

香港土地供應政策建議的報告摘要

香港房地產協會是香港一個非牟利組織，會員包括本港地產發展商、工程建築商和相關專業人士如測量師、工程師、建築師、規劃師、評估師、律師、物業經理、銀行家、會計師等，為地產業界提供專業服務。本會一向關注香港的長遠發展，作為房地產發展的主要持份者之一，本會支持由香港特區政府成立的土地供應專責小組倡議的公眾參與活動。

為征詢香港房地產協會會員對專責小組提出的 18 項增加土地供應的選項的意見，並尋求增加土地和住房供應的其他建議，本會於 2018 年 6 月至 8 月期間進行了兩次研討會、一次問卷調查和多次討論會。共收集 70 份有效問卷，並進行詳細分析。

調查結果顯示，受訪者認為以下選項對增加土地供應更為可行和更重要：選項 1 - 棕地發展，選項 2 - 利用私人的新界農地儲備，選項 5 - 維港外近岸填海，選項 6 - 發展東大嶼都會，選項 8 - 於新界發展更多新發展區。不予支持選項 3 - 利用私人遊樂場地契約用地作其他用途。這些私人遊樂場地契約用地會所應考慮其悠久的歷史，高保育價值，舉行大型國際比賽的紀錄。因應以上考慮，不予支持取代香港哥爾夫球會作其他用途。建議所有私人遊樂場地契約用地會所在非高峰時段開放其設施供公眾使用。

本會建議不採納所有 18 個選項，而是重點選出若干能提供切實可行，並能提供更多土地的選項。本會向政府建議以下解決方案：

(1) 短期方案：

- (a) 放寬住宅用地建築高度限制，增加住宅用地的地積比率，以增加可建樓面面積，興建更多公屋單位並設有日落條款。
- (b) 探索新的「海上居住」概念，通過建造大型躉船並加裝貨櫃屋、或改造舊的大型客運游輪、舊油輪或舊貨船，為等候公共房屋的

人士提供新的臨時房屋。此建議也應設有日落條款。

- (c) 重新啟動「活化工廈計劃」，並放寬消防條例，將舊工業大廈改建為住房。

(2) 中期方案：

- (a) 推行公私營合作計劃，邀請持有農地的發展商合作興建房屋，並提供 50% 單位興建公屋。
- (b) 發行「土地債券」，從新界村民或農地持有人取得較易開發的土地。土地債券可在公共交易平臺上自由轉讓，土地債券持有人可以在未來換成其他土地。
- (c) 設立一個新的獨立法定機構，名為「土地供應委員會」，以開發新土地，並簡化和加快審批更改土地用途的程序。

(3) 長期方案：

在維港外近岸填海，及發展東大嶼都會。以新的宜居島「浮動城市」概念進行填海。

本會建議以上方案應立即啓動，由於中長期方案需時才能提供土地以供發展。

香港房地產協會

葉少明

副會長

2018年9月3日