

資料文件

2016年1月26日

立法會發展事務委員會  
土地供應概況

目的

本文件旨在向委員概述政府多管齊下的土地供應策略及有關增加短、中和長期土地供應措施的最新進展。

為香港的發展提供土地

2. 土地一直是香港的住屋、經濟及社會發展不可或缺的一部分。為香港與日俱增的人口提供足夠土地，以支持我們持續的經濟發展，並確保本港有足夠公共設施應付人口的需要，一直是政府的施政重點。由於香港的地勢獨特而多山，加上過去數十年經歷了大規模的人口及經濟結構轉變，因此本港的規劃及土地發展從來都是一項艱鉅的挑戰。以往，特別是在跨入新世紀之際，土地發展一向與人口及經濟增長同步；然而，過去十年土地發展卻大幅放緩。

3. 由 1970 年代至 1990 年代間，政府一直透過填海造地及在新界鄉郊地區平整土地建設新市鎮，穩定而大幅地增加可發展土地的面積，配合經濟的急速和多元發展，以及應付急升人口<sup>1</sup>及急速經濟發展<sup>2</sup>的住屋及社會需要。自 1970 年代起，政府建設了九個新市鎮<sup>3</sup>。最後一個開拓的新市鎮東涌，在 1990 年代初已開始建設。在 1985 年至 2000

---

<sup>1</sup> 由 1970 年至 2000 年的三十多年間，香港總人口由約 396 萬人增至約 667 萬人，即增加了 271 萬人（或 68%），平均每年增加 9 萬人（或 1.8%）。住戶數目增長率更高：在 1971 年至 2000 年間，由於每戶平均人數由 3.9 人驟降至 3.1 人，住戶數目由 861 000 戶增加 118 萬戶（或 1.4 倍）至 204 萬戶，平均每年增加 41 000 戶（或 3.0%）。

<sup>2</sup> 在 1970 年至 2000 年的三十多年間，香港的本地生產總值由約 1 950 億港元增加至約 13 060 億港元，增加約 5.7 倍或平均每年約 6.5%。

<sup>3</sup> 分別為荃灣、沙田、屯門、粉嶺／上水、元朗、大埔、天水圍、將軍澳及東涌。

年間，我們透過填海創造超過 3 000 公頃的土地，即每年平均約 200 公頃（2 平方公里）。

4. 隨着亞洲金融風暴及其後的經濟下滑，在 1990 年代後期及 2000 年代初，香港的經濟低迷，物業市場大幅下挫。為了穩定物業市場，政府在 2003 年至 2004 年間引入一系列措施，限制土地供應及房屋發展。鑑於土地需求大幅回落，很多早在 1996 年完成的「全港發展策略檢討」所建議的土地發展措施都已擱置。然而，近十年間，儘管香港的人口和住戶數目持續上升，而本港經濟亦自 2004 年開始復蘇，香港透過填海及土地平整新增的可發展土地面積，以及各類物業供應卻大幅放緩。在 2000 年至 2013 年間，透過填海產生的土地只有約 570 公頃，相等於每年平均 40 多公頃。土地不足造成租金及價格上升，促使房屋、寫字樓、商業及工業樓面的空置率更見低企。

5. 有關人口、住戶數目、本地生產總值、私人住宅存量、資助房屋存量及非住宅樓面面積的最新統計數字／推算，包括各項實際數字及複合年增長率，載於**附件 A**。有關統計數據顯示，自千禧年以來本港的人口和本地住戶數目不斷增長，即使已較早前放緩<sup>4</sup>，但增幅明顯高於同期的房屋供應量。此外，非住用樓面面積的增長亦落後於實質本地生產總值的增長。同時，推算香港未來的人口、住戶數目及本地生產總值仍會持繼上升，儘管步伐會較為緩慢，加上香港社會急速老齡化，上述種種因素均對香港日後的整體發展構成重大挑戰。

## 目前的土地需求

### 房屋

6. 在房屋供應方面，因應經濟及市場情況，以及政府在 2003 年

---

<sup>4</sup> 在 2000 年至 2014 年間，香港人口由約 666 萬人增至約 724 萬人，即增加約 577 000 人（或 8.7%），平均每年增加約 41 000 人（或 0.6%）；家庭住戶數目則由約 204 萬戶增至約 243 萬戶，即增加約 394 000 戶（或 19.3%），平均每年增加約 28 000 戶（或 1.3%）。

及 2004 年推出措施穩定樓市，新落成住宅單位供應量<sup>5</sup>由 2004 年的約 47 000 個縮減至 2007 年的約 19 000 個。隨着經濟復蘇，物業價格及租金均回穩。租金及售價指數曾於 2015 年創新高，近月已開始放緩。截至 2015 年 11 月，租金及售價指數分別為 173.7 及 293.4，相較 2008 年則為 115.7 及 120.5。截至 2014 年年底，空置的私人住宅單位數目只有約 43 264 個，相當於 3.8%的空置率，為 1997 年以來最低。至於公共租住房屋（公屋）方面，截至 2015 年 9 月底，一般申請者的平均輪候時間<sup>6</sup>約為 3.6 年；另約有 142 800 宗一般申請者（即家庭及長者一人申請者），以及約 133 600 宗配額及計分制下的非長者一人申請者。

7. 政府竭盡全力增加土地及房屋供應，以扭轉供求失衡的情況。我們的多管齊下策略開始展現成果。在私營房屋方面，新落成私人住宅單位供應量已經回穩，在 2014 年約為 15 700 個單位，而推算未來三至四年一手住宅物業市場的供應量約為 87 000 個單位，是 2004 年 9 月首次公開季度供應量數據以來的新高。在公營房屋方面，根據最新資料，香港房屋委員會（房委會）及香港房屋協會在 2015/16 年度至 2019/20 年度五年間的公營房屋供應量合共約為 97 100 個單位，包括 76 700 個公屋單位及 20 400 個資助出售房屋單位。這個最新供應量預測高於 2013/14 年度及 2014/15 年度開始提供的相若預測。

8. 政府在 2015 年 12 月宣布把未來十年（即 2016/17 年度至 2025/26 年度）的總房屋供應目標調整為 46 萬個單位，而公營房屋將會佔六成（即 28 萬個單位），私營房屋則佔四成（即 18 萬個單位）。由於土地供應持續短缺，要達致該建屋目標，對政府及社會來說無疑是一大挑戰。鑑於過去十年土地發展大幅放緩，我們必須全力追加土地供應，以滿足香港社會的住屋需求。此外，我們需要更多土地以提

---

<sup>5</sup> 包括私營及公營房屋，但不包括鄉村屋宇。

<sup>6</sup> 房委會的目標，是讓一般申請者平均於約三年內獲首次編配單位。輪候時間是以公屋申請登記日期開始計算，直至首次配屋為止，但不包括申請期間的任何凍結時段（例如申請人尚未符合居港年期規定；申請人正等待家庭成員來港團聚而要求暫緩申請；申請人在獄中服刑等）。一般申請者的平均輪候時間，是指在過去 12 個月獲安置入住公屋的一般申請者的輪候時間平均數。

供各項所需基建、公共設施、休憩用地，以及政府、社區和康樂設施等，以供本港市民，特別是有新房屋供應地區的人口使用。

## **經濟活動**

9. 除房屋土地外，我們亦需要提供土地，應付要求更多空間作經濟活動的持續需求，包括為商業設施及工業發展提供土地／空間，以維持香港的經濟發展及提供新的就業機會。香港的本地生產總值在 1997 年至 2003 年間經歷了 9% 的實質溫和增長，其後在 2004 年至 2014 年間加速增長，錄得 47% 的實質增幅。然而，作經濟活動用途的樓面空間在同期只錄得溫和增長。由 2004 年至 2014 年，以室內樓面面積計算的私人寫字樓總存量僅增加約 13%，而私人寫字樓的空置率在 2004 年升至 12.7% 的歷史高位後逐步回落，出現穩定下降趨勢，在過去三年降至 6% 至 7%。私人寫字樓的租金及售價指數在同期亦繼續上升（分別由 2004 年的 78.1 及 99.3 升至 2014 年的 213.7 及 423）。

10. 至於私人商業樓宇（包括零售業）的總存量<sup>7</sup>，在 2004 年至 2014 年間增加約 16%。私人商業樓宇的空置率在 2004 年達至 10.8% 的最高位後持續回落，在 2012 年、2013 年及 2014 年分別降至 6.9%、7.2% 及 7.3%。同樣地，私人零售業樓宇的租金及售價指數在同期亦繼續上升（分別由 2004 年的 92.8 及 119.3 升至 2014 年的 173.1 及 521.2）。相對地，私人分層工廠大廈<sup>8</sup>的總存量在 2004 年至 2014 年間微跌 2.6%，而空置率則由 2004 年的 8.7%，分別跌至 2012 年、2013 年及 2014 年的 5.0%、5.8% 及 5.6% 低位。私人分層工廠大廈的租金及售價指數在同期亦繼續上升（分別由 2004 年的 77.3 及 88.6 升至 2014 年的 160.1 及 688）。至於私人貨倉方面，總存量於同期增加約 7.6%，而在 2012 年、2013 年及 2014 年的空置率則分別為 4.5%、4.6% 及 5.9%。

---

<sup>7</sup> 私人商業樓宇包括零售業樓宇，以及其他設計或改建作商業用途的樓宇，但不包括專作寫字樓用途的樓宇。由領展房地產投資信託基金擁有的商用物業，自 2006 年起開始計算在差餉物業估價署的有關統計內。

<sup>8</sup> 私人分層工廠大廈包括為一般製造業工序及與該等工序有直接關係的用途（包括寫字樓）而建設，並通常由發展商出售或出租的樓宇。

## 未來的土地需求

11. 根據政府統計處的最新推算（載於附件 A），香港的人口在 2014 年至 2043 年間會由 724 萬人增至 822 萬人，即增加約 98 萬人（約 14% 或每年 0.4%）。同時，預測香港的家庭住戶數目在 2014 年至 2044 年間會有更大幅增長，由約 243 萬戶增至約 293 萬戶，即增加約 50 萬戶（約 20% 或每年 0.6%）。住戶數目增長較人口增長快，是由於平均住戶人數預計會由 2014 年的 2.9 人持續下降至 2044 年的 2.7 人。作為參照，按住戶數目的增長率計算，住戶數目的增長幅度相當於 3.5 個沙田新市鎮（不包括馬鞍山）。

12. 相較早前的推算，本港人口及家庭住戶數目的增長速度雖有所放緩<sup>9</sup>，但預期未來 30 年仍會有所增長，香港的房屋需求仍會持續增加，特別是因為平均住戶人數將會持續下降。此外，本港大部分私人住宅樓宇都是建於 1970 年代至 1980 年代（佔本港私人住宅樓宇總存量約 114 萬個單位的約 40%），隨着這些樓宇的樓齡日增，重建的需要自難免增加。由於需要集合零散的業權，而且在發展過程中需時進行規劃程序、土地交易及建造工程，重建現有住宅樓宇往往需時甚長。雖然樓宇重建後最終應可增加房屋供應，但須長期安置受影響的住戶，實際上會帶來額外的房屋用地需求。因應樓宇重建的需要與日俱增，對額外房屋用地的需求亦會大量增加。

13. 同時，香港會因為人口結構急劇轉變而在社會經濟各方面都面對極大挑戰。隨着人口逐漸老齡化，長者對於醫院、安老院舍，以至各類支援「居家安老」的樓宇及社區配套設施的需求，只會有增無減，我們需要土地空間以提供這些設施和服務。在經濟發展方面，隨着未來勞動人口遞減，我們需要增加土地供應配合推動創新及知識型經濟發展，以提高生產力，維持香港的經濟競爭優勢。此外，配合人口政策的目標，新增土地供應可提供迫切需要的空間，以改善香港的居住空間和環境，有助挽留／吸引人才及移居海外的港人第二代子女。

---

<sup>9</sup> 根據政府統計處的 2011 年人口推算，香港的人口在 2011 年至 2041 年間會繼續由約 707 萬人增至約 847 萬人，即增加約 140 萬人（約 20% 或每年 0.6%）。同時，預測香港的家庭住戶數目會在 2011 年至 2041 年間由約 237 萬戶增至約 305 萬戶，即增加約 678 700 戶（約 29% 或每年 0.8%）。

14. 由於經濟下滑及金融危機，土地發展自千禧年以來大幅放緩，直接導致目前本港土地嚴重短缺的情況。土地供應及發展從規劃到落實，需時甚長。舉例來說，在開拓較大型土地作發展之前，一般需要進行規劃及工程研究。加上其他法定及所需程序，整個土地開發流程動輒需時 11 至 14 年。即使是在個別地區或用地進行的較小規模土地開發，也須進行技術評估、相關規劃及其他發展流程，以及提供所須的支援基建設施。我們從目前土地嚴重短缺得到慘痛教訓，明白土地開發工作必須及早開展，而且有關工作必須持續，不可因任何短期經濟波動而停止。政府不僅要全力追加土地供應，扭轉過往土地供應不足的情況，更要繼續進行土地用途規劃及發展，同時在貫徹持續發展的原則之餘，於發展與保育之間取得適當平衡，從而建立土地儲備，以便日後提取以支持本港的可持續發展，並避免香港再次經歷目前土地嚴重短缺的慘況。

## 土地供應

### 多管齊下的增加土地供應策略

15. 正如上文所述，香港需要增加土地供應以支持本港的可持續發展，實屬無容置疑。在提供土地作發展方面，政府將繼續在發展與保育之間取得適當平衡，按照既定的規劃指引及標準達致可持續發展；並以多管齊下的策略，透過持續並且有系統地採取一系列措施，盡量善用現有已開發土地，以及開拓可供發展用途的新增土地，增加短、中和長期的土地供應。

16. 發展局正聯同規劃署、土木工程拓展署及地政總署等相關政府部門，在多管齊下的策略下推展各項措施，以增加土地供應及建立土地儲備。有關的土地供應措施涵蓋短、中和長期，大致可分為以下五個類別：

- (a) **增加可發展土地的發展密度**：主要關於在規劃條件許可的情況下，容許個別房屋用地增加發展密度最多兩成，以及在合理和可接受的情況下，放寬特定地區一直實施的發展限制；

- (b) **更改現行土地用途及把閒置的預留用地改作其他用途**：主要涉及對現有土地（例如政府用地和綠化地帶等）進行土地用途檢討，以物色具潛力作房屋發展用途的用地並更改有關土地的用途，以及將沒有發展計劃或已無需作原來預留用途的用地改作房屋用途；
- (c) **促進／加快現有土地上的發展／重建**：主要包括加快推展鐵路物業發展項目及市區重建計劃，簡化發展程序及引入新措施，例如「補地價仲裁先導計劃」，以便利私人發展／重建；
- (d) **推展大型土地開發項目**：主要關於推展為新發展區及新市鎮擴展區的綜合發展而進行的各項規劃及工程研究和工作，包括把新界鄉郊的大片「棕地」及寮屋區改作高密度發展用途；以及
- (e) **探討可發展土地／空間的新來源**：主要包括進行研究以探討提供可發展土地／空間的新模式或來源，包括在維港以外填海、發展新界的其他部分、本港有發展潛力的岩洞、現有已建設區的地下空間，以及發展大嶼山。

## **土地供應措施的最新進展**

17. 一般而言，第 16(a)至(c)段的措施旨在增加短中期土地供應，而第 16(d)至(e)段所述的大型土地發展項目及開發新土地／空間則需時規劃及落實，將於中至長期提供土地。無論如何，為發展提供土地必須考慮各種技術因素，包括交通影響、環境（例如噪音及空氣質素）影響、通風及視覺影響、基礎設施容量、重置受影響設施和清理土地等。很多時候，有關發展須進行基建工程（例如土地平整、提供通道或其他基礎設施）。**附件 B** 的香港地圖顯示了各項主要土地供應措施。

### **(A) 短中期土地供應**

18. 鑑於房屋用地短缺，要在短期內增加和加快土地供應，實在沒有容易又不引起爭議的方案。短中期內增加房屋土地供應的最迅速

和有效方法，是透過土地用途檢討及在規劃條件許可下適度增加發展密度，以盡量善用現有市區和新市鎮的已建設土地，以及其周邊鄰近現有基建設施的地帶。各項主要短中期土地供應措施的可發展土地面積、住宅單位供應量及居民入住年份的最新估算如下：

<b>短中期</b>			
	<b>預計可發展 土地面積 (約)(公頃)</b>	<b>預計住宅單位供應量 (約)(個)</b>	<b>預計居民 入住年份</b>
<b>土地用途檢討－ 約 150 幅具房屋 發展潛力的用地 (2014/15 至 2018/19 年度)</b>	包括約 70 幅 「綠化地帶」 用地，合共 逾 150 公頃	逾 21 萬  (逾七成為 公營房屋單位  即逾 147 000)	視乎個別 用地情況 而定
<b>啓德發展區</b>	323	41 000	2014 年及 以後
<b>鑽石山綜合發展區</b>	7.18	4 050  (全數為公營房屋)	由 2020 年起
<b>前茶果嶺高嶺 土礦場</b>	3.29  (住宅用地)	2 240  (公私營房屋比例： 1：7)	由 2023/24 年 度起
<b>安達臣道石礦場</b>	40	9 410  (公私營房屋比例： 2：8)	由 2023/24 年 度起
<b>前南丫石礦場</b>	20	1 900  (公私營房屋比例： 4：6)	2024 年至 2025 年

短中期			
	預計可發展 土地面積 (約)(公頃)	預計住宅單位供應量 (約)(個)	預計居民 入住年份
鐵路物業發展項目－ 已落實的發展項目*	27	15 400	視乎個別 用地情況 而定
市區重建局(市建局) 的市區重建項目#	2.2	2 600	視乎個別 用地情況 而定

註： 預計可發展土地面積、住宅單位供應量及居民入住年份可能會有所調整。

\* 不包括潛在物業發展項目（例如小蠔灣車廠）

# 涵蓋確實／預計會在 2015/16 年度至 2019/20 年度五年間招標的已開展市建局住宅項目。

## 房屋土地

### (1) 土地用途檢討

19. 正如 2014 年《施政報告》所宣布，規劃署已檢視現時空置、作短期租約或其他不同的短期、「政府、機構或社區」及其他政府用途的政府土地，以及「綠化地帶」用地。透過這方面的工作，我們已物色到共約 150 幅具房屋發展潛力的用地，如能及時修訂有關法定圖則以更改土地用途及／或增加發展密度，我們的目標是於 2014/15 年度至 2018/19 年度的五年內提供當中大部分用地供興建逾 21 萬個單位（當中逾七成為公營房屋）。

20. 在該約 150 幅具房屋發展潛力的用地當中，截至 2015 年 12 月底，46 幅已完成法定改劃程序作房屋發展，估計可提供共約 41 000 個住宅單位（包括約 20 600 個公營房屋單位及約 20 400 個私人住宅單位）；而在該 46 幅用地當中，16 幅已撥作發展公營房屋（約 20 600 個單位），六幅則已售出作私人住宅發展（約 3 800 個單位）。另 17 幅用地已開展法定改劃程序，估計完成後可提供共約 33 400 個住宅單

位（當中約 21 900 個為公營房屋單位，約 11 500 個為私人住宅單位）<sup>10</sup>。**附件 C**載列按地區劃分的有關用地進度。正如 2016 年《施政報告》所述，我們亦會考慮在規劃及技術條件許可的情況下，將部分用地範圍略為擴大。據我們初步估計，此舉可增加約 17 000 個單位，其中九成為公營房屋單位。

21. 2013 年《施政報告》公布多項增加土地供應的措施。截至 2013 年年底，已劃作／正進行改劃程序，而可於短中期撥作住宅用途的用地共有 42 幅（合共可提供約 39 200 個單位，包括 23 500 個公營房屋單位及 15 700 個私人住宅單位）；因此該 42 幅用地並未計入前述 2014 年《施政報告》提及的約 150 幅用地之內。當中 38 幅用地已撥作住宅發展，可提供約 38 600 個單位（23 500 個公營房屋單位及 15 100 個私人住宅單位）。

22. 政府已多次重申，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，並呈交予城市規劃委員會（城規會）作考慮。

## *(2) 在規劃條件許可的情況下增加發展密度*

23. 政府在 2014 年《施政報告》宣布，除人口比較稠密的港島北部及九龍半島外，位於主要市區和新市鎮的其他「發展密度分區」內房屋用地的准許最高住用地積比率，可整體地適度提高約兩成。要留意的是，個別房屋用地的發展密度不會自動增加，並仍須按法定規劃機制取得城規會批准（如適用）。個別用地的最高住用地積比率，仍須視乎相關規劃原則和考慮因素，並且只會在尚有發展容量，並在因上調地積比率而產生的不同限制和影響（如有的話）均能以適當措施解決或紓緩的情況下，才會相應增加。本屆政府就任以來，城規會截

---

<sup>10</sup> 該 17 幅用地包括三幅城市規劃委員會經考慮後決定回復原來土地用途地帶或不建議改劃作住宅用途的用地，而有關 33 400 個單位數目已扣除該三幅用地的預計單位數目。

至 2015 年年底已批准涉及 41 幅房屋用地的放寬發展密度申請，令單位供應量增加約 7 750 個。

### (3) 市區重建項目

24. 在市區重建局（市建局）於 2004/05 年度至 2014/15 年度批出的 28 個合作發展項目全部落成後，將可提供共約 10 100 個單位。在 2015 年，市建局於 7 月、9 月及 12 月分別就位於馬頭角北帝街／新山道、筲箕灣西灣河街、及深水埗海壇街 205-211A 號的三個項目批出合作發展合約；這三個項目將可提供約 350 個單位。市建局亦已就馬頭角九龍城道／上鄉道項目（約 216 個單位）招標。連同已於 2015 年 4 月簽訂批地文件，由市建局自行興建的馬頭角馬頭圍道／春田街項目（約 490 個單位）；這五個項目合共可提供約 1 060 個單位。市建局會繼續透過其自行提出開展的重建項目及「需求主導」計劃重建破舊失修的私人樓宇。

### (4) 鐵路物業發展項目

25. 鐵路物業發展項目是私人房屋土地供應的重要來源。自 2011/12 年度起，成功招標的鐵路物業發展項目可供興建的單位數量佔整體私人房屋土地供應相當大的比例。香港鐵路有限公司（港鐵公司）為上市公司，可自行決定如何推展其物業發展項目。因應私人房屋土地供應緊絀，我們繼續鼓勵港鐵公司按部就班推展其項目，包括日出康城餘下期數（約 6 500 個單位）、何文田站（約 1 400 個單位）及黃竹坑站（約 4 700 個單位），並得到港鐵公司積極回應。發展局會繼續推展餘下西鐵物業發展項目，包括錦上路站（約 2 692 個單位）及八鄉維修中心（約 6 060 個單位）。政府會繼續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，初步估計連同大嶼山小蠔灣車廠在內的土地，可提供超過 12 000 個單位。

### (5) 發展前鑽石山寮屋區及前礦場用地

26. 前鑽石山寮屋區（大磡村）、前茶果嶺高嶺土礦場和安達臣道石礦場的發展，均進展良好。茶果嶺高嶺土礦場用地可提供約 2 240

個單位，而安達臣道石礦場用地則預計可提供約 9 410 個單位。另一方面，我們因應區議會及地區人士的建議，修訂了前鑽石山寮屋區的發展計劃，提供約 4 050 個公營房屋（包括公屋及居者有其屋（居屋））單位以及其他設施。此外，我們正研究利用私人發展商的開發能力加快上述發展，並正進一步研究前南丫石礦場發展的財務可行性。

#### *(6) 啓德發展區*

27. 為配合九龍東轉型為核心商業區及公眾對增加市區房屋供應的期望，我們已於 2014 年完成啓德發展區的土地用途檢討及就增加區內發展密度的技術研究，確認於技術上可以增加區內發展密度以額外提供不少於 6 800 個住宅單位及不少於 43 萬平方米的商用樓面面積。我們正繼續探討進一步增加啓德發展區房屋供應量的技術可行性。

#### 經濟用地

#### *(7) 核心商業區內的合適政府用地改作商業用途*

28. 透過把合適的政府用地改作商業用途，所釋放的土地有助增加商業樓面供應，從而促進各類經濟活動的發展。政府正把核心商業區內的合適政府用地（例如中環美利道公眾停車場、金鐘的金鐘廊和加路連山道政府用地）改作商業用途。

#### *(8) 起動九龍東*

29. 九龍東作為本港第二個核心商業區，有潛力供應約 500 萬平方米新增商業／寫字樓樓面面積。為加快釋放發展潛力，我們正研究搬遷或重整九龍東兩個行動區內現有的政府設施，並把行動區內部分空置而合適的土地盡快推出市場，預計兩個行動區共可提供約 56 萬平方米包括商業／寫字樓及其他用途的樓面面積。在未來五年，我們估計可提供另外 80 萬平方米的商業／寫字樓樓面。

## (B) 中長期土地供應

30. 為應付房屋及其他社會經濟發展需要，開發新增土地是中長期土地供應的重要來源。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，發展岩洞和地下空間等。此外，作為政府物色合適用地供香港長遠發展的持續工作之一，我們將會進行規劃及工程研究，以重新規劃將軍澳第 137 區這最後一幅大型並有潛力作大規模發展的現有市區土地。有關主要中長期土地供應措施可發展土地面積、住宅單位供應量或人口／發展容量，及居民入住年份／發展時間的最新估算，開列如下：

中長期			
	預計可發展 土地面積 (約)(公頃)	預計住宅單位 供應量 (約)(個)	預計居民 入住年份
古洞北和粉嶺北 新發展區	320	60 000  (公私營房屋比例： 6：4)	2023 年至 2031 年
東涌新市鎮擴展	130	49 400  (公私營房屋比例： 6：4)	2023 年至 2030 年
洪水橋新發展區	442	60 100  (公私營房屋比例： 5：5)	2024 年至 2037 年
元朗南	183	27 700  (公私營房屋比例： 6：4)	2026 年及 以後

中長期			
	預計可發展 土地面積 (約)(公頃)	預計住宅單位 供應量 (約)(個)	預計居民 入住年份
錦田南	60	16 700  (公私營房屋比例： 5：5)	2024 年及 以後
鐵路物業發展項目－ 已落實的發展項目*	24	6 060	有待研究

註： 預計可發展土地面積、住宅單位供應量及居民入住年份可能會有所調整。

\* 不包括潛在物業發展項目（例如小蠔灣車廠）

長期			
	涉及土地面積 (約)(公頃)	預計人口／發展 容量 (約)(平方米)	預計所需發展時 間 (約)
填海 (包括欣澳、 龍鼓灘、小蠔灣、 青衣西南、馬料水和 中部水域人工島)	欣澳： 60 至 100  東大嶼都會： 見下一個項目  其餘有待研究	有待研究  東大嶼都會： 見下一個項目  其餘有待研究	有待研究  東大嶼都會： 見下一個項目  其餘有待研究
發展大嶼山 (東涌新市鎮 擴展、欣澳及小蠔灣 填海、港珠澳大橋 香港口岸人工島 上蓋發展已包括在	東大嶼都會：  交椅洲： 600 至 800	東大嶼都會： 40 萬-70 萬  其餘有待研究	東大嶼都會： 2030 年以後  其餘有待研究

<b>長期</b>			
	<b>涉及土地面積 (約)(公頃)</b>	<b>預計人口／發展 容量 (約)(平方米)</b>	<b>預計所需發展時 間 (約)</b>
<b>其他相關項目內)</b>	及／或其他 人工島  其餘有待研究		
<b>港珠澳大橋 香港口岸人工島 上蓋發展</b>	香港口岸： 150	商業樓面面積： 30 萬至 50 萬	有待研究
<b>發展新界北部地區</b>	5 300	有待研究	有待研究
<b>將軍澳第 137 區</b>	80+	有待研究	有待研究
<b>岩洞及 地下空間發展</b>	(i) 沙田污水 處理廠： 28  ii) 西貢污水 處理廠、 鑽石山食 水及海水 配水庫， 及深井污 水處理 廠： 6	有待研究	有待研究

**註：**所有數字均屬粗略估算，有待相關研究確定

### *(9) 古洞北和粉嶺北新發展區*

31. 古洞北和粉嶺北新發展區作為粉嶺／上水新市鎮擴展部分，將提供合共約 6 萬個新住宅單位，其中六成為公營房屋單位（包括公屋及居屋）。若得到立法會財務委員會進一步撥款支持，前期工程的主要建造工程預計可在 2018 年開展，以供首批居民在 2023 年入住。新發展區前期及第一期工程的道路及排污設備工程已於 2015 年年底刊憲。

### *(10) 洪水橋新發展區*

32. 至於洪水橋新發展區方面，該區的建議發展大綱圖已經制訂，可發展土地面積共約 442 公頃。洪水橋新發展區將會是新一代的新市鎮，可容納約 215 000 人口（包括約 173 000 新增人口）。該新發展區將會提供約 60 100 個新增住宅單位及 15 萬個就業機會。就洪水橋新發展區建議發展大綱圖的第三階段社區參與已於 2015 年 9 月結束，我們會根據有關的技術評估及收集到的公眾意見，確定建議發展大綱圖及擬備建議的細節。我們會繼續進行洪水橋新發展區的規劃工作，配合天水圍、元朗和屯門新市鎮，發展為新界西北的區域樞紐，提供房屋、就業和文娛設施。為了進一步探討將部分棕地作業遷入多層大廈的方案，政府會就該議題進行更詳細的可行性研究，並已在洪水橋新發展區預留約 24 公頃土地。

### *(11) 東涌新市鎮擴展*

33. 我們於 2015 年年底已大致完成東涌新市鎮擴展研究，並確定擬議發展的技術可行性。我們將會推展新市鎮擴展計劃，使東涌成為一個更具規模的社區，以及利用大嶼山各個交通基建項目預期完成後帶來的未來經濟機遇，為當地居民創造更多就業機會。根據建議發展大綱圖，擴展區將提供約 49 400 個住宅單位。我們亦建議於東涌東建設商業樞紐區，提供合共約 877 000 平方米的總樓面面積作寫字樓、零售及酒店用途，並可創造約 4 萬個就業機會。在 2015 年 12 月 22 日諮詢立法會發展事務委員會後，我們正向財務委員會申請批准撥款

進行詳細設計及工地勘測。我們預計首批居民最早可於 2023 年遷入東涌新市鎮擴展區，而整個擴展計劃將於 2030 年全面落實。

#### (12) 發展元朗南

34. 我們會繼續就元朗南的荒廢或受破壞的農地及鄉郊工業用地進行規劃工作，作為元朗新市鎮的擴展部分，以滿足房屋及其他發展需要，並改善地區環境。就元朗南建議發展大綱草圖進行的第三階段社區參與，已於 2016 年 1 月開展。根據「建議發展大綱草圖」，元朗南將提供約 27 700 個住宅單位。我們會就草圖收集各持份者的意見。

#### (13) 「棕地」及新界的荒廢農地

35. 在上述位於新界的新發展區，我們需要處理現時用作低增值經濟活動，但對區內就業仍然重要及作為工業生產線一部分的棕地。洪水橋新發展區會影響約 190 公頃的棕地，而元朗南則逾 100 公頃。清理洪水橋及元朗南的棕地作業是一項重大挑戰，需要全面重新規劃、基礎建設升級，以及與區內社羣詳細討論如何處理受影響各方的關注事項。

36. 新界部分棕地有發展潛力，但目前大多現時正作不同用途，並不可能全部馬上釋放作發展。政府正加緊研究如何透過有效善用土地的措施處理仍有營運需要的棕地作業，並致力研究將部分作業遷入多層樓宇的可能性。該建議不但可改善新界鄉郊的環境，並可釋出土地以發展新市鎮。

37. 因應新農業政策，食物及衛生局和發展局亦將探討在新界地區物色及指定具較高農業活動價值的「農業優先區」的可行性及優點，以便這些農地用作長遠農業用途。不再適合作農業用途的用地之後可釋出作其他用途。

#### *(14) 重新規劃將軍澳第 137 區*

38. 作為政府物色合適用地供香港長遠發展的持續工作之一，我們將會進行規劃及工程研究，以重新規劃將軍澳第 137 區這最後一幅大型，並有潛力作大規模發展的現有市區土地。我們會研究用地作住宅、商業及其他發展的可行性，務求於容納海水化淡廠，並考慮相關因素包括潛在環境影響及交通基建容量等後，善用餘下 80 多公頃的已平整土地。規劃及工程研究最快可於 2016 年年底／2017 年年初開展。

#### *(15) 維港以外填海*

39. 我們正為擬議的小蠔灣、龍鼓灘和馬料水填海計劃進行技術研究，包括從工程和規劃兩方面，評估相關計劃的可行性。當中，我們會探討龍鼓灘填海作為土地儲備是否可行。我們會致力爭取支持撥款申請，以開展擬議的欣澳填海規劃及工程研究，以及在香港島與大嶼山之間的中部水域興建人工島的策略性研究，以期盡快落實東大嶼都會的發展。

#### *(16) 岩洞及地下空間發展*

40. 我們已確定搬遷沙田污水處理廠往岩洞，從而騰出現址約 28 公頃土地作房屋及其他用途的可行性，公眾亦普遍認同搬遷建議。我們現正繼續有關勘測和設計工作，以期於 2017 年完成設計工作，並於取得撥款後在 2018 年開展工程。我們亦已開展就搬遷西貢污水處理廠、深井污水處理廠，及鑽石山食水及海水配水庫往岩洞的可行性研究，以期騰出合共約 6 公頃的土地作其他有益用途。有關可行性研究將於 2016 年年底完成。此外，我們亦正繼續進行香港岩洞發展長遠策略研究，目標是擬備岩洞總綱圖及制定相關政策指引，以推動未來岩洞發展，並訂立有系統的搬遷計劃，把合適的政府設施遷往岩洞。該項研究將於 2016 年年初完成。

41. 此外，我們正繼續進行一項全港性善用地下空間的研究，探討在香港市區更廣泛地發展地下空間的機遇和限制。研究結果會為將來於策略性地點發展城市地下空間提供基礎。我們亦已展開一項詳細的地下空間發展研究，研究目標是為四個策略性地區（即尖沙嘴西、銅鑼灣、跑馬地及金鐘／灣仔）制訂一套地下空間總綱圖，並物色可優先推行的地下空間發展項目。

#### *(17) 發展新界北部地區*

42. 除了古洞北和粉嶺北新發展區外，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。規劃署和土木工程拓展署已於 2014 年 1 月開展「發展新界北部地區初步可行性研究」，以探討該區的發展潛力及所需的基建配套，以及建立一個規模與粉嶺／上水相若的新市鎮的發展規模。粉嶺高爾夫球場及行政長官粉嶺別墅，亦已納入研究範圍之內。

#### *(18) 大嶼山發展*

43. 大嶼山發展諮詢委員會（委員會）已就大嶼山的策略性定位和發展方向提出建議。我們將在 2016 年上半年舉辦公眾參與活動，以收集公眾對有關建議的意見，然後推出大嶼山發展藍圖，為相關項目提供參考實施時間表。

44. 根據委員會確認的發展方向，大嶼山北岸及東大嶼都會主要作經濟及房屋發展。長遠而言，我們預計東大嶼都會將會發展成為核心商業區，以及居住人口達 40 至 70 萬的智慧及低碳新市鎮。此外，亦會有新建策略性道路及鐵路以配合日後的土地用途建議。

45. 大嶼山大部分地區將用作自然保育、消閒、文化發展及綠色旅遊用途。在康樂及旅遊機遇方面，我們將考慮在多個地點的康樂和消閒發展建議，並同時兼顧保護大嶼山的現有環境及地區特色。

46. 為整合相關資源以規劃及落實大嶼山發展，我們將在土木工程拓展署轄下成立「大嶼山拓展處」，使工程、規劃和其他專業人員可在同一專責辦事處共同緊密工作。

### **(C) 其他增加土地供應和加快土地發展的措施**

#### *(19) 精簡土地行政程序*

47. 地政總署已檢討與土地契約相關的程序，並推行改善措施，例如簡化土地契約條件、在根據土地契約審批建築圖則申請所提出的某些項目時採用與屋宇署一致的標準，以及精簡處理土地契約修訂（包括換地）申請的程序。地政總署亦一直檢討根據土地契約處理建築圖則的機制。

#### *(20) 補地價仲裁先導計劃*

48. 為加快房屋和其他用途土地的供應，政府在 2014 年 10 月推出補地價仲裁先導計劃，以利便政府與私人土地業權人透過仲裁達成土地契約修訂／換地申請的補地價協議。先導計劃正試行兩年，隨後政府會檢討。根據先導計劃，政府可選擇及提出就某些個案進行仲裁，以釐定須繳付的補地價金額。私人土地業權人同樣可就處理中的土地契約修訂／換地申請提出仲裁要求。截至 2015 年 12 月底，地政總署已邀請 11 宗土地契約修訂／換地個案的申請人透過先導計劃以仲裁方式釐定補地價金額。一位申請人接納仲裁；仲裁庭於 2015 年 12 月作出裁決，而有關的土地交易亦已完成。地政總署會繼續挑選合適的土地契約修訂／換地個案，邀請有關申請人以仲裁方式釐定補地價金額。

## 未來的挑戰

### 公營房屋土地

49. 改劃土地用途檢討所物色具房屋發展潛力的土地，並在規劃條件許可的情況下增加發展密度，是達到十年房屋供應目標的重要一環。我們會繼續全力以赴，修訂相關法定圖則，務求增加並加快短中期房屋土地供應。當中，改劃用地作住宅用途，是達成未來十年（由 2016/17 年度至 2025/26 年度）46 萬個單位的最新房屋供應目標的重要一環。然而，即使假設地區諮詢及法定圖則修訂可如期完成，在興建房屋單位前仍需要時間進行土地平整及基建工作。我們預計上述用地可提供的房屋單位，大部分均會集中於未來十年的較後階段落成，而部分單位難免可能會在十年之後方可落成。假設所有物色到的用地均可如期撥出興建房屋，我們現時對未來十年（由 2016/17 年度至 2025/26 年度）公營房屋單位供應的最樂觀預測是大約 255 000 個單位。

50. 正如政府一再強調，提供足夠土地達到房屋供應目標，是政府及整個社會共同面對的艱巨挑戰。我們實在沒有甚麼奇謀妙策，能夠在增加土地供應的同時而又不對當地社區造成任何影響。在土地供應過程中，區議會、當地社區、居民和相關持份者的支持和諒解是非常重要的。整個社會必須作出取捨，以回應香港市民迫切的住屋需要，特別是正在輪候公屋或現時住屋環境亟待改善的市民。

### 私人房屋土地

51. 私人房屋土地供應方面，發展局的目標是在 2015/16 年度及 2016/17 年度不同來源提供分別可供興建 19 000 及 18 000 個私人住宅單位的土地。一如以往，我們會在每年年初公布年度賣地計劃時，公布不同來源私人房屋土地供應的預測。有關目標並非房屋土地供應量的硬指標，而是指該年度預計可供應市場作私人住宅發展的房屋土地上，估算可興建的私人住宅單位數量。目的是在一段時間內累積一定的土地儲備，務使市場有平穩的土地供應。實際房屋供應量視乎多個

市場因素，包括政府賣地結果、鐵路物業發展項目和市區重建局項目的推行進度及招標結果、發展商推行私人發展和重建項目的意願等。

52. 2015/16 年度，政府在賣地計劃下推售 16 幅住宅用地，可供興建約 9 720 個單位。這是自 2010/11 年度政府恢復主動賣地以來，政府推售住宅用地可興建單位第二高的年度。計及其他私人房屋土地供應，2015/16 年度整體私人房屋土地供應量可供興建約 20 300 個單位，超過 19 000 個單位的土地供應目標。政府會密切注意市場情況，繼續向市場供應更多私人房屋用地，使物業市場平穩發展。

### **經濟用地**

53. 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。自 2010/11 年度以來，政府已推售 19 幅商業及工業用地，可提供約 76 萬平方米樓面面積。在 2015/16 年度，政府已經／將會推售 3 幅商貿用地，可提供約 67 800 平方米樓面面積。政府產業署正就旺角工業貿易署大樓內的政府物業進行招標，可提供約 26 400 平方米總樓面面積。

54. 此外，如上文所述，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（例如美利道公眾停車場、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。

55. 在工業用地方面，規劃署在 2000 年、2005 年及 2009 年進行了三次《全港工業用地分區研究》（分區研究）。2014 年分區研究是第四次，旨在了解「工業」、「其他指定用途」註明「商貿」（下稱「商貿」）、「住宅（甲類）」、「住宅（戊類）」和「綜合發展區」五類土地用途地帶（合共約 510 公頃）內現有 1 448 幢由私人擁有的工廈的最新使用情況，從而更有效地規劃及善用工業用地資源。分區研究的目標包括：(a)了解五類土地用途地帶內現有工廈的最新概況及進行趨勢分析；(b)考慮工業用地的未來規劃，以滿足不斷變遷的需

要，並善用本港的土地資源；以及(c)檢討已改劃作「住宅（甲類）」、「住宅（戊類）」和「綜合發展區」地帶的地區的轉型進度。

56. 「工業」及「商貿」地帶內工廈的空置率相比 2009 年有下跌趨勢（前者由 6.5% 跌至 3.5%，後者則由 8.4% 跌至 6.0%）。使用情況方面，兩類地帶內作工業及非工業用途的樓面百分比（以總樓面面積計算）在 2009 年至 2014 年間亦頗為穩定。整體而言，約有一半（48.9%）的總樓面面積仍用作工業用途（主要為貨倉／貯存用途）。作非工業用途的樓面約有三成（29.9%）（主要為辦公室用途），而辦公室以外的其他非工業用途約佔總樓面面積的 5.2%，主要為「工業」及「商貿」地帶內的商店及服務行業、陳列室、數據中心，及研發／檢測中心。市場對工廈工業樓面的需求會持續上升，這主要源自一般物流／倉貯業的預計需求。有關的預計需求在 2018 年及 2023 年分別為 1 606 萬及 1 690 萬平方米總樓面面積。我們需要提供足夠工業樓面，以滿足一般物流／倉貯業的需求，以及一些與本地消費和支援本港日常運作息息相關的工業需求。

## **未來路向**

### **攜手合作，突破樽頸**

57. 以上所述的短、中及長期土地供應措施，對滿足市民的房屋需要，以及香港持續的社會經濟發展需要，不可或缺，而只有透過善用可發展土地，以及開拓更多的新增土地供發展，長遠來說方可改善市民的居住空間和環境。另一方面，在提供土地供房屋發展的同時，我們亦必須透過適當的規劃，提供足夠基礎建設和社區設施配套、解決發展對交通及環境等方面的影響，並為各類經濟活動提供土地資源以創造就業。因此，要增加土地作發展之用，政府一直採取全面的策略，尋找適合發展的地區和用地，訂立土地利用和發展的優次，並進行適當的規劃和工程研究或土地用途檢討，而非單只尋找零星四散於不同地區的空置或未發展土地。一方面，這些土地在基建、設施、交

通、環境等配套方面有所限制而未必適合發展，又或考慮到發展所需的基建和其他配套未必合乎成本效益；另一方面，在資源有限的情況下，當局須按既定機制並在資源有限的情況下訂立發展土地的優次。

58. 政府明白社會對於土地開發和運用會有不同的意見。對於有潛力作住宅發展或其他用途以應付社會上更迫切需要的土地，我們均會按既定機制，檢視和評估有關發展建議的可行性。就各界提出的各項不同的土地發展建議，政府均會審慎研究，對於可行的增加土地供應方法，我們必定會作考慮。附件 D 載列我們就過去提出的多項土地供應建議的主要回應。一般而言，被認為可行的建議都已納入我們多管齊下的增加土地供應策略之內。政府已考慮到不同土地及地區的情況，在資源有限而全面規劃相對較具成本效益的前提下，為土地の利用和發展訂立優次，並正全力投放資源推展上述一系列的土庫供應措施，包括土地用途檢討和改劃工作及不同地區的規劃和工程研究，務求持續而有效地增加香港的土庫供應。

### **為跨越 2030 年的可持續未來創造容量**

59. 香港正面對多項挑戰，包括正在增長但老化的人口；住屋、經濟活動和社區設施對土地的迫切需求、激烈的全球及區域競爭，以及市民對更佳生活質素的殷切期望。為創造容量以達致可持續增長、規劃宜居的城市，以及迎接經濟上的挑戰和機遇，除了以多管齊下的方式增加土庫供應外，我們亦會以解決問題、積極務實及行動為本的態度，處理攸關香港未來的棘手土庫供應問題，並制訂穩健的全港發展策略以預留應變能力及創造容量。

60. 在這樣的背景下，政府正更新全港發展策略，題為《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》（《香港 2030+》）。值得注意的是，香港需要在土庫、交通及基建配套各方面創做更多發展容量，並同時在環境方面創造容量，以能持續地滿足社會、經濟及環境方面的需要。面對各項全球性挑戰，香港亦需要更多發展容量，以迎接新的經濟挑戰及把握新的機遇。儘管香港高密度的密集式都市模式

一向極富效率，但我們仍需做好規劃並管理相關副作用，以創造更宜居的香港。事實上，現時本港七百多萬人的起居生活，都主要集中在全港土地面積約 24% 的已建設土地上（約 267 平方公里），跟我們的社會經濟發展水平有很大的反差。如果我們希望每個香港人的平均居住空間增加一平方米，粗略估計香港便需要額外約 1 000 萬平方米的住宅用地（假設實用面積七至八成左右），這相當於約十個太古城。

61. 鑑於我們需要創造容量以達致可持續增長，並回應市民對更佳生活質素的殷切期望，加上土地發展從規劃到落實需時甚長，我們會在《香港 2030+》之下制訂穩健的全港發展策略，為香港預留應變能力和創造容量。在容量和應變能力得以妥善及充分規劃的前提下，我們會有彈性調整個別土地發展項目的推展計劃，以配合最新的規劃情況。

62. 正如我們一再強調，提供足夠土地達到房屋供應目標，是政府及整個社會共同面對的艱巨挑戰。我們實在沒有甚麼奇謀妙策，能夠在增加土地供應的同時而又不對當地社區造成任何影響。在土地供應過程中，區議會、當地社區、居民和相關持份者的支持和諒解是非常重要的。整個社會必須作出取捨，以回應香港市民迫切的住屋需要，特別是正在輪候公屋或現時住屋環境亟待改善的市民。2015 年 10 月舉行的土地供應論壇是一個起點，讓政府和專業團體共同探討土地用途規劃和發展這個嚴肅的議題。政府會繼續與社會各界保持緊密溝通，務求能建立共識，共同突破樽頸，共同解決土地不足的問題。

63. 我們歡迎委員給予意見，並承諾會與立法會緊密合作，致力推展增加短、中及長期土地供應的措施。此外，當《香港 2030+》的工作有進一步的成果時，我們必定會與市民及立法會商議，一同規劃香港的未來。

**發展局**

**2016 年 1 月**

## 人口、家庭住戶數目、本地生產總值、私人住宅存量、公營永久性房屋存量及私人非住宅存量（1990-2044）

## 實質數值

年份	人口（年中）	家庭住戶	按實質計算的本地生產總值 <sup>(1)</sup>	私人住宅存量 （差餉物業估價署） <sup>(2)</sup>	公營永久性房屋存量 （香港房屋委員會） <sup>(4)</sup>	私人非住宅存量 （差餉物業估價署） <sup>(5)</sup>
	（百萬）	（百萬）	港幣（十億）	單位	單位	室內樓面面積 （百萬平方米）
1990	5.70	1.56	886.4	752,170	766,000	34,076,000
1995	6.16	1.78	1147.5	885,677	881,000	39,250,400
2000	6.67	2.04	1306.0	1,026,105	1,017,000	42,793,100
2005	6.81	2.20	1606.1	1,053,246	1,096,000	43,927,600
2010	7.02	2.33	1946.5	1,102,909	1,136,000	45,576,900
2014	7.24	2.43	2192.2	1,136,430	1,176,000	46,256,600
2020 <sup>(3)</sup> (推算)	7.58	2.60	2666.1			
2025 <sup>(3)</sup> (推算)	7.80	2.72	3105.7			
2030 <sup>(3)</sup> (推算)	7.97	2.81	3513.8			
2035 <sup>(3)</sup> (推算)	8.13	2.87	3975.6			
2040 <sup>(3)</sup> (推算)	8.21	2.91	4498.0			
2044 <sup>(3)</sup> (推算)	8.22	2.93	4965.0			

## 複合年增長率

年期	人口（年中）	家庭住戶	按實質計算的本地生產總值	私人住宅存量 （差餉物業估價署）	公營永久性房屋存量 （香港房屋委員會）	私人非住宅存量 （差餉物業估價署）
	每年增長率(%)	每年增長率(%)	每年增長率(%)	每年增長率(%)	每年增長率(%)	每年增長率(%)
1990-1995	1.5	2.7	5.3	3.3	2.8	2.9
1995-2000	1.6	2.7	2.6	3.0	2.9	1.7
2000-2005	0.4	1.5	4.2	0.5	1.5	0.5
2005-2010	0.6	1.1	3.9	0.9	0.7	0.7
2010-2014	0.8	1.1	3.0	0.8	0.9	0.4
2014-2020 <sup>(3)</sup> (推算)	0.8	1.1	3.3			
2020-2025 <sup>(3)</sup> (推算)	0.6	0.9	3.1			
2025-2030 <sup>(3)</sup> (推算)	0.4	0.7	2.5			
2030-2035 <sup>(3)</sup> (推算)	0.4	0.4	2.5			
2035-2040 <sup>(3)</sup> (推算)	0.2	0.3	2.5			
2040-2044 <sup>(3)</sup> (推算)	0.0	0.1	2.5			

備註：(1) 按實質計算的本地生產總值是指本地生產總值以2013年環比物量計算。

(2) 私人住宅單位是指各自設有專用的煮食設施和浴室(及/或廁所)的獨立居住單位。不包括公共房屋發展計劃，如私人機構參建居屋計劃興建的資助出售住宅單位，以及居者有其屋計劃、可租可買計劃、重建置業計劃、夾心階層住屋計劃、市區改善計劃和住宅發售計劃興建的全部單位。此外，房屋委員會(房委會)與房屋協會(房協)興建的出租屋邨、租者置其屋計劃下售出的單位，以及政府所擁有的宿舍，亦不包括在內。樓宇總存量的數字並不包括村屋，唯2001年或以前的資料除外。

(3) 人口及家庭住戶的推算是一根據2014年為基準的人口及家庭住戶推算結果。而按實質計算的本地生產總值的推算則是根據長遠財政計劃工作小組的推算而得出的。

(4) 公營永久性房屋涵蓋

(a) 租住房屋，當中包括：

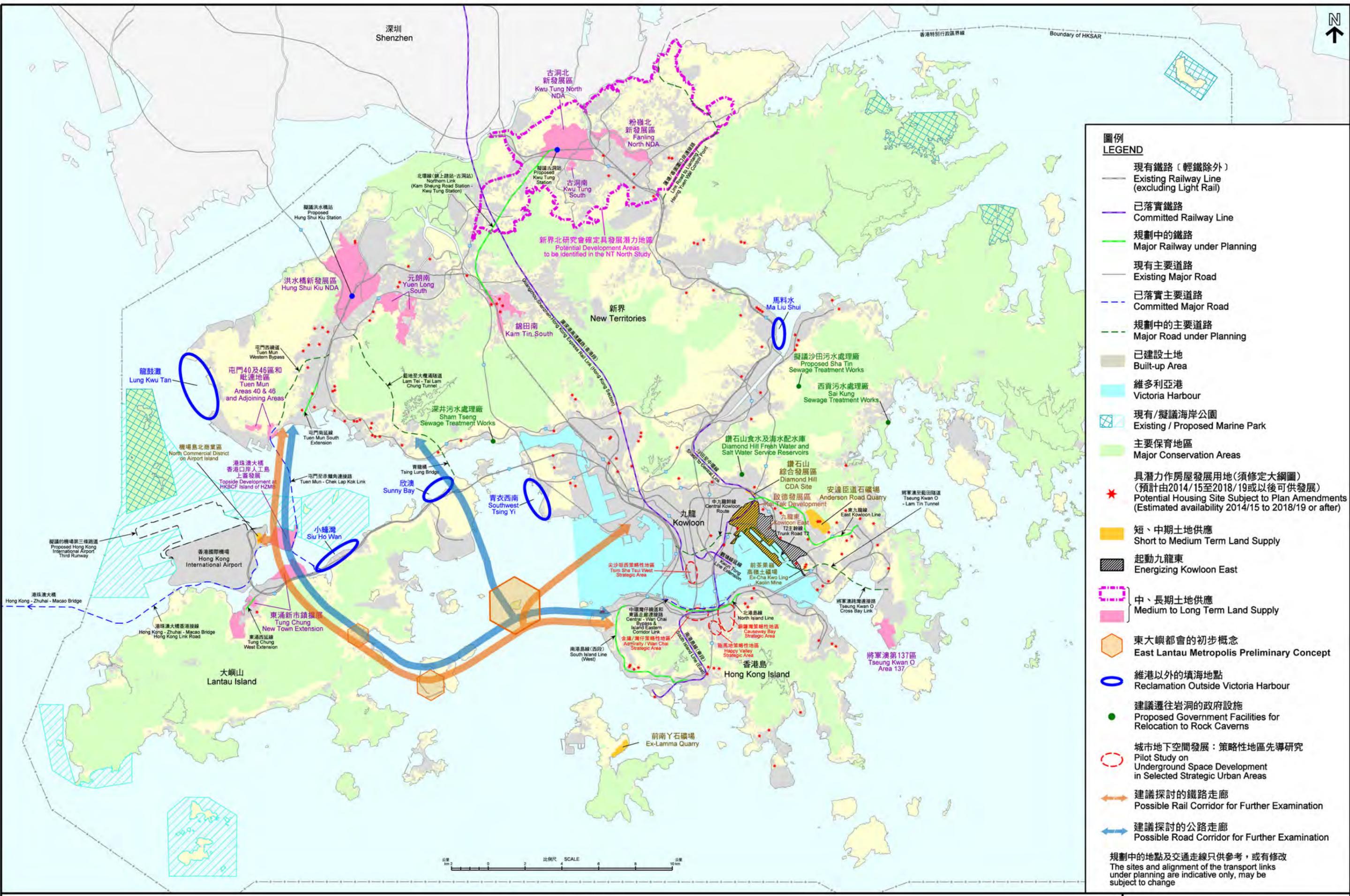
- (i) 房委會的公屋單位和中轉房屋單位；以及
- (ii) 房協的出租單位和長者安居樂計劃下的出租單位。

(b) 資助出售單位，當中包括：

- (i) 房委會租置計劃下的單位；
- (ii) 房委會居屋、私人參建居屋、中等入息家庭房屋計劃、可租可買計劃與重建置業計劃下的單位；以及
- (iii) 房協住宅發售計劃和夾心階層住屋計劃下的單位。

可在公開市場買賣之居屋/私人參建居屋/中等入息家庭房屋計劃/可租可買計劃/重建置業計劃/租置計劃/住宅發售計劃/夾心階層住屋計劃的單位(即居屋第三期乙之前出售的單位或已繳交補價的單位)歸類為私人永久性房屋，並不包括在資助出售單位內。

(5) 私人非住宅存量包括私人寫字樓、商業樓宇、工貿大廈、分層工廠大廈、貨倉及特殊廠房的存量。



**圖例 LEGEND**

- 現有鐵路 (輕鐵除外) Existing Railway Line (excluding Light Rail)
- 已落實鐵路 Committed Railway Line
- 規劃中的鐵路 Major Railway under Planning
- 現有主要道路 Existing Major Road
- 已落實主要道路 Committed Major Road
- 規劃中的主要道路 Major Road under Planning
- 已建設土地 Built-up Area
- 維多利亞港 Victoria Harbour
- 現有/擬議海岸公園 Existing / Proposed Marine Park
- 主要保育地區 Major Conservation Areas
- 具潛力作房屋發展用地 (須修定大綱圖) (預計由2014/15至2018/19或以後可供發展) Potential Housing Site Subject to Plan Amendments (Estimated availability 2014/15 to 2018/19 or after)
- 短、中期土地供應 Short to Medium Term Land Supply
- 起勁九龍東 Energizing Kowloon East
- 中、長期土地供應 Medium to Long Term Land Supply
- 東大嶼都會的初步概念 East Lantau Metropolis Preliminary Concept
- 維港以外的填海地點 Reclamation Outside Victoria Harbour
- 建議遷往岩洞的政府設施 Proposed Government Facilities for Relocation to Rock Caverns
- 城市地下空間發展: 策略性地區先導研究 Pilot Study on Underground Space Development in Selected Strategic Urban Areas
- 建議探討的鐵路走廊 Possible Rail Corridor for Further Examination
- 建議探討的公路走廊 Possible Road Corridor for Further Examination

規劃中的地點及交通走線只供參考, 或有修改  
The sites and alignment of the transport links under planning are indicative only, may be subject to change

主要土地供應措施  
Major Land Supply Initiatives

**約 150 幅具房屋發展潛力用地改劃的最新進度**  
(截至 2015 年底的數字)<sup>註(1)</sup>

區議會 <sup>註(2)</sup>	最新的預計住宅單位 數目 (約) <sup>註(3)</sup>	用地數目 <sup>註(3)</sup>	已展開改劃 的用地數目	完成改劃 的用地數目
中西區	2 340	2	-	-
東區	3 100	7	-	-
南區	11 400	14	3 <sup>註(4)</sup>	1
觀塘	13 700	12	6	4
黃大仙	1 900	1	-	-
九龍城	2 900	4	2	1
深水埗	980	1	1	1
北區	22 300	7 <sup>註(5)</sup>	2	-
沙田	8 800	11	10	8
大埔 <sup>註(6)</sup>	19 700	22	14	12 <sup>註(7)</sup>
西貢	25 600	12	2	-
元朗	41 800	14	2	2
屯門	40 100	24	14	14
荃灣	5 200	6	-	-
葵青	17 600	13	6	2
離島	1 200	1	1	1
<b>總計</b>	<b>&gt;210 000</b>	<b>&gt;150</b>	<b>63</b>	<b>46</b>

註：

- (1) 發展參數（包括預計住宅單位數目與用地可供發展年份）須視乎技術及其他評估，並可能會有所更改。
- (2) 18 區中有兩區（油尖旺及灣仔區），並沒有物色到可改劃作住宅的用地。
- (3) 預計用地及住宅單位數目是根據 2015 年 12 月底的最新資料而估算。
- (4) 城市規劃委員會（城規會）於 2015 年 2 月 27 日決定保留一幅位於赤柱黃麻角道以東的用地作「綠化地帶」用途，涉及約 40 個住宅單位。
- (5) 於 2014 年 6 月 6 日提交予北區區議會有關房屋發展用地的整體情況的資料文件指出，北區合共有 6 幅用地（包括龍躍頭皇后山的公營房屋發展）須修訂法定圖則以作房屋發展。城規會於 2015 年 5 月 8 日同意於皇后山用地同時作公營及私營房屋發展的改劃建議。因此，上表的計算已包括皇后山的私營房屋發展（預計可在 2024/25 年度或以後供發展），有關發展先前並不包括在 2015 年 1 月發表的立法會「增加土地供應」資料文件所提及約 150 幅具房屋發展潛力的用地之內。
- (6) 我們在 2014 年初向立法會發展事務委員會提交文件以及其後與區議會正副主席的會面中，概述了有關具房屋發展潛力的用地的整體情況（包括 23 幅位於大埔區的用地）。自此，我們已向大埔區議會提交有關 14 幅於 2014 年展開改劃作住宅用途的用地資料。當完成有關餘下用地的技術評估，我們會向大埔區議會提交所有具房屋發展潛力用地的最新概況。
- (7) 城規會於 2015 年 2 月 13 日就大埔分區計劃大綱圖修訂的申述/意見進行聆訊後，建議回復兩幅用地的原本用途，涉及約 1 300 個住宅單位。

**規劃署**

**2016 年 1 月**

## 有關土地供應和發展的各项建議

### 引言

在政府多管齊下增加土地供應的措施下，我們會審慎考慮所有可行的土地供應措施，竭盡所能地盡其用和增加土地供應。在可行情況下，我們會因應技術、資源和發展優次等考慮因素，採取各項土地供應措施，多管齊下增加土地供應。就此而言，社會人士及各持份者一直就土地供應和發展提出多項意見和建議，務求增加土地供應，滿足社會的住屋及其他需要，或提供其他土地用途或發展替代建議。本撮要闡述政府就過往所接獲有關土地供應和發展的各项主要建議所作的考慮及意見。

#### (i) 利用未批租或撥用的住宅用地、短期租約用地及臨時政府撥地

2. 值得注意的是，政府在多管齊下增加土地供應措施下進行的各項土地用途檢討已涵蓋現時空置、作短期租約或其他不同的短期或政府用途的政府土地<sup>1</sup>。我們已藉着這些土地用途檢討，物色到合適的用地作房屋及其他發展用途，務求能地盡其用，並於短中期提供更多土地供發展之用。對於確定為有潛力作住宅或其他發展的個別未批租或撥用的政府土地，我們會按既定機制檢視和評估其發展可行性。

3. 對於確定為合適和可作永久發展用途的土地，我們會作出適當安排處理，包括將之撥作賣地、發展公營房屋或其他用途。

4. 對於按規劃土地用途暫時不宜或沒有需要作永久用途及發展

---

<sup>1</sup> 我們較早時先後於 2012 年 7 月 4 日及 2012 年 10 月 17 日回覆立法會的提問，解釋為何簡單地在數字上計算某些土地用途地帶下未批租或撥用的土地，並不同所有有關土地均可供發展之用。遇有個別用地大小及形態適中，則有關用地是否適合發展仍須視乎一系列的因素而定，例如用地本身的相關基建設施是否充足、與周邊土地使用是否配合（例如會否太接近現有或已規劃的建築物）等。為方便市民了解，自 2012 年 10 月起，經整理及分析後的相關土地資料，以及標示有關土地範圍的地圖已上載至發展局網頁供公眾查閱（[http://www.devb.gov.hk/tc/issues\\_in\\_focus/the\\_land\\_area\\_analysis/index.html](http://www.devb.gov.hk/tc/issues_in_focus/the_land_area_analysis/index.html)）。

的空置政府土地，我們會在可行情況下，將之用作高增值的臨時用途。地政總署可透過臨時政府撥地形式，把這些用地撥予不同政府部門作臨時用途，大部分用作維修站及公共工程項目的工地。地政總署亦可以短期租約形式批出這些用地作臨時用途，例如用作興建鐵路的工程用地，或通過招標以短期租約形式批出這些用地作不同的商業用途，包括收費公眾停車場，露天貯物等。此外，我們亦定期更新可供非牟利團體及／或社會機構申請作綠化及社區用途的空置政府用地清單，並發放予區議會、地區福利辦事處，同時存放於地政總署以供查閱。政府在考慮批出政府用地作臨時用途的期限時，會顧及該土地長遠用途和發展的時間表。就一些現時被指定作公共設施用途的土地，如它們在一段時間後仍未有一個具體的落實方案，政府會按既定機制重新考慮有關土地的用途，包括考慮是否適合撥作房屋及其他發展。

## **(ii) 發展「鄉村式發展」用地**

5. 在法定圖則中劃為「鄉村式發展」地帶的土地，散布全港不同地區（在 95 個法定圖則中，共有約 700 個「鄉村式發展」地帶），主要位於新界原居村民的認可鄉村。這些「鄉村式發展」地帶一般反映存在已久的現有鄉村的範圍（包括過去曾因新市鎮發展需要而重置的鄉村）。根據現行的新界小型屋宇政策，年滿 18 歲，父系源自 1898 年時為香港新界認可鄉村居民的男性原居村民，得以一生人一次向當局申請批准在其所屬鄉村內的合適土地建造一所小型屋宇自住。法定圖則中劃為「鄉村式發展」用途地帶的土地，主要是新界認可鄉村的大致範圍。因此這些「鄉村式發展」地帶的規劃意向主要供原居村民興建小型屋宇之用，而有關用地的基建設施和其他配套通常有所限制，加上有關用地分布零散，一般而言並不適宜作大規模發展<sup>2</sup>。

6. 然而，小型屋宇政策實施超過 40 年，整體社會與鄉郊環境已有重大改變。在現今的土地用途規劃及善用土地資源的前提下，政府認同有檢討小型屋宇政策的需要。有關檢討無可避免涉及法律、環境、

---

<sup>2</sup> 作為各類土地用途地帶下未批租或撥用的政府土地資料的一部分（見上一項註釋），我們亦自 2012 年 10 月起將「鄉村式發展」地帶下未批租或撥用的政府土地的地圖上載至發展局網頁。

土地用途規劃及土地需求等複雜問題，這些問題均需要審慎檢視，我們會與社會各界繼續討論和保持溝通。

### **(iii) 發展「綜合發展區」用地**

7. 當局一般會把某些策略性或位置優越的用地規劃為「綜合發展區」，透過全面規劃和發展有關用地，帶動當區的整體發展，特別是當局會在區內提供各項公用設施和綜合服務。政府一直密切留意「綜合發展區」的規劃和發展情況，務求能盡快落實或推動用地的發展，地盡其用，滿足香港市民的住屋和各項需要。

8. 根據城市規劃委員會（城規會）規劃指引第十七號《指定「綜合發展區」地帶及監察「綜合發展區」發展計劃的進度》的規定，城規會在劃設一幅「綜合發展區」用地後，會在隨後的第三年年底進行首次對該幅用地的檢討工作，繼而往後會每年作出檢討<sup>3</sup>。一般而言，城規會會因應土地發展及規劃情況的改變，考慮把合適的「綜合發展區」用地，例如在實施方面有重大困難，且成功落實機會甚微的「綜合發展區」用地，細分為較小的支區，或改劃作其他土地用途地帶，務求可盡早予以推展。舉例來說，城規會在 2014 年 11 月決定將油塘工業區一幅「綜合發展區」用地細分成五個較小的「綜合發展區」支區，又於 2015 年 4 月建議修訂馬頭角分區計劃大綱核准圖，主要將一幅「綜合發展區（3）」用地改劃作「住宅（甲類）」及「政府、機構或社區」地帶，以加快發展進度。

### **(iv) 發展休憩用地**

9. 《香港規劃標準與準則》第四章建議的休憩用地供應標準是每人最少 2 平方米，當中攤分為地區休憩用地和鄰舍休憩用地每人各 1 平方米。政府在規劃休憩用地時，除考慮人口數量外，亦會考慮其他重要因素，包括人口分布、地理及歷史因素、對公眾的承諾、市民期望、休憩用地的位置／分布／質素／功能，以及地區和地點的特色

---

<sup>3</sup> 2015 年 5 月 22 日，城規會轄下的都會規劃小組委員會與鄉郊及新市鎮規劃小組委員會認為，「綜合發展區」用地檢討可每兩年而非每年進行一次。城規會規劃指引第十七號現正進行修訂，以納入有關建議。

等。在規劃過程中，政府會因應各區不同的因素善用土地，對休憩用地作恰當的地區規劃。正如《審計署第六十號報告書》第四章中指出，除了其中四區分別在地區休憩用地或鄰舍休憩用地其中之一的供應量有所短缺外，全港 18 區所有現存或已規劃的地區及鄰舍休憩用地供應，均高於現行的最低標準<sup>4</sup>。

10. 然而，為配合社會的發展需要，政府不時進行各項土地用途檢討工作，以確保地盡其用，包括改劃「休憩用地」地帶中的合適政府用地及其他並未有發展計劃的政府用地，以作其他社會有更迫切需要的用途，包括房屋用途。當局在進行檢討時會諮詢相關決策局和部門，若決策局／部門認為有需要重置現有或已規劃的設施，會另覓合適的用地作重置安排，或考慮將有關設施整合於擬議發展之內。改變土地用途的建議及對有關設施的安排，亦會諮詢相關區議會。

#### **(v) 發展「未決定用途」土地**

11. 法定圖則上的「未決定用途」地帶，主要涵蓋需要進行土地用途檢討的用地，其規劃意向是待土地的詳細規劃研究，以鑑定其未來用途。舉例來說，有關土地的長遠規劃受基礎設施如鐵路，主要幹道或排水系統的影響。這些土地需要作技術研究和環境影響的評估，有需要時亦要視乎地區特色、基礎設施及配套（例如交通運輸網絡的詳細設計和檢討），擬備詳細的發展藍圖，方可決定合適的長遠土地用途，以達致有效運用土地資源的目的。

12. 為確保「未決定用途」地帶內任何的發展都不會影響土地用途檢討的結果，現時在「未決定用途」地帶內進行的任何擬議發展，均須事先取得城規會的規劃許可。當有關檢討完成後，規劃署便會按既定程序，修改有關分區計劃大綱圖，以確定土地的規劃用途。舉例來說，位於元朗公庵路以西的「未決定用途」地帶用地，其發展潛力會於已開展的「元朗南房屋用地規劃及工程研究」一併檢視。此外，

---

<sup>4</sup> 《審計署署長第六十號報告書》([http://www.aud.gov.hk/pdf\\_ca/c60ch04.pdf](http://www.aud.gov.hk/pdf_ca/c60ch04.pdf))所引述的休憩用地資料為 2008 年所作的推算。根據 2012 年所作的最新推算，除了其中三區分別在地區休憩用地或鄰舍休憩用地其中之一的供應量有所短缺外，全港 18 區所有現存或已規劃的地區及鄰舍休憩用地供應，均高於現行的最低標準。

通過「堅尼地城西部土地用途檢討」對位於堅尼地城海濱的「未決定用途」地帶用地所作的檢討已經完成，修訂有關分區計劃大綱圖的工作即將展開。

13. 我們會繼續密切留意各「未決定用途」土地的使用情況，並在有關土地用途檢討或規劃及工程研究完成後，盡快修改它們的規劃用途作合適發展。

#### **(vi) 發展「棕地」**

14. 「棕地」一般指位於新界鄉郊的農地，特別是指新界北部及西北部相對平坦及較容易到達的地區，這些地區目前充斥着各種工業活動，包括貨櫃場、貨櫃車泊車位、貨櫃車維修（一般稱為港口後勤設施）、工業工場、物流作業、露天貯物、回收場、建造機械及物料貯存等，大多是不配合周圍環境的工業活動。我們一直有留意這些新界「棕地」的發展及鄉郊地區的變化。值得注意的是，大部分「棕地」都有從事經濟活動，提供一些現今香港仍有需要的服務。我們會因應不斷轉變的情況，為各區進行土地用途檢討及規劃研究，以評估土地的發展潛力，有效善用鄉郊土地，並在環境、發展和社會需要之間謀取平衡。

15. 政府一直積極推展一系列大型土地發展項目，以提供長遠土地供應滿足香港日後的需要，包括透過不同地區的規劃及工程研究，務求在環境、交通和基建可行的情況下，藉着全面規劃及基建配套，釋放更多合適土地的發展潛力。很大部分具發展潛力的土地都位於新界鄉郊地區，涵蓋幅員廣泛且未盡其用的「棕地」。這些規劃研究的其中一個主旨，是把這些「棕地」改作其他更有組織、更配合周遭環境和更地盡其用的用途。當中，古洞北和粉嶺北新發展區涉及約 50 公頃「棕地」及作商業用途的土地；而其他相關研究則包括洪水橋新發展區的規劃及工程研究（涉及現時作港口後勤、露天貯物或回收場用途的土地共約 190 公頃）、元朗南房屋用地規劃及工程研究（涉及現時作露天貯物、倉庫及工場用途的土地共超過 100 公頃），以及發展新界北部地區初步可行性研究。

16. 由於現時「棕地」相關的基建設施和配套，未必足夠應付未來的人口增長或地區的進一步發展，有關研究旨在透過適當的規劃，全面審視有關地區的整體發展需要和限制，方可確保未來有足夠的基建和社區設施相配合，並妥善解決擬議發展對交通及環境等方面可能帶來的地區性影響。透過上述一系列的規劃及工程研究，優化有關地區的土地利用布局和發展模式，將較分散地發展個別「棕地」更為有效率，亦更能符合地區的整體發展。

17. 與此同時，我們亦需要留意，現時「棕地」包括不少露天貯物、回收場及港口後勤設施，為相關工業提供後勤支援服務，亦為當區提供就業機會（特別是低技術工人的就業機會）；但現行的運作模式有損鄉郊環境，亦不宜在市區或新市鎮環境進行。因此，在落實有關規劃時，同樣會涉及清拆和搬遷安排，以及收地和影響地區經濟等問題，需要有周詳的考慮和全面的公眾參與。有關政策局和部門會研究可行的改善措施，包括將現時部分位於「棕地」的作業遷入合適的多層大廈。

#### **(vii) 重置葵青貨櫃碼頭**

18. 香港港口是全球最繁忙的貨櫃港口之一，葵青貨櫃碼頭是一個在基建設施、航道運作及網絡聯繫方面都非常完備的高效率貨櫃碼頭，並擁有一個能提供天然屏障及深水的葵青港池，對香港的貨運、經濟和就業極為重要。在 2014 年，香港葵青貨櫃碼頭處理了香港港口約 79% 的貨櫃吞吐量。港口及其相關行業的直接經濟貢獻佔本地生產總值的 1.1%（240 億港元），總就業人口 2.4%（88 000 個職位）。港口亦是貿易及物流業的重要一環。貿易及物流業是香港四大經濟支柱之一，佔本地生產總值 24%（5 000 億港元），總就業人口 21%（767 000 個職位）。

19. 搬遷葵青貨櫃碼頭涉及重置碼頭設施、港口後勤用地和相關的基礎及交通網絡配套和合適的選址。對佔地約 279 公頃，深水岸線總長約 7 694 米的貨櫃碼頭而言，要覓地重置實在極為艱難。此外，鑑於零售及貿易為香港經濟的其中兩大支柱，而兩者的成功關鍵在於繁盛港口的支持，因此重置貨櫃碼頭會對香港的整體經濟造成嚴重影

響。政府必須審慎和全面考慮所有相關的因素。在現階段，我們無意搬遷貨櫃碼頭。

#### **(viii) 利用軍事用地**

20. 《基本法》第 14 條訂明，中央人民政府負責管理香港特別行政區（特區）的防務。《中華人民共和國香港特別行政區駐軍法》（駐軍法）第 5 條則規定，香港駐軍履行的防務職責之一，是管理軍事設施。軍事用地的使用屬於國防事務，由中央人民政府及香港駐軍全權負責。駐軍法第 13 條規定，香港駐軍的軍事用地，經中央人民政府批准不再用於防務目的，會無償交由香港特區政府處理。香港特區政府如需將香港駐軍的部分軍事用地用於公共用途，必須經中央人民政府批准；香港特區政府在取得批准後，應當在中央人民政府同意的地點，為香港駐軍重新提供軍事用地和軍事設施，並負擔所有費用。現時，香港駐軍各個軍事用地，均用於防務用途，政府沒有計劃改變這些土地的使用。

#### **(ix) 收回私人康樂用地及重置大型康樂設施**

21. 政府認同私人遊樂場地契約承租人在香港體育和康樂方面作出的貢獻。根據政府的體育發展政策，我們正促使私人遊樂場地契約承租人向外界團體（包括學校、社福機構及體育總會）開放體育設施。政府已就有關私人遊樂場地契約的政策展開全面檢討。根據現時進度，政府的目標是在 2016 年完成檢討，然後向民政事務委員會匯報有關建議。

22. 香港體育設施不足。根據《香港規劃標準與準則》，香港、九龍及新界均欠缺足球場、運動場及室內體育館等主要體育設施。我們亦不時接獲立法會及區議會要求加快興建康體設施，以及增加有關設施的數目，以滿足市民使用及運動員培訓的需要。現時各區康體設施深受市民歡迎。政府現時未有計劃重置任何大型康體設施。

23. 上文第 21 段提及有關私人遊樂場地契約政策的檢討。我們正同時藉着「發展新界北部地區初步可行性研究」，探討發展粉嶺高爾夫球場的技術可行性。

#### **(x) 郊野公園**

24. 郊野公園及特別地區合共佔地約 44 300 公頃，即香港的土地面積 40% 左右，範圍包括風景宜人的山嶺、叢林、水塘和海濱地帶。這些地區除了保護自然景觀和野生動物外，亦為香港市民提供戶外教育及郊野康樂的場所。我們現時有嚴謹的法例保護郊野公園。《郊野公園條例》（第 208 章）已為郊野公園和特別地區的指定、管制和管理，提供了法律根據。目前，政府沒有計劃改變郊野公園及特別地區的土地用途。為應付香港市民迫切的住屋需要，政府會優先將位於現有市區和新發展區鄰近的已建設地區邊緣，保育價值和緩衝效果相對較低的「綠化地帶」用地改作住宅用途。

#### **總結**

25. 我們必須強調，政府現正竭盡所能善用現有土地及開發可供發展用途的新增土地。然而，我們必須清楚明白，首先，我們沒有魔術可以既不費分毫或不造成任何影響而又可增加土地供應；其次，我們必須採取所有可行的方法去增加土地供應，只採用某一措施而不進行其他項目是不可行的，因為實在沒有單一措施能為我們的社會提供足夠的土地以作房屋及其他社會經濟方面的發展。至於覓地工作的優次方面，我們定必繼續致力在環境、發展和社會需要之間謀取平衡；然而，相信單憑一個方案便可解決土地供應問題，無疑是不切實際的。

**發展局**

**2016 年 1 月**