

團結香港基金

就《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》的意見

於 2017 年 3 月 10 日向立法會發展事務委員會提交

(1.) 公私營房屋供應仍大幅落後

團結香港基金（基金會）對短期公私營房屋供應深感憂慮。事實上，按照基金會估算，預計 2017 年至 2020 年的私人單位落成量為每年平均 20,000 個單位，難以追回近年的供應短缺（見附表一）。另一方面，根據《長遠房屋策略》2016 年周年進度報告顯示，未來 5 年（2016/17 至 2020/21 年度）的公營房屋供應只有 94,500 個單位，與相應的房屋供應目標，即五年間共興建 14 萬個公營房屋單位，落差超過三成。

(2.) 公屋輪候人數勢將上升

而公屋輪候冊數字以及輪候時間連年創出歷史新高，一般申請個案的最新平均輪候時間已達 4.7 年，進一步拋離 3 年上樓承諾。更甚的是，就算政府真的能達成十年 28 萬個公營房屋單位的建屋目標，假設公屋回收數目、分派予輪候冊的比例，以及非長者一人個案的公屋單位，都與過去七年平均一樣，我們推算，十年後公屋輪候冊數字仍將由今天的 28 萬宗申請大幅上升，公屋輪候時間恐難改善！

(3.) 未來 30 年需 9,000 公頃土地

長期而言，面對人口老化，長者人數在未來 15 至 20 年將以倍數增加，我們將需要更多醫院及老人相關的社會設施。基金會推算，未來 30 年公立醫院的床位需求（以佔床日數計）將增加近一倍。此外，在未來 30 年間，全港將有逾 30 萬個單位樓齡超過 70 年，若要重建這 30 萬個單位所在的舊樓，必需要大量空間安置內裏居民。

咨詢文件指出，香港在未來 30 年需要 4,800 公頃土地，基金會認為政府的數字實在太過保守。需知，現時香港的人均居住面積大大落後於其他亞洲城市（見附表二），若要改善港人生活空間及配套水平、滿足因人口老化而產生的醫療及老人院舍需求、並配合人口增長及經濟發展，我們推算香港在未來 30 年需要發展逾 9,000 公頃土地，等於近三個沙田，而咨詢文件指出已有發展計劃的土地只有 3,600 公頃，短缺逾 5,400 公頃，等於近兩個大埔。

(4.) 重啟大規模填海計劃

面對土地嚴重不足，基金會認為政府需在咨詢中的新界北及東大嶼都會外展開大規模的土地開發計劃。而填海向來是香港土地發展的重要一環，過去為我們帶來了沙田、觀塘、荃灣、將軍澳等新市鎮，大規模的填海計劃可以獲得大片平地，更能夠作統一的規劃和發展。

事實上，1995 年至 2004 年的十年間，填海地合共 1,127 公頃，但到了 2005 年至 2013 年間，卻只有不足 100 公頃。比較其他亞洲沿海城市，以新加坡為例，其國土有 20% 土地是填海得來，未來更會將此比例增加至 30%，而澳門更有超過六成土地是填海得來，包括整個路氹島，反觀現時香港只有 6% 土地來自填海，實在遠遠落後。因此政府必需要加大發展力度，在維港以外尋找更多合適地點進行大規模的填海工程。

團結香港基金
政策研究院
研究員 葉文祺
2017年3月

附表一：私人住宅單位供應目標及實際落成量

	2014	2015	2016	總共
屋宇署實際落成量	15,700	11,300	14,600	41,600
每年平均私人住宅單位供應目標*	18,000	18,000	18,000	54,000
實際落成量對比供應目標的落差	2,281	6,720	3,400	12,400

*跟據《長遠房屋策略》2016年周年進度報告的十年供應目標

資料來源：屋宇署、運輸及房屋局。

附表二：選定亞洲城市人均居住面積

	深圳	新加坡	上海	香港
人均居住面積（平方尺）	300	270	260	170

資料來源：差餉物業估價署、上海社會科學院、南華早報、中原研究中心。