

管制人員的答覆

(問題編號：4400)

總目： (91) 地政總署

分目： (-) 沒有指定

綱領： (1) 土地行政

管制人員： 地政總署署長 (陳松青)

局長： 發展局局長

問題：

就市區重建局的重建項目透過申請改劃增加的總樓面面積方面，請告知本會：

- (a) 過去五年，按項目詳列年份、項目地址、地段、項目狀況(已完成，進行中，規劃中)、原有土地用途、申請改變的土地用途的項目、改劃後可發展地積比率上限、土地面積、可發展樓面面積、可發展住宅面積、可發展商用面積及作其他用途的可發展樓面面積。

| 年度 | 項目地址 | 地段 | 項目狀況 (已完成／ 進行中／ 規劃中) | 原有用途 | 改劃前可發展地積比率上限 | 申請用途 | 改劃後可發展地積比率上限 | 土地面積 | 可發展樓面面積上限 | 可發展住宅樓面面積上限 | 可發展商用樓面面積上限 | 作其他用途的可發展樓面面積上限 |
|----|------|----|-------------------------------|------|--------------|------|--------------|------|-----------|-------------|-------------|-----------------|
| | | | | | | | | | | | | |

- (b) 過去五年每年各有多少宗市區重建局有關補地價的申請？當中獲批的數目為何？
- (c) 過去五年，就市區重建局的重建項目中，當局每年有否就房屋用地的放寬發展密度申請批給規劃許可，上調最高住用地積比率？請按每個重建項目，以下表詳列當局批出規劃許可前，及批出規劃許可後的最住用地積比率。

| 年度 | 項目地址 | 地段 | 批出規劃許可前的最高住用地積比率 | 批出規劃許可後的最住用地積比率 |
|----|------|----|------------------|-----------------|
| | | | | |

- (d) 過去五年，請按項目詳列年份、項目地址、地段、項目狀況(已完成，進行中，規劃中)、原有土地用途、申請改變的土地用途的項目、改劃後可發展地積比率上限、土地面積、可發展樓面面積、可發展住宅面積、可發展商用面積及作其他用途的可發展樓面面積。

| 年度 | 項目地址 | 地段 | 項目狀況(已完成／進行中／規劃中) | 原有用途 | 改劃前可發展地積比率上限 | 申請用途 | 改劃後可發展地積比率上限 | 土地面積 | 可發展樓面面積上限 | 可發展住宅樓面面積上限 | 可發展商用樓面面積上限 | 作其他用途的可發展樓面面積上限 |
|----|------|----|-------------------|------|--------------|------|--------------|------|-----------|-------------|-------------|-----------------|
| | | | | | | | | | | | | |

- (e) 過去五年每年各有多少宗香港鐵路有限公司有關補地價的申請？當中獲批的數目為何？
- (f) 過去五年，就香港鐵路有限公司的重建項目中，當局每年有否就房屋用地的放寬發展密度申請批給規劃許可，上調最高住用地積比率？請按每個重建項目，詳列當局批出規劃許可前，及批出規劃許可後的最住用地積比率。

| 年度 | 項目地址 | 地段 | 批出規劃許可前的最高住用地積比率 | 批出規劃許可後的最高住用地積比率 |
|----|------|----|------------------|------------------|
| | | | | |

提問人：張超雄議員（議員問題編號(立法會用)：36)

答覆：

- (a) 根據《市區重建局條例》(第563章)第25條，市區重建局(市建局)可將發展計劃圖則呈交城市規劃委員會(城規會)，以供城規會考慮。城規會認為適宜公布的圖則，須當作是由城規會根據《城市規劃條例》(第131章)的條文而擬備的草圖。

在過去5個公曆年(2013至2017年)，有兩份由市建局擬備涉及改劃紅磡區兩幅用地的發展計劃圖則(即春田街／崇志街發展計劃圖則和鴻福街／銀漢街發展計劃圖則)。春田街／崇志街發展計劃圖則，涉及把顯示為「道路」的部分用地改劃為「住宅(甲類)7」地帶，並訂明了樓面總面積上限的限制，詳情表列如下。

| | |
|---------------------|---|
| 年份 | 2016 |
| 地點 (涉及的地段編號) | 春田街／崇志街 (九龍內地段第7996號、九龍內地段第9635號、九龍內地段第9642號、九龍內地段第9649號、九龍內地段第9650號、九龍內地段第9657號、九龍內地段第9659號、九龍內地段第9603號、九龍內地段第9604號、九龍內地段第9660號、九龍內地段第9667號、九龍內地段第9890號、九龍內地段第10091號、九龍內地段第10303號。) |
| 狀況 | 已規劃 |
| 原有土地用途 | 「住宅(甲類)」地帶和顯示為「道路」的地方 |
| 改劃前地積比率 | 「住宅(甲類)」地帶： 住宅：7.5 部分住用／部分非住用：9.0 |
| 擬議土地用途 | 「住宅(甲類)7」 |
| 改劃後地積比率 | -- |
| 面積(平方米) | 2 475(包括原有顯示為「道路」的地方，改劃為「住宅(甲類)7」地帶，並計算在樓面總面積之內。) |
| 可發展樓面總面積上限 (平方米) | 14 724 |

| | |
|------------------------|--------|
| 住用樓面總面積上限 (平方米) | 12 270 |
| 非住用樓面總面積上限 (平方米) | 2 454 |
| 作其他用途的樓面總面積 上限(平方米) | -- |

至於鴻福街／銀漢街發展計劃圖則，用地的發展限制在改劃後大致與原有用途地帶相同。

- (b) 在過去5個公曆年(2013至2017年)，地政總署共接獲市建局23宗批地、換地或修訂契約的申請，當中15宗已獲批並簽立相關文件。每年接獲的申請分項數字，載列如下：

| 公曆年 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|-------------|------|------|------|------|------|
| 接獲的 申請宗數 | 12 | 2 | 3 | 5 | 1 |

- (c)及(f) 在過去5個公曆年(2013至2017年)，城規會沒有接獲市建局或香港鐵路有限公司(港鐵)就略為放寬地積比率／樓面總面積限制而根據《城市規劃條例》第16條提出的規劃申請。
- (d) 在過去5個公曆年(2013至2017年)，城規會沒有接獲港鐵就改劃用途地帶以放寬地積比率／樓面總面積限制而根據《城市規劃條例》第12A條提出的申請。
- (e) 在過去5個公曆年(2013至2017年)，地政總署共接獲港鐵34宗批地、換地或修訂契約的申請，當中26宗已獲批並簽立相關文件。每年接獲的申請分項數字，載列如下：

| 公曆年 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|-------------|------|------|------|------|------|
| 接獲的 申請宗數 | 2 | 10 | 11 | 10 | 1 |

- 完 -