

屯門區議會會議

土地用途檢討 - 短中期適合改作房屋發展的用地

目的

本文件旨在向屯門區議會介紹位於屯門區而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,主要可於 2014-15 至 2018-19 年度期間提供作房屋用地的情況。

新房屋供應目標

2. 要達到長遠房屋供應策略的十年 48 萬建屋目標,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,預計主要在 2014-15 至 2018-19 的五年期間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。在屯門區有 24 幅用地,如能全數順利改劃,預計共可提供總數約 40 700 個住宅單位(包括 34 300 個公營住宅單位及 6 400 個私營住宅單位)。在這 24 幅用地當

中有 11 幅位於《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/32》上；規劃署已於 2014 年 5 月 13 日就有關的圖則修訂項目(包括該 11 幅具潛力作房屋發展用地連同另外 3 幅用地)諮詢屯門區議會[屯門區議會文件 2014 年第 14 號]，並正把該等用地¹改劃作住宅用途，預計共可提供約 10 400 個公私營住宅單位。該等用地的分布載列於附件一的地圖，而相關資料（包括地點、現時的土地用途地帶、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。根據供應時間，已展開改劃的 14 幅用地大致可分為兩批，第一批包括 11 幅用地(包括 3 幅自 2013/14 賣地計劃的滾存用地)，預計可在 2015-16 年度提供發展，而第二批則包括其餘 3 幅用地，供應時間預計為 2016-17 年度及以後。

5. 餘下的 13 幅用地則須要先取得城規會同意修訂有關法定圖則，才可作房屋發展，預計共可提供約 33 200 個公私營住宅單位。該 13 幅用地的分布載列於附件三的地圖，而有關用地的資料（包括地點、現時／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）則載列於附件四。該 13 幅用地的概況如下：

(一) 其中三幅用地位於《掃管笏分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-SKW/11》上，建議作私營房屋發展，預計最快可在明年（即 2015-16 年度）或 2016-17 年度及以後提供發展。規劃署於 2015 年 1 月屯門區議會會議會就該三幅用地的改劃用途建議諮詢區議會的意見；

(二) 有六幅用地位於屯門中和屯門東，均建議作公營房屋發展。當局會先就該六幅用地進行可行性研究，就交通、環境、基礎設施、空氣流通和視覺影響等方面進行評估。另有一幅用地位於屯門大欖涌，現時作儲存用途及路政署維修廠，相關部門正檢視有關用地作公營房屋發展的技術細節，包括影響評估以及社區設施配套等；亦會就該幅用地進行可行性研究，就交通、環境、基礎設施、空氣流通和視覺影響等方面進行評估。待完成相關評估後，規劃署會就擬議法定圖則的修訂

註1 在該 14 幅用地當中，有 3 幅用地為自 2013/14 賣地計劃的滾存土地，並不會計算在約 150 幅具潛力作房屋發展用地中。

諮詢區議會，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法定圖則及其他相關程序，務求盡快增加房屋土地供應；以及

(三) 有三幅用地位於屯門北的新慶路和康寶路，均建議作公營房屋發展。房屋署、規劃署及其他相關部門曾於 2014 年 9 月就新慶路一幅作公營房屋發展用地的計劃諮詢屯門區議會[屯門區議會文件 2014 年第 25 號]的意見。因應區議會的意見，房屋署正與相關政府部門對有關計劃作進一步研究。就康寶路及新慶路延伸兩幅用地，土木工程拓展署正進行可行性研究，待完成可行性研究後，規劃署會就擬議法定圖則的修訂諮詢區議會。

6. 上述用地為 2014/15 至 2018/19 期間可供應土地的一部分，而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。

7. 在提出上述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发展密度、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。

總結

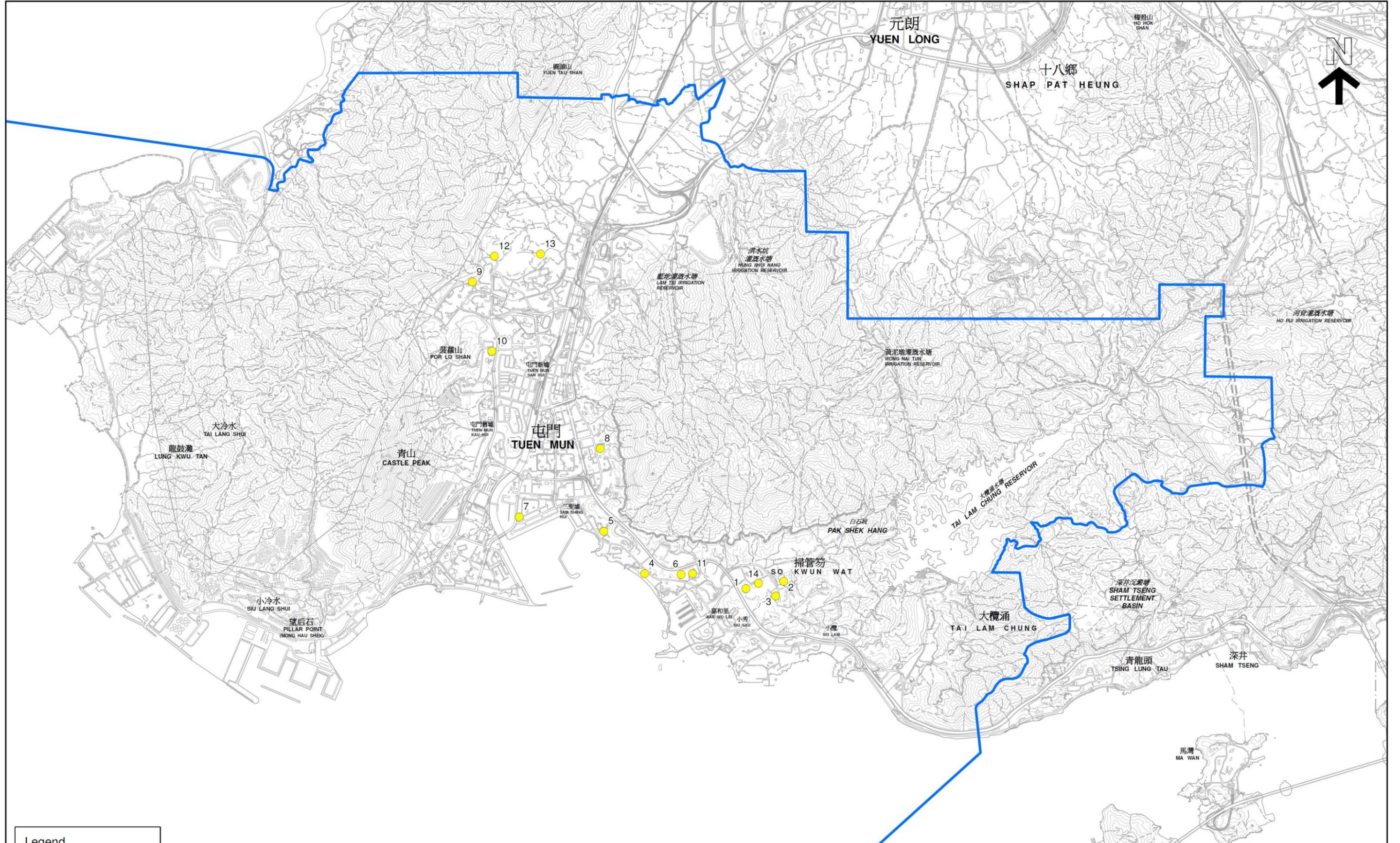
8. 要提供足夠土地達到建屋目標，是政府和社會需要共同面對的一項艱鉅挑戰，在過程中非常重要的一環，便是區議會、地區及居民的支持和體諒，而整個社會亦有必要作出艱難的選擇和取捨。面對香

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市民，政府希望區議會明白社會整體的住屋需要，參考屯門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 12 月



Legend
 District Boundary
 地方行政區分界

* The Estimated Land Availability Year is for reference only. The land availability 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謹供參考，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。

Reference No. M/TM/14/62
 Extract from Survey sheets no. T5, T6, T9 & T10
 Date : 24-December-2014

Potential Housing Sites Requiring Plan Amendments in Tuen Mun District (Rezoning initiated)
 位於屯門區須修訂法定圖則的具潛力作房屋發展用地 (已展開改劃)
 Scale 1: 45000
 Site Boundary Subject to Detailed Land Survey


PLANNING DEPARTMENT

Annex 1
 附件一

Potential Housing Sites Requiring Plan Amendments in Tuen Mun District (Rezoning initiated)

位於屯門區須修訂法定圖則的具潛力作房屋發展用地(已展開改劃)

	Estimated Land Availability Year 預計用地可供發展年份 Note 1 註 1	District Council 區議會	Location 地點	Existing Zoning 目前土地用途地帶	Housing Type Note 2 註 2 房屋類型
1.*	2015-16	TM 屯門	Kwun Chui Road, Area 56, Tuen Mun 屯門第 56 區管翠路	R(B)17	Private 私營
2.*	2015-16	TM 屯門	Site east of So Kwun Wat Road, Area 56, Tuen Mun 屯門第 56 區掃管笏路以東	R(B)18	Private 私營
3.*	2015-16	TM 屯門	Site west of So Kwun Wat Road, Area 56, Tuen Mun 屯門第 56 區掃管笏路以西	R(B)2	Private 私營
4.	2015-16	TM 屯門	Ex-Gordon Hard Camp Site, Area 48, Tuen Mun 屯門第 48 區前歌頓軍營	R(B)	Private 私營
5.	2015-16	TM 屯門	Tsing Ha Lane, Area 20, Tuen Mun 屯門第 20 區青霞里	R(B)2	Private 私營

	Estimated Land Availability Year 預計用地可供發展年份 Note 1 註 1	District Council 區議會	Location 地點	Existing Zoning 目前土地用途地帶	Housing Type Note 2 註 2 房屋類型
6.	2015-16	TM 屯門	Ex-Perwon Barracks, Castle Peak Road – Castle Peak Bay Section, Area 48, Tuen Mun 屯門第 48 區青山公路(青山灣段)前掃管軍營用地	R(B)15	Private 私營
7.	2015-16	TM 屯門	Junction of Hang Fu Street and Hoi Wing Road, Area 16, Tuen Mun 屯門第 16 區恆富街及海榮路交界	R(A)22	Private 私營
8.	2015-16	TM 屯門	Ex-Hong Kong Christian Service Pui Oi School, Area 39, Tuen Mun 屯門第 39 區前香港基督教服務處培愛學校校舍	R(A)22	Public 公營
9.	2015-16	TM 屯門	Area 29 West, Tuen Mun 屯門第 29 西區	R(A)21	Public 公營
10.	2015-16	TM 屯門	Area 2, Tuen Mun 屯門第 2 區	R(A)23	Public 公營
11.	2015-16	TM 屯門	Ex-Perowne Barracks (near Kwun Tsing Road), Area 48, Tuen Mun 屯門第 48 區前掃管軍營(近管青路)	R(B)14	Private 私營

	Estimated Land Availability Year 預計用地可供發展年份 Note 1 註 1	District Council 區議會	Location 地點	Existing Zoning 目前土地用途地帶	Housing Type Note 2 註 2 房屋類型
12.	2016-17 and After (及以後)	TM 屯門	Area 54 Site 5, Tuen Mun 屯門第 54 區第 5 號地盤	R(A)25	Public 公營
13.	2016-17 and After (及以後)	TM 屯門	Kei Lun Wei, Area 54, Tuen Mun 屯門第 54 區麒麟圍	R(A)24	Public 公營
14.	2016-17 and After (及以後)	TM 屯門	South of Kwun Chui Road, Area 56, Tuen Mun 屯門第 56 區管翠路以南	R(B)2	Private 私營

* Site 1-3 are rolled over sites from Land Sale Programme 2013/14 and would not count towards the some 150 potential housing sites. 用地 1 至 3 為自 2013/14 賣地計劃的滾存土地，並不會計算在約 150 幅具潛力作房屋發展用地中。

Abbreviation 縮寫:

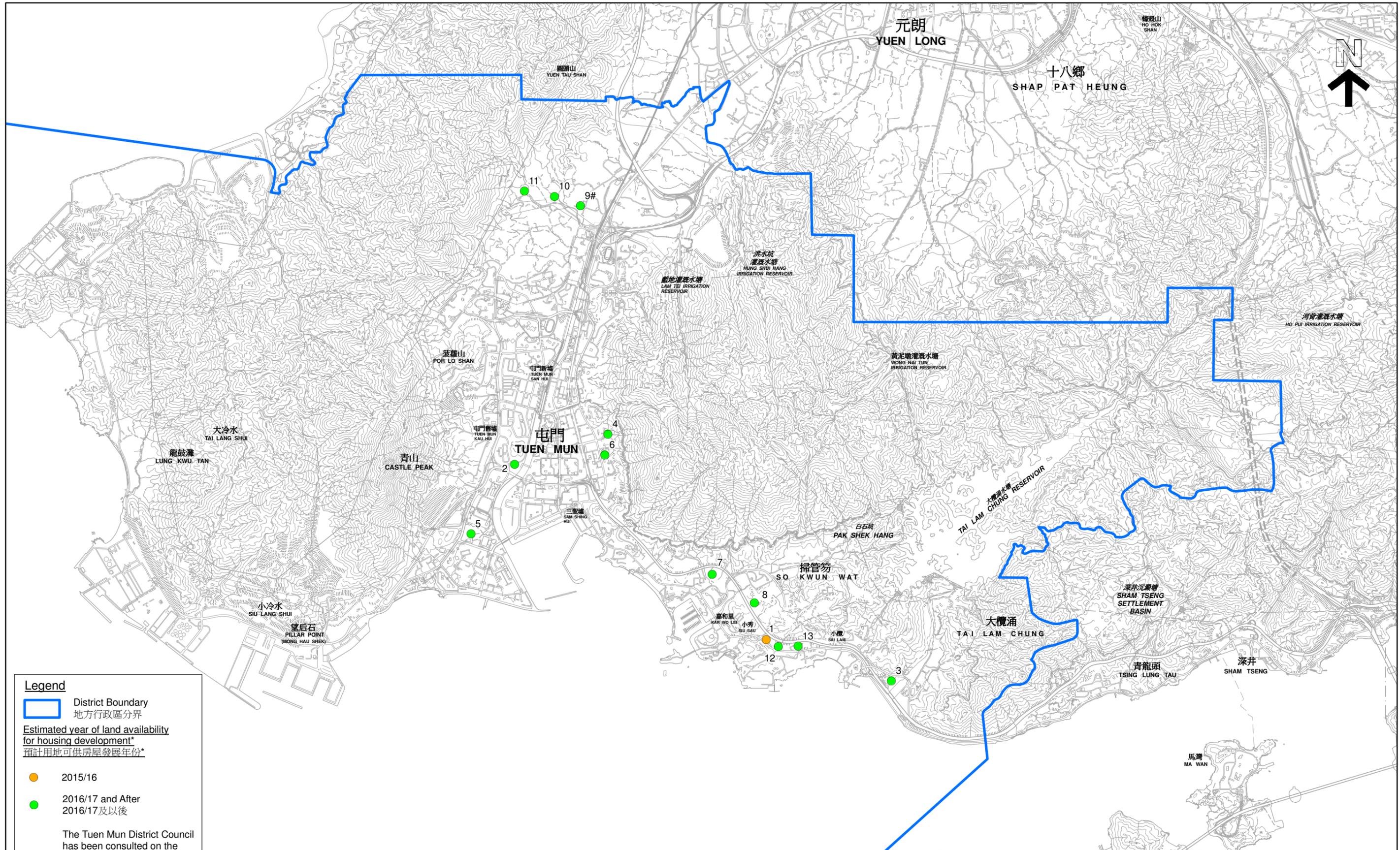
R(A)/ R(B)

Residential (Group A) 住宅(甲類)/ Residential (Group B) 住宅(乙類)

Notes 註

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。

- 2:** The housing type is for reference only, and may be subject to change 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。



Legend

District Boundary
地方行政區分界

Estimated year of land availability for housing development*
預計用地可供房屋發展年份*

- 2015/16
- 2016/17 and After
2016/17 及以後

The Tuen Mun District Council has been consulted on the housing development proposal of the site.
曾諮詢屯門區議會該用地的房屋發展計劃

* The Estimated Land Availability Year is for reference only. The land availability 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。

Reference No. M/TM/14/62	Potential Housing Sites Requiring Plan Amendments in Tuen Mun District (Rezoning to be initiated) 位於屯門區須修訂法定圖則的具潛力作房屋發展用地 (待展開改劃)	
Extract from Survey sheets no. T5, T6, T9 & T10		
Date : 30-December-2014	Scale 1: 45000 Site Boundary Subject to Detailed Land Survey	PLANNING DEPARTMENT
		Annex 3 附件三

Potential Housing Sites Requiring Plan Amendments in Tuen Mun District (Rezoning to be initiated)

位於屯門區須修訂法定圖則的具潛力作房屋發展用地 (待展開改劃)

	Estimated Land Availability Year 預計用地可供發展年份 Note 1 註 1	District Council 區議會	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 註 2 房屋類型
1.	2015-16	TM 屯門	North of Jade Cove, So Kwun Wat, Tuen Mun 屯門掃管笏琨崙以北	GB	R	Private 私營
2.	2016-17 and After (及以後)	TM 屯門	Tuen Mun Kau Hui and Tin Hau Road, Tuen Mun 屯門屯門舊墟及天后路	O	R	Public 公營
3.	2016-17 and After (及以後)	TM 屯門	Tak Bond Dangerous Godowns and Highways Department Maintenance Depot, Tai Lam Chung, Tuen Mun 屯門大欖涌德邦危險品貨倉及路政署維修廠	G/IC	R	Public 公營
4.	2016-17 and After (及以後)	TM 屯門	East of Tuen Hing Road, Area 23, Tuen Mun 屯門第 23 區屯興路以東	GB, R(B)10	R	Public 公營

	Estimated Land Availability Year 預計用地可供發展年份 Note 1 註 1	District Council 區議會	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 註 2 房屋類型
5.	2016-17 and After (及以後)	TM 屯門	Wu Shan Recreational Park at Wu Shan Road and Lung Mun Road, Tuen Mun 屯門湖山路及龍門路湖山遊樂場	GB	R	Public 公營
6.	2016-17 and After (及以後)	TM 屯門	Ex-Hong Kong Christian Service Pui Oi School (Remaining portion), Area 39, Tuen Mun 屯門第 39 區前香港基督教服務處培愛學校校舍 (餘下部分)	G/IC, GB	R	Public 公營
7.	2016-17 and After (及以後)	TM 屯門	West of Lee Kam STFA Primary School, Tuen Mun 屯門順德聯誼總會李金小學以西	R(B)	R	Public 公營
8.	2016-17 and After (及以後)	TM 屯門	Siu Sau (Northern Portion), So Kwun Wat, Tuen Mun 屯門掃管笏小秀(北面部份)	GB	R	Public 公營
9.	2016-17 and After (及以後)	TM 屯門	San Hing Road, Tuen Mun 屯門新慶路	R(E), GB	R	Public 公營

	Estimated Land Availability Year 預計用地可供發展年份 Note 1 註 1	District Council 區議會	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 註 2 房屋類型
10.	2016-17 and After (及以後)	TM 屯門	San Hing Road Extension, Tuen Mun 屯門新慶路延伸	GB	R	Public 公營
11.	2016-17 and After (及以後)	TM 屯門	Hong Po Road, Tuen Mun 屯門康寶路	GB	R	Public 公營
12.	2016-17 and After (及以後)	TM 屯門	North of The Aegean, So Kwun Wat, Tuen Mun 屯門掃管笏愛琴灣以北	GB	R	Private 私營
13.	2016-17 and After (及以後)	TM 屯門	North of Fiona Garden, So Kwun Wat, Tuen Mun 屯門掃管笏富安居以北	GB	R	Private 私營

Abbreviation 縮寫:

GB	Green Belt 綠化地帶
G/IC	Government, Institution or Community 政府、機構或社區
R/ R(B)/ R(E)	Residential 住宅/ Residential (Group B) 住宅(乙類)/ Residential (Group E) 住宅(戊類)
O	Open Space 休憩用地

Notes 註

- 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。
- 2:** The housing type is for reference only, and may be subject to change 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。
- 3.** The housing sites to be available in 2016/17 and after in the table are not exhaustive. The Government will consult the Tuen Mun District Council on any other potential housing site as appropriate.
上表並未臚列所有 2016/17 年度及以後可供作房屋發展的用地。政府會就其他具潛力提供作房屋發展的用地適時諮詢屯門區區議會。