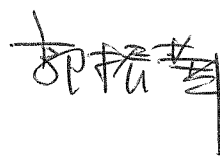


香港工業總會
對香港土地供應的意見



1. 前言

解決問題，刻不容緩

- 1.1 《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》保守估算，各類用途的土地最少共有 1,200 公頃短缺。香港工業總會支持政府積極增闢土地，並建立充足土地儲備（包括預留土地給現時未能確定的發展計劃）。政府必須主導用地規劃和發展，才能適時應付香港的需求，包括解決眾多市民的居住問題，以及讓各個產業有所需的營運空間和配套設施，香港才能鞏固國際商貿和金融中心地位，並持續發展成為多元、有活力的城市。

增闢土地、長遠規劃

- 1.2 本會建議政府以新思維和開放態度，考慮不同的增闢土地、規劃和發展模式，並多管齊下提高土地使用面積和效率，才能解決問題。現正進行諮詢的 18 個土地供應選項，不應當作全部方案，或只挑其中數項而放棄研究餘下者。尤其是科技不斷進步，很多工程技術和材料將把不可能變成可能，香港被定為「國際創新科研中心」，更應以科學精神，大膽研究不同方案。
- 1.3 除了增闢土地，進行長遠、有遠景、以人為本的城市規劃亦極其重要。廣被推崇的新加坡土地政策和規劃，其關鍵之一就是政府不單持續增闢並持有大部份土地，同時長遠並仔細地進行規劃，定時檢討，即使面積比香港少近四成，仍能發展成為舉世公認的宜居城市。本會建議政府參考新加坡的土地管理政策，包括《概念規劃》、《發展指導藍圖》、法定《總體規劃》等，改善香港的規劃模式。

改善程序、理性溝通

- 1.4 現時不論增闢土地或進行發展項目均需經過冗長而複雜的程序，例如進行技術可行性研究、規劃和工程研究、環境影響評估、詳細規劃和設計等，必須多次向立法會申請撥款和進行公眾諮詢，更有可能被司法覆核，增加不確定性。本會建議全面檢討相關行政和法定程序，以精簡機制、加快效率，縮減發展項目所需時間。

- 1.5 香港土地供應問題，關乎整體社會福祉。本會建議政府致力與立法會、區議會和不同持份者協商，以專業和科學作為討論基礎，以香港整體長遠利益為決定性關鍵，理性地制訂方案，並尋求支持，包括通過撥款，讓工程盡快展開。
- 1.6 香港的《環境影響評估條例》非常嚴格，能通過環境影響評估的方案，均附帶詳盡的施工條件和監察安排，確保對環境影響減至最低。本會建議政府改善公眾諮詢方式，釋除各界疑慮，爭取公眾尤其是環保團體支持，減低工程被司法覆核引致延誤甚至叫停的機會。

2. 重點考慮土地供應選項

- 2.1 本會認為諮詢文件中的18個土地供應選項，不應當作全部方案，或只挑其中數項而放棄研究餘下者。
- 2.2 本會建議重點考慮以下土地供應選項，盡快展開所需研究和實施程序，爭取公眾和議會支持，早日展開工程。

支持棕地發展（短中期選項）

- 2.3 新界約有1,300公頃棕地，一般面積較小，很多以短期形式出租作為貨櫃存放場、環保回收場等用途。本會支持政府盡快完成進行中的新界棕地使用和作業現況研究，並充分利用棕地以更符合香港整體發展所需。及後發展棕地時如需搬遷營運者，政府應充分考慮業界需要，協助尋找合適的替代空間。另外，政府應公布不在短、中期規劃以內的地段，讓營運者經營有發展空間的行業。

支持透過公私營合作發展私人新界農地（短中期選項）

- 2.4 據估計，各大發展商擁有不少於1,000公頃的新界農地，本會支持公私營合作發展。事實上，這個合作模式早有先例，包括沙田、天水圍等新市鎮發展，以及西區海底隧道、亞洲國際博覽館等基建項目。一般而言，相比動用《收回土地條例》強制收地，公私營合作發展可避免因收地可能出現的衝突，而政府投入的成本亦較少。政府可透過合作協議確保私營合夥人有經濟誘因盡早和妥善地完成工程，更可要求後者提供社會所需設施和服務。
- 2.5 公私營合作發展更可推展至其他類型土地，例如參考美國、日本等經驗，透過由下而上的「土地調整」模式，讓個人或私營機構集合零碎、類型或不相同的土地業權，再向政府提交發展建議。政府負責調整規劃和興建基礎設施並保留部份土地，私營機構即負責發展剩餘部份。

- 2.6 公私營合作發展模式要取得成功，關鍵是有一套公平、公開、公正的機制。本會建議政府成立獨立協調和監管機構，制定清晰準則和項目細節（包括公私營物業比例、業權、管理安排等），提供公私營合作平台，讓各市場參與者公平競爭和參與，並嚴格監管項目執行和檢討成效。

支持推動重建和活化工業大廈（短中期選項）

- 2.7 由於香港製造業北移，不少工業大廈使用率偏低甚至空置。當中許多位於市區，不少更位於海濱，交通便利。這些工業大廈重建或改裝後，可釋放珍貴的土地資源，應付經濟和社會發展的需要，同時亦可解決日久失修帶來的潛在風險。本會於2018年8月6日曾就此致函發展局局長（副本見附件），希望相關部門仔細考慮。

支持維港以外近岸填海、發展「東大嶼都會」（中長期選項）

- 2.8 政府要建立土地儲備，就必須填海造地。相較其他增闢土地方式，填海不涉及清拆、安置、賠償等問題，更直接有效。填海所得土地亦較具規模和完整，能作完善規劃。本會支持在維港以外近岸地方適度填海：以「東大嶼都會」建議（即在大嶼山與香港島之間的中部水域發展人工島）為例，預計可發展逾1,000公頃土地，容納40萬至70萬人口。填海工程規模大且過程漫長，為配合香港的長遠需求，在盡量減低對生態環境影響的前提下，本會支持政府務實研究擴大填海範圍（例如「團結香港基金」建議加大填海規模至2,200公頃）。
- 2.9 事實上，填海一直是香港增闢土地的一大來源，但過去10年爭議不斷，計劃幾近停頓。例如「中區填海第三期工程」、「灣仔北填海計劃」先後被環保團體引用《海港保護條例》駁回，政府於2013年提出的多個近岸填海選址和人工島方案亦受到阻撓。要成功爭取公眾尤其是環保團體支持，關鍵在於能否儘量減低填海工程對生態環境的影響，並向公眾清楚解釋。例如香港近年捨棄舊式填海方法（即抽走海底淤泥後，再鋪上沙泥），改以新式填海方法（例如「機場三跑填海工程」首次引入的「深層水泥拌合法」，以及世界主流應用的「鋼筒填海」並分期發展），把工程對環境的影響控制在可接受水平。
- 2.10 此外，填海工程規劃得宜亦非常重要，例如以新的填海方法縮短沉降時間、善用香港每年生產超過1,000萬公噸的填料（同時省卻運送填料到台山，並需支付傾倒費）等，而且工程如有承接性，亦可減低租用船隻和其他設備等費用，控制造價。新加坡是世界上填海造陸比例最高的國家之一，政府可參考其處理手法，例如正在德光島試行的首個圩田開發項目，就聲稱能縮短發展時間、降低造價，亦有效減低海洋污染。

3. 其他土地供應選項

支持加快市區重建、調整保育政策（短中期選項）

- 3.1 雖然市區重建對改善市區老化的成效較增闢土地為大，但市區地點優越，而且在多管齊下的大原則下，這方面的工作亦應加快。例如一些舊區公屋（例如石硤尾邨）地積使用比率甚低，若提高地積比率，將可增加市區房屋供應。此外，政府應檢討保育政策和機制，參考國際經驗，如何平衡各方利益，更快捷、有效地釋放相關土地和物業潛力。以中環街市為例，早於2003年3月已停止運作，經過多年爭議，市區重建局現爭取於2021年前完成活化，提供文化和零售設施。在甲級商業樓面嚴重短缺下，這些工作極需加快完成。

研究利用私人遊樂場地契約作其他用途、重置或整合康樂設施（短中期選項）

- 3.2 政府過去以免地價或象徵式地價批出土地發展私人體育會，是鑒於香港過去尤其開埠之初，公共體育和康樂設施嚴重缺乏。隨着公共設施持續發展，政府確可檢視個別私人體育會和政府康樂設施，研究是否有空間重置或整合，以釋放用地作其他用途，但任何改動都必須慎重考慮有關設施的重要性。例如粉嶺高爾夫球場，就其舉辦的香港高爾夫球公開賽多年來一直享譽國際，以及球場內亦有不少歷史建築和古樹名木都極具保護價值，並不適宜改作其他用途。

研究利用岩洞和地下空間（中長期選項）

- 3.3 本會建議透過立體都市規劃，善用空間並提升環境質素，例如地面主要規劃作綠化空間和行人設施，地下空間作運輸、停車場、商場等之用。同樣道理，政府應以新思維進行規劃，在地面發展公路、馬路、大型運輸和基建時，研究在上蓋興建建築物。

研究發展郊野公園邊陲地帶（概念性選項）

- 3.4 保留有價值的郊野公園大部份面積，同時發展郊野公園邊陲以增加土地供應，兩者並無抵觸。郊野公園範圍佔香港超過40%土地，但生態價值參差，公眾亦甚少享用某些邊陲地帶。增闢土地，須在社會所需、環境影響、經濟效益三者取得平衡。本會認為，政府應積極推進郊野公園邊陲地帶土地生態和技術研究，客觀分析並選取低生態價值用地進行開發。

研究重置葵青貨櫃碼頭、葵青貨櫃碼頭上蓋發展（概念性選項）

- 3.5 葵青貨櫃碼頭是香港主要港口設施，不單對貨運業非常重要，同時與多個

相關產業互相緊扣。在全球貨櫃港排名中，雖然香港由2007年第三位下跌至2017年第六位，然而葵青貨櫃碼頭處理貨櫃量穩定（每年維持於1,500萬至1,700萬個標準貨櫃之間，去年處理1,623萬個標準貨櫃，按年增長4.8%），近年更重點加強高增值物流服務，配合香港經濟進一步邁向高端產業發展。本會建議任何牽涉貨櫃碼頭的建議，必須仔細審視，深入研究如何配合香港長遠的發展方向，並在規劃時配合港珠澳大橋、機場第三條跑道等大型運輸基建發展，策略性地預留用地進一步發展現代化物流所需的各個環節，鞏固香港作為國際和區域運輸樞紐地位。

反對填平部分船灣淡水湖作新市鎮發展（概念性選項）

- 3.6 船灣淡水湖在香港供水方面的策略性角色極其重要，難以被取代，本會因此反對填平該湖作新市鎮發展。

4. 結語

- 4.1 土地短缺已成為香港最大、影響最深遠的問題。本會就上述幾個土地供應選項和相關事宜提出意見，並支持政府和各界以開放、理性和務實態度，研究和推進任何合理可行方案。只有多管齊下，盡快帶來大幅度土地供應淨增長，長遠並策略性地進行規劃和發展，才能回應社會和經濟需求，解決市民的居住問題，及保持香港的國際競爭力。