

葵青區議會會議

土地用途檢討 - 短中期適合改作房屋發展的用地

目的

本文件旨在向葵青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）在葵青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的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，及下一階段的「綠化地帶」用地檢討等，以物色更多合適的用地改作住宅用途。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 152 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 16 區，當中有 13 幅用地位於葵青區，預計共可提供約 15 000 個公私營住宅單位¹。該 13 幅用地的分布載列於附件一的地圖，而 13 幅用地的資料（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）則載列於附件二。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、可供發展年份及擬議的房屋類型視乎個別用地的技術評估，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，並會盡快諮詢區議會。

5. 在提出有關 13 幅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，都透過其行之有效的機制和準則，評估各發展建議均符合《香港規劃標準與準則》，並確保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，各部門會進行詳細的技術評估，落實相應的緩解措施，務求盡可能在交通、基建、環境、景觀和空氣流通等方面減輕對當區的潛在影響。

葵青區的 13 幅須先修訂法定圖則的房屋發展用地

6. 這 13 幅房屋用地可根據供應時間大致分為兩批，第一批包括 5 幅用地，預計可在今明兩年（即 2014-15 及 2015-16 年度）提供發展，而第二批則包括其餘 8 幅用地，供應時間預計為 2016-17 年度及以後。

¹ 經進一步研究後，現時預計在葵青區於修訂有關法定圖則後，在未來五年（即 2014-15 至 2018-19 年度）可供發展住宅的用地共有 13 幅，涉及約 15 000 個住宅單位，較早前於今年 1 月 29 日提交予立法會發展事務委員會及房屋事務委員會聯席會議所報告的 12 幅（涉及約 12 000 個住宅單位）多一幅。

7. 第一批的用地包括大窩口道第一及第二期 2 幅公屋用地，和位於葵涌荔崗街、青衣近美景花園及近長宏邨的 3 幅私營房屋用地。規劃署已於今年 3 月 13 日就有關用地的發展諮詢葵青區議會，會上議員對擬議房屋發展可能會帶來的交通和社區設施配套等影響表示關注。規劃署及相關部門現正積極跟進，並會向議員作進一步解釋。當局必定會一如既往進行相關的法定規劃程序，並與葵青區議會、當區居民及其他持份者攜手合作，進行適當諮詢及社區參與活動，向各持份者解釋發展需要和帶來的影響，以及改善或減輕影響的方法等。

8. 第二批的 8 幅用地都是鄰近現有住宅區的山坡地，相關部門會研究有關用地改作住宅用途的技術細節，包括擬議發展對斜坡、交通和空氣流通等方面的影響，以及社區設施配套的提供等。待完成相關研究後，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個別用地的發展參數，包括擬議的地積比率、用地面積和預計的單位數量等。規劃署及相關部門亦會隨即開展城市規劃及其他相關程序，務求盡快增加房屋土地供應。

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，政府希望各區議會都會將社會整體的住屋需要，放於自身和地區的利益之上，全力支持有關房屋發展建議。

發展局

規劃署

2014 年 4 月