

優化土地供應策略：維港以外填海及發展岩洞

第3節
第91意見陳述人
郝炎

第二階段公眾參與意見表達

近日社會上最熱門的話題莫過於樓價高企，部份想置業的市民負擔不起高樓價，而只能望「樓」興嘆。儘管政府推出連串壓抑樓價措施如特別印花稅，雙倍印花稅以及透過金管局迫銀行收緊按揭成數等，可惜效果不彰，樓價依然堅挺。當然我相信政府是有能力通過不斷加重藥力將樓價打壓下去。然而這類高度干擾市場的非常措施並不是沒有後果的，亦非長遠之計。

坊間普遍認為，增加房屋供應才是解決房屋問題的最有效方法。然而建屋需要土地，大家都知道政府現在沒有土地儲備而需要四處張羅土地。採用傳統的在新界徵收私人土地然後加以平整發展，以及市區舊樓重建的增加土地方法，非常耗時，遠水不能救近火。況且在開發新界土地時，每每遇到很大的阻力，原居民及非居民各有不同甚至矛盾的訴求，部份團體亦對發展新界新市鎮持反對意見，因此我們只能任由這些私人農地或是荒廢，或是改作其他用途如貨櫃場等。在市區重建方面，涉及收地、賠償和安置等複雜問題，過程中亦要面對其他不明朗因素如受影響人士的反對、保育及市民集體回憶等訴求，以致項目從規劃到落實至少要十至十五年時間。如果中途有變卦整個項目可能縮減發展範圍，甚至取消發展計劃。

另一方面，香港每年都將數以百萬噸計的建築廢料用船長途跋涉運到內地棄置。在內地棄置這些建築廢料並不是免費，而是需要我們納稅人埋單付款的。所以，為甚麼我們不可以在維港以外選取合適的地點來進行填海造地？一方面可以棄置我們的建築廢料，另一方面可以增加土地供應或儲備，真是一舉兩得。我們的競爭對手新加坡就是採用填海方法來增加土地儲備，以致在經濟復甦後便可藉着土地儲備的優勢，加大商業區的興建將經濟回穩的勢頭搶了過去。

過去我們的政府並沒有建立土地儲備，以致在面對近年的高樓價及高住屋需求時，束手無策。從香港長遠發展來看，我們需要

穩定的土地供應，而政府正在從六個方面包括更改土地用途、收地、重建、填海、發展岩洞和重用前石礦場來增加土地儲備。

綜合各方面來看，在維港以外填海和發展岩洞是以上幾個方法中，對市民影響最少及最簡單直接的增加土地方法。這些增加的土地，不但可以供應私人市場以穩定樓價，而且可以發展公營房屋以縮短公屋輪候者的上樓時間。當然持反對意見人士認為填海會造成各種的環境影響，但是我相信這些影響可以通過環境影響評估和工程設計，以及採取不同的舒緩措施等，將影響減至可接受的程度。

根據中國社科院最新發表的中國城市競爭報告，香港在產業結構轉型創新科技方面無明顯突破，經濟仍然高度依賴金融及房地產業，但土地及房屋供應嚴重不足，令樓價過快增長。我們再看一看其他數據，香港現在共有二十二萬個公屋申請者在公屋輪候冊上；目前有十七萬人居於劏房；香港人口三十年後將直迫九百萬；另外，在吸引外地人才方面，香港的高房價亦令部份外地人才卻步。要解決以上問題，關鍵之一是要有穩定的土地供應，以及充足的土地儲備，以便在有需要時增加私人市場以及公營房屋的供應。

我非常尊重各持份者不同的意見，但希望大家能求存同異，抱着犧牲小我完成大我的精神，大家共同推進維港以外填海及發展岩洞，為香港的可持續發展作出貢獻，為我們的下一代謀福祉。

香港市民

郝炎

二零壹三年六月一日