

## 「廿二萬劏房住戶水深火熱 盡快通過高球場興建公屋」

多年來社會上對應否收回粉嶺高爾夫球場用地(下稱“高球場”)建屋的爭議不斷。本以為藉 2018 年「土地大辯論」的機會進行廣泛諮詢及討論，終可凝聚到不同持分者的共識，同意局部發展高球場用地興建公營房屋。然而，項目在接下來的程序中竟一再遇到阻撓，先有上年 8 月底環境諮詢委員會(下稱“環諮會”)審議高球場局部環評報告時罕有地經 20 小時討論後宣布「暫緩決定」，並要相關部門進一步遞交環評報告；後有城市規劃委員會(下稱“城規會”)在審議相關分區計劃大綱圖時收逾 6000 千份反對。對於項目一再被拖延，甚或有機會被喊停，本會及基層劏房居民均表示極度失望及遺憾，並促請城規會委員本著基層市民福祉盡快通過項目，以求更有效運用公共資源，緩解基層人士住屋的燃眉之急。對高球場發展爭議，本會的立場如下：

### 盡快通過項目 回應迫切住屋需求

目前有超過 22 萬名居於租貴環境惡劣的籠屋、板間房、劏房等不適切居所的居民、逾 23 萬住戶輪候申請公屋，輪候公屋時間亦連年創新高；面對房屋困境，社會應善用任何土地資源，增加公營房屋供應，緩解基層人士住屋的燃眉之急。房屋問題為本港長久以來的民生痛點，要緩解房屋問題，增加土地供應實為當前急務。是次粉嶺高爾夫球場用地早於數年前土地供應選項諮詢時已就項目在社會上廣泛討論，目前的發展項目已平衡各項社會因素，絕不應被叫停。發展高球場的討論項目，由最初建議收回整個高球場發展，到最終決定收回 32 公頃，至只針對保育價值最低的 9 公頃土地發展公營房屋。現時當局的发展方案所動用的土地並非整個哥爾夫球場的用地，項目亦在生態價值最低的範圍，亦已平衡環境保育、體育活動發展和住屋需求等因素。故此，城規會委員不應再拖拖拉拉，應本著基層市民福祉盡快通過項目。

### 反覆審議拖延發展 勢必延後公屋供應

眾所周知，土地平整及建屋需時，由研究、環評、平整地基、施工興建直至落成入伙，一般亦要五至七年時間。早前有專業測量師指出，由於該用地本屬球場，發展時需先行將草皮移除，加上高球場用地有高有低且不平，平整土地時間較一般土地為長，加上鋪設水管、電線、修路和安裝煤氣管道需時，最快亦要一年至一年半。建屋時間爭分奪秒，加上原有其他工程，早前環諮會押後討論並要求土木工程拓展署須再做生境研究，已令項目延後七、八個月。即使上述環評報告終於上月獲「有條件通過」，政府亦揚言將如期於今年 9 月收回高球場，原定 2029 年入伙的計劃已不可行。再者，面對現時城規會大量的反對申述，本身審議已十分耗時，而城規會的決定仍為未知之數，項目的發展進程相當不明朗。現時公營房屋供應「一間也不能少」，在寸土必爭的情況下，無了期的反覆審議不但嚴重打擊公營房屋的供應量；同時，對於天天捱貴租、被迫困在狹小劏房板間房，輪候公屋多時，度日如年的輪候冊家庭而言，卻急如鑊上螞蟻，亦是惡夢的延續。

## 公屋供應「頭輕尾重」 少 1.2 萬單位延輪候時間

根據 2021 年《長遠房屋策略周年進度報告》，當局推算未來十年的總房屋需求為 42.3 萬個單位，總供應目標定為 43 萬個單位，當中佔七成即約 30 萬個屬公營房屋單位。未來十年公營房屋供應出現「頭輕尾重」的情況，即首五年房屋(2022/23 年度至 2026/27 年度)供應仍屬低水平；若單以出租公屋及綠置居，預算只有 6.2 萬間，年均供應僅 1.2 萬間(見表一)；後五年(2027/28 年度至 2031/32 年度)房屋供應將增加至約 22 萬間，年均供應約 4.4 萬間。

雖然當局表示已有物色足夠土地提供 33 萬個公營房屋單位，惟土地發展往往存有極多不確定因素，尤其是擬發展的棕地，棕地上有各種各樣的作業需要收地重置困難重重。根據當局預計，雖然粉嶺高球場用地佔第二個五年期落成的公營房屋土地來源僅 4%，另外有 13% 屬已物色適合作公營房屋發展的棕地群，其他位於新發展區的棕地則納入各新發展區項目內[如：古洞北/粉嶺北新發展區(16%)及洪水橋/厦村新發展區(9%)]，導致土地供應存有極不確定因素(見表二)。

更甚者，每年房屋供應加上過去十年(2013/14 年度至 2022/23 年度)公私樓實際落成量持續遠低於長遠房屋策略每年平均供應目標，累積十年供應短缺多逾 14 萬個單位，但每年長遠房屋策略卻走數，在預算供應量中卻未有「追回」原有短缺單位，令房屋供應進一步大失預算，加劇房屋需求與供應的失衡狀況。(見表三)

過去多年公營房屋供應早已未能達標，未來供應又欠逾萬個單位，難怪乎房屋局長何永賢亦公開坦言，假若失卻能興建 1.2 萬個公屋單位的粉嶺高球場用地，不知如何追回未來十年公屋供應指標。公屋供應緊張，輪候時間勢必進一步攀升至七年甚或更長！對於有意見認為可透過壓縮相關程序的法例、調整新發展區的地積比，甚或全面審視綠化土地來源，以要追回原有規劃的 1.2 萬個單位，屬過份樂觀且不切實際。

表一：2022/23 至 2026/27 年度房屋委員會的公營房屋預測建屋量<sup>1</sup>

年度	公共租住房屋 /綠表置居計劃	其他資助出售單位	總計
2022/23	11,300	6,900	18,200
2023/24	12,300	800	13,100
2024/25	10,200	9,700	19,900
2025/26	13,500	7,100	20,600
2026/27	14,700	7,100	21,800
總計	62,000	31,600	93,600
每年平均供應量	12,400	6,320	18,720

表二：預計在第二個五年期(即 2027-28 至 2031-32 年度)落成的公營房屋土地來源<sup>2</sup>

土地來源	涉及單位數目百分比
東涌新市鎮擴展	9%
洪水橋/厦村新發展區	9%

<sup>1</sup> 香港房屋委員會(2022 年 8 月) 2022/23 至 2026/27 年度房屋委員會的公營房屋預測建屋量  
<https://www.housingauthority.gov.hk/tc/about-us/publications-and-statistics/forecast-public-housing-production/index.html>

<sup>2</sup> 香港特別行政區政府新聞公報(2022 年 6 月 1 日) 立法會十五題：公營房屋的供應 附件二  
[https://gia.info.gov.hk/general/202206/01/P2022060100305\\_393948\\_1\\_1654073910649.pdf](https://gia.info.gov.hk/general/202206/01/P2022060100305_393948_1_1654073910649.pdf)

元朗南發展	2%
古洞北/粉嶺北新發展區	16%
已物色適合作公營房屋發展的棕地群	13%
具短中期房屋發展潛力的個別用地(例如華富北、百勝角路、橫洲等)	32%
粉嶺高爾夫球場局部發展	4%
其他(例如重建房委會工廠大廈、部分港鐵小蠔灣車廠發展計劃等)	15%
總計	100%

表三：過去十年(2013/14 年度至 2022/23 年度)公私樓實際落成量與長策供應目標

年度	私人住宅 實際落成量#	公營房屋 實際落成量@	公私樓 實際落成量	長遠房屋策略 每年平均供應目標	供應短缺
2013/14	8,254	14,057	22,311	47,000	(24,689)
2014/15	15,719	9,938	25,657	48,000	(22,343)
2015/16	11,296	14,264	25,560	46,000	(20,440)
2016/17	14,595	14,293	28,888	46,000	(17,112)
2017/18	17,791	13,661	31,452	46,000	(14,548)
2018/19	20,968	26,779	47,747	45,000	2,747
2019/20	13,643	13,105	26,748	43,000	(16,252)
2020/21	20,888	11,261	32,149	43,000	(10,851)
2021/22	14,386	25,814	40,200	43,000	(2,800)
2022/23	9,979	18,200*	28,179	43,000	(14,821)
				總計	-141,109

\*18,200 個為 2022/23 年度預計建屋量

#私人住宅實際落成量按公曆年計算

@公營房屋實際落成量是按財政年度計算

資料來源：長遠房屋策略周年進度報告、香港房屋委員會，以及差餉物業估價署

### 北部都會區發展逾廿載 遠水難救近火

反對高球場建屋的人士認為發展「北部都會區」可釋放北部邊境區內土地、廢棄農田、漁塘以及其他潛在用地，令土地供應大增，似無迫切需要向高球場「開刀」。然而，「北部都會區」發展規劃既未有完整方案，更未有具體執行時間表。誠如前特首林鄭月娥強調「北部都會區」屬發展願景及策略，預計最少逾 20 年才基本完成，可見「北部都會區」實為「遠水」，難救當下活在水深火熱的輪候冊家庭之「近火」。

高球場發展方案已成熟並有具體執行時間表，該片土地能提供的公營房屋單位數目亦已計算於未來十年公營房屋供應中第二個五年的數字之內。倘若突然叫停，相信並無另一片土地可即時替補，政府將需要重新覓地並再進行諮詢及前期研究，預計過程需時，定必大大打擊未來的公營房屋供應。故此擱置方案，等於基層「口袋」搶奪僅有房屋資源。

### 人口增利地區發展 增房屋屬當前急務

有反對聲音員認為項目擬於 9 公頃土地上建屋以容納 3 萬居民，發展密度過高，擔心隨著人口增加對當區交通造成影響，屬最常見反對發展的理由。地區交通堵塞為存在已久的地區問題，不應成為反對新建公營房屋的借口。當局在「硬件」配套亦應同步更新，包括：拓闊道路、發展交通基建、增加交通班次或完善交通網絡等，配合

區內原有和新增人口的交通需求。對於擔心高球場發展密度過高，或影響宜居性，說法牽強且「離地」，不論密度多高，恐怕也不比劏房板間居住密度高。也許，委員們應親身探訪劏房戶，實地在劏房中生活，體會何謂「密度高」。輪候公屋家庭生活環境惡劣且亟待改善，公營房屋嚴重短缺，社會應善用每一吋寶貴土地，高球場項目能提供 1.2 萬個單位，讓 3 萬人可安居樂業，計劃絕對刻不容緩。

### **遲來的正義不公正 平衡決定須適時**

本會明白各處理城市規劃相關的的委員會角色為盡量在發展與環境保育之間取得平衡，而追求環境保護及持續發展是社會共識無人異議，但如何理解環境保護、保護後誰人受惠、如何受惠才至為關鍵。若原教旨地反對一切發展，維持原有生態原封不動，亦非公眾之福。事實上，檢討香港環境發展是平衡各方因素下作的決定(balancing act)，絕不能單純為環保而環保。再者，任何研究亦需要訂立時限，不可無了期地研究；有云「遲來的正義非正義」(" Justice delayed is justice denied ")，同理，遲來的決定亦是不公義的決定，各諮詢架構內的成員務必三思。

香港社區組織協會

2023 年 6 月 12 日