

“

土地房屋 重中之重

”



5

切實排解
民生憂難





5



切實排解 民生憂難

政策措施

土地供應

十年可供發展土地預測

- 制訂並定期公布未來十年可供發展土地（即「熟地」）的供應預測，提高透明度，利便監察工作進度。（發展局）

私營房屋土地

- 在未來五年（2023–24至2027–28），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，再加上市區重建局及私人發展項目，整體供應將超出《長遠房屋策略》估算需求。（發展局）

北部都會區

- 在今年內成立分別由行政長官和財政司司長帶領的「北部都會區督導委員會」和「北部都會區諮詢委員會」，而主導和統籌「北部都會區」整個發展的專責部門會於明年內成立。（發展局）
- 就《北部都會區發展策略》提出的四個新土地發展區域進行研究，目標在2023年下半年至2024年分階段提出發展方案。（發展局）

交椅洲人工島填海

- 透過精簡相關的法定和行政程序，最快於2025年年底開展首階段填海工程，讓首批市民可提前在2033年入伙。（發展局）

新一輪「綠化地帶」檢討

- 全速進行所選取的255公頃土地的技术研究，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。（發展局）

將軍澳137區

- 盡快啟動詳細技術評估，爭取首批人口2030年遷入。（發展局）

東鐵線白石角站

- 聯同港鐵公司推進有關研究，以期在2033年或更早落成車站及首批房屋。（發展局、運輸及物流局）

港鐵小蠔灣車廠用地發展

- 繼續推展項目以提供約20 000個住宅單位（約五成為公營房屋）。首期公私營房屋於2030–2032年間陸續落成入伙。（發展局）

三個市區寮屋區

- 繼續推進有關重建三個市區寮屋區（茶果嶺村、牛池灣村和竹園聯合村）的工作，以期由2029年起分階段提供8 700個公營房屋單位。（發展局）

土地共享先導計劃

- 繼續審批收到的申請，盡快將合適的申請提交行政長官會同行政會議考慮。（發展局）

近岸填海

- 預計於2024年完成馬料水填海的工程研究，目標提供約60公頃土地，連同搬遷沙田污水處理廠入岩洞所騰出的約28公頃土地，合共約88公頃的土地會主要用作創科發展。（發展局）

岩洞發展

- 探討發展岩洞數據中心，以有效使用土地資源及善用岩洞空間的優勢，支援創科發展。（發展局、創新科技及工業局）
- 推展結合地下採石場及岩洞發展的模式，以更具效益地增加長遠土地供應，同時提供本地石料來源。（發展局）

釋放新界祖堂地

- 繼續聯同新界鄉議局、發展局和相關部門就新界祖堂的管理問題進行檢討，以助釋放祖堂地的發展潛力。（民政及青年事務局）

大幅收回私人土地作發展

- 未來五年收回約500公頃（總量比過去五年收回的120公頃超逾四倍），之後三年進一步收回約200公頃。（發展局）

優化發展清拆的補償安置安排

- 繼續落實自2018年年中放寬的寮屋住戶上樓及特惠津貼安排，以及2022年年中優化的土地業權人及業務經營者的特惠補償及特惠津貼安排。（發展局）

「一地多用」措施

- 繼續積極推展現有的「一地多用」項目及物色更多「一地多用」項目以善用土地及提供公共服務。（發展局、財經事務及庫務局）
- 進行新一輪「政府、機構或社區」用地檢討，對未有發展計劃的用地提出具體建議。（發展局）

精簡程序，提升效率

精簡發展程序

- 於2022年年底向立法會提交條例草案，修訂與發展相關法定程序，精簡「生地」變「熟地」的發展流程及所需時間。（發展局）
- 於2022年年底完成檢討《環境影響評估條例》程序並作出建議，以優化及精簡環評程序、提升運作效率。（環境及生態局）
- 進一步精簡行政程序，包括檢視濕地緩衝區發展審批指引、樹木移除和補種的程序和要求，以及擴充自行核證安排等，由明年年中陸續提出建議。（發展局）
- 為加快業權統一以利市區重建，今年內就放寬申請強拍門檻和精簡法律程序建議諮詢立法會和持份者。（發展局）

- 為精簡地契續期安排，明年內提交條例草案，以一致性的方式定期為2025年起陸續到期的地契續期。(發展局)

擴展標準金額補地價

- 截至今年9月中，以標準金額達成9宗工廈重建的補地價協議，來年將陸續完成審批首批可選用標準金額補地價的新發展區換地申請。(發展局)
- 考慮恆常化工廈重建標準金額補地價安排，並研究將有關模式逐步擴展至新發展區以外的新界農地，並於2023年年中前提出具體實施方案。(發展局)

以「促進者」思維加快圖則審批

- 於屋宇署成立「專責審批組」，以「促進者」思維加快審批500個單位或以上的私人住宅項目的一般建築圖則申請。(發展局)

善用科技

- 為業界及部門以「建築信息模擬技術」製作、呈交和審批建築圖則訂立路線圖，並率先在2024年第一季推出應用軟件，以便業界將查核一般建築圖則有關樓面面積的資料是否符合審批要求自動化。(發展局)

公營房屋供應

未來五年供應

- 計及下文提及的「簡約公屋」和「公屋提前上樓計劃」，增加未來五年(即2023-24至2027-28年度)公營房屋的建屋量至約158 000個單位，較上一個五年期(即2022-23至2026-27年度)的約105 000個單位，提高約50%。(房屋局)

興建「簡約公屋」單位

- 在2023-24至2027-28的五年期內由政府主導興建約30 000個「簡約公屋」單位，讓輪候公屋申請者提早上樓，並繼續保留輪候傳統公屋的位置。(房屋局)

落實「公屋提前上樓計劃」

- 分階段落成9個預計於2023-24至2032-33年度十年內落成的公屋／「綠表置居計劃」項目，涉及約14 000個單位，當中約12 000個單位會在未來五年落成，讓輪候公屋申請者能提早約3至18個月不等上樓。(房屋局)

推出新的「公屋綜合輪候時間」指數

- 推出新的「公屋綜合輪候時間」指數，計算公屋一般申請者首次獲編配公屋或「簡約公屋」的平均輪候時間，以更全面反映政府透過各類資助租住房屋改善市民居住環境的成效。(房屋局)

十年公營房屋供應預測

- 制訂並定期公布未來十年公營房屋的供應預測，提高透明度，方便監察工作進度。(房屋局、發展局)

廣泛使用「組裝合成」建築法

- 建議香港房屋委員會(房委會)規定所有預計在第一個五年期(即2023-24至2027-28年度)落成的公營房屋，必須採用「裝配式設計」，並在合適項目採用「組裝合成」建築法。在第二個五年期(即2028-29至2032-33年度)，不少於一半項目必須採用「組裝合成」建築法，而其餘項目亦必須採用「裝配式設計」。(房屋局)

採用「設計及建造」採購模式

- 建議房委會在預計於第二個五年期（即2028-29至2032-33年度）落成的公營房屋當中，規定至少一半單位須採用「設計及建造」採購模式。（房屋局）

私人發展商參與興建資助房屋

- 於2023年第一季度制訂先導計劃的政策框架，鼓勵私人發展商參與興建資助房屋。（房屋局）

跨部門統籌專隊

- 成立跨部門公營房屋項目統籌專隊，加強部門協作，理順公營房屋項目在發展過程中遇到的問題，以期加快項目推展。（房屋局）

持續重建公屋

- 建議房委會在目前正進行及規劃中的10個重建項目外，選出多一個公共屋邨展開重建研究。（房屋局）

優化公屋戶外設施

- 房屋署成立專責小組，檢視並優化公共屋邨的公共設施及屋邨環境，提升住戶幸福感。（房屋局）

繼續推展過渡性房屋

- 在2024-25年度前提供超過20 000個過渡性房屋單位，當中約5 400個單位已在營運，預計2022年年底會有另外約1 600個單位落成。（房屋局）

加強落實分間單位（俗稱「劏房」）租務管制

- 加強差餉物業估價署（估價署）和水務署就「劏房」租務管制和濫收水電費的執法和宣傳，包括聯合造訪「劏房」戶；估價署會成立專責執法及調查特遣隊；水務署會成立專責團隊處理和執行「劏房」戶安裝獨立水錶。（房屋局、發展局）

運輸基建

《跨越2030年的鐵路及主要幹道策略性研究》

- 以創造容量及運輸基建先行配合《北部都會區發展策略》及其他長遠發展的運輸需求，建議推展三個主要幹道項目及三個鐵路項目。（運輸及物流局）
- 計劃於2022年第四季開始就策略性研究的初步結果及六個運輸基建項目的建議進行諮詢工作。（運輸及物流局）

跨境鐵路項目

- 透過「推動港深跨界軌道基礎設施建設專班」推展跨境鐵路項目，其中港深西部鐵路（洪水橋至前海）的首階段研究預計2022年年內完成，並於2023年第一季與深圳當局共同展開次階段研究。（運輸及物流局）

本地鐵路項目

- 繼續積極有序推進多個本地鐵路項目，其中東涌線延線、屯門南延線和北環線第一期古洞站預計於2023年動工，並於2027年至2030年陸續完成。（運輸及物流局）

興建／規劃中的道路項目

- 繼續推展各項道路工程，包括興建中的六號幹線、正進行工程研究的屯門繞道、十一號幹線（元朗至北大嶼山段）、青衣至大嶼山連接路和元朗公路（藍地至唐人新村段）擴闊工程，以及計劃於明年展開詳細設計的獅子山隧道改善工程。（運輸及物流局）