

專業。民主。起動

土地供應意見總結 (20180820)

前言：

《專業。民主。起動》是由建築、規劃、測量、園境界別的專業人士組成的一個智庫，當中部分成員是民選的特首選舉委員。我們關注香港的長遠發展，因此十分關注土地供應問題及就此進行內部研討。土地供應專責小組正確指出港人居住的【貴、細、擠】問題及協助尋找土地，但並沒有提出涉及制度根本的解決方案。土地需求是剛性需求，但若只談供應土地而不談規劃，不談各種配套，不談交通問題是不妥當的。更何況土地供應問題不僅僅是規劃問題，亦是重大的經濟問題和政治問題。解決房屋問題，不能簡單地通過增加土地供應來解決，更須從相關政策著手。本文件總結並列出了我們內部討論的主要建議及具體意見。

1. 分割房屋市場，確立脫鉤政策

特首林鄭月娥日前提出其房屋政策『某程度上是走新加坡模式』，她提出新一期居屋與市價脫鉤，我們認為是正確的一步，但這不應該只是一時的對策，更應該確立及深化相關的政策討論。當中包括貴價的私樓市場，與普羅市民住屋市場脫鉤政策。我們建議確立長遠的政策改變，將土地劃撥出來做資助房屋，而其價格與市價脫勾，參考申請者負擔能力定價。就中長期而言，由於香港有相當大的包括居住及投資的房屋需求，因此建議參考新加坡的做法，將居住市場及私營市場明確分開，政府負責普通居民的居住問題，至於貴價的私樓市場，仍然維持自由市場的情況。新加坡的組屋有以下特點，1. 供應量大照顧面廣、2. 政策限國民及居留權(PR)購買組屋、3. 甚至有勝於香港私樓的優質規劃設計、4. 多層次有高級行政公寓 Executive condominiums，究竟香港如何參考，便要社會進一步討論。

2. 正式研究引入外人限購制度

香港沒有外匯管制，因而導致國際及中國大陸的熱錢流入(見附件)，而維持目前制度及聯繫匯率，容許自由的樓房買賣或炒賣，直接的結果是推高樓價，樓價高到難以負擔便出現細小的所謂納米樓單位，納米樓單位附合《Building Ordinance 建築物條例》及《Building (Planning) Regulation 建築物(規劃)規例》取得入伙紙，是合法但並不是理想的家庭居住的單位。我們認為增加了土地供應並不代表年輕一代較易上樓或購置房產。現在，對社會制度的不滿已構成巨大的挑戰，這不單只是經濟泡沫問題、更加是社會矛盾及重大的管治問題。其實不同形式的物業限購，早已經在香港周邊的城市，例如國內的大城市、馬來西亞、新加坡、台灣、

澳洲等地實行。由於滋事體大，我們提出為了首先滿足本地居民的需要，建議政府正式研究引入外人限購制度，及落實前作出公眾諮詢及經過立法會辯論通過。

3. 規劃先行，探討副都市中心發展

香港面臨多個規劃發展問題。而最大的規劃問題之一是全港發展失衡，即是南北交通問題，亦或是更為準確的：因集中在維港兩岸發展的舊格局所帶來全港發展失衡之現象。另外一個重要問題，就是全球第一的長壽帶來的人口嚴重老化但青年人不生育，漸漸失去生產力而城市無法持續的長遠規劃問題；再者就是中國大陸不斷發展進步及強大的競爭力及影響力問題。概念上本港必須有持續的經濟及競爭力發展，方可以承擔人口之各種需求。目前，深圳已經初步提出 2050 規劃概念，比香港超前，因此，香港必須規劃先行，開始 2050 的長遠規劃，指導長遠的土地供應，可惜目前一片空白。

具體看全港發展失衡，就是南北及老城區塞車已漸漸重臨；故此我們強烈建議，為疏導和紓緩過度集中於維港發展的舊有模式，及考慮到通過新發展區來應對粵港澳大灣區的發展，政府應積極探討「副都市中心規劃」建設。而副都市中心發展還要討論是單一副中心、或是多都市中心的。

那什麼是都市中心 CBD 呢，簡單說我們用《高、大、貴》來形容，《高》，是指樓宇高、服務層級高，《大》，是面積大、規模大，放在大灣區的角度便是直接聯通大灣區的腹地而可以與其他高鐵上的節點競爭，這提法與怕大灣區、怕被規劃是相對立的，《貴》，便是樓價地價貴，服務亦都是貴的，是去賺整個網絡相連的城市的錢的，香港的股票交易所，一批國際性的大型律師樓等，都是很貴而且是賺取輻射到的整個中國及東南亞區域的錢的，而且因此而帶動各相關的服務和產業，提供工作機會。副都市中心或多個次都市中心便是分擔了當中一些功能，因此不能沒有大片土地，不能只有細地塊及嚴重塞車的老城區，所以起動九龍東只是相當有限的小中心，可以考慮包括東大嶼都會、洪水橋再以東往元朗平原加區域交通、東北發展區擴大等。但這個副都市中心或多中心的發展概念，要有規劃方案，要社會討論、要建立共識。

4. 收地發展新市鎮，公私合營要審慎

政府應該大力收地發展新市鎮，對於已有發展區要全力收地動工，以追趕供應量。這既然是針對短期住宅供應，亦應該是為長期發展作儲備。這必須政府高層的決心，方有機會落實。對於公私合營計劃，由於政府手上土地嚴重不足，而土地主要在地產商手上，因此我們並不從本質上反對，但有幾個前提，首先是公大於私，即是要配合規劃及資助房屋供應；其次是不能為大地產商公私合營而犧牲小市民或小業主，具體說便是不可以為了大地產商發展，而收了小業主的地作政府配套，

或驅逐小市民；第三是如發展商不合作，則政府可收回其土地作公共用途，唯不能作出售給另一發展商；第四是這種發展帶來規劃交通配套壓力，因此只能在各區有一定限制條件之下進行。具體方式可以是政府在考慮交通及基建容量後，分批在各區提出一個發展容量，而以對社會/政府有利者優先，業權人可向政府申請增加地積比，例如由目前豪宅區的 0.4/0.6 倍增大為 3-4 倍，增加的地積比主要作資助房屋，地產商因為增加樓面積而得利，而在各區土地業權人提出增加地積比方案後，政府只接納對公眾利益最大者及要經城規會、環保、運輸等部門通過。

5. 高爾夫球場-部分發展

就粉嶺高爾夫球場發展方案，我們認為公眾利益當然大於高爾夫球界別的利益，而公眾利益除了作為住宅，亦要考慮綠化、市民打球、保育、歷史紀念價值等，亦要考慮到發展為大量住宅(如 20 萬人)的各種承載量問題，因此，更傾向於採取局部發展方案，專注予發展球場位於粉錦公路以東約 32 公頃土地作房屋發展。

6. 填海

我們對填海持審慎贊成的立場。由於香港的確有土地發展的需求，填海亦是一個具體可行的方法，但政府應該進行公開透明的規劃和調研，設立有實權的相關委員會督導，及接受立法會及委員會監督。政府提出長遠的發展策略，即如我們提出的副都市中心的發展，具體的規劃和土地利用需求，具體個案經公眾諮詢後，立法會可聽取專責委員會報告，加以審理。但是填海方案同時要提出具體的海洋保育計劃，其中尤為重要，且必須先付之具體行動的便是保育中華白海豚。我們對於中華白海豚的存活，十分關注亦要求政府作出具體保育行動。

7. 郊野公園

就郊野公園而言，政府不能草率行事，不應當作優先發展方案，如果政府要開發郊野公園的邊陲土地，政府必須作出清楚承諾，有生態價值和市民經常使用的那些土地不能隨便啟動發展，要征用就得提出相應的生態補足方案，由立法會及社會討論及監督。

8. 善用棕地

我們一致認為棕地發展應當視為優先採取的政策。政府需盡快進行周詳的規劃及工程研究，檢視剩餘未被列入現有開發計劃中的 720 公頃棕地的情況和發展可能性，以全面的實地調查掌握準確的資料，來找出最佳的利用方案；隨後推展相關新發展區及收回棕地的工作，以此來解決中短期內房屋用地短缺的問題。

9. 善用土地，搬遷警察學校，貨櫃碼頭

除卻就土地供應專責小組所提方案及上述其他方案，我們還提議到建議將市區的設施搬，如黃竹坑警察學校，遷至郊區，而貨櫃碼頭亦可考慮，以善用土地。我們認為政府應再檢討各部門現時的土地，盡量作短期供應以解燃眉之急。

10. 點心紙諮詢之外，綜合方案、專題辯論及民調作決

我們認為土地供應的解決方案一定是一藍子的綜合方案。點心紙諮詢的問題，在於多意見而不統一，更欠缺全盤規劃的大格局。而各種利益團體和遊說團體的立場無論如何都是不會改變的。因此，土地供應專責小組應該綜合提出方案，就幾個最大的爭議點例如填海，進行專題的全港辯論，之後以民意調查，全港一起作出決定。

【完】

2018年8月20日

附件為本組成員的個別文章及研究資料，附上供各界參考。

吳永輝：無視規劃則禍害香港 <https://goo.gl/8TjFam>

李鉞：土地供應諮詢 <https://goo.gl/UpxE7v>

李鉞：增闢土地的菜單 <https://goo.gl/eRQ6Ce>

李鉞：貨櫃碼頭進行曲 <https://goo.gl/HbSV2s>

吳永輝：無視規劃則禍害香港 <https://goo.gl/8TjFam>

吳永輝：畫餅充饑的黃遠輝 <https://goo.gl/8WQJcW>

吳永輝：土地諮詢 局長們責無旁貸 <https://goo.gl/fja9Tt>

陳翠兒：釋放香港工廈潛力 <https://goo.gl/KfxeSp>

研究報告

吳永輝/ Howard Meng：土地供應政策意見研究報告 <https://goo.gl/uv9wUc>

發言聯絡；李鉞建築師 [REDACTED] 吳永輝規劃師 [REDACTED] 陳耀輝建築師