

資料文件

立法會發展事務委員會 物色棕地群作公營房屋發展

目的

本文件簡介規劃署物色棕地群作公營房屋發展的首階段建議及相關部門的後續工作。

背景

2. 規劃署於 2019 年 11 月公布了《新界棕地使用及作業現況研究》(下稱《棕地研究》)的結果，發展局並於 2019 年 11 月 26 日向發展事務委員會簡介研究的結果及政府的跟進行動，詳情見立法會 CB(1)160/19-20(06) 號文件 (<https://www.legco.gov.hk/yr19-20/chinese/panels/dev/papers/dev20191126cb1-160-6-c.pdf>)。

3. 《棕地研究》在新界識辨出合共 1 414 公頃有作業營運的棕地，及另外 165 公頃在調查期間沒有營運的棕地。這些棕地當中，超過一半(803 公頃或 51%)在未來會陸續發展成房屋或其他用途（包括約 653 公頃已經或將會開展以及其他規劃中的新發展區項目，以及約 150 公頃由政府或私人界別所倡議的其他發展項目）。從餘下 776 公頃棕地撇除位於保育相關地帶的 76 公頃，約有 700 公頃棕地零散分布於新界各處。

4. 在上述 700 公頃零散棕地當中，研究顧問經粗略分類¹，認為 450 公頃棕地因較接近現有新市鎮和主要公路而且面積較大，或具較高可能發展潛力。正如《2019 年施政報告》所述，規劃署正以土地使用兼容性和場地限制等因素，分階段檢視這 450 公頃棕地，以評估當中有多少適合作公營房屋發展。

5. 規劃署已完成首階段檢視其中約 160 公頃較接近現有基建設施的棕地，並物色了八組適合用作公營房屋發展的棕地群，下一步會由土木工程拓展署展開工程可行性研究。

物色棕地群作公營房屋發展的主要考慮因素

6. 在檢視過程中，規劃署不單考慮該 160 公頃棕地範圍內的個別地塊，亦同時考慮個別棕地與相鄰但屬範圍外的土地是否有合併發展的可能性。透過整體規劃，我們期望更有效地釋放棕地的發展潛力，善用土地提供房屋及所需的基建及社區設施，同時改善現有環境、締造可持續發展及宜居生活社區。因應現時對公營房屋的急切需求，今次檢視的目標是優先物色適合可在短、中期作較高密度公營房屋發展的棕地群。

7. 經檢視該 160 公頃棕地，規劃署認為部分棕地礙於不同原因並不具備足夠條件在短、中期內作公營房屋發展。其中，有大約 37 公頃棕地面對發展限制而這些限制短期內難以克服，例如棕地位於架空輸電纜下，或現時因地理原因較難接駁至外面主要的道路。另外，約 54 公頃的棕地各自位置分布非常分散²，並夾雜於已發展用地之間，例如已落成的房屋發展及社區設施，難以重新整合以促成較大規模的

¹ 研究顧問基於棕地與新市鎮和主要公路的直線距離，以及棕地群面積這三個可量化準則，進行粗略的分類。此分類不能視為對棕地的發展潛力的最終結論，其潛力須按個別棕地的情況進行檢視及技術評估後才可作實。

² 該 54 公頃土地中，有約 50 公頃（或 93%）分別座落於面積少於 1 公頃的棕地群。

公營房屋發展項目。此外，當中有 25 公頃棕地已規劃作發展房屋或其他公共／社區設施，並正逐步落實其指定土地用途。另有 8 公頃棕地本身規劃作工業、露天貯物、港口後勤等用途，能容納很多種類的棕地作業，會予以保留。

選取的棕地群

8. 撇除上述未具備足夠條件在短、中期內作公營房屋發展或會保留作其他規劃用途的棕地，規劃署經參考《棕地研究》所得及其他資訊(包括地政總署測繪處提供的地圖及照片)，並在實地視察考慮周遭土地用途兼容性後，物色了八組分別位於元朗、屯門及大埔各處的棕地群，相信適合就公營房屋發展展開工程可行性研究。這些棕地群合共涉及約 36 公頃的棕地，而透過與其相鄰的土地合併研究，建議研究的土地面積合共約 63 公頃³。而個別選址的建議研究面積由約 2 至 18 公頃不等。這八組棕地群資料見下表，而其位置分布載列於圖一至圖三的地圖。

³ 該 63 公頃土地中，有約 51 公頃（或 81%）為私人土地，約 12 公頃（或 19%）為政府土地。

棕地群選址表

	棕地群地點	建議研究面積 [涉及棕地面積] (約)(公頃) ^註	目前涵蓋的土地用途地帶	地圖
元朗				
1.	屏山北 (朗天路以東及 庸園路以西)	18 [9]	「綜合發展區」、 「政府、機構或社區」、 「住宅(乙類)」、「住宅(戊 類)」及「綠化地帶」	圖 1
2.	十八鄉 (朗河路以東近 十八鄉交匯處)	4 [2]	「農業」	圖 1
3.	大旗嶺 (大旗嶺路以北)	2 [1]	「休憩用地」及 「住宅(乙類)」	圖 1
4.	沙埔 (新潭路以東)	17 [13]	「工業(丁類)」及 「農業」	圖 1
5.	屏山南 (丹桂村路以南)	8 [3]	「住宅(丁類)」、 「綜合發展區」及 「綠化地帶」	圖 1
屯門				
6.	泥圍 (黃崗圍路以北)	5 [3]	「住宅(丙類)」及 「住宅(丁類)」	圖 2
7.	藍地北 (順達街以南)	7 [2]	「住宅(丁類)」及 「綠化地帶」	圖 2
大埔				
8.	泰亨 (大窩西支路旁)	3 [1]	「農業」	圖 3
	總計	~63 [~36]		

註：由於四捨五入的關係，數字的總和可能與總數略有出入。

9. 上述八組棕地群的地點現為概括描述，當土木工程拓展署稍後展開工程可行性研究，會為表列的每個地點進一步確立並公開研究範圍（見下文第 11 段）。

10. 現階段上述八組棕地群粗略預計共可提供超過 **20 000 個公營房屋單位**⁴。發展局已經與有關部門探討如何進一步簡化及加快工作流程，包括盡量壓縮工程可行性研究的所需時間、完成研究後盡快處理改劃、工程刊憲、收地等法定程序，並在可行情況下將部分程序同步進行。就這八組棕地群而言，我們現階段期望在大約 6 年(相對於現時一般不少於 8 年) 將「生地」變成「熟地」，即完成工程可行性研究、詳細設計、改劃、收地、清拆、土地除污及平整工程，以將土地交付房屋署興建公營房屋，並爭取將部分單位落成的時間壓縮至由工程可行性研究起計大約 10 年內，以增加短中期供應。視乎個別用地的工程可行性研究(見下文第 12 段)，以及相關法定程序或工程進度，上述用地的預計提供單位數目及發展時間可能在未來會有所調整。

後續工作

由政府主導發展

11. 由於政府現時已表明意向，屬意透過收回及清理上述八個選址的土地發展公營房屋，並即將就此展開工程可行性研究，有關研究範圍⁵內的私人土地將不符合政府即將推出的土地共享先導計劃⁶的參與

⁴ 這估算數字是根據《香港規劃標準與準則》鄉郊地區的最高住用地積比率 3.6 作為假設，實際發展參數有待土木工程拓展署的工程可行性研究才能確定。因應公營房屋供應短缺，在進行工程可行性研究時，將會在充分考慮各發展限制(如交通基建容量)下，進一步探討能否提升住用地積比率至 6.5，以增加公營房屋單位供應。

⁵ 當土木工程拓展署稍後展開工程可行性研究，會為上文第 8 段表列的每個地點進一步確立研究範圍。政府會因應工程可行性研究的技術評估和結果去確定日後公營房屋發展的用地範圍(包括涉及的政府和私人土地界線)，因此確定的發展範圍或會與研究範圍不盡相同。

⁶ 發展局已於 2019 年 11 月 26 日就土地共享先導計劃諮詢發展事務委員會。詳情見立法會 CB(1)160/19-20(03)號文件。

(<https://www.legco.gov.hk/yr19-20/chinese/panels/dev/papers/dev20191126cb1-160-3-c.pdf>)

資格。此外，地政總署暫時不會處理研究範圍內的私人土地業主提出的契約修訂(包括換地)申請。

工程可行性研究

12. 土木工程拓展署正積極籌備在今年第二季起就上述八組棕地群陸續展開工程可行性研究，以確定公營房屋項目的發展參數(包括擬議的用地面積、發展密度和預計的單位數量等)。各組選址將會涉及不同程度在交通運輸、雨水排放、排污及食水供應等基礎設施容量的挑戰。例如，在交通運輸方面，個別項目的工程可行性研究將制定地區性交通運輸改善方案(例如擴闊道路及路口改善等)，以容納擬議公營房屋發展項目所帶來的新增人口，並同時必須與現有就策略性公路(包括十一號幹線)的可行性研究及其他推展工作緊密配合。至於食水供應、排污處理等基礎設施容量方面，工程可行性研究將會就個別地區的情況，檢視及建議是否有需要提升現有的基礎設施。另外，工程可行性研究會探討擬議公營房屋發展項目對現時周邊環境的相互影響，包括空氣流通、景觀、視覺、噪音、生態、社區設施及公共空間、古蹟保育等，以及制定及建議所需的緩解和改善措施。

法定程序、公眾諮詢及處理受影響住戶／作業者

13. 根據《棕地研究》的調查結果，上述八組棕地群涵蓋 36 公頃的棕地估計涉及大約 230 個作業場地，主要包括一般倉庫／貯物，以及物流業及建造業相關設施等用途。另外，零散分布在選址內中心地點的構築物(可能涉及少量的臨時住用構築物)，日後或無可避免須要遷拆以為公營房屋項目提供更合理的布局及地盡其用的發展。正如上文表示，我們會在第二季起陸續展開工程可行性研究，而部分棕地群的研究預計明年下半年內完成。

14. 待各選址的工程可行性研究完成，確定擬議公營房屋發展項目的可行性、發展參數、發展範圍及居住人口等建議後，我們會盡快展

開凍結登記，確定受影響住戶和棕地作業者，以及登記他們的資料。政府亦會按既定程序啟動改劃、工程刊憲及收地的相關工作。我們會按 2018 年 5 月公布的經優化特惠補償及安置安排，為受影響住戶和棕地作業者提供補償和安置安排。

15. 按照既有的法定程序，公眾可於修訂相關的分區計劃大綱圖階段提交申述或意見供城市規劃委員會考慮。此外，作為改劃程序的一部分，相關部門會建基於研究結果的具體建議適時啟動地區諮詢工作，包括諮詢有關區議會及鄉事委員會的意見。

餘下階段檢視工作

16. 規劃署會繼續下階段檢視餘下 290 公頃的零散棕地，目標是在今年年底前完成分析。發展局會適時再向委員會匯報。

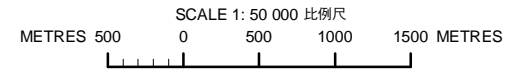
**發展局
規劃署
土木工程拓展署
2020 年 3 月**



圖例 LEGEND

-  地方行政區分界
District Boundary
-  首階段物色作公營房屋發展的棕地群
Brownfield Clusters Shortlisted for Public Housing Development in the First Phase Review

棕地檢討下所物色的元朗區具公營房屋發展潛力的棕地群
SHORTLISTED CLUSTERS FOR POTENTIAL PUBLIC HOUSING IDENTIFIED UNDER BROWNFIELD SITES
REVIEW IN YUEN LONG DISTRICT



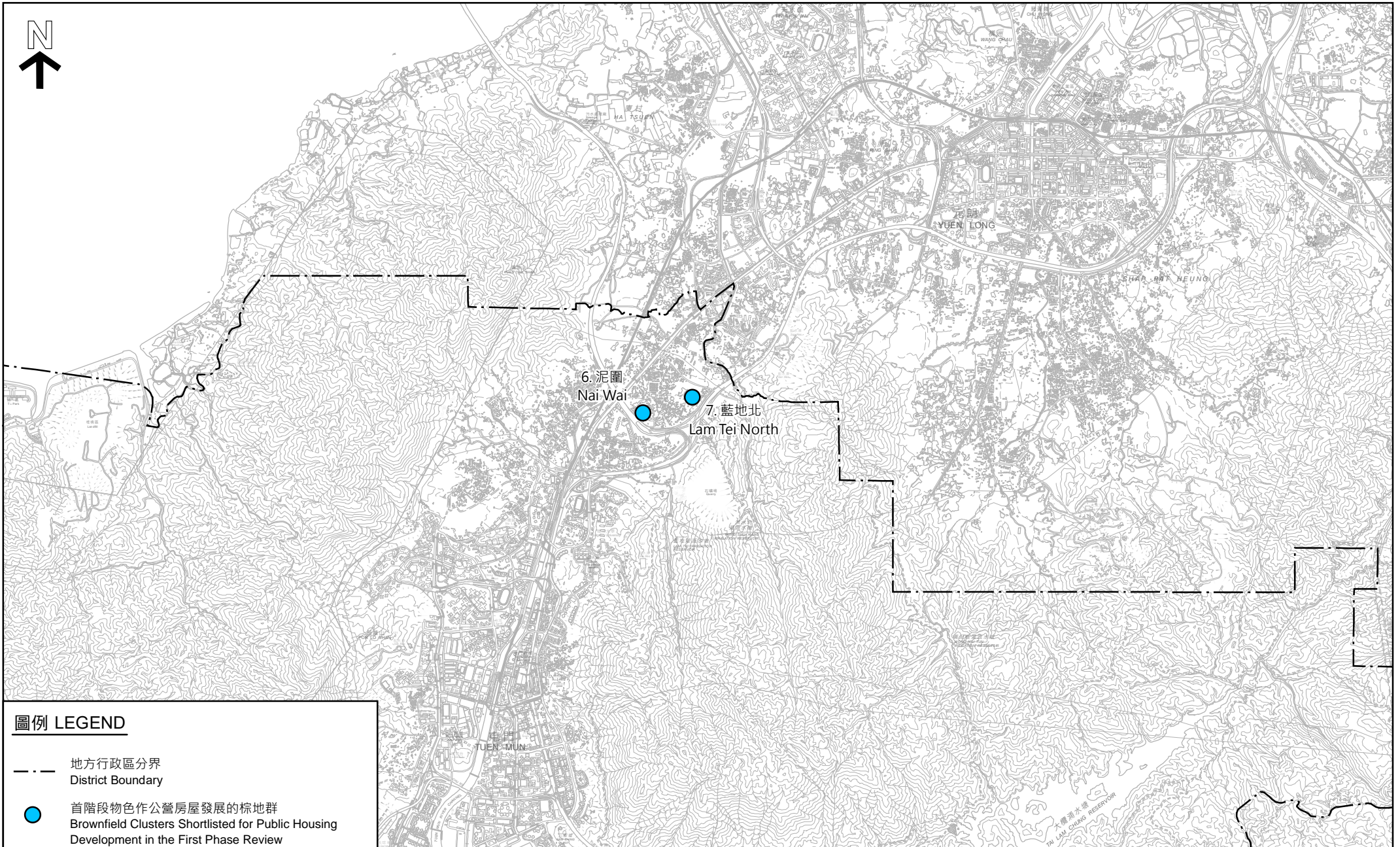
規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/SR/BF/20/019_1

PLAN 圖
1

本摘要圖於2020年2月24日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 24.2.2020

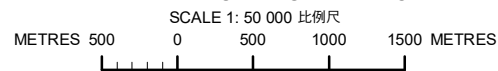


圖例 LEGEND

-  地方行政區分界
District Boundary

-  首階段物色作公營房屋發展的棕地群
Brownfield Clusters Shortlisted for Public Housing Development in the First Phase Review

棕地檢討下所物色的屯門區具公營房屋發展潛力的棕地群
SHORTLISTED CLUSTERS FOR POTENTIAL PUBLIC HOUSING IDENTIFIED UNDER BROWNFIELD SITES
REVIEW IN TUEN MUN DISTRICT



規劃署
PLANNING DEPARTMENT

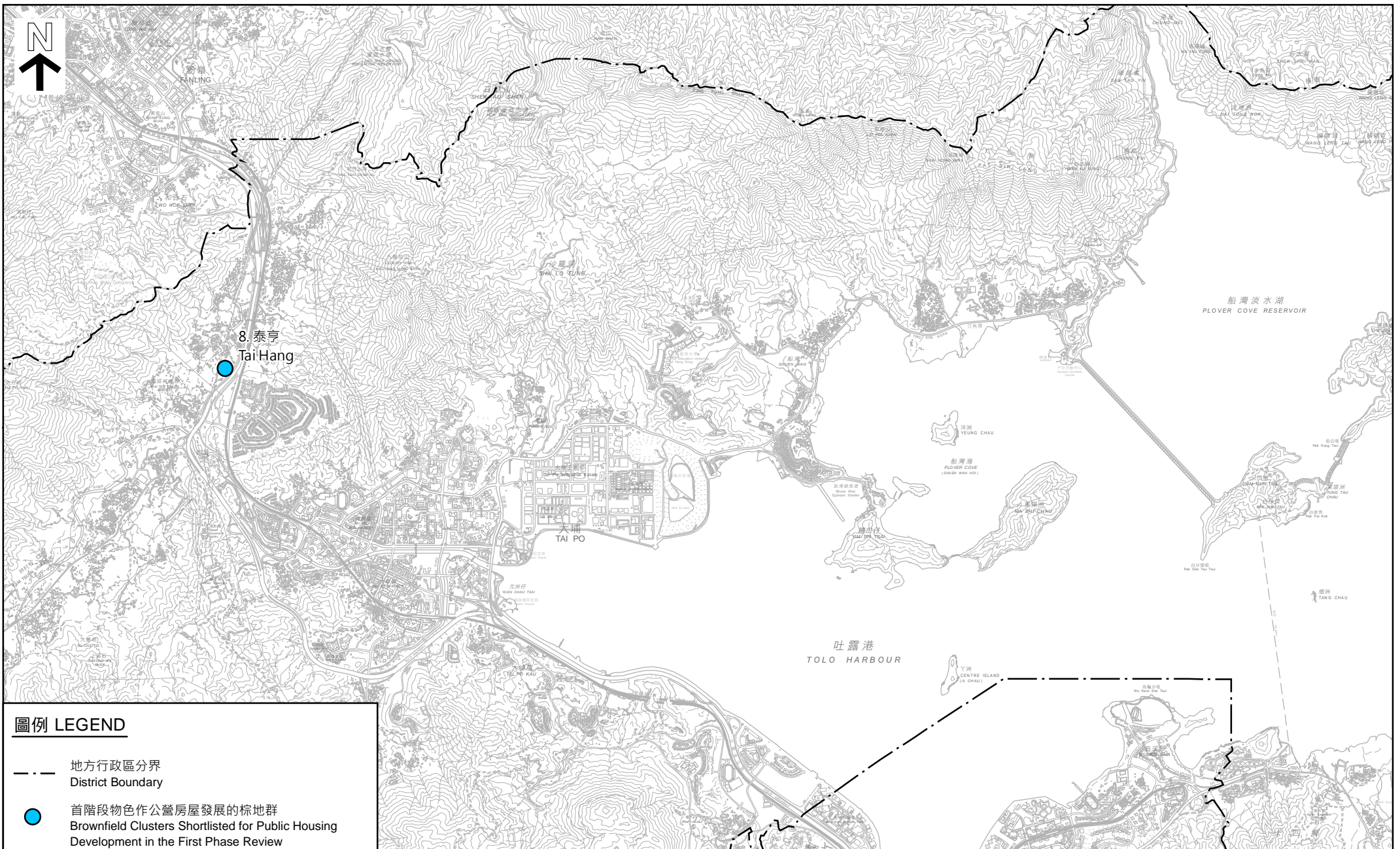


參考編號
REFERENCE No.

M/SR/BF/20/019_2

PLAN 圖

2



圖例 LEGEND

- 地方行政區分界
District Boundary
- 首階段物色作公營房屋發展的棕地群
Brownfield Clusters Shortlisted for Public Housing Development in the First Phase Review

棕地檢討下所物色的大埔區具公營房屋發展潛力的棕地群
SHORTLISTED CLUSTER FOR POTENTIAL PUBLIC HOUSING IDENTIFIED UNDER BROWNFIELD SITES REVIEW IN TAI PO DISTRICT

SCALE 1: 50 000 比例尺



本摘要圖於2020年2月24日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 24.2.2020

規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.

M/SR/BF/20/019_3

PLAN 圖

3