

As spoken, re-sent on Word doc.

新界東北新發展區規劃及工程研究  
2012年10月30日 討論文件  
發展局  
土木工程拓展署  
規劃署

時間所限, 今日著重回應兩段 :

附件 1

發展主題、主要土地用途和主要發展參數

總面積(公頃) 787 --> 8 平方公里

新增人口 151,600

可發展土地面積 (公頃)(%) 533 (68%)

- 4 -

14. 根據最新的人口推算, 香港人口在未來30年仍會增加約140萬;

-----  
今日所談, 基於本人在2012年11月份, 瞭解香港房屋規劃後, 提出的一些建議

香港40年房屋需求: 有麵粉造麵飽方案 -- 19段視頻

所有者: Joe LUI

[http://www.youtube.com/playlist?list=PLs4FDDNMsyvLIb0ZFakVaN0BmVNnX1hl&feature=view\\_all](http://www.youtube.com/playlist?list=PLs4FDDNMsyvLIb0ZFakVaN0BmVNnX1hl&feature=view_all)

-----  
本人疑問:

為1,400,000增加人口籌謀居所, 為甚麼不開發80平方公里土地?

稍為保守的預測, 每10年平均增加不到50萬人

土生土長可預計,

外來人口活動, 不完全由港府能力控制之內

半世紀以來 香港人口增加 400 萬,  
每 10 年平均增加 80 萬人

2011	7,071,576 ( 最低增長 36 萬人口 )
2001	6,708,389
1991	5,674,114
1980	5,145,100
1970	3,995,400
1960	3,000,000

本人相信港府數十年來 心繫長遠房屋政策：

香港公共房屋政策 大事記

[http://zh.wikipedia.org/wiki/%E9 ... 1%E6%88%BF%E5%B1%8B](http://zh.wikipedia.org/wiki/%E9...1%E6%88%BF%E5%B1%8B)

1987 年：長遠房屋策略 (政策 已打靶) -> [長遠]

1995 年：夾心階層住屋計劃 (措施 已打靶)

1997 年：八萬五建屋計劃 (措施 已打靶)

1998 年：租者置其屋計劃 (措施 已打靶)

1998 年：香港長遠房屋策略白皮書 (政策 已打靶) --> [長遠]

2002 年：公營房屋架構檢討及有關房屋政策的聲明 (政策 已打靶)

2005 年：領匯房地產投資信託基金在香港聯合交易所上市 (\* 仍生存)

2012 年：房屋長遠政策 (已打靶) --> [長遠]

咁武斷？都未出報告，就打佢靶？ yes, 冇攞錯

25 年來 8 次房屋政策措施大事，結果：

1 項死剩種， 失敗率  $7/8 = 88\%$

失敗的房屋政策後果：

天價私樓，二手市場居屋 ...

現時公屋輪候冊宗數直逼 20 萬宗，創歷史新高.

近幾年建公屋量平均每年萬五件，需要約 13 年清理.

港府公共房屋處方，可說是有心無力.

為甚麼不開發 80 平方公里？

各位有冇 80 平方公里地的概念？

有兩個簡單的數據可幫助。

其一當然是我們漂亮的港島，香港第二大島，面積 78 平方公里，經過百多年發展，當中不少移山填海，人口約有 140 萬人。

其次是我和家人住了幾十年，我把它當作鄉下的沙田，以填海造地方式建成的沙田，面積約 69 平方公里。估計沙田區的人口約有 70 萬人。

現在，睇番今天各位到此的主題：

新界東北新發展 8 平方公里，新增人口 15 萬。

只不過係 40 年前開發沙田的 8 份 1 土地，5 份 1 人口。各位不可不知當年係數區齊發，沙田，大埔，荃灣，屯門目標為 180 萬人口提供居所。70 年代初 400 萬人，即為 45% 人口發展。我在 80 年代初在這幾區工作，親歷城市發展的勢頭。

現時新規劃及發展中新區：

東北 15 萬人口，東涌 10 萬，啟德 10 萬，合共 35 萬人。

現時 700 萬人，即為 5% 人口發展

只及 40 年前發展的 9 份之 1！

我剛才話 2012 年的房屋長遠政策 可以被打靶。

各位可見 不是無的放矢吧！

社會需要發展，港府需要發展，各位亦想發展。

但為甚麼攪一壇大龍鳳，只得出個 8 平方公里新生土地？

硬要撼頭埋牆？

因為東北幾乎沒有海可填，

已有相當比例的土地被發展，現今人口 30 萬，

包括原居民房屋，輸入東江水的管道，興建高鐵用地，

亦有一大片高爾夫球場用地，

東北，現今只餘下幾片買少見少的農地及香港人用來餵雀的濕地可以了。

此區面積約 136 平方公里，剛巧是沙田的兩倍，或許早幾十年前開始發展，

又或許香港沒有原居民需要派土地建低層房子政策，  
東北是有條件發展成為 150 至 200 萬人口城市。  
然而，機遇已逝去。  
加上古今堆起的難題，醒目既官員都會避重就輕！  
政策上採取側重強者，殲滅弱者。

我相信今日不少受影响居民要求原地生活，不遷不拆，  
從大局睇，此東北發展計劃，只動用到 8 / 136 平方公里土地，  
即不足 6% 土地可再運用，可比喻為食鋪鷄糊。目光如斗之作  
努民傷感情，何必呢？

-----

目前處境：

極之迫切需要解決過去 20 年的房屋政策缺失

代替選擇，解決方式？

高爾夫球場 可考慮改建商用地

A.

鴨脷洲，面積 1.30 平方公里，有約 9 萬人，人口密度每平方公里達 69,000 人，  
是世界上人口密度最高的島嶼。

我在 (pt.1) 提及 港島太古城 沙田穗禾苑 啟德新發展德朗邨 3 屋苑合計，共有  
居民 9 萬, 79 幢住宅大廈，分佈在 0.32 平方公里土地人口密度 9 萬 / 0.32  
平方公里 = 281,250 人頭 / 平方公里

啟德新城的預計人口密度 9 萬 / 3.2 平方公里 = 28,125 人頭/平方公里 只要整  
片發展區 10 份 1 土地, 0.32 平方公里，起 80 幢樓, 9 萬人可以有樓住

城寨方式：握手樓 x 10 年 --> 運用港府土儲

而家香港政府手頭揸幾多地？

一塌糊塗，一時話 20 平方公里，一時話得 3 平方公里

各位可再睇一次：

- 4 -

"而當局亦已全面交待空置政府土地的情況，  
現存可即時供應較具規模房屋發展的土地面積有限。"

2012年10月30日討論文件

發展局

土木工程拓展署

規劃署

--> 有限是甚麼意思：零？

自己手頭有幾多彈藥？唔知！

沙田地霸有馬場 1 平方公里，另有跑馬地馬場，  
現時需要兩個馬場？人都有屋住！

就算現時土儲幾咁手緊，應付 10 年 8 載，每年公、私合計，5 萬件房屋，仍是可以的。

問題在於低效率：

北區改造 8 平方公里，  
用 15 年攪啓德 3 平方公里老地

面對挑戰：

香港每年建造 5 萬件住屋，要開發新土地或翻新老地共 8 平方公里，  
用 4 年填機場地 13 平方公里，平均每年 4 平方公里

B.

10 年研究規劃 大嶼山南面海整體發展方案

填海新生土地 100 平方公里或更多

石鼓洲至索罟群島 人蹟罕至 要發展 對人的不利影響好微

個底打得幾好 去澳門，入珠海省一大段路

鳳凰山檔的北風 少的塵 360 度海 窗口見到海豚游水

大嶼山發展模式酷似沙田 更具備優勢成為香港最大，最先進的現代化城市

香港需要持續發展 面向未來最大挑戰發展大嶼山開拓一百平方公里新生土地

未來 30 年香港要製造足夠麵粉

中國第 6 大面積島嶼 大嶼山面積 147 平方公里

在大嶼山及南部島嶼

闢建 100 平方公里新土地 環保島  
合成為約 200 平方公里新城市

若以沙田人口密度計：70 萬人/70 平方公里  
2050 年 大嶼山新城市 足以提供現代化效率新居所 安置兩百萬人口

《保護海港條例》

2004 年終院填海判決

證明填海是“有凌駕性的公眾需要”，  
其原則是要有迫切性以及沒有其他合理的可行方法。

2010 年 25 個填海方案.

可否考慮 26th ?

C.

宏觀解決 40 年的土地供應，包括新政策取代丁權，  
老地再造，土產發展商如何配合香港長遠發展

地產商等於人體白血球 冇佢地唔得 但橫蠻過甚 就比佢揸乾揸淨

D.

事實上香港在環保做既工夫不特小  
意識眼界大落後 是問題根源

我們何不試圖拉近人與中華白海豚的距離

E.

位位 18.6 平方米 居住面積 也許是大部份 700 萬港人的期待  
單人 200' 二至三人 400' 經濟能力較佳家庭 600'  
這些要求 並不需要甚麼深邃科學理論解讀  
只要人之常情就可以了

此致

Joe LUI

2012.11.27 ( 10:20 )