

反對馬料水填海

海典灣居民權益協會

主席譚梁秀芬女士

2017年3月10日

目錄

<u>內容</u>	<u>頁數</u>
(一) 前言	1
(二) 解構政府要填海的理由	2
(三) 與民意為敵	3
(四) 嚴重破壞馬鞍山的環境	4
(五) 大自然具有調節神經、鎮靜安神、 緩解緊張情緒的作用	5
(六) 質疑填海難以改善香港公營房屋短缺 的問題 (純粹分享資料)	6
(七) 質疑香港填海可以改善樓價高、租金貴的說法	7
(八) 丁屋風雲	8
(九) 填海工程海堤崩塌，千幾億公帑倒落海， 水質超標新高，海豚回歸無期/ 賣地收益巨 填海成本划算	9
(十) 《香港 2030+》	10
(十一) 回應新加坡成功推動更多市民置業是 因為不斷填海造地	11
(十二) 發現易危物種的成年和 BB 管海馬	12
(十三) 過度追求經濟增長而不計環境代價， 後果堪虞!!	13
(十四) 麥理浩時代，香港是如何扶貧的？	14
(十五) 未能承諾解決市民住屋需要	15
(十六) 富豪私人會所	16
(十七) 政府隱藏的動機	17
(十八) 政府誠信破產，難再取信於民	18
(十九) 建議	19
(二十) 總結	20
(二十一)附件《一》大量荒廢土地未被利用	21
(二十二)附件《二》質疑政府未有善用珍貴土地 資源解決公營房屋短缺的問題	22-24

(一) 前言

我們在馬鞍山住了超過二十年，在海典灣住了超過十年，沙田海在馬鞍山的居民心裡有著很多回憶和感情，金錢無法衡量。

不只馬鞍山的居民喜愛她，連很多區外的市民都喜歡在沙田海旁的海濱長廊那裡散步、踏單車、跑步、釣魚，她更是小孩子的遊樂所場…等。

沙田海是馬鞍山的地標，更是一個很受香港人歡迎的旅遊熱點，海旁的海濱長廊是城市人的休憩地，更是舉辦活動的熱門之選。

我們強烈反對政府在馬料水填海!!

(二) 解構政府要填海的理由

- 1) 本港缺地情況已頗嚴峻。
- 回應: I) ‘香港已開發的地皮還不到25%’
- 《香港長遠房屋策略和港人港地》

大量荒廢土地未被利用，手上的資料已達13,941公頃。

- (詳情請參看附件一)

(三) 與民意為敵

政府沒有清楚交代第一、二期諮詢的結果，為甚麼馬料水會被納入五個填海地之一。



在2013年我們在這短短個多月時間，馬鞍山區居民加上中大學生會所收集到的反對填海簽名接近兩萬！

還有問卷調查超過94%鞍泰區居民反對填海。

政府在2013年的諮詢期間收到20,000份反對馬料水填海的意向書卻仍然繼續申請撥款研究，特區政府不尊重區內民意，諮詢純粹走過場，令馬鞍山的居民深表不滿。

香港未有普選，唯有民意先行。所謂「民猶水也，水能載舟，亦能覆舟」，民意絕對影響政府的施政順利與否，重要性不言而喻。

(四) 嚴重破壞馬鞍山的環境

由大圍等地的污水每天流入沙田海，全靠大量的海水發揮混和、沖淡的作用，如果被填了海，少了大量的海水混和、沖淡，沙田海的水就會變得十分混濁，污穢，甚至臭氣沖天，大海驟然變成一條污水渠，對馬鞍山造成極大的環境污染和破壞。

勉強填海造地後的房屋土地的環境都會很差，因為要面對一條又污穢又臭氣薰天的污水渠！

政府不用每年花費過千萬公帑去做環評，只需要去沙田看看填海後的城門河！我常經過在近車公廟站對出，城門河的上游地段，特別在酷熱的夏天，只見到一條無人理，又污穢不堪，又積滿垃圾的「污水渠」，相信是被填海過度後的後遺症，這情況會否只是冰山一角？

(五) 大自然具有調節神經、鎮靜安神、緩解緊張情緒的作用

蔚藍的大海，晴朗的藍天有一種令人產生遐想的色彩，具有調節神經、鎮靜安神、緩解緊張情緒的作用。

大自然是上帝免費送給人類的禮物，它的各種聲音、氣味以及韻律可使我們浮躁的心平靜下來，緊張的神經也鬆弛下來了。

近年社會撕裂，怨氣很重，工作和生活的壓力都很大，香港人很不開心，快樂指數在 2016 年已跌到排行第 123 位！

(英國新經濟基金會「快樂地球指數」20.8.2016 蘋果日報)

特區政府更要珍惜香港僅存的高山、大海和美麗的大自然！

(六) 質疑填海難以改善香港公營房屋短缺的問題:

(純粹分享資料)

(1) 目前香港發展用地約佔總面積兩成多，住宅用地只佔百分之七。無善用土地資源，長期空置大量土地，令房屋供不應求，問題愈來愈嚴重，積重難返。

(頭條日報 4.9.2013)

(2) 質疑「偏私」的房屋土地分配:

將「生地」（未改劃用地）撥作公屋待城市規劃委員會改劃發落，

「熟地」及將準備好的土地就直接賣給發展商，如此撥地方式上明顯出現了「偏私」的批地傾斜。」

(陳劍青，本土研究社成員 24.2.2017)

(3) 「香港房屋問題，看似千頭萬緒，其實主因只有兩項：

(一) 政府徵收高地價，

(二) 政府不願承擔公營房屋的建造成本。因此形成房屋的四大困局，買樓則太貴，價高不可攀…」

(頭條日報 12.4.2016 房產達人 姚松炎博士)

(4) 質疑政府未有善用珍貴土地資源改善香港公營房屋短缺的問題，詳情請參閱附件《二》。

(七) 質疑香港填海可以改善樓價高、租金貴的說法:

1) 東方日報 28.2.2017

「去年 5.74 萬內地新移民來港，日均多過 150 人，令房屋需求大增。」

2) 「對於大型發展商，只要土地供應減少，他們手上的土地儲備價格就會水漲船高，單位落成後便可以以更高的價錢出售。」

□ 《信報財經月刊(434期)》

3) 「盡吸內地湧港資金

隨著人民幣持續貶值，...加上不少內地一綫城市已實施樓市限購令...非本地買家重投本地市場...特別是豪宅級新盤。」

(智富第 469 期)

4) 「中資發展商逢地必搶，大大抬高了本港地價，並間接推升整體樓價。地王頻生，帶旺樓市。」(資本壹週 590 期)

5) 「政府辣招，造就炒家天堂，一客多伙:

	<u>加辣前</u>	<u>加辣後</u>
三伙以上:	9%	19%

例: 啟德嘉華嘉匯一名炒家用首置身份一份合約掃 15 伙(總值 1.45 億), 慳 1,400 萬稅。」

(有線電視財經資訊台樓盤傳真 3.3.2017)

6) 「香港政府的房屋政策一直沒有處理非本地需求，加上香港沒有外匯管制，資金自由流動...因此每當出現樓價預期上升周期，便會吸引大量非本地資金湧港投資。」

(信報財經月刊 480 期—香港樓市姚松炎)

我們質疑如果政府的政策沒有改變，就是把全港有水的地方都填滿都無用，是否？

(八) 丁屋風雲

香港 01 4.8.2016

「如果釋放丁屋預留地，會對香港人的生活有甚麼影響？答案是：如果把這些土地興建公屋，90 萬蝸居族可即上樓。」

蘋果日報 2015-11-28 日

收發展商 230 萬 用假地契申建丁屋
套丁案 11 原居民呢地政署罪成。

如果香港真是缺乏土地，這究竟這是誰人的責任？

(九) 填海工程海堤崩塌，千幾億公帑倒落海， 水質超標新高，海豚回歸無期

香港 01 2017-02-27

【港珠澳塌海堤】陳淑莊質疑偷換概念

《香港 01》揭露港珠澳大橋工程香港接線填海工程海堤崩塌，去年政府隱瞞港珠澳大橋嚴重移位，人工島有多個鋼圓筒大規模移位，路政署承認「飄移」達 7 米，但向公眾隱瞞了更嚴重的移位。現時分判商踢爆香港接線，早於 2014 年 11 月已經嚴重移位，「飄移」近 90 米。「機場新填地」面積大如 18 個維園足球場。然而政府逾兩年仍未公布事件，更以不同方式掩飾香港接線填海「填出界」。

香港 01 2017-02-27

【港珠澳塌海堤】事故後水質超標新高，污染超標達 10 次，屬紀錄高位。保育人士：海豚回歸無期。

賣地收益巨 填海成本划算

據專家評估，現時每公頃填海成本約 7,000 萬至 1.1 億元。如全數落實 5 個填海計劃，需要 660 億元，相較所得填海土地的賣地收益只屬小數目。

經濟日報 26.2.2017 撰文:余敏欽

填海計劃是否值得繼續進行？

(十) 《香港 2030+》

的諮詢推出數月，主要是提到「需要額外開發 1200 公頃土地」，因而要發展新界北及東大嶼人工島。這 1200 公頃到底如何推算出來，卻鮮有人討論。

1) 房屋需求估算漠視現有閒置資源

並且估算粗疏，空置率數字嚴重低估，質疑以此去合理化增加房屋供應。

2) 看不見的人口增長，

統計處參考近幾年：每年有接近約 6 萬名新移民來港，並直接帶來房屋需求，有此龐大需求，更加推高平均租金。

如果政府繼續以不同簽證吸納「人才」，可有相應的措施加以控制，而非犧牲香港人生活質素，甚至為開發更多土地而犧牲香港的自然環境？

3) 工業用地還要膨脹？

-報告中提到工業相關用途估計總土地需求為 248 公頃，質疑數字被誇大了。

4) 特別設施佔地，部門自己計？

例如為何污水處理廠需要 130 公頃土地之多？

*參考資料：本土研究社 陸佳兒《香港 2030+》存在多少水分？

17.2.2017

(十一) 回應新加坡成功推動更多市民置業是因為不斷填海造地

請不要誤導市民，新加坡本身的面積已經比香港細很多，而且已開發的地皮超過 90%，但香港還不到 25%。

「香港 2016 年的盈餘高達:港幣 928 億元
新加坡 2016 年的盈餘愈: 港幣 280 億元

新加坡市民不止有補貼上樓，打工仔更可以動用公積金供款買樓。

在新加坡政府的照顧下，當地有超過八成人已買了組屋，加上那些買了私樓的人，自置居所比例超過九成。」

資本壹周 (ISSUE 589) 2017.2.23

但香港有甚麼呢？

1) 香港連續七年勇奪: 全球樓價最難負擔的城市 !!
(美國顧問公司 Demographia 香港經濟日報 23.1.2017)

2) 「香港社區組織協會調查發現，露宿者有年輕化趨勢，近 3 成受訪者為 35 至 44 歲，比 2015 年同類全港性調查多 1 倍。」
(晴報 27.2.2017)

(十二) 發現易危物種的成年和 BB 管海馬

政府擬填海增地，或扼殺填海一帶的生態環境。環團調查發現，政府擬填海的東涌及馬料水附近水域，有屬於易危物種的成年和 BB 管海馬，反映生態價值甚高。環團要求叫停填海計劃，否則或提覆核。

Yahoo 4.2014

(十三) 過度追求經濟增長而不計環境代價, 後果堪虞!!

13.2.2014 經濟日報

北京重污染「不適合人類居住」

上海社科院的報告告訴你北京生態在 40 個國際城市中排名倒數第二, 污染指數接近不適合人類居住的程度。… 過度追求經濟增長而不計環境代價, 已經讓北京變得不適合人類居住, … 最終影響其經濟、文化等其他領域的實力。

空氣質量已上升成為決定城市競爭力的關鍵因素。

綠色和平 23.2.2017

中國是世界上最大的溫室氣體排放國, 這令許多國民容易受洪水、颱風和山泥傾瀉等影響。為了下一代, 幫助改變現狀。 聯署推動中國遠離煤炭和投資可再生能源。

***請不要把香港變成第二個北京 !!**

(十四) 麥理浩時代，香港是如何扶貧的？

十年建屋計劃，要人人安居樂業，消滅漫山遍野的木屋區。

成立廉政公署，社會公義得以彰顯。

機會均等，只要努力，人人都可通過奮鬥向上流動。

社會充滿希望，大家都覺得明天會更好。

這才是施政理念。 (黃偉民)

為甚麼回歸祖國後，香港人反而會生活得更艱苦、更不開心，社會的貧富懸殊更嚴重？

「富者田連阡陌，貧者無立錐之地。」

(十五) 未能承諾解決市民住屋需要

□ 普遍居民認為政府填馬料水，沿海近岸向東南，地貴只為興建豪宅，‘陳局長還在一個電台訪問中說漏了咀，稱它為「黃金寶地」！’

□ 《環保觸覺規劃號外5月號》

□ 一個現在屬於大家的公共空間，將來又成為一少撮富豪的後花園。

(十六) 富豪私人會所

□ 有報導政府以免地價或象徵式\$1,000批地給富豪私人會所(會籍由幾十萬至逾千萬，73個會所總面積相等於二十五個維園,共475公頃)。

□ 「超平地價 私人會所

審計署認為現時有關私人遊樂場地契約的政策已有三十多年歷史，是適當時候考慮是否需要改變，以應付社會需求。」

14.11.2013 昔日東方

建議收回這73個富豪私人會所，立時解決很多土地不足問題。

(十七) 政府隱藏的動機

□ 政府態度強硬要填海，我們懷疑只是在擺姿勢，告訴市民他很有決心解決房屋供應失衡的問題，反對的就是與民為敵，懷疑其實背後另有動機。

□

「幾個大型基建項目產生大量填料。其實填海主要目的是先要處理填料庫爆滿的問題，填埋而成的土地實是副產品？」

□ 《填海論壇失了焦點-黃志俊》

(十八) 政府誠信破產，難再取信於民

□ 最近有報導政府當初無視保育聲音，堅持拆走天星及皇后碼頭填海，聲稱會還港於民，填海地只會作休憩用途。豈料準備將寶貴地皮交予解放軍，違反當初填海承諾。

□

現在政府說要填海是為了滿足房屋需求，政府誠信破產，難再取信於民。

(十九) 建議

- 善用現有土地，釋出未用土地，立即解決香港市民的住屋需要;
- 制訂長遠房屋規劃，為儲備的土地制定符合香港市民生活和住屋需要;
- 保護環境，愛護海港及大自然景物;
- 控制移民人口，增加現有的房屋、醫療及教育…等社會資源配套設施;
- 尊重民意，交代馬料水填海如何解決香港市民生活和住屋需要。

(二十) 總結

從我開始反對填海到不斷追查香港房屋短缺的原因時候，我發覺不少香港市民要住在劏房或板間房，環境惡劣，甚至愈來愈多年輕人要露宿街頭，內心感到莫名的哀傷！

香港缺乏的不是土地，香港只是缺乏對人的愛和關懷！

政府近年透過不同的簽證每年輸入約6萬名新移民，卻沒有增加社會的資源配套，令民怨沸騰！

政府收到排山倒海的反對聲音仍繼續推行填海造地計劃，漠視民意，罔顧民怨，近年社會撕裂，政府是否應該順從民意，從善如流，令社會氣氛恢復和諧共融，與市民重建良好的關係？

大自然具有調節神經、鎮靜安神、緩解緊張情緒的作用，政府更加要珍惜香港僅存的高山、大海和美麗的大自然！

另外，政府如果沒有把全港詳盡土地現況公開，列出推算依據，以理服人，請不要再提「填海」兩個字。

中央列出特首必備的四大條件之一就含「港人擁護」，要港人擁護請盡快撤回填海計劃，特別是沙田海！謝謝！

願主祝福香港、中國。

(二十一) 附件《一》大量荒廢土地未被利用

- 328公頃的啟德用地, 391公頃「熟地」;
-
- 超過3,000公頃農地被荒廢
(四大發展商農地土儲總共有: 984公頃);
- 1,192 公頃棕土(2015);
「棕土先行,有 1200 公頃土地,可以提供多達四十多萬間房屋,解決上百萬市民的居住問題」
(姚松炎博士 房產學人一棕土先行供應首選)
- 各種閒置地儲備4,000公頃(2012)
(當中有932公頃的空置丁地);
- 1,500公頃空置工業用地, 2,000公頃的軍營;
- 臨時政府撥地(GLA)土地儲備-數百公頃
(無公佈具體數字, 當300公頃);
- 哥爾夫球場及會所地等政府土地儲備-430公頃(2014)
-
- 800公頃的短期租約土地……等。
- 合共已超過約: 13,941 公頃以上

另舊樓重建用地:

市區有 5,000 幢 50 年樓齡或以上的舊樓, 大部分殘破不堪。

可重建的項目:

包括: 舊式工廠大廈、公務員建屋合作社、高球場、空置警察/已婚警察宿舍、公屋重建用地、過剩高級公務員宿舍、大量荒廢回收場、使用率低的停車場、荒廢的公園. 和不准使用的公共空間等, 都反映出香港土地資源未有善用。

*如有錯誤請與指正, 謝謝。

(二十二) 附件 《二》

質疑政府未有善用珍貴土地資源解決公營房屋短缺的問題

1) 陳劍青(本土研究社)：房屋問題源於政府批地霸權 2017/2/3
可是，如果再看未來 3 個短中期內進行較少公眾爭議的發展區計劃，包括：

- i) 佔地 40 公頃的安達臣石礦場
比例為兩成公營、八成私營；
若以土地面積計算比例更去到 1 : 9；
- ii) 佔地 3.29 公頃的前茶果嶺高嶺土礦場
公私房屋單位比例為 1 : 7；
- iii) 前南丫石礦場
公私房屋單位比例為 4 : 6；
同樣，以土地面積計算的話公營房屋的比例將會更低)，
都可見是以私營房屋供應作主導。

2) 蘋果日報 9.9.2016

不敢碰的棕地？停車場維園咁大 佔用官地 3.8 公頃，
由發展 17,000 個公屋單位縮減至 4,000 個，並且只拆毀 3 條非原居民村作發展，擱置在棕地建屋的計劃？

3) 蘋果日報 29.9.2016

新慶路公屋八千變千五，新鴻基入紙建豪宅，城規會批准。

4) 張超雄 【倡議 — 規劃】 22.8.2016

新界東北發展佔地 600 公頃，其中 96 公頃是用作住宅用途，但實際用於公、居屋的就只有 36 公頃，僅佔整個發展區 6%。

5) 蘋果日報 17.4.2014

房委會六幅地貼錢起私樓

審計署發現，房屋委員會有六幅土地原本發展公營房屋，甚至已支付土地平整工程費用，涉及金額高達逾三億元。但房策朝令夕改，涉及的土地歸還政府後，最終售予發展商興建私樓或作其他用途，房委會已支付的發展成本需自行註銷，即變相用公帑「補貼」建豪宅。

6) 22.1.2014 蘋果日報

「大埔區六幅綠化地帶改劃用途建屋，僅有一幅地用作興建公屋。」

而「綠化地帶」政策在 1991 年制訂時已表明是「不宜進行發展」，他批評政府帶頭破壞規劃原則，擔心本港逾 13,800 公頃綠化地帶成為政府搶地建屋目標，令市區周邊環境進一步惡化。

7) 16.1.2014 明報訊

「不少土地在改劃後並非作公營房屋，反而建設豪宅，對解決房屋問題沒作用。」

8) 13.1.2014 東方日報

屯門 15 幅改劃住宅用地地皮共 17.7 公頃，只有 2.66 公頃發展為公營房屋。

9) 9.1.2014 蘋果日報

屯門青山公路一帶 11 幅用地改作私人住宅...該地皮一直規劃作社區設施，現在卻改劃作私人住宅用途。

*那裡一向被打造成低密度住宅區，現在一旦改到做中密度住宅，但卻全無完善社區配套配合，包括醫院不足，社區會堂、街市、公園及中學都無 !!

10) 5.1.2014 蘋果日報

新鴻基地產在馬鞍山郊野公園環抱的舊礦場近 130 萬平方公尺綠化帶土地...建 180 幢低密度**豪宅**。

11) 19.1.2014 星島日報

「港府預計 2017 年訪港旅客達 7,000 萬人次, 2023 年更突破一億人次, 酒店供不應求。發展局局長陳茂波昨指出, 本港旅遊設施的承载力相當緊張, 零售配套增加緩慢, 尤其有必要增加酒店房間... 當局會推出只供酒店發展的土地, 亦透過工業用地改劃商業用途, 以及活化工廈, 提供酒店用地... 」

12) 19.1.2014 東方日報

「內地旅客壓境, 本港酒店房間不足, 發展局局長陳茂波表示會盡力覓地興建酒店及商舖等旅遊購物設施, 包括加快工廈改建酒店的補地價程序, 透過發展東大嶼山、填海及興建人工島, 以及探研善用市區地下空間等覓地... 」

13) 328公頃的啟德用地, 政府只把不足3%的土地(9公頃)劃做興建公營房屋。 《本土研究社-騙地謊言》

*如有錯誤請與指正, 謝謝。