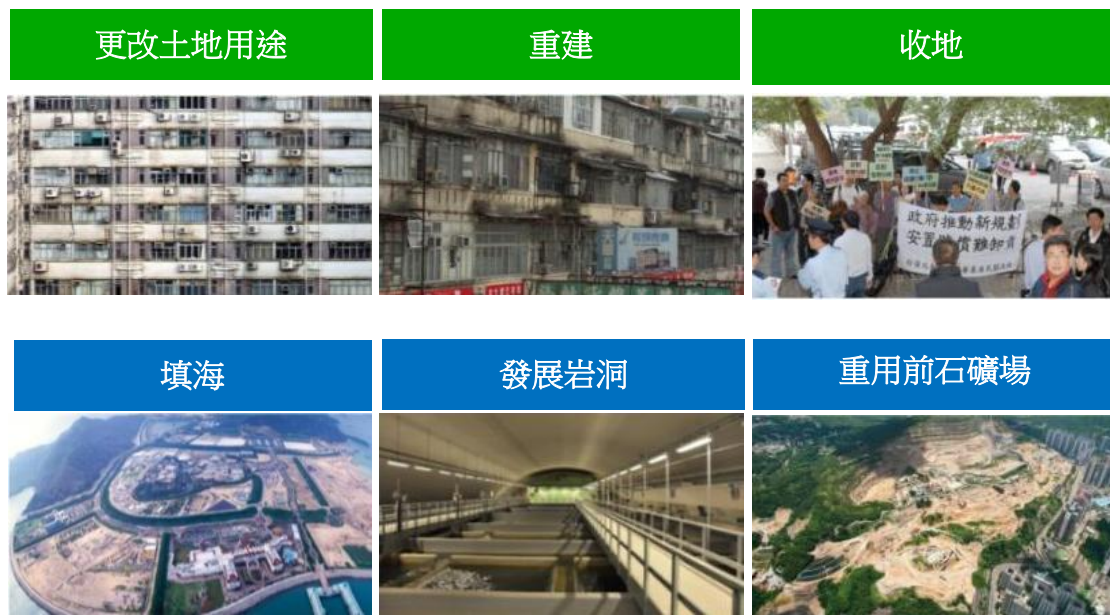


資料頁 (四)

# 土地供應的模式

## 1. 「六管齊下」供應土地

只要有足夠的土地，再輔以良好的規劃，我們便可能實現社會對改善生活質素的訴求，特別是下一代對優質生活環境的期望，當中包括對空間、環境及持續發展的要求。政府一直努力通過各種方法釋放土地資源，例如市區重建、更改土地用途、在鄉郊收地、填海、發展岩洞及重用前石礦場。



每種土地供應都有不同的挑戰，要配合香港長遠的發展，不能單靠一兩種土地開拓措施便可應付全部需求。近年，社會上有不少聲音要求政府不要再填海，並應視之為最後手段，導致香港近年大幅減少填海。由於其他土地供應方法亦面對不少的挑戰，而且，開拓土地的過程都很漫長，因此土地短缺問題陸續浮現。香港需要多元化的土地供應模式，包括在維港以外作適度填海，以解決土地緊絀的問題。

## 2. 六管齊下各有挑戰

每種土地供應模式各自面對不同挑戰，因此，政府必須「六管齊下」，靈活地應用全部六種模式增加土地供應，並盡早展開規劃，以確保有穩定的土地供應：



土地供應模式	挑戰
更改土地用途	<ul style="list-style-type: none"> <li>業權分散，不容易實行</li> <li>市場主導</li> <li>需另找土地安置受影響居民/經濟活動</li> </ul>
重建	<ul style="list-style-type: none"> <li>業權分散，收屋困難</li> <li>重建速度受市場情況主導</li> <li>弱勢社群最受影響</li> <li>需另找土地安置受影響居民/經濟活動</li> </ul>
收地	<ul style="list-style-type: none"> <li>引起居民反感</li> <li>弱勢社群最受影響</li> <li>需另找土地安置受影響居民/經濟活動</li> <li>改變鄉郊環境</li> </ul>
重用前石礦場	<ul style="list-style-type: none"> <li>石礦場的數量有限，所得土地有限</li> </ul>
發展岩洞	<ul style="list-style-type: none"> <li>不適合住宅用途</li> <li>較適宜放置厭惡性設施</li> </ul>
填海	<ul style="list-style-type: none"> <li>對環境影響的關注特別是海洋生態</li> <li>公眾近年對填海的負面看法</li> </ul>

### 3. 土地供應與可持續發展

可持續發展講求環境保護、社會需要和經濟發展的平衡。

無論在開發陸上還是填海造地，都需要考慮對環境的影響。填海面對的問題較為人熟知，例如怎樣避免破壞海床，減少對海洋生態和漁業的影響等。發展陸地對生態的影響則較少人提及，但在鄉郊開發土地對綠化地帶、動物棲息地、陸地生態包括哺乳類、鳥類、植物、耕作活動以至景觀等的衝擊也不能忽視。

#### 潛在的環境問題

填海	在陸地開發土地
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ 影響海洋生物棲息地及相關海洋動物</li><li>➤ 影響漁業</li><li>➤ 視覺、水質、噪音、空氣質素等影響</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ 影響陸地生物棲息地及相關陸上動物</li><li>➤ 影響耕作活動</li><li>➤ 景觀、振動、噪音、空氣質素等影響</li><li>➤ 產生公眾填料</li></ul>

社會層面方面，在現有土地上發展很多時候都會涉及現有的社區和經濟活動，令發展計劃變得複雜，對社區網絡、本地文化和傳統、居民生計尤其是弱勢社群的影響都需要小心考慮。一般預計對社區影響會較大。

相反，填海地是新開拓出來的土地，如果選址恰當，對現有社區的影響（例如景觀）會相對較少，甚至可以彌補已發展社區空間上的不足。

## 潛在的社會問題

填海	在陸地開發土地
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ 如選址恰當，現有社區造成的影響（例如景觀）相對較少</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ 對現有社區及經濟活動可帶來嚴重的影響：<ul style="list-style-type: none"><li>• 破壞社區網絡和凝聚力</li><li>• 本地文化和傳統消失</li><li>• 居民生計受影響</li></ul></li><li>➤ 對弱勢社群的關注</li><li>➤ 改變生活模式</li><li>➤ 需要土地重置</li></ul>

我們在可持續發展的前提下面對的抉擇並不是在陸上或海上造地發展二擇其一，而是選擇合適的選址。

科學化的研究和技術性評估工作十分重要，可以幫助我們揀選合適的選址，及減低對環境的影響。填海工程會受到法例要求的環境影響評估機制的嚴格要求及審查，確保工程是環境上可接受的。同時，政府正探討如何應用最新的環保填海技術造地，更好地保護我們的環境。

我們另一項重要的工作就是公眾參與。根據 (i)環境影響評估條例、(ii)城市規劃條例，以及 (iii)前濱及海床(填海工程)條例，公眾諮詢是法定要求，是必須進行的，並要按條例列明所需要的程序進行。除此以外，政府亦會透過不同方法就發展內容與區議會、當區居民、及其他持份者保持溝通，以確保公眾利益得到保障。