

## 第二章 土地、房屋和運輸

### 引言

房屋是市民和政府都關注的重要民生課題。政府已於2014年年底公布新的長遠房屋策略。我們的房屋政策目標是：

- (a) 協助基層市民入住公共租住房屋（公屋），滿足基本住屋需求；
- (b) 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；
- (c) 在公屋之上，提供有資助的自置居所，搭建置業階梯；以及
- (d) 維持私人住宅物業市場的健康平穩發展，在供應緊張的情況下，優先照顧香港永久性居民的需要。

要落實長遠房屋策略，並促進社會及經濟持續發展，增加土地供應至為重要。短中期方面，我們正繼續改劃土地用途及適度增加發展密度，善用已開發的土地。長遠而言，我們會繼續大規模開拓新土地，包括在新界和大嶼山開拓新發展

---

區、擴展新市鎮、在維港以外填海、發展岩洞及開發地下空間，並且更新全港發展策略，為香港可持續發展及社會需要作長遠規劃和建立土地儲備。要達到這些目標，整體社會須作出艱難的抉擇，並有所取捨。

在交通運輸方面，我們會繼續鼓勵市民使用公共交通服務，並會維持一個優質、高效的多元公共交通網絡，以鐵路為客運系統的骨幹，輔以巴士、小巴、的士和其他交通工具。我們也會加強重組及優化路面交通服務的工作，紓緩道路擠塞、提高服務效益、減輕加價壓力，並減少路邊廢氣排放。

除西港島線局部通車後必須完成的餘下工程外，我們正全面推展餘下四個新的鐵路項目，有關項目將於未來六、七年內陸續完工。屆時，我們的鐵路網絡將覆蓋全港超過七成人口居住的地區。

我們於2014年9月公布《鐵路發展策略2014》，初步建議在直至2031年的規劃期內再推展另外七個新鐵路項目。與此同時，我們將展開《公共交通策略研究》，就重鐵以外的其他公共交通服務的角色定位和布局作一次有系統的檢視。

為加強香港的對外交通聯繫，我們正全速興建港珠澳大橋本地工程和進行蓮塘／香園圍口岸工程，並與機場管理局就機場擴建成為三跑道系統進行規劃工作。

## 新措施

我們會推行下列措施：

### 長遠房屋策略

- 推行新制定的長遠房屋策略，包括每年更新長遠房屋需求推算，從而得出逐年延展的十年房屋供應目標。（運輸及房屋局／發展局）
- 按最新的推算，以總共480 000個新住宅單位作為2015-16年度至2024-25年度的長遠房屋供應目標，公營和私營房屋的比例將維持60:40。（運輸及房屋局／發展局）

### 更新發展策略

- 更新2007年發表的《香港2030研究》作為全港發展策略，探討香港超越2030年的整體空間規劃、土地及基建發展的策略和可行方案，以配合香港最新的規劃情況。（發展局）

### 起動九龍東

- 繼續推展「飛躍啓德」計劃，開展規劃及工程研究，分期落實整個項目，建設一個世界級旅遊、娛樂及休閒樞紐。（發展局）

- 
- 把「易行」九龍東的概念全面地在九龍灣及觀塘商貿區推展，改善行人環境及交通狀況，包括研究利便私營機構提供行人天橋的措施。（發展局）
  - 繼續推展「易行」九龍東的概念，研究優化後巷成為行人網絡一部分的可行性，藉以加強九龍東的行人連繫。（發展局）
  - 以「易行」九龍東的概念為基礎，研究於九龍灣港鐵站附近加建行人天橋，以疏導現時擠擁的行人通道，並加強港鐵站與未來的東九文化中心及附近一帶住宅區的連繫。（發展局）
  - 研究優化海濱道公園的可行性，以連繫牛頭角港鐵站與觀塘海濱，加強觀塘海濱的活力。（發展局）
  - 以九龍東作為試點，研究發展「聰明城市」(Smart City)的可行性，例如利用科技增加人車的暢達度和管理區內設施，以數碼形式發放資訊予公眾，讓市民可以更享受在這個地方工作及玩樂。（發展局）

## 發展大嶼山

- 善用大嶼山郊野公園及鄉郊地區的天然及文化資源，作可持續的康樂及旅遊用途，幫助社區發展，包括：

- 持續推行活化梅窩及大澳的改善工程；
- 發展越野單車徑網絡；以及
- 探討在大嶼山（特別是鄉鎮及郊野部分的土地）發展康樂及旅遊的潛力。（發展局）

■ 為大嶼山的規劃、保育、經濟及社會發展擬備策略建議。（發展局）

## 公共交通策略研究

■ 在推動鐵路發展的同時，開展公共交通策略研究，就涉及其他交通服務的重要課題作深入探討，務求促進各公共交通服務優勢互補，讓市民在享有便捷服務的同時，亦有所選擇。亦會探討輕便鐵路的未來發展路向。（運輸及房屋局）

## 發展鐵路

■ 按照於2014年9月公布的《鐵路發展策略2014》，在2031年前分階段推展七個新鐵路方案，其中會率先就屯門南延線、北環線（及古洞站）和東九龍線展開詳細規劃工作。（運輸及房屋局）

---

## 加強監管香港鐵路有限公司

- 在發展鐵路的同時，加強政府對香港鐵路有限公司（港鐵公司）的監管，以確保港鐵公司：
  - 以符合成本效益方式完成新鐵路項目；
  - 提供安全可靠的鐵路服務；以及
  - 維持公司整體高水平管治。（運輸及房屋局）

## 持續推行的措施

我們正推行下列措施：

### 增加資助房屋供應

- 為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭提供公屋，並以維持一般申請者（即家庭及長者一人申請者）平均約三年獲首次編配為目標。（運輸及房屋局）
- 推展建屋計劃，以達到長遠房屋策略下逐年更新的公營房屋（包括公屋及資助出售單位）供應目標。首批新建居屋單位預計於2016-17年度落成，並已於2014年年底預售。（運輸及房屋局）
- 在規劃條件許可及不會引致不能接受的影響的情況下，繼續通過上調最高住用地積比率及放寬其他發展限制，充分發揮每幅公營房屋用地的發展潛力，增加單位供應。（運輸及房屋局／發展局）
- 繼續檢討高樓齡公共租住屋邨的重建潛力，善用寶貴的土地資源。（運輸及房屋局）
- 確保有效及合理運用公屋資源，包括加強執法，打擊濫用公屋的情況。（運輸及房屋局）

- 
- 與香港房屋協會合作，在沙田提供資助出售住宅單位，並在沙頭角提供出租公屋。（運輸及房屋局）
  - 於2015年下半年推出新一輪臨時計劃，讓2 500名符合白表資格的人士，可從居屋第二市場購買未繳付補價的資助出售單位。（運輸及房屋局）
  - 在不影響房屋質素和工地安全的情況下，更廣泛地運用預製技術，同時簡化行政程序，以改善並加快建屋過程。（運輸及房屋局）

## 增加土地供應

- 繼續將土地用途檢討工作所物色的合適用地，包括「政府、機構或社區」用地、綠化地帶、工業用地和位於其他非住宅用途地帶的用地，以及無須作原來預留用途的土地，改作住宅或其他有更迫切社會需要的用途。（發展局）
- 經適度上調各「發展密度分區」內准許的最高住用地積比率後，在規劃條件容許的情況下，檢討並提高個別住宅用地的發展密度，以及檢討和放寬其他發展限制。（發展局／運輸及房屋局）



- 透過簡化土地行政程序及行政批核程序等措施加快土地供應，以便利興建住宅單位。（發展局）
- 推行「補地價仲裁先導計劃」，通過仲裁方式，以便利政府及私人土地業權人就修訂土地契約及換地交易的補地價金額達成協議。（發展局）
- 繼續推行活化工廈措施直至2016年3月31日，利便重建和整幢改裝舊工業大廈，提供更多樓面面積以配合本港社會和經濟需要的轉變。（發展局）
- 推展在錦田南西鐵錦上路站、八鄉維修中心及周邊土地發展住宅的規劃工作。（發展局）
- 繼續與港鐵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。（發展局）
- 推展前鑽石山寮屋區（大磡村）、前茶果嶺高嶺土礦場、前南丫石礦場和安達臣道石礦場的規劃和發展，並積極考慮利用私人發展商的開發能力，提供基建、配套設施，以及／或興建公私營住宅。（發展局）

---

■ 繼續規劃並開拓新發展區和新市鎮擴展區：

- 進行規劃古洞北和粉嶺北新發展區計劃的工作，作為粉嶺／上水新市鎮的擴展部分；
- 進行規劃工作，開拓洪水橋新發展區，作為配合天水圍、元朗和屯門的房屋和就業樞紐；以及
- 進行規劃工作，擴展東涌新市鎮成為一個更具規模、發展更全面的新市鎮。（發展局）

■ 繼續進行發展新界北部地區初步可行性研究，在新界北部（包括坪輦／打鼓嶺和粉嶺高爾夫球場一帶）物色進一步發展機會，以審視發展一個規模類似粉嶺／上水的新市鎮的空間。（發展局）

■ 檢討北區和元朗的荒廢農地，以物色更多合適土地，應付房屋及其他發展需要。（發展局）

■ 繼續推展近岸填海工作，包括：

- 就大嶼山欣澳及屯門龍鼓灘填海工程展開規劃及工程研究；以及
- 繼續準備就其他近岸填海地點進行可行性研究。（發展局）

- 積極推展在港島與大嶼山之間的中部水域興建人工島的策略性研究，以開拓東大嶼都會。（發展局）
- 就港珠澳大橋香港口岸人工島上蓋發展的可行性展開研究，以開發「橋頭經濟」，創造商機及就業機會。（發展局）
- 就搬遷沙田污水處理廠往岩洞進行勘察和設計工作，以期盡快展開有關工程。（發展局）
- 就搬遷鑽石山食水及海水配水庫、西貢污水處理廠及深井污水處理廠這三個公共設施往岩洞，進行可行性研究，以騰出具發展潛力的市區用地作房屋發展和其他用途。（發展局）
- 繼續進行岩洞發展長遠策略研究，包括擬備岩洞總綱圖及制訂政策指引，以促進岩洞發展。（發展局）
- 繼續進行探討發展城市地下空間的全港性研究，包括擬訂一些初步概念性方案，以提供更多地下空間作商業及其他用途，並加強區內的連接性。（發展局）

- 
- 為四個策略性地區（銅鑼灣、跑馬地、金鐘／灣仔及尖沙咀西）進行城市地下空間發展潛力的先導詳細研究，包括為每區制訂地下空間發展總綱圖，並在區內商業地帶和鄰近休憩用地物色優先項目進行概括性規劃及技術評估，以便盡早推行。（發展局）
  - 繼續把商業中心區內合適的政府用地和辦公大樓（包括美利道公眾停車場、林士街公眾停車場和灣仔海旁三座政府大樓）改作商業用途，並盡量減少租用中環和金鐘的商業寫字樓作政府辦公室，從而為市場騰出更多優質寫字樓空間以支援經濟活動。（發展局／財經事務及庫務局）
  - 因應香港國際機場的未來發展（包括三跑道系統），以及與大嶼山和珠江三角洲西部地區的協同效應，我們與機場管理局協作，發展機場島北商業區，使該區可以發揮最大的發展潛力。（運輸及房屋局）

- 採取具前瞻性、相互協調和綜合的方式，把九龍東（涵蓋啓德發展區、九龍灣和觀塘）轉型為富吸引力的核心商業區，以促進香港經濟持續發展。具體措施包括檢討土地用途、強化城市設計，以及改善區內的連繫和相關基礎設施。九龍東現時的商業／寫字樓樓面面積已有約200萬平方米。除了在過往兩個財政年度（即2012-13及2013-14年度）出售了三幅位於九龍東的政府土地，提供約14萬平方米商業／寫字樓樓面面積外，另有兩幅九龍東的政府土地亦已納入2014-15年度政府賣地計劃中，可額外提供約12萬平方米商業／寫字樓樓面面積。預計未來九龍東有機會可再提供約500萬平方米的商業／寫字樓樓面面積，令該區的總商業樓面面積，增至約700萬平方米。（發展局）
- 逐步落實重置「九龍灣行動區」及「觀塘行動區」內現有的政府設施，以配合兩個行動區的發展，釋放約50萬平方米的新增商業／寫字樓樓面面積的潛力。（發展局）
- 已完成技術研究，確認增加啓德發展區內房屋及寫字樓供應的建議方案可行。會繼續進行公眾諮詢，並根據《城市規劃條例》修訂有關的分區計劃大綱圖。（發展局）

- 
- 為支持九龍東轉型為另一個商業區而擬議的環保連接系統，現階段已完成公眾諮詢。將進行詳細可行性研究，以回應公眾關注及確定系統的可行性。（發展局）
  - 繼續豐富及更新起動九龍東辦事處網頁所設的綠色建築地圖，標示九龍東範圍內達到「綠建環評新建建築」金或以上認證級別的綠色建築。（發展局）
  - 在九龍東的行動區內尋找機遇，提供合適空間支持藝術及創意產業的發展。（發展局）
  - 啓德發展區前機場跑道末端、觀塘行動區，以及兩者之間的水體將發展為一個世界級的旅遊、娛樂和休閒樞紐——「飛躍啓德」，供市民及遊客享用，並為九龍東注入更多活力及增添多元性。「飛躍啓德」城市規劃設計概念國際比賽的結果已於2014年11月公布。我們將參考得獎及入選作品的優秀設計概念和構思，優化「飛躍啓德」的規劃及設計，進一步推展計劃。（發展局）
  - 現正物色非牟利機構作營辦者，以「地方營造」的理念，把位於觀塘繞道下的空間發展為「反轉天橋底一二三號場」，提供更多設計獨特及充滿動力的場地，配合觀塘海濱的發展。（發展局）

- 以「創造精神」為題，將九龍東的工業文化展現於觀塘工業文化公園及一些公共設施。此外，透過「倡議書」為私人發展項目提供指引，並將工業文化元素結合創意，融入城市設計及公共藝術之中。（發展局）
- 開展顧問研究，把敬業街明渠轉化成一條翠綠和充滿生氣活力的翠屏河，並優化周邊的環境及景觀，以發揮協同效應。（發展局）
- 繼續推展「易行」九龍東的概念，逐步落實九龍灣商貿區行人環境改善可行性研究中建議的行人連接網絡及交通改善工程項目，並繼續進行觀塘商貿區行人和交通環境改善的可行性研究。（發展局）
- 繼局部撤銷限制薄扶林區發展的行政措施後，研究於六幅政府土地發展公營房屋（包括重建華富邨），預計可提供約11 900個新增公營房屋單位。同時，根據政府已公布的《鐵路發展策略2014》，建議推展南港島線（西段），以應付新增公營房屋及區內其他發展帶來的運輸需求。（運輸及房屋局／發展局）

## 健康的私人住宅物業市場

- 實施需求管理措施，透過加強額外印花稅、推出買家印花稅，以及倍增從價印花稅，以期：

- 
- 穩定住宅物業市場；以及
  - 在供應緊張的情況下優先照顧香港永久性居民的住屋需要。（運輸及房屋局）
- 實施《一手住宅物業銷售條例》，以期：
- 令一手住宅物業的銷售更具透明度和更公平；以及
  - 進一步加強對買方的保障。（運輸及房屋局）

## 海濱發展

- 與海濱事務委員會攜手，於規劃、土地用途及城市設計融合公眾參與，貫徹保護及美化維多利亞港，以供大眾享用的目標。（發展局）
- 聯同海濱事務委員會，總結就建議成立「海濱管理局」的第二階段公眾參與活動的意見，並擬訂未來路向。（發展局）

## 大廈管理

- 繼續推行試驗計劃，與專業學會合作，為有需要的業主立案法團（法團）提供專業及切合其需要的諮詢和支援服務，協助法團聘請認可人士，以開展大廈維修工程，並檢討其成效。（民政事務局）



- 繼續推行第二期大廈管理專業顧問服務計劃，委聘物業管理公司，就大廈管理及維修事宜，為1 200幢沒有任何管理組織的舊樓提供一站式及度身訂造的諮詢和支援服務。（民政事務局）
- 配合立法會審議《物業管理服務條例草案》的工作，為制訂推行計劃進行籌備。（民政事務局）
- 因應公眾諮詢收到的意見，擬訂《建築物管理條例》的建議修訂。（民政事務局）
- 繼續在「三無大廈」推廣及推行居民聯絡大使計劃，以改善有關大廈的管理，加強住客與政府之間的溝通。（民政事務局）
- 繼續推廣妥善保養樓宇的文化，包括：
  - 支援及推廣大廈管理糾紛顧問小組的工作；
  - 為法團幹事和區議員舉辦更多有系統的培訓課程；以及
  - 為修畢培訓課程的法團幹事安排外展活動，與其他法團及業主聯繫，分享經驗，促進互助。（民政事務局）

- 
- 加強消防安全措施（尤其舊式樓宇），以及提高市民的防火意識。（保安局）

## 建築物保養及市區重建

- 在針對懷疑有住用分間單位的工業大廈的執法行動中，加強檢控未履行法定命令的有關業主。（發展局）
- 與香港房屋協會及市區重建局緊密合作，通過多項計劃協助有需要的樓宇業主進行維修及保養工程。有關計劃包括：
  - 樓宇更新大行動；
  - 長者維修自住物業津貼計劃；
  - 樓宇維修綜合支援計劃；以及
  - 強制驗樓資助計劃。（發展局）
- 繼續通過公眾教育、宣傳及專業團體的參與，加強私人樓宇的保養維修。（發展局）
- 繼續推行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，要求私人樓宇業主定期檢查樓宇和窗戶，並進行所需的維修。（發展局）

- 根據現行的執法政策，對僭建物（包括分間單位的僭建物）採取嚴厲的執法行動，並迅速回應有關違反《建築物條例》的舉報。（發展局）
- 執行《升降機及自動梯條例》，包括為合資格人員註冊，以規管升降機及自動梯的安全，並繼續透過教育及宣傳，提醒負責人履行條例規定的責任。（發展局）
- 監察《市區重建策略》的推行情況。（發展局）
- 與市區重建局緊密合作，推行市區更新工作。（發展局）
- 與市區重建局緊密合作，配合該局跟進在2012-13年度推出的工業樓宇重建先導計劃。（發展局）
- 按「調解先導計劃」顧問檢討的建議，聚焦宣傳和公眾教育工作，以加強受《土地（為重新發展而強制售賣）條例》影響的小業主對調解服務的認識，並利用調解去嘗試解決因強制售賣而引起的爭議。（發展局）

## 改善公屋居民的生活質素

- 實施多項安排，鼓勵家庭成員互相扶持並關懷長者。（運輸及房屋局）

- 
- 推行相關措施，讓公屋擠迫戶有機會調遷至較大居所，以改善生活環境。（運輸及房屋局）
  - 在公共租住屋邨推行加裝升降機計劃，包括在依山而建並於不同地面高度設有公眾地方的屋邨及在屋邨現有行人天橋旁加裝升降機，以方便居民上落。（運輸及房屋局）
  - 推行可持續發展的公營房屋發展項目，包括採用綠化設計及以健康生活為設計方針。（運輸及房屋局）
  - 繼續在公共租住屋邨推行各項環保措施，例如回收家居廢物、加強節約能源、節約用水和綠化等，並加強屋邨居民的減廢意識，以達到減少都市固體廢物的目標。（運輸及房屋局）
  - 致力增加新公營房屋發展項目的綠化範圍，所有佔地超過兩公頃的新公營房屋發展項目的綠化率達到不少於30%，佔地較小的則提高至不少於20%。另外，在可行情況下，於這些項目中為層數較少的大廈設置綠化天台，並提供垂直綠化。（運輸及房屋局）
  - 繼續致力為公共租住屋邨提供優質的物業管理及保養維修服務。（運輸及房屋局）

## 其他土地事宜

- 繼續檢討小型屋宇政策，並監督政策的落實情況和相關事宜。（發展局）
- 通過主要持份者的參與，令《土地業權條例》的擬議修訂更為完善。（發展局）

## 發展鐵路

- 協調及監督西港島線於2014年12月局部通車後的餘下建造工程，以期於2015年開放西營盤站供市民使用，達到全線通車。（運輸及房屋局）
- 協調及監督觀塘線延線的建造工程，以期項目能按港鐵公司提出的修訂目標時間表於2016年通車。（運輸及房屋局）
- 協調及監督南港島線（東段）的建造工程，以期港鐵公司致力克服金鐘站的技術挑戰，達到港鐵公司提出的修訂目標時間表，於2016年底通車。（運輸及房屋局）

- 
- 協調及監督沙田至中環線（沙中線）的建造工程，以期港鐵公司致力追回沙中線「大圍至紅磡段」因土瓜灣站考古工作所引致的部分滯後，讓「大圍至紅磡段」盡可能於2019年通車。並因應沙中線「紅磡至金鐘段」按原計劃於2020年底完工存在一定的風險，協調及監督港鐵公司檢討通車時間表。（運輸及房屋局）

## 改善道路交通

- 監督原訂於2017年完工的中環灣仔繞道和東區走廊連接路的建造工程，以期克服有關挑戰和早日通車。（運輸及房屋局）
- 籌備落實中九龍幹線，包括進行詳細設計及相關程序，以進一步推展項目。（運輸及房屋局）
- 繼續着力重組巴士路線，以提高服務網絡效率、改善服務質素、紓緩交通擠塞和減少路邊空氣污染。（運輸及房屋局）
- 繼續致力改善道路交通擠塞問題，包括研究和跟進交通諮詢委員會新近提交的建議。（運輸及房屋局）

## 提升海上安全

- 落實本地載客船隻規管機制的改善措施，以加強海上安全。繼續跟進《2012年10月1日南丫島附近撞船事故調查委員會報告》的建議。（運輸及房屋局）

## 改善行人環境

- 落實2012年8月公布的「人人暢道通行」政策，為現有的路政署負責維修及保養的公共行人道安裝升降機，讓長者和其他有需要人士通行無阻。就各區已被區議會選定，其後並獲確定為技術上可行的優先項目，繼續進行詳細設計及監督建造工程。（運輸及房屋局）
- 推展已確認技術上可行而且排名較前的上坡地區自動扶梯連接系統和升降機系統項目。（運輸及房屋局）
- 在元朗、銅鑼灣及旺角推展建議的行人環境改善計劃。（運輸及房屋局）
- 繼續發展新界單車徑網絡，進行屯門至上水段的工程。我們在大埔區推行了先導計劃，在該區的單車徑實施新的改善措施及加建單車停泊設施。我們現正檢討計劃的成效，並探討如何在九個新市鎮推行上述新措施。（發展局／運輸及房屋局）

---

## 加強對外聯繫

- 與機場管理局攜手合作，加強機場客貨運處理能力和機場服務的措施，包括落實機場飛行區中場範圍發展計劃，以及積極協助機場管理局於香港國際機場落實發展三跑道系統，以應付香港長遠的航空交通需求。（運輸及房屋局）
- 採取措施改善航空交通管理，包括善用空域，以及就航空交通管制系統推行改善措施。（運輸及房屋局）
- 與民航伙伴檢討民航協定，以期進一步開放民航安排，從而支持本地民航業持續增長和發展。（運輸及房屋局）
- 協助機場管理局擴充聯運接駁設施，以增強香港國際機場與珠江三角洲地區的連繫。（運輸及房屋局）
- 支援空運牌照局規管本地航空公司的工作。（運輸及房屋局）
- 監督港珠澳大橋本地項目的建造工程，以配合位於內地水域的主橋通車。（運輸及房屋局）
- 協調及監督廣深港高速鐵路香港段的建造工程，目標是於2017年通車。（運輸及房屋局）



- 繼續監督港方蓮塘／香園圍口岸的建造工程，包括建造新連接路和旅檢大樓，以爭取口岸在2018年完成。（發展局）

## 提升建築物安全

- 開展準備工作，以便制訂一套建築物抗震設計標準，進一步提升本港的建築物安全。（發展局）