

策略發展委員會
2013 年 11 月 30 日上午 9 時 30 分舉行的第三次會議
席上意見摘要

(譯本)

委員意見摘要

寫字樓用地供應

- 由於寫字樓用地不足和租金高昂，很多海外和內地公司對於在香港設立辦事處都望而卻步。
- 政府需加快擴展中環並在區內提供更多寫字樓用地。政府亦應重新檢視啟德發展區的規劃，以打造一個真正的第二核心商業區。
- 支持把政府寫字樓遷離黃金商業區，以增加商用寫字樓用地供應。
- 長遠而言，政府應考慮發展海旁，以及建設發揮不同商業功能的新市中心，亦即是把特定產業的公司羣匯聚於某個新市中心。

不同行業和產業的土地使用

- 政府應扶助增長中的產業和高增值產業的發展，這些產業包括資訊科技業、會議展覽及獎勵旅遊(會展旅遊)業、旅遊業，以及高增值物流業。不同產業所需土地的面積、位置和時間並不相同，政府應就如何善用土地資源以扶助和發展增長中的產業和高增值產業擬定框架，同時保留足夠用地，作各項社會用途。
- 為促進旅遊業，應增加零售用地供應。
- 房屋委員會(房委會)應考慮在領匯房地產投資信託基金(領匯)發展的商場附近興建購物商場，為領匯商場引入

競爭。房委會興建的商場應向租戶收取較低租金，並主打低檔市場。

- 政府應提供足夠土地以興建會議及展覽設施，維持本港在此項產業的競爭優勢。

新發展區

- 為加快新界東北新發展區及洪水橋新發展區的發展，政府應通過公私營界別合作計劃，與擁有該等地區土地的人士共同發展。在該計劃下，發展商須興建公營房屋單位，包括居者有其屋計劃單位。政府如能取得私營界別支持新界東北新發展區及洪水橋新發展區的發展，除可在未來五年興建 78 000 個單位外，還可更快額外提供 20 000 至 30 000 個單位，讓市民受惠。問題是不要為了恐怕遭到官商勾結的非議而裹足不前。
- 政府亦應考慮擬訂條款，發展商如欲更改農地用途，他們可以提供若干「政府、機構或社區」用地供政府或非政府組織使用，作為交換。政府或可為農地提供基礎設施，以鼓勵發展商善用此類土地。

增加土地供應的策略

- 短期而言，政府應着力帶頭開發現有基礎設施毗鄰面積較小的土地，以及現有鐵路沿線的土地。
- 可分別在錦田和大嶼山北岸沿線地區發展兩個新市鎮。政府可考慮採用新模式發展這兩個新市鎮，把不同用途的土地(例如住宅用地及工業用地)結合起來，建立混合的土地用途。
- 增加市區的發展密度，可能會對生活質素有影響。另一方面，新界部分地區現時的地積比率相對較低，有空間增加發展密度，而同時又維持生活質素。
- 政府應盡快制訂填海計劃(在維港以外地方)。

- 政府應考慮在新界以前的邊境禁區建設大型零售點。
- 郊野公園是不可或缺的，但我們必須在發展與保育之間取得平衡。鑑於人口日增，而土地供應又不足，政府應研究是否可以稍微減少郊野公園佔地的比例。
- 政府應考慮可否釋出綠化地帶的邊緣作其他用途。
- 部分軍事用地位處市區，政府應與中央人民政府研究，可否把部分市區軍事用地遷往其他地區。
- 政府應考慮在離島興建超級監獄，以釋出市區現有監獄的用地作發展之用。
- 行車天橋和行人天橋的橋底均有不少空間可供使用，政府應研究如何優化這些空間的用途。
- 支持政府提出研究地下空間發展的構思。可考慮在部分新發展區興建地下連接系統，接駁購物商場和商業樓宇。
- 長遠而言，政府應考慮可否在離島建設衛星城市。
- 在進行規劃時，政府應充分顧及香港與珠江三角洲的關係。

老人設施、社會服務設施和醫院

- 不少城市正推行居家安老策略，在社區內為老人提供設施，而並非興建安老服務住宅。政府應探討此策略。
- 目前灣仔、中環和鄰近核心商業區一帶有多幢作社會福利用途的大樓，當中某些社會福利設施的服務對象不僅限於當區人士，而是全港市民，因此毋須設於核心商業區或其附近。政府應考慮提供誘因，鼓勵相關機構把設施遷往其他地區。

- 隨着本港人口日趨老化，對社會福利設施的需求亦與日俱增。政府把土地劃作或改劃作興建公營房屋的用途時，應考慮在公共屋邨內提供社會福利設施。舉例說，可把公共屋邨的地下單位撥給非政府機構或社區組織以提供服務。此外，在改劃土地用途的過程中，政府亦應就所需的社會服務設施諮詢居民。
- 社會對私營醫院的需求亦隨着人口老化而增加。政府應更關注私營醫院對土地有何要求。
- 市區重建局某些新發展項目已為社會設施預留位置。政府應考慮在賣地協議中加入類似條款，以規定發展商提供若干樓面面積作社會設施之用。
- 政府應考慮把政府建築物中部分剩餘地方撥給社會企業使用。

在單一幅用地內混合使用土地

- 政府在規劃土地用途時，應考慮採用企業園概念，把工業、教育、創新等多種用途匯聚在單一幅用地。

土地用途及人口結構

- 在部分地區(例如港島的中西區)，僱主難以招聘工人擔任基層工作，因為在土地價值最大化的政策下，部分地區並無興建公共屋邨。這些地區的人口結構失衡，以致擔任基層工作的人不多。政府應考慮使這些地區的社區組合更加平衡。

民意及政治議題

- 當規劃本港的土地用途時，我們須緊記香港的策略發展所涵蓋的範圍大於經濟發展。即使有些意見屬政治性質，政府仍應予以考慮。各方面的發展(例如環境及教育)，均會影響人們來港工作的意願，因而最終會影響香港的經濟發展。

政府行政程序

- 為加快土地供應和發展進程，政府應設法加快相關行政程序，例如成立專責小組或重設發展機遇辦事處，以加強協調工作，以及設立土地補價上訴機制；亦須解決發出佔用許可證的問題。
- 應把土地可供使用的目標日期告知公眾及有關各方。

主席意見摘要

- 香港對商業用地的需求日增。我們須以創新思維尋找增加土地供應的新機會。
- 政府具備所需的專業知識和資金來開拓更多土地。我們亦應考慮可否重行發展現有樓宇，但須知重行發展現有樓宇可獲的樓面淨增益不一定很大，因為現有樓宇的使用率已十分高。
- 我們設法增加土地供應時，須面對的挑戰之一是處理政治議題。社會須有決心作出艱難的抉擇。
- 政府現正努力加快相關的行政程序，以縮短提供土地所需的時間。

發展局的簡報

- 發展局常任秘書長(規劃及地政)在委員發表意見前，以投影片簡報討論文件的內容(有關投影片的打印本載於附件 I)。
- 會議在下午 12 時 05 分結束。
- 出席名單載於附件 II。

策略發展委員會秘書處

2013 年 12 月



土地供應 Land Supply



發展局
2013年11月30日

Development Bureau
30 November 2013

1

香港土地的使用情況 Land Utilisation of Hong Kong



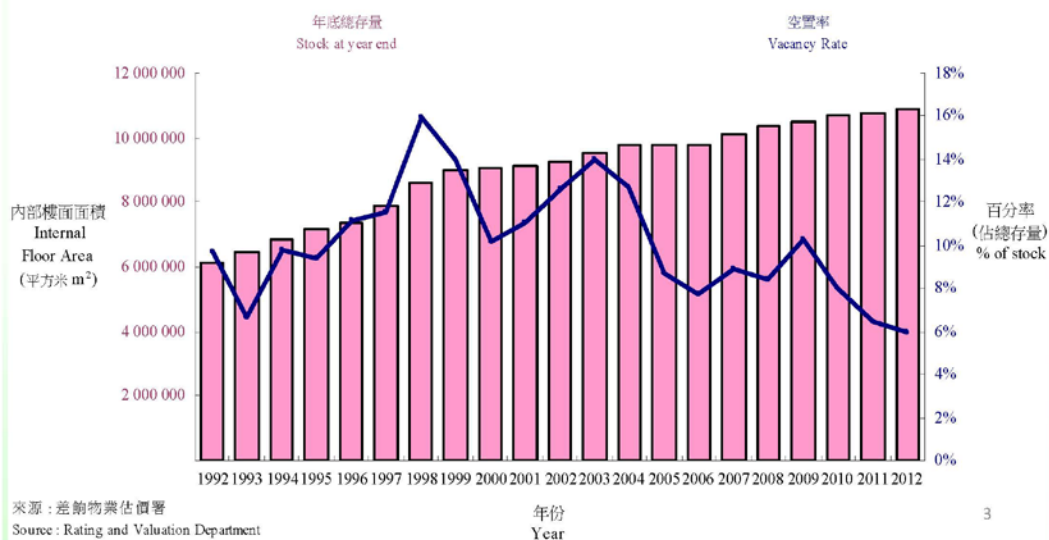
2

經濟用地的趨勢

Trend of Economic Land Uses

私人寫字樓總存量及空置率 (1992年至2012年)

Private Office Stock and Vacancy Rate (From 1992 To 2012)



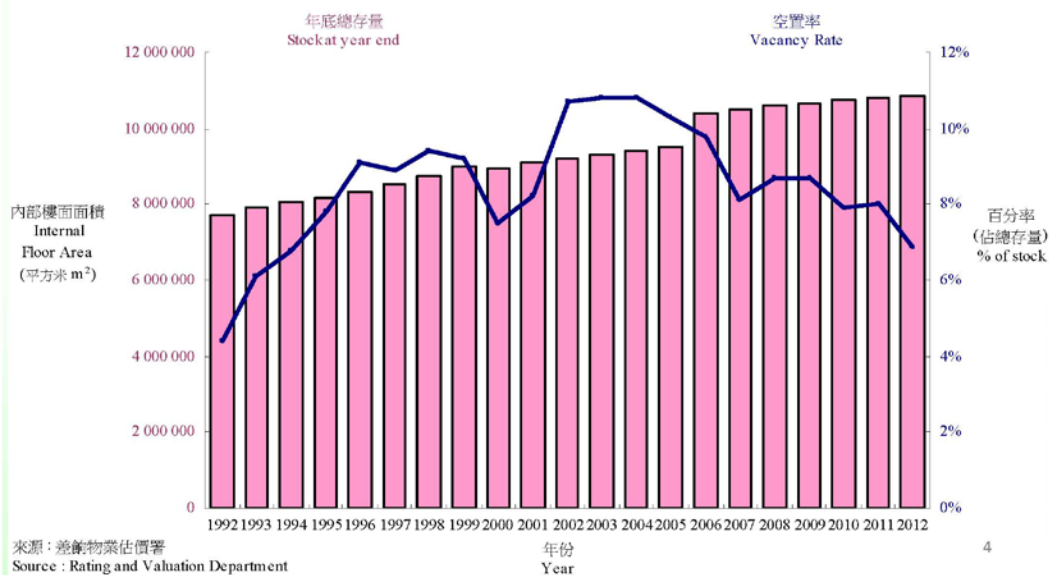
3

經濟用地的趨勢

Trend of Economic Land Uses

私人商業樓宇總存量及空置率 (1992年至2012年)

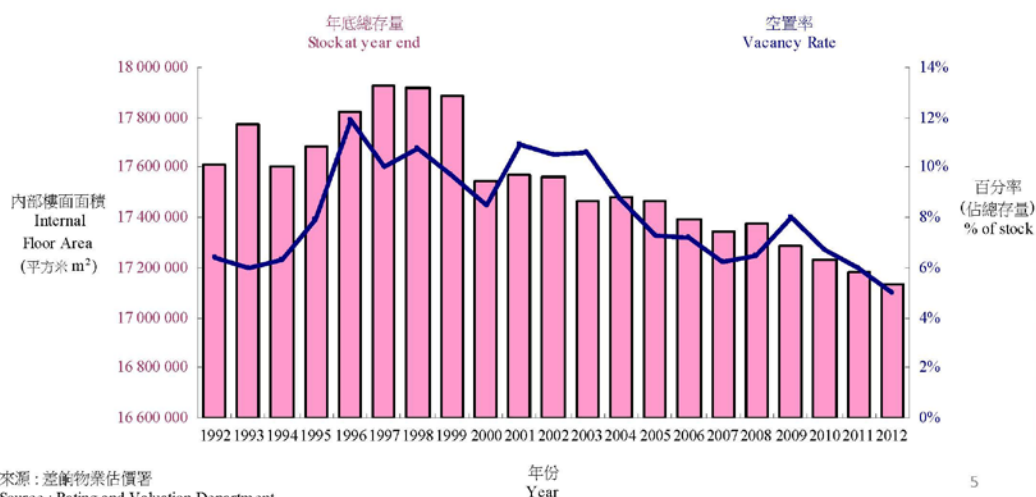
Private Commercial Stock and Vacancy Rate (From 1992 To 2012)



4

經濟用地的趨勢 Trend of Economic Land Uses

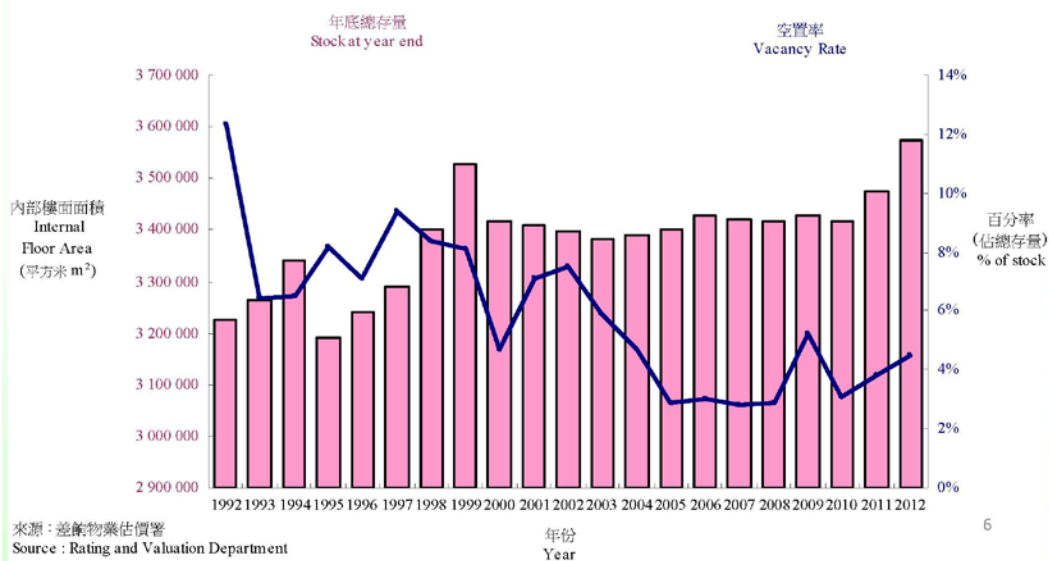
私人分層工廠大廈總存量及空置率 (1992年至2012年)
Private Flatted Factories Stock and Vacancy Rate
(From 1992 To 2012)



5

經濟用地的趨勢 Trend of Economic Land Uses

私人貨倉總存量及空置率 (1992年至2012年)
Private Storage Stock and Vacancy Rate (From 1992 To 2012)



6

2013 土地供應施政藍圖

2013 Policy Blueprint for Land Supply



- **理念：**增加土地供應，促進社會和經濟發展

Guiding Principle: To increase land supply to facilitate social and economic development

- **願景：**滿足土地需要，改善香港市民居住空間

Vision: To satisfy demand for land and improve the living space of Hong Kong people

- **目標：**大規模開發新地、建立充裕「土地儲備」

Objective: To develop new land extensively and build up an abundant “land reserve”

- **善用現有已開發土地、開發新增土地，增加短、中和長期的土地供應，滿足房屋和各種需要**

To meet housing and other needs by increasing the supply of land in the short, medium and long terms through optimal use of developed land and developing new land



7

增加商業用地

Increasing Commercial Land



- **核心商業區：**將合適的「政府、機構及社區」用地及政府辦公樓轉為商業用地：例如現時預計中環美利道停車場及上環林士街停車場共可提供約7萬6千平方米商用樓面面積

CBD: Converting suitable G/IC sites and government offices in the existing CBD to commercial use: For example, it is estimated that the Murray Road Car Park in Central and the Rumsey Street Car Park in Sheung Wan could provide about 76 000 m² of commercial GFA



8

增加商業用地 Increasing Commercial Land



- **第二核心商業區：**九龍東（觀塘、九龍灣及啟德）有潛力提供400萬平方米的新建辦公室樓面面積；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
- **活化工廈措施：**2010年4月開始實施，已批出82宗申請，可提供約 886 000 平方米改裝或新建的樓面作非工業用途

CBD2: Kowloon East (Kwun Tong, Kowloon Bay and Kai Tak) has the potential to provide an additional office GFA of 4 million m²; we are considering relocating the existing government facilities in the two action areas of Kowloon East, and making available some vacant and appropriate sites in the action areas to the market as soon as possible. It is expected that these two action areas will be able to provide about 500 000 m² of floor area in total for office and other uses

Revitalisation of industrial buildings measures: implemented since April 2010: 82 applications approved, providing about 886 000 m² converted or new floor area for non-industrial uses



9

長遠土地供應 Land Supply in the Long Term



- **新界東北新發展區：**作出多項重要調整包括整體規劃、實施模式、補償及安置，及協助務農人士等
North East New Territories New Development Areas: Key changes made, including overall planning, mode of implementation, compensation and rehousing arrangements, and assistance to affected farmers

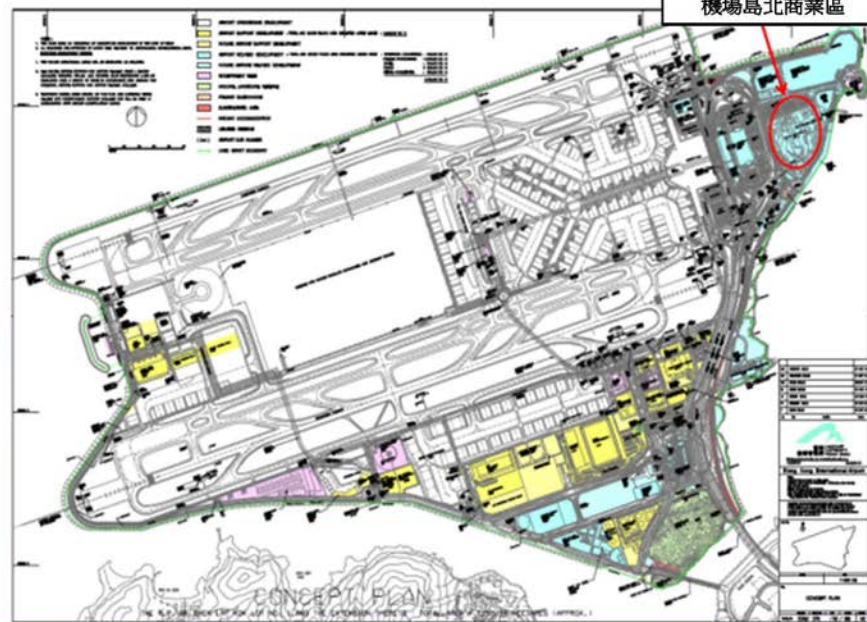


- **洪水橋新發展區：**已制訂「初步發展大綱圖」，第二階段的社區參與已於2013年10月中結束，涉及約190公頃物流/港口後勤/露天儲貯用地
Hung Shui Kiu New Development Area: Preliminary Outline Development Plan for Stage 2 community engagement completed in mid Oct 2013, involving about 190 ha of land for logistics/port back-up/open storage
- **元朗南發展：**第一階段社區參與已於2013年6月結束，涉及約90多公頃物流/港口後勤/露天儲貯用地
Yung Long South Development: The Stage 1 Community Engagement completed in June 2013, involving some 90 ha of land for logistics/port back-up/open storage
- **經濟用地的新土地供應**
New land supply for economic land uses

10

機場島北商業區發展

Development of North Commercial District (NCD) on Airport Island



11

地價評估

Land Premium Assessment

- 政府向市場推售商業用地（即主要指已劃作「其他指定用途（商貿）」或「商業」地帶的用地）時，地價會反映該用地按地契及規劃用途所容許的最佳用途

When disposing of government land for commercial use in the market, i.e. mainly the land zoned “Other Specified Uses (Business)” or “Commercial”, the land premium will reflect the most optimal land use permissible under the lease and the zoning

- 為推廣某些行業，政府會制訂不同的地價評估政策以符合特定的政策目標

However, to promote certain industries, different premium assessment policies can be formulated to suit the particular policy objective

12

產業用地例子：「只作酒店用途」計劃 Industry-specific Land Example: “Hotel Only” Scheme



- 為協助旅遊業持續發展及回應旅客持續增加對酒店房間所帶來的需求，政府自2008年起推行「只作酒店用途」計劃

The Government has implemented the “hotel only” scheme since 2008 to assist the tourism industry in promoting its sustainable development and catering for the demand for hotel rooms resulting from the growth of tourists

- 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

The reserve price for “hotel only” sites included in the Land Sale Programme and the premium for lease modification and land exchange cases opting for “hotel only” development will be assessed on a “hotel only” basis instead of their maximum permissible development potential



13

產業用地例子：數據中心發展 Industry-specific Land Example: Data Centre Development



- 商務及經濟發展局在2012年6月推出措施，鼓勵改裝現有工廈或重建工業用地作數據中心用途；及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，並於10月售出

The Commerce and Economic Development Bureau introduced measures in June 2012 to encourage conversion of existing industrial buildings or redevelopment of industrial lots for data centre use. Two ha of land in Tseung Kwan O has been set aside for development of high-tier data centres, of which the first site of about one ha has been made available for open bidding in June 2013 and was sold in October 2013



14

產業用地例子：回收業 Industry-specific Land Example: Recycling Industry



- 推動回收業可持續發展督導委員會

Steering Committee to Promote Sustainable Development of Recycling Industry

- 檢討現時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

reviewing the current situation of collection and disposal of recyclables and the related policies and support measures, as well as identifying proactive approaches to facilitate development of the recycling industry



15

土地需求：商業 Land Demand: Commercial



經濟用地的需求預測

- 《香港2030：規劃遠景與策略》就三種「經濟用地」的需求作出預測，包括商業中心區甲級寫字樓、一般商業用地，以及特殊工業用地

Demand Forecast for the Economic Land

- “Hong Kong 2030: Planning Vision and Strategy” conducted a demand forecast of three types of “economic land”, namely CBD Grade A Offices, General Business and Special Industries



16

須考慮的問題 Some Questions to Consider



香港應提供多少及何種土地？

How much and what types of land should HK provide?

哪類經濟活動可優先使用珍貴的土地資源？如何挑選？

Which economic activities should be given priority in the use of our scarce land resources? How would winners be picked?

如何確保最有效的土地使用？

How to ensure the most efficient use of our land?

我們應讓市場決定，還是政府需擔當一定角色制訂支援政策？

Should we leave all to the market to decide or Government has a role to play in formulating supporting policies?

17



完
End

18

策略發展委員會
第三次會議
2013 年 11 月 30 日

出席人士
Attendance List

主席 :
Chairman :

The Chief Executive

行政長官

當然委員 :
Ex-officio Members :

Chief Secretary for Administration

政務司司長

Financial Secretary

財政司司長

Head, Central Policy Unit

中央政策組首席顧問

非官方委員 :
Non-Official Members :

The Hon Sir David AKERS-JONES, GBM, JP

鍾逸傑爵士, GBM, JP

Ir BLAKE, Ronald James, GBS, JP

詹伯樂先生, GBS, JP

Mr BROOKE, Charles Nicholas, SBS, JP

蒲祿祺先生, SBS, JP

The Hon CHAN Kin-por, BBS, JP

陳健波議員, BBS, JP

Prof CHENG Kai-ming, SBS, JP

程介明教授, SBS, JP

Mr CHENG Wai-sun, Edward, SBS, JP

鄭維新先生, SBS, JP

The Hon CHEUNG Kwok-che

張國柱議員

Mr FANG Fang

方方先生

The Hon FANG Kang, Vincent, SBS, JP

方剛議員, SBS, JP

Mr FUNG Siu-por, Lawrence, GBS

馮紹波先生, GBS

The Hon Mrs IP LAU Suk-ye, Regina, GBS, JP

葉劉淑儀議員, GBS, JP

Dr LAW Chi-kwong, SBS, JP

羅致光博士, SBS, JP

Ir Prof LEE Chack-fan, GBS, JP

李焯芬教授, GBS, JP

Mr LUI Yin-tat, David

雷賢達先生

Mr NIGHTINGALE, Anthony John Liddell, SBS, JP

黎定基先生, SBS, JP

The Hon SHEK Lai-him, Abraham, GBS, JP
Mr SHENG Len-tao, Andrew, SBS
Mr WONG Kwok
The Hon WOO Kwong-ching, Peter, GBM, GBS, JP
Ms YIP Yok-tak, Amy, BBS
Prof YU Cheung-hoi, Albert

石禮謙議員, GBS, JP
沈聯濤先生, SBS
黃國先生
吳光正先生, GBM, GBS, JP
葉約德女士, BBS
于常海教授

政策局及部門代表 :
Representatives from Bureau and Department :

Mr CHAN Mo-po, Paul, MH, JP
Secretary for Development

Mr CHOW Tat-ming, Thomas, JP
Permanent Secretary for Development
(Planning & Lands)

Mr LING Kar-kan, JP
Director of Planning

發展局局長
陳茂波先生, MH, JP

發展局常任秘書長(規劃及地政)
周達明先生, JP

規劃署署長
凌嘉勤先生, JP

因事未能出席
Apologies

非官方委員 :
Non-Official Members :

The Hon CHAN Han-pan
The Hon Sir CHOW Chung-kong
Prof The Hon LEE Kok-long, Joseph, SBS, JP
Mr LIE-A-CHEONG Tai-chong, David, SBS, JP
Dr SMITH, Peter Cookson
Mr SO Chak-kwong, Jack, GBS, JP
Dr TSE Cho-che, Edward
Dr TSE Hung-hing
Ms YANG Mun-tak, Marjorie, GBS, JP

陳恒鏞議員
周松崗爵士
李國麟議員, SBS, JP
李大壯先生, SBS, JP
施倍德博士
蘇澤光先生, GBS, JP
謝祖堉博士
謝鴻興醫生
楊敏德女士, GBS, JP