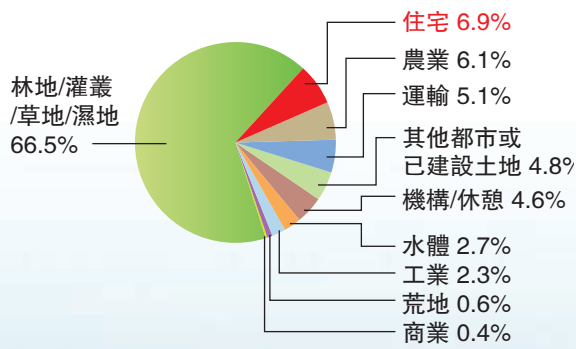


香港文匯報訊(記者 鄭治祖)香港房屋問題嚴重,尋根究底與土地供應嚴重短缺有極大關係。團結香港基金昨日發表的研究報告指,預計香港未來30年需要開發超過9,000公頃的土地,才可應付大約120萬的人口增加、經濟發展及社會設施的需要,建議特區政府大力增加土地供應(見表)。報告又指,綠化土地和郊野公園佔香港土地面積達67%,認為社會不應完全排除發展有關土地的可能性,建議特區政府應成立多方平台讓社會各界討論,並建立科學基準和方法,審視所有郊野公園生態價值,從而決定是否發展一些本來被劃作郊野公園的土地,以增加土地供應。

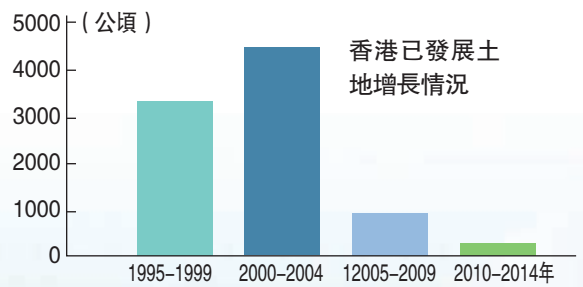
### 2014年香港土地用途



註：香港土地面積約111,000公頃

資料來源：規劃署

### 土地不足 急須解決



註：由於量度方法有變,已發展土地只包括住宅、商業、工業、政府/機構、休憩、運輸用地。

資料來源：政府統計處



「綠地」佔67% 倡審視生態價值迎長遠發展

# 郊園研關地 起樓惠萬家

■團結香港基金昨發表研究報告指,綠化土地和郊野公園佔香港土地面積67%,認為社會不應完全排除發展有關土地的可能性。

團結香港基金昨發表首份關於香港土地及房屋政策進行深入研究並提出建議。報告指出,香港製造土地的步伐在過去10年間大幅放緩,「1995年至2004年間香港已發展土地共增加了7,800公頃,但有關數字在近10年卻大幅減少至只有1,100公頃。」

#### 未來30年需開發逾9000公頃

報告又指,香港長期缺乏落實大型土地發展計劃,造成近幾年住宅用地短缺,住宅單位供應非常緊絀,令樓價和租金飆升。由於房屋問題的根源在於土地供應嚴重短缺,故香港未來30年需要開發超過9,000公頃的土地,等同現時3個沙田新市鎮面積,才可應付大約120萬的人口增加、經濟發展及社會設施的需要。

報告並指,綠化土地和郊野公園佔香港土地面積達67%,遠高於英國倫敦的38%和新加坡的8%。郊野公園佔香港四成土地面積,等於全港所有已發展土地1.6倍,故發展有關土地的可能性不應完全排除,認為現時社會對發展郊野公園討論大部分流於原則和感性的意見。

#### 促設多方平台 研削郊園範圍

報告同意綠色空間對香港重要,但認為《郊野公園條例》已制訂近40年,建議特區政府成立多方平台讓社會各界討論,並建立科學基準和方法,審視所有郊野公園生態價值、服務、用途等,再決定是否有需要修改

郊野公園覆蓋範圍,以發展一些本來被劃作郊野公園的土地。

#### 盼兼顧環保 騰地解燃眉急

團結香港基金總幹事鄭錦芬建議,社會各界應用客觀、理性、務實的思維,研究討論各種增加土地供應的方法,包括填海造地、改變土地用途及落實新發展區。她指出,「與香港市民一樣,團結香港基金非常珍惜香港的大自然生態,我們亦有計劃為香港成為世界級環保城市的宏願,開展研究工作。不過眼前最迫切的,恐怕還是香港人要展現智慧,在保護環境和生態的同時,認真考慮香港長遠發展的基本需要。」

團結香港基金研究員曾維謙也表示:「移山填海向來都是最有效的造地方法。現時政府提出位於香港島和大嶼山之間的700公頃的人工島,及曾經提出在長洲以南一個千多公頃的大型人工島,都值得社會認真考慮。海洋和綠地都有無可置疑的環保價值,但在土地嚴重短缺的情況下,社會各界靈活理性地作分析討論。在維護大自然生態的重要前提下,撥出適量空間以解燃眉之急。」

團結香港基金副總幹事及公共政策部主管黃元山則認為,特區政府應拆牆鬆綁,加快增加土地供應效率,「要解決土地房屋問題,希望政府力求進步,認真考慮拆牆鬆綁,例如加快釐清不同部門間的權責,整合審批流程;改革綜合發展區制度,減少對發展限制等。」

#### 建議7招增供地

1. 納入更多填海地點
  2. 考慮發展一些本來被劃作郊野公園的土地
  3. 改革綜合發展區制度,減少發展限制
  4. 改變「棕地」(新界農地或鄉郊土地)用途
  5. 改變粉嶺高爾夫球場土地用途
  6. 改變行政長官粉嶺別墅的土地用途
  7. 檢討現時「丁屋」政策
- 資料來源：團結香港基金研究報告 製表：記者 鄭治祖



■報告建議改變粉嶺高爾夫球場土地用途。

## 「玫瑰園」穩民心 借史鑑今

團結香港基金的土地房屋研究報告結尾,以上世紀80年代末的「玫瑰園計劃」來借史鑑今。80年代末,港人對1997年將回歸祖國的前景有所憂慮和不安,甚至出現所謂的「移民潮」。港英政府為了穩定民心,在1989年由時任港督衛奕信在施政報告提出「香港機場核心計劃」,坊間稱這項規模前所未有的基建計劃為「玫瑰園計劃」。

「玫瑰園計劃」以位於赤鱗角的新機場為核心,輔以多項運輸及城市發展的相關建設,共十項核心工程,包括機場快線、青馬大橋、西區海底隧道、三號幹線、中區填海計劃和北大嶼山新市鎮等。報告認為,要是沒有「玫瑰園計劃」,幾可肯定今天香港的發展水平和生活質素一定會大打折扣。

#### 為美好未來 作關鍵抉擇

報告又指,「玫瑰園計劃」在規劃和實行的過程中,社會一定作出過不少關鍵但困難的共同抉擇。單是赤鱗角新機場和西九龍的發展,便涉及近1,300公頃的填海工程;其他機場核心工程項目,對環境和不同地區的居民,亦曾造成不同程度的影響或不便。但最後,香港市民面對當時的社會、經濟、民生問題,權衡輕重後,都贊成為了香港的長遠發展,「玫瑰園計劃」有其必要。

報告認為,今天香港也面對一些不盡相同,但同樣嚴峻的社會、經濟、民生問題。縱使這一連串問題不會只靠大興土木便能解決,還牽涉其他更深層次、不同範疇的制度改革和政策轉變,但土地可以肯定是個「不充分但必要條件」,「土地本身並不足夠,但沒有充足的土地供應,要解決這些問題都是只是空談。」

報告最後語重心長地表示,「26年前,我們決定共同為這個美好未來而努力。26年後的今天,為了香港人能得享較佳的社會設施和居住環境,為了讓我們的長者得到適切的醫療和安老照顧,為了我們的經濟有足夠的活力供年輕人發展,面對一樣關鍵但困難的選項,你會如何抉擇?」

■記者 鄭治祖

## 街訪

### 「誰不想當業主?」

不少市民昨日留意到團結香港基金發表的研究報告,認為「補貼置業計劃」有助小市民置業,讓港人得到安樂窩;亦有市民希望申請門檻可以惠及夾心階層,而非只屬基層上樓。

居於屯門公屋的趙先生表示,自己剛剛畢業踏入社會,預計10年之內置業。他認為整合公屋及居屋計劃相當吸引,指「香港有誰不想當業主?」他希望政府參考相關建議。

#### 幫年輕人「立室」

剛大學畢業,投身社會工作的劉小姐坦言,香港樓價瘋狂,置業對於她而言,是遙不可及的東西,因此認為相關計劃可以降低置業門檻,對於想成家立室的年輕人很有幫助。

租樓一族張先生表示,目前每月花費8,000多元去租屋,雖然當老師也未能負擔首期買樓。他擔心相關計劃的購買門檻高,即是只容許基層人士購買,以他這般的夾心階層則未能受惠。

#### 助港青「有屋住」

育有兩名子女的黃先生表示,兩名子女均已投身社會,亦有討論過搬離家庭獨立生活,但根本無法負擔現時的樓價水平。他認為「補貼置業計劃」吸引,希望政府考慮,幫助香港後生一輩「有屋住」。

育有一名兒子的張太太感慨,香港多年以來樓價屢破新高,認為長遠應開發郊野公園,增加住屋供應,樓價就能降溫。

■記者 翁麗娜



■趙先生 莊禮傑攝



■劉小姐 莊禮傑攝

### 優惠須防非議 細價樓或挫

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、梁悅琴、蘇洪鏘、曾敏儀、梁偉聰)對於團結香港基金研究報告關於本港土地及房屋政策的提議,經濟學者關焯照表示,如果日後公營房屋的補地價無須跟隨市價變化,將會對樓市造成極大影響,私人市場細價樓的樓價或會下調,令業主變成負資產。他認為,香港的問題是需要足夠的土地,否則計劃再好都無法實施,因為無法供應到市場。

#### 發展商支持開發郊園

發展商方面,會德豐地產常務董事黃光耀認為,公屋一向以出租為主,若用來出售,會影響排隊上樓人士租用公屋的輪候時間,畢竟並非所有基層人士都一定想置業,租公屋亦是一個選擇,基層市民要置業已有居屋可以選擇,而且所有公共房屋都是特區政府及市民的資產,若然給予太多置業優惠,亦會引起社會爭議。

對於發展郊野公園的建議,黃光耀認為,香港土地供應短缺是目前面對的問題,假如能合乎規劃又不違反土地用途,建議不妨考慮,而且郊野公園地皮除私人住宅外,也可作為居屋或公屋,以平衡社會上不同的需求。嘉里發展執行董事朱業培、九建事務及銷售部總經理楊聰永等昨日亦表態支持發展郊野公園發展,但認為必須做好技術評估。

地產代理對於團結香港基金提出的建議也有保留。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,「可租可買」的建議,過去政府亦曾於青衣青綠街地皮提出,但後來改為直接出售,反映現時資助房屋的政策行之有效。今次感覺有關建議是「畫蛇添足」。利嘉閣地產總裁廖偉強則指,措施倘若落實的話,對中下階層人士置業有好處,因為能夠有個自置物業,但相信對樓市的影響有限。