

新聞稿  
即時發佈  
2018年9月18日

## 香港測量師學會就 18 項土地供應選項 向政府提出七大建議

香港特別行政區土地供應專責小組由 2018 年 4 月 26 日起展開為期 5 個月的「土地大辯論」，提出 18 個土地供應選項，收集社會各界意見。香港測量師學會（下稱「學會」）就此在學會土地政策小組下成立土地供應專責小組，在 5 月 29 日向會員作意見調查，並在 7 月 12 日舉行了土地供應論壇，政府土地供應專責小組主席黃遠輝先生及副主席黃澤恩博士工程師均有出席。通過整理與歸納徵集的意見，學會現為土地供應問題提出七大建議，並就 18 個土地供應選項作出回應，旨在為本港積累已久的土地供應問題提出測量界別的專業意見，有助完善本港土地政策，改善現有土地不足問題，助市民安居。

### 七大建議 全面審視本港土地供應問題

#### 1. 制定全面土地供應政策

學會認為維持持續而穩定的土地供應對香港未來規劃及可持續發展非常重要，建議政府應為土地供應政策制定短、中和長期目標，並透過多種渠道解決土地短缺問題，而不應局限於公眾諮詢所規定的 18 個選項。

此外，政府可將現行土地供應專責小組保留並發展成土地供應局，參考七十年代為新市鎮發展而成立的新界拓展署(NTDD)，直接向行政長官匯報，監察及管理本港的土地供應。

#### 2. 為 2030+預留土地作儲備

根據香港特別行政區政府規劃署發出的香港 2030 +的數字，預計到 2030 年土地短缺約 1,200 公頃，政府在制訂現行土地政策時應以此為參考點。學會鼓勵政府重新審視香港未來的發展需要，並預留 1,200 公頃以外的額外土地，為香港建立一套全面及持續的土地儲備策略。

#### 3. 精簡及加快現行發展審批程序

因市區重建為其中一個主要土地供應來源，學會認為政府應積極精簡及加快現行發展審批程序，如設立一個中央小組，處理補地價審批事宜，以及使用現代化規劃監管程序。

#### 總辦事處 Head Office

香港上環干諾道中111號永安中心12樓1205室  
Room 1205, 12/F Wing On Centre,  
111 Connaught Road Central, Sheung Wan, Hong Kong  
Telephone: 2526 3679 Facsimile: 2868 4612  
E-mail: info@hkis.org.hk Web Site: www.hkis.org.hk

#### 北京辦事處 Beijing Office

中國北京市海澱區高樑橋斜街59號院1號樓  
中坤大廈6層616室 (郵編: 100044)  
Room 616, 6/F, Zhongkun Plaza, No.59 Gaoliangqiao Xiejie,  
No.1 yard, Haidian District, Beijing, China, 100044  
Telephone: 86 (10) 8219 1069 Facsimile: 86 (10) 8219 1050  
E-mail: info-bjo@hkis.org.hk Web Site: www.hkis.org.hk

#### 4. 放寬部分重點發展區域的地積比率

學會建議可考慮放寬部分重點發展區的地積比率，尤其近年來新九龍地區地下鐵路及主要交通網絡的發展已日益完善，其地積比率亦可相對放寬，以增加更多可用土地。

#### 5. 公私營房屋比例

除確保土地供應外，學會亦支持政府定期檢視公私營樓宇的比例，確保有可負擔及宜居的單位供應。

#### 6. 綜合發展區域分區

據學會了解，本港大約有 50 塊土地為綜合發展區，多年來一直沒有開發，其主要原因是業權分散。為避免進一步拖延發展，學會建議政府接受門檻較低的土地擁有權作為規劃審批的先決條件，以打破現有僵局，鼓勵小業主進行重建。

#### 7. 釋放工廈發展潛力

學會認同行政長官於 2017 年推動活化工廈的政策目標。為了充分利用工廈的發展潛力，有關部門應該：

- (1) 允許靈活使用土地，使活化的工廈能滿足現代工業用途的需要；和
- (2) 加強部門協調以加速活化進程。

除以上建議外，學會現對土地供應專責小組提出的 18 個土地供應選項作出以下五項回應。

### **對 18 個土地選項的五項回應**

#### 1. 維港以外近岸海域填海

學會認同填海為重要的土地來源，可為興建房屋、交通和基礎設施帶來中長期土地供應，同時也是新城鎮發展的重要土地資源。填海工程可以產生大片新土地，具有更大的靈活性，可以全面規劃新社區，而且對現有土地用途的影響相對較少，亦不涉及任何土地收回問題。

雖然在維港外進行填海工程並未導致維港的保護問題，但仍必須確保填海工程不會干預海洋和海岸線的生物棲息地。因此，政府應採用最新及先進的填海工程技術，以盡量減少對環境造成的影響，並縮短填海工程的時間。

#### 總辦事處 Head Office

香港上環干諾道中111號永安中心12樓1205室  
Room 1205, 12/F Wing On Centre,  
111 Connaught Road Central, Sheung Wan, Hong Kong  
Telephone: 2526 3679 Facsimile: 2868 4612  
E-mail: info@hkis.org.hk Web Site: www.hkis.org.hk

#### 北京辦事處 Beijing Office

中國北京市海澱區高樑橋斜街59號院1號樓  
中坤大廈6層616室 (郵編: 100044)  
Room 616, 6/F, Zhongkun Plaza, No.59 Gaoliangqiao Xiejie,  
No.1 yard, Haidian District, Beijing, China, 100044  
Telephone: 86 (10) 8219 1069 Facsimile: 86 (10) 8219 1050  
E-mail: info-bjo@hkis.org.hk Web Site: www.hkis.org.hk

## 2. 發展東大嶼都會

除了維港以外近岸海域填海選項外，學會亦支持在中央水域建立人工島以發展東大嶼都會，並透過發展公共交通網絡連接港島與大嶼山之間的往來。人工島可在重點發展區提供相當大面積的平地，甚至可發展成第三個核心商業區以及新城鎮。

## 3. 發展棕地

搬遷和整合棕地的現有用途可釋放約 760 公頃的土地，因此學會認為可釋放棕地以再開發，通過合併相鄰土地來優化棕地，並提供基礎設施再重新劃分土地。

然而，在開發棕地之前，政府需要克服 3 個主要障礙：

- (1) 重新安置該地區現有的經營者;
- (2) 合併及整理土地分散的土地所有權;和
- (3) 解決增加基礎設施（即運輸和管道）的投資需要

## 4. 在新界建立更多新發展區

自 1970 年代起，政府在香港發展了九個新市鎮，提供約 17,000 公頃的土地，以容納約 350 萬人口。根據政府在諮詢文件中提供的數字，古洞北、粉嶺南、洪水橋及元朗的發展項目共覆蓋 340 公頃土地。學會認為新發展區項目可以通過收地或土地交換整合一些零散而未被充分利用的土地，並以更有效的方式解決棕地和農地問題。

與棕地發展類似，新發展區也需要克服上述 3 個障礙以作發展。

## 5. 探索可行的「Public-Private Partnership (PPP)」機制，以釋放土地開發潛力

學會支持政府進行進一步的公眾諮詢，並確立一個公開和公平的 PPP 機制，通過公私營合作釋放潛在的土地。

學會認為公私營合作是解決新界土地業權分散和收集新界土地的有效途徑，更可實現雙贏。從全球的公私營合作項目所見，政府可以通過政策來促進私人發展。然而，公眾對公私營合作可能存在疑問，認為合作可能存在不公平的情況。因此，學會建議政府可成立一個獨立委員會，由不同專業人士和公眾組成，審查和批核公私營合作的計劃，以提高透明度及獲取公眾信任。

— 完 —

### 總辦事處 Head Office

香港上環干諾道中 111 號永安中心 12 樓 1205 室  
Room 1205, 12/F Wing On Centre,  
111 Connaught Road Central, Sheung Wan, Hong Kong  
Telephone: 2526 3679 Facsimile: 2868 4612  
E-mail: info@hkis.org.hk Web Site: www.hkis.org.hk

### 北京辦事處 Beijing Office

中國北京市海澱區高樑橋斜街 59 號院 1 號樓  
中坤大廈 6 層 616 室 (郵編: 100044)  
Room 616, 6/F, Zhongkun Plaza, No. 59 Gaoliangqiao Xiejie,  
No. 1 yard, Haidian District, Beijing, China, 100044  
Telephone: 86 (10) 8219 1069 Facsimile: 86 (10) 8219 1050  
E-mail: info-bjo@hkis.org.hk Web Site: www.hkis.org.hk

### 關於香港測量師學會

香港測量師學會是香港唯一依法例而設立的測量專業組織，成立於 1984 年，截至 2018 年 9 月 3 日，會員人數達 10,149 人，其中正式會員佔 6,760 人。學會的工作主要是制訂專業服務的標準，包括制訂專業守則、釐訂加入專業測量師行列的要求，並鼓勵會員透過持續專業進修以增進專業技能。

學會在政府訂定政策方面擔當重要的諮詢角色，並十分關注影響測量專業的事務。我們曾向政府提供的意見包括樓宇僭建問題、樓宇安全運動、物業管理問題、城市規劃 及發展策略、建築質素和房屋問題，並就樓宇面積的量度標準發出指引。

詳情請瀏覽官方網頁：<http://www.hkis.org.hk>

Facebook 專頁：<https://www.facebook.com/hkisofficial>

### 傳媒查詢，請聯絡：

香港測量師學會

傳訊經理 譚詠欣小姐

電話：+852 2526 3679

傳真：+852 2868 4612

電郵：[media@hkis.org.hk](mailto:media@hkis.org.hk)

紅亞洲推廣傳播有限公司

Ms Carol Lee

電話：2696 2969

電郵：[carol@redasia.com.hk](mailto:carol@redasia.com.hk)

Ms Shiny So

電話：3421 1462

電郵：[shiny@redasia.com.hk](mailto:shiny@redasia.com.hk)

#### 總辦事處 Head Office

香港上環干諾道中111號永安中心12樓1205室  
Room 1205, 12/F Wing On Centre,  
111 Connaught Road Central, Sheung Wan, Hong Kong  
Telephone: 2526 3679 Facsimile: 2868 4612  
E-mail: [info@hkis.org.hk](mailto:info@hkis.org.hk) Web Site: [www.hkis.org.hk](http://www.hkis.org.hk)

#### 北京辦事處 Beijing Office

中國北京市海澱區高樑橋斜街59號院1號樓  
中坤大廈6層616室 (郵編：100044)  
Room 616, 6/F, Zhongkun Plaza, No.59 Gaoliangqiao Xiejie,  
No.1 yard, Haidian District, Beijing, China, 100044  
Telephone: 86 (10) 8219 1069 Facsimile: 86 (10) 8219 1050  
E-mail: [info-bjo@hkis.org.hk](mailto:info-bjo@hkis.org.hk) Web Site: [www.hkis.org.hk](http://www.hkis.org.hk)