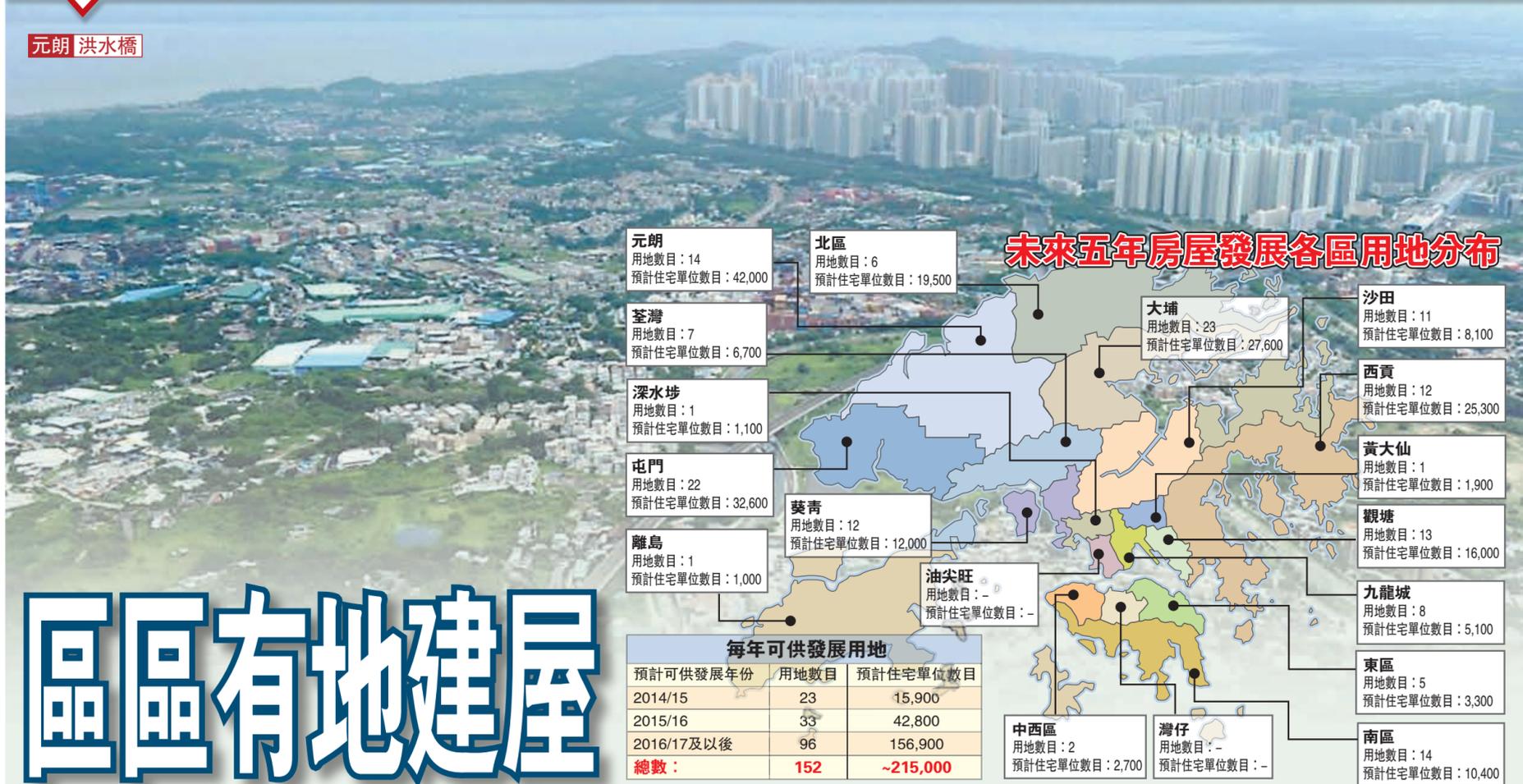


元朗 洪水橋



# 區區有地建屋

# 元朗4.2萬伙最多

## 3年後將入高峰期 逾15萬伙陸續發展

香港文匯報訊（記者 聶曉輝）行政長官梁振英在施政報告中提出，會將大約150幅綠化及社區設施用地，更改作住宅用途及增加發展密度，以達致未來10年的47萬個建屋目標。政府昨日向立法會提交的文件顯示，當局已在全港找到152幅土地於未來5年改作發展住宅用途，當中以大埔及屯門所佔數目最多，分佔23幅及22幅；落成量則以元朗區最多，可提供約42,000個住宅單位。當局預計，152幅土地合共可提供21.5萬個公私營單位，2016至2017年度以後將為發展高峰期，逾15萬個單位將在該年度開始發展。

政府昨日向立法會發展事務委員會及房屋事務委員會提交的文件顯示，當局已在全港18區物色到152幅可改作發展住宅用途的土地。當中，大埔及屯門分別有23幅及22幅，為18區之冠，分別可提供27,600及32,600個單位，但灣仔及油尖旺區則找不到合適土地；黃大仙、深水埗及離島區亦分別只物色到一幅合適土地。若以可提供單位數量計算，則以元朗區稱冠，14幅土地合共可提供約42,000個住宅單位。發展事務委員會及房屋事務委員會將於本月29日舉行聯席會議，討論有關事宜。

### 盼各界顧及社會整體利益

文件指出，該152幅用地須修訂相關法定圖則，以更改土地用途及增加發展密度，始能於未來5年提供作房屋發展之用。同時，當局亦須顧及一系列實際規劃因素，包括交通基建容量、社區設施及休憩用地的提供、相關技術限制、當區的特色及現時的發展密度、對當區環境的潛在影響、景觀及空氣流通影響等。同時，部分用地或涉及收地及清拆安排，又或須遷移現有或已規劃的設施。政府會全盤考慮相關因素，並盡量減輕有關影響，希望各持份者可以將社會整體的房屋需要放在個人及其他利益之上，才能達到所訂下的建屋目標。當局指出，該152幅用地只屬未來5年可供發展土地的一部分，而有關預計的住宅單位數目及可供發展年份，視乎個別用地的技術評估及相關程序或工程進度，可能會有所更改。

### 2019年後將大增至20萬

政府早前承諾於未來10年內興建17.9萬個公屋單位；以及由2016年至2017年度起的4年內，提供共約17,000個居屋單位。文件指出，當局已物色足夠的土地興建該些單位。而在新供應目標下，政府將平均每年提供約2萬個公屋及約8,000個居屋單位，令未來10年的公營房屋供應總量，較政府去年的承諾增加36%。當局預計未來5年2014年至2018年的公營房屋落成量約為8萬個單位；展望再下一個5年（2019年至2023年），公營房屋單位數量將大幅增至約20萬個，將是首5年的2.5倍，將對政府重大挑戰。文件又指，發展局及相關政府部門會繼續檢討土地用途，務求盡快增加房屋土地供應，但大幅度增建房屋，難免對社區產生影響，當局會盡力將影響減低，期望得到社會的支持，方能盡快完成已物色的土地的規劃及其他所需程序。



西貢 將軍澳



觀塘 牛頭角

## 重建華富拓周邊可建11.9萬伙

### 檢視其他舊屋邨重建潛力

香港文匯報訊（記者 聶曉輝）港府覓地建屋，即使找到土地，亦可能受到賣地政策或地契條款限制，未能短時間內發展。立法會文件指出，港府已完成放寬或解除在薄扶林實施的限制新賣地，或契約修訂延期履行行政措施的評估，認為可以局部撤銷發展限制，在港島南區6幅政府土地上作公營房屋發展，包括重建華富邨，預計可提供額外約11.9萬個公營房屋單位。該6幅用地包括華富邨；近置富路、華富邨以北、華樂徑及華景街4幅現正空置或作休憩/短期用途的土地；及鄰近一幅「綠化地帶」用地（即雞籠灣）。為重建華富邨，房委會與相關政府部門合作，研究華富邨周邊5幅政府用地的發展參數，進行各項技術評估及諮詢地區人士，該5幅用地同時亦可用作重建華富邨的遷置資源。同時，房委會亦會根據「重建高樓齡公共租住屋邨優化政策」，就重建華富邨作詳細的評估，包括其重建後的發展潛力，以及是否有合適的遷置資源。當局會諮詢受影響的居民、地區人士及區議會。在所有評估完成並獲房委會通過後，當局才可確定華富邨的重建範圍、時間表，以及其他相關細節。

新一份施政報告提出落實重建40年歷史的華富邨，附近5幅地皮會用來安置華富邨居民，房委會資助房屋小組主席黃遠輝表示，首批住戶最快5年後入伙，估計整項重建計劃至2023年才完成。他又表示，正檢視其他舊屋邨重建潛力，但先要解決原區安置問題。他指出，較華富邨更早落成的西環邨樓齡逾50年，仍未有計劃重建：「重建後不只是提供同樣的公屋單位，而是能夠提供更多公屋單位，這表示在地盡其原則下，這個屋邨是值得重建，但這不是唯一的考慮，若是沒有同區安置的資源，就算有很大重建潛力，基本上也是不可行的。」



南區 華富邨

## 皇后山地改建公營房屋

香港文匯報訊（記者 聶曉輝）為了滿足香港住屋需求，港府一直盡力在香港尋找土地，興建公營房屋，包括研究將一些原本預留作教育用途的土地，改為房屋用途。經檢視最新情況、相關考慮因素及發展潛力後，政府認為一幅位於皇后山的用地，不再需要預留作自資專上教育發展用途，並決定將該用地的西面部分約13.3公頃土地，改作公營房屋發展用途，估計可提供約10,500個公屋或居屋單位，以容納約3萬人口，首批單位最快2019至2020年度落成。立法會文件指出，當局會在皇后山發展區內預留合適的用地，以提供所需的教育、休憩、康

樂、社會福利及社區、零售、運輸及基礎設施等。至於皇后山用地的東面部分約6.4公頃土地，當局會展開有關提供私人住宅及國際學校的可行性研究，餘下的山坡土地則建議作「綠化地帶」用途。

### 續物色土地擴建科學園

另一方面，一幅位於白石角的用地，在短中期內不會按原計劃作擴建香港科學園之用，將可供房屋發展。當局根據創新科技署所確定的用地需求，繼續物色及預留土地作香港科學園擴建及發展之用。

## 三級制增住用地積比

香港文匯報訊（記者 郭兆東）為增加本港房屋土地供應，港府昨日向立法會提交文件，建議按三級制適當上調市區主要地區，及新市鎮用地的最高住用地積比。文件指出，上調地積比不等於向相關規劃原則作妥協，個別房屋用地可發展更多樓面面積，亦不一定增加實際人口，經修訂規劃參數會在日後所有規劃研究及檢討中採用。港府為藉增加土地供應達致未來10年建屋目標，昨日向立法會發展事務委員會及房屋事務委員會，提交建議文件，改變現有土地規劃參數。文件指出，現存可發展的土地數量有限，當局認為有迫切在更短時間內，提供土地作發展或重建之用，故建議將市區主要地區劃為三級，以改變其地積比。

### 市區最高地積比10倍

其中，「發展密度第一區」將不增加地積比率，最高住用地積比率維持為8、9及10倍；而「發展密度第二區」，地積比率增加20%，最高住用地積比率由5倍增至6倍；「發展密度第三區」的地積比率將同樣增加20%，但最高住用地積比率就由3倍增至3.6倍。

港府舉例指，建議在已完成初步技術評估的啓德新發展區，增加區內新房屋用地發展密度，令建屋數目增加約20%，並同時將屯門東大部分住宅用地的地積比率定為3.6倍，相等於將發展密度第3區最高地積比增加20%。而考慮到一些相關因素，個別用地更可採用更高的地積比率，如4倍及6倍。

### 新市鎮增兩成至一倍

此外，當局同樣建議將新市鎮用地劃為三級，其中「發展密度第一區」的地積比率增加20%，最高住用地積比率由5倍增至6倍；「發展密度第二區及第三區」的地積比率增加20%；至於「發展密度第四區」屬低發展密度區，其地積比將增加1倍。港府指，上調最高住用地積比，不等於向相關規劃原則及考慮因素妥協，當局只會在交通及基建容量應付下，才會增加最高住用地積比率。當局相信，新措施下個別房屋用地可提供更多樓面面積，但不一定增加實際人口，經修訂的規劃參數會在進行中但仍於初步階段的規劃，及所有日後規劃研究及檢討中採用。