

劉振江：未來50年土儲 提早準備

市民對土地供應信心不足，土地供應專責小組成員、**測量師學會**前會長**劉振江**指，要紓緩樓價定從土地供應着手，新發展區需地逾百公頃，難從單一選項應付需求，倡提早儲足未來30年、甚至50年土儲。

劉振江表示，已公布的12項土地選項主要可分為3階段，其中私人市場現有土地、農地及綜合發展區地，為現行可供轉換的供應，需繼續深化推展。研究中的棕地、維港以外填海、郊野公園邊陲用地等屬第二階段。

短中長期供應 展望新發展區

至於填水塘、搬貨櫃碼頭等為第3階段，需較大量時間展開研究，才能予公眾開放討論。

政府公布的《香港2030+》提出未來30年土地需求4,800公頃，目前已物色3,600公頃，仍缺至少1,200公頃，**劉振江**指，普遍市民對土地供應的信心不足，近數年住宅及商業用地來源依靠啓德發展區，餘下的現行土儲不多，政府即使改劃不少綠化官地，只能作短期供應，談及未來短中長期的供應，仍須展望由新發展區去提供。

然而，要發展一個新的發展區，除了房屋，還需商業、文娛及基礎設施配合發展，單靠3、4公頃用地難以足夠，至少需要200至300公頃去構建。本港以往不少土地採用填海所得，另外，現時規劃的新發展區，大多亦依賴鄰近的新市鎮原有配套，支援基礎建設，令土地有經濟價值之餘，降低發展成本及阻力。

私人換地 倡優化補價機制

填海是其中一種選項可提供較大規模用地，但在地點、經濟效益等因素需作深入探討，若只靠單一供應選項不足應付所有需求，社會要通盤理解本港的土地需要，認為不止要滿足未來30年需要，甚至是未來50年的土地亦要提早準備。

另外，早年透過私人換地等所得的供應近4,000伙，惟近年回落低至100餘伙，應優化補價機制提速發展。同時可活化善用工廈樓宇，注入新經濟景象，增加工作及文娛機會，疏導人流進駐生活，讓房屋資源運用更靈活。

「近年本港資產價格升，經濟環境良好，低息及低回報率環境中，樓價易居高不下。」他指造屋需時，要紓緩樓價及居住問題定要從土地供應着手解決，加快物色土地，並增加租住單位流轉量，讓大眾有更多時間等待時機上車。

劉振江表示，小組成員本身有堅實的不同專業基礎，需為持份者增多表達意見的機會，創造信任及共識，滙集集體智慧。（系列之二）

土地供應專責小組成員、測量師學會前會長劉振江表示，市民對土地供應信心不足，要舒緩土地供應，儘早儲足未來30年、甚至50年土儲。

(程志遠攝)



劉振江言論重點

重點意見

談話方向

談話方向	普遍市民對土地供應的信心不足，未來中長期的供應，須展望由新發展區去提供
談土地短缺	初步12項選項，主要分為三個階段，以離港而外填海較可行 發展一個新發展區，除房屋，還需基礎設施配合發展，需多約200至300公頃用地去構建 單一土地供應選項不足，難應付所有需求，未來約50年的土地應需提早準備
談土地建議	優化私人土地發展項目特價機制，加大力度發展 活化工廈樓宇，為區內注入新經濟景象，靈活運用資源
談公眾辯論	小組成員本身有堅實的專業基礎，來自不同專業界別 需為持份者增加表達意見的機會，創造信任及共識
談樓價住屋	經濟環境良好，低息及低回報率環境中，樓價易居高不下 要舒緩樓價及居住問題要從土地供應着手解決 需增加市場租住單位的流轉，大眾有更多時間等待時機上車

劉振江：未來50年土儲 提早準備



市民對土地供應信心不足，土地供應專責小組成員、測量師學會前會長劉振江指，要舒緩樓價定從土地供應着手，新發展區需地逾百公頃，難從單一選項應付需求，倡提早儲足未來30年、甚至50年土儲。

劉振江表示，已公布的12項土地選項主要可分為3階段，其中私人市場現有土地、農地及綜合發展區地，為現行可供轉換的供應，需繼續深化推展。研究中的棕地、維港以外填海、郊野公園邊陲用地等屬第二階段。

短中長期供應 展望新發展區

至於填水塘、搬貨櫃碼頭等為第3階段，需較大量時間展開研究，才能予公眾開放討論。

政府公布的《香港2030+》提出未來30年土地需求4,800公頃，目前已物

色3,600公頃，仍缺至少1,200公頃，劉振江指，普遍市民對土地供應的信心不足，近數年住宅及商業用地來源依靠啟德發展區，餘下的現行土儲不多，政府即使改劃不少綠化官地，只能作短期供應，談及未來中長期的供應，仍須展望由新發展區去提供。

然而，要發展一個新的發展區，除了房屋，還需商業、文娛及基礎設施配合發展，單靠3、4公頃用地難以足夠，至少需要200至300公頃去構建。本港以往不少土地採用填海所得，另外，現時規劃的新發展區，大多亦依賴鄰近的新市鎮原有配套，支援基礎建設，令土地有經濟價值之餘，降低發展成本及阻力。

私人換地 倡優化補價機制

填海是其中一種選項可提供較大規模用地，但在地點、經濟效益等因素需作深入探討，若只靠單一供應選項不足

應付所有需求，社會要通盤理解本港的土地需要，認為不止要滿足未來30年需要，甚至是未來50年的土地亦要提早準備。

另外，早年透過私人換地等所得的供應近4,000伙，惟近年回落低至100餘伙，應優化補價機制提速發展。同時可活化善用工廈樓宇，注入新經濟景象，增加工作及文娛機會，疏導人流進駐生活，讓房屋資源運用更靈活。

「近年本港資產價格升，經濟環境良好，低息及低回報率環境中，樓價易居高不下。」他指遠區時，要舒緩樓價及居住問題定從土地供應着手解決，加快物色土地，並增加租住單位流轉量，讓大眾有更多時間等待時機上車。

劉振江表示，小組成員本身有堅實的不同專業基礎，需為持份者增多表達意見的機會，創造信任及共識，匯集集體智慧。

(系列之二)

■本報記者 鍾綺敏