



小知識 棕地有幾多？

根據規劃署初步估算，新界約有1,300公頃的土地可視為棕地，佔香港土地總面積約1%，其中古洞北／粉嶺北和洪水橋新發展區、元朗南及新界北，已涵蓋約540公頃的棕地，餘下760公頃棕地散佈於新界鄉郊各處。

想 一 想

1. 根據上文，說明棕地的定義。
2. 你認為政府開發棕地興建公營房屋，會遇到哪些困難？試舉一項困難，並加以說明。
3. 政府解決房屋問題可如何改善港人的生活素質？解釋你的答案。

參考答案

1. 棕地是指因產業轉型導致使用率低或閒置的用地，但經適當處理，可被重新使用。香港的棕地主要是位於鄉郊的原有農地，但荒廢後變成露天倉庫或停車場。
2. 政府開發棕地興建公營房屋時可能會遇到棕地租用者的反對。棕地租用戶多數大多租用棕地作為倉庫，存放大型建築材料，例如長20米的鋼鐵。政府興建多層物流大廈，由於受到樓層高度和面積所限，可能無法放置這些大型建築材料。而且，現時在棕地上的經營成本較便宜，每方呎月租僅十餘元，但現有的多層貨倉，月租可能貴三倍，並非所有棕地作業人能負擔。
因此，棕地租用戶可能會反對政府收回棕地發展。
3. 政府解決房屋問題可改善部分港人的居住環境，從而提升他們的生活素質。香港樓價和租金持續高企，基層住屋問題惡化。有調查結果顯示，不少居住於劏房、板房、籠屋、天台屋、工廈劏房等的基層市民，月入中位數為10,000港元，當中有近10%的受訪者月入低於5,000港元。而且，劏房等不適切房屋的居住環境惡劣，衛生欠佳。政府發展棕地，大量興建公營房屋，有助加快這些基層市民的上樓速度，改善他們的居住環境，令其生活素質有所改善。

今日香港 + 能源科技與環境

香港寸金尺土，土地供應緊張，樓價持續高企，令基層市民的住屋訴求愈來愈迫切。政府急市民所急，在新一份施政報告推出重大土地房屋政策，包括開發棕地以大規模興建公營房屋，回應基層市民的住屋訴求。 ■張揚

行政長官林鄭月娥早前發表任內第三份施政報告，當中最大著墨為土地房屋政策，尤其關注基層住屋需要。在她公佈的一系列短、中、長期增加土地房屋供應的措施中，動用被稱為「尚方寶劍」的《收回土地條例》收回三類私人土地興建公營房屋（例如公屋、居屋、綠置居、首置上車盤等）最受關注。這三類土地包括：

第一類：收回由私人擁有的新界約450公頃土地，大部分為棕地。政府會先規劃後收地，並優先檢視當中160公頃較接近現有基礎設施的棕地。

該批棕地分佈在屏山及藍地一帶，今年底將開展進一步技術評估，原來的棕地作業會研究遷入多層大廈中，餘下的290公頃會於明年底開始檢視。

第二類：收回各區已規劃作高密度房屋發展，但多年來因各種原因而未有動靜（即仍未改地契）的地塊。政府會評估這些地塊是否具有發展公營房屋的潛力。

第三類：收回位於市區並適合作高密度房屋發展的茶果嶺村、牛池灣村和竹園聯合村寮屋區的私人土地，合共7公頃，可提供約6,300伙。政府將重建為以公營房屋為主的新社區，並透過按政策的補償安置，改善寮屋居民的居住環境。

出 尚方寶劍 收棕地發展

概念鏈接

• 棕地（Brownfield）

是指因產業轉型導致使用率低或閒置的用地，但經適當處理，可被重新使用。香港的棕地主要是位於鄉郊的原有農地，但荒廢後變成露天倉庫或停車場。

• 收回土地條例（Lands Resumption Ordinance）

是政府為進行公共用途工程而收回土地的相關法例，訂明政府收地的權利及補償的義務。行政長官會同行政會議可按條例命令收回任何土地，而任何人不得因收地損失向政府採取法律行動，確保政府有效收地作發展。

• 土地用途（Land Use）

是指土地資源劃定的使用方法。土地一般分為住宅、商業、工業、休憩、農業、濕地等不同類別。政府為確保土地得以合理利用及配置，會作出嚴格規管，土地擁有者須按照規定及限制條件運用，但由於土地用途涉及發展政策，用途的規劃經常出現衝突，政府亦會因應社會變化和長遠的城市規劃而更改用途。



■ 棕地佔香港土地總面積約1%。

資料圖片

多角度觀點

• 規劃署前署長

開發棕地並非想像中容易。棕地問題並非在於數量和面積，而是如何安置棕地上的原有用途。即使興建多層物流大廈，體積亦會相當龐大，亦無法放置建築用的重型機械；即使作業者願意遷走，政府仍要解決業權問題，並可能要面對司法程序，所以較難掌握發展時間。

• 新界露天倉經營者協會主席

支持政府發展土地增加供應，但必須為棕地作業者提供妥善的安置安排。政府發展洪水橋新發展區時，在北面預留約24公頃土地作棕地作業用途，並打算將部分受影響的棕地作業重置到多層樓宇，惟部分棕地作業如回收場等，需要使用大量重型機械，因荷重問題而難以上樓，其日常營運亦需要使用吊機，難以在室內操作。

另外，現時在棕地上的經營成本較便宜，每平方呎月租僅十餘元，但現有的多層貨倉，月租可能貴三倍，並非所有棕地作業人能負擔。

• 綠色和平項目主任

同意棕地作業者對香港經濟有貢獻，政府需要處理其生計問題，為他們提供經濟誘因。政府要給棕地作業者看到，土地經規劃之後，可以給他們一個恰當的營商環境。發展棕地獲得跨黨派支持，政府有正當性收回棕地作發展。另外，現時棕地用途雜亂，部分更有非法的電子器材拆解場經營，污染環境；若能將棕地收回作發展，可以同時解決土地不足和環境污染問題。

• 棕地租用戶

1999年起租用棕地作為倉庫，存放大型建築材料，例如長20米的鋼鐵。近十年來，不斷另覓合適場地搬遷，但始終未能找到與現址面積相若的土地，而且市面上部分短期租約的地契難以更改用途，要搬公司舉步維艱。

• 十八鄉鄉事委員會前主席

政府可在每區物色閒置的農地改劃為棕地，暫時安置受影響的棕地作業者。

近八成受訪者 撐發展棕地

香港社區組織協會在今年7月至8月訪問150名居於不適切住所的住戶，例如劏房、板房、籠屋、天台屋、工廈劏房等，以了解他們就土地供應專責小組提出的土地選項的看法。受訪住戶的月入中位數為10,000元，當中有近10%的受訪者月入更低於5,000元。

調查結果發現，最多受訪者贊成發展棕地（78.7%），其次是贊成利用私人遊樂場地契約用地及私人新界農地儲備（67.3%），以及重置或整合佔地較廣的康樂設施（58%）。

香港社區組織協會社區幹事呂綺珊同意率先發展棕地，若部分零散棕地不適合大型房屋發展，可考慮作為臨時住屋用地，興建過渡性房屋。