

安居·樂業 香港缺一不可

作者：梁錦松
南豐集團董事長兼行政總裁

「安居樂業」是中國人傳統的思維，不安居難樂業，不樂業社會則難以向前。過去不少外國調查研究指出，一個地方的人民生活是否開心，背後有很多因素，包括居住環境、社會是否公平等等，而其中一個重要共通點是經濟發展要有一定的支撐。現時港人就土地進行辯論，我認為不能只著眼於安居，而忽略了樂業；討論應包括住房需要、經濟用地以及教育、醫療等各方面的需求，是一項整體規劃的探討。

先談安居。根據現有政策，香港所有土地基本上是政府官地，即使已售予私人發展商的，只是售賣其使用權。香港現時只發展了 **24%**土地，還有很多空間有待發展。我們討論土地供應的同時一定要談土地使用政策，思考香港公共發展方向，才可以決定我們需要什麼樣的土地、需要多少土地、以及土地應該如何使用，而不是一開始就設定了我們欠缺 **1200** 公頃土地的目標，然後東拼西湊，務求湊夠數就達標解決問題。

香港有地有錢卻欠規劃

現時香港只有 **7%**的土地實際用作住宅用途！空置土地卻達 **60%**以上，包括郊野公園或綠地等。香港不是沒有土地，更不是沒有錢，問題是欠缺全盤規劃來運用這珍貴的土地資源。

長久以來，填海造地一直是香港有效增加土地的方案，但每每提到填海造地，必引來外界一些批評聲音，質疑填海造地等增加土地的方案，新增用地必會售予地產商，助長地產霸權。我對這種思維不敢苟同，新增用地不一定全是興建豪宅私樓，可以興建公營房屋；不一定全是住宅，可以同時發展商廈，增加辦公室。

土地用途需配合人口變遷

政府現正展開公眾諮詢，讓全港市民參與討論土地用途和怎樣增加土地供應，我非常支持這種全民參與的方法，但各界不妨聚焦思考土地用途和新增土地應怎樣分配？應該興建私樓還是全部建公屋？私樓中又有多少比例是豪宅？並探

討人口和家庭結構的變化，外地精英人才來港工作的住屋需要等一些特別的因素。

以香港的家庭結構現劇變為例，當今在單親家庭長大的小孩較 30 年前便增加了好幾倍，單親家庭的比例由以往佔 1.5%，增至現時逾 15%。不同的人口比例，就會有不同就業用途，不同的年齡層分佈、家庭組合，就決定不同的土地用途方案。

增加公營房屋調節市場

現時香港大約有一半人口入住公營房屋，一半住在私人樓宇。我向來主張要多建公屋和居屋，因單靠私營房屋供應去解決住房需求是很困難的一件事，而且政府現行的賣地機制很難做到壓抑樓價的作用，唯一可以在市場發揮調節作用的方法就是增加公屋或居屋供應。

香港入住公營房屋家庭約佔 47%〔公屋 30%、居屋 17%〕，新加坡是 80%以上。我們不一定要和新加坡看齊，但適度把公屋居民比例由現時的約 50%增加至 60、65%，是合理的要求吧。要達到這個假設目標，香港將來就要大量增加公營房屋量才能達到六四比例，而這就需通過新供應用地來改變整體公私營住宅分配。

社會上另有一些聲音提出開發郊野公園，我認為一些環境很幽美的郊野公園，例如西貢，是絕對碰不得，但是有一些環境不算那麼美好的，例如郊野公園邊陲，與其讓這些地方曬太陽，不如將之改作居住用途。

安居加樂業助年輕人「三上」

近年香港年輕人「三上」問題受到社會廣為關注。第一是上樓沒希望，第二是向上流動很困難，第三是無法上位，個人意見被採納機會低微。樓價越升越高，往上流的機會又不多，如果我是年輕人，我也覺得很絕望。

要為年輕人創造機會，安居和樂業是要一併考慮的。二、三十年後，香港經濟應朝向創新型的社會進發。一個比較宏觀而合理的方向，是在一個創新型社會之上配合國家發展，融入大灣區尋找更多的機遇。

香港從中可以扮演一個中國境內的環球金融中心和國際人才中心的角色，有了人才，就不單止局限於發展金融業，還可以發展各種創新產業，包括生物科技、

創意產業、高端醫療，高等教育等，全方位推動香港整體經濟發展。與此同時，我們要注意，創新，也需要土地資源，因此在土地規劃上須要配合。

為何局限於 170 平方呎

現時香港人均居住面積是 170 平方呎，非常細小且局促。十年前的香港也不是這個偏低的標準。現在我們討論土地用途時是否要引進一個比較合理的標準，而不再受困於現時的百多平方呎。

又例如體育運動對於培育年輕人的毅力和領導才能非常重要，但香港有多少學校擁有 400 米跑道的運動場？還有什麼其他土地用途一直被忽略了？我們實在需要擴闊思維，作出整體的策略性規劃。

狹窄的環境難以令人發揮想像空間，無論居住和工作都如此。如果「三上」問題得不到改善，香港年青人沒有希望，社會不穩，營商環境也會受到影響。如今香港人越住越貴、越住越小，增加房屋供應已迫在眉睫，我真誠希望社會各界積極討論土地該怎麼運用，香港該怎麼發展，尋求共識達成最好的方案。