

政府總部
發展局
規劃地政科

香港金鐘添美道 2 號

政府總部西翼 17 樓

本局檔號 Our Ref.

來函檔號 Your Ref. CB1/PL/DEV+HG



Planning and Lands Branch
Development Bureau
Government Secretariat
17/F, Central Government Offices,
West Wing, 2 Tim Mei Avenue,
Admiralty, Hong Kong

電話 Tel: 3509 8805

傳真 Fax: 2868 4530

電郵及傳真: 3529 2837

香港中區
立法會道 1 號
立法會綜合大樓
立法會房屋事務委員會秘書
韓律科女士

韓女士：

**發展事務委員會及房屋事務委員會
二零一二年十一月九日聯席會議跟進事項**

多謝你於二零一二年十一月十三日的來信，轉達王國興議員的查詢，要求政府提供香港未來十年住宅單位及土地供應的有關資料。發展局就有關未來土地供應的回覆如下。

正如 2013 年施政報告表示，政府會繼續以多管齊下的措施，透過善用現有已開發土地，及開發可供發展用途的新增土地，增加短、中和長期的土地供應，以滿足香港市民的住屋和各項需要。

短、中期增加房屋土地供應

房屋土地供應主要來自政府出售的土地、撥作公營房屋的土地、公營房屋重建項目、私人物業重建項目、市建局物業發展項目，以及鐵路物業發展項目。2013 年施政報告提出的以下 10 項措施，將有助增加短、中期的房屋土地供應：

(一) 將 36 幅合共 27 公頃的「政府、機構或社區」及其

他政府用地改作房屋發展，預計可供興建約 11 900 個單位。規劃署會繼續檢視「政府、機構或社區」及其他政府用地，務求將更多合適的土地改作住宅用途。

- (二) 在規劃署首階段「綠化地帶」的檢討工作中，檢視了在新界區一些沒有植被、荒廢或已平整的「綠化地帶」，建議將 13 幅佔地共約 57 公頃的土地改劃作住宅用途，預計可供興建約 23 000 個單位。規劃署下一階段「綠化地帶」的檢討工作現正進行中。
- (三) 規劃署在 2009 年完成的工業用地檢討中，建議將 16 幅合共 30 公頃的工業用地改作住宅用途。至今 13 幅（包括 5 幅政府土地及 8 幅私人土地）已完成改劃或正進行改劃，若重新發展可提供約 14 600 個單位。規劃署正加快改劃其餘 3 幅私人土地，預計提供約 5 800 個單位。規劃署亦會在短期內開展新一輪工業用地檢討。
- (四) 發展局正聯同規劃署等部門，在規劃許可的情況下，適度提高未批出或撥用的住宅土地的發展密度，並會採取同樣的積極態度，處理有關私人住宅項目申請。地政總署亦正檢討土地行政程序，以及批地和補地價的流程，加快土地供應。
- (五) 為善用土地，各政策局正積極檢視轄下原來用途未能落實的土地，以盡快改作房屋和其他社會有更逼切需要的用途。
- (六) 政府正研究放寬或解除現存適用於港島薄扶林和半山區，限制出售新土地或修訂契約的延期履行權行政措施。
- (七) 為發揮集體運輸及住宅結合發展的模式，當局會落實在錦田南西鐵錦上路站和八鄉維修中心合共約 33 公頃土地上發展住宅的規劃，預計提供約 8 700 個單位。政府亦會對周邊約 110 公頃土地進行工程研究，並積極探討現有及未來鐵路沿線的住宅發展潛

力。

- (八) 市區重建局（市建局）在 2013 至 2017 年的物業發展項目，共涉及土地面積約 4.9 公頃，預計可提供約 4 700 個單位。市建局亦會全力推展「需求主導」重建計劃，加快市區更新步伐，並自去年 10 月以先導計劃形式，開始推行工廈重建，包括作住宅用途。
- (九) 過去 3 年「城市規劃委員會」共批准了近 57 宗擬作住宅用途的規劃申請，其中 55 宗共涉及 130 公頃土地，如果項目全部落實，預計可提供超過 45 000 個單位。在符合公眾利益的前提下，政府會加快行政審批程序和作出其他配套，使單位能盡早推出。
- (十) 為加快前鑽石山大磡村寮屋區、前茶果嶺高嶺土礦場、前南丫島石礦場，以及安達臣道石礦場這四個發展項目，政府會積極考慮利用私人發展商的開發能力，提供基建及配套設施，興建公私營住宅。這 4 個項目合共可提供約 27 公頃住宅用地，預計可供興建約 15 000 個單位。

上述 10 項措施的目標是加大加快土地供應，從而增加房屋供應。單是其中七項，現時已知的如全部落實，可提供超過 300 公頃可作房屋用途的土地。這數字並未包括所有短中期的全部房屋土地供應，而隨著以上各項措施持續落實，將會提供更多房屋土地供應。

長遠土地供應

開發新增土地是長期十分重要的土地來源。這方面需要通過規劃及工程研究，平整未開發鄉郊或其他土地、或進行移山填海造地等，以供大規模、較高密度的發展。這些方法都是過往市區擴展或新市鎮發展一貫使用的方式。

建立充裕的「土地儲備」，儲備量要超出短期的土地需要，能更靈活地回應社會對土地需要的變化。本屆政府決心大規模開發新地，以便日後及時提取，回應需求。因此，政府會盡快推展以下一系列長遠土地供應項目：

- (一) 新界東北新發展區按先前的規劃，可提供約 533 公頃可發展土地，其中房屋土地可建 53 800 個單位。當局現正積極研究適度增加新發展區的發展密度以進一步增加房屋供應，上調公營房屋的比例至超過一半以上，物色合適地點興建新居者有其屋，並在私營房屋用地適度引入「港人港地」條款。
- (二) 洪水橋新發展區會是繼新界東北新發展區後另一個重要項目。該新發展區的研究範圍有 790 公頃，初步估計可提供超過 400 公頃可發展土地。
- (三) 新界北部地區仍有不少從禁區釋出及其他未發展的土地，規劃署將會探討新界北部地區的進一步發展，為建設一個規模與粉嶺／上水新市鎮相若的現代化新市鎮作可行性研究。
- (四) 規劃署會加快檢討北區／元朗現時主要用作工業用途、臨時倉庫或荒廢的農地，務求可以將 257 公頃研究範圍內的合適土地，盡快釋放作房屋發展用途。
- (五) 《東涌新市鎮擴展研究》現正進行，有關研究範圍涉及約 287 公頃土地。同時，政府亦會繼續積極探討大嶼山及新界西沿交通幹線地帶的發展潛力。
- (六) 政府亦正積極探討在維港以外適度填海。當局會按照第一階段公眾諮詢訂定的填海選址準則，提出可進一步考慮的填海地點，盡快展開第二階段諮詢，並選擇方案進行規劃、環境及工程可行性研究，希望藉此提供總面積約 2 000 至 3 000 公頃的土地。初步考慮的選址包括大嶼山北、屯門的龍鼓灘、青衣西南和馬料水近城門河河口一帶，土地面積共約 600 公頃。
- (七) 岩洞和地下空間也是土地供應可行來源。政府正研究把沙田污水處理廠遷往岩洞，騰出原址作房屋或其他用途，同時進行岩洞發展的長遠策略研究，以

擬備岩洞總綱圖及制定政策指引，並會進一步探討香港發展城市地下空間的潛力。

我們重申，政府決心增加土地供應，從根本上解決供求失衡的問題。當局會繼續以多管齊下的方式，積極開拓土地資源，建立土地儲備。就有潛力可供發展的土地，當局會盡快檢視和評估發展的可行性，並於土地可進行發展時撥作興建公營房屋，加入申請售賣土地表，或作其他發展用途。

發展局局長

(李若愚 代行)

二零一三年一月二十四日

副本抄送：

運輸及房屋局局長（經辦人：鄧智良先生） 傳真 2761 7445