

立法會發展事務委員會  
土地供應專責小組  
公聽會發言  
2018年9月19日

主席：

博匯是專注研究香港城市發展課題的民間智庫。

眾所週知，自回歸以來，香港經歷了兩次金融風暴。當時的政府，主要考慮到如果物業普遍成為負資產時，將對經濟會做成不良影響；故毅然放慢造地和賣地的步伐。然而，此舉措的其中一個後遺症是目前的土地供應不足，導致樓價高企、社會經濟發展受到極大的制約，影響民生。

事實上，自 2003 年東涌新市鎮的現有基礎設施完成至今，新市鎮的建設基本上是陷於停頓狀態。

香港自 170 多年前開埠以來，基本上可開發的土地，已用得七七八八。博匯於 2015 年的全港土地和房屋供求研究報告中清楚指出，撇除政府計劃中的新發展區，目前全港可供開發土地不超過總體土地面積的 5%，即 50 平方公里左右。

去年，土地供應專責小組臨危受命，各成員不辭勞苦，盡心盡力；但在先天不足的情況下，無法準確掌握香港未來真正的實際土地需求。

政府官員，經常掛在口唇邊的要「凝聚共識」。事實上，香港的長遠定位、人口政策、經濟發展政策、宜居生活標準、以致社會發展的意識形態，從來也沒有共識。試問，為香港謀劃未來的策略性土地供應可來會有基礎。

目前，年輕人前路茫茫，就業難、置業難、創業更難。我們兩代人已透支了他們的未來資源，增大他們的社會成本，道義上，我們有不可推卸的責任，為下一代創造和規劃好足夠的發展空間和降低社會成本。一年來，社會上就增闢土地供應選項，已進行了較深入的討論，似乎基於各持份者的本身立場，未能有一定共識。

博匯基本上是認同在維港以外填海及優化發展新界為兩大戰略性方向。但我們亦提醒大家，香港不僅是缺乏可開發的陸地，連適合填海的水面也非常有限，總量也不超過 50 平方公里。

博匯去年 11 月發表的「海上飛地」倡議報告指出，香港作為國際大都會，長遠人口最終容量應定為 1000 萬人；到 2050 年時，香港土地缺口實為 120 平方公里，實非目前「多管齊下」、「港內填海」、「新界公私合營」所能簡單解決的。

按該構思，建議在香港以南的內地水域，興建「海上飛地」，填海造地 120 平方公里，由內地單位興建；時間上比在香港境內解決節省 10-15 年或以上，成本節省 70% 以上，居屋售價降低 60% 以上；更可避免在香港現行制度下的冗長諮詢、審批以及司法覆核的不確定因素。有此省時省力省錢的方案，年輕人才有機會置業安居、充分發揮自身價值。

把握機遇，在於能快速及時 — 所謂“蘇州過後，無艇搭。”這個看似難度極大的方案，才是真正解決香港長遠策略性土地供應的最佳方案。我們強調，如果有好的解決方案，香港問題不一定在香港境內解決。請政府和市民大眾認真考慮。

張量童  
博匯召集人