

第四章

房屋及 土地供應

理念

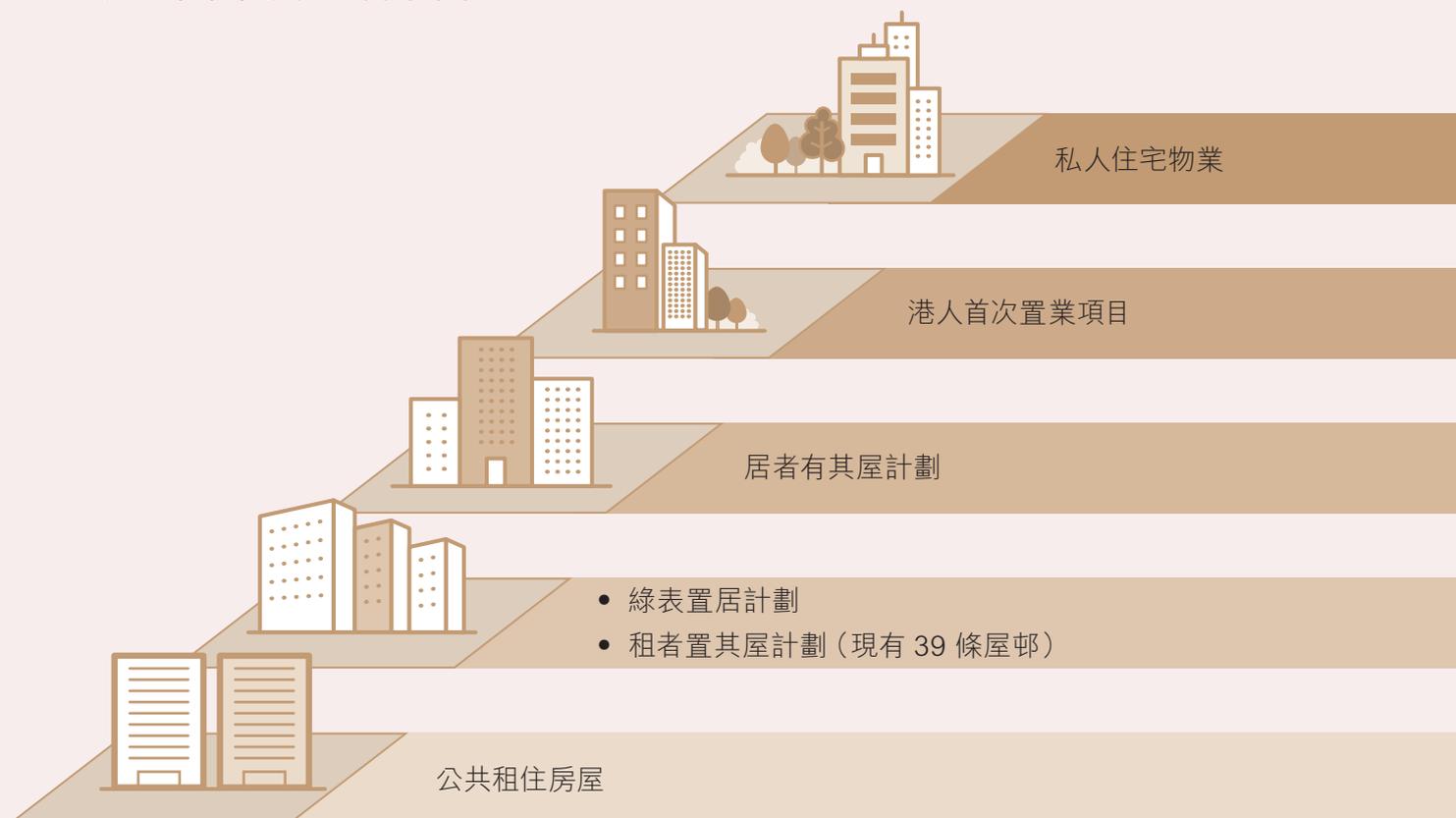
「『安得廣廈千萬間』，讓市民安居，大眾才樂以香港為家，政府有責任為不同收入的家庭提供適切居所。」

本屆政府的房屋政策有四個元素：

- （一）房屋並非簡單的商品，在尊重自由市場經濟的同時，政府有其不可或缺的角色；
- （二）以置業為主導，致力建立置業階梯，讓不同收入家庭重燃置業希望；
- （三）聚焦供應，在《長遠房屋策略》的基礎上，增加房屋單位；以及
- （四）在新供應未到位前，善用現有房屋資源，協助長時間輪候公共租住房屋（公屋）的家庭和居住環境惡劣的居民。

要落實上述房屋政策和滿足香港經濟發展對土地樓房的需求，我們必須增加土地供應，持之以恆地開拓土地，不應因為經濟環境的短期波動或物業價格的升跌，動搖政府覓地造地、建立土地儲備的決心，避免再次出現土地供應不足的惡果。

完善房屋階梯



大型發展項目

啟德

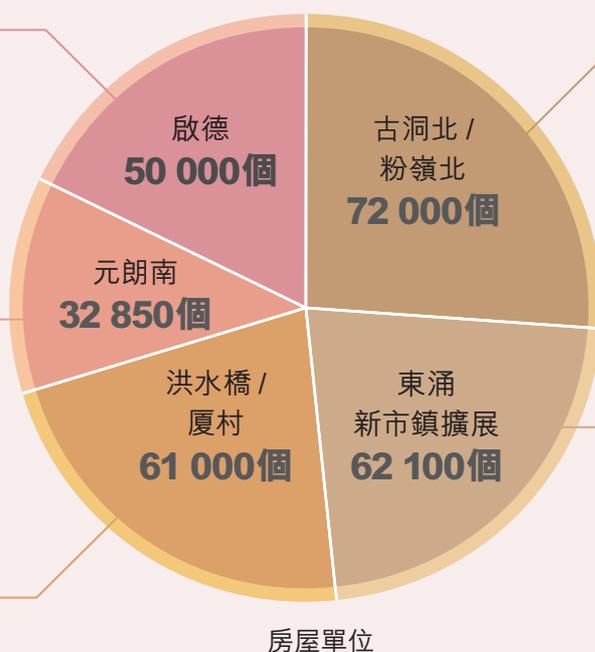
其中 12 幅用地於 2018 年 1 月至 2020 年 4 月期間售出或交付作房屋發展

元朗南

法定規劃程序已展開，目標是在 2028 年建成首批公營房屋單位

洪水橋 / 廈村

工程已於 2020 年 7 月展開；12 公頃私人土地的收回正在進行



古洞北 / 粉嶺北

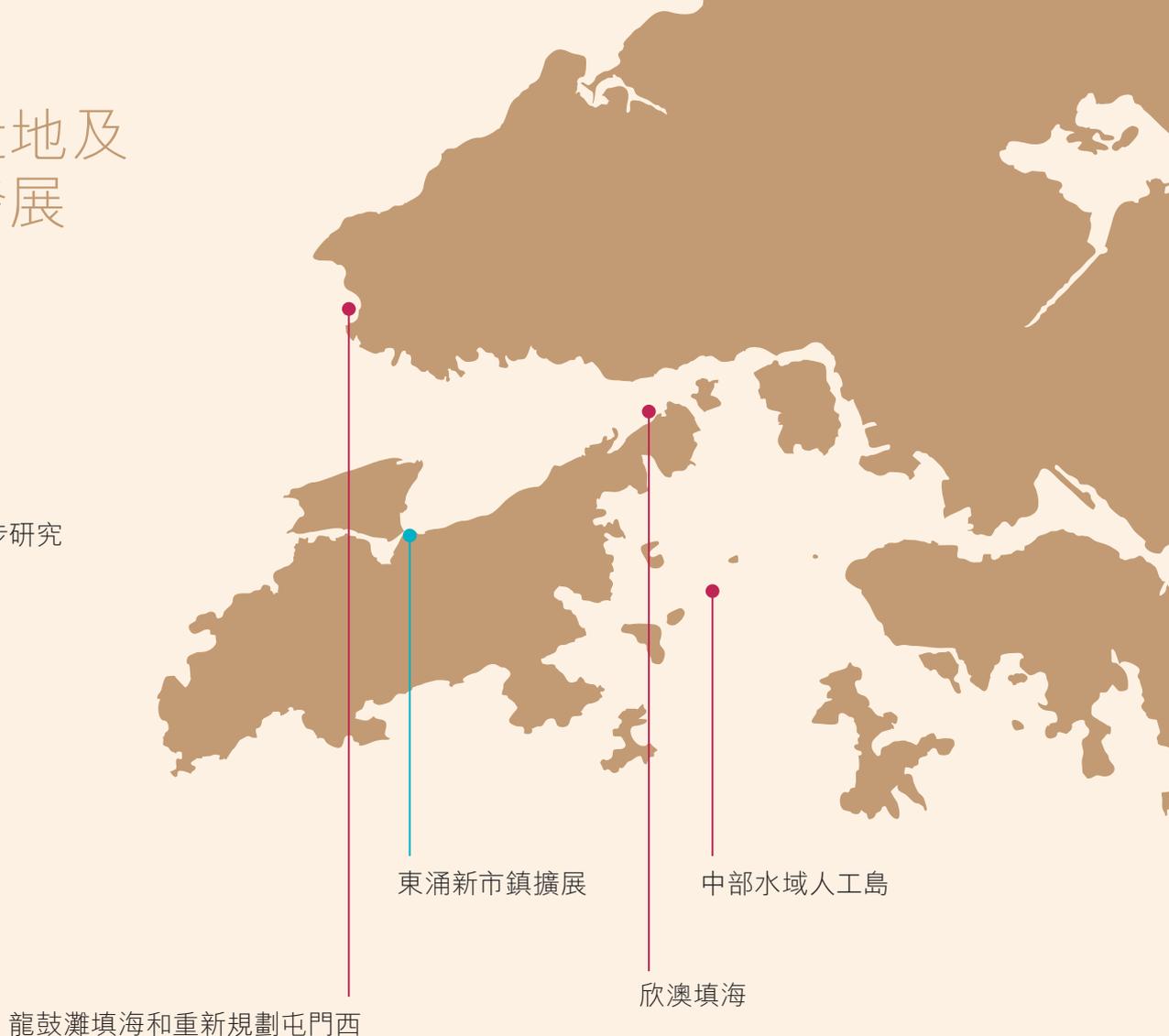
於 2019 年年底收回 68 公頃私人土地，工程正如期進行；兩幅私人住宅用地定於 2020-21 年度發售；首批公營房屋單位將於 2026 年建成

東涌新市鎮擴展

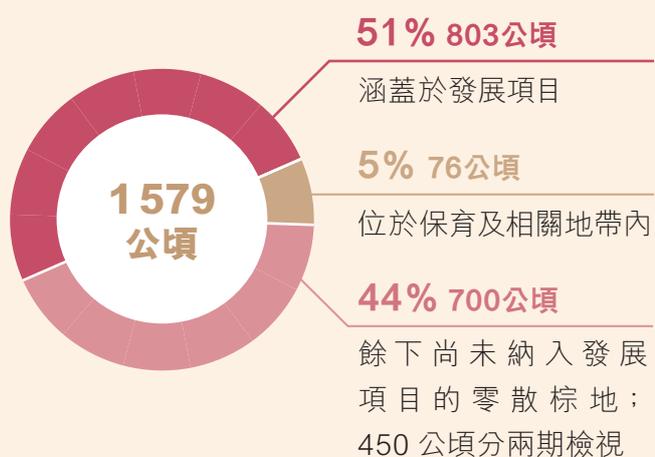
首幅填海房屋用地於 2020 年 3 月交付香港房屋委員會作房屋發展，以期在 2024 年提供約 1 萬個公營房屋單位；首幅填海商業用地的賣地招標於 2020 年 10 月截標

填海造地及相關發展

- 進行中
- 有待進一步研究



棕地發展



	可能發展潛力	檢視進度
160 公頃	高	完成
290 公頃	中	年內完成

進展

8 組棕地群 (超過 2 萬個公營房屋單位)

- 已開展大部分工程可行性研究
- 6年內轉化為熟地
- 包括屏山北、屏山南、十八鄉、大旗嶺、沙埔、泥圍、藍地北和泰亨

已取得的進展

自2017年7月以來，共公布了63項屬於房屋及土地供應政策範疇的新措施，當中55項已經完成或按序推進。

已完成或取得重要進展的主要措施如下：

房屋供應

政策及《長遠房屋策略》

- 於2018年將公私營房屋新供應比例，由60:40調整至70:30。按照這個比例，2020–21至2029–30年度十年期的公私營房屋供應目標分別是301 000個及129 000個單位。(運輸及房屋局)
- 建立共有五個層級的房屋階梯，以切合不同入息水平家庭的需要，並輔以過渡性房屋，及早紓緩居住環境惡劣家庭的情況。(運輸及房屋局)

資助出售房屋單位供應

- 將「綠表置居計劃」(綠置居)及「白表居屋第二市場計劃」(白居二)恆常化；以及推出「港人首次置業」(首置)先導項目。自2018年1月以來，約6 200個綠置居單位已經售出／正在出售，另有約4 700個單位可在未來數月推售。白居二配額已由2 500個(2018年)增至4 500個(2020年)。(運輸及房屋局)
- 加快推售「租者置其屋計劃」(租置計劃)的單位。香港房屋委員會(房委會)於2020年7月通過租置計劃回收單位的銷售安排，以便在下一期綠置居計劃，以試行形式將這些單位售予綠表人士。(運輸及房屋局)

- 於2018年修訂「居者有其屋計劃」(居屋)的定價機制，令單位售價與市價脫鉤，維持在市民可負擔的水平。自此，已合共售出約9 300個單位，另有7 000個單位正於「居屋2020」中發售。為維持房屋階梯上各層級的對比關係，綠置居單位的折扣率較之前一期居屋計劃的折扣率高10%，而首置先導項目的折扣率，則較居屋計劃的低約10至20%。(運輸及房屋局)
- 賦予市區重建局(市建局)新任務，要求該局在其重建項目中，積極提供更多首置或其他類別的資助出售房屋單位。市建局已於2019年年中售出450個位於馬頭圍道首個首置先導項目「煥然懿居」單位，並計劃於2021年年初前出售餘下43個單位。市建局亦已決定將「煥然懿居」毗鄰的重建項目訂為另一個首置項目，預計可在2024年推出約260個單位出售。(發展局、運輸及房屋局)

- 於2020年5月就位於安達臣道的第二個首置先導項目成功招標。(運輸及房屋局)

公營房屋供應

- 在主要市區及新市鎮的選定發展密度分區內，在技術可行的情況下，容許公營房屋用地的住用地積比率增加最多三成，較原來增加最多兩成進一步提升。(運輸及房屋局)

- 於2018年改撥九幅位於啟德發展區及安達臣道石礦場的私營房屋用地以發展公營房屋，提供約11 000個單位。(運輸及房屋局)
- 修訂香港房屋協會(房協)資助房屋項目的地價安排，讓房協以財政上可持續的方式繼續提供出租和資助出售單位，以及推行高樓齡出租屋邨的重建計劃。(運輸及房屋局)
- 房委會正探討能否在適當條件及安排下，將個別工廠大廈用地作公營房屋發展。相關研究包括空氣質素、噪音、交通、基礎設施及空氣流通等方面的技術評估，以確定個別工廠大廈用地作住宅用途的可行性。(運輸及房屋局)

有效運用公營房屋資源

- 房委會於2019年7月以試行形式加入房協經優化的「未補價資助出售房屋 — 出租計劃」。截至2020年9月底，已分別批出約330個及約260個來自業主及租戶的申請，已簽訂租約的個案超過40宗。(運輸及房屋局)
- 促成房協推出「長者業主樓換樓先導計劃」，讓房協轄下未補價資助出售單位的合資格長者業主可在出售其原有單位後，在房委會或房協的第二市場購買一個面積較小的單位。(運輸及房屋局)

- 房委會於2019年12月推行一項試驗計劃，但凡70歲或以上全長者寬敞戶，在調遷至面積合適的單位後，可享終身全免租金。截至2020年9月底，約有270宗申請獲批，當中35個住戶成功調遷至面積合適的單位。(運輸及房屋局)

維持健康的私人住宅物業市場

- 修改地政總署「預售樓花同意方案」，要求發展商不論通過何種方式銷售樓花，每次推售的住宅單位數目，均不能少於有關預售樓花同意書所涵蓋的住宅單位總數20%。(運輸及房屋局)
- 放寬首次置業人士可申請最高九成按揭貸款的樓價上限，由400萬元調高至800萬元，以及將可申請最高八成按揭貸款的樓價上限由600萬元調高至1,000萬元。在2019年10月至2020年8月期間，約有25 200宗申請獲批，當中超過九成申請來自首次置業人士。(財經事務及庫務局)
- 市建局於2020年5月啟動兩個位於九龍城的公務員建屋合作社重建試點項目，提供約3 000個單位，當中三分之一(約1 000個單位)屬於資助房屋。(發展局)

協助推動過渡性房屋措施

- 已成立過渡性房屋專責小組，協助和促成各項由非政府機構推行的項目。(運輸及房屋局)

- 提升過渡性房屋單位的三年（2020–21至2022–23年度）供應目標，由10 000個單位增至15 000個，涉及50億元專項撥款。截至2020年10月，已有1 165個單位落成，另外，在已公布及研究中的項目分別可提供8 600個和2 900個單位。（運輸及房屋局）
- 市建局、香港建造商會及其他機構提供專業意見和顧問服務，以支援非政府機構參與過渡性房屋項目。（運輸及房屋局）

土地供應

土地供應專責小組

- 全面接納土地供應專責小組（專責小組）在進行廣泛公眾參與活動後，建議的多管齊下土地供應策略及八個值得優先研究和推行的土地供應選項。（發展局）
- 推行專責小組建議的八個土地供應選項¹，包括：
 - 就八個棕地群展開研究，以提供超過二萬個公營房屋單位；
 - 於2020年5月推出為期三年的「土地共享先導計劃」；
 - 於2019年9月展開研究，把粉嶺高爾夫球場32公頃用地發展成為公營房屋；

- 全速推展新發展區及其他大型發展項目，包括啟德發展（其中12幅用地已於2018年1月至2020年4月期間售出／交付作房屋發展）；東涌東（自2017年12月展開填海工程後，首幅填海房屋用地已於2020年3月交付房委會）；古洞北／粉嶺北（2019年9月動工，並於2019年12月收回68公頃私人土地）；洪水橋／廈村（2020年7月動工，並將於2020年10月收回12公頃私人土地）；以及元朗南（法定規劃程序已展開）；
- 致力盡早展開與中部水域人工島、龍鼓灘及小蠔灣填海項目和重新規劃屯門西地區相關的研究；以及
- 於2019年2月展開搬遷沙田污水處理廠往岩洞的工程。（發展局）

短中期措施

- 重新推出「工廈活化計劃」。截至2020年8月底，共有31宗提高重建地積比率的規劃申請獲批。重建項目完成後可提供總樓面面積約575 000平方米。（發展局）
- 推出10億元資助計劃以支援非政府機構善用空置政府用地。截至2020年9月底，共有13宗申請獲批。（發展局）

¹ 八個選項分別為：(i) 加快棕地發展；(ii) 制訂旨在釋放私人農地發展潛力的土地共享先導計劃的細節；(iii) 將粉嶺高爾夫球場位於粉錦公路以東的32公頃用地作房屋發展之用，並展開相關的詳細技術研究；(iv) 加快進行面積約1 000公頃的交椅洲人工島的研究；(v) 加快進行近岸填海計劃（包括龍鼓灘、欣澳及小蠔灣）的研究；(vi) 繼續進行岩洞和地下空間發展及研究；(vii) 推展新發展區項目；以及(viii) 展開內河碼頭用地及屯門沿海地區的研究。

- 加強落實「一地多用」的多層發展模式，以推動涉及跨部門設施的「政府、機構或社區」項目，並已預留220億元以推展首批項目。(發展局、財經事務及庫務局)
- 精簡發展管制督導小組分三批公布共七項措施，精簡屋宇署、地政總署及規劃署的發展審批安排。(發展局)
- 於2019年在地政總署成立專責的土地供應組，加快賣地和處理大規模發展的契約修訂／換地個案。(發展局)
- 推展三個市區寮屋區(茶果嶺村、牛池灣村和竹園聯合村)的研究，目標是在2021年完成研究，隨後進行大綱圖改劃、撥款申請、收地和清拆等工作，以期於2025年左右展開工程。(發展局)
- 檢視已規劃作高密度房屋發展但仍未有具體發展計劃的私人土地是否適合公營房屋發展，發展局計劃於2020年年底完成有關檢視。(發展局)
- 自2017年7月起完成改劃38幅用地，另有八幅在改劃中，約25幅用地將會展開改劃程序。(發展局)
- 已實施政府發展清拆行動的加強補償及安置安排，大大提升寮屋居民的安置機會，以及向居民及業務經營者發放的現金津貼。(發展局)

中長期措施

- 於2017年12月成立可持續大嶼辦事處，協調、規劃和推展大嶼山發展項目及保育計劃、地區民生改善工程，以及休閒和康樂計劃。(發展局)
- 成立「大嶼山保育基金」，以推動和落實大嶼山郊區的保育工作，以及在一些偏遠鄉村和社區進行小型改善工程。大嶼山保育基金諮詢委員會於2020年10月1日成立，以審核和監察該保育基金資助的項目。基金計劃由2020年12月開始接受申請。(發展局)
- 「環境及自然保育基金」已預留款項，支持以南大嶼自然保育為主題的環保教育和社區參與項目，共有11個項目獲批。(環境局、發展局)

- 於2018年12月展開搬遷鑽石山食水及海水配水庫往岩洞的勘查、設計研究及相關工地勘測工程，並就發展大嶼山、青衣及其他合適地點的選定策略性岩洞區，繼續進行規劃及工程可行性研究。至於搬遷沙田污水處理廠往岩洞計劃第一階段的建造工程，也繼續進行。搬遷九龍灣工務中央試驗所往岩洞的可行性已於2020年3月確定，我們將於2021年年中前展開下一階段的勘查和設計工作。(發展局)

新措施

房屋

過渡性房屋

- 向「關愛基金」申請撥款，以推行先導計劃，支持非政府機構租用有大量空置房間的酒店和賓館，為輪候公營房屋多時且居於不適切居所的人士提供更多過渡性房屋。(運輸及房屋局)
- 發展過渡性房屋，包括已於2020年開始入伙的南昌街項目、樂善堂小學項目及大埔策誠軒項目；以及已獲城市規劃委員會批准、可提供大約2 000個單位的江夏圍項目。過渡性房屋專責小組已覓得用地，於2020-21至2022-23年度提供合共12 700個單位。到目前為止，非政府機構已獲批超過12億元資助，用以推行合資格過渡性房屋項目。(運輸及房屋局)

大坑西邨重建計劃

- 促進市建局與香港平民屋宇有限公司合作，以推展「大坑西邨重建計劃」，務求充分善用有關地段的發展潛力，盡快落實計劃。根據初步估計，上述重建計劃所提供的單位數目，可能是現有約1 600個單位的兩倍。(運輸及房屋局)

石籬中轉房屋

- 在2022年年底前完成清空石籬中轉房屋，並把原址重建為公營房屋，預計於2028-29年度完成。如獲城市規劃委員會批准放寬有關地段的規劃限制，以善用其發展潛力，預計項目可提供約1 600個單位。(運輸及房屋局)

現金津貼試驗計劃

- 制訂試驗計劃，為長時間輪候公屋的低收入住戶提供現金津貼。為配合上述措施，「在職家庭津貼計劃」將為其他合資格的非公屋住戶訂定一套較寬鬆的入息上限。(運輸及房屋局、勞工及福利局)

「劏房」租務管制研究

- 致力在2021年上半年前完成「劏房」租務管制研究，並提交有關報告供政府考慮。(運輸及房屋局)

土地供應

理順從簡 加快發展

- 擴大精簡發展管制督導小組的工作範圍，以精簡審批程序和理順相關規定。涉及的程序及規定不限於規劃、地政及建築範疇，亦會包括發展局以外部門(例如：運輸署及環境保護署)的範疇，而首要的政策目標是增加和加快房屋和土地供應。擴大後的工作範疇將同時涵蓋公營及私營發展項目。(發展局)

項目促進辦事處

- 在發展局轄下成立項目促進辦事處，負責協調各參與審批發展項目的政策局及部門的工作，以加快審批程序，並協助解決問題，包括在有需要時向更高層的機制(例如由發展局局長擔任主席的規劃及土地發展委員會)尋求指導，以加快處理大規模私人住宅發展項目動工前的審批申請。(發展局)

投資基本工程

- 大力投資新的基建發展項目，包括東涌新市鎮擴展。(發展局)

全力推進新發展區規劃

- 於2020年12月至2021年1月收集持份者對新田／落馬洲發展樞紐初步發展大綱圖的意見，並於2021年初完成新界北第一期發展的第一階段研究。(發展局)

保護環境

- 就如何透過《城市規劃條例》(第131章)更好地保護面對發展壓力的新界高生態價值鄉郊地區，於來年提出可行措施並諮詢立法會相關事務委員會。(發展局)

彩虹道遊樂場及體育館

- 展開研究彩虹道遊樂場及體育館(包括彩虹道街市)用地的整體規劃及長遠發展，以「一地多用」原則改善康體設施及結合其他用途，以善用土地資源，同時滿足社會需要。(發展局)