



香港究竟需要多少土地，才能滿足港人的住屋需要？香港特區政府5年前曾就《香港2030+：跨越2030年的規劃遠景與策略》作公眾諮詢，當時推算香港尚欠1,200公頃用地作30年長遠發展。事隔5年，《香港2030+》報告書料下月出爐，香港特區政府發展局局長黃偉綸日前接受香港文匯報專訪時透露，為回應社會「住大啲、住鬆啲」的訴求，相信土地短缺情況遠超當年估算。消息人士則透露，香港土地缺口已擴大至3,000公頃。在土地問題越趨嚴峻下，能提供1,000公頃土地的中部水域人工島計劃將突破傳統思維，擬改用「邊填海邊規劃」手法加快工程；新界北發展計劃擬擴闊研究範圍。事實上，行政長官林鄭月娥早前也預告，新界北計劃覓得的用地或遠超原本預期的1,500公頃。

●香港文匯報記者 陳廣盛



香港文匯報專訪黃偉綸：突破思維解決缺地惡化

東嶼邊填邊規劃 新界北擴圍覓地

特區政府於2016年曾就《香港2030+》進行公眾諮詢，當時披露香港直至2046年仍欠缺至少1,200公頃用地，即超過60個維多利亞公園的面積。土地供應專責小組2018年展開的「土地大辯論」，得出的共識是1,200公頃土地短缺實屬保守推算，認為該估算未有充分考慮多項因素，包括市民對改善人均居住面積的訴求、人口老化令醫療及社福服務需求較預期增長快、樓宇老化問題、部分行業的土地需求等。

缺地料倍增至3000公頃

《香港2030+》公眾諮詢距今5年，相關研究報告下月出爐。黃偉綸日前接受香港文匯報專訪時表示，規劃署認同「土地小組」的看法，故上調土地需求預測，料土地短缺「遠超1,200公頃」，他拒透露具體數字。惟有消息人士則指，短缺或將倍增至近3,000公頃。

面對土地缺口愈擴愈大，黃偉綸表示報告會提出相應的解決方案，並將重點放在中部水域人工島及新界北發展（見表）。其中，中部水域人工島的研究已於今年6月展開，需約3年半時間完成。他相信明年第四季可以就填海範圍、初步土地用途、交通基建（即如何與香港其他部分連接）、融資方案等四方面提出初步方案，屆時將進行公眾參與。

新辦法可助提前一年入伙

黃偉綸表示，人工島原本的發展時間表是爭取在2027年展開首階段填海工程，首批居民在2034年入伙，但特區政府考慮應用現時要先訂立分區計劃大綱圖，再填海的做法，改用「邊填海邊規劃」，冀能提前一年在2026年進行首階段填海，2033年首批居民入伙。

他解釋，以往做法是謹慎的，但面對土地供應嚴峻的情況下「好似不合時宜」：「確認填海範圍後，一邊填一邊做規劃、做大綱圖反而規劃時間可以長啲。」至於上述做法會否在其他新發展區採用？黃偉綸強調現時只是一個思路，而非正式政策，不排除任何可能性。

至於新界北發展，特區政府的規劃主要涉及3個具潛力發展區，包括新界北新市鎮、文錦渡、新田/落馬洲發展樞紐。對此，不少民間智庫、團體均批評政府未能突破「傳統新市鎮發展模式」的思維，沒有全局觀。黃偉綸直言，觀乎與新界北一河之隔的深圳是以「口岸經濟帶」將各個發展項目（發展區）串連起來：「（呢個係）香港要學習嘅。」

他表示，特區政府銳意作出優化，包括將現時的研究範圍合理地擴闊或再提出更多新研究：「深圳新皇崗口岸採用『一地兩檢』安排，將釋放香港落馬洲管制站逾20公頃土地，我哋嘅研究就將呢20公頃土地納入其中。」

新界北發展和中部水域人工島詳情

新界北發展

- 佔地1,500公頃
- 有3個具潛力發展區，包括新界北新市鎮、文錦渡、新田/落馬洲發展樞紐
- 提供約10萬至14萬個單位
- 容納最少約30萬人口
- 提供約20萬就業機會



中部水域人工島

- 提供1,000公頃新增土地
- 提供15萬至26萬個單位
- 帶來約40萬至70萬人口增長
- 創造約20萬就業機會



覓地進入收成期 公屋供應勝預期

去年發表的施政報告提出，特區政府已覓得330公頃土地興建31.6萬個公營房屋單位，長策目標因此首次達標。黃偉綸在專訪中表示，覓地成績今年「再下一城」，迄今覓得的土地可提供的公營房屋單位有信心較31.6萬個多，他解釋「超額」完成是由於部分較具規模的發展區將於未來10年落成入伙，如東涌新市鎮擴展、古洞北粉嶺北等，而非外界質疑的「篤數」、「水分」。

黃偉綸表示，公營房屋土地「有着落」是源於未來10年有多個大型發展區陸續入伙，比如古洞北和粉嶺北於2019年底收回68公頃私人土地，公營房屋的首批居民預計2026年入伙；元朗南的法定規劃程序及道路及排污設備工程的刊憲工作已展開，目標2028年首批公營房屋落成；洪水橋/厦村首兩幅房屋用地已分別於2020年3月及10月交付房委會，最快可望2024年初建成一萬個公營房屋單位。

他解釋：「搵地有無成績，土地收回數字係一個指標，在2014/15至2018/19年度加埋只有20公頃，平均每年4公頃；但過往兩年（2019/20至2020/21年度）則年均45公頃，有11倍增長；未來5年預計會收500公頃，則年均100公頃。由4公頃到100公頃，係超過20倍增嘅。」他直言，長策首5年難有成績，今年卻開始進入「收成期」，但他強調覓地「冇得停」：「各個新發展區入伙之後，土地供應就會乾塘，所以覓地冇得停。」

市區更新提地積比轉移

此外，市區更新亦是一個增加房屋供應的方法，市建局的「油蔴地及旺角地區研究」已完成。黃偉綸指出研究報告會於本月28日提交立法會，將提出地積比轉移的概念，「舊區好少公共空間，重建要騰出公共空間，所以提出地積比轉移概念，可能將公園的地積比於另一個土地上體現出來。」報告並會列舉幾個具體項目作試點，若發現做法公平公正，私營發展商進行重建時都可以採用這概念。

其他社會關注土地選項 Q&A

Q：香港特區政府發展局推出的土地共享先導計劃進度如何？
A：計劃展開一年多，目前有3個申請項目，涉及1.7萬個單位，困難處在於前期溝通需時。

Q：粉嶺高爾夫球場局部發展的研究於2019年9月開展，有沒有初步研究結果？
A：原本預計興建逾4,600伙公營房屋，但經過研究後，或加碼至逾1萬伙，因全數興建公營房屋，密度可提高。今年底會提交城規會。

Q：敏感土地包括「濕地保育區」*放寬發展限制，政府有什麼立場？
A：全港濕地緩衝區共1,200公頃，並非不准發展，只是發展密度相當低，地積比一般僅0.4、0.5，若要提高密度，前提是維持緩衝區的功能，政府心中也沒有一個建議密度，每一幅地能承載的密度，要逐幅研究。至於會否將指引中的500米縮窄？言之過早。

Q：棕地未來會如何發展？
A：特區政府認為香港不能沒有棕地，它是香港經濟鏈一個很重要的組成部分，故政府觀點是如何管好棕地，提升其效益。因此，政府打算發展多層樓宇及現代物流設施，重置受發展計劃影響的棕地作業，其中的難度在於多層樓宇的租金不能太貴，但多層樓宇營運者同時要有利可圖。市場意向研究初步顯示，未必每個棕地作業業者都願意「上樓」，政府會以洪水橋一組土地作試點，屆時會賣地，並在條款中加入必須提供多層樓宇的要求及相應限制。

*根據規劃指引，濕地保育區附近陸地會設置約500米闊的緩衝區，保護區內的魚塘和濕地的生態完整，並禁止進行對保育區內魚塘生態價值帶來負面干擾的發展項目

註：A為發展局局長黃偉綸的回應
整理：香港文匯報記者 陳廣盛

三招精簡審批 加速土地供應

市民上樓遙遙無期，社會一直要求對土地規劃採取精簡的審批程序以加快土地供應，特區政府發展局遂於2018年成立「精簡發展管制督導小組」。黃偉綸在專訪中透露，小組提出三招，首招就是進一步精簡規劃程序，包括考慮縮短目前長達17個月的制定圖則法定時間，他說：「可唔可以縮到一半，六成得唔得？」

第二招是調整城規程序下「進一步申述機制」。根據該機制，如城規會對草圖提出修訂，必須就該修訂諮詢公眾3星期，其間除原「申述人」及「提意見人」外，任何人都作出進一步申述，如收到反對申述時，要再進行聆訊。黃偉綸認為，該機制也有修改空間：「（政府）覺得呢一點係重複㗎，係咪需要呢？城規會做咗建議之後會交行政會議做

決定，到時任何意見都可以再畀行會睇。」

研小型工程毋須刊憲

第三，簡化土地刊憲也是政府考慮的方向之一。黃偉綸表示：「目前好多嘢都要刊憲，包括小型工程，刊憲時間係11個月，我哋研究會唔會將刊憲範圍縮窄，小型工程就毋須刊憲。」

至於「精簡發展管制督導小組」未來的工作，黃偉綸指現時八項精簡審批安排是由政府與10個專業團體商討後得出的結果，但安排基本上都是圍繞發展局轄下的部門，包括規劃署、地政總署及屋宇署；小組未來會涵蓋其他相關部門，比如審批交通評估的運輸署、審批環評的環保署等：「將來專注點是各部門可否有統一嘅處理（審批）時限。」