

土地供應的宏觀考慮

2016年10月4日

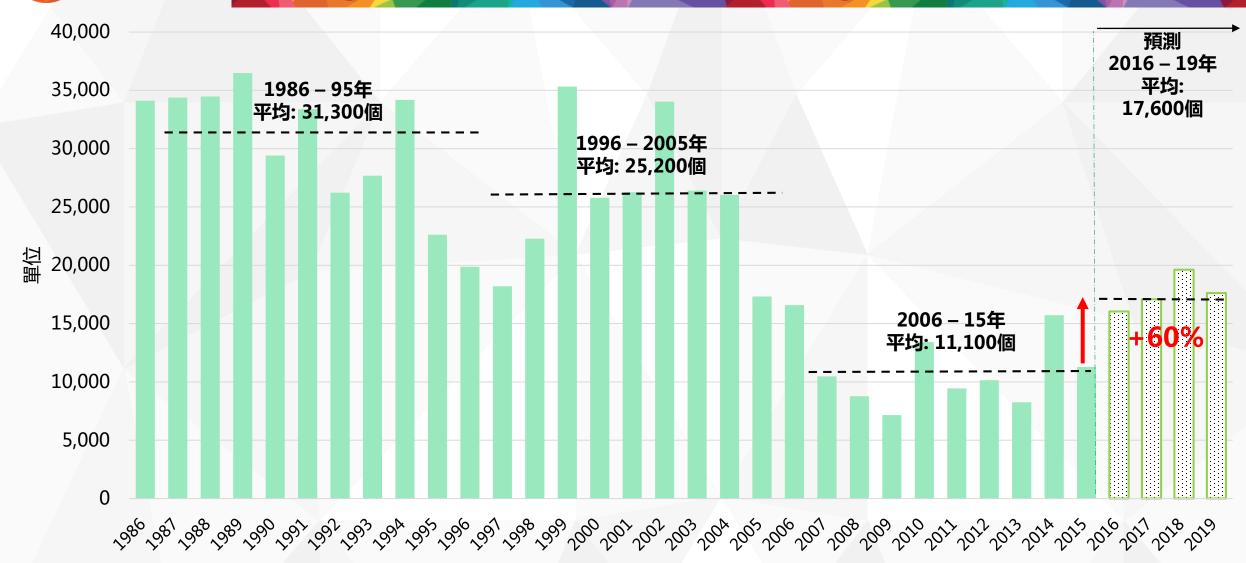




資料來源:

差餉物業估價署及團結香港基金。

私人住宅供應:初見起色?





但單位越來越細

年份	私人住宅落成樓面面積 (萬平方呎)	私人住宅單位平均面積 (平方呎)
2016	1,260	785
2017	1,299	761
2018	1,332	679
2019	1,183	670

註:

不包括單位數目少於10個的發展項目。

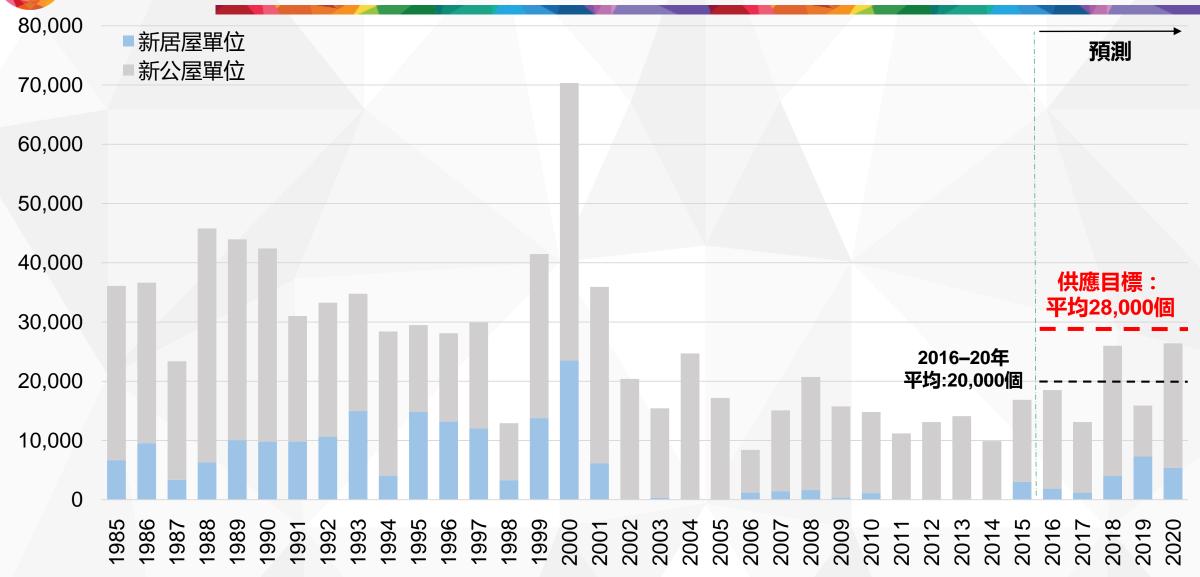
資料來源: 團結香港基金。



資料來源:

運輸及房屋局及團結香港基金。

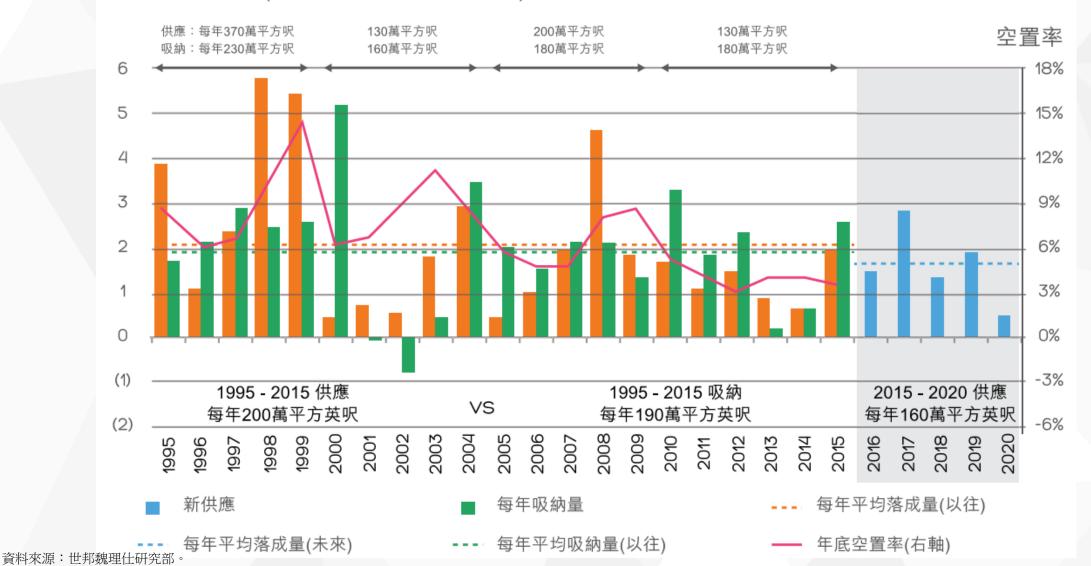
公營房屋大落後,情況堪憂





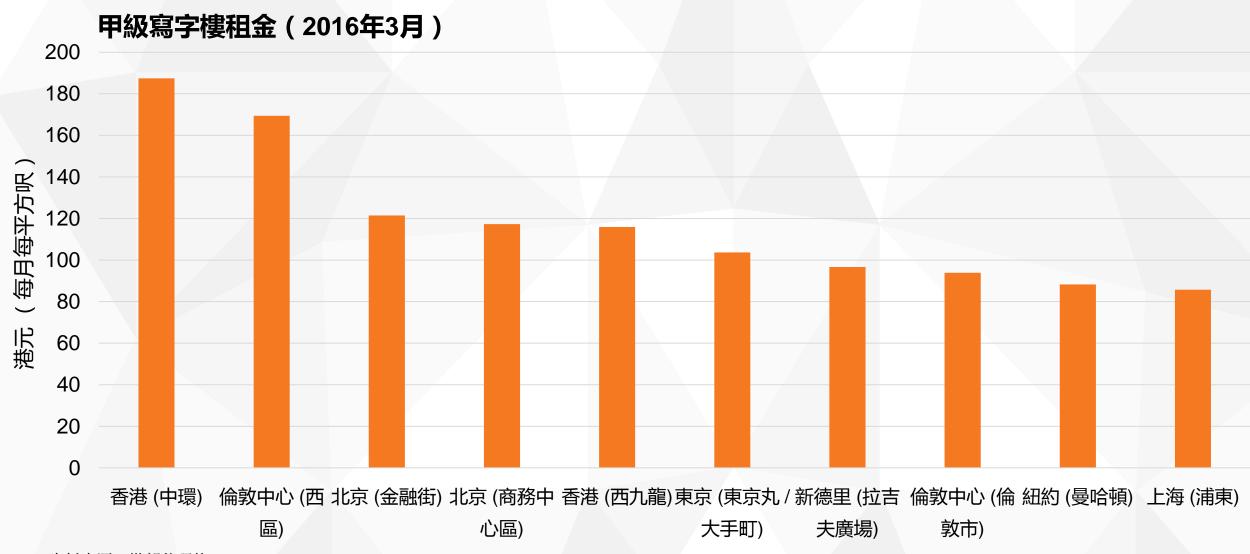
甲級寫字樓未來落成量仍追不上需求

甲級寫字樓空間(淨樓面面積,百外平方呎)





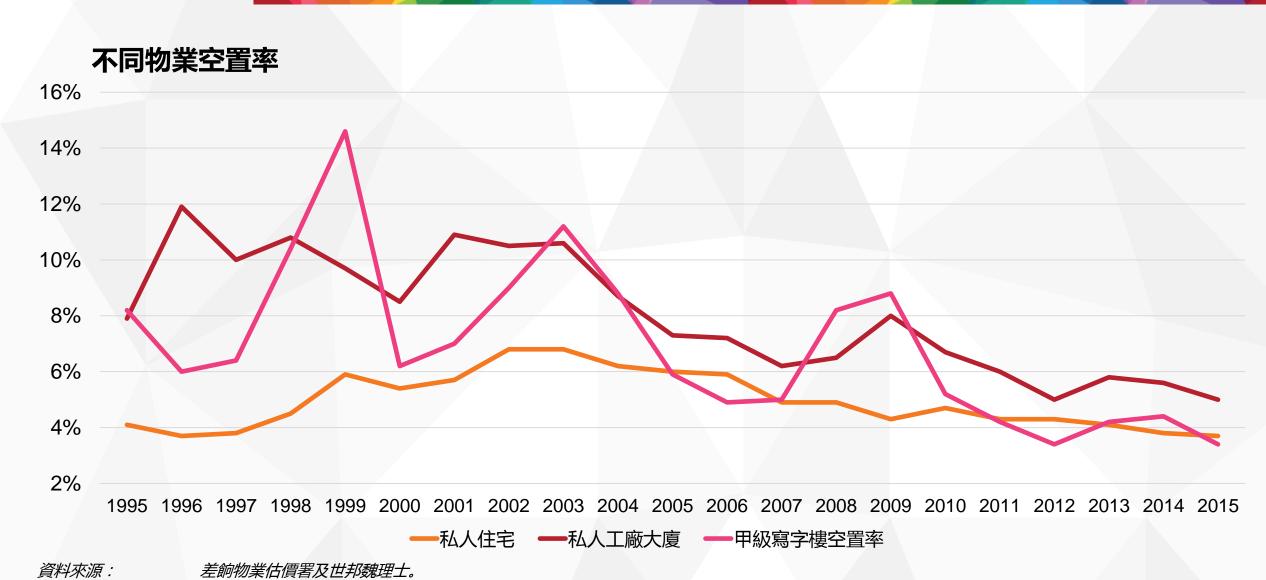
香港寫字樓租金超越倫敦,冠絕全球



資料來源:世邦魏理仕。



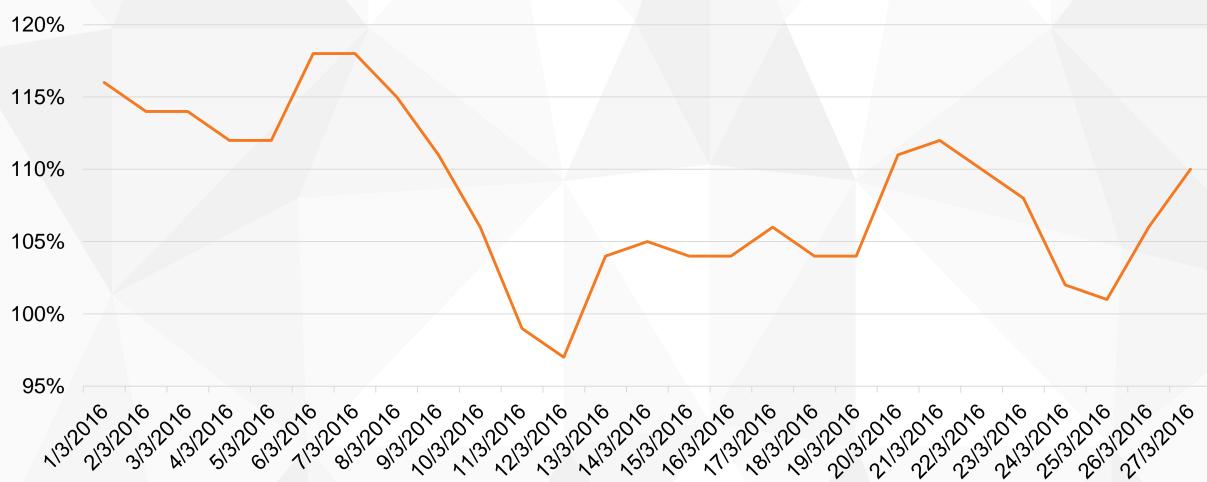
其實,各項硬件都嚴重不足!





今年3月公立醫院內科住院病床全月爆滿

公立醫院內科住院病床使用率





土地不足 豈止房屋









圖片來源:

香港社區組織協會(左上及左下)、頭條日報(右上)、晴報(右下)。 © 2016 版權為上述機構所有,鳴謝香港社區組織協會、頭條日報及晴報惠允轉載。



別在我後院(Not In My Backyard)?

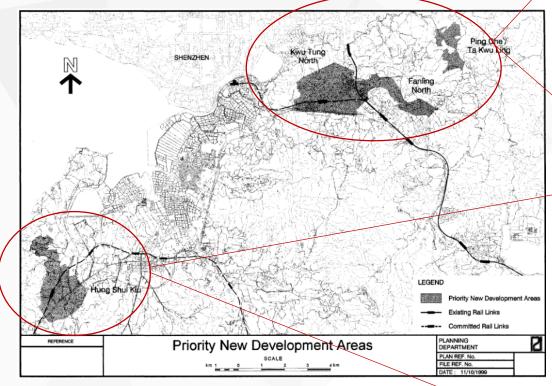
地區 / 公營房屋 項目	公屋單位 數目	地區意見	-	
東涌第56區 / 迎東邨	約3,600	區議會反對,指區內交通不便、配套不足,擔憂屏封效應有議員強烈表示較宜發展私人屋苑私樓居民反對公屋項目	2009年2月咨詢區議會: 樓高49層2011年8月修訂方案: 樓高41層2012年5月動工,預計2016年落成	
黃大仙 / 前大磡村	4,050	有區議員反對,指會遮擋附近樓宇景觀,及造成屏封效應質疑當區未必有足夠交通及設施配套	2013年9月咨詢區議會:12橦大廈2016年2月修訂方案:7 橦大廈2016年動工,預計2020/21年落成	
元朗 / 前元朗邨 重建	438	• 元朗區議會一致通過,強烈反對重建為高密度公共房屋,要求發展為酒店及寫字樓	2006年9月方案:約2,000個單位2011年2月修訂方案:地皮一分為二,公屋減少至438個單位2011年動工,2016年9月入伙	
葵青 / 前葵涌 警察宿舍重建	866	葵青區議會通過兩項動議,反對項目,指休憩設施、社區設施及交通配套不足附近私人屋苑絕大多數居民反對	2009年5月方案:約1,000個單位2011年1月修訂方案:820個單位預計2017年落成	
九龍城 / 何文田南第二期	約600 (居屋)	附近公共屋邨居民:九成反對公屋計劃有區議員表示,從港島區回望紅磡一帶,先入 眼簾的是幾個私人屋苑,公屋會令感覺不協調	2006年4月方案:約800個公屋單位2012年11月修訂方案:約600個居 屋單位	

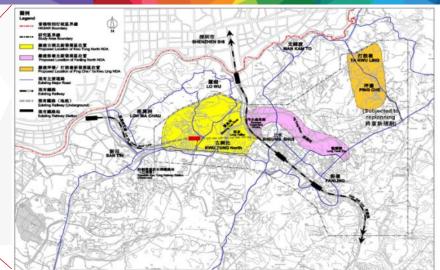
資料來源: 規劃署、各區區議會、審計署、立法會、綜合報章報導。



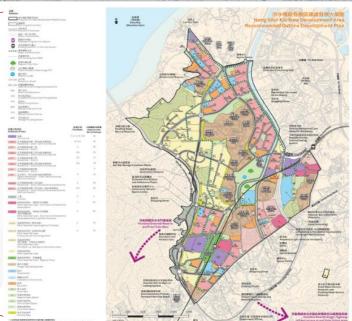
土地供應政策的持續性與一致性

新界東北與新界西北規劃及發展研究——洪水橋、古洞北、粉嶺北及坪輋/打鼓嶺發展建議 (1999年)





新界東北新發展區 規劃及工程研究 (2014年)

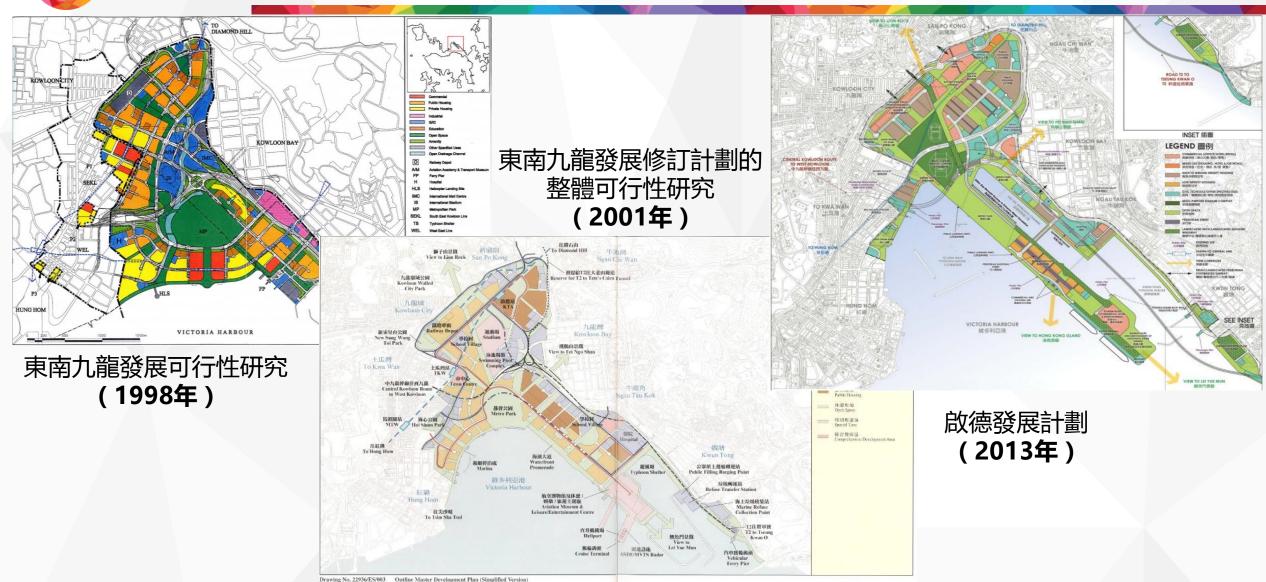


洪水橋新發展區 規劃及工程研究 (2015年)

資料來源: 規劃署及土木工程拓展署。



土地供應政策的持續性與一致性



資料來源: 土木工程拓展署、拓展署及規劃署。



寶貴的時間流失

2000年前或2000年代初期及2010年後策略增長區的發展計劃之比較

策略性增長區 (早期計劃的發佈年份)	2000年前或2000年代初期發展計劃的 發展參數	2010年後發展計劃的 發展參數
東涌-大蠔 (1998)	單位數目:95,000 人口:274,000	單位數目:49,400 [@] 潛在人口*:148,000
古洞北/粉嶺北 (1999)	人口:180,000	單位數目:60,000 潛在人口*:180,000
洪水橋 (1999)	人口:160,000	單位數目:60,100 潛在人口*:180,300
啟德 (2001)	人口:215,600	單位數目:41,100 潛在人口*:123,000

註:

(*) 潛在人口的推算是基於每個家庭平均人口數目為三的假設。

(@) 東涌於2015年終的公營及私營房屋總數約為3萬個。

資料來源:

規劃署、立法會及土木工程拓展署。



新加坡濱海灣



14



OUR HONG KONG FOUNDATION 大嶼山發展

- 1. 確定運輸先行:改善大嶼山對內及對外的交通網絡;
- 2. 平衡地區訴求:「發展大嶼北;保育大嶼南」;
- 3. 發揮「群組效應」:在大嶼北建立「航空城」;
- **4. 重視生態保育**:增加郊野公園的可達性,發揮教育、康樂、綠色旅遊 潛力;及
- 5. 成立專責統籌:設立由高層官員主理的辦事處,統籌整個大嶼山發展事宜。



交通配套最為關鍵

基金會建議的北大嶼交通網絡



資料來源:

團結香港基金。



東涌至機場島交通急需改善





比較:尚德邨至觀塘市中的巴士路線



18



提高發展密度

- 部分發展區發展密度偏低,例如啟德發展區
- 根據理工大學的研究:進一步增加啟德發展區的發展密度20%,對環境的影響微乎其微。(但可提供額外160萬平方呎的住宅建築面積)
- 啓德現時的發展密度即時再提高20%,估計容納人口仍少於15萬,低於 2001年原計劃的21萬人。
- 将軍澳南:發展密度在2005年由6.5倍降低2至5倍,約相當於減少一萬個住宅單位。
- 建議政府提高發展密度,尤其是新發展區。



規劃及地政範疇需投入更多資源

政府於「規劃及地政」的經常開支

	2010/11 (實際, HK\$十億)	2016/17 (預算, HK\$十億)	總增長率	複合年均 增長率
規劃及地政範疇的經常開支	3.36	4.81	43.3%	6.2%
政府經常開支	223.2	347.5	55.7%	7.7%

資料來源: 發展局及財政預算案。



檢討補地價機制

- 現時換地交易或契約修訂等,決定補地價金額的機制並不透明,或 未能反映市場最新情況(如最新監管環境、建築成本等) → 拖慢私 人重建/發展
- · 2014年推行的「補地價仲裁機制」,發出14份邀請,只有一宗完成仲裁,金額少於4,000萬
- 建議檢討現時決定補地價金額機制,及時反映市場情況,加快私人 發展步伐



多一點同情,多一點體諒...



圖片來源:

香港社區組織協會。