

## 香港特別行政區政府

## The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

## 發展局(規劃地政科)

香港添馬添美道二號  
政府總部西翼十七樓

Development Bureau  
(Planning & Lands Branch)

17/F, West Wing  
Central Government Offices  
2 Tim Mei Avenue, Tamar

本局檔號 Our Ref. DEVB(PL-CR)1-55/88

電話 Tel.: 3509 8804

來函檔號 Your Ref. CB(1)287/12-13(05)

傳真 Fax : 2845 3489

香港中區  
立法會道 1 號  
立法會綜合大樓  
發展事務委員會秘書  
(經辦人：彭惠健先生)

彭先生：

## 發展事務委員會

就 2013 年 1 月 7 日會議席上

所討論的事項採取跟進行動

731CL—石硤尾大窩坪龍坪道旁的房屋用地基礎設施工程

在 2013 年 1 月 7 日發展事務委員會會議上，委員要求當局就上述工程計劃採取跟進行動如下：

- (a) 提供有關市場上單位面積超過 100 平方米的空置私人住宅的資料，包括有關數目和空置率；
- (b) 為處理委員就房屋供應短缺提出的關注事項，委員要求政府當局 -
  - (i) 檢討兩幅相關房屋用地的土地用途，包括有關用地是否適合作公共房屋發展用途及有關發展參數(例如地積比率及發展密度)，以更有效率地運用土地資源；及
  - (ii) 研究可否向發展商出售沒有所需基建設施的土地，以加快向市場供應房屋用地，以及可否把規定投得土地的發展商進行所需基建及道路工程的條文納入賣地條款內，以節省公帑。

相關資料現載列於下文各段。

### 有關單位面積超過 100 平方米的私人住宅的資料

根據差餉物業估價署於 2012 年 6 月的資料，截至 2012 年年中，整體空置住宅單位數目及實用面積為 100 平方米或以上的空置住宅單位數目分別為 44 103 個及 6 922 個，相關的空置率分別為 4% 及 8.2%。

### 有關增加發展密度的資料

在覆檢有關更改該兩幅用地的土地用途的理據後，我們理解到可增加的發展密度幅度十分有限，原因是一

- (a) 鄰近地區的主要特點是低密度私人住宅發展項目，該兩幅用地須在土地用途和環境方面配合；
- (b) 在龍翔道源頭採取措施（即興建隔音屏障）以緩解嚴重交通噪音所造成的影響，這方法並不可行，因為有關工程會佔據部分行車線，使交通流量受到嚴重影響；及
- (c) 較高的樓宇設計並在有關用地上採取噪音緩解措施，會導致視覺受到不良影響及空氣流通欠佳。而過去的諮詢表明區內居民對該兩幅用地作高密度發展會大力反對。

基於與以上相同的考慮因素，我們認為這兩幅用地應不適合作高密度住宅發展，包括資助房屋用途。

### 有關要求發展商進行基建設施工程的資料

在工務計劃下推行擬議工程，是推動項目發展的較適當及有效的方法，因為工程可及早於 2013 年 6 月展開，並按計劃適時完成，讓龍坪道的使用者受惠。如果由有關房屋用地的未來發展商進行擬議工程，推行時間會較不明朗，理由如下—

- (a) 發展商出現與否須視乎當時的市場情況，以及他們是否有興趣接手擬議工程；
- (b) 發展商需要額外的籌建時間，以接手及檢討擬議工程的設計、工地勘測及合約安排，以及取得有關當局的批准進行建造工程；換言之，擬議工程將會分別大幅推遲到 2013 年 6 月及 2016 年後才能施工及分階段完工；
- (c) 發展商同樣有需要使用有關房屋用地，作為擬議工程的臨時工程區、貯存區及預製件工場，換言之，樓宇的施工時間表難以提早展開；及
- (d) 此外，如果由發展商根據賣地條件進行擬議工程，推行時間會較不明朗。由於擬議工程費用會在發展商提出的地價中適當地反映，因此這亦不能節省公帑。

視乎工程進度，我們會致力早於 2015-16 年度前釋出其中一幅房屋用地，以供出售，並在擬議工程完成之前，提供臨時通道作共同使用。

發展局局長

(鍾瑞琦  代行)

副本送： 土木工程拓展署署長(經辦人：向玉璽先生)  
          規劃署署長 (經辦人：陳偉信先生)  
          地政總署署長(經辦人：黎傳昕女士)

2013 年 1 月 28 日