



二零一四年七月二十四日
討論文件

文件 STDC 66/2014

沙田區議會

土地用途檢討 — 短中期適合改作房屋發展的用地

發展局的代表將於會上簡介上述事項及解答議員的提問。

沙田區議會秘書處
STDC 13/20/15

二零一四年七月

土地用途檢討 - 短中期適合改作房屋發展的用地

目的

本文件旨在向沙田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）在沙田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。在沙田區有 11 幅用地預計共可提供約 8 100 個公私營住宅單位。該 11 幅用地的分布載列於

附件一的地圖，而 11 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，並會適時諮詢區議會。

5. 在提出有關 11 幅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。

沙田區的 11 幅須先修訂法定圖則的短中期房屋發展用地

6. 沙田區的 11 幅房屋用地可根據供應時間大致分為兩批，第一批包括 6 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 5 幅用地，供應時間預計為 2016-17 年度及以後。

7. 規劃署已於今年 2 月 27 日，就當中 4 幅馬鞍山的用地所涉及法定圖則的修訂，諮詢沙田區議會轄下的發展及房屋委員會。有關修訂已按《城市規劃條例》刊憲。該 4 幅用地包括位於第 111 區落禾沙里的 1 幅私營房屋用地，以及位於馬鞍山路（北面部分）、馬鞍山路（南面部分）及第 86 區恆泰路的 3 幅公營房屋用地，有關房屋供應約佔預計可提供的 8 100 個單位的百分之四十六。

8. 其餘 7 幅用地包括 2 幅馬鞍山用地（即位於白石及第 90B 區

恆健街／恆明街交界的用地)以及5幅沙田用地(即位於火炭第16B區坳背灣街、大圍大埔公路以北近牡丹園、多石配水庫以北、九肚麗坪路以北近雍坪徑,及近石門商貿區的「休憩用地」)。相關部門正檢視有關用地改作住宅用途的技術細節,包括影響評估以及社區設施配套等。待完成相關評估後,規劃署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,包括擬議的用地面積、發展密度和預計的單位數量等。規劃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。

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,參考沙田區須改劃作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7月