

政府就土地供應專責小組（專責小組）
報告內的建議及主要意見的回應

(A) 專責小組就土地供應策略的建議

(報告第 5.2 至 5.8 段)

專責小組的建議／觀察 (報告內相關部分)	政府回應
<p>1. 政府應採取有不同元素的土地供應策略。 (第 5.2 至 5.8 段)</p>	<p>✓ 政府完全同意專責小組有關土地供應策略的建議。我們認為必須制訂更健全和以願景帶動的土地供應政策，為我們的覓地工作提供指引，確保適時提供足夠的土地以配合香港的發展。</p> <p>✓ 考慮到專責小組指現正進行的《香港 2030+》研究提及香港欠缺 1 200 公頃土地屬嚴重低估了本港的長期土地需求；社會廣泛支持建立土地儲備；以及市民強烈希望改善生活環境，政府的土地供應策略會包含以下元素：</p> <p>(a) 政府的核心策略是持續增加土地供應。即使出現短期經濟變動或物業價格波動，我們仍應該秉持這個政策方針並貫徹始終；</p> <p>(b) 我們的土地供應策略目標是提供足夠空間以應付預期的人口增長和配合已承諾的設施供應標準。我們亦應以建立土地儲備為目標，這是為了讓設施供應標準有更大的改善空間，為香港這個高密度、都市化城市</p>

專責小組的建議／觀察 (報告內相關部分)	政府回應
	<p>締造優質生活環境和促進經濟增長；預留空間以應付無法預計的情況和把握突如其來的機遇；以及加強政府適時而有效地提供土地的能力，以應付香港不斷轉變的需要；</p> <p>(c) 政府應繼續採用多管齊下策略，藉此擴闊本港土地資源，盡量減低對個別土地來源的依賴，並使土地供應策略的推展更有確定性；</p> <p>(d) 考慮到落實新增土地供應所需的籌備時間甚長，我們的土地供應策略應包括及早展開一切所需的影響評估及研究，並預留空間根據研究結果及最新情況，檢視土地用途建議及實施時間表；以及</p> <p>(e) 政府應採取基建主導及創造容量的方式以規劃和提供策略性運輸基建，從而鼓勵盡早發展，並為增長提供足夠緩衝。為此，我們應更好結合土地用途規劃及基建投資決定，務求可在適當情況下增強基建設施周邊的土地用途，並採納更長、更合理的時間去評估相應基建投資的成本效益。我們亦會善用資本、科技及創新意念來克服土地限制。</p> <p>✓ 為加強由政府高層領導的監督和協調土地供求的評估及各種土地用途的策略規劃工作，政府將會擴大現時由財</p>

專責小組的建議／觀察 (報告內相關部分)	政府回應
	<p>政司司長出任主席的土地供應督導委員會的組成和職權範圍，把所有需要土地以推行其政策目標的決策局局長和政府經濟顧問包括在內。擴大後的土地供應督導委員會會探討以下範疇的事項：</p> <p>(a) 採取以願景帶動和具前瞻性的方法重新評估本港在房屋、經濟、社區和康樂方面的土地需求，當中須顧及公眾對改善住屋和優質生活環境的期望、維持香港經濟競爭力所需的空間、長者及其家人在人口老化情況下的需要，以及政府因應以上事項而需要訂立的土地儲備目標；</p> <p>(b) 督導以基建帶動發展及創造容量的方式進行規劃和提供策略性運輸基建設施的工作，以及土地用途規劃和基建投資決定的綜合考慮；</p> <p>(c) 考慮大型發展項目應否採用其他撥款和執行安排，如是又應如何進行；以及</p> <p>(d) 協調跨局進行的工作，並監察工作進度，以確保當局適時而有效地實施和推展土地供應策略。</p>

(B) 專責小組建議值得優先研究和推行的土地供應選項

(報告第 5.9 至 5.101 段)

專責小組的建議／觀察 (報告內相關部分)		政府回應
發展棕地		
2.	棕地發展應作為優先及重點推展的選項之一。 (第 5.16 段)	✓ 發展棕地作其他具土地效率的用途，一直是政府多管齊下的土地供應策略的關鍵要素。
3.	政府應就發展新界棕地制訂整全政策；確定新界北約 200 公頃棕地的發展潛力；就其餘 760 公頃未有包括在現時規劃及發展項目的棕地，物色當中具發展潛力的地塊；優先發展靠近現有已規劃的新發展區及運輸基建設施的棕地，並考慮適度提升這些地塊附近一帶的基建設施。 (第 5.17 段)	✓ 政府會繼續推動已規劃新發展區項目所涵蓋 340 公頃棕地的發展。當中有關古洞北／粉嶺北及洪水橋新發展區主要工程的撥款申請，會分別在二零一九年上半年及下半年向立法會提交。元朗南發展的法定規劃工作亦會在二零一九年展開。 ✓ 至於新界北所涵蓋的 200 公頃棕地，政府會在二零一九年第三季展開涵蓋新田／落馬洲地區(包括 65 公頃棕地)在內的新界北新發展區第一期研究。 ✓ 至於在已規劃/規劃中新發展區以外餘下的 760 公頃棕地，規劃署將於二零一九年年中開展內部研究，以評估其發展潛力，並優先把當中具房屋發展潛力的棕地交由相關部門跟進及研究。
4.	必須妥善處理棕地作業者的關注。 (第 5.18 段)	✓ 同時，兩項有關棕地的研究(一項關於棕地的分布及使用情況，另一項關於利用多層樓宇容納棕地作業的可行性)預計會於短期內完成。政府會因應顧問的建議和與相關決策局進一步商討的結果，制訂政策措施以推動發展多層樓宇並鼓勵棕地作

專責小組的建議／觀察 (報告內相關部分)		政府回應
		業搬遷至多層樓宇。我們的目標是於二零一九年內一併公布研究結果及政策措施。
利用私人的新界農地儲備		
5.	政府應就公私營合作訂下公開、公平及透明的具體機制，以釋放新界私人土地的潛力。 (第 5.30 及 5.31 段)	✓ 2018 年施政報告概述了土地共享先導計劃(先導計劃)，旨在釋放私人擁有的新界農地作短中期的公私營房屋發展，並建議先導計劃的申請項目不少於六至七成的新增樓面面積應用作公營房屋，而合理的基建工程費用可從地價中扣減。
6.	就公私營合作項目下公營房屋部分所佔的比例訂下明確指標，而社會所得的不應少於政府在項目中投放於提升基建設施的公帑。 (第 5.32 段)	✓ 按照 2018 年施政報告所訂下的概括方向及專責小組的建議，政府現正就先導計劃的執行框架擬訂更具體的準則及其他細節，以期在尋求行政長官會同行政會議批准後，於 2019 年下半年接受申請。
利用私人遊樂場地契約用地作其他用途		
7	優先研究及考慮收回粉嶺高爾夫球場(「高球場」)粉錦公路以東 32 公頃用地。 (第 5.47 段)	✓ 政府將發展粉嶺高爾夫球場位於粉錦公路以東 32 公頃用地作房屋用途(公營房屋為重點)，並就此於 2019 年下半年開展詳細技術研究，確立在短中期內最多可提供的房屋單位數目；支援此發展所需的基建設施；找出在環境、生態及其他方面所面對的限制，制定緩減措施將所有已知的影響減至可接受的程度；以及制定執行計劃，當中包括落實時間表及所需成本。
8	長遠而言，是否有需要進一步發展餘下 140 公頃的高球場用地作其他用途，政府有需要考慮重置球場的合適地點、重置所需的時間、對球	

專責小組的建議／觀察 (報告內相關部分)		政府回應
	<p>場的生態及文物保育價值的影響，以及支援其他發展所需的基建配套等。</p> <p>(第 5.49 段)</p>	<p>✓ 我們的目標是於 2020 年底或 2021 年初完成研究工作。基於上述決定，有關粉嶺高爾夫球場的續約安排將不適用於該 32 公頃用地，而我們只會於粉嶺高爾夫球場現有契約於 2020 年 8 月到期時，為該 32 公頃用地訂立一個為期三年的特別過渡安排。在此特別過渡安排結束後，該 32 公頃土地將復歸政府。</p> <p>✓ 至於粉嶺高爾夫球場其餘 140 公頃用地，政府沒有計劃改變其土地用途。於粉嶺高爾夫球場現有契約於 2020 年 8 月到期時，就粉嶺高爾夫球場的續約安排只適用於該 140 公頃用地。根據私人遊樂場地契約政策的檢討結果，該契約將續期至 2027 年 6 月底，並徵收象徵式地價及免收行政費用，以及實施經修訂的私人遊樂場地契約用地條款，例如進一步“開放設施”規定及提升管治措施。</p>
維港以外近岸填海		
9.	<p>專責小組原則上支持在五個擬議的近岸地點(即屯門龍鼓灘、北大嶼山小蠔灣和欣澳、沙田馬料水及青衣西南)填海造地。</p> <p>(第 5.60 段)</p>	<p>✓ 政府建議就龍鼓灘、欣澳及小蠔灣的項目進行詳細研究^註，並計劃在二零一九年下半年向立法會提交撥款申請。</p> <p>✓ 馬料水填海項目會暫緩推展，以在稍後檢視如何回應就交通影響及公私營房屋比例的關注。</p>
10.	<p>政府必須進行充分的前期研究及規劃，以及按法定機制展開環境影響</p>	<p>✓ 由於青衣西南的填海選址的可行用途及潛力受到附近的危險設施(例如油庫等)限制，政府不擬推展該項</p>

專責小組的建議／觀察 (報告內相關部分)		政府回應
	評估，並制訂合適措施，緩減填海工程對環境及生態的影響。 (第 5.63 段)	目。 註：小蠔灣填海是一個小規模道路工程項目，主要是興建一條與北大嶼山公路平行的新高速公路。
11.	政府應透過可行性及規劃研究提供更多資料及分析，特別是就現有交通基建的承載力是否足夠，以回應居民的切身關注。 (第 5.64 段)	
發展「東大嶼都會」		
12.	專責小組認為「東大嶼都會」在創造大片新土地作綜合規劃及發展以滿足香港的長遠利益、擴闊策略性運輸基建網絡及建立土地儲備方面，均有其重要的策略性意義。 (第 5.72 至 5.74 段)	<p>✓ 政府會就推行作為「明日大嶼願景」一部分的交椅洲填海建造約 1 000 公頃人工島及相關基建進行詳細研究，並會於二零一九年上半年向立法會提交撥款申請。</p> <p>✓ 政府知悉公眾對興建人工島的關注。我們會於將來的研究中進行所需的實地勘測、技術研究及交通和環境影響評估等，然後制定詳細方案。研究過程期間將會進行公眾參與活動，提供更全面的信息諮詢公眾並收集他們的意見和建議。</p>
13.	政府必須回應及小心處理興建人工島對環境及海洋生態的影響、所需的成本及時間，以及人工島是否能夠抵禦氣候變化及極端天氣的影響。 (第 5.75 段)	
14.	專責小組認為發展「東大嶼都會」1 000 公頃人	

專責小組的建議／觀察 (報告內相關部分)		政府回應
	<p>工島計劃是解決中長期土地短缺的主要措施，政府應盡快展開各項前期研究及規劃工作，以收集更多資料及數據，以決定下一步的工作。</p> <p>(第 5.76 段)</p>	
利用岩洞及地下空間		
15.	<p>專責小組支持政府繼續物色合適的岩洞及適合發展地下空間的項目，並繼續推展所需的研究及規劃工作，小心考慮如何物色及推展具成本效益及合乎社會利益的項目。</p> <p>(第 5.86 段)</p>	<p>✓ 政府會積極推展把沙田污水處理廠和鑽石山食水及海水配水庫遷往岩洞的工作，並會繼續進行在已選定的策略性地區發展城市地下空間的先導研究。</p>
於新界發展更多新發展區		
16.	<p>政府應盡快推展已規劃的新發展區項目。</p> <p>(第 5.93 段)</p>	<p>✓ 政府會繼續推展古洞北／粉嶺北和洪水橋新發展區項目，以及元朗南發展。倘若立法會財務委員會於二零一九年年中之前審批相關撥款申請，古洞北／粉嶺北新發展區的第一期收地和基建工程將會於二零一九年下半年開始，讓居民於二零二三／二四年開始遷入。政府會於二零一九年下半年就洪水橋新發展區項目的主要工程申請撥款。元朗南發展項目的法定規劃程序亦會於二零一九年內啟動。</p> <p>✓ 此外，政府會於二零一九年第三季就新界北第一期發展（包括新田／落馬洲發展樞紐）開展詳細研究。</p>
17.	<p>政府應按「以人為本」及「政策先行」的角度，探討如何優化推展新發展區時的各項措施。</p> <p>(第 5.93 段)</p>	

專責小組的建議／觀察 (報告內相關部分)		政府回應
		<p>至於位於坪輦／打鼓嶺／恐龍坑的新界北新市鎮餘下範圍，則會於稍後決定進行詳細研究的時間。</p> <p>✓ 政府在二零一八年五月推出措施，對受政府發展清拆行動影響的住戶和業務經營者提供的特惠補償和安置安排作出調整。立法會已批准這項有助促成新發展區發展的建議。</p>
發展香港內河碼頭用地		
18.	<p>政府應整全考慮屯門西沿海地區(包括內河碼頭用地、龍鼓灘填海用地，以及鄰近工業及特殊工業設施)的土地用途，並研究如何理順及重新調配不同用地上的作業，以大大增加規劃上的彈性。</p> <p>(第 5.99 段)</p>	<p>✓ 政府會在二零一九年下半年向立法會尋求撥款，展開屯門沿海地帶(包括內河碼頭用地)的重新規劃研究，作為擬議龍鼓灘填海項目詳細研究的一部分。</p>

(C) 專責小組就其他土地供應選項的意見

(報告第 6.1 至 6.50 段)

專責小組的建議／觀察 (報告內相關部分)		政府回應
重置或整合佔地廣的康樂設施		
19.	專責小組認為重置和整合佔地廣的體育及康樂設施並未獲社會普遍支持。 (第 6.6 段)	<ul style="list-style-type: none">✓ 政府備悉專責小組對此選項的觀察。✓ 儘管政府無意大規模地採用這選項或以此作為增加土地供應的主要方法，但政府同意專責小組的觀察：如個別佔地廣闊的體育及康樂設施用地值得以「一地多用」的模式重置和整合以地盡其用，而若此舉又能為社會帶來整體效益，政府會就有關建議進一步諮詢有關區議會及區內持份者。
發展郊野公園邊陲地帶		
20.	此選項雖然於電話調查中獲得過半數受訪者支持，但於其他渠道(包括問卷)中顯示支持度明顯較低，收集到的意見亦以原則性反對為主。 (第 6.14 段)	<ul style="list-style-type: none">✓ 政府備悉專責小組對此選項的觀察。✓ 考慮到社會上的強烈保留以及專責小組指出發展郊野公園邊陲地帶較其他中長期選項涉及更多困難和更複雜，加上我們有迫切需要集中注意力及資源於專責小組建議的優先選項，我們現階段不會繼續尋求改變郊野公園邊陲地帶的土地用途。
21.	與其他中長期選項相比，發展郊野公園邊陲地帶所需要處理的事項及門檻無疑較多及繁複，過程中受到法律挑戰的可能性不宜低估。 (第 6.15 段)	<ul style="list-style-type: none">✓ 我們會與房協商討其就兩個特定選址的研究項目在完成已展開的實況調查工作後，無需要繼續推展。

專責小組的建議／觀察 (報告內相關部分)	政府回應
增加「鄉村式發展」地帶的發展密度	
<p>22. 專責小組認為這是難以優先推行的土地供應選項。然而，從地盡其用的角度而言，政府可在涉及小型屋宇政策的司法覆核審結後，考慮小型屋宇政策是否有檢討的空間。</p> <p>(第 6.24 段)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 政府備悉專責小組對此選項的觀察。 ✓ 政府會繼續留意小型屋宇政策司法覆核的發展。
於現有運輸基建設施上作上蓋發展	
<p>23. 專責小組認同善用運輸基建設施上方空間作其他發展的大方向，但認為較可取的做法，是在規劃運輸基建設施的階段，綜合考慮上蓋發展的需要及可行性，同步處理運輸基建設施和上蓋房屋發展的規劃和設計，以更好地融合兩者的功能及減少複雜的介面問題。</p> <p>(第 6.31 段)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 政府備悉專責小組對此選項的觀察。 ✓ 政府會於設計和實施新運輸基建設項目時探討按個別情況進行上蓋發展是否可行，並考慮「一地多用」的原則，以善用土地。 ✓ 政府亦會繼續進行已規劃在現有運輸基建作上蓋發展的項目，包括有潛力於中長期提供不少於 14 000 個公私營住宅單位的小蠔灣車廠上蓋發展項目。我們亦會繼續研究其他現有運輸基建設施（包括鐵路設施）上蓋的發展潛力。
利用公用事業設施用地的發展潛力	
<p>24. 專責小組認為政府應適時檢視個別公用事業設施用地是否仍然發揮原有作用，以及相關用地是否具發展潛力(包括是否有潛力作上蓋發展)，</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 政府備悉專責小組對此選項的觀察。 ✓ 政府在按照現有機制、於包括電話機樓等公用事業用地的土地契約到期前檢討相關土地契

專責小組的建議／觀察 (報告內相關部分)		政府回應
	特別是面積較大及位處市區的地塊。 (第 6.36 段)	約時，將會審視是否需要保留有關用地作原有用途，亦會視乎情況和參考該區的相關規劃研究，以檢討個別用地(特別是位置優越而面積較大的用地)的發展潛力(包括上蓋發展的潛力)。
葵青貨櫃碼頭用地		
25.	專責小組認為重置貨櫃碼頭及上蓋發展的選項對解決短中期以至中長期土地短缺的幫助不大，但長遠而言，政府可因應香港、內地(特別是大灣區)以至鄰近區域的物流、海運及港口業的最新發展、香港港口需求以及整體的土地供求情況，探討是否值得進一步研究重置碼頭的方案。 (第 6.43 段)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 政府備悉專責小組對此選項的觀察，特別是關於重置葵青貨櫃碼頭的意見。 ✓ 葵青貨櫃碼頭是香港主要的港口設施和經濟基建設施，支持本港的貿易和物流業發展。由於重置如此大型的基建設施是一個涉及多方面影響及介面問題的重大項目，政府會優先處理其他土地供應選項的工作。
填平部分船灣淡水湖作新市鎮發展		
26.	專責小組不建議採納填平部分船灣淡水湖作為一個土地供應選項。 (第 6.50 段)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 政府備悉專責小組對此選項的觀察。 ✓ 政府無意實行這個選項。

發展局
二零一九年二月