

「綠化地」建屋效益大 還等什麼？

開發1%可供10萬伙 專家籲破難而進



▲香港山多平地少，有近四分三土地仍未開發。

2019-21年被改劃用途的綠化地帶

用途	面積 (公頃)
改劃作住宅	41.3
改劃作政府、機構或社區	4.7
改劃作道路	3.7
改劃作其他指定用途*	3.6
改劃作休憩用地	1.8
改劃作露天貯物	1.6
總計	57

*容納污水處理廠、骨灰安置所、墳場等設施
資料來源：立法會文件

香港土地需求及供應分析*

	土地需求	已推展或處於較成熟規劃階段的土地供應	土地短缺
房屋用地	1850-2020	1340	510-680
經濟用地	1080-1190	370	710-820
● 政策主導用途	860-950	270	590-680
● 非政策主導用途	220-210	100	120-140
政府、機構及社區設施、休憩用地及運輸基建設施	2860-3000	1500	1360-1500
● 政策主導用途/主要特別設施	1370-1510	710	660-800
● 與人口相關設施	1490	790	700
總計	5790-6210	3210	2580-3000

*單位：公頃
資料來源：《香港跨越2030年的規劃願景與策略》

中至長期可能供應土地項目*

可能供地項目	潛在土地供應
● 明日大嶼願景	
● 交椅洲人工島	1000
● 北部都會區	
● 牛潭尾土地用途檢討	80
● 新田落馬洲發展樞紐	340
● 新界北新市鎮	1180
● 文錦渡	70
● 《北部都會區發展策略》下的額外土地	600
● 其他	
● 馬料水填海	60
● 搬遷沙田污水處理廠後的重建	28
● 將軍澳第137區	80
● 龍鼓灘填海	220
● 屯門西 (包括內河碼頭)	220
● 屯門東	70
● 藍地石礦場日後用途	96
● 欣澳填海	80
總計	4124

*單位：公頃
資料來源：《香港跨越2030年的規劃願景與策略》



房屋土地供應短缺，近年一直困擾香港，實際上，本港現時約有四分之三土地尚未開發，規劃署前署長凌嘉勤接受《大公報》專訪，從基建配套、成本效益及司法挑戰風險等分析有潛力發展的「綠地」選項。

凌嘉勤認為政府應集中資源，優先探討發展「綠化地帶」建屋，形容「要集中優勢兵力，打有把握的仗」，並強調本港現時最重要是執行已落實的覓地政策，政府應破難而進。「我們不欠缺增加土地供應的討論，現時最重要是捲起衣袖去做」。大公報記者 曾敏捷(文、圖)



▲本港近年透過改劃綠化地帶增加房屋供應。圖為馬鞍山錦駿苑。



▲后海灣被指定為「拉姆薩爾濕地」，專家指出，政府在覓地建屋的同時，應提升對濕地的保育。

本港未開發的土地當中，有732公頃是郊野公園、「綠化地帶」等未發展的「綠地」，佔全港土地面積65.6%，是住宅用地面積的9倍。香港為何有如此大比例的未發展用地？凌嘉勤解釋，香港山多平地少，港九新界都有不少數百米的高山，開山闢地的發展成本極高，大量斜坡亦加重日後的維修保養成本；至於住宅用地僅79平方公里，佔全港土地面積7%，是由於數字只計及純住宅用地面積，但其實本港有不少用地，是用作發展房屋相關的配套，例如道路用地、社區設施用地等。



▲規劃署前署長凌嘉勤

位處公路旁 可用基建配套

房屋土地供應短期近年一直困擾香港，社會有聲音要求開發更多未發展的用地，凌嘉勤認為，在未發展用地當中，改劃「綠化地帶」建屋是較有效的選項。過去規劃署曾找到約150公頃「綠化地帶」改劃，相當於全港「綠化地帶」用地1%，預期可提供約10萬個住宅單位，而規劃署現正進行新一輪「綠化地帶」研究，預期可以找到更多合適發展房屋的用地，「全香港有16000公頃綠化地，發展1%已經可以提供近10萬個單位，我看不到為何不繼續做。」

「綠化地帶」遍布全港各區，凌嘉勤指出，過去規劃署建議改劃的用地，主要有三大類別：一是本來已受到人為破壞的用地，例如寮屋區清拆後的用地、不再開挖的小型挖泥區及石礦場等；二是地形及地質適合的用地，例如坡度不是太陡峭、工程相對容易做的用地；三是公路旁的用地，因為水、電、渠等基建通常是沿公路走，若用地鄰近現有基建，除了容易接駁，亦方便計算容量，以評估發展是否需要提升配套。

凌嘉勤強調，改劃「綠化地帶」時，規劃署會審視每幅用地發展帶來的環境、交通等影響，綜合考慮很多因素，不存在破壞緩衝帶的說法，「睇唔到會用晒16000公頃綠化地」。佔地約443平方公里的郊野公園是本港最大未發展用地，但凌嘉勤對現時發展郊野公園有保留，「人力資源和時間有限，如果你問我三年後是郊野公園還是綠化地有貨出(土地供應)，答案肯定是綠化地。」

優化審批機制 堵塞諮詢漏洞

現屆政府提出「提速、提效、提量」造地建屋，並計劃修訂《城市規劃條例》等法例，以加快開發土地流程。規劃署前署長凌嘉勤認同提速發展的大方向，但強調開發土地是非常複雜的事，修例可壓縮的時間有限，「快到一年半載已經好叻，不可能戲劇性加快供應。」

凌嘉勤又提到，過往不少發展項目因為要處理大量反對意見而花費了許多時間，當中有人利用申述機制拖延發展，例如用不同署名重複寄出相同的反對信，曾有規劃署職員聯絡遞交反對意見人士，希望把更詳細的資料寄給當事人查閱，私人發展審批。

凌嘉勤解釋，郊野公園受《郊野公園條例》保護，發展要進行環評等法定程序；發展用途則要根據《城市規劃條例》進行評估及審批，他形容發展門檻相當高，過程繁複，未必可以短時間內有供應。他亦關注社會對發展郊野公園的爭議較大，一旦發展，可能會遭司法覆核，擔心會費時失事。

棕地建屋 可消除環境滋擾

凌嘉勤強調，發展與保育並非對立，有效的發展不但可以增加發展容量，同時可以改善環境。他舉例，現時部分農地、綠化地等由於使用不當，變成棕地，發展棕地不但可以提升土地使用效率，增加發展用地，而且可以消除滋擾環境因素，改善周圍環境。至於北部都會區發展，其中一個重點行動方向是實施創造環境容量的積極環保政策，同時修復和保育濕地，增加環境容量，「該保育就積極保育，可以發展就進行合適規劃，用好發展潛力。」



▶根據明日大嶼規劃，交椅洲填海可提供一千公頃的土地。

▶元朗有大量綠化地帶，專家建議可優先探討在這類土地上建屋。

持續造地不能停 應優先加快基建

「開拓土地從來都不是容易的事，但一定要持之以恆地做，絕不能因為短期經濟波動就停止造地。」規劃署前署長凌嘉勤認為，香港要汲取早年因金融危機而叫停造地的教訓，要在已經定下的軌跡上持續造地。

凌嘉勤指出，《香港2030+》最後報告對本港的長遠土地需求及供應作出了估算，並為香港的未來發展制訂了一個「概念性空間框架」，明確提出兩大都會區，即維港都會區和北部都會區，「報告橫跨幾屆政府，幾任特首的覓地大方向是一致的，未來用地主要來自北部都會區及明日大嶼。香港不需要無止境的土地大辯論，接下來最重要就是做，確保持續有土地供應。」

凌嘉勤又認為，除覓地外，政府需要加快基建先行，其中鐵路發展項目對推動及落實北部都會區發展非常重要，若有需要政府可考慮引入新的鐵路承建商或營辦者。



要做，而且一定要持之以恆地做，絕不能因為短期經濟波動就停止造地。」