

立法會發展事務委員會

《行政長官 2022 年施政報告》及《政策措施》 有關發展局的措施

目的

本文件向委員介紹《行政長官 2022 年施政報告》中的主要土地發展政策措施。主要措施的摘要載於附件 A。《政策措施》（《施政報告》的補充）中的相關摘要載於附件 B。指定項目指標一覽表載於附件 C。

《施政報告》中的措施

提量

未來十年可供發展土地供應預測

2. 政府已公布未來十年可供發展土地供應預測(載於附件 D)。在未來十年，熟地供應量達 3 280 公頃。按初步估計，當中已知會預留作房屋用途的用地可提供約 493 000 個單位，已知會預留作經濟用途的用地則可提供約 10 330 000 平方米總樓面面積。有關供應整體呈上升趨勢，由首年約 110 公頃，至 2032-33 年度達 480 公頃，顯示過去土地緊絀的情況將得以扭轉。

主要造地措施

3. 我們正積極推進以下的措施 –

- (a) **北部都會區** – 新發展區包括古洞北、粉嶺北、洪水橋／厦村、元朗南、新田／落馬洲及新界北新市鎮，各處於不同規劃與發展階段，並正全力推進¹。新發展區不單是未來房屋供應的主要來源，亦為經濟發展提供所需用地，尤其在創新科技方面。我們的目標是在十年內完成平整四成北區及元朗區逾 3 000 公頃新發展土地，以及落成四成新發展土地內已規劃的新增單位。行政長官將親自帶領督導委員會，指導北部

¹ 洪水橋／厦村新發展區包括流浮山、尖鼻咀及白泥一帶，而古洞北新發展區則包括馬草壟一帶。正進行的新界北新市鎮研究亦會包括羅湖／文錦渡綜合發展樞紐。

都會區的發展。另外，政府將於明年在發展局轄下成立專責部門，主導和統籌各部門的相關工作；

- (b) **中部水域交椅洲人工島** — 交椅洲人工島提供 1 000 公頃新建土地，提升香港作為金融、商業和貿易中心的競爭力，全新鐵路和道路優化香港整體的交通網絡，我們會在今年內就人工島填海範圍、土地用途、交通基建網絡及財務安排作出建議，今年十二月會諮詢發展事務委員會。目標是明年開展環評程序，填海工程在 2025 年上馬；
- (c) **綠化地帶檢討** — 在最新一輪「綠化地帶」檢討中，我們已識別約 255 公頃具房屋發展潛力的用地作進一步技術研究，潛在房屋供應可達 70 000 個單位。首批用地的改劃會在 2024 年或之前啟動；
- (d) **發展棕地** — 新界現有 1 600 公頃棕地當中，超過一半會陸續發展為房屋及其他用途。在加快收回棕地作發展時，我們亦建議發展多層工業樓宇以協助容納部分受土地發展影響而需重置的棕地作業，亦能更有效善用工業用地。我們計劃於 2022 年 11 月向立法會發展事務委員會介紹有關建議；
- (e) **將軍澳第 137 區** — 我們建議發展將軍澳第 137 區為以房屋用途為主的新社區（提供約 50 000 個房屋單位），並配以最新擬議興建的鐵路及幹道，即「將軍澳線南延線」及「將軍澳—油塘隧道」，以服務該區。我們的構思是高密度發展集中在將軍澳第 137 區。我們亦會同時研究在近岸水域填海的可行性，以提供土地興建社區設施和交通配套設施。例如，我們會研究於將軍澳創新園對出水域範圍填海，提供休憩用地、運動場和「將軍澳線南延線」等設施所需的用地。我們將於今年年底前完成規劃及工程研究後，公布詳細的發展計劃，聽取持分者的意見；以及
- (f) **新東鐵線白石角站相關發展** — 我們會增建東鐵線白石角站，以釋放鄰近用地的發展潛力和改善科學園的交通。有關發展預計可提供約 10 000 個房屋單位。香港鐵路有限公司預計在年底前完成初步研究，就車站和鄰近發展的參數，以及預計發展時間表，提交建議。

提速、提效

4. 我們會循以下的方向精簡及加快發展流程及相關的程序 —
- (a) **法定程序** — 在今年內修改五條與發展相關的法例，以縮減「生地」變「熟地」所需時間，務求把新發展區以外一般項目的造地時間(由展開相關研究至交付首批經平整土地)由最少 6 年減至 4 年，而大規模項目（例如新發展區）的造地時間則由約 13 年減至 7 年。展望未來，我們亦計劃透過立法精簡地契續期安排；及
 - (b) **行政程序** — (i)就發展相關的重點課題進行檢視（例如停車場樓面寬免安排、樹木移除和補種程序，以及自行核證和獨立審查安排），並由明年年中起陸續提出具體建議；(ii)於屋宇署成立「專責審批組」，目標是約八成大型私人住宅項目（500 個單位或以上）的一般建築圖則可於首次或第二次呈交申請時獲得批准；(iii)在 2023 年年中或以前推展推行計劃，以擴展標準金額補地價安排至新發展區以外的新界農地，以及恆常化工廈重建的標準金額補地價安排；以及(iv)進一步推動採用「建築信息模擬技術」（BIM）。
5. 我們會更廣泛採用「組裝合成」建築法，並制訂加強組件供應鏈的措施，包括為業界在「北部都會區」提供生產和儲存用地，促進與大灣區的協作，加強香港建造業在區內採用「組裝合成」的領導地位。

提質

更新及精簡強拍制度

6. 香港的老舊樓宇數目正急速上升。為加快重建及改善市區居住環境，我們建議降低強拍申請門檻（樓齡達 50 年或以上但少於 70 年的私人樓宇降至七成業權，而樓齡達 70 年或以上的私人樓宇降至六成業權）、便利多個地段的申請及精簡法律程序。同時，我們會加強對受影響小業主的支援服務以保障其權益。我們會於年底前按上述方向提出詳細建議，以諮詢事務委員會和持份者。

環島長廊

7. 我們將在香港島建造「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和郊野步行徑。明年起展開研究和設計以及工程，以期於五年內駁通九成長廊。

指定項目指標

8. 附件 C 臚列了共 14 個與土地發展政策相關的指定項目指標，當中包括《施政報告》附件提及的指標。這些指定項目指標涵蓋發展局的多個工作範疇，並將成為我們的工作目標以及評核我們工作表現的客觀標準。

徵詢意見

9. 我們歡迎委員就上述措施提供意見。

發展局
2022 年 10 月