

依法追究並非政治檢控

涉嫌在去年11月2日非法集結的「香港眾志」及「社民連」多名成員昨天早上被捕，他們被控非法集結及阻差辦公等罪，將於下周五在東區裁判法院提堂。反對派指責這是「政治檢控」，完全是無視香港法律制度以及抹黑香港法治的一派胡言，也是罔顧事實的顛倒黑白。香港是法治社會，基本法保障和平集會以及合法遊行的自由和權利，但香港法律同時禁止非法集結以及擾亂公眾秩序的行為。去年11月2日晚上，反對派策動反釋法遊行示威並與警方對抗，還企圖衝擊中聯辦，這本身就是違法的行為，參與者被依法追究法律責任，這正是在香港的法律制度下依法辦事的正常做法，絕不是反對派所聲稱的什麼「政治打壓」和「政治檢控」。

根據《基本法》第27條及《香港人權法案條例》(第383章)第17條等法律，保障港人擁有和平集會及遊行的自由和權利，但這種自由和權利並不是無限和絕對的。作為一個負責任的政府，有需要在確保市民權利以及公共安全和公眾秩序之間，取得一個適當的平衡。因此，香港法律第245章《公安條例》規定，集會遊行必須事先得到警方發出的不反對通知書，要求公眾集會或遊行人士在使用自由表達訴求的權利時，理應在遵守香港法律和不影響社會秩序的大前提下，和平有序地進行。《公安條例》第18條也列明即使在合法的集結中，也不得作出擾亂秩序的行為或作出帶

有威嚇性、侮辱性或挑撥性的行為，否則，就屬於非法集結，一經定罪，最高可判處3至5年的監禁。事實上，去年11月2日晚上，在反對派的策動下，有上千人衝向中聯辦附近的道路，堵塞交通，與警方對峙，有人向警方擲物，有人還手持竹枝、雨傘等，甚至攔截街上的磚頭。這已經完全超出了和平集會示威的範圍，變成了破壞公共秩序、影響公眾安全的行動，涉嫌觸犯有關法律。因此，警方此次拘捕和律政司的檢控，完全是基於上述事實而作出的，是維護香港法治的應有之舉。試想，如果這些明目張膽的違法行為都不被追究，香港就將變成違法者的天堂，社會將陷入無休止的混亂狀態，這樣對廣大市民來說，將會是一場揮之不去的惡夢。

反對派一再誣衊這些依法追究行動為「政治檢控」，一來反映出他們根本就是無視香港的法律；二來也是對香港法治的嚴重攻擊抹黑。因為，如果香港真的存在「政治檢控」的話，香港法治的形象就會蕩然無存。反對派就是企圖用「政治檢控」這項大帽子，掩蓋他們的違法行為，以逃避法律的追究。同時，也借此搞亂香港社會，從中渾水摸魚，實現其不可告人的卑劣目的。但是，在香港這個法治社會裡，一切違法行為都必將受到依法追究。違法者無論用什麼樣的花言巧語，或者是藉抹黑法治來企圖蒙混過關，都是徒勞之舉，絕不能夠逃過法律的制裁。

凝聚各方共識 力拓土地開發

團結香港基金昨日發表土地房屋政策倡議系列的第二份報告，就本港短中長期的土地開發和利用提出建議。報告提出推動大規模填海計劃和運用私人土地儲備兩方面建議，提出幾個大刀闊斧的動作，以滿足未來30年高達9000公頃的土地需求。候任特首林鄭月娥的政綱明確提出，會成立專責小組檢視土地供應的來源，包括在維港以外填海、新界棕地、私人發展商土地儲備、市區重建、郊野公園邊陲等。團結香港基金提出的兩個方向建議，既與林鄭政綱提到的增加土地來源的方向契合，又提出了多個具體可行的建議，值得特區政府積極參考。儘管社會上對應該開發哪些土地、如何開發等問題存在分歧，仍需要鼓勵不同意見的表達，以建設性的態度，共同去探討各種建議的可行性，以凝聚社會共識，讓開發藍圖早日變為現實。

團結香港基金的報告指出，未來30年，香港總房屋需求共126萬個單位，所需土地多達9350公頃，多出政府估算4800公頃近一倍。開拓土地、增建房屋刻不容緩。為此，該報告建議在維港以外大規模填海，增加土地供應，並將貨櫃碼頭及赤柱監獄等設施搬往長洲及蒲台島的填海地，騰出市區土地興建住宅；又建議政府考慮與私人土地擁有者合作，釋放他們現有的土地儲備。其大方向與候任特首林鄭月娥的政綱吻合。當然，具體如何操作，例如在什麼地方填海最合適，以何種方式與私人土地擁有者合作等問題，需要新一屆政府去探討和落實。作為智庫組織，積極就土地、房屋議題提出政策建議，是值得肯定和鼓勵，政府宜繼續廣開言路，聽取不同方面的聲音，對一些有參考價值的意見進行深入研究，以便盡快落實為行動。

土地問題是本港經濟民生發展的瓶頸，過去5年，本地私樓落成量平均只有每年12,000伙，較供應目標少

近3成，雖然預期未來私樓落成量會上升，但公營房屋供應仍然不足。團結香港基金的建議提醒我們思考開拓土地來源的兩個方向，一是配合區域規劃和產業發展，加快土地改劃流轉；二是以創新思維開拓新的土地發展方式。例如報告提出的葵涌貨櫃碼頭改建住宅，改為在長洲南面填海興建人工島，把貨櫃碼頭搬過去。相關建議是配合未來大灣區的區域分工和香港本地的產業發展。香港的貨櫃碼頭過去多年來位居全球前列，但隨着珠三角各城市物流航運業的發展，過去依靠香港轉口的方式已經不符合成本效益，本港貨櫃碼頭已經被周邊地區超越。加上隨着城市擴容，貨櫃碼頭所處的葵涌已經成為珍貴的市區土地。報告的建議絕非說香港放棄發展碼頭業，而且搬遷到長洲那邊一個更大的人工島，可以有比現今的貨櫃碼頭更大的發展空間，更符合地盡其用的原則。事實上，本港亦存在大量的工廠大廈，是早年舊式工業發展鼎盛時期的產物，但隨着工業北移，大量工廠大廈紛紛空置，相反金融、高端服務業、創新科技等行業卻缺乏發展空間。特區政府早年提出活化工廈計劃，但仍難以用好大片的工業用地。當局應該探討更大規模的工廈拆遷、改建方案。

不過，正如報告所言，填海、搬遷貨櫃碼頭，需要較長時間才能成事。而且，例如應否填海、應否開發郊野公園等，社會尚未達成共識。在現階段，政府應該鼓勵不同的團體就土地、房屋問題建言獻策，以開放、包容的心態讓不同的觀點交鋒。但無論何種觀點，都應該堅持建設性的態度，就是不能只否定不建設。例如一些團體堅決反對填海、反對開發郊野公園，那麼這些團體就有責任提出可行的替代方案，去滿足香港未來的土地需求。這樣才能讓討論一步步朝着解決問題的方向推進。

監獄「搬遠啲」 港人「住大啲」

「團結」倡大型填海 提供4000公頃地起住宅

香港文匯報訊(記者 岑志剛)香港特區政府《香港2030+》規劃遠景與策略諮詢期於本月底結束。團結香港基金估計，香港未來30年需要逾9,000公頃土地，以興建126萬個單位應付房屋需求，建議推出「新玫瑰園」計劃，在長洲、蒲台島、屯門、將軍澳及南丫西等地進行大規模填海，並將葵涌貨櫃碼頭改為發展住宅，以提供逾4,000公頃的用地，應付房屋與發展需要。基金會強調，發展應以改善民生為目標，不認同填海地必定用作建豪宅的說法。



團結香港基金發表土地房屋供應前瞻及填海發展策略研究報告，左起：曾維謙、黃元山、葉文祺。

團結香港基金副總幹事及政策研究院主管黃元山昨日於記者會上表示，香港房屋供應短缺，雖然近年私樓供應勉強達標，但公營房屋落成量仍嚴重滯後，中期房屋供應不容樂觀，加上樓宇急速老化，估計至2046年會有約47%，即近150萬個單位樓齡超過50年，預測未來30年有60萬個單位需要重建，若加上住戶數目淨增長、現時居於劏房等住戶居住環境改善需求，預期未來30年需要興建126萬個單位，較政府估算的100萬個為多。

料未來用地較政府估算倍增

他續說，香港人均居住面積僅170平方呎，若港人希望「住大一點」，提升居住質素至接近新加坡的人均270平方呎，加上工作、交通、休憩等需要，估計未來需要逾9,000公頃土地，才能夠滿足發展需要，較政府估算的4,800公頃多出近一倍。

然而，近年政府土地供應增長大跌，2005至2013年填海造地只有92公頃，較之前10年大跌90%，而香港只有6%為填海地，比率較鄰近城市如新加坡和澳門低。為確保持續與穩定的土地供應及建立長遠土地儲備，基金會建議政府重啟大型填海計劃。

基金會建議的「新玫瑰園」計劃，包括在長洲南建設2,200公頃大型人工島，用以搬遷現時葵涌貨櫃碼頭及棕地上的物流作業，原葵涌貨櫃碼頭約940公頃土地，則可改作住宅發展，以資助房屋為主。此外，南丫島西、屯門、將軍澳區及

蒲台島也可填海擴建，更可將現有監獄及政府設施搬遷至蒲台島，可提供近1,300公頃土地，按基金會提倡的「補貼置業計劃」興建公營房屋。

基金會指出，填海地面積較大，預期地積比較高，有利全面規劃，作商住混合發展或加入充足交通配套，強調不認同填海地必定用作建豪宅的說法，過去多個公共屋邨均建於填海地上，又指若無填海造地，私樓短缺將更嚴重，樓價只會更高。

盼社會充分討論勿錯失良機

基金會高級研員曾維謙表示，未就填海計劃的成本與時間表作估算，但強調發展土地是以改善民生為目標，不能什麼都不做，白白錯失機會，希望社會可作出判斷。

黃元山指出，公帑是用諸於民，為了讓年輕人住得更好，而港府現時有逾3萬億元外匯基金，扣除用作維持聯繫匯率的逾1萬億元，仍有不少儲備；當年殖民政府推「玫瑰園」計劃，社會亦擔心耗費巨大帶來財政負擔，社會有需要討論。

被問到有否將建議呈交候任行政長官林鄭月娥考慮，黃元山指出，政府是重要持份者，基金會會不斷與之溝通及交流，並指林鄭月娥的政綱與基金會的倡議有不少一致之處，例如置業的重要性，在資助房屋上可租可買的建議等。

對於大型填海計劃會否招致社會反彈，黃元山指出，建議填海範圍時，有考慮環保因素，該些用地亦不在海港保護條例規管水域內。曾維謙補充，先將建議帶入公眾討論，再研究如何落實。



未來30年房屋單位需求估算

類別	單位(個)
受重建影響住戶	615,600
住戶數目淨增長	431,100
現時居住欠佳的住戶	106,600
其他需求	110,100
總單位需求	1,263,000

註：住戶數目淨增長、現時居住環境欠佳的住戶及其他需求均取自《香港2030+》諮詢文件估算；其他需求包括流動居民、非本地學生、外地買家等。

未來30年土地需求估算

用地類別	用地面積(公頃)
住宅用地	2,975
配套用地	6,375
總用地需求	9,350

註：假設新單位平均面積730平方呎，平均住戶人數2.7人，住宅用地平均地積比為3.6倍計算。

資料來源：團結香港基金 整理：岑志剛

短期公私營合作 讓地主出地建屋

拆一牆一鬆一綁

團結香港基金建議特區政府重啟大型填海計劃，以應付房屋與發展需求。基金會又在中短期方面，建議特區政府「拆牆鬆綁」，透過公私營合作興建住宅項目機制，吸引並釋放更多私人土地，增加興建包括資助出售房屋在內的住宅項目。基金會強調，要以公平、公開和透明的機制「拆牆鬆綁」，提供誘因以釋放私人土地用作發展資助房屋，達至雙贏局面。

基金會指出，填海發展一般需時7至10年時間，較難在短期內推出土地，而現時私人土地擁有者持有大量主要位於新界的土地儲備，粗略估計3間大發展商儲備土地多達近1,000公頃，但不少土地因缺乏基建、城規條例限制或補地價等不同問

題難以發展，而涉及修契和換地交易的私人土地發展宗數卻逐年下跌，可見存在很大改善空間。

需撥出部分以資助房屋

為了在中短期釋放更多私人土地，以增加房屋供應，基金會建議政府推動公私營合作，透過建立機制，促成私人土地擁有者在選定發展範圍內，把土地改作住宅發展用途，但需撥出某個百分比予政府，用作發展資助出售房屋。

對於會否予人利益輸送的印象，團結香港基金副總幹事及政策研究院主管黃元山表示，前提是要以公平、公開和透明的機制「拆牆鬆綁」，讓社會上有更多資助房屋，同時令市場有誘因釋放土地，以達雙贏的局面。 ■記者 岑志剛

住得有尊嚴 紓深層矛盾

微觀點

樓價節節破頂，「蚊型」單位愈建愈多，普通市民窮盡一生精力只換來斗室，住屋困難累積成為深層次的社會矛盾。團結香港基金昨日提出大規模填海建議，以供未來30年興建126萬個房屋單位，人均居住面積目標調升至270方呎，希望讓樓價變得可負

擔之餘，讓香港人住得更尊嚴。

解決方法 未雨綢繆

儘管特區政府於過去數年積極覓地，但社會對改劃綠化地成住宅地存在極大爭議，加上不少社區以交通及景觀為由，反對在其附近建屋，政府覓地工作只能緩慢前行，單位

落成量遠未能追上需求，樓價愈發熾熱。今次基金會建議大規模填海造地，便能繞過上述爭拗，情況一如回歸前政府在新界區發展多個新市鎮，大規模安置市民。

基金會建議填海選址是生態價值較低的海域且不抵觸海港保護條例，是尊重社會發展與生態平衡。政府必須有充足的土地儲備，應付未來人口增長，而填海發展一般需時10年，社會現時應作出積極的討論，未雨綢繆，才能讓香港人安居樂業。 ■記者 方南奈