

2015年4月1日(星期三)

財務委員會特別會議(規劃及地政)

發展局局長發言稿

主席：

- 我非常感謝各位議員關注發展局的財政預算草案。我轄下的管制人員已就有關規劃及地政範疇的資源運用事宜，答覆了議員所提出的164條書面問題。我們會在今天的會議上，解答各位議員進一步的提問。
- 在2015-16年度，規劃及地政範疇的經常開支為45億8,012萬元，較2014-15年度的修訂預算增加了2億1,609萬元(約5%)。增加撥款主要用於加強開發土地的工作以加快房屋土地供應以及加強與樓宇安全有關的執法行動。

- 在2015-16年度，我們在規劃地政科及有關部門（屋宇署、地政總署、規劃署、土木工程拓展署和海事處）將淨增設208個公務員職位，包括159個公務員職位以取替非公務員合約職位。而首長級公務員職位的數目則保持不變。
- 現在，我向各位議員簡介本局在新財政年度在規劃及地政範疇的工作重點。

土地供應

- 為應付香港短、中及長期的土地需要，政府會繼續以多管齊下的策略增加土地供應。財政司司長領導的「土地供應督導委員會」會繼續統籌和監督各項土地供應措施的落實情況，包括繼續進行各項土地用途檢討，並將無需作原來用途的土地盡快改作其他合適用途。

(一) 具房屋發展潛力用地

- 我們會繼續將早前覓得的約150幅具房屋發展潛力用地盡快改作住宅用途。如改劃工作和其他所需程序進行順利，當中大部分用地預計可於2014-15至2018-19年度的五年內推出，以供興建逾21萬個住宅單位，當中超過七成為公營房屋單位。除有關150多幅用地外，《2013年施政報告》所載列的多項增加土地供應措施，截至今年3月底，當中42幅可於短中期撥作住宅用途的用地亦已劃作或開展改劃工作，共可提供約39 000個住宅單位。但要有關土地能夠如期推出，我們亟需社會各界的諒解和合作，以整體社會利益為依歸。

(二) 推動新發展區、擴展新市鎮計劃及其他中長期措施

- 中長期而言，我們現正透過推動各項新發展區和擴展新市鎮計劃，包括古洞北、粉嶺北新發展區，洪水橋新發展區，以及東涌新市鎮擴展計劃等，積極以綜合規劃和基建配套，大規模開發新增可發展用

地。當中包括檢視新界鄉郊「棕地」的發展空間及研究可行措施，包括探討將部分經濟作業遷入多層樓宇，例如洪水橋和元朗南便涉及改變200多公頃棕地作為可發展土地。我們亦會積極規劃大嶼山的長遠發展，包括「東大嶼都會」、欣澳填海及港珠澳大橋香港口岸人工島上蓋發展等，以及新界北部地區的進一步發展潛力。我們亦會繼續積極探討提供可發展土地的新模式，包括在維港以外填海和發展岩洞及地下空間等，並通過「香港2030+」更新香港的策略規劃。

- 其中古洞北和粉嶺北新發展區將是香港未來一個重要的房屋及土地供應來源，可以提供約6萬個房屋單位，其中六成為公屋和居屋。自立法會財務委員會在去年6月通過撥款後，兩個新發展區的前期地盤平整和基礎設施工程的詳細設計及工地勘測，已於去年年底展開。我們預計有關主體工程將於2018年展開，讓首批人口可在2023年入住。我們現正積極與相關政策局和部門，研究如何在符合公眾利益、公

幣運用得宜的前提下，更好地照顧受影響居民、農民和商戶的需要。

(三) 商業用地和設施

- 在增加房屋土地供應的同時，政府亦致力增加商業用地和設施的供應，以促進不同經濟活動的進一步發展。我們會將部分位於核心商業區的政府辦公室搬遷到其他區域，及將合適的「政府、機構或社區」用地改為商業用途（包括中環美利道和上環林士街多層停車場），並繼續積極推展九龍東、啟德發展區，以及大嶼山等發展，務求持續供應商業用地和相關硬件配套，讓各種商業活動得以持續發展。

(四) 社會各界的支持

- 其他各項增加土地供應措施的詳情，在較早前就施政報告的匯報已有講述，我在此不贅。為達致未來十年（即2015-16至2024-25年度）興建48萬個住宅單位的房屋供應目標，並同時繼續增加商業和其他各種用地的供應，正如我們在各個場合一再強調，政

府希望立法會、區議會和地區人士可以察悉大局，將社會整體的需要放於個人及地區的利益之上，全力支持有關土地的規劃及發展，增加香港短、中及長期的土地供應。

(五) 2015-16年度賣地計劃及私人住宅土地供應

- 2015-16年度賣地計劃包括29幅住宅用地，可供興建約16 000個單位。在29幅住宅用地中，16幅為新增用地。下年度賣地計劃可提供的單位數量比今年高，顯示政府加快、加大房屋土地供應的決心。
- 一如以往，政府把預計可於該年度出售的用地納入賣地計劃，並會繼續按季預先公布出售土地計劃，為市場提供具透明度及確定性的土地供應。
- 我們的目標是透過不同土地來源平均每年提供可供興建約19 000個私人住宅單位的土地，以回應市民的住屋需要。展望2015-16年度，鐵路物業發展項目方面，西鐵元朗站項目可供興建約1 880個單位、港鐵

日出康城其他期數合共可供興建約5 350個單位。此外，市區重建局(市建局)項目可供興建約840個單位，私人發展或重建項目估計可提供約4 400個單位(十年平均數)。政府會按不同來源的土地供應情況，適當調節每季賣地數量，以期達到提供可興建19 000個單位土地的目標。

(六) 出售商業/商貿/酒店用地

- 2015-16年度賣地計劃亦包括四幅商業/商貿用地及一幅酒店用地，分別可提供約18萬平方米商業樓面面積及約500個房間。
- 我們會繼續將核心商業區內合適的「政府、機構或社區」用地改作商業用途。中環美利道和上環林士街兩個多層停車場，預計可以提供約76 000平方米樓面面積。前旺角街市用地將會改作商業用地，預計可以提供約6 400平方米商業樓面面積。我們會盡快更改加路連山道政府用地的土地用途，釋放更多商業用地。

(七) 中環新海濱

- 政府把握長遠發展前的機遇，利用已完成工程的用地，在中環新海濱落實了各類臨時短期用途，為海濱注入活力。除了引入例如摩天輪等觀光設施，中環海濱活動空間亦不時舉行各類嘉年華、展覽和露天音樂會等活動，讓市民和旅客可盡早享用海濱，亦為維港景緻增添新元素。
- 隨著與中環灣仔繞道有關的各項工程在未來幾年將陸續完成，政府會參照《中環新海濱城市設計研究》的建議，著手逐步落實各主要用地的長遠規劃。所有規劃的目標都是為市民大眾提供多元化的設施，亦為核心商業區帶來額外的商業樓面供應。而建設海濱長廊亦會進一步加強中環至灣仔的東西聯繫。

市區更新

- 政府在 2011 年 2 月 24 日公布的《市區重建策略》下的主要措施，將有以下的優化安排：

(一) 「需求主導」計劃

- 市建局的「需求主導」重建項目先導計劃自 2011 年 7 月推出以來，已開展 10 個項目(當中有 2 個項目由於未能於提出收購的指定期限內達到八成業主同意門檻而終止)。面對申請數目日增及需考慮的因素更形複雜的挑戰，市建局在 2014-15 年度就計劃完成檢討，並於去年 12 月公布檢討結果。
- 市建局就計劃的申請要求和評分準則作出的主要修訂包括：將申請地盤的最少面積要求，加大至 700 平方米，以提升項目重建後可帶來的規劃裨益和樓宇設計效益；將提交申請時的業主同意比例，提高至不少於八成，以確保將來獲挑選的項目得到絕大部分業主的 support，增加項目的成功率；以及在挑選項目時，更著重地盤的樓宇狀況。申請地盤若附有已過指定期限

仍未遵守的屋宇署發出的命令將會被扣分，降低被挑選的機會。經修訂的要求，將適用於 2015-16 年度推出的第四輪申請。

(二) 「中介服務」先導計劃

- 市建局自 2011 年 7 月推出「促進者」中介服務以來，已接獲 19 份住宅樓宇的申請。該局於 2013 年 11 月首次成功協助九龍城區三幢住宅樓宇的業主齊集業權作聯合出售發展。市建局於去年 12 月公布優化「中介服務」計劃，將服務擴展至商業樓宇及規劃用途為非工業區的工業樓宇。自優化計劃推出三個月以來，市建局已收到一宗規劃用途為非工業區的工業樓宇的中介服務申請。

樓宇安全

- 政府一直採取多管齊下的措施以提高樓宇安全水平。其中，在執法方面，屋宇署不時進行針對違例「劏房」以及其他僭建物的大規模行動。在2014年，屋宇署就僭建物一共發出11 816張清拆令，而針對失修樓宇，屋宇署共發出540張修葺令和勘測令。同年，屋宇署就未有遵從清拆命令的個案提出2 532次檢控。屋宇署會繼續進行這方面的工作。

結論

- 主席，以上是我就地政規劃及樓宇安全事宜的簡報。我和我的同事十分樂意回答各位議員的提問。
謝謝。