
第二章

土地、房屋和運輸

引言

房屋是市民和政府都關注的重要民生課題。

我們的房屋政策目標是：

- (a) 協助基層市民入住公共租住房屋（公屋），滿足基本住屋需求；
- (b) 讓市民按自己的負擔能力和條件，選擇安居之所，並鼓勵自置居所；
- (c) 在公屋之上，提供有資助的自置居所，搭建置業階梯；以及
- (d) 維持私人住宅物業市場的健康平穩發展，在供應緊張的情況下，優先照顧香港永久性居民的需要。

要滿足香港的住屋需要，並促進社會及經濟持續發展，增加土地供應至為重要。短中期方面，我們正通過持續進行土地用途檢討和善用已開發的土地，以進一步增加土地供應。長遠而言，我們會大規模開拓新土地，包括在新界和大嶼山開

拓新發展區、在維港以外填海、發展岩洞及開發地下空間，以期為香港的可持續發展建立土地儲備，務求能更靈活和適時配合社會目前和日後的需要。要達到這些目標，整體社會須作出艱難的抉擇，並有所取捨。我們已於2013年9月3日至12月2日期間就長遠房屋策略廣泛諮詢公眾，而上述問題正是該項諮詢所包含的課題。政府會參考諮詢結果，致力實施一套穩健的長遠房屋策略。

香港人口不斷增加，各方面持續發展，要便利市民往來以參與社會和經濟活動，也是一項挑戰。我們鼓勵市民使用公共交通服務，並會維持一個優質、高效的多元公共交通網絡，以鐵路為客運系統的骨幹，輔以巴士、小巴、的士和其他交通工具。

我們正全面推展五個新的鐵路項目，有關項目將於2020年或之前陸續完工。屆時，我們的鐵路網絡將覆蓋全港超過七成人口居住的地區。同時，我們會加強重整路面交通服務的工作，尤其是專營巴士服務。此舉有助紓緩道路擠塞情況，減輕加價壓力，以及減少路邊廢氣排放。

為加強香港的對外交通聯繫，我們正全速興建港珠澳大橋和進行蓮塘／香園圍口岸工程，並與機場管理局就機場擴建成為三跑道系統進行規劃工作。

新措施

我們會推行下列措施：

長遠房屋策略

- 考慮長遠房屋策略督導委員會的建議及在公眾諮詢期內（2013年9月3日至12月2日）蒐集所得的意見後，制訂及推行長遠房屋策略。（運輸及房屋局）
- 以總共47萬個新住宅單位作為未來十年房屋供應的新目標，公營和私營房屋的比例為60：40。（運輸及房屋局／發展局）
- 在政府已承諾的數量上，增加居者有其屋計劃（居屋）單位的供應量，以回應公眾對可負擔住宅的置居需求，並鼓勵公屋租戶的流轉。（運輸及房屋局／發展局）

增加土地供應

- 適度上調各「發展密度分區」內准許的最高住用地積比率，以期在規劃條件容許的情況下，增加個別用地可提供的樓面面積。（發展局）

- 局部撤銷限制薄扶林區發展的行政措施，釋放六幅政府土地發展公營房屋（包括重建華富邨），預計可提供約11 900個新增公營房屋單位。同時積極考慮興建南港島線（西段），以應付來自新增公營房屋的交通需求。
（發展局／運輸及房屋局）
- 引入「補地價仲裁先導計劃」，通過仲裁方式以利加快政府及私人土地業權人就修訂土地契約及換地交易的補地價金額達成協議。（發展局）
- 推展規劃及工程研究在大嶼山東部發展一個新市鎮，並為在港島與大嶼山之間的中部水域興建人工島展開策略性可行研究。（發展局）
- 為四個先導策略性地區（銅鑼灣、跑馬地、金鐘／灣仔及尖沙咀西）展開城市地下空間發展潛力的詳細研究，目的是為每區制訂地下空間發展總綱圖，並為區內商業地帶及鄰近休憩用地的優先項目進行概括技術評估。
（發展局）
- 研究發展港珠澳大橋香港口岸人工島上蓋空間的可行性，以開發「橋頭經濟」，創造商機及就業機會。（發展局）

起動九龍東

- 以「地方營造」理念，把觀塘繞道下面其餘的空置土地發展成為有獨特設計及充滿動力的創意文化空間，並為該項目物色營辦者。（發展局）
- 承傳九龍東的工業文化，並與創意結合，轉化為城市設計及公共藝術元素，為改善公共空間及私人發展項目提供指引。（發展局）
- 研究把敬業街明渠轉化成一條翠綠和充滿生氣活力的翠屏河，並優化周邊的環境及景觀，以作配合。（發展局）
- 加強九龍東區內的連繫和改善行人的步行環境，提倡「易行城市」的環保概念。（發展局）

建築物安全及大廈管理

- 制訂一套建築物抗震設計標準，以進一步提升本港的建築物安全。（發展局）
- 推行試驗計劃，與專業學會合作，為有需要的業主立法團提供專業及切合其需要的諮詢和支援服務，協助法團聘請認可人士，以開展大廈維修工程。（民政事務局）

- 推出新一期大廈管理專業顧問服務計劃，委聘物業管理公司，就大廈管理及維修事宜，為1 200幢沒有任何管理組織的舊樓提供一站式及度身訂造的諮詢和支援服務。
(民政事務局)

持續推行的措施

我們正推行下列措施：

增加資助房屋供應

- 為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭提供公屋，並以維持公屋輪候冊上一般申請人的平均輪候時間在三年左右為目標。（運輸及房屋局）
- 推展工作，以達到在2012-13至2021-22年度的十年內提供至少17.9萬個公屋單位的現行目標。（運輸及房屋局）
- 在規劃條件許可及不影響環境質素的情況下，通過放寬地積比率及高度限制，充分發揮每幅公營房屋用地的發展潛力，增加單位供應。（運輸及房屋局）
- 繼續檢討高樓齡公共租住屋邨的重建潛力，善用寶貴的土地資源，以期增加公屋單位供應。（運輸及房屋局）
- 確保有效及合理運用公屋資源，包括加強執法，打擊濫用公屋的情況。（運輸及房屋局）
- 興建新的居屋單位，以回應市民的自置居所需求，並以此作為本港房屋政策的一部分。（運輸及房屋局）

- 落實自2016-17年度起計的四年內合共提供大約17 000個居屋單位的現行計劃，並於其後平均每年興建5 000個居屋單位。首批新居屋單位預計於2016-17年度落成，將於2014年年底預售。（運輸及房屋局）
- 與香港房屋協會合作，在沙田提供資助出售住宅單位，並在沙頭角提供出租公屋。（運輸及房屋局）
- 實施臨時計劃，每年讓5 000名符合白表資格的人士，從居屋二手市場購買未繳付補價的居屋單位，並於2014年下半年檢討臨時計劃的成效。（運輸及房屋局）
- 在不影響房屋質素和工地安全的情況下，更廣泛運用預製技術，同時簡化行政程序，以改善並加快建屋過程。（運輸及房屋局）

增加土地供應

- 繼續並擴展持續進行的土地用途檢討工作，務求物色更多合適的「政府、機構或社區」用地、綠化地帶、工業用地和位於其他非住宅用途地帶的用地，以改劃作住宅用途。（發展局）
- 把無須再作原來預留用途的用地，改作房屋或其他需求更大的用途。（發展局／運輸及房屋局）

-
- 在規劃條件容許的情況下，檢討並提高住宅用地的發展密度（例如啓德發展區及土地用途檢討中覓得的屯門東住宅用地），以及檢討和放寬發展限制（例如半山區的限制發展措施）。（發展局／運輸及房屋局）
 - 簡化土地行政程序及行政批核程序，加快土地供應，並採取其他相應措施，以便利興建住宅單位。（發展局）
 - 繼續推行直至2016年3月31日的活化措施，方便重建和整幢改裝舊工業大廈，提供更多樓面空間作合適用途（例如商業用途），以配合本港不斷轉變的社會和經濟需要。（發展局）
 - 推展在錦田南西鐵錦上路站、八鄉維修中心及周邊土地發展住宅的規劃工作，並繼續探討鐵路沿線的發展潛力。（發展局）
 - 推展前鑽石山寮屋區（大磡村）、前茶果嶺高嶺土礦場、前南丫石礦場和安達臣道石礦場的規劃和發展工作，以提供房屋用地。（發展局）
 - 繼續規劃並開拓新發展區和新市鎮擴展區：
 - 落實開拓古洞北和粉嶺北新發展區計劃，作為粉嶺／上水新市鎮的擴展部分；

- 進行規劃工作，開拓洪水橋新發展區，作為配合天水圍、元朗和屯門的房屋和就業樞紐；以及
- 進行規劃工作，擴展東涌新市鎮成為一個更具規模、發展更全面的新市鎮。（發展局）
- 在2014年年初展開初步的發展可行性研究，在新界北部（包括坪輦／打鼓嶺和粉嶺高爾夫球場一帶）物色進一步發展機會，以審視發展一個規模類似粉嶺／上水的新市鎮的空間。（發展局）
- 檢討北區和元朗的荒廢農地，以物色更多合適土地，應付房屋及其他發展需要。（發展局）
- 推展近岸填海工作，包括：
 - 在屯門及大嶼山北的建議填海地點進行累計環境影響評估；
 - 就欣澳填海工程展開規劃及工程研究；以及
 - 繼續準備就其他近岸填海地點進行可行性研究。（發展局）
- 完成沙田污水處理廠遷往岩洞的可行性研究。我們也計劃為遷置工程展開勘察和設計工作。（發展局）

-
- 就搬遷三個公共設施往岩洞，即鑽石山食水及海水配水庫、西貢污水處理廠及深井污水處理廠，展開可行性研究，以騰出寶貴的市區用地作房屋發展和其他用途。
(發展局)
 - 繼續為香港的岩洞發展進行長遠策略研究。有關研究將包括擬備岩洞總綱圖，並制訂政策指引，以便日後發展岩洞。
(發展局)
 - 進行涵蓋全港的研究，以探討發展香港城市地下空間的機遇及限制，目的是擬訂一些初步概念性方案，以提供更多空間作商業及其他用途，以及加強樓宇／設施之間的連接。
(發展局)
 - 把商業中心區內合適的政府用地和辦公大樓（包括美利道公眾停車場、林士街公眾停車場和灣仔海旁三座政府大樓）改作商業用途，並盡量減少租用中環和金鐘的商業寫字樓作政府用途，從而為市場騰出更多優質寫字樓空間。
(發展局／財經事務及庫務局)
 - 與機場管理局協作，發展機場島北商業區。目的是考慮香港國際機場的未來發展（包括三跑道系統），以及與大嶼山和珠江三角洲西部地區的協同效應，使機場島北商業區可以發揮最大的發展潛力。
(運輸及房屋局)

- 採取具前瞻性、相互協調和綜合的方式，把九龍東（涵蓋啓德發展區、九龍灣和觀塘）轉型為富吸引力的核心商業區，以促進香港經濟持續發展。具體措施包括檢討土地用途、強化城市設計，以及改善區內的連繫和相關基礎設施。（發展局）
- 在兩個有潛力作進一步發展的行動區內，重置現有的政府設施，以配合九龍東轉型。兩個行動區有潛力提供約50萬平方米的新增樓面面積。（發展局）
- 為增加啓德發展區的房屋及寫字樓供應，繼續進行技術可行性研究，並就研究報告所作的建議諮詢公眾。（發展局）
- 為未來環保連接系統而進行的詳細可行性研究諮詢公眾，該系統會支持九龍東轉型為另一個商業中心區。（發展局）
- 繼續更新起動九龍東辦事處網頁所設的綠色建築地圖，標示九龍東範圍內達至「綠建環評新建建築」金或以上認證級別的綠色建築。（發展局）
- 在九龍東的行動區內尋找機遇，提供合適空間讓藝術和創意產業工作者進行創作，以支持藝術及創意產業的發展。（發展局）

-
- 在啓德發展區前機場跑道末端、觀塘海濱行動區，以及兩者之間的水體，建立城中樂園「飛躍啓德」。該樂園有極大潛力發展為世界級的旅遊和娛樂中心。（發展局）

健康的私人住宅物業市場

- 協助立法會審議《2012年印花稅（修訂）條例草案》。該條例草案為推行需求管理措施而擬備，旨在：
 - 為住宅物業市場降溫；以及
 - 在供應緊張的情況下優先照顧香港永久性居民的住屋需要。（運輸及房屋局）
- 實施《一手住宅物業銷售條例》，以期：
 - 令一手住宅物業的銷售更具透明度和更公平；以及
 - 進一步加強對買方的保障。（運輸及房屋局）

海濱發展

- 與海濱事務委員會攜手，確保我們的規劃、土地用途及城市設計，融合公眾參與，貫徹我們保護及美化維多利亞港，以供大眾享用的目標。（發展局）

- 聯同海濱事務委員會，就建議成立「海濱管理局」以新思維和更靈活的管理模式全面推動海濱發展，進行公眾參與活動。（發展局）

大廈管理

- 進行相關籌備工作，以便為物業管理行業的法定發牌制度擬訂賦權法例及制訂推行計劃。（民政事務局）
- 跟進《建築物管理條例》檢討委員會的建議，解決及紓緩常見的大廈管理問題。（民政事務局）
- 在「三無大廈」推廣及推行居民聯絡大使計劃，以改善有關大廈的管理，加強住客與政府之間的溝通。（民政事務局）
- 推廣妥善保養樓宇的文化，包括：
 - 支援及推廣大廈管理糾紛顧問小組的工作；
 - 為業主立案法團幹事舉辦更多有系統的培訓課程；以及
 - 為修畢培訓課程的學員安排外展活動，與其他法團及業主聯繫，分享經驗，促進互助。（民政事務局）

-
- 加強消防安全措施（尤其舊式樓宇），以及提高市民的防火意識。（保安局）

建築物保養及市區重建

- 在針對懷疑有住用分間單位的工業大廈的執法行動中，增加巡查的樓宇數目，加強檢控未履行法定命令的有關業主，以及對違反地契條款的個案採取執行契約條款行動。（發展局）
- 與香港房屋協會及市區重建局緊密合作，通過多項計劃協助有需要的樓宇業主進行維修及保養工程。有關計劃包括：
 - 樓宇更新大行動；
 - 長者維修自住物業津貼計劃；
 - 樓宇維修綜合支援計劃；以及
 - 強制驗樓資助計劃。（發展局）
- 繼續通過公眾教育、宣傳及專業團體的參與，加強私人樓宇的保養維修。（發展局）
- 繼續推行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，要求私人樓宇業主定期檢查樓宇和窗戶，並進行所需的維修。（發展局）

- 根據現行的執法政策，對僭建物（包括分間單位的僭建物）採取嚴厲的執法行動，並迅速回應有關違反《建築物條例》的舉報。（發展局）
- 實施《升降機及自動梯條例》，包括為合資格人員註冊，以規管升降機及自動梯的安全。（發展局）
- 監察《市區重建策略》的推行情況。（發展局）
- 與市區重建局緊密合作，配合該局全力推行「需求主導」計劃，積極回應業主訴求，加快市區重建步伐。（發展局）
- 與市區重建局緊密合作，實施該局在2012-13年度推出的工業樓宇重建先導計劃。（發展局）
- 監察向受《土地（為重新發展而強制售賣）條例》下的強制售賣所影響的小業主提供的支援。（發展局）

改善公屋居民的生活質素

- 實施多項安排，鼓勵家庭成員互相扶持並關懷長者。（運輸及房屋局）
- 推行相關措施，讓公屋擠迫戶有機會調遷至較大居所，以改善生活環境。（運輸及房屋局）

-
- 在公共租住屋邨推行加裝升降機計劃，包括在依山而建並於不同地面高度設有公眾地方的屋邨及在屋邨現有行人天橋旁加裝升降機，以方便居民上落。（運輸及房屋局）
 - 推行可持續發展的公營房屋發展項目，包括採用綠化設計及以健康生活為設計方針。（運輸及房屋局）
 - 繼續在公共租住屋邨推行各項環保措施，例如回收家居廢物、加強節約能源、節約用水和綠化等。（運輸及房屋局）
 - 把所有佔地超過兩公頃的新公營房屋發展項目的綠化率提高至不少於30%，佔地較小的則提高至不少於20%。另外，在可行情況下，於這些項目中為層數較少的大廈設置綠化天台，並提供垂直綠化。（運輸及房屋局）
 - 繼續致力為公共租住屋邨提供優質的物業管理及保養維修服務。（運輸及房屋局）

其他土地事宜

- 繼續檢討小型屋宇政策，並監督政策的落實情況和相關事宜。（發展局）

- 通過主要持份者的參與，令《土地業權條例》的擬議修訂更為完善。（發展局）

發展鐵路

- 檢討和修訂《鐵路發展策略2000》，以期在2014年向公眾交代2020年之後鐵路項目的發展路向。（運輸及房屋局）
- 監督西港島線的建造工程，以期該鐵路線如期於2014年通車。（運輸及房屋局）
- 監督南港島線（東段）及觀塘線延線的建造工程，以期該兩條鐵路線如期於2015年通車。（運輸及房屋局）
- 監督沙田至中環線的建造工程，以期該鐵路線如期於2018年和2020年分階段通車。（運輸及房屋局）

改善道路交通

- 繼續致力改善各條過海隧道的交通流量分布。（運輸及房屋局）
- 監督中環灣仔繞道和東區走廊連接路的建造工程，有關道路預期於2017年通車。（運輸及房屋局）

-
- 籌備落實中九龍幹線，預期於2015年動工。（運輸及房屋局）
 - 繼續着力重組巴士路線，以提高服務網絡效率、改善服務質素、紓緩交通擠塞和減少路邊空氣污染。（運輸及房屋局）
 - 研究和推行加強交通管理的措施，以期減少主要運輸走廊的擠塞情況。（運輸及房屋局）

提升海上安全

- 全面檢討現行的本地載客船隻規管機制，以加強海上安全。我們會考慮《2012年10月1日南丫島附近撞船事故調查委員會報告》的建議。（運輸及房屋局）

改善行人環境

- 落實2012年8月公布的「人人暢道通行」政策，為現有的公共行人道安裝升降機，讓長者和其他有需要人士通行無阻。在2013年首季徵詢區議會的意見後，我們正就各區已選定的優先項目進行初步技術可行性研究。（運輸及房屋局）
- 推展已確認技術上可行而且排名較前的上坡地區自動扶梯連接系統和升降機系統項目。（運輸及房屋局）

- 在元朗、銅鑼灣及旺角推展建議的行人環境改善計劃。
(運輸及房屋局)
- 在新界發展全面的單車徑網絡，以改善市民生活質素。我們正於大埔區推行先導計劃，在單車徑實施新的改善措施及加建單車停泊設施。我們已開展另一項顧問研究，探討如何在九個新市鎮推行上述新措施。(發展局／運輸及房屋局)

加強對外聯繫

- 與機場管理局攜手合作，研究加強機場客貨運處理能力和機場服務的措施。正在考慮的主要項目包括把香港國際機場擴建成為三跑道系統，以及落實機場飛行區中場範圍發展計劃。(運輸及房屋局)
- 採取措施改善航空交通管理，包括善用空域，以及就航空交通管制系統推行改善措施。(運輸及房屋局)
- 與我們的民航伙伴檢討民航協定，以期進一步開放民航安排，從而支持本地民航業持續增長和發展。(運輸及房屋局)
- 協助機場管理局擴充聯運接駁設施，以增強香港國際機場與珠江三角洲地區的連繫。(運輸及房屋局)

-
- 支援空運牌照局規管本地航空公司的工作。（運輸及房屋局）
 - 監督港珠澳大橋本地項目的建造工程，以配合位於內地水域的主橋部分於2016年通車的目標。香港口岸和香港接線的建造工程正如期進行。（運輸及房屋局）
 - 監督廣深港高速鐵路香港段的建造工程，目標是於2015年完成工程。（運輸及房屋局）
 - 監督蓮塘／香園圍口岸工程的設計和建築，包括一條新連接路的建造工程，以配合口岸最遲在2018年啓用的目標。（發展局）