



港九勞工社團聯會

The Federation of Hong Kong &
Kowloon Labour Unions

立法會 CB(1)1422/17-18(02)號文件

社會事務委員會

Social Affairs Committee

本會檔號 OUR REF.:

來信檔號 YOUR REF.:

致：立法會發展事務委員會

勞聯對增加土地供應的意見

主席：

安居樂業一直是香港市民最關切的問題，截至 2018 年 6 月底，公屋輪候冊人數已超過 26 萬人，平均輪候時間高達 5.3 年，與政府承諾的 3 年上樓目標越來越遠，輪候時間亦創 18 年來的新高，可見公屋供求失衡情況非常嚴重！而私人樓宇租金持續居高不下，部份基層市民在輪候公屋期間只好被迫選擇居住劏房。根據 2016 年中期人口統計估算，全港有高達 209,700 人居住劏房，劏房住屋環境非常惡劣，平均單位的人均居住面積中位數更只得 56.5 平方呎，遠低於一般全港家庭住戶的 161.5 呎。¹有調查亦發現舊樓劏房的消防措施嚴重不足，而且逃生通道堆滿雜物，一旦發生火災將會釀成嚴重後果，而且因着大部份劏房是把一單位割成多個單位出租令樓宇人口負載量大增，劏房樓宇更可能有潛在倒塌風險！²

聯合國早已在 1991 年提出住房權，指出每一個人都應該有一個適切居所(adequate housing)，安全及有尊嚴地居住。而香港作為國際大都會，政府有責任確保市民有適切居所，住屋是基本人權。但香港房屋及土地問題已達臨界點，政府有必要盡快提出有效且社會整體有共識的方法去確保香港的土地及房屋供應充足。³勞聯歡迎政府成立土地供應專責小組，開放公眾諮詢討論增加土地供應的方法。勞聯對增加土地及房屋供應有以下意見：

1. 短中期及中長期措施多管齊下

社會各界為增加土地供應提供不少建議，土地供應專責小組亦就增加土地供應提供多個短中期及中長期的措施。勞聯認為政府應該先推行一些較少爭議且社會整體比較有共識的方案，短中期及長期措施同步推行，多管齊下，確保未來 10-30 年都有穩定土地供應。

在短中期措施方面，勞聯建議政府應先考慮發展棕地，新界約有 1300 公頃的棕地，預計可以興建 15 萬個單位，可見棕地在土地供應方面有一定發展潛力。惟政府卻以棕地分佈零散、業權分散、缺乏基礎配套以及土地本已用作貨櫃場及回收場等原因而貶低棕地作為重要土地供應來源之一的價值。事實上，發展棕地所遇到的問題並不是新挑戰，香港以前發展新市鎮時亦

¹ 統計處(2018)，香港 2016 年中期人口統計 - 主題性報告：居於分間樓宇單位人士，取自：
<https://www.statistics.gov.hk/pub/B11201022016XXXXB0100.pdf>

² 九龍西舊樓 5452 個劏房最嚴重 1 割 7- 學者：潛在倒塌風險(2018 年 7 月 15 日)，香港經濟日報，取自：
<https://bit.ly/2Lwn1He>

³ Office of the United Nations High Commissioner for Human Rights (2014), *The Right to Adequate Housing*. Retrieved from https://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_en.pdf

遇過同樣問題並且能成功克服，可見問題並不是不能解決。勞聯認為通過規劃，把位置相近的棕地合併發展，可解決分佈零散問題之餘，亦可節省發展成本。有一組織研究發現，新界有 94 個相距離不足 20 米的相鄰棕地群，總面積達 1,172 公頃。⁴其次，不少在棕地經營貨櫃場、回收場的經營者並非強硬反對收回土地發展，而是希望可以合理的補償機制，就此勞聯認為政府應該多聽取業界意見，商討合適的替補方法，消除業界對生存空間的憂慮。

還有，就土地供應專責小組重置或整合佔地的康樂設施建議，勞聯認為公共康樂用地不應受到影響，應首先處理私人康樂用地，例如收回佔地 172 公頃的粉嶺高爾夫球場用地用以興建公屋。以上增加土地供應措施均得到大部份市民的認同，對生態保育的影響亦相對較少，推動起來會更較其他選項少阻力，因此勞聯促請政府全面檢視棕地規劃和發展，以及收回粉嶺高爾夫球場用地。

在中長期增加土地供應而言，勞聯不反對政府將填海列入增加土地供應的長遠規劃中。事實上，現時多個新市鎮都是在填海地上興建，如單靠改變現存土地用途和增加發展密度始終未能應付長遠土地供應需求當然，填海最大爭議為影響生態環境，但事實上隨着科技的進步，填海對海洋生態的影響已比以前少，而且在大型工程動工前都需進行環境影響評估以確保選址和使用的方法對環境造成最小影響，填海當然亦不例外，因此政府應該向公眾進行宣傳講解，消除公眾疑慮。

2. 增加興建公營房屋比例

現時公屋輪候冊已有超過 26 萬人，但公屋供應量遠遠落後市民需求，公屋輪候時間只會不斷上升。因此，如果政府單單增加土地供應而不調整興建公屋比例，基層市民依然需挨貴租、住劏房！

政府曾承諾在 2016 年至 2026 年這十年間，公私營房屋比例會維持在 6:4，但種種證據卻顯示政府完全沒有兌現承諾的決心。⁵根據本年度的《財政預算案》顯示，公營房屋的未來 5 年建屋量約有 10 萬個單位，而私人住宅則會有 10 萬 4 千個單位落成，公私營建屋比例為各佔一半，數字完全偏離政府承諾的 6:4 的公私營建屋比例。⁶又以啟德發展區為例，政府預計可興建的 4 萬 9 千多個單位當中，當中出租公屋只佔 38.8%，而資助出售房屋更只佔 2.3%，反而私人住宅卻佔 58.9%，公私營房屋比例為 4:6，與政府承諾的建屋比例是背道而馳，令公營房屋供應與目標距離越來越遠。⁷如果政府在增加土地供應後，繼續注重私人市場而忽略公營房屋需求，則基層市民的住屋問題永遠不能得到解決。

⁴ 獨立媒體(2018)，本土研究社：逾半棕地未納發展 取 1/3 已可建 8.4 萬戶公屋，取自：
<https://www.inmediahk.net/node/1055790#hottag>

⁵ 運輸及房屋局(2017)，《長遠房屋策略》- 2017 年周年進度報告，取自：
https://www.thb.gov.hk/tc/policy/housing/policy/lths/LTHS_Annual_Progress_Report_2017.pdf

⁶ 政府財政預算案(2018)，土地資源，取自：<https://www.budget.gov.hk/2018/chi/lr.html>

⁷ 鄧曦雯(2018 年 4 月 2 日)，啟德公私營房屋比例 4:6 團體促改撥跑道 5 公頃地建 8 千居屋，香港 01，取自：
<https://bit.ly/2N4n0iZ>

勞聯認為當增加土地供應的措施推行後，預期土地供應會有一定增長，所以政府絕對有能力作出更大的承諾，例如調整公私營房屋供應比例至 7:3，以應付大幅增長的公營房屋需求及顯示政府解決基層住屋問題的決心。

港九勞工社團聯會
社會事務委員會
二零一八年九月二十一日