



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

「增闢土地 你我抉擇」意見書

2018 年 8 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

2018/2019 年度

理事會成員名單

會長	:	李鏡波先生	
創會會長	:	容永祺先生, SBS, MH, JP	*理事會當然成員
前會長	:	胡曉明工程師, SBS, JP	*理事會當然成員
	:	謝偉銓測量師, BBS	*理事會當然成員
	:	盧偉國議員, SBS, MH, JP	*理事會當然成員
上屆會長	:	陳紹雄工程師, JP	*理事會當然成員
常務副會長	:	黃偉雄先生, MH	
副會長	:	李惠光工程師, JP	史泰祖醫生, JP
	:	伍翠瑤博士, JP	吳長勝先生
	:	羅范椒芬議員, GBM, GBS, JP	林義揚先生
	:	黃友嘉博士, GBS, JP	陳鎮仁先生, SBS, JP
	:	區永熙先生, SBS, JP	梁廣灝工程師, SBS, OBE, JP
	:	黃錦輝教授, MH	羅志聰先生
	:	施家殷先生, MH	梁世民醫生, BBS, JP
	:	潘焯昌博士, SBS	
財務長	:	陳記煊先生	
秘書長	:	廖凌康測量師	
副秘書長	:	蔡淑蓮女士	
理事	:	陳世強律師	梁美芬議員, SBS, JP
	:	施榮懷先生, BBS, JP	張華強博士
	:	曾其鞏先生	楊位醒先生, BBS, MH
	:	何君堯議員, JP	華慧娜女士
	:	楊素珊女士	林力山博士測量師
	:	余秀珠女士, BBS, MH, JP	葛珮帆議員, BBS, JP
	:	洪為民教授, JP	廖長江議員, SBS, JP
	:	王桂壠律師, BBS, JP	容海恩議員
	:	楊全盛先生	龐朝輝醫生博士
	:	何建宗先生	范家輝先生
	:	黃元山先生	黃家和先生, BBS, JP
	:	劉敏儀博士	任江工程師
	:	吳宏偉講座教授	許正宇先生
	:	黃健兒測量師	鄒廣榮講座教授
	:	鄺正煒工程師, JP	龐寶林先生

註：依職位資歷及筆劃排序



香港專業及資深行政人員協會

經濟事務委員會

主席：梁廣灝工程師, SBS, OBE, JP

房屋規劃及地政專責小組

討論：「增闢土地 你我抉擇」

聯席召集人：
鄒廣榮講座教授

副召集人：
黃偉雄先生, MH 施家殷先生, MH
鄔滿海測量師, GBS

成員：

李鏡波先生	史泰祖醫生, JP
劉敏儀博士	梁美智女士
尹德川先生	吳沚慧女士
李文輝博士	周榮生先生
姚潔凝女士	馬健生女士
馮穎詩女士	董清良先生
黎堅輝測量師	盧敬良先生
蕭志英先生	

註：依本會職位資歷、姓氏筆劃排列



香港專業及資深行政人員協會
「增闢土地 你我抉擇」意見書

2018 年 8 月

前言：

香港可發展的土地不足問題非常嚴峻，樓價租金持續高企，影響香港的社會民生及經濟，不利未來的持續發展。按國際房地產顧問世邦魏理仕調查，香港甲級寫字樓租金於 2018 年再居全球第一，香港連續 3 年成為全球租金最貴的地方，企業的經營成本隨着租金及員工薪酬上漲越來越高，較內地及其他亞洲城市為高，長遠會影響企業落戶香港的選擇、產業的發展及就業多元化。若香港土地供應繼續追不上需求，營商和生活成本持續增加，其他城市將迎頭趕上，再多的機會也會流失至其他城市，令香港逐漸失去競爭力。

本會非常關注「《增闢土地 你我抉擇》公眾參與活動」，深入討論後提出一些意見，期望政府積極透過一切可行方法增加土地供應，建立土地儲備。本會亦促請政府儘快就各項土地選項進行有關的研究及評估，落實發展可行的土地選項，大幅增加公私營房屋供應，讓市民可以安居，同時應付經濟發展的需要，建設香港成為一個宜居、具競爭力及可持續發展的國際大都會。

香港專業及資深行政人員協會的意見：

1. 促請政府儘快建立土地儲備

從各項客觀的造地與建屋之數據顯示，香港已建設土地的面積在過去十年停滯不前，自 2000 年起更未再有新市鎮落成，土地供應不足嚴重影響香港各方面的持續發展，尤其房屋供應不足導致住屋問題越見嚴峻、商用單位租金昂貴限制經濟發展，減低香港之宜居度外，亦削弱在國際上的競爭力，增加土地供應已經刻不容緩。本會促請特區政府儘快重新建立土地儲備，並支持政府透過更改土地用途、加快重建、填海、發展地下空間等方法，在儘量避免影響生態下，增加可發展的土地供應，逐步解決市民的居住問題及改善居住環境，同時增加商業用地應付



經濟持續發展的需要，吸引世界各地企業來港尋找機會。香港能建立土地儲備，未來才有可能增加發展的靈活性，應付未來的需要。

此外，由於土地發展規劃及研究需時較長，本會建議政府有效運用土地的容納量，適當提升發展密度，有需要時可考慮將土地分階段發展，務求地盡其用。

2. 儘快開展各土地供應選項的可行性研究

香港土地供應不足問題迫在眉睫，本會認為一切有潛力提供額外土地供應的方法也值得研究其可行性，故促請政府就諮詢文件提及的 18 個短、中、長期或概念性的選項及其他有助增加土地的方案著手展開可行性研究，避免受制於諮詢時間表，儘快落實合適的土地發展工作，追回錯失的時間。

3. 全力支持採用環保及高科技填海造地

填海是世界各地增加發展空間之必要造地方法，新加坡有逾 2 成土地填海而成，香港填海得來的土地只佔 7%，但亦容納全港 27% 居住人口，創造約 70% 的寫字樓面積。香港未來有迫切需要大幅增加可發展土地，本會認為填海能有效解決上述問題，支持政府採用環保、高科技大幅度填海造地，亦贊成於屯門龍鼓灘、北大嶼山小蠔灣及欣澳、沙田馬料水及青衣西南等 5 個近岸填海地點，以及在大嶼山與香港島間發展人工島。

本會亦建議可在大嶼山東及其他適合的維港以外地點填海，在盡量減少對生態環境的影響下，儘可能增加填海的廣度，相信填海是長遠可持續地解決香港土地不足問題的方法。本會認為填海創造的大幅土地可提供更加靈活的規劃及基建發展空間，應付香港未來持續發展的需要，保持競爭力。



4. 檢視政府土地及物業等公共資源的狀況

社會上有意見認為政府應更適當地運用閒置的政府土地及物業，地盡其用。為了讓公眾明白政府解決土地及房屋問題的決心，以及更有效地善用特區政府的土地及物業資源，本會建議政府重新檢視各部門所管理的土地及物業的現有用途及狀況，找出未盡用的公共資源，例如閒置或使用率低的校舍、公務員宿舍等，建立政府土地及物業儲備清單，並評估及研究重新規劃仍未盡用其發展潛力的土地或物業之可行性，例如興建房屋或其他過渡性用途，善用公共資源，釋放其發展潛力。

5. 提供誘因積極推動公務員建屋合作社樓宇重建

公務員建屋合作社計劃自 1952 年推行，先後成立了 238 個合作社，由政府資助建屋，涉及總土地面積約 30 公頃，該些樓宇樓齡現已超過 50 年，低密度加上位處高價值地段，早年 10 多個合作社樓宇在撤銷轉讓限制後已獲收購重建為高密度住宅，可見重建價值非常高。

由於有關樓宇大部份沒有安裝升降機，設施落後，不少年長住戶均支持樓宇重建，渴望改善居住環境，但礙於龐大的土地補價額令不少業主及發展商卻步，以致未能成功釋放有關物業的重建潛力。本會建議政府積極推動公務員建屋合作社樓宇重建，提供誘因，例如容許業主可選擇原址重建的單位用作自住，若日後出售單位時才需補回地價。本會相信提供重建誘因，有助發揮合作社樓宇的重建潛力，既能增加房屋供應，亦改善現有住戶的居住環境。

6. 優化及重啟活化工廈計劃

政府早年推動的活化工廈措施於 2016 年初完結，但本港仍有不少位處市區、交通便利的工廈因發展所限而使用率偏低，空間未能盡用。為加快增加商業用途單位的供應，本會建議政府檢視全港工廈的用途，重啟活化工廈措施，加以優化及提供誘因，鼓勵及促使工廈業主可順利改裝或重建工廈，改變用途，例如成為商業樓宇、酒店或推動創新科技產業的空間，透過增加商用單位的供應減緩租金升幅，充份利用工廈的發展空間。



7. 支持發展棕地應妥善安置原有業戶

新界一些棕地原用作貨櫃貯存、建築物料及機器貯存、修車場、回收場、工場等，亦有部份是祖堂地，本會支持政府全面審視現有棕地用途、位置及面積等資料，深入研究部份棕地上原有的業務於多層工業大廈或其他適合地方重置之可行性，並與受影響的棕地業戶保持溝通，詳細調查相關業戶數目、經營業務種類等資料，以便日後有需要收回棕地時重新規劃發展，協助原來業戶搬遷重置。

8. 促進祖堂地流轉

新界為數不少的祖堂地，與宗族傳承及習俗有關，現時香港有近 7,000 個祖堂，以往出售祖堂地程序比較簡單，自 2010 年以來祖堂若出售擁有的田產，均需要祖堂所有持份男丁同意，手續複雜，影響新界土地開發速度。本會認為政府可考慮深入調查有關祖堂地之資料，檢討出售祖堂地的相關手續，並研究促進祖堂地流轉之可行性，以便日後有需要時可加快有關土地的發展進程。

9. 贊成公私營合作發展模式

不少私人土地因交通、基建配套限制發展而被閒置，尤其新界土地，未能有效發揮其發展潛力。公私營合作發展模式在香港早有先例，本會支持政府採取主動，推動公私營合作發展模式，政府一方面負責承擔有關土地之調整費用，例如建設基建、交通配套、公共空間及社區設施等，另一方面要求參與合作發展之私人發展機構，提供一定比例的房屋作為資助房屋。

同時，本會建議政府設立一套公平、公正、公開的機制，並成立專責小組統籌及監察整個公私營合作發展模式的執行及安排，讓私人土地在全面調整後提升發展潛力，亦可充份利用私人發展機構在規劃建造、推廣方面的專長，增加香港公私營房屋供應。



10. 私人遊樂場之未來發展

香港有 66 幅土地由政府批予私人體育會或私人團體，為社區提供體育及康樂設施，其中粉嶺高爾夫球場近期引起不少爭議。

對於有意見提議收回粉嶺高爾夫球場土地發展房屋，本會認為該幅土地採用局部或全面發展方案，也要重置有關歷史建築物、古樹、祖墳及金塔、野生物種；亦要重整配套及處理各項複雜的技術問題及發展限制。而全面發展的方案亦只能提供 13,200 個住宅單位，不及填海造地發展房屋或新市鎮的效果及成本效益，故本會對是項土地發展選項有保留，建議政府應避免公眾對球場發展有錯誤期望。

再者，香港一些私人遊樂場歷史悠久，各自發揮對香港經濟、社會發展的作用，本會建議為求公平，政府應考慮一併檢討本港其他私人遊樂場的土地使用期限、現有用途及價值，例如對香港的體育發展、生態保育、教育及國際形象方面的貢獻，以及用作其他發展用途之可行性。

以粉嶺高爾夫球場為例，該球場已一百多年歷史，管理粉嶺高爾夫球場的香港哥爾夫球會有 3 條球道是國際 100 名內的第 67 位，其世界級高爾夫球場的地位及自然環境有一定價值，包括可定期舉辦國際高爾夫球賽，為香港帶來額外收入及旅客；不時為公眾提供自然生態導賞團，觀賞球場內的野生物種；公眾亦可使用場地，因此培育了不少高爾夫球界「新力軍」。世界上的國際大都會也擁有不少的高爾夫球場，例如新加坡擁有 10 多家高爾夫俱樂部、20 多個高爾夫球場，香港的體育及康樂設施有其保留價值。

11. 建議積極發展地下空間

本會早前曾就「城市地下空間發展：策略性地區先導研究第一階段公眾參與」提供意見，支持政府在尖沙咀西、銅鑼灣及跑馬地、金鐘及灣仔等四個策略性地區發展地下空間。海外亦有不少成功例子可供參考，例如日本、台灣、加拿大等亦有發展地下空間，用作停車場、購物商場、倉庫等，解決市區土地不足、交通擠塞等問題。本會支持政府研



究發展地下空間之可行性及具體方案，進行深入的技術及財務評估，了解工程建造、營運、管理及保養成本等，確定地下空間的具體發展目標、實際用途，以及制定地下空間的長遠發展策略及指引，善用地下空間帶來的經濟效益。

本會亦建議政府採取先易後難的發展策略，儘早落實較容易發展的地下空間計劃作示範，讓市民了解地下空間的好處，更有效的善用土地空間。

12. 建議研究有限度開拓低價值綠化地帶之可行性¹

香港自 1976 年立法制定《郊野公園條例》，全港林地/灌叢/草地/濕地總面積佔逾 65%土地面積，本會在多份提交政府之意見書中亦建議政府重新檢視現有的郊野公園範圍內相關土地的生態價值及狀況，同時研究在鄰近已發展地帶、生態敏感地區及集水區以外生態價值不高的土地用作拓展為新發展土地之可行性，為公眾提供更科學化的數據及資料，讓大家為香港長遠的土地發展作出更明智的決定。

13. 贊成增加「鄉村式發展」地帶的發展密度

香港土地面積 1,111 平方公里，住宅用地佔 7%，當中僅 1.4%公營房屋土地已容納近一半香港人口居住；3.2%的鄉郊居所土地容納的人口則相對較少。本會認為「鄉村式發展」地帶的土地未有充份利用，尚有很大的發展空間，建議政府檢討劃訂村界及鄉村式發展地帶的發展潛力，研究更有效地運用有關土地資源，例如提升該些地區的基建、交通配套，以增加發展密度。此外，社會上亦有意見質疑丁屋制度令新界原居民享有特權，本會支持政府檢討丁屋制度，以改善低密度「鄉村式發展」地帶的發展模式。

¹ 本會「《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》公眾參與」意見書，2017 年 2 月



14. 建議研究在香港以外地方覓地發展之可行性

國家「一帶一路」、粵港澳大灣區將為香港帶來龐大機遇，本會認為香港必須預留足夠土地支持上述國家發展策略，把握機遇。本會建議特區政府可考慮研究在香港以外地方覓地發展之可行性，以解決香港土地不足的問題。

結語：

隨着未來人口增加、人口老化及經濟發展的需要，土地需求可能超出我們的預期。本會支持政府積極尋覓土地，並爭取時間儘快展開各項土地選項的可行性研究、技術評估等，加快落實增加土地供應的方案，以建設智慧城市為目標，並制定有關土地之公私營房屋比例，增建房屋，解決社會民生所需，同時支持經濟發展，尤其為創新科技企業提供核心商業發展區，鞏固香港現有產業優勢，把握內地經濟發展策略帶來的龐大機遇，共同建設香港成為具吸引力、可持續發展的綠色智慧城市。