

解土地不足難題 填海造地是好選擇

不同民調都顯示，房屋問題一直是市民眼中的重中之重，而且也都認同增加樓宇供應的前提是增加土地供應，不過在如何拓地方面，究竟是大規模發展棕地、開發郊野公園，還是大舉填海造地？卻是言人人殊，分歧相當大。港大科斯產權研究中心昨發表報告，認為填海工程是本港增闢新土地的重要及有效方法，建議政府恢復大規模填海增加土地供應，並作長期規劃發展，包括建議將船灣淡水湖用作興建住宅，預計可額外增加 1200 公頃土地，提供 30 萬個住宅單位。的確，綜觀各種覓地構想，相較之下，在離島水域填海無疑是可行性最高，影響最低，最易取得社會共識的方案。世間沒有十全十美的事情，市民要想安居樂業，必須權衡

輕重，作出抉擇，共同推動大規模拓地可盡快展開。

本港樓價遠超市民負擔能力，輪候公屋人數及輪候時間不斷增加及延長，居住環境愈住愈細、愈住愈貴，成為民怨的一大源頭。政府近年除大力覓地建屋，加多公屋及上車盤的供應外，亦考慮其他中短期方案，從存量調整入手，例如改劃土地用途、善用空置工廈，以及近日提出的「平租劏房」等，為基層提供住屋，希望能起到即時紓困作用。然而，始終要為長遠開發土地提出方向，只有大規模土地儲備在手，政府才能掌握主動，保障土地住屋供應兼平抑樓市大起大落，長遠走出房屋困局。

香港三面環海，要補充用地的不足，填海造地是一個好的選擇。過去也有成功的經驗，例如中環、

銅鑼灣、沙田等均是填海而成，團結香港基金會曾分析指出，沒有填海，便不會有將軍澳、東涌、大埔、屯門、荃灣、沙田這 6 個居住了全港近三分之一人口的新市鎮，足見填海造地既滿足發展需要，又改善港人居住環境。近年本港填海因保育意識高漲而停滯，導致土地供應捉襟見肘，考慮重新啓動填海工程有其必要，而香港的地理環境也有這方面的有利條件。

當然，填海必惹來環保團體的大力反對，不過相較大規模發展棕地、開發郊野公園，填海造地相信阻力較小，進展會更有效率。近年政府在覓地時阻力重重，改劃土地易受地區意見反對，發展棕地則面臨業權處置及各種利益糾葛，耗費大量時間，更隨時釀成政治挑戰，例如橫洲事件出現的所謂「官

商鄉黑」聯想，為發展添上不確定因素。填海造地則業權全屬政府，沒有複雜的收地補償和安置問題，不影響原有居民，絕對不會出現類似的反對，可以確保穩定供應土地，發展規劃有較大彈性，土地的使用效率高，亦能提供更多房屋供應。

團結香港基金估計，本港未來 30 年的總房屋需求逾 126 萬個單位，涉及要增加逾 9000 公頃土地。面對缺地困局，社會各界應該打開思路，看看大型填海能否有助解決問題，進而平心靜氣探討，如何提供環境補償，在保育與發展中取得平衡，而不要一開始就否定。畢竟住屋是生活必須，青年人要成家立室，新來港人士要安居樂業，本港要有足夠發展空間，實不能讓缺地愈益嚴重，拖累香港未來。

香港商報評論員 周武輝