

立法會房屋事務委員會
補充資料

目的

就立法會房屋事務委員會於2020年1月6日會議上通過的議案，發展局現提供相關回應。

通過的議案¹

由於土地供應持續不足，是政府多年來未能大量增加房屋供應的原因之一，故本事務委員會要求政府盡快再就各項開發土地的倡議進行研究，例如就粉嶺高爾夫球場、迪士尼第二期用地建屋再進行研究。同時，政府也應加快現有增加土地項目的推展，包括加快推展近岸填海、加快棕地開發、盡快就可發展房屋的用地進行改劃等。除此以外，政府也應盡快就“明日大嶼”填海工程進行前期研究，以確保中、長遠的土地供應不再受耽誤。

政府回應

2. 提供足夠土地應付香港的房屋需要，同時確保有周全的社區及配套設施以支援均衡而持續的發展，一直是本屆政府施政的重中之重。在多管齊下的土地供應策略下，政府覓地和造地的決心，不會因短期的經濟環境變化或樓市價格的波動而動搖。

3. 在增加房屋供應方面，為落實長遠房屋策略所訂定的十年建屋目標，發展局和規劃署一直與運輸及房屋局和房屋署緊密聯繫，物色合適土地交予香港房屋委員會或香港房屋協會興建公營房屋。根據最新的推算，下一個十年期（即2020-2021至2029-2030年度）的總房屋供應目標為43萬個單位。當中公私營房屋供應比例維持為「七三比」，換言之，公營房屋供應目標為301 000個單位，私營房屋則為129 000個單位。要達到這個供應目標殊不容易，政府會繼續加大力度，增加公營房屋土地供應。

¹ 立法會CB(1)314/19-20(02)號文件

4. 政府會繼續透過改劃和適當增加發展密度以增加短中期的土地供應，各個項目合共可提供超過 38 萬個公私營住宅單位。過去數年努力覓得的逾 210 幅具房屋發展潛力用地，是短中期供應的主要來源，合共可興建逾 31 萬個房屋單位，當中超過七成為公營房屋。截至 2020 年 6 月，139 幅用地已完成改劃或撥作房屋發展，另有 8 幅用地正在進行改劃程序，接下來(2020-21 年)我們將展開 25 幅用地的改劃工作。此外，為進一步善用公營房屋用地，除了在人口較稠密的港島北面和九龍半島，我們已放寬相關政策，容許公營房屋用地的住用地積比率在技術可行的情況下增加最多三成，以地盡其用，盡量增加短中期的公營房屋單位供應。

5. 中長期而言，我們正全力推展各項新發展區和新市鎮擴展計劃，這些大型拓展項目合共可提供逾 21 萬個住宅單位；連同其他主要鐵路物業發展項目，中長期的房屋單位供應可達 23 萬個。

6. 與此同時，政府正採取一系列具體跟進工作，以落實土地供應專責小組提出八個優先研究及推行的土地供應選項，包括加快發展棕地、推出「土地共享先導計劃」以釋放私人農地的發展潛力、局部發展粉嶺高爾夫球場作房屋用途、加快進行近岸填海項目研究等。

7. 棕地方面，各新發展區／具發展潛力地區項目、其他公營房屋項目及私人界別倡議項目，將會把 803 公頃的棕地(即超過新界棕地總面積的一半)轉化為對社會更有裨益的房屋或其他用途。就餘下未有發展計劃的其他 700 公頃棕地，正如《2019 年施政報告》所述，規劃署正分階段檢視當中具較高可能發展潛力的 450 公頃棕地，以評估當中有多少可適合作公營房屋發展。目前規劃署已完成首階段檢視 160 公頃較接近現有基建設施的棕地，物色了 8 組分別位於元朗、屯門和大埔的棕地羣，讓土木工程拓展署由今年第二季起陸續展開工程可行性研究。已物色的棕地羣的詳情，載於 2020 年 3 月 18 日向立法會發展事務委員會提交的資料文件，請參閱立法會 CB(1)463/19-20(01) 號文件 (<https://www.legco.gov.hk/yr19-20/chinese/panels/dev/papers/devcb1-463-1-c.pdf>)。規劃署會繼續檢視餘下 290 公頃的零散棕地，目標是在今年年底前完成分析。

8. 今年5月初推出的土地共享先導計劃(先導計劃)旨在善用市場的規劃和建造力量，盡早釋放已整合業權及位於適用範圍的私人土地的潛力，以期加快短中期房屋供應。政府會促進基建提升以增加申請涉及的私人用地的發展密度，條件是先導計劃申請人須將其擁有的部分土地以平整土地形式交予政府，而該等土地可帶來最少七成的新增總樓面面積作公營房屋或「首置」發展。發展商／土地擁有人亦須提供所需基建及盡可能提供社區設施以支援整項公私營房屋發展，而相關的建造以及公營房屋或「首置」部分的土地平整費用會從地價中扣減。先導計劃設有三年時限接受申請，而獲批申請涉及的私人土地總數上限為150公頃。
9. 粉嶺高爾夫球場方面，我們已於2019年9月展開就局部發展粉嶺高爾夫球場位於粉錦公路以東32公頃土地的技術研究，以期確立於短至中期在該用地範圍內最多可提供的房屋單位數目，當中側重公營房屋。該研究正如期進行，並將於2021年年初完成。
10. 建議約1000公頃的交椅洲人工島，可提供約15萬至26萬個房屋單位。相關研究的撥款申請於2019年5月獲得立法會工務小組(工務小組)委員會支持。此外，我們擬議就龍鼓灘填海及屯門西沿海一帶進行綜合規劃及工程研究，並藉此契機理順和重新調配周邊用地上的現有作業，以及重新檢視內河碼頭的需要。透過整全考慮和規劃屯門西沿海地區的土地用途，我們期望提升屯門西作為發展住宅或其他用途的潛力。該綜合研究的撥款申請在今年1月獲得發展事務委員會的支持。惟財務委員會和工務小組分別未能在今屆立法會會期內處理上述兩項研究項目的撥款申請。政府將繼續努力，爭取在未來開展研究，以應付香港可持續發展的需要。
11. 有關竹篙灣預留用作日後旅遊發展的用地方面，因應本港2019冠狀病毒病的疫情發展，政府會按需要使用該幅土地作興建臨時檢疫設施，相關工程已於今年6月底展開，初步估計可於今年9月底前提供700個檢疫單位。此外，政府在毗鄰約4公頃的政府用地上於今年7月完成興建800個檢疫單位，將會盡快投入使用。

發展局
2020年7月