



香港建築師學會/香港園境師學會/香港規劃師學會/香港測量師學會 四個專業學會就香港土地供應事宜的原則性意見

1. 香港可供發展土地供應短缺

四會認為目前香港可供發展的土地供應短缺，問題急需處理。

由於香港政府過去 20 年來沒再積極大規模創造可開發用地，香港目前可供發展的「熟地」供應不足以應付住房、商業和工業發展，以及各種社區設施和運輸基礎設施發展。

例如根據政府《長遠房屋策略》於 2017 年 12 月的進度報告，目前已覓得土地只足以於未來 10 年興建約 23.7 萬個公營房屋單位，遠落後於 28 萬個單位的 10 年供應目標。而有關土地還有不少只是「生地」，需要通過冗長的法定諮詢及審批程序，符合多重規劃技術要求，平衡社區與持份者的訴求，故最終可落實的總量還會有一定的減少。

而香港除公營房屋土地難求，在私營房屋方面，政府在可見未來更要依賴鐵路物業發展項目、市區重建局項目和私人發展/重建項目。現在香港住宅價格不僅是歷史高位，更屬全球之巔。同時商業辦公用地供應同樣不足，造成香港生活及營運成本高昂，嚴重影響香港的競爭力。

未來因支持經濟持續發展的需要、人口結構老化和社會大眾居民對居住及生活質素改善的期望，將會增加對土地資源的基本需求。因此香港急需增強可供開發土地的供應。

2. 香港應建立土地儲備

四會支持香港應有一套長遠而清晰的土地儲備策略，以滿足未來的土地需求，並可根據市場情況提供穩定的土地供應。

同時在全球經濟市場一體化的情況下，香港開放型性的經濟結構及投資環境易受到外圍政治經濟波動衝擊。所以政府需要有足夠土地儲備，才能配合適當的需求管理措施，在關鍵時刻平衡穩定本地物業市場及相關金融體系。

有關土地儲備策略應是全面及持續的，以滿足經過規劃研究後所確定的短期、中期和長期的土地需求。

3. 香港應進行以宜居城市為目標的全面規劃

四會支持開創一個智慧、低碳的宜居城市環境，建立一個可持續發展的香港。

而香港政府最新提出未來香港發展策略《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》（《香港 2030+》）的願景亦是要讓香港成為宜居、具競爭力及可持續發展的「亞洲國際都會」。

透過策略性的城市規劃、創新的建築和景觀設計，是可以在提升人口密度的情況下，同時改善城市的環境質素和宜居度。此外，應對現有地區的規劃進行全面審閱，包括高度限制、地積比率、連接性及休憩用地供應等；同時應探索新的建築類型，令生活質素即使在增加密度的環境下也能得到提升。

小結

《香港 2030+》研究所公布的預測，本港在未來 30 年內用作房屋、經濟及政府/社區用途的土地，尚欠最少 1200 公頃。

根據四會在土地、規劃、建築、環境、工程及測量等方面多年來的專業經驗，按香港既有的法定諮詢及審核機制，要在目前的政治、社會及經濟環境下來創造或改造形成可供開發的土地，每種方式、甚至每塊土地，都有其獨特的限制及不確定因素；其開發建設過程所需要的時間及結果往往難以預料。

因此四會認為要解決香港開發用地不足及供應不穩定的問題，應以開放而務實的態度去考慮各種造地策略。在以宜居城市為本的策略性規劃引導下，多管齊下，對各種造地方案進行科學的專業分析，以提供靈活的、多元化的造地選擇。

香港建築師學會
香港園境師學會
香港規劃師學會
香港測量師學會 聯署

2018 年 9 月 3 日