

立法會發展事務委員會

《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》

補充資料文件

目的

本文件旨在就《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》(《香港 2030+》)下的土地需求及土地供應估算，提供補充資料。

背景

2. 在分別於 2016 年 12 月 16 日及 2017 年 3 月 10 日舉行的立法會發展事務委員會會議及聽取各界就《香港 2030+》表達意見的會議上，部分人士問及《香港 2030+》下的土地需求估算及土地供應推算，以及構成有關供求的因素。當中，委員特別就以下項目要求補充資料：

- (a) 據《香港 2030+》所述，本港估計長遠尚欠 200 公頃土地作其他指定用途(包括用於科學園、研發園及工業邨等用途)，上述推算的方法為何，尤其是有關估算有否包括落馬洲河套地區的 87 公頃土地；以及
- (b) 關於根據《香港 2030+》建議發展的每幅土地，有關的位置、發展面積、將可容納人口及相關用途為何，以闡明當局如何得出尚欠土地的總面積及該等土地將可容納的總人口。

《香港 2030+》：策略性方針

3. 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。除房屋外，經濟活動(例如：商業及工業發展項目、新產業發展)、「政府、機構或社區」設施(例如：學校、醫院、安老院舍、幼稚園、公共服務)、休憩用地、基建(例如：運輸、供水、排水、

公用設施、綠色／環保基建)及市民大眾對宜居度的訴求，均會帶來土地需求。各項推動土地需求的因素，詳載於 2017 年 1 月提交予發展事務委員會的《土地供應概況》資料文件(CB(1)461/16-17(01))。自 2017 年年初於委員會會議上就此議題進行討論後，我們已於 2017 年 9 月公開發表有關《土地需求》的土地供應專責小組文件(第 02/2017 號)¹。

4. 《香港 2030+》更新全港發展策略，旨在提供策略層面的空間規劃框架，為香港跨越 2030 年的規劃、土地和基建發展，以至為建設環境和自然環境的塑造提供指引；務求在全港策略規劃角度擬備一套穩健的概括性框架，並為符合香港長遠的發展需要訂下大方向，從而為個別項目提供涵蓋更精細的策略性指引。透過更新全港發展策略，我們致力以概括的形式，整理及評估潛在的長遠土地需求，以應付香港持續的房屋、經濟、社會及環境需要。有關詳情載於規劃署擬備的《基線檢討：人口、房屋、經濟及空間發展模式》²及《綜合土地需求及供應分析》³(《綜合分析》)專題報告中；該兩個報告已發表及上載至《香港 2030+》網站。

推動土地需求的因素

5. 需留意的是，《香港 2030+》作為策略性研究，其估算所涵蓋的用途／設施並非詳盡無遺，如此宏觀的研究亦並非旨在就個別用途／設施作出詳細估算。此外，有關的土地需求只反映估算當時(即 2015 至 2016 年間)已知的資料，尚未涵蓋最新情況，包括在擬備《香港 2030+》的土地需求分析後，各政策局／部門建議或草擬的新政策措施。由於土地用途規劃是持續進行的過程，我們將聯同其他政策局／部門，因應當前情況，全面評估各類設施及用途的最新土地需求。

¹ https://www.devb.gov.hk/filemanager/tc/content_1054/Paper_02_2017.pdf

² https://www.hk2030plus.hk/TC/document/Baseline%20Review%20-%20Population_Housing_Economy%20and%20Spatial%20Development%20Pattern_Chi.pdf

³ https://www.hk2030plus.hk/TC/document/Consolidated%20Land%20Requirement%20and%20Supply%20Analysis_Chi.pdf

土地需求估算

6. 為了就跨越 2030 年的長遠土地空間需求作出概括性評估，在《香港 2030+》的研究過程中，規劃署進行了有關《檢討甲級寫字樓、商貿及工業用地的需求》顧問研究，同時亦參考了《長遠房屋策略》和《香港規劃標準與準則》下各類設施用地的供應目標及準則。連同各政策局／部門提供的資料，我們估計本港由 2014-15 年度至遠期(即 2040 年後)在各類經濟用地⁴、房屋、「政府、機構或社區」設施、休憩用地及主要運輸設施用地等方面的新增土地總需求，將不少於 4 800 公頃，詳情如下：

- (a) **房屋**：我們根據《長遠房屋策略 2015 年周年進度報告》的推算，估算 2016-17 至 2025-26 年度未來 10 年的房屋用地總需求約為 1 670 公頃；並參考《長遠房屋策略》的推算方法，推算出直至 2046 年的其後 20 年間的房屋用地需求。推算結果與《香港 2030+》的估算結果脛合：由 2016 至 2046 年間，本港需要約 100 萬個新建房屋單位⁵以應付預計的需求(假設採納《長遠房屋策略》訂定的公私營房屋供應比例為六比四，則當中包括約 60 萬個公營房屋單位及約 40 萬個私營房屋單位)。
- (b) **經濟活動**：我們根據《檢討甲級寫字樓、商貿及工業用地的需求》顧問研究結果，估算三類市場主導經濟用途(即商業核心區甲級寫字樓、工業及特殊工業)的土地需求約為 200 公頃。此外，計及相關政策局／部門就各自政策範疇所屬界別或產業的發展及相關用途的現行土地及空間供應所提出的意見，其他政策主導經濟用途的土地需求亦有約 257 公頃。當中大部分土地(約 248 公頃)會用作工業相關用途，包括工業邨(約 157 公頃)、科學園(約 26 公頃)及港口後勤設施(約 65 公頃)。

⁴ 不包括零售及酒店用途，此等用途的土地需求受外來因素影響，波動較大；因此我們沒有評估這些土地用途的土地需求。

⁵ 2016 至 2046 年間的 100 萬個新建房屋單位總需求包括 5 個主要範疇：(i) 來自住戶數目淨增長的約 431 200 個單位；(ii) 來自受重建影響住戶的約 318 400 個單位；(iii) 來自 2016 至 2026 年首個 10 年內居住環境欠佳住戶的約 106 600 個單位；(iv) 來自其他因素(即只有流動居民的住戶、非本地學生及非本地買家)的約 110 100 個單位，以及(v) 根據私營房屋市場空置單位數目所作的調整。

- (c) 「政府、機構或社區」、休憩用地及運輸設施：我們推算 2014 至 2043 年⁶間的人口增長約為 98 萬人；在此基礎上，因應各政策局／部門就主要特別設施⁷及尚欠的土地短缺量所提出的意見，我們根據與人口相關設施⁸及運輸設施的推算土地需求，估算「政府、機構及社區」、休憩用地及運輸設施的土地需求約為 2 592 公頃。估算結果已計及《香港 2030+》建議分別採用以人口為基礎的較高每人 3.5 平方米及 2.5 平方米的目標，分別計算日後的「政府、機構及社區」及休憩用地的土地需求。

上述土地需求估算方法的詳情載於上文第 4 段所述，由規劃署擬備的《綜合分析》報告第 2 至 29 頁。

土地供應估算

7. 《香港 2030+》估算已落實、已規劃及規劃工作大致完成的發展項目／重建項目的土地供應，只可應付約 3 600 公頃的相關土地需求。上述約 4 800 公頃估算土地需求，以及約 3 600 公頃估算土地供應，按用途劃分的面積分項，已載於由規劃署擬備的《綜合分析》專題報告表 4-1。有關主要土地供應項目的大致分布及面積(包括土地用途檢討所物色到的 210 多幅房屋用地和各新發展區項目)，已載於發展局於 2017 年 1 月向立法會發展事務委員會提交的《土地供應概況》資料文件(CB(1)461/16-17(01))附件 D 及附件 E。

土地供應的短缺量

8. 有關落馬洲河套地區(河套地區)的已規劃經濟用地供應的提問方面，《落馬洲河套地區發展規劃及工程研究－勘查研究》為進行《香港 2030+》土地供應研究時所能掌握到的最詳盡資料；參照該研究的建議，約有 10 公頃河套地區土地已納入《香港 2030+》

⁶ 根據政府統計處 2015 年 9 月發表的《香港人口推算 2015-2064》的資料計算。

⁷ 個別政策局或有具體政策措施支持其轄下的各種特殊的設施，而根據《香港規劃標準與準則》，這些設施一般不直接依賴於人口的水平而提供；當中的例子包括區域休憩用地、大專／專上教育設施、國際學校、供水及污水處理工程、排污設備、廢物管理及處理設施等。

⁸ 與人口相關設施是指《香港規劃標準與準則》下按人均需要規劃的「政府、機構或社區」用途及休憩用地設施；當中的例子包括學校、醫院、警署及消防局。

下的特殊工業(包括高科技研究和發展)土地供應。《綜合分析》圖 1-1 載有經濟用地供應量詳情。港深創新及科技園有限公司正就港深創新及科技園的發展在河套地區進行「總體規劃研究」。待「總體規劃研究」確定有關土地用途及發展參數，河套地區最終應有空間增加「特殊工業」的土地供應量，估算作指定非市場主導經濟用途尚欠的 200 公頃土地，應會因而略為減少。

9. 根據上文所載的土地需求及供應估算，《香港 2030+》估算香港長遠仍缺乏最少 1 200 公頃土地，才能滿足預測的土地需求，當中包括約 300 公頃經濟用地、約 200 公頃房屋用地及約 700 公頃作「政府、機構或社區」、休憩用地及運輸設施的用地。此外，尚欠的經濟用地需求包括約 200 公頃作其他指定用途，包括需要相關政策支持的非市場主導經濟用途。有關估算結果主要是根據相關政策局／部門提出的各項指定經濟用途的土地需求，減去現行、已規劃及已落實發展項目的預計土地供應量而得來的。

發展局
規劃署
2018 年 8 月