

設長遠機制闢新土地 港大倡大規模填海

【香港商報訊】記者曾浩榮報道：香港特區政府近年致力覓地增加住宅供應，惟「無地可供發展」問題經常攔在路上。香港大學科斯產權研究中心昨日發表有關增闢新土地報告，確認「填海」是香港新土地供應最重要及最有效方法，建議政府恢復大規模填海。據研究中心收集政府數字，全港填海所得土地面積，上世紀90年代曾高逾2000多公頃，2000年後卻銳減至540公頃，近7年來更是近乎零。

港大建築學院房地產及建設系教授黎偉聰指出，這份「增闢新土地的長遠機制與策略報告」，雖然建議政府恢復填海，但並非擁護政府已提出填海計劃。報告提及，自1997年《保護海港條例》通過後，香港幾乎再沒有大型填海發展計劃，而之前所訂的青洲及九龍灣（西面）兩個主要發展項目被擱置後，失去多達476公頃的填海土地，這些土地足夠安置42萬人。

2010年迄今填海近乎「零」

港大房地產及建設系講座教授兼系主任鄒廣榮指出，政府是否有填海計劃，「其實都不重要」，團隊最希望政府一改以往「零散」做法，轉以長遠機制與策略制訂闢新土地計劃。報告建議政府建立一個由特首領導的常設決策機構，定期向公眾公布長遠發展策略，避免因政府換屆或相關因素影響持續的房屋供應，有利減低樓價波動及長遠增加人均居住面積。

除填海外，報告並建議，政府應考慮各種方法，把合適的郊區及市區外圍地，改變為具良好設計的城市劃區。其中，新界土地的地契將於2047年到期，政府收回私人擁有但未開發或閒置的新界土地，相信是較可行的，但當局須改變補地價機制，給予發展商更大的發展誘因，估計此舉可釋放多達1000公頃土地供應。

2047收回閒置新界地可行

對於收回土地可能引起極大震盪，鄒廣榮指出，認同填海及改變補地價機制會引起環保團體等反對，以及引起「官商勾結」爭論，但他強調建議目標是期望政府可作長遠土地供應規劃，而非推出零碎政策。他又認為，在地契到期給予自動續約是「送大禮」，在到期時將未被開發或閒置土地收回，性質是「按條款辦事」，而且符合公眾利益。

鄒廣榮強調，有關建議前提是給予更大發展誘因，希望市場藉此發展更多土地，收回土地並非目的。



港大建築學院房地產及建設系教授黎偉聰(右)及講座教授兼系主任鄒廣榮(左)。

近年香港填海土地不敷應用

時期	填海所得面積 (公頃)	人口增長 (百萬)	每百萬人口增長 所得的填海土地面積
	A	B	B/A
1950-59年	220	0.963	229
1960-69年	824	0.778	1059
1970-79年	1218	1.029	1184
1980-89年	1511	0.581	2598
1990-99年	2005	0.886	2264
2000-09年	540	0.285	1895
2010-17年	近乎零	0.421	近乎零

倡填船灣淡水湖惹爭議

港大昨發表有關開發新土地的研究報告，報告確認填海工程為歷來香港增闢新土地最重要且最有效的方法，1950年起填得6318公頃土地，佔整體可用土地三成，人口增長近500萬人。

研究團隊建議政府恢復大型填海工程，並「拋磚引玉」，提及校友黎熙昌早前曾研究在船灣淡水湖進行填海可興建約30萬伙房屋的方案。研究團隊認為方案技術上是「可行」，若在船灣淡水湖填海，料可提供1200公頃土地。

食水供應穩定極重要

船灣淡水湖是香港面積最大的水塘，容量達2.29億立方米，僅次於萬宜水庫，佔香港水塘總容量的

39%。香港的淡水資源非常有限，更要依賴內地東江水供應，若要把這個香港容量第二大的水塘填滿，恐怕罔顧本港飲用水的供應。近年香港一方面研究減少依賴東江水的可行性，另一方面卻提議填庫建屋，實屬矛盾。環保觸覺直接批評建議無稽，無視了香港數以百萬計市民的飲用水供應穩定及安全，為「起樓」而危害公眾基本生活所需。

填海是否最有效新增土地的方法，存在爭議。事實上，香港有許多已開發的閒置土地等待發展。本地一個研究所曾就閒置土地進行調查，發現空置土地面積多達932公頃，相當於900多個標準足球場，可容納37.3萬人口增長。

香港商報實習記者 李卓成