

資料頁 (一)

香港對土地的需求

香港對土地需求來自以下三方面：

1. 人口增長

香港自19世紀以來人口不斷增長，由當時的數千人口增加至現時的7百多萬人。為應付迅速的人口增長，政府需要更多土地興建房屋和社區設施，例如學校、醫院及公園等。



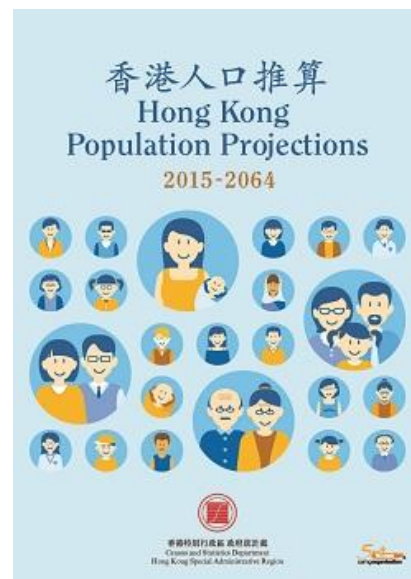
政府統計處於2015年9月25日公佈的《香港人口推算(2015-2064)》顯示，2014年香港人口有724萬人，至2044年，香港人口將增至822萬，住戶數目亦由2014年的243萬增加至2044年的293萬。即在未來30年，我們會比現在增加約100萬人口及約50萬住戶，需開發面積相等於3.5個沙田新市鎮的土地，以容納新增住戶。

資料來源 - 政府統計處網頁

(www.censtatd.gov.hk) :

◇ 香港統計資料>按主題瀏覽>人口>人口推算>刊物及統計表

1. 香港人口推算 (2015版)
2. 表E485:香港家庭住戶推算(2015年9月25日修定)



房屋用地需求的粗略估算:

資料來源:

《香港2030+: 跨越2030年的規劃遠景與策略》公眾參與摘要 (www.hk2030plus.hk)

需求估算已考慮以下因素：

- 新增家庭住戶的增長
- 現有居住環境欠佳的住戶
- 受重建計劃影響的住戶
- 其他需求（例如非本地學生及買家）
- 自然空置

隨著樓宇迅速老化及其引發的住戶調遷需要，預期重建所佔的房屋用地需求比重會逐步增加。

長遠土地需求約為**200公頃**(即約11個維多利亞公園)。

香港的人口密度

香港的人口密度在超過500萬人口的主要城市中排行第三，平均每平方公里已發展土地有25,600人，比新加坡高了許多。

歐洲、美國、日本及中國內地擁有超過500萬人口的主要城市，其人口密度均低於每平方公里10,000人。

擁有超過500萬人口的主要城市的人口密度

| 排名 | 城市 | 每平方公里人口 |
|----|-----------|---------------|
| 1 | 孟加拉達卡 | 44,100 |
| 2 | 印度孟買 | 26,000 |
| 3 | 香港 | 25,600 |
| ⋮ | | |
| 16 | 新加坡 | 11,100 |
| ⋮ | | |
| 23 | 韓國首爾 | 9,100 |

資料來源:

<http://www.demographia.com/db-worldua.pdf> (2016年4月版)

2. 經濟發展

金融、貿易及物流、旅遊，以及專業服務產業一向是香港經濟增長動力及職位來源。為提升香港的競爭力，我們需要提供足夠商業用地及其他土地進行基礎建設。政府正積極推動的其他產業包括環保工業、創新科技，以及文化及創意產業，亦需要土地供應配合發展。



商業區



貨櫃碼頭



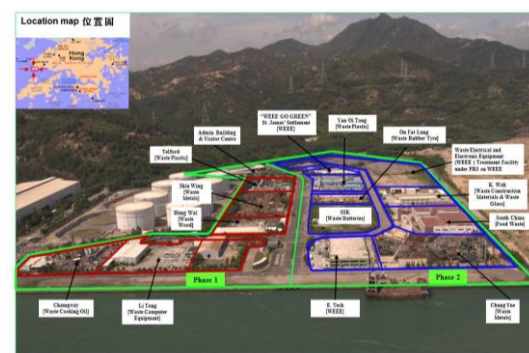
郵輪碼頭



道路



科學園



環保園

經濟用地需求的粗略估算:

資料來源:

《香港2030+: 跨越2030年的規劃遠景與策略》
公眾參與摘要 (www.hk2030plus.hk)

經濟用地需求已採用計量經濟學模型，對下列五大類經濟用途作出推算：

- 商業核心區的甲級寫字樓
- 非商業核心區的甲級寫字樓
- 一般商業
- 工業
- 特殊工業（包括一些對地點或作業方面有獨特要求，以及基於環境或其他因素，而必須設置於特定處所並須符合較嚴謹規格要求的工業用途。）

我們尚欠共約100公頃土地，以應付寫字樓、工業，以及特殊工業用途的遠期需求。

個別的經濟措施亦會額外增加經濟用地的需求，例如科學園、研發園，以及工業邨，所需的額外土地約為200公頃。

因此，長遠土地需求約為**300公頃**（即約16個維多利亞公園）。

部分由市場主導的經濟用途（例如零售），對土地需求的波動較大，亦較難預測。因此，我們無法就相關用途的長遠土地需求作出估算。

3. 生活質素

隨著社會的穩步發展，市民大眾對提升生活質素的期望亦相對提高。一些生活在環境較差的市民，如劏房戶、寮屋居民，及天台屋居民，固然希望可以較舒適的居所，特別是可負擔的公共房屋。其他市民則希望可以增加文娛休憩空間、保護自然環境、保存文化和歷史文物等等。這些期望都需要充足的土地才能實現。



生活在環境較差的市民希望可以較舒適的居所



其他市民同樣希望可以更寬闊的空間及更多的社會設施，以及保存自然環境和歷史文物

政府、機構及社區設施、休憩用地及運輸設施用地 **需求的粗略估算:**

資料來源:

《香港2030+: 跨越2030年的規劃遠景與策略》
公眾參與摘要 (www.hk2030plus.hk)

我們需要提供一系列政府、機構及社區設施（包括佔地甚廣的環保基礎設施，例如污水處理廠及廢物管理設施）、休憩用地，以及運輸設施，以滿足城市運作和市民生活上的需要。

我們在進行粗略估算時，已計及現有和已規劃社區目前的設施、現有短缺，以及各相關政策局和部門對主要特殊設施的推算。

就相關用途而言，我們仍欠缺約**60公頃**土地以應付目前短缺，而人口持續增長所引致的額外需求約為**650公頃**。改善/重建現有未符合標準的政府、機構或社區設施（如學校），提升某些相關設施（如幼稚園）及應對人口轉變的需求（如社區長者護理設施），將進一步增加有關的土地需求。