

主席：

引用伍美琴教授的香港家書作開場白：「規劃不是政府的專利，規劃是要為人民的充權和過幸福的生活而服務。」

就「香港土地供應的規劃」，我有以下意見：

1) 公開土地數據，善用土地，加強規劃執法

2012年，發展局局長麥齊光公開了一項土地數據。香港政府擁有二千多公頃未批租或撥用的土地。但之後政府再沒有更新數據。請政府公開所有只供政府內部使用的土地資料庫數據，讓公眾可以知道香港的土地分配和使用情況，市民才會有足夠的資訊，提出客觀可行的意見。公開的土地資料必須是可供分析的地理資訊系統格式，例如主流的ArcGIS軟件的.gdb格式。

香港政府有大量空置土地，閒置土地，未決定用途和未發展土地。政府須優先規劃這些土地用途，善用土地資源，之後才考慮開發其他土地來源。這些土地包括閒置政府丁地，短期租約用地，臨時政府撥地，「未決定用途」用地，空置校舍，空置「政府、機構或社區」用地，空置官地，荒廢農地等。這些土地屬於優先考慮發展的土地選項。

另外，全港有不少違反規劃用途的土地，政府必須加強執法，控告有關人士，還原那些土地的原有規劃用途。例子多不勝數，例如在棕地的電子廢料回收場，天水圍嘉湖山莊的泥頭山改建成的高爾夫球場。如果有

法不依，有法不執，所有的規劃都只是空中樓閣，再多的新增土地，都是徒然無用的。

2) 增加公營房屋的佔地比例，增加公營房屋的單位比例，設立可加可減機制

現在政府建議的公私營建屋單位比例是6：4，即6成單位是公營房屋，4成單位是私營房屋。我建議提升這個比例至7：3甚至8：2，並設立可加可減機制，以適應市場變化。現在公屋輪候時間創新高，達5.3年。再守住舊有的6：4比例已不合事宜，不能回應社會對公營房屋的急切訴求。政府必須大大增加公營房屋單位的比例，以解決香港人的住屋問題。不少政黨和立法會議員都要求政府將公私營建屋單位比例提升至7：3或以上，民間團體和社會亦有同樣的強烈聲音，政府不應再漠視民意，畫地為牢，不理基層市民對公營房屋的殷切需求。

另外，公營房屋的密度較私營房屋的密度高，使用效率也較高。同樣面積的土地，公營房屋可建單位數量是私營房屋可建單位的2.25倍。以新界東北發展區為例，40%的住宅土地，可建60%的公營房屋單位。另外60%的住宅土地，只能建40%的私營房屋單位。將兩個數字相除，即是每1份地，可以興建1.5個公營房屋單位。但同樣是1份地，只可興建0.67個私營房屋單位。所以我建議增加公營房屋的佔地比例，增加至60%或以上，令公營房屋的單位建屋量可以增加50%，以解決基層的住屋需要。同時，也要設立可加可減機制，以應對社會和經濟的變化。

3) 增加建築物高度及地積比率

一直以來的土地選項討論，都局限在平面 (2D)，而忽視了立體 (3D)。除了新增土地之外，增加建築物高度及地積比率，可以有效增加建屋量和公私營的單位。隨著建築技術的提升，樓宇的高度屢創新高。超過40層樓的公屋或居屋近年也相繼落成。只要規劃得宜，解決好交通問題和景觀問題，適度增加樓宇高度絕對是一個有效增加公私營單位的方法。現在很多分區計劃大綱圖都有建築物的高度限制，所以不用擔心建築物會過高。只要規劃得宜，適度的增加各類型用途的建築物高度，可以減少對新增土地的需求，並滿足社會對房屋的需要。

除了增加建築物高度，適度的增加地積比率，也是一個增加可建單位數量的方法。當局可以在新發展區考慮增加地積比率，提升整體建屋數量。發展局局長今年亦透露，政府會增加新界東北發展區的地積比，令區內增加1.2萬伙單位，令區內整體房屋增至近7.2萬伙，證明增加地積比率是一個可行增加建屋數量的方法。

4) 改革城市規劃制度，下放權力，聽取區議會及民間意見

現在的城市規劃制度是一種由上而下的規劃制度，由政府規劃，市民能夠參與和發表意見的渠道十分有限，而區議會的影響力也十分有限。以新界東北發展區為例，城規會收到超過5萬份反對意見，社會也有強烈聲音反對發展新界東北，可是城規會依然通過有關分區計劃大綱圖，讓人感覺政府的規劃是有既定立場，不聆聽市民的意見，公眾諮詢也成為例行公事，失去實際作用。

政府應該徹底改革城市規劃的制度，下放部份權力，讓區議會，市民和持分者在規劃的過程中，有更多的參與和發表意見的渠道，真正聆聽市民對於規劃的意見，而不是將公眾諮詢，變成例行公事，失去了聆聽市民的意義。

5) 我對18個土地選項的意見

現在土地供應專責小組就進行土地選項的公眾諮詢，並提出18個土地選項。我就18個土地選項有以下意見：

5.1 棕地

全港有超過1300公頃的棕地，未納入發展區的有超過700公頃。這些棕地都有交通基建連接，改劃做住宅或其他用地需時最短，屬於優先開發的選項。我贊成優先發展棕地以提供土地。棕地上的作業，則遷移到發展區內的多層大廈內，洪水橋新發展區提供了一個很好的遷移例子。

5.2 私人的新界農地儲備

土供組提出各大發展商有不少於1000公頃的新界農地，並提出公私合營的發展模式。所有土地選項都沒有提出發展模式，唯獨私人的新界農地提出了發展模式，司馬昭之心，路人皆知。

我反對用公私合營的發展模式發展私人的新界農地儲備。如果要發展私人的新界農地儲備，我贊成引用「收回土地條例」的法定權力收回那些土地發展。只要政府是基於公共用途，例如新市鎮發展，公共房屋發展，社區設施等，政府就可以引用公權力收回那些私人的新界農地儲備。同時避免了公私合營發展模式引來的官商勾結的批評。

另外，私人的新界農地儲備不應只計算發展商擁有的農地儲備，亦應包括所有公司和小業主的農地儲備，作全盤的估算和發展，以免將利益傾斜到發展商手上。

這個選項極具爭議性，我是反對這個土地選項的。我反建議，政府應該運用「收回土地條例」的法定權力收回私人的新界農地儲備發展。

5.3 私人遊樂場地契約用地

我贊成收回私人遊樂場地契約用地作發展用途。這些土地都有道路和基建連接，能夠快速提供土地來源以供發展。單是一個粉嶺高爾夫球場，已經佔地172公頃，面積等同一個荃灣，能夠提供大量寶貴的土地資源。基於公眾利益，我強烈贊成收回私人遊樂場地契約用地作發展用途，而且屬於優先發展的選項，因為能夠在短期提供大量土地作住屋和其他用途。

5.4 重置或重整合地廣的康樂設施

這個提議必須小心考慮。因為現存的康樂設施都提供市民康樂用途。要每個項目獨立評估重置或重整帶來的影響和效益，才能決定是否贊成。基於資料不足，難以評估和討論，現階段在優次選項中，只能放在最後考慮的選項。當沒有其他辦法提供足夠的土地來源時，最後才考慮是否要重置或重整佔地廣的康樂設施。

5.5 維港以外近岸填海

填海是一個不可逆轉的發展。我基本上反對這個土地選項。只有在一種情況下可以考慮填海，這個情況必須乎合三個原則：

- i) 有凌駕性的公眾利益
- ii) 沒有其他切實可行的替代方案
- iii) 將填海範圍盡量縮減，減少因填海對環境和自然的破壞，並提供補償方案，例如成立海岸保護區

我反對這個建議。如果出現上述的情況，並合乎三個原則，則維港以外近岸填海，在優次選項中，會是最後考慮的選項。當沒有其他辦法提供足夠的土地來源時，才可以考慮是否需要在維港以外近岸填海。

5.6 東大嶼都會

填海是一個不可逆轉的發展。我基本上反對這個土地選項。只有在一種情況下可以考慮填海，這個情況必須乎合三個原則：

- i) 有凌駕性的公眾利益

- ii) 沒有其他切實可行的替代方案
- iii) 將填海範圍盡量縮減，減少因填海對環境和自然的破壞，並提供補償方案，例如成立海岸保護區

我反對這個建議。如果出現上述的情況，並合乎三個原則，則填海發展東大嶼都會，在優次選項中，會是最後考慮的選項。當沒有其他辦法提供足夠的土地來源時，才可以考慮是否發展東大嶼都會。

5.7 利用岩洞和地下空間

如果能夠克服技術和成本問題，我是贊成有關發展方案的。但發展岩洞和地下空間昂貴並需要很長時間，只能在優次選項中，放在中間的選項。如果優先發展的選項都不能提供足夠的土地供應，就可以考慮岩洞和地下空間作發展。現在可以先進行前期的工程評估和可行性研究，探討工程費用時間和可行性。

5.8 於新界發展更多新發展區

這個選項可以提供720公頃土地，是建議的東大嶼都會的10分之7土地面積，同時可以釋放最少200公頃的棕地。新界其實還有不少可供發展的土地，實在不用「移山填海」，不用發展郊野公園，不用填海。如果香港真的缺乏1200公頃土地作發展，那位於新界新發展區的720公頃土地，必定是主要的土地來源。如果政府在規劃過程給公眾參與，聆聽地區人士和區議會的意見，多做有意義的諮詢活動，與民共議的話，我是支持這個土地選項的。由於發展需時，所以這個土地選項，在優次選項中，

是屬於中間的選項。

5.9 發展香港內河碼頭用地

這個建議和龍鼓灘填海選項有關聯。龍鼓灘是否填海對於這個建議有關鍵性的影響，因兩者彼此會有協同效應。而發展香港內河碼頭用地亦涉及複雜的工程問題，小組提供的資料並不充足，難作討論。普通市民根本難以簡單地回答贊成與否，因為其複雜程度遠超普通市民所能理解的範圍。故此，我不贊成有關建議。除非真的沒有其他土地供應的來源，否則不作考慮。亦因為龍鼓灘用地涉及填海，只能和其他填海選項一樣，在優次選項中，並列最後考慮的選項。

5.10 發展郊野公園邊陲地帶兩個試點

我極力反對這個土地選項。郊野公園受法例保護，不容許發展非郊野公園的用途。郊野公園條例的成立，是要為香港發展一個康樂和旅遊的郊野公園，保護花草樹木和野生物，保存有歷史或文化意義的建築物和地點，供市民享用。郊野公園法例寫得十分清楚，跟城市規劃條例一樣清楚，寫明郊野公園範圍，所有用途和發展均須取得郊野公園及海岸公園管理局同意，但無須經城規會批准。在規劃署的香港2030規劃遠景與策略文件中亦寫明，郊野公園是屬於發展止步區名單，禁止任何形式的發展。

從現有資料顯示，香港有其他的土地選項可提供足夠的土地供應，根本不應該考慮郊野公園作為土地選項。郊野公園提供了普羅市民最便宜的康樂和旅行的地方，在繁囂的都市中提供一個綠洲，給人呼吸一口新鮮

空氣，接觸大自然，享受遊山玩水的樂趣。在2003年SARS期間，更成為香港人行山避災的地方，其隱含價值不可估量。

香港絕對有足夠的可開發土地，有其他土地選項，絕對不能發展止步區名單的郊野公園，不能蠶食香港得天獨厚，連外國人都讚嘆的郊野公園。郊野公園是禁止發展選項，沒有優次可排。

5.11 長遠發展香港內河碼頭用地及鄰近用地

這個選項基本上和5.9提及的發展香港內河碼頭用地一樣，只是時間長短的問題。

這個建議和龍鼓灘填海選項有關聯。龍鼓灘是否填海對於這個建議有關鍵性的影響，因兩者彼此會有協同效應。而發展長遠發展香港內河碼頭用地及鄰近用地亦涉及複雜的工程問題，小組提供的資料並不充足，難作討論。普通市民根本難以簡單地回答贊成如否，因為其複雜程度遠超普通市民所能理解的範圍。故此，我不贊成有關建議。除非真的沒有其他土地供應的來源，否則不作考慮。亦因為龍鼓灘用地涉及填海，只能和其他填海選項一樣，在優次選項中，並列最後考慮的選項。

5.12 發展郊野公園邊陲地帶其他地點

這個選項和5.10 發展郊野公園邊陲地帶兩個試點基本一樣。只是範圍和地點不同。

我極力反對這個土地選項。郊野公園受法例保護，不容許發展非郊野公園的用途。郊野公園條例的成立，是要為香港發展一個康樂和旅遊的郊野公園，保護花草樹木和野生物，保存有歷史或文化意義的建築物和地點，供市民享用。郊野公園法例寫得十分清楚，跟城市規劃條例一樣清楚，寫明郊野公園範圍，所有用途和發展均須取得郊野公園及海岸公園管理局同意，但無須經城規會批准。在規劃署的香港2030規劃遠景與策略文件中亦寫明，郊野公園是屬於發展止步區名單，禁止任何形式的發展。

從現有資料顯示，香港有其他的土地選項可提供足夠的土地供應，根本不應該考慮郊野公園作為土地選項。郊野公園提供了普羅市民最便宜的康樂和旅行的地方，在繁囂的都市中提供一個綠洲，給人呼吸一口新鮮空氣，接觸大自然，享受遊山玩水的樂趣。在2003年SARS期間，更成為香港人行山避災的地方，其隱含價值不可估量。

香港絕對有足夠的可開發土地，有其他土地選項，絕對不能發展止步區名單的郊野公園，不能蠶食香港得天獨厚，連外國人都讚嘆的郊野公園。郊野公園是禁止發展選項，沒有優次可排。

5.13 增加「鄉村式發展」地帶的發展密度

這個土地選項存在極大不確定性，根本不應該列入土地選項之中。小型屋宇政策正面對司法覆核，連專責小組都認為現階段不宜就這個議題作公開評論，市民又怎可以說三道四呢？司法覆核的結果會影響到這個土地選項還是否存在。如果政府敗訴，又何來增加「鄉村式發展」地帶的

發展密度呢？

專責小組思慮不周，連這個土地選項也列入文件之中，似乎是為了湊數，製造一個假選項供人選擇。我把這個土地選項剔除了，不存在贊成或反對，更沒有優次可言。只有等案件去到終審判決之後，才會知道這個土地選項還是否存在。

5.14 於現有運輸基建設施上作上蓋發展

這個土地選項牽涉複雜的工程和技術問題，不是普通市民能夠理解。小組也不能指出這個選項能夠釋放的土地面積有多少，實在難以叫市民選擇。好聽一點叫概念性建議，難聽一點叫吹水。麻煩政府認真研究工程和技術可行性，有更多資料的時候，才諮詢市民吧，不要亂給一些不切實際的土地選項建議。

由於資料不足，暫時只能把這個建議剔除，直至政府公布選址，可行性研究和其他資料，才諮詢公眾吧。沒有優次選項可言。

5.15 利用公用事業設施用地的發展潛力

這個選項和5.14 於現有運輸基建設施上作上蓋發展十分類似。

這個土地選項牽涉複雜的工程和技術問題，不是普通市民能夠理解。小組也不能指出這個選項能夠釋放的土地面積有多少，實在難以叫市民選

擇。好聽一點叫概念性建議，難聽一點叫吹水。麻煩政府認真研究工程和技術可行性，有更多資料的時候，才諮詢市民吧，不要亂給一些不切實際的土地選項建議。

由於資料不足，暫時只能把這個建議剔除，直至政府公布選址，可行性研究和其他資料，才諮詢公眾吧。沒有優次選項可言。

5.16 重置葵青貨櫃碼頭

反對這個建議。有建議遷移葵青貨櫃碼頭至其他位置。請問其他位置是那裡？連搬去那裡都不知道，怎樣評估工程時間和費用，怎樣評估是否有效益？又是一個吹水的概念。

重置葵青貨櫃碼頭不設實際。先沒有建議搬遷的地點。二來重置成本極之高昂，時間極漫長。如果有一幅土地可供重置貨櫃碼頭，那為何不直接在那土地發展做新市鎮？不是多此一舉嗎？重置期間貨櫃碼頭怎樣運作？通通都是大問題。

反對這個建議。沒有優次可言。

5.17 葵青貨櫃碼頭上蓋發展

這個建議跟5.16 重置葵青貨櫃碼頭類似。又是一個不設實際的建議。先做技術工程的可行性評估，然後才諮詢公眾吧。沒有足夠的資料，怎樣

討論？如果葵青貨櫃碼頭上蓋可以發展，所有露天停車場，棕地上蓋都可以發展啦！

反對這個建議。沒有優次可言。

5.18 填平部分船灣淡水湖作新市鎮發展

沒有最荒謬，只有更荒謬。連填水塘都可以成為土地選項之一，不如說將維港填平啦？將全香港水塘都填平啦？

規劃署的香港2030規劃遠景與策略文件中清楚寫明，郊野公園，集水區和水塘都是屬於發展止步區名單。根本沒有討論空間。

我強烈反對這個建議。沒有優次可言。

總結

這是立法會會議，有文字記錄，文件都是公開的。香港荒誕到今天的地步，那就用文字記錄下來，流傳萬世。讓文字見證著香港的荒誕，讓世人看見國王的新衣。

「這是最好的時代，也是最壞的時代；這是智慧的時代，也是愚蠢的時代。」

Chris Wong