

## 立法會發展事務委員會

### 優化土地供應策略： 在維港以外填海及發展岩洞 — 第一階段公眾參與

#### 目的

本文件旨在告知委員有關在維港以外填海及發展岩洞以增加土地供應的技術研究和公眾參與活動的最新進展。

#### 背景

2. 2011 年 5 月，我們向委員簡介當局計劃<sup>1</sup>物色可行的填海地點、找出可遷往岩洞的合適現有政府設施，並擬進行相關的技術評估。在進行上述技術研究的同時，我們會分兩階段舉辦公眾參與活動，邀請公眾參與討論，以蒐集對填海和發展岩洞這兩個土地供應模式的意見。

3. 委員對展開技術研究和公眾參與活動表示支持，並認為公眾參與活動應以知識為本，並應提供足夠的背景資料，包括在發展土地時遇到的困難及兩個土地供應模式的優點和缺點。

#### 最新進展

4. 2011 年 7 月，土木工程拓展署就物色選址及公眾參與進行顧問研究，有關研究為期 21 個月，並會於 2013 年年初完成。第一階段公眾參與活動

---

<sup>1</sup> 立法會 CB(1)2205/10-11(05)號文件

已於 2011 年 11 月 10 日展開，直至 2012 年 2 月 29 日為止。

5. 在物色填海地點方面，我們已與相關政府部門制定一份選址限制清單。這份清單有助識別填海「止步區」和嚴重限制區，方便進行覓地研究。至於發展岩洞方面，我們現正檢討某些公共設施是否適合遷至岩洞。我們正根據仍在陸續進行的第一階段公眾參與活動中所收到的意見，致力定出一份有 25 個可作填海地點及 20 個可作岩洞發展地點的清單。

6. 事實上，在舉行公眾參與活動前，我們已於 2011 年 7 月及 8 月向城市規劃委員會、土地及建設諮詢委員會及其轄下的規劃小組委員會進行簡介，徵求他們對有關措施、擬議研究及公眾參與活動的初步意見。此外，我們亦在 2011 年 7 月發出資料文件，知會 18 個區議會有關計劃進行的研究和公眾參與活動，又在 8 月和 9 月為相關智庫組織、商會和環保團體舉行 4 個聚焦小組會議，並就有關建議和選址準則，徵詢相關的個別學術界及專業團體人士的初步意見和關注事項。

7. 在公眾參與前進行的諮詢活動蒐集所得的意見摘要載於**附件 1**。總括而言，諮詢對象大致支持將合適的公共設施遷至岩洞，並認為政府應致力加快搬遷工作及項目進行時間表。至於填海方面，可能對海洋生態造成影響和保護天然海岸線，仍是諮詢對象的主要關注事項。我們會透過採用創新的填海設計和限制發展觸及天然海岸線，尋找機會加強保護海洋生物棲息地。

8. 在行政長官於 2011 年 10 月 12 日發表的 2011-12 年施政報告中，在維港以外填海及發展岩洞，是開拓香港土地資源的 6 項創新措施<sup>2</sup>的其中兩項。行政長官亦頒布了發展及積存土地政策，以累積土地儲備。

## 公眾參與

9. 第一階段公眾參與的目的是要引起公眾的注意，並就增加土地供應的可行方法、指導原則和選址準則，徵詢市民的意見。我們會就現階段所找到廣為公眾接受的發展建議提早進行詳細研究，俾能加快落實。根據第一

---

<sup>2</sup> 其他措施是：釋放工業用地作非工業用途、使用「綠化地帶」、檢討作「政府、機構或社區」用途的土地及改變農地用途。

階段公眾參與的結果及既定的選址準則，我們暫定於 2012 年第三季舉行第二階段公眾參與活動，與公眾一起評估可行地點的擬議清單。

10. 我們在 2011 年 11 月 10 日舉行公眾參與活動啟動禮及第一站巡迴展覽。為方便市民在掌握相關資料的情況下進行討論，我們擬備了一份公眾參與摘要，內裡提供背景和主要議題的資料，向公眾派發。有關摘要載於**附件 2**，供委員參考。為達到廣發訊息之效，我們製作了一套長約 9 分鐘的宣傳短片（現載附宣傳光碟一只，以供委員查看）。我們已安排於 2011 年 11 月至 2012 年 2 月舉辦各類公眾參與活動，有關清單載列於公眾參與摘要的第 22 頁。

## **主要議題**

11. 我們邀請公眾討論優化土地供應策略的主要議題如下：

- (a) **符合進步發展<sup>3</sup>的土地供應**－ 為鞏固香港的可持續發展，我們必須優化土地供應策略，制定良好的供地模式組合及累積一定的土地儲備，以平衡社會、環境和經濟發展的需要。在維港以外填海和發展岩洞，是達致良好供地模式組合和建立土地儲備的好方法。優化的土地供應策略，亦更能滿足行政長官在 2007-08 年施政報告中所提倡的進步發展觀的要求，即追求整體進步，同時取得經濟、文化、社會及環境效益。
- (b) **土地儲備確保適時供應**－ 行政長官在其 2011-12 年施政報告中公布的發展及積存土地政策，能有效應付短期土地需求的波動，並確保適時及穩定的土地供應。我們的目標，是確保供應的土地每年平均能提供約四萬個各類住宅單位。當土地需求下降時，開拓土地工作會繼續，新開拓土地會成為政府土地儲備，在適當時候再推出。有了土地儲備，遇上未能預計的經濟及科技發展帶來的特別土地需求，我們亦會更有能力應付。我們會與公眾一同探討各種不同的土地儲備形式。

---

<sup>3</sup> 行政長官在其 2007-08 年施政報告中說：「我提出了進步發展觀，不單要追求發展，也要追求整體進步，除了要取得經濟效益外，也要取得文化、社會及環境的效益……一個可持續、均衡和多元的發展方向。」

- (c) **在維港以外填海適合其他需要** — 像香港這類城市，在進行建築工程和航道養護疏浚工程時，均會產生大量建築填料和污染海泥，而現有的建築填料庫和污泥卸置區預計將分別於 2015 至 2020 年及 2017 年填滿。除了增加土地供應外，在維港以外填海亦有其他好處，就是能以環保的方式再用剩餘的建築填料及處理污染海泥。這樣做可以避免跨境處置此等物料，無須因運送過程而增加額外成本和碳排放。

我們注意到公眾非常關注填海造成的環境影響，我們會提倡採用最新科技，包括無需清挖淤泥的填海技術；透過提供生態海岸，重新建立海洋生物棲息地；以及在施工階段採取各種環境緩解措施。

- (d) **發展岩洞** — 本港約有 64% 的土地適合發展岩洞，這些土地，特別是在位處市區或市區附近的土地，是寶貴的土地資源。為了善用這些寶貴資產，我們會積極研究更多創新的岩洞使用方法，重置現有的公共設施，釋放有關用地作房屋及其他用途。我們得悉部分市民關注發展岩洞所需時間較長及成本效益的問題，並計劃在進行第二階段公眾參與活動的同時，就遷移沙田污水處理廠、摩星嶺食水主配水庫和堅尼地城食水配水庫至岩洞進行可行性研究，這些建議在公眾參與前進行的諮詢活動中廣為市民接受。此外，我們亦會在發展建議的可行性研究中，評估其有形的經濟成本和效益及無形的社會和環境成本和效益。

## **指導原則及初步選址準則**

12. 我們在滿足自己需要的同時，會致力保護子孫後代的福祉，並盡力在社會、環境和經濟需求上取得平衡，建設一個可持續發展的未來。我們以「社會和諧與效益」、「提高環境效益」和「經濟效率與實用性」作為指導原則，為制定選址準則提供綱領，協助確保選址準則能達到進步發展這個最終目標。

13. 選址準則是一種工具，用作篩選適合填海和發展岩洞的地點。選址準則必須全面、合理及經審慎制定，而且應能反映整體社區的核心價值。按



這些準則選定的地點，應能滿足公眾的需要和期望。

14. 土木工程拓展署利用價值管理工作坊<sup>4</sup>的成果，在公眾參與前進行的諮詢活動結束後，按照三個指導原則制定了一套填海及發展岩洞的初步選址準則，供進行第一階段公眾參與活動時討論。初步選址準則表列如下一

指導原則 \ 土地供應模式	初步選址準則	
	在維港以外填海	將公共設施遷往岩洞
社會和諧與效益	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 對當地社區的影響</li> <li>• 新填海區選址及交通便捷程度</li> <li>• 能否滿足當地居民需要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 當現有設施遷出後，騰出的土地產生的社會效益</li> <li>• 發展岩洞地點對社區的影響</li> </ul>
提高環境效益	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 對環境的影響</li> <li>• 對環境的好處</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 當現有設施遷出後，對附近環境的好處</li> <li>• 發展岩洞地點對附近環境的影響</li> </ul>
經濟效率與實用性	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 規劃的靈活性</li> <li>• 工程的可行性</li> <li>• 成本效益</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 工程的可行性</li> <li>• 成本效益</li> <li>• 設施的具體要求</li> <li>• 現有設施的狀況是否適合搬遷</li> </ul>

15. 在第一階期公眾參與過程中，我們會蒐集公眾對初步選址準則及其相對重要性的意見。蒐集所得的意見將用於敲定這些準則，並定出優先次

<sup>4</sup> 價值管理工作坊的目的，是要尋找機會以提高項目價值，當中涉及就項目時間表、要求和規格進行資料蒐集、分析和整合工作。

序。我們會利用最終的選址準則和每個選址表現的技術研究結果，評估某個地點是否適合填海或某政府設施是否適合遷往岩洞。

## 未來路向

16. 我們會在第一階段公眾參與中舉行多項活動，包括電話民意調查、巡迴展覽、聚焦小組討論會、專題討論及公眾論壇。我們歡迎市民參與這些活動，或在 2012 年 2 月 29 日前透過電郵或項目的網頁發表意見。

17. 我們在物色合適地點時會留意是否在“止步區”或嚴重限制區之內，亦會考慮在第一階段公眾參與活動中蒐集所得的意見。我們會就上文第 5 段所述清單中的地點進行概括技術評估，以確定這些地點在技術、環境及社會方面的表現，再根據既定的選址準則，選出若干合適的地點。我們的目標，是制定一份有 10 個可作填海地點及 8 個可作岩洞發展地點的清單，以供在第二階段公眾參與活動時考慮及作進一步詳細的工程研究。

18. 我們擬展開下列四項顧問研究，並暫訂於 2012 年年初至年中尋求委員的支持：

- (a) 沙田污水處理廠遷至岩洞的可行性研究；
- (b) 摩星嶺食水主配水庫及堅尼地城食水配水庫遷至岩洞的可行性研究；
- (c) 岩洞發展的長遠策略研究，目的是要擬訂岩洞發展總綱以預留策略性岩洞區域、為適合遷往岩洞的政府設施訂立有系統的搬遷計劃，並制訂政策指引，促進公私營機構參與岩洞發展；以及
- (d) 第 1 階段填海地點的規劃及工程研究，當中會涵蓋在公眾參與活動中不多於四個廣為市民接受的填海選址。

## 徵詢意見

19. 請委員備悉上述技術研究和公眾參與活動的最新進展、在維多利亞港以外填海及發展岩洞的主要事項及建議的初步選址準則，以及這些措施的未來路向。

-----

發展局

2011 年 11 月

## 2011 年 7 月至 9 月在進行公眾參與活動前

### 諮詢公眾所得意見摘要

#### 城市規劃委員會

城市規劃委員會在 2011 年 7 月 15 日會議上普遍支持進行研究，以探索長遠增加土地供應的不同模式及土地儲備的概念。該委員會表達的意見如下：

- 在維港以外填海可以是增加土地供應的好方法，但對海洋生態可能會有負面影響，而且環保團體和當區居民或會反對。
- 香港大有潛力發展和善用岩洞，然而，亦須研究海外在發展岩洞所遇到的問題，且要顧及本地的地質及天氣情況。
- 值得考慮遷移沙田污水處理廠，因為這樣便可騰出海旁一大片土地和移走現時對周圍環境造成氣味滋擾的設施。

#### 土地及建設諮詢委員會

土地及建設諮詢委員會在 2011 年 7 月 14 日的會議上，就即將進行的公眾參與活動表達下列意見和期望：

- 社會人士應考慮為未來發展和改善市民居住環境而增加土地供應的需要。為幫助討論和達致共識，這項公眾參與活動應能闡明增加土地的需要、政府的土地供應策略、其他土地供應政策措施的效果和限制，以及填海和發展岩洞的需要。
- 這項活動應能重點介紹填海對本港帶來的機遇，例如對環境的好處和可持續生態環境的發展。與此同時，對海洋生態會有最少影響並有相關基礎設施的填海地點，應為優先的選擇。

- 若清楚知道填海土地及遷移政府設施後騰空土地的擬議用途，公眾可能會較易接受建議選址。

## **土地及建設諮詢委員會 — 規劃小組委員會**

土地及建設諮詢委員會轄下的規劃小組委員會在 2011 年 8 月 2 日的會議上，就在維多利亞港以外填海及發展岩洞的模式及即將進行的公眾諮詢表達下列意見：

- 發展岩洞是騰出市區土地的可行方法，別具創意。個別的發展建議須有成本效益分析，作為進行成本高昂發展的理據。現有設施遷至岩洞後所騰出土地日後的用途，應謹慎規劃以服務社區和提高生活環境的質素。
- 為保留郊野公園，填海似乎是明智選擇。不過，應避免影響具有高保育價值的天然海岸線和具有高生態價值的地點。
- 應在公眾諮詢活動中提供更多資料，包括兩個土地供應模式的目的、理據和成本。

此外，亦有意見認為應繼續透過發展新界土地和市區重建局的重建，應付短期的需要。

## **聚焦小組及學術界及專業團體的有關人士**

2011 年 8 月 30 及 31 日和 2011 年 9 月 2 日及 5 日，我們為智庫組織、商會及環保團體共舉行了四次聚焦小組會議，共有 46 人參加。我們亦在 2011 年 8 月至 10 月探訪了 16 名來自學術及專業機構並曾就議題發表意見的人士，與他們商討相關事宜。

參加者普遍同意有需要增加土地供應，以應付人口增長、改善生活質素及配合本港的經濟發展。然而，他們認為須要在公眾參與活動時提供更多資料，以決定開拓土地的妥善方法。蒐集到的主要意見如下：

- 增加土地的需要應有量化數據支持，包括過去及規劃期內每年的土地供求數據。
- 政府應優先重訂使用率低的工業用地和新界現時作工業用途或臨時倉庫的農地的用途，而不是填海。
- 對應否騰出郊野公園部分土地作房屋及其他用途有不同意見。
- 雖然發展岩洞的關注重點依然是成本因素，但其對社會的益處亦應在考慮之列。
- 當局應鼓勵在基建工程項目再用剩餘建築填料和污染海泥，而不是把填海視作處理這些剩餘物料的簡單解決辦法。

立法會發展事務委員會

優化土地供應策略：

在維港以外填海及發展岩洞－

第一階段公眾參與

公眾參與摘要及宣傳短片



## Contact Us 聯絡我們

Address 地址：

4/F Civil Engineering and Development Building,  
101 Princess Margaret Road, Homantin, Kowloon  
九龍何文田公主道101號  
土木工程拓展署大樓4樓

Telephone 電話：2864 4885

Fax number 傳真：2714 2054

To find out more, please visit  
如需要更多資料，請登入  
[www.landsupply.hk](http://www.landsupply.hk)



發展局  
Development Bureau



ARUP

**Stage 1** 第一階段公眾參與摘要  
Public Engagement Digest

# Enhancing Land Supply Strategy 優化土地供應策略

Reclamation outside Victoria Harbour and  
Rock Cavern Development  
維港以外填海及發展岩洞







Invitation

## 誠邀您的參與

Land is one of the most valuable assets of Hong Kong which touches every aspect of our daily life. It is becoming ever more challenging to ensure an adequate and steady land supply. To meet the challenges, the Government plans to enhance the land supply strategy.

土地是香港最寶貴的資產之一，觸及我們日常生活的各個方面。要確保充足和穩定的土地供應，政府面臨與日俱增的挑戰。為未雨綢繆，政府計劃優化土地供應策略。

**You are cordially invited to participate**  
in the Stage 1 Public Engagement exercise and express  
your views on enhancing the land supply strategy,  
particularly on reclamation outside Victoria Harbour  
and rock cavern development as mentioned in the Chief  
Executive's 2011-12 Policy Address.

**誠摯邀請您積極參與** 第一階段公眾參與活動，就優化土地供應策略，特別是行政長官在2011-12施政報告提及在維港以外填海和發展岩洞這兩項建議發表您的意見。

## Contents 目錄

page 頁

- |    |   |
|----|---|
| 04 | Meeting Our Needs – Building a Sustainable Future<br>展望將來 未雨綢繆        |
| 06 | Existing Land Supply Options and Challenges<br>現有土地供應模式與挑戰            |
| 10 | Land Supply in Line with Progressive Development<br>符合進步發展的土地供應       |
| 14 | Land Reserve Ensuring Timely Supply<br>土地儲備確保適時供應                     |
| 16 | Reclamation outside Victoria Harbour<br>在維港以外填海                       |
| 18 | Rock Cavern Development<br>發展岩洞                                       |
| 20 | Guiding Principles / Initial Site Selection Criteria<br>指導原則 / 初步選址準則 |
| 22 | Public Engagement Activities Programme<br>公眾參與活動時間表                   |
| 23 | Your Views are Welcome<br>歡迎您提供意見                                     |



# Meeting Our Needs - Building a Sustainable Future

## 展望將來 未雨綢繆

Our community shares a common vision of **sustainable development**: meeting our own needs without damaging the prospects of future generations; striving for a balance among social, environmental and economic needs.

The realization of this vision calls for adequate usable land. It has been the Government's long standing policy to work with a range of land supply options. But there have been different challenges in supplying land, particularly over recent years. Meanwhile, **population growth**, rising aspiration for **quality living environment** and **economic development** all add to the demand and uncertainties surrounding the need for more land resource. To underpin the sustainable development of Hong Kong, it is therefore necessary to enhance our land supply strategy by devising a **good mix** of supply options and building up a **sufficiently large land reserve** to achieve a balance among social, environmental and economic needs.

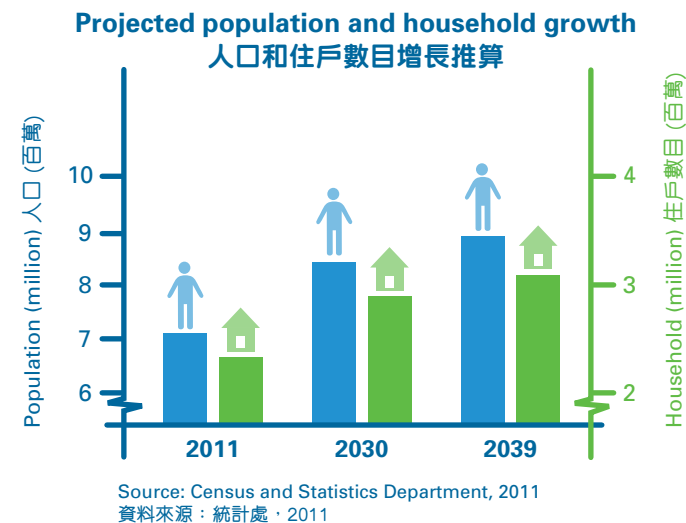
**可持續發展**是社會的共同願景——我們在滿足自己的需要時不損害子孫後代的福祉；並力求平衡社會、環境和經濟所需。

要實現這個願景需要足夠的可用土地。政府一直採用各種土地供應模式，但近年也面對不同的挑戰。同時，隨著**人口增長**、**改善生活環境**的訴求增加和**經濟發展**，對土地的需求不斷增加及改變。因此，為鞏固香港的可持續發展，我們必須優化土地供應策略，制定**良好的供地模式組合**及累積一定的**土地儲備**，以平衡社會、環境和經濟發展的需要。

### Population Growth 人口增長

The population is estimated to grow by 25%, reaching 8.9 million by 2039; the number of households will increase almost by 30% to 3.1 million during the same period.

至2039年，香港人口估計會有25%的增長，達890萬；在同一期間，住戶數目更會有接近3成的增幅至310萬戶。

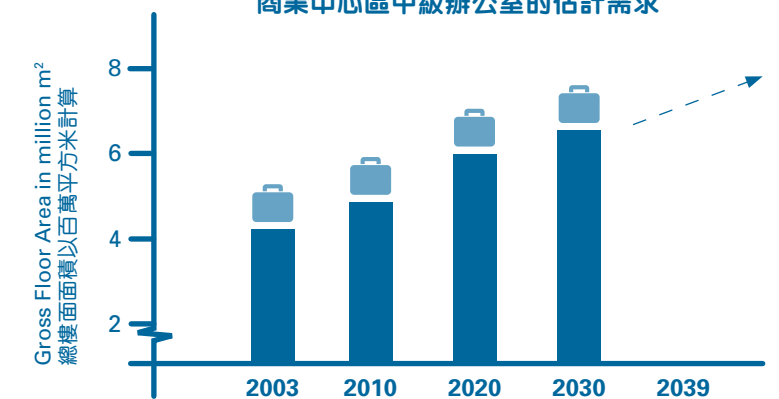


### Quality of Life 生活質素

It is the public's aspiration to improve the living environment by lowering building density, having more open space, conserving the natural environment, as well as preserving culture and heritage. More land is needed if such aspiration is to be realized.

改善生活環境是大眾的期望，包括降低建築密度、增加活動空間、保護自然環境，以及保存文化和文物，以上的都需要更多土地才能實現。

### Estimated requirement of CBD Grade A offices 商業中心區甲級辦公室的估計需求



Source: Hong Kong 2030: Planning Vision and Strategy  
資料來源：香港2030研究：規劃遠景與策略

### Economic Development 經濟發展

The Four Pillar Industries, namely financial services, trading and logistics, tourism, and professional services have been the drivers of Hong Kong's economic growth and jobs creation. To enhance our competitiveness, adequate land should be provided for infrastructure and business use. The six industries actively promoted by the Government, namely medical services, environmental industries, testing and certification services, education services, innovation and technology, and cultural and creative industries, also require land for development.

四大支柱行業，即金融、貿易及物流、旅遊，以及專業服務一直是香港經濟增長動力及工作職位來源。為提升香港的競爭力，我們需要提供足夠商業用地及其他土地進行基礎建設。政府正積極推動的六大產業即醫療、環保、檢測及認證、教育、創新科技，以及文化及創意，亦需要土地供應配合發展。

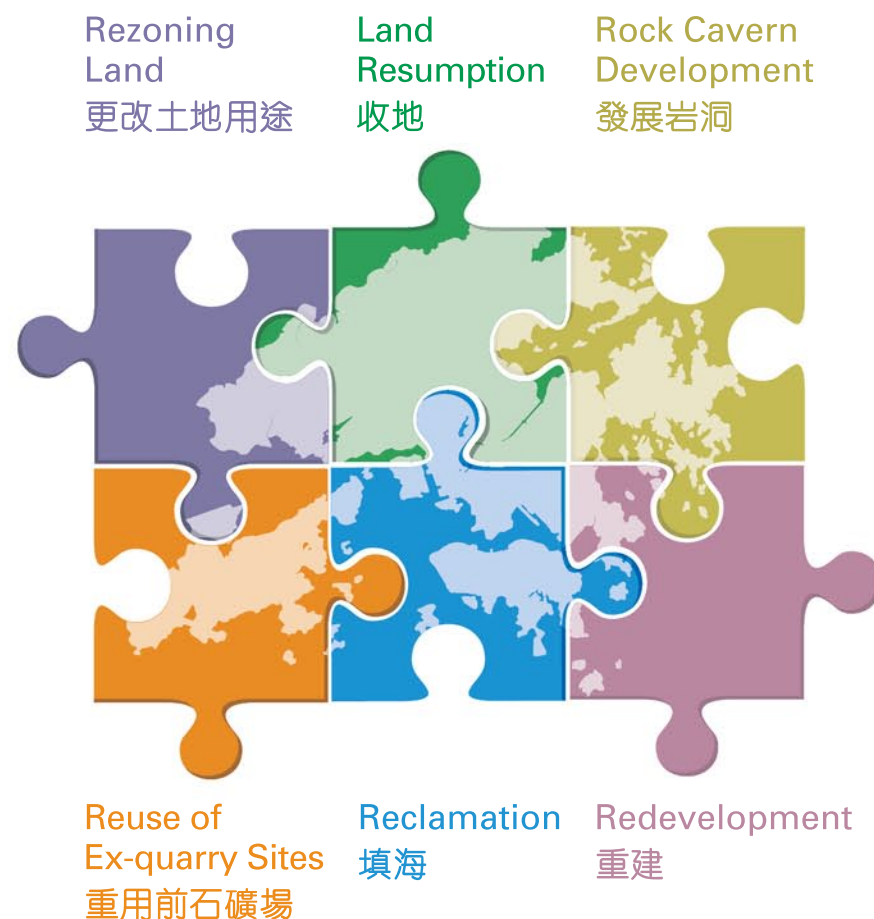




# Existing Land Supply Options and Challenges

## 現有土地供應模式與挑戰

### Existing Land Supply Options 種現有土地供應模式



Each of these options has its own limitations and challenges.

每一項的土地供應模式都有各自的局限和挑戰。

#### Rezoning Land 更改土地用途



Rezone under-utilized sites, e.g. industrial or “Government, Institution or Community” sites, and lands that no longer perform their original functions, e.g. deserted green belt areas or agricultural land for housing or other uses.

將一些未被善用的地段，例如工業用地或作「政府、機構或社區」用途的土地，及一些已失去其原有功能的土地，例如已荒廢的「綠化地帶」或農地，改作房屋或其他用途。

#### Key limitation / challenge:

- Involving private owners and developers, or different Government departments, it requires a longer process. Actual development hinges on market response. Timing of development is less predictable.

#### 主要限制 / 挑戰：

- 牽涉私人業主和發展商，或不同政府部門，故需要較長程序。實際發展情況視乎市場情況，難掌握發展時間。

#### Redevelopment 重建



Redevelop the older urban areas, e.g. Kwun Tong, Tsuen Wan, Wan Chai, or individual buildings through re-planning and re-building to improve the local environment and better utilize the land.

透過重新規劃與重建，重新發展例如觀塘、荃灣、灣仔等舊區或個別樓宇，以改善環境和善用土地。

#### Key limitation / challenge:

- Private owners and developers take the leading role. Comparing with other options implemented by the Government, it is less predictable.

#### 主要限制 / 挑戰：

- 業主和私營發展商主導開發進程。相比其他由政府執行的土地開發模式，這方法的供應較難預測。

Rezoning and redevelopment  
更改土地用途 及 重建

market driven, unpredictable supply  
市場主導，供應難測



## Land Resumption 收地



Exercise statutory power to compulsorily take over private lands for public purposes. For instance, private agricultural land in the New Territories has been resumed for developing new towns and infrastructure.

為公共用途行使法定權力，強制徵收私人土地。例如通過徵收新界私人農地發展新市鎮和基礎設施。

### Key limitations / challenges:

- It will cause local resentment if residents wish to maintain their rural lifestyle or are not satisfied with compensation or re-housing arrangement.
- The land acquired can only be used for designated purposes, resulting in low flexibility in land use.

### 主要限制 / 挑戰：

- 如果居民不願改變鄉郊生活方式，或不滿意補償或安置安排，收地會引起反感。
- 由於所得的土地只能作指定用途，靈活性較低。

Resumption  
收地

local disruption  
影響居民

## Reclamation 填海



Create land over the foreshore or sea-bed. Most new towns and the Hong Kong International Airport are built on reclaimed land. Reclamation and leveling mountain slopes have been the major means to create usable land in Hong Kong for more than a century.

從前濱或海床填造土地。大部分新市鎮及香港國際機場都是建在填海土地上。一個多世紀以來，移山填海是香港增加土地的主要方法。

### Key limitation / challenge:

- Emphasis is to be placed on reducing and mitigating impact on marine ecology.

### 主要限制 / 挑戰：

- 要注重減少和紓緩對海洋生態的影響。

Reclamation  
填海

environmental issues  
環境考慮

## Rock Cavern Development 發展岩洞



Place new facilities inside caverns, e.g. Island West Transfer Station, and relocate suitable existing government facilities, e.g. Sha Tin Sewage Treatment Works, into rock cavern to release such sites for housing or other uses.

將新設施，如港島西廢物轉運站，設置於岩洞內，並將適合的現有政府設施，如沙田污水處理廠，遷移至岩洞內，從而騰出原址作房屋或其他用途。

### Key limitation / challenge:

- As the public may not readily accept daily activities inside cavern, this option may not be applicable to many uses.

### 主要限制 / 挑戰：

- 市民或未能完全接受在岩洞內進行日常活動，很多用途未必適合置於岩洞內。

Rock cavern  
岩洞

public perception  
公眾觀感

## Reuse of Ex-quarry Sites 重用前石礦場



Rehabilitate the platforms formed in ex-quarry sites, e.g. Anderson Road Quarry, as a source of new land.

修復前石礦場的平台作為新土地來源，如安達臣道石礦場。

### Key limitation / challenge:

- This type of land supply is limited, and can only be available upon quarry closure.

### 主要限制 / 挑戰：

- 只可利用關閉了的石礦場，因此以這模式提供的土地數量有限。

Ex-quarry sites  
前石礦場

limited supply  
數量有限



# Land Supply in Line with Progressive Development

## 符合進步發展的**土地供應**



### Flexible Land Supply used to meet Hong Kong's Needs

A portfolio of land supply options with enough flexibility in the past had enabled considerable economic and social growth of Hong Kong.

A good mix of land supply options can also better meet the demand of the **“Progressive Development”** advocated by the Chief Executive in his 2007-08 Policy Address.

“By 'Progressive Development', I mean overall progress rather than economic development alone. Apart from economic benefits, we should strive for benefits to culture, the society and the environment...sustainable, balanced and diversified development,” the Chief Executive said.

### 靈活土地供應 滿足香港所需

過去我們一直採用靈活的土地供應模式組合，令香港在經濟和社會各方面都有可觀的發展。

一個良好的供地模式組合，亦較能符合行政長官於2007-08施政報告中提倡**「進步發展」**的要求。

行政長官說：「進步發展觀是指不單要追求發展，也要追求整體進步，除了要取得經濟效益外，也要取得文化、社會及環境的效益...代表一個可持續、均衡和多元的發展方向。」

### In recent years ... 近年 ...

Some challenges in land development have hindered the progress and realization of our strategy and target in land supply. These challenges must be overcome if we are to implement the concept of "progressive development".

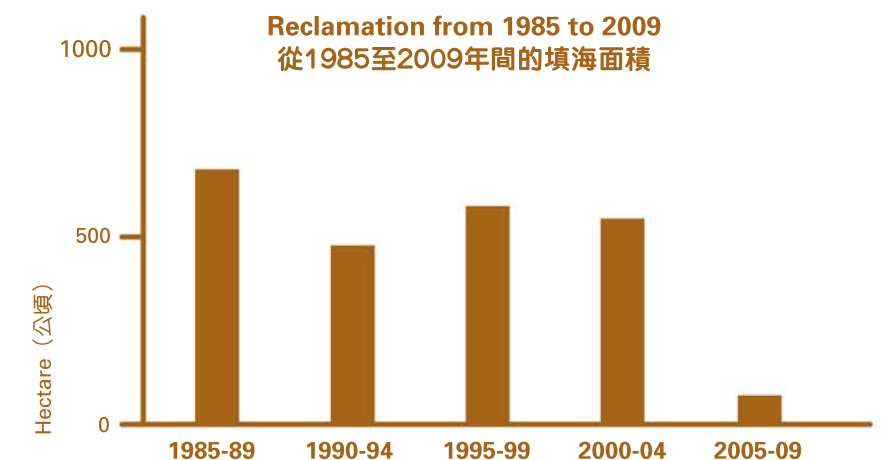
當局在開拓土地上遇到不少挑戰，窒礙了我們實現土地開發的策略和目標。要落實「進步發展觀」，我們必須盡力克服這些挑戰。

### Significant Decline in Reclamation

The strong public aspiration of protecting and preserving Victoria Harbour as a special public asset and a natural heritage of Hong Kong people is enshrined in the Protection of the Harbour Ordinance. To explore the balance among economic development, environmental protection and natural heritage conservation, the Government has been very cautious in pursuing further reclamation in recent years. Land created by reclamation has significantly declined, from about 500 to 700 hectares every five years to 84 hectares in 2005 to 2009. In order to realize progressive development, we need to consider reclamation outside Victoria Harbour to generate more land.

### 填海明顯減少

維多利亞港是香港人獨特的公共資產和自然文物，《保護海港條例》印記了市民對保護及保存維港的強烈願望。為了在經濟發展、環境保護和自然文物保育之間取得平衡，近年來政府對進一步填海非常審慎。填海造地明顯減少，由過往平均每五年造地約 500 至 700 公頃，到2005至2009年，銳減至84公頃。為了實現進步發展，我們需要考慮在維港以外填海，以開拓更多土地。



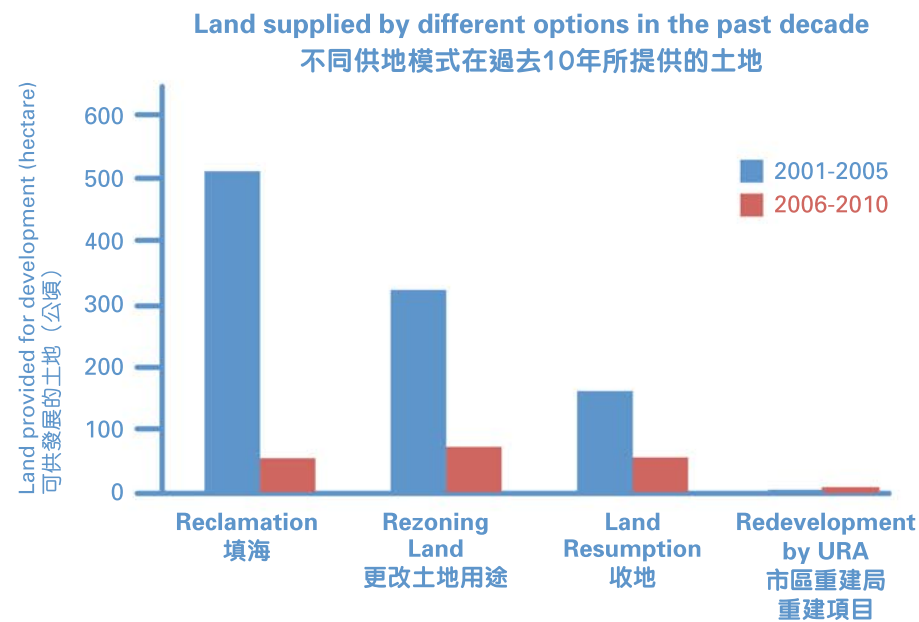


## Challenges Faced by Other Options

It is also challenging to make extensive use of other land supply options such as rezoning, redevelopment and land resumption. Rising public concerns on natural and heritage conservation, and disputes over compensation and clearance for developments in the New Territories are just some of the issues. The usable land that could be obtained through these options also dropped significantly in the past five years. Land provided by reusing ex-quarry sites and rock cavern development was negligible.

### 其他土地供應模式所面對的挑戰

如要廣泛採用其他土地供應模式，包括更改土地用途、重建和收地等，我們同樣面對很多挑戰。公眾對自然和文物保育的日益關注，以及發展新界所引起有關補償和清拆的爭議，都是一些需要處理的問題。過去五年，藉這些模式新增的可供發展土地數量顯著下降，而透過重用前石礦場或發展岩洞所獲得的土地數量更是微不足道。



1. For "Reclamation", land formed by leveling mountain slopes to provide earth for reclamation was about 200 ha and 85 ha in 2001-2005 and 2006-2010 respectively.  
在2001至2005年間和2006至2010年間由移山得來的土地分別約200公頃和85公頃，所得的泥土用作填海之用。

2. "Rezoning land" covers rezoning of non-development zones or zones of relatively restricted uses to development zones.  
「更改土地用途」涵蓋了將非發展用地或用途相對有限的用地，更改為可以發展的用地。

3. "Land resumption" covers land resumed for implementation of public works projects excluding railway projects.  
「收地」涵蓋了因工務項目而徵收的土地，但不包括鐵路項目。

4. "Redevelopment by URA" covers developments completed within the shown timeframe by Urban Renewal Authority.  
「市區重建局重建項目」涵蓋了市區重建局在指定時間內完成的發展項目。

## Changing Demand

Population forecasts, especially long-term forecasts, are bound to be adjusted as social and economic circumstances change, resulting in uncertainties in land demand.

People's expectation of living quality also changes when social and economic circumstances change, adding more uncertainties to land demand.

The fast changing market conditions have also caused considerable uncertainties in land demand for economic development.

### 不斷變化的需求

隨著社會和經濟情況的變化，人口的預測，尤其是長期預測，必然需要有所調整，令土地需求變得不確定。

市民對生活質素的期望也隨著社會和經濟情況的變化而改變，增添了土地需求的不確定性。

市場狀況瞬息萬變，為經濟發展預留所需用地會有相當大的不確定性。

# 3Rs

### More flexibility and resilience in land supply strategy

Given the limitations in land development and the changing demand in land resources, we need a more flexible and resilient mix of land supply options to respond to future challenges and opportunities. Supplying land and creating a land **Reserve** through **Reclamation** outside Victoria Harbour and developing **Rock cavern** is a strategic way to achieve our goal.

### 更靈活及具彈性的土地供應策略

由於土地開發上的限制及土地資源需求不斷改變，我們需要一個更靈活及具彈性的土地供應模式組合，以應付未來的挑戰和抓緊機遇。透過在維港以外填海和發展岩洞去供應土地及建立土地儲備，便可以有策略地實現目標。





# Land Reserve Ensuring Timely Supply

## 土地儲備確保適時供應

A target was set in the Chief Executive's 2011-12 Policy Address to expand our land resources and to build up a land reserve to stabilize land supply.

"Our aim is to ensure an annual supply of land for an average of about 40,000 residential units of various types. Even when demand for land declines, land development will continue. The newly developed land will be kept in the Government's land reserve and made available when appropriate," the Chief Executive said.

行政長官在2011-12年度的施政報告中定下目標，要開拓土地資源和建立土地儲備，以穩定土地供應。

行政長官說：「我們的目標，是確保供應的土地每年平均能提供約四萬個各類住宅單位。當在土地需求下降時，開拓土地工作會繼續，新開拓土地會成為政府土地儲備，在適當時候再推出。」



Land reserve  
我們可以運用

3

can be established in three forms  
種形式來建立土地儲備

1

**Land is formed first.** It can be used readily when the needs arise. The land can be allocated for temporary use before a permanent land use is established.

**先平整土地**，以備有需求時可即時使用。在確立土地永久用途前，亦可用作其他臨時用途。

2

**Potential sites are identified with the necessary studies and design work completed.** Actual construction works can commence immediately when the need is confirmed.

**在已物色的可行地點，先完成研究及設計工作。**在確定有需要時，建造工程可以立即動工。

3

**Potential sites that fulfill the site selection criteria are reserved.** Further studies to ascertain their feasibility and design works will only be carried out after the need is established.

**預留符合選址準則的可行地點**，待日後有需要時才進一步研究其可行性及開展設計工作。





# Reclamation outside Victoria Harbour

## 在維港以外填海

Appropriate  
Scale  
適當規模

Outside  
Victoria  
Harbour  
在維港以外

Suitable  
Location  
適當地點

在維港以外適當的地點進行適度填海，是其中一個增加土地供應和建立土地儲備的可行方法，亦是處理剩餘的建築填料和污染海泥的可持續方案，此方案同時帶來三重好處。

一個多世紀以來，填海工程一直是香港創造可用土地的重要方法。截至2011年年初，香港有大約 6% 的土地來自填海 (6,824 公頃)。

填海技術至今已改進不少，可以幫助減低對海洋環境的影響。例如，一些新設計可以避免在海底清挖淤泥。在設計新海岸線時，也可考慮透過如生態海岸等設施，重新建立海洋生物棲息地。

Reclamation at suitable location outside Victoria Harbour on an appropriate scale can be a possible option to increase land supply and create a land reserve. This option is a sustainable solution for the handling of surplus public fill and contaminated sediment at the same time, achieving “triple benefits”.

Reclamation has been an important source of creating usable land in Hong Kong for more than a century. As of early 2011, about 6% of land in Hong Kong (6,824 hectares) came from reclamation.

Technologies for reclamation nowadays have been enhanced which help reduce the impact on the marine environment. For instance, dredging marine mud from the seabed is not necessary in some new designs. Re-establishment of natural marine habitats by measures such as eco-shoreline can also be explored in the design.

Triple benefits

3

重好處



Creating land  
填造土地



Handling public fill  
處理建築填料



Disposing of  
contaminated sediment  
處置污染海泥

## Sustainable use of surplus public fill and contaminated sediment

Large cities like Hong Kong generate large amount of public fill and contaminated sediment in redevelopment, infrastructure projects, fairway maintenance works and other construction activities. Existing public fill banks and contaminated mud disposal areas are expected to be full by 2015 to 2020 and 2017 respectively. Reusing surplus public fill in local reclamation would be less costly and more environmentally-friendly than shipping to Taishan for reclamation.

Up to August 2011, about 328 hectares of land, equivalent to 17 nos. of Victoria Park, formed in Taishan. Given the high cost and high carbon emission, the sustainability of this arrangement is questionable.

## 可持續地利用剩餘建築填料和污染海泥

大城市如香港會產生大量來自重建、基礎建設、航道護理工程和其他建築活動所產生的建築填料和污染海泥。預計現有的建築填料庫和污泥卸置區將分別在2015至2020年及2017年滿溢。將剩餘建築填料用於本地填海，比運往台山填海成本低，而且更環保。

截至2011年8月，已經為台山完成了大約328公頃的填海土地，相當於17個維多利亞公園。這安排的成本和碳排放量都十分高，其可持續性值得商榷。

Public Fill for Different Reclamation 將建築填料用於不同填海工程	Local Reclamation 本地填海	Reclamation in Taishan 台山填海
Additional delivery distance 額外運送距離	-	170 km 公里
Additional diesel consumption per day 額外每日柴油消耗量	-	19,000 litres 公升
Additional carbon emission per day 額外每日碳排放量	-	50 tonnes 公噸
Handling cost (per tonne) 處理費用 (每公噸)	\$43	\$70

## Public Fill 建築填料 (或稱公眾填料)

Public fill is the inert portion of the construction and demolition materials generated from construction activities and is made up of rocks, concrete, asphalt, rubbles, bricks, stones and earth. Construction activities generate about 6 to 7 million tonnes of surplus public fill each year.

由建築活動產生的惰性拆建物料包括岩石、混凝土、瀝青、瓦礫、磚塊、碎石及泥土等統稱建築填料。每年建造業所產生的剩餘建築填料約600至700萬公噸。



## Contaminated Sediment 污染海泥

About 2 to 2.5 million m<sup>3</sup> of contaminated sediment is produced annually by dredging of harbour fairways and other marine works.

香港的港口航道疏浚工程和其他海事工程每年產生約200至250萬立方米的污染海泥。



## Confined Disposal Facility 密閉污泥處理設施

A Confined Disposal Facility (CDF) is a form of nearshore reclamation that stores contaminated sediment underground in a controlled environment. After CDFs are filled, they are covered with public fill for future land development. This method is widely used overseas such as the US and Singapore.

密閉污泥處理設施(CDF)是一種在近岸位置以填海的方式，將污染海泥存放在受控的地下環境下。當污染海泥存量達到一定水平，設施會被建築填料覆蓋，造成的土地可作未來發展之用。這種做法已於國際間包括美國和新加坡廣泛應用。



# Rock Cavern Development

## 發展岩洞

Previous studies have shown that 64% of Hong Kong is particularly well-suited for rock cavern development. We have been looking for opportunities to make use of this unique geological asset.

In the mid-1990s, a few purpose-built rock caverns were constructed to accommodate government facilities to meet the needs of the community, such as the Island West Refuse Transfer Station and Stanley Sewage Treatment Works. Using caverns to house MTR stations such as the Tai Koo Station is an application closer to our daily life.

Up to now, cavern development has generally been either out of necessity (e.g. railways stations) or only considered where overriding circumstances exist (e.g. Island West Refuse Transfer Station and Stanley Sewage Treatment Works).



► Stanley Sewage Treatment Works 赤柱污水處理廠 (1995)



► Tai Koo MTR Station 太古地鐵站 (1985)

據以往的研究顯示，香港有64%的地區適合發展岩洞。我們一直都在找尋機會善用這獨特的地質資產。

在90年代中，為了滿足社區需要，若干政府設施，如港島西廢物轉運站、赤柱污水處理廠皆設於特別建造的岩洞。於岩洞內興建地下鐵路車站，如太古站，是我們日常生活中經常接觸到的岩洞應用方式。

到目前為止，發展岩洞一般出於實際需要(如鐵路車站)，或因其他重大原因而須選用岩洞方案(如港島西廢物轉運站及赤柱污水處理廠)。

## Innovative Use of Caverns

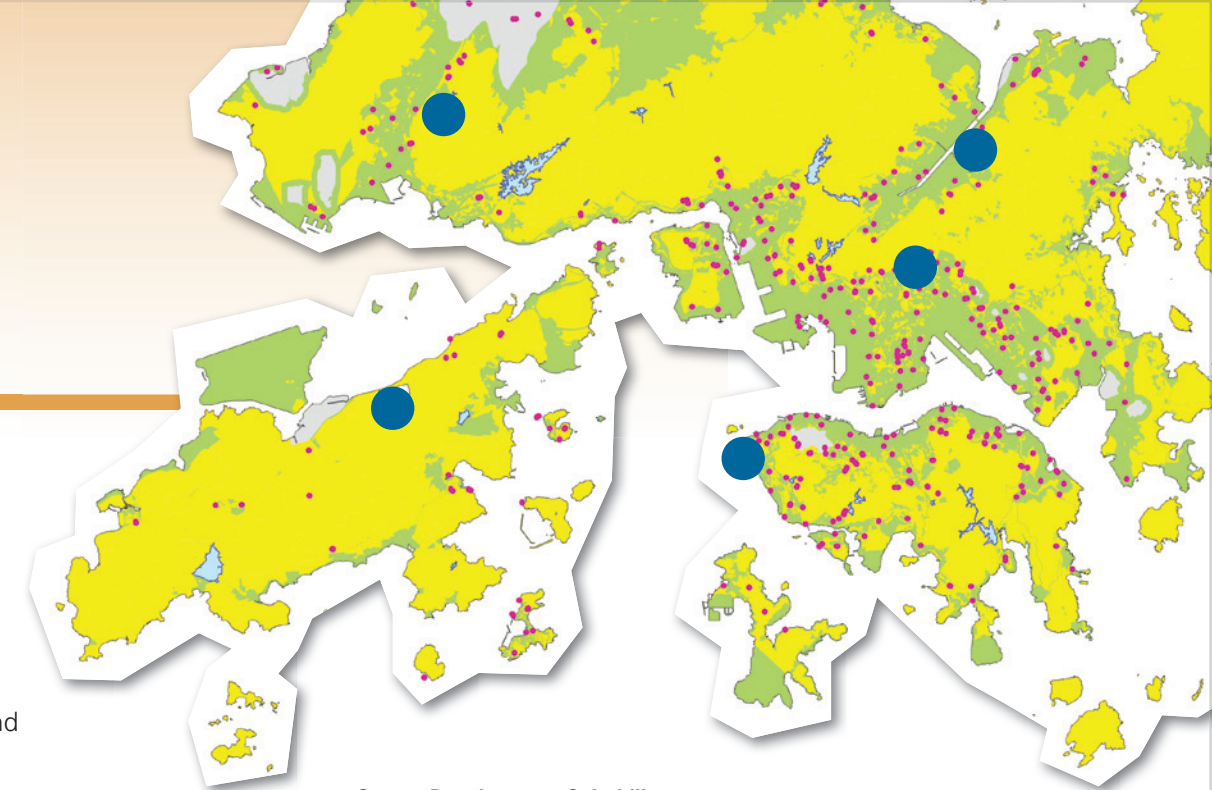
Cavern development is regarded as a new source of land supply. By relocating suitable government facilities to caverns, the original land as well as the adjacent sterilized land can be released for housing and other uses. This land is a valuable resource, particularly near or in the urban area. A recent example is the relocation of the Western Salt Water Service Reservoirs into cavern to make way for the development of the University of Hong Kong's Centennial Campus.

Moreover, innovative cavern usage, such as columbaria, data centres and laboratories can release valuable land for other uses.

## 創新思維 發展岩洞

發展岩洞是土地供應的一種新來源。通過將合適的政府設施遷入岩洞，原來以及相鄰受凍結的用地可以騰出作房屋或其他用途。這些土地，特別是位處市區附近的土地，是社會寶貴資源。近期例子包括將西區海水配水庫遷入岩洞，以騰出土地發展香港大學百周年校園。

此外，以創新的方式利用岩洞，如設置骨灰龕、數據中心或實驗室，便可騰出有價值的土地作其他用途。



### Cavern Development Suitability 發展岩洞適合性

High to Medium (64% of land area)  
高至中，佔面積64%

Low to Very Low (30% of land area)  
低至極低，佔面積30%

Not Suitable (6% of land area)  
不合適，佔面積6%

Existing Government Facility  
現有政府設施

Strategic Cavern Development Area  
策略性岩洞發展區域

### "Not-in-My-Backyard (NIMBY)" facilities 「厭惡性設施」

"Not-in-My-Backyard (NIMBY)" facilities are facilities that are unsightly, emitting unpleasant odours, noisy and disrupting local communities. Putting them inside cavern would minimize adverse impacts on the community.

「厭惡性設施」指有礙觀瞻、散發難聞氣味、發出噪音和影響當地社區的設施。將此等設施放入岩洞可減少對社區的影響。



# Guiding Principles / Initial Site Selection Criteria

## 指導原則 / 初步選址準則

### 16 Initial Site Selection Criteria 初步選址準則

Public Engagement Exercise to establish site selection criteria  
藉公眾參與活動訂定選址準則



#### Reclamation outside Victoria Harbour 在維港以外填海

- Impact on local community  
對當地社區的影響
- Site location and accessibility  
新填海區選址及交通便捷程度
- Meeting local needs  
能否滿足當地居民需要

- Environmental impacts  
對環境的影響
- Environmental benefits  
對環境的好處

- Planning flexibility  
規劃的靈活性
- Engineering feasibility  
工程的可行性
- Cost effectiveness  
成本效益

#### Rock Cavern Development 發展岩洞

- Social benefits at the releasing site upon relocation of existing facilities  
當現有設施遷出後，騰出的土地產生的社區效益
- Social impact at the cavern development site  
發展岩洞地點對社區的影響

- Environmental benefits in the vicinity of the releasing site upon relocation of existing facilities  
當現有設施遷出後，對附近環境的好處
- Environmental impacts at the cavern development site  
發展岩洞地點對附近環境的影響

- Engineering feasibility  
工程的可行性
- Cost effectiveness  
成本效益
- Specific requirements of facility  
設施的具體要求
- Suitability of relocation based on existing facility status  
現有設施的狀況是否適合搬遷



# Public Engagement Activities Programme

## 公眾參與活動時間表

# Your Views are Welcome

## 歡迎您提供意見

Events 活動	Date 日期	Location 地點
<b>Roving Exhibitions</b> 巡迴展覽  Please visit our website for opening hours 開放時間以網頁公佈為準	10 - 11 Nov 2011 2011年11月10日至11日	G/F, North Atrium, Olympian City 2, Tai Kok Tsui 大角咀奧海城2期北翼中庭地下
	12 - 14 Nov 2011 2011年11月12日至14日	Thematic Exhibition Gallery, G/F, Hong Kong Heritage Discovery Centre, Tsim Sha Tsui 尖沙咀香港文物探知館地下專題展覽廳
	15 - 20 Nov 2011 2011年11月15日至20日	The Arcade, Kowloon Park, Tsim Sha Tsui 尖沙咀九龍公園拱廊
	5 - 11 Dec 2011 2011年12月5日至11日	G/F, Covered Piazza, Times Square, Causeway Bay 銅鑼灣時代廣場地面展覽廳
	12 - 15 Dec 2011 2011年12月12日至15日	G/F, Central Terminal Building, Central Pier No. 8, Central 中環8號碼頭中央大樓地下
	5 - 8 Jan 2012 2012年1月5日至8日	1/F, Atrium TMT Plaza Phase 1, Tuen Mun 屯門市廣場1期1樓中央廣場 #
	16 - 19 Feb 2012 2012年2月16日至19日	Central Atrium, G/F, Home Square, Sha Tin 沙田新城市中央廣場地下中庭 #
<b>Topical Discussions</b> 專題討論 *  2:30pm – 5:30pm 下午2時30分至5時30分	Housing and Development - HK's needs and opportunities 房屋和發展 - 香港的需要和機遇 3 Dec 2011 2011年12月3日	Multi-Function Rooms 2A & 2B, 2/F, Youth Outreach Jockey Club Building, Sai Wan Ho 西灣河協青社賽馬會大樓2樓多功能房間2A及2B
	Land Reserve - ensuring timely supply 土地儲備 - 確保適時供應 10 Dec 2011 2011年12月10日	Multi-Function Rooms 2A & 2B, 2/F, Youth Outreach Jockey Club Building, Sai Wan Ho 西灣河協青社賽馬會大樓2樓多功能房間2A及2B
	Reclamation outside Victoria Harbour - a land supply option 在維港以外填海 - 其中一種土地供應模式 7 Jan 2012 2012年1月7日	Chamber 2, InnoCentre, Kowloon Tong 九龍塘創新中心展覽廳二
	Rock Cavern Development - international experience and possible local application 發展岩洞 - 國際經驗和本地應用的可能性 14 Jan 2012 2012年1月14日	Multi-Function Rooms 2A & 2B, 2/F, Youth Outreach Jockey Club Building, Sai Wan Ho 西灣河協青社賽馬會大樓2樓多功能房間2A及2B
<b>Public Forums</b> 公眾論壇  2:30pm – 5:30pm 下午2時30分至5時30分	4 Feb 2012 2012年2月4日	Auditorium, 9/F, Hong Kong Federation of Youth Group, North Point 北角香港青年協會大廈9樓演講廳
	11 Feb 2012 2012年2月11日	Chiang Chen Studio Theatre, Hong Kong Polytechnic University, Hung Hom 紅磡香港理工大學蔣震劇院
	18 Feb 2012 2012年2月18日	Room 307, Lecture Hall, Caritas Bianchi College of Careers, Tseung Kwan O # 將軍澳明愛白英奇專業學校多用途禮堂307室 #

At this stage of the study, we are particularly interested in knowing your views on the following:

- Option of increasing land supply through reclamation outside Victoria Harbour
- Option of increasing land supply through rock cavern development
- Site selection criteria
- Proposed land uses and possible site locations

We will consider your views and, together with findings of the technical studies, work out a set of site selection criteria so that potential sites can be identified. We plan to conduct the Stage 2 Public Engagement exercise in the third quarter of 2012 to solicit views on the potential sites.

Your views are important. Please send us your comments on or before **29 February 2012**.

Please voice your opinions by:

- **Sharing your comments online** at [www.landsupply.hk](http://www.landsupply.hk)
- **Emailing us** at [landsupply@cedd.gov.hk](mailto:landsupply@cedd.gov.hk)
- **Sending a fax** to (852) 2714 2054
- **Sending written comments** to 4/F Civil Engineering and Development Building, 101 Princess Margaret Road, Homantin, Kowloon (*Please specify "Enhancing Land Supply Strategy"*)

在這階段的研究，我們特別想知道您對下列事項的意見：

- 在維港以外填海增加土地供應
- 發展岩洞增加土地供應
- 選址準則
- 擬議土地用途和可能的選址

我們會將您的意見與技術研究結果一併考慮，藉以訂定選址準則及物色可行的選址。我們計劃於 2012年第三季進行第二階段公眾參與活動，屆時歡迎大家就可行的選址提出意見。

您的意見非常重要。請於**2012年2月29日**前向我們提出。

請循下列途徑發表意見：

- **網上發表意見** [www.landsupply.hk](http://www.landsupply.hk)
- **電郵意見** 至 [landsupply@cedd.gov.hk](mailto:landsupply@cedd.gov.hk)
- **傳真意見** 至 (852) 2714 2054
- **請將書面意見寄回** 九龍何文田公主道101號土木工程拓展署大樓4樓（請註明『優化土地供應策略』）

\* Additional sessions may be arranged 場數或會增加 \* Date / venue of the event is subject to change 活動日期 / 地點或會有所變動 Please refer to the dedicated website [www.landsupply.hk](http://www.landsupply.hk). 詳情以網頁公佈為準。  
Registration / Enquiry for Topical Discussions and Public Forums: Online registration ([www.landsupply.hk](http://www.landsupply.hk)) or by phone (852) 2864 4885 (Monday to Friday from 10:00 am to 6:00 pm).  
專題討論和公眾論壇報名/查詢：網上登記[www.landsupply.hk](http://www.landsupply.hk)或致電 (852) 2864 4885 留座（星期一至五上午10時至下午6時）

立法會圖書館已備存此宣傳短片。  
如欲參閱此宣傳短片，請與立法會圖書館聯絡。