

環保觸覺 意見書

反對麻木填海拓地 破壞珍貴海岸生態 應首先正視「私樓變豪宅」及「內地人買晒香港樓」 政府應立即限制非本地人買樓 港鐵大圍站及日出康城站 應重新入則減發水 大單位變細單位

發展局與土木工程署正研究增加土地供應，去年十一月起就增加土地供應展開公眾諮詢。可是，環保觸覺堅決反對填海拓地，多次在不同場合重申立場，希望先處理香港住宅供應的深層次問題，才研究是否以非填海的方法拓地。

環保觸覺去年曾統計近一年開售的三個大型樓盤，包括領凱(長實於日出康城的項目)、盛世(長實於大圍車廠項目)及天晉(新鴻基於將軍澳站的項目)，平均單位面積為 753 至 838 呎。若平均單位面積減至 500 呎，單位數目可即時增加 50%至 67%，三個樓盤可增加共 2215 個單位。這個統計可指出，發展商投得地皮，只會興建大單位，將屋苑豪宅化來迎合內地富豪買家。若能將大單位變小單位，可大幅增加住宅供應。

整體來說，本地的私樓市場出現以下問題：

第一，現時新落成住宅樓宇大都是近千呎大單位的豪宅，甚至是「偽豪宅」，動輒呎價過萬，絕非普通香港市民所能負擔。翻開新樓盤廣告，多數標榜奢華，極盡豪氣。這些單位，並非真正有效的供應，香港的置業人士需要的是可負擔、實而不華及約 500-600 呎的單位。

第二，內地買家及投資者佔新樓盤銷售的比例越來越高，而政府未有大力阻止此情況，得益是發展商，而香港人(特別是 80 後)卻成為輸家。政府應盡快限制非香港人買樓，以「香港人買得到香港樓」為土地供應首要考慮。香港土地資源有限，但全中國的富豪越來越多，實在沒有可能用來應付他們的房地產投資需求。

第三，政府在未有妥善處理上述兩個問題，卻積極考慮以不同方式增加土地供應，是本末倒置的做法。土地供應及私樓興建是息息相關，但政府一直無力壓抑私人市場樓價及發展商以內地富豪購買力作為訂價標準，增加土地供應只會使地產商得到更豐厚之利潤，但市民卻未能得到可負擔的居所。

早前美國物業顧問行 Demographia 發表的報告，統計全球共 325 個不同城市的置業負擔比率。報告指出，若樓價負擔水平在家庭年收入的 3 倍之內，便屬於可負擔，若超過 5 倍，則屬於嚴重無法負擔。香港樓價的負擔水平更打破紀錄，比去年數據進一步



提高。現時香港樓價中位數為 314.8 萬元，相等於家庭每年入息中位數 24.9 萬元的 12.6 倍，成為全球樓價最「嚴重無法負擔」的城市。

本會認為，在拓展土地之前，必須先解決現時私樓市場的核心問題。否則，再多的地，只會淪為內地富豪的投資產品，不會成為香港市民安居之所。

所謂遠水不能夠近火，政府今次研究的拓地方法未能解決香港房屋需求的「近火」，本會一直希望港鐵的兩個大型項目大圍站及日出康城站重新入則，根據新發水指引大幅減少發水比例。此舉不但可減輕對附近環境造成的屏風效應，更可立即將大單位變細單位，供應香港市民的住屋需要。

政府過去多月指出，本港現時將大量填料運往內地台山，每名納稅人平均要支付每公噸 70 多元，亦造成環境污染。本會認為，以填料數量過多難以處理來合理化填海，實在荒謬。填料是從建築、挖掘、基建、拆卸及道路工程中產生，數量龐大是因為香港不必要的工程太多，經常修橋築路，盲目發展基建所致。如果政府從源頭減少填料，向工程承辦商及發展商提高處理費，提供誘因重用及回收填料，是較有效的做法。

再者，政府將公眾諮詢焦點放在填海選址，以廿五個選十個的方式引導討論，引起不同區的市民和團體站出來反對不同區的選址。不論有心還是無意，現時填海的選址正分化各社區。我們擔心，一些反對聲音較少的地點最終會成填海的選址。

現時政府推算 2039 年，香港人口達 890 萬。這推算是基於政府任由人口增長，但本會認為香港實在是很小的城市，不能承受過多的人口。本會認為政府應積極控制人口，應以不多於 750 萬人為目標，藉以減少土地、社會福利、教育及醫療的需求。與其為應付人口增長以填海，不如盡力控制人口。

最後本會重申，香港的很多珍貴的海岸已被破壞，而天然的海岸所剩無幾，本會堅決反對以填海方式開拓土地。

環保觸覺

二零一二年三月四日