

### 30年後多百萬人 陳茂波：無地不行 倡填海拓新區 改劃綠化地帶

土地不足問題持續影響房屋供應及生活質素，發展局局長陳茂波昨在土地供應論壇上指，香港現時的人口密度達印度及孟加拉水平，未來三十年人口更將增加至逾八百萬人，需要三點五個沙田新市鎮容納五十萬戶新增家庭。他說本港發展已達「無地不行」，在已開發土地上建新屋難以一勞永逸解決問題，未來須持續及有秩序開發新土地，如拓新發展區、填海，甚至綠化地帶改劃等，改善土地供求失衡。

記者：關琛詩

發展局昨日舉辦土地發展論壇，邀出逾二百名來自測量、規劃、建築、測量、工程及園境界的專業人士出謀獻策。

地如三點五個沙田新市鎮

發展局局長陳茂波指出，本港現時人口密度幾乎為世界之最，每平方公里高達二萬七千人，可與印度城市孟買及孟加拉首都達卡相提並論。「香港人均居住面積為十多平方米，僅為每人增加一平方米，總樓面面積需約十個太古城。」至二〇四四年，本港人口更將會增加至八百二十二萬，較現時人口增加約一百萬人。當中，新增家庭預計有五十萬戶，住屋用地需求，足足有如三點五個沙田新市鎮，不包括馬鞍山地區。

他表示，考慮到已開發的土地的承載量，長期依賴土地用途檢討釋地，並非一勞永逸的做法。

面對物業空置率屢創新低，樓價及租金持續高企，陳茂波形容本港發展「無地不行」。當中近年私人住宅、辦公室及工廈的短缺情況明顯加劇，由二〇〇四年高位至今下降約有一半，令租金持續上升。另在二〇〇三年至一三年期間，本港經濟發展增幅水平達百分之六十三點八，但填海造地只約五百七十公頃，僅及過去十多年的兩成二，土地供應大幅落後於整體經濟發展步伐。

不信供應足 樓價仍高企

他重申，土地及房屋的關係有如「麵粉和麵包」，轉化的過程需要時間，但不相信樓價在土地供應足夠的情況下會仍然高企。他表示，未來一年賣地計畫沒有問題，二〇一六至一七年度亦是審慎樂觀，呼籲各方不必擔心。「在愈來愈政治化的大環境下，發展局處於風眼中心。」局方未來將持續及有秩序地，突破土地供應的瓶頸位。

對於過去不少評論質疑，市區有過千公頃空置地、棕地及鄉村式發展用地，政府開發新土地如大幅開拓鄉郊土地甚至填海、進行市區邊緣「綠化地帶」改劃的做法是否必要。陳茂波促社會

應以常識思考此類「替代論」是否切實可行，「我們的市區是否真的有空置土地可以容納三個半沙田？」他又說，香港發展空間有限，如不開發新土地，現有居住密度將不斷增加，並非市民大眾樂見的後果。

未來一年賣地計畫沒問題

**香港測量師學會**成員陳東岳認為，目前本港房屋問題由十年前因經濟環境放緩而叫停而直接所致，開發新土地有助增建公屋，為市民打穩上車基礎。

但亦有團體認為應著力於土地改劃工作，香港規劃師學會代表麥凱蓄說，不盡同意以移山填海供應新土地，「增加土地非要開發郊野不可？」她認為政府應清楚回應，會否發展觸及生態環境問題的敏感地段，以免被流言導致寸步難行。