



香港工會聯合會

青年事務委員會

就香港土地供應發展之意見書

2018年8月29日

近年香港土地的開發停滯不前，進入瓶頸之情況。就着《香港 2030+》明確指出未來 30 年仍欠最少 1200 公頃土地作發展用途，而土地供應涉及長遠規劃，尤其對年青一代影響深遠。為此，香港工會聯合會青年事務委員會（下稱工聯會青委）向土地供應專責小組為其小組所提出之土地供應選項。

「土地不足 供求失衡」

縱使近年香港經濟發展良好，每年經濟表現均有顯著的增長。但是面對居住問題上，香港人依舊困難重重，尤其是私人單位不論是租金，還是樓價上遠遠超出收入的增長，連中產也無力負擔。對於普羅百姓而言，公屋輪候隊伍愈來愈長，上樓等候年期已超過 5.3 年，不少市民更只能選擇劏房等作居所。

住宅單位的落成量很大程度上與土地供應上有直接關係，近年政府積極推動市區舊樓重建之項目，以見縫插針方式增加單位，這速度增加單位落成量，能治標，但難治本。政府應加倍主動造地，主導土地供應，才可為土地不足之困境帶來曙光，

為供求失衡之局面得以扭轉。

「多管齊下 積極造地」

為增加土地供應，政府除了覓地，更重要的是造地。覓地的作用在於能善用現有的資源，改建或重建增加更多房屋供應，應付在長時間造地的過程上，解決燃眉之急。

房宅建造動輒最少五、六年時間，而大型的發展項目由開發到落實甚至花上超過二十年的時間。人口增長與土地供應量一直以來都是與時間競賽的關係，土地短缺難題不是一時三刻就能解決，這是現在，以至將來亦要面對的問題。土地供應專責小組的選項理應儘快推出，多管齊下，為土地缺乏供應的情況下積極造地，同時避免土地供應出現斷層。以展示政府對解決房屋土地供應短缺之決心。

「房屋優先 安居置業」

在積極開發土地供應時，其中的房屋供應務求以公營房屋主

導。工聯會一直關注香港人的生活質素，致力於完善香港的房屋政策及居住環境，讓土地開發可以讓興建房屋為前提。更重要的是避免以豪宅或非住宅區作土地開發為主導，否則難以解決人口增長的難題。

故此，希望土地供應的主旋律應以房屋供應為主導，除了增加公屋供應量，務求縮短輪候時間，改善居住環境，得以安居。同時加大私人市場的落成量，在供應量提升的情況下，可為熾熱的樓價加以平衡，才可置業。

有見及此，工聯會青委對土地供應專責小組之選項作出以

下意見：

1. **發展棕地：**以「先安置後收地」之原則下發展棕地，充分利用超過 1000 公頃的棕地，為香港土地開發開闢更多地方，作為短中期的土地使用。

2. **重置康體用地**：優化補償、安置等安排，加快回收私人遊樂場土地等。研究重置粉嶺哥爾夫球場以騰出土地興建公營房屋，並復修堆填區，例如粉嶺哥爾夫球場建遷於將軍澳堆填區重置，希望在康體運動與城市發展之間取得平衡。

3. **填海造地**：盡快為土地不足以致的供求失衡問題尋求解決方法，包括開展已完成研究的維港以外填海項目，例如中部水域人工島，並在諮詢相關持分者以及做好有關社區及交通配套的前提下，支持填海造地是一個大量開闢土地的方法，並可及早了解整個發展藍圖，繼續尋找具潛力的填海地點。

4. **開闢新市鎮**：新市鎮以高密度的發展應對人口增長，在過往於香港行之有效。唯近二十年，香港沒有再展開新市鎮的開闢，使至市區居住環境日益擠擁。故此，支持加快新界東北、洪水橋、元朗南等新市鎮之開拓，完整規劃發展藍圖，同時加強相關社區及交通配套，尤其及早完善大眾運輸網絡，讓新市鎮不要淪為「孤島」。

5. **發展岩洞及地下空間**：香港寸金尺土，為了地盡其用，發展岩洞及地下空間是可行的方法。雖然開發成本高昂，但可考慮將公共設施遷入，騰出原有的空間用作住宅發展用途。

6. **土地使用以自住需求為主導**：香港置業困難，置業對於香港人來說很大程度上已成為一個所謂「成功」的指標。薪金遠遠追不及屢創歷史新高的樓價，使人們對前景感到無助。故此，新開發之土地務必以公營房屋主導，避免成豪宅或娛樂用地之集中地，公私營房屋比例應由現時的 6:4 最少提升至 7:3，以縮短輪候公屋的時間及發展不同類型的資助房屋。

香港工會聯合會

青年事務委員會

2018 年 8 月 29 日