

南沙闢「香港園」借地解缺地？

— 今日香港 + 能源科技與環境 —

香港一直面對土地不足的問題，曾嘗試利用填海來解決，然而此法並非可持續，亦引起很多不同的反對聲音。除了填海，香港政府近年積極利用不同方式提高土地供應：改變農地用途作發展（如收回菜園村用來興建高鐵）、回收「棕地」作城市規劃（如元朗橫洲發展項目）、進行舊區重建（如觀塘發展計劃）、提出開發郊野公園（最後並未落實）等，各項覓地發展的方法都引起不同持份者的爭議，支持與反對的背後牽涉各人的價值取向。對於粵政府倡議在廣州南沙建立粵港澳深度合作區，香港特區政府反應積極，有意租用南沙土地籌建採用香港稅制的「香港園」。本文將會以此為切入點，探討不同覓地方法所引起的爭議及當中的利弊。

■李文靖 青松侯寶垣中學通識科副科主任



模擬試題

資料A：某智庫評論文章

香港一直缺乏土地資源，於居住用地、醫療用地、厭惡性設施用地，如堆填區、焚化爐、興建骨灰龕等問題上都有其迫切性。

有學者認為，效法澳門借地發展的方案值得借鏡。澳門大學於2013年在珠海租借橫琴一平方公里土地作擴展，為期40年，租金為40億澳門元，較原先的氹仔校園大20倍。澳門與珠海市只為一河之隔，所租借的地方亦由澳門政府以澳門法律管轄，亦強調租借後的土地有足夠的自由發展學術研究，言論、出版等的自由亦得到保障。

就有關的借地方案，學者認為有足夠的參考性。除了有先例可循外，兩地緊密的關係亦有利方案推行，如《內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排》（CEPA）和《粵港合作框架協議》保障了香港與內地在專業服務、旅遊、物流、文化創意、科技創新等領域的合作。

香港政府有意在廣州的南沙租地100平方公里，籌建採用香港稅制和法律的「香港園」：園區內會擁有多產業配套，以容

納公屋、安老中心、學校等公共設施，或有效舒緩香港內部土地不足的問題。港珠澳大橋和廣深港高鐵通車後，「三小時生活圈」足以支持區內的融合。

但有團體聲稱，特區政府此舉是「逼港人上內地」，令「香港園」內居住或工作的人被標籤，不利社會和諧；擔心發展後的「香港園」非如理想中自由。

團體提出反建議，認為填海、開發郊野公園、發展「棕地」、開發岩洞等方案較為恰宜。

想一想

- 以借地方法來解決土地不足問題牽涉不同的持份者，這些持份者之間會有什麼價值衝突？解釋你的答案。（8分）
- 你認為向內地借地的方案是否解決香港土地不足問題的最有效方法？試加以論證。（12分）

題目拆解

a題拆解

此題為「持份者」相關的題型，學生需要指出「借地政策」所牽涉的持份者（如香港政府、內地政府、香港市民、商家/業界、本土團體等），同時需要明確地指出持份者的不同意見所牽涉的價值觀。回應此題時，學生可利用以下步驟進行思考：

- 先列出相關的持份者、立場、價值觀、理據；
- 將不同立場的持份進行配對；
- 找出兩者之間的價值衝突（爭議點）。

以此題為例，學生可以就「借地政策」得出以下不同持份者的立場和意見：

- 香港政府（支持）：以香港的整體發展為出發點
- 內地政府（支持）：以照顧香港地區市民對土地的需要為出發點
- 香港市民（支持）：以生活素質

為出發點，借地後可以增加土地興建住宅，亦可安置不同的厭惡性設備

- 香港市民（反對）：擔心新的發展區不如理想中的自由、方便，亦擔心法律問題

- 個別本土團體（反對）：考慮香港的整體性，亦擔心此法會破壞「一國兩制」。

b題拆解

題目為比較題，而題目中只提出一個比較項目（借地發展），學生於回應時不單要指出借地的好處或是壞處，更需要自己尋求恰宜的比較項目（如：填海、開發郊野公園、發展棕地等）與借地政策進行比較。

於比較時，亦需要利用不同的比較因素，如可行性、可控性、可持續性、成效、支持度等，陳述政策的利與弊，並於段落中得出與立場相符的結論。如學生未能利用比較因素作說明，分數最多只能達半。



參考答案

a. 社會和諧：政府以整體利益出發，提倡解決社會問題；本土團體以本土社群出發，提倡社會和諧。

個人便利：部分市民認為政策有利提供土地解決生活問題；部分市民因個人的生活便利而反對政策。

可持續發展：政府着眼於社會發展，環圍着眼於環境的問題；商家着重經濟效益。

經濟效益：部分業界會因經濟效益而支持政策；部分業界擔心政策的長遠發展及市民的支持度。

b. 支持

- 可持續性高：粵港關係密切
- 可控性高：地域相連，背景相近
- 成效高：有效解決香港本土土地不足情況，解決有關的社會問題
- 支持度高：解決市民所需
- 可行性高：有先例可循，交通、文化背景、發展程度相近

反對

- 可持續性低：租地而非擁有，租約的限制
- 成效低：未能解決迫切的社會問題，協商時間長
- 支持度低：難以決定要求哪些居民遷移，兩地時有矛盾，市民難以接受
- 可行性低：持份者間的衝突/意見不同，難以達成共識
- 具體細節：租約的具體問題難以解決，法律保障難以維持、邊境是否仍然存在



背景

借鏡澳大橫琴擴展先例

香港地少人多的先天條件下，覓地發展成為了每屆政府的必要任務。在兩地合作的前提下，參考澳門大學向內地借用橫琴一地擴展，有意見認為香港可向內地借地發展。

去年9月，前廣東省長朱小丹對媒體時表示，將在南沙劃出一個專門區域，引進香港企業，建立粵港澳深度合作示範區。

朱小丹亦表示，會積極制定配套政策，加強與香港特區政府的溝通，爭取在今年實質性啟動示範區的建設。此建議在最近一份特首《施政報告》中亦有提及。

概念鏈接

可持續發展：在發展現今社會的同時，又不損害下一代利益，盡量平衡經濟、社會、環境三個向度。

可行性：在政府推出政策時必須考慮的條件，例如有關的政策是否有足

夠的資金/資源/人力資源去推行及實施；政策是否受到大部分持份者的支持，以致政策能順利推行及實施；有關的政策中所牽涉的有關技術是否成熟等。

尖子必殺技

隨着新一份《施政報告》的發表，同學應藉此跟進一些重點議題的最新發展，以土地發展為例，政府一直強調土地資源不足，並尋求各種增加土地供應的方案，而坊間亦有不少聲音，如向內地借地發展，則是其中一項建議。

合作區定位經濟互惠

是次報告提到，政府將會積極參與「南沙粵港澳深度合作區」的建設，過往曾有傳聞指出，這項計劃會由香港政府向內地租借廣州南沙的土地，興建公屋、安老中

長遠促粵港合作 短期須在港拓地

交通未必配合 人才或流失

以往曾有學者提出，「橫琴模式」值得香港借鏡，可是這種借地發展的模式存有不少隱憂，首先是交通配套方面，港珠澳大橋和廣深港高鐵的工程進度緩慢，而後者就「一地兩檢」落實與否亦未有定論。

同時，向內地租借鄰近土地，合作發展重點產業，無疑會使不少本地企業和資金轉移，或會造成本土職位和人才流失。

通識科講求多角度思考，同學在探討「借地」能否作為填海、開發郊野公園等

以外的土地資源時，亦可反過來想一想，香港實際上是否缺乏可供發展的土地資源。

單就啟德發展區而言，總面積逾320公頃，可謂是香港市區最大的空置土地，但根據規劃署公佈的「啟德發展檢討研究」，目前只有40公頃預留作住宅用地，而公私營房屋的比例仍未有確實數字。

同學可進一步思索以下問題，究竟什麼才是香港土地問題的關鍵？而政府的土地規劃，又能否對應香港土地問題的核心？

■馬燕雯 通識科5**狀元

延伸閱讀

- 《南沙「香港園」首列粵政府工作安排》，香港《文匯報》
<http://paper.wenweipo.com/2017/01/20/YO1701200016.htm>
- 《廣東建粵港澳創新圈 設青年創業基地》，香港《文匯報》
<http://paper.wenweipo.com/2016/12/02/YO1612020016.htm>
- 《【施政報告】為港人港企合作區掌發展機遇》，文匯網
<http://news.wenweipo.com/2017/01/18/IN1701180020.htm>