

資料文件

2015年1月2日

立法會發展事務委員會  
增加土地供應

目的

本文件旨在向委員匯報政府多管齊下的土地供應策略及有關增加短、中和長期土地供應措施的最新進展。

為香港的持續發展提供土地

2. 為各種基建、設施及發展項目提供土地，一直是政府致力滿足香港發展需要的工作的重要一環。在 1970 年代至 1990 年代間，政府一直透過填海造地及在新界鄉郊地區平整土地建設新市鎮，穩定而大幅地增加可發展土地的面積，配合經濟的急速和多元發展，以及應付急升人口<sup>1</sup>的住屋及社會需要。自 1970 年代起，政府建設了九個新市鎮<sup>2</sup>。最後一個開拓的新市鎮東涌，在 1990 年代初已開始建設。在 1985 年至 2000 年間，我們透過填海創造超過 3 000 公頃的土地，即每年平均約 200 公頃（2 平方公里）。

3. 然而，近十年間，儘管香港的人口、住戶數目及本地生產總值仍然持續上升，香港透過填海及土地平整新增的可發展土地面積以及各類物業供應卻大幅放緩。在 2000 年至 2013 年間，透過填海產生的土地只有約 570 公頃。在房屋供應方面，由於政府在 2003 年及 2004

<sup>1</sup> 由 1971 年至 2004 年的三十多年間，香港總人口由 410 萬人增至 680 萬人，即增加了 270 萬人（或 66%），平均每年增加 82 000 人（或 1.5%）。住戶數目增長更高：在 1982 年至 2004 年間，由於每戶平均人數由 3.9 人下降至 3.1 人，住戶數目由 131 萬戶增加 83 萬戶（或 63%）至 214 萬戶，平均每年增加 38 000 戶（或 2.3%）。

<sup>2</sup> 分別為荃灣、沙田、屯門、粉嶺／上水、元朗、大埔、天水圍、將軍澳及東涌。

年推出一系列措施穩定樓市，新落成住宅單位供應量<sup>3</sup>由 2004 年的約 47 000 個縮減至 2013 年的約 29 200 個，其中 2007 年的數目更低至 19 000 個。即使同期的人口及本地住戶數目增長較早前放緩<sup>4</sup>，住宅單位供應量仍無法應付人口及住戶數目的增長。截至 2013 年年底，空置的私人住宅單位數目只有約 47 000 個，相當於 4.1% 的空置率，為 1997 年以來最低。至於公共租住房屋（公屋）方面，截至 2014 年 9 月底，約有 130 200 宗一般申請者（即家庭及長者一人申請者），以及約 133 600 宗配額及計分制下的非長者一人申請者。

4. 在經濟發展方面，1997 年至 2003 年間經歷了 9% 的溫和增長後，香港的本地生產總值在 2004 年至 2013 年間加速增長，錄得 43% 的實質增幅。然而，作經濟活動用途的樓面空間在同期只錄得溫和增長。由 2004 年至 2013 年，以室內樓面面積計算的私人寫字樓總存量僅增加約 12%，而私人寫字樓的空置率在 2004 年升至 12.7% 後已逐步回落，降至過去三年的 6% 至 7%。至於私人商業樓宇（包括零售業）的總存量<sup>5</sup>，在 2004 年至 2013 年間增加約 16%。一如私人寫字樓，私人商業樓宇的空置率在 2004 年達至 10.8% 的高位後持續回落，降至過去三年的 7% 至 8%。私人分層工廠大廈<sup>6</sup>的總存量在 2004 年至 2013 年間微跌 1.8%，而空置率則由 2004 年的 8.7% 跌至 2011 年至 2013 年間 5% 至 6% 的低位。至於私人貨倉<sup>7</sup>方面，總存量於同期增加約 5%，而空置率則一直處於 2.8% 至 5.2% 不等的低位。

5. 根據統計處的最新推算（摘要載於附件 A），香港的人口在 2011 年至 2041 年間會由 707 萬人增至 847 萬人，即增加約 140 萬人（約 20% 或每年 0.6%）。期間出生率將保持穩定，雖然粗死亡率因為

<sup>3</sup> 包括私營及公營房屋，但不包括鄉村屋宇。

<sup>4</sup> 在 2004 年至 2013 年間，香港人口由 680 萬人增至 722 萬人，即增加 424 000 人（或 6%），平均每年增加 47 000 人（或 0.7%）；家庭住戶數目則由 211 萬戶增至 240 萬戶，即增加 290 000 戶（或 14%），平均每年增加 32 000 戶（或 1.4%）。

<sup>5</sup> 私人商業樓宇包括零售業樓宇，以及其他設計或改建作商業用途的樓宇，但不包括專作寫字樓用途的樓宇。由領匯房地產投資信託基金擁有的商用物業，自 2006 年起開始計算在差餉物業估價署的有關統計內。

<sup>6</sup> 私人分層工廠大廈包括為一般製造業工序及與該等工序有直接關係的用途（包括寫字樓）而建設，並通常由發展商出售或出租的樓宇。

<sup>7</sup> 私人貨倉包括設計或改建作倉庫或冷藏庫的樓宇，以及其附屬寫字樓；貨櫃碼頭內的樓宇亦包括在內。

人口老化而上升，但人口自然增長（即出生人數減去死亡人數）推算直到 2026 年仍會維持正數；而期間人口淨流動維持正數並保持穩定。同時，預測香港的家庭住戶數目在 2011 年至 2041 年間會由 237 萬戶增至 305 萬戶，即增加約 678 700 戶（約 29% 或每年 0.8%）（摘要載於附件 B）。住戶數目增長較人口增長快，是由於平均住戶人數預計會由 2011 年的 2.9 人下降至 2041 年的 2.7 人。按住戶數目的增長率計算，幅度相當於每十年增加一個沙田新市鎮（包括馬鞍山）<sup>8</sup>。

## 多管齊下的增加土地供應策略

6. 香港需要增加土地供應以支持本港的可持續發展，實屬無容置疑。為應付人口及住戶數目的持續增長，我們需要更多土地以提供房屋和各項所需基建、公共設施、休憩用地，以及政府、社區和康樂設施等。同時，我們亦需要提供更多土地，應付要求更多空間作經濟活動及商業設施的持續需求，以維持香港的經濟發展及提供更多就業機會。新增土地供應亦可提供迫切需要的空間，以改善香港市民的居住空間和環境。在提供土地作發展用途方面，政府將繼續在發展與保育之間取得適當平衡，按照既定的規劃指引及標準達致可持續發展。

7. 政府在 2014 年 12 月 16 日宣布以 480 000 個單位作為未來十年（即 2015-16 年度至 2024-25 年度）的總房屋供應目標，而公營房屋（包括公屋單位和資助出售單位（主要為居者有其屋計劃（居屋）單位））將會佔新供應的六成。要達致這建屋目標，對政府及社會來說無疑是一大挑戰。鑑於過去十年土地供應大幅放緩，我們正全力追加土地供應，以應付住屋需求和香港社會的各項社會及經濟需要。為達致這土地供應目標，政府會繼續以多管齊下的策略，透過持續並且有系統地採取一系列措施，盡量善用現有已開發土地，以及開拓可供發展用途的新增土地，增加短、中和長期的土地供應。

8. 發展局正聯同規劃署、土木工程拓展署及地政總署等相關政府部門，在多管齊下的策略下優先推展各項措施，以增加土地供應。

---

<sup>8</sup> 根據 2011 年人口普查，沙田新市鎮（包括馬鞍山）於 2011 年的人口為 635 846 人，家庭住戶數目為 208 702 戶。

有關的土地供應措施涵蓋短、中和長期，大致可分為以下類別：

- (a) 增加可發展土地的發展密度：主要有關於在規劃許可的情況下，容許個別房屋用地增加發展密度最多兩成，以及在合理和可接受的情況下，放寬特定地區一直實施的發展限制；
- (b) 更改現行土地用途及把閒置的預留用地改作其他用途：主要涉及對現有土地（例如政府用地、綠化地帶、工業用地等）進行土地用途檢討，以物色具潛力作房屋發展用途的用地並更改有關土地的用途，以及將沒有發展計劃或已無需作原來預留用途的用地改作房屋用途；
- (c) 促進／加快現有土地上的發展／重建：主要包括加快推展鐵路物業發展項目及市區重建計劃，簡化發展程序及引入新措施，例如「補地價仲裁先導計劃」，以利便私人發展／重建；
- (d) 推展大型土地開發項目：主要關於推展為新發展區及新市鎮擴展區的綜合發展而進行的各項規劃及工程研究和工作，包括把新界鄉郊的大片「棕地」及寮屋區改作高密度發展用途；以及
- (e) 探討可發展土地／空間的新來源：主要包括進行研究以探討提供可發展土地／空間的新模式或來源，包括在維港以外填海、發展新界的其他部分、本港有發展潛力的岩洞、現有已建設區的地下空間，以及發展大嶼山。

## 增加土地供應措施的最新進展

9. 一般而言，第 8(a)至(c)段的措施旨在增加短期房屋土地供應，而第 8(d)至(e)段所述的大型土地開發項目及發掘新土地／空間則需時規劃及落實，將於中至長期提供土地。無論如何，為發展提供土地必須考慮各種技術因素，包括交通影響、環境（例如噪音及空氣質素）影響、通風及視覺影響、基礎設施容量等。很多時候，有關發展須進行基建工程（例如土地平整、提供通道或其他基礎設施）。在某些情況

下，如需進行大量工程，則即使把現有土地改作發展用途，亦未必可在短期內成事。

10. 附件 C的香港地圖顯示了各項主要土地供應措施。

#### (A) 短中期土地供應

11. 儘管政府積極推展各項土地用途規劃和發展計劃以追加土地供應，這些工作需要一段較長的時間方可落實，以確保中長期的土地供應。要在短期內增加和加快土地供應，實在沒有容易又不引起爭議的方案。短中期內增加土地供應的最迅速和有效方法，是透過土地用途檢討及在規劃條件許可下適度增加發展密度，以盡量善用現有市區和新市鎮的已建設土地，以及其周邊鄰近現有基建設施的地帶。

##### (1) 在規劃許可的情況下增加發展密度

12. 政府《2014 年施政報告》宣布，除人口比較稠密的港島北部及九龍半島外，位於主要市區和新市鎮的其他「發展密度分區」內房屋用地的准許最高住用地積比率，在規劃條件許可下可整體地適度提高約兩成。然而，這不代表所有房屋用地的發展密度會自動上調。個別房屋用地如需增加地積比率，須一如以往按法定規劃機制，取得城市規劃委員會（城規會）的所需批准。就此，規劃署在考慮個別住宅用地的住用地積比率時，會顧及相關的規劃因素，例如有關地區的交通和基建容量、鄰近地區的現有特色和發展密度，以及對環境、景觀及空氣流通可能造成的影響等。個別用地的最高住用地積比率，仍須視乎相關規劃原則和考慮因素，並且只會在尚有發展容量，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或紓緩的情況下，才會相應增加。

13. 在這措施下，並在有需要時獲城規會批准後，個別住宅用地可提供更多可發展的樓面面積，但實際的人口容量和單位數量的增長視乎家庭和單位面積及其他因素而定。這措施有助增加房屋發展用地的供應。在過去數月，為善用珍貴的土地資源，新物色的公私營住宅用地的發展密度已相應增加。經修訂的發展密度指引亦已適當地在進

行中的規劃研究和土地用途檢討，以及在所有日後的規劃研究和檢討中採用。如有需要，政府會向城規會提出申請，增加個別住宅用地的發展密度。

14. 自 2014 年 2 月至今，城規會已批准涉及 11 幅（分別位於屯門、元朗、馬鞍山、沙田、粉嶺、上水及葵涌）房屋用地的有關規劃申請，共增加約 770 個單位。此外，我們已完成啟德發展區的土地用途檢討及就增加區內發展密度的技術研究，確認啟德發展區可額外提供 6 800 個住宅單位及 43 萬平方米的商用樓面面積）。私人擁有土地方面，城規會在處理增加發展密度的申請時亦會考慮同樣的規劃原則。

## (2) 土地用途檢討

15. 為達致十年房屋供應目標，規劃署一直進行一系列的土地用途檢討工作。數幅原來用途未能落實的較大型用地，已改作房屋發展或其他社會上有更迫切需要的用途。例子包括：原本預留發展私營醫院的一幅大埔第 9 區用地現已改作公營房屋用途；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 區和 115 區用地，現已撥作私人住宅發展用途；而原先預留作自資專上教育發展用途的皇后山用地西面部分，現已撥作公營房屋發展。

16. 規劃署亦已檢視全港現時空置、作短期租約或其他不同的短期、「政府、機構或社區」及其他政府用途的政府土地，以及「綠化地帶」用地。

17. 在「綠化地帶」方面，正如早前回覆立法會相關質詢時解釋，有關檢討分為兩個階段，並一直以公開、透明及合理的方式進行。第一階段「綠化地帶」檢討主要旨在物色及檢視沒有植被、荒廢或已平整的「綠化地帶」用地，而第二階段「綠化地帶」檢討，則檢視了鄰近現有市區和新市鎮的已發展地區邊緣的「綠化地帶」用地。儘管有關用地有植被，但其保育價值和緩衝效果相對較低。由於用地毗鄰現有交通基建和供水排污等配套，適合作市區擴展及具優勢改作房屋用途。在完成兩階段「綠化地帶」檢討後，約有 70 幅總面積估計約 150

公頃，或佔全港「綠化地帶」約 1%的「綠化地帶」用地，我們認為適合改劃作房屋用途。如這些用地能成功改劃作房屋用途，將可於未來五年推出，以提供逾 80 000 個公私營房屋單位。

18. 正如《2014 年施政報告》及我們在 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上提交的文件（立法會第 CB(1)781/13-14(01)號文件）所述，各項土地用途檢討已物色到一共約 150 幅具房屋發展潛力的用地，如果可以如期修訂有關的法定圖則以更改土地用途及／或增加發展密度，當中的大部分用地可於 2014-15 年度至 2018-19 年度的五年內推出，以供興建逾 210 000 個單位（當中逾七成為公營房屋單位）。附件 D 載列該 150 多幅用地的地域分布，以及按地區劃分的預計住宅單位數目及房屋類別<sup>9</sup>。

19. 政府清楚明白上述具房屋發展潛力的用地涉及的技術挑戰及地區的關注。發展局及規劃署已聯同相關部門，由 2014 年 4 月開始諮詢各區議會，提供相關地區內具潛力作房屋發展但須先修訂法定圖則的用地的整體情況。我們在 2014 年 4 月向各區議會的主席及副主席進行簡報，並隨即就上述整體規劃展開區議會諮詢工作。截至 2014 年 12 月底，我們已向 16 個區議會中的 15 個交代相關資料，並會盡快向餘下一個區議會提交資料。根據既定程序，我們會在完成技術評估並落實發展參數以修訂法定圖則時，進一步諮詢有關的區議會／地區人士。截至 2014 年 12 月底，我們已展開其中 45 幅用地的法定圖則修訂工作，當中 9 幅用地已完成法定改劃程序。

20. 改劃上述用地作住宅用途，是達成未來十年（由 2015-16 年度至 2024-25 年度）480 000 個單位的房屋供應新目標的重要一環。然而，即使假設地區諮詢及法定圖則修訂可如期完成，在興建房屋單位前仍需要時間進行土地平整及基建工作。我們預計上述用地可提供的房屋單位，大部分均會集中於未來十年（2015-16 年度至 2024-25 年度）的較後階段落成，而部分房屋單位難免可能會在十年之後方可落成。附

---

<sup>9</sup> 需要留意的是該 150 多幅用地只屬 2014-15 年度至 2018-19 年度的五年內可供應土地的一部分，而有關預計的用地數目、住宅單位數目及可供發展年份視乎個別用地能否如期完成法定圖則的修訂、技術評估及相關程序或工程進度，可能會有所更改。

**件 E** 載列我們現時對公營房屋單位供應的最樂觀預測。

21. 在私人房屋土地供應方面，發展局的目標是透過不同來源平均每年提供可供興建約 18 800 個私人住宅單位的土地。按既定做法，我們會在每年年初公布年度賣地計劃時，一併公布不同來源的私人房屋土地供應預測。政府將繼續探討增加供應量及推展工程項目的方法，以盡量加快供應房屋土地，並會繼續檢討其他用地（包括「政府、機構或社區」及政府用地），物色當中是否有潛力改作住宅及其他社會上有更迫切需要用途。但為達致房屋供應目標，在交通、視覺及其他環境影響等範疇，整個社會需要承擔並作出艱難的選擇和取捨。

#### **(3) 以公眾利益為前提放寬發展限制**

22. 當局已於《2014 年施政報告》宣布局部放寬薄扶林南華富邨一帶的發展限制，在該處發展公營房屋並重建華富邨，合共增加約 11 900 個公屋及居屋單位。政府將進行各項技術評估，研究擬議在薄扶林南的華富北、華景街、近置富路、雞籠灣及華樂徑興建公屋的可行性。預計有關技術評估將於 2015 年年初開展，需時約一年完成。

#### **(4) 發展前鑽石山寮屋區及石礦場用地**

23. 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發展的規劃，均進展良好。舉例來說，我們已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 4 050 個公營房屋單位（包括公屋及居屋）及其他設施。此外，我們正考慮是否可以利用私人發展商的發展空間提供基礎設施及配套設施，並於上述用地興建住宅單位。

## (5) 市區重建項目

24. 繼市區重建局（市建局）在 2014 年 4 月批出新山道／炮仗街項目（約 144 個單位）的合約後，該局於 9 月初批出觀塘市中心計劃第二、三發展區項目的合作發展合約，該項目可提供約 1 700 個單位。市建局已於 2014 年 12 月批出位於海壇街的兩個項目的合約，該兩個項目可分別提供約 69 及 845 個單位。此外，市建局亦擬於 2014 至 15 年度第 4 季度就深水埗福榮街項目的合作發展招標，該項目估計可提供約 90 個單位。以上 4 個市建局的項目共可提供約 2 700 個單位。

25. 市建局過去 10 年（至 2013-14 年度）批出的 23 個合作發展項目全部落成後，將可提供約共 6 900 個單位。市建局會繼續透過其自行提出開展的重建項目及「需求主導」重建先導計劃（「需求主導」計劃）重建破舊失修的私人樓宇。

26. 自「需求主導」計劃在 2011 年 7 月推出以來，已開展 10 個項目（包括兩個由於未能達到 80% 業主同意門檻而已告終止的項目）。市建局已完成「需求主導」計劃的檢討，並於 2014 年 12 月初公布有關修訂，包括提高申請重建地盤面積的最低要求，提高作出申請時須達到的業主同意門檻，以及樓宇狀況佔申請的整體評分比重。這些修訂將適用於未來「需求主導」計劃下的申請。

## (6) 鐵路物業發展項目

27. 在鐵路物業發展方面，西鐵物業發展項目由西鐵物業發展有限公司負責推展。西鐵物業發展有限公司由政府和九廣鐵路公司共同成立，以發展西鐵物業用地。香港鐵路有限公司（港鐵公司）是推行這些項目的代理。自 2010-11 年度起，位於南昌站、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）的六個西鐵物業發展項目已成功招標，合共可提供約 9 100 個單位。港鐵公司在考慮當區居民及區議會的意見後，已完成西鐵元朗站物業發展項目（約 1 880 個單位）的規劃程序。在完成其他相關程序後，港鐵公司會就該項目招標。

28. 至於港鐵公司擁有的項目，港鐵公司作為上市公司，可自行決定如何推展其物業發展項目。考慮到私人房屋土地供應緊張的情況，我們會繼續鼓勵港鐵公司加快推行其擁有的項目。港鐵公司已於2013-14年度就其擁有的將軍澳86區日出康城第4期項目（約1 600個單位）成功招標。在2014-15年度，港鐵公司分別在2014年10月及11月就大圍站項目（約2 900個單位）及日出康城第5期項目（約1 600個單位）成功招標。港鐵公司在2014年12月23日至2015年1月19日就日出康城第6期項目（約2 400個單位）招標，並在2014年12月30日至2015年1月8日就天水圍輕鐵總站項目（約1 500個單位）招收意向書。視乎市場情況，港鐵公司亦計劃在2014-15年度內就日出康城其他期數（約1 200個單位）招標。

29. 正如《2013年施政報告》提出，政府會繼續大力推展集體運輸（包括鐵路）與住宅結合發展的模式，錦田南錦上路站和八鄉維修中心的規劃住宅發展項目便是一個例子。我們亦正探討現有及未來鐵路沿線的車站及相關地段的住宅發展潛力。

## **(B) 長遠土地供應**

30. 開發新增土地是長遠土地供應的重要來源。政府正積極推展一系列長遠土地供應項目，包括但不限於古洞北和粉嶺北新發展區、洪水橋新發展區、新市鎮擴展（例如東涌新市鎮擴展）、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）、發展新界北部地區和大嶼山（包括「東大嶼都會」、欣澳填海及港珠澳大橋香港口岸人工島）、探討在維港以外適度填海，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、提供土地資源發展經濟，以及改善市民居住空間和環境的重點。就土地面積和範圍較確定的研究，有關主要長遠土地供應項目下可發展土地面積、住宅單位供應及最早土地可供發展最早年份的最新估算詳見附件F。

### **(7) 古洞北和粉嶺北新發展區**

31. 新發展區是土地供應的主要來源，以應付香港中、長遠的房屋，以及其他社會和經濟發展需要。古洞北和粉嶺北兩個新發展區，作為粉嶺

／上水新市鎮擴展部分，將提供合共約 60 000 個新住宅單位，其中六成為公營房屋單位（包括公屋及居屋）。為盡早提供土地以應付房屋需求，以及提供社區設施配合首批居民入住，我們須進行古洞北及粉嶺北新發展區的前期工程，包括有關房屋用地的土地平整及相關基建工程。前期工程可供應土地以提供約 16 000 個新住宅單位，當中 13 000 個為公營房屋單位，包括予原區安置當地居民的單位。立法會財務委員會（財委會）於 2014 年 6 月通過撥款，以進行前期工程的詳細設計及工地勘測；有關詳細設計及工地勘測已於 2014 年 11 月開展。若得到財委會進一步撥款支持，前期工程的建造工程預計可在 2018 年開展，以供首批居民在 2023 年入住。

#### (8) 東涌新市鎮擴展

32. 隨着港珠澳大橋和屯門至赤鱲角連接路預期落成，大嶼山尤其是東涌是前往海外目的地和珠江三角洲地區的重要交通樞紐。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。根據建議發展大綱草圖，新擴展區建議提供約 48 000 個住宅單位，而整體公私營房屋比例約為六比四，預期首批居民最早可於 2023 年遷入。我們並建議於東涌東建設商業樞紐區，提供約 850 000 平方米樓面面積作辦公室、零售及酒店用途，可創造約 40 000 個就業機會。該研究已於 2014 年 8 至 10 月進行第三階段公眾參與活動，徵詢公眾對建議發展大綱草圖的意見。整個研究預計可於 2015 年完成。

#### (9) 洪水橋新發展區

33. 我們已就洪水橋新發展區制訂了初步發展大綱圖，將提供約 60 000 個住宅單位。為該大綱圖而進行的第二階段社區參與活動已於 2013 年 10 月完成，我們正根據有關的技術評估及收到的公眾意見，擬備建議發展大綱圖，為於 2015 年進行的第三階段社區參與活動作準備。

34. 現時，洪水橋新發展區內有超過 190 公頃「棕地」多年來被改變成對環境有害的不相容用途。洪水橋新發展區計劃其中一個主要目的是透過全面的規劃和提供基建設施將這些「棕地」轉化為更佳的用途。然而，

許多「棕地」的作業仍然是活躍的，在推展洪水橋新發展區發展的主要挑戰之一是要考慮如何整合這些「棕地」作發展用途。在 2014-15 財政預算案提到政府正研究可行的改善措施，包括將部分作業遷入合適的多層大廈。

### (10) 北區和元朗的荒廢農地

35. 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 238 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，我們會就位於古洞南、元朗南及粉嶺／上水第 30 區用地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。就元朗南及古洞南的用地進行的研究已經展開，並將於 2015-16 年完成，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，其中第一階段將於 2015 年展開，於 2016 年完成，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 年提供作房屋發展之用。

36. 舉例來說，於 2012 年 11 月開展的「元朗南房屋用地規劃及工程研究」已擬備初步發展大綱圖，建議於元朗南提供約 26 100 個新住宅單位以容納約 78 000 的人口。就初步發展大綱圖展開的第二階段社區參與已於 2014 年 7 月完成。當局會考慮收集到的公眾意見及技術評估，制定建議發展大綱草圖作進一步的社區參與。與洪水橋新發展區的情況相若，元朗南亦是一個「棕地」作業集中的地區，有關土地面積約 106 公頃。處理在元朗南的「棕地」將會是一項重要挑戰。當局將研究安置合適的「棕地」作業於特別設計的多層式大廈內。

### (11) 錦田南發展項目

37. 為了使集體運輸系統與住宅物業的綜合發展相得益彰，規劃署會推展錦田南西鐵錦上路站和八鄉車廠上發展住宅的規劃。有關項目佔地約 41 公頃，估計可提供約 8 750 個單位。與此同時，周邊約 110 公頃土地的用途亦作出檢討，估計這些周邊土地有潛力可進一步提供約 24 950 個單位（包括約 16 900 個公營房屋單位）。我們已就有關西鐵物業及其周邊土地的發展諮詢有關人士和組織，包括元朗區議會、錦田及八鄉鄉事委員會、環保組織及其他關注組織、區內人士等，並

會進行進一步研究以評估擬議發展的可行性。當局亦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。

### (12) 維港以外填海

38. 當局會在盡量減少對環境和海洋生態影響的前提下，於維港以外填海以納入土地儲備。「優化土地供應策略：維港以外填海及發展岩洞」的兩階段公眾參與活動已於 2013 年 6 月完成。五個近岸填海地點，包括北大嶼山的欣澳和小蠔灣、屯門龍鼓灘、青衣西南、沙田馬料水，以及在香港島與大嶼山之間的中部水域興建人工島，均被確定可作進一步考慮的填海地點。

39. 為籌備推展位於欣澳、小蠔灣及龍鼓灘的填海計劃，土木工程拓展署已率先進行中華白海豚的調查和大嶼山北面水域的累計性環境影響評估，並預計於 2015 年年初完成。評估結果顯示欣澳和龍鼓灘填海對環境的影響可以接受。然而，小蠔灣的填海計劃則必須考慮相關海域的中華白海豚的棲息地。我們正致力爭取支持撥款申請，以期盡快開展擬議大嶼山與港島間的中部水域人工島以發展「東大嶼都會」的策略性研究，以及欣澳填海的規劃及工程研究。我們亦計劃爭取有關撥款支持，以期在 2015 年下半年開展龍鼓灘填海的規劃及工程研究。我們亦會陸續展開其他擬議近岸填海地點的研究。

### (13) 岩洞及地下空間發展

40. 除了填海，發展岩洞和地下空間亦是可行的土地供應來源。我們已確立了搬遷沙田污水處理廠往岩洞的可行性，公眾亦普遍認同搬遷建議。我們已展開了搬遷計劃的勘測和設計，以期從 2017 年起分階段完成設計工作。如獲批准撥款，我們會於其後盡快展開工程以騰出現址約 28 公頃的土地作房屋及其他用途。我們亦已展開了搬遷西貢污水處理廠、深井污水處理廠和鑽石山食水及海水配水庫往岩洞的可行性研究，以提供共約 6 公頃的市區用地作其他有利民生的用途。這些研究預計於 2016 年年底完成。另一方面，我們正進行一項岩洞發展長遠策略的研究，目標是擬備岩洞總綱圖及制定政策指引以推動未來公私營的岩洞發展，我們亦會為合適的公共設施訂立有系統搬遷往岩

洞的計劃。研究預計於 2015 年年底完成。

41. 此外，我們已開展一項全港性研究，發掘具潛力發展地下空間的市區和新市鎮，以增加可用空間及優化連接性。我們亦正準備為四個策略性地區，即尖沙咀西、銅鑼灣、跑馬地和金鐘／灣仔，展開地下空間發展的先導研究，目標是為這些地區制訂地下空間總綱圖和物色合適的優先項目以盡快推行。

#### (14) 發展新界北部地區

42. 除了古洞北和粉嶺北新發展區外，新界北部地區仍有大片未開發的土地（包括從禁區釋出的土地）可考慮用作應付香港的長遠發展需要。規劃署和土木工程拓展署已於 2014 年 1 月開展「發展新界北部地區初步可行性研究」，以探討該區的發展潛力及所需的基建配套，並同時研究有否空間建設一個規模與粉嶺／上水相若的新市鎮。粉嶺高爾夫球場及行政長官粉嶺別墅，亦已納入研究範圍內。

#### (15) 發展中部水域人工島包括東大嶼都會

43. 長遠而言，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，該區的生態敏感度較低。如能善用該區的地理優勢和策略性交通基礎設施，我們預計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，我們將可在這個擬填海興建的新人工島上，規劃和設計出可容納數十萬人口的下一代新市鎮。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、與及大嶼山以至新界西部，「東大嶼都會」將會成為香港第三個核心商業樞紐，擁有優質辦公室、酒店及其他商業發展項目，為企業在香港西部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均衡。除「東大嶼都會」外，在中部水域發展人工島長遠而言亦極富潛力作其他有價值用途，以釋放市區珍貴土地資源及提供新的土地以滿足社會及經濟需求。

44. 為支持上述發展，我們正籌備展開策略性研究，探討在大嶼山與港島之間的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。我們正不懈地爭取批准撥款，以期盡快開始進行研究。

#### (16) 大嶼山發展諮詢委員會

45. 為更充份把握大嶼山內各大型基建的效益，政府在 2014 年 1 月成立「大嶼山發展諮詢委員會」，在平衡發展、保育及社會需要的原則下，就大嶼山的發展策略向政府提供意見。大嶼山發展諮詢委員會已就大嶼山的發展方向達成共識，包括在北面走廊、東北部地區及「東大嶼都會」將用作主要經濟及房屋發展，而大嶼山生態敏感度較高的地區則主要留作自然保育、休閒、文化發展和綠色旅遊用途。大嶼山發展諮詢委員會將在這些發展方向下探討發展建議，及向我們建議一個平衡發展、保育及其他需要的整體策略，使當地社區以至香港整體均可受惠。

### (C) 其他增加土地供應和加快土地發展的措施

#### (17) 精簡土地行政程序

46. 地政總署一直檢討與地契相關的程序，並落實改善措施，例如簡化契約條件、在批核根據契約提交的建築圖則方面與屋宇署多個項目的標準一致，以及精簡處理契約修訂（包括換地）申請的程序。地政總署於 2014 年 8 月公布兩份經整合／修訂的有關根據土地契約審批建築圖則的作業備考，以協助業界。地政總署會繼續檢討，在切實可行的情況下推行更多適當措施，以促進土地發展。

#### (18) 「補地價仲裁先導計劃」

47. 修訂土地契約或換地申請（包括商議補地價）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。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，以加快作房屋及其他用途的土地供應，政府在 2014 年 1 月公

布將推出「補地價仲裁先導計劃」，作為利便雙方就修訂土地契約或換地申請的補地價達成協議的行政措施。有關計劃已在 2014 年 10 月開始實施。

### (19) 起動九龍東

48. 九龍東作為本港另一個核心商業區，有潛力供應約 500 萬平方米新增商業／辦公室樓面面積。為加快釋放發展潛力，我們正研究搬遷或重整九龍東兩個行動區內現有的政府設施，並把行動區內部分空置而合適的土地盡快推出市場，預計兩個行動區共可提供約 50 萬平方米包括商業／辦公室及其他用途的樓面面積。2014-15 年度政府賣地計劃已納入兩幅位於九龍東的土地，可提供約 12 萬平方米的商業／辦公室樓面。

### (20) 港珠澳大橋香港口岸人工島上蓋發展

49. 香港口岸人工島佔地約 130 公頃，鄰近香港國際機場，是香港和珠三角西部之間的門戶，有發展「橋頭經濟」的潛力。利用香港口岸人工島的土地作商業及其他經濟活動的發展，例如購物、餐飲、娛樂、酒店設施、創意產業及物流業等，能充分利用其獨特地利優勢及與香港國際機場、亞洲國際博覽館、機場島的北商業區、計劃中的香港國際機場第三條跑道項目，以及大嶼山其他旅遊景點和商貿點產生協同效應。這將提高整體香港接待旅客的能力，及紓緩擠擁的市中心。這些商業及其他經濟活動的發展亦能為大嶼山和香港整體創造就業機會。

50. 為支持香港口岸人工島的上蓋發展，我們正準備開展一個規劃、工程及建築研究，以確定香港口岸人工島上蓋及地下空間進行擬議商業發展及其他經濟活動的可行性，並優化有關的發展範圍和規模。我們正申請撥款以期在 2015 年初開展此研究。

## 總結

51. 以上所述的短、中及長期土地供應，對滿足市民的房屋需要，

以及香港持續的社會經濟發展，不可或缺，而只有透過善用已發展土地，及開拓更多的新增土地以供發展，長遠來說方可改善市民的居住空間和環境。另一方面，在提供土地供房屋發展的同時，我們亦必須透過適當的規劃，提供足夠基礎建設和社區設施配套、解決發展對交通及環境等方面的影響，以及為各類經濟活動提供土地資源以創造就業。

52. 因此，要增加土地作發展之用，當局一直採取全面的策略，尋找適合發展的地區和土地，訂立土地利用和發展的優次，並進行適當的規劃和工程研究或土地用途檢討，而非單只尋找零星四散的空置或未發展土地。一方面，這些土地在基建、設施、交通、環境等配套方面未必適合發展，又或考慮到發展所需的基建和其他配套未必合乎成本效益；另一方面，當局須按既定機制並在資源有限的情況下訂立發展土地的優次。

53. 當局明白社會對於土地開發和運用會有不同的意見。對於有潛力作住宅發展或其他用途以應付社會上更迫切需要的土地，我們均會按既定機制，檢視和評估有關發展建議的可行性。就各界提出的各項不同的土地發展建議，政府均會審慎研究，對於可行的增加土地供應方法，當局必定會作考慮。附件 G 載列我們就過去提出的多項土地供應建議的主要回應。一般而言，被認為可行的建議都已納入我們多管齊下的增加土地供應策略之內。

54. 總的而言，政府會繼續以多管齊下的措施，透過善用現有已開發土地，以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。我們明白不同持分者對於開發和利用土地會有不同的意見或建議，當局在增加土地供應方面已考慮到不同土地及地區的發展情況，在資源有限而全面規劃相對較具成本效益的前提下，為土地的利用和發展訂立優次，並正全力投放資源推展上述一系列的土地供應措施，包括土地用途檢討和不同地區的規劃工作和工程研究，務求持續而有效地增加香港的土地供應。

55. 面對香港市民迫切的住屋需要，特別是一眾正輪候公屋、又或是住屋環境亟待改善的市民的住屋需要，社會各界都需要將香港整

體的住屋需要，放於自身的利益之上。此外，經濟活動及社區設施等其他土地用途對土地需求亦同樣殷切。在土地供應過程中非常重要的一環，是立法會、區議會、地區及居民的支持和體諒，而為了香港社會的福祉，整個社會亦有必要作出艱難的選擇和取捨。我們歡迎委員給予意見，並承諾會與立法會緊密合作，致力推展增加短、中及長期土地供應的措施。

發展局  
2015年1月

**Components of population growth, 2011–2041**  
**人口增長的組成部份, 2011-2041**

Thousands  
千人

| Reference time-point<br>(mid-year)<br>統計時點<br>(年中) | Hong Kong<br>Resident Population<br>居港人口 | Compared with the previous reference time-point<br>與上一統計時點比較 |                          |                           | From the previous reference time-point to this reference time-point<br>由上一統計時點至本統計時點 |              |       | Net movement<br>(inflow less outflow)<br>淨遷移<br>(移入減移出) |
|--|--|--|--------------------------|---------------------------|--|--------------|-------|---|
|  |  | Usual Residents<br>常住居民                                      | Mobile Residents<br>流動居民 | Population Growth<br>人口增長 | Births<br>出生   | Deaths<br>死亡 |       |   |
| 2011 (Note 註)                                      | 7 071.6                                  | 6 859.4  | 212.2                    | 47.4                      | 95.3   | 42.7         | - 5.2 |   |
| 2012   | 7 131.4                                  | 6 917.3  | 214.2                    | 59.9                      | 92.7   | 42.9         | 10.1  |   |
| 2013   | 7 188.7                                  | 6 973.1  | 215.6                    | 57.2                      | 73.8   | 43.9         | 27.3  |   |
| 2014   | 7 250.4                                  | 7 033.3  | 217.1                    | 61.7                      | 58.6   | 44.8         | 47.9  |   |
| 2015   | 7 311.3                                  | 7 093.0  | 218.3                    | 61.0                      | 58.7   | 45.8         | 48.1  |   |
| 2016   | 7 370.5                                  | 7 151.3  | 219.2                    | 59.2                      | 59.3   | 46.7         | 46.6  |   |
| 2017   | 7 433.7                                  | 7 213.9  | 219.8                    | 63.1                      | 59.9   | 47.7         | 50.9  |   |
| 2018   | 7 494.6                                  | 7 274.5  | 220.1                    | 60.9                      | 60.2   | 48.6         | 49.2  |   |
| 2019   | 7 552.1                                  | 7 331.8  | 220.3                    | 57.5                      | 60.5   | 49.4         | 46.5  |   |
| 2020   | 7 607.5                                  | 7 387.0  | 220.5                    | 55.4                      | 60.4   | 50.3         | 45.3  |   |
| 2021   | 7 662.0                                  | 7 441.0  | 221.0                    | 54.5                      | 60.0   | 51.2         | 45.7  |   |
| 2022   | 7 720.5                                  | 7 498.7  | 221.8                    | 58.5                      | 59.4   | 52.1         | 51.2  |   |
| 2023   | 7 777.8                                  | 7 555.1  | 222.7                    | 57.3                      | 59.0   | 53.1         | 51.4  |   |
| 2024   | 7 833.2                                  | 7 609.4  | 223.8                    | 55.5                      | 58.6   | 54.1         | 51.0  |   |
| 2025   | 7 886.2                                  | 7 661.0  | 225.2                    | 53.0                      | 58.1   | 55.1         | 49.9  |   |
| 2026   | 7 937.1                                  | 7 710.3  | 226.7                    | 50.9                      | 57.6   | 56.1         | 49.5  |   |
| 2027   | 7 986.1                                  | 7 757.7  | 228.3                    | 49.0                      | 56.9   | 57.2         | 49.3  |   |
| 2028   | 8 033.0                                  | 7 803.1  | 229.9                    | 46.9                      | 56.3   | 58.3         | 49.0  |   |
| 2029   | 8 077.9                                  | 7 846.5  | 231.4                    | 44.9                      | 55.5   | 59.5         | 48.9  |   |
| 2030   | 8 120.5                                  | 7 887.6  | 233.0                    | 42.6                      | 54.7   | 60.8         | 48.7  |   |
| 2031   | 8 160.9                                  | 7 926.2  | 234.6                    | 40.3                      | 53.9   | 62.1         | 48.6  |   |
| 2032   | 8 199.4                                  | 7 962.7  | 236.6                    | 38.5                      | 53.0   | 63.6         | 49.1  |   |
| 2033   | 8 236.3                                  | 7 997.5  | 238.8                    | 36.9                      | 52.2   | 65.3         | 50.0  |   |
| 2034   | 8 271.4                                  | 8 030.7  | 240.6                    | 35.1                      | 51.5   | 67.2         | 50.8  |   |
| 2035   | 8 305.2                                  | 8 062.8  | 242.4                    | 33.8                      | 50.9   | 69.1         | 52.0  |   |
| 2036   | 8 337.2                                  | 8 093.7  | 243.5                    | 32.0                      | 50.5   | 71.1         | 52.7  |   |
| 2037   | 8 368.0                                  | 8 123.4  | 244.7                    | 30.9                      | 50.4   | 73.3         | 53.8  |   |
| 2038   | 8 396.0                                  | 8 151.3  | 244.7                    | 28.0                      | 50.5   | 75.5         | 53.0  |   |
| 2039   | 8 422.2                                  | 8 177.3  | 244.8                    | 26.1                      | 50.8   | 77.8         | 53.1  |   |
| 2040   | 8 446.5                                  | 8 201.6  | 244.9                    | 24.3                      | 51.4   | 80.1         | 53.0  |   |
| 2041   | 8 469.0                                  | 8 224.1  | 245.0                    | 22.6                      | 52.1   | 82.4         | 52.8  |   |

Note : Base year population estimates.

註: 基準人口估算

## **Number of domestic households and average household size**

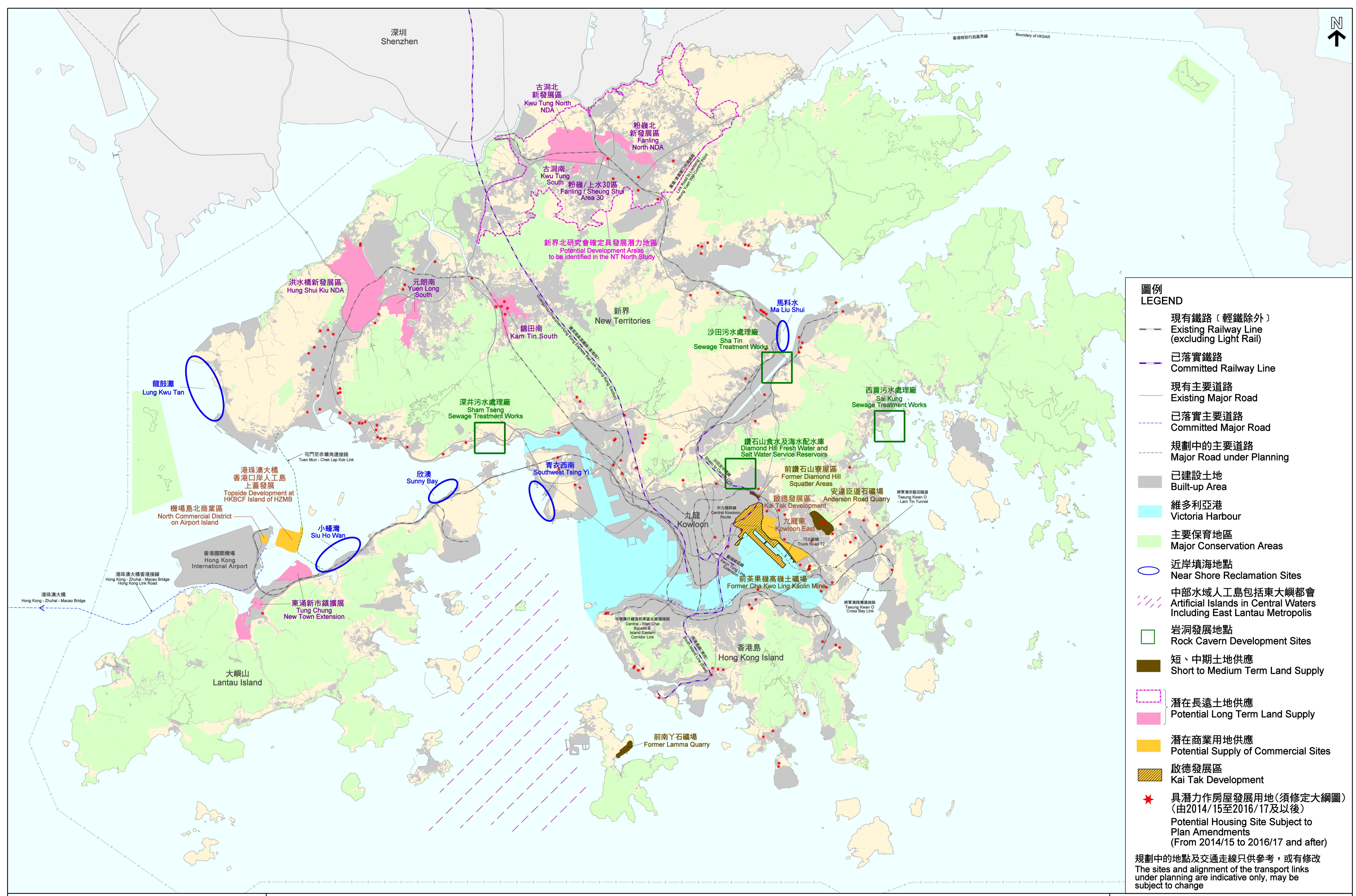
**家庭住戶數目及平均住戶人數**

| Year<br>年份 | Number of domestic<br>households<br>家庭住戶數目 | Average annual growth over<br>the past 5 years<br>前五年內平均每年增幅 | Average household size<br>平均住戶人數 |
|------------|--|--|----------------------------------|
| 1981       | 1 244 700                                  | -  | 3.9                              |
| 1986       | 1 452 600                                  | 41 600   | 3.7                              |
| 1991       | 1 582 200                                  | 25 900   | 3.4                              |
| 1996       | 1 855 600                                  | 54 700   | 3.3                              |
| 2001       | 2 053 400                                  | 39 600   | 3.1                              |
| 2006       | 2 226 500                                  | 34 600   | 3.0                              |
| 2011       | 2 368 800                                  | 28 500   | 2.9                              |
| 2016       | 2 513 700                                  | 29 000   | 2.9                              |
| 2021       | 2 662 500                                  | 29 800   | 2.8                              |
| 2026       | 2 793 500                                  | 26 200   | 2.8                              |
| 2031       | 2 903 600                                  | 22 000   | 2.7                              |
| 2036       | 2 988 300                                  | 17 000   | 2.7                              |
| 2041       | 3 047 500                                  | 11 800   | 2.7                              |

Notes : Figures below the broken lines are based on projections.  
The projection results aim at illustrating what would happen if the past demographic

註：虛線以下的數字是推算數字。

推算結果反映若過往有關生育、死亡、人口遷移及戶主率的人口趨勢仍延續，未來的整體趨勢情況。要注意的是由於未來可能會發生現階段不能預見及預測的情況，因此，有關未來趨勢的假設亦受制於這些不確定因素的發展。



附件 D

具房屋發展潛力用地的分布(截至2014年12月31日)<sup>註1</sup>

| 區議會 <sup>註2</sup> | 預計住宅單位<br>數目<br>(約) | 預計用地可供發展年份           |           |           |             |
|-------------------|---------------------|----------------------|-----------|-----------|-------------|
|                   |                     | 用地總數<br>(已展開改劃的用地數目) | 2014-15   | 2015-16   | 2016-17 及以後 |
| 中西區 <sup>註3</sup> | 2 700               | 2                    | (待定)      |           |             |
| 東區                | 3 000               | 7                    | --        | --        | 7           |
| 南區                | 10 400              | 14                   | 2         | 3         | 9           |
| 觀塘                | 16 000              | 12<br>(6)            | 2         | 2         | 8           |
| 黃大仙               | 1 900               | 1                    | --        | 1         | --          |
| 九龍城               | 3 060               | 4<br>(1)             | --        | 1         | 3           |
| 深水埗               | 980                 | 1<br>(1)             | 1         | --        | --          |
| 北區                | 19 600              | 6                    | --        | 1         | 5           |
| 沙田                | 8 100               | 11<br>(4)            | 1         | 5         | 5           |
| 大埔 <sup>註4</sup>  | 27 600              | 23<br>(14)           | (待定)      |           |             |
| 西貢                | 25 300              | 12                   | --        | --        | 12          |
| 元朗                | 42 000              | 14<br>(2)            | 1         | 3         | 10          |
| 屯門                | 40 700              | 24<br>(11)           | --        | 9         | 15          |
| 荃灣                | 3 100               | 6                    | --        | --        | 6           |
| 葵青                | 15 000              | 13<br>(5)            | 3         | 3         | 7           |
| 離島                | 1 000               | 1<br>(1)             | --        | 1         | --          |
| <b>總計</b>         | <b>&gt;210 000</b>  | <b>151<br/>(45)</b>  | <b>10</b> | <b>29</b> | <b>87</b>   |

註：

- (1) 就待展開改劃的用地而言，其發展參數(包括預計住宅單位數目及預計用地可供發展年份)須視乎進一步的技術及其他評估，並有可能會有所更改。
- (2) 18區中有2區（油尖旺及灣仔區）並沒有物色到可改劃作住宅用地。
- (3) 在中西區方面，兩幅相關用地正進行土地用途檢討，發展參數包括單位數目會有更改。
- (4) 我們在2014年1月向立法會發展事務委員會提交文件以及其後與區議會正副主席的會面中，概述了有關具潛力作房屋發展的用地的整體情況(包括23幅位於大埔區的用地)。我們已向大埔區議會提交有關14幅於2014年展開改劃作住宅用途的用地資料。我們計劃在短時間內向大埔區議會提交有關餘下用地的資料。因此，大埔區的用地數目及相關發展參數仍有可能作出變動。

## Potential Housing Sites Requiring Plan Amendments

需修訂法定圖則的具潛力作房屋發展用地

(As at 31 December 2014)

截至 2014 年 12 月 31 日)

| District Council<br>區議會   | Estimated Land Availability Year<br>預計用地可供發展年份 <sup>Note 1</sup> | Location<br>地點   | Existing Zoning<br>目前土地用途地帶 | Planned Zoning<br>規劃的土地用途地帶 | Housing Type<br>房屋類型 <sup>Note 2</sup> |
|---|--|--|-----------------------------|-----------------------------|--|
| Central & Western<br>中西區  | To be confirmed<br>待定  | Ka Wai Man Road Phase 1, Sai Wan<br>西環加惠民道第 1 期  | U                           | R                           | Public<br>公營                           |
|   | To be confirmed<br>待定  | Ka Wai Man Road Phase 2, Sai Wan<br>西環加惠民道第 2 期  | U                           | R                           | Public<br>公營                           |
| Total 總數: 2 sites 幅 (約 2 700 flats 個單位)(The identified sites are subject to land use review, and their development parameters including the flat number will be further revised. 有關用地正進行土地用途檢討，發展參數包括單位數目會有更改。) |  |  |                             |                             |  |
| Eastern 東區  | 2016-17 and After<br>(及以後)                                       | Junction of Chai Wan Road, Wing Ping Street and San Ha Street, Chai Wan<br>柴灣柴灣道/永平街/新廈街交界 | O                           | R                           | Public<br>公營                           |
|   | 2016-17 and After<br>(及以後)                                       | Between Cheung Man Road and Chai Wan Park<br>祥民道和柴灣公園之間                                    | GB                          | R                           | Public<br>公營                           |

| District Council<br>區議會 | Estimated Land Availability Year<br>預計用地可供發展年份 <small>Note 1</small> | Location<br>地點  | Existing Zoning<br>目前土地用途地帶 | Planned Zoning<br>規劃的土地用途地帶 | Housing Type<br>房屋類型 <small>Note 2</small> |
|-------------------------|--|---|-----------------------------|-----------------------------|--|
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)   | Java Road, North Point<br>北角渣華道   | G/IC                        | R                           | Public<br>公營                               |
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)   | Behind Chai Wan Swimming Pool, Chai Wan<br>柴灣游泳池後方                      | GB, G/IC                    | R                           | Public<br>公營                               |
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)   | Hau Yuen Path, Braemar Hill<br>寶馬山校園徑                                   | G/IC                        | R                           | Private<br>私營                              |
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)   | Braemar Hill Road<br>寶馬山道   | G/IC                        | R                           | Private<br>私營                              |
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)   | Next to St. Joan of Arc Secondary School, Braemar Hill<br>寶馬山聖貞德中學旁     | G/IC                        | R                           | Private<br>私營                              |
|                         | Total 總數: 7 sites 幅 (3 000 flats 個單位)                                |   |                             |                             |  |
| Southern 南區             | 2014-15  | West of Wong Ma Kok Road (near Regalia Bay), Stanley<br>赤柱黃麻角道以西(近富豪海灣) | GB                          | R                           | Private<br>私營                              |
|                         | 2014-15  | East of Wong Ma Kok Road (near Regalia Bay), Stanley<br>赤柱黃麻角道以東(近富豪海灣) | GB                          | R                           | Private<br>私營                              |

| District Council<br>區議會 | Estimated Land Availability Year<br>預計用地可供發展年份 <small>Note 1</small> | Location<br>地點  | Existing Zoning<br>目前土地用途地帶 | Planned Zoning<br>規劃的土地用途地帶 | Housing Type<br>房屋類型 <small>Note 2</small> |
|-------------------------|--|---|-----------------------------|-----------------------------|--|
|                         | 2015-16  | Wah Fu North, Pok Fu Lam<br>薄扶林華富北  | O                           | R                           | Public<br>公營                               |
|                         | 2015-16  | Wah King Street, Pok Fu Lam<br>薄扶林華景街   | O, Road                     | R                           | Public<br>公營                               |
|                         | 2015-16  | Wah Lok Path, Pok Fu Lam<br>薄扶林華樂徑  | G/IC                        | R                           | Public<br>公營                               |
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)   | Lee Nam Road, Ap Lei Chau<br>鴨脷洲利南道   | OU                          | R                           | Private<br>私營                              |
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)   | Near Carmel Road (Cape Road, south to Ma Hang Estate), Stanley<br>赤柱近佳美道(環角道，馬坑邨以南)       | GB                          | R                           | Private<br>私營                              |
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)   | Near Stanley Village Road (near Ma Hang Prison), Stanley<br>赤柱近赤柱村道(近馬坑監獄)                | GB                          | R                           | Private<br>私營                              |
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)   | LCSD Lower Shouson Hill Nursery, San Wan Village, Wong Chuk Hang<br>黃竹坑新圍村康樂及文化事務署的下壽臣山苗圃 | O                           | R                           | Private<br>私營                              |
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)   | Red Hill Peninsula, Tai Tam<br>大潭紅山半島   | GB                          | R                           | Private<br>私營                              |

| District Council<br>區議會 | Estimated Land Availability Year<br>預計用地可供發展年份 <sup>Note 1</sup> | Location<br>地點   | Existing Zoning<br>目前土地用途地帶 | Planned Zoning<br>規劃的土地用途地帶 | Housing Type<br>房屋類型 <sup>Note 2</sup> |
|-------------------------|--|--|-----------------------------|-----------------------------|--|
| Kowloon City<br>九龍城     | 2016-17 and After<br>(及以後)                                       | Site 1, Nam Fung Road, Shouson Hill<br>壽臣山南風道 1 號地盤                                      | GB                          | R                           | Private<br>私營                          |
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)                                       | Site 2, Nam Fung Road, Shouson Hill<br>壽臣山南風道 2 號地盤                                      | GB                          | R                           | Private<br>私營                          |
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)                                       | Nam Fung Road (near Aberdeen Tunnel), Shouson Hill<br>壽臣山南風道(近香港仔隧道)                     | GB                          | R                           | Private<br>私營                          |
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)                                       | Kai Lung Wan, Pok Fu Lam<br>薄扶林雞籠灣   | GB                          | R                           | Public<br>公營                           |
|                         | Total 總數: 14 sites 幅(10 400 flats 個單位)                           |  |                             |                             |  |
| Kowloon City<br>九龍城     | 2015-16  | Sheung Shing Street, Ho Man Tin<br>何文田常盛街 <sup>Note 3</sup>                              | R(B)3<br>(Original 原劃為 O)   | R(B)3                       | Private<br>私營                          |
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)                                       | Junction of Lung Cheung Road and Lion Rock Tunnel Road, Kowloon Tong<br>九龍塘龍翔道及獅子山隧道公路交界 | GB                          | R(B)                        | Private<br>私營                          |
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)                                       | Ko Shan Road, To Kwa Wan<br>土瓜灣高山道   | G/IC                        | R(A)                        | Public<br>公營                           |

| District Council<br>區議會 | Estimated Land Availability Year<br>預計用地可供發展年份 <sup>Note 1</sup> | Location<br>地點   | Existing Zoning<br>目前土地用途地帶            | Planned Zoning<br>規劃的土地用途地帶 | Housing Type<br>房屋類型 <sup>Note 2</sup> |
|-------------------------|--|--|--|-----------------------------|--|
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)                                       | Mok Cheong Street, Ma Tau Kok<br>馬頭角木廠街  | CDA                                    | R(A)                        | Public<br>公營                           |
|                         | Total 總數: 4 sites 幅 (3 060 flats 個單位)                            |  |  |                             |  |
| Kwun Tong 觀塘            | 2014-15  | Choi Hing Road and Choi Hing Lane, Ngau Tau Kok<br>牛頭角彩興路及彩興里 <sup>Note 3</sup>  | R(A)1<br>(Original 原劃為 G/IC, GB, Road) | R(A)1                       | Public<br>公營                           |
|                         | 2014-15  | Choi Wing Road, Ngau Tau Kok<br>牛頭角彩榮路 <sup>Note 3</sup>                         | R(A)2<br>(Original 原劃為 G/IC)           | R(A)2                       | Public<br>公營                           |
|                         | 2015-16  | J/O Shung Shun Street and Yan Yue Wai, Yau Tong<br>油塘崇信街/仁宇圍交界 <sup>Note 3</sup> | CDA(5)<br>(Original 原劃為 CDA)           | CDA(5)                      | Private<br>私營                          |
|                         | 2015-16  | J/O Wai Lok Street/Wai Yip Street, Cha Kwo Ling<br>茶果嶺偉樂街/偉業街交界                  | OU                                     | R                           | Private<br>私營                          |
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)                                       | Hiu Ming Street/Hiu Kwong Street, Kwun Tong<br>觀塘曉明街/曉光街 <sup>Note 3</sup>       | R(A)<br>(Original 原劃為 O, GB)           | R(A)                        | Public<br>公營                           |

| District Council<br>區議會 | Estimated Land Availability Year<br>預計用地可供發展年份 <sup>Note 1</sup> | Location<br>地點  | Existing Zoning<br>目前土地用途地帶                                   | Planned Zoning<br>規劃的土地用途地帶 | Housing Type<br>房屋類型 <sup>Note 2</sup> |
|-------------------------|--|---|---|-----------------------------|--|
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)                                       | Ko Chiu Road, Yau Tong<br>油塘高超道                                     | G/IC  | R                           | To be determined<br>待定                 |
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)                                       | Opposite to Richland Gardens, Kowloon Bay<br>九龍灣麗晶花園對面              | O   | R                           | Public<br>公營                           |
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)                                       | Yan Wing Street (near Lei Yue Mun Estate), Yau Tong<br>油塘欣榮街(近鯉魚門邨) | GB  | R                           | Public<br>公營                           |
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)                                       | Po Lam Road (Near Po Tat Estate), Kwun Tong<br>觀塘寶琳路(近寶達邨)          | GB  | R                           | Public<br>公營                           |
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)                                       | Ex-Cha Kwo Ling Kaoline Mine Site<br>前茶果嶺高嶺土礦場 <sup>Note 3</sup>    | R(B)1,<br>R(B)2,<br>R(B)3<br>(Original 原劃為 R(A)4,<br>G/IC, O) | R(B)1,<br>R(B)2,<br>R(B)3   | Private<br>私營                          |
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)                                       | Ex-Cha Kwo Ling Kaoline Mine Site<br>前茶果嶺高嶺土礦場 <sup>Note 3</sup>    | R(B)4<br>(Original 原劃為 R(A)4)                                 | R(B)4                       | Public<br>公營                           |

| District Council<br>區議會 | Estimated Land Availability Year<br>預計用地可供發展年份 <sup>Note 1</sup> | Location<br>地點   | Existing Zoning<br>目前土地用途地帶     | Planned Zoning<br>規劃的土地用途地帶 | Housing Type<br>房屋類型 <sup>Note 2</sup> |
|-------------------------|--|--|---------------------------------|-----------------------------|--|
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)                                       | Ting On Street, Ngau Tau Kok<br>牛頭角定安街                               | G/IC                            | R                           | Public<br>公營                           |
|                         |  | Total 總數: 12 sites 幅 (16 000 flats 個單位)                              |                                 |                             |  |
| Wong Tai Sin<br>黃大仙     | 2015-16  | Fung Tak Road, Diamond Hill<br>鑽石山鳳德道                                | GB                              | R                           | Public<br>公營                           |
|                         |  | Total 總數: 1 site 幅 (1 900 flats 個單位)                                 |                                 |                             |  |
| Kwai Tsing 葵青           | 2014-15  | Tai Wo Hau Road Phase 1, Kwai Chung<br>葵涌大窩口道第 1 期 <sup>Note 3</sup> | R(A)2<br>(Original 原劃為 R(A), O) | R(A)2                       | Public<br>公營                           |
|                         | 2014-15  | Near Mayfair Gardens, Tsing Yi<br>青衣近美景花園 <sup>Note 3</sup>          | R(A)4<br>(Original 原劃為 GB)      | R(A)4                       | Private<br>私營                          |
|                         | 2014-15  | Lai Kong Street, Kwai Chung<br>葵涌荔崗街 <sup>Note 3</sup>               | R(A)2<br>(Original 原劃為 G/IC)    | R(A)2                       | Private<br>私營                          |

| District Council<br>區議會 | Estimated Land Availability Year<br>預計用地可供發展年份 <sup>Note 1</sup> | Location<br>地點   | Existing Zoning<br>目前土地用途地帶             | Planned Zoning<br>規劃的土地用途地帶 | Housing Type<br>房屋類型 <sup>Note 2</sup> |
|-------------------------|--|--|---|-----------------------------|--|
|                         | 2015-16  | Tai Wo Hau Road Phase 2, Kwai Chung<br>葵涌大窩口道第 2 期 <sup>Note 3</sup> | R(A)2<br>(Original 原劃為 G/IC, O)         | R(A)2                       | Public 公營                              |
|                         | 2015-16  | Near Cheung Wang Estate, Tsing Yi<br>青衣近長宏邨 <sup>Note 3</sup>        | R(A)3<br>(Original 原劃為 GB, R(A))        | R(A)3                       | Private 私營                             |
|                         | 2015-16  | Container Port Road, Kwai Chung<br>葵涌貨櫃碼頭路                           | OU<br>(Container Related Uses), I, Road | R                           | Public 公營                              |
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)                                       | San Kwai Street, Kwai Chung<br>葵涌新葵街                                 | V, G/IC                                 | R                           | Public 公營                              |
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)                                       | Near Wonderland Villas, Kwai Chung<br>葵涌近華景山莊                        | GB, O                                   | R                           | Private 私營                             |
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)                                       | Near Mount Haven, Tsing Yi<br>青衣近曉峰園                                 | GB, G/IC                                | R                           | Public 公營                              |

| District Council<br>區議會            | Estimated Land Availability Year<br>預計用地可供發展年份 <sup>Note 1</sup> | Location<br>地點   | Existing Zoning<br>目前土地用途地帶     | Planned Zoning<br>規劃的土地用途地帶 | Housing Type<br>房屋類型 <sup>Note 2</sup> |
|------------------------------------|--|--|---------------------------------|-----------------------------|--|
| North District<br>北區               | 2016-17 and After<br>(及以後)                                       | Site 1, Shek Pai Street, Kwai Chung<br>葵涌石排街一號地盤                                   | GB                              | R                           | Public<br>公營                           |
|                                    | 2016-17 and After<br>(及以後)                                       | Site 2, Shek Pai Street, Kwai Chung<br>葵涌石排街二號地盤                                   | GB                              | R                           | Public<br>公營                           |
|                                    | 2016-17 and After<br>(及以後)                                       | Site 3, Shek Pai Street, Kwai Chung<br>葵涌石排街三號地盤                                   | GB, R(A)                        | R                           | Public<br>公營                           |
|                                    | 2016-17 and After<br>(及以後)                                       | J/O Tsing Yi Road and Tsing Hung Road, Tsing Yi<br>Area 22B<br>青衣第 22B 區，青衣路及青鴻路交界 | O                               | R                           | Public<br>公營                           |
|                                    | Total 總數: 13 sites 幅 (15 000 flats 個單位)                          |  |                                 |                             |  |
| Sham Shui Po<br>深水埗                | 2014-15  | North of Yin Ping Road, Tai Wo Ping<br>大窩坪延坪道以北 <sup>Note 3</sup>                  | R(C)13<br>(Original 原<br>劃為 GB) | R(C)13                      | Private<br>私營                          |
| Total 總數: 1 site 幅 (980 flats 個單位) |  |  |                                 |                             |  |
| Tsuen Wan 荃灣                       | 2016-17  | Near Cheung Shan Estate, Tsuen Wan<br>荃灣近象山邨                                       | O, R(A),<br>G/IC                | R                           | Public<br>公營                           |

| District Council<br>區議會 | Estimated Land Availability Year<br>預計用地可供發展年份 <sup>Note 1</sup> | Location<br>地點   | Existing Zoning<br>目前土地用途地帶 | Planned Zoning<br>規劃的土地用途地帶 | Housing Type<br>房屋類型 <sup>Note 2</sup> |
|-------------------------|--|--|-----------------------------|-----------------------------|--|
|                         | After 2016-17<br>(以後)  | Po Fung Terrace, Tsuen Wan<br>荃灣寶豐台  | GB                          | R                           | Private<br>私營                          |
|                         | After 2016-17<br>(以後)  | Castle Peak Road, Tsing Lung Tau<br>青龍頭青山公路                                | GB                          | R                           | Private<br>私營                          |
|                         | After 2016-17<br>(以後)  | Site 1, Route Twisk, Tsuen Wan<br>荃灣荃錦公路 1 號地盤                             | GB                          | R                           | Private<br>私營                          |
|                         | After 2016-17<br>(以後)  | Site 2, Route Twisk, Tsuen Wan<br>荃灣荃錦公路 2 號地盤                             | GB                          | R                           | Private<br>私營                          |
|                         | After 2016-17<br>(以後)  | East of the “V” zone, Lung Yue Road, Tsing Lung Tau<br>青龍頭龍如路「鄉村式發展」地帶以東   | GB                          | R                           | Private<br>私營                          |
|                         | Total 總數: 6 sites 幅 (3 100 flats 個單位)                            |  |                             |                             |  |
| Sha Tin 沙田              | 2014-15  | Lok Wo Shan Lane, Area 111, Ma On Shan<br>馬鞍山第 111 區落禾沙里 <sup>Note 3</sup> | R(B)5<br>(Original 原劃為 O)   | R(B)5                       | Private<br>私營                          |
|                         | 2015-16  | Au Pui Wan Street, Area 16B, Fo Tan<br>火炭第 16B 區坳背灣街                       | I                           | R                           | Public<br>公營                           |

| District Council<br>區議會 | Estimated Land Availability Year<br>預計用地可供發展年份 <sup>Note 1</sup> | Location<br>地點  | Existing Zoning<br>目前土地用途地帶 | Planned Zoning<br>規劃的土地用途地帶 | Housing Type<br>房屋類型 <sup>Note 2</sup> |
|-------------------------|--|---|-----------------------------|-----------------------------|--|
|                         | 2015-16  | Site to the north of Tai Po Road near Garden Villa, Tai Wai<br>大圍大埔公路以北近牡丹園           | GB                          | R                           | Private<br>私營                          |
|                         | 2015-16  | Site to the north of To Shek Service Reservoir, Sha Tin<br>沙田多石配水庫以北                  | GB                          | R                           | Private<br>私營                          |
|                         | 2015-16  | Whitehead, Ma On Shan<br>馬鞍山白石  | G/IC                        | R                           | Private<br>私營                          |
|                         | 2015-16  | J/O Hang Kin Street and Hang Ming Street, Area 90B, Ma On Shan<br>馬鞍山第 90B 區恆健街/恆明街交界 | O                           | R                           | Public<br>公營                           |
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)                                       | Ma On Shan Road (Northern Portion)<br>馬鞍山路(北面部分) <sup>Note 3</sup>                    | R(A)9<br>(Original 原劃為 GB)  | R(A)9                       | Public<br>公營                           |
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)                                       | Ma On Shan Road (Southern Portion)<br>馬鞍山路(南面部分) <sup>Note 3</sup>                    | R(A)9<br>(Original 原劃為 GB)  | R(A)9                       | Public<br>公營                           |
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)                                       | Site to the north of Lai Ping Road near Yung Ping Path, Kau To<br>九肚麗坪路以北近雍坪徑         | GB, R(B)                    | R                           | Private<br>私營                          |

| District Council<br>區議會 | Estimated Land Availability Year<br>預計用地可供發展年份 <sup>Note 1</sup> | Location<br>地點  | Existing Zoning<br>目前土地用途地帶           | Planned Zoning<br>規劃的土地用途地帶 | Housing Type<br>房屋類型 <sup>Note 2</sup> |
|-------------------------|--|---|---------------------------------------|-----------------------------|--|
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)                                       | Shek Mun "O" site near Shek Mun Business Area,<br>Sha Tin<br>沙田石門「休憩用地」近石門商貿區 | O                                     | R                           | Public<br>公營                           |
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)                                       | Hang Tai Road, Area 86B, Ma On Shan<br>馬鞍山第 86B 區恆泰路 <sup>Note 3</sup>        | R(A)8<br>(Original 原劃為 G/IC,<br>Road) | R(A)8                       | Public<br>公營                           |
|                         | Total 總數: 11 sites 幅 (8 100 flats 個單位)                           |   |                                       |                             |  |
| North 北區                | 2015-16  | Queen's Hill, Lung Yeuk Tau<br>龍躍頭皇后山   | G/IC(2)                               | R                           | Public<br>公營                           |
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)                                       | Pak Wo Road, Fanling<br>粉嶺百和路   | G/IC                                  | R                           | Public<br>公營                           |
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)                                       | Land at Former Fanling Magistracy, Fanling<br>粉嶺前粉嶺裁判法院土地                     | G/IC                                  | R                           | Public<br>公營                           |
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)                                       | Fanling/Sheung Shui Area 30 near Po Shek Wu<br>Road<br>粉嶺／上水第 30 區近寶石湖路       | I, OU (Bus<br>Depot)                  | R                           | Public<br>公營                           |
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)                                       | Ching Hiu Road, Sheung Shui<br>上水清曉路  | GB, G/IC                              | R                           | Public<br>公營                           |

| District Council<br>區議會 | Estimated Land Availability Year<br>預計用地可供發展年份 <sup>Note 1</sup> | Location<br>地點   | Existing Zoning<br>目前土地用途地帶               | Planned Zoning<br>規劃的土地用途地帶 | Housing Type<br>房屋類型 <sup>Note 2</sup> |
|-------------------------|--|--|---|-----------------------------|--|
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)                                       | Area 48, Fanling/Sheung Shui<br>粉嶺／上水第 48 區  | I, GB                                     | R                           | Public<br>公營                           |
|                         | Total 總數: 6 sites 幅 (19 600 flats 個單位)                           |  |   |                             |  |
| Tai Po 大埔               | 2014-15  | Site 1A, J/O of Fo Chun Road and Pok Yin Road,<br>Pak Shek Kok, Tai Po (former Science Park Phase 4)<br>大埔白石角科進路及博研路交界 <sup>Note 3</sup> | R(B)6<br>(Original 原劃為 OU (Science Park)) | R(B)6                       | Private<br>私營                          |
|                         | 2015-16  | Site 1B, Fo Chun Road, Pak Shek Kok, Tai Po<br>(former Science Park Phase 4)<br>大埔白石角科進路 <sup>Note 3</sup>                               | R(B)6<br>(Original 原劃為 OU (Science Park)) | R(B)6                       | Private<br>私營                          |
|                         | 2015-16  | Site 1C, Chong San Road, Pak Shek Kok, Tai Po<br>(former Science Park Phase 4)<br>大埔白石角創新路 <sup>Note 3</sup>                             | R(B)6<br>(Original 原劃為 OU (Science Park)) | R(B)6                       | Private<br>私營                          |

| District Council<br>區議會 | Estimated Land Availability Year<br>預計用地可供發展年份 <sup>Note 1</sup> | Location<br>地點  | Existing Zoning<br>目前土地用途地帶                  | Planned Zoning<br>規劃的土地用途地帶 | Housing Type<br>房屋類型 <sup>Note 2</sup> |
|-------------------------|--|---|--|-----------------------------|--|
|                         | 2015-16  | Site 1D, Fo Yin Road, Pak Shek Kok, Tai Po<br>(former Science Park Phase 4)<br>大埔白石角科研路 <sup>Note 3</sup> | R(B)6<br>(Original 原劃為 OU<br>(Science Park)) | R(B)6                       | Private<br>私營                          |
|                         | 2015-16  | Lo Fai Road (Eastern Portion)<br>露輝路(東面) <sup>Note 3</sup>  | R(C)9<br>(Original 原劃為 GB)                   | R(C)9                       | Private<br>私營                          |
|                         | 2015-16  | Lo Fai Road (Western Portion)<br>露輝路(西面) <sup>Note 3</sup>  | R(C)9<br>(Original 原劃為 GB)                   | R(C)9                       | Private<br>私營                          |
|                         | 2015-16  | Lai Chi Shan, Tai Po<br>大埔荔枝山 <sup>Note 3</sup>   | R(B)8<br>(Original 原劃為 GB)                   | R(B)8                       | Private<br>私營                          |
|                         | 2015-16  | Near Fung Yuen, Ting Kok<br>汀角近鳳園 <sup>Note 3</sup>   | R(C)10<br>(Original 原劃為 GB,<br>G/IC)         | R(C)10                      | Private<br>私營                          |

| District Council<br>區議會 | Estimated Land Availability Year<br>預計用地可供發展年份 <sup>Note 1</sup> | Location<br>地點  | Existing Zoning<br>目前土地用途地帶         | Planned Zoning<br>規劃的土地用途地帶 | Housing Type<br>房屋類型 <sup>Note 2</sup> |
|-------------------------|--|---|-------------------------------------|-----------------------------|--|
|                         | 2015-16  | West of Nethersole Hospital, Tai Po<br>大埔那打素醫院以西 <sup>Note 3</sup>                  | R(A)10<br>(Original 原劃為 GB)         | R(A)10                      | Private<br>私營                          |
|                         | 2015-16  | Chung Nga Road East, Tai Po<br>大埔頌雅路東面 <sup>Note 3</sup>                            | R(A)9<br>(Original 原劃為 G/IC)        | R(A)9                       | Public<br>公營                           |
|                         | 2015-16  | Near J/O Tai Po Road and Yat Yiu Avenue, Tai Po<br>大埔鄰近大埔公路/逸遙路交界 <sup>Note 3</sup> | R(C)7<br>(Original 原劃為 R(C))        | R(C)7                       | Private<br>私營                          |
|                         | 2015-16  | Area 9, Tai Po<br>大埔第 9 區 <sup>Note 3</sup>   | R(A)9<br>(Original 原劃為 G/IC,<br>GB) | R(A)9                       | Public<br>公營                           |
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)                                       | Near Cheung Shue Tan Road, Tai Po Kau<br>大埔滘近樟樹灘路 <sup>Note 3</sup>                 | R(C)8<br>(Original 原劃為 GB)          | R(C)8                       | Private<br>私營                          |
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)                                       | Chung Nga Road West, Tai Po<br>大埔頌雅路西面 <sup>Note 3</sup>                            | R(A)9<br>(Original 原劃為 GB,<br>G/IC) | R(A)9                       | Public<br>公營                           |

| District Council<br>區議會  | Estimated Land Availability Year<br>預計用地可供發展年份 <sup>Note 1</sup> | Location<br>地點  | Existing Zoning<br>目前土地用途地帶       | Planned Zoning<br>規劃的土地用途地帶 | Housing Type<br>房屋類型 <sup>Note 2</sup> |
|--|--|---|-----------------------------------|-----------------------------|--|
| We have already consulted Tai Po DC the above 14 sites (13 930 flats), and will shortly provide DC information of the remaining sites. 我們已就上述 14 幅用地 (13 930 個單位) 諮詢區議會，並將提供餘下用地的資料。 |  |   |                                   |                             |  |
| Tuen Mun 屯門  | 2015-16  | Ex-Gordon Hard Camp Site, Area 48, Tuen Mun<br>屯門第 48 區前歌頓軍營 <sup>Note 3</sup>  | R(B)<br>(Original 原劃為 G/IC, O)    | R(B)                        | Private<br>私營                          |
|  | 2015-16  | Tsing Ha Lane, Area 20, Tuen Mun<br>屯門第 20 區青霞里 <sup>Note 3</sup>   | R(B)2<br>(Original 原劃為 R(B)8)     | R(B)2                       | Private<br>私營                          |
|  | 2015-16  | Ex-Perwon Barracks, Castle Peak Road – Castle Peak Bay Section, Area 48, Tuen Mun<br>屯門第 48 區青山公路(青山灣段)前下掃管軍營用地 <sup>Note 3</sup> | R(B)15<br>(Original 原劃為 G/IC)     | R(B)15                      | Private<br>私營                          |
|  | 2015-16  | Junction of Hang Fu Street and Hoi Wing Road, Area 16, Tuen Mun<br>屯門第 16 區恆富街及海榮路交界 <sup>Note 3</sup>                            | R(A)22<br>(Original 原劃為 G/IC)     | R(A)22                      | Private<br>私營                          |
|  | 2015-16  | Ex-Hong Kong Christian Service Pui Oi School, Area 39, Tuen Mun<br>屯門第 39 區前香港基督教服務處培愛學校校舍<br><sup>Note 3</sup>                   | R(A)22<br>(Original 原劃為 G/IC, GB) | R(A)22                      | Public<br>公營                           |

| District Council<br>區議會 | Estimated Land Availability Year<br>預計用地可供發展年份 Note 1 | Location<br>地點   | Existing Zoning<br>目前土地用途地帶                | Planned Zoning<br>規劃的土地用途地帶 | Housing Type<br>房屋類型 Note 2 |
|-------------------------|---|--|--|-----------------------------|-----------------------------|
|                         | 2015-16   | Area 29 West, Tuen Mun<br>屯門第 29 西區 Note 3   | R(A)21<br>(Original 原劃為 G/IC,<br>(R(A))    | R(A)21                      | Public<br>公營                |
|                         | 2015-16   | Area 2, Tuen Mun<br>屯門第 2 區 Note 3   | R(A)23<br>(Original 原劃為 G/IC)              | R(A)23                      | Public<br>公營                |
|                         | 2015-16   | Ex-Perowne Barracks (near Kwun Tsing Road),<br>Area 48, Tuen Mun<br>屯門第 48 區前掃管軍營(近管青路) Note 3 | R(B)14<br>(Original 原劃為 G/IC)              | R(B)14                      | Private<br>私營               |
|                         | 2015-16   | North of Jade Cove, So Kwun Wat, Tuen Mun<br>屯門掃管笏琨崙以北   | GB   | R                           | Private<br>私營               |
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)                            | Area 54 Site 5, Tuen Mun<br>屯門第 54 區第 5 號地盤 Note 3   | R(A)25<br>(Original 原劃為 G/IC,<br>GB, Road) | R(A)25                      | Public<br>公營                |
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)                            | Kei Lun Wei, Area 54, Tuen Mun<br>屯門第 54 區麒麟圍 Note 3   | R(A)24<br>(Original 原劃為 G/IC)              | R(A)24                      | Public<br>公營                |

| District Council<br>區議會 | Estimated Land Availability Year<br>預計用地可供發展年份 <sup>Note 1</sup> | Location<br>地點   | Existing Zoning<br>目前土地用途地帶         | Planned Zoning<br>規劃的土地用途地帶 | Housing Type<br>房屋類型 <sup>Note 2</sup> |
|-------------------------|--|--|-------------------------------------|-----------------------------|--|
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)                                       | South of Kwun Chui Road, Area 56, Tuen Mun<br>屯門第 56 區管翠路以南 <sup>Note 3</sup>  | R(B)2<br>(Original 原劃為 GB and R(B)) | R(B)2                       | Private<br>私營                          |
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)                                       | Tuen Mun Kau Hui and Tin Hau Road, Tuen Mun<br>屯門屯門舊墟及天后路  | O                                   | R                           | Public<br>公營                           |
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)                                       | Tak Bond Dangerous Godowns and Highways Department Maintenance Depot, Tai Lam Chung, Tuen Mun<br>屯門大欖涌德邦危險品貨倉及路政署維修廠 | G/IC                                | R                           | Public<br>公營                           |
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)                                       | East of Tuen Hing Road, Area 23, Tuen Mun<br>屯門第 23 區屯興路以東   | GB, R(B)10                          | R                           | Public<br>公營                           |
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)                                       | Wu Shan Recreational Park at Wu Shan Road and Lung Mun Road, Tuen Mun<br>屯門湖山路及龍門路湖山遊樂場                              | GB                                  | R                           | Public<br>公營                           |
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)                                       | Ex-Hong Kong Christian Service Pui Oi School (Remaining portion), Area 39, Tuen Mun<br>屯門第 39 區前香港基督教服務處培愛學校校舍(餘下部分) | G/IC, GB                            | R                           | Public<br>公營                           |

| District Council<br>區議會 | Estimated Land Availability Year<br>預計用地可供發展年份 <sup>Note 1</sup> | Location<br>地點   | Existing Zoning<br>目前土地用途地帶 | Planned Zoning<br>規劃的土地用途地帶 | Housing Type<br>房屋類型 <sup>Note 2</sup> |
|-------------------------|--|--|-----------------------------|-----------------------------|--|
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)                                       | West of Lee Kam STFA Primary School, Tuen Mun<br>屯門順德聯誼總會李金小學以西    | R(B)                        | R                           | Public<br>公營                           |
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)                                       | Siu Sau (Northern Portion), So Kwun Wat, Tuen Mun<br>屯門掃管笏小秀(北面部份) | GB                          | R                           | Public<br>公營                           |
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)                                       | San Hing Road, Tuen Mun<br>屯門新慶路                                   | R(E), GB                    | R                           | Public<br>公營                           |
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)                                       | San Hing Road Extension, Tuen Mun<br>屯門新慶路延伸                       | GB                          | R                           | Public<br>公營                           |
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)                                       | Hong Po Road, Tuen Mun<br>屯門康寶路                                    | GB                          | R                           | Public<br>公營                           |
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)                                       | North of The Aegean, So Kwun Wat, Tuen Mun<br>屯門掃管笏愛琴灣以北           | GB                          | R                           | Private<br>私營                          |
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)                                       | North of Fiona Garden, So Kwun Wat, Tuen Mun<br>屯門掃管笏富安居以北         | GB                          | R                           | Private<br>私營                          |
|                         | Total 總數:24 幅 (40 700 flats 個單位)                                 |  |                             |                             |  |
| Yuen Long 元朗            | 2014-15  | Ha Ko Po Tsuen, Kam Tin North<br>錦田北下高埔村 <sup>Note 3</sup>         | R(B)1<br>(Original 原劃為 U)   | R(B)1                       | Private<br>私營                          |

| District Council<br>區議會 | Estimated Land Availability Year<br>預計用地可供發展年份 <sup>Note 1</sup> | Location<br>地點  | Existing Zoning<br>目前土地用途地帶 | Planned Zoning<br>規劃的土地用途地帶 | Housing Type<br>房屋類型 <sup>Note 2</sup> |
|-------------------------|--|---|-----------------------------|-----------------------------|--|
|                         | 2015-16  | Tin Wah Road Phase 1, Lau Fau Shan<br>流浮山天華路第 1 期   | R(C)                        | R                           | Public<br>公營                           |
|                         | 2015-16  | Shan Pui Ho East Road (Next to Hong Kong School of Motoring), Yuen Long<br>元朗山貝河東路(近香港駕駛學院) | R(D)1                       | R                           | Private<br>私營                          |
|                         | 2015-16  | Long Bin Interim Housing Phase 1, Yuen Long<br>元朗朗邊中轉房屋第 1 期                                | O                           | CDA                         | Public<br>公營                           |
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)                                       | Kam Sheung Road Site 6, Kam Tin South<br>錦田南錦上路第 6 號地盤                                      | AGR                         | R                           | Public<br>公營                           |
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)                                       | Kam Sheung Road Site 1, Kam Tin South<br>錦田南錦上路第 1 號地盤                                      | AGR                         | R                           | Public<br>公營                           |
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)                                       | Wang Chau North/South Phase 1, Yuen Long<br>元朗橫洲北/南第 1 期 <sup>Note 3</sup>                  | R(A)4<br>(Original 原劃為 GB)  | R(A)4                       | Public<br>公營                           |
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)                                       | Tin Wah Road Phase 2, Lau Fau Shan<br>流浮山天華路第 2 期   | R(C), GB                    | R                           | Public<br>公營                           |
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)                                       | Near Tan Kwai Tsuen (Northern Portion), Yuen Long<br>元朗近丹桂村(北面部分)                           | GB                          | R                           | Public<br>公營                           |

| District Council<br>區議會              | Estimated Land Availability Year<br>預計用地可供發展年份 <sup>Note 1</sup> | Location<br>地點  | Existing Zoning<br>目前土地用途地帶  | Planned Zoning<br>規劃的土地用途地帶 | Housing Type<br>房屋類型 <sup>Note 2</sup> |
|--------------------------------------|--|---|------------------------------|-----------------------------|--|
|                                      | 2016-17 and After<br>(及以後)                                       | Near Tan Kwai Tsuen (Southern Portion), Yuen Long<br>元朗近丹桂村(南面部分) | GB                           | R                           | Public<br>公營                           |
|                                      | 2016-17 and After<br>(及以後)                                       | Long Bin Interim Housing Phase 2, Yuen Long<br>元朗朗邊中轉房屋第 2 期      | O, R(B)1                     | CDA                         | Public<br>公營                           |
|                                      | 2016-17 and After<br>(及以後)                                       | Kam Sheung Road Site 4a, Kam Tin South<br>錦田南錦上路第 4a 號地盤          | OU (Rural Use)               | R                           | Public<br>公營                           |
|                                      | Undetermined<br>未確定  | Kam Sheung Road Site 4b, Kam Tin South<br>錦田南錦上路第 4b 號地盤          | OU (Rural Use)               | R                           | Public<br>公營                           |
|                                      | Undetermined<br>未確定  | Kam Sheung Road Site 5a, Kam Tin South<br>錦田南錦上路第 5a 號地盤          | AGR                          | R                           | Public<br>公營                           |
|                                      | Total 總數: 14 sites 幅 (42 000 flats 個單位)                          |   |                              |                             |  |
| Islands 離島                           | 2015-16  | Tung Chung Area 27<br>東涌第 27 區 <sup>Note 3</sup>                  | R(A)1<br>(Original 原劃為 G/IC) | R(A)1                       | Public<br>公營                           |
| Total 總數: 1 site 幅 (1 000 flats 個單位) |  |   |                              |                             |  |
| Sai Kung 西貢                          | 2016-17 and After<br>(及以後)                                       | Anderson Road Quarry<br>安達臣道石礦場                                   | OU (Mining & Quarrying)      | R                           | Public<br>公營                           |

| District Council<br>區議會 | Estimated Land Availability Year<br>預計用地可供發展年份 <small>Note 1</small> | Location<br>地點  | Existing Zoning<br>目前土地用途地帶 | Planned Zoning<br>規劃的土地用途地帶 | Housing Type<br>房屋類型 <small>Note 2</small> |
|-------------------------|--|---|-----------------------------|-----------------------------|--|
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)   | Anderson Road Quarry (upper quarry site)<br>安達臣道石礦場(上礦場地盤)  | OU (Mining & Quarrying)     | R                           | Private<br>私營                              |
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)   | South of Chiu Shun Road, Tseung Kwan O<br>將軍澳昭信路以南  | GB, G/IC                    | R                           | Public<br>公營                               |
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)   | North of TKO Village, Tseung Kwan O<br>將軍澳將軍澳村以北  | GB                          | R                           | Public<br>公營                               |
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)   | East of Movie City, Tseung Kwan O<br>將軍澳電影城以東   | GB                          | R                           | Public<br>公營                               |
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)   | West of Tsui Lam Estate, Tseung Kwan O<br>將軍澳翠林邨以西  | GB                          | R                           | Public<br>公營                               |
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)   | Northwest of Ying Yip Road, Tseung Kwan O<br>將軍澳影業路以西北  | GB                          | R                           | Public<br>公營                               |
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)   | Bus Terminus South of Hong Sing Garden and North of Mau Wu Tsai, Tsueng Kwan O<br>將軍澳康盛花園以南巴士總站及茅湖仔以北 | GB, G/IC                    | R                           | Public<br>公營                               |
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)   | West of Yau Yue Wan Village, Tseung Kwan O<br>將軍澳鯉魚灣村以西   | GB                          | R                           | Public<br>公營                               |

| District Council<br>區議會 | Estimated Land Availability Year<br>預計用地可供發展年份 <sup>Note 1</sup> | Location<br>地點   | Existing Zoning<br>目前土地用途地帶 | Planned Zoning<br>規劃的土地用途地帶 | Housing Type<br>房屋類型 <sup>Note 2</sup> |
|-------------------------|--|--|-----------------------------|-----------------------------|--|
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)                                       | South of Po Lam Road, Tseung Kwan O<br>將軍澳寶琳路以南        | GB                          | R                           | Public<br>公營                           |
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)                                       | North of Po Lam Road South, Tseung Kwan O<br>將軍澳寶琳南路以北 | GB                          | R                           | Public<br>公營                           |
|                         | 2016-17 and After<br>(及以後)                                       | Near Ho Chung New Village, Ho Chung<br>蠔涌近蠔涌新村         | G/IC                        | R                           | Private<br>私營                          |
|                         | Total 總數: 12 sites 幅 (25 300 flats 個單位)                          |  |                             |                             |  |

Abbreviation 縮寫:

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| AGR                         | Agriculture 農業  |
| CDA                         | Comprehensive Development Area 綜合發展區  |
| GB                          | Green Belt 綠化地帶   |
| G/IC                        | Government, Institution or Community 政府、機構或社區                               |
| I                           | Industrial 工業   |
| O                           | Open Space 休憩用地   |
| OU                          | Other Specified Uses 「其他指定用途」   |
| OU (Bus Depot)              | Other Specified Uses annotated Bus Depot 「其他指定用途」 註明 「巴士廠」                  |
| OU (Container Related Uses) | Other Specified Uses annotated Container Related Uses 「其他指定用途」 註明 「與貨櫃有關用途」 |
| OU (Rural Use)              | Other Specified Uses annotated Rural Use 「其他指定用途」 註明 「鄉郊用途」                 |

|                           |   |
|---------------------------|---|
| OU (Mining & Quarrying)   | Other Specified Uses annotated Mining & Quarrying 「其他指定用途」 註明「採礦及採石業」   |
| OU (Science Park)         | Other Specified Uses annotated Science Park 「其他指定用途」 註明「科學園」  |
| U                         | Undetermined 未指定用途  |
| R/ R(A)/ R(B)/ R(C)/ R(D) | Residential 住宅/ Residential (Group A) 住宅(甲類)/ Residential (Group B) 住宅(乙類)/<br>Residential (Group C) 住宅(丙類)/ Residential (Group D) 住宅(丁類) |
| V                         | Village Type Development 鄉村式發展  |
| Road                      | Area shown as 'Road' on the OZP 在分區大綱圖上顯示為「道路」的地方   |

### Notes

- Note 1:** The Estimated Land Availability Year is for reference only. The land available for housing development is subject to changes depending on the timely completion of plan amendments, the technical assessments of individual sites and the progress of relevant procedures or works.  
 預計用地可供發展年份僅供參考，實際時間須視乎個別用地能否如期完成法定圖則的修訂、技術評估及相關程序或工程進度，可能會有所更改。
- Note 2:** The housing type is for reference only, and may be subject to change depending on the practical consideration.  
 房屋類型僅供參考，可能會因應實際考慮而有所更改。
- Note 3:** Site completed/undergoing statutory planning procedures for rezoning to residential use  
 已完成/正進行法定改劃用途程序以作住宅用途的土地。

**Annex E**  
**附件 E**

**Latest Situation on Public Housing Production<sup>#</sup>**  
**公營房屋供應的最新情況<sup>#</sup>**

| Year<br>年度   | 2014/15 | 2015/16  | 2016/17 | 2017/18 | 2018/19 | 2019/20 -<br>2024/25 |
|--|---------|--|---------|---------|---------|----------------------|
| Public Rental<br>Housing<br>公共租住房屋                               | 9 900   | 23 300   | 12 100  | 19 000  | 12 800  |                      |
| Home Ownership<br>Scheme<br>居者有其屋計劃                              | -       | -  | 2 200   | 4 100   | 4 300   | 174 200              |
| Hong Kong<br>Housing Society <sup>1</sup><br>香港房屋協會 <sup>1</sup> | 1 000   | -  | 100     | -       | 2 000   |                      |
| Total<br>總計  | 10 900  | 23 300   | 14 400  | 23 100  | 19 000  | 174 200              |
|  | 10 900  | <b>Current best estimate for the period 2015/16 – 2024/25=254 000*</b><br><b>現時對 2015/16 年度至 2024/25 年度期間的最樂觀預測 = 254 000*</b> |         |         |         |                      |

\* The figure is estimated based on the assumption that all sites identified can be delivered on time for housing construction.

有關數據是假設所有覓得的土地能如期推出作建屋之用而作估算。

# Flat numbers are rounded to the nearest hundred and thus may not add up to the total due to rounding.

單位數目計至最近的百位整數。由於進位原因，數字相加結果可能不等於所列總數。

<sup>1</sup> Including rental housing and subsidised sale flats  
包括出租單位及資助出售單位。

## 主要長遠土地供應項目

| 土地供應項目                        | 預計可發展土地面積(公頃)    | 預計住宅單位供應(單位)     | 最早土地可供發展年份 |
|-------------------------------|------------------|------------------|------------|
| 古洞北和粉嶺北新發展區 <sup>1</sup>      | 320              | 60 000           | 2022/2023  |
| 錦田南 <sup>2</sup>              | 106 <sup>3</sup> | 33 700           | 2022 以後    |
| 東涌新市鎮擴展                       | 133              | 48 000           | 2023       |
| 洪水橋新發展區 <sup>4</sup>          | 446              | 60 000           | 2024       |
| 元朗南 <sup>5</sup>              | 183 <sup>6</sup> | 26 100           | 2025       |
| 新界北部地區 <sup>2</sup>           | 暫時未有資料           | 暫時未有資料           | 暫時未有資料     |
| 中部水域人工島包括東大嶼都會 <sup>2</sup>   | 暫時未有資料           | 暫時未有資料           | 暫時未有資料     |
| 港珠澳大橋香港口岸人工島上蓋發展 <sup>2</sup> | 暫時未有資料           | 不適用 <sup>7</sup> | 暫時未有資料     |
| 欣澳填海 <sup>2</sup>             | 暫時未有資料           | 暫時未有資料           | 暫時未有資料     |
| 龍鼓灘填海 <sup>2</sup>            | 暫時未有資料           | 暫時未有資料           | 暫時未有資料     |
| 小蠔灣填海 <sup>2</sup>            | 暫時未有資料           | 暫時未有資料           | 暫時未有資料     |
| 青衣西南填海 <sup>2</sup>           | 暫時未有資料           | 暫時未有資料           | 暫時未有資料     |
| 馬料水填海 <sup>2</sup>            | 暫時未有資料           | 暫時未有資料           | 暫時未有資料     |
| 粉嶺／上水第 30 區 <sup>2</sup>      | 8                | 暫時未有資料           | 暫時未有資料     |

<sup>1</sup> 新界東北新發展區研究已於 2014 年完成。 前期工程的詳細設計及工地勘測已於 2014 年 11 月開展。

<sup>2</sup> 有待進一步研究。

<sup>3</sup> 地盤淨面積。

<sup>4</sup> 根據洪水橋新發展區初步發展大綱圖第二階段社區參與活動的數據。

<sup>5</sup> 根據元朗南初步發展大綱圖第二階段社區參與活動的數據。

<sup>6</sup> 不包括農業用地、保留具重要生態價值的地區而劃作的綠化地帶、郊野公園用地、現有已發展住宅社區及已預定作住宅發展的用地，以及兩所宗教場所。

<sup>7</sup> 此項目意向為商業發展計劃。

## 有關土地供應和發展的各項建議

### 引言

在政府多管齊下增加土地供應的措施下，我們會審慎考慮所有可行的土地供應措施，竭盡所能地盡其用和增加土地供應。在可行情況下，我們會因應技術、資源和發展優次等考慮因素，採取各項土地供應措施，多管齊下增加土地供應。就此而言，社會人士及各持份者一直就土地供應和發展提出多項意見和建議，務求增加土地供應，滿足社會的住屋及其他需要，或提供其他土地用途或發展建議。本摘要闡述政府就過往所接獲有關土地供應和發展的各項主要建議所作的考慮及意見。

#### (i) 利用未批租或撥用的住宅用地、短期租約用地及臨時政府撥地

##### 空置政府土地

2. 在回覆立法會 2012 年 7 月 4 日的質詢<sup>1</sup>時，政府曾把具有法定效力的規劃圖則<sup>2</sup>（法定圖則）中不同規劃用途地帶<sup>3</sup>所覆蓋的面積減去已批租或撥用的土地面積，從而計算出這些用途地帶內約有 4 000 公頃未批租或撥用的土地（當中約 953 公頃土地位於住宅或商業／住宅地帶範圍內）。然而，正如政府其後在 2012 年 10 月 17 日<sup>4</sup>回覆立法會質詢時所澄清，有關數字純粹是將法定圖則中不同規劃用途地帶所覆蓋的土地總面積，減去已批租或撥用的土地面積而得出的數值，並且是以截至 2012 年 6 月底的統計數據為依歸。由於法定圖則中的用途地帶規劃只屬概括性質，這些未批租或撥用的政府土地包括斜坡、道路、後巷、現有建築物間的空隙，以及其他形狀及形態不規則的地塊等。因此，有關數字並不代表具有發展潛力的空置政府土地面積，亦

<sup>1</sup> <http://www.info.gov.hk/gia/general/201207/04/P201207040370.htm>

<sup>2</sup> 包括在《城市規劃條例》（第 131 章）之下制訂的分區計劃大綱圖及發展審批地區圖

<sup>3</sup> 包括住宅、商業／住宅、鄉村式發展、商業、工業、政府、機構或社區，以及休憩用地

<sup>4</sup> <http://www.info.gov.hk/gia/general/201210/17/P201210170306.htm>

絕不等同於可供即時發展的用地或土地儲備面積。

3. 為方便市民了解，自 2012 年 10 月起，經整理及分析後的相關土地資料，以及標示有關土地範圍的地圖已上載至發展局網頁供公眾查閱<sup>5</sup>。其中經扣除道路／通道、人造斜坡、簡易臨時撥地及零碎地塊（面積小於 0.05 公頃的用地）後，位於「住宅」或「商業／住宅」用途地帶內的未批租或撥用的政府土地約為 391.5 公頃。當中仍有為數不少位處天然斜坡之上，又或是形狀不規則的用地（例如建築物間的空隙、後巷，以及現有發展、公路或其他設施邊旁的狹窄地塊），未必適合作發展之用。遇有個別用地大小及形態適中，則有關用地是否適合發展仍須視乎一系列的因素而定，例如用地本身的相關基建設施是否充足、與周邊土地使用是否配合（例如會否太接近現有或已規劃的建築物）等。

4. 值得注意的是，政府在多管齊下增加土地供應措施下進行的各項土地用途檢討已涵蓋現時空置、作短期租約或其他不同的短期或政府用途的政府土地。我們已藉着這些土地用途檢討，物色到合適的用地作房屋及其他發展用途，務求能地盡其用，並於短中期提供更多土地供發展之用。對於確定為有潛力作住宅或其他發展的個別未批租或撥用的政府土地，我們會按既定機制檢視和評估其發展可行性。

5. 對於確定為合適，並可準備進行發展的土地，我們會作出適當安排，包括撥作發展公營房屋、納入政府賣地計劃，或撥作其他用途。其中個別用地已撥作住宅發展，舉例來說，位於火炭樂林路（用地面積約 1 190 平方米）、大圍美田路（用地面積約 687 平方米）及筲箕灣愛勤道與愛德街交界（用地面積約 476 平方米）的政府用地認為適合作房屋發展，已加入 2013-14 年度賣地計劃出售。

### 短期租約及臨時撥地

6. 另一方面，對於暫時不宜或沒有需要發展作永久用途的政府土地，地政總署或會以短期租約批出這些土地作不同的臨時用途，例

---

<sup>5</sup> [http://www.devb.gov.hk/tc/issues\\_in\\_focus/the\\_land\\_area\\_analysis/index.html](http://www.devb.gov.hk/tc/issues_in_focus/the_land_area_analysis/index.html)

如批予港鐵公司及香港房屋委員會作興建鐵路或公共房屋的工程用地、供不同的商業用途，包括收費公眾停車場，露天貯物等，又或是供非牟利團體使用。地政總署備有可供非牟利團體及社會機構申請作臨時用途的用地清單；該署亦可透過臨時政府撥地形式，把這些用地撥給不同政府部門作臨時用途，大部分用作公共工程項目（包括道路工程、建築工程或其他建造及維修工程）的臨時工地。有關安排有助短期支援社區當中對用地有需求的行業或服務，並可為城市提供土地作賴以正常運作的臨時用途。地政總署盡量把暫時沒有永久發展需要的土地用作高增值的臨時用途，藉此確保土地在正式開始其長遠用途前能夠得以善用。

7. 政府在考慮土地是否適合以短期租約出租時，會顧及該土地長遠規劃和發展的時間表。有關部門亦會就短期租約用地的長遠規劃用途、發展時間表及應否重新招租等給予意見。就一些現時被指定作公共設施用途的土地，如它們在一段時間後仍未有一個具體的落實方案，政府會按既定機制重新考慮有關土地的用途，包括考慮是否適合撥作房屋及其他發展。而一般用作公共工程項目的工地使用的臨時政府撥地，我們亦會按照既定機制及正常程序，在有關工程完結後，考慮用地是否適合作其他長遠發展。

## (ii) 發展「鄉村式發展」用地

8. 為提供不同規劃用途地帶內的未批租或撥用政府土地的資料（見上文第 2 段），當局曾計算出截至 2012 年 6 月，在「鄉村式發展」地帶內的約 1 200 公頃未批租或撥用的政府土地上，經扣除道路／通道、人造斜坡及簡易臨時撥地後，共有約 933 公頃劃為「鄉村式發展」用途的未批租或撥用政府土地。我們於 2012 年 10 月 17 日答覆立法會的另一項質詢<sup>6</sup>時曾經澄清，這些土地包括斜坡、通道、村屋間的空隙及其他一般不適合用作發展的地方。為方便市民了解，自 2012 年 10 月起，我們便把在「鄉村式發展」地帶內的未批租或撥用政府土地的

---

<sup>6</sup> <http://www.info.gov.hk/gia/general/201210/17/P201210170318.htm>

地圖上載至發展局網頁<sup>7</sup>。

9. 在法定圖則中劃為「鄉村式發展」地帶的土地，散布全港不同地區（在 94 個法定圖則中，共有近 700 個「鄉村式發展」地帶），主要位於新界原居村民的認可鄉村。這些「鄉村式發展」地帶一般反映存在已久的現有鄉村的範圍（包括過去曾因新市鎮發展需要而重置的鄉村）。根據現行的新界小型屋宇政策，年滿 18 歲，父系源自 1898 年時為香港新界認可鄉村居民的男性原居村民，得以一生人一次向當局申請批准在其所屬鄉村內的合適土地建造一所小型屋宇自住。法定圖則中劃為「鄉村式發展」用途地帶的土地，主要是新界認可鄉村的大致範圍。因此這些「鄉村式發展」地帶的規劃意向主要供原居村民興建小型屋宇之用，而有關用地的基建設施和其他配套通常有所限制，加上有關用地分布零散，一般而言並不適宜作大規模發展。

10. 然而，小型屋宇政策實施超過 40 年，整體社會與鄉郊環境已有重大改變。在現今的土地用途規劃及善用土地資源的前提下，政府認同有檢討小型屋宇政策的需要。有關檢討無可避免涉及法律、環境、土地規劃及土地需求等複雜問題，這些問題均需要審慎檢視，我們會與社會各界繼續討論和保持溝通。

### (iii) 發展「綜合發展區」用地

11. 當局一般會把某些策略性或位置優越的用地規劃為「綜合發展區」，透過全面規劃和發展有關用地，帶動當區的整體發展，特別是當局會在區內提供各項公用設施和綜合服務。政府一直密切留意「綜合發展區」的規劃和發展情況，務求能盡快落實或推動用地的發展，地盡其用，滿足香港市民的住屋和各項需要。透過土地用途檢討，多幅「綜合發展區」用地的發展快將落實。前鑽石山寮屋區是箇中的好例子。

12. 此外，根據城規會規劃指引第十七號《指定「綜合發展區」地帶及監察「綜合發展區」發展計劃的進度》的規定，城規會在劃設

---

<sup>7</sup> [http://www.devb.gov.hk/tc/issues\\_in\\_focus/the\\_land\\_area\\_analysis/index.html](http://www.devb.gov.hk/tc/issues_in_focus/the_land_area_analysis/index.html)

一幅「綜合發展區」用地後，會在隨後的第三年年底進行首次對該幅用地的檢討工作，繼而往後會每年作出檢討。一般而言，城規會會因應土地發展及規劃情況的改變，在規劃過程中建議把適合的「綜合發展區」用地，例如已完成發展，或在實施方面有重大困難，且成功落實機會甚微的「綜合發展區」用地，改劃作其他土地用途地帶，務求能地盡其用。

#### (iv) 發展休憩用地

13. 《香港規劃標準與準則》第四章建議的休憩用地供應標準是每人最少 2 平方米。當局在規劃休憩用地時，除考慮人口數量外，亦會考慮其他重要因素，包括人口分布、地理及歷史因素、對公眾的承諾、市民期望、休憩用地的位置／分布／質素／功能，以及地區和地點的特色等。在規劃過程中，當局會因應各區不同的因素善用土地，對休憩用地作恰當的地區規劃。正如《審計署第六十號報告書》第四章<sup>8</sup>中指出，全港 18 區所有現存或已規劃的地區及鄰舍休憩用地供應，均高於現行的最低標準，當中只有兩區的供應量輕微低於標準。

14. 然而，為配合社會的發展需要，政府不時進行各項土地用途檢討工作，以確保地盡其用，包括改劃「休憩用地」地帶中的合適政府用地及其他並未規劃作發展的政府用地，以作其他社會有更迫切需要的用途，包括房屋用途。當局在進行檢討時會諮詢相關政策局和部門，若政策局／部門認為有需要重置現有或已規劃的設施，會另覓合適的用地作重置安排，或考慮將有關設施整合於擬議發展之內。改變土地用途的建議及對有關設施的安排，亦會諮詢相關區議會。

#### (v) 發展「未決定用途」土地

15. 法定圖則上的「未決定用途」地帶，主要涵蓋需要進行土地用途檢討的用地，其規劃意向是待土地的詳細規劃研究，以鑑定其未來用途。舉例來說，有關土地的長遠規劃受基礎設施如鐵路，主要幹道或排水系統的影響。這些土地需要作技術研究和環境影響的評估，

---

<sup>8</sup> [http://www.aud.gov.hk/pdf\\_ca/c60ch04.pdf](http://www.aud.gov.hk/pdf_ca/c60ch04.pdf)

有需要時亦要視乎地區特色、基礎設施及配套（例如交通運輸網絡的詳細設計和檢討），擬備詳細的發展藍圖，方可決定合適的長遠土地用途，以達致有效運用土地資源的目的。

16. 為確保「未決定用途」地帶內任何的發展都不會影響土地用途檢討的結果，現時在「未決定用途」地帶內進行的任何擬議發展，均須事先取得城規會的規劃許可。當有關檢討完成後，規劃署便會按既定程序，修改有關分區計劃大綱圖，以確定土地的規劃用途。舉例來說，現時位於堅尼地城海濱的「未決定用途」地帶用地，已納入規劃署現正進行的「堅尼地城西部的土地用途檢討」的研究範圍內，而位於元朗公庵路以西的「未決定用途」地帶用地，其發展潛力亦會於已開展的「元朗南房屋用地規劃及工程研究」一併檢視。

17. 我們會繼續密切留意各「未決定用途」土地的使用情況，並在有關土地用途檢討或規劃及工程研究完成後，盡快修改它們的規劃用途作合適發展。

#### (vi) 發展「棕地」

18. 「棕地」一般指位於新界鄉郊的農地，特別是指新界北部及西北部相對平坦及較容易到達的地區，這些地區目前充斥着各種工業活動，包括貨櫃場、貨櫃車泊車位、貨櫃車維修（一般稱為港口後勤設施）、工業工場、物流作業、露天貯物、回收場、建造機械及物料貯存等，大多是不配合周圍環境的工業活動。我們一直有留意這些新界「棕地」的發展及鄉郊地區的變化。值得注意的是，大部分「棕地」都有從事經濟活動，提供一些現今香港仍有需要的服務。我們會因應不斷轉變的情況，為各區進行土地用途檢討及規劃研究，以評估土地的發展潛力，有效善用鄉郊土地，並在環境、發展和社會需要之間謀取平衡。

19. 政府一直積極推展一系列大型土地發展項目，以提供長遠土地供應滿足香港日後的需要，包括透過不同地區的規劃及工程研究，務求在環境、交通和基建可行的情況下，藉着全面規劃及基建配套，釋放更多合適土地的發展潛力。很大部分具發展潛力的土地都位於新

界鄉郊地區，涵蓋幅員廣泛且未盡其用的「棕地」。這些規劃研究的主旨，是把這些棕地改作其他更有組織、更配合周遭環境和更地盡其用的用途。有關研究包括：洪水橋新發展區的規劃及工程研究（涉及現時作港口後勤、露天貯物或回收場用途的土地共超過 190 公頃）、元朗南房屋用地規劃及工程研究（涉及現時作露天貯物、倉庫及工場用途的土地共約 106 公頃），以及發展新界北部地區初步可行性研究。

20. 由於現時「棕地」相關的基建設施和配套，未必足夠應付未來的人口增長或地區的進一步發展，有關研究旨在透過適當的規劃，全面審視有關地區的整體發展需要和限制，方可確保未來有足夠的基建和社區設施相配合，並妥善解決擬議發展對交通及環境等方面可能帶來的地區性影響。透過上述一系列的規劃及工程研究，優化有關地區的土地利用布局和發展模式，將較分散地發展個別「棕地」更為有效率，亦更能符合地區的整體發展。

21. 與此同時，我們亦需要留意，現時「棕地」包括不少露天貯物、回收場及港口後勤設施，為相關工業提供後勤支援服務，亦為當區提供就業機會（特別是低技術工人的就業機會）；但現行的運作模式有損鄉郊環境，亦不宜在市區或新市鎮環境進行。因此，在落實有關規劃時，同樣會涉及清拆和搬遷安排，以及收地和影響地區經濟等問題，需要有周詳的考慮和全面的公眾參與。正如《2014-15 年度財政預算案》宣布，相關政策局和部門會研究可行的改善措施，包括將現時部分位於「棕地」的作業遷入合適的多層大廈。

#### (vii) 重置葵青貨櫃碼頭

22. 香港港口是全球最繁忙的貨櫃港口之一，葵青貨櫃碼頭是一個在基建設施、航道運作及網絡聯繫方面都非常完備的高效率貨櫃碼頭，並擁有一個能提供天然屏障及深水的葵青港池，對香港的貨運、經濟和就業極為重要。香港葵青貨櫃碼頭處理了香港港口約 77% 的貨櫃吞吐量。港口及其相關行業的直接經濟貢獻佔本地生產總值的 1.3%（260 億港元），總就業人口 2.4%（88 000 個職位）。港口亦是貿易及物流業的重要一環。貿易及物流業是香港四大經濟支柱之一，佔本地生產總值 25%（4,950 億港元），總就業人口 21%（765 000 個職位）。

23. 搬遷葵青貨櫃碼頭涉及重置碼頭設施、港口後勤用地和相關的基礎及交通網絡配套和合適的選址；會對現時新界鄉郊地區用作港口後勤設施的不少「棕地」帶來連鎖反應。此外，亦可能對香港的整體經濟造成影響。政府必須審慎和全面考慮所有相關的因素。在現階段，我們無意搬遷貨櫃碼頭。

#### (viii) 利用軍事用地

24. 駐軍法第 13 條規定，香港駐軍的軍事用地，經中央人民政府批准不再用於防務目的，會無償交由香港特別行政區（特區）政府處理。香港特區政府如需將香港駐軍的部分軍事用地用於公共用途，必須經中央人民政府批准；而香港特區政府應當在中央人民政府同意的地點，為香港駐軍重新提供軍事用地和軍事設施，並負擔所有費用。軍事用地需作國防用途，政府沒有計劃改變這些土地的用途。

#### (ix) 收回私人康樂用地及重置大型康樂設施

25. 政府認同私人遊樂場地契約承租人在香港體育和康樂方面作出的貢獻。根據政府的體育發展政策，當局正促使私人遊樂場地契約承租人向外界團體（包括學校、社福機構及體育總會）開放體育設施。政府已就有關私人遊樂場地契約的政策展開全面檢討，預計於 2015 年會有初步結果。

26. 香港體育設施不足。根據《香港規劃標準與準則》，香港、九龍及新界均欠缺足球場、運動場及室內體育館等主要體育設施。我們亦不時接獲立法會及區議會要求加快興建康體設施，及增加有關設施的數目，以滿足市民使用及運動員培訓的需要。現時各區康體設施深受市民歡迎。政府現時未有計劃重置任何大型康體設施。

27. 上文第 25 段提及有關私人遊樂場地契約政策的檢討。規劃署和土木工程拓展署已把粉嶺高爾夫球場和周邊範圍已納入發展新界北部地區初步可行性研究，以探討有關土地的發展潛力及合適規劃。

## (x) 郊野公園

28. 郊野公園及特別地區合共佔地約 44 300 公頃，即香港的土地面積 40%左右，範圍包括風景宜人的山嶺、叢林、水塘和海濱地帶。這些地區除了保護自然景觀和野生動物外，亦為香港市民提供戶外教育及郊野康樂的場所。我們現時有嚴謹的法例保護郊野公園。《郊野公園條例》（第 208 章）已為郊野公園和特別地區的指定、發展和管理，提供了法律根據。為應付香港市民迫切的住屋需要，政府會優先將位於現有市區和新發展區鄰近的已發展地區邊緣，保育價值和緩衝效果相對較低的「綠化地帶」用地改作住宅用途。

## 總結

29. 我們必須強調，政府現正竭盡所能善用現有土地及開發可供發展用途的新增土地。然而，我們必須清楚明白，首先，我們沒有魔術可以既不費分毫或不造成任何影響而又可增加土地供應；其次，我們必須採取所有可行的方法去增加土地供應，只採用某一措施而不進行其他項目是不可行的，因為實在沒有單一措施能為我們的社會提供足夠的土地以作房屋及其他社會經濟方面的發展。至於覓地工作的優次安排方面，我們定必繼續致力在環境、發展和社會需要之間謀取平衡；然而，相信單憑一個方案便可解決土地供應問題，無疑是不切實際的。

發展局

2015 年 1 月