



OUR HONG KONG
FOUNDATION
團結香港基金

團結香港基金就 《香港土地供應的規劃》的意見

於 2018 年 9 月 19 日向立法會發展事務委員會提交

(1.) 港人「住得貴 住得細 住得逼」問題越趨嚴峻

團結香港基金（基金會）對港人「住得貴，住得細，住得逼」問題越趨嚴峻深感憂慮。去年香港樓價中位數是家庭收入中位數的 19 倍，連續八年問鼎全球最難負擔城市。現時港人人均居住面積僅 170 平方尺，少於 1.5 個停車位，比東京及新加坡的人均居住面積分別小 25% 及 60%（附表一），更遑論和國內其他城市相比。另一方面，香港已發展土地的人口密度達到每平方公里 27,400 人，比孟買還高，更是新加坡的 2.7 倍（附表二）。

(2.) 問題源於過去十多年停止造地

香港現時的困局全源自於過去 10 多年來停止開發新土地。1995 年至 2005 年共增加了 6,000 公頃已發展土地，但往後十年卻只有 400 公頃，下跌超過 9 成。過去 40 年香港建立了 9 個新市鎮：由 70 年代荃灣及沙田等 6 個新市鎮，80 年代的天水圍及將軍澳，到 90 年代的東涌新市鎮，之後就再沒有新的新市鎮落成。

(3.) 要「追落後」，香港需要 9,000 公頃土地

根據基金會的估算，要「追落後」，改善人均居住面積、減低人口密度和解決寫字樓、酒店及零售、會議及展覽、醫療、康體用地及其他配套設施的現有短缺，在三十年內需要至少 9,000 公頃，即等於三個沙田面積的土地。

(4.) 重啟大型填海是覓地最重要的一步

基金會自 2014 年成立以來，一直提倡在維港以外重啟大型填海工程，因為我們深信這是惟一一個能夠增加大面積平坦土地的方法。事實上，香港自古以來都是靠移山填海來開發新市鎮，為近三成的人口提供了安樂窩，不少大家熟悉的公屋及居屋屋苑都在填海地上。其實填海造地在其他亞洲沿海城市並不罕見，新加坡有逾兩成國土是填海得來，澳門更是超過六成，反觀香港至今只有 6%。

(5.) 「強化東大嶼都會」計劃有望扭轉乾坤

基金會支持《香港 2030+》報告提出的「東大嶼都會」，但認為原計劃未能完全釋放土地潛力，因此在其基礎上研究把規模擴大至 2200 公頃，估計可興建 25 至 40 萬個住宅單位，以容納 70 至 110 萬人，預計最快 11 年就可完成首期工程，讓居民入住。基金會聯同麥肯



OUR HONG KONG
FOUNDATION
團結香港基金

Research • Advocate • Engage
研究 • 倡議 • 推動

錫、奧雅納、ERM 及奧世傲四所顧問公司從技術、環境及交通配套等方面進行初步研究，並已於上月七日發表了「強化東大嶼都會」計劃研究報告。

難道各位議員看到香港劏房林立，基層人士每天都生活在水深火熱之中都無動於衷？難道大家都不希望我們的下一代可以在更美好的環境下成長？填海造地需時，並不允許一拖再拖，只有凝聚共識才能扭轉乾坤。

團結香港基金
政策研究院
2018年9月

附表一：選定亞洲城市人均居住面積

	深圳	新加坡	上海	東京	香港
人均居住面積（平方尺）	300	270	260	210	170

資料來源：差餉物業估價署、房屋委員會、上海社會科學院、南華早報、日本房地產、中原集團研究中心。

附表二：選定全球城市已發展土地人口密度

	香港	孟買	紐約	倫敦	新加坡
已發展土地人口密度 (每平方公里)	27,400	26,400	20,800	11,000	10,700

資料來源：發展局、策略發展委員會、Demographia。

19/F Nan Fung Tower,
88 Connaught Road Central,
Hong Kong

香港中環干諾道中88號
南豐大廈19樓

Main 852 2603 3001
Fax 852 2886 1142

www.ourhkfoundation.org.hk