2010年12月10日
討論文件

立法會發展事務委員會
立法會房屋事務委員會

房屋土地供應

目的

本文件就李永達議員提出的有關土地供應的問題向委員簡介發展局的回應。[1]

透過勾地表供應土地

2. 行政長官在 2010-11 年施政報告提出，政府會增加土地供應，從根本去處理問題。我們會以勾地表制度為主軸，輔以政府主動賣地安排。事實上，自本年二月開始，政府已實施主動賣地安排，我們先後公布主動出售九幅在2010-11年度勾地表的土地。截至十一月底，我們已成功主動出售當中三幅土地，提供估計約 1,350 個單位。

3. 我們正積極籌劃下一年度(即 2011-12 年度)的勾地表。正如施政報告所言，我們正投入資源加快內部程序，務求向市場提供更多住宅用地。根據現時的情況，我們有信心來年勾地表的新增住宅用地(即不計及由 2010-11 年度勾地表滚存到下年度的用地)可提供超過 10,000 個單位。這些新增土地包括香港房屋委員會退還的前北角邨用地和前何文田邨用地，以及位於東涌、將軍澳等地區的土地。有關勾地表個別用地的詳情，包括「建築規約」期限等，將載列於明年公布的 2011-12 年度勾地表及有關用地的賣地章程。

4. 為 2012-13 年及未來的勾地表作準備，是一項持續的工作，涉及短、中、長期的策劃及跟進(請見第 7 段)，當中包括如土地用途的規劃、土地平整、道路及相關的基建工程等工

[1] 李永達議員提出 13 條問題，其中第 1、2、3、5、12 及 13 條涉及土地供應。其餘 7 條問題涉及房屋市場資訊及公營房屋等事宜，由運輸及房屋局在另一文件回應。

作，以確保住宅用地的供應。一般而言，勾地表中未能成功「勾出」或公開拍賣的土地，將會滚存至下一年度的勾地表內，每年也會注入新增的土地，在每年度的勾地表公布。而未能發展的土地，地政總署有既定政策以短期租約形式或臨時政府撥地形式供市場或政府機構使用。政府不會把納入勾地表的土地以私人協約方式批出。

土地供應的來源和措施

5. 為了確保樓市健康平穩發展，政府認為，在未來十年內，平均每年需提供可興建約 20,000 個私人住宅單位的土地。不過，正如行政長官在施政報告中強調，這並非建屋量的硬指標，目的是政府在一段時間內累積一定的土地儲備，務使房地產市場有平穩的土地供應。

6. 雖然我們需要透過勾地表持續提供發展私人住宅的土地，但是勾地表並非土地供應的唯一來源。其他來源包括土地契約修訂和土地交換項目、無須進行土地契約修訂或土地交換的私人重建項目，以及香港鐵路有限公司(港鐵公司)及市區重建局(市建局)的物業項目。

7. 我們將審視現有土地用途及開拓土地來源。例如，我們已完成全港工業用地的研究，並建議把大約三十公頃土地改作住宅用途，詳見附件一。我們亦降低了為重新發展而強制售賣的門檻，以促成更多舊樓重建。根據運輸及房屋局的資料，預計從無須進行土地契約修訂或土地交換的私人重建項目這個來源的土地供應，已由每年(2003 至 2009 年)平均約 829 個單位，上升至 2010 年頭十個月的 1,800 個單位。在新的《市區重建策略》下，市建局一方面將繼續以公營機構身份，擔當重建「執行者」的角色。將來，以市建局作為「執行者」的重建項目，可由市建局提出，或是為回應業主訴求而進行，亦即「需求主導」的重建模式。另一方面，市建局還會肩負「促進者」的角色，協助舊樓業主統一業權，啟動業主自發的重建。在市建局扮演「執行者」及「促進者」這種雙管齊下的安排下，預期會更加全面和到位地加快有需要地區的重建和向有需要的舊樓業主提供協助，亦會提高有關重建項目的認受性。中長期而言，啓德發展區及新界北部新發展區將提供更多土地，以滿足

房屋需求。我們亦將於短期內就安達臣道、藍地及前南丫島石礦場用地陸續展開規劃研究，以便適時提供土地作房屋發展。在敲定與港珠澳大橋相關的基建項目的詳細規劃後，我們便會盡快就東涌地區的餘下發展建議展開可行性研究。有關這四個用地的研究的最新情況載於附件二。

8. 為增加中小型單位的供應，我們已預留一幅位於前元朗邨的土地作嘗試，透過賣地條款指定單位的最低數目及面積限制，興建該類型單位。我們準備在本月內招標。我們會汲取有關經驗，探討應用於其他用地的可行性。

9. 此外，我們會與港鐵公司及市建局商討，在其西鐵物業項目及市區重建項目中，盡量多興建中小型單位。現時有 11 個處於不同發展階段的西鐵物業項目。視乎實際規劃和設計，這些物業項目將可提供約 15,000 個單位。

房屋用地供應督導小組

10. 由財政司司長主持的「房屋用地供應督導小組」已啓動工作。督導小組集合了相關的政策局局長及部門首長，以新思維審視現有土地用途及開拓新土地來源，並統籌各有關部門的工作，協調一些建屋用地面對的問題，以加快提供建屋用地。

11. 委員會的目標是每年提供可建約 20,000 個私人住宅單位的土地，並在一段時間內累積一定的土地儲備，讓政府更有能力可以按市場變化作出應變，確保住宅用地供應穩定和充足。正如上文所言，香港房屋用地供應有不同來源，政府會研究在每一範疇，增加房屋土地供應的空間。

12. 現時政府對於土地供應的資訊透明度已很高(例如勾地表機制)，政府將會繼續透過現有渠道，發放有關房屋土地供應的資料。

政府、機構或社區用地

13. 為了滿足社會的需要，政府會根據《香港規劃標準與準

則》或相關政策的需要，預留合適的土地興建各種政府、機構或社區設施。在法定的分區計劃大綱圖上指定「政府、機構或社區」地帶的目的，是反映現有的「政府、機構或社區」用途，並預留土地以供日後提供政府、機構或社區設施。此地帶的規劃意向，主要是配合當地居民及/或該地區、區域、以至全港對政府、機構或社區設施的需要；有關土地由政府和相關機構，用於與其工作直接有關或互相配合的用途。就有關用地的計劃用途，規劃署會不時檢討，對「政府、機構或社區」用途的土地運用作出充分考慮，以靈活配合政府整體政策，及切合不斷轉變的社區意願和需要。

14. 根據政府內部的總務通告，在首次預留用地後的五年或以上，倘若預留用地上的擬議設施仍然沒有確切的發展計劃或經費可供興建該設施，規劃署會聯同相關政策局/部門定期檢討預留用作政府、機構或社區用途的土地，以確定是否需要繼續預留有關土地。

15. 在檢討預留用作政府、機構或社區用途土地時，我們會確保預留足夠土地提供政府、機構或社區設施應付規劃人口的需要。若原定作政府、機構或社區用途的用地再無需要或可另覓合適的替代用地，我們會考慮改劃土地作其他用途，包括住宅發展用途，以達致地盡其用。

16. 由於大部分預留作政府、機構或社區設施的土地在分區計劃大綱圖上都劃作「政府、機構或社區」地帶，如有關土地需要用作住宅用途，必須改劃其土地用途。城市規劃委員會(城規會)會考慮分區計劃大綱圖的擬議修訂，待有關擬議修訂獲得城規會通過後，便會根據《城市規劃條例》刊登，供公眾查閱和提出意見。在一般情況下，大綱圖的修訂和批核程序需時約一年。

有關「建築規約」的資料

17. 發展項目須在批地文件或契約條件所載的「建築規約」期限內建成該文件或契約中所訂明的最少樓面總面積，並取得由建築事務監督發出的佔用許可證。一般而言，住宅項目的「建築規約」期限是 48 個月至 72 個月，實際的期限是視乎發展

項目的複雜性，以定出合理的期限。倘若有個別發展項目的地段業權人預期不能在「建築規約」期限內建成批地文件或契約條件所訂明的最少樓面總面積，及取得由建築事務監督發出的佔用許可證，有關地段的業權人一般會向地政總署提出理據申請延長「建築規約」期限。地政總署在處理申請時，會考慮地段的業權人提出的理據及發展的進度。當申請獲批，申請人須遵守地政總署施加的條件，包括繳付補價。

18. 個別地契內的「建築規約」由分區地政處執行。地政總署至今未有編製關於執行「建築規約」的資料。政府現正考慮有關議員提議於地政總署網頁公布有關「建築規約」期限延期的申請、獲批個案、涉及補價等資料。

徵求意見

19. 請委員備悉本文件的內容。

發展局
2010 年 12 月

附件一

2009 年全港工業用地分區研究

背景資料

- 規劃署進行的「2009 年全港工業用地分區研究」，主要目的是了解現時私人工業樓宇的使用情況及檢討已預留多年但仍未發展的工業用地，以求更善用珍貴的土地資源。

- 研究主要針對位於「工業」和「商貿」地帶內約 1,300 幢超過 94,000 個私人工業樓宇的單位，並就當中超過 71,000 個單位的使用及空置情況進行實地調查，包括「工業」地帶內全部約 37,000 個單位及抽樣調查「商貿」地帶內約 34,000 個單位(約 59%)。研究亦包括調查在這兩個地帶內私人工業樓宇的樓齡、層樓、擁有情況及樓宇狀況。

- 研究建議可改劃作住宅用途的工業用地約有 29.5 公頃。這些用地位於下列地區：

  「工業」用地 (共約 25.4 公頃)

  - 荃灣東 (約 5.0 公頃)
  - 火炭 (約 5.8 公頃)
  - 小瀝源工業區 (約 7.5 公頃)
  - 粉嶺第 48 區 (約 5.2 公頃)
  - 屯門第 9 區 (約 1.9 公頃)

  「商貿」用地 (共約 4.1 公頃)

  - 元朗 (約 3.9 公頃)
  - 大角咀 (約 0.2 公頃)

最新情況

- 城市規劃委員會(城規會)於 9 月 17 日原則上通過研究的建議，作為改劃個別工業用地的大體依據。規劃署在修訂各分區計劃大綱圖時，會為個別工業用地制定詳細的改劃建議，並諮詢相關政府部門，才將修訂建議提交城規會考慮。

- 研究建議改劃荃灣東約 5 公頃「工業」用地作住宅發展，當中包括已空置的房屋署前大窩口工廠用地。該幅用地屬政府擁有，佔地約 1.4 公頃，可改作住宅發展，並有助催化周邊私人工業樓宇的重建，帶動荃灣東工業區轉型。規劃署已就有關的改劃建議展開諮詢工作，並於 2010 年 9 月 28 日向荃灣區議會簡介，又於 2010 年 11 月 20 日為相關的業主、租客及持份者舉辦一場諮詢會。規劃署正着手落實改劃分區計劃大綱圖的詳細建議，供城規會考慮。

- 規劃署亦會優先為上述其他位於政府土地的工業用地進行改劃用途工作。

規劃署
2010 年 12 月

附件二

有關三個石礦場用地及東涌地區進一步發展的研究

石礦場用地

背景資料

- 安達臣道、藍地及南丫島石礦場佔地分別約 86 公頃、30 公頃及 34 公頃，而可供發展用途的土地面積分別約 40 公頃、11.5 公頃及 13.6 公頃。南丫島石礦場的採石及修復合約於 2002 年 12 月完成，而藍地石礦場和安達臣石礦場的採石及修復合約則分別將於 2015 年中和 2016 年中完成。

最新情況

- 就安達臣道、藍地及前南丫島石礦場的未來發展，當局會委聘顧問公司，分別為三個石礦場的用地展開規劃及工程研究及進行相關的技術評估，並透過公眾參與，以擬備詳細土地用途，包括提供住宅用地。

- 安達臣道石礦場的規劃研究正在招標階段，預計規劃研究工作會在明年年初展開，需時約 18 個月。在規劃研究完成後，土木工程拓展署會隨即進行工程研究。當局亦正就藍地及前南丫島石礦場的規劃及工程研究進行前期籌備工作，有關的規劃及工程研究預計在明年展開，兩個研究均需時約 30 個月。

- 待規劃及工程研究完成後，當局會進行相關的法定程序及提供基建設施。初步估計三個石礦場可於 2017-18 年開始陸續提供土地作發展用途。

東涌地區的餘下發展

背景資料

- 東涌新市鎮餘下的發展地區，屬新市鎮的未來建議擴展部份。根據初步構思，新市鎮的擴展需要在東涌的東邊和西邊填海造地約 120 公頃，其中未包括 40 公頃填海土地預留作屬於長遠概念計劃的主題公園或大型康樂用途。發展將以住宅用途為主，並提供其他相關的商業、社區設施及休憩用地。

最新情況

- 由於東涌未來擴展部分的發展與港珠澳大橋香港接線、港珠澳大橋香港口岸及屯門至赤鱲角連接路等基建工程，以及《香港國際機場 2030 規劃大綱》研究有密切關係，土木工程拓展署聯同規劃署會以相關項目的詳細規劃及研究結果為基礎，展開東涌餘下發展地區的規劃及工程可行性研究，以評估對各方面的影響，包括環境、景觀、空氣流通量及交通及對當區的生態的影響等。並在適當時間就研究展開公眾參與。

- 當局計劃於 2011 年年中向立法會財委會申請撥款，以委聘顧問公司展開上述可行性研究。整項研究需時約 30 個月。

規劃署
土木工程拓展署
2010 年 12 月