



HONG KONG PROFESSIONALS AND SENIOR EXECUTIVES ASSOCIATION

香港專業及資深行政人員協會

# 「土地共享先導計劃」意見書

2020年1月

香港銅鑼灣渣甸街54號富盛商業大廈90室

Unit C, 9/F, Prosperous Commercial Building, 54 Jardine's Bazaar, Causeway Bay, Hong Kong  
Tel: 3620 2918 Fax: 3620 3106 Email: [office@hkpasea.org](mailto:office@hkpasea.org) Website: [www.hkpasea.org](http://www.hkpasea.org)



HONG KONG PROFESSIONALS AND SENIOR EXECUTIVES ASSOCIATION

香港專業及資深行政人員協會

2019/2020 年度

理事會成員名單

會 長	:	李鏡波先生	
創 會 會 長	:	容永祺先生, SBS, MH, JP	*理事會當然成員
前 會 長	:	胡曉明博士工程師, SBS, JP	*理事會當然成員
	:	謝偉銓測量師, BBS	*理事會當然成員
	:	盧偉國議員, SBS, MH, JP	*理事會當然成員
前 任 會 長	:	陳紹雄工程師, JP	*理事會當然成員
常 務 副 會 長	:	黃偉雄先生, MH	
副 會 長	:	李惠光工程師, JP	史泰祖醫生, JP
	:	伍翠瑤博士, JP	吳長勝先生
	:	林義揚先生	羅范椒芬議員, GBM, GBS, JP
	:	黃友嘉博士, GBS, JP	陳鎮仁博士, GBS, JP
	:	周伯展醫生, BBS, JP	梁廣灝工程師, SBS, OBE, JP
	:	羅志聰先生	施家殷先生, MH
	:	梁世民醫生, BBS, JP	潘燊昌博士, SBS
	:	何建宗博士	
財 務 長	:	吳德龍先生	
秘 書 長	:	蔡淑蓮女士	
副 秘 書 長	:	彭一邦博士工程師, JP	
理 事	:	梁美芬議員, SBS, JP	曾其鞏先生
	:	楊位醒先生, BBS, MH	何君堯議員, JP
	:	陳記煊先生	施榮懷先生, BBS, JP
	:	林力山博士測量師	余秀珠女士, BBS, MH, JP
	:	葛珮帆議員, BBS, JP	洪為民教授, JP
	:	廖長江議員, GBS, JP	王桂壘律師, BBS, JP
	:	容海恩議員, JP	楊全盛先生
	:	龐朝輝醫生博士	范家輝先生
	:	黃元山先生	黃家和先生, BBS, JP
	:	劉敏儀博士	任江工程師
	:	吳宏偉講座教授	黃健兒測量師
	:	鄒廣榮講座教授	鄺正煒工程師, JP
	:	龐寶林先生	李文輝博士
	:	李應生先生, BBS, MH, JP	賴旭輝博士測量師, JP
	:	鍾志斌先生	龔永德先生

註：依職位資歷及筆劃排序



# 香港專業及資深行政人員協會

## 經濟事務委員會

主席：梁廣灝工程師, SBS, OBE, JP

副主席：黃偉雄先生, MH

## 房屋規劃及地政專責小組

### 討論：「土地共享先導計劃」

副召集人：施家殷先生, MH

副召集人：彭一邦博士工程師, JP

副召集人：鄔滿海測量師, GBS

成	員	：李鏡波先生	林義揚先生
		任江工程師	梁美智女士
		羅裕群先生	尹德川先生
		周榮生先生	姚潔凝女士
		凌嘉勤教授, SBS	董清良先生
		鄧婉智女士	



## 香港專業及資深行政人員協會 「土地共享先導計劃」意見書

2020年1月

### 前言：

隨着人口急速增長，社會對房屋的需求一直有增無減。加上去年土地供應計劃多有延誤或擱置，相信無論公營或私營房屋供應在未來數年將面臨更嚴峻考驗，增加土地供應刻不容緩。特區政府固然要做好長遠土地房屋規劃，同時亦不能忽略短中期房屋供應。

香港專業及資深行政人員協會非常關注香港土地供應不足的問題，並曾於2018年就「《增闢土地 你我抉擇》公眾參與活動」向政府呈交意見書<sup>1</sup>，支持公私營合作發展模式。本會最近再就特區政府擬推行的「土地共享先導計劃」深入討論，現提出一些意見，期望政府能確切透過此計劃加強和加快釋放私人土地的潛力，以期增加短中期房屋供應。本會亦促請政府加快現行的新發展區規劃，從短中長期土地政策三管齊下，讓市民能安居樂業。

### 香港專業及資深行政人員協會的意見：

#### 1. 政府主導回收土地發展

按照現行政府公佈的土地先導計劃擬議細節，先導計劃申請人將負責整合申請涉及的私人土地產權，不論該等地塊用作公營或私營房屋發展，政府不會為先導計劃收回私人土地，以帶來額外樓面面積作房屋發展。

本會原則上支持政府以公私營合作方式，釋放新界私人土地潛力，這亦是政府另一個可善用土地資源的方向及工具，符合多管齊下增加土地供應的原則。不過私人發展商在香港開拓土地有一定難

---

<sup>1</sup> 本會的建議載於2018年8月呈交的「增闢土地 你我抉擇」意見書第9點。



度，因為規劃上需要配合基建設施，惟私人發展商多因基建配套不足，土地只能作低密度發展，住戶數目自然較少。若非政府主導回收私人土地作基建配套，即使發展商有土地亦無用武之處。

因此本會建議在與發展商合作上，政府採取主導角色，主動回收土地完善基建配套，才能鼓勵更多發展商參與計劃。事實上，進行基建配套發展後，新增基建配合私人土地上及周邊地區的新建房屋，促使更高密度的發展，如提高地積比率。如此一來發展商需要補更多地價進行發展，除了更有效地釋放現有土地潛力，帶動整個區域發展之外，政府亦可從中增加公共收入。

## 2. 集中資源開發新發展區(New Development Areas)

為應付急速增長的人口及改善市民居住環境，上世紀七十至九十年代之間，政府陸續建設新市鎮，不過近年香港新市鎮發展停滯不前，直到現時才有古洞北/粉嶺北、洪水橋、元朗南及東涌新市鎮擴展等新發展區及新市鎮擴展區。

從土地供應角度看，新發展區的發展相對於其他改劃土地，更能提供優質的生活環境。新發展區除了為新增人口提供住屋外，還有交通配套、社區設施，擁有較整全完善的規劃，比起較零碎分散的改劃土地，積極規劃及開發新發展區更符合香港現況。

本會曾於 2017 年向特區政府呈交「《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》公眾參與」意見書<sup>2</sup>，當中建議政府推動更多新市鎮發展，儘快提供更多可發展土地。本會促請政府儘快落實以上建議，增加公私營房屋供應，以應付經濟發展的需要。

---

<sup>2</sup> 本會的建議載於 2017 年 2 月呈交的「《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》公眾參與」意見書的第 1.4 點。



### 3. 加快現行的新發展區規劃

香港的土地資源匱乏，土地供應不足已是迫在眉睫的社會民生問題。政府除了應積極規劃新發展區外，亦要加快現有的新發展區計劃，方能達到最大果效。以古洞北及粉嶺北新發展區為例，在經歷近十年的研究規劃、公眾諮詢和各方討論後，新發展區全期基礎工程仍需耗時 12 年，即約 2031 年才能全面完工。期望特區政府能加快規劃步伐，以確保香港中長期房屋供應。

### 4. 支持成立顧問小組

公私營合作發展可在短期內釋放大量潛在的土地供應，惟過往公私營合作發展往往引起外界擔憂，恐防有利益輸送情況發生。為釋除公眾疑慮，本會支持政府成立專責顧問小組，作為獨立顧問及公正的第三方意見，就先導計劃的運作向政府提出建議，以提高公信力。為避免利益衝突，本會同意顧問小組由非官方人士組成，包括來自不同範疇和界別內的人士。

### 5. 訂立公開公平及透明準則

本會曾於 2018 年呈交的《增闢土地 你我抉擇》意見書<sup>3</sup>，除了贊成公私營合作發展模式，更同時建議政府設立一套公平、公正、公開的機制，以確保潛在市場參與者可以公平競爭。本會支持政府將先導計劃的資料、接獲的申請及每宗申請進度於不同階段向公眾發佈，以提高透明度。

### 結語：

香港面臨的房屋短缺問題既長期且複雜，現時部分地產商持有的農地，因位處偏遠及欠缺道路基建等配套，一直無法興建住屋。本會冀望在土地共享先導計劃下，政府能採取主導角色，收回土地作基建配套。如此一來將鼓勵更多發展商參與計劃，釋放更多土地資源，加

---

<sup>3</sup> 本會的建議載於 2018 年 8 月呈交的「增闢土地 你我抉擇」意見書第 9 點。



香港專業及資深行政人員協會

「土地共享先導計劃」意見書

速短期土地供應，有望填補香港未來 10 年的土地缺口，政府、地產商，以及市民均可得益，創造三贏局面。

除了着重短期覓地的同時，建議政府必須多管齊下增加香港土地供應，多規劃並開發更多新發展區，並加快現行的新發展區規劃步伐，才能有望長遠解決香港的房屋問題。