

討論文件
2013年5月30日

立法會房屋事務委員會
長遠房屋策略小組委員會

政府增加房屋土地供應的措施

目的

本文件旨在向議員簡介當局增加房屋土地供應的措施的最新進展。

措施

(a) 全面檢討地積比率和建築物高度規限

(i) 增加發展密度

2. 為善用珍貴的土地資源，規劃署已加大力度檢討現有作私人住宅發展用地的發展密度，務求增加單位供應。同時，公營房屋用地和主要規劃及工程研究下所假定的發展密度亦予檢討。在檢討過程中，規劃署會在顧及實際考慮因素，例如有關地區的交通和基建容量、鄰近地區的特色和發展密度，以及對地區的環境、景觀及空氣流通可能造成的影響後，審慎評估如何完善有關用地的地積比率。為增加建屋量，向城市規劃委員會（城規會）提出增加住宅發展密度的規劃申請，亦會在顧及相關規劃考慮後獲積極考慮。例如洪水橋第13區及火炭的公共租住房屋（公屋）項目的地積比率，以及該火炭地盤的面積於檢討後已經有所提高，合共可提供約4 000個新增的公屋單位。

(ii) 放寬或解除薄扶林和半山區發展限制

3. 當局正研究放寬或解除在這兩個地區現正實施限制新賣地或契約修訂的延期履行權行政措施。我們會在作出有關決定前就其潛在影響進行詳細評估。

(b) 土地用途檢討／研究

(i) 檢討「政府、機構或社區」用地

4. 規劃署已完成劃作「政府、機構或社區」地帶的用地及其他政府用地的一輪檢討，並已選定 36 幅適合作住宅發展，涉及共 27 公頃土地的用地。如有關用地全數作房屋發展，估計合共可提供約 11 900 個公私營住宅單位。截至 2013 年 4 月底，在這 36 幅用地中，有 14 幅已劃作或正進行城市規劃程序以改劃作住宅用途。規劃署會將處理餘下用地的改劃視為優先工作。政府會繼續尋覓其他有潛力作住宅及其他社會上有更大需求的用途的其他「政府、機構或社區」及政府用地。

(ii) 檢討「綠化地帶」用地

5. 規劃署會檢討已失去其原有功能的「綠化地帶」，以物色合適的土地作房屋發展。在首階段檢討中，規劃署已審視在新界區一些沒有植被、荒廢或已平整的「綠化地帶」，當中面積共 57 公頃的 13 幅用地認為適合作住宅發展。規劃署現正加快改劃工作，預計於 2014 年前完成 10 幅用地的改劃，可提供約 9 500 個單位。餘下 3 幅用地的改劃工作預計可於 2017 年前完成，有潛力提供約 13 500 個單位。規劃署正進行下一階段的「綠化地帶」檢討，以物色更多合適的房屋用地。

(iii) 檢討工業用地

6. 規劃署自 2000 年起已進行三輪的工業用地檢討。在 2009 年進行的最近一輪檢討中，約 60 公頃的土地獲確定為適合作房屋及其他土地用途，當中 16 幅共約 30 公頃的用地建議作住宅用途。在這些用地中，13 幅（8 幅為私人擁有，5 幅為政府擁有）已完成或正進行改劃土地用途程序。重建這些用地上的工業大廈，可

提供約 14 600 個單位。至於餘下 3 幅屬私人擁有的工業用地，估計全部重建可提供約 5 800 個單位。規劃署已於 2013 年 3 月底展開另一輪的檢討，以研究將更多工業用地改作其他用途，包括住宅用途的可能性。有關檢討預計於 2014 年內完成

(iv) 將空置校舍改建作住宅用途

7. 規劃署已完成首批共 100 所空置校舍的檢討，當中 18 所總面積約 5.17 公頃的空置校舍被視為適合作住宅用途，估計可提供約 1 900 個公營和私營住宅單位¹。當中有 3 幅用地須進行改劃，整個程序預計於 2014 年前完成。規劃署現正檢討第二批共 68 所空置校舍，以物色更多合適的用地作住宅發展。

(c) 重建高樓齡公共租住屋邨

8. 房屋委員會（房委會）的「重建高樓齡公共租住屋邨優化政策」（下稱「優化政策」）自 2011 年 11 月起生效以來，我們在考慮重建屋邨時，均以結構安全、樓宇可持續性的成本效益、重建潛力，以及是否有合適遷置資源為基礎²。早在「優化政策」推出之前，房委會首先於 1972 年重建石硤尾下邨第一和第二型大廈。為配合 1987 年長遠房屋策略的政策目標，房委會於 1988 年開展整體重建計劃，重建舊屋邨。整體重建計劃於 2009 年 11 月完結，在該計劃下，前政府廉租屋邨和第三至第六型屋邨的舊大廈已悉數重建。

9. 整體重建計劃完結後，「全面結構勘察計劃」於 2005 年 9 月展開，旨在基於結構安全和成本效益這兩大準則，評估在 1980 年及之前落成的高樓齡公共屋邨的樓宇結構狀況，以延長樓宇的可用年期。自此，就「全面結構勘察計劃」的結果，房委會已宣布重建蘇屋邨和東頭邨第 22 座，繼而按「優化政策」宣布重建白田邨。當中，能有效地增加建屋量的屋邨為蘇屋邨和白田邨，其淨增加公屋單位分別約為 1 500 個（+27%）和 2 200 個（+60%）。

¹ 單位數目不包括建議作鄉村式發展的七幅用地。

² 房委會會考慮個別屋邨地盤特性及周邊的可發展範圍，並進行連串詳細研究，包括技術和環境影響評估、地區整體規劃、都市設計、發展密度等等。待該等評估完成後，房委會方能確定重建屋邨的可行性和訂定推行計劃。

10. 計及四個現正確實進行的重建項目³(整體重建計劃下的牛頭角下邨第2期，以及上文提及的蘇屋邨、東頭邨第22座和白田邨)，其重建後可提供的新單位合共約16 500個。在2012/13至2016/17年度落成的新單位約6 600個，佔首個五年期目標建屋量79 000個單位約8%。另於2017/18至2021/22年度落成的7 600個新單位，佔第二個五年期目標建屋量100 000個新單位約8%。其餘2 300個新單位將於2021/22年度以後落成。

11. 房委會現正檢討其他舊屋邨的重建潛力和持續進行的「全面結構勘察計劃」的結果，特別是那些回建潛力高的屋邨，以期尋找更多重建機會，增加來年的建屋量。

(d) 填海及發展岩洞

12. 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，納入土地儲備。土木工程拓展署會按照第一階段公眾參與訂定的選址準則，提出五個可進一步考慮的近岸填海地點，包括北大嶼山的小蠔灣和欣澳、屯門龍鼓灘、青衣西南及馬料水近城門河河口一帶，共可提供約600公頃土地。土木工程拓展署已在2013年3月21日展開為期三個月的第二階段公眾參與，繼而將會就合適的地點進行技術研究。除了近岸填海地點外，土木工程拓展署亦會研究在香港島與大嶼山之間的中部水域興建人工島。若人工島能配以便捷及具成本效益的交通基建，長遠可望作為興建為新發展區。上述人工島及近岸填海地點，合共可提供約2 000至3 000公頃土地作各種用途。

13. 除了填海，發展岩洞也是可行的土地來源。渠務署正研究搬遷沙田污水處理廠往岩洞的可行性，以騰出約28公頃土地作房屋及其他用途，該署就此正進行公眾參與，以爭取公眾對搬遷建議的支持，並期望於2014年完成。此外，當局建議搬遷三個具潛力的公共設施往岩洞，即鑽石山食水及海水配水庫、西貢污水處理廠及深井污水處理廠，以提供共約6公頃的珍貴市區用地。這

³ 從2012/13年度起，牛頭角下邨、蘇屋邨、東頭邨第22座、白田邨的單位建成量分別順序為約3 270個(另有約1 530個單位於2012/13年度前落成)、6 770個(其中約3 480個單位於2016/17年度以後落成)、750個(2016/17年度以後)和5 710個(2016/17年度以後)。

些建議也被納入前段所述的第二階段公眾參與之中。

(e) 主要發展區

(i) 新發展區

14. 新發展區是土地供應的主要來源，以應付香港長遠的房屋需要，以及其他社會和經濟發展需要。新界東北新發展區（包括古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺新發展區）和洪水橋新發展區的兩項規劃及工程研究正在進行中。

15. 根據在第三階段公眾參與活動中公布的「建議發展大綱圖」，新界東北新發展區可提供 533 公頃可發展土地，其中包括 150 公頃可興建大約 53 800 個住宅單位的房屋用地。規劃署和土木工程拓展署現正從規劃及工程可行性方面研究應否或如何調整「建議發展大綱圖」，包括適度增加發展密度、把公營房屋的比例上調至超過一半、物色地點興建新居者有其屋，並在私營房屋用地適度引入「港人港地」條款，以顧及在第三階段公眾參與活動中收集到的意見。

16. 就洪水橋新發展區，當局已制訂各個初步土地用途方案，並正在進行技術評估，以制訂「初步發展大綱圖」。這項目的研究範圍包括 790 公頃土地，根據初步評估，可提供超過 400 公頃可發展土地。

17. 預計新界東北新發展區及洪水橋新發展區的土地可分別於 2019 年和 2021 年提供作發展之用。

(ii) 發展新界北部地區

18. 除了新界東北新發展區和洪水橋新發展區之外，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。正如《2013 年施政報告》所述，規劃署將就新界北部地區的進一步發展進行規劃研究，從而在該處建設一個規模與粉嶺／上水新市鎮相若的現代化新市鎮。

(iii) 檢討北區和元朗荒廢農地

19. 為了使主要用作工業用途、臨時倉庫或荒廢的農地作更有效益的用途，政府正檢討位於北區和元朗共約 257 公頃的有關用地，以盡早物色更多合適的用地作房屋發展。就此，我們已選定四幅位於古洞南、元朗南、粉嶺／上水第 30 區用地及缸瓦甫的用地進行規劃及工程研究，以確定發展有關土地作住宅用途的可行性及規模。就缸瓦甫、元朗南及古洞南的用地進行的研究已經展開，並將於 2014／15 年度完成，而就粉嶺／上水第 30 區用地進行的研究則會分兩個階段進行，其中第一階段將於 2013 年年中展開，於 2014 年年初完成，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。

(iv) 發展大嶼山－東涌新市鎮擴展

20. 隨着港珠澳大橋和屯門至赤鱸角連接路預期落成，大嶼山尤其是東涌是前往海外目的地和珠三角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》，以研究擴展東涌新市鎮以容納 22 萬目標人口，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。為期兩個月的第二階段公眾參與活動已於 2013 年 5 月 21 日展開。

(f) 規劃及契約修訂事宜

(i) 加快落實已批准項目及精簡土地行政程序

21. 在過去三年，城規會已批准 57 宗與住宅發展有關的規劃申請。不計算在上一輪的工業用地檢討中所選取的兩幅用地，餘下 55 宗申請涉及共約 130 公頃土地，預計全部落實共可提供超過 45 000 個單位。在顧及公眾利益的情況下，發展局會加快有關程序及採取其他相應措施，以加快住宅單位供應。

22. 同時，地政總署正檢討和整合涉及按契約審批事宜的作業備考，藉以協助業界。地政總署亦正檢視進一步簡化契約條款和優化處理程序的安排。

(ii) 發展前鑽石山寮屋區及石礦場用地

23. 為加快發展不涉及收地的前鑽石山寮屋區（大磡村）、前茶果嶺高嶺土礦場、前南丫島石礦場和安達臣道石礦場，發展局現正積極考慮利用私人發展商的開發能力，提供基建及配套設施，並在有關地點興建公私營住宅單位。這四個項目預計可提供約 27 公頃住宅用地，以供興建約 15 000 個單位。舉例來說，當局已為安達臣道石礦場制訂最終建議發展大綱圖，其未來發展會為約 25 000 的規劃人口提供約 9 410 個單位。

(g) 其他房屋土地供應來源

(i) 西鐵錦上路站、八鄉維修中心及附近一帶的發展

24. 為加強有關工作，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 33 公頃，估計可提供約 8 700 個單位。與此同時，周邊約 110 公頃的土地的土地用途檢討亦正在進行，以物色更多適合的用地作房屋發展。當有關檢討在 2013 年年中完成後，我們便會進行工程可行性研究，以評估所需的基建設施要求。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。

(ii) 市區重建項目

25. 市區重建局（市建局）會繼續重建破舊失修的私人樓宇。未來 4 年，市建局的重建項目共約 4.9 公頃的土地，將可提供約 4 700 個單位。

26. 為積極回應業主訴求，加快市區更新步伐，行政長官在《2013 年施政報告》中邀請市建局全力推展「需求主導」重建計劃。在「需求主導」先導計劃第二輪申請中，市建局已於 2013 年 4 月 12 日開展了兩個重建項目。這兩個項目是在第二輪申請被甄選的四個項目中，首批於 2013-14 年度推展的。餘下兩個項目將於未來數月開展。而在第一輪計劃已開展的三個「需求主導」項目現已進入收購階段，進度理想。

徵詢意見

27. 歡迎議員備悉及就當局增加房屋土地供應的措施提出意見。

發展局
運輸及房屋局
2013年5月