

北區區議會

北區整體房屋土地規劃發展

目的

本文件旨在向北區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）在北區提供的房屋用地的詳情，以及政府現正在北區進行的整體房屋土地規劃，包括進行中的規劃及工程研究。

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「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。在北區有 6 幅用地預計共可提供約 19 600 個公營住宅單位。該 6 幅用地的分布載列於附件一的地圖，而 6 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，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。

長遠土地供應：規劃及工程研究

5. 為配合長遠的房屋及其他發展，規劃署、土木工程拓展署及房屋署分別就北區進行多項研究，以全面規劃及推展新發展區及「棕地」的發展。這些研究項目主要包括：

- (一) 「新界東北新發展區規劃及工程研究」（新發展區研究）；
- (二) 發展新界北部地區初步可行性研究（新界北研究）；
- (三) 古洞南規劃及工程研究－可行性研究（古洞南研究）；
及
- (四) 粉嶺／上水第 30 區工程研究（粉嶺／上水研究）。

有關上述四項研究的大概範圍，亦載列於附件一的地圖。以上項目將／已分別提交文件諮詢區議會。

整體規劃

6. 在提出有關 6 幅短中期房屋用地的發展建議，及進行上述規劃及工程研究時，當局都已作詳細考慮，不論規劃署以至其他專業部門，都透過既定機制和準則，評估各發展建議，務求它們均符合《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，各部門會再進行技術評估，落實相應的緩解措施，務求盡可能在交通、基建、環境、景觀和空氣流通等方面減輕對當區的潛在影響。當局亦會繼續因應北區未來的發展對所需的公共設施及休憩用地作出規劃，以配合人口增長。

北區的 6 幅須先修訂法定圖則的短中期房屋發展用地

7. 北區的 6 幅短中期房屋用地可根據供應時間大致分為兩批，第一批包括位於龍躍頭前皇后山軍營用地的西面部分用地（現時預計可提供約 11 000 個單位），預計可在明年（即 2015-16 年度）提供發展。至於皇后山用地的東面部分，政府會進行研究，探討發展作私營房屋及國際學校用途的可行性。第二批則包括其餘 5 幅用地，分別位於蓬瀛仙館南面的百和路、前粉嶺裁判法院近馬會路北面一隅、在寶石湖路旁的粉嶺／上水第 30 區、上水清曉路，及毗鄰和合石村的粉嶺／上水第 48 區的用地。供應時間預計為 2016-17 年度及以後。現時計劃把這些用地用作公營房屋發展，共提供約 8 600 單位。

8. 相關部門正檢視有關用地改作住宅用途的技術細節，包括影響評估及社區設施配套等。待完成相關評估後，規劃署及／或有關政府部門會諮詢相關持份者（包括區議會），屆時將會進一步提供個別用地的擬議發展參數，包括地積比率、用地面積和預計的單位數量等。

已完成的規劃及工程研究：古洞北及粉嶺北新發展區

9. 政府於 2013 年 7 月 4 日公布新發展區的修訂方案，決定先推展古洞北新發展區和粉嶺北新發展區，並公布經修訂的古洞北新發展區和粉嶺北新發展區的《建議發展大綱圖》。發展局、土木工程拓展署及規劃署已於 2013 年 7 月 19 日向議員匯報「新發展區研究」的結果，經修訂的新發展區《建議發展大綱圖》，以及其他與落實計劃有關的安排（相關資料請參閱北區區議會文件第 38/2013 號）。兩個新發展區除了提供合共約 60 000 個新住宅單位，亦預留土地作辦公室及研究用途，以支援香港的優勢產業發展，並將提供約 37 700 個新增就業機會。新發展區內亦已預留土地作不同的政府、機構或社區設施。

其他規劃及工程研究：新界北研究、古洞南研究及粉嶺／上水研究

10. 新界北研究的主要工作包括全面檢討該地區的現況，分析各項有助發展及限制發展的因素，物色具發展潛力地區，並透過概括技術評估及公眾參與活動，擬訂這些具發展潛力地區的概括土地用途和發展規模，並同時確定其初步技術可行性及主要的配套基礎設施，為下一步的詳細規劃及工程研究提供基礎。我們現正籌備研究的第一階段公眾參與，屆時將會向北區區議會簡報及徵詢各議員的意見。

11. 古洞南研究現時尚在初步研究階段，當局會在適當時間徵詢區議會的意見。而粉嶺／上水研究旨在評估發展有關土地作住宅用途的可行性及規模。待有進一步資料時，有關部門將會適時向北區區議會報告。

地區規劃工作

12. 規劃署在進行地區規劃工作時，亦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，以配合地區的長遠發展需要。分區計劃大綱圖上部分土地用途地帶（例如古洞南的個別「康

樂」地帶)的檢討工作亦會適時展開。

就個別用地建議、研究和項目諮詢區議會及居民

13. 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，特別是一眾正輪候公屋、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。不論是改劃上述 6 幅短中期住宅用地，或進行規劃及工程研究時，政府會一如既往進行相關規劃程序及評估（例如環境研究），並在適當時候諮詢北區區議會、相關鄉事委員會、當區居民及其他持份者，務求向各持份者解釋發展需要和帶來的影響，以及改善或減輕有關影響的措施等。

發展局

規劃署

2014 年 6 月

圖例 Legend

預計用地可供房屋發展年份
(須修訂大綱圖)*

**Estimated year of land
availability for housing
development subject to
plan amendments ***

地方行政區分界
District Boundary

- 2015/2016
- 2016/2017 及以後
2016/2017 and after

* 預計用地可供發展年份僅供參考，實際時間須視乎個別用地能否如期完成法定圖則的修訂、技術評估及相關程序或工程進度，可能會有所更改。

* The Estimated Land Availability Year is for reference only. The land available for housing development is subject to changes depending on the timely completion of plan amendments, the technical assessments of individual sites and the progress of relevant procedures or works.

發展新界北部地區初步可行性研究
(不包括粉嶺/上水/古洞新市鎮)
Preliminary Feasibility Study on
Developing the New Territories North
(Excluding Fanling / Sheung Shui / Kwu Tung New Town)

新界東北新發展區規劃及工程研究
North East New Territories
New Development Areas
Planning and Engineering Study

古洞南規劃及工程研究-可行性研究
Planning and Engineering Study for
Kwu Tung South - Feasibility Study

粉嶺/上水第30區工程研究
Fanling/Sheung Shui Area 30
Engineering Study

粉嶺/上水第30區近寶石湖路
Fanling/Sheung Shui Area 30
near Po Shek Wu Road

上水清曉路
Ching Hiu Road,
Sheung Shui

粉嶺百和路
Pak Wo Road, Fanling

粉嶺前粉嶺裁判法院土地
Land at Former
Fanling Magistracy, Fanling

粉嶺/上水第48區
Area 48, Fanling/Sheung Shui

龍躍頭皇后山
Queen's Hill, Lung Yeuk Tau

Reference

Extracted from

Date : 4-Jun-2014

北區整體規劃發展(房屋用地)
Overall Planning and Development
in North District (Housing Sites)

比例尺 Scale 1: 45 000
地點界線以詳細土地測量為準
Site Boundary Subject to Detailed Land Survey

規劃署

PLANNING DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
M/FS/14/56

附件一



**6 Potential Housing Sites Requiring Plan Amendments in the North District
from 2014/15 to 2018/19**

2014/15 年度至 2018/19 年度 6 幅位於北區須修訂法定圖則的具潛力作房屋發展用地

	Estimated Land Availability Year 預計用地可供發展年份 ^{Note 1}	Location 地點	Existing Zoning 目前土地用途地帶	Planned Zoning 規劃的土地用途地帶	Housing Type ^{Note 2} 房屋類型
1.	2015-16	Queen's Hill, Lung Yeuk Tau 龍躍頭皇后山	G/IC(2)	R	Public 公營
2.	2016-17 and After (及以後) ^{Note 3}	Pak Wo Road, Fanling ^{Note 3} 粉嶺百和路 ^{Note 3}	G/IC	R	Public 公營
3.	2016-17 and After (及以後)	Land at Former Fanling Magistracy, Fanling 粉嶺前粉嶺裁判法院土地	G/IC	R	Public 公營
4.	2016-17 and After (及以後)	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)	R	Public 公營
5.	2016-17 and After (及以後)	Ching Hiu Road, Sheung Shui 上水清曉路	GB, G/IC	R	Public 公營
6.	2016-17 and After (及以後)	Area 48, Fanling/Sheung Shui 粉嶺／上水第 48 區	I, GB	R	Public 公營

Abbreviation 縮寫:

GB	Green Belt 綠化地帶
G/IC	Government, Institution or Community 政府、機構或社區
I	Industrial 工業
R	Residential 住宅
OU (Bus Depot)	Other Specified Uses Annotated Bus Depot 「其他指定用途」註明「巴士廠」

Notes

Note 1: The Estimated Land Availability Year is for reference only. The land available for housing development is subject to changes depending on the timely completion of plan amendments, the technical assessments of individual sites and the progress of relevant procedures or works.

預計用地可供發展年份僅供參考，實際時間須視乎個別用地能否如期完成法定圖則的修訂、技術評估及相關程序或工程進度，可能會有所更改。

Note 2: The housing type is for reference only and may be subject to changes depending on the practical consideration.

房屋類型僅供參考，可能會因應實際考慮而有所更改。

Note 3: Compared to the paper submitted to the Legislative Council Panel on Development and Panel on Housing joint meeting on 29 January 2014, the estimated land availability year has been revised upon further studies.

相比早前於今年 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的報告，有關預計用地可供發展年份經進一步研究後有所更改。