



**社區發展動力培育**

**就**

**優化土地供應策略：維港以外進行填海及發展岩洞**

**作出之意見**

**2012年1月30日**

社區發展動力培育（下稱本智庫）持力關注香港的土地及城市規劃政策及問題，並曾經舉辦多項活動及連結多個公民社會，為香港的土地及城市規劃政策發聲。

本智庫於過去籌辦《環珠江口宜居灣區建設重點行動計畫》民間研討會、「香港的地產霸權」講座及展發「香港土地發展關注」計劃，推動市民及公民社會就城規及土地利用問題的關注。同時，本智庫為《扶貧智庫》聯席成員，並以聯席名義舉辦《城市規劃與扶貧》研討會，探討城市規劃問題及貧窮的關係。除此以外，本智庫亦以《政府山關注組》成員身份，協助推動保育政府山及中區政府合署西座；亦協辦「中環政府山新用途想創坊」，為尋找政府山一帶的規劃及土地利用與公民社會互動。

就發展局所推出的「優化土地供應策略」第一階段公眾參與，本智庫認為香港之土地政策應按照香港的人口政策而考慮。假如特區政府未有就香港的合適人口數目及結構作出規劃及預測，從而保障香港的環境、經濟及生活質素可以持續發展的話，一切尋找新的土地及空間檢討都會來得不甚成熟，亦不能夠為配合香港的未來發展作出適當的準備。

土地利用與本港的人口及經濟活動息息相關，可是兩者從來沒有明顯地在是次公眾參與中連結起來。政府統計署多年來均錯誤估算香港的人口及經濟增長，引致多項基建工程使用率偏低（如機場鐵路、青沙公路及三號幹線）；而各個政府部門的官僚架構臃腫，加上沒有對私人持有之閒置土地進行懲罰性措施，導致房屋及辦公室供應與需要之間構成落差，間接為物業市場帶來不必要之外在因素。

是次公眾參與中，政府未有就人均居住及生活空間面積進行探討。雖然香港政府為城市規劃製訂《香港規劃標準與準則》，但是該準則並未有列入是次公眾參與之討論範圍。土地利用與城市規劃密不可分，假如利用現行標準繼續發展新土地的話，便只是將新土地儲備的使用彈性降低；以維港以外進行填海及發展岩洞作出討論規限而放棄檢討標準及準則的話，並不能夠真正解決香港土地資源利用不均及引伸之社會問題。

發展局將發展岩洞作為是次公眾參與之主題之一，本智庫認為政府目的只在為整個計劃尋找民意。翻閱《香港規劃標準與準則》，便不難發現其第十二章第二節，早已將發展岩洞納入城市規劃發展之內。自從1991年起的第一次修訂後，發展岩洞之章節分別於1995年及2008年進行額外2次修訂。有鑑於該標準與準則早已為發展岩洞訂下基礎，故此不存在更改城規會規則或修訂法例之問題。

最後，本智庫對是次公眾參與的內容中，未有檢討現行丁屋及新界鄉郊土地政策表示失望。丁屋政策令鄉郊土地空間未能適當運用，當中更牽涉性別不平等、城鄉人權利不均及炒賣丁權之問題。這些問題扭曲了香港的土地供應，實在不容忽視。加上部份發展商囤積農地，然後將其荒廢多年再申請改變土地用途興建高樓大廈，令鄉郊環境被大肆破壞，亦不符合可持續發展原則。上述土地利用問題均存在以久，卻不被處理。而政府選擇以其他手段增加土地供應，以轉移視線之勢逃避觸動既得利益者，只會令是次公眾參與之成果白費，浪費公民社會對問題之見解及建議，令議題繼續空轉，無助解決土地利用問題。