

討論文件

2014年9月1日

離島區議會
文件 IDC 83/2014 號

土地用途檢討 - 短中期適合改作房屋發展的用地

目的

本文件旨在向離島區議會介紹為達致未來十年供應 470 000 個單位的新建屋目標，政府預計在取得城市規劃委員會（下稱城規會）同意修訂有關法定圖則後，可於未來五年（即 2014-15 至 2018-19 年度）在離島區提供的房屋用地的詳情。

新房屋供應目標

2. 政府在《2014 年施政報告》中宣布以 470 000 個單位作為未來十年公私營房屋的新供應目標，而公營房屋（包括公共租住房屋（公屋）和資助出售房屋）將會佔新供應的六成（即約 282 000 個單位）。這對政府及社會來說，無疑是一大挑戰。為達致此目標，政府會繼續多管齊下，確保有足夠的土地供應。

短中期房屋土地供應：土地用途檢討

3. 要在短中期內增加和加快房屋土地的供應，我們必須盡量善用現有市區和新市鎮的已建設土地，和周邊鄰近基建設施的地帶。就此，發展局、規劃署和相關政府部門一直進行各項土地用途檢討工作，包括檢視現時空置、作短期租約或其他不同的短期或政府用途的政府土地，及「綠化地帶」用地檢討等，以物色更多合適用地改作住宅用途。這些檢討工作已開始見到成果，預計在未來五年（即 2014-15 至 2018-19 年度）於全港各區可供發展住宅的用地，當中約 150 幅共可興建逾 21 萬個公私營單位，但須先取得城規會同意修訂有關法定圖則，包括更改用地的土地用途地帶及／或增加住宅用地的發展密度。

4. 改劃工作涉及全港 18 區當中的 16 區，在離島區有一幅有關用地。該用地位於山下（壩尾）村以北的「政府、機構或社區」地帶（即東涌第 27 區），而用地的資料（包括地點、現時的土地用途地帶、擬議的土地用途地帶、擬議的房屋類型和預計用地可供發展年份）載列於附件一。需要留意的是有關用地只屬未來五年可供應土地的一部分，而有關預計的住宅單位數目及可供發展年份視乎用地的技術評估，以及相關程序或工程進度，可能會有所調整。此外，政府及房委會會繼續物色其他住宅用地作房屋發展，並會適時諮詢區議會。

5. 在提出有關短中期房屋用地的發展建議時，當局已作詳細考慮，不論規劃署以至其他專業部門，都透過其機制和準則，評估各發展建議均符合《香港規劃標準與準則》，對當區居民不會造成不可接受的影響，亦顧及一系列實際規劃因素，包括交通和基建容量、社區設施和休憩用地的提供、相關發展限制、當區的特色和現時的發展密度、對當區環境的潛在影響，及景觀和空氣流通影響等。部分用地或涉及收地和清拆安排，又或須遷移現有或已規劃的設施。政府會全盤考慮這些因素，並盡量紓減有關影響。如有需要，各部門會進行技術評估，落實相應的緩解措施，務求盡可能在交通、基建、社區設施、環境、景觀和空氣流通等方面減輕對當區的潛在影響。

東涌第 27 區須先修訂法定圖則的短中期房屋發展用地

6. 位於東涌第 27 區的擬議居屋用地，預計可在 2015-16 年度提供發展，可興建約 1 000 個單位。房屋署正檢視有關用地改作住宅用途的技術細節。待完成相關評估後，規劃署會就擬議法定圖則的修訂諮詢相關持份者（包括區議會），屆時將會進一步提供用地的發展參數，包括擬議的用地面積和發展密度等。規劃署、房屋署及相關部門亦會隨即開展修訂城市規劃及其他相關程序，務求盡快增加房屋土地供應。至於擬議居屋發展的最新資料，請參閱 2014 年 9 月 1 日離島區議會第 84/2014 號文件。

其他於離島區進行中的研究和房屋發展項目

7. 除上述東涌第 27 區的房屋發展外，規劃署及土木工程拓展署亦正在離島區進行多項研究，以全面規劃及推展中長期的房屋和其他發展。這些研究項目包括：

- (一) 東涌新市鎮擴展研究（離島區議會第 76/2014 號文件）；
- (二) 南丫島索罟灣前南丫石礦場地區未來土地用途發展規劃及工程研究 - 可行性研究（離島區議會第 20/2014 號文件）；以及
- (三) 中部水域人工島策略性研究（離島區議會第 5/2014 號文件）；
- (四) 港珠澳大橋香港口岸上蓋發展的規劃、工程及建築研究（離島區議會第 6/2014 號文件）；以及
- (五) 欣澳填海的規劃及工程研究（荃灣區議會社區建設、規劃及發展委員會 - 社區建設第 23/13-14 號文件）。

我們已分別於今年 2 月和 4 月的離島區議會會議、3 月的荃灣區議會社區建設、規劃及發展委員會會議，及是次離島區議會會議就上述研究諮詢議員的意見。有關研究的詳細資料請參閱有關區議會會議文件。長遠而言，我們亦正積極推動大嶼山的發展，並成立「大嶼山發展諮詢委員會」，以謀劃大嶼山的經濟和社區發展策略（見離島區議會第 71/2014 號文件）。

8. 與此同時，房屋署正積極於離島區推展其他公營房屋發展項目，例如東涌第 39 區及第 56 區的公屋發展，預計共可提供約 7 450 個住宅單位，供 21 860 人居住。而位於梅窩銀礦灣路東面及西面的居屋發展，則預計共可提供約 680 個住宅單位，供 2 100 人居住。上述研究的範圍及公營房屋發展項目的分布詳見附件二。此外，規劃署在進行地區規劃工作時，不時會就分區計劃大綱圖上個別的土地用途地帶進行檢討。規劃署會根據離島區各項研究結果，就相關的土地用途地帶適時進行檢討，以配合地區的長遠發展需要。

總結

9. 要提供足夠土地達到建屋目標，是政府和社會需要共同面對的一項艱鉅挑戰，在過程中非常重要的一環，便是區議會、地區及居民的支持和體諒，而整個社會亦有必要作出艱難的選擇和取捨。面對香港市民迫切的住屋需要，特別是一眾正等候上公屋、住屋環境亟待改善的基層市民，政府希望區議會明白社會整體的住屋需要，參考離島區房屋用地的整體情況，向當局表達相關意見，全力加快推展有關房屋發展建議。

發展局

規劃署

2014 年 9 月