

《行政長官 2022 年施政報告》的土地發展措施 發展局

1. 提量

1.1 十年可供發展土地供應預測

為提高透明度，利便監察，政府會制訂並每年公布十年可發展土地（即熟地）供應預測。我們將會大幅扭轉過去土地緊絀的情況：未來十年（即 2023-24 至 2032-33 年度），土地供應量將達 3 280 公頃，而且整體呈上升趨勢。當中，已預留作房屋用途的用地預計可提供約 493 000 房屋單位，預留作經濟用途的則可提供約 10 330 000 平方米總樓面面積。

1.2 私營房屋供應

根據《長遠房屋策略》最新推算，未來十年的私營房屋需求為 129 000 個單位。我們會以此為基本目標，提供私營房屋土地。單是在未來五年，我們會準備好通過賣地或鐵路物業發展而可興建不少於 72 000 個住宅單位的土地，再加上市區重建局（市建局）及其他私人發展項目，整體供應將超過《長遠房屋策略》同期的估算需求。

1.3 北部都會區

「北部都會區」是未來的策略發展據點，本屆政府會全力推進其建設。政府今年內將分別成立由行政長官主持的「北部都會區督導委員會」及由財政司司長主持的「北部都會區諮詢委員會」，並爭取於明年內成立專責部門，督導和統籌各部門的工作。區內發展密度會提高，住宅用地以最高住用地積比率 6.5 倍為指引，商業用地以最高地積比率 9.5 倍為指引。

1.4 交椅洲人工島

「明日大嶼願景」下交椅洲人工島是香港一個重要發展引擎，將提供 1 000 公頃土地，是未來土地供應的主要來源。新建的鐵路和道路網絡將改善新界西交通擠塞的同時，優化香港整體的交通網絡。新增的一大片土地，也讓我們以「前瞻創新」方式作規劃，及配合香港在 2050 年前實現碳中和目標。加上透過大嶼山的「雙門戶」功能，我們能迎接海外和大灣區的經濟機遇。發展局在今年內就人工島的填海範圍、土地用途、交通基建網絡及財務安排作出建議。目標是明年開展環評程序及填海工程在 2025 年上馬。

1.5 新一輪「綠化地帶」研究

除了已經納入各項發展計劃的 1 200 公頃「綠化地帶」土地，再選取了約 255 公頃較有潛力作房屋發展、可於短、中期供應達 70 000 個單位的「綠化地帶」土地作進一步技術研究。該 255 公頃當中，於 2024 年或之前改劃首批土地，並於 2026 年左右完成平整首批土地。明年內完成檢視餘下「綠化地帶」的發展潛力。

1.6 發展將軍澳第 137 區

發展將軍澳第 137 區可提供約 50 000 個房屋單位，最早 2030 年入伙，並研究將港鐵將軍澳線向南延伸至將軍澳第 137 區。今年底前完成規劃及工程研究並交代詳細計劃。

1.7 東鐵線白石角站

推進有關增建新東鐵線科學園/白石角站的研究，以期在 2033 年或更早落成車站及首批房屋。

1.8 馬料水填海

預計於 2024 年完成馬料水填海的工程研究，填海連同搬遷沙田污水處理廠入岩洞，提供約 88 公頃土地主要用作創科發展。

1.9 基建投資

繼續投資基建，預計未來數年政府在基本工程開支每年將超過 1 000 億元，較目前的開支水平增加約 20%。

2 提速、提效

2.1 精簡發展程序

2022 年底向立法會提交條例修訂草案，修訂多條與發展相關法例的法定程序。將來，新發展區以外的一般發展項目，由「生地」變為「熟地」（即土地已完成平整工程並可進行建屋工程）的時間可由現時最少 6 年縮短至約 4 年。至於大規模並較複雜的新發展區項目，製造「熟地」的所需時間，可

由以往的 13 年壓縮至約 7 年。並繼續探討精簡行政程序和要求，包括停車場樓面寬免安排、濕地緩衝區發展審批指引、自行核證和獨立審查安排以及樹木移除及補種程序。

2.2 擴展標準金額補地價的使用

研究將標準金額徵收補地價的模式逐步擴展至新發展區以外的新界農地（新發展區早前已公布適用），同時積極考慮將工廈重建的標準金額安排恆常化。目標是於 2023 年年中前提出具體實施方案。

2.3 以「促進者」思維加快圖則審批

屋宇署會於明年上半年成立「專責審批組」，專為提供 500 個單位或以上的私人住宅項目，以及過渡性房屋項目的一般建築圖則申請，主動提供協調及支援服務，以「促進者」思維協助相關建築專業人士，務求加快審批有關申請。

2.4 更廣泛使用「組裝合成」建築法

將成立跨部門督導委員會，專責統籌「組裝合成」等高效建築的發展，精簡審批，為業界拆牆鬆綁。委員會明年會制訂加強組件供應鏈的措施，包括為業界在「北部都會區」提供生產和儲存土地，並促進與大灣區的協作，加快房屋供應之餘，亦加強香港建造業在區內採用「組裝合成」的領導地位。

2.5 推動採用「建築信息模擬技術」(BIM)

明年就業界和部門應用「建築信息模擬技術」(BIM) 製作建築圖則並呈交部門審批訂立路線圖，並於 2024 年第一季推出應用軟件，讓業界查核有關圖則是否符合審批要求。

2.6 精簡地契續期程序

明年提交條例草案，以一致方式定期為到期地契續期，免卻個別業權人逐一簽立續期的繁複手續和繳付昂貴費用，大幅減少續契時間，利便市民。

3 提質

3.1 更新及精簡強拍制度

從以下四個方向更新及精簡強拍制度，加快市區更新：

第一，建議把樓齡達五十年或以上但少於七十年的私人樓宇的門檻由八成業權降低至七成，而樓齡達七十年或以上則降低至六成。至於並非位於工業地帶的工廈的強拍申請門檻，建議如樓齡達三十年或以上的會由八成降低至七成。

第二，考慮就涉及兩個或以上相連地段的強拍申請提供更多彈性，提升重建的規劃裨益。

第三，精簡程序，從而縮短強拍訴訟所需時間。

第四，在促進土地重新發展和保護私有產權兩者之間取得平衡，設立專責辦事處以加強對受強拍影響的少數份數業主提供的支援，例如協助他們尋求專業服務以應付強拍的法律程序。

於 2022 年第四季就具體建議諮詢立法會和持份者，並在 2023 年下半年將修訂條例草案提交予立法會。

3.2 支援市建局的工作

因應市建局的財務狀況及市場情況，分階段提高其借款上限，以提升其財務能力進行更多重建項目。

3.3 加大力度代辦工程

為了更有效保障公眾安全，屋宇署將以風險為本的原則，為長時間仍未獲遵辦的勘測令或修葺令，進行更多代辦工程（由每年 40 張增至 80 張），尤其著力處理「三無」大廈或業主間難以自行籌組工程的大廈，並於事後向有關業主收回所涉費用。

3.4 活力環島長廊

於香港島建造「活力環島長廊」，連接港島北岸海濱長廊及南區多條現有海濱及郊野步行徑，全長約 60 公里，並在合適地點增加或改善休憩設施，讓市民環島步行並欣賞沿途不同景致。明年展開研究及設計，並陸續展開工程，於五年內駁通九成路段。