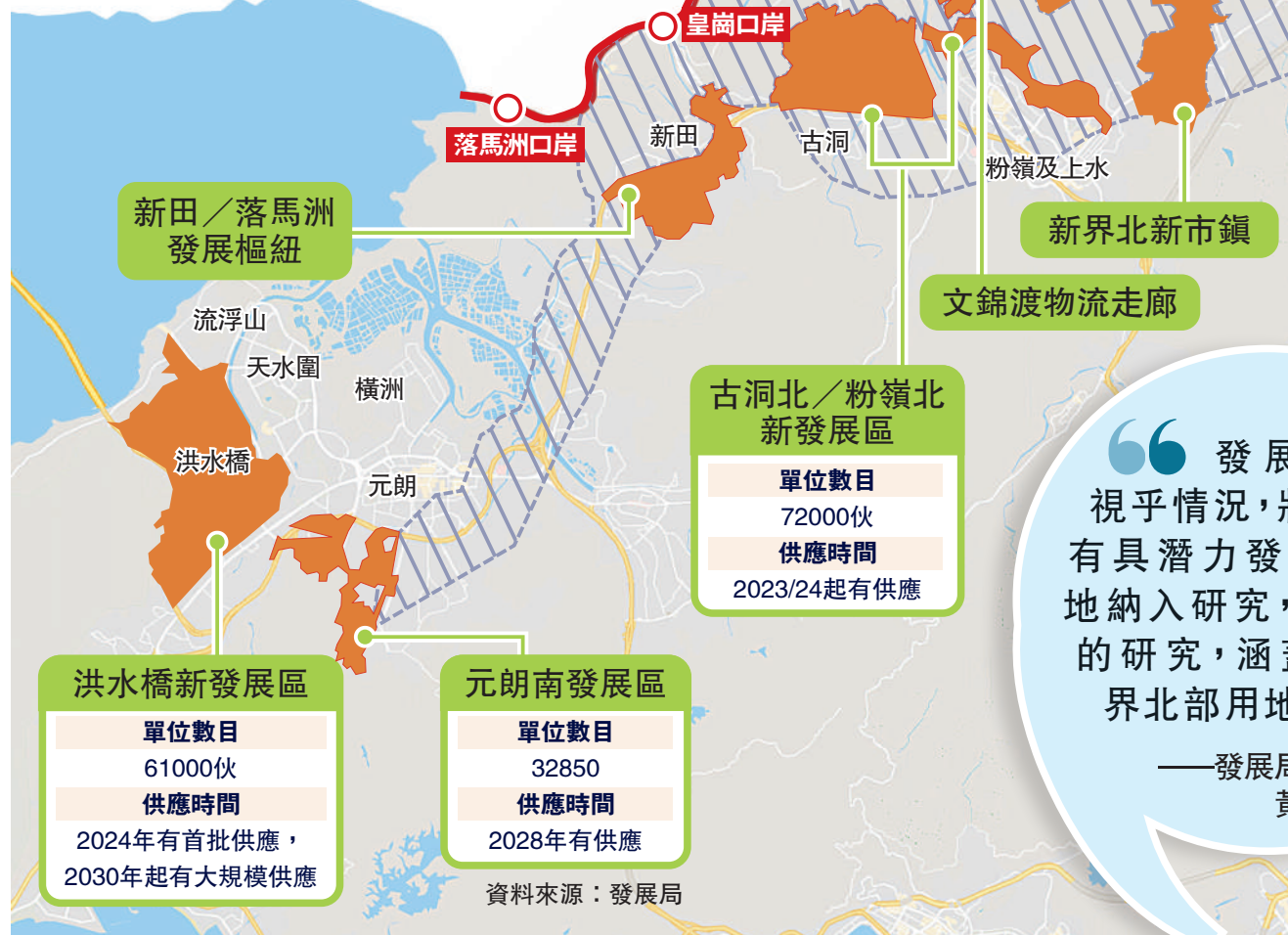


# 黃偉綸：更多土地納入研究 提早展開填海

## 「新界北做大啲，人工島做快啲」

### 新界北規劃預想圖

- 深港口岸經濟帶羅湖先行區
- 香港北部主要新發展區項目
- 料納入新界北整全規劃範圍



政府預計於10月公布《香港2030+》報告，發展局局長黃偉綸接受《大公報》訪問時透露，政府最新評估本港土地短缺遠超1200公頃，報告會提出解決土地供應短缺的方案。

新界北發展、中部水域人工島填海會是兩大策略增長區，其中新界北會「做大啲」，涵蓋更多現時未納入發展或研究的土地，並以整全的概念發展，規模將遠超現時的1500公頃；人工島填海會「做快啲」，目標是提早一年在2026年展開填海工程。

大公報記者 曾敏捷（文） 文 濤（圖）



▲黃偉綸表示，新界北及中部水域填海會是未來發展重點，滿足未來土地需求。

“發展局會視乎情況，將接近現有具潛力發展區的用地納入研究，或展開新的研究，涵蓋更多新界北部用地。”

——發展局局長黃偉綸

## 提速覓地建屋 研修訂城規條例

**加快審批** 為提速覓地建屋，黃偉綸透露，政府正研究縮短城規條例有關修訂發展的申述時間，由現時最長17個月，縮短一半或六成，並減省重複程序的「進一步申述」安排，以加快發展審批，預期將於新立法年度提交立法會審議。至於發展局轄下的「精簡發展管制督導小組」，至今已實施八個範疇的精簡審批安排，業界反映可為申請項目縮短六個月至一年半年時間。

黃偉綸表示，除增加土地供應，政府亦透過理順及簡化程序，加快土地發展程序。發展局在2018年成立精簡發展管制督導小組（督導小組），至今已實施了涉及八個範疇的精簡審批安排，涵蓋建築物高度限制、綠化上蓋面積要求、園境要求、可持續建築設計指引內樓宇間距和樓宇後移的要求、地契內「設計及布局條款」的應

用、非建築用地的限制及上蓋面積等。「精簡審批範疇是我們同事與十個專業團體及小組傾出來，回應業界訴求，避免重複審批，改由主要部門審批。」黃偉綸解釋，以往不少項目要經過多個部門審批，但不同部門或各有關注及要求，審批時間長了，亦增添發展難度，現由主要部門審批，可節省時間和程序，業界人士反映安排有效縮短了審批時間，簡單項目平均審批時間縮短六個月，複雜項目縮短了一年半。

### 訂處理審批時限

黃偉綸說，小組下一步工作重點，是聯同其他審批部門，例如運輸署、環境保護署，全面檢視發展審批程序、理順安排，例如要求不同部門訂下處理審批時限。除審視行政審批，小組亦正檢視法定程序，並爭取在下屆立法會提出修例建

議，例如城規條例、環評條例、土地刊憲安排等。

黃偉綸透露，修訂城規條例的建議，主要針對兩方面考慮，包括縮短修訂發展的申述時間，由現時的「2+9」甚至是「2+9+6」，即最長可達17個月的申述時限，縮短一半或六成；而現時城規會在聽取申述和意見後所建議的修訂，公眾仍可提出進一步申述，有重複程序之嫌，當局亦會一併檢視。至於土地刊憲安排，現時不少項目包括很多小項目都要刊憲，當局正考慮會否縮窄相關範圍；環境局亦正檢視環評安排能否有進一步精簡的空間。

發展局去年底成立項目促進辦事處，現正跟進約40個涉及較大規模，即可提供500個或以上住宅單位的私人發展住宅項目在動工前的發展審批申請，截至今年6月，16個項目已獲批相關的規劃、契約修訂/換地或建築圖則/建築許可申請。



▶新界北是未來發展重點，將不限於現有已展開研究的約一千五百公頃範圍。



◀中部水域人工島已於今年六月展開為期約三年半的研究。

## 未來十年公屋單位供應達標

**局長報喜** 政府致力增加建屋土地供應漸見成效，黃偉綸預告年底更新的《長遠房屋策略》周年進度報告，會提及政府已經找到足夠土地，興建超過31.6萬個公營房屋單位；而今年的私樓供應，當局有信心達標，提供逾1.29個私樓單位。

黃偉綸表示，政府已找到約330公頃土地興建31.6萬個公營房屋單位，可以滿足《長策》未來十年的公營房屋單位需求，當中約40%用地來自已經及將會改劃的用地，35%用地來自多個新發展區及大型發展項目。

由於新發展區持續推進，加上改劃用地繼續有進展，年底更新的《長策》，下一個十年可供的公營單位將超過31.6萬

伙，「亦有部分供應是由於我們的發展速度加快，本來第11年才有供應，現在提前到第10年，例如房委會引入組裝合成建築法，一般可以縮短兩至三成時間，節省5%至10%的成本」。

### 未來五年料收回500公頃土地

政府正推進多個大型項目發展，包括古洞北/粉嶺北新發展區、東涌新市鎮擴展、洪水橋/廈村、元朗南、啟德發展區等，預期可提供近28萬單位。黃偉綸稱，新發展區將於2023/24年開始陸續有單位入伙，初期供應不多，但會持續增加。

黃偉綸又提到，政府引用《收回土地條例》的收地工作陸續有來，形容是之前做規劃研究的收成期，大規模收地主要涉

及新發展區。

2014/15至2018/19年度的五年間，政府引用《條例》收回約20公頃土地，即平均每年收回四公頃土地；但在2019/20至2020/21年度，兩年已收回90公頃用地；及至2021/22年後，預期會引用相關條例收回700公頃用地，其中未來五年會收回500公頃，即每年收回100公頃用地，是之前五年的20倍。

至於土地共享先導計劃至今已接獲三個申請，涉及1.7萬個單位；局部發展32公頃粉嶺高爾夫球場，初步評估認為可以提供逾萬個公營房屋單位，遠多於早年估算的4600個單位，主要因為用地用作發展公營房屋，發展密度較高，規劃建議預期今年年底會提交城規會。

“現時完成技術研究後，連城市規劃都做埋才開始動工，但若分拆填海及城市規劃，可望節省一年多時間。”

被問及擴充後的新界北範圍及定位，黃偉綸預告，特首10月6日發表施政報告時會作更完整論述。現有的新界北發展，包括新田/落馬洲、新界北新市鎮、文錦渡這三個發展區，料可提供10萬至14萬個單位、帶來約20萬就業職位。特首林鄭月娥早前回應立法會議員質詢時表示，新界北部面向深圳，包括擴區後的前海，要考慮如何抓緊前海發展帶來的機遇。

至於中部水域人工島，已於今年6月展開為期約三年半的研究，涵蓋填海範圍、初步土地用途、交通基建及融資方案等。黃偉綸表示，政府正研究加快推展項目，初步構思是完成填海環境及技術研究，鎖定填海範圍後，提早一年在2026年展開填海工程，之後一邊填海，一邊做人工島城市規劃，可望2033年有首批居民入住，「現時完成技術研究後，連城市規劃都做埋才開始動工，但若分拆填海及城市規劃，可望節省一年多時間」。

黃偉綸補充，透過同步填海與規劃加快土地供應，是發展局精簡發展管制督導小組思考的方向，希望可以提出來與民共議。而參考海外經驗，新加坡的填海用地有white zone規劃（白色地段），可理解為土地儲備，即先完成填海，再因應需要安排土地用途。當局亦考慮會否簡化公眾諮詢程序，「之前的新發展區有PE1、PE2、PE3（第一、二、三階段公眾諮詢），其實係咪需要做咁多呢？」