

土地不足代價大 政府有責不能卸

建設管理交流中心主席 嚴建平 工程師 太平紳士

97 回歸前後，政府放慢開拓土地，弄至土地供應嚴重不足，樓價飛漲，經濟發展遲緩。今天政府才急不及待提出 6 項的土地供應模式，包括更改土地用途、收地、重建、發展舊石礦場、岩洞及填海，作諮詢公眾，期望得到社會共識，盡快追回落後的步伐。

為了應付人口的增加，改善居住環境及維持經濟發展，而又要保護自然生態及古蹟，香港需要在未年 25 年提供 4,500 公頃的可發展用地。要新土地發揮有效功能，這不單有足夠的數量，更需要一大片相連土地，環頭環尾的小片土地是不好規劃及很難使用的，所以維港以外人工島是最實際有效的方案。

由於鄰近地區的高速發展，97 回歸後我們自己累積的延誤，我們的優勢已不再現，故此另一重點是盡快追補虛耗了的 16 年光陰。如果我們還在固步自封，繼續議而不決，決而不行，我們將持續落後於人。從這一點看，牽涉越小影響持份者利益的方案越容易通過，開發人工岩洞應是較為可取的方案。然而此方案相對創新，未有在本地大規模地推行，規劃上、法例上、地政上、技術上有待官僚架構解凍，又再等待顧問長期研究，遠水救不了近火。政府需正視此慢條斯理辦事作風的問題。

那麼不幹或虛與委蛇式的幹成嗎？讓我們拿事實出來估算代價。

1) 土地短缺，樓價飛升

97 年前 50 年，香港每 10 年增 100 萬人口，我們靠興建新市鎮以解決居住問題，共建了荃灣、葵青、沙田、大埔、粉嶺、屯門，元朗、天水圍、將軍澳等新市鎮，這些新市鎮都是建於一大幅平整好的土地上。未來人口增長雖祇及以前的一半，按以往計算，我們仍需建多 4 至 5 個新市鎮。不幹好的結果是樓房供應短缺，樓價飛漲。

2) 經濟發展遲緩

據估計未來 25 年，香港欠缺約 300 萬平方米的辦公室樓面面積用地，供應嚴重不足，租金高升，企業祇好撤走。其他高、中、低端行業，例如數據中心欠 20 公頃用地，紅酒中心、船舶中心等都乏地發展。最終結果是金融中心地位動搖，遑論開拓新、舊產業，創造就業。

3) 居住環境惡化

不夠土地，祇有打郊野公園的主意，減少市區休憩用地，加大建屋密度，再建屏風樓等。這都與社會要求相違背。

4) 香港整體環境惡化

固體廢物處理失控，每年 800 萬噸的建造業廢料，繼續以船運往台山傾倒，既浪費金錢及耗用能源。「己所不欲，勿施於人」，我們要停止這些不道德的行為。祇有開闢新填海區接受這些廢料才是出路。此外，沒有新址搬遷，厭惡設施只好仍留在市區，佔用珍貴土地資源，繼續污染市區。沒有新土地、喪失改善居住空間的機遇，環境祇會繼續惡化。

5) 拖慢自然生態保育

現代科技及基建設計都十分注重和促進環境保護及生態保育。在填海的同時，可興建人工海洋公園，改善海洋生態。在挖掘岩洞時，可改善山嶺水文及植被等。發展帶來機遇，透過政府立例，市民敦促，可加快自然生態保育。本地和外地都有許多成功例子，一切事在人為。

政府推出的六種闢地模式，各有優劣，各擅勝長，各有各的挑戰及問題，肯定很難獲得所有人的贊同。然而，正正因為這原因，政策須要靈活，有彈性，選擇多樣性，因地因人因時制宜，才有利多贏互補。政府本次的多管齊下策略，其實付出不少心血，審時度勢後，什麼也不幹的代價太大了。政府堅持迎難而上，是負責任的做法。市民亦應該持欣賞及理性的態度，平衡發展與環境保育，向政府提出建設性的意見。

/NNN

土地不足代價大 政府有責不能卸

建設管理交流中心 主席
嚴建平 工程師 太平紳士

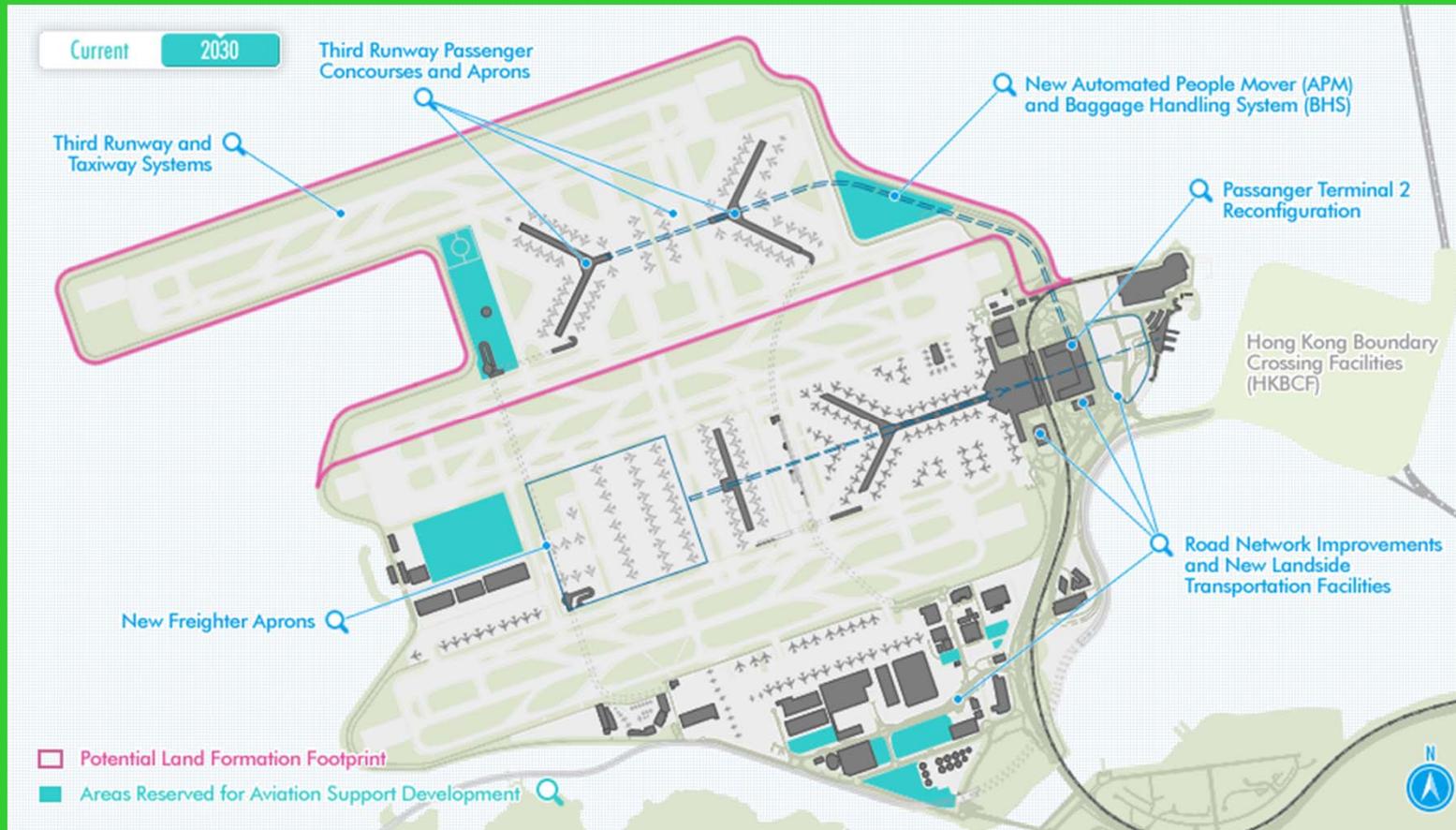
25.05.2013

土地不足的後果

- 土地短缺，樓價飛升
- 經濟發展遲緩
- 居住環境惡化
- 香港整體環境惡化
- 拖慢自然生態保育

我們繼續議而不決，決而不行，最後還是要增加土地，到時候為了追補落後時間，全社會被逼共付昂貴的工程費用。

香港國際機場



Source: Airport Authority Hong Kong

- 赤立角機場造價
1,225 ha, 55B HKD

- 第三條跑道造價
650 ha, 136B HKD

填海方法價格及等待時間比較

填海方法	價格	等待時間
1. 填沙 + 英泥 (第三條跑道)	20	即時可用
2. 填沙 (赤立角機場)	4	1-2年
3. 一般填土 + 疏水紙加快固結	2	5-8年
4. 一般填土，自然固結 (傳統方法)	1	10年

政府有責不能卸

- 開拓大面積土地 (利新市鎮規劃)
- 多管齊下拓土地 (靈活互補)
- 填海宜早不宜遲 (降低工程費用)
- 建立土地儲備銀行 (政府土地話事權)
- 加快私人參與 (利用市場力量)
- 爭取社會共識 (和諧發展)

事關重大，須耐心聆聽，堅持迎難而上。

未來在你

The Future is in you