**香港社區組織協會**

**過百公頃土地不用，百呎劏房住滿貧民**

**回應政府接納土地供應報告 新聞稿**

房屋問題由上屆政府至今，一直被列為政府政策上的｢重中之重｣。可是，問題一直未見改善跡象，長遠房屋策略供應亦未能達標。今屆政府上任初期成立土地供應專責小組，就不同土地選項優次提出建議，展開為期5個月的公眾諮詢，並在2018年12月正式提交報告。

現時公屋平均輪候時間已達5.5年，估計數字仍有上升趨勢。根據《長遠房屋策略》2018年周年進度報告顯示，未來10年公營房屋用地缺口達6.7萬個單位。事實上，從2014年推出至今，缺口不但未有收窄跡象，上年更大幅上升超過2萬個單位，這反映政府在短中期時間可供發展之用地上嚴重供不應求。

今日，政府宣佈接納土地供應專責小組建議，將優先推展其中8個土地供應選項，估計合共提供約3,235公頃土地，**本會歡迎政府建立土地儲備，以應對未來發展需要；但對政府最終「放生」整個高爾夫球場表示失望及遺憾。**

**高爾夫球場，應先局部發展，再收回全盤發展**

雖然政府同意接納建議局部發展粉嶺高爾夫球場。但要留意是，土地供應專責小組在報告中表示政府有需要考慮是否發展餘下140公頃用地，**而非表示「放生」其餘部份。**可是，現時政府卻根據民政局私人遊樂場契約用地檢討報告，將140公頃土地拱手相讓，本會將此表示失望，不禁令人聯想是次檢討純粹為保留高爾夫球場鋪路。

事實上，如民政局一旦與高爾夫球會續租，屆時限期將去到2027年，變相在未來近10年時間也無法興建房屋。要注意是，房屋供應緊張，未來十年公營房屋缺口更為龐大(欠缺108公頃房屋用地)。貿然續租只會將過百公頃發展房屋用地親手斷送，漠視劏房戶的住屋需要。

即使政府表示會徵收市值地價的三分之一，可是，**今次土地爭議並不是徵費多少的問題，而是缺乏土地的問題。**試問，現時有超過20萬基層市民正生活在水深水熱之中，劏房危機處處。縱使高爾夫球會要繳付三分之一的市值地價，享受過百公頃土地，但依然是一個折扣優惠；相反，**劏房市民租住一間不足百呎劏房，但租金分分鐘比市價更昂貴。**在缺乏租務管制情況下，租金年年可加，更莫說一個可以長達十五年的續租安排，試問此舉如何說服劏房住戶接受方案？

**既然私人遊樂場契約用地支持度過半數(18個選項中只有5個土地選項在問卷及電話調查均過半數)，**加上土地已為政府擁有，本身並不涉及收地困難(相比棕地)，**政府應從善如流，先收回32公頃土地作局部發展，然後再收回剩餘140公頃土地用作發展房屋及其他社區設施。本會認為，就算該140公頃高爾夫球場不立刻收回，也不應該簽一個近十年之續租安排；而應該盡快展開研究及規劃，讓政府屆時可一併發展整個高爾夫球場。**

此外，雖然當初政府研究高爾夫球場作全面發展僅可提供13,200個單位，但對比其他住宅用地發展，明顯此數目遠低水平。過往，政府亦嘗試調高包括洪水橋發展區、新東北發展區以及啟德發展區的發展密度。本會認為，如政府同意發展高爾夫球場的同時，亦應重新檢視發展密度及整個規模模式，務求提高單位數量，以解決市民房屋之苦。

**公私營單位七三比例同時，亦應一併檢討公私營房屋用地比例**

**之前政府將公私營房屋比例調整至七三比**，以回應市民的住屋需求。不過，之前土地供應專責小組的諮詢文件顯示，在2016至2046年間，公營房屋的需求為557公頃，私營房屋需求則達1,113公頃；但供應方面，公營房屋只有436公頃，而私營房屋供應為1,004公頃，**是公營房屋的一倍有多**，這明顯與之前公私營房屋比例不一致。以上清楚顯示，**即使政府調高公營房屋單位供應比例，但在用作發展房屋的用地依然明顯失衡，分配嚴重不均。**

故此，今次公私營比例調整後，**政府有需要重新評估公營及私營的房屋需求及供應。**尤其是，過去政府未覓得足夠土地用作興建公營房屋，令平均輪候時間持續延長。為加快追回公屋興建進度，以及長遠改善人均居住面積及生活環境質素，**一方面，政府應將部份用作私營房屋發展的用途改劃為發展公營房屋，增加公屋房屋用地以回應需求；另一方面，要滿足長策建屋量要求，並優先在短中期選項上增加用作公營房屋土地的比例，以回復三年平均輪候目標。**

**善用市區用地，釋放工廈作房屋供應**

是次｢土地大辯論｣中，主要可考慮開發的土地也在新界地區，這亦反映市區用地開發程度已接近飽和。在新開發土地的同時，如何善用現有未被善用的市區用地作住屋用途也極為重要。當中包括加快市區重建、改劃釋放工廈用地及私人遊樂場用地。其中，為數不少的工廈設在市區黃金市區用地上，不少已並非用作工業用途，而是用作存倉或辦公室，甚至為空置。市區工廈不但有較佳的交通網絡，周邊亦設有不同的社區基建，更適合於短時間內發展為住屋用途。適逢規劃署將於今年再次啟動全港逾509公頃工業用地檢討，本會建議政府應將更多合適的現有用地改劃為住宅用途，並為工業用途另闢土地，提升土地使用效率。

過往政府曾推出活化工廈政策，但當時主要活化為酒店及商場用途，**故本會建議政府應加快活化工廈，准許位於商貿用地而鄰近住宅的工廈可申請改為住宅用途，另在確保消防安全及建築物條例要求下，容許地理位置合適的工廈整棟免補地價改裝作為過渡性房屋，於短期內釋放工廈樓層，紓緩緊急住屋需求。**

**被遺忘的概念性選項**

今次土地辯論中，本身有8個概念性選項，可是，由於所有選項都未能過半數支持，最終政府未有採納，本會對此感到可惜。誠然，由於概念性選項本身所涉及的土地面積及發展時間均未明確，市民支持度自然相對較低。本會認為，在8個概念性選項中，部份較具爭議性而難以推動，但有2個選項本會認為仍然值得支持。

首先，如確立中長期會發展內河碼頭用地，從整體規劃角度而言，**政府應長遠發展內河碼頭及鄰近用地，包括提升交通配套承載能力，以及將住宅及工業等部份分隔。**

此外，**報告中也顯示選項之中有部份土地較為零散零碎(包括電話機樓用地，以及其他私人遊樂場契約用地)，未必適合大規模公屋用地發展。**有見未來數年陸續有愈來愈多電話機樓租約期滿，政府屆時可提出相關用地檢討，讓公眾考慮是否可整合相關土地資源，一地多用。**故政府應考慮在有關用地興建過渡性房屋(例如部份電話機樓租期即將屆滿，位置地段優良，現也用作宿舍用途)**，利用公用事業設施用地的發展潛力，善用有關土地資源。

**香港社區組織協會**

2019年2月20日