

2017年3月31日(星期五)
財務委員會特別會議(規劃及地政)
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203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2017-18年度，規劃及地政範疇的經常開支為50億5,272萬元，較2016-17年度的修訂預算增加了1億6,097萬元(+3.3%)。增加撥款主要用於加強開發土地的工作、加強推展新發展區和擴展新市鎮、以及加強與樓宇安全有關的執法行動。
- 在2017-18年度，我們在規劃地政科及有關部門(屋宇署、地政總署、規劃署、土木工程拓展署和海事處)將淨增設101個公務員職位，包括17個公務員職位以取替非公務員合約職位。而首長級公務員的編制則增加2名。
- 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

- 增加土地供應是特區政府施政的重中之重，過去幾年政府多管齊下的土地供應策略漸見成效，各項短中長期土地供應項目可提供超過60萬個住宅單位。政府會繼續全力全方位增加土地供應，以應付香港在房屋、經濟和社會的持續發展需要，並未兩綢繆，為未來建立足夠的土地儲備。

短中期土地供應

- 短中期土地供應方面，透過更改土地用途和提升發展密度，包括透過檢討土地用途物色的210多幅房屋用地、啓德發展區、鑽石山綜合發展區、3個石礦場的重用、鐵路物業發展項目、市區重建等，合共可提供超過38萬個住宅單位。
- 當中改劃有關土地用途檢討所物色的210多幅房屋用地，是達致《長遠房屋策略》10年總房屋供應目標的其中一個關鍵部分。當局會繼續全力以赴，務求加大加快短中期的房屋土地供應，確保適時提供土地作公私營房屋發展。我亦在此再次呼籲區議會、地區人士和社會各界以香港整體利益為重，支持政府盡快提供更多土地，以應付市民迫切的住屋和其他發展需要。

中長期土地供應

- 中長期方面，各個新發展區和新市鎮擴展，加上正在規劃的潛在鐵路物業發展項目，可提供超過22萬個住宅單位。我們正全速推展各個新發展區和新市鎮擴展項目，古洞北和粉嶺北新發展區、東涌新市鎮擴展、洪水橋新發展區及元朗南發展均進展良好，預計可於2023年至2038年間提供近20萬個住宅單位。
- 善用棕地是政府多管齊下土地供應策略的主要方向之一。我們將繼續透過綜合規劃，以大型新市鎮模式發展棕地密集的地區。現正推展的洪水橋、元朗南、古洞北／粉嶺北新發展區項目，已涵蓋約340公頃棕地。《香港2030+》下擬議的新界北策略增長區會另外涵蓋約200公頃的棕地。
- 在2017-18年，土木工程署會繼續以洪水橋為試點，積極研究將部分作業遷入多層樓宇的可能性。規劃署亦將於今年就新界棕地分布、使用及作業現況展開全面調查。與此同時，發展局會制訂一套全面的棕地政策大綱，從多方位、多角度、多層次探討棕地問題及政策路向，目標是善用土地、理順鄉郊土地用途、支援工業發展及改善鄉郊環境。我們會在適當時候就建議的棕地政策大綱諮詢立法會及公眾。

經濟用地

- 除了增加房屋土地供應，我們亦有必要持續提供經濟用地，以促進不同經濟活動的發展，維持香港的競爭力。例子包括將部分位於商業中心區的政府辦公室搬遷到其他區域，及將合適的「政府、機構或社區」用地和政府物業改為商業用途（例如前旺角工業貿易署大樓、中環美利道停車場、灣仔海旁三座政府大樓和金鐘廊），並繼續積極推展九龍東作為第二個核心商業區，以及啟德發展區等發展，務求持續供應經濟用地和相關硬件配套。
- 中長期方面，古洞北、粉嶺北和洪水橋新發展區、元朗南發展，及東涌新市鎮擴展等新發展區和新市鎮擴展項目，預計可提供逾860萬平方米工商業樓面。為支持發展「橋頭經濟」，政府亦正進行研究在港珠澳大橋香港口岸人工島，包括口岸的過境設施上蓋，作零售、餐飲、娛樂、酒店、辦公室，及物流業等用途。
- 落馬洲河套地區發展亦在今年取得突破性的發展，深港兩地政府於今年1月簽訂了《關於港深推進落馬洲河套地區共同發展的合作備忘錄》。香港和深圳將在佔地87公頃的落馬洲河套地區共同發展「港深創新及科技園」，在園內建立重點創科研究合作基地，以及相關高等教育、文化創意和其他配套設施，吸引港深兩地及外國頂尖企業、研發機構和高等院校進駐。「港深創新及科技園」將是香港歷來最大的創科平台，園區土地面積大約是現時位於沙田白石角的香港科學園的4倍；最高總樓面面積120萬平方米，大約是香港科學園（40萬平方米）的3倍。

長遠規劃

- 其他各項增加土地供應措施的詳情，在較早前就《施政報告》的匯報已有講述，我在此不贅。在多管齊下增加土地供應的同時，我們亦需要一套穩健、務實而完備的全港發展策略，以應對區域競爭，人口和樓宇雙老化等內外挑戰，並回應市民對更好生活質素和更大生活空間的期望。發展局和規劃署正就《香港2030+：跨越2030年的規劃遠景與策略》（《香港2030+》）進行公眾參與，並提出一系列策略方針和建議，目標是為香港的可持續發展作好長遠規劃，特別是要創造足夠的發展和環境容量，以兼顧土地資源的需要和自然環境的保育。
- 《香港2030+》建議的兩個策略增長區，即東大嶼都會及新界北，不單可以滿足預計長遠的土地需求，亦能提高香港的整體發展容量，讓我們有彈性及緩衝提升宜居度和改善生活空間、把握未來的經濟機遇和挑戰，並緩解本港現時居所與職位地點分布失衡的情況。《香港2030+》的公眾參與將於今年4月底完結，政府會繼續聽取大家的真知灼見，力求達致共識，一同建設香港成為一個宜居宜業的「家」。

2016-17年度私人房屋土地供應

- 2016-17年度，政府推售21幅住宅用地，共可提供約14 510個單位。這是自2010-11年度政府恢復主動賣地以來，政府推售住宅用地可興建單位數量最多的年度。透過政府賣地、鐵路物業發展項目、市區重建局(市建局)項目，以及私人重建或發展項目，2016-17年度整體私人房屋土地供應估計可供興建約19 780個單位，超出該年度18 000個單位的供應目標約百分之十。政府已連續3年超過年度目標。

2012-13至2016-17年度私人房屋土地供應

- 2012-13至2016-17這5個財政年度，政府賣出的土地可供興建約50 960個單位，比前5個財政年度(即2007-08至2011-12年度)的約20 700個單位，增加超過一倍。
- 2012-13至2016-17年度不同來源私人房屋土地整體供應估計可供興建約95 500個單位，大致達到該5個財政年度政府訂立的供應目標。

2017-18年度賣地計劃及私人房屋土地供應

賣地計劃

- 2017-18年度賣地計劃共提供28幅住宅用地，合共可供興建約18 910個單位。當中8幅是從2016-17年度賣地計劃滾存至2017-18年度的用地，可供興建約5 100個單位；20幅為新增用地，可供興建約13 810個單位。這是政府持續覓地作私營房屋發展的成果。

- 一如以往，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。視乎情況，政府或會在季度中加推用地，靈活應對市場情況的轉變。

私人房屋土地供應

- 政府在2016年12月公布的《長遠房屋策略》周年進度報告推算，2017-18至2026-27年度10年期間的房屋供應目標為460 000個單位，當中公私營房屋比例繼續維持「六四之比」。因此，2017-18年度私人房屋土地供應目標是提供可供興建約18 000個私人住宅單位的土地。有關目標並非建屋土地供應量的硬指標，目的是在一段時間內累積一定的土地儲備，務使市場有平穩的土地供應。
- 展望2017-18年度，鐵路物業發展項目將繼續是私人房屋土地供應的其中一個來源。西鐵錦上路站第一期物業發展項目，以及香港鐵路有限公司（港鐵公司）擁有的物業發展項目（位於日出康城、何文田站、黃竹坑站及油塘通風大樓），估計共可提供約8 030個單位。此外，市建局項目可供興建約480個單位，私人重建或發展項目估計可提供約4 200個單位（過去十年平均數）。
- 綜合各個來源，2017-18年度潛在私人房屋土地供應估計可供興建約31 620個單位。

出售商業/商貿/工業/酒店用地

- 2016-17年度，已售及將售的商業／商貿用地共7幅，合共可提供約503 000平方米樓面面積。這是自2010-11年度政府恢復主動賣地以來，政府推售

商業／商貿用地可提供樓面面積最多的年度。此外，政府在2016-17年度合共推售2幅工業用地，可提供約52 000平方米樓面面積。本財政年度，政府出售作工商業用途的用地可提供約555 000平方米樓面面積，超過前4個財政年度的整體供應。

- 2012-13至2016-17年度，政府合共提供23幅商業／商貿／工業用地，提供超過100萬平方米樓面面積。
- 2017-18年度賣地計劃包括3幅商業／商貿用地及1幅酒店用地，可分別提供約172 000平方米樓面面積及約550個酒店房間。雖然2017-18年度賣地計劃的商業／商貿用地可提供的樓面面積較過去數年少，政府會繼續循不同途徑增加商業樓面面積。未來數年可陸續推出市場的大型商業用地包括金鐘廊用地、廣深港高速鐵路(香港段)總站上蓋、中環新海濱第三號用地、加路連山道用地、洗衣街用地和多幅啟德用地，合共可提供約110萬平方米樓面面積。此外，政府會因應市場情況，考慮出售更多工業用地。

小蠔灣車廠用地及潛在鐵路沿線物業發展

- 於中長期，潛在的鐵路物業發展項目可提供超過21 000個住宅單位。
- 當中，小蠔灣車廠用地上計劃中的綜合住宅及商業發展，正進行環境影響評估及各項技術研究，估計該用地可於中長期提供不少於14 000個住宅單位及相關的商業及社區配套設施。有關發展參數將因應進行中的研究再作檢視，盡可能地盡其用。政府計劃於2017-18年度，就相關地區開展法定規劃程序，並因應技術研究結果，適當地與港鐵公司跟進

各項技術事宜和相關細節。

- 政府將繼續與港鐵公司探討現有及未來鐵路沿線車站和鐵路相關用地的發展潛力，以善用有關土地。

市區更新

- 香港的樓宇正迅速老化，市區更新工作任重道遠。在2011年公布的新《市區重建策略》下，市建局集中資源，透過「重建發展」和「樓宇復修」，推動市區更新的工作。
- 截至今年3月底，市建局已開展並推行了61個重建項目，一共可提供超過18 400個住宅單位。當中，市建局去年3月首次在九龍城土瓜灣大規模重建項目引入全面及小社區發展模式，除將提供超過3 000住宅單位外，亦提升區內的居住環境及改善道路網絡，為社區帶來更多的裨益。
- 在樓宇復修方面，市建局亦推出各項復修計劃，紓緩舊樓拆卸重建的需要和迫切性。截至去年底，約3 700幢樓宇的業主已受惠。為讓物業業主在進行樓宇復修工程時取得所需的技術支援，政府已在本年的預算草案中包括3億元的承擔額，讓物業業主可以優惠費用參加市建局推行的「招標妥」樓宇復修促進服務計劃。估計在未來5年，約4 500幢樓宇的業主會因此受惠。
- 有鑑於個別地區現時的发展密度已難以增加或剩餘可供發展地積比率不多，我們需要尋求更具效益及實際可行的方法去推動市區更新。市建局將於今年第二季展開地區規劃研究，以油麻地及旺

角地區作為試點，探討如何能提升該區目前的土地使用效益及重建的發展潛力，以期制訂可行的執行模式，推展至其他地區。另外，市建局亦會同步進行樓宇復修策略研究，制定適切及可持續的樓宇復修措施，以延長樓宇的壽命，並探討「改造重設」作為樓宇復修方案的可行性。

樓宇安全

- 政府一直採取多管齊下的措施以提高樓宇安全水平。其中，在執法方面，屋宇署每年均進行針對違例「劏房」以及其他僭建物的大規模行動。在2016年，屋宇署就僭建物一共發出12 901張清拆令，而針對失修樓宇，屋宇署共發出969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3 362次檢控。屋宇署會繼續進行這方面的工作。

結論

- 主席，以上是我就地政規劃及樓宇安全事宜的簡報。我和我的同事十分樂意回答各位議員的提問。謝謝。
