

即時發佈  
新聞稿

**發展局誇大明日大嶼成本效益如開「空頭支票」  
綠色和平估算棕地造價僅填海四分之一 促請政府優先發展棕地**

2019年3月19日，香港發展局公佈「明日大嶼」首階段填海工程（下稱填海）的初步成本估算，綠色和平反駁，填海造地成本比棕地昂貴，更漠視過去賣地流標個案，無法保證填海後賣地具成本效益，如開『空頭支票』。綠色和平推算，棕地造地成本為333億元，僅填海約四分之一。綠色和平促請政府盡快公佈快公佈棕地可行性研究，制定建屋選址及時間表，撤回填海計劃。

綠色和平資深項目主任朱江批評：「棕地與填海相比，民意支持度高，造價較填海便宜，政府亦即將完成兩份可行性研究，卻遲遲不公佈，『有研究不估算』；而填海就『未研究先估算』，更漠視去年山頂文輝道及九龍啟德兩幅地皮流標，在立法會『插隊』申請撥款，是倒行逆施。」

現時新界有1030公頃未納入規劃的棕地，綠色和平透過地理資訊地圖(Geoinfomap)與數碼土地界線圖(iC1000)分辨全港棕地的私人地部分，發現屬於甲、乙、丙級私人農地（即棕地），加上官地，共有816公頃。若發展其中一半棕地，即408公頃興建鄉村式公營房屋<sup>1</sup>，並按照地政總署收回土地特惠補償率<sup>2</sup>，造地的成本約333億元，即約填海四分之一，保守估計至少可提供13萬9千個單位，與填海相約。

綠色和平補充，現時棕地充斥逾50個非法電子垃圾拆解場，從外國進口有毒電子垃圾污染環境，浪費土地資源。政府拖延發展棕地，變相縱容非法作業污染新界鄉郊。綠色和平重申，海洋住屋不對立，棕地成本效益比填海高，促請政府優先發展棕地，撤回填海計劃。

<sup>1</sup> 其餘用作發展基層設施及重置安排。

<sup>2</sup> 地政總署第7255號公告《新訂收回土地特惠補償率》，2018年。

<https://www.gld.gov.hk/egazette/pdf/20182239/cgn201822397255.pdf>

**附表一：棕地面積及收地成本**

級別	業權	面積(公頃)	收地成本(港元)	可建公營房屋單位(個)
甲級	新界北 <sup>3</sup> 私人*	171.5	24,903,525,456	191,700
	新界北官地	49.7	/	
	其他私人	74.4	10,803,214,359	
	其他官地	35.4	/	
乙級	私人	52.4	4,754,038,663	
丙級	私人	432.9	26,189,271,070	86,580
總數		816.3	66,650,049,548	278,280 <sup>4</sup>
保守估計總數		408.15	33,325,024,774	139,140

\*新界北發展研究範圍內的私人棕地

**附表二：可建單位數目**

根據規劃署《香港規劃標準與準則》，鄉郊地區可興建中低密度的鄉郊住宅，每公頃可建單位數目為200至500個，高度限制為6至12層。

鄉郊住宅發展密度	面積(公頃)	每公頃可建單位	層數	最高地積比率	可建單位(個)
甲級+乙級+官地	383.4	500	12	3.6	191,700
丙級	432.9	200	6	2.1	86,580

<sup>3</sup> 新界北發展研究範圍內的棕地，並未被政府納入為現時新發展區，所以其棕地面積計算在本研究內。

<https://www.hk2030plus.hk/TC/conceptual.htm>

[https://www.pland.gov.hk/pland\\_en/p\\_study/comp\\_s/ntn\\_study/ntn\\_es\(chi\).pdf](https://www.pland.gov.hk/pland_en/p_study/comp_s/ntn_study/ntn_es(chi).pdf)

<sup>4</sup> 參閱附表二。