

二零一四年施政報告

讓有需要的 得到支援

讓年青的 各展所長

讓香港 得以發揮

(摘錄土地、房屋和運輸) [2014年1月15日]

目錄

段落

(五) 土地房屋與交通運輸	118–155
土地供應	118–120
短中期土地供應	121–129
精簡程序 改善機制	121
適度增加發展密度 減少部分發展限制	122–123
檢討土地用途	124–125
發展新界東北及洪水橋	126–127
擴展東涌新市鎮	128
檢討北區和元朗荒廢農地	129
工商業用地	130–134
九龍東	130–131
啓德發展區	132
中環灣仔	133
活化工廈	134
長遠土地供應	135–138
房屋	139–145
長遠房屋策略	141–144
鐵路物業發展	145
市區重建與樓宇安全	146–148
市區重建	146
樓宇安全	147–148
建造業發展	149
交通運輸	150–155

(五) 土地房屋與交通運輸

土地供應

118. 房屋短缺問題是嚴重的。除了樓價高、租金貴之外，香港人的居住面積狹窄，全港私人住宅單位中，超過一半的實用面積小於50平方米。上個月我在旺角逛街，有一對夫婦為三歲大的獨生女和我合照，我問這對年青人：「追唔追多個呀？」他們的回應是：「特首，間屋咁細，點追呀？」這答覆很典型。我知道有青年人成家不立室，結婚後兩夫婦日間返工，晚上一齊在食肆吃飯，然後各自返父母家過夜。

119. 除了為今天的年青人解決住的問題，我們也要為下一代籌劃。我經常想，如果今天幼稚園的小朋友問：「特首，我第時大個住邊度呀？」我如何回答？「冇地方住」是不可接受的答案。我們一定要有目標，有計劃，有辦法。目標是香港人一定要有得住，而且住得愈來愈好，計劃是既要有三五年的計劃，也要有30年的計劃，辦法是不斷開發新土地。

120. 要提供足夠土地以達到未來10年的房屋供應目標，是政府和社會一項艱巨的挑戰，我們必須作出抉擇和取捨。過去一年，政府繼續加強增加短、中、長期的土地供應，已在全港各區額外物色到約80幅面積共超過150公頃的「綠化地帶」及「政府、機構或社區」(GIC)等土地，具潛力改作住宅用途並可在未來5年推出供興建約89 000個單位，協助滿足未來10年的房屋土地需要。加上先前經已物色到的土地，全港共有約150幅土地須改作住宅用途並預計在未來5年推出，以供興建約21萬個公私營單位。要將這些土地改作房屋發展及增加發展密度，並致力達到計劃中的建屋量，我們必須顧及實際規劃因素，包括交通和基建容量、社區設施配套、技術限制、位處地區的特色和現有發展密度，以及擬議發展對地區環境、景觀及空氣流通等可能造成的影響。有部分土地亦可能需要進行收地清拆或搬遷現有或已計劃的設施等。政府會盡量顧及這些因素，以減低對地區各方面可能造成的影響。只要社會各界齊心協力，支持將這些土地改作房屋用途及增加其發展密度，我們就可以提供足夠土地，成功達至建屋目標。政府當然亦會盡力加快完成各項所需程序。

短中期土地供應

精簡程序 改善機制

121. 地政總署將繼續優化土地行政程序，包括地契條款的審批工作，整合作業備考。政府亦將引入「補地價仲裁先導計劃」，通過仲裁方式加快達成補地價協議。此外，發展局將成立跨界別團隊，專責支援財政司司長領導的「土地供應督導委員會」，監察土地供應的情況及推動開發土地的工作。

適度增加發展密度 減少部分發展限制

122. 政府認為，除了港島北部及九龍半島人口比較稠密外，全港其他各個「發展密度分區」現時准許的最高住宅用地地積比率，可整體地適度提高約兩成，政府對啓德新發展區及屯門東進行了初步技術評估，建議可適度增加新增房屋用地的地積比率及可供興建單位數目。政府在推行這項措施時，會顧及交通和基建、地區特色和現有發展密度等規劃因素，以及對地區可能造成的影響。

123. 地鐵西港島線及南港島線（東段）即將相繼落成，政府亦正積極考慮興建南港島線（西段）。政府因此決定首先放寬薄扶林南面華富邨一帶的限制，在該處發展公營房屋並重建華富邨，合共增加約11 900個公屋及居屋單位。

檢討土地用途

124. 我在去年的《施政報告》提出，要持續檢討和改劃各種土地用途，並且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。主要工作進展如下。

125. 政府去年建議將36幅共約27公頃GIC及其他政府用地改作住宅用途，當中18幅已劃作住宅用途或正進行法定規劃程序。過去一年，規劃署另外物色了21幅共約34公頃GIC用地，適合改作住宅用途，當中11幅已完成或正進行法定規劃程序。政府也陸續將沒有植被、荒廢或已平整的「綠化地帶」用地，及合適的工業用地，改劃作住宅用途。規劃署已開展新一輪工業用地檢討工作，預計可在今年內完成。

發展新界東北及洪水橋

126. 新界東北新發展區是本港中長期土地供應的一個重要計劃，亦是2022年起房屋供應的主要來源。政府已盡量增加新發展區的發展密度，及提高資助房屋比例。新發展區將提供約6萬個單位，其中六成為公屋及居屋。

127. 政府已制訂了洪水橋新發展區的「初步發展大綱圖」。新發展區將會是另一個提供中長期發展用地的重要計劃，可以容納175 000新增人口，並提供近10萬個職位。

擴展東涌新市鎮

128. 發展局去年進行的東涌新市鎮擴展第二階段公眾參與活動，建議可向東、西兩面擴展，提供約53 000個住宅單位及建設商業樞紐區。

檢討北區和元朗荒廢農地

129. 北區和元朗共有約257公頃土地，目前主要是工業、臨時倉庫用地或經已荒廢，政府已選定其中四幅進行規劃及工程研究。初步評估部分用地最早可於2020年作房屋發展之用。

工商業用地

九龍東

130. 「起動九龍東」計劃將令九龍東發展為本港新的核心商業區，支持香港長遠的經濟發展。政府會善用九龍東轉型的機遇，尋找空間支持文化藝術及創意產業的發展，令九龍東成為別有特色的商貿區，例如將觀塘繞道下的空間用作文化藝術及創意產業用途。

131. 政府正落實搬遷九龍東兩個行動區內現有的政府設施。在規劃過程中，除了發展辦公室外，政府將尋找機會，為文化藝術及創意產業工作者提供發展空間。

啓德發展區

132. 為配合九龍東的轉型，政府已檢討啓德發展區的規劃，並正進行技術研究，預計可增加約43萬平方米樓面面積作寫字樓用途，另提供約6 800個住宅單位。

中環灣仔

133. 政府會繼續透過賣地，增加中環灣仔核心商業區的商業／商貿用地供應，亦會在可行情況下，盡快將區內合適的GIC用地改為商業用途，包括中環美利道停車場及上環林士街停車場。政府同時會盡快落實中環海濱第三號用地的發展，提供更多的辦公室及零售樓面面積。

活化工廈

134. 政府會繼續推行活化工廈政策，以配合不斷轉變的經濟和社會需要。就此，政府已推出進一步優化措施。規劃署亦正在進行新一輪工業用地分區研究，着重探討工商業對用地和空間的需求，以及將位處住宅地區旁、工業活動已大幅減少的工業用地改劃為住宅用途。

長遠土地供應

135. 香港的新界北部地區尚有不少未發展的土地，除部分具有高生態價值外，亦有不少具發展潛力。政府將於今年初開展《發展新界北部地區初步可行性研究》，透過綜合的土地規劃和基建發展配套，將合適的土地作更好的房屋、社會及經濟發展用途。

136. 政府同時正積極進一步研究填海、岩洞發展及開拓地下空間等方案。維港以外填海地點的第二階段公眾參與已經完成。政府現正進行大嶼山北面水域的累計性環境影響評估，並會陸續為各填海地點展開研究，包括配合開拓東大嶼都會進行中部水域人工島的策略性研究，以及大嶼山欣澳填海計劃的規劃及工程研究。其他近岸填海地點的初步可行性研究，亦會陸續展開。

137. 沙田污水處理廠遷往岩洞的可行性研究已大致完成，政府正計劃展開勘測及設計工作，亦正籌備西貢污水處理廠、深井污水處理廠和鑽石山食水及海水配水庫搬遷往岩洞的可行性研究。四項搬遷計劃共可騰出約34公頃的土地供發展。

138. 政府已展開研究，以識別全港具潛力發展地下空間的地區，以增加市區內可用空間和優化市區的連接性。同時已揀選

了四個具策略性的地區，即尖沙咀西、銅鑼灣、跑馬地以及金鐘／灣仔，籌備先導研究。

房屋

139. 一年來，社會認識到樓價和租金飆升的主要成因是供應不足，對政府提出的增加土地供應的辦法也逐漸凝聚共識。政府雙管齊下，增加供應，同時遏抑外來需求、投資需求和投機需求，措施初見成效。

140. 過去5年，私營單位平均每年落成量只有約9 680個單位。根據政府已知「熟地」上已展開或將會展開的私人住宅項目初步估計，未來5年私營房屋單位平均每年落成量約有13 600個單位，增幅約四成。

長遠房屋策略

141. 長遠房屋策略諮詢過後，社會已有明確共識：（一）認同政府採取供應主導策略，持續增加房屋供應，並加強公營房屋的角色；（二）市民期望政府妥善處理「劏房」問題；（三）應給予年青一代更多機會自置居所。

142. 政府決定採納長遠房屋策略督導委員會的建議，增加房屋供應，未來10年供應總量以47萬個單位為新目標，公營房屋佔六成。要達到這目標，我們要確保有足夠土地，香港房屋委員會有足夠財政，建造界有足夠的人手。這是政府和市民共同面對的一大考驗。

143. 我們的長遠房屋策略是：（一）增加整體房屋供應，逐步解決短缺問題；（二）增建公屋滿足基層市民的需要；（三）增加居屋及其他資助出售房屋供應，讓中低收入階層及青年人有更多自置居所機會；（四）重建房屋階梯，讓有能力的公屋居民購置居屋，騰出單位給有需要的基層市民。

144. 政府已物色足夠土地，興建已承諾的179 000個公屋單位及17 000個居屋單位，各有關政府部門全力覓地，進度良好。在新的房屋供應目標下，政府的目標是平均每年提供約20 000個公屋單位和約8 000個居屋單位。換句話說，未來10年的公營房屋供應，將較政府去年的承諾增加36%。政府亦會按新供應目標提供可興建私人住宅單位的土地。

鐵路物業發展

145. 鐵路物業發展繼續是房屋供應的重要來源。錦田南西鐵錦上路站和八鄉車廠上發展住宅已進行規劃，可提供約8 700個單位；周邊約110公頃土地的土地用途檢討亦即將完成。古洞北新發展區，將以落馬洲支線建議中的古洞站為中心；而洪水橋新發展區，亦會善用現時西鐵天水圍站，以及建議中的洪水橋站附近土地的發展優勢。

市區重建與樓宇安全

市區重建

146. 去年，政府邀請市區重建局（市建局）全力推展「需求主導」重建先導計劃，業主反應踴躍。連同一個由於未能達到八成業主同意的門檻而終止的項目，市建局在兩年半內已開展了八個項目。收到的申請，規模愈來愈大，而須考慮的因素亦愈來愈複雜。市建局有必要全面檢討該計劃，並且以審慎及「維持財政自給為長遠目標」的原則，持續營運。

樓宇安全

147. 政府十分關注用作住宅用途的分間樓宇單位（俗稱「劏房」）所引起的安全問題。屋宇署會致力全面取締工業大廈內的「劏房」，並會以「風險導向」為原則，就那些有較高機會出現「劏房」的工業大廈，加強巡查和執法。對未履行有關命令的業主，屋宇署會加強檢控。地政總署亦會加強執行契約行動，打擊違規業主。

148. 住宅及綜合用途樓宇內的「劏房」問題也必須正視。相關部門會加強執法，取締和處理違反消防安全及建築條例的個案。至於以發牌方式規管住宅樓宇內「劏房」的建議，政府需要小心權衡利弊並研究可行性。

建造業發展

149. 政府正全面檢討工務工程策略，推動建造業健康發展並提高其生產力，包括設計與施工的方法、科技的應用以及優化承建商名冊制度，鼓勵創新，以及積極處理人手不足的問題，以滿足多項大型基建工程的需要。

交通運輸

150. 政府會繼續發展以公共交通為本及以鐵路為骨幹的運輸系統，紓緩道路擠塞，減少廢氣排放。因應未來6年將有五條新鐵路陸續落成，政府將繼續優化公共交通系統，推動巴士路線重組。

151. 鐵路發展策略顧問研究報告將在短期內完成。在參考報告後，政府將盡早公布新的鐵路發展藍圖，訂定2020年以後的新鐵路項目，並會積極考慮興建南港島線（西段），以配合區內交通及薄扶林區公營房屋發展的需要。

152. 此外，政府也會推廣電動車的使用。為測試表現，政府早前撥款予專營巴士公司購買36部單層電動巴士，第一批電動巴士可望在年底前抵港。此外，政府會推行試驗計劃，讓電動的士供應商利用運輸署轄下的停車場增設快速充電器，鼓勵業界擴充電動車車隊。政府同時會在各區增設100個中速充電站，縮短充電時間。政府亦會增購電動車，我和主要官員會率先試用。

153. 為加強九龍東區內的連繫，政府就興建高架鐵路環保連接系統，已經進行第二階段公眾諮詢，並會在年內展開詳細的可行性研究。政府亦已開始改善九龍灣商貿區行人環境，以及將開展改善觀塘商貿區行人環境的可行性研究。

154. 政府會在新市鎮及新發展區推廣「單車友善環境」，並正在大埔區推行先導計劃，改善單車徑及單車泊位。長60公里由馬鞍山至屯門的單車徑工程現正分階段進行，當中馬鞍山至上水的單車徑將於今年第一季完成，其餘各段將陸續動工。

155. 政府着力改善行人設施，包括提供無障礙通道。就現有公共行人通道而言，除了在推展全港約160個加裝無障礙通道設施的項目外，政府也正就每個區議會甄選為優先的三個加裝升降機的項目進行技術可行性研究。另一方面，為了方便上落斜路，政府正推展12項興建自動扶梯連接系統和升降機系統的工程，其中位於慈雲山及觀塘月華街的行人通道系統，預計兩三年內落成。