

---

立法會發展事務委員會特別會議 2018年9月19日

社會民主連線  
就香港土地供應的規劃意見書  
**「我要有屋住」**



# 目錄

<b>目錄</b>	<b>2</b>
<b>前言：政府謊言一、二、三</b>	<b>3</b>
<b>第一章：現有可用土地供應</b>	<b>6</b>
1. 有地不用談何覓地？	6
<b>第二章：反對「公私合營」</b>	<b>7</b>
1. 公私合營發展農地 政府明益發展商	7
2. 收回私人土地 我要公營房屋	9
3. 公地公用，港鐵上蓋建公屋	11
4. 土地大辯論的燈下黑 市建局地產霸權	14
<b>第三章：高球場方案</b>	<b>16</b>
1. 土地發展要達標 社福用地不可少	16
2. 高球場可以點規劃？	17
<b>第四章：回應填海</b>	<b>22</b>
1. 為何填海？為誰填海？	22
<b>第五章：社民連的整體立場</b>	<b>25</b>
1. 矛盾的根源	25
2. 解決的方向	25
3. 短期政策	26
4. 中期政策	26
5. 民主規劃	27

# 前言：政府謊言一、二、三

政府欽點的土地專責小組（以下簡稱小組）剛展開為期5個月的公眾諮詢。向來，政府所謂公眾諮詢都是做場大龍鳳，早已預設立場。今次，當然也毫不例外！

小組提出18個選項諮詢市民，其實為著欽定三個結論，箇中謊話連篇！

## **謊言一：萬惡源於土地不足**

小組的諮詢報告將民間房屋問題的批評照單全收。不過，關鍵卻在於未諮詢已作結論－土地供應不足！一切社會問題，包括樓價地價高昂，居住環境「貴」、「細」、「擠」都源於此。結論當然是增加土地供應，這是傳統自由主義經濟學的供求關係定律。不過，卻避而不談今次大辯論的目標，增加土地是以基層市民安居為目的嗎？是要壓抑樓價到一個市民可以負擔的水平？

以上的問題完全不在大辯論的範圍內。因為這正中政府死穴。若繼續推行高地價政策，坐擁巨額土地儲備的本地地產商，便可以壟斷土地資源來尋租牟利。因此，土地供應增加也解決不了樓價高企，若然土地分配不均，政府將優質地、市區地留給市場炒賣，區內基層市民仍要被驅趕，若然貴價地不斷擴展，本地「低端人口」隨時變成「大灣區居民」；而且樓價高企不下，正是由於尋租需求源源不絕，在全球化時代，境外熱錢全球流竄，香港貧富不均，有錢者皆以囤樓囤地為發財之道。買樓已是全球特別是中港有錢人的尋租工具，需求源源不絕，單憑增加土地供應，卻不去平抑房價地價，可以解決高樓價問題滿足市民居住需求嗎？

## **謊言二：穩住中短期供應、唯有公私合營**

小組提出諸多理由，指出中短期土地供應有很多變數和阻力，例如收地拆村變新發展區，改變土地用途起樓等方法，都會遭到當區居民強烈反對。要穩住供應，房屋用地到位，唯有利用地產商手中的一千公頃農地，並指明要以公私合營方式發展，其他方式免談。這分明是送給本地地產商的最大禮物，他們春江鴨先知，早在90年代開始囤積新界農地，遲遲未能發展，一旦公私合營，問題立即迎刃而解！

我們要問：且不論所謂「合營」的公私比例，要利用地產商的農地，只有公私合營一種方式嗎？現有的土地，包括私人遊樂場用地、市區重建、政府閒置官地、預留興建丁屋的丁地、棕地等等不是足夠滿足住屋需要嗎？

林鄭獨愛公私合營，不過是化公為私，酬庸權貴。只要看她在2017年競選特首時，由提名到投票，各大地產商紛紛歸邊投她「神聖」一票便可看出端倪。會德豐吳光正身先士卒，在選舉中鼎力支持。林鄭投桃報李，所以第二塊「首置」盤，指明屬意會德豐的大埔洞梓，官商勾結，昭然若揭！

### 謊言三：長期供應要填大嶼山

中短期明益本地地產商，長期便要顧全「大陸」了。中資遲來分肥，土地儲備缺乏，只能高價與本地地產商競爭。要做大土地供應個餅，填海當是首選。君不見啟德舊址，政府推出12幅土地拍賣，便有8幅落入中資財團手中？

所以，政府和建制派同聲同氣，為填海大造輿論攻勢。小組在諮詢報告也戾橫折曲，認為過去十年（2007至2016）公私營房屋短缺，是因為政府在前十年（1997至2006）沒有積極造地覓地，直接將政府沒有填海發展新市鎮與房屋供應不足掛勾，結論當然是填海造地了。

然而，小組卻隱瞞過去十年房屋供應短缺，是因為政府實行偏袒地產商，蓄意收縮房屋供應的政策——停建居屋、延建公屋，取消賣地變勾地——的結果。而且也沒有解答為何當年政府並無提出土地不足論，政府在過去十年在填海問題上不斷搬龍門，由不填海、至試驗填海到大規模填海，以致提倡填海1,000公頃打造東大嶼都會，這種轉變是盲目跟隨「國策」？明益中資建造商？還是要為遲來的中資國企，尋找在本土地產商壟斷的市區地和農地以外的土地資源？

最荒謬是報告指土地多多益善，即使高估土地需求，多出的土地可撥作土地儲備云云。即是說可以在沒有充分證據下移山填海，用心逼切，可見一斑！

政府主動挑起土地大辯論，目的不外製造輿論，預設立場，其實為先設圈套也預設敵人，阻我者為人民公敵！林鄭已率先將反對填海者，打為阻礙劊房兒童改善居所的罪魁禍首。

政府掀起大辯論用心險惡，不過為將來壓逼立法會為民喉舌的議員，替通過各式各樣有利中港財團的撥款造勢，將反對聲音扭曲為與民為敵。因此，社民連出版這本小冊子，除了盡一分綿力揭破政府上述三大謊言，也嘗試以高爾夫球場用地為例子，提出以市民居住福祉為本的規劃藍圖。更重要的是希望民間集結力量，共同抗擊政府，在大辯論中贏取市民支持！撥亂反正，以民為本。

# 第一章：現有可用土地供應

## 1. 有地不用談何覓地？

土地供應專責小組一直依據政府《跨越2030年的規劃遠景與策略》（簡稱《香港2030+》）所言，指未來香港整體需要4,800公頃，現已規劃3,600公頃、尚欠1,200公頃土地，但一來政府以往由基建到財政盈餘的規劃、估算多次出錯，財政盈餘、基建超支年年估算太少，科學園、數碼港使用率則被大大高估，令市民對《香港2030+》缺乏信心，用地需求之估算值得懷疑。二來，《香港2030+》聲稱要容納900萬人人，但統計處的人口估算卻指2043年人口到達頂峰時亦只有822萬，那另外78萬個生活空間是留給甚麼幽靈人口？

即使我們接納政府常用的藉口如土地屬斜坡、零碎、不規則云云，但是，把以上土地的可用比例只留至25%，已足夠應付政府所言尚欠的1200公頃土地，所謂「不夠地」實屬謊言！有地不用，居心何在！

## **第二章：反對「公私合營」**

### **1. 公私合營發展農地 政府明益發展商**

土地供應專責小組的土地供應大辯論開鑼，不過，明眼人早已看出，諮詢是假，政府早有腹稿，只是想打一場民意戰，利用市民急於上樓的焦躁，以遂其與權貴勾結，利益輸送的土地供應方案。

#### **公私合作、送錢地產商**

政府其中一個急務便是要為地產發展商拆牆鬆綁，將地產商在新界囤積約1,000公頃（約等於一個觀塘區）的閒置農地釋放，成為政府短期土地供應的一部分。政府急地產商所急，還未正式諮詢，政府便早作部署。專責小組主席黃遠輝已打開口牌，提出以公私營合作新模式:利用私人農地儲備作發展，政府則投入公帑改善區內交通基建。這一個方案真是送錢給地產商！

其實去年10月，林鄭在施政報告提出「港人首置上車盤」，便是為今天所謂利用私人農地發展鋪路。這個「居屋之上，私樓以下」的新增置業階梯由官商合作發展，列明首置樓（資助房屋）及私樓的比例（為3:7之比）。首個首置盤安達臣道石礦場地皮全部為官地，明顯地用以減低社會反對聲音。但是，林鄭心儀的第二個首置盤卻是發展商「會德豐」位於大埔洞梓的地盤，「會德豐」向城規會申請將洞梓農地（綠化地帶）改劃為綜合發展區，但一直未能成事。一旦被欽點為首置盤，由政府牽頭成為公私合作對象，以興建公營房屋為口實，一切阻力便會迎刃而解！

#### **政府急地產商所急，拆牆鬆綁**

地產商囤積農地多年，任由土地荒廢而不興建住宅，當然非不為也，是不能也。要將農地改變用途必須修訂地契，首先要經過城規會批准。即使城規會向來偏袒地產商，不管社會及地區的反對意見。但是，這一番折騰都要花費數年時間。而且，除非政府剛巧在附近有大規模的發展規劃（例如「新世界」的豪宅地盤「剛巧」在政府橫洲發展區旁邊），政府會興建基建升級工程，否則，限於客觀環境，例如土地用途不協調、基礎設施容量不足（交通、渠務），周邊景觀和環保等因素，都會限制了地盤的發展，甚至遭到政府部門否決。即使最後獲得批准改變土地用途，地產商也會在補地價問題上與政府談不攏。

四大地產商擁有的農地（公頃）	
恒基	417.1
新地	269.4
新世界	163.6
長實	120.7

「新鴻基地產」多年不發展西貢十四鄉項目就是因為補地價問題。由2008年城規會批准改劃為綜合發展用地後，「新地」多次就地政總署評估的補地價金額提出上訴，直至去年11月才終於與地政總署達成協議，補地價金額159億元，推算每方呎樓面地價為3,200元，但是，項目周邊樓盤售價已達每平方呎17,000元。簡直就是在農地下發現了金礦。怪不得去年林鄭一提「農地轉換」，令擁有大量農地的恒基及新地的股價應聲而上，恒基更大升近6%。

今年初，地政總署以加快土地供應為名，成立了「中央統籌小組」，集中處理涉及多於五百個住宅單位或超過一萬平方米的工商業樓面面積的地契修訂個案，換言之，急地產商所急！

地產商申請改變土地用途失敗個案			
申請地區	財團	年份	結果
元朗南生圍濕地	恒基	2010	城規會否決修改用途申請，地產商上訴，勝訴。城規會反對覆核，打官司至終審法院，至2017年2月勝訴。
大埔林村	恒基	2013	地區居民反對，撤回申請
上水古洞南	新鴻基	2015	2016年城規會拒絕申請
上水古洞蕉徑	恒基	2015	2017年未獲規劃署支持，撤回申請
大埔洞梓	會德豐	2017	2018年發展商多次申請延期

## 補地價黑箱作業



或有人問如果地產商補足地價又有何不可呢？但是，補地價除了是計算修訂地契前（即農地）及修訂後（即發展項目，包括住宅、商場及車位等）的土地價值差額，還會預留「足以促使進行發展項目的利潤」（約20%）予發展商，美其名是使發展商有足夠誘因建屋。而且，更是以「當時價值」為基礎，如果發展商預期樓市持續上升，便可利上加利，怪不得近年樓價節節上升，2017年補地價申請的個案數目亦為近年之冠！而且，補地價由地政總署與地產商談判，過程並無公布，資料缺乏，社會人士無從監管。

其實，政府有更簡單的方法去利用私人農地，就是以《收回土地條例》的方式收地。政府向地產商收回閒置農地，只須以農地價值來訂定補償金額。根據地政總署規定，政府收回農地的補償價格以所處的地區分為甲、乙、丙及丁四區，最高的甲區目前每平方公呎為1,040元，而丁區為312元。政府捨平取貴，令地產商農地變黃金，偏袒之心，路人皆見！

## 2. 收回私人土地 我要公營房屋

土地大辯論正式開展，土地供應專責小組提倡以「公私合營」模式發展新界閒置農地，此提議被民間及政黨質疑官商勾結，是政府預設立場，「協助」在新界囤地多年的地產商改變土地用途，大量興建私樓謀取暴利。此後，不少團體包括社民連都倡議政府應用被稱作「尚方寶劍」的《收回土地條例》收回地產商的閒置農地，以興建公營房屋，滿足港人住屋需要。

林鄭月娥亦在議會被問到會否使用此條例收回私人土地，興建公營房屋，然而，無論是特區政府、土地供應專責小組，或是建制智庫如曾鈺成創立的「香港願景」對使用《收回土地條例》都極為忌憚，反提出公私合營發展（將閒置農地改劃建屋起私樓，由政府負責當區基礎建設如道路、供水設施等）。究竟我們應否用公權力收回私人土地，興建公營房屋呢？而我們使用此條例時，會否遇到很大阻力，以致事倍功半，賠了夫人又折兵呢？

### 《收回土地條例》是洪水猛獸？

《收回土地條例》賦予政府以「公共用途」為理由，收回私人土地的權力，但同時必須根據《基本法》第105條所訂：「香港特別行政區依法保護私人及法人財產的取得、使用、處置和繼承的權利，

以及依法徵用私人 and 法人財產時被徵用財產的所有人得到補償的權利。徵用財產的補償應相當於該財產當時的實際價值，可自由兌換，不得無故遲延支付。企業所有權和外來投資均受法律保護。」，作出合理賠償。一直以來，此公權力多用於市區重建局或其前身土地發展公司的發展項目、興建排水渠或進行修復河道工程、興建學校、街市、康樂中心、護老院等設施或興建公房或居屋，甚至給原居民興建「丁屋」等。

今天，當政府提出公私合營發展之際，我們反建議政府應用《收回土地條例》以收回私人土地來大量興建公營房屋，林鄭月娥則反駁指政府收地困難，因為要尊重私有產權，否則容易遭地產商司法覆核，因連場訴訟而令建屋時間更長，反指「公私合營」則讓私人發展商釋放其私有產權土地，快速興建樓宇，以滿足社會房屋需求;而不少商家亦正指用《收回土地條例》會侵犯他們的私人權益，是在香港這個資本主義社會搞共產主義云云。

首先，在2012年6月28日，林鄭月娥尚是發展局局長之時，政府決定以「傳統新市鎮」模式，即以《收回土地條例》用公帑收地，發展新界東北。政府當時不打算以「公私營合作」模式，是因為諮詢期間，公眾聽到公私營合作，便聯想到利益輸送，政府為避諱而放棄。然而，今天貴為行政長官的林鄭月娥卻打倒昨日的我，主張用「公私營合作」模式發展，反對政府收地。

事實上，政府運用公權力收地的往績比比皆是，無論在殖民地時期如發展新市鎮（沙田、屯門、將軍澳和烏溪沙等），或者在97後都有先例，甚至連林鄭月娥都曾主張用此方法發展新界東北，而現在亦的確用此方法解決部份爭議，例如在古洞北及粉嶺北新發展區範圍內，以《收回土地條例》收回了兩幅約1.5公頃的私人土地，以興建一所新的安老院舍大樓，安置石仔嶺安老院舍的長者。

更重要的是，終審法院在2003年「地政總署署長訴Yin Shuen Enterprises Ltd及另一人」案確認政府按《收回土地條例》與土地擁有人協議補償時，不用考慮土地的發展潛力，只須以農地價值來訂定補償金額，而不用補償變成住宅用地所帶來的巨額利潤。最近，發展局局長黃偉綸回應立法會議員質詢時，表明政府由1997年至2017年尾，過去20年引用《收回土地條例》收回私人土地，154個公共工程及市建局項目當中，13個為公營房屋項目，部份地主曾引用《收回土地條例》提出司法覆核，個案僅8宗，而且均是敗訴告終，案件處理最長時間只需12個月，最少則只要9天！換言之，政府運用《收回土地條例》根本從來沒有遇到成功挑戰，可見，收地遭遇訴訟而拖長建屋時間，收回土地是社會主義行為，踐踏香港長久以來資本主義運作等論據，完全沒有說服力！林鄭月娥以司法覆核為由拒絕用公權力收地建屋，實是砌辭狡辯，推搪塞責！

## 公權力應運用得當

過去，特區政府多次對基層市民使用「尚方寶劍」收地，最近橫洲收地建公屋及2015年新蒲崗衙前圍村等就是顯例，何以今天卻不敢向地產商埋手？難道公權力就只是「對付」無權無勢的小市民而已？因此，政府有必要有責任使用公權力，為公眾利益緣故收回私人土地，無論是目前地產商約1000公頃的閒置農地，還是約900公頃準備興建低密度丁屋的鄉村式發展用地，又或約1300公頃棕地等，都應當收回公有，由港人透過立法會和政府商議，決定這大批土地的公共用途，而非任由地產商或土豪鄉紳巧取豪奪，謀取暴利，甚至為求發展不惜肆意破壞環境，放火焚林，對自然造成永久不可逆轉的傷害，逼使政府放棄保育而改劃土地發展房屋，元朗南生圍多次發生縱火事件，相信正正就是這個原因。

土地屬於人民，房屋不是商品。《收回土地條例》是屬於港人的「尚方寶劍」，此重要的公權力應當為基層市民福祉服務，收回私人土地，增建公營房屋，而非為豢養市建局或地產商。能正確使用此公權力，將土地公有，交由港人集體決定公共用途，給予私人土地擁有着合理補償，絕對能保障港人的住屋權之餘，同時令環境不會受盲目發展損害。目前，輪候公屋已達27萬個申請，平均輪候時間5.1年，而15萬份申請居屋，超額認購33倍，可見香港公營房屋極為短缺。今之土地大辯論，必須由公營房屋的需求作為起點，政府有責任供應足夠的公營房屋住宅，為此，以《收回土地條例》此把「尚方寶劍」收回私人土地，大量增建公營房屋，就是應有之義，必要之行！

## 3. 公地公用，港鐵上蓋建公屋

港鐵多年來一直被批評為「港鐵霸權」，指其「可加可減機制」有加無減且經常發生故障，對居住於依賴鐵路網絡的地區（例如天水圍、東涌），而又需要跨區工作的市民造成沉重的生活負擔。但港鐵的霸權又豈止如此？政府與港鐵一直以公私合營的方式發展港鐵站上蓋及附近用地，亦造就出港鐵的地產霸權。

### 公私合營：「鐵路加物業」發展模式

港鐵每年主要收入來源之一乃來自於物業發展，其2017年度的物業發展及重估利潤高達80億元，佔整體利潤（168億元）接近一半。相信不少人會產生疑問，港鐵不是一間經營鐵路的公司嗎？為何其物業發展的利潤會如此豐厚？原來政府自興建地鐵起一直慣性將鐵路站及車廠上蓋及附近地段的物業發展權，經補地價後交予港鐵公司，再由其公開招標與私人發展商合作，從中收取固定分紅以籌集資金建設鐵路，將此公私合營模式稱作「鐵路加物業」發展模式。

此模式自香港地鐵70年代興建觀塘線起開始沿用，80年代初所興建的荃灣綠楊新邨、九龍灣德福花園便是最初試行「鐵路加物業」模式的私人屋苑，及後港島線、東涌線甚至近年的南港島線及觀塘線延線部分車站亦有沿用此模式發展。政府及港鐵亦一直對此模式引以為傲，認為能夠善用上蓋空間，亦能有助港鐵管理鐵路附近的物業，避免當出現突發事件時會影響鐵路運作，而最重要的是，能讓港鐵毋須政府直接資助而興建鐵路，政府亦可因發展項目從中獲得可觀的賣地收益和股票升值。但事實又是否如此？政府不僅將珍貴的土地資源「賤賣」予港鐵及地產商，讓他們能穩賺不賠，更犧牲了普羅大眾的居住權。

## 港鐵地產霸權:港鐵、地產商有錢齊齊搵

在「鐵路加物業」發展模式下，若港鐵要取得地段的物業發展權，便須向政府繳交補地價費用，但費用是以未發展區域計算，因此港鐵及地產商可付較低價格取得一塊極具升值潛力的地皮。以佔地2.74公頃的柯士甸站C及D地盤（即「TheAustin」及「GrandAustin」地產發展項目）為例，該發展項目於2010年作公開招標，所涉補地價金額為117億，由新世界及會德豐聯合投得。中標標書中地產商給予港鐵的分紅高達七成，並支付三分二補地價（78億），加上建築成本後總成本為160億。最終「TheAustin」及「GrandAustin」為地產商套現至少250億，扣除成本後兩間地產商合共純利達27億;而在扣減最初39億的補地價後，港鐵亦至少賺取24億，可謂港鐵地產商「有錢齊齊搵」。

雖政府一直以港鐵財政無法負擔為由而大力推動「鐵路加物業」發展模式，但歸根結柢所謂的財政「無法負擔」，是政府把公用事業當成商業機構看待所帶來的必然結果。早於2000年地鐵首次公開招股時，政府已於章程中表明新發展的鐵路項目須有一定的回報率。交通基建本應是政府負責興建，不單是因為責任問題，更牽涉於興建鐵路時動輒所需幾十億甚至過百億元的龐大資金，並非一間以回報率來衡量的私人上市公司所能承擔，故此財政問題的說法根本是政府將鐵路私有化所造成的惡果，更令港鐵以企業利潤先於社會責任，以股東利益大於基層需要。

香港的住屋問題不斷惡化，公屋輪候冊上仍有27萬戶正等候上樓，輪候時間亦創18年新高，長達5.1年。港鐵站及車廠上蓋地段交通便利，本應乃興建基層住屋的上佳地方。惟過往的發展項目從中得益的只有港鐵與項目發展商，讓公用事業成為另類的地產霸權。

## 收回過百公頃「鐵路地」，港鐵馬上停止招標

根據立法會資料指出，過往10年（2008至2018年）鐵路物業發展項目一共提供了約52公頃土地，但當中絕大部分都是透過公開招標與地產商合作而建成的私人屋苑，根本並非基層市民所能負擔的樓宇，如西鐵線荃灣西站的「海之戀」開售平均呎價達1.58萬元；南港島線黃竹坑站二期住宅項目預計呎價更高達3萬元。

面對基層市民的困境，政府何不將本為公用的土地資源，用作興建大量公營房屋及院舍等社福設施，而非如現時般助長樓市升溫，成為地產霸權的幫兇？以港鐵站附近用地興建公營房屋並非毫無先例可言，2013年政府為回應社會對興建公營房屋的要求，將位於天水圍站旁約3公頃，原作興建私人屋苑的地段改為興建居屋，命名為屏欣苑，合共提供2,000多個單位。而2013年時任發展局局長陳茂波亦於《施政報告》致謝議案辯論的致辭中曾言：

「錦田南西鐵錦上路、八鄉維修中心及周邊約110公頃土地，我們亦正在研究改作房屋用途……」

若以陳茂波所言之數，扣除已完成招標的錦上路站第一期地皮（4.17公頃），再加上仍未作公開招標的小蠔灣車廠（30公頃）、黃竹坑站未招標用地（5.2公頃），單是港鐵站及車廠上蓋便有至少140公頃的可用土地作建屋，已經可以率先解決土地供應專責小組所言，於2026年前的108公頃住宅用地短缺問題。最近城規會公布小蠔灣車廠分區計劃大綱草圖，如政府能有效解決發展新地區所帶來的交通問題，將車廠上蓋地段全部撥作興建公屋及院舍等社福設施，絕對能夠紓緩現時香港的房屋問題。

近日港鐵主席馬時亨於港鐵股東大會上，回應港鐵站上蓋興建公屋之建議時表示「方案不錯，視乎政府取態」，若馬時亨所言不虛，港鐵應立即停止未來一年所推出六個地產項目的公開招標程序，還地於公，留待政府諮詢公眾及回應土地應否用作興建公屋，「公地公用，港鐵上蓋建公屋」！

## 4. 土地大辯論的燈下黑 市建局地產霸權

土地大辯論最近進行得如火如荼，從技術層面及發展效率，到利益板塊及發展模式的深層次矛盾，爭論不絕。各界拿着大光燈遍尋新造或可供改劃的土地;但在燈下旁落了一抹影子，在是次土地大辯論缺席，卻是不可忽視的土地儲備，就是市區重建的潛在地皮。

如果只看2001年市建局成立至今的重建落成單位數目，區區23,000個看似是微不足道;然而，如果放眼香港舊區內的老舊樓宇數目，就能夠一窺市區重建的實質潛力。現時，超過50年樓齡的樓宇數目多達6,500幢;及至2046年，若果沒有任何樓宇遭到拆卸的話，將會有326,000個單位樓齡超過70年，數目驚人。有說，重建地皮原本已經興建住宅樓宇，其新增樓宇單位供應的效果不彰。然而，觀乎市區重建局在過去重建項目轉換地積比的倍數，這個說法就難以成立了。據影子長策會的數字顯示，過去70個住宅重建項目中，總樓面面積由771,874平方米，增加至重建後的2,097,683平方米，足足增加了172%。因此，若果將舊樓拆卸重建，其新增樓面面積將會非常巨大，可見極具發展潛力;加上所在地域本身已經開發，有充足配套和設施，交通網絡成熟，且較少牽涉改劃用途，因此近十年來，無論由市區重建局抑或私人發展商經手的市區重建，均非常活躍，而且連連獲利;即使近年樓價飛升造成收購成本上漲，新的重建項目仍然有增無減。

### 重建光環背後堂而皇之的市區圈地運動

在香港舊區失修樓宇林立的場景下，「市區重建」的確有其需要。但「重建」不一定代表拆卸，更加不應成為趕絕窮人、迎合炒家的遊戲。

當歐美國家很多大城市會努力保留和復修百年以上的建築物，香港卻以飛快的速度拆樓，並重建成貴價私樓，甚至酒店或商業樓宇。自從香港於1988年成立土地發展有限公司，以半公營半私營，自負盈虧的模式進行市區重建，以發展私人物業賺取投標重建地皮收益為主導，為地產商及發展商展開新一輪市區圈地運動開啟壞先例。及至2001年成立市區重建局，這種發展模式更是變本加厲，不但被賦予「免補地價」等財務優惠，而且能夠以公權力身份引用「尚方寶劍」《收回土地條例》進行收樓，不但摧毀社區網絡，致令當區市民被逼遷離，基層住屋空間不斷萎縮，連帶附近租金不斷攀升;拆卸舊樓後全部興建豪宅甚至酒店，卻從來無一幢公屋或基層可負擔的住屋。諷刺的是，市建局

成立時由政府注資一百億公帑加持，換來的是市建局恃政府之權，行發展商謀利之實，可謂荒謬極致。

## 市建局虛構虧蝕迷思酬庸新地產霸權

市建局坐擁權力和資源優勢，本應充分實踐「以人為先，地區為本」的社會責任，興建可負擔房屋。然而當民間要求其興建公營房屋，保留社區網絡時，市建局均危言聳聽，強調保育及重建的成本巨大，並且需要承擔相當的社會責任，例如足額補償及提供安置單位，導致虧損風險增加。然而市建局每次宣稱虧蝕，均是狼來了。以灣仔利東街項目為例，2003年時，市建局指總發展成本是35.8億元，預計將會虧蝕3.4億元；然而，隨着地產市道年年升，當年收購呎價4,079元，10年後開售的呎價已升至22,753元，市建局在住宅部分可獲分紅最少52億元，還有每年可攤分商場租金1.24億元。截至2017年財政年度，市建局已累積226.1億元盈餘。除了成立初期5年、2008/09及2013/14年度因已開展的項目未招標或要為個別項目如觀塘市中心作撥備外，每年均錄得數以10億元計的盈餘，遠遠不止市建局行政總監韋志成所指的「收支平衡」，而是另一個地產霸權。

再者，市建局可以通過進行「小區發展模式」，透過規劃手段增加整體樓面面積和改變社區格局，甚至以街道地積比轉移至重建樓宇來放寬高度限制，因此可以增加以倍數計的地積比賺取盈餘。除了樓面地價之外，市建局還可以收取發展商的前期款項、售樓收益分紅、賺取出租物業的收益及持有高市值資產，來進一步增加其財政收入，其財路之多，比私人發展商有過之而無不及。

由此可見，在政府整體房屋發展和市區更新的藍圖中，拆卸重建由「改善舊區居民生活」的初衷，已然變質成為一盤穩賺不賠的托市大茶飯。面對地產商在新界囤積的1,000公頃土地，政府拒絕動用《收回土地條例》，反而通過推出「公私合營模式」去把官商勾結制度化；另一方面，早已在市區打好算盤，準備以收地條例掠奪基層住屋空間，進一步資本化和金融化。因此，當市民大眾聚焦在未來土地供應的同時，亦應該留意蠟燭下的影子，不應忽視重建本身涉及龐大的公共利益及土地分配的公義問題。

## 第三章：高球場方案

### 1. 土地發展要達標 社福用地不可少

政府的「土地大辯論」只談供應、不談分配，已多番被民間批評為覓地炒樓；而一直以來，就算是公營範圍的發展模式，亦未有重視「社區」、「社會福利」的需要。事實上，「社福」並不只是少數特定「弱勢社群」的事，每個人都可能要面對老、病、傷、殘，照顧有需要的人是整個社會的共同責任。

除了公屋輪候者及劏房戶需要上樓，社福設施如院舍、日間照顧服務等，其輪候隊伍也是見首不見尾。另邊廂，民間過往十年不斷向政府提供空置校舍、空置地舖的清單，供社福機構提供服務，惟政府不斷只以「不適合」為由推搪，結果空置地方一直「曬太陽」浪費資源，基層弱勢卻毫無保障。

現時規劃署的《香港規劃標準與準則》之中，連運動場、青年中心等等都有寫明人口需要的比例，唯其他社福設施的規劃比率全部「無既定標準」；而在「土地大辯論」的18個土地選項之中，只有極大爭議性的郊野公園邊陲地帶土地有指明可建公屋及老人院舍。顯然，政府從來沒有重視過社福需要，卻於今次大辯論之中企圖以長者作為人質，要脅市民容許發展郊野公園。

現時輪候資助安老院舍有38,000個申請，長者要經健康評估（即起碼要身患五、六種病）以及資產審查後，再等三、四年才有輪候宿位，但每年等宿位等到死的長者有近6,000人；殘疾院舍則有10,000個申請，等候時間由8至16年不等。當宿位不足，又缺乏日間照顧服務配套，長期照顧者的壓力定必爆煲。去年六月港島東區耀東邨就有一位80歲老伯，因未能照顧76歲患病妻子，寧願親手了結妻子生命，自己承擔所有刑責，都不願二人痛苦下去。由此可見，覓地增加院舍宿位，加強社區照顧服務，實在刻不容緩。

香港大量家長需要長工時、跨區工作。2016年統計處的數字顯示，0至2歲的幼兒約有16.2萬人，惟全港日託嬰兒園名額僅得738個，託兒服務極度不足。政府必須在社區內大量增加由社署資助的託兒中心、託嬰中心等，提供較長時間的託管服務，一來可讓家長能安心上班，二來亦可增加區內就業機會。



而院舍以至家庭服務中心、物理治療、職業治療、言語治療、日間照顧服務等服務經常集中在單幢式綜合服務大樓之內，院舍居住者尤如被囚禁於與社區隔絕的監獄，亦對服務使用者造成標籤。例如於小欖醫院舊址重建之綜合院舍大樓，提供1,150個住宿照顧名額，惟民間認為此類大型綜合大樓只方便行政管理，但在偏遠地區的單幢建築物內提供所謂綜合院舍服務，家人由於年事已高，因此接送困難，結果院友極少能夠回家團聚。因此我們主張在例如高球場新發展區的服務中心應與社區作融合分布，並參考外國「青銀共居」的經驗，發展青年與老人、殘疾人士混合生活的宿舍。同時亦需興建醫護大學及看護員培訓學校，填補人手不足。

政府口中的「友善社區」只是以改善道路暢通為主，卻整少顧及其他需要。香港現在只有兩個所謂傷健公園，純粹路面較為平坦，但缺乏適合傷健人士使用的康體設施之餘，位置更遠在西貢北潭涌及香港仔郊野公園。政府發展時往往預留大量「休憩用地」於私樓、酒店旁邊。我們要求公地公用，休憩用地應與公營房屋及院舍相鄰，並於設計時顧及不同人士的需要。

雖然我們不贊成單幢式院舍監獄，但以現實例子如藍地安老大樓作參考標的，可知其實院舍、社福中心用地甚少，1公頃土地、興建9層樓面，已可容納多個服務中心及接近1,000個宿位。新發展區固然大有條件增建院舍，而政府所謂零碎、不規則的閒置地，亦適合作社福用途。政府以無地作借口，一如坐擁千億盈餘卻說無錢做好社福一樣，根本不可能欺騙到市民。

我們要求：

- 1.《香港規劃標準與準則》立即制定社福設施的規劃比率及準則，大量興建公營房屋及社會福利中心。
- 2.預留每一幢公屋地舖至三樓部分地方作為院舍及日間照顧中心、社區支援服務，讓居於該幢或附近公屋單位的家人方便照顧服務使用者；服務使用者亦可接觸更多鄰舍。
- 3.院舍與青年宿舍混合發展。參考荷蘭例子，青年人如申請該宿舍宿位，或以廉價租金租住宿位，必須為安老院長者提供服務，如照顧、餵食、文娛康樂活動，令長者及青年人可以共同生活。
- 4.興建類似屯門柔莊之家的家舍，讓有自理能力的服務使用者可以透過互相照顧去建立關係，亦在區內提供一定就業服務，讓該些服務使用者可以透過工作去賺取生活所需，而非只在庇護工場工作。

## 2. 高球場可以點規劃？

為應付現時已達27萬戶、而且建屋數字追不上新增個案的公屋輪候冊，加上逾20萬劏房居民之需要，政府需要善用土地興建公營房屋，尤其行將約滿的粉嶺高球場，已成社會共識。

政府研究報告估算最多只能建1.3萬個單位，這固然是低估數字、壓低公眾期望。但除了公營單位數量，我們也可以在公地公用、提升社會服務效率的前提下，想像建立一個相對自足、跨代共融的友善社區。

## 院舍不應似監獄青銀共居有先例

雖然院舍數量重要，但絕不應純粹以「找空間塞人」的思維就當作處理問題，使院舍變成隔絕於社區的老人或傷健者監獄。

鄰近的台灣推行「青銀共居」，既幫助青年人覓得可負擔之居所，又令老人家的生活得到新活力。在歐美亦有類似的例子，如荷蘭的Humanitas安老院向學生提供免費住宿，條件是30小時的陪伴老人時數。美國克利夫蘭的退休組織JudsonManor於2010年發起藝術家居住計劃，讓音樂學院的學生免費入住，服務形式則為個人獨奏、音樂會、藝術治療等等。德國的青銀共居公寓Geku-Haus則設有提供免費小食、飲品的交誼廳，鼓勵雙方交流。

## 大學學位、醫護人手不足醫護大學及培訓學院不可少

據政府的《香港人口推算2017-2066》，本港長者人口將由2016年的116萬（佔總人口16.6%）上升至2036年的237萬（31.1%）。另一方面，政府早前公布的《醫療人力規劃和專業發展策略檢討報告》指出，本港於2030年將會欠缺超過1,000名醫生及1,600名護士；資助安老及康復服務單位的前線照顧員空缺率現時已達到18%，欠1,837人。因此，除了院舍的數量和質素，我們亦急需增加醫護、照顧員的人手供應。

同時，政府以自資的副學士、文憑課程「灌水」發大受專上教育的人口比率，使造成供過於求、學額多過考生；另一方面，大學學位卻不足，2017年有3,126名考生符合入學資格但未獲學位。香港的大學入學率只有大約20%，歐洲國家則普遍為50%左右。

因此，高球場土地除了公屋、院舍，更可以興建一間醫院，與及一間醫護科大學及照顧員培訓學院。如此既可為香港及「前高球區」提供醫護人手，又可為共居院舍帶來青年人口；鄰近院舍，大學及培訓學院亦方便找到實習機會。醫院、院舍、服務中心能提供社區服務及就業機會，可提升社區密度承受力，甚至紓緩上水、粉嶺區的需要。

## 砌積木SimCity多少公屋和設施？

在「砌積木」的過程，我們可以用規劃署的標準和現實例子作參考。

新規劃的皇后山公營房屋區佔地13.3公頃，提供12,000個公營單位（8,840個公屋、3,160個居屋，比例為74:26），綠化率達三成，社區配套設施已包括：社區會堂暨社會福利設施綜合大樓、綜合家庭服務中心、綜合青少年服務中心、長者鄰舍中心、100個託管名額幼兒中心、150個宿位安老院舍、兩間小學、幼稚園、公共交通總站、零售及街市、羽毛球場及籃球場等等。如果把公屋和居屋比例調整至8:2，可節省少量空間；每個住宅區再加2間中學，整塊地大約佔17公頃，配套已大致上可算完整。前高球區可以放三個這樣的住宅區，提供36,000個單位、以每單位容納2.8人計共100,800人，用地51公頃（29.6%）。

商業或寫字樓用地以提供就業職位方面，參考上水區的主要商場：上水廣場（1.02公頃）、新都廣場（0.88公頃）、上水中心（1.16公頃）合共用地3.06公頃，商場上蓋的大廈則作商廈或寫字樓。商場及上蓋物業需由政府擁有、管理，不得出賣予領展，商場空地範圍應設基層墟市。

前高球區「主要道路和其他用途」用地34.4公頃（20%）。此比例已比慈雲山、鑽石山及新蒲崗，馬鞍山，洪水橋等三個分區計劃大綱草圖為高。

按規劃署標準，每100,000人最少20公頃休憩用地。本區預留25公頃（14%），內含一個北區公園規模（8.6公頃）的傷健、長者無障礙友善公園和一個無障礙友善體育及康樂中心以服務院舍人口；規劃署標準每200,000人設一個運動場（3公頃）、每287,000人設一個的游泳池場館（3公頃），以分擔其他北區居民之需要。

按規劃署標準，每1,000人設5.5張病床，即本區100,800人需要554張病床。以瑪麗醫院作參考，醫院佔地6公頃，可提供1,706病床。

現時私營院舍欠監管、價錢貴，造成宿位空置率達18%。因此本區所有院舍應為合約或津助營運。用地參考全亞洲最大型安老院、預計於2021年落成的9層高博愛醫院屯門藍地安老綜合大樓，佔地1公頃，提供共1,406個宿位及45張病床組成的特別診療室以至共60個名額的附屬幼兒中心等附屬設施。然而藍地安老院人均面積只有7.2至8.2平方米，遠低於現時合約或津助院舍之中位數，更遠遠未達社福界、民間團體「寢室8平方米+共用空間人均8平方米」的要求。不過本區有大量社福單位，院舍附屬設施可以減少，因此每幢院舍可提供宿位可用藍地安老院之75%作估算，即每幢佔地1公頃可提供1,054個宿位、60個幼兒照顧名額。

理工大學宿舍佔地0.58公頃，每一層約提供136個宿位，建於1公頃面積的院舍綜合大樓之上，寬鬆推算可容納200個宿位。每一幢共居大樓加建5層學生宿舍，即可提供1,000個學生宿位。

本區興建10幢共居大樓，佔地10公頃。加上住宅區本身包含的300個幼兒托管、450個安老院舍，本區共能提供10,000個學生宿位（已比現有大學都要多）、900個幼兒托管、10,990個院舍照顧宿位。

參考浸會大學包含學生宿舍的九龍塘主校園佔地5.66公頃。而本區醫護科大學不需於校園內設宿舍，加上看護員培訓學院，用地8公頃已足夠。

特別保留1.72公頃作完全向公眾開放的真草高爾夫練習場。此面積已經比12個18洞的觀瀾湖高爾夫球會練習場更大。

餘下尚有32.82公頃供「其他指定用途」或其他「政府、機構或社區設施」如消防局、診所等等之用，已比紅磡區分區計劃大綱草圖多。當中，政府應先行把寫字樓建於本區，帶動就業。參考灣仔入境事務大樓、稅務大樓、灣仔政府大樓三座建築，佔地合共只需1.3公頃。

## 公屋、院舍仍未夠公地公用土地歸於人民

單位不斷落成，樓價升個不停、面積愈來愈細呎價愈來愈貴。這時候我們需要的，是善用地皮，用於居住的公共房屋，而不是更多浪費土地、興建市民買不起租不起、祇為投機炒賣而存在的私樓。其實香港亦有如突破青年村內的方舟之家，嘗試在基本照顧之餘，建立傷健共融社區、滿足傷健院友社區需要的例子。無奈院舍位於崎嶇的亞公角山上，院友連出入都極度困難。難得高球場有整整172公頃可供全面規劃，香港是時候建立共融社區了。



## **第四章：回應填海**

### **1. 為何填海？為誰填海？**

土地大辯論列出十八個闢地的方案，政府導向明顯：要求市民授權短期內推行公私合營，解放地產商囤積的農地；接着便全面填海。繼新界和大嶼山五個試點之後，便是大嶼山全方位填海，以及在嶼東填造人工島，伸延向長洲、南丫、港島，四島連成一塊，並把經濟核心西移至交椅洲。

#### **非為職位非為住房**

所為何來？政府說，二十年後人口增加一百萬，短缺千二公頃土地，無法提供職位和住房，因此必須填海造地。但是，其一政府的人口增長和土地需求推測都沒有堅實的根據。所謂人口增長估算存在極大誤差，以往就曾多次高估人口增長，浪費資源。至於所謂土地需求推算，亦只是叫各政策局上報，估計二十年後需要多少土地，然後加出一個總數便做報告，但查實有些局長根本並沒有上報，預測並沒有根據。

其二、提供土地並不等如有職位和住房。1997年以來，政府屢屢撥地給予什麼中藥港、科學園、數碼港等等，但是何曾產生了相關支柱工業和職位？政府囤積了二千公頃、足夠二百萬個家庭居住的空置住宅用途官地，又何曾有用來建屋滿足輪候公屋者所需？那麼填海所為何來？是為了生意、大生意！

#### **屈從專制縱容腐敗**

填海是基建，基建是大生意。以港珠澳大橋為例，三數家國企獲批多份巨額工程合約，其中單只中國交通建設一家，便囊括四百億元的生意（相當於歐洲國家的經濟規模）。中交建識做什麼？小量的修橋鋪路，較多是挖掘海泥傾注造島，工夫卻並不到家，造島會飄移，防波石亂放，工人死得多——憑它，也獲分四百億合約，而且連連超支，你說基建怎麼不是穩賺的大生意？假如不是香港遵從全國規劃，大搞路橋基建，試問中交建這樣的腳色，哪裏會有生意？

這些對於國企是大生意的基建，對於香港來說卻是負擔，高鐵要九百億、大橋要千二億，三跑和填海將會數以千億元計。它們並非是香港人所要的，日後對香港的用途也不大，試問有誰會乘搭不知要在哪裏轉車的高鐵;有多少人會頻頻駕車經大橋往澳門賭錢;沒有航空權的三跑要來何用？這些一隻隻食量吞山滅海卻不懂耕田拉車的怪獸，不是大白象是什麼？

然而，由於中國共產黨一個接一個的五年經濟規劃，香港收到死指令，無論如何一定要興建廣深港高鐵、港珠澳大橋，以及機場三跑。事實上，回顧廣深港高鐵-香港段的打通歷程:鐵道部1990年提出興建高鐵，2001年列入第十個五年規劃，廣州南至深圳北段2005年動工，2011年通車，車已駛到門口，香港才不得不在2010年通過興建接駁深圳段，並且馬上動工。至於港珠澳大橋，時序也是差不多，內地下達命令:先是2008年由國家發展及改革委員會（發改委）頒布、再有國務院2009年和2011年一再催促，香港唯有遵從，於是在2011年動工。現在港府再度受令，借「大辯論」之名硬推全面填海（挖泥傾注）。

根據土地大辯論開演報告結尾所述，特區政府現在所做的便是:「配合區域性發展中心位置向西移，同時透過新建及經改善的運輸基建設施，有效連接傳統商業核心區與珠三角東西兩岸」。珠三角一體化的意念早在1997年便提出來，到2008年終於透過發改委成形為《珠江三角洲地區改革發展規劃綱要》，裏面便已規劃了香港要聽令中央興建廣深港高鐵和港珠澳大橋。這個綱要在2009年轉化為由國務院跟香港簽訂的《粵港合作框架協議》，2011年列入到國家第十二個五年規劃《港澳專章》之中。同年年初，立法會泛民議員便早已表達「關注『被規劃』」。

香港如何「被規劃」？按照最新命名為「大灣區」的規劃，珠江三角洲將會躍升成為「世界級城市群」，工業媲美矽谷，物流超越紐約。由廣州負起原有的省會角色，統領廣東九市（原先不包括港澳特別行政區），把全省經濟重新整合。由深圳經濟特區負責在尖端電子產業方面尋求突破;由珠海經濟特區肩負較多的海運貨量。在兩個經濟特區前緣的前海和橫琴，開闢金融業試驗新區。廣州本身也要提升機場，著力擴大空運的載貨量和載客量。

九市以外的澳門可以繼續搞賭博事業，香港繼續鞏固金融業，給予九市配合。港府推介說，香港在配合大灣區其間會有很多機遇，在金融業上，可以為內地對外貿易提供美元和人民幣，也可以協助內地企業上市集資。香港可以協助內地前往海外投資。可以替內地找客，同時協助安排運輸。可以與前海、橫琴攜手興辦金融業。香港更額外被規劃去大規模修橋、鋪路、填海，橋是要西連珠海，

路要北上廣州，海要填平儲貨，以支援大灣區其他地方的空運海運物流。概括而言，廣州做龍頭;深圳做科技;珠海做物流;香港去配合。這便是中央政府的鴻圖，香港便是這樣被規劃的。

## 建屋安民不得填海

先不論中國是否夠條件去「超紐趕砂」，只是何曾見過任何一個中央政府像對香港這般去掏空一個城市，去把它絆倒？

實行市場經濟的外國聽了奇怪，沒有人要的大陸土地香港人怎會租用;香港值錢的土地怎會送給大陸，他們說:廢話!

填海並非為了闢地建屋，也不是創造職位，而是中央指令，港府不得違背，必須贓肥國企，以利別人搞物流，港人卻說:不要!

政府囤積了二千公頃、足夠二百萬個家庭居住的空置住宅用途官地，市民說:拿出來建屋，不要填海!



# **第五章：社民連的整體立場**

## **1. 矛盾的根源**

### **i) 壓縮供應推高地價**

香港並不缺乏土地、也不缺樓。香港土地不患寡而患不均，政府和地產商聯手囤積居奇，未有善用作普羅市民居住之用。棕地、閒置官地、丁地、棄耕地、市區重建地、地鐵及巴士用地上蓋等等，足以滿足公營房屋需要。出現住房不足的問題，是由於政府把房屋當作商品，推行高地價政策。有地不用，可以建屋不建，壓縮供應，人為推高地價和房屋價格。

### **ii) 輪候超長望梅止渴**

截至2018年第二季，有27萬個低收入家庭申請出租公屋。上屆政府上台之前，公屋輪候冊為17萬，眼見每年只得1.4萬個單位落成、每年新增申請1.7萬，恐怕愈遲申請，愈難上樓，結果人龍愈排愈長。本屆政府速度相若，土地和房屋供應，無論從正在動工興建，到中期進度預測，以至長遠政策目標，都完完全全跟居住需求脫節。

### **iii) 愈租愈貴愈搬愈細**

輪候公屋的人，由於政府撤銷租務管制，要捱貴租，租金佔收入超過一半，還要頻頻被逼遷。稍有餘錢，便節衣縮食，把錢儲起，夢想置業解脫。新生家庭，無不尋求父母幫助買樓，盼望免墮貴租，以至逼遷的苦海。這類都是市場扭曲下的人為需求、虛假的需求。只要有屋住，就未必選擇供樓，一世做樓奴。而且現時居屋呎價過萬、私樓動輒呎價三萬，價格遠超可負擔的水平，不可能作為劏房的替代品，供應量增加亦難以拉低劏房價格。

## **2. 解決的方向**

## **i) 市民安居政府有責**

居住權是基本人權，土地屬於人民所有，政府有責任提供土地和房屋。

## **ii) 履行承諾扭轉失衡**

面向居住問題的土地政策和房屋政策，是對準輪候公屋家庭，調動所有資源，在三數年之內，滿足居住需求。只要證明「三年上樓」切實可行，供應跟需求失衡便開始扭轉，恢復真實的租屋和買樓需求。根據真實需求，再定長遠土地房屋政策。

# **3. 短期政策**

## **i) 球場建屋立竿見影**

要令人有信心居住問題可以解決，除了上述申明方向外，還須立竿見影。立即收回粉嶺高爾夫球場，公地公用，全部興建公屋，以示決心，解決居住問題。

## **ii) 閒置官地立即解凍**

解放閒置的住宅用途官地及丁屋用地，涉及二三千公頃的土地，平均每頃可容一千戶，足可在三數年之內，提供數以百萬計的出租公屋單位。

## **iii) 港鐵上蓋全建公屋**

所有現存已開發土地，都要動用，全速推行提高土地密度、修改用途規劃，以及促進重建。重建土地，包括市區舊樓拆卸重建，以及港鐵上蓋和車廠、巴士公司車廠，全部用作興建公屋。對於受影響居民的安置及賠償，必須合理。

# **4. 中期政策**

## **i) 依例秉公收回農地**

收回棕地，現有作業遷往大嶼山。把零碎棕地，化零為整，興建大型公屋社區，棕地地塊之間雜地，行使《收回土地條例》，給予合理補償收回。不能整合的，則可用作綜合服務、照顧中心、診所、特殊需要工場等等。收回農地，向上市發展商，同樣行使《收回土地條例》，按農地市價賠償。收回丁地，凍結丁權，給予現有丁權人士丁廈公屋租住權。

## **ii) 公私合營必須撤銷**

現有土地，根本足以解決居住問題，並且足以提高住用空間，沒有必要建立新市鎮或移山填海。日後即使要開發，土地政策須撥亂反正，撤銷農地補地價改建房屋的政策，杜絕官商勾結、利益輸送。若要建新市鎮收地，首先尊重農地繼續耕種，回收荒廢農地，必須給予充裕賠償。新市鎮建屋，以出租公屋，紓緩市區居住壓力為主。

## **iii) 開徵新稅壓抑樓價**

私樓樓價，已脫離一般市民可負擔水平，除了需要大量興建公屋，亦需要一籃子物業稅，包括增值稅、空置稅、買家印花稅等，去壓抑樓價。

# **5. 民主規劃**

## **i) 統一決策居民為主**

為了防止政府部門推搪卸責，所有土地房屋決策，交由單一部門制定和執行，例如發展局。決策開放予公屋居民、輪候冊家庭，以及劏房居民，再開放至運房局、規劃署、房委會等相關協作機構。

社會民主連線

二零一八年九月十九日