

# 土地房屋



- 房屋是最受關注的民生問題之一。房屋問題的癥結在於供應不足。政府採取供應主導的策略，持續增加土地及房屋供應，銳意從根本解決問題。長遠房屋策略為香港的房屋政策定下方向，多管齊下處理房屋問題。
- 在房屋供求嚴重失衡、樓價租金高企的情況下，本屆政府決心全力增加房屋供應，重建房屋階梯，透過公營房屋供應扮演更積極的角色，以期長遠及根本地解決房屋供求問題。
  - 2014年12月公布新的長遠房屋策略，是政府自從1998年以來首份在房屋方面的長遠策略性文件。政府決定採取「供應主導」的策略，逐步扭轉目前房屋供求嚴重失衡的局面；並會每年更新長遠房屋需求推算，按此訂定逐年延展的10年房屋供應目標，及時反映實際情況的轉變。
  - 根據最新的房屋需求推算，政府以48萬個單位作為2015-16至2024-25年度10年期的房屋供應目標，當中公私營房屋供應維持「六四之比」，即公營房屋供應目標為29萬個單位，包括20萬個出租公屋單位及9萬個資助出售單位；而私營房屋供應目標則為19萬個單位。
  - 根據香港房屋委員會（房委會）最新的「公營房屋建設計劃」，在2015-16至2019-20年度的5年期內，房委會將會興建合共約93 100個公營房屋單位，包括約75 500個公屋單位及約17 600個資助出售單位。其中約34 500個公屋單位和約3 000個資助出售單位將於2015-16至2016-17年度落成。
  - 另外，在2015-16至2019-20年度的5年期內，房協將建成約2 700個公營房屋單位，包括約

- 1 100個出租單位及約1 600個資助出售單位。
- 私營房屋方面，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算，預計2015年私營房屋單位的落成量約為13 000個，而2016年則約為20 000個，屬10年新高，比前10年平均落成量高出約七成。
  - 為達致10年供應目標，除致力規劃土地、配備資金、人力及其他資源外，亦爭取社區支持，促使持開放態度，以整體住屋需要為先，支持政府在各區增建公營房屋。
  - 回應當前樓價高企下置居的困難，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居機會。約1 000個房協資助出售單位和首批2 160個新建居屋單位已分別於2012年及2014年年底預售。
  - 為在長遠房屋策略下進一步豐富資助自置居所的形式，房委會決定以先導計劃形式出售位於新蒲崗的新公屋項目給主要為現有公屋租戶的合資格「綠表」人士，單位定價比傳統居屋低廉（現時一般稱此為「綠置居」先導計劃），預計於2016年下半年預售。
  - 經初步評估後，房委會決定於2015年下半年多推出一輪臨時計劃，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。
  - 政府對樓市繼續保持警覺，密切監察樓市走勢和不斷變化的外圍經濟形勢，會在有必要時採取適當應對措施，穩定樓市。2015年3月，向立法會匯報政府就額外印花稅和買家印花稅的檢討結果，以及維持有關措施的決定。
  - 《一手住宅物業銷售條例》實施兩年以來，在提高一手住宅物業銷售的透明度、公平性及對消費者的保障方面達到一定的效果。例如，賣方只能以「實用面積」表達一手住宅物業的面積以及計算每平方呎及每平方米的售價；賣方若設置示範單位，首先必須提供「無改動示範單位」；以及準買家可以方便地取得各類銷售文件。
  - 與香港律師會和兩個專業調解組織合作，分別於2015年1月及3月推出「大廈管理免費法律諮詢服務」及「大廈管理義務專業調解服務試驗計劃」，由義務律師及專業認可的調解員為有需要的私人大廈業主立案法團和業主，就大廈管理問題免費提供法律意見和調解服務。
  - 2015年4月，延長「顧問易」大廈維修諮詢服務試驗計劃一年，繼續與3個專業學會合作，為有需要的業主立案法團免費提供專業及切合其需要的諮詢和支援服務，協助法團聘請合適的認可人士，開展大廈維修工程。
  - 土地是市民生活必須、社會和經濟發展之本，然而由規劃到落實，開發土地需要相當長時間。過去的經濟週期變化，令香港的土地供應（特別是房屋土地供應）滯後，導致今日土地供應捉襟見肘。本屆政府確立未來短、中和長期的土地供應藍圖，多管齊下增加土地供應。本屆政府有決心、有信心、有能力逐步扭轉土地供求失衡的情況，務求及早籌劃香港長遠的土地供應。
  - 短中期而言，政府主要通過土地用途檢討及增加發展密度（見下文最新進展），盡快提供房屋用地和增加

可建單位數目，包括致力於5年內將約150幅用地改作房屋發展，可供興建逾21萬個單位，同時開發各前礦場及鑽石山前寮屋用地，以助達致長遠房屋策略下的建屋目標，解決市民對房屋的急切需要。

- 中長期方面，我們全力推展各個發展區和新市鎮擴展，包括古洞北/粉嶺北新發展區、東涌新市鎮擴展、洪水橋新發展區、元朗南房屋用地計劃（見下文最新進展），可發展土地面積共超過1 000公頃，預計可供興建共超過19萬個房屋單位，於2023、2024及2025年開始逐步遷入人口，而整體發展計劃預計會持續至2030年及以後。
- 除此之外，我們必須著眼未來，為下一代長遠規劃，為此，我們正研究大嶼山和新界北部地區的長遠發展，並探討提供可發展土地的新模式，包括在維港以外

填海和發展岩洞及地下空間等，並同時開展《香港2030+》研究更新全港發展策略，為香港跨越2030年的發展奠定基礎（見下文最新進展）。

- 過去一年，政府在增加短、中和長期土地供應方面的工作，儘管遇到不少困難，仍成功取得下列主要進展：
  - 如2014年《施政報告》所述，通過土地用途檢討物色到約150幅具房屋發展潛力用地，若可如期修訂法定圖則以更改土地用途及/或增加發展密度，當中大部分用地預計可於2014-15至2018-19年度的5個年度內推出，供興建逾21萬個單位，當中超過七成為公營房屋。截至2015年6月初，已就61幅用地向城市規劃委員會提交有關法定圖則修訂建議，共涉及約69 000個單位，當中24幅已完成法定規劃程序，共涉及約21 000個單位。

- 上述約150幅用地以外，2013年《施政報告》載列的多項增加土地供應措施，當中涉及42幅可於短中期撥作住宅用途，並已於2013年劃作或開展改劃工作的用地，共可提供約39 000個單位。截至今年6月初，當中38幅已撥作住宅用途。
- 繼續在規劃條件許可下適度提高房屋用地的發展密度。自本屆政府上任後，截至2015年5月底，城市規劃委員會已批准涉及39幅房屋用地的放寬發展密度申請，令單位供應量增加約7 500個。
- 增加啓德發展區發展密度的建議，包括額外提供約43萬平方米商用樓面面積及約6 800個住宅單位，已得到主要持份者包括區議會的支持，部份額外提供的樓面面積亦已在2015年4月獲得城市規劃委員會批准。

- 2014-15年度，政府透過賣地計劃售出合共20幅住宅用地，可供興建約6 300個私人住宅單位；加上其他私人房屋土地供應來源，整體土地供應可提供約21 200個私人住宅單位，超過該年度18 800個私人住宅單位的土地供應目標。這是自2010年政府引入私人房屋土地供應目標以來的新高。
- 2014-15年度賣地計劃售出4幅商業/商貿用地、1幅酒店用地及1幅工業用地，可分別提供約17萬平方米商業樓面面積、約1 100個酒店房間及12 000平方米工業樓面面積；其中2幅位於九龍灣的商業用地，可提供約127 000平方米商業樓面面積。

- 計劃把中環美利道多層停車場改作商業用途，預計可提供約42 000平方米商業樓面面積，以增加核心商業區的商業用地供應。預計在2015-16年度開展法定規劃及其他程序，以期盡早將用地推出市場。
- 正研究搬遷九龍東兩個行動區內現有政府設施，以騰空土地作商業及其他用途的綜合發展，共可提供約50萬平方米商業/寫字樓樓面面積，包括計劃把九龍灣行動區內兩個驗車中心搬遷至青衣。九龍灣行動區內兩幅政府土地，已在2015年1月及5月出售。
- 於2014年10月邀請有興趣的非牟利機構提交建議書，將觀塘繞道下三幅土地用作創意、藝術及文化用途。目標在2015年第三季選出伙伴機構，合作管理和經營有關設施。
- 就推展「易行九龍東」概念進行顧問研究，制訂短、中及長期的方案，改善九龍灣及觀塘商貿區行人及交通環境，預計兩項研究可分別於2015年年中及2016年下半年完成。
- 2014年11月公布「飛躍啓德」城市規劃及設計概念國際比賽得獎結果，以健康城市為題的「啓德2.0：健康啟航」獲選為優勝作品。政府正參考得獎及入選作品的優秀設計概念和構思，在2015年內為「飛躍啓德」計劃開展兩項規劃及工程研究，預計研究可於2017年上半年完成。
- 前礦場用地發展計劃進展良好。2014年5月，完成前南丫石礦場未來發展第二階段社區參與活動，計劃提供約1 900個住宅單位及旅遊和康樂設施，

- 包括一間低密度度假式酒店。2014年12月，茶果嶺前高嶺土礦場發展的法定圖則修訂刊憲，正式開展法定程序，預計可提供約2 200個單位。2015年年中，開展安達臣道石礦場用地的法定圖則修訂工作，預計可提供約9 410個單位。
- 2014年11月，開展古洞北新發展區及粉嶺北新發展區前期地盤平整和基礎設施工程的詳細設計及工地勘測。兩個新發展區的分區規劃大綱圖已於2015年4月獲城市規劃委員會通過，並獲行政會議核准。
- 「洪水橋新發展區規劃及工程研究」經考慮第二階段社區參與收集的公眾意見和相關技術評估的結果後，制訂「建議發展大綱圖」，並於2015年6月，開展第三階段社區

- 參與，就「建議發展大綱圖」收集公眾意見。
- 2014年10月，完成「東涌新市鎮擴展研究」第三階段公眾參與活動，計劃提供約48 000個住宅單位及約85萬平方米樓面面積作辦公室、零售及酒店用途，並創造約4萬個就業機會。整個研究預計於2015年完成。
- 2014年7月，完成「元朗南房屋用地規劃及工程研究」第二階段社區參與，就初步發展大綱圖各項建議如興建26 000多個住宅單位等收集公眾意見。經考慮收集到的公眾意見後，正制訂建議發展大綱草圖作進一步的社區參與。
- 2015年1月，開展名為《香港2030+：跨越2030年的規劃遠景與策略》的研究，更新全港發展策略，當中包括檢討甲級寫字樓、商貿及工業用地的需求，和進行其他策略性環境、運輸及土地用途等研究和

評估，旨在為香港跨越

2030年的土地及基建發展規劃，提供最新的空間規劃框架及整體方向。研究預計分階段於2016年完成。

- 2014年8月，完成就全港工業用地分區研究而進行的現有工業大廈實地視察及問卷調查，分析數據及制訂相關建議的工作預計在2015年第三季完成。2010年4月至2015年5月期間，共接獲21宗活化工廈的重建申請和134宗整幢改裝申請，其中18宗重建申請和92宗整幢改裝申請已獲批出，涉及經改裝或新建樓面面積約127萬平方米樓面面積；有關措施的申請日期至2016年3月31日止。
- 2014年12月，市區重建局完成檢討及修訂/優化需求主導重建項目先導計劃和中介服務先導計劃。在經修訂的需求主導

計劃下，申請需得到較多業主同意和有較大的地盤面積，以確保申請有足夠的支持和可帶來較大的規劃裨益。優化後的中介服務計劃的涵蓋範圍，則由住宅樓宇擴展至商業樓宇和位於非工業地帶的工業樓宇。

- 市建局繼去年就觀塘市中心重建項目（即發展區2及3，可提供約1 700個住宅單位）進行招標後，該局在2014年7月至2015年6月期間，就3個深水埗區重建項目進行招標程序，即兩個海壇街及一個福榮街重建項目，共可提供約1 000個住宅單位。
- 2014年7月至2015年6月期間，香港鐵路有限公司（港鐵）就5個鐵路物業發展項目成功招標，合共可提供約9 650個住宅單位。政府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的發展

潛力，以盡量增加房屋土地供應。

- 2014年10月推出「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，以加快房屋和其他用途土地的供應。
- 2014年1月開展《發展新界北部地區初步可行性研究》，透過全面及綜合的規劃，探討新界北部地區的發展潛力。研究進展良好並預計將於2015年內完成。
- 長遠土地供應方面，2014年1月完成「優化土地供應策略：維港以外填海及發展岩洞」第二階段公眾參與，並進入技術研究階段。2015年3月完成香港西面水域的累計性環境影響評估，積極籌備展開中部水域人工島策略性研究、欣澳

填海的規劃及工程研究、以及小蠔灣和龍鼓灘填海的技術研究。

- 2014年8月至12月期間分別展開搬遷3個政府設施往岩洞的可行性研究。2014年9月，開展搬遷沙田污水處理廠往岩洞的勘測和設計工作。
- 2015年6月，展開「城市地下空間發展：策略性地區先導研究」，為尖沙咀西、銅鑼灣、跑馬地以及金鐘/灣仔4個策略性地區制訂地下空間發展的總綱圖，以識別和盡早落實可優先進行的地下空間發展項目。