

目錄

(三) 房屋及土地供應 49–91

挑戰、齊心、抉擇 49–56

房屋政策理念和目標 57–58

房屋供應現況 59–62

短中期增加資助房屋供應 63

長遠房屋策略 64

土地供應理念和目標 65–72

短中期增加房屋土地供應 73–74

長遠土地供應 75–82

新界東北新發展區 76

洪水橋新發展區 77

發展新界北部地區 78

檢討北區和元朗荒廢農地 79

發展大嶼山 80

維港以外適度填海 81

岩洞及地下空間發展 82

增加商業用地和設施 83–86

起動九龍東 84

啓德發展 85

飛躍啓德 86

活化工廈 87

海濱管理局 88

文物保育 89

全面統籌土地供應 90-91

房屋及土地供應節錄

(三) 房屋及土地供應

挑戰、齊心、抉擇

49. 香港山高海深，土地難求，香港人移山填海，興建高樓大廈，發展金融中心，在山嶺之間、深海之下建設隧道和高速公路。我們在困難的地理條件下，把香港建設成現代化、安全、便捷和舒適的大都會，這是我們驕人的成功故事。

50. 這成功故事，無論如何困難，我們必須寫下去。在高度競爭的國際環境中，停滯就是落後，落後就被淘汰。

51. 近年來，香港的城市建設出現了令人憂慮的轉折。社會對土地利用和基建工程經常有爭議，土地開發緩慢，樓房供應不足。

52. 由於供應不足，樓價和租金大幅上升，不少家庭被逼搬入較細或較舊單位，甚至搬入工廠大廈。今天，籠屋、板間房和劏房等蝸居成為數以萬計的香港居民無奈的選擇。

53. 我在花園街大火後探望過住在附近劏房的兩母女，探望過深水埗睡在天花板一個吊箱裏的青年人。我也聽過有人利用工廠大廈的高樓底，把一層樓改建成三層木結構的板間房。這些地方供水、排污和空氣欠佳，部分房間完全沒有天然光。這不僅是買不起樓要租樓的問題，不僅是新舊

的問題，不僅是單位大小問題，而是衛生、健康，甚至是安全問題。這些住戶有新移民，也有老香港，他們的困境是我們大都市璀璨背後的陰暗面。

54. 三、四十年前，山邊木屋和天台屋有天災和衛生威脅。今天，籠屋、板間房和劏房，有同樣嚴重的火災和衛生威脅。當年我們的房屋問題暴露在戶外，今天雖然隱藏在室內，嚴重性不減當年。

55. 當年，為了解決房屋問題，我們大規模開發土地、發展多個新市鎮、推行龐大的公營房屋計劃，這個成功故事我們引以為榮。今天，大學生也申請公屋，輪候冊上的申請個案超過20萬。面對今天的問題，我們是否有同樣的氣魄去解決？

56. 解決房屋問題，是本屆政府的首要任務。我們明白在短期內難以徹底解決樓價、租金、籠屋、板間房和劏房問題，但我們必須承認這些問題的存在，必須知道問題的嚴重程度，必須踏出解決問題的第一步。就此，政府將委託研究機構，就全港劏房數目與狀況，進行推算與評估。大家要知道，要解決好房屋問題，我和政府都會面對困難、障礙和阻力。我們需要大家的支持，需要大家團結，需要大家下決心對解決方法作出抉擇。

房屋政策理念和目標

57. 有人認為：要住樓，可以租，不必買。我認為：「中產置業」

是社會穩定的重要基礎。因此，政府會堅持「協助基層上樓、協助中產置業」的施政理念。

58. 我們的房屋政策目標是：（一）協助基層市民「上樓」，滿足基本住屋需求；（二）讓市民按自己的負擔能力和條件，選擇安居之所，並鼓勵自置居所；（三）在出租公屋之上，提供有資助的自置居所，搭建置業階梯；（四）維持私人樓市健康平穩發展，在供應緊張的情況下，優先照顧香港永久性居民的需要。

房屋供應現況

59. 問題的核心是供應短缺。過去5年，平均每年私人單位落成量只有9 800個，出租公屋約15 000個，居屋是零。換句話說，過去5年，公私營單位每年落成量合共只有約24 800 個單位。去年中，私人住宅單位空置率是4%，是15年以來的新低。

60. 經過各部門的努力，政府已掌握的土地，可供2012-13 年度起5年內落成約75 000個新公屋單位，及在2016-17年度起的4年內落成約17 000 個新居屋單位。首批新居屋單位，預計可在明年預售。我們亦剛推出計劃，讓5 000 名符合白表資格的人士，分兩階段在第二市場購買未補價的居屋單位。此外，我們將於兩個月後出售剩餘的約830 個居屋貨尾單位。香港房屋協會（房協）推出的「綠悠雅苑」，亦提供988個單位。

61. 在私人住宅市場方面，在未來3 至4 年，一手市場預計可提供67

000個單位，包括建築中而尚未出售的單位，已落成但仍未售出的貨尾位，以及於熟地項目上可隨時動工興建的單位。

62. 未來5年的公私營房屋供應總量，明顯比過去5年為多。

短中期增加資助房屋供應

63. 我們會加大加快資助房屋的供應：

- (1) 在2018年起的5年內，公屋的總供應以至少100 000個單位為產量目標；
- (2) 我已指示運輸及房屋局在保證質素的前提下，檢討加快興建公屋進度，及如何簡化不同規管的技術評估要求；
- (3) 我會邀請房協增建資助房屋。「綠悠雅苑」反應熱烈，政府已選定一幅沙田的土地交予房協作同類發展，以及一幅沙頭角的土地作出租公屋，合共提供約1 000個單位；
- (4) 我已指示發展局和運輸及房屋局，全面檢視所有計劃中的項目，適度增加地積比率；
- (5) 房屋署會加強取締濫用公屋，加上租戶自願遷出，每年平均可淨「回收」約7 000 多個單位，加上約15 000 個新單位，每年可供編配的單位超過22 000個；
- (6) 我們將於明年預售第一批共2 100 個新居屋單位。部分公屋租戶在購置居屋後，可以騰出公屋單位供編配；以及
- (7) 最新的資助房屋入息限額訂在每月4萬元，相信將來居屋的入息限額應

可照顧原來合資格申請「置安心」計劃的人士，故此我們不會再推出「置安心」項目。原來用作「置安心」計劃的4幅位於大埔、鑽石山、彩虹及馬鞍山的土地，將會發展新居屋。

長遠房屋策略

64. 「長遠房屋策略督導委員會」現正全面檢視社會對公私營房屋的需求，包括租住及自置的需求，並制定新的長遠房屋策略，評估中長期社會各階層各群組的住屋需要，訂定優次，長遠規劃。委員會的成立和政府的其他措施，毫不含糊地說明政府對解決房屋問題的承諾和實踐。委員會將於年中發表公眾諮詢文件。

土地供應理念和目標

65. 土地短缺，嚴重窒礙了社會和經濟發展，扼殺了不少創業和發展事業的機會。高樓價和高租金也影響了青年人的結婚計劃和生育意願，影響了家庭和諧，並且埋下安全和衛生隱患。

66. 房屋缺地，老人院、學生宿舍、體育、宗教、藝術文化活動等場所也缺地。但只要攤開地圖，我們就清楚看到，在郊野公園和具高保育價值地帶以外，香港仍有不少未開發的土地，也有不少可供考慮的填海地點。

67. 我們要認識到：香港市民未來對土地的需求，來自人口增加，也來自對改善擠逼居住空間的訴求。粗略估計，全港私人住宅單位中，超

過一半的實用面積小於50 平方米。為了下一代，我們是否有勇氣許下提高居住面積這個願景？

68. 政府會多管齊下，加大力度，善用現有已開發土地，同時開發可供發展用途的新增土地，增加短、中和長期的土地供應，滿足房屋和各種需要。

69. 要增加土地供應，我們有充裕的資金，有先進的技術，有可行的方案，剩下的問題是我們是否齊心。

70. 我們考慮土地是否開發，開發後作什麼用途，在過程中如何處理不同的意見和訴求，並無兩全其美的選項，只有現實而艱難的抉擇。新界東北是保留為鄉郊地區，還是發展為新市鎮，提供公屋、居屋、私人住宅，以及產業用地？啓德發展區是興建體育城，還是改為興建住宅？我們既然要取捨、要抉擇，就要有勇氣，要果斷，要顧全大局。在取捨和抉擇之間，政府會盡力尋求平衡，但社會不會有百分百的共識，我們不能也不應等待百分百的共識。

71. 開發土地需要很長時間，但社會對土地的需求量經常出現不可預見的變化。如果供應量不能及時調節，就會出現市場波動和其他社會後果。要更靈活回應社會對土地需求的變化，本屆政府決心大規模開發新地，建立充裕的「土地儲備」，儲備量要超出短期的土地需要，以便日後及時提取，回應需求。

72. 大規模開發土地，需時10年、20年。我想青年朋友知道，今天大家要討論、要抉擇的規劃和開發方案，為的是應付青年人日後的需要。迴避問題是極為容易的選項，但將來蒙受惡果的只會是今天的青年人。

短中期增加房屋土地供應

73. 政府會採取一連串強力措施，增加短中期的房屋土地供應：

(1) 我去年8月宣布，將36幅合共27公頃的「政府、機構或社區」(GIC)及其他政府用地改作房屋發展，預計可供興建約11 900個住宅單位，其中10幅已經劃為或正進行城規程序改劃作住宅用途，其餘26幅的改劃工作，預計可於2016年完成。這些工作需要相關地區人士的支持，我們已取得一定進展，並會繼續做好諮詢區議會的工作。規劃署會繼續檢視目前規劃為GIC用途的土地及其他政府用地，將更多土地改作住宅用途；

(2) 目前有13幅合共57公頃沒有植被、荒廢或已平整的「綠化地帶」，適合改作住宅用途，城規程序會陸續展開，預計7幅會於2017年前完成改劃，可供興建約13 500個單位，其餘6幅預計會於其後數年內完成改劃，可供興建約9 500個單位。我要求規劃署加快改劃工作。規劃署亦正着手下一階段「綠化地帶」檢討，以釋放更多土地作房屋發展；

(3) 規劃署上一輪的工業用地檢討，共釋出60公頃用地作非工業用途，其中16幅合共30公頃適宜改作住宅用途。至今13幅已完成或正進行改

劃，若重新發展可提供約14 600 個單位。規劃署正加快改劃其餘3幅，預計提供約5 800 個單位，並會在短期內開展新一輪工業用地檢討，增加房屋供應；

(4) 發展局正聯同規劃署等部門，在規劃許可的情況下，適度提高未批出或撥用的住宅土地的發展密度。我亦已指示其他政府部門採取同樣的積極態度，處理私人住宅項目提高發展密度的申請，務求在規劃許可的情況下增加單位供應。地政總署亦正檢討土地行政程序，以及批地和補地價的流程，加快土地供應；

(5) 我已要求決策局果斷決策，善用土地，將原來用途未能落實的土地，盡快改作房屋和其他社會有更逼切需要的用途。例如房協在水圍112區短期用地發展計劃因未能覓得合作伙伴，政府正考慮改作住宅、酒店或其他合適用途；

(6) 我們正積極研究放寬或解除現時適用於港島薄扶林和半山區，限制出售新土地或修訂契約的延期履行權行政措施，解除該兩區發展的限制；

(7) 我們會加大力度發揮集體運輸與住宅結合發展的模式，落實在錦田南西鐵錦上路站和八鄉維修中心，合共約33 公頃土地上發展住宅的規劃，預計提供約8 700個單位。我們亦會對周邊約110公頃土地進行工程研究，以備發展公私營房屋。政府亦會積極探討現有及未來鐵路沿線的住宅發展潛力；

(8) 未來4年，市區重建局(市建局)的物業發展項目總共將提供約4.9公頃的土地，主要作房屋發展之用，預計可提供約4 700 個單位。我會邀請市建局全力推展「需求主導」重建計劃，積極回應業主訴求，加快市區更新步伐。此外，市建局已在去年10月以先導計劃形式，開始推行工廈重建，包括作住宅用途；

(9) 過去3年「城市規劃委員會」共批准了57宗擬作住宅用途的規劃申請，其中兩宗位於上一輪工業用地檢討建議改劃作住宅用途的土地，其餘55宗共涉及130公頃土地，如果項目落實，預計可提供超過45 000個單位。在符合公眾利益的前提下，政府會加快行政審批程序和作出其他配套，使單位能盡早推出；以及

(10) 為加快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這4個不涉收地的發展項目，我們會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，興建公私營住宅。這4個項目合共可提供約27公頃住宅用地，預計可供興建約15 000個單位。

74. 房屋土地供應主要來自政府出售的土地、撥作公營房屋的土地、公營房屋重建項目、私人物業重建項目、市建局物業發展項目，以及鐵路物業發展項目。上述10項措施將有助增加和加快房屋土地供應。單是上述措施的其中7項，現時已知短中期可提供作房屋用途的土地已超過300

公頃，預計可供興建約128 700個單位。

長遠土地供應

75. 政府會盡快推展以下項目。

新界東北新發展區

76. 新界東北新發展區按先前的規劃，可提供約533公頃可發展土地，其中房屋土地可建53 800個單位，是未來公私營房屋供應的重要來源，第一批單位將於10年後落成。因應市民的訴求，我們正積極研究適度提高發展密度和公營房屋所佔比例。我們亦正在選址興建新居屋，以及適度實施「港人港地」。

洪水橋新發展區

77. 洪水橋新發展區是繼新界東北新發展區後下一個重要項目，研究範圍有790公頃，初步估計可提供超過400公頃可發展土地。我們會盡快制訂「初步發展大綱圖」，並進行下一階段的公眾參與活動。

發展新界北部地區

78. 除了新界東北及洪水橋新發展區外，新界北部地區仍有不少從禁區釋出及其他未發展的土地，部分具有高生態價值，不適合作發展之用，但區內其他土地，有一定的發展潛力。我已要求規劃署探討新界北部地區的進一步發展，為建設一個規模與粉嶺或上水新市鎮相若的現代化新市鎮作可行性研究。

檢討北區和元朗荒廢農地

79. 我亦已責成規劃署加快檢討北區和元朗主要用作工業用途、臨時倉庫或荒廢的農地，希望可以將257公頃研究範圍內的合適土地，盡快釋放作房屋發展用途。

發展大嶼山

80. 由於珠江三角洲西岸、前海、南沙、橫琴等地區高速發展，加上港珠澳大橋及其他基建，香港的西北方將是發展重點。大嶼山特別是東涌佔地利優勢，有利物流、旅遊等產業發展，更有利居民當區就業。我們現正進行《東涌新市鎮擴展研究》，探討將東涌擴展為一個更具規模、更全面的新市鎮的潛力。我們亦會繼續積極探討大嶼山及新界西沿交通幹線地帶的發展潛力。

維港以外適度填海

81. 我們會在盡量減少對環境和海洋生態影響的大前提下，積極於維港以外填海，納入土地儲備。我們會按照第一階段公眾諮詢訂定的填海選址準則，提出可進一步考慮的填海地點，盡快展開第二階段諮詢，並選擇方案進行規劃、環境及工程可行性研究，希望藉此提供總面積約2 000至3 000公頃的土地。初步考慮的選址包括大嶼山北、屯門的龍鼓灘、青衣西南和馬料水近城門河河口一帶，土地面積共約600公頃。

岩洞及地下空間發展

82. 除填海外，岩洞和地下空間也是土地供應可行來源。我們正研究把沙田污水處理廠遷往岩洞，騰出原址作房屋或其他用途，同時進行岩洞發展的長遠策略研究，以擬備岩洞總綱圖及制定政策指引。我們會進一步探討香港發展城市地下空間的潛力，包括研究發展在市區內連接現有或將興建構築物的地下空間。

增加商業用地和設施

83. 政府會全面、創新、決斷地處理商業土地的供應短缺。我已指示發展局、財經事務及庫務局和運輸及房屋局等決策局，推動和協調將現有中環及灣仔政府辦公樓及GIC用地轉為商業用地的的工作，以及加快推動赤鱘角機場島的北商業區發展。

起動九龍東

84. 九龍東作為本港另一個核心商業區，有潛力供應400萬平方米新增辦公室樓面面積。為加快釋放潛力，我們正研究搬遷九龍東兩個行動區內現有的政府設施，預計兩個行動區可共提供約50萬平方米的樓面面積。

啓德發展

85. 啓德發展區的工程進展順利，啓德郵輪碼頭首個泊位和碼頭大樓將於今年年中啓用，公營房屋亦於今年陸續入伙。為用好機遇，配合九龍東的轉型，我們會檢視啓德發展區內用地的規劃，研究增加寫字樓及房屋供應，但以不影響未來5年土地供應為原則，並就研究結果進行諮詢。

飛躍啓德

86. 啓德發展區前機場跑道末端，有極大潛力發展為旅遊及娛樂中樞。

我們建議在此建立城中樂園——「飛躍啓德」，除了娛樂設施外，還可利用啓德獨特的航空、航海及運輸背景，發展為兼具教育及娛樂的園地。

活化工廈

87. 活化工廈政策實施近3年來，已經有13宗重建和49宗整幢改裝申請獲得批准，可提供約68萬平方米樓面面積作非工業用途。政府準備進一步放寬改裝整幢工廈的工程限制，包括容許業主在建築物的現有構架外，有條件地作小規模改動，以彌補因改動建築物的結構而失去的總樓面面積。有關安排會有效進一步活化工廈，增加商業及住宅用地供應。

海濱管理局

88. 維港是香港人的寶貴財產，應是港人之港、活力之港。要建立更富吸引力和朝氣蓬勃的海濱，政府歡迎「海濱事務委員會」的建議，成立專責和法定的「海濱管理局」，務求以新思維和更靈活的管理模式，全面推動海濱發展。發展局會聯同「海濱事務委員會」，就有關建議進行公眾諮詢。如獲支持，政府會開展立法工作，並在財政上配合，為建立屬於全港市民的維港海濱跨出重要的一步。

文物保育

89. 我們一直致力在尊重私有產權和保護文物兩者之間取得平衡。在尊

重私有產權的大前提下，我們有需要為擁有歷史建築的私人業主提供適合的經濟誘因，以換取他們同意交出或保育有關的歷史建築。總結過去數年的經驗，我們有需要檢討保育私人歷史建築的政策，包括就公共資源動用的程度和方式制訂更具體的機制和準則，以及研究是否需要透過城市規劃以加強保育私人擁有的歷史建築。

全面統籌土地供應

90. 財政司司長領導的「房屋用地供應督導小組」，將改組為「土地供應督導委員會」，全面統籌全港所有不同用途土地的開發和供應計劃，調動供應，以應對需求變化，並定時向我匯報。

91. 上述土地開發計劃，在構思、規劃和執行階段，都可能遇到有關利益、安置、環保、生活方式等爭議，更會有政治上的阻撓。要改變因土地不足而停滯不前的局面，要興建更多居住單位、更多的老人院和醫院，就要團結，要克服困難，排除障礙。我向香港市民承諾，我和政府會務實進取，與民共議，迎難而上。