

**香港的土地供應**

一九九七年四月三日

劉騏嘉小姐  
胡志華先生  
李敏儀女士

立法局秘書處  
資料研究及圖書館服務部

香港中區雪廠街11號  
中區政府合署西座4字樓  
電話：(852) 2869 7735  
圖文傳真：(852) 2525 0990

# 目 錄

頁數

## 研究摘要

<b>第一部分 —— 引言</b>	<b>1</b>
背景	1
目的	1
研究方法	1
<b>第二部分 —— 香港的土地用途</b>	<b>2</b>
概況	2
一九八八至一九九六年度土地用途的轉變	5
<b>第三部分 —— 土地發展過程</b>	<b>6</b>
規劃署	6
城市規劃委員會	6
規劃過程中的圖則分類	6
全港發展策略	7
次區域發展策略	7
地區設計圖	7
規劃過程	8
第一種情況	9
第二種情況	9
第三種情況	9
規劃過程所需的時間	10
土地發展過程的其他程序	10
填海關拓的發展區	10
陸上發展區	10
建築及基礎建設工程	11
土地發展過程所需的時間	11
<b>第四部分 —— 土地行政</b>	<b>12</b>
地政總署	12
徵用土地	12
批地	12
換地及契約修訂	12
換地及契約修訂的過程	13
處理換地及契約修訂所需的時間	13
在修訂契約方面所遇到的困難	15
檢討處理換地及契約修訂申請的程序	17

立法局秘書處歡迎轉載這份研究報告的部分或全文，並歡迎將之譯成其他語文。報告所載資料可隨意複製以供非商業用途，但須註明資料出處為立法局秘書處資料研究及圖書館服務部，並將一份複製文本送交立法局圖書館備存。

<b>第五部分 —— 一九八五至一九九六年的土地供應及批地情況</b>	<b>18</b>
發展用地的供應	18
批地	19
土地供應和批地的比較分析	20
<i>按交易類別的批地情況</i>	21
私人房屋用地的供應	23
資助房屋用地的供應	24
租住公屋用地的供應	25
<i>供應興建租住公屋用地所需的時間</i>	27
<i>土地平整／填海工程</i>	28
<b>第六部分 —— 一九九七至二零零五年的土地供應</b>	<b>29</b>
已規劃的土地用途	29
新住宅用地的供應量	31
<b>第七部分 —— 結論</b>	<b>32</b>
<b>附錄</b>	<b>33</b>
<b>參考資料</b>	<b>60</b>

《英文版的修正資料已納入中文版內》

## 研究摘要

1. 香港的土地總面積為1,095平方公里(109,500公頃)，其中175平方公里(17,500公頃)是已發展土地，佔土地總面積的16%。在已發展土地中，只有33.1%為房屋發展用地，而24.6%為空置土地。
2. 主要負責處理土地供應事宜的政府部門是規劃署及地政總署。規劃署負責土地用途分區的工作，而地政總署則負責批地事宜。
3. 規劃過程涉及若干步驟，包括進行規劃大綱研究及工程可行性研究、草擬發展大綱圖及分區計劃大綱圖，以及間中需要製備規劃大綱。若某項發展計劃符合分區計劃大綱圖所定的用途，地盤平整工程便會展開，否則地政總署便會清理及收回土地，以便將土地批出。至於需獲城市規劃委員會規劃許可的發展計劃，有關發展商須提交規劃申請或申請修改分區計劃大綱圖。倘申請遭拒絕，申請人可就有關決定尋求覆核，並可出席由城市規劃委員會安排的聆訊。在進行覆核之後，倘申請人仍對城市規劃委員會的決定感到受屈，則可向獨立的上訴委員會提出上訴，而上訴委員會作出的決定會是最終決定。
4. 土地發展過程所需的時間，由108至232個月不等，視乎個案的複雜程度而定。
5. 除填海工程及開拓新用地之外，換地及契約修訂均能提高特定用途的土地供應。一般來說，處理換地及修訂契約的申請需要一年時間。
6. 自九十年代開始，每年可供發展用途的土地面積約為1,000公頃，其中130公頃是供房屋發展之用。不過，土地供應量並不等於批出的土地面積。政府每年批出的土地面積，必須以《中英聯合聲明》所訂的50公頃為基準，但批給房屋委員會(房委會)的土地則不在此限。因此，在一九八六／八七至一九九三／九四年度期間，每年批出作房屋發展的土地面積大概為30至40公頃。然而，在一九九五／九六年度為此用途而批出的土地面積，已增至77公頃，而在一九九六／九七年度更遽增至90公頃。
7. 用作興建私人住宅單位的土地，是經由拍賣、投標、甲種及乙種換地權益書投標、契約修訂及換地等方式批出，而興建資助房屋單位的土地，則以私人協約方式批出。

8. 至於用作興建租住公屋的土地，則由政府提供。在一九九一／九二至一九九五／九六年度期間，房委會動用了221公頃土地興建住宅單位。由於房委會並沒有提供資料，故此在這些土地上興建的單位數目仍然未知。
9. 由要求撥地到批出土地，需時六個月至超過七年。在批給房委會的土地中，逾75%為未經平整的土地。
10. 雖然房委會並不負責土地平整工程，但間中也會承擔這項工作。進行土地平整工程需時由33至67個月不等。
11. 根據未來的土地用途計劃，本港土地有25.9%(12,639公頃)會劃為綠化地帶、10.2%(4,972公頃)用作興建住宅、5.7%(2,774公頃)供鄉村式發展、1.1%(523公頃)劃為綜合發展區、0.8%(378公頃)劃作商業／住宅用途，而有6公頃土地則會撥給土地發展公司，可能興建住宅樓宇。
12. 在一九九六／九七至二零零四／零五年度期間，政府會提供合共421公頃的新住宅用地，供房屋發展用途，其中212公頃會用作興建私人樓宇，而209公頃則會供公屋及資助房屋發展之用。雖然政府會供應土地作這些用途，但供地的計劃表、每年批出的土地面積和興建房屋單位的數目，仍屬未知之數。

# 香港的土地供應

## 第一部分 —— 引言

### 1. 背景

1.1 為制訂長遠房屋策略而進行的房屋需求研究及房屋需求模式研究在一九九六年十月完成後，長遠房屋策略檢討小組委員會成員現有意探討香港的土地供應情況，因此要求立法局秘書處資料研究及圖書館服務部(以下簡稱「本部」)就這個項目進行研究。

### 2. 目的

2.1 這份文件的目的是分析土地的供應情況，以及土地在過去和將來的使用情況，並且會討論落實供應一幅土地所涉及的過程和所需的時間。由於市場對私人樓宇和公共房屋一直需求甚殷，所以這份文件特別集中研究住宅土地的供應問題。

2.2 這次研究的範圍是探討可供各種用途的土地數量和找出可能影響土地供應的因素。這份文件分為七部分，第一部分是引言，第二部分檢討香港的土地用途，第三部分說明土地供應所涉及的過程和所需的時間，第四部分討論土地行政及批地問題，第五部分剖析過去十年的土地供應及批地情況，第六部分展望未來的土地供應情況，而第七部分是這次研究的結論。

### 3. 研究方法

3.1 為了獲得資料進行分析，研究人員研讀各種有關文件，例如政府的資料文件、多個機構的研究報告、香港立法局會議正式紀錄和立法局參考資料摘要。房屋科、規劃署、地政總署和香港房屋委員會曾向本部職員作出簡介，並舉行跟進會議。研究人員也曾訪問有關的學術界人士和團體，例如香港地產建設商會、香港地產行政學會和香港房地產建築業協進會。為了向有關部門查詢所需資料和統計數字，研究人員曾發出函件和電傳文件，並以電話作出跟進。

3.2 這份研究文件根據上述來源所取得的資料來撰寫。

---

---

## 第二部分 —— 香港的土地用途

### 4. 概況

4.1 香港<sup>1</sup> 的土地總面積為1,095平方公里(109,500公頃)<sup>2</sup>，其中175平方公里(17,500公頃)是已發展土地，佔土地總面積的16%。

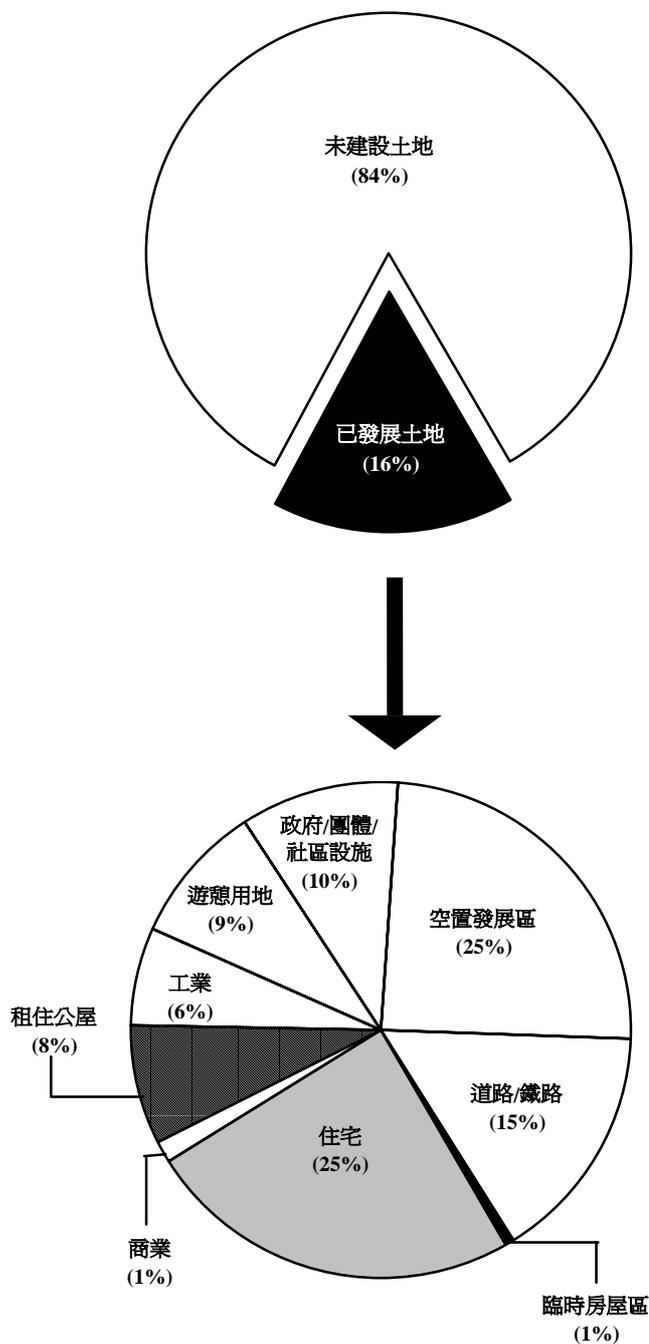
4.2 圖1及表1顯示香港的土地用途分類(截至一九九六年三月三十一日)。在17,500公頃已發展土地當中，只有5,800公頃的土地用作房屋發展，僅佔已發展土地總面積的33.1%，其中包括4,300公頃住宅用地、1,400公頃租住公屋區和100公頃臨時房屋區。雖然住宅用地只佔總面積的小部分，但仍有4,300公頃空置土地可供發展，佔已發展土地總面積的24.6%。

---

<sup>1</sup> 包括香港島、九龍、新九龍及新界

<sup>2</sup> 一平方公里 = 100公頃

圖1 —— 香港的土地用途分類(截至一九九六年三月三十一日)



資料來源：規劃環境地政科

表1 —— 香港的土地用途分類(截至一九九六年三月三十一日)

類別	公頃	佔總面積百分比
<b>A. 已發展土地</b>		
1) 商業	200	0.2
2) 住宅	4,300	3.9
3) 租住公屋	1,400	1.3
4) 工業	1,100	1.0
5) 遊憩用地	1,600	1.5
6) 政府、團體和社區設施	1,800	1.6
7) 空置發展區	4,300	3.9
8) 道路／鐵路	2,700	2.5
9) 臨時房屋區	100	0.1
小計：	17,500	16.0
<b>B. 非建設土地*</b>		
1) 林地	22,000	20.1
2) 草地和灌木地	51,900	47.4
3) 荒地、沼澤及紅樹林	4,400	4.0
4) 耕地	6,200	5.6
5) 魚塘／臨時搭建物／牧場	2,700	2.5
6) 水塘	2,600	2.4
7) 其他用途	2,200	2.0
小計：	92,000	84.0
<b>總計：</b>	<b>109,500</b>	<b>100.0</b>

備註：1.\* 表示在非建設土地中，包括根據《郊野公園條例》劃定為郊野公園及特別用途的土地，面積達413平方公里(41,300公頃)，作為保護野生動植物及康樂用地。

2. 一平方公里=100公頃

資料來源：規劃環境地政科

---

---

## 5. 一九八八至一九九六年度土地用途的轉變

5.1 從附錄1所載的資料可見，香港的面積續有增加。香港土地總面積由一九八八年的107,100公頃增加至一九九六年的109,500公頃，總共增加了2,400公頃。在這段期間，已發展土地總面積增加了3,700公頃，但非建設土地卻減少了1,300公頃。

5.2 在額外的3,700公頃已發展土地當中，住宅和租住公屋的用地分別佔地500公頃和600公頃，而另外1,000公頃土地則撥入空置發展土地的類別。

5.3 至於非建設土地，耕地的面積大幅度減少，由一九八八年的7,200公頃減至一九九六年的6,200公頃，一共減少了1,000公頃。

---

---

### 第三部分 —— 土地發展過程

6. 附錄2列出參與土地供應工作的政府部門，並說明這些部門的功能和職責。最受人注意的政府部門包括負責把土地用途分區的規劃署，以及負責批地的地政總署。

#### 7. 規劃署

7.1 規劃署負責制訂、監察和檢討城市及鄉郊規劃政策和相關的計劃，以促進香港土地的實質發展。規劃署處理全港、次區域和地區各層面的規劃事宜，並為城市規劃委員會提供服務。

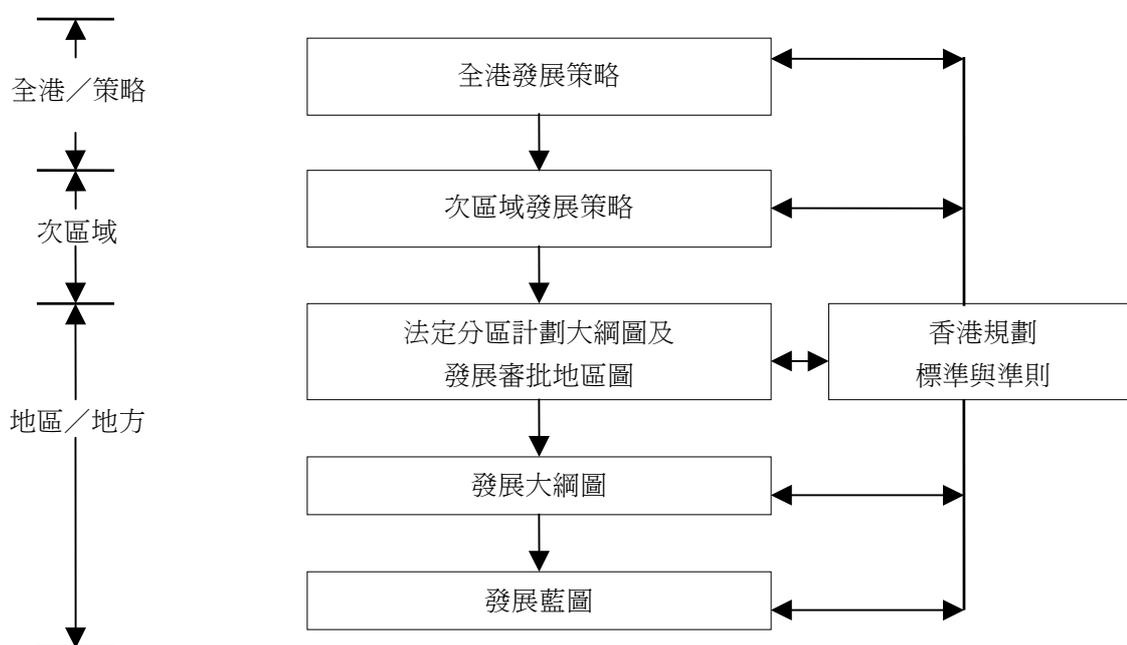
#### 8. 城市規劃委員會

8.1 城市規劃委員會(以下簡稱「城規會」)是負責製備及發表分區計劃大綱圖及發展審批地區圖的法定組織。城規會也負責審議有關的申請、反對意見、申請的覆核，以及圖則的修訂。此外，城規會也負責核准由土地發展公司(以下簡稱「土發公司」)製備的發展計劃圖。

#### 9. 規劃過程中的圖則分類

9.1 香港的城市規劃工作分三個層面進行，即全港、次區域及地區規劃。圖2說明每一層面的工作涉及的圖則類別。

圖2 —— 規劃過程所涉及各級圖則



資料來源：規劃署《香港的城市規劃便覽》第7頁

### 全港發展策略

9.2 全港發展策略提供長遠的規劃綱領，使政府在土地用途、運輸基礎設施發展和環境事宜各方面的政策能夠互相配合；而次區域及各地區規劃的工作，也會根據全港發展策略進行。

### 次區域發展策略

9.3 次區域發展策略是一系列規劃圖則及發展綱領，為香港五個次區域(即都會區、新界東、新界南、新界西和新界北)的更詳細地區規劃及工作計劃訂定標準。

### 地區設計圖

9.4 地區設計圖是詳盡的土地用途圖則。這些圖則根據在進行全港及次區域層面的規劃工作時所確定的概略規劃原則而繪製，並分為法定圖則及部門專用圖則兩類。

---

---

## 法定圖則

9.5 法定圖則由城規會根據《城市規劃條例》的規定而繪製。這類圖則包括：

- (i) 分區計劃大綱圖：顯示有關的道路系統和擬訂的土地用途<sup>3</sup>。每份分區計劃大綱圖都附有註釋<sup>4</sup>，臚列必定會獲得批准的用途(即第一欄所列的用途)和必須取得城規會批准的其他用途(即第二欄所列的用途)。
- (ii) 發展審批地區圖：是市區以外地區的圖則。這些圖則亦顯示各土地用途分區，並附有一套註釋，註明必定會獲批准的用途和必須取得城規會批准的用途。發展審批地區圖是臨時圖則，只在首次發出當日起計三年內有效，並且將會在該段期間內由分區計劃大綱圖取代。在分區計劃大綱圖取代發展審批地區圖後，有關的執行規定在那些地區內仍會繼續適用。

## 部門專用圖則

9.6 部門專用圖則並非法定圖則，包括發展大綱圖及發展藍圖。這類圖則通常以較大的比例繪製，為未經平整或新近平整的土地，或是需要作全面規劃的重建區而製備。這些圖則展示土地用途、道路系統，載列土地用途預算、政府／團體／社區設施用途一覽表和提供的遊憩用地。有關地區每年度推行的綜合發展計劃亦納入圖則之內。一經核准，發展大綱圖及發展藍圖都會對政府在監管、賣地、預留及分配政府用地等各方面的措施具有約束力。

## 10. 規劃過程

10.1 規劃過程涉及多個步驟。附錄4至附錄10說明這些規劃程序的每個過程。

10.2 附錄4概述一幅建屋用地的規劃程序。為了就新發展區擬訂土地用途建議書提供基準及製備發展大綱圖，當局會首先進行為期18個月的規劃大綱研究，確定是否值得進一步研究該區的發展。

---

<sup>3</sup> 土地用途包括住宅、商業、工業、遊憩、政府／團體／社區等用途，亦包括用作綠化地帶、保護區、綜合發展區、鄉村式發展區、露天存貨用地或其他指定用途的區域。

<sup>4</sup> 關於註釋的樣本，請參閱附錄3。

10.3 在規劃大綱研究所提出的建議獲得批准後，當局便會進行工程可行性研究，更加詳細探討有關發展的各個方面，包括土力、運輸、環境及基礎設施等，然後便會製備建議發展大綱圖。

10.4 有關部門會根據建議發展大綱圖中擬訂的土地用途，製備該區的分區計劃大綱圖。

### 第一種情況

10.5 如果該區的發展符合分區計劃大綱圖中經批准的用途，有關部門便會在有需要時進行平整地盤的工作，否則，地政總署便會清理及收回有關土地，以便批出。如果該區是公共房屋發展區或綜合發展區／綜合重建區，便需要擬備規劃大綱<sup>5</sup>。

### 第二種情況

10.6 如果該區的發展規劃須經城規會批准(即屬於第二欄所列的用途)，發展商應將規劃申請<sup>6</sup> 連同有關的顧問研究報告，例如交通影響評估或環境影響評估等研究報告，一併提交城規會審議。如果發展的建議顯示會改善該區的現有環境，或會在規劃方面為鄰近地區甚至整個社區帶來好處，申請便可望得到批准。有時，城規會亦會就建議的發展計劃加入條件，例如規定發展商須在建議的發展計劃內提供公共設施或若干基礎設施等。

10.7 根據《城市規劃條例》，如果申請人對城規會的決定感到受屈，他有權就該會的決定要求覆核<sup>7</sup>，並且有權出席該會的聆訊。在覆核之後，如果申請人仍然不滿城規會的決定，他有權向獨立的上訴委員會提出上訴<sup>8</sup>。曾參與作出城規會原來決定的任何人士，將不得出任上訴委員會委員。由上訴委員會作出的決定是最終決定。

### 第三種情況

10.8 如果根據分區計劃大綱圖，該發展區的擬訂用途不獲批准，便需要對大綱圖作出修改。

<sup>5</sup> 關於擬備規劃大綱的程序，請參閱附錄10。

<sup>6</sup> 關於根據《城市規劃條例》第16條而進行的規劃申請處理程序，請參閱附錄7。

<sup>7</sup> 關於根據《城市規劃條例》第17條而進行的覆核申請處理程序，請參閱附錄8。

<sup>8</sup> 關於根據《城市規劃條例》第17B條而進行的處理上訴程序，請參閱附錄9。

規劃過程所需的時間

10.9 一個新發展區的規劃過程可以在36個月內完成，但這過程亦可長達112個月，視乎是否有任何人提出反對或修改分區計劃大綱圖、是否有人就規劃作出申請、要求覆核及上訴，以及是否需要製備規劃大綱等因素而定。表2列出在規劃過程中可能出現的最短和最長時間。

**表2 —— 規劃過程所需的時間(以月為單位)**

程序	所需的最短時間	所需的最長時間
規劃大綱研究／工程可行性研究	18	24
擬備部門專用圖則	6	18
擬備分區計劃大綱圖	12 (如沒有人提出 反對)	36 (如有人提出 反對)
提交規劃申請／修改分區計劃大綱圖	不適用	22
擬備規劃大綱	不適用	12
<b>總計</b>	<b>36</b>	<b>112</b>

資料來源：規劃署

## 土地發展過程的其它程序

### 填海關拓的發展區

10.10 關於填海關拓的發展區，有關方面須根據《前濱及海床(填海)工程條例》的規定，在憲報公布工程計劃的內容，並解決所接獲的反對意見，以獲得總督會同行政局批准進行填海工程。整個過程平均需時約22個月完成。這過程與規劃過程同步進行。

### 陸上發展區

10.11 至於陸上發展區，有關方面須經總督會同行政局批准收回土地，然後根據《收回官地條例》的規定，在憲報公布工程計劃的內容。平均來說，就補償及安置事宜進行的磋商，以及其後清拆留在該幅土地上的任何搭建物的工作，可在大約48個月內完成。而這過程會在規劃過程完成後才展開。

## 建築及基礎建設工程

10.12 當局獲得總督會同行政局批准後，便會展開填海或土地平整工程的詳細設計，這項工作通常需時約12個月完成。

10.13 為陸上發展區進行土地平整工程及填海地區的建造工程，需時約24個月才能完成。假設有關地盤可即時批撥，供發展私人樓宇之用，建築及基礎建設工程另需36個月才可完竣。

## 土地發展過程所需的時間

10.14 表3開列土地發展整個過程所需的時間。由物色地盤到建築工程完成，可能需時108個月(九年)到232個月(19年)不等。

表3 —— 土地發展過程所需的時間(以月為單位)

程序	填海關拓的策略性增長地區		陸上策略性增長地區	
	所需的最短時間	所需的最長時間	所需的最短時間	所需的最長時間
規劃程序	36	112	36	112
《前濱及海床(填海工程)條例》所訂的工程程序	22 (與規劃程序同步進行)		不適用	
清拆／收地工作	不適用		48	
進行工程設計	12		12	
填海工程	24		不適用	
土地平整	不適用		24	
建築及基礎建設工程	36		36	
<b>總計</b>	<b>108</b>	<b>184</b>	<b>156</b>	<b>232</b>

資料來源：規劃署

---

---

## 第四部分 —— 土地行政

### 11. 地政總署

11.1 地政總署轄下的地政處，負責管理全港土地。地政總署的工作，包括徵用土地供政府進行發展之用、批撥經中英土地委員會核准批出的土地、管理一切未經撥出的政府土地，以及確保私人用地的用途符合其批地條件。

### 12. 徵用土地

12.1 收回土地可解決由業權有欠完備、無法追查業主身分，以至業主對其物業開天殺價等情況所引致的問題。但這行動只適用於收回私人土地作公眾用途，例如出租公屋或居屋等。收回私家地段及清拆行動需時兩至三年不等，視乎工程計劃的規模而定。

12.2 對於私人住宅發展商而言，匯集土地有時可能需時長達十年或以上，因為他們須完成規劃過程，然後向地政總署申請換地。

### 13. 批地

13.1 根據《中英聯合聲明》附件III的規定，每年新批出的土地面積不得超過50公頃，如超過50公頃，便須獲得土地委員會同意。有一點必須注意，批給香港房屋委員會興建租住公屋的土地，不受此條件限制。

13.2 《聯合聲明》亦規定政府須就批地計劃的所有方面，包括土地批撥、發展密度及時間安排等，每年向土地委員會申請批准。因此，政府只能在一年前公布其批地計劃。

### 14. 換地及契約修訂

14.1 批地契約訂明業主的義務和責任，以及在工程和發展方面的基本要求<sup>9</sup>。然而，如有關要求已屬過時，則可予以「修訂」，以便能在用途或發展密度方面作出更改。簡單來說，地價補償相等於舊批約與新批約市值的差額，這樣可鼓勵發展商重新發展較舊的物業。

---

<sup>9</sup> 包括契約年期；批准用途；最高建築高度；最小及最大的樓面總面積；建築工程的期限；總綱發展藍圖的規定(對規模龐大的計劃而言)；設計、配置及高度限制；停車及裝卸規定；入口及出口的限制，以及景觀美化及環境方面的規定。

---

---

14.2 發展計劃亦可透過換地方式予以批准。按此程序，土地業主可交回現時持有的土地，以換取一幅新用地(通常原址換地)，而政府會對該幅新用地施加現今的批約條件，確保發展計劃符合最新的規劃要求。此外，換地亦需補地價。

### 換地及契約修訂的過程

14.3 附錄11及12分別概述處理換地及契約修訂的程序。在處理換地及修訂契約的申請時，須徵詢各有關部門的意見。在綜合各方意見後，有關申請會交由內部會議審批。基本條款一經訂定，並與申請人達成協議後，政府便會評估地價(如適用的話)，並向申請人提出正式的基本條款。申請人須於一個月內表明是否接納建議的條款。如申請人接納基本條款，當局便會安排有關文件，其中工作包括查核業權。

### 處理換地及契約修訂所需的時間

14.4 表4簡要載列處理一宗契約修訂和換地申請所需的時間。一般來說，處理契約修訂的申請需時349天(約50星期)，而處理換地申請則需時398天(約57星期)。總共所需的時間，視乎每一個案的複雜程度而定。

14.5 處理一宗簡單的修訂契約個案，大概需時260天<sup>10</sup>。然而，如有關個案需經城規會批准，所需時間大約為482天<sup>11</sup>。處理一宗簡單的換地申請，需時383天<sup>12</sup>，而較為複雜者，則需時大約800天<sup>13</sup>。

---

<sup>10</sup> 資料來自地政總署署長布培先生於一九九六年五月二日向香港地產行政學會所發表的演說，題為“Procedures and Difficulties in Processing Lease Modification and Land Exchange for Developments”。

<sup>11</sup> 同上。

<sup>12</sup> 同上。

<sup>13</sup> 同上。

表4 —— 處理契約修訂及換地所需的時間(以星期為單位)

階段	程序	契約修訂	換地
A	經地政處審核，並將資料存入批地資料系統	2	2
B	視察土地，並製備傳閱文件簡要	3	6
C	有關部門就建議發表意見	4	6
D	地區地政會議	6	8
E	申請人獲通知有關決定	3	3
F	提出正式的基本條款	10	10
G	申請人須於一個月內表明是否接納條款	4	22
H	發出文件	13	
I	簽立文件	5	
	<b>所需時間</b>	<b>50</b>	<b>57</b>

資料來源：地政總署

14.6 從表5可見，在一九八五／八六至一九九五／九六年度期間，每年處理的契約修訂和換地個案，總數少於50宗。自一九九六／九七年度開始，完成個案宗數是先前每年處理個案宗數的兩倍甚至三倍，而所提供的住宅單位數目，亦由一九九四／九五年度的6,750個，激增至一九九六／九七年度的25,000個。

表5 —— 一九八五／八六至一九九七／九八年度已完成和將完成的契約修訂／換地個案數目，以及將會興建的住宅單位數目

年度	契約修訂	換地	完成的個案總數	將興建的住宅單位總數
85/86	0	14	14	@
86/87	22	30	52	@
87/88	14	25	39	@
88/89	13	31	44	@
89/90	14	23	37	@
90/91	15	20	35	@
91/92	17	35	52	@
92/93	21	21	42	@
93/94	5	39	44	9,550
94/95	22	26	48	6,750
95/96	15	19	34	7,519
96/97*	23	66	89	25,000
97/98#	20	95	115	20,000

備註：\* 表示截至財政年度完結(即一九九七年三月三十一日)的估計數字。

# 表示估計數字。

@ 表示未能提供數字，因為此欄資料在一九九三／九四年度起才在電腦紀錄內建立。

資料來源：地政總署

### 在修訂契約方面所遇到的困難

#### 城市規劃批准

14.7 在批准規劃申請時，原來建議的發展規範或須作出修改。在契約修訂申請可獲進一步處理之前，申請人通常必須先完成交通、環境及渠務三方面的影響評估，以便反映可能引致的結果。在某些情況下，政府亦會要求發展商在有關地段範圍以外提供若干設施，例如擴闊路面或在附近建造一個迴旋處。

---

14.8 至於涉及綜合發展區用途的個案，政府或會要求發展商提供若干政府／團體／社區設施。雖然要求發展商提供政府／團體／社區設施是為社會利益著想，但未必會獲區內居民認同，因為他們深切關注這些設施所帶來的影響，在區內設立復康中心便是一例。因此，政府須先徵詢區議會的意見，有時甚至要向有關的立法局事務委員會解釋。

#### *各有關部門的意見互有衝突*

14.9 在考慮每宗契約修訂申請時，各有關部門通常都有機會發表意見，但各部門的意見可能會互有衝突。可惜現時沒有一個權威當局能解決及平衡以上分歧。

#### *當地居民的反對意見*

14.10 在新界地區，村民一向極為關注風水問題。有關部門必須先解決當地居民的反對意見，才可進一步處理契約修訂或換地的申請。

#### *所需的時間*

14.11 部分建議或會涉及一些須根據《道路(工程、使用及補償)條例》在憲報公布的道路工程。在道路刊登憲報之前，須先徵得有關區議會的同意。因此，建議書在獲得許可前，要兩度提交區議會。基於這緣故，處理這類換地個案所需的時間，遠比一般情況為多。

#### *配合政府計劃*

14.12 物業發展很易受到市場情況轉變影響，特別是一些大規模的發展計劃，有時或要修改設計，甚至發展的類別，藉以順應市場轉變。在這情況下，契約修訂或換地的條款可能需要改變，以配合規劃的目的。然而，政府須確保建議的發展項目與周圍地區在交通及規劃兩方面均能互相協調。這情況尤以鄉郊地區為然，在這類地區，當局有必要確保建議的發展項目能夠配合提供基礎設施的計劃。

---

---

### 檢討處理換地及契約修訂申請的程序

14.13 在「扶助工商」的措施下，政府委託顧問公司進行一項名為「檢討處理換地及契約修訂申請的程序」的研究，而研究工作最近亦已完成。該項研究的目的，是探討如何加快處理換地及修訂契約的程序，以及如何令決策的過程更公開和更具問責性。所涉及的措施包括以更主動積極的方法來處理有關申請，並依循預定的時間表進行工作；更多應用電腦輔助支援及資訊系統；集中進行工作及地價評估，以及由私營機構承辦工作。

---

---

## 第五部分 —— 一九八五至一九九六年的土地供應及批地情況

### 15. 發展用地的供應

15.1 附錄13開列出在一九八五／八六至一九九五／九六年度期間供各類用途的土地供應情況。所供應的土地包括由過往的年度撥入該年度的未批出土地、由拓展署為該署發展計劃的特定工程所完成的新近平整土地和已停止作臨時用途的土地(例如臨時房屋區),但這些土地不包括重建中的土地。

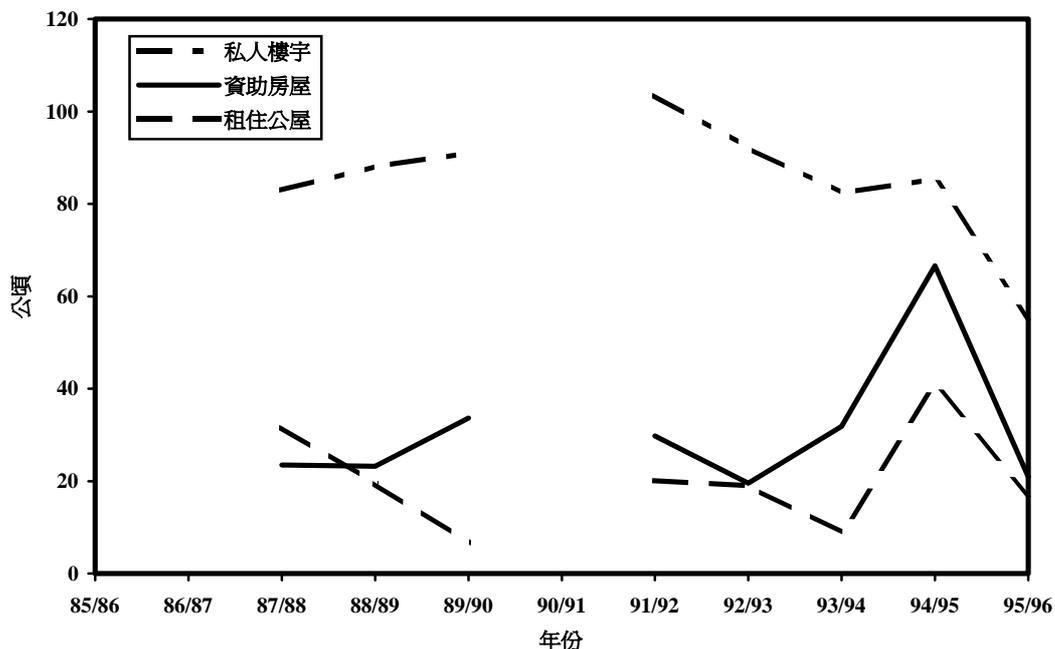
15.2 從資料可見,在八十年代,每年的土地總供應量維持在700至850公頃之間。由一九九一／九二年度開始,土地總供應量增加至超過1,000公頃,特別是在一九九五／九六年度,供應量更比過去幾年增加一倍,達2,094公頃,原因可能是機場計劃工程經已完成。

15.3 在過去十年,用作房屋發展的土地供應量起落不定,由一九九五／九六年度的94公頃(佔可供發展土地總供應量的4.5%)至一九九四／九五年度的193公頃(佔可供發展土地總供應量的19.3%)不等。而平均供應量則維持在130公頃的水平。

15.4 從圖3可見,供私人房屋發展的土地維持在80至90公頃的水平,但一九九五／九六年度除外。當年的總供應量下降至55公頃,只佔可供發展土地總供應量的2.7%。

15.5 至於用作興建租住公屋及資助房屋的土地,供前者使用的土地數量波動甚大,由一九八九／九零年度的7公頃到一九八五／八六年度及一九九四／九五年度的41公頃不等。至於供後者使用的土地,在八十年代末期,每年的供應量維持在20至30公頃的水平。但到了九十年代,起落變化的幅度甚大,由17公頃到54公頃不等。

圖3 —— 一九八五／八六至一九九五／九六年度供房屋發展的土地



- 備註：1. 未能取得1986/87及1990/91的土地供應量的資料  
 2. 1985/86年度數據：私人樓宇= 65公頃；資助房屋= 9公頃；  
 租住公屋= 40公頃  
 3. 謹請注意，所供應的土地包括由過往的年度撥入該年度的未批出土地、由拓展署為該署發展計劃的特定工程所完成的新近平整土地和已停止作臨時用途的土地。

資料來源：提交土地及建設諮詢委員會的《全港未來土地供應評估》年報  
 規劃署

## 16. 批地

16.1 可供發展的土地供應量並不代表那些土地已經由私人發展商或政府用來進行建築工程。正如第13.1段所述，由於批地的數量限於每年50公頃，因此部分土地只會空置，由政府作進一步處理。

16.2 附錄14載列一九八五／八六至一九九六／九七年度期間的批地結果。除了因特殊需求而批出的土地外，作私人發展、資助房屋及基礎設施用途的批地總額都符合《中英聯合聲明》的規定，但一九九五／九六年度和一九九六／九七年度批地的總數量都遠超50公頃的基準，分別達88公頃和109公頃。

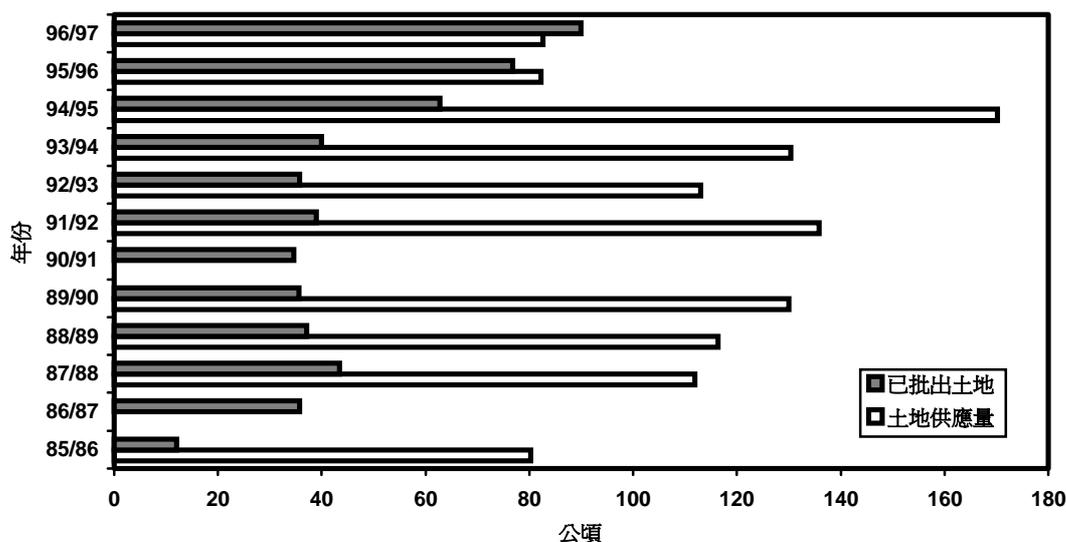
16.3 作私人商業用途的批地穩定維持在每年20至25公頃的水平，但一九九五／九六年度和一九九六／九七年度分別大幅增加至44公頃和50公頃。

## 17. 土地供應和批地的比較分析

17.1 圖4及附錄15顯示由一九八五／八六至一九九六／九七年度期間作房屋發展的土地供應和批出土地的數量。從這些資料可見，每年作房屋發展的土地供應量維持在110至130公頃的水平，但批出作這類發展的土地每年只有30至40公頃。

17.2 在一九九四／九五年度，作房屋發展的土地供應量增加至170公頃，而批出作這類發展種用途的土地也增加至63公頃，是往年的兩倍。在一九九五／九六年度，作房屋發展的土地供應量大幅下降至82公頃，但批出的土地仍然繼續增加，達77公頃。看來大部分作房屋發展的土地經已批出。由於本部未能取得有關一九九六／九七年度發展土地供應量的資料，因此不能作進一步分析。

圖4 —— 一九八五／八六至一九九六／九七年度用作房屋發展的土地供應量和已批出土地的比較分析



- 備註：1. 未能取得1986/87、1990/91和1996/97各年度土地供應量的資料  
 2. 1985/86至1995/96年度土地供應及審批均包括商業用途土地  
 3. 謹請注意，所供應的土地包括由過往的年度撥入該年度的未批出土地、由拓展署為該署發展計劃的特定工程所完成的新近平整土地和已停止作臨時用途的土地。

資料來源：提交土地及建設諮詢委員會的《全港未來土地供應評估》年報  
 規劃署  
 地政總署

## 按交易類別的批地情況

17.3 批地可以採用拍賣、投標、甲種換地權益書和乙種換地權益書投標<sup>14</sup>、私人協約批地<sup>15</sup>等方式進行。從表6可見，以拍賣和投標方式批出的土地佔批地總額的50%或以上(20公頃)。但也有例外的情況，例如在一九八八／八九年度和一九九五／九六年度，以這種方式批出的土地分別增加至50公頃和93公頃，但數量在一九九六／九七年度又大幅回落至16公頃。

表6 —— 一九八五／八六至一九九六／九七年度按交易類別列出的批地數量(以公頃為單位)

年份	拍賣／投標		甲種換地權益書／ 乙種換地權益書 投標		私人協約批地		總額 公頃
	公頃	百分比	公頃	百分比	公頃	百分比	
1985/86	7.8	74.9	2.6	25.1	不適用	不適用	10.4
1986/87	18.7	53.4	8.5	24.4	7.8	22.2	35.0
1987/88	19.0	55.2	8.1	23.5	7.4	21.4	34.5
1988/89	49.7	71.2	9.6	13.7	10.5	15.0	69.8
1989/90	23.5	59.3	3.1	7.9	13.0	32.8	39.6
1990/91	23.4	59.4	4.3	11.0	11.7	29.6	39.4
1991/92	27.0	51.5	4.6	8.7	20.9	39.8	52.5
1992/93	21.0	61.3	8.7	25.5	4.5	13.2	34.2
1993/94	17.0	50.8	2.7	8.1	13.8	41.1	33.5
1994/95	23.8	54.8	1.4	3.3	18.2	41.9	43.4
1995/96	92.5	73.6	0	0	33.2	26.4	125.7
1996/97	15.6	23.6	0.1	0.2	50.2	76.2	65.9

資料來源：地政總署

<sup>14</sup> 由一九八三年起，當局已不再以發出甲種換地權益書和乙種換地權益書作為收地的方式，但由於政府在一九八三年前需徵收土地作公眾用途，因此行使根據《收回官地條例》獲賦與的權力。如果一幅土地位於核准發展藍圖的地區內，當局的政策是讓私人土地的承租人有機會自願交回土地，換取日後獲批政府土地的權利。這種權利載於一封函件內，稱為「甲種換地權益書」和「乙種換地權益書」。

<sup>15</sup> 供特殊的低成本房屋計劃、居者有其屋計劃、公用事業、學校、教堂、廟宇、診所、福利機構和某些慈善用途的土地，一般會透過私人協約批地的方式批出。在這些情況下，地價的數額各有不同，由非牟利用途的不需繳付地價，至公用事業必需繳付十足市值。

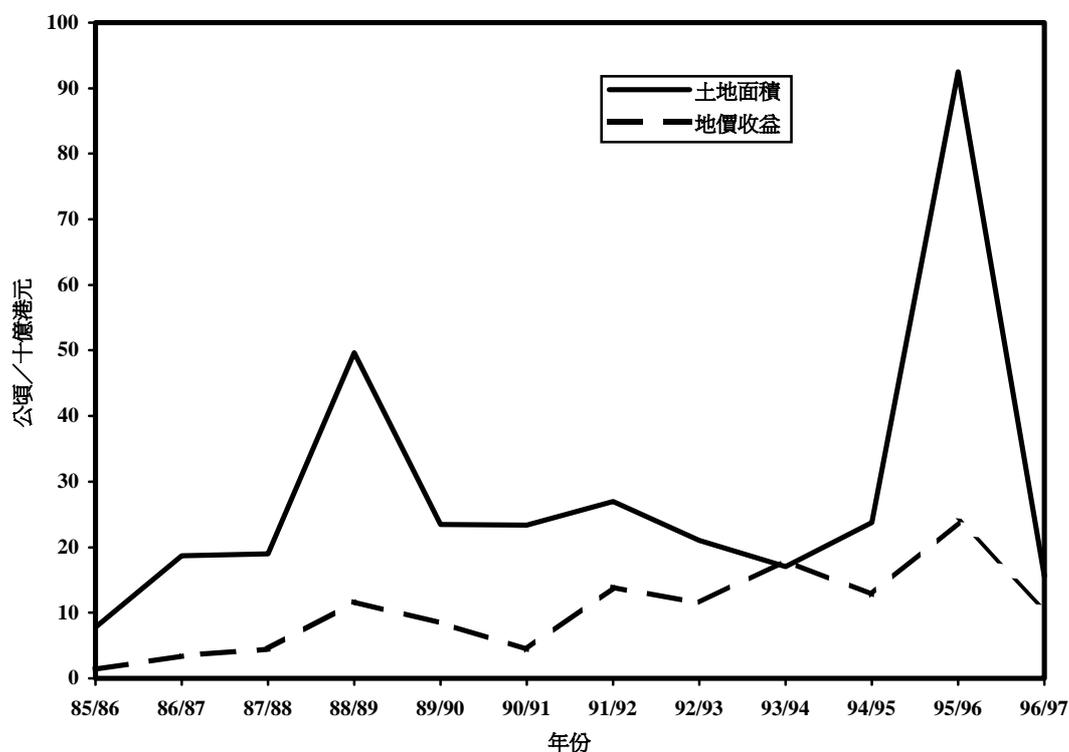
17.4 表7和圖5也顯示出透過拍賣和投標批地的重要性。在一九九三／九四年度以前，超過三分之二的土地收益來自拍賣和投標。由一九九四／九五年度起，這方面比例下降至40-50%。在一九九六／九七年度，更進一步下降至18%。無論如何，土地交易是政府收入的主要來源，佔政府總收入的20%。

表7 —— 一九八五／八六至一九九六／九七年度按收入來源列出的地價金額

年份	以公開拍賣及投標方式出售		以私人協約批地方式批出		修訂現行契約、換地及增批地段		總計	
	以百萬港元計	佔土地收入的百分比	以百萬港元計	佔土地收入的百分比	以百萬港元計	佔土地收入的百分比	以百萬港元計	佔政府總收入的百分比
85/86	1,392	75.7	240	13.1	207	11.3	1,839	4.2
86/87	3,409	72.3	581	12.3	724	15.4	4,714	9.7
87/88	4,531	63.1	103	1.4	2,543	35.4	7,177	11.8
88/89	11,679	76.5	1,076	7.0	2,518	16.5	15,272	21.0
89/90	8,524	83.2	717	7.0	1,005	9.8	10,246	12.4
90/91	4,351	70.2	576	9.3	1,267	20.5	6,194	6.9
91/92	13,925	66.5	3,657	17.5	3,358	16.0	20,940	18.3
92/93	11,511	70.0	663	4.0	4,262	25.9	16,436	12.1
93/94	17,965	41.2	3,289	7.6	22,306	51.2	43,560	26.1
94/95	12,776	40.7	7,342	23.4	11,239	35.8	31,357	17.9
95/96	23,876	53.2	16,401	36.5	4,603	10.3	44,880	24.8
96/97 (估計)	10,745	18.2	22,057	37.4	26,225	44.4	59,027	30.0

資料來源：1985/86至1995/96年度庫務署署長週年報告及香港政府帳目。

圖5 —— 一九八五／八六至一九九六／九七年度經拍賣和投標批出的土地和收益



資料來源：地政總署

一九八五／八六至一九九五／九六年度之庫務署署長週年報告及香港政府帳目。

## 18. 私人房屋用地的供應

18.1 表8開列在透過各類方式批出的土地上興建的住宅單位數目。從資料可見，在一九九四／九五年度和一九九五／九六年度，經三類方式批出的土地，所提供的住宅單位數目相若。不過，在一九九六／九七年度及一九九七／九八年度，經契約修訂或換地所得的土地，成為興建住宅單位的主要用地來源，這類住宅單位的數目，相等於過往所建數目的三倍。

**表8** —— 一九九四／九五至一九九七／九八年度在透過各類方式批出的土地上興建的私人住宅單位數目

年份	契約修訂／換地	拍賣及投標 (不包括私人機構參建居屋計劃)	私人協約方式批地(不包括資助房屋)	總計
1994/95	6,750	9,704	0	16,454
1995/96	7,519	7,440	8,199 <sup>@</sup>	23,158
1996/97	25,000	2,720	12,444 <sup>@*</sup>	40,164
1997/98	20,000	0	9,634 <sup>*</sup>	29,634

備註：@ 表示機場鐵路批地。

\* 表示有關數字包括機場鐵路批地和其他私人協約方式批地。

資料來源：地政總署

## 19. 資助房屋用地的供應

19.1 用作興建資助房屋的土地，均以私人協約方式批出。如表9所示，建成的單位數目每年不同，由一九九五／九六年度的19,382個到一九九七／九八年度的55,639個不等。

**表9** —— 由私人協約方式批地所得的(資助房屋)單位數目

年份	私人機構參建居屋計劃投標	居屋計劃	夾心階層房屋計劃	香港房屋協會其他計劃	總計
1994/95	2,370	12,258	4,435	1,924	20,987
1995/96	3,960	8,010	4,849	2,563	19,382
1996/97	10,820	13,295	1,650	2,000	27,765
1997/98	21,916	32,143	680	900	55,639

資料來源：地政總署

## 20. 租住公屋用地的供應

20.1 表10顯示現時所訂的一九九一／九二至二零零零／零一年度建屋指標<sup>16</sup>。根據這些建屋指標，每年建成的住宅單位數目平均應有47,000個<sup>17</sup>。假設平均建屋密度為每公頃土地700個單位<sup>18</sup>，每年所需的土地面積應為68公頃。

**表10 —— 實際／預定建屋量與一九九四年長遠房屋策略指標的比較**

	住宅單位數目		
	租住	居屋計劃／ 私人機構參 建居屋計劃	總計
長遠房屋策略所訂的 1991/92至2000/01年度指標 *	238,700	233,900	472,600
一) 1991/92至1995/96年度 的實際建屋量**	104,700	82,300	187,000
(1) 1996/97至2000/01年度 的建屋量指標*	134,000	151,600	285,600
(2) 1996/97至2000/01年度 的預定建屋量**	132,100	142,600	274,700
差額(2)-(1)	-1,900	-9,000	-10,900

備註：\* 包括11,700個單位的建屋量容差。尚欠的單位總數(-10,900個)是在長遠房屋策略的建屋量容差內。

\*\* 包括房屋協會的建屋量，夾心階層房屋單位除外

資料來源：香港房屋委員會

<sup>16</sup> 數字取自《一九九四年長遠房屋策略中期檢討》及一九九六年九月的公營房屋發展計劃內所列有關同一段期間的實際／估計建屋量。

<sup>17</sup> 資料由香港房屋委員會提供。

<sup>18</sup> 同上

20.2 雖然房屋委員會(以下簡稱「房委會」)將會在重建用地內興建部分房屋單位(佔總建屋量的28%)<sup>19</sup>，或者在現有屋邨物色更多具發展潛力的遷空地盤，又或提高部分預定工程計劃的發展密度，但大部分房屋單位仍有賴政府供應新土地來興建。

20.3 表11說明在一九九一／九二至一九九五／九六年度期間，房委會已展開工程的土地。在這期間，房委會動用了221公頃土地興建房屋單位，其中97公頃在市區，125公頃在新界。不過，在這些土地上興建的房屋單位總數卻未可知。

**表11 —— 按大概地點臚列由一九九一／九二至一九九五／九六年度房委會動用的興建公屋用地\***  
(以建築工程展開的日期為依據\*\*)

年份	租住			居屋計劃／ 私人機構參建 居屋計劃			總計		整體總數
	市區	新界	小計	市區	新界	小計	市區	新界	
1991/92	24	9	33	4	11	15	28	20	48
1992/93	15	14	29	11	14	25	26	28	54
1993/94	8	6	14	5	10	15	13	16	30
1994/95	9	15	24	1	9	10	10	24	34
1995/96	18	20	38	1	17	18	19	37	56
<b>總計</b>	<b>74</b>	<b>64</b>	<b>138</b>	<b>23</b>	<b>61</b>	<b>83</b>	<b>97</b>	<b>125</b>	<b>221</b>

備註：\* 表示用地總面積以公頃為單位，包括用作興建商業中心、停車場、社區設施及遊憩用途的土地。

\*\* 表示房屋單位通常於工程展開後三年(租住／居屋計劃樓宇的一般建造時間，包括建築及打樁工程)建成可供入住。

資料來源：香港房屋委員會

<sup>19</sup> 資料由香港房屋委員會提供。

### 供應興建租住公屋用地所需的時間

20.4 由要求撥地到批出土地，所需的時間不一而足。在某些情況下，例如位於雲漢街的用地，只需六個月時間(規劃大綱獲得確認，地盤亦清理妥當)便可移交房委會進行設計及發展。至於其他情況，例如林邊房屋用地，雖然早在一九九零年已獲確定為興建公屋的地點，但由於重新分區的問題，加上有人反對建造通往地盤的道路，至今仍未備妥供房屋發展之用。

20.5 表12開列經政府確定可供房委會作公屋發展用途的已經平整和未經平整土地的比例。經政府確定的新地盤，平均有75%是未經平整的土地。因此，在有關土地上興建房屋單位之前，需用較長時間去解決種種問題。

**表12 —— 在一九八八／八九至一九九五／九六年度經確定可供公共房屋發展之用的新地盤\***

年份	已平整土地**		未平整土地**		總計	
	公頃	百分比	公頃	百分比	公頃	百分比
1988/89	4.7	63%	2.8	37%	7.5	100
1989/90	20.6	43%	27.4	57%	48.0	100
1990/91	1.2	2%	78.6	98%	79.8	100
1991/92	0.0	0%	7.6	100%	7.6	100
1992/93	2.8	100%	0.0	0%	2.8	100
1993/94	13.9	27%	38.0	73%	51.9	100
1994/95	20.1	51%	19.7	49%	39.8	100
1995/96	8.2	17%	39.6	83%	47.8	100
<b>總計</b>	<b>71.5</b>	<b>25%</b>	<b>213.7</b>	<b>75%</b>	<b>285.2</b>	<b>100</b>

備註：\* 指經確定可供興建公共房屋之用的地盤。通常地盤經確定作興建公屋用途後，規劃及設計工作便會展開。

\*\* 表示用地總面積，包括若干商業中心、停車場、社區設施及遊憩用地  
資料來源：香港房屋委員會

---

---

## 土地平整／填海工程

20.6 一般來說，除了重建地盤之外，房委會並不負責土地的平整工程。不過，房委會有時也與政府訂立協定，由房委會承擔部分土地平整或填海工程，並為這些工程提供資金，以便加快發展過程。但有關發展這類工程的土地總面積，則沒有資料。

### 土地平整工程所需的時間

20.7 土地平整過程所需的時間，須視乎該幅用地的面積大小或工程的複雜程度。如附錄16所示，土地平整工程所需的時間由33至67個月不等，其中21至37個月用在建築工程之前的預備工作。在房委會曾處理的土地平整工程之中，以石籬邨遷空地盤所用的時間最短，只需28個月便告完成(附錄17)。而需時最久是調景嶺地盤的平整工程，則長達幾近五年，主要原因是清拆行動有所延誤(附錄18)。

### 土地平整工程的資金問題

20.8 房委會會為重建地盤的土地平整工程提供資金。一般來說，政府會承擔新地盤的平整工程所需的款項。房委會會把居屋發展計劃建築費用的35%交給政府，以支付土地平整工程的部分費用。至於私人機構參建居屋計劃的發展項目，發展商須按市值向政府繳付地價。在租住公屋的發展方面，政府並不收取任何土地平整工程的費用。

### 土地平整工程的困難和限制

20.9 進行土地平整工程所遇到的主要困難，計有在匯集土地和收地過程中遭到當地居民強烈反抗、各有關政府部門就環境和交通影響評估結果進行冗長的磋商、重新分區所引致的衝突、城規會批准有所延遲，以及刊登憲報等問題。附錄19列舉在過去十年這些問題的例子。

---

---

## 第六部分 —— 一九九七至二零零五年的土地供應

### 21. 已規劃的土地用途

21.1 表13按不同土地用途分類綜述所有分區計劃大綱圖及發展審批地區圖<sup>20</sup>內劃定的土地，所涉及的地區包括整個香港島、九龍半島，以及具有發展潛力的新界地區。

21.2 從該表可知綠化地帶的比例最大，佔已規劃發展地區的25.9%。為配合房屋發展用途，政府已劃出4,972公頃土地(10.2%)作住宅用地、2,774公頃土地(5.7%)作鄉村式發展用途、523公頃土地(1.1%)作綜合發展區之用、378公頃土地(0.8%)作商住混合發展用途，以及6公頃土地撥給土地發展公司，可能興建住宅樓宇。

21.3 把分區計劃大綱圖及發展審批地區圖內劃作住宅用途的土地與現時的住宅用地作一比較，面積由4,300公頃(表1)增加至4,972公頃(表13)，增幅達672公頃。然而，在這些土地上興建的住宅單位數目，現時卻未可知，原因是不同類別的地盤所獲批准的地積比率不同，而該比率限制了建築樓面總面積；此外，樓宇建築亦有高度限制。

---

<sup>20</sup> 個別的分區計劃大綱圖及發展審批地區圖，請參閱附錄24。

表13 —— 已規劃的土地用途

已規劃的土地用途	公頃	百分比
綠化地帶	12,639.46	25.9
<b>住宅</b>	<b>4,972.34</b>	<b>10.2</b>
其他指定用途	4,964.51	10.2
保護區	4,071.80	8.3
耕地	3,228.63	6.6
道路	3,043.81	6.2
政府／團體／社區用途	3,008.11	6.2
<b>鄉村式發展</b>	<b>2,773.97</b>	<b>5.7</b>
郊野公園	2,052.51	4.2
遊憩用地	2,038.75	4.2
工業用地	1,021.96	2.1
未指定用途	821.63	1.7
康樂用地	638.86	1.3
<b>綜合發展區</b>	<b>523.34</b>	<b>1.1</b>
沿岸保護區	412.99	0.8
商住混合區	377.62	0.8
商業用地	260.48	0.5
優先發展康樂用地	64.63	0.1
土地發展公司	6.18	*
其他*	1,898.17	3.9
<b>規劃方案總面積</b>	<b>48,819.75</b>	<b>100.0</b>

備註：\* 其他包括明渠、貨物裝卸區、避風塘、排水渠、具特殊科學價值地點、河道、露天存放區、主要道路及未指定用途地區。

資料來源：現有的分區計劃大綱圖及發展審批地區圖

## 22. 新住宅用地的供應量

22.1 表14及附錄20顯示一九九六/九七至二零零四/零五年度期間的新住宅用地的供應量。從該表可知，日後將有421公頃新住宅用地可供房屋發展之用，其中212公頃(新住宅用地的一半)用作興建私人樓宇，而另一半則會供公共及資助房屋發展之用，為數有209公頃。

22.2 雖然政府會供應土地作房屋發展用途，但供地的計劃表，批地面積及興建單位數目仍屬未知之數。

**表14 —— 一九九六/九七至二零零四/零五年度新住宅用地的供應量(公頃)**

類別	96/97	97/98	98/99	99/00	00/01	01/02	02/03	03/04	04/05	總數	百分比
私人樓宇	40.9	35.0	26.5	54.5	10.4	22.4	0.0	11.5	10.8	212.0	50.4
夾心階層房屋	6.8	0.0	3.2	1.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	11.2	2.7
居屋計劃／ 私人機構參建 居屋計劃	34.9	33.0	19.0	23.6	0.0	0.0	0.0	4.0	0.0	114.5	27.2
租住公屋	21.8	14.1	9.8	23.1	7.6	0.0	0.4	6.0	0.4	83.2	19.8
<b>總數</b>	<b>104.4</b>	<b>82.1</b>	<b>58.5</b>	<b>102.4</b>	<b>18.0</b>	<b>22.4</b>	<b>0.4</b>	<b>21.5</b>	<b>11.2</b>	<b>420.9</b>	<b>100.0</b>

備註：謹請注意，所供應的土地包括由過往的年度撥入該年度的未批出土地、由拓展署為該署發展計劃的特定工程所完成的新近平整土地和已停止作臨時用途的土地。

資料來源：《1995/96至2004/05年度全港未來土地供應評估》  
規劃處

---

---

## 第七部分 —— 結論

23.1 這項研究顯示，本港土地只有16.0% (17,500公頃) 已經發展，其中33% (5,800公頃) 用作房屋發展，而24.6% (4,300公頃) 則為空置土地。政府日後將會供應更多土地作房屋發展用途，連現時已作房屋用途的土地，將有4,972公頃作住宅用途及2,774公頃作鄉村式發展之用。

23.2 在研究所涵蓋的期間，政府每年均有提供新土地作各種用途。撇開由機場計劃所拓展的土地及經政府每年批出的土地，每年可供發展的土地的累計面積均保持在1,000公頃。

23.3 不過，發展用地的供應量並不等於批出土地的面積。由於《中英聯合聲明》所規定的限制，政府每年批出的土地均不超過50公頃。如政府需提供額外的土地，須先獲得土地委員會的批准，而過去亦曾批出額外的土地。這項限制條件在一九九七年七月後會否適用，則是未知之數。

23.4 在過去兩年，可供房屋發展的用地差不多已全部批出。政府未來能否及如何覓得可供批撥的土地，現時仍未可知。

23.5 有很多方法可增加供特定用途的土地，計有填海工程、開拓新用地、重新發展土地及市區重建等。

23.6 不過，由於規劃、收地、契約修訂及換地等工作程序相當繁複，需時甚久，以致政府在土地供應上遇到種種障礙，難以做到地盡其用。

23.7 上述障礙可分為行政架構和實際障礙兩方面。前者指各個政府部門的意見互有衝突，且亦缺乏一個權威當局，可就各種專業意見作最終決定；至於後者則指政府在收地過程遇到居民的強烈反對。

附錄1 —— 一九八八至一九九六年(截至三月三十一日)的香港土地用途分類(公頃)

類別	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
A. 已發展土地									
1) 商業	100	100	100	200	200	200	200	200	200
2) 住宅	3,800	3,900	3,900	4,100	4,000	4,100	4,100	4,200	4,300
3) 租住公屋	800	800	900	900	1,000	1,000	1,100	1,200	1,400
4) 工業	800	900	900	900	900	1,000	1,100	1,100	1,100
5) 遊憩用地	1,300	1,400	1,400	1,400	1,500	1,500	1,500	1,600	1,600
6) 政府、團體和社區設施	1,500	1,500	1,600	1,600	1,600	1,700	1,700	1,800	1,800
7) 空置發展區	3,300	3,400	3,400	3,700	3,600	3,600	3,700	4,100	4,300
8) 道路／鐵路	2,000	2,100	2,200	2,200	2,300	2,300	2,600	2,700	2,700
9) 臨時房屋區	200	200	200	100	100	100	100	100	100
小計：	13,800	14,300	14,600	15,100	15,200	15,500	16,100	17,000	17,500
B. 非建設土地*									
1) 林地	22,000	22,100	22,000	22,000	22,000	22,000	22,000	22,000	22,000
2) 草地和灌木地	52,000	52,000	51,900	51,900	51,900	51,900	51,900	51,900	51,900
3) 荒地、沼澤及紅樹林	4,500	4,500	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400
4) 耕地	7,200	6,900	6,900	6,700	6,600	6,500	6,400	6,300	6,200
5) 魚塘／臨時搭建物／牧場	3,100	3,000	3,000	2,900	2,800	2,800	2,800	2,800	2,700
6) 水塘	2,600	2,600	2,600	2,600	2,600	2,600	2,600	2,600	2,600
7) 其他用途	1,900	2,000	2,100	2,000	2,100	2,100	2,200	2,200	2,200
小計：	93,300	93,100	92,900	92,500	92,400	92,300	92,300	92,200	92,000
<b>總計：</b>	<b>107,100</b>	<b>107,400</b>	<b>107,500</b>	<b>107,600</b>	<b>107,600</b>	<b>107,800</b>	<b>108,400</b>	<b>109,200</b>	<b>109,500</b>

備註：\* 表示在非建設土地中，包括根據《郊野公園條例》劃定為郊野公園及特別用途的土地，面積達413平方公里(41,300公頃)，作為保護野生動植物及康樂用地。

並無一九八八年前的資料。

資料來源：一九八九至一九九六年度香港年報  
規劃環境地政科

## 附錄2 —— 參與土地供應工作的政府部門及其功能與職責

政府部門	主要功能與職責
規劃署	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 統籌規劃事宜</li> <li>● 擬備發展大綱圖及分區計劃大綱圖</li> <li>● 進行所需的重訂土地分區用途</li> </ul>
拓展署	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 擬備及處理地盤平整及基礎建設工程合約，包括刊登憲報</li> </ul>
土木工程署	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 統籌填料管理事宜</li> <li>● 就斜坡鞏固及土力事宜提供意見</li> <li>● 就爆破事宜提供意見</li> </ul>
地政總署	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 處理收地事宜</li> <li>● 統籌清拆事宜</li> <li>● 發出移交土地牌照</li> </ul>
運輸署	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 統籌主要的交通規劃事宜</li> <li>● 就交通影響評估提供意見</li> <li>● 就道路設計及道路通車容量提供意見</li> </ul>
環境保護署	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 就環境影響評估提供意見</li> <li>● 就環境滋擾的管制規定提供意見</li> <li>● 管制海上傾卸廢物事宜</li> </ul>
路政署	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 就築路材料及維修責任提供意見</li> <li>● 就道路排水系統設計提供意見</li> <li>● 作為進行工程部門，就根據《道路(工程、使用及補償)條例》刊登憲報作準備</li> </ul>
水務署	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 就供水提供意見及負責供水事宜</li> </ul>
渠務署	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 就接駁渠道提供意見及負責渠道接駁事宜</li> <li>● 就維修責任及渠道設計提供意見</li> <li>● 就排水影響評估提供意見</li> </ul>

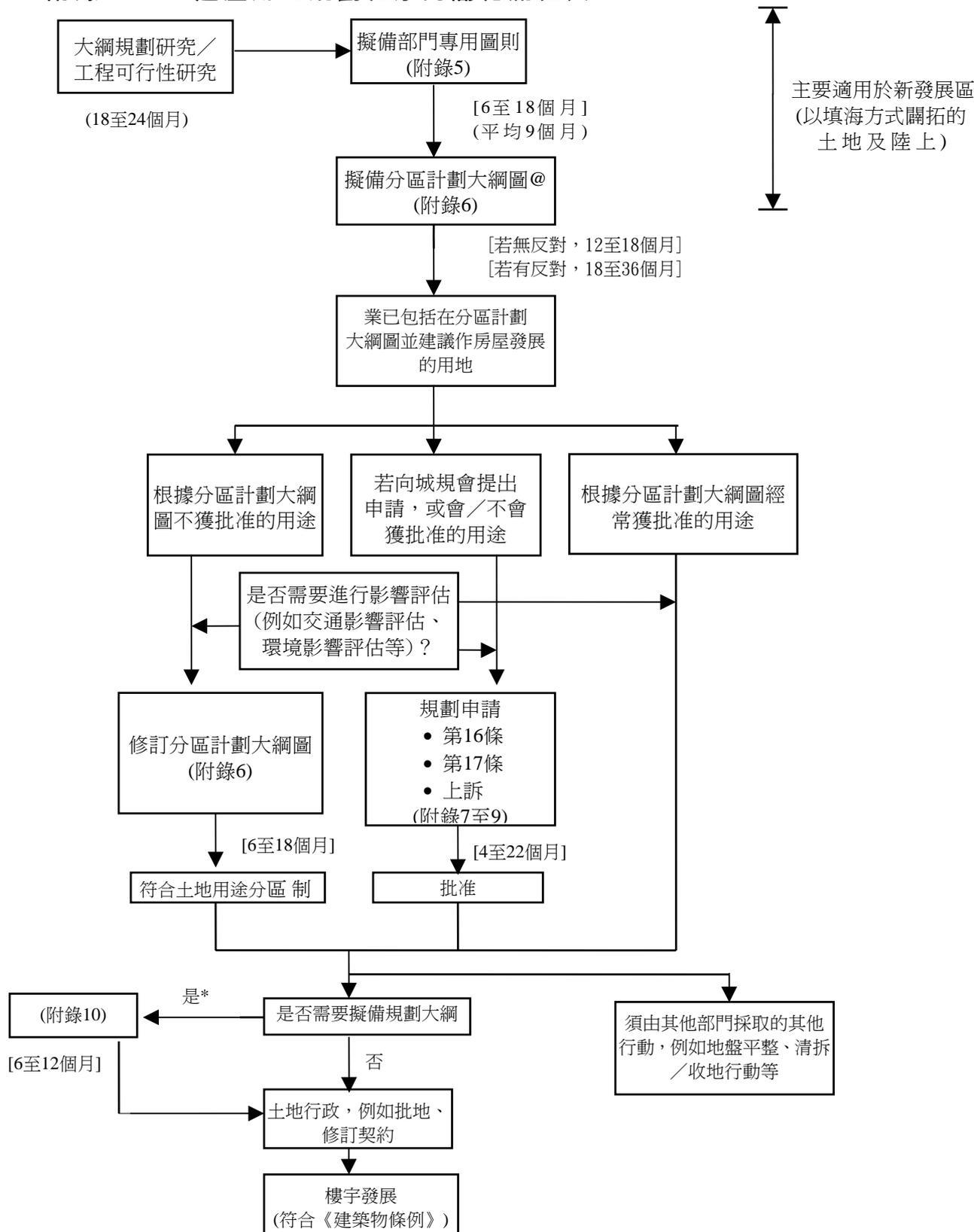
資料來源：香港房屋委員會

## 附錄3 —— 分區計劃大綱圖註釋附表摘要

<b>住宅(丙類)</b>	
<b>第一欄</b> 經常准許的用途	<b>第二欄</b> 須先向城市規劃委員會申請，可能在有 附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
附設停車場	救護車站
分層樓宇	銀行
政府員工宿舍	診療所／分科診療所
屋宇	教育機構
報案中心	快餐店
私人游泳池	政府垃圾收集站
員工宿舍	政府用途(未另有列明者)
私人發展計劃的公用設施裝置	醫院
	酒店
	加油站
	康體／文娛場所
	私人會所
	公眾停車場
	公共車輛總站或車站
	公用事業裝置
	宗教機構
	供應住宿的機構
	酒樓餐廳
	零售商店
	學校
	社會福利設施
<b>備註</b>	
在指定為「住宅(丙類)」的土地範圍內，任何新建築物或現有建築物的增建、改建及／或修改，不得引致整個發展或重建計劃的建築物高度超過為下列每個支區所訂定的最高建築物高度，或現有建築物的高度，兩者以數目較大者為準。	
<b>支區</b>	<b>限制</b>
住宅(丙類)1	最高建築物高度10.67米
住宅(丙類)2	一層開敞式車房上最多興建12層

資料來源：規劃署《香港的城市規劃便覽》第14頁

附錄4 —— 建屋用地規劃程序的簡化流程表

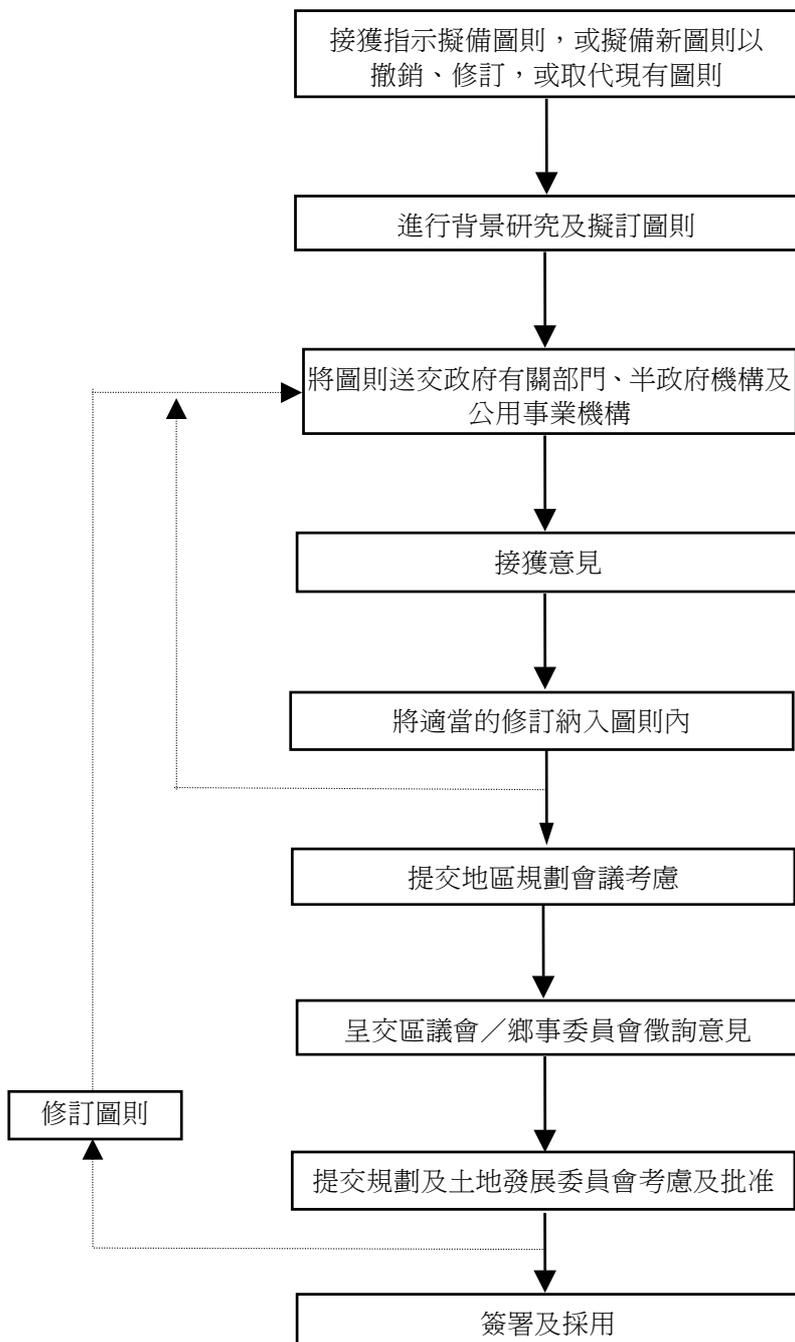


備註：\* 供公共房屋及綜合發展區/綜合重建區的發展用途

@ 若大綱規劃研究/工程可行性研究的結果包括規劃報告及一份分區計劃大綱草圖，其格式適合諮詢有關部門/區議會，則或可縮短擬備分區計劃大綱圖所需的時間。

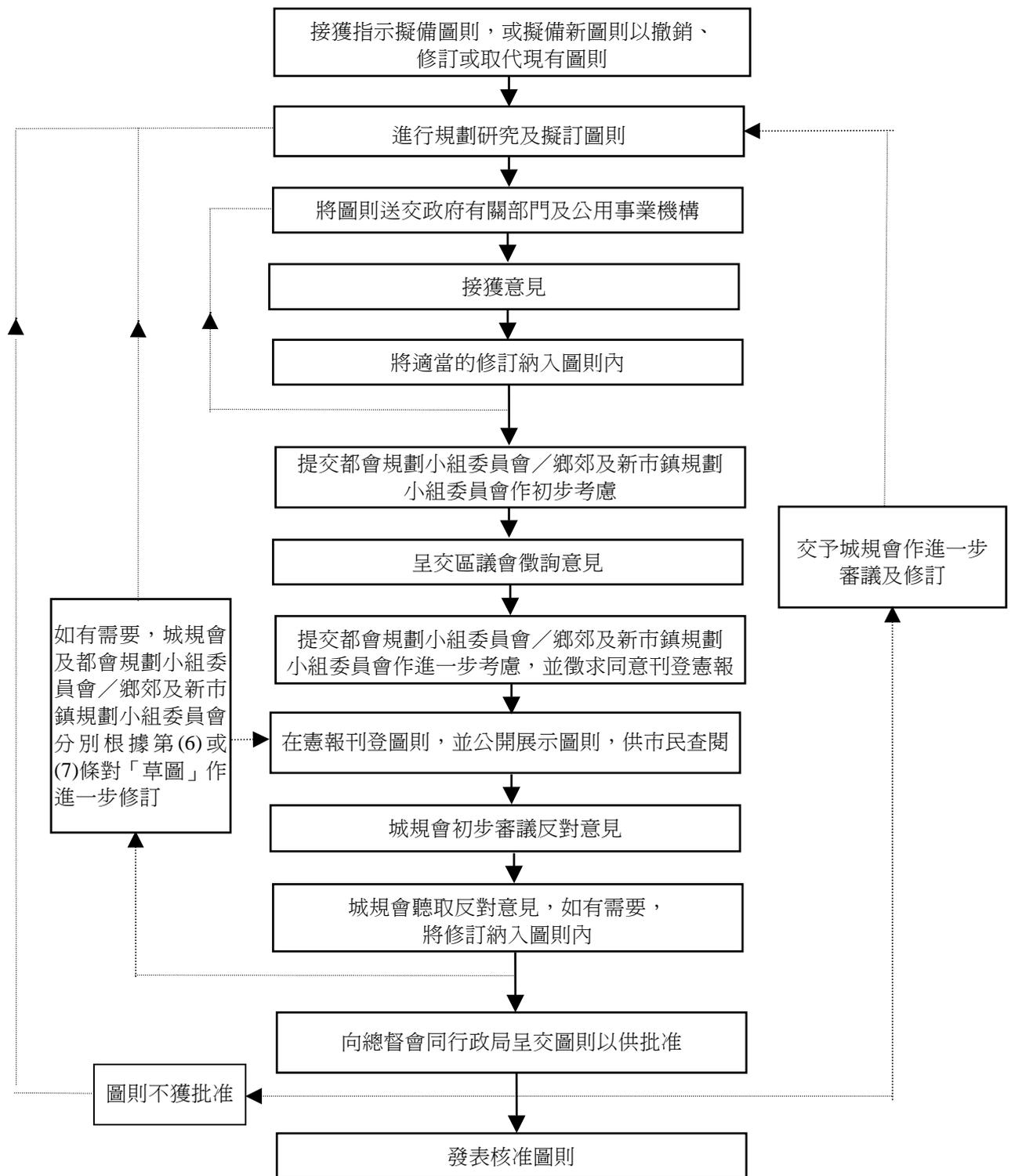
資料來源：規劃署

附錄5 —— 擬備部門專用圖則(發展大綱圖／發展藍圖)的主要步驟



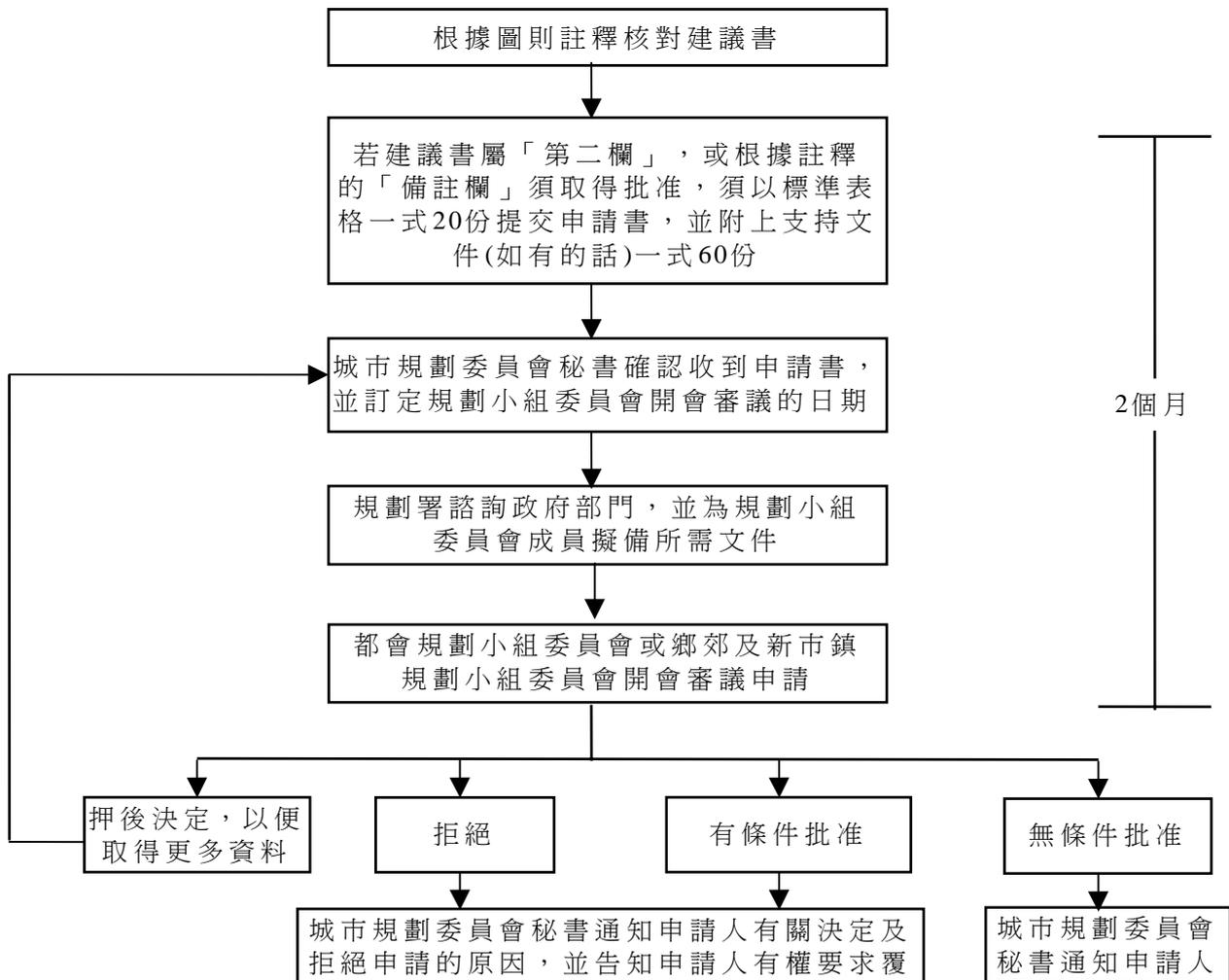
備註：虛線顯示的程序或會重複進行  
資料來源：規劃署

附錄6 —— 擬備法定圖則(分區計劃大綱圖／發展審批地區圖)的主要步驟



備註：虛線顯示的程序或會重複進行  
資料來源：規劃署《香港的城市規劃便覽》第22頁

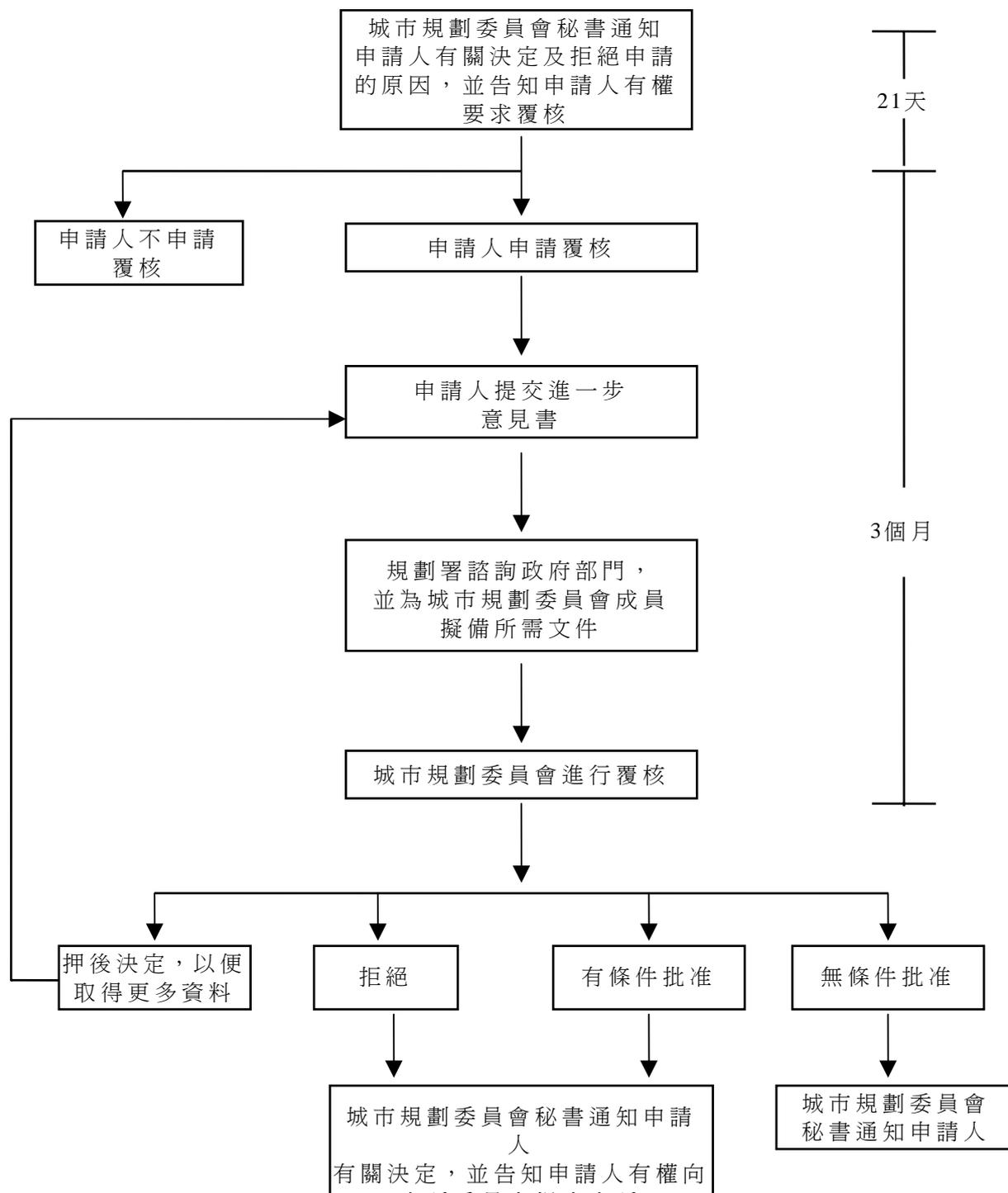
附錄7 —— 根據《城市規劃條例》第16條<sup>21</sup> 處理規劃申請的程序



資料來源：規劃署《香港的城市規劃便覽》第28頁

<sup>21</sup> 有關《城市規劃條例》第16條，請參閱附錄21

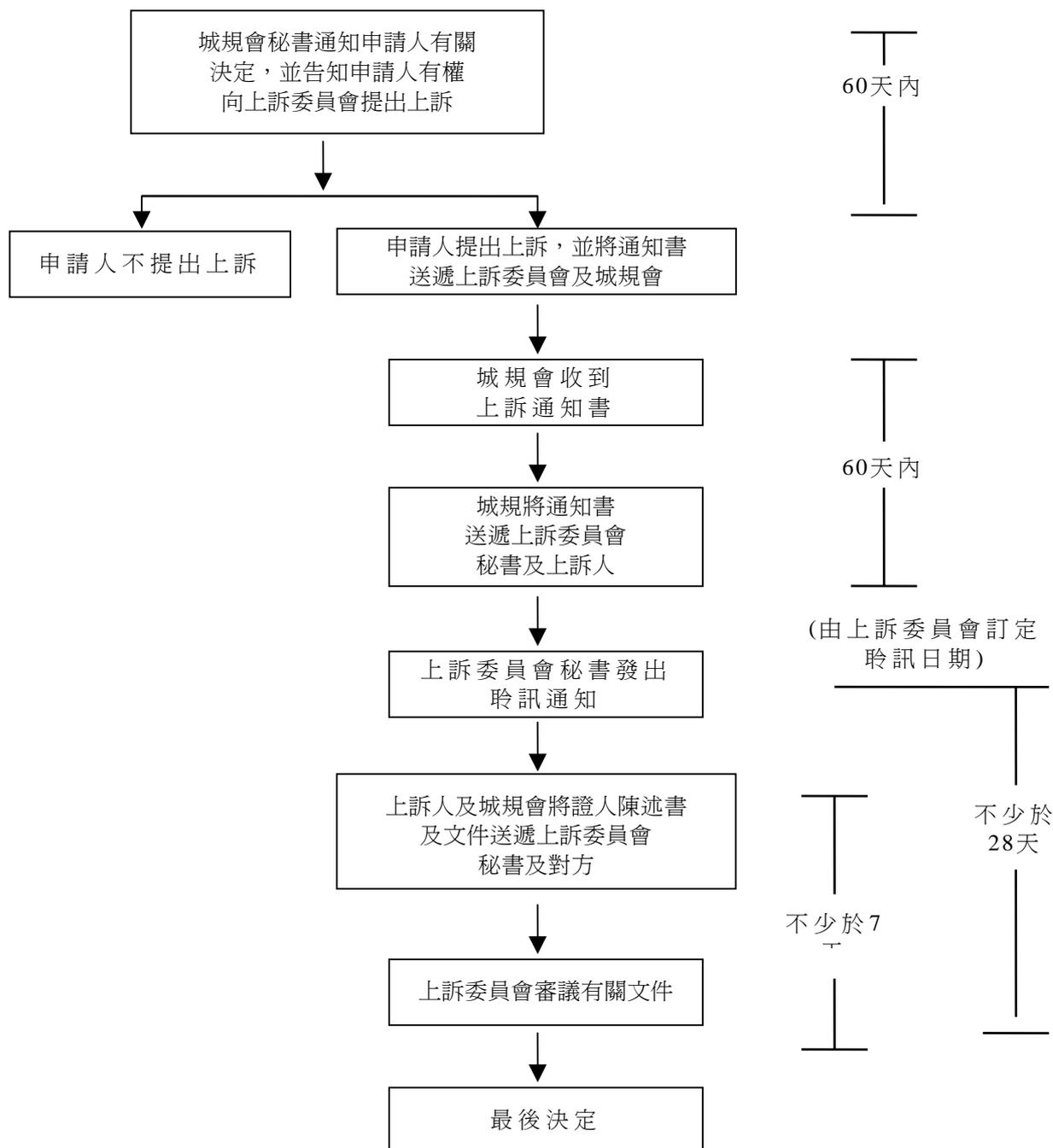
附錄8 —— 根據《城市規劃條例》第17條<sup>22</sup> 處理覆核申請的程序



資料來源：規劃署

<sup>22</sup> 有關《城市規劃條例》第17條，請參閱附錄22。

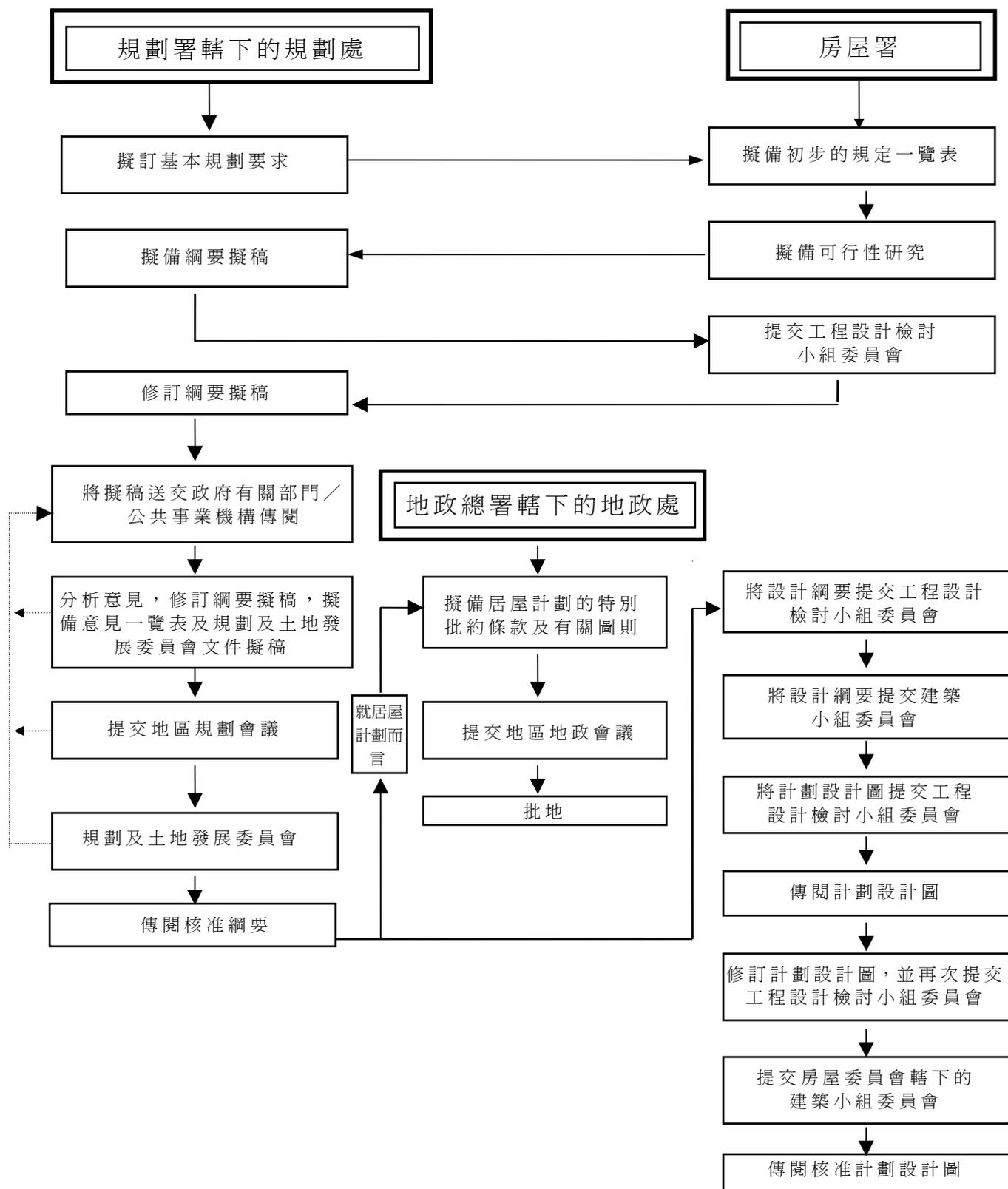
附錄9 —— 根據《城市規劃條例》第17B條<sup>23</sup> 處理上訴的程序



資料來源：規劃署

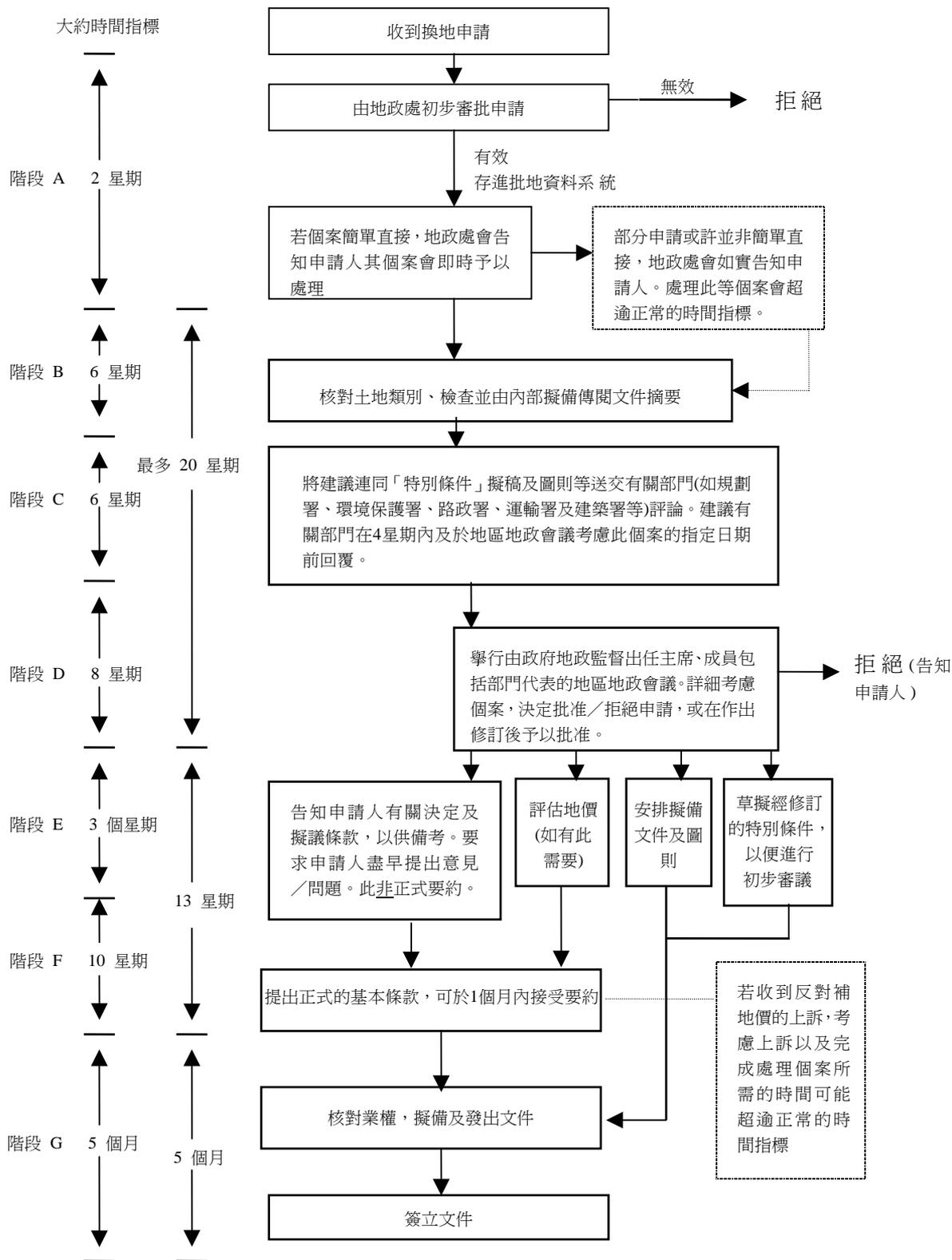
<sup>23</sup> 有關《城市規劃條例》第17B條，請參閱附錄23。

附錄10 —— 處理新公共租住屋邨及居者有其屋計劃規劃大綱的主要步驟



備註：將規劃大綱提交各委員會後，若須對綱要作出重大修訂，則虛線箭咀所示的程序或會重覆進行。  
 資料來源：規劃署

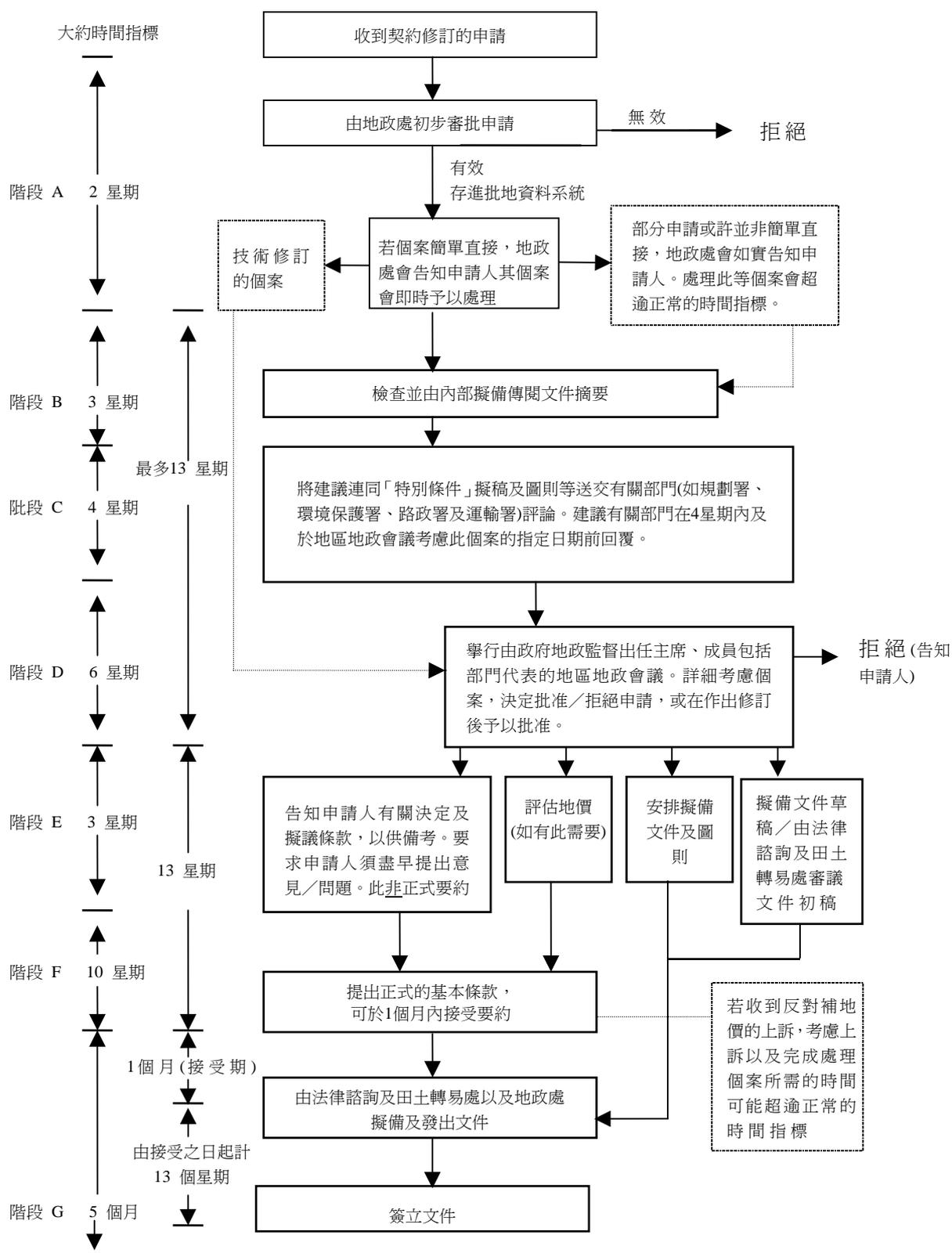
附錄 11 —— 地政處處理換地申請程序的流程表



總共需時約 398 日

資料來源：地政總署

附錄12 —— 地政處處理契約修訂申請程序的流程表



總共需時約 349 日

資料來源：地政總署

## 附錄13 —— 一九八五／八六至一九九五／九六年度按土地用途分類的本港土地供應估計(以公頃計算的淨面積)\*

按規劃用途的供應量	85/86		87/88		88/89		89/90		91/92		92/93		93/94		94/95		95/96	
	公頃	百分比	公頃	百分比	公頃	百分比	公頃	百分比	公頃	百分比	公頃	百分比	公頃	百分比	公頃	百分比	公頃	百分比
工業	104.73	12.75	63.14	8.05	41.07	5.79	53.61	6.28	32.90	3.00	40.57	3.78	61.91	5.39	60.30	6.04	58.50	2.79
商業	6.07	0.74	5.39	0.69	5.14	0.72	5.37	0.63	2.50	0.23	1.26	0.12	16.18	1.41	18.12	1.81	5.90	0.28
住宅	114.57	13.95	138.07	17.61	130.77	18.43	131.22	15.36	153.40	14.01	130.70	12.18	123.09	10.72	192.72	19.29	93.50	4.47
<b>私人房屋</b>	<b>65.48</b>	<b>7.97</b>	<b>82.97</b>	<b>10.59</b>	<b>88.08</b>	<b>12.41</b>	<b>90.45</b>	<b>10.64</b>	<b>103.50</b>	<b>9.45</b>	<b>92.13</b>	<b>8.59</b>	<b>82.35</b>	<b>7.18</b>	<b>85.42</b>	<b>8.55</b>	<b>55.40</b>	<b>2.65</b>
商業／住宅	15.19	1.85	11.50	1.47	14.04	1.98	9.49	1.11	18.80	1.72	19.75	1.84	17.64	1.54	6.19	0.62	7.10	0.34
發展密度第1區	8.03	0.98	14.10	1.80	14.53	2.05	11.98	1.40	17.00	1.55	14.28	1.33	18.00	1.57	13.23	1.32	8.10	0.39
發展密度第2區	19.87	2.42	26.75	3.41	24.08	3.39	27.60	3.23	18.00	1.64	11.23	1.05	9.07	0.79	7.70	0.77	3.60	0.17
發展密度第3區	10.53	1.28	13.08	1.67	18.82	2.65	21.14	2.47	28.80	2.63	28.50	2.66	25.18	2.19	41.25	4.13	17.90	0.85
發展密度第4區	2.08	0.25	2.08	0.27	1.36	0.19	1.85	0.22	1.60	0.15	0.50	0.05	3.09	0.27	3.01	0.30	3.10	0.15
鄉村式發展	9.78	1.19	15.46	1.97	15.25	2.15	18.89	2.21	19.30	1.76	17.87	1.66	9.37	0.82	14.04	1.41	15.60	0.75
<b>公共房屋</b>	<b>49.09</b>	<b>5.98</b>	<b>55.10</b>	<b>7.02</b>	<b>42.69</b>	<b>6.02</b>	<b>40.27</b>	<b>4.71</b>	<b>49.90</b>	<b>4.56</b>	<b>38.57</b>	<b>3.59</b>	<b>40.74</b>	<b>3.55</b>	<b>107.30</b>	<b>10.74</b>	<b>38.10</b>	<b>1.82</b>
夾心階層房屋	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.44	1.25	3.70	0.18
居屋計劃／私人機構 參建居屋計劃	8.68	1.06	23.48	2.99	23.18	3.27	33.66	3.94	29.80	2.72	19.56	1.82	31.83	2.77	54.17	5.42	17.20	0.82
租住公屋	40.41	4.92	31.62	4.03	19.51	2.75	6.61	0.77	20.10	1.84	19.01	1.77	8.91	0.78	40.69	4.07	17.20	0.82
政府／團體／社區用途	207.08	25.22	213.87	27.28	197.94	27.90	209.47	24.52	270.90	24.74	281.85	26.26	296.80	25.85	255.13	25.54	223.60	10.68
遊憩用地	190.85	23.24	185.06	23.60	181.10	25.52	224.35	26.27	251.90	23.00	263.27	24.53	271.25	23.63	226.35	22.66	307.50	14.69
未指定用途	23.69	2.89	35.40	4.51	38.28	5.40	75.21	8.81	254.80	23.27	248.34	23.13	232.69	20.27	130.34	13.05	2.80	0.13
其他指定用途	65.23	7.94	75.01	9.57	56.25	7.93	44.58	5.22	68.10	6.22	70.82	6.60	104.84	9.13	81.17	8.13	1,368.60	65.37
道路	108.88	13.26	68.12	8.69	58.97	8.31	110.36	12.92	60.70	5.54	36.63	3.41	41.27	3.59	34.88	3.49	33.30	1.59
<b>總計</b>	<b>821.10</b>	<b>100.00</b>	<b>784.06</b>	<b>100.00</b>	<b>709.52</b>	<b>100.00</b>	<b>854.17</b>	<b>100.00</b>	<b>1,095.20</b>	<b>100.00</b>	<b>1,073.44</b>	<b>100.00</b>	<b>1,148.03</b>	<b>100.00</b>	<b>999.01</b>	<b>100.00</b>	<b>2,093.70</b>	<b>100.00</b>

備註：1. 並無1986/87及1990/91年度的資料。

2. 謹請注意，某年度內可供使用的土地包括由過往的年度撥入該年度的未批出土地。因此，每年度土地面積相加的總和，不能提供在指定期間內土地總供應量的資料(因為每年的估計有重複之處)。

資料來源：提交土地及建設諮詢委員會的《全港未來土地供應評估》年報  
 規劃環境地政科

## 附錄 14 —— 《中英聯合聲明》簽署（一九八五年五月二十七日）後的批地計劃結果(公頃)

土地用途類別	1985/86	1986/87	1987/88	1988/89	1989/90	1990/91	1991/92	1992/93	1993/94	1994/95	1995/96	1996/97(估計)
<b>(A) 私人商業</b>												
(1) 商業／商住混合用途／ 發展密度第1區／發展密度第2 區	8.84	14.41	21.44	15.11 2.51 補充批地	14.42	12.55	14.10 5.94 補充批地	18.25	15.71	15.97 7.51 補充批地	37.62	38.43 1.66 補充批地
(2) 低密度住宅 (發展密度第3區／發展密度第 4區／新界豁免管制屋宇)	0.40	1.71	3.13	1.95 0.67 補充批地	2.70	2.94	3.42	2.08	2.67	5.76	5.30	6.08 2.00 補充批地
(3) 工業(工業／貨倉)	7.15	2.41	2.97	3.67 0.25 補充批地	4.95	4.82	3.21	4.89	3.29	2.96	1.53	2.03
小計	16.39	18.53	27.54	20.73 3.43 補充批地	22.07	20.31	20.73 5.94 補充批地	25.22	21.67	24.69 7.51 補充批地	44.45	46.54 3.66 補充批地
<b>(B) 資助房屋</b>												
(4) 居屋計劃	不適用	6.30	10.65	12.06	11.62	10.01	7.81	10.77	13.24	16.11 4.39 補充批地	18.59	26.62
(5) 夾心階層房屋	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	4.80	4.46 3.01 補充批地	2.30	1.70
(6) 私人機構參建居屋計劃	不適用	10.96	6.49	3.39	5.10	7.64	5.70	3.10	1.55	2.75	10.57	10.49
(7) 香港房屋協會	不適用	不適用	不適用	2.98	0.00	0.51	0.02	1.43	3.07	2.31	0.45	0.83
(8) 鄉村屋宇(小型屋宇批地)	2.76	2.38	1.73	1.38	1.72	1.52	1.99	1.57	1.99	2.78	2.35	3.00
<b>(C) 基礎建設</b>												
(9) 公用事業	1.60	2.87	1.00	1.48	1.86	1.35	0.98	2.29	1.80	0.98	1.14	2.84
(10)其他用途(包括加油站)	1.99	2.39	2.60	1.52	1.38	0.84	3.30	3.33	1.23	1.22	2.69	3.07
(11)教育／福利／宗教／遊憩用地 (政府／團體／社區設施)	3.28	8.73	8.63	9.44	7.40	6.72	5.59	9.03	2.82	3.01	5.56	10.40
(A)+(B)+(C)	26.02	52.16	58.64	52.98 3.43 補充批地	51.15	48.90	46.12 5.94 補充批地	56.74	52.17	58.31 14.91 補充批地	88.10	105.49 3.66 補充批地
<b>(D) 特殊需求</b>												
(12)特殊需求	28.72	6.39	11.51	91.50	8.92	71.85	5.63	33.72	55.95	1305.98	85.19	201.02
(A)+(B)+(C)+(D)	54.74	58.55	70.15	144.48 3.43 補充批地	60.07	120.75	51.75 5.94 補充批地	90.46	108.12	1364.29 14.91 補充批地	173.29	306.51 3.66 補充批地

資料來源：地政總署

## 附錄 15 —— 一九八五／八六至一九九六／九七年度房屋用地的供應及批地數字比較

年份		1985/86	1986/87	1987/88	1988/89	1989/90	1990/91	1991/92	1992/93	1993/94	1994/95	1995/96	1996/97
<b>用途類別</b>													
商業/商住混合用途/發展密度第1區/發展密度第2區	供應	49.16	沒有資料	57.74	57.79	54.44	沒有資料	56.30	46.52	60.89	45.24	24.70	沒有資料
	批地	8.84	14.41	21.44	17.62	14.42	12.55	20.04	18.25	15.71	23.48	37.62	40.09
低密度住宅 (發展密度第3區/發展密度第4區/新界豁免管制屋宇)	供應*	12.61	沒有資料	15.16	20.18	22.99	沒有資料	30.40	29.00	28.27	44.26	21.00	沒有資料
	批地	0.40	1.71	3.13	2.62	2.70	2.94	3.42	2.08	2.67	5.76	5.30	8.08
居屋計劃/私人機構參建居屋計劃	供應	8.68	沒有資料	23.48	23.18	33.66	沒有資料	29.80	19.56	31.83	54.17	17.20	沒有資料
	批地	不適用	17.26	17.14	15.45	16.72	17.65	13.51	13.87	14.79	23.25	29.16	37.11
夾心階層房屋	供應	不適用	沒有資料	不適用	不適用	不適用	沒有資料	不適用	不適用	不適用	12.44	3.70	沒有資料
	批地	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	4.80	7.47	2.30	1.70
鄉村屋宇(小型屋宇批地)	供應 <sup>@</sup>	9.78	沒有資料	15.46	15.25	18.89	沒有資料	19.30	17.87	9.37	14.04	15.60	沒有資料
	批地	2.76	2.38	1.73	1.38	1.72	1.52	1.99	1.57	1.99	2.78	2.35	3.00
<b>總計</b>	<b>供應</b>	<b>80.23</b>	<b>沒有資料</b>	<b>111.84</b>	<b>116.40</b>	<b>129.98</b>	<b>沒有資料</b>	<b>135.80</b>	<b>112.95</b>	<b>130.36</b>	<b>170.15</b>	<b>82.20</b>	<b>沒有資料</b>
	<b>批地</b>	<b>12.00</b>	<b>35.76</b>	<b>43.44</b>	<b>37.07</b>	<b>35.56</b>	<b>34.66</b>	<b>38.96</b>	<b>35.77</b>	<b>39.96</b>	<b>62.74</b>	<b>76.73</b>	<b>89.98</b>

備註 :\* 表示只包括發展密度第3區/發展密度第4區。

@ 表示單指鄉村式發展

並無1986/87, 1990/91及1996/97年度的土地供應資料

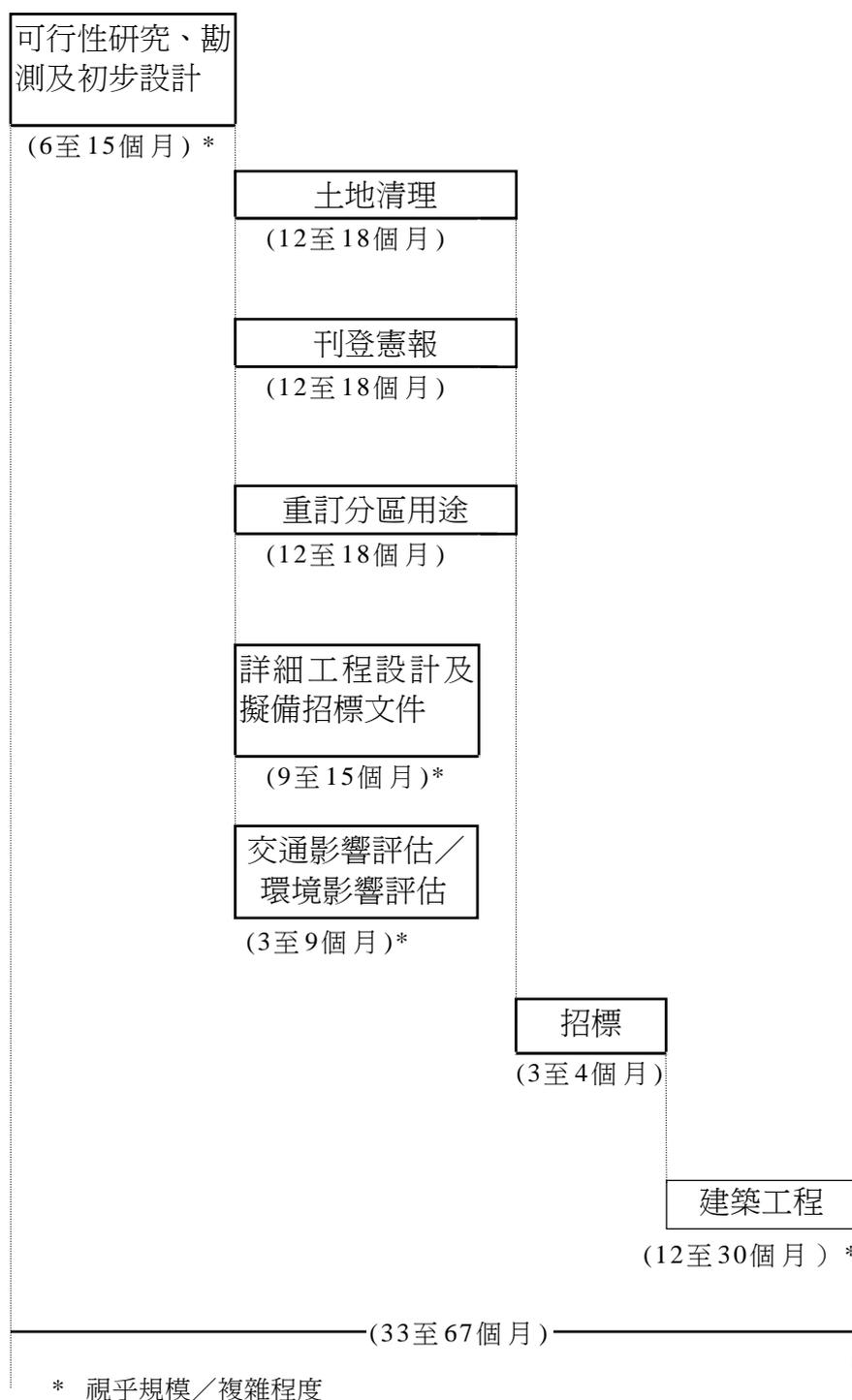
謹請注意, 所供應的土地包括由過往的年度撥入該年度的未批出土地、由拓展署為該署發展計劃的特定工程所完成的新平整土地和已停止作臨時用途的土地。

資料來源: 提交土地及建設諮詢委員會的《全港未來土地供應評估》年報

規劃署

地政總署

## 附錄16 —— 將未經處理的土地變為建築用地的程序

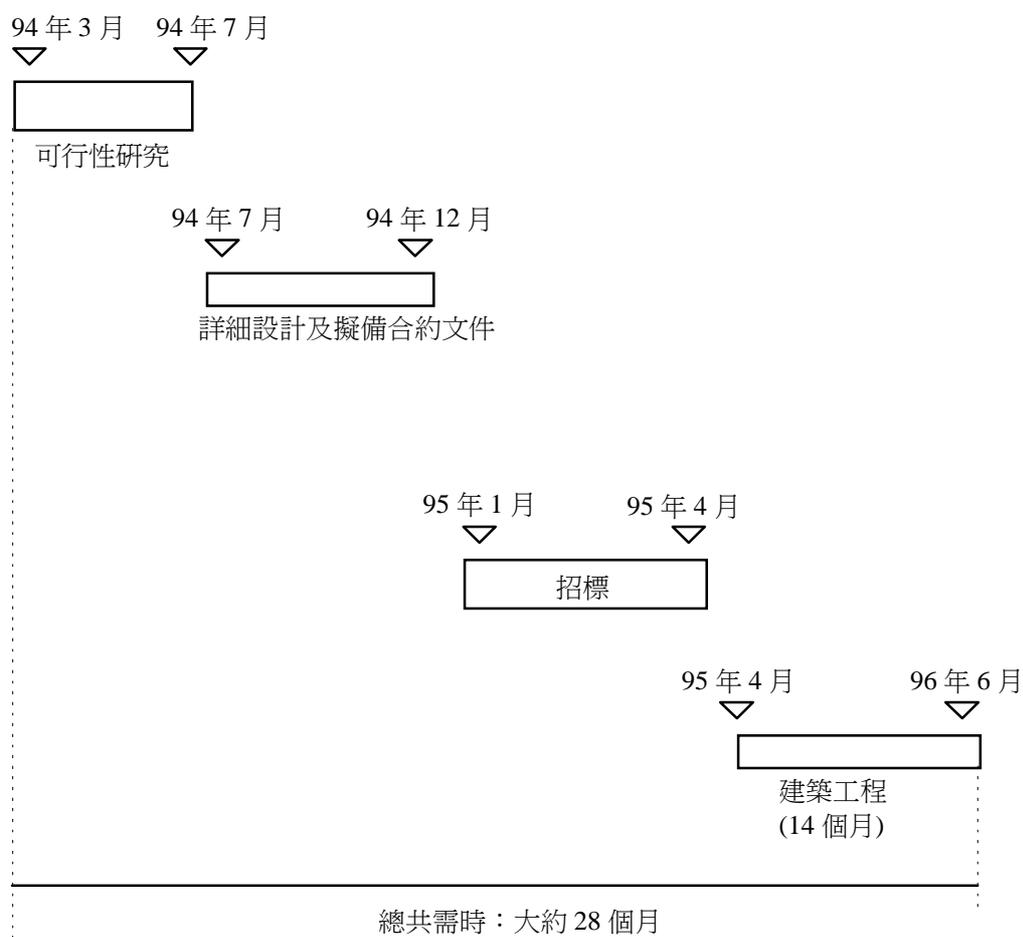


資料來源：香港房屋委員會

---

**附錄17 —— 土地平整：時間最短的個案****石籬邨擴建部分的遷空地盤****(A) 計劃的詳情**

- 地盤面積：大約1公頃
- 用地發展：為2,400人提供700個房屋單位

**(B) 工程**

備註：1. 地盤面積細小

2. 無須清拆／收回土地／刊登憲報

資料來源：香港房屋委員會

## 附錄18 ——土地平整：時間最長的個案

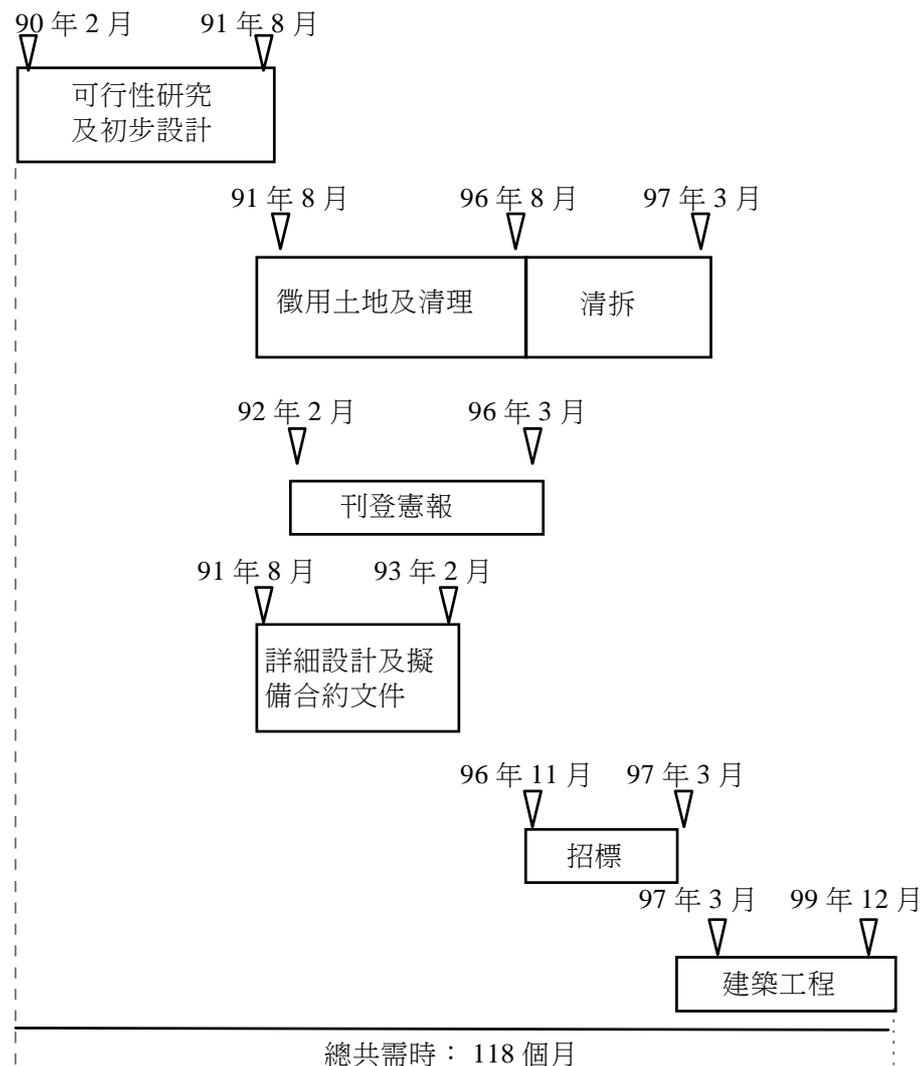
### 調景嶺地盤平整工程

#### (A) 計劃的詳情

地盤面積：40公頃

用地發展：為40,000人提供12,000個位

#### (B) 工程



- 備註：1. 徵用土地及清拆行動需時五年才完成，正常情況只需要一年半時間。  
 2. 由於須通過清拆補償方案，故延遲刊登憲報。  
 3. 清拆方面如無問題，總共需要的時間會減至76個月。

資料來源：香港房屋委員會

---

## 附錄19 —— 過去十年在平整土地方面遇到的困難及限制

在過去十年，房屋委員會為以下計劃進行的土地平整工程，由於出現若干問題而大受阻延。

### 調景嶺

在調景嶺的地盤平整過程中，調景嶺平房區的居民提出強烈反對，其後須進行冗長的磋商，以便達成賠償方案及特惠津貼金額，以致清拆工作延遲三年半，始能完成。

### 高超道／油塘／鯉魚門發展計劃

鯉魚門房屋用地的發展計劃最初因未能確定西岸公路的路線而受到延誤。在解決這問題後，制訂發展藍圖的工作又受到延誤，原因是將軍澳地鐵支線的路線未能確定。此外，整項發展計劃亦受到鯉魚門道、高超道及未來的西岸公路交通噪音的嚴重影響。在發展規劃的可行性研究階段，用了大量時間與環境保護署、路政署、拓展署及其他有關部門聯絡，以解決噪音影響的問題。

### 鯽魚涌林邊發展計劃

根據《道路(工程、使用及補償)條例》刊登憲報的工作有所延誤，已令工程延誤一年。現時計劃又因下述的規劃問題一再拖延：

- (i) 教育署反對使用政府／團體／社區設施用地作房屋發展用途。
- (ii) 區議會最近建議將乙類住宅用地重劃為綠化地帶。

### 天水圍預留區

由於在天水圍預留區進行地盤平整工程，須在環境問題諮詢委員會批准整份環境影響評估報告後才能展開，再加上根據《城市規劃條例》第16條，更改天水圍第102區的土地用途，須事先申請城市規劃許可，因此有關計劃受到延誤約三個月。

資料來源：香港房屋委員會

## 附錄20 —— 一九九六／九七至二零零四／零五年度新住宅用地的供應量\*(以公頃計算的淨面積)

按規劃用途的 供應量	1996/97	1997/98	1998/99	1999/00	2000/01	2001/02	2002/03	2003/04	2004/05	總計	百分比
商業／住宅	14.7	11.3	1.6	9.5	0.6	14.5	0.0	0.0	2.2	54.4	12.9
住宅發展密度第1區	12.7	10.0	0.7	24.3	0.0	0.0	0.0	8.0	7.6	63.3	15.0
住宅發展密度第2區	0.6	6.0	13.1	6.1	4.0	0.0	0.0	0.0	0.0	29.8	7.1
住宅發展密度第3區	3.8	2.9	1.0	8.5	2.7	0.6	0.0	3.5	0.0	23.0	5.5
住宅發展密度第4區	2.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	2.6	0.6
夾心階層房屋	6.8	0.0	3.2	1.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	11.2	2.7
居屋計劃／私人機構 參建居屋計劃	34.9	33.0	19.0	23.6	0.0	0.0	0.0	4.0	0.0	114.5	27.2
租住公屋	21.8	14.1	9.8	23.1	7.6	0.0	0.4	6.0	0.4	83.2	19.8
鄉村式發展	6.5	4.8	10.1	6.1	3.1	7.3	0.0	0.0	1.0	38.9	9.2
<b>總面積(非累積)</b>	<b>104.4</b>	<b>82.1</b>	<b>58.5</b>	<b>102.4</b>	<b>18.0</b>	<b>22.4</b>	<b>0.4</b>	<b>21.5</b>	<b>11.2</b>	<b>420.9</b>	<b>100.0</b>

備註：\* 表示不包括永久項目

謹請注意，所供應的土地包括由過往的年度撥入該年度的未批出土地、由拓展署為該署發展計劃的特定工程所完成的新近平整土地和已停止作臨時用途的土地。

資料來源：《1995/96至2004/05年度全港未來土地供應評估》年報  
規劃署

---

(立法局秘書處譯本，只供參考用)

**附錄21 —— 《城市規劃條例》第16條：就各類圖則申請許可**

- 1) 凡草圖或核准圖則，不論是在《1974年城市規劃(修訂及認可)條例》(1974年第59號)生效前或生效後擬備或批准，若規定須就任何目的獲批給許可，須向城規會提出申請批給此類許可。
- 2) 任何此類申請須以城規會認為合適的格式，以書面向城規會秘書提出，並附上城規會認為合適的詳情。
- 3) 城規會須在接獲申請後兩個月內，在申請人不在場的情況下考慮此項申請，除第(4)款另有規定外，可批給或拒絕批給所申請的許可。
- 4) 城規會根據第(3)款所批給的許可，只限於圖則顯示或規定或指明的範圍。
- 5) 任何根據第(3)款批給的許可，可受到城規會認為合適的條件所規限。
- 6) 城規會秘書須以書面通知申請人城規會根據本條提出的申請所作的決定，若城規會拒絕批給許可，亦須通知申請人有權根據第17條申請覆核。
- 7) 為施行《建築物條例》(第123章)第16(1)(d)及(da)條，城規會根據本條許可的任何事情，不得與根據本條例擬備的任何核准圖則或草圖有牴觸。(由1988年第2號第6條修訂)

(由1974年第59號第3條增補)

---

(立法局秘書處譯本，只供參考用)

**附錄22 —— 《城市規劃條例》第17條：覆核的權利**

- 1) 凡任何申請人因城規會根據第16條所作的決定而感到受屈，可在獲悉城規會的決定後21天內，以書面向城規會秘書申請覆核城規會的決定。(由1991年第101號第3條修訂)
- 2) 城規會秘書在收到根據第(1)款提出的申請後，須編定覆核的時間及地點，而該覆核的日期須在收到申請後不超過3個月，並須在該覆核日期14天前通知申請人。
- 3) 根據本條進行的覆核，申請人或其授權代表可到城規會的席前，並獲機會作出陳述。
- 4) 若申請人或其授權代表沒有在編訂進行覆核的時間及地點出席覆核，城規會可進行覆核或延期進行覆核。
- 5) 就根據本條進行的覆核，城規會須考慮申請人所呈交的任何書面陳詞。
- 6) 就根據本條進行的覆核，除第16(4)條另有規定外，城規會可批給或拒絕批給所申請的許可，並可行使第16(5)條賦予的各項權力。
- 7) (由1991年第101號第3條廢除)

(由1974年第59號第3條增補)

---

(立法局秘書處譯本，只供參考用)

**附錄23 —— 《城市規劃條例》第17B條：上訴**

- 1) 凡任何申請人因城規會根據第17條進行覆核所作的決定而感到受屈，可在接獲城規會根據第17(6)條就其決定給予通知後的60天內，提交載列上訴理由及其他指明的詳情的上訴通知書，以提出上訴。
- 2) 上訴人及城規會可親自出席上訴委員會的聆訊，在合適的情況下或由獲授權代表出席。
- 3) 只要在聆訊上訴時缺席的上訴委員會成員不參與作出上訴委員會的最終決定，任何人不得以該名成員在上訴聆訊時缺席為理由，質疑上訴委員會的決定。
- 4) 總督會同行政局可訂立規例，訂明提出上訴時須遵守的程序，包括須在上訴通知書內載列或隨上訴通知書附上的事項、上訴的聆訊及上訴的裁決。
- 5) 在第(2)款提及的人士如在指定進行上訴聆訊之日期缺席，上訴委員會可聽取有權出席聆訊的其他一方的陳詞，並可無須聽取缺席一方的陳詞而作出裁決。
- 6) 在進行上訴聆訊前或在進行聆訊期間，上訴委員會可 ——
  - (a) 考慮及裁定任何一方應否有權取覽其聲稱與該宗上訴有關並由另一人管有或控制的文件，並命令該人讓該方取覽該等文件；
  - (b) 聽取在宣誓後作出的證供，並為證人宣誓進行所需的監督儀式；
  - (c) 接納或考慮不論在法律上會否屬可被接納為證據的任何陳述、文件、資料或事項；
  - (d) 以書面通知傳召任何人到其席前作證及呈交任何在通知書上指明的文件或其他物件。
- (7) 任何上訴委員會的通知書或命令應由主席或副主席簽發。

- (8) 在聽取出席上訴聆訊或押後聆訊的各方陳詞，上訴委員會可——
- (a) 押後一段其認為所需的時間以作出決定；
  - (b) 確認、推翻或更改上訴所針對的決定；
  - (c) 將其認為是在準備和提出上訴中所合理附帶的訟費或其他費用判給上訴的一方。
- (9) 上訴委員會就上訴所作決定是最終的決定。

(由1991年第101號第4條增補)

## 附錄24 — 各分區計劃大綱圖／發展審批地區內的規劃土地用途(續)

規劃區	圖則編號	綠化地帶	住宅	其他指定用途	保護區	農業	道路	政府／團體／社區
堅尼地城及摩尼嶺	S/H1/6	72.42	33.51	6.27			6.55	30.53
西營盤及上環	S/H3/10		22.77	11.28			50.12	12.41
中區	S/H4/4	1.30	1.05	8.84			47.69	19.58
灣仔	S/H5/9		13.66	12.71			45.13	25.25
銅鑼灣	S/H6/4	19.42	13.12	6.84			21.22	15.01
黃泥涌	S/H7/4	20.57	37.68	35.10			19.56	15.39
北角	S/H8/6	84.45	44.14	17.18			46.11	30.12
筲箕灣	S/H9/6	36.29	48.59	43.38			27.38	17.31
薄扶林	S/H10/5	136.40	98.58	9.28			32.80	63.61
半山區西部	S/H11/7	84.26	65.41	2.27			26.40	46.56
半山區東部	S/H12/2	39.69	12.10				3.38	6.37
渣甸山及黃泥涌峽	S/H13/2	132.93	29.00	32.33			5.50	4.74
香港仔及鴨脷洲	S/H15/7	212.13	57.47	92.65			50.51	101.81
壽臣山及淺水灣	S/H17/3	277.67	99.79	10.21			24.88	6.63
大潭及石澳	S/H18/2	950.67	35.25	53.11			28.36	12.62
赤柱	S/H19/4	98.63	36.00	142.19			19.56	56.07
葵灣	S/H20/6	186.91	72.61	83.23			47.84	70.06
鯉魚涌	S/H21/9	12.94	8.82	1.82			37.30	13.89
山頂	S/H14/2		90.50	0.11			30.28	12.83
尖沙咀	S/K1/10		7.41	47.60			44.60	23.36
油麻地	S/K2/7		14.03	17.09			35.16	29.73
旺角	S/K3/9		39.00	8.40			61.70	14.34
石硤尾	S/K4/6	56.32	80.05	12.56			24.53	54.45
長沙灣	S/K5/12	56.85	78.23	9.43			89.45	43.24
何文田	S/K7/7	7.61	78.42	0.38			39.30	70.01
橫頭嶼及東頭	S/K8/8	39.42	67.41	2.77			19.71	26.60
紅磡	S/K9/7		25.46	2.53			40.09	13.54
馬頭角	S/K10/7		66.64	4.15			47.71	46.36
慈雲山、鑽石山及新蒲崗	S/K11/7	74.55	100.61	9.86			50.94	46.36
牛池灣	S/K12/6	93.46	35.63	9.45			14.55	29.36
牛頭角及九龍灣	S/K13/9	62.84	61.58	58.15			89.85	58.21
觀塘(南)	S/K14S/3	25.07	161.22	4.95			73.83	46.26
觀塘(北)	S/K14N/2	19.43		150.15			1.50	0.66
茶果嶺、油塘、鯉魚門	S/K15/7	54.39	67.02	10.97			42.25	45.04
荔枝角	S/K16/4	2.00	18.13	0.03			25.69	26.01
九龍塘	S/K18/1	18.59	71.46	19.71			39.81	34.16
九龍古南	S/K20/3		28.62	43.72			121.75	25.11
荃灣	S/TW/7	140.19	80.84	6.80			85.64	71.60
荃灣西	S/TWW/6	318.48	34.01	2.14			52.22	9.86
葵涌	S/KC/11	267.59	175.91	136.47			97.51	107.40
青衣	S/TY/12	422.23	77.96	155.64			102.96	56.85
昂船洲	S/SC/2			293.10			26.90	9.07
屯門	S/TM/8	750.41	373.40	408.15			135.90	200.18
元朗	S/YL/2	39.00	96.30	99.43			80.81	46.90
天水圍	S/TSW/1	24.71	89.06	5.66			70.62	18.68
沙田	S/ST/8	986.30	418.93	191.55			0.00	319.22
馬鞍山	S/MOS/4	405.77	126.64	10.88			65.92	65.89
火塘	S/TP/8	1295.64	285.32	151.63			109.02	163.93
粉嶺／上水	S/FSS/6	174.33	128.30	33.71			81.84	114.67
將軍澳	S/TKO/4	709.58	182.38	261.75			68.87	142.53
大嶼山南岸	S/SLC/3	472.15	52.95	0.33			36.50	99.00
東涌市中心地區	S/L-TCTC/2	40.38	26.38	2.10			58.10	15.40
大嶼山東北港港口	S/L-NELP/3	341.60		860.18	20.90		200.52	12.89
馬灣	S/I-MWI/2	23.74		2.60			2.43	0.24
赤鱗角	S/I-CLK/1	20.68		1075.28			39.42	11.84
南生圍	S/YL-NSW/1	6.92	47.28		134.27		0.00	3.69
米埔及錦繡花園	S/YL-MP/1		169.71		311.45		0.00	0.96
流浮山及尖鼻咀	S/YL-LFS/1	27.84	14.03	0.20	354.67		0.00	3.46
上白泥及下白泥	S/YL-PN/1	34.15				56.53	7.58	
下村	S/YL-HT/1	170.19	58.67		81.30	50.91	12.80	10.74
錦田北	S/YL-KTN/1	10.41	40.33	0.23	61.70	243.65	14.64	4.06
錦田南	S/YL-KTS/1	1.74	43.94		272.42	312.88	4.73	5.74
石崗	S/YL-SK/1		35.31		218.75	119.49	0.00	21.66
八鄉	S/YL-PH/1	8.94	48.43		156.15	168.47	7.88	6.25
新田	S/YL-ST/1	77.78	41.99	85.46	412.44		18.00	5.79
牛潭尾	S/YL-NTM/1	310.39	81.31		259.42	59.79	21.60	11.21
大棠	S/YL-TT/1	72.71	24.64	0.17	254.59	356.49	0.00	11.64
梅窩邊陲	S/I-MWF/1	145.04	27.06			27.93	1.71	8.16
觀音山及花心坑	S/ST-KYS/1	24.78		0.79	59.25	29.03	0.00	1.83
古洞北	S/NE-KTN/1	107.53				136.91	21.77	12.41
萬屋邊	S/NE-MUP/1	64.06	2.78		25.73	98.01	2.06	1.18
西貢	S/NE-PK/1	31.22				67.79	0.00	17.51
古洞南	S/NE-KTS/1	133.21	30.84			257.34	4.29	12.69
鹿頸及禾坑	S/NE-LK/1	42.02			196.14	110.75	3.30	2.53
虎地凹及沙嶺	S/NE-FTA/1	118.64				189.23	10.20	26.18
九龍坑	S/NE-KLH/1	50.50	3.23	7.26		104.00	15.84	10.97
龍躍頭及軍地南	S/NE-LYT/1	78.42	11.22	1.01		160.66	8.14	7.11
十四鄉	S/NE-SSH/1	47.04			73.68		5.37	6.44
坪輦及打鼓嶺	S/NE-TKL/1	87.07				305.80	16.75	17.54
汀角	S/NE-TK/3	96.19	0.33		21.90	68.30	12.55	13.27
林村	S/NE-LT/1	76.07			17.78	218.20	15.85	12.54
蠔涌	S/SK-HC/1	54.23	10.40		141.34	17.78	13.10	0.23
白沙灣	S/SK-HH/1	21.40	4.33	25.76	115.00		4.40	5.25
北港及沙角尾	S/SK-PK/1	126.58	42.11	11.48	248.05	13.75	12.90	8.35
井欄樹	S/SK-TLS/2	142.42	32.95	0.35	177.35		20.25	13.45
鳥蚊嶼發展許可區	DPA/NE-WKT/1	3.48			83.28	5.28	2.32	
屏山發展許可區	S/YL-PS/1	115.55	45.17		113.07		0.00	14.65
唐人新村發展許可區	S/YL-TYST/1	211.42	115.35	0.23	128.06		34.48	15.73
藍地及馬園發展許可區	S/TM-LTYT/1	129.65	66.10	29.58	153.11		0.00	8.95
掃管笏發展許可區	S/TM-SKW/1	307.97	5.48	0.13			0.00	90.26
沙鑊灣	DPA/NE-SLT/1						0.00	
禾徑山	DPA/NE-WKS/1	393.91			123.76		49.66	2.30
皇后大道中／租庇利街	S/H3/LDC1/D1/2						0.04	
永樂街／皇后大道中	S/H3/LDC2/D1/2						0.06	
上環皇后街	S/H3/LDC3/D1/2						0.09	
灣仔道／太原街	S/H5/LDC1/D1/2						0.15	
尖沙咀河內道	S/K1/LDC1/D1/1						0.05	
舊打老道／雲南里	S/K2/LDC1/D1/2						0.03	
亞答老街／上海街	S/K3/LDC1/D1/2						0.33	
總計：		12639.46	4972.34	4964.51	4071.80	3228.63	3043.81	3008.11

附錄24 — 各分區計劃大綱圖／發展審批地區內的規劃土地用途(續)

規劃區	圖則編號	鄉村式發展	鄉野公園	遊憩用地	工業	未確定用途	康樂	綜合發展
堅尼地城及摩星嶺	S/H1/6	3.55		4.46	0.92			0.58
西營盤及上環	S/H3/10			11.57				0.41
中區	S/H4/4			16.10		1.33		6.66
灣仔	S/H5/9			8.97		1.44		
銅鑼灣	S/H6/4			6.35				
黃泥涌	S/H7/4			9.33				
北角	S/H8/6			33.58	1.99			1.20
筲箕灣	S/H9/6		5.91	11.81	1.78			
薄扶林	S/H10/5	2.63	51.45	22.22				
半山區西部	S/H11/7			10.10				
半山區東部	S/H12/2			0.95				
渣甸山及黃泥涌峽	S/H13/2			3.17				
香港仔及鴨脷洲	S/H15/7		99.84	14.12	21.91			
壽臣山及淺水灣	S/H17/3			18.12				
大潭及石澳	S/H18/2	2.33		7.76		33.70		
赤柱	S/H19/4			11.87				10.32
柴灣	S/H20/6		115.62	19.27	24.11			
鯉魚涌	S/H21/9		67.71	23.69	0.84			2.40
山頂	S/H14/2			12.75				
尖沙咀	S/K1/10			23.24				1.17
油麻地	S/K2/7			18.31				1.69
旺角	S/K3/9			7.70	7.52			
石硤尾	S/K4/6			38.57				
長沙灣	S/K5/12			27.36	31.29			4.95
何文田	S/K7/7			12.59				
橫頭磡及東頭	S/K8/8			25.97				
紅磡	S/K9/7			16.28	6.98			32.57
馬頭角	S/K10/7			21.99	11.44			
慈雲山、鑽石山及新蒲崗	S/K11/7			22.93	13.72			6.53
牛池灣	S/K12/6	1.25		7.80				
牛頭角及九龍灣	S/K13/9			46.72	26.19	1.36		
觀塘(南)	S/K14S/3			35.68	42.67			
觀塘(北)	S/K14N/2							
茶果嶺、油塘、鯉魚門	S/K15/7	8.59		27.09	13.54			17.31
荔枝角	S/K16/4			20.27				1.30
九龍塘	S/K18/1			33.44				
九龍西南	S/K20/3			46.16	18.35			30.92
荃灣	S/TW/7	67.71		148.52	50.19			35.11
荃灣西	S/TWW/6	14.31		8.73		10.03		10.20
葵涌	S/KC/11	2.84		113.12	91.60			10.66
青衣	S/TY/12	14.76		49.85	163.07			12.69
昂船洲	S/SC/2				4.19			
屯門	S/TM/8	121.10		126.50	57.80	2.50		18.70
元朗	S/YL/2	99.35		55.10	12.49			14.52
天水圍	S/TSW/1			22.53		171.76		
沙田	S/ST/8	183.90		262.97	86.49			
馬鞍山	S/MOS/4	29.97	0.55	44.49		53.92	3.10	
大埔	S/TP/8	140.33	6.00	114.73	5.00			18.63
粉嶺／上水	S/FSS/6	79.06		49.50	57.68	2.28		4.65
將軍澳	S/TKO/4	21.93		254.56	34.62	4.90		4.19
大嶼山南岸	S/SLC/2	83.95	1565.60					
東涌市中心地區	S/I-TCTC/2			27.60				21.10
大嶼山東北部港口	S/I-NELP/3			5.30	43.62	166.30		
馬灣	S/I-MWI/2	7.83		1.24				30.64
赤鱘角	S/I-CLK/1			11.14	3.66	57.07	201.94	
南生圍	S/YL-NSW/1	33.21		11.14	3.66	57.07	201.94	
米埔及錦繡花園	S/YL-MP/1	35.49		6.53				33.13
流浮山及尖鼻咀	S/YL-LFS/1	53.07						36.51
上白泥及下白泥	S/YL-PN/1							11.92
下村	S/YL-HT/1	83.70		5.23		42.19	94.84	76.95
錦田北	S/YL-KTN/1	90.38		4.33	39.79	95.74		
錦田南	S/YL-KTS/1	117.14		3.15		28.96		
石圍	S/YL-SK/1	120.11		0.56	40.11			
八鄉	S/YL-PH/1	106.99						
新田	S/YL-ST/1	69.97				26.04		
牛潭尾	S/YL-NTM/1	38.02			7.88		43.28	29.29
大棠	S/YL-TT/1	194.15	9.67	7.14				2.92
梅窩邊陲	S/I-MWF/1	12.38		1.18			18.42	
觀音山及花心坑	S/ST-KYS/1	6.29	0.63					
古洞北	S/NE-KTN/1	14.10		6.35	25.41			10.11
萬屋邊	S/NE-MUP/1	11.81						
西貢	S/NE-PK/1	8.64					15.14	
古洞南	S/NE-KTS/1	39.99		3.21			50.11	
鹿頭及朱坑	S/NE-LK/1	30.65					11.41	
虎地凹及沙嶺	S/NE-FTA/1	12.47						
九龍坑	S/NE-KLH/1	56.50						
龍躍頭及軍地南	S/NE-LYT/1	72.60					15.60	2.24
十四鄉	S/NE-SSH/1	32.27		0.82			2.59	51.20
坪輦及打鼓嶺	S/NE-TKL/1	40.73		0.47	14.64			
汀角	S/NE-TK/3	64.88		3.57			4.88	
林村	S/NE-LT/1	73.13					8.75	
蠔涌	S/SK-HC/1	45.65					7.65	5.68
白沙灣	S/SK-HH/1	24.08	129.53				17.21	
北港及沙角尾	S/SK-PK/1	64.98		0.74			34.37	
井欄樹	S/SK-TLS/2	39.32		0.02				
烏蛟橋發展許可區	DPA/NE-WKT/1	7.94					1.43	
屏山發展許可區	S/YL-PS/1	107.46		10.74	25.43	54.61	38.50	13.23
唐人新村發展許可區	S/YL-TYST/1	54.01		6.97	28.18	45.79		3.31
藍地及易園發展許可區	S/TM-LTYT/1	90.70		2.17	6.86	21.71		4.56
掃管笏發展許可區	S/TM-SKW/1	32.17		0.68				12.83
沙螺頭	DPA/NE-SLT/1	1.97						
禾徑山	DPA/NE-WKS/1	1.63						
皇后大道中／租庇利街	S/H3/LDC1/D1/2			0.15				
永樂街／皇后大道中	S/H3/LDC2/D1/2			0.08				
上環皇后街	S/H3/LDC3/D1/2			0.12				
灣仔道／太原街	S/H5/LDC1/D1/2							
尖沙咀河內道	S/K1/LDC1/D1/1			0.09				
窩打老道／雲南里	S/K2/LDC1/D1/2			0.17				
亞荷老街／上海街	S/K3/LDC1/D1/2			0.11				
總額		2773.97	2052.51	2038.75	1021.96	821.63	638.86	523.34

附錄24 — 各分區計劃大綱圖／發展審批地區內的規劃土地用途

規劃區	圖則編號	海岸保護區	商業／住宅	商業	康樂優先區	土地發展公司	其他	總規劃方案面積
堅尼地城及摩星嶺	S/H1/6							158.79
西營盤及上環	S/H3/10		34.61			2.54		145.71
中區	S/H4/4		3.01	22.49				128.05
灣仔	S/H5/9		26.60	0.71		0.86		135.33
銅鑼灣	S/H6/4		14.22					96.18
黃冠涌	S/H7/4		1.00					138.63
北角	S/H8/6		16.64	1.26				276.67
筲箕灣	S/H9/6		10.87					203.32
薄扶林	S/H10/5			0.20				417.17
牛山區西部	S/H11/7			0.44				235.44
牛山區東部	S/H12/2							62.49
渣甸山及黃泥涌峽	S/H13/2			0.17				207.84
香港仔及鴨洲	S/H15/7	26.81	10.67	1.49			87.24	776.65
壽臣山及淺水灣	S/H17/3			0.63				437.93
大潭及石澳	S/H18/2			0.17				1123.97
赤柱	S/H19/4	21.75		0.40				396.79
柴灣	S/H20/6		3.20				11.30	634.15
鯉魚涌	S/H21/9		31.54	7.64				208.59
山頂	S/H14/2		0.16	0.40				147.03
尖沙咀	S/K1/10			44.64		0.77		192.79
油麻地	S/K2/7			6.57		0.42		123.00
旺角	S/K3/9			7.19		1.59		147.44
石硤尾	S/K4/6							266.48
長沙灣	S/K5/12							340.80
何文田	S/K7/7							208.31
橫頭嶼及東頭	S/K8/8			0.69				182.57
紅磡	S/K9/7			6.66				144.11
馬頭角	S/K10/7			0.18				152.11
慈雲山、鑽石山及新蒲崗	S/K11/7							325.50
牛池灣	S/K12/6							191.50
牛頭角及九龍灣	S/K13/9			2.51				407.41
觀塘(南)	S/K14S/3			1.84				391.52
觀塘(北)	S/K14N/2							171.74
茶果嶺、油塘、鯉魚門	S/K15/7			0.42				286.62
荔枝角	S/K16/4							93.43
九龍塘	S/K18/1			0.21				217.38
九龍西南	S/K20/3			8.41			70.66	393.70
荃灣	S/TW/7		51.98				1.03	739.61
荃灣西	S/TWW/6			0.56				460.54
葵涌	S/KC/11		27.73					1030.83
青衣	S/TY/12		9.35	3.36				1068.72
昂船洲	S/SC/2							333.26
屯門	S/TM/8		26.30				36.50	2257.44
元朗	S/YL/2		6.93				11.43	562.26
天水圍	S/TSW/1			2.79			28.05	433.86
沙田	S/ST/8		15.79	8.51			311.75	2785.41
馬鞍山	S/MOS/4		6.63	1.20			3.62	818.58
大埔	S/TP/8		23.78		36.00		65.20	2415.21
粉嶺／上水	S/FSS/6		18.46				28.97	773.45
將軍澳	S/TR0/4		24.14	6.21				1715.66
大嶼山南岸	S/SLC/3	138.22						2448.70
東涌市中心地區	S/I-TCTC/2			2.59				193.65
大嶼山東北部港口	S/I-NELP/3			1.39				1652.70
馬灣	S/I-MWI/2				28.63			97.35
赤鱗角	S/I-CLK/1	3.14		116.20				1266.56
南生圍	S/YL-NSW/1						101.98	601.16
米埔及錦繡花園	S/YL-MP/1		5.84				454.79	1017.90
流浮山及尖鼻咀	S/YL-LFS/1	55.61	5.00				135.44	677.75
上白泥及下白泥	S/YL-PN/1		78.13					176.39
下村	S/YL-HT/1	30.49					8.38	726.39
錦田北	S/YL-KTN/1							605.26
錦田南	S/YL-KTS/1							790.70
石崗	S/YL-SK/1						6.43	562.42
八鄉	S/YL-PH/1						51.01	554.12
新田	S/YL-ST/1							737.47
牛潭尾	S/YL-NTM/1						33.35	895.54
大棠	S/YL-TT/1						28.37	962.49
梅窩邊線	S/I-MWF/1							241.88
觀音山及花心坑	S/ST-KYS/1							122.60
古洞北	S/NE-KTN/1						43.21	377.80
高屋邊	S/NE-MUP/1							205.63
丙崗	S/NE-PK/1							140.30
古洞南	S/NE-KTS/1							531.68
鹿頸及禾坑	S/NE-LK/1	8.68					2.01	407.49
虎地凹及沙嶺	S/NE-FTA/1						7.78	364.50
九龍坑	S/NE-KLH/1						3.45	251.75
龍躍頭及軍地南	S/NE-LYT/1							357.00
十四鄉	S/NE-SSH/1	19.56					57.07	296.04
坪輦及打鼓嶺	S/NE-TKL/1						91.11	574.11
汀角	S/NE-TK/3	6.78					40.20	332.85
林村	S/NE-LT/1						5.55	427.87
蠔涌	S/SK-HC/1						3.71	299.77
白沙灣	S/SK-HH/1	21.01						367.97
北港及沙角尾	S/SK-PK/1	2.81						566.12
井欄樹	S/SK-TLS/2			0.09				426.20
烏蛟橋發展許可區	DPA/NE-WKT/1							103.73
屏山發展許可區	S/YL-PS/1						62.37	600.78
磨人新村發展許可區	S/YL-TYST/1						4.67	648.20
藍地及易園發展許可區	S/TM-LTY/1			0.74			19.70	533.83
柳管勿發展許可區	S/TM-SKW/1						26.68	476.20
沙螺洞	DPA/NE-SLT/1						55.16	57.13
禾徑山	DPA/NE-WKS/1							573.64
皇后大道中／租庇利街	S/H3/LDC1/D1/2			0.68				0.87
永樂街／皇后大道中	S/H3/LDC2/D1/2		0.58					0.72
上環皇后街	S/H3/LDC3/D1/2		0.74					0.95
灣仔道／太原街	S/H5/LDC1/D1/2		0.70					0.85
尖沙咀河內道	S/K1/LDC1/D1/1			0.62				0.76
龍打老道／蒙南里	S/K2/LDC1/D1/2			0.22				0.42
亞皆老街／上海街	S/K3/LDC1/D1/2		1.15					1.59
總額：		412.99	377.62	260.48	64.63	6.18	1898.17	48819.75

---

**參考資料**

1. Legislative Council Sitting 23 October 1996.
2. Member's Motions, Housing Supply, Legislative Council Sitting 18 May 1994.
3. Sino-British Joint Declaration on The Question of Hong Kong, A Collection of Documents, printed by Ming Pao Daily News Ltd.
4. Report of the Task Force on Land Supply and Property Prices, Planning, Environment and Lands Branch, June 1994.
5. Memorandum for the Development Committee, The Territorial Development Strategy Review, The Hong Kong Housing Authority.
6. A Summary, Territorial Development Strategy Review, Planning Department, July 1996.
7. Land Administration in Hong Kong, Lands Administration Office, Buildings and Lands Department, March 1993.
8. LegCo Panel on Planning, Lands and Works and LegCo Panel on Housing, Lead Time for the Production of Land and Housing, CB(1) 868/96-97 (01), PELB, February 1997.
9. LegCo Panel on Planning, Lands and Works and LegCo Panel on Housing, Study of Existing Problems and Suggestion to Review Approval Process and Control Mechanisms in Real Estate Developments in Hong Kong CB(1) 868/96-97(03), PELB, February 1997.
10. Hong Kong Annual Digest of Statistics, 1993 Edition, Census and Statistics Department, Hong Kong.
11. Hong Kong Annual Digest of Statistics, 1996 Edition, Census and Statistics Department, Hong Kong.
12. Town Planning in Hong Kong, A Quick Reference, Planning Department 1995.
13. Applications for Land Exchanges and Modifications of Lease Conditions, Practice Note for Authorised Persons, Surveyors and Solicitors, Lands Administration Office, Lands Department, Issue No. APSS 5/96.
14. Special Committee on Land Supply, Hong Kong, March 1985.
15. Legislative Council Sitting, Member's Motions on Housing Supply, 18 May 1994.
16. Annual Report of the Director of Accounting Services and the Accounts of Hong Kong for the year ended 31 March 1986-1996.
17. How Competitive is the Private Residential Property Market? Consumer Council, July 1996.
18. Urban Renewal in Hong Kong, Planning, Environment and Lands Branch, June 1996.
19. Information Paper on Lead Time for Construction of Flats by Private Sectors, LegCo Panel on Housing, Subcommittee on Long Term Housing Strategy Review, CB(1) 369/96-97 (05), PELB, November 1996.
20. Town Planning Board Annual Report 1995.
21. Hong Kong Annual Report 1986-1996.
22. Study Report of Existing Development Process Mechanism and Recommendations for Improvement, The Hong Kong Institute of Real Estate Administration, December 1996.