

# 「8個選項」2年寸進 業界倡設跨部門小組落實



## 施政·土地

新年度《施政報告》將於本月14日公佈，預計房屋政策繼續為重中之重。有議員認為，公私營房屋未來數年都會出現斷層，但政府對於土地供應專責小組於2018年底提出的8個增加供應選項全部落實進度緩慢，連政府寄以厚望的土地共享先導計劃也零申請，期望施政報告能加快推展各個覓地建屋選項，並認為政府要檢討發展、房屋、交通及環保政府架構，提高相互之間的協調及執行，加快審批程序，摒棄以往由政府角度出發的思維，更多以目標為本去制定政策。

■香港文匯報記者 顏倫樂

市場一般預料，本港未來二至三年仍然有一定房屋供應，但2023年之後無論公私營房屋供應都會出現斷崖式下跌。要知道，目前一般家庭房屋輪候時間最少5.5年，私樓每年供應只得萬餘伙的達標水平，而樓價年年上升，市民上車越見困難，成為近年社會怨氣來源之一，公私營房屋都急需補充土地儲備，增加土地供應已經無法再拖。

然而翻查資料，即使幾年前成立土地供應專責小組，又透過「土地大辯論」得出共識，開展8個優先研究選項，卻都受到政治環境影響而不斷延遲。與此同時，政府亦受制於架床疊屋的制度與程序枷鎖，部門間協調不周，導致不少房屋供應的落實時間動輒拖拉十數年。

### 謝偉銓：目標為本增房屋供應

建築、測量、都市規劃及園境界議員謝偉銓批評：「政府成日覺得只是監督者，守護制度，調節不同各方，但其實亦是一個促進者，但睇唔到呢方面做好多。」他舉例土地共享先導計劃，政府思維是「保障自己多過考慮對方是否有興趣」，導致地主對項目興趣不大，計劃2018年提出，到今年5月接受申請至今，未有一宗申請，他認為政府應該要在監督同時，促進各項政策付諸實行，以目標為本。

他認為土地共享先導計劃本身限制較多，例如公私營房屋比例、需要的評估報告、發展時限等，而且公私營比例於今天社會亦容易被政治化，風險高但誘因卻不足，站在發展商角度可能寧願循現有機制申請自行發展。他直言，社會許多人只懂抹黑官商合作，卻不理會發展商作為商人亦需要賺取合理回報的角色，「有啲人會用不同理由去阻礙香港發展」。

謝偉銓主張新一份施政報告應該要檢討及優化土地共享先導計劃，否則等幾年後再改變，土地供應又會推遲。他同時亦建議研究發展桂山島的可行性，善用海洋公園及周邊用地（例如黃竹坑警察學院）興建房屋及其他發展。他又提出善用閒置官地增加過渡性房屋供應，不應單靠民間團體推動及私人業主捐地。

### 張翹楚：應盡快推動明日大嶼

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚亦認為，政府當務之急是要落實之前「土地大辯論」的建議，例如加快發展粉嶺高爾夫球場，並成立一個跨部門督導小組去處理。他說：「明日大嶼長遠都要推，因為去到落實房屋供應係講緊15至20年，但如果今日仍然無構想的話，過5年後，再加多15或20年就變成25年，到時就更難去解決。」

針對土地共享先導計劃反應不佳，他提議政府可以將土地共享計劃與明日大嶼做連結，讓參與計劃者可以在未來發展明日大嶼時取得相應優勢。此外，他認為應重啟研究是否有空間發展郊野公園邊陲及進行維港以外填海，並簡化申請和發展土地的程序。

### 張聖典：適時公布土地回收進展

普縉集團執行董事及企業發展部總監（估值及物業管理）張聖典表示，施政報告應著墨於如何落實之前的土地供應計劃，給市場願景，而有關土地共享先導計劃、棕地、土地回收條例等的進展亦要向外公布。最近公務員合作社的發展有進展，市建局可能會向政府提出引用《土地回收條例》收回業權，再按條例作補償，先例可循下，政府亦應交代下一步部署。

# 土地共享零申請 增供地有影



政府對於土地供應專責小組提出的8個增加供應選項全部落實進度緩慢，連政府寄以厚望的土地共享先導計劃也零反應。

## 「8個優先選項」公布兩年來進展

8個優先選項	主要內容	最新進展
<b>3個短中期選項</b>		
<b>棕地</b>	1：政府「新界棕地使用及作業現況研究」指仍有約700公頃土地可探討發展潛力，當中450公頃屬私人擁有，有較高發展潛力。 2：運用《收回土地條例》收回3類私人土地作百分百公營房屋及「首置」和相關設施發展。	優先檢視當中160公頃，但年初公布僅約36公頃適合建屋，合併相鄰土地，合共約63公頃，可建2萬個公營房屋，料會引用條例收地。政府已就此展開可行性研究，期望6年內完成研究、收地及平整等，爭取部分單位10年內落成。
<b>利用私人新界農地儲備</b>	2018年提出土地共享先導計劃。	今年5月開始接受申請，但未有發展商呈交申請。
<b>運用私人遊樂場契約</b>	佔地172公頃的粉嶺高爾夫球場，將收回當中32公頃建屋。	去年9月開展技術研究，預計明年初完成。高球場8月地契期滿後，政府為32公頃訂立為期3年的「特別過渡安排」，讓其繼續使用。其餘140公頃則無意就改變土地用途進行研究，會續期至2027年6月。
<b>5個中長期選項</b>		
<b>維港以外近岸填海</b>	龍鼓灘填海和重新規劃屯門西地區的規劃及工程研究，計劃填海220至250公頃。發展局今年初申請1.79億元進行研究。	仍未通過財委會。
<b>明日大嶼</b>	「明日大嶼」涉1,700公頃，首階段交椅洲填海工程研究，涉資5.5億元的撥款。	仍未通過財委會。
<b>利用岩洞及地下空間</b>	2016年《岩洞總綱圖》劃定48個策略性岩洞區，個別策略性岩洞區的面積大約由30公頃至200公頃不等。	政府最新建議在安達臣道石礦場發展聯用岩洞，用作工務中央試驗所及歷史檔案中心的新選址。
<b>發展更多新界新發展區</b>	（可參考棕地及上述其他新界土地發展）	／
<b>發展內河碼頭用地</b>	用地佔地65公頃，政府與龍鼓灘填海一併研究（參見「維港以外近岸填海」）。	仍未通過財委會。

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

### 專家意見：



建築、測量、都市規劃及園境界議員

謝偉銓

新一份施政報告應該要檢討及優化土地共享先導計劃，否則幾年後再改變，土地供應又會推遲。



泓亮諮詢及評估董事總經理

張翹楚

政府當務之急是要落實「土地大辯論」的建議，如加快發展粉嶺高爾夫球場，並成立跨部門督導小組去處理。



普縉集團執行董事及企業發展部總監（估值及物業管理）

張聖典

施政報告應著墨於如何落實之前的土地供應計劃，給市場願景。

## 尚欠 1200 公頃用地何處覓？

### 發展局回應：料稍後會有申請

香港文匯報訊 就土地共享先導計劃的申請情況，發展局發言人回應香港文匯報指，局方今年5月6日推出為期3年的土地共享先導計劃，土地共享辦事處至今雖未有收到正式申請書，但已接獲約30宗的查詢。查詢人士當中包括一些私人土地擁有人、發展商或其代表。查詢的內容主要希望更深入了解先導計劃的各項細節，以及個別地點是否符合申請資格；當中亦涉及不同類型、地區及發展商的土地。

### 已接獲 30 宗查詢

發言人指，先導計劃的正式申請書必須附有詳盡的發展計劃，包括項目設計、技術評估、工程費用估算及土地擁有權證明等。考慮到有興趣參與的人士需時準備申請書，因此局方估計可能要在稍後的時間才會收到正式的申請。

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）本港土地問題幾乎年年被討論，但始終無法有一個妥善解決辦法。近年政府高度重視問題，曾估算未來30年香港尚欠1,200公頃，2018年更展開為期5個月的「土地大辯論」，提出8個優先發展選項，預料可提供約3,235公頃土地，算是有了一個較明確的方向，但直到今天兩年過去，在複雜的政治環境下，土地供應步伐只有寸進。

### 填海造地開展需時

回顧當年「土地大辯論」，土地供應專責小組共提出了8個優先發展的選項。其中3個短中期選項包括棕地、利用私人新界農地儲備及私人遊樂場契約用地；5個中長期土地選項包括維港以外近岸填海、發展東大嶼都會、利用岩洞及地下空間、

發展更多新界新發展區及發展香港內河碼頭用地，當時預料可提供3,235公頃的土地。這個供應數量，遠遠超出小組最初訂立覓地最少1,200公頃目標，但卻不代表容易達標。以明日大嶼為例，項目前期研究撥款涉約5.5億元，本來去年中已提交財委會審議，但在原定今年完結的財委會會議上，仍趕不及通過有關撥款，即使最近有傳政府有意於復會後調前審議，但項目面對的政治阻力仍在，令開展力度事倍功半。

土地供應步履維艱之際，時間卻並不等人。土地供應專責小組曾提出質

疑，認為1,200公頃的土地短缺太過保守，最終情況或更嚴重。小組指出，研究指未來4,800公頃的土地需求估算未有充分計及多項因素，包括市民對改善人均居住面積的訴求、人口老化令醫療及社福服務需求較預期增長快、市區重建步伐或需加快、部分行業的土地需求未有計算在內等。

### 土地規模或存變數

至於政府預計可以供應的3,600公頃的土地供應，專責小組亦認為當中存在相當的不確定性。例如土地於進行規劃程序可能面對的地區反對，導致規模縮減或擱置，而新發展區落實時亦會遇到不少挑戰，包括申請立法會撥款、收地賠償及遷拆重置等，發展項目的時間表和規模很可能有所調整。



新界不少農地都被荒廢，政府往後應加強執法或提高罰則，甚至直接收回土地進行管理。資料圖片

### 特稿

## 2400 公頃祖堂地曬太陽

新界土地廣袤千里，為香港其中一個重要土地供應來源，但多年來發展寸步難行，到底新界土地是否不能動？不可動？還是不應動？近年不少新界土地的發展選項放在眼前，包括棕地、郊野公園邊陲、濕地緩衝區、祖堂地，但都面對不同的困難。立法會議員謝偉銓認為，於土地稀缺的今天，新界區規劃及密度都需要重新審視。

視，加快基建發展，尤其當鄰近深圳已高樓林立，新界土地卻依然停留在樓宇密度低及較少用地被發展的狀態，高空鳥瞰，深圳河港水田處處，雜草叢生，估計與清朝時無異，深圳方則高樓大廈，對比強烈。他以祖堂地為例，現時需要100%持份者同意才能出售，這個門檻應該下調：「祖堂地梗係好多年，大家開會只會問每房意見，但當你百子千孫時，出售就會有困難。」

祖堂地（俗稱「阿公地」）泛指由傳統組織（例如家族或堂）而非個人擁有的新界鄉村土地，市場佔地約2,400公頃。泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，政府應該參考其他地方的做法，用全新手法去處理祖堂地，例如將土地企業化之類，讓土地只需75%股權就能易手，減少出售祖堂地時的阻力。

### 倡土地企業化 減出售阻力

事實上，現時大多新界土地都欠缺管理，好像不少濕地被非法改變用途，影響生態，謝偉銓認為政府要思考如何維持這些土地的生態價值，又或利用私人市場力量去做好保育。張翹楚認為，環保與建屋問題永遠要取捨，並取得共

識，但認為目前社會氣氛及環保意識，會對發展新界有阻力，各項增加土地選項中，他會更傾向於維港以外填海。

普縉集團執行董事及企業發展部總監（估值及物業管理）張聖典亦表示，留意到不少濕地或濕地緩衝區的魚塘和農地都被荒廢，起不到吸引候鳥的作用，甚至部分地方已用作棄置垃圾，嚴重違反保護環境的原則。他批評政府疏於執法，令這些地方失去價值，並認為政府往後應加強相關執法或提高罰則，甚至直接收回土地進行管理，因這類濕地對於本港氣候環境都有重要性，政府責無旁貸。

■香港文匯報記者 顏倫樂