

致：土地供應專責小組主席  
黃遠輝先生, S.B.S., J.P.

## 土地供應專責小組【公眾參與活動】 意見書

萬分感謝 閣下親臨本會，參與社會及法律事務委員會於 2018 年 9 月 12 日舉辦之諮詢會，簡介政府有關土地供應的諮詢文件內容和聆聽本會會員對該議題的意見。

經過諮詢和討論，綜合會員意見，現向土地供應專責小組表達本會會員的期望如下：

### 1. 盡快用「填海」、「發展郊野公園」增加土地供應

雖然環保團體對兩者皆反對，但政府應以大眾利益一逼切住屋需求，為依歸。無證據顯示增加填海會引致海洋污染，生物瀕危。事實上，星加坡大量填海後，並無此等問題，是個好例子。相反地，全球暖化，海洋面積不斷擴大，陸地面積萎縮，填海正好抗衡這現象。至於是否如以往般沿着海岸線填海，或建造人工島，本會在進一步研究後，才能提供意見。

香港的郊野公園面積比香港的住房總面積還大，是極不合理現象，應盡快糾正。土地供應中長期選項的「發展郊野公園邊陲地帶兩個試點」應放在短中期選項，以盡快增加土地。

為釋除公眾擔心環保的疑慮，土地供應專責小組應提供填海及開發郊野公園具體方案和環保評估報告予市民了解及參考。

### 2. 加快及加大開發大嶼山

大嶼山面積約一萬四千七百公頃，政府建議開放大嶼山的土地只佔總土地面積不足 3%。本會建議政府可考慮大幅增加大嶼山的土地發展，因其有海陸空交通之利，加上已有多個成熟住宅社區，基建設施完備，是理想增闢土地之選。

3. 小組建議的「公私營合作」作為土地供應選項，本會建議以下多贏方案。

政府應盡快制定一套審批農地更改為公私營住宅用途的方案，以發展商住地和出資興建公營房屋，代替補地價，而公營房屋比例，不可少於三成。發展商以極低價收購農地，一旦改為住宅用地，價格上升十倍以上，所以發展商仍有利可圖，但可能不願意公私營混合發展，唯怕私樓毗鄰公屋，房價受影響，同時可能想觀望市場狀況，選擇在適當時間才發展。

故此，公私營方案應容許不需要在同一塊土地同時發展公私營房屋，而按面積計算房屋比例。政府不需花時間和發展商就補地價討價還價，只需按劃一方案的比例，要求發展商興建公營房屋及有關基建，例如道路，作為土地變為住宅用地的條件。舉例：發展商有多塊農地，其中三塊面積分別是一萬、六千和四千平方公頃。如比例是 5:5，發展商可選擇在一萬平方米的土地上興建公屋，或在其餘兩塊土地上興建，或在三塊土地上劃分不同面積興建。發展商也可選擇在限定的足夠時間彈性發展私樓。

為防止發展商囤積農地不申請轉為住宅用地，政府應限制囤地面積，加緊巡查荒廢土地，要求發展商申報擁有或控制的土地及實際用途。如超過若干面積而沒有合理用途，必須按某比例申請轉為住宅用地。這樣的方案，既增加公私房屋土地的供應，也無損發展商的利益，政府也不用花公帑發展公屋和公共用地，故應為各方接受。方案劃一，大小發展商都可申請，審批程序公開透明，便沒有「官商勾結」之嫌。

4. 嚴查濫用公屋資源，防止居屋炒賣

小組名稱好像只是專責土地供應，但實際是研究如何增加住房供應。除了開源，也應節流，才可滿足需求。現時公屋遭濫用情況仍在，例如：空置公屋，用作貯物，或移居外地，仍不退租公屋。政府應嚴格核查公屋使用情況，加快收回空置或被濫用之公屋，有助縮短輪候公屋時間。

雖然現時政府對公屋和居屋設有不同程度的禁售期及條款，但是業主在補地價後可以在私人市場以私樓市價出售，令不少本來為不能負擔私樓的人士購買的公屋和居屋，變成難以負擔的私樓，令本來已供不應

求的公營房屋不斷流失，甚至淪為炒賣工具。公營房屋本應為有住屋需要人士而設，且有公帑補助，而不是幫助投資者賺取利潤。

故此，本會建議所有自置公營房屋不能出租或轉售，只能由政府回購，回購價是戶主購置成本（包供款利息）加每年通脹率。政府回購後，再按市價減公營房屋折扣賣給輪候冊上的合資格人士，如有利潤，則全數用作資助公營房屋。如此，有助穩定公營房屋的供應。

希望土地供應專責小組能考慮以上意見，作為撰寫報告予香港政府增闢土地、增加住房供應的參考。

---

何超瓊  
香港各界婦女聯合協進會  
主席

---

蔡關穎琴  
社會及法律事務委員會  
召集人

二零一八年九月二十四日