

土地供應專責小組 善用現有土地

目的

本文件旨在向成員簡介各項為了善用現有土地而持續進行的措施，包括：進行土地用途檢討和增加發展密度；新發展區／新市鎮擴展項目；發展「綜合發展區」的土地用途地帶上的用地；以及市區重建項目。

背景

2. 善用現有已建設土地，以提供更多可發展土地，滿足各種長遠的土地需要，是我們多管齊下土地供應策略的重要一環。在不同的善用現有土地措施當中，改劃土地用途或增加發展密度，一般不涉及大型基建的提供，是一個可較快地解決土地短缺問題的方法。另一方面，推展新界的新發展區項目需時較長，但在長遠而言可提供大片可發展土地，供規劃及發展個別自給自足的社區。相比之下，「綜合發展區」用地及市區重建項目，分別有助綜合重建及更新市區，但為土地供應帶來淨增長或大幅增加土地供應的可能不大。

檢討及善用現有土地

(i) 土地用途檢討

3. 土地用途檢討是一個持續的過程，旨在於規劃條件許可的情況下，在現有土地及沒有發展計劃或已無需作原來預留用途的用地中，物色具潛力作房屋及其他用途的用地，並更改有關土地用途。土地用途檢討涉及考慮各種規劃及技術因素，包括交通影響、環境影響（例如噪音及空氣質素）、通風及視覺影響、基礎設施容量、重置受影響設施等。擬議把用地改作房屋及其他用途的做法，亦須進行規劃程序（例如改劃土地用途），以及其他法定程序（例如就道路工程刊憲），同時亦或須進行清理土地及基建工程（例如土地平整、提供或提升道路或其他基礎設施），才可釋出所物色土地的發展潛力。

4. 透過於過去數年持續進行的土地用途檢討，我們已物色到逾 210 幅具房屋發展潛力的用地¹（合共佔地約 500 公頃），如能修訂有關法定圖則及完成所需的工程及程序，這些用地可供興建逾 31 萬個房屋單位。這些用地包括現時作短期租約的政府土地，又或在「政府、機構或社區」、「綠化地帶」及工業地帶內的具房屋發展潛力的土地。當中亦包括一些處於『未決定用途』地帶²內，屬過渡性質並正待土地用途檢討/研究方可決定其用途的用地。這 210 多幅用地的概要載於**附件 1**。改劃這些土地是達到未來 10 年（由 2017-18 至 2026-27 年度）46 萬個單位的 10 年房屋供應目標的重要一環。截至 2017 年 11 月初，有 103 幅已劃作或改劃作房屋用途，可提供約 122 200 個單位（當中約 74 900 個為公營房屋單位，47 300 個為私營住宅單位）；另外 41 幅用地已開展法定改劃程序，完成後可提供 74 100 多個住宅單位（當中

¹ 這些用地包括 2013 年《施政報告》中公布，在多項增加土地供應措施下提供的 42 幅用地（合共可提供約 4 萬個單位，當中逾六成為公營房屋），2014 年《施政報告》中公布的約 150 幅用地（可提供約 21 萬個單位，當中逾七成為公營房屋），以及 2017 年 1 月的《施政報告》中公布的另外 26 幅用地（可提供約 6 萬個單位，當中逾八成為公營房屋）。

² 法定圖則上的「未決定用途」地帶，主要涵蓋在決定用途前需要進行土地用途檢討／研究的用地，因此該土地用途只屬過渡性質。根據有關研究的建議，規劃署會按既定程序改劃此等地帶。舉例來說，元朗唐人新村被棕地佔用的「未決定用途」地帶，會根據「元朗南房屋用地規劃及工程研究」的建議作出改劃。

約 69 100 個為公營房屋單位，5 000 個為私營住宅單位)。雖然這 500 公頃土地已全數計入在《香港 2030+: 跨越 2030 年的規劃遠景與策略》(《香港 2030+》) 下未來 30 年的土地供應量估算中，這些土地最後能否用在房屋用途取決於相關法定程序的順利完成和其他必需的準備工作(如清理土地和重置一些現有設施)。

5. 與此同時，規劃署正在進行其他的土地用途檢討(包括主要規劃及工程研究³)，這些研究涵蓋具發展潛力的房屋用地，亦有可供商業及工業等發展用途的土地。

(ii) 增加發展密度

6. 我們亦致力在可行情況下增加發展密度，以增加房屋供應。一如政府在 2014 年《施政報告》中宣布，除人口比較稠密的港島北部及九龍半島外，位於主要市區和新市鎮的其他「發展密度分區」內房屋用地的准許最高住用地積比率，在規劃條件許可的情況下，可整體地提高約兩成。個別房屋用地的發展密度不會自動增加，而是必須按法定規劃機制取得城市規劃委員會(城規會)批准(如適用)。個別用地的最高住用地積比率只會在尚有發展容量，並在因上調地積比率而產生的不同限制和影響(如有的話)均能以適當措施解決或紓緩的情況下，才會相應增加。在 2012 年年中至 2017 年 10 月底期間，城規會已批准涉及 49 幅房屋用地的放寬發展密度申請，令單位供應量增加約 10 490 個。

³ 這些主要研究包括：

- (i) 古洞南規劃及工程研究
- (ii) 港珠澳大橋香港口岸上蓋發展的規劃、工程及建築研究－可行性研究
- (iii) 發展新界北部地區初步可行性研究
- (iv) 屯門第 40 和 46 區及毗連地區規劃及工程研究－可行性研究
- (v) 南丫島索罟灣前南丫石礦場未來土地用途發展規劃及工程研究－可行性研究
- (vi) 金鐘廊重建規劃及設計研究－可行性研究
- (vii) 洗衣街及旺角東站政府用地重建規劃及設計研究－可行性研究
- (viii) 藍地石礦場及其鄰近地區初步土地用途研究
- (ix) 重新規劃將軍澳第 137 區的規劃及工程研究

(iii) 新發展區及新市鎮擴展

7. 自 1970 年代起，政府建設了九個新市鎮，分別為荃灣（包括葵涌和青衣）、沙田（包括馬鞍山）、屯門、粉嶺／上水、元朗、大埔、天水圍、將軍澳及東涌，合共佔地 16 976 公頃。為確保可於中長期提供穩定而大量的土地供應，政府致力在古洞北／粉嶺北、東涌、洪水橋及元朗南推展新發展區及新市鎮擴展項目。這些項目涉及合共 1 142 公頃可發展的土地，可於 2023 年至 2038 年間提供接近 20 萬個房屋單位、超過 860 萬平方米工商業樓面。《香港 2030+》在推算未來 30 年的土地供應時，已考慮了上述新發展區及新市鎮擴展項目的供應。同樣地，此項潛在土地供應的落實時間表取決於不同的法定程序，土地清理工作和相關工務工程是否能如期及順利完成。各新發展區及新市鎮擴展項目的概要載於 **附件 2**。

(iv) 發展「綜合發展區」用地

8. 作為規劃措施以促進市區重建及重整並確保有關發展的整體規模及設計得到適當控制，「綜合發展區」地帶旨在鼓勵發展商合併土地，以便有足夠面積進行綜合發展。此措施同時促使在交通、環境及基礎設施容量備受限制的地區，以及受到互不協調的土地用途鄰接問題（例如有工業／住宅鄰接問題）困擾的地區，能透過整體協調的規劃進行發展。

9. 「綜合發展區」用地的分區計劃大綱圖的《註釋》內通常會註明概括的發展參數，例如發展組合及發展密度，特別是當有關地點面對各種限制，又或是具有特別的設計或歷史價值的時候。規劃署一般會在諮詢相關政府部門後擬備一份規劃大綱，作為發展「綜合發展區」用地的指引。

10. 截至 2017 年 10 月底，本港合共有 125 幅劃作「綜合發展區」地帶的土地，佔地約 614 公頃。在這 125 幅用地中，有 101 幅佔地約 567 公頃的土地涉及住宅發展。其中 22 幅包括房屋發展的用地已完成／部分完成發展，例如位於九龍塘延文禮士道及聯合道交界的一幅「綜合發展區」的用地，以及用作保育及改建柴灣工廠大廈的一幅「綜合

發展區」用地。另外 43 幅已獲批總綱發展藍圖或建築圖則的「綜合發展區」用地，合共約可提供 100 000 個單位。至於餘下的 36 幅包括房屋的「綜合發展區」用地，則暫時未有詳細發展建議。「綜合發展區」用地的分佈載於 **附件 3**。

(v) **市區重建**

11. 本港市區重建面貌在過去數 10 年經歷不少轉變。與 1970 至 1990 年代主要項目牽涉將過時的大型設施（如船塢、貯油設備、前工業儲存和倉庫）轉型不同，今日的市區重建項目往往需要遷移業權分散並正在使用的發展。因此，現時的市區重建往往是需時及耗支龐大的過程，涉及複雜程序集合土地業權，向受影響業主賠償及調遷安排。此外，老舊市區可透過大規模重建以提升規模效益以至項目可行性的重建機會不斷減少。

12. 為回應市區老化的問題，政府制定了《市區重建局條例》（第 563 章）並頒布了《市區重建策略》。經兩年廣泛公眾諮詢，最新的《市區重建策略》於 2011 年頒布，主要原則及目標如下－

- (a) 市區更新並不是零星拆建的過程，政府會採取全面綜合的方式，藉着重建發展、樓宇復修、舊區活化和文物保育等方法，更新舊區面貌；
- (b) 市區更新主要目標包括重整及重新規劃有關的市區範圍、將破舊失修的樓宇重建為符合現代標準的新式樓宇、以具吸引力的園林景觀和城市設計美化市容、在切實可行的範圍內保存地方特色、提供更多休憩用地和社區／福利設施，及為有特別需要的人士提供特別設計的房屋；
- (c) 市區更新的願景應涵蓋可持續發展及優質城市的概念，適當的發展密度、土地用途規劃、城市設計、綠化、本土文化、文物保育，及海港美化等；以及

- (d) 政府在進行市區更新時的重要原則包括受影響業主應獲得公平合理的補償，而受影響租戶應獲得妥善的安置；市區更新應使整體社會受惠，及受重建項目影響的居民應有機會就有關項目表達意見。

基於以上原則和目標，市區更新應被視作回應市區老化的問題及改善舊區居民的居住環境的策略，而並非一個有效及可靠辦法去提供穩固及具效益的土地供應以滿足不同發展需要。

13. 作為 2011 年《市區重建策略》中的主要推行者，市區重建局(市建局)以「重建發展」和「樓宇復修」為其核心業務。自市建局成立至 2017 年 7 月 31 日，合共開展 61 個重建項目(14 個經已完成)，兩個保育項目和一個活化項目。所有項目合共可提供約 18 500 新單位，約 406 000 平方米包括店舖、辦公室及酒店的商業空間、約 53 000 平方米的政府、機構或社區設施及約 26 000 平方米的公眾休憩空間。

規劃及發展現有土地作為選項的挑戰

14. 上述措施可以在不同程度上增加可發展土地，以滿足住屋及其他需要，然而，在規劃及釋放現有土地的發展潛力方面，着實存有挑戰和限制，這些挑戰會直接影響預計土地供應量及能否適時提供土地。

(i) 推展土地用途檢討及改劃方面的挑戰

15. 改劃具房屋發展潛力的土地，並在規劃條件許可的情況下增加發展密度，是達到 10 年房屋供應目標的重要一環。尤其是在我們等待新發展區在 2023 年起的中期後逐步落成之際，該 210 多幅具房屋發展潛力的用地，將會是我們短至中期的主要土地供應來源。然而，土地用途檢討涉及更改土地原有用途，不論是政府設施、休憩用地及／綠化地帶，即使同時重置所須的設施，當地社區很多時候不會歡迎有關改動。地區對改劃的另一主要關注，是現有公共設施及交通網絡能否應付新建房屋帶來的人口急升。

16. 儘管相對新發展區及填海造地等其他土地供應選項，改劃土地可能需時較短，我們仍需要時間進行技術及影響研究、物色緩解措施、進行地區諮詢，以及按需要重置受影響的設施。改劃土地本身同樣需要時間。法定改劃的流程一般需時約 11 個月，而在接獲大量公眾申述或意見時則或會延長 6 個月時間完成有關程序。程序中也存在不確定性，例如城規會或會因應公眾意見而修訂改劃建議，減少可建單位數目。舉例來說，過去數年，城規會曾於有關申述及意見舉行聆訊後，決定維持分別位於堅尼地城、青衣及大埔的數幅用地的原有非住宅用途，因而導致可建單位數目減少了約 3 240 個。這些對分區計劃大綱圖（大綱圖）的進一步修訂，亦會引發新一輪的公眾展示期及發表意見期，延長整個改劃程序。城規會的決定（及行政長官會同行政會議就法定圖則所作的最終決定）有機會受到以司法覆核形式提出的法律挑戰，為改劃過程進一步增添不確定性⁴。

(ii) 落實新發展區及新市鎮擴展的挑戰

17. 新發展區／新市鎮擴展由規劃到落實需時甚長。有關過程通常以進行規劃及工程研究作開始，以確定建議的技術可行性，當中包括發展計劃初期不同階段的孕育、公眾參與及制訂發展圖則等。當決定推行新發展區／新市鎮擴展計劃後，發展會踏入落實階段，工作包括：(a) 按照《城市規劃條例》（第 131 章）及《道路（工程、使用及補償）條例》（第 370 章）準備大綱圖及其他法定刊憲事項，包括法定的公眾諮詢⁵；(b) 新發展區／新市鎮擴展的詳細設計，包括制定詳細的基建工程和道路走線，以估計工程開支和收回土地的規模；(c) 向立

⁴ 自 2011 年以來，有 8 份大綱圖（灣仔、銅鑼灣、旺角、油麻地、牛頭角及九龍灣、堅尼地城及摩星嶺、葵涌，以及中區（擴展部分））因涉及司法覆核個案而被法庭命令擱置執行呈交行政長官會同行政會議核准的程序。在完成相關法庭程序後，針對銅鑼灣、旺角及牛頭角及九龍灣大綱圖的擱置令經已失效。至於其餘 5 個大綱圖，相關的司法覆核個案涉正處於法律程序中的不同階段，截至 2017 年 10 月底，該等大綱圖已擱置 39 至 74 個月不等。

⁵ 根據《城市規劃條例》（第 131 章）及《道路（工程、使用及補償）條例》（第 370 章），整個法定程序須於有關大綱圖及道路工程刊憲後 9 個月內完成；如獲行政長官批准，有關程序則可延長 6 個月。為加快發展過程，此等法定程序可與新發展區／新市鎮擴展計劃的詳細設計擬訂工作同時進行。

法會申請工程項目及收回土地的開支；(d)按《收回土地條例》(第 124 章)收回私人土地及清理，以及補償及重置受影響人士的跟進工作；以及(e)地盤平整和基礎設施工程。當中，收地及清拆可以引發極為不快以至對抗的情緒，以新發展區項目中率先落實的古洞北／粉嶺北新發展區為例⁶，約 1 500 戶會因為該新發展區項目而遷移。收地及清拆所需的時間將直接影響整體落實時間表。

18. 大型新發展區／新市鎮擴展的工程通常會分階段進行。整個規劃及發展過程由研究階段至首批居民開始入住通常需時最少 15 年。新發展區及新市鎮擴展的落實流程，載於 **附件 4**。

(iii) 促進發展「綜合發展區」用地的挑戰

19. 多年來，坊間關注推展按「綜合發展區」地帶目的發展的困難。當中，業權分散的問題可能難以解決。為監察「綜合發展區」用地的發展情況，城規會會在每幅用地劃為「綜合發展區」滿三年後，就該用地作出首次檢討，其後再每兩年檢討一次。合適的「綜合發展區」用地會在適當時候改劃為其他合適的土地用途地帶，或把用地劃分為較小的發展支區，務求能加快用地的發展步伐。較近期的建議包括 2014 年 11 月把油塘工業區的「綜合發展區」地帶細分為 5 個較小的「綜合發展區」支區。在 2015 年 5 月，馬頭角一幅用地亦由「綜合發展區(3)」地帶改劃為「住宅（甲類）」及「政府、機構或社區」地帶，務求加快用地的發展步伐。考慮到落實大型「綜合發展區」用地的潛在困難，近年，政府只會在特殊情況下才會把用地改劃為「綜合發展區」地帶。

⁶ 古洞北／粉嶺北新發展區發展土地總面積為 320 公頃(涉及約包括 182 公頃私人土地)，影響約 1 500 住戶。洪水橋新發展區範圍覆蓋 441 公頃(包括約 324 私人土地)，影響約 1 600 住戶。

(iv) 促進市區更新的挑戰

20. 雖然我們有迫切需要回應市區老化的問題，近年市區更新面對不少挑戰，概括如下－

- (a) 由於大部分具高重建價值的用地已在過去數十年重建，老舊樓宇因重建而增加的地積比率越趨減少。因此，老舊樓宇拆卸未必會為新單位數目或總樓面面積帶來重大增長及為重建發展提供誘因。在一些個別例子中，現有舊樓宇總建築面積已超越現行的可建築密度，令重建在經濟考慮上不可行；
- (b) 因重建引致的住戶遷徙會帶來即時的住屋需要。雖然完成的重建樓宇應帶來房屋供應，但住戶遷徙需時甚長（一般重建項目由住戶遷徙至新單位落成需時至少五至六年），這會帶來額外的房屋單位及土地需要⁷；
- (c) 業權分散，加上熾熱樓市和高昂收購成本，令集合業權所需時間更長和變得昂貴，因而增加重建項目的財務風險。高昂的收購成本及上升的建築成本（在過去五年上升了百分之四十）進一步削弱不少重建項目的可行性；以及
- (d) 要達致市區更新的主要目標，即透過重建項目改善已建設地區的格局，並在項目內適當地加入充足交通配套、基建及社區設施，需要在現行規劃架構的規範內作出重大再規劃及再建設。在於受影響人士中尋求共識，是一個高度政治化過程，需時甚久。

21. 為尋求更具效益的方法處理市區老化問題，市建局於 2017 年 5 月以舊樓林立的油麻地及旺角作為試點，展開地區規劃研究（油旺地區規劃研究）。油旺地區規劃研究旨在探討如何提升該兩區目前土地使用效益及重建潛力。市建局將根據研究結果，尋求更具效益和效

⁷ 根據《長遠房屋策略》2016 年周年進度報告，假設每私人單位平均有兩戶入住（按市建局市區重建項目數據估計），受重建影響的住戶為每年 2 100 個和在未來 10 年（2017-18 至 2026-27）42 000 個

率的方法推動市區更新，把切實可行的理念和執行模式推展至未來市區更新工作策略；而這些切實可行的理念和執行模式亦可適用於其他持份者／參與者。該研究預計在 2019 年中完成，並將一併檢視 2011 年《市區重建策略》下各項措施的成效。

徵詢意見

22. 請成員備悉上述持續進行的措施，並就此提供意見。

發展局

2017 年 11 月 15 日

Some 210 potential housing sites
約 210 幅具房屋發展潛力用地

District 地區	Location 地點 (Note 註 1)	Original Zoning 原有土地 用途地帶	Housing Type 房屋類型 (Note 註 2)	Rezoning Progress 改劃進度 (as at 截至 3.11.2017)	Year of Announcement 公布年份
Wan Chai 灣仔	Lui Kee Education Services Centre and Wan Chai Polyclinic 呂祺教育服務中心和灣仔分科診所	G/IC	Private 私營	Rezoning in Progress 正在改劃	Note 註 3
	Total 總數: 1 site 幅				
Central & Western 中西區	Ka Wai Man Road Phase 1, Sai Wan 西環加惠民道第 1 期	U	Public 公營	Rezoning in Progress 正在改劃	Note 註 4
	Ka Wai Man Road Phase 2, Sai Wan 西環加惠民道第 2 期	U	Public 公營	Rezoning in Progress 正在改劃	Note 註 4
	Total 總數: 2 sites 幅				
Eastern 東區	Junction of Chai Wan Road, Wing Ping Street and San Ha Street, Chai Wan 柴灣柴灣道/永平街/新廈街交界	O	Public 公營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 4
	Between Cheung Man Road and Chai Wan Park 祥民道和柴灣公園之間	GB	Public 公營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 4
	Java Road, North Point 北角渣華道	G/IC	Public 公營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 4
	Behind Chai Wan Swimming Pool, Chai Wan 柴灣游泳池後方	GB, G/IC	Public 公營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 4
	Hau Yuen Path, Braemar Hill 寶馬山校園徑	G/IC	Private 私營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 4
	Braemar Hill Road 寶馬山道	G/IC	Private 私營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 4
	Next to St. Joan of Arc Secondary School, Braemar Hill 寶馬山聖貞德中學旁	G/IC	Private 私營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 4
	Total 總數: 7 sites 幅				

District 地區	Location 地點 (Note 註 1)	Original Zoning 原有土地 用途地帶	Housing Type 房屋類型 (Note 註 2)	Rezoning Progress 改劃進度 (as at 截至 3.11.2017)	Year of Announcement 公布年份
Southern 南區	Junction of Shouson Hill Road West and Wong Chuk Hang Path, Shouson Hill 壽臣山道西與黃竹坑徑交界處	G/IC	Private 私營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 3
	West of Wong Ma Kok Road (near Regalia Bay), Stanley 赤柱黃麻角道以西(近富豪海灣)	GB	Private 私營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 4
	East of Wong Ma Kok Road (near Regalia Bay), Stanley 赤柱黃麻角道以東(近富豪海灣)	GB	Private 私營	Please see Note 註 6	Note 註 4
	Wah Fu North, Pok Fu Lam 薄扶林華富北	O	Public 公營	Rezoning in Progress 正在改劃	Note 註 4
	Wah King Street, Pok Fu Lam 薄扶林華景街	O, Road	Public 公營	Rezoning in Progress 正在改劃	Note 註 4
	Wah Lok Path, Pok Fu Lam 薄扶林華樂徑	G/IC	Public 公營	Rezoning in Progress 正在改劃	Note 註 4
	Kai Lung Wan, Pok Fu Lam 薄扶林雞籠灣	GB	Public 公營	Rezoning in Progress 正在改劃	Note 註 4
	Lee Nam Road, Ap Lei Chau 鴨脷洲利南道	OU	Private 私營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 4
	Cape Road, Stanley (Previously known as Near Carmel Road (Cape Road, south to Ma Hang Estate), Stanley) 赤柱環角道(前稱赤柱近佳美道(環角道，馬坑邨以南))	GB	Private 私營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 4
	Near Stanley Village Road (near Ma Hang Prison), Stanley 赤柱近赤柱村道(近馬坑監獄)	GB	Private 私營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 4
	LCSD Lower Shouson Hill Nursery, San Wan Village, Wong Chuk Hang 黃竹坑新圍村康樂及文化事務署的下壽臣山苗圃	O	Private 私營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 4
	Red Hill Peninsula, Tai Tam 大潭紅山半島	GB	Private 私營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 4
	Site 1, Nam Fung Road, Shouson Hill 壽臣山南風道 1 號地盤	GB	Private 私營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 4
	Site 2, Nam Fung Road, Shouson Hill 壽臣山南風道 2 號地盤	GB	Private	Rezoning to be Initiated	Note 註 4

District 地區	Location 地點 (Note 註 1)	Original Zoning 原有土地 用途地帶	Housing Type 房屋類型 (Note 註 2)	Rezoning Progress 改劃進度 (as at 截至 3.11.2017)	Year of Announcement 公布年份
			私營	有待改劃	
	Nam Fung Road (near Aberdeen Tunnel), Shouson Hill 壽臣山南風道(近香港仔隧道)	GB	Private 私營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 4
	Total 總數: 15 sites 幅				
Kowloon City 九龍城	Sheung Shing Street, Ho Man Tin 何文田常盛街	O	Private 私營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 4
	Junction of Lung Cheung Road and Lion Rock Tunnel Road, Kowloon Tong 九龍塘龍翔道與獅子山隧道公路交界處	GB	Private 私營	Rezoning in Progress 正在改劃	Note 註 4
	Ko Shan Road, To Kwa Wan 土瓜灣高山道	G/IC	Public 公營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 4
	Mok Cheong Street, Ma Tau Kok 馬頭角木廠街	CDA	Public 公營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 4
	Total 總數: 4 sites				
Kwun Tong 觀塘	Junction of Ko Chiu Road and Pik Wan Road, Yau Tong 油塘高超道與碧雲路交界處	G/IC	Public 公營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 3
	Lei Yue Mun Path, Lei Yue Mun 鯉魚門徑	G/IC	Private 私營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 3
	Sau Ming Road, Kwun Tong 觀塘秀明道	G/IC	Public 公營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 3
	Choi Hing Road and Choi Hing Lane, Ngau Tau Kok 牛頭角彩興路及彩興里	G/IC, GB, Road	Public 公營	Rezoning in Progress 正在改劃	Note 註 4
	Choi Wing Road, Ngau Tau Kok 牛頭角彩榮路	G/IC	Public 公營	Rezoning in Progress 正在改劃	Note 註 4
	Junction of Shung Shun Street and Yan Yue Wai, Yau Tong 油塘崇信街與仁宇圍交界處	CDA	Private 私營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 4
	Hiu Ming Street/Hiu Kwong Street, Kwun Tong 觀塘曉明街/曉光街	O, GB	Public 公營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 4

District 地區	Location 地點 (Note 註 1)	Original Zoning 原有土地 用途地帶	Housing Type 房屋類型 (Note 註 2)	Rezoning Progress 改劃進度 (as at 截至 3.11.2017)	Year of Announcement 公布年份
	Ko Chiu Road, Yau Tong 油塘高超道	G/IC	Private 私營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 4
	Wang Chiu Road, Kowloon Bay (previously known as Opposite to Richland Gardens) 九龍灣宏照道(前稱九龍灣麗晶花園對面)	O	Public 公營	Rezoning in Progress 正在改劃	Note 註 4
	Yan Wing Street (near Lei Yue Mun Estate), Yau Tong 油塘欣榮街(近鯉魚門邨)	GB	Public 公營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 4
	Po Lam Road (Near Po Tat Estate), Kwun Tong 觀塘寶琳路(近寶達邨)	GB	Public 公營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 4
	Ex-Cha Kwo Ling Kaoline Mine Site (private housing) 前茶果嶺高嶺土礦場 (私營房屋)	R(A)4, G/IC, O	Private 私營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 4
	Ex-Cha Kwo Ling Kaoline Mine Site (public housing) 前茶果嶺高嶺土礦場(公營房屋)	R(A)4	Public 公營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 4
	Ting On Street, Ngau Tau Kok 牛頭角定安街	G/IC	Public 公營	Rezoning in Progress 正在改劃	Note 註 4
	Public Transport Interchange near Kwong Tin Estate, Lam Tin 鄰近藍田廣田邨的公共運輸交匯處	R(A)	To be confirmed 待定	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 5
	Public Transport Interchange near Lam Tin Estate, Lam Tin 鄰近藍田邨的公共運輸交匯處	R(A)	To be confirmed 待定	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 5
	Total 總數: 16 sites				
Yau Tsim Mong 油尖旺	Junction of Soy Street and Shanghai Street, Mong Kok 旺角豉油街與上海街交界處	G/IC	Private 私營	Rezoning in Progress 正在改劃	Note 註 3
	Reclamation Street/ Shanghai Street, Mong Kok 旺角新填地街與上海街之間	G/IC	Private 私營	Rezoning in Progress 正在改劃	Note 註 3
	Junction of Anchor Street and Elm Street, Tai Kok Tsui 大角咀晏架街與榆樹街交界處	OU(B)	Private 私營	Rezoning in Progress 正在改劃	Note 註 3
	Total 總數: 3 sites 幅				
Wong Tai Sin	Fung Tak Road, Diamond Hill 鑽石山鳳德道	GB	Public 公營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 4

District 地區	Location 地點 (Note 註 1)	Original Zoning 原有土地 用途地帶	Housing Type 房屋類型 (Note 註 2)	Rezoning Progress 改劃進度 (as at 截至 3.11.2017)	Year of Announcement 公布年份
黃大仙	Fung Shing Street, Ngau Chi Wan 牛池灣豐盛街	G/IC, O	Public 公營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 5
	Wong Tai Sin Community Centre, Ching Tak Street, Wang Tau Hom 橫頭磡正德街黃大仙社區中心	G/IC	Public 公營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 5
	Total 總數: 3 sites 幅				
Sham Shui Po 深水埗	Junction of Fuk Wa Street/ Fuk Wing Street (East of Camp Street), Sham Shui Po 深水埗福華街與福榮街交界處(營盤街以東)	G/IC, R(A)7	Private 私營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 3
	Junction of Fat Tseung Street West and Sham Mong Road, Sham Shui Po 深水埗發祥街西與深旺道交界處	G/IC, O	Public 公營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 3
	North of Yin Ping Road, Tai Wo Ping 大窩坪延坪道以北	GB	Private 私營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 4
	Chak On Road Driving Test Centre and its Adjoining Area, Sham Shui Po 深水埗澤安道駕駛考試中心及毗連用地	G/IC, R(A)	Public 公營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 5
	Total 總數: 4 sites 幅				
Kwai Tsing 葵青	Tai Wo Hau Road Phase 1, Kwai Chung 葵涌大窩口道第 1 期	R(A), O	Public 公營	Rezoning in Progress 正在改劃	Note 註 4
	Sai Shan Road, Tsing Yi (previously known as Near Mayfair Garden) 青衣細山路(前稱近美景花園)	GB	Private 私營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 4
	Lai Kong Street, Kwai Chung 葵涌荔崗街	G/IC	Private 私營	Rezoning in Progress 正在改劃	Note 註 4
	Tai Wo Hau Road Phase 2, Kwai Chung 葵涌大窩口道第 2 期	G/IC, O	Public 公營	Rezoning in Progress 正在改劃	Note 註 4
	Near Cheung Wang Estate, Tsing Yi 青衣近長宏邨	GB, R(A)	Private 私營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 4
	Container Port Road, Kwai Chung 葵涌貨櫃碼頭路	OU (Container Related Uses), I, Road	Public 公營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 4

District 地區	Location 地點 (Note 註 1)	Original Zoning 原有土地 用途地帶	Housing Type 房屋類型 (Note 註 2)	Rezoning Progress 改劃進度 (as at 截至 3.11.2017)	Year of Announcement 公布年份
	San Kwai Street, Kwai Chung 葵涌新葵街	V, G/IC	Public 公營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 4
	Wah King Hill Road, Kwai Chung (Previously known as Near Wonderland Villas, Kwai Chung 葵涌華景山路 (前稱葵涌近華景山莊)	GB, O	Private 私營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 4
	Near Mount Haven, Tsing Yi 青衣近曉峰園	GB, G/IC	Public 公營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 4
	Site 1, Shek Pai Street, Kwai Chung 葵涌石排街一號地盤	GB	Public 公營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 4
	Site 2, Shek Pai Street, Kwai Chung 葵涌石排街二號地盤	GB	Public 公營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 4
	Site 3, Shek Pai Street, Kwai Chung 葵涌石排街三號地盤	GB, R(A)	Public 公營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 4
	Junction of Tsing Yi Road and Tsing Hung Road, Area 22B, Tsing Yi 青衣第 22B 區青衣路與青鴻路交界處	O	Public 公營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 4
	Public Transport Interchange near Lai Yiu Estate, Kwai Chung 鄰近葵涌麗瑤邨的公共運輸交匯處	R(A)	To be confirmed 待定	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 5
	Public Transport Interchange near Cheung Ching Estate, Tsing Yi 鄰近青衣長青邨的公共運輸交匯處	R(A)	To be confirmed 待定	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 5
	Total 總數: 15 sites 幅				
Tsuen Wan 荃灣	Tsing Lung Tau, Sham Tseng, Tsuen Wan 荃灣深井青龍頭	U	Private 私營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 3
	Sha Tsui Road, Tsuen Wan 荃灣沙咀道	I	Public 公營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 3
	Four "CDA" sites between Sha Tsui Road and Yueng Uk Road, Tsuen Wan 荃灣沙咀道與楊屋道之間的四幅「綜合發 展區」用地	I	Private 私營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 3
	Near Cheung Shan Estate, Tsuen Wan 荃灣近象山邨	O, R(A), G/IC	Public 公營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 4

District 地區	Location 地點 (Note 註 1)	Original Zoning 原有土地 用途地帶	Housing Type 房屋類型 (Note 註 2)	Rezoning Progress 改劃進度 (as at 截至 3.11.2017)	Year of Announcement 公布年份
	Po Fung Terrace, Tsuen Wan 荃灣寶豐台	GB	Private 私營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 4
	Castle Peak Road, Tsing Lung Tau 青龍頭青山公路	GB	Private 私營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 4
	Site 1, Route Twisk, Tsuen Wan 荃灣荃錦公路 1 號地盤	GB	Private 私營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 4
	Site 2, Route Twisk, Tsuen Wan 荃灣荃錦公路 2 號地盤	GB	Private 私營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 4
	East of the "V" zone, Lung Yue Road, Tsing Lung Tau 青龍頭龍如路「鄉村式發展」地帶以東	GB	Private 私營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 4
	South of Ma Wan 馬灣以南	OU (Recreation & Tourism Related Uses)	Private 私營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 5
	Total 總數: 13 sites 幅				
Islands 離島	Ex-Peng Chau Chi Yan Public School (northern portion), Peng Chau 前坪洲公立志仁學校(北面部份)	G/IC	Private 私營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 3
	Ngan Kwong Wan Road West, Mui Wo 梅窩銀礦灣路西端	G/IC	Public 公營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 3
	Near Shan Ha, Tung Chung Road, Area 27, Tung Chung 東涌第 27 區東涌路近山下	G/IC	Public 公營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 4
	Total 總數: 3 sites 幅				
Sai Kung 西貢	Junction of Pik Sha Road & Clear Water Bay Road 清水灣道與碧沙路交界處	GB	Private 私營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 3
	Tui Min Hoi, Hong Kin Road, Sai Kung 西貢對面海康健路	G/IC	Private 私營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 3
	Hong Tsuen Road, Sai Kung Tuk 西貢篤康村路	G/IC(4)	Private 私營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 3
	Anderson Road Quarry	OU (Mining &	Public	Rezoning Completed	Note 註 4

District 地區	Location 地點 (Note 註 1)	Original Zoning 原有土地 用途地帶	Housing Type 房屋類型 (Note 註 2)	Rezoning Progress 改劃進度 (as at 截至 3.11.2017)	Year of Announcement 公布年份
	安達臣道石礦場	Quarrying)	公營	改劃完成	
	Anderson Road Quarry (upper quarry site) 安達臣道石礦場(上礦場地盤)	OU (Mining & Quarrying)	Private 私營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 4
	South of Chiu Shun Road, Tseung Kwan O 將軍澳昭信路以南	GB, G/IC	Public 公營	Rezoning in Progress 正在改劃	Note 註 4
	North of TKO Village, Tseung Kwan O 將軍澳將軍澳村以北	GB	Public 公營	Rezoning in Progress 正在改劃	Note 註 4
	East of Movie City, Tseung Kwan O 將軍澳電影城以東	GB	Public 公營	Rezoning in Progress 正在改劃	Note 註 4
	West of Tsui Lam Estate, Tseung Kwan O 將軍澳翠林邨以西	GB	Public 公營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 4
	Northwest of Ying Yip Road, Tseung Kwan O 將軍澳影業路以西北	GB	Public 公營	Rezoning in Progress 正在改劃	Note 註 4
	Bus Terminus South of Hong Sing Garden and North of Mau Wu Tsai, Tsueng Kwan O 將軍澳康盛花園以南巴士總站及茅湖仔 以北	GB, G/IC	Public 公營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 4
	West of Yau Yue Wan Village, Tseung Kwan O 將軍澳鮎魚灣村以西	GB	Public 公營	Rezoning in Progress 正在改劃	Note 註 4
	South of Po Lam Road, Tseung Kwan O 將軍澳寶琳路以南	GB	Public 公營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 4
	North of Po Lam Road South, Tseung Kwan O 將軍澳寶琳南路以北	GB	Public 公營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 4
	Near Ho Chung New Village, Ho Chung 蠔涌近蠔涌新村	G/IC	Private 私營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 4
	Nam Wai (Eastern Portion), Hebe Haven, Sai Kung 西貢白沙灣南圍(東面部分)	GB	Private 私營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 5
	Total 總數: 16 sites 幅				
Sha Tin 沙田	Pik Tin Street, Area 4D, Shatin 沙田第 4D 區碧田街	R(B)	Public 公營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 3

District 地區	Location 地點 (Note 註 1)	Original Zoning 原有土地 用途地帶	Housing Type 房屋類型 (Note 註 2)	Rezoning Progress 改劃進度 (as at 截至 3.11.2017)	Year of Announcement 公布年份
	Mei Tin Estate, Area 4C, Shatin 沙田第 4C 區近美田邨	R(A)	Public 公營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 3
	Whitehead, Ma On Shan 馬鞍山白石	CDA	Private 私營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 3
	Shui Chuen O, Shatin 沙田水泉澳	R(B), R(A), G/IC, O, GB, Road	Public 公營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 3
	"R(B)3" site at Hang Kwong Street, Ma On Shan 馬鞍山恆光街	G/IC	Private 私營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 3
	Ma Kam Street, Ma On Shan 馬鞍山馬錦街	G/IC	Private 私營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 3
	Kwei Tei Street, Fo Tan 火炭桂地街	I, GB, River Channel	Public 公營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 3
	Wo Sheung Tun Street, Fo Tan 火炭禾上墩街	I, GB	Public 公營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 3
	Lok Wo Sha Lane, Area 111, Ma On Shan 馬鞍山第 111 區落禾沙里	O	Private 私營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 4
	Au Pui Wan Street, Area 16B, Fo Tan 火炭第 16B 區坳背灣街	I	Public 公營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 4
	North of Tai Po Road near Garden Villa, Tai Wai 大圍大埔公路以北近牡丹園	GB	Private 私營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 4
	North of To Shek Service Reservoir, Sha Tin 沙田多石配水庫以北	GB	Private 私營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 4
	Whitehead, Ma On Shan 馬鞍山白石	G/IC	Private 私營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 4
	Junction of Hang Kin Street and Hang Ming Street, Area 90B, Ma On Shan 馬鞍山第 90B 區恆健街與恆明街交界處	O	Public 公營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 4
	Ma On Shan Road (Northern Portion) 馬鞍山路(北面部分)	GB	Public 公營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 4
	Ma On Shan Road (Southern Portion) 馬鞍山路(南面部分)	GB	Public	Rezoning Completed	Note 註 4

District 地區	Location 地點 (Note 註 1)	Original Zoning 原有土地 用途地帶	Housing Type 房屋類型 (Note 註 2)	Rezoning Progress 改劃進度 (as at 截至 3.11.2017)	Year of Announcement 公布年份
			公營	改劃完成	
	North of Lai Ping Road near Yung Ping Path, Kau To 九肚麗坪路以北近雍坪徑	GB, R(B)	Private 私營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 4
	Shek Mun "O" site near Shek Mun Business Area, Sha Tin 沙田石門「休憩用地」近石門商貿區	O	Public 公營	Please see Note 註 7	Note 註 4
	Hang Tai Road, Area 86B, Ma On Shan 馬鞍山第 86B 區恆泰路	G/IC, Road	Public 公營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 4
	Lower part of Ma On Shan Tsuen Road, Ma On Shan 馬鞍山馬鞍山村路下部分	GB	Public 公營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 5
	Upper part of Ma On Shan Tsuen Road, Ma On Shan 馬鞍山馬鞍山村路上部分	GB	Private 私營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 5
	Total 總數: 21 sites 幅				
Tai Po 大埔	Pak Shek Kok, Tai Po 大埔白石角	REC	Private 私營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 3
	Site 1A, Junction of Fo Chun Road and Pok Yin Road, Pak Shek Kok, Tai Po 大埔白石角科進路與博研路交界處	OU (Science Park)	Private 私營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 4
	Site 1B, Fo Chun Road, Pak Shek Kok, Tai Po 大埔白石角科進路	OU (Science Park)	Private 私營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 4
	Site 1C, Chong San Road, Pak Shek Kok, Tai Po 大埔白石角創新路	OU (Science Park)	Private 私營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 4
	Site 1D, Fo Yin Road, Pak Shek Kok, Tai Po 大埔白石角科研路	OU (Science Park)	Private 私營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 4
	Lo Fai Road (Eastern Portion) 露輝路(東面)	GB	Private 私營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 4
	Lo Fai Road (Western Portion) 露輝路(西面)	GB	Private 私營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 4
	Shan Tong Road, Lai Chi Shan, Tai Po 大埔荔枝山山塘路	GB	Private 私營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 4

District 地區	Location 地點 (Note 註 1)	Original Zoning 原有土地 用途地帶	Housing Type 房屋類型 (Note 註 2)	Rezoning Progress 改劃進度 (as at 截至 3.11.2017)	Year of Announcement 公布年份
	Near Fung Yuen, Ting Kok 汀角近鳳園	GB, G/IC	Private 私營	Please see Note 註 8	Note 註 4
	West of Nethersole Hospital, Tai Po 大埔那打素醫院以西	GB	Private 私營	Please see Note 註 8	Note 註 4
	Chung Nga Road East, Tai Po 大埔頌雅路東面	G/IC	Public 公營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 4
	Tai Po Road, Tai Po Kau (previously known as Near Junction of Tai Po Road and Yat Yiu Avenue) 大埔滘大埔公路(前稱鄰近大埔公路與逸 遙路交界處)	R(C)	Private 私營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 4
	Area 9, Tai Po 大埔第 9 區	G/IC, GB	Public 公營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 4
	Near Cheung Shue Tan Road, Tai Po Kau 大埔滘近樟樹灘路	GB	Private 私營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 4
	Chung Nga Road West, Tai Po 大埔頌雅路西面	GB, G/IC	Public 公營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 4
	Junction of Yau King Lane and Pok Yin Road, Pak Shek Kok, Tai Po (previously known as Area 39, Tai Po) 大埔白石角優景里與博研路交界處(前稱 大埔第 39 區)	G/IC	Private 私營	Rezoning in Progress 正在改劃	Note 註 4
	Ma Wo Road (near Classical Garden I & Chung Woo Ching Sai), Tai Po 大埔馬窩路鄰近新峰花園及忠和精舍	GB	Private 私營	Rezoning in Progress 正在改劃	Note 註 4
	To Yuen Tung at Ma Wo Road, Tai Po 大埔馬窩路桃源洞	GB	Public 公營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 4
	East of Cheung Muk Tau, Ma On Shan 馬鞍山樟木頭以東 (Cheung Muk Tau Site 1 樟木頭用地 1)	GB	Public 公營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 4
	South of Symphony Bay, Ma On Shan 馬鞍山帝琴灣以南 (Cheung Muk Tau Site 2 樟木頭用地 2)	GB	Public 公營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 4
	Nam Wa Po, Kau Lung Hang, Tai Po 大埔九龍坑南華莆	GB, AGR, OS	Public 公營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 5

District 地區	Location 地點 (Note 註 1)	Original Zoning 原有土地 用途地帶	Housing Type 房屋類型 (Note 註 2)	Rezoning Progress 改劃進度 (as at 截至 3.11.2017)	Year of Announcement 公布年份
	Tai Wo, Kau Lung Hang, Tai Po 大埔九龍坑大窩	GB, AGR	Public 公營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 5
	Total 總數: 22 sites 幅				
North 北區	Ex-Kin Tak Public School, Kwu Tung South 前建德公立學校	G/IC, AGR	Private 私營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 3
	Choi Yuen Road, Fanling Area 27 粉嶺第 27 區彩園路	G/IC, O	Public 公營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 3
	South of Yung Shing Court, Fanling Area 49 粉嶺第 49 區雍盛苑以南	G/IC, GB	Public 公營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 3
	Queen's Hill (public housing), Lung Yeuk Tau 龍躍頭皇后山(公營房屋)	G/IC(2)	Public 公營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 4
	Queen's Hill (private housing), Lung Yeuk Tau 龍躍頭皇后山(私營房屋)	G/IC	Private 私營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 4
	Pak Wo Road, Fanling 粉嶺百和路	G/IC	Public 公營	Please see Note 註 9	Note 註 4
	Land at Former Fanling Magistracy, Fanling 粉嶺前粉嶺裁判法院土地	G/IC	Public 公營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 4
	Fanling/Sheung Shui Area 30 near Po Shek Wu Road 粉嶺/上水第 30 區近寶石湖路	I, OU (Bus Depot)	Public 公營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 4
	Ching Hiu Road, Sheung Shui 上水清曉路	GB, G/IC	Public 公營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 4
	Area 48, Fanling/Sheung Shui 粉嶺/上水第 48 區	I, GB	Public 公營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 4
	Fan Garden Site B1, Fanling 粉嶺芬園 B1 地盤	G/IC, R(C)1	Private 私營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 5
	Fan Garden Site B2, Fanling 粉嶺芬園 B2 地盤	G/IC, R(C)1	Private 私營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 5
	Fan Garden Site A and its Adjoining Area, Fanling 粉嶺芬園 A 地盤及毗連用地	G/IC, R(C)1	Public 公營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 5

District 地區	Location 地點 (Note 註 1)	Original Zoning 原有土地 用途地帶	Housing Type 房屋類型 (Note 註 2)	Rezoning Progress 改劃進度 (as at 截至 3.11.2017)	Year of Announcement 公布年份
	Po Shek Wu Road, Fanling 粉嶺寶石湖路	O	Public 公營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 5
	Junction of Castle Peak Road - Kwu Tung and Fan Kam Road, Near Tai Tau Leng, Fanling 粉嶺近大頭嶺青山公路-古洞段與粉錦公 路交界處	GB, G/IC	Public 公營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 5
	Tong Hang, Fanling 粉嶺塘坑	GB, G/IC	Public 公營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 5
	Total 總數: 16 sites 幅				
Tuen Mun 屯門	Tseung Choi Street, Area 4, Tuen Mun 屯門第 4 區井財街	R(A)	Private 私營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 3
	East of So Kwun Wat Road, Area 56, Tuen Mun 屯門第 56 區掃管笏路以東	G/IC, O	Private 私營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 3
	West of So Kwun Wat Road, Area 56, Tuen Mun 屯門第 56 區掃管笏路以西	G/IC	Private 私營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 3
	Tsun Wen Road, Tuen Mun 屯門震寰路	I	Private 私營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 3
	Ex-Gordon Hard Camp Site, Area 48, Tuen Mun 屯門第 48 區前歌頓軍營	G/IC, O	Private 私營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 4
	Tsing Ha Lane, Area 20, Tuen Mun 屯門第 20 區青霞里	R(B)8	Private 私營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 4
	Ex-Perwon Barracks (near Kwun Tsing Road), Castle Peak Road – Castle Peak Bay Section, Area 48, Tuen Mun (Western Portion) 屯門第 48 區青山公路-青山灣段(近管青 路)前下掃管軍營用地(西面部分)	G/IC	Private 私營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 4
	Junction of Hang Fu Street and Hoi Wing Road, Area 16, Tuen Mun 屯門第 16 區恆富街與海榮路交界處	G/IC	Private 私營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 4
	Hin Fat Lane, Castle Peak Road, Castle Peak Bay, Tuen Mun (Phase 1) (previously known as Ex-Hong Kong Christian Service Pui Oi School (Phase 1), Area 39, Tuen Mun)	G/IC, GB	Public 公營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 4

District 地區	Location 地點 (Note 註 1)	Original Zoning 原有土地 用途地帶	Housing Type 房屋類型 (Note 註 2)	Rezoning Progress 改劃進度 (as at 截至 3.11.2017)	Year of Announcement 公布年份
	屯門青山公路-青山灣段顯法里(第 1 期) (前稱屯門第 39 區前香港基督教服務處 培愛學校(第 1 期))				
	Hin Fat Lane, Castle Peak Road, Castle Peak Bay, Tuen Mun (Phase 2) (previously known as Ex-Hong Kong Christian Service Pui Oi School (Remaining portion), Area 39, Tuen Mun) 屯門青山公路-青山灣段顯法里(第 2 期) (前稱屯門第 39 區前香港基督教服務處 培愛學校(餘下部分))	G/IC, GB	Public 公營	Rezoning in Progress 正在改劃	Note 註 4
	Area 29 West, Tuen Mun 屯門第 29 西區	G/IC, R(A)	Public 公營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 4
	Area 2, Tuen Mun 屯門第 2 區	G/IC	Public 公營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 4
	Ex-Perowne Barracks (near Kwun Tsing Road), Castle Peak Road – Castle Peak Bay Section, Area 48, Tuen Mun (Eastern Portion) 屯門第 48 區青山公路-青山灣段(近管青 路) 前下掃管軍營用地(東面部分)	G/IC	Private 私營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 4
	North of Jade Cove, So Kwun Wat, Tuen Mun 屯門掃管笏琨崙以北	GB	Private 私營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 4
	Area 54 Site 5, Tuen Mun 屯門第 54 區第 5 號地盤	G/IC, GB, Road	Public 公營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 4
	Kei Lun Wei, Area 54, Tuen Mun 屯門第 54 區麒麟圍	G/IC	Public 公營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 4
	South of Kwun Chui Road, Area 56, Tuen Mun 屯門第 56 區管翠路以南	GB, R(B)	Private 私營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 4
	Tuen Mun Kau Hui and Tin Hau Road, Tuen Mun 屯門屯門舊墟及天后路	O	Public 公營	Rezoning in Progress 正在改劃	Note 註 4
	Tak Bond Dangerous Godowns and Highways Department Maintenance Depot, Tai Lam Chung, Tuen Mun 屯門大欖涌德邦危險品貨倉及路政署維 修廠	G/IC	Public 公營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 4

District 地區	Location 地點 (Note 註 1)	Original Zoning 原有土地 用途地帶	Housing Type 房屋類型 (Note 註 2)	Rezoning Progress 改劃進度 (as at 截至 3.11.2017)	Year of Announcement 公布年份
	Tseng Tau Sheung Tsuen South, Tuen Mun (previously known as East of Tuen Hing Road, Area 23, Tuen Mun) 屯門井頭上村南 (前稱屯門第 23 區屯興 路以東)	GB, R(B)10	Public 公營	Rezoning in Progress 正在改劃	Note 註 4
	Wu Shan Recreational Park at Wu Shan Road and Lung Mun Road, Tuen Mun 屯門湖山路及龍門路湖山遊樂場	GB	Public 公營	Rezoning in Progress 正在改劃	Note 註 4
	West of Lee Kam STFA Primary School, Tuen Mun 屯門順德聯誼總會李金小學以西	R(B)	Public 公營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 4
	Siu Sau (Northern Portion), So Kwun Wat, Tuen Mun 屯門掃管笏小秀(北面部份)	GB	Public 公營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 4
	San Hing Road, Tuen Mun (Phase 2) 屯門新慶路(第 2 期)	R(E), GB	Public 公營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 4
	San Hing Road, Tuen Mun (Phase 1) (previously known as San Hing Road Extension, Tuen Mun) 屯門新慶路(第 1 期) (前稱屯門新慶路延 伸)	GB	Public 公營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 4
	Hong Po Road, Tuen Mun 屯門康寶路	GB	Public 公營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 4
	North of The Aegean, So Kwun Wat, Tuen Mun 屯門掃管笏愛琴灣以北	GB	Private 私營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 4
	North of Fiona Garden, So Kwun Wat, Tuen Mun 屯門掃管笏富安居以北	GB	Private 私營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 4
	Hang Fu Street, Area 16, Tuen Mun 屯門第 16 區恆富街	G/IC	Public 公營	Rezoning in Progress 正在改劃	Note 註 5
	South of Tuen Mun Town Lot No. 423, Castle Peak Road, Area 48, Tuen Mun 屯門第 48 區青山公路屯門市地段第 423 號以南	GB	Private 私營	Rezoning in Progress 正在改劃	Note 註 5
	Total 總數: 30 sites 幅				
Yuen Long 元朗	Ex-Au Tau Departmental Quarters at Yau Shin Street, Yuen Long 元朗友善街前凹頭政府宿舍	G/IC, GB	Public 公營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 3

District 地區	Location 地點 (Note 註 1)	Original Zoning 原有土地 用途地帶	Housing Type 房屋類型 (Note 註 2)	Rezoning Progress 改劃進度 (as at 截至 3.11.2017)	Year of Announcement 公布年份
	Tak Yip Street, Tung Tau, Yuen Long 元朗東頭德業街	OU	Private 私營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 3
	Junction of Fu Yip Street and Wang Yip Street West, Yuen Long 元朗富業街與宏業西街交界處	OU(B)1	Public 公營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 3
	Two "R(E)1" sites at Wang Yip Street West, Yuen Long 元朗宏業西街的兩幅「住宅(戊類)1」 用地	OU, OU(B)1	Private 私營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 3
	Au Tau, Yuen Long (previously known as Ha Ko Po Tsuen, Kam Tin North) 元朗凹頭(前稱錦田北下高埔村)	U	Private 私營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 4
	Tin Wah Road Phase 1, Lau Fau Shan 流浮山天華路第 1 期	R(C)	Public 公營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 4
	Chung Yip Road, Nam Sang Wai, Yuen Long (previously known as Shan Pui Ho East Road (Next to Hong Kong School of Motoring), Yuen Long) 元朗南生圍涌業路(前稱元朗山貝河東路 (近香港駕駛學院))	R(D)1	Private 私營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 4
	Long Bin Interim Housing Phase 1, Yuen Long 元朗朗邊中轉房屋第 1 期	O	Public 公營	Rezoning in Progress 正在改劃	Note 註 4
	Kam Sheung Road Site 6, Kam Tin South 錦田南錦上路第 6 號地盤	AGR	Public 公營	Rezoning in Progress 正在改劃	Note 註 4
	Kam Sheung Road Site 1, Kam Tin South 錦田南錦上路第 1 號地盤	AGR	Public 公營	Rezoning in Progress 正在改劃	Note 註 4
	Wang Chau Phase 1, Yuen Long 元朗橫洲第 1 期	GB	Public 公營	Rezoning Completed 改劃完成	Note 註 4
	Tin Wah Road Phase 2, Lau Fau Shan 流浮山天華路第 2 期	R(C), GB	Public 公營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 4
	Near Tan Kwai Tsuen (Northern Portion), Yuen Long 元朗近丹桂村(北面部分)	GB	Public 公營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 4
	Near Tan Kwai Tsuen (Southern Portion), Yuen Long 元朗近丹桂村(南面部分)	GB	Public 公營	Rezoning in Progress 正在改劃	Note 註 4

District 地區	Location 地點 (Note 註 1)	Original Zoning 原有土地 用途地帶	Housing Type 房屋類型 (Note 註 2)	Rezoning Progress 改劃進度 (as at 截至 3.11.2017)	Year of Announcement 公布年份
	Long Bin Interim Housing Phase 2, Yuen Long 元朗朗邊中轉房屋第 2 期	O, R(B)1	Public 公營	Rezoning in Progress 正在改劃	Note 註 4
	Kam Sheung Road Site 4a, Kam Tin South 錦田南錦上路第 4a 號地盤	OU (Rural Use)	Public 公營	Rezoning in Progress 正在改劃	Note 註 4
	Kam Sheung Road Site 4b, Kam Tin South 錦田南錦上路第 4b 號地盤	OU (Rural Use)	Public 公營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 4
	Kam Sheung Road Site 5a, Kam Tin South 錦田南錦上路第 5a 號地盤	AGR	Public 公營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 4
	Near Junction of Castle Peak Road and Kam Tin Road, Au Tau, Yuen Long 元朗凹頭近青山公路與錦田公路交界處	GB	Public 公營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 5
	Wang Chau Phases 2 and 3, Yuen Long 元朗橫洲第二及三期	GB, OS	Public 公營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 5
	Tai Yuk Road, Area 13, Yuen Long 元朗第 13 區體育路	GIC, R(B)	To be confirmed 待定	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 5
	Tung Shing Lei, Yuen Long 元朗東成里	U	Public 公營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 5
	“REC” site, Ping Shan, Yuen Long 元朗屏山康樂用地	REC	Public 公營	Rezoning to be Initiated 有待改劃	Note 註 5
	Total 總數: 24 sites 幅				
Total 總數	215 sites 幅				

Abbreviation 縮寫:

AGR	Agriculture 農業
CDA	Comprehensive Development Area 綜合發展區
GB	Green Belt 綠化地帶
G/IC	Government, Institution or Community 政府、機構或社區
I	Industrial 工業
O	Open Space 休憩用地
OS	Open Storage 露天貯物
OU	Other Specified Uses 「其他指定用途」
OU (Bus Depot)	Other Specified Uses annotated Bus Depot 「其他指定用途」註明「巴士廠」
OU (Container Related Uses)	Other Specified Uses annotated Container Related Uses 「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途」
OU (Rural Use)	Other Specified Uses annotated Rural Use 「其他指定用途」註明「鄉郊用途」
OU (Mining & Quarrying)	Other Specified Uses annotated Mining & Quarrying 「其他指定用途」註明「採礦及採石業」
OU (Recreation & Tourism Related Uses)	Other Specified Uses annotated Recreation & Tourism Related Uses 「其他指定用途」註明「康樂及與旅遊業有關的用途」
OU (Science Park)	Other Specified Uses annotated Science Park 「其他指定用途」註明「科學園」
R(A)/ R(B)/ R(C)/ R(D)/ R(E)	Residential (Group A) 住宅(甲類)/ Residential (Group B) 住宅(乙類)/ Residential (Group C) 住宅(丙類)/ Residential (Group D) 住宅(丁類)/ Residential (Group E) 住宅(戊類)
REC	Recreation 康樂
Road	Area shown as 'Road' on the OZP 在分區大綱圖上顯示為「道路」的地方
U	Undetermined 未指定用途
V	Village Type Development 鄉村式發展

Notes 註:

- 1: The estimated site and flat numbers are subject to technical and other assessments and changes.
預計用地及住宅單位數目會視乎技術及其他評估，並可能會有所更改。
- 2: The housing type is for reference only, and may be subject to changes depending on practical considerations.
房屋類型僅供參考，可能會因應實際考慮而有所更改。
- 3: Short to Medium Term Housing Sites from Various Initiatives to Increase Land Supply announced in the 2013 Policy Address (42 Sites)
《2013 年施政報告》公布多項增加土地供應措施下物色到可於短中期作房屋發展用地。(42 幅)
- 4: Some 150 Potential Housing Sites to be made available in the Five Years of 2014/15 to 2018/19 (Announced in the 2014 Policy Address)
《2014 年施政報告》公布約 150 幅可於 2014/15 至 2018/19 五年間供發展的具房屋發展潛力的用地。

- 5: 26 Potential Housing Sites to be Made Available in the Five Years of 2019/20 to 2023/24 (Announced in the 2017 Policy Address)
《2017 年施政報告》公布 26 幅可於 2019/20 至 2023/24 五年間供發展的具房屋發展潛力用地。
- 6: The Town Planning Board (TPB) decided to retain the “GB” zone of the site east of Wong Ma Kok Road, Stanley on 27 February 2015.
城市規劃委員會(城規會)於 2015 年 2 月 27 日決定保留一幅位於赤柱黃麻角道以東的用地作「綠化地帶」用途。
- 7: The TPB decided to revert back the “O” zone of the site near Shek Mun Business Area, Shatin on 22 September 2017.
城規會於 2017 年 9 月 22 日就沙田分區計劃大綱圖修訂的申述／意見聆訊後，建議回復一幅位於沙田近石門商貿區的用地作「休憩用地」。
- 8: Two sites, involving about 1 300 flats, were recommended to be reverted back to “GB”/ “G/IC” zones after the TPB’s hearing of representations/comments relating to amendments to the Tai Po Outline Zoning Plan on 13 February 2015.
城規會於 2015 年 2 月 13 日就大埔分區計劃大綱圖修訂的申述／意見聆訊後，建議回復兩幅用地作「綠化地帶」/「政府、機構或社區」用途。
- 9: A planning application (No. A/FSS/254) was submitted to the TPB for the site zoned “G/IC” at Pak Wo Road, Fanling, under section 16 of the Town Planning Ordinance, for residential development with elderly flat and residential care home for the elderly. The application was approved with conditions by the Rural and New Town Planning Committee of TPB on 3 February 2017.
城規會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於 2017 年 2 月 3 日，在有附帶條件下批准有關粉嶺百和路一幅被劃為「政府、機構或社區」地帶的土地用作住宅發展及長者居住單位及安老院舍的《城市規劃條例》第 16 條規劃申請(編號: A/FSS/254)。

附件 2

新發展區及新市鎮擴展

	古洞北 新發展區 ¹	粉嶺北 新發展區 ¹	洪水橋 新發展區 ²	東涌新市鎮 擴展 ³	元朗南 ⁴
發展土地（公頃）	230	90	441	196	185
住宅單位供應量 ⁵	35 260	24 640	61 000	49 400	28 500
公營	20 360	16 240	31 200	30 900	17 300
私人	14 900	8 400	29 800	18 500	11 200
公私營房屋比例	58 : 42	66 : 34	51 : 49	63 : 37	61 : 39
新增人口 ⁵	101 500	71 200	176 000	144 400	85 400
經濟活動用地（公頃）	17.5	-	112 ⁶	9	11
經濟活動樓面面積 ⁷ （平方米）	696 000	141 000	6 370 000	877 000	569 000
就業機會	31 200	6 500	150 000	40 000	10 500
首期入伙年份	2023		2024	2023	2027

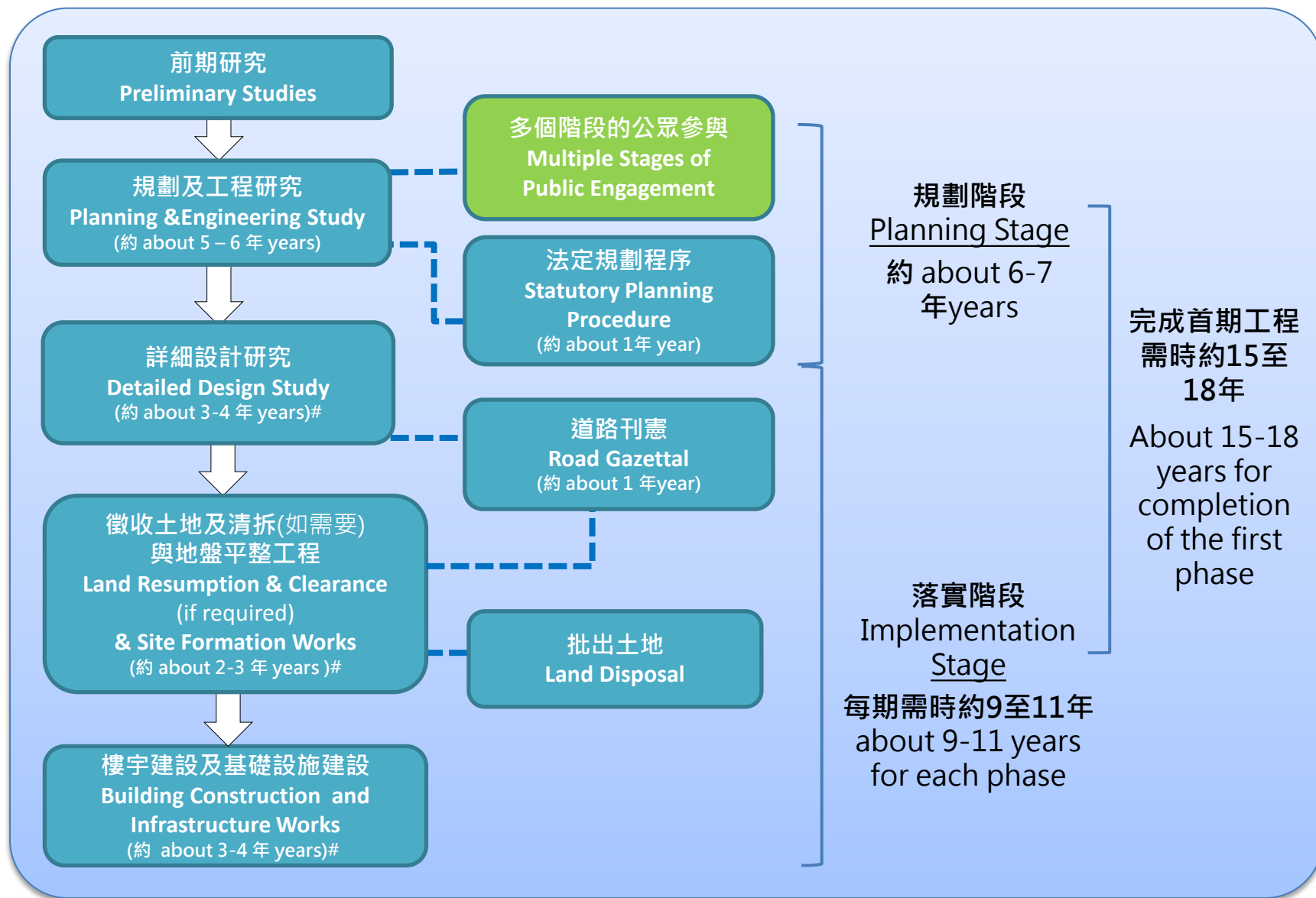
- 1 資料來源：古洞北及粉嶺北新發展區的建議發展大綱圖與古洞北及粉嶺北分區計劃大綱圖。
- 2 資料來源：洪水橋新發展區經修訂的建議發展大綱圖。
- 3 資料來源：東涌東及東涌西建議發展大綱圖。
- 4 資料來源：元朗南發展建議發展大綱圖。
- 5 現有發展及人口除外。
- 6 資料來源：洪水橋新發展區及厦村分區計劃大綱圖。
- 7 包括住宅用地的商業設施。

Distribution of “Comprehensive Development Area” Zone Areas
「綜合發展區」面積分布

No. 編號	District 地區	Area 面積 (hectare 公頃) (about 約)	No of Sites 地盤數目
1.	Wan Chai 灣仔	5	3
2.	Central & Western 中西區	7	3
3.	Eastern 東區	13	9
4.	Southern 南區	7	1
5.	Kowloon City 九龍城	38	15
6.	Kwun Tong 觀塘	14	6
7.	Yau Tsim Mong 油尖旺	21	4
8.	Wong Tai Sin 黃大仙	9	2
9.	Sham Shui Po 深水埗	18	8
10.	Kwai Tsing 葵青	6	2
11.	Tsuen Wan 荃灣	47	13
12.	Islands 離島	2	1
13.	Sai Kung 西貢	63	8
14.	Sha Tin 沙田	36	7
15.	Tai Po 大埔	83	2
16.	North 北區	23	7
17.	Tuen Mun 屯門	39	9
18.	Yuen Long 元朗	183	25
Total 總數		614	125

新發展區及新市鎮擴展的規劃及開發流程

Planning and Development Process of New Development Areas and New Town Extensions



獲得立法會財務委員會的撥款批准或需額外時間

Additional time may be needed for obtaining funding approval of the Finance Committee of the Legislative Council.