

## 平台就未來土地供應的立場

香港土地房屋問題日益嚴重，市民大多面對住屋艱難的問題。然而，多年來的土地分配失衡，缺乏穩定房屋市場的措施才是今天房屋問題的核心原因。過去政府製造「置業為人生目標」的社會期望，致力推動置業主導的私人市場，缺乏對私人租務市場的管制，以上種種造就現時樓市瘋狂熾熱，樓價租金居高不下的情況。市民一室難求，要不成為樓奴，要不租住在劏房等不適切住所，面對加租迫遷之苦。

目前已落實或規劃的主要發展項目預計只可提供 60 萬個單位，仍缺 230 公頃以滿足未來 30 年的住屋需求。其中約 108 公頃為短期房屋用地需要，須在 2026 年前覓得土地；同時，未來香港人口增長將會放緩，土地需求下降，故平台認為土地供應應優先針對短中期土地選項解決現時殷切的房屋需要。再者，政府應該「做啱個餅」，而非單純「做大個餅」，只談供應不談分配斷不能解決現時市民所面對的房屋困境。現時香港土地需要的是更公平、公正、公義地分配，以照顧不同人士的需要。

平台認為，政府必須承諾土地供應及發展符合以下四大原則，才能真正解決基層住屋問題：

1. 優先照顧符合輪候公屋資格的家庭，興建出租公屋
2. 提供良好生活質素
3. 發展時間短，對應短期房屋用地需要
4. 有基本社區配套及設施

平台建議如下：

### 1. 騰出賣地表土地

政府每年以價高者得的形式賣出大量土地予地產商，而地產商所興建的單位卻是一般市民難以負擔的。過去五年(2013-14 至 2017-18 年度)，私人房屋土地供應目標為 93,800 個，而實際供應量則有 104,750 個，遠超預期。然而，過去五年，公營房屋供應目標為 75,000 個，而實質建屋量只有 66,213 個，遠遜預期。而未來五年(2018-19 至 2022-23 年度)，公營房屋數量更只有 98,000 個，只達目標 70%。在私人房屋供應量相對充裕的情況下，政府應立即減少賣地，調配更多私人土地興建公營房屋，顯示解決基層住屋問題的決心，追回落後進度，以紓民困。

### 2. 市建局重建土地建公屋居屋

政府多番強調在市區尋找熟地興建公屋困難，然而，市建局卻在市區收回土地興建豪宅等市民難以負擔的房屋。根據市建局最新公佈的財政報告，過去 10 年累計的淨盈餘已經高達 226 億，財政穩健有餘。平台認為，市建局作為取得市區用地的公營機構應將部份地皮作公營房屋之用，增加其地積比率，並為受重建影響居民提供原區安置，以釋放市區土地興建公屋。事實上，政府已於日前提出將市建局馬頭圍道/春田街發展項目作為港人首置上車盤的先導項目，可見市建地不只能興建豪宅，亦能興建其他房屋。政府可考慮以混合發展形式出售地盤，讓私人發展商在建造居屋時預留一定數量的單位予政府作出租公屋。

### 3. 檢討「私人遊樂場地契約」收回粉嶺高爾夫球場

鑑於現時私人遊樂場地契約政策流弊叢生，實需要適時檢討以回應社會訴求。多年來，政府分配用地重富輕貧，「私人遊樂場」用地成為富豪樂園。其中，全港最大的「私人遊樂場」用地 - 粉嶺高爾夫球場只有 2,600 名會員，會籍 1,700 萬，一般市民難以享用，但卻以每年一千元地價佔用 172 公頃，實乃分配不均不義之舉。事實上，粉嶺高爾夫球場屬政府土地，不涉及收回私人土地的爭議，而高爾夫球場的契約將於 2020 屆滿，政府應收回土地重新規劃，興建逾數萬個公屋單位，滿足廣大市民的需要。

### 4. 重新規劃棕地 先棕後綠

政府過往對新界鄉郊土地、棕地缺乏規劃和執法，任由棕地作業者把棕地用作高污染的露天貨倉、廢車場。根據民間團體的調查發現，新界有 723 公頃棕地未被納入發展區。假設 723 公頃棕地的三分之一用作發展鄉村式公屋，粗略估計亦可合共興建 84,000 個單位。而香港有至少 50 個非法電子垃圾拆解場，遍佈流浮山、天水圍、元朗、大棠、坪輦、恐龍坑和新田等棕地上，保守估計佔地至少 10 公頃，既浪費土地資源，亦污染環境。面對現時棕地亂象，政府應該重新規劃棕地，修補法例漏洞，防止棕土擴散，以「先棕後綠」的原則，優先發展棕土興建公營房屋，並盡量安置值得保留的行業。

---

### 平台背景

全港關注劏房平台（下簡稱「平台」）是一個由關注本港劏房居民現況的人士及團體於 2012 年 3 月組成的組織。成員包括大學學者、社工、居民組織及民間團體。平台成立旨在引起社會人士對劏房現象的關注，以及透過公民社會集思廣益，倡議基層人士房屋政策的改善。

### 聯絡查詢：

全港關注劏房平台社區組織幹事：

黃嘉浚先生（電話：[REDACTED]）

陳穎彤小姐（電話：[REDACTED]）

全港關注劏房平台召集人 明愛專上學院社會科學院高級講師：

賴建國先生（電話：[REDACTED]；電郵：[REDACTED]）

平台電郵：[subdividedflat@gmail.com](mailto:subdividedflat@gmail.com)

平台網頁：<https://www.facebook.com/SubdividedFlatPlatform/>