

逾半棕地納規劃「明日大嶼」續推展 已覓4100公頃 土地缺口全補

行政長官林鄭月娥昨日在發表施政報告時，提出一個社會相當關注的問題：「究竟香港欠缺多少土地？」她透露，發展局局長稍後將發表《香港2030+》，最終的估算顯示，香港由2019至2048年土地短缺高達3,000公頃，較3年前估算的1,206公頃多逾一倍。據政府消息人士透露，政府現時已覓得約4,100公頃土地（見附表），足以填補土地不足的缺口，其中「明日大嶼」是土地供應的重要來源之一，故預計《北部都會區發展策略》不會影響「明日大嶼」的推展。

● 香港文匯報記者 明其道

《香港2030+》更新的研究適當反映了國家多項戰略性規劃為香港帶來的機遇、未來經濟及社會發展的需要，以及市民對居住環境的期望。政府消息人士表示，《香港2030+》對土地短缺的最新估算，較3年前大幅增至3,000公頃，因政府希望市民可以「住大啲」，及享受更多政府設施。

審視龍鼓灘屯門西規劃

林鄭月娥表示，為確保10年後有持續土地供應，政府會積極推進交椅洲人工島填海工程和新界北多個發展區的相關研究；在近岸填海方面，發展局會審視涉及約220公頃的龍鼓灘填海和約220公頃的屯門西地區（包括內河碼頭）規劃，目標是在明年上半年爭取立法會撥款啟動這項開拓土地的規劃及工程研究，檢視不同的發展選項，以敲定未來路向。

未來幾年收地700公頃

政府亦會重啟馬料水填海計劃，主要提供創科用地。此外，政府亦正進行多項搬遷政府設施往岩洞的項目，預計由2027年起將陸續騰出超過40公頃土地作房屋和其他有利民生用途。林鄭月娥並反駁外界指政府迴避棕地及新界土地利益等說法，強調逾一半棕地已納入多個發展項目內，預計政府未來幾年收回的土地將高達700公頃。

消息人士還透露，政府現時已覓得約4,100公頃土地（見附表），其中「明日大嶼」是土地供應的重要來源之一，故預計《北部都會區發展策略》不會影響「明日大嶼」。消息人士指出，「明日大嶼」研究於6月開始，料需時約42個月，至明年年底有初步方案出台，包括填海範圍、初步用途、鐵路走線及集資方案等，並會展開約2至3個月的公眾諮詢。

葵涌貨碼搬遷未有方案

早前有傳葵涌貨碼碼頭會遷移至龍鼓灘，消息人士則指由於龍鼓灘水域水深較淺，在實際操作未必可行。

仲量聯行估價諮詢部資深董事區建強表示，政府是次推出的土地及房屋政策，反映土地供應短缺的問題已令政府採取較果斷的措施，但未來仍要視乎各有關部門如何在執行及條例上配合，以及政府的交通基建能否配合以吸引市場力量發展農地、綠化地及北部都會區。由於發展土地需時，他預計未來3至5年的土地供應仍難免會倚賴市區重建局、港鐵沿線用地及私人市場。

需各部門及基建配合造地

團結香港基金土地及房屋研究主管葉文祺表示，樂見政府一改過往以個別新發展區為主的模式，轉而整合規劃新界地區，但房屋供應依舊「頭輕尾重」，仍需要更大力度拆鬆綁，力求滿足短中期房屋短缺。



● 施政報告指，發展局會審視涉及龍鼓灘填海和屯門西地區包括內河碼頭的規劃，目標是在明年上半年爭取立法會撥款啟動這項開拓土地的規劃及工程研究。圖為屯門內河碼頭。

未來30年的土地供應

土地來源	潛在土地供應(公頃)
明日大嶼	
● 交椅洲	1,000
北部都會區	
● 牛潭尾土地用途檢討	80
● 新田/落馬洲發展樞紐	340
● 新界北新市鎮	1,180
● 文錦渡	70
● 《北部都會區發展策略》下的額外土地	600
其他	
● 馬料水填海	60
● 搬遷沙田污水處理廠後的重建	28
● 將軍澳第137區	80
● 龍鼓灘填海	220
● 屯門西(包括內河碼頭)	220
● 屯門東	70
● 藍地石礦場日後用途	96
● 欣澳填海	80
總數	約4,100

資料來源：施政報告
整理：香港文匯報記者 明其道

精簡土地開發流程 研降舊樓強拍門檻

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）本港土地發展其中一個為人詬病的地方，是規劃程序重複及冗長，特首林鄭月娥昨提到決心進一步精簡土地發展的程序，同時亦將放寬強拍門檻，加快舊樓重建。此外，市建局亦會嘗試在合適重建項目試行轉移地積比、街道整合等規劃手段，加快重建步伐，除已完成研究的油旺一帶外，未來亦會推廣至荃灣和深水埗舊區。

特首昨日提到，未來10年的建屋量會出現「頭輕尾重」的現象，30多萬個單位可能只有三分之一在首5年落成，故已督促運輸及房屋局局長要竭力壓縮房委會的建屋程序，爭取盡快建成更多單位。她亦要求發展局與運

房局就後5年期（即2027-28至2031-32年度）每幅公營房屋土地提交季度報告，如土地交付時間或建屋進度未如理想，她會親自作出指示。

加快舊樓重建釋放供應

與此同時，政府亦希望加快舊樓重建步伐釋放供應。昨日特首指樓齡達50年或以上的私樓在過去10年已由3,900幢急增至8,600幢，加上全港5,000多幢「三無大廈」日久失修的問題，認為須加快重建更新步伐，未來將研究降低強拍門檻，以加快舊樓重建。

政府消息人士指，政策將會在尊重小業主私人產權和樓宇質素之間取得

平衡，稍後會諮詢業界，並參考國際上其他大城市做法，研究工作將在1年至1年半內開展，消息人士強調，降低門檻未必會是「一刀切」，會考慮是否按樓齡和種類作出不同強拍比例的處理。第一太平戴維斯估值及專業顧問董事總經理陳超國認為，政府可就不同的情況，訂定不低於六成的強拍門檻。

其次，按剛完成的「油旺地區規劃研究」，市建局會在油麻地和旺角，以創新、地區為本方式加快市區更新，包括在合適重建項目試行轉移地積比、街道整合等規劃手段。這些措施亦會適用於私人主導的重建項目，並在合適情況下在其他地區採用。未

來政府會邀請市建局在荃灣和深水埗舊區開展同樣的地區規劃研究，以確定更新這兩個舊區的方案。

荃灣深水埗研市區更新

市建局主席周松崗歡迎政府接納局方提出的藍圖及新規劃工具，又提到大坑西邨重建計劃，將由平民屋宇與市建局合作落實，平民屋宇會制定租戶的搬遷及安置方案，市建局則就項目進行規劃、設計及重建，有關的發展藍圖已經完成，將於本月內提交予城規會審批。重建後的大坑西邨項目可提供超過3,300個單位，其中約2,000個單位由市建局以首置方式發售。

延伸補地價標準化至新發展區

香港文匯報訊（記者 蔡競文）特首林鄭月娥在新一份施政報告中提到，由於市場和業界對以「標準金額」為工廈重建補地價的先導計劃反應正面，至今已四個重建項目接受以「標準金額」計算的補地價金額。發展局會把「標準金額」補價模式擴展至新發展區「加強版傳統新市鎮發展模式」下的原址換地申請。有測量師認為，新措施可為補地價項目節省達一半時間。

活化工廈延長至2024年

政府消息人士稱，首批適用地皮將會位於古洞北/粉嶺北新發展區第二期發展計劃，將現有農地補地

價作住宅發展，之後會將計劃擴展至洪水橋新發展區，部分地皮可作住宅或商業發展。發展局和地政總署會制訂計劃詳情，目標是明年首季推出。

施政報告也提到，現有的兩項活化工廈措施，包括放寬舊工廈重建地積比率及免收整幢改裝的地契豁免書費用，將會一併延長至2024年10月。至於「土地共享先導計劃」，政府鼓勵有意者於2023年5月截止申請前盡快提出申請。

香港測量師學會土地政策小組主席劉振江向香港文匯報記者表示，政府將「標準金額」補價模式擴展至新發展區可省去其中一至三年的時

發展區，是一個對市民非常有利的措施。他指，此舉能讓發展商有更大誘因去補地價，亦無需花費時間去談補地價金額。他指，如果以傳統方式補地價，單單談判補地價金額就要一至三年，而新措施就可以縮短這方面的時間。

補地價可節省一半時間

另外，劉振江指，如果以一個1,000伙的住宅項目為例，傳統上發展商由申請到完成補地價就要長達15年，而標準金額補價模式擴展至新發展區可省去其中一至三年的時



● 施政報告提到，現有的兩項活化工廈措施將會一併延長至2024年。

間，加上大多數發展商持有的農地都集中在新發展區，配合政府基建安排都較易有眉目，例如道路及去水渠規劃等，估計最終可節省一半時間。他提到，目前有不少項目已「排咗隊好耐」，估計一兩年內就會有數個新項目出現。

測量師黃雅盛向香港文匯報記者表示，「標準金額」補價模式擴展至新發展區是值得推行，地主有更多選擇，相信會令市場更活躍。

300公頃綠化地擬建屋 可供逾22萬伙

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）新界土地開發進度加快。特首昨於施政報告中提到多項具體措施，包括檢視約300公頃綠化地，收回部分濕地及提升發展密度等。此外，亦正檢討祖堂地出售限制等。早前新地接受香港文匯報訪問時曾估算，每一公頃綠化地大約可建750伙，按此推算，300公頃綠化地意味可為市場提供多達22.5萬個公營單位。

濕地緩衝區研提高地積比

施政報告昨提到多項加快土地供應的措施，其中特別提及檢視「綠化地帶」用途，指目前陸續進行改

劃的210幅土地中，約三成涉及「綠化地帶」，但只佔香港約16,000公頃「綠化地帶」的2%。由於不少「綠化地帶」的生態價值較郊野公園低，可進一步檢視「綠化地帶」的發展潛力。

新一輪「綠化地帶」檢討，規劃署將集中檢視坡度較高和距離已建設地區較遠的用地，政府消息人士指涉及300公頃，有別於以往只檢討政府用地，今次亦會涉及私人土地及遠離市區的用地，預計明年中完成篩選並隨即展開技術研究。

至於濕地和濕地緩衝區的發展事宜則會在《北部都會區發展策略》中處理。政府消息人士指，濕地傾

向保育，濕地緩衝區則可納入發展區作規劃。另外又提到北部都會區額外開拓的約600公頃土地，不排除會包含濕地及濕地緩衝區土地。當局正研究放寬及精簡發展濕地緩衝區土地的程序，例如生態影響評估，亦會研究提高發展地積比。

將改例降祖堂地出售門檻

而為配合開發新界土地，並解決祖堂地出售門檻過高問題，政府考慮修訂《新界條例》，在尊重祖堂傳統和保障祖堂成員合理權益的前提下，釋放新界祖堂地。民政事務局長將與新界鄉議局成立工作小

組，聯同發展局和其他部門，在一年內完成檢討並制訂具體修訂建議。

政府消息又指，有意將現時香港境內的羅湖站搬到深圳境內作一地兩檢，有關土地釋放作其他用途，並在羅湖站與上水站之間增設新站，附近興建住宅，同時配合文錦渡物流走廊發展。

特首又稱，包括鐵路物業發展，政府爭取未來十年準備好約170公頃土地，透過賣地或鐵路物業招標為市場提供可興建約10萬個單位用地。數字並未計及市建局項目及其他私人土地發展，加上政府決心進一步精簡土地發展程序，有信心私營房屋土地供應可維持穩定。