

CB(1)1261/13-14(01)

政府總部
發展局
規劃地政科



Planning and Lands Branch
Development Bureau
Government Secretariat

香港添馬添美道 2 號
政府總部西翼

West Wing, Central Government
Offices, 2 Tim Mei Avenue,
Tamar, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. DEVB(PL-CR) 2/10-73 Pt.23

電話 Tel: 3509 8833

來函檔號 Your Ref.

傳真 Fax: 2845 3489

傳真信件

(傳真號碼 : 2509 9092)

香港中區立法會道 1 號
立法會綜合大樓 1009-1014 室
立法會房屋事務委員會主席
王國興議員

王主席 :

天水圍第 112 區及第 115 區

多謝你於 2013 年 12 月 9 日致函發展局局長及運輸及房屋局局長。經諮詢運輸及房屋局/房屋署、勞工及福利局、規劃署、食物環境衛生署和香港房屋協會(房協)後, 本局現謹就你來函所關注的事項綜合回覆如下。

天水圍第 112 區

房協於 2009 年建議政府批出短期租約, 由房協邀請合作伙伴在第 112 區 B 用地設立長者資源中心、康健中心、職業訓練中心等設施。落實有關設施需要相關的專業知識和經驗, 房協一直積極尋求適當的合作伙伴負責相關營運工作。然而由於房協未能就有關計劃覓得合作伙伴, 因此決定不推行有關項目, 並將有關用地交還政府作其他用途。

天水圍第 115 區

房協原先建議在天水圍第 115 區推行綜合長者社區計劃，希望提供共約 1,250 個供長者租住的單位。長者租住的單位以度假式退休人士屋苑為藍本，對象是經濟狀況較佳的 60 歲或以上長者。房協擬收取市值租金，因此該項目並非一項資助房屋計劃。

房協最近通知當局，由於天水圍第 115 區綜合長者社區計劃須符合有關建築方法和屋宇設計方面特殊的發展要求以保護周邊的生態環境，而且須克服土質方面的限制，致使發展成本大幅增加。房協認為在有關用地上發展綜合長者社區計劃會構成沉重負擔，其有限資源應集中推展其他社會有更迫切需要的項目，包括重建房協現時的舊有屋邨。房協因此決定不在天水圍第 115 區推行綜合長者社區計劃，並交還有關用地予政府作其他用途。

將兩幅天水圍用地撥作房屋發展用途

正如 2013 年施政報告提出，決策局應果斷決策，將原來用途未能落實的土地，盡快改作房屋或其他社會有更迫切需要的用途。因此當局有必要考慮將房協交還政府的兩幅用地，盡快改作合適的用途。政府經檢視有關用地的景觀和規劃特徵後，認為兩幅用地均比較適合作私人住宅發展，為天水圍區提供更佳的房屋組合和更多的房屋選擇，並有助滿足社會殷切的房屋需求。

兩幅天水圍用地鄰近香港濕地公園而構成敏感環境，其毗連地區生態價值甚高。城市規劃委員會於 2007 年經考慮所有相關因素後，把地積比率訂為 1.5 倍，以平衡發展與保育的訴求。基於兩幅用地的發展密度低，較適合作私人房屋發展。

此外，天水圍現時資助房屋與私人住宅的比例為 80：20，其中公共租住房屋高達六成。就整個天水圍區的發展而言，把合適的用地撥作私人房屋發展可提升整體天水圍私人住宅的比例，有助天水圍區均衡發展。加上短期內房屋土地供應持續緊張，將有關用地發展作私人住宅是較合適的做法。

政府在致力增加土地供應、提供土地興建公營房屋的同時，亦需維持向市場提供穩定的土地供應作私人住宅發展，令樓市得以持續健康地發展，滿足市民對私人住宅單位的需求。考慮到盡快善

用有關土地，政府在 2013 年 12 月 18 日公布，將於 2014 年第一季度招標出售該兩幅天水圍用地，作私人住宅發展。

公營房屋供應

目前，政府正採取多管齊下的措施，增加短、中和長期土地供應，致力確保有足夠房屋用地達到既定的公營房屋建屋目標，並同時向市場提供房屋用地發展私營房屋，以照顧市民對私人住宅單位的需求。發展局和規劃署一直與運輸及房屋局和房屋署緊密聯繫，將合適的土地交予房委會興建公營房屋。

政府在過去一年積極探討各種可行的方法以增加土地供應，並將合適住宅用地撥作興建公營房屋，包括在不同地區物色適合發展公營房屋的土地；並在規劃和基建設施許可及不影響環境質素的情況下，透過放寬公營房屋的地積比率及高度限制，充份發揮土地的發展潛力，以增加公營房屋供應。

政府期望在有關區議會及社區人士的支持下，在全港不同地區物色適合發展公營房屋的土地。房委會會考慮所有合適的地盤，無論地盤面積大小，都會本著「地盡其用」的宗旨，在最具成本效益及可持續的原則下興建公營房屋，以滿足市民對公營房屋的需求。

根據房屋委員會（房委會）現時的公屋建設計劃，在 2012-13 至 2016-17 年度的首個五年期內，預測新建租住公屋量約為 79,000 個單位，較行政長官於 2013 年施政報告中承諾的 75,000 個單位增加了 4,000 個單位。在 2017-18 至 2021-22 年度的第二個五年期內，透過各相關政策局及政府部門的緊密合作，政府已物色足夠土地，合共興建約 100,000 個公屋單位及在 2016-17 至 2019-20 年度內，合共興建約 17,000 個居屋單位。能否把籌劃中的公營房屋盡早建成，關鍵之一是能否順利得到區議會和地區人士的支持。

根據房委會的資料，現時天水圍共有約 78,100 個公營房屋單位，當中包括約 56,600 個公屋單位及約 21,600 個居屋單位¹。就整個元朗區而言，房委會現正興建多個公屋項目，包括將於 2014-15 至 2015-16 年度落成的洪水橋第 13 區項目，將可提供約 4,900 個公

¹由於進位原因，有關數字相加後不等於總和。

屋單位；前凹頭政府宿舍及前元朗邨項目，將於 2015-16 年度落成，分別可提供約 1,200 及 400 個公屋單位。另外，房委會的居屋項目包括宏業西街項目，計劃於 2016-17 年度落成，可提供約 200 個單位；以及橋昌路東項目，計劃將於 2017-18 年度落成，可提供約 2,600 個單位。

長遠房屋策略督導委員會於長遠房屋策略諮詢文件中，建議未來十年總房屋供應目標為 470,000 個單位，當中的公私營房屋比例為 60：40。我們會繼續盡量善用已開發土地，並積極開拓新土地及將合適用地撥作公營和私營房屋發展，以配合最終的房屋供應目標。

天水圍社區設施

近年來政府及非政府機構已在水圍投放大量資源，提供各類型社區服務及設施，例如教育培訓、康樂設施、醫療護理等，建設服務區內居民，改善天水圍社區。此外，天水圍區內尚有一些正在施工的項目，包括將在 2016 年落成的天水圍醫院以及附設足球場的天水圍第 117 區休憩用地，將為該區居民提供更多社區設施，以滿足居民的需要。各政府部門亦會繼續關注天水圍居民的要求，在有需要時提供相應的社區設施。

公共街市

興建公共街市要考慮多方因素，包括地區人口與組合、地區配套、附近街市設施及新鮮糧食零售店的數目和分布等，必須顧及街市長遠的經營能力，審慎妥善運用公共資源。現時，天水圍區內已有多個私營街市及多間超級市場，亦設有由房屋署營運的街市，另外多個屋邨亦設有購物商場、各式店舖等，為居民提供日常購物及用膳所需。此外，房委會的洪水橋 13 區公屋項目及橋昌路東居屋項目亦計劃設置街市，為居民提供服務。政府現時並無計劃在水圍增建公共街市。

長者設施

社會福利署（社署）一直關注社會對各項福利服務的需要，並因應地區發展、人口特色、服務需求等因素作出規劃。

在院舍照顧服務方面，現時元朗區（包括天水圍）內共有 8 所津助安老院舍及 1 所合約院舍，合共提供 66 個資助護養院宿位及 933 個可提供持續照顧的資助護理安老宿位。此外，元朗共有 16 所私營安老院舍參加了「改善買位計劃」，共提供 715 個改善買位宿位。至於長者社區支援服務方面，目前共有 3 家長者地區中心，4 家長者鄰舍中心及 4 家長者活動中心，在不同層面提供多元化的支援服務。

在長者社區照顧服務方面，區內有 3 家長者日間護理中心、4 支綜合家居照顧服務隊及 1 支改善家居及社區照顧服務隊，分別為元朗區內有需要的體弱長者提供中心為本及到戶形式的照顧服務。因應區內服務的需要，社署已於元朗朗屏西鐵朗屏站預留用地，以興建新的合約安老院舍暨日間護理單位及長者日間護理中心。社署會繼續與有關政府部門（例如地政總署、規劃署及房屋署）保持緊密聯繫，以物色合適的地點提供長者設施。

托兒設施

為支援一些因工作或其他原因而暫時未能照顧子女的父母，社署一直透過資助非政府機構，為六歲以下幼兒提供多元化的照顧服務。在 2012-13 年度，元朗區內共有約 1,220 個獨立幼兒中心及附設於幼稚園的幼兒中心的服務名額。社署亦有資助非政府機構提供暫托幼兒服務及互助幼兒中心服務，元朗區的名額合共約 150 個。此外，為了向家長提供更彈性和方便的服務，社署資助天水圍婦聯在元朗區營辦鄰里支援幼兒照顧計劃，有關的服務中心設於天水圍。在 2012-13 年度，該計劃在元朗區共為 1,030 名兒童提供服務。天水圍婦聯會因應服務情況，發展社區保姆網絡，方便服務使用者，以滿足社區對幼兒服務的需求。

整體而言，社署會繼續密切監察各類幼兒照顧服務的需求情況，並會在有需要時及在財政許可的情況下，考慮調撥資源或增加服務的名額及相關的資助，包括考慮在需求殷切的地區增設新的獨立幼兒中心，或研究在符合《幼兒服務條例》的有關規定下在現時的幼兒中心原址擴展服務名額，以配合社區的需要。

總結

總括而言，房協因種種原因將兩幅天水圍用地交還予政府作其他用途。經檢視後，政府認為該兩幅用地較適合作私人住宅發展，以滿足社會殷切的房屋需求及善用珍貴的土地資源，同時促進天水圍區均衡發展。政府會繼續透過適當的規劃確保天水圍區有充足的社區設施。另一方面，政府和房委會會繼續緊密合作，在全港不同地區物色適合發展公營房屋的土地，根據建屋目標提供適當住宅用地興建公營房屋，滿足市民對公營房屋的需求。

發展局局長

(莊永桓



代行)

副本致：

運輸及房屋局/房屋署

(經辦人：鄧智良先生)

(經辦人：吳肇基先生)

(經辦人：黎范小華女士)

勞工及福利局

(經辦人：謝韻婷女士)

(經辦人：列浩然先生)

規劃署

(經辦人：劉榮想先生)

食物環境衛生署

(經辦人：岑張淑端女士)

香港房屋協會

(經辦人：劉竟成先生)

2014年1月9日