

香港 2030+ :

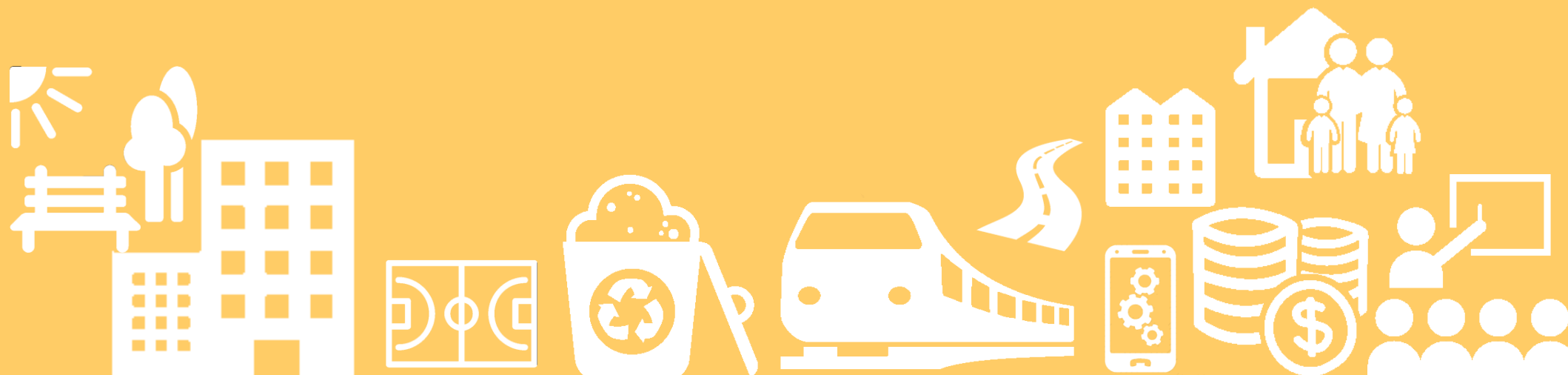
跨越 2030 年的規劃遠景與策略

綜合土地需求及供應分析



香港特別行政區政府規劃署

2016 年 10 月



目錄

序言

1. 經濟用途的土地需求

市場主導經濟用途的土地需求

市場主導經濟用途的供求評估概覽

其他經濟用途的土地需求

其他經濟用途的供求評估概覽

經濟用途的土地需求評估要點

2. 房屋的土地需求

房屋土地需求評估

房屋土地供應評估

房屋土地的供求評估概覽

房屋土地需求評估要點

3. 政府、機構或社區、休憩用地及運輸設施的 土地需求

主要特別設施

與人口相關設施

尚欠的土地需求

政府、機構或社區、休憩用地及運輸設施的供求評估概覽

政府、機構或社區、休憩用地及運輸設施的土地需求評估要點

4. 結論

圖表目錄

圖 1-1	主要已規劃/已落實/具潛力用地作甲級寫字樓、一般商貿、工業及特殊工業發展	表 1-1	檢討中所涵蓋的五類市場主導經濟用途
圖 1-2	商業核心區甲級寫字樓樓面的供求狀況	表 1-2	市場主導的經濟土地用途的供求評估摘要
圖 1-3	非商業核心區甲級寫字樓樓面的供求狀況	表 1-3	其他經濟土地用途的供求評估摘要
圖 1-4	一般商貿樓面的供求狀況	表 2-1	樓齡 70 年或以上而假設並未拆卸的私人房屋單位數目
圖 1-5	工業樓面的供求狀況	表 2-2	假設已調整的私人房屋組合
圖 1-6	特殊工業樓面的供求狀況	表 3-1	主要特別設施的供求評估摘要
圖 2-1	至 2046 年的房屋單位需求的推算方法	表 3-2	與人口相關的設施的供求評估摘要
圖 2-2	長遠房屋策略所訂定的房屋供應目標 (2016-17 至 2025-26 年度)	表 4-1	土地供求評估摘要
圖 2-3	樓齡 70 年或以上而假設並未拆卸的私人房屋單位的分布		

序言

開闢與發展土地以滿足本港的房屋、經濟及社會需要需時甚長，當中亦涉及全面的規劃。為提供具備所需配套基建的土地／空間，以容納各種設施、服務及活動，藉此滿足本港的長期發展需要，我們嘗試估算不同土地用途未來的需求，作為更新全港發展策略的指標。《香港 2030+》基於現有的數據以及過去和已知的趨勢，為不同土地用途，包括經濟用途、房屋以及政府、機構及社區用途、休憩用地及運輸設施進行了綜合土地需求及供應分析。儘管如此，我們應了解身處於這個瞬息萬變的世界中，我們並沒有預知未來的「水晶球」；而長遠來說，創新科技的進步無可避免會為我們的生活、工作、營商、休閒等方面帶來顯著影響。在這個情況下，要在分析裏得出精確的估算，實在極之困難。然而當中的關鍵在於更新的全港發展策略必須穩健及具靈活性，讓我們

可應付無法預料的轉變，並在適當時掌握新的機遇。

本專題報告是《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》(簡稱《香港 2030+》)研究系列的一部分。本報告的研究結果和建議是更新全港發展策略的基礎，並於《香港 2030+》公眾參與書冊中闡述。

1 經濟用途的土地需求

1.1 充足的經濟用地供應以迎接新的經濟挑戰及機遇，對香港的可持續發展尤為重要。規劃署進行名為「檢討甲級寫字樓、商貿及工業用地的需求」的顧問研究（「檢討」），以評估主要市場主導經濟用地的需求，研究已接近完成。根據個別政策局／部門提供與其職權範圍相關的界別／行業的建議，我們亦評估了其他經濟用途的土地需求。

市場主導經濟用途的土地需求

1.2 檢討採用了計量經濟模型，以評估各類經濟用途（包括商業核心區甲級寫字樓、非商業核心區甲級寫字樓、一般商貿、工業及特殊工業（表 1-1）），在短期（至 2023 年）、中期（至 2033 年）及長期（至 2041 年）的總樓面需求。模型主要基於樓面及相關變數的

統計關係（香港¹及廣東²的實質本地生產總值的增長率），當中考慮到兩地緊密的經濟聯繫。所得的總樓面需求會分配至上述五類經濟用途，當中亦考慮了其他因素包括自然空置率³及潛在需求⁴等。

¹ 所採用的香港的實質本地生產總值的增長率假設為(i)2014年 2.5%，(ii)2015年 2%（即政府預測的 1 至 3%的中點），(iii)2016-19年的 3.5%及(iv)長遠財政計劃工作小組對餘下各年的基準預測的假設，即 2020-21年 3.5%，2022-25年 3%及 2026-41年 2.5%。

² 所採用的廣東實質本地生產總值的增長率假設為(i)由 2013-2023年逐步由 8.5%改變至 6.5%，以及(ii)由 2024年起每年以 -0.1%的改變降至 2041年的 4.5%。

³ 自然空置率是健康市場應存在的空置率。它是一項基準，用以確認即使在物業市場平衡的狀態下仍有若干程度的「自然」空置情況。這是由於配對不同樓面與最合適租戶所產生的阻礙所致。

⁴ 經濟學上的潛在需求一般是指個別人士因缺乏資訊或購買力而無法滿足購置一件貨物或得到一項服務的欲望。當支援某些經濟活動土地的需求得不到滿足或只有部分得到滿足時，便出現潛在需求。舉例來說，這可能在供應新土地作發展用途受到嚴重限制時出現。有關就業土地方面，潛在需求會導致以下影響：

- 新的行業可能無法加入市場，以及
- 現有行業可能無法擴充作業的土地／空間，以及會有減少作業空間的壓力（即較高工人密度）。

表 1-1 檢討中所涵蓋的五類市場主導經濟用途

商業核心區甲級寫字樓

商業核心區甲級寫字樓通常位於城市的運輸系統樞紐，並被視為優越的地區。這些地區具備優質的公共空間及足夠數量的高增值經濟活動及服務，以及相應的輔助行業和設施。這些寫字樓通常容納金融服務行業、高增值商貿和需要與顧客直接接觸的專業服務行業，以及跨國企業的總部。

在這次土地需求分析中，商業核心區短期來說是指上環、中環、灣仔、銅鑼灣及尖沙咀(包括西九龍填海區)。而在中至長期來說，九龍東商業核心區 2(即啟德發展區及九龍灣和觀塘商貿區)亦包括在內。

非商業核心區甲級寫字樓

非商業核心區甲級寫字樓包括位於商業核心區以外的甲級寫字樓。這些寫字樓或許未能受惠於群集效應所帶來的好處。使用這類樓宇的，通常是主要大機構的附屬/後勤/分公司的辦公室，或是一些講求成本效益或需要設在獨特地點的公司。

一般商貿

一般商貿包括非甲級寫字樓，以及不涉及工業生產且對樓面要求具彈性的商業活動。一般類別的研發，以及檢測及認證均屬此類別。這些活動選擇樓面時易受租金價格影響。一般商貿的用途目前主要位於工業/工貿大廈內，其次是非甲級寫字樓樓宇。

工業

工業包括製造業、一般物流/倉儲及其他工業活動，但不包括「特殊工業」。

特殊工業

特殊工業包括因特殊環境或其他考慮，而對地點或作業具特定要求的工業。有關用途一般受制於特殊要求而需設置於特定的處所。高端數據中心、現代物流、特別種類的研發，以及檢測和認證用途均屬此類別。

1.3 當局進行了供求評估，將估算的需求與現有及預計來自主要已落實/已規劃/規劃工作大致完成的發展項目下的新供應作出比較，從而得出不同經濟土地用途的短缺/盈餘情況。

市場主導經濟用途的供求評估概覽

1.4 表 1-2 列出在總樓面面積及地盤淨面積方面的供求評估概覽。推算有土地短缺的三類用途為商業核心區甲級寫字樓、工業及特殊工業，估計它們的總長期土地需求(至 2041 年)，以地盤淨面積計達 201 公頃。減去已落實/已規劃/規劃工作大致完成的項目，這三類用途的短期總短缺預計會達約 97 公頃，並在中期增至約 111 公頃，然後因供應增加在長期會降至約 80 公頃。另一方面，餘下兩類用途預計會有盈餘，主要是由於非商業核心區甲級寫字樓的供應增長速度較需求快(主要來自工廈的重建)，以及一般商貿在穩定的供應下(主要亦來自工廈的重建)其需求在整段推算期間卻有所下跌。

1.5 圖 1-1 列出了商業核心區甲級寫字樓、一般商貿、工業及特殊工業的概括空間分佈，包括現有發展群、主要已規劃/已落實的項

目，及可應付商業核心區甲級寫字樓、工業及特殊工業短缺的具潛力合適用地。

表 1-2 市場主導經濟土地用途的供求評估摘要

		長期的新 土地需求 (至 2041 年)	盈餘 / 短缺		
			短期 (至 2023 年)	中期 (至 2033 年)	長期 (至 2041 年)
			減去主要已落實/已規劃/規劃工作大致完成的供應後的 盈餘 / 短缺		
		土地面積:地盤淨面積 ⁽¹⁾ (公頃)及總樓面面積(平方米)			
甲級 寫字 樓	商業 核心區	27 公頃	短缺:4.0 公頃 (48 萬平方米)	短缺:2.6 公頃 (31 萬平方米)	短缺:8.9 公頃 (106 萬平方米)
	非商業 核心區	15 公頃	盈餘:4.6 公頃 (55 萬平方米)	盈餘:15.1 公頃 (181 萬平方米)	盈餘:10.5 公頃 (126 萬平方米)
一般商貿		-17 公頃	盈餘:12.9 公頃 (142 萬平方米)	盈餘:27.1 公頃 (298 萬平方米)	盈餘:32.3 公頃 (355 萬平方米)
工業		37 公頃	短缺:8.4 公頃 (80 萬平方米)	短缺:38.0 公頃 (361 萬平方米)	短缺:53.6 公頃 (509 萬平方米)
特殊工業		137 公頃	短缺:84.6 公頃 (339 萬平方米)	短缺:70.0 公頃 (280 萬平方米)	短缺:17.4 公頃 (70 萬平方米)
總土地面積 (淨地盤) ⁽²⁾		201 公頃	97.0 公頃	110.6 公頃	79.9 公頃

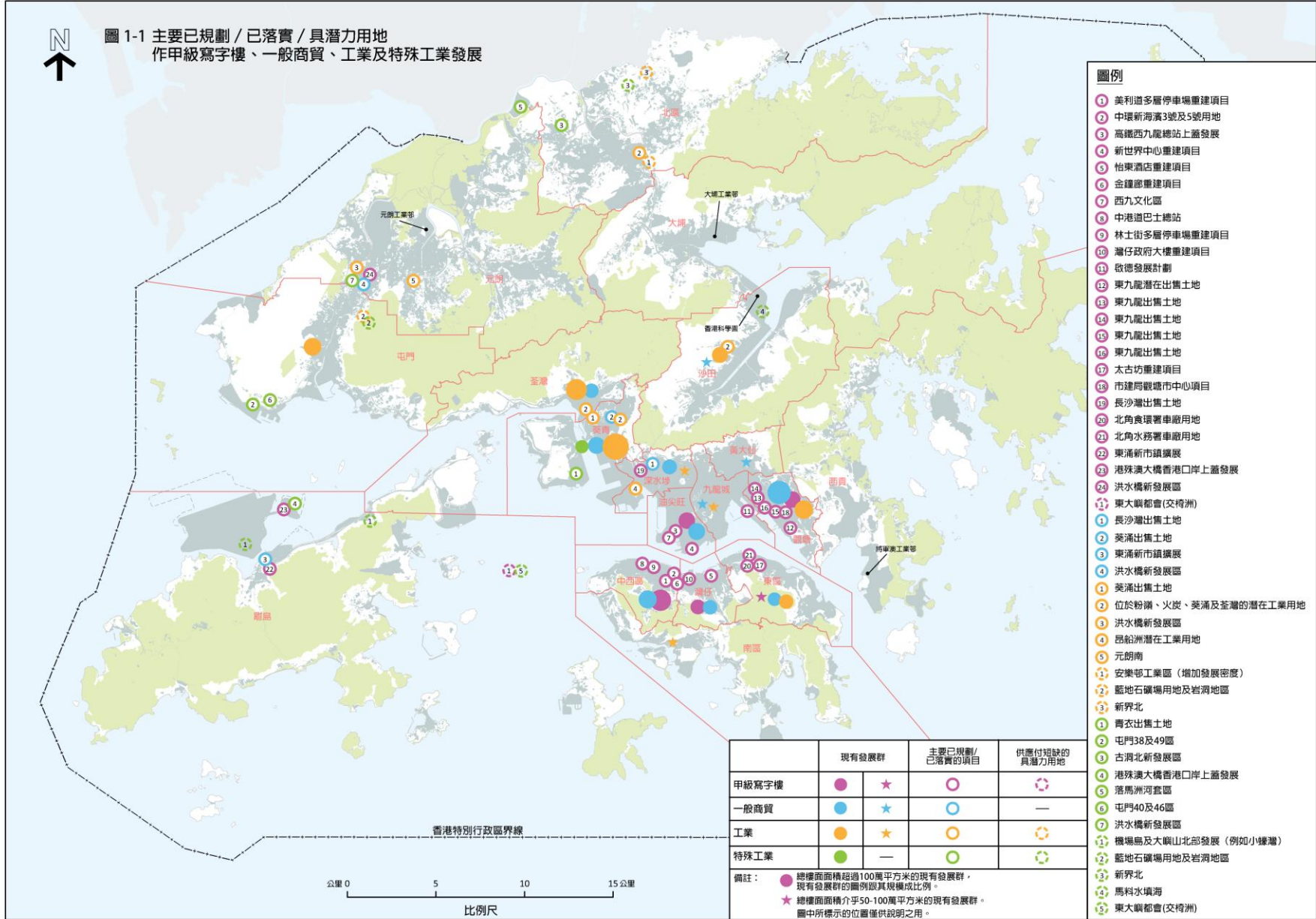
(1) 預計樓面面積需求根據各土地用途類別的一般發展參數轉化為地盤淨面積。

(2) 不同的用途並非完全可由其他用途替代。在第二欄的長期的新土地需求的「總土地面積(淨地盤)」及第三至第五欄的「盈餘/短缺」，只是商業核心區甲級寫字樓、工業及特殊工業這些估算會有短缺用途的土地的總和。

註：因湊整關係，上文數字加起來可能異於總數。



圖 1-1 主要已規劃 / 已落實 / 具潛力用地
作甲級寫字樓、一般商貿、工業及特殊工業發展



- 圖例**
- 1 美利道多層停車場重建項目
 - 2 中環新海濱3號及5號用地
 - 3 高鐵西九龍總站上蓋發展
 - 4 新世界中心重建項目
 - 5 怡東酒店重建項目
 - 6 金鐘廊重建項目
 - 7 西九文化區
 - 8 中環道巴士總站
 - 9 林士街多層停車場重建項目
 - 10 灣仔政府大樓重建項目
 - 11 啟德發展計劃
 - 12 東九龍潛在出售土地
 - 13 東九龍出售土地
 - 14 東九龍出售土地
 - 15 東九龍出售土地
 - 16 東九龍出售土地
 - 17 太古坊重建項目
 - 18 市建局觀塘市中心項目
 - 19 長沙灣出售土地
 - 20 北角貨棧署車廠用地
 - 21 北角水務署車廠用地
 - 22 東涌新市鎮擴展
 - 23 港珠澳大橋香港口岸上蓋發展
 - 24 洪水橋新發展區
 - 11 東大嶼都會(交待洲)
 - 1 長沙灣出售土地
 - 2 葵涌出售土地
 - 3 東涌新市鎮擴展
 - 4 洪水橋新發展區
 - 1 葵涌出售土地
 - 2 位於粉嶺、火炭、葵涌及荃灣的潛在工業用地
 - 3 洪水橋新發展區
 - 4 昂船洲潛在工業用地
 - 5 元朗南
 - 11 安樂邨工業區(增加發展密度)
 - 12 藍地石礦場用地及岩洞地區
 - 13 新界北
 - 1 青衣出售土地
 - 2 屯門38及49區
 - 3 古洞北新發展區
 - 4 港珠澳大橋香港口岸上蓋發展
 - 5 落馬洲河套區
 - 6 屯門40及46區
 - 7 洪水橋新發展區
 - 11 機場島及大嶼山北部發展(例如小蠔灣)
 - 12 藍地石礦場用地及岩洞地區
 - 13 新界北
 - 14 馬料水填海
 - 15 東大嶼都會(交待洲)
- | | 現有發展群 | 主要已規劃/
已落實的項目 | 供應付短缺的
具潛力用地 |
|-------|-------|------------------|-----------------|
| 甲級寫字樓 | ● | ★ | ○ |
| 一般商貿 | ● | ★ | ○ |
| 工業 | ● | ★ | ○ |
| 特殊工業 | ● | — | ○ |
- 備註：
 ● 總樓面面積超過100萬平方米的現有發展群，現有發展群的圖例按其規模成比例。
 ★ 總樓面面積介乎50-100萬平方米的現有發展群。
 ○ 圖中所標示的位置僅供說明之用。

1.6 除了少數散落於太古坊、北角、長沙灣、洪水橋新發展區、東涌新市擴展及將來港珠澳大橋香港口岸的人工島，大部分主要已規劃/已落實的甲級寫字樓項目均座落傳統商業核心區以及九龍東的商業核心區²。主要已規劃/已落實的一般商貿項目位於長沙灣、葵涌、東涌新市鎮擴展及洪水橋新發展區；而工業項目則位於昂船洲、葵涌/荃灣、火炭、粉嶺、元朗南及洪水橋新發展區。主要已規劃/已落實的特殊工業項目位於青衣、屯門、古洞北及洪水橋新發展區、落馬洲河套區及將來港珠澳大橋香港口岸的人工島。

1.7 東大嶼都會具備發展為商業核心區³的潛力，是應付甲級寫字樓短缺的具潛力合適用地。工業用途方面，應付短缺的具潛力合適用地包括藍地石礦場用地及岩洞地區，以及於中期提升安樂村工業區的發展密度及於長期發展新界北。至於特殊工業，應付短缺的具潛力合適用地包括短期的機場島及北大嶼山發展(例如小蠔灣)(作現代物流用途)、中

期的藍地石礦場用地及岩洞地區，以及長期的馬料水填海區、東大嶼都會、新界北及具潛質的新石礦場使用後的後續用途⁵。

1.8 各類用途的詳細供求分析如下。

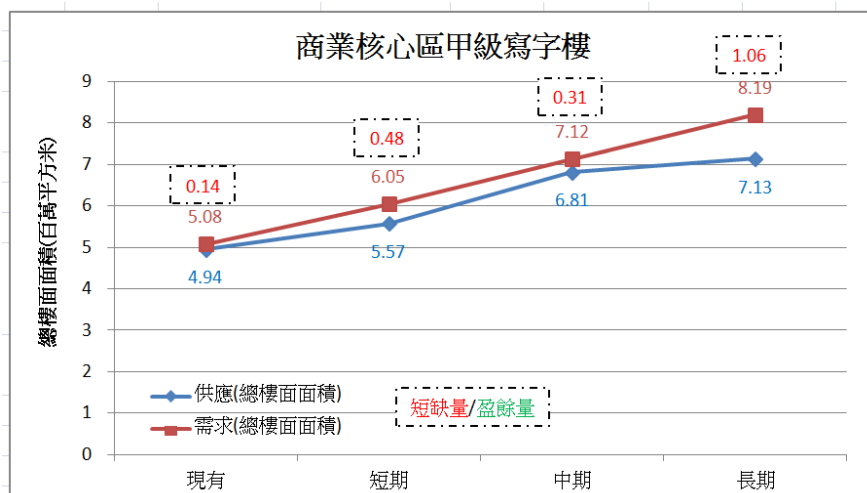
商業核心區甲級寫字樓(圖 1-2)

1.9 目前，商業核心區甲級寫字樓的總樓面面積共缺約 14 萬平方米。隨着預期香港作為全球金融及商貿樞紐所帶動的整體經濟增長，以及金融服務業乘着中央政府強勁的經濟政策(例如「一帶一路」倡議及亞洲基礎設施投資銀行的成立)而持續發展，商業核心區甲級寫字樓的樓面面積需求預計會穩步上升。雖然有多項商業核心區甲級寫字樓項目預計會在短期內完成(例如高鐵西九龍總站上蓋發展、金鐘廊重建項目及美利道多層停車場重建項目)，但預計至 2023 年總樓面

⁵ 土木工程拓展署進行的「在香港物色新的石礦場選址 - 可行性研究」(Identification of New Quarry Sites in Hong Kong - Feasibility Study)物色了三處有潛質的新石礦場地點，分別位於屯門西部的爛角咀、屯門西部的龍鼓上灘及青衣西南。現正進行跟進技術可行性研究。

面積或地盤淨面積仍分別仍欠約 48 萬平方米或約 4.0 公頃。

圖 1-2 商業核心區甲級寫字樓樓面的供求狀況



1.10 預期商業核心區甲級寫字樓的需求會穩步上升。在供應方面，估計中期及長期會有 124 萬平方米的總樓面面積增長(主要來自啟德發展區的分期供應⁶)。但是，總樓面面積及

⁷ 根據表 1-1 的說明，東九龍商業核心區 2 只會在中期及長期被視為商業核心區。

地盤淨面積的短缺量預計會分別由中期的約 31 萬平方米或約 2.6 公頃擴大至長期的約 106 萬平方米或約 8.9 公頃。

非商業核心區甲級寫字樓(圖 1-3)

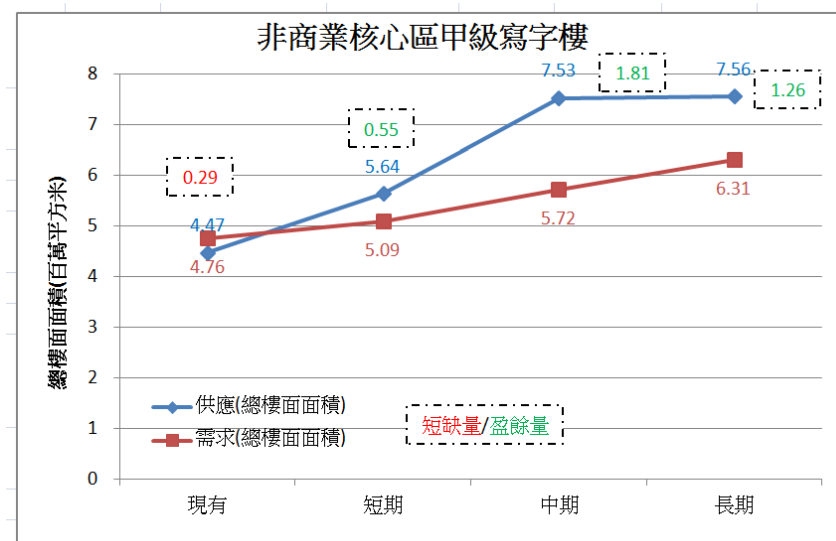
1.11 目前，非商業核心區甲級寫字樓的總樓面面積約有 29 萬平方米的短缺。與商業核心區甲級寫字樓的情況類近，非商業核心區甲級寫字樓的預期需求亦會穩步上升。啟德發展區的發展項目、數幅在觀塘及九龍灣商貿區的政府出售土地，以及太古坊及觀塘市中心的重建項目均可對短期供應有幫助⁶。至 2023 年，總樓面面積或地盤淨面積分別會有約 55 萬平方米或約 4.6 公頃的盈餘。

1.12 預期非商業核心區甲級寫字樓需求在中期至長期會穩步上升。在供應方面，多項已規劃的主要項目，例如洪水橋新發展區、東涌新市鎮擴展及港珠澳大橋香港口岸人工島上蓋發展預計可對中期供應有幫助。此外，重建

觀塘及九龍灣商貿區的現有工業大廈將是新供應的另一主要來源。預計中期的總樓面面積或地盤淨面積的盈餘量會有約 181 萬平方米或約 15.1 公頃，而長期則有約 126 萬平方米或約 10.5 公頃。

1.13 值得注意的是，非商業核心區甲級寫字樓的樓宇容納了相當數量的服務行業（例如診所及健康/美容中心以及教育及宗教機構）。由於這些用途的需求在目前推算中並未計算在內，故非商業核心區甲級寫字樓的盈餘量實質上會較少。

圖 1-3 非商業核心區甲級寫字樓樓面的供求狀況

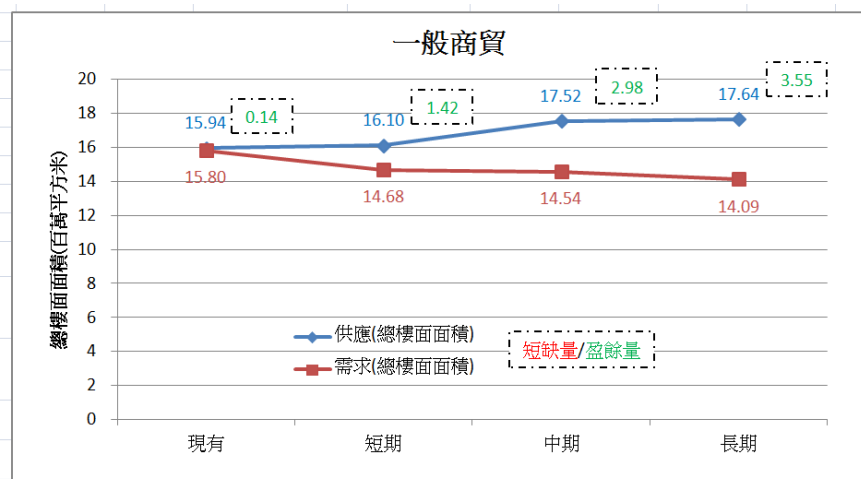


一般商貿(圖 1-4)

1.14 目前，一般商貿的總樓面面積有約 14 萬平方米的盈餘。預計短期的總樓面面積或地盤淨面積的盈餘量會分別增加至約 142 萬平方米或約 12.9 公頃。預計供應會維持穩定，總樓面面積只會增加約 16 萬平方米，

主要來自現有工業大廈的重建及在長沙灣和葵涌的政府出售土地。在需求方面，預計會有約 112 萬平方米的跌幅，這是由於此類用途的性質對物業及營運位置沒有特定要求。

圖 1-4 一般商貿樓面的供需狀況



1.15 如有來自現有工業大廈的重建，加上洪水橋新發展區及東涌新市鎮擴展的新寫字樓發展項目的持續供應，盈餘在中期及長期預計會

持續。在此情況下，中期及長期的總樓面面積或地盤淨面積估計盈餘分別約 298 萬平方米或約 27.1 公頃；以及約 355 萬平方米或約 32.3 公頃。

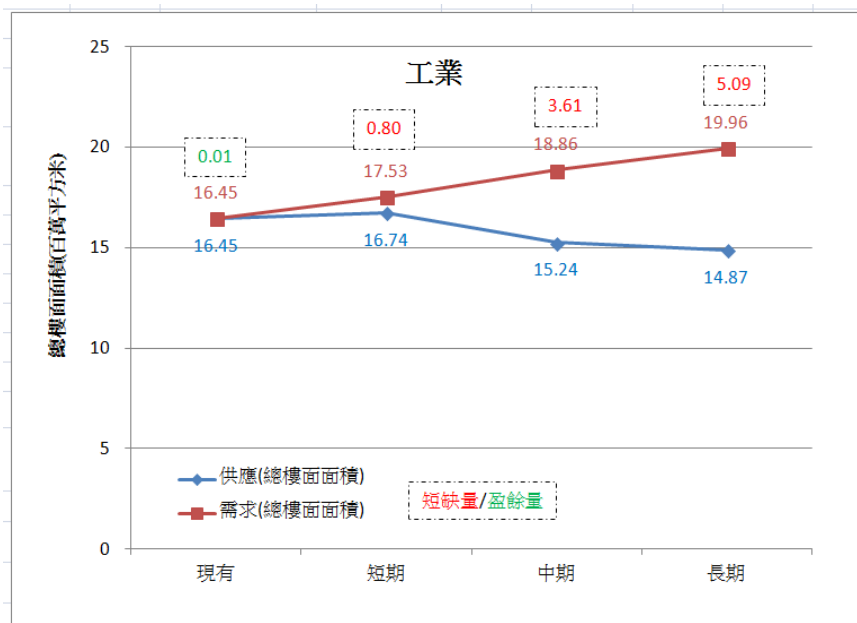
1.16 鑑於供應過剩，一般商貿的租金預計會因市場力量而下滑。正如下文所述，這情況加上對工業樓面面積的需求增加，最終實際或只有較少工業大廈重建，以致一般商貿的樓面面積盈餘量減少或甚至沒有盈餘。

工業(圖 1-5)

1.17 由現在至短期之間，工業的需求會顯著上升，主要由於一般物流 / 倉儲用途帶動所致。雖然有位於葵涌的政府出售土地及其他位於粉嶺、火炭及荃灣的潛在工業地點用地可作為新的供應，但預計仍會出現約 80 萬平方米總樓面面積或約 8.4 公頃地盤淨面積的短缺。

1.18 由於預期工業樓面的需求會上升，以及工業大廈持續被非工業用途取代或重建作非工業用途，供求的差距預期會持續擴大。即使有來自洪水橋新發展區、元朗南及昂船洲的新供應，預計中期及長期的總樓面面積或地盤淨面積的短缺量分別約 361 萬平方米或約 38.0 公頃；及約 509 萬平方米或約 53.6 公頃。

圖 1-5 工業樓面的供求狀況



1.19 鑑於工業樓面持續短缺，而一般商貿的樓面則如上文所述持續過剩，實際上可能只有較少工業大廈重建作非工業用途。

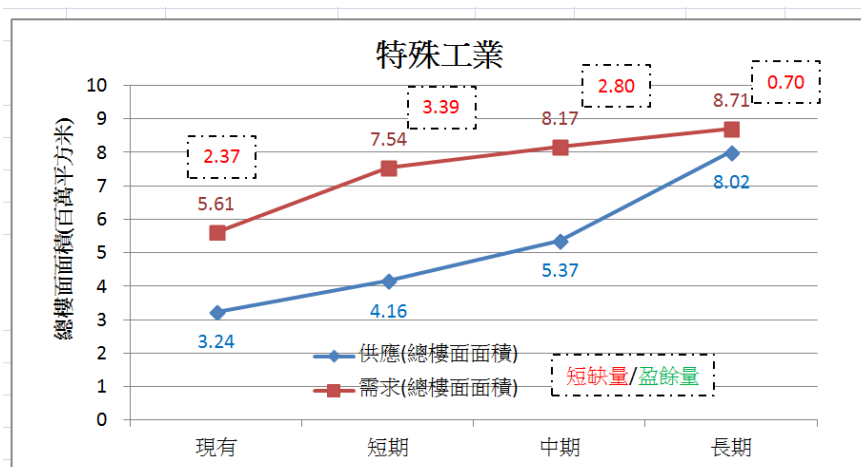
特殊工業(圖 1-6)

1.20 特殊工業的總樓面面積目前共缺約 237 萬平方米。預計短缺會持續上升至短期的約 339 萬平方米總樓面面積或約 84.6 公頃地盤淨面積。顯著的需求增加主要由現代物流業的增長所帶動。在供應方面，除了青衣及屯門數幅物流業用地及作數據中心用途的一些新用地外，新土地的供應有限。

1.21 特殊工業的需求預期在中期至長期會穩步上升。同時，隨着一些已規劃發展項目相繼落成，包括古洞北及洪水橋新發展區、港珠澳大橋香港口岸人工島上蓋發展、屯門第 40 及 46 區和落馬洲河套區，供應預計可趕上需求。總樓面面積或地盤淨面積的短缺量會分別由中期的約 280 萬平方米總樓面面積

或約 70 公頃下降至長期的約 70 萬平方米
總樓面面積或約 17.4 公頃。

圖 1 - 6 特殊工業樓面的供求狀況



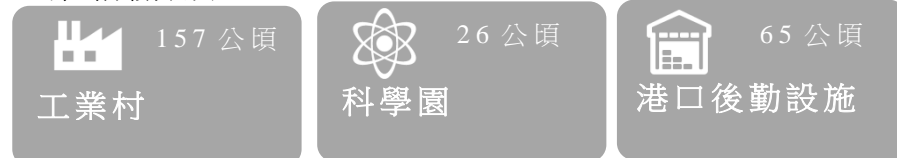
其他經濟用途的土地需求

1.22 個別政策局或有具體的政策措施支援其職權範圍下的其他經濟用途。一些該等措施或會涉及土地需求。為方便制訂適當的長期策略性規劃，以滿足該等需要，各政策局 / 部門已指出其職權範圍下的其他經濟用途。

其他經濟用途的供求評估概覽

1.23 下文撮述各政策局 / 部門的意見，估計土地總需求約為 257 公頃，另加約 132 500 平方米實用樓面空間，當中大部分(約 248 公頃)作工業相關用途(表 1-3)。減去已落實/已規劃 / 規劃工作大致完成項目的約 81 公頃總土地供應作港口後勤設施及工業邨之用，短期至中期的總短缺量估計約為 9 公頃(加上約 132 500 平方米實用樓面空間)，並增至長期的約 176 公頃(加上約 132 500 平方米實用樓面空間)。

工業相關用途



商業相關用途



表 1-3 其他經濟土地用途的供求評估摘要

	估計 總土地需求	預測土地 供應	短缺量	
			短至中期 (至 2030 年)	長期 (超越 2030 年)
工業相關用途	248 公頃	81 公頃	-	167 公頃
商業相關用途	9 公頃 + 132 500 平方米實用 樓面空間	-	9 公頃 + 132 500 平方米實用 樓面空間	9 公頃 + 132 500 平方米實用 樓面空間
總計	257 公頃 + 132 500 平方米實用 樓面空間	81 公頃	9 公頃 + 132 500 平方米實用 樓面空間	176 公頃 + 132 500 平方米 實用樓面空間

經濟用途土地需求評估要點

1.24 **粗略估計而非精確預測** - 要作出長遠而又精確的預測是困難的，我們對經濟用途土地需求的評估亦不例外。因此，所有推算數字只應視為用作策略性規劃的粗略估計，而非精確預測。有鑑及此，制訂中的全港發展策略必需穩健和具富靈活性，以確保能在瞬息萬變的將來能作出彈性調整。

1.25 市場主導用途的評估並非盡錄無遺 - 檢討只涵蓋五類市場主導的經濟用途，而基於各種原因，並無對其他市場主導的經濟用途作出推算。舉例來說，酒店及零售設施對市場反應敏感故需求經常波動，難於作出推算。基於這些制肘，檢討得出的整體推算應視為對市場主導經濟用途的最低估計。

1.26 商業核心區甲級寫字樓及非商業核心區甲級寫字樓或可互換 - 儘管基於預測及土地用途規劃目的而將甲級寫字樓分為商業核心區甲級寫字樓及非商業核心區甲級寫字樓，實際上這種區分在物業市場上較為寬鬆。從使用者的角度而言，商業核心區甲級寫字樓及非商業核心區甲級寫字樓樓面積在若干程度上可以互換，主要取決於由市場波幅及互動下引致的租金差別。鑑於商業核心區甲級寫字樓的短缺，租金會因市場力量而調升，而高租金水平可能驅使一些負擔能力較低的使用者轉投非商業核心區甲級寫字樓。這情況在某程度上有助解決商業核心區甲級寫字樓的

短期及中期短缺和非商業核心區甲級寫字樓的剩餘問題。然而，有些甲級寫字樓使用者，例如一些跨國企業較在意其辦公室的位置(為優越感及 / 或內在的協同效應)，即使租金上升亦通常會選擇留在商業核心區。故此，為了能吸引這類使用者，確保有穩定的商業核心區甲級寫字樓供應至為重要。為了策略性規劃的目標，審慎的做法是密切監察此情況，以確定是否須對未來供應作出適當調整。

1.27 工業及特殊工業的短缺 - 工業及特殊工業的土地供應短缺主要由物流業和創新及科技業的需求引致，故有需要適當地保留現有的「工業」地帶以配合需求，特別是位於蓬勃的工業區。此外，為推廣現代化工業(例如智能產品及先進的製造業)，以支持「再工業化」的新措施，我們應物色新的用地作工業用途，以及善用未盡用的「工業」地帶，藉以增加供應。此外，雖然本港的製造業萎縮多年，然而若干與本地消費有關及支援本

港的運作及功能的行業(例如食物及飲料、紙製產品及印刷)有需要保留在香港。一些現有工業樓宇群可應付部分物流/倉儲業的需求及吸引某些製造業或相關行業從內地回流香港。除非有重要的政策改變作出介入，餘下的工業樓宇群預計大部分會繼續由一般商貿行業使用，主要是工業大廈的租金較非商業核心區甲級寫字樓大廈低廉，以及一般商貿用途比製造業及倉儲業能付出較高的租金。

1.28 實現已規劃的市場主導用途 - 只是供應土地不足以實現已規劃的市場主導用途。為更快地運用已物色的具潛力用地以紓緩短缺問題，可能需要提供足夠的「拉動因素」或誘因來吸引市場由零開始發展業務。舉例來說，公共服務樞紐/政府辦公室可成為「推手」，推動人流及發揮催化作用，吸引私人機構在附近建立它們的業務。當建立了更多業務時，便可產生足夠的行業締造有效的營商環境，發揮群集及協同效應，以吸引更多

有潛質的使用者使用所提供的土地。此外，適時提供運輸基建及在貼近經濟用途建立住宅社區是規劃過程中的主要考慮因素，因這兩項因素方便在職人士上班，有助吸引業務發展。

1.29 市場主導用途的彈性 - 我們應在土地用途規劃系統內提供更多彈性，讓商界能較快回應不斷轉變的市場情況。舉例來說，應對特殊工業的土地供應作出彈性規劃，以配合不同類別的特殊工業用途，例如現代物流業及數據中心用途。此外，應定期檢討土地需求，以配合市場情況。

1.30 具潛力用地的技術可行性 - 物色具潛力用地以解決經濟用地需求的短缺時，亦應考慮其他用途的土地需求評估、相關技術評估及其他因素(例如成本效益及與其他發展的協同效應)。連同其他用途的土地需求的發展方案，可在《香港 2030+》下全面進行運輸及土地用途評估及策略性環境評估，以確保

達致可持續的空間分布模式，當中有均衡人口及就業分布，並有環保運輸基建作支持。

1.31 未能確立部分用途的長期需求 - 我們未能確立部分用途的長期土地需求，例如會議及展覽設施於 2028 年後的推算需求。此外，一些用途如部分汽車維修設施目前設於短期租約用地或新界的棕地上，並引致土地用途協調、環境及交通方面的問題。儘管社區有聲音指出政府應制訂方便發展多層汽車維修中心的政策，現仍未能確立該等用途的長期土地需求。

1.32 一些用途的長期土地需求須由研究確認 - 某些特殊經濟用途的土地需求只能待研究的後期階段證實，例如土木工程拓展署及環境保護署正對建築相關及廢物回收再造 / 處理 / 轉運設施進行研究。

2 房屋的土地需求

2.1 運輸及房屋局(「運房局」)在2015年12月公布的《長遠房屋策略2015》(「長策」)周年進度報告中更新了由2016-17至2025-26年度10年期間的房屋供應目標為460 000個單位⁷。雖然運房局會每年更新延展的10年房屋供應目標，我們仍需較長期間的評估(至2046年)及轉化房屋需求為《香港2030+》的土地需求。

⁷ 在經過詳盡研究程序及公眾諮詢後，房屋需求的推算方法獲長遠房屋策略督導委員會通過。根據2014年2月的《長遠房屋策略公眾諮詢報告》，受訪者沒有對推算長遠房屋需求的整體原則及方法提出基本質疑。除了少數團體及個別人士質疑推算所採取的一些假設外，受訪者亦普遍接受推算方法的需求成分。

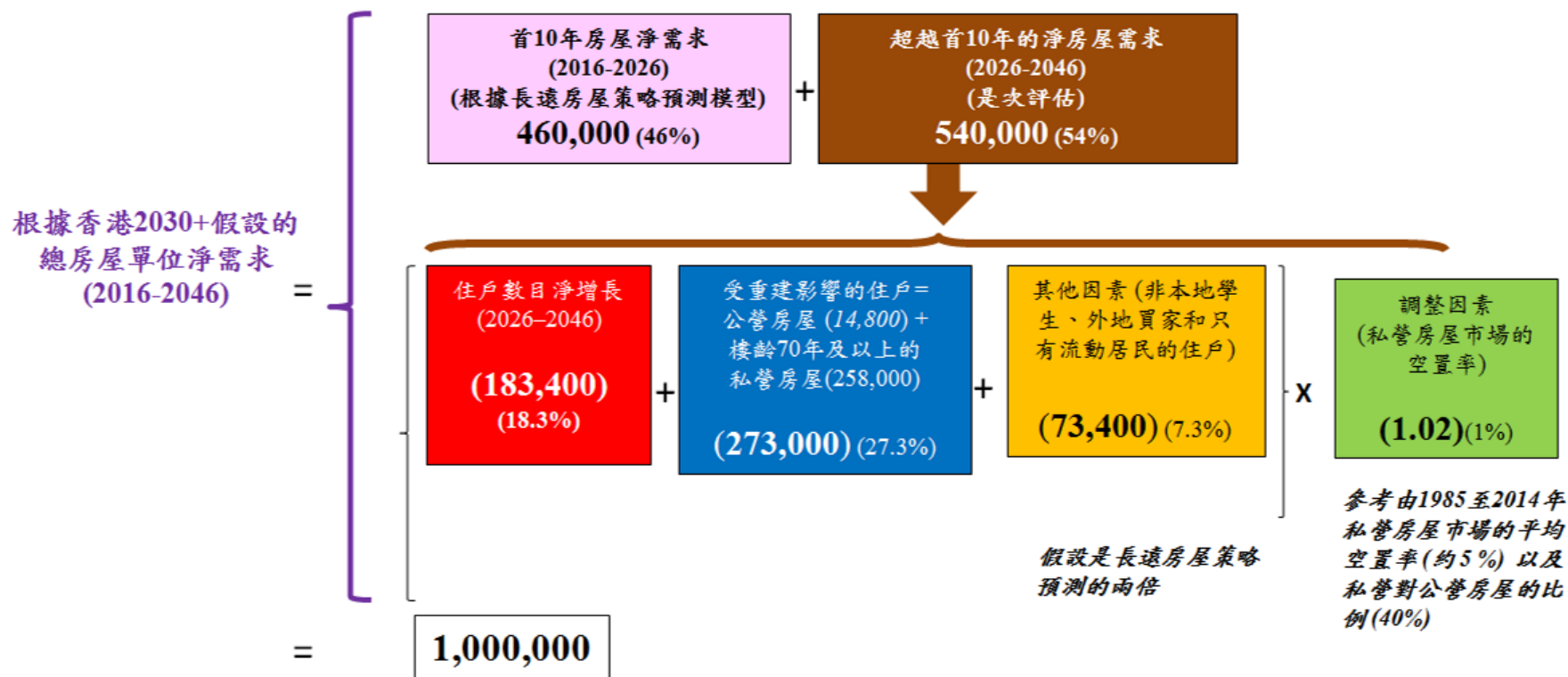
房屋土地需求評估

需求評估

2.2 採取兩個步驟評估房屋土地需求。

步驟1 - 房屋單位需求(圖2-1)

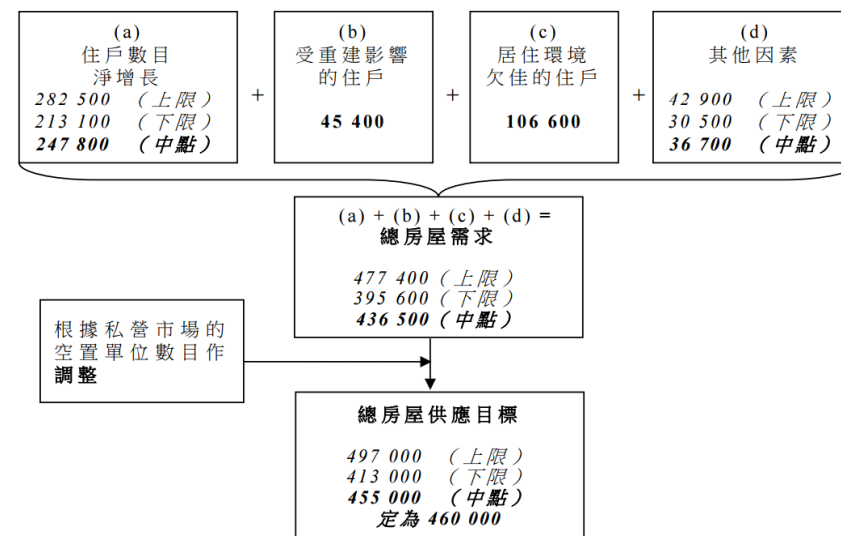
圖 2-1 至 2046 年的房屋單位需求的推算方法



2.3 長策把房屋需求定義為「在長遠而言，為所有住戶提供足夠居所而需要的新房屋單位總數」。在首 10 年間(即 2016-2017 至 2025-26 年度)，評估以 **460 000 個單位** 作為長策進度報告中的最新房屋目標。這目標根據以下四個主要成分而得出，並在考慮過去 10 年私人市場的單位空置數目後作出調整(圖 2-2) -

- (a) 住戶數目的淨增長(約 247 800 個單位)；
- (b) 受重建影響的住戶(約 45 400 個單位⁸)；
- (c) 居住環境欠佳的住戶(約 106 600 個單位)；以及
- (d) 其他因素(約 36 700 個單位)，包括由「只有流動居民的住戶」、非本地學生，以及非本地買家增加所引致的房屋需求。

圖 2-2 長策的房屋供應目標(2016-17 至 2025-2026 年度)



來源：《長遠房屋策略 2015 年周年進度報告》

2.4 考慮過長策的同一組成部分後，我們得出至 2046 年未來 20 年的粗略估計，但居住環境欠佳的住戶除外，因為在推算期間(即 2016-17 年度)初期估計的現有居住環境欠佳的住戶的房屋需求，應已涵蓋在首 10 年的需求推算內，而由新組成住戶(包括居住

⁸ 包括約 7 400 個公營房屋單位及約 38 000 個私人房屋單位

環境欠佳的住戶)在首 10 年後的額外需求會在住戶數目的推算增長反映出來。

2.5 下一個 20 年的每一成分的估計如下 -

(a) **住戶數目增長的成分** - 根據政府統計處以 2014 年為基準年份的家庭住戶推算⁹，由 2026 至 2046 年的家庭住戶淨增長為約 **183 400** 個單位；

(b) **受重建影響住戶的成分** - 雖然並無涵蓋至 2046 年的長期公營房屋重建計劃，出租公營房屋重建會根據各種因素就每個屋邨逐一加以考慮¹⁰。運房局的意見是 2026 至 2046 年期間受公屋重建影響的住戶所產生的房屋需求，應假設是長策對首 10 年採用的 7 400 個單位的兩倍，即 **14 800** 個單位。

⁹ 有關推算以《至 2049 年的香港家庭住戶推算》的專題文章在《香港統計月刊》(2016 年 10 月)刊登。

¹⁰ 包括樓宇的結構情況、維修工程的成本效益、合適的安置資源及再建潛力。

對私人房屋而言，樓齡老化問題預期會在未來十年加劇，這是由於 1970-80 年代的建築潮下的房屋老化所致。假設由現在起沒有拆卸樓宇，至 2046 年樓齡 70 年或以上的私人單位總數為 326 000 間，差不多是 2016 年的同樓齡組別，即約 1 100 個單位的 300 倍(表 2-1)。

表 2-1 樓齡 70 年或以上而假設並未拆卸的私人房屋單位數目

	樓齡 70 或以上的私人房屋單位數目 (假設並未拆卸)
至 2016 年	1 100
至 2026 年	11 000
至 2036 年	171 000
至 2046 年	326 000

大部分舊住宅樓宇集中在發展密度高的市區，特別是油尖旺、九龍城及深水埗

(表 2-3)。假設在未來 30 年沒有拆卸樓宇，至 2046 年，這三區內便累積有 160 000 個樓齡 70 年或以上的舊房屋單位，約佔全港整體同樓齡組別的 50%。

圖 2-3 樓齡 70 年或以上而假設並未拆卸的私人房屋單位的分布



鑑於上述的因素，我們預計會有進行大規模重建的需要，而受影響的住戶預料會引致大量房屋需求，這是鑑於未來幾十年重建樓宇的需求日增。根據私人房屋過去五年由 2010 至 2014 年按樓齡組別的拆卸率¹¹，以及應用差不多同一組別的比率於將來的私人樓宇存量¹²，由 2026 至 2046 年的 20 年期間受該等重建影響的住戶所產生的總房屋需求估計是 258 000 個單位。

- (c) 由「只有流動居民的住戶」、非本地學生及非本地買家產生的房屋需求成分 - 鑑於難以估計此成分的長期趨勢，現假設長策首 10 年為 36 700 個單位的估計在未來 20 年仍會繼續，即 73 400 個單位。

¹¹ 由 2010 至 2014 年的五年期間，每年平均拆卸的私人房屋單位約 1 900 個單位。

¹² 所採用的拆卸比率由 0.2% 至 2.2%，代表拆卸單位在每一樓齡組別的總單位數量中所佔的百分率。

2.6 將上述三項成分的估計加起來，以及跟隨長策應用的 5% 私人房屋空置率計算方法(反映私人房屋的 40% 比例後，相等於 1.02 調整系數)。由 2026 至 2046 年的 20 年期間總房屋需求為約 540 000 個單位。故此，2016 至 2046 年期間的總房屋需求估計約為 100 萬個單位，首 10 年約為 460 000 個(46%)，而未來 20 年約為 540 000 個(54%)。

2.7 在是次評估中，公營及私營房屋比例假設維持在長策所採用的 60 : 40。故此，由 2016 至 2046 年，需要興建的公營及私營房屋單位分別約 600 000 個和 400 000 個。

步驟 2 - 房屋土地需求

基本需求

2.8 房屋土地需求是指提供估算房屋單位需要的土地(面積為公頃)。估算是根據步驟 1 的房屋單位需求結果，並考慮以下因素及假設 -

- (a) *假設已調整的私人住宅類別組合* - 考慮到私人房屋單位的最新類別分布，新私人房屋調整後的組合假設如以下表 2-2 所列示。

表 2-2 假設已調整的私人房屋組合

類別*	假設的平均單位面積 (總樓面面積)	2015年的 現有比例	假設經調 整的比例
A	45平方米	31%	25%
B	60平方米	49%	10%
	75平方米		30%
	80平方米		20%
C	120平方米	12%	12%
D	160平方米	6%	2.5%
E	220平方米	2%	0.5%

*根據差餉物業估價署，住用單位面積按實用面積可分為下列五類：

- (a) A 類 - 少於 40 平方米
- (b) B 類 - 40 至 69.9 平方米
- (c) C 類 - 70 至 99.9 平方米
- (d) D 類 - 100 至 159.9 平方米；以及
- (e) E 類 - 160 平方米或以上

根據調整後的組合，A 類仍佔一個規模不大的比例(25%)，以容納人數較少的住戶(1 至 2 人)，當中包括只有長者的住戶。B 類佔最大比例(60%)，以滿足大部分房屋需求。C

類維持在 12%，而餘下 D 及 E 類由 8% 減至 3%。

- (b) **新建成單位的假設平均面積** - 差餉物業估價署的統計數字顯示私人房屋單位的平均面積在過去 32 年(1984 至 2015 年)增加了 6%，總樓面面積由約 67 平方米增至約 71 平方米¹³。故此，假設新私人房屋在未來 30 年(2016 至 2046 年)仍會有該 6% 增長趨勢，亦屬合理。因此，新私人房屋的最終平均單位面積假設為 75 平方米，較新發展區及東涌新市鎮擴展的已落實/已規劃發展的 72 平方米平均單位面積假設為高。

至於公營房屋，香港房屋委員會(下稱「房委會」)將繼續採用目前做法，以總樓面面積 50 平方米作為長遠公營房

¹³ 以 0.8 因數從實用面積換算。

屋發展(包括公共租住房屋及資助出售單位)的平均單位面積。

(c) **假設的發展密度** - 參考新發展區及東涌新市鎮擴展的已落實 / 已規劃的項目的擬議地積比率，以及香港規劃標準與準則制定的建築物密度指引，為不同的住宅發展密度分區假設適當的地積比率，作為土地需求估計的基礎。

2.9 基於以上各點，得出需要約 **1 670 公頃** 房屋用地，包括約 560 公頃的公營房屋用地及約 1 110 公頃的私人房屋用地，以滿足由 2016 至 2046 年的 30 年間總數 100 萬個單位的新房屋需求。

房屋土地供應評估

2.10 在供應方面，房屋土地需求主要涵蓋已知及落實的發展項目，包括粉嶺北、古洞北及洪水橋新發展區、東涌新市鎮擴展、啟德發展

區、錦田南、元朗南、安達臣道石礦場、前南丫島石礦場、前茶果嶺高嶺土礦場、鑽石山「綜合發展區」用地等，以及假設現有住宅樓宇進行重建後再建的單位數量。

2.11 房屋土地供應粗略估計約為 1 440 公頃。

房屋土地的供求評估概覽

2.12 根據 1 670 公頃的推算要求及 1 440 公頃的推算供應，預計至 2046 年，房屋土地估計短缺為 230 公頃。

房屋土地需求評估要點

重建

2.13 在私人住宅樓宇重建方面，由 2026 至 2046 年的 20 年期間估計共拆卸 258 000 個單位，即每年拆卸約 12 900 個單位。與

2010 年至 2014 年每年只拆卸 1 900 個單位比較，這或許是一個進取的假設。

2.14 另一方面，高樓齡的出租公營房屋並無長遠的重建計劃。正如上文所述，根據房委會的現行政策，只會按每個屋邨的個別情況考慮重建出租公營房屋。至於重建居者有其屋計劃屋邨及租者置其屋計劃單位，預計會遇到私人房屋所遇到的相同問題。

2.15 鑑於有大量的高樓齡樓宇存量，而市區重建的規模相對不大，故有需要加大更新及重建的力度。另一個考慮是這些高樓齡樓宇大部分或許都難以加入通用設計來應對香港的人口老化。與此同時，我們亦需要創新的倡議及措施改善樓宇管理和維修保養，藉以延長樓宇的壽命。

2.16 為了應付如此大規模的重建，應有足夠的遷置地盤以安置受影響的住戶，亦宜透過重建改善老舊市區的生活環境。將來重建的項目

通常是複雜及困難的(例如規模較大、牽涉較大數目的住戶及業主、以及部分的已建規模已到達甚至超越現時容許的發展參數)。該等項目的調遷及安置程序無可避免地需要較長時間(例如 10 年或更長)。此外，一些住宅樓宇在重建時最終可能改作非住宅用途。故此，長遠而言，重建私人住宅樓宇的長遠再建比例假設低於現有水平(即重建後的住宅單位數目會低於目前數量)。

2.17 基於以上各點，考慮到本港樓宇的迅速老化、老化的都市結構，以至發展稠密市區的生活環境，故認為有需要對重建問題作出更深入探討，以及制定適當措施及時處理有關問題。

居住空間改善

2.18 雖然公眾一般都對改善居住空間有一定的訴求，人口政策的目標要挽留/吸引人才並吸引香港移民的第二代回流，加上有需要在單

位設計中加入長者友善的規劃方針，但是以上的房屋土地需求評估並未考慮居住空間改善。從土地利用規劃的角度來看，假設發展密度保持不變，加入任何居住空間改善的條件，會額外增加房屋土地的需求。

3 政府、機構或社區、 休憩用地及運輸設施的土地需求

3.1 除了提供土地以維持經濟增長及滿足房屋需求，我們同時需要提供土地作政府、機構或社區用途、休憩用地、運輸設施及公共設施裝置以支援本港的人口及城市運作。

主要特別設施

3.2 個別政策局或有具體政策措施支持其轄下的各種特殊的設施，而根據《香港規劃標準與準則》，這些設施一般不直接依賴於人口的水平而提供。而有些相關政策措施可能影響土地的需求。表 3-1 概述各政策局/部門對長期土地需求的估算，預計土地總需求達 1 448 公頃土地(附加總樓面面積或淨作業樓面面積的需求)。減去所有已規劃/已落實/規劃工作大致完成的項目的 1 020 公頃總用地供應(附加在總樓面面積或淨作業樓面

面積的供應)，估計長期的土地短缺約為 428 公頃(加上約 612 600 平方米總樓面面積及約 24 510 平方米淨作業樓面面積)。

表 3-1 主要特別設施的需求與供求評估摘要

	預計土地需求	已落實/已規劃/規劃工作大致完成項目的潛在土地供應	長遠土地短缺量
特別政府、機構或社區用途			
政府用途*	>100公頃	約310公頃	約 87 公頃
教育設施	>35公頃		
醫療設施	<5公頃		
康樂及消閒設施	>250公頃		
農業用途			
農業園	80公頃	已預留土地	-
休憩用地			
區域休憩用地等	>55公頃	已預留土地	-
運輸相關設施			
鐵路車廠	>15公頃	-	約 17.0 公頃
其他用途及裝置			
堆填區擴建	>310公頃	已預留土地	-
港口擴建及港口設施	>45公頃		-

	預計土地需求	已落實/已規劃/規劃工作大致完成項目的潛在土地供應	長遠土地短缺量
電訊相關設施	>15公頃		-
建築及拆卸物料處理設施	約30公頃	約190公頃	約193公頃
廢物管理及處理設施	>40公頃		
污水處理廠	>130公頃		
海水化淡廠/ 濾水廠/ 其他與水相關的設施	>40公頃		
蓄洪池/防洪湖/河道	>55公頃		
靈灰安置所	>75公頃		
石礦場及岩石加工設施	約90公頃		
石油氣/燃油/ 煤氣/天然氣設施	>35公頃		
駕駛學校	約4公頃		
總和	約1 448公頃	約1 020公頃	約428公頃

* 主要包括懲教機構、水塘/配水庫、各部門的倉庫/工場/貯物場、警察設施、司法設施，以及驗車及駕駛考試中心。

註

以下政策局/部門的設施並未於上表中列出：

- (i) 以總樓面面積為單位的設施短缺，包括作巴士車廠、司法設施、大專學院及公共圖書館設施用途共612 600平方米；以及
- (ii) 以淨作業樓面面積為單位的設施短缺，包括作公共圖書館及其他設施用途共24 510平方米。

與人口相關設施

3.3 與人口相關設施一般是指《香港規劃標準與準則》下以人口為參考基礎的政府、機構或社區、休憩用地及運輸設施¹⁴。推算由2014至2043年的人口增長為98萬人¹⁵，當局採用一個以土地/人口比例為依據的粗略手法去估計在此情況下的土地需求。

¹⁴ 包括道路/鐵路及相關配套設施，例如公共運輸交匯處，但不包括公眾停車場。

¹⁵ 根據政府統計處於2015年9月出版的《香港人口推算2015-2064》(2015版本)，香港整體人口將會由2014年的724萬增加約98萬至2043年的822萬高峰。

表 3-2 顯示總土地需求將約 1 078 公頃，包括 343 公頃作政府、機構或社區用途、約 245 公頃作休憩用地用途及約 490 公頃作運輸設施用途。減去約共 852 公頃已規劃 / 已落實 / 規劃工作大致完成的項目的土地供應，估計長期短缺約 226 公頃。

表 3-2 與人口相關的設施的供求評估摘要

	假設的土地/人口比例 (平方米/人)	預計新的土地 需求	已落實/已 規劃 /規劃工作 大致完成 項目的 土地供應	長遠 土地 短缺量
政府、機構 或社區	3.5 ⁽¹⁾	343 公頃	852 公頃	226 公頃
休憩用地	2.5 ⁽²⁾	245 公頃		
運輸設施	5.0 ⁽³⁾	490 公頃		
總和	-	1 078 公頃	852 公頃	226 公頃

(1) 政府、機構或社區設施的土地/人口比例是參考沙田新市鎮及古洞北新發展區的現有/已規劃的土地供應。選擇後者是因為建議將它發展為一「混合發展樞紐」，有住宅、商業、研展、農業及零售和服務、社區及政府設施，以及自然及生態保育用地，顯示出均衡的混合發

展。沙田及古洞北的比例分別為約 2.2 平方米/人及 3.5 平方米/人。採用了 3.5 平方米/人的比例是因為古洞北是近期規劃的大規模新發展區，所以較能反映最新的標準與指引，同時亦能提供彈性及緩衝。

(2) 根據《香港規劃標準與準則》，一般提供休憩用地的標準是每一鄰舍休憩用地及地區休憩用地為 1 平方米/人，即共 2 平方米/人。為增加休憩用地，改善生活空間，現建議採用最少 2.5 平方米/人之比例。關於公共空間的相關考慮因素，請參考專題文件《宜居高密度城市的規劃和設計》。

(3) 採用上文(1)所述的政府、機構或社區用途比例的同方法來計算運輸設施的比例，沙田及古洞北的比例分別為約 5.5 平方米/人及 4.5 平方米/人。採用的比例是平均 5.0 平方米/人。

尚欠的土地需求

3.4 除了應對未來的需求外，各政策局/部門指出現有政府、機構或社區及其他設施仍有短缺約 66 公頃(加上總樓面面積約 4 321 平方米及淨作業樓面面積約 26 060 平方米)，主要包括康樂及消閒、醫療、污水及與水相關設施，以及電力支站。

政府、機構或社區、休憩用地及運輸設施的需求與供應評估概覽

3.5 主要特別設施的長期土地短缺約 428 公頃、當中與人口相關設施短缺約 226 公頃及尚欠的短缺達約 66 公頃，已知的政府、機構或社區、休憩用地及運輸設施用地共短缺約 720 公頃。

政府、機構或社區、休憩用地及運輸設施的土地需求評估要點

3.6 **粗略估計而非精確預測** - 要作出長遠而又精確的預測是困難的，所有推算數字只應視為用作策略性規劃的粗略估計，而非精確預測。有鑑及此，制訂中的全港發展策略必需穩健和具富靈活性，以確保能在瞬息萬變的將來能作出彈性調整。

3.7 **未能確立部分設施的長期需求** - 部分設施在長遠層面(即超越 2030 年)的土地需求未能確立，例如大學。此外，長遠的港口相關設施用地需求亦取決於定期檢視市場轉變的港口貨運量預測研究。

3.8 **部分設施的長期土地需求尚待研究確定** - 某些設施的土地需求只可待研究的稍後階段才可確認。例如，環境保護署正對一些廢物處理及轉運設施進行研究，而多層公眾停車場則取決於運輸及房屋局 / 運輸署將進行的泊車政策檢討。

4 結論

4.1 作為一項粗略估計，由現在至長期的土地需求共約為 **4 800 公頃**(表 4-1)。預測供應(即已規劃/已落實/規劃工作大致完成項目的用地)可提供的土地約為 **3 600 公頃**。換句話說，仍額外需要約 **1 200 公頃**土地以滿足預測的需求。

4.2 注意到估計內涵蓋的用途/設施並非盡錄無遺，上述估計只可視作沒有包含緩衝的最低需求。除了物色新供應以填補短缺外，我們應設法減少個別項目的用地需求，包括政府、機構或社區及運輸用途/設施，特別是那些佔地廣闊的環境基建及設施裝置。可積極探究的可行措施包括：

- (a) 加倍善用先進科技，精明地使用土地，例如 -
 - (i) 發掘更多岩洞及地下空間發展，以釋放地面空間；以及



- (ii) 發掘創意方法以移除技術及基建限制(例如透過減低風險而撤銷一些的潛在危險設施的標籤及克服土力限制)；以及

- (b) 善用本港的寶貴資源，例如 -
 - (i) 提升/重劃適合的用地或轉換無發展計劃/不再執行原有計劃的預留地點作其他用途；
 - (ii) 在顧及基建容量及城市設計考慮因素下增加發展密度；
 - (iii) 採取垂直城市發展，藉着調動欠效率的用途，例如可行情況下把棕地作業遷入多層建築物；以及
 - (iv) 藉着綜合規劃及基建提升推展新發展區及新市鎮擴展；以及
- (c) 推廣在同一地點設置不同的設施，便利土地利用上取得協同效應及減少佔用空間。

4.3 上文精明地使用及善用土地資源主要關乎透過個別用地來增加供應，然而不能替代以綜合規劃方式推展較大規模發展。舉例來說，新商業核心區的形成及工業邨/科學園的發展無法由分散在全港的個別用地促成。此外，若沒有大規模的調遷地點來應付受重建影響的居民以及容納相應的政府、機構或社區設施需求，未來數十年的大規模重建將舉步為艱。

4.4 鑑於以上各種考慮，當局認為有需要建議具相當規模的策略增長區去滿足尚欠的長遠土地需求。而在策略規劃的角度，應在新的策略增長區預留合理數量的土地作土地儲備，以便日後有需要時可以利用這些土地作為調配空間使到生活空間得以改善及/或應對無發預計的情況，包括各項預測的假設有所轉變。

表 4-1 土地供求評估摘要

	估計的額外需求	預測的土地供應	短缺量
 <u>經濟用途</u>	458 公頃	202 公頃	256 公頃 (約 300 公頃)
市場主導 ^(a) ：	201 公頃	121 公頃	80 公頃
商業核心區甲級寫字樓	27 公頃	18 公頃	9 公頃
工業	37 公頃	-17 公頃	54 公頃
特殊工業	137 公頃	120 公頃	17 公頃
其他：	257 公頃	81 公頃	176 公頃
工業	248 公頃	81 公頃	167 公頃
商業設施	9 公頃	-	9 公頃
<u>房屋</u>	1 670 公頃	1 440 公頃	230 公頃 (約 200 公頃)
 政府、機構或社區、休憩用地及 運輸設施 ^(b)	2 592 公頃	1 872 公頃	720 公頃 (約 700 公頃)
主要特別設施	1 448 公頃	1 020 公頃	428 公頃
與人口相關設施 ^(c)	1 078 公頃	852 公頃	226 公頃
尚欠短缺量	66 公頃	-	66 公頃
總計	4 720 公頃 (約 4 800 公頃)	3 514 公頃 (約 3 600 公頃)	1 206 公頃 (約 1 200 公頃)

(a) 不包括非商業核心區的甲級寫字樓及一般商貿，估計它們在短至長期的土地供應均有盈餘。

(b) 數字不包括任何容差額 / 緩衝。

(c) 從本港人口推算由 2014 年的 724 萬增加 98 萬至 2043 年的 822 萬高峰而推算出來

(d) 尚欠土地需求總額應超過 1 200 公頃，因上述計算方法並沒有計算那些以樓面面積所示的土地需求。



1200+公頃^(d)

尚欠土地需求總額