

**2016年4月7日(星期四)**  
**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184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2016-17年度，規劃及地政範疇的經常開支為48億1,032萬元，較2015-16年度的修訂預算增加了1億835萬元(+2.3%)。增加撥款主要用於加強開發土地的工作、加強推展新發展區和擴展新市鎮、以及加強與樓宇安全有關的執法行動。
- 在2016-17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177個公務員職位，包括45個公務員職位以取替非公務員合約職位。而首長級公務員的編制則增加2名。
- 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

- 正如2015年12月發表的《長遠房屋策略》周年進度報告所述，2016-17年度至2025-26年度為期10年的總房屋供應目標為46萬個單位，而公私營房屋60:40的比例維持不變。要落實長遠房屋策略並促進香港持續發展，政府有必要繼續採取多管齊下的策略，持續穩定地增加土地供應。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。

### 短中期土地供應

- 短中期土地供應方面，我們會繼續改劃合適的用地及適度增加發展密度，並會繼續就不同用地和地區進行土地用途檢討，務求善用已建設土地及周邊地帶。例如我們早前覓得的約150幅具房屋發展潛力用地，如能及時修訂法定圖則，當中大部分預計可於2014-15至2018-19年度的5年內推出，供興建逾21萬個住宅單位，當中逾七成為公營房屋。
- 改劃有關用地是達致10年總房屋供應目標的其中一個關鍵部分，而截至今年3月底，我們已就超過四成用地向城市規劃委員會（城規會）提交法定圖則修訂建議。當局會繼續全力以赴，務求加大加快短中期的房屋土地供應，確保適時提供土地作公私營房屋發展。在2016-17年度，我們計劃就40多幅用地開展法定圖則修訂程序，估計可提供約8萬個住宅單位。

- 與此同時，我們會繼續就合適地區進行土地用途檢討，以物色更多可於短中期內發展作房屋或其他用途的用地。待個別用地可準備進行發展時，我們會諮詢區議會及相關持份者，並呈交予城規會作考慮。

### 中長期土地供應

- 中長期方面，政府正積極推展一系列土地供應項目，包括但不限於新發展區及新市鎮擴展、檢討新界的荒廢農地及「棕地」、就新界北部地區和大嶼山的長遠發展進行規劃、探討在維港以外適度填海，以及發展岩洞和地下空間等。
- 例如我們正全速推展各項新發展區和新市鎮擴展計劃，包括進行公眾參與活動、制訂建議發展大綱圖、修訂有關法定圖則，及開展工程設計和工地勘測。估計古洞北和粉嶺北新發展區、東涌新市鎮擴展、洪水橋新發展區，以及元朗南發展共可提供超過197 000個住宅單位，最快可在2023年起陸續入伙。
- 當中包括檢視新界鄉郊「棕地」的發展空間，例如古洞北和粉嶺北新發展區涉及約50公頃棕地，洪水橋新發展區涉及約190公頃棕地，以及元朗南發展涉及約100公頃棕地。我們會研究可行措施，包括探討將部分「棕地」作業遷入多層大樓，以釋放可發展土地。

## 經濟用地

- 除了增加房屋土地供應，我們亦有必要持續提供經濟用地，以維持香港的經濟增長。政府正從不同途徑增加商業空間供應。例子包括將核心商業區內合適政府用地（例如美利道多層停車場、金鐘廊和加路連山道政府用地）改作商業用途、繼續推展「起動九龍東」計劃，以及增加啟德發展區的發展密度等。
- 中長期方面，古洞北、粉嶺北和洪水橋新發展區、元朗南發展，及東涌新市鎮擴展等新發展區和新市鎮擴展項目，預計可提供超過350萬平方米商業樓面面積。為支持發展「橋頭經濟」，政府亦正進行研究在港珠澳大橋香港口岸人工島，包括口岸的過境設施上蓋，作零售、餐飲、娛樂、酒店、辦公室、會展設施，及物流業等用途。

## 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。政府明白市民對土地規劃非常關心且抱有不同看法。然而，近年土地發展的規劃、諮詢和落實過程愈見冗長，更不時受到程序和法律上的挑戰，以致開發土地需時更長。
- 我在此再次呼籲區議會、地區人士和社會各界以香港整體利益為重，支持政府盡快提供更多土地，以應付市民迫切的住屋和其他發展需要。

## 2015-16年度私人房屋土地供應

- 在2015-16年度完結時，政府估計推售的14幅住宅用地，可供興建約8 940個單位。透過政府賣地、鐵路物業發展項目、市區重建局項目，以及私人重建或發展項目，私人房屋土地供應估計可供興建約19 820個單位(未包括三月份私人重建或發展項目的數字)，超出2015-16年度19 000個單位的目標。這是自2010年政府訂立私人房屋土地供應目標以來第二高。

## 2016-17年度賣地計劃及私人房屋土地供應

- 2016-17年度賣地計劃包含29幅住宅用地，可供興建約19 200個單位。29幅住宅用地中，14幅為新增用地。2016-17年度賣地計劃可供興建的單位數量是自2010年以來的新高，顯示政府增加房屋土地供應的決心及有關政策局和部門的共同努力，漸見成效。
- 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。視乎情況，政府或會在季度中加推用地，靈活應對市場情況的轉變。
- 因應《長遠房屋策略》制訂的房屋供應目標，2016-17年度的目標是透過不同土地來源，提供可供興建約18 000個私人住宅單位的土地，以回應市民的住屋需要。展望2016-17年度，鐵路物業發展項目將繼續是私人房屋土地供應的其中一個來源。西鐵錦上路站第1期物業發展項目，以及香

港鐵路有限公司擁有的3個項目（分別位於日出康城、何文田站及黃竹坑站），估計共可提供約4 840個單位。此外，市區重建局（市建局）項目可供興建約480個單位，私人發展或重建項目估計可提供約4 100個單位（過去10年平均數）。

- 綜合各個來源，2016-17年度潛在私人房屋土地供應估計可供興建約28 600個單位。鑒於鐵路物業發展項目及市建局項目在2016-17年度可提供的單位數量少於以往2年，須修訂土地契約／換地的私人重建或發展項目亦可能少於過去10年平均數，政府會從賣地計劃增加供應，以達致提供可興建18 000個單位土地的目標。

#### 鐵路物業發展項目

- 此外，政府亦一直與港鐵公司積極探討現有及未來鐵路沿線車站和鐵路相關用地的發展潛力，致力以多管齊下的方式增加土地供應。
- 我們在這方面的工作，已開始取得成果。經研究後，港鐵公司認為在油塘通風大樓用地進行上蓋住宅發展，技術上可行。經改劃土地用途後，該用地連同毗鄰的用地合共有潛力供興建約1 000個住宅單位。規劃署將於5月就有關的改劃土地用途建議諮詢相關區議會。
- 至於大嶼山小蠔灣車廠等其他鐵路相關用地，我們會繼續與港鐵公司研究相關的規劃和技術事宜，待有關工作有具體成果後，再適當地交代進展。

## 出售商業/商貿/酒店用地

- 2016-17年度賣地計劃包含8幅商業／商貿用地及3幅酒店用地，分別可提供約536 000平方米商業樓面面積及約2 100個房間。
- 政府會繼續從不同途徑增加商業樓面供應，例如把合適的政府用地改作商業用途，從而促進經濟發展。例子包括：
  - 於2016年2月售出旺角工業貿易署大樓作商業用途，提供約26 400平方米樓面面積；
  - 於2016-17年度將中環美利道多層停車場改作商業用途後招標出售，預計可提供約42 000平方米樓面面積；及
  - 重新發展金鐘廊用地，可提供約93 000平方米樓面面積。

## 地理資訊系統

- 空間數據的整合、分析和應用對香港作為國際大都會，並是世界上數一數二高密度城市的持續規劃、發展和管理愈趨重要。過往不同政府部門和公私營機構都有利用地理資訊系統協助管理個別與地理空間有關的資訊及／或建立不同地圖服務平台。
- 我們計劃完善政府部門現有的地理資訊系統，研究連結和整合各政府部門以至全港的空間數據，例如架空、地面和地底的設施位置及相關資料，全面提升空間數據的可持續性、兼容性、互通性、共享性和可靠性，並擴大應用面。

- 我們的長遠目標是建立「空間數據共享平台」(Common Spatial Data Infrastructure)，為政府部門以至公私營機構，提供一個可以整合和互通地理空間資訊的平台，推動空間數據共享和創新、促進資訊科技的發展和應用，為有效資源運用、建設智慧城市、作可持續發展提供可靠的數據基礎和資訊系統。

## 市區更新

- 按政府於2011年2月公布的《市區重建策略》，市建局可自行提出開展重建項目或回應大廈業主的重建建議，以及向業主提供促進者中介服務。

### 自行開展重建項目

- 就市建局自行開展重建項目方面，市建局剛於3月初啟動九龍城庇利街／榮光街發展項目的法定規劃程序。該項目是市建局近年自行開展的其中一個最大規模的重建項目，預計可建約1 150個住宅單位，於2025-26年度完成。

### 「需求主導」計劃

- 就「需求主導」重建項目方面，市建局的先導計劃自2011年7月推出以來，已開展了11個項目(當中有2個項目由於未能於提出收購建議後的指定期限內達到八成業主同意門檻而終止)。市建局於今年2月公布第五輪「需求主導」重建先導計劃，截止申請日期為5月18日。期望可以挑選合適的項目於2016-17財政年度內開展。



## 「中介服務」先導計劃

- 至於「促進者」中介服務方面，市建局自2011年7月推出先導計劃以來，已接獲25份住宅樓宇的申請，並於2013年11月首次成功協助九龍城區3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。自優化計劃推出以來，市建局收到1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，屋宇署每年均進行針對違例「劏房」以及其他僭建物的大規模行動。在2015年，屋宇署就僭建物一共發出12 918張清拆令，而針對失修樓宇，屋宇署共發出589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3 030次檢控。屋宇署會繼續進行這方面的工作。
- 為跟進第六十四號審計報告及帳委會報告書的建議，屋宇署會透過新增資源及重新調配現有資源來加快處理清拆令尚未獲遵從的積壓個案，加大執法及檢控力度，以及確保大規模行動按目標限期內完成，務求令署方的執法行動發揮應有的阻嚇效果。

## 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。

\*\*\*\*\*