

香港土地及房屋政策

海典灣居民權益協會

主席

譚梁秀芬女士

二零一八年九月十九日

# 目錄

(一)	前言	1
(二)	一起走過的日子	2
 <u>有關香港土地:</u>		
(三)	香港土地	3-5
(四)	未來土地發展必須考慮的重要因素	6-7
(五)	【搵地真相】死搵爛搵原來要黎做特別娛樂?	8
(六)	棕土	9
(七)	農地	10-11
(八)	粉嶺高爾夫球場	12
(九)	何不發展軍事用地?	13
(十)	香港迪士尼的界外成本	14
(十一)	公私營合作	15-17
(十二)	丁屋風雲	18-19
 <u>有關房屋政策:</u>		
(十三)	房屋政策	20
(十四)	其他國家在房屋政策上的各種政治手段	21
(十五)	本地優先, 世界各地的做法	22-24
(十六)	公屋須以香港人優先	25
(十七)	中資湧港, 競搶房屋資源	26
 <u>有關城市規劃:</u>		
(十八)	殖民政府的城市規劃	27
(十九)	新加坡的城市規劃	28
(二十)	綠色城市	29
(二十一)	政府改劃「農地」、「綠化地帶」及填海…等早有先例	30
 <u>有關人口政策:</u>		
(二十二)	人口政策與「香港政策法」	31-32
(二十三)	城市人口規模的擴大, 為疾病的流行提供了土壤	33-34

其他:

(二十四) 水源	35
(二十五) 空氣污染及交通	36
(二十六) 香港的優勢	37
(二十七) 政治死結樓價高租貴，港人快樂指數全球尾 7	38
(二十八) 政府	39
(二十九) 英人治港時所採取的政策	40
(三十) 繼續以傳統的發展模式，把香港推向爆煲	41-42
(三十一) 欠缺醫療及安老的政策及規劃標準	43
(三十二) 麥難民悲歌	44
(三十三) 建議	45-46
(三十四) 總結	47-48
(三十五) 附件(一) 大量荒廢土地未被利用	49-51

## (一) 前言

究竟香港的海是為誰而填？

住屋難，工作低薪過勞，貧病缺乏保障，一個到處充滿絕望的城市！

其實「土地壟斷、地產霸權、 熱錢湧入、 任放專才、 投資炒賣、 固積居奇、 公屋封頂、 土地及房屋資源分配不公，本土未有優先，是否才是香港人無立錐之地的主因？」 《小明之死（陳劍青）29.4.2018 蘋果日報》

政府只講土地供應，但：

無改變房屋政策，無助基層的生活質素，想申請公屋，過了入息限額， 想買樓，則價太高！

香港是特權用地，土地規劃不公，土地資源又涉及龐大利益。

縱有良田萬頃，香港本土居民也難以安居樂業。

「《香港 2030+》儘管願景美好，最後卻很可能只是換來一個個任由富人炒賣的地產項目、便利中國的交通系統和促進中國產業發展的基建。本地居民、以致香港本身的福祉和其他發展的可能， 則隨著北移的城市規劃而被拉扯、榨乾。」 《選擇未來--《香港 2030+》民間替代方案》

是否？

## (二) 一起走過的日子

### 香港經濟騰飛的原動力：

「中國內地在 1949 年關上大門後，整整一代人冒著前景不明的風險，由內地來港默默奮鬥，造就了我們這個完全融入全球市場的成功經濟體。」

《香港長遠房屋策略和港人港地 2013 年 4 月初版》

### 中國借助香港的市場經驗的優勢

「在 1970 年代末期，中國實施改革開放政策，香港的製造業北移，而中國這時又借助香港的市場經驗的優勢去配合中國的業務對外開放政策的實施...」

《香港教育城》

### 世界最大貿易國

「中國國內生產總值從佔世界經濟 1% 到現在的 15%，僅次於美國的 21%，成為全球第二大經濟體；外匯儲備全球第一；；第一大工業國家；

中國人民生活從短缺走向充裕、從貧困走向小康，現行聯合國標準下的 7 億多貧困人口脫貧，佔同期全球減貧人口總數 70% 以上。」

《維基》

從 1920 年代開始至今接近一百年，是誰三、四代一直為香港和中國的經濟發展默默付出和耕耘？

就是現在在香港定居的本土居民，三、四代！

為什麼現在的本土居民在各項如：房屋、教育及醫療等的福利待遇上都每況愈下？

相信世界很多城市的福利都是以本土優先，只有香港例外！

「簷前雨水滴滴下，点点滴滴似舊痕。」

有關香港土地：

### (三) 香港土地

政府不斷散佈缺地的恐懼，但根據我們所搜集到的資料並非如此：

(i) 9000 個一手單位無人住 空置量創九年新高 (31.5.2018 智富雜誌)

既然私宅供過於求，政府就應該把公私營房屋的供應撥亂反正，多供應公營房屋才對。

大量荒廢土地未被利用，手上的資料已達 26,149公頃。□

(詳情請參看附件一)

(ii) 「香港土地問題不是供應問題，而是沒好好利用土地，沒有做好規劃。」

香港中文大學地理與資源管理學系教授伍美琴直指「香港缺乏土地」只是一個規劃迷思，「香港面積 1104 平方公里，已發展地區面積 25%。減去逾 40% 郊野公園、保育地帶，理論上仍有約 30% 土地。我們怎麼可能是欠缺土地呢？」

(新加坡高明填海法 19.8.2018 明報)

(iii) 因各種政治因素，推算大量位於新界的面積寬廣平原官地未被開發

「1898 年英國成功租借了新界土地，開發土地及規劃土地用途就開始主導著城市的發展。」

1900 年，政府制定收回土地條例。

收地條例更聲明政府毋須在政府憲報上具體申述收地的用途和細節，只要列明「為舉辦公益收回」，即可確立收地理據。

港府推行的土地登記及收回土地舉辦公益這兩項措施，使新界並非由原居民擁有的土地變成官地，另外

政府將原來由原居民擁有的土地，透過舉辦公益的理由，列入政府的規劃之內，

雖然新界土地只屬租借，但規劃新界土地作長遠發展因而得以合法化。

1900 年 7 月 23 日，政府因擴張城市範圍而積極在新界徵收私人土地。

1907 年新界已開墾土地調整為 40,789 英畝（165 平方公里），全新界總面積為 226,918 英畝（918.3 平方公里）。

政府的新界丈量工作也大抵完成。丈量的結果顯示.....**不少土地位於平原，面積寬廣，可發展潛力相當大。**

可供發展的土地高達 186,134 英畝  
(753.3 平方公里) = (75,330 公頃)

1925 年，最高法院裁定土地收回條例及新界條例有效，政府有權向新界擁有業權人士徵收土地，發展公益。

港島幾乎已全面開發，位於北面的新九龍，雖然仍有可拓展的空間，但礙於 1997 年租約將會屆滿，令私人投資卻步。

1939 年，政府通過城市規劃條例，準備開發新界，可惜到了 1941 年，日軍佔據了香港，計劃被迫擱置。

由於中英談判後，港府在過渡期（1984-1997）每年只可賣 50 公頃土地的局限，政府成立土地發展公司…

2014 年底香港面積達  
1,110 平方公里(111,000 公頃)」 《資料來源：城傳立新 何佩然著》

1997.7-10 亞洲金融風暴開始。  
1998 樓市開始下瀉。  
1998.6.22 - 1999.3.31 董建華政府宣佈暫停土地拍賣及招標 9 個月。  
2002.11 政府永久停止定期賣地，停建居屋。  
2003 勾地表形式恢復賣地。  
2004.6 房委會終止對低收入家庭的置業貸款計劃。

「土地供應專責小組主席黃遠輝：「因沙士期間許多家庭變成負資產，令政府在 2003 年至 2008 年這 5 年間，幾乎停止土地發展。」

《信報財經月刊 493 期》

(iv) 政府地又有、錢又有，但就唔肯起公屋，點解？

原來政府經將「房屋儲備金」撥到「外匯基金」炒股炒樓，甚至將 788 億儲備金放入「長期增長組合」，包括私募股權和房地產，在全球各地投資房地產追求更高回報，短期內都唔放返出黎。香港人無屋住之餘，仲炒到外國嘅樓價越來越貴：莫非咁就係政府嘅「理財新哲學」？

(本土研究社 28.2.2018 )\_

政府有大量土地拍賣，私宅、豪宅…等仲供過於求，但就無地興建公屋、居屋… 典解呢 ???

我們推算新界還有很多官地未被開發，政府不賣地，不興建公營房屋，不代表香港無地，是否？

## (四) 未來土地發展必須考慮的重要因素:

### (a) 時間成本

- 幾時需要這些土地？造地方式在時間上能否配合需求？
- 該造地/收地方式須經歷哪些程序？
- 該造地/收地方式是否牽涉難以控制的因素、有機會令工程延誤或擱置？

### (b) 金錢成本

- 造地成本，例如相關物料供應、技術難度、勞工成本等；
- 收地成本，如屬現有土地，須衡量業權複雜程度、安置原有居民及作業的補償費用；
- 基礎建設，接駁至該土地是否需要新建道路、供水及排污設施？

### (c) 環境成本

- 土地現時的生態價值；
- 土地用途是否與附近的環境協調？

#### (i) 棕地

- 現時大部份棕地作業皆是無序發展，土地的生態價值已損毀；
- 凍結及集中發展棕地可成為去除現有污染的契機，整頓環境規劃，讓土地與周遭環境及社區更協調。

#### (ii) 私人發展商農地儲備

- 部份仍為活躍農地，生態價值較高，可生產食物及大面積復耕，提高糧食自給率；
- 若政府以特惠政策讓發展商改劃農地建屋牟利，將促使他們進一步囤積農地，破壞鄉郊及農業發展。

### (d) 社會成本

- 土地上原有多少居民或產業？
- 土地原本開放給公眾抑或只限私人使用？
- 發展後的受惠人數？是興建公營或私人房屋？

### (i) 粉嶺高球場

- 目前只限擁有會籍的2,600多位會員才能經常使用;
- 用作富豪階級的體育及社交場所;
- 地皮廣闊，可以發展大型公共屋邨或居屋，受惠者眾。

### (ii) 綠化帶 / 郊野公園

- 目前開放予700萬市民作休閒和自然教育用途，2016年有1,300萬人次使用;
- 只能發展郊野公園邊陲地帶，成本極高，而地積比只容許低密度發展，受惠人數相當有限。

### (e) 方案整體的效益

由於每幅土地位置及現況不同，亦須配合鄰近環境的發展，我們也可按具體的發展方案，比較其效益。

《資料來源：土本研究社－好誠實研究及公眾諮詢 5.2018》

## (五)【搵地真相】死搵爛搵原來要黎做特別娛樂？

本土研究社出版的《好誠實研究》發現，這 1200 公頃的土地短缺裡，只有兩成（230 公頃）是房屋用途，而近六成（720 公頃）是用於「基建及設施」，面積足足是房屋用地的三倍！

這 1200 公頃估算數據，來自政府規劃署 2016 年發佈的《香港 2030+》「綜合土地需求及供應分析」技術文件，「基建及設施」包括：

(1) 「與人口相關設施」：1,078 公頃

-根據統計處預測、至 2043 年人口將增加 98 萬，然後按人口比例計算所需社區設施、休憩空間(245 公頃)及道路交通的土地需求；

(2) 「主要特別設施」：1,448 公頃

-與人口增長無關的特別項目。然而，特別項目的土地需求竟達 1448 公頃，可疑的估算數字包括：

(i) 305 公頃的康樂及休憩用地；

(面積比房屋用地的短缺還多，但(i) 明明已計算了 245 公頃休憩空間，而且人均面積已高於現有標準，為何還要再多 305 公頃？

(ii) 130 公頃污水處理廠，多 5、60 公頃的土地理應已綽綽有餘，為何要多達 130 公頃？

(iii) 90 公頃的「石礦場及岩石加工設施」…理應設於現存山坡上，文件卻指未有為這 90 公頃預留土地，難道石礦場可以靠填海造地或從新界農地上建設出來？

(iv) 更荒謬的是用 75 公頃來建「靈灰安置所」。當活著的市民深受「貴細擠」的劏房之苦，政府有地卻只顧提供「低密度龕位」，其發展優次的邏輯實在讓人無法理解。

單看以上幾個可疑用途，加起來已是 600 公頃。若部份用途證實為不需要，已可令 1200 公頃的土地短缺大幅減少。然而，政府面對質詢，卻屢次無法交代各項目的規劃詳情和估算基礎…《10.9.2018 土木研究社》

## (六) 棕土

(1) 本土研究社：723 頃棕地未納規劃 可建 8.4 萬伙(節錄)明報 2018/3/16

### 尋 94 「相鄰棕地群」 橫台山坪輦 70 頃

政府去年提交的文件評估指出，新界約有 1300 公頃棕地，但部分棕地因地區偏遠、分布零散及基建不足等，發展潛力較小。

本研社以半年時間…調查新界棕地狀況，並將距離少於 20 米的棕地整合為一個「相鄰棕地群」。研究發現，截至去年底，新界共有 94 個面積超過兩公頃的相鄰棕地群，總面積達 1171.5 公頃，規模相等於 7 個荃灣市中心。

研究發現，當中有 723 公頃棕地未被納入政府發展計劃，或未有發展時間表，

本研社成員陳劍青說，初步估算下，若能使用當中三分之一的棕地，即 241 公頃，並發展鄉村式公營房屋，可提供最少 8.4 萬個住宅單位，「（單位）數字接近政府公布的劏房戶數量，可見棕地是解決房屋問題的重要土地選項」。

認為棕地更適合中低密度的發展模式，只欠政府解決房屋問題的決心。

質疑政府雙重標準，刻意低估部分棕地發展潛力。

目前多個棕地作業更未申請規劃許可，批評政府借生態保育為藉口，避免發展棕地。

## (七) 農地

### (i) 運用收回土地條例，遏止炒風，打擊囤積居奇

「1925 年，最高法院裁定土地收回條例及新界條例有效，政府有權向新界擁有業權人士徵收土地，發展公益。」

1922 年政府建議修訂收回土地條例，遏止炒風，打擊囤積居奇，針對意圖將農地轉為屋地的炒賣。條例最大的改動是政府徵地發展的賠償，將不會包括原本是農地、後增建房屋的土地。

**1922 年第 9 號土地收回條例聲明，曾改變土地用途的農地，只會作農地賠償。」**

1921-1924 年九龍城附近地區索償者，最終只能按照農地價格計算賠償金額。」  
《城傳立新 何佩然著》

建議政府運用收回土地條例，遏止炒風，打擊囤積居奇，收回意圖將農地轉為屋地炒賣的農地。此風不可長！

### (ii) 以住屋和發展需求刻意淡化生態損失和糧食安全 (food security) 的緊急需要。

「農地荒廢率由 2010 年至 2014 年連續 6 年錄得 84% (姚松炎、劉海龍，2016 年)。截止 2016 年，香港剩下的耕地面積合共 4,492 公頃，活躍耕地為 685 公頃 (漁農自然護理署，2016 年)。」

在 2011 年-2015 年間分區計劃大綱圖上，被政府徵用的 671 公頃綠化帶中，有 41% 用於興建房屋用途 (蘇文英，2016 年)。」

**《香港 2030+》內，並以住屋和發展需求刻意淡化生態損失和糧食安全 (food security) 的緊急需要。」**

《選擇未來--《香港 2030+》民間替代方案--姚松炎 蘇文英》

(iii) 「規劃署前助理署長伍華強公開批評政府土地管理政策不善，指新界約有八千至一萬公頃農地可發展，故不應提出填海及發展郊野公園，形容該兩種方法均屬「雙輸」方案。」 Capital Property Issue 669

(iv) 【係弱點位】林超英：極端天氣增加 玻璃幕牆難抗強風

Orange News 2018-01-14

「林超英亦指出，將來除了遭受直接影響的極端天氣外，還要面對因氣候變化而糧食供應不穩問題，農作物受損，糧食價格因而上升。他表示，首當其衝的是窮困國家，但屆時就算發達國家有錢，亦未必能夠購買糧食，因為出口國家要先顧及自己國民。」

(v) 美國有研究指全球暖化增害蟲 或引致糧食危機 2018-08-31 TVB News

(vi) 私人發展商農地儲備

「-部份仍為活躍農地，生態價值較高，可生產食物及大面積復耕，提高糧食自給率。」

-若政府以特惠政策讓發展商改劃農地建屋牟利，將促使他們進一步囤積農地，破壞鄉郊及農業發展。」 《未來土地發展真實選項：土木研究社》

(vii) 呶屍人 廖亦武

2002年6月28日.....

回首幾十年前，他歎道，「餓死幾千萬人.....」

膽大包天的莫二娃又掘了口地灶.....他這次煮的是自己的親生公女，三歲的樹才妹。

(viii) 悉尼石蠣體型縮小產量減 學者憂因全球暖化海水變酸

16.8.2018 明報

為政要以使民得食，保其生命為先，這樣人民就對政府有了信心。

糧食很重要，如果淪落到要「易子而吃」才醒覺：為什麼當初把大部份的農地都用於改為興建房屋？已經為時太晚！

政府應該居安思危，建議收回農地復耕，造福本港市民，以備積穀防饑。

## (八) 粉嶺高爾夫球場

(a) 據悉因高爾夫球場高耗地、高耗水、高污染，國家在 16 年多的時間裡已經出過 10 多條高爾夫球場禁令。**香港政府可以違反國家的法律嗎？**

(b)「議員邵家臻亦附和指，粉嶺高球場足以興建 12 條水泉澳邨，可居住 30 多萬居民。」(9.1.2018 東網新聞)

(c) 【政策分析】若無法收回粉嶺高球場 土地供應小組大可直接解散  
(2018-02-06 香港 01)

「政府更加要當機立斷，收回粉嶺高球場這個本身就有業權的地方。不然，容讓房屋問題這顆「毒瘤」繼續擴散，不單市民深受其害，埋下的政治炸彈最後也必反噬政府。」

(d) 「27 幅私人遊樂場契約最快 2026 年續期，付三分之一市值地價：粉嶺高球場的三分之一市值地價或近 50 億元」(巴士日報 21.3.2018)

(e) 【貴族俱樂部】三分二行會成員擁私人遊樂場會籍  
13.9.2018 香港 01

(f) 【貴族俱樂部】佐敦 11 會所雲集 佔地 90 萬呎 使用率僅 31%  
13.9.2018 香港 01

強烈要求：

1. 政府全面收回粉嶺高爾夫球場 172 公頃作房屋發展之用；
2. 若不收回，亦應永久停止與任何高球會簽訂經營合約，禁止會員制運作。交回康文署營運，並全面開放予市民使用。

## (九) 何不發展軍事用地？

「自由黨主席田北俊指，填海及發展郊野公園等需時較長，建議向中央要求撥出部分駐港解放軍地近市區地帶，發展公營房屋。

他認為，新界多個靶場的面積合共有逾二千公頃，倘撥出四分之一至三分之一，已足以解決燃眉之急。在駐軍法中，有提及特區政府可因應公眾用途，提出使用軍事用地。

若撥出……，已可紓緩房屋供應緊張問題，他相信，解放軍在香港週邊亦有不少用地……並不會影響解放軍在港的防務或損害中央政府威信。

撥出部分興建資助房屋，加上起密一點，相信提供幾十萬伙絕無問題。」（吳老闆週記）

《Capital Property Issue 660》

\*香港駐軍人均面積是澳門的44倍，這方面應該看齊才對。

（資料來源：工黨）

並顯示出中央體恤港人蝸居之苦，及對港人的關愛。

## (十) 香港迪士尼的界外成本

(1) 「2016 年 11 月，《香港 2030+》諮詢文件公布之際，香港迪士尼宣佈第三階段擴建計劃，總投資額高達 109 億港元，其中特區政府注資高達 58 億。」

界外成本之一，是原來整項竹篙灣填海面積近 300 公頃，現時迪士尼樂園號稱佔地 126 公頃，但實際上七大主題園區只用了 22 公頃，僅比維園略大 10% 而已。但餘下 200 多公頃斥巨額公帑填海而來土地，實際上卻是得物無所用，空放在那裡種雜草。

創意產業最終淪為一個又一個的「盲搶地」項目，根本早以見怪不怪。

《選擇未來--《香港 2030+》民間替代方案--姚松炎/蘇文英》

(2) 為了等迪士尼擴建 犧牲了 6 萬人 政府應拒續簽「不平等條約」 13.6.2018 香港 01

特別是條款將於 2020 年屆滿，而政府似乎傾向容許迪士尼公司無條件再續期。

政府與迪士尼簽訂《認購權契約》之日，已明列有利迪士尼的自動續期條款。如符合若干條件（如達 800 萬人次入場）可自動續期 5 年或 10 年。但目前迪士尼公司所以要與政府商討為認購權續期，主因或可能與迪士尼樂園並未符合當年的預期所致。

換言之，該 60 公頃土地可能繼原來的 20 年協議外，繼續「曬太陽」10 年。

迪士尼第二期用地或再閒置 7 年 邱騰華：沒有打算建屋。

**迪士尼條款「喪權辱港」 迪士尼實際貢獻遠遜預期？  
迪士尼局面「咎由自取」 港府必須強硬 重奪談判主導權」**

既然竹篙灣還有 200 多公頃填海而來的土地，空放在那裡種雜草，曬太陽，沙田海都只是填 60 公頃，那麼政府還有甚麼借口要填沙田海？

政府如今覓地建屋都只是需要約 230 多公頃，大辯論可以結束了，是否？

## (十一) 公私營合作 (節錄)

### (1) 公私合營案例

#### 「(I) 當年沙田 14 區發展(Area 14)政策

-清楚記錄並非整個沙田都是用公私合營發展，當中

- 1) 14 區發展 (56 公頃) 只佔整個沙田新市鎮一小部分，
- 2) 其餘大部分地方都是採傳統新市鎮模式，由政府主導收地填海建成。
- 3) 從檔案可清楚看到，當年 14 區發展填海工程 至少是用具競爭性的公開招標，中標文件亦有大量條款，包括 中標發展商須負責填海及平整等基建工程，
- 4) 並 承諾只保留三成作私人屋苑發展，其餘七成地由政府建公營房屋和公共設施。
- 5) 但今日建議卻是政府「貼大牀」提供基建，為特定地產商（雖然同是該四大地產商）度身訂做釋放囤地計劃。

#### 政策脈絡背景：

，14 區發展推出之時其實正值 1975 年 港英政府面對公共財政困難的時刻，才能理解當年政府為何打算用公私合營以減省新市鎮開發成本，實是一種「非常態」安排。

然而相關財政條件在今日香港已不存在，政府庫房年年「大水浸」，每年大灑金錢興建「大白象」基建之餘仍有巨額盈餘。故不能抽空歷史脈絡來亂引公私合營，更試圖將特例變常規。

#### (II) 一份 1982 年政府報告指出，採用公私合營發展：

1)變相令規劃市鎮的靈活度 (**flexibility**) 大打折扣。

2)過程中會抽走其他計劃公帑，拖慢或擱置其他更具優先性的發展計劃，

變相放棄整體社會及經濟利益，令政府無法履行公私合營本來應許的規劃承諾。

變相要遷就發展商地權分佈來選址造城。

變相迫使政府須「夾硬」在錯置的地方造城，由發展商主導土地發展策略部署。

## 別讓歷史怪胎借屍還魂

今天政府以司法覆核、「門檻高」為由，不願直接收回農地建公營房屋來對應房屋問題，偏要用公私合營讓發展商主導土地發展大建私樓豪宅。更荒謬是，土供組現時連地產商農地的具體地理分佈都不知，比當年天水圍更「無法預期」。我們如何知道會否重推公私合營後，南生圍會否被選中成為「下一個天水圍」？

天水圍為公私合營模式給予一個深刻的歷史教訓。」

《香港公私合營的歷史真相（文：楊夏至、陳劍青）11.5.2018 明報》

## (2) 公私營合作 (節錄)

「這個源於資源分配不均所致的土地房屋難題，一直剝削社會大眾；綜觀「計劃」那份似是而非的建議、梳理研究人員的背景、翻查公私合營的往績，都實在難以令人信服這套政商巨頭齊聲助威的土地供應「新模式」，不會淪為對公眾的「二度剝削」！」

換言之，土地問題是分配公義的問題。

「分配公義」是社會公義的主要面向，廣義上包括工薪收入的第一次分配，以及政府透過財稅轉移的第二次分配。

正正提出香港土地分配的不公義，源於迴旋式的剝削過程。

這套公私營合作模式，卻是從制度上和結構上合理化了對香港人的無限剝削，實在令人咋舌，主要有以下四大質疑。

### 質疑一

政府由主導者變輔導者

### 質疑二

公私營合作劣迹斑斑

天水圍新市鎮發展計劃，可謂最為人詬病的公私合營案例。

這種在空間規劃上明顯向發展商傾斜的經驗，令政府直到今日也無法釋除公眾對公私合營的疑慮。

### 質疑三

首席研究顧問早有傾向

### 質疑四

推公私合營部署有備而來

市民質疑公私營合作建屋可能會造成巨大的利益輸送，難以釋除公眾對官商勾結的疑慮，相信社會不會接受。」

《香港 01 -- 14.5.2018》

## (十二) 丁屋風雲

### (I) 工黨「小型屋宇政策」研究報告 2016 年 5 月 (簡要)

「小型屋宇（俗稱丁屋）」政策於 1972 年 12 月推出，旨在「讓鄉郊地區村民可以在條件較佳、安全、面積較大、較永久而衛生標準有所改善的樓宇居住。屬臨時措施，以配合全面規劃新界鄉郊發展的主要工作」…不過政府當時曾向鄉議局強調：「若該政策出現濫用情況，政府可廢除整個計劃。」

可是，政府在一九七二年，給鄉議局發出丁屋政策的確認文件上，遺漏了「倘其居所環境不足」這個先決審批條件，結果原本只讓原居民改善居住環境、建屋自住的原意就失去了。

### 丁權無限 土地有限 丁權非傳統權益

2012 年，發展局局長林鄭月娥不諱言：「丁權無限，土地有限。」現行的丁屋政策實在不能持續，亦做成不少生態及規劃的問題。

丁屋政策為香港的土地供應帶來龐大壓力，亦擠壓了其他非丁屋的住宅土地的供應。

雖然鄉議局經常聲稱，丁屋政策乃原居民的「傳統權益」，受基本法第 40 條保障。但是，追溯歷史，丁屋政策只是過渡措施，而多屆的政府官員亦表示需要檢討甚至取消政策。

丁屋這名詞在第二次世界大戰後才被提及。雖然傳統上男性原居民長大成人後，可以在鄉村地區內為自己建造房屋，但是這並非一項特權。事實上，當年一家幾代同住一屋的情況也相當普遍。

1972 年，時任新界民政署署長黎敦義指出，丁屋政策只是一個臨時或過渡措施 (I should emphasize that I do not see these measures as anything more than interim measures...) 。

政府當局早已公開表明，法例並未賦予原居民建造小型屋宇的權利，小型屋宇政策本質上只屬行政措施。

2012 年 6 月，時任發展局局長林鄭月娥表示，丁屋問題不能無了期的存在，未來 5 年是結束 丁屋的時機。2012 年 11 月，行政長官梁振英在會見鄉議局高層時，更表明丁屋及丁權問題可用「截龍」方式解決，並強調這是遲早要討論的問題。

工黨認為丁屋本來只一個過渡措施政策，但基於政治現實下，政府的檢討工作一直拖拉至今。此次，政府多番在轉讓限制上的讓步，包括補價上採取折扣因子的計算方法、**林鄭月娥取消法定聲明的做法**，令到丁屋成為發展商及部份原居民謀利的工具，偏離改善村民改善居住環境的目的。

工黨認為政府需要三管齊下：嚴懲套丁來打擊丁屋炒賣；劃一補價及：立禁售期來壓縮謀利空間；以及為丁權截龍來徹底解決問題。」

## (II) 土木研究社：丁不厭詐：新界套丁研究報告2017 (簡要)

「政策建議：為針對套丁問題，研究團隊建議：

### 總結：政策建議

#### 中期措施

1. 堵塞漏洞
2. 暫緩丁屋申請
3. 調查過往的套丁活動
4. 追究法律責任

#### 短期措施

5. 重新把套丁行為刑事化 追究法律責任
6. 恢復居住狀況及需要審查
7. 設立經濟狀況審查
8. 增撥人手審查丁屋申請
9. 嚴格審批分割地段申請
10. 遏止V Zone 不合理的擴張
11. 加強城規監管
12. 取消「共用牆」安排。」

多年來政府如此過份的厚此薄彼，**對不對得起：**

1) 全港七百多萬水深火熱的香港市民？

2) 還有正在排隊等待移民香港：十四億的國內的同胞？

有關房屋政策：

### (十三) 房屋政策

(i) 「香港房屋問題，看似千頭萬緒，其實主因只有兩項：

(1) 政府徵收高地價，

(2) 政府不願承擔公營房屋的建造成本。因此形成房屋的四大困局，買樓則太貴，價高不可攀...」

(頭條日報 12.4.2016 房產達人 姚松炎博士)

高地價下基層無盼望！

#### (ii) 熱錢流入才是高樓價原兇

「由於負實質利率（低利率，高通脹），熱錢流入香港的情況非常嚴重。據金管局 2016 年數據，過去十年湧入香港的熱錢淨積累已超過一萬億港元；分析員估計單在 2017 年就有二千多億港元的熱錢來自中資。」

《姚松炎博士-土木研究社-好誠實研究及公眾諮詢》

如果政府決心解決樓價飈升問題，重點不在找地，而是採取針對性措施，例如限制外地人買屋、買地和徵收額外印花稅等，遏止外資炒高樓價。」

#### (iii) 問題出在人工不升

(1)「其實，樓價升並不是問題，經濟好，前景好，樓價自然升...惟人工卻不升，自然愈來愈難負擔買樓。」《Capital Property issue 638》

「為何特區政府仍任由經濟向股樓傾斜，仍不思進取地一味依賴賣地收入？」

就是不願善用龐大儲備來為香港尋找新的路向，為下一代打造新的產業模式？」《選擇未來--《香港 2030+》民間替代方案--姚松炎/蘇文英》

## (十四) 其他國家在房屋政策上的各種政治手段

英殖民地政府在香港發展公營房屋的理據：

- 「i) 收地清拆寮屋時，用徙置區的單位作為交換以減少阻力。
- ii) 1967 年的社會動盪，公營房屋更成為當局重建公信、緩和社會的核心。

新加坡:

把公營房屋視為土地改革的工具，邁向社會主義的基礎，籠絡民心建設國家之道。

秘魯首都利馬：

秘魯經濟學家 Hernando de Soto 更把送出棚屋的地權和屋權視為當地化解恐怖活動的經濟手段。

### 分配公正 成敗關鍵

公營房屋會成為迅速而有效地穩定社會的機制。

分配公營房屋是否公正，是計劃成敗的關鍵。由於津貼額大，界定受惠資格時如何取捨，執行時又是否公平，社會上必定有不同的意見。分配時不但要公平公正，而且要讓人民看到整個過程。處理得好可以大大增加政府的公信力，處理不善會激發民怨。公開抽簽是可行的方法之一。

新加坡組屋是社會主義的商品房制度，住戶以國民而自豪、以業主而自傲、以國家持份者自居，與社會的繁榮休戚與共。」

《香港長遠房屋策略和港人港地 2013 年》

本港土生土長的先住民為什麼沒有優先和優惠，政府必須列出由 1997 年至今公屋編配的詳細數據：

- i) 有多少公屋單位是編配了給本土居民？
  - ii) 有多少公屋單位是編配了給新移民(配偶已經是公屋住戶的除外)？
- 市民大眾很有興趣想了解一下！

## (十五) 本地優先 世界各地的做法

「多個國家與地區都有政策限制境外人士購買住宅物業，優先照顧本地人的居住需要。現時港府只靠向非香港永久居民徵收樓價15%的買家印花稅，但觀乎近年數據，這措施明顯不足以遏止內地投資者。」

**中國大陸** // 多個城市如北京和上海設「限購令」，限制非本地戶籍人士和境外人士需供社保滿五年，才可購買一個住宅物業。

**為什麼香港沒有「限購令」？**

**瑞士** // 1984年頒布法案，規定外國人須符合特定條件才能購買住宅，全國境內可供外國人購買的渡假屋更限於每年1,500間。

**倫敦** // 近日宣布推出「買房優先權計劃」（first dibs），凡35萬英鎊以下的房產，在開售後的首三個月內，不可售予海外買家。

**澳洲** // 限制境外人士只可投資一手物業，不可購買二手樓。臨時居民和留學生須取得當地政府批准才可置業，並規定在離開澳洲兩年內出售，違者將被充公賣樓之利潤。

政府本有很多可用的政策手段，不需增加土地供應已能解決房屋問題，卻自行放棄平衡公私營房屋市場、打擊炒賣及保障市民住屋需要的各種措施，任由香港人困居於「貴」、「細」、「擠」的環境下，為大型填海、公私合營發展農地製造斷章取義的理據和民意支持。」

《資料來源：土本研究社—好誠實研究及公眾諮詢 5.2018》

### 新西蘭限制外國人買樓

2018-08-16 am730

貿易部長帕克說：「新西蘭人在本土置業，是與生俱來的權利」...。

## 新加坡房策很保障本土利益

「**新加坡**是有效分隔土地投機的案例，當地精心規劃的聖淘沙，是唯一容許外國人買地的地方。

反觀香港，「新香港人」買樓後出租，據記者了解便不在少數。

「新加坡跌得少，香港就升得癲！」

這種價差與移民政策不無關係，也解釋香港的辣招為何破功。

三種買家：

- 1) 公民 (Citizen)
- 2) 永久公民 (Permanent Resident, 簡稱 PR)
- 3) 外籍人 (Foreigner)

這種分類最主要突出一種資格，「只有公民才能購買一手組屋、有地私宅，並享有房屋津貼（津貼最高可達八萬）」。

及擁有地契，通常是獨立、半獨立洋房和排屋（規定只有新加坡公民才能購買，除非是經過律政部審批認定對新加坡具有特殊貢獻的永久居民。）

以上福利只限公民。

新加坡三種身份交不同的額外買家印花稅 (ABSD)

住宅	公民 (SC)	永久公民 (SPR)	外國居民 (SFR)
第一間	0%	5%	15%
第二間	7%	10%	15%
第三間或以上	10%	10%	15%

「永久居民」：

香港--即獲豁免買家印花稅 (BSD)

新加坡--無豁免， 豁免首置印花稅僅限「公民」。

「只有香港公民處於不利位置。」

港人姜正東是國立新加坡大學會計系副教授指出當地很保障本土利益，以年輕人為例……皆因組屋要聯名申請，而年輕夫婦會有優先，……前提是能區分出「公民」，否則「永久居民」也只能買二手。

香港沒有「公民」，只有「永久居民」，留港多年的「港漂」只要在關鍵時刻換證做「新香港人」，已經可免除 15%BSD，辣招形同虛設；相反，新加坡永久居民要入籍才能免辣……

我個女 3 歲到來，由幼稚園讀到大學，申請公民都非立刻批出。政府要求先在新加坡註冊公司工作，然後起碼交到 3 年稅單。」

亞洲城市地少人多，有地物業賣少見少，自然價格高企，「本土優先」無可厚非，新加坡經驗正正反映出，「吸引優才」與「保障本土」並不矛盾，姜教授批評：「新加坡都限制外資投機，只有香港是歡迎中資炒地。」

《信報財經月刊 494 期 (5/2018)》

【謝絕強國人】大馬「決不為外國人起樓」 7800 億碧桂園項目禁外國人購買  
2018 年 08 月 27 日 蘋果日報

## (十六) 公屋須以香港人優先

18.7.2018 蘋果日報

雖然林鄭月娥改撥私樓地以興建公營房屋，但對土生土長香港人仍是遙不可及。

早於七年前已有親子王國討論區的網民質疑，來港的新移民很快就可上公屋。而壹 Next 本月初亦報導有新落成公共屋邨的街坊指出，隔離左右樓下都是新移民，新聞片段中的安達邨與啟晴邨居民均來港不超過一年，遠低於房委會公布一般公屋申請者的輪候時間 4.7 年。香港人看在眼裡，難免質疑現行公屋分配政策是否公平??

輪候時間更長的例子，多不勝數。要消除香港人的質疑和不滿，唯一方法就是將公屋優先分配給於香港土生土長，並於香港連續居住滿二十年的合資格人士。若林鄭月娥只對單程證強國人存有「憐憫心」，無視土生土長香港人的住屋需要，即使增建大量公屋，社會將繼續撕裂，走向暴動邊緣。

地產小子

## (十七) 中資湧港 競搶房屋資源

### 熱錢湧入，炒賣樓價

(a) 除本地炒家外，香港樓市亦成為中國新富階級的資金避險地，變相為全國服務，消耗本地住宅供應。

《資料來源：土本研究社－好誠實研究及公眾諮詢 5.2018》

### (b) 港漂破辣招

「截至 2016 年，入境處統計內地來港工作或就學獲批簽證就累計約 20 萬。透過學生簽證、優才計劃等政策來港，只要住滿 7 年，便可領取「三粒星」永久居民身分證，所享待遇與土生土長本地人無異，包括毋須繳付額外 30% 買家印花稅。

正如施永青所言「**香港每年供應單位約 2 萬**，最高收入那 2 萬人，買到就買到」，哪到底該 2 萬人是誰？客觀數據顯示，**每年來港內地學生就接近 2 萬**。2012 年，政府推買家印花稅(BSD)，向非永久居民徵稅，原意為堵截「北水」，但隨著「港漂」陸續居滿 7 年，相關辣招不攻自破。

每年暑假一到，內地生或其家長就會出動搵盤租房，推高當區租金。

據統計，約三四成內地生在畢業後會留港工作，部分人居滿七年成為香港永久居民。下一步，就是買樓置業。

結果是貧者愈貧，富者愈富，不平等是發生在家庭之間，而非世代之間。階級變成由資產決定，即使是專業人士都無法買樓。」

《信報財經月刊 494 期 (5/2018)》

### (c) 非本地買家佔整體住宅單位成交比率及金額 同創近 5 年新高

2018 年 4 月 13 日 星期五 Ming Pao

「黃權輝提供數字指，2017 財政年度頭 11 個月，全港住宅物業買賣協議共有 **65,270** 份，當中涉及**非持有香港身分證個人及公司買家的**，有 **3,739** 份，佔總數 **5.70%**，涉及成交金額達 **522.4** 億元。兩者數字都比 2013 至 14 年度到 2016 至 17 年度期間，每一整個財政年度的都高。」

## 有關城市規劃：

### (十八) 殖民政府的城市規劃

(1) 「城市規劃是一項專門的學問。

在政治上對英國日益重要。因此，港府延聘城市規劃專家審視香港整體發展，並允許工務司署調撥充足資源，為城市未來的發展制定長遠計劃。

土地的發展與管理不但有一套既定機制，且由專責部門直接管轄，配合整體發展時的需要。」

(資料來源：城傳立新 何佩然著)

## (十九) 新加坡的城市規劃

香港欠願景 伍美琴：用盡老本會被大陸追過 23.8.2018 香港 01  
新加坡的規劃發展，會根據城市未來的願景目標分配土地，相反，香港的規劃不單無落實機制，更出現「不對題」的現象，變相只是「紙上談兵」…

伍美琴指出，相對新加坡的規劃發展，香港確實落後了一大截。她解釋，新加坡會透過總體規劃( Master plan )及開發指導規劃( Development plan )，規劃每塊地的用途，以達至他們的概念規劃 ( Concept plan )。她指出，當地訂下發展願景後，各部門需要在自己的範疇下制定策略，並列明所需資源，包括土地及資金，從而達到目標。

「他們（新加坡）由概念、總體規劃逐層發展，但看回香港發展，我們的發展策略只得圖片和文字，對於如何落實，根本無機制可言，所以亂講都可以！」

香港的成功．是經過艱苦奮鬥而成，香港今天成為舉世知名的世界級城市，城市規劃明顯在發展過程中發揮它的作用，宏觀的視野，才是完善的長遠城市規劃，並藉此重拾香港人以至全球對香港的信心！

## (二十) 綠色城市

「港女推 National Park City」

倫敦和香港都面對樓價高企問題，已發展空間同樣有限。倫敦致力增加綠色土地，將城市變成公園（London National Park）；香港則反道而行，研究開發郊野公園，將公園變成城市。究竟誰在進步，誰在退步？

香港有 41.7%的土地為郊野公園，倫敦的綠色空間佔土地面積 47%。

倫敦市市長 Sadiq Khan 為「倫敦國家城市公園計劃」定下目標，要在 2050 年前將城市藍綠土地的比例增加至 50%，並永久保育，不許發展。投入龐大的資源做環境保育，皆因不論私人機構，還是政府，都明白自然、健康與經濟息息相關。

### 世界各大城市變綠

哥本哈根被喻為非常成功的「綠色城市」，當地有完善的公共交通網絡，人人以單車代步，建築物建有綠色屋頂，和高效的廢物管理系統。紐約亦提出要於 2030 年前，令 85%市民住所附近都有一個公園。新加坡則致力打造佔地 54 公頃的「超級樹林」，為動物提供良好生存環境，同時用於收集雨水。

就連中國也開始逐步拒絕污染產業，向城市永續發展。去年中共中央辦公廳就推出《建立國家公園體制總體方案》，強調要加快推進生態文明建設，更列明對破壞生態系統和自然環境者，依法嚴責，終身追究。

### 政治需要：

1966 年至 1967 年香港發生六七暴動，事後殖民地政府設立青年林務營，讓年輕人能夠到郊區除草和玩樂，以減少他們的反社會情緒。

郊野公園，一直默默守護香港人。早期香港社會資源匱乏，郊野公園成為一家大小的遊樂場。2003 年沙士期間，香港人無法外遊，紛紛回到郊區，遊覽人次突破 1200 萬。如今郊野公園被指阻礙市民上樓，這指責並不公道。」  
《信報財經月刊 493 期》

## (二十一) 政府改劃「農地」、「綠化地帶」及填海...等早有先例

(1) 「近年熱錢流入，導致樓價飛升，政府未有對症下藥，反而過去 5 年，已有合共 98 幅「政府、機構或社區」、「休憩用地」及「綠化地帶」用地改劃作房屋或工商業用途，約為 120 公頃。」

《選擇未來--《香港 2030+》民間替代方案: 姚松炎 蘇文英 2017.4》

(2) 【01 獨家】新地「筍價」完成馬鞍山農地補地價 比 8 年前同區更平 2017-11-07 香港 01

(3) 石鼓洲旁人工島擬建焚化爐 料第 4 季填海 15.6.2018 東網新聞

為什麼現在才作出全港性大型的土地諮詢，並大力推銷公私營合作發展農地和填海造地？

典解呢？

## 有關人口政策：

### (二十二) 人口政策與「香港政策法」

質疑香港房屋問題的源頭是人口政策出錯

(a) 今年 6 月單程證人次累計破百萬 2016 年新移民 45 歲以上佔 23% 20.8.2018 香港 01

政黨統計顯示，截至今年 6 月，1997 年 7 月 1 日後憑單程證來港新移民已超過 100 萬人次...令本港人口承載力警號響起。他建議，本港應收回單程證審批權，同時設「返回機制」，讓未能適應香港生活的內地人放棄香港居民身分，收回內地戶籍。

如林鄭重視人口老化問題，應限制單程證名額，讓本港住房、醫療資源壓力減少，使年輕人儘早結婚。

(b) 【單程證來港創新高】張曉明憶魯平指《聯合聲明》確定可內地簽發，交港府「絕對不行」 (14:59) 2017/11/30 明報

而此原則後來亦納入到《基本法》第 22 條第 4 款，只是在採納各方爭議後加一句「其中進入香港定居的人數，由中央人民政府主管部門徵求香港特區政府意見後確定」。

(c) 港人口增至逾 740 萬 過去一年 4.1 萬單程證移入 佔淨遷移數八成  
2018/8/14 明報

政府統計處公布，今年年中香港人口臨時數字為 7,448,900 人，比去年增加 57,200 人，增長率 0.8%。同期淨遷移人數為 49,600 人，其中 41,000 人為單程證持有人移入，8500 人為其他香港居民淨移入。

(d) 【劏房悲歌】24 歲內地女嫁來港住劏房：我福建住 4,000 呎別墅  
蘋果日報 30.12.2017

(e) 新移民怕蝸居後悔來港 55%人願定居大灣區 東網 26.9.2017

## 有關香港政策法

如果香港：

- 1) 沒有新移民入境的審批權；
- 2) 大專院校裡的學生大部分都變成了國內學生；
- 3) 又或當香港所居住的居民絕大部分都變成了國內的新移民時；

市民質疑會否：

- 1) 香港與其他國內的城市又有甚麼分別？
- 2) 不再是高度自治？
- 3) 不再是一國兩制？
- 4) 影響美國與香港所簽訂的「香港政策法」？
- 5) 破壞香港的國際形象？

\*意味美國政府可隨時以香港未有落實一國兩制，不再給予香港政策優待，甚至不再將香港與中國視為兩個不同地區。

請三思！

## (二十三) 城市人口規模的擴大，為疾病的流行提供了土壤

(1) 「可以說人類聚集的歷史，同時也是疾病增加的歷史，這一點已成為研究人體科學和人居環境科學者的共識。」

由於(內地)人口迅速向城市聚集，帶來許多的城市問題，如住房匱乏、交通擁擠、環境惡化等。」 《錢學森論山水城市—鮑世行》

社區配套設施追不上城市人口急速增長，醫院都迫爆，政府必須重新規劃去面對香港人口增長及老化等問題。

(2) 病人組織：醫療規劃欠路線圖致人手不足 公營體系已過臨界點  
21.2.2018 明報

(3) 惡菌源自內地豬場 超級抗藥難醫 2018年8月4日東方日報

「港鐵扶手多細菌已不是新鮮事，但香港大學最新研究揭示，東鐵線成為「最毒」線路，這條每日近一百二十萬人次使用的香港深圳跨境鐵路，客運之餘更將耐藥性細菌由內地「跨境」運港。」

(4) 「今年截至昨日，因嚴重流感死亡的成人(313人)及兒童(2人)合共多達315人，包括7名介乎18至49歲的成年人。同期，成人的嚴重流感個案共有494宗，兒童嚴重個案則有16宗…(共510宗)」

《5.3.2018 蘋果日報》

(5) 滅鼠成績表出爐 屋邨鼠患未解決 房署責無旁貸

29.6.2018 香港01

(6) 「1894年1-5月，廣州爆發鼠疫；  
同年5月，香港在太平山區發現首宗鼠疫，6月更進入高峰期。

奧士拔·查維克工程師指出維多利亞城的衛生環境惡劣，缺乏處理排泄物及污水的系統，清潔水源不足，空氣混濁，人口密度太高，住房過於密集；水源受污染的情況嚴重……在人口擠迫的地區，污水堆積，居民的排污物十分接近……損壞的喉管讓細菌、污物、廢氣，透過水管散佈全城

(\*近年馬鞍山等社區經常發生水管爆裂事故。)

香港經濟陷於停頓，政府的管治面對重大挑戰。……鼠疫亦使香港足足十年有多活在陰霾下。

維城人口的急速增長，暴露了政府只著眼於城市貿易建設的弱點。

核心區近年爆發的肺癆病，讓人憂慮過於擠迫的維多利亞城有利病菌的傳播。其後調查發現，社區的疾病發生，與環境如空氣、供水系統、排污有直接關連。

香港已爆發了世紀大災難--鼠疫。

疾病不單在貧民區出現，也會蔓延至全城。

實際死亡人數，遠遠比政府公佈的多，政府不敢公佈疫症的真實情況，是對鼠疫束手無策的表現。《資料來源：城傳立新 何佩然》

「已有的事後必再有，已行的事後必再行，日光之下並無新事。」  
(傳 1:9)

其他:

## (二十四) 水 源

(1) 港大倡填平船灣淡水湖建 30 萬個住宅 林超英:水都可以唔飲?

(Topic 2017/07/26 )

水務署高級工程師陳子浩曾表示，當年香港遇上大旱，急需使用水塘...。

(2) 「王福義指水源與郊野保育息息相關：「殖民地政府最重視建水塘，因為水是生存命脈，當時無東江水。水塘的集水區範圍很大，有很多很長的引水道。因為要保護食水，郊野不准發展。現時香港水塘與郊野公園有 62%的地方是重疊的。」

（對有學者倡議填平淡水湖，研究開發郊野公園的講法）他覺得匪夷所思，皆因食水和郊野是城市的重要資源。「解決了食水問題，新加坡就不用依靠馬來西亞。東江水一旦出事，香港就麻煩，所以一定要保護水塘，保護郊野公園。」

《信報財經月刊 493 期》

(3)「香港人的用水量愈來愈多，2016 年為 9.87 億立方米。購買東江水的單位成本已經上升至每立方米 9.5 元，且會繼續上升，財政承擔愈來愈重。

如果港人水量以現時平均每年 1.4% 的增長速度，**2034 年後的水資源便會面臨短缺**」

《選擇未來--《香港 2030+》民間替代方案: 姚松炎 蘇文英》

(4) 【最長熱浪】東江水最大水庫傳旱情 專家：加水費好時機

1.6.2018 蘋果日報

水務諮詢委員會主席陳漢輝警告，今年香港有機會用盡東江水的供水上限 8.2 億立方米，屆時不能要求增加東江水供應量，呼籲香港要開拓新供水來源。

為了搵地建屋，連水都可以不用飲！

## (二十五) 空氣污染及交通

(1) 多區空氣污染均錄得嚴重水平 25.8.2018 i-cable

(2) \* 2017 年路邊監測站，錄得「健康風險」達到「高」的總時數，比 2016 年多一倍。

- \* 臭氧濃度創 18 年新高，
- \* 隨廣東省污染物吹到香港
- \* 車輛數目急增：車輛登記總數突破 81 萬
- \* 車輛多：加劇交通擠塞、廢氣排放
- \* 香港：亞洲住屋最昂貴城市，一間無家具嘅三房寓所都要近 8 萬港元。空氣質素又差，削弱香港競爭力
- \* 新加坡：今年 2 月起凍結私家車、電單車數目
- \* 香港朝令夕改：起初鼓勵轉用電動車，提供免稅優惠、撥款過億購買電動巴士。但去年陳茂波大幅削減電動車稅務優惠上限至 9 萬多
- \* 電動車數目：逾 1.1 萬架（2017 年 9 月）
- \* 香港空氣改善成效不彰，又動用大筆公帑
- \* 社區個案：將軍澳環保大道（運載建築廢料重型車）、上水文錦渡路（中港貨車）
- \* 植物灰色，鋪滿厚塵

醫管局高層指出，2017 年香港有 9 萬多人入院、其中 3 千，死因是空氣污染影響，當中包括因為 Pm2.5, VOC, 一氧化氮、二氧化硫等

(方國珊 facebook 18.1.2018)

(3) 「由於香港空氣污染的源頭與廣東省有密切關係，2007 年，為降低污染程度.....致力減低污染情況，要改善本地的空氣質素，粵港兩地的相互合作，缺一不可。」  
(資料來源：城傳立新 何佩然著)

城市的發展主要是為了滿足人基本需求，過程當中對自然環境造成巨大壓力，例如空氣污染和水污染。

過度發展只會超越環境的承載量。

## (二十六) 香港的優勢

政府在《2010-2011 年度施政報告》指出，香港的特點在於同時兼備在「國內」及「境外」的優勢，發展為匯聚國內外資金及人才的國際融資、資產管理和離岸人民幣業務中心……使香港成為高度成熟的國際金融中心。

香港需檢視本身的弱點和不足。

中國的規劃綱要，多次表示「支持香港發展金融、物流、旅遊、資訊等服務業，保持香港國際金融、貿易、航運業中心的地位」，說明香港的優勢對推動中國的發展的功能。

香港與全國各城市相比，角色獨特。香港要成為國際城市，必須緊隨全球各國提出的可持續發展的指引，例如空氣質素的管理。

《資料來源：城傳立新 何佩然著》

請好好珍惜香港！

## (二十七) 政治死結樓價高租貴 港人快樂指數全球尾 7

3.1.2018 東網新聞

香港人，你快樂嗎？美國民調機構蓋洛普(Gallup)公布最新調查結果，在全球 55 個國家及地區中，香港人的快樂指數表現排尾 7，「淨快樂評分」僅得 29 分，與南非、土耳其同分。

理工大學社會政策研究中心主任鍾劍華分析，港人不快樂的成因複雜，環環相扣，香港經濟環境雖看似不錯，但仍存在隱憂，普羅市民無法受惠，不少人要捱貴租、住劏房，難展歡顏。社會又缺乏向上流動的階梯，本為未來棟樑的年輕一代，又感事業前景黯淡，看不到希望，根本無法開懷。鍾劍華直言香港的死結難解，促請當局聽取民意，令社會氣氛和諧一點。

香港人當然不開心，無殼蝸牛要蝸居劏房、板間房、立米樓，甚至要露宿街頭！

有房屋居住者就要不停的上街反對填海，反對政府掠奪綠化地、郊野公園、社區設施用地、水塘、農地…等！

全球快樂國家排名，香港正逐年下跌中 !! 特區政府是否留意到 ?

## (二十八) 政府

無論是哪個政府，應該都需具備這兩個功能！

**否則，上帝會...**

每個國家都有政府，但為什麼每一個國家都需要有政府的管理呢？原來，政府設立的意義就在這兩點...

政府是上帝的僕人，也是上帝的保護，對我們是有益的。因為上帝知道，無政府狀態會讓罪惡的人性徹底現出原形來，甚至會比最惡劣的政府還要來的糟糕。

因此，無論我們在任何政府之下，都要清楚明白，所有政府都是上帝設立的。目的是要約束惡行，並且倡導善行，這是所有政府都該有的兩個功能，上帝會要求他們交帳，看他們是否真實的約束惡行、倡導善行。

Good TV

「那以公義治理人民的，  
敬畏神執掌權柄，  
他必像日出的晨光，  
如無雲的清晨，  
雨後的晴光，  
使地發生嫩草。」

撒母耳記下 23:2-4

## (二十九) 英人治港時所採取的政策

「由於東西文化迥異，隨著華人人口增長迅速，彼此按照生活需要而營造的特色愈益明顯，分歧也愈大。

難以駕馭充滿民族仇恨的低下階層。

英人治港，以英人在太平洋地區利益為重，處理香港經濟發展問題時小心翼翼，不得不用懷柔政策治港，使中國傳統文化得以繼續在香港生存，民間反對英殖民政府的力量難成氣候。」《資料來源：城傳立新 何佩然著》

我們質疑因為部分市民回歸後對政府桀驁不馴，所以政府自回歸後每年大量輸入新移民，令到香港到處都人山人海，水洩不通，交通擠塞，還見縫插針式的建屋及到處填海造地！

1) 歷史告訴我們原來上善若水，懷柔政策才是治港之道？

2) 「由於香港不是一個國家，長時期在殖民地制度成長，那種「家國情懷」只是在一小部分人當中比較突出，年輕一代所受的教育和成長經驗較為狹窄，更難以習慣那種對「家國」的感情聯繫，自由主義和個人主義顯然更能與其年齡和閱歷建立紐帶。」(香港 01 2.1.2018)

港人接受慣了西方教育多年，突然回歸中國是需要時間適應，我們推算這亦是鄧小平先生給予香港人五十年不變作為適應緩衝期的原因？

「人民的意願向來並不宏大，他們期待更好的居住環境，更潔淨的空氣，更健康的食物，更優質的教育，更放心的醫療....顛覆與打破，鬥爭與角力，往往是被逼到牆角的回應。」(香港 01 2.1.2018)

「若一國自相紛爭，那國就站立不住。

若一家自相紛爭，那家就站立不住。」馬可 3:24-25

唯有真誠的愛，才能化解人心的對立與不平。

## (三十) 繼續以傳統的發展模式，把香港推向爆煲

「《香港 2030+》諮詢文件，繼續以傳統的發展模式，以經濟增長為目標，不斷靠增加土地供應，發展新商業中心和都會區，發展創新科學園區，加大基建，吸引外資，增加人口，推高地價等作為未來主軸。然而，這種傳統發展模式，已經走到盡頭，不能再走下去。

全球暖化和不斷的金融風暴已經向世界發展前景提出警號，不停以破壞環境和生態，以竭澤而魚的方式追求高速經濟增長，妄顧自然的承載力，最終苦果自嘗。

香港從各個層面都已經出現不同程度的爆煲警號，包括：

### 1. 財政爆煲

未來 4 年的基建支出預測將高達每年均 1,200 億元，即使賣地收入能夠持續上升，仍會出現連續 4 年巨額赤字，由於高地價影響各行各業，令生活費愈來愈高，賣地收入實難以持續大幅增長，加上美國利率正常化，任何地價的向下調整，均可能導致香港政府財政爆煲。

### 2. 民生爆煲

香港的貧富懸殊問題非常嚴重，年青人的向上流動無望，社會生活壓力令人窒息，工作時間為全球最長，每周平均工時超過 50.11 小時。更曾被國際組織警告，嚴重的貧富差距可能導致社會動盪，社會矛盾升級，隨時令民生爆煲。

「根據瑞信發表的《二〇一七年環球財富報告》，香港的堅尼系數高達 0.851（愈接近一，代表財富愈不均），而在眾多的先進經濟體中，香港的財富懸殊是第二差的，只是落後排名首位的美國。」

（2.3.2018 壹週刊）

### 3. 資源爆煲

香港人的生態足跡更高達 3.9 個地球，絕對不是《香港 2030+》諮詢文件內容所指的表現不俗。

我們的生活模式正把地球上的物種推上絕路及將資源逐漸耗盡。

香港平均每人一年的碳足跡高達 29 噸。如果香港繼續以高消費，高資源消耗增長的發展模式，只會令資源加快爆煲。其中尤以水資源爆煲最為迫切。

### 4. 環境爆煲

不斷破壞環境的發展形式，高度依賴人口及集約擴充容量城市的發展模式，令香港的環境負荷面臨爆煲，空氣污染，水質問題，棕土擴張，堆填區爆滿等等都令香港愈來愈不宜居住。

全年超過一半日子的空氣污染物超標，危害市民身體健康，情況令人憂慮。

### 5. 供樓爆煲

國際機構 Demographia 更連續 7 年（至今是 8 年）把香港評為全球樓價最不能負擔城市。

即使把按揭供樓年期增加至 40 年，對大部分家庭而言，每月供款仍然不能負擔，加上實質利率已經由負轉正，息匯齊升，樓價隨時爆煲。如果政府繼續鼓勵置業作為養老投資，隨時連累未來長者血本無歸。

### 6. 經濟爆煲

隨著香港的經濟高速發展幾十年，生產總值的年增長率已由 1980 年代的 10% 以上，下降至近年的長期不足 3.5%，更不時出現負增長時期。加上租金和生活費用過高，利息和匯率回升，外來投資自然減少，經濟增長有轉弱的自然調節趨勢，經濟可能爆煲長期企增長。

《選擇未來--《香港 2030+》民間替代方案: 姚松炎 蘇文英》

## (三十一) 欠缺醫療及安老的政策及規劃標準

「必須強調，醫療及安老是高度以人為本的社福服務，須有詳細需求研究、確立服務模式、人才培訓等一連串配套規劃，再按社區獨特需要物色選址。

觀塘的病人不可能到東大嶼人工島去看醫生，長者也不見得願意離開熟悉的社區和家人、入住郊野公園邊陲的安老院。

目前「十年醫院發展計劃」只涵蓋到 2026 年，更長遠的第二期計劃最近才開展研究，我們並沒有資料參考，確保新造土地切合醫療服務所需。而安老業界爭取多年、要訂立按人口計算的安老設施規劃標準，政府目前仍未回應；致令老年人口不斷增加，資助服務單位卻無法同步增設，很多社福機構唯有自行以市值租金在私樓及商舖開展服務。

欠缺政策及規劃標準，新開發土地完全沒保證能用在長者身上。」

《土木研究社—好誠實研究及公眾諮詢 2018.5》

醫療對一個城市很重要，除非政府視人命如糞土！

香港人口亦日漸老化，政府是要仿效日本電影楨山節考的劇情把老人家都背到山上去遺棄那麼殘忍嗎？還有殘疾院舍也很缺乏！

心田先祖種，福地後人耕，吃水不忘挖井人，別忘了老人家年輕時曾為香港付出多少汗水與辛勞，也別忘了為自己和後人多積德、積福。

## (三十二)【麥難民悲歌】

45 歲女麥記廁格亡 無家者晚求一宿 早靠食客接濟  
14.9.2018 香港 01

今日凌晨，一名經常出沒在油麻地一間麥當勞的女無家者，在餐廳廁格內昏迷不醒，送院後證實不治，是繼 2015 年後，再有麥難民在「難民營」內猝逝。

事件道出「麥難民」的哀歌，根據太平山青年商會統計，全港一共有 334 名「麥難民」，他們無家可歸，以麥當勞為家，白天帶著幾袋家當遊走街頭，晚上回到餐廳休息。

政府動輒數千億公帑倒落海做大型基建，卻無視社會的貧苦大眾，這不單是一個十分富裕城市的哀歌，更是香港的恥辱 !!

「欺壓貧寒的，是辱沒造他的主；憐憫窮乏的，乃是尊敬主。」

箴 14:31

### (三十三) 建議

(a) 港府首要任務是要限制單程證名額，爭取單程證共同審批權，同時設「返  
回機制」，讓未能適應香港生活的內地人放棄香港居民身分，收回內地戶籍。  
讓本港住房、醫療資源壓力減少，使年輕人儘早結婚。

還要大幅削減內地學生及新移民配額，在房屋、教育及醫療上尊重及優先關  
顧本土居民。

#### (b) 工廈轉中轉屋 (016)

把工廈改建為租金低廉的中轉屋，讓蝸居劏房的市民在輪候公屋時居住。

《Capital Property issue 638》

(c) 增建公營房屋，開放白表居屋二手市場，推出首次置業項目。

修訂居屋定價及折扣率等行政措施，跟私樓定價脫勾，直接以市民入  
息中位數作定價，同時讓居屋不用補地價出租及轉售，藉此增加市場供應。

(d) 申請公營房屋者以本土居民優先配給，各申請者(包括本地及新移民)均須  
申報家庭每月總入息、所擁有總資產及資金，包括本港、國內及海外，虛報者  
均須負刑責。

(e) 檢討房屋政策，本土優先，打擊炒賣，徵收額外印花稅，禁止外地人在  
本港買地、買樓，運用土地收回條例收回囤積的農地、棕地，私人遊樂場地，  
竹篙灣填海空置地…等，檢討丁權，公開全港土地資料，製作詳盡土地資料  
庫。實行還水於民，還地於民。

(f) 香港房屋協會和市區重建局的角色和定位，亦需要與時並進，  
改善及整合架構，好好規劃未來在樓宇供應中所扮演的角色，加快市區重建的步伐，更新殘舊樓宇，增加地積比率，善用市區舊  
樓的土地，進行大規模重建。

### (g) 重新開始，好好規劃

Step 1： 設定城市想像及整體方向，檢討現有規劃缺失，全民共議未來願景，正確估算未來需要

Step 2： 土地資源大盤點，全面開放土地資訊，尋找低效使用及空置土地，檢視現有土地分配方式

Step 3： 決定使用土地的優次，研究不同選項的具體成本，評估環境及社會影響，就發展原則凝聚民間共識

Step 4： 持續檢視及改良，社會經濟狀況變化，生活質素及分配公義，發展方案的成效或缺失，完善社區參與及決策機制

《資料來源：土本研究社—好誠實研究及公眾諮詢 5.2018》

(h) 愛護環境，保護大自然、海洋、河流、郊野、水塘、農地。

## (三十四) 總結

發展不是硬道理 聖經土地觀才是真祝福

**11/03/2018 國度復興報 (香港)**

「社會方面，宜反省多年的發展政策是否真的能祝福土地？我們要一味追求繁華，還是一片祝福生命的沃土？」

**氣候災難席捲全球，超強颱風山竹已經是地球先生給了特區政府一個十分強的警！**

香港近年惡菌、嚴重流感、登革熱…等肆虐，還有老鼠為患，居住環境愈來愈差，空氣污染、碳排放..等愈來愈嚴重，天氣愈來愈熱，人口愈來愈多，交通愈來愈擠塞，醫療愈來愈緊繃，環境、生活及工作壓力愈來愈大，市民的健康與情緒愈來愈差，推斷與人口不斷增加及氣候變化有直接的影響，每天都有人自殺，甚或他殺！

還要面對氣候變化、全球暖化、海平面上升…等所帶來各種氣候/人為災難：如高溫(引起細菌滋長、清潔困難)、熱浪、山火、旱災(引起糧食供應不穩)、風暴潮、暴雨成災(引起糧食供應不穩)、超強颱風、山泥傾瀉、厄爾尼諾、拉尼娜、氣候轉變、自殺、…等。

不理會社會的承載力，不停的基建發展，不停的輸入新移民，不停的增加汽車及飛機的數量(興建機場三跑)，就算把所有有水的地方填滿，所有的郊野公園、水塘、農地…都用來興建房屋，都不足夠，還有將來因天災人禍所引起大量的人命和經濟的損失，救災的鉅額支出…等，到時香港無水、無食物、無涼風、無大自然，無錢……。**百無！**

並變成了「**人間煉獄**」，不再適宜人類居住！剩下一個熱死人的石屎森林！

**誰是全球氣候急遽惡化的罪魁禍首？是誰？**

今天樓價高企，政府賣地狂賺錢，但古有定律：「物極必反，樂極必悲，月盈則虧。」總有跌下來的時候，是否？

政府是否應反省現有的人口、移民、土地及房屋政策，減少填海及破壞生態環境，減排節能，以免情況一發不可收拾？

「人若賺得全世界，卻賠上了自己的生命，對你有甚麼益處？人還能拿甚麼來換取生命呢？」 馬太 16:26

### 不可以逆轉的錯，不能犯！一子錯滿盤皆落索

請愛惜這世界聞名、文化獨特的國際級大城市，東方之珠-- 香港，感謝！

物質富有，地位崇高，都是空虛的架構，只要心中有愛，人人有一分善念，不再肆無忌憚地污染大地，就能減緩環境的惡化，讓下一代有生存的空間。

我們不單反對填海。反對破壞大自然，水塘、農地、郊野..等都是香港珍貴的資源，請關注香港的居住環境，希望政府可以從善如流，使香港成為一個真正宜居的城市。謝謝。

國以民為本，民惟邦本，本固邦寧。

請特區政府別忘了對本土居民：

- (1) 應有的尊重與關懷；
- (2) 優先安置合適的居所。

香港是我家，愛應該由家開始，請讓香港人可以對明天…

**有一個幸福的盼望！**

感謝！

願主愛臨香江，祝福中國、香港。

## (三十五) 附件《一》大量荒廢土地未被利用

-新界約有八千至一萬公頃農地可發展 Capital Property Issue 669  
(四大發展商農地土儲總共有: 984公頃);

-1,192 公頃棕土(2015);

「棕土先行，有 1200 公頃土地，可以提供多達四十多萬間房屋，解決上百萬市民的居住問題」(姚松炎博士 房產學人—棕土先行供應首選)

-各種閒置地儲備4,000公頃(2012)

(當中有932公頃的空置丁地);

- 1,400幢工廈所佔2,000公頃熟地，卻未能地盡其用。

(信報財經月刊493期)

- 2,700多公頃的19幅軍事用地 (眾新聞 6.2.2018);

- 臨時政府撥地(GLA)土地儲備-3,340公頃;

(以上兩種土地均為政府持有，毋須經過收地程序及額外成本已可發展)。

-哥爾夫球場及會所地等政府土地儲備-430公頃(2014)

□

- 2,450公頃的短期租約土地。(2.4.2018 昔日東方)

- 261幅空置官地

本土研究社《不是土地供應：香港土地問題的迷思與真象》

### 短期租約土地

1) 團體搜地揭 142 公頃短租閒置「吉地」可用

20.7.2017 東網新聞

本土研究社發現，香港原來有大量短租閒置「吉地」分布在全港 18 區，最新統計總共有 927 塊，佔地面積為 142 公頃，約有 7.5 個維園大，當中最大幅的位於馬灣，約有 79,500 平方米；

## 2) 富豪低價租官地 建 23 泳池 8 網球場

(2017 年 09 月 13 日 蘋果日報)

逾 5,300 份短租批地協議，當中近三分一私人短租批地協議作「私人後花園」，各短租用地面積由數千至 3 萬平方呎不等，已知佔地約 37.4 公頃。

□合共已超過約: 26,149.公頃

### 另舊樓重建用地:

- 1) 市區有 5,000 幢 50 年樓齡或以上的舊樓，大部分殘破不堪。
- 2) 「31.12.2013，房屋署發現全港樓高三層或以上的私人樓宇(不包括新界豁免管制屋宇)，樓齡達四十年或以上者約有 9,890 幢。屋宇署估計，在未來十年，全港達四十年樓齡的樓宇將按年遞增約 600 幢。」

(城傳立新 何佩然著)

- 3) 「文件承認都會區人口佔全港人口近六成，而到了 2046 年，樓齡達 70 年或以上的私人住宅樓宇單位近 33 萬個，約為 2015 年同齡樓宇數量的 300 倍

(若計算 50 年樓齡單位，問題會更加嚴重)。

可是文件的結論只著墨於兩大新區發展--新界北和東大嶼都會--對市區更新重建只是輕描淡寫。

舊區衰敗的情況一直惡化，市建局因為有利可圖的項目買少見少而放軟手腳，香港城市面貌必陷重大危機。」(選擇未來《香港 2030+》民間替代方案)

## 4) 兩空置校舍淪廢墟 偏僻無路政府得物無所用

2.1.2018 東網新聞

- i) 前香港仔聖伯多祿中學二〇一二年起開始空置；
- ii)沙田鄰近隆亨邨的前田心公立學校於一九八二年停辦，丟空至今長達三十五年，該校佔地多達六千一百三十平方米，現交由地政總署短期出租。

## 5) 香港審計署 二零一五年十月二十七日

「教育局空置校舍數據庫顯示，二零一五年四月三十日，**234 間空置校舍** 中的 **105 間 (45%)** 未有使用，**102 間 (44%)** 正在使用，**27 間 (11%)** 已經或正待 拆卸以供房屋或其他發展之用 (第 3.5 段)。」

[http://www.aud.gov.hk/pdf\\_ca/c65ch03.pdf](http://www.aud.gov.hk/pdf_ca/c65ch03.pdf)

## 6) 【土地大搜查】西區警署前宿舍**丟空 12 年** 市區靚地曬太陽

2018.8.17 蘋果日報

本港房屋供應緊張，寸土必爭，但有市區靚地「曬太陽」多年卻未被善用。西區警署旁、佔地近 **1.8 萬平方呎** 的前員佐級已婚警察宿舍自 2006 年起丟空，地區曾建議改作社區等用途卻未能落實，直至兩年前警方始宣佈重建宿舍。

## 7) 可重建的項目：

包括：舊式工廠大廈、公務員建屋合作社、高球場、空置警察/已婚警察宿舍、公屋重建用地、過剩高級公務員宿舍、大量荒廢回收場、使用率低的停車場、荒廢的公園. 和不准使用的公共空間等，都反映出香港土地資源未有善用。

\*如有錯誤請不吝指正，謝謝。