

討論文件

2014年1月29日

立法會發展事務委員會及房屋事務委員會聯席會議

增加房屋土地供應

目的

本文件旨在向議員匯報政府增加土地供應的工作，包括達致未來十年的新房屋供應目標的土地供應工作和長遠土地供應的工作。

新房屋供應目標

2. 政府在 2014 年《施政報告》中宣布以 470 000 個單位作為未來十年的公私營房屋的新總供應目標，而公營房屋（包括公共租住房屋（公屋）和資助出售房屋）將會佔新供應的六成。這對政府及社會來說，無疑是一大挑戰。為達致此目標，政府會確保有足夠的土地供應、香港房屋委員會（房委會）有充足的財政資源，及建造業有足夠的人力資源。

(A) 短至中期

(i) 土地供應

3. 為增加土地供應以應付香港的房屋和其他發展需要，政府一直採取多管齊下的策略增加短、中及長期的土地供應。2013 年《施政報告》提出十項增加短中期房屋土地供應的措施，當中重點措施的最新進展如下，而其他則載列於附件 A。

(a) 適度增加住宅發展密度

4. 我們一直採取多管齊下的策略和一系列土地供應措施，增加短、中和長期的土地供應。儘管如此，鑑於現存的可發展的土地數量有限，而目前的房屋用地供應（包括公營及私營房屋）緊絀，加上就各項經濟活動及社會設施的土地供應預計仍會繼續緊張，因此目前實有逼切需要更有效地運用我們珍貴的土地資源，俾能在更短時間內，提供土地作發展或重建之用。考慮到相關的規劃因素，當局認為可適當上調位於市區主要地區和新市鎮內相關發展密度分區的房屋用地最高住用地積比率。新制度詳情載列如下：

市區主要地區

- (i) 發展密度第 1 區：不增加地積比率（由於已建設區現時密度已相當高，最高住用地積比率維持為 8/9/10 倍）；
- (ii) 發展密度第 2 區：地積比率增加 20%（最高住用地積比率由 5 倍增至 6 倍）；以及
- (iii) 發展密度第 3 區：地積比率增加 20%（最高住用地積比率由 3 倍增至 3.6 倍）。

新市鎮

- (i) 發展密度第 1 區：地積比率增加 20%（最高住用地積比率由 5 倍增至 6 倍）¹；
- (ii) 發展密度第 2 區及第 3 區：地積比率增加 20%¹；以及
- (iii) 發展密度第 4 區（低發展密度區）：地積比率增加 100%

¹ 《香港規劃標準與準則》所訂明新市鎮發展密度第 1 至 3 區的最高住用地積比率分別為 8、5 及 3 倍，但大部分個別用地現時最高地積比率均未達到上述水平，主要原因是發展容量受到各種限制（例如運輸或基礎設施方面的限制，或基於環境、地形或土力狀況），又或須符合特別的設計考慮。

市區主要地區及新市鎮

個別用地可因應規劃優點，提升其所屬的發展密度區。

5. 上調最高住用地積比率並不等於向相關的規劃原則和考慮因素作出妥協。當局只會在交通和基建容量均能應付，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的情況下，才會增加最高住用地積比率。在這項新措施下，個別房屋用地可提供更多可發展的樓面面積，但不一定會增加實際人口，因為實際人口須視乎家庭人數和其他因素而定。這有助維持可發展房屋用地的穩定供應，並逐步達致增加香港市民「活動空間」的長遠願景。

6. 經修訂的規劃參數會在進行中但仍在初步階段的規劃研究和土地用途檢討（例如「元朗南房屋用地規劃及工程研究」及「古洞南規劃及工程研究」），以及在所有日後的規劃研究和檢討（例如「發展新界北部地區初步可行性研究」）中採用。《香港規劃標準與準則》亦會更新以反映有關修訂。

7. 我們已完成啓德新發展的初步技術評估，並建議增加區內新房屋用地的發展密度，使建屋數目因而增加約 20%。此外，為了使在屯門東物色到的住宅用地得以有最佳發展潛力，我們建議把該區大部分用地的地積比率定為 3.6 倍，相等於把發展密度第 3 區的最高地積比率（即 3 倍）增加 20%，而考慮到一些相關因素，個別用地可採用更高的地積比率（4 倍和 6 倍）。

8. 就一些已進入最後階段的規劃研究及檢討而言（包括有關安達臣道石礦場、前茶果嶺高嶺土礦場、新界東北新發展區、洪水橋新發展區及東涌新市鎮擴展的研究及檢討），當局已在規劃條件許可的情況下，在相關研究中適當地增加發展密度。我們無意重新規劃這些土地發展項目，務求讓它們能如期落實，提供已規劃的土地和房屋。

9. 私人擁有土地方面，相關法定圖則一般訂有發展參數（包括住用地積比率／總樓面面積）。相關法定圖則列明可向城市規劃委員會（城規會）提出申請略為放寬發展限制。城規會在處理這些申請時

會考慮所有相關規劃因素，並會參考上述提及在各發展密度分區已上調的最高住用地積比率，以及申請人展示如何能妥善解決因擬議增加發展密度而產生的潛在交通、基建容量及環境等影響。

(b) 放寬薄扶林的發展限制

10. 政府已完成放寬或解除現正在薄扶林實施的限制新賣地或契約修訂的延期履行權行政措施的評估。西港島線及南港島線（東段）均取得良好進展，政府亦正進一步積極考慮興建南港島線（西段）。因此，政府認為可以局部撤銷發展限制，以在該區六幅政府用地上作公營房屋發展，包括重建華富邨，預計可提供額外約 11 900 個的公營房屋單位。

11. 六幅政府用地包括：現時的華富邨；四幅現正空置或作休憩用地／短期用途的土地（即近置富路、華富邨以北、華樂徑及華景街）；以及一幅鄰近的「綠化地帶」用地（即雞籠灣）。除了華富邨和近置富路用地外，其餘四幅用地須進行改劃，以作房屋發展。

12. 為重建華富邨，房委會會與相關政府部門合作，研究華富邨周邊五幅政府用地的發展參數、進行各項技術評估及諮詢地區人士。這五幅用地可用作為重建華富邨的遷置資源。除此之外，房委會亦須根據「重建高樓齡公共租住屋邨優化政策」，就重建華富邨作詳細的評估，包括其重建後的發展潛力，以及是否有合適的遷置資源。我們亦會諮詢受影響的居民、地區人士及區議會。待完成上述的評估，並獲得房委會通過後，我們才可確定華富邨的重建範圍、時間表，及其他相關細節。

(c) 善用土地

13. 2013 年《施政報告》提到，決策局會果斷決策，善用土地。經仔細檢討後，數幅原來用途未能落實的較大用地，將會改作房屋發展或其他社會上有更迫切需要的用途。政府去年已公布原本預留發展私營醫院的大埔第 9 區用地將改作公營房屋用途；長沙灣副食品批發市場第二期用地將改作公營房屋、私人住宅及酒店發展用途；原先預

留予香港房屋協會推行社區計劃的天水圍第 112 區用地和第 115 區用地，亦已撥作私人住宅發展用途，並將於 2014 年首季推售。

14. 經檢視最新的情況及相關考慮因素後，政府認為一幅位於皇后山的用地不再需要預留作自資專上教育發展用途。經審慎考慮該址的發展潛力後，政府決定把該用地西面部分（約 13.3 公頃）改作公營房屋發展用途，估計可提供約 10 500 個公營房屋單位（包括公屋和居屋單位），以容納約 3 萬人口。當局會在該發展區內預留合適的用地，以提供所需的教育、休憩、康樂、社會福利及社區、零售、運輸及基建設施等，而首批公營房屋發展項目最快將於 2019-20 年度落成。至於皇后山用地的東面部分（約 6.4 公頃），政府會進行有關提供私人住宅及國際學校的可行性研究，餘下的山坡土地則建議作「綠化地帶」用途。

15. 此外，一幅位於白石角的用地，在短中期內不會按原計劃作擴展香港科學園之用，將可供房屋發展。我們會根據創新科技署所確定的用地需求，繼續物色及預留土地作香港科學園擴展及發展之用。

(d) 進一步的土地用途檢討

16. 為應付市民的住屋需要並達致在十年（即 2013-14 年度至 2022-23 年度）內供應 47 萬個公私營房屋單位的新房屋供應目標，發展局和相關政府部門會一直進行土地用途檢討工作，包括檢視現時空置、作短期租約或其他不同的短期或政府用途的政府土地，以改作住宅用途，及下一階段的「綠化地帶」用地檢討等。這些檢討工作已開始見到成果。除了上一份《施政報告》中匯報的各項工作進展外，我們已物色約 80 幅可於未來五年（即 2014-15 年度至 2018-19 年度）提供作發展，涉及共逾 150 公頃的新用地。這些用地有潛力改作住宅用途，預計可在全港各區提供約 89 000 個單位。待研究完成確定這些用地的發展可行性後，我們便會諮詢相關持份者，開展城市規劃及其他相關程序，務求盡快增加房屋土地供應。

17. 無可否認，新的建屋目標是政府和社會須共同面對的一項艱巨挑戰。尤其是目前約有 150 幅具房屋發展潛力的用地（包括上文提

及所物色的 80 幅新用地)將須修訂相關法定圖則，以更改土地用途和增加發展密度，方能於未來五年(即 2014-15 年度至 2018-19 年度)提供作房屋發展之用，供興建逾 21 萬個單位。為了改劃這些用地作住宅用途及增加其發展密度，以致力達到建屋目標，我們須顧及一系列實際規劃因素，包括交通和基建容量、社區設施和休憩用地的提供、相關技術限制、當區的特色和現時的发展密度、對當區環境的潛在影響，及景觀和空氣流通影響等。部分用地或涉及收地和清拆安排，又或須遷移現有或已規劃的設施。政府會全盤考慮這些因素，並盡量紓減有關影響。與此同時，社會上各持份者的支持和合作同樣重要。我們需要攜手合作，以達到這個重要目標，並希望各持份者可以將社會整體的房屋需要放於個人及其他利益之上。只有獲得社會各界全力支持把這些用地改劃作房屋用途及增加其發展密度，我們才能達到所訂下的建屋目標，提供足夠的公營和私營房屋。

18. 當局已為興建 179 000 個公屋單位和 17 000 個居屋單位物色、預留或撥出土地。正如上文所述，約有 150 幅具房屋發展潛力的用地亦已獲物色及評定為具潛力改劃作房屋發展，提供逾 21 萬個單位。視乎能否成功為該 150 幅用地修訂法定圖則，並及時落實所需的基建配套工程及克服其他技術限制，連同其他已劃作房屋用途的私營房屋用地、鐵路物業發展項目、市區重建項目，以及須／無須修訂土地契約／換地的私營項目，我們將可提供足夠土地作房屋發展，以達致新的建屋目標。事實上，要達標很大程度上端賴整體社會的支持，這實屬艱巨的工作。

19. 政府清楚明白區議會和地區人士對擬議修訂法定圖則和增加發展密度所帶來的潛在影響會有關注。在開展有關修訂法定圖則的工作前，我們定會諮詢相關區議會和地區。**附件 B**載列有關 150 多幅用地的地區分布和預計的住宅單位供應量。需要留意的是該 150 多幅用地只屬未來五年可供應土地的一部分，而有關預計的住宅單位數目及可供發展年份視乎個別用地的技術評估及相關程序或工程進度，可能會有所更改。

(ii) 公營房屋供應

20. 政府早前承諾於未來的十年期內興建 179 000 個新的公屋單位；以及由 2016-17 年度起的四年內，提供共約 17 000 個居屋單位。政府已物色足夠的土地興建這些單位。在新供應目標下，政府將平均每年提供約 20 000 個公屋單位和約 8 000 個居屋單位。未來十年的公營房屋供應總量，將較政府去年的承諾增加 36%。

21. 我們預計未來五年（2014 至 2018 年）的公營房屋落成量約為 80 000 個單位²。展望再下一個五年（2019 至 2023 年），公營房屋的單位將會大幅增加至約 200 000 個。由於未來五年大概 80 000 個公營房屋單位的興建工程經已展開，再進一步增建的空間實在有限，要達到新的十年公營房屋供應目標，便需在其後五年補足。後五年約 200 000 個單位的公營房屋興建量將是首五年的兩倍半，這將會是對政府的一大挑戰。我們必須得到社會的支持，方可盡快完成已物色的土地的規劃及其他所需的程序。大幅度增建房屋，難免對社區產生影響，政府會盡力將影響減低。

(iii) 私人住宅供應

22. 私人住宅土地供應的來源包括政府賣地計劃、鐵路物業發展項目、市區重建局的重建項目、須修訂土地契約或換地的項目和毋須修訂土地契約或換地的私人重建項目。政府會按照新供應目標提供私人住宅土地。

(a) 鐵路物業發展項目

23. 鐵路物業發展項目一向是私人住宅土地供應的重要來源之一。自 2010-11 年度起，共有六個西鐵物業發展項目成功招標售出（即南昌站、荃灣西站五區（城畔）、荃灣西站五區（灣畔）、朗屏站（北）、荃灣西站六區及朗屏站（南）），共可提供約 9 100 個單位。除了錦上路站和八鄉維修中心的項目（約 8 700 個單位）外，元朗站項目（約 1 800 個單位）正在籌劃中。當局亦會盡快推展餘下西鐵物業發展項目。

²根據房委會截至 2013 年 12 月底的公營房屋建設計劃及香港房屋協會截至 2013 年 11 月的建屋量預測。

24. 香港鐵路有限公司（港鐵公司）的物業發展項目方面，由於港鐵公司是上市公司，自行決定如何推行有關項目。港鐵公司就天水圍輕鐵總站項目（約 1 500 個單位）的招標於 2014 年 1 月 21 日截止。港鐵公司表示，視乎市場情況，計劃在本財政年度內就位於大圍站的項目（約 2 900 個單位）重新招標，以及就日出康城第四期項目（約 1 600 個單位）招標。

(b) 「補地價仲裁先導計劃」

25. 修訂土地契約或換地申請（包括補地價的商議）是政府作為私人業主與申請人之間的合約事宜。只有在雙方同意的情況下才能完成及簽立有關合約。申請人支付的補地價金額是修訂土地契約或換地申請的重要條款之一。即使經過長時間商議，如雙方就補地價金額出現分歧，有關修訂土地契約或換地申請也不能完成。達成補地價協議所需的時間視乎申請人對市場前景的展望、商業考慮等多項因素。根據過往經驗，補地價金額的商議過程漫長是導致修訂土地契約或換地申請需時的原因。

26. 為利便就修訂土地契約或換地申請的補地價金額達成協議，以加快土地及房屋供應，當局有需要探討其他方法解決政府與申請人就補地價金額的分歧。政府認為，就修訂土地契約或換地申請引入「補地價仲裁先導計劃」，作為利便雙方就補地價達成協議的行政措施，或有好處。由於上述建議屬具廣泛影響的全新措施，引入先導計劃試行有關安排是審慎的做法。政府會在「補地價仲裁先導計劃」實施一定時間並累積一定經驗後進行檢討。

27. 發展局與有關部門（包括地政總署）正就此全新措施制訂推行細節。

(iv) 整體房屋供應

28. 整體而言，我們已物色土地供興建早前承諾的 179 000 個公屋和 17 000 個居屋單位，新物色到約 150 幅有潛力作房屋發展並須修訂法定圖則以於未來五年興建超過 210 000 個單位的房屋用地，配合其他無須修訂法定圖則的私人房屋用地和其他私人住宅土地的供應來

源，在社會的全力支持下，我們審慎樂觀估計應能提供足夠土地達致新的未來十年房屋供應目標。再者，儘管大部分供達致有關十年目標的潛在房屋用地主要來自上述的各項短至中期措施，我們需要留意各項長遠土地供應措施例如新發展區和東涌新市鎮擴展的土地供應，亦會在該十年的後期逐步到位，以應付香港社會的持續房屋需要。

(B) 長遠土地供應

29. 開發新增土地是長遠土地供應的重要來源。政府會盡快推展一系列長遠土地供應項目，包括新界東北新發展區、洪水橋新發展區、發展大嶼山（包括東涌新市鎮擴展）、檢討北區和元朗荒廢農地（包括元朗南房屋用地規劃及工程研究）、發展新界北部地區、探討在維港以外適度填海，及發展岩洞和地下空間等。這些長遠土地供應項目，將會是應付未來人口增長、提供空間發展經濟，以及改善市民居住空間和環境的重點。有關增加長遠土地供應措施的最新進展如下：

(a) 新發展區

30. 新發展區是土地供應的主要來源，以應付香港中長期的房屋需求，以及其他社會和經濟發展需要。新界東北新發展區規劃及工程研究已大致完成，而洪水橋新發展區規劃及工程研究則進展良好。

31. 我們於去年 7 月作出公布，對新界東北新發展區計劃作出多項調整，包括整體規劃、實施模式、補償及安置安排，以及協助受影響務農人士等。我們會盡快推展古洞北和粉嶺北兩個新發展區，作為粉嶺／上水新市鎮的擴展部分，以應付房屋及其他發展需要。坪輦／打鼓嶺新發展區將會在新一項新界北部地區的研究中重新規劃，並再諮詢公眾。為達致地盡其用，古洞北和粉嶺北兩個新發展區已適度增加發展密度，所提供的住宅單位由原來的 47 300 個增加至約 6 萬個，而包括公屋及居屋的公營房屋比例亦由少於一半（49%）提高至約六成。首批居民將可於 2022-23 年度遷入。

32. 我們亦已就洪水橋新發展區制訂了「初步發展大綱圖」，新發展區將提供約 446 公頃可發展土地。根據「初步發展大綱圖」的建議，洪水橋新發展區將會成為一個可容納約 218 000 人口（包括約

175 000 新增人口），並提供約 6 萬個新增單位及 10 萬個就業機會的新市鎮。為期三個月的第二階段社區參與活動已於 2013 年 10 月中完成。

(b) 發展新界北部地區

33. 除了新界東北新發展區和洪水橋新發展區之外，現時新界北部地區仍有大片未開發的土地（包括從邊境禁區釋出的土地）可考慮用作應付香港的長遠發展需要。當局將於 2014 年年初開展「發展新界北部地區初步可行性研究」，以全面檢討該區的土地用途規劃，並配合區內及附近地區的基建發展，善用這大片土地作房屋、社會及經濟發展用途。

(c) 檢討北區和元朗的荒廢農地

34. 為了使現時主要用作工業用途、臨時倉庫或荒廢的農地作更有效益的用途，政府正檢討位於北區和元朗共約 257 公頃的有關用地，以盡早物色更多合適的用地作房屋發展。就此，我們已選定四個位於古洞南、元朗南、粉嶺／上水第 30 區用地及缸瓦甫的土地範圍進行規劃及工程研究，以確定發展有關土地作住宅用途的可行性及規模。就缸瓦甫、元朗南及古洞南的用地進行的研究已經展開，並將於 2014-15 年度完成，而就粉嶺／上水第 30 區用地進行的研究則會分兩個階段進行，其中第一階段預期於 2014 年年中展開，於 2014 年年底完成，而第二階段則會在檢討第一階段的結果後展開。根據初步評估，預期部分用地最早可於 2020 年起提供作房屋發展之用。

(d) 維港以外填海及發展岩洞

35. 「優化土地供應策略：維港以外填海及發展岩洞」的第二階段公眾參與活動已於 2013 年 6 月完成。在考慮到公眾意見後，我們正籌備展開擬議欣澳填海的規劃及工程研究。我們計劃 2014 年 4 月尋求支持撥款申請以進行研究。我們亦正進行準備工作，為其他近岸填海地點展開技術研究。

36. 岩洞發展方面，我們已大致完成搬遷沙田污水處理廠往岩洞的可行性研究，現正籌備為搬遷工程進行勘測和設計，以期盡快騰出約 28 公頃的現址作其他有利民生和相融的用途。岩洞發展在第二階段公眾參與活動中獲得公眾普遍支持。我們現正籌備在 2014 年下半年就搬遷另外三個政府設施往岩洞，即鑽石山食水及海水配水庫、西貢污水處理廠及深井污水處理廠，展開可行性研究。我們亦正繼續進行香港岩洞發展的長遠策略研究，現正進行擬備全港性岩洞總綱圖、制定政策指引以推動未來岩洞發展，及訂立搬遷其他合適政府設施往岩洞的推展計劃等工作。

(e) 大嶼山發展

37. 大嶼山地理位置優越，有多個全新的大型基建項目正在規劃中，包括擬議的香港國際機場第三條跑道、擬議的屯門至赤鱸角連接路和東涌新市鎮擴展。隨着港珠澳大橋落成啓用，大嶼山將成為香港、澳門與珠三角西部地區的交通匯點，來往香港與珠江三角洲地區西岸之間的行車時間將大幅縮短，以實現涵蓋珠江口區的「城際一小時交通圈」。

38. 長遠來說，東大嶼山的發展潛力雄厚，可配合香港持續的人口及經濟增長。從地理上，大嶼山以東的中部水域鄰近港島的核心商業區；從生態上，相較大嶼山西部或北部水域，該區的生態環境較不敏感。如能善用該區的策略性交通基礎設施和地理優勢，我們預計東大嶼山中部水域及鄰近地區的填海用地，有潛力發展成「東大嶼都會」。透過全面規劃，配合創新和前瞻性的方法，我們將可在這個以填海興建的新人工島上，規劃和設計出下一代的新市鎮／衛星城市。除了房屋用地外，配合便捷的鐵路及公路連接市區主要地區，「東大嶼都會」將會成為一個新的核心商業樞紐，容納優質寫字樓、酒店等商業發展項目，為企業提供傳統核心商業區和九龍東以外的另一地點選擇。這不單可為大嶼山創造更多就業機會，增強香港的經濟競爭力，亦有助使本港的就業分布更為平均。

39. 為支持「東大嶼都會」的發展，我們正按照「優化土地供應策略：維港以外填海及發展岩洞」第二階段公眾參與的當中一項建議籌備展開策略性研究，探討在大嶼山以東中部水域興建人工島的可行

性。研究將整體考慮港口運作、船舶、交通、環境、工程、基礎設施及財務各方面因素。我們計劃在 2014 年 3 月諮詢發展事務委員會，尋求支持撥款申請，以期在 2014 年下半年開始進行研究。

40. 與此同時，為擴展東涌新市鎮，規劃署和土木工程拓展署正進行《東涌新市鎮擴展研究》，以探討擴展東涌新市鎮成為一個更具規模的社區，及掌握未來經濟機遇，為東涌居民創造更多就業機會的可行性。根據初步土地用途方案，東涌東的「宜居城市」和「經濟活力」方案分別可提供約 38 000 和 33 000 個住宅單位，而東涌西則可提供約 15 000 個單位。該研究的第二階段公眾參與活動徵詢公眾對初步發展方案的意見，已於 2013 年 7 月 21 日結束。整項研究預計可於 2014 年完成。

41. 為了制訂大嶼山的長遠發展策略，政府已成立由發展局局長領導的大嶼山發展諮詢委員會，由相關持份者出任委員，負責就(1)大嶼山如何能在社會及經濟發展機遇方面善用其作為連接香港、澳門和珠三角西部地區主要交通基建交匯點的優勢，以應付香港的長遠發展需要；及(2)促進大嶼山持續發展和保育的政策、措施及具體建議，向政府提供意見。

總結

42. 我們歡迎議員給予意見，並承諾會與立法會緊密合作，致力推展增加短、中及長期房屋土地供應定的政策措施。

發展局

運輸及房屋局

2014 年 1 月 23 日

其他短中期增加房屋土地供應措施的最新進展

(i) 檢討「政府、機構或社區」用地

規劃署已就預留作「政府、機構或社區」用途但未有明確發展計劃的用地，以及原本作不同政府用途但有關用途已無需保留或可遷往他處的用地完成檢討。該署共物色了 36 幅「政府、機構或社區」及其他政府用地（27 公頃）改作住宅發展，估計可提供共約 14 920 個³公私營住宅單位。截至 2013 年 12 月，在這 36 幅用地中，18 幅已劃作／改劃作住宅用途或正進行法定規劃程序，另外六幅用地的改劃暫定於 2014 年刊憲。規劃署正積極聯同有關部門解決餘下八幅用地未處理的事項，務求盡快把這些用地改劃作住宅用途。除該 36 幅用地外，該署物色了額外 21 幅「政府、機構或社區」用地，適合作住宅發展，估計合共可提供約 25 570 個單位；當中 11 幅已改劃作住宅用途或正進行法定改劃程序，另外九幅用地暫定於 2014 年展開改劃工作。至於餘下一幅用地的改劃工作，則視乎重置現有設施的情況。

(ii) 檢討「綠化地帶」用地

2. 在新界區內面積共約 57 公頃的 13 幅沒有植被、荒廢或已平整的「綠化地帶」，獲建議改劃作住宅發展，這些用地的改劃程序已逐步展開。截至 2013 年 12 月，在這 13 幅用地中，有一幅已改劃作住宅用途。當局會盡快完成餘下 12 幅用地的改劃工作，預計可提供共約 23 000 個單位。

(iii) 檢討工業用地

3. 規劃署自 2000 年起已進行三輪的工業用地檢討。在 2009 年進

³ 其中一幅位於馬鞍山第 100 區的用地，城規會在考慮申述後認為應保留作「政府、機構或社區」用途。此外，經進一步檢討後，當局認為另外三幅用地應保留作「政府、機構或社區」用途。經修訂的估計單位數目不包括四幅保留作「政府、機構或社區」用途的用地。

行的最近一輪檢討中，約 60 公頃的土地獲確定為適合作房屋或其他土地用途，當中 16 幅共約 30 公頃的用地建議作住宅用途。在這些用地中，13 幅已完成或正進行法定的改劃程序。若 13 幅用地全部發展或重建，估計可提供約 14 700 個單位。至於餘下的三幅工業用地，估計若全部發展或重建，可提供約 5 800 個單位。規劃署已自 2013 年 3 月底起展開另一輪的檢討，以研究現有工業用地的最新使用情況，以及進一步將部分用地改作其他用途，包括住宅用途的可能性。有關檢討預計於 2014 年內完成。

(iv) 精簡土地行政程序

4. 地政總署一直檢討與地契相關的程序，包括簡化契約條件、精簡處理契約修訂（包括換地）申請的程序，以及就處理須按契約進行審批的標準作出更清晰的描述。地政總署與業界一直就土地行政事宜進行討論，並逐步落實改善措施。地政總署會繼續進行檢討，並視乎情況推行更多合適措施以促進土地發展。

(v) 西鐵錦上路站、八鄉維修中心及周邊土地的發展

5. 為加大力度發揮集體運輸系統與住宅物業結合發展的模式，規劃署會落實在錦田南西鐵錦上路站和八鄉維修中心土地上發展住宅的規劃。有關項目佔地約 33 公頃，估計可提供約 8 700 個住宅單位。與此同時，周邊約 110 公頃土地的用途檢討亦正在進行，以物色更多適合的用地作房屋發展。當有關檢討在 2014 年完成後，我們會就有關西鐵物業及其周邊土地的發展諮詢區內人士，包括元朗區議會、錦田及八鄉鄉事委員會等，並進行工程可行性研究，以評估所需的基建設施要求。政府會繼續致力研究現有及已規劃鐵路沿線土地的住宅發展潛力。

(vi) 發展前鑽石山寮屋區及石礦場用地

6. 前鑽石山寮屋區（大磡村）、前茶果嶺高嶺土礦場、前南丫石礦場和安達臣道石礦場的發展，均進展良好。舉例來說，如獲得立法

會財務委員會批准撥款，我們計劃於 2014 年 6 月開展安達臣道石礦場用地發展的詳細設計及地盤勘測工程。安達臣道石礦場發展將為 25 000 的規劃人口提供約 9 410 個單位。另一方面，因應區議會及地區人士的建議，我們亦修訂了前鑽石山寮屋區的發展建議，將提供約 4 200 個公營房屋單位及其他文化和社區設施。

(vii) 市區重建

7. 市區重建局（市建局）在過去一年繼續全力推展其市區重建計劃。市建局於 2013 年 7 至 9 月推出第三輪「需求主導」重建先導計劃（「需求主導」計劃）。自市建局於 2011 年 7 月推出「需求主導」計劃以來，該局已開展八個項目，其中一個由於未能符合在指定時限內獲得 80% 業主同意的門檻，已經終止。

8. 雖然「需求主導」計劃反應理想，但市建局正面對涉及較大地盤面積的申請數日日增的挑戰，該局就這類申請需要考慮的因素亦更形複雜。為了讓市區更新計劃可持續推展，兼顧善用土地和改善受影響住戶的居住環境，並同時能做到長遠財政自給的目標，市建局會就先導計劃進行檢討，以便就「需求主導」計劃及市建局自行提出開展的重建計劃作出更妥善的資源分配。

150 多幅須修訂相關法定圖則，以於未來五年（即 2014-15 年度至 2018-19 年度）提供作房屋發展的用地的預計可供發展年份

(截至 2014 年 1 月 23 日)

(i) 按地區

地區	用地數目	預計住宅單位數目
中西區	2	2,700
灣仔	-	-
東區	5	3,300
南區	14	10,400
九龍城	8	5,100
觀塘	13	16,000
黃大仙	1	1,900
油尖旺	-	-
葵青	12	12,000
深水埗	1	1,100
荃灣	7	6,700
北區	6	19,500
沙田	11	8,100

地區	用地數目	預計住宅單位數目
大埔	23	27,600
屯門	22	32,600
元朗	14	42,000
西貢	12	25,300
離島區	1	1,000
總數：	152	~215,000

註：

- (1) 住宅單位數目為約數。
- (2) 預計住宅單位數目及可供發展年份僅供參考，視乎個別用地的技術評估及相關程序或工程進度，可能會有所更改。

(ii) 按年份

預計可供發展年份	用地數目	預計住宅單位數目
2014/15	23	15,900
2015/16	33	42,800
2016/17 及以後	96	156,900
總數：	152	~215,000

註：

- (1) 住宅單位數目為約數。
- (2) 預計住宅單位數目及可供發展年份僅供參考，視乎個別用地的技術評估及相關程序或工程進度，可能會有所更改。