



HONG KONG PROFESSIONALS AND SENIOR EXECUTIVES ASSOCIATION

香港專業及資深行政人員協會

就香港土地供應問題之意見

2019 年 2 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	:	胡曉明博士工程師, 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
	:	潘榮昌博士, 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

就香港土地供應問題之意見

「明日大嶼」專責小組

召集人：胡曉明博士工程師, SBS, JP

成員：

陳家強教授, GBS, JP

李焯芬教授, GBS, JP

李鏡波先生

容永祺先生, SBS, MH, JP

謝偉銓測量師, BBS

盧偉國議員, SBS, MH, JP

陳紹雄工程師, JP

黃偉雄先生, MH

梁廣灝工程師, SBS, OBE, JP

施家殷先生, MH

林力山博士測量師

何建宗先生

黃元山先生

任江工程師

吳宏偉講座教授

黃健兒測量師

鄒廣榮講座教授

龐寶林先生

彭一邦博士工程師, JP

鄔滿海測量師, GBS

劉勵超先生, SBS

王景強工程師, BBS, JP

註：排名依本會職銜、姓氏筆劃排列



香港專業及資深行政人員協會
就香港土地供應問題之意見
2019 年 2 月

前言：

香港土地短缺問題已達到迫在眉睫、水深火熱的地步，近年樓價及租金不斷攀升令社會積累不少怨氣。根據政府統計處的數字，2016 年香港人均居住面積只有 161 平方呎，遠較鄰近先進國家 / 城市如東京和新加坡為低。土地短缺不單影響市民的生活質素，同時亦對社會營商環境造成沉重負擔，令香港的競爭力下降，營商成本增加促使投資者轉移到其他地方發展業務，對香港整體發展影響深遠。增加土地供應實是刻不容緩。

本會非常關注香港土地供應不足問題，曾就「《增闢土地 你我抉擇》公眾參與活動」向土地供應專責小組呈交意見書，期望政府盡快落實填海造地及其他短、中、長期土地供應選項，並展開前期可行性研究工作，多管齊下，讓香港成為宜居、具競爭力及可持續發展的城市。

最近本會再次深入討論，現就香港土地供應問題提出一些意見。

1 回應土地供應專責小組報告

● **多管齊下 開拓土地來源**

就土地供應專責小組報告提出的 8 個優先研究及推行短、中、長期土地供應選項，本會贊同小組報告建議，須多管齊下，開拓多個及多種土地來源，才能確保穩定持續供應，以滿足不同時段出現不同用途的需要。

● **盡早展開前期研究及規劃工作**

就現時社會各界討論應先實行哪一個土地供應選項，本會認為政府應爭分奪秒，不論是短、中、長期土地供應選項都應盡早展



開前期研究及規劃工作；同時應精簡由造地、土地供應至建成各類型設施的程序，加快審批工作及減少不同政府部門之間的重複審批。

- **盡快落實填海造地和其他中長期土地選項**

專責小組報告認為 3,600 公頃的土地供應存在不確定性，實際土地短缺數字相信遠較 1,200 公頃為高。例如在落實古洞北/粉嶺北、洪水橋、元朗南等新發展區計劃時，預期會遇到不少挑戰，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會有所調整。以上主要土地供應來源倘若未能如期或全數落實，最終土地供應將較預期少及遲。因此本會建議應盡快落實填海造地和其他中長期土地選項，確保未來有足夠土地供應，不再重蹈今日的覆轍。

2 支持填海造地

- **須盡快進行可行性研究**

本會認為各種中長期土地供應選項，包括維港以外近岸填海、東大嶼都會人工島、「明日大嶼」計劃等填海工程屬龐大工程，必須盡快進行可行性研究工作。有關工作需時多年，因此，政府必須把握時間，盡快申請撥款展開研究工作。

- **加快市區重建**

本會認為填海造地可提供大量土地興建公私營房屋，同時安置受舊區重建影響的住戶，加快市區重建步伐。現時香港樓齡逾 50 年舊樓達 1 萬幢，市建局於 2015 年進行的「樓宇狀況推算調查」，全港約有 2.1 萬幢樓齡達 30 年或以上的住宅樓宇，估計到 2046 年，將會增加至約 4 萬幢，並指出市建局的市區更新步伐長遠是難以追趕樓宇老化的速度，故本港有需要制定一套具前瞻和針對性的策略去處理。要進行市區重建，必須先妥善安置受影響的住戶。面對土地供應不足，填海造地可提供大量土地，安



置受重建影響的住戶，同時亦能提升市民的生活環境，締造優質及充滿朝氣的城市生活。此外，政府更可於「明日大嶼」計劃的人工島上發展第三個核心商業區，有助重置目前人口及就業機會分佈不均的情況，同時亦可提供較大的調遷空間，促成較大規模的舊區重建，加快市區重建步伐。

- **增加土地儲備最直接的方法**

本會認為填海是長遠可持續地解決香港土地不足問題的方法。填海創造的大幅土地不牽涉任何複雜的徵地、法例及既有利益，可提供更加靈活和更高效率的規劃及基建發展空間，直接增加土地儲備，政府便能掌握主動權，跟發展商討價還價，才能真正應付香港未來持續發展的需要，保持競爭力。

3 利用私人遊樂場地契約用地作其他用途

- **在契約用地對社會和經濟的貢獻及增加土地供應之間取得平衡**

本會認為應在契約用地對體育、營商環境、生活質素的貢獻及增加土地供應之間取得平衡。以粉嶺高爾夫球場為例，社會各界討論發展契約用地作其他用途時，政府亦需探討其發展效益及限制，就環境保育、交通網絡、基建設施、體育發展、營商環境、市民生活質素等方面作綜合研究及評估。粉嶺高爾夫球場本身在文物建築、本土休憩文化、自然生態、體育及旅遊發展、營商環境等方面，均具有獨特價值，其中自 1959 年起，粉嶺高爾夫球場每年均舉辦國際級公開賽事，若收回後需另覓場地舉辦球賽，亦需冒喪失主辦權之險。因此政府應作各方面的技術及環境影響詳細評估及前期研究，小心考慮和平衡各方意見，以符合社會的最佳效益。

- **檢討私人遊樂場地的功能**

民政事務局正就私人遊樂場地契約政策作檢討，本會認為可參考其他國際大都會/城市的私人遊樂場地的發展方針及功能，就各



界對體育康樂場地的需求取得共識，讓香港得以保持其作為亞洲區首要國際城市的地位。

4 支持棕地發展

本會支持政府發展棕地，妥善處理棕地作業者，協助搬遷重置原來業戶。政府應加快落實及解決在發展過程中必須面對的問題，包括為棕地持份者安排替代營運空間、加快研究以多層大廈模式容納部分棕地作業、以及向受影響的棕地業戶提供財政支援等。現正規劃及推展的古洞北／粉嶺北、洪水橋及元朗南等新發展區，涵蓋合共約 340 公頃的棕地，而新界北策略發展區亦涉及約 200 公頃棕地。這些發展區從公眾諮詢、改劃土地用途到收地、清拆和涉及的補償安置，需時 10 年或以上完成。故政府應多管齊下，同時進行多個其他土地供應選項的研究，不能單靠發展棕地而捨棄其他方案。

5 善用 GIC (政府、機構或社區)用地

本會建議可重新發展部份未被善用的 GIC (政府、機構或社區)用地，找出未盡用、使用率低或用途重疊的 GIC 用地，重新規劃，騰出土地空間作更有效率的發展。個別佔地廣闊的體育及康樂設施用地可以研究以多層建築「一地多用」的模式重置或整合，增加可供發展的空間及釋放其他用地作更具效益的用途；另可以多層大樓、多層用途代替原先空地或低矮建築物，為市民提供更多元化服務；在地盡其用的原則下，政府應適時檢視個別公用事業設施用地是否仍然發揮原有作用，以及相關用地是否具發展潛力，例如興建房屋或其他過渡安排，善用公共資源，同時亦要確保市民能繼續享用公共服務。

6 增加土地容積率 提高土地的使用效率

香港缺乏可發展的土地，面對土地需求不斷增加，土地變得更加珍貴。本會建議政府應定時檢討不同地區的土地容積率，尤其對於因交通網絡或其他基建設施得到改善的地區，在符合規劃及城市設計標準的前提下，盡快評估提高個別地區發展密度的可行性，確保地盡其用。