

政府透過在維多利亞港以外填海及藉發展岩洞增加土地供應的策略

致立法會意見書

香港大學城市規劃及設計學系教授

趙麗霞

二零一二年二月二十九日

本人長期從事房屋政策及城市規劃的研究，對香港特區政府最近提出的優化土地供應策略，提供以下幾點意見：

(一)應儘快建立土地儲備

1997年香港特區政府成立時，曾經嘗試建立土地儲備以解決房價高企的問題。但因為其後的亞洲金融風暴、經濟不景氣等，這個計畫無聲無息終止。香港其實應儘快建立一個土地儲備。原因是香港作為一個開放性城市，房屋的消費及投資需求隨著內在及外圍經濟環境的變更而瞬息萬變。但土地供應的增長速度卻是緩慢的，因新土地的規劃及平整過程需時長久。由尋找適合地點、規劃、作出可行性研究、到填整土地等等，通常需要十年以上。因此，香港作為一個開放性城市，絕對需要建立一個土地儲備以減低住宅市場週期對房地產及民生所帶來的震盪。

(二) 土地儲備應從短、中、長期三方面擬定

政府根據人口和經濟增長而預測由現時至2039年的土地需求。換言之，土地需求的預測覆蓋27年。因此，土地儲備必須根據短期、中期、長期的土地需求預測而擬定。短期的土地需求預測較準確，也較具體，應馬上開展實質的土地發展工作。中期的土地需求，也應開始作規劃。而長期的可能只是需要找一些基本上可行的地點就足夠，以後再看情況而決定下步的土地開發工作。

(三) 六種土地供應模式應同時運用

政府的諮詢文件，陳述了土地供應短缺的預測，也解釋了一直沿用的六種土地供應方法，並檢討了此等方法的優劣及供量。由於土地的短缺將達至一千五百公頃，所以政府提議，再考慮近年已差不多棄用的填海方式。

在香港過去可用土地的供應中，從填海而來的佔百分之二十五點九，是一個主要的新土地來源。我認為在香港缺乏土地儲備及土地短缺的情況下，六種土地供應模式都應該同時考慮及運用。誠然，要決定利用哪一種模式，取決於多方面因素。而當中，城市規劃及城市發展方向是不可缺少的考慮因素。

(四) 應從城市規劃角度考慮填海的可行性

今時今日審視用填海提供新土地，我們要考慮的因素，都會較以往複雜。原因是整個社會環境已改變，市民對填海亦較以前抗拒，對城市環境的質素的要求，也日漸提高。當討論香港應否用填海作為一個提供新土地的方法時，我們固然一定要考慮對自然生態的影響，但也要從城市規劃的角度來考慮這議題。首先要注意的，是香港在城市發展政策上已採用可持續發展的概念。

(五) 填海應顧及本港的可持續城市發展模式

事實上, 香港有一個相當成熟的多中心可持續城市發展模式。我們有一個主要城市區和九個分散的新市鎮, 而每個新市鎮都有高效率的公共交通網絡來聯繫, 每一個發展點都是高密度發展, 而且充分提供日常所需的公共設施及服務。這些都符合了國際間認同的緊湊式的可持續城市發展模式。將來若再填海提供新土地, 便須要顧及維持多年積聚而來的高度可持續的城市發展模式。

(六) 填海地點篩選準則 - 城市規劃的角度

現時政府所提供的填海地點篩選準則, 都是不可或缺的基本準則。從整體性來選擇香港填海地點時, 我們必須從一個城市規劃的角度來思考。雖然現時香港已不用次地區規劃觀念 (sub-regional planning), 但當我們從整體性來考慮各個可填海地點時, 除了關注生態, 也必定要加入對涉及的整個地區之發展意向和現時發展狀況的討論。譬如, 在新界的西南區 (包括大嶼山, 長洲, 南丫島), 大嶼山北面主要作物流業發展, 南面及其鄰近的離島則是康樂旅遊區域。若考慮在該區作出填海, 應仔細考慮填海規模及所得土地之未來用途會否和現有規劃意向和發展情況出現矛盾。另外, 還要考慮其通達性及這些未發展地區對基礎建設的龐大需求等。當然, 還要顧及以上提到對香港可持續城市發展模式的影響。

以上數點意見, 僅作參考。謝謝。