

土地供應專責小組

Task Force on Land Supply

網址 Website: www.landforhongkong.hk

電話 Tel No.: (852) 3509 7737

傳真 Fax No.: (852) 2868 4530

電郵 E-mail: tfls@devb.gov.hk

香港添馬添美道二號
政府總部西翼十七樓
土地供應專責小組秘書處

Secretariat, Task Force on Land Supply
17/F, West Wing, Central Government Offices
2 Tim Mei Avenue, Tamar, Hong Kong

香港添馬

行政長官辦公室

行政長官林鄭月娥女士, 大紫荊勳賢, GBS

尊敬的行政長官：

自土地供應專責小組(專責小組)於2017年9月成立以來,我及各成員均全力檢視土地供應的來源,並以提升公眾對土地供應有關事實和限制的認知為基礎,透過一系列的資料、傳訊方式及平台,推動公眾全面討論不同土地供應選項的利弊及相對優次。為期五個月、以「增闢土地 你我抉擇」為題的公眾參與活動乃專責小組的工作重點,亦是專責小組與社會大眾互動、凝聚共識的介面。

2. 由本年4月26日開始,專責小組以全方位、跨界別、多渠道的策略,至今進行了超過180場公眾參與活動,當中包括4場公眾論壇、在18區舉辦40場的巡迴展覽,70場工作坊/會面/講座、40場專注學校及青年的外展活動,以至多媒體宣傳(包括電台訪問及特約節目),廣泛接觸社會上不同人士及團體。我及專責小組各成員均全程投入,積極參與各項活動,直接與市民及持份者溝通,聆聽他們對18個土地供應選項及其他土地供應議題的意見。我感謝社會各界的積極參與,向專責小組提出了很多寶貴意見。

3. 公眾參與活動至 9 月 26 日才完結，各個收集意見的渠道，包括網上及實體問卷，以及隨機抽樣的電話意見調查等仍在進行當中，專責小組及相關顧問稍後會就公眾參與活動期間收到的意見進行全面分析，以期在今年年底向行政長官提交專責小組的意見。

4. 在公眾參與活動期間，社會各界表達強烈的訴求，期望今次的討論會有實質成果，而行政長官必須帶領政府展現莫大決心並採取實際行動，去解決當前嚴峻的土地及房屋短缺問題。有見及此，行政長官早前表示冀先掌握專責小組至今對公眾意見的初步觀察，以便於 10 月公布的施政報告對社會的訴求作出回應。就此，專責小組於 9 月 21 日的會議上，討論了各成員於公眾參與活動期間的所見所聞所感，並就社會對土地供應策略及個別較多討論及報導的土地供應選項之質化意見，得出以下初步的主要觀察，以供閣下參考。

土地供應策略

5. 整體而言，專責小組認為社會普遍了解及認同香港正面對嚴重的土地短缺問題，短中期的情況尤為嚴峻。除了房屋用地外，其他各類型用地（包括經濟用地以及各項交通、基建及社區設施用地）均出現短缺。因此，社會普遍同意增闢各類型土地的工作刻不容緩，亦大致同意我們需要更多土地（甚至超越《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》所估計的最少 1200 公頃短缺），建立土地儲備，未雨綢繆，避免土地短缺的困局再次出現。

6. 此外，市民大多同意沒有單一選項能徹底解決土地短缺的問題，必須多管齊下，以制定一套能滿足短、中、長期發展需要的土地供應方案。目前輪候公屋的時間越來越長，樓價亦屢創新高，故社會對於短中期內增加房屋用地供應的訴求尤其強烈。

7. 就個別社會上討論及報導較多的土地供應選項，專責小組有以下初步觀察。

棕地發展

8. 發展更多新界棕地作為短中期及中長期的土地供應選項，普遍獲得市民及不同界別的支持。他們認為發展棕地除了能盡快釋出現有土地資源作房屋及其他發展外，亦可理順新界鄉郊土地用途，改善環境。縱使政府已有政策透過不同新發展區收回棕地並理順其用途，但棕地發展的規模和推展速度仍有空間加大加快。

9. 物流業及其他依賴棕地的行業，則甚為關注政府收回棕地作其他發展後會否有安置或替代安排，讓它們能繼續經營及維持生計。它們表示並非所有行業能遷至多層大廈運作，亦擔心能否負擔較棕地高昂的租金。

10. 專責小組備悉政府當局正就棕地使用和作業情況及以多層大廈容納棕地作業的可行性進行兩項研究，期望有關結果可協助政府和社會對發展棕地引發的實際問題有更好的掌握，從而更全面地探討如何在發展棕地和照顧行業發展需要之間取得平衡。

利用私人的新界農地儲備

11. 社會普遍認同新界私人農地的發展潛力有待釋放，但對如何釋放存在分歧。有意見認為房屋土地問題水深火熱，任何能增加短中期土地供應的選項，包括公私營合作，都值得支持，關鍵是要有合理機制釋除「官商勾結」疑慮，以及訂立合適公營房屋比例充分保障公眾利益。

12. 然而，在未有具體的執行框架下，有市民對透過公私營合作模式去釋放私人土地的建議存在一些憂慮，並質疑為何政府不直接引用《收回土地條例》（第 124 章），強制收回私人土地作其他發展。

13. 專責小組認為若要让社會的討論落到實處，而非停留於對「官商勾結」表達憂慮，政府適宜盡早建議一套公平、公開和透明的機制，並闡釋公私營合作機制不會取締現行法定收地程序及兩者的關係。

利用私人遊樂場地契約用地作其他用途

14. 對於是否利用私人遊樂場地契約用地作房屋發展或其他用途，社會的討論大部分集中於粉嶺高爾夫球場的用地，意見亦較為兩極化。

15. 一方面，有不少意見認為私人遊樂場地契約用地只能惠及一小撮人，在土地及公營房屋均短缺的情況下，政府應收回這些短期內約滿的土地作房屋或其他發展，以解燃眉之急。另一方面，有體育界及政商界人士指出粉嶺高爾夫球場作為全港唯一可舉辦國際賽事的球場，對香港的體育發展有重要貢獻，收回該球場對香港作為國際城市的形象會造成影響，房屋發展亦會損害場地的歷史及保育價值。另有一些意見則指可保留這些私人遊樂場地契約用地的休憩康體功能，而場地作為休憩康體用地亦應開放更多予公眾使用。

16. 在專責小組進行公眾參與活動的同時，民政事務局亦就私人遊樂場地契約政策進行公眾諮詢及全面檢討。在這情況下，專責小組備悉政府在收到專責小組於本年年底提交的詳細建議後，將連同民政事務局的檢討結果，就個別私人遊樂場地契約用地的未來用途作通盤考慮。

維港以外填海

17. 支持重啟填海造地的市民、基層代表及工商專業團體認為填海一方面能創造大片新土地作綜合規劃，另一方面毋須收回私人土地及處理安置問題，效益及時間可控性較大。很多人亦指出填海與香港的發展(尤其是新市鎮及大型基建)密不可分，今天的土地短缺，很大程度與過去十多年沒有推展大型填海項目有關。從造地規模及香港發展的策略定位而言，不少對填海持正面態度的市民都表示支持「東大嶼都會」。

18. 有專業團體及人士認為現今的填海技術先進，相應的緩減及補償措施可減少對環境的影響，而新科技亦可縮短填海所需的時間。當然，大型填海項目涉及大量的前期研究(包括環境評估)、法定與審批程序及建設工程，因此有意見認為政府應盡快展開前期工作，以確定個別填海選址的可行性，以及為推展項目提供客觀的數據，避免往後的討論流於空泛。

19. 那些對填海表示關注的人士主要憂慮選址及對環境的影響。擬議馬料水填海的位置由於較接近民居，而地區對交通配套承载力一直存疑，故反對於該處填海的聲音較大。環保團體及漁農界則擔心填海工程會破壞生態及漁獲。亦有市民認為填海工程需時甚長，「遠水不能救近火」。

發展郊野公園邊陲地帶

20. 有部分市民認為郊野公園佔地甚廣，社會應抱持開放的態度探討是否可發展部分郊野公園邊陲地帶。當中，有基層團體支持發展郊野公園邊陲地帶以興建公營房屋，改善居住環境。亦有市民提出可引入「可加可減」的補償機制，即在發展個別郊野公園邊陲地帶時，同時將相等(甚或更多)面

積的地塊納入郊野公園範圍，令郊野公園整體面積不會減少，以平衡發展及保育的需要。

21. 另一方面，反對發展郊野公園邊陲地帶的團體及人士認為在高密度及都市化的香港，郊野公園是重要而珍貴的自然資產，為全民共享的「後花園」。他們擔心先例一開，其後會陸續發展郊野公園內其他地方，造成難以逆轉的環境破壞。他們認為除非沒有其他可行選項，否則不應隨便動用郊野公園內的任何土地。

22. 專責小組備悉政府已委託香港房屋協會就大欖和水泉澳兩個郊野公園邊陲地帶進行生態及技術研究，以提供客觀分析，供社會進一步就此議題進行理性討論。

其他土地供應選項

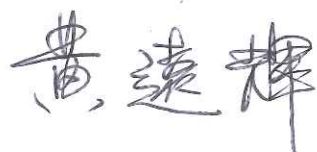
23. 除上述提及的選項外，市民在公眾參與活動期間對其他選項的討論相對較少，特別是概念性選項，專責小組暫時未能就社會對這些選項的取態得出比較明確的看法。

下一步工作

24. 以上是專責小組根據進行了四個多月的公眾參與活動期間收集得來的質化意見，就多個較多社會討論的選項歸納出的觀察，惟專責小組的分析及建議應以詳細報告為準。

25. 待公眾參與活動於本月 26 日完結後，專責小組需時整理數以萬個及形形式式的意見並進行量化及質化分析，以期按原定計劃爭取於今年年底，就整體土地供應策略及土地供應選項的優次向政府提交詳細建議報告。

26. 最後，我在此感謝政府對專責小組的支持。

Handwritten signature of Wong Yuen-ho in black ink.

土地供應專責小組主席黃遠輝

2018年9月24日