

2012年3月7日(星期三)
財務委員會特別會議席上
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215條書面問題。他們會在今天的會議上，解答各位議員進一步的提問。
- 在2012-13年度，規劃及地政範疇的經常開支為38億4,793萬元，較2011-12年度的修訂預算35億3,760萬元，增加了3億1,033萬元(8.8%)。增加的資源主要用於加強本港樓宇安全的工作，特別是對新界豁免管制屋宇僭建的執法和巡查分間單位，以及與增加土地供應和加強政府土地管理相關的項目。
- 在2012-13年度，我們將增設約100個公務員職位，包括開設3個首長級公務員職位。
- 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

- 社會上廣泛認同持續供應住宅用地是穩定房地產發展的重要一環，政府在未來一年會繼續採取有效增加土地供應的策略。
- 2012-13年度政府賣地計劃包括可建約13 500個單位的47幅住宅用地，當中24幅是新增用地，23幅則滾存自去年度賣地計劃。新增可供出售的住宅用地數量彰顯了政府增加房屋土地供應的決心，亦反映過去一年在財政

司司長主持的房屋用地供應督導小組的領導下，各政策局和部門共同努力的成果。

- 在 2012-13 年度賣地計劃中，政府首次將啟德發展區的私人住宅用地納入賣地計劃內。兩幅在該區面積共約 1.6 公頃的用地可提供約 1 000 個單位。啟德發展區完成發展後，將可提供土地興建約 17 000 個私人住宅單位，包括市區重建局推行「樓換樓」計劃而興建的單位。
- 2012-13 年度賣地計劃的另一重點是把位於將軍澳、屯門和大埔的 4 幅大型用地分拆出售，以增加市場競爭。我們將在不影響規劃意向的前提下，繼續把這做法應用在其他合適土地。
- 為確保住宅單位的供應，包括中小型單位，我們將因應個別地盤特色和市場情況就合適用地繼續施加限量或限呎限制。不過，正如我早前指出，我們在施加限呎要求方面會非常謹慎小心，以免對市場干預太大。這是由於政府已經復建新房屋，另一方面因為在鐵路沿線，特別西鐵物業發展項目，以及市區重建局（市建局）的項目，亦分別有相當數量屬中小型單位。但我們會繼續施加限量要求，因為土地是珍貴資源，需要花很多工夫開拓發展，限量措施可確保政府推出的土地有一定數量的房屋供應。
- 我們亦將繼續按季預先公布政府主動賣地安排。在 2012-13 年度第一季度，即 2012 年 4 月至 6 月，政府將安排透過招標出售 4 幅住宅用地，分別為兩幅位於將軍澳、一幅位於沙田和一幅位於北角的用地，共可提供約 1 400 個單位。政府將就將軍澳和北角 3 幅用地加設須提供單位最低數目的要求，以確保住宅單位供應數量。

- 透過政府的賣地計劃，西鐵朗屏站(北)、朗屏站(南)、荃灣西站六區、元朗站 4 個西鐵物業發展項目、香港鐵路有限公司（港鐵公司）擁有的大圍站、天水圍輕鐵總站和將軍澳 3 個物業發展項目、市建局的重建項目、土地契約修訂/換地項目，以及毋須土地契約修訂/換地的私人重建項目，下一年度總土地供應量估計可提供約 30 000 個私人住宅單位。
- 我們會繼續努力建立土地儲備。正如財政司司長在其財政預算案演詞中所說，我們將繼續多管齊下開拓土地資源，這項工作不會受到經濟周期和樓市上落的影響。

利用鐵路沿線物業發展潛力

- 適當增加土地發展密度，是可以在較短時間增加住宅的供應；但與此同時，市民對優質城市環境的訴求與日俱增。因此，規劃土地用途和發展密度時必須作出適當的平衡。政府大力投資鐵路，讓新界地區居民也能便捷地進出市區；因此，我們應盡量善用鐵路沿線的物業發展潛力。
- 為增加房屋土地供應，政府早前已邀請港鐵公司就錦上路站及八鄉維修中心上蓋物業發展提交研究報告。由於錦上路站及八鄉維修中心不涉及收地及已設有鐵路車站，擬議的上蓋物業可較優先發展。待改劃用地的程序完成後，錦上路站及八鄉維修中心的土地最快可於 2014 年批出作發展。在平衡發展潛力、環境、鄉郊特色及其他限制後，建議興建中密度的住宅發展。以總地積比率 3 倍計算，兩幅土地可興建約 60 萬平方米住用樓面面積，提供約 8 700 個住宅單位，其中約 40%為中小型住宅單位。

- 除了探討兩幅土地的發展外，報告亦研究錦上路站及八鄉維修中心周邊約 100 公頃土地¹的發展潛力。報告根據不同密度的發展方案進行了環境、生態、交通、渠務、污水、通風、文物、景觀及公用設施等方面的技術性評估，並指出毗連的土地亦具發展潛力作房屋發展，包括公營房屋發展。規劃署及相關部門正與港鐵公司就有關報告的建議作進一步研究，並對區內的規劃用途地帶作出檢討，以配合發展需要。當規劃用途地帶檢討完成後，規劃署會向城市規劃委員會建議修訂有關的大綱圖，亦會廣泛諮詢區內人士的意見。初步估計提高發展密度後周邊地區可興建約 100 萬平方米總樓面面積，提供共約 15 000 個(包括公營房屋)住宅單位。運輸及房屋局亦會就公營房屋發展作進一步可行性研究。
- 政府正邀請港鐵公司探討其他沿線可供進一步發展的用地，然而我們目前並未定出具體的地點。我們會與港鐵公司商討。

正進行的土地用途研究和檢討

- 規劃署正進行多個土地用途研究和檢討，涉及 2 500 多公頃的土地，其中較大型的研究和檢討包括：
 - 新界東北新發展區：規劃署正聯同土木工程拓展署進行規劃及工程研究，預計於 2013 年完成。新發展區最早可於 2018 年開始提供土地供房屋發展。
 - 洪水橋新發展區：規劃署正聯同土木工程拓展署進行規劃及工程研究，預計於 2014 年完成。估計新發展區最早可於 2021 年開始提供土地供房屋發展。

¹ 有關土地範圍不包括區內的「鄉村式發展」地帶。

- 檢討北區/元朗可作房屋發展的土地：已選定四幅位於古洞南、元朗南、粉嶺/上水第 30 區及缸瓦甫的土地進行規劃及工程研究，以確定發展上述土地作住宅用途的可行性及規模。研究會在 2012 年年底展開，為期約 18 至 30 個月不等。
- 東涌新市鎮餘下發展：土木工程拓展署及規劃署正進行詳細的規劃及工程研究，範圍覆蓋東涌及其毗鄰地區，包括休耕地、前濱及海床，預計於 2014 年完成。
- 工業用地：規劃署已完成最新一次的「全港工業用地分區研究」，檢討「工業」及「其他指定用途」註明「商貿」地帶內仍未進行發展的工業用地，並了解這兩個地帶內現有私人工業樓宇的使用情況。研究建議改劃大約 60 公頃工業用地作非工業用途，而其中半數約 30 公頃位於荃灣、元朗、火炭、小瀝源、屯門、大角咀及粉嶺的工業用地可改劃作住宅發展。涉及荃灣及元朗用地的分區計劃大綱圖的修訂程序已經完成，而涉及大角咀用地的分區計劃大綱圖的修訂已於 2011 年 8 月刊憲，現正處理收到的申述和意見。其他大綱圖的修訂程序將陸續展開。如改劃建議全部落實，全港的「工業」地帶會由約 297 公頃減少至約 241 公頃，而「商貿」地帶則會由約 200 公頃增加至約 209 公頃。
- 綠化地帶：現時全港約有 15 258 公頃的土地被規劃作「綠化地帶」，約佔法定規劃圖則涵蓋的總土地面積的 26%。其功能主要是保育自然環境，利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。首階段的檢討工作已完成，主要集中在新界區一些沒有植披、荒廢、已平整或已被破壞的「綠化地帶」土地，旨在找出適合出售作私人住宅發展的政府土地及可透過收地及清拆而作公屋/資助房屋的政府及/或私人土地。考慮到

不同的因素，包括土地業權、地形、周圍環境等，初步建議可改劃共 15 幅「綠化地帶」土地作住宅發展用途，分佈在大埔、沙田、屯門、元朗及西貢區。將「綠化地帶」土地改劃作住宅發展用途前，必須先進行修訂法定圖則的程序。我們會在改劃土地用途時，按既定程序諮詢公眾的意見。我們亦已展開第二階段的檢討工作，集中在可透過改劃土地用途容許發展商進行住宅或其他用途發展的私人土地。預計在 2012 年年中完成整個檢討。

- 「政府、機構或社區」用途土地：檢討已完成，結果顯示 24 幅用地適合作為住宅發展。有關土地大部分位於「政府、機構或社區」地帶內，我們必須先進行修訂法定圖則的程序，以便改作住宅發展用途。我們會在改劃土地用途時，按既定程序諮詢公眾的意見。我們並會研究如何減低一些政府公用設施對周邊土地發展的限制，以釋放更多可用土地。過往的例子包括：前黃大仙警察宿舍已於 2007 年出售作私人住宅發展，有關住宅項目亦已落成；前紅磡利工街前已婚海關人員宿舍已於 2011 年出售作私人住宅發展；前北角油街前政府物料倉庫已於 2011 年出售作酒店及住宅/商業發展；前葵涌已婚警察宿舍、前沙田已婚消防宿舍和前沙田已婚警察宿舍已改作公共房屋發展。

樓宇安全

- 我們於 2010 年 10 月宣佈了推行一系列多管齊下的新措施，並同時向屋宇署增撥資源，以加強本港的樓宇安全。在過去一年，這些措施大部分已全面實施，包括推行小型工程監管制度、修訂並加強僭建物執法政策、展開多項大規模執法行動、進行全港性的僭建物清點行動、將各項為業主提供的財政及技術支援計劃整合，以及加強宣傳和公眾教育。其他工作亦已進入最後準備階段，預期可於來年

陸續實施。

- 其中，在強制驗樓和驗窗計劃方面，隨著立法會分別於2011年6月及12月通過《2011年建築物（修訂）條例》及相關的附屬法例，屋宇署隨即由2011年12月30日起展開強制驗樓計劃下註冊檢驗人員的註冊工作。兩項計劃將於2012年全面實施。我們將在稍後向立法會提交生效公告，以實施《2011年建築物（修訂）條例》下其餘條文，包括發出法定驗樓及驗窗通知的賦權條文，以至檢驗的技術及程序規定。
- 此外，我們會全力配合立法會，盡快完成對《2011年建築物法例（修訂）條例草案》的審議，以落實多項新措施，進一步提升屋宇署的執法效率。同時，我們亦希望在本立法年度內完成另一項法例修訂工作，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之下，以加強在工程質量方面的規管。
- 在執法方面，屋宇署會對新界村屋僭建物加強執法，有系統地取締違例情況嚴重和構成較高潛在風險的村屋僭建物。與此同時，也會對違例情況相對較輕和潛在風險較低的現存村屋僭建物推行一項村屋僭建物申報和定期檢核的計劃，以保障有關村屋樓宇結構安全，並蒐集資料以制定適當的後續工作策略。另外，該署亦會進一步加強對劏房的執法行動，將有關巡查劏房的大規模執法行動的目標樓宇數目提升逾30%至每年200幢。有關目標亦將首次包括30幢工業樓宇。而因應排檔可對附近樓宇構成潛在火警風險，屋宇署會爭取於今年年中前完成一項一次性特別行動，巡查鄰近排檔的舊式樓宇內的劏房，令該署在2012年度內巡查的劏房樓宇數目增至約370幢。

- 為配合上述工作，在過去連續兩年，我們大幅度增加屋宇署的資源，加強保障樓宇安全。連同屋宇署在2011-12年財政年度所獲得的額外資源，屋宇署在來年獲得的資源總額將較兩年前上升逾4億800萬元，令該署的公務員編制在兩年內增加超過230人，增幅近四分之一。

「樓宇更新大行動」

- 「樓宇更新大行動」於2009年5月推出，為當時金融海嘯影響下一項「保就業」的措施，同時提升本港樓宇安全。政府先後四次一共注資32億元，連同房協和市建局共3億元的資源，為「樓宇更新大行動」共斥資35億元，至今已協助約1 500幢舊樓業主進行樓宇維修，並開創了超過28 700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3 000幢樓齡30年或以上的樓宇及創造6萬多個與建築行業有關的就業機會。

市區更新

重建工廈「先導計劃」

- 財政司司長在2012-13年度的財政預算案建議邀請市建局以「先導計劃」的形式重建工廈，為活化工廈注入新動力。有關「先導計劃」挑選工廈的準則及推展時間表，有待市建局董事會詳細研究，預計會在未來一兩年內推行。

- 政府會在「先導計劃」完成後作出檢討。如市建局將來大規模參與工廈重建，政府會考慮在有需要時建議向市建局另行注資，前提是不影響該局改善舊區居民生活環境的任務。

落實新《市區重建策略》

- 新《市區重建策略》在2011年2月24日公布實施。在過去12個月，市建局董事會和員工竭盡所能，全面落實新《市區重建策略》，詳情如下：

(i) 「需求主導」計劃和「促進者」計劃

市建局已在2011年7月公布「需求主導」計劃和「促進者」計劃詳情，並接受有興趣業主申請。

「需求主導」計劃在2011年10月底截止，共收到25份申請。經市建局董事會甄選後，由於多數的申請均未達計劃的要求，故不獲接納。至於符合條件的申請，市建局已審議，並把合適的申請納入市建局草擬的2012-13年業務計劃和2012-13年至2016-17年的業務綱領內，提交財政司司長考慮批核。

至於「促進者」計劃，自2011年7月開始接受申請至今，「促進者」計劃共收到3宗申請。其中一份申請由於未達計劃要求的業主同意門檻，不獲接納。至於另一份申請，市建局委聘的獨立估價顧問已評訂該項目的財務可行性，市建局成立的附屬中介公司正全力跟進申請。最新的一份申請只在二月中收到，公司正就這份申請進行審批。

(ii) 啓德「樓換樓」計劃

行政會議去年底核准把啓德發展區1G1用地的地盤A，以反映地契條款和其他限制的市價，批予市建局發展「優質實用」單位，作「樓換樓」計劃，預計有關地盤最早可於4月交予市建局。地盤A將可提供約500個由400平方呎至650平方呎(實用面積)不等的單位，預計可於2016年落成。但凡在新《市區重建策略》公布後開展的重建項目，受影響的合乎資格的自住業主，均可選擇「樓換樓」安排。市建局在2月27日舉行傳媒簡報會，詳述了向新《市區重建策略》公布後開展的第一個重建項目，即北帝街/新山道重建項目的受影響自住業主，提供啓德「樓換樓」計劃和原址「樓換樓」計劃的詳情，為他們提供現金補償以外的另一個選擇。

(iii) 九龍城「市區更新地區諮詢平台」

九龍城「市區更新地區諮詢平台」在2011年6月成立，非政府成員共15人，另包括政府和市建局代表。去年5月立法會財務委員會批核的新增總城市規劃師職位，已於同月開設，另設有三名非首長級人員，向平台提供專業支援和秘書處服務。平台已進行4次正式會議，並會於日內委聘顧問進行九龍城區地區規劃研究，地區社會影響評估，以及第一階段的公眾諮詢。

(iv) 「市區更新信託基金」

「市區更新基金有限公司」在2011年8月中旬正式以擔保有限公司形式註冊。「市區更新基金有限公司」董事會成員共10人，亦在2011年8月正式獲委任，負責管理獲市建局注資5億元的「市區更新信託基金」，並推展新《市區重建策略》下基金支援範疇的撥款工作。同年11月，「市區更新信託基金」

獲稅務局核准其慈善信託地位並獲豁免繳稅。「市區更新基金有限公司」已開展工作，並已於去年與過往為市建局在港九提供社區服務隊的3家社福機構續約，把有關服務合約延長至2012年年底，以便公司董事會檢討社區服務隊現時工作及人手情況。董事會亦正檢視九龍城「市區更新地區諮詢平台」秘書處提交的撥款申請，稍後亦將公布向基金申請撥款以進行市區更新範圍內文物保育和地區活化工作的詳情。

海濱優化工作

- 維多利亞港是香港人共同擁有的寶貴資產，市民對海濱的長遠發展亦越趨重視。當局會繼續全力推行優化海濱的工作，於維港兩岸海濱建造連綿長廊及更多休憩空間供市民和遊客享用。現時已動工或決定上馬的項目，包括中環新海濱和鰂魚涌海裕街兩個前期海濱長廊、郵輪碼頭側的啟德跑道公園第一期及觀塘海濱花園第二期的發展工程，該等項目全部落成後，開放予公眾享用的海濱長廊將會延長兩公里。
- 為了締造充滿活力及多元化的海濱，發展局正聯同海濱事務委員會探討成立一個法定和專責的海濱管理局，以具創意的思維、靈活的架構和企業的文化推行海濱的設計、建造、營運及管理等工作。當局已啟動有關研究工作及討論，預計可在本年中提出建議。若建議獲得社會廣泛支持，當局會在財務上作出配合。

跨界合作規劃及基礎設施

- 在 2010 年 4 月簽署的《粵港合作框架協議》包括多項區域合作規劃項目及跨界基礎設施，而涉及發展事務並由發展局統籌的有落馬洲河套地區發展、《環珠江口宜居灣區建設重點行動計劃》研究、蓮塘/香園圍口岸發展、及東江水的供應。
- 就落馬洲河套地區的發展定位、適用法律、土地管理及共同開發機制等重要事項，港深雙方已達成初步共識，及於 2011 年 11 月 25 日的深港合作會議上簽署《推進落馬洲河套地區共同開發工作的合作協議書》。雙方同意河套地區的發展方向以高等教育為主、輔以高新科技研發和文化創意產業用途。落馬洲河套地區發展規劃及工程研究第一階段公眾參與活動已於 2011 年年初完成。我們將於 2012 年第二季，就建議發展大綱圖展開第二階段公眾參與活動。整項研究將於 2013 年完成，並爭取在 2020 年開始運作，以配合《珠江三角洲地區改革發展規劃綱要 2008 至 2020 年》的目標。
- 《灣區研究》以「宜居」為目標規劃策略，把「環珠江口灣區」建設成為大珠三角內一個既有優質生活、又有利經濟發展的核心地區。繼粵港澳三方於 2011 年年初就《灣區研究》的初步建議於三地同步展開公眾諮詢活動後，該研究的第二輪公眾諮詢預計於本年年中進行。整項研究預算於本年內完成。《灣區研究》所提出的建議是以原則性和方向性為主，供三方制定各自的政策及措施時作參考，並不涉及個別發展或工程項目。我們會按香港的發展模式擬訂建議工程，並按照既定程序進行諮詢及研究方能再作決定。

- 有關蓮塘/香園圍口岸發展及東江水的供應，我在上一節已提及過，在此不再重覆。

總結

- 主席，我和我的同事十分樂意回答各位議員的提問。謝謝。

* * * *