

土地房屋



- 房屋是最受关注的民生问题之一。房屋问题的症结在于供应不足。政府采取供应主导的策略，持续增加土地及房屋供应，锐意从根本解决问题。长远房屋策略为香港的房屋政策定下方向，多管齐下处理房屋问题。
- 在房屋供求严重失衡、楼价租金高企的情况下，本届政府决心全力增加房屋供应，重建房屋阶梯，透过公营房屋供应扮演更积极的角色，以期长远及根本地解决房屋供求问题。
 - 2014年12月公布新的长远房屋策略，是政府自从1998年以来首份在房屋方面的长远策略性文件。政府决定采取「供应主导」的策略，逐步扭转目前房屋供求严重失衡的局面；并会每年更新长远房屋需求推算，按此订定逐年延展的10年房屋供应目标，及时反映实际情况的转变。
 - 根据最新的房屋需求推算，政府以48万个单位作为2015-16至2024-25年度10年期的房屋供应目标，当中公私营房屋供应维持「六四之比」，即公营房屋供应目标为29万个单位，包括20万个出租公屋单位及9万个资助出售单位；而私营房屋供应目标则为19万个单位。
 - 根据香港房屋委员会（房委会）最新的「公营房屋建设计划」，在2015-16至2019-20年度的5年期内，房委会将会兴建合共约93 100个公营房屋单位，包括约75 500个公屋单位及约17 600个资助出售单位。其中约34 500个公屋单位和约3 000个资助出售单位将于2015-16至2016-17年度落成。
 - 另外，在2015-16至2019-20年度的5年期内，房协将建成约2 700个公营房屋单位，包括约

- 1 100个出租单位及约1 600个资助出售单位。
- 私营房屋方面，根据政府已知「熟地」上已展开或将会展开的私人住宅项目初步估算，预计2015年私营房屋单位的落成量约为13 000个，而2016年则约为20 000个，属10年新高，比前10年平均落成量高出约七成。
- 为达致10年供应目标，除致力规划土地、配备资金、人力及其他资源外，亦争取社区支持，促使持开放态度，以整体住屋需要为先，支持政府在各区增建公营房屋。
- 回应当前楼价高企下置居的困难，增加资助出售单位供应，为中低收入家庭提供更多选择和置居机会。约1 000个房协资助出售单位和首批2 160个新建居屋单位已分别于2012年及2014年年底预售。
- 为在长远房屋策略下进一步丰富资助自置居所的形式，房委会决定以先导计划形式出售位于新蒲岗的新公屋项目给主要为现有公屋租户的合资格「绿表」人士，单位定价比传统居屋低廉（现时一般称此为「绿置居」先导计划），预计于2016年下半年预售。
- 经初步评估后，房委会决定于2015年下半年多推出一轮临时计划，让2 500名符合白表资格的人士，可从居屋二级市场购买未缴付补价的资助出售单位。
- 政府对楼市继续保持警觉，密切监察楼市走势和不断变化的外围经济形势，会在有必要时采取适当应对措施，稳定楼市。2015年3月，向立法会汇报政府就额外印花税和买家印花税的检讨结果，以及维持有关措施的决定。
- 《一手住宅物业销售条例》实施两年以来，在提高一手住宅物业销售的透明度、公平性及对消费者的保障方面达到一定的效果。例如，卖方只能以「实用面积」表达一手住宅物业的面积以及计算每平方呎及每平方米的售价；卖方若设置示范单位，首先必须提供「无改动示范单位」；以及准买家可以方便地取得各类销售文件。
- 与香港律师会和两个专业调解组织合作，分别于2015年1月及3月推出「大厦管理免费法律咨询服务」及「大厦管理义务专业调解服务试验计划」，由义务律师及专业认可的调解员为有需要的私人大厦业主立案法团和业主，就大厦管理问题免费提供法律意见和调解服务。
- 2015年4月，延长「顾问易」大厦维修咨询服务试验计划一年，继续与3个专业学会合作，为有需要的业主立案法团免费提供专业及切合其需要的咨询和支援服务，协助法团聘请合适的认可人士，开展大厦维修工程。
- 土地是市民生活必须、社会和经济之本，然而由规划到落实，开发土地需要相当长时间。过去的经济周期变化，令香港的土地供应（特别是房屋土地供应）滞后，导致今日土地供应捉襟见肘。本届政府确立未来短、中和长期的土地供应蓝图，多管齐下增加土地供应。本届政府有决心、有信心、有能力逐步扭转土地供求失衡的情况，务求及早筹划香港长远的土地供应。
- 短中期而言，政府主要通过土地用途检讨及增加发展密度（见下文最新进展），尽快提供房屋用地和增加

可建单位数目，包括致力于5年内将约150幅用地改作房屋发展，可供兴建逾21万个单位，同时开发各前矿场及钻石山前寮屋用地，以助达致长远房屋策略下的建屋目标，解决市民对房屋的迫切需要。

- 中长期方面，我们全力推展各个发展区和新市镇扩展，包括古洞北/粉岭北新发展区、东涌新市镇扩展、洪水桥新发展区、元朗南房屋用地计划（见下文最新进展），可发展土地面积共超过1 000公顷，预计可供兴建共超过19万个房屋单位，于2023、2024及2025年开始逐步迁入人口，而整体发展计划预计会持续至2030年及以后。
- 除此之外，我们必须著眼未来，为下一代长远规划，为此，我们正研究大屿山和新界北部地区的长远发展，并探讨提供可发展土地的新模式，包括在维港以外填海和发展岩洞及地下

空间等，并同时开展《香港2030+》研究更新全港发展策略，为香港跨越2030年的发展奠定基础（见下文最新进展）。

- 过去一年，政府在增加短、中和长期土地供应方面的工作，尽管遇到不少困难，仍成功取得下列主要进展：
 - 如2014年《施政报告》所述，通过土地用途检讨物色到约150幅具房屋发展潜力用地，若可如期修订法定图则以更改土地用途及/或增加发展密度，当中大部分用地预计可于2014-15至2018-19年度的5个年度内推出，供兴建逾21万个单位，当中超过七成为公营房屋。截至2015年6月初，已就61幅用地向城市规划委员会提交有关法定图则修订建议，共涉及约69 000个单位，当中24幅已完成法定规划程序，共涉及约21 000个单位。

- 上述约150幅用地以外，2013年《施政报告》载列的多项增加土地供应措施，当中涉及42幅可于短中期拨作住宅用途、并已于2013年划作或开展改划工作的用地，共可提供约39 000个单位。截至今年6月初，当中38幅已拨作住宅用途。
- 继续在规划条件许可下适度提高房屋用地的发展密度。自本届政府上任后，截至2015年5月底，城市规划委员会已批准涉及39幅房屋用地的放宽发展密度申请，令单位供应量增加约7 500个。
- 增加启德发展区发展密度的建议，包括额外提供约43万平方米商用楼面面积及约6 800个住宅单位，已得到主要持份者包括区议会的支持，部份额外提供的楼面面积亦已在2015年4月获得城市规划委员会批准。

- 2014-15年度，政府透过卖地计划售出合共20幅住宅用地，可供兴建约6 300个私人住宅单位；加上其他私人房屋土地供应来源，整体土地供应可提供约21 200个私人住宅单位，超过该年度18 800个私人住宅单位的土地供应目标。这是自2010年政府引入私人房屋土地供应目标以来的新高。
- 2014-15年度卖地计划售出4幅商业/商贸用地、1幅酒店用地及1幅工业用地，可分别提供约17万平方米商业楼面面积、约1 100个酒店房间及12 000平方米工业楼面面积；其中2幅位于九龙湾的商业用地，可提供约127 000平方米商业楼面面积。

- 计划把中环美利道多层停车场改作商业用途，预计可提供约42 000平方米商业楼面面积，以增加核心商业区的商业用地供应。预计在2015-16年度开展法定规划及其他程序，以期尽早将用地推出市场。
- 正研究搬迁九龙东两个行动区内现有政府设施，以腾空土地作商业及其他用途的综合发展，共可提供约50万平方米商业/写字楼楼面面积，包括计划把九龙湾行动区内两个验车中心搬迁至青衣。九龙湾行动区内两幅政府土地，已在2015年1月及5月出售。
- 于2014年10月邀请有兴趣的非牟利机构提交建议书，将观塘绕道下三幅土地用作创意、艺术及文化用途。目标在2015年第三季选出伙伴机构，合作管理和经营有关设施。
- 就推展「易行九龙东」概念进行顾问研究，制订短、中及长期的方案，改善九龙湾及观塘商贸区行人及交通环境，预计两项研究可分别于2015年年中及2016年下半年完成。
- 2014年11月公布「飞跃启德」城市规划及设计概念国际比赛得奖结果，以健康城市为题的「启德2.0：健康启航」获选为优胜作品。政府正参考得奖及入选作品的优秀设计概念和构思，在2015年内为「飞跃启德」计划开展两项规划及工程研究，预计研究可于2017年上半年完成。
- 前矿场用地发展计划进展良好。2014年5月，完成前南丫石矿场未来发展第二阶段社区参与活动，计划提供约1 900个住宅单位及旅游和康乐设施，包括一间低密度度假式酒店。2014年12月，茶果岭前高岭土矿场发展的法定图则修订刊宪，正式开展法定程序，预计可提供约2 200个单位。2015年年中，开展安达臣道石矿场用地的法定图则修订工作，预计可提供约9 410个单位。
- 2014年11月，开展古洞北新发展区及粉岭北新发展区前期地盘平整和基础设施工程的详细设计及工地勘测。两个新发展区的分区规划大纲图已于2015年4月获城市规划委员会通过，并获行政会议核准。
- 「洪水桥新发展区规划及工程研究」经考虑第二阶段社区参与收集的公众意见和相关技术评估的结果后，制订「建议发展大纲图」，并于2015年6月，开展第三阶段社区参与，就「建议发展大纲图」收集公众意见。
- 2014年10月，完成「东涌新市镇扩展研究」第三阶段公众参与活动，计划提供约48 000个住宅单位及约85万平方米楼面面积作办公室、零售及酒店用途，并创造约4万个就业机会。整个研究预计于2015年完成。
- 2014年7月，完成「元朗南房屋用地规划及工程研究」第二阶段社区参与，就初步发展大纲图各项建议如兴建26 000多个住宅单位等收集公众意见。经考虑收集到的公众意见后，正制订建议发展大纲草图作进一步的社区参与。
- 2015年1月，开展名为《香港2030+：跨越2030年的规划远景与策略》的研究，更新全港发展策略，当中包括检讨甲级写字楼、商贸及工业用地的需求，和进行其他策略性环境、运输及土地用途等研究和评估，旨在为香港跨越

- 2030年的土地及基建发展规划，提供最新的空间规划框架及整体方向。研究预计分阶段于2016年完成。
- 2014年8月，完成就全港工业用地分区研究而进行的现有工业大厦实地视察及问卷调查，分析数据及制订相关建议的工作预计在2015年第三季完成。2010年4月至2015年5月期间，共接获21宗活化工厦的重建申请和134宗整幢改装申请，其中18宗重建申请和92宗整幢改装申请已获批出，涉及经改装或新建楼面面积约127万平方米楼面面积；有关措施的申请日期至2016年3月31日止。
 - 2014年12月，市区重建局完成检讨及修订/优化需求主导重建项目先导计划和中介服务先导计划。在经修订的需求主导计划下，申请需得到较多业主同意和有较大的地盘面积，以确保申请有足够的支持和可带来较大的规划裨益。优化后的中介服务计划的涵盖范围，则由住宅楼宇扩展至商业楼宇和位于非工业地带的工业楼宇。
 - 市建局继去年就观塘市中心重建项目（即发展区2及3，可提供约1 700个住宅单位）进行招标后，该局在2014年7月至2015年6月期间，就3个深水埗区重建项目进行招标程序，即两个海坛街及一个福荣街重建项目，共可提供约1 000个住宅单位。
 - 2014年7月至2015年6月期间，香港铁路有限公司（港铁）就5个铁路物业发展项目成功招标，合共可提供约9 650个住宅单位。政府会继续与港铁及九广铁路公司积极探讨现有及未来铁路沿线车站或铁路相关用地的发展潜力，以尽量增加房屋土地供应。
 - 2014年10月推出「补地价仲裁先导计划」，便利就修订土地契约或换地申请的补地价金额达成协议，以加快房屋和其他用途土地的供应。
 - 2014年1月开展《发展新界北部地区初步可行性研究》，透过全面及综合的规划，探讨新界北部地区的发展潜力。研究进展良好并预计将于2015年内完成。
 - 长远土地供应方面，2014年1月完成「优化土地供应策略：维港以外填海及发展岩洞」第二阶段公众参与，并进入技术研究阶段。2015年3月完成香港西面水域的累计性环境影响评估，积极筹备展开中部水域人工岛策略性研究、欣澳填海的规划及工程研究、以及小蚝湾和龙鼓滩填海的技术研究。
 - 2014年8月至12月期间分别展开搬迁3个政府设施往岩洞的可行性研究。2014年9月，开展搬迁沙田污水处理厂往岩洞的勘测和设计工作。
 - 2015年6月，展开「城市地下空间发展：策略性地区先导研究」，为尖沙咀西、铜锣湾、跑马地以及金钟/湾仔4个策略性地区制订地下空间发展的总纲图，以识别和尽早落实可优先进行的地下空间发展项目。

