



香港中區  
立法會道1號  
立法會綜合大樓  
立法會秘書處  
發展事務委員會

**發展事務委員會特別會議**  
**有關《香港2030+：跨越2030年的規劃遠景與策略》**

致立法會發展事務委員會秘書：

世界自然基金會香港分會認同以「宜居、具競爭力及可持續發展的亞洲國際都會」作為《香港2030+：跨越2030年的規劃遠景與策略》(下稱《香港2030+》)願景，並以「倡導可持續發展，以滿足香港現時及未來的社會、環境及經濟需要和訴求」作為香港長遠城市規劃的總體目標。我們認為只有將「可持續發展」納入為全港策略性規劃的首要原則，才能令香港邁向人類與自然共存的可持續的未來。此外，我們對《香港2030+》有以下關注及意見：

**對長遠房屋用地供應短缺估算的關注**

世界自然基金會香港分會質疑《香港2030+》中長遠房屋用地短缺的數字。諮詢文件及專題報告《綜合土地需求及供應分析》中均指出本港現時仍欠缺約200公頃土地應付未來房屋需求，而《香港2030+》的「擬議概念性空間框架」則能夠提供最大住屋容量為900萬人，當中包括容納2043年預測人口頂峰(即822萬人)的10%緩衝。然而，政府統計處最新預測指，香港人口於2043年達到頂峰後，便會開始逐年下降，我們認為當局未能提供具說服力的證據解釋在未來人口將會下跌的情況下，仍然要預留「10%緩衝」住屋容量的必要性。再者，根據政府最新公布的數字，在無需要開發郊野公園的情況下，本港短中期及中長期的土地供應可

together possible™

贊助人：香港特別行政區行政長官  
梁振英先生, GBM, GBS, JP  
主席：何闓達先生  
行政總裁：江偉智先生

義務核數師：香港立信德豪會計師事務所有限公司  
義務公司秘書：嘉信秘書服務有限公司  
義務律師：孖士打律師行  
義務司庫：匯豐銀行  
註冊慈善機構

Patron: The Honourable CY Leung, GBM, GBS, JP  
Chief Executive of the HKSAR  
Chairman: Mr Edward M. Ho  
CEO: Mr Peter Cornithwaite

Honorary Auditors: BDO Limited  
Honorary Company Secretary:  
McCabe Secretarial Services Limited  
Honorary Solicitors: Mayer Brown JSM  
Honorary Treasurer: HSBC  
Registered Charity  
(Incorporated With Limited Liability)

提供合共最少602,360個房屋單位 (見圖一)，比2015年公布的數字大幅增加逾12萬個；而政府統計處最新人口推算數字，至2049年香港住戶數目只會增加482,700戶<sup>1</sup>。由此可見，政府正推行的發展計劃的房屋供應量，不但能滿足未來的住屋需求，而且還有25%的額外供應。因此，我們對於《香港2030+》中指本港仍需額外約200公頃土地作房屋用途表示質疑，我們擔心香港彌足珍貴的豐富生態和景觀資源會因為基於錯誤估算的策略性規劃而受到不可逆轉的破壞。

### **應「棕地優先」作土地供應考慮**

《香港2030+》的專題報告《土地供應的考慮因素及方式》中提出「在充分考慮保育價值、公眾享用價值、岩土狀況和基礎建設的限制等因素後，審慎挑選合適的未開發土地 (包括綠化帶) 作發展」。然而，根據《香港規劃標準與準則》第十章3.5.2(iv)段，「綠化地帶」是其中一個法定規劃圖則上與自然保育有關的地帶，其規劃意向是「保育已建設地區／市區邊緣地區內的現有天然環境、防止市區式發展滲入這些地區，以及利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展及提供靜態康樂用地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。」因此，我們認為開發綠化帶將會與「綠化地帶」用途的規劃意向背道而馳，而且會損害其作為市區與郊野公園之間的緩衝功能。我們建議政府應明確採取「棕地優先」政策，優先考慮發展位於新界並佔地1,192公頃<sup>2</sup>的「棕地」，以及閒置土地，消除對綠化帶、保育地帶及郊野公園的發展威脅，同時可讓城市繼續發展並滿足住屋需求，以符合《香港2030+》可持續發展的願景。

### **以自然保育措施提升環境容量**

我們認同「概念性環境保護及自然保育規劃框架」中提出會繼續保護生態敏感地區，例如郊野公園及「不包括土地」、12個須優先加強保育地點、濕地／沼澤等。但是，我們亦十分關注《香港2030+》並沒有提出具體的自然保育措施以創造及提升環境容量。因此，我們建議

<sup>1</sup> 來源：政府統計處；至2049年的香港家庭住戶推算

[http://www.censtatd.gov.hk/hkstat/sub/sp190\\_tc.jsp?productCode=FA100029](http://www.censtatd.gov.hk/hkstat/sub/sp190_tc.jsp?productCode=FA100029), 2015年10月

<sup>2</sup> [http://news.mingpao.com/pns/dailynews/web\\_tc/article/20151228/s00002/1451239507742](http://news.mingpao.com/pns/dailynews/web_tc/article/20151228/s00002/1451239507742)

當局應加快制定法定保護地區的工作，例如儘快成立西大嶼山海岸公園，以及將本港其他海岸生態熱點<sup>3</sup>劃定為海岸公園，使海岸保護區網絡覆蓋至少10%香港近岸及海洋水域，達到《生物多樣性公約》的國際覆蓋目標<sup>4</sup>。陸地保育方面，我們建議當局應儘快成立蒲台郊野公園及將剩餘的「不包括土地」納入郊野公園等，以保護具重要生態、康樂及教育價值之地點，並使香港的環境容量得以提升。另一方面，當局亦應儘快開展法定保育基金的籌備工作，透過與土地持有人進行協商，突破保育與私人業權對立的僵局，避免私人土地上的具高生態價值地點因《香港2030+》所帶來的發展壓力而受到破壞，達至長遠保育生物多樣性之最終目標。

### **對策略增長區的關注**

對於「概念性空間框架」下建議的兩個策略增長區－東大嶼都會及新界北發展，我們有以下意見：

#### 東大嶼都會

根據統計署預測，香港人口將會於2043年達到頂峰，然後開始逐年下降。同時，香港政府未來推出的中及長期房屋供應量能夠滿足，甚至超過2015至2049年間的住屋單位需求量。可是，政府現時並未提出任何策略性需求評估證明發展東大嶼都會的必要性。我們擔心貿然發展東大嶼都會及其相關交通基建會對香港中部水域、北大嶼山水域、梅窩以至南大嶼山造成不可逆轉的生態影響。因此，我們認為政府應撤回東大嶼發展計劃。

#### 新界北發展

新界北發展研究範圍內擁有非常豐富生態資源，當中包括濕地保育區及濕地緩衝區、鷺鳥林、鳥類飛行路線、自然保育區<sup>5</sup>、綠化地帶<sup>6</sup>等。除此之外，我們建議當局亦應參考其他現

---

<sup>3</sup> WWF《海岸生態熱點地圖》 <https://apps.wwf.org.hk/hotspot-map/map-zh.html>

<sup>4</sup> 《生物多樣性公約》愛知生物多樣性目標，戰略目標 C，目標 11：「到 2020 年，至少有 17% 的陸地和內陸水域以及 10% 的海岸和海洋區域，尤其是對於生物多樣性和生態系統服務具有特殊重要性的區域，通過建立有效而公平管理的、生態上有代表性和連通性好的保護區系統和其他基於區域的有效保護措施而得到保護，並被納入更廣泛的陸地景觀和海洋景觀」

<sup>5</sup> 如位於麒麟山的「自然保育區」等

存文獻及報告<sup>7</sup>所提供的生態基線資料。我們認為無論未來新界北發展及相關基建工程<sup>8</sup>是否需要，以及落實與否，這些重要的生態資源都應儘快受到適切保護。另一方面，當局亦應依據「新農業政策」保護區內的常耕農地及具農業發展潛力地區<sup>9</sup>。

謹望本會所提供的意見能對 貴會的討論有所幫助。

世界自然基金會香港分會  
環境保護主任（本地生物多樣性）

陳頌鳴謹上

二零一七年三月九日

---

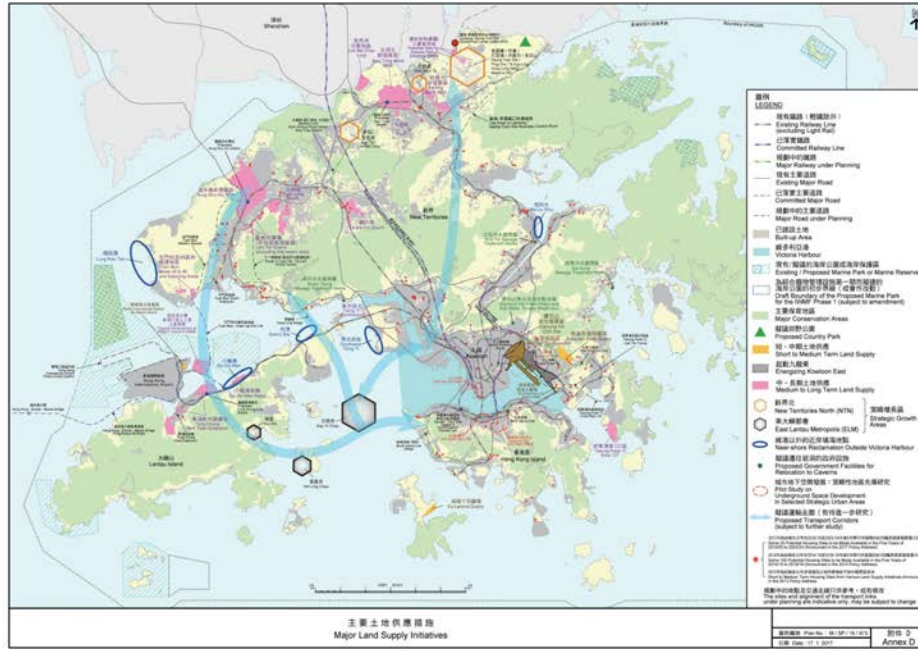
<sup>6</sup> 如位於牛潭尾濾水廠周邊的「綠化地帶」等

<sup>7</sup> 如當區過往的環境影響評估報告、嘉道理農場暨植物園「生態諮詢計劃」“Frontier Closed Area Survey” (<http://www.kfbg.org/upload/Documents/Free-Resources-Download/Report-and-Documnt/FCA-report-final.pdf>) 等

<sup>8</sup> 如北環線等

<sup>9</sup> 如蕉徑地區等

圖一：香港未來土地供應項目與可提供房屋單位數字<sup>10</sup>



圖示 Legend	土地供應項目	Land Supply Plan	面積 (公頃) Area (ha)	可提供房屋單位 Housing Unit
短中期 (2014年及以後) Short to Medium Term (From 2014 and after)	● 26 種具房屋發展潛力的用地 (PA2017)	26 Potential Housing Sites (PA2017)	約 ca. 100	> 60,000
	● 150 種具房屋發展潛力的用地 (PA2014)	150 Potential Housing Sites (PA2014)	約 ca. 350	> 210,000
	● 42 種具房屋發展潛力的用地 (PA2013)	42 Potential Housing Sites (PA2013)	約 ca. 50	40,000
	■ 啟德發展區	Kai Tak Development	320	50,000
中長期 (2023年及以後) Medium to Long Term (From 2023 and after)	■ 鑽石山綜合發展區	Diamond CDA Site	7.42	4,050
	■ 前南丫石礦場	Ex-Lamma Quarry	20	1,900
	— 已作實推展的鐵路發展項目	Railway Property	25	14,000
	— 市建局的市區重建項目	Urban Redevelopment by URA	2.38	3,310
	■ 古洞北和粉嶺北新發展區	Kwu Tung North and Fanling North New Development Areas	320	60,000
	■ 東涌新市鎮擴展	Tung Chung New Town Extension	196	49,400
	■ 洪水橋新發展區	Hung Shui Kiu New Development Area	41	61,000
	■ 元朗南發展	Yuen Long South Development	183	27,700
	■ 將軍澳第137區	Tseung Kwan O Area 137	> 80	?
	— 中長期鐵路物業發展	Railway Property	54	21,000
長遠 Long Term	○ 欣澳 (填海)	Sunny Bay (Reclamation)	60 - 100	
	○ 龍鼓灘 (填海)	Lung Kwu Tan (Reclamation)	220 - 250	
	○ 小欖灣 (填海)	Siu Ho Wan (Reclamation)	60 - 80	?
	○ 齊衣西南 (填海)	Tsing Yi Southwest (Reclamation)	?	未有公布數字
	○ 馬料水 (填海)	Ma Liu Shui (Reclamation)	60	No data
	○ 中膠水城人工島 (填海)	Artificial Islands in central waters (Reclamation)	?	
	○ 岩洞及地下空間發展	Caverns and underground space	34	
	○ 新界北	New Territories North (NTN)	720	
○ 東大嶼都會 (填海)	East Lantau Metropolis (ELM) (Reclamation)	1000		
總計(未計長期項目)			約 1,749 公頃	最少 602,360 個單位
Total (Not including Long Term Plan)			ca. 1,749 ha	At least 602,360 units

資料來源：發展局 (2017年1月)  
Data source: Development Bureau (January 2017)  
網址: <http://www.legco.gov.hk/yr16-17/chinese/panels/dev/agenda/dev20170124.htm>  
URL: <http://www.legco.gov.hk/yr16-17/english/panels/dev/agenda/dev20170124.htm>

<sup>10</sup> WWF 回應行政長官郊野公園建屋言論: [http://www.wwf.org.hk/news/press\\_release/?17720/Press-Release-rapid-response-WWF](http://www.wwf.org.hk/news/press_release/?17720/Press-Release-rapid-response-WWF)