

## 缺地礙高等教育 填海可解困

### 何順文教授 恒生管理學院校長

房屋和土地供應問題近年深受港人關注，然而，一般都重視住屋擠迫所涉的土地難題，很多人都忽略了校園用地對於發展高等教育的重要性。

就以恒生管理學院（下稱恒管）為例，目前校園的土地資源甚為不足，已追不上教育的發展步伐。

恒管校園早期位於小瀝源大老山下，附近都是鄉郊、山頭、公屋和私人樓宇。附近的大老山隧道管理公司有一些露天停車場，我們準備與政府商談，磋商可否把部分停車場改作教育用途，或者在沙田、大圍覓地擴校。另外，我們也有舊樓重建的計劃，例如把現有的學院禮堂改建為 10 層高的創意藝術及設計大樓，但相信當中要通過的關卡肯定不少。

以前也曾有些土地，例如粉嶺皇后山軍營，本來預留 16 公頃土地用作發展自資高等院校，但因為住屋不夠，該民生問題始終要解決，最後改回住宅用途。因此，要辦一間高質素的非牟利私立大學，就必須努力找地擴展。

### 大學宿位增量 落後國際步伐

再說是學生宿舍，我們要辦一間高質素私立大學，較為重視學生的住宿生活，希望大多數同學能至少住校兩年。但我們仍未能讓大部分一年級生在校園住宿，因為現在只有 1,300 個宿位，無法應付 5,000 名學生的需要。我們辦的住宿書院，是一個全學習環境，學生不僅上課學習，住宿書院裏有老師、有同學，以培養學生明辨思維、人際關係和組織能力。所以從全方位博雅教育的理念看，教學和住宿的土地，是我們最大的制約。因此，我們仍希望與政府磋商，在距學院不遠的地方增新建教學設施與宿舍。

不僅是恒管，如果看官方的數字，把香港的大學以國際學術成就作比較，過往 10 年增加的本地大學宿位，也完全跟不上國際的步伐。其實人生最寶貴的就是大學本科教育的幾年，如果學生能夠住宿在校園，一定會經歷美好的學習經驗。

對於外地來的新生，目前恒管是保證有住宿，這在香港很少院校能夠做到。儘管現在我們外地生數量有限，但長遠來看肯定是一個難題，外地生來港若要租房子，租金昂貴。香港要成為國際教育樞紐，若無合適的住宿條件，對外地生來說，來港唸書的吸引力便大大降低。

### **澳門無自己水域 香港填海更易**

筆者在澳門住過 5 年半，當時是出任澳門大學的學術副校長，親身經歷了澳門特區發展最關鍵的幾年。那時候，一方面要向中央政府爭取橫琴的約一平方公里地皮興建新校園，又要向珠海市政府租地 40 年。所租的土地則由澳門法律管轄，這個情況相當特殊：一來那片土地是完全用作高等教育的；二來澳門其實是沒有自己的水域。海域的管轄權不在澳門特區政府手中，因此如果澳門政府打算填海，一定得中央政府批准才可進行。

那時澳門嚴重缺乏商業和住宅用地，澳門也有經濟住房的概念。大約六、七年前，中央政府一次過批出頗大的填海面積，讓澳門進行新發展。眾所周知，填海的土地來得較容易，因毋須處理賠償、拆遷等問題，要是以收回土地作增加土地供應，就會拖時間很久。相比之下，香港周邊有自己管轄的水域，填海完全是我們的內部事務；如果填海造地，會比澳門快很多。更何況，今天若是填海，會採用很多新科技、新設計，不必像以前填海需要十多年這麼長時間。

### **擺事實講道理 填海共識可期**

部分香港人對於填海有很大的反響，有關當局或許需要多一些耐性，告訴市民整個填海計劃帶來對生態的影響有多少，這樣大家對於土地問題，會慢慢走向理性思考。然而，政府也要有所主導，把相關理據和數據羅列出來，說明填海對於生態的影響不是有些人想像般嚴重。依我觀察，政府目前提供的資訊仍然未足夠，只要有耐性，全面提供資訊，假以時日，市民對填海應可漸漸取得共識。

澳門現在有 6 成土地是填海得來的，即是說，填海的土地已大於原來的土地，更把路環、氹仔幾個島嶼連在一起，成為現在的路氹新區，所以說，澳門的填海是很大片的。

香港也可以在填海方面凝聚共識，其實土地供應小組提出的很多選項，很大部分都不是互相排斥，只在於短、中期排序的先後罷了！如果我們全方位地看，很多事情也不一定是對立的。當然，任何一個方案都不應拖得太久，早點有一個全面落實的方案，無論對於香港的年輕人也好，對滿足房屋需求也好，甚至對於私人物業的供應，一旦感到前景能獲大幅改善，將大可提振港人士氣。

### 內地水域填海 審批長爭拗多

總的來說，特區政府倡議在大嶼山與香港島之間填海建設東大嶼都會，是較可行的。首先，擬填海的區域在香港水域，屬於特區內部事務。最近有團體倡議在珠海對開的內地水域興建人工島，似乎未必需要這樣做，因為須與內地不同層次政府部門商議，由中央到廣東省，直至地方，批核過程可以很長。

對於「曾經滄海」的筆者來說，相信這世界沒有免費的午餐，當年要赴北京、廣東省、珠海去討論橫琴土地事宜，或許很多珠海的人也未必高興。港人曾有「一地兩檢」爭議，故可預料，香港在自己的水域填海無疑會快得多，也可減少許多爭拗。

如前所述，興建一個人工島，只要解決一些環保、保育和資金的問題，現今且有許多新科技可以輔助。團結香港基金 8 月舉行高峰會，發表強化東大嶼都會計劃的研究報告，建議在香港島和大嶼山之間的中部水域，填海興建約兩千公頃的人工島，若人工島除社區用地外，劃出 28%至 32%土地用作住宅發展，可興建 25 萬至 40 萬伙，容納 70 萬至 110 萬人居住。這個建議值得我們作積極的探討。

很高興見到很多香港人已漸同意：面對較具爭議性的找地問題，用平和、理性和務實的心態來處理是最有效的途徑。