

News Clipping

Client / Product : The Hong Kong Institute of Surveyors
Publication : Sing Dao Daily
Date : 06 October 2016 (Thursday)
Page : A18

來論

土地告急 陰謀論令上樓更難

橫洲棕地、鴨脷洲駕駛學校以及石門足球中心，一連數星期不同地區就土地使用問題爆發連串收地建屋爭議，執筆之時房屋署又公布未來五年公屋量將下降三成。有熟悉房屋土地問題的高人指，香港缺土地豈止限於建屋，商業地、文娛康樂地一樣缺。告知市民建屋「不夠數」肯定會失分，政府也如此「坦白」，即是說缺地問題極之嚴峻，絕非政客的「口水戰」、媒體炒炒作作，就可即時由無變有，沒有「麵粉」的政府，也是神仙難變。

全城缺地 豈止於房屋

日前智庫組織團結基金的土地房屋研討會上，測量師學會會長劉振江劈頭指出，香港的土地短缺問題，豈限於住房，商業大廈單位與商業用地其實都極為短缺。他舉例，有商人希望回流香港投資，惜覓地不果、有外資公司計畫來港設分公司，惟在物色土地、辦公室亦困難重重，試問香港要如何發展下去。

至於備受關注的「棕地」，劉振江指出，現存不少使用者都是知名公司或廠商包括外國大品牌，絕非一般不明來歷的行業，足證香港除住宅外，商業、工業、倉存、物流，甚至醫療、社會及文娛康體用地都遠不足夠，直言發展土地的責任除在政府，社會上其他持份者亦有角色，受土地短缺所制約，最終損害的乃是香港經濟。

沒有麵粉 何來麵包？

香港土地短缺是不爭事實，但最令人意想不到的，是近十年開發的土地，比上一個十年減少近九成；根據該智庫的統計，政府由一九九五年

至二〇〇四期間開發共七千八百公頃土地，但由二〇〇五年至二〇一四年期間，卻只完成一千一百公頃土地開發。未來二、三十年，香港要繼續發展，需要額外九千公頃土地，那麼地從何來呢？正是沒有麵粉，又何來麵包呢？

最近橫洲、鴨脷洲以及石門的土地，反映出「不要在我家後院」、「不遷不拆」的想法十分普遍，然而，土地擁有人或使用者要維護自己合法權益是無可厚非，然而，在這個嚴重追落後的情況下，大家是否可以獨善其身呢？面對土地問題，誠如劉振江建議，若擬發展土地附近居民擔心發展會影響樓價，政府可否加入類似「土地經濟評估」方法，發展同時增加相關社區設施等，為社區和土地增值，藉此說服附近居民支持建屋計畫。

讓下一代多一點空間

外資在港無地可用、公立醫院逼爆、社區設施不足，市民居住面積愈來愈小；劏房居民、小市民青年人上車、上樓不成，每天捱貴租，可謂所有港人都因為土地短缺而身受其害，如果我們繼續對土地問題視若無睹，各家自掃門前雪，甚或放棄尋求共識、採取消極態度、帶頭反對覓地建屋及拓展用地，他日不只港人生活日益困苦，我們下一代將會更加難發展，出路亦愈見狹窄。

造地建屋，動輒需時十多二十年，今天未必人人感受到缺地之痛，但到每一個人都感到「針刺到肉」時，可能已太遲。筆者盼今天大家能少一點陰謀論，多一點同情、多一分體諒，讓香港多些土地，讓下一代多一點活動和生存空間。

原姿晴
前傳媒人，現任職顧問