



錯配的房屋問題

兼評政府的土地供應謀略

鄧寶山

觀塘社會服務處同工
本會社會事務關注小組成員

特首林鄭月娥去年十月發表任內第二份施政報告，提出「明日大嶼」1700公頃填海計劃。建議受到各方批評，當為期六個月的土地大辯論諮詢剛於二〇一八年九月完成，諮詢報告未公佈前林鄭就提出大嶼山填海計劃，社會耗費半年時間進行的諮詢形同虛設；而施政報告提出的填海規模，更比之前諮詢文件的1000公頃東大嶼填海方案大接近一倍，連由政府委任的土地供應專責小組成員也感失望和詫異。事件引發近萬人上街，炮轟萬億人工島是大白象工程，破壞生態環境，填海等同倒錢落海及燒銀紙。除此之外，施政報告亦在土地大辯論諮詢未有結果前率先提出公私合營發展農地，並將此包裝成「土地共享先導計劃」，試圖瞞天過海，令此極具爭議的土地供應選項能夠暗渡陳倉，消解民間對有關發展模式的潛在官商勾結的質疑及指控。

無論是施政報告抑或土地大辯論，官方的立場明顯不過，填海造地似乎是必然選項，不論是為人詬病的土地大辯論「點心紙」（意見收集問卷），要滿足1200公頃的土地供應量就必須選擇其中一個或多個填海選項，到施政報告開宗明義主張填海建人工島，填海計劃似是勢在必行。而土地大辯論提出公私合營發展農地，卻沒有列明選址，過去發展商擁有的農地如南生圍屢

屢申請改變土地用途不果，至今經施政報告加持認可並冠以堂皇的理由，擬是為擁有大量農地的發展商大規模開發農地鋪路。連番舉措不但反映政府拙劣的諮詢手法及傲慢的態度，也令人質疑整個土地供應的公關工程究竟是為滿足誰的利益。

土地大辯論以解決住屋貴、細、擠為口號，林鄭亦不斷將劊房兒童掛在嘴邊，製造土地供應不足，需要大量開發土地解決基層住屋困境的假象。但事實上，土地供應小組提出未來三十年的1200公頃土地不足，只有230公頃是用作興建房屋，當中用作公營房屋的土地更只有121公頃。要勞師動眾大興土木，甚至要二十至三十年才完成的填海造地計劃，去解決基層家庭居住環境惡劣的燃眉之急，不但是遠水不能救近火，更是項莊舞劍，志在沛公。社會對整個土地供應大龍鳳的質疑並非捕風捉影，而是建基於堅實理據。政府必須清晰交代，並虛懷接納意見，而非諉過他人，並揶揄社會大眾、民間及專業團體提出的分析及意見為不切實際。

不少關注房屋問題的團體已經指出，現時香港的基層住屋問題並非供應不足而是分配不義，故此，只談土地供應而不談土地分配，斷不能解決現時市民所面對的住屋困境。基層市民居



對策

住情況惡劣，劏房街坊生活在水深火熱之中。歸根究底，是多年來的土地分配失衡，且缺乏穩定房屋市場的措施，才造成今天嚴峻的房屋問題。過去政府製造「置業為人生目標」的社會期望，致力推動置業主導的私人市場，且缺乏對私人租務市場的管制，造就現時樓市瘋狂熾熱，樓價租金居高不下的情況。市民一室難求，要不成為樓奴，就要租住劏房、天台屋等不適切住所，面對加租迫遷之苦。因此，政府需重推租務管制，保障基層租戶的租住權及限制租金升幅。此外，土地供應及發展應優先用作興建出租公屋，滿足基層家庭的需要；也應以發展時間短為原則，對應短期房屋用地需要；而房屋供應必須確保居民的良好生活質素，包括確立人均居住面積標準、有基本社區配套及設施等。這些政策及措施得以落實，才能真正解決基層住屋問題。🇧🇪