

致：立法會發展事務委員會

2018年9月19日公聽會意見書

## 《珍惜土地資源及自然環境，咪做大嘍鬼及破壞王！》

### 未來的土地需求估大了

1. 比較土地供應專責小組（以下簡稱土供組）提供的「增闢土地 你我抉擇」文件及民間人士，例如本土研究社等等的研究心得，本人認為該組估大了全港未來的土地需求。
2. 2016年香港人口是734萬，土供組最新預計，到2044年香港人口才增至822萬的高峰，之後，人口數目便下降，但是，2016年發表的〈香港2030+報告〉卻預計需要多100萬個房屋單位供市民棲身，人口只增加88萬人，卻要增加100萬個單位，明顯地是估大了房屋需求。
3. 建一百萬個單位，就要1,670公頃土地。為減少發展郊野及填海對自然郊野及海洋的破壞，其實可以提高在計劃中的低密度住宅地的地積比，如此，住宅用地只需1,378公頃。<sup>(1)</sup>原來，所謂極緊張的房屋土地需求，關鍵在於政府土地規劃不善造成！
4. 有關政府《2030+》估算政府、機構或社區、休憩用地及運輸設施方面，涉及的需求估計亦成疑，例如：靈灰安置竟然佔75公頃，足建約四百萬個龕位，夠用到世紀末<sup>(2)</sup>，既然近年政府大力鼓勵採用海葬和花園葬，有關的需求應該評估得更低，故此，令人懷疑評估是否有些不負責任！
5. 再論污水處理廠需求超過130公頃，據聞，目前沙田污水處理廠佔地約28公頃，每日可處理34萬立方米污水，足以應付沙田約60萬人口之用。何以預計未來新增100萬人口要多近五個沙田污水處理廠的土地？何況政府現正計劃將幾個現有污水處理廠搬入岩洞以騰出土地作其他用途，為何倒過來要為污水處理廠覓更多土地？<sup>(3)</sup>
6. 預計的土地需求，還包括商業用地、工業村和康樂及消閒設施，也一樣令人懷疑過份地估大了。<sup>(4)</sup>在此，從簡而不一一回應。

### 被浪費掉的土地

7. 反而，我們有需要細心檢討香港的土地仍然有多少被浪費掉。香港現有1,300公頃棕地，而其中760公頃是大型發展項目以外的，並未盡用，
8. 七十年代中期開始，政府在新界拓展新市鎮，就是以《收回土地條例》收回農地，2003年有農地投資者告政府，終審法院已說明政府不用賠償投資者期待土地升價十倍的「希望價值」；按恆基、新世界、新鴻基和長實各地產商的中期報告或年報，目前四大地產商手持過千公頃農地儲備。

9. 政府為了保證原居民有地建屋，預留了 900 多公頃丁屋用地，絕對有礙香港整體土地規劃。<sup>(6)</sup>
10. 本土研究社成員陳劍青指出，不少軍營用地位於市區的黃金地段，且交通方便，具有發展潛力，包括佐敦的槍會山、九龍塘軍營等，部份面積龐大的新界軍營，如新圍軍營，亦可考慮重新規劃發展，估計適合發展的軍營約有 300 至 400 公頃。<sup>(7)</sup>
11. 土供組也指出，私人體育會佔用的土地有 341 公頃，包括粉嶺高球場和其他的私人遊樂場地。
12. 本土研究社也公佈了研究結果，指出臨時用途及閒置官地也有 301 公頃<sup>(8)</sup>，仍未善用，

### 反對破壞海港、郊野和水塘

13. 基於以上資料，本人認為及擔心以下措施將會破壞難以修復的自然生態，增加碳排放和影響市民健康及生活質素。本人反對任何破壞海港、郊野和水塘的建議和選項，包括選項 5.4、5.8、5.12。

### 其他意見

14. 本人亦反對以「公私合營」方式發展新界農地，以免把巨大公眾利益輸送予屯地地產商，並確保土地能按公眾需要、政府規劃和進度去開發。新界大部份地契將於 2047 年到期，若果從公眾利益出發，發展土地，政府應該盡快針對一直謀取暴利的地產商，善用《收回土地條例》。
15. 政府有必要運用「土地收回條例」，收回棕地。本人支持本土研究社所主張的棕地運用原則，優先修復棕地至原有生境，面積較大而不能修復的，可發展房屋或重置棕地作業，面積較細的可發展鄉村式公屋。按估算，只要把當中 760 公頃約三份一 (241 公頃) 用作鄉村式公屋發展，預計可興建 84,000 個單位<sup>(5)</sup> (接近統計處 2016 中期人口統計公佈的劏房戶總數 9.27 萬戶)，尚有其他棕土公屋發展未計在內。
16. 盡早取消丁屋政策，釋放及公平地分配土地資源。
17. 向中央政府反映，香港有需要發展部份軍營用地，以供民用。
18. 陸續收回私人體育會用地，好好規劃，以作住屋發展或開放予公眾使用。
19. 積極採納本土研究社的研究結果及建議，善用臨時用途及閒置官地。
20. 改變公私營發展比例，以出租公共房屋為主要手段去滿足住屋需要。據媒體報導 2012 年至 2016 年，公屋落成量 6 萬 2 千個單位、私樓建成量 6 萬個單位，總共約有 12 萬 3 千個新單位落成，根本不符合公私營六四比的分佈，私樓的落成量超出比例。為確保新建公屋供應足夠，新規劃土地應改以起碼「70%」的公屋比例進行建設，並考慮調高入住出租公屋的申請人資產及入息水平限額。

完

吳偉釗          2018 年 9 月 26 日

註：

- (1) 林芷筠, <尚欠 1200 公頃土地？根本高估！>, 信報財經新聞, 2018 年 9 月 17 日。
- (2) 同上。
- (3) 同上。
- (4) 同上。
- (5) 本土研究社, <合棕連橫-新界棕土發展潛力研究>, 2018 年 3 月。
- (6) 香港 01, <預留丁屋用地妨礙土地規劃 政府應終止丁屋政策>, 2017 年 9 月 18 日。
- (7) 香港 01, <軍事用地 2700 公頃 本土研究社：政府無魄力爭取>, 2018 年 7 月 3 日。
- (8) 本土研究社, <隱藏選項：香港臨時使用及閒置官地研究>, 2018 年 9 月。