



HONG KONG PROFESSIONALS AND SENIOR EXECUTIVES ASSOCIATION
香港專業及資深行政人員協會

土地規劃及發展意見書

2013 年 4 月

香港銅鑼灣渣甸街 54 號富盛商業大廈 9C 室

Unit C, 9/F, Prosperous Commercial Building, 54 Jardine's Bazaar, Causeway Bay, Hong Kong
Tel: 3620 2918 Fax: 3620 3106 Email: office@hkpasea.org Website: www.hkpasea.org



HONG KONG PROFESSIONALS AND SENIOR EXECUTIVES ASSOCIATION

香港專業及資深行政人員協會

香港專業及資深行政人員協會
土地規劃及發展之意見書
2013 年 4 月

香港是亞洲國際都會，維持社會、經濟持續發展非常重要，故必須高瞻遠矚，作出策略性規劃，為未來各項發展建立基礎。

香港專業及資深行政人員協會認同政府需要建立土地儲備(Land Bank)，提升日後發展的靈活性。本會建議政府須透過一切可行方法，包括更改土地用途、收地、填海、發展岩洞、重建等，增加土地儲備，並有效運用土地的容納量，達到應有的發展密度，地盡其用。本會就此提出以下建議：

1 建立土地儲備 制定更廣泛長遠策略性規劃

香港面積細小，約有 1,100 平方公里，其中大部份為郊野公園、農地及非城市化用途土地，約佔總土地面積 76%，只有 24%為城市化地區，容納達 700 萬人生活及香港經濟活動。可是，該些城市化地區的土地隨本港人口快速增長、產業發展的迫切需要，逐漸不敷應用，例如近年已出現令人關注的房屋短缺問題。

香港 2041 年的人口估計將增至 847 萬人，加上要維持現有經濟持續發展的趨勢，土地需求將不斷增加，本會建議政府訂下有效機制，建立土地儲備，應付房屋發展、醫療、教育、科技及經濟發展等方面的發展需求，增加土地發展的靈活性，並且可適時透過主動調控土地供應，確保供求平衡，保障房地產平穩健康發展。

土地發展之規劃及相關研究所需時間長，本會促請政府增加土地供應利用土地儲備，致力滿足短中期需求外，亦要關注香港長遠利益，應從宏觀角度看香港整體情況、未來發展所需，包括經濟及產業發展、人口變化等，盡快檢討目前的土地規劃，重新制定更廣泛及全面的長遠策略性規劃，並且必須落實及貫徹執行其中的建議，配合香港其他政策，包括人口政策、房屋政策、經濟及產業發展等，以達到預期的規劃目標。



HONG KONG PROFESSIONALS AND SENIOR EXECUTIVES ASSOCIATION

香港專業及資深行政人員協會

2 土地規劃與交通基建應互相配合

一個新市鎮或地區發展的速度，需要該處的交通及其他基建設施發展的配合，這更與政府能否增加土地供應互惠因果。本會促請政府作出長遠策略性規劃期間，尤其規劃拓展新市鎮時，必須預先規劃及準備交通網絡及基建設施發展，包括環保、穩定及方便的鐵路運輸等，增加新市鎮的吸引力及投資潛力，加上發展公營房屋及公共設施等，有助加快發展步伐。

鐵路可達的地方通常是市民選擇居住的主要因素之一，例如將軍澳新市鎮因港鐵 2002 年通車，人口迅速上升，由最初不足 1 萬人口，至今已達 30 多萬人口。由於將軍澳綫連接觀塘綫及港島綫，接通九龍及港島區，交通方便，現時大部份將軍澳居民均會乘搭港鐵出入。

3 確保地盡其用

香港缺乏城市發展土地，面對土地需求不斷增加，土地變得更加珍貴。可是，本會留意到政府部份用於興建房屋的土地未能善用，發展密度過低，例如東九龍安達臣道新發展區，地積比率在政府提升後仍然偏低，較東九龍其他樓宇的發展密度為低。

本會促請政府應善用珍貴土地，若因交通網絡或其他基建配套限制，應彈性分割土地發展，以達到土地之合理容納量，地盡其用。

4 以諮詢凝聚市民共識

為了增加土地供應，政府會透過「公眾諮詢/參與」鼓勵市民及持分者提供意見，以便能夠吸納民意，順利進行。然而，特區政府近期就一些發展項目，即使經過多次冗長的公眾諮詢，仍然出現如新界東北新發展區等較大的爭議，受到市民強烈批評。本會建議特區政府應就上述問題，全面及徹底檢討及改善現時諮詢公眾工作的內容及模式、持份者的覆蓋面及代表性。



HONG KONG PROFESSIONALS AND SENIOR EXECUTIVES ASSOCIATION

香港專業及資深行政人員協會

本會建議政府就增加土地供應進行公眾諮詢時，必須全面及完整。首先，政府應就諮詢議題設下大前提，取得市民共識後，再討論可行方案及細節，例如首個諮詢重點應是：香港應否進行增加土地的工作？並為市民分析不採取任何方法覓地的後果及須付出的代價，讓市民明白香港缺乏土地的嚴峻現況，深入反思。取得市民共識後，政府在諮詢中應提供增加土地供應的各種可行方案及其利弊、相關工作之時間表、配合之政策等。

同時，本會建議政府除了向公眾收集意見，亦應與適當持分者加強溝通，收集其意見，完善收集意見的方式和認真處理不同的意見，以收窄社會的分歧，讓公眾透過理性討論，盡快就可行方案凝聚共識，促進香港社會和諧發展。

5 分散發展商業中心區(Decentralization)：加速發展九龍東、大嶼山及新界西

香港的核心商業區(Center Business District-CBD)集中在金鐘、中環、灣仔、銅鑼灣一帶，商廈辦公室以至酒店及零售設施的租金持續高企，企業及職位過度集中，區內的交通網絡大部份時間均非常繁忙。本會建議政府牽頭、積極推動其他有潛質的地區發展成為副核心商業區(Sub-CBD)，例如將有大型基建落成的九龍東、大嶼山或新界西。政府推行之「起動東九龍」計劃便是最佳之示範，本會期望政府應進一步加快該區的發展速度。

政府在發展副核心商業區之角色非常重要，應逐步把位於 CBD 之政府辦公室遷移至副核心商業區，相信有助吸引企業進駐副核心商業區，帶動區內發展，此舉一方面可騰空核心商業區之原有政府辦公室，增加寫字樓供應，另一方面亦可加速發展其他地區減低核心商業區的基建設施負荷，達致雙贏。

今年的施政報告定出發展大嶼山政策；而港珠澳大橋將於 2016 年落成，大嶼山將是大橋的落腳點，極具潛力發展為副核心商業區，並帶動新界西的發展，大嶼山可集中發展為新旅遊會展經濟區，興



HONG KONG PROFESSIONALS AND SENIOR EXECUTIVES ASSOCIATION

香港專業及資深行政人員協會

建更多三、四星級酒店及購物設施例如大型名店倉(Outlet Mall)，以紓緩核心商業區的樽頸情況和提升香港的接待能力。

6 加強政府各部門之協調

土地規劃及發展工作涉及多個範疇，包括住屋、工商業、運輸及基建、自然及文物保育等，本會認為政府應設立完善機制，加強政府部門間的協調，以便順利進行各項土地規劃及發展的工作。

7 推廣其他國家使用之先進、環保填海技術

國際社會對環境保育非常重視，不少先進國家及地區即使需要使用填海來增加土地，必然採取最環保的方法進行，以減低對環境的傷害。本會建議政府應引入先進、環保填海技術，並把填海所用之技術一併納入公眾諮詢，爭取市民支持。

8 關注建造業人才不足的問題

香港致力興建房屋、投資基建，未來對建造業人才的需求將有增無減，可是目前本港部份建造業工種出現青黃不接、技術錯配等問題，業界人手亦非常緊張。本會促請政府就建造業人才不足問題推出短、中和長期措施，確保建造業有足夠人才，應付日後的需要。

總結：

香港面對缺乏城市發展土地的嚴峻情況下，本會認為政府必須利用不同的方法增加土地供應。在增加土地供應、制定土地規劃及發展策略時，公眾的意見及支持是不可或缺的部分，因此政府在公眾諮詢或參與的工作上，應採用全面及完整的諮詢，先為市民分析問題現況，提供可行之解決方案，在取得社會共識作為大前提下，收集市民對各方案執行細節的意見。相信只有取得市民支持，才有望順利推行各項政策及相關工作。



香港專業及資深行政人員協會

經濟事務委員會

主 席： 盧偉國博士工程師, BBS, MH, JP

房屋規劃及地政專責小組

聯席召集人： 鄒滿海先生, SBS

鄒廣榮教授

成 員： 黃偉雄先生

吳德龍先生

林力山先生

陳智星先生

陳世雄先生

陳少康先生

何緯豐博士

洪綺敏女士

林穎雅女士

劉瑛琳女士

李煥明女士

梁志旋工程師

廖美香女士

吳賢德先生

潘國城博士, SBS, OBE

汪敦敬先生

黃勁大律師

王惠蘭女士

姚潔凝女士

應詠絮女士

註：排名依本會職位資歷、英文姓氏排列



HONG KONG PROFESSIONALS AND SENIOR EXECUTIVES ASSOCIATION

香港專業及資深行政人員協會

2013/2014 年度

理事會成員名單

會長	:	謝偉銓測量師	
創會會長	:	容永祺先生, SBS, MH, JP	★理事會當然成員
前任會長	:	胡曉明工程師, BBS, JP	★理事會當然成員
常務副會長	:	盧偉國議員, BBS, MH, JP	
副會長	:	史泰祖醫生, JP	伍翠瑤博士
		吳長勝先生	林大輝議員, SBS, BBS, JP
		林雲峯教授, JP	陳世強律師
		梁美芬議員, JP	李鏡波先生
		陳紹雄工程師, JP	羅范椒芬議員, GBS, JP
		黃友嘉博士, BBS, JP	周伯展醫生
		林義揚先生	黃偉雄先生
		劉勵超先生, SBS	
財務長	:	陳記煊先生	
秘書長	:	李惠光工程師, JP	
副秘書長	:	梁家棟博士測量師	
理事	:	馮柏棟先生, BBS, SC	吳德龍先生
		曾其鞏先生	鄧淑明博士, JP
		陳鎮仁先生, BBS, JP	楊位醒先生, MH
		鍾志平博士, BBS, JP	范耀鈞教授, BBS, JP
		何君堯律師	李樂詩博士, MH
		黃天祥工程師, JP	鄔滿海先生, SBS
		譚偉豪博士, JP	區永熙先生, BBS, JP
		華慧娜女士	黃錦輝教授, MH
		楊素珊女士	左龍佩蘭博士
		施家殷先生	陳重義博士, JP
		陳仲尼先生, BBS, JP	林力山測量師
		施榮懷先生, JP	梁廣灝先生, SBS, OBE, JP
		余秀珠女士, BBS, MH, JP	葛珮帆議員, JP
		廖凌康測量師	趙麗娟女士

註：依職位資歷及筆劃排序