

## 二零一五年施政報告

---

# 重法治 掌機遇 作抉擇

推進民主 發展經濟 改善民生

**(摘錄房屋、土地和青年宿舍) [2015年1月14日]**

# 目錄

	段落
(四) 房屋 土地	
房屋	61-69
公屋	62-63
資助自置居所	64-68
私營房屋	69
土地	70-105
短、中期土地供應	76-85
商業及經濟用地	86-89
長期土地供應	90-100
長遠規劃 與民共議	101-102
建造業	103-105
青年宿舍	159

主席、各位議員、各位市民：

## (四) 房屋 土地

### 房屋

61. 房屋是最受關注的民生問題。本屆政府有決心、有信心、有能力逐步扭轉供求失衡問題。上月公布的長遠房屋策略（長策），為香港的房屋政策定下方向，多管齊下處理房屋問題。

### 公屋

62. 本屆政府上任以來，全力加快興建公屋。出租公屋的興建量持續增加。在2014-15至2018-19的五年期內，預計共有77 100個公屋單位落成；當中23 300個單位將於2015-16年度完工。長策亦維持未來10年每年平均興建約20 000個公屋單位的目標。為達至目標，我已要求相關部門繼續協調優次，做好規劃及社區配套，增加供應，但關鍵是地區及其他人士必須給予支持。

63. 同時，「劏房」的安全風險不容忽視，尤其是工業大廈內的「劏房」。屋宇署會繼續全面取締工業大廈內的住用「劏房」，並加強檢控未履行有關命令的業主。至於住宅樓宇和綜合用途樓宇內的「劏房」，屋宇署會繼續對涉及樓宇和消防安全的違規情況加強執法。如有「劏房」住戶因上述執法行動而導致無家可歸，政府會按現行機制提供過渡性的居所。

### 資助自置居所

64. 樓價上升，市民的相對購買力下降，中低收入家庭購買居屋或其他資助單位的需求明顯增加。2012年年底房屋協會（房協）預售「綠悠雅苑」，上個月房屋委員會（房委會）預售2 160個新建居屋單位，市民反應均極為熱烈。因此，政府有必要積極探討透過房委會、房協、市區重建局（市建局）及香港平民屋宇有限公司等公共或非牟利機構，多管齊下增加資助出售單位供應，為中低收入家庭提供更多選擇和置業機會。

65. 房委會將於2015-16及2016-17年度分別預售約2 700個及約2 000個居屋單位。

**66.** 房協亦會於2016-17年度預售1 600個資助出售單位。其中1 000個來自政府於2013年邀請房協在沙田興建的單位；此外，政府亦已選定兩幅分別位於將軍澳和屯門的土地，交予房協發展，預計合共可提供約600個單位。

**67.** 除了房委會的居屋和房協的資助出售單位外，我認為應該有更多不同模式的資助出售單位，回應不同市民的需要。為此，我建議房委會選擇合適的正在興建公屋項目，以先導計劃形式，出售給「綠表」人士，對象主要是現行公屋租戶及已通過詳細審核並即將獲編配公屋的人士，定價比傳統居屋低廉，以進一步完善房屋階梯。這計劃除協助「綠表」人士自置居所外，也可藉此騰出公屋單位給正在輪候公屋的家庭。

**68.** 此外，參考過往私人參建計劃和混合發展試驗計劃的經驗，我認為可積極探討如何進一步借助私營機構的力量，輔助政府加大加快資助出售單位的供應。

### 私營房屋

**69.** 私營房屋方面，根據上月的最新推算，未來3至4年一手私人住宅物業市場的供應量約為74 000個單位，是有記錄以來的新高。過去5年，私營單位平均每年落成量只有約11 400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14 600個單位，增幅約三成。政府會繼續透過持續穩定的土地供應，以及在有需要時採取需求管理措施，維持私人物業市場的穩健發展。

### 土地

**70.** 香港土地供應和社會需要出現嚴重的落差，土地及房屋供不應求，造成價格和租金不斷上升。

**71.** 香港樓價高，租金貴，令大批青年人無法成家立室，創業門檻高，居住空間狹窄，各種社福設施如幼稚園、老人院及殘疾院舍缺乏地方；輪候公屋的市民愈來愈多，愈來愈多人的住屋質素下降，甚至被迫入住工廠大廈內的劏房。中小企業經營困難，外國投資者對香港望門興嘆。香港眾多社會和經濟問題的根源是發展用地短缺。

**72.** 香港缺的不是土地，缺的是可供發展用的土地。兩者的分別是土地的規劃及開發。規劃及開發土地過程需時，亞洲金融風暴後香港經歷了長時間經濟低迷，樓市下滑，政府減慢了規劃及開發土地的速度和規模，沒有預見到經濟復蘇對發展用地的龐大需求，同時為了改善環境，把大量土地規劃為非發展用途，包括郊野公園，並把新規劃發展土地的發展密度降低，造成了近年房屋供應嚴重不足。

**73.** 土地規劃及開發，諮詢過程愈來愈長，爭議愈來愈大，而且面對愈來愈多變數，包括司法覆核帶來的變數和時間損失。

**74.** 在規劃過程中，要顧及愈來愈多的考慮因素，例如對交通、環境、保育甚至空氣流通的影響。這些考慮因素令發展用地的供應減少和減慢，對此，社會要作出抉擇。

**75.** 規劃必須以香港整體利益為依歸，必須知道社會需要的緩急輕重，既要考慮個別地區的規劃和發展質素，亦要考慮全港房屋供求情況。魚與熊掌，不可兼得。發展密度較低，區內交通會更暢順，居住環境會更理想，但整體房屋供應卻會減少，公屋輪候時間會較長，租金和樓價都會上升。城市規劃和土地供應，不應只顧及有能力以高價置業的人，更要照顧因房屋短缺而面對住屋困難的普羅大眾。目前，我們最迫切的關注是發展用地的供應量和供應速度，加大和加快土地供應，是解決香港社會房屋問題的根本辦法。

### 短、中期土地供應

**76.** 過去兩年，發展局及相關部門透過多管齊下的策略和各項短、中及長期措施，大力增加土地供應及建立土地儲備，應付市民住屋及其他需要。各項工作全速進行，進度如下。

**77.** 政府持續檢討土地用途，包括檢視現時空置、作短期租約或其他不同的短期或政府用途的政府土地，「政府、機構或社區」用地，以及兩個階段的「綠化地帶」檢討等。去年的《施政報告》公布在全港物色到約150幅用地，如果全數通過城市規劃程序更改用途及／或增加發展密度，並全速進行各項所需工作，預計相當部分可在2014-15至2018-19年度撥作房屋發

展，提供21萬多個住宅單位，當中超過七成為公營單位。政府已就上述整體規劃諮詢各區議會，截至上月底，我們已展開其中45幅用地的法定圖則修訂工作。同時，政府早前亦已把數幅較大型而無須作原來用途的用地改作房屋發展或其他社會上有更迫切需要的用途，以達至未來10年興建48萬公私營住宅單位的建屋目標。

**78.** 為了地盡其用，適度增加發展密度，本屆政府上任後，城市規劃委員會已批准涉及26幅房屋用地的放寬發展密度申請，令單位供應量增加約3 500個。我們正檢討啓德發展區的規劃和發展密度技術研究，以配合九龍東轉型。預計啓德發展區可額外提供約不少於6 800個單位（包括約1 000個已獲批准單位）及不少於43萬平方米的商用樓面。

**79.** 前鑽石山大磡村寮屋區、前茶果嶺高嶺土礦場、前南丫石礦場3個發展項目均進展良好，合共提供超過8 000個公私營住宅單位。安達臣道石礦場房屋用地預計最早可於2019-20年度開始發展，提供超過9 000個公私營住宅單位。此外，政府將於今年開展藍地石礦場及其鄰近地區的初步土地用途研究。

**80.** 政府亦正積極考慮利用私人發展商的開發能力加快相關發展。我們認為私人參與會有助推動旅遊和商業設施的發展。

**81.** 政府會放寬不合時宜的限制及精簡程序，促進土地開發，例如去年《施政報告》公布放寬華富邨一帶的限制，在該處發展公營房屋並重建華富邨，合共增加約11 900個公營房屋單位。

**82.** 政府亦已推出「補地價仲裁先導計劃」，利便就修訂土地契約或換地申請的補地價金額達成協議，加快房屋和其他用途土地的供應。

**83.** 本屆政府在上任後持續增加私人房屋土地供應。2014-15年度的私人房屋土地供應估計可供興建逾20 000個住宅單位，是自2010年政府引入私人房屋土地供應目標以來的新高。

**84.** 賣地方面，2012年4月至2014年12月，政府共售出73幅私人住宅用地，可供興建約25 400個單位。推售的住宅用地大部分

屬中小型用地。由於競投的門檻較低，40多間不同規模的發展商均曾中標，增加了業內買地和賣樓的競爭。

**85.** 香港鐵路有限公司（港鐵）最近完成西鐵元朗站物業發展項目的相關規劃程序，可提供約1 880個單位。政府同時鼓勵港鐵盡快推出物業發展項目，獲積極回應。去年，港鐵成功招標3個項目可提供約6 100個單位，並正進行其他項目的招標工作。政府亦正推展在錦田南西鐵錦上路站和八鄉維修中心上蓋發展住宅的規劃，可提供約8 700個單位；周邊的土地亦已完成初步土地用途檢討，估計有潛力可進一步提供約25 000個單位。同時，我們會繼續與港鐵及九廣鐵路公司積極探討現有及未來鐵路沿線車站或鐵路相關用地（例如大嶼山小蠔灣等）的發展潛力。

### 商業及經濟用地

**86.** 經濟活動對辦公室、零售、酒店、商貿、物流等空間需求殷切。政府會繼續增加商業土地供應，例如繼續將核心商業區內合適的「政府、機構或社區」用地改作商業用途。中環美利道和上環林士街兩個多層停車場，預計可以提供約76 000平方米樓面面積。前旺角街市用地將會改作商業用地，預計可以提供約6 400平方米商業樓面面積。政府亦會盡快更改加路連山道政府用地的土地用途，釋放更多商業用地。

**87.** 九龍東是本港另一個核心商業區，有潛力供應約500萬平方米新增商業或辦公室樓面面積。政府正研究搬遷或重整九龍東兩個行動區內現有的政府設施，並在2014-15年度開始把行動區內合適的土地推出市場。同時，政府會把「易行」九龍東的概念全面地在九龍灣及觀塘商貿區推展，改善行人環境並解決交通問題，包括研究便利私人業主興建行人天橋設施的安排，以及優化後巷、引入行人網絡的可行性。此外，政府亦繼續着力推展「飛躍啓德」計劃，開展規劃、工程及實施模式的研究，加快分期落實整個項目，建設一個世界級旅遊、娛樂及休閒的地方。

**88.** 建議中在大嶼山東部水域發展的「東大嶼都會」鄰近香港島，透過基建，可與港島、大嶼山，以至新界西部連繫。「東大嶼都會」除可容納新增的人口外，亦可作為中區及九龍

東以外一個新核心商業區。政府將爭取盡早展開「東大嶼都會」的前期研究工作。

**89.** 截至上月底，地政總署透過活化工廈措施共批出了105宗土地契約修訂及特別豁免書的申請，預期可提供約124萬平方米改裝或新增樓面面積作商業或其他用途。

### 長期土地供應

**90.** 一位5歲小朋友問過我這個問題：「行政長官，我長大後住哪裏？香港還有沒有足夠土地？」一屆政府任期5年，一屆立法會任期4年，但增加土地供應需要更長時間。我們要切實回應這位5歲小朋友的問題，除了要做好土地用途的抉擇外，也要開展長遠的土地規劃及開發工作。

**91.** 中、長期而言，古洞北和粉嶺北新發展區是香港將來一個重要的房屋及土地供應來源，尤其是公屋和居屋。新發展區將提供約60 000個房屋單位，其中六成為公屋和居屋單位，預計首批住宅單位將於2023年起分期落成。粉嶺北新發展區前期工程的詳細設計及土地勘測已經展開，隨後會進行前期工程。

**92.** 洪水橋新發展區2013年10月已完成規劃及工程研究第二階段社區參與活動，涉及約60 000個住宅單位，其中超過一半為公營房屋。研究亦利用擬建的西鐵洪水橋站及現有的天水圍站附近土地作商業發展，及預留約60公頃土地作物流業及其他相關發展。第三階段社區參與將在今年展開。

**93.** 隨着港珠澳大橋和屯門至赤鱗角連接路的落成，東涌是珠江三角洲和粵西的重要交通樞紐。《東涌新市鎮擴展研究》第三階段公眾參與活動已經完成。擴展區將提供約48 000個住宅單位，並於東涌東建設商業樞紐區。

**94.** 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」先導計劃重建破舊失修的私人樓宇。市建局去年分別就新山道／炮仗街項目及觀塘市中心第二及第三發展區項目成功招標，並於去年年底批出兩個海壇街項目的合作發展合約。這些在2014-15年度招標的重建項目將提供約2 700個單位。

**95.** 為更有效使用現時主要作工業用途、臨時倉庫或荒廢的農地，政府會繼續檢討位於北區和元朗共約257公頃的有關用



地，以確定發展作住宅用途的可行性及規模。就此，政府已選定位於古洞南、元朗南及粉嶺／上水第30區的用地進行規劃及工程研究。古洞南及元朗南用地的研究已經展開，而就粉嶺／上水第30區用地進行的研究則會分兩個階段進行，第一階段於明年完成。

**96.** 洪水橋、元朗南和新界北的「棕地」，多年來被用作各項與周遭環境不相配的用途，政府現正研究可行措施，包括將部分使用者遷入多層樓宇，並以洪水橋新發展區內的「棕地」為試點，推展新發展區。

**97.** 在維港以外填海是長遠提供土地重要的一環，香港西面水域的累計性環境影響評估已大致完成，政府將參照評估結果，在今年開展屯門龍鼓灘填海的規劃及工程研究。

**98.** 去年下半年，政府已展開沙田污水處理廠遷往岩洞的勘测和設計，以及搬遷另外3項設施往岩洞的可行性研究，可提供共34公頃的發展用地。政府亦將於今年年初展開涵蓋4個具策略性地區的地下空間發展先導研究。

**99.** 政府現正進行《發展新界北部地區初步可行性研究》，以應付香港的長遠需要。

**100.** 大嶼山發展諮詢委員會自去年1月成立以來，已深入探討大嶼山發展的定位和短、中、長期的經濟及社區發展建議，以發揮香港國際機場三跑道、港珠澳大橋及其他區內策略性基建的效益，以及大珠江三角洲發展的協同效應。政府會在年內全力開展短期的工作，包括活化大澳和梅窩，建造越野單車徑，改善羌山道和嶼南道的狹窄彎位，以及檢討大嶼山的封閉道路和發放通行許可證的安排。中期方面，我們會繼續推進東涌新市鎮的擴展工作，並開展欣澳填海發展及港珠澳大橋香港口岸的上蓋商業發展的研究。長期方面，我們會爭取立法會支持盡速展開「東大嶼都會」的前期研究工作，探討在大嶼山東面水域作人工島發展，包括考慮與此相配套的新界西部地區與港島的交通基建連接。

## 長遠規劃 與民共議

**101.** 發展局和規劃署正更新2007年發表的《香港2030：規劃遠景與策略》，探討香港在2030年後的整體空間規劃、土地及基建發展的策略和可行方案，以配合香港的最新需要。

**102.** 本屆政府決意徹底改變土地長期供不應求的現狀。政府計劃與各界人士，例如專業團體、環保團體、地區人士、青年學生等，舉行多方討論會，共同認識問題，共同權衡輕重，共同突破樽頸，共同解決問題。

## 建造業

**103.** 政府一直與建造業議會及業界攜手，推動建造業健康發展。隨着《建造業工人註冊條例》在去年完成修訂，建造業工人註冊制度將會在2017年起落實「專工專責」的規定，建造業技術工人從此須按其技能註冊，有助進一步提升建造工程質素和業界工人的專業形象，並吸引更多新人入行。一直以來，建造業議會主要培訓工人至半熟練技術水平。政府將向議會注資一億元，加強培訓工人至熟練技術水平，亦會繼續拓展建造業技工的專業發展及晉升階梯。

**104.** 建造業現時面對嚴峻的技術工人人手短缺及老化問題。雖然政府和建造業議會近年已大力加強培訓本地技術工人，提升行業的專業形象，而過去幾年亦已吸納不少新血，但仍未能滿足需求。技術工人的短缺情況未能妥善處理，將嚴重影響公屋、醫院、學校、公共運輸等項目的推展，亦會間接導致工程成本上漲。為此，政府、建造業以至社會各界，必須齊心一意，實事求是，迎難而上，採取最適切措施，全面、有效處理建造業的嚴重人手短缺問題。在保障本地技術工人的優先就業和收入水平，以及繼續推動建造業人力培訓的前提下，建造業需要適時、有效輸入技術工人，應付需求。

**105.** 政府在去年4月推出針對建造業公營工程項目的優化「補充勞工計劃」，但相關措施仍未能完全應付建造業對技術工人的殷切需求。我們需要按建造業的特性，進一步優化措施。例如，由於建造工序環環相扣，工程亦會受材料供應、上游工序進度等因素影響，因此容許輸入的技術工人先後在不同的公營工程項目工作，可增加調配的靈活性，充分利用技術工人的生

產力，有效控制成本。政府會就有關措施的細節安排與建造業界及勞工界緊密磋商，並會適時檢討成效。倘若有關措施仍未能有效解決建造業技術工人嚴重短缺的問題，政府將與建造業及勞工界探討其他更有效及適切的措施，以減少對香港經濟及社會發展的影響。為保障本地工人優先就業，政府將成立「建造業招聘中心」，專為本地建造業工人提供就業輔導服務、進行即場面試及舉辦招聘會，協助承建商優先聘用合資格的本地技術工人。

## 青年宿舍

**159.** 4個青年宿舍項目正在逐步推展。政府會盡快申請撥款推行上環及大埔的兩個項目，而旺角和佐敦的兩個項目正在進行前期準備工作。同時，我們會積極協助其他有興趣的非政府機構盡快推出更多新項目。