

To : The Legislative Council Secretariat  
From : KWOK Yuk Chiu Clement  
Date : 24 May 2013  
Subject : My views on “Enhancing land supply strategy : reclamation outside Victoria Harbour and rock cavern development – Stage 2 public engagement”

在最近 5 月 11 日政府舉行的優化土地策略公開論壇上，聽到很多對填海增地的正反意見。有些反對意見的大前題是責難政府未能調控飆升的樓價；土地房屋政策攪不好；空擁有很多現成的土地儲備而不善用；幾個填海選址都是作非住宅用途；把現有設施遷入岩洞騰出來的土地用來建豪宅等等。反而對政府第二輪諮詢的幾個填海及岩洞選址比較少個別探討。

反對意見引申到政府施政和土地房屋政策是政治的課題，尋找平衡和共識須要廣泛的研討，整合和取決，過程漫長。如果增加土地供應是大多數人的共識，就千萬不要讓政治拖慢土地的供應，我們為何不設想一下，把土地供應和土地政治分家，兩者同時進行？

香港現時的土地供應嚴重不足。但反對者及政府的數據各異，例如反對人士說短期租約的土地有二千多公頃，而政府說扣除山坡，通道等不能住用的土地後只得幾百公頃。反對者說啟德便有幾百公頃可以全用作住宅，但政府則早有全盤計劃如何混合式使用這幾百公頃的土地。更具爭議性而短期內很難達平衡共識的包括預留給「鄉村式發展」的近千公頃土地，有反對者想把它轉為一般住宅用途，但新界許多的原居民會點諗？又例如政府計劃發展新界東北的七百公頃土地，由計劃到建成恐怕要廿多年，其間很多時間須用來理順不同的聲音。

讓我們看看（政府）數據，由八十後的年青人出生的時期開始分析，就看到土地變得如何短缺：

在 1990-2011 的二十二年間，整體土地增加了 3300 公頃，用於住宅的則增加了 2600 公頃，其中用作私人住宅土地拍賣的佔 417 公頃（其間經歷的經濟風波效應如 1998 年亞洲金融風暴、2000 年科網股爆破、2003 年 SARS 及 2007 年金融海嘯，對地產市場和地產商買地發展的意向都有不同程度的影响）。在 1997 年時，土地已經很短缺，住宅樓價亦升至巔峰，1997 年以後十多年間，住宅土地拍賣的總面積比 97 年前的少幾倍。1985-1997 的 12 年間共賣了 436 公頃，但到 97 年時尚鬧地荒，其後在 1998-2011 的 13 年年間則只賣了 140 公頃，但人口不停增加，可以想像住宅的土地供應和發展更形短缺，只不過自 98 年持續多年的地產不景氣令地產商的發展意慾、市

民的購買意慾和政府的供地態度轉趨負面，令這其間的土地供求關係表面上變得不太緊張，但潛在的壓力一直存在。

再看人口：香港人口增長在 1990-2011 約廿二年間多了近 140 萬人，現時估計十年後人口會增長近 60 萬人，而在廿年後估計人口比現在多百萬人以上。

再走回遠一點的歷史：香港人口從 1960 年（300 萬）到 1970 年（近 400 萬）的十年間增長 100 萬，到 1981 年（511 萬）的另一個十年間又增加過百萬人，其間大規模的開山填海做出的新市鎮土地以數千公頃計，廿年間增加了 200 萬人，試想一下當年如果没有遠見去增加土地的後果？由現在到將來的 10 年甚或 20 年後，預計人口雖分別只有 60 萬及 100 萬人的增長，但如果現在不大刀濶斧增加土地配合未來 10 至 20 年的人口增長，小補小給能應付嗎？一路爆煲的苦況會變成怎樣？

又加上現在的公屋輪候冊已過 22 萬戶，粗略估計都要用幾百公頃的土地建屋，這些地又從何來呢？市民除了抱怨房價貴之外，也有很多人希望改善居住環境，建多些運動、休閒、美化環境的設施：海濱長廊？單車徑？陽光與海灘？大家到底想要什麼？大家知不知道這又需要數以百甚至千計公頃的土地。

從大局看，香港很須要立刻和儘快增加土地供應和儲備。增地由計劃到共識到執行到完成須時很長的，如果不能盡快做好，大家都會繼續受高樓價和擠逼的居住環境困擾。當然，有充足的土地供應和儲備絕不是單一主宰樓價升降的因素；但不夠土地供應，樓價一定不能保持穩定。從另一個角度看，在香港這麼小的城市如果能善用資源和想像力創做出更多土地去改善居住環境是無價的（不單只是樓房的市場價值....）

上面的看法令我十分支持政府最近「六管齊下」的供地策略，而其中最好就是選擇反對聲音較少的，經濟效益較高的，合乎較多數人的利益的，在開發土地時對環境影响較少的，及較不防礙現時土地使用者的選址。在青衣以南中部水域建做人工島似乎在多方面都適合上述的考慮。

中部水域是海豚從來不大喜歡到的地方。面積遼濶，北靠九龍，東臨港島及西接大嶼山。就算建做一個或一連串的人工島，剩下的航道都可以比維港濶。沒有景觀壓迫感，反而增添河/海港大都會的觀感。水域沿岸大都不是受保護或不能填的海岸，環保或我家後園式的反對聲音應該比其他地方少。

視乎將來研討的方向和結果，中部水域人工島創造出的土地可以高達數千公頃。技術方面可能是比較高的挑戰：島與島及沿岸間要設計出安全及有效率的航道；現時停泊船舶的海面要另找地方遷移；水流和海洋生態環境等都要研究。人工島的面積大，反而在土地使用方面比較容易策劃，具備多元化的條件，也可以與現有其他土地互相配合遷移或重建等考慮。

建島的成本亦較很多其他開發方法低，每方呎低於一千元。新的填海方法不怎麼擾「海」（不用挖走淤泥，工程都在圍堰內進行）。這帶海域原本不是紅樹林地區。島與島及九龍（甚至港島或大嶼山）可用海底隧道連接，建築技術沒有不明朗因素。這樣大規模的土地供應，可以應付多年以後的人口增長，建島亦可以分期進行。

我大力支持在中部水域以人工島方式大規模開發土地。

---

Clement Kwok