



審慎推行“土地共享先導計劃”

政府於 2017 年 9 月，成立“土地供應專責小組”，就多個有潛力增加土地供應的選項及其利弊鋪陳出來，與民共議，藉此凝聚共識，經過為期五個月的公眾諮詢活動，包括 185 場公眾參與活動，網上及實體問卷及電話調查等，小組綜合及分析了多方意見，就 18 個土地供應選項當中，建議政府優先研究及推行 8 個選項，而“釋放新界私人農地的發展潛力”，屬其中一個短中期選項。最後政府亦於 2019 年 2 月，全面接納土地供應專責小組的土地供應策略及 8 個優先的土地選項。

“土地共享先導計劃”正是政府進一步落實土地供應專責小組建議報告內容的措施之一。根據土地供應專責小組提交的報告分析，“公私營合作機制及引用《收回土地條例》並無衝突，亦不存在前者取代後者或政府放棄使用公權的考慮”。於去年公佈的《施政報告》中，政府提出會運用《收回土地條例》，收回三類私人土地作百分之百公營房屋，包括公屋、綠置居、居屋及首置和相關設施發展。本會認為，目前社會對於公營房屋供應非常殷切，透過引用《收回土地條例》，藉以增加可供興建公營房屋單位的土地，是值得支持的；不過，從整個社區的規劃角度作考慮，汲取過去如天水圍在規劃上的問題，於公私營房屋的供應上也須要作出適當的平衡，以避免偏向單一化，以回應社會不同階層的住屋需要。

政府於去年底公佈的《長遠房屋策略》中，表示在未來 10 年，公私營房屋供應的總目標為 43 萬間，較 2018 年減少供應目標 2 萬間，即使預計未來十年公營房屋建屋量會上升至 27.2 萬間，但仍然約有 3 萬個單位的欠帳。而根據發展局的文件顯示，預計先導計劃項目最早可於接獲申請後約 4 至 6 年帶來土地供應，以供建屋之用，相信這對於充實未來房屋供應，尤其是公營房屋供應方面會帶來正面的促進作用。不過，社會一直以來，對於推行公私營合作的模式存有爭議，更被質疑官商勾結，相信推展有關項目難度不容忽視，必須增加計劃的透明度，讓公眾可作有效監督；此外，由於計劃同樣適用相關的法定程序，如修訂法定圖則、收地及授權進行公共道路/基建工程等，若要加快有關土地的供應速度，政府必須要精簡行政程序，進一步協調部門之間的溝通協作，否則，計劃最後只會淪為空中樓閣。

本會認為，推行“土地共享先導計劃”與運用《土地收回條例》，可比喻為“棒子”與“胡蘿蔔”的關係。對於閒置的土地、農地，政府既可透過先導計劃鼓勵發展，唯對於長期間置荒廢、囤積的土地，先導計劃也無助於鼓勵發展，則應採取強硬態度收回土地，藉此令政府取回土地發展的主導權。