

土地用途檢討 - 短中期適合改作房屋發展的用地

目的

本文件旨在向黃大仙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）在黃大仙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. 改劃工作分佈在全港 18 區當中的 16 區。在黃大仙區有一幅用地可提供約 1 900 個住宅單位。該幅用地的位置見附件一的地圖，而其資料（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¹，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在全港各區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。

黃大仙區一幅須先修訂法定圖則的短中期房屋發展用地

6. 位於黃大仙區一幅須先修訂法定圖則的短中期房屋用地位於鑽石山鳳德道，現時預計可在 2015-16 年度提供發展，供興建約 1 900 個公營住宅單位。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、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城市規劃及其他相關程序，務求盡快增加房屋土地供應。

¹ 預計可提供約 4 050 個住宅單位的「鑽石山綜合發展區公營房屋發展計劃」，須就其發展藍圖向城規會提交規劃申請，但由於不涉及法定圖則的修訂工作，因此並不計算在「須先修訂法定圖則的短中期房屋發展用地」內。同時，由 2013-14 年度賣地計劃滾存至 2014-15 年度賣地計劃的房屋用地（即「牛池灣豐盛街用地」）亦不包括在內。

7. 除位於鳳德道的房屋發展外，規劃署於 2012 年 11 月 6 日就「牛池灣豐盛街用地」的擬議土地用途修訂諮詢黃大仙區議會（見黃大仙區議會文件第 86/2012 號）。當局因應區議會及地區人士的意見，積極協調有關部門（包括運輸署）審視有關訴求及關注。有關建議修訂仍在審議中。此外，房屋署亦已於今年 7 月 8 日就經進一步修定的「鑽石山綜合發展區公營房屋發展計劃」諮詢黃大仙區議會（見黃大仙區議會文件第 46/2014 號），擬議發展預計可提供約 4 050 個住宅單位（包括 3 130 個公屋和 920 個居屋單位）。房屋署稍後會就「綜合發展區」的修訂發展藍圖向城規會提交規劃申請。

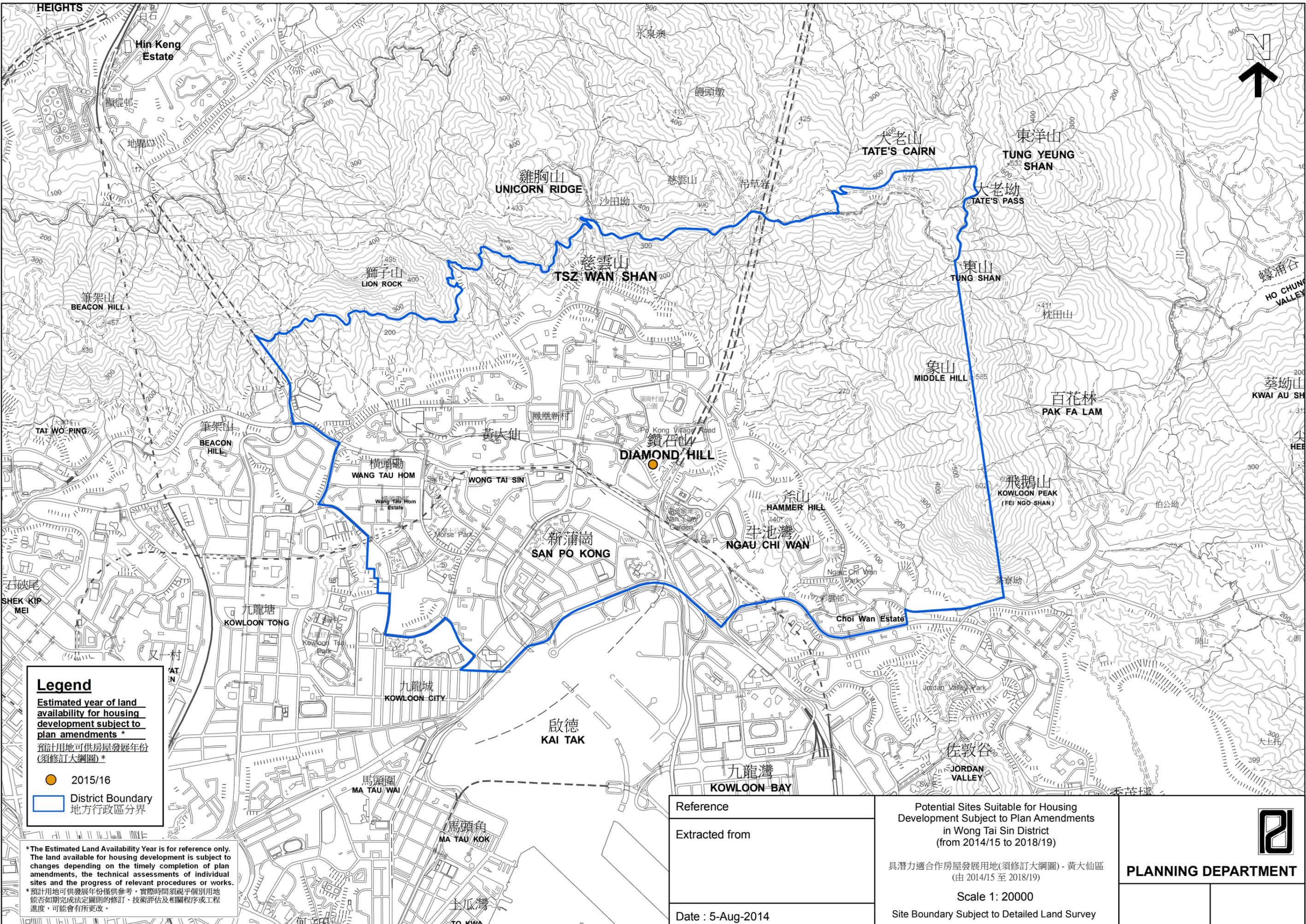
總結

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，參考黃大仙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



Legend

Estimated year of land availability for housing development subject to plan amendments *
 預計土地可供房屋發展年份 (須修訂大綱圖) *

- 2015/16
- District Boundary
地方行政區分界

*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.
 *預計土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	Potential Sites Suitable for Housing Development Subject to Plan Amendments in Wong Tai Sin District (from 2014/15 to 2018/19)
Extracted from	
Date : 5-Aug-2014	具潛力適合作房屋發展用地(須修訂大綱圖) - 黃大仙區 (由 2014/15 至 2018/19)

Scale 1: 20000

Site Boundary Subject to Detailed Land Survey



PLANNING DEPARTMENT

Note 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。

Note 3: The table does not include the housing site rolled over from the 2013-14 to 2014-15 Land Sale Programme (i.e. “Fung Shing Street, Ngau Chi Wan Site”).

此表並不包括由 2013-14 年度賣地計劃滾存至 2014-15 年度賣地計劃的房屋用地（即「牛池灣豐盛街用地」）。