | | ✕ | |

土地用途檢討下所物色的大埔區具房屋發展潛力用地(截至2017年1月中)
**POTENTIAL HOUSING SITES IDENTIFIED UNDER LAND USE REVIEWS IN
 TAI PO DISTRICT (POSITION AS AT MID-JANUARY 2017)**

SCALE 1 : 40 000 比例尺

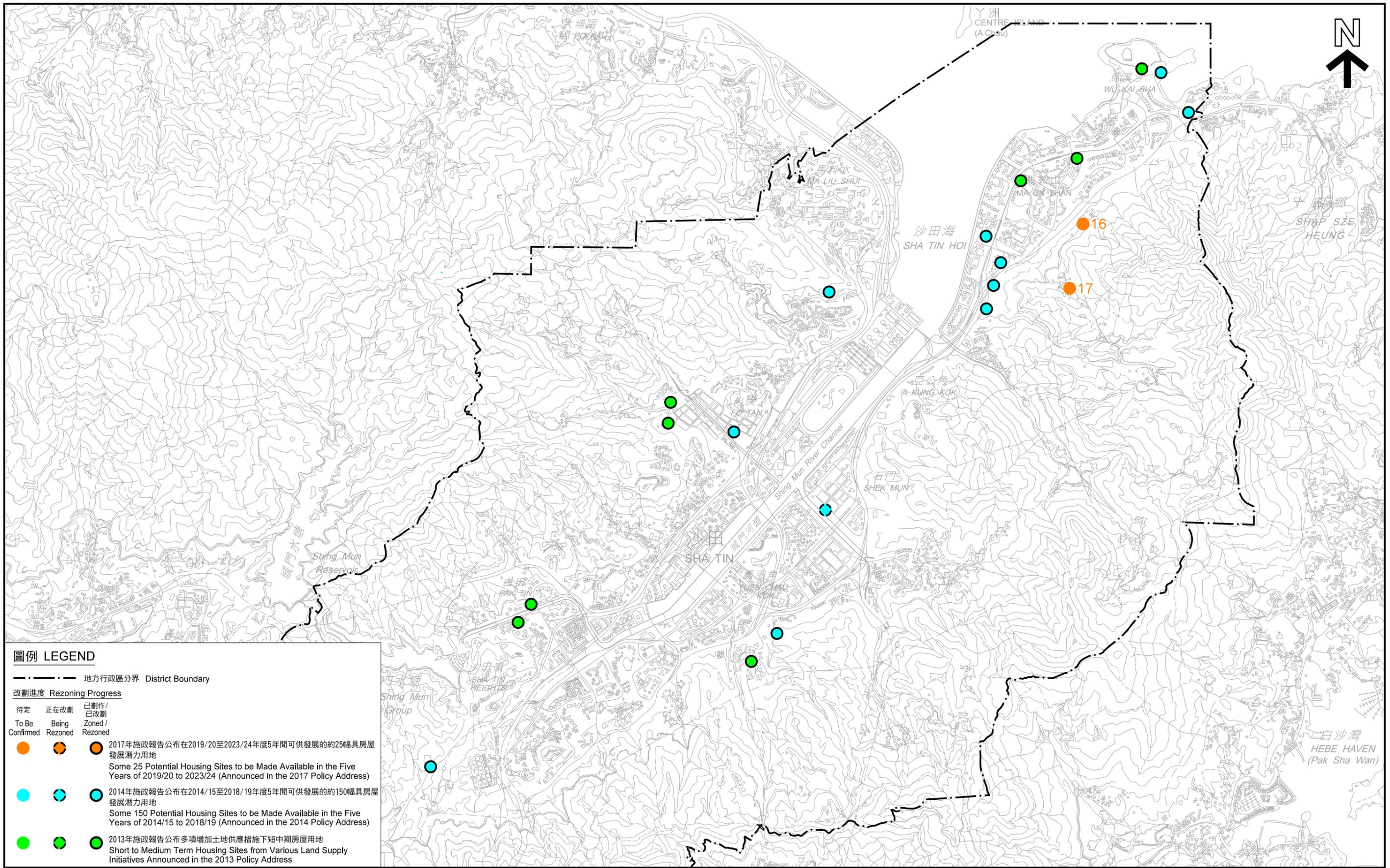
米 METRES 500 0 500 1 000 1 500 2 000 2 500 METRES 米

規 劃 署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
 REFERENCE No.
M/HOLS/17/02

圖 PLAN
4



圖例 LEGEND

— · — · — 地方行政區分界 District Boundary

改劃進度 Rezoning Progress

● (orange)	● (cyan)	● (green)
待 To Be Confirmed	正在 Being Rezoned	已 Zoned / Rezoned

- (orange) 2017年施政報告公布在2019/20至2023/24年度5年間可供發展的約25幅具房屋發展潛力用地
Some 25 Potential Housing Sites to be Made Available in the Five Years of 2019/20 to 2023/24 (Announced in the 2017 Policy Address)
- (cyan) 2014年施政報告公布在2014/15至2018/19年度5年間可供發展的約150幅具房屋發展潛力用地
Some 150 Potential Housing Sites to be Made Available in the Five Years of 2014/15 to 2018/19 (Announced in the 2014 Policy Address)
- (green) 2013年施政報告公布多項增加土地供應措施下短中期房屋用地
Short to Medium Term Housing Sites from Various Land Supply Initiatives Announced in the 2013 Policy Address

土地用途檢討下所物色的沙田區具房屋發展潛力用地(截至2017年1月中)
**POTENTIAL HOUSING SITES IDENTIFIED UNDER LAND USE REVIEWS IN
 SHA TIN DISTRICT (POSITION AS AT MID-JANUARY 2017)**

SCALE 1 : 40 000 比例尺

米 METRES 500 0 500 1 000 1 500 2 000 2 500 METRES 米

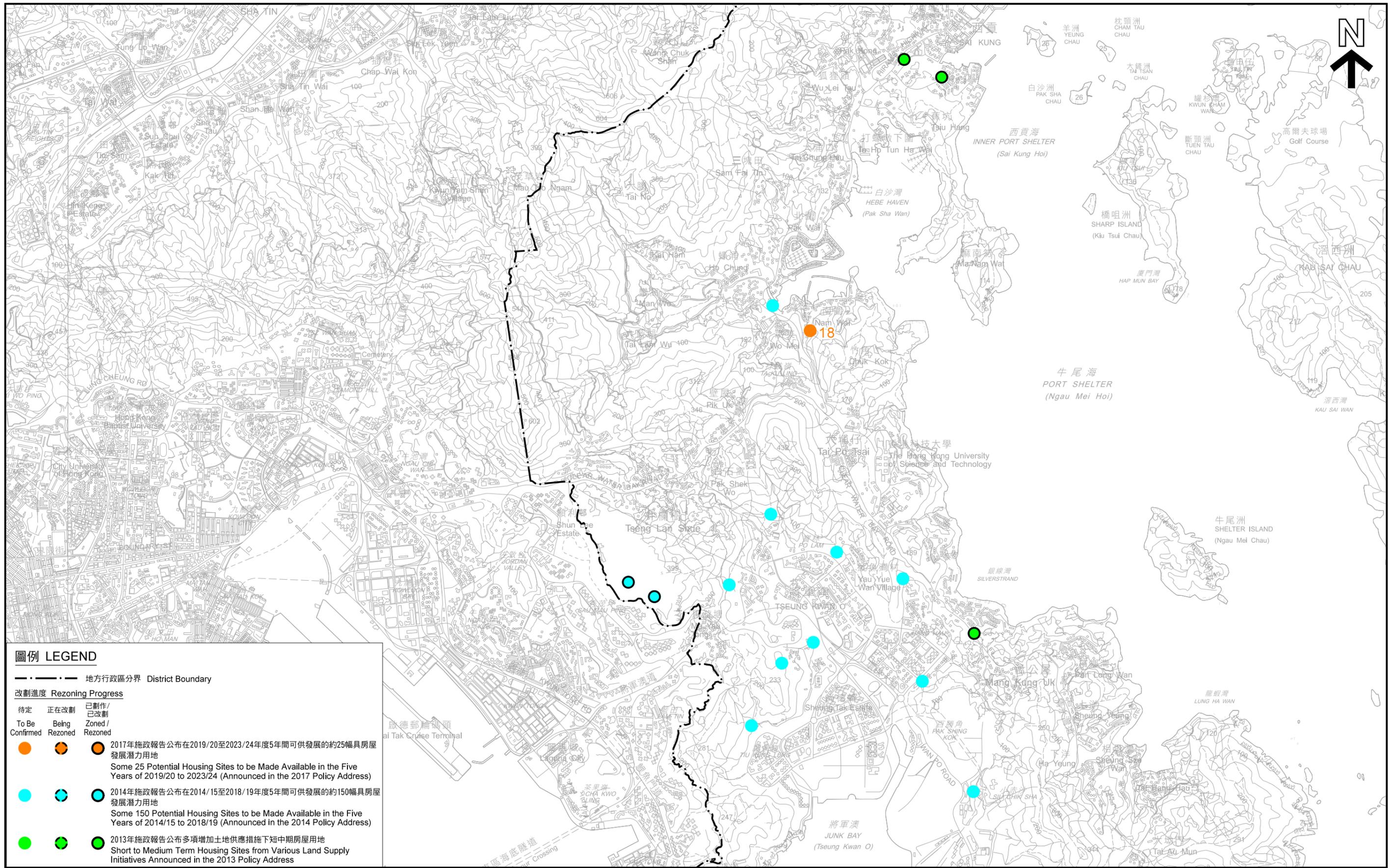
規 劃 署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
 REFERENCE No.
M/HOLS/17/02

圖 **PLAN**
5

本摘要圖於2017年1月16日擬備
 EXTRACT PLAN PREPARED ON 16.1.2017



圖例 LEGEND

— · — · — 地方行政區分界 District Boundary

改劃進度 Rezoning Progress

- | | | | |
|--------------------------|--------------------------|----------------------------------|---|
| 待定
To Be
Confirmed | 正在改劃
Being
Rezoned | 已劃作/
已改劃
Zoned/
Rezoned | 2017年施政報告公布在2019/20至2023/24年度5年間可供發展的約25幅具房屋發展潛力用地
Some 25 Potential Housing Sites to be Made Available in the Five Years of 2019/20 to 2023/24 (Announced in the 2017 Policy Address) |
| ● | ● | ● | 2014年施政報告公布在2014/15至2018/19年度5年間可供發展的約150幅具房屋發展潛力用地
Some 150 Potential Housing Sites to be Made Available in the Five Years of 2014/15 to 2018/19 (Announced in the 2014 Policy Address) |
| ● | ● | ● | 2013年施政報告公布多項增加土地供應措施下短中期房屋用地
Short to Medium Term Housing Sites from Various Land Supply Initiatives Announced in the 2013 Policy Address |

土地用途檢討下所物色的西貢區具房屋發展潛力用地(截至2017年1月中)
**POTENTIAL HOUSING SITES IDENTIFIED UNDER LAND USE REVIEWS IN
 SAI KUNG DISTRICT (POSITION AS AT MID-JANUARY 2017)**

SCALE 1 : 40 000 比例尺

米 METRES 500 0 500 1 000 1 500 2 000 2 500 METRES 米

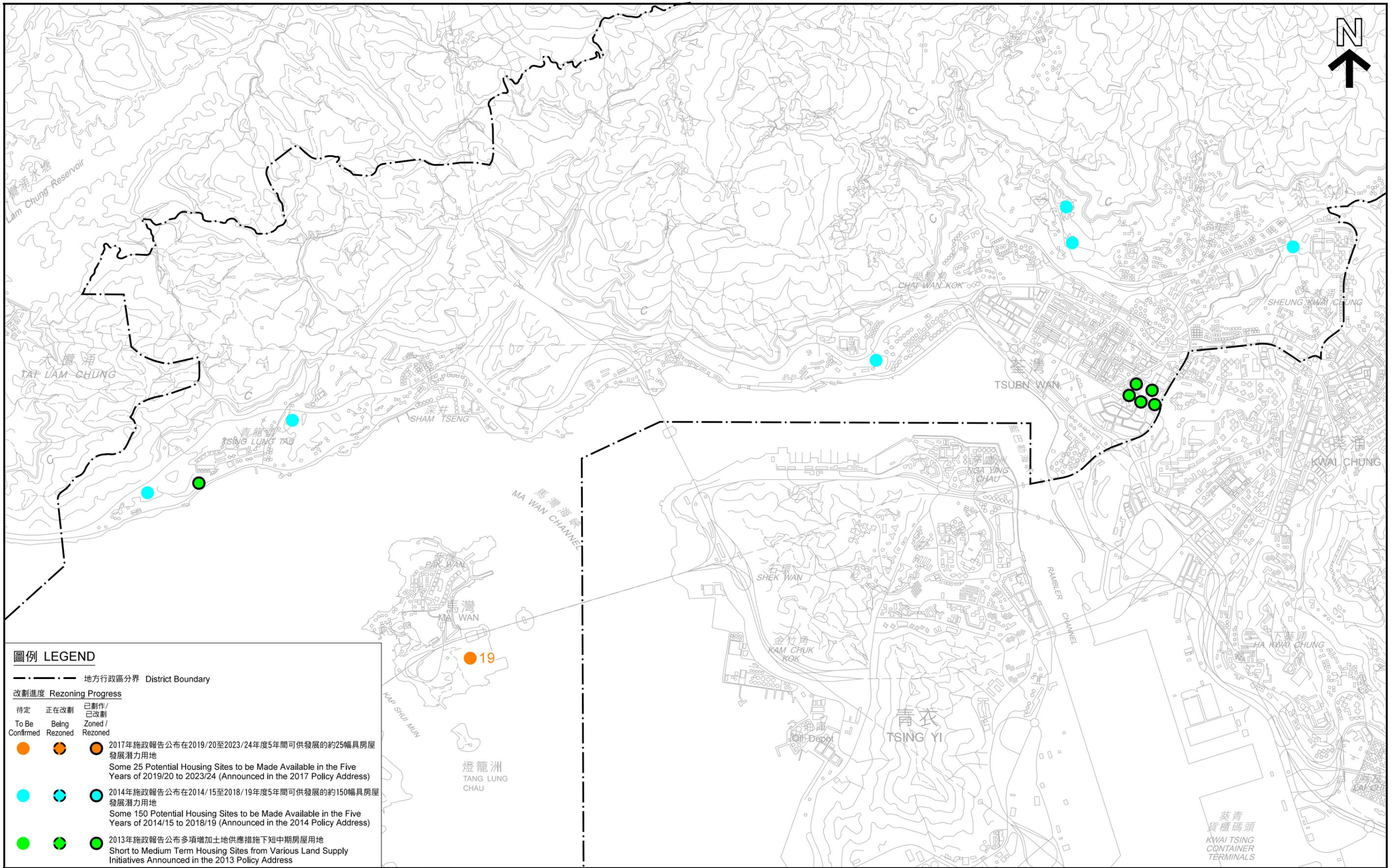
本摘要圖於2017年1月16日擬備
 EXTRACT PLAN PREPARED ON 16.1.2017

規 劃 署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
 REFERENCE No.
M/HOLS/17/02

圖 PLAN
6



圖例 LEGEND

--- 地方行政區分界 District Boundary

改劃進度 Rezoning Progress

- | | | | |
|--------------------------|--------------------------|----------------------------------|---|
| 待定
To Be
Confirmed | 正在改劃
Being
Rezoned | 已劃作/
已改劃
Zoned/
Rezoned | <p>● 2017年施政報告公布在2019/20至2023/24年度5年間可供發展的約25幅具房屋發展潛力用地
Some 25 Potential Housing Sites to be Made Available in the Five Years of 2019/20 to 2023/24 (Announced in the 2017 Policy Address)</p> <p>● 2014年施政報告公布在2014/15至2018/19年度5年間可供發展的約150幅具房屋發展潛力用地
Some 150 Potential Housing Sites to be Made Available in the Five Years of 2014/15 to 2018/19 (Announced in the 2014 Policy Address)</p> <p>● 2013年施政報告公布多項增加土地供應措施下短中期房屋用地
Short to Medium Term Housing Sites from Various Land Supply Initiatives Announced in the 2013 Policy Address</p> |
|--------------------------|--------------------------|----------------------------------|---|

本摘要圖於2017年1月16日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 16.1.2017

土地用途檢討下所物色的荃灣區具房屋發展潛力用地(截至2017年1月中旬)
POTENTIAL HOUSING SITES IDENTIFIED UNDER LAND USE REVIEWS IN
TSUEN WAN DISTRICT (POSITION AS AT MID-JANUARY 2017)

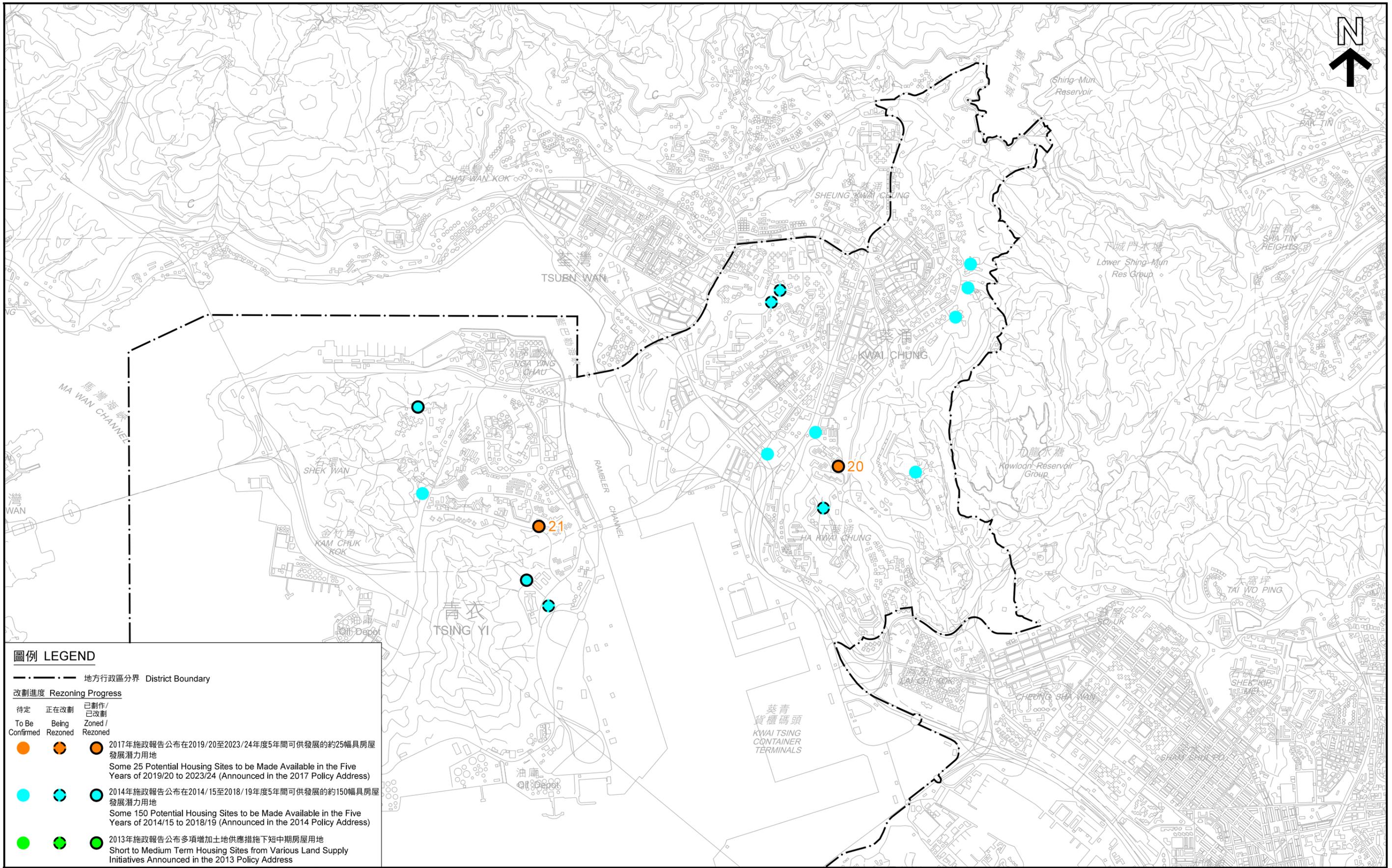


規 劃 署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/HOLS/17/02

圖 PLAN
7



圖例 LEGEND

--- 地方行政區分界 District Boundary

改劃進度 Rezoning Progress

- | | | | |
|--------------------------|--------------------------|----------------------------------|---|
| 待定
To Be
Confirmed | 正在改劃
Being
Rezoned | 已劃作/
已改劃
Zoned/
Rezoned | 2017年施政報告公布在2019/20至2023/24年度5年間可供發展的約25幅具房屋發展潛力用地
Some 25 Potential Housing Sites to be Made Available in the Five Years of 2019/20 to 2023/24 (Announced in the 2017 Policy Address) |
| ● | ● | ● | 2014年施政報告公布在2014/15至2018/19年度5年間可供發展的約150幅具房屋發展潛力用地
Some 150 Potential Housing Sites to be Made Available in the Five Years of 2014/15 to 2018/19 (Announced in the 2014 Policy Address) |
| ● | ● | ● | 2013年施政報告公布多項增加土地供應措施下短中期房屋用地
Short to Medium Term Housing Sites from Various Land Supply Initiatives Announced in the 2013 Policy Address |

土地用途檢討下所物色的葵青區具房屋發展潛力用地(截至2017年1月中)
**POTENTIAL HOUSING SITES IDENTIFIED UNDER LAND USE REVIEWS IN
 KWAI TSING DISTRICT (POSITION AS AT MID-JANUARY 2017)**

SCALE 1 : 30 000 比例尺

米 METRES 500 0 500 1 000 1 500 2 000 METRES 米

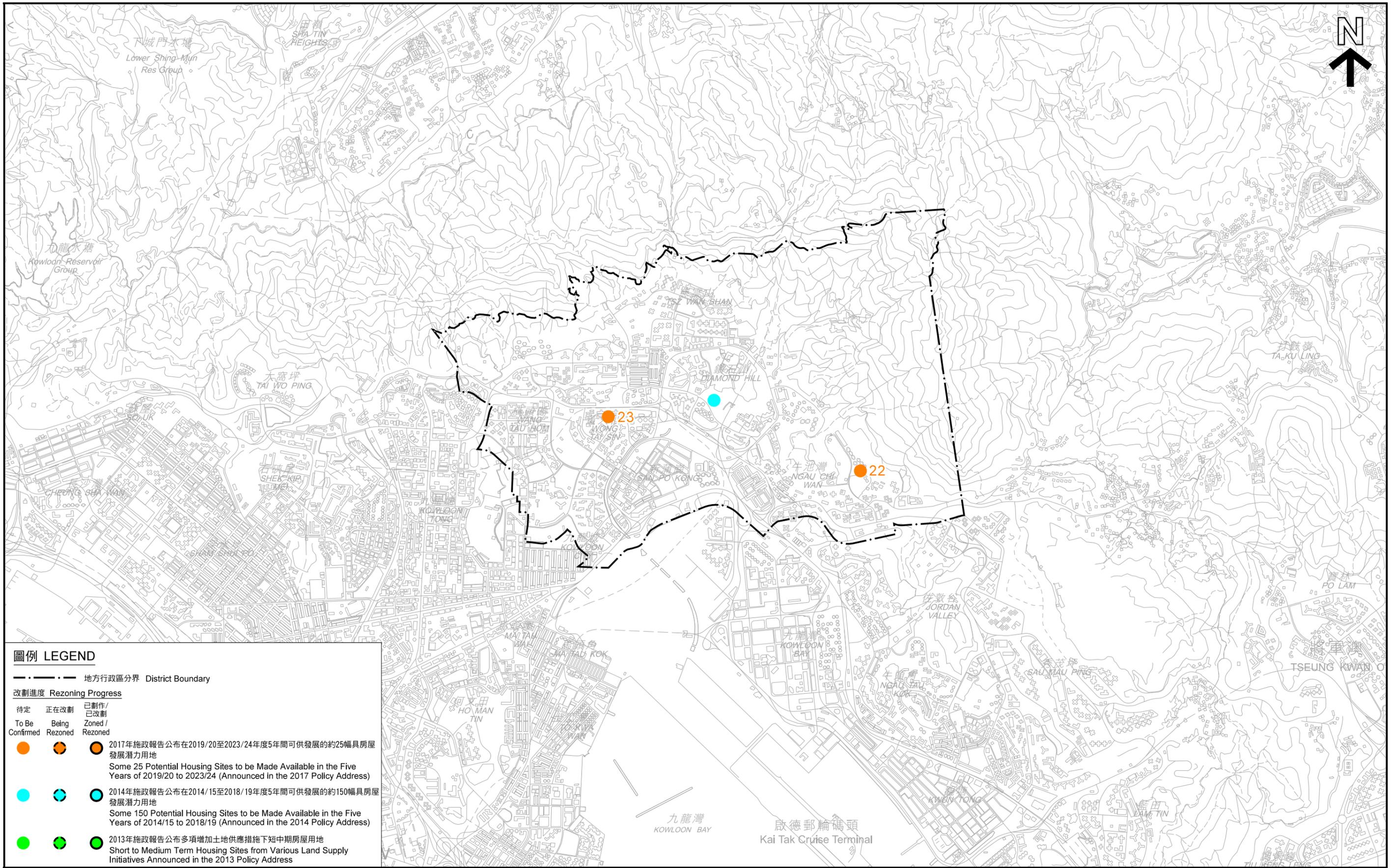
本摘要圖於2017年1月16日擬備
 EXTRACT PLAN PREPARED ON 16.1.2017

規 劃 署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
 REFERENCE No.
M/HOLS/17/02

圖 PLAN
8



圖例 LEGEND

— · — · — 地方行政區分界 District Boundary

改劃進度 Rezoning Progress

待定 To Be Confirmed	正在改劃 Being Rezoned	已劃作/ 已改劃 Zoned/ Rezoned
--------------------------	--------------------------	----------------------------------

- ● ● 2017年施政報告公布在2019/20至2023/24年度5年間可供發展的約25幅具房屋發展潛力用地
 Some 25 Potential Housing Sites to be Made Available in the Five Years of 2019/20 to 2023/24 (Announced in the 2017 Policy Address)
- ● ● 2014年施政報告公布在2014/15至2018/19年度5年間可供發展的約150幅具房屋發展潛力用地
 Some 150 Potential Housing Sites to be Made Available in the Five Years of 2014/15 to 2018/19 (Announced in the 2014 Policy Address)
- ● ● 2013年施政報告公布多項增加土地供應措施下短中期房屋用地
 Short to Medium Term Housing Sites from Various Land Supply Initiatives Announced in the 2013 Policy Address

土地用途檢討下所物色的黃大仙區具房屋發展潛力用地(截至2017年1月中)
 POTENTIAL HOUSING SITES IDENTIFIED UNDER LAND USE REVIEWS IN
 WONG TAI SIN DISTRICT (POSITION AS AT MID-JANUARY 2017)

SCALE 1 : 30 000 比例尺



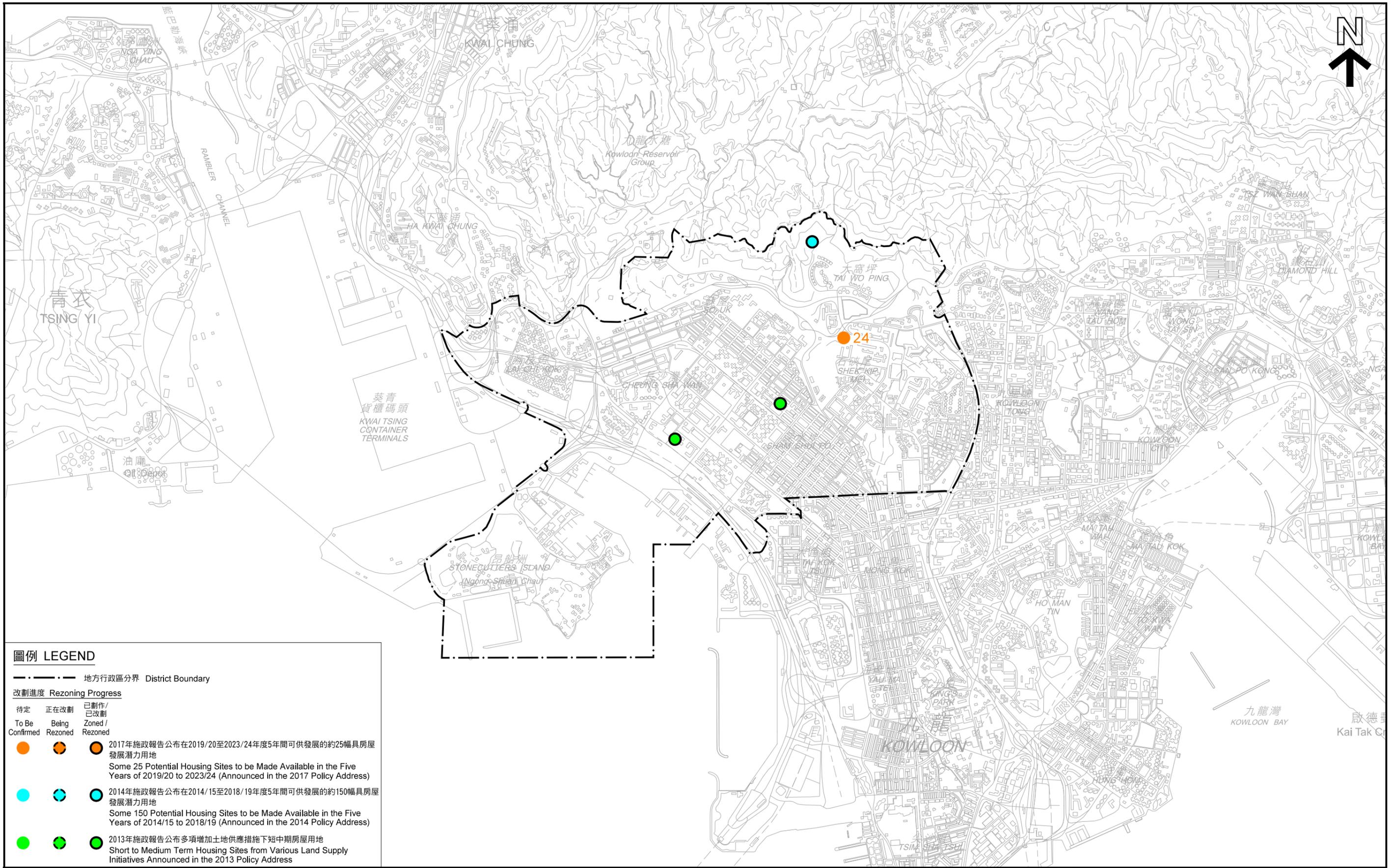
規 劃 署
 PLANNING DEPARTMENT



參考編號
 REFERENCE No.
 M/HOLS/17/02

圖 PLAN
 9

本摘要圖於2017年1月16日擬備
 EXTRACT PLAN PREPARED ON 16.1.2017



圖例 LEGEND

— · — · — 地方行政區分界 District Boundary

改劃進度 Rezoning Progress

- | | | | |
|--------------------------|--------------------------|----------------------------------|---|
| 待定
To Be
Confirmed | 正在改劃
Being
Rezoned | 已劃作/
已改劃
Zoned/
Rezoned | <p>● 2017年施政報告公布在2019/20至2023/24年度5年間可供發展的約25幅具房屋發展潛力用地
Some 25 Potential Housing Sites to be Made Available in the Five Years of 2019/20 to 2023/24 (Announced in the 2017 Policy Address)</p> <p>● 2014年施政報告公布在2014/15至2018/19年度5年間可供發展的約150幅具房屋發展潛力用地
Some 150 Potential Housing Sites to be Made Available in the Five Years of 2014/15 to 2018/19 (Announced in the 2014 Policy Address)</p> <p>● 2013年施政報告公布多項增加土地供應措施下短中期房屋用地
Short to Medium Term Housing Sites from Various Land Supply Initiatives Announced in the 2013 Policy Address</p> |
|--------------------------|--------------------------|----------------------------------|---|

土地用途檢討下所物色的深水埗區具房屋發展潛力用地 (截至2017年1月中)
POTENTIAL HOUSING SITES IDENTIFIED UNDER LAND USE REVIEWS IN SHAM SHUI PO DISTRICT (POSITION AS AT MID-JANUARY 2017)

SCALE 1 : 30 000 比例尺

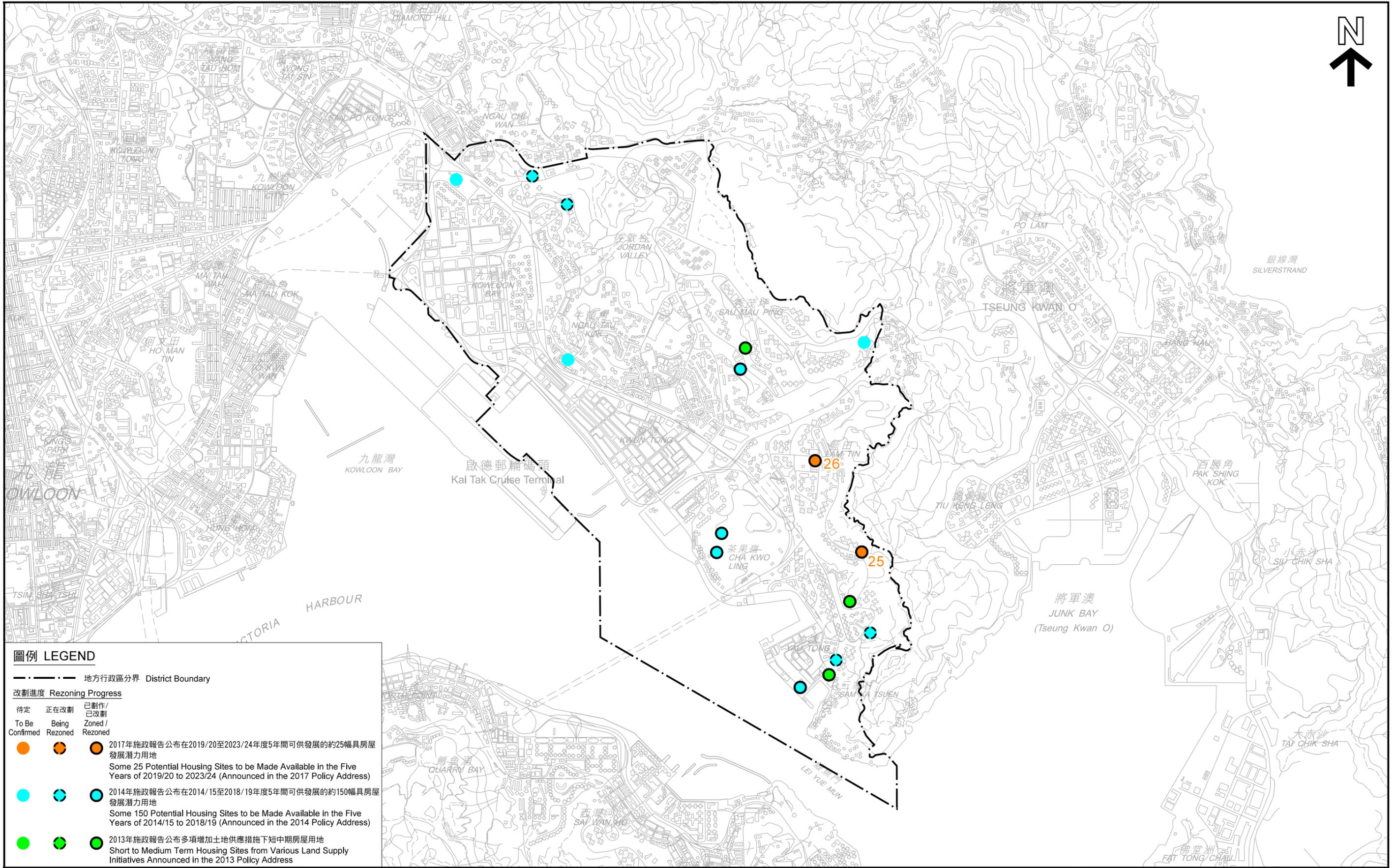
米 METRES 500 0 500 1 000 1 500 2 000 METRES 米

規 劃 署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
 REFERENCE No.
M/HOLS/17/02

圖 PLAN
 10



圖例 LEGEND

— · — · — 地方行政區分界 District Boundary

改劃進度 Rezoning Progress

待 To Be Confirmed	正在改劃 Being Rezoned	已劃作/ 已改劃 Zoned/ Rezoned
-------------------------	--------------------------	----------------------------------

- 2017年施政報告公布在2019/20至2023/24年度5年間可供發展的約25幅具房屋發展潛力用地
Some 25 Potential Housing Sites to be Made Available in the Five Years of 2019/20 to 2023/24 (Announced in the 2017 Policy Address)
- 2014年施政報告公布在2014/15至2018/19年度5年間可供發展的約150幅具房屋發展潛力用地
Some 150 Potential Housing Sites to be Made Available in the Five Years of 2014/15 to 2018/19 (Announced in the 2014 Policy Address)
- 2013年施政報告公布多項增加土地供應措施下短中期房屋用地
Short to Medium Term Housing Sites from Various Land Supply Initiatives Announced in the 2013 Policy Address

土地用途檢討下所物色的觀塘區具房屋發展潛力用地(截至2017年1月中)
POTENTIAL HOUSING SITES IDENTIFIED UNDER LAND USE REVIEWS IN
KWUN TONG DISTRICT (POSITION AS AT MID-JANUARY 2017)

SCALE 1 : 30 000 比例尺

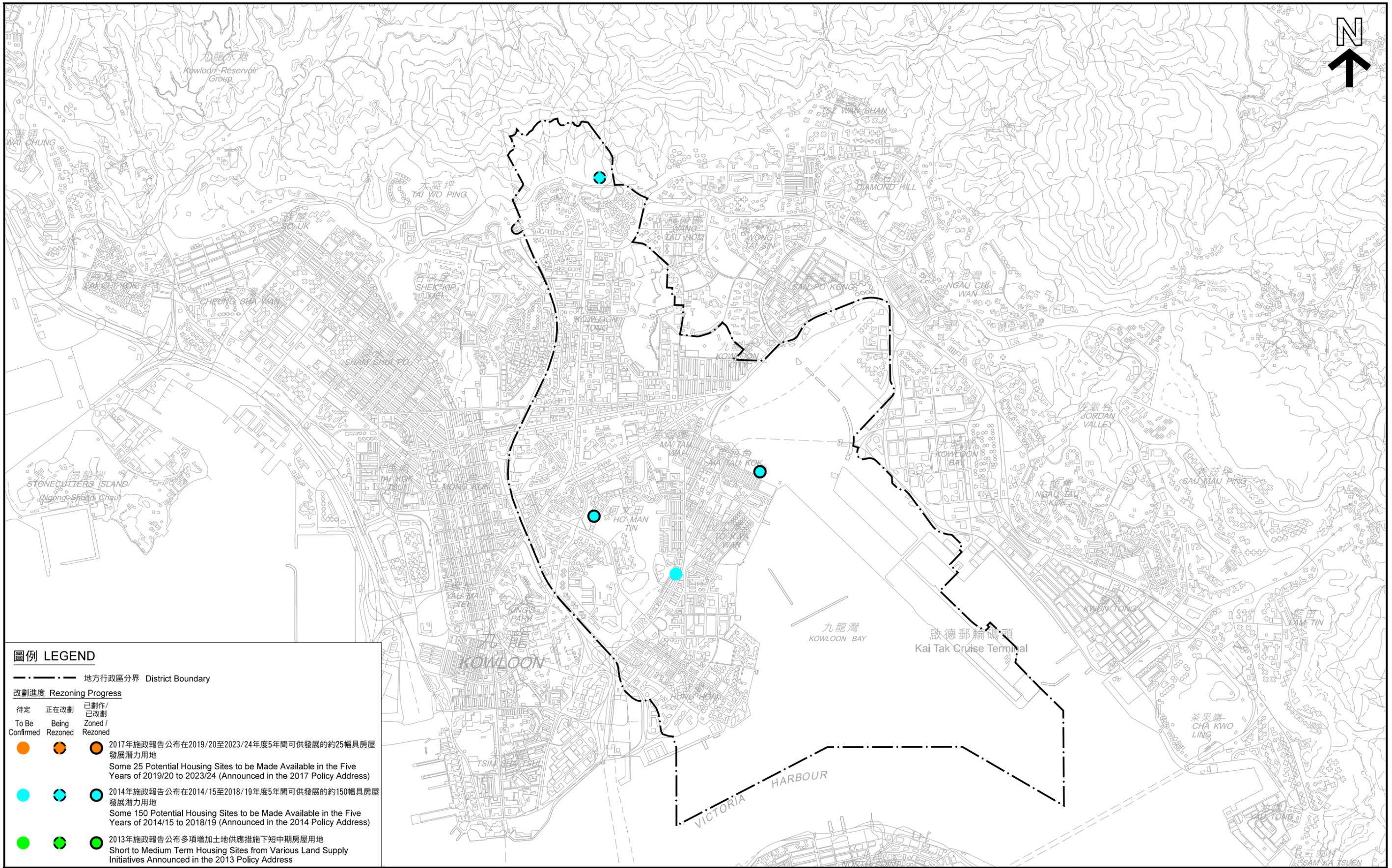
米 METRES 500 0 500 1 000 1 500 2 000 METRES 米

規 劃 署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/HOLS/17/02

圖 PLAN
11



圖例 LEGEND

— · — · — 地方行政區分界 District Boundary

改劃進度 Rezoning Progress

- | | | | |
|--------------------------|--------------------------|----------------------------------|---|
| 待定
To Be
Confirmed | 正在改劃
Being
Rezoned | 已劃作/
已改劃
Zoned/
Rezoned | <p>● 2017年施政報告公布在2019/20至2023/24年度5年間可供發展的約25幅具房屋發展潛力用地
Some 25 Potential Housing Sites to be Made Available in the Five Years of 2019/20 to 2023/24 (Announced in the 2017 Policy Address)</p> <p>● 2014年施政報告公布在2014/15至2018/19年度5年間可供發展的約150幅具房屋發展潛力用地
Some 150 Potential Housing Sites to be Made Available in the Five Years of 2014/15 to 2018/19 (Announced in the 2014 Policy Address)</p> <p>● 2013年施政報告公布多項增加土地供應措施下短中期房屋用地
Short to Medium Term Housing Sites from Various Land Supply Initiatives Announced in the 2013 Policy Address</p> |
|--------------------------|--------------------------|----------------------------------|---|

本摘要圖於2017年1月16日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 16.1.2017

土地用途檢討下所物色的九龍城區具房屋發展潛力用地(截至2017年1月中)
POTENTIAL HOUSING SITES IDENTIFIED UNDER LAND USE REVIEWS
IN KOWLOON CITY DISTRICT (POSITION AS AT MID-JANUARY 2017)

SCALE 1 : 30 000 比例尺

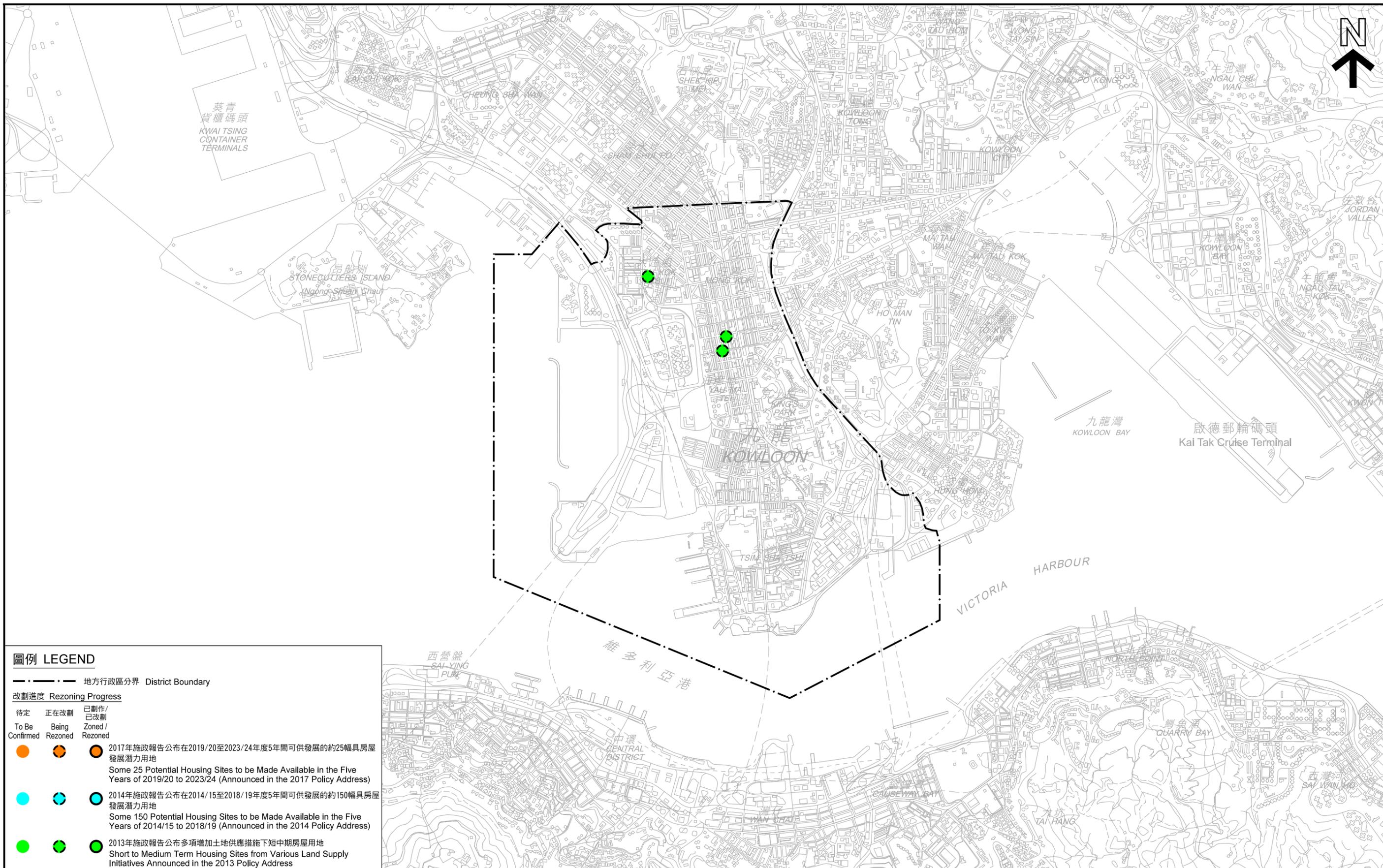
米 METRES 500 0 500 1 000 1 500 2 000 METRES 米

規 劃 署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/HOLS/17/02

圖 PLAN
12



土地用途檢討下所物色的油尖旺區具房屋發展潛力用地(截至2017年1月中)
**POTENTIAL HOUSING SITES IDENTIFIED UNDER LAND USE REVIEWS IN
 YAU TSIM MONG DISTRICT (POSITION AS AT MID-JANUARY 2017)**

SCALE 1 : 30 000 比例尺

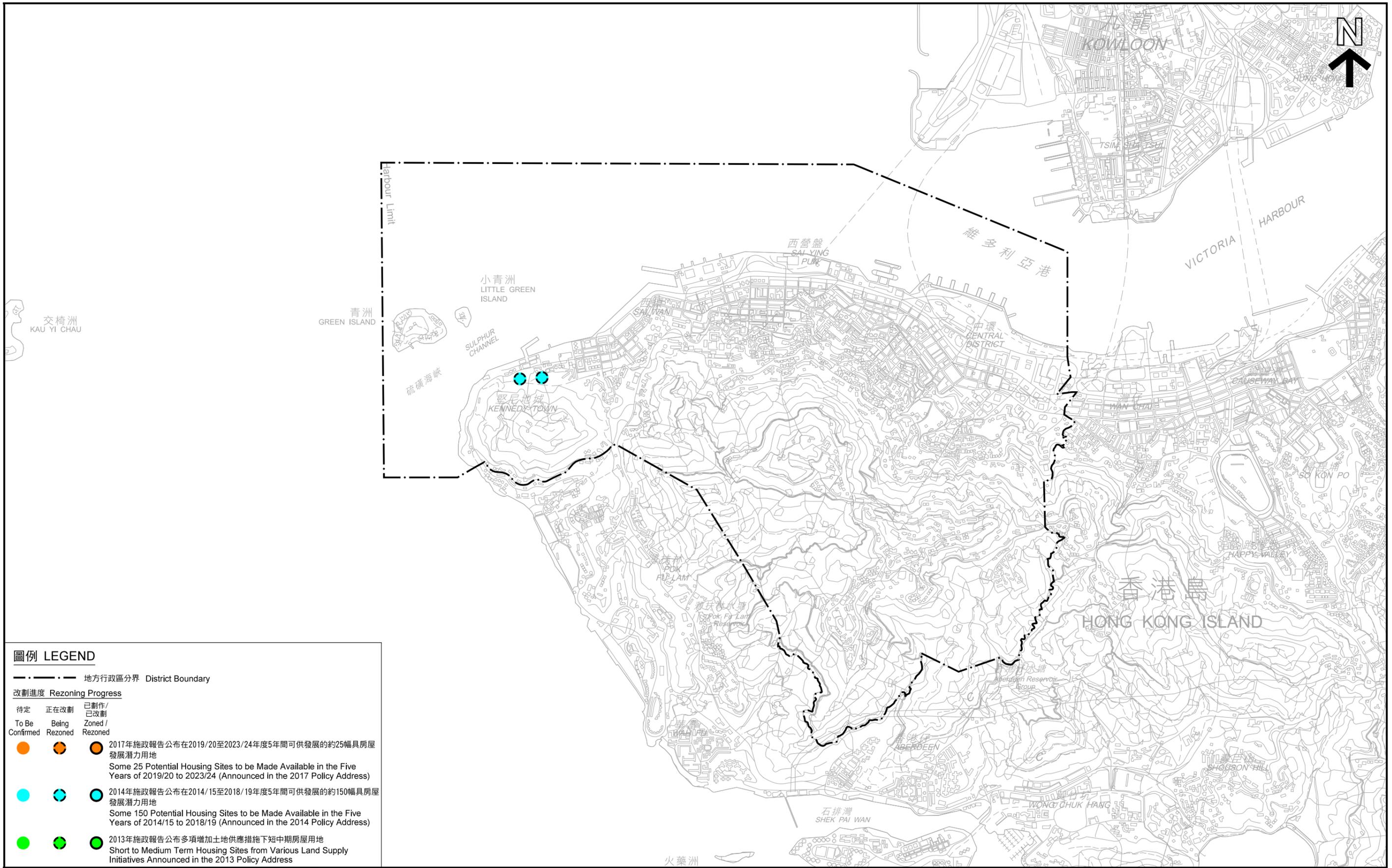
米 METRES 500 0 500 1 000 1 500 2 000 METRES 米

規 劃 署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
 REFERENCE No.
M/HOLS/17/02

圖 PLAN
13



圖例 LEGEND

- · — · — 地方行政區分界 District Boundary
- 改劃進度 Rezoning Progress**
- | | | |
|-------------------------|-------------------------|--------------------------------|
| ● | ● | ● |
| 待
To Be
Confirmed | 正在改
Being
Rezoned | 已制
已改
Zoned /
Rezoned |
- 2017年施政報告公布在2019/20至2023/24年度5年間可供發展的約25幅具房屋發展潛力用地
Some 25 Potential Housing Sites to be Made Available in the Five Years of 2019/20 to 2023/24 (Announced in the 2017 Policy Address)
- 2014年施政報告公布在2014/15至2018/19年度5年間可供發展的約150幅具房屋發展潛力用地
Some 150 Potential Housing Sites to be Made Available in the Five Years of 2014/15 to 2018/19 (Announced in the 2014 Policy Address)
- 2013年施政報告公布多項增加土地供應措施下短中期房屋用地
Short to Medium Term Housing Sites from Various Land Supply Initiatives Announced in the 2013 Policy Address

土地用途檢討下所物色的中西區具房屋發展潛力用地(截至2017年1月中)
**POTENTIAL HOUSING SITES IDENTIFIED UNDER LAND USE REVIEWS IN
 CENTRAL AND WESTERN DISTRICT (POSITION AS AT MID-JANUARY 2017)**

SCALE 1 : 30 000 比例尺

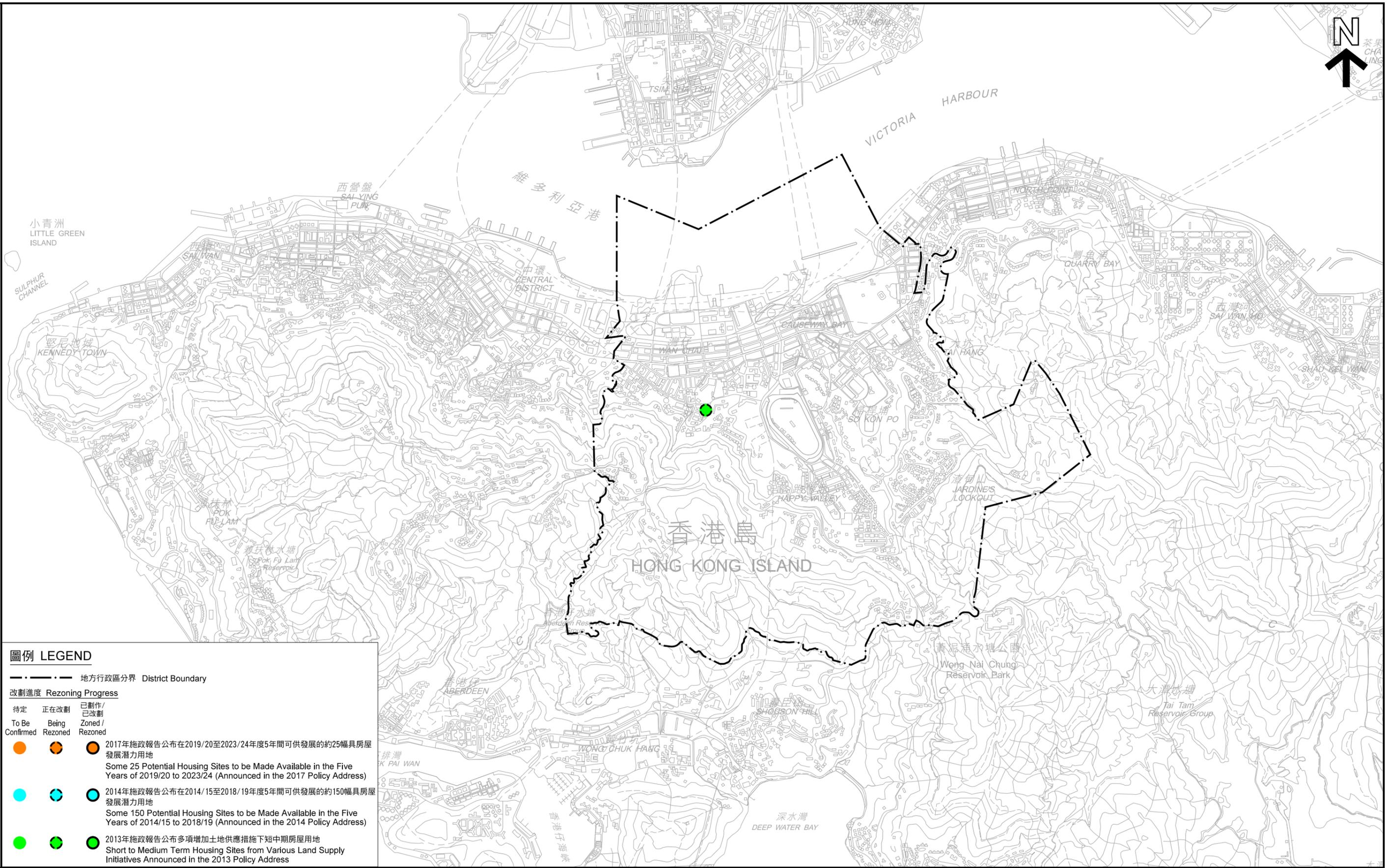


**規 劃 署
 PLANNING DEPARTMENT**



參考編號
 REFERENCE No.
M/HOLS/17/02

圖 PLAN
 14



圖例 LEGEND

— · — · — 地方行政區分界 District Boundary

改劃進度 Rezoning Progress

待 To Be Confirmed	正在改劃 Being Rezoned	已劃作/ 已改劃 Zoned/ Rezoned
-------------------------	--------------------------	----------------------------------

- 2017年施政報告公布在2019/20至2023/24年度5年間可供發展的約25幅具房屋發展潛力用地
 Some 25 Potential Housing Sites to be Made Available in the Five Years of 2019/20 to 2023/24 (Announced in the 2017 Policy Address)
- 2014年施政報告公布在2014/15至2018/19年度5年間可供發展的約150幅具房屋發展潛力用地
 Some 150 Potential Housing Sites to be Made Available in the Five Years of 2014/15 to 2018/19 (Announced in the 2014 Policy Address)
- 2013年施政報告公布多項增加土地供應措施下短中期房屋用地
 Short to Medium Term Housing Sites from Various Land Supply Initiatives Announced in the 2013 Policy Address

土地用途檢討下所物色的灣仔區具房屋發展潛力用地(截至2017年1月中)
 POTENTIAL HOUSING SITES IDENTIFIED UNDER LAND USE REVIEWS IN
 WAN CHAI DISTRICT (POSITION AS AT MID-JANUARY 2017)

SCALE 1 : 30 000 比例尺

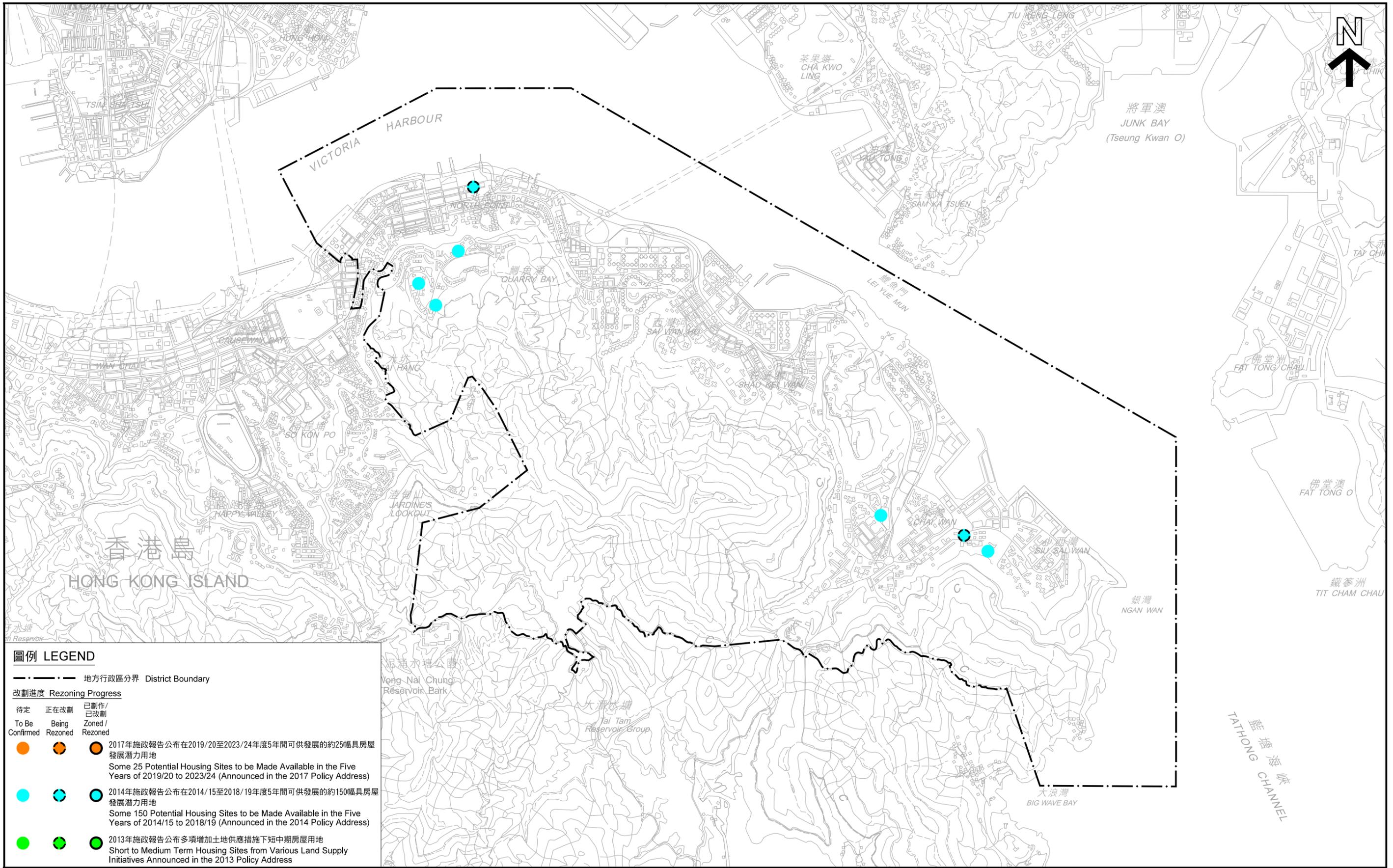
* METRES 500 0 500 1 000 1 500 2 000 METRES *

規 劃 署
 PLANNING DEPARTMENT



參考編號
 REFERENCE No.
 M/HOLS/17/02

圖 PLAN
 15



圖例 LEGEND

— · — · — 地方行政區分界 District Boundary

改劃進度 Rezoning Progress

- | | | | |
|-------------------------|--------------------------|----------------------------------|---|
| 待
To Be
Confirmed | 正在改劃
Being
Rezoned | 已劃作/
已改劃
Zoned/
Rezoned | <p>● 2017年施政報告公布在2019/20至2023/24年度5年間可供發展的約25幅具房屋發展潛力用地
Some 25 Potential Housing Sites to be Made Available in the Five Years of 2019/20 to 2023/24 (Announced in the 2017 Policy Address)</p> <p>● 2014年施政報告公布在2014/15至2018/19年度5年間可供發展的約150幅具房屋發展潛力用地
Some 150 Potential Housing Sites to be Made Available in the Five Years of 2014/15 to 2018/19 (Announced in the 2014 Policy Address)</p> <p>● 2013年施政報告公布多項增加土地供應措施下短中期房屋用地
Short to Medium Term Housing Sites from Various Land Supply Initiatives Announced in the 2013 Policy Address</p> |
|-------------------------|--------------------------|----------------------------------|---|

本摘要圖於2017年1月16日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 16.1.2017

土地用途檢討下所物色的東區具房屋發展潛力用地(截至2017年1月中)
POTENTIAL HOUSING SITES IDENTIFIED UNDER LAND USE REVIEWS IN
EASTERN DISTRICT (POSITION AS AT MID-JANUARY 2017)

SCALE 1 : 30 000 比例尺

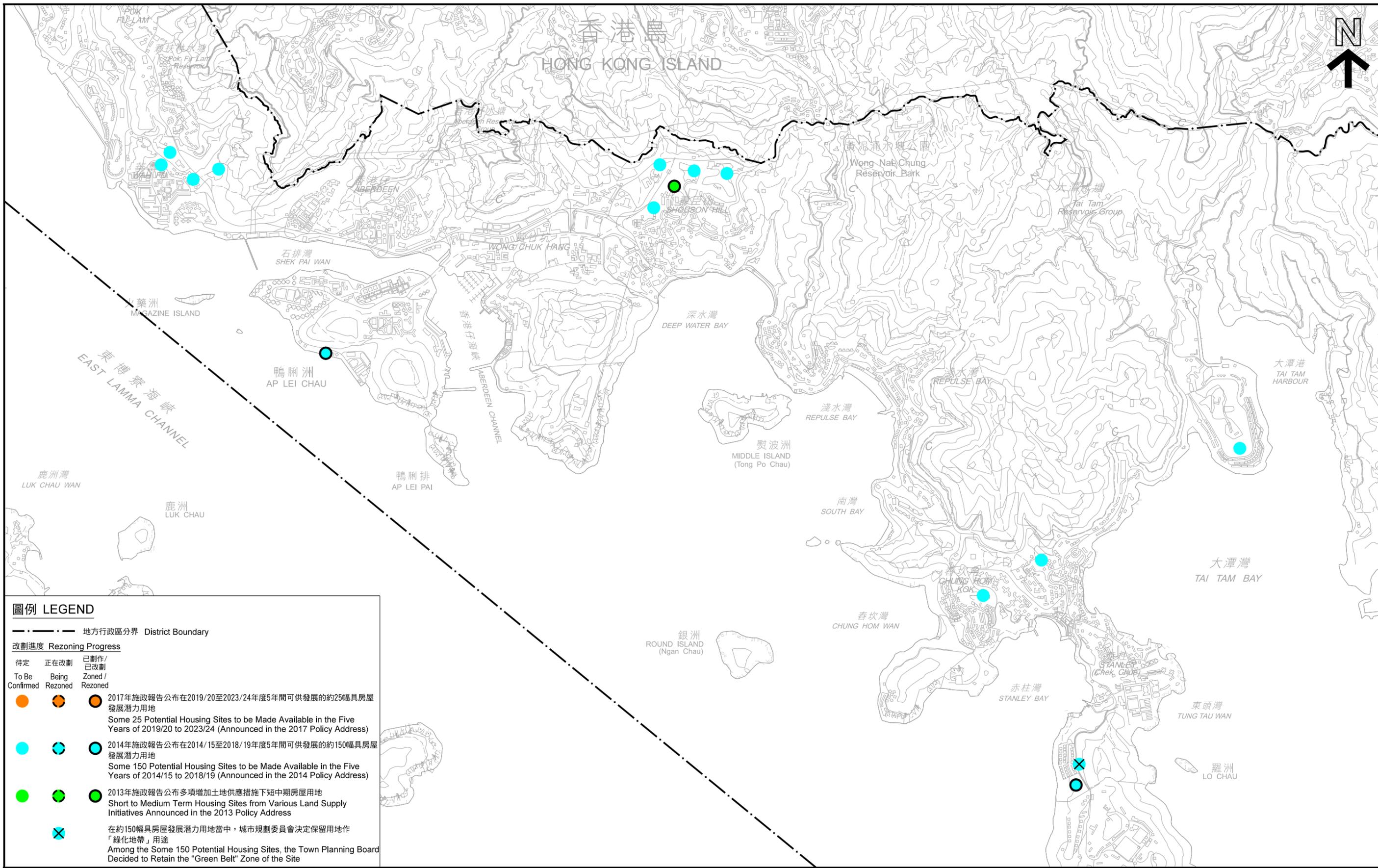
米 METRES 500 0 500 1 000 1 500 2 000 METRES 米

規 劃 署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/HOLS/17/02

圖 PLAN
16



圖例 LEGEND

--- 地方行政區分界 District Boundary

改劃進度 Rezoning Progress

- | | | |
|--------------------------|--------------------------|-------------------------|
| 待定
To Be
Confirmed | 正在改劃
Being
Rezoned | 已劃作/
已改劃/
Rezoned |
| | | |
- 2017年施政報告公布在2019/20至2023/24年度5年間可供發展的約25幅具房屋發展潛力用地
Some 25 Potential Housing Sites to be Made Available in the Five Years of 2019/20 to 2023/24 (Announced in the 2017 Policy Address)
 - 2014年施政報告公布在2014/15至2018/19年度5年間可供發展的約150幅具房屋發展潛力用地
Some 150 Potential Housing Sites to be Made Available in the Five Years of 2014/15 to 2018/19 (Announced in the 2014 Policy Address)
 - 2013年施政報告公布多項增加土地供應措施下短中期房屋用地
Short to Medium Term Housing Sites from Various Land Supply Initiatives Announced in the 2013 Policy Address
 - 在約150幅具房屋發展潛力用地當中，城市規劃委員會決定保留用地作「綠化地帶」用途
Among the Some 150 Potential Housing Sites, the Town Planning Board Decided to Retain the "Green Belt" Zone of the Site

土地用途檢討下所物色的南區具房屋發展潛力用地(截至2017年1月中)
POTENTIAL HOUSING SITES IDENTIFIED UNDER LAND USE REVIEWS IN SOUTHERN DISTRICT (POSITION AS AT MID-JANUARY 2017)

SCALE 1 : 30 000 比例尺

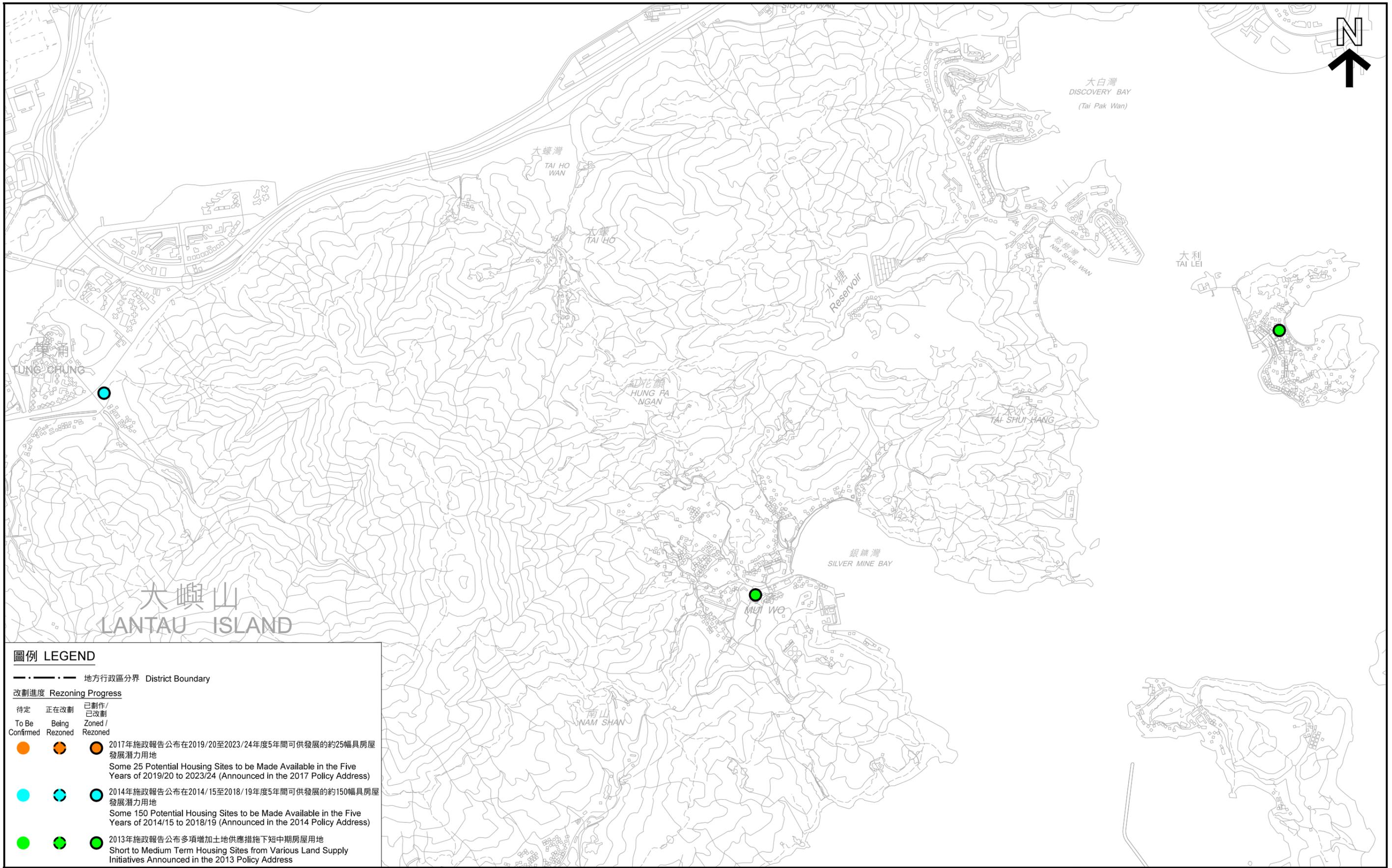
米 METRES 500 0 500 1 000 1 500 2 000 METRES 米

規 劃 署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/HOLS/17/02

圖 PLAN
17



圖例 LEGEND

— · — · — 地方行政區分界 District Boundary

改劃進度 Rezoning Progress

待定 To Be Confirmed	正在改劃 Being Rezoned	已劃作/ 已改劃 Zoned/ Rezoned
--------------------------	--------------------------	----------------------------------

- 2017年施政報告公布在2019/20至2023/24年度5年間可供發展的約25幅具房屋發展潛力用地
 Some 25 Potential Housing Sites to be Made Available in the Five Years of 2019/20 to 2023/24 (Announced in the 2017 Policy Address)
- 2014年施政報告公布在2014/15至2018/19年度5年間可供發展的約150幅具房屋發展潛力用地
 Some 150 Potential Housing Sites to be Made Available in the Five Years of 2014/15 to 2018/19 (Announced in the 2014 Policy Address)
- 2013年施政報告公布多項增加土地供應措施下短中期房屋用地
 Short to Medium Term Housing Sites from Various Land Supply Initiatives Announced in the 2013 Policy Address

土地用途檢討下所物色的離島區具房屋發展潛力用地(截至2017年1月中)
 POTENTIAL HOUSING SITES IDENTIFIED UNDER LAND USE REVIEWS IN ISLANDS DISTRICT (POSITION AS AT MID-JANUARY 2017)

SCALE 1 : 30 000 比例尺

* METRES 500 0 500 1 000 1 500 2 000 METRES *

本摘要圖於2017年1月16日擬備
 EXTRACT PLAN PREPARED ON 16.1.2017

規 劃 署
 PLANNING DEPARTMENT



參考編號
 REFERENCE No.
 M/HOLS/17/02

圖 PLAN
 18

2012/13 至 2016/17 年度私人房屋土地供應
(2017 年 1 月中估計)

財政年度	估計單位數量(約)					總計
	政府賣地	鐵路物業 發展項目	市區重建局 項目	須修訂土地 契約／換地的 私人發展／ 重建項目	無須修訂土地 契約／換地的 私人發展／ 重建項目	
2012-13	8 200	4 100	900	700	2 700	16 600
2013-14	13 000	2 900	250	90	1 800	18 040
2014-15	6 300	8 400	2 700	100	3 700	21 200
2015-16	8 900	7 500	1 100	600	1 800	19 900
2016/17 ^註	14 700	3 500	300	600	1 800	20 900
總計	51 100	26 400	5 250	2 090	11 800	96 640

註：2016/17 年度私人房屋土地供應量屬預測數字，將因應實際土地供應量在該年度完結後調整。

棕地發展

目的

本文件旨在概括介紹香港棕地發展，以及政府就善用棕地方面的最新工作情況。

背景

2. 現時「棕地」並未有正式或標準的定義，一般是指位於新界的某些農地或鄉郊土地，該等土地絕大部分由私人擁有，並已荒廢及改作其他與周邊環境不協調的土地用途。該等用途包括貨櫃場、停車場、修車工場、物流作業、鄉郊工場、露天貯物、廢料回收場、建造機械及物料貯存等。這些農地或鄉郊土地大多呈不規則形狀及大小，當中夾雜了不少村落、寮屋、常耕或休耕農地、植被群或山丘等。

3. 棕地的演變可追溯至新界鄉郊土地發展的歷史。新界大部分土地均屬載於集體政府租契（前稱「集體官契」）內由私人持有並被分類為「農地」的「舊批約地段」。有關分類是反映 1905 年執行集體政府租契時的農耕情況。根據上訴法院就「生發案」作出的判決，除有關避免從事「發出惡臭或令人厭惡的行業」的條文外，根據集體政府租契批出的地段並沒有土地用途限制。因此，只要發展不包括任何建築物，地段擁有人可以把土地用作農業以外的用途。

4. 《城市規劃條例》（城規條例）於 1991 年獲修訂，把法定規劃管制擴展至鄉郊地區。經修訂的城規條例賦予城規會權力為新界鄉郊地區擬定法定圖則，並賦權規劃事務監督就發展審批地區圖所覆蓋地區內的違例發展採取執法行動，除非有關作業屬「現有用途」、或相關的法定圖則准予進行有關發展，或已取得有效的規劃許可。在公布首份相關的法定圖則前已經存在的棕地作業，會被視作城規條例下的「現有用途」，獲准繼續存在。

5. 在過去多年，因應市場對露天貯物、港口後勤及鄉郊工業用途的需要及其經濟貢獻，城規會一直作出審慎務實的安排，在法定圖則上劃定合適地點為「露天貯物」、「其他指定用途」註明「港口後勤用途」，及「工業（丁類）」地帶。過程中，城規會考慮了一切相關因素，包括土地用途能否配合四周環境；是否有交通基礎設施；有關用途對交通、環境、排水和附近居民的影響等因素。這些地點主要包括洪水橋及廈村、橫洲、唐人新村及元朗以南其他地區、錦田、牛潭尾、八鄉及石崗、新田／落馬洲，以及坪輦和打鼓嶺。指定合適地點作露天貯物、港口後勤及鄉郊工業用途，藉以施加管制，有助防止這類活動繼續在新界一帶肆意擴張，使新界土地用途變得雜亂無章，並可盡量減低這類土地用途對交通和環境方面造成的不良影響。

棕地作業的分布及性質

6. 在2015年，我們在影響約190公頃棕地的洪水橋新發展區進行問卷調查，以更了解現時棕地作業的分布及種類。有關問卷調查的主要結果已於2016年11月8日向立法會發展事務委員會作匯報，並概列於下表：

棕地作業類別	面積 (佔整體百分比)	場地數目/ 平均場地面積	租金範圍 (R) / 中位數 (M) (只計算有回應的受訪者)
貨櫃場	52 公頃 (26%)	24 / 2.17 公頃	R: \$0.20 - \$29.46/平方呎 M: \$1.61/ 平方呎
露天貯物場(不包括貨櫃場)(註 1)	29 公頃 (14%)	49 / 0.59 公頃	R: \$0.19 - \$9.32/平方呎 M: \$2.37/ 平方呎
倉庫(註 2)	46 公頃 (23%)	105 / 0.44 公頃	R: \$0.08 - \$33.53/平方呎 M: \$1.90/ 平方呎
物流作業	30 公頃 (15%)	43 / 0.70 公頃	R: \$0.0012 - \$25.25/平方呎 M: \$4.68/ 平方呎
車輛維修場	18 公頃 (9%)	62 / 0.29 公頃	R: \$0.07 - \$9.98/平方呎 M: \$1.51/ 平方呎
停車場	7 公頃 (3%)	12 / 0.58 公頃	R: \$0.09 - \$5.48/平方呎 M: \$0.55/ 平方呎
車身製造場	2 公頃 (1%)	10 / 0.20 公頃	R: \$1.29 - \$9.29/平方呎 M: \$3.75/ 平方呎
其他工場(不包括車輛維修場及車身製造場)(註 3)	13 公頃 (7%)	39 / 0.33 公頃	R: \$0.10 - \$17.41/平方呎 M: \$1.95/ 平方呎
其他作業	4 公頃 (2%)	24 / 0.17 公頃	R: \$0.36 - \$45.12/平方呎 M: \$1.55/ 平方呎
所有作業	202 公頃 (100%)	368 / 0.55 公頃	R: \$0.0012 - \$45.12/平方呎 M:\$1.91/平方呎

註 1: 包括建築物料、建築機械/設備、車輛/車輛零件以及回收物料的貯存。

註 2: 包括建築物料、建築機械/設備、車輛/車輛零件、回收物料、危險品及其他物品的倉庫。

註 3: 包括回收再造業、建造業、食品加工、車輛拆卸及其他工場。

7. 調查結果顯示，棕地作業分布零散雜亂，作業類別和性質亦相當多樣化。當中既有較靜態的如貨櫃、車輛、機械、建築物料等露天貯物場，亦有不同類型較活躍的工業作業，如物流業、車輛維修、廢料回收棄置及鏢木等。不同類型的作業有不同的場地面積及租金水平，而整體租金中位數約為每平方呎\$1.91。棕地為工業作業提供了租金較低廉的大幅空曠用地，而這些工業作業或難以在市區尋

找相類營運空間。

8. 除了上述洪水橋新發展區涵蓋的約 190 公頃棕地，古洞北／粉嶺北新發展區及元朗南發展亦分別包括約 50 公頃及超過 100 公頃棕地。由此可見，透過整體規劃及提升基建，各項正在推展的新發展區項目已釋放約 340 公頃棕地作高密度發展。此外，現正進行的「發展新界北部地區初步可行性研究」亦涵蓋約 200 公頃的棕地群，是《香港 2030+》下建議的策略增長區，可發展作新市鎮及就業樞紐。

9. 為了更全面地掌握本港棕地及棕地作業的情況，規劃署將於 2017 年委託顧問展開新界棕地使用及作業現況研究。

透過綜合規劃釋放棕地

10. 除了其他土地供應措施及來源外，善用棕地是政府多管齊下的土地供應策略下的一個主要方向。於新界北部及西北部棕地密集的地區以新市鎮發展模式發展土地，是政府多管齊下增加中長期土地供應的重要部分。

11. 以新市鎮發展模式發展棕地，可透過綜合規劃及提升基建善用土地。棕地發展雜亂無章，當中夾雜了其他鄉郊用途如村屋、寮屋、養殖場、常耕或休耕農地等。單獨發展零散的棕地，將難以承載包括公共房屋等的高密度發展，無法盡用合適土地的潛力。此外，缺乏全面規劃，亦難以完善地處理棕地產生的環境問題，以及為仍有需要的作業提供營運空間。

以善用土地的方式容納棕地作業

12. 棕地作業基本上屬於工業作業。現時不少棕地作業，對不同經濟行業或工業提供支援，如港口後勤、物流、廢物回收、建築業、車輛維修／車身製造等，而這些行業在香港仍有需求。在全面發展棕地的同時，如何長遠以較善用土地的方式，容納現時依賴棕地作營運空間的工業作業，亦是需要重點探討的課題。

13. 如 2014-15 年度《財政預算案》和 2015 年、2016 年及 2017 年《施政報告》所公布，政府將以洪水橋新發展區作為試點，探討可行措施，利用較善用土地的方式如多層樓宇以容納棕地作業，地盡其用。為此，土木工程拓展署已展開可行性研究，探討以多層樓宇容納洪水橋新發展區的棕地作業的可行性。研究範圍包括擬建多層樓宇的概念設計、規劃、工程、環境和財務評估，以及探討經營和管理的可能模式，亦會進一步分析上述問卷調查的結果。在可行性研究進行期間，政府會諮詢相關持分者，包括現有經營者、業界代表及地區人士，以了解他們的運作需要和聽取他們的意見。研究預期於 2018 年中左右完成。

14. 除了多層樓宇外，我們亦不排除為部分實際運作上未能遷入多層樓宇的

作業提供適合空地的可能性及需要，並會提供適當的基礎設施，及與附近易受滋擾的受體作適當的分隔。我們已在洪水橋新發展區「經修訂的建議發展大綱圖」上的北面邊緣預留約 24 公頃土地容納受影響的棕地作業，亦會在鄰近地區探討可能適合容納棕地作業的用地。

未來路向

15. 如上所述，各項正在推展的主要新發展區項目將涵蓋約 340 公頃棕地，而《香港 2030+》下擬議的新界北策略增長區會另外涵蓋約 200 公頃的棕地。其他較小規模的發展項目如橫洲亦會把棕地改作高密度發展，以配合社會需要。政府亦正探討以較善用土地的方式，容納在香港仍有需求的棕地作業。與此同時，政府正在研究如何以較全面的方式處理棕地，並會制定適當的政策及策略，以達致善用土地、釋放棕地潛力和改善鄉郊環境的目標。全港棕地及棕地作業調查，以及利用多層樓宇容納棕地作業的先導研究結果，將會提供所需的資料，有助制定適當的政策及策略，以處理棕地作業。

發展局

2017 年 1 月

有關土地供應和發展的各项建議

引言

在政府多管齊下增加土地供應的措施下，我們會審慎考慮所有可行的土地供應措施，竭盡所能地盡其用和增加土地供應。在可行情況下，我們會因應技術、資源和發展優次等考慮因素，採取各項土地供應措施，多管齊下增加土地供應。就此而言，社會人士及各持份者一直就土地供應和發展提出多項意見和建議，務求增加土地供應，滿足社會的住屋及其他需要，或提供其他土地用途或發展替代建議。本撮要闡述政府就過往所接獲有關土地供應和發展的各项主要建議所作的考慮及意見。

(i) 利用未批租或撥用的住宅用地、短期租約用地及臨時政府撥地

2. 值得注意的是，政府在多管齊下增加土地供應措施下進行的各項土地用途檢討已涵蓋現時空置、作短期租約或其他不同的短期或政府用途的政府土地¹。我們已藉着這些土地用途檢討，物色到合適的用地作房屋及其他發展用途，務求能地盡其用，並於短中期提供更多土地供發展之用。對於確定為有潛力作住宅或其他發展的個別未批租或撥用的政府土地，我們會按既定機制檢視和評估其發展可行性。對於確定為合適和可作永久發展用途的土地，我們會作出適當安排處理，包括將之撥作賣地、發展公營房屋或其他用途。

3. 對於有待批租或撥用作長遠發展用途的可發展用地，以及其他仍未被規劃作長遠發展用途的政府土地，我們會在可行情況下，將

¹ 我們較早時先後於 2012 年 7 月 4 日及 2012 年 10 月 17 日回覆立法會的提問，解釋為何簡單地在數字上計算某些土地用途地帶下未批租或撥用的土地，並不等同所有有關土地均可供發展之用。遇有個別用地大小及形態適中，則有關用地是否適合發展仍須視乎一系列的因素而定，例如用地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。為方便市民了解，自 2012 年 10 月起，經整理及分析後的相關土地資料，以及標示有關土地範圍的地圖已上載至以下發展局網頁供公眾查閱 -

（http://www.devb.gov.hk/tc/issues_in_focus/the_land_area_analysis/index.html）。

之用作具效益的臨時用途。地政總署可透過臨時政府撥地形式，把這些用地撥予不同政府部門作臨時用途，大部分用作維修站及公共工程項目的工地。地政總署亦可以短期租約形式批出這些用地作臨時用途，包括把有關土地透過招標方式出租（例如收費公眾停車場），或在獲得相關政策局支持下把用地直接租予某機構或團體用於支持具體政策目標的臨時用途（例如用作興建鐵路的工程用地）。若個別政府土地符合直接批租的準則（包括該土地因位置、地形、面積等並非政府可獨立出租給申請人以外人士及在公開市場沒有一般商業價值），地政總署亦可考慮把有關用地直接批租予申請人。

4. 此外，我們亦定期更新可供非牟利團體及／或社會機構申請作綠化及社區用途的政府用地清單，並發放予區議會、地區福利辦事處，同時存放於地政總署以供查閱。政府在考慮批出政府用地作臨時用途的期限時，會顧及該土地是否已有指定的長遠用途和發展計劃（如有的話，包括其發展時間表）。

5. 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，包括考慮是否適合撥作房屋及其他發展。

(ii) 發展「鄉村式發展」用地

6. 在法定圖則中劃為「鄉村式發展」地帶的土地，散布全港不同地區（在 95 個法定圖則中，共有約 700 個「鄉村式發展」地帶），主要位於新界原居村民的認可鄉村。這些「鄉村式發展」地帶一般反映存在已久的現有鄉村的範圍（包括過去曾因新市鎮發展需要而重置的鄉村）。根據小型屋宇政策，一般來說，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，在其所屬鄉村內的合適土地上建造一所小型屋宇自住。法定圖則中劃為「鄉村式發展」用途地帶的土地，主要是新界認可鄉村的大致範圍。因此這些「鄉村式發展」地帶的規劃意向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，加上有關用地分布零散，一般而言並不適宜作大規模發展²。

7. 小型屋宇政策實施至今已超過 40 年，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、土地用途規劃及土地需求等複雜問題，這些問題均需要審慎檢視，我們會繼續小心審慎地處理此項檢討，在有需要時就相關的議題與持份者以及社會各界保持溝通。

(iii) 發展「綜合發展區」用地

8. 當局一般會把某些策略性或位置優越的用地規劃為「綜合發展區」，透過全面規劃和發展有關用地，帶動當區的整體發展，特別是當局會在區內提供各項公用設施和綜合服務。政府一直密切留意「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，以地盡其用，滿足香港市民的住屋和各項需要。

9. 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，繼而往後會每兩年作出檢討。一般而言，城規會會因應土地發展及規劃情況的改變，考慮把合適的「綜合發展區」用地，例如在實施方面有重大困難，且成功落實機會甚微的「綜合發展區」用地，細分為較小的支區，或改劃作其他土地用途地帶，務求可盡早予以推展。舉例來說，城規會在 2014 年 11 月決定將油塘工業區一幅「綜合發展區」用地細分成五個較小的「綜合發展區」支區，又於 2015 年 4 月建議修訂馬頭角分區計劃大綱核准圖，主要將一幅「綜合發展區(3)」用地改劃作「住宅(甲類)」及「政府、機構或社區」地帶，以加快發展進度。

² 作為各類土地用途地帶下未批租或撥用的政府土地資料的一部分(見上一項註釋)，我們亦自 2012 年 10 月起將「鄉村式發展」地帶下未批租或撥用的政府土地的地圖上載至發展局網頁。

(iv) 發展休憩用地

10. 《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，當中攤分為地區休憩用地和鄰舍休憩用地每人各 1 平方米。政府在規劃休憩用地時，除考慮人口數量外，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、市民期望、休憩用地的位置、分布、質素及功能，以及地區和地點的特色等。在規劃過程中，政府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。正如《審計署第六十號報告書》第四章中指出，除了其中四區分別在地區休憩用地或鄰舍休憩用地其中之一的供應量有所短缺外，全港 18 區所有現存或已規劃的地區及鄰舍休憩用地供應，均高於現行的最低標準³。

11. 然而，為配合社會的發展需要，政府不時進行各項土地用途檢討工作，以確保地盡其用，包括改劃「休憩用地」地帶中的合適政府用地及其他並未有發展計劃的政府用地，以作其他社會有更迫切需要的用途，包括房屋用途。當局在進行檢討時會諮詢相關政策局和部門，若政策局／部門認為有需要重置現有或已規劃的設施，會另覓合適的用地作重置安排，或考慮將有關設施整合於擬議發展之內。改變土地用途的建議及對有關設施的安排，亦會諮詢相關區議會。

(v) 發展「未決定用途」土地

12. 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。舉例來說，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研究和環境影響的評估，有需要時亦要視乎地區特色、基礎設施及配套（例如交通運輸網絡的詳細設計和檢討），擬備詳細的發展藍圖，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。

³ 《審計署署長第六十號報告書》(http://www.aud.gov.hk/pdf_ca/c60ch04.pdf) 所引述的休憩用地資料為 2008 年所作的推算。根據 2012 年所作的最新推算，除了其中三區分別在地區休憩用地或鄰舍休憩用地其中之一的供應量有所短缺外，全港 18 區所有現存或已規劃的地區及鄰舍休憩用地供應，均高於現行的最低標準。

13. 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「未決定用途」地帶內進行的任何擬議發展，均須事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。舉例來說，根據「堅尼地城西部土地用途檢討」對位於堅尼地城海濱的「未決定用途」地帶用地所作的修訂已經完成，城規會亦已於 2016 年 3 月展示包括相關修訂的分區計劃大綱圖。正進行為元朗南制定發展計劃的規劃及工程研究，亦包括大範圍被棕地佔用的「未決定用途」地帶。

14. 我們會繼續密切留意各「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) 重置葵青貨櫃碼頭

15. 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。在 2015 年，香港葵青貨櫃碼頭處理了香港港口約 78% 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 1.2%（260 億港元），總就業人口 2.3%（87 000 個職位）。港口亦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 22%（5 170 億港元），總就業人口 20%（748 000 個職位）。

16. 搬遷葵青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。對佔地約 279 公頃，深水岸線總長約 7 694 米的貨櫃碼頭而言，要覓地重置實在極為艱難。此外，鑑於零售及貿易為香港經濟的其中兩大支柱，而兩者的成功關鍵在於繁盛港口的支持，因此重置貨櫃碼頭會對香港的整體經濟造成嚴重影響。政府必須審慎和全面考慮所有相關的因素。現階段我們無意搬遷貨櫃碼頭。

(vii) 利用軍事用地

17. 《基本法》第 14 條訂明，中央人民政府負責管理香港特別行政區（特區）的防務。《中華人民共和國香港特別行政區駐軍法》（駐軍法）第 5 條則規定，香港駐軍履行的防務職責之一，是管理軍事設施。軍事用地的使用屬於國防事務，由中央人民政府及香港駐軍全權負責。駐軍法第 13 條規定，香港駐軍的軍事用地，經中央人民政府批准不再用於防務目的，會無償交由香港特區政府處理。香港特區政府如需將香港駐軍的部分軍事用地用於公共用途，必須經中央人民政府批准；香港特區政府在取得批准後，應當在中央人民政府同意的地點，為香港駐軍重新提供軍事用地和軍事設施，並負擔所有費用。現時，香港駐軍各個軍事用地，均用於防務用途，政府沒有計劃改變這些土地的用途。

(viii) 收回私人康樂用地及重置大型康樂設施

18. 政府已成立一個跨部門工作小組，進行全面的私人遊樂場地契約政策檢討根據現時進度，政府的目標是在 2017 年完成檢討，然後進行公眾／持份者的諮詢工作，及向立法會民政事務委員會匯報檢討結果。如現正作私人遊樂場地契約用途的土地在私人遊樂場地契約政策下確定無須保留的話，或可釋放供考慮作其他用途。

19. 香港體育設施不足。根據《香港規劃標準與準則》，全港均欠缺足球場、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，以及增加有關設施的數目，以滿足社區需要。政府現時未有具體計劃重置任何大型康體設施。

(ix) 郊野公園

20. 郊野公園及特別地區合共佔地約 44 300 公頃，即香港的土地面積 40% 左右，範圍包括風景宜人的山嶺、叢林、水塘和海濱地帶。這些地區除了保護自然景觀和野生動物外，亦為香港市民提供戶外教育及郊野康樂的場所。我們現時有嚴謹的法例保護郊野公園。《郊野公園條例》（第 208 章）已為郊野公園和特別地區的指定、管制和管

理，提供了法律根據。現階段政府並無任何具體計劃改變郊野公園及特別地區的任何部分土地作其他用途。為應付香港市民迫切的住屋需要，政府會優先將位於現有市區和新發展區鄰近的已建設地區邊緣，保育價值和緩衝效果相對較低的「綠化地帶」用地改作住宅用途。

總結

21. 我們必須強調，政府現正竭盡所能善用現有土地及開發可供發展用途的新增土地。然而，我們必須清楚明白，首先，我們沒有魔術可以既不費分毫或不造成任何影響而又可增加土地供應；其次，我們必須採取所有可行的方法去增加土地供應，只採用某一措施而不進行其他項目是不可行的，因為實在沒有單一措施能為我們的社會提供足夠的土地作房屋及其他社會經濟方面的發展。至於覓地工作的優次方面，我們定必繼續致力在環境、發展和社會需要之間謀取平衡；然而，相信單憑一個方案便可解決土地供應問題，無疑是不切實際的。

發展局

2017年1月