

支持建立土地儲備 保障香港長遠發展

土地是香港最珍貴且稀缺的資源之一，其供應直接影響房屋供應、經濟發展、社會民生等多個議題，是可持續發展的重要一環。就此，特區政府在去年的《施政報告》中明確提出建立土地儲備，筆者對此十分支持，認為健康的土地儲備有助因應社會、經濟狀況而靈活運用土地，並建議在首份香港五年計劃中訂立一定的土地儲備目標，藉以確保香港可以持續造地，進一步提升市民生活質素和促進社會發展。

為照顧市民的住屋需要，政府在去年9月公布《長遠房屋策略》2025年周年進度報告時，曾表示未來10年的總房屋供應為42萬個單位，包括29.4萬個公營房屋及12.6萬個私營房屋供應。而為滿足上述房屋供應，政府亦在去年公布未來10年的「熟地」預測完成量為2600公頃，即平均每年約260公頃，符合《香港2030+》每年平均200多公頃的

目標水平，能滿足發展需求。

政府自2022年起每年均會公布未來十年「熟地」預測完成量，筆者認為相關資訊十分重要，因透明、穩定且可預測的土地供應機制能夠讓市民了解政府覓地建屋的進度，以便規劃其居住或置業計劃；此外，透明資訊亦能讓發展商清楚知道未來數年政府的供地意向與規模，有利於業界進行長遠投資規劃。

土地供應2030至31年達高峰

然而，參考政府在2023、2024、2025年的未來十年期「熟地」預測，其供應量分別為3370公頃、3000公頃和2600公頃，呈下跌趨勢，2023和2025年更相差了770公頃土地供應。當中可見土地供應高峰是在2030至31年度、2031至32年度，兩年均可提供約440公頃土地，但過後便逐步回落，根據2025年的預測，2034至35年度、2035至36年度均只剩100公頃供應。因此，雖然政府稱未來10年「熟地」預測量能滿足發展需求，但從下降趨勢、整體供應量減少的情況看來，難免令人擔心10年後土地供應又會否再次出現短缺。

以2033至34年度為例，在2023年的預測中，該年度將能提供430公頃土地，但到了2025年則減少了一半，只有220公頃。而據2023年的文件所示，政府當時預計土地來源包括了洪水橋/廈村、元朗南、交椅洲人工島等地，但這

些項目在2025年的預測中已經消失，筆者相信交椅洲人工島暫時未有進展是導致預測量供應下降的主因，可見政府在土地供應預測的變數。

「熟地」能否如期供應存變數

取而代之，政府新增了流浮山/尖鼻咀/白泥和牛潭尾等用地，但前者以旅遊等方面的經濟用地為主，因此房屋供應只能依賴牛潭尾，而該地的供應是否足以填補上述所減少的土地供應，則仍有待政府交代，但考慮到政府預測未來10年的「熟地」中，其中房屋用地將在2030至31年度起持續減少，在2035至36年度的預測更接近零，從數字看來實在不理想。

此外，政府所預測的「熟地」能否如期供應亦是一個問題。目前政府的預測數字包括需收回的私人土地，如在2023年的預測中，政府明確指出會隨研究推進或因應實際情況而有所調整，例如部分棕地稍遲收回以便作業者有更長緩衝時間安排遷置，因此預測數字會持續更新。換言之，部分「熟地」或會因收地問題而存有變數，影響土地供應時間。因此，筆者期望政府可以將數字分為已收回的官地和有待收回的私人土地，並在未來規劃中將已收回的官地維持在一定水平，建立穩健的土地儲備。

筆者亦留意到2023、2024年的預測中，其土地供應預測的分類中，包含了



■香港五年計劃中訂立一定的土地儲備目標，藉以確保香港可以持續造地。

「具體用途正在研究的用地」，而且所佔比例不少，大多均超過一半，但到了2025年的預測中便沒有了相關分類。筆者認為研究用地是需要持續進行，藉此建立並維持充足的土地儲備，令政府有能力因應社會發展、經濟狀況等情況靈活地推出土地，支援房屋供應、經濟發展、社會民生等各方面的需求。

研究用地須持續進行

總括而言，建立土地儲備的工作應持續進行，有足夠土地儲備只是令政府有能力回應市場的快速改變，並不表示

有地便要推出。筆者認為政府在當前正值編制五年規劃之際，應為土地儲備訂立明確目標，如維持在3000公頃供應水平，持續開拓土地來源，確保土地儲備的規劃具備前瞻性與彈性，透過構建一個充足、高效的土地儲備體系，為香港的繁榮穩定提供最堅實的支撐，讓每一代市民都能共享發展成果。

黃浩明

香港立法會議員
(地產及建造界)

