

**Land Watch****土地監察****對維港以外填海及發展岩洞的意見**

香港人口不斷增加，社會持續發展，對土地需求有增無減。政府為提供更多可發展土地，供房屋、改善生活環境和社會發展的需要，提出優化土地供應策略，並於 2011 年 11 月至 2012 年 3 月期間進行了第一階段公眾參與諮詢的工作。土地監察贊同在第一階段收集到的主要意見，即政府需要以六管齊下方式增加土地供應，包括更改土地用途、重建、收地、在維港以外填海、發展岩洞及重用前石礦場，以及建立土地儲備。

透過更改土地用途和重建，政府可較快獲得熟地，例如把市區的工廈和舊樓，經重新規劃後，改作興建房屋、商廈和其他社區設施，如圖書館、社區會堂、藝術工作室和作為社福用途等。但香港可供更改土地用途和重建的工廈和舊樓不多，這方面的土地供應有限和偏向零碎的發展。

要解決香港的長遠土地需要，土地監察同意政府需要建立合理水平的土地儲備，維港以外填海和及發展岩洞，以及新界收地都是建立土地儲備的可行方法。今年 3 月，政府繼續進行第二階段公眾參與諮詢的工作，就維港以外填海及發展岩土地徵詢市民意見，並提出五個填海選址和人工島的研究，以及三個岩洞的先導計劃。

**填海選址的社會效益須超越社會成本**

就填海選址，土地監察認為每個項目需作獨立考慮，就個別選址，政府先要有一個規劃綱要 (planning brief)，列出規模和發展限制、土地擬供發展的用途類別及規劃參數和要求、預計會帶來的社會效益和所需付出的社會成本。土地監察原則上會支持社會效益超越社會成本的選址。。

社會效益方面，應包括填海土地是用來發展房屋、商廈、個別產業、新市鎮，或是搬遷個別厭惡性設施，同時，亦為社區帶來就業機會或增加配套設施，改善生活環境。社會成本方面，包括填海會破壞海洋生態環境、減少或令某些海洋生物消失、破壞天然海岸線、影響水流和航道、發展土地會大幅增加當區人口和交通負荷，影響當區的生活環境。

土地監察認為政府應為每個填海選址提供清楚的規劃綱要，供市民仔細考量個別選址的社會效益和社會成本，才決定是否支持個別填海選址。

## **制訂機制加快新界收地**

新界仍有大量土地未進行發展，均可成為短中期的土地來源。土地監察認為，雖然政府在收地方面過去遇着不少困難，但政府不應因而卻步，任由新界大幅可供發展的土地閒置荒廢。隨着鄰近香港的內地城鄉迅速發展，香港新界土地如能配合規劃發展，既可提供土地，發展香港的副都市，紓緩市區過度發展稠密，亦可發展本地經濟，在內地高速發展的同時，香港亦可維持競爭力地成長。

政府應重新研究現有的收地政策，包括收地規模和程序、放寬經濟及房屋補償，以及換地安排等，以增加吸引力，加快收地，集結新界土地，作綜合發展用途。

## **制訂長遠土地供應策略**

發展土地不是一時三刻的事，土地監察認為，政府先要制訂長遠土地供應策略，透過一個十年滾動的土地供應預算計劃，每年審視未來 10 年熟地、半生熟地和生地的供應情況，公佈香港的土地供應情況，增加透明度，達至與民共議，為香港提供長遠土地供應，以供規劃發展之用。

土地監察

2013 年 5 月