

# 立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)781/13-14(02)號文件

檔 號：CB1/PL/DEV+HG

## 發展事務委員會與房屋事務委員會

2014年1月29日舉行的聯席會議

### 立法會秘書處就"增加房屋土地供應" 擬備的背景資料簡介

#### 目的

本文件載述政府當局為增加房屋土地供應而採取的措施的背景資料，並概述議員就有關課題提出的意見和關注事項。

#### 背景

2. 透過增加土地供應以增加住房供應，一直是政府的首要政策重點。自2010年起，政府已透過由財政司司長擔任主席的房屋用地供應督導小組<sup>1</sup>，統籌及督導有關開闢土地資源以發展房屋的工作。

#### 增加房屋土地供應的措施

3. 為處理迫切的房屋問題，行政長官在2012年8月30日宣布一系列共10項短中期措施，以加快資助房屋單位及私人樓宇單位的供應。該等措施的詳情載於**附錄I**。為善用現有土地，政府亦宣布了多項措施，包括行政長官為增加住宅土地供應而在2013年施政報告中宣布推出的10項短中期措施(載於**附錄II**)。

4. 除了上述措施外，政府亦致力透過下列持續推行的措施，增加房屋土地供應——

---

<sup>1</sup> 房屋用地供應督導小組在2013年改組為土地供應督導委員會。新委員會負責統籌全港各種用途土地的開發和供應計劃，並因應需求變化調整土地供應。

- (a) 檢討作私人房屋發展的現有用地、公共房屋用地和在主要規劃及工程研究中假定的發展密度，並評估可如何用盡該等用地的地積比率；
- (b) 檢討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，以期找尋更多重建機會，尤其是回建潛力高的屋邨；及
- (c) 把空置校舍改作住宅用途。

5. 近年，政府一直致力累積一定的土地儲備，務使住宅物業市場有平穩的土地供應。行政長官在2013年施政報告中特別強調，政府決心大規模開發新土地，建立充裕的土地儲備，以便日後可適時使用，回應需求。能夠長遠供應土地的計劃包括下列各項——

- (a) 發展可提供150公頃房屋土地(供興建大約53 800個住宅單位)的新界東北新發展區，以及可提供超過400公頃可發展土地的洪水橋新發展區；
- (b) 檢討北區和元朗現時合共約257公頃主要作工業和臨時倉庫用途或已荒廢的農地的用途；
- (c) 進行東涌新市鎮擴展研究，探討擴展東涌新市鎮以容納22萬目標人口的可行性；
- (d) 研究發展岩洞和就沙田污水處理廠、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遷往岩洞進行技術研究，以騰出約34公頃土地作房屋及其他有利的用途；
- (e) 研究可提供約600公頃土地的5個可進一步考慮的近岸填海地點(包括龍鼓灘、馬料水、北大嶼山的小蠔灣和欣澳，以及青衣西南)，探討在維多利亞港以外填海的可行性，以及研究在港島和大嶼山之間的中部水域興建人工島的方案，提供約2 000至3 000公頃土地作不同用途；及
- (f) 進行規劃研究，確定新界北部有何進一步發展的機會，以期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。

6. 根據香港房屋委員會的公營房屋建設計劃，政府已覓得足夠土地在2012/13年度至2016/17年度這段5年滾動期內興建79 000個公共租住房屋(下稱"公屋")單位，以及在2017/18年度至2021/22年度興建10萬個公屋單位。政府亦已覓得足夠土地資源，在2016/17年度起計的4年內興建17 000個居者有其屋計劃單位。根據截至2013年6月底的土地供應推算，在未來3至4年，一手私人物業市場的推算供應量亦有大約7萬個單位。

## 2014年施政報告

7. 行政長官在2014年施政報告中宣布，政府已在全港各區額外物色到大約80幅面積合共超過150公頃，同時有潛力改劃作住宅用途的綠化地帶及政府、機構或社區用地。這些土地可在未來5年推出以供興建約89 000個單位，協助滿足未來10年的房屋土地需求。加上先前物色到的土地，全港共有約150幅土地須改劃作住宅用途並預計會在未來5年推出，以供興建額外約21萬個公共及私人房屋單位。

## **議員進行的商議工作**

### 事務委員會及小組委員會進行的討論

8. 房屋事務委員會曾在2012年11月9日與發展事務委員會舉行的聯席會議上，聽取政府當局匯報行政長官在2012年8月30日宣布的10項措施的最新進展。房屋事務委員會及發展事務委員會亦分別在2013年1月18日及1月22日的會議上，聽取政府當局就行政長官2013年施政報告所載有關增加房屋土地供應的政策措施作出簡報。在房屋事務委員會之下成立的長遠房屋策略小組委員會曾於2013年5月30日的會議上，進一步討論政府增加房屋土地供應的措施。委員在該等會議上提出的意見及關注事項綜述於下文各段。

9. 部分委員認為，政府當局有必要告知市民未來3至5年的土地供應資料，以及可供發展的土地儲備的情況。部分委員亦關注到，發展商一直囤積土地及延遲進行發展，並要求政府當局針對有關做法採取措施。

10. 委員普遍歡迎政府繼續按季度主動出售土地，以維持住宅土地的供應穩定。部分其他委員認為應把更多政府土地(包括申請售賣土地表上的土地)用作興建公營房屋，以滿足公屋輪候冊上的申請人的住屋需求。其他委員促請當局重建舊公共屋

邨、放寬過往在航道範圍內的地區的地積比率和撤銷該等地區的建築物高度限制，以及藉市區重建重新發展該等地區。

11. 關於把36幅政府、機構或社區用地及其他政府用地改作房屋發展用途，部分委員強調當局有必要在興建房屋和發展社區設施兩者之間求取平衡，並於諮詢過程中處理當地居民關注的事項。至於把綠化地帶用地改作住宅用途，委員強調受保育土地及郊野公園必須不受影響。關於檢討工業用地及重建工業大廈，部分委員促請政府當局加快把使用率不足的工業用地改劃為綜合發展區。

12. 部分委員認為，將空置校舍改作住宅用途的措施並不合乎成本效益，因為大部分校舍面積甚小，發展規模有限。他們認為，如改劃空置校舍的用途，應將附近的合適用地包括在內，以增加可發展土地的面積。部分委員亦促請政府當局考慮將空置街市設施及使用率偏低的康樂用地改為發展住宅。關於發展綜合發展區，部分委員促請政府當局提供誘因，以鼓勵合資格申請人遷往位於較為偏遠的新發展區的公共屋邨，並加強與區內人士的聯繫，鼓勵市民更積極參與規劃過程，避免引起衝突。

13. 部分委員察悉日後約有2 500公頃土地可供發展住宅，並要求政府當局進行更多工作，加快將"生地"發展為"熟地"，以便盡早興建房屋。其他委員支持分階段發展綜合發展區，以加快其發展過程，令綜合發展區內可隨時進行發展的土地獲預先處理。

14. 部分委員促請政府當局採取利便改變土地用途的措施，使更多私人擁有的土地(尤其是那些位於新界的土地)可作發展公營房屋之用。此外，政府應與私人土地擁有人合作發展公營房屋。

### 立法會質詢

15. 議員曾在不同的立法會會議上，討論與房屋土地供應有關的各方面事宜。在上個及今個立法會會期曾討論的事宜包括：住宅單位的土地供應、重建高樓齡公共租住屋邨優化政策、將工業大廈活化作住宅用途、發展新界土地、發展地下空間，以及土地供應督導委員會。有關的立法會質詢的超文本連結詳列於**附錄III**，方便委員參閱。

## 議員議案

16. 在2012年11月7日的立法會會議上，王國興議員就"完善房屋政策，解決市民住屋需要"動議一項議案，促請政府採取多項措施，包括審視現有政府的土地儲備，盡快將合適作住宅用途的土地規劃用作興建各類型住宅單位；闡明土地儲備內閒置住宅用地的使用狀況，並馬上開展住宅用地供應的長遠規劃工作；交代"港人港地"的詳細政策內容和施行細節，以及每年撥出可興建12 000個"首置港人限呎盤"單位的土地。此項議案經田北俊議員修正後獲得通過。議案措辭的超文本連結載於**附錄III**。

## **最新發展**

17. 政府當局建議在2014年1月29日發展事務委員會與房屋事務委員會的聯席會議上，向兩個事務委員會簡介政府在增加房屋土地供應方面持續推行的措施及所採取的新措施。

## **相關文件**

18. 相關文件一覽表載於**附錄III**。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2014年1月23日

行政長官為加快資助房屋單位及私人樓宇單位的供應  
而在2012年8月30日公布的  
10項短中期措施

**短期措施(6至12個月)**

1. 加快出售香港房屋委員會的剩餘居者有其屋計劃(下稱"居屋")單位
2. 以資助出售單位形式供應位於青衣青綠街的單位
3. 加快審批預售樓花申請
4. 繼續在2012年10月至12月季度賣地計劃中主動出售土地
5. 將柴灣工廠大廈改建為出租公共租住房屋(下稱"公屋")，並開展兩項工廈重建項目

**中期措施**

6. 繼續出售置安心資助房屋計劃餘下的4 000個單位
7. 將部分位於啟德發展區原預留作"樓換樓"計劃的用地撥出以發展居屋
8. 將一幅位於長沙灣而沒有計劃發展的"休憩用地"改劃作發展公屋用途
9. 把36幅政府、機構或社區用地及其他政府用地改撥為住宅用地
10. 積極探討在目前城市規劃方面和《建築物條例》的限制下更改部分工廈土地或樓房作住宅用途的可能性

**行政長官在2013年施政報告中宣布推出的  
10項增加住宅土地供應的短中期措施**

1. 將36幅合共27公頃的政府、機構或社區用地及其他政府用地改作房屋發展，以興建約11 900個單位
2. 將13幅合共57公頃沒有植被、荒廢或已平整的綠化地帶改劃作住宅用途，供興建約23 000個單位
3. 將16幅合共30公頃的工業用地改作住宅用途，以興建約20 400個單位
4. 落實市區重建局的重建發展項目，可提供約4.9公頃土地以興建約4 700個單位
5. 進行在錦田南西鐵錦上路站和八鄉維修中心、合共約33公頃土地的住宅發展規劃，提供約8 700個單位
6. 加快進行4個前寮屋區及石礦場的用地發展，包括前鑽石山大磡村寮屋區、前茶果嶺高嶺土礦場、前南丫島石礦場，以及安達臣道石礦場，提供約27公頃住宅用地，可興建約15 000個單位
7. 加快行政審批程序及作出其他配套，以便進行城市規劃委員會過去3年所批准的57項住宅發展項目，涉及約130公頃土地以興建約45 000個單位
8. 把沒有作預定用途的土地改為進行其他發展以善用現有土地
9. 在規劃方面許可的情況下，盡量提高未批出或未撥用的住宅用地的發展密度，並檢討與批地和評估地價有關的行政程序
10. 考慮放寬或撤銷在薄扶林區及半山區現時仍然生效的延期履行權行政措施

上述措施的其中7項旨在提供超過300公頃用於住宅發展的土地，按已知發展情況推算，可於短中期提供約128 700個住宅單位。

## 增加房屋土地供應

## 相關文件一覽表

立法會／ 委員會	會議日期	文件
發展事務 委員會與 房屋事務 委員會	2012年11月9日	<p>政府當局就"行政長官在2012年8月30日宣布的一系列有關房屋及土地供應的短中期措施"提供的文件 (立法會CB(1)128/12-13(01)號文件) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/hg/papers/devhg1109cb1-128-1-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/hg/papers/devhg1109cb1-128-1-c.pdf</a></p> <p>立法會秘書處就"有關香港各界就最新的房屋及土地供應的短中期措施所提出的意見及關注事項(輯錄自2012年8月30日至2012年11月5日期間的報道)"擬備的文件(資料便覽) (立法會FS11/12-13號文件)(只備中文本) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/sec/library/1213fs11-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/sec/library/1213fs11-c.pdf</a></p> <p>會議紀要(立法會CB(1)1152/12-13號文件) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/hg/minutes/devhg20121109.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/hg/minutes/devhg20121109.pdf</a></p>
房屋事務 委員會	2013年1月18日	<p>政府當局就"2013年施政報告—運輸及房屋局有關房屋事務的政策措施"提供的文件 (立法會CB(1)438/12-13(01)號文件) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/hg/papers/hg0118cb1-438-1-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/hg/papers/hg0118cb1-438-1-c.pdf</a></p> <p>會議紀要(立法會CB(1)825/12-13號文件) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/hg/minutes/hg20130118.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/hg/minutes/hg20130118.pdf</a></p>



立法會／ 委員會	會議日期	文件
發展事務 委員會	2013年1月22日	<p>政府當局就"2013年施政報告 — 發展局的 政策措施"提供的文件 (立法會CB(1)428/12-13(03)號文件) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/papers/dev0122cb1-428-3-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/papers/dev0122cb1-428-3-c.pdf</a></p> <p>會議紀要(立法會CB(1)735/12-13號文件) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/minutes/dev20130122.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/minutes/dev20130122.pdf</a></p>
長遠房屋 策略小組 委員會	2013年5月30日	<p>政府當局就"政府增加房屋土地供應的措施" 提供的文件 (立法會CB(1)1117/12-13(02)號文件) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/hg/hg_lths/papers/hg_lths0530cb1-1117-2-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/hg/hg_lths/papers/hg_lths0530cb1-1117-2-c.pdf</a></p> <p>立法會秘書處資料研究組擬備題為"香港的 土地供應"的資料摘要 (立法會IN21/12-13號文件) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/sec/library/1213in21-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/sec/library/1213in21-c.pdf</a></p> <p>立法會秘書處資料研究組擬備題為"香港的 房屋供應"的資料摘要 (立法會IN20/12-13號文件) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/sec/library/1213in20-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/sec/library/1213in20-c.pdf</a></p> <p>會議紀要(立法會CB(1)143/13-14號文件) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/hg/hg_lths/minutes/lths20130530.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/hg/hg_lths/minutes/lths20130530.pdf</a></p>

相關立法會質詢的超文本連結：

日期	立法會質詢
2012年11月14日	胡志偉議員提出的立法會質詢 <a href="http://www.info.gov.hk/gia/general/201211/14/P201211140242.htm">http://www.info.gov.hk/gia/general/201211/14/P201211140242.htm</a>
2012年12月12日	李國麟議員提出的立法會質詢 <a href="http://www.info.gov.hk/gia/general/201212/12/P201212120356.htm">http://www.info.gov.hk/gia/general/201212/12/P201212120356.htm</a>
2013年5月29日	謝偉銓議員提出的立法會質詢 <a href="http://www.info.gov.hk/gia/general/201305/29/P201305290310.htm">http://www.info.gov.hk/gia/general/201305/29/P201305290310.htm</a>
2013年6月26日	郭家麒議員提出的立法會質詢 <a href="http://www.info.gov.hk/gia/general/201306/26/P201306260298.htm">http://www.info.gov.hk/gia/general/201306/26/P201306260298.htm</a>
2013年7月3日	林健鋒議員提出的立法會質詢 <a href="http://www.info.gov.hk/gia/general/201307/03/P201307030297.htm">http://www.info.gov.hk/gia/general/201307/03/P201307030297.htm</a>
2013年10月16日	林健鋒議員提出的立法會質詢 <a href="http://www.info.gov.hk/gia/general/201310/16/P201310160326.htm">http://www.info.gov.hk/gia/general/201310/16/P201310160326.htm</a>
2013年12月18日	涂謹申議員提出的立法會質詢 <a href="http://www.info.gov.hk/gia/general/201312/18/P201312180401.htm">http://www.info.gov.hk/gia/general/201312/18/P201312180401.htm</a>

相關議案的超文本連結：

日期	議案
2012年11月7日	由王國興議員動議並經田北俊議員修正的議案 <a href="http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/counmtg/motion/cm1107-m4-wordings-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/counmtg/motion/cm1107-m4-wordings-c.pdf</a>