OUR HONG KONG FOUNDATION
團結香港基金

政策研究院
PUBLIC POLICY INSTITUTE

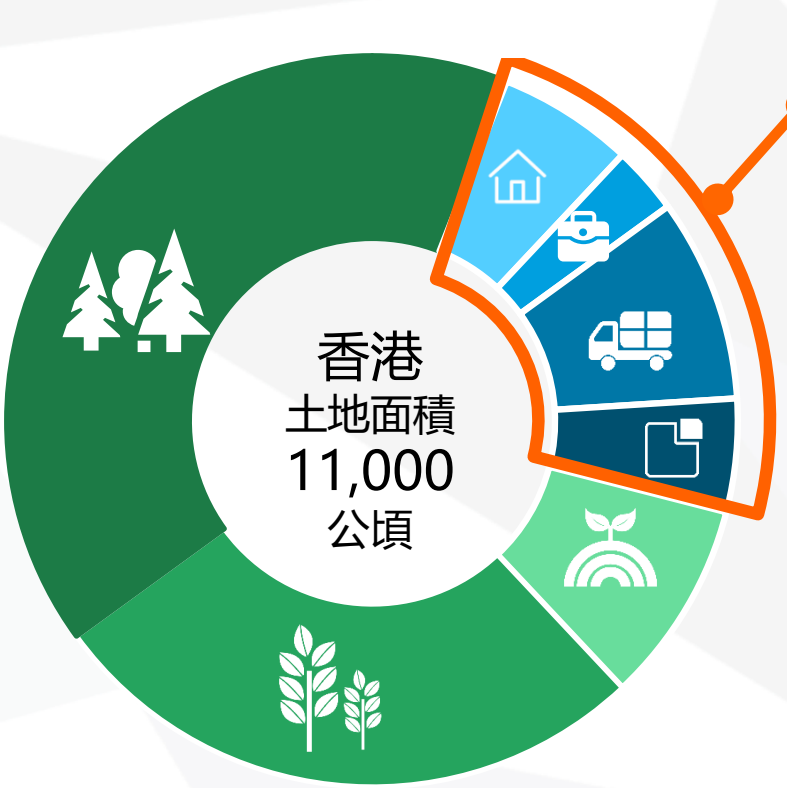
土地供應的宏觀考慮

2017年8月24日

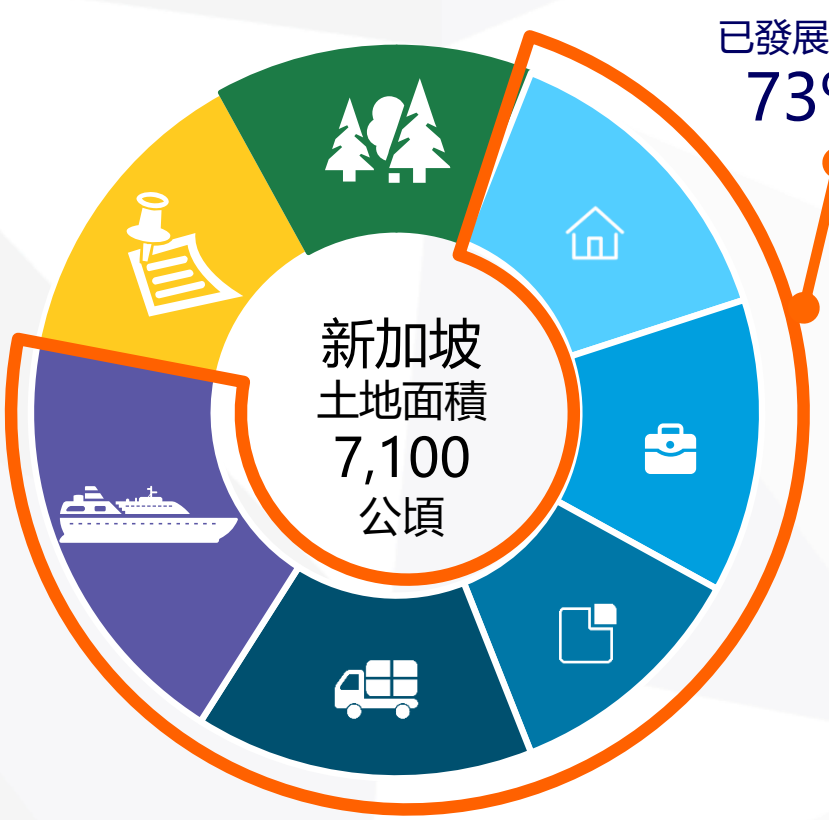
黃元山
副總幹事兼政策研究院主管



香港三分之二的土地為綠化區



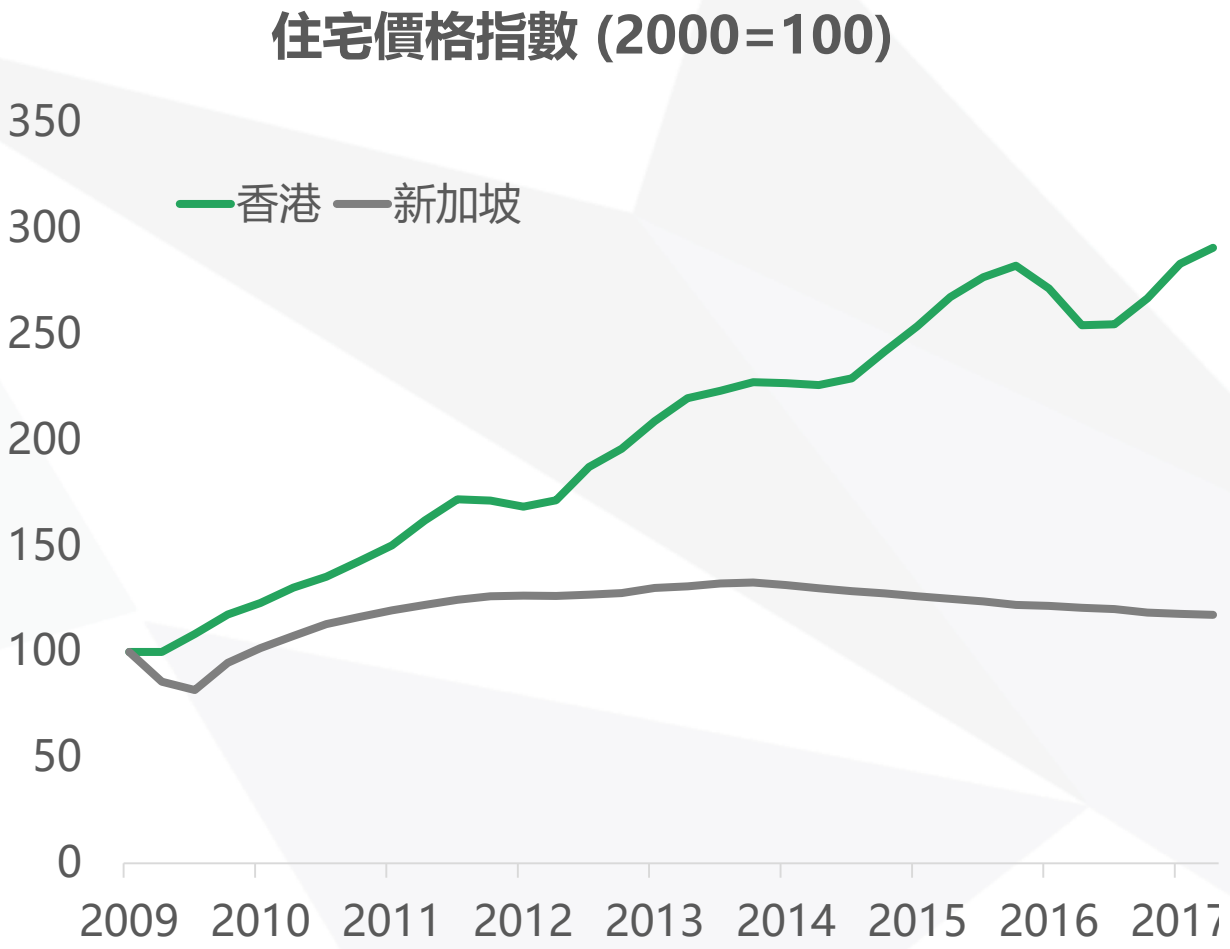
- 住宅 7%
- 商業/工業 3%
- 機構/休憩/運輸 9%
- 其他都市或已建設土地 5%
- 荒地/水體/農業 9%
- 林地/灌叢/草地/濕地 27%
- 郊野公園 40%

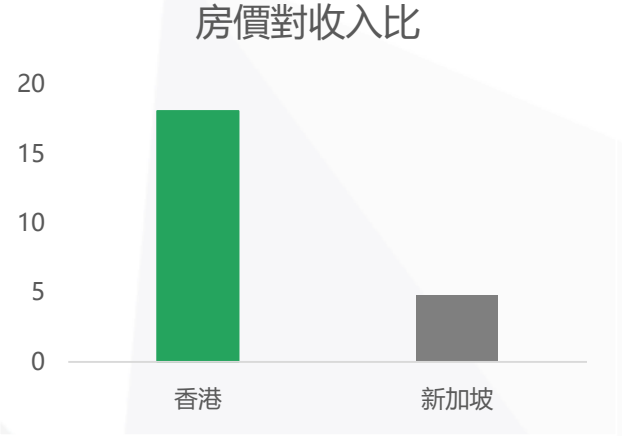


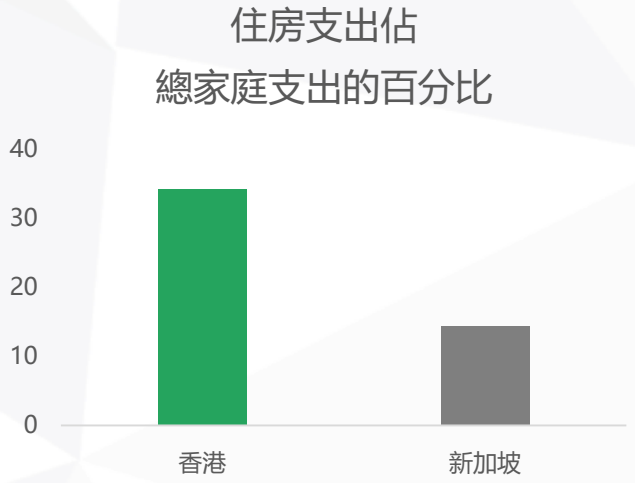
- 住宅 14%
- 商業/工業 13%
- 機構/社區/休憩/公共事 11%
- 土地交通基建/碼頭/機場 15%
- 國防 19%
- 其他 14%
- 水庫/公園/自然保育 13%

資料來源: 規劃署(2014), 新加坡國家發展區.

一個分歧的物業市場



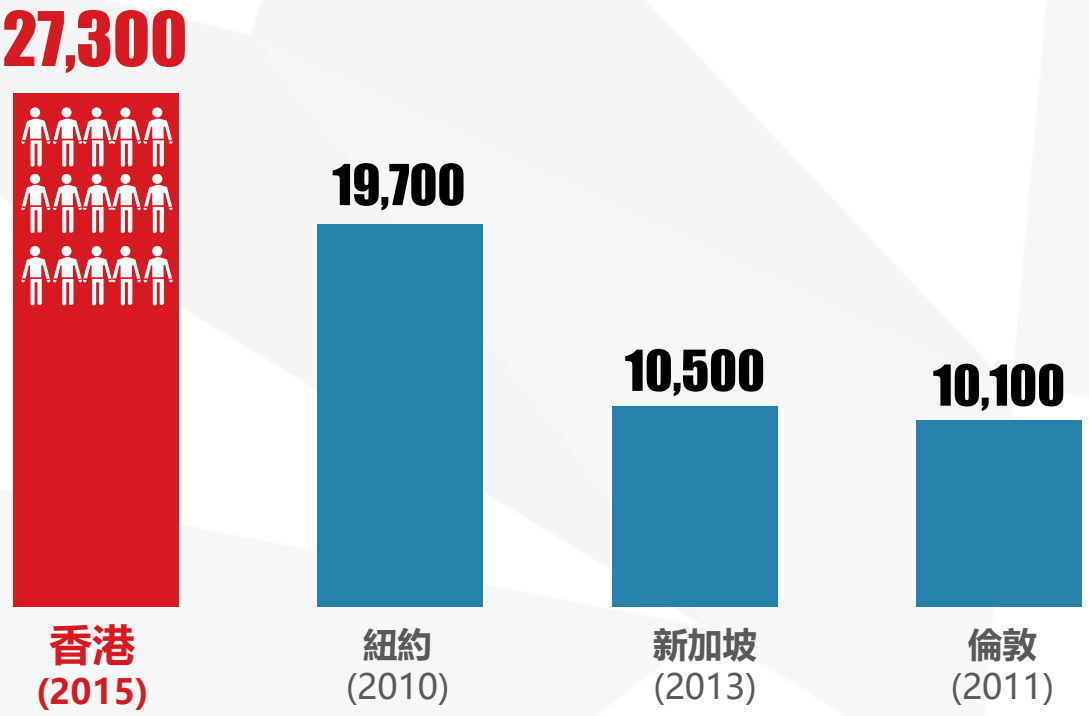




資料來源: Demographia, 香港政府統計處, 香港差餉物業估價署, 新加坡統計局.

人口密度之高 全球罕有

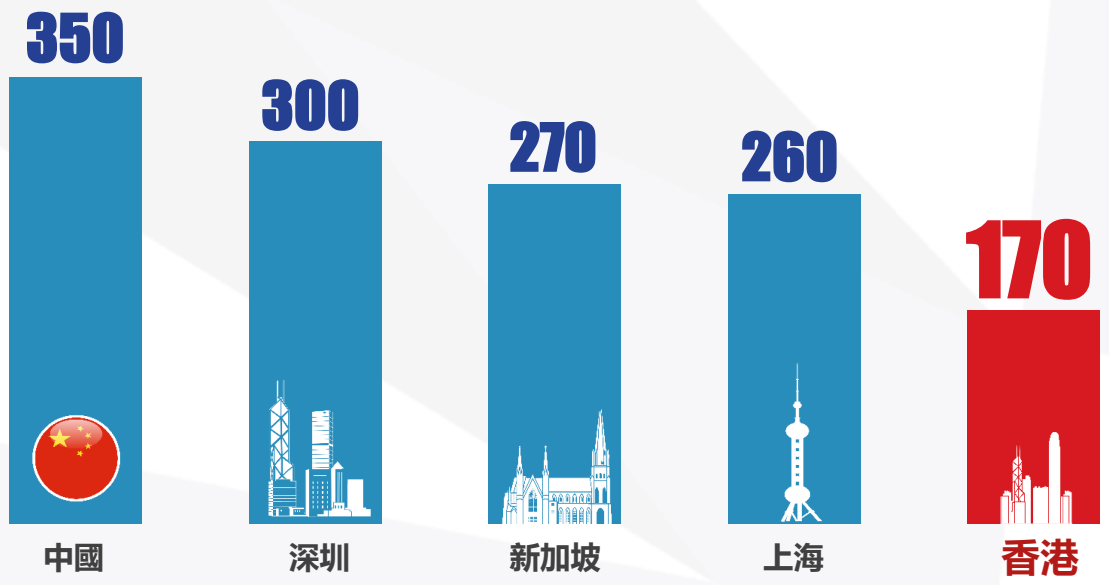
每平方公里人口



資料來源：發展局、策略發展委員會。

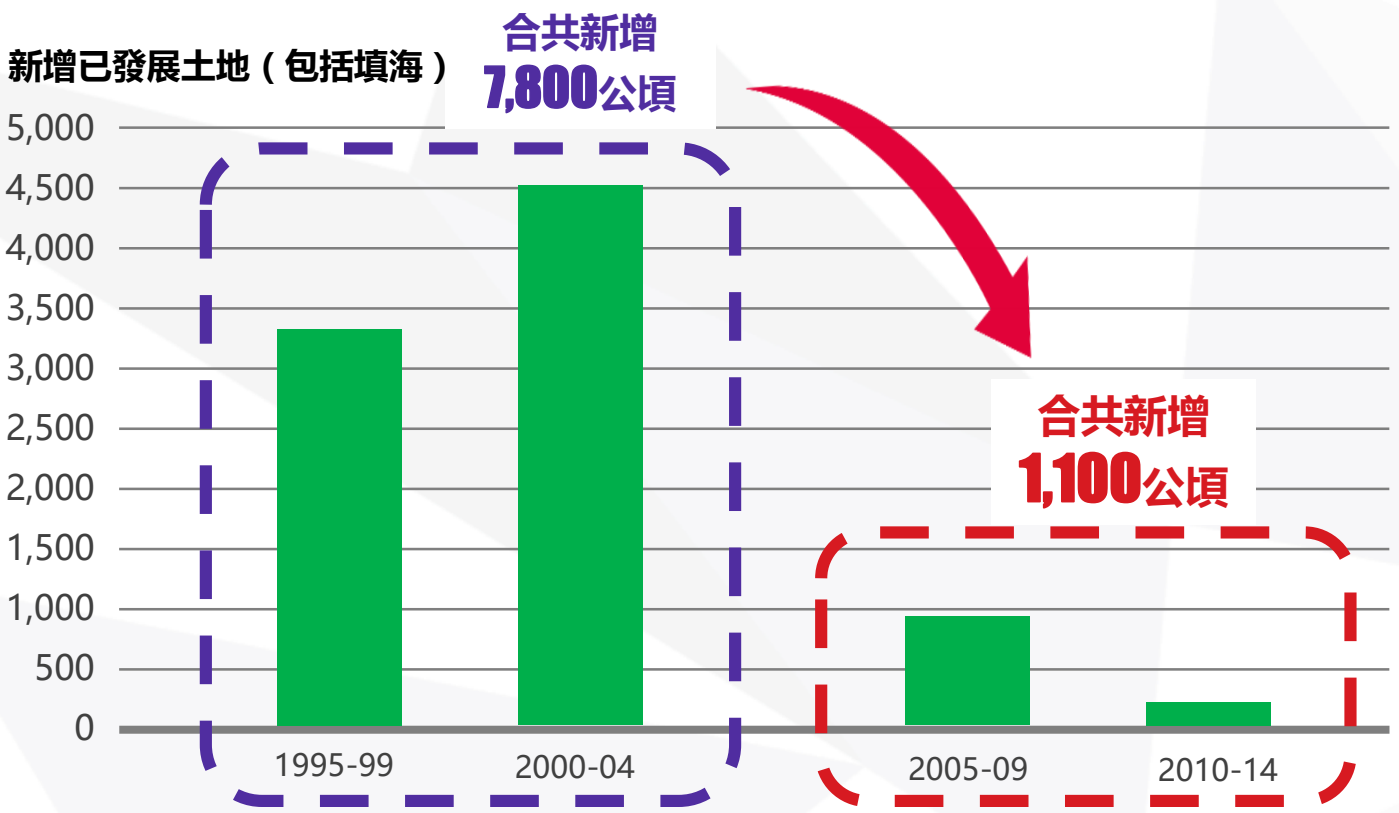
住得貴又住得細

人均居住面積（平方呎）



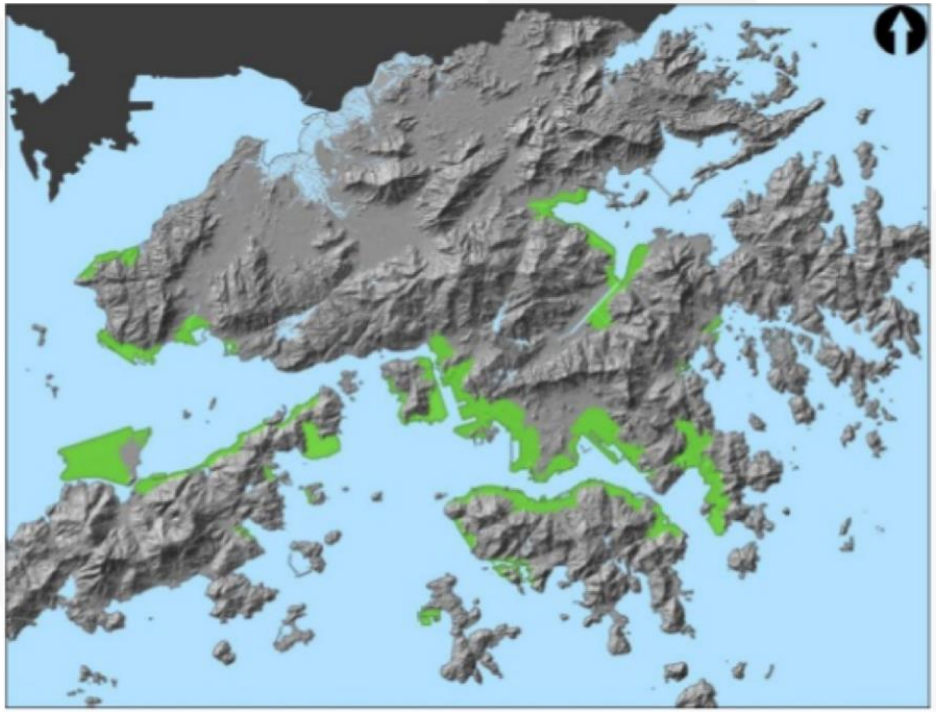
資料來源：差餉物業估價署（香港）、上海社會科學院、南華早報、中原研究中心。

開發土地速度緩慢



註: 由於量度方法有變，已發展土地只包括住宅、商業、工業、機構、運輸土地。
資料來源：政府統計處。

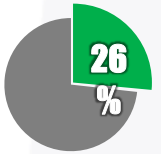
移山填海向來是最有效的造地方法...



過去填海大概範圍

總填海土地
約7,000公頃

佔已發展土地面積



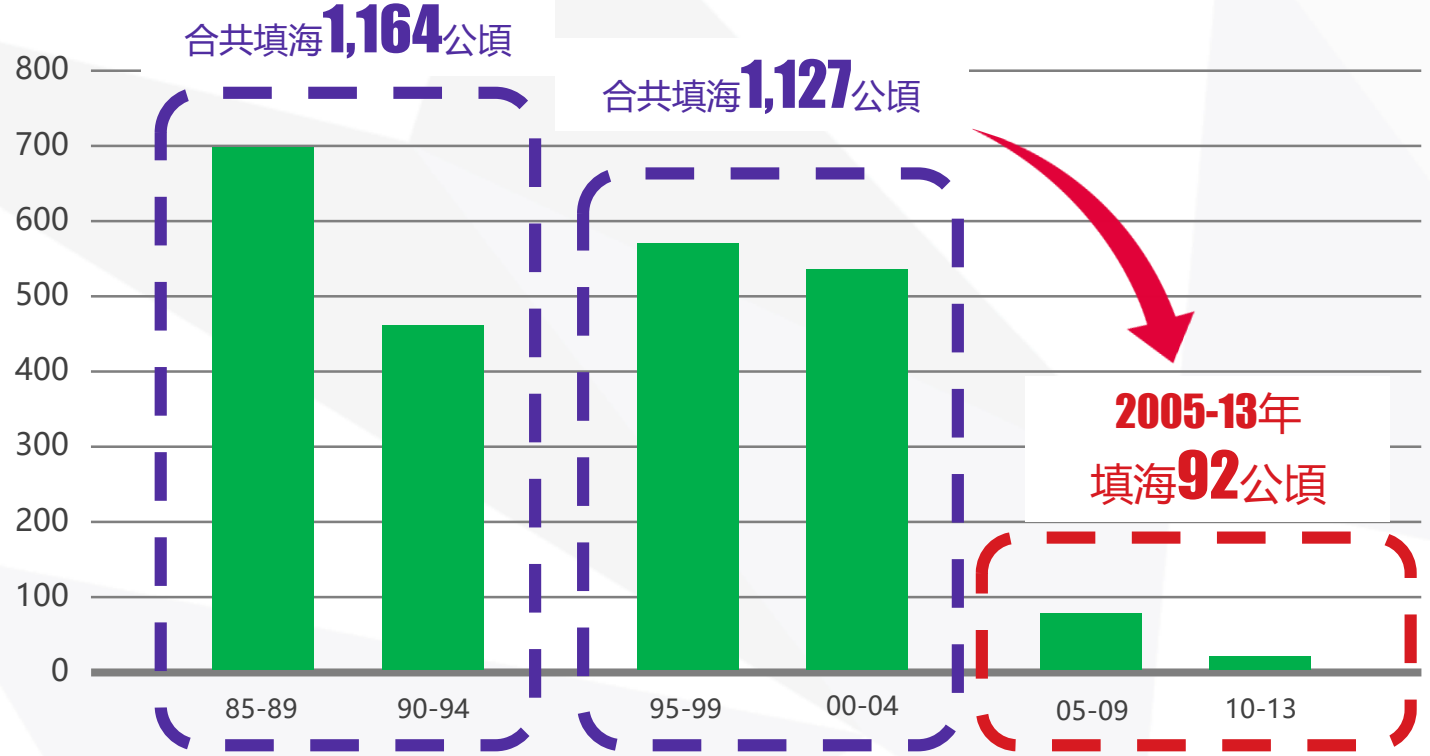
容納：

27%
人口

70%
寫字樓面積

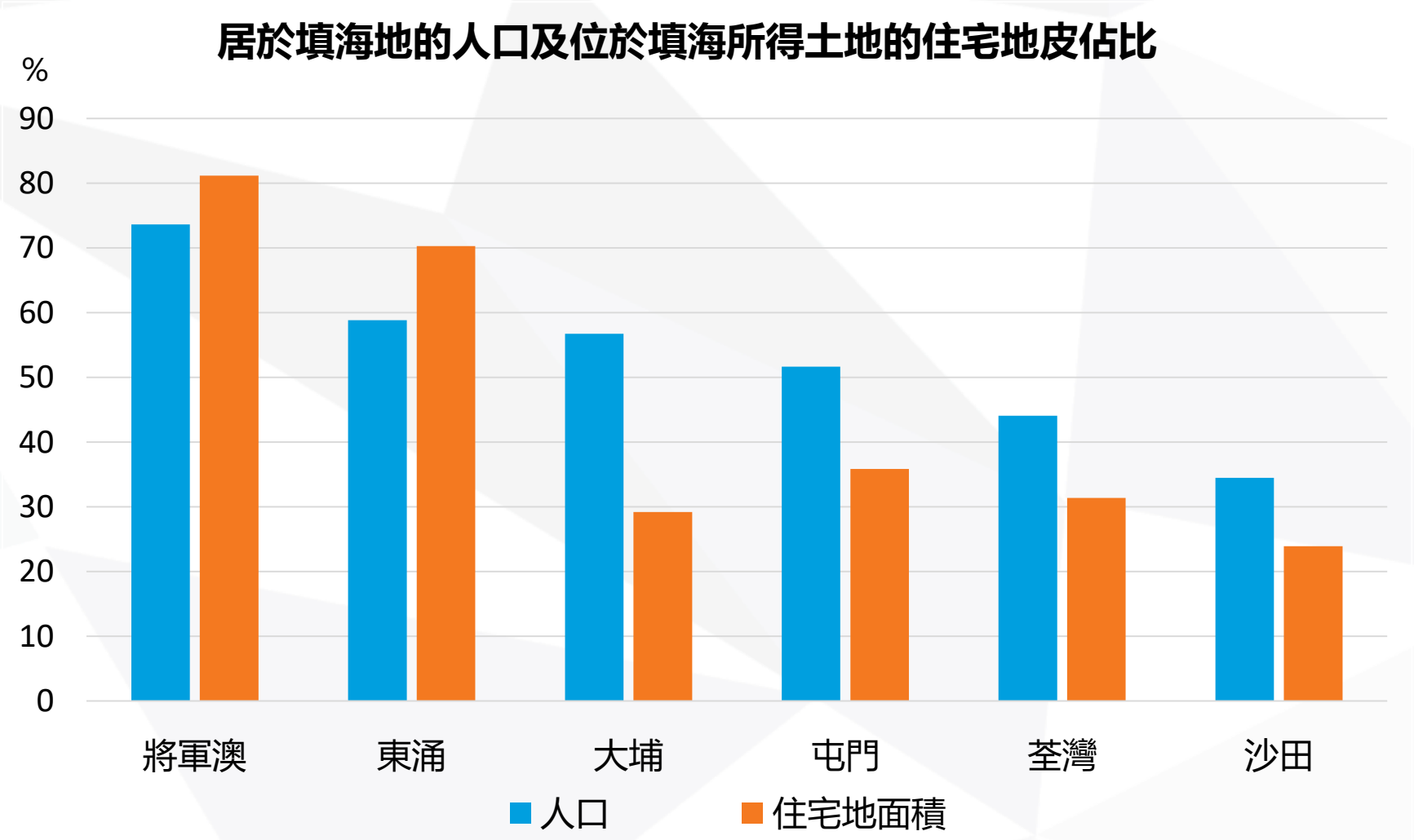
資料來源：發展局。

…但填海工程在近年幾乎停頓



註：1990至94年不包括赤鱲角及西九龍的1,274公頃填海土地。
資料來源：立法會研究部、發展局。

沒有填海，沒有新市鎮



資料來源：政府統計處、城市規劃委員會。

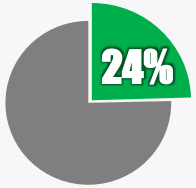
沒有填海, 沒有新市鎮... 屯門



總填海土地

約330公頃

佔已發展土地面積



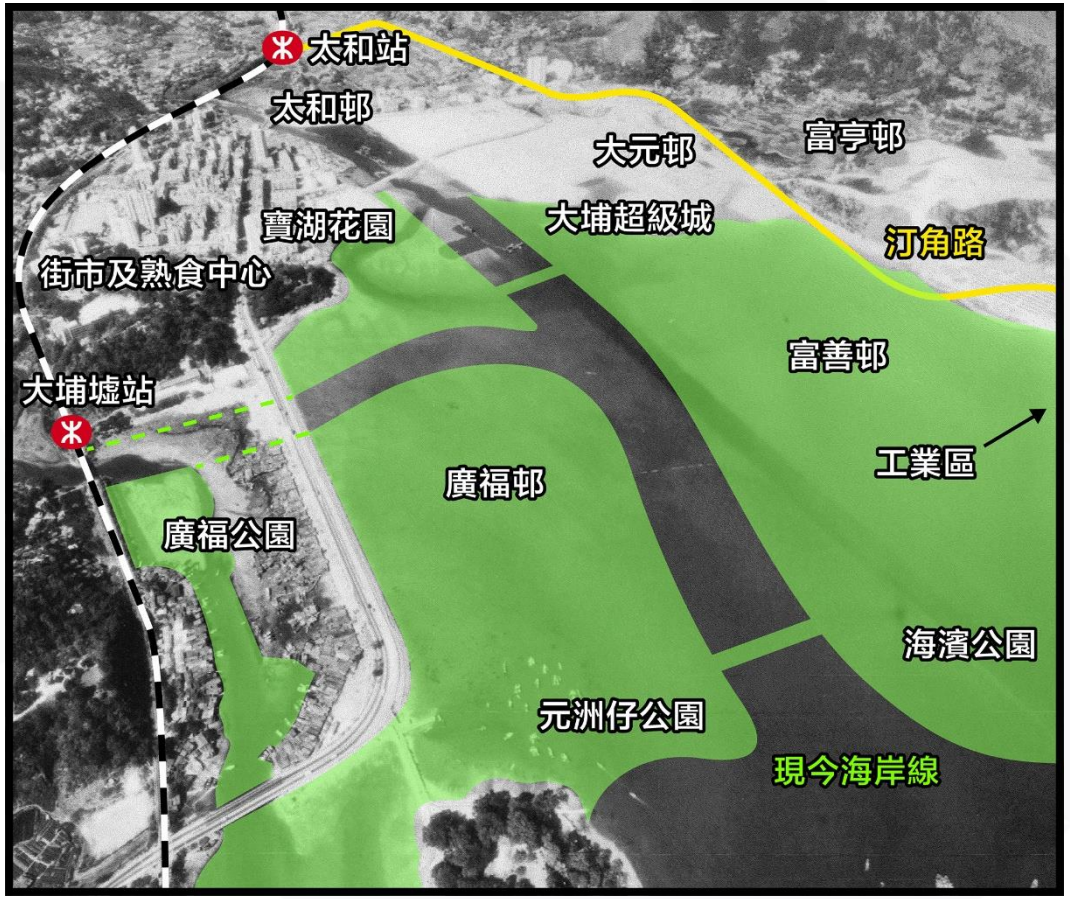
容納：

52% 人口

36% 住宅地

資料來源：公共圖書館、政府統計處、城市規劃委員會、地政總署。

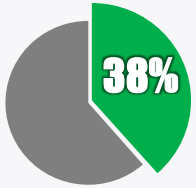
沒有填海, 沒有新市鎮... 大埔



總填海土地

約380公頃

佔已發展土地面積



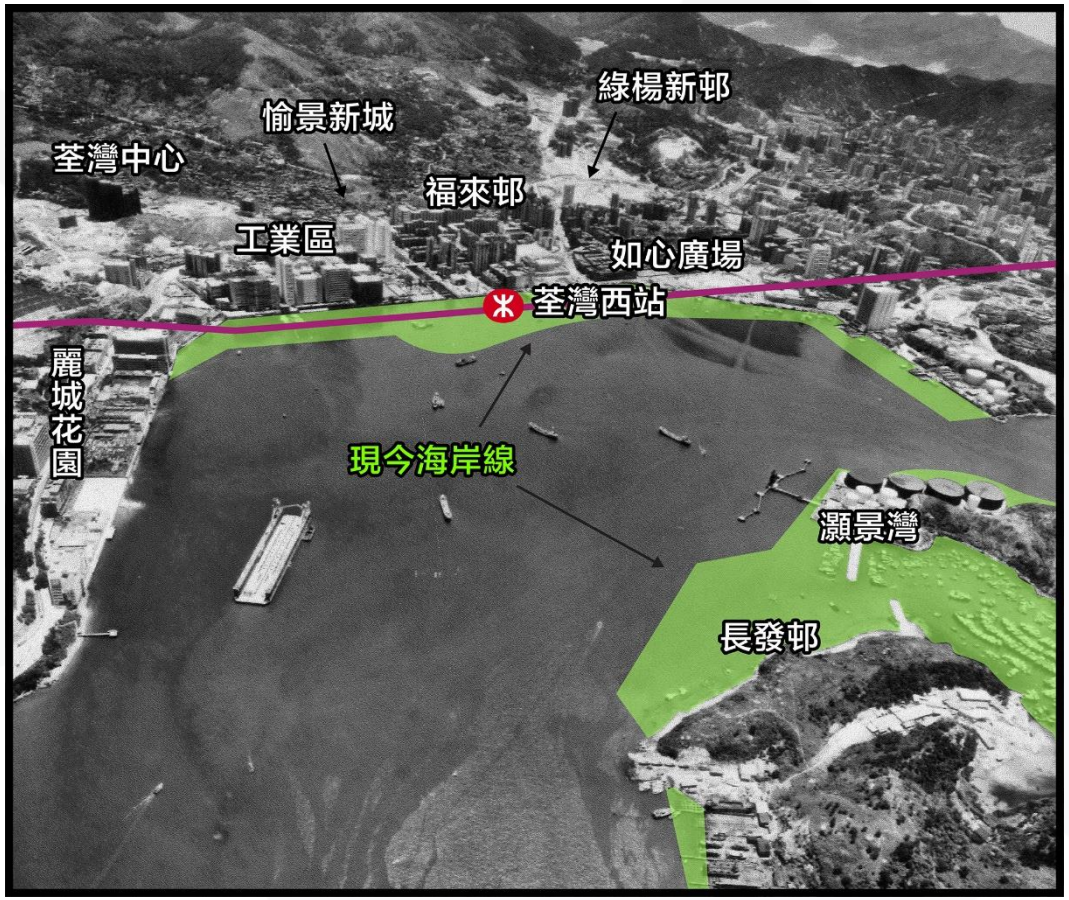
容納：

57% 人口

29% 住宅地

資料來源：航空攝影照片版屬香港特區政府，經地政總署准許複印，版權特許編號55/2017、團結香港基金。

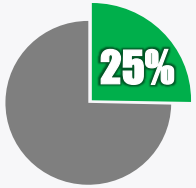
沒有填海, 沒有新市鎮... 荃灣



總填海土地

約140公頃

佔已發展土地面積



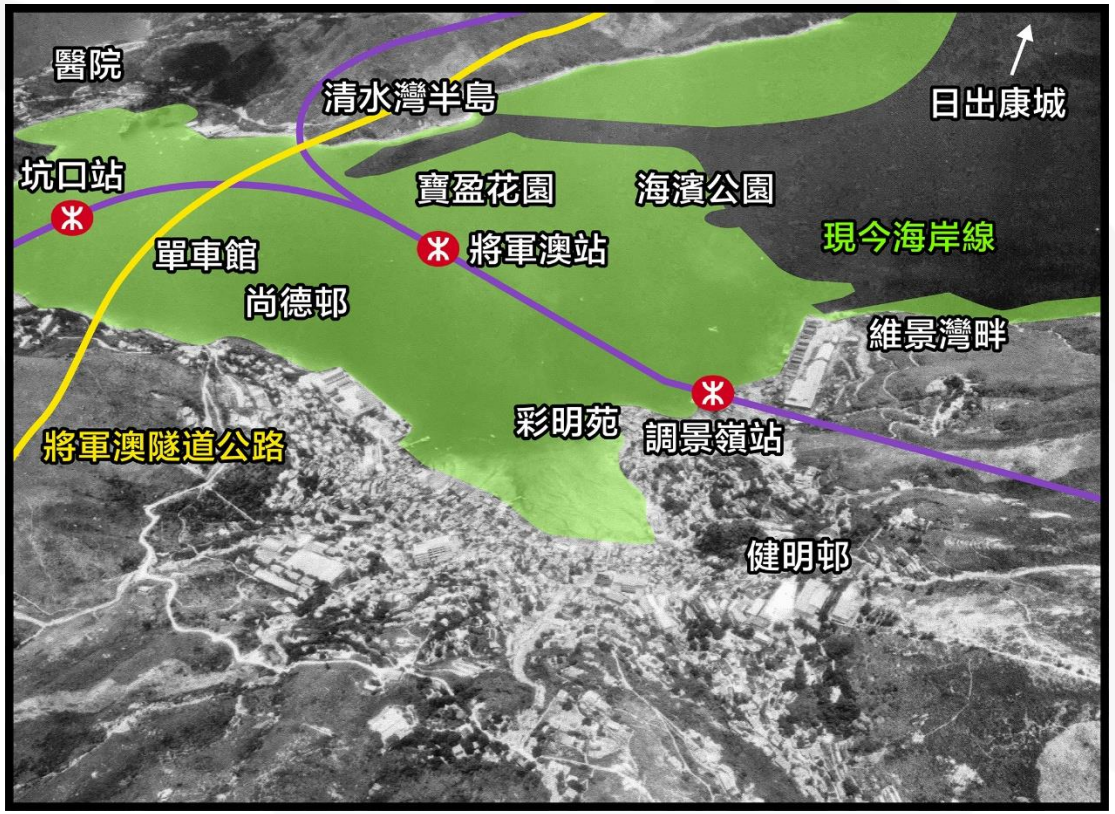
容納：

44% 人口

31% 住宅地

資料來源：航空攝影照片版屬香港特區政府，經地政總署准許複印，版權特許編號55/2017、團結香港基金。

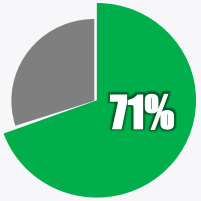
沒有填海, 沒有新市鎮... 將軍澳



總填海土地

約680公頃

佔已發展土地面積



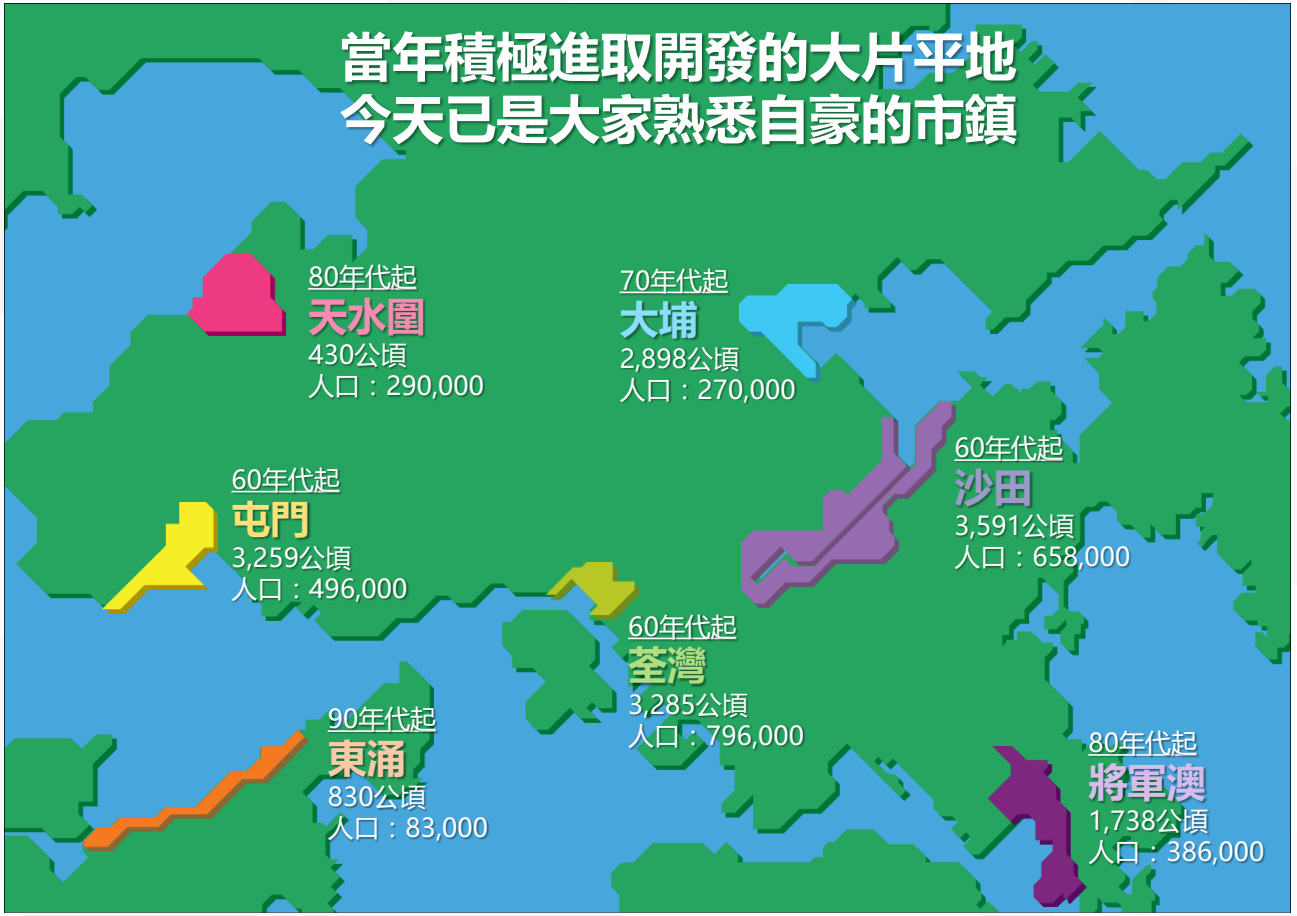
容納：

74% 人口

81% 住宅地

資料來源：航空攝影照片版屬香港特區政府，經地政總署准許複印，版權特許編號55/2017、團結香港基金。

需要的是大片平地



資料來源：土木工程拓展署。

填海停頓，新市鎮發展也停頓

荃灣



屯門



沙田



天水圍



東涌



1970年代 | 1980年代 | 1990年代 | 2000年代

大埔



元朗



粉嶺/上水



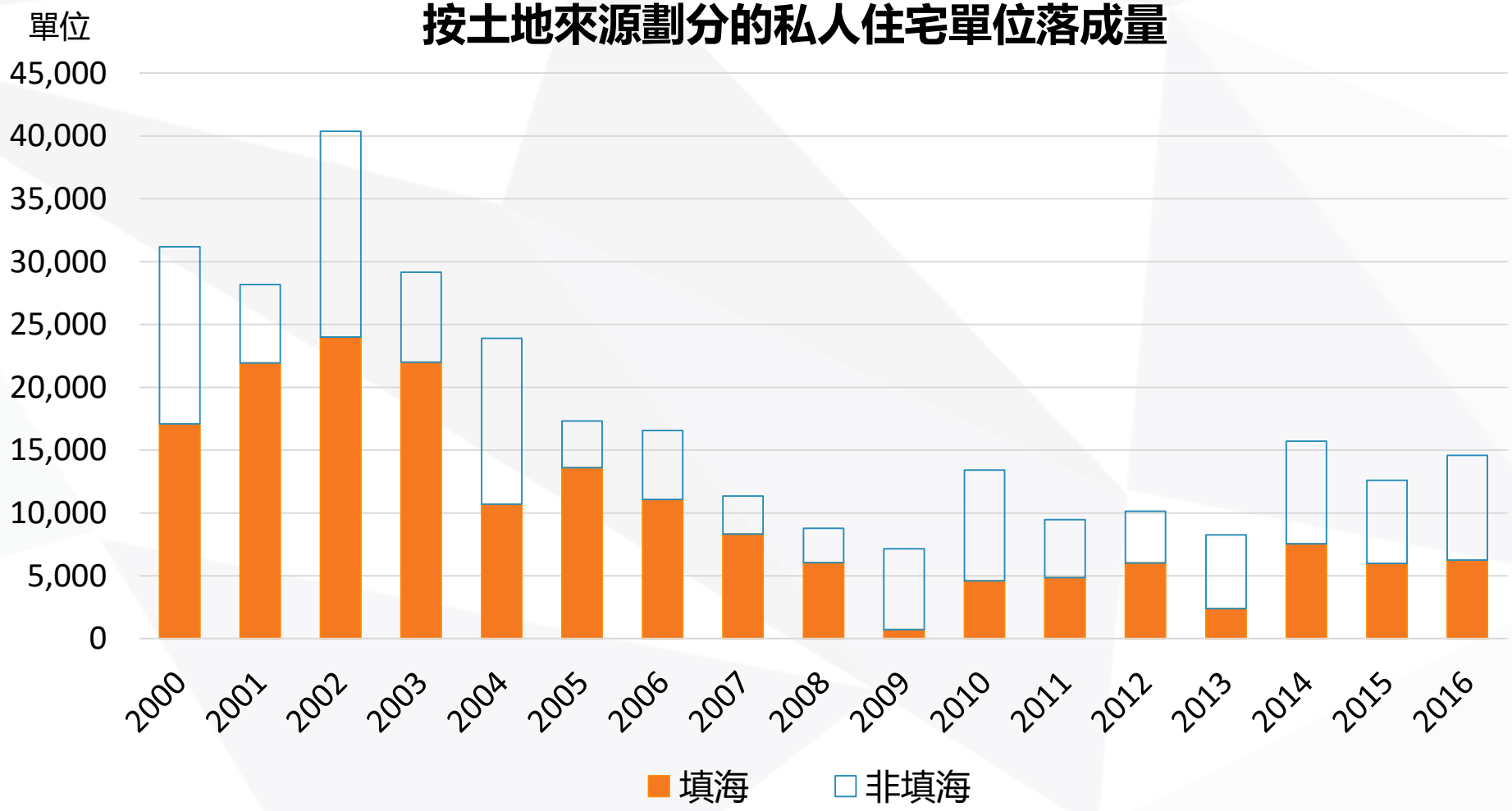


將軍澳

自2000年起，再沒有新的新市鎮落成

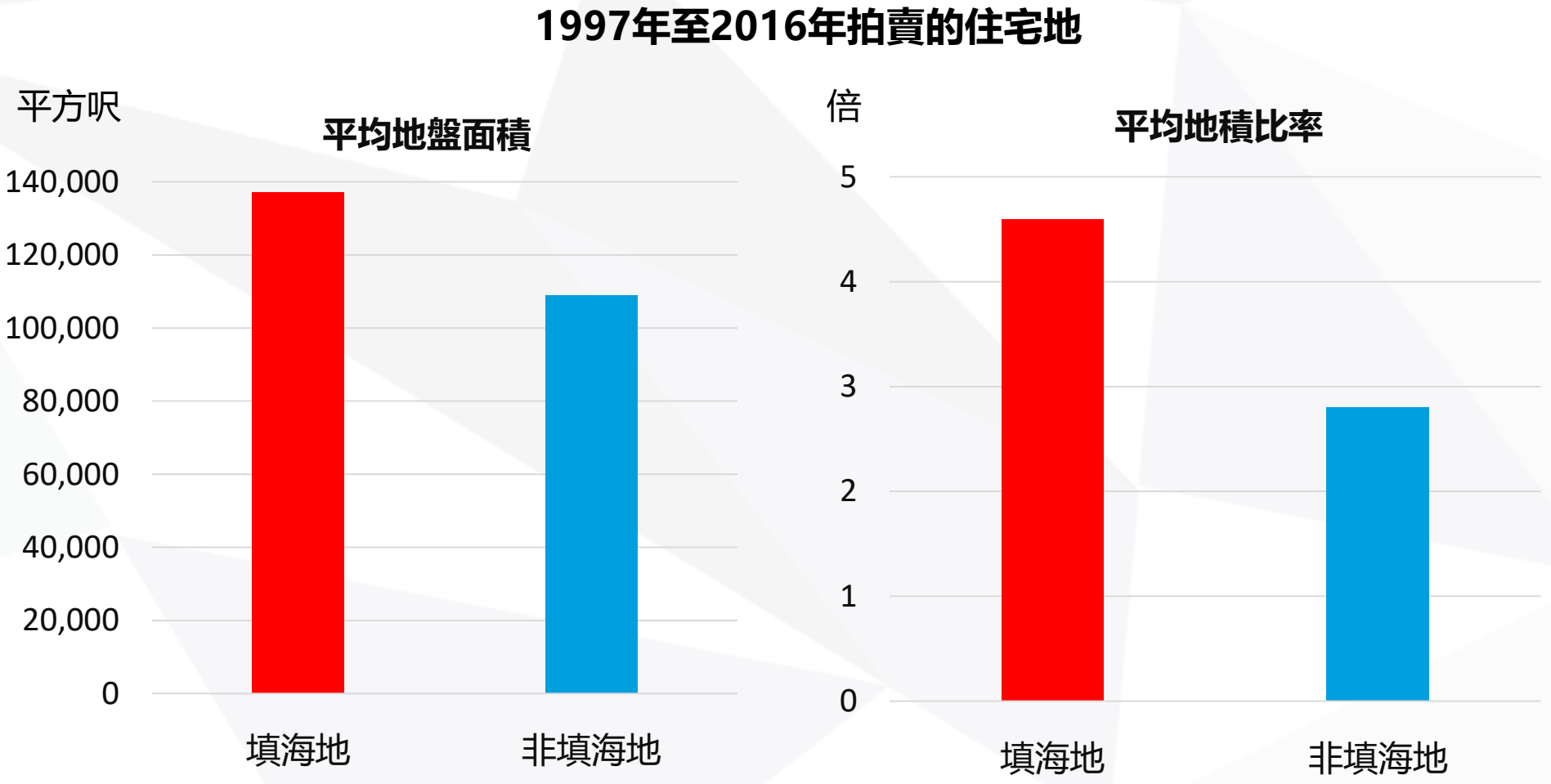
圖片來源：Shutterstock。

填海地供應大量房屋



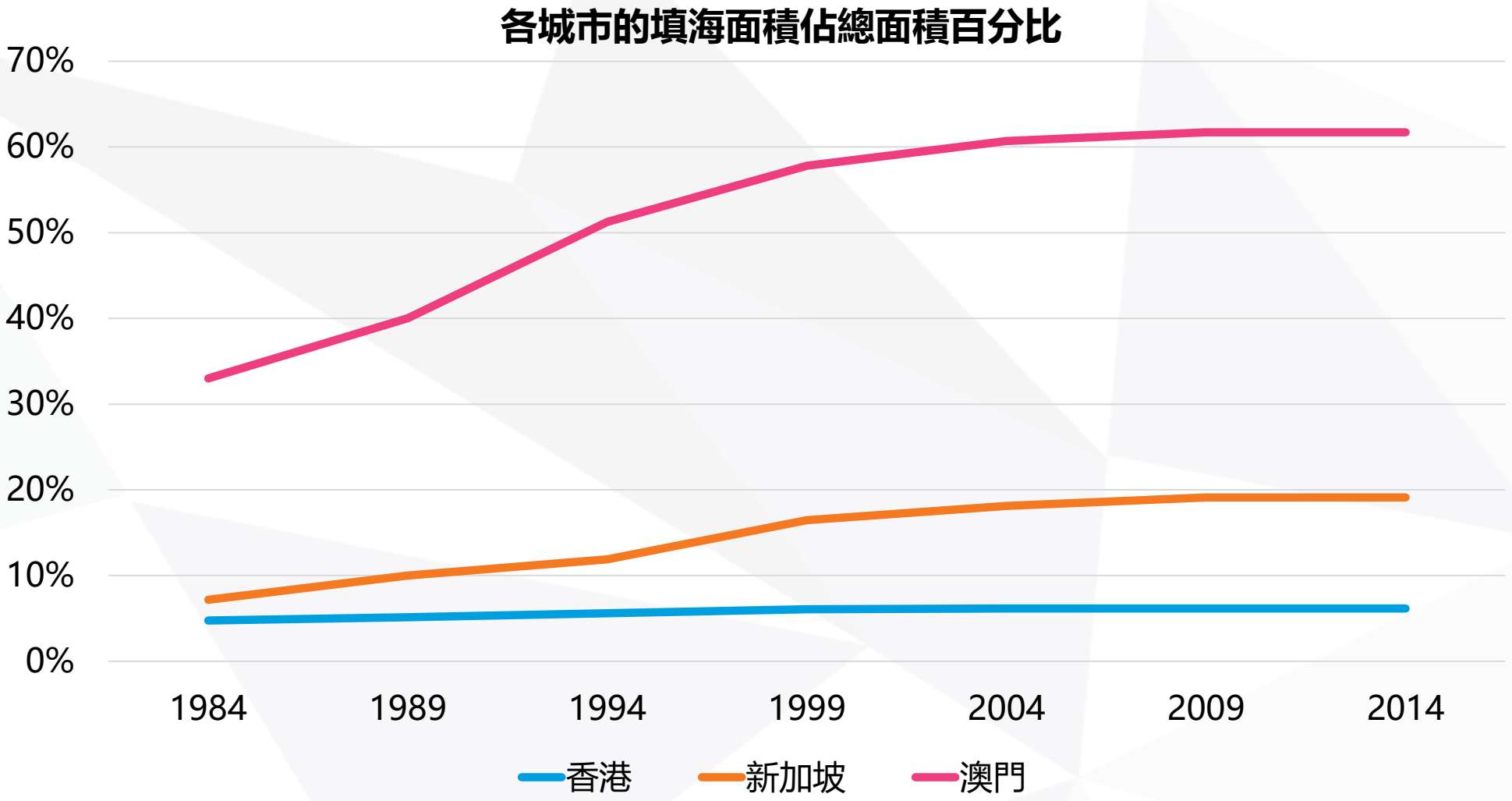
資料來源：屋宇署、地政總署、城市規劃委員會、不同發展商、實地考察。

而且填海地較具發展效益



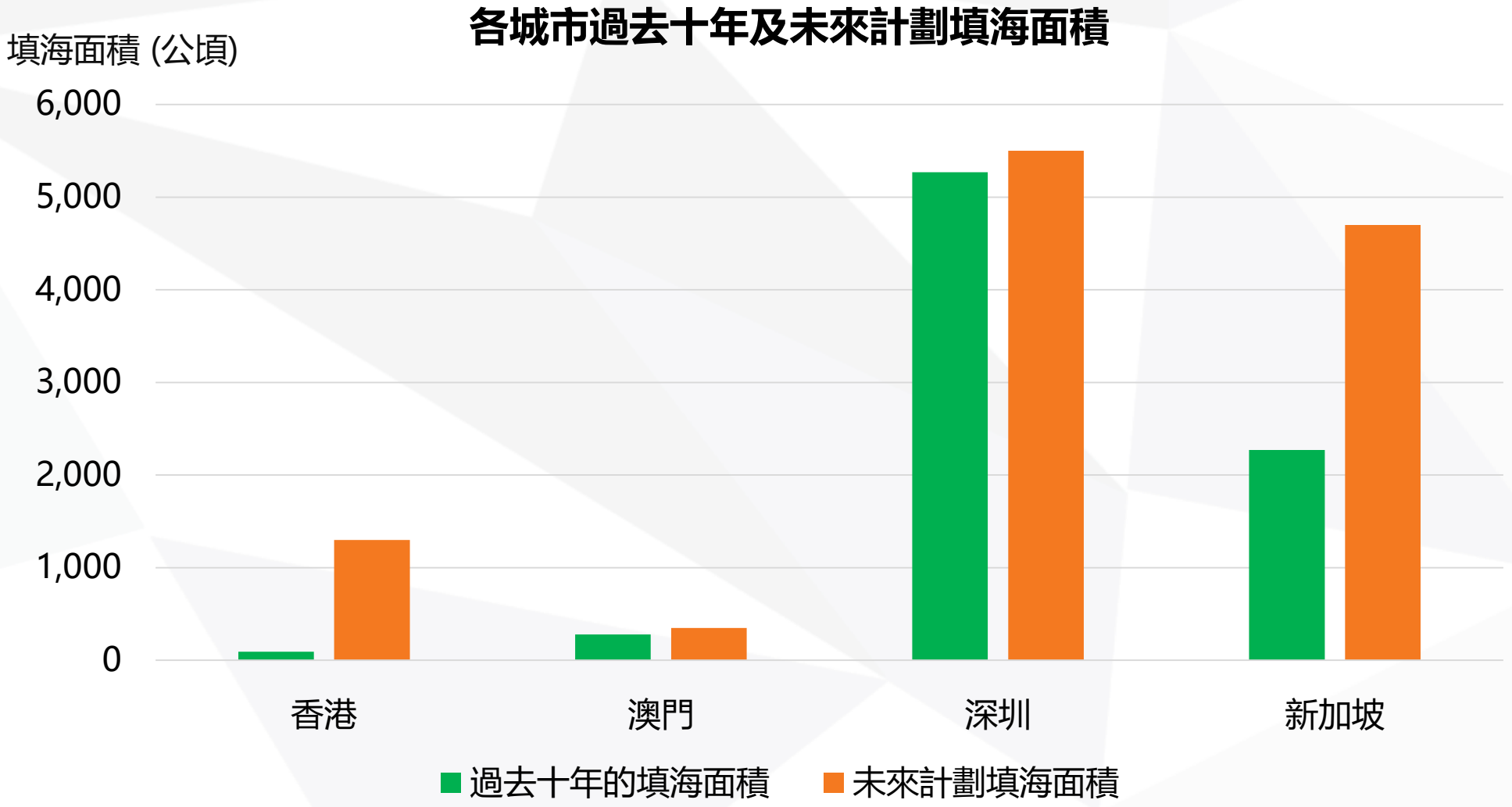
資料來源：屋宇署、地政總署、團結香港基金。

香港嚴重落後於鄰近城市



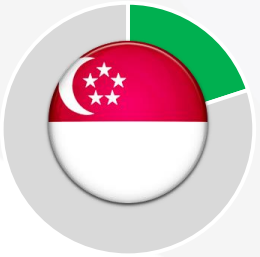
資料來源：立法會秘書處、新加坡土地管理局、澳門統計暨普查局。

不論過去或未來，香港填海規模皆落後鄰近城市



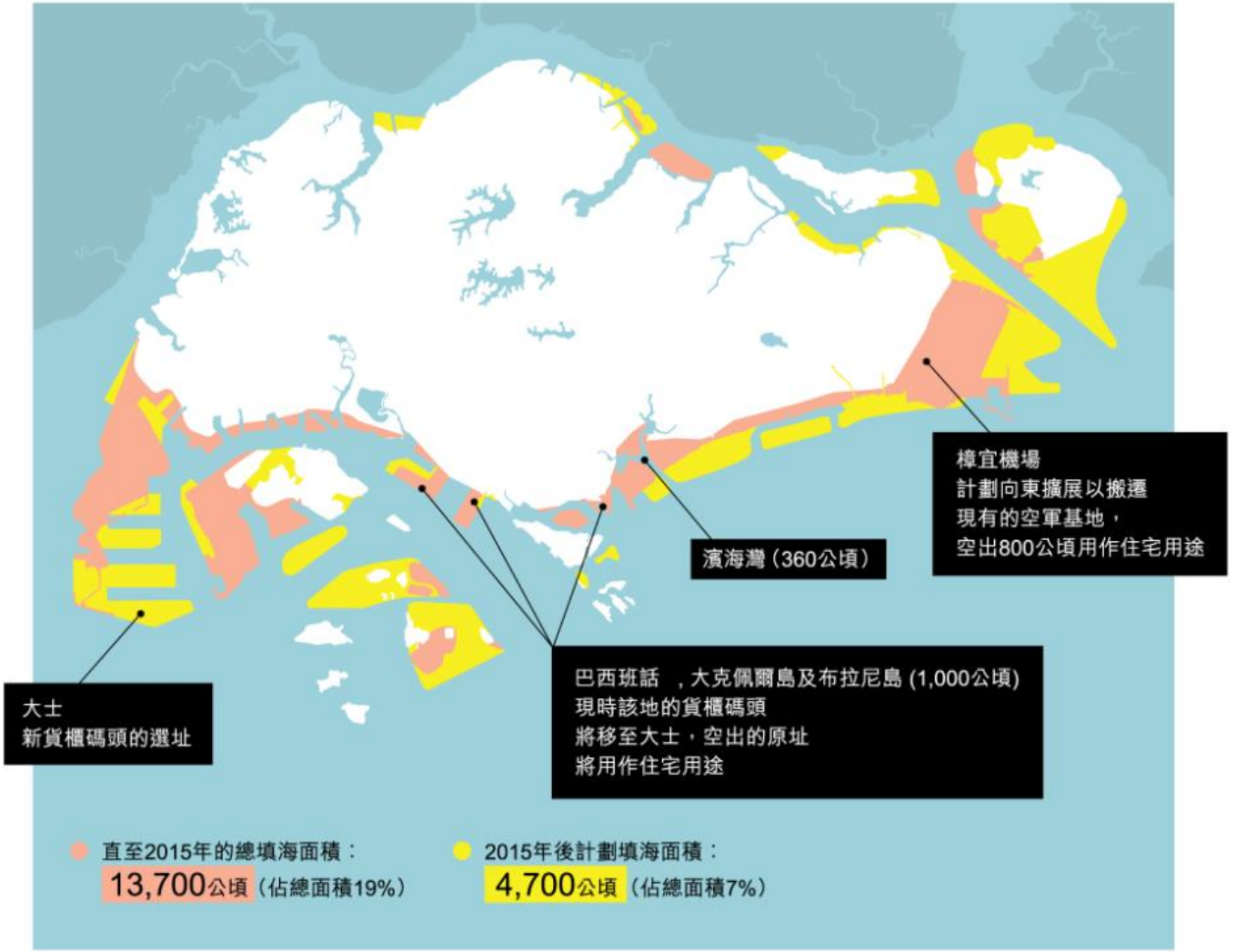
資料來源：立法會秘書處、新加坡土地管理局、新加坡市區重建局、澳門統計暨普查局、深圳市規劃和國土資源委員會。

鄰近地區大力填海造地

填海時期	過去45年	過去100年	過去130年
填海佔土地面積	20%	60%	6%
			
	新加坡	澳門	香港
	14,000公頃	1,800公頃	7,000公頃

註：大約數字。
資料來源：香港地政總署測繪處、香港發展局、澳門地圖繪製暨地籍局。

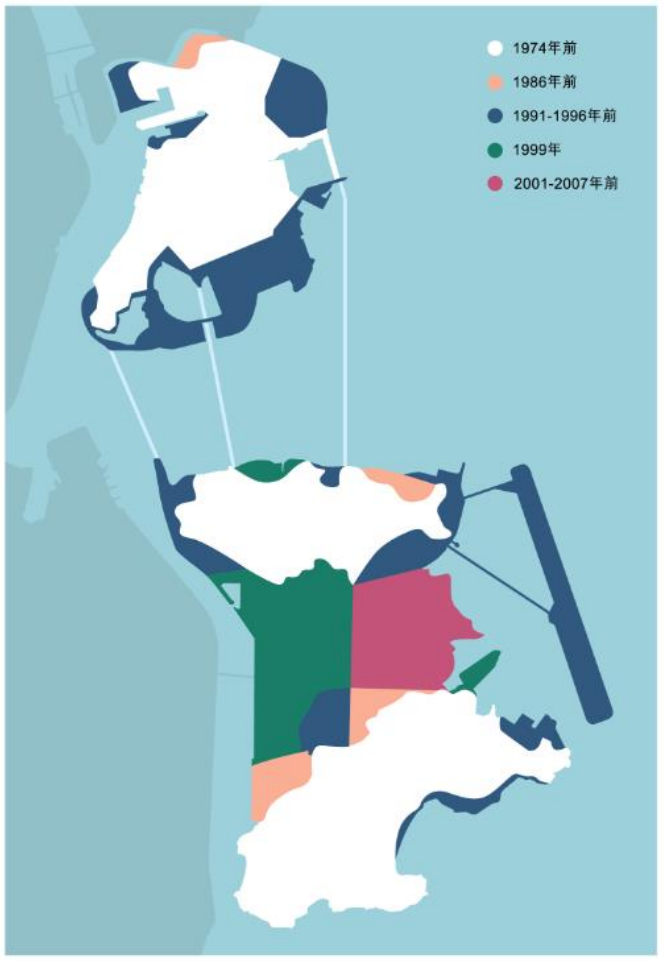
新加坡的填海項目



資料來源：新加坡土地管理局、新加坡市區重建局、 團結香港基金。

澳門的填海項目

1974年後澳門填海演變



澳門未來填海計劃



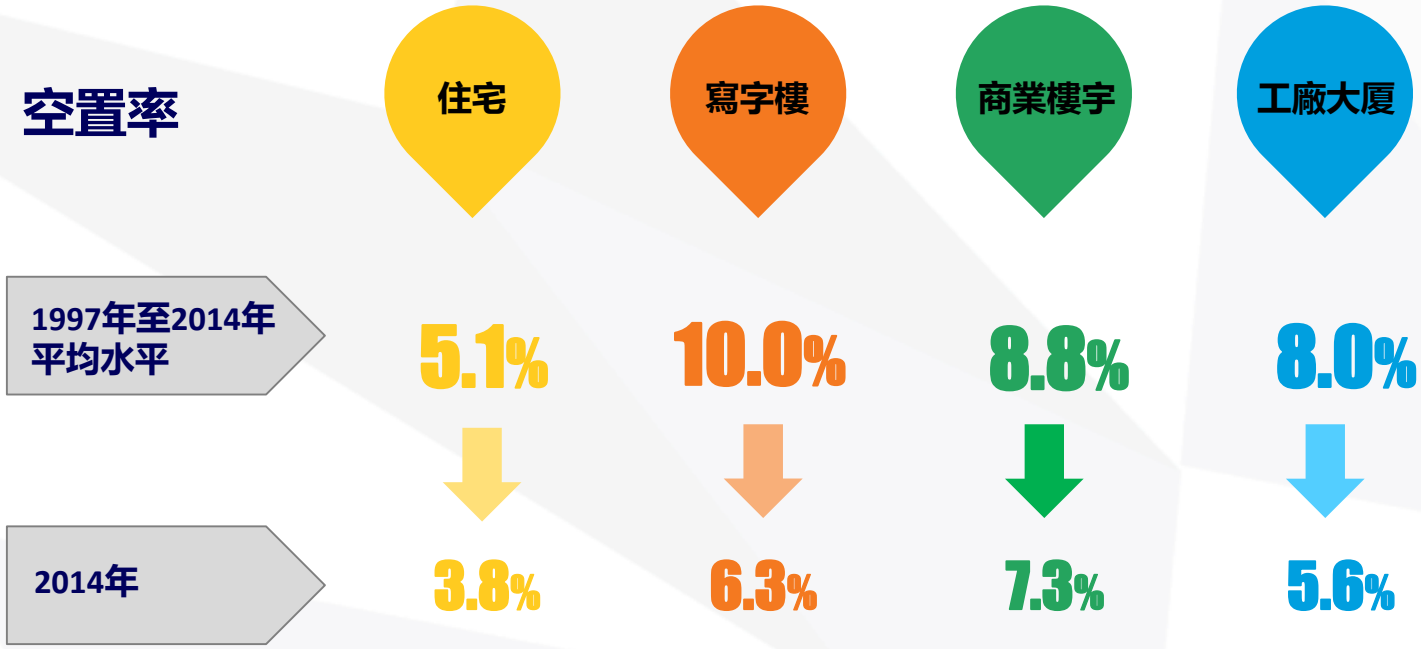
資料來源：團結香港基金、中國社會科學網、澳門新城區總體規劃第三階段公眾諮詢。

深圳的填海項目



資料來源：Google Earth。

今天各類物業供應全部短缺



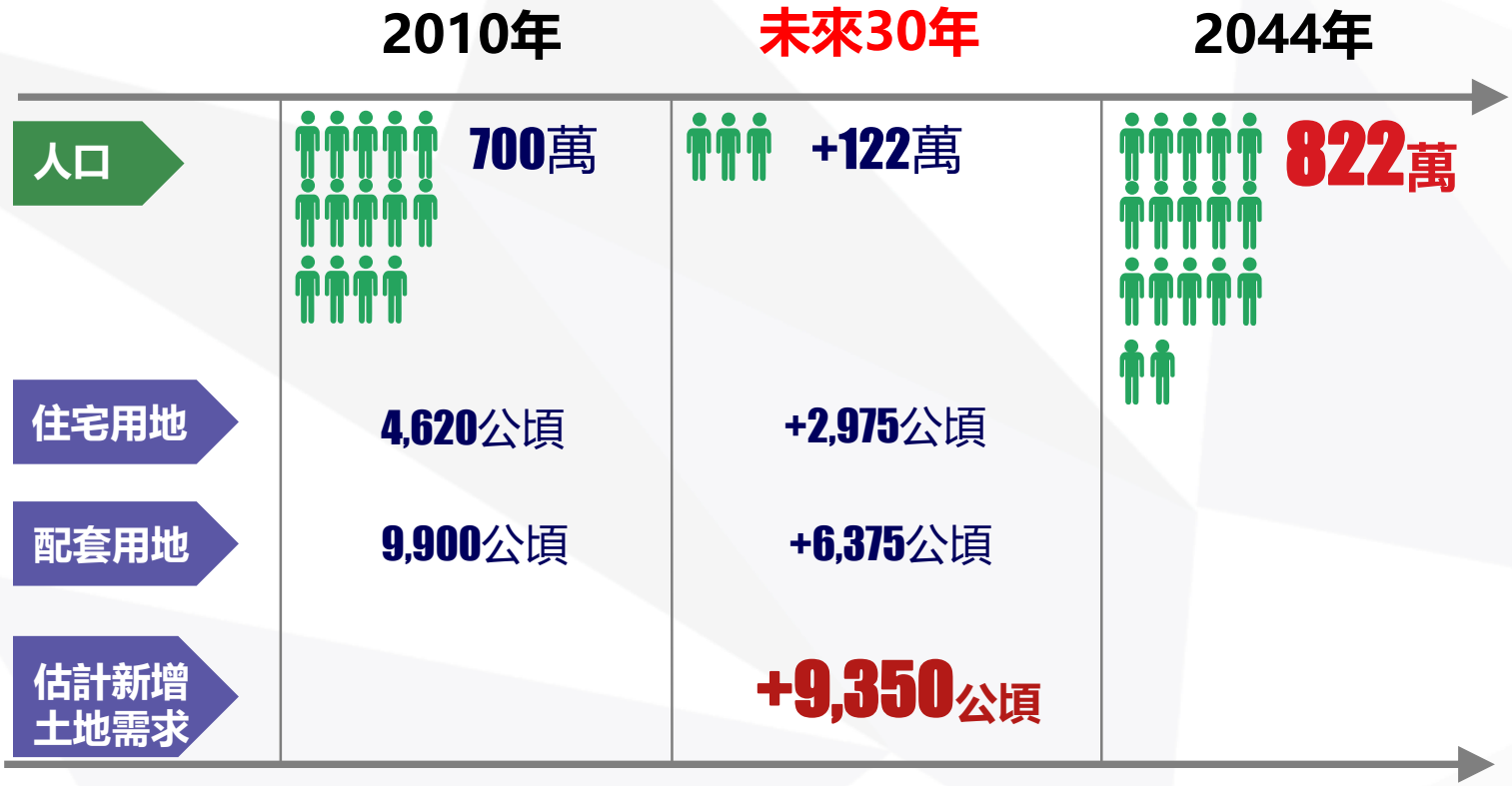
資料來源：差餉物業估價署。

接受客觀事實 土地就是短缺

土地供應項目	發展面積估算（公頃）
填海（小蠔灣、欣澳、青衣、馬料水、龍鼓灘）	600
中部水域人工島（包括東大嶼都會）	700
新發展區項目（洪水橋、古洞、元朗、錦田、啓德）	1,375
新界北部地區 *	667
港珠澳大橋香港口岸人工島上蓋發展	150
其他房屋發展項目	1,531
總計	**5,023**

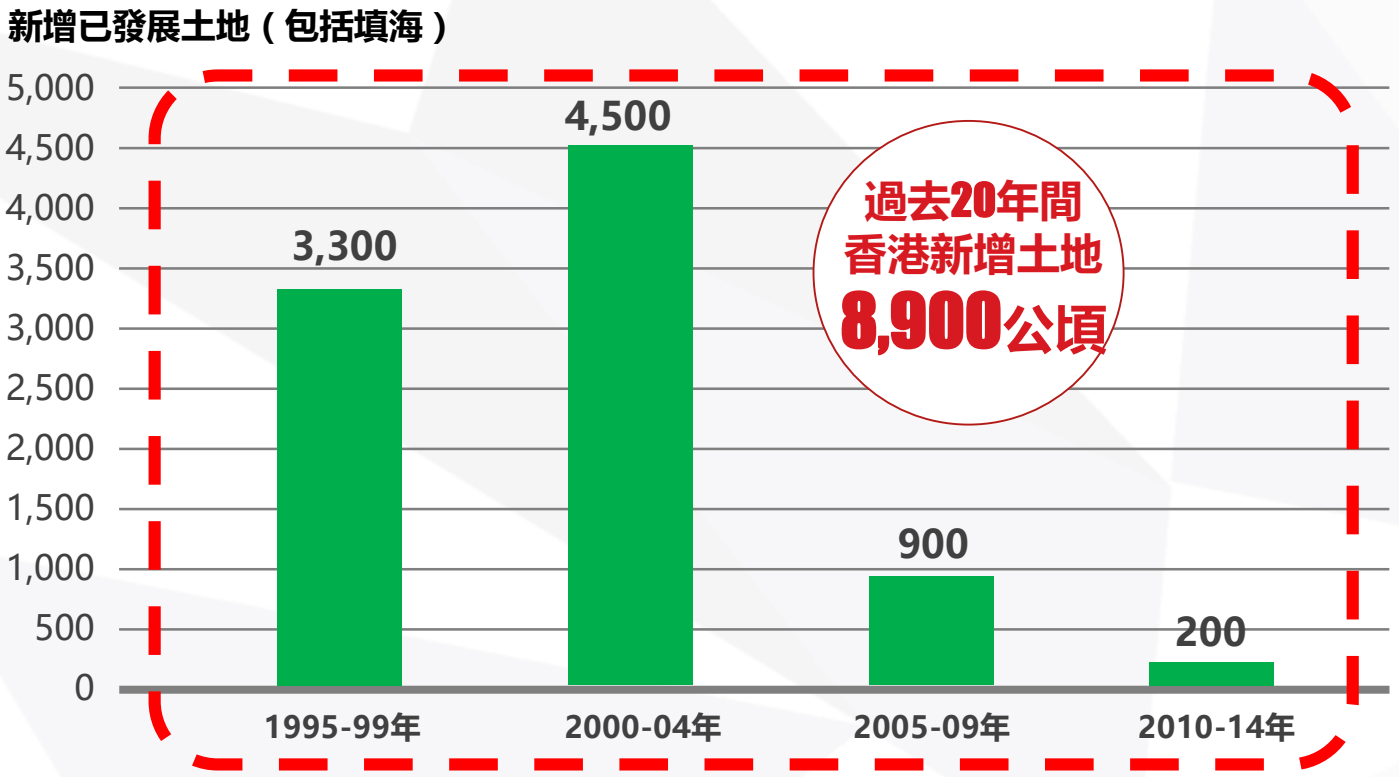
註：（*）根據立法會發展事務委員會的資料文件，政府正研究於新界北建設一個規模與粉嶺 / 上水相若的新市鎮。
資料來源：立法會發展事務委員會、土木工程拓展署、規劃署、發展局（2015年1月）。

未來人口突破800萬 估計新增土地需求9,350公頃



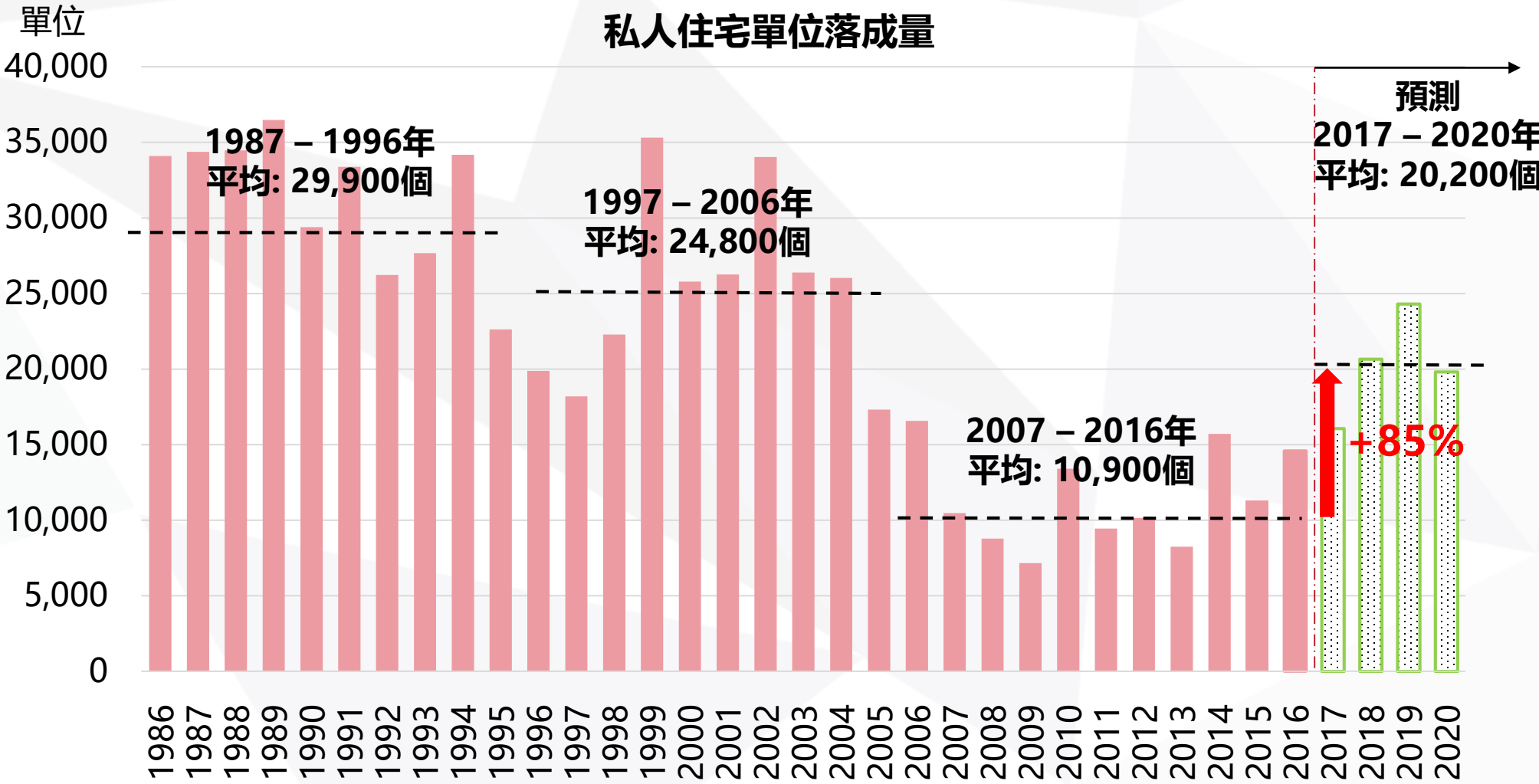
註：住宅用地經人口密度調整。
資料來源：發展局、政府統計處、團結香港基金。

未來30年新增土地9,000公頃可行嗎？



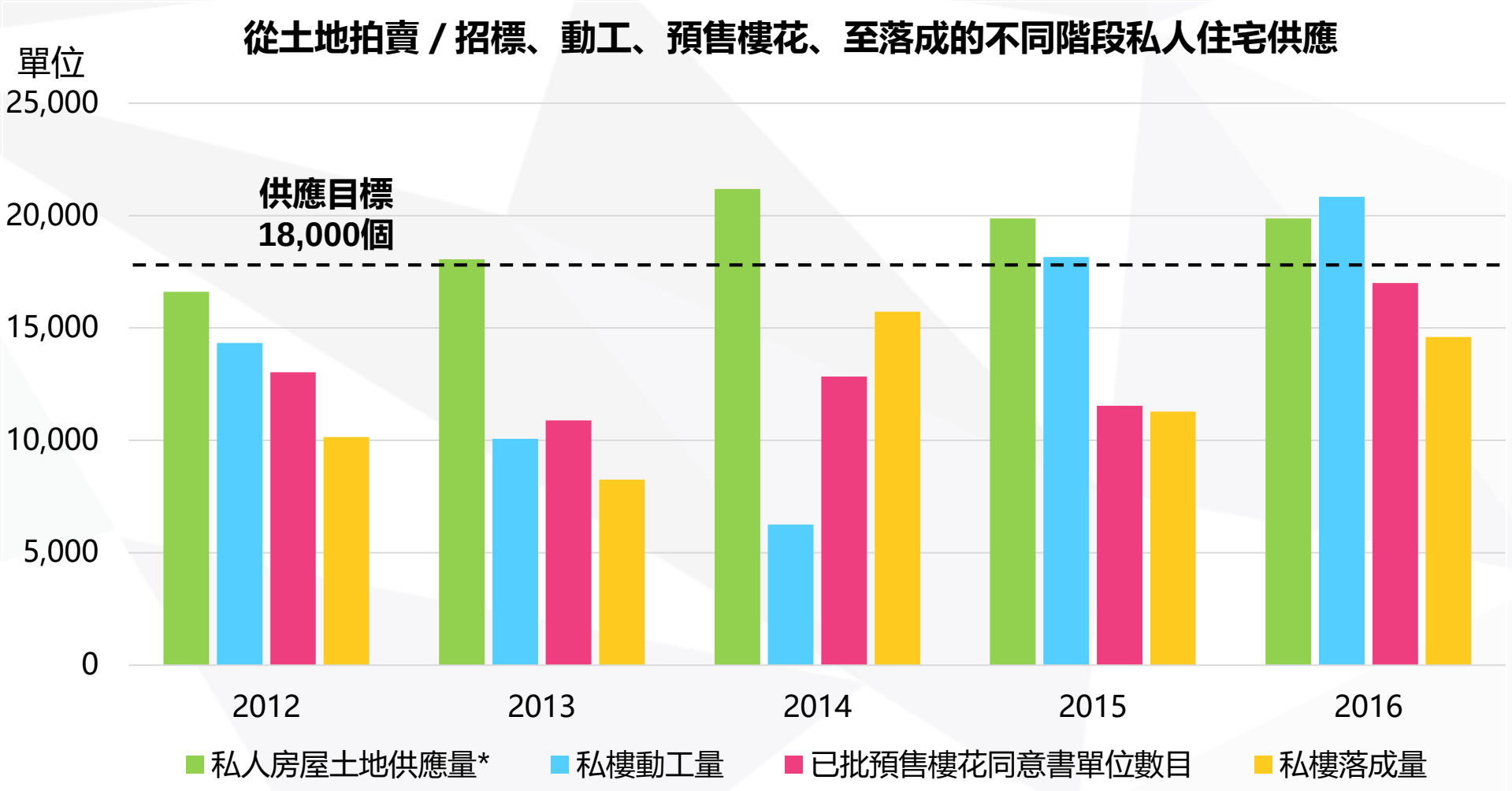
註: 由於量度方法有變，已發展土地只包括住宅、商業、工業、機構、運輸土地。
資料來源：政府統計處。

預期未來私人住宅供應上升



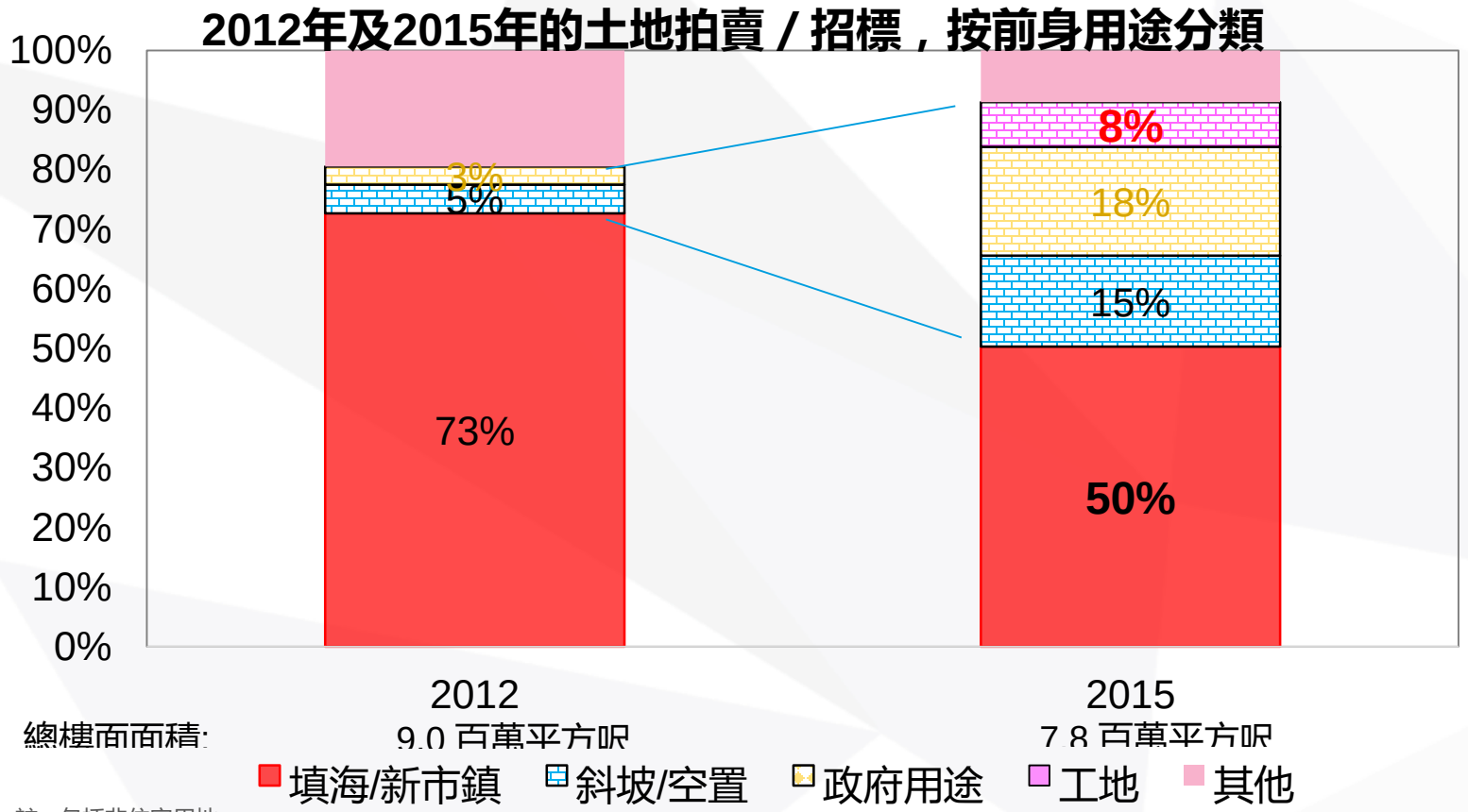
資料來源：差餉物業估價署、屋宇署、地政總署、城市規劃委員會、團結香港基金。

過去五年私人住宅供應未達標



註：(*)「私人房屋土地供應量」為該年政府賣出 / 批出土地；港鐵、市區重建局、香港房屋協會批出項目；以及私人發展項目合共能提供的私樓單位總數。
資料來源：差餉物業估價署、屋宇署、地政總署、各年度賣地計劃、團結香港基金。

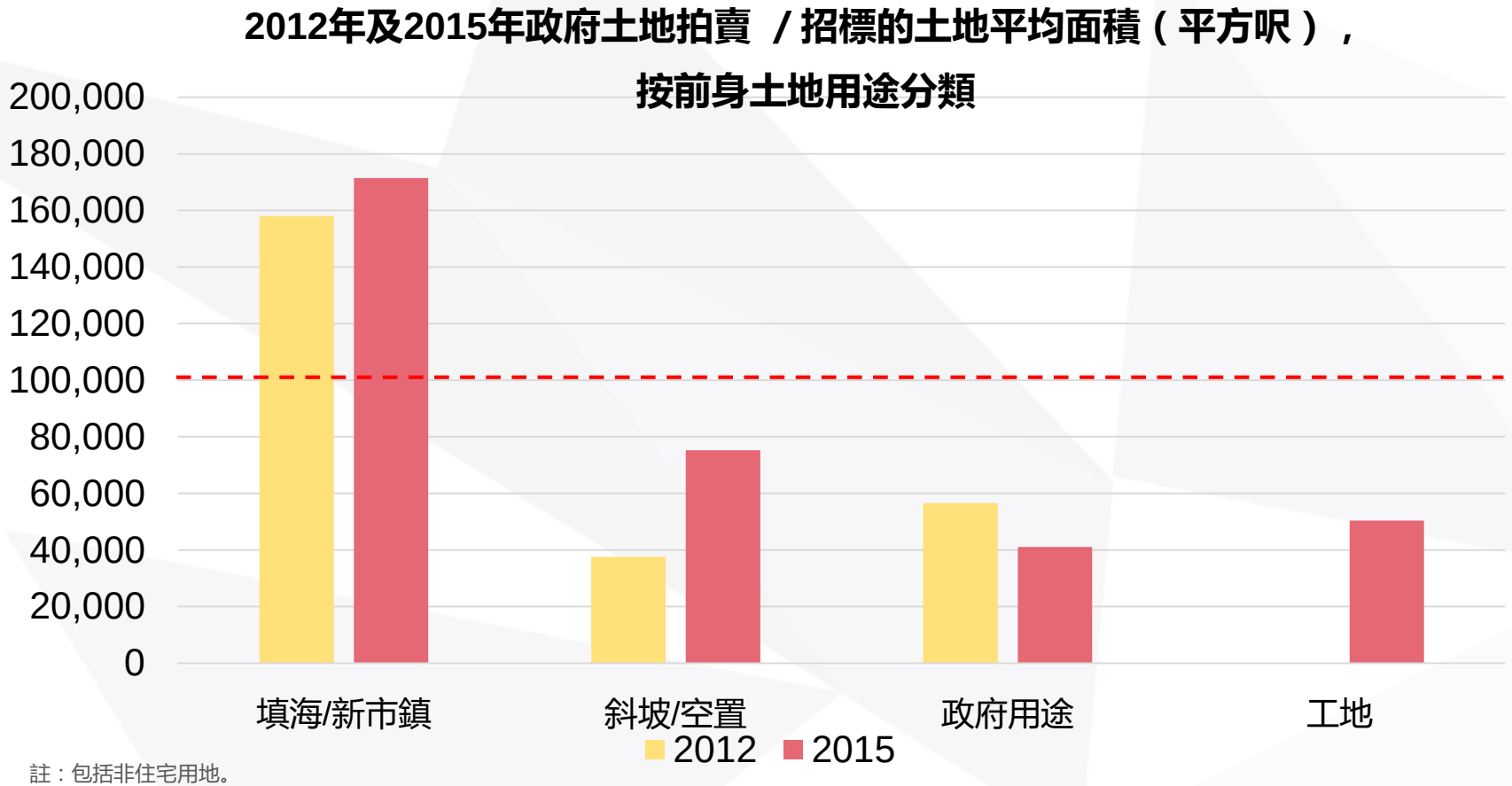
覓地談何容易



註：包括非住宅用地。

資料來源：團結香港基金。

覓地談何容易



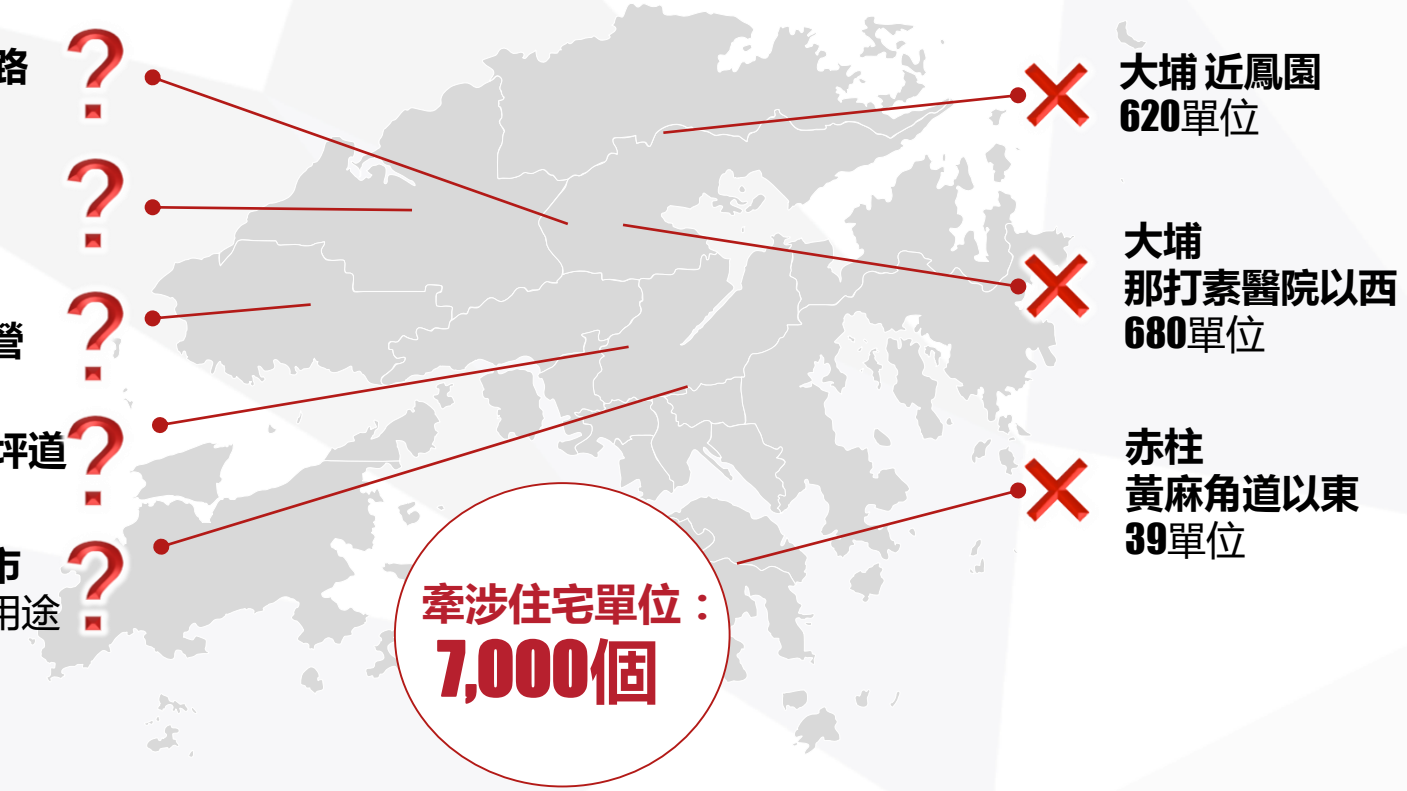
註：包括非住宅用地。

資料來源：團結香港基金。

問題出在更改土地用途障礙重重

面臨司法覆核

- **大埔 露輝路**
  660單位
- **元朗站**
  1,876單位
- **屯門**
  前掃管軍營
  2,610單位
- **深水埗 延坪道**
  980單位
- **前旺角街市**
  擬作商業用途



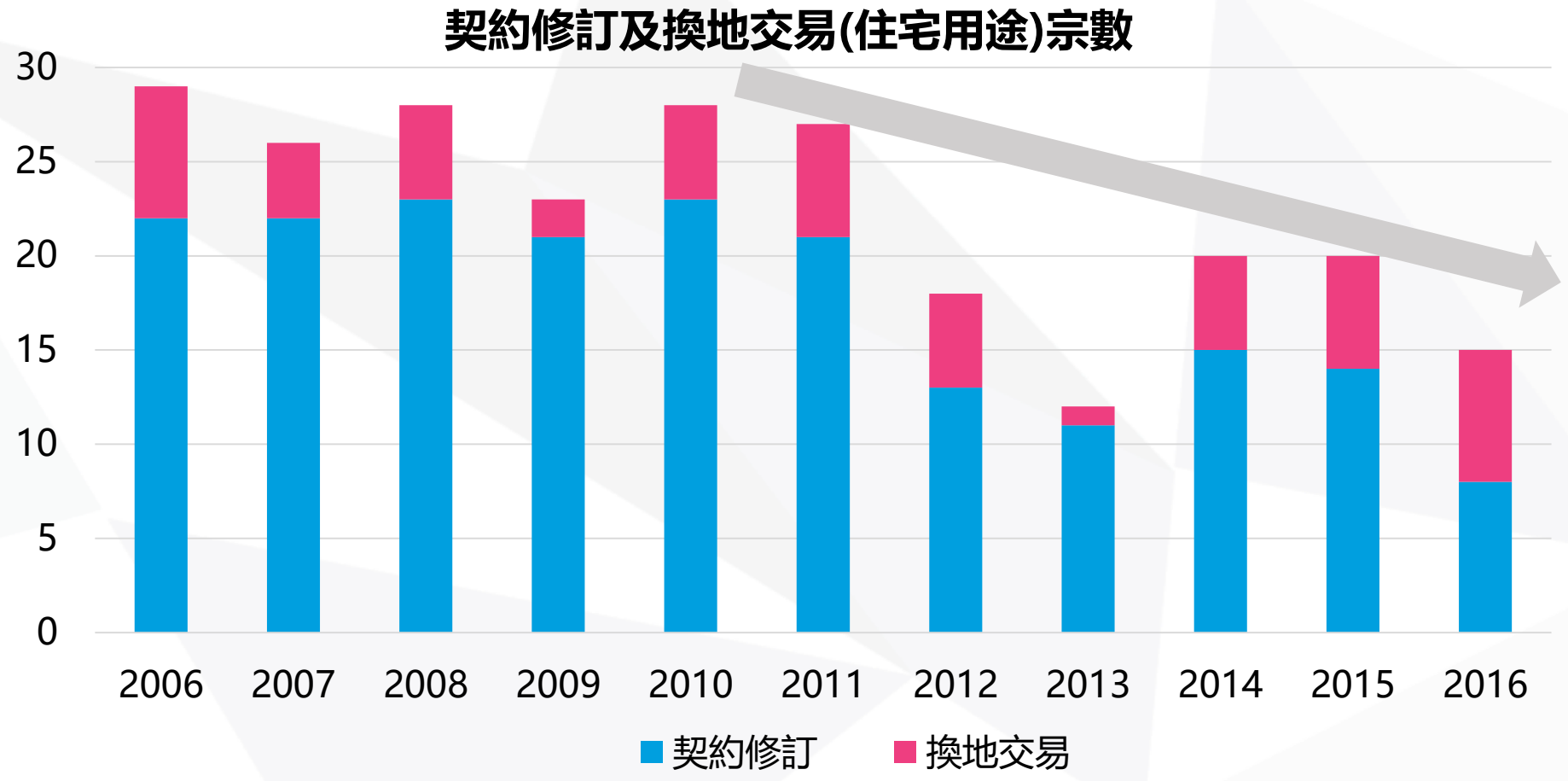
牽涉住宅單位：
7,000個

被城規會否決

- **大埔 近鳳園**
  620單位
- **大埔**
  那打素醫院以西
  680單位
- **赤柱**
  黃麻角道以東
  39單位

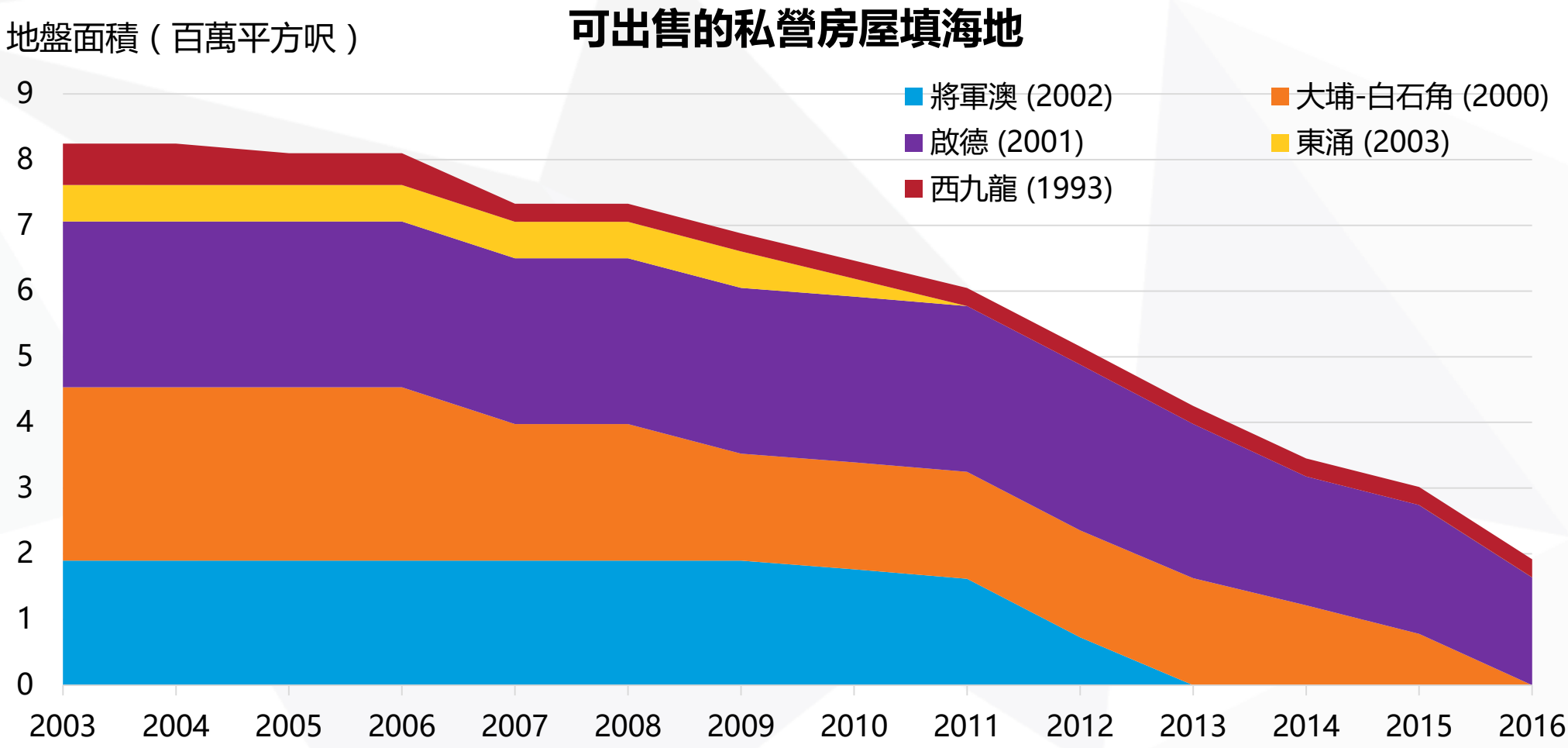
資料來源：發展局、城市規劃委員會、綜合報章報導。

私人土地發展宗數逐年下降



資料來源：CEIC。

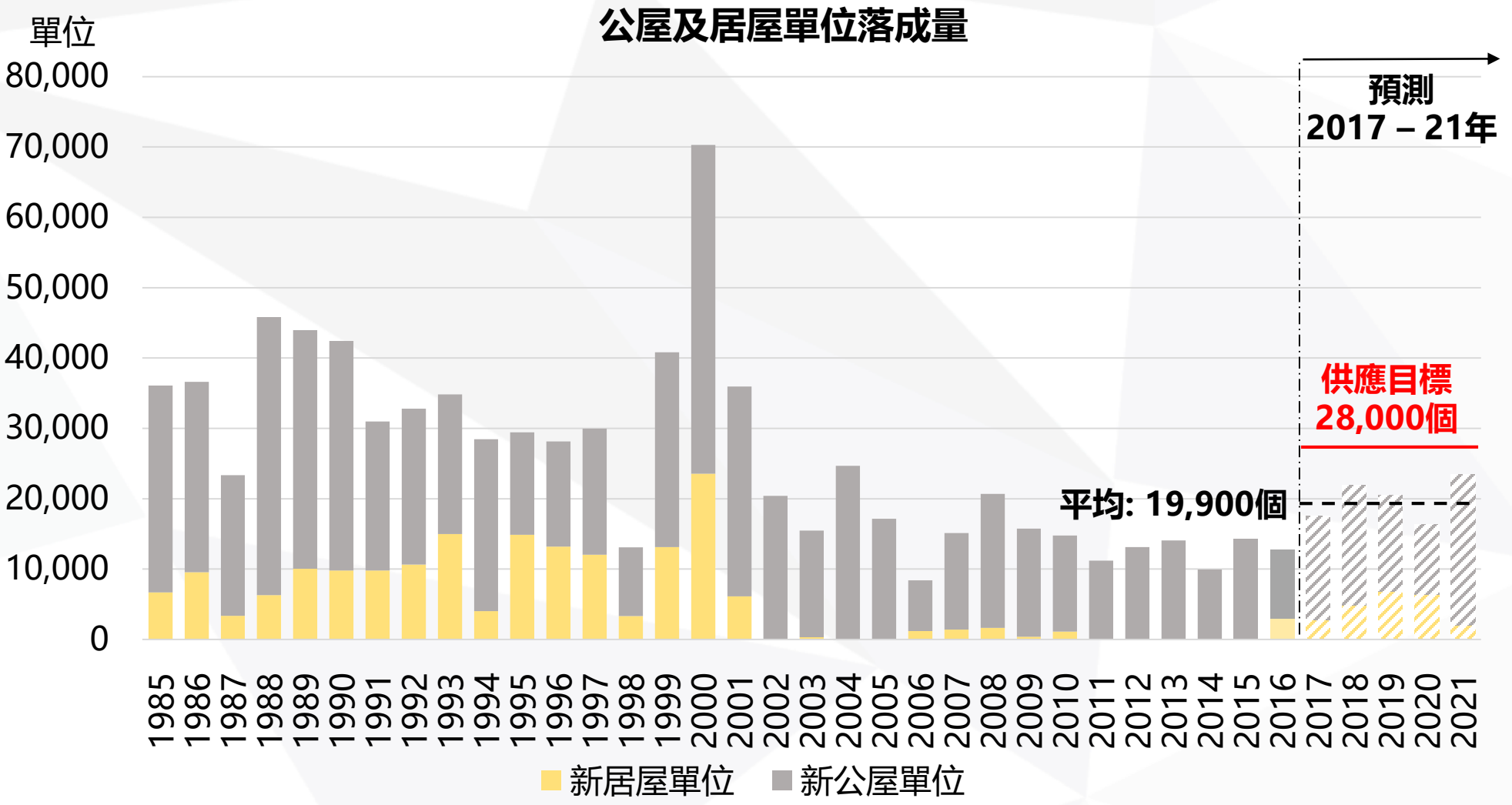
可惜填海地快將用盡



註： ( ) 括號內的數字為相應土地可出售的年份。
只包括現時劃為住宅用途的土地。

資料來源： 屋宇署、地政總署、城市規劃委員會、不同發展商、團結香港基金。

但公屋及居屋的供應仍然落後



註： 數字並不包括香港房屋協會的公營房屋。
資料來源：運輸及房屋局、團結香港基金。

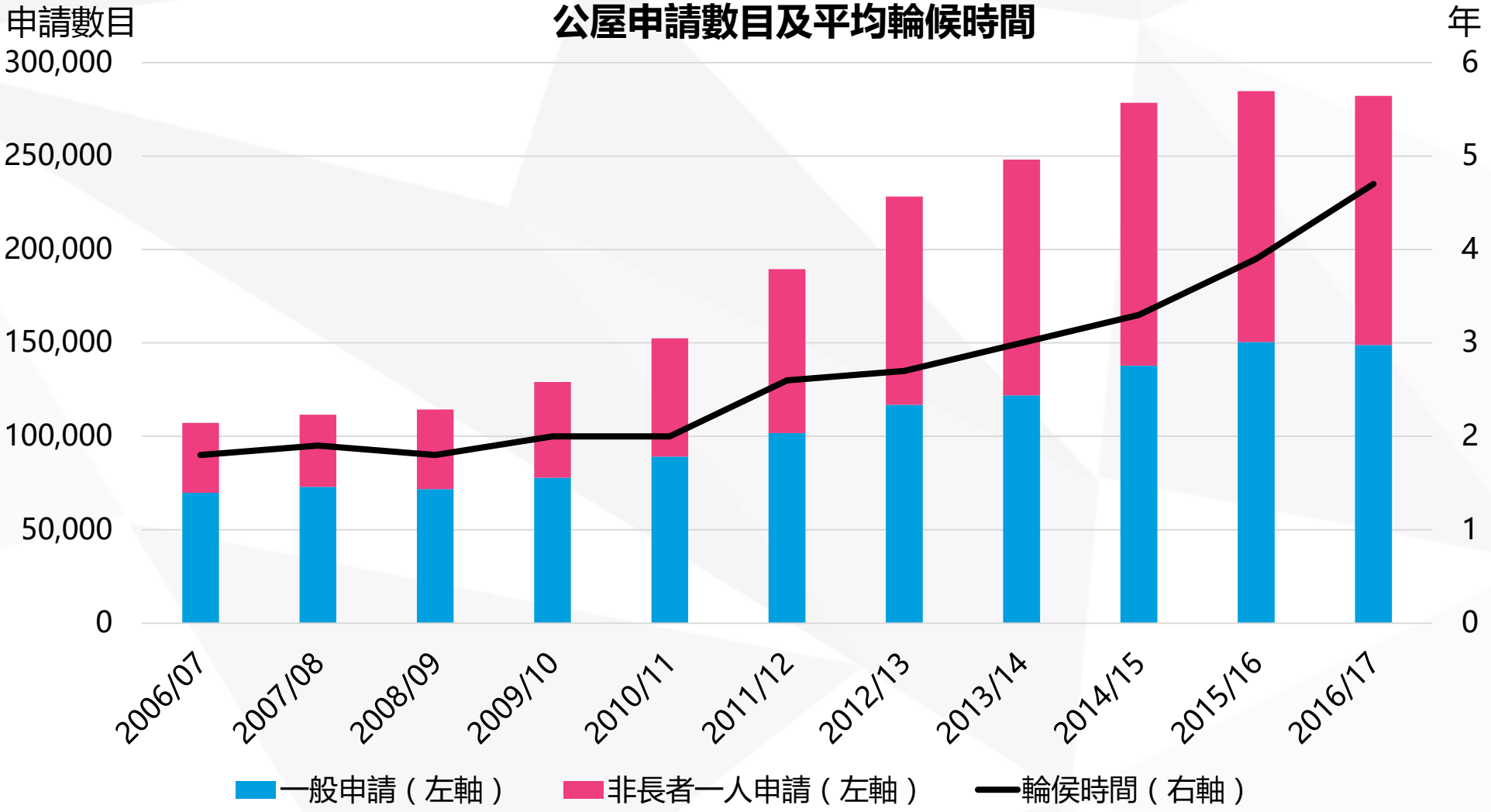
供應目標：私營暫時達標；公營仍需努力

房屋類型		落成量（單位）	2年	5年	10年
			2017 – 2018	2017 – 2021	2017 – 2026
公營房屋	出租公屋單位	目標^	40,000	100,000	200,000
		估計	31,800	76,900	?
	資助出售單位	目標^	16,000	40,000	80,000
		估計	7,600	22,700	?
公營房屋總數		目標^	56,000	140,000	280,000
		估計	39,400	99,600	236,000
私營房屋		目標^	36,000	90,000	180,000
		估計	37,300	80,800*	?
所有房屋總數		目標^	92,000	230,000	460,000
		估計	76,700	180,400	?

註：(^) 假設《長遠房屋策略》訂出的總建屋目標於十年間平均分布，在期內的相應數字。
(?) 問號表示沒有相關資料。
(*) 此為團結香港基金估算未來四年的供應數字（2017至2020年）。

資料來源：團結香港基金、運輸及房屋局、差餉物業估價署。

公屋輪候隊伍急速上升



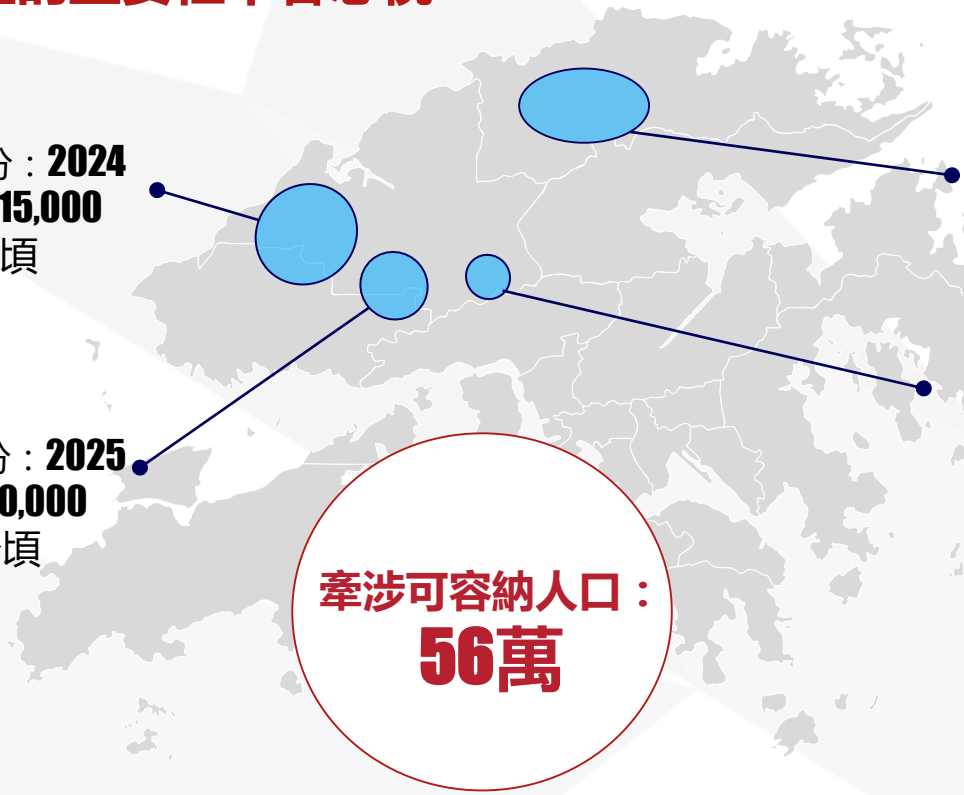
註：平均輪候時間只包括一般申請者。
資料來源： 香港房屋委員會。

別在我後院（Not In My Backyard）？

地區 / 公營房屋項目	公屋單位數目	地區意見	影響
東涌第56區 / 迎東邨	約3,600	• 區議會反對，指區內交通不便、配套不足，擔憂屏風效應 • 有議員強烈表示較宜發展私人屋苑 • 私樓居民反對公屋項目	• 2009年2月咨詢區議會：樓高49層 • 2011年8月修訂方案：樓高41層 • 2012年5月動工，預計2016年落成
黃大仙 / 前大磡村	4,050	• 有區議員反對，指會遮擋附近樓宇景觀，及造成屏風效應 • 質疑當區未必有足夠交通及設施配套	• 2013年9月咨詢區議會：12幢大廈 • 2016年2月修訂方案：7幢大廈 • 2016年動工，預計2020/21年落成
元朗 / 前元朗邨重建	438	• 元朗區議會一致通過，強烈反對重建為高密度公共房屋，要求發展為酒店及寫字樓	• 2006年9月方案：約2,000個單位 • 2011年2月修訂方案：地皮一分為二，公屋減少至438個單位 • 2011年動工，2016年9月入伙
葵青 / 前葵涌警察宿舍重建	866	• 葵青區議會通過兩項動議，反對項目，指休憩設施、社區設施及交通配套不足 • 附近私人屋苑絕大多數居民反對	• 2009年5月方案：約1,000個單位 • 2011年1月修訂方案：820個單位 • 預計2017年落成
九龍城 / 何文田南第二期	約600（居屋）	• 附近公共屋邨居民：九成反對公屋計劃 • 有區議員表示，從港島區回望紅磡一帶，先入眼簾的是幾個私人屋苑，公屋會令感覺不協調	• 2006年4月方案：約800個公屋單位 • 2012年11月修訂方案：約600個居屋單位

未來5 – 10年供應嚴峻

新發展區的重要性不容忽視



洪水橋
預計入伙年份：**2024**
容納人口：**215,000**
佔地：**714**公頃

古洞北 / 粉嶺北
預計入伙年份：**2023**
容納人口：**176,900**
佔地：**614**公頃

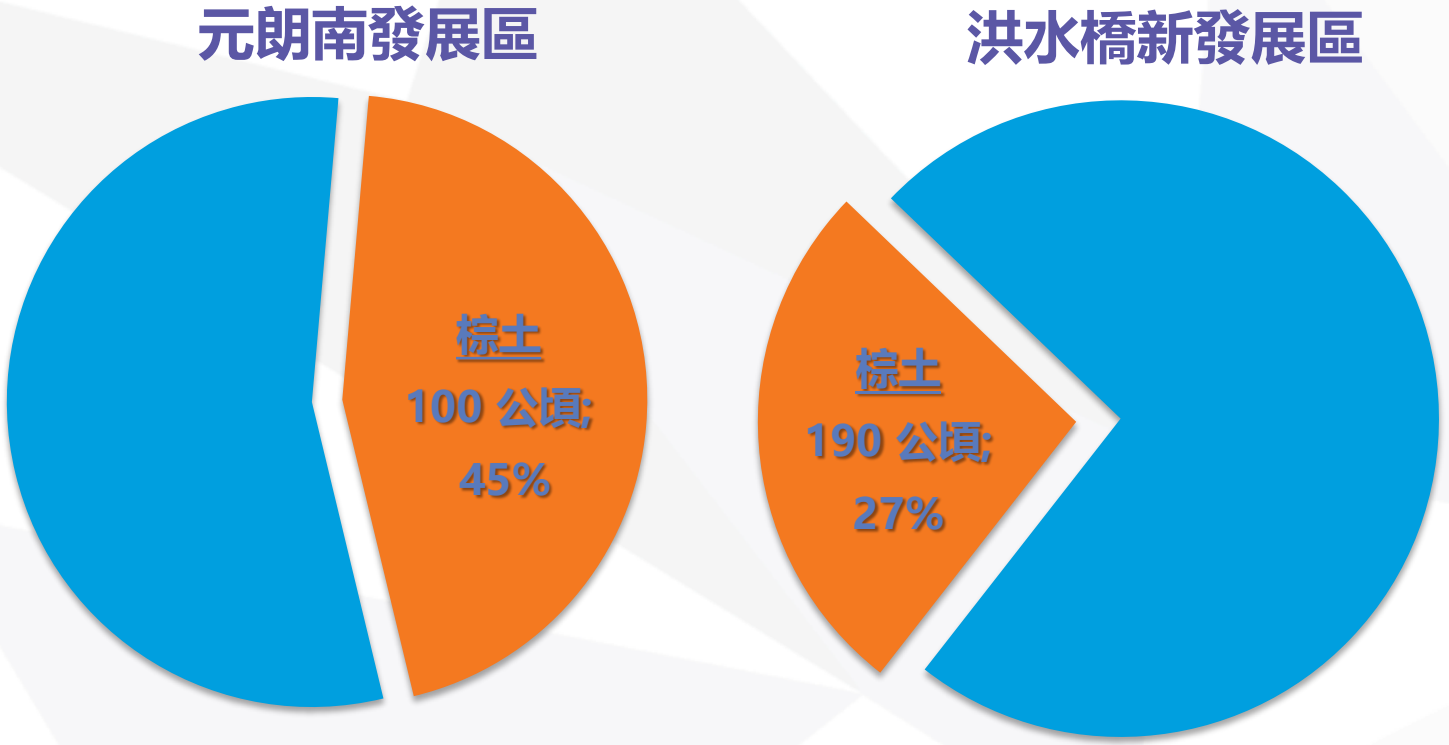
元朗南
預計入伙年份：**2025**
容納人口：**80,000**
佔地：**216**公頃

錦田南
預計入伙年份：**2018**
容納人口：**93,000**
佔地：**152**公頃

牽涉可容納人口：
56萬

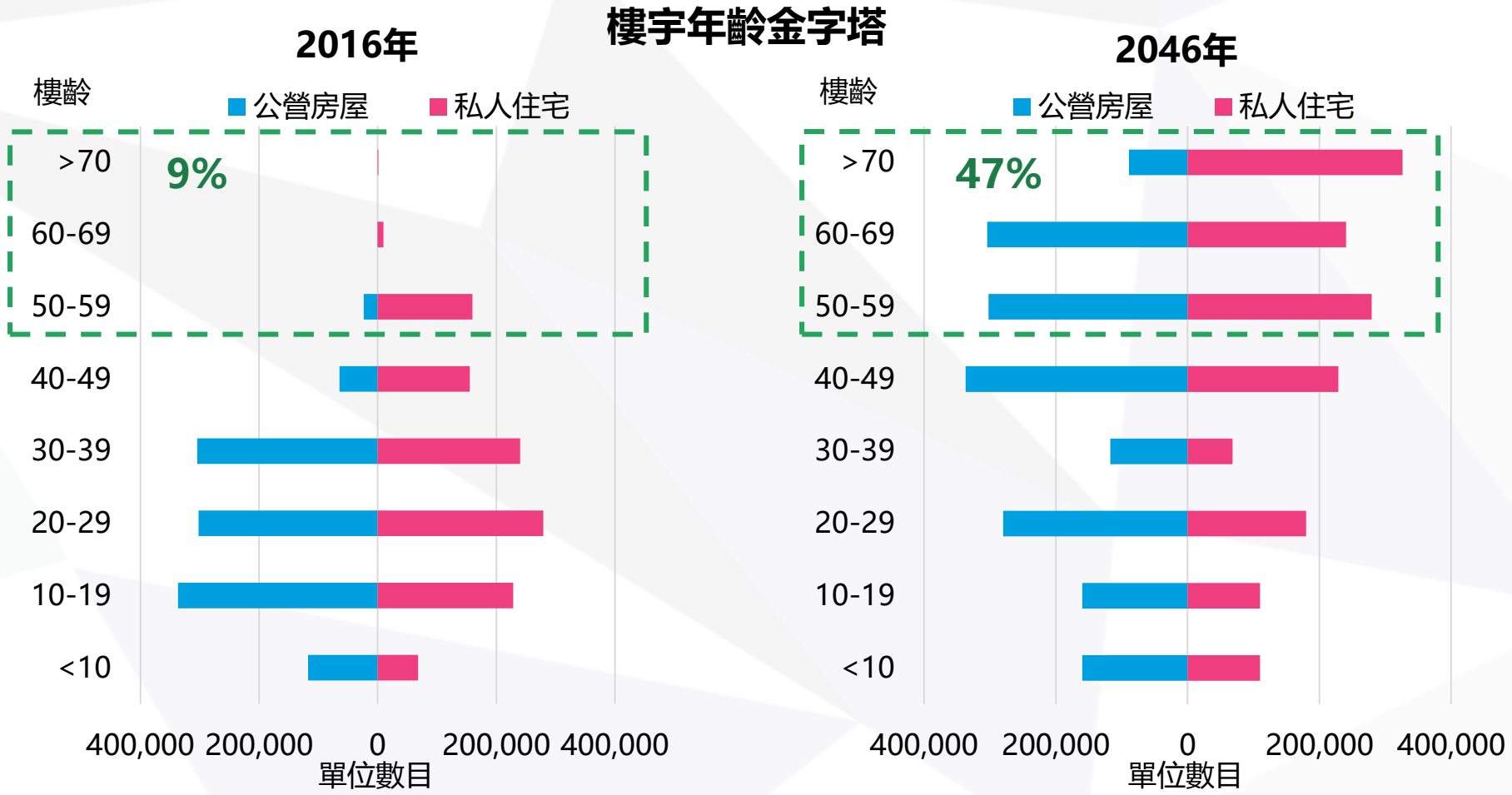
資料來源：發展局、綜合報章報導。

其實相當部分棕地已被納入新發展區



資料來源：立法會。

本港樓宇正急速老化



註：假設2017至2026年間，每年有28,000個公營房屋及18,000個私人住宅單位落成；2027至2046年間，每年有16,000個公營房屋及11,000個私人住宅單位落成，及未來30年並沒有任何舊住宅樓宇被清拆。

資料來源：規劃署、香港房屋委員會、香港房屋協會、團結香港基金。

大量單位需要重建

樓齡	單位數目	假設重建比率	重建的單位數目
> 70	403,600	85%	343,100
61-70	540,400	45%	244,100
51-60	568,300	5%	28,400
總共			**615,600**

資料來源：規劃署、團結香港基金。

未來30年需逾126萬個單位...

受重建影響的住戶#
615,600

+ 住戶數目淨增長
431,100

+ 現時居住環境欠佳的住戶^
106,600

+ 其他需求*
110,100

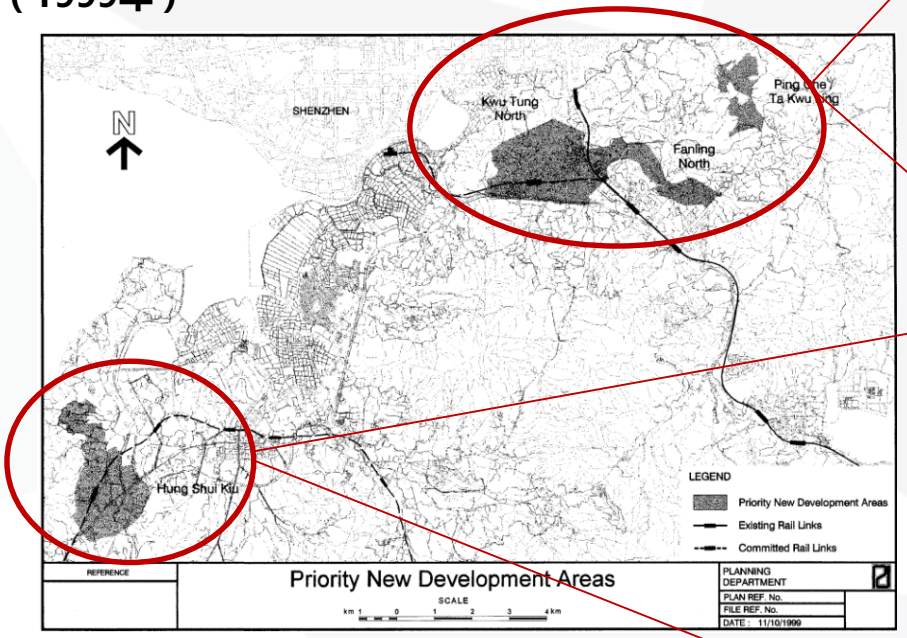
= 總單位需求
1,263,000

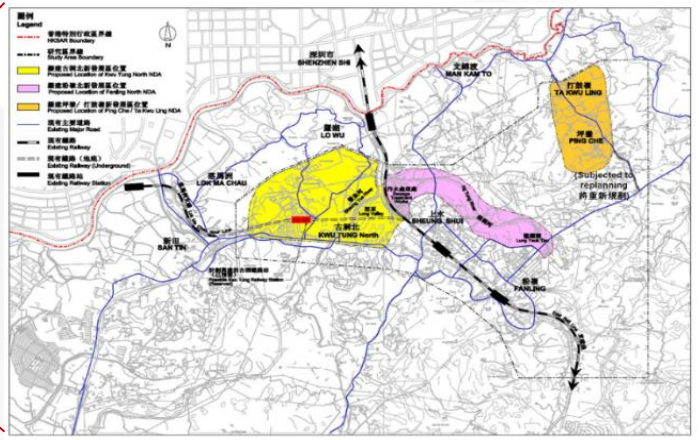
註：(#) 住戶數目淨增長、現時居住環境欠佳的住戶及其他需求均直接取自《香港2030+》諮詢文件中的估算。受重建影響的住戶則為基金會估算。
(^) 包括居於屬臨時構築物的單位的住戶, 居於非住宅大廈的住戶, 與其他住戶共用同一單位的住戶及居於有可見間隔物的分間樓宇單位的住戶。
(*) 包括流動居民、非本地學生、外地買家等。

資料來源：發展局、政府統計處、團結香港基金。

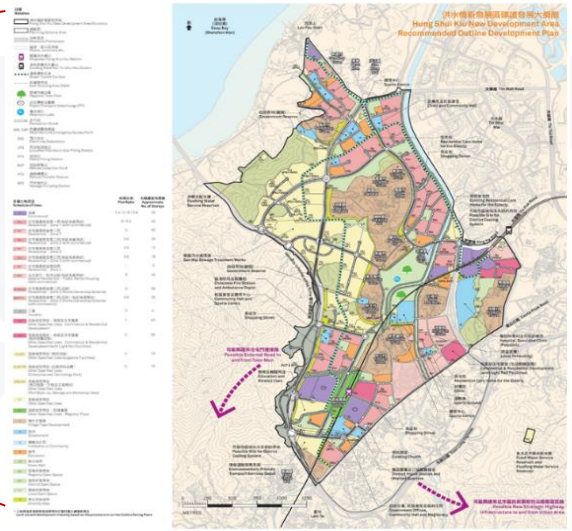
土地供應政策的持續性與一致性

新界東北與新界西北規劃及發展研究——洪水橋、古洞北、粉嶺北及坪輋 / 打鼓嶺發展建議
（1999年）





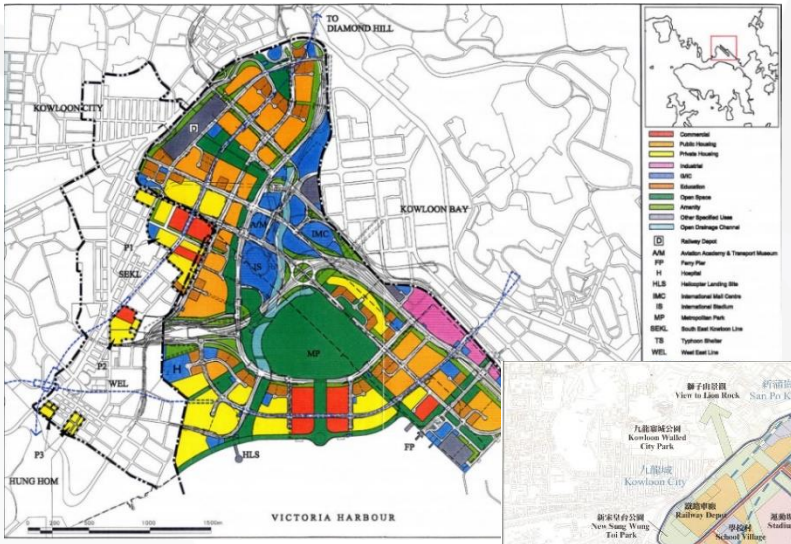
新界東北新發展區規劃及工程研究
（2014年）



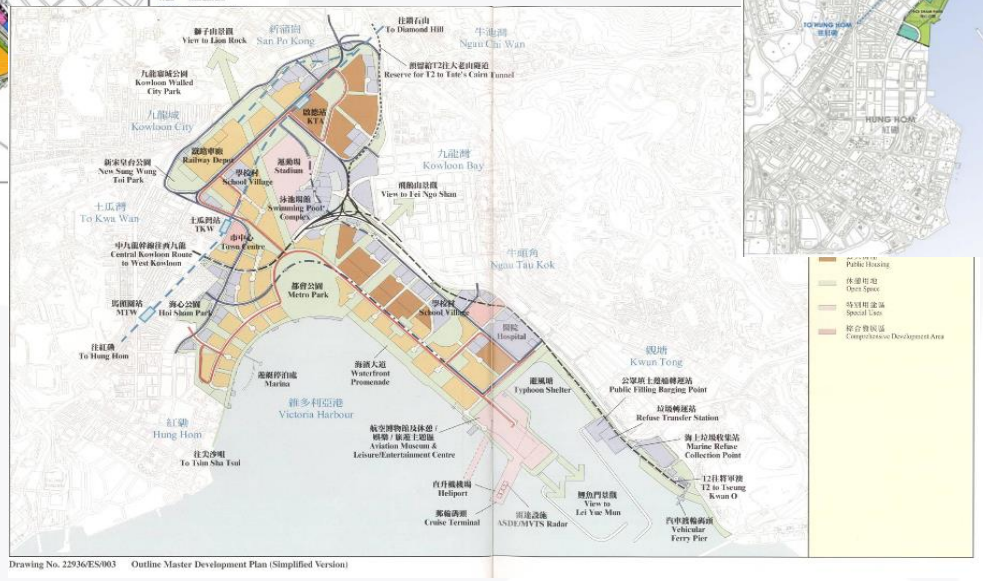
洪水橋新發展區規劃及工程研究
（2015年）

資料來源：　　規劃署及土木工程拓展署。

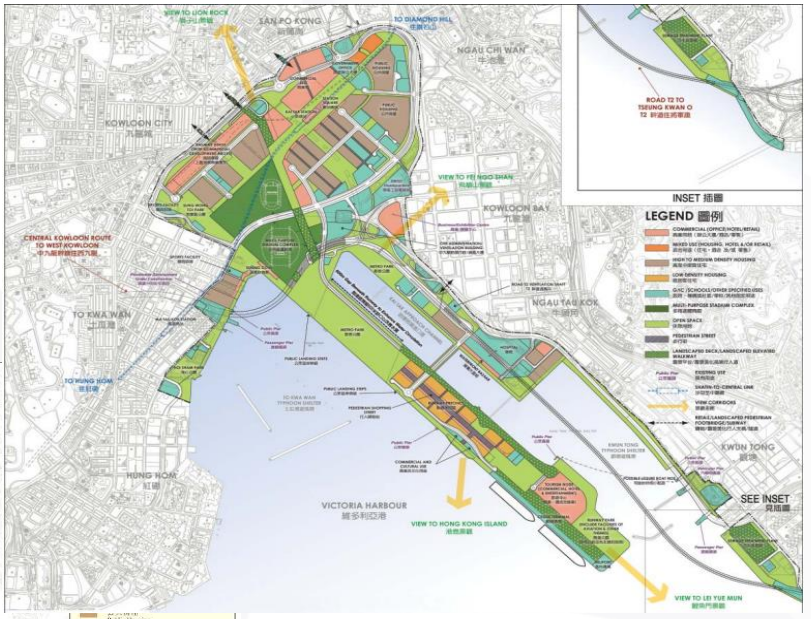
土地供應政策的持續性與一致性



東南九龍發展可行性研究
（1998年）



東南九龍發展修訂計劃的
整體可行性研究
（2001年）



啟德發展計劃
（2013年）

資料來源：　　土木工程拓展署、拓展署及規劃署。

寶貴的時間流失

2000年前或2000年代初期及2010年後策略增長區的發展計劃之比較

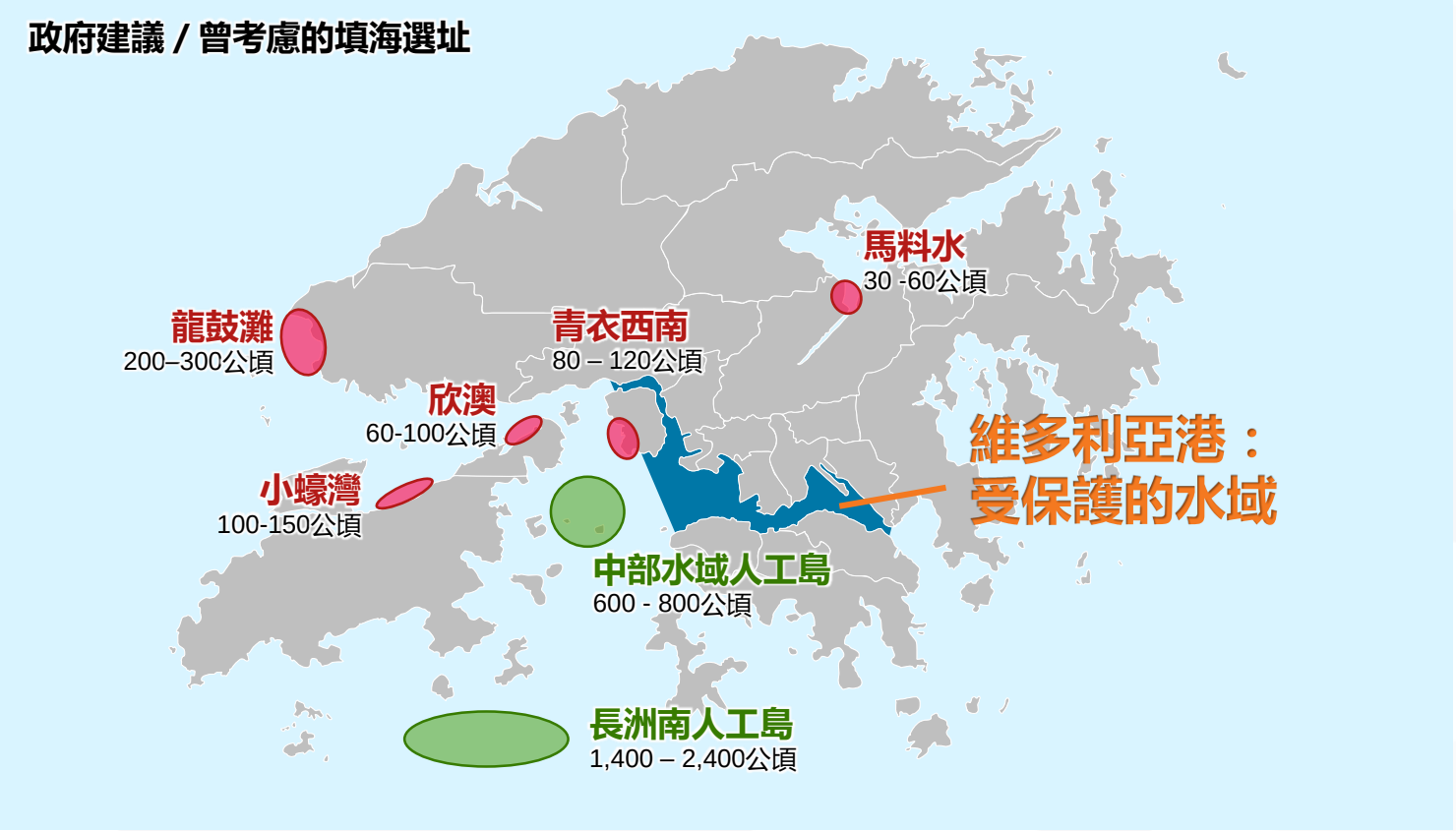
策略性增長區 (早期計劃的發佈年份)	2000年前或2000年代初期發展計劃的 發展參數	2010年後發展計劃的 發展參數
東涌-大蠔 (1998)	單位數目:95,000 人口:274,000	單位數目:49,400@ 潛在人口*:148,000
古洞北/粉嶺北 (1999)	人口:180,000	單位數目:60,000 潛在人口*:180,000
洪水橋 (1999)	人口:160,000	單位數目:60,100 潛在人口*:180,300
啟德 (2001)	人口:215,600	單位數目:41,100 潛在人口*:123,000

註: *(*) 潛在人口的推算是基於每個家庭平均人口數目為三的假設。*

(@) 東涌於2015年終的公營及私營房屋總數約為3萬個。

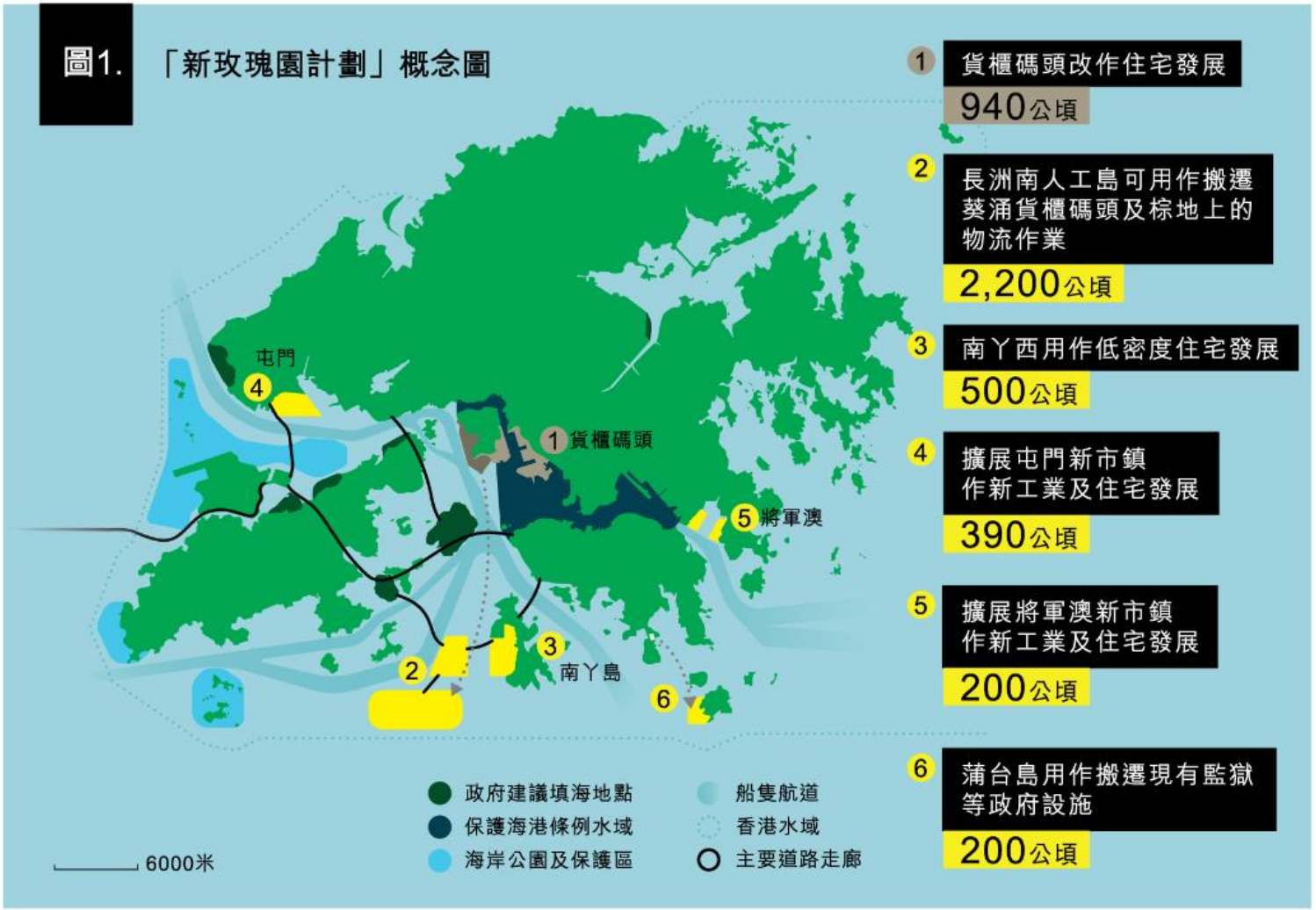
資料來源: *規劃署、立法會及土木工程拓展署。*

香港水域仍有空間開展填海工程



資料來源：發展局。

需急起直追，建設「新玫瑰園」



註：此圖則上所顯示之填海面積與形狀，均為初步假設，純粹作為表達概念之用，並不代表將來的設計。
資料來源：團結香港基金。