

策略發展委員會

支持香港經濟發展的土地使用和供應情況

目的

本文件旨在向策略發展委員會（策發會）闡述為支持香港經濟的持續發展，政府在土地供應及使用方面的策略及措施。

香港土地發展的情況

2. 香港土地的總面積約 1 108 平方公里，現時當中約 265 平方公里（即 24%）為已建設的土地。餘下約 843 平方公里的非已建設土地（全港土地的 76%）分布全港各區，主要為林地、草地、濕地、荒地、水體及農地等。當中包括不適合發展的地區，例如共佔地約 442 平方公里的郊野公園和特別地區、約 70 平方公里的「自然保育區」、「海岸保護區」或「具特殊科學價值地點」，以及偏遠地方、島嶼和陡峭的斜坡。

3. 至於餘下未發展而又較平坦的土地，大部份夾雜不同用途及設施用地，例如農業活動、村屋、工場、港口後勤及露天貯物設施等。發展有關土地時會涉及清拆、收地及補償，並一定程度影響地區的就業和經濟。因此，我們必須透過全面的規劃及工程研究，以及公眾參與，確定有關土地的發展可行性，並提供所需的基建設施。

經濟用地的趨勢

4. 行政長官於其《2013 年施政報告》表示，要解決房屋、貧窮、老年社會和環境問題，持續的經濟增長是必要的。要促進香港多元化經濟活動的進一步發展，持續而合適的土地及樓面供應是其中的方法。在過去的二十年，隨着香港經濟持續增長，不同行業的用地和樓面供求大部分亦持續上升，以下是一些例子。

寫字樓、商用樓宇及酒店

5. 香港的經濟除了在 1997 年亞洲金融風暴及 2008-2009 年全球金融海嘯後經歷周期性衰退外，在過去的二十年一直大致穩步向上。在 1992 至 2012 年間，香港的本地生產總值以實質計算共增加了約 108%，相等於每年平均 3.7% 的增長。此外，香港亦進一步邁向服務型經濟，服務業對本地生產總值的貢獻，由 1992 年的約 80% 增加至 2011 年的 93%。

6. 在同一時期，私人寫字樓¹的總存量增加了約 79%，而甲級寫字樓亦從傳統核心商業區向外擴展，例如觀塘的甲級寫字樓於 1992 年只佔全港的 1.4%，在 2012 年已上升至 15.8%。同時，私人寫字樓的空置率亦由 2003 年 14% 的高位，逐步下跌至 2012 年 6% 的低位。

7. 同時，私人商業樓宇（包括零售業）²的總存量亦於過去的二十年增加了約 41%。如私人寫字樓一樣，私人商業樓宇的空置率亦由 2003 及 2004 年 10.8% 的最高位，下降至 2012 年的 6.9%。另一方面，香港的酒店數量及酒店房間數目³，亦在 1992 至 2012 年間分別增加約 178% 及 109%，而佔用率亦上升至 2012 年 89% 的最高位。

工業樓面

8. 在 1992 至 2012 年間，私人分層工廠大廈⁴的總存量下跌了約 2.7%。然而，私人分層工廠大廈的空置率亦由 2003 年 10.6%，下跌至 2012 年 5% 的低位。相反，私人貨倉⁵的總存量於同一時期增加了約 9.5%，而其空置率於 1992 至 2012 年間則為 2.8% 至 12.3% 不等。

¹ 根據差餉物業估價署，私人寫字樓包括位於樓宇用作商業／商貿用途的物業，但不包括綜合樓宇內的非住用層數。在此提供的有關數字包括甲級、乙級及丙級的私人寫字樓。

² 私人商業樓宇包括零售業樓宇，以及其他設計或改建作商業用途的樓宇，但不包括專作寫字樓用途的樓宇。不過，要留意的是，由領匯房地產投資信託基金（領匯）擁有的商用物業，自 2006 年起開始計算在差餉物業估價署的有關統計內。根據差餉物業估價署，領匯於 2006 年 8 月 1 日擁有約 726,000 平方米的可估價商用物業。

³ 有關數字直至 1997 年只包括昔日香港旅遊協會的酒店會員。

⁴ 私人分層工廠大廈包括為一般製造業工序及與該等工序有直接關係的用途（包括寫字樓）而建設，並通常由發展商出售或出租的樓宇。私人分層工廠大廈總存量在 1992 至 2012 年間的些微下跌，部分可能是由於 2009 年「活化工廈」措施的推出，以及愈來愈多將工業用地改作非工業用途的規劃個案。

⁵ 私人貨倉包括設計或改建作倉庫或冷藏庫的樓宇，以及其附屬寫字樓；貨櫃碼頭內的樓宇亦包括在內。

土地供應的策略及措施

9. 為應付香港社會不斷增加的住屋和其他發展需要，行政長官在其上任後首份《2013 年施政報告》清楚交代現屆政府在增加土地供應方面的整體施政藍圖。《施政報告》明確提出透過增加土地供應，促進社會和經濟發展的理念，以及改善香港市民居住空間的願景。為此，政府會繼續以多管齊下的土地供應策略，透過持續並且有系統地採取一系列措施，盡量善用現有已開發土地，及開拓可供發展用途的新增土地，以增加短、中和長期的土地供應。

10. 其中一個可行方法是在顧及規劃因素，例如交通及基建容量，以及環境、視覺和空氣流通的影響後，增加已建設土地的發展密度或善用有關土地。我們一直進行土地用途的檢討，包括：現時空置、正作短期租約或其他政府用途的政府土地檢討；以及兩個階段的「綠化地帶」⁶檢討，其中第一階段集中沒有植被、荒廢或已平整的「綠化地帶」，而第二階段則檢視市區和新發展區邊緣較低價值的「綠化地帶」。相關檢討工作已經開始見到成果，例如第一階段「綠化地帶」檢討建議約 57 公頃用地改劃作住宅用途。政府在確定有關用地的發展可行性後，會進行城規及其他相關程序，將合適的土地改作住宅或其他用途。

11. 另一個可行方法是發展較平坦，主要集中在鄉郊地區而一般亦夾雜「棕地」、私人農地、村屋及寮屋等的非已建設土地。正如上文所述，我們必須透過全面的規劃及工程研究發展有關土地，現時正進行的例子包括新界東北新發展區、洪水橋新發展區，及新界北部地區的研究等。

12. 政府增加土地供應措施的概覽載於附件供委員參考。

增加商業用地的供應

13. 從上文第 5 至 7 段可以看到，我們必須有穩定的商用樓面供應，以應付因經濟發展而持續增加的需要。政府多管齊下的策略亦

⁶ 「綠化地帶」主要為已發展地區及山之間的土地。有關用地的地點及狀況不一，由沒有植被，有部分植被而正位於現有發展的邊旁，到有濃密的植被作為郊野公園或自然保育區的緩衝地帶不等。

包括增加更多商業用地和設施，務求促進香港不同經濟活動的進一步發展。在 2011-12 及 2012-13 年度，政府一共售出九幅商業／商貿用地，可提供約 40 萬平方米總樓面面積。2013-14 年度首三季度已售／將售三幅商業／商貿用地，可提供約 13 萬平方米總樓面面積。除繼續透過主動推出土地增加商業／商貿用地的供應外，當局亦正積極推展一系列措施，務求進一步增加商業用地和設施的供應。以下是其中一些例子。

(i) 核心商業區 - 將現有政府辦公大樓及合適的「政府、機構及社區」用地改作商業用途

14. 政府的政策是在可行情況下，把沒有地域限制的政府辦公室遷離高價值地區（包括核心商業區），以及盡量利用自置物業重置位於租賃物業的政府辦公室，以助增加市場上的辦公室供應。近期的項目包括出售政府持有的香港花園道 3 號花旗銀行大廈 3 樓部分地方，以及 4 樓、5 樓和 6 樓全層。在未來數年的項目包括搬遷位於旺角的工業貿易署大樓、將律政司租賃的辦公室遷往前中區政府合署，以及分階段重置灣仔海旁三座政府辦公大樓。上述項目預計共可為市場提供約 199 500 平方米辦公室樓面面積。

15. 此外，政府亦正計劃將現有核心商業區內合適的「政府、機構或社區」用地改作商業用途，包括中環美利道停車場及上環林士街停車場。該兩幅用地預計共可提供約 76 000 平方米新增總樓面面積作商業用途。

(ii) 第二核心商業區 - 起動九龍東（預計有潛力可供應約 400 萬平方米新增辦公室樓面面積）

16. 九龍東作為本港另一個核心商業區，有潛力提供 400 萬平方米新增辦公室樓面面積。為加快釋放發展潛力，我們正研究搬遷九龍東兩個行動區內現有的政府設施，並把行動區內部份空置而合適的土地盡快推出市場，預計兩個行動區共可提供約 50 萬平方米包括辦公室及其他用途的樓面面積。

(iii) 活化工廈

17. 政府在 2009 年 10 月宣布一系列利便舊工廈重建和整幢改裝的措施。有關措施於 2010 年 4 月 1 日實施，旨在提供更多樓面作合適用途，配合香港不斷轉變的社會及經濟需要。截至 2013 年 10 月底，地政總署共批出 82 宗根據有關措施提出的申請，這些項目可提供經改裝或新建樓面面積共約 886 000 平方米作非工業用途。

行業／產業用地的利用和供應

18. 不同產業及行業不時表達對缺乏合適而又可負擔的土地和樓面的關注。正如上文指出，香港可發展的土地有限，若要盡量滿足各個行業和產業持續的發展需要，善用珍貴的土地資源是無容置疑的。因此，政府一直採取一系列措施，以回應個別行業／產業的土地需求。

(i) 「只作酒店用途」計劃

19. 為協助旅遊業持續發展及回應旅客持續增加對酒店房間的需求，政府自 2008 年起推行「只作酒店用途」計劃，適用於賣地計劃中的酒店用地及選擇「只作酒店用途」發展的土地契約修訂和換地申請。根據有關計劃，政府賣地計劃中「只作酒店用途」的土地的售賣底價及選擇「只作酒店用途」發展的修訂土地契約和換地項目的補地價，會按照土地只作酒店發展用途（而非土地的最大許可發展潛力）評估。

20. 自推行「只作酒店用途」計劃至今，政府共售出五幅酒店用地，分別位於西貢、皇后大道東、紅磡灣填海區、前北角邨西面和中環（美利大廈），估計共可提供約 2 330 個房間。另一幅已於 2011 年售出作混合發展的土地（位於北角油街）亦指定必須包括酒店發展，預計可額外提供 370 個房間。

21. 截至 2013 年 9 月底，共有四宗已完成土地契約修訂和換地申請的項目受惠於「只作酒店用途」計劃，估計共可提供約 1 550 個酒店房間。上述酒店發展項目估計共可提供約 4 250 個酒店房間。

(ii) 數據中心

22. 商務及經濟發展局在 2012 年 6 月推出兩項措施，以推動數據中心發展，分別為免收將現有的工業大廈部分樓層改作數據中心之用的「豁免書費用」；及如須透過修訂地契在工業用地發展高端數據中心，政府會按高端數據中心用途來評定補地價。除有關措施外，政府會繼續物色合適用地作數據中心發展，其中已在將軍澳預留約兩公頃土地，用以發展高端數據中心，首幅面積約一公頃的土地已在 2013 年 6 月推出作公開競投。

(iii) 回收業

23. 政府成立了推動回收業可持續發展督導委員會，以加強統籌源頭減廢的工作，並推動回收業的發展。督導委員會會檢討現時本地收集和棄置回收物的情況、相關的政策和支援措施，以及研究各項積極可行的方法以支援回收業。政府可能因而需要在土地供應方面提供適當支持，以期更配合業界的需要。

未來路向

24. 在政府繼續善用現有土地，以及多管齊下增加香港所需的新增土地的同時，我們亦需要考慮如何善用土地以支持不同的經濟活動，如何處理因新發展或重建而須遷移的各類經濟活動，以及如何回應各行業／產業不同甚至是時有衝突的土地需要。

25. 我們現時支持經濟活動的土地用途規劃主要由宏觀經濟的各項因素所主導。舉例來說，於 2007 年完成的《香港 2030：規劃遠景與策略》研究（《香港 2030》）採用一系列宏觀因素，包括香港的本地生產總值增長、就業及人口的趨勢等後，分析及預測三類主要由市場主導的經濟用地，包括商業中心區甲級寫字樓、一般商業用地⁷，以及特殊工業用地⁸的未來樓面需要。我們亦會透過相關政策局，

⁷ 「一般商業用地」指商業中心區甲級辦公室外的私人辦公室、工業／辦公室樓宇、分層工廠大廈及私人貨倉。

⁸ 「特殊工業用地」指具特定設備要求的用地，如要求相關地盤需作資金及／或科技密集的工業生產過程，當中涉及特殊的基建配套設施及／或位置要求，及／或須採取特殊的處理方法、保安或其他措施。

向有關行業／產業取得特定行業／產業的資料，以協助土地用途的規劃。

26. 然而，若政府要促進某些行業的策略發展，可能需要以行業／產業為本的模式，進行相關土地用途規劃，務求能把土地供應和使用與不同行業／產業的整體政策及需要一併考慮。

經濟用地的預測和檢討

27. 《香港 2030》預測了三類主要經濟用地的未來需要。考慮到全球以至本地經濟的最新發展，規劃署正考慮適時更新《香港 2030》的有關預測。我們亦會繼續就各行業／產業的土地使用，向相關政策局及部門取得資料，以協助進一步分析特定經濟用途的土地供求情況，務求進一步支持政府有關產業或經濟發展的政策，並善用香港珍貴的土地資源。我們的目標是掌握全面的狀況以作出更好的土地用途規劃，從而盡量照顧不同行業／產業的發展需要，並在遇到有衝突的土地需要時，適當地分配土地。

物流業的例子

28. 以物流業為例，現時新界有大量土地正作港口後勤、露天貯物，以及其他工業用途，例如鄉郊工場、倉庫及其他與供應鏈流程有關的非正式工業作業。就洪水橋新發展區而言，現時約有 190 公頃用地正作港口後勤、露天貯物，或其他與物流有關／工業用途，將會受新發展區發展的影響需要清拆。規劃署已物色約 62 公頃土地（地積比率為 5）作「特殊工業」用途，旨在供現代化物流業發展。然而，除非大規模改變運作模式，有關用地未必能滿足現時區內所有的相關運作。此外，其他位於元朗南、新界北，及新界東北新發展區正進行規劃，以增加土地供應的主要發展項目，亦會影響更多的有關用地。港口後勤、露天貯物，及其他與物流有關用地的大規模遷移，需要與現有貨櫃碼頭及內河碼頭未來的可能發展，及低增值物流作業向高端運作的轉型，策略性地在全港的層面作全面回應。

諮詢意見

29. 為善用珍貴的土地資源，我們希望策發會能就香港應提供多少及何種土地，以及哪類經濟活動可優先使用珍貴的土地資源等提出寶貴意見。我們亦希望策發會可就更創新及有效的土地利用方法提出建議，以支持行業／產業政策的推行。我們會在制訂合適的土地供應及利用的規劃時，考慮策發會的意見，務求支持香港經濟的持續發展。

發展局

2013 年 11 月

增加土地供應

本撮要闡述為滿足香港的房屋和其他發展需要，政府有關增加土地供應的策略及措施的最新進展。

香港的發展需要

2. 於 2007 年完成的《香港 2030：規劃遠景與策略》（《香港 2030》），為香港的未來發展提供一個空間規劃框架，亦一直是政府在土地供應及城市規劃方面所依循的大方向，新界東北和洪水橋新發展區等項目便是其中的例子。

3. 無容置疑，香港的經濟及社會發展在這幾年間有所改變，例如未來人口增長及房屋需求的估算有所調整、訪港旅客人數的上升帶動酒店、零售及其他旅遊設施的持續需求，以及公眾對保育的訴求愈來愈大等。然而，《香港 2030》提出的遠景及整體發展方向在今天仍然適用，亦具備靈活性配合香港發展的變化。《香港 2030》提出香港應在可持續發展的大原則下，鞏固其作為亞洲國際都會的地位，這仍是我們今天努力的目標。此外，它提出的全港空間發展大方向，包括「以少做多」，善用已建設區的發展機會，並適度開發新界地區；在鐵路車站的周邊提供更多發展；平衡發展及保育；以及進一步發展本地及區域運輸網絡，亦正是《2013 年施政報告》在增加土地供應方面的整體藍圖。

4. 事實上，自《香港 2030》完成後，一些新的主要交通運輸網絡及基建正相繼落成或規劃，進一步為本港的發展提供了更大的空間及機遇。再者，香港人口增長的整體趨勢仍是向上，而過往的經驗亦告訴我們，隨著市民生活質素的改善、對社區及休憩設施的需求增加，以及經濟活動的持續發展等，社會對土地的需要只會增加，而不會減少，繼續開拓土地，建立土地儲備的大方向是無容置疑的。因此，正如《2013 年施政報告》指出，我們已啟動一系列長遠大型發展項目的前期規劃工作，包括發展新界北部地區的初步可行性研究，務求為香港的持續發展，提供足夠而穩定的土地。

5. 繼續致力提供足夠的土地，以促進不同經濟活動的持續發展，是特區政府的主要施政目標之一，亦是各項產業或經濟發展政策能否成功推動的關鍵。香港科學園、工業邨，以及數據中心在香港的持續發展，便是當中的好例子。為配合香港以至全球經濟的最新發展，規劃署會考慮更新《香港 2030》中有關經濟用地的需求預測¹。同時，商務及經濟發展局、運輸及房屋局等相關的政策局及部門，亦會就香港的不同產業和經濟活動，例如物流業及信息產業，提供意見和相關資料，以協助進一步分析和預測相關經濟用地未來的供求情況，務求進一步支持政府的產業或經濟發展政策，並同時利用好香港珍貴的土地資源。

土地供應策略及有關措施的最新進展

6. 正如上文所述，為應付香港市民的住屋和各項需要，《2013 年施政報告》清楚交代了現屆政府在增加土地供應方面的整體施政藍圖。《施政報告》明確提出透過增加土地供應，促進社會和經濟發展的理念，以及改善香港市民居住空間的願景。為此，政府會繼續以多管齊下的土地供應策略，透過持續並且有系統地採取一系列措施，盡量善用現有已開發土地，及開拓可供發展用途的新增土地，以增加短、中和長期的土地供應。

短中期增加房屋土地供應

7. 《2013 年施政報告》提出 10 項措施，以增加短、中期的房屋土地供應。這 10 項措施全面涵蓋多個可以增加土地供應的範疇，包括：

- 檢討各類用途地帶並將合適用地改作住宅用途，包括將合適的「政府、機構或社區」及其他政府用地、「綠化地帶」，以及工業用地改作住宅或其他適當用途；並將原來用途未能落實的土地，盡快改作房屋和其他社會有更迫切需要的用途。

¹《香港 2030》就三種經濟用地作出預測，包括商業中心區甲級寫字樓、一般商業用地（指商業中心區甲級辦公室外的私人辦公室、工業／辦公室樓宇、分層工廠大廈及私人貨倉），以及特殊工業用地（指具特定設備要求的用地，如要求相關地盤需作資金及／或科技密集的工業生產過程，當中涉及特殊的基建配套設施及／或位置要求，及／或須採取特殊的處理方法、保安或其他措施）。

- 在規劃許可的情況下，適度提高住宅土地的發展密度，包括適度增加個別住宅用地的發展密度，以增加用地可建房屋單位數目；並研究放寬或解除現時適用於港島薄扶林和半山區限制出售新土地或修訂契約的延期履行權行政措施，增加房屋土地。
- 繼續推展集體運輸與住宅結合發展的模式，包括落實在錦田南西鐵錦上路站和八鄉維修中心發展住宅的規劃，並研究周邊土地的發展潛力；透過市區重建局推展重建項目作房屋發展；以及加快前鑽石山大磡村寮屋區、前茶果嶺高嶺土礦場、前南丫石礦場和安達臣道石礦場等不涉收地的發展項目。
- 檢討土地行政程序，務求加快土地供應，並在符合公眾利益的前提下，加快行政審批程序和作出其他配套，令已獲批准作住宅用途的規劃申請，得以盡早落實。

8. 增加短中期房屋土地供應措施的進最新進展如下：

(i) 檢討「政府、機構或社區」用地（現階段涉及 36 幅用地，共約 27 公頃，預計可提供約 11 900 個單位）

9. 規劃署已完成首輪「政府、機構或社區」地帶用地和其他政府用地的檢討，並已選定 36 幅適合作住宅發展，涉及共 27 公頃土地的用地。如有關用地全數作房屋發展，估計合共可提供約 11 900 個公私營住宅單位。截至 2013 年 10 月底，在這 36 幅用地中，有 18 幅已劃作或正進行城市規劃程序以改劃作住宅用途。規劃署會將處理餘下用地的改劃視為優先工作。政府會繼續尋找及檢討其他有潛力作住宅及其他社會上有更大需求的用途的「政府、機構或社區」及政府用地。

(ii) 檢討「綠化地帶」用地（現階段涉及 13 幅用地，共約 57 公頃，預計可提供約 23 000 個單位）

10. 規劃署在首階段「綠化地帶」檢討中，檢討已失去其原有功能的「綠化地帶」，以物色合適的土地作房屋發展。經審視

在新界區一些沒有植被、荒廢或已平整的「綠化地帶」，規劃署認為當中面積共 57 公頃的 13 幅用地適合作住宅發展，預計可供興建約 23 000 個單位。規劃署現正加快改劃工作，當中 1 幅用地正進行法定規劃程序以改劃作住宅用途，至於餘下 12 幅用地的改劃程工作亦會在稍後盡快完成。規劃署正進行下一階段的「綠化地帶」檢討，以物色更多合適的房屋用地。

(iii) 檢討工業用地（現階段涉及 16 幅用地，共約 30 公頃，預計可提供約 20 400 個單位）

11. 規劃署自 2000 年起已進行三輪的工業用地檢討。在 2009 年進行的最近一輪檢討中，約 60 公頃的土地獲確定為適合作房屋或其他土地用途，當中 16 幅共約 30 公頃的用地建議作住宅用途。在這些用地中，13 幅（8 幅為私人擁有，5 幅為政府擁有）已完成或正進行法定圖則的改劃程序。若 13 幅用地全部發展或重建，估計可提供約 14 600 個單位。至於餘下的 3 幅工業用地，估計若全部發展或重建，可提供約 5 800 個單位。規劃署已於 2013 年 3 月底展開另一輪的檢討，以研究現有工業用地的最新使用情況，以及進一步將部分用地改作其他用途，包括住宅用途的可能性。有關檢討預計於 2014 年內完成。

(iv) 適度增加發展密度

12. 為善用珍貴的土地資源，規劃署已加大力度檢討現有作私人住宅發展用地的發展密度，務求增加單位供應。同時，公營房屋用地和主要規劃及工程研究下所假定的發展密度亦予檢討。在檢討過程中，規劃署會在顧及實際考慮因素，例如有關地區的交通和基建容量、鄰近地區的特色和發展密度，以及對地區的環境、景觀及空氣流通可能造成的影響後，審慎評估如何完善有關用地的地積比率。為增加建屋量，向城市規劃委員會（城規會）提出增加住宅發展密度的規劃申請，亦會在顧及相關規劃考慮後獲積極考慮。

(v) 放寬或解除薄扶林和半山區發展限制

13. 當局正研究放寬或解除在這兩個地區現正實施限制新賣地或契約修訂的延期履行權行政措施。我們會在作出有關決定前就其潛在影響進行詳細評估。

(vi) 加快落實已批准項目及精簡土地行政程序

14. 在顧及公眾利益的情況下，發展局會加快有關程序及採取其他相應措施，使到已獲城規會批准，與住宅發展有關的規劃申請項目可以盡快落實，以加快住宅單位供應。

15. 同時，地政總署正檢視進一步簡化契約條款和地政程序，研究整合涉及按契約審批事宜的作業備考，以便促成土地上的發展，配合社會需要。期間地政總署亦有跟有關持份者進行討論。

(vii) 發展前鑽石山寮屋區及石礦場用地（預計可提供共約 27 公頃住宅用地，以供興建約 15 000 個單位）

16. 為加快發展不涉及收地的前鑽石山寮屋區（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，發展局現正積極考慮利用私人發展商的開發能力，提供基建及配套設施，並在有關地點興建公私營住宅單位。舉例來說，當局已為安達臣道石礦場制訂最終建議發展大綱圖，其未來發展會為約 25 000 的規劃人口提供約 9 410 個單位。

(viii) 西鐵錦上路站、八鄉維修中心及附近一帶的發展（錦上路站及八鄉車廠：涉及共約 33 公頃土地，預計可提供約 8 700 個單位；周邊土地：涉及共約 110 公頃土地）

17. 為加強有關工作，使集體運輸系統與住宅物業的綜合發展相得益彰，規劃署會推展錦田南西鐵錦上路站和八鄉車廠上發展住宅的規劃。有關項目佔地約 33 公頃，估計可提供約 8 700 個單位。與此同時，周邊約 110 公頃土地用途檢討亦正在進行，以物色更多適合的用地作房屋發展。當有關檢討在 2013 年底完成

後，我們會就有關西鐵物業及其周邊土地的發展諮詢區內人士，包括元朗區議會、錦田及八鄉鄉事委員會等，並進行工程可行性研究，以評估所需的基建設施要求。當局亦會繼續致力研究現有及已規劃鐵路沿線土地的住宅發展潛力。

(ix) 市區重建項目（涉及共約 4.9 公頃土地，預計可提供約 4 700 個單位）

18. 市區重建局（市建局）會繼續重建破舊失修的私人樓宇。為積極回應業主訴求，加快市區更新步伐，行政長官在《2013 年施政報告》中邀請市建局全力推展「需求主導」重建計劃。第一輪申請中的三個「需求主導」項目進度理想，其中一個已進入刊憲收地階段，其他兩個正處於收購階段。市建局在先導計劃第二輪申請中，挑選了四個重建項目，並已悉數開展有關項目。第三輪申請已於 2013 年 9 月底完結，共收到 50 多份申請。市建局正按既定程序處理有關申請。

19. 事實上，政府一直持續進行各項土地用途檢討，包括檢視空置、正作短期租約或其他政府用途的政府土地、下一階段「綠化地帶」檢討，以及新一輪工業用地檢討等。有關檢討已經開始見到成果，我們在全港各區已經物色到不少可考慮改作住宅用途的合適地塊，待研究完成確定用地的發展可行性後，我們會諮詢相關持分者，並盡快進行城規及其他相關程序，把合適的土地改作住宅及其他用途。

短中期增加商業用地供應

20. 此外，正如《2013 年施政報告》指出，在增加房屋土地供應的同時，政府亦會繼續透過多管齊下的措施，致力增加商業用地和設施的供應，以促進香港不同經濟活動的進一步發展。事實上，在 2011-12 及 2012-13 年度，政府一共售出九幅商業／商貿用地，可提供約 40 萬平方米總樓面面積。2013-14 年度首三季度已售／將售三幅商業／商貿用地，可提供約 13 萬平方米總樓面面積。除繼續透過主動推出土地增加商業／商貿用地的供應外，當局亦正積極推展以下一系列措施，務求進一步增加商業用地和設施的供應。

(i) 起動九龍東（預計可供應約 400 萬平方米新增辦公室樓面面積）

21. 九龍東作為本港另一個核心商業區，有潛力供應 400 萬平方米新增辦公室樓面面積。為加快釋放發展潛力，我們正研究搬遷九龍東兩個行動區內現有的政府設施，並把行動區內部份空置而合適的土地盡快推出市場，預計兩個行動區可共提供約 50 萬平方米包括辦公室及其他用途的樓面面積。

(ii) 檢視啟德發展區的發展密度

22. 為配合九龍東的轉型及市民對增加市區房屋的期望，我們正檢視啟德發展區內用地的規劃，以不影響規劃願景和未來五年土地供應為原則。根據初步規劃檢討，發展區內有條件適度增加發展密度。政府現正進行技術研究，評估增加發展密度對基礎配套設施的影響。該研究已取得初步成果，位於北停機坪四幅房屋用地可增加約百分之二十的發展密度，將可額外提供約 1 000 個單位，我們正就該增加發展密度建議進行諮詢及相關的城市規劃程序。整項研究預計於 2014 年中完成；屆時，我們會按法定城規程序，推展該研究提出的規劃建議。

(iii) 將現有政府辦公樓及合適的「政府、機構及社區」用地改作商業用途

23. 政府的政策是在可行情況下，把沒有地域限制的政府辦公室遷離高價值地區（包括核心商業區），以及盡量利用自置物業重置位於租賃物業的政府辦公室，以助增加市場上的辦公室供應。近期的項目包括出售政府持有的香港花園道 3 號花旗銀行大廈 3 樓部分地方，以及 4 樓、5 樓和 6 樓全層的政府物業。在未來數年的項目包括搬遷位於旺角的工業貿易署大樓、將律政司的租賃辦公室遷往前中區政府合署，以及分階段重置灣仔海旁三座政府辦公大樓。

24. 此外，政府亦正計劃將現有核心商業區內合適的「政府、機構或社區」用地改作商業用途，包括中環美利道停車場及上環林士街停車場。

(iv) 中環新海濱發展

25. 未來在中環新海濱的長遠規劃中，我們預計可提供超過 26 萬平方米可作商業用途的新建樓面面積，而當中的三號用地可提供約 15 萬平方米新建樓面面積作辦公室及零售用途。整個規劃會在中環和灣仔的有關基建工程完成及現有設施搬遷後陸續推出發展。

(v) 赤鱲角機場島的北商業區發展

26. 香港國際機場對香港的經濟發展至為重要。為了支持香港的長遠經濟發展，我們會致力確保機場島上有限的土地得以充份利用。機場管理局（機管局）現正就機場北商業區的發展策略進行研究，預計於 2013 年底完成具體規劃工作。在計劃北商業區的發展策略的同時，機管局會配合三跑道系統的規劃，使整個發展可以發揮最大的經濟效益。

(vi) 活化工廈

27. 政府在 2009 年 10 月宣布一系列利便舊工廈重建和整幢改裝的措施。有關措施於 2010 年 4 月 1 日實施，旨在提供更多樓面作合適用途，配合香港不斷轉變的社會及經濟需要。截至 2013 年 10 月，地政總署共批出 82 宗根據有關措施提出的申請，這些項目可提供經改裝或新建樓面面積合共約 88 萬平方米作非工業用途。

長遠土地供應

28. 開發新增土地是長遠土地供應的重要來源。政府決心大規模開發新地，並建立土地儲備，以便日後及時提取以回應需求。因此，政府會盡快推展一系列長遠土地供應項目，包括新界東北新發展區、洪水橋新發展區、發展大嶼山（包括東涌新市鎮擴展）、

檢討北區和元朗荒廢農地（包括元朗南房屋用地規劃及工程研究）、發展新界北部地區、探討在維港以外適度填海，以及發展岩洞和地下空間等。這些長遠土地供應項目，將會是應付未來人口增長、提供空間發展經濟，以及改善市民居住空間和環境的重點。有關長遠增加土地供應措施的最新進展如下：

(i) 填海、岩洞及地下空間發展（近岸填海預計可提供共約 600 公頃土地，而發展岩洞則預計可提供共約 34 公頃土地）

29. 當局會在盡量減少對環境和海洋生態影響的前提下，於維港以外填海，納入土地儲備，提供土地作房屋及商業用途，及支持香港的經濟發展。土木工程拓展署已按照第一階段公眾參與訂定的選址準則，提出五個可進一步考慮的近岸填海地點，包括北大嶼山的小蠔灣和欣澳、屯門龍鼓灘、青衣西南及馬料水近城門河河口一帶，共可提供約 600 公頃土地。土木工程拓展署已在 2013 年 6 月完成第二階段公眾參與活動，計劃於 2013 年底完成公眾參與報告，現正就合適的地點籌備進一步技術研究。除了近岸填海地點外，土木工程拓展署亦會研究在香港島與大嶼山之間的中部水域興建人工島。若人工島能配以便捷及具成本效益的交通基建，長遠可望發展為新市鎮，提供房屋及就業機會。

30. 除了填海，發展岩洞和地下空間也是可行的土地來源。渠務署正研究搬遷沙田污水處理廠往岩洞的可行性，以騰出約 28 公頃土地作房屋及其他用途，該署就此已進行了公眾參與，公眾普遍認同搬遷建議，可行性研究預期於 2014 年初大致完成。渠務署正準備展開搬遷工程的勘測和設計，以期盡快展開工程。政府將會均衡發展該片騰出的土地，作房屋、商業及有利民生的用途。此外，當局亦建議搬遷另外三個具潛力的公共設施往岩洞，即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，以提供共約 6 公頃的珍貴市區用地。我們現正整理市民對這三幅土地用途的意見，以籌備展開有關的可行性研究。同時，土木工程拓展署正籌備展開香港城市地下空間發展研究，識別全港具潛力發展地下空間的地區，以增加市區內可用作商業和其他用途的空間，及優化地下空間的連接，並為具策略性的地區，進行先導研究。

(ii) 新發展區（新界東北的粉嶺北和古洞北兩個新發展區預計可提供共約 333 公頃可發展土地，而洪水橋新發展區則預計可提供共約 446 公頃可發展土地）

31. 新發展區是土地供應的主要來源，以應付香港長遠的房屋需要，以及其他社會和經濟發展需要。新界東北新發展區規劃及工程研究已大致完成，而洪水橋新發展區規劃及工程研究亦正在進行中。

新界東北新發展區

32. 我們已就新界東北新發展區計劃作出調整。我們會盡快推展古洞北和粉嶺北新發展區，作為粉嶺／上水新市鎮擴展部分，以應付房屋和其他發展需要。坪輦／打鼓嶺則會在新一項新界北部的研究中重新規劃，並再諮詢公眾。古洞北和粉嶺北新發展區已適度增加發展密度，住宅單位由原先 47 300 個增加至 60 700 個，公營房屋（包括公共租住房屋及居者有其屋）比例由不到一半（49%）上調至六成。我們並會視乎市場情況，在私人住宅用地實施「港人港地」措施。

33. 除提供本港房屋用地外，開拓新界東北新發展區亦提供土地作經濟及社區用途。新發展區鄰近數個現有及興建中的新口岸及深圳，其優越地理位置可配合不同的策略性土地用途，善用與內地日益頻繁的經濟互動。古洞北新發展區沿粉嶺公路設有約 14 公頃的「商業、研究與發展」用地群組，有潛力發展作不同類型的辦公室及研究與發展用途，並提供空間支援香港的優勢產業發展。古洞北新發展區西北部亦預留了 8 公頃土地作「研究與發展」用途，與落馬洲河套地區產生協同效應。新發展區將提供約 37 700 個新增就業機會，其中包括研究與發展，商業零售及社區服務等的就業機會。新發展區亦分別規劃了 63 公頃和 58 公頃的「政府、機構或社區」和休憩用地，為將來新發展區內居民和現有鄰近居民提供社區設施和休憩空間。

洪水橋新發展區

34. 我們亦已就洪水橋新發展區制訂了「初步發展大綱圖」，這個新發展區將提供約 446 公頃可發展土地，包括 145 公

項房屋用地，興建約 60 000 個住宅單位。為建立均衡社區及避免規劃一個形式單調，公營房屋比例偏高的住宅區，約 51%住宅單位會撥作公營房屋（包括公共租住房屋及居者有其屋），其餘 49%則發展不同類型的私人樓宇。

35. 洪水橋新發展區亦將提供約 100 000 個新增就業機會，新發展區西北部預留土地作「特殊工業」的物流和科技區，以容納物流用途（62 公頃）及提供靈活空間予資訊科技及電訊業，包括資料儲存中心、測試和認證設施及商貿用途（10 公頃）。這些用途將是新發展區就業機會的主要來源。建議的西鐵洪水橋站附近將成為主要市中心，會有一個區域購物中心暨酒店及辦公室，不單為新發展區，也為新界西北服務。為創造一個次市中心，現有西鐵天水圍站周圍會作多類型的零售及商業用途，亦為天水圍居民提供所需的額外商業設施。這兩個市鎮樞紐將會提供大量適合各種技能的就業機會。於 2013 年 7 月 15 日展開的第二階段社區參與活動已就「初步發展大綱圖」進行了三個月的公眾諮詢。

36. 預計古洞北和粉嶺北新發展區及洪水橋新發展區的土地可分別在 2019-20 和 2021-22 年度起陸續提供作發展之用。

(iii) 發展新界北部地區

37. 除了新界東北新發展區和洪水橋新發展區之外，新界北部地區仍有大片未開發的土地（包括從禁區釋出的土地）可考慮用作應付香港的長遠發展需要。正如《2013 年施政報告》所述，規劃署將就新界北部地區的進一步發展進行規劃研究，探討尚未發展土地的進一步發展潛力，以及在該處建設一個規模與粉嶺／上水新市鎮相若的現代化新市鎮的可行性。初步可行性研究將於 2014 年初展開，亦會包括粉嶺高爾夫球場和行政長官粉嶺別墅用地。另外，新界北部地區擁有接近口岸的優越地理位置，可規劃更多可創造就業機會的土地用途。

(iv) 檢討北區和元朗荒廢農地（涉及共約 257 公頃土地）

38. 為了使主要用作工業用途、臨時倉庫或荒廢的農地作更有效益的用途，政府正檢討位於北區和元朗共約 257 公頃的有關

用地，以盡早物色更多合適的用地作房屋發展。就此，我們已選定四個位於古洞南、元朗南、粉嶺／上水第 30 區用地及缸瓦甫的土地範圍進行規劃及工程研究，以確定發展有關土地作住宅用途的可行性及規模。就缸瓦甫、元朗南及古洞南的用地進行的研究已經展開，並將於 2014／15 年度完成，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，其中第一階段將於 2013 年底展開，於 2014 年中完成，而第二階段則會在檢討第一階段的結果後展開。根據初步評估，預期部分用地最早可於 2020 年提供作房屋發展之用。

(v) 發展大嶼山－東涌新市鎮擴展（預計可提供共約 188 公頃可發展土地）

39. 隨着港珠澳大橋和屯門至赤鱗角連接路預期落成，大嶼山尤其是東涌是前往海外目的地和珠三角地區的重要交通樞紐。規劃署和土木工程拓展署正進行《東涌新市鎮擴展研究》，以研究擴展東涌新市鎮以容納 22 萬目標人口，及掌握未來經濟機遇，為東涌居民創造更多就業機會的可行性。為期兩個月，以徵詢公眾對初步發展方案意見的第二階段公眾參與活動已於 2013 年 7 月 21 日完結。根據初步土地用途方案，東涌東的「宜居城市」及「經濟活力」方案分別可提供約 38 000 和 33 000 個住宅單位，而東涌西則可提供約 15 000 個住宅單位。整個研究預計可於 2014 年完成。

發展局
2013 年 11 月