



香港專業人士協會

The Association of Hong Kong Professionals

榮譽總監

梁振英 全國政協副主席
前任行政長官
大紫荊勳賢 GBS JP

首席會長(創會會長)

王國強 博士 工程師 GBS JP

首席會長(創會主席)

簡松年 律師 SBS JP

會長

陳建強 牙科醫生 BBS JP

主席

黃山 測量師

常務副主席

陳東岳 測量師
羅錦基 工程師
陳子健 博士 工程師
吳德龍 會計師
龐朝輝 醫生
黃漢輝 建造師

副會長

陳旭明 測量師
錢志庸 律師 工程師
何鉅業 測量師 JP
何君堯 律師 JP
鄭心怡 建築師 MH
黎應華 牙科醫生
林雲峰 建築師 JP
林筱魯 規劃師 SBS JP
劉興達 園境師 JP
梁和平 會計師 JP
李承光 牙科醫生
李偉庭 牙科醫生
李律仁 大律師 JP
胡國志 會計師
潘偉賢 工程師
蕭妙文 博士 測量師工程師
王桂堦 律師 BBS JP
林新強 律師
劉振江 測量師
張志剛 工程師

副主席

黃江天 律師 JP
簡汝謙 律師
馬恩國 大律師
關惠明 律師
梁永鏗 律師 JP
李國華 測量師
李凱茵 牙科醫生
黃靜怡 會計師
王沛芝 會計師

秘書長

羅錦基 工程師

副秘書長

王沛芝 會計師
歐永偉 會計師
鄧炳榮 律師

司庫

彭漢中 會計師

致： 土地供應專責小組秘書處

專協回應土地供應選項諮詢

前言

政府為土地供應選項作出諮詢，本會經過兩輪會員討論會後，歸納出以下的意見。首先本會認同特首委任「土地供應專責小組」的工作成效，透過多輪諮詢及討論會，已切實喚起了市民大眾對香港現時缺乏長遠可供發展的用地的關注，大部份市民對有需要增加土地供應應有所共識，同時更凸顯了香港需要從新建立長期土地儲備。

政府資料指出香港未來 2030+研究，未來 35 年土地短缺最少 1,200 公頃，假如未來市民的人均居住面積要有所提升的話，缺地之數肯定更不止 1200 公頃。在公屋供應方面，政府資料顯示，與未來十年 28 萬個的目標相比，起碼有四萬三千個單位的用地仍未有著落。再者，就算已經選定的用地當中，仍有部未通過城規程序或有部分地塊在地區上遇到區議會及當區居民反對。即是實際土地缺口可能比四萬三千個單位更大，這些都說明了欠缺可供發展熟地的急切性。

增加土地供應的選項

就著土地供應專責小組諮詢文件的各個選項，本會集中就著幾個可作較大型土地供應的選項，歸納出以下意見。

一、維港外填海

本港自開埠以來，「移山填海」都是政府依賴取得可供發展用地的常用策略。現時缺熟地的情況，可能源於千禧年後一段大約 10 年的時間，當時因為經濟回落，建議中在啟德周邊填海之「城中城」規劃藍圖未能通過公眾諮詢，被推倒重來，本港大幅減少甚至停頓了開發土地所需的填海工程，以致今天面對土地供應需要追落後的問題。本會認為大型填海才可以創造出具有合理規模的新市鎮，在規劃上以及土地用途的配套上，能夠全面性平衡各方面需求，扭轉本港住屋短缺問題。計劃中的東部水域填海以及幾個已知填海選點都應該落實深化研究。在各方面條件許可下，更應該及早進行填海。本會贊成越早進行填海越好，至於有團體認為填海會帶來對海洋生態的影響，其實現時填海科技，已有很多環保的填海方法，本會認同應用環保的方法，去從海中取得可供發展的大型用地。

香港灣仔軒尼詩道 302 號集成中心 1102 室
Room 1102, 11/F, C.C. Wu Building, 302 Hennessy Road, Wan Chai, Hong Kong
電話 Tel: 5500 0332 傳真 Fax: 2890 5469 網址 Website: www.ahkp.com.hk



香港專業人士協會

The Association of Hong Kong Professionals

榮譽總監

梁振英 全國政協副主席
前任行政長官
大紫荊勳賢 GBS JP

首席會長 (創會會長)

王國強 博士 工程師 GBS JP

首席會長 (創會主席)

簡松年 律師 SBS JP

會長

陳建強 牙科醫生 BBS JP

主席

黃山 測量師

常務副主席

陳東岳 測量師
羅錦基 工程師
陳子健 博士 工程師
吳德龍 會計師
龐朝輝 醫生
黃漢輝 建造師

副會長

陳旭明 測量師
錢志庸 律師 工程師
何鉅業 測量師 JP
何君堯 律師 JP
鄭心怡 建築師 MH
黎應華 牙科醫生
林雲峰 建築師 JP
林筱魯 規劃師 SBS JP
劉興達 園境師 JP
梁和平 會計師 JP
李承光 牙科醫生
李偉庭 牙科醫生
李律仁 大律師 JP
胡國志 會計師
潘偉賢 工程師
蕭妙文 博士 測量師 工程師
王桂堯 律師 BBS JP
林新強 律師
劉振江 測量師
張志剛 工程師

副主席

黃江天 律師 JP
簡汝謙 律師
馬恩國 大律師
關惠明 律師
梁永鏗 律師 JP
李國華 測量師
李凱茵 牙科醫生
黃靜怡 會計師
王沛芝 會計師

秘書長

羅錦基 工程師

副秘書長

王沛芝 會計師
歐永偉 會計師
鄧炳榮 律師

司庫

彭漢中 會計師

二、公私營合作

本會認同把私人手上持有的土地儲備投入發展這個方法是在各種選項中，最快可取得公營房屋的一項。正如政府諮詢文件指出，在1970年代中期在沙田新市鎮，亦都早有工程合作的先例。由發展商聯營公司負責把一幅5.6公頃的土地填海，待地盤平整及建造工程完成後，七成土地轉交政府作公共房屋及基建用途，其餘部分由私人發展商樓作發展一個大型私人屋苑。或者今天同一模式未必再完全適用，但公私合作土地發展的框架仍具有可供參考的價值。在新界偏遠地方，私人擁有的土地之所以未能發展，主要原因是政府規劃採取不干預政策，未有把這些土地納入成發展區域，特別是交通不達，道路網絡並未獲規劃與主要交通幹道連接，缺乏道路網絡及其他基建設施，於是這些土地未被發展。新的模式應該是由政府提供基建，包括道路、供水、排污、防洪等設施。

公私營合作模式的好處是，可以利用私人發展商的建造能力，透過協議甚至乎可要求發展商按政府提出的設計指標建造，提供適量數目的公屋單位，落成後交回給房委按現時公屋編配程序，編配給輪候者上樓。業界普遍認為最大的關鍵，是能夠定立一套公平、公正、具透明度的機制，讓持有土儲的人，無論是發展商、祖堂或其他人士都可以按照既定機制，向政府申請透過公私營合作計劃，發展私人用地。本會建議政府成立一個由司長級別官員，所領導的發展小組，統籌這些計劃，可以先以實驗模式去推出一些試點計劃，從試點計劃中吸取經驗，慢慢摸索出一套長遠可用的公私營合作方案。在一些重要關節眼的問題，比如私人發展商可保留多少百分比樓面作私樓單位，補地價的計算模式，由發展商建造的基建造價可從補地價中扣除等，建議政府可拋出一些基本方案，以備公眾討論作出取捨。

三、私人遊樂場地契約的用地

本會理解私人遊樂場的用地，對社會整體康體設施的供應，存在多元化及具有一定社會價值。現時問題或許只在於地租租約的條款當中，政府所收取地價是否真正反映其使用價值，並且對於其設施開放予公眾人士使用，是否足夠及是否有適當的規管。現時公眾討論焦點，集中於粉嶺高爾夫球場是否可用作建屋用途。本會會員在討論此選項時，大多數不贊成。有會員認為這個高爾夫球場，本身整體具有一定的歷史文物象徵意義，場內還有相當多的有高保育價值的樹木及文物。有意見正認為在將來土地批租續約的時候，應徵收反映其使用價值的地價，及在用地條款中注明供公眾使用的時段及收費等，做到這些便已足夠。

四、發展棕地

本會會員在討論過程中，多表達不反對發展棕地。只不過應該對現時棕地上的經濟作業和肩負著基建後勤基地功能的各類使用者，能夠予以重新適當安置。目前棕地作業項目與周圍環境並不相容，重新規劃後可為整個社區提供更好環境。當局並且應提高地積比率等誘因，以鼓勵棕地持有人交出作發展之用。

有人質疑現有棕地上的各種使用者，是否能夠全部重置於特高樓底的物流大廈中。有會員建議政府先在稔灣填海以重置棕地的使用者，然後才騰出棕地原有地皮作發展房屋及其他用途。

香港灣仔軒尼詩道302號集成中心1102室
Room 1102, 11/F, C.C. Wu Building, 302 Hennessy Road, Wan Chai, Hong Kong
電話 Tel: 5500 0332 傳真 Fax: 2890 5469 網址 Website: www.ahkp.com.hk



香港專業人士協會

The Association of Hong Kong Professionals

榮譽總監

梁振英 全國政協副主席
前任行政長官
大紫荊勳賢 GBS JP

首席會長 (創會會長)

王國強 博士 工程師 GBS JP

首席會長 (創會主席)

簡松年 律師 SBS JP

會長

陳建強 牙科醫生 BBS JP

主席

黃山 測量師

常務副主席

陳東岳 測量師
羅錦基 工程師
陳子健 博士 工程師
吳德龍 會計師
龐朝輝 醫生
黃漢輝 建造師

副會長

陳旭明 測量師
錢志庸 律師 工程師
何鉅業 測量師 JP
何君堯 律師 JP
鄭心怡 建築師 MH
黎應華 牙科醫生
林雲峰 建築師 JP
林筱魯 規劃師 SBS JP
劉興達 園境師 JP
梁和平 會計師 JP
李承光 牙科醫生
李偉庭 牙科醫生
李律仁 大律師 JP
胡國志 會計師
潘偉賢 工程師
蕭妙文 博士 測量師 工程師
王桂堦 律師 BBS JP
林新強 律師
劉振江 測量師
張志剛 工程師

副主席

黃江天 律師 JP
簡汝謙 律師
馬恩國 大律師
關惠明 律師
梁永鏗 律師 JP
李國華 測量師
李凱茵 牙科醫生
黃靜怡 會計師
王沛芝 會計師

秘書長

羅錦基 工程師

副秘書長

王沛芝 會計師
歐永偉 會計師
鄧炳榮 律師

司庫

彭漢中 會計師

五、活用已關閉的堆填區

政府諮詢文件中指出全港共有 13 個已關閉的堆填區，環保署在過去進行修復工程，令它們適合發展到就其它修復後的用途。其中 6 個已發展用作不同種類的康樂設施。本會贊成應把其餘七個已修復堆填區盡快發展成可供利用的用途，可考慮重置現有棕地使用者到這些修復區。

六、新市鎮發展

1970 年代起政府建設了九個新市鎮，為香港近一半的人口提供了安居之所。本會認為持續發展新市鎮是應該做的事。過往很多新市鎮大都是透過近岸填海加上徵修部分私人土地配合新規劃，加上建設集體運輸系統，把新市鎮與市區連繫起來。這個模式歷來行之有效，或許現時開發新市鎮，會受到現有居民、農戶及工業經營者的反對甚至抗爭，形成清拆收地程序受到阻延。現時新界樓價其實與市區樓價相去不遠，有會員建議港府應檢討收地賠償機制，在特惠津貼方面作出大幅提升，以便對受影響人士減輕其受到的負面影響。

七、善用「鄉村式發展」地帶

本會認為現時不少丁屋及鄉村式發展地帶在無障礙環境、公共空間、救火安全、排污、防洪方面存在不少隱患，建議政府鼓勵改造重建，從而增加土地供應。可考慮目前市區重建局的模式，成立「丁屋重建局」，容許村屋業主集合業權後，按市價補地價重建，並按現時建屋要求入則，發展成中小型的屋苑，將可更好地利用現有的土地資源。重新發展鄉村式用地可以連同附近政府土地，一併重新規劃，釋放出更多可建面積，一方面提高「鄉村式發展」地帶的發展地積比率，發展中密度住宅，同時採用公私營合作的模式提供部分單位作為公營或資助房屋，另一部分留作丁屋之用。

八、搬遷葵涌貨櫃碼頭

本會進行討論時，有會員提出把葵涌貨櫃碼頭或其部分發展成住宅用地的可行性。從建築工程的角度來看，把其上蓋發展成一個大型住宅平台，這個建議是可行的。但所涉及的技術要求非常複雜，成本及難度頗高。鑑於葵涌貨櫃碼頭涉及本港物流業，這個行業對香港有一定經濟貢獻，但貨櫃碼頭現有基建設計已沿用了三四十年，亦有必要更新配合未來科技及商貿發展，日後可能因此需要易地重建。本會認為現階段要多作調研分析各項利弊，再者加建上蓋也必定產生能源虛耗、交通重疊、防火、防爆等安全問題，影響成本效益，故不宜原地加建以供發展之用，但長遠來說，搬遷是較明智選擇。

九、發展郊野公園邊陲

發展郊野公園邊陲地帶，生態價值較低地區以興建公營房屋 這個方向亦有會員提出討論。香港由來已久都有不少居住房屋建於山野之間，與山水草木為伴的例子。對某些人來說，這類房屋正是他們夢寐以求的居所。在這方面，政府不適宜一刀切去決定那範圍是可發展邊陲地帶，必須對個別地點的生態環境，發展可行性及發展設計模式進行詳細研究及評估，審慎地去平衡發展與保育的需要。本會

香港灣仔軒尼詩道 302 號集成中心 1102 室

Room 1102, 11/F, C.C. Wu Building, 302 Hennessy Road, Wan Chai, Hong Kong

電話 Tel: 5500 0332 傳真 Fax: 2890 5469 網址 Website: www.ahkp.com.hk



香港專業人士協會

The Association of Hong Kong Professionals

認同應該深化研究這選項，作為土地供應其中一個可行的選項。

十、於船灣淡水湖發展新市鎮

有會員提出探討發展船灣淡水湖，可提供 1,200 公頃的用地。由於這涉及本港的食水供應，亦涉及龐大的交通基建建議。在未有可行的替代食水供應安排之前，這個選項不隨意進行研究。

結論

綜合以上各項，本會認為土地供應不能依靠選擇某一個單項進行，應該是多管齊下，否則無法重掌土地的調控能力，為香港房地產供應鏈解開閉塞糾結。各種可行方法都應該用心去實施，除了以上各個選項之外，在現行新市鎮及市區重建的時候，假如能夠適度增加容積率，便可以較快速而又不須啟動徵用土地程序，便可取得較多新增樓面面積，比如在現時的沙田、馬鞍山、屯門、元朗等新市鎮，其交通條件比較 20/30 多年前，已有大幅改善，另外，新的口岸比如深圳灣、蓮塘口岸及落馬洲等口岸的陸續開通，亦已大大改變了市區和新界的重心，過去十年新增鐵路建設，亦令新界各區與市區的距離大大縮短。透過適度提升新市鎮的容積率，理應可行。本會希望特區政府能夠大刀濶斧，儘速推行有效的措施，解決土地及房屋供應短缺的問題，並為建立長遠土地儲備及早籌謀，以緩解本港因地荒而長期樓價高企的惡性循環。

香港專業人士協會簡介

香港專業人士協會簡稱「專協」於 2005 年成立，是一個跨界別的非政治組織。會員都是專業人士，涵蓋會計師、建築師、大律師、律師、牙醫、醫生、工程師、園境師、規劃師、測量師和特許秘書，聚了本港各專業學會的會長、大學院長及教授，及社會不同界別的知名人士。本會目標是推動香港專業人士的持續發展，為民生作出貢獻，維護我們核心價值及向上動力。專協一直以關心社會公共政策、致力推動內地與香港經濟發展及專業交流為使命。

網址: <http://www.ahkp.com.hk/>。

傳媒查詢: 黃山主席 (電話: 55000332; 電郵: secretariat@ahkp.com.hk)

陳東岳常務副主席 (電話: 55000332; 電郵: secretariat@ahkp.com.hk)

黃山 謹啟

香港專業人士協會主席

二零一八年十月九日

香港灣仔軒尼詩道 302 號集成中心 1102 室
Room 1102, 11/F, C.C. Wu Building, 302 Hennessy Road, Wan Chai, Hong Kong
電話 Tel: 5500 0332 傳真 Fax: 2890 5469 網址 Website: www.ahkp.com.hk

本機構是以非牟利有限責任形式成立的法團 The Association is incorporated with limited liability by guarantee.

榮譽總監

梁振英 全國政協副主席
前任行政長官
大紫荊勳賢 GBS JP

首席會長 (創會會長)

王國強 博士 工程師 GBS JP

首席會長 (創會主席)

簡松年 律師 SBS JP

會長

陳建強 牙科醫生 BBS JP

主席

黃山 測量師

常務副主席

陳東岳 測量師
羅錦基 工程師
陳子健 博士 工程師
吳德龍 會計師
龐朝輝 醫生
黃漢輝 建造師

副會長

陳旭明 測量師
錢志庸 律師 工程師
何鉅業 測量師 JP
何君堯 律師 JP
鄭心怡 建築師 MH
黎應華 牙科醫生
林雲峰 建築師 JP
林筱魯 規劃師 SBS JP
劉興達 園境師 JP
梁和平 會計師 JP
李承光 牙科醫生
李偉庭 牙科醫生
李律仁 大律師 JP
胡國志 會計師
潘偉賢 工程師
蕭妙文 博士 測量師 工程師
王桂壠 律師 BBS JP
林新強 律師
劉振江 測量師
張志剛 工程師

副主席

黃江天 律師 JP
簡汝謙 律師
馬恩國 大律師
關惠明 律師
梁永鏗 律師 JP
李國華 測量師
李凱茵 牙科醫生
黃靜怡 會計師
王沛芝 會計師

秘書長

羅錦基 工程師

副秘書長

王沛芝 會計師
歐永偉 會計師
鄧炳榮 律師

司庫

彭漢中 會計師