

地盡其利：
多元、多極、多管齊下的
土地房屋策略

劉智鵬 教授

持續智庫主席及嶺南大學歷史系教授

持 續 智 庫
SD ADVOCATES



多元 - 非排他性

多極 - 共融

多管齊下 - 解救困境

持續智庫
SD ADVOCATES

大辯論 – 挑戰與機會

挑戰是什麼？

困境是什麼？



增加土地 ？

房屋供應 ？

持 續 智 庫
SD ADVOCATES

土地不足的挑戰



市區重建

填海造地

開發新界

持續智庫
SD ADVOCATES

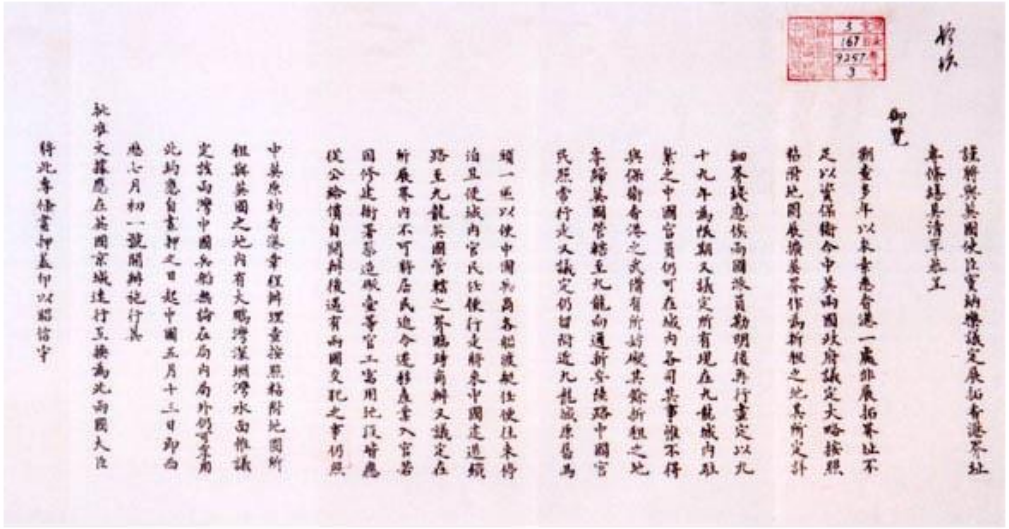
新界概念

- 1898年7月1日
- 英國向中國簽訂《展拓香港界址專條》租借界限街以北，深圳河以南大片土地99年
- 是為New Territories 新的版圖 – 新界

持 續 智 庫
SD ADVOCATES

《展拓香港界址專條》

- 不可將居民迫令遷移，產業入官
- 若因修建衙署，築造砲台等官工需用地段，皆應從公給價

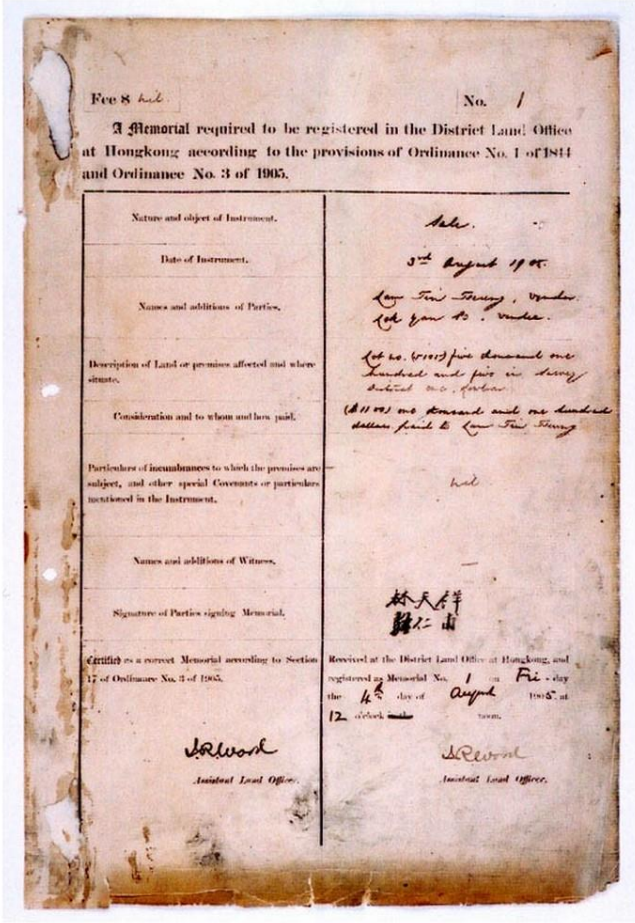


圖：展拓香港界址專條，1898年(複製自中國第一歷史檔案館藏本)
資料來源：香港政府檔案處

持續智庫
SD ADVOCATES

新界土地業權

- 1900 年 新界土地基本上全部入官
  - 原居民土地永業權，變為承租權
  - 限制在農地上建屋，造成矛盾
- 違反《展拓香港界址專條》



A Memorial required to be registered in the District Land Office at Hongkong according to the provisions of Ordinance No. 1 of 1844 and Ordinance No. 3 of 1905.

Nature and object of Instrument.

Date of Instrument.

Names and additions of Parties.

Description of Land or premises affected and where situate.

Consideration and to whom and how paid.

Particulars of incumbrances to which the premises are subject, and other special Covenants or particulars mentioned in the Instrument.

Names and additions of Witness.

Signature of Parties signing Memorial.

Certified as a correct Memorial according to Section 17 of Ordinance No. 3 of 1905.

J.R.Wood
Assistant Land Office.

Received at the District Land Office at Hongkong, and registered as Memorial No. 1 on Fri - day the 4th day of August 1905, at 12 o'clock noon.

J.R.Wood
Assistant Land Officer.

圖：1905年發出的新界第 1 號地契
資料來源：香港政府檔案處

持續智庫
SD ADVOCATES

新界土地業權

- 1980 年代「生發案」及「永發案」結果
  - 農地可以用作臨時倉庫或停放汽車

- 政府必須採取手段處理，維持對新界土地的管理和控制





持續智庫
SD ADVOCATES

規劃條例管理新界

- 1991年修訂《城市規劃條例》
  - 將新界納入條例管制
  - 將新界界定為郊野或農村
  - 以「都會規劃」標準處理市區發展
  - 以「鄉郊規劃」限制新界發展（高度、密度、用途）
- 1997年回歸：新界與港島九龍都是香港特別行政區的版圖，城市規劃條例不應考慮新界在歷史上的特殊地位
- 新界市區化，可提供大量房屋單位

持續智庫
SD ADVOCATES

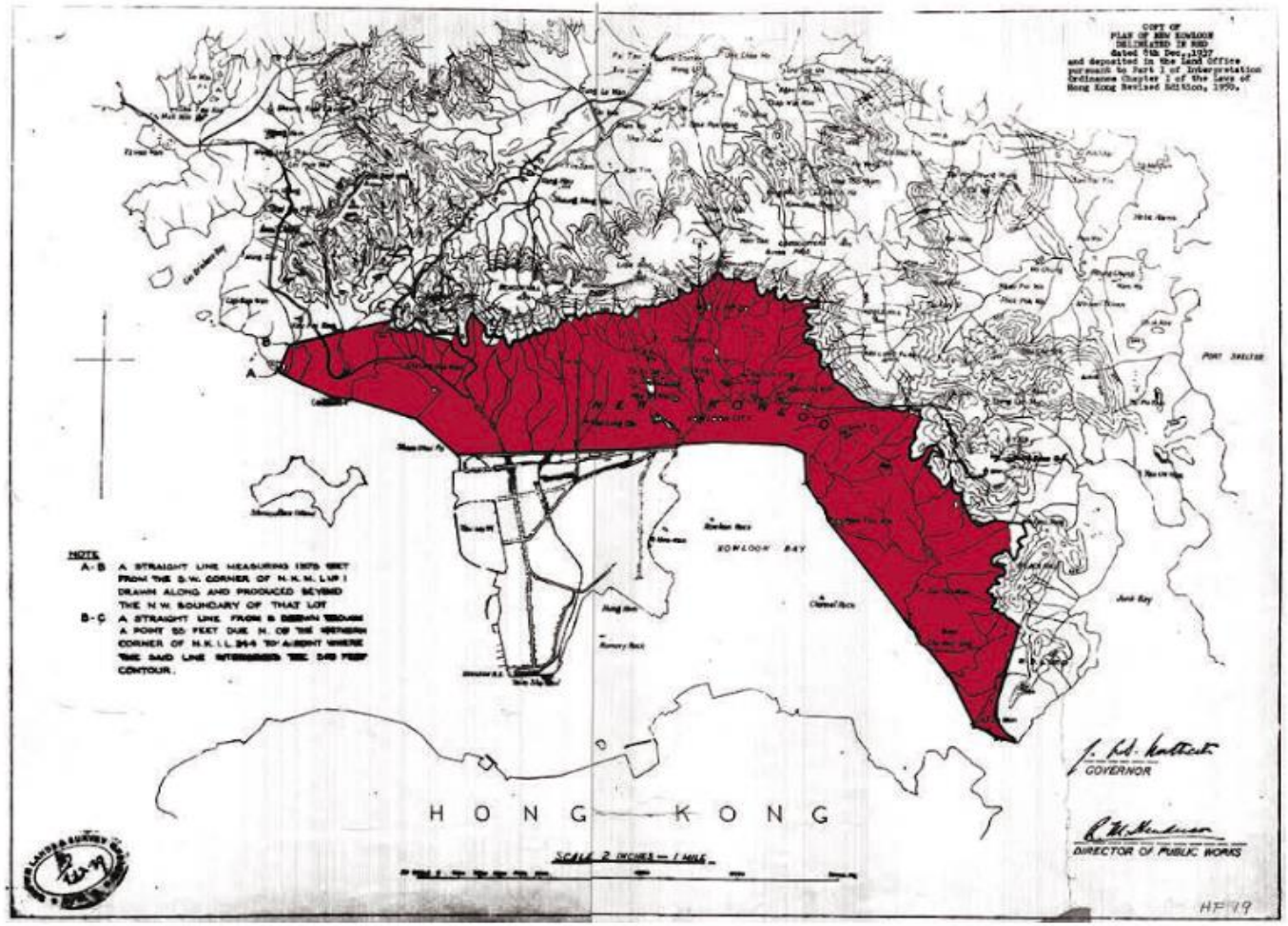
新界市區化 – 新九龍

1937年 新九龍法定圖則

- 範圍：鯉魚門、茶果嶺、官塘、牛頭角、牛池灣、九龍城、九龍塘、深水埗、荔枝角
- 面積：40.7 平方公里，大於原九龍數倍
- 由新界地域變成九龍地域
- 本來是「租借」土地變成「割讓」的土地，
  「特殊」地域變成「不特殊」

持續智庫
SD ADVOCATES

新九龍範圍的法定地圖 (1937年)



資料來源：《城傳立新──香港城市規劃發展史（1841-2015）》

持續智庫
SD ADVOCATES

新九龍

- 1968年 新九龍正式融入香港及九龍，
  由「新界」變成「市區」的一部分
- 不受「鄉郊規劃」標準限制
- 以高地積比方式發展
- 容納人口：150萬
- 解決了過去50年香港人口增加和都市發展的問題

持續智庫
SD ADVOCATES

範式轉移 – 解決土地不足的機會

- 舊日「新九龍」
- 今日「新思維」
- 解決問題必須跳出框框
- 從歷史中學習
- 解除舊時的束縛
- 掌握機會作更好的規劃，例如：
  - 跳出鄉郊概念，釋放「新界」土地發展空間
  - 解除高度限制，重建九龍城

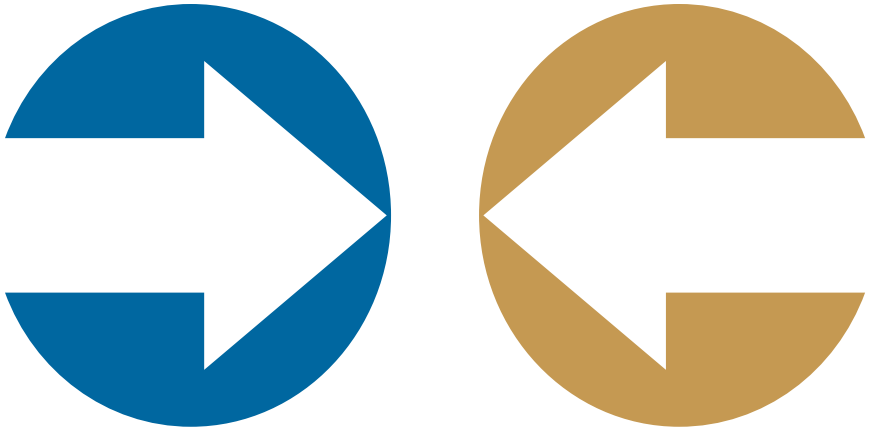


圖：1940年代的九龍城
資料來源：香港政府檔案處

持續智庫
SD ADVOCATES

挑戰與機會

歷史性



社會性

持續智庫
SD ADVOCATES

房屋問題的社會性



住屋 vs 其他土地用途

「無產」階級 vs 「有產」階級

公屋 vs 私樓

租客 vs 業主

導致「覓地起公屋」聲浪最大

6:4？ 7:3？ 8:2？



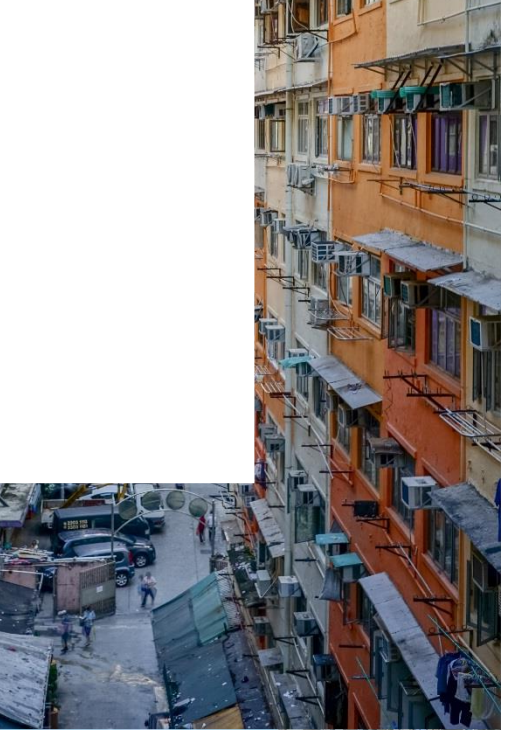
持續智庫
SD ADVOCATES

公屋 私樓

- 房屋長遠策略委員會研究以6:4為指標
- 6:4 的根據
- 公屋佔傾倒性優勢的社區 – 天水圍教訓



持續智庫
SD ADVOCATES



多極社區

- 包括公屋、私樓、商廈
  - 提供經濟活動、職位
  - 不同階層互動支援
  - 公共資源共享
  - 社區健康發展

持續智庫
SD ADVOCATES

多極社區

- 自然環境 -- 生物多樣化 (Bio-diversity)
- 居住環境 -- 住屋多樣化 (Housing-diversity)

持續智庫
SD ADVOCATES

三多原則

多管齊下方式

- 市區重建、填海造地、開發新界

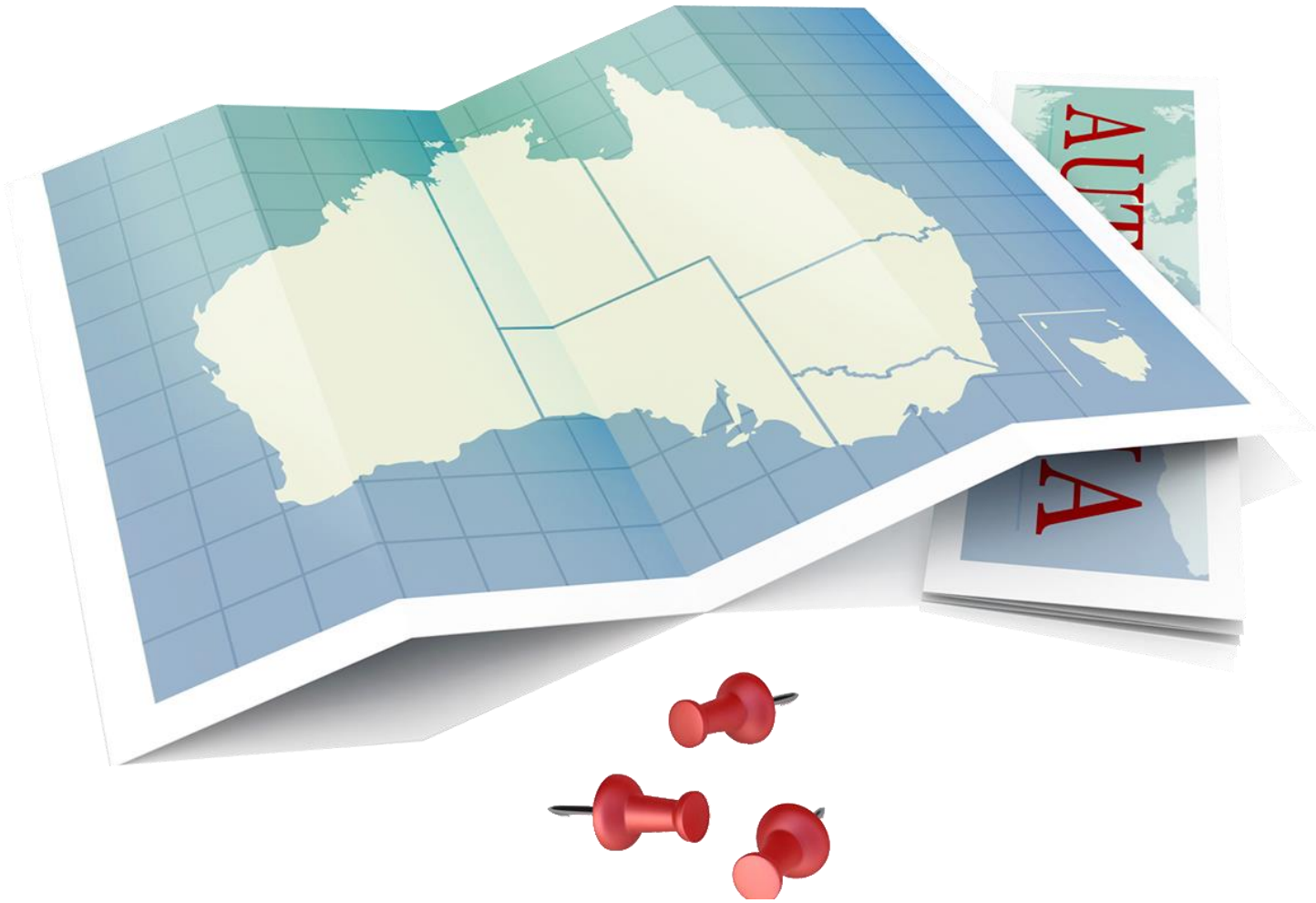
多元手法

- 接受不同角度、方法處理土地資源，達地盡其利

多極社區

- 將公營和私營房屋混合融和成宜居社區

持續智庫
SD ADVOCATES



澳洲個案分享

持續智庫
SD ADVOCATES

有規劃師說：
今天的困局，是我們自己造成；
必須自己動手去拆牆鬆綁。

希望以宏觀角度，多元的思維，
多管齊下，以多極的房屋供應滿足
各階層市民的住屋需求，共建宜居、
充滿活力的香港。

持續智庫
SD ADVOCATES

謝謝

持續智庫
SD ADVOCATES