

研發展策略 2030+ 料明年展開諮詢 陳茂波：鄉郊或填海拓地

【香港商報訊】記者李淇報道：香港地少人多，土地供應緊絀，政府昨日與 5 個相關專業團體舉行土地供應論壇，希望為長遠解決土地問題集思廣益。發展局局長陳茂波表示，30 年後本港將增加約 50 萬住戶，需 3 個半沙田新市鎮才能容納人口增長，直言若不開拓鄉郊土地或填海，單靠發展市區空地無法一勞永逸解決問題，故當局正研究訂立全港發展策略 2030+，預計於明年展開諮詢。至於 8 項樓價指數全線下跌，他認為這反映樓市開始調整，呼籲市民買樓前要再三考慮。未來 30 年需建 3.

5 個沙田新市

參與論壇的 5 個專業團體，包括香港測量師學會、規劃師學會、建築師學會、工程師學會，以及園境師學會，從土地需求面對的挑戰及土地供應的解決方法，探討本港未來的土地利用。

陳茂波致辭時稱，香港人口住戶數目會在未來 30 年持續增加，估計 2044 年住戶數目會增加 50 萬達至 290 萬，需興建相當於 3.5 個沙田新市鎮規模才能容納新增人口。

對於有論調指本港未來人口增長放緩，或可透過發展現有已開發土地，毋須開發新市鎮，陳茂波就表明不同意。他強調，開拓共市區及棕地只是短中期方法，無法一勞永逸地解決土地問題，日後亦需改劃綠化地帶、開拓曠地、填海等；更反指市民要用常識去思考這種替代論是否可行，因現時本港密度達每平方公里 2.7 萬人，是眾多發達城市最高密度，故進一步挖地方建屋並不可行。

盼各界放下歧見共同突破樽頸

陳茂波重申，政府要持續開發土地供應，解決房屋需求失衡問題。他又指，現時社會越來越政治化，政治現實更「時不我與」，許多諮詢時備受支持的發展計劃，出台後卻突變成市民未必接受，但強調現時居住缺口很大，無論政府如何努力也無法承受先規劃、再進行多階段諮詢後才推地的負擔。

他續透露，當局已經開展「2030+規劃遠景及策略研究」，當中包括發展大嶼山和新界北部地區，會在明年進行諮詢，冀各界能放下歧見，理性討論，共同突破樽頸，齊心解決土地不足問題。

對於有建議設立土地供應綜合數據庫，陳茂波指政府能夠「攤出來嘅都已攤晒出來」，如將未來 5 年賣地計劃一下子公布是不負責任，因這涉商業敏感資訊，等同向一直與政府進行博弈的地產商「攤出底牌」，會影響當區樓價。他同時指未來樓宇供應較多，明年土地供應達標沒有問題，2016 至 2017 年度亦審慎樂觀，呼籲各方不用擔心，而政府去年 10 月推出的補地價仲裁先導計劃，至今只有 1 宗個案正在進行。至於 8 項樓價指數全線下跌，他認為這反映樓市開始調整，

呼籲市民買樓前要再三考慮。

林奮強冀勿將發展議題妖魔化

多名學者就於論壇上提出多項土地需求面對的挑戰，測量師學會陳東岳認為，現今社會土地不足，與當年沙士期間叫停部分土地發展計劃有直接關係，現需在極度壓縮框架下發展具大挑戰。大嶼山發展諮詢委員會成員林奮強認為，本港着重發展住宅地，但商業及酒店用地發展不足，錯過很多機遇，希望社會抱着「深明大義」的態度，不要「妖魔化」發展的議題。

至於土地供應的解決方法，建築師學會何文堯就認為，政府應更靈活運用土地，提出可考慮「土地互換」政策，例如將黃竹坑警察學院搬到南丫島，用騰出的土地興建住宅，但保安局回應稱目前未有此打算。代表建築、測量及都市規劃界的立法會議員謝偉銓就希望，政府在發展土地方面加強透明度，必須計算及定下增加土地的目標，調整房屋供應政策。園境師學會代表許虹則希望，除評估一幅地的經濟價值外，亦應評估其景觀價值，包括文化、自然環境等。