



青年區動就  
《優化土地供應策略：維港以外填海及發展岩洞》  
的回應及建議

青年區動副主席  
葉文斌

青年區動研究員  
伍嘉欣

二零一二年三月

青年區動就  
《優化土地供應策略：維港以外填海及發展岩洞》  
的回應及建議

## 1. 青年區動簡介

青年區動（簡稱「區動」）乃全港少數跨地區的青年政策研究組織之一，於 2010 年由多位對香港社會充滿理想和熱情的青年知識分子創立。

區動專門針對香港的青年文化、青年政策及青年事務作出專業、認真的調查和研究，並定期發表報告，加深社會大眾對時下青年人的正確認知，推動香港人關注青年事務，以及推動落實有利青年人的政策。

另一方面，青年區動亦鼓勵青年人多了解社會，及為青年人參與社區活動提供一個多方面的平台，讓他們學以致用，親身體驗貢獻社會、貢獻國家的使命和喜悅。

區動是一個精英組織，所有會員均需要經過嚴格的挑選和考核，確保他們在學術研究和社會服務方面符合本會的要求。

## 2. 回應及建議

### A. 在維多利亞港以外填海增加土地供應

青年區動認同政府就人口增長、房屋及發展需要，提出增加土地供應的不同方案。因填海能在沒有影響當前土地用途下、創造更大土地儲備，填海是最為合適的方案。然而，政府需顧及填海對周邊範圍環境的影響、填海土地的規劃用途及長遠土地供應的可持續性。

但 25 個選址之中，並非每一個都適合，必須考慮到選址的環保、未來規劃和可持續性。如烏溪沙沙灘這類屬於天然但非受保護的海岸線，政府或認為在該處填海沒有問題，事實上馬鞍山居民卻對填海方案有頗大的反彈，並要求當局努力保護該處。所以，政府在進行選址時宜充分諮詢各區議員及地區人士之意見，在眾多選址中選擇影響最少的方案。

## B. 發展岩洞增加土地供應

根據現時香港概括土地用途的分布情況，66.8%屬「林地／灌叢／草地／濕地」，鑑於郊野公園佔香港總面積四成，目前尚有約百分之二十的土地可以發展。故若要在填海以外的途徑增加土地供應，應同時考慮從這處著手，詳細研究當中尚有多少土地可以發展而又不影響郊野公園，若只眼於發展岩洞，未免本末倒置。

而政府所言發展岩洞的好處中，「釋出有價值的地上土地資源作發展」及「把厭惡性設施遷入岩洞」，青年區動對前者的說法有所保留。大部分厭惡性設施的位置都在較偏遠地區，如屯門 40 區及 46 區附近的鋼鐵廠、水泥廠、發電廠等，這些偏遠土地的價值不算太高。香港只有少部分厭惡性設施座落於高價值的土地上，如沙田的污水廠。但這些土地畢竟有限，長遠並非可持續供應土地的方式。

## C. 選址準則

過往的填海技術造成較大環境污染，加上社會對保護海岸線的意識日增，過去十年就填海所得的土地減少接近十倍，由 2001 至 2005 年的近 500 公頃，減少至 2006 至 2010 年的約 50 公頃，使香港從填海得來的新增土地減少。

在落實維多利亞港以外填海工程計劃前，政府必須對外公佈工程環評、造價、落成時間表等重要指標，並與受影響的持份者討論補償方案，減少實行時的阻力。以其中一個選址屯門第 27 區為例，該區一帶居民對鐵路服務有熱切訴求，多年來「屯荃鐵路」的興建都是「雷聲大雨點小」，遲遲未得落實。然而政府若能答應興建，作為填海的交換條件，青山公路沿線居民才有考慮填海的空間，否則政府只會聽到一面倒的反對聲音。

另一選址「長洲南擬建人工島」造價高昂之餘，單靠水路亦難以負荷人流量，交通配套問題亦需特別注意。根據外國的經驗，人工島一般只是供富豪用遊艇出入的渡假天堂，一般市民能否享用實屬疑問。政府在提出填海時，應該要針對政策的目標來決定選址。

### 3. 總結

正因缺乏長遠的土地供應規劃及穩定的土地供應，地價高昂、樓價上升，引致出現房屋問題，影響社會和諧。所以，政府必須確保未來有適當數量的土地供應，以紓燃眉之急。

青年區動同意政府在合適地點填海，同時政府更應對 20% 屬「林地／灌叢／草地／濕地」的土地進行可行性研究，了解除發展岩洞以外更有效的增加土地供應方式。