

2013年4月10日(星期三)
財務委員會特別會議(規劃及地政環節)
發展局局長發言稿

主席：

- 我非常感謝各位議員關注發展局的財政預算草案。我轄下的管制人員已就有關規劃及地政範疇的資源運用事宜，答覆了議員所提出的210條書面問題。我們會在今天的會議上，解答各位議員進一步的提問。
- 在2013-14年度，規劃及地政範疇的經常開支為40億8,179萬元，較2012-13年度的修訂預算38億8,750萬元，增加了1億9,430萬元(5%)。增加的資源主要用於增加房屋及寫字樓的土地供應，以及根據《城市規劃條例》對違例發展進行規劃執管工作。
- 在2013-14年度，我們將增設135個公務員職位，而首長級公務員職位的數目則保持不變。
- 現在，我向各位議員簡介本局在新財政年度在規劃及地政範疇的工作重點。

土地供應

- 政府會繼續以多管齊下的措施，透過善用現有已開發土地，及開發可供發展用途的新增土地，增加短、中和長期的土地供應，以滿足香港的住屋和其他發展需要。

短中期增加房屋土地供應

- 《二零一三年施政報告》提出的十項措施，將有助增加短中期的房屋土地供應。這些措施包括將36幅「政府、機構或社區」及其他政府用地、13幅沒有植被、荒廢或已平整的「綠化地帶」和16幅工業用地改作住宅用途；在規劃許可的情況下，適度提高住宅土地的發展密度；落實在西鐵錦上路站和八鄉維修中心發展住宅的規劃等。

- 該十項措施的目標是加大加快土地供應，從而增加房屋供應。單是其中七項，現時已知的如全部落實，可提供超過300公頃可作房屋用途的土地。事實上，正因為我們全力推動增加短中期房屋土地供應的工作，我們已把46幅住宅用地(包括28幅新增用地)納入2013-14年度賣地計劃內。

長遠土地供應

- 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，以便日後及時提取，回應需求。因此，我們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、發展新界北部地區、檢討北區和元朗荒廢農地、發展大嶼山、維港以外適度填海，以及岩洞和地下空間發展。

新界東北新發展區

- 根據在2012年6月展開第三階段公眾參與活動時公布的「建議發展大綱圖」，新發展區可提供533公頃可發展土地，其中包括150公頃可興建約53 800個住宅單位的房屋用地。因應收集到的公眾意見，我們正考慮適度增加發展密度、把公營房屋的比例上調至超過一半、物色地點興建新居者有其屋，並在合適的私營房屋用地適度引入「港人港地」措施。新發展區內用作房屋發展的土地最快可於2019年推出。我們計劃約於本年年中發表第三階段公眾參與報告。

洪水橋新發展區

- 至於洪水橋新發展區，當局已規劃各個初步土地用途方案，並正在進行技術評估，以便制訂「初步發展大綱圖」，在2013年第三季進行下一階段的社區參與活動。預計新發展區的土地可於2021年提供作發展之用。

發展新界北部地區

- 正如《二零一三年施政報告》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，從而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。

增加商業用地供應

- 除了房屋用地外，政府亦致力增加商業用地的供應，以促進本港不同經濟活動的進一步發展。為此，我們會加快發展九龍東核心商業區，並正研究加快釋放九龍東內兩組政府用地作商業發展。運輸及房屋局亦會與香港機場管理局商討，加快推動赤鱲角機場島北商業區的發展。
- 把政府部門遷離核心商業區，亦可騰出更多寫字樓供應市場。舉例來說，我們現正進行灣仔海旁三座政府大樓的重置工作。律政司亦計劃在2015年遷入前中區政府合署，屆時律政司現有的寫字樓，將分配予其他現時在中環及金鐘商業樓宇內辦公的政府部門使用，以釋出更多核心商業區的寫字樓供市場租用。
- 我在上一個環節提及過維港以外適度填海，以及岩洞和地下空間發展，在此不再重複。

賣地安排

- 政府持續優化賣地安排。自2010年起引入政府主動賣地機制，政府積極向市場供應政府土地。在2011-12年度及2012-13年度，政府售出及將售的51幅住宅用地，其中48幅(超過90%)由政府主動出售，只有三幅由發展商勾出。
- 透過同時實施政府主動賣地機制和勾地機制，政府已重掌土地供應的主導權。不過，社會上仍然有擔心如果發展商刻意不勾地，便會影響政府土地供應。為了徹底消除疑慮，政府決定自2013-14年度起取消勾地機制。
- 政府把預計可於該年度出售的用地納入賣地計劃，並會繼續按季預先公布出售土地計劃，為市場提供具透明度及確定性的土地供應。

- 政府計劃出售賣地計劃內的所有住宅用地，包括個別須進行法定程序的用地有結果後，務求在最大程度上增加房屋土地供應。

2013-14年度賣地計劃及擬於2013年4月至6月出售的用地

- 2013-14年度賣地計劃包括可供興建約13 600個單位的46幅住宅用地，以及可分別提供約33萬平方米總樓面面積和300個酒店房間的九幅商業／商貿用地和一幅酒店用地。在46幅住宅用地中，28幅為新增用地。
- 在2013年4月至6月，政府將招標出售七幅住宅用地，共可提供約2 400個單位。連同擬於同一季度招標出售位於朗屏站(南)的西鐵物業發展項目(約720個單位)，該八幅住宅用地可提供約3 100個單位。
- 此外，一幅位於馬鞍山的商業用地和座落港島中區的美利大廈酒店用地將於同一季度招標出售，以滿足市場的需求。該兩幅用地可分別提供約15 000平方米商業總樓面面積和300個酒店房間。
- 我們重申，政府決心增加土地供應，並會繼續以多管齊下的方式，積極開拓土地資源，建立土地儲備。就有潛力可供發展的土地，我們會盡快檢視和評估發展的可行性。於土地可進行發展時，我們會作出恰當安排，例如把土地撥作興建公營房屋、用作賣地或作其他用途。

市區更新

重建工廈「先導計劃」

- 財政司司長在《二零一二至一三財政年度政府財政預算案》邀請市區重建局(市建局)以「先導計劃」的形式重建工廈，為活化工廈注入新動力。市建局至今開展了兩個工廈重建項目。我們會檢討該先導計劃的成效，以確定該局日後在重建工廈方面的長遠承擔。

落實新《市區重建策略》

- 政府在2011年2月24日公布新的《市區重建策略》。新策略下的所有主要措施均進展良好：

(i) 「需求主導」計劃和「促進者」計劃

市建局在2011年7月推出「需求主導重建項目先導計劃」，反應理想。到目前為止，市建局已開展了三個「需求主導」項目。行政長官在《二零一三年施政報告》中要求市建局全力推展「需求主導」重建計劃，積極回應業主訴求，加快市區更新步伐。預計市建局會挑選更多合適的「需求主導」項目在2013-14年度推行。

市建局自2011年起成立市區重建中介服務有限公司，專責提供促進者服務。

(ii) 啟德「樓換樓」計劃

當局在啟德發展區內預留的一幅作「樓換樓」計劃的用地，已於2012年7月批予市建局，以便計劃可早日推行。有關建築工程正在進行。這批「樓換樓」單位預計可於2016年入伙。

(iii) 九龍城「市區更新地區諮詢平台」

政府在2011年在九龍城區設立首個市區更新地區諮詢平台(諮詢平台)。諮詢平台以全面及綜合的方式，向政府建議九龍城區的更新工作。諮詢平台就按規劃顧問協助下擬備的更新計劃擬稿，剛完成第一階段公眾參與活動，並正根據收集到的公眾意見和社會影響評估研究結果，修訂該計劃擬稿，以進行第二階段公眾參與活動。諮詢平台所建議的「九龍城市區更新計劃」預計會在2013年備妥。

(iv) 「市區更新信託基金」

市建局已於2011年撥款5億元成立獨立運作的「市區更新信託基金」。信託基金已於2012年為受市建局執行的重建項目影響的居民提供協助和意見的社區服務隊批出新服務合約。信託基金亦已於2012年年底推出一個新的市區更新文物保育及地區活化資助計劃，資助由社區內組織提議的市區更新保育及活化項目。

樓宇安全

- 為進一步加強本港的樓宇安全，我們自2010年起採用一套多管齊下的方法，當中涵蓋立法、執法、對業主的支援及協助，以及宣傳和公眾教育。
- 在過去一年，我們已通過及落實多項加強樓宇安全的重要立法建議。我謹藉此機會感謝立法會的支持。《2012年建築物法例(修訂)條例》於2012年7月獲通過，該條例引入多項加強樓宇安全的措施，包括讓屋宇署可向法庭申請手令，進入個別處所視察及執法。此外，在2012年10月3日生效的《2012年建築物(小型工程)(修訂)規例》已將與分間樓宇單位(即「劏房」)相關的工程納入小型工程監管制度內。
- 我們正計劃在2013年引入招牌監管制度，加強現存違例招牌的安全。我們會將制度的細節以修訂附屬法例的形式呈交立法會。
- 強制驗樓計劃及強制驗窗計劃已於2012年6月30日全面實施，從根源處理樓宇失修的問題。屋宇署將繼續在社區推行各項宣傳措施，以加強市民對兩項計劃的認識，而香港房屋協會及市建局亦會為目標樓宇的業主提供所需的財政及技術支援。

- 在執法方面，屋宇署將根據2011年的修訂執法政策，繼續其對失修樓宇，以及針對違例建築工程(俗稱「僭建物」)的大規模行動。同時，屋宇署亦會繼續推行一項針對與「劏房」有關的僭建物的大規模行動。在2012年，屋宇署就僭建物一共發出12 292張清拆令，而針對失修樓宇，屋宇署共發出811張修葺令和勘測令。同年，屋宇署就未有遵從清拆命令的個案提出2 104次檢控。

新界村屋僭建物

- 自去年4月，屋宇署已落實對新界村屋僭建物的加強執法政策。在過去一年，屋宇署已完成巡查九條新界鄉村，共2 400幢村屋，並就所發現的首輪目標僭建物發出122張清拆令。屋宇署會繼續依循有關政策，採取執法行動，以確保樓宇安全和遏止新僭建物蔓延。
- 在新界村屋僭建物申報計劃方面，截至2012年年12月31日限期屆滿日，屋宇署共接獲超過18 000份申報表格，涉及約35 000項不同類別的僭建物。屋宇署正在處理已接獲的僭建物申報和相關的安全檢驗和核證。屋宇署會分析由申報計劃所蒐集的資料，就不同的村屋僭建物進行分類和風險評估，以制訂適當的後續工作策略。

「樓宇更新大行動」

- 截至2013年2月底，「樓宇更新大行動」自2009年5月推出至今，已協助約1 995幢舊樓業主進行樓宇維修，並開創了超過36 700個就業機會。我們預計總額達35億元的更新行動，將可合共協助超過3 100幢樓齡30年或以上的樓宇及創造六萬多個與建築行業有關的就業機會。

審核圖則

- 為配合政府增加房屋土地供應，屋宇署會加強拓展部的人手，以提高審批建築圖則和相關申請的效率。

資源

- 為配合各項工作，屋宇署將獲增撥資源。屋宇署在下個財政年度將獲得的資源總額達11億元，較2012-2013年的修訂預算增加9.2%。公務員編制亦會增加超過80人，增幅接近7%。

結論

- 主席，我和我的同事十分樂意回答各位議員的提問。謝謝。

* * * *