☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Lau Ka hei 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 18:36

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

改善規劃，用好棕地

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局必須首先善用棕地，及私人遊樂場地契約用地，釋放現有的土地資源。 這將提升香港土地的使用效率。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填 海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們 要尊重大自然。

因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。 本人希望土地供應專責小組虛心接受市民的意見，無須開發郊野公園邊陲地帶。 順祝 生活愉快！

Lau Ka hei 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

joy 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 18:36

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

愛護自然，不應發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為棕地可以快速解決公營房屋需求。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

懇請土地供應小組聽取民意，令香港真正可持續發展。

祝 安好！

joy 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Lee 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 18:35

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

致土地供應專責小組：

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

- 政府應優先發展棕地，有研究已經指出，香港的棕地及粉嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求；

- 郊野公園及其邊陲地帶以及填海都不應該成為土地供應的選項（不論是短期、中長期或概念性選項），其他的自然土地資源（如農地）亦應謹慎看待。因為這些選 項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

- 請特區政府勇謀兼備，處理新界存積已久的土地規劃不公問題。

本人期望土地供應專責小組能將本人意見進一步反映予政府相關部門，讓香港能真正 落實可持續和以人與生態為本的發展規劃。

順祝 台安！

Lee 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Pauline Ho 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 18:34

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

不應發展郊野公園邊陲地帶，守護大自然

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局必須首先善用棕地，及私人遊樂場地契約用地，釋放現有的土地資源。 因為政府有責任全面規劃棕地，更有效運用珍貴的土地資源。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填 海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們 要尊重大自然。

因為其他選項已經足夠。 本人希望土地供應小組向政府反映本人意見，保護香港的自然環境。 萬分感謝！

Pauline Ho 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Phyllis Lo 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 18:34

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

優先使用棕地，守護自然郊野及郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為發展棕地是大勢所趨，最能回應市民上樓的需求。

政府不應發展郊野公園兩個試點作為中長期選項，不應研究郊野公園邊陲地帶其他地點，亦不應考慮在維港以外填海，因為填海將破壞海洋生態。

因為填海將破壞海洋生態。 請土地供應小組尊重民意，

為香港市民保護自然環境。 祝 安好！

Phyllis Lo 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Zoe Tso 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 18:34

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

優先使用棕地，守護自然郊野及郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 此舉有助改善新界的環境及令土地用得更有效率。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不 應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為我們要尊重大自然。 希望土地供應小組聆聽民意，促請政府改善規劃，令市民真正安居樂業。 萬分感謝！

Zoe Tso 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Mandy Lo 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 18:34

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

愛護自然，不應發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。

因為棕地欠缺規劃及管理，若能善用，相信可以應付急切的房屋需求，為香港提供土地資源。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。 本人期望土地供應專責小組能真的能保護我們的環境，也能讓市民安居樂業。 祝 安好！

Mandy Lo 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

choi jin lam ringo對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 18:32

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

郊野公園邊陲地帶和填海都不應成為發展和土地供應的選項

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為政府應糾正棕地零亂擴散的現象，好好規劃。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們要尊重大自然。

因為郊野公園就是郊野公園，沒有所謂邊陲地帶。 懇

請土地供應小組聽取民意，令香港真正可持續發展。

祝 安好！

choi jin lam ringo 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Sab Sab Ascar 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 18:32

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

優先發展棕地，無須發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 此舉有助改善新界的環境及令土地用得更有效率。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不 應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為我們要尊重大自然。 請黃遠輝先生為香港下一代著想，不要開發郊野公園邊陲地帶。 敬祝安好！

Sab Sab Ascar 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

蔡世傑對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 18:29

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

填海和郊野公園邊陲地帶都不應成為發展和土地供應的選項

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為棕地有723 公頃，更能有效為基層提供房屋需求。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因 為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。 請黃遠輝先生為香港下一代著想，不要開發郊野公園邊陲地帶。 敬祝安好！

蔡世傑謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

May Lam 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 18:29

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

請停止研究開發郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為棕地可以快速解決公營房屋需求。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個 涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的吁氣地方。

因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。 請土地供應小組尊重民意，為香港市民保護自然環境。

順祝 國泰民安！

May Lam 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Salina fung 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 18:29

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

郊野公園邊陲地帶和填海都不應成為發展和土地供應的選項

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為棕地欠缺規劃及管理，若能善用，相信可以應付急切的房屋需求，為香港提供土 地資源。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港 市民難得的吋氣地方。

這是因為大自然也是市民優質生活的重要元素，必須保護。 本人希望土

地供應小組向政府反映本人意見，保護香港的自然環境。 謝謝！

Salina fung 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Karen L對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 18:29

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

善用棕土，不應發展郊野公園邊陲地帶和填海

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府必須優先使用棕地和私人遊樂場地契約用地，有研究已經指出，香港的棕地及粉 嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

因為政府應糾正棕地零亂擴散的現象，好好規劃。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的叫氣地方。

因為我們要尊重大自然。 請土地供應小組尊重民意，為香港市

民保護自然環境。 敬祝安好！

Karen L 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Jacky 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 18:29

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應破壞自然和郊野，包括填海和郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 這將提升香港土地的使用效率。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填 海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們 要尊重大自然。

因為郊野公園是香港市民難得的叫氣地方。 請土供組如實向特首林鄭月娥反映市民訴求，規劃棕地，保護郊野邊陲地帶。 祝願 閣下生活愉快！

Jacky 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Shirin Fong 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 18:29

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

釋放現有的土地資源。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們要尊重大自然。

因為郊野公園就是郊野公園，沒有所謂邊陲地帶。 本人希望土地供應

小組向政府反映本人意見，保護香港的自然環境。 祝願 閣下生活愉

快！

Shirin Fong 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Chan Yin Hei 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 18:29

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

請停止研究開發郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為發展棕地是大勢所趨，最能回應市民上樓的需求。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們要尊重大自然。

因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。 本人希望土地供應小組向

政府反映本人意見，保護香港的自然環境。 順祝 生活愉快！

Chan Yin Hei 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Helen Kwok 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 18:29

From: [redacted]
To: tfls@devb.gov.hk

先用棕地，糾正規劃問題

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為政府應糾正棕地零亂擴散的現象，好好規劃。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個 涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的叫氣地方。

因為郊野公園是香港市民難得的叫氣地方。 請黃遠輝先生為香港下一代著想，不要開發郊野公園邊陲地帶。 萬分感謝！

Helen Kwok 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Leslie 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 18:29

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

優先發展棕地，無須發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為棕地同樣是珍貴的土地資源，政府必須規劃分配。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不 應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為填海將破壞海洋生態。 本人期望土地供應專責小組能真的能保護我們的環境，也能讓市民安居樂業。 萬分感謝！

Leslie 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

謝友成對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 18:29

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

先用棕地，糾正規劃問題

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。

因為棕地欠缺規劃及管理，若能善用，相信可以應付急切的房屋需求，為香港提供土地資源。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

這是因為大自然也是市民優質生活的重要元素，必須保護。

懇請土地供應小組聽取民意，令香港真正可持續發展。 感謝！

謝友成謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Kim Fan 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 18:28

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

不應發展郊野公園邊陲地帶，守護大自然

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 因為政府有責任全面規劃棕地，更有效運用珍貴的土地資源。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個 涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的叫氣地方。

因為郊野公園是香港市民難得的叫氣地方。 請黃遠輝先生為香港下一代著想，不要開發郊野公園邊陲地帶。 敬祝安好！

Kim Fan 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Tiffany Yip 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 18:25

From: [redacted]
To: tfls@devb.gov.hk

郊野公園邊陲地帶和填海都不應成為發展和土地供應的選項

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為發展棕地是大勢所趨，最能回應市民上樓的需求。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不 應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

這是因為大自然也是市民優質生活的重要元素，必須保護。 懇請土地供應小組聽取民意，令香港真正可持續發展。

祝 安好！

Tiffany Yip 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Wu Chi Nang 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 18:23

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應包括郊野公園邊陲地帶和填海

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 因為發展棕地是大勢所趨，最能回應市民上樓的需求。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不 應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為其他選項已經足夠。 請土供組如實向特首林鄭月娥反映市民訴求，規劃棕地，保護郊野邊陲地帶。 祝 安好！

Wu Chi Nang 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Wong 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 18:23

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

請停止研究開發郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已經足以應付香港未來的房屋需求。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不 應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。 請土供組回應香港人的訴求，

優先發展粉嶺高球場，解決基層上樓問題。 敬祝安好！

Wong 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

carby che 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 18:22

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應破壞自然和郊野，包括填海和郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 因為政府有責任全面規劃棕地，更有效運用珍貴的土地資源。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不 應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為填海將破壞海洋生態。 本人期望土地供應專責小組能真的能保護我們的環境，也能讓市民安居樂業。 祝 安好！

carby che 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

So 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 18:22

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

改善規劃，用好棕地

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先

利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。

因為棕地欠缺規劃及管理，若能善用，相信可以應付急切的房屋需求，為香港提供土地資源。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。 希望土地供應小組聆聽

民意，促請政府改善規劃，令市民真正安居樂業。 萬分感謝！

So 謹啟

55026

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Wong yiu hing 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 18:20

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

先用棕地，糾正規劃問題

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為棕地同樣是珍貴的土地資源，政府必須規劃分配。

政府不應發展郊野公園兩個試點作為中長期選項，不應研究郊野公園邊陲地帶其他地點，亦不應考慮在維港以外填海，因為填海將破壞海洋生態。

因為其他選項已經足夠。 衷心希望土地供應小組接納意見，要求政府改善規劃，

保護珍貴的自然環境。 感謝！

Wong yiu hing 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Jason Chan 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 18:20

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

優先使用棕地，守護自然郊野及郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府必須優先使用棕地和私人遊樂場地契約用地，有研究已經指出，香港的棕地及粉 嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

這將有助釋放土地資源。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們要尊重大自然。

這是因為大自然也是市民優質生活的重要元素，必須保護。

本人期望土地供應專責小組能將本人意見進一步反映予政府相關部門，讓香港能真正落實可持續和以人與生態為本的發展規劃。

順祝 生活愉快！

Jason Chan 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Wong tsz ki 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 18:17

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

請不要發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶地點

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為棕地有723 公頃，更能有效為基層提供房屋需求。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們 要尊重大自然。

因為其他選項已經足夠。 本人期望土地供應專責小組能真的能保護我們的環境，也能讓市民安居樂業。 順祝 國泰民安！

Wong tsz ki 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

黎潮機對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 18:17

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

優先使用棕地，守護自然郊野及郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 此舉有助改善新界的環境及令土地用得更有效率。

當局不應發展郊野公園邊陲地帶（不論是作為中長期選項的兩個試點，或作為概念性 選項），亦不應在維港以外近岸填海及發展東大嶼都會，對於發展農地也須謹慎處 理，因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

因為填海將破壞海洋生態。 請土供組如實向特首林鄭月娥反映市民訴求，規劃棕地，保護郊野邊陲地帶。 祝願 閣下生活愉快！

黎潮機謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Bonnie 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 18:15

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

愛護自然，不應發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府必須優先使用棕地和私人遊樂場地契約用地，有研究已經指出，香港的棕地及粉 嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

因為政府應糾正棕地零亂擴散的現象，好好規劃。

政府不應發展郊野公園兩個試點作為中長期選項，不應研究郊野公園邊陲地帶其他地點，亦不應考慮在維港以外填海，因為填海將破壞海洋生態。

這是因為大自然也是市民優質生活的重要元素，必須保護。 請

黃遠輝先生為香港下一代著想，不要開發郊野公園邊陲地帶。

感謝！

Bonnie 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Christine ko 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 18:15

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應包括填海和郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 這將有助釋放土地資源。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不 應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

這是因為大自然也是市民優質生活的重要元素，必須保護。 本人希望土地供應小組向政府反映本人意見，保護香港的自然環境。 順祝 生活愉快！

Christine ko 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Fanny Lo 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 18:15

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

不應發展郊野公園邊陲地帶，守護大自然

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。

因為棕地欠缺規劃及管理，若能善用，相信可以應付急切的房屋需求，為香港提供土地資源。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們要尊重大自然。

因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

希望土地供應小組聆聽民意，促請政府改善規劃，令市民真正安居樂業。

祝 安好！

Fanny Lo 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Doris Chan 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 18:15

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

愛護自然，不應發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為政府有責任全面規劃棕地，更有效運用珍貴的土地資源。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。

因為其他選項已經足夠。 請土地供應小組尊重民意，

為香港市民保護自然環境。 順祝 國泰民安！

Doris Chan 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Alexa Chui 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 18:15

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

致土地供應專責小組：

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

- 政府應優先發展棕地，有研究已經指出，香港的棕地及粉嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求；

- 郊野公園及其邊陲地帶以及填海都不應該成為土地供應的選項（不論是短期、中長期或概念性選項），其他的自然土地資源（如農地）亦應謹慎看待。因為這些選 項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

- 請特區政府勇謀兼備，處理新界存積已久的土地規劃不公問題。

本人期望土地供應專責小組能將本人意見進一步反映予政府相關部門，讓香港能真正 落實可持續和以人與生態為本的發展規劃。

順祝 台安！

Alexa Chui 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Lui Po Ling 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 18:14

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 因為政府應糾正棕地零亂擴散的現象，好好規劃。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不 應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為我們要尊重大自然。 懇請土地供應小組聽取民意，

令香港真正可持續發展。 萬分感謝！

Lui Po Ling 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Cheng Arwin l 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 18:14

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

優先發展棕地，無須發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府必須優先使用棕地和私人遊樂場地契約用地，有研究已經指出，香港的棕地及粉 嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

有研究已經指出，香港的棕地及粉嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

政府不應發展郊野公園兩個試點作為中長期選項，不應研究郊野公園邊陲地帶其他地點，亦不應考慮在維港以外填海，因為填海將破壞海洋生態。

因為填海將破壞海洋生態。 請土地供應小組尊重民意，

為香港市民保護自然環境。 祝 安好！

Cheng Arwin l 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

yyc 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 18:12

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

優先發展棕地，無須發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為棕地有723 公頃，更能有效為基層提供房屋需求。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港 市民難得的吁氣地方。

因為填海將破壞海洋生態。 希望土地供應小組聆聽民意，促請政府改善規劃，令市民真正安居樂業。 萬分感謝！

yyc 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Tsang pui man 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 18:12

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

優先發展棕地，無須發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局必須首先善用棕地，及私人遊樂場地契約用地，釋放現有的土地資源。 因為政府有責任全面規劃棕地，更有效運用珍貴的土地資源。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不 應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為填海將破壞海洋生態。 懇請土地供應小組聽取民意，

令香港真正可持續發展。 順祝 國泰民安！

Tsang pui man 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Wing Lai 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 18:12

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

先用棕地，糾正規劃問題

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為棕地有 723 公頃，更能有效為基層提供房屋需求。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為其他選項已經足夠。 請黃遠輝先生為香港下一代著想，不要開發郊

野公園邊陲地帶。 萬分感謝！

Wing Lai 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Joyce Yeung 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 18:10

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

優先發展棕地，無須發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 這將有助釋放土地資源。

當局不應發展郊野公園邊陲地帶（不論是作為中長期選項的兩個試點，或作為概念性 選項），亦不應在維港以外近岸填海及發展東大嶼都會，對於發展農地也須謹慎處 理，因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

因為其他選項已經足夠。 希望土地供應小組聆聽民意，促請政府改善規劃，

令市民真正安居樂業。 祝願 閣下生活愉快！

Joyce Yeung 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

leung wing tung對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 18:10

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應包括填海和郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。

有研究已經指出，香港的棕地及粉嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

當局不應發展郊野公園邊陲地帶（不論是作為中長期選項的兩個試點，或作為概念性選項），亦不應在維港以外近岸填海及發展東大嶼都會，對於發展農地也須謹慎處理，因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。 本人期望土地供應專責小組能真的能保護我們的環境，也能讓市民安居樂業。 祝 安好！

leung wing tung 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Diana Kwong 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 18:10

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

先用棕地，糾正規劃問題

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為政府應糾正棕地零亂擴散的現象，好好規劃。

政府不應發展郊野公園兩個試點作為中長期選項，不應研究郊野公園邊陲地帶其他地點，亦不應考慮在維港以外填海，因為填海將破壞海洋生態。

這是因為大自然也是市民優質生活的重要元素，必須保護。 本人期望土地供

應專責小組能真的能保護我們的環境，也能讓市民安居樂業。 感謝！

Diana Kwong 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

LI TAT YUEN 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 18:07

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

填海和郊野公園邊陲地帶都不應成為發展和土地供應的選項

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府必須優先使用棕地和私人遊樂場地契約用地，有研究已經指出，香港的棕地及粉 嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

因為政府應糾正棕地零亂擴散的現象，好好規劃。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的吁氣地方。

這是因為大自然也是市民優質生活的重要元素，必須保護。 請土供組如實向

特首林鄭月娥反映市民訴求，規劃棕地，保護郊野邊陲地帶。 順祝 台安！

LI TAT YUEN 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Angus Fong 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 18:06

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

善用棕土，不應發展郊野公園邊陲地帶和填海

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。

因為棕地欠缺規劃及管理，若能善用，相信可以應付急切的房屋需求，為香港提供土地資源。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。

因為郊野公園就是郊野公園，沒有所謂邊陲地帶。

本人期望土地供應專責小組能將本人意見進一步反映予政府相關部門，讓香港能真正落實可持續和以人與生態為本的發展規劃。

萬分感謝！

Angus Fong 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Lee 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 18:05

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

郊野公園邊陲地帶和填海都不應成為發展和土地供應的選項

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。

因為棕地欠缺規劃及管理，若能善用，相信可以應付急切的房屋需求，為香港提供土地資源。

政府不應發展郊野公園兩個試點作為中長期選項，不應研究郊野公園邊陲地帶其他地點，亦不應考慮在維港以外填海，因為填海將破壞海洋生態。

這是因為大自然也是市民優質生活的重要元素，必須保護。 本人希望土地供應小組向政府反映本人意見，保護香港的自然環境。 萬分感謝！

Lee 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Abbie Leung 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 18:03

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

請不要發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶地點

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。

有研究已經指出，香港的棕地及粉嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。 衷心希望土地供應小組接納意見，要求政府改善規劃，保護珍貴的自然環境。 祝願 閣下生活愉快！

Abbie Leung 謹啟

55047

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

yun fung mak 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 18:03

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

不應發展郊野公園邊陲地帶，守護大自然

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為棕地同樣是珍貴的土地資源，政府必須規劃分配。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填 海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們 要尊重大自然。

因為郊野公園就是郊野公園，沒有所謂邊陲地帶。 請黃遠輝先生為香港下一代著想，不要開發郊野公園邊陲地帶。 萬分感謝！

yun fung mak 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Lam pak on 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 18:01

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應包括郊野公園邊陲地帶和填海

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為棕地可以快速解決公營房屋需求。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們要尊重大自然。

因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。 請土地供應小組尊

重民意，為香港市民保護自然環境。 萬分感謝！

Lam pak on 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Ann Tsui 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 17:56

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

致土地供應專責小組：

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

- 政府應優先發展棕地，有研究已經指出，香港的棕地及粉嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求；

- 郊野公園及其邊陲地帶以及填海都不應該成為土地供應的選項（不論是短期、中長期或概念性選項），其他的自然土地資源（如農地）亦應謹慎看待。因為這些選 項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

- 請特區政府勇謀兼備，處理新界存積已久的土地規劃不公問題。

本人期望土地供應專責小組能將本人意見進一步反映予政府相關部門，讓香港能真正 落實可持續和以人與生態為本的發展規劃。

順祝 台安！

Ann Tsui 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Alex To 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 17:55

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

先用棕地，糾正規劃問題

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。

因為棕地欠缺規劃及管理，若能善用，相信可以應付急切的房屋需求，為香港提供土地資源。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為郊野公園就是郊野公園，沒有所謂邊陲地帶。 希望土地供應小組聆聽民意，促請政府改善規劃，令市民真正安居樂業。 萬分感謝！

Alex To 謹啟

55051

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

陳嘉浩對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 17:55

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應包括填海和郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府必須優先使用棕地和私人遊樂場地契約用地，有研究已經指出，香港的棕地及粉 嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

因為棕地有 723 公頃，更能有效為基層提供房屋需求。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的叫氣地方。

因為填海將破壞海洋生態。 請土供組如實向特首林鄭月娥反映市民訴求，規

劃棕地，保護郊野邊陲地帶。 萬分感謝！

陳嘉浩謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

amy wong 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 17:54

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

郊野公園邊陲地帶和填海都不應成為發展和土地供應的選項

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局必須首先善用棕地，及私人遊樂場地契約用地，釋放現有的土地資源。 此舉有助改善新界的環境及令土地用得更有效率。

當局不應發展郊野公園邊陲地帶（不論是作為中長期選項的兩個試點，或作為概念性 選項），亦不應在維港以外近岸填海及發展東大嶼都會，對於發展農地也須謹慎處 理，因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

因為我們要尊重大自然。 請土供組如實向特首林鄭月娥反映市民訴求，規劃棕地，保護郊野邊陲地帶。 順祝 生活愉快！

amy wong 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Cheung Kai Fung對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 17:50

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

愛護自然，不應發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 因為棕地可以快速解決公營房屋需求。

政府不應發展郊野公園兩個試點作為中長期選項，不應研究郊野公園邊陲地帶其他地 點，亦不應考慮在維港以外填海，因為填海將破壞海洋生態。

因為我們要尊重大自然。 本人希望土地供應專責小組虛心接受市民的意見，無須開發郊野公園邊陲地帶。 敬祝安好！

Cheung Kai Fung 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Sunny Chu 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 17:45

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

愛護自然，不應發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 這將有助釋放土地資源。

當局不應發展郊野公園邊陲地帶（不論是作為中長期選項的兩個試點，或作為概念性 選項），亦不應在維港以外近岸填海及發展東大嶼都會，對於發展農地也須謹慎處 理，因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。 請

黃遠輝先生為香港下一代著想，不要開發郊野公園邊陲地帶。 萬分感謝！

Sunny Chu 謹啟

55055

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

alex wong 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 17:44

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應包括填海和郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

這將有助釋放土地資源。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。 請土供組如實向特首林鄭月

娥反映市民訴求，規劃棕地，保護郊野邊陲地帶。 祝 安好！

alex wong 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Eman Y M Cheng 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 17:40

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應包括填海和郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局必須首先善用棕地，及私人遊樂場地契約用地，釋放現有的土地資源。 因為棕地可以快速解決公營房屋需求。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填 海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們 要尊重大自然。

因為我們要尊重大自然。 請黃遠輝先生為香港下一代著想，不要開發郊野公園邊陲地帶。 萬分感謝！

Eman Y M Cheng 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Phoenix Long 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 17:40

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府必須優先使用棕地和私人遊樂場地契約用地，有研究已經指出，香港的棕地及粉 嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已經足以應付香港未來的房屋需求。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的叫氣地方。

這是因為大自然也是市民優質生活的重要元素，必須保護。 衷心希望土地供

應小組接納意見，要求政府改善規劃，保護珍貴的自然環境。 順祝 生活愉快！

Phoenix Long 謹啟

55058

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Wong Hok Pan 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 17:39

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

不應發展郊野公園邊陲地帶，守護大自然

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 因為政府應糾正棕地零亂擴散的現象，好好規劃。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填 海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們 要尊重大自然。

因為其他選項已經足夠。 本人期望土地供應專責小組能真的能保護我們的環境，

也能讓市民安居樂業。 祝 安好！

Wong Hok Pan 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Amanda Luk 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 17:39

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

請停止研究開發郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局必須首先善用棕地，及私人遊樂場地契約用地，釋放現有的土地資源。 此舉有助改善新界的環境及令土地用得更有效率。

當局不應發展郊野公園邊陲地帶（不論是作為中長期選項的兩個試點，或作為概念性 選項），亦不應在維港以外近岸填海及發展東大嶼都會，對於發展農地也須謹慎處 理，因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

本人期望土地供應專責小組能將本人意見進一步反映予政府相關部門，讓香港能真正 落實可持續和以人與生態為本的發展規劃。

順祝 國泰民安！

Amanda Luk 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Chow Chung Sing Mobie對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 17:39

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

先用棕地，糾正規劃問題

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 此舉有助改善新界的環境及令土地用得更有效率。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填 海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們 要尊重大自然。

因為郊野公園就是郊野公園，沒有所謂邊陲地帶。 本人希望土地供應小組向政府反映本人意見，保護香港的自然環境。 謝謝！

Chow Chung Sing Mobie 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Jasmine wong 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 17:38

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

善用棕土，不應發展郊野公園邊陲地帶和填海

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府必須優先使用棕地和私人遊樂場地契約用地，有研究已經指出，香港的棕地及粉 嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

釋放現有的土地資源。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的叫氣地方。

因為郊野公園是香港市民難得的叫氣地方。 請土供組回應香港人的訴求，

優先發展粉嶺高球場，解決基層上樓問題。 順祝 台安！

Jasmine wong 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

KL Chan 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 17:38

From: [redacted]
To: tfls@devb.gov.hk

改善規劃，用好棕地

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 因為政府有責任全面規劃棕地，更有效運用珍貴的土地資源。

政府不應發展郊野公園兩個試點作為中長期選項，不應研究郊野公園邊陲地帶其他地 點，亦不應考慮在維港以外填海，因為填海將破壞海洋生態。

因為填海將破壞海洋生態。 請土供組回應香港人的訴求，優先發展粉嶺高球場，解決基層上樓問題。 祝願 閣下生活愉快！

KL Chan 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Lo Tsz Yin 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 17:36

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應包括填海和郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 釋放現有的土地資源。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個 涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。

因為其他選項已經足夠。 請土供組如實向特首林鄭月娥反映市民訴求，規劃棕地，保護郊野邊陲地帶。 萬分感謝！

Lo Tsz Yin 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Tam man kuen 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 17:32

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

優先發展棕地，無須發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府必須優先使用棕地和私人遊樂場地契約用地，有研究已經指出，香港的棕地及粉 嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

此舉有助改善新界的環境及令土地用得更有效率。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。

因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

希望土地供應小組聆聽民意，促請政府改善規劃，令市民真正安居樂業。

祝 安好！

Tam man kuen 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

鄭文健對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 17:30

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

請不要發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶地點

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 因為棕地可以快速解決公營房屋需求。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填 海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們 要尊重大自然。

這是因為大自然也是市民優質生活的重要元素，必須保護。 希望土地供應小組聆聽民意，促請政府改善規劃，令市民真正安居樂業。 萬分感謝！

鄭文健謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Chloe 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 17:27

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

郊野公園邊陲地帶和填海都不應成為發展和土地供應的選項

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已經足以應付香港未來的房屋需求。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不 應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。 請土地供應小組尊重民意，為香港市民保護自然環境。 敬祝安好！

Chloe 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Emily Sin 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 17:26

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。

有研究已經指出，香港的棕地及粉嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的吁氣地方。

因為其他選項已經足夠。 本人期望土地供應專責小組能真的能保護我們的環境，也能讓市民安居樂業。 祝願 閣下生活愉快！

Emily Sin 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Doris 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 17:26

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

優先發展棕地，無須發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 此舉有助改善新界的環境及令土地用得更有效率。

當局不應發展郊野公園邊陲地帶（不論是作為中長期選項的兩個試點，或作為概念性 選項），亦不應在維港以外近岸填海及發展東大嶼都會，對於發展農地也須謹慎處 理，因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

因為郊野公園就是郊野公園，沒有所謂邊陲地帶。 請黃遠輝先生為香港下一代著想，不要開發郊野公園邊陲地帶。 敬祝安好！

Doris 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Ng 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 17:22

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

請不要發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶地點

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 因為政府應糾正棕地零亂擴散的現象，好好規劃。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填 海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們 要尊重大自然。

這是因為自然環境對市民亦十分重要，而政府可選擇其他土地供應選項（棕地，私人 遊樂場地契約用地等）。

本人希望土地供應專責小組虛心接受市民的意見，無須開發郊野公園邊陲地帶。

敬祝安好！

Ng 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

James Tse 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 17:22

From: [redacted]
To: tfls@devb.gov.hk

改善規劃，用好棕地

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為政府應糾正棕地零亂擴散的現象，好好規劃。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個 涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的吁氣地方。

因為其他選項已經足夠。

本人期望土地供應專責小組能將本人意見進一步反映予政府相關部門，讓香港能真正 落實可持續和以人與生態為本的發展規劃。

祝願 閣下生活愉快！

James Tse 謹啟

55071

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Lam 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 17:19

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

致土地供應專責小組：

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

- 政府應優先發展棕地，有研究已經指出，香港的棕地及粉嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求；

- 郊野公園及其邊陲地帶以及填海都不應該成為土地供應的選項（不論是短期、中長期或概念性選項），其他的自然土地資源（如農地）亦應謹慎看待。因為這些選 項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

- 請特區政府勇謀兼備，處理新界存積已久的土地規劃不公問題。

本人期望土地供應專責小組能將本人意見進一步反映予政府相關部門，讓香港能真正 落實可持續和以人與生態為本的發展規劃。

順祝 台安！

Lam 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Johnny Chan 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 17:15

From: [redacted]
To: tfls@devb.gov.hk

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 因為棕地有723 公頃，更能有效為基層提供房屋需求。

政府不應發展郊野公園兩個試點作為中長期選項，不應研究郊野公園邊陲地帶其他地點，亦不應考慮在維港以外填海，因為填海將破壞海洋生態。

因為郊野公園是香港市民難得的叫氣地方。 請土供組如實向特首林鄭月娥反映市民訴求，規劃棕地，保護郊野邊陲地帶。 順祝 台安！

Johnny Chan 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Jessica Li對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 17:13

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

優先使用棕地，守護自然郊野及郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已經足以應付香港未來的房屋需求。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的叫氣地方。

這是因為大自然也是市民優質生活的重要元素，必須保護。 衷心希望土地供

應小組接納意見，要求政府改善規劃，保護珍貴的自然環境。 順祝 生活愉快！

Jessica Li 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Wong ho hang 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 17:06

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

致土地供應專責小組：

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

- 政府應優先發展棕地，有研究已經指出，香港的棕地及粉嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求；

- 郊野公園及其邊陲地帶以及填海都不應該成為土地供應的選項（不論是短期、中長期或概念性選項），其他的自然土地資源（如農地）亦應謹慎看待。因為這些選 項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

- 請特區政府勇謀兼備，處理新界存積已久的土地規劃不公問題。

本人期望土地供應專責小組能將本人意見進一步反映予政府相關部門，讓香港能真正 落實可持續和以人與生態為本的發展規劃。

順祝 台安！

Wong ho hang 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Sunny Fung 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 17:04

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

優先發展棕地，無須發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府必須優先使用棕地和私人遊樂場地契約用地，有研究已經指出，香港的棕地及粉 嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

此舉有助改善新界的環境及令土地用得更有效率。

當局不應發展郊野公園邊陲地帶（不論是作為中長期選項的兩個試點，或作為概念性選項），亦不應在維港以外近岸填海及發展東大嶼都會，對於發展農地也須謹慎處理，因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

因為其他選項已經足夠。 希望土地供應小組聆聽民意，促請政府改善規

劃，令市民真正安居樂業。 順祝 台安！

Sunny Fung 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

CHENG WAI KEI 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 17:04

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

愛護自然，不應發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為棕地欠缺規劃及管理，若能善用，相信可以應付急切的房屋需求，為香港提供土 地資源。

當局不應發展郊野公園邊陲地帶（不論是作為中長期選項的兩個試點，或作為概念性選項），亦不應在維港以外近岸填海及發展東大嶼都會，對於發展農地也須謹慎處理，因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

因為郊野公園就是郊野公園，沒有所謂邊陲地帶。 懇

請土地供應小組聽取民意，令香港真正可持續發展。 敬

祝安好！

CHENG WAI KEI 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

李忠融對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 17:03

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

先用棕地，糾正規劃問題

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為棕地可以快速解決公營房屋需求。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們要尊重大自然。

因為其他選項已經足夠。 希望土地供應小組聆聽民意，促請政府改善規

劃，令市民真正安居樂業。 萬分感謝！

李忠融謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Erica yip 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 17:01

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

改善規劃，用好棕地

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

這將有助釋放土地資源。

政府不應發展郊野公園兩個試點作為中長期選項，不應研究郊野公園邊陲地帶其他地點，亦不應考慮在維港以外填海，因為填海將破壞海洋生態。

因為填海將破壞海洋生態。 衷心希望土地供應小組接納意見，要求政府改善規

劃，保護珍貴的自然環境。 祝 安好！

Erica yip 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Lo wing ha 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 16:59

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

愛護自然，不應發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 這將有助釋放土地資源。

當局不應發展郊野公園邊陲地帶（不論是作為中長期選項的兩個試點，或作為概念性 選項），亦不應在維港以外近岸填海及發展東大嶼都會，對於發展農地也須謹慎處 理，因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

這是因為自然環境對市民亦十分重要，而政府可選擇其他土地供應選項（棕地，私人 遊樂場地契約用地等）。

請土地供應小組尊重民意，為香港市民保護自然環境。

祝願 閣下生活愉快！

Lo wing ha 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Re: Lee Wai Kit Leo對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 16:58

From: [redacted]
To: tfls@devb.gov.hk

其實將目前屋苑管理式公屋強制改變為居屋出售，新建公屋回復以前基本配套，好似乙明邨之類，回復公屋原先理念，過渡性質等低下階層有安居之所，有錢時為改善環境放棄公屋，轉投居屋或私人市場，令週轉流通，而非為建屋而建，先可以解決問題

從我的 Samsung Galaxy 智能手機發送。

-------- 原始訊息 --------
由： tfls@devb.gov.hk
日期： 18/9/19 15:56 (GMT+08:00)
收件人：[redacted]
主題： Re: Lee Wai Kit Leo 對土地供應選項及相關議題的意見

多謝你致土地供應專責小組(專責小組)的電郵。你的意見或建議將會供專責小組參考 及分析。專責小組正進行為期 5 個月的公眾參與活動 (由 2018 年 4 月 26 日至 9 月 26 日)，凡在公眾參與過程中向專責小組提供意見和建議的個人或團體，將被視作同意專 責小組可將其意見和建議的部分或全部的內容（包括個人姓名及團體名稱）公布。如 你不同意這個安排，請向專責小組秘書處反映。

專責小組的公眾參與書冊、小冊子已上載到專題網站 (https://landforhongkong.hk/tc/index.php)，亦可於各區民政諮詢

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Cheung kai yin對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 16:58

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

致土地供應專責小組：

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

- 政府應優先發展棕地，有研究已經指出，香港的棕地及粉嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求；

- 郊野公園及其邊陲地帶以及填海都不應該成為土地供應的選項（不論是短期、中長期或概念性選項），其他的自然土地資源（如農地）亦應謹慎看待。因為這些選 項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

- 請特區政府勇謀兼備，處理新界存積已久的土地規劃不公問題。

本人期望土地供應專責小組能將本人意見進一步反映予政府相關部門，讓香港能真正 落實可持續和以人與生態為本的發展規劃。

順祝 台安！

Cheung kai yin 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Cheung Tzeching對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 16:56

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

請不要發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶地點

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局必須首先善用棕地，及私人遊樂場地契約用地，釋放現有的土地資源。 因為棕地可以快速解決公營房屋需求。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個 涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的叫氣地方。

因為我們要尊重大自然。

本人期望土地供應專責小組能將本人意見進一步反映予政府相關部門，讓香港能真正 落實可持續和以人與生態為本的發展規劃。

敬祝安好！

Cheung Tzeching 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Lisa 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 16:55

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

善用棕土，不應發展郊野公園邊陲地帶和填海

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局必須首先善用棕地，及私人遊樂場地契約用地，釋放現有的土地資源。 因為棕地可以快速解決公營房屋需求。

當局不應發展郊野公園邊陲地帶（不論是作為中長期選項的兩個試點，或作為概念性 選項），亦不應在維港以外近岸填海及發展東大嶼都會，對於發展農地也須謹慎處 理，因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

這是因為自然環境對市民亦十分重要，而政府可選擇其他土地供應選項（棕地，私人 遊樂場地契約用地等）。

本人期望土地供應專責小組能將本人意見進一步反映予政府相關部門，讓香港能真正落實可持續和以人與生態為本的發展規劃。

祝 安好！

Lisa 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Nadia 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 16:53

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應包括郊野公園邊陲地帶和填海

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為發展棕地是大勢所趨，最能回應市民上樓的需求。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們要尊重大自然。

因為我們要尊重大自然。 希望土地供應小組聆聽民意，促請政府改善規

劃，令市民真正安居樂業。 順祝 台安！

Nadia 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Letty Wong 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 16:52

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應包括填海和郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。

因為棕地欠缺規劃及管理，若能善用，相信可以應付急切的房屋需求，為香港提供土地資源。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們要尊重大自然。

因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。 衷心希望土地供應小組接納意見，

要求政府改善規劃，保護珍貴的自然環境。 感謝！

Letty Wong 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Hoi To Lui 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 16:50

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

先用棕地，糾正規劃問題

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為政府有責任全面規劃棕地，更有效運用珍貴的土地資源。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為郊野公園就是郊野公園，沒有所謂邊陲地帶。 本人希望土地供應

小組向政府反映本人意見，保護香港的自然環境。 祝 安好！

Hoi To Lui 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Shiu Yuen Yee 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 16:49

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

愛護自然，不應發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局必須首先善用棕地，及私人遊樂場地契約用地，釋放現有的土地資源。 這將提升香港土地的使用效率。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不 應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

這是因為大自然也是市民優質生活的重要元素，必須保護。 希望土地供應小組聆聽民意，促請政府改善規劃，令市民真正安居樂業。 萬分感謝！

Shiu Yuen Yee 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Ng Ching Fai 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 16:46

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

愛護自然，不應發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為棕地同樣是珍貴的土地資源，政府必須規劃分配。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不 應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

這是因為大自然也是市民優質生活的重要元素，必須保護。 懇請土地供應小組聽取民意，令香港真正可持續發展。

順祝 國泰民安！

Ng Ching Fai 謹啟

55089

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Rosita 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 16:44

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

致土地供應專責小組：

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

- 政府應優先發展棕地，有研究已經指出，香港的棕地及粉嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求；

- 郊野公園及其邊陲地帶以及填海都不應該成為土地供應的選項（不論是短期、中長期或概念性選項），其他的自然土地資源（如農地）亦應謹慎看待。因為這些選 項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

- 請特區政府勇謀兼備，處理新界存積已久的土地規劃不公問題。

本人期望土地供應專責小組能將本人意見進一步反映予政府相關部門，讓香港能真正 落實可持續和以人與生態為本的發展規劃。

順祝 台安！

Rosita 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

kuo mei ling 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 16:44

From: [redacted]
To: tfls@devb.gov.hk

郊野公園邊陲地帶和填海都不應成為發展和土地供應的選項

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局必須首先善用棕地，及私人遊樂場地契約用地，釋放現有的土地資源。 釋放現有的土地資源。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不 應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

這是因為自然環境對市民亦十分重要，而政府可選擇其他土地供應選項（棕地，私人 遊樂場地契約用地等）。

希望土地供應小組聆聽民意，促請政府改善規劃，令市民真正安居樂業。

順祝 國泰民安！

kuo mei ling 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Shirley Lau 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 16:42

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

善用棕土，不應發展郊野公園邊陲地帶和填海

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 因為政府有責任全面規劃棕地，更有效運用珍貴的土地資源。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個 涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。

因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。 本人期望土地供應專責小組能真的能保護我們的環境，也能讓市民安居樂業。 順祝 生活愉快！

Shirley Lau 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Ma Ka Wing 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 16:38

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

不應發展郊野公園邊陲地帶，守護大自然

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局必須首先善用棕地，及私人遊樂場地契約用地，釋放現有的土地資源。 因為棕地有 723 公頃，更能有效為基層提供房屋需求。

當局不應發展郊野公園邊陲地帶（不論是作為中長期選項的兩個試點，或作為概念性選項），亦不應在維港以外近岸填海及發展東大嶼都會，對於發展農地也須謹慎處理，因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。 請土供組如實向特首林鄭月娥反映市民訴求，規劃棕地，保護郊野邊陲地帶。 順祝生活愉快！

Ma Ka Wing 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Tiffany 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 16:38

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

善用棕土，不應發展郊野公園邊陲地帶和填海

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 這將提升香港土地的使用效率。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個 涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的叫氣地方。

因為郊野公園就是郊野公園，沒有所謂邊陲地帶。 本人希望土地供應小組向政府反映本人意見，保護香港的自然環境。 順祝 台安！

Tiffany 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Craig Tse 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 16:36

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

先用棕地，糾正規劃問題

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為棕地同樣是珍貴的土地資源，政府必須規劃分配。

當局不應發展郊野公園邊陲地帶（不論是作為中長期選項的兩個試點，或作為概念性選項），亦不應在維港以外近岸填海及發展東大嶼都會，對於發展農地也須謹慎處理，因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

這是因為大自然也是市民優質生活的重要元素，必須保護。 希望土地供

應小組聆聽民意，促請政府改善規劃，令市民真正安居樂業。 順祝 國泰

民安！

Craig Tse 謹啟

55095

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Candy 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 16:35

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

不應發展郊野公園邊陲地帶，守護大自然

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 這將提升香港土地的使用效率。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填 海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們 要尊重大自然。

因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。 懇請

土地供應小組聽取民意，令香港真正可持續發展。 謝謝！

Candy 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Leung Ka Yin 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 16:32

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

善用棕土，不應發展郊野公園邊陲地帶和填海

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。

有研究已經指出，香港的棕地及粉嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們要尊重大自然。

因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。 請土地供應小組尊重民意，為香港市民保護自然環境。 順祝 國泰民安！

Leung Ka Yin 謹啟

55097

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Louise Mok 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 16:30

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應包括填海和郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

此舉有助改善新界的環境及令土地用得更有效率。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為郊野公園就是郊野公園，沒有所謂邊陲地帶。 請土供組如實向特首林鄭

月娥反映市民訴求，規劃棕地，保護郊野邊陲地帶。 敬祝安好！

Louise Mok 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Wilson Hui 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 16:30

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應包括填海和郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 這將有助釋放土地資源。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不 應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為郊野公園就是郊野公園，沒有所謂邊陲地帶。 本人希望土地供應專責小組虛心接受市民的意見，無須開發郊野公園邊陲地帶。 祝願 閣下生活愉快！

Wilson Hui 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

TszYan Wong 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 16:26

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應包括郊野公園邊陲地帶和填海

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府必須優先使用棕地和私人遊樂場地契約用地，有研究已經指出，香港的棕地及粉 嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

因為政府應糾正棕地零亂擴散的現象，好好規劃。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的吁氣地方。

因為其他選項已經足夠。 衷心希望土地供應小組接納意見，要求政府改善規

劃，保護珍貴的自然環境。 祝 安好！

TszYan Wong 謹啟

55100

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Sam 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 16:26

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

致土地供應專責小組：

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

- 政府應優先發展棕地，有研究已經指出，香港的棕地及粉嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求；

- 郊野公園及其邊陲地帶以及填海都不應該成為土地供應的選項（不論是短期、中長期或概念性選項），其他的自然土地資源（如農地）亦應謹慎看待。因為這些選 項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

- 請特區政府勇謀兼備，處理新界存積已久的土地規劃不公問題。

本人期望土地供應專責小組能將本人意見進一步反映予政府相關部門，讓香港能真正 落實可持續和以人與生態為本的發展規劃。

順祝 台安！

Sam 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Wong Man Kit 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 16:24

From: [redacted]
To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應破壞自然和郊野，包括填海和郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為棕地有723 公頃，更能有效為基層提供房屋需求。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因 為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為郊野公園就是郊野公園，沒有所謂邊陲地帶。 請土供組回應香港人的訴求，優先發展粉嶺高球場，解決基層上樓問題。 祝願 閣下生活愉快！

Wong Man Kit 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Aeris Chan 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 16:20

From: [redacted]
To: tfls@devb.gov.hk

先用棕地，糾正規劃問題

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府必須優先使用棕地和私人遊樂場地契約用地，有研究已經指出，香港的棕地及粉 嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

因為棕地可以快速解決公營房屋需求。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。 請黃遠輝先生

為香港下一代著想，不要開發郊野公園邊陲地帶。 順祝 國泰民

安！

Aeris Chan 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Teddy To 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 16:14

From: [redacted]
To: tfls@devb.gov.hk

先用棕地，糾正規劃問題

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局必須首先善用棕地，及私人遊樂場地契約用地，釋放現有的土地資源。 因為棕地有 723 公頃，更能有效為基層提供房屋需求。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因 為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為我們要尊重大自然。 衷心希望土地供應小組接納意見，要求政府改善規劃，保護珍貴的自然環境。 順祝 生活愉快！

Teddy To 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Jean tsoi 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 16:11

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應包括郊野公園邊陲地帶和填海

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

這將有助釋放土地資源。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為其他選項已經足夠。 希望土地供應小組聆聽民意，促請政府改善規

劃，令市民真正安居樂業。 祝 安好！

Jean tsoi 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Chan 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 16:11

From: [redacted]
To: tfls@devb.gov.hk

改善規劃，用好棕地

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已經足以應付香港未來的房屋需求。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的叫氣地方。

因為郊野公園就是郊野公園，沒有所謂邊陲地帶。 本人希望土地供應專責小組

虛心接受市民的意見，無須開發郊野公園邊陲地帶。 敬祝安好！

Chan 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Eunice Chan 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 16:11

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

善用棕土，不應發展郊野公園邊陲地帶和填海

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為棕地可以快速解決公營房屋需求。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們要尊重大自然。

因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。 本人希望土地供應專責小組虛心接

受市民的意見，無須開發郊野公園邊陲地帶。 順祝 國泰民安！

Eunice Chan 謹啟

55107

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Lo Ho Shing 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 16:08

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

郊野公園邊陲地帶和填海都不應成為發展和土地供應的選項

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 因為棕地可以快速解決公營房屋需求。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個 涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的叫氣地方。

因為郊野公園是香港市民難得的叫氣地方。 希望土地供應小組聆聽民意，

促請政府改善規劃，令市民真正安居樂業。 順祝 生活愉快！

Lo Ho Shing 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

katie Ng 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 16:07

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應破壞自然和郊野，包括填海和郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為政府應糾正棕地零亂擴散的現象，好好規劃。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為其他選項已經足夠。 請土供組回應香港人的訴求，優先發展粉嶺高

球場，解決基層上樓問題。 萬分感謝！

katie Ng 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Janice Yau 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 16:07

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

優先使用棕地，守護自然郊野及郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為棕地可以快速解決公營房屋需求。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為填海將破壞海洋生態。 請土供組回應香港人的訴求，優先發展粉嶺

高球場，解決基層上樓問題。 祝 安好！

Janice Yau 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

B Leung 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 16:07

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

優先使用棕地，守護自然郊野及郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已經足以應付香港未來的房屋需求。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為其他選項已經足夠。 請土供組回應香港人的訴求，優先發展粉嶺高

球場，解決基層上樓問題。 祝 安好！

B Leung 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Jolly Tse 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 16:06

From: [redacted]
To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應破壞自然和郊野，包括填海和郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已經足以應付香港未來的房屋需求。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填 海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們 要尊重大自然。

因為郊野公園是香港市民難得的叫氣地方。 衷心希望土地供應小組接納意見，

要求政府改善規劃，保護珍貴的自然環境。 祝願 閣下生活愉快！

Jolly Tse 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Wong Yik Chuen 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 16:04

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

善用棕土，不應發展郊野公園邊陲地帶和填海

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為政府應糾正棕地零亂擴散的現象，好好規劃。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的吁氣地方。

因為我們要尊重大自然。 希望土地供應小組聆聽民意，促請政府改善規

劃，令市民真正安居樂業。 謝謝！

Wong Yik Chuen 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Michael Ng 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 16:02

From: [redacted]
To: tfls@devb.gov.hk

先用棕地，糾正規劃問題

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府必須優先使用棕地和私人遊樂場地契約用地，有研究已經指出，香港的棕地及粉 嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

因為發展棕地是大勢所趨，最能回應市民上樓的需求。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

這是因為大自然也是市民優質生活的重要元素，必須保護。 請土供組如實向

特首林鄭月娥反映市民訴求，規劃棕地，保護郊野邊陲地帶。 祝願 閣下生活

愉快！

Michael Ng 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Yiu 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 15:59

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

致土地供應專責小組：

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

- 政府應優先發展棕地，有研究已經指出，香港的棕地及粉嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求；

- 郊野公園及其邊陲地帶以及填海都不應該成為土地供應的選項（不論是短期、中長期或概念性選項），其他的自然土地資源（如農地）亦應謹慎看待。因為這些選 項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

- 請特區政府勇謀兼備，處理新界存積已久的土地規劃不公問題。

本人期望土地供應專責小組能將本人意見進一步反映予政府相關部門，讓香港能真正 落實可持續和以人與生態為本的發展規劃。

順祝 台安！

Yiu 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Wong Ming In 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 15:59

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

改善規劃，用好棕地

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府必須優先使用棕地和私人遊樂場地契約用地，有研究已經指出，香港的棕地及粉 嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

此舉有助改善新界的環境及令土地用得更有效率。

當局不應發展郊野公園邊陲地帶（不論是作為中長期選項的兩個試點，或作為概念性選項），亦不應在維港以外近岸填海及發展東大嶼都會，對於發展農地也須謹慎處理，因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

因為其他選項已經足夠。 希望土地供應小組聆聽民意，促請政府改善規

劃，令市民真正安居樂業。 謝謝！

Wong Ming In 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Jacquelin Cheung對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 15:58

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

優先使用棕地，守護自然郊野及郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局必須首先善用棕地，及私人遊樂場地契約用地，釋放現有的土地資源。 釋放現有的土地資源。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填 海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們 要尊重大自然。

因為我們要尊重大自然。 請土供組回應香港人的訴求，優先發展粉嶺高球場，

解決基層上樓問題。 敬祝安好！

Jacquelin Cheung 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Jophy Wong 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 15:55

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

善用棕土，不應發展郊野公園邊陲地帶和填海

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為棕地可以快速解決公營房屋需求。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個 涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的吁氣地方。

因為郊野公園就是郊野公園，沒有所謂邊陲地帶。 請土供組如實向特首林鄭月娥反映市民訴求，規劃棕地，保護郊野邊陲地帶。 順祝 台安！

Jophy Wong 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Lee Wai Kit Leo對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 15:55

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

善用棕土，不應發展郊野公園邊陲地帶和填海

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局必須首先善用棕地，及私人遊樂場地契約用地，釋放現有的土地資源。

因為棕地欠缺規劃及管理，若能善用，相信可以應付急切的房屋需求，為香港提供土地資源。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的吁氣地方。

因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。 衷心希望土地供應小組接納意見，要求政府改善規劃，保護珍貴的自然環境。 謝謝！

Lee Wai Kit Leo 謹啟

55119

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Wong Cho Wai 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 15:55

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

善用棕土，不應發展郊野公園邊陲地帶和填海

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為棕地同樣是珍貴的土地資源，政府必須規劃分配。

政府不應發展郊野公園兩個試點作為中長期選項，不應研究郊野公園邊陲地帶其他地 點，亦不應考慮在維港以外填海，因為填海將破壞海洋生態。

因為填海將破壞海洋生態。 衷心希望土地供應小組接納意見，要求政府改善規劃，保護珍貴的自然環境。 謝謝！

Wong Cho Wai 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Karis Wong 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 15:54

From: [redacted]
To: tfls@devb.gov.hk

改善規劃，用好棕地

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為棕地可以快速解決公營房屋需求。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填 海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們 要尊重大自然。

因為其他選項已經足夠。 請土供組回應香港人的訴求，優先發展粉嶺高球場，解決基層上樓問題。 順祝 國泰民安！

Karis Wong 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Lai 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 15:52

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

不應發展郊野公園邊陲地帶，守護大自然

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為棕地同樣是珍貴的土地資源，政府必須規劃分配。

政府不應發展郊野公園兩個試點作為中長期選項，不應研究郊野公園邊陲地帶其他地點，亦不應考慮在維港以外填海，因為填海將破壞海洋生態。

因為填海將破壞海洋生態。 衷心希望土地供應小組接納意見，要求政府改善規

劃，保護珍貴的自然環境。 順祝 生活愉快！

Lai 謹啟

55122

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Li 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 15:50

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

善用棕土，不應發展郊野公園邊陲地帶和填海

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 因為棕地可以快速解決公營房屋需求。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不 應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為郊野公園就是郊野公園，沒有所謂邊陲地帶。 希望土地供應小組聆聽民意，促請政府改善規劃，令市民真正安居樂業。 祝 安好！

Li 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Edna 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 15:50

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

填海和郊野公園邊陲地帶都不應成為發展和土地供應的選項

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為政府有責任全面規劃棕地，更有效運用珍貴的土地資源。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的叫氣地方。

因為郊野公園是香港市民難得的叫氣地方。 請土供組如實向特首林鄭月娥反

映市民訴求，規劃棕地，保護郊野邊陲地帶。 祝 安好！

Edna 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

waichiukwan 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 15:49

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

致土地供應專責小組：

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

- 政府應優先發展棕地，有研究已經指出，香港的棕地及粉嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求；

- 郊野公園及其邊陲地帶以及填海都不應該成為土地供應的選項（不論是短期、中長期或概念性選項），其他的自然土地資源（如農地）亦應謹慎看待。因為這些選 項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

- 請特區政府勇謀兼備，處理新界存積已久的土地規劃不公問題。

本人期望土地供應專責小組能將本人意見進一步反映予政府相關部門，讓香港能真正 落實可持續和以人與生態為本的發展規劃。

順祝 台安！

waichiukwan 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

CHAN 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 15:48

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為政府應糾正棕地零亂擴散的現象，好好規劃。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們要尊重大自然。

因為填海將破壞海洋生態。 本人期望土地供應專責小組能真的能保護我們的

環境，也能讓市民安居樂業。 敬祝安好！

CHAN 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Joyous 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 15:47

From: [redacted]
To: tfls@devb.gov.hk

改善規劃，用好棕地

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為棕地可以快速解決公營房屋需求。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個 涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的叫氣地方。

因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。 衷心希望土地供應小組接納意見，要求政府改善規劃，保護珍貴的自然環境。 萬分感謝！

Joyous 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

SAM LAM 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 15:45

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

愛護自然，不應發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府必須優先使用棕地和私人遊樂場地契約用地，有研究已經指出，香港的棕地及粉 嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

因為政府應糾正棕地零亂擴散的現象，好好規劃。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為填海將破壞海洋生態。 衷心希望土地供應小組接納意見，要求政府改善

規劃，保護珍貴的自然環境。 謝謝！

SAM LAM 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Ernest 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 15:45

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

善用棕土，不應發展郊野公園邊陲地帶和填海

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府必須優先使用棕地和私人遊樂場地契約用地，有研究已經指出，香港的棕地及粉 嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

釋放現有的土地資源。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們要尊重大自然。

因為其他選項已經足夠。 衷心希望土地供應小組接納意見，要求政府改善規

劃，保護珍貴的自然環境。 祝願 閣下生活愉快！

Ernest 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

NG WING YANNFIONA對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 15:44

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

優先發展棕地，無須發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局必須首先善用棕地，及私人遊樂場地契約用地，釋放現有的土地資源。 釋放現有的土地資源。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不 應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為其他選項已經足夠。 請土供組如實向特首林鄭月娥反映市民訴求，規劃棕地，保護郊野邊陲地帶。 順祝 國泰民安！

NG WING YANNFIONA 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Peter Wan 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 15:44

From: [redacted]
To: tfls@devb.gov.hk

郊野公園邊陲地帶和填海都不應成為發展和土地供應的選項

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為棕地可以快速解決公營房屋需求。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不 應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。 請土供組如實向特首林鄭月娥反映市民訴求，規劃棕地，保護郊野邊陲地帶。 順祝 台安！

Peter Wan 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Lai Cheuk Ki 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 15:43

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應包括填海和郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為棕地欠缺規劃及管理，若能善用，相信可以應付急切的房屋需求，為香港提供土 地資源。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因 為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為郊野公園就是郊野公園，沒有所謂邊陲地帶。 懇

請土地供應小組聽取民意，令香港真正可持續發展。 祝

安好！

Lai Cheuk Ki 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Iris lee 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 15:43

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

善用棕土，不應發展郊野公園邊陲地帶和填海

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府必須優先使用棕地和私人遊樂場地契約用地，有研究已經指出，香港的棕地及粉 嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

這將有助釋放土地資源。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們要尊重大自然。

因為填海將破壞海洋生態。 衷心希望土地供應小組接納意見，要求政府改善

規劃，保護珍貴的自然環境。 祝 安好！

Iris lee 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Law Ka cheung對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 15:42

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

愛護自然，不應發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為棕地同樣是珍貴的土地資源，政府必須規劃分配。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個 涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。

因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。 衷心希望土地供應小組接納意見，要求政府改善規劃，保護珍貴的自然環境。 祝願 閣下生活愉快！

Law Ka cheung 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Ngo 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 15:41

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

優先使用棕地，守護自然郊野及郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為政府有責任全面規劃棕地，更有效運用珍貴的土地資源。

當局不應發展郊野公園邊陲地帶（不論是作為中長期選項的兩個試點，或作為概念性選項），亦不應在維港以外近岸填海及發展東大嶼都會，對於發展農地也須謹慎處理，因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。 請土

供組如實向特首林鄭月娥反映市民訴求，規劃棕地，保護郊野邊陲地帶。 祝

安好！

Ngo 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Kookoo Chan 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 15:40

From: [redacted]
To: tfls@devb.gov.hk

改善規劃，用好棕地

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為棕地可以快速解決公營房屋需求。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填 海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們 要尊重大自然。

因為填海將破壞海洋生態。 請土供組回應香港人的訴求，優先發展粉嶺高球場，解決基層上樓問題。 謝謝！

Kookoo Chan 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Susmita Gurung's suggestions on Land Supply - Country Parks should never be an option for development

19/09/2018 15:37

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

For the HKSAR Government's Task force on Land Supply

I feel very strongly that Hong Kong should not develop its country parks and am hereby submitting my feedback for the Task Force on Land Supply's public engagement as follows:

- The government should absolutely prioritise the development of brownfields. Studies have shown that there is more than sufficient land from brownfields to meet Hong Kong's housing needs;

- Country parks and their peripheries, as well as land reclamation should never be an option for development(whether short-term, mid-term, long-term or conceptual). Other areas of natural resources (such as farmland) should also be approached with extreme caution because these options will cause irreversible harm to Hong Kong's environment and natural resources;

- I earnestly request the SAR government to take a bold step forward and finally resolve Hong Kong's enduring and unjust land-planning problem.

I kindly request the Task Force on Land Supply to convey my views to the government departments responsible, so that Hong Kong can pursue a land development model that is sustainable, has integrity and will benefit everyone.

Sincerely yours,
Susmita Gurung

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Ivy Leung 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 15:36

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

善用棕土，不應發展郊野公園邊陲地帶和填海

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府必須優先使用棕地和私人遊樂場地契約用地，有研究已經指出，香港的棕地及粉 嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

因為政府應糾正棕地零亂擴散的現象，好好規劃。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們要尊重大自然。

因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。 請土地供應小

組尊重民意，為香港市民保護自然環境。 敬祝安好！

Ivy Leung 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Wu Kar Yee 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 15:35

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 因為棕地同樣是珍貴的土地資源，政府必須規劃分配。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個 涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。

這是因為自然環境對市民亦十分重要，而政府可選擇其他土地供應選項（棕地，私人 遊樂場地契約用地等）。

衷心希望土地供應小組接納意見，要求政府改善規劃，保護珍貴的自然環境。

順祝 國泰民安！

Wu Kar Yee 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Yip Teresa 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 15:32

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

優先發展棕地，無須發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局必須首先善用棕地，及私人遊樂場地契約用地，釋放現有的土地資源。 這將提升香港土地的使用效率。

當局不應發展郊野公園邊陲地帶（不論是作為中長期選項的兩個試點，或作為概念性 選項），亦不應在維港以外近岸填海及發展東大嶼都會，對於發展農地也須謹慎處 理，因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。 請土供組回應香港人的訴求，優先發展粉嶺高球場，解決基層上樓問題。 祝 安好！

Yip Teresa 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

劉思蘊對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 15:32

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

優先使用棕地，守護自然郊野及郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為政府應糾正棕地零亂擴散的現象，好好規劃。

當局不應發展郊野公園邊陲地帶（不論是作為中長期選項的兩個試點，或作為概念性選項），亦不應在維港以外近岸填海及發展東大嶼都會，對於發展農地也須謹慎處理，因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

因為我們要尊重大自然。 請土地供應小組尊重民意，

為香港市民保護自然環境。 順祝 生活愉快！

劉思蘊謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups



Wong Lo yiu 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 15:29

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應包括填海和郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局必須首先善用棕地，及私人遊樂場地契約用地，釋放現有的土地資源。 釋放現有的土地資源。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不 應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。 請黃遠輝先生

為香港下一代著想，不要開發郊野公園邊陲地帶。 祝願 閣下生

活愉快！

Wong Lo yiu 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Chan Kwok Keung對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 15:28

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

優先發展棕地，無須發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 這將有助釋放土地資源。

政府不應發展郊野公園兩個試點作為中長期選項，不應研究郊野公園邊陲地帶其他地 點，亦不應考慮在維港以外填海，因為填海將破壞海洋生態。

因為其他選項已經足夠。 本人期望土地供應專責小組能真的能保護我們的環境，也能讓市民安居樂業。 順祝 生活愉快！

Chan Kwok Keung 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Milly Fong 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 15:26

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

郊野公園邊陲地帶和填海都不應成為發展和土地供應的選項

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府必須優先使用棕地和私人遊樂場地契約用地，有研究已經指出，香港的棕地及粉 嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已經足以應付香港未來的房屋需求。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。 懇請

土地供應小組聽取民意，令香港真正可持續發展。 祝

安好！

Milly Fong 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Yannex mo 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 15:23

From: [redacted]
To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應破壞自然和郊野，包括填海和郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 這將有助釋放土地資源。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不 應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

這是因為大自然也是市民優質生活的重要元素，必須保護。 請土供組如實向特首林鄭月娥反映市民訴求，規劃棕地，保護郊野邊陲地帶。 謝謝！

Yannex mo 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Chan Ka Yan 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 15:22

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

請不要發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶地點

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府必須優先使用棕地和私人遊樂場地契約用地，有研究已經指出，香港的棕地及粉 嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

這將提升香港土地的使用效率。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們要尊重大自然。

這是因為大自然也是市民優質生活的重要元素，必須保護。 請土供組回

應香港人的訴求，優先發展粉嶺高球場，解決基層上樓問題。 萬分感謝！

Chan Ka Yan 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Frank 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 15:20

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

請停止研究開發郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為發展棕地是大勢所趨，最能回應市民上樓的需求。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不 應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。 本人期望土地供應專責小組能真的能保護我們的環境，也能讓市民安居樂業。 感謝！

Frank 謹啟

55147

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Cheng Wai Ming 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 15:20

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

愛護自然，不應發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

釋放現有的土地資源。

政府不應發展郊野公園兩個試點作為中長期選項，不應研究郊野公園邊陲地帶其他地點，亦不應考慮在維港以外填海，因為填海將破壞海洋生態。

因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。 衷心希望土地供應小組接納意

見，要求政府改善規劃，保護珍貴的自然環境。 祝願 閣下生活愉快！

Cheng Wai Ming 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

jen lai 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 15:19

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為棕地可以快速解決公營房屋需求。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們要尊重大自然。

因為填海將破壞海洋生態。 懇請土地供應小組聽取民意，令香

港真正可持續發展。 敬祝安好！

jen lai 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

蘇玉玲對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 15:17

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為棕地同樣是珍貴的土地資源，政府必須規劃分配。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填 海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們 要尊重大自然。

因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。 請黃遠輝先生為香港下一代著想，不要開發郊野公園邊陲地帶。 萬分感謝！

蘇玉玲謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Lee Chun Ngai 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 15:17

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

優先發展棕地，無須發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局必須首先善用棕地，及私人遊樂場地契約用地，釋放現有的土地資源。 因為政府應糾正棕地零亂擴散的現象，好好規劃。

當局不應發展郊野公園邊陲地帶（不論是作為中長期選項的兩個試點，或作為概念性 選項），亦不應在維港以外近岸填海及發展東大嶼都會，對於發展農地也須謹慎處 理，因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

這是因為大自然也是市民優質生活的重要元素，必須保護。 希望土地供應小組聆聽民意，促請政府改善規劃，令市民真正安居樂業。 祝 安好！

Lee Chun Ngai 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Natalie Cheng 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 15:16

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

優先使用棕地，守護自然郊野及郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府必須優先使用棕地和私人遊樂場地契約用地，有研究已經指出，香港的棕地及粉 嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

因為棕地同樣是珍貴的土地資源，政府必須規劃分配。

政府不應發展郊野公園兩個試點作為中長期選項，不應研究郊野公園邊陲地帶其他地點，亦不應考慮在維港以外填海，因為填海將破壞海洋生態。

因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

請土供組回應香港人的訴求，優先發展粉嶺高球場，解決基層上樓問題。

順祝 生活愉快！

Natalie Cheng 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Irene Lam 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 15:16

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

不應發展郊野公園邊陲地帶，守護大自然

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為棕地可以快速解決公營房屋需求。

政府不應發展郊野公園兩個試點作為中長期選項，不應研究郊野公園邊陲地帶其他地 點，亦不應考慮在維港以外填海，因為填海將破壞海洋生態。

因為其他選項已經足夠。 希望土地供應小組聆聽民意，促請政府改善規劃，令市民真正安居樂業。 順祝 生活愉快！

Irene Lam 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Chan 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 15:16

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

愛護自然，不應發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為棕地同樣是珍貴的土地資源，政府必須規劃分配。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個 涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的吁氣地方。

因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

請土供組回應香港人的訴求，優先發展粉嶺高球場，解決基層上樓問題。

順祝 台安！

Chan 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

wan Macy 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 15:11

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應包括郊野公園邊陲地帶和填海

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為棕地欠缺規劃及管理，若能善用，相信可以應付急切的房屋需求，為香港提供土 地資源。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因 為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為郊野公園就是郊野公園，沒有所謂邊陲地帶。 衷心希望土地供應小組接

納意見，要求政府改善規劃，保護珍貴的自然環境。 祝 安好！

wan Macy 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Kwok Suk Yin 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 15:09

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為棕地欠缺規劃及管理，若能善用，相信可以應付急切的房屋需求，為香港提供土 地資源。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因 為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為郊野公園就是郊野公園，沒有所謂邊陲地帶。 懇

請土地供應小組聽取民意，令香港真正可持續發展。 祝

安好！

Kwok Suk Yin 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Farah Butt 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 15:09

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應包括郊野公園邊陲地帶和填海

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已經足以應付香港未來的房屋需求。

政府不應發展郊野公園兩個試點作為中長期選項，不應研究郊野公園邊陲地帶其他地點，亦不應考慮在維港以外填海，因為填海將破壞海洋生態。

因為其他選項已經足夠。 本人期望土地供應專責小組能真的能保護我們的環境，

也能讓市民安居樂業。 順祝 台安！

Farah Butt 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Helen Leung 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 15:08

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應包括填海和郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 因為棕地同樣是珍貴的土地資源，政府必須規劃分配。

政府不應發展郊野公園兩個試點作為中長期選項，不應研究郊野公園邊陲地帶其他地 點，亦不應考慮在維港以外填海，因為填海將破壞海洋生態。

因為我們要尊重大自然。 請土地供應小組尊重民意，為香港市民保護自然環境。 萬分感謝！

Helen Leung 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Wai Yee Tse 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 15:00

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應包括郊野公園邊陲地帶和填海

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 因為棕地可以快速解決公營房屋需求。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填 海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們 要尊重大自然。

因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

本人期望土地供應專責小組能將本人意見進一步反映予政府相關部門，讓香港能真正 落實可持續和以人與生態為本的發展規劃。

順祝 國泰民安！

Wai Yee Tse 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Pauline 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 14:59

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

優先使用棕地，守護自然郊野及郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為棕地可以快速解決公營房屋需求。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不 應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為其他選項已經足夠。 請土地供應小組尊重民意，為香港市民保護自然環境。 順祝 國泰民安！

Pauline 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Patrick Wong 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 14:55

From: [redacted]
To: tfls@devb.gov.hk

改善規劃，用好棕地

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 因為政府有責任全面規劃棕地，更有效運用珍貴的土地資源。

政府不應發展郊野公園兩個試點作為中長期選項，不應研究郊野公園邊陲地帶其他地 點，亦不應考慮在維港以外填海，因為填海將破壞海洋生態。

因為郊野公園就是郊野公園，沒有所謂邊陲地帶。 本人希望土地供應專責小組虛心接受市民的意見，無須開發郊野公園邊陲地帶。 順祝 生活愉快！

Patrick Wong 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Yam Sau Fung 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 14:50

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為棕地可以快速解決公營房屋需求。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

這是因為大自然也是市民優質生活的重要元素，必須保護。 本人希望土地供應

專責小組虛心接受市民的意見，無須開發郊野公園邊陲地帶。 感謝！

Yam Sau Fung 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Hector Chan 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 14:47

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應破壞自然和郊野，包括填海和郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為發展棕地是大勢所趨，最能回應市民上樓的需求。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

本人希望土地供應小組向政府反映本人意見，保護香港的自然環境。

順祝 台安！

Hector Chan 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Kwan Wing Hei 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 14:47

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

優先使用棕地，守護自然郊野及郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。

有研究已經指出，香港的棕地及粉嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

這是因為大自然也是市民優質生活的重要元素，必須保護。 請土供組回應香港人的訴求，優先發展粉嶺高球場，解決基層上樓問題。 敬祝安好！

Kwan Wing Hei 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

SIU hmsiu 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 14:46

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

不應發展郊野公園邊陲地帶，守護大自然

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府必須優先使用棕地和私人遊樂場地契約用地，有研究已經指出，香港的棕地及粉 嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

因為政府應糾正棕地零亂擴散的現象，好好規劃。

當局不應發展郊野公園邊陲地帶（不論是作為中長期選項的兩個試點，或作為概念性選項），亦不應在維港以外近岸填海及發展東大嶼都會，對於發展農地也須謹慎處理，因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。 本人

期望土地供應專責小組能真的能保護我們的環境，也能讓市民安居樂業。 祝

安好！

SIU hmsiu 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Nok Huen Christie Leung對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 14:41

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應包括郊野公園邊陲地帶和填海

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

這將提升香港土地的使用效率。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為我們要尊重大自然。 請土供組如實向特首林鄭月娥反映市民訴求，規劃

棕地，保護郊野邊陲地帶。 敬祝安好！

Nok Huen Christie Leung 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

cheung hoi ning對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 14:39

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

不應發展郊野公園邊陲地帶，守護大自然

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。

因為棕地欠缺規劃及管理，若能善用，相信可以應付急切的房屋需求，為香港提供土地資源。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們要尊重大自然。

這是因為大自然也是市民優質生活的重要元素，必須保護。 本人希望土地供應專責小組虛心接受市民的意見，無須開發郊野公園邊陲地帶。 謝謝！

cheung hoi ning 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Alice 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 14:39

From: [redacted]
To: tfls@devb.gov.hk

請不要發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶地點

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為棕地有723 公頃，更能有效為基層提供房屋需求。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們 要尊重大自然。

因為郊野公園就是郊野公園，沒有所謂邊陲地帶。 希望土地供應小組聆聽民意，促請政府改善規劃，令市民真正安居樂業。 萬分感謝！

Alice 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Ar Ting 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 14:38

From: [redacted]
To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應破壞自然和郊野，包括填海和郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為發展棕地是大勢所趨，最能回應市民上樓的需求。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為其他選項已經足夠。 請土供組如實向特首林鄭月娥反映市民訴求，規劃

棕地，保護郊野邊陲地帶。 謝謝！

Ar Ting 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Hailie Chan 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 14:38

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府必須優先使用棕地和私人遊樂場地契約用地，有研究已經指出，香港的棕地及粉 嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

因為棕地有 723 公頃，更能有效為基層提供房屋需求。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。 請土供組回應香港人的

訴求，優先發展粉嶺高球場，解決基層上樓問題。 謝謝！

Hailie Chan 謹啟

55170

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Chow Mei Fung 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 14:38

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

填海和郊野公園邊陲地帶都不應成為發展和土地供應的選項

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為棕地同樣是珍貴的土地資源，政府必須規劃分配。

當局不應發展郊野公園邊陲地帶（不論是作為中長期選項的兩個試點，或作為概念性 選項），亦不應在維港以外近岸填海及發展東大嶼都會，對於發展農地也須謹慎處 理，因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。 衷心希望土地供應小組接納意見，要求政府改善規劃，保護珍貴的自然環境。 順祝 生活愉快！

Chow Mei Fung 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

wendy 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 14:38

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

郊野公園邊陲地帶和填海都不應成為發展和土地供應的選項

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 這將提升香港土地的使用效率。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個 涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的叫氣地方。

因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。 本人期望土地供應專責小組能真的能保護我們的環境，也能讓市民安居樂業。 萬分感謝！

wendy 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

So Chun Yuen 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 14:34

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

填海和郊野公園邊陲地帶都不應成為發展和土地供應的選項

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為政府有責任全面規劃棕地，更有效運用珍貴的土地資源。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們要尊重大自然。

因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。 希望土地供應小組聆聽民意，

促請政府改善規劃，令市民真正安居樂業。 謝謝！

So Chun Yuen 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Alex Chan 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 14:31

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

不應發展郊野公園邊陲地帶，守護大自然

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為棕地可以快速解決公營房屋需求。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

希望土地供應小組聆聽民意，促請政府改善規劃，令市民真正安居樂業。

謝謝！

Alex Chan 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Yuen Shu Wing 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 14:30

From: [redacted]
To: tfls@devb.gov.hk

填海和郊野公園邊陲地帶都不應成為發展和土地供應的選項

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 因為政府有責任全面規劃棕地，更有效運用珍貴的土地資源。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不 應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

本人期望土地供應專責小組能將本人意見進一步反映予政府相關部門，讓香港能真正 落實可持續和以人與生態為本的發展規劃。

順祝 生活愉快！

Yuen Shu Wing 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Siusee 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 14:23

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

郊野公園邊陲地帶和填海都不應成為發展和土地供應的選項

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為棕地可以快速解決公營房屋需求。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填 海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們 要尊重大自然。

因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。 懇請土地供應小組聽取民意，令香港真正可持續發展。

祝願 閣下生活愉快！

Siusee 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

CHEUNG YIU CHO 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 14:19

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

優先使用棕地，守護自然郊野及郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已經足以應付香港未來的房屋需求。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不 應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。 請黃遠輝先生為香港下一代著想，不要開發郊野公園邊陲地帶。 順祝 台安！

CHEUNG YIU CHO 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Wong Tsui Chee 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 14:18

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應包括填海和郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局必須首先善用棕地，及私人遊樂場地契約用地，釋放現有的土地資源。 因為棕地可以快速解決公營房屋需求。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不 應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。 請土

地供應小組尊重民意，為香港市民保護自然環境。 敬祝

安好！

Wong Tsui Chee 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Attention sit 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 14:18

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

善用棕土，不應發展郊野公園邊陲地帶和填海

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局必須首先善用棕地，及私人遊樂場地契約用地，釋放現有的土地資源。 釋放現有的土地資源。

當局不應發展郊野公園邊陲地帶（不論是作為中長期選項的兩個試點，或作為概念性 選項），亦不應在維港以外近岸填海及發展東大嶼都會，對於發展農地也須謹慎處 理，因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。 懇請

土地供應小組聽取民意，令香港真正可持續發展。 萬分

感謝！

Attention sit 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Vickie Mok 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 14:14

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

善用棕土，不應發展郊野公園邊陲地帶和填海

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為棕地同樣是珍貴的土地資源，政府必須規劃分配。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。 衷心希望土地供應小組接納意見，

要求政府改善規劃，保護珍貴的自然環境。 順祝 國泰民安！

Vickie Mok 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Li Chun Lam 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 14:11

From: [redacted]
To: tfls@devb.gov.hk

請不要發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶地點

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為棕地可以快速解決公營房屋需求。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個 涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的叫氣地方。

因為其他選項已經足夠。 請土供組如實向特首林鄭月娥反映市民訴求，規劃棕地，保護郊野邊陲地帶。 萬分感謝！

Li Chun Lam 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Manman Mak 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 14:10

From: [redacted]
To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應破壞自然和郊野，包括填海和郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為發展棕地是大勢所趨，最能回應市民上樓的需求。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填 海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們 要尊重大自然。

因為填海將破壞海洋生態。 請土供組如實向特首林鄭月娥反映市民訴求，規劃棕地，保護郊野邊陲地帶。 感謝！

Manman Mak 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Winnie Liu 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 14:10

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

優先發展棕地，無須發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為政府應糾正棕地零亂擴散的現象，好好規劃。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為其他選項已經足夠。 本人希望土地供應小組向政府反映本人意見，

保護香港的自然環境。 順祝 國泰民安！

Winnie Liu 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Reese 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 14:09

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

請停止研究開發郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 因為政府有責任全面規劃棕地，更有效運用珍貴的土地資源。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填 海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們 要尊重大自然。

因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。 請土供組回應香港人的訴求，優先發展粉嶺高球場，解決基層上樓問題。 順祝 國泰民安！

Reese 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Chau chui ying對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 14:07

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

請停止研究開發郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 此舉有助改善新界的環境及令土地用得更有效率。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個 涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的叫氣地方。

因為郊野公園就是郊野公園，沒有所謂邊陲地帶。 希望土地供應小組聆聽民意，促請政府改善規劃，令市民真正安居樂業。 祝願 閣下生活愉快！

Chau chui ying 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Agnes Yip 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 14:02

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

郊野公園邊陲地帶和填海都不應成為發展和土地供應的選項

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

釋放現有的土地資源。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。

因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。 本人希望土地供應專責小組虛

心接受市民的意見，無須開發郊野公園邊陲地帶。 謝謝！

Agnes Yip 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Dora Yeung 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 14:02

From: [redacted]
To: tfls@devb.gov.hk

郊野公園邊陲地帶和填海都不應成為發展和土地供應的選項

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 因為政府應糾正棕地零亂擴散的現象，好好規劃。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不 應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為郊野公園就是郊野公園，沒有所謂邊陲地帶。 本人希望土地供應小組向政府反映本人意見，保護香港的自然環境。 祝願 閣下生活愉快！

Dora Yeung 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

WK YUEN 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 13:59

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

填海和郊野公園邊陲地帶都不應成為發展和土地供應的選項

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府必須優先使用棕地和私人遊樂場地契約用地，有研究已經指出，香港的棕地及粉 嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

這將有助釋放土地資源。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為填海將破壞海洋生態。 請黃遠輝先生為香港下一代著想，

不要開發郊野公園邊陲地帶。 祝 安好！

WK YUEN 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Zoe Ho 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 13:58

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局必須首先善用棕地，及私人遊樂場地契約用地，釋放現有的土地資源。 因為棕地有 723 公頃，更能有效為基層提供房屋需求。

政府不應發展郊野公園兩個試點作為中長期選項，不應研究郊野公園邊陲地帶其他地點，亦不應考慮在維港以外填海，因為填海將破壞海洋生態。

因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。 本人希望土地供應小組向政府反映本人意見，保護香港的自然環境。 祝願 閣下生活愉快！

Zoe Ho 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Jocelyn Ho 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 13:57

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

郊野公園邊陲地帶和填海都不應成為發展和土地供應的選項

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。

有研究已經指出，香港的棕地及粉嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為郊野公園就是郊野公園，沒有所謂邊陲地帶。 請土供組如實向特首林鄭月娥反映市民訴求，規劃棕地，保護郊野邊陲地帶。 順祝 生活愉快！

Jocelyn Ho 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Daisy 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 13:55

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

致土地供應專責小組：

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

- 政府應優先發展棕地，有研究已經指出，香港的棕地及粉嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求；

- 郊野公園及其邊陲地帶以及填海都不應該成為土地供應的選項（不論是短期、中長期或概念性選項），其他的自然土地資源（如農地）亦應謹慎看待。因為這些選 項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

- 請特區政府勇謀兼備，處理新界存積已久的土地規劃不公問題。

本人期望土地供應專責小組能將本人意見進一步反映予政府相關部門，讓香港能真正 落實可持續和以人與生態為本的發展規劃。

順祝 台安！

Daisy 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

HC LAU 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 13:49

From: [redacted]
To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應包括郊野公園邊陲地帶和填海

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為棕地可以快速解決公營房屋需求。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填 海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們 要尊重大自然。

因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。 懇請

土地供應小組聽取民意，令香港真正可持續發展。 順祝

生活愉快！

HC LAU 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Navie Cheung 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 13:46

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

善用棕土，不應發展郊野公園邊陲地帶和填海

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局必須首先善用棕地，及私人遊樂場地契約用地，釋放現有的土地資源。 因為棕地有 723 公頃，更能有效為基層提供房屋需求。

政府不應發展郊野公園兩個試點作為中長期選項，不應研究郊野公園邊陲地帶其他地點，亦不應考慮在維港以外填海，因為填海將破壞海洋生態。

因為我們要尊重大自然。 本人期望土地供應專責小組能真的能保護我們的環境，也能讓市民安居樂業。 祝願 閣下生活愉快！

Navie Cheung 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Eric Ho 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 13:42

From: [redacted]
To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應破壞自然和郊野，包括填海和郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

釋放現有的土地資源。

當局不應發展郊野公園邊陲地帶（不論是作為中長期選項的兩個試點，或作為概念性選項），亦不應在維港以外近岸填海及發展東大嶼都會，對於發展農地也須謹慎處理，因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

因為我們要尊重大自然。 懇請土地供應小組聽取民意，

令香港真正可持續發展。 順祝 生活愉快！

Eric Ho 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Kenny 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 13:39

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

致土地供應專責小組：

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

- 政府應優先發展棕地，有研究已經指出，香港的棕地及粉嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求；

- 郊野公園及其邊陲地帶以及填海都不應該成為土地供應的選項（不論是短期、中長期或概念性選項），其他的自然土地資源（如農地）亦應謹慎看待。因為這些選 項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

- 請特區政府勇謀兼備，處理新界存積已久的土地規劃不公問題。

本人期望土地供應專責小組能將本人意見進一步反映予政府相關部門，讓香港能真正 落實可持續和以人與生態為本的發展規劃。

順祝 台安！

Kenny 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

emily wu 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 13:34

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

填海和郊野公園邊陲地帶都不應成為發展和土地供應的選項

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為棕地有 723 公頃，更能有效為基層提供房屋需求。

政府不應發展郊野公園兩個試點作為中長期選項，不應研究郊野公園邊陲地帶其他地點，亦不應考慮在維港以外填海，因為填海將破壞海洋生態。

這是因為大自然也是市民優質生活的重要元素，必須保護。 請土供組

回應香港人的訴求，優先發展粉嶺高球場，解決基層上樓問題。 祝 安好！

emily wu 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Ann 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 13:34

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

郊野公園邊陲地帶和填海都不應成為發展和土地供應的選項

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府必須優先使用棕地和私人遊樂場地契約用地，有研究已經指出，香港的棕地及粉 嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

因為棕地有 723 公頃，更能有效為基層提供房屋需求。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。

因為其他選項已經足夠。 請土供組如實向特首林鄭月娥反映市民訴求，規劃

棕地，保護郊野邊陲地帶。 敬祝安好！

Ann 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Ester Mok 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 13:21

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應包括填海和郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為棕地可以快速解決公營房屋需求。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填 海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們 要尊重大自然。

因為我們要尊重大自然。 本人希望土地供應小組向政府反映本人意見，保護香港的自然環境。 祝 安好！

Ester Mok 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Cindy Ho 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 13:20

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應包括填海和郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。

有研究已經指出，香港的棕地及粉嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的吁氣地方。

因為其他選項已經足夠。 請土供組回應香港人的訴求，優先發展粉嶺高球場，解決基層上樓問題。 順祝 生活愉快！

Cindy Ho 謹啟

55199

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Suki Chan 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 13:15

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

不應發展郊野公園邊陲地帶，守護大自然

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已經足以應付香港未來的房屋需求。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不 應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。 本人希望土地供應專責小組虛心接受市民的意見，無須開發郊野公園邊陲地帶。 順祝 台安！

Suki Chan 謹啟

55200

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Roberta Wu 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 13:12

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

不應發展郊野公園邊陲地帶，守護大自然

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局必須首先善用棕地，及私人遊樂場地契約用地，釋放現有的土地資源。 因為棕地有 723 公頃，更能有效為基層提供房屋需求。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們 要尊重大自然。

因為我們要尊重大自然。

本人期望土地供應專責小組能將本人意見進一步反映予政府相關部門，讓香港能真正 落實可持續和以人與生態為本的發展規劃。

祝 安好！

Roberta Wu 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Fog Wai Mui 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 13:08

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應包括填海和郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已經足以應付香港未來的房屋需求。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不 應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為填海將破壞海洋生態。 本人期望土地供應專責小組能真的能保護我們的環境，也能讓市民安居樂業。 順祝 生活愉快！

Fog Wai Mui 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Peggie Tam 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 13:08

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

善用棕土，不應發展郊野公園邊陲地帶和填海

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 釋放現有的土地資源。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個 涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。

因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。 請土地供

應小組尊重民意，為香港市民保護自然環境。 敬祝安好！

Peggie Tam 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Esther Chan 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 13:05

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

郊野公園邊陲地帶和填海都不應成為發展和土地供應的選項

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 這將有助釋放土地資源。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個 涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的叫氣地方。

這是因為大自然也是市民優質生活的重要元素，必須保護。 本人期望土地供應專責小組能真的能保護我們的環境，也能讓市民安居樂業。 感謝！

Esther Chan 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Jdh 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 13:04

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

不應發展郊野公園邊陲地帶，守護大自然

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府必須優先使用棕地和私人遊樂場地契約用地，有研究已經指出，香港的棕地及粉 嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

因為棕地有 723 公頃，更能有效為基層提供房屋需求。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的叫氣地方。

因為其他選項已經足夠。

本人期望土地供應專責小組能將本人意見進一步反映予政府相關部門，讓香港能真正落實可持續和以人與生態為本的發展規劃。

萬分感謝！

Jdh 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

WI Tse 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 12:59

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

優先發展棕地，無須發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 這將有助釋放土地資源。

政府不應發展郊野公園兩個試點作為中長期選項，不應研究郊野公園邊陲地帶其他地 點，亦不應考慮在維港以外填海，因為填海將破壞海洋生態。

這是因為自然環境對市民亦十分重要，而政府可選擇其他土地供應選項（棕地，私人 遊樂場地契約用地等）。

請土地供應小組尊重民意，為香港市民保護自然環境。

祝 安好！

WI Tse 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups



Yeung siu lai 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 12:58

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應包括填海和郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為政府應糾正棕地零亂擴散的現象，好好規劃。

政府不應發展郊野公園兩個試點作為中長期選項，不應研究郊野公園邊陲地帶其他地點，亦不應考慮在維港以外填海，因為填海將破壞海洋生態。

因為填海將破壞海洋生態。 懇請土地供應小組聽取民意，

令香港真正可持續發展。 敬祝安好！

Yeung siu lai 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

gary 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 12:57

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

致土地供應專責小組：

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

- 政府應優先發展棕地，有研究已經指出，香港的棕地及粉嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求；

- 郊野公園及其邊陲地帶以及填海都不應該成為土地供應的選項（不論是短期、中長期或概念性選項），其他的自然土地資源（如農地）亦應謹慎看待。因為這些選 項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

- 請特區政府勇謀兼備，處理新界存積已久的土地規劃不公問題。

本人期望土地供應專責小組能將本人意見進一步反映予政府相關部門，讓香港能真正 落實可持續和以人與生態為本的發展規劃。

順祝 台安！

gary 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Fung mei wa 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 12:56

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

善用棕土，不應發展郊野公園邊陲地帶和填海

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府必須優先使用棕地和私人遊樂場地契約用地，有研究已經指出，香港的棕地及粉 嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

因為政府應糾正棕地零亂擴散的現象，好好規劃。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們要尊重大自然。

因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

本人期望土地供應專責小組能將本人意見進一步反映予政府相關部門，讓香港能真正落實可持續和以人與生態為本的發展規劃。

順祝 國泰民安！

Fung mei wa 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Chow Lung Ying 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 12:56

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府必須優先使用棕地和私人遊樂場地契約用地，有研究已經指出，香港的棕地及粉 嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

因為發展棕地是大勢所趨，最能回應市民上樓的需求。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。 本人

期望土地供應專責小組能真的能保護我們的環境，也能讓市民安居樂業。 謝

謝！

Chow Lung Ying 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

yip wai ching 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 12:51

From: [redacted]
To: tfls@devb.gov.hk

填海和郊野公園邊陲地帶都不應成為發展和土地供應的選項

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為政府應糾正棕地零亂擴散的現象，好好規劃。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。 希望土地供應小組聆聽民意，

促請政府改善規劃，令市民真正安居樂業。 敬祝安好！

yip wai ching 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Polly Tse 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 12:50

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應包括郊野公園邊陲地帶和填海

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

此舉有助改善新界的環境及令土地用得更有效率。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們要尊重大自然。

因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。 本人期望土地供應專責小組能真

的能保護我們的環境，也能讓市民安居樂業。 順祝 生活愉快！

Polly Tse 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Lai Chui ying 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 12:49

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

郊野公園邊陲地帶和填海都不應成為發展和土地供應的選項

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 因為政府有責任全面規劃棕地，更有效運用珍貴的土地資源。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填 海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們 要尊重大自然。

因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。 請土供組如實向特首林鄭月娥反映市民訴求，規劃棕地，保護郊野邊陲地帶。 敬祝安好！

Lai Chui ying 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Miss Ng 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 12:49

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應破壞自然和郊野，包括填海和郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局必須首先善用棕地，及私人遊樂場地契約用地，釋放現有的土地資源。 釋放現有的土地資源。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不 應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

這是因為自然環境對市民亦十分重要，而政府可選擇其他土地供應選項（棕地，私人 遊樂場地契約用地等）。

本人希望土地供應小組向政府反映本人意見，保護香港的自然環境。 敬祝安好！

Miss Ng 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Olivia Ip 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 12:47

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

不應發展郊野公園邊陲地帶，守護大自然

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府必須優先使用棕地和私人遊樂場地契約用地，有研究已經指出，香港的棕地及粉 嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

這將提升香港土地的使用效率。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的叫氣地方。

因為其他選項已經足夠。 衷心希望土地供應小組接納意見，要求政府改善規

劃，保護珍貴的自然環境。 順祝 國泰民安！

Olivia Ip 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Leung ho yee 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 12:43

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

致土地供應專責小組：

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

- 政府應優先發展棕地，有研究已經指出，香港的棕地及粉嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求；

- 郊野公園及其邊陲地帶以及填海都不應該成為土地供應的選項（不論是短期、中長期或概念性選項），其他的自然土地資源（如農地）亦應謹慎看待。因為這些選 項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

- 請特區政府勇謀兼備，處理新界存積已久的土地規劃不公問題。

本人期望土地供應專責小組能將本人意見進一步反映予政府相關部門，讓香港能真正 落實可持續和以人與生態為本的發展規劃。

順祝 台安！

Leung ho yee 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Lam Chi Ho 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 12:42

From: [redacted]
To: tfls@devb.gov.hk

填海和郊野公園邊陲地帶都不應成為發展和土地供應的選項

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

此舉有助改善新界的環境及令土地用得更有效率。

政府不應發展郊野公園兩個試點作為中長期選項，不應研究郊野公園邊陲地帶其他地點，亦不應考慮在維港以外填海，因為填海將破壞海洋生態。

這是因為大自然也是市民優質生活的重要元素，必須保護。 請土地供應小組尊重民意，

為香港市民保護自然環境。

順祝 生活愉快！

Lam Chi Ho 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Kan wing yu 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 12:41

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

優先發展棕地，無須發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 這將有助釋放土地資源。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填 海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們 要尊重大自然。

因為郊野公園就是郊野公園，沒有所謂邊陲地帶。 請土供組回應香港人的訴求，

優先發展粉嶺高球場，解決基層上樓問題。 敬祝安好！

Kan wing yu 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Yung 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 12:40

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

請停止研究開發郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 因為政府有責任全面規劃棕地，更有效運用珍貴的土地資源。

當局不應發展郊野公園邊陲地帶（不論是作為中長期選項的兩個試點，或作為概念性 選項），亦不應在維港以外近岸填海及發展東大嶼都會，對於發展農地也須謹慎處 理，因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

因為郊野公園是香港市民難得的叫氣地方。 請土供組回應香港人的訴求，

優先發展粉嶺高球場，解決基層上樓問題。 祝願 閣下生活愉快！

Yung 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Kiwi Chan 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 12:40

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

愛護自然，不應發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府必須優先使用棕地和私人遊樂場地契約用地，有研究已經指出，香港的棕地及粉 嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

因為棕地同樣是珍貴的土地資源，政府必須規劃分配。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

這是因為自然環境對市民亦十分重要，而政府可選擇其他土地供應選項（棕地，私人遊樂場地契約用地等）。

請土供組回應香港人的訴求，優先發展粉嶺高球場，解決基層上樓問題。 萬分

感謝！

Kiwi Chan 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

fung wing 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 12:36

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應包括填海和郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 釋放現有的土地資源。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填 海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們 要尊重大自然。

因為郊野公園是香港市民難得的叫氣地方。 希望土地供應小組聆聽民意，促請政府改善規劃，令市民真正安居樂業。 敬祝安好！

fung wing 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Ami Yu 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 12:34

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府必須優先使用棕地和私人遊樂場地契約用地，有研究已經指出，香港的棕地及粉 嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已經足以應付香港未來的房屋需求。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為我們要尊重大自然。 本人期望土地供應專責小組能真的能保護我們的環

境，也能讓市民安居樂業。 謝謝！

Ami Yu 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Lee pui king 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 12:34

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

善用棕土，不應發展郊野公園邊陲地帶和填海

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府必須優先使用棕地和私人遊樂場地契約用地，有研究已經指出，香港的棕地及粉 嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

因為政府有責任全面規劃棕地，更有效運用珍貴的土地資源。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們要尊重大自然。

因為郊野公園就是郊野公園，沒有所謂邊陲地帶。 請黃遠輝先

生為香港下一代著想，不要開發郊野公園邊陲地帶。 順祝 國泰

民安！

Lee pui king 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Tang Man Ki 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 12:33

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

致土地供應專責小組：

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

- 政府應優先發展棕地，有研究已經指出，香港的棕地及粉嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求；

- 郊野公園及其邊陲地帶以及填海都不應該成為土地供應的選項（不論是短期、中長期或概念性選項），其他的自然土地資源（如農地）亦應謹慎看待。因為這些選 項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

- 請特區政府勇謀兼備，處理新界存積已久的土地規劃不公問題。

本人期望土地供應專責小組能將本人意見進一步反映予政府相關部門，讓香港能真正 落實可持續和以人與生態為本的發展規劃。

順祝 台安！

Tang Man Ki 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Kenny Siu 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 12:32

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

請停止研究開發郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 釋放現有的土地資源。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個 涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。

因為其他選項已經足夠。 希望土地供應小組聆聽民意，促請政府改善規劃，

令市民真正安居樂業。 順祝 台安！

Kenny Siu 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Choi mang yan 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 12:27

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

愛護自然，不應發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為政府應糾正棕地零亂擴散的現象，好好規劃。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不 應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。 本人希望土地供應專責小組虛心接受市民的意見，無須開發郊野公園邊陲地帶。 萬分感謝！

Choi mang yan 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Dorothy 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 12:25

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

郊野公園邊陲地帶和填海都不應成為發展和土地供應的選項

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府必須優先使用棕地和私人遊樂場地契約用地，有研究已經指出，香港的棕地及粉 嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

這將提升香港土地的使用效率。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們要尊重大自然。

因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

懇請土地供應小組聽取民意，令香港真正可持續發展。

順祝 國泰民安！

Dorothy 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Leon Lin 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 12:22

From: [redacted]
To: tfls@devb.gov.hk

改善規劃，用好棕地

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 因為政府有責任全面規劃棕地，更有效運用珍貴的土地資源。

當局不應發展郊野公園邊陲地帶（不論是作為中長期選項的兩個試點，或作為概念性 選項），亦不應在維港以外近岸填海及發展東大嶼都會，對於發展農地也須謹慎處 理，因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

因為郊野公園就是郊野公園，沒有所謂邊陲地帶。 本人期望土地供應專責小組能真的能保護我們的環境，也能讓市民安居樂業。 萬分感謝！

Leon Lin 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Richard Leung 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 12:22

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應破壞自然和郊野，包括填海和郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局必須首先善用棕地，及私人遊樂場地契約用地，釋放現有的土地資源。 因為棕地可以快速解決公營房屋需求。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填 海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們 要尊重大自然。

因為其他選項已經足夠。 本人希望土地供應小組向政府反映本人意見，

保護香港的自然環境。 順祝 生活愉快！

Richard Leung 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

CHAN FUNG YEE 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 12:18

From: [redacted]
To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應破壞自然和郊野，包括填海和郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為棕地可以快速解決公營房屋需求。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個 涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的叫氣地方。

因為我們要尊重大自然。 請土地供應小組尊重民意，為

香港市民保護自然環境。 順祝 生活愉快！

CHAN FUNG YEE 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Joyce Wong 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 12:18

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

優先使用棕地，守護自然郊野及郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

這將提升香港土地的使用效率。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。 本人

期望土地供應專責小組能真的能保護我們的環境，也能讓市民安居樂業。 敬

祝安好！

Joyce Wong 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

mocha yip 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 12:14

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

愛護自然，不應發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局必須首先善用棕地，及私人遊樂場地契約用地，釋放現有的土地資源。 這將有助釋放土地資源。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填 海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們 要尊重大自然。

這是因為大自然也是市民優質生活的重要元素，必須保護。 請土供組如實向特首林鄭月娥反映市民訴求，規劃棕地，保護郊野邊陲地帶。 順祝 國泰民安！

mocha yip 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Spoon 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 12:14

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

填海和郊野公園邊陲地帶都不應成為發展和土地供應的選項

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 因為發展棕地是大勢所趨，最能回應市民上樓的需求。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不 應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為郊野公園就是郊野公園，沒有所謂邊陲地帶。

本人期望土地供應專責小組能將本人意見進一步反映予政府相關部門，讓香港能真正 落實可持續和以人與生態為本的發展規劃。

祝 安好！

Spoon 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Chan Ka Yiu 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 12:12

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

愛護自然，不應發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 因為棕地同樣是珍貴的土地資源，政府必須規劃分配。

政府不應發展郊野公園兩個試點作為中長期選項，不應研究郊野公園邊陲地帶其他地 點，亦不應考慮在維港以外填海，因為填海將破壞海洋生態。

因為我們要尊重大自然。 請黃遠輝先生為香港下一代著想，不要開發郊野公園邊陲地帶。 敬祝安好！

Chan Ka Yiu 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

WL 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 12:11

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

優先發展棕地，無須發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局必須首先善用棕地，及私人遊樂場地契約用地，釋放現有的土地資源。 因為棕地有 723 公頃，更能有效為基層提供房屋需求。

政府不應發展郊野公園兩個試點作為中長期選項，不應研究郊野公園邊陲地帶其他地點，亦不應考慮在維港以外填海，因為填海將破壞海洋生態。

因為郊野公園就是郊野公園，沒有所謂邊陲地帶。 衷心希望土地供應小組接納意見，要求政府改善規劃，保護珍貴的自然環境。 祝願 閣下生活愉快！

WL 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Chung kam wah 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 12:10

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

請不要發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶地點

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 這將提升香港土地的使用效率。

當局不應發展郊野公園邊陲地帶（不論是作為中長期選項的兩個試點，或作為概念性 選項），亦不應在維港以外近岸填海及發展東大嶼都會，對於發展農地也須謹慎處 理，因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

這是因為大自然也是市民優質生活的重要元素，必須保護。 本人期望土地供應專責小組能真的能保護我們的環境，也能讓市民安居樂業。 祝 安好！

Chung kam wah 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Francis wong 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 12:04

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

優先發展棕地，無須發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 因為政府應糾正棕地零亂擴散的現象，好好規劃。

政府不應發展郊野公園兩個試點作為中長期選項，不應研究郊野公園邊陲地帶其他地 點，亦不應考慮在維港以外填海，因為填海將破壞海洋生態。

因為填海將破壞海洋生態。 請土供組回應香港人的訴求，優先發展粉嶺高球場，解決基層上樓問題。 順祝 生活愉快！

Francis wong 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Johnny 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 12:00

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

致土地供應專責小組：

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

- 政府應優先發展棕地，有研究已經指出，香港的棕地及粉嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求；

- 郊野公園及其邊陲地帶以及填海都不應該成為土地供應的選項（不論是短期、中長期或概念性選項），其他的自然土地資源（如農地）亦應謹慎看待。因為這些選 項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

- 請特區政府勇謀兼備，處理新界存積已久的土地規劃不公問題。

本人期望土地供應專責小組能將本人意見進一步反映予政府相關部門，讓香港能真正 落實可持續和以人與生態為本的發展規劃。

順祝 台安！

Johnny 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Henry Ma 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 11:56

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應破壞自然和郊野，包括填海和郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 這將有助釋放土地資源。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不 應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。 請黃遠輝先生為香港下一代著想，不要開發郊野公園邊陲地帶。 敬祝安好！

Henry Ma 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Millie Lam 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 11:54

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

先用棕地，糾正規劃問題

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為棕地同樣是珍貴的土地資源，政府必須規劃分配。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個 涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。

因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。 請土地供應小組尊重民意，為香港市民保護自然環境。

謝謝！

Millie Lam 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Stella Sin 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 11:53

From: [redacted]
To: tfls@devb.gov.hk

請停止研究開發郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為發展棕地是大勢所趨，最能回應市民上樓的需求。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。

這是因為大自然也是市民優質生活的重要元素，必須保護。 請

土地供應小組尊重民意，為香港市民保護自然環境。 萬分感謝！

Stella Sin 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Hui wai chee 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 11:53

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

改善規劃，用好棕地

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。

因為棕地欠缺規劃及管理，若能善用，相信可以應付急切的房屋需求，為香港提供土地資源。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。

因為我們要尊重大自然。 請土地供應小組尊重民意，為香港市民保護自然環境。 敬祝安好！

Hui wai chee 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Sam Chan 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 11:42

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

請不要發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶地點

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局必須首先善用棕地，及私人遊樂場地契約用地，釋放現有的土地資源。 此舉有助改善新界的環境及令土地用得更有效率。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不 應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為我們要尊重大自然。 請黃遠輝先生為香港下一代著想，不要開發郊野公園邊陲地帶。 謝謝！

Sam Chan 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Kelvin Kwok 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 11:40

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

郊野公園邊陲地帶和填海都不應成為發展和土地供應的選項

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 此舉有助改善新界的環境及令土地用得更有效率。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填 海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們 要尊重大自然。

這是因為大自然也是市民優質生活的重要元素，必須保護。 衷心希望土地供應小組接納意見，要求政府改善規劃，保護珍貴的自然環境。 祝 安好！

Kelvin Kwok 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Karen liu 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 11:37

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

優先發展棕地，無須發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

此舉有助改善新界的環境及令土地用得更有效率。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為填海將破壞海洋生態。 希望土地供應小組聆聽民意，促請政府改善

規劃，令市民真正安居樂業。 順祝 台安！

Karen liu 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Louisa Lee 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 11:36

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府必須優先使用棕地和私人遊樂場地契約用地，有研究已經指出，香港的棕地及粉 嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

因為政府應糾正棕地零亂擴散的現象，好好規劃。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們要尊重大自然。

因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。 懇請土地

供應小組聽取民意，令香港真正可持續發展。 祝 安好！

Louisa Lee 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Eric Tse 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 11:34

From: [redacted]
To: tfls@devb.gov.hk

郊野公園邊陲地帶和填海都不應成為發展和土地供應的選項

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。

有研究已經指出，香港的棕地及粉嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。

因為其他選項已經足夠。 本人期望土地供應專責小組能真的能保護我們的環境，也能讓市民安居樂業。 順祝 國泰民安！

Eric Tse 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Flora Chow 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 11:33

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為發展棕地是大勢所趨，最能回應市民上樓的需求。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。 本人希望土地供應小組向政

府反映本人意見，保護香港的自然環境。 萬分感謝！

Flora Chow 謹啟

55248

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Mei yan 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 11:32

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

請停止研究開發郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 釋放現有的土地資源。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填 海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們 要尊重大自然。

這是因為大自然也是市民優質生活的重要元素，必須保護。 希望土地供應小組聆聽民意，促請政府改善規劃，令市民真正安居樂業。 祝願 閣下生活愉快！

Mei yan 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Cheung Ho Tin 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 11:30

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

優先使用棕地，守護自然郊野及郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

釋放現有的土地資源。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為我們要尊重大自然。

本人期望土地供應專責小組能將本人意見進一步反映予政府相關部門，讓香港能真正落實可持續和以人與生態為本的發展規劃。

祝 安好！

Cheung Ho Tin 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Chiu 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 11:30

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

先用棕地，糾正規劃問題

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局必須首先善用棕地，及私人遊樂場地契約用地，釋放現有的土地資源。 因為政府應糾正棕地零亂擴散的現象，好好規劃。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個 涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的叫氣地方。

因為郊野公園就是郊野公園，沒有所謂邊陲地帶。 請土供組回應香港人的訴求，優先發展粉嶺高球場，解決基層上樓問題。 萬分感謝！

Chiu 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Vincy 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 11:30

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

愛護自然，不應發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 這將提升香港土地的使用效率。

當局不應發展郊野公園邊陲地帶（不論是作為中長期選項的兩個試點，或作為概念性 選項），亦不應在維港以外近岸填海及發展東大嶼都會，對於發展農地也須謹慎處 理，因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

這是因為自然環境對市民亦十分重要，而政府可選擇其他土地供應選項（棕地，私人 遊樂場地契約用地等）。

請土供組回應香港人的訴求，優先發展粉嶺高球場，解決基層上樓問題。

祝願 閣下生活愉快！

Vincy 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Law Hon Yin 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 11:26

From: [redacted]
To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應破壞自然和郊野，包括填海和郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為棕地可以快速解決公營房屋需求。

當局不應發展郊野公園邊陲地帶（不論是作為中長期選項的兩個試點，或作為概念性 選項），亦不應在維港以外近岸填海及發展東大嶼都會，對於發展農地也須謹慎處 理，因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

因為郊野公園就是郊野公園，沒有所謂邊陲地帶。 請土供組回應香港人的訴求，優先發展粉嶺高球場，解決基層上樓問題。 敬祝安好！

Law Hon Yin 謹啟

55253

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Au yin ting 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 11:23

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

填海和郊野公園邊陲地帶都不應成為發展和土地供應的選項

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局必須首先善用棕地，及私人遊樂場地契約用地，釋放現有的土地資源。 因為棕地可以快速解決公營房屋需求。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填 海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們 要尊重大自然。

因為填海將破壞海洋生態。 本人希望土地供應專責小組虛心接受市民的意見，

無須開發郊野公園邊陲地帶。 順祝 國泰民安！

Au yin ting 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Wong Chi Fai 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 11:23

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

善用棕土，不應發展郊野公園邊陲地帶和填海

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 釋放現有的土地資源。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不 應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。 請土供組回應香港人的訴求，優先發展粉嶺高球場，解決基層上樓問題。 敬祝安好！

Wong Chi Fai 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Hon Flora 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 11:23

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

優先發展棕地，無須發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 釋放現有的土地資源。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個 涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的吁氣地方。

因為其他選項已經足夠。 懇請土地供應小組聽取民意，

令香港真正可持續發展。 順祝 國泰民安！

Hon Flora 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Felix Tam 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 11:19

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

不應發展郊野公園邊陲地帶，守護大自然

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

釋放現有的土地資源。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的叫氣地方。

因為其他選項已經足夠。 本人希望土地供應小組向政府反映本人意見，

保護香港的自然環境。 祝願 閣下生活愉快！

Felix Tam 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Sophia 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 11:19

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

先用棕地，糾正規劃問題

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已經足以應付香港未來的房屋需求。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。 請土地供

應小組尊重民意，為香港市民保護自然環境。 祝 安好！

Sophia 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Kitty 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 11:13

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

優先使用棕地，守護自然郊野及郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為棕地欠缺規劃及管理，若能善用，相信可以應付急切的房屋需求，為香港提供土 地資源。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們 要尊重大自然。

因為郊野公園就是郊野公園，沒有所謂邊陲地帶。 請土供組如實向特首林鄭月娥反映

市民訴求，規劃棕地，保護郊野邊陲地帶。 敬祝安好！

Kitty 謹啟

55259

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

劉貝勁對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 11:12

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

郊野公園邊陲地帶和填海都不應成為發展和土地供應的選項

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 這將提升香港土地的使用效率。

政府不應發展郊野公園兩個試點作為中長期選項，不應研究郊野公園邊陲地帶其他地 點，亦不應考慮在維港以外填海，因為填海將破壞海洋生態。

因為郊野公園就是郊野公園，沒有所謂邊陲地帶。 懇請土地供應小組聽取民意，令香港真正可持續發展。 萬分感謝！

劉貝勁謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Kiki 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 11:10

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

愛護自然，不應發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府必須優先使用棕地和私人遊樂場地契約用地，有研究已經指出，香港的棕地及粉 嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

這將有助釋放土地資源。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們要尊重大自然。

因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。 請黃遠輝先生為香港下

一代著想，不要開發郊野公園邊陲地帶。 敬祝安好！

Kiki 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

葉靜儀對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 11:03

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

優先使用棕地，守護自然郊野及郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為政府有責任全面規劃棕地，更有效運用珍貴的土地資源。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。

因為其他選項已經足夠。 衷心希望土地供應小組接納意見，要求政府改善規

劃，保護珍貴的自然環境。 萬分感謝！

葉靜儀謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Mandy Wong 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 11:02

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應包括填海和郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已經足以應付香港未來的房屋需求。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個 涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。

因為我們要尊重大自然。 請黃遠輝先生為香港下一代著想，不要開發郊野公園邊陲地帶。 祝願 閣下生活愉快！

Mandy Wong 謹啟

55263

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Campia Cheng 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 10:56

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

請停止研究開發郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局必須首先善用棕地，及私人遊樂場地契約用地，釋放現有的土地資源。 因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已經足以應付香港未來的房屋需求。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個 涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的叫氣地方。

因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。 本人希望土地供應專責小組虛心接受市民的意見，無須開發郊野公園邊陲地帶。 順祝 生活愉快！

Campia Cheng 謹啟

55264

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Kelvin 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 10:53

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

改善規劃，用好棕地

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府必須優先使用棕地和私人遊樂場地契約用地，有研究已經指出，香港的棕地及粉 嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

因為棕地有 723 公頃，更能有效為基層提供房屋需求。

當局不應發展郊野公園邊陲地帶（不論是作為中長期選項的兩個試點，或作為概念性選項），亦不應在維港以外近岸填海及發展東大嶼都會，對於發展農地也須謹慎處理，因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

因為其他選項已經足夠。 本人期望土地供應專責小組能真的能保護我們的環

境，也能讓市民安居樂業。 敬祝安好！

Kelvin 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Gigi 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 10:53

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

改善規劃，用好棕地

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府必須優先使用棕地和私人遊樂場地契約用地，有研究已經指出，香港的棕地及粉 嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

因為棕地欠缺規劃及管理，若能善用，相信可以應付急切的房屋需求，為香港提供土 地資源。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們 要尊重大自然。

因為我們要尊重大自然。 請土地供應小組尊重民意，為

香港市民保護自然環境。 順祝 生活愉快！

Gigi 謹啟

55266

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Chan Ying Chi 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 10:53

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

善用棕土，不應發展郊野公園邊陲地帶和填海

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府必須優先使用棕地和私人遊樂場地契約用地，有研究已經指出，香港的棕地及粉 嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

因為棕地同樣是珍貴的土地資源，政府必須規劃分配。

當局不應發展郊野公園邊陲地帶（不論是作為中長期選項的兩個試點，或作為概念性選項），亦不應在維港以外近岸填海及發展東大嶼都會，對於發展農地也須謹慎處理，因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

因為其他選項已經足夠。 請黃遠輝先生為香港下一代著想，不

要開發郊野公園邊陲地帶。 祝 安好！

Chan Ying Chi 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Chan Lai Yan 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 10:49

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

郊野公園邊陲地帶和填海都不應成為發展和土地供應的選項

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為棕地可以快速解決公營房屋需求。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個 涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的叫氣地方。

因為我們要尊重大自然。 本人希望土地供應專責小組虛心接受市民的意見，無須開發郊野公園邊陲地帶。 謝謝！

Chan Lai Yan 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Yan 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 10:46

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應包括郊野公園邊陲地帶和填海

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局必須首先善用棕地，及私人遊樂場地契約用地，釋放現有的土地資源。 此舉有助改善新界的環境及令土地用得更有效率。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個 涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的叫氣地方。

因為郊野公園是香港市民難得的叫氣地方。 請土地供

應小組尊重民意，為香港市民保護自然環境。 順祝 台

安！

Yan 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Yoko Tang 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 10:40

From: [redacted]
To: tfls@devb.gov.hk

先用棕地，糾正規劃問題

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

這將提升香港土地的使用效率。

當局不應發展郊野公園邊陲地帶（不論是作為中長期選項的兩個試點，或作為概念性選項），亦不應在維港以外近岸填海及發展東大嶼都會，對於發展農地也須謹慎處理，因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。 請土

地供應小組尊重民意，為香港市民保護自然環境。 順

祝 國泰民安！

Yoko Tang 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Winnie Lai 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 10:40

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應包括填海和郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府必須優先使用棕地和私人遊樂場地契約用地，有研究已經指出，香港的棕地及粉 嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

有研究已經指出，香港的棕地及粉嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因 為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。 請土供組如實向特首林鄭月娥反映

市民訴求，規劃棕地，保護郊野邊陲地帶。 感謝！

Winnie Lai 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Lai Sze Man 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 10:36

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

優先發展棕地，無須發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局必須首先善用棕地，及私人遊樂場地契約用地，釋放現有的土地資源。 因為棕地可以快速解決公營房屋需求。

當局不應發展郊野公園邊陲地帶（不論是作為中長期選項的兩個試點，或作為概念性 選項），亦不應在維港以外近岸填海及發展東大嶼都會，對於發展農地也須謹慎處 理，因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

因為其他選項已經足夠。 衷心希望土地供應小組接納意見，要求政府改善規劃，保護珍貴的自然環境。 順祝 生活愉快！

Lai Sze Man 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Lee chi yeung對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 10:34

From: [redacted]
To: tfls@devb.gov.hk

填海和郊野公園邊陲地帶都不應成為發展和土地供應的選項

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 這將提升香港土地的使用效率。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個 涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的叫氣地方。

因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。 請土供組如實向特首林鄭月娥反映市民訴求，規劃棕地，保護郊野邊陲地帶。 順祝 生活愉快！

Lee chi yeung 謹啟

55273

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Chan Chi Wah 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 10:33

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先

利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。

因為棕地欠缺規劃及管理，若能善用，相信可以應付急切的房屋需求，為香港提供土地資源。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。

因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。 衷心希望土地供應小組接納

意見，要求政府改善規劃，保護珍貴的自然環境。 祝 安好！

Chan Chi Wah 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Michelle Miu 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 10:30

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

優先使用棕地，守護自然郊野及郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

釋放現有的土地資源。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的叫氣地方。

因為我們要尊重大自然。 請土地供應小組尊重民意，

為香港市民保護自然環境。 祝願 閣下生活愉快！

Michelle Miu 謹啟

55275

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Ho Ka Man 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 10:28

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

優先發展棕地，無須發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為政府有責任全面規劃棕地，更有效運用珍貴的土地資源。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們要尊重大自然。

因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。 本人期望土地供應專責小組

能真的能保護我們的環境，也能讓市民安居樂業。 祝 安好！

Ho Ka Man 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

袁浩霖對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 10:25

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

填海和郊野公園邊陲地帶都不應成為發展和土地供應的選項

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府必須優先使用棕地和私人遊樂場地契約用地，有研究已經指出，香港的棕地及粉 嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

這將提升香港土地的使用效率。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為郊野公園就是郊野公園，沒有所謂邊陲地帶。 請土供組回應香港人

的訴求，優先發展粉嶺高球場，解決基層上樓問題。 謝謝！

袁浩霖謹啟

55277

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Helen 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 10:19

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

愛護自然，不應發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府必須優先使用棕地和私人遊樂場地契約用地，有研究已經指出，香港的棕地及粉 嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

這將有助釋放土地資源。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為填海將破壞海洋生態。 衷心希望土地供應小組接納意見，要求政府改善

規劃，保護珍貴的自然環境。 順祝 生活愉快！

Helen 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

yuenyee wong 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 10:17

From: [redacted]
To: tfls@devb.gov.hk

改善規劃，用好棕地

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

釋放現有的土地資源。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為填海將破壞海洋生態。 請土供組回應香港人的訴求，優先發展粉嶺

高球場，解決基層上樓問題。 祝願 閣下生活愉快！

yuenyee wong 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Chan Siu Tung 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 10:17

From: [redacted]
To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應破壞自然和郊野，包括填海和郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為政府有責任全面規劃棕地，更有效運用珍貴的土地資源。

當局不應發展郊野公園邊陲地帶（不論是作為中長期選項的兩個試點，或作為概念性 選項），亦不應在維港以外近岸填海及發展東大嶼都會，對於發展農地也須謹慎處 理，因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。 本人期望土地供應專責小組能真的能保護我們的環境，也能讓市民安居樂業。 祝 安好！

Chan Siu Tung 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Anna Kwok 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 10:16

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

優先使用棕地，守護自然郊野及郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局必須首先善用棕地，及私人遊樂場地契約用地，釋放現有的土地資源。 因為發展棕地是大勢所趨，最能回應市民上樓的需求。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個 涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。

因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。 懇請

土地供應小組聽取民意，令香港真正可持續發展。 敬祝

安好！

Anna Kwok 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Alice Choo 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 10:11

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

先用棕地，糾正規劃問題

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 此舉有助改善新界的環境及令土地用得更有效率。

政府不應發展郊野公園兩個試點作為中長期選項，不應研究郊野公園邊陲地帶其他地 點，亦不應考慮在維港以外填海，因為填海將破壞海洋生態。

這是因為大自然也是市民優質生活的重要元素，必須保護。 請

黃遠輝先生為香港下一代著想，不要開發郊野公園邊陲地帶。

順祝 生活愉快！

Alice Choo 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Leong Wendy 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 10:06

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

請停止研究開發郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 因為政府有責任全面規劃棕地，更有效運用珍貴的土地資源。

政府不應發展郊野公園兩個試點作為中長期選項，不應研究郊野公園邊陲地帶其他地 點，亦不應考慮在維港以外填海，因為填海將破壞海洋生態。

因為填海將破壞海洋生態。 懇請土地供應小組聽取民意，令香港真正可持續發展。 祝 安好！

Leong Wendy 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Kelvin Leung 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 10:06

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

不應發展郊野公園邊陲地帶，守護大自然

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局必須首先善用棕地，及私人遊樂場地契約用地，釋放現有的土地資源。 這將有助釋放土地資源。

政府不應發展郊野公園兩個試點作為中長期選項，不應研究郊野公園邊陲地帶其他地 點，亦不應考慮在維港以外填海，因為填海將破壞海洋生態。

這是因為大自然也是市民優質生活的重要元素，必須保護。 本人希望土地供應專責小組虛心接受市民的意見，無須開發郊野公園邊陲地帶。 順祝 台安！

Kelvin Leung 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

chuiyan 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 10:04

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

請不要發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶地點

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為棕地可以快速解決公營房屋需求。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個 涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的叫氣地方。

因為其他選項已經足夠。 本人期望土地供應專責小組能真的能保護我們的環境，也能讓市民安居樂業。 謝謝！

chuiyan 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Kwong 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 10:04

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

改善規劃，用好棕地

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為政府有責任全面規劃棕地，更有效運用珍貴的土地資源。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

這是因為自然環境對市民亦十分重要，而政府可選擇其他土地供應選項（棕地，私人遊樂場地契約用地等）。

希望土地供應小組聆聽民意，促請政府改善規劃，令市民真正安居樂業。

順祝 生活愉快！

Kwong 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Edith Yau 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 10:04

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

優先使用棕地，守護自然郊野及郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

釋放現有的土地資源。

當局不應發展郊野公園邊陲地帶（不論是作為中長期選項的兩個試點，或作為概念性選項），亦不應在維港以外近岸填海及發展東大嶼都會，對於發展農地也須謹慎處理，因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

因為我們要尊重大自然。 請土地供應小組尊重民意，

為香港市民保護自然環境。 謝謝！

Edith Yau 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Wingman Wong 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 10:02

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

善用棕土，不應發展郊野公園邊陲地帶和填海

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為棕地同樣是珍貴的土地資源，政府必須規劃分配。

當局不應發展郊野公園邊陲地帶（不論是作為中長期選項的兩個試點，或作為概念性 選項），亦不應在維港以外近岸填海及發展東大嶼都會，對於發展農地也須謹慎處 理，因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

這是因為大自然也是市民優質生活的重要元素，必須保護。 本人期望土地供應專責小組能真的能保護我們的環境，也能讓市民安居樂業。 謝謝！

Wingman Wong 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Sophia Chung 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 09:59

From: [redacted]
To: tfls@devb.gov.hk

先用棕地，糾正規劃問題

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局必須首先善用棕地，及私人遊樂場地契約用地，釋放現有的土地資源。 因為棕地可以快速解決公營房屋需求。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不 應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為我們要尊重大自然。 請土供組回應香港人的訴求，優先發展粉嶺高球場，

解決基層上樓問題。 萬分感謝！

Sophia Chung 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Chuang Fu Hung對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 09:57

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

不應發展郊野公園邊陲地帶，守護大自然

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

這將提升香港土地的使用效率。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。

因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。 本人

期望土地供應專責小組能真的能保護我們的環境，也能讓市民安居樂業。 祝

安好！

Chuang Fu Hung 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Karen 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 09:57

From: [redacted]
To: tfls@devb.gov.hk

愛護自然，不應發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府必須優先使用棕地和私人遊樂場地契約用地，有研究已經指出，香港的棕地及粉 嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

有研究已經指出，香港的棕地及粉嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因 為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。 衷心希望土地供應小組接納意見，要求政

府改善規劃，保護珍貴的自然環境。 萬分感謝！

Karen 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Maggie Chan 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 09:57

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

填海和郊野公園邊陲地帶都不應成為發展和土地供應的選項

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府必須優先使用棕地和私人遊樂場地契約用地，有研究已經指出，香港的棕地及粉 嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

因為棕地欠缺規劃及管理，若能善用，相信可以應付急切的房屋需求，為香港提供土 地資源。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因 為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為其他選項已經足夠。 請土供組回應香港人的訴求，優先發展粉嶺高球

場，解決基層上樓問題。 順祝 台安！

Maggie Chan 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Janice Chan 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 09:56

From: [redacted]
To: tfls@devb.gov.hk

郊野公園邊陲地帶和填海都不應成為發展和土地供應的選項

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局必須首先善用棕地，及私人遊樂場地契約用地，釋放現有的土地資源。 因為政府有責任全面規劃棕地，更有效運用珍貴的土地資源。

政府不應發展郊野公園兩個試點作為中長期選項，不應研究郊野公園邊陲地帶其他地 點，亦不應考慮在維港以外填海，因為填海將破壞海洋生態。

因為我們要尊重大自然。 希望土地供應小組聆聽民意，促請政府改善規劃，令市民真正安居樂業。 順祝 生活愉快！

Janice Chan 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Ruby Mok 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 09:56

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

優先使用棕地，守護自然郊野及郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 因為政府有責任全面規劃棕地，更有效運用珍貴的土地資源。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個 涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的叫氣地方。

因為郊野公園是香港市民難得的叫氣地方。 希望土地供應小組聆聽民意，

促請政府改善規劃，令市民真正安居樂業。 順祝 國泰民安！

Ruby Mok 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Taurus Yip 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 09:55

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應包括郊野公園邊陲地帶和填海

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為棕地可以快速解決公營房屋需求。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填 海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們 要尊重大自然。

因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。 衷心希望土地供應小組接納意見，要求政府改善規劃，保護珍貴的自然環境。 萬分感謝！

Taurus Yip 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Fanny 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 09:55

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

填海和郊野公園邊陲地帶都不應成為發展和土地供應的選項

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。

因為棕地欠缺規劃及管理，若能善用，相信可以應付急切的房屋需求，為香港提供土地資源。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的叫氣地方。

因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。 希望土地供應小組聆聽民意，促請政府改善規劃，令市民真正安居樂業。 順祝 國泰民安！

Fanny 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Tong Wing Lam 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 09:50

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

不應發展郊野公園邊陲地帶，守護大自然

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局必須首先善用棕地，及私人遊樂場地契約用地，釋放現有的土地資源。 因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已經足以應付香港未來的房屋需求。

政府不應發展郊野公園兩個試點作為中長期選項，不應研究郊野公園邊陲地帶其他地 點，亦不應考慮在維港以外填海，因為填海將破壞海洋生態。

這是因為大自然也是市民優質生活的重要元素，必須保護。 希望土地供應小組聆聽民意，促請政府改善規劃，令市民真正安居樂業。 順祝 國泰民安！

Tong Wing Lam 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Iris 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 09:49

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應包括填海和郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 因為棕地有723 公頃，更能有效為基層提供房屋需求。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因 為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為其他選項已經足夠。 本人希望土地供應小組向政府反映本人意見，保護香港的自然環境。 感謝！

Iris 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Michelle Cheong 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 09:49

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應包括郊野公園邊陲地帶和填海

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局必須首先善用棕地，及私人遊樂場地契約用地，釋放現有的土地資源。 因為棕地同樣是珍貴的土地資源，政府必須規劃分配。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個 涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。

因為填海將破壞海洋生態。 本人希望土地供應小組向政府反映本人意見，保護香港的自然環境。 敬祝安好！

Michelle Cheong 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Kwok siu na 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 09:48

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應破壞自然和郊野，包括填海和郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府必須優先使用棕地和私人遊樂場地契約用地，有研究已經指出，香港的棕地及粉 嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

因為政府應糾正棕地零亂擴散的現象，好好規劃。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為填海將破壞海洋生態。 請土供組如實向特首林鄭月娥反映市民訴求，規

劃棕地，保護郊野邊陲地帶。 祝願 閣下生活愉快！

Kwok siu na 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Yu Man Ying 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 09:46

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

愛護自然，不應發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為政府有責任全面規劃棕地，更有效運用珍貴的土地資源。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填 海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們 要尊重大自然。

因為其他選項已經足夠。 請土地供應小組尊重民意，為香港市民保護自然環境。 順祝 國泰民安！

Yu Man Ying 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Cheung Hil Wai 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 09:41

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

請停止研究開發郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。

因為棕地欠缺規劃及管理，若能善用，相信可以應付急切的房屋需求，為香港提供土地資源。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的叫氣地方。

因為填海將破壞海洋生態。 請土地供應小組尊重民意，為香港市民保護自然環境。 敬祝安好！

Cheung Hil Wai 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Florence Chow 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 09:36

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

填海和郊野公園邊陲地帶都不應成為發展和土地供應的選項

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為棕地有 723 公頃，更能有效為基層提供房屋需求。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的叫氣地方。

因為其他選項已經足夠。

本人期望土地供應專責小組能將本人意見進一步反映予政府相關部門，讓香港能真正落實可持續和以人與生態為本的發展規劃。

謝謝！

Florence Chow 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Wisely Chan 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 09:34

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

善用棕土，不應發展郊野公園邊陲地帶和填海

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為棕地有723 公頃，更能有效為基層提供房屋需求。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們 要尊重大自然。

因為填海將破壞海洋生態。 衷心希望土地供應小組接納意見，要求政府改善規劃，保護珍貴的自然環境。 敬祝安好！

Wisely Chan 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Man Wai Wong 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 09:34

From: [redacted]
To: tfls@devb.gov.hk

請不要發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶地點

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 這將提升香港土地的使用效率。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不 應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。 懇請

土地供應小組聽取民意，令香港真正可持續發展。 順祝

台安！

Man Wai Wong 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Carmen Lai 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 09:32

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

善用棕土，不應發展郊野公園邊陲地帶和填海

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 這將有助釋放土地資源。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填 海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們 要尊重大自然。

因為我們要尊重大自然。 請土供組回應香港人的訴求，優先發展粉嶺高球場，解決基層上樓問題。 順祝 生活愉快！

Carmen Lai 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Dorothy chan 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 09:25

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

先用棕地，糾正規劃問題

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已經足以應付香港未來的房屋需求。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。

因為我們要尊重大自然。 請土地供應小組尊重民意，

為香港市民保護自然環境。 感謝！

Dorothy chan 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Demi Lee 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 09:24

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

優先使用棕地，守護自然郊野及郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

這將有助釋放土地資源。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們要尊重大自然。

因為郊野公園就是郊野公園，沒有所謂邊陲地帶。 請土供組如實向特首林鄭

月娥反映市民訴求，規劃棕地，保護郊野邊陲地帶。 順祝 國泰民安！

Demi Lee 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Li Ka Man 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 09:24

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

請不要發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶地點

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為棕地同樣是珍貴的土地資源，政府必須規劃分配。

當局不應發展郊野公園邊陲地帶（不論是作為中長期選項的兩個試點，或作為概念性 選項），亦不應在維港以外近岸填海及發展東大嶼都會，對於發展農地也須謹慎處 理，因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

這是因為大自然也是市民優質生活的重要元素，必須保護。 本人期望土地供應專責小組能真的能保護我們的環境，也能讓市民安居樂業。 祝 安好！

Li Ka Man 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Aki Shum 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 09:20

From: [redacted]
To: tfls@devb.gov.hk

先用棕地，糾正規劃問題

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為棕地同樣是珍貴的土地資源，政府必須規劃分配。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不 應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為郊野公園就是郊野公園，沒有所謂邊陲地帶。 本人期望土地供應專責小組能真的能保護我們的環境，也能讓市民安居樂業。 謝謝！

Aki Shum 謹啟

55310

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Patrick Chan 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 09:17

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為棕地可以快速解決公營房屋需求。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的叫氣地方。

因為郊野公園就是郊野公園，沒有所謂邊陲地帶。 希望土地供應小組聆

聽民意，促請政府改善規劃，令市民真正安居樂業。 萬分感謝！

Patrick Chan 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

James 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 09:17

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應破壞自然和郊野，包括填海和郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府必須優先使用棕地和私人遊樂場地契約用地，有研究已經指出，香港的棕地及粉 嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

釋放現有的土地資源。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們要尊重大自然。

因為其他選項已經足夠。 請土供組如實向特首林鄭月娥反映市民訴求，規劃

棕地，保護郊野邊陲地帶。 祝 安好！

James 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Monica Wong 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 09:17

From: [redacted]
To: tfls@devb.gov.hk

請不要發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶地點

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已經足以應付香港未來的房屋需求。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填 海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們 要尊重大自然。

因為郊野公園就是郊野公園，沒有所謂邊陲地帶。 本人希望土地供應小組向政府反映本人意見，保護香港的自然環境。 祝 安好！

Monica Wong 謹啟

55313

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Chesa tang 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 09:17

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應包括郊野公園邊陲地帶和填海

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已經足以應付香港未來的房屋需求。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填 海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們 要尊重大自然。

因為郊野公園是香港市民難得的叫氣地方。 請土地供應小組尊重民意，為香港市民保護自然環境。 敬祝安好！

Chesa tang 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Karen Lau 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 09:16

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

愛護自然，不應發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 因為棕地有723 公頃，更能有效為基層提供房屋需求。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們 要尊重大自然。

這是因為大自然也是市民優質生活的重要元素，必須保護。

懇請土地供應小組聽取民意，令香港真正可持續發展。 謝

謝！

Karen Lau 謹啟

55315

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Jasmine 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 09:16

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

請停止研究開發郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已經足以應付香港未來的房屋需求。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的吁氣地方。

因為郊野公園就是郊野公園，沒有所謂邊陲地帶。 本人希望土地供應

小組向政府反映本人意見，保護香港的自然環境。 祝願 閣下生活愉

快！

Jasmine 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Fanny Chan 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 09:10

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

善用棕土，不應發展郊野公園邊陲地帶和填海

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府必須優先使用棕地和私人遊樂場地契約用地，有研究已經指出，香港的棕地及粉 嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

因為棕地有 723 公頃，更能有效為基層提供房屋需求。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

這是因為大自然也是市民優質生活的重要元素，必須保護。 請

土地供應小組尊重民意，為香港市民保護自然環境。 敬祝安好！

Fanny Chan 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Maggie Tse 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 09:10

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

不應發展郊野公園邊陲地帶，守護大自然

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。

因為棕地欠缺規劃及管理，若能善用，相信可以應付急切的房屋需求，為香港提供土地資源。

政府不應發展郊野公園兩個試點作為中長期選項，不應研究郊野公園邊陲地帶其他地點，亦不應考慮在維港以外填海，因為填海將破壞海洋生態。

這是因為自然環境對市民亦十分重要，而政府可選擇其他土地供應選項（棕地，私人 遊樂場地契約用地等）。

請土供組如實向特首林鄭月娥反映市民訴求，規劃棕地，保護郊野邊陲地帶。

順祝 生活愉快！

Maggie Tse 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Doris Lee 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 09:07

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

優先發展棕地，無須發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。

因為棕地欠缺規劃及管理，若能善用，相信可以應付急切的房屋需求，為香港提供土地資源。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

這是因為自然環境對市民亦十分重要，而政府可選擇其他土地供應選項（棕地，私人遊樂場地契約用地等）。

本人希望土地供應小組向政府反映本人意見，保護香港的自然環境。 敬祝安好！

Doris Lee 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Hoi Wai Man 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 09:07

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

不應發展郊野公園邊陲地帶，守護大自然

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為棕地有723 公頃，更能有效為基層提供房屋需求。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因 為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為郊野公園就是郊野公園，沒有所謂邊陲地帶。 請黃遠輝先生為香港下一代著想，不要開發郊野公園邊陲地帶。 謝謝！

Hoi Wai Man 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Dickens Lum 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 09:06

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應包括填海和郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為棕地欠缺規劃及管理，若能善用，相信可以應付急切的房屋需求，為香港提供土 地資源。

政府不應發展郊野公園兩個試點作為中長期選項，不應研究郊野公園邊陲地帶其他地點，亦不應考慮在維港以外填海，因為填海將破壞海洋生態。

因為郊野公園就是郊野公園，沒有所謂邊陲地帶。 本人希望土地供應

小組向政府反映本人意見，保護香港的自然環境。 順祝 生活愉快！

Dickens Lum 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Elisa Chun 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 09:00

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

先用棕地，糾正規劃問題

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府必須優先使用棕地和私人遊樂場地契約用地，有研究已經指出，香港的棕地及粉 嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

因為棕地欠缺規劃及管理，若能善用，相信可以應付急切的房屋需求，為香港提供土 地資源。

政府不應發展郊野公園兩個試點作為中長期選項，不應研究郊野公園邊陲地帶其他地點，亦不應考慮在維港以外填海，因為填海將破壞海洋生態。

因為填海將破壞海洋生態。 本人希望土地供應小組向政府反映本人意見，保

護香港的自然環境。 敬祝安好！

Elisa Chun 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Suzan wonh 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 09:00

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

優先使用棕地，守護自然郊野及郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。

因為棕地欠缺規劃及管理，若能善用，相信可以應付急切的房屋需求，為香港提供土地資源。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。 懇請土地供應小組聽取民意，令香港真正可持續發展。 萬分感謝！

Suzan wonh 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Silvia Chan 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 09:00

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為政府應糾正棕地零亂擴散的現象，好好規劃。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不 應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。 本人希望土地供應專責小組虛心接受市民的意見，無須開發郊野公園邊陲地帶。 敬祝安好！

Silvia Chan 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Chritina Lo 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 08:58

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

郊野公園邊陲地帶和填海都不應成為發展和土地供應的選項

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 這將有助釋放土地資源。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填 海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們 要尊重大自然。

這是因為自然環境對市民亦十分重要，而政府可選擇其他土地供應選項（棕地，私人 遊樂場地契約用地等）。

希望土地供應小組聆聽民意，促請政府改善規劃，令市民真正安居樂業。

順祝 台安！

Chritina Lo 謹啟

55325

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

YEUNG YI TING 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 08:54

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

愛護自然，不應發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 此舉有助改善新界的環境及令土地用得更有效率。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填 海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們 要尊重大自然。

因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。 請土地供應小組尊重民意，為香港市民保護自然環境。 祝安好！

YEUNG YI TING 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

David Lee 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 08:54

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

郊野公園邊陲地帶和填海都不應成為發展和土地供應的選項

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 因為政府應糾正棕地零亂擴散的現象，好好規劃。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不 應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為我們要尊重大自然。 本人希望土地供應小組向政府反映本人意見，

保護香港的自然環境。 謝謝！

David Lee 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

LIU KA PO 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 08:49

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應包括填海和郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

釋放現有的土地資源。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們要尊重大自然。

這是因為自然環境對市民亦十分重要，而政府可選擇其他土地供應選項（棕地，私人遊樂場地契約用地等）。

請土地供應小組尊重民意，為香港市民保護自然環境。

萬分感謝！

LIU KA PO 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Mui Yu Ting 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 08:48

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應包括郊野公園邊陲地帶和填海

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為棕地可以快速解決公營房屋需求。

政府不應發展郊野公園兩個試點作為中長期選項，不應研究郊野公園邊陲地帶其他地點，亦不應考慮在維港以外填海，因為填海將破壞海洋生態。

因為郊野公園就是郊野公園，沒有所謂邊陲地帶。 本人希望土地供應專責小組虛心接

受市民的意見，無須開發郊野公園邊陲地帶。 敬祝安好！

Mui Yu Ting 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Lin 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 08:48

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

優先使用棕地，守護自然郊野及郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 因為政府有責任全面規劃棕地，更有效運用珍貴的土地資源。

當局不應發展郊野公園邊陲地帶（不論是作為中長期選項的兩個試點，或作為概念性 選項），亦不應在維港以外近岸填海及發展東大嶼都會，對於發展農地也須謹慎處 理，因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。 本人期望土地供應專責小組能真的能保護我們的環境，也能讓市民安居樂業。 祝願 閣下生活愉快！

Lin 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Fung YS 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 08:48

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

愛護自然，不應發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為棕地欠缺規劃及管理，若能善用，相信可以應付急切的房屋需求，為香港提供土 地資源。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港 市民難得的叫氣地方。

因為郊野公園就是郊野公園，沒有所謂邊陲地帶。 本人希望土地供應小

組向政府反映本人意見，保護香港的自然環境。 謝謝！

Fung YS 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Cora Yeung 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 08:47

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應破壞自然和郊野，包括填海和郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

這將有助釋放土地資源。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。 請土

供組如實向特首林鄭月娥反映市民訴求，規劃棕地，保護郊野邊陲地帶。 萬

分感謝！

Cora Yeung 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Angel Ma 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 08:41

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

請不要發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶地點

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

釋放現有的土地資源。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

這是因為大自然也是市民優質生活的重要元素，必須保護。

本人期望土地供應專責小組能將本人意見進一步反映予政府相關部門，讓香港能真正落實可持續和以人與生態為本的發展規劃。

祝願 閣下生活愉快！

Angel Ma 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Doris 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 08:40

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

請停止研究開發郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為政府應糾正棕地零亂擴散的現象，好好規劃。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填 海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們 要尊重大自然。

這是因為大自然也是市民優質生活的重要元素，必須保護。 本人希望土地供應小組向政府反映本人意見，保護香港的自然環境。 感謝！

Doris 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Fly Wu 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 08:40

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 因為政府有責任全面規劃棕地，更有效運用珍貴的土地資源。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個 涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。

因為郊野公園就是郊野公園，沒有所謂邊陲地帶。 請黃遠輝先生為香港下一代著想，不要開發郊野公園邊陲地帶。 謝謝！

Fly Wu 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Ann mok 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 08:40

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

愛護自然，不應發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為棕地欠缺規劃及管理，若能善用，相信可以應付急切的房屋需求，為香港提供土 地資源。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因 為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。 懇請

土地供應小組聽取民意，令香港真正可持續發展。 謝謝！

Ann mok 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Vanda Lam 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 08:32

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

郊野公園邊陲地帶和填海都不應成為發展和土地供應的選項

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為政府應糾正棕地零亂擴散的現象，好好規劃。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個 涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的吁氣地方。

因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。 請土供組如實向特首林鄭月娥反映市民訴求，規劃棕地，保護郊野邊陲地帶。 順祝 台安！

Vanda Lam 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Chan Chik Heng對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 08:32

From: [redacted]
To: tfls@devb.gov.hk

改善規劃，用好棕地

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 釋放現有的土地資源。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填 海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們 要尊重大自然。

這是因為大自然也是市民優質生活的重要元素，必須保護。 請土供組如實向特首林鄭月娥反映市民訴求，規劃棕地，保護郊野邊陲地帶。 順祝 生活愉快！

Chan Chik Heng 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Raymond Yap's suggestions on Land Supply - Country Parks should never be an option for development

19/09/2018 08:29

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

For the HKSAR Government's Task force on Land Supply

I feel very strongly that Hong Kong should not develop its country parks and am hereby submitting my feedback for the Task Force on Land Supply's public engagement as follows:

- The government should absolutely prioritise the development of brownfields. Studies have shown that there is more than sufficient land from brownfields to meet Hong Kong's housing needs;

- Country parks and their peripheries, as well as land reclamation should never be an option for development(whether short-term, mid-term, long-term or conceptual). Other areas of natural resources (such as farmland) should also be approached with extreme caution because these options will cause irreversible harm to Hong Kong's environment and natural resources;

- I earnestly request the SAR government to take a bold step forward and finally resolve Hong Kong's enduring and unjust land-planning problem.

I kindly request the Task Force on Land Supply to convey my views to the government departments responsible, so that Hong Kong can pursue a land development model that is sustainable, has integrity and will benefit everyone.

Sincerely yours,
Raymond Yap

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Chan Chun Ho 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 08:27

From: [redacted]
To: tfls@devb.gov.hk

改善規劃，用好棕地

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為政府應糾正棕地零亂擴散的現象，好好規劃。

政府不應發展郊野公園兩個試點作為中長期選項，不應研究郊野公園邊陲地帶其他地 點，亦不應考慮在維港以外填海，因為填海將破壞海洋生態。

因為其他選項已經足夠。 本人期望土地供應專責小組能真的能保護我們的環境，也能讓市民安居樂業。 感謝！

Chan Chun Ho 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Dumbo Chan 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 08:21

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

善用棕土，不應發展郊野公園邊陲地帶和填海

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局必須首先善用棕地，及私人遊樂場地契約用地，釋放現有的土地資源。 此舉有助改善新界的環境及令土地用得更有效率。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不 應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為我們要尊重大自然。 衷心希望土地供應小組接納意見，要求政府改善規劃，保護珍貴的自然環境。 敬祝安好！

Dumbo Chan 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Kaylha 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 08:20

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應破壞自然和郊野，包括填海和郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為政府應糾正棕地零亂擴散的現象，好好規劃。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。 本人期望土地供應專責小組

能真的能保護我們的環境，也能讓市民安居樂業。 祝 安好！

Kaylha 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Law Kei Suet 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 08:18

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

愛護自然，不應發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 因為棕地有723 公頃，更能有效為基層提供房屋需求。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港 市民難得的叫氣地方。

因為郊野公園是香港市民難得的叫氣地方。 請土地供

應小組尊重民意，為香港市民保護自然環境。 謝謝！

Law Kei Suet 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

wong 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 08:17

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

不應發展郊野公園邊陲地帶，守護大自然

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 釋放現有的土地資源。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不 應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為填海將破壞海洋生態。 懇請土地供應小組聽取民意，

令香港真正可持續發展。 謝謝！

wong 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Terence 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 08:13

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

請停止研究開發郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為政府有責任全面規劃棕地，更有效運用珍貴的土地資源。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填 海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們 要尊重大自然。

這是因為大自然也是市民優質生活的重要元素，必須保護。 本人希望土地供應專責小組虛心接受市民的意見，無須開發郊野公園邊陲地帶。 萬分感謝！

Terence 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Cheng Wing Yan對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 08:12

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

請停止研究開發郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 這將提升香港土地的使用效率。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個 涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。

這是因為大自然也是市民優質生活的重要元素，必須保護。 請土供組如實向特首林鄭月娥反映市民訴求，規劃棕地，保護郊野邊陲地帶。 感謝！

Cheng Wing Yan 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Wong 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 08:11

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為棕地可以快速解決公營房屋需求。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不 應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為其他選項已經足夠。 衷心希望土地供應小組接納意見，要求政府改善規劃，保護珍貴的自然環境。 祝 安好！

Wong 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Chin Kimmie 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 08:07

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

改善規劃，用好棕地

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為政府應糾正棕地零亂擴散的現象，好好規劃。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們要尊重大自然。

因為填海將破壞海洋生態。 本人希望土地供應小組向政府反映本人意見，保

護香港的自然環境。 萬分感謝！

Chin Kimmie 謹啟

55348

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Kathy 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 08:04

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

優先發展棕地，無須發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已經足以應付香港未來的房屋需求。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填 海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們 要尊重大自然。

因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。 請土地供應小組尊重民意，為香港市民保護自然環境。 謝謝！

Kathy 謹啟

55349

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Chan Chibi 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 08:04

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應破壞自然和郊野，包括填海和郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局必須首先善用棕地，及私人遊樂場地契約用地，釋放現有的土地資源。 釋放現有的土地資源。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個 涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的吁氣地方。

因為填海將破壞海洋生態。 請土供組回應香港人的訴求，優先發展粉嶺高球場，

解決基層上樓問題。 萬分感謝！

Chan Chibi 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

J kwok 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 08:04

From: [redacted]
To: tfls@devb.gov.hk

填海和郊野公園邊陲地帶都不應成為發展和土地供應的選項

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為棕地欠缺規劃及管理，若能善用，相信可以應付急切的房屋需求，為香港提供土 地資源。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港 市民難得的吋氣地方。

因為我們要尊重大自然。 請土供組如實向特首林鄭月娥反映市民訴求，規劃棕

地，保護郊野邊陲地帶。 謝謝！

J kwok 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Cristina Leung 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 08:04

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應破壞自然和郊野，包括填海和郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 這將提升香港土地的使用效率。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不 應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。 本人希望土地供應小組向政府反映本人意見，保護香港的自然環境。 祝 安好！

Cristina Leung 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Carol 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 08:04

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應破壞自然和郊野，包括填海和郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為棕地欠缺規劃及管理，若能善用，相信可以應付急切的房屋需求，為香港提供土 地資源。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因 為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。 衷心希望土地供應小組接納意見，

要求政府改善規劃，保護珍貴的自然環境。 感謝！

Carol 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Fung Wai Tung 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 08:04

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

填海和郊野公園邊陲地帶都不應成為發展和土地供應的選項

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府必須優先使用棕地和私人遊樂場地契約用地，有研究已經指出，香港的棕地及粉 嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

因為發展棕地是大勢所趨，最能回應市民上樓的需求。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。 請土供組回應香港人的

訴求，優先發展粉嶺高球場，解決基層上樓問題。 祝願 閣下生活愉快！

Fung Wai Tung 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Christy Kwan 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 07:55

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

請停止研究開發郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 因為政府有責任全面規劃棕地，更有效運用珍貴的土地資源。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個 涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的叫氣地方。

因為填海將破壞海洋生態。 請黃遠輝先生為香港下一代著想，

不要開發郊野公園邊陲地帶。 祝願 閣下生活愉快！

Christy Kwan 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

karen yu 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 07:53

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

優先使用棕地，守護自然郊野及郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 因為發展棕地是大勢所趨，最能回應市民上樓的需求。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個 涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的叫氣地方。

因為郊野公園是香港市民難得的叫氣地方。 衷心希望土地供應小組接納意見，

要求政府改善規劃，保護珍貴的自然環境。 順祝 國泰民安！

karen yu 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Crystal 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 07:50

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

優先使用棕地，守護自然郊野及郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 因為棕地同樣是珍貴的土地資源，政府必須規劃分配。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個 涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的叫氣地方。

因為其他選項已經足夠。 請土供組如實向特首林鄭月娥反映市民訴求，規劃棕地，保護郊野邊陲地帶。 祝願 閣下生活愉快！

Crystal 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Chan Apple 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 07:48

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

愛護自然，不應發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。

因為棕地欠缺規劃及管理，若能善用，相信可以應付急切的房屋需求，為香港提供土地資源。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的吁氣地方。

因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。 衷心希望土地供應小組接納意見，要求政府改善規劃，保護珍貴的自然環境。 謝謝！

Chan Apple 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Lee 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 07:48

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

請不要發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶地點

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 此舉有助改善新界的環境及令土地用得更有效率。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不 應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

這是因為大自然也是市民優質生活的重要元素，必須保護。 請黃遠輝先生為香港下一代著想，不要開發郊野公園邊陲地帶。 敬祝安好！

Lee 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Jeffrey Lam 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 07:47

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應包括郊野公園邊陲地帶和填海

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局必須首先善用棕地，及私人遊樂場地契約用地，釋放現有的土地資源。 因為政府有責任全面規劃棕地，更有效運用珍貴的土地資源。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填 海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們 要尊重大自然。

因為其他選項已經足夠。 本人希望土地供應小組向政府反映本人意見，

保護香港的自然環境。 祝 安好！

Jeffrey Lam 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Leah Friday's suggestions on Land Supply - Country Parks should never be an option for development

19/09/2018 07:46

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

For the HKSAR Government's Task force on Land Supply

I feel very strongly that Hong Kong should not develop its country parks and am hereby submitting my feedback for the Task Force on Land Supply's public engagement as follows:

- The government should absolutely prioritise the development of brownfields. Studies have shown that there is more than sufficient land from brownfields to meet Hong Kong's housing needs;

- Country parks and their peripheries, as well as land reclamation should never be an option for development(whether short-term, mid-term, long-term or conceptual). Other areas of natural resources (such as farmland) should also be approached with extreme caution because these options will cause irreversible harm to Hong Kong's environment and natural resources;

- I earnestly request the SAR government to take a bold step forward and finally resolve Hong Kong's enduring and unjust land-planning problem.

I kindly request the Task Force on Land Supply to convey my views to the government departments responsible, so that Hong Kong can pursue a land development model that is sustainable, has integrity and will benefit everyone.

Sincerely yours,
Leah Friday

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Eva Kwong 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 07:39

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

愛護自然，不應發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

釋放現有的土地資源。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們要尊重大自然。

因為其他選項已經足夠。 衷心希望土地供應小組接納意見，要求政府改善規

劃，保護珍貴的自然環境。 順祝 生活愉快！

Eva Kwong 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Pauline lam 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 07:34

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應破壞自然和郊野，包括填海和郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為政府有責任全面規劃棕地，更有效運用珍貴的土地資源。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個 涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的叫氣地方。

因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。 請土供組如實向特首林鄭月娥反映市民訴求，規劃棕地，保護郊野邊陲地帶。 祝願 閣下生活愉快！

Pauline lam 謹啟

55363

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

羅偉立對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 07:34

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

填海和郊野公園邊陲地帶都不應成為發展和土地供應的選項

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 因為棕地同樣是珍貴的土地資源，政府必須規劃分配。

當局不應發展郊野公園邊陲地帶（不論是作為中長期選項的兩個試點，或作為概念性 選項），亦不應在維港以外近岸填海及發展東大嶼都會，對於發展農地也須謹慎處 理，因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。 請黃遠輝先生為香港下一代著想，不要開發郊野公園邊陲地帶。 祝願 閣下生活愉快！

羅偉立謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

yu caroline 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 07:32

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

優先發展棕地，無須發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局必須首先善用棕地，及私人遊樂場地契約用地，釋放現有的土地資源。 這將提升香港土地的使用效率。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填 海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們 要尊重大自然。

因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。 請土地供應小組尊重民意，為香港市民保護自然環境。

順祝 國泰民安！

yu caroline 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Yan wong 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 07:31

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

愛護自然，不應發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 因為棕地可以快速解決公營房屋需求。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填 海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們 要尊重大自然。

因為我們要尊重大自然。 請土地供應小組尊重民意，為香港市民保護自然環境。 敬祝安好！

Yan wong 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Joey Chan 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 07:29

From: [redacted]
To: tfls@devb.gov.hk

改善規劃，用好棕地

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 因為棕地同樣是珍貴的土地資源，政府必須規劃分配。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不 應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。 本人希望土地供應小組向政府反映本人意見，保護香港的自然環境。 祝願 閣下生活愉快！

Joey Chan 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Cyrus Wong 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 07:29

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

改善規劃，用好棕地

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府必須優先使用棕地和私人遊樂場地契約用地，有研究已經指出，香港的棕地及粉 嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

這將有助釋放土地資源。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們要尊重大自然。

這是因為自然環境對市民亦十分重要，而政府可選擇其他土地供應選項（棕地，私人遊樂場地契約用地等）。

本人期望土地供應專責小組能將本人意見進一步反映予政府相關部門，讓香港能真正 落實可持續和以人與生態為本的發展規劃。

祝 安好！

Cyrus Wong 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Lau pui ngai 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 07:29

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為政府有責任全面規劃棕地，更有效運用珍貴的土地資源。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填 海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們 要尊重大自然。

因為郊野公園就是郊野公園，沒有所謂邊陲地帶。 希望土地供應小組聆聽民意，促請政府改善規劃，令市民真正安居樂業。 順祝 生活愉快！

Lau pui ngai 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

YH Mak 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 07:20

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

優先使用棕地，守護自然郊野及郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為棕地同樣是珍貴的土地資源，政府必須規劃分配。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們要尊重大自然。

這是因為自然環境對市民亦十分重要，而政府可選擇其他土地供應選項（棕地，私人遊樂場地契約用地等）。

請土供組如實向特首林鄭月娥反映市民訴求，規劃棕地，保護郊野邊陲地帶。

祝 安好！

YH Mak 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

cat fung 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 07:18

From: [redacted]
To: tfls@devb.gov.hk

郊野公園邊陲地帶和填海都不應成為發展和土地供應的選項

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為棕地同樣是珍貴的土地資源，政府必須規劃分配。

當局不應發展郊野公園邊陲地帶（不論是作為中長期選項的兩個試點，或作為概念性選項），亦不應在維港以外近岸填海及發展東大嶼都會，對於發展農地也須謹慎處理，因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

這是因為大自然也是市民優質生活的重要元素，必須保護。 請土供組如實向

特首林鄭月娥反映市民訴求，規劃棕地，保護郊野邊陲地帶。 敬祝安好！

cat fung 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Uno tang 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 07:12

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。

有研究已經指出，香港的棕地及粉嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。

這是因為大自然也是市民優質生活的重要元素，必須保護。 請黃遠輝先生為香港下一代著想，不要開發郊野公園邊陲地帶。 萬分感謝！

Uno tang 謹啟

55372

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Carmen 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 07:03

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

請停止研究開發郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 這將有助釋放土地資源。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填 海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們 要尊重大自然。

因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。 請土供組如實向特首林鄭月娥反映市民訴求，規劃棕地，保護郊野邊陲地帶。 祝安好！

Carmen 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Kimmie yeung 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 07:02

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應包括郊野公園邊陲地帶和填海

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。

因為棕地欠缺規劃及管理，若能善用，相信可以應付急切的房屋需求，為香港提供土地資源。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為我們要尊重大自然。 本人希望土地供應小組向政府反映本人意見，保護香港的自然環境。 順祝 台安！

Kimmie yeung 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Yvonne yim 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 06:48

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應包括郊野公園邊陲地帶和填海

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為棕地有 723 公頃，更能有效為基層提供房屋需求。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為我們要尊重大自然。 請土供組如實向特首林鄭月娥反映市民訴求，規劃

棕地，保護郊野邊陲地帶。 萬分感謝！

Yvonne yim 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Rebecca Wu 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 06:44

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

請停止研究開發郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

這將提升香港土地的使用效率。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為填海將破壞海洋生態。

本人期望土地供應專責小組能將本人意見進一步反映予政府相關部門，讓香港能真正落實可持續和以人與生態為本的發展規劃。

祝願 閣下生活愉快！

Rebecca Wu 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

ConstanceYuen對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 06:22

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應包括郊野公園邊陲地帶和填海

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 因為政府應糾正棕地零亂擴散的現象，好好規劃。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不 應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為我們要尊重大自然。 懇請土地供應小組聽取民意，

令香港真正可持續發展。 感謝！

Constance Yuen 謹啟

55377

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Sara 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 06:08

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為政府應糾正棕地零亂擴散的現象，好好規劃。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們要尊重大自然。

因為我們要尊重大自然。 請土供組如實向特首林鄭月娥反映市民訴求，規劃

棕地，保護郊野邊陲地帶。 祝願 閣下生活愉快！

Sara 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Wilson Tse 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 06:02

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

改善規劃，用好棕地

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府必須優先使用棕地和私人遊樂場地契約用地，有研究已經指出，香港的棕地及粉 嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

因為棕地可以快速解決公營房屋需求。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

希望土地供應小組聆聽民意，促請政府改善規劃，令市民真正安居樂業。

敬祝安好！

Wilson Tse 謹啟

55379

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Shuk Yee Lee 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 04:12

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

請不要發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶地點

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已經足以應付香港未來的房屋需求。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為郊野公園就是郊野公園，沒有所謂邊陲地帶。 衷心希望土地供應小組接

納意見，要求政府改善規劃，保護珍貴的自然環境。 謝謝！

Shuk Yee Lee 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Lau Pui Kei 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 04:11

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應破壞自然和郊野，包括填海和郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為政府應糾正棕地零亂擴散的現象，好好規劃。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填 海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們 要尊重大自然。

這是因為大自然也是市民優質生活的重要元素，必須保護。 懇請土地供應小組聽取民意，令香港真正可持續發展。

順祝 生活愉快！

Lau Pui Kei 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Jon 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 04:03

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

優先使用棕地，守護自然郊野及郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

此舉有助改善新界的環境及令土地用得更有效率。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的吁氣地方。

因為我們要尊重大自然。 請黃遠輝先生為香港下一代著想，不

要開發郊野公園邊陲地帶。 順祝 生活愉快！

Jon 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Yung Yi man 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 04:02

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

不應發展郊野公園邊陲地帶，守護大自然

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。

因為棕地欠缺規劃及管理，若能善用，相信可以應付急切的房屋需求，為香港提供土地資源。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

這是因為大自然也是市民優質生活的重要元素，必須保護。 本人希望土地供應小組向政府反映本人意見，保護香港的自然環境。 祝 安好！

Yung Yi man 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Tam Po Kwan 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 03:26

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

郊野公園邊陲地帶和填海都不應成為發展和土地供應的選項

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為棕地可以快速解決公營房屋需求。

政府不應發展郊野公園兩個試點作為中長期選項，不應研究郊野公園邊陲地帶其他地點，亦不應考慮在維港以外填海，因為填海將破壞海洋生態。

因為填海將破壞海洋生態。 請土供組如實向特首林鄭月娥反映市民訴求，規劃

棕地，保護郊野邊陲地帶。 祝願 閣下生活愉快！

Tam Po Kwan 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

張柏浚對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 03:18

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

先用棕地，糾正規劃問題

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已經足以應付香港未來的房屋需求。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們要尊重大自然。

因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。 本人期望土地供應專責小組能真

的能保護我們的環境，也能讓市民安居樂業。 感謝！

張柏浚謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Tung 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 03:09

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

請停止研究開發郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為棕地同樣是珍貴的土地資源，政府必須規劃分配。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不 應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

這是因為自然環境對市民亦十分重要，而政府可選擇其他土地供應選項（棕地，私人 遊樂場地契約用地等）。

本人希望土地供應專責小組虛心接受市民的意見，無須開發郊野公園邊陲地帶。

謝謝！

Tung 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

CHAN KIN ON 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 02:58

From: [redacted]
To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應破壞自然和郊野，包括填海和郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 釋放現有的土地資源。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不 應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。 希望土地供應小組聆聽

民意，促請政府改善規劃，令市民真正安居樂業。 祝願 閣下生活愉快！

CHAN KIN ON 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Mak Pang Sun 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 02:46

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

優先使用棕地，守護自然郊野及郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 因為政府有責任全面規劃棕地，更有效運用珍貴的土地資源。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不 應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為郊野公園就是郊野公園，沒有所謂邊陲地帶。 懇請土地供應小組聽取民意，令香港真正可持續發展。 順祝 國泰民安！

Mak Pang Sun 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Lau kalok 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 02:38

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

優先使用棕地，守護自然郊野及郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

這將提升香港土地的使用效率。

當局不應發展郊野公園邊陲地帶（不論是作為中長期選項的兩個試點，或作為概念性選項），亦不應在維港以外近岸填海及發展東大嶼都會，對於發展農地也須謹慎處理，因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。 衷心

希望土地供應小組接納意見，要求政府改善規劃，保護珍貴的自然環境。 順

祝 生活愉快！

Lau kalok 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Hui yuen man 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 02:00

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

善用棕土，不應發展郊野公園邊陲地帶和填海

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已經足以應付香港未來的房屋需求。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個 涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。

因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。 本人希望土地供應小組向政府反映本人意見，保護香港的自然環境。 祝願 閣下生活愉快！

Hui yuen man 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Yu sze wai 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 01:54

From: [redacted]
To: tfls@devb.gov.hk

先用棕地，糾正規劃問題

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為棕地有 723 公頃，更能有效為基層提供房屋需求。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為郊野公園就是郊野公園，沒有所謂邊陲地帶。 懇

請土地供應小組聽取民意，令香港真正可持續發展。

順祝 生活愉快！

Yu sze wai 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Chan Mi 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 01:54

From: [redacted]
To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應破壞自然和郊野，包括填海和郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 釋放現有的土地資源。

當局不應發展郊野公園邊陲地帶（不論是作為中長期選項的兩個試點，或作為概念性 選項），亦不應在維港以外近岸填海及發展東大嶼都會，對於發展農地也須謹慎處 理，因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

因為其他選項已經足夠。 請黃遠輝先生為香港下一代著想，不要開發郊野公園邊陲地帶。 順祝 生活愉快！

Chan Mi 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

施曉娟對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 01:51

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

優先發展棕地，無須發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為政府有責任全面規劃棕地，更有效運用珍貴的土地資源。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的吁氣地方。

因為郊野公園就是郊野公園，沒有所謂邊陲地帶。 衷心希望土地供應小組接

納意見，要求政府改善規劃，保護珍貴的自然環境。 謝謝！

施曉娟謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

WONG KING KEUNG 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 01:44

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府必須優先使用棕地和私人遊樂場地契約用地，有研究已經指出，香港的棕地及粉 嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

此舉有助改善新界的環境及令土地用得更有效率。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為我們要尊重大自然。 請土地供應小組尊重民意，

為香港市民保護自然環境。 祝 安好！

WONG KING KEUNG 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Kayung 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 01:42

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應包括填海和郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為棕地可以快速解決公營房屋需求。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的吁氣地方。

因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。 懇請

土地供應小組聽取民意，令香港真正可持續發展。 祝

安好！

Kayung 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Lee hiu wai 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 01:42

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

郊野公園邊陲地帶和填海都不應成為發展和土地供應的選項

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局必須首先善用棕地，及私人遊樂場地契約用地，釋放現有的土地資源。

有研究已經指出，香港的棕地及粉嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的叫氣地方。

因為填海將破壞海洋生態。 本人希望土地供應專責小組虛心接受市民的意見，

無須開發郊野公園邊陲地帶。 萬分感謝！

Lee hiu wai 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Wong holly 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 01:25

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

請停止研究開發郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為政府有責任全面規劃棕地，更有效運用珍貴的土地資源。

政府不應發展郊野公園兩個試點作為中長期選項，不應研究郊野公園邊陲地帶其他地 點，亦不應考慮在維港以外填海，因為填海將破壞海洋生態。

因為填海將破壞海洋生態。 本人期望土地供應專責小組能真的能保護我們的環境，也能讓市民安居樂業。 順祝 生活愉快！

Wong holly 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Lorraine 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 01:24

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

優先發展棕地，無須發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 因為政府應糾正棕地零亂擴散的現象，好好規劃。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不 應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為填海將破壞海洋生態。 請土供組如實向特首林鄭月娥反映市民訴求，規劃棕地，保護郊野邊陲地帶。 萬分感謝！

Lorraine 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Chan Amy 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 01:22

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

優先發展棕地，無須發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為棕地同樣是珍貴的土地資源，政府必須規劃分配。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不 應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為郊野公園就是郊野公園，沒有所謂邊陲地帶。 希望土地供應小組聆聽民意，促請政府改善規劃，令市民真正安居樂業。 謝謝！

Chan Amy 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Yim 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 01:18

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

不應發展郊野公園邊陲地帶，守護大自然

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

釋放現有的土地資源。

當局不應發展郊野公園邊陲地帶（不論是作為中長期選項的兩個試點，或作為概念性選項），亦不應在維港以外近岸填海及發展東大嶼都會，對於發展農地也須謹慎處理，因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

這是因為自然環境對市民亦十分重要，而政府可選擇其他土地供應選項（棕地，私人遊樂場地契約用地等）。

本人期望土地供應專責小組能真的能保護我們的環境，也能讓市民安居樂業。

謝謝！

Yim 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Jane Lam 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 01:18

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為政府應糾正棕地零亂擴散的現象，好好規劃。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填 海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們 要尊重大自然。

因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。 懇請

土地供應小組聽取民意，令香港真正可持續發展。 謝謝！

Jane Lam 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

tongyancy 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 01:17

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

請停止研究開發郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 這將有助釋放土地資源。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填 海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們 要尊重大自然。

這是因為自然環境對市民亦十分重要，而政府可選擇其他土地供應選項（棕地，私人 遊樂場地契約用地等）。

請黃遠輝先生為香港下一代著想，不要開發郊野公園邊陲地帶。

順祝 國泰民安！

tongyancy 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Andy Leung 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 01:13

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

郊野公園邊陲地帶和填海都不應成為發展和土地供應的選項

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為政府有責任全面規劃棕地，更有效運用珍貴的土地資源。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為郊野公園就是郊野公園，沒有所謂邊陲地帶。 請土供組如實向特首林鄭月娥反映市民訴求，規劃棕地，保護郊野邊陲地帶。 感謝！

Andy Leung 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

yu kin wa 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 01:10

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應破壞自然和郊野，包括填海和郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 這將提升香港土地的使用效率。

當局不應發展郊野公園邊陲地帶（不論是作為中長期選項的兩個試點，或作為概念性 選項），亦不應在維港以外近岸填海及發展東大嶼都會，對於發展農地也須謹慎處 理，因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

這是因為大自然也是市民優質生活的重要元素，必須保護。 本人希望土地供應小組向政府反映本人意見，保護香港的自然環境。 感謝！

yu kin wa 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Wong pat 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 01:08

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

先用棕地，糾正規劃問題

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 釋放現有的土地資源。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不 應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為填海將破壞海洋生態。 本人希望土地供應專責小組虛心接受市民的意見，

無須開發郊野公園邊陲地帶。 謝謝！

Wong pat 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Man Lok Yu's suggestions on Land Supply - Country Parks should never be an option for development

19/09/2018 01:06

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

For the HKSAR Government's Task force on Land Supply

I feel very strongly that Hong Kong should not develop its country parks and am hereby submitting my feedback for the Task Force on Land Supply's public engagement as follows:

- The government should absolutely prioritise the development of brownfields. Studies have shown that there is more than sufficient land from brownfields to meet Hong Kong's housing needs;

- Country parks and their peripheries, as well as land reclamation should never be an option for development(whether short-term, mid-term, long-term or conceptual). Other areas of natural resources (such as farmland) should also be approached with extreme caution because these options will cause irreversible harm to Hong Kong's environment and natural resources;

- I earnestly request the SAR government to take a bold step forward and finally resolve Hong Kong's enduring and unjust land-planning problem.

I kindly request the Task Force on Land Supply to convey my views to the government departments responsible, so that Hong Kong can pursue a land development model that is sustainable, has integrity and will benefit everyone.

Sincerely yours,
Man Lok Yu

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Kit Wan 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 01:06

From: [redacted]
To: tfls@devb.gov.hk

先用棕地，糾正規劃問題

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

此舉有助改善新界的環境及令土地用得更有效率。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。

因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

希望土地供應小組聆聽民意，促請政府改善規劃，令市民真正安居樂業。

順祝 台安！

Kit Wan 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Horace Cheng 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 01:06

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已經足以應付香港未來的房屋需求。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填 海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們 要尊重大自然。

因為郊野公園是香港市民難得的叫氣地方。 希望土地供應小組聆聽民意，

促請政府改善規劃，令市民真正安居樂業。 祝願 閣下生活愉快！

Horace Cheng 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Angus 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 00:50

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應包括郊野公園邊陲地帶和填海

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府必須優先使用棕地和私人遊樂場地契約用地，有研究已經指出，香港的棕地及粉 嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

釋放現有的土地資源。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。

因為我們要尊重大自然。

本人期望土地供應專責小組能將本人意見進一步反映予政府相關部門，讓香港能真正落實可持續和以人與生態為本的發展規劃。

敬祝安好！

Angus 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Maggie Ho 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 00:50

From: [redacted]
To: tfls@devb.gov.hk

填海和郊野公園邊陲地帶都不應成為發展和土地供應的選項

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 因為棕地可以快速解決公營房屋需求。

政府不應發展郊野公園兩個試點作為中長期選項，不應研究郊野公園邊陲地帶其他地 點，亦不應考慮在維港以外填海，因為填海將破壞海洋生態。

因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。 本人希望土地供應小組向政府反映本人意見，保護香港的自然環境。 祝 安好！

Maggie Ho 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Ghafoor Sabrina 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 00:46

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

不應發展郊野公園邊陲地帶，守護大自然

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為發展棕地是大勢所趨，最能回應市民上樓的需求。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。

因為郊野公園就是郊野公園，沒有所謂邊陲地帶。 請土供組回應香港人

的訴求，優先發展粉嶺高球場，解決基層上樓問題。 敬祝安好！

Ghafoor Sabrina 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Chow KA kit 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 00:45

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

優先使用棕地，守護自然郊野及郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局必須首先善用棕地，及私人遊樂場地契約用地，釋放現有的土地資源。 因為棕地有 723 公頃，更能有效為基層提供房屋需求。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港 市民難得的叫氣地方。

因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

本人期望土地供應專責小組能將本人意見進一步反映予政府相關部門，讓香港能真正 落實可持續和以人與生態為本的發展規劃。

順祝 生活愉快！

Chow KA kit 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Renee Yan 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 00:43

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

愛護自然，不應發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

這將有助釋放土地資源。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。 懇請土地供應小組

聽取民意，令香港真正可持續發展。 萬分感謝！

Renee Yan 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Cheung Wai Yi 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 00:42

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應包括填海和郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 因為棕地同樣是珍貴的土地資源，政府必須規劃分配。

政府不應發展郊野公園兩個試點作為中長期選項，不應研究郊野公園邊陲地帶其他地 點，亦不應考慮在維港以外填海，因為填海將破壞海洋生態。

因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

本人期望土地供應專責小組能將本人意見進一步反映予政府相關部門，讓香港能真正落實可持續和以人與生態為本的發展規劃。

萬分感謝！

Cheung Wai Yi 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Cathy 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 00:40

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為發展棕地是大勢所趨，最能回應市民上樓的需求。

當局不應發展郊野公園邊陲地帶（不論是作為中長期選項的兩個試點，或作為概念性 選項），亦不應在維港以外近岸填海及發展東大嶼都會，對於發展農地也須謹慎處 理，因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。 請土地供應小組尊重民意，為香港市民保護自然環境。 萬分感謝！

Cathy 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Wong 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 00:38

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

請不要發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶地點

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為政府應糾正棕地零亂擴散的現象，好好規劃。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

這是因為自然環境對市民亦十分重要，而政府可選擇其他土地供應選項（棕地，私人遊樂場地契約用地等）。

本人期望土地供應專責小組能將本人意見進一步反映予政府相關部門，讓香港能真正 落實可持續和以人與生態為本的發展規劃。

謝謝！

Wong 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Polly Cheng 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 00:38

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應包括郊野公園邊陲地帶和填海

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

這將提升香港土地的使用效率。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的叫氣地方。

因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

本人期望土地供應專責小組能將本人意見進一步反映予政府相關部門，讓香港能真正落實可持續和以人與生態為本的發展規劃。

祝願 閣下生活愉快！

Polly Cheng 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Muriel Leung 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 00:36

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

優先使用棕地，守護自然郊野及郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 因為政府有責任全面規劃棕地，更有效運用珍貴的土地資源。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填 海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們 要尊重大自然。

因為我們要尊重大自然。 懇請土地供應小組聽取民意，

令香港真正可持續發展。 順祝 台安！

Muriel Leung 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Chau Tsz Yau 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 00:36

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

不應發展郊野公園邊陲地帶，守護大自然

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 釋放現有的土地資源。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不 應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為填海將破壞海洋生態。 請土地供應小組尊重民意，

為香港市民保護自然環境。 敬祝安好！

Chau Tsz Yau 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Chow Lai 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 00:34

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府必須優先使用棕地和私人遊樂場地契約用地，有研究已經指出，香港的棕地及粉 嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

有研究已經指出，香港的棕地及粉嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因 為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

這是因為大自然也是市民優質生活的重要元素，必須保護。 希望土地供

應小組聆聽民意，促請政府改善規劃，令市民真正安居樂業。 謝謝！

Chow Lai 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Irene Lai 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 00:34

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

善用棕土，不應發展郊野公園邊陲地帶和填海

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

釋放現有的土地資源。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的叫氣地方。

因為郊野公園就是郊野公園，沒有所謂邊陲地帶。 本人期望土地供應專責小

組能真的能保護我們的環境，也能讓市民安居樂業。 謝謝！

Irene Lai 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

NG PO YEE 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 00:32

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

優先發展棕地，無須發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府必須優先使用棕地和私人遊樂場地契約用地，有研究已經指出，香港的棕地及粉 嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

釋放現有的土地資源。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的吁氣地方。

因為郊野公園就是郊野公園，沒有所謂邊陲地帶。

本人期望土地供應專責小組能將本人意見進一步反映予政府相關部門，讓香港能真正落實可持續和以人與生態為本的發展規劃。

謝謝！

NG PO YEE 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Kelly Kung 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 00:32

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

善用棕土，不應發展郊野公園邊陲地帶和填海

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為棕地有 723 公頃，更能有效為基層提供房屋需求。

當局不應發展郊野公園邊陲地帶（不論是作為中長期選項的兩個試點，或作為概念性選項），亦不應在維港以外近岸填海及發展東大嶼都會，對於發展農地也須謹慎處理，因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。 本人希望土地供應小

組向政府反映本人意見，保護香港的自然環境。 祝 安好！

Kelly Kung 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Anson chan 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 00:30

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應包括填海和郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局必須首先善用棕地，及私人遊樂場地契約用地，釋放現有的土地資源。 因為棕地有 723 公頃，更能有效為基層提供房屋需求。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港 市民難得的叫氣地方。

這是因為大自然也是市民優質生活的重要元素，必須保護。 本人期望土地供應專責小組能真的能保護我們的環境，也能讓市民安居樂業。 萬分感謝！

Anson chan 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Virginia Hui 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 00:28

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

先用棕地，糾正規劃問題

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 因為政府應糾正棕地零亂擴散的現象，好好規劃。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不 應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為其他選項已經足夠。 本人希望土地供應小組向政府反映本人意見，保護香港的自然環境。 敬祝安好！

Virginia Hui 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Karen Wong 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 00:28

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

優先使用棕地，守護自然郊野及郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局必須首先善用棕地，及私人遊樂場地契約用地，釋放現有的土地資源。 這將提升香港土地的使用效率。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不 應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為郊野公園就是郊野公園，沒有所謂邊陲地帶。 本人希望土地供應專責小組虛心接受市民的意見，無須開發郊野公園邊陲地帶。 謝謝！

Karen Wong 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Tracy Kwok 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 00:28

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

不應發展郊野公園邊陲地帶，守護大自然

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。

因為棕地欠缺規劃及管理，若能善用，相信可以應付急切的房屋需求，為香港提供土地資源。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們要尊重大自然。

因為填海將破壞海洋生態。 本人期望土地供應專責小組能真的能保護我們的環境，也能讓市民安居樂業。 順祝 國泰民安！

Tracy Kwok 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Kim chan 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 00:22

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

先用棕地，糾正規劃問題

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局必須首先善用棕地，及私人遊樂場地契約用地，釋放現有的土地資源。 釋放現有的土地資源。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個 涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。

這是因為自然環境對市民亦十分重要，而政府可選擇其他土地供應選項（棕地，私人 遊樂場地契約用地等）。

請土供組如實向特首林鄭月娥反映市民訴求，規劃棕地，保護郊野邊陲地帶。

感謝！

Kim chan 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Sum Ming Fat 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 00:22

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

愛護自然，不應發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為政府應糾正棕地零亂擴散的現象，好好規劃。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們要尊重大自然。

因為其他選項已經足夠。 懇請土地供應小組聽取民意，令香港

真正可持續發展。 敬祝安好！

Sum Ming Fat 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Jacqui 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 00:20

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應包括郊野公園邊陲地帶和填海

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府必須優先使用棕地和私人遊樂場地契約用地，有研究已經指出，香港的棕地及粉 嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

這將提升香港土地的使用效率。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的吁氣地方。

因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

本人希望土地供應小組向政府反映本人意見，保護香港的自然環境。

萬分感謝！

Jacqui 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

wing Lai 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 00:14

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

請停止研究開發郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。

有研究已經指出，香港的棕地及粉嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為填海將破壞海洋生態。 本人希望土地供應小組向政府反映本人意見，保護香港的自然環境。 順祝 國泰民安！

wing Lai 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Fong 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 00:14

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

土地供應的選項不應包括郊野公園邊陲地帶和填海

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為棕地有 723 公頃，更能有效為基層提供房屋需求。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因 為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

這是因為大自然也是市民優質生活的重要元素，必須保護。

本人期望土地供應專責小組能將本人意見進一步反映予政府相關部門，讓香港能真正 落實可持續和以人與生態為本的發展規劃。

敬祝安好！

Fong 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Ng Po ming 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 00:14

From: [redacted]
To: tfls@devb.gov.hk

先用棕地，糾正規劃問題

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為棕地有723 公頃，更能有效為基層提供房屋需求。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因 為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為我們要尊重大自然。 衷心希望土地供應小組接納意見，要求政府改善規劃，保護珍貴的自然環境。 敬祝安好！

Ng Po ming 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Cara 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 00:12

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

先用棕地，糾正規劃問題

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 釋放現有的土地資源。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填 海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們 要尊重大自然。

因為其他選項已經足夠。 懇請土地供應小組聽取民意，

令香港真正可持續發展。 萬分感謝！

Cara 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Mak Wing Yan 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 00:12

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

先用棕地，糾正規劃問題

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 因為棕地同樣是珍貴的土地資源，政府必須規劃分配。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填 海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們 要尊重大自然。

因為郊野公園就是郊野公園，沒有所謂邊陲地帶。 請土供組如實向特首林鄭月娥反映市民訴求，規劃棕地，保護郊野邊陲地帶。 謝謝！

Mak Wing Yan 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Kris Lai 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 00:11

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

請停止研究開發郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已經足以應付香港未來的房屋需求。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個 涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。

因為其他選項已經足夠。 衷心希望土地供應小組接納意見，要求政府改善規劃，保護珍貴的自然環境。 祝願 閣下生活愉快！

Kris Lai 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Crystal 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 00:10

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

愛護自然，不應發展郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為棕地可以快速解決公營房屋需求。

政府必須停止研究發展郊野公園邊陲地帶兩個試點及其他邊陲地帶，亦不應考慮兩個涉及維港以外填海的中長期土地選項，農地發展亦須小心看待，因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。

因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。 請土

地供應小組尊重民意，為香港市民保護自然環境。 祝

願 閣下生活愉快！

Crystal 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Ming wai kin 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 00:05

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

不應發展郊野公園邊陲地帶，守護大自然

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已 經足以應付香港未來的房屋需求。

因為棕地有 723 公頃，更能有效為基層提供房屋需求。

當局不應發展郊野公園邊陲地帶（不論是作為中長期選項的兩個試點，或作為概念性選項），亦不應在維港以外近岸填海及發展東大嶼都會，對於發展農地也須謹慎處理，因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

因為郊野公園是香港市民難得的吋氣地方。 本人期望土地供應專責小組能真

的能保護我們的環境，也能讓市民安居樂業。 祝願 閣下生活愉快！

Ming wai kin 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Wong 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 00:04

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

善用棕土，不應發展郊野公園邊陲地帶和填海

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 因為棕地可以快速解決公營房屋需求。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填 海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們 要尊重大自然。

因為我們要尊重大自然。 希望土地供應小組聆聽民意，促請政府改善規劃，令市民真正安居樂業。 順祝 國泰民安！

Wong 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Fin 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 00:03

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

先用棕地，糾正規劃問題

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 棕地和私人遊樂場地契約用地，必須被選為優先選項，這將有助釋放土地資源。 這將提升香港土地的使用效率。

當局不應研究在郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶）興建房屋，也不 應考慮在維港以外近岸和東大嶼填海，其他天然資源（例如農地）亦要謹慎看待，因為我們不能犧牲郊野公園的重要生態和生物。

因為其他選項已經足夠。 希望土地供應小組聆聽民意，促請政府改善規劃，令市民真正安居樂業。 順祝 生活愉快！

Fin 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Leung Ka Lo 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 00:00

From: [redacted] To: tfls@devb.gov.hk

優先使用棕地，守護自然郊野及郊野公園邊陲地帶

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見： 當局須優先利用棕地，還有私人遊樂場地契約用地，這將提升香港土地的使用效率。 釋放現有的土地資源。

當局不應發展郊野公園邊陲地帶（不論是作為中長期選項的兩個試點，或作為概念性 選項），亦不應在維港以外近岸填海及發展東大嶼都會，對於發展農地也須謹慎處 理，因為這些選項都會為香港的生態環境和天然資源帶來不能逆轉的破壞。

因為填海將破壞海洋生態。 衷心希望土地供應小組接納意見，要求政府改善規劃，保護珍貴的自然環境。 敬祝安好！

Leung Ka Lo 謹啟

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Ling Chiu Ting 對土地供應選項及相關議題的意見

19/09/2018 00:00

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

先用棕地，糾正規劃問題

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府必須優先使用棕地和私人遊樂場地契約用地，有研究已經指出，香港的棕地及粉 嶺高爾夫球場等已經足以應付香港未來的房屋需求。

這將提升香港土地的使用效率。

政府不應發展郊野公園兩個試點作為中長期選項，不應研究郊野公園邊陲地帶其他地點，亦不應考慮在維港以外填海，因為填海將破壞海洋生態。

因為我們要尊重大自然。 希望土地供應小組聆聽民意，促請政府改善規劃，

令市民真正安居樂業。 順祝 台安！

Ling Chiu Ting 謹啟

55442

14 September, 2018

Mr. Stanley Wong Yuen-Fai, SBS, JP

Chairman

Task Force on Land Supply

Development Bureau19/F., West Wing

Central Government Offices

2 Tim Mei Avenue, Tamar

Hong Kong

Dear Mr. Wong,

Re: Support for Preservation of The Hong Kong Golf Club (HKGC) & Other Recreation & Sports Clubs

We are a group of expats living and working in Hong Kong.

We strongly disagree with the suggestion that land occupied by HKGC and other recreation and sports clubs should be resumed by the government in favor of housing developments for the following reasons :-

(1) Hong Kong is already overcrowded in its present state. "Green Lung" like the HKGC should be maintained at all costs.

(2) Hong Kong's housing affordability problem is not caused by the existence of HKGC and other recreation and sports clubs. The Hong Kong Government should have the foresight to do long term planning to solve this multi-year housing shortage problem. The government should not kick the bucket forward by short-term and inadequate "fixes" such as taking back land from the HKGC and other leisure clubs.

(3) The HKGC was founded in 1889, and is one of the oldest golf clubs in Asia. This precious heritage should be preserved together with its invaluable woodlands and trees. It also harbours some protected species of birds, insects and even reptiles.

Thank you for your attention.

Yours sincerely,

.../2

Signature(s) **Name(s)**

[redacted]

未能確認來信人機構是否願意公開姓名
Unable to ascertain whether the sender wishes to have his name published

Signature(s) **Name(s)**

[redacted]

c.c. [redacted]

55443

Gammon Construction Limited
28/F Devon House
Taikoo Place 979 King's Road
Hong Kong

金門建築有限公司
香港英皇道979號太古坊
德宏大廈廿八樓

Tel 電話 (852) 2516 8823
Fax 傳真 (852) 2516 6260
www.gammonconstruction.com

19 September 2018

Mr Stanley Wong Yuen-fai, S.B.S., J.P.
Chairman
Task Force on Land Supply
17/F, West Wing, Central Government Offices,
2 Tim Mei Avenue, Tamar, Hong Kong

Dear Mr Wong,

Public Engagement Exercise of "Land for Hong Kong: Our Home, Our Say"

We much appreciate the efforts of the Task Force to develop the 18 land supply options and actively engage different sectors in our society for finding solutions to the issue of land shortage in Hong Kong.

In Gammon, we have engaged with focus groups made up of staff from junior to senior level to gather their opinions on the land supply; and have summarized the views into the report as attached.

We anticipate the comments received for the consultation of land supply will serve for formulating a framework for our land development in future and we expect concrete initiatives and strategies will be rolled out in due time for the prosperity of Our Home.

Yours sincerely,

[redacted]
Thomas Ho
Chief Executive

Encl.

INNOVATE TO NEW HEIGHTS
憑創意 建新高

Task Force on Land Supply's 18 Land Supply Options

A steady and sufficient supply of land is the foundation of the sustainable development of our city. We appreciate the efforts of the Task Force on Land Supply to develop 18 options for public discussion and would like to express our views on some of them.

Reclamation

We consider reclamation provides a viable solution to address the pressing need of land supply. In fact, reclamation has been proven to be a good approach in Hong Kong and other countries. Singapore has utilised extensive land reclamation to expand by 24 percent to meet social needs; while in Hong Kong, six of the new towns including Sha Tin and Tuen Mun have risen upon reclaimed land.

We understand the public concern over the possible impacts reclamation would bring and therefore propose the following recommendations.

- Set up an independent committee to advise on planning and implementation of proposed reclamation projects. The committee should consist of experts from green groups, engineering, academy, government authorities and relevant associations. The key is to strike a balance between development and conservation.
- Roll out a detailed plan on the use of the reclamation projects proposed, including outlining relevant transport and infrastructure development for further public engagement and discussion. This should allay public fears that the reclaimed land will be used for luxury housing. The plan should also be designed to elevate Hong Kong's position in the Greater Bay Area development.
- Thorough studies should be conducted on coastal habitats, marine ecology, fisheries resources...etc in breadth and depth. To respond to the social criticism and concerns over environmental issues, facts and data derived from those studies are required.
- Adopt the most advanced and environmentally friendly reclamation methods, i.e. deep cement mixing, to reduce its impact to the ecosystem.
- A typical programme for reclamation projects takes about 11 years or more to complete. The Government should review and streamline the statutory procedures so as to accelerate this lengthy process.
- Formulate a reasonable compensation and relocation mechanism for those who might be affected by the reclamation, for example, the fishing industry.

- Among the "5 plus 1" potential reclamation sites, we consider the reclamation to build the proposed artificial islands in the Central Waters is a viable option. With relatively less impact on shorelines with high ecological value, the new land, which can provide up to 1,000 ha, is important for Hong Kong's long-term development.

Brownfield Sites/Agricultural Land

Underutilised brownfield sites are a waste of land resources and the public's voice on developing them is strong. If the Government does not take a firm step in this direction, it

will be difficult for society to accept reclamation. In principal, we support the development of brownfield sites as long as they can integrate infrastructure facilities into the overall community development strategy without disrupting the natural ecology. We understand the complicated processes and lengthy time involved in ownership issues, land resumption, compensation and relocation arrangements, however, the determination of government to resolve them is essential. We therefore suggest:

- Formulate a comprehensive brownfield development strategy by offering a more flexible and reasonable compensation and relocation mechanism.
- Review the land-use conversion process that currently involves various authorities and is criticised as being lengthy and frustrating.
- Raise plot ratios on the redevelopment of brownfield sites to maximise land use.
- Make better use of the power of land resumption.
- Prioritise larger brownfield sites with higher development potential.
- Continue studies on the unidentified/remaining 760 hectares of sites which also have development potential despite being loosely scattered in the New Territories.
- Establish a comprehensive database for land use in the New Territories for future planning.

We support the Government taking the lead and adopting a public-private partnership **(PPP)** model to develop the no less than 1,000 hectares of agricultural land owned by major developers and private landlords in the New Territories. PPP has been commonly used in foreign countries for decades; in Britain the government set up Infrastructure and Projects Authority to expedite the process of PPP projects. It is a potentially win-win strategy with more residential units created for the community while the developers benefit from government provision of infrastructure and ancillary facilities such as roads and sewage discharge.

To help mitigate public concern over government-business collusion, we propose to set up an independent body comprising different professionals to formulate criteria for deciding the details of the PPP model and development. All interested developers should be on a level playing field. There should be a fair and transparent mechanism to work out the public/private housing split for each project; and to ensure the applications are assessed objectively and consistently.

Caverns development

Europe has taken advantage of caverns for public and private facilities. Notable examples include the Itäkeskus Swimming Hall in Finland, the Gjovik Olympic Cavern Hall in Norway and CERN's Underground Research Laboratory in Switzerland. In Hong Kong, several cavern projects have already been successfully implemented: the relocation of two salt water service reservoirs to make way for the development of Hong Kong University's Centennial Campus, and the Stanley Sewage Treatment Works are worth noting.

The cost-effectiveness of cavern development remains a challenge. For example, the development cost for the relocation of Sha Tin Sewage Treatment Works is estimated at about HK$208,000 per square metre. To minimise the huge costs incurred, exploration on innovative techniques and further learning from overseas is definitely required. We suggest the Government speed up the feasibility studies with the 48 "Strategic Cavern

Areas" identified, covering a massive area of approximately 4,500 hectares. We also ask the Government to review the existing statutory procedures as it takes at least 10 to 15 years to get a cavern project up and running. This lengthy process is partly due to the possible procedures required including those under the Environmental Impact Assessment Ordinance, the Country Parks Ordinance and the Town Planning Ordinance.

Periphery of Country Parks
The development of the periphery of country parks is controversial and should be taken as a last resort, in consideration of their natural ecological value and uniqueness.

Topside Development of Terminals
Taking into consideration traffic arrangements and visual and environmental impacts, we opine that topside development of Kwai Tsing Container Terminals would be more appropriate for bar bending yards/public facilities rather than housing.

Reclaiming part of Plover Cove Reservoir for New Town Development
Hong Kong has to rely on the Plover Cove Reservoir for the stability and reliability of water supply. Reclaiming part of Plover Cove Reservoir for New Town Development will cause the strategic reserve to drop from a level of 4 to 6 months' consumption to only 3 to 4 months' consumption. In light of the Reservoir's critical role to cope with water supply crisis combined with the high cost of development and potential impact to the natural environment, we opine it is an unviable approach for land supply.

Alternative Uses of Sites under Private Recreational Leases /
Relocation or Consolidation of Land-Extensive Recreational Facilities
We support relocating the Fanling Golf Course and releasing the 170-hectare land for creating over 13,000 housing units as this would be a faster way to provide new homes. Considering that there are valuable heritages including Fanling Club House (Grade 2), Fanling Half-way House (Grade 3) and Fanling Lodge (Grade 1) in the area, we recommend integrating them into the development. In addition, plan for tree conservation and protection should form part of the development process.
We also recommend the Government study on other possible land supply options such as racecourse.

Other Land Supply Options
Redevelopment of Vacant School Premises and Community Centres
We suggest the government speed up the process for reviewing vacant school premises and community centres, especially in North District, for other possible long-term uses.

Industrial Building Revitalisation / Redevelopment
To release more land resources, we opine that government should offer more incentives and relax certain restrictions to encourage landlords of old industrial buildings to carry out redevelopment or to apply for wholesale conversion. Such a scheme inject new impetus into the development of old industrial areas and provides operating space for cultural and creative industries. Revitalisation/ redevelopment plans can be considered in Yau Tong and Kwun Tong, in which many old buildings are vacant.

Other Comments

Considering the public's call for larger individual spaces, as well as the pressing needs for facilities and accommodation for the aging population, we consider that the projected shortfall of 1,200 hectares of land is likely underestimated; in particular, the estimated 230 hectares for housing is inadequate to quench the city's acute land thirst.
Land supply options must be prioritised cautiously in consideration of public consent, their technical feasibility and social, economic and environmental impacts.

Development of infrastructure and supporting facilities should be vigilantly taken into account when the government is rolling out the blueprint for the development / redevelopment areas.

To resolve the imminent problem of a shortage of developable land, we cannot rely on a few options. Some land options, such as brownfield, involve the relocation of existing business/ residents / facilities. Therefore, to enforce the bargaining power of the government, it must speed up efforts on decision and implementation for the possible land options or else the development of our sustainable city will be hindered.

55444

18 September 2018

Mr Stanley Wong
Task Force on land Supply(TFLS)
17/F, West Wing, Central Government Offices,
2 Tim Mei Avenue, Tamar,
Hong Kong

Dear Mr. Wong,

I don't play golf and I am not interested in this sport at all. But in my opinion, Hong Kong is an international city and we need an international golf club. HKGC is the heritage of HK. Please do not take away any lands in the HKGC for building public housing.

Sincerely,

[redacted]

18 September 2018

Mr Stanley Wong
Task Force on land Supply(TFLS)
17/F, West Wing, Central Government Offices,
2 Tim Mei Avenue, Tamar,
Hong Kong

Dear Mr. Wong,

HKGC is a key supporter of the HKGA in giving playing rights to the HK young talent players. In order for the sports of golf to growth and be popular. We need a training center. HKGC is the venue. Please don't take away any lands from the HKGC.

Sincerely,

[redacted]

[redacted]

55446

[redacted]

11 September 2018

Mr Stanley Wong Yuen-fai, SBS, JP
Chairman, Task Force on Land Supply
Development Bureau
19/F, West Wing, Central Government Offices
2 Tim Mei Avenue, Tamar
Hong Kong

Dear Mr Wong

I am writing to confirm that I do not support neither the partial nor full reclamation of the Fanling property as the entire Fanling site is important to Hong Kong.

History and Heritage

- HKGC is an important part of Hong Kong's heritage. It is the oldest golf club in South East Asia and the second oldest in Asia.

- The clubhouse at Fanling was constructed in 1911 and is a Grade II Heritage Building. The Pavilion on the OLD Course, opened in 1918, is a Grade III Heritage Building.

- There are 68 ancestral graves with many of them dating back several hundred years to the Qing and Ming dynasties.

.... /2

Ecological and Conservation Values

- HKGC is an important green lung in the northern New Territories; over 40%, or 74.2 hectares, of the Fanling courses are comprised of dense woodland, including secondary forests.

- The Fanling courses have many trees which are protected by Hong Kong law and meet the Government's criteria of 'Old and Valuable Trees'.

- The three courses are also inhabited by a huge diversity of fauna including protected species of birds, insects, reptiles and other wildlife.

Public Access

- Facilities at Fanling are open to the public from Monday to Friday throughout the year.

- In 2017 over 50,000 (42%) of the 120,000 rounds of golf were played by non-members.

Iconic International Tournaments

- The Hong Kong Open is Hong Kong's oldest professional sporting event.

- In 2018, HKGC will host the 60th Edition of the Hong Kong Open. The Hong Kong Open is co-sanctioned by the European and Asian PGA Tours and is one of only two professional tournaments in the world to have been hosted at the same venue for more than 50 years.

- A record attendance of over 48,000 spectators attended the 2017 Hong Kong Open including more than 10,000 international visitors. The Hong Kong Open is broadcast worldwide to over 400 million households.

Grooming Young Talented Golfers

- HKGC has been a key supporter of the Hong Kong Golf Association (HKGA) in the grooming of young talent by providing HKGA free access to host its squad team training and amateur tournaments.

- In May 2018, the HKGC sponsored the HKGA's inaugural Inter-Secondary Schools Golf Tournament by providing the Old Course as the tournament venue and offering free practice rounds and other support for participating school teams.

.../ 3

- HKGC founded the Hong Kong Ladies Open and has hosted it in Fanling for the past 4 years. Playing in the tournament has enabled Hong Kong's talented young amateurs to earn world ranking points to help them to qualify for international events including The Olympic Games.

Community Outreach Charitable Works

- Over 200 non-member events, including many fund-raising charity golf days, are held every year at the Fanling golf courses. More than HK$20 million is raised annually for a variety of charities, such as the Community Chest, the Tung Wah Group of Hospitals, the Yan Chai Hospital, and others.

- The HKGC's in-house annual flagship charity event, the 'Cup of Kindness', was launched 30 years ago. The event raises funds every year for community-based charities in North District, including the North District Hospital.

Yours sincerely

[redacted]

Gordon French

55447

[redacted]

September 19, 2018

Taskforce on Land Supply options – public engagement exercise
Secretariat, Task Force on Land Supply,
17/F West Wing, Central Government Offices,
2 Tim Mei Avenue, Tamar, Hong Kong

Dear Sir,

I understand the Secretariat is currently reviewing policies on 'Private Recreational Leases' and I wish to add the following for your consideration for The Royal Hong Kong Yacht Club (RHKYC).

My young family of 5 are involved in the sport of sailing and often take part in numerous courses and competitions including the annual around the Island Races, South China sea race, Macau race and various weekly regattas in Victoria Harbor, Middle Island Repulse bay and Sai Kung Shelter Cove. This sporting activity keeps my family, healthy, connected and engaged to an amazing water sport within one of most beautiful harbour in the world.

The RHKYC's focus on sailing, rowing, paddling and dragon boating for all ages and skill levels makes it a leader in its field. The Club invests significantly in the sports it provides and is a non-profit - so income generated goes back to the sport itself.

While reviewing land premium please take into consideration that anything excessive would be detrimental to the club's middle class families / members like us as we will not be able to afford the higher fees, and thus compelled to give up our membership. We have been part of the RHKYC since 2003 and have had many fond memories there; it would be a shame to have to give that up. The RHKYC provides us all a well-deserved break from Hong Kong's stressful lifestyle. Without sports clubs like RHKYC the government will have to operate as well as fund activities currently funded by sports clubs.

Training programs offered by RHKYC are open to the public and cover all ages and abilities. Before joining the club my family and often took part in their public courses prior and various competitions. RHKYC hosted courses are open to non-members and as I understand non-members represent 40% of sailing classes.

The RHKYC plays an essential role in grooming sporting talent in Hong Kong. It has a strong focus on youth and is vital in developing the sailing & rowing champions of tomorrow. Our Government does not provide these development opportunities at beginner level and elite sports levels - RHKYC fulfills this gap. During the past RHKYC has used its own resources from our (membership) fees and any operating surplus is used to invest into the sports, facilities/equipment/training/races. RHKYC organizes a number of international races such as International Regatta, Hong Kong – Vietnam race and San Fernando Race. Water race management for the Volvo Ocean Race

[redacted]

[redacted]

which could not have been held in Hong Kong if it were not for the Club's resources and its members expertise. All these international events definitely promotes travel and tourism to Hong Kong.

Our government should consider looking at other options rather than taking back RHKYC allocated land to address land shortfall in Hong Kong. Currently RHKYC holds the honorable Best Asian Yacht Club and Best Asian Regatta award, its members have put decades into achieving this feat, Hong Kong is on an international map because of this and your bureau too can be proud of its achievements.

[redacted]

KHEMLANI R.
Member RHKYC

[redacted]

55448

Secretariat
Task Force on Land Supply
17/F, West Wing
Central Government Offices
2 Tim Mei Avenue
Tamar
Hong Kong

[redacted]

September 17, 2018

Dear Sir,

RE: Land for Hong Kong: Our Home, Our Say

Further to my letter to you on June 28, 2018 on the same subject, I am writing to you again to reiterate the importance of preserving the Hong Kong Golf Club in its entirety.

The Club, which was established in May 1889, has nearly 130 years of history. I cannot see why it should not be viewed as an important valuable heritage of Hong Kong, while other historic constructions of over 70 or 80 years have already been listed as Grade I or Grade II Historic Buildings. Thus, with its historical value, it should NOT have been considered as one of the options for land supply from the very beginning.

Secondly, as an international city, Hong Kong has been holding a lot of international sport events in the Hong Kong Stadium. However, statistics show that the usage of Hong Kong Stadium is far less than the Hong Kong Golf Club. If we view from the point of usage, it should be more appropriate to consider the Hong Kong Stadium as an option for land supply rather than the Hong Kong Golf Club.

I truly believe that there are lands in other districts of Hong Kong which are more appropriate for public housing, other than the Hong Kong Golf Club. If Hong Kong Golf Club will ever be taken as the land for public housing, I would worry that the status and image of Hong Kong as an international city will be at risk. I hereby urge you again, to remove the Club from the list of options for public housing land supply. Thank you.

Yours truly,

[redacted]

Senta Wong
(HKGC membership no. [redacted]

CC: [redacted]

55449

Taskforce on Land Supply options – public engagement exercise
Secretariat, Task Force on Land Supply,
17/F, West Wing, Central Government Offices,
2 Tim Mei Avenue, Tamar, Hong Kong

根據香港政府2018私人遊樂場地契約檢討公眾諮詢 本人[redacted]有以下意見：

香港遊艇會對本地划艇及帆船教育，對香港運動發展陰育，成績有目共睹，不用致疑，曾屢獲國際最佳 yacht club / Best Regatta 獎項，亞洲稱冠地位無人能及

若政府改變該會土地用途，如建公屋此乃非常不智行為，於香港海底隧道上蓋不宜建高層建築物，是常識吧!!

更會成國際笑柄，請三思！

謹此致意

[redacted]

未能確認來信人機構是否願意公開姓名
Unable to ascertain whether the sender wishes to have his name published

55450

Taskforce on Land Supply options – public engagement exercise
Secretariat, Task Force on Land Supply,
17/F, West Wing, Central Government Offices,
2 Tim Mei Avenue, Tamar, Hong Kong

To Whom it may concern,
These are some points on why private recreational sites should not be developed.

-Sporting Clubs are only using 63 hectors of space in Hong Kong, this ~~should not be needed~~ will not provide much space for housing.

- Hong Kong should look at more green initiatives and better recycling facilities so that so much space is not taken up by garbage dumps.

- If private recreational sites were developed many jobs would be lost.

- Though popular to Hong Kong people grave yards and memorial shrines take up a huge ~~area~~ amount of space. Better ways to facilitate these ~~areas~~ memorials should be looked at.

I hope that the government will think of some of these points when ~~t~~ considering land supply.

未能確認來信人機構是否願意公開姓名
Unable to ascertain whether the sender wishes to have his name published

[redacted]

12/09/2018

55451

20 SEP 2018

支持重啟
維港以外大型填海

全名	簽名	屋苑／座
[redacted]		

未能確認來信人機構是否願意公開姓名
Unable to ascertain whether the sender wishes to have his name published

支持重啟
維港以外大型填海

全名	簽名	屋苑／座
[redacted]		

支持重啟
維港以外大型填海

全名	簽名	屋苑／座
[redacted]		

支持重啟
維港以外大型填海

全名	簽名	屋苑／座
[redacted]		

支持重啟
維港以外大型填海

全名	簽名	屋苑／座
[redacted]		

支持重啟
維港以外大型填海

全名	簽名	屋苑／座
[redacted]		

支持重啟
維港以外大型填海

全名	簽名	屋苑／座
[redacted]		

支持重啟
維港以外大型填海

全名	簽名	屋苑／座
[redacted]		

支持重啟
維港以外大型填海

全名	簽名	屋苑／座
[redacted]		

支持重啟
維港以外大型填海

全名	簽名	屋苑／座
[redacted]		

支持重啟
維港以外大型填海

全名	簽名	屋苑／座
	[redacted]	

支持重啟
維港以外大型填海

全名	簽名	屋苑／座
[redacted]		

支持重啟
維港以外大型填海

全名	簽名	屋苑／座
[redacted]		

支持重啟
維港以外大型填海

全名	簽名	屋苑／座
[redacted]		

支持重啟
維港以外大型填海

全名	簽名	屋苑／座
[redacted]		

支持重啟
維港以外大型填海

全名	簽名	屋苑／座
[redacted]		

支持重啟
維港以外大型填海

全名	簽名	屋苑／座
[redacted]		

支持重啟
維港以外大型填海

全名	簽名	屋苑／座
[redacted]		

支持重啟
維港以外大型填海

全名	簽名	屋苑／座
[redacted]		

支持重啟
維港以外大型填海

全名	簽名	屋苑／座
[redacted]		

支持重啟
維港以外大型填海

全名	簽名	屋苑／座
[redacted]		

支持重啟
維港以外大型填海

全名	簽名	屋苑／座
[redacted]		

支持重啟
維港以外大型填海

全名	簽名	屋苑／座
[redacted]		

支持重啟
維港以外大型填海

全名	簽名	屋苑／座
[redacted]		

支持重啟
維港以外大型填海

全名	簽名	屋苑／座
[redacted]		

支持重啟
維港以外大型填海

全名	簽名	屋苑／座
[redacted]		

支持重啟
維港以外大型填海

全名	簽名	屋苑／座
[redacted]		

支持重啟
維港以外大型填海

全名	簽名	屋苑／座
[redacted]		

支持重啟
維港以外大型填海

全名	簽名	屋苑／座
[redacted]		

支持重啟
維港以外大型填海

全名	簽名	屋苑／座
[redacted]		

支持重啟
維港以外大型填海

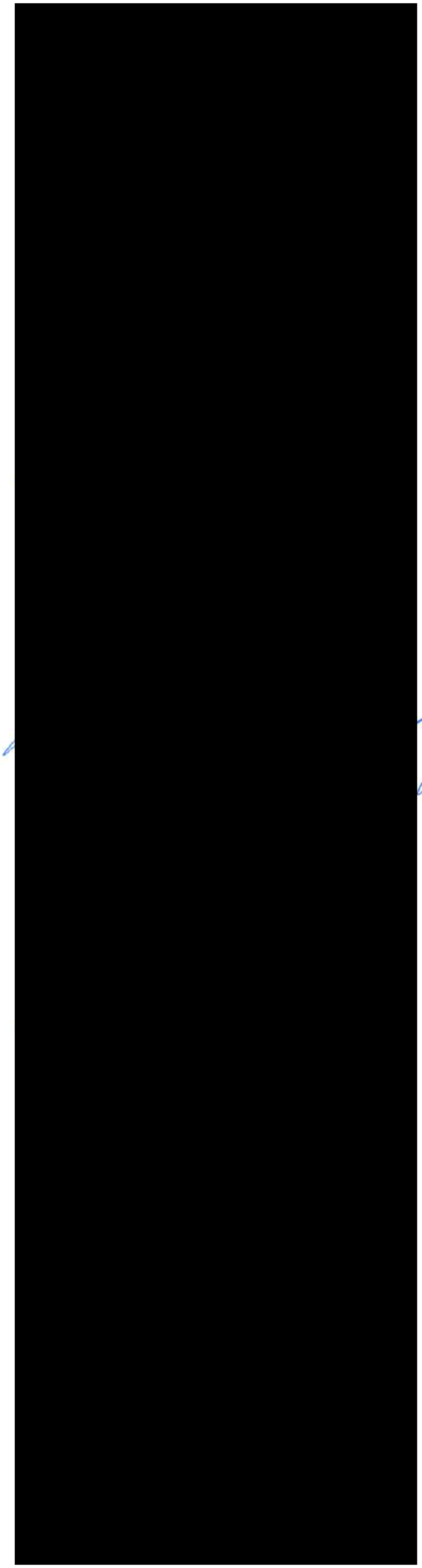
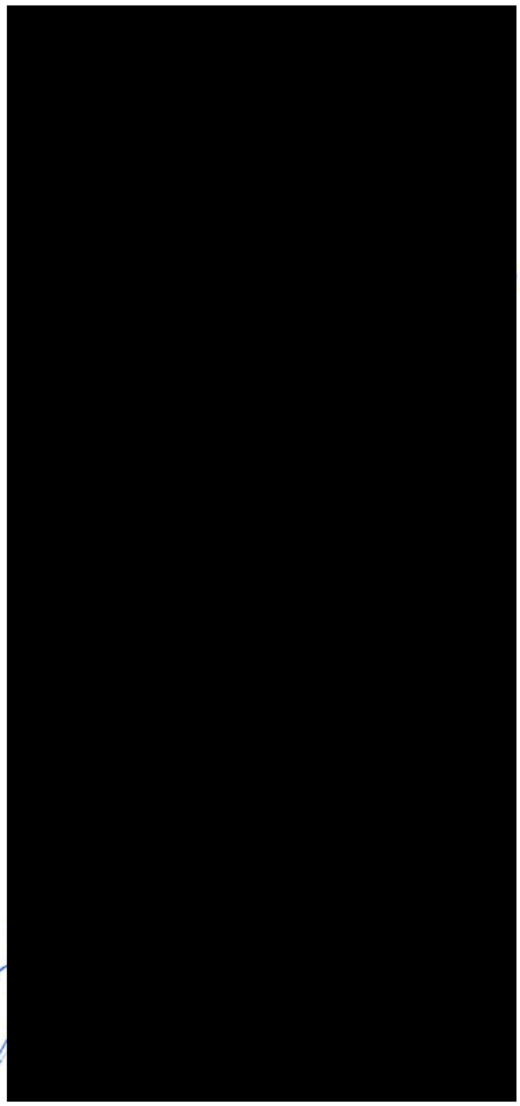
全名	簽名	屋苑／座
[redacted]		

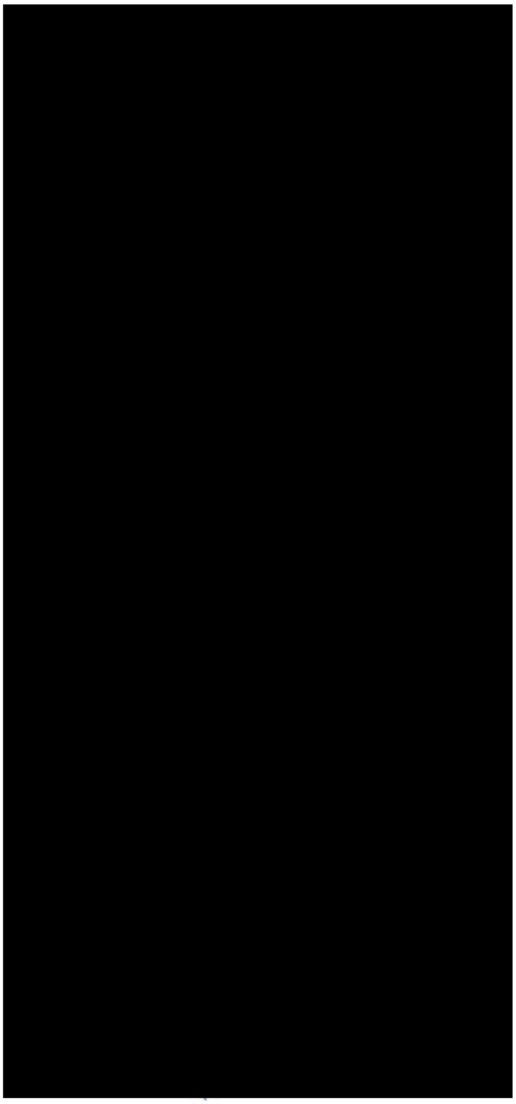
支持重啟
維港以外大型填海

全名	簽名	屋苑／座
	[redacted]	

支持重啟
維港以外大型填海

全名	簽名	屋苑／座
	[redacted]	

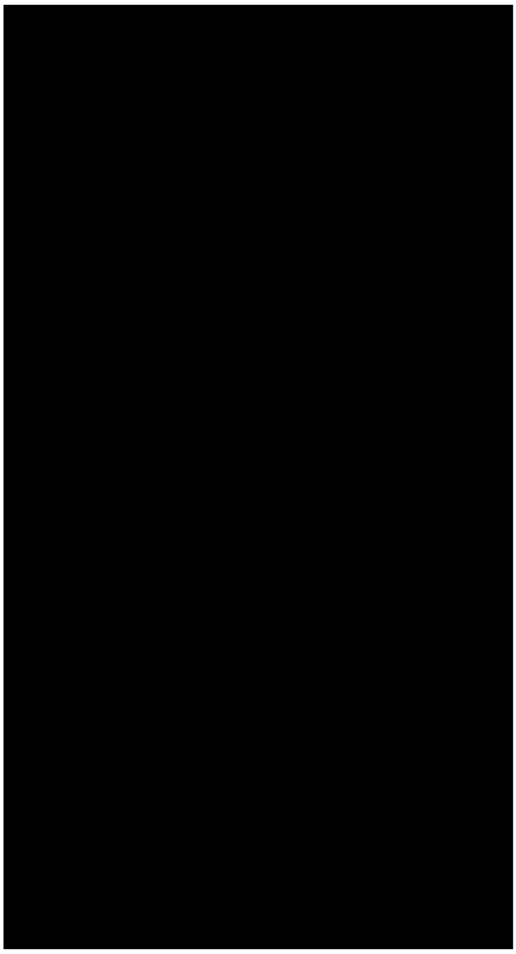


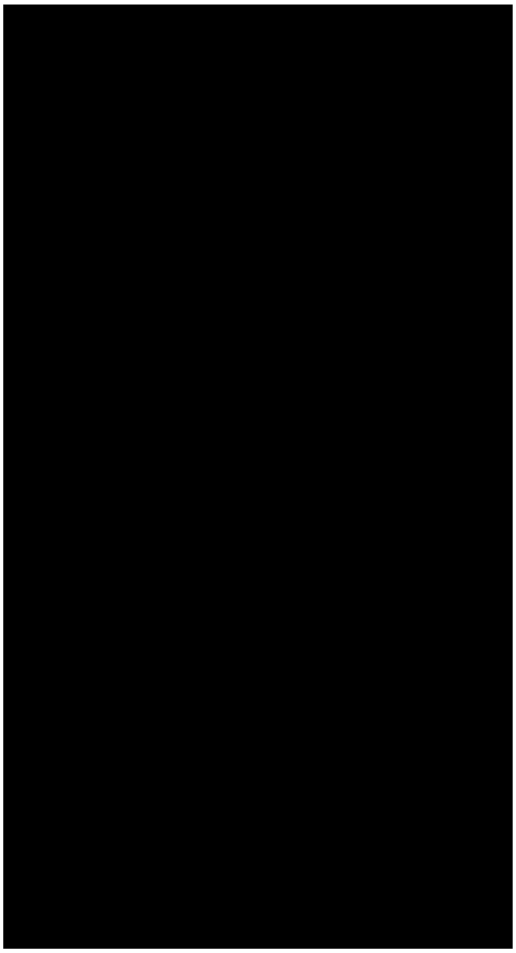




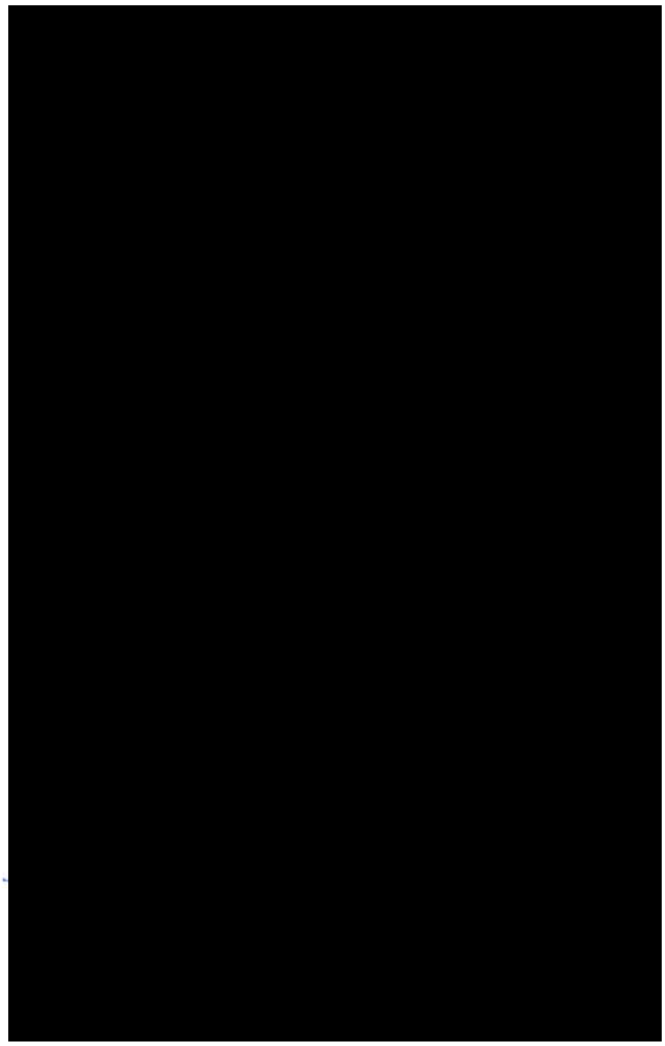
















支持填海

快拆彩虹工地

支持旧屋重建



智經研究中心
Bauhinia Foundation Research Centre

55452

黃遠輝先生, SBS, JP
土地供應專責小組主席
香港添馬添美道 2 號
政府總部西翼 17 樓

尊敬的黃主席：

《加快造地建屋 善用新界土地：完善規劃及地政政策》

現時香港房屋土地供應短缺，影響社會和諧穩定及香港長遠競爭力。面對嚴峻的土地問題，政府於 2017 年成立「土地供應專責小組」，擬定 18 個短中長期及概念性選項並展開公眾諮詢。然而，即使社會就土地供應選項達成廣泛共識，但「生地」變為可發展房屋的「熟地」的過程複雜耗時。在此背景下，智經研究中心（智經）進行了一項名為《加快造地建屋 善用新界土地：完善規劃及地政政策》的研究，旨在以公平合理性、透明度、效率和效益為準則，全面檢視和剖析造地過程所涉及的規劃和土地行政政策，並期望透過完善相關政策，加快房屋土地供應，滿足市民對住屋的急切需求。

綜合是次研究所得，智經認為政府必須有決心採取多管齊下覓地的策略，透過建構一套全面有效的規劃及地政政策，加強透明度及公眾監察，方能有效解決房屋土地問題。就完善規劃和地政政策，智經提出以下九大建議：（一）引入土地儲備機制，為未來提供穩定及充足的土地資源；（二）發展基建，善用新界地積比；（三）城規會引入委員自薦制，提升城規工作效益；（四）城規會增設「協策規劃小組」，加強地區聯繫；（五）由政府主導規劃，局部徵地推進發展；（六）推行「早搬多償津貼計劃」，增加財務誘因加快收地；（七）增設專責小組，提高處理契約修訂和換地申請工作的效率；（八）建立契約修訂及換地資料庫，增加土地補價機制的透明度；及（九）完善「補地價仲裁先導計劃」 加快土地補價金額商議過程。

此外，在擬定的 18 個土地供應選項中，「利用私人的新界農地儲備」及「於新界發展更多新發展區」兩項，涵蓋了上述造地過程的主要政策範疇，智經從善用新界土地資源角度，就該兩個選項提出以下四大建議：（一）成立「創新辦公私合營小組」，負責統籌和監察公私合營項目相關事宜；（二）公私合營項目應以公共用途為先，滿足市民急切的住屋需求；（三）成立「重塑新界新發展區辦事處」，引導和統籌新發展區及新市鎮擴展項目；以及（四）以「20 分鐘社區生活圈」為行動方針，並將其納入《香港規劃標準與準則》，創造宜行易達的宜居城市。

我們很樂意與 閣下 / 貴機構分享是次研究結果和建議，隨函附上研究報告乙份，敬請賜教。智經將於 2018 年 9 月 20 日發表該份研究。研究報告和其他相關資料亦於同日上載智經網頁。網址：http://www.bauhinia.org/。另外，智經特設專題網頁：www.land.bauhinia.org，讓公眾更容易明白是次研究的相關資訊。最後，衷心多謝 閣下 / 貴機構一直以來對智經的支持。

順祝鈞安。

李國棟

李國棟醫生
智經研究中心主席

附件：
2018 年 9 月 19 日

香港灣仔告士打道38號中國恒大中心6樓604-5室
Room 604-5, 6/F China Evergrande Centre, 38 Gloucester Road, Wan Chai, Hong Kong
電話 / Tel : 3101 2888 ● 傳真 / Fax : 3101 2890



完善規劃及地政政策

加快造地建屋　善用新界土地

智經研究中心
Bauhinia Foundation Research Centre

2018年9月

加快造地建屋 善用新界土地
完善規劃及地政政策

智經研究中心
Bauhinia Foundation Research Centre

2018年9月

研究摘要

土地和房屋問題關乎民生福祉，影響社會和諧穩定及香港的長遠競爭力。現時香港土地供應短缺，未能滿足市民殷切的住屋訴求。為檢視香港土地供應的來源，政府於 2017 年 9 月成立「土地供應專責小組」，擬定 18 個短中長期及概念性土地供應選項，並於 2018 年 4 月展開公眾諮詢。

2. 然而，要滿足市民對房屋的急切需求，單靠覓地並不足夠。因為現時香港造地過程複雜而冗長，由「生地」變「熟地」需要 11 至 14 年時間，大型項目如新發展區的開發，需時則更長。故此，若香港未能建立一套全面有效的規劃及土地行政政策，加快造地過程，任何的土地供應選項，也不可能是短中期選項。

3. 有見及此，智經研究中心（下稱「智經」）期望透過是次研究，在公平合理性、透明度、效率和效益三項準則下，全面檢視和剖析造地過程所涉及的六個主要政策範疇（包括規劃、徵地、補償、契約修訂、換地及土地補價），並就完善土地與城市規劃及土地行政政策，提升造地效率，提出可行政策建議。

4. 此外，在眾多土地供應選項中，「利用私人的新界農地儲備」及「於新界發展更多新發展區」涵蓋了以上造地過程涉及的主要政策範疇。智經將從善用新界土地資源角度，聚焦探討該兩種土地供應選項在發展香港房屋土地方面的潛力和角色，並提出相應政策建議。總括而言，智經期望是次研究能夠豐富社會討論，盡快紓緩及解決本港房屋土地問題，令城市更宜居，促進社會和諧穩定及提升香港長遠競爭力。

研究目的

5. 是次研究的主要目的包括：

(1) 在公平合理性、透明度、效率和效益三項準則下，檢視與香港房屋土地供應相關的土地與城市規劃及土地行政政策，剖析當中所遇到的困難和挑戰，並提出可行政策建議；以及

(2) 從善用新界土地資源角度，探討選定土地供應選項（包括「利用私人的新界農地儲備」及「於新界發展更多新發展區」）在發展香港房屋土地方面的潛力和角色，並提出可行政策建議。

主要研究結果及建議

6. 針對研究結果，智經在公平合理性、透明度、效率和效益三項準則下，就完善土地與城市規劃及土地行政政策，提出以下九項建議。

（一）土地與城市規劃政策

結果一及二：土地規劃欠持續 新界地積比偏低

7. 土地與城市規劃和一地的可持續發展息息相關，多年來政府不乏方向性及策略性的規劃願景，但外圍因素和市場變化，或令有關政策難以延續。例如受亞洲金融風暴影響，千禧年代初房屋政策出現轉折，房屋供應一度停滯。在規劃理念方面，政府過往主要採用「需求主導」思維配合城市發展，缺乏「備用容量」應對未來各種不明朗的因素，並出現運輸基建發展落後於人口增長的情況。至於新界土地的規劃，礙於缺乏基礎設施等配套，導致地積比率偏低，發展潛力受限，未能達致「地盡其用」。

建議一

地備所需：引入土地儲備機制 為未來提供穩定充足的土地資源

8. 智經認為當局應運用具前瞻性的規劃思維，以「創造容量」的理念制訂房屋土地政策，為未來發展預留彈性。為確保政策具延續性，智經建議由政府主導規劃，建立土地儲備機制。在此機制下，土地來源應具多元性，土地使用應具針對性和靈活性，土地管理應具系統性。其中，當局可設定短中長期及概念規劃下的造地目標，包括土地儲備面積、數量及相應時間表，並作定期檢討及更新，目的是為未來提供穩定且充足的土地資源，實踐規劃願景。

建議二

地盡其用：發展基建釋潛力 善用新界地積比

9. 智經建議政府提升新界土地的可使用容量，以配合房屋和人口的增長，回應市民急切的住屋需要。具體做法包括增加運輸及基礎設施等配套（例如鐵路站或其他主要運輸交匯處），以及因地制宜進行土地平整工程，從而釋放新界土地的發展潛力。

結果三及四：城規工作日漸繁重 地區諮詢有欠協調

10. 在改劃土地用途方面，城市規劃委員會（下稱「城規會」）的工作日漸繁重，包括根據法定規劃程序，審批修訂圖則的申請，並處理就有關項目所收到的大量公眾申述和意見。規劃往往牽涉不同的理念和利益，容易造成衝突，當市民對規劃發展工作逐漸關注，現時卻欠缺有效機制促進各持份者溝通。與此同時，城規會須在法定期限內完成規劃程序，在人手緊絀的情況下，影響規劃審批工作的成效。

建議三

用人唯才：引入委員自薦制度 提升城規工作效益

11. 為提升城規工作質素和效率，智經建議引入委員自薦制度，讓公眾人士自薦成為城規會成員，協助處理規劃事務。此舉亦可鼓勵公眾參與規劃過程，令城規會更具公信力。智經認為自薦制度應以量才遴選、平等機會、公開透明的甄選原則，招納具不同專業知識的社會人士。為令自薦制度更加有效實施，當局可成立遴選委員會，負責（1）擬訂招募和甄選機制，包括申請資格、評審準則、申請名額等，以挑選具備城規會所需專長的合適人選；以及（2）監督自薦制度的運作情況，並訂立檢討時間表，以評估自薦制度之成效。

建議四

群策群力：增設「協策規劃小組」 加強地區聯繫

12. 智經建議增設隸屬城規會的「協策規劃小組」，擔任「協調者」的角色，旨在加強促進地區聯繫及調解衝突；並透過上述自薦制度，讓公眾人士自薦成為協策小組成員（即「協策者」），促進改劃申請人、政府部門與受影響人士的溝通，以及了解地區訴求。協策者的甄選可由遴選委員會負責。在遴選機制的設計上，協策者須具備良好的溝通能力及一定的地區經驗。智經認為，增設該小組有助加強各持份者的溝通，令規劃更符合地區需要，減低可能遇到的阻力；而在自薦制度下，協策者亦可「由下以上」將民間聲音帶入政府，締造一個高度包容與公開透明的環境，鼓勵市民參與規劃。

（二）徵地及補償政策

結果五及六：全面收地易惹爭拗 補償安排影響徵地

13. 當規劃程序完成後，政府可引用《收回土地條例》（下稱「《收地條例》」）徵用私人土地作公共用途發展，包括進行工務工程、發展新市鎮及公營房屋，並須向受收地影響人士作出合理的補償。政府過往徵地不乏先例，但在全面徵地時亦會面對挑戰，包括須平衡公共利益和私有財產權，並在徵地前確立「公共用途」，加上商討補償的過程需時，其間若因徵地的合法性、合理性或補償金額出現法律爭拗，更會拖慢徵地流程。

建議五

有法可依：規劃為本 政府主導 局部徵地推進發展

14. 在確立《收地條例》所界定的「公共用途」之前，政府並無理據及權力徵收私人土地，故此，智經認為應由政府主導規劃，將具發展潛力的土地納入法定規劃範圍，以確立徵地的合法性。根據智經建議，在推進新區發展時，政府應以全面的土地和城市規劃為藍本，引用條例徵用部分私人土地作公共用途，包括興建資助房屋、基建配套等設施。被徵收的土地須符合既定規劃意向，以免惹來法律訴訟，拖延土地發展速度。智經認為，在平衡公共利益和私有財產權後，局部徵地能讓政府作更理想的整體規劃，長遠建立土地儲備機制。

建議六

早搬多償：設「早搬多償津貼計劃」 增財務誘因促收地

15. 為進一步加快徵地，智經建議在現行補償安排之上，推行「早搬多償津貼計劃」，即受徵地影響的合資格人士除獲得一筆過特惠土地補償或特惠津貼外，可額外領取一筆款項，作為搬遷津貼。有關款項的領取資格及金額應與現行補償安排掛鈎，並須確保領取資格、金額、發放程序等資訊公開透明，方便公眾監察。建議旨在增加財務誘因，鼓勵住戶盡早遷到新環境，同時加快政府的收地進程。

（三）契約修訂、換地及土地補價政策

結果七：契約修訂程序繁複需時 難以推進房屋土地供應

16. 業權人欲更改其土地用途作住宅發展，必須透過土地契約修訂（包括換地）機制，向政府遞交有關申請。契約修訂雖由地政總署及其轄下的分區地政處負責審批有關申請，但當中需要徵詢多個政府相關部門的意見。業權人在申請過程中亦需要與不同的政府相關部門溝通，提供所需的資料文件。程序繁複及過程需時，在人手緊絀及欠缺專責部門處理有關申請的情況下，難以提高審批效率和推進房屋土地供應。

建議七

程序需便捷：增設專責小組處理契約修訂和換地申請 提高審批效率

17. 為提升處理土地行政事宜的效率，加快本港土地供應，智經建議在地政總署轄下的分區地政處增設專責小組，集中處理契約修訂和換地申請，促進其他政府部門與申請人之間的溝通，藉此減省個案處理時間，提高審批效率。長遠而言，小組需致力優化申請流程，利用累積的經驗訂定一套最佳執業手冊，設立可量化的改進目標（例如精簡申請查核的時間）。

結果八及九：補價評估欠透明 仲裁計劃欠吸引

18. 如業權人獲准修訂契約，便須繳付土地補價，所付金額相等於地價在契約修訂前後的差距。由於土地契約是政府與業權人訂立的私人合約，基於合約的保密原則，土地補價的計算方法和雙方磋商過程等詳細資訊不會向外界透露，以保障雙方利益。惟土地補價是政府收入的重要來源，有關資訊透明度不足，令公眾難以全面監察。此外，政府在 2014 年引入「補地價仲裁先導計劃」，期望早日達成土地補價協議，惟推出至今僅完成一宗個案。業權人認為計劃有欠吸引，不願意參與，因而未能提升土地補價效率及加快房屋土地供應。

建議八

資訊需公開：建立契約修訂及換地資料庫 增加機制透明度

19. 為平衡合約精神與公共利益，智經建議政府建立契約修訂及換地資料庫，並訂定完整的披露原則，公開更多有關契約修訂、換地及土地補價的資料，包括土地補價的計算方法和雙方磋商過程（例如出價紀錄、上訴次數及理據）。其中，建

立一套完整的資料披露原則（即兼顧方便性、及時性、準確性、真實性、完整性、公平性和合法性），確保有關資料易於取用，及時發表並完備無遺，旨在提升契約修訂、換地及土地補價機制的透明度，讓市民更了解有關機制的運作，加深他們對機制的信心。

建議九

拆牆鬆綁：完善「補地價仲裁先導計劃」 加快土地補價金額商議過程

20. 要完善「補地價仲裁先導計劃」，政府必須先突出仲裁機制的可取之處。在效率方面，智經建議政府應積極檢討仲裁所需的時間，並至少加快至比現行上訴快速程序為短，以增加業權人選擇以仲裁解決土地補價爭議的誘因。另外，政府亦可考慮為仲裁計劃設立一個補價金額上限，以精簡上訴流程，令整個上訴及仲裁機制變得更有效率，從而加快房屋土地的供應。

發展香港房屋土地—選定土地供應選項的潛力及角色

21. 智經認同採取多管齊下的策略，善用現有已開發土地，同時開拓可供不同發展用途的土地，以增加短中長期的土地供應，滿足社會各種需要的發展。在眾多土地供應選項中，智經曾探討的「維港以外填海」及「發展岩洞」兩個選項，皆值得社會考慮。另外，由於「利用私人的新界農地儲備」及「於新界發展更多新發展區」兩個選項涵蓋了是次研究有關造地過程的六個主要政策範疇，智經因此從善用新界土地資源角度，聚焦探討該兩個選項在發展香港房屋土地方面的潛力和角色，並提出以下四項政策建議。

（一）「利用私人的新界農地儲備」（公私合營模式）

結果十及十一：公私合營欠統籌及監察 模式仍存利益輸送疑慮

22. 新界有不少於 1,000 公頃的農地為私人發展商擁有，若有完整的監管機制及實施方案，有潛力發展可負擔房屋。政府表示可提供誘因，吸引發展商與政府合作，利用他們的土地發展私人住宅和可負擔房屋；惟該種公私合營模式被質疑會造成利益輸送，而公眾卻無從監察。此外，推行公私合營項目涉及多個政策範疇，需要協調不同部門、專家和相關持份者，惟現時缺乏統籌及協調。要令公私合營模式順利推動香港房屋發展，智經認為必須加強統籌協調，並按公平、公開的原則，在方案設計、執行、監察等各階段均採取「陽光策略」，釋除公眾疑慮。

建議十

策略需「陽光」：成立「創新辦公私合營小組」統籌和監察「創新 PPP」先導項目

23. 智經建議在政府「政策創新與統籌辦事處」（創新辦）下，設立公私合營小組，負責公私合營房屋發展的統籌、研究、跨部門協調及監察工作，並邀請跨部門及跨專業人士參與，確保項目受監察。另外，公私合營項目初期以先導形式推行，當局應在項目運作一段時間後進行檢討和評估，若檢討結果認為公私合營模式行之有效，則可長遠透過立法成立「公私合營管理局」，以法定組織形式推行有關項目，增加透明度和市民信心。

建議十一

用途需利民：公私合營以公共用途為先 滿足市民急切的住屋需求

24. 市民對資助房屋需求龐大，在公私合營發展房屋土地時，智經建議以公共用途為先，除提供私人住宅外，應預留較大面積的土地興建資助房屋和公共設施，包括提供一定比例的「首置」單位、交通基礎建設、社區設施等，滿足市民急切的住屋需要。其中公私營房屋的比例不應低於六四比，實際比例則視乎地盤及周邊環境而定。此外，部分資助房屋應鄰近鐵路或公共運輸設施，以方便市民生活所需。

（二）「於新界發展更多新發展區」

結果十二及十三：新發展區需統籌 城市宜居度待提升

25. 政府自 1970 年代起共發展了九個新市鎮，滿足本港人口增長及房屋需求。新界未來的新發展區項目包括新界東北及西北的新發展區，以及新界北部的策略性增長區，估計有 1,666 公頃土地及 73 萬人口，具極高潛力作完整規劃及開發，將會為本港的房屋及經濟發展起關鍵作用。根據過往經驗，統籌角色對於開發及落實規劃目標十分重要，而發展新市鎮的兩大原則 「自給自足」和「均衡發展」 未能全面提升城市宜居度。故此，未來的新發展區應以願景帶領發展，創造以人為本的宜居城市。

建議十二

跨界別協作：成立「重塑新界新發展區辦事處」引導及統籌新發展區項目

26. 智經建議於發展局轄下成立發展辦事處，負責引導新界發展的規劃，包括新發展區及策略性增長區，以及統籌跨部門及跨界別的協作，監督相關的工程項目，並就地區項目諮詢公眾及提供支援服務。發展辦事處內部架構擬根據不同發展項目分成分區辦事處，如粉嶺北 / 古洞北分區辦事處，具發展潛力地區的分區辦事處。辦事處成員應包括不同職級的工作人員及不同界別的專業人士，以協助規劃及執行層面的工作，確保新界發展過程順暢及與規劃目標一致。

建議十三

以人為本：20 分鐘文化、休閒、生態社區生活圈創造宜行易達、宜居城市

27. 智經建議發展新發展區時應強調以人為本的原則，考慮在「自給自足」、「均衡發展」元素外，加入文化歷史、康樂休閒及生態的元素，締造具藍綠網絡及彩色文化地區的城市。智經認為，建設宜居城市需有具體行動方針，方可將概念融入於市民生活中，故此提出以「20 分鐘社區生活圈」為行動方針，並將此納入《香港規劃標準與準則》中，令當局在規劃設施布局時，讓市民能於 20 分鐘的步行距離內，可使用不同範疇的公共設施和社區服務，以及享受當區的文化與自然特色。生活圈旨在鼓勵市民建立身心健康的生活模式，從而締造真正宜行和易達的宜居城市。

結語

28. 市民安居是社會和諧之本，智經認為政府必須有決心採取多管齊下覓地的策略，釋放土地資源，尤其應善用新界土地，加快本港房屋土地供應。在探討土地供應選項的同時，亦不可忽略土地與城市規劃及土地行政政策在加快造地過程的重要性。在平衡各持份者的利益和訴求下，上述建議旨在以公平合理性、透明度、效率和效益為準則，完善規劃及地政政策，期望政府與社會各界協力實現宜居、具競爭力和可持續發展的城市願景。

Executive Summary

The issue of land and housing is fundamental to citizens' well-being, social stability and harmony, as well as Hong Kong's long-term competitiveness. Currently, insufficient land supply to meet people's pressing housing needs has been plaguing Hong Kong. To tackle the problem of land shortage, the Government established the Task Force on Land Supply (the Task Force) in September 2017. The Task Force has identified 18 short-to-medium, long term and conceptual land supply options and launched public consultations in April 2018.

2. However, the society cannot solely rely on seeking land supply to meet the housing demand. Currently, the process of land production is tedious and lengthy. It takes approximately 11 to 14 years to go through stages from 'potential sites' to 'disposable sites/lands'. For large-scale development projects, such as developing New Development Areas, the time required may even be longer. Therefore, if Hong Kong does not have a set of comprehensive and effective land and town planning and land administration policies, any short-to-medium land supply options to expedite the land production process would render unachievable.

3. In view of the situation, the Bauhinia Foundation Research Centre (the Centre) aims to comprehensively review and analyse the relevant policies involved in land production cover over six major policy areas (including land and town planning, land resumption, compensation for land resumption, lease modification, land exchange and land premium policies). Based on the principles of fairness, transparency, efficiency and effectiveness, the Centre will assess the above-mentioned policies and provide feasible policy recommendations to perfect relevant policies, with the aim of enhancing land production efficiency and releasing development potential of lands for housing.

4. Among the 18 land supply options, 'tapping into the private agricultural land reserve in the New Territories' and 'more new development areas in the New Territories' straddle the aforementioned land production procedures and relevant policies. From the perspective of optimising land resources in the New Territories, the Centre will focus on analysing the potential and the role of these two options and provide policy recommendations accordingly. In sum, with the aim to alleviate

and address demand for land supply for housing, the Centre hopes to provide alternatives that may enrich society's discussion through this research, so that the city will be more livable, harmonious and stable, and eventually enhance its long-term competitiveness.

Research Objectives

5. The main objectives of the research are:

(1) Based on the principles of fairness, transparency, efficiency and effectiveness, to review and analyse land and town planning and land administration policies, to evaluate the difficulties and challenges throughout the process, and to provide feasible policy recommendations; and

(2) From the perspective of optimising land resources in the New Territories, to analyse two selected land supply options namely 'tapping into the private agricultural land reserve in the New Territories' and 'more new development areas in the New Territories', to evaluate their potentials and roles in land supply for housing, and to provide feasible policy recommendations.

Key Findings and Recommendations

6. Based on the research findings, and guided by the principles of fairness, transparency, efficiency and effectiveness, the Centre has put forward nine recommendations to enhance the land and town planning and land administration policies.

(1) Land and Town Planning Policy

Findings 1 and 2
Lack of sustainable land use planning
Plot ratio is relatively low in the New Territories

7. Land use and town planning is closely related to sustainable development. The Government has proposed plenty of planning visions and development strategies over the years, however, affected by the ever-changing market and other external factors, e.g. the Asian Financial Crisis, there were twists and turns in the housing policies in the early 2000s, relevant policies have

difficulty sustaining. As a result, housing supply had been disrupted for a while. The Government has adopted a planning concept of 'demand-led approach' in urban development in the past. Lacking reserve capacity, the Government might not be able to encounter various uncertainties in the future, with a scenario of our transport infrastructure lagging far behind the growth in population emerges. In regard to the land use planning and development in the New Territories, the plot ratio is constrained by inadequate provision of supporting infrastructure. Consequently, the low plot ratio limits the housing supply and thus restricts the development potential in the area.

Recommendation 1

Reserve land for deployment: Introducing land reserve mechanism to secure a steady and sufficient supply of land for the future

8. The Centre believes that the Government should be forward-looking in planning, formulate a land supply for housing policy with the concept of 'capacity-creating', and retain flexibility for future development. To ensure policy continuity, the Centre suggests the Government taking the lead in planning, and establish a land reserve mechanism. Under this mechanism, land sources should be diverse; land use should be target-oriented and flexible; and land management should be systematic. Moreover, the Government can set the land production targets under the short, medium and long term and concept plans, including the land reserve size, quantity and corresponding timetable, and keep the plans up-to-date through regular reviews to provide steady and sufficient land resources for the future and to deliver the planning visions.

Recommendation 2

Optimising Land Use: Developing Infrastructures to release the potential of lands and optimise the plot ratios permitted in the New Territories

9. The Centre proposes the Government to enhance the usable capacity of the land in the New Territories to cope with the growth of population and housing demand, and to respond to urgent housing needs of the community. Specific practices include the expansion of transport and infrastructure facilities, such as

railway stations or other major transport interchanges, and the adoption of site-specific design to carry out site formation works in order to capitalise the optimal development potential of the land in the New Territories.

Findings 3 and 4

Increasing workload of Town Planning Board Lack of effective coordination in districts

10. The workload of Town Planning Board ('TPB') is getting increasingly heavy, apart from vetting applications for amendment according to statutory planning procedures, TPB also handles a large amount of related representations and comments received from the public. With planning concepts differ on philosophy and interests, it may engender conflicts easily. Although our community is becoming more aware of our planning and development matters, under the existing arrangement, there is no mechanism to help communicate and liaise with various stakeholders. Moreover, TPB is required to complete the statutory planning process within a statutory time limit. In light of the shortage of manpower, TPB is unable to operate effectively without compromising the quality approval.

Recommendation 3

Meritocracy: Introducing self-recommendation scheme to enhance town planning's efficiency and effectiveness

11. To enhance the quality and efficiency of town planning, the Centre proposes to introduce a self-recommendation scheme, allowing members of the public to self-nominate to become members of the TPB to assist in planning matters. This will also encourage the public to participate in the planning process and strengthen the credibility of the Board. The Centre believes that the self-recommendation scheme should recruit people with different professional knowledge in compliance with the principles of meritocracy, equal opportunity, openness and transparency. To make the self-recommendation scheme more effective, a Selection Committee can be set up to (1) develop recruitment and selection mechanisms, including application qualifications, assessment criteria, number of seats to be offered, etc., for selecting suitable candidates with the expertise needed by the TPB; and (2) supervise the operation of the self-recommendation scheme and set a review timetable for assessing the

effectiveness of the self-recommendation scheme.

Recommendation 4

Concerted efforts: Introducing 'Planning Coordination Committee' to strengthen connections in districts

12. The Centre proposes to introduce 'Planning Coordination Committee' under TPB, to act as a 'coordinator' for enhancing connections in districts and mediating conflicts. Through the self-recommendation scheme mentioned above, members of the public can self-nominate themselves to become members of the Committee, i.e. 'as a coordinator', to assist in facilitating communications among those who file applications for change, the affected persons and related government departments, and better understand the community needs. The Selection Committee will be responsible for the selection of the coordinators. In the design of the selection mechanism, the coordinators are required to have good communication skills and certain experience in districts. The Centre believes the proposed Committee will strengthen the communication between stakeholders, making the planning further in line with the needs of the districts and reducing the potential resistance. Under the self-recommendation scheme, the coordinators can also bring the voices of the community into the Government from the bottom up to narrow the differences, creating an environment of social inclusiveness, open-mindedness and supporting civic participation.

(2) Land resumption and compensation policy

Findings 5 and 6

Full-scale land resumption causes disputes easily Compensation arrangements crucial to land resumption

13. Having gone through the due process of planning procedures, the Government may acquire privately owned land by invoking the Lands Resumption Ordinance for public purposes, including public works construction, development projects for new towns and public housing. Those affected by the resumption should also be duly compensated. In the past there were substantial precedents for land being resumed, but when it came to acquiring large plots, the Government might encounter more difficulties, including to strike a balance between public

interest and the principle of respecting private land ownership. To this end, the Government must have relevant 'public purpose' established before exercising power to resume private land. The legality and rationality of land resumption or the negotiation of a compensation package, which usually would take time to resolve, may result in judicial proceedings. In the event of such challenges, the progress of land resumption will further be impeded.

Recommendation 5

Resuming land by law: Adopting a planning-oriented, Government-led approach for partially resuming lands and smoothing the way forward

14. The Government has no grounds or rights to acquire any private land before a public purpose is established according to the Lands Resumption Ordinance. In view of this, the Centre recommends the Government to take the lead for town planning by formulating statutory plans for lands with development potentials, thus to establish the legality of land resumption. Specifically, when it comes to new development projects, the Government should adopt a comprehensive planning-oriented approach to exercise the power of requiring some plots of private lands for public purposes, including building subsidised housing, infrastructures and ancillary facilities. The land being resumed should conform to the planning intention to avoid possible legal proceedings, the Centre considers it feasible to resume land partially for a master planning after striking a reasonable balance between the societal benefits and respect for private property rights. In the long run, it deems necessary to have a mechanism in place for reserving land.

Recommendation 6

Special offers for relocation: Introducing an 'Early Mover Allowance' as a financial incentive to expedite land acquisition

15. To speed up the progress of land resumption, the Centre proposes introducing an 'Early Mover Allowance Scheme', providing an extra payment on top of existing compensation arrangements. Eligible occupants affected by land resumption will be entitled to receive the one-off special removal allowance,

together with an amount of ex-gratia compensation or allowances. Under the scheme, the eligibility criteria and principles for assessing the actual amount should be based on the established compensation policy; details of the criteria, principles and procedures involved in the compensation arrangement should be transparent for public monitoring. It is hoped that by introducing the new scheme, occupants could be incentivised to relocate to new homes early and the progress of land resumption could be accelerated.

(3) Lease modification, land exchange and land premium policy

Finding 7

Lease modification procedures tedious and inefficient Difficult to expedite land supply for housing

16. Landowners intend to change the land use (including land exchange) for residential development have to file applications to the Government for approval. Lands Department and its District Lands Offices are responsible to process the lease modification applications. Landowners have to produce the required documents supporting their applications, where necessary, they have to provide clarifications to relevant departments. The current approval process is time-consuming and tedious. Lacking sufficient manpower and a dedicated team to manage the application matters, it is difficult to enhance the efficiency of the approval process and expedite land supply for housing practically.

Recommendation 7

To facilitate the process in a more efficient way: Setting up a dedicated team to handle lease modification and land exchange applications

17. To enhance the efficiency in handling land administrative issues and expedite land supply, the Centre proposes to set up a dedicated team within the District Lands Office of Lands Department to centrally process lease modification and land exchange applications; facilitate the communication between the applicants and the departments that process applications, so as to reduce the case processing time and enhance the efficiency of development approval. In

the long run, the team should streamline the existing arrangements and draw on successful experiences to develop a set of best practice for reference, and establish quantifiable improvement targets to evaluate performance (such as shortening the time for vetting applications).

Findings 8 and 9

Land premium assessment lacks transparency Arbitration Scheme not appealing

18. Once lease modification is being granted, the landowner has to pay land premium that reflects the difference between the 'before' and 'after' land value. Since land lease is a private contractual agreement between the Government and the landowner, to protect both parties' interests and honour the spirit of contract, information such as the calculation of and the basis for charging the land premium as well as the negotiation process will not be disclosed. Nevertheless, revenue generated from land premium is an important source of income for the Government. Lacking transparency in premium assessment makes it difficult for public monitoring. With a view to reaching an agreement on land premium as soon as possible, the Government introduced the Pilot Scheme for Arbitration on Land Premium in 2014, yet only one case has been completed so far. Landowners find the scheme unappealing and are unwilling to pursue arbitration through this channel. As a result, it fails to achieve the desired effect of unlocking land supply for housing in an efficient manner.

Recommendation 8

Make information accessible to public: Establishing a lease modification and land exchange database to enhance the transparency of the mechanisms

19. To strike a balance between contract spirit and public interest, the Centre recommends the Government to establish a lease modification and land exchange database, so as to release to the public more information on lease modification, land exchange and land premium including the calculation of land premium and the negotiation process (such as valuation records, number of appeals and related justifications). It would seem desirable to build up a set of general principles of data disclosure (covering convenience, timeliness, accuracy,

authenticity, completeness, fairness and legality), ensuring that relevant data are easily accessible and published in a timely and complete manner. Making the mechanism more transparent may help the public better understand the lease modification, land exchange and land premium mechanisms and enhance public confidence in the mechanism.

Recommendation 9

Cutting red tapes: Enhancing the Pilot Scheme for Arbitration on Land Premium to expedite the process of land premium assessment

20. To improve the Pilot Scheme for Arbitration on Land Premium, the Government should first and foremost highlight its merits. In terms of efficiency, the Centre recommends the Government to proactively review the length of time required for completing arbitration cases. To provide landowners with incentives to resolve land premium dispute by arbitration, the time required for arbitration proceedings should at least be shorter than the existing 'fast track procedure'. In addition, the Government may consider setting a cap on the amount of premium under the Scheme to ensure that the arbitration procedures will be simplified. This could make the appeal system and arbitration scheme more efficient, thereby speeding up land supply for housing development.

Developing Land supply for housing in Hong Kong — The Potential and Role of Selected Land Supply Options

21. The Centre agrees to adopting the multi-pronged strategy to optimise land resources, and develop land with mixed uses, in order to increase short-to-medium term land supply, and thereby meeting the varied societal needs for development. Among all the land supply options, the Centre has previously examined the options of 'developing caverns and underground space' and 'near-shore reclamation outside Victoria Harbour'. We agree that these two options are worth considering. Furthermore, the options of 'tapping into the private agricultural land reserve in the New Territories' and 'more new development areas in the New Territories' involve the six major policy areas discussed in this research. Therefore, from the perspective of optimising land resources in the New Territories, the Centre will focus on these two options by evaluating their potentials

and roles in providing land supply for housing, and putting forward four policy recommendations accordingly.

(1) 'Tapping into the Private Agricultural Land Reserve in the New Territories' (Public-Private Partnership model)

Findings 10 and 11

Public-Private Partnership model lacks coordination and supervision

Partnership model seen as a means of transferring benefits

22. Private developers are believed to be holding no less than 1,000 hectares of agricultural land, which has considerable potential to develop affordable housing in the New Territories. Should there be a well-designed implementation plan and an effective mechanism in place for monitoring, the Government may form a partnership with developers by providing them with incentives, with a view to utilising their land for building private and affordable housing. However, in the absence of public scrutiny, such partnership model has given rise to public query that transfer of benefits between the Government and the developers might be involved. Moreover, the implementation of Public-Private Partnership ('PPP') projects involves different policy areas. It is necessary to coordinate the actions and responses of different government departments, experts and relevant stakeholders, yet there is currently no such coordination mechanism in place. To ensure effective implementation of PPP to facilitate housing development, it is essential to strengthen the overall coordination to ensure that the project design, implementation and monitoring are conducted openly and fairly. The Centre believes should the Government put all project stages under a 'sunshine policy', it will help allay public concern.

Recommendation 10

A 'sunshine policy' warranted: A PPP Team under PICO to coordinate and monitor PPP pilot project

23. The Centre recommends that a PPP Team be set up under the Government's Policy Innovation and Coordination Office (PICO), which is responsible for coordinating, researching, facilitating cross-departmental collaboration and monitoring PPP housing development. To ensure that the project is being properly monitored, cross-department and inter-disciplinary members should be engaged to discuss project issues. Initially, the PPP project should be launched as a pilot scheme. The Government should review the effectiveness of the project and areas for improvements after the project has come into operation for a while. If this PPP model is proved to be effective after review, the Government could consider setting up a 'PPP Authority' by way of legislation in the long run. PPPs administered by PPP Authority could help enhance transparency and restore public confidence.

Recommendation 11

Land use must be for public benefit: PPP for public purpose is a priority in meeting people's pressing housing needs

24. Since demand for subsidised housing is high, the Centre recommends that the Government should put public purpose as its first priority when initiating PPP for housing development. Apart from providing private housing, the Government should reserve a larger portion of land to construct subsidised housing and public facilities, which include a certain proportion of 'Starter Homes' units, transportation infrastructure and community facilities, in order to meet the urgent needs of the people. The split of 60:40 between public and private housing supply should at least be maintained, and the actual ratios should depend on the development site and the surrounding environment. In addition, some subsidised housing should be built close to the railway stations or integrated public transport facilities to make people's life more convenient.

(2) More New Development Areas in the New Territories

Findings 12 and 13

Lack of coordination in New Development Areas City's livability needs to be enhanced

25. Since the 1970s, the Government has developed nine new towns in total to meet the housing needs of a growing population. In the future, the major infrastructure projects in the New Territories will include the North East and North West New Territories New Development Areas (NDAs), as well as the key strategic area in the New Territories North, are considered having good potential for planning and development. The total area is about 1,666 hectares with an estimated population of 730,000, which would be crucial to housing and economic development. In light of past experiences, the Government's coordination had played a key role in implementing planning objectives and facilitating the development of new towns. However, the guiding principles of previous new towns, namely 'self-containment' and 'balanced development', will not be fully adequate to enhance the livability of the city. Therefore, the development of NDAs needs to adopt a visionary and people-oriented approach to create a livable city for the future.

Recommendation 12

Cross-sector cooperation: Re-tooling New Territories New Development Area Office to lead and coordinate NDAs and new town extension projects

26. The Centre recommends setting up a multi-disciplinary office under the Development Bureau to steer, coordinate, monitor and hold public consultations regarding the development of NDAs in the New Territories. Sub-offices, for example, the Fanling North/Kwu Tung North District Office and Potential Development Areas District Office, taking charge of different development projects will be set up under the proposed office. Members of the proposed office should invite departmental staff from different grades and external experts from multi-disciplinary professions to assist in planning and implementation, so as to ensure a smooth and efficient development process that is in alignment with the planning visions.

Recommendation 13

People-oriented: Building a 20-minute social neighbourhood to create a walkable, convenient and livable city

27. The Centre recommends adopting a people-oriented approach to develop NDAs in the New Territories. Apart from the guiding principles of 'self-containment' and 'balanced development', there should also be cultural, recreational and ecological considerations, so as to create green and blue networks and make the city a vivid cultural area. A concrete action plan is needed to integrate these considerations with everyday practices. Therefore, the Centre recommends the '20-minute social neighbourhood' to be covered under the Hong Kong Planning Standards and Guidelines to achieve synergy effect. Since the planning of public facilities is compatible with the layouts, the proposed action plan would allow citizens to use different communal facilities and services and enjoy the city's cultural and natural features within 20 minutes of walking. The '20-minute social neighbourhood' aims to create a physically and mentally healthy lifestyle in a walkable, convenient and livable city.

Concluding Remarks

28. People living in contentment is fundamental to social harmony, and Government should be determined to adopt a multi-pronged strategy to release land resources, in particular, to optimise those in the New Territories, and expedite the development of land supply for housing. In tandem with discussions on those land supply options, the importance of land and town planning and land administration policies in facilitating the land production process should not be understated. After balancing the interests and needs of different stakeholders, the Centre provides policy recommendations under the principles of fairness, transparency, efficiency and effectiveness, so as to improve the aforementioned policies. Ultimately, the Centre hopes that the Government and different sectors of the society can work hand in hand to realise Hong Kong's vision of becoming a livable, competitive and sustainable city in the future.

目錄

研究摘要 i

Executive Summary ix

第一章 引言 1

研究背景 2

研究目的 4

研究範圍 5

研究方法 6

研究局限 7

鳴謝 8

第一部分 9

第二章 香港土地制度的獨特性和長遠規劃的重要性 9

1997 年前的土地租用制度 9

1997 年後至今的土地租用制度 11

香港土地行政政策的制定 11

土地行政政策牽涉的公共和私人利益權衡 13

新界土地的特殊性及複雜性 13

長遠規劃的可持續發展原則 15

第二部分 17

第三章 土地與城市規劃政策 17

香港規劃願景、原則與策略 18

香港規劃發展策略歷程 18

《香港 2030+》的遠景與目標 20

與土地及城市規劃相關的法律條文及行政規定 21

《城市規劃條例》 21

《香港規劃標準與準則》 21

與土地及城市規劃相關的政府部門、法定組織及程序 26

相關的政府部門和法定組織 26

相關城規程序 29

土地及城市規劃政策的關注事項 33

規劃遠景與實踐的落差 33
土地資源的使用效益 35
規劃署及城規會的工作成效 37

第四章 徵地及補償政策 42
與徵地及補償相關的法律條文 42
相關法例及立法背景 42
條例所界定的「公共用途」 44
有關補償的法律條文 45
與徵地和補償相關的政府部門、程序及相關個案 45
徵地程序 45
法定補償程序 46
特惠土地補償 48
特惠津貼 50
過往徵地及補償情況 50
徵地及補償政策的關注事項 53
公共利益與私有財產權的平衡 53
法定補償評估原則的公平合理性 54
補償制度的效率 56
徵地及補償引起的法律訴訟 58
徵地及補償程序的透明度 61

第五章 契約修訂、換地及土地補價政策 63
與契約修訂、換地及土地補價政策相關的法律條文和行政規定 63
相關法規及其背景 63
與契約修訂、換地及土地補價政策相關的政府部門、程序及個案情況 66
相關部門 66
契約修訂程序 68
契約修訂及換地個案情況 75
契約修訂、換地及土地補價政策的關注事項 77
審批土地契約修訂申請的效率 77
上訴及仲裁機制的效率及成效 80
土地補價評估的公平合理性 81
土地補價評估機制的透明度 82

土地補價評估的監察工作 82
地政總署與屋宇署在契約修訂程序上的不同角色 83

第六章 研究結果 85
土地與城市規劃政策 85
結果一：土地規劃欠持續 思維保守難達城市願景 85
結果二：新界地積比偏低 土地潛力待釋放 86
結果三：城規工作日漸繁重 影響規劃審批效益 87
結果四：地區諮詢有欠協調 未能推進規劃發展 89
徵地及補償政策 90
結果五：引例徵地不乏先例 全面收地易惹爭拗 90
結果六：補償安排為關鍵之一 影響徵地進程 92
契約修訂、換地及土地補價政策 93
結果七：契約修訂程序繁複需時 難以推進房屋土地供應 93
結果八：補價評估欠透明 全面監察有難度 94
結果九：仲裁計劃欠吸引 上訴機制待改善 95

第七章 政策建議 97
土地與城市規劃政策 97
建議一：地備所需 引入土地儲備機制
為未來提供穩定充足的土地資源 97
建議二：地盡其用 發展基建釋潛力 善用新界地積比 100
建議三：用人唯才 引入委員自薦制度 提升城規工作效益 101
建議四：群策群力 增設「協策規劃小組」 加強地區聯繫 103
徵地及補償政策 104
建議五：有法可依 規劃為本 政府主導 局部徵地推進發展 104
建議六：早搬多償 設「早搬多償津貼計劃」 增財務誘因促收地 105
契約修訂、換地及土地補價政策 109
建議七：程序需便捷
增設專責小組處理契約修訂和換地申請 提高審批效率 109
建議八：資訊需公開 建立契約修訂及換地資料庫
增加機制透明度 109
建議九：拆牆鬆綁 完善「補地價仲裁先導計劃」
加快土地補價金額商議過程 112

第三部分 114

第八章 公私合營模式在發展香港房屋土地方面的潛力、角色及政策建議 114

背景 114

公私合營的過往經驗 114

新公私合營的提出 116

新公私合營的潛力和角色 116

研究結果及建議 118

結果十：公私合營欠統籌及監察 模式仍存利益輸送疑慮 118

建議十：策略需「陽光」 成立「創新辦公私合營小組」統籌和監察「創新 PPP」先導項目 120

結果十一：民意支持興建公營房屋 惟公私營比例未達標 122

建議十一：用途需利民 公私合營以公共用途為先滿足市民急切的住屋需求 125

第九章 新界新發展區項目在發展香港房屋土地的潛力、角色及政策建議 128

背景 128

新市鎮的歷史及發展 128

建設新市鎮的目的及原則 130

與新市鎮規劃相關的政府部門 130

「新市鎮」轉型「新發展區」 131

與新發展區項目規劃相關的政府部門 132

新界新發展區項目的潛力和角色 133

研究結果及建議 135

結果十二：新發展區項目需統籌 協作功能待發揮 135

建議十二：跨界別協作 成立「重塑新界新發展區辦事處」引導及統籌新發展區項目 136

結果十三：發展原則未完善 城市宜居度待提升 138

建議十三：以人為本 20 分鐘文化、休閒、生態社區生活圈創造宜行、易達、宜居城市 140

第十章　總結 145

研究結果及建議總覽 149

附件一：釋義 156

附件二：第八章　英國公私營合作的經驗 160

附件三：訪談大綱 162

第一章　引言

智經研究中心（下稱「智經」）為獨立民間智庫，一直致力進行各項政策研究及倡議，以剖析影響香港長遠競爭力及社會民生的主要因素及條件。近年，本港眾多民生議題中，以房屋問題最為迫切及嚴峻，若不及早解決，讓市民安居，必定有損社會和諧穩定。有見及此，智經進行了多項有關本港土地及房屋問題的研究，包括《長者住屋新思維》[1]、《審視香港公營房屋資源：用得其效 住得其所》[2]，就照顧不同群組市民的住屋需要提出政策建議。智經亦曾於 2012 年舉辦「土地供應策略新思維」研討會，探討開拓更多土地來源的策略，包括維港以外填海及發展岩洞等方案，務求由提供穩定及可持續的土地供應著手，作為推動社會向前及維持香港長遠競爭力的重要元素。[3]

1.2.　繼早年發表《年青人房屋需求意見調查》[4]，了解青年對房屋的需求之後，智經於 2018 年 4 月公布《市民對發展香港房屋土地及以公私營合作發展房屋意見調查》[5]（下稱「《發展香港房屋土地意見調查》」），了解市民對發展香港房屋土地的意見，特別是對公私營合作發展房屋及「港人首置上車盤」等問題的整體看法，以掌握民意作為是次研究的基礎，並供社會討論。房屋發展與土地開拓關係密切，多屆政府施政以解決房屋問題為重中之重，現屆政府亦表示會繼續多管齊下開拓土地資源。[6] 近年社會上不乏有關土地供應選項的討論，智經亦期望透過是次研究，多角度審視造地過程中涉及的主要政策範疇，完善土地與城市規劃及土地行政政策，有效釋放香港房屋土地資源，提出可行政策建議，從而盡快增加房屋土地供應，滿足市民對住屋的急切需求。

1　智經研究中心：《長者住屋新思維》，2010年6月9日，網址：http://www.bauhinia.org/index.php/zh-HK/research/23 [於2018年7月登入]。

2　智經研究中心：《活化公營房屋政策：縮短公屋輪候時間　加快市民上車步伐》，2017年5月5日，網址：http://www.bauhinia.org/index.php/zh-HK/research/82 [於2018年7月登入]。

3　智經研究中心：《智經「土地供應策略新思維」研討會》，2012年3月15日，網址：http://www.bauhinia.org/index.php/zh-HK/events/4 [於2018年7月登入]。

4　智經研究中心：《年青人房屋需求意見調查》，2012年7月12日，網址：http://www.bauhinia.org/index.php/zh-HK/research/1 [於2018年7月登入]。

5　智經研究中心：《社會普遍認同覓地建屋 對公私營合作有所顧慮》，2018年4月24日，網址：http://www.bauhinia.org/index.php/zh-HK/research/89 [於2018年7月登入]。

6　香港政府新聞網：《多管齊下 持之以恆造地》，2018年4月29日，網址：https://www.news.gov.hk/chi/2018/04/20180429/20180429_102552_052.html [於2018年7月登入]。

研究背景

1.3. 現時，在香港總面積達1,111平方公里的土地中，僅271平方公里（24.4%）為已建設土地[7]，當中房屋土地更只佔6.9%，即77平方公里。[8]自1970年代開發新市鎮以來，本港土地供應持續增加，但隨著1997年亞洲金融風暴及其後經濟下滑，土地開發的步伐逐步放緩，導致各項土地資源嚴重短缺。[9]在房屋供應方面，公私營住宅單位的落成量於過去10年驟降。在2007至2016年間，平均每年住宅落成量只有約25,700個單位，較前10年（1997至2006年）的平均數（59,800個單位），下跌超過五成。[10]

1.4. 提供充足的土地供應是為配合人口、社區及經濟增長，滿足社會的不同需要，住屋更為民生之本。政府統計處的數字顯示，香港的人口及家庭住戶數目將持續增長，其中，家庭住戶數目預計將由2016年的251萬升至2046年的297萬，增幅近兩成。[11]然而，根據政府《香港2030+：跨越2030年的規劃遠景與策略》（下稱「《香港2030+》」）估算，至2046年本港仍將欠缺230公頃（即2.3平方公里）的住宅用地。[12]

1.5. 為解決房屋問題，上屆政府於2012年成立長遠房屋策略督導委員會（下稱「長策會」），並於2014年公布《長遠房屋策略》，採納以「供應主導」的策略，訂定10年房屋供應總目標。[13]根據政府2017年的推算，2018/19至2027/28年度的總房屋供應目標為46萬個單位，當中公私營房屋供應比例為60：40。[14]

---

7 市區或已建設土地包括房屋、基建、經濟用地、政府和社區設施、休憩用地等。其他非建設或未建設土地（如郊野公園、濕地、水塘、魚塘等）面積為840平方公里，佔香港土地總面積的75.6%。資料來源：規劃署：《香港土地用途2017》，修訂日期：2018年7月4日，網址：https://www.pland.gov.hk/pland_tc/info_serv/statistic/landu.html [於2018年7月登入]。

8 同上。

9 已發展土地面積於1995至2005年增加了6,000公頃，惟有關數字於2005至2015年下跌至只有400公頃。資料來源：土地供應專責小組：《增闢土地 你我抉擇》，2018年4月，頁4。

10 同上，頁5。

11 政府統計處：《至2051年的香港家庭住戶推算》，2017年10月，頁FC9，網址：https://www.statistics.gov.hk/pub/B71710FC2017XXXXB0100.pdf [於2018年7月登入]。

12 規劃署：《綜合土地需求及供應分析》，2016年10月，頁23，網址：http://www.hk2030plus.hk/TC/document/Consolidated%20Land%20Requirement%20and%20Supply%20Analysis_Chi.pdf [於2018年7月登入]。

13 運輸及房屋局：《長遠房屋策略》，2014年12月，頁3，網址：https://www.thb.gov.hk/tc/policy/housing/policy/lths/LTHS201412.pdf [於2018年7月登入]。

14 政府同時表示，即使所有覓得的土地能如期順利推出作建屋之用，未來10年亦只能興建約23.7萬個公營房屋單位，落後於28萬個單位的供應目標。資料來源：運輸及房屋局：《長遠房屋策略2017年周年進度報告》，2017年12月，頁3-4，網址：https://www.thb.gov.hk/tc/policy/housing/policy/lths/LTHS_Annual_Progress_Report_2017.pdf [於2018年7月登入]。

1.6. 要落實上述房屋供應目標，需要大量土地。為檢視香港土地供應的來源，政府於 2017 年 9 月成立土地供應專責小組，評估不同土地供應選項，並於 2018 年 4 月展開公眾諮詢，為開發土地資源尋求共識。[15] 智經亦於同月發表《發展香港房屋土地意見調查》，結果顯示絕大部分受訪市民（79.1%）認同香港有迫切需要發展更多土地興建房屋。在短中期房屋供應方面，受訪市民的看法頗為分歧，但「利用私人遊樂場用地」（27.3%）和「利用發展商擁有的土地」（23.3%）是相對較多受訪市民認為應優先發展的選項；至於長遠房屋供應的方法，受訪市民則較有共識，認為可以優先考慮「發展棕地」（43.6%）及於「維港以外填海」（25.8%）。[16]

1.7. 現時，社會上就不同土地供應選項的討論熾熱，智經認同採取多管齊下的策略，善用現有已開發土地，同時開拓可供不同發展用途的土地，增加短中期和長期的土地供應，滿足社會各種發展需要。值得注意的是，發展房屋一般在「熟地」[17] 上進行，即有關土地已有合適規劃並可隨時動工。但根據《長遠房屋策略 2017 年周年進度報告》，政府已用畢所有「熟地」興建公營房屋 [18]，而要將一幅土地由「生地」[19] 變為「熟地」以發展房屋一般需約 11 至 14 年 [20]，當中涉及不少複雜程序，包括規劃和公眾諮詢、技術和環境影響評估、收地和清拆，以及地盤平整工程和興建基建設施等工作。另外，私人業權人（下稱「業權人」）若有意更改其土地為住宅用途，則必須與政府達成土地契約修訂協議，才能將有關土地轉化為「熟地」，供房屋發展之用。由於造地過程需時甚久，即使社會對土地供應選項取得廣泛共識，但若未能有一套全面有效的土地與城市規劃及土地行政政策，最終只怕事倍功半，對房屋土地供應的影響不容忽視。

15 土地供應專責小組：《增闢土地 你我抉擇》，2018年4月，頁9。

16 智經研究中心：《市民對發展香港房屋土地及以公私營合作發展房屋意見調查》，2018年4月，網址：http://www.bauhinia.org/assets/document/Full_Report_20180424_CHT_01.pdf [於2018年7月登入]。

17 所謂「熟地」，即已批出但未動工的土地，包括政府已售出的住宅土地、已與政府達成必須的土地契約更改或土地交換協議的鐵路和市區重建局發展項目和已獲規劃許可作為住宅用途的私人土地。資料來源：運輸及房屋局：《私人住宅　手市場供應統計數字》，2018年3月31日，頁2，網址：https://www.thb.gov.hk/tc/psp/publications/housing/private/pshpm/stat201803.pdf [於2018年7月登入]。

18 運輸及房屋局：《長遠房屋策略2017年周年進度報告》，2017年12月，頁8，網址：https://www.thb.gov.hk/tc/policy/housing/policy/lths/LTHS_Annual_Progress_Report_2017.pdf [於2018年7月登入]。

19 「生地」即是政府未售出的住宅土地、未批出合作發展商的鐵路和市區重建局發展項目，及已獲規劃許可作為住宅用途但尚未與政府達成必須的土地契約更改或土地交換協議的私人土地。簡單來說，即潛在可供應的住宅土地。資料來源：運輸及房屋局：《私人住宅　手市場供應統計數字》，2018年3月31日，頁2，網址：https://www.thb.gov.hk/tc/psp/publications/housing/private/pshpm/stat201803.pdf [於2018年7月登入]。

20 土地供應專責小組：《增闢土地 你我抉擇》，2018年4月，頁13。

1.8. 為擴闊討論空間，智經期望透過是次研究，在公平合理性、透明度、效率和效益三項準則下，全面檢視和剖析在「生地」變為「熟地」的造地過程中，所涉及的六個主要政策範疇，就完善土地與城市規劃及土地行政政策，加快造地過程，提出可行政策建議。此外，在眾多土地供應選項中，「利用私人的新界農地儲備」[21]及「於新界發展更多新發展區」[22]兩個選項涵蓋了是次研究有關造地過程的六個主要政策範疇。智經將從善用新界土地資源角度，聚焦探討該兩種土地供應模式在發展香港房屋土地方面的潛力和角色，並提出相應政策建議。總括而言，智經期望是次研究能夠豐富社會討論，盡快紓緩及解決本港房屋土地問題，增加城市的宜居元素，促進社會和諧穩定，有助提升香港長遠競爭力。

研究目的

1.9. 是次研究的主要目的包括：

(1) 在公平合理性、透明度、效率和效益三項準則下，檢視與香港房屋土地供應相關的土地與城市規劃及土地行政政策，剖析當中所遇到的困難和挑戰，並提出可行政策建議；以及

(2) 從善用新界土地資源角度，探討選定土地供應選項（包括「利用私人的新界農地儲備」及「於新界發展更多新發展區」）在發展香港房屋土地方面的潛力和角色，並提出可行政策建議。

21 土地供應專責小組：《增闢土地 你我抉擇》，2018年4月，頁40-43。

22 同上，頁60-61。

研究範圍

1.10. 就上述研究的目的，是次研究範圍主要分為三部分：

(1) 第一部分首先了解香港土地制度的獨特性和長遠而具前瞻性規劃的重要性；

(2) 第二部分主要檢視造地過程中涉及的六項政策：

(i) 規劃政策，包括政府對土地與城市規劃發展的願景、原則和策略，以及城市規劃發展歷程、《城市規劃條例》下的法定程序和城市規劃委員會（下稱「城規會」）的角色；

(ii) 徵地政策，包括政府引用《收回土地條例》徵用私人土地作公共用途發展的情況和徵地程序；

(iii) 補償政策，包括政府依據法定程序徵地，向受收地影響人士作出法定補償、特惠土地補償及特惠津貼的情況；

(iv) 契約修訂政策，包括在業權人欲改變其持有土地的許可用途時，須向政府以契約修訂方式作出的申請程序和相關審批工作的情況；

(v) 換地政策，包括在業權人欲交回持有的土地以換取一幅政府新批出的土地時，須以換地條件修訂土地契約的申請原則、條件和換地情況；以及

(vi) 土地補價政策，包括在業權人不論是以修訂土地契約，或以換地條件修訂土地契約，以更改土地用途作住宅發展時，須繳付土地補價的原則、程序及上訴機制；

(3) 第三部分主要透過上述六項政策的分析，闡述：

(i) 「利用私人的新界農地儲備」（即公私合營模式）在發展香港房屋土地方面的演變、潛力及角色；以及

(ii) 新界新市鎮及新發展區項目在發展香港房屋土地方面的演變、潛力及角色；

(4) 此外，是次研究：

(i) 只集中探討與住宅用途相關的土地供應，其他用途的土地來源（例如經濟用地）不作詳細分析；

(ii) 不會針對土地供應專責小組提出的 18 個短中長期及概念性土地供應選項逐一探討；並未就不同土地供應選項的優次和土地需求作深入探討；以及

(iii) 造地過程非常複雜和冗長，涉及的政策範疇和相關部門還包括環境保護及其他工務項目，惟是次研究僅限於土地與城市規劃及土地行政政策，未有討論其他政策範疇。

研究方法

1.11. 是次研究主要採用質性研究的方法，透過深度訪談，以深入了解發展香港房屋土地所牽涉的社會發展脈絡及其形成原因。不同受訪者從政策、執行和學術層面上分享實際經驗和提供專業意見，包括分享政策方案利弊的意見，有助研究團隊理解和分析箇中重要概念和複雜關係，令有關課題的解釋和意義建構具備辯證及詮釋的基礎。

1.12. 為使訪談兼具方向性與彈性，是次研究採取半結構式訪談，並以半開放方式提問。在訪談進行前，研究團隊就土地與城市規劃及土地行政政策涵蓋的六個主要政策範疇，設計訪談大綱（詳情請參閱附件三）以引導討論。在訪談過程中，研究團隊按實際狀況，修訂訪談問題，靈活地調整大綱次序進行，沒有問卷統一化的問題和選項限制思考空間，容許受訪者循序漸進，從引導問題逐步引申至更全面和深入的描述。

1.13. 是次研究於 2018 年 4 月開始，在立意抽樣的原則下[23]，研究團隊於 5 至 8 月期間就選定行業與各持份者進行了 13 輪深度訪談。受訪者來自不同專業界別，包括規劃、工程、建築、測量、估價、法律、學術、房屋地產發展及公共行政等 24 位代表，他們在土地和房屋的相關行業具有 10 至 40 餘年資歷，以及在相關機構擔當著舉足輕重的角色。在經受訪者同意下，整個訪談過程以錄音方式記錄[24]，受訪者身分以匿名方式處理，訪談內容亦只會用作研究分析用途，充分保障受訪者的私隱。

1.14. 是次研究亦結合次級資料的運用和整合，所檢索的文獻資料，包括政府文件、學術期刊、專題報告、書刊、報章雜誌等；研究團隊亦出席了土地供應專責小組於 2018 年 5 至 8 月期間舉辦的公眾參與活動，包括巡迴展覽、公眾論壇等，廣泛聆聽社會人士意見。另外，研究團隊向相關政府部門及法定機構查詢各項最新數據及資料，包括城規會處理修訂圖則及規劃許可申請的數據、地政總署處理契約修訂及換地交易個案的數據，以及其他相關資料。透過以上不同渠道收集到的數據及資料，彌補深度訪談在量化統計上的局限。此外，研究團隊亦有參考其他地方（包括英國、新加坡等地）的相關政策及經驗，以歸納可供香港借鑑之處。

23 立意抽樣法（purposive sampling），即依據研究員的主觀見解和判斷，選取其認為最典型的個案。不過，該樣本是否真的有代表性，要視乎研究員的主觀判斷是否正確。資料來源：香港大學：《SPSS及其運用》，2008年，網址：http://web.hku.hk/~ekyloh/Sampling.pdf [於2018年7月登入]。

24 在智經與受訪者進行的13輪深度訪談中，其中四次訪談過程並無以錄音方式記錄。

研究局限

1.15. 土地和房屋問題錯綜複雜，涉及眾多持份者的意見和利益，包括有不同住屋需要的市民、新界原居民、地產發展商、環保組織及其他關注團體。是次研究雖已盡力透過不同渠道收集不同持份者意見，但由於資源和時間所限，未能親自到訪和理解所有持份者的觀點。

1.16. 是次研究有相當部分資料來自深度訪談，但由於訪談安排及處理訪談資料需時，所需的人力資源較多，而且部分獲邀作深度訪談的人士未能抽空出席，因此研究團隊只能與有限數目的人士進行面對面的訪談及討論，以致調查規模受限。此外，訪談所得資料難以進行量化統計及分析，受訪者是否具代表性，亦取決於主觀判斷是否存在偏差。因此，是次研究的結果，宜與智經於 2018 年 4 月發表的《發展香港房屋土地意見調查》綜合檢視。該份意見調查以電話隨機抽樣進行，配合是次研究，可更有助社會各界對香港房屋土地發展議題建構更完整的圖像。

1.17. 在數據及資料收集階段，研究團隊本想取得有關徵收私人土地所需時間及補償金額的歷史數據，但相關政府部門在回覆智經查詢時表示沒有相關資料[25]，故研究團隊參考 1997 至 2016 年《香港年報》的有關統計，大致了解政府過往的徵地及補償情況。由於每年年報的統計方法不盡相同，有關數據未必能夠按年比較，限制了研究作進一步分析。另外，在分析土地補價評估機制時，研究團隊原想取得政府計算土地補價的準確公式，以分析在評估土地補價金額時所考慮的要素是否公平合理。惟在政府的官方資料及與業界人士的深度訪談中，均未能直接取得有關資料，研究團隊只能參考香港測量師學會發表的《香港測量師學會發展土地估價指引》（HKIS Guidance Notes on Valuation of Development Land）（下稱《土地估價指引》），令相關分析受到局限。[26]

25 研究團隊分別於2018年6月6日和6月12日向相關政府部門（發展局和地政總署）查詢以下數據，主要為（1）在1997至2017年間，政府引用《收回土地條例》徵用私人土地所需時間（平均、最長和最短）、補償開支金額及其項目詳情；以及（2）自1997至2018年（截至5月），新界土地補償制度（包括特惠補償和法定補償）所涉及的領取宗數及補償金額。地政總署於2018年7月3日就上述問題回覆指，該署沒有相關資料。

26 The Hong Kong Institute of Surveyors (2016) *HKIS Guidance Notes on Valuation of Development Land*. Available from: https://www.hkis.org.hk/ufiles/hkis-agm2016annexb2.pdf [Accessed June 2018].

鳴謝

1.18. 是次研究得以順利完成，實有賴多方鼎力協助和熱心支持。首先，智經謹此衷心感謝 24 位願意接受深度訪談的人士，即使其職務繁重，仍在百忙中抽空進行長達兩至三小時的深度訪談，向研究團隊無私地分享心得、經驗和意見，加深了研究團隊對研究主題的了解，並激發了研究團隊更積極思考，反覆討論，為解決問題尋找新方法，為提出相關政策建議探索新思路。智經同時感謝各政府部門及相關機構，包括發展局、運輸及房屋局、地政總署、規劃署及城規會，提供最新的官方數據協助研究團隊作出更精準的分析。此外，研究團隊希望向董事局致以誠摯的謝意，他們的全力支持和寶貴意見是研究團隊不可或缺的強大後盾。智經期望深入淺出的研究結果能夠為社會各界提供更廣闊的討論空間，一同為改善社會民生和維持香港長遠競爭力建言獻策。

第二章　香港土地制度的獨特性和長遠規劃的重要性

充足的土地供應對配合本港的房屋、經濟及社會需求攸關重要。惟在討論土地與城市規劃及土地行政政策，以及有關增加房屋土地供應的策略前，必須先了解香港土地制度的獨特性，從而理解制定香港土地行政政策的考慮因素及其政策脈絡。本章節概述香港在 1997 年前後，土地租用制度的演變，並探討基於土地租用制度而制定的土地行政政策，以及簡述為香港土地提供長遠規劃的重要性。

1997 年前的土地租用制度

2.2.　一般而言，土地擁有權可分為兩大類，一類為永久業權（freehold），即可以終身享有個人產業，並可將土地權利遺贈他人；另一類為承租權（leasehold），即以租賃為基礎（法律上稱為「批租土地」），只能使用土地一段時限，而承租人須付出一定租值。[27] 香港的土地擁有權主要為後者，除了位於中區的聖約翰座堂外，所有土地屬政府的批租土地，土地永久業權屬香港政府。

2.3.　批租制度的歷史演變，可追溯至前殖民地時期。自 1842 年香港島割讓予英國政府後，有關土地只可租用，不能售賣。[28] 中英雙方在 1898 年簽署《展拓香港界址專條》，將九龍市區和新界（包括新九龍）[29] 分別割讓及租借予英國政府，並同樣設定租用年期為 99 年。[30] 英國的土地一般為承租使用，而香港的土地政策傳承自英國。由此產生的土地租用制度，令香港政府自始至今保留土地擁有權，而承租人只是擁有土地在某一年期內的使用權。[31]

2.4.　香港早年的土地契約年期一般分為 75 年、99 年或 999 年三種，當中以 75 年和 99 年為主。前殖民地政府在 1842 年將香港島及在 1860 年將位於界限街以南的九龍市區的土地契約年期劃一為 75 年，業權人可為該等契約續期，但每年須

27　劉潤和：《新界簡史》，1999年，香港：三聯書店（香港）有限公司，頁4。

28　Nissim, R. (2016) *Land Administration and Practice in Hong Kong (4th Edition)*, Hong Kong University Press, p.9.

29　1898年中英雙方簽署《展拓香港界址專條》，租借香港九龍界限街以北、深圳河以南地方及附近逾200個離島，為期99年，至1997年6月30日屆滿，即今日的新界（包括新九龍）。
資料來源：Convention between the United Kingdom and China, Respecting an Extension of Hong Kong Territory, Jun. 9, 1898, pp.1-3. Available from: http://ebook.lib.hku.hk/HKG/B36227845.pdf [Accessed September 2018]

30　立法會秘書處：《香港的土地租用制度》，2016年12月8日，網址：https://www.legco.gov.hk/research-publications/chinese/essentials-1617ise07-land-tenure-system-in-hong-kong.htm [於2018年6月登入]。

31　劉潤和：《新界簡史》，1999年，香港：三聯書店（香港）有限公司，頁4。

根據舊有的《官契條例》繳付重新評估的地稅。[32] 新界及新九龍（界限街以北）的土地契約，則由 1898 年 7 月 1 日起計，以 99 年減三天為期限（見表一）。[33]

表一：香港在 1997 年前批出的土地契約年期

契約年期	主要內容
75 年的契約年期	• 香港島於 1842 年割讓予英國政府，批出的土地契約以 75 年為限 • 九龍半島界限街以南的地區（九龍市區）於 1860 年割讓予英國政府，批出的土地契約以 75 年為限
99年 / 99 年減三天的契約年期	• 新界及界限街以北的新九龍於 1898 年租借予英國政府，租借期以 99 年為限 • 自此以後，在香港其他地區批出的土地契約以 99 年減三天為限
999 年的契約年期	• 在 1849 至 1898 年期間，業權人可就土地契約申請 999 年的契約年期 • 目前，只有少數位於香港島及九龍的土地的契約年期長達 999 年，例如太古城的住宅發展項目。此契約年期只屬例外情況而非慣例

資料來源：立法會

2.5. 土地契約亦稱地契，屬政府與業權人簽定的私人契約[34]，當中訂明業權人的責任和義務，以及工程與發展方面的基本規定，包括年期、許可用途、樓宇高度及總面積限額、完成樓宇的期限等條件。[35] 地契一經簽立，對政府和承批人均有約束力。[36]

2.6. 1980 年代初期，鑑於新界土地的年期在 1997 年即將屆滿，社會廣為關注政府將如何處理 2047 年期滿的土地契約事宜。[37] 1984 年 12 月簽訂的《中英聯合聲明》指出香港主權將於 1997 年 7 月 1 日回歸中國，並制定了在回歸前有關批租土地的政策。當中的附件三規定，政府可以批出租期不超過 2047 年 6 月 30 日的新

32 地政總署：《香港的土地租用制度和土地政策》，修訂日期：2017年2月9日，網址：https://www.landsd.gov.hk/tc/service/landpolicy.htm [於2018年7月登入]。

33 同上。

34 地政總署：《執行契約條款》，修訂日期：2018年3月21日，網址：https://www.landsd.gov.hk/tc/lease%20enforcement/lease%20enf.htm [於2018年7月登入]。

35 屋宇地政署：《香港土地行政》，1993年3月，頁7。

36 立法會政府帳目委員會：《第六十八A號報告書》，2017年5月6日，頁122，網址：https://www.legco.gov.hk/yr16-17/chinese/pac/reports/68a/68a_rpt.pdf [於2018年7月登入]。

37 立法會秘書處：《香港的土地租用制度》，2016年12月8日，網址：https://www.legco.gov.hk/research-publications/chinese/essentials-1617ise07-land-tenure-system-in-hong-kong.htm [於2018年6月登入]。

的土地契約，至於在 1997 年 6 月 30 日前期滿的契約，除短期租約和特殊用途契約外，亦可續期至 2047 年 6 月 30 日。[38]

1997 年後至今的土地租用制度

2.7. 1997 年 7 月 1 日，香港《基本法》生效，為回歸後的土地租用制度提供了法律基礎。[39] 根據《基本法》第 120 條，法律將繼續承認和保護香港特別行政區成立之前已批出、決定或續期且年期超越 1997 年 6 月 30 日的所有土地契約和與該等土地契約有關的一切權利。[40]

2.8. 另外，《基本法》第 7 條訂明：「香港特別行政區境內的土地和自然資源屬於國家所有，由香港特別行政區政府負責管理、使用、開發、出租或批給個人、法人或團體使用或開發，其收入全歸香港特別行政區政府支配」。[41] 故香港所有土地的管理及使用權，均由特區政府擁有。而行政會議於 1997 年 7 月 15 日公布政策聲明，新的土地契約會以 50 年的年期批出，業權人須繳付地價，並由批租當日起每年繳納相當於應課差餉租值 3% 的租金。[42]

香港土地行政政策的制定

2.9. 基於以上土地租用制度，特區政府制定了一套土地行政政策管理土地資源，以便達成發展目標，包括提升房屋土地供應的潛力。現時，地政總署負責所有土地事宜[43]，其主要職責包括但不限於：

(1) 批地：通過拍賣或招標方式，批出土地予私人發展商或以私人協約方式將土地批予（i）主要公用事業服務及非牟利教育、醫療及慈善機構，作營辦學校、醫院、社會福利及其他社區設施之用；（ii）香港房屋委員會（下稱「房委會」）及香港房屋協會（下稱「房協」），以興建資助房屋；（iii）市區重建區（下稱「市建局」），以進行已批

38 政制及內地事務局：《聯合聲明　附件三：關於土地契約》，修訂日期：2007年7月1日，網址：http://www.cmab.gov.hk/tc/issues/jd5.htm [於2018年7月登入]。

39 批租制度在香港回歸後大致維持不變，在1997年年中前批出的契約稱為「官契」，其後批出的稱為「政府租契」。資料來源：立法會秘書處：《香港的土地租用制度》，2016年12月8日，網址：https://www.legco.gov.hk/research-publications/chinese/essentials-1617ise07-land-tenure-system-in-hong-kong.htm [於2018年6月登入]。

40 香港特別行政區政府：《〈基本法〉全文及相關文件》，修訂日期：2017年4月28日，網址：http://www.basiclaw.gov.hk/tc/basiclawtext/index.html [於2018年6月登入]。

41 同上。

42 地政總署：《香港的土地租用制度和土地政策》，修訂日期：2017年2月9日，網址：https://www.landsd.gov.hk/tc/service/landpolicy.htm [於2018年7月登入]。

43 地政總署：《關於我們》，修訂日期：2018年5月2日，網址：https://www.landsd.gov.hk/tc/about/welcome.htm [於2018年6月登入]。

准的項目；以及（iv）香港鐵路有限公司及九廣鐵路公司（於 2007 年 12 月合併成為香港鐵路有限公司），在鐵路沿線進行住宅及 / 或商業發展 [44]；

(2) 修訂土地契約及換地：業權人如打算把獲批土地改作其他用途及發展，可向政府要求修改契約條款。如有關申請獲准，業權人須繳付土地補價，所付金額相等於地價在契約修訂前後的差距。業權人亦可透過換地方式，交回現時持有的土地，以換取一幅新用地（詳情請參閱第五章）。政府會對該幅新用地施加當時實行的批地條件，確保有關發展計劃符合最新的規劃要求。如批出土地的地價高於交回土地的地價，業權人通常須繳付一筆補價 [45]；以及

(3) 徵收土地：政府可按相關法例及循收回土地程序，徵用私人土地作公共用途，包括興建學校、公園、醫院、福利服務大樓等社區設施、發展公共房屋、新市鎮及新發展區。[46] 徵地所依據的法例包括《收回土地條例》（第 124 章）、《道路（工程、使用及補償）條例》（第 370 章）、《鐵路條例》（第 519 章）等。[47] 政府須按相關法例規定，向業權人作出法定補償或根據特惠補償制度 [48]，向受影響的業權人發出特惠補償建議。[49]

2.10. 此外，地政總署負責的土地行政事務還包括土地估價、產業管理、土地測量、繪製地圖、斜坡維修、審批預售樓花同意書和大廈公契等 [50]，以配合香港的土地發展與需求。

44 立法會秘書處：《香港的土地供應》，2013年5月28日，頁10-14，網址：https://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/sec/library/1213in21-c.pdf [於2018年6月登入]。

45 立法會秘書處：《香港的土地供應》，2006年3月21日，頁10-11，網址：http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/sec/library/0506in20c.pdf [於2018年7月登入]。

46 土地供應專責小組：《利用私人土地的潛力》，2017年12月19日，頁7，文件第13/2017號。

47 香港特別行政區政府：《立法會十三題：政府收回土地》，2018年5月30日，網址：https://www.info.gov.hk/gia/general/201805/30/P2018053000346.htm [於2018年6月登入]。

48 根據特惠補償制度，受影響的業權人可接納政府所發出的特惠土地補償建議；否則前土地業權人可提出法定補償申索，若雙方未能就申索款項達成協議，則轉交土地審裁處作最終決定。資料來源：立法會規劃地政及工程事務委員會：《收地政策文件》，2000年9月，頁5-6，立法會CB(1)32/00-01(01)文件。

49 同上，頁3-6。

50 香港特別行政區政府：《地政總署慶祝成立二十五周年》，2007年4月27日，網址：http://www.info.gov.hk/gia/general/200704/27/P200704270232.htm [於2018年6月登入]。

土地行政政策牽涉的公共和私人利益權衡

2.11. 建立一套有效的土地行政政策，有助政府推行各項工作，惟在政策執行期間，政府亦會面對不少考驗，尤其是如何在以社會整體利益為先的同時，讓市民得以保障法例賦予的私人權利。

2.12. 以修訂土地契約為例，其中涉及的土地補價評估機制被部分人士質疑欠缺透明度。[51] 但土地契約是政府與業權人訂立的私人契約，故雙方在批地、修訂土地契約等政策上，均須尊重合約精神，並按相關條款行事。[52] 為了保障雙方利益，土地補價一向以保密形式進行，過程只有政府與業權人（或其代理人）參與。土地補價的計算方法和雙方磋商過程（包括出價紀錄、上訴次數及理據等資料），不會向外界透露（詳情請參閱第五章）。

2.13. 至於徵用私人土地方面，雖然《基本法》第 7 條訂明，香港所有土地的管理及使用權均由政府擁有，惟根據《基本法》第 6 條和第 105 條，私有財產權及私有財產所有人得到補償的權利均受法律保護。[53] 此外，徵地主要依據的《收回土地條例》第 6 條列明，政府引用條例收回土地時必須作出補償。[54] 由於私有財產權受法例保障，政府在徵地時，須平衡公共利益和私有財產權兩者之利弊，並審慎評估收地對社會及財政帶來的影響。至於如何公平合理地作出補償安排，加快收地進程，則有待商榷（詳情請參閱第四章）。

新界土地的特殊性及複雜性

2.14. 在探討香港整體土地制度時，不容忽視的課題之一是新界土地的獨特性。如前所述，有別於香港島及九龍割讓予英國政府，新界乃租借予英國。[55] 鑑於此歷史原因，新界自開埠至 1990 年代前的一百年間，除開闢新市鎮外並未有完整的發

51 香港特別行政區政府：《立法會十三題：土地補價評估機制》，2009年5月6日，網址：http://www.info.gov.hk/gia/general/200905/06/P200905060135.htm [於2018年7月登入]。

52 香港特別行政區政府：《立法會三題：私人土地上由私人業主管理的公眾設施》，2008年5月7日，網址：http://www.info.gov.hk/gia/general/200805/07/P200805070187.htm [於2018年6月登入]。

53 香港特別行政區政府：《〈基本法〉全文及相關文件》，修訂日期：2017年4月28日，網址：http://www.basiclaw.gov.hk/tc/basiclawtext/chapter_5.html [於2018年6月登入]。

54 香港特別行政區政府：《收回土地條例》（第124章），版本日期：2018年6月28日，網址：https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap124!zh-Hant-HK?INDEX_CS=N&xpid=ID_1438402654617_002 [於2018年6月登入]。

55 1984年中英兩國簽訂《中英聯合聲明》，確定新界所有土地契約（包括新九龍）在1997年期滿後均自動續期至2047年，無須另外補繳地價，惟須每年繳納租金，金額相當於有關土地應課差餉租值的3%。受此影響的土地契約超過三萬份。資料來源：香港特別行政區政府：《立法會五題：將於二〇四七年滿期的土地契約的續期事宜》，2016年11月16日，網址：http://www.info.gov.hk/gia/general/201611/16/P2016111600462.htm?fontSize=1 [於2018年7月登入]。

展規劃[56]，部分土地業權分布零散，亦經常因地界不清晰而引起土地業權糾紛。

2.15. 新界原屬租借地，根據1898年簽訂的《展拓香港界址專條》，英國租借新界的理由為鞏固在港九所建立的殖民統治的防衛所需，若基於行政及防衛需要，欲在新界做任何建設，應向原居民作出合理補償。[57]因此，雖然英國接管新界，但政府需要進行公共工程或發展新市鎮時，亦需要顧及當地原居民利益，不能隨意規劃。

2.16. 基於上述特殊背景，新界土地因缺乏適當規劃和管制而弊端叢生。尤其當本地農業式微，原本的鄉郊農地日漸荒廢，為迎合市場需要，這些土地日漸轉為露天貯物和港口後勤用地，由此衍生環境、交通、生態等棕地[58]問題。直至1991年當局修訂《城市規劃條例》，將法定規劃管制延伸至新界鄉郊地區，並在新界各處劃出發展審批地區，作為將各種土地用途納入正軌的中期方案，以阻遏棕地擴散。[59]

2.17. 現時，雖然部分新界土地已經納入規劃範圍，但礙於缺乏基礎設施等配套因素，業權人較難成功更改土地用途，令新界土地未能充分發揮其發展潛力。以棕地為例，據政府初步估算，新界約有1,300公頃棕地，大多屬私人土地，但分布零散，多數夾雜於村落、寮屋和農地之間，亦缺乏支援高密度發展的基建配套。因此若要發展新界棕地，需投放大量資源來提升道路、排水、防洪等基建設施，並需處理業權零散的私人土地，以創造規模經濟的效益。[60]

2.18. 在發展新界土地時，另一主要障礙是因地界模糊不清而引起的業權問題。在1898至1904年間，政府為新界土地進行有系統的測量和繪製丈量約份圖，但這類丈量圖是按16英吋或32英吋代表1英里（即1：3,960或1：1,980）的比例製成，以現今十進制（如1：2,000、1：1,000、1：500、1：200、1：100或1:50）標準來說，該等圖則相對簡略不全，部分土地界線長期存在灰色地帶或出錯，

56 王賡武：《香港史新編（上冊）》，2017年，香港：三聯書店（香港）有限公司，頁228。

57 Convention between the United Kingdom and China, Respecting an Extension of Hong Kong Territory, Jun. 9, 1898, p.1. Available from: http://ebook.lib.hku.hk/HKG/B36227845.pdf [Accessed September 2018]

58 「棕地」在各地有不同定義。以英國及美國為例，棕地是指閒置及受污染的前工業用地。就本港而言，棕地泛指新界　些因農業活動衰落而改作其他用途的前農地。資料來源：土地供應專責小組：《棕地》，2017年10月10日，頁1，文件第05/2017號。

59 王賡武：《香港史新編（上冊）》，2017年，香港：三聯書店（香港）有限公司，頁266。

60 土地供應專責小組：《棕地》，2017年10月10日，頁1，文件第05/2017號。

以致業權人之間經常出現土地業權糾紛。[61]

2.19. 早年，新界仍處於農耕時代，政府並無大量收地以作發展的需要，上述問題未見凸顯。但隨著社會變遷和經濟發展，新界土地之特殊及複雜帶來種種糾紛及政策討論，廣受社會關注。現時，在由政府負責批租和管理的全港 110,173 公頃土地中，約 3,186 公頃為未批租土地，大部分位於新界及離島地方。[62] 當土地需求日增，政府將目光轉向開拓新界鄉郊，必須先釐清箇中複雜關係及發展難處，才能善用新界土地資源，長遠增加本港房屋土地供應。

長遠規劃的可持續發展原則

2.20. 香港土地資源寶貴，必須妥善管理和使用。政府除透過制定和執行各種土地行政政策及措施，配合社會和經濟的發展需要外，亦會依循可持續發展的原則進行城市規劃，旨在透過引導和管制土地的發展和用途，滿足住屋、就業、康樂、自然保育和其他社區設施等各方面的需求，為市民締造理想家園。[63] 但要有效運用香港寶貴的土地資源，當局亦須制訂長遠及具策略性的規劃綱領，為整體發展及未來願景訂定方向。

2.21. 2015 年，規劃署展開《香港 2030+》研究，從加強經濟競爭力的方向出發，配合人口政策目標，旨在為本港整體空間規劃、土地和基建發展，以至為建設環境的塑造探討策略和可行方案。[64] 其中，政府強調在進行整體規劃時，需要創造更大的發展容量，並透過新建或改善現有的基建設施，讓香港作可持續發展。[65]

2.22. 鑑於土地由規劃至落實發展一般需時約 11 至 14 年 [66]，政府在規劃土地用途時，應預留額外緩衝及應變容量，以應付未來的人口增長、提升生活質素和社區服務，以及有效把握經濟機遇等的需要。[67] 創造發展容量能滿足長遠土地需求，讓

61 在新界集體官契內的私人土地段超過21萬幅，被稱為「舊批約地段」。至於新批租約（1905年後批出的官契所持有的地段），也出現與舊批約地段類似的問題，實際佔用情況與記錄位置並不相符。資料來源：智經研究中心：《逆權管有改革兩難 釐清土地界線是根本》，2015年1月21日，網址：http://www.bauhinia.org/index.php/zh-HK/analyses/292 [於2018年7月登入]。

62 香港特別行政區政府：《立法會六題：「逆權管有」未批租政府土地》，2006年2月8日，網址：http://www.info.gov.hk/gia/general/200602/08/P200602080208.htm [於2018年7月登入]。

63 香港特別行政區政府：《香港便覽：城市規劃》，2018年5月，網址：https://www.gov.hk/tc/about/abouthk/factsheets/docs/town_planning.pdf [於2018年7月登入]。

64 可持續發展委員會：《香港2030+：跨越2030年的規劃遠景與策略》，2017年4月26日，頁1，委員會第 01/17號文件。

65 同上，頁5。

66 土地供應專責小組：《增闢土地 你我抉擇》，2018年4月，頁13。

67 可持續發展委員會：《香港2030+：跨越2030年的規劃遠景與策略》，2017年4月26日，頁5，委員會第 01/17號文件。

政府能夠建立土地儲備，更靈活地調節土地發展的步伐和規模，為市民締造安居樂業之所。[68]

小結

2.23. 香港自殖民地時期至今，一直主要沿用土地租用制度，政府擁有香港所有土地的管理及使用權，並以土地契約形式，將土地批租予市民作各種發展用途。政府一向透過土地租用制度下的土地行政政策，推動香港的房屋土地發展。但發展土地時要兼顧尊重私有財產權和符合公共利益，亦不能忽視新界土地的特殊性及複雜性。此外，要促進平穩而持續的土地供應，一套行之有效的土地與城市規劃政策更加不可或缺。有見及此，報告以下章節將聚焦六個主要政策範疇（包括規劃、徵地、補償、契約修訂、換地，以及土地補價），探討如何發展香港房屋土地。

68 可持續發展委員會：《香港2030+：跨越2030年的規劃遠景與策略》，2017年4月26日，頁5，委員會第 01/17號文件。

第三章　土地與城市規劃政策

香港是一個集約式城市[69]，人口密度位列全球第七[70]，其中一個原因，是由於本港地勢多山，可供發展的土地有限。近年，土地供應及需求失衡，尤其以房屋用地短缺的問題最為嚴重。雖然香港目前的整體競爭力在全球城市中名列前茅[71]，惟近年人口高齡化、土地供應及需求失衡，以及外圍經濟轉變等因素[72]，長遠而言，將影響香港市民的生活質素及削弱香港競爭力。

3.2. 因此，香港需積極審慎地為城市發展計劃制訂長遠目標及策略方向，惟面對土地資源匱乏，政府需要更有效的土地及城市規劃。目前，本港土地規劃主要受《城市規劃條例》（第 131 章）（下稱「《城規條例》」）所擬訂的各類型法定圖則（有關法定圖則的詳情，請參閱第 3.21 段）[73] 所規限，政府另透過制訂《香港規劃標準與準則》（Hong Kong Planning Standards and Guidelines）（下稱「《規劃標準》」）及配合其他相關法例，以確保規劃過程中，政府預留足夠土地進行社會和經濟發展，以及提供社區設施配合市民需要。[74]

3.3. 為探討政府可如何善用土地資源，以滿足香港現時及未來的社會、環境及經濟需要，並確保城市宜居、具競爭力和可持續性[75]，本章將分四部分探討。第一部分簡述香港規劃願景、原則與策略；第二部分將介紹與土地及城市規劃政策相關的法律條文及行政規定；第三部分檢視相關的政府部門、法定組織及程序，第四部分則會討論社會對目前土地及城市規劃政策的關注事項。

---

69 集約式城市（Compact City）主要有以下三個特徵：包括（1）高密度發展模式；（2）由公共運輸系統連接；以及（3）方便獲取社區服務及尋找就業的機會。資料來源：*OECD (2012) Compact City Policies: A Comparative Assessment*. Available from: http://www.oecd.org/cfe/regional-policy/50524895.pdf [Accessed August 2018].

70 根據Demographia於2018年4月的最新排名，香港的人口密度（計算已建設區）在全球城市中排第七位。資料來源：Demographia (2018) *World Urban Areas (14th Annual Edition)*, p.58. Available from: http://www.demographia.com/db-worldua.pdf [Accessed August 2018].

71 香港在《2018年世界競爭力年報》中排名第2。資料來源：IMD World Competitiveness Center (2018) *IMD World Competitiveness Rankings 2018*, p.1. Available from: https://www.imd.org/globalassets/wcc/docs/release-2018/ranking2018.pdf [Accessed September 2018].

72 規劃署：《環宇香港》，2016年10月，頁30-32，網址：http://www.hk2030plus.hk/TC/document/Hong%20Kong%20in%20the%20Global%20Context_Chi.pdf [於2018年8月登入]。

73 法定圖則由城市規劃委員會根據《城規條例》的規定擬備和公布，用以管制個別土地的用途及發展。資料來源：香港特別行政區政府：《香港便覽：城市規劃》，修訂日期：2018年5月，網址：https://www.gov.hk/tc/about/abouthk/factsheets/docs/town_planning.pdf [於2018年7月登入]。

74 規劃署：《香港規劃標準與準則　第　章：緒論》，修訂日期：2018年6月，頁2，網址：https://www.pland.gov.hk/pland_tc/tech_doc/hkpsg/full/pdf/ch1.pdf [於2018年8月登入]。

75 規劃署：《宜居高密度城市的規劃及城市設計》，2016年10月，頁1-2，網址：https://www.hk2030plus.hk/TC/document/Planning%20and%20Urban%20Design%20for%20a%20Liveable%20High-Density%20City_Chi.pdf [於2018年8月登入]。

香港規劃願景、原則與策略

香港規劃發展策略歷程

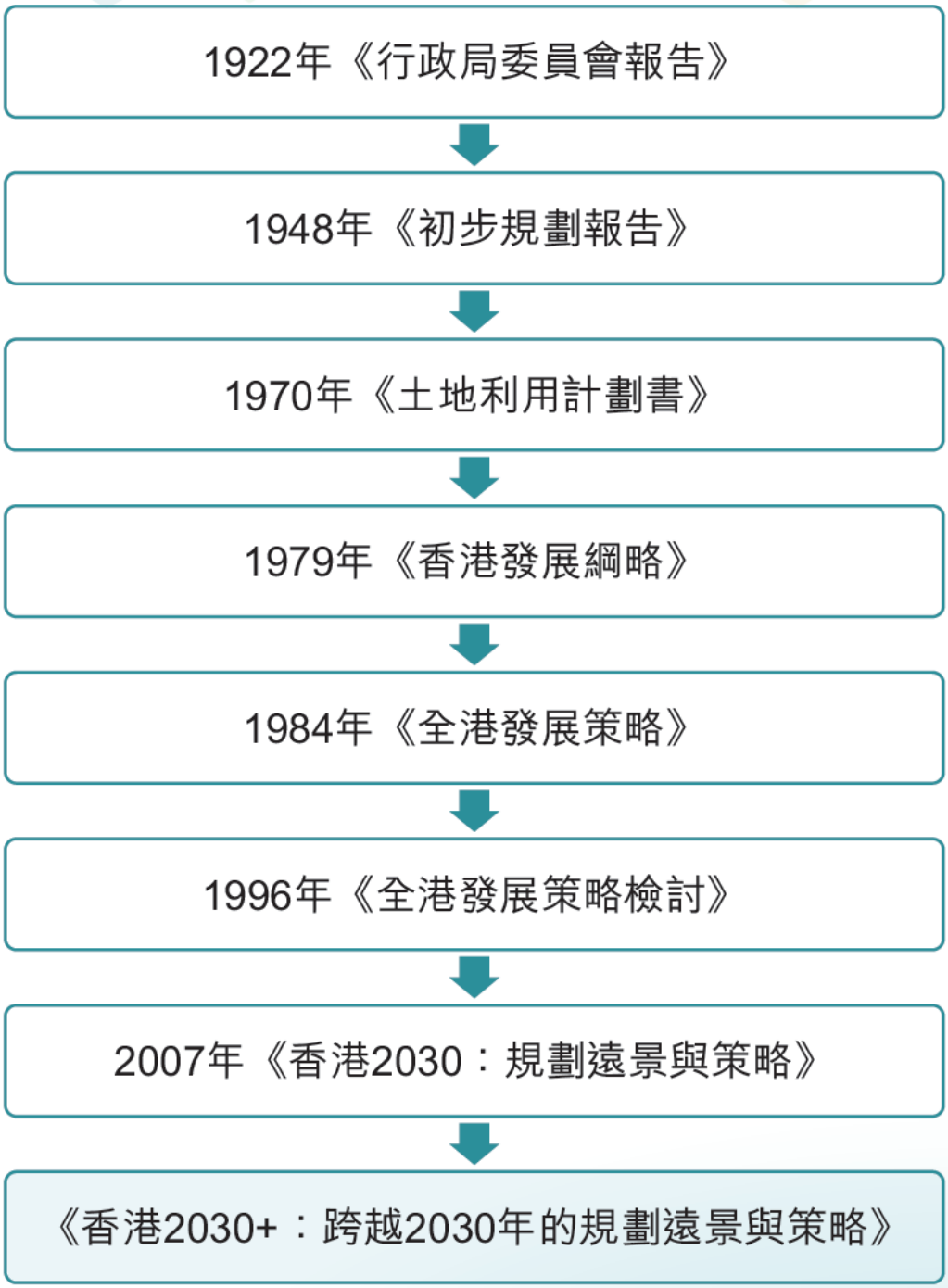
3.4. 本港的規劃制度包括訂定全港發展策略和地區層面的各類法定圖則和部門內部圖則。[76] 全港發展策略最早可追溯至 1922 年的《行政局委員會報告》；而自 1970 年代起，政府每約 10 年便檢討及更新發展策略，為落實未來發展和擬備地區圖則等工作提供基礎（見圖一）。[77] 目前仍在進行中的《香港 2030+》便是基於 2007 年公布的《香港 2030：規劃遠景與策略》（下稱「《香港 2030》」）上更新全港發展策略，旨在以「願景帶動」的方針，為香港跨越 2030 年的整體空間規劃、土地供應及城市規劃探討策略和可行方案。[78]

76 部門內部圖則涉及的範疇較法定圖則為廣，可提供更詳細的規劃參數，以便協調各項公共工程、進行賣地和預留土地作特定用途。資料來源：香港特別行政區政府：《香港便覽：城市規劃》，修訂日期：2018年5月，網址：https://www.gov.hk/tc/about/abouthk/factsheets/docs/town_planning.pdf [於2018年7月登入]。

77 同上。

78 發展局及規劃署：《香港2030+：跨越2030年的規劃遠景與策略　公眾參與》，2016年10月，頁1-3，網址：http://gia.info.gov.hk/general/201610/27/P2016102700744_246207_1_1477567620328.pdf；香港特別行政區政府：《香港便覽：城市規劃》，修訂日期：2018年5月，網址：https://www.gov.hk/tc/about/abouthk/factsheets/docs/town_planning.pdf [於2018年7月登入]。

圖一：香港規劃發展策略[79]



註：《香港 2030+》由 2015 年展開，預計於 2018 年完成。

資料來源：發展局及規劃署

79 規劃署：《可持續發展的策略性規劃》，2015年3月26日，頁12，網址：https://www.edb.gov.hk/attachment/tc/curriculum-development/kla/pshe/references-and-resources/geography/Strategic_Planning_for_Sustainable_Development_26.3.2015.pdf [於2018年7月登入]。

《香港 2030+》的遠景與目標

3.5. 《香港 2030+》的核心願景除了將香港定位為「亞洲國際都會」，同時秉持可持續發展的城市規劃原則[80]，即規劃過程不單考慮經濟因素，更顧及環境和社會因素，為市民締造一個理想的居住和工作環境[81]，藉以提升城市的整體宜居度。基於上述目標，《香港 2030+》提出了三大元素，包括「規劃宜居的高密度城市」、「迎接新的經濟挑戰與機遇」，以及「創造容量以達致可持續發展」[82]，以全面回應市民對提升發展容量及生活質素的訴求。

規劃宜居的高密度城市：平衡及具持續性

3.6. 《香港 2030+》建議採用雙管齊下的模式，透過改進新發展區的發展及改造發展稠密的市區，改善居住環境質素。同時，政府將透過城市及社區設計、改善城市生態及提供足夠公共空間等措施，確保城市可持續發展，而生活質量亦得以平衡，建立宜居的高密度城市。[83]

迎接新的經濟挑戰與機遇：以基建及土地儲備引領發展

3.7. 隨著近年新興產業急速冒起，政府表示須有充分準備，除了鞏固現有支柱產業的優勢外，亦會扶助新興產業，把握經濟新機遇及維持本港競爭力。當中的政策方向包括發展創意科技產業，以及加強與內地及亞洲的經濟及基建合作。[84] 若要依循這方向，政府需建立長遠的土地儲備及提供足夠的基建配套，以提高經濟容量。[85] 土地供應短缺及規劃不善不但影響市民的住屋問題，更影響其就業、創業的機會，以至整體生活質素和經濟發展。另外，在規劃時加強基建配套設施，發展及完善交通運輸網絡，亦可配合各行各業的發展。

---

80 何佩然：《城傳立新　香港城市規劃發展史（1841-2015）》，2016年，中華書局（香港）有限公司，頁420-421。

81 環境局：《甚麼是可持續發展？》，修訂日期：2017年5月9日，網址：https://www.enb.gov.hk/tc/susdev/sd/index.htm [於2018年8月登入]。

82 發展局及規劃署：《香港2030+：跨越2030年的規劃遠景與策略　公眾參與》，2016年10月，頁7，網址：http://gia.info.gov.hk/general/201610/27/P2016102700744_246207_1_1477567620328.pdf [於2018年8月登入]。

83 可持續發展委員會：《香港2030+：跨越2030年的規劃遠景與策略》，2017年4月26日，頁2-3，委員會第01/17號文件。

84 發展局及規劃署：《香港2030+：跨越2030年的規劃遠景與策略　公眾參與》，2016年10月，頁36-38，網址：https://www.hk2030plus.hk/TC/document/2030+Booklet_Chi.pdf [於2018年8月登入]。

85 同上。

創造容量以達致可持續發展：靈活及具應變能力

3.8. 《香港 2030+》推算未來 30 年將需要約 1,200 公頃的土地[86]，惟面對未來社會、經濟及環境變化等未知之數，實際土地短缺的數量或遠比預計為高。[87] 因此，建立土地儲備，為香港創造額外容量，能為規劃起緩衝及應變的作用，使將來進行土地及城市規劃的過程更具彈性，以應對不同挑戰與需求。

與土地及城市規劃相關的法律條文及行政規定

《城市規劃條例》

3.9. 城市規劃的目標是通過引導和管制土地的發展和用途，塑造優質生活和工作環境，推動經濟發展，並促進社區的健康、安全、便利和一般福祉。[88] 1920 年代前，香港的城市規劃由當時的港督府聯同議事局執行，並沒有專責城市規劃的部門。隨著經濟持續發展，港英政府認為有必要開設專責部門處理城市規劃。[89] 直至 1939 年，港英政府制訂並公布《城規條例》，落實土地用途管理制度[90]，規管個別土地發展，以符合其特定的規劃意向。[91]

《香港規劃標準與準則》

3.10. 另一方面，作為規劃及規管發展的一項重要參考工具，政府於 1979 年獲當時土地發展政策委員會核准的《香港發展綱略》（Hong Kong Outline Plan）的其中一部分便載列規劃標準，其後於 1982 年將該部分名為《規劃標準》[92]，為分配匱乏的土地資源提供基礎。政府按照人口及其他因素釐定各類土地用途、設施選址，

86 根據估算，直至2046年，整體土地供應需求分別欠230公頃住宅用地，256公頃經濟用地及720公頃基建及設施用地。資料來源：土地供應專責小組：《增闢土地 你我抉擇》，2018年4月，頁10。

87 同上，頁10-11。

88 香港特別行政區政府：《香港便覽：城市規劃》，修訂日期：2018年5月，網址：https://www.gov.hk/tc/about/abouthk/factsheets/docs/town_planning.pdf [於2018年7月登入]。

89 當時政府非官守高級顧問史提芬（A. G. Stephen）於1921年曾表示城市規劃是專門學問，應撥款成立專責部門負責，不應由事務繁多的工務部門兼顧；1922年，時任港督司徒拔爵士成立 個負責城市規劃事務的九人委員會，為香港制訂未來50年的城市規劃藍圖。資料來源：何佩然，《城傳立新 香港城市規劃發展史（1841-2015）》，2016年，中華書局（香港）有限公司，頁102-103。

90 當時新界仍然屬於未開發的鄉郊地區，故制訂《城規條例》時，只覆蓋九龍及香港島地區；自1991年修訂後，法定規劃管制才擴展至鄉郊地區。另 方面，《城規條例》因日軍侵佔香港而停止運作，直至1947年（即第二次世界大戰後）才正式實行，並沿用至今。資料來源：Nissim, R. (2016) *Land Administration and Practice in Hong Kong (4th Edition)*, Hong Kong University Press, p.95.

91 香港特別行政區政府：《立法會十八題：〈城市規劃條例〉》，2008年7月9日，網址：http://www.info.gov.hk/gia/general/200807/09/P200807090136.htm [於2017年8月登入]。

92 規劃署：《香港規劃標準與準則 第 章：緒論》，修訂日期：2018年6月，頁1，網址：https://www.pland.gov.hk/pland_tc/tech_doc/hkpsg/full/pdf/ch1.pdf [於2018年8月登入]。

以及個別發展項目的規模、密度等。[93]

3.11. 在《規劃標準》所涵蓋的眾多範圍之中[94]，與發展房屋土地最為密切的便是《住宅發展密度》（下稱「《密度指引》」）。《密度指引》就不同密度的住宅發展訂出規劃指引，透過限制地積比率，確保發展項目和人口分布情況對公共設施（例如運輸設施、公用設施及社區基礎設施）的負荷並不構成重大影響，以有效規劃土地用途。[95]

管制本港發展密度的標準

3.12. 一般而言，城市密度主要分為建築物密度及人口密度兩大類別。[96]《密度指引》亦分別為兩者訂定規劃標準，主要闡述（1）管制不同類別發展的地積比率；以及（2）列明如何藉地積比率評估個別土地大概可容納的人口數目。[97]

建築物密度指引

3.13. 就建築物密度而言，其旨在量度一個指定範圍的建築物密集程度，通常以地積比率表達[98]，即指建築物的總樓面面積（Gross Floor Area）[99]與建築物所在地盤的面積（指地盤淨面積）[100]所構成的比例。[101]簡單而言，其計算方法是把發展項

93 規劃署：《香港規劃標準與準則　第　章：緒論》，修訂日期：2018年6月，頁2，網址：https://www.pland.gov.hk/pland_tc/tech_doc/hkpsg/full/pdf/ch1.pdf；香港特別行政區政府：《立法會十二題：檢討〈香港規劃標準與準則〉》，2014年10月22日，網址：http://www.info.gov.hk/gia/general/201410/22/P201410220389.htm [於2018年8月登入]。

94 當中包括住宅發展密度、社區設施、康樂、休憩用地及綠化、工業用地等範疇。資料來源：規劃署：《香港規劃標準與準則　第　章：緒論》，修訂日期：2018年6月，頁2-3，網址：https://www.pland.gov.hk/pland_tc/tech_doc/hkpsg/full/pdf/ch1.pdf [於2018年8月登入]。

95 規劃署：《香港規劃標準與準則　第二章：住宅發展密度》，修訂日期：2016年6月，頁1-3，網址：https://www.pland.gov.hk/pland_tc/tech_doc/hkpsg/full/pdf/ch2.pdf [於2018年8月登入]。

96 Clerk, G., Moir, E. (2015) *Density: drivers, dividends and debates*, Urban Land Institute, p.6. Available from: http://europe.uli.org/wp-content/uploads/sites/127/ULI-Documents/Density-Drivers-Dividends-Debates.pdf [Accessed August 2018].

97 規劃署：《香港規劃標準與準則　第二章：住宅發展密度》，修訂日期：2016年6月，頁5，網址：https://www.pland.gov.hk/pland_tc/tech_doc/hkpsg/full/pdf/ch2.pdf [於2018年8月登入]。

98 規劃署：《宜居高密度城市的規劃及城市設計》，2016年10月，頁8，網址：https://www.hk2030plus.hk/TC/document/Planning%20and%20Urban%20Design%20for%20a%20Liveable%20High-Density%20City_Chi.pdf [於2018年8月登入]。

99 根據《建築物（規劃）規例》所界定，建築物的總樓面面積為在每層樓面水平量度所得的建築物外牆以內面積，連同建築物內每個露台的面積，以及建築物外牆的厚度。資料來源：香港特別行政區政府：《建築物（規劃）規例》（第123F章），版本日期：2018年4月20日，網址：https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap123F?xpid=ID_1438402648908_001 [於2018年8月登入]。

100 地盤淨面積指該地盤發展面積（不包括地區道路、斜坡等）扣除單為應付地盤內人口需要而須提供的社區設施等的土地面積。資料來源：規劃署：《香港規劃標準與準則　第二章：住宅發展密度》，修訂日期：2016年6月，頁5，網址：https://www.pland.gov.hk/pland_tc/tech_doc/hkpsg/full/pdf/ch2.pdf [於2018年8月登入]。

101 同上，頁4。

目內所有建築物的總樓面面積，即整體總樓面面積除以地盤面積[102]（見圖二），而地積比率愈高，可興建的樓面面積則愈高，即可提供更多或更大的住宅單位（見表二）。

圖二：地積比率的計算方法



資料來源：發展局

表二：說明地積比率與住宅單位數目互相關聯的假設例子

地盤發展面積（平方米）	120,000			
地盤淨面積（平方米）	68,300			
地積比率（倍）	10	8	7.5	6.5
住用總樓面面積（平方米）	683,000	546,400	512,250	443,950
每單位總樓面面積（平方米）(1)	50			
住宅單位數目	13,660	10,928	10,245	8,879

註：(1) 假設項目位於香港島或九龍。

資料來源：地盤發展面積、地盤淨面積和每單位總樓面面積的假設數字來自規劃署，再由智經計算住用總樓面面積及住宅單位數目

3.14. 現時，本港住用建築物的准許最高地積比率為 10 倍。[103] 惟城規會可根據個別情況，將個別分區計劃大綱圖範圍內個別地盤的發展密度限制於其准許最高地積比率之下。除港島區外[104]，其他主要市區及新市鎮[105]可獲准許的最高住用地積比率皆沒有達到 10 倍，例如新市鎮為 8 倍、九龍及新九龍為 7.5 倍，至於主要市區內

102 發展局：《就樓宇獲批的總樓面面積寬免而進行的　項抽樣研究進　步補充資料》，網址：https://www.devb.gov.hk/filemanager/tc/content_707/GFA_supplementary_chi.pdf [於2018年8月登入]。

103 非住用建築物的最高准許地積比率為15倍。資料來源：香港特別行政區政府：《建築物（規劃）規例》（第123F章），版本日期：2018年4月，網址：https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap123F?xpid=ID_1438402648908_001 [於2018年8月登入]。

104 港島區情況較為特殊，最高住用地積比率由8至10倍不等，主要由於其最高住用地積比率屬《建築物規例》附表1所訂明的上限，會按甲、乙及丙三個類別的地盤類別訂明其最高住用地積比率。資料來源：同上。

105 智經於2018年9月10日向規劃署查詢新界新發展區屬於新市鎮還是主要市區，但截至報告發表前，署方仍未能提供答覆。

的新發展區則為 6.5 倍（見表三）。[106]

表三：主要市區及新市鎮最高住用地積比率

地區	發展密度分區	地區類別	地點	最高住用地積比率（倍）
主要市區	住宅發展密度第 1 區	現有發展區	香港島	8/9/10
			九龍及新九龍	7.5
			荃灣新市鎮（涵蓋荃灣、葵涌及青衣島）	8
		新發展區及綜合發展區		6.5
	住宅發展密度第 2 區			6
	住宅發展密度第 3 區			3.6
新市鎮（不包括荃灣）	住宅發展密度第 1 區			8
	住宅發展密度第 2 區			5
	住宅發展密度第 3 區			3.6
	住宅發展密度第 4 區（如有）			0.8

註：是次研究不會討論鄉郊地區的住宅發展密度。

資料來源：規劃署

3.15. 一般而言，主要市區及新市鎮的住宅發展密度可進一步劃分為三個分區，即住宅發展密度第 1 區、第 2 區及第 3 區。[107] 第 1 區屬高密度住宅用地，附近包括高載客量的公共運輸系統服務，而此地區一般距離火車站或其他主要運輸交匯處 400 – 500 米以內 [108]；第 2 區則作為中密度住宅發展，這些地區雖然有容量大的公共運輸系統服務，但稱不上方便；而第 3 區的住宅發展密度較低，因這些地區只有有限的公共交通設施，又或在城市設計、交通或環境方面受到特別限制。[109]

106 規劃署：《香港規劃標準與準則　第二章：住宅發展密度》，修訂日期：2016年6月，頁17-18，網址：https://www.pland.gov.hk/pland_tc/tech_doc/hkpsg/full/pdf/ch2.pdf [於2018年8月登入]。

107 新市鎮按情況可再劃分第4區。資料來源：同上，頁8。

108 立法局秘書處：《充分善用土地》，1997年6月19日，頁36，網址：https://www.legco.gov.hk/yr97-98/chinese/sec/library/967crp12.pdf；規劃署：《香港規劃標準與準則　第八章：內部運輸設施》，修訂日期：2016年5月，頁2-3，網址：https://www.pland.gov.hk/pland_tc/tech_doc/hkpsg/full/pdf/ch8.pdf [於2018年8月登入]。

109 規劃署：《香港規劃標準與準則　第二章：住宅發展密度》，修訂日期：2016年6月，頁7，網址：https://www.pland.gov.hk/pland_tc/tech_doc/hkpsg/full/pdf/ch2.pdf [於2018年8月登入]。

人口密度指引

3.16. 人口密度是指一個地區及居住在該區的人口之間的關係。《密度指引》另一項作用，是透過地積比率，把建築物密度轉化成個別地盤的可容納人口數量。上文曾提及地積比率愈高，可興建的樓面面積則愈高，隨著地積比率提高，若每個單位平均樓面面積不變，可提供的住宅數量亦有機會增加。在此情況下，或會令該地盤可容納的人口增加，最終令該地區的人口密度上升。惟提高地積比率並不一定代表人口密度會有相等幅度的上升，原因是人口密度還會受其他因素影響，如單位大小和每個單位的人口數量等。[110]

3.17. 由於《規劃標準》既無法定約束力，亦非劃一標準，故《密度指引》須透過法例及其他行政措施執行。[111]《建築物（規劃）規例》（第 123F 章）（下稱「《建築物規例》」）根據建築物高度及地盤種類訂明住用建築物的准許最高地積比率[112]；而城規會亦會在擬備分區計劃大綱圖（有關分區計劃大綱圖的詳情，請參閱第 3.21 段）的過程中，進一步按個別地區的基礎設施容量、地區需要及實際規劃情況，制定其地積比率及建築物高度限制。[113] 另一方面，對於一些未納入分區計劃大綱圖，而又須將發展密度限於《建築物規例》的法定最高住宅發展密度以下的土地，政府亦會在賣地或土地契約[114]的條款中清楚訂明有關土地的准許發展密度及樓宇高度。[115]

110 規劃署：《香港規劃標準與準則　第二章：住宅發展密度》，修訂日期：2016年6月，頁4，網址：https://www.pland.gov.hk/pland_tc/tech_doc/hkpsg/full/pdf/ch2.pdf [於2018年8月登入]。

111 香港審計署：《公開拍賣土地的管理工作》，2001年10月15日，頁2，網址：https://www.aud.gov.hk/pdf_c/c37ch07.pdf [於2018年8月登入]。

112 規劃署：《宜居高密度城市的規劃及城市設計》，2016年10月，頁8-9，網址：https://www.hk2030plus.hk/TC/document/Planning%20and%20Urban%20Design%20for%20a%20Liveable%20High-Density%20City_Chi.pdf [於2018年8月登入]。

113 惟可接受的地積比率幅度，不應低於下　個較低的住宅發展密度區的最高地積比率。資料來源：規劃署：《香港規劃標準與準則　第二章：住宅發展密度》，修訂日期：2016年6月，頁10-11，網址：https://www.pland.gov.hk/pland_tc/tech_doc/hkpsg/full/pdf/ch2.pdf [於2018年8月登入]。

114 政府以土地契約形式，將土地批租予承租人，政府保留土地擁有權，而業權人只擁有土地在某　年期內的使用權。

115 立法會發展事務委員會：《關於發展項目的「屏風效應」及管制發展密度的措施的背景資料簡介》，2008年11月25日，立法會CB(1)232/08-09(11)號文件；規劃署：《香港規劃標準與準則　第二章：住宅發展密度》，修訂日期：2016年6月，頁4，網址：https://www.pland.gov.hk/pland_tc/tech_doc/hkpsg/full/pdf/ch2.pdf [於2018年8月登入]。

與土地及城市規劃相關的政府部門、法定組織及程序

相關的政府部門和法定組織

3.18. 現時，發展局轄下的規劃地政科處理香港有關規劃、土地用途、建築物、市區重建等政策事宜；規劃署則依照發展局的政策方向，透過進行規劃研究，訂定和檢討全港和地區的發展策略及土地用途，以及對違例的土地用途採取執法行動。[116]

3.19. 就地區規劃層面而言，為了使本港土地管理更具效率，政府透過制訂法定圖則列明個別規劃分區內不同土地的准許用途，以確保土地運用符合地區規劃意向。[117] 規劃標準小組委員會[118] 因應政府政策及發展需要，召開跨部門會議，諮詢相關決策局及部門，以協調《規劃標準》制定及修訂的工作，並由規劃署擔任委員會提供支援服務。[119]

3.20. 城規會則是負責本港法定規劃的主要組織，根據《城規條例》第 2 條成立，其成員皆由行政長官委任[120]，負責擬備法定圖則草圖，並考慮公眾就草圖所作出的申述和意見，以及審批規劃許可和修訂法定圖則（有關申請規劃許可和修訂法定圖則的程序，請參閱第 3.25 至 3.28 段）的申請[121]；而規劃署同時會擔任城規會的執行機構，包括由規劃署副署長（地區）擔任城規會秘書，規劃署職員亦會在城規會會議上提供協助。[122]

---

116 香港特別行政區政府：《香港便覽：城市規劃》，修訂日期：2018年5月，網址：https://www.gov.hk/tc/about/abouthk/factsheets/docs/town_planning.pdf；香港特別行政區政府：《2018至19財政年度政府財政預算案：總目118　規劃署》，修訂日期: 2018年5月18日，網址：https://www.budget.gov.hk/2018/chi/pdf/chead118.pdf [於2018年7月登入]。

117 法定圖則採用概括用途名稱以歸納性質和規劃影響相若的用途，使土地的用途更為靈活。現時，所有概括用途和現有用途會分為18類。資料來源：城市規劃委員會：《法定圖則註釋總表》，修訂日期：2017年6月16日，網址：http://www.info.gov.hk/tpb/tc/forms/master_schedule.html；規劃署：《規劃署年報2017》，2017年，頁71，網址：https://www.pland.gov.hk/pland_en/press/publication/ar_17/pdf/ar2017_tc.pdf [於2018年7月登入]。

118 現時，規劃標準小組委員會隸屬規劃及土地發展委員會，並由規劃署副署長/全港擔任主席。資料來源：規劃署：《香港規劃標準與準則　第　章：緒論》，修訂日期：2018年6月，頁4-5及7，網址：https://www.pland.gov.hk/pland_tc/tech_doc/hkpsg/full/pdf/ch1.pdf [於2018年8月登入]。

119 同上，頁4-5。

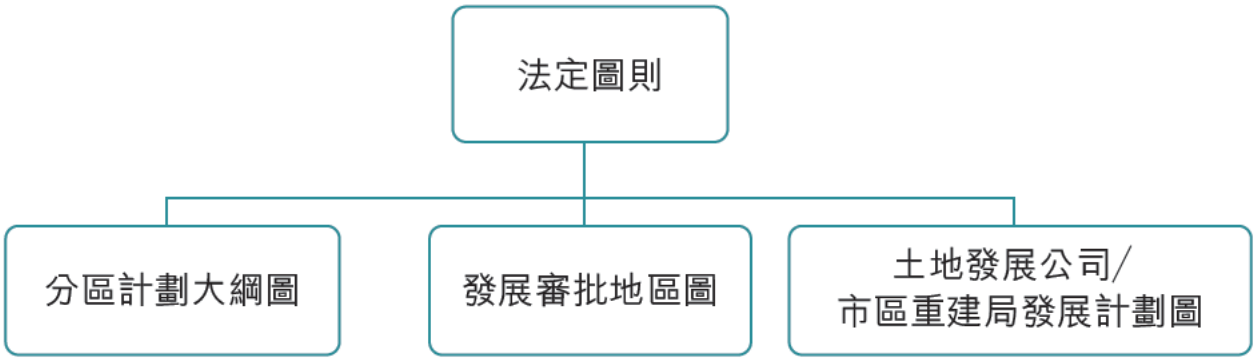
120 根據規劃署回覆智經的書面查詢，城規會現時由32名非官方成員及6名官方成員所組成。其主席　職現時由發展局常任秘書長（規劃及地政）出任，而副主席則為　名非官方委員。非官方成員來自建築、測量、城市設計、商業、工程、環境及可持續發展、法律、社會及醫療服務、房屋事務、運輸及傳媒等界別。

121 香港特別行政區政府：《香港便覽：城市規劃》，修訂日期：2018年5月，網址：https://www.gov.hk/tc/about/abouthk/factsheets/docs/town_planning.pdf [於2018年7月登入]。

122 城市規劃委員會：《辦事程序與方法　第I部：緒言》，2014年5月，頁3，網址：http://www.info.gov.hk/tpb/tc/about_us/Procedure_Practice/pp_main_c_May2014.pdf [於2018年6月登入]。

3.21. 法定圖則由城規會根據《城規條例》第 3 條，按照行政長官的指示擬備和公布[123]，當中可分為分區計劃大綱圖及發展審批地區圖兩大類別（見圖三）。分區計劃大綱圖顯示個別地區內不同地段的土地用途規劃及其發展限制，以配合個別地區的發展需要[124]，而每一個類別的土地用途均載有其經常准許用途（下稱「第一欄用途」），以及其他須向城規會申請規劃許可的用途（下稱「第二欄用途」）（以「農業」用途為例，見表四）[125]；另一方面，發展審批地區圖則顯示從未納入分區計劃大綱圖的地區的圖則，主要為新界鄉郊地區提供規劃管制和發展指引[126]，而有關圖則的有效期為三年，及後會由分區計劃大綱圖取代。[127] 另外，城規會亦會依據《市區重建局條例》（第 563 章），考慮由市建局提交的發展計劃圖。[128]

圖三：本港法定圖則類型



註：土地發展公司已於 2001 年被市區重建局取代，而是次研究不會就由市區重建局提交的發展計劃圖進行討論。

資料來源：城規會

123 規劃署可根據《城市規劃規例》（第131A章），按城規會的指示協助其擬備法定圖則。資料來源：規劃署：《規劃署年報2017》，2017年，頁71，網址：https://www.pland.gov.hk/pland_en/press/publication/ar_17/pdf/ar2017_tc.pdf [於2018年7月登入]。

124 香港特別行政區政府：《立法會三題：分區計劃大綱圖》，2007年4月25日，網址：http://www.info.gov.hk/gia/general/200704/25/P200704250127.htm [於2018年7月登入]。

125 相關土地用途均載列於每份分區計劃大綱圖的《註釋》部分，而擬備分區計劃大綱圖內《註釋》的過程中，規劃署會參考《法定圖則註釋總表》，以便因應個別地帶的需要，對《註釋》作出適當修訂。另外，《註釋》或會包括所屬土地用途的地積比率、發展高度限制等資料。

126 由於發展審批地區圖屬於中期圖則，所顯示的土地用途資料　般不如分區計劃大綱圖所載的詳盡。規劃署：《常見問題》，修訂日期：2015年8月26日，網址：https://www.pland.gov.hk/pland_tc/info_serv/faq/index.html#q8 [於2018年7月登入]。

127 行政長官會同行政會議可應規劃委員會的申請，將期限延長最多　年。資料來源：同上。

128 城市規劃委員會：《法定圖則目錄》，修訂日期：2008年1月7日，網址：http://www.info.gov.hk/tpb/tc/list_of_plans/intro.html [於2018年7月登入]。

表四：法定圖則註釋總表（農業）

第一欄 （經常准許的用途）	第二欄 （須先向城規會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途）
• 農業用途 • 政府用途（只限報案中心） • 農地住用構築物 • 公廁設施 • 宗教機構（只限宗祠） • 鄉事委員會會所 / 鄉公所	• 動物寄養所 • 燒烤地點 • 墓地 • 郊野學習 / 教育 / 遊客中心 • 政府垃圾收集站 • 政府用途（未另有列明者） • 屋宇（只限新界豁免管制屋宇）(1) • 野餐地點 • 康體文娛場所（只限騎術學校、休閒農場、釣魚場） • 公用事業設施裝置 • 宗教機構（未另有列明者） • 學校 • 私人發展計劃的公用設施裝置

註：《法定圖則註釋總表》只供一般參考之用，城規會會按個別地區情況，適用時將部分用途加進分區計劃大綱圖的《註釋》部分。

(1) 新界豁免管制屋宇一般是指位於新界並循《建築物條例（新界適用）條例》獲得豁免，因而不受《建築物條例》中部分條文及其附屬規例所管制的村屋，當中包括小型屋宇政策下由新界原居民興建的村屋，俗稱「丁屋」。

資料來源：城規會（修訂日期： 2017 年 6 月 16 日）

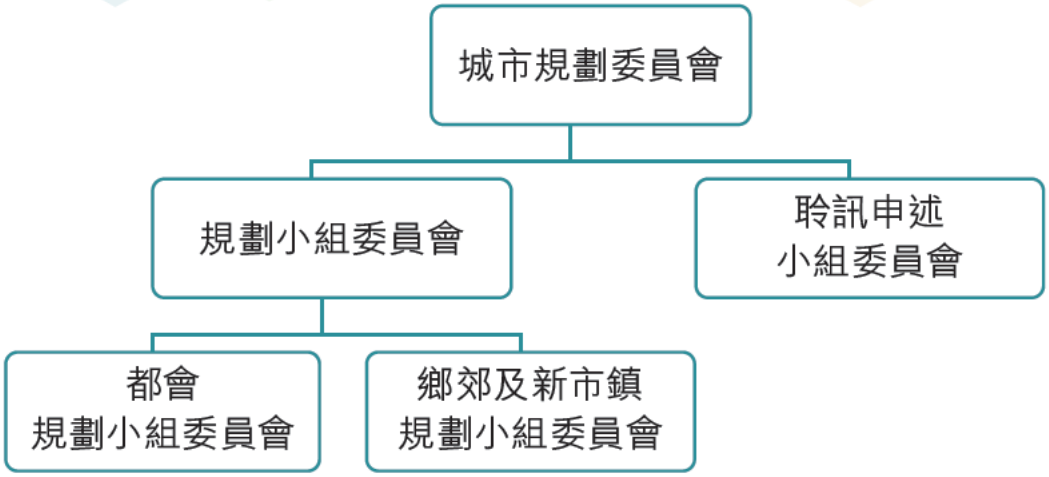
3.22. 現時，城規會轄下的規劃小組委員會分別設有「都會規劃小組委員會」和「鄉郊及新市鎮規劃小組委員會」（見圖四）[129]，上述的兩個小組委員會負責擬備所管轄地帶的分區計劃大綱草圖及發展審批地區草圖。[130] 另一方面，城規會亦可按個別情況，就個別草圖組成聆訊申述小組委員會（下稱「聆訊委員會」），並進行聆訊。[131]

129 城規會為應付增加的工作量，於1991年7月成立了上述兩個規劃小組委員會。資料來源：城市規劃委員會：《關於我們》，修訂日期：2017年7月10日，網址：https://www.info.gov.hk/tpb/tc/about_us/intro.html [於2018年7月登入]。

130 城規會根據《城規條例》第2(5)(a)條將部分權力和職能轉授予兩個小組委員會，當中包括擬備新的分區計劃大綱草圖及發展審批地區草圖。資料來源：同上。

131 作出申述的人及提出意見的人，均可出席聆訊及在聆訊上陳詞。另外，若申述個案涉及重大公共利益，或可能會引起公眾廣泛注意，城規會或會決定親自進行聆訊。資料來源：同上。

圖四：城規會架構



資料來源：城規會

相關城規程序

制訂法定圖則

3.23. 在現行法定規劃程序下，行政長官可根據《城規條例》第 3 條要求城規會就個別地區的發展計劃擬備新的 / 修訂分區計劃大綱草圖及發展審批地區草圖（下統稱「草圖」）。根據《城規條例》相關規定，當城規會完成擬備新的 / 修訂草圖後[132]，會作公開展示，市民可於兩個月內就相關草圖制訂事宜向城規會提交申述書。申述限期屆滿後，公眾可於三星期內，就相關申述內容向城規會提出意見書。[133] 城規會隨後會舉行會議，以審視有關申述及意見，並決定是否對草圖作出任何修訂。

3.24. 若城規會認為毋須對草圖進行修訂，則可將草圖、申述及意見一併呈交行政長官會同行政會議審議。反之，城規會須公布經修訂的草圖，並於三星期內供公眾查閱[134] 及允許其作進一步申述。城規會（或聆訊委員會）會在會議上考慮，或舉

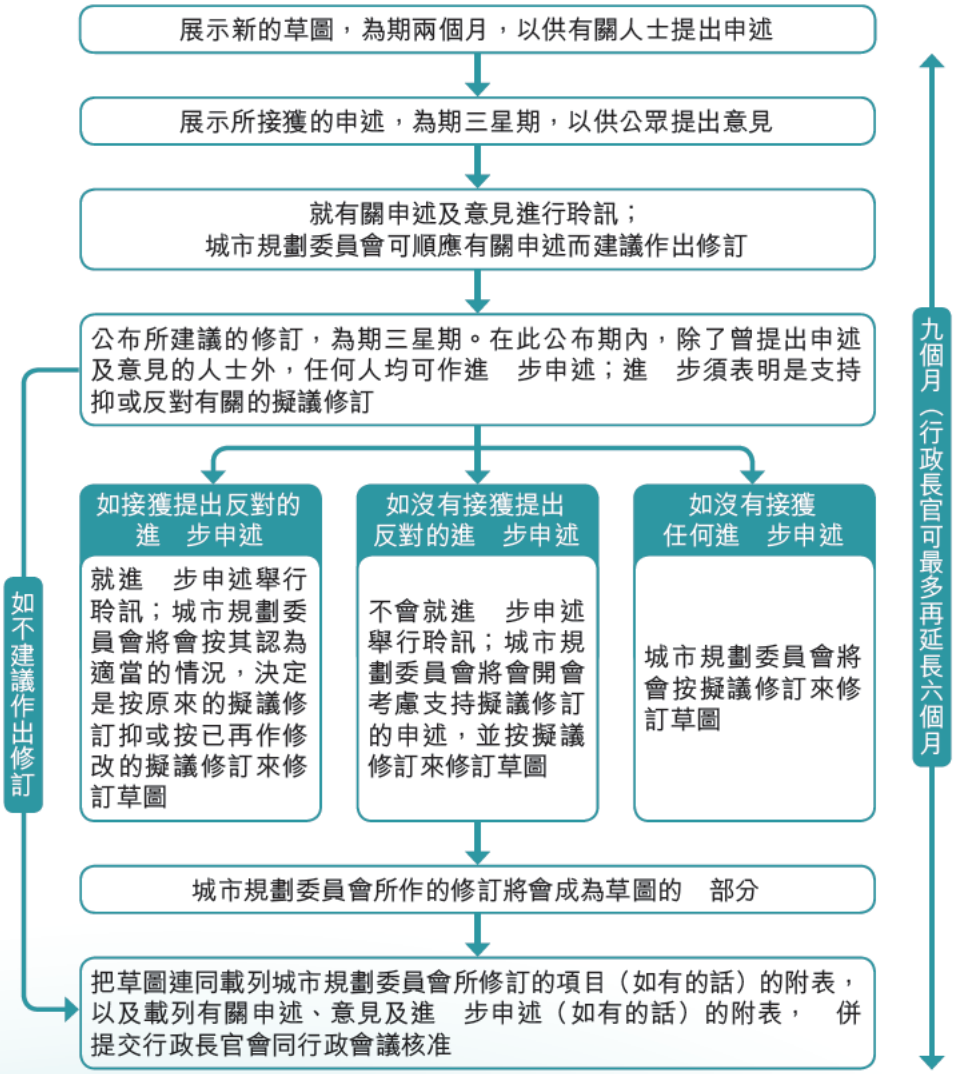
132 任何經《城規條例》中相關條文所擬備的草圖，而屬城規會認為適宜公布者，須由城規會展示以供公眾於合理時間查閱，可供查閱的時間及地點須於申述期內每星期　次於三份本地報章刊登（兩份中文、　份英文）和在每期憲報公布。資料來源：香港特別行政區政府：《城市規劃條例》（第131章），版本日期：2017年12月30日，網址：https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap131 [於2018年7月登入]。

133 申述指（1）該申述所關乎的在有關草圖內的特定事項；（2）該申述的性質（即屬支持還是反對有關草圖）；（3）該申述的理由；以及（4）建議對有關草圖作出的修訂（如有的話）。意見指（1）該意見所關乎的申述；以及（2）該意見的詳情。資料來源：同上。

134 與建議修訂有關而曾作出申述及提出意見的人士除外。資料來源：城市規劃委員會：《製訂圖則怎樣參與？》，修訂日期：2016年8月12日，網址：https://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/participate.html [於2018年6月登入]。

行聆訊[135]，檢視任何進一步申述，並決定是否進一步修訂有關草圖，然後再向公眾展示經修訂的草圖，為期兩個月。城規會在完成審議申述及意見的程序後，須在圖則展示期屆滿後九個月內，將相關草圖及其他資料呈交行政長官會同行政會議核准（見圖五）。[136]

圖五：制訂法定圖則程序



資料來源：城規會

規劃許可及修訂法定圖則

3.25.　除行政長官會同行政會議可就社會期望或發展需求而要求城規會擬備或修訂法定圖則外，任何人士在通知業權人或獲其同意下，皆可根據其任何發展計劃或

135　若收到表示反對建議修訂的進　步申述，城規會或其聆訊委員會會舉行進　步聆訊。曾作出/提出有關申述、意見，以及進　步申述的人士，均可出席聆訊及陳詞；若沒有收到進　步申述或有關的進　步申述並非反對建議修訂，城規會/聆訊委員會須舉行會議考慮該進　步申述（倘有），並按建議修訂而修訂該草圖。曾作出/提出有關申述、意見，以及進　步申述的人士，均不會獲邀出席會議。資料來源：同上。

136　同上。

需要，向城規會申請批准其規劃許可或修訂法定圖則（見圖六）。[137]

3.26. 惟不是所有發展項目均須向城規會申請規劃許可。誠如上文提及，每份分區計劃大綱圖詳細列出不同土地用途的「第一欄用途」，以及「第二欄用途」（見表四）。[138] 若申請項目符合「第一欄用途」，則毋須申請規劃許可；若發展項目將現有用途轉至「第二欄用途」，則須按《城規條例》第 16 條的要求及程序申請規劃許可。[139] 公眾可於城規會公開申請資料予查閱後的首三星期內就申請向城規會提出意見。城規會轄下的相關規劃小組委員會於兩個月內舉行會議，審核相關申請。[140]

3.27. 若申請人擬議進行新發展項目不屬於其土地用途《註釋》所列的任何一項用途（即第一欄或第二欄用途），則須根據《城規條例》第 12A 條申請修訂法定圖則。修訂法定圖則的申請程序與申請規劃許可類近，但城規會轄下相關的規劃小組委員會須於三個月內舉行會議，審核相關申請。[141]

覆核及上訴機制

3.28. 不過，根據現有機制，申請人無權對城規會就修訂法定圖則申請所作的決定要求覆核或提出上訴。換句話說，覆核及上訴機制只適用於透過《城規條例》第 16 條提交的規劃申請。[142] 任何對相關規劃小組委員會所作決定感到不滿的申請人，可於接獲相關規劃小組委員會決定的 21 天內向其申請覆核。同樣，公眾可於城規

137 香港特別行政區政府：《城市規劃條例》（第131章），版本日期：2017年12月30日，網址：https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap131 [於2018年6月登入]。

138 根據城規會資料顯示，訂定第　欄用途所根據的原則為：（1）有關用途可實現所在用途地帶的規劃意向，但可能會影響規劃，例如該區在交通、環境或基礎設施方面的規劃；（2）有關用途在較闊的地區層面上配合該地帶指定的用途，但可能會影響規劃；或（3）有關用途基於某些歷史因素而普遍存在於地帶內，但可能不符合規劃意向，或與該地帶指定的用途不相協調。資料來源：城市規劃委員會：《法定圖則註釋總表》，修訂日期：2017年6月16日，網址：http://www.info.gov.hk/tpb/tc/forms/master_schedule.html [於2018年7月登入]。

139 另外，城規會亦就擬作臨時用途的申請作出相關規定。資料來源：城市規劃委員會：《規劃申請怎樣申請？》，修訂日期：2018年3月2日，網址：https://www.pland.gov.hk/pland_tc/info_serv/faq/index.html#q15；香港特別行政區政府：《立法會五題：土地的現有用途與規劃用途》，2009年4月1日，網址：http://www.info.gov.hk/gia/general/200904/01/P200904010185.htm [於2018年9月登入]。

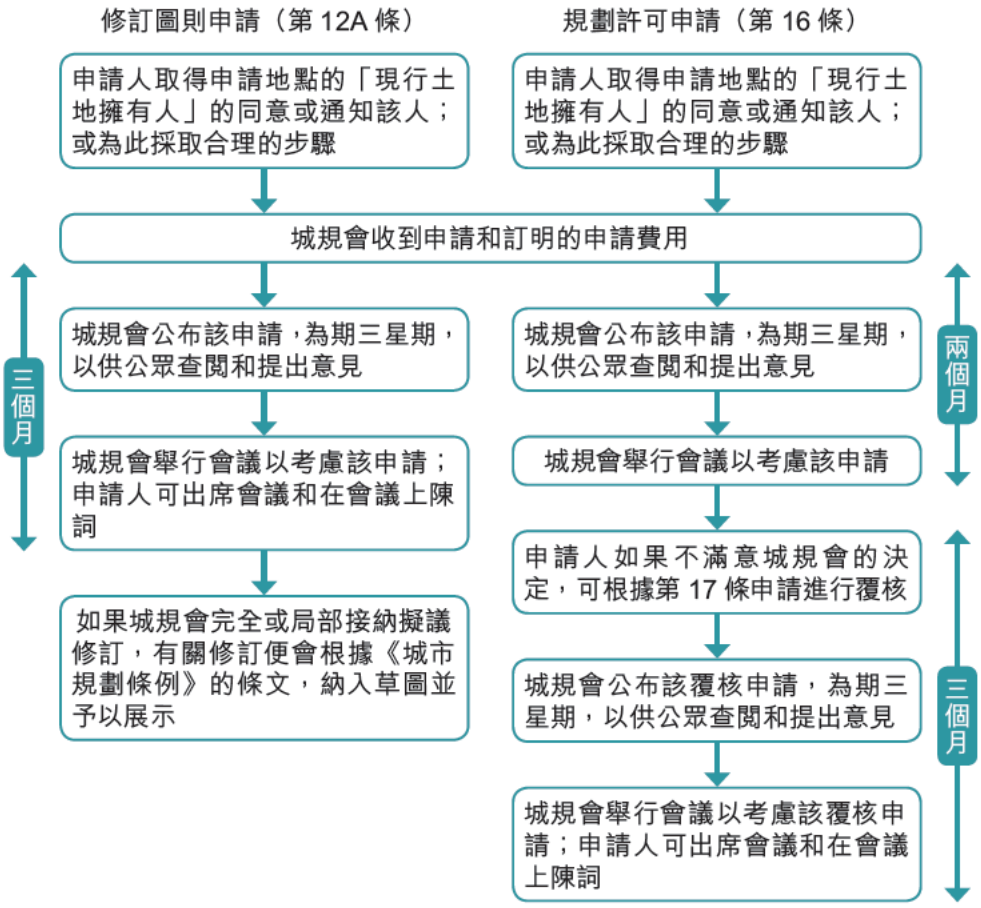
140 城市規劃委員會：《根據〈城市規劃條例〉（第131章）第16條提出規劃許可申請　申請須知》，2017年，頁10，網址：https://www.info.gov.hk/tpb/sc/forms/Guidance_Notes/16-guidancenotesxchix.pdf [於2018年9月登入]。

141 城市規劃委員會：《根據〈城市規劃條例〉（第131章）第12A條提出修訂圖則申請　申請須知》，2017年，頁8-9，網址：https://www.info.gov.hk/tpb/sc/forms/Guidance_Notes/12A-guidancenotesxchix.pdf [於2018年9月登入]。

142 立法會規劃地政及工程事務委員會：《〈2004年城市規劃（修訂）條例〉背景資料簡介》，2005年3月22日，立法會CB(1)1116/04-05(05)號文件；城市規劃委員會：《根據〈城市規劃條例〉（第131章）第12A條提出修訂圖則申請　申請須知》，2017年，頁9，網址：https://www.info.gov.hk/tpb/sc/forms/Guidance_Notes/12A-guidancenotesxchix.pdf [於2018年9月登入]。

會公布覆核申請後首三星期內就覆核申請提出意見，城規會於接獲申請的三個月內舉行會議審核該覆核申請。[143] 申請人若不滿意城規會的覆核決定，可在接獲覆核結果通知後的 60 天內，向上訴委員團（城市規劃）提出上訴 [144]，而該上訴委員會所作出的任何決定皆為最終決定。[145]

圖六：規劃許可及修訂法定圖則的申請程序



資料來源：立法會文件及城規會

143 城市規劃委員會：《根據〈城市規劃條例〉（第131章）第16條提出規劃許可申請　申請須知》，2017年，頁11，網址：https://www.info.gov.hk/tpb/sc/forms/Guidance_Notes/16-guidancenotesxchix.pdf [於2018年9月登入]。

144 上訴委員團是根據《城規條例》第17A條成立的獨立法定組織。上訴委員團將提名　個五人的上訴委員會處理上訴申請。資料來源：上訴委員團（城市規劃）：《概覽》，網址：https://www.devb.gov.hk/tpab/tc/general/index.html [於2018年6月登入]。

145 同上。

規劃遠景與實踐的落差

3.29. 過去多年，政府一直為土地及城市發展訂定方向性及策略性的規劃遠景和目標，惟社會上有批評稱現時房屋土地短缺的問題源於政府缺乏長遠規劃及目標，認為政府未能持續地提供可發展土地，導致住宅單位供應緊絀[146]，成為近年住宅物業市場熾熱及樓價飆升的其中一個重要因素。[147]

3.30. 自 1997 年後，政府減慢了規劃及開發土地的速度和規模，未能應付經濟復甦後對發展用地的龐大需求[148]，導致政府現時須透過採取多項短中期措施，包括適度增加地積比率、改劃非住宅用地，甚至將部分預留作私人住宅用途的土地改為興建公營及資助房屋，以滿足房屋用地的需求。[149] 一項針對天水圍發展的研究顯示，當年天水圍新市鎮的設計原意是建設一個平衡的社區，公私營房屋比例各半，但為了滿足房屋需求及房屋政策的轉變，導致天水圍社區出現結構性的改動，大批較低收入人士於短時間內遷入該區，而社區設施又未能追趕當時的人口增長，最終導致大量社會問題浮現。[150] 因此，若政府繼續將預留作私人住宅用途的土地改為興建公營及資助房屋，須避免個別地區的公私營房屋比例失衡，重蹈天水圍當年規劃失當的覆轍。

3.31. 另一方面，深度訪談中受訪人士指，政府一直沿用需求主導的模式引領規劃，即先就未來人口、地區經濟結構的發展而估計土地及房屋的需求，繼而以基建配合。然而，需求主導模式未能預留空間來應對未來各種不明朗的因素，令發展缺乏「備用容量」（spare capacity），並出現運輸基建發展落後於人口增長的情況。根據智經計算，公共道路及鐵路的總長度由 2007 年的 5920.6 公里增加至 2016 年的 6220.9 公里，增長率為 5.1%；同期人口則由 2007 年的 694 萬增長至 2016 年的 738 萬，增長率為 6.3%（見圖七）。[151]

146 香港電台：《梁志堅指政府土地政策欠缺長遠規劃》，2018年5月22日，網址：http://news.rthk.hk/rthk/ch/component/k2/1381994-20180222.htm [於2018年8月登入]。

147 立法會秘書處：《香港的土地供應》，2013年5月28日，頁6，網址：https://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/sec/library/1213in21-c.pdf [於2018年8月登入]。

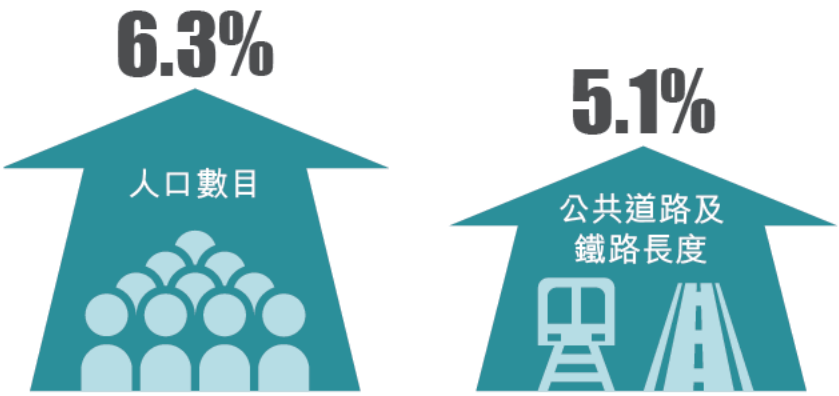
148 香港特別行政區政府：《二零　五施政報告》，網址：https://www.policyaddress.gov.hk/2015/chi/p70.html [於2018年8月登入]。

149 立法會發展事務委員會：《土地供應概況》，2017年1月24日，頁2、12-13，立法會CB(1)461/16-17(01)號文件。

150 Law, C.K., et al. (2009) *A Study on Tin Shui Wai New Town Final Report*, Department of Social Work and Social Administration, University of Hong Kong, pp.xiii-xvi. Available from: http://www.nentnda.gov.hk/doc/techreport/r3.pdf [Accessed August 2018].

151 公共道路及鐵路長度分別來自歷年《香港統計年刊》及香港鐵路有限公司年報。

圖七：2007 至 2016 年年間本港人口數目和公共道路及鐵路長度的變化情況



資料來源：數據來自政府統計處和香港鐵路有限公司，再由智經整理並計算

3.32. 再從 2016 年早上繁忙時段重鐵路線最繁忙路段載客率觀察，多條線路的載客率已經逾九成，其中西鐵線的載客率近乎飽和（99%），而荃灣線則約 103%；荃灣線部分路段的載客率在 2017 年更高達 113%[152]，令社會質疑相關鐵路容量能否應對及容納未來的人口增長，如部分立法會議員關注未來新發展區主要位於新界西北地區，人口增長或令該區鐵路網絡超出負荷。[153] 另外，社會亦有不少意見指出過去部分新市鎮規劃失當，以屯門及天水圍為例，當時新市鎮的發展原則是希望能在區內提供適量就業機會，減少跨區就業，而政府亦確實留有土地作工業用途。惟政府未能回應香港 80 年代後期工業北移，對本地勞動市場所造成的衝擊，加上經濟轉型，導致區內工作機會減少，區內居民須長途跋涉，前往其他地區工作，而當時只有屯門公路及青山公路連接市區，經常出現嚴重交通擠塞的問題，直到 2003 年西鐵線開通，加上其他交通運輸配合相繼落成，情況才有所紓緩[154]；而政府其後亦沒有就如何在區內提供適量就業職位作進一步討論。[155]

152 立法會秘書處：《數據透視》，2017年12月20日，頁2，網址：https://www.legco.gov.hk/research-publications/chinese/1718issh07-mtr-train-service-performance-20171220-c.pdf；立法會：《審核2018-19年度開支預算管制人員的答覆》，2018年4月18日，頁230，答覆編號：THB(T)091，網址：https://www.legco.gov.hk/yr17-18/chinese/fc/fc/w_q/thb-t-c.pdf [於2018年9月登入]。

153 香港特別行政區政府：《立法會二題：〈鐵路發展策略2014〉》，2014年12月3日，網址：http://www.info.gov.hk/gia/general/201412/03/P201412030562.htm [於2018年9月登入]。

154 大公報：《新界9新市鎮屯門天水圍最失敗》，2012年10月2日，網址：http://paper.takungpao.com/html/2012-10/02/content_14_6.htm [於2018年9月登入]。

155 Law, C.K., et al. (2009) *A Study on Tin Shui Wai New Town Final Report*, Department of Social Work and Social Administration, University of Hong Kong, pp.31-33. Available from: http://www.nentnda.gov.hk/doc/techreport/r3.pdf [Accessed August 2018].

3.33. 由此可見，規劃思維能影響發展計劃落實情況，可能會令現實與預想成果間出現落差，長遠影響土地及城市規劃的成效。換言之，政府如何選擇規劃模式，以確保其能應對社會、經濟及環境變遷，並且充分落實及實踐，仍然值得社會討論。

土地資源的使用效益

3.34. 香港土地資源緊絀，要在較短時間內增加房屋供應，方法之一是在規劃許可的情況下，適度提高住宅土地的發展密度，包括放寬高度限制及地積比率。為增加短中期房屋供應，2014 年的《施政報告》提出增加發展密度。除人口比較稠密的港島北部及九龍半島外，位於主要市區和新市鎮的其他發展密度分區的房屋用地，其最高住用地積比率獲准提高約兩成。[156] 另外政府於 2018 年初亦表示會向城規會申請，增加古洞北、粉嶺北新發展區內的房屋發展密度，以提供更多住宅單位。[157]

3.35. 雖然政府容許提升發展密度，但這並不代表個別房屋土地將自動增加發展密度，相關政府部門及業權人等仍然須先向城規會提出申請。[158] 當局表示只會在交通和基建容量可承受，並在因上調地積比率而產生的不同限制和影響均能以適當措施解決的情況下，才會增加最高住用地積比率。[159] 在 2013 至 2016 年年底期間，城規會共批准 44 幅房屋用地放寬發展密度的申請，整體房屋供應量增加約八千多個（見表五）[160]，當中部分用地主要位於新市鎮及啟德發展區。[161]

156 土地供應專責小組：《增闢土地 你我抉擇》，2018年4月，頁27。

157 香港特別行政區政府：《立法會四題：對受新界東北新發展區規劃影響的居民作出補償及安置》，2018年3月28日，網址：http://www.info.gov.hk/gia/general/201803/28/P2018032800546.htm [於2018年8月登入]。

158 根據規劃署回覆智經的書面查詢，申請人可透過《城規條例》第16條申請略為放寬地積比率/總樓面面積。

159 立法會發展事務委員會及房屋事務委員會：《增加房屋土地供應》，2014年1月29日，頁1-3，立法會CB(1)781/13-14(01)號文件。

160 立法會：《審核2017-18年度開支預算管制人員的答覆》，2017年3月31日，頁369，答覆編號：DEVB(PL)189，網址：https://www.legco.gov.hk/yr16-17/chinese/fc/fc/w_q/devb-pl-c.pdf [於2018年8月登入]。

161 立法會：《審核2015-16年度開支預算管制人員的答覆》，2015年4月1日，頁294，答覆編號：DEVB(PL)159，網址：https://www.legco.gov.hk/yr14-15/chinese/fc/fc/w_q/devb-pl-c.pdf [於2018年9月登入]。

表五：2013 至 2016 年年底獲城規會批准個案所涉的用地數目及可增加的單位數目

年份	房屋用地的數目	可增加的單位數目
2013	13	1,787
2014	13	1,807
2015	15	4,162
2016	3	886
總計	44	8,642

資料來源：規劃署

3.36. 目前，《規劃標準》訂明本港新市鎮地區的最高住宅地積比率應為 8 倍，惟新市鎮內大部分地區，除將軍澳和一些新市鎮的個別發展項目外[162]，均未達到上述水平，箇中原因包括受到發展容量的各種限制，又或須符合特別的設計考慮。[163] 因此，即使政府提高新市鎮的最高住用地積比率，其第 1 區的最高住用地積比率亦只是由 5 倍增至 6 倍。[164]

3.37. 社會上有意見反映，經過多年的發展，新界（尤其新市鎮）的地區規劃已經頗為完善，交通運輸網絡成熟及陸續有更多社區設施，大大改善區內可負荷人口的能力，認為沿用現行《密度指引》，將香港劃分為多個地區類別，並為該些地區類別制訂住宅發展的最高住用地積比率已經不合時宜。部分人士曾提議統一全港的最高住用地積比率，將新界地區的地積比率市區化，務求善用土地資源。[165]

3.38. 另一邊廂，社會上有人則擔心增加地積比率會令房屋數量急增，導致「屏風樓」的出現，窒礙空氣流通，影響社區空氣質素；亦憂慮區內人口增加，令交通

162 城市規劃委員會：《第3組申述及規劃署的回應的摘要》，頁4-5，城市規劃委員會文件第9747號。

163 例如運輸或基礎設施方面的限制，或基於環境、地形或土力狀況。資料來源：立法會發展事務委員會及房屋事務委員會：《增加房屋土地供應》，2014年1月29日，頁1-3，立法會CB(1)781/13-14(01)號文件。

164 規劃署：《香港規劃標準與準則　第二章：住宅發展密度》，修訂日期：2016年6月，頁8-9，網址：https://www.pland.gov.hk/pland_tc/tech_doc/hkpsg/full/pdf/ch2.pdf [於2018年8月登入]。

165 頭條日報：《新發展區地積比倡升至十倍》，2018年5月23日，網址：http://hd.stheadline.com/news/realtime/hk/1222344/ [於2018年8月登入]。

運輸、供水及排污等基建設施的壓力不勝負荷。[166] 另外，市民過去曾多次反映將軍澳地區 8 倍地積比率過高，而《香港 2030》亦建議新界地區應以較低密度發展 [167]，提供另類居住環境，故認為提升地積比率有違過往政策原則。

規劃署及城規會的工作成效

3.39. 政府近年致力增加短中期土地供應，以回應市民住屋訴求及其他土地用途需求。規劃署其中一項職責，便是持續檢討全港地區的土地用途，旨在於規劃條件許可的情況下，物色具潛力作房屋及其他用途發展的用地。[168] 由於部分具潛力的土地並非屬住宅用途 [169]，或有一定的發展限制（如發展密度），故須進行法定規劃程序，以獲取城規會批准並修訂法定圖則。[170]

3.40. 在上述情況下，作為城規會秘書處的規劃署便須協助其處理法定規劃事宜 [171]；而城規會則須按行政長官指示擬備修訂項目，並展開制訂圖則程序。制訂圖則過程中，城規會同時須審議就修訂項目所收到的各項申述及意見。

166 香港01：《政府增啟德發展區密度　環保團體擔心屏風樓再現》，2017年5月3日，網址：https://www.hk01.com/社會新聞/88475/；AM730：《不增加土地亦可增加樓宇供應》，2018年5月16日，網址：https://www.am730.com.hk/column/%E6%96%B0%E8%81%9E/%E4%B8%8D%E5%A2%9E%E5%8A%A0%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E4%BA%A6%E5%8F%AF%E5%A2%9E%E5%8A%A0%E6%A8%93%E5%AE%87%E4%BE%9B%E6%87%89-126507；蘋果日報：《地積比率增加20% 梁推四萬七 盲起樓》，2014年1月16日，網址：https://hk.news.appledaily.com/local/daily/article/20140116/18594734 [於2018年8月登入]。

167 規劃署：《香港2030：規劃遠景與策略》，2007年10月，頁77，網址：https://www.pland.gov.hk/pland_en/p_study/comp_s/hk2030/chi/finalreport/pdf/C_FR.pdf [於2018年7月登入]。

168 土地供應專責小組：《增闢土地 你我抉擇》，2018年4月，頁26。

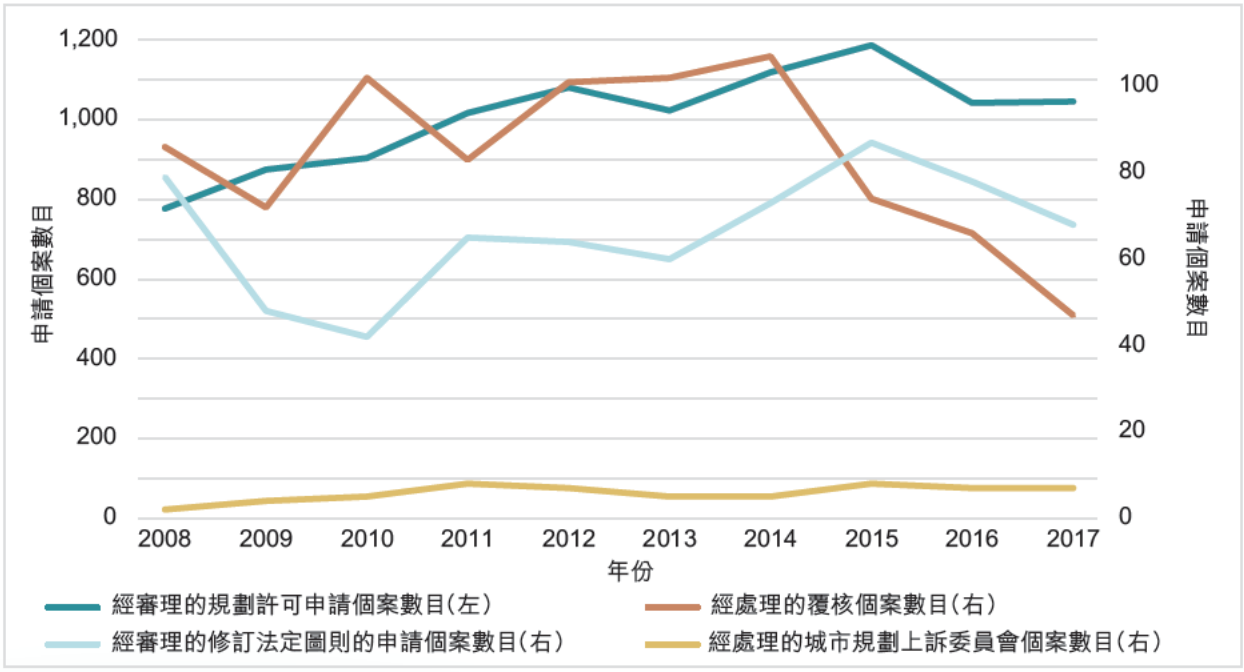
169 同上。

170 立法會房屋事務委員會：《長遠房屋策略2016年周年進度報告》，頁5-11，立法會CB(1)350/16-17(01)號文件。

171 立法會財務委員會人事編制小組委員會：《討論文件》，2016年6月6日及8日，頁2-3，EC(2016-17)15

3.41. 隨著市民對土地及城市規劃訴求日漸殷切，政府於2004年7月通過了《2004年城市規劃（修訂）條例》，令公眾人士有更多機會參與制訂圖則和處理規劃申請的規劃過程。[172] 雖然經審理的修訂法定圖則的申請個案，由2008年的79宗略減至2017年的68宗，但同期城規會秘書處所處理的申述書和意見書數量亦由2008年的8,083份增至2017年的約18,700份。[173] 在2014至2015年期間，由於城規會審議數份較具爭議性的分區計劃大綱草圖，包括新界東北新發展區內的古洞北 / 粉嶺北分區計劃大綱圖，最終該兩年城規會秘書處共處理超過20萬份申述書和意見書（見圖八）。[174] 而在2013至2017年，共有55宗規劃上訴個案及29宗針對城規會所作決定而提出的司法覆核申請。[175]

圖八（一）：有關規劃署處理地區規劃統計數字



註：藍色折線參考左側座標值；其他折線則參考右側座標值。另 方面，根據規劃署回覆智經的書面查詢，城規會秘書處每年經處理的申述書和意見書的相關統計數字並不等同於城規會秘書處每年實際收到的申述書和意見書的統計數字；而申述書和意見書當中重覆的會分開計算。

資料來源：各年財政預算案總目收入分析

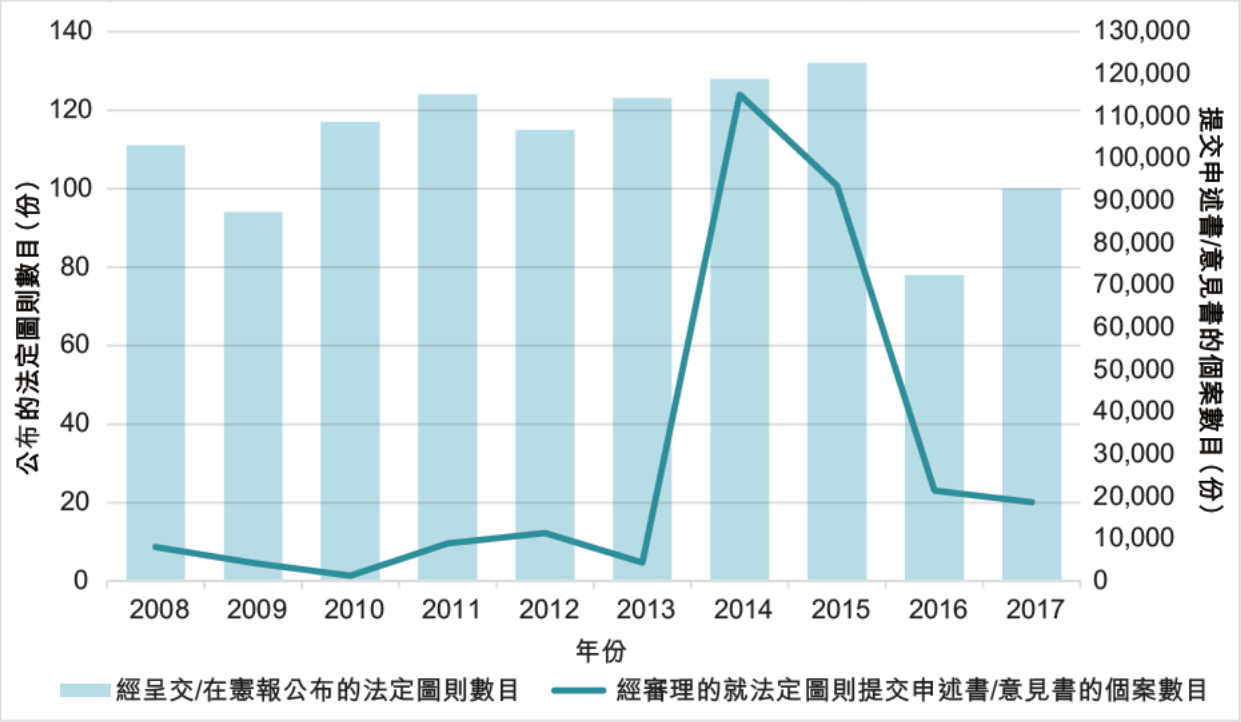
172 規劃署：《資料單張 2004年城市規劃（修訂）條例》，修訂日期：2016年4月12日，網址：https://www.pland.gov.hk/pland_tc/tech_doc/tp_bill/pamphlet2004/index.html [於2018年7月登入]。

173 相關數據來自2009/10至2018/19財政年度政府財政預算案總目收入分析。

174 香港特別行政區政府：《二零 六至 七財政年度政府財政預算案：總目118 規劃署》，修訂日期: 2016年2月24日，網址：https://www.budget.gov.hk/2016/chi/pdf/chead118.pdf [於2018年7月登入]；香港特別行政區政府：《二零 五至 六財政年度政府財政預算案：總目118 規劃署》，修訂日期: 2015年2月25日，網址： https://www.budget.gov.hk/2015/chi/pdf/chead118.pdf [於2018年9月登入]

175 立法會財務委員會：《審核二零 八至 九年度開支預算管制人員的答覆》，2018年3月31日，頁560，答覆編號DEVB(PL)225，網址：https://www.legco.gov.hk/yr17-18/chinese/fc/fc/w_q/devb-pl-c.pdf [於2018年8月登入]；立法會財務委員會人事編制小組委員會：《討論文件》，2016年6月6及8日，頁2-3，EC(2016-17)15。

圖八（二）：有關規劃署處理地區規劃統計數字



註：棒形圖參考左側座標值；折線圖則參考右側座標值

資料來源：各年財政預算案總目收入分析

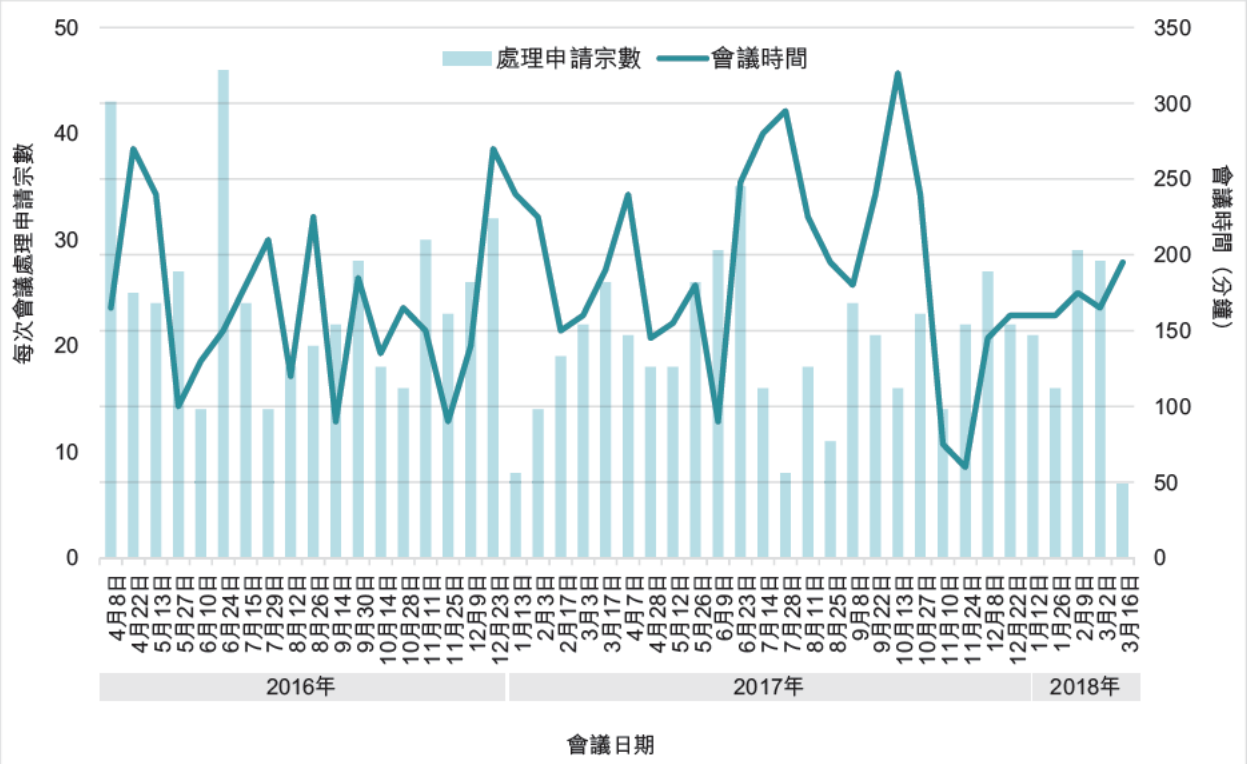
3.42. 現時，城規會每星期均會召開會議[176]，而大部分城規會成員皆利用其私人時間參與公職。部分曾擔任城規會成員的受訪者指出城規會工作量繁重；亦有評論指曾有委員因事務過於繁忙，在任期完成前，便辭任城規會成員一職。[177] 智經在翻查城規會會議紀錄後發現，在 2016 年 4 月 8 日至 2018 年 3 月 16 日期間[178]，城規會轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會共舉行 46 次會議（見圖九），總時長為 8,308 分鐘，即平均每次會議超過 3 小時，最長一次會議（2017 年 10 月 13 日）更用時 5.3 小時；其間共處理了 1,009 宗規劃申請，平均每次會議處理 20 多宗，最多一次（2017 年 12 月 22 日）更審批了多達 46 宗規劃申請；若計算該 46 次會議中平均每宗申請的處理時間，只有 8.2 分鐘。

176 城規會的會議通常在每月的第　和第三個星期五召開，而兩個規劃小組委員會則通常在每月的第二和第四個星期五召開。資料來源：城市規劃委員會：《辦事程序與方法　第I部：緒言》，2014年5月，頁18，網址：http://www.info.gov.hk/tpb/tc/about_us/Procedure_Practice/pp_main_c_May2014.pdf [於2018年7月登入]。

177 明報：《城規會議平均10人缺席 科大副校甩底10次後「劈炮」》，2011年7月29日，網址：https://news.mingpao.com/pns/%E5%9F%8E%E8%A6%8F%E6%9C%83%E8%AD%B0%E5%B9%B3%E5%9D%8710%E4%BA%BA%E7%BC%BA%E5%B8%AD-%E7%A7%91%E5%A4%A7%E5%89%AF%E6%A0%A1%E7%94%A9%E5%BA%9510%E6%AC%A1%E5%BE%8C%E3%80%8C%E5%8A%88%E7%82%AE%E3%80%8D/web_tc/article/20110729/s00002/1383229692493 [於2018年7月登入]。

178 即上屆城規會成員任期期間（2016年4月1日至2018年3月31日）舉行的會議。

圖九：鄉郊及新市鎮規劃小組委員會 2016年4月至2018年3月會議時間及每次會議處理申請宗數



資料來源：城規會，再由智經整理數據

小結

3.43. 本港土地資源彌足珍貴，要在此塑造可持續發展和宜居的城市，必須善用土地。這有賴政府透過進行綜合性規劃研究及持續的土地檢討，以及執行各項法例及行政規定，引導和管制土地的發展和用途。目前，政府透過《城規條例》及制定《規劃標準》，規管個別土地的用途及相關發展，並確保規劃過程中，政府可保留足夠土地進行社會和經濟發展，以及提供合適的社區設施配合市民需要。

3.44. 全港性的規劃發展策略早已成形，惟如何有效地落實，以達致《2030+》的規劃願景，卻因不同市民對居住環境的不同需求，引起不少爭議。高密度發展的城市或許會帶來一些副作用，例如居住面積較細、工作空間狹窄，以及擠迫等[179]，惟降低密度發展，或會令土地資源無法被充分利用，因此，如何透過《規劃標準》平衡兩者，以謀求社會共同福祉，須政府團結社會各界，共同努力。

3.45. 是次土地供應選項中，不論是利用私人發展商所持有的新界農地，還是發展新發展區等，皆需要政府先進行各種規劃研究，並由城規會擬備新的 / 修訂現有

179 規劃署：《宜居高密度城市的規劃及城市設計》，2016年10月，頁6，網址：https://www.hk2030plus.hk/TC/document/Planning%20and%20Urban%20Design%20for%20a%20Liveable%20High-Density%20City_Chi.pdf [於2018年8月登入]。

的法定圖則。作為城市規劃及管理土地資源的「守門人」，城規會如何在確保提升效率，而公眾亦有充分參與規劃的情況下，有效審視不同發展模式，令社會整體取得最大利益顯得至關重要。

3.46. 面對土地資源匱乏，當局或須重新檢視如何調整《規劃標準》，以應對現時及未來所面臨的各項挑戰，並探討《城規條例》及城規會的運作模式，從而加快土地及房屋供應；同時，政府須在善用土地及回應市民改善居住空間的訴求中取得平衡，以提升城市宜居度，利民利商。

第四章　徵地及補償政策

當完成規劃程序後，要在「生地」上發展房屋，當中若牽涉私人土地，通常由政府負責大部分的徵用土地工作，或容許業權人申請以契約修訂（包括換地）形式發展個別私人項目（有關契約修訂詳情，請參閱第五章）。[180]

4.2.　現時，政府可根據若干條例所定程序徵用私人土地，以作公共用途發展。其中，《收回土地條例》（下稱「《收地條例》」）的適用範圍最廣，亦是本港最早實行的徵地法例（舊稱「《收回官地條例》」，1900 年[181]）。[182] 為檢視徵地及補償政策對發展香港房屋土地（尤其是新界私人土地）的角色和影響，本章將分三部分探討。第一部分介紹與徵地及補償相關的法律條文，第二部分檢視徵地和補償程序及相關個案，第三部分則會探討社會對徵地及補償政策的關注事項。

與徵地及補償相關的法律條文

相關法例及立法背景

4.3.　根據現行機制，政府可循收回土地程序，徵用私人土地作公共用途，包括興建學校、公園、醫院、福利服務大樓等社區設施、發展公共房屋、新市鎮及新發展區；徵地所依據的法例，包括《收回土地條例》（第 124 章）、《道路（工程、使用及補償）條例》（第 370 章）、《鐵路條例》（第 519 章）等。[183] 在 1980 年代之前，所有徵地都是根據《收地條例》進行（見表六）。[184]

180　香港特別行政區政府：《立法會三題：收回新界土地以供發展房屋》，2017年11月1日，網址：http://www.info.gov.hk/gia/general/201711/01/P2017110100681.htm [於2018年5月登入]。

181　英文為Crown Lands Resumption Ordinance。資料來源：Hong Kong Government (1901) *The Ordinance of Hong Kong: Crown Lands Resumption Ordinance*, pp.627-632 . Available from: http://oelawhk.lib.hku.hk/archive/files/7616bd5db017a4c39606bfe894b03ed0.pdf [Accessed August 2018].

182　立法會規劃地政及工程事務委員會：《收地政策文件》，2000年9月，頁1-2，立法會CB(1)32/00-01(01)號文件。

183　香港特別行政區政府：《立法會十三題：政府收回土地》，2018年5月30日，網址：https://www.info.gov.hk/gia/general/201805/30/P2018053000346.htm [於2018年6月登入]。

184　立法會規劃地政及工程事務委員會：《收地政策文件》，2000年9月，頁1，立法會CB(1)32/00-01(01)號文件。

表六：部分與徵地相關的條例

有關條例	條例目的	立法年份
《收回土地條例》（第 124 章）（舊稱「《收回官地條例》」）	• 旨在利便收回須作公共用途的政府土地	1900 年
《供電系統（法定地役權）條例》（第 357 章）	• 旨在為某些生產、輸送或分配電力的企業設立土地和其上的地役權[185]，並就附帶及相關事宜訂定條文	1980 年
《道路（工程、使用及補償）條例》（第 370 章）	• 旨在就與道路有關工程的建議的公布、對該等建議的反對、進行該等工程和使用道路的權限、與工程及道路使用有關的權力、補償及相關事宜訂定條文	1982 年
《土地徵用（管有業權）條例》（第 130 章）	• 旨在就為公共用途而需對憑藉《時效條例》（第 347 章）[186] 根據管有業權持有的土地作出的徵用、該等徵用的補償，以及附帶與相關事宜，訂定條文	1983 年
《水污染管制（排污設備）規例》（第 358AL 章）	• 該賦權條文來自《水污染管制條例》（第 358 章）第 46(2) 條 • 《水污染管制條例》旨在管制香港水域的污染	1994 年
鐵路條例（第 519 章）	• 旨在就政府為建造鐵路而收回土地、設定地役權或權利和行使其他權力訂定條文，並就補償因行使該等權力而造成的損失訂定條文	1997 年

資料來源：《收回土地條例》（第 124 章）、《供電系統（法定地役權）條例》（第 357 章）、《道路（工程、使用及補償）條例》（第 370 章）、《土地徵用（管有業權）條例》（第 130 章）、《水污染管制（排污設備）規例》（第 358AL 章）及《鐵路條例》（第 519 章）

185 在該條例下，法定地役權賦予電力公司按相關條款，不時對供電網絡線路所處土地行使以下權利：(a)在地面以上或以下放置和保留任何橫越該土地的電力線的權利；(b)在該土地進行任何為施行(a)段所需的工程的權利，包括對該土地任何部分的泥土，進行挖掘、排水、移走或覆蓋的工程的權利，以及修剪、砍伐或移走該土地上任何妨礙或干擾電力線的樹木、灌木、生長中的農作物或任何種類植被的權利；及(c)帶同為行使本條所賦予的任何權利而需要或附帶有關的人、動物、車輛及裝備，進入並越過或穿過該土地，以及在該土地作出為行使本條所賦予的任何權利而需要或附帶有關的作為，但本條並不授權電力公司在該土地上放置、建造、建立或保留任何永久的構築物、柱、桿或塔架。資料來源：香港特別行政區政府：《供電網絡（法定地役權）條例》（第357章），版本日期：2007年7月1日，網址：https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap357!zh-Hant-HK [於2018年8月登入]。

186 於1965年訂立的《時效條例》旨在綜合及修訂有關訴訟時效的法律。資料來源：香港特別行政區政府：《時效條例》（第347章），版本日期：2011年6月1日，網址：https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap347 [於2018年8月登入]。

4.4. 如第二章所指，在香港土地租用制度下，土地永久業權屬香港政府，所有土地由政府租出或以其他方式批出。1900 年訂立的《收回官地條例》授權政府可徵收任何土地作公共用途，包括根據政府租契或政府承認的其他業權而持有的土地及其上的建築物。[187] 而根據 1889 年宣讀的條例草案，政府提出的原意是為改善市區（維多利亞城）房屋衞生、通風和照明等欠佳的情況。[188] 其後條例獲通過，為政府收回「須作公共用途的官地」確立了法理基礎。

條例所界定的「公共用途」

4.5. 1997 年 7 月 1 日，《收回官地條例》更名為《收回土地條例》，並訂明條例旨在利便收回須作公共用途的政府土地。而所謂「收回作公共用途」，包括（1）收回和改善衞生情況欠佳物業；（2）收回干擾空氣流通和損害他人健康的連接建築物；（3）收回與香港駐軍有關用途的建築物；以及（4）行政長官會同行政會議決定為公共用途的任何類別用途而作出的收回（見表七）。[189]

表七：《收地條例》下「收回作公共用途」的定義

（1） 收回衞生情況欠佳的物業，以確使經改善的住宅或建築物得以在其上建造，或確使該物業的衞生情況得以改善
（2） 收回其上有任何建築物的任何土地，該建築物由於接近或連接任何其他建築物，以致嚴重干擾空氣流通，或在其他方面造成或導致該等其他建築物的狀況不適合人居住或危害或損害健康
（3） 為與香港駐軍有關的任何用途而作出的收回
（4） 為行政長官會同行政會議決定為公共用途的任何類別用途而作出的收回，不論該用途是否與以上的任何用途同類

資料來源：《收回土地條例》（第 124 章）

4.6. 據政府當局所述，用作「公共用途」的收地計劃一般包括新市鎮發展、公共房屋發展、政府透過工務計劃發展社區設施如學校、公園、醫院、福利服務大樓。在確立有關的「公共用途」之前，政府並無理據及權力引用該條例收回私人土地。[190]

187 Hong Kong Government (1901) *The Ordinance of Hong Kong: Crown Lands Resumption*, 1900, pp.627-632. Available from: http://oelawhk.lib.hku.hk/archive/files/7616bd5db017a4c39606bfe894b03ed0.pdf [Accessed August 2018].

188 Hong Kong Government (1889) *Hong Kong Government Gazette, 18th May, 1889*, pp.439-441. Available from: http://sunzi.lib.hku.hk/hkgro/view/g1889/658558.pdf [Accessed August 2018].

189 香港特別行政區政府：《收回土地條例》（第124章），版本日期：2001年4月12日，網址：https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap124!zh-Hant-HK?xpid=ID_1438402654461_002 [於2018年5月登入]。

190 香港特別行政區政府：《立法會三題：收回新界土地以供發展房屋》，2017年11月1日，網址：http://www.info.gov.hk/gia/general/201711/01/P2017110100681.htm [於2018年5月登入]。

有關補償的法律條文

4.7. 當政府依法徵收私人土地作公共用途發展時，法例保護被徵用財產所有人得到補償的權利，確保財產所有人得到合理的補償。首先，私有財產權是香港重要的核心價值[191]，受《基本法》第105條所保障。[192]在《收地條例》下，當局須就徵收的私人土地及其他影響可獲補償的權益支付補償（一般稱為「法定補償」）；條例列明可獲補償的權益、申領補償的程序，以及評定補償的原則等，並賦予土地審裁處就補償金額作最終裁決的權力。[193]除法定補償，政府亦會向合資格人士[194]提供特惠津貼及特惠土地補償，目的是盡量減少徵地對他們造成的困難。各類特惠津貼及特惠土地補償的計算方法及領取資格經由立法會財務委員會所批准而制定。[195]

與徵地和補償相關的政府部門、程序及相關個案

徵地程序

4.8. 徵地工作通常由地政總署應有關部門的要求而進行，該署會審查有關工程的徵地需要，並確保所需收回的私人土地面積已盡量減至最小。[196]倘政府擬徵地作《收地條例》所界定的「公共用途」，會等待律政司司長確定有關土地確屬公共用途後，才向行政長官會同行政會議建議徵地。政府事前亦會就所有涉及徵地及清拆的計劃，諮詢有關區議會[197]及公眾人士。行政長官會同行政會議在作出決定前，會

191 香港中文大學香港亞太研究所：《中大香港亞太研究所民調：香港核心價值多元多樣》，2015年10月29日，頁1，網址：http://www.hkiaps.cuhk.edu.hk/wd/ni/20170612-112938_1.pdf [於2018年5月登入]。

192 《基本法》第105條訂明：香港特別行政區依法保護私人和法人財產的取得、使用、處置和繼承的權利，以及依法徵用私人和法人財產時被徵用財產的所有人得到補償的權利。徵用財產的補償應相當於該財產當時的實際價值，可自由兑換，不得無故遲延支付。企業所有權和外來投資均受法律保護。資料來源：香港特別行政區政府：《〈基本法〉全文及相關文件》，修訂日期：2017年4月28日，網址：http://www.basiclaw.gov.hk/tc/basiclawtext/index.html [於2018年5月登入]。

193 香港特別行政區政府：《收回土地條例》（第124章），版本日期：2001年4月12日，網址：https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap124!zh-Hant-HK?xpid=ID_1438402654461_002 [於2018年5月登入]。

194 現時獲提供各類特惠津貼的人士包括：合法/核准住宅物業的合資格佔用人、真正務農人士及合法商業物業的業主/佔用人等。而特惠土地補償的主要對象為受影響業權人，作為他們提出法定補償申索以外的另 選擇。資料來源：立法會發展事務委員會：《有關政府發展清拆行動的特惠補償及安置安排擬議加強措施的背景資料簡介》，2018年5月29日，頁1-2，立法會CB(1)996/17-18(06)號文件。

195 立法會發展事務委員會：《有關政府發展清拆行動的特惠補償及安置安排擬議加強措施的背景資料簡介》，2018年5月29日，頁2，立法會CB(1)996/17-18(06)號文件；香港特別行政區政府：《立法會二題：政府處理涉及收地的法定補償申索事宜》，2014年3月26日，網址：http://www.info.gov.hk/gia/general/201403/26/P201403260470.htm [於2018年8月登入]。

196 立法會規劃地政及工程事務委員會：《收地政策及有關事宜》，2000年1月13日，頁1-2，立法會CB(1)749/99-00(05)號文件。

197 某些區議會的成員同時包括該區的鄉事委員會主席。立法會規劃地政及工程事務委員會：《收地政策文件》，2000年9月，頁3，立法會CB(1)32/00-01(01)號文件。

全面考慮公眾諮詢所得意見及書面反對。[198]

4.9. 凡發出命令以收回土地，政府須在憲報刊登中英文公告，說明該土地須作公共用途及將予收回。公告副本張貼在每一幅受影響的土地之上或其附近，並須註明通知期限（一般為三個月，或在特殊情況下最少按《收地條例》訂明的一個月[199]）。[200] 期限屆滿時，土地便會復歸政府所有（見圖 10）。[201]

法定補償程序

4.10. 當局會向受收地影響而又合符資格的業權人（即業主）作出特惠土地補償建議（有關特惠土地補償的詳情，請參閱第 4.13 至 4.16 段），有關人士若不接受有關建議，可提出法定補償申索。一般情況下，地政總署會與申索人或其聘用的專業人士磋商法定補償的金額[202]，該金額是以被收回物業的公開市場價值為基準；如雙方未能達成協議，任何一方均可將申索轉交土地審裁處，以裁定須支付的補償額。[203]

4.11. 土地審裁處是根據《土地審裁處條例》（第 17 章）而設立，包括由一名高等法院原訟法庭法官出任的土地審裁處庭長，以及由三名區域法院法官出任的土地審裁處法官。審裁處還有兩位身分是認可測量師的審裁處成員。庭長和法官可單獨或會同審裁處成員審理案件，審裁處成員亦可單獨審理案件。土地審裁處具有司法管轄權，當政府因進行公共發展而根據有關條例強制收回某些人士的土地，或令

198 某些區議會的成員同時包括該區的鄉事委員會主席。立法會規劃地政及工程事務委員會：《收地政策文件》，2000年9月，頁3-4，立法會CB(1)32/00-01(01)號文件。

199 根據收地條例第4(3)條，張貼於該土地的公告須註明張貼日期，並須註明該土地將於上述日期起計的1個月屆滿時收回，但如行政長官已授權給予較長的通知期則除外；如有此情況，則須註明該較長的期限。資料來源：香港特別行政區政府：《收回土地條例》（第124章），版本日期：2001年4月12日，網址：https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap124!zh-Hant-HK?xpid=ID_1438402654461_002 [於2018年5月登入]。

200 立法會規劃地政及工程事務委員會：《收地政策文件》，2000年9月，頁4，立法會CB(1)32/00-01(01)號文件。

201 根據收地條例第18條，任何已收回的土地，如其業主不在香港或不能尋獲，或該業主在補償額裁定當日起計6個月內並無申索該筆補償，或行政長官認為該業主不能有效地解除付款的責任，則行政長官可指示按他認為適當的條件將該筆補償付予他認為適當的而又代表該業主的其他人，而該人的收據，即為付款責任的有效及有作用的解除，猶如已付款予該業主 樣。資料來源：香港特別行政區政府：《收回土地條例》（第124章），版本日期：2001年4月12日，網址：https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap124!zh-Hant-HK?xpid=ID_1438402654461_002 [於2018年5月登入]。

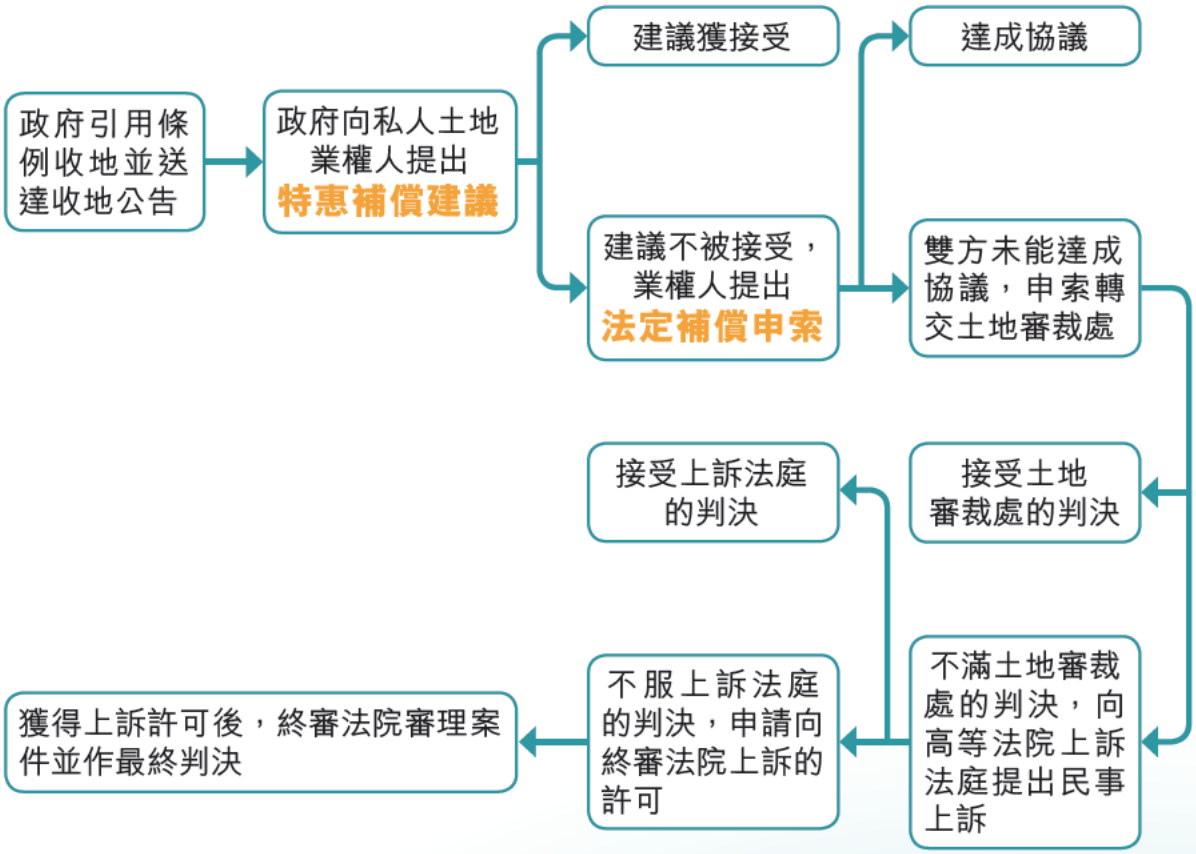
202 香港特別行政區政府：《立法會十題：評估收回土地的法定補償金額》，2016年4月13日，網址：http://www.info.gov.hk/gia/general/201604/13/P201604130630.htm [於2018年5月登入]。

203 香港特別行政區政府：《收回土地條例》（第124章），版本日期：2001年4月12日，網址：https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap124!zh-Hant-HK?xpid=ID_1438402654461_002 [於2018年5月登入]。

他們的土地減值，審裁處有權力裁定政府所須支付的補償款額。[204]

4.12. 若地政總署或申索人中的任何一方不滿土地審裁處的決定，可以向高等法院的上訴法庭提出民事上訴；任何一方如不服上訴法庭的判決，可以申請向終審法院上訴的許可。[205]《香港終審法院條例》（第 484 章）第 17 條內列明，終審法院有權確認、推翻、或更改上訴所針對的法院的決定，又可附上指引意見，將有關事項發還該法院處理，亦可對有關事項作出它認為適當的其他命令。[206] 簡言之，終審法院就有關個案的判決擁有終審權（見圖 10）。

圖 10：徵地和土地補償程序



資料來源：《收回土地條例》（第 124 章）及司法機構網站

204 土地審裁處可以審理和判定的案件類別，包括收回管有權案件、建築物管理案件、補償案件、強制土地售賣案件及上訴案件。資料來源：司法機構：《土地審裁處》，修訂日期: 2017年4月11日，網址：https://www.judiciary.hk/tc/crt_services/pphlt/html/lands.htm#1 [於2018年8月登入]。

205 司法機構：《法庭服務及設施　高等法院》，修訂日期：2018年5月2日，網址：http://www.judiciary.hk/tc/crt_services/pphlt/html/hc.htm [於2018年5月登入]。

206 司法機構：《法庭服務及設施　終審法院》，修訂日期：2017年8月1日，網址：http://www.judiciary.hk/tc/crt_services/pphlt/html/cfa.htm [於2018年5月登入]。

特惠土地補償

4.13. 除法定補償外，為簡化收地和支付補償的過程，政府由 1978 年起實施特惠土地分區補償制度（下稱「特惠土地補償制度」），以處理新界收地的補償事宜（見圖 11）。具體做法是，當政府在送達收地公告後不久，即作出該特惠土地補償建議，如建議獲接納，便能迅速支付補償。參考地政總署的服務承諾，就徵用新界農地而言，分區地政處會在接納合法業權證明後四個星期內，備妥具列建議補償金額的支票予業權人領取。[207]

圖 11：特惠分區補償制度的歷史及發展

1978年	• 當局把新界土地分為七區，按此評估新界土地的特惠補償
1985年	• 七個特惠補償區改為四個，並由該年起每年檢討各補償區的範圍
1996年	• 甲區的定義擴展至不僅包括新市鎮發展區，還包括受到與全港有關且必須的工程影響的地區

資料來源：立法會規劃地政及工程事務委員會

4.14. 根據該制度，政府將新界土地按發展程度分為四個分區（即甲、乙、丙、丁四個分區），分區分布及所適用的特惠補償率按既定機制釐定。不同分區補償級別按其地點是否位於新市鎮發展區[208]，是否受到與全港有關且必需的工程影響，以及已知的市鎮發展潛力等為考慮因素（見表八）。[209] 各分區的位置載於《計算補償率分區圖》。[210]

207 地政總署：《服務承諾（二零 七至 八）》，修訂日期：2017年8月2日，頁3，網址：https://www.landsd.gov.hk/tc/images/doc/pledge2017_c.pdf [於2018年6月登入]。

208 即憲報公布的新市鎮分區計劃大綱圖所示的新市鎮界線範圍內的地區。資料來源：立法會規劃地政及工程事務委員會：《收回新界土地的特惠分區補償制度》，頁1-2，2002年5月，立法會CB(1)1909/01-02(01)號。

209 同上。

210 各新界分區地政處均存有標示特惠補償地域位置的《計算補償定率的分區圖》，供市民查閱。資料來源：同上，頁2。

表八：分區定義及補償率

分區	定義	補償率
甲	新市鎮發展區，以及受全港主要工程影響的地區	• 農地為基本率的 120% • 屋地為估價金額另加基本率的 120%
乙	因接近毗鄰藍圖區擴大範圍，或由於其已知的市區發展潛力，而可能在不久將來納入市區發展的地區	• 農地為基本率的 75% • 屋地為估價金額另加基本率的 75%
丙	沒有計劃作市區發展和不大會受藍圖區日後擴大範圍影響的地區。但在有關地區內，政府有時須為與市區發展藍圖有直接關係的目的，以及因進行地區改善計劃而須進行收地	• 農地為基本率的 50% • 屋地為估價金額另加基本率的 50%
丁	未有包括在其他分區內的土地	• 農地為基本率的 30% • 屋地為估價金額另加基本率的 30%

註：收回農地和屋地的基本特惠補償率（即基本率）分別為每平方呎 1,040 元及每平方呎 2,062.5 元（由 2018 年 4 月 1 日起生效）。

資料來源：立法會規劃地政及工程事務委員會及地政總署

4.15. 根據地政總署就智經查詢作出的書面答覆，當收地程序開展後，署方將以工務工程範圍內所有受影響土地為基礎，建議受影響的私人土地範圍應屬哪一個補償級別。此外，特惠補償建議為一筆過款項，作為收回土地的完全及最終解決補償，免除法定補償的繁複程序。領取土地特惠補償金人士必須為註冊土地業權人或合法領取有關土地特惠補償金人士。若有關人士不接納當局提出的特惠補償建議，可提出法定補償申索。

4.16. 地政總署每半年會檢討一次收地補償金額，以反映市場價值的變化。根據 2018 年 4 月起採用的特惠補償率，收回農地和屋地的基本特惠補償率分別為每平方呎 1,040 元[211] 及每平方呎 2,062.5 元（調整前的金額分別是農地每平方呎 1,000 元及屋地每平方呎 1,982.5 元）。例如在發展潛力最高的甲區，農地擁有人可獲得每平方呎 1,248 元（即基本特惠補償率的 120%）的特惠補償；屋地擁有人則獲得物業估價，另加每平方呎 2,475 元（即基本特惠補償率的 120%）的補償金額。[212] 以元朗橫洲發展計劃第一期為例，當局預計收回約 3.5 公頃私人土地，該區屬於乙區，按收地當日（即 2017 年 8 月 3 日）的特惠補償率計算，特惠補償金額的估算約 2.58

211 是次報告所指貨幣均為港元。

212 地政總署：《新訂收回土地特惠補償率》，2018年3月19日，網址：https://www.gld.gov.hk/egazette/pdf/20182213/cgn201822132306.pdf [於2018年5月登入]。

億元。[213]

特惠津貼

4.17. 一般而言，政府在兩種情況下徵地。第一是為公共利益徵收私人土地，在釐清土地業權後，政府會依例向業權人作出補償，即上述法定補償或特惠土地補償。

4.18. 另一種情況，是徵收的土地原本為政府土地，但因為土地閒置，政府會用短期租約形式批予私人機構作倉儲、收費停車場等用途；或有關土地政府並無批租，但被人非法佔用而政府一度容忍（例如寮屋），在該種情況下土地業權仍屬政府，但由於這些人士已佔用土地多年，政府在徵地清拆時需顧及他們的需要，可能就他們的訴求作出回應。因此，當局亦會向合資格寮屋住戶、務農人士[214]、商鋪及工場經營者[215]等，提供各類特惠津貼，或作出適當的安置安排。

過往徵地及補償情況

4.19. 根據官方數字[216]，自 1997 年 7 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日，政府曾引用《收地條例》[217] 為 154 個公共工程項目及市區重建局（或其前身土地發展公司）的項目收回私人土地。[218]

213 運輸及房屋局：《審核二零　八至　九年度開支預算管制人員的答覆》，2018年4月18日，頁120，答覆編號：THB(H)062，網址：https://www.thb.gov.hk/tc/legislative/housing/expenditure/2018/THB(H)-2-c1.pdf [於2018年7月登入]。

214 參考「新界東北新發展區計劃」的補償及安置方案，政府會向合資格的受影響務農人士發放各項適用的特惠津貼，包括農作物損失的特惠津貼及有關的騷擾津貼、農場雜項永久改善設施的特惠津貼、符合規定的私人土地農場構築物的特惠津貼、飼養禽畜的特惠津貼，以及養殖食用塘魚和魚苗的特惠津貼。資料來源：地政總署：《「新界東北新發展區計劃」收回及清理土地的　般特惠津貼及特設特惠補償簡介》，2015年1月，頁12-13，網址：https://www.landsd.gov.hk/sc/doc/NENT_Bklet.pdf [於2018年6月登入]。

215 同上。

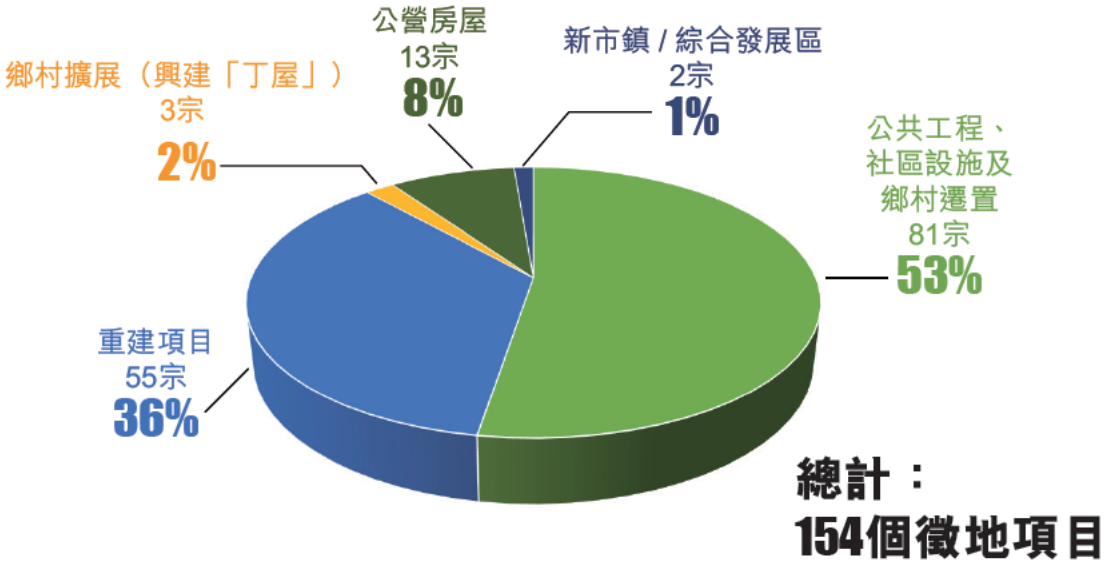
216 另據傳媒統計，在1997至2017年間，政府合共引用該例收地169次。按地點分布，分別有23宗在港島，57宗在九龍，89宗在新界。此外，回歸初年收地主要用作排水防洪工程，而市區重建局從2003年起每年都按例在港、九市區收地發展重建項目。資料來源：香港01：《〈收回土地條例〉回歸20年引例收地169次　林鄭掌發展局後暴跌》，修訂日期：2018年5月6日，網址：https://www.hk01.com/article/184880/ [於2018年8月登入]。

217 因興建道路、排污或鐵路工程等而須進行的收地項目，政府會引用其他適用的條例收地。由1997年7月1日至2017年12月31日，政府曾引用《道路（工程、使用及補償）條例》（第370章）、《水污染管制（排污設備）規例》（第358AL章）、《鐵路條例》（第519章）收地，分別作道路工程（150個項目）、污水收集系統工程（70個項目），以及鐵路工程（9個項目）。資料來源：香港特別行政區政府：《立法會十三題：政府收回土地》，2018年5月30日，網址：https://www.info.gov.hk/gia/general/201805/30/P2018053000346.htm [於2018年5月登入]。

218 同上。

4.20. 按具體用途劃分，在 154 個徵地項目中，81 宗涉及興建公共工程和社區設施（包括排水渠、進行修復河道工程和水務工程、興建學校、街市、康樂設施和安老院）及鄉村遷置；55 宗是配合市區重建局（或其前身「土地發展公司」）的發展項目，13 宗用作興建公屋或居屋；3 宗涉及鄉村擴展，即闢建予原居民興建小型屋宇（俗稱「丁屋」）[219]；另外兩宗則涉及新市鎮 / 綜合發展區（見圖 12）。[220]

圖 12：1997 至 2017 年間按用途劃分的徵地項目



資料來源：香港特別行政區政府

4.21. 徵地過程需時[221]，據 2013 年傳媒報道，當局表示一般政府收地需時 14 至 15 個月[222]，而從過往經驗來看，政府在貼出收地公告後，會預留一至兩年予受影響人士遷離。以元朗橫洲發展計劃第一期為例，地政總署於 2017 年 5 月 2 日張貼收回土地公告，受影響的私人土地將於公告張貼後三個月復歸政府所有，即土地業權復歸政府；而政府表示於 2018 年初分階段完成清拆補償及安置等資格審批工作，以推展相關工程。[223]

219 包括沙田排頭及上禾輋、元朗蝦尾新村、荃灣和宜合鄉村擴展區。資料來源：香港特別行政區政府：《房屋及規劃地政局局長發言全文（只有中文）》，2006年2月28日，網址：http://www.info.gov.hk/gia/general/200602/28/P200602280229.htm [於2018年6月登入]。

220 香港特別行政區政府：《立法會十三題：政府收回土地》，2018年5月30日，網址：https://www.info.gov.hk/gia/general/201805/30/P2018053000346.htm [於2018年5月登入]。

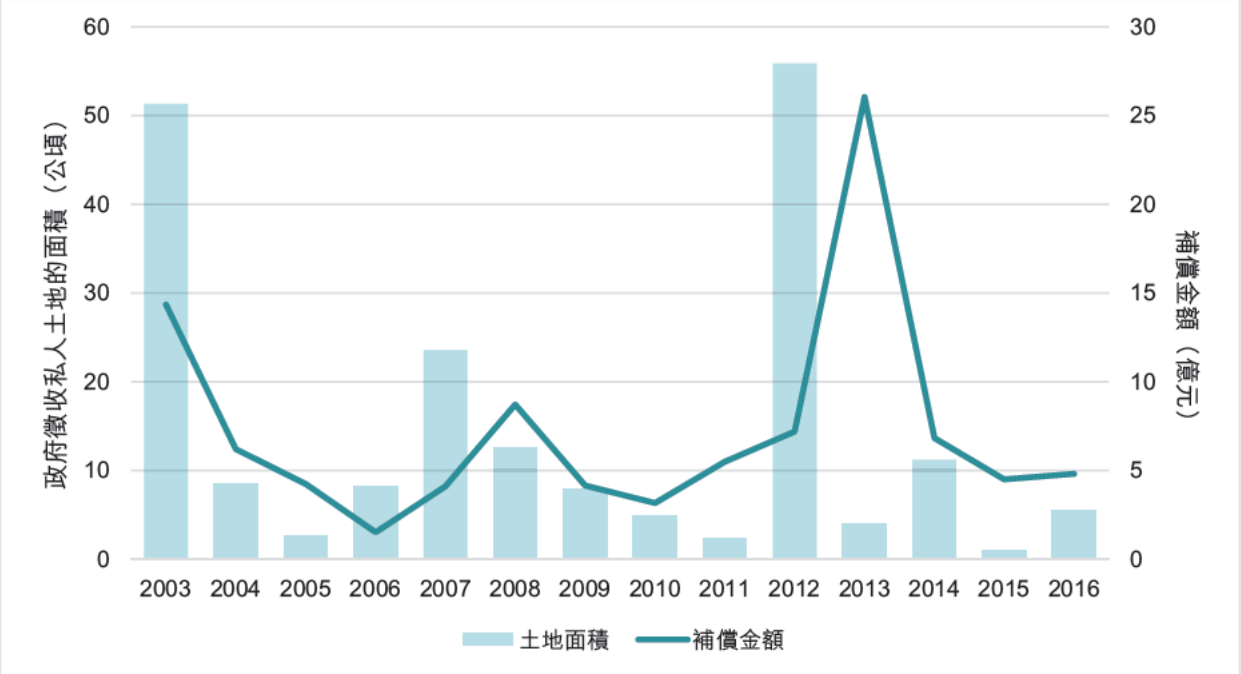
221 智經分別於2018年6月6日和6月12日向相關政府部門（發展局和地政總署）查詢以下數據，主要為（1）在1997至2017年間，政府引用《收回土地條例》徵用私人土地所需時間（平均、最長、最短）、補償開支金額及其項目詳情；以及（2）自1997至2018年（截至5月），新界土地補償制度（包括特惠補償和法定補償）所涉及的領取宗數及補償金額。地政總署於2018年7月3日就上述問題回覆指，該署沒有相關資料。

222 文匯報：《推「原址換地」 加速新東北發展》，2013年7月5日，網址：http://paper.wenweipo.com/2013/07/05/YO1307050004.htm [於2018年8月登入]。

223 香港特別行政區政府：《立法會十三題：安置受收地及清拆寮屋計劃影響的居民》，2017年5月31日，網址：http://www.info.gov.hk/gia/general/201705/31/P2017053100440.htm [於2018年8月登入]。

4.22. 至於徵地所涉及的補償金額，參考《香港年報》相關資料，2003 至 2016 年間，政府共徵用本港約 200 公頃私人土地，面積相當於 10 個維多利亞公園，並主要進行道路、渠務、河道治理等公共工程；其間涉及補償金額共計 101.1 億元，約佔政府基本工程儲備基金支出（6,781.4 億元）[224] 的 1.5%（見圖 13）。[225]

圖 13：2003 至 2016 年間政府徵收私人土地的情況



註：(1) 2006 及 2007 年的土地面積及補償金額僅指私人農地。

(2) 2014 年徵收的私人土地全部屬於農地。

資料來源：2003 至 2016 年《香港年報》

224 基本工程儲備基金於1982年設立，目的為政府工務計劃、徵用土地等提供資金，收入主要來自地價收入。此處基金數字以每年4月1日至翌年3月31日（財政年度）計算，而收地補償金額以每年1月1日至12月31日計算，因此有關百分比只作粗略參考。資料來源：庫務署：《獨立審計報告　基本工程儲備基金》，2016年10月26日，頁45-46，網址：https://www.try.gov.hk/cinternet/pdc_cbac1516_cwrf16.pdf [於2018年7月登入]；政府統計處：《政府支出（　般收入帳目及各基金）》，修訂日期: 2017年10月20日，網址：https://www.censtatd.gov.hk/hkstat/sub/sp110_tc.jsp?tableID=194&ID=0&productType=8 [於2018年8月登入]。

225 智經原想整理並分析1997至2016年徵地補償情況，但由於1997至2002年《香港年報》中所顯示的徵地面積僅指新界私人土地，而其中部分年份的補償額卻為全港私人土地，因此未能作直接比較。地政總署在回覆智經有關查詢時，亦未能提供進　步資料。另外，值得注意的是，2013年政府徵用約4公頃私人土地，但補償款額高達26億元，遠超2012年7.2億元的補償金額（涉及55.9公頃土地）。資料來源：1997至2016年歷年《香港年報》。

徵地及補償政策的關注事項

公共利益與私有財產權的平衡

4.23. 《收地條例》賦予政府徵用私人土地作公共用途發展的權力，但社會上亦有批評稱，條例賦予的權力較廣泛，難以平衡公共利益和私人權利。[226] 香港對私有財產權的保護是維持城市競爭力的關鍵，「世界經濟論壇」每年發表的全球競爭力報告，便將私有財產權受到保護，列為影響一地競爭力的因素之一。[227]

4.24. 私有財產權是香港重要的核心價值，更受到法律保障。行政長官林鄭月娥於 2018 年 5 月出席立法會會議時指出，在《基本法》第 6 條和第 105 條保障私有財產權下，行使《收地條例》或會導致私有財產權擁有人採取司法覆核，令部分發展項目被擱置；並以舊灣仔警署改作商業發展項目為例，因受司法覆核影響，有關土地閒置八、九年仍未能出售。[228]

4.25. 在智經的深度訪談中，部分受訪者亦表示政府若為公共利益徵收私人土地，或會對業權人的私有財產權構成影響，例如在政府徵地的揀選準則方面，便可能存在異議。但與此同時，《基本法》第 105 條訂明，政府依法徵用私人和法人財產時，法例保護被徵用財產所有人得到補償的權利。[229] 換言之，政府必須保障財產所有人的權利，給予他們公平合理補償，才有權依法徵用私人財產。

226 香港電台「通識網」：《視點31 橫洲三村》，2016年11月22日，網址：http://www.liberalstudies.hk/video/programme.php?vid=thweh16-0033-seg01 [於2018年5月登入]。

227 在《2017-2018年度全球競爭力報告》評估的137個經濟體中，香港排名第6位。報告從基礎條件、效能提升和創新成熟度三個層面，共12項指標對各經濟體進行衡量，其中，產權被列入基礎條件的因素之 。資料來源：World Economic Forum (2017) *The Global Competitiveness Report 2017—2018*, p.362. Available from http://www3.weforum.org/docs/GCR2017-2018/05FullReport/TheGlobalCompetitivenessReport2017%E2%80%932018.pdf [Accessed June 2018].

228 香港特別行政區政府：《不能隨意引用條例收回土地》，2018年5月3日，網址：https://www.news.gov.hk/chi/2018/05/20180503/20180503_120642_969.html [於2018年6月登入]。

229 香港特別行政區政府：《〈基本法〉全文及相關文件》，修訂日期：2017年4月28日，網址：http://www.basiclaw.gov.hk/tc/basiclawtext/index.html [於2018年5月登入]。

《基本法》第 6 條

- 香港特別行政區依法保護私有財產權

《基本法》第 105 條

- 香港特別行政區依法保護私人和法人財產的取得、使用、處置和繼承的權利，以及依法徵用私人和法人財產時被徵用財產的所有人得到補償的權利
- 徵用財產的補償應相當於該財產當時的實際價值，可自由兑換，不得無故遲延支付
- 企業所有權和外來投資均受法律保護

資料來源：《基本法》全文及相關文件

法定補償評估原則的公平合理性

4.26. 至於如何評定補償，亦有例可循。根據《基本法》第 105 條，徵用財產的補償，應「相當於該財產當時的實際價值，可自由兑換，不得無故遲延支付」。[230]《收地條例》第 10（2a）條則訂明土地審裁處裁定政府須支付的補償，並以被收回的土地及其上的任何建築物在收地當日的價值為基準。而根據該條例第 12 條，一般而言，土地的公開市場價值是衡量被收回土地價值的標準，並須依照地契所列明的條款使用土地，否則將不予作出補償。[231]

《收回土地條例》（第 124 章）第 12 條（裁定補償的附加規則）

在裁定根據本條例須支付的補償時

a. 不得因收地屬強制性而予以任何寬容；
b. 凡根據政府租契持有土地而不按照政府租契的條款使用土地，則不得就該項使用給予補償；
c. 不得因預期獲得或頗有可能獲得政府或任何人批出、續發或延續任何特許、許可、契約或許可證而給予補償。但如屬以下情況，即是若非因該土地被收回，便可按應有權利確使任何特許、許可、契約或許可證獲批出、續發或延續者，則本段對該情況不適用；以及
d. 除第 11 條及本條 (aa)、(b) 及 (c) 段另有規定外，被收回土地的價值，須被視為由自願的賣家在公開市場出售該土地而預期變現可得的款額

資料來源：《收回土地條例》（第 124 章）

230 香港特別行政區政府：《〈基本法〉全文及相關文件》，修訂日期：2017年4月28日，網址：http://www.basiclaw.gov.hk/tc/basiclawtext/index.html [於2018年5月登入]。

231 香港特別行政區政府：《收回土地條例》（第124章），版本日期：2001年4月12日，網址：https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap124!zh-Hant-HK?xpid=ID_1438402654461_002 [於2018年5月登入]。

4.27. 在 Director of Lands v Yin Shuen Enterprises Ltd （2003）的判案書中，終審法院法官曾指，一般而言，買家願意支付多少價錢購買，財產的價格便值多少，而其公開市場價值反映其實際價值。[232] 在完全競爭市場下，「實際價值」與「公開市場價值」應當相等，但事實並非恆常如此，有時市場願意支付較有關財產真正價值為高的投機價格。

4.28. 在上述案件中，被收回的土地位於新界，於 1999 年被政府收回計劃作公營房屋用途，之前屬未開發農地。由於住宅用地的價值遠高於農業用地，即使該土地用途更改未獲批准，市場上仍會有買家以高於農地的價錢購買該地，期望將來升值。但根據終審法院判案書，法官認為買家往往願意支付多於按土地的內在價值（intrinsic value）而應付的價格，因此該土地就可能被用作非法或不符合規定的用途；而法例禁止基於違契用途而作出補償。因此，即使法定補償額可能低於公開市場價值，但這並非代表補償不公平。[233]

Director of Lands v Yin Shuen Enterprises Ltd (2003)
終審法院判案書第 14 段

「買家往往願意支付多於按土地的內在價值而應付的價格。因此，該土地就可能被用作非法或不符合規定的用途。在自由市場，買家可能由於期望或預期目前的用途將繼續獲得容忍而願意購買這種土地。此等買家可能願意支付較原本應付的為高的價格。然而，政府在收回該土地時顯然應無須按此基礎支付補償」；

「假如根據租契持有的土地現時被用作非法或有違租契條款的用途，則第 11(3)(a) 及 12(b) 條禁止基於該用途評定補償額。這意味著申索人所收取的補償很可能少於他可在公開市場收取的；但這並非不公平」

資料來源：香港特別行政區終審法院

4.29. 換言之，法定補償不會考慮土地的潛在價值，但在終審法院就上述案件作出判決之前，部分新界村民對此表示不滿，認為這有違 120 年前租借新界的條約。[234]

232 上訴人為地政總署署長，第 答辯人為Yin Shuen Enterprises Limited及第二答辯人為Nam Chun Investment Company Limited。資料來源：香港特別行政區終審法院：《DIRECTOR OF LANDS v. YIN SHUEN ENTERPRISES LTD. AND ANOTHER》，2003年1月17日，網址：http://legalref.judiciary.hk/lrs/common/ju/ju_frame.jsp?DIS=50423 [於2018年5月登入]。

233 同上。

234 根據收地條例第12(c)條，不得因預期獲得或頗有可能獲得政府或任何人批出、續發或延續任何特許、許可、契約或許可證而給予補償。但第12(d)條亦訂明，除第11、12(aa)、(b)及(c)條另有規定外，被收回土地的價值，須被視為由自願的賣家在公開市場出售該土地而預期變現可得的款額。因此，有意見質疑第12(c) 條規定作收地補償時應摒除土地潛在價值，第12(d)條卻又清楚指出須考慮市價，但並無列明兩者適用範圍，自相矛盾，應予檢討。資料來源：劉潤和：《新界簡史》，1999年，香港：三聯書店（香港）有限公司，頁83-124。

1898 年 6 月，滿清政府和英國簽訂《展拓香港界址專條》[235]，訂明「在所展界內，不可將居民迫令遷移，為業入官，若因修建衙署、築造炮台等，官工需用地段，皆應從公給價」。因此，新界村民認為，賠償不計土地潛在價值有違當初訂立的「從公給價」（at a fair price）原則。[236]

4.30. 1972年時任新界民政署長黎敦義表示，徵地補償政策極為複雜，「是邏輯、法律、施政習慣和普通常識錯綜交織而成的……但多年以來，純粹邏輯已經受到施政習慣的侵蝕，因而在若干情形下，變為不合常理」。[237] 事實上，政府過往曾多番表示會檢討有關條文。1977 年，政府成立工作小組，研究新界土地補償問題，其後提交報告並建議修例，將土地潛在價值納入補償考慮。政府曾於 1983 及 1986 年作出結論，認為該條例（當時為《收回官地條例》）第 12(c) 條[238] 可能導致不公，並向鄉議局承諾或表述將採取步驟廢除該條文。不過其後有關當局與鄉議局並無達成協議，事情亦被擱置。[239]

補償制度的效率

4.31. 理論上而言，補償安排愈寬鬆，愈有利於徵地行動。但由於私人土地的業權人 / 佔用人均希望獲取最佳補償方案，政府在作出補償時須平衡財政和受徵地影響人士的利益，避免補償訴求不斷加碼，確保公帑運用得宜。因此若透過法定補償申索程序，雙方會討價還價，動輒需時三至四年才能達成共識。[240] 為回應受影響人士的合理訴求，並減少提出法定補償申索的情況，政府亦設立特惠土地補償制度，作為法定補償以外的選擇。

235 該專條要求滿清政府除香港島和九龍半島外，割讓更多土地予英國。新的租借範圍包括深圳河以南，界限街以北的九龍半島地區，以及附近大小200多個小島，即今日的新界，並以九十九年為限期。資料來源：Convention between the United Kingdom and China, Respecting an Extension of Hong Kong Territory, Jun. 9, 1898, pp.1-3. Available from: http://ebook.lib.hku.hk/HKG/B36227845.pdf [Accessed September 2018]

236 英文原文為：It is further understood that there will be no expropriation or expulsion of the inhabitants of the district included within the extension, and that if land is required for public offices, fortifications, or the like official purposes, it shall be bought at a fair price. 資料來源：同上，頁1。

237 劉潤和：《新界簡史》，1999年，香港：三聯書店（香港）有限公司，頁98。

238 收地條例第12(c)條訂明，不得因預期獲得或頗有可能獲得政府或任何人批出、續發或延續任何特許、許可、契約或許可證而給予補償。資料來源：香港特別行政區政府：《收回土地條例》（第124章），版本日期：2001年4月12日，網址：https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap124!zh-Hant-HK?xpid=ID_1438402654461_002 [於2018年5月登入]。

239 香港特別行政區終審法院：《DRAGON HOUSE INVESTMENT LTD v. THE SECRETARY FOR TRANSPORT》，2005年11月21日，網址：http://legalref.judiciary.hk/lrs/common/ju/ju_frame.jsp?DIS=85891 [於2018年5月登入]。

240 星島日報：《特惠補償收棕地 最高可獲195萬》，2017年4月11日，網址：http://std.stheadline.com/daily/news-content.php?id=1580532&target=2 [於2018年 8 月登入]。

4.32. 政府曾於 2015 年時表示，現行的補償制度行之有效。例如就市區重建項目開展的徵地而言，受影響業主對政府當局提出的補償建議接受率達 69%，僅 12% 的補償建議被轉交土地審裁處裁定有關金額。[241] 就新界徵地項目而言，根據地政總署就智經查詢作出的書面答覆，於 2012 年 11 月至 2015 年 10 月期間，特惠補償建議的接受率約為 60%，而提出法定補償申索的則約為 1%。[242]

4.33. 較多業權人傾向選擇特惠補償建議，或因在處理時間方面，特惠補償較法定補償方案更為吸引。署方表示，一般而言，在刊登徵地憲報公告之日起計四個星期內，分區地政處會向土地註冊業權人發出特惠補償建議。分區地政處會在接納合法業權證明後四個星期內，備妥具列建議補償金額的支票，等候業權人領取。而經由法定程序申索的土地補償個案，則由於過程較為繁複及個案性質不同，故完成個案的時間會有差異。[243]

4.34. 在特惠津貼方面，鑑於未來政府將在新界推動多個新發展區計劃，發展局於 2018 年 5 月提出五大方向的改革建議，以加強清拆行動的特惠補償和安置安排。重點包括為所有新發展區項目制定劃一且經加強的一般特惠補償及安排、引入免經濟狀況審查的安置安排、將寮屋戶的特惠津貼上調一倍等，以期加快徵地過程（見表九）。

表九：特惠補償和安置安排的改革建議

（1） 由「項目為本」變為「統一安排」，為日後所有政府發展清拆行動（不論項目的規模），制訂劃一且經加強的一般特惠補償及安置方案
（2） 加大力度做好安置，引入免經濟狀況審查的安置安排，讓受影響的合資格寮屋住戶獲安置到由香港房屋協會發展及管理的專用安置屋邨
（3） 適當地放寬現金特惠津貼資格及加大津貼額
（4） 適度地讓居住於 1982 年已登記 / 持牌非住用構築物的合資格住戶可同樣受惠於免經濟狀況審查的安置及特惠補償，惟相關住戶必須符合地政總署一次過自願登記機制的特定登記要求
（5） 放寬位於棕地或寮屋的業務經營者申領特惠津貼的資格門檻

資料來源：香港政府

241 其餘19%屬進行中或無法追尋業權人下落的個案。資料來源：立法會發展事務委員會：《評估被收回物業的法定補償及解決因收回土地而引致的糾紛》，2015年3月24日，頁5，立法會CB(1)650/14-15(08)號文件。

242 智經於2018年8月27日向地政總署書面查詢另外39%的的個案情況，但截至報告發表前，署方未能提供答覆。

243 根據地政總署就智經查詢作出的書面答覆。

4.35. 但上述加強措施亦設有較高門檻，例如只有面積達 100 平方米（1,076 平方呎）的合資格建築物，其住戶才符合資格申領最高約 120 萬的特惠津貼上限；而相比舊方案，面積為 45 平方米（484 平方呎）或以下的寮屋補償金額不變。[244] 新方案於 2018 年 7 月獲立法會通過，並於元朗橫洲發展計劃第一期中首次實施。然而有關注團體表示，受發展影響的橫洲居民有 180 戶，逾半寮屋面積只有 400 多平方呎，即大部分村民未能受惠於新的補償方案。[245]

徵地及補償引起的法律訴訟

4.36. 徵地須合符公共目的，但上述私有財產權和徵地補償問題容易引起法律爭拗。一般而言，市民可提出司法覆核申請，挑戰政府引用《收地條例》徵地的決定；或依循民事訴訟程序，就有關補償的裁定向法庭提出申請或上訴。其中，司法覆核機制是普通法制度下維護法治的重要一環，申請人須首先向法庭提出司法覆核申請許可，而該許可的門檻，為案件具有合理的可爭辯性，即考慮一宗案件是否有實質勝訴的機會。在獲得法庭給予許可後，法庭會基於不合法（illegality）、不合理（irrationality）或程序不當（procedure impropriety）的原則審理案件，並作出裁決。[246]

4.37. 根據智經深度訪談討論，政府在引用條例徵地時，若未能確定有關土地將被劃作公共用途，而日後作私人發展用途，便可能會惹來訴訟，法庭亦會檢視政府徵地行為是否越權（ultra vires）或不合法。另外，政府若在業權人申請契約修訂或換地的過程中，提出徵用該地，亦可能會面對法律訴訟的風險。有受訪者指出，在該類案件中，法庭會檢視徵地是否為發展該幅土地的合理方式，若法庭認為契約修訂或換地更具成本效益，政府或難以勝訴。至於程序恰當性，則可理解為徵地程序須公平公正，例如法庭會檢視政府在徵地程序中，是否恰當地給予業權人合理申述機會。

244 香港特別行政區政府：《政府公布發展清拆行動特惠補償及安置擬議加強措施》，2018年5月10日，網址：https://www.info.gov.hk/gia/general/201805/10/P2018051000894.htm [於2018年5月登入]；明報：《收地特惠津貼加碼 細寮屋未受惠》，2018年5月12日，網址：https://news.mingpao.com/pns/dailynews/web_tc/article/20180512/s00002/1526062530107 [於2018年5月登入]。

245 明報：《收地特惠津貼加碼 細寮屋未受惠》，2018年5月12日，網址：https://news.mingpao.com/pns/dailynews/web_tc/article/20180512/s00002/1526062530107 [於2018年5月登入]。

246 律政司：《香港居民對行政部門向法院提起訴訟的權利》，2016年1月，頁5，網址：https://www.doj.gov.hk/chi/public/basiclaw/cbasic8-2.pdf [於2018年5月登入]。

4.38. 行政長官林鄭月娥曾表示，引用公權徵收私人土地必須小心行事，否則或會惹來漫長的司法覆核程序。[247] 當局以《灣仔分區計劃大綱圖》為例，指由 2011 至 2018 年間涉及多宗司法覆核申請，由於跟進工作仍在進行中，相關大綱圖仍未能提交行政長官會同行政會議核准，致使區內不少用地受到影響，包括舊灣仔警署及毗鄰用地的發展。[248]

4.39. 根據政府於 2018 年 5 月公布的數字，自 1997 年 7 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日，業權人就因政府引用《收地條例》徵收其私人土地，而提出的司法覆核個案共有八宗。該等案件由法庭批出司法覆核許可至法庭頒下司法覆核裁決所需時間，由最短的九天至最長不超過一年。當中更未有個案被法院判決政府敗訴（見表 10）。[249]

表 10：1997 至 2017 年間引用《收地條例》提出司法覆核的個案

收地工程項目	公告日期	結果	所需時間（約）
H9 灣仔灣仔道 / 太原街	1999 年 12 月 6 日	上訴許可申請被拒	8 個月
H9 灣仔灣仔道 / 太原街	1999 年 12 月 6 日	上訴許可申請被拒	12 個月
K11 尖沙咀河內道 / 麼地道	2000 年 6 月 29 日	駁回	5 個月
H12 堅彌地城新海旁	2000 年 5 月 4 日	駁回	少於一年
K11 尖沙咀河內道 / 麼地道	2000 年 6 月 29 日	駁回	5 個月
K11 尖沙咀河內道 / 麼地道	2000 年 6 月 29 日	駁回	1 個月
K11 尖沙咀河內道 / 麼地道	2000 年 6 月 29 日	申請人撤回	9 天
DL-5 深水埗通州街 / 桂林街	2015 年 2 月 10 日	司法覆核許可申請被拒	7 個月

資料來源：香港政府

247 香港特別行政區政府：《不能隨意引用條例收回土地》，2018年5月3日，網址：https://www.news.gov.hk/chi/2018/05/20180503/20180503_120642_969.html [於2018年6月登入]。

248 香港特別行政區政府：《立法會五題：政府引用〈收回土地條例〉》，2018年6月27日，網址：http://www.info.gov.hk/gia/general/201806/27/P2018062700619.htm [於2018年6月登入]。

249 根據立法會書面質詢的答覆，該8宗案件中，3宗為上訴許可申請被拒，1宗由申請人撤回，4宗為法庭駁回司法覆核申請。資料來源：香港特別行政區政府：《立法會十三題：政府收回土地》，2018年5月30日，網址：https://www.info.gov.hk/gia/general/201805/30/P2018053000346.htm [於2018年6月登入]。

4.40. 由此可見，政府在有關引例徵地的官司中有較高勝算。當局對此回應指，在決定運用法定權力收回私人土地時，政府必須嚴格遵從法律的精神和制約，亦不能忽略尊重私有財產權的重要性，因此一直以來均小心謹慎地引用《收地條例》，收回私人土地作按照該法例所確立的「公共用途」。[250]

4.41. 另外值得留意的是，上述個案全部位於市區，部分牽涉的工程項目範圍亦不算太大。以近年深水埗通州街 / 桂林街的個案為例，地政總署於 2015 年 2 月張貼公告擬收回該處土地以供市區重建局發展新項目，受影響地段的面積約 1,490 平方米（16,038 平方呎，涉及一幢樓宇）。[251]

4.42. 據第二章所述，有別於市區，新界土地具特殊性和複雜性；亦有受訪者在與智經的深度訪談中表示，政府若引用條例大範圍收地，可能招致訴訟。在訴訟期間，受影響土地會被暫停發展；若項目因其所適用的分區計劃大綱圖遭到司法挑戰，大綱圖內的其他發展項目或需暫停，除需耗費公帑，更拖慢徵地程序，影響長遠房屋土地發展。

4.43. 至於商討補償金額方面，前文提及，若業權人與政府未能達成協議，可將申索轉交土地審裁處，但若其中任何一方不滿土地審裁處作出的決定，可循民事訴訟程序向上訴法庭以至終審法院提出上訴。有受訪者在與智經的深度訪談中指出，徵地補償安排引起的官司若上訴至終審法院，整個司法程序一般經歷四至五年。參考 Dragon House Investment Ltd v. The Secretary for Transport（2005）案更需時六年。該案中所涉土地於 1999 年 3 月被政府收回，土地審裁處於 2001 年 6 月評定補償金額，但地政總署不服裁決，遂向上訴法庭和終審法院提出上訴。經過多番重審及評定，終審法院於 2005 年 11 月作出裁決，並將有關案件發還土地審裁處，重新評定補償金額。[252]

250 香港特別行政區政府：《立法會五題：政府引用〈收回土地條例〉》，2018年6月27日，網址：http://www.info.gov.hk/gia/general/201806/27/P2018062700619.htm [於2018年6月登入]。

251 地政總署：《〈收回土地條例〉（第124章）收回位於九龍深水埗通州街/桂林街的土地以供市區重建局實施DL-5:SSP發展項目》，2015年2月6日，網址：https://www.landsd.gov.hk/en/legco/acq/plan/2015/KM9269.pdf [於2018年6月登入]；市區重建局：《通州街/桂林街需求主導重建項目(DL-5:SSP)》，網址：https://www.ura.org.hk/tc/project/redevelopment/dl-5-tung-chau-street-kweilin-street-project [於2018年6月登入]。

252 該案涉及兩宗上訴，分別為（1）上訴人為Dragon House Investment Limited，答辯人為運輸局局長；及（2）上訴人為Nam Chun Investment Company Limited，答辯人為地政總署署長。由於該兩宗上訴提出各項相同爭議點，故此獲　併聆訊。資料來源：香港特別行政區終審法院：《DRAGON HOUSE INVESTMENT LTD v. THE SECRETARY FOR TRANSPORT》，2005年11月21日，網址：https://legalref.judiciary.hk/lrs/common/search/search_result_detail_frame.jsp?DIS=47033&QS=%2B&TP=JU [於2018年8月登入]。

4.44. 此外，若因徵地補償引起法律糾紛，其間訴訟過程可能所費不菲。有意見指，受徵地影響的人士若無法負擔費用高昂的訴訟程序，在別無選擇的情況下，或無奈接受政府提出的非法定補償建議。[253]

徵地及補償程序的透明度

4.45. 政府一旦引用條例徵地，不免遭遇反對聲音，因此在整個過程中必須要確保程序公開及透明，讓公眾能了解更多。近年引起社會關注的元朗橫洲發展計劃，便一度遭批評指徵地過程缺乏透明度。

4.46. 2013 年房屋署曾建議收回元朗橫洲一帶約 34 公頃棕地和綠化用地，興建可容納 5.2 萬人的 1.7 萬個公營房屋單位。不過由於所涉地皮多屬私人擁有，政府收地遇到阻滯，因此發展計劃大幅縮至 5.6 公頃[254]，單位數目亦大減至約 4,000 個，容納 1.23 萬人口。[255]

4.47. 對於橫洲發展計劃的單位數目大幅縮減，政府回應指該 4,000 個單位僅屬第一期發展。但有批評指政府一直未有透露有關項目以分階段進行，其後礙於公眾壓力才將分階段計劃公開。由於該項目的發展，包括發展規模、潛在住宅用地面積、土地用途、諮詢過程等備受關注，社會上多個界別人士促請政府完整交代相關事宜。就徵地而言，政府在有關規劃及工程研究的報告中，未有公開有關土地及成本的敏感資料。有意見認為，政府應披露有關資料，讓市民知悉當局未能一併展開全部三期計劃的主因是否與收地補償有關，以釋除公眾疑慮。[256]

253 立法會秘書處：《解決因收回土地而引致的糾紛》，2015年1月23日，頁2，網址：http://www.legco.gov.hk/research-publications/chinese/1415in04-resolving-disputes-arising-from-land-resumption-20150123-c.pdf [於2018年5月登入]。

254 楊屋新村、永寧洲及鳳池村，合稱「橫洲三村」，位處綠化帶，亦是橫洲發展計劃第　期的所在地。資料來源：香港特別行政區政府：《立法會十三題：安置受收地及清拆寮屋計劃影響的居民》，2017年5月31日，網址：http://www.info.gov.hk/gia/general/201705/31/P2017053100440.htm [於2018年8月登入]。

255 元朗區議會：《橫洲公營房屋發展計劃》，2014年6月24日，頁1，區議會文件2014/第34號。

256 立法會秘書處：《橫洲公共房屋發展計劃》，2016年11月10日，頁8-9，網址：https://www.legco.gov.hk/research-publications/chinese/1617in01-public-housing-development-plan-at-wang-chau-20161110-c.pdf [於2018年5月登入]。

小結

4.48. 將一幅土地由「生地」變為「熟地」以發展房屋，當中或涉及政府動用公帑進行收地、清拆、地盤平整工程及興建基建設施等工作。而每個工程項目數年前便要列入工務計劃，定下先後緩急次序，排數年隊後才有機會獲得立法會撥款。若其間牽涉司法程序，需時可能更久。例如元朗橫洲發展計劃徵地面積僅數公頃，但需至少 10 年才可落成第一期的公屋單位。[257] 古洞北 / 粉嶺北新發展區（前稱新界東北發展）自 1998 年首次被納入政府的《全港發展策略檢討》以來，預計 2031 年才可完成整個項目，需時三十餘年。

4.49 根據《收地條例》，政府擁有為達公共目的而收地的權力，但在此之前應確立徵地的合法性、合理性及程序恰當性。同時，徵用私人土地或對私有財產權構成影響，故政府在徵地時須平衡公共利益和私有財產權，並審慎評估徵地對社會及財政帶來的影響。至於如何公平地評定補償金額亦有爭議。根據《收地條例》及過往法庭案例，依賴土地變更產生的「希望價值」（hope value），在收地補償中並不被容許。但社會上有意見認為，政府在作出收地補償時，應考慮土地的潛在價值。

4.50. 上述私有財產權和徵地補償問題容易引起爭拗，若訴諸法庭解決，會拖慢徵地進程。此外，補償安排是政府能否順利徵地的關鍵之一，但商討補償的過程需時。2018 年政府新推出補償及安置安排，以期加快收地及清拆工作，不過政策效果仍有待觀察。

4.51. 長遠而言，當局應否適時檢討《收地條例》，如何在利用私人的新界農地儲備、於新界發展更多新發展區等土地供應選項中謹慎引用條例，並確保徵地及補償過程更加公平合理、透明及有效，從而加快土地及房屋供應，尚有討論空間。

257 當局於2011年選定橫洲多幅用地發展公共房屋，其後預計第　期4,000個單位於2024/25年度落成。但政府於2018年4月向立法會提交的文件顯示，橫洲第　期的工地平整及基礎設施工程，應未能如期展開，因此第　期的4,000個單位亦可能無法在2024/25年度落成。立法會財務委員會：《審核二零　八至　九年度開支預算管制人員的答覆》，2018年4月18日，頁122，答覆編號：THB(H)062，網址：https://www.legco.gov.hk/yr17-18/chinese/fc/fc/w_q/thb-h-c.pdf [於2018年5月登入]。

第五章　契約修訂、換地及土地補價政策

要釋放本港私人土地的發展潛力，政府除了可根據《收地條例》，以法定形式徵用私人土地作公共用途，亦可讓業權人以契約修訂方式，改變其土地用途，以便能更善用土地資源。

5.2. 根據第二章的論述，業權人實際上是向政府承租土地，其業權人身分是由政府透過地政總署以土地持有人的身分與承租人訂立合約（即土地契約）而成，目的主要是規範已批租土地的使用權。因此，土地契約通常列明多項條款，其中包括因應個別私人地段情況而訂明的准許用途及發展限制。政府容許業權人在符合規劃、環境、交通運輸等多方面要求的情況下修訂土地契約，改變其土地發展用途，以善用土地資源。如申請獲得批准，業權人須繳付土地補價，所付金額相等於地價在契約修訂前後的差距。[258]

5.3. 為檢視現行契約修訂、換地及土地補價政策對發展香港房屋土地的角色和影響，本章將分三部分探討。第一部分介紹與契約修訂、換地及土地補價政策相關的法律條文和行政規定及其背景；第二部分檢視契約修訂的程序，當中包括換地和土地補價政策，以及相關個案情況；第三部分則探討社會對契約修訂、換地及土地補價政策的關注事項。

與契約修訂、換地及土地補價政策相關的法律條文和行政規定

相關法規及其背景

5.4. 香港的土地契約源自殖民地時期確立的土地租用制度。回歸前，港英政府以土地契約形式，將土地批租予承租人，政府保留土地擁有權，而業權人只擁有土地在某一年期內的使用權。[259] 1997 年 7 月 1 日，香港《基本法》生效，為回歸後的土地租用制度提供了法律基礎。根據《基本法》第 7 條訂明：「香港特別行政區境內的土地和自然資源屬於國家所有，由香港特別行政區政府負責管理、使用、開發、出租或批給個人、法人或團體使用或開發，其收入全歸香港特別行政區政府支配」[260]，故香港所有土地的管理及使用權，均由政府擁有。[261] 政府繼續按此批租制度，批出土地契約予承租人作商業、住宅或其他私人發展用途（詳情請參閱第二章）。

258 立法會秘書處：《香港的土地供應》，2006年3月21日，頁10，網址：http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/sec/library/0506in20c.pdf [於2018年6月登入]。

259 劉潤和：《新界簡史》，1999年，香港：三聯書店（香港）有限公司，頁4。

260 香港特別行政區政府：《〈基本法〉全文及相關文件》，修訂日期：2017年4月28日，網址：http://www.basiclaw.gov.hk/tc/basiclawtext/index.html [於2018年6月登入]。

261 同上。

5.5. 就涉及政府轄下的土地契約及相關政策，行政會議於 1997 年 7 月 15 日通過了一系列規定。[262] 其中，土地契約的有效年期由批租日期起計定為 50 年。[263] 該規定同時說明政府可採用兩種土地契約修訂形式，即以（1）修訂書 [264]；或以（2）換地條件 [265] 修訂土地契約（見表 11）。而業權人不論以何種形式修訂土地契約，均須繳付土地補價，而該筆補價須反映地價在修訂前後之間的差額。[266]

表 11：土地契約修訂政策涉及的兩種形式

1	以修訂書修訂的土地契約
	（i） 不涉及地界調整；以及 （ii） 契約的既定年期和每年租金的規定維持不變
2	以換地條件修訂的土地契約
	（i） 涉及地界調整；以及 （ii） 契約的年期重新定為 50 年，由重批日期起計；而每年的租金，相當於相關土地應課差餉租值的 3%

資料來源：地政總署

262 Hong Kong Special Administrative Region Government Information Services (1997) *HKSAR land policy and first Land Disposal Programme announced*. Available from: http://www.info.gov.hk/gia/general/dib/0715.htm [Accessed August 2018].

263 惟批作康樂或加油站用途的特殊用途契約、涉及專營權或營運牌照的新批特殊用途契約及短期租約除外。資料來源：地政總署：《香港的土地租用制度和土地政策》，修訂日期：2017年2月9日，網址：https://www.landsd.gov.hk/tc/service/landpolicy.htm [於2018年8月登入]。

264 契約修訂書的用途，是對政府租契或土地批約所載限制的永久更改。資料來源：教育署：《新辦學校註冊指引（校舍設於非為學校用途而設計和建造的房產）》，2017年7月，頁12，網址：https://www.edb.gov.hk/attachment/tc/sch-admin/sch-registration/about-sch-registration/non-purposebuilt_TC%20(7.2017)/1a%20_%20cguide-non-purpose-built_27.7.17.pdf [於2018年8月登入]。

265 為徵收大量新界土地發展多個新市鎮，港英政府在1960至1983年期間曾經為被徵收土地的新界土地業權人提供除現金賠償外的交換土地選擇，這種新界土地交換權利， 般稱為甲種換地權益書/乙種換地權益書。如土地是在收地通告發出前交回政府，當局會發出甲種換地權益書。如土地是在收地通告發出後才交回政府，則當局會發出乙種換地權益書。在《新界土地交換權利（贖回）條例》於1997年生效之後，甲/乙種換地權益書持有人喪失向政府換地的權利，但當局會向有關持有人支付贖回款項。由於甲/乙種換地權益書為回歸前港英政府在引用《收回土地條例》收地時給予有關土地業權人的 種賠償措施，而以換地形式修訂土地契約是由土地業權人主動向政府申請，不涉及政府引用《收回土地條例》，所以甲/乙種換地權益書與以換地形式修訂土地契約有本質上的分別。資料來源：Nissim, R. (2016) *Land Administration and Practice in Hong Kong (4th Edition)*, Hong Kong University Press, pp.121-122；立法會發展事務委員會：《新界東北新發展區規劃及工程研究》，2012年11月，頁2，立法會CB(1)203/12-13(01)號文件。

266 地政總署：《香港的土地租用制度和土地政策》，修訂日期：2017年2月9日，網址：https://www.landsd.gov.hk/tc/service/landpolicy.htm [於2018年6月登入]。

5.6. 此外，業權人若需要（1）重新調整地段界線或地段合併[267]；（2）訂立複雜的土地發展契約條件；以及（3）處理複雜的業權或物業轉易法律問題[268]，亦可透過換地方式發展土地，即以現時持有的土地換取一幅新用地。[269]

5.7. 換地可分為原址換地及非原址換地兩種方式，大部分的換地個案均為原址換地，即業權人交出的私人土地必須與政府新批出的土地有某部分重疊；就非原址換地而言，交出的私人土地則無須與新批出的土地重疊。[270] 當中，申請原址換地須符合三個條件，包括（1）在原址換地中涉及的政府土地不可合理地獨立轉讓或發展；（2）有關的政府土地並無可預見的公共用途；以及（3）發展商必須按十足市值繳付補價[271]，使政府所得的財政收入不低於透過獨立轉讓所得的收入。[272] 政府亦會對該幅新用地施加批地條件，確保有關發展計劃符合最新的規劃要求。[273]

5.8. 一般來說，以拍賣或招標形式出售的土地，業權人不得在其出售日期起計五年內申請契約修訂及換地[274]，以免對其他投標者造成不公。這是由於若土地可即時修訂作其他用途，其他投標者或會願意付出更高價錢投下該塊土地。[275]

---

267 在政府接受有關地段合併的換地申請時，業權人須先統　該土地的業權。資料來源：Nissim, R. (2016) *Land Administration and Practice in Hong Kong (4th Edition)*, Hong Kong University Press, p.74.

268 香港審計署：《契約條款的修訂》，2000年10月12日，頁1，網址：https://www.aud.gov.hk/pdf_c/c35ch03.pdf [於2018年7月登入]。

269 根據地政總署前助理署長Roger Nissim的說法，由於地政總署不希望換地被視為給予發展商任何額外利益的行為，故　般來說，業權人交出的土地，與政府新批出的土地，會以1:1的面積比率計算。但亦有例外，如在2018年7月，政府公布與業權人為鰂魚涌海裕街達成原址換地的協議，為了回應公眾期望，業權人將放棄原有在其私人地段發展工廈的建議，改以提出　個海濱消閒、旅遊及商業發展的替代方案。業權人會把涉及2,477平方米的土地交予政府，政府同時會把8,532平方米的土地批予業權人，藉此維持有10米闊的海濱長廊，供公眾享用，並將該處發展為消閒及旅遊中心。資料來源：Nissim, R. (2016) *Land Administration and Practice in Hong Kong (4th Edition)*, Hong Kong University Press, p.74；香港特別行政區政府：《以原址換地方式讓私人土地業權人發展鰂魚涌海濱》，2018年7月5日，網址：http://www.info.gov.hk/gia/general/201807/05/P2018070500726.htm [於2018年8月登入]。

270 立法會秘書處：《香港的土地供應》，2006年3月21日，頁13，網址：http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/sec/library/0506in20c.pdf [於2018年8月登入]。

271 在換地方式下，如批出土地的地價高於交回土地的地價，土地業權人通常須繳付　筆補價。資料來源：同上，頁11。

272 香港特別行政區政府：《立法會第二題：換地政策》，2008年6月4日，網址：http://www.info.gov.hk/gia/general/200806/04/P200806040136.htm [於2018年6月登入]。

273 立法會秘書處：《香港的土地供應》，2006年3月21日，頁10-11，網址：http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/sec/library/0506in20c.pdf [於2018年7月登入]。

274 香港審計署：《契約條款的修訂》，2000年10月12日，頁3，網址：https://www.aud.gov.hk/pdf_c/c35ch03.pdf [於2018年6月登入]。

275 Nissim, R. (2016) *Land Administration and Practice in Hong Kong (4th Edition)*, Hong Kong University Press, p.75.

5.9. 除了以上有關契約修訂及換地的既定規則外，政府在現時的「加強版傳統新市鎮發展模式」中[276]，亦會容許該範圍內的業權人申請「有條件契約修訂」（包括原址換地），但須符合以下四項主要要求：（1）有關土地被規劃作私人發展；（2）擬議用地面積不少於 4,000 平方米及業權統一；（3）適時供應房屋和其他設施，未能於原訂發展計劃時限前完成，將由政府收回發展；及（4）須公平對待租戶 / 佔用人，提供的現金補償方案須與政府補償安排相若。[277] 此計劃目前在古洞北及粉嶺北兩個新發展區推行，目的是希望業權人能在符合特定準則和條件的情況下申請契約修訂，以確保符合新發展區規劃及發展時間表。[278]

與契約修訂、換地及土地補價政策相關的政府部門、程序及個案情況

相關部門

5.10. 現時，地政總署負責管理政府的土地及相關行政事宜。[279] 其轄下設有三個專責辦事處，分別是地政處、測繪處，以及法律諮詢及田土轉易處。地政處主要負責批出及徵收土地、為不同用途的土地和物業進行估價、執行契約條款等工作；測繪處負責土地測量及製圖工作，包括進行土地界線測量，以及製作紙品和數碼地圖；法律諮詢及田土轉易處則就有關土地事宜向政府提供法律意見、擬備所有批地及土地徵用文件，以及審批大廈公契等。[280] 而審批契約修訂申請則主要由地政處及其下 12 個分區地政處處理（有關地政總署的詳細架構，見圖 14）。

276 發展局：《古洞北粉嶺北新發展區換地申請　加強版的傳統新市鎮發展模式》，修訂日期：2018年8月20日，網址：http://ktnfln-ndas.gov.hk/tc/5-1-landexchange.php [於2018年9月登入]；立法會發展事務委員會：《洪水橋新發展區計劃的實施安排》，2017年12月20日，頁5，立法會CB(1)384/17-18(03)號文件。

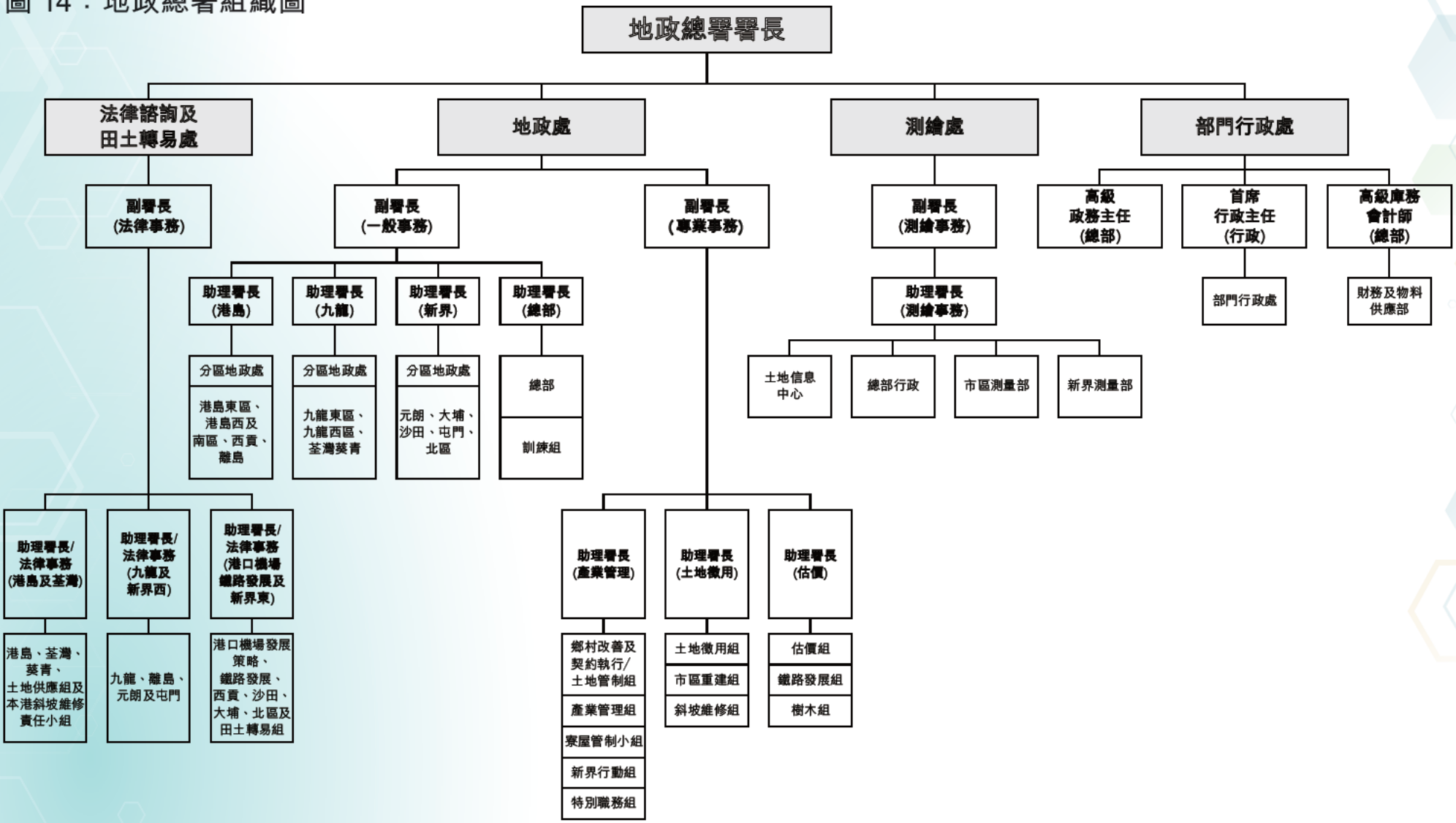
277 發展局：《古洞北粉嶺北新發展區換地申請　換地申請及準則》，修訂日期：2018年8月20日，網址：http://ktnfln-ndas.gov.hk/tc/5-1-1-landexchange.php [於2018年9月登入]。

278 同上。

279 立法會秘書處：《香港的土地供應》，2006年3月21日，頁4，網址：http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/sec/library/0506in20c.pdf [於2018年6月登入]。

280 地政總署：《關於我們》，修訂日期：2018年7月31日，網址：https://www.landsd.gov.hk/tc/about/welcome.htm [於2018年8月登入]。

圖 14：地政總署組織圖



資料來源：地政總署

契約修訂程序

提交申請修訂土地契約的所需文件

5.11. 地政總署一般會以作業備考、通函等為業權人提供有關土地行政的規則和資料，務求業權人能在項目發展初期妥善處理基本規劃、土地及建築事宜。其中，為方便業權人申請契約修訂，當局會發出清單，列明業權人需提交申請書，並連同所有證明文件，交由分區地政處負責處理。證明文件包括[281]：

(1) 一份詳細的申請書，當中明確指出就現有的契約條款下要對有關財產作出甚麼變更，包括會否修改現有條款下的任何限制和發展範圍（例如擬議用戶、最大建築面積、場地覆蓋範圍、樓層數量 / 建築物高度）；

(2) 兩份完整的政府土地出讓書（包括所有已簽署的契約修改書）副本；

(3) 一份以適當比例（通常為 1：1000）顯示物業的最新位置圖 / 平面圖副本；

(4) 城規會發出的規劃批准（如有的話）；

(5) 兩份載有有關物業過去和現時業權資料的電腦列印本；

(6) 如果由代理人提交申請，則應提供有關物業的註冊業主或準買家的書面授權；以及

(7) 如果由準買家提交申請，則應提供有關物業的註冊業主的書面同意。

審批申請及擬備臨時基本條款通知書

5.12. 分區地政處在收到上述文件後，地政總署轄下各部門會進行處理契約修訂申請的準備工作（見表 12）。及後，分區地政處會提交文件予地區地政會議研究，而地區地政會議由地政總署根據各分區地政處收到的申請而成立[282]，負責審批契約修訂的申請。分區地政處提交的文件載有有關土地的詳細資料、擬議發展計劃的條款及條件、其他政府部門的意見及修訂契約條件的擬稿。[283] 有關申請經地區地政會

281 Lands Department (2007) *Application Checklist for Lease Modification/Land Exchange Applications*, Practice Note Issue No. 4/2007. Available from: https://www.landsd.gov.hk/en/images/doc/2007-4_text.pdf [Accessed July 2018].

282 地區地政會議由有關地區的地政總署助理署長擔任主席，成員包括有關的地政專員、個案負責人員和其他有關政府部門的代表（例如規劃署和運輸署）。在複雜的個案中，業權人或會獲邀出席地區地政會議，以清楚闡明有關的申請。地區地政會議的職權範圍包括根據整體土地政策和地政指示後，審批契約修訂申請及當中所涉及的條款及條件。資料來源：地政總署回覆智經的書面查詢。

283 香港審計署：《契約條款的修訂》，2000年10月12日，頁10，網址：https://www.aud.gov.hk/pdf_c/c35ch03.pdf [於2018年6月登入]。

議批准後，產業測量師會擬備信件，向業權人發出臨時基本條款通知書（不包括土地補價）。若有關申請不獲批准，地區地政會議會通知業權人申請被拒的原因。[284]

表 12：辦理契約修訂申請的準備工作

工作性質	負責人員 / 專責辦事處及工作詳情
(1) 查核土地類別	產業測量師查核有關的法定圖則[285]，以確定該幅土地的用途會否影響契約修訂的限制或負擔
(2) 查核業權	法律諮詢及田土轉易處查證業權契約，以確定土地業權
(3) 徵詢意見	分區地政處把申請書副本轉交到其他有關的政府部門（如規劃署、環境保護署、路政署及運輸署），以徵詢意見
(4) 草擬新訂契約條款	產業測量師草擬新的契約條款，送交法律諮詢及田土轉易處審議
(5) 準備土地補價評估工作	產業測量師蒐集用作評估補價的資料、進行實地視察及研究可作比較的土地交易記錄

資料來源：審計署

估價組為土地補價作初步審核

5.13. 業權人若接納契約修訂的臨時基本條款[286]，分區地政處便會進行土地補價評估的預備工作，並把評估結果提交到估價組[287]作初步審核。同時，業權人可提交任何其認為有助評估土地補價的資料，但不能就評估與政府進行任何談判。[288]

284 香港審計署：《契約條款的修訂》，2000年10月12日，頁10，網址：https://www.aud.gov.hk/pdf_c/c35ch03.pdf [於2018年6月登入]。

285 法定圖則是詳細的土地用途圖則，其中包括顯示地用途和主要道路系統的分區計劃大綱圖及發展審批地區圖，以及提供更多土地用途資料的發展大綱圖及發展藍圖。資料來源：同上，頁3。

286 業權人若不接受契約修訂臨時基本條款，只能繼續按原有用途使用土地。

287 估價組為地政處副署長（專業事務）轄下的助理署長（估價）的小組。資料來源：地政總署：《關於我們》，修訂日期：2018年7月24日，網址：https://www.landsd.gov.hk/tc/about/org_chart_text.htm#LAO [於2018年9月登入]。

288 Lands Department (2006) *Premium Assessment Procedure Relating to Lease Modification Transactions*, p.2. Available from: https://www.landsd.gov.hk/en/images/doc/2006-1e_text.pdf [Accessed July 2018].

估價委員會、估價會議就土地補價作評估

5.14. 地政總署估價組完成初步審核後，會因應估價金額，將個案交予估價委員會或估價會議處理（見表 13）。

表 13：估價委員會及估價會議的分工安排

分工安排	組成	負責工作
估價委員會	主席由地政總署助理署長（專業事務 1）擔任； 其餘成員包括總產業測量師（估價）、數名高級產業測量師及負責相關個案的產業測量師	就補價不超逾 1.5 億元的土地作出評估
估價會議	主席由副署長（專業事務）擔任； 成員組合與估價委員會相同	就補價超逾 1.5 億元或以上的土地作出評估

資料來源：地政總署回覆智經的書面查詢

評估土地補價的原則

5.15. 土地補價評估的原則，是指地政總署會按新批出契約的土地價值與業權人原有契約土地價值的差額作估算，收取業權人當中土地價值的增值。[289] 為顧及當時市況，估價委員會或估價會議在評估土地補價時，會以當時的十足市場土地價值，即就土地補價金額作出決定時所收集最新的市場證據（包括交易記錄），作為估值日期。[290]

5.16. 於計算市場土地價值上，地政總署亦會考慮地契及其他法例（例如有關的分區計劃大綱圖及《建築物條例》（第 123 章））所施加的限制[291]、多個成本與收入因素（包括當時已落成的同類發展項目的售價、有關計劃的發展和建築成本）及整體的物業供求情況、政府賣地結果、各類經濟表現指標，以及相關銀行利率等，以確保評估能適切反映所涉土地的市場價值。[292]

289 地政總署回覆智經的書面查詢。

290 立法會發展事務委員會：《補地價仲裁先導計劃》，2014年7月16日，頁6，立法會CB(1)1794/13-14(01)號文件。

291 香港特別行政區政府：《立法會十三題：土地補價評估機制》，2009年5月6日，網址：http://www.info.gov.hk/gia/general/200905/06/P200905060135.htm [於2018年6月登入]。

292 香港特別行政區政府：《立法會十七題：當局考慮各項市場因素以釐定補地價金額》，2000年1月12日，網址：http://www.info.gov.hk/gia/general/200001/12/0112174.htm [於2018年6月登入]。

5.17. 由於建築費是評估發展成本及地價的重要因素，為減少在估算建築費上的分歧，地政總署與業界均會參考工料測量師行「利比有限公司」所編製的「建築成本數據」，數據會因應市場在建築成本的變動，按季調整。[293]

5.18. 此外，地政總署會將業權人的邊際利潤從土地增值中扣除，以住宅發展計劃為例，現時業權人的邊際利潤是按評估發展成本的 20% 計算。[294] 當局表示會留意市場情況，為邊際利潤作出相應調整。[295]

擬備正式建議書及繳款通知書

5.19. 土地補價金額經估價委員會或估價會議批准後，分區地政處便會把已訂明土地補價金額的正式基本條款建議書、有關修訂土地契約的法律文件和相關的圖則，及繳款通知書（包括要求繳交土地補價金額 10% 作為按金和有關行政費用）發給業權人，業權人可在一個月內決定是否接受條款。[296]

5.20. 一般而言，分區地政處會於業權人接納正式基本條款建議書後（即政府及業權人雙方已達成有法律約束力的土地交易協議後），通知地政總署署長有關土地補價的決定。[297]

土地補價上訴機制

5.21. 業權人若不同意正式基本條款建議書內所評定的土地補價金額，可提出上訴。所有土地補價的上訴個案會交由估價會議負責審批，處理上訴的估價會議主席會由一位沒有參加原先的估價委員會或估價會議的人士出任。[298] 而同一宗的補價上訴個案，每次均會安排不同的產業測量師負責重新評估，再提交估價會議考慮。[299]

293 地政總署回覆智經的書面查詢。

294 香港特別行政區政府：《立法會十三題：土地補價評估機制》，2009年5月6日，網址：http://www.info.gov.hk/gia/general/200905/06/P200905060135.htm [於2018年6月登入]。

295 同上。

296 立法會秘書處：《香港的土地供應》，2006年3月21日，頁12，網址：http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/sec/library/0506in20c.pdf [於2018年6月登入]。

297 地政總署回覆智經的書面查詢。

298 香港特別行政區政府：《地政總署解釋補地價程序》，1999年8月20日，網址：http://www.info.gov.hk/gia/general/199908/20/0820182.htm [於2018年6月登入]。

299 地政總署回覆智經的書面查詢。

5.22. 任何需要修訂的土地補價評估將以重新評估時的現值計算，估算金額可能與最初提供的土地補價相同，亦有可能是更高或更低。在收到上訴後，地政總署處理相關個案的人員可與業權人就土地補價評估的事宜交換意見。[300] 而業權人或其代理人亦會獲邀出席地政總署就土地補價上訴而舉行的估價會議，以表述其上訴論點。[301]

5.23. 土地補價的上訴次數並沒有設立上限，雙方可一直進行協商，而業權人在第二次及第三次的上訴，可選擇申請以快速程序處理，在 12 個工作天內提出反建議 [302] 及支持理據，而地政總署會在其後的 24 個工作天內作出回覆。[303]

補地價仲裁先導計劃

5.24. 為了加快房屋及其他土地用途的供應，行政長官在 2014 年《施政報告》中宣布引入「補地價仲裁先導計劃」（下稱「先導計劃」），容許獨立第三方按議定的仲裁條款和條件，為業權人及地政總署提供額外途徑，以便能加快雙方就土地補價金額完成商議。[304] 仲裁只限於土地補價金額 [305]，並且是一個須得各方同意以解決爭議的程序，而其作出的決議為最終裁決，具法律約束力。[306]

5.25. 先導計劃一般是在業權人提出至少兩次上訴後，仍無法與政府就土地補價金額達成協議時，雙方可在獲得對方同意的情況下，提出以仲裁解決爭議。[307] 考慮到商議土地補價的過程是業權人與地政總署的私人合約協議，因此仲裁程序會採用保密機制。然而，政府會透過土地契約修訂及換地文件在土地註冊處披露仲裁所得的土地補價金額。[308]

5.26. 仲裁庭由三名仲裁員組成，主席由法律專業人士出任，至於另外兩名仲裁庭成員則是估價專業人士，並在土地事宜及估價方面具備至少 10 年經驗的專業測

300 香港特別行政區政府：《立法會十三題：土地補價評估機制》，2009年5月6日，網址：http://www.info.gov.hk/gia/general/200905/06/P200905060135.htm [於2018年7月登入]。

301 同上。

302 即地產商就原本政府所評估的土地補價金額提出另　建議。

303 香港特別行政區政府：《立法會：發展局局長就完善房屋政策議案辯論的總結發言（只有中文）》，2012年11月8日，網址：http://www.info.gov.hk/gia/general/201211/08/P201211080062.htm [於2018年7月登入]；地政總署回覆智經的書面查詢。

304 立法會發展事務委員會：《補地價仲裁先導計劃》，2014年7月16日，頁6，立法會CB(1)1794/13-14(01)號文件。

305 同上，頁3。

306 同上，頁1。

307 同上，頁2。

308 同上，頁8。

量師。[309] 仲裁庭須以共識或過半數票的形式來達致仲裁裁決，而仲裁庭所作出裁決的金額並不設有任何限制。[310]

5.27. 如業權人在仲裁過程中反悔或不按已裁決的土地補價金額簽立土地契約修訂，須向政府支付經地政總署最後評定的土地補價金額的 15%，以防止申請人在仲裁過程中或在接獲裁決後不履行責任。[311] 根據地政總署回覆智經的書面查詢，從 2016 年 1 月至 2018 年 8 月，契約修訂和換地補地價的上訴個案所需平均時間為 133 天。[312]

雙方簽訂具法律約束力的合約

5.28. 土地補價金額一旦達成共識，業權人在接受正式基本條款建議書，並已繳付土地補價按金及有關行政費用後，地政總署的法律諮詢及田土轉易處便會發出文件及土地補價餘數繳款通知書，業權人須於接納正式基本條款建議書日期起計的三個月之內繳付土地補價餘額，及與地政處簽立契約修訂文件。[313]

5.29. 根據地政總署回覆智經的書面查詢，由 2016 年 1 月至 2018 年 7 月，涉及住宅用途的契約修訂及換地個案（當中包括住宅為其中一項准許用途），由接獲有效申請至簽立契約的平均處理時間[314] 分別為 273 天及 297 天[315]（有關處理契約修訂申請的流程表，見表 14）。

309 立法會發展事務委員會：《補地價仲裁先導計劃》，2014年7月16日，頁4，立法會CB(1)1794/13-14(01)號文件。

310 同上，頁7。

311 地政總署會在簽署仲裁協議時先收取業權人10%現金作為保證金，其餘5%只在業權人不履行其責任的情況下才兑現。資料來源：同上，頁6。

312 包括星期六、日及公眾假期。

313 立法會秘書處：《香港的土地供應》，2013年5月28日，頁38，網址：https://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/sec/library/1213in21-c.pdf [於2018年6月登入]。

314 根據地政總署回覆智經的書面查詢，處理時間不包括「不計算在內的日子」，即地政總署無法控制的處理時間，例如申請人為擬議發展計劃申請規劃許可，擬備所需的技術評估報告，證明所涉私人地段的合法業權和商議土地補價。

315 根據地政總署回覆智經的書面查詢，由接獲有效申請至簽立契約修訂的最短、最長及平均處理時間分別為59天、392 天及273天，而換地個案則為為134天、390 天及297天（包括星期六、日及公眾假期）。

表 14：處理修訂土地契約申請的流程表

步驟		處理契約修訂申請流程	所需時間
(1)	契約修訂申請	分區地政處接獲契約修訂申請 ⇩ 審批申請是否有效	3 星期
(2)	確認契約修訂申請	擬備有關土地發展計劃的條款及修訂契約條件的擬稿，並將之送交有關政府部門置評和呈交地區地政會議 ⇩ 地區地政會議批准有關申請	22 星期
(3)	發出臨時基本條款通知書	分區地政處向申請人發出未訂定土地補價金額的臨時基本條款通知書 ⇩ 申請人接納臨時基本條款通知書	2 星期
(4)	評估土地補價金額	估價委員會或估價會議評估土地補價後，分區地政處會向申請人發出列出土地補價金額的具約束力的基本條款建議書和繳付土地補價 10% 作為按金的繳款通知書	視乎地政總署與申請人之間進行磋商所需時間而定
(5)	上訴安排（如有需要）	申請人就土地補價作出上訴 ⇩ 舉行上訴會議，邀請申請人出席會議，以表述任何支持其上訴的論點	視乎上訴次數及其相關情況而定
(6)	接納基本條款建議書	申請人接納基本條款建議書 ⇩ 繳付繳款通知書所列明土地補價的 10% 作為按金，以及相關行政費用	1 個月
(7)	文件註冊	發出法律文件及土地補價餘數繳款通知書 ⇩ 申請人繳付土地補價餘額，及在土地註冊處為法律文件辦理註冊	12 星期
從處理到完成整個土地契約申請程序所需時間（撇除評估土地補價金額及上訴時間）			平均 273 天 [316]

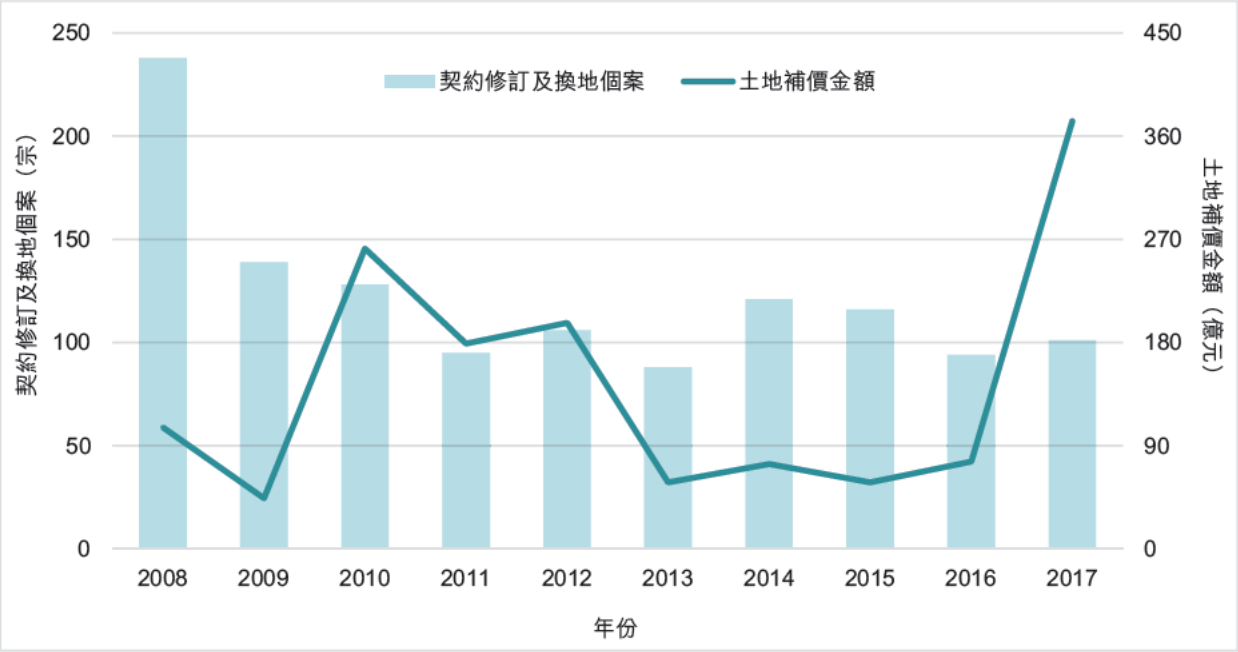
資料來源：地政總署

316 包括星期六、日及公眾假期。

契約修訂及換地個案情況

5.30. 根據地政總署的資料，過去 10 年間（2008 至 2017 年）的契約修訂及換地個案宗數和土地補價金額有升有跌。[317] 惟從圖 15 可見，2008 年及 2017 年分別錄得 238 宗個案及高達 372.8 億元的土地補價金額，為 10 年以來最高。值得留意的是，2017 年一宗大埔十四鄉西沙的土地補價，金額逾 158.9 億元，為該年總金額的 42.6%。[318]

圖 15：2008 至 2017年間契約修訂及換地個案情況



資料來源：地政總署，由智經整理數據

5.31. 另外，過去 10 年間透過契約修訂的住宅樓面面積及換地形式批出的住宅用地面積，分別有 55 萬平方米（即約 55 公頃[319]）及 171 公頃。而 2017 年換地個案所涉及的住宅用地面積急升，亦是由於大埔十四鄉西沙的個案，其佔地約 62.3 公頃，為該年以換地形式批出的住宅用地面積的 73.4%（見圖 16）。[320]

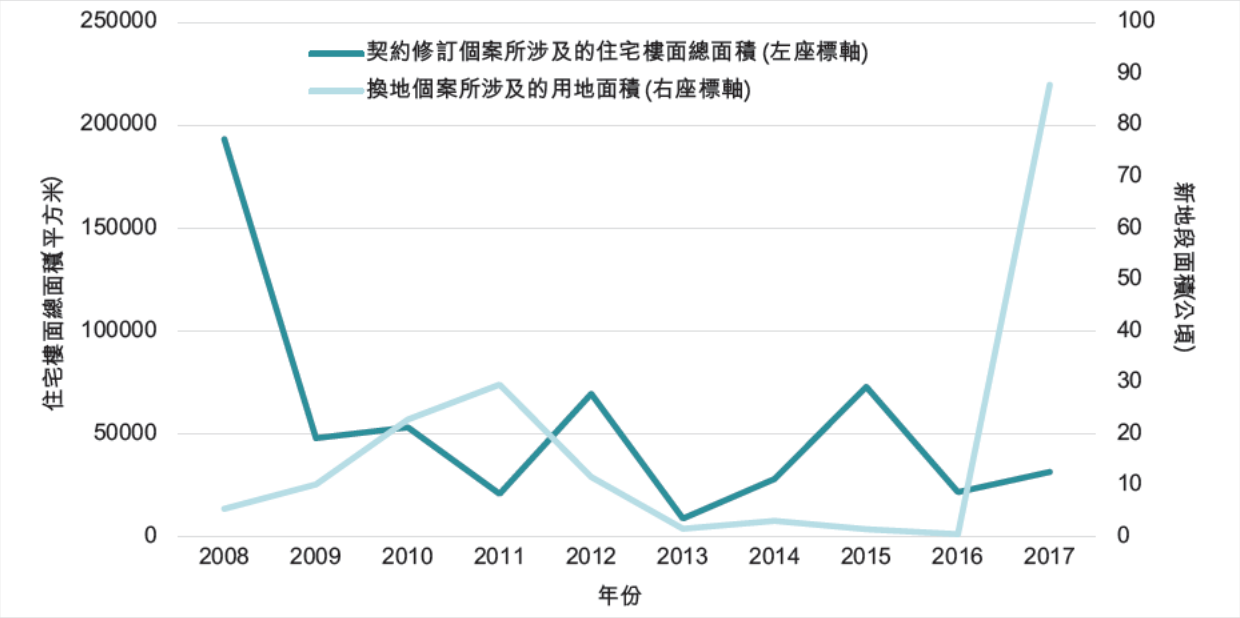
317 契約修訂及換地申請是由業權人向政府提出，因此是業權人按其對樓市的預測所作的商業決定。根據智經與業界人士的訪談所得，契約修訂及換地從申請到簽訂契約的時間是按個別情況而定，有些個案可能需要長達四年時間。由於未有每宗個案的申請日期，故此未能確定每年簽訂契約的個案與其申請時的經濟及樓市狀況的關係，也未能就土地補價總金額波動的原因作仔細分析。

318 地政總署：《二零　七年已簽立的換地個案》，修訂日期，2018年2月15日，網址：https://www.landsd.gov.hk/tc/exc_mod/exc/exc2017c.pdf [於2018年7月登入]。

319 　公頃等於　萬平方米。

320 地政總署：《二零　七年已簽立的換地個案》，修訂日期，2018年2月15日，網址：https://www.landsd.gov.hk/tc/exc_mod/exc/exc2017c.pdf [於2018年7月登入]。

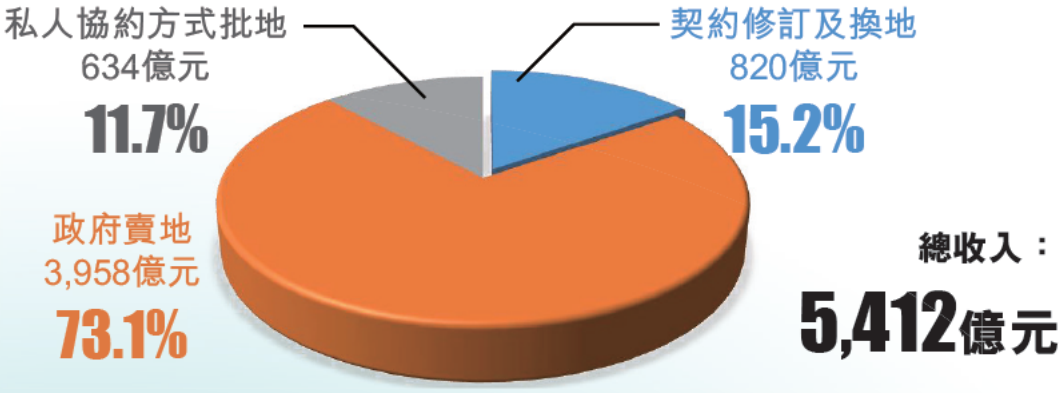
圖 16：2008 至 2017 年間契約修訂及換地個案所涉及的住宅樓面及用地面積 [321]



資料來源：地政總署，由智經整理數據

5.32. 此外，根據智經計算，若只包括涉及住宅發展的契約修訂及換地個案所獲得的土地補價，在過去 10 年（2007/08 至 2016/17 年度），政府所收取的總金額超過 820 億元，佔同期政府涉及住宅的賣地及土地交易（包括契約修訂、換地及私人協約方式批地 [322]）總收入 5,412 億元的 15.2%（見圖 17）。[323]

圖 17：2007/08 至 2016/17 年度涉及住宅的賣地及土地交易總收入



資料來源：地政總署，由智經整理數據

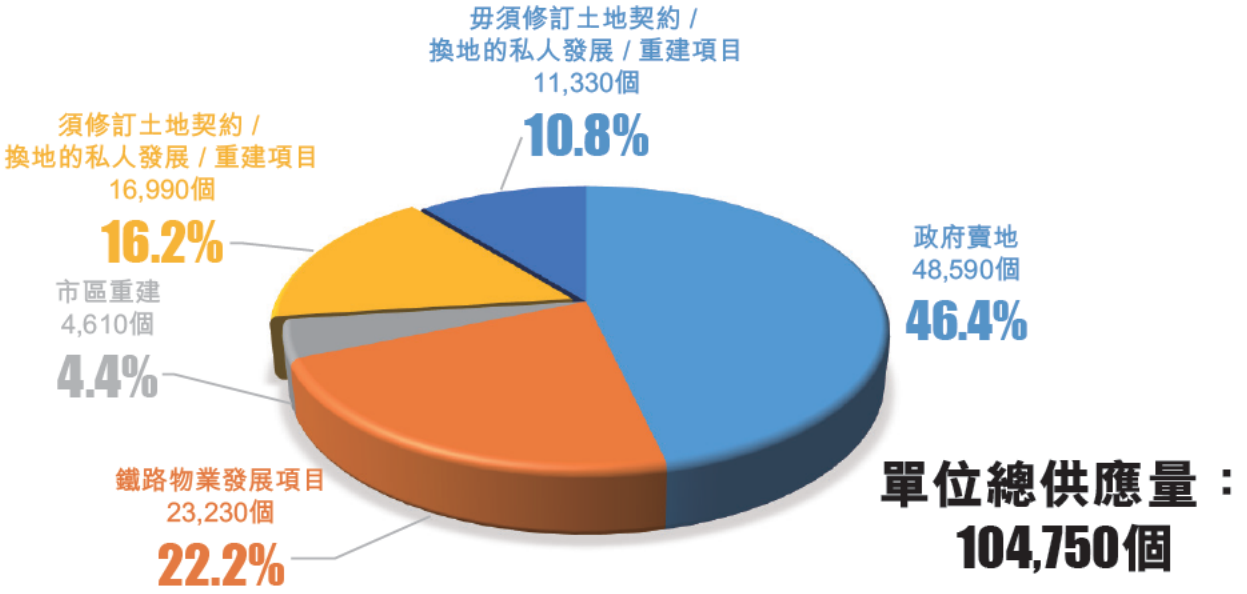
321 只計算住宅用途或包括住宅用途的個案。

322 若土地符合政府的既定政策並具備充分理據，以及符合經濟、社會和社區等各方面的特殊需要，政府會以私人協約方式直接向私營或非政府機構批出土地作特定用途。資料來源：立法會：《有關容許以地契修訂的方式更改私人協約批地的土地用途的檢討》，2006年3月28日，頁1，立法會CB(1)1158/05-06(01)號文件。

323 地政總署網頁有提供所有契約修訂、換地、私人協約方式批地及賣地個案所涉及的土地補價金額，智經把每宗個案的土地補價金額抽出後計算總和，涉及住宅的賣地或土地交易收入及各百分比由智經計算。資料來源：地政總署：《土地交易申請》，修訂日期，2018年7月16日，網址：https://www.landsd.gov.hk/tc/exc_mod/index.htm [於2018年9月登入]。

5.33. 至於在私人房屋供應方面，過去五年（2013/14 至 2017/18 年度）的估計單位總數量為 104,750 個。[324] 若比較當中各種私人房屋土地供應來源，46.4% 屬政府賣地，22.2% 屬鐵路物業發展項目，而透過修訂土地契約 / 換地的私人發展 / 重建項目提供的私人住宅單位，則佔 16.2%（16,990 個），比毋須修訂土地契約 / 換地的私人發展 / 重建項目（10.8%）及市區重建（4.4%）稍多（見圖 18）。由此可見，發展商透過契約修訂及換地政策更改土地用途作發展住宅之用，對釋放土地資源亦起著一定作用。

圖 18：2013/14 至 2017/18 年度私人房屋單位總供應量



資料來源：發展局，由智經整理數據

契約修訂、換地及土地補價政策的關注事項

審批土地契約修訂申請的效率

5.34. 根據現行的土地行政政策，一般涉及土地契約修訂的發展項目須事先向城規會作出申請，業權人獲其批准後，可向政府申請修訂其土地契約。地政總署在收到業權人有關申請後，通常會將申請書轉交相關政府部門傳閱（如規劃署、環境保護署、路政署及運輸署）[325]，以諮詢其意見。惟不同政府部門各按其政策範疇所屬事宜或對申請有不同考慮，業權人需親自與有關部門聯絡，作出解釋，或進一步提供資料；申請人亦可能需更新申請內容及與政府部門商討，其申請才能繼續進行。

324 發展局：《2018-19年度賣地計劃》，2018年3月1日，頁4，網址：http://gia.info.gov.hk/general/201803/01/P2018030100545_279118_1_1519903996889.pdf [於2018年8月登入]。

325 香港審計署：《契約條款的修訂》，2000年10月12日，頁10，網址：https://www.aud.gov.hk/pdf_c/c35ch03.pdf [於2018年6月登入]。

由於各部門均非專責處理契約修訂工作，所以若其他待處理的事務更具迫切性（包括就議會及公眾質詢作出回應，以及處理各項投訴等），契約修訂申請的相關事宜便未必能作優先處理，令處理申請個案需時甚久。[326]

5.35. 此外，根據智經深度訪談討論，不少業界人士均指出，現時地政總署的人力資源有限，分區地政處要處理大量的日常公務，加上賣地是政府的主要收入之一，2017/18 年度的賣地收入更高達 1,146 億，佔該年度估算整體政府收入的 18.7%[327]，故地政總署或會較傾向優先處理賣地個案，而不是契約修訂及換地的申請。

5.36. 為了加快審批申請進度，政府於 2008 年 4 月起在港島西及南區地政處設立了「處理契約修訂和換地申請專責小組」（下稱「專責小組」）。智經曾就有關專責小組的組成及運作事宜向地政總署作出書面查詢，當局回覆指專責小組有別於一般需要處理各項土地行政工作的分區地政處，只會專注負責處理契約修訂及換地申請，從而提高工作效率。專責小組亦會加強與其他政府部門的聯繫及與申請人的溝通，以縮短契約修訂及換地申請的處理時間。小組現時由 10 名地政總署專業職系及技術職系公務員及非公務員組成。[328] 根據智經的統計，在 2013 至 2017 年間，港島西及南區契約修訂及換地的個案總數為 204 宗，佔全港 12 個分區地政處處理總數（520 宗）的 39.2%（見表 15）。

326 根據智經深度訪談討論。

327 立法會秘書處：《政府收入的主要來源》，修訂日期：2018年3月2日，頁5，網址：https://www.legco.gov.hk/research-publications/chinese/1718issf03-major-sources-of-government-revenue-20180302-c.pdf [於2018年7月登入]。

328 地政總署回覆智經的書面查詢。

表 15：2013 至 2017 年間各分區地政處處理契約修訂及換地申請的宗數

分區 地政處	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	總數	每年 平均 宗數
港島東區	7	7	5	5	8	32	6.4
港島西及南區	37	62	42	35	28	204	40.8
西貢	1	2	5	3	12	23	4.6
離島	0	4	3	2	2	11	2.2
九龍東區	14	11	20	12	16	73	14.6
九龍西區	13	25	21	20	16	95	19
荃灣葵青	8	4	5	6	4	27	5.4
沙田	3	2	2	3	2	12	2.4
北區	3	0	2	0	2	7	1.4
大埔	1	0	2	2	4	9	1.8
屯門	0	1	4	4	2	11	2.2
元朗	1	3	5	2	5	16	3.2
總數	88	121	116	94	101	520	104

資源來源：地政總署，由智經整理數據

5.37. 在智經的深度訪談中，不少受訪者均表示專責小組的工作取得一定成效，能較專注及更快處理申請，惟現時只有港島西及南區地政處設有該專責小組。當局指出，專責小組屬有時限的試驗計劃。2007 年的《施政報告》指出，專責小組能提升工作效率，預計可令處理該區有關個案的時間縮短 10%。[329] 當時政府表示會在計劃實施一年後總結專責小組的工作經驗 [330]，惟地政總署從未公開有關專責小組的檢討報告，故如何全面及持續地優化流程以加快處理有關申請，仍有待討論。

329 香港特別行政區：《二零零七至零八年施政報告》，修訂日期：2007年10月10日，網址：https://www.policyaddress.gov.hk/07-08/chi/p110.html [於2018年7月登入]。

330 香港特別行政區政府：《立法會十　題：處理契約修訂和換地申請的專責小組》，2007年12月5日，網址：http://www.info.gov.hk/gia/general/200712/05/P200712050173.htm [於2018年8月登入]。

5.38. 此外，地政總署在 2018 年 4 月公布正在籌備由約 80 人組成的小組，專責處理涉及多於 500 個住宅單位的大宗契約修訂及換地項目。[331] 智經就此向地政總署作出書面查詢，當局回覆指該「土地供應組」（下稱「供應小組」）「專工專責」集中處理大宗土地契約修訂及換地個案，其成員職系與各分區地政處相同，將會和各分區地政處的個案負責人員就申請個案擬備條款和修訂契約條件的擬稿，並將之送交相關政府部門置評和呈交當區的地區地政會議考慮。由於供應小組正在籌備中，會否加快處理申請和土地供應流程，要等待供應小組運作一段時間後才能作較詳細分析。

上訴及仲裁機制的效率及成效

5.39. 除了審批申請需時外，契約修訂下的上訴及仲裁過程亦影響整個機制的效率。現時，業權人可就土地補價金額提出上訴，而上訴次數並沒有限制。根據智經的訪談紀錄，發展商通常會在收到第一次土地補價評估結果後提出上訴；之後會否再作出上訴，則視乎發展商能否提供一些強大理據，說服當局再調整金額。有業界人士透露，一宗小型的契約修訂申請[332]，當中評估土地補價金額及上訴過程需時一年左右，若牽涉大量住宅單位的申請，或需更長時間。地產發展業及相關專業界別對契約修訂申請所需的時間甚為關注，認為冗長的處理時間不利住宅物業市場的有效運作，並且憂慮影響長遠香港作為投資中心的吸引力。[333]

5.40. 為了促進土地供應與房屋發展，政府分別於 2006 及 2012 年推出改善上訴機制的政策，容許業權人在第二次及第三次的上訴，選擇申請以快速程序處理，即在 12 個工作天內提出反建議，而地政總署會於 24 個工作天內通知業權人有關上訴的結果[334]；當局又於 2008 年設立一個交流平台，與香港地產建設商會及香港測量師學會，就估價以及修訂估價系數（例如銷售樓宇的廣告成本）分享意見，期望縮窄發展商與政府在估價上的分歧。[335] 為了加快雙方就土地補價金額完成商議，政府在 2014 年更引入先導計劃。業權人或政府可就土地補價金額提出以仲裁解決爭議，而仲裁庭的決議為最終裁決，具法律約束力。[336]

331 香港電台：《地政總署最快本財政年中期設統籌小組加快土地供應流程》，2018年4月3日，網址：http://news.rthk.hk/rthk/ch/component/k2/1389219-20180403.htm [於2018年6月登入]。

332 根據智經深度訪談討論，當中以8,000平方呎樓面面積作例子。

333 根據智經深度訪談討論。

334 香港政府　站通：《促進物業發展》，修訂日期：2010年2月，網址：https://www.gov.hk/tc/theme/bf/highlights/pctf.htm [於2018年7月登入]。

335 同上。

336 立法會發展事務委員會：《補地價仲裁先導計劃》，2014年7月16日，頁1，立法會CB(1)1794/13-14(01)號文件。

5.41. 不少發展商指出，現時的上訴機制不需雙方就土地補價作出任何承諾，但在先導計劃下，仲裁庭的決議具約束力，認為風險太大，不願意參與。[337] 截至2017年8月中，地政總署共發出25宗土地補價仲裁邀請，已完成的仲裁個案只有一宗。[338] 該個案為元朗市地段527號的契約修訂，交易已於2015年12月作結，淨增加約30個住宅單位，有關土地補價金額約4,000萬元。該宗個案由成立仲裁庭至發出終局性裁決，需時約11星期。[339] 當局表示會於2018年10月計劃結束後，再進行檢討。故先導計劃能否有效改善土地契約修訂機制的效率，仍需進一步觀察。

土地補價評估的公平合理性

5.42. 從上文可見，商討土地補價需時，除了影響機制效率外，由於地政總署在評估土地補價金額時以當時價值為基礎[340]，但樓市於發展商與政府由簽訂契約修訂至項目單位發售期間（不論指「樓花」銷售或「現貨」銷售）[341] 可升亦可跌，土地價值可能已反映不到當時市場走勢。[342] 在樓市急遽上升的情況下，發展項目在開售時的土地價值或會大幅超出政府所設下20%邊際利潤，為發展商帶來龐大的利益；若市況轉差，有關的土地價值或會低於評估時的預算，發展商可能會蒙受損失。

5.43. 以位於新界東烏溪沙的一個私人住宅項目為例，有關發展商於2010年以換地形式，將該幅逾9.6公頃的農地轉為商業/住宅項目[343]，並向政府繳付近96億元土地補價[344]，有傳媒報道指截至2017年，減去項目成本及土地補價金額，估計此項目所得利潤為195億元，利潤比率高達105%[345]，遠超政府所設下的利潤增值（20%）。在智經所進行的深度訪談中，有受訪者亦指出，近年樓市暢旺，發展項

337 根據智經深度訪談討論。

338 土地供應專責小組：《土地供應措施》，2017年9月6日，頁13，文件第03/2017號。

339 地政總署回覆智經的書面查詢。

340 立法會發展事務委員會：《補地價仲裁先導計劃》，2014年7月16日，頁6，立法會CB(1)1794/13-14(01)號文件。

341 在項目單位發售後，有關單位的價值變化不再是由發展商承擔，而是由購買單位的小業主承擔；而土地契約修訂及土地補價是政府與發展商之間的協定，因此簽訂契約至項目發售期間的樓市變化較發售後的樓市變化與土地補價有較直接的關係。有受訪發展商代表表示 般由簽訂修訂契約至項目單位開始發售約需兩年時間。

342 信報財經新聞：《解構傳統補地價機制的局限》，2014年3月25日，網址：http://www2.hkej.com/property/article/id/358474 [於2018年7月登入]。

343 地政總署：《二零 零年度已簽立的換地個案》，修訂日期：2011年4月15日，頁1，網址：https://www.landsd.gov.hk/tc/exc_mod/exc/exc2010c.pdf [於2018年9月登入]。

344 恒基兆業地產有限公司：《二零零九年年報》，2010年3月30日，頁36，網址：http://www.hld.com/tc/pdf/investor/annual/2009/hld_annual_2008-2009.pdf [於2018年7月登入]。

345 有關私人住宅項目收益（包括住宅收益、商場及車位市值）高達380億元，減去89億元項目成本及96億元補地價，估計發展商所得利潤達195億元，利潤比率為105%，惟相關數字無法準確核實，故只供參考之用。資料來源：香港01：《十大型私樓項目利潤超標 補地價少收470億》，修訂日期：2017年12月19日，網址：https://www.hk01.com/article/141752/ [於2018年7月登入]。

目在開售時的利潤的確會高於政府在契約修訂時所設下 20% 的利潤指標。[346] 有見及此，政府必須檢視現時土地補價評估的計算方式是否能準確反映市場走勢，並考慮是否有必要捕捉樓市由簽訂契約修訂至項目單位發售期間的升跌，以釋除公眾對政府「低估土地補價」的疑慮。

土地補價評估機制的透明度

5.44. 除了未能反映樓市波動為土地補價所帶來的影響外，坊間一直有聲音批評有關評估機制欠缺透明度。[347] 政府從未公布有關土地補價的詳情，如計算方法、磋商過程（包括出價紀錄、上訴次數及理據）等資訊，只強調評估土地補價金額的考慮因素（詳情請參閱第 5.15 至 5.18 段）。一方面，土地契約是政府與業權人所訂立的合約，是雙方的共同協議。為了尊重合約精神，並保障雙方的利益，土地補價一向以保密形式進行 [348]，而在土地補價方面，政府採取既定程序和做法，理應不存在偏袒或傾向任何一方的利益；但從公眾的角度來看，若沒有一個透明的土地補價評估機制，市民難以監察政府與發展商之間是否涉及「利益輸送」的問題。[349]

土地補價評估的監察工作

5.45. 至於在監察土地補價評估機制上，香港審計署（下稱「審計署」）曾在 2000 年 10 月發表的審計報告中指出，即使估價會議審批涉及逾一億港元的土地補價個案時，地政總署署長亦只能在業權人與政府訂立合約後，才能得悉該個案的土地補價金額，即使不同意亦無法修改。[350] 此外，評估土地補價是地政總署的專業職務，發展局則負責制定政策，故土地補價的磋商過程一般由署長督導，發展局並不會參與。[351]

5.46. 審計署當時建議估價會議主席邀請地政總署署長親自出席估價會議，參與批核土地補價的工作，並在向業權人發出正式基本條款建議書前，通知地政總署署長有關契約修訂所涉及的土地補價金額及條款，藉此加強土地補價評估機制的管

346 根據智經深度訪談討論。

347 香港01：《補地價磋商過程欠透明缺監督 仲裁計劃成效不彰》，2017年12月19日，網址：https://www.hk01.com/article/142265/ [於2018年7月登入]。

348 根據智經深度訪談討論。

349 香港01：《補地價制度不改　政府利益輸送惡名不滅》，2018年5月3日，網址：https://www.hk01.com/01觀點/184252/ [於2018年8月登入]。

350 香港審計署：《契約條件的修訂》，2000年10月12日，頁8，網址：https://www.aud.gov.hk/pdf_c/c35ch03.pdf [於2018年6月登入]。

351 香港01：《地署九人小組 拍板過百億元地價》，2017年12月18日，網址：https://www.hkis.org.hk/hkis/general/media/media-20171218.pdf [於2018年6月登入]。

理。[352] 惟根據地政總署回覆智經的書面查詢，當時身為專業產業測量師的時任署長接納該建議；及後歷任署長均非專業產業測量師，故署長不宜亦不會審閱估價會議的決定或直接介入估價會議的估價工作。

地政總署與屋宇署在契約修訂程序上的不同角色

5.47. 此外，根據審計署在 2000 年的審計報告，有業權人在為其土地繳付土地補價和完成契約修訂程序之前，已在該幅土地上違反契約規定興建了一幢新樓宇；惟建築事務監督（即屋宇署署長）在地政專員的反對下，仍然批准業權人的建築圖則，並在該建築物落成後為業權人簽發了佔用許可證（俗稱「入伙紙」[353]）。這是由於當時的《建築物條例》規定，不遵守契約條件並不構成拒絕簽發入伙紙的有效理由。[354]

5.48. 就上述情況，審計署建議地政總署就有關土地上的發展項目在違反契約條件的情況時，即時採取執行契約條款行動。根據地政總署回覆智經的書面查詢，繼審計署在 2000 年發表的報告後，並沒有再發生類似的個案。一般而言，如確定有違反地契條款的情況，地政總署會向業權人發出警告信，要求糾正違契情況。如違契情況在警告期屆滿後仍未糾正，署方會把警告信送交土地註冊處註冊（俗稱「釘契」），並且保留日後採取進一步執行契約條款行動的權利。[355] 換言之，現時業權人若就違契情況申請更改或豁免有關地契條款（包括提出契約修訂申請），在一般情況下將難獲通過。

小結

5.49. 容許業權人修訂土地契約的原意，是為了在符合土地規劃的情況下，加快房屋和其他用途的土地供應。政府於過去五年間，估計透過修訂土地契約 / 換地的私人發展 / 重建項目可提供的私人住宅單位，約有 16,990 個，為估計總單位數量的 16%，可見修訂土地契約對解決土地不足及房屋問題，亦起着一定作用。

352 香港審計署：《契約條件的修訂》，2000年10月12日，頁8，網址：https://www.aud.gov.hk/pdf_c/c35ch03.pdf [於2018年6月登入]。

353 根據《建築物條例》，在 幢新建築物建成後，業權人必須向屋宇署申請佔用許可證，以證明該建築物適合居住。目的是確保新建築物已附合所有有關建築條例，以保障公眾安全及衞生。資料來源：策略發展委員會：《席上意見摘要》，2013年12月20日，頁5，網址：https://www.pico.gov.hk/sc/CSD_2013_2015/csd_summary_4_2013c.pdf [於2018年8月登入]。

354 香港審計署：《契約條件的修訂》，2000年10月12日，頁17，網址：https://www.aud.gov.hk/pdf_c/c35ch03.pdf [於2018年6月登入]。

355 包括將有關土地重收或將有關物業的權益轉歸政府、或根據法律意見進行民事訴訟。資料來源：香港特別行政區政府：《地政總署跟進電話機樓違反地契用途》，2018年3月20日，網址：https://www.info.gov.hk/gia/general/201803/20/P2018032000842p.htm [於2018年7月登入]。

5.50. 惟現時，社會對修訂土地契約的政策，無論在效率、透明度及公平性上，均存有一定疑慮。如上所述，處理契約修訂及換地申請的時間分別平均為 273 天及 297 天（撇除商議土地補價及處理上訴案件），但根據智經深度訪談討論，不少業界人士指出，審批修訂土地契約的申請過程緩慢，長遠會影響住宅物業市場的有效運作，減慢土地供應。因此，政府必須重新審視土地契約修訂申請程序，加強政府部門和申請人的溝通，縮短審批處理時間。

5.51. 另一方面，為尊重合約精神，保障雙方利益，土地補價一向以保密形式進行；但公眾則批評政府未有公開所有有關土地補價的資訊，例如出價紀錄、上訴次數及理據等；土地補價評估機制亦欠缺透明度，未能讓市民有效監察估價是否能準確反映市場走勢。現時土地補價評估只計算當時土地補價的金額，並未能反映在樓市波動下，土地補價中部分參數的變化，導致實際地價與原先評估的土地補價在金額上有所差距。若政府能考慮市場波動變化，調整土地補價金額，並考慮公開土地補價評估的計算公式及框架，將有助增加土地補價評估的公平合理性及透明度。

5.52. 政府為了解決土地供應短缺的問題正積極覓地，惟大部分土地供應選項，如利用私人的新界農地儲備和於新界發展更多新發展區等，均須透過土地契約修訂及換地政策改劃原有的土地發展用途，故當局要如何精簡處理土地契約修訂申請的程序及改善土地補價機制，讓土地資源得以善用，盡快增加房屋土地供應，是值得關注的議題。

土地與城市規劃政策

結果一：土地規劃欠持續　思維保守難達城市願景

城市的管理和發展需要長遠規劃，《香港 2030+》提出「宜居、具競爭力及可持續發展」的發展原則及城市願景，並倡導可持續發展的總規劃目標。[356] 要實現宜居城市的建設願景，須透過提供穩定且具延續性的土地供應，制定可應變的規劃策略，以應對未來房屋、基建、經濟及其他各類用地的需求。

6.2.　在發展房屋土地方面，政府會進行需求評估及訂定發展策略 [357]，但是次研究發現，在落實有關策略性規劃時，外圍因素和市場變化可能令政策難以延續。1990 年代末，香港受亞洲金融風暴影響，樓市供求失衡，政府隨後於 1999 年實施「勾地表」制度，由市場按需求決定新土地供應 [358]；及於 2002 年調整房屋政策定位，包括宣布停建及停售「居屋計劃」和「私人參建計劃」單位。[359] 一系列新政雖然旨在靈活調整策略以穩定樓市，但亦導致房屋供應一度停滯，政府當時只可被動地增加土地供應。[360]

6.3.　而在規劃理念方面，根據智經深度訪談討論，政府過往的規劃思維傾向保守，主要以「需求主導」模式配合城市發展，未能預留空間應對未來各種不明朗的因素。以運輸基建為例，在「需求主導」模式下，政府只會考慮現時人口有否充分使用基建設施，若附近房屋多年後才到位，可能到時才會配合興建，令發展缺乏「備用容量」，並可能出現運輸基建發展落後於人口增長的情況。據智經計算，在 2007 至 2016 年間，本港公共道路及鐵路長度增加 5.1%，較整體人口增幅（6.3%）為低。

356　發展局及規劃署：《跨越2030年的規劃遠景與策略　公眾參與》，2016年10月，頁7，網址：http://gia.info.gov.hk/general/201610/27/P2016102700744_246207_1_1477567620328.pdf [於2018年8月登入]。

357　自1970年代起，政府約每10年便檢討全港發展策略。根據《香港2030+》的諮詢文件，香港長遠至2046年仍欠缺至少1,200公頃的用地，包括230公頃的住宅用地。另外，政府於2014年公布的《長遠房屋策略》訂立建屋目標，即未來10年（2015/16至2024/25年度）興建480,000個房屋單位。資料來源：土地供應專責小組：《土地需求》，2017年9月6日，頁4-6，文件第02/2017號；運輸及房屋局：《長遠房屋策略》，2014年12月，頁iv，網址：https://www.thb.gov.hk/tc/policy/housing/policy/lths/LTHS201412.pdf [於2018年8月登入]。

358　地政總署：《供申請售賣土地表制度的背景摘要》，2008年2月，頁1，網址：http://gia.info.gov.hk/general/200802/29/P200802290195_0195_37074.pdf [於2018年8月登入]。

359　香港特別行政區政府：《房屋及規劃地政局局長孫明揚的聲明》，2002年11月13日，網址：http://www.info.gov.hk/gia/general/200211/13/1113240.htm [於2018年8月登入]。

360　政府於2013年2月宣布取消勾地機制，即政府可以出售的土地，將不等發展商勾出，而全部由政府因應當時市場需要主動出售，確保在最大程度上增加供應。資料來源：香港特別行政區政府：《行政長官就取消勾地機制發表聲明》，2013年2月28日，網址：http://www.info.gov.hk/gia/general/201302/28/P201302280507.htm [於2018年8月登入]。

而在城市發展中，大量人口或集中在個別地區，更會凸顯交通負荷的問題。2016年，多條鐵路路線於早上繁忙時段的載客率超過九成。[361]

6.4. 此外，政府過往在對運輸基建項目進行評估時，只以人口及就業預測、傳統的行車量/容車量比率、內部回報率等作為主要準則。其中，內部回報率傳統上是計算有關項目在運作期內（一般為50年）為交通工具使用者所節省的行程時間，以此衡量項目為社會帶來的整體成本效益。[362] 有受訪者在深度訪談中指，在七八十年代地鐵通車初期，市民通勤時間縮短，因此當時計算的回報率很高；但數年後項目成形，數條支線陸續通車，從節省行程時間的角度來看，產生的增加值（added value）有限。因此若根據傳統概念思考，不少鐵路便不應興建。

6.5. 政府亦承認，以傳統方式計算的回報率未必能反映運輸基建項目中較難量化的經濟效益，例如鐵路項目中可提供更高質素的運輸服務及創建更環保的環境。[363] 此外，有受訪者指出，計算人流（即交通工具的使用量）是評估運輸基建項目經濟效益的另一種方式，但該做法通常以過往趨勢（past pattern）作估算基礎，並未考慮到新運輸基建會帶動新消費，即「供應誘導需求」（supplier-induced demand）。換言之，傳統「需求主導」模式未必能有效引領香港的長遠發展。

6.6. 為應對人口高齡化、市民對改善居住空間的訴求，以及經濟產業多元化的發展需求，政府的規劃思維應與時並進，在適度增加發展容量的前提下，提供穩定且充足的土地供應，讓規劃願景得以延續。

結果二：新界地積比偏低 土地潛力待釋放

6.7. 香港土地資源有限，要在較短時間內增加房屋供應，方法之一是在規劃許可的情況下，適度提高住宅土地的發展密度，包括放寬高度限制及地積比率。[364] 當局在考慮提高發展密度時，會顧及交通和基礎設施容量、地區特色、現有發展密度及其他可能造成的影響。[365] 惟部分新界土地受運輸或基礎設施、環境、地形或土力

361 立法會秘書處：《數據透視》，2017年12月20日，頁2，網址：https://www.legco.gov.hk/research-publications/chinese/1718issh07-mtr-train-service-performance-20171220-c.pdf [於2018年9月登入]。

362 土地供應專責小組：《運輸基建之規劃》，2018年3月6日，頁1-5，文件第06/2018號。

363 同上。

364 所謂地積比率，即建築物的總樓面面積與其所在地盤面積構成的比率，故此地積比率愈高，可興建的總樓面面積愈大，亦愈有助增加房屋供應。

365 規劃署：《香港規劃標準與準則 第二章：住宅發展密度》，修訂日期：2016年6月，頁1，網址：https://www.pland.gov.hk/pland_tc/tech_doc/hkpsg/full/pdf/ch2.pdf [於2018年8月登入]。

狀況等限制[366]，地積比率往往偏低，令其可發展潛質未能充分釋放。

6.8. 根據第三章所述，政府會在不同地區訂立不同的最高地積比率。例如在人口稠密的港島地區，大部分地方的最高住宅用地地積比率為 8、9 或 10 倍，九龍則為 7.5 倍。[367] 在新市鎮方面，住宅發展密度第 1 區屬最高密度，所採用的地積比率上限為 8 倍[368]，但除將軍澳和個別發展項目外，大部分最高住用地積比率定為 5 倍左右。一般而言，當局只會在基礎設施不受限制的情況下，才會准許把該處的住用地積比率上限定為 8 倍，例如毗連市區而且有鐵路網絡覆蓋的將軍澳新市鎮。[369]

6.9. 為加快房屋供應，政府近年適度放寬發展密度，包括提高市區及新市鎮中低密度發展的地積比率上限；另外亦表示會向城規會申請，增加古洞北 / 粉嶺北新發展區內的房屋發展密度，以提供更多住宅單位。但要增加發展密度，只有在交通、環境等規劃條件及配套許可情況下，有關申請才會獲批（見表 16）。[370] 因此，要達致「地盡其用」，必須有足夠交通及基礎設施支援。

表 16：修改地積比率申請遭否決的原因（包括下列一項或多項因素）

• 基建設施的限制	• 建議提高的幅度太大
• 與相鄰地區的發展程度不相容	• 批准申請會開壞的先例
• 申請欠缺或沒有充分的規劃理據支持	• 超過機場附近地區建築物的高度限制

資料來源：立法局秘書處

結果三：城規工作日漸繁重 影響規劃審批效益

6.10. 政府近年致力增加短中期土地供應，以應付市民住屋需要及其他土地用途需求。規劃署其中一項職責，是檢討全港和地區的土地用途，以物色具潛力作房屋或其他用途的用地，並更改有關土地作住宅用途。[371] 就改劃非住宅用地，政府需要

366 立法會發展事務委員會及房屋事務委員會：《增加房屋土地供應》，2014年1月29日，頁1-3，立法會CB(1)781/13-14(01)號文件。

367 規劃署：《香港規劃標準與準則 第二章：住宅發展密度》，修訂日期：2016年6月，頁17，網址：https://www.pland.gov.hk/pland_tc/tech_doc/hkpsg/full/pdf/ch2.pdf [於2018年8月登入]。

368 同上，頁18。

369 城市規劃委員會：《第3組申述及規劃署的回應的摘要》，頁4-5，城市規劃委員會文件第9747號，網址：https://www.info.gov.hk/tpb/tc/Group%203/Chinese/Land%20Use%20Paper_Annex%20III%20(Chinese)(FINAL).pdf [於2018年8月登入]。

370 立法局秘書處：《充分善用土地》，1996年6月19日，頁13，網址：https://www.legco.gov.hk/yr97-98/chinese/sec/library/967crp12.pdf [於2018年8月登入]。

371 土地供應專責小組：《增闢土地 你我抉擇》，2018年4月，頁26。

獲得城規會批准，城規會則會根據法定規劃程序，處理審批有關申請。[372]

6.11. 現時，規劃署為城規會提供秘書處和技術支援，協助其處理法定規劃事宜；城規會則根據《城規條例》負責擬備或修訂圖則（即分區計劃大綱圖及發展審批地區圖），並審議就有關項目所收到的各項申述或意見。根據是次研究，改劃工作日漸繁重，當涉及爭議性事宜時，容易出現大量申述或意見。

6.12. 在過去 10 年，就法定圖則而言，雖然經審理的修訂法定圖則的申請個案，由 2008 年的 79 宗略減至 2017 年的 68 宗，但同期經審理的申述書數目，卻由 8,083 份大幅增至 18,700 份（10 年增加約 131%）。其中在 2015 年就法定圖則提出反對或提交的申述書和意見書的數目更達 93,563 份。[373] 此外，城規會亦要處理挑戰其決定的司法覆核申請個案。在 2013 至 2017 年，共有 55 宗規劃上訴個案及 29 宗針對城規會所作決定而提出的司法覆核申請。[374]

6.13. 圖則制訂過程日趨複雜，城規會成員的工作量亦似乎不勝負荷。現時，城規會及其轄下的兩個規劃小組委員會通常每隔一星期召開一次會議[375]，而成員開會前數日才收到有關文件[376]，一日內更要處理數個甚至更多項目。智經在翻查城規會會議紀錄後發現，在 2016 年 4 月 8 日至 2018 年 3 月 16 日期間[377]，城規會轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會共舉行 46 次會議，總時長為 8,308 分鐘，即平均每次會議超過 3 小時，其間最長一次會議（2017 年 10 月 13 日）更達 5.3 小時。[378]

372 運輸及房屋局：《長遠房屋策略2017年周年進度報告》，2017年12月，頁9，網址：https://www.thb.gov.hk/tc/policy/housing/policy/lths/LTHS_Annual_Progress_Report_2017.pdf [於2018年8月登入]。

373 香港特別行政區政府：《二OO九至　O財政年度政府財政預算案：總目118　規劃署》，修訂日期：2009年2月25日，頁3，網址：https://www.budget.gov.hk/2009/chi/pdf/chead118.pdf；香港特別行政區政府：《二零　六至　七財政年度政府財政預算案：總目118　規劃署》，修訂日期：2016年2月24日，頁3-4，網址：https://www.budget.gov.hk/2016/chi/pdf/chead118.pdf；香港特別行政區政府：《2018至19財政年度政府財政預算案：總目118　規劃署》，修訂日期：2018年3月2日，頁3-4，網址：https://www.budget.gov.hk/2018/chi/pdf/chead118.pdf [於2018年8月登入]。

374 立法會：《審核二零　八至　九年度開支預算管制人員的答覆》，2018年3月31日，頁560，答覆編號DEVB(PL)225，網址：https://www.legco.gov.hk/yr17-18/chinese/fc/fc/w_q/devb-pl-c.pdf [於2018年8月登入]；立法會財務委員會人事編制小組委員會：《討論文件》，2016年6月6及8日，頁2-3，EC(2016-17)15。

375 城市規劃委員會：《辦事程序與方法　第I部：緒言》，2014年5月，頁18，網址：http://www.info.gov.hk/tpb/tc/about_us/Procedure_Practice/pp_main_c_May2014.pdf [於2018年7月登入]。

376 根據智經深度訪談討論。

377 即上屆城規會成員任期期間（2016年4月1日至2018年3月31日）舉行的會議。

378 Town Planning Board (2018) *Meetings*. Available from: https://www.info.gov.hk/tpb/en/meetings/rntpc_meeting.html#2018 [Accessed June 2018].

6.14. 根據《城規條例》，城規會須在法定期限內（九個月的法定規劃程序[379]）審批申請，每項申請能否得到充分審議便值得商榷。在上述統計期間，46 次會議共涉及 1,009 宗個案申請，即每宗申請的平均處理時間為 8.2 分鐘。其中於 2017 年 12 月 22 日舉行的會議更在 160 分鐘內處理了 46 宗申請，即每宗申請平均僅用時 3.5 分鐘。[380]

6.15. 為增加短中期房屋供應，政府在過去數年物色逾 210 幅用地擬興建逾 31 萬個單位，當中一半用地已完成改劃工作，但土地供應專責小組指，餘下一半的改劃工作或會遇到不少挑戰。[381] 鑑於政府未來將繼續推展各項發展計劃，以增加房屋供應，不難預見規劃署和城規會處理擬備或修訂法定圖則及相關申述和意見的工作仍會十分繁重。若出現具爭議性的發展項目或修訂建議，須處理的申述和意見數量恐會更多。故此，要在法定期限內處理大量申請，必須具備充足的人手，以此加快規劃審批效率。

結果四：地區諮詢有欠協調 未能推進規劃發展

6.16. 前文提及，近年城規會審理公眾就法定圖則提出申述和意見的數目呈上升趨勢，亦須應付挑戰其決定的司法覆核申請。由於規劃往往牽涉不同的理念和利益，容易造成衝突，當市民對規劃發展工作逐漸關注[382]，城規會及有關當局需投入更多資源考慮及回應公眾訴求。

6.17. 現時，規劃署會定期舉行地區規劃會議[383]，讓各政府部門討論與地區規劃和發展相關事宜和建議；私營業界申請人亦有機會參與討論，並由地區規劃會議主

379 有關修訂須呈交行政長官會同行政會議核准，視乎個別情況，或有需要把該期限延長最多6個月。資料來源：城市規劃委員會：《製訂圖則 怎樣參與？》，修訂日期：2016年8月12日，網址：https://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/participate.html [於2018年6月登入]。

380 同上。

381 土地供應專責小組：《增闢土地 你我抉擇》，2018年4月，頁26。

382 公眾參與規劃過程的方法，包括從報章和規劃署網頁查閱最新的規劃資訊、寫信予規劃署發表意見，或出席署方就主要規劃研究舉行的公眾諮詢論壇。根據《城規條例》訂明的法定程序，城規會須展示圖則草圖及相關修訂供公眾查閱，任何人士均可在展示期內提出申述，首次展示期為兩個月。在為期兩個月的草圖展示期結束後，有關申述將會被展示，以供公眾人士提出意見，為期三星期；若其後城規會就有關申述而建議作出修訂，則會公布所建議的修訂，為期三星期。資料來源：規劃署：《常見問題》，修訂日期2015年8月26日，網址：https://www.pland.gov.hk/pland_tc/info_serv/faq/index.html#q7 [於2018年8月登入]；城市規劃委員會：《製訂圖則 怎樣參與？》，修訂日期：2016年8月12日，網址：https://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/participate.html [於2018年6月登入]。

383 地區規劃會議包括為都會區和新界區而設的都會區規劃會議和新界區規劃會議，並分別由規劃署助理署長/都會區及規劃署助理署長/新界區擔任主席，或在審議重大事宜時，則由規劃署副署長/地區主持會議。資料來源：規劃署：《專業人士作業備考 第1/2006期》，修訂日期：2016年4月12日，網址：https://www.pland.gov.hk/pland_tc/tech_doc/pra_note/pn_1_2006.html [於2018年8月登入]。

席作為「調解人」和「協調人」，從中調解衝突或歧見。惟該地區規劃會議會期一般為每月開會一次，並僅在指定情況下[384]，申請人才有機會參與會議，並非恆常安排。[385] 根據智經深度訪談討論，有受訪者表示現時缺乏部門或機構充當橋樑，有效連繫申請人及受影響人士，以協調各方意見。

6.18. 如第三章所述，法定規劃程序一般需時九個月，但實際時間可能更長。官方數字顯示，在 2014/15 至 2018/19 年度政府賣地計劃中所涉及的住宅用地改劃申請，當中大部分需時 7 至 17 個月，才完成改劃程序，而所需時間較長主要是涉及比較大量的申述或意見。[386] 至於其他用地的圖則修訂程序，更因司法覆核程序而須暫緩，改劃所需實際時間視乎所進行的法律程序而定。因此，若能加強地區諮詢及溝通協調，相信將有助推進改劃工作，避免因過多爭拗而影響規劃進程及房屋發展。

徵地及補償政策

結果五：引例徵地不乏先例 全面收地易惹爭拗

6.19. 當政府完成規劃程序後，若土地屬私人擁有，政府可根據《收地條例》及其他相關法例[387]，收回私人土地作公共用途，包括興建學校、公園、醫院、福利服務大樓等社區設施、發展公共房屋、新市鎮及新發展區。香港過往推行的大規模發展計劃，例如沙田、粉嶺 / 上水及將軍澳新市鎮，均由政府負責大部分的徵用私人土地工作。[388]

6.20. 官方數字顯示，自 1997 年 7 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日，政府共為 154 個公共工程和重建項目引用《收地條例》收回私人土地。[389] 另外，參考《香港年報》相關資料，2003 至 2016 年，政府共徵用本港約 200 公頃私人土地，面積相當於

384 就以下三種情況，發展建議的提議人有機會作出申述，並與有關政府部門代表直接討論，包括（1）在處理有關規劃許可和修訂法定圖則申請的過程中；（2）在審查申請人是否已履行城規會訂明的規劃許可附帶條件時；以及（3）在按照規劃署專業人士作業備考第2/2005及4/2005期頒布的規定，處理由私營業界提議人提交規劃署的發展建議時，解決其中有待處理的事宜。資料來源：同上。

385 同上。

386 即在2014/15至2018/19年度政府賣地計劃中，須修訂分區計劃大綱圖以改變土地用途地帶及/或發展參數的住宅用地的改劃申請。資料來源：立法會：《審核二零 八至 九年度開支預算管制人員的答覆》，2018年3月31日，頁546-547，答覆編號DEVB(PL)220，網址：https://www.legco.gov.hk/yr17-18/chinese/fc/fc/w_q/devb-pl-c.pdf [於2018年8月登入]。

387 徵地所依據的法例，包括《收回土地條例》（第124章）、《道路（工程、使用及補償）條例》（第370章）、《鐵路條例》（第519章）等。

388 政府負責大部分的徵用私人土地工作，同時允許部分私人土地業權人申請土地契約修訂。資料來源：香港特別行政區政府：《立法會三題：收回新界土地以供發展房屋》，2017年11月1日，網址：http://www.info.gov.hk/gia/general/201711/01/P2017110100681.htm [於2018年5月登入]。

389 香港特別行政區政府：《立法會十三題：政府收回土地》，2018年5月30日，網址：https://www.info.gov.hk/gia/general/201805/30/P2018053000346.htm [於2018年6月登入]。

10 個維多利亞公園，並主要進行道路、渠務、河道治理等公共工程；其間涉及補償金額共計 101.1 億元。[390]

6.21. 雖然法例賦予政府為達公共目的而收地的權力，但研究發現，政府過往引例全面徵用私人土地時，面對多項挑戰。首先，政府收地須在顧及公共利益和維護私有財產權之間取得平衡。私有財產權是香港重要的核心價值[391]，在《基本法》第 6 條保障私有財產權下[392]，徵收私人土地有機會對業權人的私有財產權構成影響，而業權人對政府徵地的揀選準則，亦可能存在異議。

6.22. 其次，商討補償安排的過程為政府徵地工作帶來挑戰。根據《基本法》第 105 條，政府依法徵用私人財產時，被徵用財產所有人得到補償的權利受到法律保護。[393] 但由於業權人 / 佔用人均希望獲取最佳補償或安置方案，而政府在作出補償時，須平衡財政和受徵地影響人士的利益，避免補償訴求不斷加碼，確保公帑運用得宜。因此若透過法定補償申索程序，雙方會討價還價，動輒需時幾年才能達成共識。

6.23. 上述私有財產權和徵地補償問題容易引起法律爭拗。根據智經深度訪談討論，政府在引用條例徵地時，若未能確定有關土地將會被劃作公共用途，而日後作私人發展用途，法庭便會檢視政府徵地行為是否越權或不合法。而政府若在業權人申請契約修訂或換地的過程中，提出徵用該地，亦可能會面對法律訴訟的風險。有受訪者指出，在該類案件中，法庭會檢視徵地是否為發展該幅土地的合理方式，若法庭認為契約修訂或換地更具成本效益，政府或難以勝訴。另外，徵地程序須公平公正，以確保程序恰當性。例如若因此引起糾紛，法庭會檢視政府在徵地程序中，是否恰當地給予業權人合理申述機會。[394]

6.24. 從過往與引例徵地有關的官司來看，政府有較高勝算。官方數字顯示，1997 至 2017 年，業權人就因政府引用《收地條例》徵收其私人土地，而提出的司

390 相關數據來自2003至2016年歷年《香港年報》。

391 香港中文大學香港亞太研究所：《中大香港亞太研究所民調：香港核心價值多元多樣》，2015年10月29日，網址：http://www.hkiaps.cuhk.edu.hk/wd/ni/20170612-112938_1.pdf [於2018年5月登入]。

392 基本法：《〈基本法〉全文及相關文件》，修訂日期：2017年4月28日，網址：http://www.basiclaw.gov.hk/tc/basiclawtext/index.html [於2018年5月登入]。

393 同上。

394 一般而言，市民可提出司法覆核申請，挑戰政府引用條例徵地的決定；或依循民事訴訟程序，就有關補償的裁定向法庭提出申請或上訴。其中，司法覆核機制是普通法制度下維護法治的重要一環，申請人須首先向法庭提出司法覆核申請許可，而該許可的門檻，為案件具有合理的可爭辯性，即考慮一宗案件是否有實質勝訴的機會。在獲得法庭給予許可後，法庭會基於不合法（illegality）、不合理（irrationality）或程序不當（procedure impropriety）的原則審理案件，並作出裁決。資料來源：律政司：《香港居民對行政部門向法院提起訴訟的權利》，2016年1月，頁5，網址：https://www.doj.gov.hk/chi/public/basiclaw/cbasic8-2.pdf [於2018年5月登入]。

法覆核個案共有八宗，政府無一敗訴，處理每宗個案的時間[395]均少於一年。[396]政府對此回應指，一直以來均小心謹慎地引用《收地條例》，按照法例所確立的「公共用途」徵收私人土地。[397]

6.25. 值得注意的是，八宗個案全部位於市區，部分牽涉的工程項目範圍亦不算太大。但據報告第二章所述，有別於市區，新界土地具特殊性和複雜性；亦有受訪者在與智經深度訪談中表示，政府若引用條例大範圍徵地，或會招致訴訟。在訴訟期間，受影響土地會被暫停發展；若徵地項目因其所適用的分區計劃大綱圖遭到司法挑戰，大綱圖內的其他用地或須暫停發展，影響徵地進程及房屋土地供應。

結果六：補償安排為關鍵之一 影響徵地進程

6.26. 當政府依法徵收私人土地作公共用途發展時，法例保護被徵用財產所有人得到補償的權利，確保財產所有人得到合理的補償。是次研究發現，香港現時的徵地問題，關鍵之一在於補償安排。

6.27. 一般而言，當政府引用條例徵收土地作公共用途，會首先向業權人提出特惠補償建議，業權人若接納該項建議，則可獲得一筆款項，作為收回土地的補償。[398]業權人若不接納政府提出的補償建議，可提出法定補償申索，與政府進行商討；若雙方仍未能就金額達成協議，則交由土地審裁處裁定政府須支付的補償金額。[399]

6.28. 就新界徵地項目而言，根據地政總署就智經查詢作出的書面答覆，於 2012 年 11 月至 2015 年 10 月期間，特惠補償建議的接受率約為 60%，提出法定補償申索的則約為 1%。[400]較多業權人傾向選擇特惠補償建議，或因在處理時間方面，特惠補償較為吸引。一般而言，在政府刊登徵地憲報公告後，業權人最快可在一至兩個月內領取特惠補償款項；至於經由法定程序申索的土地補償個案，署方表示由於

395 由法庭批出司法覆核許可至法庭頒下司法覆核裁決所需時間。

396 8宗個案中，3宗為上訴許可申請被拒，1宗由申請人撤回，4宗為法庭駁回司法覆核申請。資料來源：香港特別行政區政府：《立法會十三題：政府收回土地》，2018年5月30日，網址：https://www.info.gov.hk/gia/general/201805/30/P2018053000346.htm [於2018年6月登入]。

397 香港特別行政區政府：《立法會五題：政府引用〈收回土地條例〉》，2018年6月27日，網址：http://www.info.gov.hk/gia/general/201806/27/P2018062700619.htm [於2018年6月登入]。

398 根據地政總署就智經查詢作出的書面答覆，領取土地特惠補償金人士必須為註冊土地業權人或合法領取有關土地特惠補償金人士。

399 香港特別行政區政府：《收回土地條例》（第124章），版本日期：2001年4月12日，網址：https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap124!zh-Hant-HK?xpid=ID_1438402654461_002 [於2018年5月登入]。

400 智經於2018年8月27日向地政總署書面查詢另外39%的個案情況，但截至報告發表前，署方仍未能提供答覆。

過程較為繁複及個案性質不同，故完成個案的時間會有差異。[401]

6.29. 儘管如此，政府在徵地過程中，亦會遇到部分人士因種種原因，堅持不遷不拆；或因土地業權不清、補償評估原則等爭論，影響收地進程。在補償評估方面，《收地條例》訂明補償以收地當日的價值為基準。一般而言，土地的公開市場價值是公平補償的衡量標準，並且補償不會考慮土地的潛在價值。但社會上有意見認為，政府在作出收地補償時，應計及因潛在土地用途變更而產生的「希望價值」。根據智經深度訪談討論，亦有受訪者表示應將被收回土地的「希望價值」納入考慮，但這將牽涉到修改法律條文的程序。[402]

6.30. 除土地業權人外，當局亦會向合資格寮屋住戶、務農人士，商鋪及工場經營者等，提供各類特惠津貼或作出適當的安置安排，以盡量減少因收回和清理土地而對他們造成的困難。2018 年 5 月，發展局公布特惠補償及安置擬議加強措施，以期為收地及清拆工作「拆牆鬆綁」，但有意見認為新特惠津貼的資格門檻較高，例如只有面積達 100 平方米的合資格建築物，其住戶才符合資格申領最高約 120 萬元的津貼上限。[403]

6.31. 根據智經深度訪談討論，補償安排愈寬鬆，愈有利於徵地行動，但當中涉及公帑的使用，政府提出任何補償需根據其政策基礎，避免補償訴求不斷加碼，確保公帑運用得宜。另外，高額補償會容易構成案例，為將來受徵地影響人士帶來更高的期望，在有例可循的情況下，增加收地難度。

契約修訂、換地及土地補價政策

結果七：契約修訂程序繁複需時 難以推進房屋土地供應

6.32. 業權人欲更改其土地用途作住宅發展，必須透過土地契約修訂及換地機制，向政府遞交有關申請。契約修訂由地政總署及其轄下的分區地政處負責審批有關申請，分區地政處在接獲業權人有關申請後，會在三星期內查核有關申請是否有

401 根據地政總署就智經查詢作出的書面答覆， 般而言，在刊登徵地憲報公告之日起計四個星期內，分區地政處會向土地註冊業權人發出非法定補償建議書。分區地政處會在接納合法業權證明後四個星期內，備妥具列建議補償金額的支票，等候領取。

402 《收地條例》第12(c)條訂明，不得因預期獲得或頗有可能獲得政府或任何人批出、續發或延續任何特許、許可、契約或許可證而給予補償。資料來源：香港特別行政區政府：《收回土地條例》（第124章），版本日期：2001年4月12日，網址：https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap124!zh-Hant-HK?xpid=ID_1438402654461_002 [於2018年5月登入]。

403 香港特別行政區政府：《政府公布發展清拆行動特惠補償及安置擬議加強措施》，2018年5月10日，網址：https://www.info.gov.hk/gia/general/201805/10/P2018051000894.htm [於2018年5月登入]；明報：《收地特惠津貼加碼 細寮屋未受惠》，2018年5月12日，網址：https://news.mingpao.com/pns/dailynews/web_tc/article/20180512/s00002/1526062530107 [於2018年5月登入]。

效；若有關申請有效，分區地政處會在 22 個星期內擬備有關土地發展計劃的條款及修訂契約條件的文稿，並將之送交有關政府部門，例如規劃署、環境保護署，路政署及運輸署等徵詢意見，以及呈交地區地政會議作批准有關申請。若有關申請獲批准，分區地政處會在兩星期內向申請人發出未訂定土地補價金額的臨時基本條款通知書。

6.33. 申請人若接納臨時基本條款，政府估價委員會或估價會議會就土地補價作出評估，分區地政處隨後會向申請人發出正式基本條款建議書和繳款通知書，分別載有所評估的補價金額及 10% 的補價金額按金。申請人若不同意當中的補價金額，可提出上訴。當局會舉行上訴會議，並邀請申請人出席會議，以表述任何支持其上訴的論點。若申請人接納正式基本條款建議書，須要在一個月時間內繳付有關按金，以及相關行政費用。當申請人完成繳付按金及行政費用後，當局會發出有關法律文件及補價餘數繳款通知書，申請人須於接納正式基本條款建議書日期起計的 12 星期內繳付補價餘額，及與當局簽立契約修訂文件和在土地註冊處為法律文件辦理註冊。若申請人與政府在評估的補價金額上意見分歧，雙方磋商需時，拖慢契約修訂的程序。申請人在契約修訂過程中需要與不同的政府相關部門溝通，提供所需的資料文件，程序繁複及過程需時。

6.34. 由 2016 年 1 月至 2018 年 7 月，涉及住宅用途的契約修訂及換地個案（當中包括住宅為其中一項准許用途），由接獲有效申請至簽立契約修訂文件的平均處理時間[404] 分別為 273 天及 297 天[405]（撇除評估土地補價金額及上訴時間）。在人手緊絀及欠缺專責部門處理有關申請的情況下，難以提高審批效率和推進房屋土地供應。

結果八：補價評估欠透明 全面監察有難度

6.35. 如業權人獲准修訂契約，便須繳付土地補價，所付金額相等於地價在契約修訂前後的差距。政府評估土地補價的一般原則，是以土地的十足市值為評估基礎，並考慮地契及其他法定條文，例如有關的分區計劃大綱圖及《建築物條例》所施加的限制。在估算土地補價時，地政總署的專業產業測量師會考慮多個成本與收入因素，包括當時已落成的同類發展項目的售價、有關計劃的發展成本、發展期及邊際利潤等。為減少在估算建築費上的分歧，地政總署與業界均會參考工料測量師行「利

404 根據地政總署回覆智經的書面查詢，處理時間不包括「不計算在內的日子」，即地政總署無法控制的處理時間，例如申請人為擬議發展計劃申請規劃許可，擬備所需的技術評估報告，證明所涉私人地段的合法業權和商議土地補價。

405 根據地政總署回覆智經的書面查詢，由接獲有效申請至簽立契約修訂的最短、最長及平均處理時間分別為59天、392 天及273天，而換地個案則為134天、390 天及297天（包括星期六、日及公眾假期）。

比有限公司」所編製的「建築成本數據」。[406] 政府只提供一些考慮因素供外界參考[407]，並沒有公開實質的計算土地補價的方法。

6.36. 智經參考了香港測量師學會的《土地估價指引》[408] 後發現，雖然《土地估價指引》亦未能仔細列明所有影響土地補價的參數及其確實的計算方法和理據，例如當中不少項目，包括建築成本及發展項目周邊的區域景觀，會因不同環境因素而有異，而業權人認為有助評估土地補價的資料，包括在個別情況下可被考慮減免的費用，亦難以用統一標準計算。但《土地估價指引》所提供的估值框架、程序及說明，卻有助公眾了解一般專業測量師如何評估土地補價。[409]

6.37. 鑑於土地契約屬私人協議性質，為了尊重合約精神，土地補價一向以保密形式進行，過程只有政府與業權人（或其代理人）參與，發展商在磋商過程中的上訴次數和理據，以及地政總署和發展商的出價等資訊一概保密。惟土地補價是政府收入的重要來源，在過去 10 年（2007/08 至 2016/17 年度），政府就住宅發展的契約修訂及換地個案所收取的土地補價總金額超過 820 億元，佔同期政府涉及住宅賣地及土地交易（包括契約修訂、換地及私人協約方式批地[410]）總收入 5,412 億元的 15.2%。在土地補價的計算方法和雙方磋商過程等詳細資訊的透明度不足下，公眾難以全面監察政府與發展商之間的土地交易是否涉及任何利益輸送問題。

結果九：仲裁計劃欠吸引 上訴機制待改善

6.38. 除非申請被否決，否則契約修訂的土地補價經估價委員會或估價會議批准後，分區地政處會向業權人提出基本條款及土地補價建議書。[411] 業權人若不同意當中的土地補價金額，可提出上訴，而上訴次數並沒有限制。為了加快處理上訴個案，政府於 2006 年起，容許業權人在第二次及第三次的上訴，可選擇申請快速程序，在 12 個工作天內以新的理據提出反建議，而地政總署會按新的理據進行重估，並

406 地政總署回覆智經的書面查詢。

407 香港特別行政區政府：《立法會十七題：當局考慮各項市場因素以釐定補地價金額》，2000年1月12日，網址：http://www.info.gov.hk/gia/general/200001/12/0112174.htm [於2018年7月登入]。

408 The Hong Kong Institute of Surveyors (2016) *HKIS Guidance Notes on Valuation of Development Land*. Available from: https://www.hkis.org.hk/ufiles/hkis-agm2016annexb2.pdf [Accessed June 2018].

409 同上。

410 若土地符合政府的既定政策並具備充分理據，以及符合經濟、社會和社區等各方面的特殊需要，政府會以私人協約方式直接向私營或非政府機構批出土地作特定用途。資料來源：立法會：《有關容許以地契修訂的方式更改私人協約批地的土地用途的檢討》，2006年3月28日，頁1，立法會CB(1)1158/05-06(01)號文件。

411 立法會秘書處：《香港的土地供應》，2006年3月21日，頁15-16，網址：http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/sec/library/0506in20c.pdf [於2018年6月登入]。

承諾會在其後的 24 個工作天內作出回覆。[412] 根據地政總署回覆智經的書面查詢，從 2016 年 1 月至 2018 年 8 月，契約修訂和換地補地價的上訴個案所需平均時間為 133 天 [413]，但由於當局並未就有關個案提供進一步資料，亦沒有就上訴程序訂下所需的時間及進度指標，故此外界未能就有關上訴機制的效率作出客觀的評估。然而，不少受訪者指，若缺乏高效率的上訴機制解決政府與業權人就土地補價金額的爭議，不利地產市場的有效運作。

6.39. 政府在 2014 年引入先導計劃 [414]，期望能加快政府與業權人就土地補價金額完成商議。然而，截至 2017 年 8 月，只有一宗完成個案，有關土地補價金額約 4,000 萬元，該宗個案由成立仲裁庭至發出裁決，需時約 11 個星期完成。[415] 「先導計劃」推行至今四年，整體效果未如理想 [416]，箇中原因或可歸納成三點：（1）仲裁範圍僅限於土地補價金額，不涉及如何詮釋評估土地補償基準 [417] 等問題 [418]，換句話說，雙方在估價上的原則性差異，不包括在內；（2）仲裁條件嚴謹，為了防範發展商不履行仲裁裁決，政府對發展商設立了若干仲裁條款，其中包括額外 5% 的履約保證，在發展商不履行其責任的情況下兌現。[419] 另外，政府將限制發展商有關地段的轉讓及 / 或持有該土地的公司的股權轉讓，直至仲裁協議完成為止；以及（3）仲裁庭的決議具法律約束力。對業權人而言，「先導計劃」有欠吸引，參與意欲不高，因而未能提升土地補價效率及加快房屋土地供應。

412 香港特別行政區政府：《立法會：發展局局長就完善房屋政策議案辯論的總結發言（只有中文）》，2012年11月8日，網址：http://www.info.gov.hk/gia/general/201211/08/P201211080062.htm [於2018年7月登入]。

413 包括星期六、日及公眾假期。

414 立法會發展事務委員會：《補地價仲裁先導計劃》，2014年7月16日，頁1-2，立法會CB(1)1794/13-14(01)號文件。

415 地政總署回覆智經的書面查詢。

416 土地供應專責小組：《土地供應措施》，2017年9月6日，頁13，文件第03/2017號。

417 例如如何詮釋土地契約下獲批准的用途及土地補價的定義等。資料來源：立法會發展事務委員會：《補地價仲裁先導計劃》，2014年7月16日，頁3-4，立法會CB(1)1794/13-14(01)號文件。

418 香港經濟日報：《補價仲裁先導計劃 延長2年》，2016年11月18日，網址：https://ps.hket.com/article/1541536/ [於2018年7月登入]。

419 立法會發展事務委員會：《補地價仲裁先導計劃》，2014年7月16日，頁6，立法會CB(1)1794/13-14(01)號文件。

第七章　政策建議

土地與城市規劃政策

建議一：地備所需—引入土地儲備機制為未來提供穩定充足的土地資源

未雨綢繆 預留「備用容量」作未來發展

為實現「宜居、具競爭力及可持續發展」的願景目標，必須確保土地供應穩定及充足。在規劃理念方面，智經認為當局應更具前瞻性，適度提升發展容量，以滿足本港房屋、基建、經濟等多方面需求，並因應未來時勢變化和需要進行調整。

7.2.　由發展局和規劃署進行的《香港2030+》研究倡議採用「創造容量」（create capacity）的規劃理念，即提升基建及環境容量，為本港創造發展空間。[420] 根據政府估算，本港人口將由 2014 年約 724 萬增至 2043 年約 822 萬，而在《香港2030+》的規劃概念下，政府將最大住屋容量設為約 900 萬人，即有意為至 2043 年的估算人口提供約 10% 的緩衝或「調配空間」，希望改善居住空間，提升市民的生活質素。[421]

7.3.　智經認為政府提出「創造容量」的規劃理念具前瞻性，其思維模式有別於傳統以「需求主導」方式進行規劃，而是根據規劃願景所需要的容量適度提升，並預留「備用容量」作未來發展，值得加以研究並予以推行。須強調的是，城市規劃必須具備清晰的發展概念及目標，因為任何鐵路、公路等運輸基建發展要立項，首先應衡量成本效益。故此，政府在落實新的規劃理念時必須掌握充分數據及理據，支持有關項目能夠創造的容量超過現時所需，並在制訂政策時需預留發展空間。

積穀防饑 建立補充土地儲備

7.4.　要實踐規劃願景，政府除了需以前瞻性的「創造容量」的理念制訂政策外，更需確保政策得以延續。前文提及，1999 年後政府因應市場環境變化靈活調整政策，但亦令本港房屋供應一度停滯。直至 2012 年政府成立長策會，在全面檢視社會對公私營房屋的需求後，提出「供應主導」的發展策略，並於 2014 年訂定興建

420　土地供應專責小組：《運輸基建之規劃》，2018年3月6日，頁1-5，文件第06/2018號。

421　張炳良：《不能迴避的現實　回顧任局長五年的房屋政策》，2018年，香港：中華書局（香港）有限公司，頁70。

48 萬個單位的 10 年房屋供應總目標（2015/16 至 2024/25 年度）[422]，以逐步扭轉房屋供求失衡的局面。[423]

7.5. 然而根據《長遠房屋策略 2017 年周年進度報告》，在公營房屋供應方面，當局表示假設所有覓得的土地能如期推出作建屋之用，政府已覓得可供在 2018/19 至 2027/28 年度興建約 23.7 萬個公營房屋單位的土地，仍落後於 28 萬個公屋單位供應目標。[424]

7.6. 房屋與土地關係密切，要落實建屋目標，必須確保土地供應穩定及充足。有見及此，智經建議由政府主導規劃，制訂長遠土地供應策略，並依據長遠規劃及有關策略，建立土地儲備機制（下稱「土儲機制」），為未來提供穩定的土地發展資源。

7.7. 根據智經建議，土儲機制可透過土地儲備的開拓、使用和管理三方面，逐步建立和補充本港土地供應，以備未來所需。首先，開拓土地儲備的渠道應具多元性，包括透過改劃用途、重建、徵地及填海等多種方式增加土地供應[425]，並訂定各種土地來源的發展潛力及優先次序。

7.8. 第二，使用土地儲備的方式應具針對性和靈活性。在針對性方面，當局可依據《香港 2030+》發展策略，詳細檢視和評估短中長期各類土地用途的需求，並根據不同需求因素，設定短中期（直至 2026 年）、中長期（2026 至 2046 年）及概念規劃下的總土地供應目標（包括總土地儲備面積、數量及相應時間表）。與此同時，針對不同類別的用地需求，確保提供充裕及合適的土地儲備。在靈活性方面，當局可參考《長遠房屋策略》有關做法，定期更新土地供求推算，並按年調整土地供應目標（包括每年土地儲備面積及數量），以應對隨時間而改變的各種社會、經

422 這個供應目標並非因應當時的土地供應量，而是根據不同需求因素的量化推算而訂。資料來源：運輸及房屋局：《長遠房屋策略2017年周年進度報告》，2017年12月，頁1，網址：https://www.thb.gov.hk/tc/policy/housing/policy/lths/LTHS_Annual_Progress_Report_2017.pdf [於2018年8月登入]。

423 運輸及房屋局：《長遠房屋策略》，2014年12月，頁3，網址：https://www.thb.gov.hk/tc/policy/housing/policy/lths/LTHS201412.pdf [於2018年8月登入]。

424 運輸及房屋局：《長遠房屋策略2017年周年進度報告》，2017年12月，頁4，網址：https://www.thb.gov.hk/tc/policy/housing/policy/lths/LTHS_Annual_Progress_Report_2017.pdf [於2018年8月登入]。

425 2012年，政府表示以多管齊下的方式開拓土地資源，措施包括釋放工業用地、探討在維港以外適度填海、發展岩洞、檢討「綠化地帶」、檢討「政府、機構或社區」用地，以及檢討北區/元朗現時主要用作工業用途、臨時倉庫或荒廢的農地，以增加土地供應。資料來源：香港特別行政區政府：《立法會：發展局局長就開拓土地資源議案辯論的開場發言（只有中文）》，2012年3月1日，網址：http://www.info.gov.hk/gia/general/201203/01/P201203010542.htm [於2018年8月登入]。

濟及市場情況，並按需要作靈活調整。[426]

7.9. 另外，土地儲備的管理形式應具系統性。當局可建立土儲資訊平台，整合和公布土地儲備基本資訊（包括土地所在分區、面積、現況及其發展潛力和優次），並定期進行更新，確保資訊公開透明（見表 17）。

表 17：有關土地儲備機制的主要建議

土儲機制的三方面	特徵	主要內容
土地儲備的開拓	渠道具多元性	• 透過改劃用途、重建、徵地及填海等多種方式增加土地供應 • 列明各種土地供應來源的發展潛力及優次
土地儲備的使用	用途具針對性和靈活性	針對性： • 依據《香港 2030+》發展策略，詳細檢視和評估短中長期各類土地用途的需求，並根據不同需求因素，設定短中期（直至 2026 年）、中長期（2026 至 2046 年）及概念規劃下的總土地供應目標（包括總土地儲備面積、數量及相應時間表） • 針對不同類別的用地需求，確保提供充裕及合適的土地儲備 靈活性： • 定期更新土地供求推算，並按年調整土地供應目標（包括每年土地儲備面積及數量），以應對隨時間而改變的各種社會、經濟及市場情況，並按需要作靈活調整
土地儲備的管理	形式具系統性	• 建立土儲資訊平台，整合及公開土地儲備基本資訊（包括土地所在分區、面積、現況及其發展潛力和優次） • 定期進行更新，確保資訊透明化

7.10. 建立土儲機制旨在定期供應土地，讓市民能清楚了解政府的發展規劃和預算，政府更能審時度勢，有效利用土地儲備，規劃發展容量，以及掌握充分數據及理據策劃不同階段的發展項目，回應社會需求。而制訂土地供應總目標，亦可配合長策會訂立的建屋目標，扭轉土地供求失衡的情況，藉此反映政府覓地建屋的承諾和決心。

426 參考新加坡經驗，當地規劃體系由《概念規劃》（Concept Plan）、《總體規劃》（Master Plan）等組成。《概念規劃》為新加坡未來50年的土地和運輸事宜，制訂長遠策略性規劃，每10年檢討及更新　次；《總體規劃》計劃未來10至15年的發展，將概念規劃轉化為具體方案引領發展，每五年檢討及更新　次。資料來源：Urban Redevelopment Authority (2018) *Concept Plan*. Available from: https://www.ura.gov.sg/Corporate/Planning/Concept-Plan; Urban Redevelopment Authority (2018) *Master Plan*. Available from: https://www.ura.gov.sg/Corporate/Planning/Master-Plan [Accessed September 2018].

7.11. 總言之，要實現城市規劃的願景，關鍵在於能否提供穩定且充足的土地供應，以確保相關政策的延續性。政府需要建立土地儲備機制，有目標及有計劃地開拓和使用土地資源，供未來房屋及其他用途發展；穩定且持續的土地儲備可讓市場相信土地供應並非遙遙無期，市民亦可安心籌謀未來計劃。

建議二：地盡其用—發展基建釋潛力 善用新界地積比

7.12. 根據第三章所述，目前新市鎮內大部分地區因發展容量受到限制[427]，最高住宅地積比率一般只能達到 5 倍（屬中密度發展），而非規劃標準所容許最高地積比率的 8 倍（即高密度發展）。一般而言，若地積比率偏低，會限制可興建的房屋單位數目，令其發展潛力受到局限。故此，智經認為政府應提升土地的可使用容量，以配合房屋和人口的增長，回應市民急切的住屋需要。[428]

7.13. 按現行規劃標準，在沒有容量大的運輸網絡直接服務的地區，其發展密度會予以限制；有關土地的環境、地形或土力狀況欠佳，亦可能令其所採用的最高地積比率低於地積比率目標。[429] 因此，要提升土地的可使用容量，應包括增加運輸及基礎設施等配套（例如鐵路站或其他主要運輸交匯處），以及因地制宜進行土地平整工程，在基礎設施容量和規劃條件許可下，加以善用具發展潛力的新界土地。

7.14. 展望將來，根據規劃署公布的人口分布推算，新界人口佔全港人口的百分比，預計將由 2016 年的 52.4% 增至 2026 年的 54.7%，即可容納本港超過一半人口。[430] 提高住宅發展密度，達致從規劃角度而言所准許的上限，可增加房屋土地供應。

7.15. 鑑於本港不少人口居於高密度發展的市區，而該種模式所帶來的不良效果經常為人詬病，例如過分擠迫的環境、交通擠塞、基礎設施不足、都市熱島效應、空氣不流通等；透過提升新界土地的可使用容量，有助將市區的人口和交通壓力分

427 如發展容量受到很大限制（例如運輸或基礎設施方面的局限；環境、地形或土力的狀況；或文物及自然保育因素），其他規劃原則及城市設計考慮因素（包括當區特色和環境、建築物的高度輪廓及附近 帶稠密程度、通風及對四周的視覺影響、保護山脊線等重要的地理特徵），又或基於設計上的特別考慮，則在適當及可行的情況下，或會訂定較低的地積比率。規劃署：《香港規劃標準與準則 第二章：住宅發展密度》，修訂日期：2016年6月，頁18，網址：https://www.pland.gov.hk/pland_tc/tech_doc/hkpsg/full/pdf/ch2.pdf [於2018年8月登入]。

428 香港特別行政區政府：《立法會四題：對受新界東北新發展區規劃影響的居民作出補償及安置》，2018年3月28日，網址：http://www.info.gov.hk/gia/general/201803/28/P2018032800546.htm [於2018年8月登入]。

429 規劃署：《香港規劃標準與準則 第二章：住宅發展密度》，修訂日期：2016年6月，頁8，網址：https://www.pland.gov.hk/pland_tc/tech_doc/hkpsg/full/pdf/ch2.pdf [於2018年8月登入]。

430 規劃署：《人口分布推算》，2018年6月，頁30，網址：https://www.pland.gov.hk/pland_en/info_serv/statistic/tables/Locked_WGPD%20Report_2018-2026.pdf [於2018年8月登入]。

散，提升香港整體的宜居度。

建議三：用人唯才—引入委員自薦制度 提升城規工作效益

7.16. 更改土地用途是增加短中期房屋供應的方法之一，政府在過去數年物色逾210幅用地，擬興建逾31萬個單位，當中逾一半用地尚未完成改劃工作。[431] 根據現行城規程序，如規劃申請涉及改劃用地作住宅發展，須獲得城規會批准，但如前文所述，在人手捉襟見肘的情況下，城規會工作日益繁重，包括擬備或修訂法定圖則，以及審議公眾就有關項目提出的申述及意見；若項目具爭議性，另須投入更多時間回應公眾人士訴求。

7.17. 據智經統計，2016至2018年[432]城規會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會處理每宗申請的平均時間僅8.2分鐘。由於城規會須在法定期限內就有關申請作出決定，項目能否得到充分討論和審議容易惹人質疑。有見及此，智經建議引入委員自薦制度，讓公眾人士自薦成為城規會成員，協助處理規劃事務，分擔城規會工作量；亦可藉此鼓勵公眾參與規劃過程，令城規會更具認受性和公信力。

7.18. 現時，城規會由6名官方和32名非官方成員組成。[433] 城規會轄下設有兩個規劃小組委員會[434]，分別處理港九及新界（包括大嶼山）地區的法定規劃工作；另外亦設聆訊申述小組委員會，負責聆訊申述個案。小組委員會的成員皆由行政長官根據《城規條例》，從城規會成員當中委任。[435] 根據智經建議，設立委員自薦制度旨在增加城規會成員數量，期望減輕現有成員的工作負擔，協助城規會履行法定職能。

7.19. 由於城規會是本港城市規劃的主要法定組織，在擬備圖則及審批規劃申請方面發揮把關作用，故自薦制度須採取嚴謹的遴選準則。參考城規會成員的一般委任準則，當局會考慮其個人專長、經驗、品格、服務社會的精神，以及其背景與城市規劃的關係。[436] 智經認為在自薦制度下，仍需以此為評審準則，並以量才遴選、平

431 截至2018年3月初。資料來源：土地供應專責小組：《增闢土地 你我抉擇》，2018年4月，頁26。

432 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會的46次會議於2016年4月8日至2018年3月16日舉行。

433 根據規劃署就智經查詢作出的書面答覆，現時（2018年4月1日至2020年3月31日），城規會由32名非官方成員及6名官方成員所組成，其主席　職由發展局常任秘書長（規劃及地政）出任，而副主席則為　名非官方委員。非官方成員則來自建築、測量、城市設計、商業、工程、環境及可持續發展、法律、社會及醫療服務、房屋事務、運輸及傳媒等界別。

434 即都會規劃小組委員會和鄉郊及新市鎮規劃小組委員會。

435 城市規劃委員會：《關於我們》，修訂日期：2017年7月10日，網址：https://www.info.gov.hk/tpb/tc/about_us/intro.html [於2018年8月登入]。

436 立法會規劃地政及工程事務委員會：《城市規劃委員會　法定權力、組成及委任成員的準則》，2003年7月4日，頁3-4，立法會CB(1)2104/02-03(05)號文件。

等機會、公開透明的甄選原則[437]，招納具不同專業知識的社會人士，包括來自建築、測量、城市設計、商業、工程、環境及可持續發展、法律、社會及醫療服務等界別。任何願意投放私人時間參與城規會工作的人士皆可自薦申請，擔當「規劃守門人」的角色。

7.20. 為令自薦制度更加有效實施，當局可成立遴選委員會，負責（1）擬訂招募和甄選機制，包括申請資格、評審準則、申請名額等，以挑選具備城規會所需專長的合適人選；以及（2）監督自薦制度的運作情況，並訂立檢討時間表，以評估自薦制度之成效。該委員會成員可包括規劃署、城規會等官方及非官方代表，在完成遴選後，再由行政長官根據《城規條例》作出委任。智經期望透過自薦計劃，能夠使城規會更有效率地完成其法定職能，另外亦可借助社會人士的專業知識和熱心參與，提升城規會認受性和公信力，確保作出公平合理的決定（見表 18）。

表 18：城規會委員自薦制度（適用於城規會及轄下規劃小組委員會）

建議詳情	
制度形式	自薦申請，在完成遴選後，由行政長官根據《城規條例》作出委任
定位及職責	擔當「規劃守門人」的角色，協助城規會履行法定職能，包括負責擬備法定圖則、考慮規劃申請及聆訊申述個案等工作
招募和遴選	原則：量才遴選、平等機會、公開透明
	人選：不同專業背景的社會人士，包括來自建築、測量、城市設計、商業、工程、環境及可持續發展、法律、社會及醫療服務等界別
	成立遴選委員會，主要負責： • 擬訂招募和甄選機制，包括申請資格、評審準則、申請名額等，以挑選具備城規會所需專長的合適人選 • 監督自薦制度的運作情況，並訂立檢討時間表，以評估自薦制度之成效
期望成效	• 鼓勵公眾參與規劃 • 提升城規工作效益 • 提升城規會認受性和公信力，確保作出公平合理的決定

註：透過自薦制度招募的城規會成員須遵循城規會既定辦事程序與方法（包括申報利益等事宜），協助城規會履行其法定職能。

437 即根據個人才能高低進行招募，給予全部申請人同等機會及確保招募過程公開透明。

建議四：群策群力—增設「協策規劃小組」 加強地區聯繫

7.21. 在規劃過程中，充分的公民參與不可或缺，惟根據是次研究，在法定規劃程序進行期間，欠缺有效機制促進改劃申請人及當局與地區人士溝通。雖然要協調各持份者意見相當困難，但若沒有任何平台及早處理分歧，各方只會不斷重覆表述其個人立場，未能糅合或平衡意見，整個規劃程序將會被拖延。

7.22. 有見及此，智經建議增設隸屬城規會的「協策規劃小組」（下稱「協策小組」），擔當「地區協調者」的角色，旨在加強地區聯繫及調解衝突；並透過上述自薦制度，讓公眾人士自薦成為協策小組成員（即「協策者」），協助策劃規劃事宜，以了解地區訴求，反映不同意見及平衡各方利益，並由遴選委員會負責甄選（見表19）。

7.23. 在協策小組的成員組成方面，為令自薦制度能反映協策者的定位及職責，與城規會成員有所分別，在遴選機制的設計上，協策者除須誠心為社會服務外，亦要具備良好的分析和溝通能力，以及具備一定的地區經驗。而上述遴選委員會同樣以量才遴選、平等機會、公開透明的招募原則，負責(1) 擬訂遴選機制，包括申請資格、評審準則、申請名額等，以挑選具良好溝通能力和地區經驗的合適人選；以及(2) 監督自薦制度的運作情況，並訂立檢討時間表，以評估自薦制度之成效（見表 20）。

7.24. 智經認為，增設協策小組有助加強改劃申請人、政府部門與受影響人士的溝通，令規劃更符合地區需要，減低可能遇到的阻力；而在自薦制度下，公眾可主動申請擔任協策者以展所長，亦可「由下以上」將民間聲音帶入政府，縮窄分歧。在具體落實方面，政府官員與協策者應緊密合作，包括訂立清晰的目標和文明理性地積極探討並尋求共識，締造一個高度包容與公開透明的環境，鼓勵市民參與規劃。協策小組舉行的相關會議應備存文件紀錄，除非屬商業敏感或政治敏感性質，否則會議及會議文件應予以公開，以便隨時提供資料作公眾查閱。

7.25. 此外，是次研究發現，規劃的前期諮詢工作亦相當重要，因此若能就有關規劃申請及早進行社會影響評估，建立類似於市建局推出的「市區更新地區諮詢平台」[438]，以盡早吸納地區人士意見，相信能令規劃更配合地區所需。但鑑於城規會秘書處工作繁重，智經認為在加強諮詢及協調工作的同時，當局應增撥資源，協助秘書處應付日漸增加的工作量，以加快處理各類規劃申請的效率，推進整體土地供應進程。

438 市區重建局：《社會影響評估》，網址：https://www.ura.org.hk/tc/redevelopment/about-redevelopment/planning-procedure/social-impact-assessment [於2018年8月登入]。

表 19：成立「協策規劃小組」的建議方案

建議詳情	
定位	擔當「地區協調者」的角色
職責	加強地區聯繫及調解衝突
成員組成	自薦申請成為「協策者」，並由遴選委員會負責甄選
期望成效	• 鼓勵公眾參與規劃 • 加強持份者溝通，令規劃更符合地區需要 • 推進規劃進程

表 20：城規會自薦制度概覽

自薦制度	城規會成員 （適用於城規會及轄下小組委員會）	協策者 （適用於協策規劃小組）
定位	「規劃守門人」	「地區協調者」
職責	協助城規會履行法定職能	加強地區聯繫及調解衝突
招募原則	量才遴選、平等機會、公開透明	
評審準則	• 誠心為社會服務 • 對有關政策範疇有一定認識 • 具備一定的專業知識	• 誠心為社會服務 • 具備良好的分析和溝通能力 • 具備一定的地區經驗
具體運作	成立遴選委員會，負責擬訂招募和甄選機制 (1)，以及監督自薦制度的推行情況	
期望成效	• 鼓勵公眾參與規劃 • 提升城規工作效益 • 提升城規會的認受性和公信力 • 令規劃更符合地區需要，推進規劃進程	

註：(1)　甄選機制在設計上應反映有關職位在定位及職責方面的分別。

徵地及補償政策

建議五：有法可依—規劃為本 政府主導 局部徵地推進發展

7.26.　一直以來，本港主要以政府主導推展新市鎮發展，例如沙田、粉嶺 / 上水及將軍澳；若牽涉私人土地，政府會依據《收地條例》或其他相關法例，徵地作公共用途發展。根據是次研究，基於公共用途的引例徵地大多行之有效，但亦不時引起有關私有財產權及補償安排的爭拗，甚至牽涉法律糾紛，無可避免會拖延土地發展速度。

7.27. 因此，從土地使用效率而言，全面徵地未必可取。政府近年推行古洞北和粉嶺北、洪水橋新發展區計劃時採用「加強版傳統新市鎮發展模式」，除傳統徵地外，同時容許業權人以契約修訂申請（包括原址換地）形式發展個別私人項目，亦是考慮到業權人的發展權利，智經相信有關做法有助減低上述訴訟風險。[439]

7.28. 須強調的是，在確立《收地條例》所界定的「公共用途」之前，政府並無理據及權力徵收私人土地。故此，智經建議由政府主導規劃，將具發展潛力的土地納入法定規劃範圍，並訂明土地用途，旨在確立按「公共用途」徵地的合法性。在推進新區發展時，政府應以全面的土地和城市規劃為藍本，引用條例徵用部分私人土地作「公共用途」，包括興建資助房屋、基建配套等設施。被徵收的土地須符合既定規劃意向，以免惹來法律訴訟，目的使政府徵地能夠「有法可依，有例可循」。

7.29. 在平衡公共利益和私有財產權後，局部徵地能讓政府作更理想的整體規劃，長遠建立土地儲備機制。在政府主導的發展計劃下，除商業考慮外，亦能顧及社區設施和改善環境，平衡各持份者利益，達致社會共贏。[440]

建議六：早搬多償—設「早搬多償津貼計劃」 增財務誘因促收地

7.30. 當有關土地確立為法例訂明的「公共用途」後，政府會向受徵地影響的業權人作出法定補償；政府亦已訂立特惠土地補償制度，作為法定補償的另一選擇。但根據是次研究，由於業權人 / 佔用人均希望獲取最佳補償方案，而政府在提出補償建議時，須平衡財政和受影響人士的利益。因此最終補償安排如何，視乎雙方能否達成共識，否則會由土地審裁處作出裁決，過程需時。

7.31. 另外，當局會向合資格寮屋住戶及業務經營者提供各類特惠津貼或作出適當的安置安排[441]，但有意見指最新特惠補償方案的資格門檻仍然頗高。[442] 在現行制度下，補償安排是政府徵地時面對的重大障礙。

439 發展局：《古洞北粉嶺北新發展區換地申請　加強版的傳統新市鎮發展模式》，修訂日期：2018年8月20日，網址：http://ktnfln-ndas.gov.hk/tc/5-1-landexchange.php [於2018年9月登入]；立法會發展事務委員會：《洪水橋新發展區計劃的實施安排發展建議概要》，2017年12月20日，頁5-6，立法會CB(1)384/17-18(03)號文件。

440 王賡武：《香港史新編（上冊）》，2017年，香港：三聯書店（香港）有限公司，頁253-254及259。

441 立法會發展事務委員會：《政府發展清拆行動的特惠補償及安置安排擬議加強措施》，2018年5月29日，頁1-6，立法會CB(1)951/17-18(01)號文件。

442 明報：《收地特惠津貼加碼 細寮屋未受惠》，2018年5月12日，網址：https://news.mingpao.com/pns/dailynews/web_tc/article/20180512/s00002/1526062530107 [於2018年5月登入]。

7.32. 為進一步加快徵地工作，智經建議在現行補償安排之上，推出「早搬多償津貼計劃」，旨在增加財務誘因，鼓勵住戶盡早遷到新環境，配合政府的收地進程，令補償安排能夠「有序可從，早搬多償」。

7.33. 在智經建議下，受徵地影響的合資格人士除獲得一筆過特惠土地補償或特惠津貼外，可額外領取一筆款項，作為「早搬多償津貼」（下稱「搬遷津貼」）。其領取資格及金額應與現行補償安排掛鈎，令政策具延續性；並須確保領取資格、金額、發放程序等資訊公開透明，方便公眾監察。

7.34. 在具體安排方面，政府多年來沿用特惠土地補償制度，處理新界徵地的補償事宜，主要對象為註冊土地業權人。因此，在新計劃下，業權人若接受政府提出的特惠土地補償建議，可同時獲發額外一筆款項作為搬遷津貼。至於津貼金額，若釐定過低，會影響政策效果；但為確保政策公平性及公帑有效使用，有關金額亦不宜釐定過高。因此，智經建議搬遷津貼金額可設定為特惠土地補償的 5% 至 10%。[443]

7.35. 在特惠土地補償制度下，每平方呎農地和屋地的最新基本特惠補償率分別為 1,040 元及 2,062.5 元（詳情請參閱第四章）。因此，搬遷津貼若設為特惠補償率的 5%，農地業權人可領取的基本津貼為每平方呎 52 元（1,040 元 × 5%），屋地業權人可領取的基本津貼，為物業估價的 5%，另加每平方呎約 103 元（2,062.5 元 × 5%）。

7.36. 搬遷津貼若設為特惠補償率的 10%，則農地和屋地業權人可領取的基本津貼，分別為每平方呎 104 元（1,040 × 10%），以及物業估價的 10%，另加每平方呎約 206 元（2,062.5 元 × 10%）。

7.37. 另外，根據特惠土地補償制度，政府將新界土地按所在地點的發展潛力，分為四個分區補償級別（即甲、乙、丙、丁四個分區）（詳情請參閱第四章）。[444] 智經建議早搬多償津貼計劃依循有關做法，即土地發展潛力愈高，搬遷津貼愈多（甲、乙、丙、丁四區的實際搬遷津貼，分別為基本津貼的 120%、75%、50% 和 30%）。

7.38. 以一幅面積 1,000 平方呎、位於新市鎮發展區（甲區）的新界農地為例，合資格業權人除獲發 1,248,000 元（1,000 平方呎 × 1,040 元 × 120%）的特惠補償款項外，另可按早搬多償津貼計劃，領取 62,400 元（1,248,000 元 × 5%）至 124,800 元

443 參考海外經驗（英國、加拿大部分省份、澳洲部分州份等），政府在依法徵地時，一般以被徵收財產的市場價值為補償基準，但亦可能發放一筆特惠金（solatium），作為高於財產價值的額外補償。該筆特惠金一般釐定為被徵收財產價值的5至10%。資料來源：Todd, M., McDonagh, J (2011) *Solatium Payments for Public Works - An International Comparison*, pp.4-14. Available from: http://www.prres.net/papers/mcdonagh_solatium_payments_for_public_works.pdf [Accessed July 2018].

444 地政總署：《新訂收回土地特惠補償率》，2018年3月19日，網址：https://www.gld.gov.hk/egazette/pdf/20182213/cgn201822132306.pdf [於2018年5月登入]。

（1,248,000 元 × 10%）的額外款項（見表 21）。

表 21：「早搬多償津貼計劃」的計算方式
（適用於特惠土地補償的業權人）

佔特惠補償率 (1) 的百分比	早搬多償津貼（即搬遷津貼）
5%	農地基本津貼：每平方呎 52 元
	屋地基本津貼：物業估價的 5%，另加每平方呎約 103 元
10%	農地基本津貼：每平方呎 104 元
	屋地基本津貼：物業估價的 10%，另加每平方呎約 206 元
例子 （1,000 平方呎、新界新市鎮農地）	根據現行安排，業權人可領取特惠土地補償（1,248,000 元） 根據智經建議，業權人可領取特惠土地補償（1,248,000 元） 以及「早搬多償津貼計劃」下的額外款項： *搬遷津貼（最低）：62,400 元* *搬遷津貼（最高）：124,800 元*

註：(1) 按 2018 年 4 月起採用的特惠補償率（農地和屋地分別為每平方呎 1,040 元及每平方呎 2,062.5 元）計算。

7.39. 政府的一貫政策，是受發展清拆行動影響的人士不會無家可歸，因此當政府須因應發展項目徵地時，除向受影響業權人發放法定補償或特惠土地補償外，亦會按不同資格準則，向土地佔用人提供行政上的特惠津貼或安置安排。智經建議，「早搬多償津貼計劃」亦適用於現行特惠津貼的受惠人士，包括合資格寮屋住戶及業務經營者，並以特惠津貼的資格準則為參考，將搬遷津貼訂定為特惠津貼的 5% 至 10%。

7.40. 根據現行安排，政府將核准特惠津貼金額按構築物的面積劃分，新界區合資格住戶可申領的特惠津貼為最低 60,480 元（10 平方米 [445] 或以下）至最高 1,209,600 元（100 平方米 [446]）。[447] 根據智經建議，若搬遷津貼設為特惠津貼的 5%，則搬遷津貼為最低 3,024 元（60,480 元 × 5%）至最高 60,480 元（1,209,600 元 × 5%）；若設為特惠津貼的 10%，則搬遷津貼為最低 6,048 元（60,480 元 × 10%）至最高 120,960 元（1,209,600 元 × 10%）（見表 22）。

445 即約108平方呎。

446 即約1,076平方呎。

447 立法會發展事務委員會：《政府發展清拆行動的特惠補償及安置安排擬議加強措施》，2018年5月29日，頁8，立法會CB(1)951/17-18(01)號文件。

表 22：「早搬多償津貼計劃」的計算方式
（適用於新界區特惠津貼的受惠人士）

與特惠津貼掛鈎的搬遷津貼	最低 (1)	最高 (2)
現行特惠津貼款額	60,480 元	1,209,600 元
搬遷津貼（特惠津貼的 5%）	3,024 元	60,480 元
搬遷津貼（特惠津貼的 10%）	6,048 元	120,960 元

註：(1) 建築物面積為 10 平方米或以下。

(2) 建築物面積為 100 平方米。

7.41. 至於「早搬多償津貼計劃」對政府開支的影響，若以元朗橫洲發展計劃第一期為例，當局預計收回約 3.5 公頃私人土地，涉及約 2.58 億元的特惠補償開支。[448] 在智經建議下，政府需付出的額外補償金額介乎 1,290 萬至 2,580 萬元。[449]

7.42. 不少新界土地業權零散，增加政府收地難度，智經相信推行「早搬多償津貼計劃」能夠提供財務誘因，有助鼓勵住戶盡早遷到新環境。一方面，訂立公開透明的金額釐定機制，有助提高公眾監察，避免有關機制遭濫用；另一方面，政府亦能有效利用可預期的收地時間表，加快覓地建屋的進程。此外，搬遷津貼必須具時效性，只有在規定時限內接納政府特惠土地補償或特惠津貼的合資格人士才可申領；超過規定時限或訴諸法律的人士則不可申領，以真正反映激勵之效用。[450]

448 橫洲發展計劃第　期範圍內已登記的構築物共有138個，涉及約180個住戶（約400人）；特惠補償開支按土地復歸當日（即2017年8月3日）的「乙區」特惠補償率計算。資料來源：運輸及房屋局：《審核二零　八至　九年度開支預算管制人員的答覆》，2018年4月18日，頁120，答覆編號：THB(H)062，網址：https://www.thb.gov.hk/tc/legislative/housing/expenditure/2018/THB(H)-2-c1.pdf [於2018年9月登入]。

449 根據智經估算，假設早搬多償津貼為特惠補償的5%，將涉及1,290萬元的額外承擔金額；假設早搬多償津貼為特惠補償的10%，將涉及2,580萬元的額外承擔金額。

450 由於政府向業權人提出特惠土地補償建議通常以　個月為限，因此合資格領取搬遷津貼的時間可以此為參考，即在領取特惠補償建議時，獲發全數搬遷津貼款項。另外，為加強盡早搬遷的誘因，亦可考慮以半個月為限，合資格住戶若在首半個月接納特惠補償建議，可同時獲發全數搬遷津貼款項；若在後半個月接納建議，則可獲發50%的搬遷津貼款項。當局可視乎當時徵地需要和實際環境，實施相應措施。

建議七：程序需便捷—增設專責小組處理契約修訂和換地申請 提高審批效率

7.43. 為提升處理土地行政事宜的效率，加快本港土地供應，智經建議在地政總署轄下的分區地政處增設專責小組，集中處理契約修訂和換地申請，促進其他政府部門與申請人之間的溝通，藉此減省個案處理時間，提高審批效率。政府可考慮先在需要處理較多申請的分區地政處增設專責小組，或由同一專責小組負責相連分區的申請個案，例如九龍東區及九龍西區，以善用資源。

7.44. 鑑於在港島西及南區地政處的「處理契約修訂和換地申請專責小組」已運作多年，有足夠的實務經驗處理契約修訂及換地申請，政府可利用累積的經驗訂定一套最佳執業手冊，協助業權人辦理申請。當局亦可參考規劃署的精簡規劃申請查核的程序，較複雜的個案需要三個工作天完成查核，其後申請人有五個工作天的時間補交資料，整個查核程序不超過 10 個工作天，比分區地政處需要三星期查核契約修訂申請的相關文件，節省了最少一星期時間。[451] 智經建議政府設立可量化的改進目標，致力優化申請流程，以加快處理契約修訂的申請。

7.45. 由於地政總署即將成立的供應小組將集中處理大宗土地契約修訂及換地申請 [452]，專責小組可與供應小組在職能上互相配合，例如專責小組專責處理中小型的申請，藉以有效分流不同類型的個案，提高審批效率。

建議八：資訊需公開—建立契約修訂及換地資料庫 增加機制透明度

7.46. 研究結果指出，土地契約是政府與業權人所訂立的私人合約，基於合約精神，土地補價的計算方法和雙方磋商過程等詳細資訊一向奉行保密原則，不會向外界透露，以保障雙方利益。惟土地補價是政府收入的重要來源，有關資訊透明度不足，令公眾難以全面監察有關土地交易是否涉及任何利益問題。為釋除市民疑慮及平衡合約精神與公共利益，智經建議政府建立契約修訂及換地資料庫，並訂定完整的披露準則，藉以提升契約修訂與土地補價的透明度。

451 規劃署：《精簡規劃申請查核的程序（由二零 七年十 月 日起生效）》，網址：https://www.info.gov.hk/tpb/tc/new_procedures.html [於2018年9月登入]。

452 香港電台：《地政總署最快本財政年中期設統籌小組加快土地供應流程》，2018年4月3日，網址：http://news.rthk.hk/rthk/ch/component/k2/1389219-20180403.htm [於2018年6月登入]。

7.47. 具體而言，參考開放資料的一般原則，政府在開放資料時應確保有關資料易於取用，以及可與其他資料互聯互通。[453] 以在全球開放資料指數排名較高的英國及新加坡為例[454]，當地政府在處理開放數據上設立多個原則，包括數據應易於獲取、可免費地合法使用、可供共同創造、即時公布、可以機器可讀格式分享、盡量原始及使用同一網站公開數據等。[455]

7.48. 在此基礎上，智經認為應建立一套完整的資料披露原則，並依此適度公開有關契約修訂、換地及土地補價等資料，旨在提升契約修訂及土地補價機制的透明度，讓市民加深了解有關機制的運作，尤其是土地補價的計算方法和雙方磋商過程，釋除公眾疑慮。

7.49. 智經建議，資料披露應遵循以下七項原則，即方便性、及時性、準確性、真實性、完整性、公平性和合法性，確保有關資料易於取用，及時發表並完備無遺。故此，契約修訂及換地資料庫主要是透過互聯網發布，並可與地政總署現時備存土地交易紀錄的網站[456]合併，以建立「一站式」平台，供市民查閱及時和完整的土地交易資料，包括賣地紀錄、契約修訂及換地申請的個案詳情，以及土地補價的成交金額、出價紀錄、上訴次數及理據等詳細資訊（見表 23）。

453 開放資料並無統　定義，但優質的開放資料集　般具備以下特點，包括（1）可得性：不同種類的使用者均可取得資料；（2）費用：使用者應可免費取用資料，或繳付不多於合理水平的複製費用以取用資料；（3）機器可讀性：資料必須以機器可讀的格式發放，例如CSV、JSON、XML等電腦可處理及分析的格式；（4）權限：在資料的使用、重製及分發上的限制極少；以及（5）可互通性：資料必須可與其他資料互聯互通，以發展出更多及更好的產品和服務。資料來源：立法會：《開放資料》，網址：https://www.legco.gov.hk/research-publications/chinese/essentials-1516ise18-open-data.htm#endnote6 [於2018年8月登入]。

454 英國及新加坡在2015年全球開放資料指數的排名分別為第2及第23位，香港的排名則為第37位。資料來源：Global Open Data Index (2018) *Place overview*. Available from: http://2015.index.okfn.org/place/ [Accessed September 2018].

455 Data.gov.sg (2018). *About Us*. Available from: https://data.gov.sg/about [Assessed July 2018]; Data.gov.uk (2012) *Public Sector Transparency Board: Public Data Principles*. Available from: https://data.gov.uk/sites/default/files/Public%20Data%20Principles_For%20Data.Gov%20%281%29.pdf [Accessed September 2018].

456 地政總署：《賣地》，修訂日期：2012年12月28日，網址：https://www.landsd.gov.hk/tc/landsale/index.htm；地政總署：《土地交易申請》，修訂日期：2012年12月28日，網址：https://www.landsd.gov.hk/tc/exc_mod/index.htm [於2018年8月登入]。

表 23：契約修訂及換地資料庫詳情[457]

主要考慮因素	內容
資料披露原則	• 方便性：必須令公眾易於獲取資料，並以數碼格式分享及增加互動元素 • 及時性：必須在規定時限內，及時向公眾公開披露資料 • 準確性：有關資料必須客觀無誤 • 真實性：必須如實公布資料 • 完整性：有關資料必須完整無遺，並備存較全面的歷史數據 • 公平性：各方資料必須相同對待，避免令任何一方佔據優勢 • 合法性：披露的資料必須合法及合規
資料庫形式	• 主要透過互聯網發布，並與地政總署現時備存土地交易紀錄的網站(1)合併，建立「一站式」平台
資料庫內容	• 土地補價的計算方法和雙方磋商過程（包括出價紀錄、上訴次數及理據等資料） • 與地政總署現時備存土地交易紀錄的網站合併後，該「一站式」平台可供市民查閱及時和完整的土地交易資料，包括賣地紀錄、契約修訂及換地申請的個案詳情、土地補價的成交金額、出價紀錄、上訴次數及理據等
資料庫管理	• 由地政總署負責統整資料庫，包括收集、整理和發布資料，確保有關資料根據披露原則有效管理
豁免情況	• 涉及未完成補價或商議的信息 • 屬商業秘密的信息 • 如披露某資料會違反法例或法庭命令，則毋須披露有關資料

註：(1) 地政總署網站列載的土地交易紀錄，包括契約修訂及換地申請、賣地紀錄等資料。

7.50. 在土地補價方面，該資料庫亦可列載有助市民了解補價計算方法的參數。參考香港測量師學會的《土地估價指引》，便有系統地列出計算土地補價的整體框架和程序，並附以案例說明計算方法。此外，資料庫若能如實並適時披露每宗個案的申請日期，雙方在磋商過程中的上訴次數等數據，將令契約修訂與土地補價程序有跡可循，便於公眾了解並監察政府與業權人之間的土地交易詳情，以及評估土地補價所需時間，減少市民疑慮或對「低估補價」的質疑，從而提升對補價機制和政府的信心。

7.51. 至於資料庫的管理，將由地政總署負責統整，包括收集、整理和發布資料，確保有關資料根據上述披露原則有效管理。為避免公開全部資料或會損害各方的合法權益，涉及未完成補價或商議的信息及機密資料等可獲豁免。

457 香港特別行政區政府：《個人資料（私隱條例）》（第486章），版本日期：2018年4月20日，網址：https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap486!zh-Hant-HK?INDEX_CS=N [於2018年9月登入]；Data.gov.sg (2017) *Data Sharing Principles*. Available from: https://data.gov.sg/about#data-sharing [Assessed July 2018].

7.52. 現時，政府「資料一線通」（Data.gov.hk）[458] 亦涵蓋部分土地交易（包括契約修訂、換地交易申請和賣地紀錄）和地理空間數據，並以數碼格式發放，供市民參考、儲存和應用。此外，發展局於 2018 年 1 月時表示，正聯同多個政府部門，推動建設「空間數據共享平台」，期望平台能加強部門之間的溝通，方便市民調查土地資料和分析地理空間數據及資訊。[459] 不少關乎土地交易的資訊與地理空間有關，長遠而言，當局應統整與土地事宜相關的數據及資料，更有系統地管理有關徵地、賣地、土地交易申請及土地補價等資訊，讓市民更易獲取和分析政府公開資料，並鼓勵市民更積極參與政策討論，藉以優化土地行政工作。

建議九：拆牆鬆綁—完善「補地價仲裁先導計劃」加快土地補價金額商議過程

7.53. 為了加快地政總署與業權人就土地補地價金額的商議過程，政府在 2014 年引入先導計劃，容許業權人和政府在獲得對方同意的情況下，提出以仲裁解決土地補價金額的爭議。[460] 惟先導計劃推行四年至今，只有一宗完成個案，成效不彰。根據香港國際仲裁中心的定義，仲裁的主要好處，分別是具中立性、效率，保密性及法律約束力。[461] 但以上優點，卻未必能完全彰顯在土地補價的商議上。

7.54. 就中立性而言，由於先導計劃的仲裁庭是由獨立的仲裁員組成，當中所牽涉的個案非再由地政總署的估價會議處理，故仲裁庭的中立性並沒有太大爭議。[462] 但在處理土地補價金額的效率上，現時業權人在第二及第三次的上訴，已可選擇申請以快速程序處理，在 12 個工作天內提出反建議及支持理據，而地政總署會在其後的 24 個工作天內作出回覆。反觀在先導計劃下完成仲裁的個案則需時 11 個星期，比快速程序多了近一個月的時間。[463] 加上先導計劃一般是在業權人提出至少兩次上訴後，仍無法與政府就土地補價金額達成協議時才能啟動，因此，在未有更多案例可參考的情況下，業權人或會考慮選擇申請快速程序而非仲裁機制。

458 「資料　線通」由政府資訊科技總監辦公室統籌，並與各部門及公營/私營機構共同推行，向公眾免費發放各種公共資料，涉及人口、經濟、地理、氣象資料、歷史文獻及檔案等。資料來源：資料線通：《常見問題》，網址：https://data.gov.hk/tc/faq [於2018年8月登入]。

459 香港特別行政區政府：《共享空間數據 支援科技發展》，2018年1月14日，網址：https://www.news.gov.hk/chi/2018/01/20180114/20180114_110722_033.html [於2018年8月登入]。

460 立法會發展事務委員會：《補地價仲裁先導計劃》，2014年7月16日，頁2，立法會CB(1)1794/13-14(01)號文件。

461 香港國際仲裁中心：《什麼是仲裁？》，2015年，網址：http://www.hkiac.org/zh-hant/arbitration/what-is-arbitration [於2018年8月登入]。

462 根據智經深度訪談討論。

463 地政總署回覆智經的書面查詢。

7.55. 此外，在仲裁機制下，相關的商業資料及爭議內容並不會披露於公眾，但現時的土地補價機制為了尊重合約精神及保障雙方利益，亦是以保密形式進行，故仲裁庭的保密性並沒有為業權人帶來更大誘因。加上現時土地補價的上訴次數並沒有限制，但仲裁機制下的判決卻有法律約束力，對業權人來說更是增加了風險。

7.56. 由此可見，要完善先導計劃，政府必須先突出仲裁機制在土地補價商議上的可取之處。在效率方面，智經建議政府應積極檢討仲裁所需的時間，並至少要比現行上訴快速程序為短，以增加業權人選擇以仲裁解決土地補價爭議的誘因。另外，政府亦可考慮為先導計劃設立一個補價金額上限，以精簡上訴流程，令整個上訴及仲裁機制變得更有效率，從而加快房屋土地的供應。

第三部分

第八章
公私合營模式在發展香港房屋土地方面的潛力、角色及政策建議

現時，社會上正熾熱地討論不同土地供應選項的利弊，其中，「利用私人的新界農地儲備」（公私合營模式，PPP[464]）這一選項涉及逾 1,000 公頃的新界農地[465]，具較高潛力作大規模發展。土地供應專責小組建議透過公私合營模式，善用私人的新界農地以提供更多房屋。[466]

背景

公私合營的過往經驗

8.2. 在香港，以公私合營模式發展土地並非全新概念。1970 年代中期，私人發展商曾獲邀投標參與發展沙田新市鎮，當中七成土地用作公營房屋及基建發展，另外三成則作私人發展（即沙田第一城），提供過萬個私人住宅單位。[467]

8.3. 其後，政府相繼推出「私人機構參建居屋計劃」（下稱「私人參建計劃」）[468]和「混合發展試驗計劃」，嘗試與私人發展商合作建屋。其中，私人參建計劃下的資助出售單位於 1978 年首次推售，以補充房委會興建的居屋單位。[469] 根據智經計算，在 1978 至 2002 年間，逾 30 萬個新居屋單位[470] 中約三成（9.8 萬個單位[471]）屬私人參建居屋，包括鰂魚涌康山花園、九龍灣麗晶花園等，其中部分屋苑因位置優越，備受歡迎。

464 即Public–Private Partnership。

465 部分或與新發展區或棕地的土地重疊，故潛在新增土地供應數量可能低於此數。資料來源：土地供應專責小組：《增闢土地 你我抉擇》，2018年4月，頁40。

466 同上，頁40-43。

467 土地供應專責小組：《利用私人土地的潛力》，2017年12月19日，頁2，文件第13/2017號。

468 在當年的私人參建計劃中，政府通過投標提供土地予私人發展商，發展商根據工程規格附表的要求興建單位。私人參建計劃的土地契約規定，單位須售予房委會提名的買家，而居屋計劃下資助出售單位的申請資格和轉售限制均同樣適用於這些買家。資料來源：同上。

469 同上。

470 香港房屋委員會：《居者有其屋計劃歷次出售單位詳情》，修訂日期：2018年3月22日，網址：https://www.housingauthority.gov.hk/tc/common/pdf/home-ownership/surplus-hos-flats/list-of-hos-courts/hos_flats.pdf [於2018年4月登入]。

471 運輸及房屋局：《長遠房屋策略》，2014年12月，頁28，網址：https://www.thb.gov.hk/tc/policy/housing/policy/lths/LTHS201412.pdf [於2018年4月登入]。

8.4. 不過，2002 年本港樓市大幅下滑，當局將房屋政策重新定位，上述兩項計劃均告終止。及至近年，政府成立土地供應專責小組，並檢視土地供應來源，包括私人發展商的土地儲備[472]，公私合營模式則再次被提出（見表 24）。[473]

表 24：公私合營模式發展房屋的部分例子

項目	推出時間	合作模式	屋苑例子
沙田新市鎮	1970 年代中期	• 私人發展商獲邀投標，負責填海、地盤平整及建造工程 • 70% 土地被轉交政府作公共房屋及基建發展之用；30% 由私人發展商發展私人屋苑	沙田第一城
私人機構參建居屋計劃	1978 年（2002年終止）	• 政府通過投標提供土地予私人發展商，發展商根據工程規格附表的要求興建單位 • 房委會就所興建的每平方米實用面積向發展商繳付預先設定的保證價格以作回報 • 發展商須按房委會釐定的價格，將有關單位售予房委會提名的買家	鰂魚涌康山花園；九龍灣麗晶花園
混合發展試驗計劃	1998 年（2002年終止）	• 政府向私人發展商招標出售政府用地，由發展商負責設計和在同一用地上興建私人單位及資助出售房屋單位 • 私人發展商須根據訂明的規格及標準，興建相當於發展項目實用面積 60% 的單位，當中一半單位會隨機選定為資助出售房屋單位 • 發展商須以一元的象徵式代價把選定的單位轉交房協，然後按居屋定價準則釐定的價格把資助出售房屋單位售予合資格買家	鴨脷洲深灣軒；長沙灣碧海藍天（最終以私人單位出售）

資料來源：土地供應專責小組

472 林鄭月娥競選辦公室：《林鄭月娥2017行政長官選舉政綱》，2017年2月27日，網址：https://www.carrielam2017.hk/media/my/2017/02/Manifesto_c_v3.pdf [於2018年4月登入]。

473 土地供應專責小組：《利用私人土地的潛力》，2017年12月19日，頁2，文件第13/2017號。

新公私合營的提出

8.5. 現時，香港並無任何利用私人土地儲備的公私營合作模式。[474] 一直以來，釋放新界私人農地發展潛力的方法主要有兩種，一是根據《收地條例》以法定方式徵地，政府向受影響人士提供補償；二是由市場主導，視乎私營機構的意願，按照既定程序，進行契約修訂或換地申請，以改變土地用途（例如由農地改作住宅）及提升發展潛力。[475]

8.6. 2017 年 2 月，行政長官在其競選政綱中建議成立一個專責小組，以檢視土地供應來源，包括「私人發展商的土地儲備」。[476] 同年 9 月，該專責小組（即土地供應專責小組）成立，行政長官於其後發表的《施政報告》中指，政府計劃推出中產家庭可以負擔的「港人首置上車盤」（下稱「首置」），其土地來源將會是私人發展商擁有或從政府購買得來的土地。根據政府當時的構思，有關模式為透過地契條款，要求發展商作混合發展，即除興建私人房屋單位外，須設計、興建及出售指定數目的「首置」單位。[477]

新公私合營的潛力和角色

8.7. 2018 年 4 月，土地供應專責小組就 18 個土地供應選項展開公眾參與活動，其中，「利用私人的新界農地儲備」被列為短中期的選項之一，涉及不少於 1,000 公頃的新界農地。土地供應專責小組表示，政府未曾就這些農地的具體分布及發展潛力等作研究，但若按土地面積的 15% 作為粗略估算的基礎，短中期（直至 2026 年）可釋放的土地約為 150 公頃，中長期（2026 至 2046 年）則可釋放額外 300 公頃的土地。[478] 相較未來 30 年本港仍缺 230 公頃住宅用地而言，新界私人農地有潛力作大規模發展，以滿足市民的住屋需求。

8.8. 土地供應專責小組的公眾諮詢文件雖然未能詳細交代具體的運作方式，但其初步建議的公私合營模式，為政府透過既定規劃及地政程序（包括規劃、設計、申請工程撥款、收地、安置及補償等）提供基建設施，使新增基建能配合私人土地上及周邊地區的新建房屋，增加土地的發展密度；而參與的發展商應確保較高密度的發展符合當區規劃，並提供一定比例的可負擔房屋；建築及相關費用則由發展商

474 土地供應專責小組：《增闢土地 你我抉擇》，2018年4月，頁40-43。

475 土地供應專責小組：《利用私人土地的潛力》，2017年12月19日，頁2，文件第13/2017號。

476 香港特別行政區行政長官辦公室：《林鄭月娥2017行政長官選舉政綱》，修訂日期：2017年2月，頁28，網址：https://www.ceo.gov.hk/chi/pdf/Manifesto_C_revised.pdf [於2018年8月登入]。

477 香港特別行政區政府：《行政長官2017年施政報告》，修訂日期：2017年10月11日，網址：https://www.policyaddress.gov.hk/2017/chi/policy_ch05.html [於2018年8月登入]。

478 土地供應專責小組：《附件：土地供應數字詮釋》，2018年4月。

承擔。土地供應專責小組表示，該模式能否成事須視乎有關政策、計劃的安排及私營機構的意願，但若能善用這些私人土地及私營界別的效率，將對本港短中期房屋供應帶來正面的影響。[479]

479 土地供應專責小組：《增闢土地 你我抉擇》，2018年4月，頁40-43。

研究結果及建議

結果十：公私合營欠統籌及監察 模式仍存利益輸送疑慮

8.9. 自提出以來，公私合營模式備受社會關注。根據智經於 2018 年 4 月公布的《發展香港房屋土地意見調查》，有 65.0%的受訪市民同意政府應提供誘因，吸引發展商和政府合作，利用他們的土地發展私人房屋及資助房屋；但亦有四成多市民（41.5%）認為公私營合作會造成政府向地產商輸送利益。[480] 專責小組於公眾諮詢文件中建議，政府為公私營合作訂立一套公開、公平及透明的機制，以客觀準則評審申請，並挑選符合公眾利益的項目。

從條例和合約方面監察

8.10. 在現行監察機制下，若公私合營項目需政府提供財政支援，須先經過充分諮詢和審議，取得立法會財務委員會批准；立法會亦會就任何有關公共利益問題進行辯論，並公開相關資料和討論文件。[481] 此外，根據現行土地行政政策，發展商欲更改其土地發展用途，須向政府申請修訂土地契約，但要符合規劃、環境等多方面要求，因此公私合營項目亦受不同條例規限。

8.11. 首先，城規會是負責本港法定規劃的主要組織，並根據《城規條例》所訂明的要求行使職能，包括發展商在申請將農地改劃為住宅時發揮把關作用。在環境評估方面，根據《環境影響評估條例》（第 499 章），若有關工程屬於該條例附表 2 的指定項目，例如道路工程、污水處理設施，或有不少於 2,000 個單位的住宅發展項目 [482]，則須遵行法定環境影響評估程序，並取得環境許可證才可動工。[483]

480 根據智經房屋意見調查，最多受訪市民認為「委派機構監管」（30.6%），能最有效地令公私營合作發展房屋變得公平公開。其他方案包括公開諮詢市民（22.6%）、諮詢立法會（16.6%）、成立公私營合作委員會（18.5%）等。資料來源：智經研究中心：《社會普遍認同覓地建屋 對公私營合作有所顧慮》，2018年4月24日，網址：http://www.bauhinia.org/index.php/zh-HK/research/89 [於2018年8月登入]。

481 立法會：《今日立法會》，網址：https://www.legco.gov.hk/general/chinese/intro/about_lc.htm [於2018年8月登入]。

482 住宅發展是指（1）有不少於2,000個單位；及（2）在其單位被佔用時並未有公共排污網的設施。資料來源：環境保護署：《〈環境影響評估條例〉（第499章）附表2 須有環境許可證的指定工程項目》，修訂日期：2011年4月18日，網址：https://www.epd.gov.hk/eia/tc_chi/legis/s2.html [於2018年8月登入]。

483 環境保護署：《環境影響評估條例指南》，修訂日期：2011年4月18日，網址：https://www.epd.gov.hk/eia/tc_chi/guid/ordinance/guide1-3.html [於2018年8月登入]。

8.12. 智經認為，立法會應繼續發揮職能，監察公私合營項目的相關事項，公私合營項目亦應繼續受相關條文制約。除此以外，政府可在與發展商簽訂契約時，在合約內訂明有關細節，包括雙方合作模式下的房屋類型、公私營房屋比例及選址，確保公私合營項目在執行方面能受地契條款所規限。

完善既有規劃和地政政策

8.13. 據政府所述，現行法定城規程序及土地行政機制將繼續適用於公私營合作項目。[484] 在報告第七章，智經分別就規劃、徵地、契約修訂、換地及土地補價等規劃和地政機制提出政策建議，期望透過完善現行機制，增加公私合營的公平性和透明度（見表 25）。

表 25：適用於公私合營模式的規劃和地政程序及智經部分建議

公私合營下的主要城規程序和地政機制		智經部分建議
規劃	• 發展商私人農地的規劃需改作住宅或其他用途，並在適當情況下提升發展密度 • 城規會如常行使在規劃方面的法定權力，審批發展商的改劃申請	• 由政府主導規劃，建立土地儲備機制，為未來提供穩定充足的土地發展資源 • 引入城規會委員自薦制度，採取嚴謹的遴選準則，具不同專業知識的社會人士可自薦申請，協助履行法定職能，增加城規會認受性和公信力 • 增設隸屬城規會的「協策規劃小組」，加強地區聯繫及調解衝突，令公民參與更加有效
徵地	• 政府提供基建設施須通過既定收地、安置及補償程序	• 由政府主導，將具發展潛力的土地納入法定規劃範圍，並訂明土地用途；目的是確立按「公共用途」徵地的合法性，以興建基建設施
契約修訂、換地及土地補價	• 發展商需在向政府繳付十足市價後，修改地契內訂明的土地指定用途	• 建立契約修訂及換地資料庫，增加機制透明度

資料來源：土地供應專責小組

8.14. 此外，推行公私營合作項目涉及多個政策範疇，需要協調不同部門、專家和相關持份者，才能平衡各方利益和需要，惟現時缺乏統籌及協調。故此，要順利推行公私合營，必須加強統籌角色，並按公平和公開的原則，在項目設計、執行和監察等各階段採取「陽光策略」，釋除公眾疑慮。

484 土地供應專責小組：《增闢土地 你我抉擇》，2018年4月，頁40-43。

建議十：策略需「陽光」—成立「創新辦公私合營小組」統籌和監察「創新 PPP」先導項目

8.15. 為令項目在方案設計、執行、監察等階段均能採取「陽光策略」，智經建議在政府「政策創新與統籌辦事處」（下稱「創新辦」）下，設立公私合營小組，負責公私營合作房屋發展的統籌、研究、跨部門協調及監察工作。

8.16. 創新辦由中央政策組改組而成，於 2018 年 4 月 1 日正式運作，負責政策研究及創新和跨部門協調工作，致力提升公眾參與制訂政策，以及協助統籌政府高層選定的跨局政策。創新辦的主要職能之一，是統籌由行政長官和各司長選定的重要跨局政策，以達成政策目標[485]，包括就創新土地發展項目進行項目統籌工作。[486] 為增加短中期房屋供應，公私營合作可作為一項先導計劃（下稱「創新 PPP」），納入創新土地發展項目的統籌及研究重點。

邀請跨部門及專業人士參與

8.17. 參考英國經驗，當地公私營合作發展相對成熟。英國政府於 1990 年代已設立專門機構，負責公私營合作政策制訂、決策、項目推廣等工作。目前，基礎設施和項目管理局（Infrastructure and Projects Authority，IPA）負責基礎設施和項目運作及融資，包括公私營合作項目。從架構上看，IPA 向英國內閣辦公廳（Cabinet Office）和英國財政部（HM Treasury）報告，並由五個核心團隊組成，涵蓋經濟、房屋、項目融資和執行、人才培訓等不同方面的專業人士（詳情請參閱附件二）。[487]

8.18. 創新辦公私合營小組亦應廣納具備不同專長和經驗的政策官員、專業人士和研究人員，在政策研究和跨部門協調方面發揮作用。具體而言，該小組可與相關政策局（例如發展局、運輸及房屋局）合作，進行以實證為本的公私營合作政策研究；邀請或聘請具經驗的專業人士和研究人員，參與討論和制訂政策方案，並評估項目的可行性及成效。

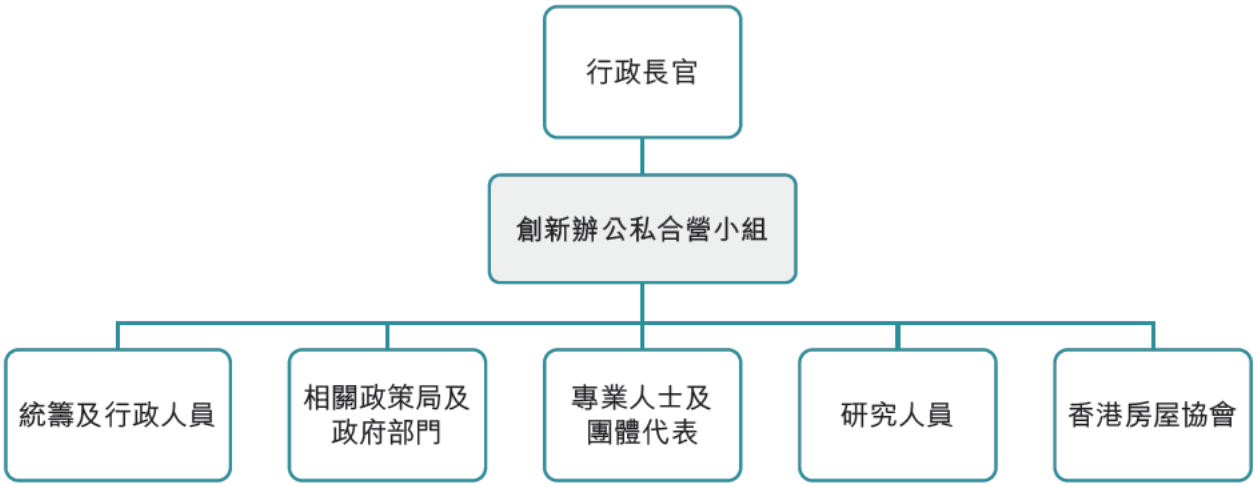
485 政策創新與統籌辦事處：《政策創新與統籌辦事處》，修訂日期：2018年4月1日，網址：http://www.pico.gov.hk/tc/about_us/PICO.html [於2018年4月登入]。

486 立法會財務委員會人事編制小組委員會：《會議紀要》，2018年1月24日，頁6，網址：https://www.legco.gov.hk/yr17-18/chinese/fc/esc/minutes/esc20180124.pdf [於2018年4月登入]。

487 Infrastructure and Projects Authority (2017) *About the IPA*, p.9. Available from: https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/652340/IPA_Narrative_document_WEB.pdf [Accessed April 2018]

8.19. 在具體落實階段，參考 1998 年政府推出的混合發展試驗計劃，當時由政府向私人發展商招標出售政府用地，發展商則負責設計和興建私人單位及資助出售房屋單位；房協則獲政府邀請管理該試驗計劃。[488] 雖然 2002 年該計劃在政府調整房屋政策後終止，但房協作為獨立的非牟利機構，曾透過多項創新的房屋計劃及與政府合作，配合社會的不同房屋需要。因此在解決住屋需求以及創新意念上，房協已累積一定經驗，創新辦公私合營小組可邀請房協代表參與討論，甚至可考慮以房協作為「創新 PPP」先導項目的主要執行及管理機構，並接受小組及公眾的持續監察（見圖 19）。

圖 19：創新辦公私合營小組的架構



確保項目受監察

8.20. 為方便公眾監察，智經認為小組可邀請在經濟、基建、房屋、環保等界別的專家或民間團體代表參與。另外，創新辦作為政府部門，其服務表現亦受審計署的獨立審查。

8.21. 審計署的工作範疇包括審核政府部門和公營機構的帳目是否妥善，以及進行衡工量值式審計工作，並向立法會提供獨立資料、意見和保證。在進行衡工量值式審計工作時，審計署會考慮進行審計項目的時間性、涉及的公帑和風險、重要性、所帶來的影響和公眾利益等因素。[489]

488 政府於2002年調整房屋政策後暫停計劃，原本計劃興建的所有單位，最終以私人單位出售，即現時的鴨脷洲深灣軒及長沙灣碧海藍天。資料來源：土地供應專責小組：《利用私人土地的潛力》，2017年12月19日，頁2，文件第13/2017號。

489 衡工量值式審計工作，是就受審核組織在履行職務時所達到的節省程度、效率和效益，進行審查。如發現有項目需要作深入審查，審計署就會展開衡工量值式審計，可供使用的資源只是其中　項考慮因素。審計署會不時檢討部門的工作量及工作程序，重新調配內部人手及資源；如有需要，審計署會透過現有的資源分配機制申請額外資源。資料來源：香港審計署：《衡工量值式審計工作》，修訂日期：2018年8月28日，網址：https://www.aud.gov.hk/chi/aboutus/about_valm.htm [於2018年9月登入]；香港特別行政區政府：《立法會四題：審計署進行的衡工量值式審計》，2015年12月2日，網址：http://www.info.gov.hk/gia/general/201512/02/P201512020422.htm [於2018年8月登入]。

8.22. 鑑於公私合營項目受廣泛社會關注，審計署可就有關項目進行獨立審核。而根據《核數條例》，署方有權翻查任何政府部門的任何簿冊、文件或紀錄，要求任何公職人員解釋賬目，提供任何署長認為必需的資料。[490] 因此，獨立審計工作將有助提升小組的服務表現和問責性，公私合營項目亦可更具透明度。

初期制訂守則 長遠考慮成立「公私合營管理局」

8.23. 2003 年，原屬政務司司長轄下的效率促進組（現易名為「效率促進辦公室」）[491] 發表「公營部門與私營機構合作的簡易指引」，指政府在介入任何新合作項目前，均必須先進行一系列的評估，要求負責部門確保項目達到一定的要求。同時，公私合營項目的諮詢工作應該廣泛、全面，以及公開和透明，並向立法會相關事務委員會、區議會，以及其他法定和非法定機構、地區組織等諮詢。[492]

8.24. 為釋除公眾對於公私營合作的疑慮，小組可考慮以該指引為藍本，並徵詢政府代表、專業人士及相關持份者意見，進一步就公私營合作發展房屋制訂詳細守則，包括在招標程序、財政監管、實效評估等方面設立準則，供相關部門參考。智經相信，發揮小組的統籌及研究專長，在各界協作下確保監察持續並有效，有助提升公私合營模式的透明度。

8.25. 由於公私合營項目初期以先導形式推行，當局應在項目運作一段時間後進行檢討和評估，若檢討結果認為公私合營模式行之有效，則可長遠透過立法成立「公私合營管理局」，以法定組織形式推行有關項目，增加透明度和市民信心。

結果十一：民意支持興建公營房屋 惟公私營比例未達標

8.26. 在公私合營發展房屋土地時，房屋類型的優次如何訂定是重要考慮。根據《發展香港房屋土地意見調查》，大部分受訪市民認同香港應發展更多土地興建房屋；而較多受訪市民認為應優先興建「出租公屋」（44.3%），其次是「居屋」（21.6%）、「首置上車盤」（14.7%）、「綠置居」（10.9%）、「私樓」（5.1%）。換言之，「出

490 香港特別行政區政府：《核數條例》（第122章），版本日期：2018年6月8日，網址：https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap122!zh-Hant-HK [於2018年8月登入]。

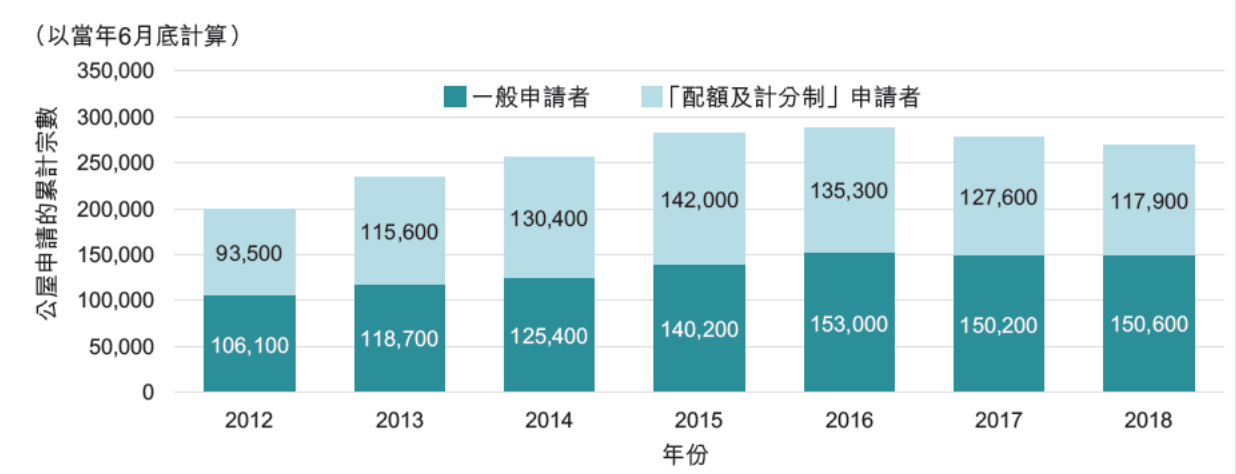
491 政務司司長辦公室轄下的效率促進組是推廣採用公私營機構合作形式的負責機構，協助各部門在提供公共服務時，考慮私營機構參與的可行性等，並提供外判服務的最佳做法。2018年4月1日，效率促進組撥歸創新及科技局，並易名為效率促進辦公室。資料來源：效率促進辦公室：《效率促進辦公室簡介》，修訂日期：2018年4月1日，網址：https://www.effo.gov.hk/tc/index.html [於2018年8月登入]。

492 Efficiency Unit (2008) *An Introductory Guide to Public Private Partnerships (PPPs)*, pp.97-99. Available from: http://www.eu.gov.hk/en/reference/publications/ppp_guide_2008.pdf [Accessed March 2018].

租公屋」和「居屋」（特別是前者）是市民心目中認為應優先興建的房屋類型。[493]

8.27. 調查出現以上結果不難解釋。過去幾年私人住宅價格及租金持續攀升，一般市民難以負擔高昂的住屋開支，對政府資助房屋的需求愈見殷切。截至 2018 年 6 月底，公屋輪候冊的累計數目為 268,500 宗，較 2012 年同期的 199,600 宗增加 34.5%。其中，一般申請者（即家庭申請者及 60 歲或以上的長者一人申請者）數目約 150,600 宗（56.1%），配額及計分制的非長者一人申請者則約 117,900 宗（43.9%），分別較 2012 年同期增加 41.9% 和 26.1%（見圖 20）。[494]

圖 20：2012 至 2018 年間公屋申請的累計宗數



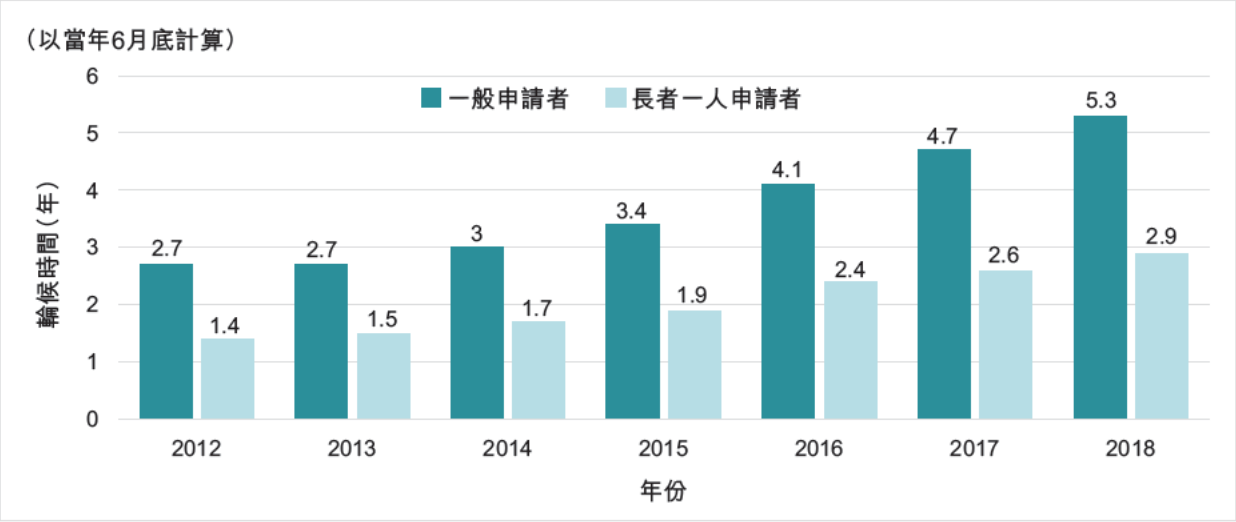
資料來源：香港房屋委員會及土地供應專責小組

493 智經研究中心：《社會普遍認同覓地建屋 對公私營合作有所顧慮》，2018年4月24日，網址：http://www.bauhinia.org/index.php/zh-HK/research/89 [於2018年8月登入]。

494 香港房屋委員會：《截至2017年6月底 一般公屋申請者安置情況的特別分析》，2017年11月24日，頁1-3，網址：https://www.housingauthority.gov.hk/tc/common/pdf/about-us/housing-authority/ha-paper-library/SHC63-17.pdf [於2018年4月登入]；土地供應專責小組：《土地需求》，2017年9月6日，頁5，文件第02/2017號；香港房屋委員會：《公屋申請數目和平均輪候時間》，修訂日期：2018年8月10日，網址：https://www.housingauthority.gov.hk/tc/about-us/publications-and-statistics/prh-applications-average-waiting-time/index.html [於2018年8月登入]。

8.28. 一般申請者的平均輪候時間亦由 2012 年 6 月底的 2.7 年增加至 2018 年 6 月底的 5.3 年，與房委會訂立的 3.0 年目標輪候時間出現明顯落差（見圖 21）。[495]

圖 21：2012 至 2018 年間公屋申請的輪候時間



資料來源：香港房屋委員會及土地供應專責小組

8.29. 資助自置居所亦是房屋階梯的重要一環，為了回應中低收入家庭的置業訴求，政府在 2011 年宣布復建居屋[496]，結果 2014 年、2016 年、2017 年及 2018 年的出售居屋單位全部出現超額認購的情況。[497]

過去十年 公營房屋整體比例低於六成

8.30. 行政長官於 2017 年《施政報告》中表明，政府會致力建立置業階梯，增加房屋供應。2017 年 12 月，政府發表《長遠房屋策略 2017 年周年進度報告》，指 2018/19 至 2027/28 年度的公私營房屋供應比例將繼續維持在 60：40，仍以公營房屋佔多。[498]

---

495 同上。

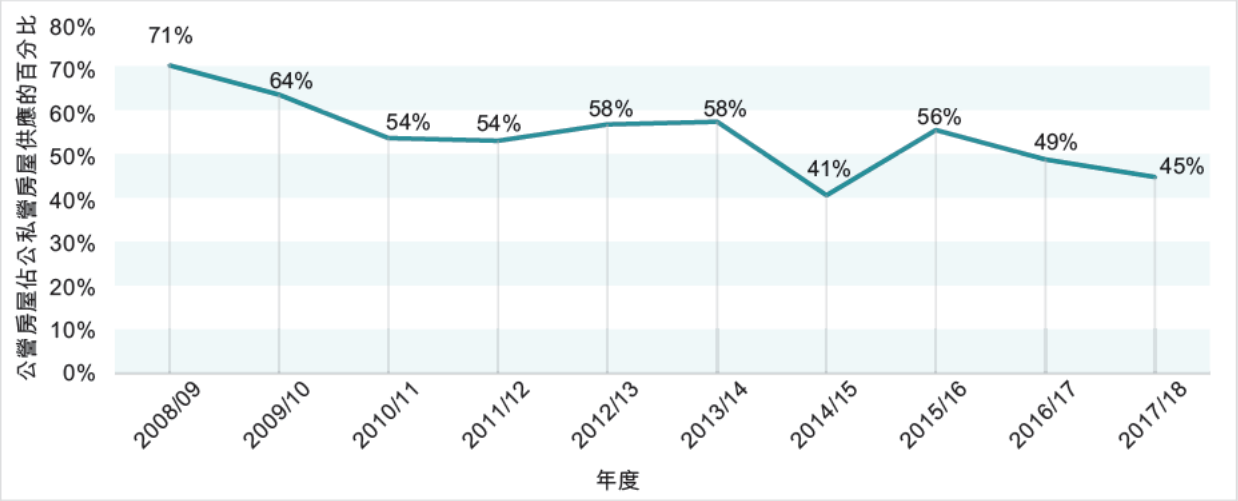
496 香港特別行政區政府：《二零　　至　二年施政報告》，2011年10月24日，網址：https://www.policyaddress.gov.hk/11-12/chi/pdf/Policy11-12.pdf [於2018年4月登入]。

497 2015年政府並無推售新居屋單位，另因應政府於2018年6月公布房屋政策新措施，香港房屋委員會於2018年7月17日通過重啟「居屋2018」的申請，讓未曾申請的合資格申請者在2018年10月提交申請，因此最終申請數字預計於11月公布。資料來源：立法會房屋事務委員會：《「綠表置居計劃」先導項目的檢討》，2018年3月5日，頁3，立法會CB(1)627/17-18(05)號文件；立法會房屋事務委員會：《擴展居者有其屋計劃第二市場至白表買家的臨時計劃的檢討》，2018年1月9日，頁3，立法會CB(1)411/17-18(04)號文件；香港房屋委員會：《出售居者有其屋計劃單位2018》，修訂日期：2018年7月30日，網址：https://hos.housingauthority.gov.hk/mini-site/hos2018/tc/index.html# [於2018年8月登入]。

498 運輸及房屋局：《長遠房屋策略2017年周年進度報告》，2017年12月，頁3-4，網址：https://www.thb.gov.hk/tc/policy/housing/policy/lths/LTHS_Annual_Progress_Report_2017.pdf [於2018年7月登入]。

8.31. 在實際落成量方面，由房委會和房協提供的公營房屋（包括出租公屋和資助出售單位）與私人住宅單位總數，在過去十年（2008/09 至 2017/18 年度）分別為 144,060 和 117,507 個單位，即公私營房屋比例為 55：45。其中，公營房屋單位數目佔整體房屋供應的百分比反覆下跌，2017/2018 年度所佔百分比（45%）更低於私營房屋（55%），與當局訂立的六四比出現落差（見圖 22）。[499]

圖 22：2008/09 至 2017/18 年度公營房屋佔公私營房屋供應的百分比



註：差餉物業估價署的私人住宅單位數據以年份計算，而房委會和房協的公營房屋單位數據以財政年度計算，因此智經在計算時，將私人住宅單位數據按月份比例以加權平均方式轉化成以財政年度計算，以作比較。

資料來源：私人住宅單位數據來自差餉物業估價署，公營房屋單位數據來自房委會和房協，再由智經計算百分比及繪圖。

建議十一：用途需利民—公私合營以公共用途為先 滿足市民急切的住屋需求

8.32. 智經認同政府房屋政策方向，即應提供更多資助房屋，故此，在公私營合作發展房屋土地時，智經建議以公共用途為先，公私營房屋比例不應低於六四比，實際比例則視乎具體地盤及周邊環境而定；除提供私人住宅外，政府亦應預留較大面積的土地興建資助房屋單位和公共設施，包括提供一定比例的「首置」單位、交通基礎建設、社區設施等，滿足市民住屋和生活需要。

8.33. 根據政府初步構思，公私營合作模式是透過地契條款，要求發展商在其擁有或從政府購買得來的土地上作混合發展，包括提供私人住宅和可負擔房屋。參考公私營合作建屋的過往經驗，沙田新市鎮當中七成土地用作公共房屋及基建發展，可見未來公私營合作模式若以發展公共用途土地為主，並非無先例可循。

499 差餉物業估價署：《物業市場統計資料》，修訂日期：2018年8月6日，網址：https://www.rvd.gov.hk/tc/property_market_statistics/completions.html；香港房屋委員會：《公營房屋實質建屋量》，修訂日期：2018年5月8日，網址：http://www.housingauthority.gov.hk/tc/about-us/publications-and-statistics/actual-public-rental-housing-production/；香港房屋協會：《每年樓宇供應》，修訂日期：2018年5月，網址：https://www.hkhs.com/tc/statistics/statistics/type/annual [於2018年8月登入]。

8.34. 前文提及，從近年公屋申請和居屋銷售情況來看，市民對資助房屋需求龐大，而根據調查結果，公屋和居屋仍然是受較多市民歡迎的房屋類別。2018 年 6 月，政府宣布修訂資助出售單位的定價政策，目標是向中低收入家庭提供更可負擔的住宅單位。公私合營項目中的公營或資助房屋，亦必須依循這一政策目標，以優先滿足社會上有迫切需要的人士。換言之，政府在增加整體房屋供應的同時，亦須考慮優先發展土地作公共用途，包括提供更多可負擔的資助房屋單位、交通基礎建設、社區設施等，為市民締造理想的安居環境（見表 26）。

表 26：「創新 PPP」項目發展的考慮因素 [500]

考慮因素	智經建議	理據
房屋類型	私人住宅和資助房屋，包括「首置」單位	• 回應市民對不同類型房屋的殷切需求
公私營房屋比例	以資助房屋為主，整體比例不低於現行政策下的 60：40，實際比例視乎具體地盤及周邊環境而定	• 私營房屋亦有需求，若隨意大幅降低私營房屋比例，或在短時間內造成樓市波動 • 房屋類型多元化有助促進社會融合（social inclusion），聯繫不同階層的人士 • 由於個別發展項目的所在地點和周邊環境有異，因此不宜為所有項目訂立統一比例，以免影響發展靈活性
	房屋比例分別按發展項目單位數量及樓面面積計算	• 單位數量和單位面積對滿足整體公營需求同樣重要，因此按單位數量及按樓面面積計算的公營房屋佔比均不少於 60% 會更為合理 • 1998 年推出的混合發展試驗計劃亦按發展項目的實際面積計算 (1)
房屋選址	部分資助房屋單位鄰近鐵路或公共運輸設施	• 按現行規劃標準，毗鄰交通基建的地段應能容納較多人口。公營房屋地積比率一般較高，加上單位面積平均較小，能在相同面積的土地上興建更多單位 (2) • 當局正嘗試於地鐵站毗鄰地段興建公營房屋，包括 2018 年推售的居屋項目啟德啟朗苑，以及研究於港鐵上蓋（小蠔灣車廠）興建公營房屋的可行性

500 土地供應專責小組：《利用私人土地的潛力》，2017年12月19日，頁3，文件第13/2017號；土地供應專責小組：《主席隨筆（8月23日）（只有中文）》，2018年8月23日，網址：https://landforhongkong.hk/tc/news/2018-08-23.php [於2018年8月登入]；香港特別行政區政府：《立法會二題：公營房屋的供應》，2018年6月20日，網址：http://www.info.gov.hk/gia/general/201806/20/P2018062000426.htm [於2018年8月登入]。

註：

（1） 私人發展商須根據訂明規格及標準，興建相當於發展項目實用面積 60% 的單位，當中 半單位（即相當於發展項目實用面積 30%）會隨機選定為資助出售房屋單位。

（2） 《香港 2030+》在估算未來 30 年的房屋需求時，假設將來所有公營房屋單位需求以較高地積比率去規劃土地，私營房屋則考慮到需要提供多元的房屋類型（包括不同面積的單位和發展密度）以滿足不同市民的住屋需要及願景。

8.35. 智經認為，在政府與發展商簽訂的地契條款中，應清晰列明「創新 PPP」項目詳情，包括雙方合作模式及擬提供的房屋類型、公私營房屋比例、房屋選址等細節，令項目具法律約束力，增強市民對公私合營模式的信心。

小結

8.36. 新界有不少於 1,000 公頃的農地為私人發展商擁有，具備發展可負擔房屋的潛力。政府表示可提供誘因，吸引發展商與政府合作，利用他們的土地發展私人住宅和可負擔房屋，惟有質疑認為該種公私合營模式會造成利益輸送，而公眾卻無從監察。此外，推行公私營合作項目涉及多個政策範疇，需要協調不同部門、專家和相關持份者，惟現時缺乏統籌及協調。

8.37. 要令公私合營模式順利推動香港房屋發展，智經認為必須加強統籌協調，並按公平和公開的原則，在方案設計、執行、監察等各階段均採取「陽光策略」，釋除公眾疑慮。在統籌和監察方面，智經建議在政府創新辦下，設立公私合營小組，並邀請跨部門及專業人士參與，確保項目受監察。另外，公私合營項目初期以先導形式推行，若該模式行之有效，長遠則可透過立法成立「公私合營管理局」，以法定組織形式推行有關項目，釋除公眾疑慮。

8.38. 此外，市民對資助房屋需求龐大，在公私營合作發展房屋土地時，智經認為應以公共用途為先，除提供私人住宅外，應預留較大面積的土地興建資助房屋和公共設施，包括提供一定比例的「首置」單位、交通基礎建設、社區設施等，滿足市民住屋和生活需要。在公私營房屋比例方面，不應低於六四比，實際比例視乎具體地盤及周邊環境而定，而且部分資助房屋應鄰近鐵路或公共運輸設施。透過以上「陽光策略」和「利民用途」的設計方案，智經期望公私合營建屋模式能夠更加透明及有效，滿足社會上有迫切住屋需要的人士。

第九章 新界新發展區項目在發展香港房屋土地的潛力、角色及政策建議

政府於 2017 年 9 月成立土地供應專責小組，評估不同土地供應選項，旨在為開發土地資源尋求共識，其中一個為中長期選項 「於新界發展更多新發展區」。該小組的公眾諮詢文件中提及，為了可在中長期提供充足及穩定的土地供應，政府將積極發展新發展區 / 新市鎮擴展項目（以下統稱為「新發展區項目」）。[501] 未來新界新發展區項目可劃分為三個區域，即新界東北新發展區、新界西北新發展區和新界北具潛力發展區。新界東北及西北新發展區已完成規劃階段，前者包括古洞北 / 粉嶺北新發展區，而後者包括洪水橋及元朗南的新發展區。至於新界北的具潛力發展區仍屬初步概念性的階段，《香港 2030+》中提出新界北為策略增長區，當中包括新田 / 落馬洲發展樞紐、文錦渡物流走廊及由香園圍、坪輋、打鼓嶺、恐龍坑及皇后山組成的新市鎮。[502]

9.2. 落實新發展區項目牽涉一個較完整的規劃及開發流程，或需時 15 至 18 年才能提供房屋土地 [503]；而有關過程涵蓋本報告所聚焦的三大政策範疇，即土地與城市規劃制度、土地徵收及土地契約修訂機制。故智經將於本章分析新市鎮的歷史與演變及未來新發展區項目的潛力與角色，並就新界新發展區項目發展提供可行的政策建議。

背景

新市鎮的歷史及發展

9.3. 新市鎮的歷史及演變與現時的新發展區項目息息相關，值得新界未來土地房屋發展借鑑。自 1970 年代起，香港共發展了九個新市鎮。當時部分徙置屋邨居住環境惡劣 [504]，加上公屋需求殷切，政府決定發展空置的新界地區，以安置新增人口及確保居住的質素得到改善。[505] 因此，時任港督麥理浩於 1972 年宣布推行「十年建屋計劃」，期望於 1980 年代中期為 180 萬人口提供公營房屋，而位於新界地

501 土地供應專責小組：《增闢土地 你我抉擇》，2018年4月，頁60。

502 同上，頁61。

503 土地供應專責小組：《善用現有土地》，2017年11月16日，頁32，文件第10/2017號。

504 徙置屋邨/大廈屬香港早期公營房屋，首批共八幢六層高的徙置大廈於1954年年底建成，為本港公營房屋發展計劃揭開序幕。資料來源：香港房屋委員會：《石硤尾邨歷史背景》，2009年，網址：https://www.housingauthority.gov.hk/hdw/b5/aboutus/events/community/heritage/about.html [於2018年7月登入]。

505 Lands Department (1984) *Town Planning in Hong Kong*, p.26.

區的新市鎮隨即成為重點發展區域[506]，促使政府決定加快推行建設新市鎮及擴充墟市計劃。[507]

9.4. 上述的九個新市鎮可劃分為三代。荃灣、沙田和屯門為第一代新市鎮，於70年代初期開始發展；第二代新市鎮包括大埔、粉嶺/上水及元朗，於1970年代後期展開工程；第三代新市鎮則包括將軍澳、天水圍和東涌，其發展工程於1980及1990年代展開。[508] 現時，新市鎮約有352.7萬人，為全港約五成人口提供居所（見表27）。

表27：新市鎮發展面積及人口數據

新市鎮	發展面積（公頃）	目前人口（萬）
荃灣	3,286	80.3
沙田	3,591	70.1
屯門	3,266	51.7
大埔	3,006	28.1
粉嶺/上水	667	25.9
元朗	561	17.2
天水圍	406	28.6
將軍澳	1,718	41.0
東涌	245	9.8
總數	16,746	352.7

註：(1) 沙田的各項資料已經包括馬鞍山。

資料來源：數據來自香港便覽2018，再由智經計算總和

506 當時所提及位於新界地區的新市鎮為（i）荃灣、青衣及葵涌；（ii）沙田；以及（iii）青山（Castle Peak）。資料來源：Legislative Council (1972). The Legislative Council Debates Official Report, *The Session of the Legislative Council of Hong Kong which opened 18th October 1972*, pp.3-5. Available from: http://www.legco.gov.hk/yr72-73/h721018.pdf [Accessed July 2018].

507 Lands Department (1984) *Town Planning in Hong Kong*, p.13.

508 香港特別行政區政府：《香港便覽：新市鎮、新發展區及市區發展計劃》，修訂日期：2018年5月，網址：https://www.gov.hk/tc/about/abouthk/factsheets/docs/towns&urban_developments.pdf [於2018年8月登入]。

建設新市鎮的目的及原則

9.5. 綜觀以上所述，發展新市鎮的主要目的可分別歸納為（1）配合「十年建屋計劃」，以應付人口增長的需求以及（2）透過將人口遷往新界，紓緩市區擠迫的居住空間及環境問題。[509]

9.6. 當時，新市鎮的發展原則為達致「自給自足」及「均衡發展」兩大方向，即提供理想居住環境及減少市民交通往來。就「自給自足」原則而言，每個新市鎮應有所需的消費、娛樂、社區設施等，令居民能夠於區內滿足日常所需；「均衡發展」則指新市鎮內需提供足夠的就業機會，同時需有不同而有合適比例的房屋類型，包括公 / 私營房屋、高 / 低密度住宅、租住 / 自置房屋等，以促進社區融合。在發展房屋土地方面，政府早年已經提及公私營房屋比例應盡量維持六四比，但亦可享有彈性，以迎合地區發展需要。同時，政府亦指出不論將來會否出現不可預期的社會因素，新市鎮亦應該遵從上述的原則進行規劃，以平衡社區長遠發展，令市民擁有一個舒適的休閒、居住及工作環境。[510]

與新市鎮規劃相關的政府部門

9.7. 香港早期有關土地、交通工程、城市規劃及屋宇事宜均由工務司署負責。直至 1973 年，為實踐「十年建屋計劃」的大規模發展，政府成立隸屬於工務司署的新界拓展署[511]，負責規劃、統籌及執行新市鎮發展計劃，以加快建設荃灣、沙田及屯門，並逐步將三個原屬墟市的地區，包括大埔、粉嶺 / 上水及元朗，亦一併發展為新市鎮。[512]

9.8. 新界拓展署乃涉及多項專業範疇的政府部門，負責處理關於新市鎮發展計劃，以及新界地區其他發展項目的所有行政、專業及財政事宜。當中主要工作涵蓋設計、籌備及檢視新市鎮發展計劃、統籌建築及工程顧問的工作，甚至與其他政府部門統籌相關項目，如提供可發展土地、道路、渠務等一切所需基礎建設。[513] 其轄下亦有多個按個別新市鎮發展計劃而設立的拓展處及新界發展科。[514]

9.9. 各個拓展處由工程策劃總監負責協調旗下的專業團隊，如建築師、規劃師、工程師和其他專業人士。新界拓展署內的規劃人員則主要處理地區層面規劃及於新

509 Lands Department (1984) *Town Planning in Hong Kong*, p.26.

510 同上，頁26-27。

511 由 位處長（Director）領導由規劃師、工程師及建築師組成的團隊。資料來源：同上，頁26。

512 同上。

513 同上，頁15。

514 新界發展科處理新界地區中非新市鎮發展計劃範圍內的發展項目。資料來源：同上。

市鎮或指定鄉郊地區制定發展管制，包括擬備符合法定圖則及《規劃標準》要求的發展大綱，並向各政府部門及公眾人士等提供規劃建議。[515]

9.10. 政府於 1980 年代陸續進行架構重組，於 1986 年將新界拓展署與 1980 年成立的的市區拓展署合併，命名為拓展署。拓展署負責新市鎮、鄉鎮和市區大型新拓展區發展計劃，統籌各政府部門和公用事業機構的工作，確保各個階段的發展計劃完成時，主要的基建和社區設施已一應俱全，可供遷入的居民使用。此外，拓展署還須監察發展區土地平整和基建工程的設計及施工情況。[516] 其後，拓展署於 1990 年將其承擔的規劃工作轉移至新成立的規劃署。[517]

9.11. 隨著香港首兩代的新市鎮發展計劃於回歸初期已大致完成，政府逐步檢討部門架構。為促進效率、配合本港日後的發展需要，及節省公帑[518]，立法會最終於 2004 年通過將土木工程署與拓展署合併為土木工程拓展署，負責香港主要基建及拓展工程。[519]

「新市鎮」轉型「新發展區」

9.12. 為迎合未來發展需要，並為可持續發展創造有利條件，政府於 1990 年展開《全港發展策略檢討》（下稱「檢討報告」），檢視規劃方向，並於 1996 年公布檢討報告。檢討報告提出應結合市區重建、利用新市鎮剩餘發展空間、進一步填海造地，及開發位於市區與新界地區的策略增長區的方案，當中便提及有必要全面審視新界東北及西北地區的發展潛力。[520]

9.13. 檢討報告公布後兩年，政府於 1998 年開展《新界東北規劃及發展研究》（下稱「《新界東北研究》」），選定古洞北、粉嶺北及坪輋 / 打鼓嶺為新發展區。其後由於人口增長放緩，而房屋需求亦較 1990 年代後期預料為低，政府於 2003 年暫時擱置發展計劃。[521] 及至 2007 年，《香港 2030》研究提出，隨著人口增長放緩

515 Lands Department (1984) *Town Planning in Hong Kong*, p.26.

516 立法會規劃地政及工程事務委員會：《土木工程署與拓展署的合併》，2004年1月27日，頁1-3及10-11，立法會CB(1) 813/03-04(06)號文件。

517 Territory Development Department (1993) *20 Years of New Town Development*, p.5.

518 立法會規劃地政及工程事務委員會：《土木工程署與拓展署的合併》，2004年1月27日，頁1-3，立法會CB(1) 813/03-04(06)號文件。

519 香港特別行政區政府：《土木工程署與拓展署合併》，2004年7月1日，網址：http://www.info.gov.hk/gia/general/200407/01/0630235.htm [於2018年9月登入]。

520 Planning, Environment and Lands Bureau (1998) *Territorial Development Strategy Review - A Response to Change and Challenges: Final Executive Report*, pp.15, 20-21.

521 立法會發展事務委員會：《新界東北新發展區規劃及工程研究》，2008年2月26日，頁2-3，立法會CB(1)860/07-08(03)號文件。

及透過其他途徑提供發展空間，當局已經不必再推行如新市鎮般的大型發展計劃。惟長遠而言仍需要發展新界北部地區，故建議恢復進行新界東北新發展區的建設，以滿足居住的需要，以及把握新界北部的策略性位置，增加香港與內地社會及經濟的聯繫。[522]

9.14. 在規劃範圍上，新發展區項目屬小型新市鎮發展，發展規模將不及沙田、大埔等傳統新市鎮的大小（見表 28）；另一方面，為提供另類生活形式，新發展區項目將不會採用高密度規劃策略，改為低至中密度發展。[523]

表 28：選定新市鎮與新發展區項目發展面積的比較

新市鎮	發展面積（公頃）	新發展區項目	預計發展面積（公頃）
沙田（第一代）	3,591	古洞北	320
大埔（第二代）	3,006	粉嶺北	
將軍澳（第三代）	1,718	洪水橋	441

資料來源：香港便覽、發展局和規劃署

與新發展區項目規劃相關的政府部門

9.15. 現時本港新發展區項目的各項規劃研究及前期工程項目主要由規劃署及土木工程拓展署負責。規劃署負責擬備各類法定圖則，為土地的適當用途和發展提供指引，亦會進行土地用途檢討及監督規劃研究等工作，為其他政府部門提供策略規劃的意見。[524] 土木工程拓展署的職責之一是監督發展計劃的工作，包括初步技術可行性研究、工程勘探研究、土地平整等。[525]

9.16. 以新界東北發展區為例，規劃署於 1998 年進行《新界東北研究》並於 2008 年與土木工程拓展署合作，處理新界東北新發展區規劃及工程研究，並就各階段進行公眾參與活動，進行諮詢及整理所收集的意見，以為新發展區項目擬備分區大綱草圖；另一方面，土木工程拓展署亦會負責地盤平整及基礎設施工程，以配合新發展區項目發展，包括道路、排水、排污、供水、公用事業設施與環境美化工程

522 立法會：《香港2030：規劃遠景與策略最後報告》，2007年10月，頁4-5，檔號:(20) in DEVB (PL-P) 50/01/126 Pt.34.

523 立法會發展事務委員會：《新發展區》，2007年11月27日，頁2，立法會CB(1)297/07-08(05)號文件；立法會發展事務委員會：《會議紀要》，2007年11月27日，頁13，立法會 CB(1)606/07-08號文件。

524 規劃署：《香港便覽：城市規劃》，修訂日期：2018年5月4日，網址：https://www.pland.gov.hk/pland_tc/press/publication/hkfacts/index.html [於2018年9月登入]。

525 土木工程拓展署：《北拓展處》，修訂日期：2017年12月20日，網址： https://www.cedd.gov.hk/tc/about/organisation/org_rdo_ndo.html [於2018年9月登入]。

等。[526]

新界新發展區項目的潛力和角色

9.17. 現時新界的發展主要可以分為新發展區及具發展潛力地區的兩類大型發展項目，涵蓋新界北、新界東北及新界西北合共 1,666 公頃土地，預算可容納 73 萬人口，具極高潛力作完整規劃及開發，估計需時最少 15 年（見表 29）。新發展區項目包括位於新界東北的古洞北 / 粉嶺北新發展區，以及位於新界西北的洪水橋及元朗南新發展區，其發展範圍共約 946 公頃，估計於 2023 至 2038 年間提供近 20 萬個房屋單位。[527] 至於新界北的具潛力發展區，《香港 2030+》中提出這發展區將成為策略增長區，發展範圍包括新田 / 落馬洲發展樞紐、文錦渡物流走廊及由香園圍、坪輋、打鼓嶺、恐龍坑及皇后山組成的新市鎮，總發展面積佔 720 公頃，在均衡人口及高就業的發展情景下，預算可容納 25.5 萬人，並提供 21 萬個就業機會。[528]

9.18. 汲取以往新市鎮的發展經驗，新發展區項目在規劃發展上要有更清晰的定位，避免發展過於單一。各新發展區項目的發展定位主要配合《香港 2030+》建議的空間發展模式（見圖 23）。[529] 空間發展模式指在香港不同區域規劃作不同的經濟產業發展，當中包括三條發展軸，即西部經濟走廊、東部知識及科技走廊，以及北部經濟帶。西部經濟走廊主要針對通往世界及區域地區的經濟機遇，東部知識及科技走廊把握發展高科技及知識型產業，而北部經濟帶則針對新界北發展，發展現代物流、科研及倉儲等新興產業。

9.19. 未來新發展區項目將配合空間發展模式的規劃，在發展經濟產業上會有特定的定位。以洪水橋新發展區為例，此區屬於西區的物流走廊，因此被規劃為商業及現代物流的發展。至於東部的知識及科技走廊，由香園圍、坪輋、打鼓嶺、恐龍坑及皇后山組成的新市鎮，會為附近的科學園及工業邨提供住宅及社區設施。[530] 由此可見，新界的新發展區項目各有不同的定位，提供多元化的就業機會，並發揮互補的作用，藉以配合香港的長遠經濟發展。

526 土木工程拓展署：《古洞北及粉嶺北新發展區第　期地盤平整和基礎設施工程》，修訂日期： 2017年12月20日，網址：https://www.cedd.gov.hk/tc/projects/major/nt/7759cl.html [於2018年8月登入]。

527 土地供應專責小組：《增闢土地 你我抉擇》，2018年4月，頁37、60及61。

528 同上，頁37及61。

529 規劃署：《概念性空間框架》，2017年7月1日，網址：https://www.hk2030plus.hk/TC/conceptual.htm [於2018年8月登入]。

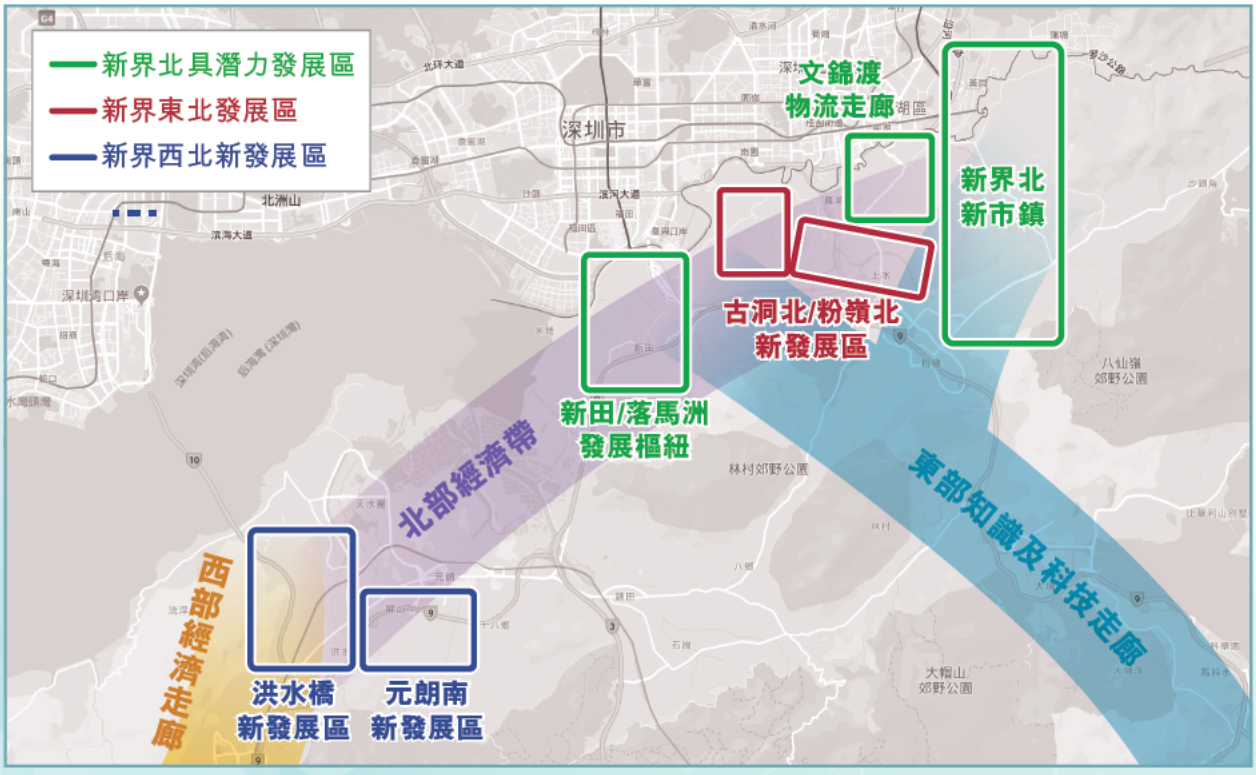
530 土木工程拓展署及規劃署：《發展新界北部地區：初步可行性研究　行政摘要》，2017年12月，頁9，網址：https://www.pland.gov.hk/pland_en/p_study/comp_s/ntn_study/ntn_es(chi).pdf [於2018年8月登入]。

表 29：新界新發展區項目預計數據及資料

地區	發展項目	發展面積（公頃）	人口	就業機會	發展軸
新界北具發展潛力地區	新田 / 落馬洲發展樞紐	175	55,000	80,000	東部知識及科技走廊
	文錦渡物流走廊	35	/	4,000	北部經濟帶
	由香園圍、坪輋、打鼓嶺、恐龍坑及皇后山組成的新市鎮	510	200,000	130,000	北部經濟帶與東部知識及科技走廊的交匯點
新界東北新發展區	古洞北	320	105,500	31,200	東部知識及科技走廊
	粉嶺北		71,400	6,500	北部經濟帶
新界西北	洪水橋	441	218,000	150,000	西部經濟物流走廊
新發展區	元朗南	185	85,000	10,800	西部經濟走廊
	總　數	1,666	734,900	412,500	

資料來源：數據來自發展局、規劃署、土木工程拓展署、城規會、立法會和土地供應專責小組，再由智經計算總和

圖 23：新界發展區項目範圍及空間發展模式



資料來源：發展局和規劃署

結果十二：新發展區項目需統籌 協作功能待發揮

統籌新市鎮發展至關重要

9.20. 於 1980 年代成立的拓展署（及其前身「新界拓展署」）為過去新市鎮發展扮演至關重要的角色。現時，古洞北及粉嶺北新發展區屬土木工程拓展署轄下北拓展處的管理範圍[531]，惟土木工程拓展署並未有就上述的新發展區項目設立專門負責統籌規劃發展的辦事處（請參閱第 9.7 段）。參照目前政府架構，部分專責機構與過往新界拓展署職能相近，或許為未來如何有效執行新發展區項目內各項工作帶來啟示。

9.21. 近年，政府亦有按個別發展地區而成立專責的發展辦事處。發展局工務科轄下的起動九龍東辦事處於 2012 年 6 月正式成立，該辦事處由不同專業界別人士組成，包括規劃師、工程師、建築師等。辦事處主要職責是督導九龍東策略層面的規劃，倡議九龍東的概念總綱計劃，並推動各項建議的落實，和探討策略性修訂區內法定圖則的方案。成立的原因之一，是觀塘和九龍灣大部分發展用地均為私人擁有，亦有業權分散的問題，故政府在其規劃、設計和管理上，需與市民保持更緊密的互動關係，藉以為該區提供更好的規劃及發展環境。[532] 另外，土木工程拓展署東拓展處轄下亦設有「啟德辦事處」，集中帶領和監督啟德發展計劃的協調和推展工作，使各項工程順利實施。[533]

9.22. 新界地區方面，鑑於未來大嶼山發展項目將陸續展開，為求更妥善統籌各局及部門和作全面規劃，土木工程拓展署於 2017 年 12 月 1 日設立一個跨界別的可持續大嶼辦事處，以加強人力和管理督導工作，負責統籌、規劃和推行各項計劃。[534] 同時，政府亦表示該辦事處會匯集工程、規劃、保育及其他專業人員，以更有效地

531 土木工程拓展署：《北拓展處》，修訂日期：2017年12月20日，網址：https://www.cedd.gov.hk/tc/about/organisation/org_rdo_ndo.html [於2018年8月登入]。

532 香港特別行政區政府：《成立起動九龍東辦事處　全速推展九龍東轉型》，2012年6月7日，網址：http://www.info.gov.hk/gia/general/201206/07/P201206070327.htm [於2018年8月登入]。

533 土木工程拓展署啟德辦事處：《我們的使命》，修訂日期：2018年8月，網址：http://www.ktd.gov.hk/tchina/index.html [於2018年8月登入]。

534 土木工程拓展署可持續大嶼辦事處：《關於可持續大嶼辦事處》，2017年，網址：http://www.lantau.gov.hk/tc/index.html [於2018年8月登入]。

制訂實施計劃。[535]

9.23. 由此可見，政府曾認真思量如何調整新市鎮概念，並將之與新發展區項目結合，以適應社會、經濟及環境需要。政府亦表示新發展區項目需以一個比較前瞻性規劃，配合社會未來的發展需要，例如以一個公私營合作的模式作多元化發展。[536] 從落實各項已規劃或正進行研究的新發展區項目而言，政府需謹慎研究如何借鑑新市鎮發展項目的可取之處，並考慮設立一個跨界別的專責辦事處，以有效落實發展計劃。

建議十二：跨界別協作—成立「重塑新界新發展區辦事處」引導及統籌新發展區項目

9.24. 智經建議於發展局轄下成立「重塑新界新發展區辦事處」（下稱「發展辦事處」），旨在引領、統籌及監管有關新發展區的發展工作。現時新界的規劃工作主要由規劃署及拓展署負責。惟長遠的新界地區規劃與發展不限於制定法定圖則或進行工程可行性研究的工作，新發展區項目的工作亦包括與業權人的磋商、配合該區策略性位置的產業發展，以至生態文化保育等。這些工作均需要與不同政府部門、私營機構、專業人士及公眾合作。因此，發展辦事處在統籌方面擔當重要的角色。

9.25. 在規劃層面，發展辦事處須與規劃署協調不同發展區的規劃，並整合和配合跨區的規劃，旨在依循大綱的願景及發展原則帶動新界的發展。在執行層面，發展辦事處更須發揮監督與統籌的角色，協調跨部門合作，監督各種工程項目，向私人發展商提供意見及協調服務，以及就特定發展項目與公眾及當地居民進行諮詢。

9.26. 成立專責辦事處引領新發展區項目的發展，在香港及外地亦有先例。在1973年，政府為配合「十年建屋計劃」成立工務司署轄下的新界拓展署，旨在引導策略規劃、統籌及實施新市鎮的發展計劃。在2012年成立的起動九龍東辦事處，則負責引導及統籌九龍東轉型的工作，旨在將當區發展成為另一個核心商業區。[537] 在新加坡，政府於2008年將裕廊湖區（Jurong Lake District）界定為具發展潛力，希望將其打造成新加坡的第二個中央商業區，並藉建設馬新高速鐵路，將該區

535 可持續大嶼辦事處進行規劃、研究/評估、設計及招標，並予以推展；亦會妥善管理與現有工程項目的協調配合事宜，以確保順利完成。同時，辦事處將須提供專業及技術支援，以制訂各法定《分區計劃大綱圖》和行政土地用途圖則，並進行公眾及持份者參與活動，以及相關法定程序。資料來源：立法會發展事務委員會：《在土木工程拓展署設立可持續大嶼辦事處及重組現有各拓展處的人手編制建議》，2016年11月22日，頁4-5，立法會CB(1)133/16-17(06)號文件。

536 香港特別行政區政府：《立法會：發展局局長就《施政報告》致謝議案致辭全文（只有中文）》，2007年10月26日，網址：http://www.info.gov.hk/gia/general/200710/26/P200710260295.htm [於2018年8月登入]。

537 起動九龍東辦事處：《設立起動九龍東辦事處》，修訂日期：2018年7月31日，網址：https://www.ekeo.gov.hk/tc/about_ekeo/ekeo.html [於2018年8月登入]。

與馬來西亞接軌，促進兩國經濟合作。[538] 當地負責規劃發展的市區重建局（Urban Redevelopment Authority），預示到發展項目需要與私人機構及當區市民的緊密協作，故成立督導委員會以領導及統籌發展區的相關規劃。[539] 由此可見，本港及外地皆有成立專責辦事處以帶領新發展區項目發展的例子。發展辦事處的統籌及引導角色，有利規劃願景的落實，將發展原則轉化於政策上。

發展辦事處的擬議架構

9.27. 發展辦事處的架構可參考「起動九龍東辦事處」，於發展局轄下成立，並由常任秘書長（工務）領導發展辦事處。智經認為這架構安排能讓新界發展直接由發展局管轄，有助更有效地統籌和協調不同相關部門在規劃和執行層面推展新界新發展區項目。

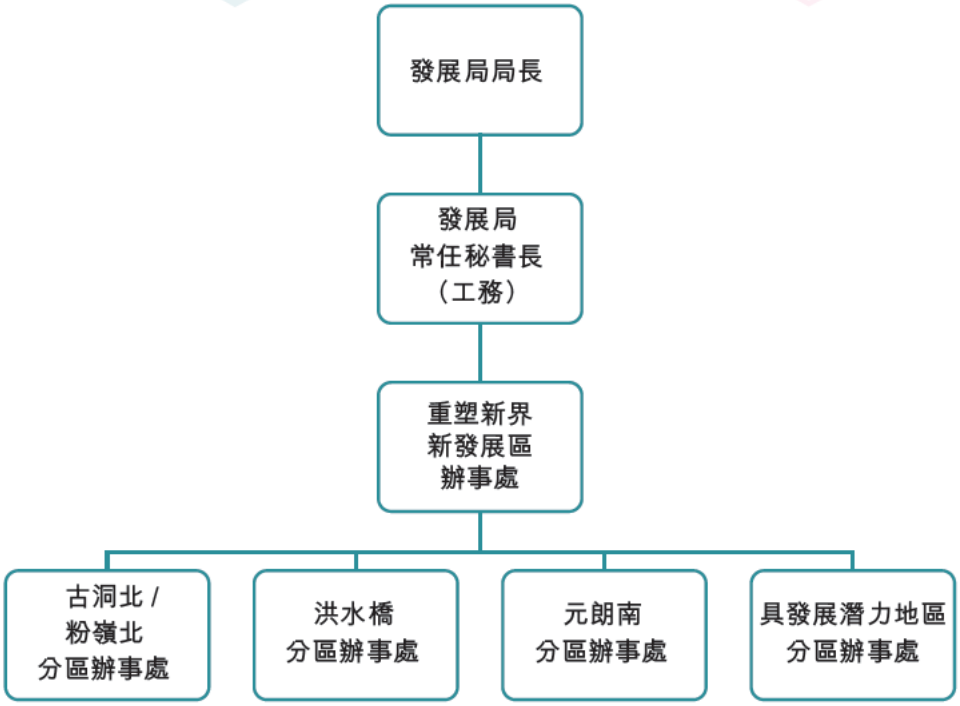
9.28. 智經建議發展辦事處可以根據各發展區而設置分區辦事處。參考前工務司署轄下的新界拓展署，其辦事處於新界設有總部，另根據不同新市鎮的發展項目而分工，例如荃灣、沙田及屯門新市鎮均設立了分區發展辦事處。[540] 因此，發展辦事處可依照現時政府正在規劃的新發展區項目及已物色具發展潛力地區而分成不同的分區辦事處（見圖 24）。成員應包括不同政府官員及廣納跨界別的專業人士以提供行政及規劃發展上的支援及意見。在行政方面，政府專員可負責協調跨部門合作、籌辦公眾諮詢活動，以及監管發展過程。在規劃發展方面，辦事處的專業人士，例如規劃師、工程師、建築師及城市設計師，需進行相關研究、制定規劃大綱及藍圖，以及管理及監察工程項目等工作。

538 Jurong Lake District (2018) *Plans for Jurlong Lake District and Beyond*. Available from: https://www.jld.sg/news-and-media/news-releases/news/~/media/BD2D3EC26C194A8EBFD6CB4EEE142584.ashx [Accessed August 2018].

539 Jurong Lake District (2018) *Steering Committee Formed for Jurong Lake District Developments*. Available from: https://www.jld.sg/news-and-media/news-releases/news/pr14-63 [Accessed on August 2018].

540 Lands Department (1984) *Town Planning in Hong Kong*, p.12.

圖 24：發展辦事處擬議架構



結果十三：發展原則未完善 城市宜居度待提升

發展原則落實的挑戰

9.29. 根據「均衡發展」的理念，房屋種類及社區設施均需要顧及到不同階層的需要，才可促進社會融合。可是若規劃時未能配合社會的轉變，或會無法實現新市鎮原來的規劃目標。

9.30. 以天水圍新市鎮為例，當時政府規劃時打算將當區公私營房屋比例定為六四比。但因本地製造業北遷，原本預留作工業區的工業用地改為興建房屋，故將原定的公私營房屋比例調較至七三比。其後更因政府停建居屋，公營房屋比例增至八成半，令到區內大部分人口為基層市民。[541] 另一方面，天水圍新市鎮的基礎設施欠奉，區內的設施分布一度嚴重失衡，而且缺乏家庭支援服務，未能顧及青年及單親家庭的需要。社會福利署於 2004 年檢討天水圍的家庭服務時亦表示，天水圍是虐兒、單親家庭、失業綜援和新來港定居家庭個案數目最多的三個地區之一。[542] 政府及後承認其規劃失衡 [543]，以致天水圍曾有「悲情城市」之名。

541 Law, C.K., et al. (2009) *A Study on Tin Shui Wai New Town*. Department of Social Work and Social Administration, University of Hong Kong, pp.29-31. Available from: https://www.pland.gov.hk/pland_en/p_study/comp_s/tsw/r3.pdf [Accessed August 2018].

542 立法會福利事務委員會：《天水圍家庭服務檢討小組報告》，2004年11月22日，頁10，立法會CB(2)262/04-05(01)號文件。

543 香港特別行政區政府：《立法會：發展局局長就《施政報告》致謝議案致辭全文（只有中文）》，2007年10月26日，網址：http://www.info.gov.hk/gia/general/200710/26/P200710260295.htm [於2018年8月登入]。

9.31. 因此，儘管社會對公營房屋需求殷切，但規劃新發展區項目時仍需有均衡的社區組合和房屋種類，以及適切的城市設計概念，包括整體公共及社區設施的布局，以確保社區的均衡發展，並能為社會各階層、年齡層及不同需要的人士提供服務。[544]

社區設施布局對生活模式的影響

9.32. 在社區設施的層面，新市鎮規劃時會根據《規劃標準》的指引而提供基礎設施。《規劃標準》就康樂、休憩用地、綠化地區和公用設施均設有供應準則，而其供應的準則主要為服務人口的數量及交通便利的位置。[545] 因此，《規劃標準》是在社區設施供應方面落實「自給自足」和「均衡發展」兩大原則的行動方針。惟「自給自足」和「均衡發展」，未能全面地反映宜居城市的生活模式。以屯門及天水圍為例，在新市鎮落實初期，即使社區設施供應能符合《規劃標準》的水平，當區居民認為社區空間的孤立感（sense of isolation）令到生活環境缺乏活力。[546]

9.33. 在社區設施的層面，新市鎮社區環境感到疏離可從設施布局的角度分析。以天水圍為例，該區的格局原意是將日常店鋪及社區服務集中於商場內，以便利市民滿足日常所需。反之，這設施布局的安排使街道上缺乏店鋪，導致社區缺乏活力。雖然天水圍社區有提供公園及公共空間，但街道是不同社區之間的聯繫，而街上的店鋪更是居民談天及交流的聚腳點。[547] 因此，街道上缺乏店鋪，令居民少了機會在街上逗留，難以帶動社區之間的互動，故在設施布局上未能充分營造社區活力。

9.34 社區及公共設施的布局對市民的生活習慣和生活模式舉足輕重。過往一些新市鎮在行人路及單車徑的規劃亦有其可取之處。沙田新市鎮擁有一個較完整的單車及行人網絡，該區將單車徑與行人路並行，這些路徑將不同屋邨連接到市中心、

544 規劃署及土木工程拓展署：《新界東北新發展區規劃及工程研究　勘查研究：第三階段公眾參與報告》，頁27-30，網址：http://www.nentnda.gov.hk/doc/pe/PER3_c.pdf [於2018年8月登入]。

545 規劃署：《香港規劃標準與準則　第四章：康樂、休憩用地及綠化》，修定日期：2015年10月，頁11及15，網址： https://www.pland.gov.hk/pland_tc/tech_doc/hkpsg/full/pdf/ch4.pdf；規劃署：《香港規劃標準與準則　第七章：公用設施》，修定日期：2015年3月，頁14，網址：https://www.pland.gov.hk/pland_tc/tech_doc/hkpsg/full/pdf/ch7.pdf [於2018年8月登入]。

546 Chow, W. S., Nelson (1988) *The Quality of Life of Tuen Mun Inhabitants*, Asian Public Administration, Vol. 10(2), p.201; Law, C.K., et al. (2009) *A Study on Tin Shui Wai New Town*. Department of Social Work and Social Administration, University of Hong Kong, pp.43-44. Available from: https://www.pland.gov.hk/pland_en/p_study/comp_s/tsw/r3.pdf [Accessed August 2018].

547 Law, C.K., et al. (2009) *A Study on Tin Shui Wai New Town*. Department of Social Work and Social Administration, University of Hong Kong, p.xvii. Available from: https://www.pland.gov.hk/pland_en/p_study/comp_s/tsw/r3.pdf [Accessed August 2018].

康樂休閒設施及交通車站，形成一個以單車或步行便可四通八達的社區。[548] 另外，沙田新市鎮在城門河旁邊設置單車及行人路徑，將區內的自然生態融入於社區空間之中。[549] 以上的社區設施布局令市民無需只依賴車輛，更能以步行或單車代步的方式到達區內不同地方，從而營造更健康及具活力的生活環境，故這種設施及社區布局的模式能作為後車之鑑。

建議十三：以人為本—20 分鐘文化、休閒、生態社區生活圈 創造宜行、易達、宜居城市

以人為本的宜居城市

9.35. 新發展區項目的宜居度與市民的生活質素息息相關，隨著市民對生活有更高的要求，房屋及土地規劃更須精益求精，不應只停留於傳統新市鎮的發展原則。前文提及傳統新市鎮「自給自足」和「均衡發展」的發展原則固然仍需重視，但單靠這兩個原則在營造社區活力及宜居環境上仍有其限制。提升宜居度涉及的範圍不止於此，故智經建議發展新界時更應就文化、休閒和生態方面加以考慮，強調以人為本的方向締造宜居城市（見圖 25）。

9.36. 在文化層面，智經認為新發展區項目除了提供一般的文化設施外（如文娛中心、圖書館、博物館），政府亦應從城市設計方面著手，透過保留當區的文化，美化新發展區項目的環境，為社區注入特色。以新界東北新發展區為例，區內有不少文化遺產，包括居石侯公祠、金錢村神壇、河上鄉等。[550] 這些地方均具歷史價值，並帶有不同的建築特色。智經建議在規劃新發展區項目時應適度保留一些具歷史價值的建築物，而在設計房屋及街道時，亦可參考這些傳統的建築特色，注入相關元素。藉着考慮及配合新界原有的文化，新發展區項目發展不只流於提供基本文化設施的配套，而是保育當區的文化歷史建築物，並將其特色應用於城市的建築形態及設計中，繼而創造更多彩色文化地區。這能為新發展區項目注入個性，避免單一的發展樣貌，令市民的住屋及生活環境增添美感及更多元化。

9.37. 新界擁有豐富的自然生態資源，例如有風水林、河道、農地。[551] 若在發展新界時能將之融入於市民生活中，令當區更添休閒舒適。新發展區項目內的綠地

548 Zacharias, J. (2004) *Generating Urban Lifestyle: The Case of Hong Kong New-Town Design and Local Travel Behavior*, Journal of Urban Design, Vol. 10(3), pp.371-386.

549 Hills, P., Yeh, A. (1978) *New Town Developments in Hong Kong*, Built Environment, Vol. 9(3), pp.266-277.

550 規劃署：《地區樣貌》，2011年，頁3，網址：https://www.pland.gov.hk/pland_tc/press/educational/teachingkit/WorkSheet/Potentials_for_New_Development_tc.pdf [於2018年8月登入]。

551 發展局、規劃署及土木工程拓展署：《新界北發展　初步概念》，2016年，頁16，網址：https://www.hk2030plus.hk/TC/document/NTN_TC.pdf [於2018年8月登入]。

可結合市區外的自然地帶，形成綠色走廊，或在區內保留綠地以作中央公園，令市民更容易接近大自然，生活環境更賞心悅目。另外，政府亦可將已渠道化的河道活化[552]，從而為新發展區項目增添藍色走廊。[553] 為方便及鼓勵市民享用這些自然資源，政府可於河畔及綠地上設置休憩設施，令新發展區項目有更多休閒空間。這些公共空間能增加市民之間的互動，為市區增添活力。結合自然資源於新界的發展，旨在尊重新界的生態特色，並透過提供更多藍綠網絡及公共空間令市民能感受城鄉共生的生活，不是居於「石屎森林」，而是「田園都市」。

9.38. 總括來說，政府應旨在配合「自給自足」及「均衡發展」的原則，從以人為本的角度發展新發展區項目，並注入文化、休閒及生態的元素，令社區的生活環境更多元化，讓市民在生活模式上更多選擇，從而提升市民的生活質素。

圖 25：20 分鐘社區生活圈的概念



以「20 分鐘社區生活圈」為行動方針

9.39. 誠然，政府近年亦有將上述文化、休閒及生態的層面納入規劃考慮中，惟缺乏具體的行動方針，令落實時未見成效。以《香港 2030+》中提出新界北發展概念為例，報告亦有提及未來新發展區項目需締造一個自然生態保育及適宜步行的城市。[554] 但報告除了提出這些概念外，並未有建議如何落實建造具文化色彩，綠化優美及四通八達的宜居城市。

9.40. 為免重蹈一些新市鎮公共設施規劃失衡的覆轍，智經認為建設以人為本的宜居城市需有具體行動方針的支配，方可將其概念轉化於市民生活中。因此，智經

552 新界北河道包括梧桐河、麻笏河、丹山河、雙魚河及平原河。資料來源：同上，頁8。

553 綠色走廊指的是區內的綠地組成的綠化地帶，而藍色走廊則是區內流水的地方，如河道、湖泊等。資料來源：同上，頁16。

554 同上，頁15-16。

建議以「20 分鐘社區生活圈」為基礎、文化、休閒及生態的相關設施布局提供規劃準則，並將此概念納入《規劃標準》中，旨在令《規劃標準》在設施布局上更全面地針對以人為本及宜居城市的目標。

9.41. 「20 分鐘社區生活圈」是指市民可於短時間內到不同範疇的社區設施，締造一個步行或單車可達，易達便捷的城市。假設行人的步速為每小時 3.2 公里，20 分鐘的步行距離可達 1,070 米。[555] 若以休閒的速度踏單車，即時速每小時 15 公里，20分鐘的車程可達 5 公里。[556] 因此，20 分鐘社區生活圈的目標，旨在讓市民主要透過步行，在短距離和短時間內滿足到日常所需及享受到文化自然的空間。

9.42. 20 分鐘社區生活圈的概念亦是外地邁向宜居城市為目標的趨勢。[557] 早於 1996 年，在美國舉行的新城市主義大會（Congress for the New Urbanism）公布了《新城市主義憲章》（Charter of the New Urbanism），當中提出社區的規劃及設施布局應鼓勵市民透過步行來貫串日常活動，旨在締造一個身心健康、充滿活力及綜合完善的社區。[558] 其後，不同國家均有響應生活圈的概念，在大部分港人嚮往的外國生活模式 [559]，包括美國、加拿大及澳洲一致為落實 10 至 20 分鐘生活圈而訂立行動方針。[560] 故此，20 分鐘社區生活圈作為落實宜居城市的政策工具均受外地認同及被採納。

---

555 健康在職計劃：《運動方程式》，修訂日期：2015年1月6日，網址：https://www.healthatwork.gov.hk/tc/content.asp?MenuID=108 [於2018年8月登入]。

556 Land Transport Authority (2016) *Recommendations on Rules and Code of Conduct for Cycling and the Use of Personal Mobility Devices*, p.17. Available from: https://www.lta.gov.sg/data/apps/news/press/2016/20160317_AMAPPanelReport(final).pdf [Accessed August 2018].

557 The Royal Borough of Kensington and Chelsea (2009) *Local Development Framework*, p.2. Available from: https://www.rbkc.gov.uk/wamdocs/13%20Walkable%20Neighbourhoods%20and%20SC%20Uses.pdf [Accessed August 2018].

558 Congress for the New Urbanism. *The Charter of the New Urbanism*. Available from: https://www.cnu.org/who-we-are/charter-new-urbanism; New York State Office for the Aging (2012) *Charter of the New Urbanism*. Available from: https://aging.ny.gov/LivableNY/ResourceManual/PlanningZoningAndDevelopment/II1f.pdf [Accessed August 2018].

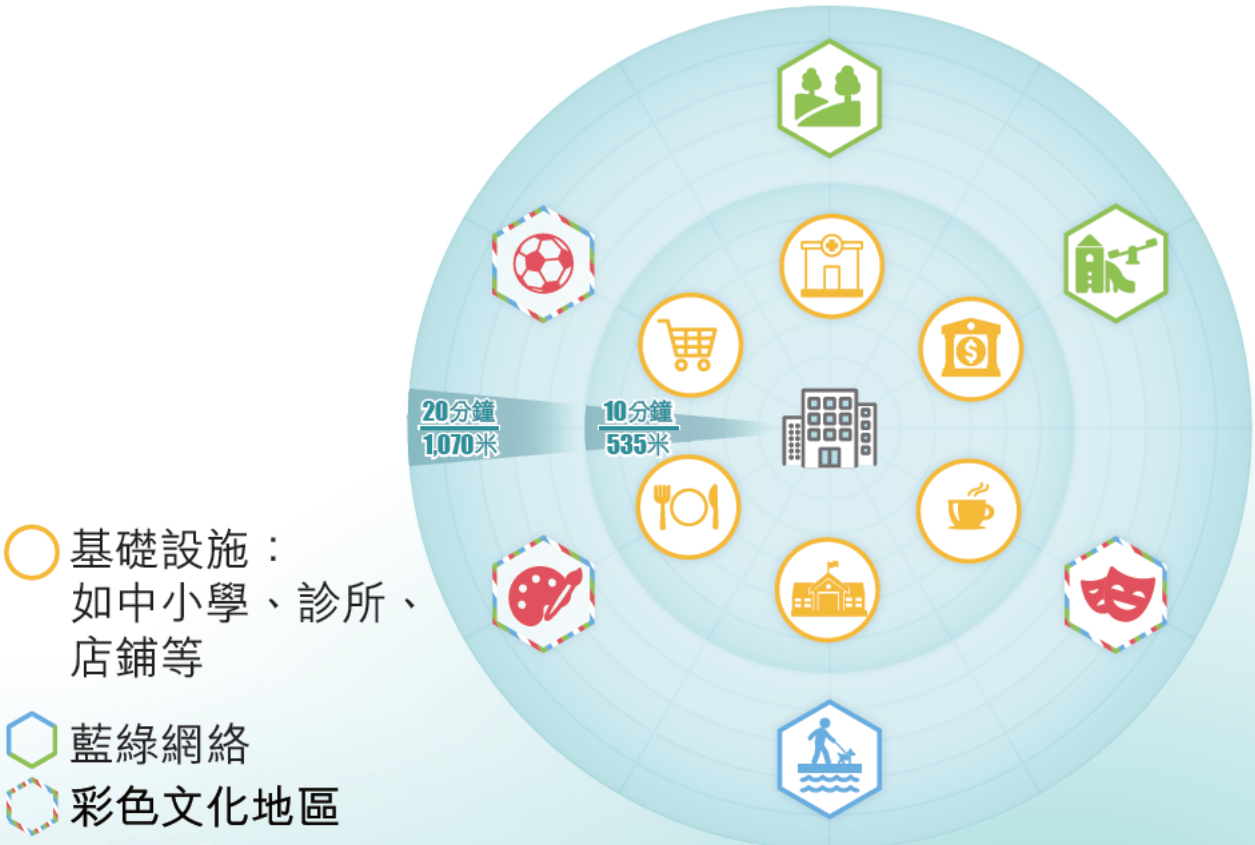
559 保安局：《2015年施政報告 保安局的政策措施》，2015年2月2日，頁7，網址:https://www.sb.gov.hk/sc/news/pdfs/2015%20Panel%20Paper_Chi.pdf [於2018年8月登入]。

560 City of Kirkland (2018) *10 Minute Neighbourhood Analysis*. Available from: https://www.kirklandwa.gov/depart/planning/Topics/10_Minute_Neighborhood_Analysis.htm; Portland Plan (2018) *20-Minute Neighbourhoods*. Available from: http://www.portlandonline.com/portlandplan/index.cfm?a=288098&c=52256; Toronto Public Health. (2012) *The Walkable City: Neighbourhood Design and Preferences, Travel Choices and Health*. Available from: https://www.toronto.ca/wp-content/uploads/2017/10/9617-TPH-walkable-city-report.pdf; Plan Melbourne (2016) *20-Minute Neighbourhoods*. Available from: https://www.planmelbourne.vic.gov.au/current-projects/20-minute-neighbourhoods; City of Monee Valley (2018) *Neighbourhood planning*. Available from: https://www.mvcc.vic.gov.au/About-the-Council/Plans-and-strategies/MV2040/Strathmore-20-minute-neighbourhood/Project-background.aspx [Accessed August 2018].

9.43. 智經建議新界發展新發展區項目時亦可仿效上述生活圈的概念，將公共設施細分不同層面。根據上述文化、休閒及生態的發展元素，以確保設施和服務的布局能令市民方便易達，提升生活質素。故生活圈的設施布局可分為基礎設施，以及藍綠色網絡和彩色文化地區兩大類（見圖 26）。基礎設施指能滿足市民日常需要及具保障性的公共服務設施及場所。這些設施需確保市民能在 10 分鐘步行時間內滿足到日常所需，包括醫療診所、學校、郵局、家庭支援中心等。以生活圈及步行時間的方法來引導基礎設施的規劃，讓市民能適時地得到所需的服務，確保社區融合及均衡發展。

9.44. 至於生活圈的第二層面旨在提升市民的生活質素及福祉，這包括藍綠色網絡，如公共空間、綠化走廊、公園、河道等，而彩色文化地區包括文娛中心、圖書館、體育館、歷史文物等。新發展區項目規劃時，可根據該發展區土地用途的布局及人口的結構而決定上述設施的分布以及步行的距離，確保市民能於 20 分鐘步行時間內可使用服務不同年齡層和需要的社區設施，以及能輕鬆地親近大自然，從而締造真正宜行和易達的宜居城市。

圖 26：20 分鐘社區生活圈



小結

9.45. 過往發展新市鎮的目的主要透過將部分人口遷移新界，以應付房屋的急切需求及改善社區的環境問題。在回顧新市鎮發展的演變，當中的制度安排及發展原則均有其可取及借鑑之處。

9.46. 新市鎮的發展計劃為香港提供房屋土地的重要來源，而當時的拓展署（及其前身「新界拓展署」）的統籌角色，亦令推動多個大規模的新市鎮發展更具效率及效益。從這制度值得借鑑，及鑑於未來新界發展項目眾多，智經認為發展局轄下需要成立「重塑新界新發展區辦事處」以助統籌及引領跨部門及跨界別的合作。

9.47. 新市鎮發展主要以「自給自足」及「均衡發展」的發展原則引領就業、房屋及社區設施的規劃。惟兩項原則仍未能營造社區活力及創造身心健康的生活模式。因此，未來新發展區項目須進一步考慮市民對美滿生活的願景，不應只停留於過往新市鎮的發展原則。智經建議「20 分鐘社區生活圈」背後的理念便是從以人為本的角度，具體地落實市民對新發展區項目宜行、易達和宜居生活的藍圖，並加入文化、休閒及生態的元素以完善發展原則。另外，透過將「20 分鐘社區生活圈」納入於《規劃標準》，讓以人為本的概念轉化於設施布局的規劃中，從而創造一個適宜步行或以單車代步的社區。這能推動一種身心健康的生活模式，鼓勵市民於社區空間互動，營造具活力的宜居城市。

第十章　總結

為紓緩及解決本港房屋土地問題，政府正積極覓地建屋。智經認同政府採取多管齊下的覓地策略，但現實是沒有一蹴而就的土地供應選項，要將「生地」變為可發展房屋的「熟地」，必須經過規劃、徵地和清拆、地盤平整和興建基建等複雜和冗長的過程。要加快造地過程，智經認為歸根究底應建立一套有效的規劃及土地行政政策，方能善用寶貴的土地資源，滿足市民急切的住屋需求，以及締造理想的安居城市。

10.2　在逐一探討造地過程中牽涉的六項主要政策範疇之前，智經認為必須先了解香港土地制度的獨特性及長遠規劃的重要性。現時，香港的土地為政府所擁有，並以土地契約形式批租予市民作不同用途，這種承襲自殖民地時期的土地租用制度，是政府制定土地行政政策的法理基礎。再者，鑑於歷史原因，位處新界的土地有其特殊性和複雜性，唯有理解箇中關係及發展難處，才能善用新界土地資源，增加房屋土地供應。而要確保香港土地供應穩定充足，則必須制定具前瞻性及策略性的規劃政策，才可更有效地運用土地資源，實現可持續發展、具競爭力和宜居的城市願景。

現行規劃及地政政策的不足之處

10.3.　然而，無論是規劃政策，或現行地政政策下的徵地、補償、契約修訂、換地及土地補價等機制，其公平合理性、透明度、效率和效益均未臻完善。在規劃方面，政府不乏方向性及策略性的規劃遠景，但外圍因素和市場變化，往往令有關政策難以有效落實。另外，傳統規劃思維未能發揮「積穀防饑」之效，令城市發展缺乏「備用容量」應對未來各種不明朗的因素，並出現基建發展落後於人口增長的情況。部分新界土地亦礙於運輸或基礎設施不足，導致地積比率偏低，未能有效釋放其發展潛力。

10.4.　要在短期內增加房屋供應，改劃土地用途作住宅發展是其中一個方法。城規會作為規劃事宜的「守門人」，必須在法定期限內處理大量的公眾申述和意見，作出審批決定，完成規劃程序。鑑於人手、時間緊絀及欠缺促進各持份者溝通的有效機制，城規會工作不勝負荷，影響規劃審批的效率和效益。

10.5.　當規劃程序完成後，政府可引用《收地條例》徵用私人土地作公共用途發展，但徵地的合法性、合理性及程序恰當性在遭到挑戰時，往往需訴諸法庭解決。在補償方面，按照法例，政府須向受收地影響人士作出合理補償，但商討補償方案的過程需時，其間若因徵地的合法性、合理性、程序恰當性或補償金額出現法律爭

拗，更會嚴重影響徵地效率。

10.6. 除傳統徵地外，若涉及私人土地，業權人亦可申請以契約修訂或換地方式，將其用地改劃作住宅發展。根據現行地政政策，若業權人獲准修訂契約，便須繳付土地補價。雖然該筆補價一般涉及龐大數額，但由於土地契約是政府與業權人訂立的私人合約，補價計算方法和雙方磋商過程等詳情並不對外公開，公眾無從監察，土地補價機制亦因此被質疑欠缺透明度。當局在處理契約修訂申請時資源有欠集中，影響審批的效率和效益。另外，雖然當局曾推出「補地價仲裁先導計劃」，期望盡早達成土地補償協議，但計劃反應冷淡，未能提升土地補價效率。

就完善現行規劃和地政政策提出建議

10.7. 為完善規劃和地政政策，加快造地過程，政府必須在規劃及徵地方面發揮主導角色，即由政府主導將具發展潛力的土地納入法定規劃範圍，以此確立徵地行為的合法和合理性。智經認為，徵地可讓政府作更理想的整體規劃，並在建議引入的土地儲備機制下，按目標分階段納入經多元途徑增加的土地供應，以備未來所需。在資訊公開方面，無論是土地儲備機制，或現行的土地補價機制，均有必要增加透明度。故此，智經提出透過建立一站式電子平台發布相關詳細資訊，方便公眾監察。

10.8. 近年，市民逐漸關注規劃事宜，智經認為城規會可引入自薦制度，讓公眾人士自薦成為（1）城規會成員，作為「規劃守門人」，協助城規會履行法定職能；及（2）協策員，作為「地區協調者」，促進改劃申請人、政府部門與受影響人士的溝通。智經相信，擴大公眾參與，將有助提升城規工作的認受性，亦可令規劃更符合地區需要，推進規劃程序。

就兩個選定土地供應選項提出建議

10.9. 是次「土地大辯論」提到的各個土地供應選項，或多或少牽涉以上政策範疇，其中，以公私合營模式「利用私人的新界農地儲備」及「於新界發展更多新發展區」兩個選項，均位於房屋發展潛力較高的現有新界土地，並涵蓋了是次研究有關造地過程的六個主要政策範疇。正如智經一再強調，政府應採取多管齊下的覓地策略，在土地供應不足的情況下，任何選項只要能夠推動香港房屋發展，滿足市民急切的住屋需要，均值得社會考慮。

10.10. 自政府提出公私合營模式這個土地供應選項以來，引起不少關注。根據智經發表的《發展香港房屋土地意見調查》，雖然有六成半受訪市民認同公私合營建屋的模式，但亦有逾四成人認為會造成政府向發展商輸送利益。智經認為，要釋除

公眾疑慮，除繼續完善現行規劃和地政政策外，亦須加強統籌及監察，並按公平和公開的原則，在方案設計、執行、監察等各階段均採取「陽光策略」，故此建議設立創新辦公私合營小組，負責統籌和監察「創新 PPP」先導項目。有關項目應優先考慮發展公共用途，除發展私人住宅外，應預留較大面積土地興建資助房屋、運輸及社區設施；公私營房屋比例不應低於六四比，滿足市民急切住屋需要的同時，亦不應忽視多元社區組合的重要性。

10.11. 至於「於新界發展更多新發展區」，為眾多土地來源中可發展面積較大的土地供應選項，涵蓋新界北、新界東北及新界西北合共 1,666 公頃土地，具極高潛力作完整規劃及開發，故此需時最少 15 年。智經相信透過以上建議，能令由規劃至落實階段的造地過程，更加公平合理、透明、具效率及效益。此外，建屋旨在安居，智經建議「20 分鐘社區生活圈」背後的理念，正是由以人為本的角度，具體落實市民對建設宜行、易達、宜居城市的藍圖。

結語

10.12. 政府覓地建屋的決心不容置疑，一直以來，規劃及地政政策推陳出新，然而造地速度仍然趕不上市民對房屋的殷切需求。是次研究主要以公平合理、透明度、效率及效益的原則檢視上述政策，旨在加強公眾對整個「造地制度」的信心，最終目的是提升政府造地的效率。

10.13. 是次研究發現，規劃及地政政策是否行之有效，與政府本身的規劃思維和布局、資料數據的開放和管理、社會各界的參與，以及統籌和監管機制息息相關。智經就此四方面提出針對性的建議，例如引入土地儲備機制、建立契約修訂及換地資料庫、增設自薦成員計劃，以及成立統籌小組等辦事處，希望政府在考慮各個土地供應選項的同時，一併考慮智經提出的建議，建立一套公平合理、具高透明度而有效率的「造地制度」，從而提高市民對房屋土地相關制度的認受性，令短中期土地供應選項成為可能。

10.14. 安得廣廈千萬間，民眾對於安居的期盼貫穿古今，然而香港土地具獨特性和複雜性，令房屋土地議題至今仍極富爭議。是次研究未能盡錄所有與土地房屋相關的政策範疇，但仍期望能拋磚引玉，豐富社會討論。在徵地方面，是次研究集中探討政府在依法徵地時所採取的補償政策，但徵地後的安置安排間接影響徵地效率，同樣為公眾所關注，這方面有待作進一步討論和完善。另一方面，由於土地補價機制的詳情未能對外透露，在資訊不足的情況下，未能於是次研究中準確分析該機制的公平合理性。要平衡眾多持份者的利益和意見並非易事，智經期望政府和各界人

士能以社會整體利益為依歸，理解政策和現實限制，協力實現地盡其利、幸福宜居的理想社會。

研究結果及建議總覽

（一）土地與城市規劃及土地行政政策

上述各章分別深入且宏觀地探討了土地與城市規劃和土地行政政策涵蓋的六個主要政策範疇，秉持具效率、效益、公平合理性和透明度的檢視準則，務求完善土地與城市規劃及土地行政政策，促進政府有效施政，縮短造地過程，盡快釋放房屋土地資源，加強公眾對「造地制度」的信心。總結研究所得，智經提出九項政策建議，現列表如下：

<table>
<tr><th>政策</th><th>檢視準則</th><th>研究結果</th><th>政策建議</th><th>建議的效果</th></tr>
<tr><td rowspan="4">土地與城市規劃</td><td rowspan="4">效益／透明度</td><td>1. 土地規劃欠持續
• 外圍因素和市場變化，令所規劃的政策難以延續
• 政府過往主要採用「需求主導」的規劃理念，缺乏「備用容量」應對未來各種不明朗的因素
• 運輸基建發展落後於人口增長</td><td>1. 地備所需
• 引入土地儲備機制
• 以「創造容量」的理念制訂房屋土地政策
• 設定短中長期及概念規劃下的造地目標，包括土地儲備面積、數量及相應時間表，並作定期檢討及更新</td><td>• 為未來提供穩定及充足的土地資源
• 確保政策具延續性
• 土地來源具多元性
• 土地使用具針對性和靈活性
• 土地管理具系統性
• 讓社會清楚了解政府的土地規劃和預算</td></tr>
<tr><td>請參閱第 6.1 – 6.6 段</td><td colspan="2">請參閱第 7.1 – 7.11 段</td></tr>
<tr><td>2. 新界地積比偏低
• 新界土地的規劃缺乏基礎設施等配套，導致地積比率偏低，未能達致「地盡其用」</td><td>2. 地盡其用
• 善用新界地積比
• 發展基建，增加運輸及基礎設施等配套及因地制宜進行土地平整工程</td><td>• 釋放新界土地的發展潛力
• 提升新界土地的可使用容量
• 在較短時間內增加房屋供應</td></tr>
<tr><td>請參閱第 6.7 – 6.9 段</td><td colspan="2">請參閱第 7.12 – 7.15 段</td></tr>
</table>

政策	檢視準則	研究結果	政策建議	建議的效果
土地與城市規劃	效率／效益／公平合理性／透明度	3. 城規工作漸繁重 • 城規會需要審批修訂圖則及規劃許可的申請，並處理就有關項目所收到的公眾申述和意見 • 城規會須在法定期限內完成規劃程序，在人手緊絀的情況下，每項申請是否可以充分審議值得商榷，故影響規劃審批工作的成效	3. 用人唯才 • 引入委員自薦制度，讓公眾人士自薦成為城規會成員 • 自薦制度應以量才遴選、平等機會、公開透明的甄選原則，招納具不同專業知識的社會人士 • 擔當「規劃守門人」的角色，協助城規會履行法定職能	• 減輕城規會工作量，提升城規工作效益 • 鼓勵公眾參與規劃過程 • 城規會更具認受性和公信力，確保做出公平合理的決定
		請參閱第 6.10 – 6.15 段	請參閱第 7.16 – 7.20 段	
		4. 地區諮詢欠協調 • 規劃牽涉不同理念和利益，容易造成衝突 • 欠缺有效機制促進各持份者溝通 • 未能有效推進規劃發展	4. 群策群力 • 增設「協策規劃小組」，加強改劃申請人、政府部門和受影響人士的溝通 • 透過上述自薦制度及甄選原則，讓公眾人士自薦成為協策小組成員 • 擔當「地區協調者」的角色，協助策劃規劃事宜，以及了解地區訴求	• 促進地區聯繫及調解衝突 • 加強各持份者的溝通，令規劃更符合地區需要，減低可能遇到的阻力 • 「由下以上」將民間聲音帶入政府，締造一個高度包容與公開透明的環境，鼓勵市民參與規劃
		請參閱第 6.16 – 6.18 段	請參閱第 7.21 – 7.25 段	
政策	檢視準則	研究結果	政策建議	建議的效果

徵地及補償	效率／公平合理性／透明度	5. 全面收地易惹爭拗 • 政府可引用《收地條例》徵用私人土地作公共用途發展，但須平衡公共利益和私有財產權 • 徵地須合法、合理及程序恰當，否則容易引起法律爭拗，在訴訟期間，受影響土地會被暫停發展	5. 有法可依 • 由政府主導規劃，將具發展潛力的土地納入法定規劃範圍，確立徵地的合法性 • 在平衡公共利益和私有財產權後，局部徵地作公共用途發展	• 減少因徵地而惹來的法律訴訟，以免拖延房屋土地發展速度 • 徵地能讓政府作更理想的整體規劃，長遠建立土地儲備機制
		請參閱第 6.19 - 6.25 段	請參閱第 7.26 - 7.29 段	
		6. 補償安排影響徵地 • 法例保護被徵用財產所有人得到合理補償的權利，但商討補償的過程需時，因補償金額出現的法律爭拗會拖慢徵地流程	6. 早搬多償 • 推行「早搬多償津貼計劃」 • 受徵地影響的合資格人士除獲得一筆過特惠土地補償或特惠津貼外，可在特定時限內額外領取一筆搬遷津貼 • 領取資格及金額可與現行補償安排掛鈎，並須確保計劃相關資訊公開透明	• 增加財務誘因促進收地效率 • 鼓勵受徵地影響的人士盡早遷到新環境 • 具時效性的補償津貼，可配合政府的收地進程 • 此計劃設計具透明度，有助公眾監察
		請參閱第 6.26 – 6.31 段	請參閱第 7.30 – 7.42 段	
政策	檢視準則	研究結果	政策建議	建議的效果

契約修訂、換地及土地補價	效率／效益／透明度	7. 契約修訂程序繁複需時 • 契約修訂雖由地政總署及其轄下的分區地政處負責審批，但當中需要徵詢多個政府相關部門的意見 • 業權人在申請過程中亦需要與不同的政府相關部門溝通及提供所需的資料文件，程序繁複及過程需時	7. 程序需便捷 • 在地政總署轄下的分區地政處增設專責小組 • 集中處理契約修訂和換地申請 • 訂定一套最佳執業手冊，設立可量化的改進目標	• 促進其他政府部門與申請人之間的溝通，減省個案處理時間 • 優化申請流程，提高審批效率
		請參閱第 6.32 – 6.34 段	請參閱第 7.43 – 7.45 段	
		8. 補價評估欠透明 • 基於合約的保密原則，土地補價詳細資訊不會向外界透露 • 土地補價是政府收入的重要來源，有關資訊的透明度不足，令公眾難以全面監察	8. 資訊需公開 • 建立契約修訂及換地資料庫，公開更多有關契約修訂、換地及土地補價的資料 • 訂定一套完整的資料披露原則，確保有關資料易於取用，及時發表並完備無遺	• 提升整個機制的透明度 • 市民更了解有關機制的運作，增加他們對機制的信心
		請參閱第 6.35 – 6.37 段	請參閱第 7.46 – 7.52 段	
		9. 仲裁計劃欠吸引 • 2014 年推行的「補地價仲裁先導計劃」，以仲裁方式解決土地補價金額的爭議，至今只有一宗個案，成效不彰 • 仲裁計劃在效率及條款設定方面，對業權人有欠吸引，不願意參與	9. 拆牆鬆綁 • 檢討「補地價仲裁先導計劃」 • 仲裁所需時間應加快至比現行上訴快速程序為短 • 為仲裁計劃設立金額上限	• 增加業權人選擇以仲裁方式解決土地補價爭議的誘因 • 提高土地補價上訴及仲裁機制的效率，有助加快房屋土地的供應
		請參閱第 6.38 – 6.39 段	請參閱第 7.53 – 7.56 段	

(二)發展香港房屋土地—選定土地供應選項的角色及潛力

2. 智經認同採取多管齊下的策略，善用現有已開發土地，同時開拓可供不同發展用途的土地，綜觀在土地供應專責小組擬定的 18 個土地供應選項，「利用私人的新界農地儲備」及「於新界發展更多新發展區」兩個選項涵蓋了上述有關造地過程的六個主要政策範疇。智經從善用新界土地資源角度，聚焦探討該兩個選項在發展香港房屋土地方面的潛力和角色。針對研究結果，智經以滿足市民對房屋的殷切需求及締造更宜居的城市，提出以下四項政策建議：

土地選項	研究結果	政策建議	建議的效果
利用私人的新界農地儲備（公私合營模式）： 政府表示可提供誘因，與發展商合作，利用他們的土地發展私人住宅和可負擔房屋	**10. 公私合營欠統籌及監察** • 新界有不少於 1,000 公頃的農地為私人發展商擁有，若有完整的監管機制及實施方案，有潛力發展可負擔房屋 • 公私合營模式被質疑會造成利益輸送，而公眾卻無從監察 • 推行公私營合作項目涉及多個政策範疇，需要協調不同部門、專家和相關持份者，但現時缺乏統籌及協調	**10. 策略需「陽光」** • 成立「創新辦公私合營小組」 • 負責公私營合作房屋發展的統籌、研究、跨部門協調及監察工作 • 按公平、公開的原則，在方案設計、執行、監察等各階段均採取「陽光策略」 • 項目初期以先導形式推行，制訂詳細守則，檢討後若認為模式行之有效，長遠考慮成立「公私合營管理局」	• 確保公私合營項目在各界協作下，持續有效地接受監察，釋除公眾疑慮 • 若長遠以法定機構形式推行有關項目，可增加透明度和市民信心
	請參閱 第 8.9 – 8.14 段	請參閱第 8.15 – 8.25 段	

土地選項	研究結果	政策建議	建議的效果
利用私人的新界農地儲備（公私合營模式）： 政府表示可提供誘因，與發展商合作，利用他們的土地發展私人住宅和可負擔房屋	11. 民意支持興建公營房屋 • 根據智經《發展香港房屋土地意見調查》，較多受訪市民認為應優先興建「出租公屋」及「居屋」 • 過去 10 年公營房屋落成量佔整體比例低於六成 • 一般市民難以負擔高昂的住屋開支，對政府資助房屋的需求愈見殷切	11. 用途需利民 • 「創新 PPP」項目以公共用途為先 • 房屋類型：多元社區組合不可欠，包括資助房屋、私人住宅，以及「首置」單位 • 公私營房屋比例：六四比例不可少，實際比例則視乎地盤及周邊環境而定 • 房屋選址：鐵路毗鄰公營房屋不可缺，鄰近交通基建的地段應能容納較多人口，能在相同面積的土地上興建更多單位 • 在政府與發展商簽訂的地契條款中清晰列明項目細節，令項目具法律約束力	• 滿足市民對房屋的急切需求 • 房屋類型多元化有助促進社會融合 • 增強市民對公私合營模式的信心
	請參閱 第 8.26 – 8.31 段	請參閱第 8.32 – 8.35 段	

土地選項	研究結果	政策建議	建議的效果
於新界發展更多新發展區： 新界未來的新發展區項目包括新界東北及西北的新發展區，以及新界北部的策略性增長區	12.新發展區需統籌 • 新發展區項目估計土地面積達1,666公頃，人口約73萬，若有完整的規劃及發展策略，將為本港的房屋及經濟發展起關鍵作用 • 汲取新市鎮發展的經驗，政府統籌及引導角色對於開發及落實新市鎮的發展目標與原則至關重要	12.跨界別協作 • 發展局轄下成立「重塑新界新發展區辦事處」 • 負責引導新界發展的規劃 • 統籌跨部門及跨界別的協作，監督相關的工程項目，並就地區項目諮詢公眾	• 發展辦事處的統籌及引導角色，有助規劃願景及原則的落實，將發展原則轉化於政策上 • 確保新界發展過程順暢及與規劃目標一致
	請參閱 第9.20 – 9.23段	請參閱第9.24 – 9.28段	
	13.發展原則未完善 • 發展新市鎮的兩大原則，包括「自給自足」和「均衡發展」未能全面提升城市宜居度	13.以人為本 • 採取「20分鐘社區生活圈」的行動方針 • 規劃原則加入文化、康樂及生態的元素 • 將行動方針納入《香港規劃標準與準則》，以完善社區設施布局	• 市民能於20分鐘的步行距離內，可使用不同範疇的公共設施和社區服務，以及享受當區的文化與自然特色 • 建立身心健康的生活模式 • 締造真正宜行和易達的宜居城市
	請參閱 第9.29 – 9.34段	請參閱第9.35 – 9.44段	

附件一：釋義

在是次研究中，除文意另有所指外，下列詞彙及概念詞具有以下涵義：

第一章　引言

智經	⇨	智經研究中心
政府	⇨	香港特別行政區政府
發展商	⇨	私人地產發展商
《發展香港房屋土地意見調查》	⇨	《市民對發展香港房屋土地及以公私營合作發展房屋意見調查》
《香港 2030+》	⇨	《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》，發展局及規劃署將於 2018 年發布的全港策略性研究
長策會	⇨	「長遠房屋策略督導委員會」
生地	⇨	潛在可供應的住宅土地，政府未售出的住宅土地、未批出合作發展商的鐵路和市區重建局發展項目，及已獲規劃許可作為住宅用途，但尚未與政府達成必須的契約修訂及換地的私人土地
熟地	⇨	已批出但未動工的土地，包括政府已售出的住宅土地、已與政府達成必須的契約修訂及換地的鐵路和市區重建局發展項目，並已獲規劃許可作為住宅用途的私人土地
業權人	⇨	私人土地業權人、業主
城規會	⇨	城市規劃委員會
新市鎮	⇨	大規模社區發展計劃
新發展區	⇨	與新市鎮相比規模較小的社區發展計劃
《土地估價指引》	⇨	《香港測量師學會發展土地估價指引》

第二章　香港土地制度的獨特性和長遠規劃的重要性

房委會	⇨	香港房屋委員會
房協	⇨	香港房屋協會
市建局	⇨	市區重建局

《城規條例》	⇨	《城市規劃條例》（第 131 章）
《規劃標準》	⇨	《香港規劃標準與準則》，作為規劃及規管發展的一項參考工具
法定圖則	⇨	由城規會根據《城規條例》第 3 條，按照行政長官的指示擬備和公布，當中可分為分區計劃大綱圖及發展審批地區圖兩大類別
《香港 2030》	⇨	《香港 2030：規劃遠景與策略》，由發展局及規劃署於 2007 年發布的全港策略性研究
《密度指引》	⇨	《規劃標準》第二章《住宅發展密度》
草圖	⇨	分區計劃大綱草圖及發展審批地區草圖
住宅物業市場	⇨	房地產市場，即俗稱「樓市」
分區計劃大綱草圖	⇨	顯示個別地區不同地段的土地用途規劃及其發展限制
發展審批地區草圖	⇨	顯示從未納入分區計劃大綱圖的地區的圖則，用以管制在相關地區的違例發展，有效期為三年
第一欄用途	⇨	各地段所劃分的土地用途的經常准許用途
第二欄用途	⇨	須向城市規劃委員會申請許可的土地用途
建築物密度	⇨	一個指定範圍的建築物密集程度，通常以地積比率表達，其計算方法是把發展項目的整體總樓面面積除以地盤面積
人口密度	⇨	一個地區及居住在該區的人口之間的關係
地積比率	⇨	樓宇准許發展的總建築面積與地盤面積的比例，地積比率決定建築密度，因而亦影響該區的人口密度
《建築物規例》	⇨	《建築物（規劃）規例》（第 123F 章）
聆訊委員會	⇨	申述聆訊小組委員會

第四章　徵地及補償政策

《收地條例》	⇨	《收回土地條例》（第 124 章）
法定補償	⇨	在《收地條例》下，政府須就徵收的私人土地及其他影響可獲補償的權益向業權人支付補償
特惠土地補償	⇨	由 1978 年起實施的特惠土地分區補償制度，以處理新界收地的補償事宜
特惠津貼	⇨	根據「新界東北新發展區計劃」的補償及安置方案，政府會向合資格受影響住戶發放的津貼
農地	⇨	土地契約列明可作農業發展用途的土地
屋地	⇨	土地契約列明可作房屋發展用途的土地
寮屋	⇨	非法佔地而建的臨時居所
丁屋	⇨	新界小型屋宇

第五章　契約修訂、換地及土地補價政策

土地契約	⇨	由政府透過地政總署以土地持有人的身分與承租人訂立的合約
契約修訂	⇨	契約修訂機制和換地機制
修訂書	⇨	對政府租契或土地批約所載限制的永久更改
加強版傳統新市鎮發展模式	⇨	由政府負責大部分徵用私人土地的工作，但同時容許私人土地業權人申請以契約修訂（包括原址換地）形式發展個別私人項目
先導計劃	⇨	補地價仲裁先導計劃
專責小組	⇨	處理契約修訂和換地申請專責小組
供應小組	⇨	土地供應組
審計署	⇨	香港審計署
入伙紙	⇨	佔用許可證

第七章　研究建議

土儲機制	⇨	土地儲備機制
協策小組	⇨	協策規劃小組
搬遷津貼	⇨	早搬多償津貼

第八章　公私合營模式在發展香港房屋土地方面的潛力、角色及政策建議

「私人參建計劃」	⇨	私人機構參建居屋計劃
「首置」	⇨	港人首置上車盤
「創新辦」	⇨	政策創新與統籌辦事處
「創新 PPP」	⇨	公私合營先導計劃

第九章　新界新發展區項目在發展香港房屋土地的潛力、角色及政策建議

「新發展區項目」	⇨	新發展區及新市鎮擴展項目
「新界北具潛力發展區」	⇨	新田 / 落馬洲發展樞紐、文錦渡物流走廊及由恐龍坑、香園圍、坪輋、打鼓嶺及皇后山組成的新界北新市鎮
「策略增長區」	⇨	《香港 2030+》中提出的新界北具潛力發展區，旨在發展經濟產業及優質居所
「工務司署」	⇨	於 1883 年成立的政府部門，為香港早期負責土地、交通工程、城市規劃及屋宇事宜
「新界拓展署」	⇨	於 1973 年成立的政府部門，隸屬於工務司署，負責規劃、統籌及執行新市鎮發展計劃
「拓展署」	⇨	於 1986 年成立的政府部門，與當時的市區拓展署合併，易名為拓展署，負責拓展新界、新市鎮、填海等事宜
「土木工程拓展署」	⇨	於 2004 年成立的政府部門，政府將土木工程署與拓展署合併為土木工程拓展署，負責香港主要基建及拓展工程
「發展辦事處」	⇨	「重塑新界新發展區辦事處」

附件二：第八章　英國公私營合作的經驗

圖 27：英國公私營合作模式發展歷程

1990年代
- 英國政府已開始透過公私營合作模式為公眾提供服務。現時以此模式提供的項目已超過700項，建造總值高達5百60億英鎊。

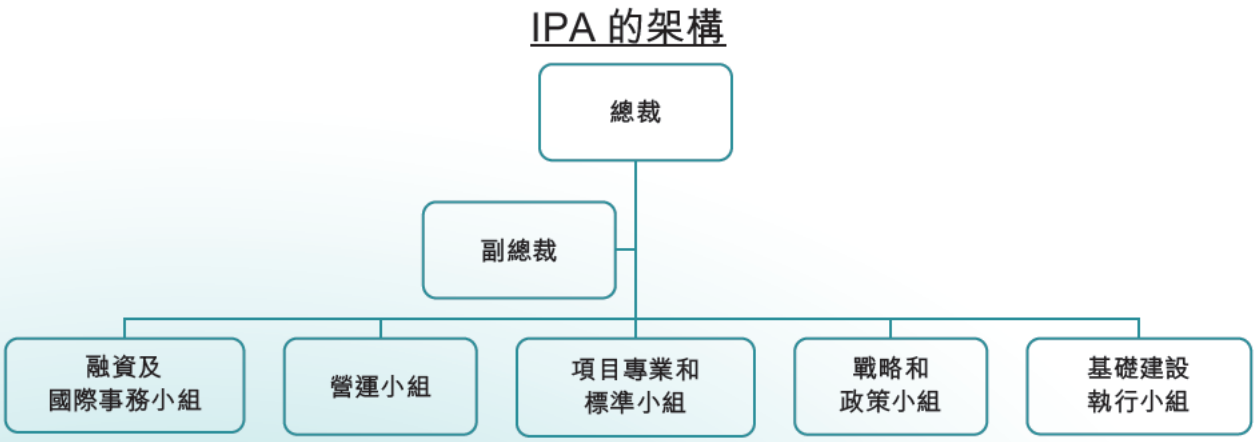
1997年
- 英國財政部成立專責小組，協助各部門就公私營合作項目進行評估，隨後財政部設立英國合夥經營機關（Partnerships UK），以取代專責小組。英國合夥經營機關繼續推行及發展專責小組的工作，並進一步支持公私營合作計劃。

2010年6月
- 財政部成立英國基礎設施機關（Infrastructure UK），作為獨立單位與私營機構共同發展重大基礎設施項目，而英國合夥經營機關則在2011年5月宣布解散。

2016年1月
- 英國基礎設施機關與主要項目管理局合併，組建成一個新的組織 - 基礎設施和項目管理局(Infrastructure and Projects Authority)，負責基礎設施，項目運作及融資，當中亦包括了公私營合作的項目。

英國基礎設施和項目管理局（IPA）向英國內閣辦公廳和英國財政部報告。IPA 由五個核心團隊組成。他們與政府及各行業合作，支持基礎設施和重大項目，並改善項目的運作及成效。

圖 28：



資料來源：Infrastructure and Projects Authority

2. 五個核心團隊的職能如下[561]：

(1) 融資及國際事務小組(Finance & International):由項目融資專家組成。其職能包括為政府提供可利用的私人融資建議及其政策影響，並支持政府的公私營合作項目。小組亦會監督金融市場干預政策，此外，國際事務小組會為外國政府就其基礎設施計劃提供培訓和諮詢；

(2) 營運小組（Operations）：由項目執行專家組成。小組支持政府部門執行項目，並特別關注處於發展初期的計劃。另外，小組每年安排和管理 200 多項由獨立專家為政府主要項目提供的品質審查報告。這些報告為財政部的業務案例評估和財務審批提供了重要參考；

(3) 項目專業和標準小組(Project Profession & Standards)：負責培訓執行所有政府項目所需的人才。小組通過制定政府執行項目的標準、開發職業發展途徑、發展和管理人才，以及為執行人員提供認證和世界一流的訓練領導才能計劃，去領導整個政府的項目執行；

(4) 戰略和政策小組(Strategy & Policy)：為政府的基礎設施和重大項目制定政策議程。小組負責協調 IPA 的工作及政府政策，並衡量政府的項目績效。小組會定期發布策略性文件，如國家基礎設施和建設管道，政府建設策略和重大項目年度報告；以及

(5) 基礎建設執行小組(Infrastructure Delivery)：由經濟、社會基礎設施和住房方面的商業專家組成。小組為政府一些重要及複雜的基礎設施項目提供專業意見，特別是那些需要政府和行業協作的項目。

561 Infrastructure and Projects Authority (2017) *About the IPA*, p.9. Available from: https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/652340/IPA_Narrative_document_WEB.pdf [Accessed April 2018].

附件三：訪談大綱

訪談大綱（一）

智經研究中心（下稱「智經」）正進行一項有關發展香港房屋土地的研究，其中一個重點討論城市規劃制度及其相關事宜。城市規劃的目的是引導和管制土地發展及用途。根據《城市規劃條例》，任何人欲對法定圖則提出修訂或要求批出規劃許可，可向城市規劃委員會（下稱「城規會」）提出申請，而規劃署則為城規會的執行機構。本訪談是這項研究的主要部分，目的是更深入了解業界人士的意見。智經將根據訪談所得的內容及其他相關資料，就簡化規劃程序、提高審批規劃的透明度，以及提升公眾參與規劃過程的機會，提出可行政策建議，以完善城市規劃制度，並期望透過完善的規劃制度，加快發展香港房屋土地的步伐。討論內容主要包括：

法定城市規劃程序及原則

(1) 貴公司 / 閣下認為在提出修訂法定圖則或要求批出規劃許可時，分別在申請、公眾申述或提出意見、審批、上訴這四個階段，分別遇到甚麼挑戰或困難？採取了甚麼方法解決？在哪一個階段遇到的挑戰或困難最大？

(2) 貴公司 / 閣下對城規會在處理土地規劃及改劃，以及審批土地用途和地積比率限制方面的原則、思維、態度和處理手法，有何意見？

城市規劃策略

(3) 貴公司 / 閣下對於當局以「需求主導」基礎建設的思維規劃城市發展，有何意見？若當局以「基建引領發展」作未來城市規劃的策略，貴公司 / 閣下有何意見？預期有甚麼困難或限制？

(4) 貴公司 / 閣下認為當局應以甚麼模式或策略規劃城市持續發展，包括發展新界土地？預期有甚麼困難或限制？

(5) 貴公司 / 閣下對於在公私營合作發展房屋土地時，由政府提供基礎建設，有助私人業權人加快申請更改土地用途，以盡快釋放土地潛力，有何意見？預期有甚麼困難或限制？

(6) 貴公司 / 閣下認為就整體城市規劃制度而言，以公私營合作發展房屋土地會面對甚麼挑戰及憂慮？應如何避免或解決這些挑戰及憂慮？

完善城市規劃制度的可行方案

(7) 貴公司 / 閣下對於城規會的成員皆由行政長官委任，公眾無權參與選擇或反對成員名單，有何意見？應如何改善成員的組成？預期有甚麼困難或限制？

(8) 貴公司 / 閣下對於城規會應完全獨立於政府，讓其運作獨立自主，有何意見？應如何確立城規會的角色具獨立性及公信力？預期有甚麼困難或限制？

(9) 貴公司 / 閣下對於由規劃署作為城規會的執行機構，有漠視公眾意見之嫌，有何意見？應如何改善當局回應公眾提出的意見？預期有甚麼困難或限制？

(10) 貴公司 / 閣下對於城規會轄下應額外開設小組委員會，以加快處理審批圖則修訂或規劃許可有何意見？應如何加快處理有關審批？預期有甚麼困難或限制？

(11) 貴公司 / 閣下認為有甚麼方案能夠簡化規劃程序？預期有甚麼困難或限制？

(12) 貴公司 / 閣下認為有甚麼方案能夠提高審批規劃的透明度？預期有甚麼困難或限制？

(13) 貴公司 / 閣下認為有甚麼方案能夠提升公眾參與規劃過程的機會？預期有甚麼困難或限制？

(14) 貴公司 / 閣下認為除以上三方面（簡化規劃程序、提高審批規劃的透明度，以及提升公眾參與規劃過程的機會），還有其他甚麼方案能夠完善城市規劃制度？

(15) 貴公司 / 閣下認為除了以上討論範疇，還有甚麼特別需要關注事項？

註：為方便日後整理及分析資料，訪談過程將會錄音。所有訪談內容只作研究分析用途，在未經被訪者的同意下，不會向外引述任何有關個別的言論，亦不會披露被訪者的身分，只會以匿名方式處理。訪談中如果被訪者感覺有任何不便，可以隨時要求我們停止錄音，或結束訪談。所有有關本研究的文件 / 報告（討論）均須保密，在未得智經同意下，請勿發放本研究的任何資料。多謝合作。

訪談大綱（二）

智經研究中心（智經）正進行一項關於以公私營合作發展房屋土地的研究，其中一個重點討論「土地補價評估機制」及其相關事宜。根據現行土地行政政策，土地業權人若申請修訂契約，通常須繳付一筆補價，而評估土地補價的工作由地政總署負責。本訪談是這項研究的主要部分，目的是更深入了解業界人士的意見。智經將根據訪談所得的內容及其他相關資料，提出改善土地補價評估機制的可行政策建議，以完善土地補價評估機制，並期望能夠有效運用土地資源，促進以公私營合作發展房屋土地。討論內容主要包括：

土地補價的申請 / 審批程序

(1) 貴公司 / 閣下認為在土地補價的申請、評估、審批、上訴這四個階段，分別遇到甚麼挑戰或困難？

(2) 貴公司 / 閣下對於上題所述的挑戰或困難，採取了甚麼方法解決？

評估土地補價的計算方法

(3) 貴公司 / 閣下認為計算補地價時應考慮甚麼因素？有甚麼因素應考慮而未包括在內？

(4) 貴公司 / 閣下對於以當時價值計算補地價有何看法？

(5) 貴公司 / 閣下對於計算補地價時從估算增值中扣除預期發展成本和利潤有何看法，例如將住宅項目的邊際利潤定為發展成本的 20% ？

完善土地補價評估機制的可行方案

公平合理性

(6) 貴公司 / 閣下對於引入分期補地價有何看法？如認同，具體做法如何？預期有甚麼困難或限制？如反對，原因為何？

(7) 貴公司 / 閣下對於改變政府估價委員會 / 估價會議 / 上訴小組的組成有何看法，例如成員人數、界別、資格 / 專業背景？如認同，具體做法如何？預期有甚麼困難或限制？如反對，原因為何？

透明度

(8) 貴公司 / 閣下對於政府將土地補價的計算方法、考慮因素及其他相關資料適時公開有何看法？預期有甚麼困難或限制？

(9) 貴公司 / 閣下認為應採取甚麼措施或方法，才能加強公眾監察土地補價評估機制？預期有甚麼困難或限制？

效率和成效

(10) 貴公司 / 閣下對於政府成立中央統籌小組專責處理大宗補地價有何看法？預期有甚麼困難或限制？

(11) 貴公司 / 閣下認為應在甚麼階段或範疇作出改善或調整，才能加快補地價程序？預期有甚麼困難或限制？

(12) 貴公司 / 閣下對於「補地價仲裁先導計劃」推出至今僅一宗個案完成仲裁有何看法？應如何改善才能提升補地價機制的成效？預期有甚麼困難或限制？

(13) 貴公司 / 閣下認為除以上三方面（公平合理性、透明度，以及效率和成效），還有其他甚麼方案能夠改善土地補價評估機制？

土地補價評估機制在公私營合作發展房屋土地的角色

(14) 貴公司 / 閣下對於以公私營合作發展房屋土地時，採取現行土地補價評估機制有何看法？

(15) 貴公司 / 閣下認為以公私營合作發展房屋土地會面對最大的挑戰及憂慮是甚麼？如何應對？

(16) 貴公司 / 閣下認為除了以上討論範疇，還有甚麼特別需要關注事項？

註：為方便日後整理及分析資料，訪談過程將會錄音。所有訪談內容只作研究分析用途，在未經被訪者的同意下，不會向外引述任何有關個別的言論，亦不會披露被訪者的身分，只會以匿名方式處理。訪談中如果被訪者感覺有任何不便，可以隨時要求我們停止錄音，或結束訪談。所有有關本研究的文件 / 報告（討論）均須保密，在未得智經同意下，請勿發放本研究的任何資料。多謝合作。

訪談大綱（三）

智經研究中心（下稱「智經」）正進行一項有關發展香港房屋土地的研究，重點討論土地行政政策（包括土地契約修訂、土地補價評估機制、收回土地和土地補償機制）及城市規劃制度，以及其他相關事宜。為更深入了解業界人士的意見，智經將分析以下問題收集所得的意見及其他相關資料，提出可行政策建議，以完善土地行政政策和城市規劃制度，並期望藉此有效運用土地資源，加快土地及房屋供應。討論內容主要包括：

收回土地政策和土地補償機制

(1) 行政長官林鄭月娥表示，政府若根據《收回土地條例》（第 124 章）徵收私人土地，或引致大量、漫長的司法覆核。貴公司 / 閣下認為政府對於引用條例收地（尤其是新界土地）最大的憂慮是甚麼？

(2) 官方資料顯示，自 1997 至 2017 年，業權人就因引用上述條例收回私人土地，而提出的司法覆核個案共有 8 宗，所需時間均少於一年。貴公司 / 閣下對於政府指引用條例或招致大量、漫長的司法覆核有何看法？

(3) 政府若引用上述條例發展新界土地（棕地發展、利用私人的新界農地儲備、於新界發展更多新發展區），貴公司 / 閣下認為難處何在？

(4) 貴公司 / 閣下對於政府以「需求主導」基礎建設的思維規劃城市發展，有何意見？若政府以「基建引領發展」作未來城市規劃的策略，貴公司 / 閣下有何意見？預期有甚麼困難或限制？

(5) 政府建議以提供基建設施為誘因，吸引發展商在其擁有或從政府購買得來的土地上作混合發展，包括提供私人住宅和可負擔房屋。貴公司 / 閣下認為該種公私營合作相對傳統土地發展模式有何利弊？

(6) 承上題，在公私營合作模式下，貴公司 / 閣下對於公私營房屋（數目 / 面積）的比例有何意見？

(7) 承第 5 題，貴公司 / 閣下對於房協 / 房委會參與發展公私營合作項目有何看法？

(8) 土地供應專責小組主席黃遠輝表示，公私營合作模式需要有政府以外獨立機制，確保投入做交通基建的公帑，可以取回等值的土地，作為發展公營房屋之用。貴公司 / 閣下對此有何看法？

註：為方便日後整理及分析資料，訪談過程將會錄音。所有訪談內容只作研究分析用途，在未經被訪者的同意下，不會向外引述任何有關個別的言論，亦不會披露被訪者的身分，只會以匿名方式處理。訪談中如果被訪者感覺有任何不便，可以隨時要求我們停止錄音，或結束訪談。所有有關本研究的文件 / 報告（討論）均須保密，在未得智經同意下，請勿發放本研究的任何資料。多謝合作。

訪談大綱（四）

智經研究中心（下稱「智經」）正進行一項有關發展香港房屋土地的研究，重點討論土地行政政策（包括土地契約修訂、土地補價評估機制、收回土地和土地補償機制）及城市規劃制度，以及其他相關事宜。為更深入了解業界人士的意見，智經將分析以下問題收集所得的意見及其他相關資料，提出可行政策建議，以完善土地行政政策和城市規劃制度，並期望藉此有效運用土地資源，加快土地及房屋供應。討論內容主要包括：

城市規劃策略 / 制度

(1) 貴公司 / 閣下對於政府以「需求主導」基礎建設的思維規劃城市發展，有何意見？若政府以「基建引領發展」作為未來城市規劃的策略，貴公司 / 閣下有何意見？預期有甚麼困難或限制？

(2) 貴公司 / 閣下認為現時在提出修訂法定圖則或要求批出規劃許可時，分別在申請、公眾申述提出意見、審批、上訴這四個階段，分別遇到甚麼挑戰或困難？採取了甚麼方法解決？在哪一個階段遇到的挑戰或困難最大？

(3) 貴公司 / 閣下認為有甚麼方案能夠簡化規劃程序、提高審批規劃的透明度，以及提升公眾參與規劃過程的機會，藉此完善城市規劃制度，加快土地及房屋供應？預期有甚麼困難或限制？

收回土地政策和土地補償機制

(4) 行政長官林鄭月娥表示，政府若根據《收回土地條例》（第 124 章）徵收私人土地，或引致大量、漫長的司法覆核。貴公司 / 閣下認為政府對於引用條例收地（尤其是新界土地）最大的憂慮是甚麼？

(5) 官方資料顯示，自 1997 至 2017 年，業權人就因引用上述條例收回私人土地，而提出的司法覆核個案共有 8 宗，所需時間均少於一年。貴公司 / 閣下對於政府指引用條例或招致大量、漫長的司法覆核有何看法？

(6) 政府若引用上述條例發展新界土地（棕地發展、利用私人的新界農地儲備、於新界發展更多新發展區），貴公司 / 閣下認為難處何在？

(7) 貴公司 / 閣下認為現時土地補償機制（包括收地賠償及特惠補償）最大的爭議及可改善的地方是甚麼？

修訂土地契約政策及土地補價評估機制

(8) 貴公司 / 閣下認為現時在提出土地契約修訂時，分別在申請、評估、審批、上訴這四個階段，分別遇到甚麼挑戰或困難？採取了甚麼方法解決？在那一個階段遇到的挑戰或困難最大？

(9) 貴公司 / 閣下認為有甚麼方案能夠提升土地契約修訂政策的公平合理性、透明度，以及效率和成效，藉此完善有關政策，加快土地及房屋供應？預期有甚麼困難或限制？

(10) 貴公司 / 閣下認為現時土地補價評估機制有甚麼可取及不足之處？貴公司 / 閣下認為應如何完善土地補價評估機制？預期有甚麼困難或限制？

(11) 有意見指地政總署在計算土地補價金額上有不足，令發展商能在項目發展後賺取高於 20% 的利潤，貴公司 / 閣下對此有何看法？

(12) 貴公司 / 閣下對於引入分期補地價有何看法？如認同，具體做法如何？預期有甚麼困難或限制？如反對，原因為何？

(13) 貴公司 / 閣下對於「補地價仲裁先導計劃」推出至今僅一宗個案完成仲裁有何看法？應如何改善才能提升補地價機制的成效？預期有甚麼困難或限制？

發展房屋土地

(14) 政府建議以提供基建設施為誘因，吸引發展商在其擁有或從政府購買得來的土地上作混合發展，包括提供私人住宅和可負擔房屋。貴公司 / 閣下認為該種公私營合作相對傳統土地發展模式有何利弊？

(15) 貴公司 / 閣下對於在公私營合作發展房屋土地時，由政府提供基礎建設，有助私人業權人加快申請更改土地用途，以盡快釋放土地潛力，有何意見？預期有甚麼困難或限制？

(16) 在公私營合作模式下，貴公司 / 閣下對於公私營房屋（數目 / 面積）的比例有何意見？

(17) 貴公司 / 閣下對於房協 / 房委會參與發展公私營合作項目有何看法？

(18) 土地供應專責小組主席黃遠輝表示，公私營合作模式需要有政府以外獨立機制，確保投入做交通基建的公帑，可以取回等值的土地，作為發展公營房屋

之用。貴公司 / 閣下對此有何看法？

(19) 貴公司 / 閣下認為除了以上討論範疇，還有甚麼特別需要關注事項？

註：為方便日後整理及分析資料，訪談過程將會錄音。所有訪談內容只作研究分析用途，在未經被訪者的同意下，不會向外引述任何有關個別的言論，亦不會披露被訪者的身分，只會以匿名方式處理。訪談中如果被訪者感覺有任何不便，可以隨時要求我們停止錄音，或結束訪談。所有有關本研究的文件 / 報告（討論）均須保密，在未得智經同意下，請勿發放本研究的任何資料。多謝合作。

訪談大綱（五）

智經研究中心（下稱「智經」）正進行一項有關發展香港房屋土地的研究，重點討論土地行政政策（包括土地契約修訂、土地補價評估機制、收回土地和土地補償機制）及城市規劃制度，以及其他相關事宜。為更深入了解業界人士的意見，智經將分析以下問題收集所得的意見及其他相關資料，提出可行政策建議，以完善土地行政政策和城市規劃制度，並期望藉此有效運用土地資源，加快土地及房屋供應。討論內容主要包括：

修訂土地契約政策及土地補價評估機制

(1) 貴公司 / 閣下認為在土地契約修訂及土地補價的申請、評估、審批、上訴這四個階段，遇到最大的挑戰或困難是甚麼？採取了甚麼方法解決？

(2) 貴公司 / 閣下認為計算補地價時應考慮甚麼因素？有甚麼因素應考慮而當局未包括在內？

(3) 有意見指地政總署在計算土地補價金額上有不足，令發展商能在項目發展後賺取高於發展成本 20% 的利潤，貴公司 / 閣下如何評論此說法？原因為何？

(4) 貴公司 / 閣下對於引入分期補地價有何看法？如認同，具體做法如何？預期有甚麼困難或限制？如反對，原因為何？

(5) 貴公司 / 閣下在遞交修訂土地契約申請時，是否必須列明項目預計發展時間表（包括預計項目完成時間）？若須列明，但最終未能按時完成項目，會有甚麼後果或影響？

(6) 貴公司 / 閣下對於政府將土地補價的計算方法、考慮因素及其他相關資料適時公開有何看法？預期有甚麼困難或限制？

(7) 貴公司 / 閣下認為應採取甚麼措施或方法，才能加強公眾監察土地補價評估機制？預期有甚麼困難或限制？

(8) 貴公司 / 閣下對於政府成立中央統籌小組專責處理大宗補地價有何看法？預期有甚麼困難或限制？有甚麼其他方案能夠加快補地價程序？

(9) 貴公司 / 閣下對於「補地價仲裁先導計劃」推出至今僅一宗個案完成仲裁有何看法？應如何改善才能提升補地價機制的成效？預期有甚麼困難或限制？

收回土地政策和土地補償機制

(10) 貴公司 / 閣下認為政府若引用《收回土地條例》（第 124 章）徵用私人土地（尤其是新界土地），對於私人發展商來說最大的爭議或憂慮是甚麼？

(11) 貴公司 / 閣下是否同意政府引用《收回土地條例》，徵用私人發展商部分土地作公共用途發展（如道路計劃、防洪工程、排水改善工程、休憩用地、公屋發展等）？原因為何？

(12) 承上題，貴公司 / 閣下認為在私人發展商擁有的土地上興建房屋，最合理的公私營房屋比例應是多少？原因為何？

(13) 貴公司 / 閣下認為現時土地補償機制（包括收地賠償及特惠補償）最大的爭議及可改善的地方是甚麼？

城市規劃制度

(14) 貴公司 / 閣下對於當局以「需求主導」基礎建設的思維規劃城市發展，有何意見？若當局以「基建引領發展」作未來城市規劃的策略，貴公司 / 閣下有何意見？預期有甚麼困難或限制？

(15) 承上題，貴公司 / 閣下認為若以上述策略發展新界土地，情況是否一樣？

(16) 貴公司 / 閣下對於在公私營合作發展房屋土地時，由政府提供基礎建設，有助私人業權人加快申請更改土地用途，以盡快釋放土地潛力，有何意見？預期有甚麼困難或限制？

(17) 貴公司 / 閣下認為就整體城市規劃制度而言，以公私營合作發展房屋土地會面對甚麼挑戰及憂慮？應如何避免或解決這些挑戰及憂慮？

(18) 貴公司 / 閣下認為除了以上討論範疇，還有甚麼特別需要關注事項？

註：為方便日後整理及分析資料，訪談過程將會錄音。所有訪談內容只作研究分析用途，在未經被訪者的同意下，不會向外引述任何有關個別的言論，亦不會披露被訪者的身分，只會以匿名方式處理。訪談中如果被訪者感覺有任何不便，可以隨時要求我們停止錄音，或結束訪談。所有有關本研究的文件 / 報告（討論）均須保密，在未得智經同意下，請勿發放本研究的任何資料。多謝合作。

你可能有興趣的研究報告

市民對發展香港房屋土地及以公私營合作發展房屋意見調查

二零一八年四月

這項意見調查探討受訪市民對發展香港房屋土地的意見，了解他們對房屋、增加香港房屋供應方法、政府與私營機構合作發展房屋，以及「港人首置上車盤」這四個範疇的看法。

審視香港公營房屋資源：用得其效 住得其所

二零一七年五月

這項研究審視香港現行公營房屋政策及相關措施的成效，並就如何善用現有公營房屋資源，更妥善地照顧市民的住屋需要提出建議。

工作與生活平衡：由推動彈性僱傭措施做起

二零一七年一月

這項研究檢視香港職場實施彈性僱傭措施的普及情況，分析有關措施對僱主和僱員的效益和實施時的阻力，並提出策略和建議，以推動彈性僱傭措施及改善工作與生活平衡的政策，為締造友善的工作環境建立基礎。

香港人，幸福嗎？ 智經幸福指數

二零一六年十月

智經建構的幸福指數，選取了11個與香港市民生活息息相關的主題，包括收入及收入再分配、房屋、工作、健康、安全、教育、環境、文娛休閒、家庭、政府管治及公民社會，以及交通，從多角度量度香港市民的福祉。智經亦參考海外經驗，就如何將福祉概念及研究分析落實至公共政策提出建議。

智經研究中心

Bauhinia Foundation Research Centre

香港灣仔告士打道38號中國恒大中心6樓604-5室

Room 604-5, 6/F, China Evergrande Centre, 38 Gloucester Road, Wan Chai, Hong Kong

電話 Tel 852-3101 2888 傳真 Fax 852-3101 2890 電郵 Email bauhinia@bauhinia.org

www.bauhinia.org

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Re: Taskforce on Land Supply options - public engagement exercise

20/09/2018 22:53

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

Dear Sir / Madam

I am writing this letter in support of the Royal Hong Kong Yacht Club.

My name is Melanie Tam. I am an active sailor participating in sailing races almost every weekend, primarily in races that take part in our Victoria Harbour.

I am also a active member of the Royal Hong Kong Yacht Club "RHKYC" / "Club", one of the most prominent and active sports clubs in Asia. I have been a member of the Club's finance committee from [redacted]

RHKYC is a non-profit making organisation that uses its revenues to support and encourage the sports of Sailing and Rowing in and for Hong Kong. In particular, training, supporting and sponsoring youth & race officials to compete and manage the sports of Sailing and Rowing locally, nationally and internationally.

As an active RHKYC member, we regularly invite non-members and help those interested in Sailing and Rowing to experience the sports we love.

As a Sports Club, we welcome the general public where there are plenty of non-members joining us in every race the Club organises.

Before joining the club in year 2001, I have learnt how to sail through the club provided sailing lessons. afterwards, have tried Sailing in the Harbour through a Club organised Open Trial Day. I have then become a member in Year 2002, and have become a regular sailor form the past years to date. Since then, I have seen a lot more local HK Chinese participating in Sailing and Rowing, and in particular, a lot more sportswomen taking part. Because of my own experience from learning how to sail to being actively participating in the sport, I know how important it is to promote the sport in HK and have our young generation in HK to have the opportunity as well as the venue for the participation.

I have also volunteered in various local Sports events organised by the Club, such as the first HK Harbour Regatta 2016, HK Race Week, etc.

The Club's core sports, namely Sailing and Rowing, projects a positive image not only in the local sporting scene, but also uplifts the image of HK as a whole. With one of the key race area in the Victoria Harbour, this scenic backdrop presents HK as an energetic destination and unique for world sporting events. And it's through this reputation that top-level events like the Volvo Ocean Race decide to choose Hong Kong for their stopover in early 2018 rather than Singapore or Manila.

LCSD watersports centres are very good to train people at a basic level. The

top-level individuals are also looked after by government – the Sports Institute trains a handful of Olympic hopefuls. However, it is the Sailing Clubs that provide a much broader sports education - most Hong Kong competition winners are a result of training at RHKYC. for example, the club's Squad sailing had won many trophy abroad. The Club's training facilities are fully open to members and non-members - the great majority of sail training students (approx. 70%) are non-members. All of the racings organised by the Club is also open to all and a large number of non-members participate regularly in sailing and racing at all RHKYC locations.

Should the government decide to make heavy financial demands on clubs like RHKYC –this would push the Club's membership fees to a level inaccessible to general public but the very rich. Furthermore, the Club would no longer be able to give financial support to the youths that represent Hong Kong in Rowing and Sailing, leaving a huge gap between those with basic knowledge and Olympic hopefuls untrained. Without its large membership, the Club would not be able to organise so many international events, as these events are almost entirely manned by volunteers from the Club membership.

In my view, participation in sport has massive benefits on one's physical and mental health. A fast-paced city like Hong Kong has to give its residents a variety of different ways to unwind - Sports Clubs are a great way to do this. A successful club like RHKYC will give the world a positive image of Hong Kong and will raise generations of successful sportsmen and sportswomen.

Government should ensure that genuine sports clubs like RHKYC are encouraged to continue their great work in the development of their sports and are not unfairly taxed or financially penalised.

I trust my opinion of the above would be echoed by many citizens of HK, regardless of what sports they love.

Yours sincerely

Melanie Tam
[redacted]

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Task Force on Land Supply

20/09/2018 22:31

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

The Secretariat,

Dear Sirs,

I am a member of the Hong Kong Golf Club (HKGC) for some 29 years and have submitted your on-line questionnaire, however, I would like to add a few more points with particular reference to the HKGC, as follows;

- **Children and youth training programmes** - the HKGC provides high quality coaches helping provide numerous representatives to Hong Kong's National sports teams, and meanwhile providing many youngsters with a life long and enjoyable experiences in a sport they love;
- **Non-members** - have access to the facilities, with over 40% of golf rounds undertaken by non-members;
- **Schools** - In cooperation with the HK Golf Association the HKGC provides the tournament venue and free practice rounds and facilities;
- **"Non-profit" making** - the HKGC is a "not for profit" Club
- **International Representation for HK** - It participates in, and promotes and provides for a number of international sporting events annually, both in HK and in the Asian Region. The most important of these is the **HK Open Tournament**. This brings an International media spot light which shows Hong Kong in its best light, not just a City of high rises and a harbour but **"Asia's World City"** with countryside and trees and world class sporting facilities.
- **Community Caring** - supporting a number of charities including a number of fund raising tournaments.
- **Ecology** - whereas the HKGC is a sporting venue, nearly half of it is in fact dense woodland. Many of the trees are protected by HK law and there is a great diversity of creatures, including protected species, that abound within its boundaries.
- **Historical** - the HKGC is world renowned, one of the very oldest in Asia, the club house is a listed building and the grounds are home to numerous ancestral graves dating back several centuries.
- **Northern New Territories, Beautification** - Speaking to a non-golf club member recently, they commented that the HKGC is the ONLY area of beautification that they could think of in the northern New Territories. Knowing the area reasonable well, I found I had to agree, yes, we have the hills, but where else is there this beautification of nature, and preservation. The northern New Territories appear to be a 'beautification" desert, for the most part it is an eye-sore.
- **HKGC** - the club is not about one singular aspect, it is about all of the aspects as above, and more. It should be preserved in its entirety to enable it to support all of the aspects as noted above.

The HK Government and the Task Force's own figures indicate that the area of land that could be taken back from sporting recreation is very small in comparison to the predicted requirements. **In respect of the HKGC specifically, there are large tracts of land close to the HKGC that are unused or under utilised, as around Tia Po Tin, Tsui Keng, Ping**

Kong, and numerous other ‘local’ locations that could be developed for housing.

In fact, throughout the New Territories and parts of HK Island, we find large and small tracts of land that are unused, abandoned, under-utilised, be it **brown field sites; industrial; road-side string developments; village houses scheme,** from which arises a labyrinth of unplanned, ugly, inefficient, developments, etc. Even the **HK Government** have vast areas of unused land and properties, as published, that should be thoroughly reviewed and considered for housing, or other, development.

In passing, it is surely time that the HK Government properly addresses the issue of ‘village houses’ to stop any further spread of these ad hoc, unplanned and uneconomical use of Hong Kong’s land and maximise the potential for these areas.

Also, as I understand it, there is over 2000 hectares of **“Military use” land** in HK, surely a significant area of this is no longer relevant for Hong Kong and China’s security. None of this potential land stock has been given consideration in your survey - could it not be considered for future housing, open parklands, or recreational facilities?

And what of the options of **reclamation** and the touted relocation of the **container terminals,** both for housing development?

There are many rational alternatives to accommodate future housing development other than repossessing existing established recreational and sporting facilities.

Regarding the HKGC itself, it can provide very little to help achieve the basic projections given to the Task Force, yet, if repossessed, it would be a **great loss** to Hong Kong . Instead, it should be allowed to prevail, for perhaps centuries to come, as an outstanding example of the history of sport and golf in Asia, the World, and **Asia’s World City.**

Yours faithfully,

Brian M. C. Neirynck

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Fw: 反對馬料水填海(3)

20/09/2018 22:30

From: [redacted]

To: "tfls@devb.gov.hk" <tfls@devb.gov.hk>

[redacted] has shared OneDrive files with you. To view them, click the links below.

21.jpg

22.jpg

FLOODING IS THE BIGGEST PROBLEM OF CONCERN.

From: [redacted]
Sent: September 19, 2018 1:48 AM
To: [redacted] tfls@devb.gov.hk
Cc: [redacted]
Subject: 反對馬料水填海(3) [redacted]

敬啓者:

鑑於颱風山竹襲港期間,引致城門河氾濫(圖1)及烏溪沙碼頭被水淹沒(圖2),故此填沙田海和收窄城門河口是萬萬不能的。加上氣候暖化,水位上升,颱風只會愈吹愈勁!而填海是不可逆轉的事實,所以切勿淪為無知、無良及無能的千古大罪人呢!多謝!

Regards

Vincent

編者註：來函附互聯網、報章或其他未獲授權刊登的資料，因版權關係，不在此刊載。
Editor's Note: The content in the submission which is copied from the internet, newspapers or other unauthorised sources has not been reproduced for copyright reason.



55456

香港射手聯會
Hong Kong Shooters Confederation
P. O. Box 50309, Sai Ying Pun Post Office, Hong Kong
Tel.: 2545 0919　Email: hongkongshooter@yahoo.com.hk

香港添馬添美道 2 號
政府總部西翼 17 樓
土地供應專責小組秘書處

敬啟者：

回應公眾參與活動諮詢

就土地供應專責小組（下稱小組）進行中的公眾參與活動，香港射手聯會（下稱本會）有以下的回應，鑒於本會宗旨為推動體育運動，故下文以小組提供的資料內標題「土地供應選項」中第 3 項，即利用私人遊樂場地契約用地作其他用途，第 4 項重置或整合佔地廣的康樂設施為主要討論焦點，此外，本會亦希望觸及標題「中長期選項」中的第 6 項發展郊野公園邊陲地帶兩個試點，標題「概念性選項」第 2 項發展郊野公園邊陲地帶其他地點。

私人遊樂場地契約

根據民政事務局（下稱民政局）2018 年 3 月推出標題為「私人遊樂場地契約政策檢討」的諮詢文件及小組提供的資料，現時有 27 個私人體育會佔用約 341 公頃土地，按照民政局資料位於丈量約份第 94 約地段第 942 號餘地上水的香港高爾夫球會，其租約將於 2020 年 8 月 31 日屆滿，該會佔地 172 公頃，會員人數 2,660，坊間有頗多聲音要求當局在該高爾夫球會的契約到期後，將土地收回以作更能惠及市民的用途，此點本會表示支持，釋放如此大面積的土地，可以瞬間舒緩《香港 2030+》研究中所指香港長遠最少欠 1200 公頃土地中約 15%的問題。

此外，民政局資料亦顯示 27 個私人體育會中，備有高爾夫球場或練習場的會所計有：

私人體育會名稱	含高爾夫球場或練習場
香港中華游樂會	迷你高爾夫球練習場（5 條發球道）
清水灣鄉村俱樂部	一個 6 洞高爾夫球場 一個 18 洞高爾夫球場 一個高爾夫球切擊練習場 一個高爾夫球推桿練習場

	一個高爾夫球練習場 24 條發球道
紀利華木球會	迷你高爾夫球練習場（5 條發球道）
香港木球會	兩個高爾夫球模擬器
香港足球會	三個高爾夫球模擬器
香港哥爾夫球會（深水灣）	一個九洞高爾夫球場
九龍木球會	一個高爾夫球模擬器
九龍塘會	迷你高爾夫球練習場（兩條發球道）
又一村花園俱樂部有限公司	迷你高爾夫球練習場（兩條發球道）

本會相信以上備有高爾夫球設施的私人體育會，其會員備有超過一個或多個其他私人體育會會籍的人士頗多，故收回粉嶺高爾夫球場的 172 公頃土地，不會對高爾夫球愛好者帶來任何不便，相反騰出該龐大面積土地就可以舒緩市民的居住問題。

本會有人曾經向小組秘書處查詢為何在諮詢文件中所指的私人遊樂場地契約用地只涵蓋 120 公頃，小組回覆「根據民政事務局提供的資料，現時本港共有 66 幅私人遊樂場地契約用地（下簡稱契約用地），佔地共約 408 公頃。當中 27 幅契約用地由私人體育會持有，共佔地約 341 公頃。專責小組備悉由於這些契約用地的契約期限有所不同，而民政事務局就私人遊樂場地契約的政策檢討仍在進行中，政府亦未曾就這些契約用地的發展潛力展開全面研究，故專責小組未能就可釋放的土地作詳細估算。若短中期純粹以全部 66 幅契約用地的總面積(即 408 公頃)的 15%作為粗略估算的基礎，可釋放的土地約為 60 公頃，而假設中長期可發展多一倍(即 30%)，則可釋放額外 120 公頃的土地。此粗略估算的基礎及所作的假設，已列明於專責小組公眾參與活動問卷的附件，供市民填寫問卷時作為參考。 」

就小組秘書處的回覆，本會相信就釋放 27 個體育會佔地的計算是經過專業人士的評估，若果當局一如小組所指「政府亦未曾就這些契約用地的發展潛力展開全面研究，」市民會非常憂慮當局是否有決心收回《私人遊樂場地契約》佔用的全部土地作更惠及市民的長遠發展。

2012 年 8 月香港申訴專員公署就《私人遊樂場地契約》政策執行發表主動調查報告，在 5.20 段申訴署指「當局以免收租金或只收象徵式租金把土地批予體育會，涉及龐大的社會補貼」。所有私人體育會的會員總數不出六萬人，根據政府統計署數據，迄 2017 年年底全港人口為七百四十萬零九千八百人，該等私人體育會會員佔整體人口不出 0.8%，但所佔地面總面積竟然達 341 公頃，幾乎是《香港 2030+》研究中所指香港長遠最少欠 1200 公頃土地中約 28.4%的土地，怎樣能令普羅市民認同當局是公平、公正及公開地處理《私人遊樂場地契約》呢？

根據民政局的諮詢文件，最早到期的「私人體育會」是 2018 年 5 月 31 日到期，位於丈量約份第 252 約地段第 316 號西貢的域多利遊樂會，現時該會是以暫緩函件繼續租用上

址。最後到期日為 2056 年 2 月 19 日的香港遊艇會，若果政府仍未就這些契約用地的發展潛力展開全面研究，本會認為發展局及民政事務局開展相關研究實刻不容緩。

重置或整合佔地廣的康樂設施

本會原則上支持重置或整合康樂及文化事務署管理的康樂體育設施，並將一些低用量的設施重新規劃，以騰出空間作其他用途，當局亦可以考慮將貫通香港各處的高架天橋底部空間用作文娛康體之用的公共空間，並容許地區及由坊間自發組織的體育會以切合市民負擔的收費營運。同時考慮將一些高危運動，如實彈射擊遷移到已活化的堆填區內，以騰出靶場空間作其他用途。

郊野公園邊陲地帶

位於荃灣川龍市地段 419 號的「香港槍會」在 1961 年首次獲批《私人遊樂場地契約》，自 1979 年以來，有關契約在 1986 和 1995 年兩度續期，並在 2000 年進行原址換地，擴大會所射擊場的安全緩衝區，令總面積達 6.5 公頃，當中 3.47 公頃被列作「其他指定用途」註明「體育及康樂會」，而會所的西部約 3.03 公頃則位於大欖郊野公園範圍內。「香港槍會」會員人數為 420 人。

根據審計署 2013 年報告附錄 D 例十六記載香港槍會並無架設圍欄分隔契約用地與郊野公園的其他地方，只是根據契約條件豎設警告標誌，警告公眾人士切勿進入契約用地，該署關注到沒有適當圍欄分隔契約用地與郊野公園的其他地方，可能會對郊野公園遊客的安全構成威脅。本會向漁農自然護理署（下稱漁護署）查詢，獲告知迄今該槍會仍然未有豎設任何圍欄分隔契約用地及郊野公園的其他地方，漁護署表示「署方在槍會附近並没有設立遠足徑或郊遊康樂設施，以免郊遊人士誤進射擊緩衝區。」

負責管理郊野公園的漁農自然護理署在回覆本會查詢後作出回覆，節錄如後「香港槍會（荃灣市地段 419 號）爲已批租土地，部份範圍與大欖郊野公園重叠，並非特別地區或「不包括土地」，而《郊野公園條例》第 208 章只適用於該重叠部份。雖然現時在重叠範圍並没有圍欄分隔槍會和郊野公園，但香港槍會的地契條款列明了相關安全要求，槍會需在其與郊野公園重叠的範圍豎設警告牌和告示等。

另外，漁農自然護理署在槍會附近並没有設立遠足徑或郊遊康樂設施，以免郊遊人士誤進射擊緩衝區。如香港槍會要在郊野公園範圍內進行任何工程（如設置圍欄的工程），需預先獲得郊野公園及海岸公園管理局總監的書面同意。香港槍會的地契容許使用槍械，根據《郊野公園條例》第 208 章，在該已批租土地範圍內攜帶、管有或使用任何槍械無需向署方申請許可證。」然而漁護署在九月四日回覆本會六月二十二日查詢時指「由於個別人士可能因探索路徑或迷路而進入重疊範圍，故本署已要求香港槍會豎立警告牌，提醒公眾士避免靠近槍會範圍，」。

本會認為郊野公園屬漁護署管轄範圍，即使警方槍械訓練科提出靶場設計的專業意見，亦只能視作參考用途，將 3.03 公頃大欖郊野公園用地交予一個「私人體育會」作為射擊安全緩衝區，實在是一個匪夷所思的決定，決策局／部門亦未有意識到社會對此項安排的公眾觀感及實際對郊遊人士安全威脅問題，本會認為是地政總署及漁護署為了促成決策局續約而作出的妥協，未有彰顯本港土地管理人及郊野公園守護者的角色。

本會認為以低廉租金批租稀有土地予「私人體育會」，涉及重大社會補貼，而且實彈射擊衍生頗多鉛及其他重金屬污染物，長遠而言對環境做成不可逆轉的破壞，一個與大欖郊野公園重疊的實彈靶場更令人憂慮，在一旦爆發嚴重污染時，其周邊土壤是否可以具備持續發展的潛力，更會令當局花費龐大金錢處理鉛整治問題，為此，本會認為應及早以已活化堆填區用地與香港槍會換地，以發展更配合鄉郊發展的低密度住房、保育基地或安老服務機構，可以更靈活運用該地段附近的土地，而不會因一個射擊場而剝奪其周邊土地的發展潛力。

<u>總結</u>

本會認為私人遊樂場地契約已經不合時宜，當局在 2016 年強行在社會一片反對聲中繼續予以續約是漠視市民訴求，現在小組的諮詢亦未能回應市民對契約佔用的土地和市民對住戶需求的殷切劃成等號，更令市民失望的是有小組成員出言否定收回高爾夫球場及其他私人體育會佔用的土地是其中一個選項。

行政長官林鄭月娥女士在二零一八年九月九日出席一個施政報告諮詢論壇時指房屋議題仍然是施政的重中之重，更表示「沒有麵粉就造不到麵包，只要有土地，我們願意興建更多出售房屋。出售房屋的定價已與私人樓價脫勾，所以是買得起、供得起。今日在我面前的問題是沒有『麵粉』，不夠土地去興建大家買得起、供得起的房屋，當然包括出租公屋。」行政長官亦表示找尋土地「不須要只侷限一個方案，而排除其他方案，看來是要多管齊下，第二個是土地規劃不是看眼前，所以如果今日要為下一代規劃，未來他們能否買樓、能否住得寬敞一點，很長遠的事都要由今日起步。到用完某一選項到時再起步，根本是脫節得太厲害。」本會認為釋放「私人體育會」佔用的 341 公頃土地，是所有覓地方案中的其中一個選項，上文提到小組秘書處回覆本會時指「政府亦未曾就這些契約用地的發展潛力展開全面研究」，本會認為不可能在同一政府之下，行政長官一方面傳達覓地困難的訊息，另一方面有官員繼續捍衛遭市民詬病的「私人遊樂場地契約」，希望發展局及民政局配合特首發言，儘快展開就這些契約用地發展潛力的全面研究工作，特別重點研究撤銷這些契約及收回該等土地的可行性，以確立行政長官多管齊下的理念。

香港射手聯會
2018 年 9 月 21 日

-完-

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Hong Kong Golf Club

20/09/2018 20:14

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

Dear Sir/Madam,

I am a Junior member at the Hong Kong Golf Club. I enjoy the club for its great facilities, and would I would strongly suggest that the golf facilities at the Fanling location of the Hong Kong Golf Club be retained for the purpose of growing the game of golf in this great city.

Fanling has not only nurtured local talent, but also annually hosts several leading amateur and professional tournaments. In such a small city, the golf courses scarce resource, but a precious one. They are unique for practicing the sport, but also spending time with friends and family in a beautiful environment. Compared to other amazing cities, we have a shortage of golf courses. Fanling is in particular very important to the golfing life and culture of Hong Kong and should continue to play this important role as a top-notch golf course.

Kind regards,
Uma Bery

香港大學科技蓋樓研究中心
The University of Hong Kong Ronald Coase Centre for Property Rights Research

55458

HKURBAN lab

Mr. Stanley Wong, S.B.S., J.P.
Chairman
Task Force on Land Supply
17/F, West Wing
Central Government Offices
2 Tim Mei Avenue, Tamar,
Hong Kong

September 20, 2018

(Revised on Sep 26, 2018, please supersede the submission dated Sep 20, 2018)

Dear Mr. Wong,

Re: Detailed Views and Recommendations on Tapping into the Private Agricultural Land Reserve in the New Territories

5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk

The Ronald Coase Centre for Property Rights Research is pleased to submit our views to the Task Force on Land Supply about the captioned subject. Our views are formulated by taking account of the opinions of over 200 focus group and public forum participants. These participants include the major stakeholders in the NT, professionals, concern groups and also think tanks. Our study has aroused substantial interest from the media and general public. I hope the Task Force will find our views and recommendations helpful. Thank you very much.

Yours sincerely,

[redacted]

Lennon H.T. Choy, Ph.D.
Principal Investigator
Associate Head and Associate Professor
Department of Real Estate and Construction
The University of Hong Kong
Tel.: [redacted]
Email: [redacted]

香港大學科技蘇樹研究中心
The University of Hong Kong Ronald Coase Centre for Property Rights Research

HKURBANlab

Summary Report

Detailed Views and Recommendations on

Tapping into the Private Agricultural Land Reserve in the New Territories

Submitted to

TASK FORCE ON LAND SUPPLY

Prepared by

Ronald Coase Centre for Property Rights Research

The University of Hong Kong

September 2018

土地化零為整

增值公平共享

5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk

Executive Summary

The Ronald Coase Centre for Property Rights Research (RCCPRR) has conducted a study entitled "Mechanisms to unleash development potential of privately-owned agricultural land in the New Territories" between Feb and Sep 2018. This summary report highlights the major findings and recommendations of the study. We suggest that:

1) Land readjustment (LR) and Land Bonds (LB) are feasible mechanisms to facilitate the following options depicted in Task Force (2018):

   Option 5.1 Developing brownfield sites; and

   Option 5.2 Tapping into the private agricultural land reserve in the NT.

   Option 5.6 More new development areas (NDAs) in the N.T.

2) LR involves negotiation amongst landowners in a region to realign their land boundaries resulting in giving back 50% of their land as a developer obligation levy to the government in exchange for infrastructure connection to the region, which can increase development density. The land owners still need to pay a premium and go through the normal development procedures to develop their newly defined land holdings in the region.

3) LR can improve utilization of land and thus create value, which is important to achieve a win-win-win solution.

4) From a macroscopic level, territory-wide land readjustment can be achieved by the government through acquiring undeveloped land from landowners by issuing land bonds (LB). The LBs are a transferrable development right to the land acquired by the government. LB are transferrable in the second-hand market. LB holders can use the LB for land transactions (i.e to buy new land or pay for a land premium).

5) No new legislation is needed for LR and LB but government policy is necessary to facilitate their implementation.

6) A pilot LR project before full implementation is desirable for the public to be able visualize its advantages.

7) A more detailed study is needed for working out the implementation details of the LB.

8) Implementation of the LR and LB can increase the legitimacy of the use of the Land Resumption Ordinance in resuming land from land owners, who refuse to take part in LR and LB.

Key Findings and Recommendations

5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk

<u>On Land Readjustment</u>

LR1: Across a wide spectrum of stakeholders in society, LR has been well received and is considered a useful framework for unleashing the development potential of privately-owned land in the NT.

LR2: No new legislation is required to implement LR in HK. LR projects will be implemented through the prevailing provisions in CDA zoning. New policies to facilitate LR are necessary for administrative efficiency.

LR3: LR is suitable for site areas larger than 10 ha that could house more than 10,000 residents.

LR4: Pilot LR projects should be carried out as fast as practically possible.

LR5: Parties from the public, quasi-government, private and NGO sectors could be the LR project initiators. Quasi-government bodies could play a facilitating role in the LR projects.

LR6: There should be no specific minimum ownership thresholds to initiate LR projects in HK.

LR7: We propose levying a significant portion of privately-owned land as the non-negotiable developer obligation for all LR projects in HK.

LR8: A 50% developer obligation should be levied under the LR programmes.

LR9: A target of 50-60% public / subsidized housing provision can be a guiding principle to formulate land use plans for LR projects.

LR10: Public infrastructure and public housing provisions under the LR projects can be provided by either the public or private or both sectors. The costs of provisions should be

reflected in the premium assessment process. Public monitoring mechanisms such as probity auditing can be introduced for projects that entail provision of public facilities by the private sector.

LR11: Full market premium should be levied for LR projects. Market prices of agricultural land and *ex gratia* payment under land resumption should be referenced to the before value in premium assessments of the LR projects.

LR12: All LR projects must comply with the prevailing development control system. New government directives should be issued to facilitate LR projects for CDA related applications.

LR13: In the pilot or initial stage, the setup of an independent authority to oversee the LR projects is not recommended.

LR14: New policies on off-site land exchange should be formulated to facilitate replotting of land parcels within the LR projects.

LR15: The LR projects should embrace conservation and inclusive community elements, etc. as far as practical.

5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk

<u>On Land Bonds</u>

LB1: Land bonds should be introduced in the NT as an intertemporal medium for land exchange such that fragmented and idle agricultural land can be redeployed for other uses after comprehensive planning.

LB2: To reflect the variations of land values, zonal plans can be prepared to stipulate the conversion rates of LB.

LB3: The amount of LB to be issued and the conversion rates must be justified by a robust estimation of the total floor areas to be produced after territory-wide land readjustment.

LB4: Both territory-wide and LR project based LB programmes can be implemented.

LB5: To expedite the land exchange process, a regressive sliding bonus scheme can be applied for a territory-wide LB programme.

LB6: LB should be freely transferrable for both the territory-wide and project-based programmes.

LB7: Up until a pre-determined amount of LB has been redeemed by LB holders, LB-only sales can be regularly held. Thereafter, LB/premium land sales should be arranged.

LB8: An exercise value (EV) can be issued on the LB, which will be adjusted periodically to reflect changes in the market conditions.

LB9: A time limit should be imposed on the LB.

LB10: LB can be redeemed for cash towards the end of the programme.

<u>On Government Efficiency</u>

G1: The HKSARG should restructure the organizations of the Development Bureau and Transport and Housing Bureau. Development and housing related departments should be grouped under one single umbrella.

G2: The Chief Executive should consider establishing a position of Vice Chief Executive, who is commissioned, inter alia, to liaise and coordinate city development related issues between the Chief Secretary and Financial Secretary.

5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk

SUMMARY REPORT

1. BACKGROUND

1.1 The Ronald Coase Centre for Property Rights Research (RCCPRR) submitted a proposal to the Task Force on Land Supply (Task Force) dated Feb 2018 on the mechanisms to unleash privately owned agricultural land in the NT. A structured study has been conducted subsequently which comprises a series of focus group meetings, a public forum, a questionnaire survey, a desktop study of overseas experiences and selected local case studies. Over 200 participants including major stakeholders, professionals, members of concern groups and think tanks were involved in this study. This summary report highlights the major findings and our recommendations to the Task Force.

2. OUR VIEWS IN GENERAL

2.1 We recognize the serious shortage of land supply in HK. As far as practical, the HKSARG must make every effort to explore all possible short-to-medium term, medium-to-long term and conceptual options listed in the public engagement of the Task Force (2018) so as to ensure a stable land supply schedule in the years to come.

5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk

2.2 To alleviate the current pressing housing demand, enabling the short-to-medium term options is of paramount importance. In term of total area, among the 4 options proposed in Task Force (2018), developing brownfield sites (5.1) and tapping into the private agricultural land reserve in the NT (5.2) are considered the most effective. A holistic approach must be adopted in the NT because brownfield sites, privately owned agricultural land including those owned by the *Tso* and *Tong* (ancestral halls of indigenous village communities), and idle government land are fragmented and intertwined together. It is estimated that more than 4,000 ha of land in the NT can be unleashed for development through a prudent approach to institutional design.

2.3 To facilitate better utilization of agricultural land in the NT, we recommend the introduction of <u>land readjustment</u> (LR) and <u>land bond</u> (LB) mechanisms. LR enables multiple-party in-situ land exchange, from which a substantial portion of land, known as developer obligation, will be levied by society for public housing and infrastructure development. For land readjustment at a territory-wide level, we recommend the introduction of <u>land bonds</u> (LB). In lieu of in-situ land exchange, entitlements to future development rights, LB, are issued to owners who surrender their agricultural land on the spot market.

2.4 Tremendous added-value can be created by LR and LB in the NT. Through a transparent mechanism, the value can be fairly redistributed to both stakeholders and society as a whole. LR and LB are less contentious than the land resumption

approach. They also address any possible allegations of collusion under the public-private-partnership (PPP) model.

3. PROBLEM IDENTIFICATION

3.1 Extracted from our case study, Fig 3.1 exemplifies a typical landownership pattern in the NT, which suggests that some innovative methods to resolve the problems must be called for. In this 19-ha boundary site in the north-east NT, although the developers hold 6 ha of land marked in shades of purple, no meaningful high density comprehensive development could be carried out. Accusations of land hoarding by developers in this case appear to be invalid. Minority owners hold 3 ha of land marked in light green. Even if a majority of the members within the *Tso* and *Tong* agree to dispose of the land, for various reasons including court rulings that transactions of *Tso* and *Tong* land require unanimous consent, turnover of land parcels is stuck. Significant portions of the idle agricultural land have turned into brownfield sites. Government holds around 10 ha of land marked in white. While government land with economic value will be leased out via Short Term Tenancies (STT), most are left abandoned.

5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

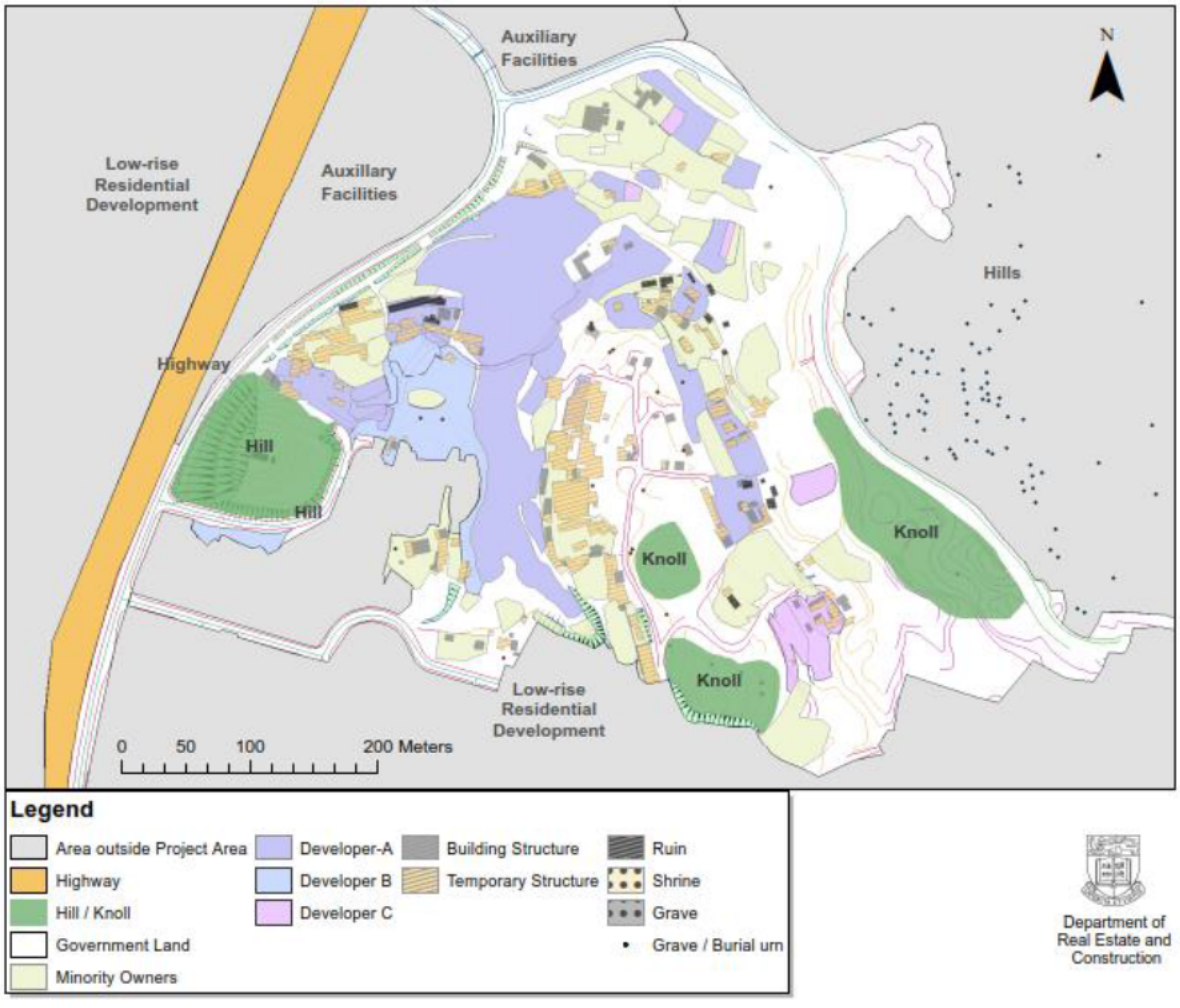
Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯時樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccpm@hku.hk

Fig 3.1 Typical Landownership Pattern in the NT



Department of Real Estate and Construction

3.2 Outright land resumption for comprehensive development appears to be an option for similar cases. Leaving aside the potential legal challenges which may delay development for decades, land resumption may trigger the elimination of *Tso* and *Tong* indigenous village communities in the NT on a massive scale. In-situ or off-site relocations of the *Tso* and *Tong* land are sensible options to preserve the communities. Land resumption also excludes the opportunities for indigenous villagers to take a fair share in economic growth[1].

3.3 Some may argue that prevailing policy has already allowed private owners with more than 4,000 sq m of agricultural land to conduct development in the new development areas (NDAs) by their own effort, so neither land resumption nor LR will be needed. However, we find that landownership patterns in NDAs highly resemble to those in Fig 3.1, which means that private agricultural, *Tso* and *Tong,* and government land are fragmented and intertwined together. A voluntary multiple-party land exchange mechanism in NDAs will expedite the housing production process.

3.4 There are concerns about possible collusion arising from the PPP model proposed in the option of 'Tapping into the Private Agricultural Land Reserve in the New Territories' in Task Force (2018). The introduction of transparent mechanisms, e.g. non-negotiable developer obligations[2], will be essential to alleviate these concerns.

5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk

4. THE CONCEPTS

4.1 Land Readjustment

4.1.1 LR refers to a mechanism whereby private landowners voluntarily surrender their land parcels, usually irregular in shape and uncoordinated, to the government in return for smaller replotted sites in the vicinity, with higher values after comprehensive planning efforts. The land surrendered back to the government is regarded as a levy we style "developer obligations", which can be used for public facilities such as roads, infrastructure, parks and affordable housing and other purposes. Fig 4.1 shows a conceptual diagram of a LR project.

4.1.2 LR has been promoted by the United Nations and the World Bank for releasing privately owned land in urban fringes for city expansion. It has been incorporated as a land use policy in Germany, Spain, Israel, Turkey, Australia, Japan and South Korea. We contend that if LR can be implemented in countries with even more complicated historical, political and landownership settings like Israel[3], there is no compelling reason to believe that it should not be considered in Hong Kong.

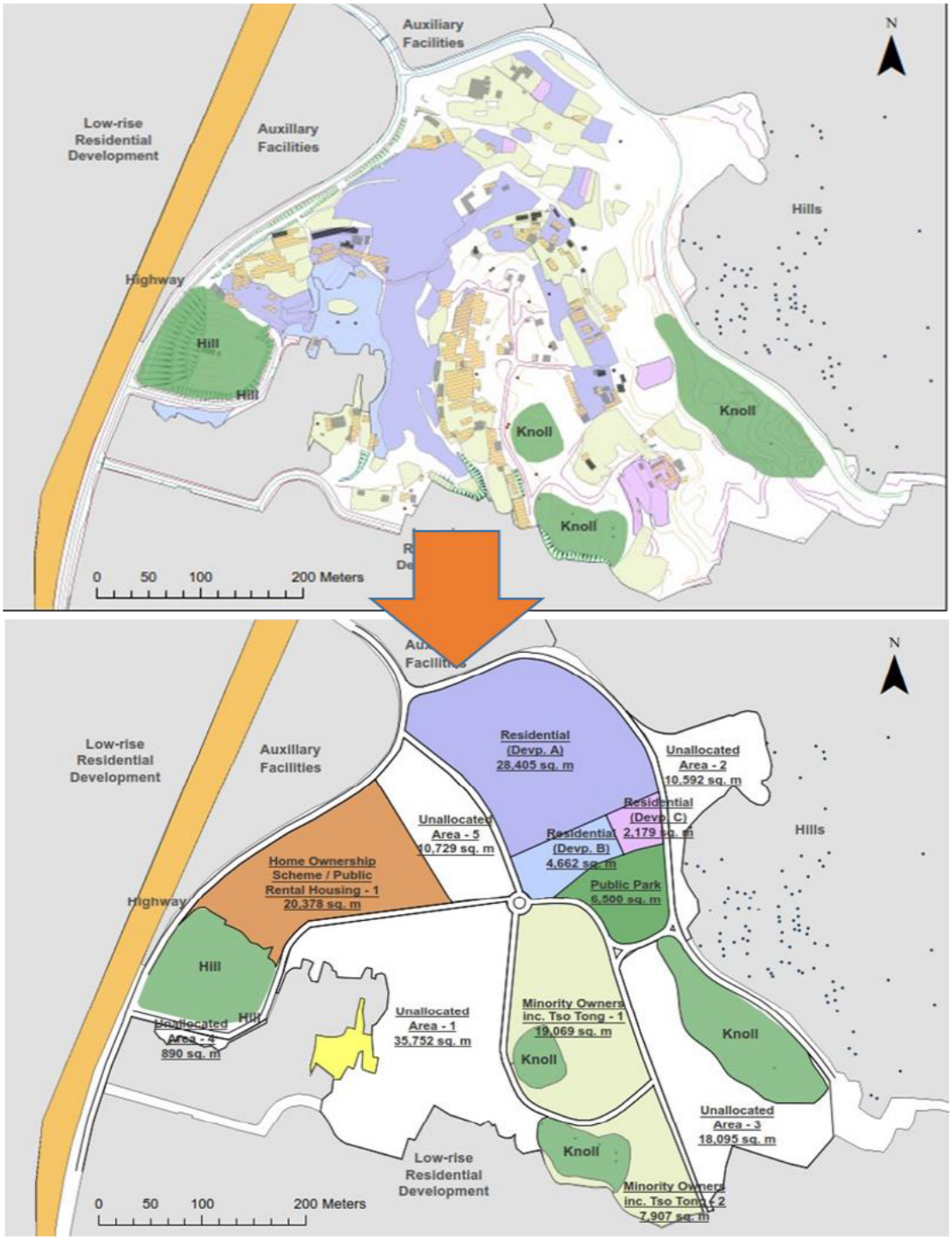
---

[1] On Feb 22, 2018, Mr. Kenneth Lau Ip Keung, Chairman of Heung Yee Kuk, blamed the Government for paying far below market value compensation for resumption of rural land. He argued that the Government did not share the fruit of city development with the indigenous villagers (see *The Standard*, Feb 23, 2018).

[2] Detailed discussions of the introduction of non-negotiable developer obligations in land readjustment schemes in Hong Kong see Chau et. al., forthcoming.

[3] See Alterman, 2012.

Fig 4.1 Conceptual Diagram of LR



5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯時樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccpm@hku.hk

4.1.3 Conceptually, LR creates value through the re-arrangement of property rights amongst owners of underutilized land parcels, and then redistributes the increased value to stakeholders including the landowners, indigenous village communities and society at large. It aims for and leads to win-win-win situations. LR is underpinned

by robust theories in property rights and institutional design[4]. There is a large body of literature that documents the remarkable experiences of LR[5]. For instance, since the 1980s almost all the new urban land in Spain was created through LR. About 370,000 ha or 1/3 of urban land in Japan was created by LR[6] over the past century. In Seoul, LR has contributed around 14,600 ha or 1/2 of the city since the 1930s[7].

4.1.4 LR serves as an alternative to conventional land assembly methods such as massive land taking[8], which may be prone to dispute[9], severe criticism and opposition. It increases the value of the otherwise idled sites and enables all stakeholders to share the fruits of land readjustment on a fair and voluntary basis. LR often involves input from the government in terms of the provision of infrastructure and the administration of land matters, thus must be supported by government policy.

4.2 Land Bonds

4.2.1 LB are entitlements to future development rights. They are issued to landowners, who prefer the flexibility of financial instruments over in-situ land exchange when they surrender their land for more optimal uses. The Government can plan and optimize of land use through land readjustment of the surrendered land, and subsequently redeem the LB withdevelopable land through an open market mechanism. Competition among LB holders in the market can dispel concerns about possible collusion. Fig. 4.2 shows a conceptual diagram of LB.

5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

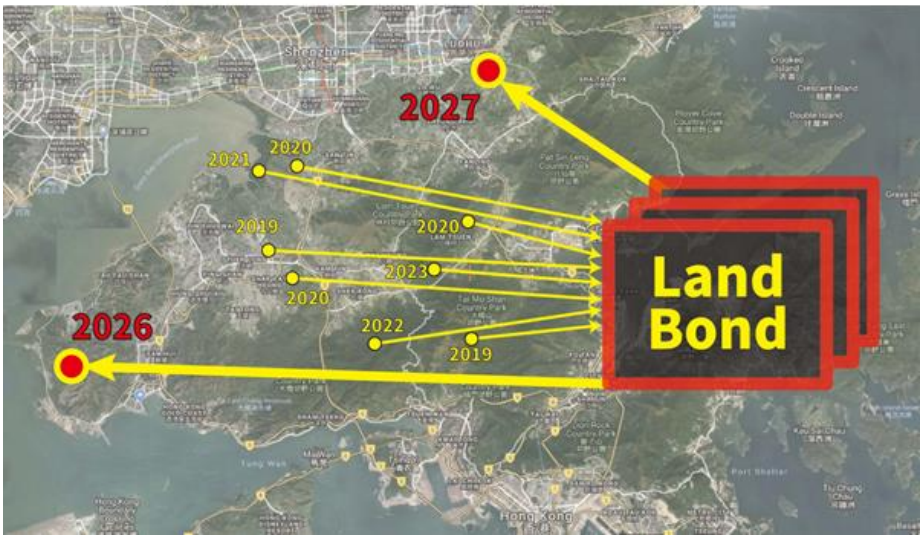
http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk

4.2.2 LB can be implemented at a territory-wide scale. The LB issued by the government have a face value. The face value is the initial Exercise Value (EV) equal to or slightly higher than the market value of the rights over the land (i.e. the market value of the land). The EV of a land bond is the monetary value of the land bond when it is redeemed by the government through land transactions (land sales and land premium). To reflect the variations in land value, a zonal plan with different EVs can be prepared by the government before issuing the LB.

4.2.3 The land bonds bear no interest rate but the EV will be adjusted periodically to reflect changes in the market conditions that affect the average prices of the land in

[4] In economics, LR can be construed as a Coasean bargaining (see Coase 1960) process. In management context, major stakeholders of LR are playing a co-opetition game (see Brandenburger & Nalebuff 1996).
[5] See Hong & Needham 2007; Ingram & Hong, 2012; Gielen & Van der Krabben, forthcoming; Van der Krabben & Lenferink, 2018; Van der Krabben & Needham 2008; Gozalvo & Muñoz, 2017; and Li & Li, 2007.
[6] See Gozalvo & Muñoz, 2017.
[7] See Kim 2017.
[8] Known as resumption or compulsory purchase in HK and the UK; eminent domain in the US; expropriation in Australia. The New Development Areas (NDAs) developments in HK including the North East New Territories NDAs adopt this approach.
[9] In the US, although the State Supreme Court in Kelo vs City of New London (2005) ruled no violation of federal constitution on private property rights for land taking that entails public purposes, subsequently it led to the legislations in 44 states forbidding the use of eminent domain for economic development.

Fig 4.2 Conceptual Diagram of LB



the NT (e.g. a land price index derived from an NT housing price index, private sector tender price index for building works and interest rates).

5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk

4.2.4 The LB can be freely transferable in the secondary market at prices which reflect people's expectations of future land prices and can be higher or lower than the EV.

4.2.5 The LB should have a fixed life with the same expiry date (e.g. 2047). The government will redeem all LB on the expiry date at a predetermined value, e.g. face value, i.e. initial EV, adjusted for inflation based on the composite consumer price index.

4.2.6 To encourage the land owner's earlier surrendering of their land for LB, the government may adopt a regressive sliding bonus scheme which gives bonus land bonds to owners who surrender their land at an earlier date.

4.2.7 There should be a larger proportion of land available for bidding by LB owners only, to encourage earlier exchange of LB for land. When the amount of issued LB drops below a certain percentage (e.g. 50%), all new land should be available for bidding by LB or cash to avoid collusion amongst land bond owners.

4.2.8 Although the Letter B land exchange programme conducted in the mid-20th century for new town development is a good reference, the proposed LB is entirely different. First, to facilitate open market transactions, all the heterogeneous features in Letters B such as vintage, Chart W premium assessment, etc. will be taken away. Second, the amount of LB to be issued will be based on careful estimations of the total floor area to be generated after territory-wide land readjustment by the government.

4.2.9 There are many advantages associated with the LB programme. First, the transparency of the programme helps remove concerns about collusion. Second, it gives the general public the assurance that the government is determined and

fearless in resolving the land supply problem. Third, the government can conduct extensive land readjustment to improve the efficiency of land utilization in the New Territories, preserve conservation areas, relocate indigenous or non-indigenous villages and create buffer areas for brownfield sites and small houses. Fourth, LB are freely transferable in the market. Hence they can be considered as an alternative property investment tool. This would help prevent panic buying of property units even among those people who believe that property prices will always appreciate.

5. METHODOLOGIES AND PARTIES INVOLVED

5.1 To identify the existing problems and solicit opinions on the mechanisms of LR and LB, 24 focus group meetings have been held between July and Sep 2018. Participants[10] were classified into 5 groups, namely ***Developers (D),*** representatives from the ***NT (N), Professionals (P), Concern groups (C),*** and ***Think tanks (T).*** A full list of the Focus Group participants is shown in Appendix A. A list of Focus Group meeting questions is displayed in Appendix B. Ethical approval procedures under HKU rules have been strictly followed; a letter issued by the Human Research Ethics Committee is enclosed in Appendix C. The views of the participants with respect to our recommendations are organized in Appendix D. Organizations taking part in the five Focus Groups are as follows:

5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk

Developers (D) – Chinachem, Henderson Land, Hong Kong Land, K.Wah, New World and Sun Hung Kai (4 of them possess sizeable landholdings in the NT)

NT (N) – Heung Yee Kuk, *Tso* and *Tong* landowners, *Tso* and *Tong* managers, indigenous inhabitant representatives, indigenous and non-indigenous villagers as well as sales agents.

Professionals (P) – Hong Kong Institute of Landscape Architects, Hong Kong Institute of Surveyors' General Practice Division, Hong Kong Institute of Surveyors' Planning and Development Division, Hong Kong Institute of Planners, Legislative Councilor for the Architectural, Surveying, Planning and Landscape Functional Constituency, Professional Lawyers, Planners and Surveyors.

Concern groups (C) – Citizens Task Force on Land Resources, Real Estate Development Building Research Information Centre, Subdivided Flat Platform

Think tanks (T) – Hong Kong Vision, Our Hong Kong Foundation

5.2 To solicit the views from the general public, a public forum was held at HKU on Aug 18, 2018 with about 120 participants and with media attendance. The public forum

[10] Since consultations to their corresponding organizations were not made possible, all opinions expressed by the participants only represent their personal views.

was promoted through public channels including the media, HKU networks, HKILA, HKIP and HKIS. 8 invited local and overseas speakers gave presentations, followed by an open floor forum. The list of speakers and the programme of the public forum can be found in Appendix E. An opinion poll was conducted during the public forum. The questions put to the poll are shown in Appendix F. 43 valid questionnaires (35.8% response rate) were collected after the forum. The results of the opinion poll are shown in Appendix G.

5.3 Four informal meetings were held with senior members of the Heung Yee Kuk, San Tin Rural Committee, Housing Society and the Home Affairs Department to exchange views with respect to the current land use problems in the NT. Some attendants of the informal meetings have contributed ideas about the technical, legal and operational aspects of our proposals.

5.4 A desktop study covering their experiences in the implementation of LR in 12 overseas countries has been conducted. The study covers the policies, pros and cons, problems and measures etc. in these countries.

5.5 A local case study has been conducted to test the parameters of the LR framework. It estimates the development potential to be unleashed by LR, and the potential housing provisions under different developer obligation scenarios.

5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk

5.6 The study has aroused significant attention from the media and general public. Appendix H lists the headlines of some of the media reports about this study.

6. MAJOR FINDINGS AND RECOMMENDAIONS

6.1 Land Readjustment

6.1.1 Overwhelmingly supportive views on LR have been received both in the Focus Groups and the public forum. All Focus Group participants support or show no objection to LR, except for ***D6*** who does not possess sizeable landholdings in the NT and perceives that land resumption is a better option. 90% of the respondents in the public forum also support LR. **Recommendation LR1: Across a wide spectrum of stakeholders in the society, LR has been well received and is considered a useful framework for unleashing the development potential of privately-owned land in the NT.**

6.1.2 The need for legislation is one of the key concerns for implementing LR in HK. LR specific ordinances are enacted for countries like Japan and South Korea. In other countries like Germany, Australia, Israel, Turkey and Spain, LR practices are embedded in the building and/or planning codes. While some focus group participants such as ***T2*** gather that legislation may be necessary to handle issues like missing and uncooperative owners in HK, ***P6*** suggests that S4(2) of the Town Planning Ordinance has already enabled the Chief Executive in Council to exercise resumption power if and only if the LR sites fall within Comprehensive Development Areas (CDA). ***C4*** points out that to facilitate LR, new policies should be launched to

give more directives to government officials to handle issues like off-site land exchange etc. **Recommendation LR2: No new legislation is required to implement LR in HK. LR projects will be implemented through the existing provisions in CDA zoning. New policies to facilitate LR are necessary for administrative efficiency.**

6.1.3 LR is considered most suitable to create new communities able to accommodate at least 10,000 residents. ***D2*** opines that there is abundant idle agricultural land and brownfield sites with fragmented ownership of over 10 ha in size in the NT, which are suitable for LR. The population in each of these potential LR sites should support a standard school at least. These ballpark figures are verified by Case Study 1, which suggests that out of the 9 ha of originally fragmented privately-owned land, LR could produce around 4,500 residential units under different scenarios of developer obligation levies. In this case, LR also helps the realignment of 10 ha of fragmented idle government land for a future public land reserve.
Recommendation LR3: LR is suitable for site areas larger than 10 ha that could house more than 10,000 residents. To gain better understandings of the arrangements and benefits of LR, some participants such as ***D1, P8, T1*** and ***C4*** etc. suggest that some pilot projects should be conducted right away. ***N2*** indicates that it is not difficult to identify volunteers in the NT for the pilot projects.
Recommendation LR4: Pilot LR projects should be carried out as fast as practically possible.

5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk

6.1.4 There are diverse views concerning who should act as the LR project initiators. References have been made to overseas experiences. Japan has been exercising a bottom-up approach which allows private landowners to form cooperatives to conduct LR. Germany and Turkey adopt a top-down public-led approach to LR. South Korea and Spain feature hybrid models, where the public sector identifies the LR projects and invites tendering from private parties as the initiators. In the HK context, some focus group participants such as ***D5, D6, N2, N3, N4, P1*** and ***P5*** have preferences for the government to act as LR project initiator because it is the least cost party for removing infrastructural constraints. Some participants such as ***C4, D4, P2, P7, T1*** *and* ***T2***, however, question the capacity constraints of the government. Given that most LR projects are not mega but community-scaled projects, they opine that private consultants should be able to make technical proposals to deal with the additional infrastructural requirements.

6.1.5 A number of focus group participants such as ***D1, D3, N1, P3, P4, P6, P8, C1, C2, C3*** and ***T1*** consider that any parties could be LR project initiators as long as they have good ideas about transforming the communities. NGOs, quasi government bodies and professional bodies could also act as the project initiators. This notion is also supported by the opinions gathered from the public forum. 51.3% of the respondents suggest that all parties could be the project initiators (c.f. 38.4% in favor of public only and 10.3% private only). ***P1, P8, C2*** and ***D3*** further suggest that

the government can conduct comprehensive planning for the whole NT, provide development guidelines or disseminate broad-brush planning parameters in the District Planning Conferences to facilitate non-governmental LR initiators. Considering technical expertise, impartiality and access to information, the Urban Renewal Authority and Housing Society are the most mentioned potential project initiators in the Focus Group meetings. **Recommendation LR5: Parties from the public, quasi-government, private and NGO sectors could be LR project initiators. Quasi-government bodies could play a facilitating role in LR projects.** In the broadest sense, the existing New Development Area (NDA) arrangement can be regarded as public-sector-led LR if elements like in-situ / off-site land exchange can be incorporated among multiple parties.

6.1.6 In Japan and South Korea, private-led LR projects require 2/3 landownership to initiate a scheme. The minimum threshold of land ownership for LR projects can be as low as 50% in Taiwan, and as high as 75% in Nepal and 85% in Indonesia. While some Focus Group participants such as ***D4, N2, P2, P4, P5, C1, C2*** and ***C4*** propose a majority rule (50%-80%) for the initiation of LR projects, others suggest there should be no specific requirement. It is because an impartial third party such as an NGO or quasi-government body may act as an initiator. We held an opinion poll in the public forum about the minimum threshold to kick start LR projects in HK. On average, the respondents opine that a minimum 51.9% landownership should be obtained to initiate a LR project. Minimum ownership thresholds of 50% and 60% are the most popular options among the respondents (26% and 29% respectively). However, since we propose that any interested parties could be LR project initiators, **Recommendation LR6: there should be no specific minimum ownership thresholds to initiate LR projects in HK**.

5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk

6.1.7 One of the salient features of our LR proposal is to devise a transparent mechanism such that the development potential of privately-owned land in the NT can be unleashed on the one hand, and the alleged collusion between private parties and the government can be alleviated. **Recommendation LR7: we propose levying a significant portion of privately-owned land as the non-negotiable developer obligation for all LR projects in HK.** In overseas countries, developer obligations under LR projects are levied mainly for two reasons, i) cost recovery for public infrastructure, and ii) land for public purposes. In the HK context, a developer obligation levy can be a steady source of land for public and subsidized housing (Chau et. al., forthcoming).

6.1.8 Because of the vast differences in the terms of land management systems especially on compensation and betterment policies, levies of developer obligation vary significantly across countries. Relevant references on developer obligation levies can be made to Japan (30%), Turkey (up to 40%) and South Korea (50%). It is noteworthy that in South Korea, LR projects became sluggish after 1980s because of the significant increase of a “cost-equivalent” portion of land reduction. We

attempt to investigate the outcomes of different levels of developer obligation levy in HK through Case Study 1. Figures 6.1.1 to 6.1.3 show the realigned

Fig. 6.1.1 Land Readjustment Case Study 1
Layout Plan for Developer Obligation 30% - After LR v. 27

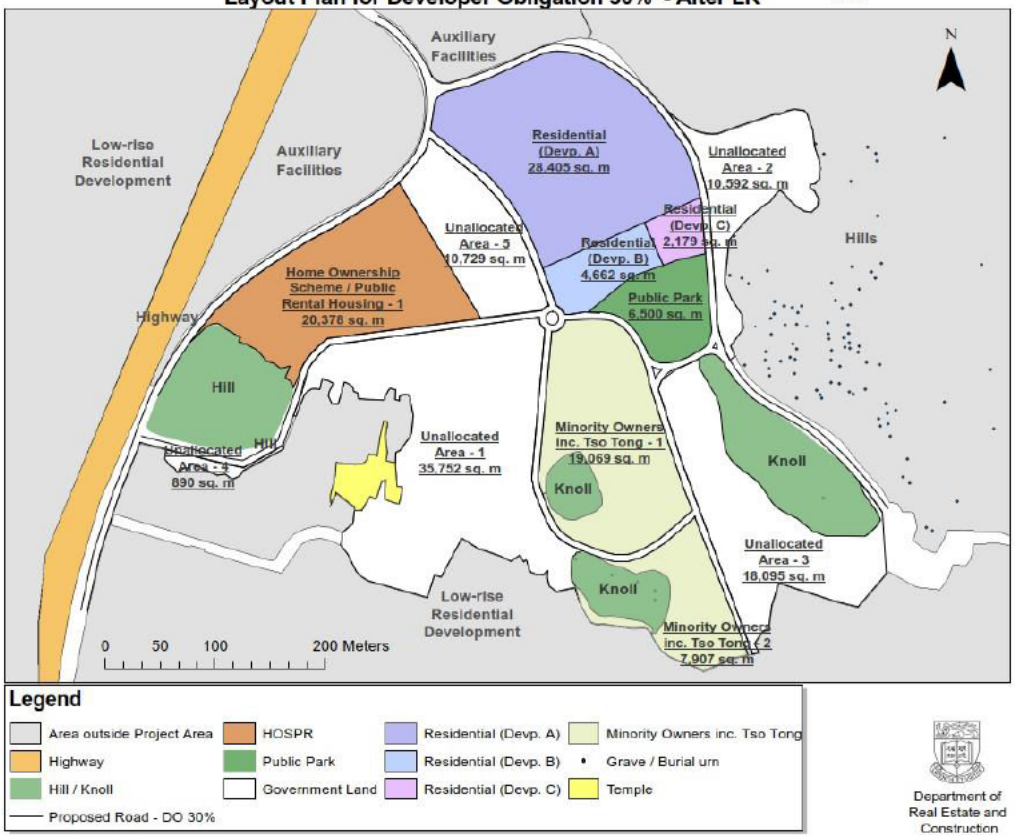
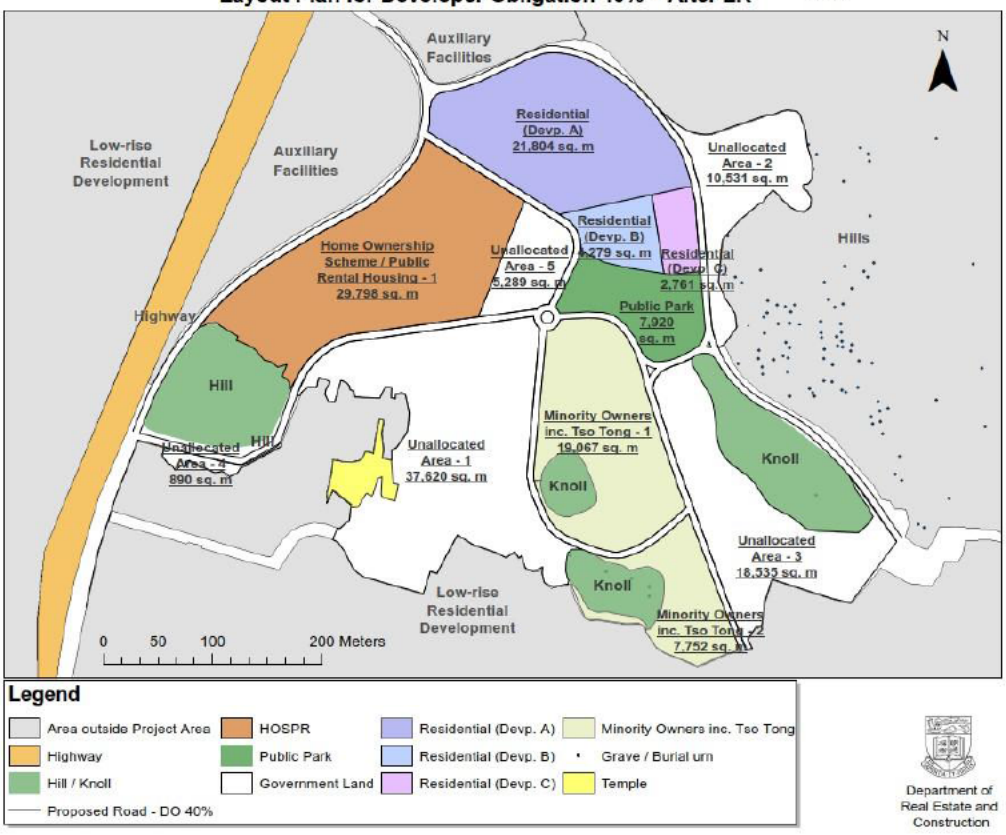


Fig 6.1.2 Land Readjustment Case Study 1
Layout Plan for Developer Obligation 40% - After LR v. 27



5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

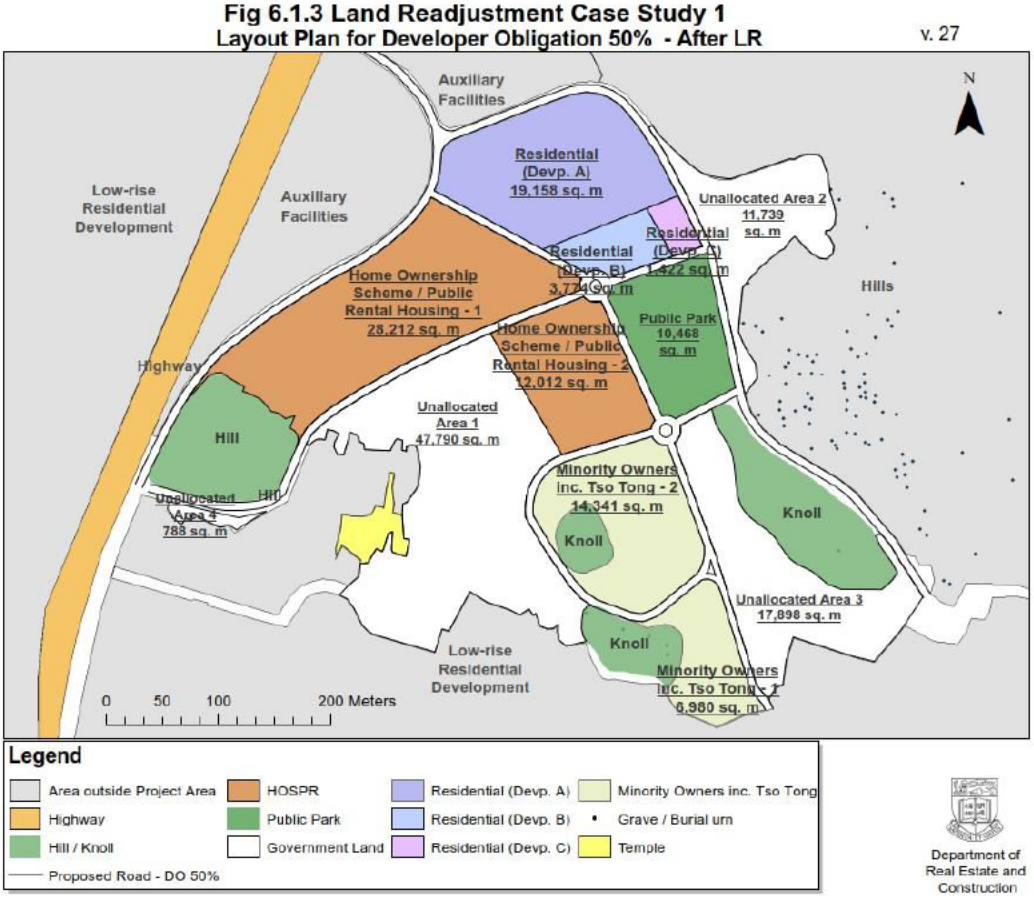
Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk

Fig 6.1.3 Land Readjustment Case Study 1
Layout Plan for Developer Obligation 50% - After LR



5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯時樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccpm@hku.hk

Department of Real Estate and Construction

Area (m^2)	30% Developer Obligation	40% Developer Obligation	50% Developer Obligation
Land Unleashed for Private Development	**61,882**	**53,362**	**44,841**
Land Surrendered for Public Use	**25,562**	**34,082**	**42,603**
Total (original privately-owned land)	87,444	87,444	87,444
Original scattered government land	99,742	99,742	99,742
Land Unleased for Public Use	**125,304**	**133,824**	**142,345**

Table 6.1 – Land Areas Unleashed after LR

No. of Units	30% Developer Obligation	40% Developer Obligation	50% Developer Obligation
Public Housing	1,421	2,119	2,683
Private Housing	2,800	2,400	2,000
Total	**4,221**	**4,518**	**4,682**
Public Housing Ratio	33%	46%	57%

(Notes: PR for private housing – 2.5; PR for public housing – 3.5)

Table 6.2 –Residential Units Produced after LR

master layout plan under 30%, 40% and 50% developer obligation levy scenarios.

Table 6.1 and Table 6.2 show land areas unleashed and the number of housing units produced of different scenarios.

6.1.9 Obviously, the realigned site areas for private development shrink as the developer obligation levy increases, and vice versa for land surrendered for public purposes. Some focus group participants question the viability of any higher contribution of developer obligation under LR programmes, and worry about the willingness to participate among private developers. Hence, we paid extra attention to enquiring into the feasible level of developer obligation from the ***Focus Group Developers (D)*** participants. In principle, ***D1, D2*** have no objection to contributing 50% of developer obligation under the LR programmes on condition that the whole development process can be expedited. While ***D3*** and ***D5*** do not object higher developer obligation levies, they prefer more flexible schemes. ***D4*** further proposes an incentive scoring scheme on top of a 30% levy, which suggest a higher proportion of developer obligation is agreed in principle. Given the desire of more public and subsidized housings in the LR projects, a number of Focus Group participants such as ***N1, N4, P3, P4, P6, C3*** and ***T1*** opt for 50% developer obligation. The results of the opinion poll in the public forum also concur with the findings. On average the respondents suggest that private developers should surrender 46.2% of privately-owned land under the LR programme, while a 50% developer obligation levy is the most popular option (43.6% among the valid respondents). **Recommendation LR8: A 50% developer obligation should be levied under the LR programmes**.

5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk

6.1.10 A number of Focus Group participants have referred to the target public-to-private housing ratio, 60:40, in the Long-Term Housing Strategy when they are asked about the desired proportion of public and subsidized housing in the LR projects. Preferences for at least 50% of non-private housing elements in the LR projects are supported by most of the Focus Group ***Developer (D)*** participants in principle, although some of them (***D3*** and ***D6***) see no need for a rigid guideline. Notably, ***D5***, whose organization possesses no sizeable land in the NT, suggests the proportion of public / subsidized housing can go up to even 80%. At least 50% provision of public / subsidized housing in LR projects is also the most popular option among the participants of other Focus Groups. Preferences for higher ratios have been raised by ***N4*** and ***P5*** (up to 60%), as well as ***N1, T2*** and ***P3*** (up to 70%). The results of the opinion poll in the public forum show that 50% and 60% of public housing provisions are the most popular options (36% and 25% respectively among the valid responses), with an average desirable proportion of 52.3%. **Recommendation LR9: A target of 50-60% public / subsidized housing provisions can be a guiding principle to formulate land use plans for LR projects**.

6.1.11 There are somewhat diverse views concerning who should pay for the additional infrastructure cost for LR projects. Opinions in favor of the private sector to provide the infrastructure such as ***N1,*** and ***P4*** suggest that by doing so the allegations of transfer of interests under PPP models can be got rid of. However, opinion such as

N2, N3, N4, P1, P6, C4, T1 and ***T2***, supporting the public sector to pay the cost, question how a reasonable share of costs to be borne by the private parties can come about. Any estimation could be arbitrary given the fact that most infrastructural facilities also serve both the community and nearby regions. Besides, the Government should be the least marginal cost service provider as departments like CEDD etc. have been carrying out regional infrastructural development for decades. Many participants from the Focus Group ***Professionals (P)*** and ***Developers (D)*** point out that accounting-wise the cost borne by the government will be recouped in premium assessments, so who is the paying party for infrastructure costs is not a genuine concern. There are slight preferences for the public sector to fund the infrastructural cost (51%, c.f. 16% by private; 23% by both; 10% no comment) in the opinion poll held in the public forum.

6.1.12 In fact the issue of theinfrastructure cost bearer is also related to the provider of public / subsidized / transitional housings in the LR projects. While most Focus Group participants prefer the government to play a central coordination role for infrastructure and public housing provision, ***N1*** and ***P4*** etc. are concerned about public sector capacity constraints. They opine that the private sector can contribute both public infrastructure and public housing provision. Should the infrastructure be provided by the private parties, ***P7*** suggests that the facilities must be transferred back to the government as far as long-term maintenance is concerned. Some concerns about how committed the private developers will be in delivering the facilities if merely based on control through government leases. In this regard, we propose that a public monitoring system to govern the provision of public facilities under PPP models, as adopted by the Australian and New Zealand governments, or probity auditing, can be implemented in HK. **Recommendation LR10: Public infrastructure and public housing provisions under the LR projects can be provided by either the public or private or both sectors. The costs of provision should be reflected in the premium assessment process. Public monitoring mechanisms such as probity auditing can be introduced for projects that entail provisions of public facilities by the private sector.**

5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk

6.1.13 A majority consent that full market value should form the basis for premium assessments for LR projects has been obtained from Focus Group participants. It is also the majority view obtained from the opinion poll in the public forum. 81% of valid responses agree that full market value should be payable by developers who take part in the LR projects. However, attention should be paid to the assessment of the before value. To make LR projects more operable, the before value should reflect the market prices of the original landholdings, as opposed to the standard resumption rates for agricultural land. It has been pointed out by ***C1*** that the removal of hope value in S12(C) of the Land Resumption Ordinance (Cap. 124) has been an obstacle to transforming land in the NT. It is opined that the current premium assessment practices must be reviewed, which ***D3*** and ***P3*** concurred with.

A similar view was also raised recently by the Hong Kong Institute of Surveyors[11]. If the standard resumption rates of agricultural land formed the basis of the before value for premium assessments of the LR projects, that could defer many new developments that would otherwise be possible. Market prices of the agricultural land or *ex gratia* payment for land resumption should be referenced in premium assessments of the LR projects. **Recommendation LR11: Full market premium should be levied for LR projects. Market prices of agricultural land and *ex gratia* payments under land resumption should be referenced to the before value in premium assessments of the LR projects.**

6.1.14 A unanimous opinion is also obtained from all the Focus Group participants that all LR projects must comply with the existing development control system. In appropriate cases, to change the zoning of the LR sites to CDA, in which a master layout plan showing the realigned land parcels must be prepared, planning approvals must be obtained from the Town Planning Board. This ensures opportunities for public hearings, and also facilitates the Chief Executive in Council in exercising land resumption power over land lots with missing or opposing landowners under S4(2) of the Town Planning Ordinance. ***P2*** further suggests that new administrative directives should be issued to facilitate LR projects for CDA related applications. **Recommendation LR12: All LR projects must comply with the prevailing development control system. New government directives should be issued to facilitate LR projects for CDA related applications.**

5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk

6.1.15 Another discussion item that resulted in diverse views is whether an independent authority should be established to vet the LR projects. Many Focus Group participants conceived the need to setup an authority so as to reduce potential allegations of collusion. The authority could comprise a panel from judges, professionals, Legislative and District Councilors, concern groups and laypersons etc. The panel members may even handle premium assessments with the aid of government officials. ***T1*** goes further and suggests that the authority should oversee all PPP projects in Hong Kong. Some participants such as ***D1, D2, D3, P1, P8, C1, C4 and T2*** have a totally opposite view, arguing that as far as practically possible, no additional setup should be introduced for LR. The reasoning holds that the additional bureaucratic procedures may not bring about added value for the LR projects. Some participants such as ***D1*** and ***D2*** point out that a coordination unit similar to the Energizing Kowloon East Office in Kwun Tong, CEDD in new town developments, or a quasi-government project initiator such as the Housing Society could speed up LR projects as they already do the projects at present. A majority view (95%) was obtained from the public forum that an independent board should be set up to oversee the LR projects. We understand the pros and cons of the

[11] A paper entitled "A review of premium assessments mechanisms (in Chinese)" dated Aug 2018 has been produced by the General Practice Division of HKIS for the HKIS/Lands Department Valuation Liaison Meeting. A formal paper will be submitted to the HKSAR Government subsequent to the liaison meeting.

introduction of a new setup for the existing development system. Based on a holistic approach, however, our suggestion attempts to reconcile other recommendations made in this study. **Recommendation LR13: In the pilot or initial stage, the setting up of an independent authority to oversee the LR projects is not recommended.** An independent facilitator, preferably a quasi-government body, and the Town Planning Board which acts as a gatekeeper, should suffice to safeguard the interests of the major stakeholders and society as a whole. It is worth reiterating that new government policies such as those for the revitalization of industrial buildings and similar must be devised to support the LR programme.

6.1.16 It has been pointed out by the participants of ***Focus Group Developer (D)*** that with the aid of various professionals, liaisons among the stakeholders to allocate the realigned land parcels should not be a significant problem. Views from Focus Group ***NT (N)*** are diverse. While ***N1*** believes it will not cause much problem, ***N4*** was concerned about the imbalanced financial positions between the developers and villagers. We opine that it should not be a concern if an impartial third party like a quasi-government body takes up the initiator roles. Even if the LR projects are entirely private driven, since the sites will be rezoned as CDAs, consent from the majority landowners should be a pre-requisite to obtain approval from the TPB. ***C4*** suggests that while there are rules under the Lands Department to govern in-situ land exchange, new policies may need to be devised from the Chief Executive in Council to facilitate off-site land exchange for LR projects. **Recommendation LR14: New policies on off-site land exchange should be formulated to facilitate replotting of land parcels within the LR projects.**

5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk

6.1.17 Many useful and inspiring ideas in relation to the LR programme have been raised by the Focus Group participants. They suggest incorporating elements like the preservation of agricultural land (***C1***); environmental conservation (***D5, P6***); fish pond conservation through transfer out of development rights (***C2, N1, N4***); transitional housing (***C3***); elderly housing (***C4***); rare tree species conservation (***C4***); preservation of ancestral halls and graveyards (***N4***); rural community preservation (***N2***); heritage building preservation (***N4***); landscape characteristic preservation (***P5***); brownfield site relocation (***C1***); and relocation of non-indigenous villages (***C4, N4***) etc. **Recommendation LR15: The LR projects should embrace conservation and inclusive community elements etc. as far as practical.** In addition, some related suggestions have been made such as an increase of plot ratios to 3.5 to 5 for LR projects (***D1***); staking up small houses through LR (***D1, N1***); priority of brownfield site relocation (***C1***); LR preceded by comprehensive planning in the whole NT (***P1, C2***); and establishing a scoring system for LR projects (***D3, D4***) etc.

6.2 Land Bonds

6.2.1 A vast majority of the Focus Group participants also support or do not object to the introduction of LB as an intertemporal medium for land exchange in the NT. Most participants in Focus Group ***Developers (D)*** support LB. ***D5*** opines that it will be an

effective means to resolve the problem of brownfield sites in the NT. ***D2*** shows strong support to LB, and is definite that his company will subscribe to a certain amount of LB by surrendering a portion of its land reserve in the NT. With no sizable landholdings in the NT, ***D6*** objects to LB because he opines that land resumption is a better option. ***D4*** conceives that LB may sound too complicated for stakeholders to realize the benefits. All participants in Focus Group ***NT (N)*** do not object to LB, yet ***N3*** conceives in situ or off-site land exchange in the spot market a better option because some elderly members may not understand the concept. Participants in ***Focus Group Professionals (P)*** show strong support to LB, except for ***P2*** and ***P8*** who worries about the complexity of the product and the technical difficulties to be tackled by the Government. In ***Focus Group Concern Group (C), C1*** and ***C3*** support LB in principle because it saves some hassles and gives higher certainty to parties who want to convert idle agricultural land into residential development. ***C2*** has no objection to have another "tool in the toolbox" such as LB to speed up land conversion, on condition that it follows a series of planning procedures. ***C4*** sees land resumption as more straightforward and hence objects to LB. All participants in Focus Group ***Think Tanks (T)*** are receptive to LB. Supportive views on LB are also received from the opinion poll held in the public forum. About 74.4% of the respondents support LB, while 14% object and 11.6% had no comment. **Recommendation LB1: Land bonds should be introduced in the NT as an intertemporal medium for land exchange such that fragmented and idle agricultural land can be redeployed for other uses after comprehensive planning.**

5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk

6.2.2 Many Focus Group participants have no comment concerning the unity of the conversion ratio of LB. However, to reflect the differential land values across various regions in the NT, non-uniform conversion ratios of LB have been proposed by ***D1, D2, D5*** and ***C1***. In the opinion poll, however, there is a slight preference for a uniform conversion rate of the LB (51.2%, c.f. 20.9% non-uniform and 27.9% no comment). **Recommendation LB2: To reflect the variations of land value, zonal plans can be prepared that stipulate the conversion rates of LB.**

6.2.3 ***D2*** and ***P4*** suggest that the key principle to stipulate the conversion ratio is to estimate the total amount of floor area to be produced after territory-wide land readjustment. It must be enough to redeem the LB issued at whatever conversion rate. This opinion is drawn from the lesson learnt in the obsolete Letter B land exchange programme, with respect to which the HK British Government realized that they could not redeem all Letters B when the resumption of sovereignty was approaching. **Recommendation LB3: The amount of LB to be issued and their conversion rates must be justified by a robust estimation of the total floor areas to be produced after territory-wide land readjustment**.

6.2.4 A number of Focus Group participants such as ***D1, D2, P5*** and ***P6*** suggest that LB should be designed for LR project-based intertemporal exchange, meaning that landowners who surrender their land will be issued with entitlement certificates

redeemable by certain completed units upon project completion. This idea has been experimented with by some local developers in urban areas before. In the opinion poll, 50% of the respondents agree that LB should be applied territory-wide, while 31% and 19% object and have no comment respectively. **Recommendation LB4: Both territory-wide and LR project based LB programmes can be implemented**. For a territory-wide LB programme, some Focus Group participants including ***D1, D3 and P4***, conceive that a regressive sliding bonus scheme is sensible for expediting the land surrender process, while ***P7*** finds it a bit complicated. **Recommendation LB5: To expedite the land exchange process, a regressive sliding bonus scheme can be applied for a territory-wide LB programme.**

6.2.5 As for whether the LB should be freely transferrable in the market, a number of Focus Group participants (***D1, D5, N1, N2, N3, N4, P3, P4, P6, C3*** and ***T2***) welcomed the idea for a territory-wide programme. However, ***D2*** raised concerns about creating another land related speculative market and hence opposed the idea, opining that LB should be confined within the LR projects only. If localized markets can be created for a project-based LB, there is no objection to free market transactions. Allowing LB to be freely transferrable in the market is supported by 74.4% of the respondents in the opinion poll (c.f. 14% oppose and 11.6% no comment). **Recommendation LB6: LB should be freely transferrable for both the territory-wide and project-based programmes.**

5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk

6.2.6 Concerning redemption, a land-for-flat mechanism can be devised for any project-based LB programme. However, the programme can be implemented through private negotiation and agreement among the stakeholders. For a territory-wide LB programme, LB-only and LB / cash land tendering can be considered for redeeming the LB. ***D3*** pinpoints that liquidity is a key success factor to markets like LB; more LB land sales will be helpful to the development of the programme. On the contrary, ***P7*** points out that the loss of land sale revenue is a major drawback of the obsoleted Letter B land exchange programme so certain elements to bring in public revenue should be desirable. There are also worries about possible oligopoly situations towards the end of the programme, if land sales are only tendered by LB. To reconcile these concerns, **Recommendation LB7: Up until a pre-determined amount of LB has been redeemed by LB holders, LB-only sales can be regularly held. Thereafter, LB/premium land sales should be arranged.**

6.2.7 Many Focus Group participants agree that a nominal face value should be issued for LB. ***P4*** goes further and suggests that an LB with a face value can be used in lieu of cash when the holders tender for any type of land produced by the Government, including urban land and reclamation land. It will increase the flexibility for redeeming LB. **Recommendation LB8: An exercise value (EV) can be issued on the LB, which will be adjusted periodically to reflect changes in the market conditions**. Some participants such as ***D2*** and ***P3*** suggest that a time limit should be imposed on

LB such that certainty can be ensured for the redemption of LB. It is also justified by achieving the original objective of issuing LB – to facilitate LR which should have a definite programme. **Recommendation LB9: A time limit should be imposed on the LB**. For a territory-wide LB programme, a time limit say till 2047 is considered appropriate. For a project-based LB, a time limit of 5 years is reasonable.

6.2.8 There is always a risk that some LB are left unredeemed after the programmes have lapsed. Thus any programme should allow the LB owners to redeem cash upon the expiry date. ***D2*** suggests the face value of LB to be adjusted with CPI, while the NT property price index produced by the Rating and Valuation Department can be another option. **Recommendation LB10: LB can be redeemed for cash towards the end of the programme.** Any redemption rate should be EV adjusted by a publicly announced index that is derived from an NT housing price index, private sector tender price index for building works and interest rates etc.

7. Further Recommendations about Government Efficiency

7.1 From institutional analysis perspectives, the current government structure that splits the development and housing related departments into two bureaus entails huge transaction costs to the land conversion and housing production processes. **Recommendation G1: to improve the efficiency of land conversion and housing production, the HKSARG should restructure the organizations of the Development Bureau and Transport and Housing Bureau. Development and housing related departments should be grouped under one single umbrella.**

8. We are aware that land premium assessment forms an integral part of the land conversion process in HK. There are strong views that the current premium assessment practice has been an obstacle to new land and housing supply in Hong Kong. Lands Department has been playing two prudential roles – maximizing land value for the landlord, and facilitating land development for society as a whole. In reality there are conflicts between these roles. **Recommendation G2: The Chief Executive should consider establishing a position of Vice Chief Executive, who is commissioned, inter alia, to liaise and coordinate city development related issues between the Chief Secretary and Financial Secretary.** By doing so, a more holistic and pro-active approach can be played by the HKSARG in increasing land supply for the current generation, and to build up a land reserve for the future.

5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk

Team Members

Principal Investigator

*Dr. Lennon H.T. Choy, Associate Professor of Real Estate Economics and Finance and Associate Head, Department of Real Estate and Construction, The University of Hong Kong.

Specialist Investigators

Real estate and land economics

Prof. K.W. Chau, Chair Professor of Real Estate and Construction and Head, Department of Real Estate and Construction, The University of Hong Kong.

Urban planning and surveying

Prof. Lawrence W.C. Lai, Professor of Planning and Real Estate, Department of Real Estate and Construction, The University of Hong Kong, registered professional planner.

Dr. Hoyin H.Y. Lee, Associate Professor of Architectural Conservation and Head, Division of Architectural Construction, The University of Hong Kong.

5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk

International and experimental studies

Prof. Erwin Van der Krabben, Professor of Planning, Department of Social Geography, Spatial Planning, and Social and Political Sciences of the Environment, Radboud University; Visiting Professor of Planning and Real Estate, The University of Hong Kong.

Research - Focus group, public forum, case studies, international studies

Mr. Vincent Chan

Ms. Irene Chow

Ms. Ya Zhao

Valuation

Mr. K. T. Liu, registered professional surveyor (General Practice)

Land Surveying

Dr. Ken Ching, registered professional surveyor (Land Surveying)

Editing and media

Prof. Stephen N. G. Davies

Mr. Justin Chan

Miss Frances Lai

Mr. Ronald Yu

*Please send comments to Dr. Lennon H.T. Choy at lennonchoy@hku.hk

References

Alterman, Rachelle. 2007. More than land assembly: Land readjustment for the supply of urban public services. In Hong and Needham (ed.) *Analyzing Land Adjustment: Economics, Law and Collective Action*. Lincoln Institute for Land Policy.

Brandenburger, Adam & Nalebuff, Barry. 1997. *Co-opetition*. Currency Doubleday.

Chau K.W., Choy, Lennon H.T. & Lai, Lawrence W.C. 2018. A Proposed Framework of Developer Obligations to Unleash Land Supply in Hong Kong - Land Readjustment. In Muñoz Gielen & Van der Krabben (Eds) *Public Infrastructure, Private Finance: Developer Obligations and Responsibilities.* Routledge. Forthcoming.

Coase, Ronald. 1960. The problem of social cost. *The Journal of Law & Economics*. 3(Oct):1-44.

Gozalvo, Zamorano Maria Jesus & Muñoz Gielen, Demetrio. 2017. Non-negotiable developer obligations in the Spanish land readjustment: An effective passive governance approach that "de fcto" taxes development value. *Planning Practice & Research.* 32(3):274-96

Hong, Yu-Hung & Needham, Barrie. 2007. *Analyzing Land Readjustment: Economics, Law and Collective Action*. Lincoln Institute of Land Policy.

Ingram, Gregory & Hong, Yu-Hung. 2012. *Value Capture and Land Policies*. Lincoln Institute of Land Policy.

Lai, Lawrence WC, Chau, KW, Chan & Choy, Lennon H.T. 2018. Stock & flow of land: Freeing land in Hong Kong for urban development from rigidities. Surveying and Built Environment. Forthcoming.

Lai, Lawrence WC, Chau, KW, Chan, Alwin & Choy, Lennon H.T. 2018. Two Dialogues on Land Readjustment in Hong Kong. Surveying and Built Environment. Forthcoming.

Li, Ling-Hin & Li, Xin. 2007. Land readjustment: An innovative urban experiment in China. *Urban Studies*. 44(1):81-98.

Muñoz Gielen, Demintrio & Van der Krabben, Erwin, *Public Infrastructure, Private Finance: Developer Obligations and Responsibilities.* Routledge. Forthcoming.

The Standard. 2018. Ding din as kuk hits court 'provocations'. Feb, 23, 2018.

Kim, Sun-wing. 2017. The land readjustment programme. Seoul Solution. https://www.seoulsolution.kr/en/content/land-readjustment-program-0.

SCMP. 2017. SHKP pays record HK$15.9b premium to convert Sai Kung agricultural land into housing project. Nov 7, 2017.

5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk

Van der Krabben, Erwin & Lenferink, Sander. 2018. The introduction of urban land readjustment legislation as an institutional innovation in Dutch land policy. *Habitat International*. 75:114-121.

Van der Krabben, Erwin & Needham, Barrie. 2008. Land readjustment for value capturing: A new planning tool for urban redevelopment. *Town Planning Review*. 79(6): 651-72.

Walters, Lawrence. 2016. *Leveraging Land: Land-based Finance for Local Governments - A Reader.* United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat)

5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk

APPENDIX A

Focus Group Participants

Name	**Affiliations**
Focus Group – Developers (D)	
Mr. Wilson Cheung	New World China Land Limited
Mr. Donald Choi	Chinachem Group
Ms. Carly Chu	New World China Land Limited
Sr. Andrew Fung	Sun Hung Kai Properties Limited
Mr. Luen Fai Lee, JP	Sun Hung Kai Properties Limited
Mr. Spencer Lu	Sun Hung Kai Properties Limited
Mr. Alfred So	New World China Land Limited
Sr. Tony Wan	K.Wah Group
Sr. Augustine Wong, JP	Henderson Land Development Company Limited
Sr. Prof. Mike Wong, JP	Sun Hung Kai Properties Limited
Ms. Rebecca Wong	Sun Hung Kai Properties Limited
Sr. Robert Wong	Hongkong Land Limited
Ms. Sharon Wong	New World China Land Limited
Mr. Frankie Yip	New World China Land Limited
Focus Group - Representatives from the New Territories (N)	
Sr. Tony Chan	Heung Yee Kuk N.T.
Mr. Kwei Yin Chau	Non-indigenous inhabitant representative
Mr. Chi Fung Cheung	NT real estate development executive
Mr. Nick Lam	Representative of *Tso and Tong* landowners
Mr. Cary Mak	Representative of *Tso and Tong* manager
Mr. Hing Cheong Man	Indigenous villager
Mr. Kwai Ki Man	Indigenous Inhabitant Representative

5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong
Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457
香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓
電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457
http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk

Mr. Kwai Sau Man	Indigenous Inhabitant Representative

Focus Group - Professional Institutions (P)

Sr. Alnwick Chan	Hong Kong Institute of Surveyors General Practice Division
Mr. Kim On Chan	Hong Kong Institute of Planners
Sr. Kam Kuen Chiu	Hong Kong Institute of Surveyors General Practice Division
Mr. E. J. Davison	Solicitor
Ms. Iris Hoi	The Hong Kong Institute of Landscape Architects
Sr. Francis Lam	Hong Kong Institute of Surveyors Planning and Development Division
Prof. Jimmy Leung, SBS	Registered Professional Planner, Former Director of Planning
Mr. Tak Wah Ng	Hong Kong Institute of Planners
Sr. Victor Ng	Hong Kong Institute of Surveyors Planning and Development Division
Sr. Dr. Albert So	Registered Professional Surveyor, Albert So Surveyors Limited
Sr. Edwin Tsang	Hong Kong Institute of Surveyors Planning and Development Division
Sr. Hon. Tony Tse, BBS	Legislative Council - Architectural, Surveying, Planning and Landscape Functional Constituency
Sr. Bay Wong	Hong Kong Institute of Surveyors Planning and Development Division
Sr. Edmond Yew	Hong Kong Institute of Surveyors Planning and Development Division

5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk

Focus Group - Concern Groups (C)

Mr. Lai Kin Kwok	Subdivided Flat Platform
Prof. Roger Nissim	Citizens Task Force on Land Resources
Sr. Dr. Edward Yiu	Real Estate Development Building Research Information Centre
Mr. Paul Zimmerman	Citizens Task Force on Land Resources

Focus Group - Think Tanks (T)

Mr. Ryan Ip	Our Hong Kong Foundation
Ms. Iris Poon	Our Hong Kong Foundation
Mr. Yok Sing Tsang, GBM, JP	Hong Kong Vision
Mr. Stephen Wong	Our Hong Kong Foundation

(Invitations to focus group meetings were sent to the participants' affiliated organizations. All opinions, nevertheless, are personal views only, participants do not represent their corresponding organizations)

5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk

Appendix B

Questions for Focus Group Meetings

Mechanism to Unleash Privately Owned Agricultural Land in the New Territories Proposal

Focus Group Meeting

Ronald Coase Centre for Property Rights Research

The University of Hong Kong

Questions for Focus Group Meetings

1) In your opinion, what is the ideal method to solve Hong Kong's housing problems?

2) Do you think that the privately held agricultural land in the New Territories should be better utilized for the whole society, say for public and private housing development?

3) To your understandings, what are the major reasons and obstacles of holding up development on privately owned agricultural land in the New Territories? Do they attribute to the deterioration of environment like abandoned land and brownfield sites? Should we remove the obstacles?

4) If private agricultural land is to be developed in a comprehensive manner, do you have any preference on the arrangements? Land resumption, public-private partnership and/or other models?

5) Do you consider public-private-partnership an effective way to convert agricultural land for public and private housing development in the New Territories? What concerns do you have?

6) What mechanism(s) should be established to ensure that a proper public-private-partnership model will be put in place in Hong Kong for carrying out development in the New Territories?

7) Do you support our Land Readjustment proposal (see video and Appendix 1)?

8) If the Government is to implement our Land Readjustment proposal, to develop a fair and transparent mechanism, do you have any specific suggestions on the following issues : -

   a) *Initiator:* Who could be the project initiator, Government, private or both?

   b) *Threshold* : At least what percentage of the landowners' consent should be obtained to initiate the project?

5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong
Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457
香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓
電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457
http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk

c) *Reduction* : At least what percentage of land should the majority landowner(s) surrender to the Government? Should a reduction rate or bonus be applied to the indigenous villagers, e.g. *Tso Tong* landowners?

d) *Reallocation:* What are your major considerations about reallocating the readjusted land parcels to the landowners?

e) *Proportion for public housing* : What percentage of the surrender land should be allocated to public housing?

f) What other major elements should be included in the Land Readjustment plan, e.g. conservation, public facilities etc …?

9) In our Land Readjustment proposal, the developers will surrender part of the land for public housing and infrastructure and pay full market value for premium assessment. Do you consider it a reasonable arrangement? Do you have other concerns or suggestions?

10) Do you agree that an independent board or a coordination unit should be established to handle matters pertaining to land resumption and / or land readjustment?

11) Do you think that approval of the land readjustment / development plans should be obtained from the Town Planning Board?

12) Do you foresee any other problems if Land Readjustment is to be implemented in Hong Kong?

13) Do you consider issuance of land bonds a feasible alternative to unleash privately owned land in the New Territories? (see Appendix 2)

14) Do you consider exchanging *Tso and Tong* land for land entitlements an exchange of land or a land sale? In your opinion, can *Tso and Tong* land be exchanged? For exchanges of the *Tso and Tong* land, should a unanimous consent of the beneficiaries be acquired or would you consider majority consent a sufficient requirement?

15) Can resumption of brownfield sites be implemented by issuance of land bonds? If affirmative, do you think if a uniform conversion ratio of land area and Gross Floor Area (GFA) of land bonds be applied for brownfield sites and other privately owned land used for other purposes?

16) Do you think the land bonds should apply uniform conversion ratio for all privately owned land or should the land be classified by its location? What conversion ratio would you consider a reasonable yardstick?

17) How would you suggest the land bonds be redeemed?

18) Do you foresee any technical considerations if land bonds are to be issued by the SAR Government?

5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk

釋放新界私人農地發展的可行機制

聚焦小組會議

香港大學科斯產權研究中心

聚焦小組會面討論之問題

1) 你認為解決香港房屋問題的理想方法該是怎樣的？

2) 為了整體社會發展的需要，你認為應否更充分地運用新界的私人農地，例如用作開發更多公私營房屋？

3) 據你了解，新界私人農地發展之所以擱置的主要原因和障礙何在? 這會否造成環境劣化，如土地荒廢及棕地問題？你認為應否消除這些障礙？

4) 如要全面發展私人農地，你較偏向哪種處理模式？收回土地、公私營合作及/或其他模式？

5) 你會否認為公私營合作是把新界農地轉化為發展公私營房屋的有效方法？你對此模式有何顧慮？

6) 為確保能有效落實公私營合作模式，發展新界土地，你認為香港該建立一個怎樣的機制？

7) 你會否支持我們建議的「土地區劃整理」方案（請參考短片及附件一）？

8) 如政府要落實執行「土地區劃整理」方案，為建立一個公平及透明的機制，你對以下各方面有甚麼具體建議：-

g) *發起人*：誰可擔當項目發起人，政府，還是私營機構，或兩者均可？

h) *門檻*：你認為要啟動這樣一個項目，最少該獲得多少百分比土地業權人的同意？

i) *上繳比率*：你認為大比例土地業權人最少該向政府上繳多少百分比的土地？你認為原居村民，如祖堂地業權人，該上繳若干比率的土地，還是該獲得額外補償？

5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong
Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457
香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓
電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457
http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk

j) *重新分配*：在重新分配區劃整理後的土地予業權人時，你的主要考慮因素是甚麼？

k) *公共房屋比例*：你認為該分撥多少百分比的上繳土地來建造公共房屋？

l) 你認為「土地區劃整理」方案還需加入哪些元素？如保育、公共設施等等？

9) 我們建議發展商需上繳部分土地用作建造公營房屋及基礎建設，並需要以市場價值估算支付全數的補地價金額。你認為此安排是否合理？你可有其他顧慮或建議？

10) 你是否同意該設立一個獨立委員會或統籌機構來處理有關收回土地及/或「土地區劃整理」的事宜？

5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong
Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457
香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓
電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457
http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk

11) 你認為「業權重整圖」/ 發展規劃是否該取得城市規劃委員會的許可？

12) 如要在香港實施「土地區劃整理」方案，你預見有哪些困難？

13) 你會否認為藉發行「土地債券」釋放新界私人農田是發展香港土地另一可行的選擇方案？

14) 你認為以土地權益債券換取祖、堂地的性質是屬於土地交換，還是賣地？你認為能否在祖、堂實行換地安排？在換地時，是否要取得祖、堂受益人的一致同意？還是只需取得多數受益人的同意？

15) 你認為可否以發行「土地債券」的形式收回棕地？如可行，是否該以相同的可建樓面面積（GFA）換算比率來換取棕地及其他用途私人土地的土地面積？

16) 你認為發行「土地債券」時，是否該在所有私人土地上應用劃一的換算比率？還是該以土地的位置分級？你認為怎樣的換算比率才算合理？

17) 你對贖回「土地債券」的規定有何建議？

18) 如特區政府擬發行「土地債券」，你有哪些技術上的考慮？

APPENDIX C

THE UNIVERSITY OF HONG KONG

香 港 大 學

July 30, 2018

Dr. Hung Tat Choy
Department of Real Estate and Construction

Dear Dr. Choy,

Application for Ethics Approval
HREC's Reference Number:**EA1807012**

I refer to your application for ethics approval of your project entitled "Mechanisms to unleash privately owned agricultural land in the New Territories".

2. I am pleased to inform you that the application has been approved by the Human Research Ethics Committee (HREC) regarding the ethical aspect of the above-mentioned research project, and the expiration date of the ethical approval is July 29, 2022.

3. Starting from April 1, 2015, the HREC's reference number of your project (i.e. EA1807012) has to be shown in all materials sent to potential and actual participants to enable participants to link the materials to an approved project.

4. You are reminded to report to the Committee any amendments and new information on the project. Any deviation from the study protocol or compliance incident that has occurred during a study and may adversely affect the rights, safety or well-being of any participant or breaches of confidentiality should be reported to the HREC within 15 calendar days from the first awareness of the deviation/incident by the PI. Application for amendment(s) of an approved project including project extension should be submitted using a prescribed form which can be downloaded from the Research Services homepage (http://www.rss.hku.hk/integrity/ethics-compliance/hrec). Application for extension should be submitted well before the initially approved expiration date.

Yours sincerely,

[redacted]

Professor J.H. Bacon-Shone
Chairman
Human Research Ethics Committee

c.c. Professor K.W. Chau, Department of Real Estate and Construction
Professor L.W.C. Lai, Department of Real Estate and Construction

JBS/cw/bw

[redacted]

5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccpm@hku.hk

THE REGISTRY 教 務 處
POKFULAM ROAD, HONG KONG. TEL:(852)2859 2111 FAX:(852)2858 2549

Printed on environmentally friendly paper

APPENDIX D

Recommendation LR1: Do you support our proposal on LR?

	Yes	No	Remarks
Focus Group (D)			
D1	✓		Pilot scheme first, increase P/R to 3.5 to 5
D2	✓		Increase P/R for all LR projects.
D3	✓		Good means to realign scattered land.
D4	✓		After self-development of developers' sizeable plots.
D5	✓		
D6		✓	Land resumption is better option.
Focus Group (N)			
N1	✓		Gov't should promote LR with strategic policy.
N2	✓		Simple mechanism is preferred.
N3	✓		
N4	✓		
Focus Group (P)			
P1	✓		
P2	✓		
P3	✓		
P4	✓		Gov't to set some guidelines/criteria for making plans.
P5	✓		
P6	✓		
P7	✓		
P8	✓		No objection. Project-base. Pilot scheme first.
Focus Group (C)			
C1	✓		Pre-requisite is to revoke Section 12C of the Land Resumption Ordinance.
C2	✓		Only after land use review and statutory planning.
C3	✓		
C4	✓		Need to be cost-effective and have quantum increase of public housing.
Focus Group (T)			
T1	✓		Pilot scheme can be conducted.
T2	✓		Pilot scheme can be conducted.

5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk

Recommendation LR5: Who should be the LR project initiators?

	Govt	Private	Anyone	Remarks
Focus Group (D)				
D1			✓	
D2		✓		Gov't helps to increase capacity of site step-by-step first.
D3			✓	
D4		✓		Gov't indicate its priority and market reacts.
D5	✓			
D6	✓			
Focus Group (N)				
N1			✓	
N2	✓			Or neutral board/committee established by the Gov't.
N3	✓			
N4	✓			Gov't or neutral party like Housing Society.
Focus Group (P)				
P1	✓			Comprehensive planning is needed.
P2		✓		Need Gov't's collaboration.
P3			✓	Anyone with landownership.
P4			✓	
P5	✓			The more governmental nature the better.
P6			✓	
P7		✓		
P8			✓	Gov't can give broad-brush indications on planning. Private can proceed in parallel.
Focus Group (C)				
C1			✓	Gov't to rezone agricultural land in NT to "OU" and draft the OZP first.
C2			✓	
C3			✓	Any party with landownership.
C4		✓		
Focus Group (T)				
T1			✓	NGOs or Housing Society can also initiate.
T2		✓		Housing Society can act as consultant.

5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk

Recommendation LR6: What is the minimum ownership threshold to initiate LR projects?

	Percentage	Remarks
Focus Group (D)		
D1	0%	
D2	Flexible	Depending on the scale of the planned community.
D3	Low	Can pull together scattered plots of land.
D4	80%	
D5	0%	Party with good insights can make proposals.
D6	0%	
Focus Group (N)		
N1	≥4,000 sq. m	Any landowner with land plot at or above 4,000 sq. metres in size.
N2	50%	
N3		No comment.
N4	0%	
Focus Group (P)		
P1		No comment.
P2	50%	
P3	Flexible	No need to be specific.
P4	50%	
P5	80%	
P6	Low	
P7		No comment.
P8	Flexible	Though a fixed percentage may give confidence to the public.
Focus Group (C)		
C1	Min.50%	Reference can be made to criteria of URA.
C2	80%	
C3	Flexible	Lower threshold allows wider participation.
C4	100%	By one single party or by Joint Venture.
Focus Group (T)		
T1	0%	
T2	Flexible	No need of a standardized threshold.

5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk

Recommendation LR8: How much developer obligation should be levied?

	Percentage	Remarks
Focus Group (D)		
D1	50%	
D2	50%	
D3	Flexible	Not every piece of land is for residential purpose.
D4	Min. 30%	Min. 30% then additional offer as scoring points.
D5	Flexible	Site-specific, take into consideration opportunity cost.
D6	Flexible	Site-specific.
Focus Group (N)		
N1	50%	50% net floor area after deducting internal roads and facilities.
N2	Flexible	Depending on P/R, Gov't contribution, premium valuation and approval for development.
N3	Flexible	Site-specific.
N4	50%	
Focus Group (P)		
P1	Less than 50%	
P2	Sliding Scale	Depending on size of sites and willingness of developers.
P3	50%	Subject to financial viability of intended projects.
P4	50%	
P5	No comment	Site-specific. Subject to physical, financial and social consideration.
P6	40-50%	
P7	No comment	Subject to financial viability of developers.
P8	Sliding Scale	Depending on size of site and financial viability, negotiation can start with 50%. 40% -50% is acceptable range as some site are more difficult.
Focus Group (C)		
C1	100%	Due to existence of Section 12C in the LRO.
C2	Flexible	Depending on planning gains and P/R.
C3	40-50%	
C4	Sliding scale	Higher P/R, higher DO. Lower P/R, lower DO.
Focus Group (T)		
T1	50%	
T2	Flexible	Subject to financial viability.

5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk

Recommendation LR9: What should be the ratios between public and private housings in LR projects?

	Ratios	Remarks
Focus Group (D)		
D1	60:40	
D2	50:50	Need of a balanced community.
D3	Flexible	More public housing to fulfill the needs of the Gov't.
D4	50:50	
D5	80%	Suitable living is right of citizens.
D6	Flexible	Subject to demand.
Focus Group (N)		
N1	At least 50%	Subject to financial viability, 70% can also be considered.
N2	50%	
N3	Low	The lesser the better.
N4	60%	
Focus Group (P)		
P1	>50%	Less than 50% of GFA.
P2	Flexible	Depends on geographical location and infrastructure to make fair and reasonable decision.
P3	70%	
P4	30%	
P5	60%	Can consider inclusionary housing.
P6		Remaining of surrendered land after construction of roads and GIC.
P7	No comment	
P8	Site-specific	A balanced social mix is important. Make reference to existing infrastructure. Initially to fix a percentage (>40%) is easier to get public recognition.
Focus Group (C)		
C1	50%	10% public, 40% co-opt , 50% private.
C2	Flexible	According to target of the statutory plan.
C3	70%	Need of a balanced society.
C4	60%	Flexibility for low density sites.
Focus Group (T)		
T1	60%	
T2	Site-specific	Overall 70% territory-wide.

5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk

Recommendation LR10: Who should provide the infrastructure for LR projects?

	Govt	Private	Both	Remarks
Focus Group (D)				
D1			✓	Cost of infrastructure reflects in premium valuation.
D2				No comment.
D3				No comment.
D4			✓	
D5				No comment.
D6				No comment.
Focus Group (N)				
N1		✓		Cost of infrastructure to be deducted from premium valuation.
N2	✓			
N3	✓			
N4	✓			
Focus Group (P)				
P1	✓			
P2				No comment.
P3			✓	Whichever party can do it effectively.
P4		✓		
P5			✓	Inter-regional infrastructure and sewage may needs to be built by the Gov't.
P6	✓			Cost may be borne by developers /or devise a reasonable share of subsequent profit.
P7			✓	Gov't must take back the roads if constructed by private parties for maintenance.
P8			✓	Partial sharing. Temporary treatment can be built by developers to be connected to eventually built public pipes and drains.
Focus Group (C)				
C1				No comment.
C2				No comment.
C3			✓	
C4	✓			
Focus Group (T)				
T1	✓			
T2	✓			

5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk

Recommendation LR11: Do you agree full market value should be levied for LR projects?

	Yes	No	Remarks
Focus Group (D)			
D1	✓		
D2	✓		
D3	✓		
D4	✓		Administrative indications be given as policy guidelines in premium valuation.
D5		✓	Consider calculation of premium at cost and levy tax on subsequent profit.
D6	✓		
Focus Group (N)			
N1	✓		
N2	✓		Premium valuation needs to be reasonable.
N3			Prefer to exchange for something net of premium.
N4		✓	80% of premium assessed.
Focus Group (P)			
P1	✓		Propose standard rate as before value.
P2	✓		
P3	✓		Premium valuation has to be reasonable/ can consider profit sharing after attaining a certain level of profit margin.
P4	✓		
P5		✓	Lands Dept is prone to make higher than market value assessment, so a lower premium should be charged.
P6	✓		
P7			No comment.
P8	✓		
Focus Group (C)			
C1	✓		Set up a land trust./Premium valuation subject to public scrutiny or to introduce a competitive market mechanism.
C2	✓		Lands Dept needs to justify their valuation.
C3	✓		
C4	✓		
Focus Group (T)			
T1	✓		Independent to overlook premium as well.
T2	✓		

5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk

Recommendation LR12: Do you agree all LR projects should comply with prevailing development control systems?

	Yes	No	Remarks
Focus Group (D)			
D1	✓		
D2	✓		
D3	✓		
D4	✓		
D5	✓		
D6	✓		Review composition of non-land related members in TPB.
Focus Group (N)			
N1	✓		After approval by the independent board concerned.
N2	✓		
N3			No comment.
N4	✓		
Focus Group (P)			
P1	✓		
P2	✓		Gov't should issue new administrative directives to enhance the roles of PlanD in facilitating CDA zoning applications for LR projects.
P3	✓		
P4	✓		
P5	✓		
P6	✓		
P7	✓		
P8	✓		
Focus Group (C)			
C1	✓		
C2	✓		Going through the formality of the OZP.
C3	✓		
C4	✓		
Focus Group (T)			
T1	✓		
T2	✓		

5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk

Recommendation LR13: Do you think an independent authority or coordination unit should be set up?

	Yes	No	Remarks
Focus Group (D)			
D1		✓	Set up similar to Energizing Kln East Office will suffice.
D2		✓	Set up similar to Energizing Kln East Office will suffice.
D3		✓	
D4	✓		Similar to TPB's setting.
D5	✓		Allow public participation to include balanced view.
D6	✓		
Focus Group (N)			
N1	✓		A high-level organization at CS or CE level to oversee LR projects./Housing Society can act as facilitator.
N2	✓		
N3	✓		A task force.
N4	✓		
Focus Group (P)			
P1		✓	Lands Dept most appropriate, should recruit experts from different sector to reinforce its capacity.
P2	✓		
P3	✓		A certain committee to review the plan and ascertain the best application in different regions./Housing Society also a suitable organization to promote LR.
P4	✓		Housing Society can act as facilitator.
P5	✓		An independent committee to overlook overall planning of the entire NT or to look into different regions of NT progressively.
P6	✓		Eg increase capacity of LDAC. Housing Society also suitable.
P7			No comment.
P8		✓	LandsD is capable. After transition, may consider a separate structure in the long run.
Focus Group (C)			
C1		✓	TPB can assume the role but need to democratize.
C2	✓		Eg a review committee, transparency to the public.
C3	✓		A board with wider participation, including concern group members.
C4		✓	Lands Dept is the land authority of the SAR.
Focus Group (T)			
T1	✓		Include non-governmental members, professionals, general public and neutral parties.
T2		✓	

5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk

Recommendation LR14: What other major element should be incorporated in the LR projects?

	Other Major Elements
Focus Group (D)	
D1	Stack up small houses.
D2	A balanced social mix.
D3	Can consider paying developer obligation in terms of housing units for long-term rentals.
D4	
D5	Gov't can help co-opt to finance project./Respect conservation of *Tso Tong* and some historical buildings.
D6	Need to resolve division of Govt's financial structure between FS & CS.
Focus Group (N)	
N1	Stack up small houses.
N2	Protection of interest of minority owners.
N3	Conservation of nature and preservation of local community.
N4	Preservation of ancestors' graves and ancestral halls.
Focus Group (P)	
P1	May create a high-level position/FS to overlook various department.
P2	Research on land titles before making proposals./Planning is priority.
P3	Independent and transparent mechanism.
P4	Conservation.
P5	Sensitivity to features which needs to be preserved in the NT.
P6	A balanced social mix.
P7	
P8	
Focus Group (C)	
C1	Statutory planning should precede LR./Brownfield sites should be given priority.
C2	Study of land ownership./Mechanism for appeal.
C3	Opinions of green groups to be consulted./Environmental facilities and job opportunities in new communities to be considered in LR projects.
C4	Planning should precede implementation of LR.
Focus Group (T)	
T1	
T2	

5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk

Recommendation LB1: Do you support our proposal on LB?

	Yes	No	Remarks
Focus Group (D)			
D1	✓		Pilot scheme in selected region first.
D2	✓		Can resolve issues not tackled by LR.
D3	✓		Consider option to redeem housing units.
D4		✓	
D5	✓		Include element of green bonds to promote sustainability.
D6		✓	
Focus Group (N)			
N1	✓		No objection. Statutory town plan should come first.
N2	✓		
N3	✓		No objection, but is more attractive for developers, less attractive for villagers./As a temporary medium for land exchange.
N4	✓		
Focus Group (P)			
P1	✓		
P2		✓	
P3	✓		No objection.
P4	✓		Can consider monetizing the land bonds.
P5	✓		On temporary base and for fulfilment of development needs of a certain district.
P6	✓		Can resolve *Tso Tong*, brownfield sites./An instrument to implement LR and NDAs.
P7	✓		Provided that Gov't will be able to redeem all issued LB and fix the problems of Letter B, such as loss of land sales revenue.
P8		✓	Private scale among stakeholders can be considered.
Focus Group (C)			
C1	✓		Only if Gov't has land for redemption in future.
C2	✓		
C3	✓		
C4		✓	Land resumption is more straight forward.
Focus Group (T)			
T1	✓		
T2	✓		

5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk

Recommendation LB2: Should a uniform conversion ratio be applied for LB?

	Yes	No	Remarks
Focus Group (D)			
D1		✓	
D2		✓	
D3			No comment.
D4			No comment.
D5		✓	
D6			
Focus Group (N)			
N1			No comment.
N2	✓		
N3			No comment.
N4	✓		Uniform ratio is easier to accept.
Focus Group (P)			
P1			No comment.
P2			No comment.
P3			Have an option to receive cash or to receive GFA.
P4			No comment.
P5			No comment.
P6			No comment.
P7	✓		
P8			No comment.
Focus Group (C)			
C1		✓	
C2			No comment.
C3			No comment.
C4			No comment.
Focus Group (T)			
T1	✓		
T2			No comment.

5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk

Recommendation LB3: What conversion ratios should be applied for LB?

	Ratios	Remarks
Focus Group (D)		
D1	No comment	Competitive and transparent.
D2	No comment	Consider capacity to redeem land bonds.
D3	No comment	Reasonable ratio.
D4	No comment	
D5	No comment	Site-specific.
D6	No comment	
Focus Group (N)		
N1	No comment	Whatever the ratio, Gov't needs to justify its decision.
N2	No comment	
N3	No comment	
N4	No comment	Conversion ratio should reflect market value.
Focus Group (P)		
P1	No comment	Review previous formula and make acceptable offer.
P2	No comment	Difficult to fix conversion ratio.
P3	No comment	
P4	No comment	Needs to be an attractive ratio.
P5	No comment	
P6	No comment	
P7	No comment	Need to devise a justifiable formula.
P8	No comment.	
Focus Group (C)		
C1	No comment	Reasonable ratio.
C2	No comment	
C3	No comment	
C4	No comment	
Focus Group (T)		
T1	No comment	
T2	No comment	

5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk

Recommendation LB4: What scale should LB be implemented in the New Territories?

	Whole NT	Regional	LR Projects	Remarks
Focus Group (D)				
D1		✓		Pilot scheme in Fanling North first.
D2		✓		Start with area that has Gov't land.
D3		✓		
D4				No comment.
D5	✓			Planning is prerequisite.
D6				No comment.
Focus Group (N)				
N1				Voluntary scheme to acquire all types of land for the land bank.
N2	✓			
N3				No comment.
N4	✓			
Focus Group (P)				
P1				No comment.
P2				No comment.
P3		✓		
P4				No comment.
P5		✓		
P6		✓	✓	
P7				No comment.
P8				No comment.
Focus Group (C)				
C1	✓			
C2		✓		Within a planned area, easier to come to a fair value exchange.
C3				No comment.
C4				N/A
Focus Group (T)				
T1				No comment.
T2	✓			

5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk

Recommendation LB5: Do you agree issuing LB with a regressive sliding bonus scheme?

	Yes	No	Remarks
Focus Group (D)			
D1	✓		
D2			No comment.
D3	✓		
D4			No comment.
D5			No comment.
D6			No comment.
Focus Group (N)			
N1			No comment.
N2			No comment.
N3		✓	
N4			No comment.
Focus Group (P)			
P1			No comment.
P2			No comment.
P3			No comment.
P4	✓		
P5			No comment.
P6			No comment.
P7			Sliding scale for conversion seems complicated.
P8			No comment.
Focus Group (C)			
C1			No comment.
C2			No comment.
C3			No comment.
C4			No comment.
Focus Group (T)			
T1			No comment.
T2			No comment.

5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk

Recommendation LB6: Do you agree LB be freely transferrable in the market?

	Yes	No	Remarks
Focus Group (D)			
D1	✓		
D2		✓	To avoid speculative activities.
D3			Trading can be complicated as market may not be liquid enough.
D4			No comment.
D5	✓		Transparent market.
D6			No comment.
Focus Group (N)			
N1	✓		
N2	✓		Liquidity and transparency. Gov't to establish a trading platform and ensure free-flow of information.
N3	✓		
N4	✓		Liquidity is important.
Focus Group (P)			
P1			No comment.
P2			No comment.
P3	✓		On regional base within the expiry period.
P4	✓		
P5			No comment.
P6	✓		
P7			No comment.
P8			No comment.
Focus Group (C)			
C1			No comment.
C2			No comment.
C3	✓		
C4			N/A
Focus Group (T)			
T1			No comment.
T2	✓		High liquidity can serve investment purpose.

5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk

Recommendation LB7: How should LB be redeemed?

	LB-only land sales	LB/cash land sales	Completed units in LR Projects	Remarks
Focus Group (D)				
D1				No comment.
D2				Redemption within a region.
D3				Redemption within a region.
D4				No comment.
D5				Redemption in newly reclaimed land allowed.
D6				No comment.
Focus Group (N)				
N1				No comment.
N2				No comment.
N3				LB+cash redemption not attractive.
N4				No comment.
Focus Group (P)				
P1				No comment.
P2				No comment.
P3				No comment.
P4				No comment.
P5				In-situ redemption.
P6				Redemption within NDAs or LR plans.
P7				No comment.
P8				No comment.
Focus Group (C)				
C1		✓		Cash /premium to be determined by market mechanism.
C2				Prefer In-situ redemption.
C3		✓		
C4				N/A
Focus Group (T)				
T1				No comment.
T2				No comment.

5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk

Recommendation LB8: Should a face value be issued on LB?

	Yes	No	Remarks
Focus Group (D)			
D1	✓		
D2	✓		
D3	✓		
D4			No comment.
D5	✓		
D6			No comment.
Focus Group (N)			
N1	✓		Review cash value of land bonds periodically according to the market.
N2	✓		
N3	✓		Should have guaranteed cash value.
N4	✓		
Focus Group (P)			
P1			No comment.
P2			No comment.
P3	✓		
P4	✓		
P5			No comment.
P6	✓		
P7			No comment.
P8	✓		Attachment with a monetary value is easier than with GFA.
Focus Group (C)			
C1	✓		
C2	✓		
C3	✓		
C4			No comment.
Focus Group (T)			
T1	✓		
T2	✓		

5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk

Recommendation LB9: Should a time limit be imposed on LB?

	Yes	No	Remarks
Focus Group (D)			
D1			No comment
D2	✓		
D3			No comment.
D4			No comment.
D5			No comment.
D6	✓		
Focus Group (N)			
N1			No comment.
N2			No comment.
N3			No comment.
N4			No comment.
Focus Group (P)			
P1			No comment.
P2			No comment.
P3	✓		Eg. about the time frame of the building covenant.
P4			No comment.
P5	✓		Within time frame of development needs of the region.
P6	✓		
P7			No comment.
P8			No comment.
Focus Group (C)			
C1			No comment.
C2			No comment.
C3			No comment.
C4			No comment.
Focus Group (T)			
T1			No comment.
T2			No comment.

5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk

Recommendation LB 10: Do you have other consideration for LB?

	Other Considerations
Focus Group (D)	
D1	Land bonds can deal with *Tso Tong* issue / Pilot schemes can be conducted for one or two plots on regional base first.
D2	Value of land bond can be pegged with consumer price index.
D3	Minority owners may find it more attractive to have the option to redeem built housing units.
D4	Gov't policy on land supply may be affected.
D5	
D6	Include an option to redeem in cash upon expiry of time limit.
Focus Group (N)	
N1	Gov't to acquire land zoned as country park and continue its usage as country parks.
N2	An opt-out mechanism for bond holders to sell bond back to the Gov't.
N3	Can consider if land bonds can yield interest or dividend.
N4	Potential to appreciate.
Focus Group (P)	
P1	Land bonds can deal with *Tso Tong* and missing owners issues.
P2	Land bonds can be one of the ways to resolve NT land issues but cannot be treated as a major resolution.
P3	Land bonds on regional base is easier for bond holders to make decision on redemption.
P4	Can consider a clause of the right of early redemption to control the volume of land bonds in the market.
P5	Lands Dept may like to have a monetary bond.
P6	
P7	Gov't needs to make sure they have enough land for the next 50 years.
P8	Wider coverage as Gov't financial instrument, not only for land issue
Focus Group (C)	
C1	Simplest conversion may be at 1:1, and let market mechanism works in the redemption process with respect to the cash/premium value.
C2	Statutory planning should precede application of LB as one of the tools.
C3	Needs a fair distribution of land resources./Fair and transparent mechanism.
C4	Proposals with financial implication has to be endorsed by the Financial Committee of Legislative Council.
Focus Group (T)	
T1	Issue and redemption of land bonds may need legal endorsement.
T2	

5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk

Appendix E

Speakers and Programme of Public Forum

Mechanisms to Unleash Development Potential of Privately Owned Land in the New Territories

Date : 18 August, 2018 (Saturday)

Time : 2:30 p.m. to 5:30 p.m.

Venue : Lecture Theatre, KB419, Knowles Building, The University of Hong Kong

Language : English

Programme

1430 – 1445	**Opening remarks & photo session**
1445 – 1605	**Speakers' session :** **Sr Tony T.N. Chan** Member of Executive Committee, Heung Yee Kuk, N.T. **Prof. K.W. Chau** Head & Chair Prof, Dept of Real Estate & Construction, HKU & Director, HKU Ronald Coase Centre for Property Rights Research **Mr. Donald W.H. Choi** Chief Executive Officer, Chinachem Group **Prof. S.H. Goo** Professor, Faculty of Law, The University of Hong Kong & Deputy Director, HKU Ronald Coase Centre for Property Rights Research **Prof. Jimmy C.F. Leung** Adjunct Professor, Dept of Geography & Resource Management, The Chinese University of Hong Kong **Dr. Albert C.H. So** Managing Director, Albert So Surveyors Ltd **Prof. Erwin Van der Krabben** Professor, Dept of Planning, Radboud University & Honorary Professor, Dept of Urban Planning & Design, HKU **Dr. Edward C. Y. Yiu** Founder, Real Estate Development Building Research & Information Centre
1605 – 1620	**Coffee Break (15 minutes)**
1620 – 1720	**Panel discussion + Q & A session**
1720 – 1730	**Closing**

5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk

Appendix F

Research Questionnaire

Public Forum:

Mechanisms to Unleash Development Potential of Privately Owned Land in the N.T.

This study is conducted by the Ronald Coase Centre for Property Rights Research to gather opinions of participants of the captioned public forum. The questionnaire will take you about 5 minutes to complete. Please read the note on page 4 concerning your rights in this study. Please return the completed questionnaire to the Registration Desk at the Lift Lobby.

Thank you very much!

Land Readjustment (LR)

19) Do you support our Land Readjustment proposal?
Yes No ☐ No Comment

Remarks (if any) : _____

5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk

20) If the Government is to implement our Land Readjustment proposal, to develop a fair and transparent mechanism, do you have any specific suggestions on the following issues : -

m) *Initiator:* Who could be the project initiator?
☐ Government ☐ Private ☐ Both Government & Private

☐ Others, please specify: _____

n) *Threshold*: At least what percentage of the landowners' consent should be obtained to initiate the project?
☐ 40% ☐ 50% ☐60% ☐ Others, please specify: _____

o) *Developers' Obligation*: At least what percentage of land should majority landowner(s) surrender to the Government as developer's obligation?
☐ 20% ☐ 30% ☐ 40% ☐ 50% ☐ 60% ☐Other :_____

p) *Reallocation:* Do you think if it will be difficult to come up with an agreement to reallocate the land parcels among the stakeholders?
☐Yes ☐No

Other comments: _____

q) *Proportion for public housing*: What percentage of the units in the Land Readjustment projects should be allocated to public housing?
☐ 30% ☐ 40% ☐ 50% ☐ 60% ☐ 70% ☐ Other: _____

21) Do you think developers should pay full market premium for the development carried out on the replotted land parcels?

□ Yes No

Other comments: _____

22) Which party (parties) do you think should be responsible for construction of infrastructure?

Government Private parties □ No comment

Other suggestions: _____

23) Do you agree that an independent board or a coordination unit should be established to handle matters pertaining to Land Readjustment?

Yes No □ No comment

Suggested setup (if any) : _____

24) Do you think that approval of the Land Readjustment plans should be obtained from the Town Planning Board?

Yes No □ No comment

5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk

25) Do you have other comments on Land Readjustment?

_____

_____

_____

_____

_____

Land Bonds (LB)

26) Do you support our Land Bonds proposal?

Yes No □ No comment

Remarks (if any): _____

27) Do you think if a uniform conversion ratio of farmland area to Gross Floor Area (GFA) should be adopted for Land Bonds?

Yes No □ No comment

If yes, in what ratio?

□ 5:5 □ 5:4 □ 5:3 □ 5:2 □ 5:1 □ Other:_____

Remarks (if any): _____

28) Do you think Land Bonds should apply to all regions in the New Territories?
Yes No □ No comment

Remarks (if any): _____

29) To redeem the Land Bonds, what arrangements are considered suitable?
□ With Land Bonds bidding only Land Bonds plus premium bidding

Other suggestions: _____

30) Do you agree that Land Bonds can be freely transacted in the market?
Yes No □ No comment

Other comments: _____

31) Do you have other comments on Land Bonds?

_____

_____

_____

_____

5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk

* * * * * * * * * * *

□ I, (Name) _____, have no objection to be identified in the study.

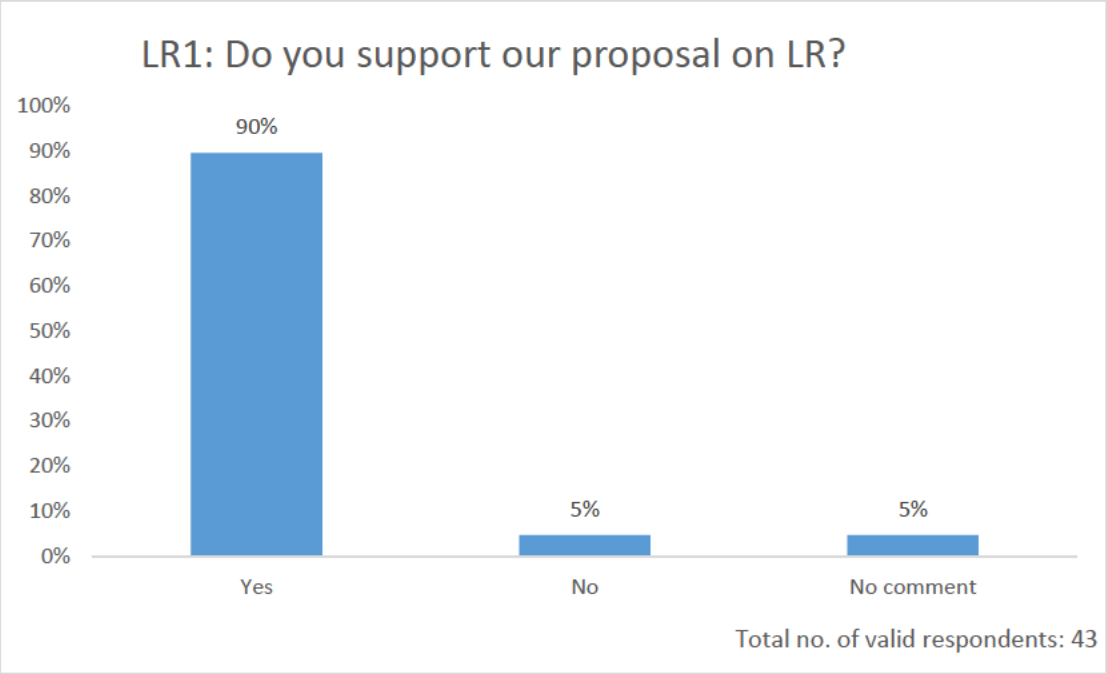
□ I, (Name [Optional]) _____, do not wish to be identified in the study.

Signature: _____

Date: _____

Appendix G

Statistics of Questionnaire Survey Conducted in the Public Forum dated Aug 18, 2018



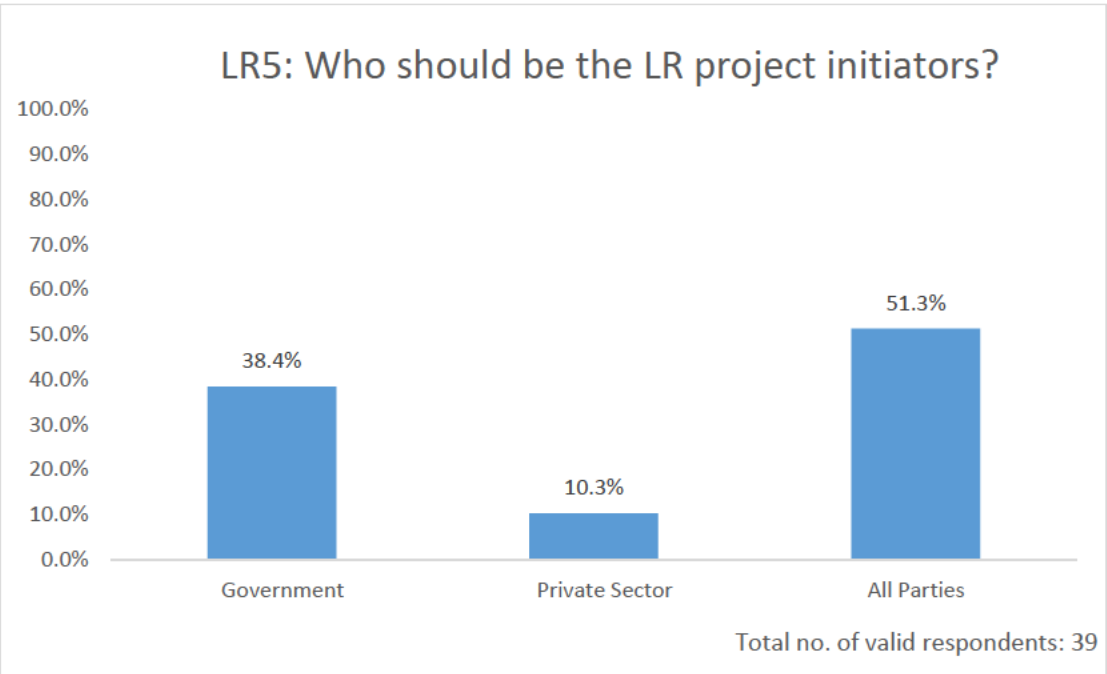
5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

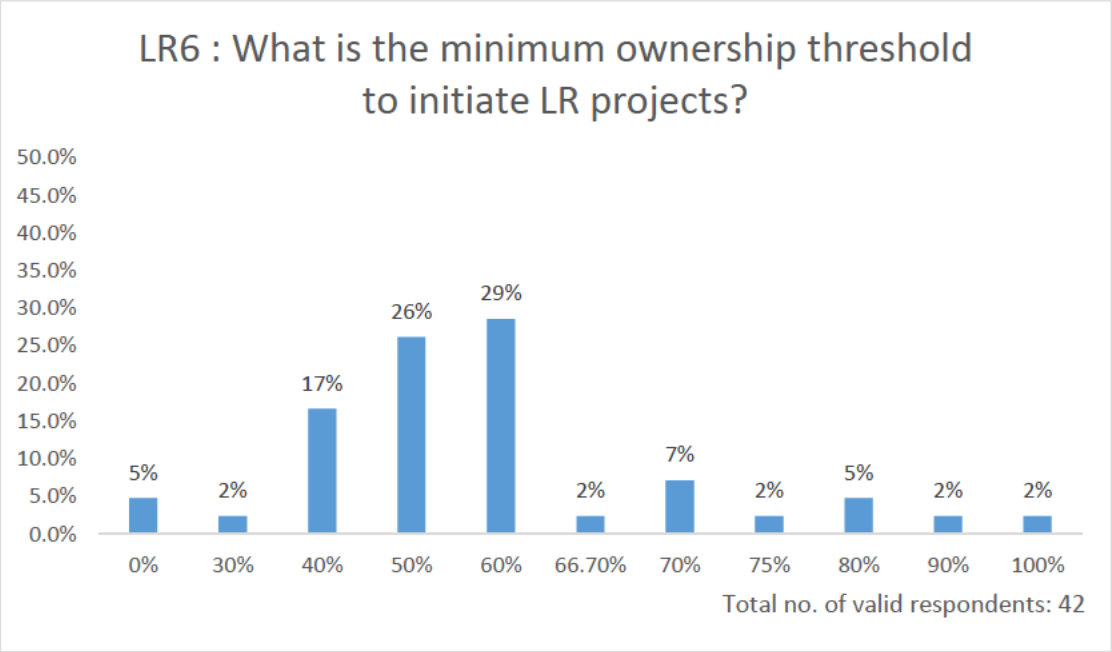
Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk





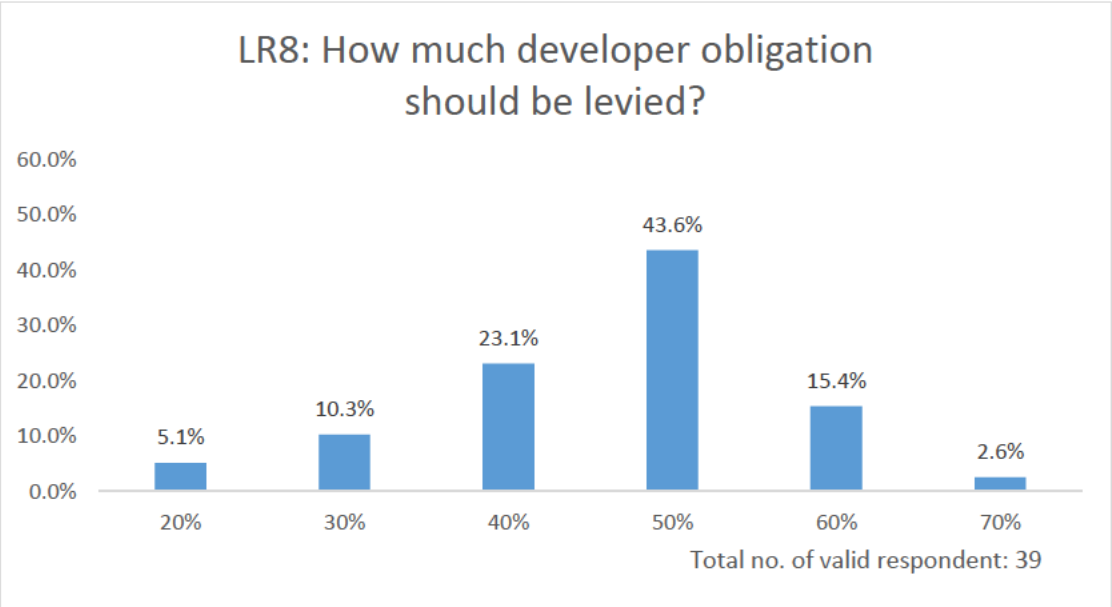
5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

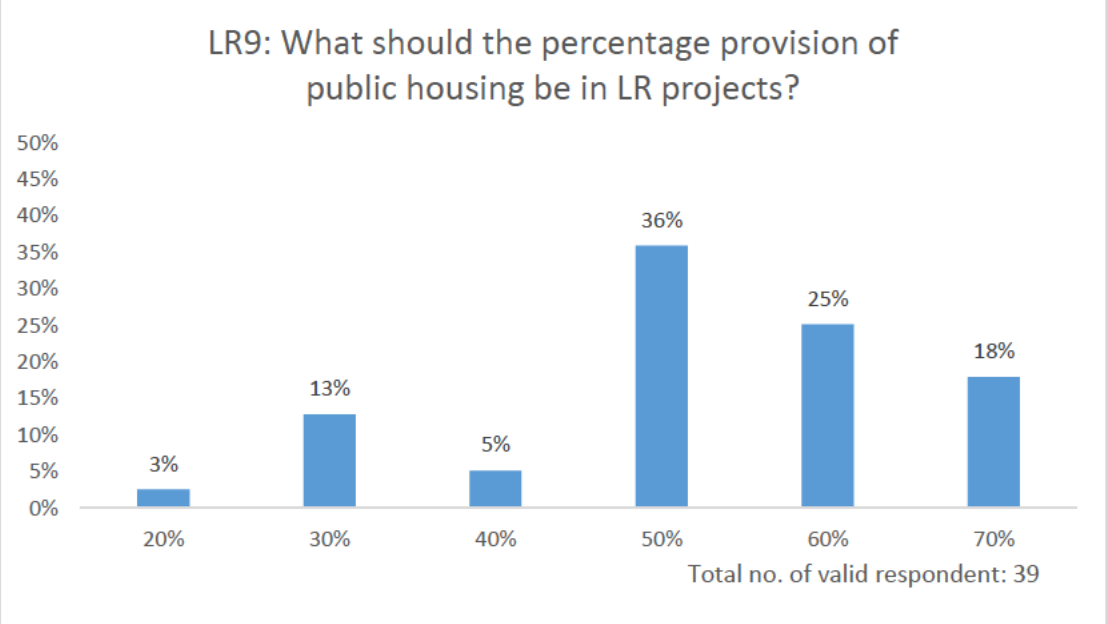
Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk





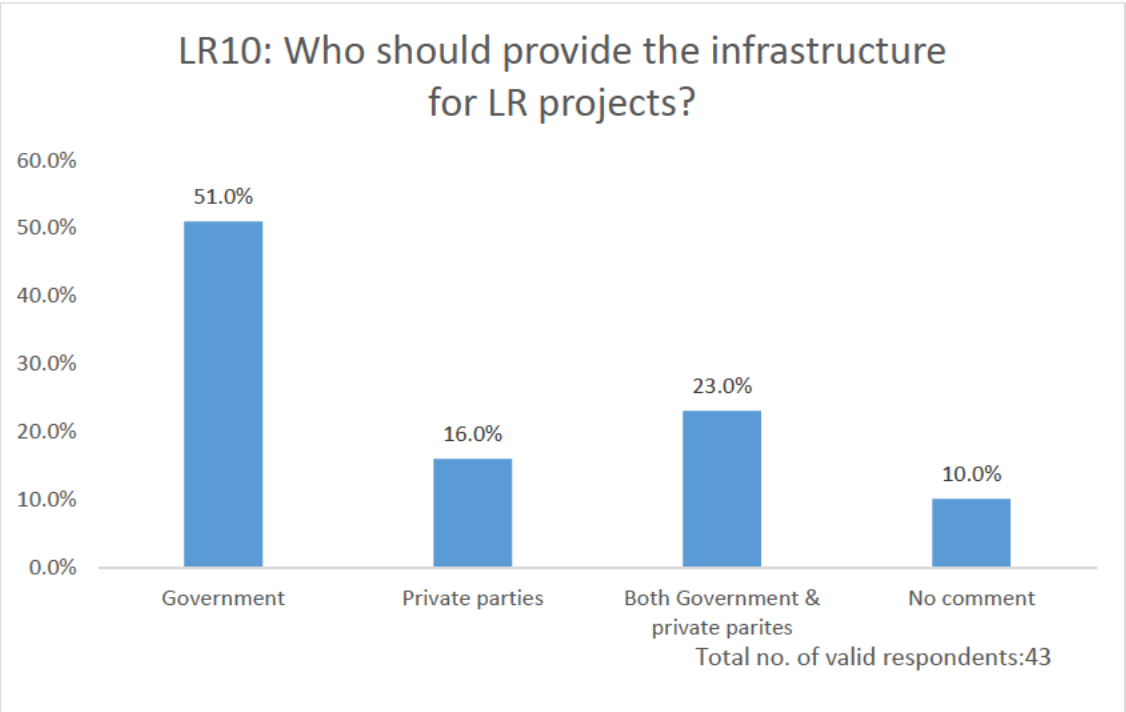
5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

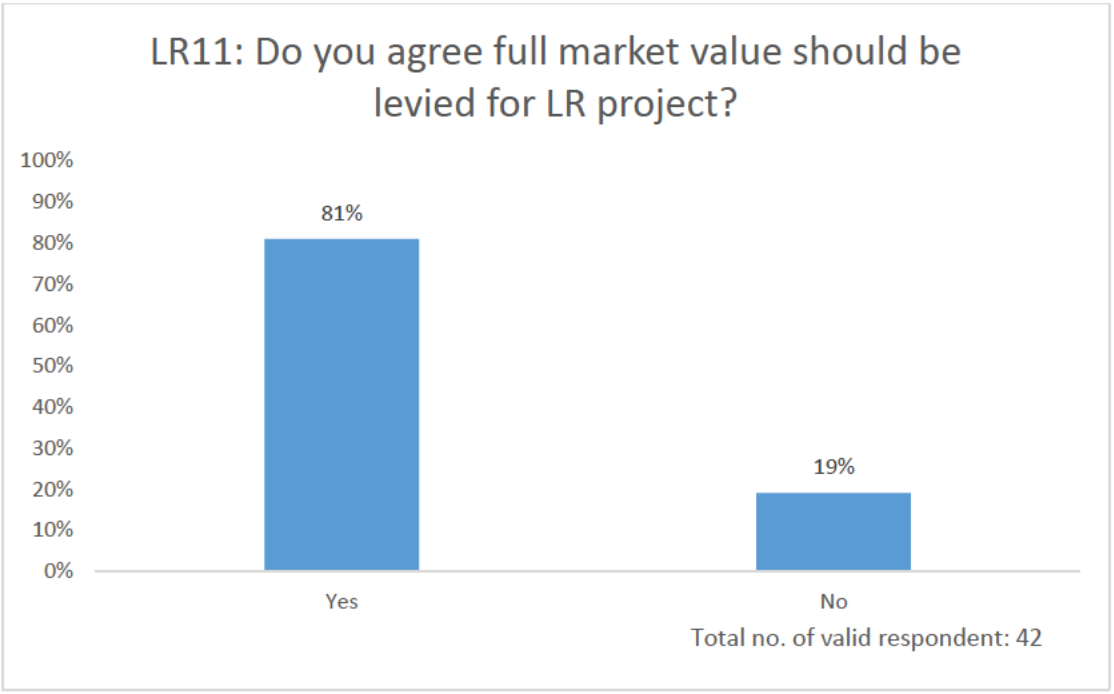
Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk





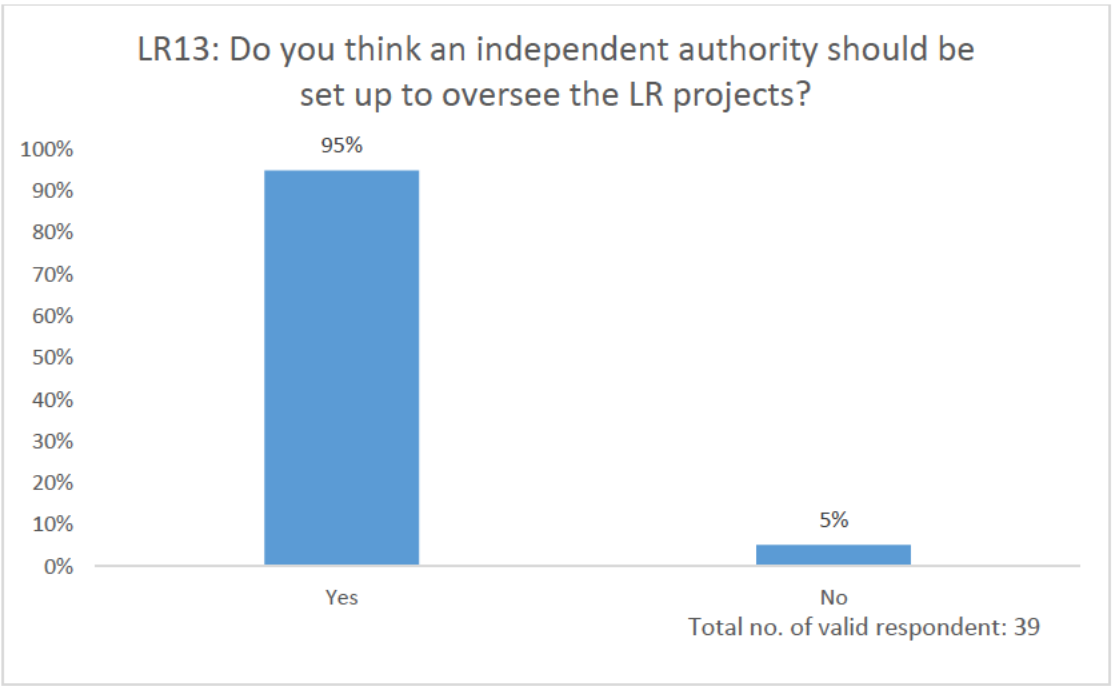
5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

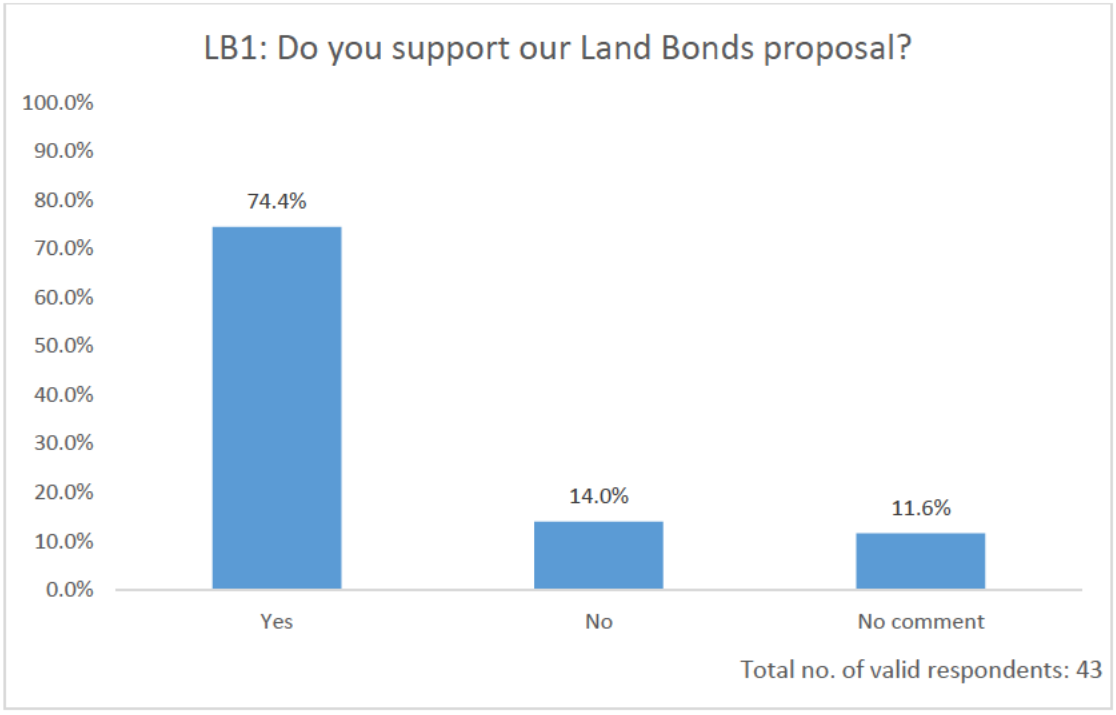
Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk





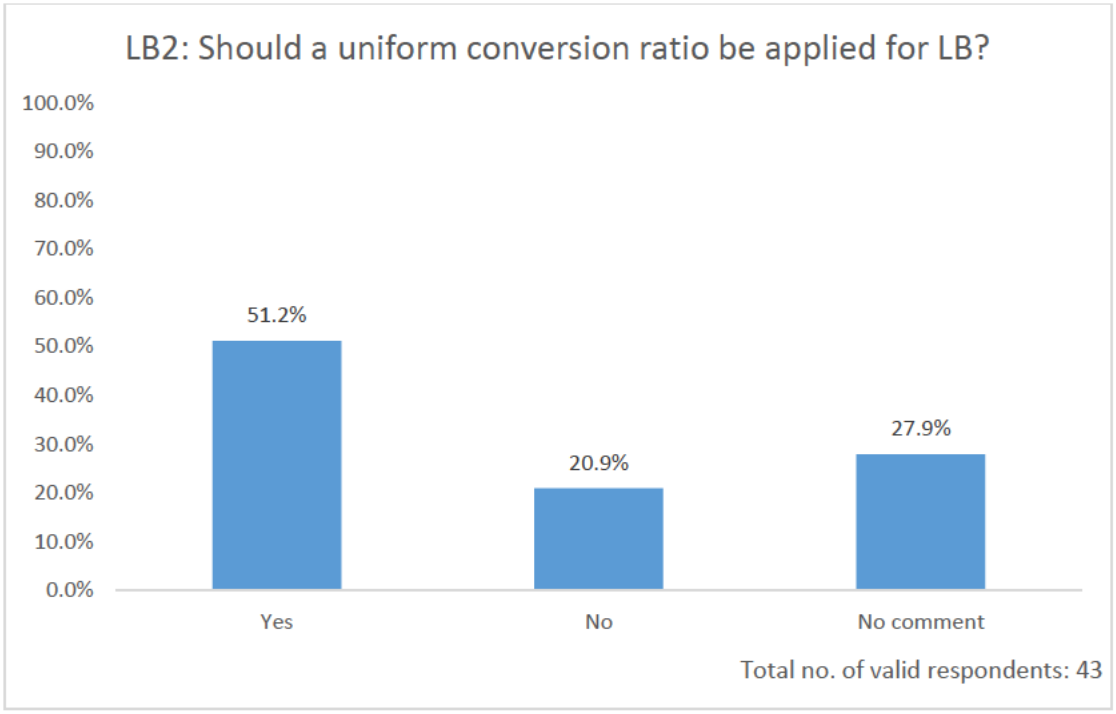
5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

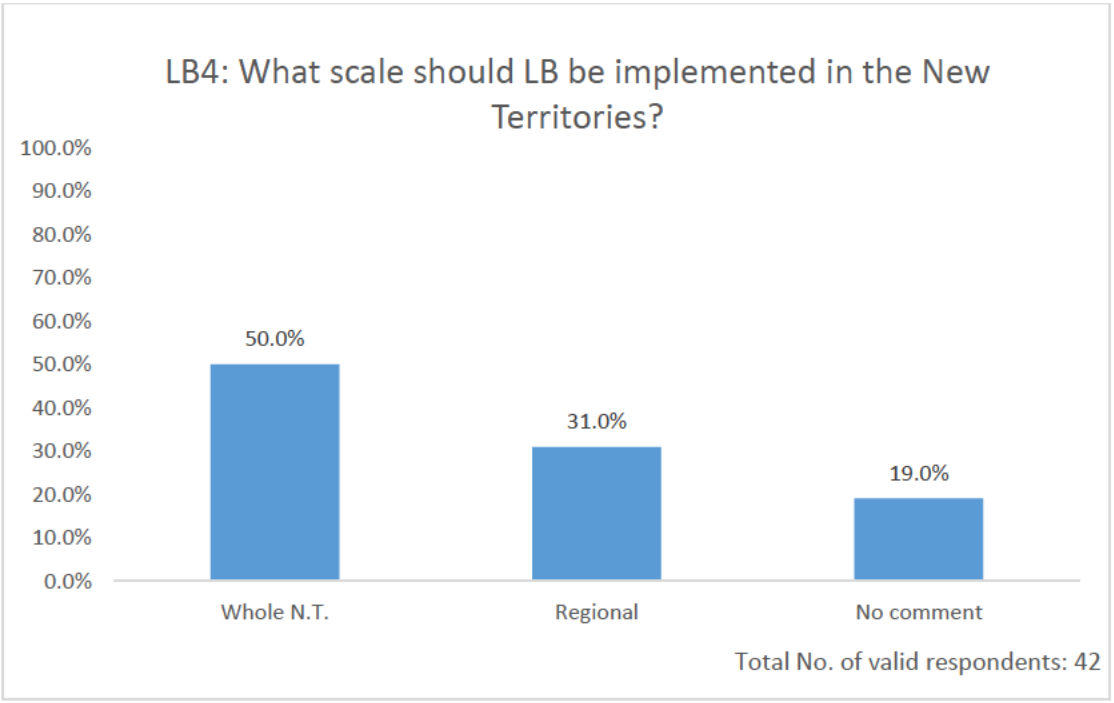
Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk





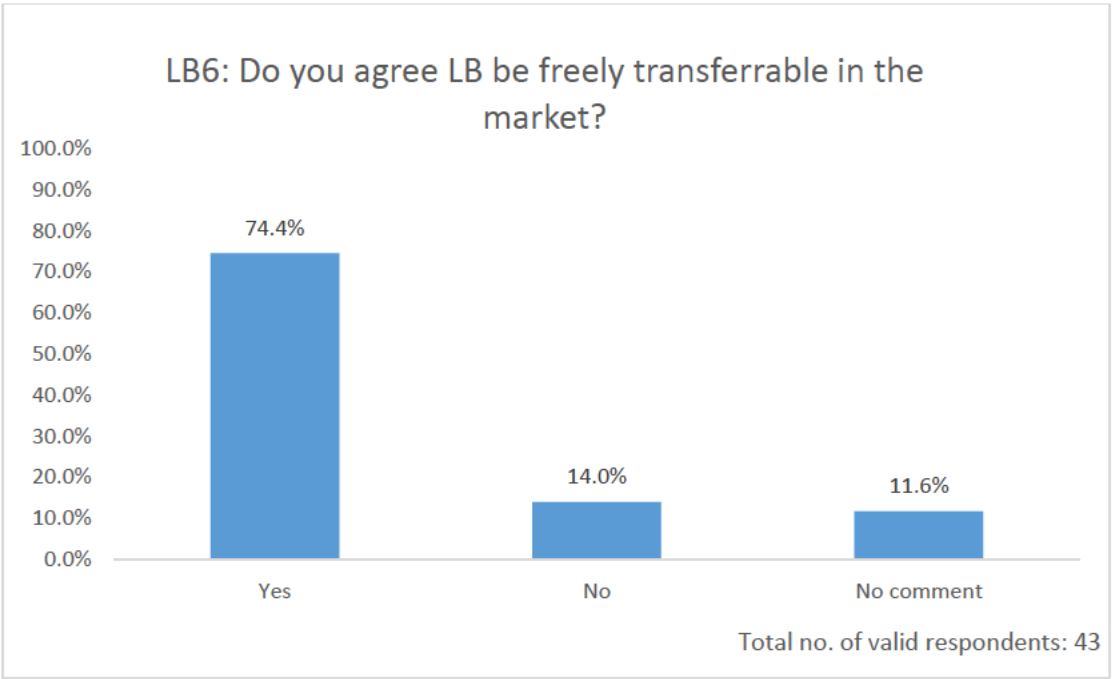
5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk



Appendix H

Newspaper Articles on LR and LB

1. 【HK01】港大學者建議政府發行土地債券　收回新界土地重新規劃
   鄧穎琳 2018-06-30

2. 【文匯報】專家倡發土地債券收私地
   記者文森 2018-07-01

3. 【東網】學者倡發土地債券收購私地
   2018-07-01

4. 【星島日報】專家倡發土地債券 釋四千公頃地發展
   2018-07-28

5. 【HK01】港大倡「土地債券」可自由買賣 不擔心推高樓價
   陳嘉碧 2018-07-30

6. 【線報】港大學者建議引入土地債券 鄉議局當然執委質疑有關建議
   2018-07-31

7. 【香港經濟日報】港大提公私營新模式 釋地建 30 萬伙
   余敏欽 2018-07-31

8. 【香港經濟日報】土地區劃整理 德韓等曾採用
   2018-07-31

9. 【am730】推土地區劃整理　土地債券方案 港大研究或可釋大量新界土地
   2018-07-31

10. 【星島日報】港大倡設協商制度 釋四千公頃私人農地 發「土地債券」 可自由買賣
    2018-07-31

11. 【文匯報】港大倡「土地債券」釋地 政府發行收購新界農地 區劃整理綜合規劃
    記者岑志剛 2018-07-31

5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong
Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457
香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓
電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457
http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk

12. 【文匯報】區劃整理：原區換地作公私合營

    記者岑志剛 2018-07-31

13. 【文匯報】集思廣益權衡利弊增加土地供應

    2018-07-31

14. 【文匯報】測量師料新建議可增地源

    記者 梁悅琴 2018-07-31

15. 【信報財經新聞】港大倡發地債 釋放新界私地

    2018-07-31

16. 【信報財經新聞】土地債券可行 市場機制關鍵

    高天佑 2018-07-31

5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk

17. 【明報】港大倡土地債券及換地制釋新界地 指非公私營合作 助除利益輸送疑慮

    2018-07-31

18. 【香港商報】港大倡「區劃整理」推「地債」 加快新界釋放逾 4000 公頃私人土地

    實習記者黃馳瀚 2018-07-31

19. 【香港商報】引入市場思維加快開拓土地

    評論員周武輝 2018-07-31

20. 【大公報】港大倡重整新界區劃 發土地債券加快發展

    記者謝瑩瑩 2018-07-31

21. 【東方日報】港大倡發債券釋放新界地

    2018-07-31

22. 【頭條日報】學者倡發地債開發新界地

    2018-07-31

23. 【香港仔】獻拓地兩招「區劃整理」利換地 港大倡發債券 收購新界私地

    2018-07-31

24. 【香港仔】解祖堂地紛爭 免除巨額訴訟
2018-07-31

25. 【The Standard】Land bonds pushed to ease shortage
Phoenix Un 2018-07-31

26. 【東方日報】港大倡「土地債券」鄉局執委指難實行
2018-08-01

27. 【The Standard】bonds can still be easy as ABC
Mary Ma 2018-08-01

28. 【HK01】「Letter B」衍地產霸權　土地債券會否重蹈覆轍?
張雅欣 2018-08-08

29. 【信報財經新聞】土地債券
劉勵超 2018-08-02

30. 【HK01】土地債券補地價爭議未除　最終恐淪炒賣工具
張雅欣 2018-08-08

31. 【蘋果日報】地產商撐發展軍事用地建屋 指有收回先例
2018-08-18

32. 【文匯報】港大倡地債設期限免囤積
記者岑志剛 2018-08-19

33. 【星島日報】論壇倡換地發債　加快釋放新界地
2018-08-19

34. 【SCMP】Farmland owners willing to pay full premium for chance to redevelop sites, key member of powerful Hong Kong rural body Heung Yee Kuk says
Naomi Ng 2018-08-19

35. 【大公報】釋放農地發展公私合營雙贏
記者曾敏捷 2018-09-13

36. 【巴士的報】土地大辯論反對遷貨櫃碼頭 業界指不符經濟效益
2018-09-15

5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk

37.【星島日報】學者倡引入土地債券 加快釋放新界地皮
記者陳筠怡 2018-09-16

38.【文匯報】「土地區劃整理」「土地債券」獲力挺
記者陳珈琋 2018-09-16

5/F Knowles Building
Pokfulam Road, Hong Kong

Tel/ 852/ 2859 2128
Fax/ 852/ 2559 9457

香港 薄扶林道 鈕魯詩樓 5樓

電話/ 852 2859 2128
傳真/ 852 2559 9457

http://rec.hku.hk
Email: rccprr@hku.hk

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

轉寄：

20/09/2018 18:18

From: [redacted]

To: "tfls@devb.gov.hk" <tfls@devb.gov.hk>

Please respond to [redacted]

To: Mr. Stanley Wong,
Chairman,
Task Force on Land Supply Development Bureau,

Dear Mr. Wong,

Attached please find my letter sent to your Bureau by mail today. I am sending a copy of my letter by email in case my letter could not reach your office on time, as there is a public holiday on 25 September.

Thank you for your kind attention.

Yours faithfully,
Wu Se

SWC-P0418092017310.pdf

尊敬的土地供應專責小組：

香港需要大量住屋和經濟用地是重大事項，是要大刀濶斧做長遠和宏大計劃才能徹底解決，但希望不要犧牲現有的環境分配狀況。例如公園綠地，應適可而止地去用，保留城中的綠色懷境，像淡水湖，高爾夫球場，以及佔地不多的各式私人設施和會所，它們有存在作用。除了有的有歷史價值，還可以平衡人文生態，讓香港保持多元化城市特色。

好像粉嶺高爾夫球場，失去了將會給香港帶來不可彌補的遺憾。除了大眾住屋，香港又有缺少運動、康樂設施，不能再失去現成的寶貴設施。粉嶺高球場除了在香港是頂尖的高爾夫球場，提供本地市民一個難得的高球培訓和練習場地之外，他們對社區非常關心，也是一個最有條件舉辦國際賽事的場地。並且，完整的球場最能發揮它最高的作用。

政府希望把香港打造成一個大都會，這個目標十分值得支持。大都會是由各種硬件和軟件結合起來。硬件上，除了居民有安居樂業的地方，有現代化的建築、交通，更要有不單調的設備，以營造大都會的多元化條件。高爾夫在先進國家是一項重要運動項目，與國際在商業、旅遊和交流活動上，香港的高球會便是一個具有吸引力和發揮作用之媒介。因此，請政府把一個像粉嶺高球會這樣有特色和歷史的球場完整地保留下來。

至於其他私人會所，它們有各自的作用，能平衡社會的不同情緒精神，況且它們所佔用的土地不多，在土地供應上起不了太大作用，所以也應該保留。如果小塊地方有用，提議看看哪裏有街市建築，已經破氣沉沉（如駱克道街市）

MIDORI

可以重建用作更好用途，而大量土地供應來源，應以填海為主，就如建造地鐵、高鐵、隧道、機場那樣，痛苦一次，造福萬年。

懇請政府仔細考慮反對取用私人遊樂場地作為土地供應的理由。

謝謝您們的聆聽！

市民

史時 敬上

2018.9.19.

MIDORI

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

意見書-公屋聯會《齊覓地・紓困境-民間土地供應公眾諮詢》總結報告
20/09/2018 18:11

From: 公屋聯會秘書處 <secy@hkph.org>
To: <tfls@devb.gov.hk>
Cc: [redacted]
History: This message has been forwarded.

土地供應專責小組秘書處 ：

公屋聯會《齊覓地・紓困境：民間土地供應公眾諮詢》總結報告

為收集公屋居民對土地供應的意見，公屋聯會於今年6月啟動名為《齊覓地・紓困境：民間土地供應公眾諮詢》的計劃，內容包括製作問卷、舉辦居民會及開設街站等，並將收集所得的意見進行整理，編撰成總結報告。

現將總結報告（見附件FPHE_Land_180920.pdf）提交土地供應專責小組，請秘書處代為轉交。

謝謝！

公屋聯會秘書處
副總幹事 盧浩賢

電話：[redacted]

FPHE_Land_180920.pdf

《齊覓地 • 紓困境：民間土地供應公眾諮詢》總結報告

2018 年 9 月 20 日



公屋聯會｜擺事實·講道理·爭權益

目錄

P.1 目的

P.2 工作流程

P.2 諮詢方式

P.2 民意收集情況

P.3 問卷調查結果

P.3 1. 研究方法

P.3 2. 基本資料

P.4 3. 整體調查結果

P.21 4. 建議

P.23 5. 綜合受訪者其他意見

P.26 6. 表列數據

P.30 7. 基本資料

P.32 8. 問卷樣本

P.33 公屋聯會土地供應研究小組成員名單

P.34 屋邨互助委員會交回問卷名錄

P.35 諮詢計劃相片

《齊覓地・紓困境：
民間土地供應公眾諮詢》
總結報告

公屋聯會 | 2018 年 9 月 20 日

目的

目前，香港房屋供應嚴重短缺，公屋輪候宗數約 27 萬宗，繼續維持高水平，平均輪候時間亦上升至 5.3 年，創 18 年以來的新高，非長者單身人士輪候公屋更動輒幾十年時間；未來 5 年，公營房屋平均供應量只約有 2 萬間，遠遠不及《長遠房屋策略》建議供應的 2.8 萬間，舊型屋邨重建亦遙遙無期。根據《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景及策略》指出，未來香港仍缺約 1,200 公頃的土地，而由政府成立的“土地供應專責小組”更表示，土地短缺應該遠較 1,200 公頃的為高，必須加緊覓地建屋，回應社會大眾的住屋需要。

本會分析，要緩減公屋輪候情況及協助舊屋邨全面重建，在未來 10 年期間，須有不少於 650 公頃的土地，大量興建公營房屋單位，並應以出租公屋為主，否則基層住屋問題將會每況愈下。土地供應專責小組為期 5 個月的公眾諮詢期將於 9 月底結束，本會亦就土地供應提出 10 項建議，支持以多管齊下的方式增加土地供應，建立土地儲備，並提出以興建公營房屋為主的土地用途建議。本會亦於 6 月 25 日啟動名為《齊覓地 • 紓困境：民間土地供應公眾諮詢》的計劃(下簡稱“諮詢計劃”)，製作問卷，主要向公屋居民收集土地供應的意見，並會向土地供應專責小組提交報告書。

工作流程

就關注土地供應，本會先後舉行了多次活動，詳情包括：

日 期	*內 容*
5月9日上午	邀約土地供應專責小組成員表達建議書 《制定短中長期措施 多元覓地增加供應 對香港未來土地供應方案建議》
6月16日下午	覓地增建公營房屋 回應基層住屋需求請願行動
6月25日下午	召開《齊覓地 • 紓困境：民間土地供應公眾諮詢》新聞發佈會
6至9月期間	於社區進行土地供應方案的諮詢工作
9月19日上午	出席立法會發展事務委員會公聽會表達意見
9月20日下午	召開《齊覓地 • 紓困境：民間土地供應公眾諮詢》總結報告新聞發佈會

諮詢方式

就推動本會舉辦的《齊覓地 • 紓困境：民間土地供應公眾諮詢》計劃，採取多種方式收集市民對於本會提出 10 項短中長期土地供應的意見，包括：

- 透過開設街站、信箱入戶等方式收集問卷；
- 舉辦屋邨居民會，聽取意見，亦於居民會上收集問卷；
- 寄發邀請信予房委會及房協轄下的公共屋邨中各座互助委員會代表，邀請填寫問卷；
- 透過設立網上問卷的方式，收集市民意見。

民意收集情況

在諮詢計劃中，本會與屬會等在房委會、房協轄下共 32 條公屋及居屋屋苑先後進行問卷調查，包括：葵盛西邨、葵盛東邨、梨木樹邨、石圍角邨、樂富邨、新翠邨、慈民邨、慈康邨、慈安苑、慈正邨、愛東邨、麗閣邨、龍田邨、銀灣邨、富山邨、耀東邨、欣田邨、寶達邨、象山邨、博康邨、隆亨邨、美田邨、美林邨、廣源邨、乙明邨、水泉澳邨、愉翠苑、興東邨、興華(　)邨、清河邨、翠屏南邨、天華邨，共收回 2,912 份問卷。

另外，亦收到 53 份來自屋邨互助委員會代表填寫交回的問卷。而網上問卷方面，共收集 337 份問卷；總計問卷共收回 3,302 份。此外，亦先後舉辦及參與了共 9 場居民會，包括石圍角邨、新翠邨、象山邨、葵盛東邨、耀東邨、梨木樹邨、海富苑、清河邨、愛東邨等，居民參與人次約 520 人。

《齊覓地 • 紓困境：民間土地供應公眾諮詢》問卷調查結果

1. 研究方法

調查分別於房委會及房協轄下的公屋及居屋屋苑，共 32 條屋邨，派出義工在街站、居民會等收集問卷，亦寄發問卷予房委會及房協屋邨的互助委員會，以及透過信箱入戶方式收回問卷，亦透過互聯網設立網上問卷收集意見。

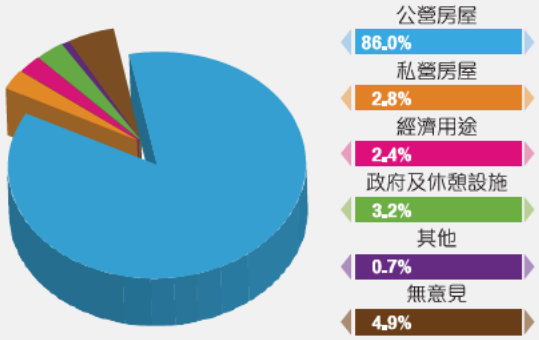
2. 基本資料

是次調查於 6 月 26 日至 9 月 14 日，成功收回實體問卷共 2,965 份，而網上問卷則收回 337 份，合共 3,302 份。

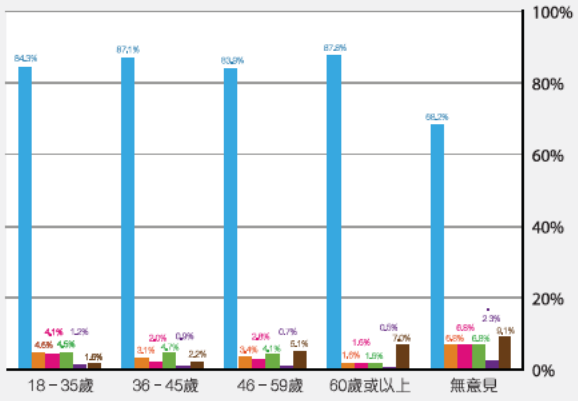
3. 整體調查結果

3.1. 問題 1.假若政府能夠增加土地供應，你認為應主要用作甚麼發展用途呢？

整體受訪者
（n = 3302）

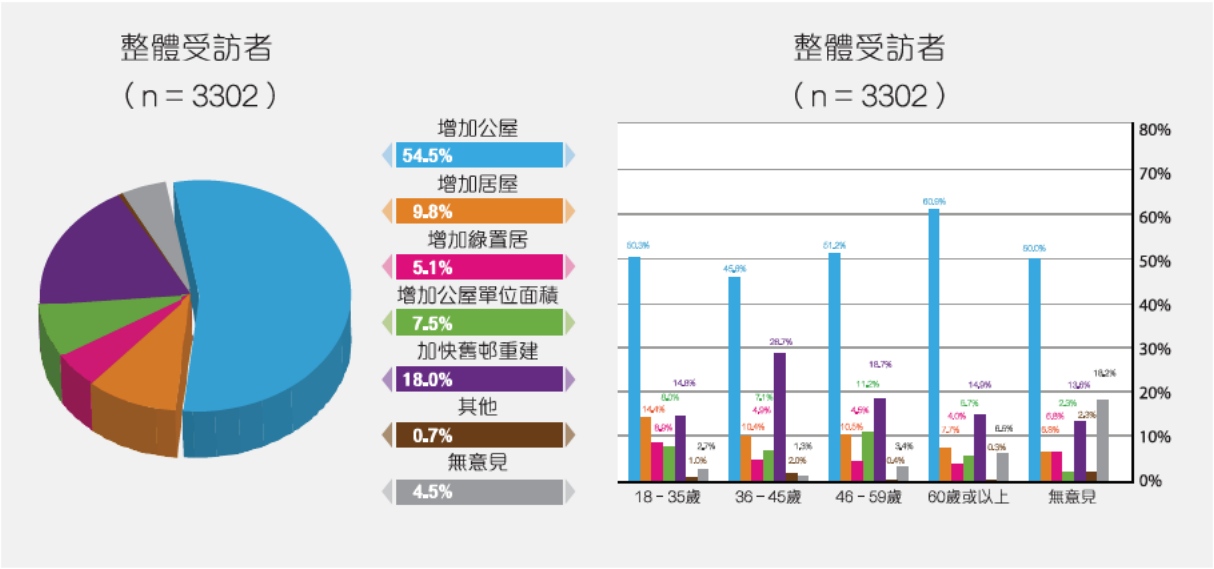


整體受訪者
（n = 3302）



- 問及受訪者對於若能夠增加土地供應，有 86.0%表示應主要用作興建“公營房屋”，其餘較少表示用作私營房屋(2.8%)、經濟用途(2.4%)，政府及休憩設施(3.2%)、其他(0.7%)及無意見(4.9%)；
- 反映居民較支持以興建公營房屋作為新增土地的用途方向(見表 3.1b)。

3.2. 問題 2.如果未來增加更多土地興建公營房屋，你認為應優先解決甚麼問題呢？

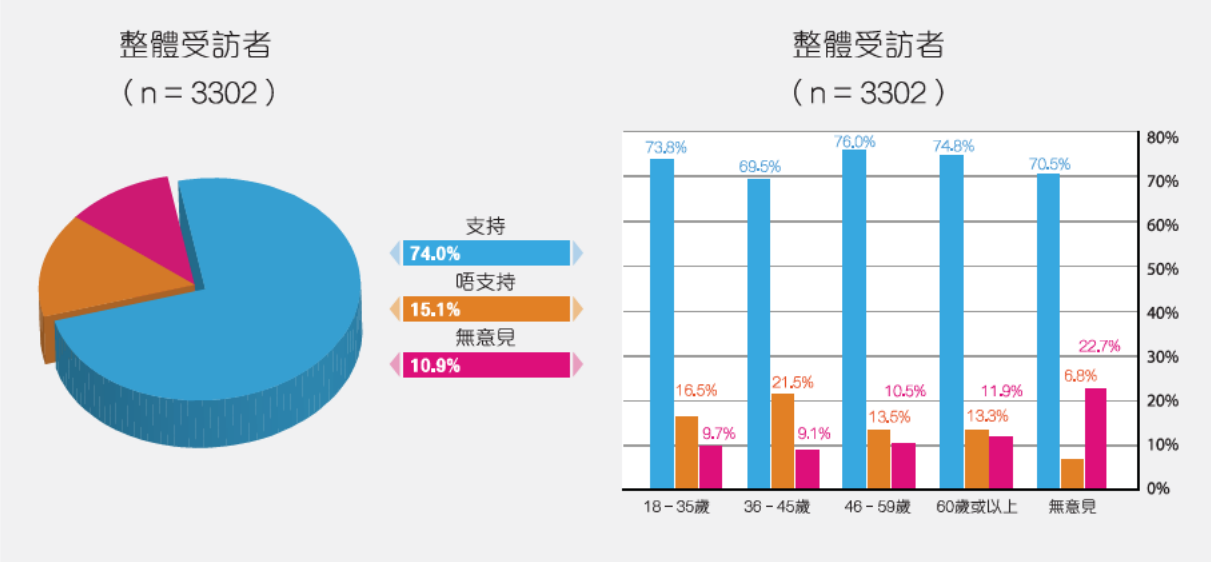


- 問及受訪者對於應優先解決哪類房屋問題，有 54.5%表示增加公屋，18.0%表示加快舊邨重建，9.8%表示增加居屋，7.5%表示增加公屋單位面積，5.1%表示增加綠置居；
- 數字反映居民較多支持增加出租公屋單位的興建，以及“加快舊邨重建”；
- 除增加公屋外，在 18-35 歲受訪者中，對於認同“增加居屋”及“增加綠置居”等資助出售房屋的意見也不少，合共 23.3%(見表 3.2b)；
- 數字反映較年青的受訪者對於置業有不少訴求。

受訪者就公屋聯會提出的十項短中長期措施的意見回應

短期措施方面

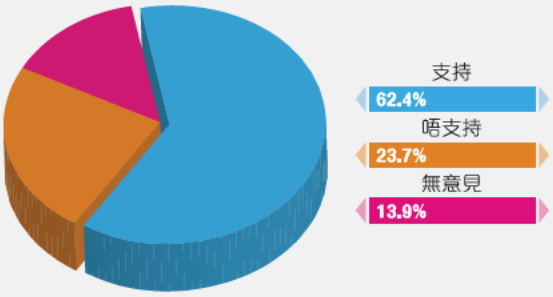
3.3. 問題 3.1 你支唔支持增加屋邨地積比率，提高大廈設計高度呢？



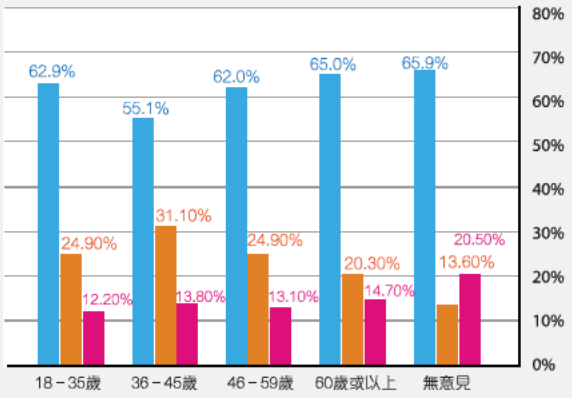
- 問及受訪者對於短期措施中，增加屋邨地積比率的意見，表示支持的有 74.0%，表示唔支持的有 15.1%，表示無意見的有 10.9%(見表 3.3b)；
- 各年齡組別對於選項的支持度均超過或接近七成，支持意見較強烈。

3.4. 問題 3.2 你支唔支利用臨時土地興建過渡性房屋(如組合屋)呢？

整體受訪者
（n = 3302）

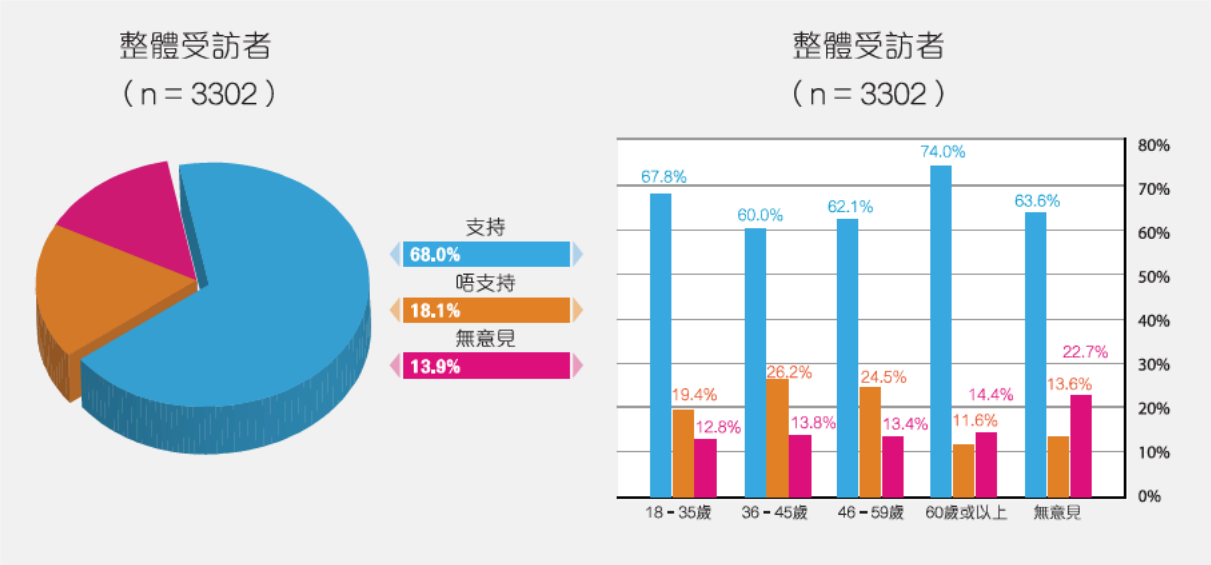


整體受訪者
（n = 3302）



- 問及受訪者對於短期措施中，利用臨時土地興建過渡性房屋的意見，表示支持的有 62.4%，表示唔支持的有 23.7%，表示無意見的有 13.9%；
- 在 36-45 歲的受訪者中，支持有關選項的較少，只有 55.1%，而不支持的意見也是最多的，為 31.1%(見 3.4b)。

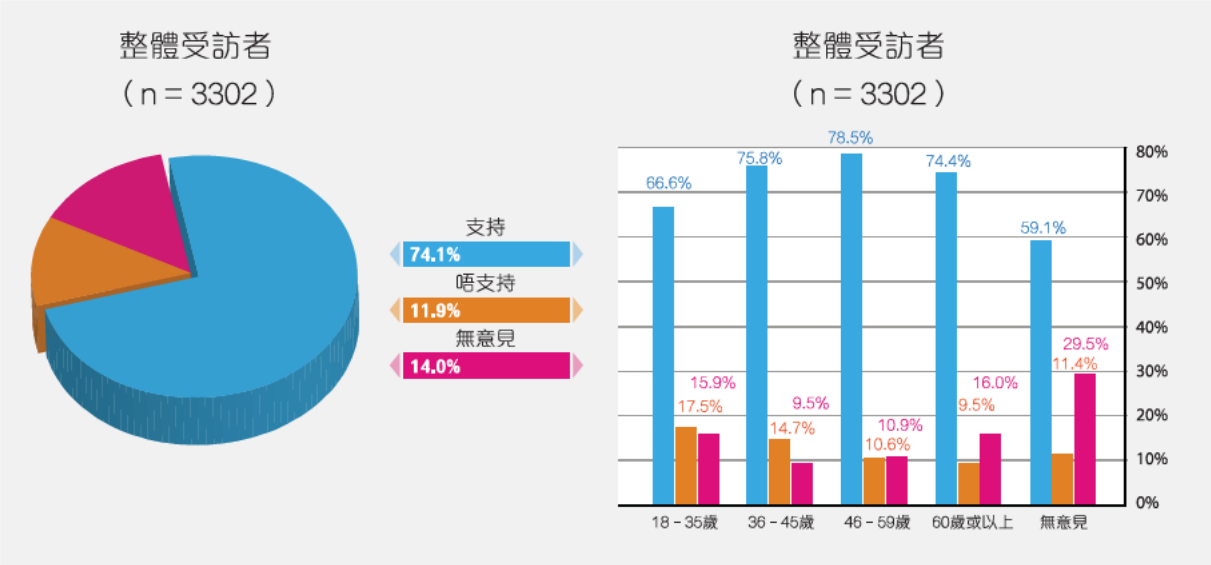
3.5. 問題 3.3 你支唔支持係社區設施(如街市、社區會堂)上蓋起屋呢？



- 問及受訪者對於短期措施中，在社區設施(如街市、社區會堂)上蓋起屋的意見，表示支持的有 68.0%，表示唔支持的有 18.1%，表示無意見的有 13.9%(見表 3.5b)。

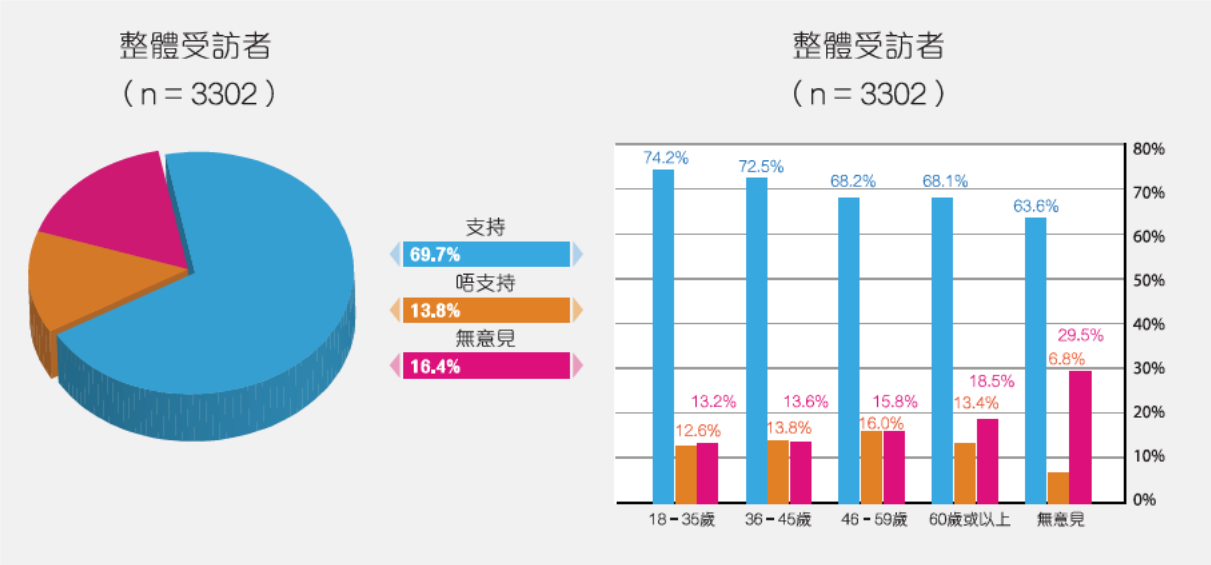
中期措施方面

3.6. 問題 4.1 你支唔支持公私營合作發展農地建屋呢？



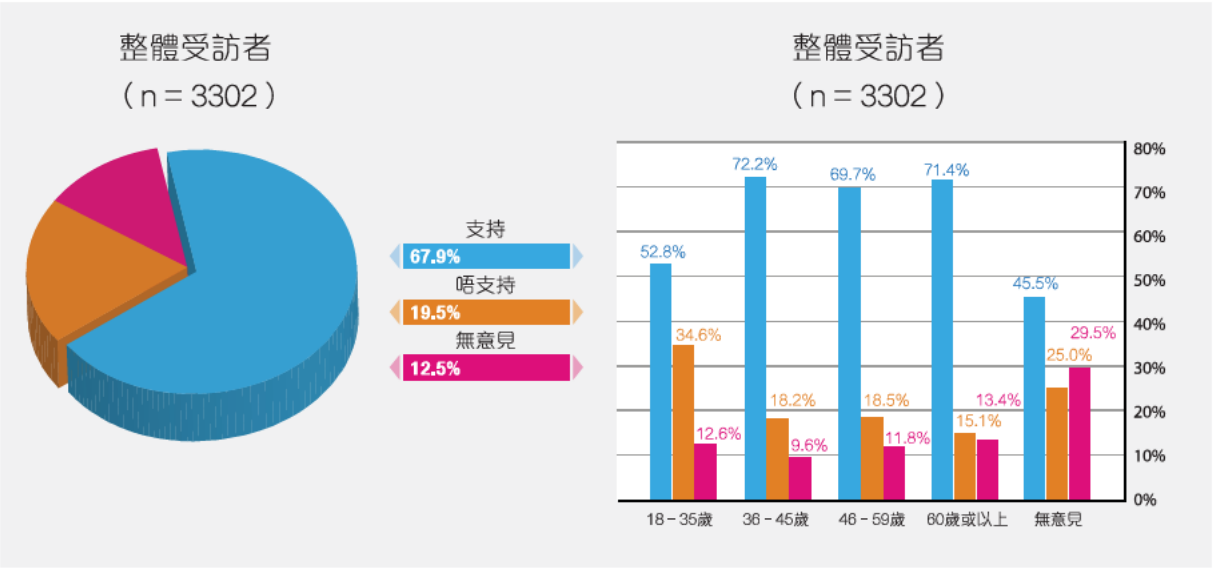
- 問及受訪者對於中期措施中，以公私營合作發展農地建屋的意見，表示支持的有 74.1%，表示唔支持的有 11.9%，表示無意見的有 14.0%(見表 3.6b)；
- 除 18-35 歲年齡組別外，其餘年齡組別對於選項的支持度均超過七成。

3.7. 問題 4.2 你支唔支持收回粉嶺高爾夫球場建屋呢？



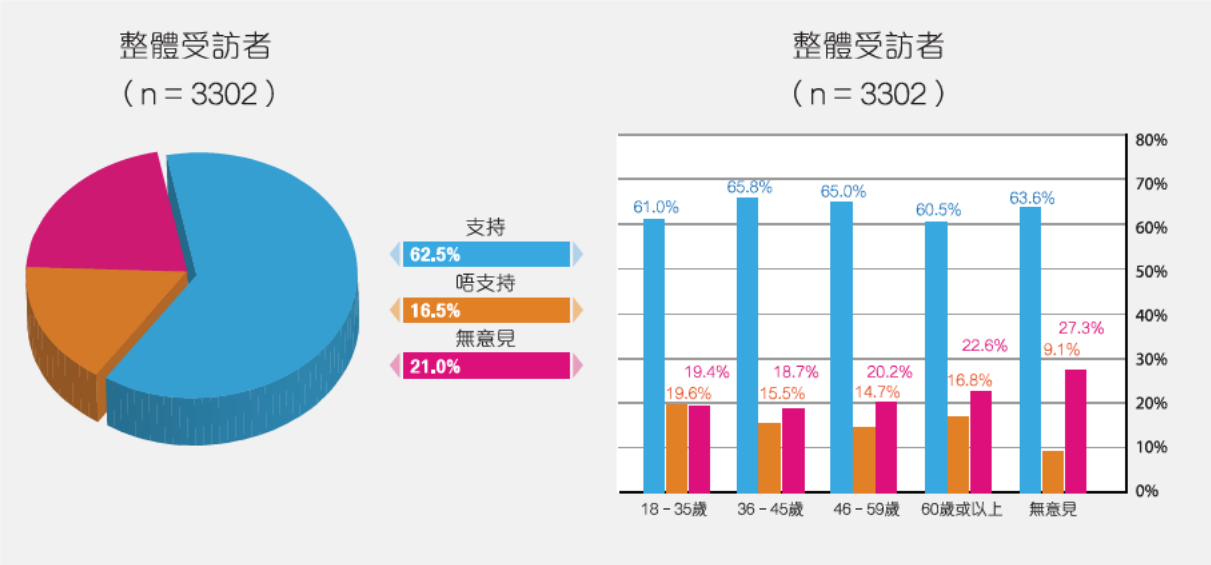
- 問及受訪者對於中期措施中，收回粉嶺高爾夫球場建屋的意見，表示支持的有 69.7%，表示唔支持的有 13.8%，表示無意見的有 16.4%；
- 隨受訪者年齡增長，支持收回粉嶺高爾夫球場建屋的意見則稍有下降(見表 3.7b)。

3.8. 問題 4.3 你支唔支持在郊野公園邊陲興建公營房屋呢？



- 問及受訪者對於中期措施中，在郊野公園邊陲興建公營房屋的意見，表示支持的有 67.9%，表示唔支持的有 19.5%，表示無意見的有 12.5%；
- 在 18-35 歲的受訪者中，支持有關選項的較少，只有 52.8%，而不支持的意見也是最多的，為 34.6%(見表 3.8b)。

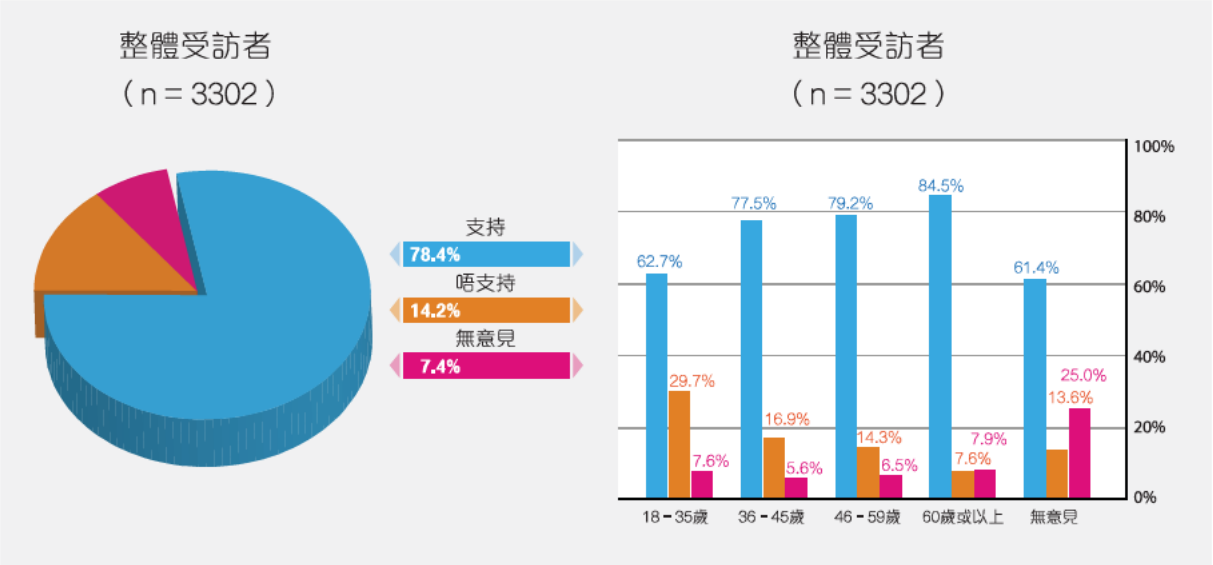
3.9. 問題 4.4 你支唔支持發展“地下城”增加可用面積呢？



- 問及受訪者對於中期措施中，發展“地下城”增加可用面積的意見，表示支持的有 62.5%，表示唔支持的有 16.5%，表示無意見的有 21.0%；
- 當中表示無意見的有超過兩成，或反映稍多受訪者對於“地下城”未有較多認識，難以表達支持或不支持的意見(見 3.9b)。

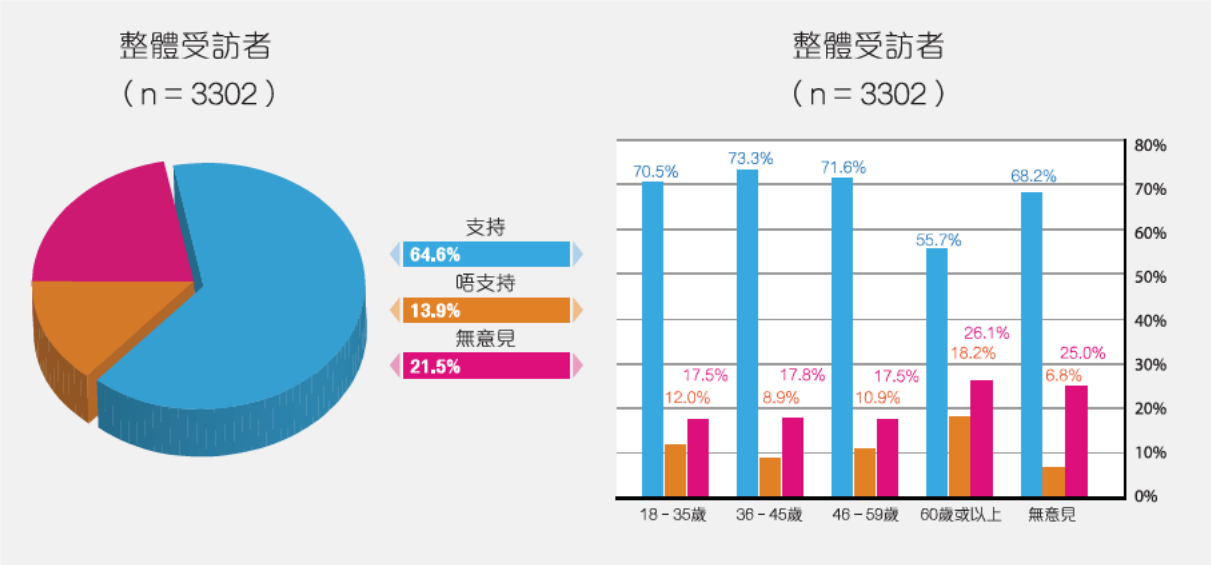
長期措施方面

3.10. 問題 5.1 你支唔支持填海造地呢？



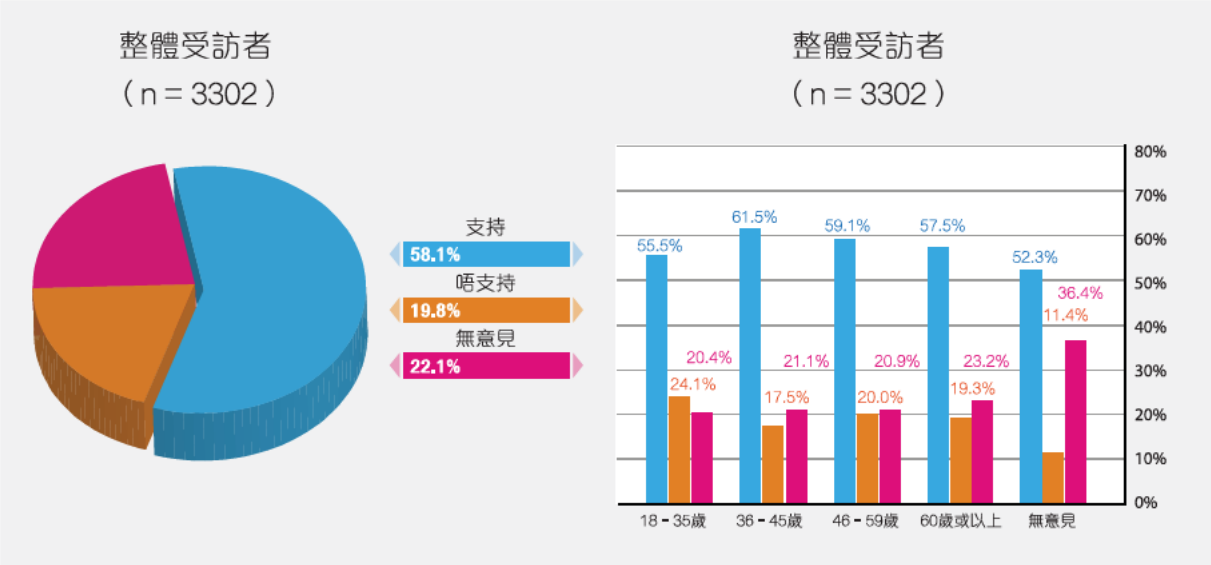
- 問及受訪者對於長期措施中的填海造地意見，表示支持的有 78.4%，表示唔支持的有 14.2%，表示無意見的有 7.4%；
- 隨受訪者年齡增長，支持填海造地的意見上升(見表 3.10b)。

3.11. 問題 5.2 你支唔支持收回“棕地”建屋呢？



- 問及受訪者對於長期措施中，收回“棕地”建屋的意見，表示支持的有 64.6%，表示唔支持的有 13.9%，表示無意見的有 21.5%；
- 當中表示無意見的有超過兩成，或反映稍多受訪者對於“棕地”未有較多認識，難以表達支持或不支持的意見(見 3.11b)。

3.12. 問題 5.3 你支唔支持重置貨櫃碼頭起屋呢？



- 問及受訪者對於長期措施中，重置貨櫃碼頭起屋的意見，表示支持的有 58.1%，表示唔支持的有 19.8%，表示無意見的有 22.1%；
- 當中表示無意見的有超過兩成，或反映稍多受訪者對於該選項未有較多認識，難以表達支持或不支持的意見(見 3.12b)。

3.13. 受訪者對公屋聯會提出十項短中長期增加土地供應措施的回應

土地供應建議	支持(百分比)	唔支持(百分比)	無意見(百分比)
增加屋邨地積比率，提高大廈設計高度	74.0%	15.1%	10.9%
利用臨時土地興建過渡性房屋	62.4%	23.7%	13.9%
係社區設施(如街市、社區會堂)上蓋起屋	68.0%	18.1%	13.9%
公私營合作發展農地建屋	74.1%	11.9%	14.0%
收回粉嶺高爾夫球場建屋	69.7%	13.8%	16.4%
郊野公園邊陲興建公營房屋	67.9%	19.5%	12.5%
發展“地下城”增加可用面積	62.5%	16.5%	21.0%
填海造地	78.4%	14.2%	7.4%
收回“棕地”建屋	64.6%	13.9%	21.5%
重置貨櫃碼頭起屋	58.1%	19.8%	22.1%

按支持的百分比作排序為

填海造地	(78.4%)
公私營合作發展農地建屋	(74.1%)
增加屋邨地積比率，提高大廈設計高度	(74.0%)
收回粉嶺高爾夫球場建屋	(69.7%)
係社區設施上蓋起屋	(68.0%)
郊野公園邊陲興建公營房屋	(67.9%)
收回“棕地”建屋	(64.6%)
發展“地下城”增加可用面積	(62.5%)
利用臨時土地興建過渡性房屋	(62.4%)
重置貨櫃碼頭起屋	(58.1%)

- 問及受訪者對於十項措施的意見，每個選項的支持度均超過 50%，而按支持的百分比作排序，分別為：填海造地、公私營合作發展農地、增加屋邨地積比率，提高大廈設計高度、收回粉嶺高爾夫球場建屋、係社區設施上蓋起屋、郊野公園邊陲興建公營房屋、收回“棕地”建屋、發展“地下城”增加可用面積、利用臨時土地興建過渡性房屋，及重置貨櫃碼頭起屋。

3.14. 不同年齡受訪者對公屋聯會提出十項短中長期增加土地供應措施的回應

土地供應建議	支持(百分比)				
	18-35 歲	36-45 歲	46-59 歲	60 歲或以上	無意見
增加屋邨地積比率，提高大廈設計高度	73.8%	69.5%	76.0%	74.8%	70.5%
利用臨時土地興建過渡性房屋	62.9%	55.1%	62.0%	65.0%	65.9%
係社區設施(如街市、社區會堂)上蓋起屋	67.8%	60.0%	62.1%	74.0%	63.6%
公私營合作發展農地建屋	66.6%	75.8%	78.5%	74.4%	59.1%
收回粉嶺高爾夫球場建屋	74.2%	72.5%	68.2%	68.1%	63.6%
郊野公園邊陲興建公營房屋	52.8%	72.2%	69.7%	71.4%	45.5%
發展“地下城”增加可用面積	61.0%	65.8%	65.0%	60.5%	63.6%
填海造地	62.7%	77.5%	79.2%	84.5%	61.4%
收回“棕地”建屋	70.5%	73.3%	71.6%	55.7%	68.2%
重置貨櫃碼頭起屋	55.5%	61.5%	59.1%	57.5%	52.3%

按支持的百分比作排序為

18-35 歲		36-45 歲		46-59 歲		60 歲或以上	
收回粉嶺高爾夫球場建屋	74.2%	填海造地	77.5%	填海造地	79.2%	填海造地	84.5%
增加屋邨地積比率，提高大廈設計高度	73.8%	公私營合作發展農地建屋	75.8%	公私營合作發展農地建屋	78.5%	增加屋邨地積比率，提高大廈設計高度	74.8%
收回“棕地”建屋	70.5%	收回“棕地”建屋	73.3%	增加屋邨地積比率，提高大廈設計高度	76.0%	公私營合作發展農地建屋	74.4%
係社區設施(如街市、社區會堂)上蓋起屋	67.8%	收回粉嶺高爾夫球場建屋	72.5%	收回“棕地”建屋	71.6%	係社區設施(如街市、社區會堂)上蓋起屋	74.0%
公私營合作發展農地建屋	66.6%	郊野公園邊陲興建公營房屋	72.2%	郊野公園邊陲興建公營房屋	69.7%	郊野公園邊陲興建公營房屋	71.4%
利用臨時土地興建過渡性房屋	62.9%	增加屋邨地積比率，提高大廈設計高度	69.5%	收回粉嶺高爾夫球場建屋	68.2%	收回粉嶺高爾夫球場建屋	68.1%
填海造地	62.7%	發展“地下城”增加可用面積	65.8%	發展“地下城”增加可用面積	65.0%	利用臨時土地興建過渡性房屋	65.0%
發展“地下城”增加可用面積	61.0%	重置貨櫃碼頭起屋	61.5%	係社區設施(如街市、社區會堂)上蓋起屋	62.1%	發展“地下城”增加可用面積	60.5%
重置貨櫃碼頭起屋	55.5%	係社區設施(如街市、社區會堂)上蓋起屋	60.0%	利用臨時土地興建過渡性房屋	62.0%	重置貨櫃碼頭起屋	57.5%
郊野公園邊陲興建公營房屋	52.8%	利用臨時土地興建過渡性房屋	55.1%	重置貨櫃碼頭起屋	59.1%	收回“棕地”建屋	55.7%

- 各年齡受訪者對於增加土地供應的選項的排序有不同的側重；

- 在 18-35 歲受訪者中，選項的支持排序為：收回粉嶺高爾夫球場建屋、增加屋邨地積比率，提高大廈設計高度、收回“棕地”建屋、係社區設施(如街市、社區會堂)上蓋起屋、公私營合作發展農地建屋、利用臨時土地興建過渡性房屋、填海造地、發展“地下城”增加可用面積、重置貨櫃碼頭、郊野公園邊陲興建公營房屋；

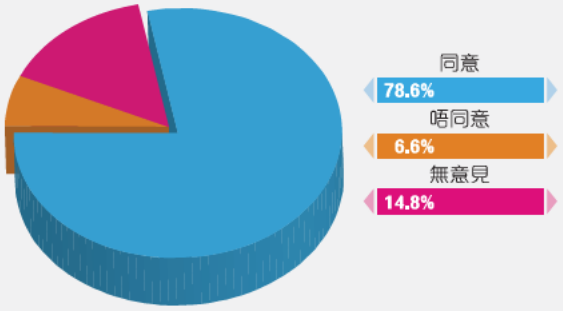
- 在 36-45 歲受訪者中，選項的支持排序為：填海造地、公私營合作發展農地建屋、收回“棕地”建屋、收回粉嶺高爾夫球場建屋、郊野公園邊陲興建公營房屋、增加屋邨地積比率，提高大廈設計高度、發展“地下城”增加可用面積、重置貨櫃碼頭起屋、係社區設施(如街市、社區會堂)上蓋起屋、利用臨時土地興建過渡性房屋；

- 在 45-59 歲受訪者中，選項的支持排序為：填海造地、公私營合作發展農地建屋、增加屋邨地積比率，提高大廈設計高度、收回“棕地”建屋、郊野公園邊陲興建公營房屋、收回粉嶺高爾夫球場建屋、發展“地下城”增加可用面積、係社區設施(如街市、社區會堂)上蓋起屋、利用臨時土地興建過渡性房屋、重置貨櫃碼起屋；

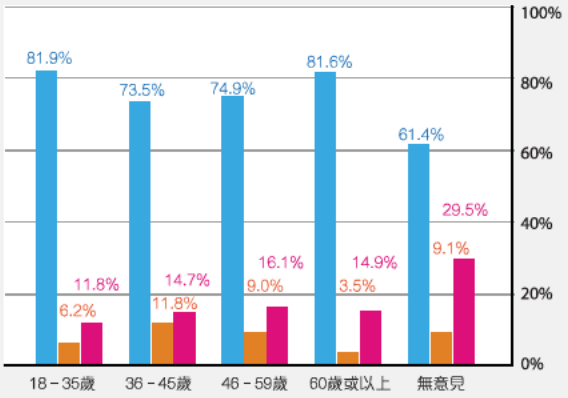
- 在 60 歲或以上受訪者中，選項的支持排序為：填海造地、增加屋邨地積比率、提高大廈設計高度、公私營合作發展農地建屋、係社區設施(如街市、社區會堂)上蓋起屋、郊野公園邊陲興建公營房屋、收回粉嶺高爾夫球場建屋、利用臨時土地興建過渡性房屋、發展“地下城”增加可用面積、重置貨櫃碼頭起屋、收回“棕地”建屋。

3.15 問題 7 你同唔同意常設專責小組，監督政府落實土地諮詢結果呢？

整體受訪者
（n = 3302）



整體受訪者
（n = 3302）



- 問及受訪者對於常設專責小組的意見，表示支持的有 78.6%，表示唔支持的有 6.6%，表示無意見的有 14.8%；
- 反映居民較傾向支持常設專責小組，監督政府落實土地諮詢的結果。

4. 建議

- 在調查結果中，清晰反映增加土地供應的主要發展用途應為興建“公營房屋”，佔86.0%，其餘認為興建私營房屋、經濟用途、政府及休憩設施等不足 成意見。相信因目前公屋平均輪候時間已上升至 5.3 年，遠遠偏離“ 年上樓”承諾，以及與中下階層市民置業難等都有莫大關係，基層市民的住屋問題迫在眉睫；

- 若增加更多土地興建公營房屋，較多意見認為應增加公屋，佔 54.5%，其次則是加快舊邨重建，佔 18.0%，增加居屋及綠置居等則佔 14.9%。支持增加公屋供應的意見較為強烈，而在加快舊邨的意見也接近兩成。於 2014 年，房委會檢討了 22 條高樓齡屋邨的重建潛力，但至今除了計劃重建華富邨外，其餘涉及的屋邨均未有計劃重建，而房委會對於屋邨重建態度亦較消極，重建步伐相當緩慢；此外，房協亦有約 7 條屋邨樓齡已達 50 年或以上，也面對重建的壓力。而屋邨重建的關鍵在於有否接收屋邨，在目前土地短缺的情況下，大面積的重建幾乎不可能，大多只是能以“螞蟻搬家”的方式，滾動式的原址重建，效果不理想，建議應制定策略，把涉及相關屋邨的鄰近的土地，優先作為屋邨重建之用；

- 在本會提出的十項短中長期土地供應方案建議中，每項均超過半數受訪者支持。當中尤以“填海造地”的支持度為最高，有 78.4%；其餘包括：公私營合作發展農地建屋(74.1%)、增加屋邨地積比率，提高大廈設計高度(74.0%)、收回粉嶺高爾夫球場建屋(69.7%)、係社區設施上蓋起屋(68.0%)、郊野公園邊陲興建公營房屋(67.9%)、收回“棕地”建屋(64.6%)、發展“地下城”增加可用面積(62.5%)、利用臨時土地興建過渡性房屋(62.4%)，及重置貨櫃碼頭起屋(58.1%)；本會認為，上述各方案的支持度均超過半數，政府可考慮落實措施；而當中，尤以首 個選項的支持度均超出七成，政府可作優先規劃及發展，加快土地供應的時間；但本會重申，土地供應專責小組已進行了約五個月的公眾諮詢工作，相當廣泛地收集意見，政府應待專責小組完成報告後，才按民意落實各項方案為佳；

- 政府即將在 10 月份發表新　份《施政報告》，房屋土地問題相信仍然是政府施政的重中之中。政府在今年 6 月，提出了　系列的房屋新措施，當中把 9 幅私營房屋土地撥予興建公營房屋，這點值得支持。本會亦建議政府應把《長策》公私營房屋比例由 6:4 調整至 7:3；而在公私合營的調查選項意見中，支持度亦較高。為增加及加快公營房屋的供應量，本會建議政府先可推行“公私合營”的先導計劃，由政府於賣地計劃中撥出部分地段作公私合營的方式，讓私人發展商既興建私人樓宇的同時，須承擔興建公營房屋單位(如居屋、首置盤等)，讓中低收入的家庭能夠有置業的機會，建議公私營房屋比例最少為 50:50；

- 在調查結果中，清晰反映支持常設專責小組，以監督政府落實土地諮詢結果。本會認為，經過五個月以來社會“土地大辯論”，土地供應專責小組持續與民間溝通，凝聚共識，成果得來不易。土地供應作為　個長遠性的議題，本會認為應成立恆常性的土地供應專責小組，增加民間參與成份，既可持續跟進土地供應的問題，同時亦可因時制宜，對土地供應的選項作出適時的檢視及調整，亦更應扮演監督的角色，特別對土地供應選項的落實時間表、規模等作出有效監督。

5. 綜合受訪者其他意見

在主要收集市民有關於 10 項短中長期土地供應意見的同時，亦收到其他意見，可大致歸納為　類，以下將列出有關意見，僅供參考。

1　房屋政策的意見

1.1　出租公屋

- 有意見提出應收緊租住公屋的政策，如住戶已住滿 30 年，須把單位交回房委會另行編配；
- 有意見認為應進　步調低公屋申請的入息及資產限額；
- 有意見認為在公屋輪候的隊伍中，應分拆為本地人及非本地人兩個類別，而以本地人有優先上樓的權利。

1.2　資助出售房屋

租者置其屋計劃

- 有意見提出恢復“租者置其屋計劃，讓公屋居民買回現租單位，從而減低在私人市場置業的需求，亦可降低購買住宅的需求。

居屋

- 有意見提出居屋應只給予“白表”申請者購買；
- 有意見要求增加“白居二”的名額，協助市民置業；
- 有部分意見提出居屋市場應與私人市場分開，避免單位炒賣。

1.3　私人樓宇

- 有意見認為應開設二手樓宇的空置稅；
- 有意見認為應限制非港人購買香港房屋；
- 有意見提出應恢復租務管制措施，增加對租客的保障；
- 有意見提出應由政府主動收購或清拆大量 50、60 年樓齡的唐樓，轉作興建公屋、居屋或綠置居單位；
- 有意見提出應針對超過 50 年樓齡的樓宇，須強制性重建。

1.4 過渡性房屋

- 有意見認為應由政府負責提供過渡性房屋，紓緩基層市民住屋壓力；
- 有意見提出應把舊區工廈改建為過渡性房屋。

1.5 丁屋

- 有意認為應重新調整丁屋土地，加高層數以及密度；
- 有意見認為應取消原居民的丁屋權利；
- 有意見認為可透過提供居屋給擁有丁屋權的人士購買，政府可藉此收回更多新界鄉郊土地用作建屋之用；

1.6 公私營房屋比例

- 有意見提出應修訂《長遠房屋策略》中，公私營房屋 6:4 比例，增加公營房屋供應量，比例可增至 7:3、8:2 或 9:1。

2 土地政策的意見

2.1 善用公共設施配合建屋

- 有意見認為應在鐵路上蓋建居屋，並將休憩空間、設施開放予公眾人士享用；
- 有意見提出應研究在大型設施，如室內體育館、文化中心大樓的上蓋起屋；
- 有意見提出在體育館中加建游泳池，而把其他游泳池的地段收回建屋；
- 有意見認為在政府轄下的停車場上蓋或斜坡等，用作起屋；
- 有意見認為可把公共服務設施，如圖書館、屋邨辦事處、屋邨商場等，建於屋邨的地底，騰空地面空間用作建屋。

2.2 發展農地

- 有意見認為若要開發農地建屋，須要興建　定的公營房屋比例，包括有建議 30%、40% 或 50%的發展比例；
- 有意見亦認為應引用《土地收回條例》，收回新界閒置農地作發展。

2.3 發展粉嶺高爾夫球場

- 有意見認為收回高爾夫球場用作增加公屋，解決輪候公屋問題。

2.4 發展水塘

- 有意見認為應將萬宜水庫或船灣淡水湖由明塘改為暗塘，再在水庫的上蓋發展房屋。

2.5 發展軍營用地

- 有意見提出應收回軍營用作興建公屋之用。

2.6 其他用地建議

- 有意見提出可收回墓地並改建為骨灰龕場地，減少利用其他土地作骨灰龕位的考慮；
- 有意見隨著香港人口老化，認為應增設醫療用地，如興建地區診所及各類專科診所；
- 有意見認為由於目前新界東的交通配套已不勝負荷，東鐵線路的載客量已幾乎飽和，不應再在新界東地區大量興建住宅，增加人口，令問題更惡化；

2.7 境外覓地建議

- 有意見提出應與內地部門商討，計劃撥出內地部分地區予香港建屋；
- 有意見認為可在大灣區邊陲位置興建香港城，藉此打造小香港，從而促進大灣區　體化。

人口政策的意見

- 有部分受訪者提及關注每天 150 名人士持單程證名額來港居留的安排，有建議縮減或消取單程證的名額。

6. 表列數據

表 3.1b. 假若政府能夠增加土地供應，你認為應主要用作甚麼發展用途呢？

	公營房屋	私營房屋	經濟用途	政府及休憩設施	其他	無意見
18 35 歲	84.3%	4.5%	4.1%	4.5%	1.2%	1.6%
36 45 歲	87.1%	3.1%	2.0%	4.7%	0.9%	2.2%
46 59 歲	83.9%	3.4%	2.8%	4.1%	0.7%	5.1%
60 歲或以上	87.8%	1.6%	1.6%	1.6%	0.5%	7.0%
無意見	68.2%	6.8%	6.8%	6.8%	2.3%	9.1%

表 3.2b. 如果未來增加更多土地興建公營房屋，你認為應優先解決甚麼問題呢？

	增加公屋	增加居屋	增加綠置居	增加公屋單位面積	加快舊邨重建	其他	無意見
18 35 歲	50.3%	14.4%	8.9%	8.0%	14.8%	1.0%	2.7%
36 45 歲	45.6%	10.4%	4.9%	7.1%	28.7%	2.0%	1.3%
46 59 歲	51.2%	10.5%	4.5%	11.2%	18.7%	0.4%	3.4%
60 歲或以上	60.9%	7.7%	4.0%	5.7%	14.9%	0.3%	6.5%
無意見	50.0%	6.8%	6.8%	2.3%	13.6%	2.3%	18.2%

表 3.3b.. 你支唔支持增加屋邨地積比率，提高大廈設計高度呢？

	支持	唔支持	無意見
18-35 歲	73.8%	16.5%	9.7%
36-45 歲	69.5%	21.5%	9.1%
46-59 歲	76.0%	13.5%	10.5%
60 歲或以上	74.8%	13.3%	11.9%
無意見	70.5%	6.8%	22.7%

表 3.4b. 你支唔支持利用臨時土地興建過渡性房屋(如組合屋)呢？

	支持	唔支持	無意見
18 35 歲	62.9%	24.9%	12.2%
36 45 歲	55.1%	31.1%	13.8%
46 59 歲	62.0%	24.9%	13.1%
60 歲或以上	65.0%	20.3%	14.7%
無意見	65.9%	13.6%	20.5%

表 3.5b. 你支唔支持係社區設施(如街市、社區會堂)上蓋起屋呢？

	支持	唔支持	無意見
18 35 歲	67.8%	19.4%	12.8%
36 45 歲	60.0%	26.2%	13.8%
46 59 歲	62.1%	24.5%	13.4%
60 歲或以上	74.0%	11.6%	14.4%
無意見	63.6%	13.6%	22.7%

表 3.6b. 你支唔支持公私營合作發展農地建屋呢？

	支持	唔支持	無意見
18 35 歲	66.6%	17.5%	15.9%
36 45 歲	75.8%	14.7%	9.5%
46 59 歲	78.5%	10.6%	10.9%
60 歲或以上	74.4%	9.5%	16.0%
無意見	59.1%	11.4%	29.5%

表 3.7b. 你支唔支持收回粉嶺高爾夫球場建屋呢？

	支持	唔支持	無意見
18 35 歲	74.2%	12.6%	13.2%
36 45 歲	72.5%	13.8%	13.6%
46 59 歲	68.2%	16.0%	15.8%
60 歲或以上	68.1%	13.4%	18.5%
無意見	63.6%	6.8%	29.5%

表 3.8b. 你支唔支持在郊野公園邊陲興建公營房屋呢？

	支持	唔支持	無意見
18 35 歲	52.8%	34.6%	12.6%
36 45 歲	72.2%	18.2%	9.6%
46 59 歲	69.7%	18.5%	11.8%
60 歲或以上	71.4%	15.1%	13.4%
無意見	45.5%	25.0%	29.5%

表 3.9b. 你支唔支持發展“地下城”增加可用面積呢？

	支持	唔支持	無意見
18 35 歲	61.0%	19.6%	19.4%
36 45 歲	65.8%	15.5%	18.7%
46 59 歲	65.0%	14.7%	20.2%
60 歲或以上	60.5%	16.8%	22.6%
無意見	63.6%	9.1%	27.3%

表 3.10b. 你支唔支持填海造地呢？

	支持	唔支持	無意見
18 35 歲	62.7%	29.7%	7.6%
36 45 歲	77.5%	16.9%	5.6%
46 59 歲	79.2%	14.3%	6.5%
60 歲或以上	84.5%	7.6%	7.9%
無意見	61.4%	13.6%	25.0%

表 3.11b. 你支唔支持收回“棕地”建屋呢？

	支持	唔支持	無意見
18 35 歲	70.5%	12.0%	17.5%
36 45 歲	73.3%	8.9%	17.8%
46 59 歲	71.6%	10.9%	17.5%
60 歲或以上	55.7%	18.2%	26.1%
無意見	68.2%	6.8%	25.0%

表 3.12b. 你支唔支持重置貨櫃碼頭起屋呢？

	支持	唔支持	無意見
18 35 歲	55.5%	24.1%	20.4%
36 45 歲	61.5%	17.5%	21.1%
46 59 歲	59.1%	20.0%	20.9%
60 歲或以上	57.5%	19.3%	23.2%
無意見	52.3%	11.4%	36.4%

表 5b. 你同唔同意常設專責小組，監督政府落實土地諮詢結果呢？

	支持	唔支持	無意見
18 35 歲	81.9%	6.2%	11.8%
36 45 歲	73.5%	11.8%	14.7%
46 59 歲	74.9%	9.0%	16.1%
60 歲或以上	81.6%	3.5%	14.9%
無意見	61.4%	9.1%	29.5%

7. 基本資料

年齡	*頻數*	*百分比*
18 35 歲	515	15.6
36 45 歲	550	16.7
46 59 歲	726	22.0
60 歲或以上	1467	44.4
無意見	44	1.3

性別	*頻數*	*百分比*
男	1396	42.3
女	1788	54.1
沒提供	118	3.6

請問你係	*頻數*	*百分比*
公屋居民	2504	75.8
居屋/出售公屋居民	263	8.0
公屋輪候者	271	8.2
其他	264	8.0

屋邨/屋苑	頻數	百分比
葵盛西邨	135	4.1
葵盛東邨	90	2.7
梨木樹邨	415	12.6
石圍角邨	762	23.1
樂富邨	207	6.3
新翠邨	91	2.8
慈民邨	18	0.5
慈康邨	26	0.8
慈安苑	1	0.1
慈正邨	4	0.1
愛東邨	11	0.3
麗閣邨	45	1.4
龍田邨	6	0.2
銀灣邨	6	0.2
富山邨	9	0.3
耀東邨	143	4.3
欣田邨	10	0.3
寶達邨	14	0.4
象山邨	212	6.4
博康邨	9	0.3
隆亨邨	69	2.1
美田邨	19	0.6
美林邨	15	0.5
廣源邨	53	1.6
乙明邨	51	1.5
水泉澳邨	55	1.7
愉翠苑	134	4.1
興東邨	50	1.5
興華(一)邨	51	1.5
清河邨	151	4.6
翠屏南邨	34	1.0
天華邨	16	0.5
互委會	53	1.6
互聯網	337	10.2

8. 問卷樣本

公屋聯會
FEDERATION OF PUBLIC HOUSING ESTATES

問卷亦設有電子版本，可掃瞄 QR-Code 於網上填交

總辦事處：觀塘成業街三十號華富工貿中心三字樓六室
聯絡電話：2950 0291　圖文傳真：2950 0276
網　站：www.hkph.org　電子郵件：info@hkph.org

日期 / 時間	地點	訪問員

香港居民對土地供應意見調查

你好，想阻你幾分鐘時間，做個關於土地供應嘅問卷調查，唔該晒！問卷結果唔會洩露個人資料。

1. 假若政府能夠增加土地供應，你認為應主要用作甚麼發展用途呢？ **僅可✓選一項**
   ☐ 公營房屋　☐ 私營房屋　☐ 經濟用途　☐ 政府及休憩設施　☐ 其他　☐ 無意見

2. 如果未來增加更多土地興建公營房屋，你認為應優先解決甚麼問題呢？ **僅可✓選一項**
   ☐ 增加公屋　☐ 增加居屋　☐ 增加綠置居　☐ 增加公屋單位面積　☐ 加快舊邨重建
   ☐ 其他　☐ 無意見

公屋聯會提出 10 項短中長期土地供應的建議，你支唔支持呢？

3.	短期措施			
3.1	增加屋邨地積比率，提高大廈設計高度	☐ 支持	☐ 唔支持	☐ 無意見
3.2	利用臨時土地興建過渡性房屋(如組合屋)	☐ 支持	☐ 唔支持	☐ 無意見
3.3	係社區設施(如街市、社區會堂)上蓋起屋	☐ 支持	☐ 唔支持	☐ 無意見
4.	中期措施			
4.1	公私營合作發展農地建屋	☐ 支持	☐ 唔支持	☐ 無意見
4.2	收回粉嶺高爾夫球場建屋	☐ 支持	☐ 唔支持	☐ 無意見
4.3	郊野公園邊陲興建公營房屋	☐ 支持	☐ 唔支持	☐ 無意見
4.4	發展“地下城”增加可用面積	☐ 支持	☐ 唔支持	☐ 無意見
5.	長期措施			
5.1	填海造地	☐ 支持	☐ 唔支持	☐ 無意見
5.2	收回“棕地”建屋	☐ 支持	☐ 唔支持	☐ 無意見
5.3	重置貨櫃碼頭起屋	☐ 支持	☐ 唔支持	☐ 無意見

6. 你對於其他土地供應選項的意見：_____

_____

7. 你同唔同意常設專責小組，監督政府落實土地諮詢結果呢？
   ☐ 同意　☐ 唔同意　☐ 無意見

受訪者資料

8. 年齡	☐ 18-35歲	☐ 36-45歲	☐ 46-59歲	☐ 60歲或以上	☐ 無意見
9. 性別	☐ 男	☐ 女			
10.請問你係	☐ 公屋居民	☐ 居屋 / 出售公屋居民	☐ 公屋輪候者	☐ 其他	

公屋聯會土地供應研究小組成員名單

召集人　文裕明

成　員　洪錦鉉
藍偉良
梁文廣
鄭強峰
黃才立
陳振中
黃碧嬌
胡健民
王志強
陳偉坤
張琪騰
麥富寧
謝偉年
林心廉
黃冰芬
李東江
王俊傑
楊倩紅



（排名不分先後）

屋邨互助委員會交回問卷名錄

禾輋邨	景和樓互助委員會
厚德邨	德志樓互助委員會
健明邨	明宙樓互助委員會
逸東邨	滿逸樓互助委員會
	迎逸樓互助委員會
葵涌邨	春葵樓互助委員會
	曉葵樓互助委員會
	逸葵樓互助委員會
慈樂邨	樂天樓互助委員會
大窩口邨	富強樓互助委員會
高怡邨	高遠樓互助委員會
富東邨	東馬樓互助委員會
橫額磡邨	宏祖樓互助委員會
天耀(二)邨	耀豐樓互助委員會
慈正邨	正暉樓互助委員會
麗瑤邨	榮瑤樓互助委員會
葵盛東邨	盛興樓互助委員會
彩盈邨	盈安樓互助委員會
彩雲(一)邨	星辰樓互助委員會
馬坑邨	迎馬樓互助委員會
	良馬樓互助委員會
運頭塘邨	運臨樓互助委員會
耀東邨	耀興樓互助委員會
華心邨	華冠樓互助委員會
長青邨	青桃樓互助委員會
興華(一)邨	美華樓互助委員會
	興翠樓互助委員會
秀茂坪邨	秀裕樓互助委員會
牛頭角下邨	貴月樓互助委員會
樂民新村	樂基樓互助委員會
	樂德樓互助委員會
油麗邨	盈麗樓互助委員會
長亨邨	亨翠樓互助委員會
兆山苑	樟景閣互助委員會
坪石邨	紅石樓互助委員會
長宏邨	宏心樓互助委員會
長貴邨	長雅樓互助委員會
天慈邨	慈心樓互助委員會
石籬(一)邨	石興樓互助委員會
何文田邨	景文樓互助委員會
愛民邨	頌民樓互助委員會
彩虹邨	丹鳳樓互助委員會
花園大廈	燕子樓互助委員會
	燕子樓互助委員會
福來邨	永寧樓互助委員會
廣福邨	廣禮樓互助委員會
兆麟苑	貴麟閣互助委員會
長安邨	安湄樓互助委員會
清河邨	清顯樓互助委員會
鴨脷洲邨	利福樓互助委員會
	利福樓互助委員會
尚德邨	尚智樓互助委員會
慈民邨	民泰樓互助委員會

（排名不分先後）

諮詢計劃相片

約晤土地供應專責小組（2018 年 5 月 9 日）







諮詢計劃相片

《齊覓地 • 紓困境：民間土地供應公眾諮詢》
新聞發佈會 （2018 年 6 月 25 日）





諮詢計劃相片

居民會







諮詢計劃相片

居民會


Lei Muk Shue Shopping Centre
梨木樹商場


王志鍾
歡迎各位街坊
提出寶貴意見
王志鍾先生


居民大會

諮詢計劃相片

居民會







諮詢計劃相片

街站問卷調查







《齊覓地 • 紓困境：民間土地供應公眾諮詢》總結報告

公屋聯會 | 2018 年 9 月 20 日

公屋聯會
FEDERATION OF PUBLIC HOUSING ESTATES
擺事實·講道理·爭權益

公屋聯會 | www.hkph.org |

公屋聯會總辦事處：九龍觀塘成業街三十號華富工貿中心三字樓六室
電話：2950 0291　電郵：info@hkph.org　網站：www.hkph.org

公屋聯會版權所有 ©

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Opinion in regard to the 18 land supply options identified by the Task Force

20/09/2018 17:13

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

Dear Sir / Madam,

I support options of "Near Shore Reclamation Outside Victoria Harbour" and "Developing two pilot arears on the periphery of country parks with relatively low ecological and public enjoyment values" to bulk up our land supply. I think they are viable and are relatively straightforward as far as issue of land ownership is concerned. Also, reclamation is a proven method that is widely adopted in HK and overseas.

Different organisations, such as environment-conscious associations have put up vehement objection to these options based on the notion that sea and country parks are untouchable places for development – sacrosanct ground, not something to talk about or even whisper in a hushed tones.

Unlike discussions of other options, their stances deny mutual and sensible dialogue; I find this unhealthy and unproductive, especially viewing this amid our glaring shortage of land for housing development and for coping with aging problem - I shall remain hopeful that no one or no Government would place the welfare of sea and land creatures above housing needs of Hong Kong citizens.

To avoid being accused of non-environmental friendly, I say sincerely I love nature and have chosen to live in a rural area to be close to nature. I enjoy walks in country parks. But this is totally beside the point, categorically banishing the idea of sacrificing small part of country parks or sea for development benefitting welfare of our society is absurd, whereas balance between conservation and development should always be the crux of discussion, and as long as the development is well-intended, controlled and environmental circumspect, they should be taken into consideration and pursued.

Regards,
Kevin CH Lam

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Letter to Task Force on Land Supply from Hong Kong Resident Edmund Chan

20/09/2018 17:08

From: [redacted]
To: <tfls@devb.gov.hk>

Dear Members of the Task Force on Land Supply

Hong Kong likes to brand itself Asia's World City – "world class", "cosmopolitan", "international", "diverse", "vibrant".

Hardware alone - best airport, best trains, best road network, best smart-city technology, best buildings – **will never be enough** to make us "world class" if that is what we are aiming for.

We need "software" like history, cultural heritage, nature (lovingly preserved), the arts, sports, food, civility, cultural diversity and tolerance.

The golf club and golf courses in Fanling, in its entirety, are all about history, cultural heritage (British and native New Territories villagers), sports, and nature (lovingly preserved).

Not too many things or places in Hong Kong today can claim to have as many of the above "software" attributes critical in making us a truly "world class" Asia's World City; The Hong Kong Golf Club in Fanling is unique in this respect.

To destroy and replace it with towers and towers of houses do NOT make sense at all.

Edmund Kit Man Chan
[redacted]

55463

香港城市發展關注組

提交之

城東方案·陸基填海



2018年9月18日

香港城市發展關注組提出
「城東方案•陸基填海」
市區範圍有限度填海造地計劃

1.0 迫切需要

歸納土地供應專責小組(“專責小組”)提出的各土地供應選項，香港以短中期計(即 8 至 10 年內)，保守估計仍然缺乏八百多公頃的用地，當中包括短缺近百公頃的居住用地，情況嚴重和問題迫切。由專責小組及政府所提出的主要方案，以至坊間所提出的建議，實際只能幫助解決中長期的土地供應問題，並沒有有效措施能在短中期內提供足夠的土地，以解決未來 8 至 10 年內這期間出現居住用地短缺此迫切問題。

2.0 本建議

建議在填海選項之下，列出一個細項，名為「市區範圍有限度填海造地」，作為短中期土地供應建議，給政府考慮，以解決香港短中期缺乏居住用地這迫切問題。

3.0 目標

於短期內(即 2024 至 2027 年期間)，為香港提供額外 85 公頃以居住用途為主的市區用地。

4.0 關鍵歷史背景

1990 年代後期所通過的「保護海港條例」，在沒有詳細科學驗證、具體細緻分析和給公眾反覆討論的情況下，倉卒地通過，法例條文較簡單粗糙，不但影響了當時本已規劃的數百公頃土地發展，也把一些本來不應被該法例禁止的地方也一籃子地包括在內。

本建議所提出的市區範圍有限度填海造地計劃，當中所建議的具體方案，不但對維護維多利亞港是有益無損和有助環保，而且符合全港居民在居住上的公眾利益。我們相

信，所提出的建議是(1)有迫切性、具充分理由及有即時需要；(2)沒有其他切實可行的選擇替代；及(3)對海港不構成損害。

然而，藉由「保護海港條例」的條文而產生的潛在法律爭議，仍然可能把整個計劃長時間拖延而引致其失去本來意義。因此，立法會在規劃階段時的審議和釐清某些特定區域可否發展，以致程序上對相關法律條文的修訂，便是至為重要。

5.0 建議方案:「城東」方案

把啟德舊跑道東北邊啟德渠出口及觀塘避風塘的區域(下稱"該區域")封閉，再進行填土造地。

5.1 重點考慮

1. 封閉該區域，不會影響維多利亞港的水流和水文狀況，也不會令維港變窄。
2. 在該區域內，水底的泥土已經是重度污染，沒有生態和漁業價值，亦不會有海豚游近，從海洋生態和漁業角度考慮，本方案較任何其他填海方案都優勝。
3. 封閉該區域，對維護維多利亞港本身的水質，反而有正面幫助，尤其可避免該區域的淤泥污染物，在暴雨和颱風時被沖進維多利亞港內，從環保角度看值得支持。
4. 現時九龍灣至觀塘沿岸一帶，是由工廠大廈和貨倉組成的建築群，但若有了該區域的發展，可在不改動維港海岸線的情況下，重索和改善九龍灣至觀塘一帶的沿海景觀。
5. 該區域向東西北三面都與已發展地區相連，可利用現成的交通網絡和公共運輸系統，不需重新發展大型交通運輸系統，大大縮減基建發展的成本和時間。已規劃及建造當中的 T2 主幹路及中九龍幹線及沙中線鐵路應可承載新增人口的需要。
6. 新增住宅區亦可提升擬建中的環保連接系統 – 單軌鐵路的乘載人數及財務可行性。
7. 該區域不涉及任何現有的土地權益，可節省收地和改變土地用途所需的成本和時間， 政府亦可迅速和靈活地運用這些新造土地。
8. 該區域進行填土造地後的格局，可幫助活化和增強郵輪碼頭和舊啟德跑道南端一帶的文娛和休憩用途，裨益香港市民。

9. 在現已高度密集發展的市區內，該區域的新增土地，可及時提供空間，作為舊區重建的緩衝、替換，以至近區遷徙之用，幫助速進市區重建。
10. 該區域的填土，可在 2021 至 2026 年期間，大量接收香港境內各建造工程所產生的建築物料，回收作為公共填料，幫助環保。

5.2 發展時間路線圖

規劃階段

2019 年初至 2020 年 - 政府完成對規劃和技術相關的可行性研究和環境影響評估。

2020 年初 - 政府以可行性研究的初部結果，進行公眾咨詢。

2020 年尾 - 把相關研究報告和公眾咨詢結果，提交給立法會參考。

2021 年上半年 - 立法會通過修訂「保護海港條例」，把該區域豁免出此法例所禁止發展的範圍。

2021 年中 - 立法會通過相關的填土工程撥款。

2022 年 - 城規會完成審批相關的分區計劃大綱圖。

實施階段

第一期造地

2021 年下半年: 在承豐道天橋以南，進行建堤，封閉渠道。

2022 年上半年: 陸基進行深層英泥拌合，以整固淤泥層。

2022 年下半年至 2025 年: 進行所有填土，渠務，土地平整和其他公共設施的鋪設工程。

2024 和 2025 年: 分期列入政府的年度土地供應表。(包括因填土方案而活化了的九龍灣現有沿岸政府土地後，可提供約 30 公頃市區用地)

第二期造地

2023 年上半年: 把舊啟德跑道南端的防波堤出入口填封。

2023 年下半年至 2024 年上半年: 進行陸基深層英泥拌合，以整固淤泥層。

2024 至 2027 年: 分期完成所有填土，渠務，土地平整和其他公共設施的鋪設工程。

2025 至 2027 年: 分期列入政府的年度土地供應表。(共提供約 55 公頃市區用地)

預期新增市區用地供應時間表

年份	「城東方案」		**新增土地**
	第一期造地	第二期造地	
2024	20 公頃		**20 公頃**
2025	10 公頃	20 公頃	**30 公頃**
2026		25 公頃	**25 公頃**
2027		10 公頃	**10 公頃**
總數	30 公頃	55 公頃	**85 公頃**

5.3 土地用途及密度

本方案填海所得土地應以住宅用途為主，以針對性解決市區內住屋供應嚴重不足的困局。而住宅類別亦應以協助有自置居所需要的年青人及家庭安居為重心，建議發展以「首置」、「居屋」及其他形式的資助性房屋。發展區亦應規劃必須的社區及政府設施，並融入大量及整體性的綠化公共空間，打造一個鏈狀「市區公園」連接啟德新發展區中央公園至啟德跑道公園，以提升整個觀塘及九龍灣區的綠化公共空間的連通性及質素。

發展概念中，亦可引入地下或半地下行車通道設計， 實現全綠色地面及人車分流的規劃。設計上，可利用現有海床至地面的空間，以"地下城"的模式建造地庫空間, 收納行車道及其他必要商業及停車配套，這亦可大量減少填土工程量。

建築密度方面，在以下沉式車道及停車場設計及地下城概念下，本方案以填土得來的土地之 70%地上空間為住屋發展，並以現時啟德新發展區的平均地積比率 6.1 計算，推算可額外提供超過 3,600,000 平方米住宅樓面，或相應超過 70,000 住宅單位。剩下的 30%地面空間，則作為公共綠化及一些必要的公共設施。原則上住宅樓宇的覆蓋率

可控制於 25%之內，所以，整個區域的地面綠化及公共空間可達至 65% - 70%之高比例。建築高度方面，則以現有啟德發展區的規劃高度為基礎，配合原規劃意向, 控制在 85m-120m mPD 之間。

6.0 總結

本建議在市區範圍內有限度地新造土地，於短期內提供超過 85 公頃的市區熟地，以居住用途為主，是為解決香港居民的居住需求而提出的方案。這是一短期的土地供應建議，為的是解決香港如今迫切和嚴峻的居住用地短缺問題，是有迫切性和無可替代，而這建議所產生的土地亦為市區重建提供了緩衝空間。這建議所提出的方案，都是切實可行的，原則上都是對維多利亞港在各方面和對絕大部分持份者都有益無損。關鍵是，所建議方案的有效和迅速落實，將須視乎立法會的支持和在立法程序上的配合。

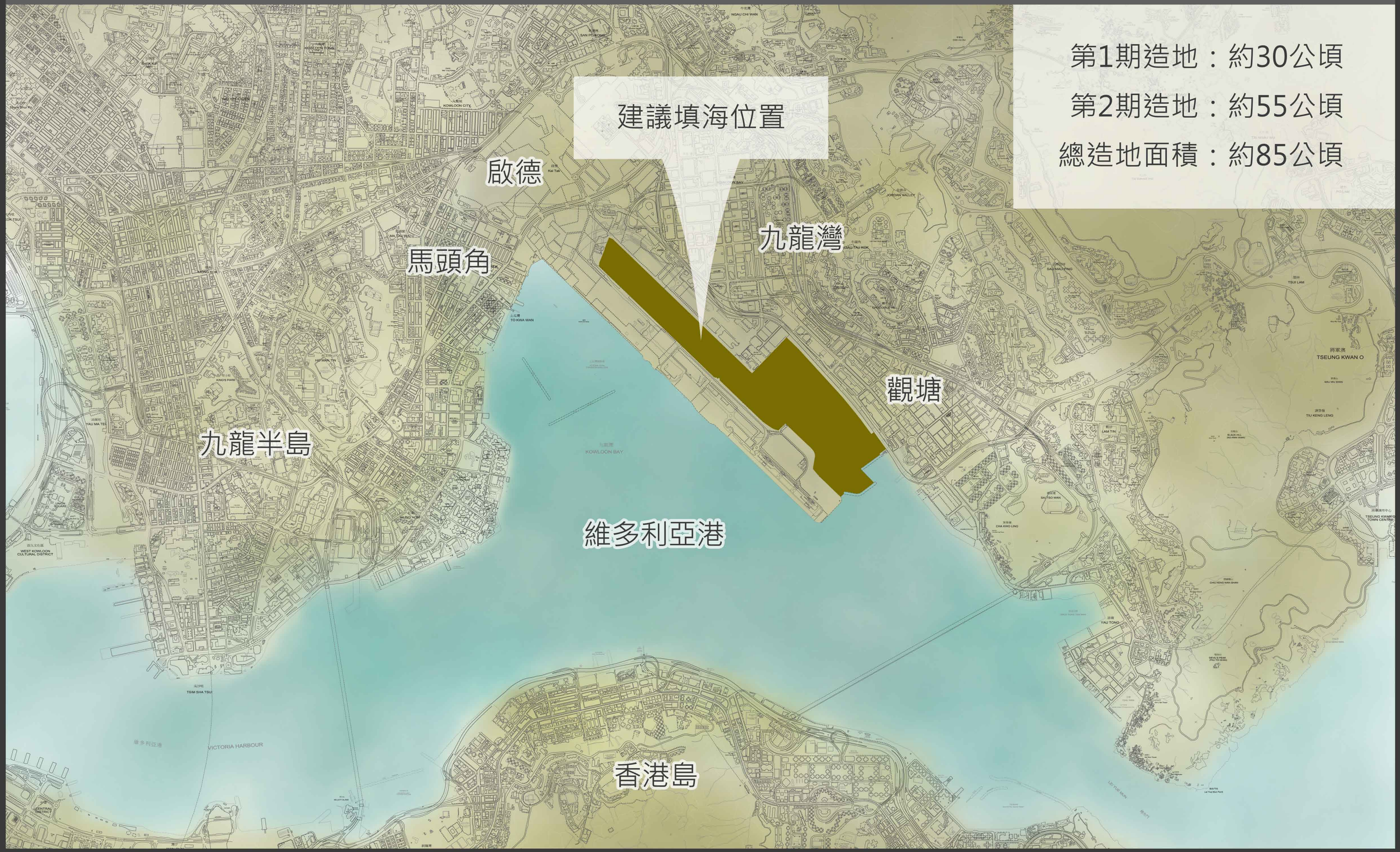
- 完 -

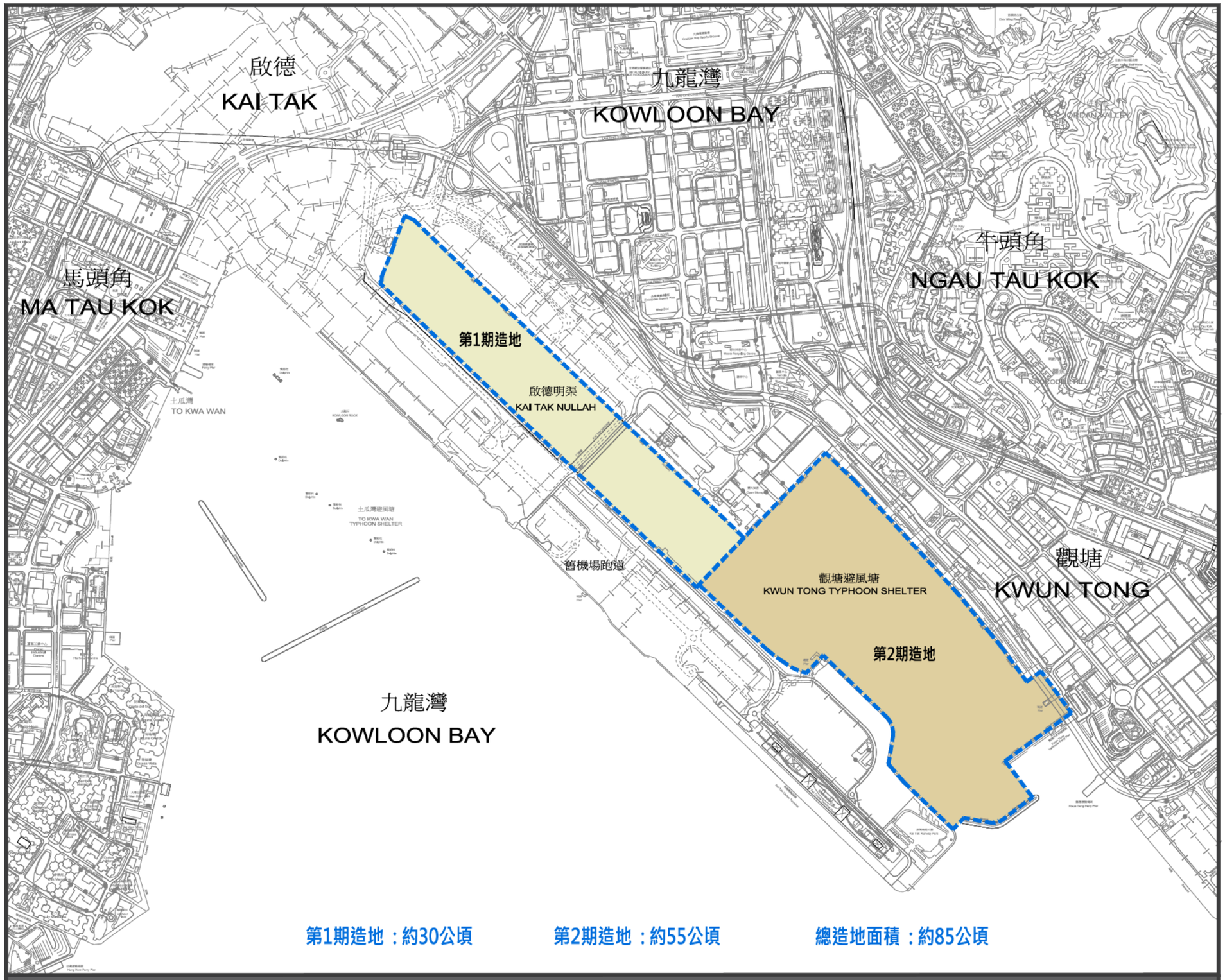
香港城市發展關注組
二零一八年九月十八日

附件：圖

香港城市發展關注組提出

市區範圍有限度填海造地計劃 ——「城東方案」





第1期造地：約30公頃　　第2期造地：約55公頃　　總造地面積：約85公頃

香港城市發展關注組提出
市區範圍有限度填海造地計劃—「城東方案」

2018年9月

BY EMAIL AND BY POST
Email: tfls@devb.gov.hk

Mr Stanley Wong Yuen-fai, SBS, JP
Chairman, Task Force on Land Supply
Development Bureau
19/F, West Wing, Central Government Offices
2 Tim Mei Avenue, Tamar
Hong Kong

Our Ref: DRB/Personal
Your Ref:
Email: [redacted]
Tel:
Fax:
Date: 20 September 2018

Dear Sir,

I write as a resident of Hong Kong for more than 40 years and a member of The Hong Kong Golf Club for nearly as long. I was Captain in [redacted] Hong Kong is my home and I intend to stay here.

I have been a member of the Executive Council of World Wide fund for Nature Hong Kong since 1981 and a board member of Kadoorie Farm & Botanic Garden for several years. I am an active birdwatcher.

I am a member of the board of 4 listed companies, with listings in Hong Kong in the case of 2 and in New York in the case of one and both Brussels and New York in the case of the last. Three companies are involved in shipowning and the fourth iron ore mining in Russia. I travel extensively and frequently.

The golf club at Fanling is an enormously important asset of Hong Kong. Many thousands of members of the public play golf there every year. The number of rounds played by casual visitors is close to the number played by members. The Golf Club's membership is drawn from all walks of life and the membership cannot fairly be described as wealthy or elitist. The Hong Kong Open Golf tournament is a treasure that should not be undervalued. It puts Hong King on the map. To take the courses or a course for public housing would put Hong Kong in the map in a totally negative way. Particularly as there is ample land for housing available in the form of brownfield sites (more than 1200 hectares), misused farm land and government land over large tracts in the New Territories. And not to say the opportunity for reclamation recently identified by C.H. Tung and others. The resumption of land will be costly, but would scarcely put a dent in the reserves held by the Government. The destruction of the golf courses would deprive Hong Kong of an asset beyond price for the rest of time.

As you may be aware, the Golf Courses at Fanling have valuable woodland over at least 60% of the total area. This provides cooling and reduces the carbon footprint. Taking the course(s) away would simply add to the risk of extreme climate events such as the severe typhoon of 16 September 2018

There are rare trees on the old course, a swamp pine found nowhere else in Hong Kong which is a remnant of the original forests of Hong Kong. So rare is this pine that the only other stand is in Vietnam. They are not the only important trees on the courses that should be protected. In addition the fauna of the Golf Club is valuable. Birds of many kinds are found within the boundaries of the courses attracted by the trees and other plants. There are rare species of butterflies present. To destroy the habitat when all around

[redacted]

the courses, land is used (or misused) for container storage, car wrecking yards would be a sin that would throw all heaven in a rage. Let alone the damage it would do to the reputation of Hong Kong.

I implore the Task Force to act responsibly and in the interests of all of Hong Kong and all of its people. Do not take the golf courses, please.

Yours faithfully

[redacted]

Dan Bradshaw

Copy to: [redacted]

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Hong Kong Golf Club Fanling site

20/09/2018 16:39

From: [redacted]

To: <tfls@devb.gov.hk>

To Secretariat, Task Force On Land Supply,

While land is precious and in high demand in Hong Kong the Fanling site of the Hong Kong Golf Club, partly or wholly, should not be considered as an option for land supply.

Hong Kong Golf Club has existed since the early colonial days. Its buildings and its natural habitat carry tremendous historic and heritage values which are worthwhile to be preserved.

As a sport golf has gained its increasing importance especially in developed and international communities. We have seen more young individuals attracted to the game. The opening-up policy of the Hong Kong Golf Club help promote the game to golfers of diverse social backgrounds.

The development or the lack of it has resulted in forests of tall buildings in the Hong Kong Island and the Kowloon Peninsula. In the development of the New Territories we should reserve breathing spaces like the Hong Kong Golf Club at Faniling for the benefit of Hong Kong residents in the New Territories.

Michael Mak, Paul Mak, Denise Mak and Arthur Mak.

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Hong Kong Golf Club

20/09/2018 16:08

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

Dear Sir/Madam,

I would strongly suggest that the golf facilities at the Fanling location of the Hong Kong Golf Club are retained for the purpose of growing the game of golf in this great city.

I see the important role the Fanling site plays in the development of top golf talent in this city. In the very recent past the city has produced two local stars in Tiffany Chan and Leon D'Souza. Both players made extensive use of the courses and practice facilities at Fanling.

The Fanling site is also the host to several leading amateur and professional tournaments every year. The two most notable tournaments are the iconic Hong Kong Open and the Ladies Hong Kong Open - which both bring great visibility to the city and promote the game in Hong Kong.

Hong Kong as a city has an acute shortage of golf courses compared to any other major city in the world. As such, the Fanling site offers extensive public access, which plays an important part in providing local residents opportunities to play the sport that they love.

Golf is a sport where Hong Kong's homegrown athletes have and will make a mark on the international stage. The Fanling site is a very important part of the golfing life and culture of our great city and should remain as a world class golf facility.

Kind regards,
Akshay Bery

香港菁英會 The Y.Elites Association

55467

香港菁英會

「增闢土地 你我抉擇」意見書

2018 年 9 月

前言：

香港住屋需求一直殷切，但可供發展的土地（俗稱：熟地）嚴重不足，在供求失衡的情況下，樓價及租金不斷攀升乃是自然經濟規律。若此情況持續下去，香港的社會民生及經濟可持續發展定必受到影響，令香港逐漸失去競爭優勢。

因此，本會非常關注「《增闢土地 你我抉擇》公眾參與活動」，經深入討論後提出以下意見，期望政府早日訂立長遠的規劃發展目標，並以持之以恆的政策建立土地儲備，積極透過所有正確可行的方法增加土地供應;儘快就各項土地選項進行實質評估，從而增加公私營房屋供應，滿足市民安居樂業的需求，支持社會的可持續發展，延續香港這國際大都會的傳奇。

香港菁英會的意見：

1. 促請政府訂立長遠的規劃發展目標，建立土地儲備

因應過去不同的經濟及政治環境，政府作出適時的政策調整本無可厚非，但隨著政策帶來的不能避免的後遺症陸續浮現(其中包括最近幾年的新增可供發展的土地變得零星落索)，自 2000 年起再沒有新市鎮的出現，這現象令人擔憂。因土地供應緊絀，導致房屋供應量難以應付龐大人口需求;同時樓價不斷攀升，令近年來新建樓房面積不斷縮小，以符合擬置業者的財政負擔能力，最後令港人人均生活空間受到擠壓，社會民生及精神健康等問題益發惡化。以上種種原因致使增加土地房屋供應變得刻不容緩，將土地變成可供發展的『熟地』動輒以數年至十年計。本會促請特區政府訂立長遠的規劃發展目標，並以恆常化政策建立土地儲備，以促進市民長遠安居樂業的眼光落實推行規劃發展政策。這樣，在面臨不同的經濟及政治環境，政府都能穩定地為社會提供可發展用地。就這方面，政府可借鏡新加坡的長遠規劃策略。

香港柴灣道 238 號青年廣場 8 樓 818B&C 室
Room 818B&C, 8/F, Youth Square, 238 Chai Wan Road, Chai Wan, Hong Kong
Tel : (852)2111-2970 Fax : (852)2110-1148 Email : info@yelites.org

在避免影響生態及打造宜居城市的前題下，本會支持政府透過任何正確、有效增加土地房屋供應的手段，包括：更改土地用途、換地、理順各項審批程序、加快重建程序、填海和發展岩洞等方法。除解決市民住屋需求外，同時亦要考慮增加商業用地以配合經濟的可持續發展，令香港再次成為市民生活的樂土。

2. 儘快就各項土地選項進行實質評估，配合「一帶一路」及「粵港澳大灣區」發展

香港是「一帶一路」之南向通道門戶，整個大灣區已定位成「一帶一路」支撐區，聯通南海，拓展東盟。香港長遠發展策略需有國際視野、國家意識 區域戰略、市場競爭、可持續發展、智慧城市、多元文化、宜居宜業、優質生活和成熟基建等要素。

諮詢文件內提及的 18 個短、中、長期或概念性的選項，本會認為全都值得研究其可行性，以配合上述發展策略及建議可與本諮詢期及撰寫報告的時間重疊進行，立即進行研究工作。

3. 促請政府重啟填海造地

填海是公認最有效的造地方法，雖然填海工程需時經年，但時間表是「有數得計」且較容易掌握，符合落實長遠的規劃發展目標，新加坡在這方面是佼佼者。新加坡有逾 2 成土地是由填海而成，並且是她們 20 年、30 年長遠規劃發展政策的重要一環。香港由填海得來的土地雖然只佔整個香港範圍的 7%，但是卻容納了全港 27%居住人口及 70%的寫字樓總體面積。因此，香港實在有迫切需要透過填海大幅度增加備用土地。科技發展一日千里，香港擁有寶貴的施行赤鱲角機場大型填海造地工程的經驗，相信政府能善於採用既高質又環保的方法進行各項工程，以減少對環境的影響。

除了在大嶼山與香港島之間發展人工島；在屯門龍鼓灘、北大嶼山小蠔灣、欣澳、沙田馬料水及青衣西南等 5 個地點填海外，本會亦建議可考慮在

香港柴灣道 238 號青年廣場 8 樓 818B&C 室
Room 818B&C, 8/F, Youth Square, 238 Chai Wan Road, Chai Wan, Hong Kong
Tel : (852)2111-2970 Fax : (852)2110-1148 Email : info@yelites.org

香港以外地點填海，並納入香港境內範圍。雖然地方比較偏遠，但是沙田、屯門等區域都是從 30、40 年前的不毛之地發展成今天的現代化市鎮。

4. 提供誘因及推出政策配合，積極推動公務員建屋合作社樓宇重建

公務員建屋合作社計劃自 1952 年推行，由政府資助建屋，涉及土地面積達 30 公頃，不少是位於市區核心地段。該些樓宇樓齡現已全部超過 50 年，每個建屋合作社都是未有用盡現時的地積比率，有點浪費。由於重新發展建屋合作社，樓宇普遍需要經歷兩重補地價。第一重補地價需要百分之百業主同意下完成，缺一不可，所以重建難度十分高。再者，普遍業主年事已高，若再拖延下去，重建難度只會越來越高。

現時，由於有關樓宇設施落後，不少年長住戶均支持樓宇重建，期待政府積極推動公務員建屋合作社樓宇重建，提供誘因及推出政策配合，例如：修訂土地（為重新發展而強制售賣）條例以涵蓋上述的兩重補地價，並推動『同區樓換樓』的安排以配合年長業主不願離開熟識環境的想法，從而騰空建屋合作社的土地，發揮重建潛力，增加房屋供應。

5. 妥善安排原有經濟活動，支持發展棕地

因歷史原因及過往法庭裁決，新界出現了受破壞農地〔俗稱：棕地〕，這些棕地大多是用作貨櫃貯存、建築物料及機器貯存、修車場、回收場和鋼鐵工場等。本會支持政府整合棕地上原有的經濟活動，並重置於其他適合地方或多層工業大廈。過程需與受影響棕地上的作業者保持溝通，有些作業者是弱勢社群，生活艱苦，需要時予以協助，務求令發展棕地的過程更為暢順。

6. 支持公私營合作發展模式

尤其是位處新界以前用作耕種的土地，因交通、基建配套不足，並受規劃限制，所以一直被閒置，未能有效發掘應有的發展潛力。公私合營發展模式能有效釋放閒置土地的發展空間。政府應採取主動，負責建設基建、交通配套及社區設施等，而參與合作發展之私人機構及地主，需建設一定比例的

香港柴灣道 238 號青年廣場 8 樓 818B&C 室
Room 818B&C, 8/F, Youth Square, 238 Chai Wan Road, Chai Wan, Hong Kong
Tel : (852)2111-2970 Fax : (852)2110-1148 Email : info@yelites.org

公共資助房屋，以作補償。新界位於香港與深圳中心商業區之間，土地資源優越，能承接輻射區域優勢和鼓勵各產業可持續發展，例如：創新科技產業，透過任何有效手段增闢新界可發展土地之餘，更能配合「一帶一路」及「粵港澳大灣區」發展。

為確保公平、公正、公開及避免官商勾結之嫌，建議政府成立專責管理局統籌及監察整個公私營合作發展模式的執行與安排，成員由社會上來自不同專業領域及公認為德高望重之人士擔任。

7. 開放更多私人遊樂場時段給公眾使用

香港共有 67 幅土地由政府批給私人體育會或私人團體的遊樂場，粉嶺高爾夫球場便是其中之一。本會認為粉嶺高爾夫球場具有保留價值，每年的香港高爾夫球公開賽在世界上享負盛名。保留粉嶺高爾夫球場，對該項體育發展，以至場內的歷史和環境生態保育都有一定的貢獻。這球場可說是香港開埠以來的重要資產。與其犧牲球場內的重要歷史建築物、古樹、原居民祖墳及野生物種，與拆卸球場以提供 13,200 個住宅單位之間作選擇，不如儘快開展填海造地發展房屋或新市鎮，這樣，提供的住宅單位數量及基建配套會更為優勝。

因為現時這些私人遊樂場開放給公眾使用的時段太少，而營運者將這些公眾時段安排到平日上班時間，市民根本無暇使用。因此本會建議著眼點應放到規定私人遊樂場開放更多及更適合的時段給公眾使用，並培育香港精英運動員，讓其成為社區配套的一部份，騰空原先的社區配套用地興建樓宇並作出地區規劃的整體考慮。

8. 建議積極發展地下空間

本會曾參與「城市地下空間發展：策略性地區先導研究第一階段公眾參與」並提供意見，支持政府在尖沙咀西、銅鑼灣、跑馬地、金鐘及灣仔等四個策略性地區發展地下空間，騰空部份地上土地令生活環境空間擴大一點及舒適一點，並善用地下空間所帶來的經濟效益。

香港柴灣道 238 號青年廣場 8 樓 818B&C 室
Room 818B&C, 8/F, Youth Square, 238 Chai Wan Road, Chai Wan, Hong Kong
Tel : (852)2111-2970 Fax : (852)2110-1148 Email : info@yelites.org

9. 建議重新界定綠化地及郊野公園的真正範圍

香港在 1976 年立法制定《郊野公園條例》，全港林地/灌叢/草地/濕地總面積佔逾 65%土地面積，當年有關部門是在小比例尺地圖上大刀闊斧地圈出綠化地及郊野公園範圍並沿用至今。本會認為因時而勢易，一些本應納入綠化地及郊野公園範圍內的地方卻不在範圍內，一些沒有生態價值的荒廢地方卻因當年的政策而被納入綠化地及郊野公園範圍內。因此，本會建議重新界定綠化地及郊野公園的真正範圍，讓恰當用途重回所屬的土地。

10. 建議增加「鄉村式發展」地帶的發展密度

香港住宅用地只佔整體面積的 7%，本會認為「鄉村式發展」地帶的土地未有充份被利用，未有與時俱進。很多地方的地積比例過低，尚有很大的發展空間，建議政府提升該些地區的基建、交通配套，以配合增加發展密度。另外，本會亦支持政府檢討丁屋制度，以改善低密度的「鄉村式發展」地帶的發展模式。

11. 研究在香港以外地方覓地發展成為香港境內新市鎮之可行性

「粵港澳大灣區」將會為香港帶來龐大機遇，本會建議政府可藉著「粵港澳大灣區」的發展，跟有關單位研究在香港以外地方覓地發展之可行性，以解決香港土地不足的問題。世界上各個國際大都會，例如：北京、上海、東京的都會圈都是越擴越大。

結語：

人口增加、人口老化及經濟可持續發展都是國際大都會面臨的難題，因此土地需求額意願只會日益上升。本會支持政府訂立長遠的規劃發展目標，積極尋覓土地，落實增加土地供應的方案，並以建設綠色智慧城市為目標，把握經濟發展策略帶來的龐大機遇，令香港繼續成為舉足輕重的國際大都會及公認的宜居城市。

--- 完 ---

香港菁英會秘書處　電話：2111-2970、電郵：info@yelites.org

香港柴灣道 238 號青年廣場 8 樓 818B&C 室
Room 818B&C, 8/F, Youth Square, 238 Chai Wan Road, Chai Wan, Hong Kong
Tel : (852)2111-2970　Fax : (852)2110-1148　Email : info@yelites.org

The Secretariat,
Task Force on Land Supply
17/F, West Wing,
Central Government Offices,
2 Tim Mei Avenue,
Tamar, Hong Kong

September 20th, 2018

Dear Sirs,

As mentioned in the report of Task Force on Land Supply, Hong Kong has a mountainous topography. Of the total land area of 1,111 km2, 24.3%(270km2) is built-up area, with the remaining 75.7% (841km2) being not-for development or non-built-up area consisting mainly of country parks, wetland, reservoirs, fishponds, etc. The built-up area includes housing (6.9%), infrastructural facilities (5.9%), economic land (2.7%), government and community facilities (2.3%) and open space (2.3%) etc.

The Task Force is of the view that Hong Kong Land supply shortage has been plaguing the housing supply in recent years and also the main cause of soaring of property prices and rents which makes it more difficult to purchase the first home; and all sorts of problems associated with overcrowded living space, inadequate community facilities, and high business operating costs. Insufficient land for housing, economic and other purposes has become one of the major issues of great concern to the public of Hong Kong. If developable land supply cannot be sustained, it would also hurt the standing of Hong Kong as one of the leading International Business Center (International Corporation is promoting work life balance in their office, it also gives heavy weighting on human resources, infrastructural, community and recreational facilities as selection factors for locating their regional Headquarter). The report should provide comparable information for the public to choose options which has the least impact or best contribution to Hong Kong sustainable development which includes housing and economic developments in future. However the report only pointed out that there are 18 land supply options for the Public to consider together with merits and difficulties for each option; sadly the report shine away from the details of the difficulties and time needed to implement those options which required to go through legislative processes such as the land resumption process… which undermined the objective assessment of the report. The report to certain extent is misleading the public to believe that some options should be better choice than the other options in a timely manner to make up the short fall of land supply or least harmful to Hong Kong future development.

The following land options should be considered by the Government to build up the land bank for the Sustainable Development of Hong Kong.

Near-shore reclamation outside Victoria Harbour and Developing the East Lantau Metropolis

Reclamation has long been an important source of land supply for Hong Kong as well as neighbouring cities. In recent years, Singapore and Macau have actively reclaiming land from surrounding waters. As a result, the land area of Singapore has been increased by 24% (13,800 ha) while that of Macau has been increased by 160% (1,900 ha). As a result of poor planning and lack of vision of the previous Government, large scale reclamation has virtually came to a halt for more than 10 years, leading to the land shortage today. With proper design and planning, reclamation projects should not harm the near shore environments. It is one of the better solutions to supply land for a continuous expanding city located by the shoreline with many restrictions on the inland expansion of the city. Other than the 1,200 ha of land shortage as mentioned in the Task Force report, near-shore reclamation would give the Government greater flexibility to plan for future expansion of Hong Kong without limitation.

Developing Brownfield sites, tapping into the Private Agricultural Land reserve in the New Territories and more new development areas in the New Territories

A successful implementation of the NDA projects depending on the land assembly of the Brownfield sites and the Agricultural land within the proposed NDA sites. It is very difficult to calculate the successful rate of lot amalgamation and time it takes for private developers to perform land assembly. Brownfield sites and Agricultural land make up a substantial amount of land in the New Territories (NT) which the Government can rezone for NDA's development however the problem is how to assembly all these lands. As suggested in the Appendix I, Government can issue Letter B to owners of Brownfield sites and Agricultural land to exchange new land lots in the NDAs after the Government completed the new OZP with the supporting infrastructures. Agricultural land owners can choose to exchange land for development in the NDAs or exchange land on the periphery of the Country Parks to continue the farming operation. It should meet the Sustainable farming operation of the farmers and Green Groups. Brownfield site operators can either choose to exchange land for development in NDAs or choose to relocate to the River Trade Terminal site or the industrial zone in the NDAs to continue their operations. With the ability to assembly land for NDAs with the Letter B, the Government has a much better

flexibility to plan and temporary relocate the Brownfield operators until the NDAs are formed.

Developing the River Trade Terminal site and its surroundings in the long term

Since the handling volume of the River Trade Terminal has been dwindling in recent years and the utilization rate of the RTT berths was only 24% of its capacity in 2017 and the capacity of the RTT can be absorbed by other port facilities such as KTCTs, Public Cargo Working Areas and midstream sites, without giving rise to new land requirements. The 65 ha RTT site is a good choice to relocate the Brownfield operators which need long term lease to operate their business and also help to vacate brownfield sites in NT for NDAs development. The RTT site will form synergy with the proposed Lung Kwu Tan reclamation project with 220-225 ha for industrial usage. The Government needs to negotiate the compensation for the early termination of the lease with the RTT operator and rezone the RTT site for industrial usage.

Increasing development intensity of "Village Type Development" zones

Increasing the development intensity of "Village Type Development" zones should also be considered by the Government to release land for housing development. The "V' zones is currently occupied about 3,378 ha of land plus another 900 ha of unleased and unallocated Government land within the "V" zones, it's unbelievable that the Task Force can simply say not making any public comment to the "V" zones. The Total area occupied by the "V" zones together with the lock up Government land is about 4,278 ha, if we can increase the development potential of the "V" zones and release 30% (1,283 ha) of the lock up area then we can make up the short fall of the 1,200 ha of land that the Task Force is looking for. All it takes is for the Government to amend the Small House Policy "1972" instead of allowing the male indigenous villagers to build a village house on a piece of land, amend the Policy allowing them to form a group of male indigenous villagers to build a multi-stories high-rise with the same total floor area per male indigenous villagers as per the previous Small House Policy "1972" without the individual lot. If the indigenous villagers agreed to amend the Small House Policy and exchange some land for higher development potential, it is not only ease the need for Public Housing development land, it would also smooth out the complaint from the Public of terminating the Small House Policy "1972" and ease the endless need for additional "V" land for the continue expanding male indigenous villagers families.

Topside development of existing transport infrastructure

To develop the Siu Ho Wan Depot site would require re-provisioning of the existing railway depot at the same location while ensuring its normal and safe operation, including the parking and maintenance of trains, along with other supporting services, at all times during and after the works. The cost and time of Siu Ho Wan Depot topside development would require much longer in planning and construction with a much higher construction cost than the well planned comprehensive transport infrastructure with topside commercial and housing development. Although the development cost for the topside Siu Ho Wan Depot would be much higher than the normal development cost but it would provide not less than 14,000 housing units needed for Public housing supply. It is also a viable option to be considered for adding the housing supply.

The following land options should not be considered by the Government to build up the land supply for the sustainable development of Hong Kong

Alternative uses of sites under Private Recreational Leases and Relocation or consolidation of land-extensive recreational facilities

One must not forget the contribution of all the Private Recreational Lease (PRL) Associations to the development of Hong Kong Athletes. The area occupied by each PRL is depending on the nature of sport that the PRL is promoting. The Task Force report should not be eyed on the PRL on the total land area occupied by the PRL Associations. If the Government is committed to the betterment of Hong Kong Athletes, it should provide additional support to the development of Athletes whether directly or indirectly support through granting the PRL Associations more land for building better facilities for training the Athletes. I must stress that all of these world class facilities are supported by the membership entrance fee together with the monthly fee. If the Government introduces a high annual rental premium on the PRL, some of the PRL might cease to operate due to unable to secure sufficient income from the monthly membership fee to meet the high rental premium together with the daily operation cost. Losing all of these PRL Associations would limited the Athletes development for Hong Kong and also create another pressure on government to replace all of these sporting facilities by Public Funds. Keeping all of these PRL Associations and impose a new condition on their leases to allocate more time for the Public to enjoy their facilities would benefit not only the Athletes development and also the Public to be able to experience more variety of sports which might attract

more candidates to participate sport competitions eventually be candidates of the Hong Kong team. Recently, Hong Kong has a young lady golfer just turned World Class professional golfer and Hong Kong achieved a good result from the latest Asian Game held in Indonesia in August, 2018. Unless there is absolute no other option, we should never consider to terminate any of the PRL leases for the sustainable development of Hong Kong.

Although government has done feasibility study of the development potential of the two options of FGC site, however, there are still many obstacles needed to overcome for example there are many grave yards scatter all over FGC site and many valuable species of trees and insects are habitat all over the FGC site. It is very difficult to access the time require to relocate these valuable plants, animals and insects. On the other hands relocating the grave yards face even more difficulties from the nearby villagers. The two development options done by the government have not released to the Public for consultation of how the design can avoid these critical factors in order to justify the estimate number of housing units that can be built within the FGC site.
Both of the development options have not considered how to maintain FGC site as an International Golf Championship standard after taking back part of the FGC site or relocating the entire facilities to a suitable location. Without the time, cost and relocation plan, how can the government and the Task Force be certain about the feasibility of the proposed scheme? Task Force should never put up any option without a comprehensive detailed analysis for the Public to consider the pros and cons of the proposal. Unless, the Government forgoes it's commitment of supporting the development of Hong Kong Athletes. Finally, Government should offer more opportunities and assistance to all type of sport associations to further enhance their facilities for general public enjoyment and upgrading the Hong Kong Athletes development programs.

<u>Developing two pilot areas on the periphery of country parks and more areas on the periphery of country parks</u>

The Task Force report has not considered the possibility of using the periphery of country parks as alternate relocating sites for farm land for NDAs development. Farm land should blend into the natural habitat of country parks much better than using it as Public housing development. It should provide a much better buffer zone between the city and country parks. Green groups should not object the use of the periphery of country parks for farming; it should blend into the natural landscapes and natural habitats well. It provides permanent farming land for farming operators and

Government can provide long term or short term leases to meet the needs of the operators subject to detailed planning of the periphery of country parks. With the additional release of agricultural land within the Brownfield sites, it is much easier for Government to prepare the new OZP for NDAs without the possible objection from various interested groups.

Relocation of Kwai Tsing Container Terminals and topside development of Kwai Tsing Container Terminals

In view of the relocation of KTCTs must involve with reclamation, it is not recommend for the Government to consider this option because finding a suitable location for massive reclamation for New Town development is not an easy task. Government should concentrate the effort to overcome all the issues concerning the 5 plus one reclamation sites and proceed with the reclamation for these sites immediately instead of commencing another study for relocation of KTCTs with even more technical issues on the selection of the reclamation site with the connecting infrastructure.

If the Government would proceed with the feasibility study of relocating the KTCTs, it would not be a short to medium term solution. It has to resolve many technical issues and the next site has to be a permanent site for port terminal operation unless Hong Kong does not want to maintain as the forerunner of the sea transportation hub of the world. Port terminal is a major infrastructure investment with a long lead time and planning and it is not just any infrastructure that can be relocated with just a few words "needed for other uses". Government should have done the master land use management in a proper way instead of piece meal style which ends up with resuming land for "other uses" in near future.

It is not an easy task to construct an extra height elevated platform with long span over an operating port terminal. The construction operations and equipment will unavoidable interrupt the logistic operation of the terminal and slow down the handling capacity of KTCTs during the construction activities of the elevated platform. Even though we can overcome the technical complexity of the extra height of the elevated platform, it is also extremely complex to increase the already congested ring roads handling capacity for meeting the additional traffic load from the future 50,000 to 70,000 housing units. If the upgrading of the infrastructure and the construction activities of the elevated platform are not well planned then it will seriously affect the handling capacity of KTCTs which might lead to substantial claims from the KTCTs operators.

Reclaiming part of Plover Cove Reservoir for new town development

Reclaiming land for Plover Cove New Town "PCNT" development within the Plover Cove Reservoir might contaminate the fresh water supply of the reservoir. We should not take any risk that might lead to possible contamination of our fresh water reservoir. There are more suitable locations to be considered for reclaiming land for Hong Kong sustainable development such as 5 plus 1 mention in the Task Force report and Government could also consider to carry out further reclamation from the current TKO New Town, the community is mature and the infrastructure has already been undergo further upgrading.

Conclusion

Reclamation has long been an important source of land supply for Hong Kong as well as our neighbouring cities. Between 1985 and 2000, Government created over 3,000 ha of land through reclamation i.e. an average of about 200 ha per annum. Over the 15-year period between 2001 and 2015, however, only about 690 ha of land has been reclaimed (mainly in relation to infrastructure projects) i.e. an average of some 40 ha per annum. **This has caused the land supply for housing and other uses to lag behind in recent years**. If the Government has done a proper land use management, Hong Kong would not be facing the land shortage today. Government should rectified the mismanagement of land use immediately by completing a comprehensive planning for the sustainable development of Hong Kong and not to sacrifice public interests by taking away recreational facilities (PRLs), reducing the size of the country parks, relocating major infrastructure facilities for housing developments and reclaiming part of Plover Cove Reservoir for new town development. Without the master planning for the sustainable development of Hong Kong, the Government would only implement short term planning which subject to many external factors such as short term economic down turn might slow down or even stop the reclamation projects, ending up Hong Kong will face shortage of developable land when the economy upswing again.

The importance of the Task Force report is not to solve short term problems; it should be able to solve the long term needs for the sustainable development of Hong Kong.

However, the Task Force Chairman in the Public interview again and again only mention the recommendation of land supply option will heavily depend on the results of the survey on each of the land supply option. It is disappointed to learn that the recommendation will not be based on the qualitative results of the survey and is based on a simple majority. Unfortunately, the Task Force report has not lay down a clear assessment criteria before it is published. The outcome of the survey will not be able

to reflect the true benefit for the sustainable development of Hong Kong.
I must stress that the demand on Public (Rental and Ownership) and Private housing depends highly on the economic activities of Hong Kong. Government must establish a good and fair Housing Policy together with the long term sustainable development for Hong Kong before determines the priority of the land use options.

Regards,
Jimmy Tse MH

[redacted]

Appendix I: Comments and Proposals on Land Supply Options

Land Supply Options	Agree	Site characteristics & Ownerships	Time and obstacles	HKSAR initiative	Drawback	Benefits
1. Developing brownfield sites	**Yes**	Scattered ownerships, difficult to merge small parcel of lands to form sizable developments Lots size varies, irregular shape difficult to maximize the site development potential with the latest HKSAR regulations	Difficult to assess the time requires to merge the lots and going through the rezoning and planning processes for each parcel of lot Piecemeal application will not bring a harmony planning on suporting infarstructure facilities	Government needs to initate rezoning process and encourage the lot owners to merge lots for development under a master planning approach. Government could consider to enact Land surrender and regrant process to assemble lands which are big enough to form a new town development which can accomandate housing, commercial, recreational, industrial and others needs. At the same time Government should commence the rezoning process to change the land usage and density control under a new Outline Zoning Plan to increase the development density and height limit to accommodate the needs for housing and others usage. After the land assembly process and the completion of new OZP, government should regrant the appropriate size of land back to the original owners with a higher total development potential and smaller lot size than before. The surplus of land areas can be retained by the government for public housing, commercial, industrial, infrastructures and others usage. Government should commence the construction of infrastructure for the New Town immediately after the approval of New OZP and completion of land assembly Or Government could consider to issue Letter B to owners for future lands exchange for the new Town Lots Farm lands adjacent to the Brownfield sites could be relocated to the periphery of Country Parks or even within the Country Parks areas, it is better to use farm lands as buffer zones between the city and the Country Parks instead of public housing.	Unable to ascertain the time needed for private lots amalgamation. Difficult to align commerical interest amount individual owners Housing development will be piecemeal, unable to relieve the maximum development potential of land New infrastructures such as roads, sewerage and transportation networks will not be well planned and coordinated	Government should be able to complete land assembly in a much shorter time and should have less resistance from the Public Letter B has been successfully implemented before 1997 Owners can either choose to sell the Letter B in the market or choose to exchange for land lots in New Town for developments After the land assembly, government has a much better free hand to prepare the new OZP for the New Town development; infrastructure such as road, sewerage and division of land lots can be well planned for maximum development potential such as housing, business and industrial lands and would also be easier to overcome the environmental issues and would be more cost effective for constructing New Town infurstructures It is not only provide a better skyline and would also avoid facade wall effects. Relocating farm lands to the periphery of or within the heart of Country Parks not only solved farmers' concern of losing valuable farm lands instead it would increase the available farming areas and also its blend into Country Parks better and it should draw less objection from the Public and create more optional activities for Public using the Parks. It could also introduce stepping rice fields within the Country Parks for tourist attraction. Lands Department can provide long term or short term leases for the farming industry. Green groups should be pleased with the long term farming commitment by the Government. With the additional release of farm lands within the Brownfield sites, it is much easier for Government to prepare the new OZP without the possible objection from various interested groups.
2. Tapping into the private agricultural land reserve in the New Territories	**Yes**	Lack of infarsturctures support, scattered ownerships.	Difficult to assess the time requires to merge the lots and going through the rezoning and planning processes for each parcel of lot, if the process is leave it to individual developer Difficult to access the time requires to align commerical interest with all the argricultural lands owners for the PPP scheme If majority of the agricultural lands are owned by a few developers, they might not want to develop all of the land reserves at the same time. If we proceed with the PPP scheme, there is no gurantee of the completion of the housing target in a timely manner, the government will be placed in a very passive position.	If government initiates the land resumption process by issuing Letter B to replace the argicultural land ownerships and allow a prescribed period for them to exchange for a new lot from the NT New Town with a smaller lot size and higher total development potential than the original agricultural lot or to exchange a new farming lot at the periphery of the Country Parks or within the Country Parks to continue their farming operation. This would allow the government to assemble sufficient lands for new town development in a much short time frame Planning Department should be able to prepare a new town OZP with all the required infrastructures and facilities with maximum efficiency than the isolated development planning applications	The only possible concern is how to ensure the new plot ratio for the new land lots is being fair. One might say that the plot ratio is too high then it is collusion between government and business (官商勾結) but if the plot ratio is set it on the low side, owners might not agreed then it wasted the hardship and effort of trying to assemble the land for the new town development and would not be able to solve the demand on land for housing, commercial, industrial, recreational and other needs. Public-Private Partnership (PPP) scheme although might bring about benefit of additonal lands for Public housing developments however it will not be able to maximize the development potential because of the irregular shape and size of lots owned by different owners. Upgrading of infrastructure will also be in piecemeal which is depending on the progress of the development applications. Government will also need to apply land resumption process to make roads and others infrastructures needed for these developments in piecemeal arrangement. It is very difficult to ascertain the number of interested owners and the timing of the applications. Therefore we cannot gurantee the supply of housing from PPP scheme.	Government by exercising the land resumption process and reintroducing Letter B to exchange land from scattered ownerships can assemble land for the NDAs in a much shorter time and should face less resistance from the owners because they would have the opportunity to exchange land in NDAs with approved development potential or owners could also choose to sell the Letter B in the open market. The OZP of the new town development should have completed with all the necessary statutory procedures for the new lots and the land owners can proceed with the land developments immediately after the completion of land exchange process. Government can assign land for Public housing development much quicker to HA and Housing Society and don't have to wait for the outcome of the proposed Public-Private Partnership (PPP) scheme. Planning department can complete the OZP for new town in a more orderly manner. Government can commence the infrastructure for New Town by Phases and should be more flexible to handle the temporary relocation of the various operators of agriculture land and brownfield sites

Land Supply Options	Agree	Site characteristics & Ownerships	Time and obstacles	HKSAR initiative	Drawback	Benefits
3. Alternative uses of sites under Private Recreational Leases **4. Relocation or consolidation of land-extensive recreational facilities**	No	39 sites granted to social and welfare organisations, uniformed groups, NSAs, DSAs and civil service organisations are operated in a "qusai-public" nature which is directly or indirectly sponsored by government whereas all the Private Recreational Lease (PRL) are operated by Private Association and supported mainly by membership entrance fee and monthly fee. Which mean all the PRL Associations are required to raise funding for constructing and maintaining theirs' facilities without the backing up of government other than the nominal annual rent fee. Due to the different nature of the PRL sport clubs, some of the sport clubs required to operate in a much larger land than the others. It would not be fair to eyes on those sport clubs which require more land than the others. It should look at the merit and nature of the Associations and the type of sports which they are focusing on. Some people might say that some PRL sport clubs are operating in a large piece of land which is waste of land resource at a time of not enough land for housing On the other hands, many green groups keep on saying Country Parks and sea should not be touched to provide land for housing and other facilities needed for sustainable development of Hong Kong What is the land ratio of Country Parks as compare to these PRL's land of the total area of Hong Kong? 66 PRL sites occupied 408ha (4.08km2) which is about 0.367% of total HK land area, whereas Country Parks, Mai Po and Ramsar sites occupied 464km2 which is about 41.7% of total HK land area which is 113.6 times over the lands occupied by all PRLs It is not fair for the Task Force to pick on the largest PRL land occupier and not to elaborate the merit and its contribution to the development of athletes, also majority of land occupied by FGC is greenery which is not much difference than the nature of Country Parks. One must not forget what have these PRL sport clubs contributed to the maturity of Hong Kong Athletes. For years, they have provided continous support to the Hong Kong Athletes development without the support of the Government. Recently Hong Kong has a young lady golfer just turned World Class professional golfer. Whereas the Government should consider of extending their support of the development of Athletes with the cooperation of PRL sport clubs instead of terminating their leases or charging a high permium on theirs' lease renewal. Government should look at the contribution	Although government has done feasibility study of the development potential of the two options of FGC however, there are still many obstacles needed to overcome etc, many grave yards scatter all over FGC, many valuable species of trees and insects are habitat all over the FGC. One must not taking a double standard of not to support relocating the valuable plants, animals and insects from Country Parks because it would harm their natural existence whereas the Task Force and the Government throw out the FGC development options without a firm proposal as how to handle these relocating issues. It mis-guides the Public about the importance of one than the other and it is not fair. Relocating the grave yards face even more difficulty from the nearby villagers The two development options done by the government have not released to the Public for consultation of how the design can avoid these critical factors in order to justify the estimate number of population and housing units can be built within the FGC sites. Both of the development options of FGC have not considered the time and cost needed for relocating the FGC facilities to a suitable location with the international golf championship standard Without the relocating plan, how can the government and the Task Force be certain about the proposed scheme. Task Force should never put up any options without a comprehensive detailed analysis for Public to consider because it might mislead the Public about the drawback and benefits as compare to other options mentioned in the Task Force report. One must not forget the contribution of FGC in the development of golf Athletes for all these years	Government should not only consider the need for housing, it should also look in depth of what is needed in Hong Kong for being an international work life balance city. Many international cooperation senior executives not only looking at the quality of manpower resources, they are very much concern on the quality of work life balance for example passive and active (sporting) facilities and education facilities for their children. Government should take this opportunity to review the long term planning for Hong Kong. What is the best use of land resources in coming 30 years? How do we arrange land for the need of development? Which option would suit the best interest of Hong Kong? Having the hindsight that Hong Kong majority of infrastructures, business center and housing developments are built on reclamation sites. Reclaiming land takes years to complete therefore there is an immediately need for government to take a positive action and willingness to move ahead of what have bought the success of Hong Kong "Build more land by reclamation" By doing so, government needs to come forward to the Public to explain the pros and cons of the reclamation option compares to other options mention in this Task Force report. There are also noise form the business sector that more international schools are needed for the expatriate families	Public might complain that Government is not respon to the need of housing by terminating the FGC lease. Instead Government must be able to stand up to the pressure and show to the Public that this government does have the wisdom to lead Hong Kong to meet the challenge of the future. What is our future? What's a vibrant city should have? Is housing, the only critical ingredient? What are the other ingredients to formulate a successful vibrant city? All of the above must be released to the Public for them to appreicate the problem and together we can make a better choice for our future. Loosing all of these Private Recreational Sporting Assoications would limit the Athletes development for Hong Kong and also create another pressure on government to replace all these sporting facilities. Currently all of these sporting facilities are at the cost of the PRLs' memberships. At the time of land shortage crisis, it is not wise to terminate any of the PRL and replacing all of these facilities in future by government funds. **Do we really don't have any other options to secure the land we need?** Instead Government should make use of this review to encourage all of the PRLs Assoications to open up the restriction of non member usage of these facilities so that it would benefit the Public being able to enjoy more type of sports which also ease the pressure on Government to build more sport facilities by the Public fund.	Keeping all of these PRL Associations and imposing new conditions on their leases to allocate more time for the Public to enjoy their facilities would benefit not only the Athletes development and also the Public to be able to experience more variety of sports which might help Hong Kong to train up more international grade of athletes. By enacting the Land Resumption Ordinance, Government can secure sufficient land from Brownfield sites in NT amounting to approximate 1300ha and the farm land in the hand of the major developers no less than 1000ha which is totalling to more than 2300ha of land, it is by far more than the 1200ha of land needed for housing supply in coming 10 years. Government can initiate the master planning of New Town in NT without pending on the proposed Public-Private Partnership (PPP) scheme which is subject to many uncertainties amount various developers and owners of these Brwonfield sites and Farm land. One must say that using the Land Resumption would also arouse many other issues like objections from owners of Brownfield sites and farm land by government applying the Land Resumption Ord. Government can adopt a very successful model done before the 1997 handover, "Letter B" to allow future exchange of developable land from the owner of Brownfield and agriculture land owners. It would allow the owners to sell the Letter B in the open market or to exchange for land to develop in future. Government can control the development program of the New Town, instead of pending of the development program of the owners. Government can proceed with the infrastructure works for the New Town in a much shorter time frame than any other options list in this report Government can relocate the operators of the Brownfield sites in according to the new MLP of New Town. OZP of New Town should have a high development density of all type of usage so that government can allocate land with development potential back to the original owners at the same time to have land for Public housing development with other infrastructure facilities for the New Town. Agricultural land can be relocated to the preiphery of Country Parks immediately after the agreement of land exchange with owners and farmers Relocating agriculture land to the preiphery of or within the heart of Country Parks not only solved farmers' concern of losing valuable farm lands instead it would increase the available farming areas and also it blends into Country Parks better and it should draw less objection from the Public and create more optional activities for Public using the Parks. It could also introduce stepping rice fields within the Country Parks for tourist attraction. Lands Department can provide long term or short term leases for the Public. Green groups should be pleased with the long term farming commitment by the Government. With the additional release of agriculture land within the Brownfield sites, it is much easier for Government to prepare the new OZP without the possible objection from various interested groups. **There is no need of terminating of or relocating any of these PRL operators and the needed land supply will be secured from land resumption of Brownfield sites and Farm land.**

Land Supply Options	Agree	Site characteristics & Ownerships	Time and obstacles	HKSAR initiative	Drawback	Benefits
		and merit of these PRL sport clubs and not just listen to the voice of valuable lands are being occupied by a small groups of people.				
5. Near-shore reclamation outside Victoria Harbour	Yes	The government in the past or up to this very moment of this Task Force Report still have not release all the essential environmental data in related to the selection of the proposed reclamation sites which might lead to the Public mis-understanding of the potential impact of nearby environment. As a result of unnecessary objection of the proposed reclamation projects.	In Hong Kong and the nearby neighouring cities, reclamation is proven to be the quickest way to made land for the continue development of the cities. In the Task Force Report, it mentions the typical programme for reclamation projects will take about decade or more to complete however, if government is willing to push ahead for the reclamation projects and overlapping some of the process in the typical reclamation programme etc, Technical Feasibility Study, Planning and Engineering Study, Environmental Impact Assessment and Town Planning Ordinance than it should shorten the typical programme by 4 to 5 years. If further more by phasing the reclamation platform than the earliest land available for development can be within 5 years All it takes is the determination of our Government to overcome the legislative hurdles.	It's recommended for the government to submit all the required information etc, preliminary EIA, the benefit of overlapping the legislative procedures and the draft OZP for the Councilors consideration of speeding up these reclamation projects in order to solve the shortage of land supply for housing development and forming a major contribution to the sustainable development of Hong Kong. It would also avoid all the unnecessary prolongation of the legislative reading time for the funding application for these reclamation projects.	All government departments need to work closely together to meet the require time line for the new overlapping programme for these reclamation projects If our government has the determination for the solution that meet the best interest of the Public, it should not be any problem to deliver the above in a timely manner.	With the new overlapping programme, we should be able to save 4 to 5 years of time from the typical reclamation programme and should be able to deliver phase one of reclamation platform as early as 5 years from Technical Feasiblility Study. With the adoption of this overlapping works procedure, reclamation would be amount one of the shortest land available option in the list. **Obtaining land through reclamation can reduce the uncertainties arising from impacts on the existing households and operators.** **It is also the best option to build up land reserve for the sustainable development of Hong Kong.** Reclamation not only provides land for housing and commerical uses, it is also a major source of land for transport infrastructure and other major facilities such as Hong Kong International Airport and the West Kowloon Cultural District. In particular, reclamation can create smart, green and resilient development. In developed areas, newly reclaimed land can provide expansion space for a new town e g. Tung Chung New Town Extension or TKO New Town Extension.
6. Developing the East Lantau Metropolis	Yes					
7. Developing caverns and underground space	No	Hong Kong's hilly terrain and strong rock formations make it highly suitable for developing rock caverns, particularly on the urban fringes. The relocation of suitable existing Government facilities to caverns can release above-ground sites for housing and other beneficial uses. This would reduce the amount of land occupied by them, as well as relocate facilities which do need to be above-ground and are incompatible with the surrounding environment and land uses nearby.	The report has not touched on the time it takes for the development of the Cavern It is not only a few times higher than the cost of near-shore reclamation but it takes much longer time to complete project in Cavern. Having considering the pre-requisite requirements of relocating the existence facilities before the land is available for other development usage, the most it is only a medium term solution of land supply option. If the extend of the facility like the Sha Tin Sewage Treatment Works, the land might not be available in medium term land supply option. It would only be a long term substainable development planning strategies for the locating our future sewage treatment plants.	Wellcome the Government to take the initiative to study the potential use of Cavern for our future infrastructure facilities as well as our current open space infrastructure facilities.	The cost and time of Cavern development is much higher and longer than having these facilities putting on open ground. There are other issues needed to be resolved for underground space development, such as fire safety, land ownership and town planning issues. Relocating government facilities to cavern is only a long term strategy and cannot count as short to medium term land supply option	It would improve the surrounding environment without the concern of compatiblilty such as sewage treatment plan. However, cavern development should be a long term development strategy.

Land Supply Options	Agree	Site characteristics & Ownerships	Time and obstacles	HKSAR initiative	Drawback	Benefits
8. More new development areas in the New Territories	Yes	Other than the reclamation, NDAs projects is the best alternative option to deliver sufficient land for new town development Although Task Force report has pointed out many issues needed to be resolved such as land resumption, compensation, replacement and site formation, which may require decontamination works together with the relocation of current business operators of brownfield sites, residents, farmers and may even have to demolished some existing houses and facilities. The report has not pointed out that in order to achieve the best planning efficieny for new town, it must has sufficient land for new town development Instead of encouraging private developers to do lot amalgamation which might takes years to do it and also private lot amalgamation would not result of sizable development as compare to land assembly by Government. Letter B was a very successful way to assemble land by the Government before the return of Hong Kong's sovereignty to China in 1997	If Government would prepare a comprehsive master plan for the New Town then negotate the land exchange with the owners by Letter B, it should remove most of the concerns from the owners. It would shorten the negotation time substantially. Government need to formulate the land lot exchange ratio with the Letter B 1.Agricultural land to residential or office 2:Brownfields to industrial, residential or commerical 3.Residential to residential With this planning concept, Government can move ahead with the relocation of all the industrial operation within the brownfield sites to the industrial zone of New Town in the first stage together with the infrastructure construction by using temporary roads. Agricultural land can also be relocated to the periphery of Country Parks immediately after the agreement of land exchange with owners. It would shorten the negotation process by giving a clear option for land owners to choose.	If Government prepares a comprehensive development plan for these New Towns then negotate the Land Exchange conditions with the owners by way of Letter B, it should remove most of the concerns from the owners. Government needs to formulate the land exchange conditions and clearly stated in the Letter B for owners to claim back the smaller size of lot with increase development potential without going throught the Town Planning approval procedures then it should received favourable support from land lot owners.	It is difficult to determine the land lot exchange ratio.	New Town lot amalgamation will be much smoother, we should not need to wait until 2030+ for the availability of these lands for the New Town development Relocating agricultural land to the periphery of or within the heart of Country Parks not only solved the farmers' concern of losing valuable farm lands, instead it would increase the available agricultural areas and also its blend into the enviornment of Country Parks better than building Public housing estate along the buffer zone of Country Parks and the City. It should draw less objection from the Public and create more optional activities for the Public using the Parks. It could also introduce stepping rice fields within the Country Parks for tourist attraction. Lands Department can provide long term or short term lease for the Public who's interested in farming. Green groups should be pleased with the long term farming commitment by the Government. With the additonal release of agricultural land within the Brownfield sites and farming land, it is much easier for Government to prepare the new OZP and more space to temperoray relocate the Brownfield sites operators before the formation of the New Town infrastructure Also in these NDA projects, Government can rezone some of Tso/Tong zone for the relocation of difference villagers' Tso/Tong
9. Developing the River Trade Terminal Site	Yes	The RTT site is a piece of private land with lease term up to 2047. In recent years, due to the rapid development of port facilities within the Pearl River region, the RTT's cargo handling volume has been dwindling. In 2017, the utilisation rate of the RTT berths was only 24% its capacity. If the RTT site is to be release for other developments, there is a possibility that the throughput of the RTT can be absorded by other port facilities, such as KTCTs, Public Cargo Working Areas and midstream sites, without giving rise to new land requirements.	RTT should be ready for relocating Brownfield sites business operators in about 18 months from the date of lease termination agreement between the Government and the RTT operator. Since all of the cargo handling capacities can be taken up by other port facilities, it is better to terminate the operation of RTT and release the land for other usage The Government needs to settle the reimbursement cost for the current RTT operator for terminating the Lease agreement.	The proposed Lung Kwu Tan reclamation provides an opportunity to rationalise the industrial land along the entire western coastal area of Tuen Mun.	Government needs to agree the compensation with RTT operator.	It provides an alternative relocation sites for the Brownfield operators which need long term lease to operate their business etc, heavy cost investment into theirs' operaton facilities. By relocating the enviromental hazard operations to the RTT site, it is more economics for EPD and the operators to agree the provisions for meeting the latest EPD's requirements for contaminating business.
10. Developing the River Trade Terminal site and its surroundings in the long term	Yes					
11. Developing two pilot areas on the periphery of country parks	No	The Task Force report has not considered the possibility of using the periphery of Country Parks as an alternative relocating areas for agricultural lands for NDAs development. Farm land should blend into the natural habitats of Country Parks much better than using it as Public housing development. It should provide a better buffer zone between the city and Country Parks.	Green groups should not object the use of the periphery of country parks for farming, it should blend into the natural landscapes and natural habitats well. It should also relief the pressure from Green groups objecting the resumption of agricultural land for the new NDAs development.	Government should consider to use the periphery of country parks as an alternative relocating sites for agricultural land thar using it for the development of Public housing	The government still need to compensate farmers for relocating from proposed NDAs sites to the periphery of country parks for continous operation. For those owners would not continous to operate the agricultural land, they could consider to accept Letter B for future land exchange	Relocating agricultural land to the boundary of or within the heart of Country Parks not only solved farmers' concern of losing valuable agricultural land instead it would increase the available farming areas and also it blends into Country Parks better and it should draw less objection from the Public and create more optional activities for Public using the Parks. It could also introduce stepping rice fields within the Country Parks for tourist attraction. Lands Department can provide long term or short term leases for the Public. Green groups should be pleased with the long term farming commitment by the Government. With the additional release of agricultural land within the Brownfield sites, it is much easier for Government to prepare the new OZP without the possible objection from various interested groups.
12. Developing more areas on the periphery of country parks	No					

Land Supply Options	Agree	Site characteristics & Ownerships	Time and obstacles	HKSAR initiative	Drawback	Benefits
13. Increasing development intensity of "Village Type Development" zones	**Yes**	Given that the Small House Policy is currently subject to a judicial review, the Task Force is of the view that it is not in a position to make any public comment on issues that may prejudice the Government's handling of the case. However, the "V" zones is currently occupied about 3,378 ha of land plus another 900 ha of unleased and unallocate Government land within "V" zones, it's **unbelievable** that the Task Force can simply say not making any public comment to "V" zones. Total area occupied by "V" zones together with the lock up government's land is about 4,278 ha, if we can increase the development potential of "V" zones and release 30% (1,2 83 ha) of the lock up area then we can make up the short fall of the 1,200 ha the Task Force is looking for. Many of the 3 stories high village houses are already occupied by separate families per floor, some of the village houses have already paid land premium so that it can be sell it in the private market. The report has not mention the need for additional land for complying the Small House Policy "1972"	Increasing the development density of these land may change the existing rural setting of indigneous villages. Given the scattered and irregular parcels of land within "V" zones, extensive land resumption and clearance would be inevitable in order to realize the full development potential of the area, involving compensation and rehousing for eligible land owners and households in the villages. Before the Government can move on to setting conditions for resumption and reestablishment of some of the "V" zones, it would be better for the Government to complete the new NDAs master planning with the increase of development potential.	Although it might takes as long as 10 years to go through all the necessary statutory processess of rezoning, road gazettal; and environmental impact assessment, it is still in the interest of the Public for the Government to seriously consider to rezone the "V" zones and release land for future development needs. If the Government do not consider to amend the Small House Policy "1972" by changing the development potential of the "V" zones and also the right to claim for a suitable site for the male indigenous villager to build for himself a small house. then we are not only need to search for additonal land to satisfy the need for Public Housing, we also need to secure additional land to satisfy the need for male indigneous villager aged 18 or above who is descended through the male line from a resident in 1898 of a recognised village in the NT for permission to build for himself a small house on a suitable site within his own village once during his lifetime. The Government should consider amending the right of male indigneous villager claiming a suitable site to build a small house to having the right to form a group of male villagers to build a multi-stories high rise with the total floor area same as the number of indigneous villagers with the total floor areas of the number of houses entitled by them. If Government can resume 1,200 ha of "V" land with the lock up government land within the "V" zones, we should be able to makeup the shortfall of the 1,200 ha of land needed for the Public Housing development.	Government amending the Small House Policy "1972" might face objection from some of the male indigneous villager of not having their own land with a house. However, having the right to build a living place with the same size has not been changed. Government has to pay compensation and re-establishment cost for the relocation of some of the indigneous villagers for the resumption of the "V" land occupied by them	By amending the Small House Policy and resume 1,200ha of "V" land from the "V" zones, Government can secure the shortfall of land needed for Housing development stated in the Task Force report by resuming the shortfall from the "V" zones. If the indigneous villagers agree to amend the Small House Policy and exchange some land for higher development potential, it is not only ease the need for Public Housing development land also it would smooth out the complaint from the Public of terminating the Small House Policy. It would also ease the endless need for additonal "V" land for the continue expanding of the male indigneous villagers families.
14.Topside development of existing transport infrastructure	**Yes**	Some members of the community have suggested that the space and development potential of transport infrastructure, such as roads, railways and railway maintenance depots; as well as public utilities such as telephone exchanges should be better utilised to increase land supply. One suggestion is to undertake topside residential development above transport infrastructure and public utilities. The Government is also assessing the viability of topside development over railway depots such as Pat Heung and Siu Ho Wan. MTRCL's studies show that the Siu Ho Wan Depot site could provide not less than 14,000 housing units in the medium to long term.	The proposed Siu Ho Wan Depot housing development would required reprovisioning of the existing railway depot at the same location while ensuring its normal and safe operation, including the parking and maintenance of trains, along with other supporting services, at all times during and after the works. Cost and time for topside development of transport infrastructure is much longer than a well planned comprehensive transport infrastructure development. Telephone exchanges offer an example of public utilities. Most of the sites for telephone exchanges are relatively small with only two with over 4,000 square meters and located in urban areas. Even though various factors might make some sites unsuitable for housing developpment, other uses can be considered. For example, the topside provision of recreational facilities or green space for public enjoyment and for enhancement of the urban environment.	There is not much benefit of considering the topside development feasibility for existing transport infrastructure, unless the existing transportation infrastructure site is large enough to develop into a major housing development such as Siu Ho Wan Depot site	To develop the Siu Ho Wan Depot site would require reprovisioning of the existing railway depot at the same location while ensuring its normal and safe operation, including the parking and maintenance of trains, along with other supporting services, at all times during and after the works. The cost and time of Siu Ho Wan Depot topside development would require much longer in planning and construction with a much higher cost than the well planned comprehensive transport infrastructure with topside commerical and housing development.	Although the development cost for the topside Siu Ho Wan Depot would be much higher than the normal development cost but it would provide not less than 14,000 housing units needed for Public Housing supply It is also a viable option to be considered for adding the housing supply.
15.Utilising the development potential of public utilities sites	**No**					

Land Supply Options	Agree	Site characteristics & Ownerships	Time and obstacles	HKSAR initiative	Drawback	Benefits
16. Relocation of Kwai Tsing Container Terminals	No	The Kwai Tsing Container Terminals (KTCTs) are the major sea port facility of Hong Kong. As the fifth busiest container port in the world, Hong Kong Port(HKP) handled 20.8 million twenty-foot equivalent units of container throughput in 2017, of which close to 80% was handled by KTCTs. The key to the relocation proposal is the viability of securing a replacement site, which must be able to meet the industry's needs and evolving mode of operations. KTCTs operate around the clock and all year round. It would be of paramount importance to ensure a seamless transition in the port relocation process, such that port operations would not be compromised.	According to the Task Force report, any relcamation will need at least 10 years to complete. The KTCTs relocation proposal will not be a short term solution for the search for land for Public Housing development. The 279 ha of land occupied by KTCTs is private land under separate land leases These leases will not expired until 2047, if government would proceed with the resumption of land it would involve with a substantial amount of compensation to the operators together with the cost of reestablishment of all the port facilities. The Task Force report suggested to relocate KTCTs however, it is not justified and not convincnig that the suggested relocation proposal of the KTCTs can be implemented by securing a permanent relocation site with a proposal that can satified the continuous operations and future expansion of the KTCTs, it only mentions that in order to relocate KTCTs, we need to have a new site with no less than 380 ha. The only alternative to secure this size of land is by reclamation. If we have to reclam land for the relocation of the KTCTs, it is better to keep KTCTs at the same location and reclam land for New Town development than paying compensation to KTCTs operators or eventually be the developers of the vacated KTCTs site.	The relocation of KTCTs must involve with the reclamation, it is not recommend for the Government to consider this option because finding a suitable location for such a massive reclamation for Container Port Terminal with the supporting facilities and infarstructure is not an easy task. Government should concentrating their effort to overcome all the issues concerning the 5 plus one options stated in the Task Force report and proceed with the reclamation for these project immediately instead of additing one more potential site which needs to resolve even more technical issues on the selection of the reclamation site with the connecting infrastructure. Even if the Government would study the feasiblilty of relocating the KTCTs, it would not be a short to medium term solution. It has to resolve many technical issues and the next site has to be a permanent site for port terminal operation unless Hong Kong does not want to maintain as a fore runner of the sea transportation hub of the world. Port terminal is a major infrastructure investment with a long lead time and planning, it should not be an infrastructure that can be relocated with words "needed for other uses".	Do not see any possible objection from the Public that the Government not proceeding with the study of the possible relocation of the KTCTs. If Government keeps on changing the master planning for Hong Kong, it is clear that our Government does not has foresight for Hong Kong sustainable development. Every major infrastructure investment should be duly considered before implementation etc, Hong Kong International Airport developmet is planned for 50 years life span. KTCTs leases will not expired until 2047, any resumption of the leases would involve with a substantial amount of compensation to the KTCTs operators, which is not justified unless there is no other alternative for the sustainable development of Hong Kong. Due to the complexity of the reclamation for the new KTCTs , it will not be a short to medium term solution.	It would save time and effort of not diverting the search for the best reclamation sites for meeting the need for housing, business and infrastructure for the new town development with the least impact of Hong Kong's surrounding enviornment.
17. Topside development of Kwai Tsing Container Terminals	No	It is not an easy task to construct an extra height elevated platform with long span over an operating port terminal. The construction operation and equipments will unavoidably interrupt the logistic operation of the terminal and slow down the handling capacity of KTCTs during the duration of the construction activties of the elevated platform. At the same time, Government needs to commence the upgrading of the surrounding infrastructures to meet the accessability for the future elevated platform	Even though we can overcome the technical complexity of the extra height of the elevated platform, it is also extremely complex to increase the capacity of the congested ring roads around KTCTs to meet the increase of traffic handling capacity for the additonal 50,000 to 70,000 housing units. If the upgrading of the infrastructure not well planned then it will seriously damaged the handling capacity of KTCTs. which lead to possible claims from the KTCTs operators.	Due to the technical uncertainty of the elevated platform with the surrounding infrastructure upgrade. It is not advisable for the Government to consider this option	If there is a slight mis-planning of the design and construction of the elevated platform, it would cause a serious disruption to the operation of the KTCT operation.	Nil

Land Supply Options	Agree	Site characteristics & Ownerships	Time and obstacles	HKSAR initiative	Drawback	Benefits
18. Reclaiming part of Plover Cove Reservoir for new town development	No	The Plover Cove Reservoir is surrounded by Country Park and shoreline, it is an ideal location for fresh water reservoir.	If the suggested PCNT will house reclaming land for PCNT development within the Plover Cove Reservoir might contaminate the fresh water supply of the reservoir, if we would proceed with the reclamation the government needs to conduct comprehensive planning and engineering feasibility studies and enviornmental impact study before the reclamation work proceed. 300,000 units and 0.8 to 1.2 million people, it would require a massive infrastructure upgrading to meet the demand of the PCNT.	The Government should not consider reclaiming land in Plover Cove Reservoir for PCNT to risk possible contamination of our fresh water supply. If we need to reclaim land for Hong Kong sustainable development, there are many other optional locations with less enviormental impact than Plover Cove Reservoir etc the 5 plus one option stated in the Task Force report. Government should construct two more desalination plants as stated in the Task Force report to ease the dependence of fresh water supply from China. In particular, during the extreme drought seasons which affect the hold of Southern part of China	Plover Cove Reservoir is not an ideal location to reclaim land for New Town development. Any major commerical, industrial activities nearby the reservoir area will lead to possible contamination of the reservoir.	Avoid the possibility of contaminating the fresh water reservoir There are more suitable locations to consider reclaiming land for Hong Kong sustainable development etc the 5 plus 1 as mention in the Task Force report or the Government can consider to further reclaim land from the current TKO New Town, the community is mature and the infrastructure of the nearby location is planned to be upgraded for meeting the increase of population in the TKO area.

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Land supply option reply

20/09/2018 13:06

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

Sent from my iPhoneThe Secretariat,
Task Force on Land Supply
17/F, West Wing,
Central Government Offices,
2 Tim Mei Avenue,
Tamar, Hong Kong

Dear Sirs,

I am writing to urge the Government to increase the land supply of Hong Kong by reclamation. Reclamation has long been an important source of land supply for Hong Kong as well as neighbouring cities and also the best land supply option which has the least adverse impact for Hong Kong Sustainable Development. Other options proposed is not a long term solution and shouldn't be considered .

I strongly object the proposed alternative uses of sites under Private Recreational Leases and relocation or consolidation of Land-extensive recreational facilities. The proposal would substantially decrease the recreational facilities of Hong Kong and also the proposed alternative use of Fanling Golf Course result of irrevocable loss of an international golf championship course, it would affect Hong Kong Golf associations to host international golf competition and affects the development of Hong Kong golf Athletes.

Sadly to say that The Task Force report is unable to provide any constructive replacement or relocation proposal for the Fanling Golf Course and only throws out ideas which misguide the readers.

Regards,

May nguy

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

善用棕土，不應發展郊野公園邊陲地帶和填海

20/09/2018 12:26

From: [redacted]

To: "tfls@devb.gov.hk" <tfls@devb.gov.hk>

就 貴小組針對香港未來土地供應的公眾諮詢，本人謹此表達以下意見：

政府應先用好棕地資源，及私人遊樂場地契約用地，因為粉嶺高爾夫球場和棕地等已經足以應付香港未來的房屋需求。

因為棕地同樣是珍貴的土地資源，政府必須規劃分配。

郊野公園邊陲地帶（包括兩個試點和其他邊陲地帶），及在維港以外近岸及東大嶼填海，不能被視為增加土地的選項，當局亦應小心處理農地等其他天然資源，因為我們要尊重大自然，保護生態保育。

因為郊野公園是香港市民難得的吁氣地方。

懇請土地供應小組聽取民意，令香港真正可持續發展。

祝 安好！

市民

Anna Man

Send from my iPhone

本人是香港哥爾夫球會員。

香港哥爾夫球會成立於 1889 年，是全亞洲區最具深厚歷史的高爾夫球會之一。 球會佔地 170 公頃，其中有逾四成是樹林，當中有一級歷史建築行政長官官邸、二級歷史建築粉嶺高爾夫球會會所，以及三級歷史建築粉嶺高爾夫球會看台。 場內有逾百年歷史的建築物及古墳，很多野生動物及受保護的古樹賴以生存的地方，具有保留價值，需要原址整體保存。

香港哥爾夫球會為推動高球發展，積極取得國際認可，於2017年的國際評審團評選為「世界白金高爾夫球會」，在全球私人高爾夫球會一百強中排名攀升至第六十七位。香港哥爾夫球會除每年主辦的大型國際比賽，培育我們新一代的精英運動員外，更支持多元化運動發展和慈善公益，增加公眾參與程度。 粉嶺球場設施於全年的星期一至五均對外開放(公眾假期除外)，其中由非會員參與的高球活動佔大約五萬個回合。 另外，開放給公眾舉辦的導賞團、每年舉辦超過二百場的慈善籌款活動等等。

香港是一個建設完善的城市，除了擁有健全的制度及設施外(硬件)，歷史、文化、人民的質素、經濟、環境保育等(軟件)，缺一不可。 同樣地，整個香港哥爾夫球會的建設及大自然環境，就是球會最重要的硬件；而歷史文化及國際地位，就是球會長時間培養的軟件。 如果，堅持要去破壞這個硬件，而嘗試在別的地區再建立，是不可能的結果。 除了費時失事、事倍功半外，原有的大自然環境更是不可能被複製的。 而沒有了球會這個硬件，所有球會所培養的軟件，亦隨之而失去。

香港哥爾夫球會在香港建立超過一世紀，真正做到取諸社會、用諸社會，對香港貢獻良多，絕對是香港一個很重要的歷史及文化的軟實力。 容許我再重申，貿然決定去拆卸球會任何一部份，就算我們往後再花多幾代的人才，都再不可能重建及收復我們現在擁有的。 另外，一個擁有多元化發展的城市，才會生生不息，匯聚更多人才。

引起這次土地供應專責小組進行公眾諮詢，源於香港土地供應興建公私型房屋長期處於短缺情況。 由於政治上特區政府在新移民政策上處於被動，可見的將來房屋供應都處於緊張情況。 特區政府更應着眼長遠土地供應，積極進取開拓棕地、新界農地、東大嶼都會等等。 為了增加短期土地供應，而犧牲了值得香港人保留的珍貴歷史、經濟價值、國際地位的哥爾夫球會，是得不償失的做法。 大家往後可以鼓勵球會與特區政府商討更多對外開放給公眾使用的可行性。 拆卸香港哥爾夫球會內的任何球場都是非常巨大的浪費，不到最後別無選擇的關頭，大家都不應允許。

希望特區政府可以細心聆聽，慎重考慮，一個國際聞名及歷史悠久的哥爾夫球會，絕對值得及需要保留在原址，繼續發揮它的影響力。

[redacted]

羅啟瑞
2018 年 9 月 18 日

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

土地供應專責小組公眾參與 - 意見提供

20/09/2018 11:20

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

致土地供應專責小組：

知悉專責小組現正為土地供應的不同選項進行討論並收集公眾意見。現附上我們對是項議題的見解。敬希垂注。

一群關心社會的城市規劃師謹啟 **香港土地供應.docx**

香港土地供應意見

1. 主題

1. 提議採納以盡快提供房屋供應為本 - 處理選擇不同土地供應方案
2. 提議設立公開評審標準 - 以選擇短中期方案
3. 建議成立土地供應公署和管理委員會 - 以便審批和監管土地供應進度

2. 大辯論－短中期方案分析

現時土地供應辯論當中存在太多私人或社團利益，導致社會互相指控不是，不能求大同，令社會分化。大眾需要明白每一個方案都會帶來不同的影響及利益，好壞處都需要作出平衡和比較，從而得出大家認同和接受的方案。

在土地供應緊張的大前提下，大家應該審時度勢，每一個方案都該作出整全的考慮。如果有單一方案能夠令社會有足夠土地發展房屋，而對社會沒有影響，根本不需要有如此的大辯論。但正因沒有如此一個方案，所以土地供應專責小組提出十八個可行的方案以供大眾選擇。一些具爭議性的方案例如發展郊野公園邊陲地，如能在理性分析下證明郊野公園內有一些地方相對地生態價值較低亦沒有康樂價值，這些土地都其實都應該被考慮作為發展之用。換句話說，任何方案能解決土地短缺而影響受眾最少的都應該先被考慮採納。

例如比較發展棕地和郊野公園邊陲地帶兩個方案，棕地並不相對簡單和容易處理。因為處理棕地必須顧及搬遷營運者的需求，甚至政府需要協助選擇適當搬遷位置。要實行此方案需時甚久，並會引起諸多搬遷和賠償問題。而相對來說，環保人士主張郊野公園的完整性是不能破壞。然而社會上亦有不同聲音主張發展其邊陲地，因為鄰近發展區，其生態價值較低，而且交通及社區設施可以一併共用，發展成本能大大降低。

至於考慮終止私人遊樂場地契約用地完租約之後發展房屋，情況亦絕不簡單。因現時這些土地契約租用之政府土地，大都是特別運動項目例如哥爾夫球、棒球等都屬專門運動項目，對土地有特別要求(例如佔地廣闊)。這些運動亦對體育發展有特別貢獻，如要政府承擔，一方面要覓地重置，另一方面要考量對該運動發展的潛在影響。故此，這項發展方案實行時可能費時失事。

另外, 官商合作發展模式方案，其主要爭論點是因為可能產生懷疑官商勾結的情況。如果能夠解決這一個不明朗因素，這便是一個比較快捷完成提供房屋供應的方案，政府財政也比較輕鬆，因為發展商要自付發展成本和補地價，搬遷及賠償更有彈性。如果公眾只因擔心政府利益輸送而不採用，這將會是社會的損失。平心而論，雙贏的方案是比較容易製造出協同效應的成果。

有見及此，如要大家選擇一個接受的方案，客觀的評審基準能夠減低矛盾。評審基準建議有三點考量：（1）所需時間完成房屋供應、（2）比較房屋成本效益及（3）社會接受程度。

3. 有效的評選準則

建議訂立一個有效的評選準則，以理性及科學方法進行評估及選擇不同方案，加快完成挑選程序。現提出三個評選準則以作參考：

1. 實行時間
2. 實行成本
3. 實行時要回應社會責任/訴求(較少影響為佳)

現時房屋供應短缺，在公屋輪候冊上需要等待時間為 5.1 年，另外有 20 萬人正住在劏房中。所以，要盡快增加土地供應，解決房屋供應問題。房屋供應亦要考慮整體成本，不能在短時間內盡用本港儲備。基於現在中美處於長期貿易戰邊緣和考慮其他社會政治及經濟大環境，香港要有金融是非常之重要。如何善用現有公共資源，是一個非常重要管治的命題。

在社會中，有不同社會階層及要求。所以要有一個能平衡應有社會責任的方案，才可達致上下一心的共同意願。雖然理性分析並不一定能說服社會上各階層，但以客觀分析和保持包容的態度才能達致一個各方可接受的方案。以下列表旨在比較現時政府提出的四個短中期選項：

評選準則	發展棕地	公私營合作發展新界農地	利用《私人遊樂場地契約》用地作其他用途	重置或整合佔地廣闊的康樂設施
實行時間 ● 不包含在重新規劃或獲得規劃許可中法定規劃流程中所致的不明朗因素 ● 環境及技術評估需要時間	● 需要時間清除棕地帶來的土地污染 ● 至少需要 3/4 年完成搬遷/整合棕地業務，尤其將「棕地」遷入多層大廈營運	● 土地擁有者多願意即時配合 ● 如獲社會共識，經過城規會審議後發展可以立刻展開，土地整合歷時少於 1 年便完成。	● 發展需要等待契約完成，時間 2/3 年多 ● 受影響的組織有機會採取法律行動以維護使用權，時間不能控制	● 達成共識後，康文署可以收回土地以作發展 ● 但在市區內的重置康樂設施用地需時
實行成本 ● 基礎建設，以釋放/趕上更高密度的發展	● 地價損失/收回土地的成本（假設土地不能作私有出售） ● 發展多層大廈作棕地營運需要龐大成	● 透過公私營合作，發展商可自行控制成本，而有關基礎建設成本也可在補地價中反映。不需用公帑	● 私人體育會不能承擔重置受影響體育設施和相關成本 ● 如由政府負責維持／經營受影響的體	● 重置及搬遷受影響體育設施和相關成本高昂，浪費公帑

	本	補助 ● 發展商會採取彈性手段處理搬遷安排	育事務事倍功半	
社會責任及市民接受程度	● 市民偏向接受清理棕地及發展 ● 搬遷棕地作業令整個運輸行業及鄉村工業受牽連 ● 運輸行業及低成本作業將有翻天覆地影響，所牽涉的成本增加將有可能轉嫁予市民身上	● 為眾多土地選項中能最快啟動的一個 ● 市民需要一個公平公開透明的制度以去除官商勾結的擬惑 ● 對未來土地使用者、市民、政府、土地擁有人雙贏的方案	● 市民將失去使用該項特別運動的地方 ● 有些私人遊樂場地對香港擁有特殊意義，而且歷史悠久，更在國際上擁有特別聲譽 ● 場地提供了必要的培訓基地，並促進少眾運動的發展	● 所有相關的體育設施都被市民享用中，移除任何一個設施都會對市民造成不便 ● 康體設施大都鄰近社區或商業地區，便利市民 ● 有些康體設施更為繁忙的市區帶來緩衝空間 ● 搬遷範圍有局限性(因為需要鄰近該社區) ● 以多層式發展以代替現時體育設施有侷限

4. <u>土地供應公署和管理委員會</u>

要成立一個土地供應管理機構和管理委員會，其「獨立性」可能受到社會批評。要有一個可信性高和獨立的公署，擬議公署其職責應只限於審批不同發展方案及促成發展，並且可以監察完成進度，以確保應有的房屋供應。公署將聘用專業人士（規劃師、工程師、建築師、社工等）作技術評估，而審議決定則為管理委員會的責任，建議可包括社會上各有關學會的代表。而立法會可組成一個特別委員會作其上訴機制。這公署的工作和上訴委員會，都要預設不能有「拉布」的情況發生，以免倫為政治角力的平台，引致發展方案可能被拖延。

一群關心社會的城市規劃師

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Opinions on Hong Kong Gov's Plan to Develop Country Parks

20/09/2018 11:14

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

For the HKSAR Government's Task force on Land Supply

I feel very strongly that Hong Kong should **not** develop its country parks and am hereby submitting my feedback for the Task Force on Land Supply's public engagement as follows:

- The government should absolutely prioritise the development of brownfields. Studies have shown that there is more than sufficient land from brownfields to meet Hong Kong's housing needs;

- Country parks and their peripheries, as well as land reclamation should **never** be an option for development (whether short-term, mid-term, long-term or conceptual). Other areas of natural resources (such as farmland) should also be approached with extreme caution because these options will cause irreversible harm to Hong Kong's environment and natural resources;

- I earnestly request the SAR government to take a bold step forward and finally resolve Hong Kong's enduring and unjust land-planning problem.

I kindly request the Task Force on Land Supply to convey my views to the government departments responsible, so that Hong Kong can pursue a land development model that is sustainable, has integrity and will benefit everyone.

Sincerely yours,

Rhyn WY CHEUNG, Ph.D. Candidate

[redacted]

OUR HONG KONG FOUNDATION
團結香港基金

Research • Advocate • Engage
研究 • 倡議 • 推動

Mr Stanley Wong, SBS, JP,
Chairman, Task Force on Land Supply
17/F, West Wing, Central Government Offices
2 Tim Mei Avenue, Tamar, Hong Kong

20th September 2018

Dear Mr Wong,

Submission for Task Force on Land Supply Public Engagement Activities
"Land for Hong Kong: Our Home, Our Say"

Our Hong Kong Foundation (OHKF) is pleased to have the opportunity to provide herewith our views and suggestions on the subject matter for your consideration.

We believe the Hong Kong's acute land and housing shortages have led to a multitude of social and economic issues: Hong Kong's population density has reached 27,400 persons per square kilometre of developed land, 2.7 times of Singapore and out-ranking Mumbai, India; the median multiple - a ratio which measures median property price against median income - in 2017 indicated that the average household needs to spend the entirety of 19 years' worth of income to purchase a flat; the average waiting time for public housing has risen to 5.3 years, an 18-year peak; finally, Hong Kong's per capita living space has dropped below 170 square feet, or the equivalent of around 1.3 car parking spaces.

The severe land shortage has simultaneously caused property prices to skyrocket and homeownership to plummet, reduced the liveable area for the city's residents and hindered economic development and undermined Hong Kong's long-term competitiveness.

The situation is critical and we need to have a multi-pronged approach, not only to focus on the short and medium-term options but on long-term developments for Hong Kong's future.

After considering all relevant criteria of cost-effectiveness, conservation, holistic planning and protection of private property rights, we believe that large-scale reclamation outside the Victoria Harbour remains the only "game-changer" among the 18 options listed by the government's Task Force on Land Supply.

"Re-imagining Hong Kong with a Game-Changer: Enhanced East Lantau Metropolis"

In this regard, we have published a report titled *"Re-imagining Hong Kong with a Game-Changer: Enhanced East Lantau Metropolis"* on 7th August, 2018. Our proposal builds on the government's strategic plan for the East Lantau Metropolis (ELM) previously mentioned in the "Hong Kong

19/F Nan Fung Tower,
88 Connaught Road Central,
Hong Kong
香港中環干諾道中88號
南豐大廈19樓
Main 852 2603 3001
Fax 852 2886 1142
www.ourhkfoundation.org.hk

2030+" paper to envision a progressive, innovative and considerably larger-scale reclamation project called the "Enhanced East Lantau Metropolis" (the EELM, or simply, "the Island").

For the report, we have partnered with four professional consultants, namely management consultant McKinsey & Company, engineering consultant Arup, environmental consultant Environmental Resources Management (ERM), and traffic management consultant Ozzo Technology (HK) Ltd., to conduct joint preliminary studies on water depth, hydrodynamics, marine traffic and operations, engineering work, costs, land restrictions, and submarine utilities, among other factors. The proposed EELM was found to be technically, financially and geographically feasible, with the first phase estimated for completion and ready for habitation within 11 years in the best-case scenario.

An Artificial Island for a Liveable Town

The proposed Island will lie in the waters between Hong Kong Island and the Lantau Island. It will encompass a total land area of 2,200 hectares (equivalent to half the size of Kowloon) with 250,000 to 400,000 residential units to house 700,000 to 1.1 million people.

The Island will have three main roads: one connecting to Kennedy Town on Hong Kong Island, a second to The Lantau Link, and a third stretching to Mui Wo, Tuen Mun and the Hong Kong-Zhuhai-Macau Bridge. It will also include three proposed railway lines, each connecting the Island to Kennedy Town, Mei Foo and Tuen Mun South.

Thoughtful Planning: Balancing Development with Conservation

Environmental experts have also reported that the planned reclamation site lies a safe distance away from the main habitats of the Chinese White Dolphin and the Finless Porpoise. In addition, several contingencies have been drafted to enhance ecological protection and preserve natural coastlines. These include using non-dredging reclamation methods to reduce the potential impact on surrounding water quality and marine ecology as well as maintaining a buffer of at least 200 metres between the Island and existing natural coastlines of Kau Yi Chau, Hei Ling Chau, Peng Chau and Sunny Island to protect indigenous species such as Bogadek's Burrowing Lizard.

The Five "Re-imaginations" for the Future of Hong Kong

The successful implementation of EELM will bring crucial benefits to Hong Kong, enabling it to achieve five pillars of a re-imagined Hong Kong. They are,

1. Re-imagining affordable housing
2. Re-imagining urban design and quality of living
3. Re-imagining the re-development of old Hong Kong
4. Re-imagining industry development

19/F Nan Fung Tower,
88 Connaught Road Central,
Hong Kong
香港中環干諾道中88號
南豐大廈19樓
Main 852 2603 3001
Fax 852 2886 1142
www.ourhkfoundation.org.hk

5. Re-imagining transportation and connectivity

Supportive Polling Results for Reclamation

We have also commissioned Hong Kong Institute of Asia-Pacific Studies of the Chinese University of Hong Kong to conduct a public opinion poll on citizen's attitudes towards reclamation for new towns. The poll was based on telephone interviews with 1,004 Hong Kong residents aged 18 or above between 26 July and 1 August. The survey generally indicates an optimistic attitude in the public's support for reclamation. The key findings are as below,

1. Respondents from different social backgrounds agree that the problem of overcrowding in Hong Kong is urgent, and that we need to proactively develop new towns.
2. Of the respondents who support the development of new towns, close to 65% think that Hong Kong will need at least two or more new towns the size of Sha Tin (i.e. at least 7,200 hectares) in the next 30 years, higher than the 60% who thought so in the same survey conducted in March.
3. The net support rate for (i.e. the difference between those supporting and those against reclamation) reclamation outside Victoria Harbour is 15.7%, 4.3 percentage points higher the same survey conducted in March.
4. The net support for the development of an artificial island east of Lantau Island increased from 21.7% in March to 25.8%, up by 4.1 percentage points.

Moving Ahead for Consensus

We believe that a land bank is not only a valuable asset to Hong Kong but also the cornerstone of industry development and urban renewal. Continued delays will cause Hong Kong to fall further behind. Making prompt public consensus will be the key to a timely execution.

Enclosed is a full-length copy of our proposal, as well as the results of the public opinion poll.

Thank you for your attention.

Kind regards,

Ryan Ip
Senior Researcher
Our Hong Kong Foundation

OUR HONG KONG FOUNDATION
團結香港基金

Re-imagining Hong Kong with a Game-Changer

Enhanced East Lantau Metropolis

Research Report

編者註：來函附互聯網、報章或其他未獲授權刊登的資料，因版權關係，不在此刊載。

Editor's Note: The content in the submission which is copied from the internet, newspapers or other unauthorised sources has not been reproduced for copyright reason.



Contents

Executive Summary 02

1. A New Vision for Hong Kong 07

2. Dare to Dream - The Game-changer 20

3. Five "Re-imaginations" 30

4. Technical Feasibilities 55

5. Addressing Some Common Concerns 66

6. Moving Ahead for Consensus 72





Executive Summary

Hong Kong's future is shrouded by the city's widely-acknowledged land and housing challenges, which undermine our economic success and hinder our development. While land supply is neither the only challenge nor a solution for all, lack of land is perhaps one of the few undisputed problems in the city. We need to get our act together to address this challenge and we need to do it soon. The facts are well-known:

- Real private housing prices have tripled since 2004, while real wages have barely grown at all. Meanwhile, the public housing queue has surged to a waiting time of 5.1 years, its highest for the past 18 years.

- Liveability continues to deteriorate due to high population density (27,400 persons per sq km, vs. 10,700 in Singapore and 7,400 in Shenzhen) and a lack of living space (per capita living space is at 170 sq ft vs. 270 sq ft in Singapore and 300 sq ft in Shenzhen).

- High population density has a detrimental effect on our health and well-being in urban areas, contributing to serious air pollution and noise pollution.

- Fast forward to 2046, Hong Kong's elderly population (>65 years old) will have doubled in size, while aged private housing units will have increased 300 times to 326,000 units. For an ageing population, we will need even more facilities and have to re-adjust much of our current infrastructure. Our land supply will simply be unable to cope with these longer-term demands.

Hong Kong needs a new long-term vision – our government should adopt a forward-looking and liveability-centric mindset for our city's future development. There are plenty of discussions and research being conducted on the topic already, including the latest consultation paper from the Task Force on Land Supply. From these various efforts, it is clear that there are no good short-term measures that will holistically address Hong Kong's land problem. The negligence of development over the past decade simply cannot be solved by any feasible measures in the immediate time-frame. And since many of our current discussions resort to discussing specific short-term ideas, they often miss the bigger picture. We need a holistic and proactive city planning vision based on the broader aspirations of liveability, urban planning and economic development.

Of all the options under consideration today (which are detailed in the 18 options from the consultation paper by the Task Force on Land Supply), only the option of large-scale reclamation can create the foundations to bring a new vision to Hong Kong's development. This is the only "game-changer" that will give us the opportunity to re-imagine Hong Kong, to set a new standard for our future quality of life, and give hope to future generations.

Based on our research, we propose a 2,200-hectare reclamation in the Central Waters between Lantau Island and Hong Kong Island, building upon the government's "East Lantau Metropolis" (ELM) plan detailed in its 2030+ proposal. We call this the "Enhanced-East Lantau Metropolis" (EELM) proposal. This man-made island can be connected to Mainland China and the rest of Hong Kong through three major road links, including one connecting to Kennedy Town, another to Lantau Link and a third to Mui Wo and then to Tuen Mun and the Hong Kong-Zhuhai-Macao Bridge. We also propose three new railway lines connecting to Kennedy Town, Mei Foo and Tuen Mun South, respectively. This is probably the most desirable location in Hong Kong where a critical reclamation of land mass can be developed. By doubling the size of the reclamation and creating an area half the size of Kowloon, this can create a land bank for Hong Kong's development for the next two decades.

Early findings and research from engineering professionals have substantiated that the EELM proposal is financially, technically and environmentally feasible. Factors such as water depth, marine traffic and operations, various land restrictions and submarine utilities have been thoroughly considered. While there is much work to be done, there are no "show-stoppers" for this reclamation.

We have also examined the ecologically significant features of this part of Hong Kong, and developed initial plans on how the wildlife and environmental features can be conserved. Our proposal has intentionally kept a 200 to 300-metre buffer distance between the EELM and existing islands to preserve the ecology and natural coastlines. As for our beloved Chinese White Dolphins and Finless Porpoises, the EELM site represents a rather marginal habitat for them as they have not been regularly sighted in the area. Nevertheless, we propose that a more holistic marine preservation plan be developed together with the Guangdong government to facilitate better preservation of their well-being.

The EELM proposal has the potential to create a new city that can accommodate a population of up to 0.7-1.1 million people, as well as house new industries and recreational facilities. With a preliminary proposal of 28-32% of the EELM land reserved for residential purposes, at least 70% of which is dedicated to public housing, this reclamation can help to reduce our population density and increase per capita living space.

This reclamation can bring about five "re-imaginations" for Hong Kong

- **Re-imagining affordable housing:** Address long-standing housing issues, including long-term land supply, homeownership aspirations, and increase the average size of affordable public and private housing.

- **Re-imagining urban design and quality of living:** Enhance living standards and quality to showcase what a "future city" would look like, featuring pedestrian-friendly road designs to encourage walkability, large-scale implementation of environmental-friendly solutions, and adequate green and communal facilities.

- **Re-imagining the redevelopment of old Hong Kong:** Provide a large piece of decanting land to facilitate the relocation of residents and facilities to redevelop old Hong Kong (e.g., dilapidated areas, brownfield sites).

- **Re-imagining industry development:** Offer significant benefits for industries bottlenecked by a shortage of land and accommodate plenty of opportunities for innovation.

- **Re-imagining transportation and connectivity:** Enable strategic transport links between New Territories West, Lantau and Hong Kong Island West, with a location at the core of the "one-hour living circle" connection within the Greater Bay Area.

Any large-scale development in Hong Kong is complex and requires significant time and societal consensus. Given how long any large-scale project takes these days in Hong Kong, we need to explore whether this proposal can be "fast-tracked" to become reality. The land issue in Hong Kong is severe and there is little patience for solutions that are too long-term. We need to realise that the first phase of the actual reclamation process takes only four years – but our current processes and deliberation could take more time than what it takes to actually build it. The process will require close cross-bureau collaboration to ensure efficiency; with strong advocacy, conviction and leadership from the very top of the

administration. It will also require a united vision of “a better Hong Kong” from all stakeholders, including the support of the Hong Kong citizens, at large.

There is too much at stake to delay this holistic and large-scale project. Many of our neighbouring Asian cities have been proactively developing capacity and land supply for years. They have developed their vision for their city of the future and how they can potentially become the best liveable city in the region. We are already behind in terms of creating new land capacity. This has led to our current predicament. We should have the vision to re-imagine our city, to fundamentally change our attitude and methods towards planning, to have an “urgency mindset” that will push us to immediately start working on a plan that will bring about mid-to-long-term benefits for Hong Kong. The alternative is that all of us continue to suffer more of what we have been going through in the past decade.

Let’s change the game.

Let’s re-imagine Hong Kong.

Scan to find out more:

Research Report **Infographic Summary** **Q&A Guide** **Video**





Chapter 1

A New Vision for Hong Kong

By many economic indicators, Hong Kong today is performing exemplarily – unemployment rate is at a record-low, GDP is growing steadily, and the city has been ranked as the world's freest economy for the 24th consecutive year[1]. However, **this good performance has been overshadowed by the city's land and housing challenges throughout the past decade.** For instance, Hong Kong ranks 71st worldwide and 7th in Asia in Mercer's Quality of Living Survey 2018[2], while Singapore, by contrast, ranks 25th worldwide and 1st in Asia. Despite ongoing investment in infrastructure and innovation, Hong Kong's ranking is dragged down by deteriorating living standards, exacerbated by high housing costs, as well as social and political uncertainty. The course of Hong Kong's future development has reached a serious bottleneck, which threatens to derail our economic success.

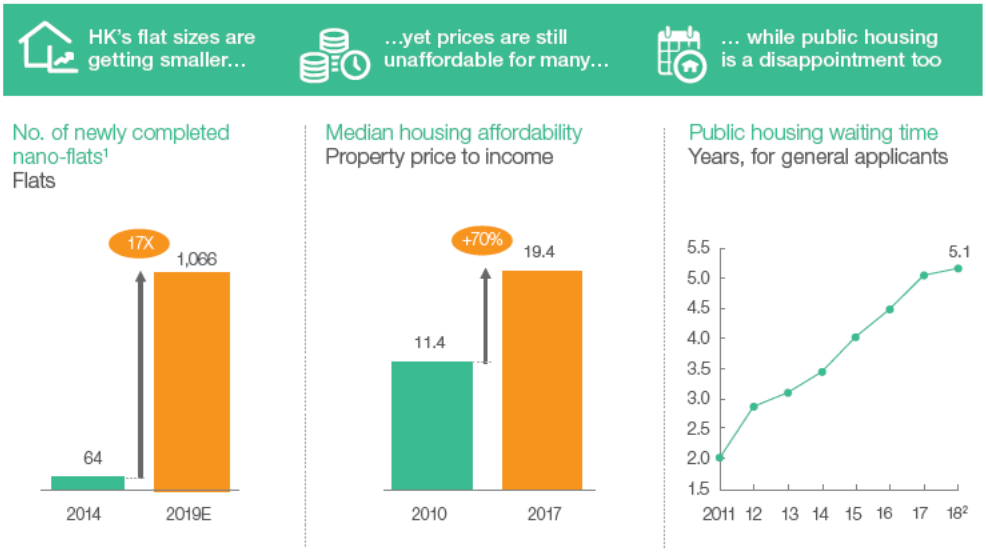
THE DISTORTED HOUSING MARKET

Hong Kong's housing market is distorted, resulting in a lack of upward mobility in the housing ladder, as seen in Exhibit 1. Flat sizes are shrinking, as is evident from the proliferation of nano-flats, which are expected to increase 17 times from 64 units completed in 2014 to 1,066 units in 2019. Housing has become virtually unaffordable – the median multiple, a ratio which measures median property price against median income, has surged 70% from 11.4 in 2010 to 19.4 in 2017.

With homeownership rates sitting at only 48%, society is divided between the "haves" and "have-nots". Among the "have-nots", namely those who do not own property, the situation is even more dire for those desperately queueing up for public housing, the waiting time of which has soared to its highest level since 2000[3].

Median housing price equals to nearly 20 years of average household income

EXHIBIT 1



HONG KONG'S HOUSING MARKET IS DISTORTED

Source: Rating and Valuation Department, Hong Kong Housing Authority

Note: (1) Nano-flats refers to units with saleable area less than 215 sq ft.
(2) As of March 2018

[1] Liu, Y. (2018, February 03). Hong Kong Trumps Singapore Again to be World's Freest Economy. South China Morning Post. Retrieved from http://www.scmp.com/news/hong-kong/economy/article/2131789/hong-kong-trumps-singapore-again-be-worlds-freest-economy.

[2] Vienna Tops Mercer's 10th Quality of Living Ranking. (2018, March 20). Mercer. Retrieved from https://www.mercer.com/newsroom/2018-quality-of-living-survey.html

[3] 公屋輪候平均5.1年18年新高. TOPick Hong Kong Economic Journal.Retrieved from https://topick.hket.com/article/2071557/%E5%85%AC%E5%B1%8B%E8%BC%AA%E5%80%99%E5%B9%B3%E5%9D%875.1%E5%B9%B4%E3%80%8018%E5%B9%B4%E6%96%B0%E9%AB%98

Real private property prices have grown

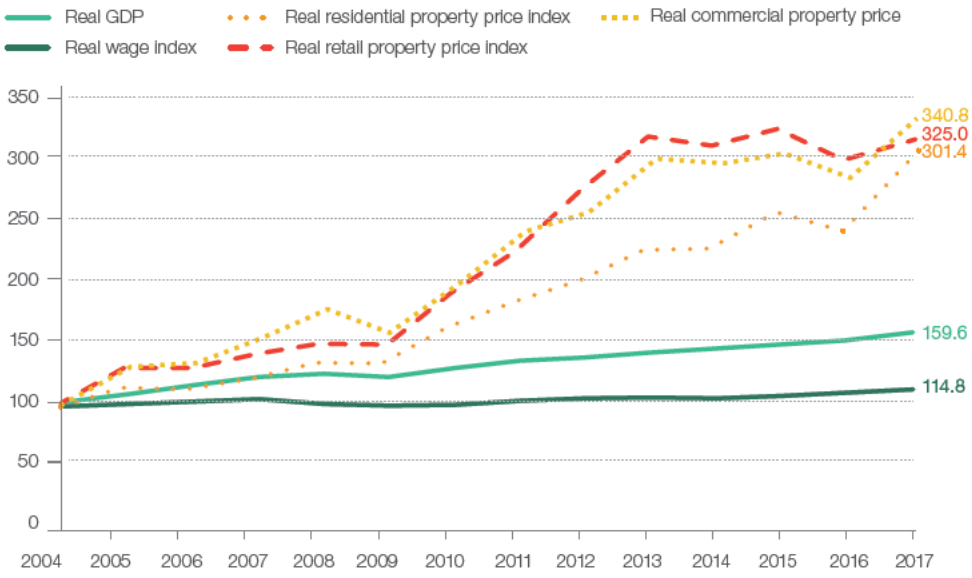
3

times

since 2004

While most people are aware that Hong Kong's property prices are perpetually sky-high, not everyone understands the extent of the exorbitance. By comparing the growth in real wages, GDP and property prices in the past decade (**Exhibit 2**), we see that, astonishingly, while private residential property prices have tripled over the years, wages have only increased slightly. The case is even more severe for retail and commercial properties, which reflect rising business operation costs, creating a less than favourable business environment.

EXHIBIT 2



PROPERTY PRICES, GDP AND WAGE INDEX, 100=2004 PRICES

Source: Census and Statistics Department

POOR LIVEABILITY

Our population density is even higher than Mumbai - there are

27,400

people per each sq. km. of developed land in Hong Kong

As unaffordable housing has become the new normal, liveability continues to worsen and falls significantly behind other metropolises, especially the city's Asian neighbours (**Exhibits 3 and 4**).

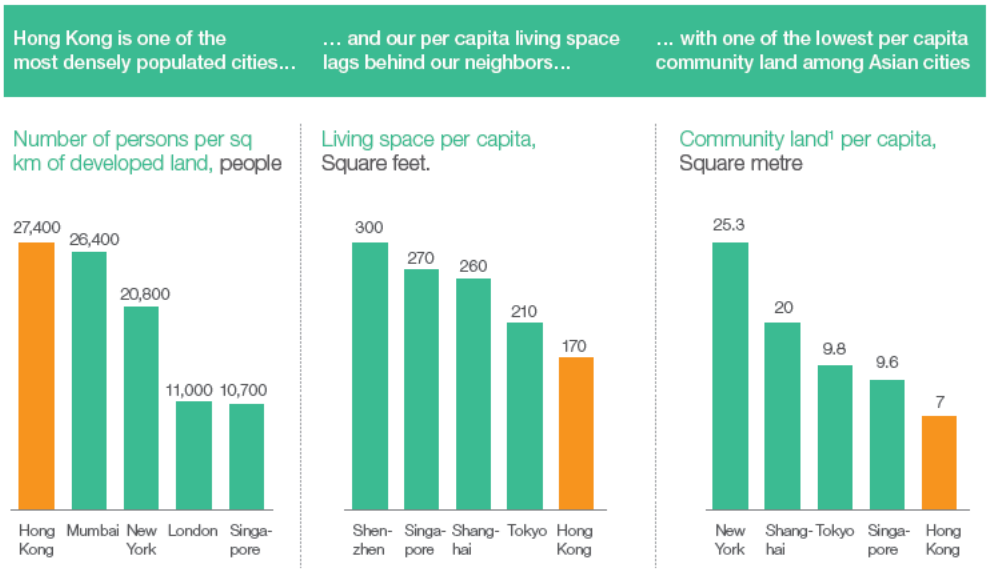
- **Hong Kong is one of the most densely populated cities in the world.** Our city is famous for its compacted development model, given that only 24% of our total land area is built-up. However, this also results in a high population density of 27,400 people per square kilometre of developed land, double that of Singapore and London, 30% higher than New York, and even higher than Mumbai (i.e., 26,400 people).

- **The city's per capita living space also lags behind its neighbours at 170 square feet (sq ft),** as compared to 210 sq ft for Tokyo and 270 sq ft for Singapore. This situation is even worse for those living in sub-divided units – their per capita living space only accounts for as little as 46 sq ft per person[4]. Among the 92,700 sub-divided units, over half are located in Kowloon, especially in old districts such as Yau Tsim Mong, Sham Shui Po and Kowloon City.

[4] Thematic Report: Persons Living in Subdivided Units (2018 January). Census and Statistics Department. Retrieved from https://www.statistics.gov.hk/pub/B11201022016XXXXB0100.pdf

- **The low quality of living is also evident from the lack of community land**[5], such as open spaces and parks. The share of community land each person enjoys in Hong Kong is only 7 sq m, substantially lower than that in New York (25 sq m), Shanghai (20 sq m), and Singapore (9.6 sq m).

EXHIBIT 3



LAND SHORTAGE HAS BECOME A SIGNIFICANT ROADBLOCK

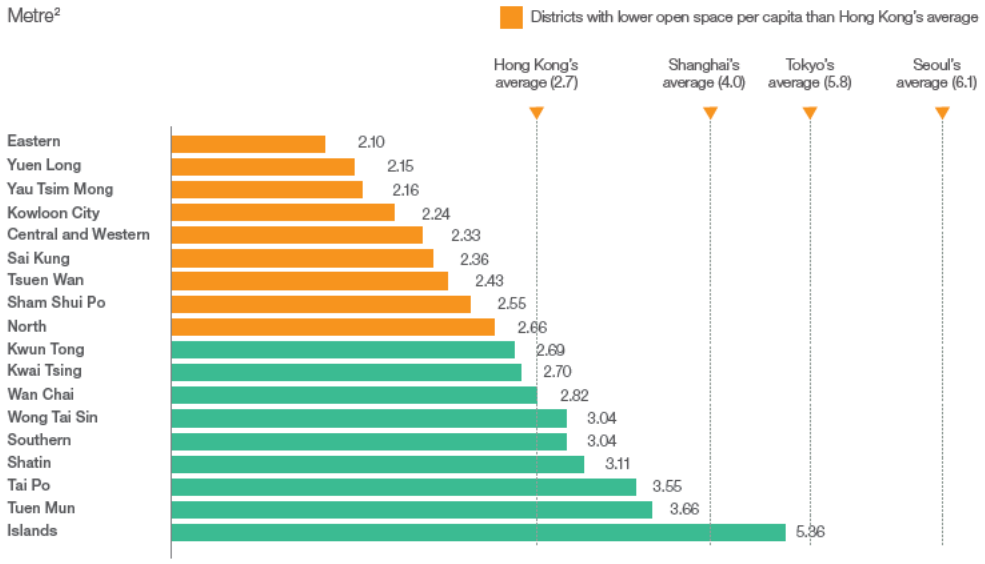
Source: Planning Department, Tokyo Bureau of Construction, Tokyo Metropolitan Government, Shanghai Statistical Yearbook, Singapore Department of Statistics, Statistical Year Book India 2017, Commission on Strategic Development

Note: (1) Including GI/C facilities (government, infrastructure and community), open space, parks etc., and excluding industrial and business land

In terms of open space, Hong Kong has one of the lowest per capita open spaces among the major Asian cities at 2.7 sq m per person, while Shanghai, Tokyo and Seoul are at 4.0, 5.8 and 6.1 sq m, respectively. This lack of open spaces is particularly serious in the old districts like the Eastern and Yau Tsim Mong districts, due to street block configuration constraints. These districts have even lower than average open space per person.

[5] Including GI/C facilities (government, infrastructure and community), open space, parks etc., and excluding industrial and business land

EXHIBIT 4



OPEN SPACE PER CAPITA IN EACH DISTRICT

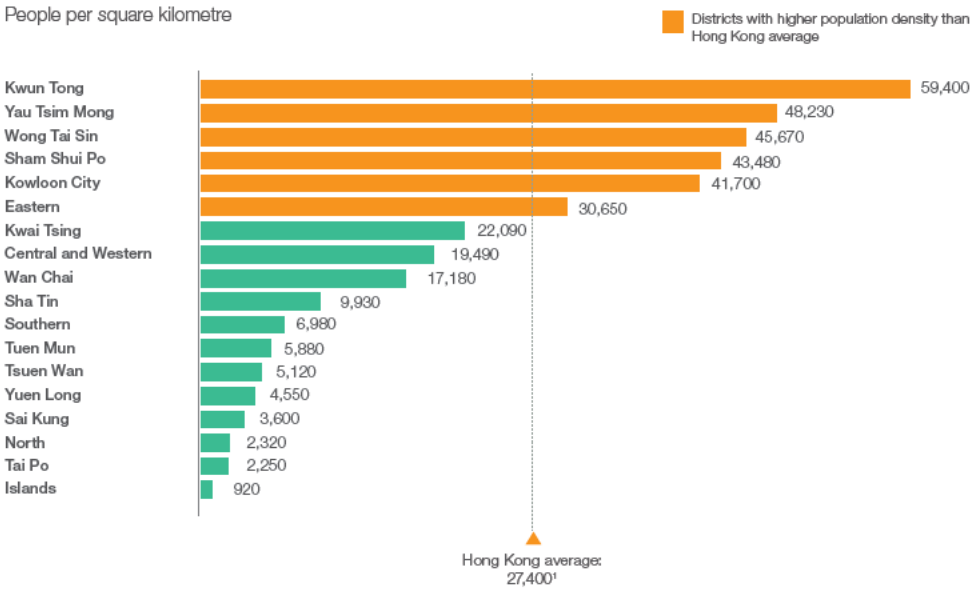
Source: New York City Department of Parks and Recreation. Civic Exchange, Examination of Estimates of Expenditure 2017-18, DEVB(PL)375, Planning Department, Tokyo Bureau of Construction

ISSUES BROUGHT ON BY HIGH POPULATION DENSITY

High population density has a detrimental effect on all facets of our daily lives, such as traffic congestion, air and noise pollution. Kowloon residents, in particular, suffer from the harm brought on by high population density, especially in Kwun Tong, Yau Tsim Mong, Wong Tai Sin, etc., as seen in **Exhibit 5**. The population density here is more than double that of Hong Kong's average[6], and Mong Kok at one point was even infamously recognised as the area with the highest population density in the world, attaining over 130,000 persons per square kilometre.

[6] Hong Kong 2030+ Paper: Topical Paper on Planning and Urban Design for a Liveable High-Density City. (2016, October). Planning Department. Retrieved from http://www.hk2030plus.hk/document/Planning%20and%20Urban%20Design%20for%20a%20Liveable%20High-Density%20City_Eng.pdf.

EXHIBIT 5



POPULATION DENSITY BY DISTRICT

Source: Census and Statistics Department

Note: (1) Hong Kong's average population density is derived from developed land per capita, while the population density by district calculated here is based on total land in each district per capita.

An obvious result of high population density is severe traffic congestion. Commuters spend an increasing amount of time in traffic, especially during the morning peak hours. Average car journey speeds have decreased by as much as 18% between 2006 and 2016, as seen in **Exhibit 6.**

EXHIBIT 6

	2006	*2011*	*2016*	
NEW TERRITORIES	**41.4km**	**40.2km**	**38.3km**	-7%
KOWLOON	**26km**	**24.2km**	**21.2km**	-18%
HONG KONG ISLAND	**22km**	**20.1km**	**20.2km**	-8%

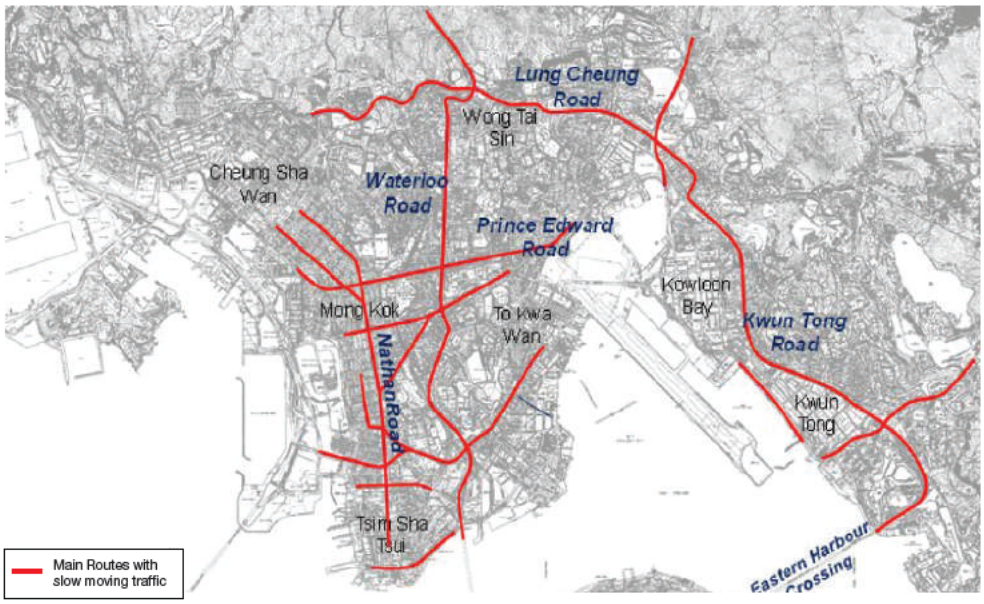
AVERAGE CAR JOURNEY SPEED DURING MORNING PEAK HOUR

Source : Annual Transport Digest from Transport Department

Roads inside the Central Business Distrit such as Des Voeux Road Central, Connaught Road Central and Charter Road have long been witness to an excruciating crawl as low and slow as 10 km/hour, as seen in **Exhibits 7 and 8**. The failure to provide new road capacity[7] to meet the ever-increasing travel demand over the past decade explains why congestion is increasing so rapidly.

The reason for this is obvious – lack of land resources. Hence, new road projects such as the Central–Wan Chai Bypass, currently under construction, and the Central Kowloon Route (part of Route 6), currently under planning, have to overcome these severe physical constraints by going underground. Opportunities for road development meanwhile become more and more scarce, particularly in the heavily built-up areas in the urban parts of Hong Kong Island and Kowloon.

EXHIBIT 7

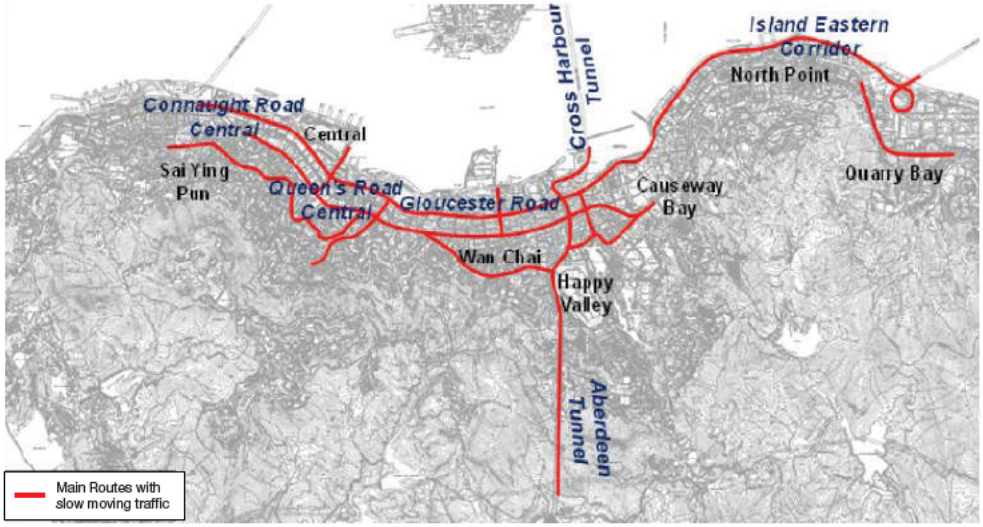


ROAD NETWORK CONGESTION IN KOWLOON

Source : Transport Department, Arup

[7] According to the Annual Traffic Census published by the Transport Department, the total road length of trafficable roads in the whole territory has increased by only 5% between 2006-2011, and the situation is the worst in Hong Kong Island, which has only seen an increase of 0.6% during the same period.

EXHIBIT 8



ROAD NETWORK CONGESTION IN HONG KONG ISLAND

Source : Transport Department, Arup

In an attempt to tackle the severe traffic congestion problem Hong Kong faces, government policy has focused on promoting the public transport system and positioning the railways as the backbone of that system, which now accounts for over 90% of total passenger trips by public transport. However, those travelling via railways have suffered as well. The average daily passenger journeys by rail have increased from 3.9 million in 2006 to 5.2 million in 2016[8]. The loading for most critical railway links (such as Kam Sheung Road to Tsuen Wan West on the West Rail Line) have reached near-full capacity or are at overcapacity, with the Tsuen Wan, West Rail, Island and Tseung Kwan O Lines reaching over 95% capacity during the morning peak hour[9]. By 2036, this over-capacity issue of the West Rail Line is projected to deteriorate to over 120%[10], given the expected population increase in New Territories West when more housing developments are completed.

While traffic and railway congestion might be side-lined as tolerable issues by some, it is not as easy to ignore the detrimental effects of high population density on our health in the form of air and noise pollution. Roadside pollution levels remain high throughout the city. Nitrogen dioxide (NO2) levels were serious enough in the western parts of the city for unsafe measurements to be observed inside homes. In 2017, the roadside NO2 concentration was at 85 micrograms per cubic metre (mcg per m3), over 20% short of the government's goal to lower levels to 65 mcg per m3 by 2020[11]. The closely spaced buildings in urban areas are also a factor in reducing air ventilation and increasing pollutant dispersion, thus further affecting the local air quality in areas like the Yau Tsim Mong districts. Researchers

[8] Based on an established prima facie feasibility report from Arup.

[9] Tsuen Wan Line (102%), West Rail Line (104%), Island Line (96%), Tseung Kwan O Line (97%), based on loading per hour per direction under passenger density standard of 4 persons standing per square metre. Capacity and Loading of Trains in the MTR Network (2014, February 28). Legislative Council of Hong Kong. Retrieved from https://www.legco.gov.hk/yr15-16/english/panels/tp/tp_rdp/papers/tp_rdp20160419cb4-854-7-e.pdf.

[10] The Draft Siu Ho Wan Outline Zoning Plan: TPB Paper No. 10374 (2018, May 1). The Town Planning Board. The Government of Hong Kong Retrieved from http://www.info.gov.hk/tpb/en/papers/TPB/1160-tpb_10374.pdf.

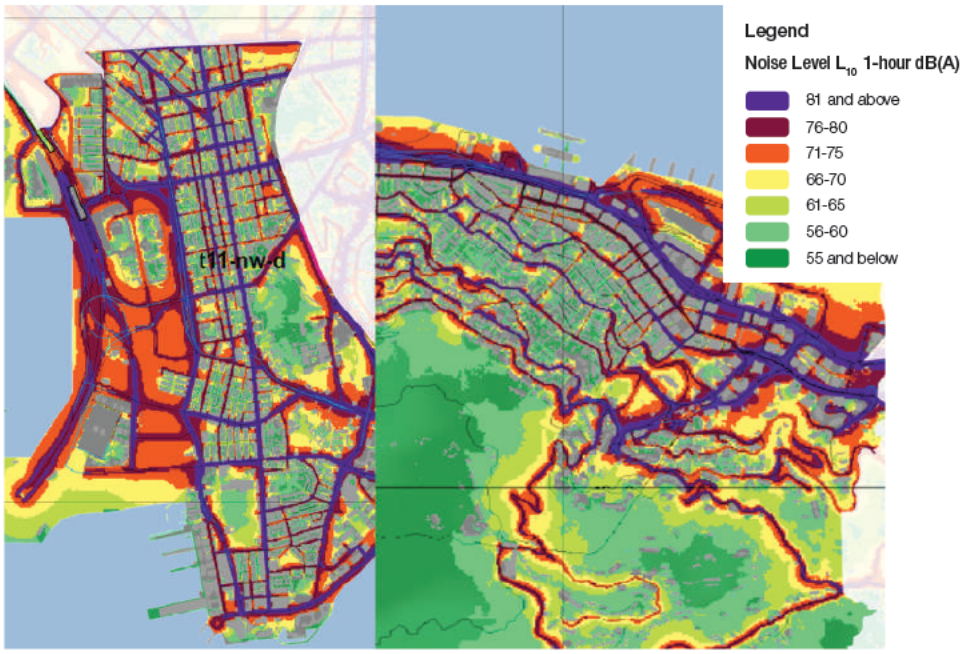
[11] Kao, E. (2018, January 11). Stubborn Roadside Pollutant On Rise Again in Hong Kong After Three Years of Decline, Group Says. South China Morning Post. Retrieved from http://www.scmp.com/news/hong-kong/health-environment/article/2127863/stubborn-roadside-pollutant-rise-again-hong-kong.

from the School of Public Health and Primary Care at the Chinese University of Hong Kong have estimated that the air pollutants NO^2 and PM2.5 account for 6,308 premature deaths, 4,613 hospital admissions for cardiopulmonary diseases, and 44,907 visits to general outpatient clinics every year[12].

Traffic noise pollution is also a major concern as it affects about 960,000 people[13]. More than 20% of Kowloon City, Wan Chai and Yau Tsim Mong's population is exposed to excessive noise pollution (i.e., over 70dB for at least 10% of an hour), as seen in **Exhibit 9.** Among the sources of noise pollution, road traffic noise is considered the most significant noise problem in Hong Kong. Fixed plant noise and construction noise are controlled under the Noise Control Ordinance, but there is no similar legislation applicable to control road traffic noise.

The high volume of travel on roads is one of the major constraints in tackling the road traffic noise problem in Hong Kong. Our city is full of congested buildings with different types of roads connecting the main centres and forming the major network of the urban areas, linking districts or developments to major roads, and connecting smaller centres of the population with major road networks. The total length of trafficable roads over the whole territory of Hong Kong is 2,104 km and the average daily vehicle-kilometre on roads was as much as 37.41 million in 2016[14]. The proximity of major/local roads to dwellings due to dense development, especially in old districts such as the Yau Tsim Mong District which were developed in the 1970s, also exacerbates an already difficult situation.

EXHIBIT 9



NOISE POLLUTION IN URBAN AREAS (KOWLOON AND HONG KONG ISLAND)

Source : Environmental Protection Department

[12] Wong, Tze Wai et al. "Developing an Instrument for Assessing the Health and Economic Impacts of Air Pollution in Hong Kong." (2016, October). Retrieved from https://www.epd.gov.hk/epd/sites/default/files/epd/english/environmentinhk/air/studyrpts/files/instrument_impacts_air_pollution.pdf.

[13] Population Exposed to Traffic Noise Department (2010). Environmental Protection Department, The Government of Hong Kong. Retrieved from https://www.epd.gov.hk/epd/misc/noisemodel1/CDROM_L10/images/exposure2010.htm.

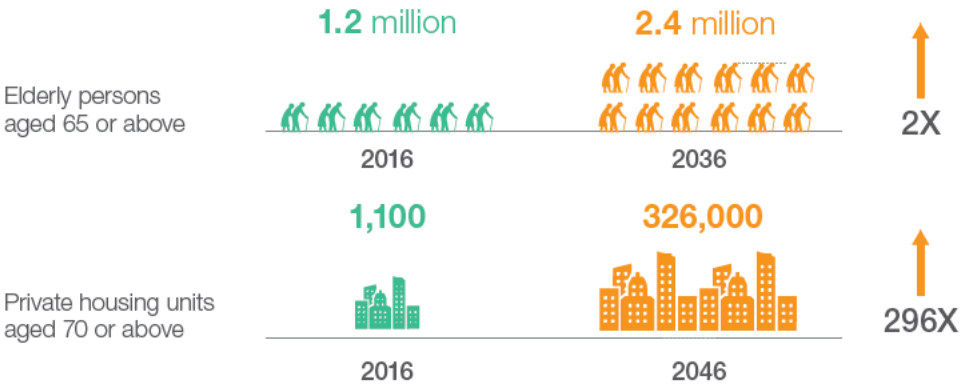
[14] According to the Annual Traffic Census 2016 issued by the Transport Department.

HONG KONG IN 2046 - WHAT WILL IT LOOK LIKE?

More must be done to actively transform Hong Kong if it is to remain a competitive city in Asia. The city is faced with the phenomenon of double ageing, in terms of the population and the infrastructure, as shown in **Exhibit 10.** The elderly population (>65 years), which currently stands at 1.2 million, is expected to double to 2.4 million by 2036[15]. Private housing units are also expected to age rapidly. In 2016, there were only 1,100 private units aged 70 years or above – by 2046, the number will surge almost 300 times to 326,000 units[16].

Elderly population will double to **2.4 million** in 2036

EXHIBIT 10



DOUBLE AGEING IN HONG KONG

Source: Census and Statistics Department, Planning Department

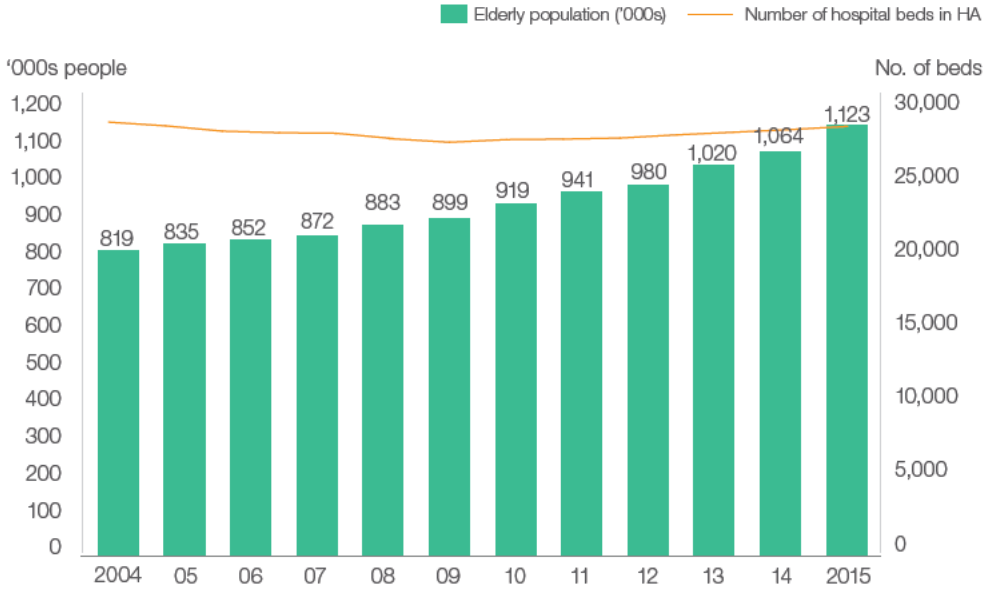
Increasing land supply is a necessary condition for Hong Kong to cope with these emerging challenges – a land shortage will detrimentally impact the long-term development of Hong Kong. Firstly, an ageing population creates a greater demand for hospital beds, elderly homes and community centres. The number of beds in public hospitals has remained constant for the past 15 years, even though the elderly population has been on the rise (see **Exhibit 11**). As the elderly population continues to grow, hospital bed shortage will only continue to worsen. Furthermore, the government predicts that there will be a shortage of 14,000 beds in elderly homes and centres by 2026[17]. Secondly, redeveloping aged buildings will require decanting land to relocate existing residents. Most of the old private buildings are concentrated in urban areas, e.g., Yau Tsim Mong District, where about 60,000 units will be over 70 years old by 2043. Old buildings not only impact the living conditions of residents, they also pose a threat to lives if they are in a deteriorating structural condition and are not being properly maintained. The Urban Renewal Authority does not have the capacity to redevelop the projected 300,000 aged private housing units with its existing resources. The only way it can handle this onslaught of refurbishing aged buildings is by providing enough land to aid the redevelopment process.

[15] Hong Kong Monthly Digest of Statistics. (2017, October). Censure and Statistics Department, The Government of Hong Kong. Retrieved from https://www.statistics.gov.hk/pub/B71710FA2017XXXXB0100.pdf.

[16] Hong Kong 2030+: Towards A Planning Vision and Strategy Transcending 2030 (2016, October). Planning Department, The Government of Hong Kong. Retrieved from http://www.hk2030plus.hk/document/Consolidated%20Land%20Requirement%20and%20Supply%20Analysis_Eng.pdf.

[17] Elderly Services Programme Plan. (2017, June). Working Group on Elderly Services Programme Plan, Elderly Commission, The Government of Hong Kong. Retrieved from https://www.elderlycommission.gov.hk/en/download/library/ESPP_Final_Report_Eng.pdf

EXHIBIT 11



NUMBER OF HOSPITAL BEDS VS. ELDERLY POPULATION

Source: Census and Statistics Department

IMPERATIVES FOR A NEW SOLUTION

Finding a solution to Hong Kong's land and liveability issues is imperative. Do we want our youth to remain pessimistic about the prospects of homeownership? Do we want even more young professionals, who grew up in Hong Kong and love this city, to emigrate simply because Hong Kong has become increasingly unliveable with its growing socioeconomic and environmental issues? As for the many low-income families, do we want them to continue being haunted by a nightmare of ever-rising rents, tiny sub-divided flats, and even longer public housing queues? Their struggles do not stop with housing, but extend to the quality of living as well.

We believe Hong Kong should embrace a more visionary mindset as a "city of the future", focus on sustainability, liveability and the well-being of its citizens. According to a recent report by the McKinsey Global Institute[18], global citizens today are the least satisfied with traffic congestion and commute times, low connectivity and sense of community, lack of walkability and quality of housing, among many other factors. Meanwhile, futurist city planners have brought forward a human-centric and sustainable blueprint to redefine future cities, which includes:

Hong Kong should embrace a more visionary mindset as a "city of the future"

- Pollution-free air, optimum ambient temperatures and exposure to sunlight through a large network of parks, hanging gardens, green facades, best shadow and wind conditions;
- Optimal green power production, e.g., solar, geothermal and wind;
- Active lifestyle for residents by providing a car-lite lifestyle and walkable streets;
- Limited congestion made possible due to a shift from ownership to usership, optimising mobility over transportation; and
- Flexible and environmentally sustainable forms of mass housing that are tailored to the needs of the community; leveraging prefabrication and modular and additive building techniques to guarantee housing for all.

[18] Woetzel, J., Remes, J., Boland, B., Lv, K., Sinha, S., Strube, G., et al. (2018, June). Smart Cities: Digital Solutions For A More Livable Future. McKinsey & Company. Retrieved from https://www.mckinsey.com/~/media/mckinsey/industries/capital%20projects%20and%20infrastructure/our%20insights/smart%20cities%20digital%20solutions%20for%20a%20more%20livable%20future/mgi-smart-cities-full-report.ashx


COMMUNITY
CENTRE

Chapter 2

Dare to Dream - The Game-changer

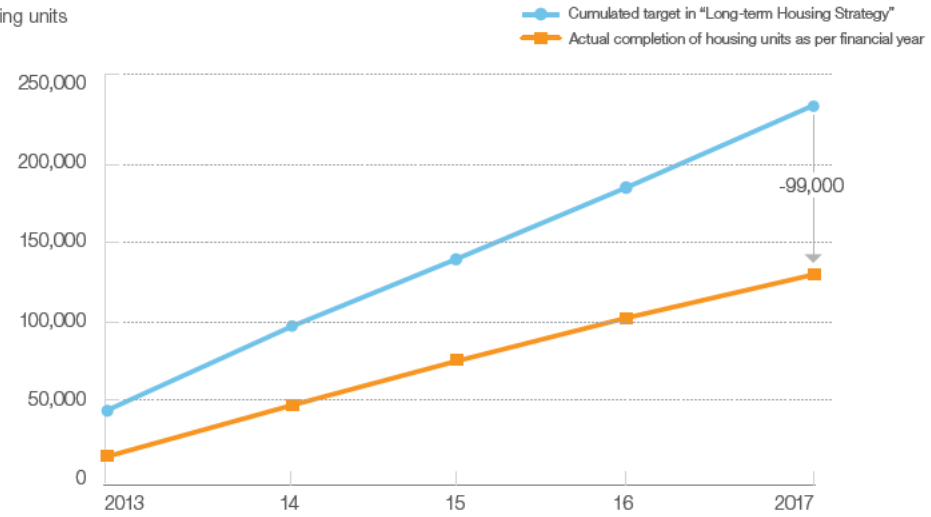


ROOT CAUSE OF CAPACITY CONSTRAINTS

We have an accumulated shortfall of **99,000** new housing units in the past 5 years

To achieve our vision to "enhance liveability for all", land capacity is crucial – sufficient space is necessary if urban planners are to successfully design and execute solutions for housing, community facilities and infrastructure. Yet, our city is already falling short in terms of satisfying basic housing needs, with an accumulated shortfall of 99,000 new housing units from the target stated in the "Long Term Housing Strategy" over the past five years (see **Exhibit 12**). Without the capacity to satisfy basic housing needs, how can we go above and beyond to tackle other liveability concerns?

EXHIBIT 12

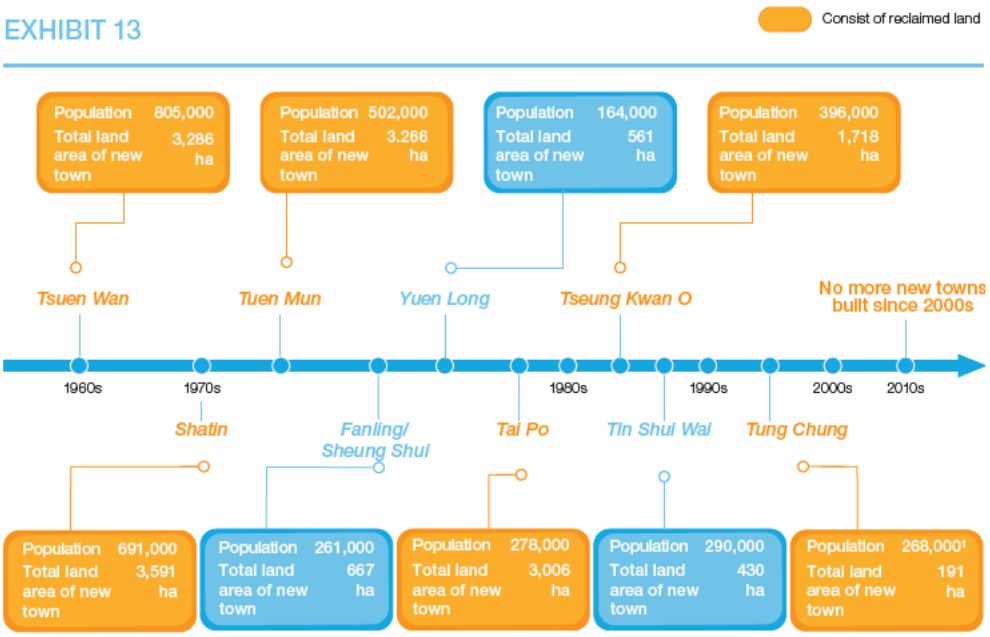


ACTUAL COMPLETION STATUS OF "LONG TERM HOUSING STRATEGY" TARGET

Source: Long Term Housing Strategy, Housing Authority, Rating and Valuation Department.

The fundamental cause of inadequate land capacity is the reduction in land supply available over successive years for the past few decades. The success of Hong Kong has been highly dependent on the development of new towns through reclamation – with over a quarter of Hong Kong residents now living on reclaimed land. However, with much less land created through reclamation in the past twenty years, the development of new towns has come to a halt (see **Exhibit 13**). Since the completion of Tung Chung new town in the late 90s, there has been no more new town completion. All the while our population has been increasing steadily, land supply has failed to catch up due to the lack of a long-term strategic and holistic plan for our land supply strategy. This has eventually resulted in a huge capacity gap, making it harder to enhance Hong Kong's liveability.

EXHIBIT 13



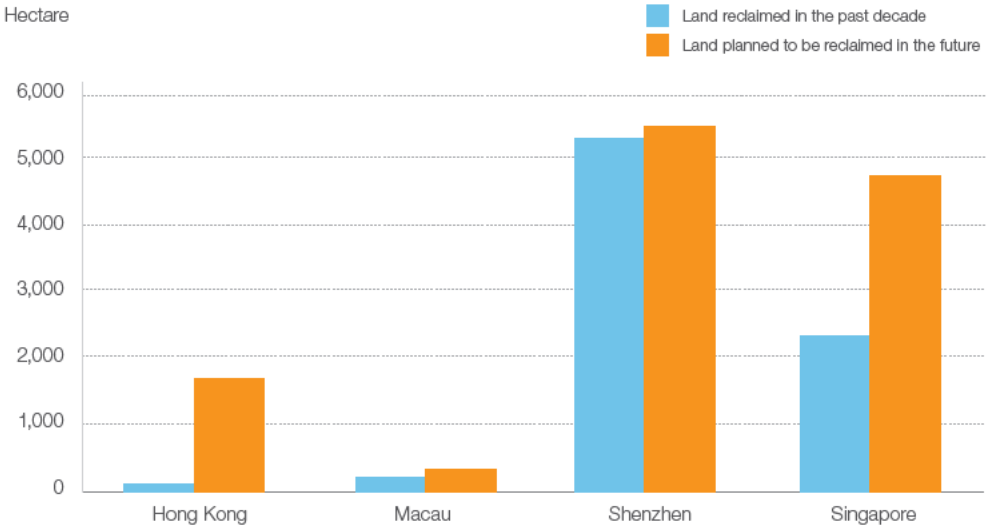
HONG KONG NEW TOWN'S POPULATION AND SIZE

Source: Census & Statistics Department, Civil Engineering and Development Department, Press search

Note: (1) Projected when Phase 4 is completed

By contrast, nearby cities have been actively increasing land supply through reclamation, and will continue to do so in the future, as shown in **Exhibit 14.** With increased land capacity, they will be in a position to build better and more infrastructure to improve their citizens' quality of living, rather than relying on the existing limited land supply to satisfy housing demand. Therefore, we believe, it is the absence of visionary and strategic planning over the past several decades that has come back to haunt us years later and led us to this pass.

EXHIBIT 14



RECLAMATION PROGRESS OF HONG KONG AND NEIGHBORING CITIES

Source: Legislative Council, Singapore Land Authority, Macau Statistics and Census Service, Urban Planning, Land and Resources Commission of Shenzhen

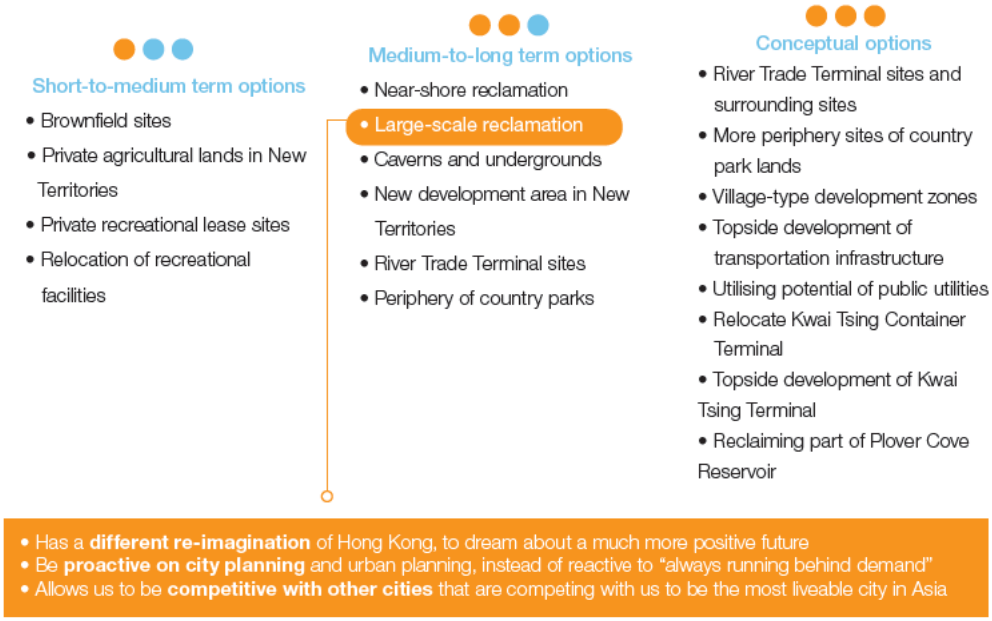
RECLAMATION AS THE GAME-CHANGER

Only large-scale reclamation can truly provide a new vision for Hong Kong

The government-appointed Task Force on Land Supply has proposed 18 options for consideration in terms of increasing land supply as shown in **Exhibit 15.** However, most of these solutions will not work for Hong Kong. In fact, in our opinion, some of them could even make matters worse. For example, developing brownfield sites (without first sorting out where the existing operators will go) may be detrimental to the survival of some industries. Topside development on existing infrastructures (e.g., transport facilities, Kwai Tsing Container Terminal) will also only further increase the density of existing districts. In other words, these are short-term measures which could potentially worsen the situation, further deteriorating our quality of living.

Out of the 18 proposals from the consultation paper, only large-scale reclamation can truly provide a new vision for Hong Kong. This is the only "game-changer" that will give us the opportunity to re-imagine Hong Kong, to set a new standard for the way we live in the future, and to impart hope to our next generation. No other option provides a new holistic development plan for our society.

EXHIBIT 15



18 OPTIONS FROM THE CONSULTATION DOCUMENT

Source: Task Force on Land Supply

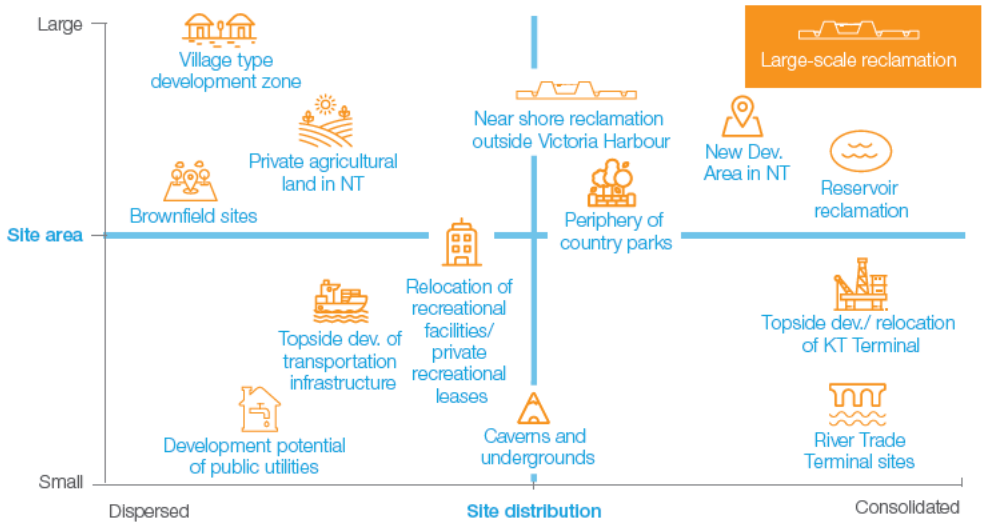
We see three unparalleled advantages in land creation through reclamation:

- **Brand new re-imagining of Hong Kong and the dream of a much more positive future**

  In **Exhibit 16**, we have positioned the 18 land supply proposals according to their scale and degree of concentration – these are the two necessary metrics for any successful and visionary urban development. While options like "village type development zone" and "brownfield sites" do provide a large total site area, they are scattered as small patches of land. Some other options are consolidated, but their site areas are comparatively small (e.g.,

River Trade Terminal Site is only 65 hectares) and do not allow us to be visionary and strategic in re-imagining that part of Hong Kong.

EXHIBIT 16



LAND SUPPLY OPTION PROVIDED BY THE TASK FORCE ON LAND SUPPLY

Source: Task Force on Land Supply

Note: (1) Some options are combined in the above exhibit. For example, there are two options around River Trade Terminal Site (a medium-to-long term option "developing the River Trade Terminal Site" and a conception option "developing the River Trade Terminal Site and its surroundings in the long term"; they are combined in the above chart for simplicity and better illustration.
(2) This exhibit is for indicative purposes only and is not drawn to scale.

Instead of trying to squeeze the maximum out of every possible piece of existing land, reclamation unlocks several possibilities and allows one to "dream big" and re-imagine the future development of Hong Kong with a large land bank. We will no longer be bound by existing limitations and will be equipped with the capacity to actualise our vision for greater liveability and quality of life. With a large and flat land mass, we can implement forward-looking initiatives and innovations to resolve the current frustrations on a large scale.

- **Be proactive in city planning, instead of reactive to "filling the supply gap"**

We can take charge of planning for our future, instead of adopting a short-sighted approach and providing piecemeal solutions. Large-scale reclamation offers us the capacity to plan ahead for Hong Kong in the next three to five decades, embedding a holistic and integrated planning mindset to the whole project. For example, we would not have engaged in the whole controversy around brownfields had we set aside a designated logistics or industrial zone earlier to accommodate the relevant industries. For a better future, we must craft a better city development plan to anticipate future challenges ahead of time, and land capacity will be a crucial enabler to actualising that vision.

- **Allow us to be competitive with the other cities competing with us to become the most liveable city in Asia**

Large scale reclamation can bring about extended benefits to the entire Hong Kong population and allow us to, at least, be on par if not more attractive than

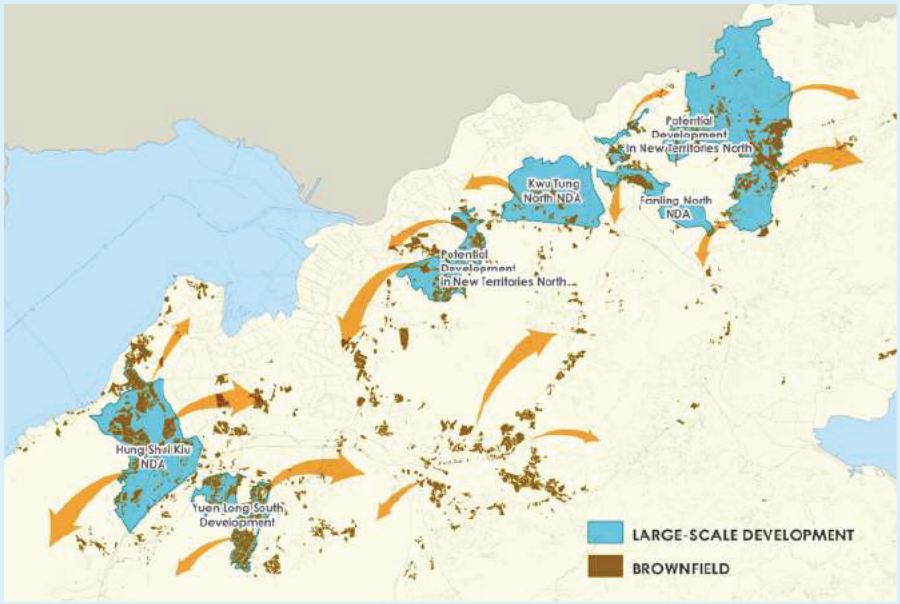
other Asian cities. A significant increase in land capacity could revive our old urban districts to enhance the quality of living for all. We would also be able to revitalise many industries that might otherwise lack the space to thrive. These are all pain points in our city that need to be resolved so that we are able to stay competitive and ahead as the leading city in the Greater Bay Area, if not the whole Asia.

Of course, it is imperative that we consider other options to solve the most urgent land and housing shortage. However, it is equally important that we stop being short-sighted and think strategically for Hong Kong in a longer timeframe. Only large-scale reclamation can transform Hong Kong through an integrated urban planning viewpoint in the long run.

Out of the **1,300** hectares of brownfield lands, more than **40%** have already been included in the current government's large-scale development project

BROWNFIELD - WHAT'S THE REALITY?

There has been heated debate around brownfields in the past few years among the public. Some have claimed that developing brownfields alone could meet Hong Kong's land demand. Yet, we must view the issue through a realistic, rather than an idealistic, lens and evaluate the hurdles we would have to overcome when developing brownfields; and the actual opportunities and benefits they could bring.



To start with, brownfields are currently sparingly scattered across the whole New Territories, as shown in the above map. Nevertheless, out of the ~1,300 hectares of brownfield lands, more than 40% (i.e., 540 hectares) have already been included in the current government's large-scale development projects[19]. Due to their scattered nature and other geographical constraints, whether the remaining sites can be converted into large-scale residential land in a short period of time is questionable.

[19] Brownfield sites included in government's development project includes: (1) Kwu Tung North / Fanling North NDA (50 hectare); (2) Hung Shui Kiu NDA (190 hectare); (3) Yuen Long South Development (100 hectare); (4) Potential development area in NT North (200 hectare). This accounts for around 540 hectares, corresponds to 41.5% of total brownfield sites. Source: "Developing Brownfield Sites". Task Force on Land Supply. https://landforhongkong.hk/en/supply_analysis/brownfield.php#.

Furthermore, there are realistic concerns around the necessary supporting infrastructure (e.g., sewage and water system, transportation links) required for large-scale new development area (NDA) projects on the remaining brownfield sites. For sites not included in the NDA plans, there are no systematic, district-wide assessments and planning of supporting infrastructure, which means that substantial time and additional costs will be required to transform these lands before they could potentially be used for residential purposes.

Also, we must not forget that there are existing economic and logistics activities being carried out on these brownfield sites, as shown in the images that follow. If we are to develop these lands, the government must also come up with a comprehensive plan and provide substitute lands and working spaces for the relocation of these businesses. Otherwise, these businesses are highly likely to crawl into new places and convert other vacant land into "new" brownfields.



While we do see the opportunities in brownfields and acknowledge the negative externalities they bring to surrounding neighbourhoods, we also believe that a thorough and complete plan will have to be drawn up in order to fully utilise the potential of the brownfield sites; and admittedly this is not an easy task. Ultimately, if we evaluate the different land supply proposals from the vision we laid out earlier on, which is to increase our citizen's quality of life and the city's overall liveability, brownfields are clearly far from sufficient as game-changers to actualise the vision and lift Hong Kong out of its current predicament.



OUR PROPOSAL: THE ENHANCED-EAST LANTAU METROPOLIS

Our Hong Kong Foundation (OHKF) has considered multiple large-scale reclamation sites and supported the government's proposal of The East Lantau Metropolis (ELM) as laid out in the "Hong Kong 2030+" paper. Taking into account the concerns most dear to Hong Kong citizens such as ecological value, infrastructural constraints, technical feasibilities, etc., we concluded that the central waters where the proposed ELM is located is the best location for reclamation work[20].

However, to significantly enhance our liveability, the 1000-hectare plan in "Hong Kong 2030+" is insufficient. Against this backdrop, OHKF has the further vision to leverage the 2030+ ELM proposal, such that the proposed ELM will not only provide land for the strategic growth of Hong Kong beyond 2030, but will also provide a long-term development solution for improving Hong Kong's liveability and enhancing its overall capacity, while taking into account the constraints and opportunities identified in the previous chapter. If we are to move ahead with large-scale reclamation, we must grasp this golden opportunity to re-imagine what a new island could bring to Hong Kong. It is a means to not just alleviating the housing burden, but to achieving the unparalleled advantage of reclamation – proactive urban planning and increased competitiveness – as mentioned earlier.

We propose the Enhanced East Lantau Metropolis, a 2,200-hectare reclaimed island in East Lantau

We propose the Enhanced-East Lantau Metropolis (Enhanced-ELM or EELM) plan, which is a 2,200-hectare reclaimed island in East Lantau, doubling in size of that proposed by the government, as seen in **Exhibit 17**. The concept of the EELM is to create an enlarged land mass significantly more than the original 1,000 ha as proposed under "Hong Kong 2030+". Currently, the EELM is considered to be one single large artificial island between Peng Chau, Kau Yi Chau, Hei Ling Chau and Sunny Island. Subject to more detailed studies in the future, the extent and footprint of the EELM may change.

At this conceptual stage of the EELM Proposal, the outline and footprint of the island boundary have taken into account various technical, environmental and operational considerations such as, hydraulics, marine traffic, marine operations, hydrodynamics, institutional restrictive covenants, environmental ecology, marine mammal ecology, fisheries, conservation areas, and potential hazardous installations. Detailed discussions on these considerations are provided in **Chapter 4** of this report.

To put the EELM into perspective, it is equivalent to:

- 110 Victoria Parks
- Almost half of the size of Kowloon[21]
- Around 8% of total built-up land in Hong Kong[22]

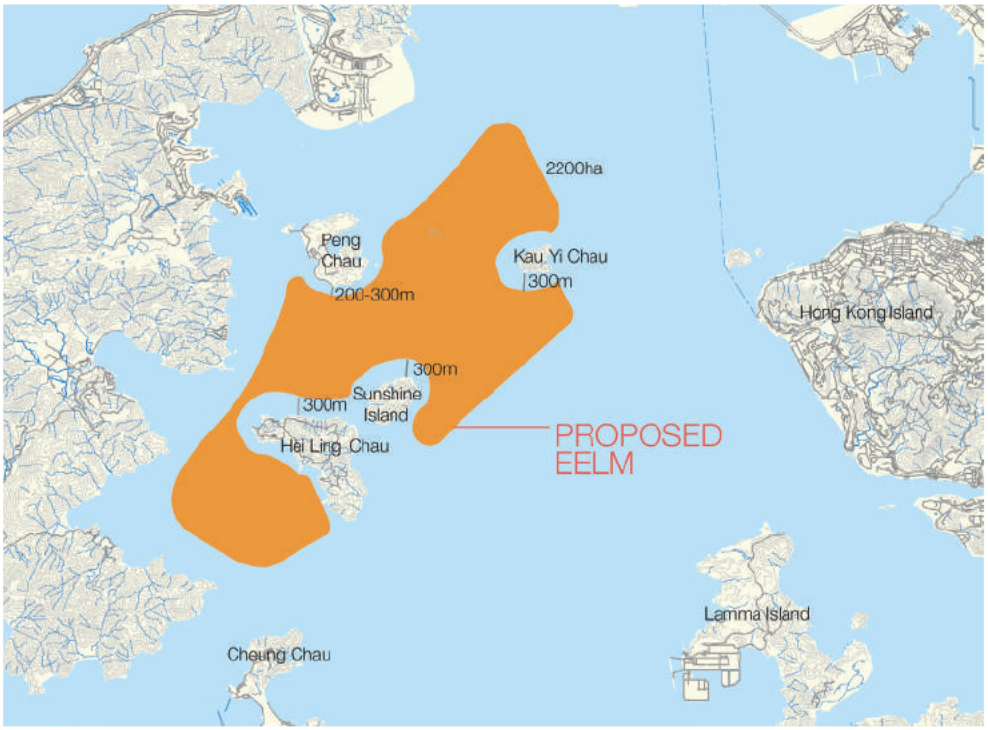
---

[20] Other large-scale reclamation sites have also been evaluated including Cheung Chau, Tuen Mun, Lamma Island, Tseung Kwan O and Po Toi Island.

[21] Including the districts of Yau Tsim Mong, Sham Shui Po, Kowloon City, Wong Tai Sin and Kwun Tong. Total Land and Sea Area of Hong Kong. (2018, February 12). Lands Department. Retrieved from https://www.landsd.gov.hk/mapping/en/publications/total.htm.

[22] Total built-up land in Hong Kong amounts to 27,000 hectares. Source: "Land Utilization in Hong Kong 2017". Planning Department. Retrieved from https://www.pland.gov.hk/pland_en/info_serv/statistic/landu.html

EXHIBIT 17



OUR PROPOSAL: ENHANCED-ELM, A 2,200 HECTARE OF RECLAIMED LAND IN EAST LANTAU

Source: Arup

The island is expected to accommodate 0.7-1.1 million people. We also envision public housing units to account for the majority of the new residential units, with at least 70% of new residential units provided on EELM. The "Subsidised Homeownership Scheme" (SHS), as advocated in OHKF's previous reports[23] could be adopted for these units. The SHS is a housing strategy focused on multiplying the incidence of homeownership among low-income households. The policy aims to mend the broken housing ladder, allow low-income households to enjoy the capital gain brought about by economic growth, and narrow the economic and social divide due to the inequality of housing. On top of that, we could also re-imagine different possibilities that would help develop and revitalise other industries, something that will be elaborated upon in greater detail in the next chapter.

EELM is expected to accommodate **0.7-1.1** million people

The possibilities on this new tract of land are numerous – it allows us to implement new planning and development initiatives to redefine our living conditions, livelihood and overall quality of life. It also provides us with economic opportunities that we had not envisioned before to develop a range of new industries. In the next chapter, we shall explore the five "re-imaginations" of Hong Kong.

[23] Please refer to our previous report, "Land and Housing Policy Research Series 3: Housing Policy Reform to Narrow Wealth Gap; Urgent Formation of Land to Improve People's Livelihood" for more details. Link: https://www.ourhkfoundation.org.hk/sites/default/files/media/pdf/ohkf_land_and_housing_2017_en_17102017.pdf





Chapter 3

Five "Re-imaginations"

OUR VISION

The EELM shall actualise our long-term vision for Hong Kong as a people-centric city with enhanced liveability, inclusiveness and sustainability. The city will no longer be anchored only in its economic growth and development, but it will also emphasise the overall well-being of its citizens and their quality of living.

The EELM will also be about diversity and the force that helps bridge gaps in society – there shall be a diversity of land use to satisfy the various emerging needs in society, a diversity of residents of different socio-economic backgrounds, and a diversity of new urban design and ideas to be put forward and piloted on the island. As the urban sociologist, Jane Jacobs, stated in her book "The Death and Life of Great American Cities", "We need all kinds of diversity, intricately reflected in mutual support. We need this so city life can work decently and constructively, and so the people of cities can sustain (and further develop) their society and civilization"[24]. We believe that the EELM will be a model of what future cities should look like: one that will embrace the heterogeneous nature of our society and build upon Hong Kong's diverse heritage and culture.

At a high level, we believe that the EELM can bring about five "re-imaginations" for Hong Kong (**Exhibit 18**) – it will become a driving force for Hong Kong to ascend to a new level where we can turn dreams into reality for the benefit of our society. These "re-imaginations" are not just about housing; they are about holistically rethinking the future of Hong Kong while looking through a liveability lens.

- **Re-imagining affordable housing:** Address long-standing housing issues, including long-term land supply, aspirations for homeownership, as well as aspirations about the size of public and private housing.

- **Re-imagining urban design and quality of living:** Set a gold standard of urban city design and planning, showcasing what a "future city" would look like to improve quality of living (e.g., through walkability, at-scale implementation of environmental-friendly solutions, adequate green and communal facilities etc.).

- **Re-imagining the re-development of old Hong Kong:** Provide a large piece of decanting land to facilitate the relocation of residents during the re-development period, which will act as a critical enabler to speed up the process and rethink our approach to urban renewal in dilapidated areas.

- **Re-imagining industry development:** Bring new possibilities to industries that are bottlenecked by shortage of land, as well as accommodate plenty of opportunities for innovation.

- **Re-imagining transportation and connectivity:** Enable strategic transport links between New Territories West, Lantau and Hong Kong Island West, in addition to being at the core of the "one-hour living circle" connection within the Greater Bay Area.

[24] Jacobs, Jane. (1992) The Death and Life of Great American Cities. New York, NY: Vintage Books.

EXHIBIT 18



ENHANCED-ELM: FIVE RE-IMAGINATIONS

Source: Arup

1. Re-Imagining Affordable Housing

The scale of increase in developable land gives us the opportunity to **address long-standing housing issues**, including supply of residential land, the chance for homeownership, and provision of new housing types.

We envision
28-32%
of land in the EELM to be used as residential land

The EELM could potentially enable us to increase our per capita living space. We envision 28-32% of land in the EELM, the equivalent of 620 – 700 hectares, as being be used as residential land. This increase in residential land shall relax the current land constraint and bring Hong Kong's per capita living space up from the 170 square feet in the status quo to a level closer to that of our neighbouring cities.

This would also allow us to catch up on past accumulated unmet housing demand, and to satisfy demand in the years to come. In the past five years, we have fallen short of our target by 99,000 private and public housing units; and in the future, over the next 10 years, we also anticipate missing out on a total of least 62,600 housing units[25]. With the EELM, we can potentially provide 250,000 to 400,000 new housing units and close the accumulated shortfall.

We envision the EELM as being a home for all – it could become an inclusive community, accommodating residents from all walks of life and differing socio-economic status. With this aspiration in mind, we hope that at least 70% of new land on EELM could be allocated to be public housing, adopting the Subsidised Homeownership Scheme (SHS). The SHS is a housing strategy advocated by OHKF, focused on multiplying the incidence of homeownership among low-income households. The policy aims to mend the broken housing ladder, allow low-income households to enjoy the capital gain brought about by economic growth, and narrow the economic and social divide due to the inequality of housing.

[25] According to the Long Term Housing Strategy, public housing supply targets for the next 10 years is 280,000 units. Based on estimations by OHKF in our previous report, only 217,400 public housing units can be completed. Lacunae in Land Planning: Undersized, Undersupplied and Underestimated (2018). Our Hong Kong Foundation. https://www.ourhkfoundation.org.hk/sites/default/files/media/pdf/land_housing_research_report_engv3.pdf.

Housing is an issue dear to many people; it is a critical issue that provokes the greatest dissatisfaction and instils a sense of powerlessness among our citizens. We believe that with the right government policy and proper implementation, the EELM could change the game and actualise the "homeownership dream".

2. Re-imagining Urban Design and Quality of Living

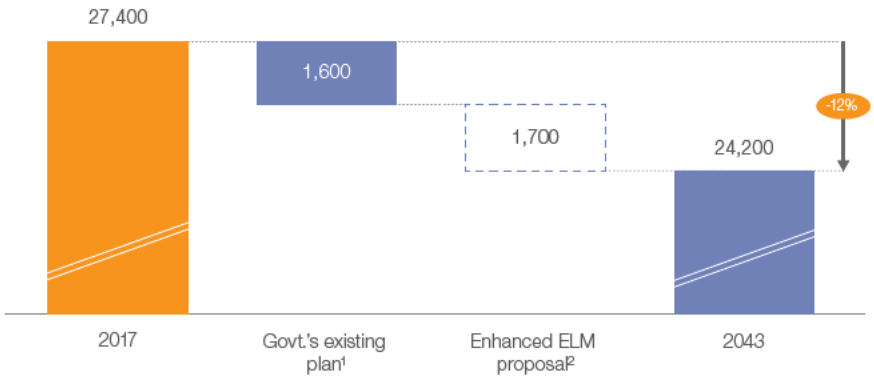
The EELM could also lead the way in transforming Hong Kong into a more liveable city – it can bring the necessary capacity to transform Hong Kong into a less dense and more walkable city with adequate communal facilities. District-wide environmental-friendly solutions can also be rolled out on a large-scale to the island to empower "next-gen" living.

Quality living for all

With the EELM, the population density[26] in Hong Kong could go down by 12%[27] to about 24,200 people per square kilometre (sq km) (as seen in **Exhibit 19**).

Population density in Hong Kong could go down by 12% with the EELM

EXHIBIT 19



NUMBER OF PERSON PER SQ. KM OF DEVELOPED LAND

Source: Development Bureau, Planning Department, OHKF

Note: (1) Including 3,600 hectares in government's existing supply projection, 700 hectares in NTN development, and 500 hectares in the five near-shore reclamations. Assuming that HK's population will increase to 8.22 million in 2043
(2) Enhanced-ELM will be in the size of 2,200 hectare

Therefore, a decrease in population density in fact translates to higher liveability for all. A less packed environment means less road congestion and better air quality. A lower density also gives us the capacity to redesign our neighbourhoods – we can design wider and more bike-friendly pedestrian pavements to encourage walking, which would in turn reduce traffic accidents while promoting an active and healthy lifestyle among the citizens of Hong Kong.

Land capacity can also be relaxed to build communal facilities to foster a more inclusive and cohesive society. Our current community land per capita

[26] According to the Long Term Housing Strategy, public housing supply targets for the next 10 years is 280,000 units. Based on estimations by OHKF in our previous report, only 217,400 public housing units can be completed.

[27] Number of persons per sq km of developed land can drop from 27,400 in 2017 to 24,200 in 2043 with the Enhanced-ELM.

is the lowest among our neighbours at 7.0 square metres, as shown previously in **Exhibit 3**. Nonetheless, the increased land capacity from the EELM allows us to increase our current community land per capita, which contributes significantly to our quality of living – we can have better opportunities to construct communal facilities like hospitals, community centres, parks and open spaces, etc., which are even more crucial in light of the fact that ours is an ageing population. This fosters a social support network for a more inclusive and cohesive community.

Case Study: Tengah, Singapore



Photo source: HDB. Retrieved from http://www20.hdb.gov.sg/fi10/fi10349p.nsf/tengah/index.html

Tengah is the 24th new housing town (HDB town) in Singapore. The 700-hectare town will provide 42,000 new housing units, in which 70% will be public housing[28]. The first batch of 1,500 public housing (HDB) flats will be launched in November 2018, and will be expected to continue to provide a steady stream of Tengah flats[29].

It is poised to become the biggest "smart and sustainable" town encompassing a "next-gen" city planning mentality to increase the quality of living. Some examples include:

- **Low building density:** Blocks will be built up to 15 storeys in height, with building layouts and orientation optimised to enhance the intensity of wind flow and promote natural ventilation[30]. Low density results in less congestion, improved air quality and reduced noise and air pollution.

[28] Heng, J. (2016, September 9). New Tengah HDB Town Heavy On Greenery, Light On Cars. The Straits Times. Retrieved from https://www.straitstimes.com/singapore/housing/new-hdb-town-heavy-on-greenery-light-on-cars.

[29] 'Forest Town' Tengah's First Batch of HDB Flats to be Launched in November (2018 May 13). Channel NewsAsia. Retrieved from https://www.channelnewsasia.com/news/singapore/forest-town-tengah-s-first-batch-of-hdb-flats-to-be-launched-in-10229232.

[30] Navaratnarajah, R. (2016, September 13). Smart Technologies Used In Planning Of Tengah. PropertyGuru. Retrieved from https://www.propertyguru.com.sg/property-management-news/2016/9/135409/smart-technologies-used-in-planning-of-tengah.

- **Increased walkability:** All roads will feature dedicated walking and cycling paths. The bike-friendly pedestrian pavement could promote an active lifestyle, while boosting a sense of communal unity in the neighbourhood.

- **Car-free town centre:** The town centre will be designed with an underground traffic system, with a 20-hectare central park providing public open spaces.

- **Greenery:** A 100m-wide, 5km-long Forest Corridor will run through the town, with hiking trails for residents to enjoy the greenery.



Photo source: HDB. Retrieved from http://www20.hdb.gov.sg/fi10/fi10349p.nsf/tengah/index.html

Environmental capacity for green urban planning solutions

The EELM will give us opportunities to re-engineer environmental planning, the environment being a crucial component of the quality of living. The discourse on the environment has usually painted reclamation in a negative light, highlighting the damage it will bring to the natural ecosystem. Yet, reclamation is also about creating capacity for sustainable environmental development. Innovative concepts can be embedded right from the design phase of the EELM and be tested out on a large-scale, so as to enhance convenience in daily life and improve resource productivity.

The EELM provides us not just with land capacity, but also an opportunity to implement many next-gen green solutions. This includes energy, water management, air quality and waste management. As demonstrated by the success of the Harbour Area Treatment Scheme (HATS) Project which significantly reduced the total pollution loading into Victoria Harbour and improved water quality, the EELM could adopt centralised treatment with offshore discharge. In addition, increasing the amount of green coverage and native vegetation in locations such as rooftops, facade walls and vegetated slopes could also enhance the biodiversity in urbanised areas. To promote marine biodiversity, the development of a large marine conservation area that connects with other protected marine areas in the South Lantau waters (i.e., the proposed South Lantau Marine Park and Southwest Lantau Marine Park) could also be considered.

The EELM can apply the concepts of a smart, green, resilient city, including a car-free city, with carbon neutrality, circularity of resources and climate resilience.

For example, the coastal shoreline of the EELM would be designed to adapt to future changes in water levels and climatic conditions. The water retention capacity of the EELM would be strengthened by various components such as retention ponds, storm-water wetlands and permeable pavements. These smart green solutions would give us greater capacity to mitigate the environmental risks associated with reclamation.

- **Car-free city**: The EELM's development would require careful and detailed planning in terms of road alignments, layout and orientation of residential building blocks, and other innovative designs such as depressed or underground roads. The transport network would be developed in a vertical profile with a major road traffic network built underground, as seen in **Exhibit 20**. Connectors to destinations from major road traffic hubs could be equipped with personal rapid transport (e.g., Ultra of Heathrow Airport) on rail or electric vehicles. Walkable pedestrian networks and bike-friendly networks would be developed on the car-free surfaces.

- **Carbon neutrality:** Energy consumed in the EELM would be produced by renewable sources as far as is practicable. Other features for achieving net-zero carbon emissions or carbon neutrality include: tri-generation systems which generate electricity, heat and cooling from biogas; waste-to-energy plants; distributed energy systems with smart grid; and responsive facades installed in buildings.

- **Circularity of resources:** The EELM was proposed to have a closed-loop system to recover resources and energy from waste heat and materials. Various energy recovery facilities would be needed to turn biomass and refuse-derived fuel into energy. The EELM would also be equipped with dedicated material recovery facilities for recyclables, and facilities to treat organic food waste.

- **Climate resilience:** The coastal shoreline of the EELM would be designed to adapt to future changes in water levels and climatic conditions. The water retention capacity of the EELM would be strengthened by various components such as retention ponds, storm-water wetlands and permeable pavements.

- **Connectivity:** An integrated urban informatics and services platform would facilitate the management of the EELM by various users including managing authorities, property owners, facility managers and building occupants. By using the platform, residents of the EELM could access mobile applications, automated services and information such as the availability of shared facilities, real-time climatic conditions, pollutants and water levels, traffic conditions, and resource consumption at a building and community level.

- **Eco-shoreline with multifunction uses:** An eco-shoreline has the potential to provide habitats that can enrich or enhance the marine biodiversity and ecological value of an area. The artificial seawall can contain microhabitat features, carrying capacity and ecological interactions in its design. Parts of the shoreline can also be designed and landscaped into areas for amenity leisure uses for the benefit of the community. **Chapter 4** takes an extensive look at the potential of an eco-shoreline.

EXHIBIT 20



EELM: CAR-FREE CITY

Source: Arup

Many other Asian cities have already started embedding an environmentally-friendly mindset when developing new towns. Songdo International Business District in Incheon, South Korea demonstrates the possibility of building green cities from scratch on a large piece of reclaimed land. Similarly, Jakarta Jaya is deemed as the Indonesian "Green Manhattan", enabling a self-sustaining ecosystem while maintaining social inclusion among residents of all income levels.

Case Study: Songdo, South Korea



Photo source: Korea Expose. Retrieved from https://www.koreaexpose.com/songdo-no-mans-city/

Songdo International Business District (Songdo IBD) is a 600-hectare new city built from scratch on reclaimed land in Incheon near Seoul. It is within the Incheon Free Economic Zone and, because of its ubiquitous use of smart technology, is dubbed as the "world's smartest 'smart city'".

Examples of such technology include:

- **Smart waste management system:** Connected by an underground system of pipes, Songdo's pneumatic waste disposal system is able to process waste automatically. Household waste is sucked directly from individual kitchens to be automatically sorted and treated – some will be used to produce renewal energy when the system is fully operational[31].

- **Smart water network:** In addition to water networks for freshwater and sewage per status quo, Songdo also has a water network for treated "grey water" (used for irrigation and toilet flushing), such that water is used in the most efficient way. Buildings internally also recycle a large portion of their own waste water.

- **LEED-certified buildings:** There are 106 buildings and 22 million square feet of LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) certification, adhering to the strictest environmental standards with energy-saving features, including sensors and switches.

As a result, Songdo's residents now use 40% less energy per person than an average city[32], while energy consumption in each building is reduced by 30%[33].

Case study: Jakarta Jaya, Indonesia



Photo source: SHAU. Retrieved from http://www.shau.nl/en/project/25

The future Indonesian smart city, Jakarta Jaya, dubbed the "Green Manhattan", offers greener and more hi-tech urban spaces[34]. The master

[31] Williamson, L. (2013, September 2). Tomorrow's Cities: Just How Smart Is Songdo?. BBC News. Retrieved from https://www.bbc.com/news/technology-23757738.
[32] Bishop, A. (2017, January 18). Songdo praised as sustainable new city. Opp Today. Retrieved from http://www.opp.today/songdo-praised-as-sustainable-new-city/
[33] South Korea Conceptualizes the Ultimate Smart City (n.d.). NewCities. Retrieved from https://newcities.org/cityquest-songdo-south-korea-conceptualized-ultimate-smart-sustainable-city/.

plan's main base is inspired by the Manhattan grid, which provides a sustainable framework for living in a compact yet diverse area. With a timeframe of 30 years, the 5,800-hectare city is expected to provide at least 1.9 million residents new living spaces, public promenades, parks and plazas. Jakarta Jaya's key features include:

- **Self-sustaining ecosystem:** The city aims to have zero net CO2 emissions, 50% of food self-grown and produced, 80% of water self-provided, 150% of green energy produced, and 150% of garbage recycled.

- **Preservation of coastal communities:** The plan provides dedicated zones in strategic parts of the island for small-scale traditional and modern fisheries. There will be specially designed courtyard houses on stilts for optimal airflow and natural lights, and boat moorings next to the dwellings.

- **Increased connectivity and walkability:** The city will be a 90% car-free zone with automated public and private transport. There should be one public white solar car for every 10 inhabitants, 20% of residents using boats to commute, 200m maximum between public transportation stops, and a 1:1 people to bicycle ratio.

- **Empowering the middle and lower class:** 20% of each commercial development will be dedicated to middle- and low- income housing and marketplaces. They will also be able to enjoy public access to plenty of lush tropical parks, beaches, lakes and canals. It will have 50% of green and blue open spaces.

These green initiatives would be hard to implement at a large scale without the EELM – there is already existing infrastructure built in other districts and it would be extremely difficult to revamp it on a district-wide basis. Only with something like the EELM where we can plan the district from scratch, as with Tengah and Songdo, can we implement such "next-gen" holistic urban planning keeping the quality of living in mind.

Innovative urban design

The EELM could also be a manifestation of the local architects and urban planners who will pioneer design ideas on the island to create a new face for Hong Kong, one that captures our vision of a people-centric, inclusive and sustainable community. A large piece of land allows many creative ideas to be tested out, which could potentially become the gold standard of urban city design and planning.

All over the world, cities have leveraged reclaimed land as a pilot ground for creative designs and manifestoes of futuristic vision. An example is Shenzhen, of which the world renowned architect James Corner has proposed a vibrant plan for a Qianhai Water City[35]. The architect has centred his masterpiece around the theme of water, designing innovative elements to facilitate inhabitants' interaction with water, while emphasising environmental-friendly hydrological infrastructure solutions to save water and resources. Meanwhile, an even more forward-looking

[34] http://worldlandscapearchitect.com/jakarta-jaya-58-km2-master-plan/#.Wzla19lzY2w

[35] Qianhai Water City. Newyork-architects. Retrieved from https://www.newyork-architects.com/en/james-corner-field-operations-new-york/project/qianhai-water-city

and aspirational example is Saemangeum in South Korea, which accounts for 28,300 hectares of reclaimed land (i.e., more than 12 times our proposed EELM site). It is expected to become a large greenfield free trade territory to enhance Korea-China economic cooperation. It could become the longest man-made sea barrier in the world, with its strong emphasis on an eco-friendly and sustainable design as the new economic expressway for Korea that could advance beyond Northeast Asia[36].

Case Study: Saemangeum, Korea



Photo source: Korea IT Times. Retrieved from http://www.koreaittimes.com/news/articleView.html?idxno=8174

Saemangeum is a national project to build a global city as a frontrunner of green growth[37]. It is expected to be completed in 2020, accounting for 28,300 ha of reclaimed land and 11,800 ha of lake infrastructure. The Saemangeum lay at the mouths of the Dongjin and Mangyeong Rivers, on the coast of Jeollabuk-do. Neighbouring districts include Gunsan City, Buan County, and Gimje City. It will become the world's third-largest free trade territory and the area designated as the Korea-China economic cooperation zone[38].

- **Green and sustainable:** It is designated as the port hinterland for the offshore wind power industry in the Seohaean area, including the largest farming area in Korea and the Yellow Sea. It adopts a resource-circulating agricultural model, which incorporates agro park, a waste pre-processing system, and the reuse of treated waste water, to create an eco-friendly environment[39].

- **New Renewable Energy Axis:** 15% of total energy will be generated from solar, bio, and wind power. A new renewable energy R&D hub and wind power industry cluster will be built.

- **Special Complex:** Two special zones, including Saemangeum Korea-China Economic Cooperation Complex (SECC) and Saemangeum

[36] Saemangeum: a new global city (2011, November 2). Korea.net. Retrieved from http://www.korea.net/NewsFocus/policies/view?articleId=89560

[37] Economic Cooperation Complex. Saemangeum Development and Investment Agency. Retrieved from http://www.saemangeum.go.kr/sda/en/sub/masterplan master02/SMB20001.do#none

[38] Saemangeum Dam - South Korea. Earth Watching. Retrieved from https://earth.esa.int/web/earth-watching/historical-views/content/-/article/saemangeum-dam-south-korea

[39] Korea to build carbon-free, green city in Saemangeum. (2011, April 1). eGov innovation. Retrieved from https://www.enterpriseinnovation.net/article/korea-build-carbon-free-green-city-saemangeum

Korea-China Industrial Cooperation Complex (SICC), will be jointly developed by Korea and China. The Complex will be a gateway to global markets including Korea and China, who will be able to maximise the synergy by combining the strengths of both countries.

- **Mixed land use:** It is composed of six areas, namely Industry & Research Area, International Cooperation Area, Leisure & Tourism Area, Agriculture & Life Science area, Eco-Environment Area, and Residential Area.

- **Eco-friendly green transportation system:** An express transportation system (airport, seaport, railway, road etc.), 3X3 grid road network, and human-oriented green transportation system (water transportation, public transportation driveway, bicycle road, pedestrian road etc.) were developed to maintain the low carbon green growth.

Case Study: Qianhai Water City, Shenzhen, China



Photo source: Landscape Australia. Retrieved from https://landscapeaustralia.com/articles/richard-kennedy-qianhai-water-city/

The 4,500 acres (~1,800 hectares) of reclaimed land in Qianhai aim to be a key location in the Greater Bay Area, hosting four million people at the western edge of Shenzhen. Therefore, lead architects from James Corner Field Operations have proposed to use landscape as a means to process and remediate the water on site, while simultaneously creating a highly dynamic and watery public realm[40].

The urban fabric within each development sub-district creates a range of inter-connected urban neighbourhoods. The result is a hyper-dense, ecologically sensitive urban territory with an iconic waterfront, diverse building stock, cultural and recreational features, and unique, inter-connected public open spaces. In the current plan of Qianhai, a lot of these design elements have been retained.

[40] Richard Kennedy: Qianhai Water City. ArchitectreAU. Retrieved from https://architectureau.com/articles/richard-kennedy-is-interviewed-about-qianhai-water-city/#img=11

3. Re-imagining the Re-development of Old Hong Kong

The EELM provides the means to substantially re-think urban renewal in the dilapidated areas of Hong Kong, relaxing the current land constraints that beset the renewal process. It also helps accelerate relocation of activities from brownfields and refocuses development away from ecologically valuable areas such as country parks.

Today's urban renewal is constrained by many seemingly insurmountable factors:

- **Rising population density**

  Re-development projects will almost certainly increase the plot ratio of buildings leading to an even denser population. This is because in order to make the project financially attractive, private property developers will need to increase the plot ratio (i.e., taller buildings, more flats of smaller sizes), given all the costs and effort associated in consolidating ownership. As a profit-making quasi-governmental body, the Urban Renewal Authority is also being subjected to similar financial constraints – on average, gross floor area (GFA) triples after a re-development project[41], which roughly means three times more people end up living in the same area of land. This leads to the many so-called "toothpick" buildings – scattered, standalone high-risers – popping up among older, low-rise buildings, contributing to over-crowding, traffic congestion, poor air quality, lack of open space, lack of land and space for community use, risk of quick spreading endemic diseases. The combination of transferring development rights for redevelopment at old district and the new development at the proposed EELM would provide a way out for renewal of old districts.

- **Infrastructure overloaded**

  Denser populations do not simply imply crowdedness; they also raise real concern about the capacity of existing infrastructure in these districts. Roads are increasingly congested – over the past 15 years, the number of private vehicles grew four times faster than the population[42]. Traffic congestion is already a worry in the older urban areas, such as Yau Tsim Mong, Kowloon City and Sham Shui Po. Given that most aged buildings which require redevelopment are concentrated in the three above areas, increasing plot ratio and packing more people inside these districts will only worsen the situation.

- **Decanting space for relocation is limited**

  The 300 times increase in aged building units by 2046 means that significant capacity will be required to relocate existing residents during the redevelopment period (see **Exhibit 10**). As the number of private housing units over 70 years of age will reach 326,000 in 2046, this implies that the same number of vacant "decanting" units are needed during the period. The shortage of decanting land means that we will never be able to catch up on the ageing speed of housing – a pressing situation we cannot ignore.

The number of private housing units over 70 years of age will reach

326,000

in 2046

[41] URA Project Highlights (2009, June 23). Urban Renewal Authority. Retrieved from http://www.ursreview.gov.hk/eng/doc/20090623_panel_paper_1_appendix.pdf.

[42] Private vehicles grew at 3% per year while population growth was only 0.8% per year over the period of 1999-2015 (2016, October). Planning Department, The Government of Hong Kong. Retrieved from http://www.hk2030plus.hk/document/Transport%20 Infrastructure%20and%20Traffic%20Review_Eng.pdf.

Obviously, the current redevelopment model is far from ideal and will require a major revamp. We need to employ more visionary and forward-looking thinking on this – our mindset must shift from simply "urban redevelopment" to "urban renewal". We must not be afraid to dream big and imagine how life will improve for those living in the most dilapidated areas, if capacity constraints are lifted and we can fully unlock the potential of urban renewal.

That is why the land reserve brought by the EELM is going to completely transform our solutions to old urban districts. Not only can we offer sufficient decanting spaces to relocate residents to and significantly scale up our redevelopment effort, we can also reconstruct the city such that it offers a significantly better quality of living. For example, we are no longer pressurised to rebuild residential buildings as we tear down the old ones – we can think about creating new public open spaces to free up population density; or widening pedestrian pavements to improve safety and walkability; or any other facilities the community demands other than residential buildings. We can imagine a new Central Park like the one in New York City, located in Mong Kok– it seems ambitious, but will certainly not be impossible if land is no longer a scarce resource for Hong Kong.

To summarise, there are a few significant benefits to old urban districts which could be brought by the EELM. They include:

- **Provisioning local GIC and Open Space deficit in built-up urban area**

  In addition to meeting housing needs, the "Hong Kong 2030+" plan has identified land supply shortfall for meeting various land uses including housing, economic development, government, institutional and community GI/C, Open Space and transportation facilities. The proposed EELM can provide the needed solution space for meeting those regional shortfalls as well as creating opportunities for provisioning various local (GI/C) and Open Space deficits in already built-up urban areas where space is currently unavailable but could be released by displacing the redevelopment of "old buildings" to the EELM. With the displacement of housing units and by unlocking the urban renewal potential of old districts, Hong Kong's overall density in urban areas could be improved.

- **Enhancing biodiversity in urbanised areas**

  Along with many landscaping and socio-economics benefits, urban forests also serve as ecological linkages with natural habitats in the countryside. In addition, just as landscaping areas in Hong Kong such as gardens can be important homes to species including butterflies, increasing the amount of green cover and native vegetation at possible locations such as rooftops, facade walls and vegetated slopes can enhance biodiversity in the urbanised areas.

- **Improving air quality and noise environment**

  Importantly, the development of the EELM aims to relieve the development pressure on existing built areas and provide opportunities for revitalization, e.g., improve air quality and the noise environment, improve the existing air ventilation regime, introduce green and open spaces. All of this together will result in a less dense city that has a greater separation between residential uses and key pollution sources such as major highways and major industrial areas.

The EELM can also provide solutions for other redevelopment pain-points that our city currently faces, including a long-term solution to eradicating brownfields. Many argue in support of developing brownfields, i.e., logistics land converted from agricultural land scattered in New Territories. However, there are already existing businesses operating on these sites and serious thought will need to be given to relocating them. Or else we will only be creating even more brownfields when they continue operations in other vacant agricultural lands. The EELM could potentially offer a comprehensive solution to eradicate brownfields – there could be lands on the island dedicated to logistics that these brownfield businesses could move to permanently. In other words, become an enabler to facilitate the development of brownfields as well.

More importantly, a new set of pilot rules and prototypes could be set up to tear away the red tape of the government, and lead the way to setting a gold standard of efficiency, collaborations, creativity and social capital for the future cities of the world. At present, rezoning and re-developing existing land is going to take time to complete because of the complicated regulations and applications that will first need to be overcome. The Harvard Professor of Economics Edward Glaeser in fact had this to say on the subject: that the United States faced a nationwide crisis in affordable housing not because of high construction costs or high land values, but because of the high regulation costs imposed by zoning and other land use controls[43]. While it is impossible to imagine how our economic development will evolve in the next thirty years, we must ensure that re-development costs and bureaucratic "red tape" is minimised. The EELM gives us a whole new perspective on how to carry out urban renewal, encouraging discussions and policy revamp to push for higher efficiency.

4. Re-imagining Industry Development

The increase in land capacity is for all – it is not just about city planning for better liveability, but could also potentially **bring better development to many industries that are bottlenecked by the shortage of land.** The EELM could play a part in dealing with this land supply shortfall and housing appropriate industries at this location. It has a locational advantage in being the nearest central business district (CBD) to the Hong Kong-Zhuhai-Macau Bridge connection as well as to the Greater Bay Area via Deep Bay Link. By providing land for looking into new possibilities and diversifying Hong Kong's business and economic environment, it would ingrain resilience into Hong Kong's economic structure when absorbing financial sector shocks and act as catalyst for its long term sustainable economic development.

12-21% of land will be available from the EELM as economic land

Moreover, past administrations have always been ambitious about transforming Hong Kong into an "industrial economy" with new pillar industries by bringing more variety on top of our thriving financial industry. These efforts have become rather futile given the limited capacity to develop – however with 12-21% economic land available from the EELM, i.e., equivalent to 260-460 hectares, we are making sure that Hong Kong continues to be relevant and competitive in the long term.

We will delve into a few selected sectors to showcase how land capacity is crucial for re-imagining "out of the box" future development potential. These are just some examples for us to ponder over –to say that the EELM should be used to support the following developments is not a definitive statement but rather a thought starter that serves to get us thinking about the possibilities when land is no longer a constraint. Of course, complementary policies are important for maximising the EELM's economic potential; but land capacity is equally crucial as a necessary enabler to develop these industries and allow Hong Kong to remain one of the most competitive cities in Asia.

[43] Wong, Y. C. (2014, June). The High Regulation Cost of Development: What Thomas Piketty's Famous Book Really Says. Y C Richard Wong on the Political Economy of HK and China. Retrieved from http://wangyujian.hku.hk/?p=4409&lang=en

Education

The government has long stated its aspirations to "fortify our status" and **"enhance Hong Kong's position as a regional education hub"[44].** To make this come true, we must scale up to become a destination for education for foreign students, have a concentration of eminent education institutes that are respected around the world, and an international centre for training and research which draws top global faculty and talent. However, the reality is that the land shortage for research space, dormitories and teaching facilities has become a significant roadblock to actualise our vision of being such an education hub.

The land on EELM will help fulfil this aspiration. With adequate supporting policies and appropriate incentives, we could potentially:

- **Attract top international institutions to set up their Asia branch in Hong Kong**

  Countries like the UAE and Singapore have been actively attracting top global universities to set up regional branches to strengthen their "education hub" value proposition and lure international students. Examples like INSEAD in Singapore and NYU Abu Dhabi have not only brought in talent for the city, but also encouraged cross-cultural interaction among students. Unfortunately, Hong Kong has sacrificed its city's educational competitiveness due to land shortage, and the government has backed away from plans to invite international institutions onto the Queen's Hill site in exchange for more public housing sites[45]. With the EELM, we could have additional land reserves that will help attract top-notch institutions, which could in turn increase the competitiveness of graduates in the city.

- **Build world-class research laboratories**

  Lifting land constraints can also boost Hong Kong's attractiveness with top academia in terms of relocating to a city with sufficient resources and capacity to conduct their research. There have been cases where international experts refused to conduct clinical research in Hong Kong due to limited research capacity[46] – this directly hampered both the quality of faculty being brought in and our academic and research capabilities, two factors that would be important indicators of our competitiveness as a regional education hub.

- **More dormitories and teaching facilities to attract foreign students in Hong Kong**

  The key of a regional education hub is the internationalization of both its teaching staff and students – however currently the lack of supporting infrastructure is discouraging foreign students and incoming exchange students from coming to Hong Kong. There is a projected shortfall of 13,600 university dormitories for the academic year 2018/19[47] – we need land capacity to significantly ramp up the necessary infrastructure, including dormitories, research laboratories, and teaching facilities to attract foreign students.

---

[44] Lam, C (2017). The Chief Executive's 2017 Policy Address. The Government of Hong Kong. Retrieved from https://www.policyaddress.gov.hk/2017/eng/policy_ch04.html.

[45] 皇后山棄私大建公屋. 提供逾萬單位. 交通配套難應付 (2013, December 23). Apple Daily. Retrieved from https://hk.news.appledaily.com/local/daily/article/20131223/18562710.

[46] 公院鬧醫生荒. 中大醫學院長：加醫科生不是多個人多雙筷 (2018, April 3). Topick. Retrieved from https://topick.hket.com/

[47] Hostel Development Fund for the University Grants Committee-funded Sector. (2017, December 1). Legislative Council of Hong Kong. Retrieved from https://www.legco.gov.hk/yr17-18/english/panels/ed/papers/ed20171201cb4-287-1-e.pdf

Case Study: Education – Dubai International Academic City



Photo source: DAR. Retrieved from http://www.dar.ae/?timeline=academic-city

The Dubai International Academic City (DIAC) was launched in 2007 and was built from scratch on an area of around 1,200 hectares. With this large piece of land, DIAC was able to draw over 27 universities from nine countries and host over 25,000 students in more than 450 degree programmes. As of 2010, it became host to over half of the universities in the UAE and around a quarter of universities in the GCC. It has a vision to offer innovative academic choices for the region – "By offering leading education infrastructure to our academic partners, we aim to contribute to the advancement of the human capital of the UAE and the region through the development of quality graduates," as noted by Dr Ayoub Kazim, Executive Director of DIAC[48].

We welcome and appreciate the current administration's efforts to strengthen Hong Kong as an education hub by, for instance, substantially injecting investment into the Research Endowment Fund and the Hostel Development Fund. Nevertheless, **the inherent constraints over land will increasingly act as a bigger and bigger hindrance as other cities leverage their land advantage and step up their respective games.** Other than DIAC in Dubai, Shenzhen has also built the 150-hectare University Town of Shenzhen, attracting top-notch Chinese universities such as Tsinghua University and Harbin Institute of Technology to set up branches in the campus. There is no time to ponder and wait – similar to land strategy, we must be proactive in sharpening our edge in the education sector, instead of reactively responding to challenges.

Creative Industry

Hong Kong has lost the glory of her heyday when she was considered a powerhouse of the Asian film industry in the last century. In the early 90's, Hong Kong released more than 200 local films a year, but that number has dropped to

[48] UNESCO University Report Lauds DIAC (2010, January 6). TradeArabia. Retrieved from http://www.tradearabia.com/news/EDU_172807.html. insight/70/%E4%B8%AD%E8%8F%AF%E5%AD%B8%E7%A4%BE/%E6%B7%B1%E5%9C%B3%E5%B0%87%E5%BB%BA%E5%85%A8%E7%90%83%E6%9C%80%E5%A4%A7%E6%9C%83%E5%B1%95%E4%B8%AD%E5%BF%83

around 60 today[49]. There are many great talents who remain devoted to the Hong Kong film industry, but we must also ensure that we put in place the supporting infrastructure and policies that will help us catch up.

For example, since the closure of Shaw Studios, Hong Kong no longer has an iconic landmark representing our status as the "Hollywood of the East". Shaw Studios was once the largest private film studio in the world, occupying 186,000 square metres. However, it is scheduled to be closed in 2023 in order to give way to residential and commercial use. The seven studios we have now in Hong Kong are no longer competitive in view of the large-scale studios in the Greater Bay Area, among which Foshan's "CCTV Nanhai Movie & TV Town" occupies a vast area of 1 million square metres. Other cities have already overtaken us – a case in point is the Qingdao Wanda Movie Metropolis (see case study below), which is planned to attract 30 foreign films and over 100 Chinese films to produce on the site. We no longer have the upper hand due to land shortage. If we do not actively turn the situation around, our once glorious days of movie production may forever be behind us.

Case Study: Creative – Qingdao Wanda Movie Metropolis



Photo source: blooloop. Retrieved from https://blooloop.com/news/dalian-wanda-qingdao-movie-metropolis/

The Qingdao Wanda Movie Metropolis is a major Chinese studio, spread across 376 hectares[50], equivalent to three CUHK campuses. The film complex combines a 166-hectare film and television production studio, shopping malls, resort hotels, etc., and is the largest entertainment infrastructure project ever attempted. Wanda has already signed contracts with global entertainment producers, with an estimate of having over 30 foreign movies filmed here.

[49] Chan, C.W. (2000). The Structure and Marketing Analysis of Hong Kong Film Industry. City Entertainment, Hong Kong.

[50] Wanda Hopes $8 Billion Film Complex Will Bring Industry Stardom (2018, April 28). Bloomberg. Retrieved from https://www.bloomberg.com/news/articles/2018-04-28/wanda-hopes-8-billion-film-complex-will-bring-industry-stardom.

Fortunately, the EELM gives us the capacity to energise our movie industry and become competitive again. Once this occurs, we could think very differently about the development of a creative industry with the possibilities of executing bold and ambitious ideas. For the film industry, we could think about building a new movie studio competitive with the neighbouring cities, leveraging our expertise in film production. We could also think about enhancing our position as the film deal-making marketplace, learning from Hollywood's model. FILMART[51], a film deal marketplace taking place in Hong Kong, hosts exhibitors from over 35 countries as the largest Asian marketplace.

Other creative industries can also revitalise this city which is now dubbed as a "cultural desert". Once the land constraint is lifted, for example, we can build art districts with affordable studios for aspiring artists and creative talents, similar to Beijing 798 Art Zone and resembling a larger form of the local Cattle Depot Artist Village in To Kwa Wan. There could be a street-performing zone for cultural activities, supplementing the West Kowloon Cultural District. We could develop an art district showcasing the work of local artists – a platform for them to gain exposure. Art studios at affordable rents could can also be built – artists will not leave Hong Kong to look for a better base.

The EELM opens up all kinds of possibilities for Hong Kong in terms of activating its potential to become Asia's talent hub for design, art and cinematic production. The youth can have more variety in their career paths. Artists and creative talents can envision showcasing their talents.

MICE

MICE ("meetings, incentives, conferencing and exhibitions") **has been one of Hong Kong's flagship industries, contributing over 2% of GDP (i.e., HK$52.9 billion) for the city in 2016[52].** In the same year, Hong Kong has hosted more than 100 exhibitions, with over 1.8 million overseas overnight MICE visitors. However, MICE suffers from the consequences of land shortage as well – Hong Kong Trade Development Council estimated that there will be a peak-period shortfall of about 130,000 square metres of convention and exhibition space by 2028[53]. In search of new space, the government has even considered demolishing Wan Chai Stadium for Hong Kong Convention and Exhibition Centre's Phase III expansion plan[54].

The fact that our reputation as the leading MICE destination is in danger due to venue shortage cannot be refuted. We were crowned as "Asia's Leading Meetings & Conference Destination" in 2015 and 2016 – yet we have already lost the title to Shanghai in 2017[55]. Even more alarming will be the launch of the brand new "Shenzhen International Convention and Exhibition Centre", just a river apart – as covered by OHKF before[56], it is expected to be the world's largest exhibition centre (see case study below). The inconvenient truth is that with this lack of land capacity, we will not have the ability to defend our position among our peers.

---

[51] Chu, K. (2018, March 22). Filmart 2018 Sees Record Visitor and Exhibitor Numbers. The Hollywood Reporter. Retrieved from https://www.hollywoodreporter.com/news/filmart-years-market-was-bigger-better-busier-1096511.

[52] Study Reveals Hong Kong's Exhibition Industry Contributes HK$52.9 Billion In 2016 International Exhibitors' Average Spend 75% More Than General Overnight Tourists (n.d.) The Hong Kong Exhibition & Convention Industry Association. Retrieved from https://www.exhibitions.org.hk/en/media-centre/156-eis-2016.

[53] Convention and Exhibition Industry in Hong Kong (2017, June 16). Hong Kong Trade Development Council. Retrieved from http://hong-kong-economy-research.hktdc.com/business-news/article/Hong-Kong-Industry-Profiles/Convention-and-Exhibition-Industry-in-Hong-Kong/hkip/en/1/1X-000000/1X0018NP.htm.

[54] Sports Ground Revamp Beneficial (2017, January 19). Hong Kong's Information Services Department. Retrieved from http://www.news.gov.hk/en/categories/finance/html/2017/01/20170119_142438.shtml.

[55] Asia's Leading Meetings & Conference Destination 2017 (n.d.). World Travel Awards. Retrieved from https://www.worldtravelawards.com/award-asias-leading-meetings-and conference-destination-2017.

[56] 深圳將建全球最大會展中心 (2015, June 22). Our Hong Kong Foundation.

Case Study: MICE – Shenzhen International Convention and Exhibition Center (SZIEC)



Photo source: South China University of Technology. Retrieved from http://wind.sklsbs.com/article.aspx?id=277

The SZIEC project, which is projected to complete its first phase by September 2018, will encompass a total of 148 hectares. The exhibition centre will provide exhibit space of 50 hectares in terms of total floor area, taking over Hannover Messe as the world's largest exhibition centre. By comparison, Chicago McCormick Place, the largest convention centre in the US, has around 24 hectares of exhibit space. Both vastly exceed Hong Kong, which only has a total of 15 hectares of exhibit space. It is not hard to imagine that once SZIEC is built, events and exhibition will gradually move towards the newer, bigger and grander venue in a city just next to Hong Kong.

The EELM will relax land constraints such that we will have the capacity to build a new state-of-the-art conference and exhibition centre. To complement HKCEC and AsiaWorld Expo (AWE), a new venue, potentially located on the EELM and leveraging its strategic location, will enable us to maintain our position as the premier leading MICE destination. For example, we will then have the capacity to bid for prestigious international conventions, summits, and conferences held by intergovernmental organisations, such as the United Nations or WHO, enticing talent to gather in the city. It can also become an engine to drive employment opportunities across various hospitality sectors. AWE was estimated to have brought over 40,000 supporting jobs to Hong Kong[57] – a new exhibition centre could add to that and further strengthen MICE's contribution to our economy.

An exhibition venue enabled by the EELM will sustain our competitive advantage in the region, especially in the face of the fierce challenges from our neighbouring cities. The global MICE industry's value is projected to reach over US$1.2 trillion in 2023, and Asia-Pacific is expected to witness the highest growth rate of 8.6% during the forecast period[58]. These opportunities have always belonged to Hong Kong, and we shall seize the chance to continue capturing them in the upcoming boom.

Other than education and the creative and MICE industries, relaxing land constraints will also help to boost development in many other industries, such as healthcare, entrepreneurship / technology and sports.

---

[57] Executive Summary: Economic Impacts (n.d.). KPMG. Retrieved from https://www.asiaworld-expo.com/assets/doc/KPMG-AWE-5a953e5b7f.pdf.

[58] MICE Industry Expected to Reach $1,245 Billion, Globally, By 2023 (n.d.). Allied Market Research. Retrieved from https://www.alliedmarketresearch.com/press-release/MICE-industry-market.html.

Healthcare

The idea of primary care has been around for decades but there has been a general difficulty in implementing it in Hong Kong, given the lack of spaces in existing urban districts. Developing a strong primary care network is important as it could also help alleviate the burden of public hospitals in Hong Kong. Our current Chief Executive has also mentioned in her 2017 Policy Address that a steering committee on the said topic will be set up[59]. As our society is facing the issue of an ageing population, there is an urgent need to develop primary care with a shift of focus towards a more community-oriented approach.

We hope that by improving our capacity on land, Hong Kong could become a centre of health excellence with an orientation towards primary care in terms of service delivery. Additional capacity could also be provided in training in geriatrics, palliative care and end-of-life care such that the needs of an ageing population could be catered to. Eventually the provision of primary care could move towards an integrated care approach. This would be particularly relevant in old urban districts where there is a larger aged community. During the urban redevelopment process, there may be opportunities in setting up additional community healthcare and elderly centres, catering for the needs of the aged in the community.

Entrepreneurship / Technology

The Hong Kong government has stated that it is determined to boost the development of emerging industries in addition to our traditional industries, and considers that innovation and technology industries have a competitive edge and much potential[60]. However, lack of land supply has become one of our greatest limitations in fulfilling our potential.

To illustrate, in 2013, Google announced its decision to withdraw a plan to build a regional data centre hub in Hong Kong. The decision was made despite that fact that the Hong Kong Science and Technology Parks Corporation had already granted a site of 2.7 hectares to Google for the plan. Google explained that the lack of land availability would not be favourable for its long- term strategic development, as they might not be able to achieve economies of scale[61]. It turned to Singapore instead for its regional headquarters[62] and data centre clusters. It has since made significant investment totalling US$500 million into its Singapore's operations, with expansion plans to build a second data centre to keep up with Asia's growing web and mobile adoption[63].

The above example suggests that in order for Hong Kong to stay relevant in the global tech players' expansion plan, we should offer a comprehensive and competitive package that will incentivise them into establishing a presence in our city. A sufficient capacity of land could help us cater to their physical needs of setting up an office, research and development lab and/ or data centre.

---

[59] Part V. Improving People's Livelihood. The Chief Executive's 2017 Policy Address. Retrieved from https://www.policyaddress.gov.hk/2017/eng/policy_ch05.html

[60] Speech. The Chief Executive's 2017 Policy Address. Retrieved from https://www.policyaddress.gov.hk/2017/eng/speech.html

[61] Lau, S., Nip, A. (2013, December 11). Google abandons its Hong Kong data centre project. South China Morning Post. Retrieved from https://www.scmp.com/news/hong-kong/article/1377908/google-abandons-its-hong-kong-data-centre-project

[62] See Kit, Tang (2016, November 10). Google moves to new office in Singapore to house growing team. Channel NewsAsia. Retrieved from https://www.channelnewsasia.com/news/singapore/google-moves-to-new-office-in-singapore-to-house-growing-team-7686728

[63] Yu, E. (2015, June 2). Google pumps $380M into second Singapore data center. ZD Net. Retrieved from https://www.zdnet.com/article/google-pumps-380m-to-build-second-singapore-data-center/

This would help foster a vibrant ecosystem for the industry. In addition, with the newly created capacity of land, we could also provide space to help incubate local start-ups and entrepreneurs, which is an area our city needs to catch up on.

Sports

Sports development is crucial in building a healthy and active society, while support towards local athletes in Hong Kong also helps cultivate a strong sense of belonging to the city and establishes a more diversify career path for the young generation in society. Similar to the other industries mentioned, for the sports industry, the dual mission of promoting an active lifestyle among the public and creating a "home ground" for top athletes to train and compete in unavoidably also requires sufficient land capacity.

Currently Hong Kong lacks sufficient space for sports facilities. If we could solve this constraint, new sport facilities such as swimming pools and badminton courts could be established for the public's use. Sports venues operated by Leisure and Cultural Services Department (LCSD) are experiencing almost full utilization at the moment, indicating that their capacity is being challenged. To cite a member of the Legislative Council, it was recently revealed that some of the sports grounds in Hong Kong recorded a utilization rate of 99% but over 80% citizens interviewed found it hard to book LCSD venues[64]. Additionally, a survey done by the Democratic Alliance for the Betterment and Progress of Hong Kong (DAB) in 2017 showed that 55% of the survey respondents believed that there are not enough sports facilities provided by the government[65].

As for local professional athletes in Hong Kong, additional specialised sports facilities could be established if we had additional land. This may be especially relevant for underexplored Olympic sports that are under–resourced at the moment, such as canoeing, shooting, surfing, indoor winter sports, etc. Apart from helping to bring some diversity to our sports scene, more land for the sports industry would also enable us to tap into our city's potential in world class games such as the Olympics.

Apart from sports facilities provision for the general public and for professional athletes, with more land for the sports industry, there may also be scope for Hong Kong to develop top-notch grounds for hosting international sports events such as the Asian Games. Our citizens could participate and get involved in the sports community in many such ways. These three aspects could all be constructive in helping us build a community that advocates for a more active lifestyle.

---

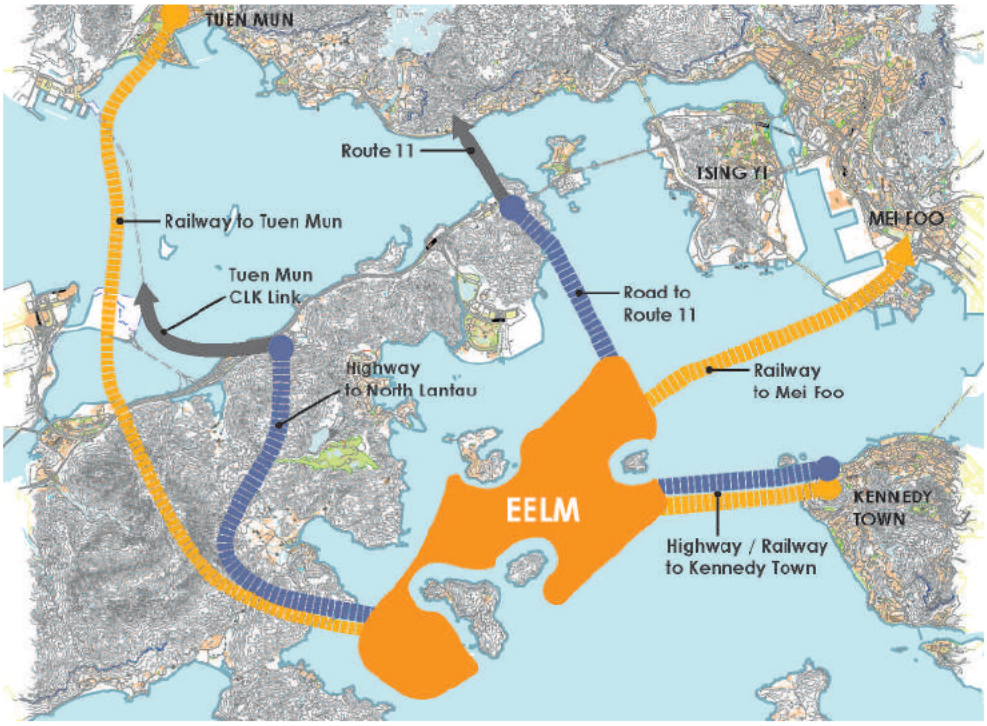
[64] HKET reporter (2018, June 21). 馬逢國斥本港康體場地落後不足　促善用空置校舍及工廈。HKET. Retrieved from https://topick.hket.com/article/2099095/%E9%A6%AC%E9%80%A2%E5%9C%8B%E6%96%A5%E6%9C%AC%E6%B8%AF%E5%BA%B7%E9%AB%94%E5%A0%B4%E5%9C%B0%E8%90%BD%E5%BE%8C%E4%B8%8D%E8%B6%B3%E3%80%80%E4%B-F%83%E5%96%84%E7%94%A8%E7%A9%BA%E7%BD%AE%E6%A0%A1%E8%88%8D%E5%8F%8A%E5%B7%A5%E5%BB%88

[65] 文森. (2017, August 17). 近三成市民完全無運動習慣. Wenweipo. Retrieved from http://paper.wenweipo.com/2017/08/17/YO1708170011.htm

5. Re-imagining Transportation and Connectivity

The EELM can bring new transportation links to enhance connectivity and relieve congestion in the whole city. Again, the EELM will not just benefit the residents living there – what's so unique about this game-changer is its capability to relieve the frustrations of the Hong Kong people living in other areas as well. New roads and railway links on this island will allow us to re-imagine the transportation network for the entire Hong Kong population, and even those commuting from beyond the city.

EXHIBIT 21



SUGGESTED NEW ROAD AND RAILWAY LINKS IN EELM

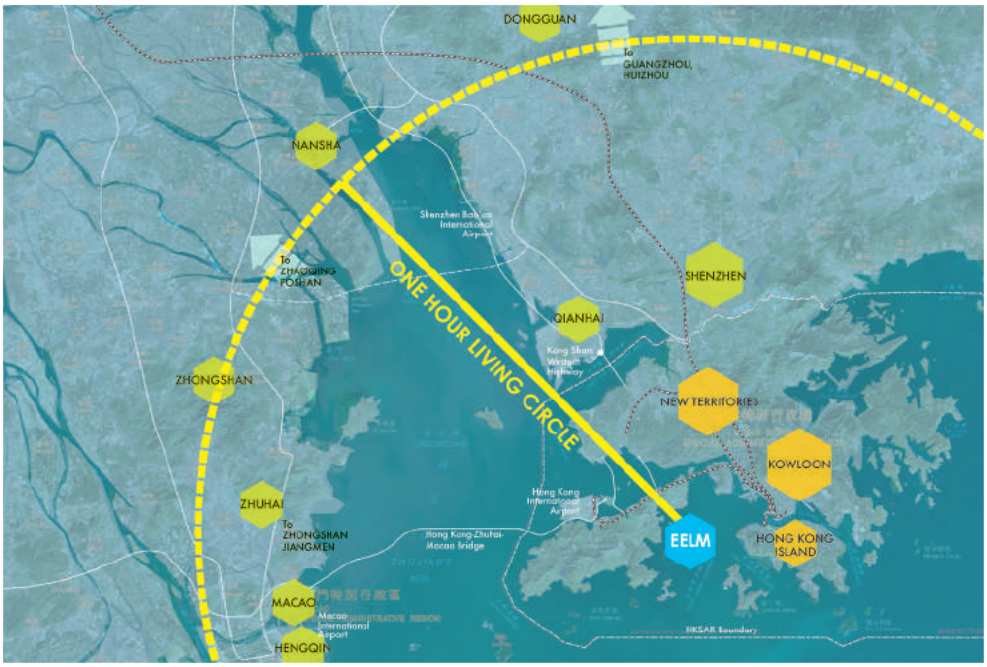
Source: Arup

The central strategic location of the EELM is significant and could be the future transportation hub for the city, as illustrated in **Exhibit 21**. We anticipate that the new road links will connect the EELM with Kennedy Town and Tuen Mun. The connection between Lantau Island and Central/Kowloon West can alleviate pressure on the Tsing Ma Bridge and enable quick access to the boundary control points. Also, with Tuen Mun West, which historically has been an industrial area, being connected, the whole area can be revitalised. Higher accessibility will be a crucial enabler in facilitating better utilisation, such as converting areas into residential or high value-added commercial land. Broadly speaking, these new road links could serve the function of the fourth harbour crossing, which will further alleviate congestion in the three cross-harbour tunnels.

Alongside new road links, railway links could also be built to actualise a "closed-loop" design to relieve congestion in New Territories West. Currently residents in New Territories West, such as in Tuen Mun and Tin Shui Wai for example, have long suffered from serious congestion especially in the morning peak hours. The West Rail Line has already reached full capacity, while Tuen Mun

Road congestion now starts around an hour earlier at 7am as compared to ten years ago[66]. With the connections of the EELM railway at Mei Foo Station and the future Tuen Mun South Station, a "loop" will be formed between the EELM railway and West Rail, which will provide an alternative to West Rail passengers, in particular those at the Tuen Mun area trying to access Hong Kong Island. Initial estimates show that peak hour passenger trips on the West Rail could potentially be reduced by 10 to 15%[67] when the new EELM line is built, helping alleviate the over-capacity issue on West Rail.

EXHIBIT 22



CONNECTIVITY TO GREATER BAY AREA

Source: Arup

The strategic location of the EELM could strengthen our leadership position in the Greater Bay Area and enable the concept of the "one-hour living circle". Located in the west of Hong Kong, it is strategically placed to connect to the nine cities in the Greater Bay Area through the Hong Kong-Zhuhai-Macau Bridge, as shown in **Exhibit 22**. Commuting to cities like Hengqin, Zhuhai or Foshan will take no more than an hour by high-speed railway. Just like the Greater Bay Area will gain increasing importance in China's national plan, the EELM will enable us to seize opportunities within the area, and build more intimate and collaborative connections with neighbouring cities like Shenzhen and Guangzhou.

[66] Congestion peak hour has mover earlier from 8-9am to 7-8am in Tuen Mun Road according to average traffic data from the Transport Department

[67] Based on a preliminary prima facie technical study conducted by Arup.





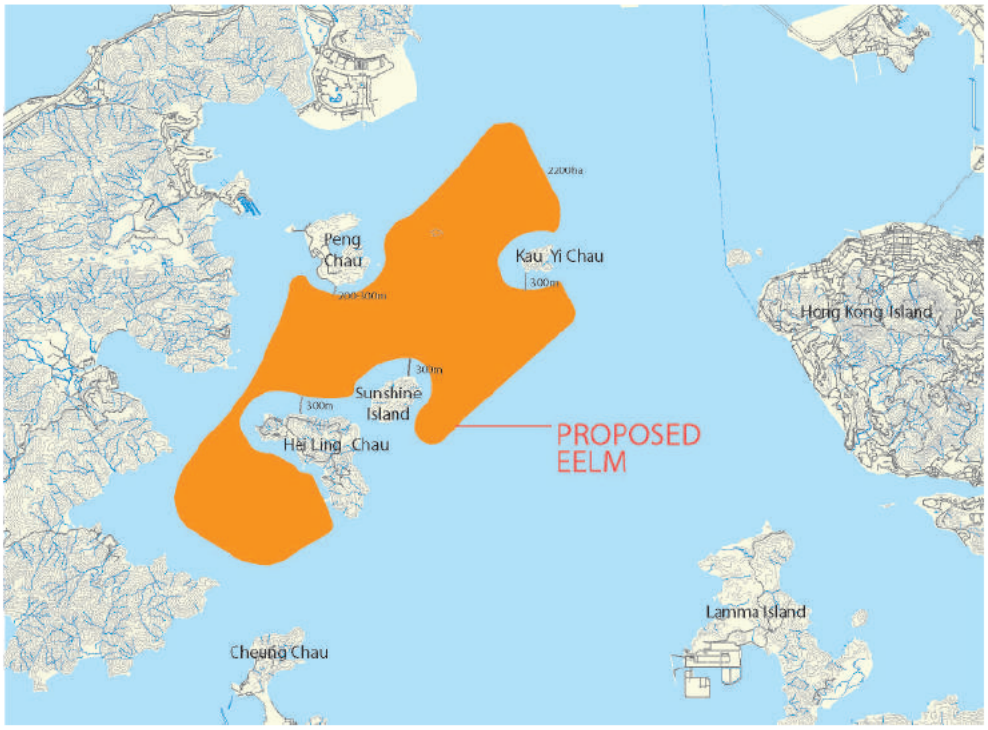
Chapter 4

Technical Feasibilities

These are "re-imaginations" for now, but could become a reality in the future. Our vision to enhance the city's liveability and maintain our competitiveness should not be compromised when other major cities are continuously working their way to move ahead. This is a game-changer that could transform the city, a critical enabler that could ensure the city's future prosperity for our next generation. This is also a realistic and actionable option – in our next chapter, we will show that rather than being a solution "too good to be true", it is one that is entirely technically feasible to execute.

A key focus of our research has been on ensuring that the proposal is feasible to implement, and is a solution worthy of further exploration. Therefore, we engaged engineering professionals to conduct a preliminary technical feasibility study to draw out the tentative reclamation boundary of the EELM, as shown in **Exhibit 23**, which is both feasible to implement and visionary in terms of a future society.

EXHIBIT 23



TENTATIVE RECLAMATION BOUNDARY OF EELM

Source: Arup

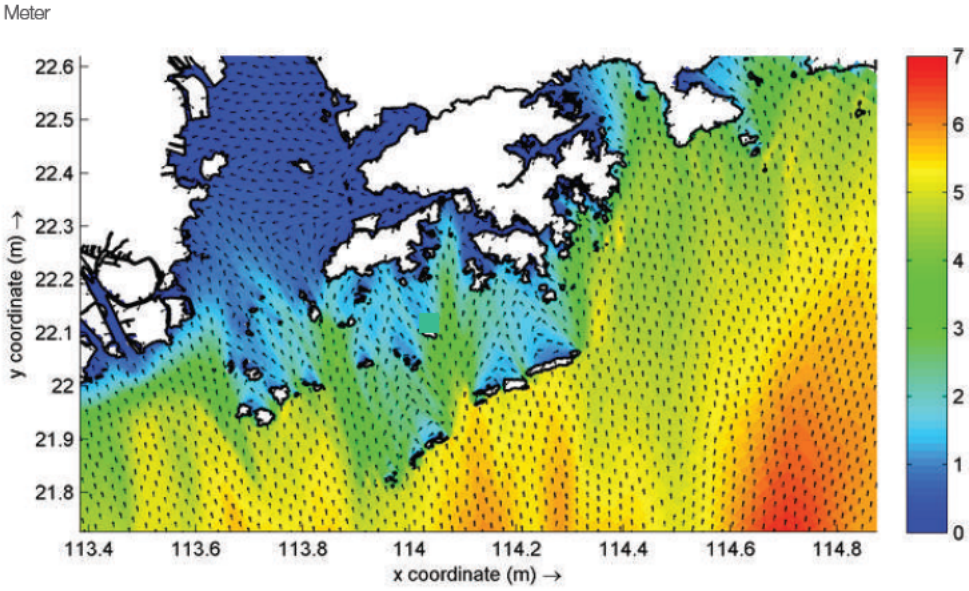
Our technical feasibility analyses are evaluated keeping in mind three types of considerations – marine and reclamation requirements, institutional constraints, and environmental and fishery implications. No insurmountable issues which would prevent the EELM proposal from being taken forward have been identified. In the following section of the chapter we illustrate the analyses conducted for each of these considerations.

1. Considerations on marine and reclamation requirements

- Wave and storm surge

Hydrodynamic and wave modelling, as shown in **Exhibit 24**, shows that the selected EELM site is shielded by existing islands further south and therefore the height of the wave during typhoons is limited to about 2 metres. This is considered sufficient to ensure the artificial island's storm resilience.

EXHIBIT 24



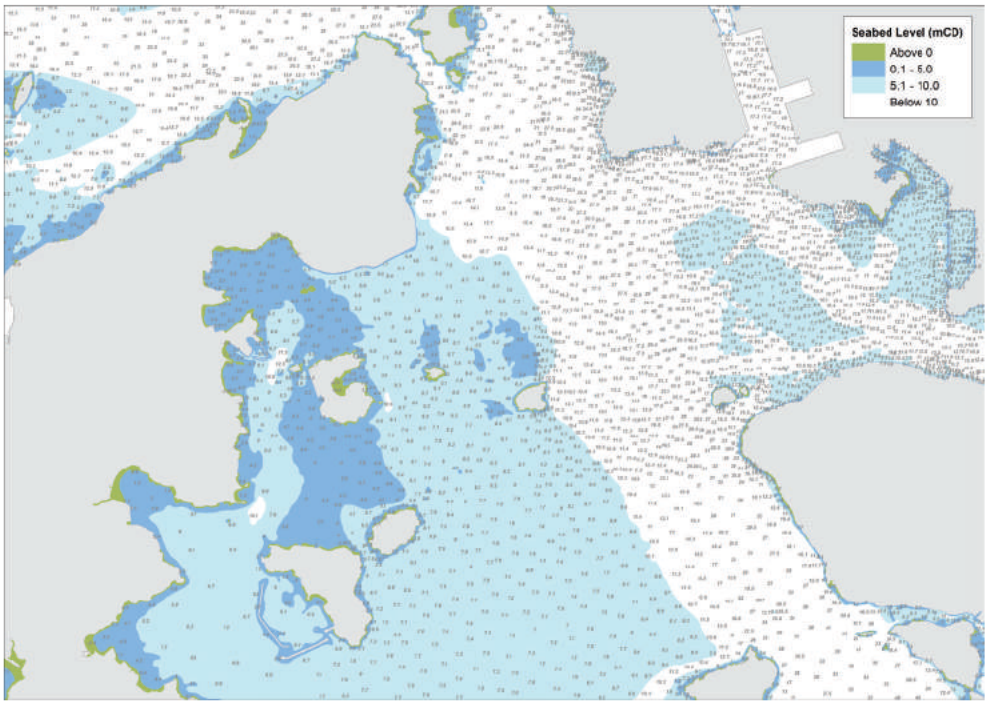
SNAPSHOT OF STORM SURGE HEIGHT (IN METRES) DURING PASSAGE OF A HISTORICAL TYPHOON NEAR / AT HONG KONG

Source: Arup

- Water depth

As shown in **Exhibit 25**, water depth at the proposed EELM site is about 4 to 8 metres, which is comparable to other near shore reclamations in Tung Chung, Tseung Kwan O and Chek Lap Kok. With Hong Kong's long history of successful reclamation to create land and new towns, there are no significant technical difficulties with regard to water depth.

EXHIBIT 25



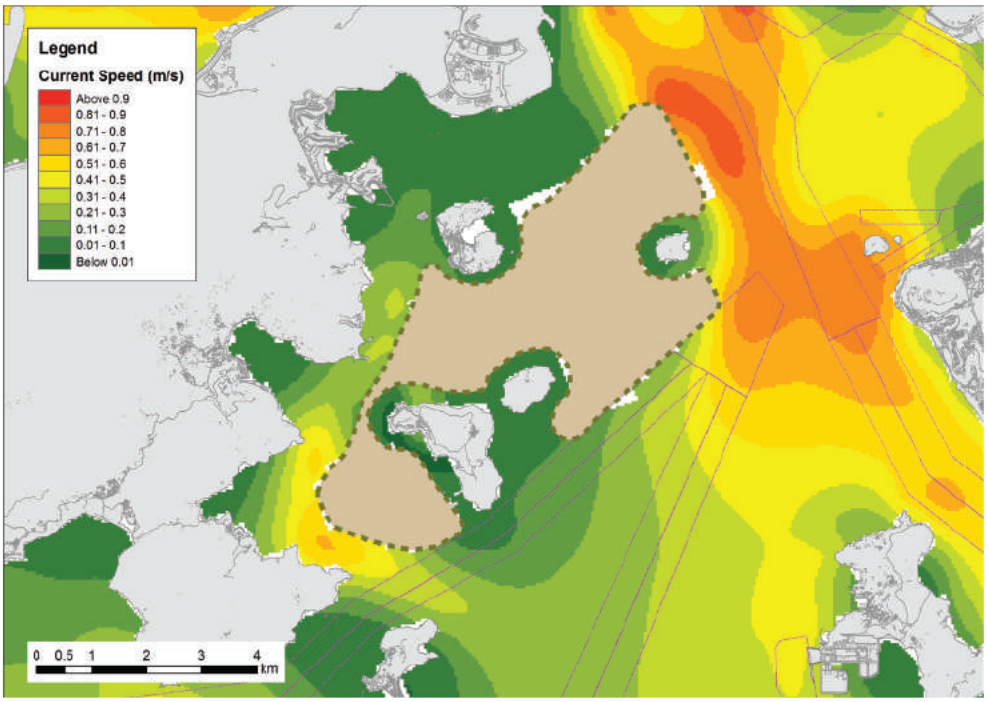
WATER DEPTH AT CENTRAL WATERS

Source: Arup

- Hydrodynamics

The preliminary assessment of the impact of the proposed EELM site on hydrodynamics shows that current speeds will remain acceptable and the hydrodynamic impact should not be significant (see **Exhibit 26**). The modelled area includes Victoria Harbour in the east, west Lantau in the west, Urmston Road in the north and the Hong Kong boundary in the south. This preliminary modelling was carried out for two months, in which bathymetry was input and digitised in the model based on the navigation charts available. Both the pre- and post-reclamation scenarios were assessed. The result shows that the current speeds are generally high – of about 1.0m/s along the Western Fairway in the east of the reclamation, and of about 0.6 m/s in the west of the reclamation. While preliminary results show that current speeds will not be too fast and there will be no significant impact on hydrodynamics, more refined modelling for longer modelling time shall be required of a detailed hydraulic study in the future.

EXHIBIT 26



HYDRODYNAMICS MODELLING WITH EELM

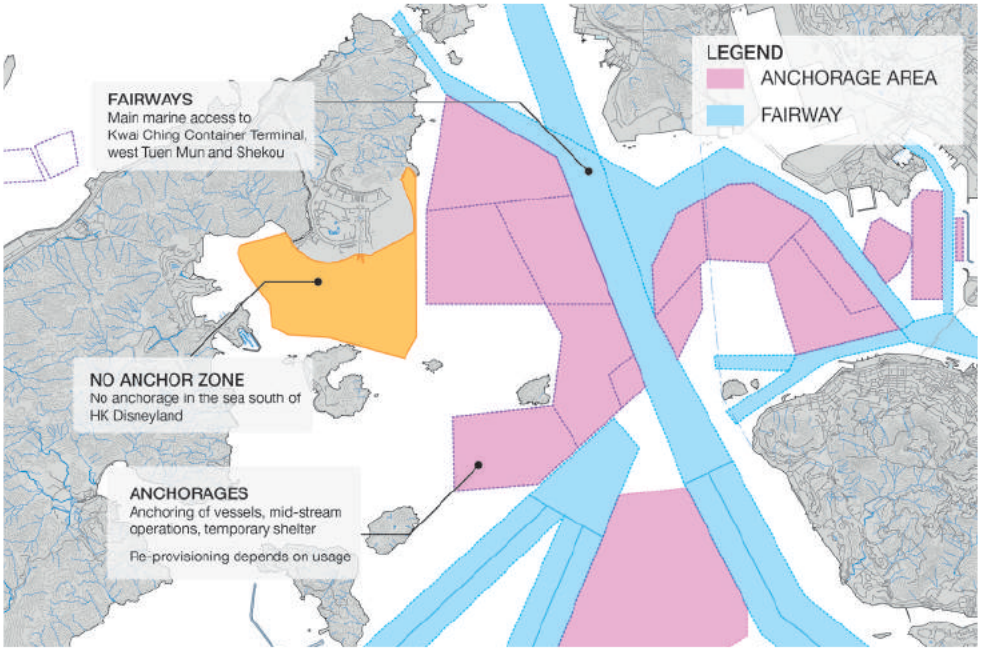
Source: Arup

- Marine traffic and operation

While there are major navigation channels and fairways in the Central Waters, the proposed EELM site should spatially avoid these navigation channels and leave a safe buffer distance between the edge of the reclamation site and fairway to uphold navigation safety (see **Exhibit 27**). We also acknowledge that there are a number of anchorage areas on the Central Waters for containerships[68] – while the proposed EELM site might overlap with these anchorages, re-provisioning before construction work begins will be manageable.

[68] These anchorages allow containerships to wait before moving into the Kwai Tsing Container Terminal, trans-shipment for mid-stream operations and refuge during typhoon attack.

EXHIBIT 27



NAVIGATION FAIRWAYS AND ANCHORAGE AREAS

Source: Arup

- Reclamation method

Reclamation without dredging is recommended as it is more environmentally friendly and will need comparatively less fill material, as illustrated in **Exhibit 28** below. It also helps preserve water quality and reduce the flow of dredgers travelling around the site. Meanwhile, a seawall foundation will need to be constructed – the current deep cement mixing method adopted by Hong Kong International Airport's Third Runway and Tung Chung East reclamation shall be explored for the reclamation work in the EELM.

EXHIBIT 28

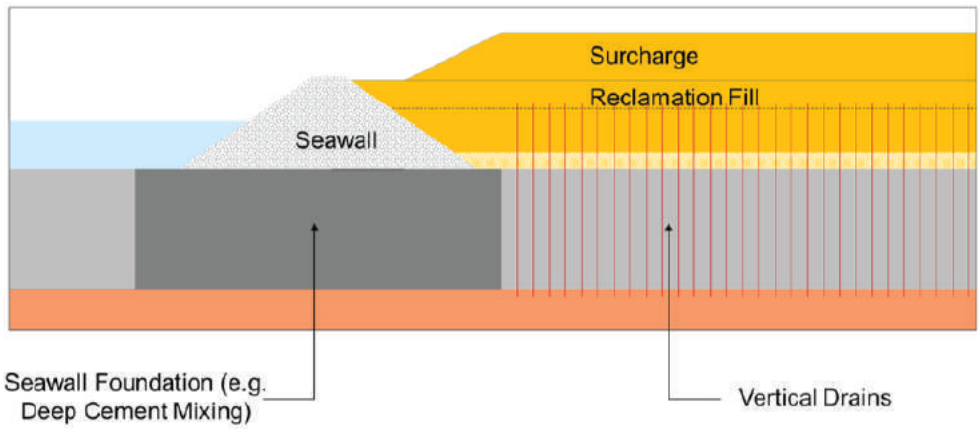


ILLUSTRATION OF RECLAMATION METHOD OPTION

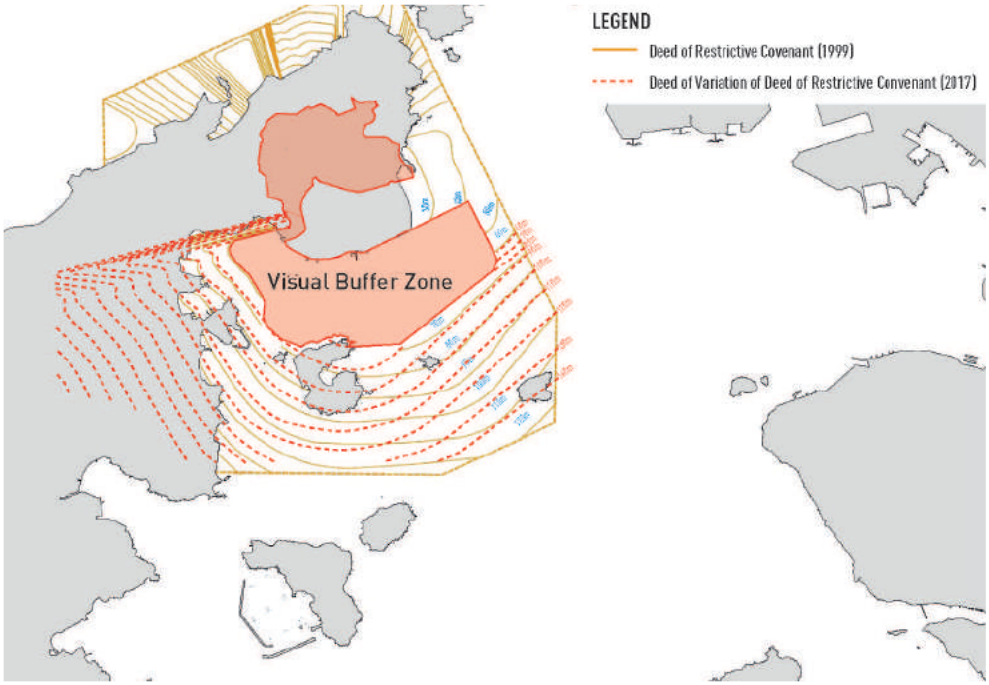
Source: Arup

2. Considerations on institutional constraints

- Disneyland Deed of Restrictive Covenant

The extent of the EELM's proposed reclamation will respect Disneyland's Deed of Restrictive Covenant with the government (see **Exhibit 29**) by avoiding encroachment into the Visual Buffer Zone and the No Anchorage Zone. The stepped building height restrictions can easily be accommodated in the future detailed design of buildings inside the EELM.

EXHIBIT 29



DISNEYLAND DEED OF RESTRICTIVE COVENANT

Source: Arup

3. Considerations on environmental and fishery implications

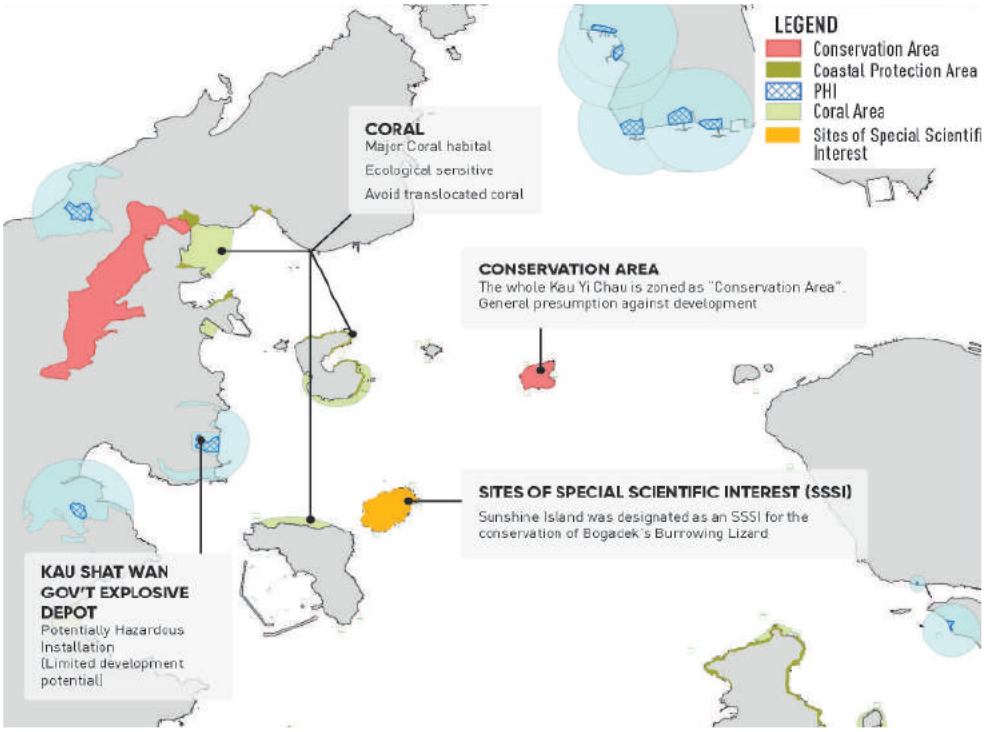
- Environmental and ecological sensitive areas

We will keep a **200-300** metre buffer distance between natural coastlines of existing islands and the EELM

The shores of the existing islands in the Central Waters are generally ecologically-sensitive, and are zoned as Coastal Protection Areas and Conservation Areas, as shown in **Exhibit 30**[69]. Therefore, the proposed extent of reclamation for the EELM has taken into consideration the avoidance and minimisation of ecological and environmental impact by keeping a 200 to 300 metre buffer distance between the natural coastline of existing islands and the new reclamation island. Thereby, existing coral areas are preserved as much as possible, while coral translocation shall be prioritised whenever in situ preservation is unavoidable. Furthermore, the Kau Shat Wan Government Explosives Depot will be kept at a safe distance from the proposed EELM site to ensure safety and compliance with guidelines.

[69] Hong Kong and Planning Standards Guidelines (2017, March). Planning Department. Retrieved from https://www.pland.gov.hk/pland_en/tech_doc/hkpsg/full/index.htm

EXHIBIT 30



KEY CORAL AREAS, CONSERVATION AREA AND PHI

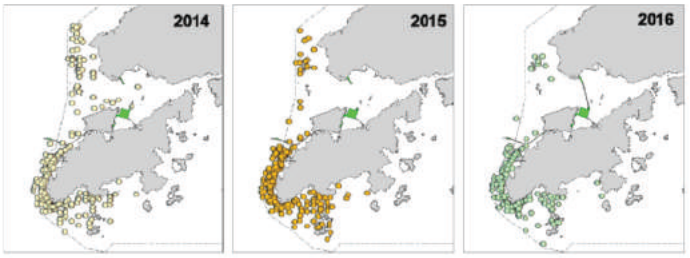
Source: Arup

- Marine ecology and special species

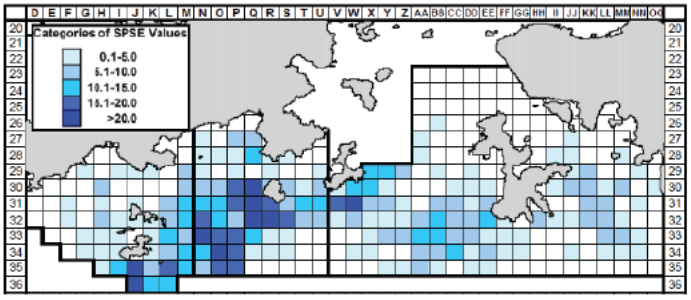
Contradictory to some beliefs, our study reveals that the proposed EELM site does not intersect with the major habitats of two beloved resident marine mammal species, the Chinese White Dolphin and the Finless Porpoise. Historical records suggest that both species are rarely spotted in the area of the EELM – Chinese White Dolphins generally reside on the west of Lantau Island, while Finless Porpoises utilise the waters south of the EELM (see **Exhibit 31**). The likely impacts on either of these species of such great conservational importance has been minimised by the selection of the site for the EELM, as the EELM site represents rather marginal habitats of the two species.

EXHIBIT 31

Distribution of Chinese White Dolphin



Density of Finless Porpoise



DISTRIBUTION OF CHINESE WHITE DOLPHIN AND FINLESS PORPOISE

Source: Arup

We have designed the coastlines of the EELM such that they do not disturb other special species, including the White-bellied Sea Eagle and Bogadek's Burrowing Lizard. The former is present in the area in the vicinity of the EELM, and is classified as one of the species of conservational interest in Hong Kong. Meanwhile, the Bogadek's Burrowing Lizard is a very rare reptile species endemic to Hong Kong, with only four known sightings recorded to date. To minimise disturbance, the EELM is designed to avoid the sea eagle's nesting locations and the lizard's habitat in Hei Ling Chau and Sunshine Island through the offsetting of coastlines, such that the EELM is not physically connected with these islands. The conservation and protection of these locations of key ecological significance shall also be further enhanced.

- Natural coastline, corals and fishery

The proposed EELM land formation avoids connection to natural coastlines to preserve the natural habitats of species of conservation interest and to minimise impact to coral communities around the islands. With the implementation of these practical mitigation measures to maintain water quality (e.g., use of silt curtain during marine works), corals in the coastlines near the EELM shall be minimally affected. Meanwhile, the impact to corals could be mitigated by coral translocation, which has been conducted for a number of projects in Hong Kong[70]. Furthermore, compensation projects could also be initiated to protect corals, such as the provision of a protected area as a nursey of transplanted corals.

[70] Coral translocation has been conducted in development projects of Kai Tak Development, Tuen Mun – Chek Lap Kok Link, the Expansion of Hong Kong International Airport into a Three-Runway System and Tseung Kwan O – Lam Tin Tunnel.

We also acknowledge the concerns from the fishing community regarding the loss of fishing ground and changes in water quality. Although the EELM is not located within the recognised southern Lantau spawning ground and nursery area, the impact on the fishery sector, specifically those home ports that utilise the waters of the EELM and mariculturists of the Fish Culture Zones (FCZs) nearby, must not be neglected. To mitigate the impact, the option of temporary or permanent relocation of fish culture rafts, relocating the concerned FCZ or expanding other existing FCZs, could be explored to address their concerns. Potential sites for relocation or expansion near the EELM could be earmarked, where aquaculture enhancement measures, could be considered. Other fisheries enhancement measures[71] to upgrade the aquaculture activities, such as aquaponics and indoor aquaculture, could also be explored to provide sustainable alternatives to fishermen and mariculturists affected by the EELM. This would require a frequent and intimate conversation between the government and the fishery sector to assure the sector that these relevant measures shall be incorporated in the final island design and implementation.

We believe that the EELM shall be technically feasible to implement and that careful urban planning using a "smart-green-resilient" concept shall enable the place to become sustainable, people-centric, vibrant and liveable. For example, good planning of land use among residential, commercial, GI/C facilities and other infrastructure could provide a desirable air quality environment for users. Regulating building heights and plot ratios could also ensure adequate air ventilation and acceptable population density. Ultimately, the EELM shall be the land of re-imaginations and renewal – it will become the backbone of our liveability vision for Hong Kong, and a game-changer that will resolve many of our existing and upcoming challenges.

[71] Examples include integrated multi-trophic aquaculture (i.e. culturing finfish in combination with other organisms from different trophic levels that utilise waste particulates and dissolved nutrients), offshore/deep sea mariculture with submerged or semi-submerged cages, and recirculation aquaculture system.





Chapter 5

Addressing Some Common Concerns

As with all major projects of this scale, we acknowledge that there will be different concerns from major stakeholders. In this chapter, we will try to give our initial perspectives on all potential key questions.

CATEGORY 1 - HOUSING

Key questions:

1. What will be the impact of the Enhanced-ELM project on land and housing prices?

We anticipate the impact on land and housing prices to be within control and manageable. Reclamation takes at least 11 years, including the technical feasibility analysis, environmental impact assessment (EIA), etc. Given its colossal scale (2,200 hectares), the Enhanced-ELM is likely to be completed in a phased approach – our preliminary plan shows that it could be done in two phases. This means the land created will come to the market gradually over a long period of time, spreading the increase in land supply across a longer term. In addition, the government can always put the newly reclaimed land into a "land bank" and release the land according to the prevailing market and economic situation, thereby effectively neutralising any negative supply shock to the market.

2. What is the public housing policy with this new land?

We propose that at least **70%** of residential units should be allocated for public housing supply

We are partial to a higher public housing ratio compared to the government's guidance with this land. We propose that at least 70% of residential units should be allocated for public housing supply. The increased proportion from the public side should be contributed by a higher number in SHS units. The SHS is a housing strategy advocated by OHKF, focused on multiplying the incidence of homeownership among low-income households. The policy aims to mend the broken housing ladder, allow low-income households to enjoy the capital gain brought about by economic growth, and narrow the economic and social divide due to the inequality of housing.

CATEGORY 2 - ENVIRONMENT

Key questions:

1. How do we minimise the environmental harm from construction?

On the basis of sustainability, reclamation without dredging is recommended as this would be more environmentally friendly and will need less fill material than reclamation with dredging. Reclamation without dredging helps preserve water quality and reduces the flow of dredgers travelling around the site. This method will reduce suspended particles without dumping marine sediment. With the concerns over ecological sites that may be affected, our plan has already identified and avoided the habitats of ecological significance to minimise damages and disturbances. For example, the plan will provide a 200 - 300-metre waterway away from Sunshine Island which is the living ground of Bogadek's legless lizard, and Kau Yi Chau, which is zoned partly a Conservation Area (CA). The waterway will be used to maintain water circulation and flushing capacity of the surrounding water bodies.

2. How do we mitigate the potential harm to the environment?

A mitigation and ecological compensation approach could be adopted on a territory-wide level. For example, the government could set up additional marine parks and reserves. It could also set aside funds to create research/ conservation centres to reproduce endangered species, like Romer's Tree Frog, in the laboratory of the University of Hong Kong. Green solutions could also be rolled out in the entire EELM, systematically reducing energy consumption for one-eighth of Hong Kong's population.

In fact, we have also considered multiple ways to compensate the potential harm brought by the EELM through the design of the reclamation site itself. Firstly, the artificial seawall of the new land formation of the EELM has the potential to provide habitats that can enrich or enhance the marine biodiversity and ecological value of the area if appropriately designed ("eco-shorelines"). The ecological design could be tailored to the exact objectives and target species. For example, eco-shorelines to suit mudflat or wetland for shallow water zones in the vicinity of the EELM could be explored.

Secondly, ecological enhancement measures such as deployment of artificial reefs (AR) could also be explored as part of the EELM implementation works. A number of studies have been performed to measure the success of the AR deployed in Hong Kong waters, and the findings have concluded that through the selection of deployment site and appropriate design of materials, AR in Hong Kong have been shown to have the potential to attract juvenile and adult fish communities to stay as well as macro-benthic organisms on the structures themselves[72].

Green solutions can also be implemented at scale on the EELM to maximise the community's environmental capacity to mitigate such harm. For example, the new sewerage system of EELM could be designed to include tertiary treatment, effluent polishing and disinfection, etc. so that the treated effluent would be of good quality. This system at the EELM offers an opportunity to connect with those systems of the nearby outlying islands such that wastewater from the broader catchment could be processed at a centralised sewage treatment works and treated to the same high level. Treated effluent can be considered for re-use onsite at the EELM for general washing, toilet flushing, watering of landscaping works, etc. so that there might be minimal effluent discharge to marine waters. With such an arrangement, there is a potential that existing water quality might be improved due to the provision of higher treatment level for wastewater that is currently processed at primary treatment only or discharged untreated (for households that are not connected to the public sewerage system).

Moreover, there could be a spill-over effect to improve the environmental situation of other urban districts in Hong Kong as well. As the EELM is expected to support the redistribution of populations and traffic in areas that are currently densely populated or congested (e.g., Yau Tsim Mong District), it has the potential to improve the air quality and noise conditions in these areas.

[72] AFCD (2003), Assessment of Fishes Associated with Hong Kong Artificial Reefs Using Underwater Visual Surveys.

CATEGORY 3 - TRANSPORTATION

Key questions:

1. What are the modes of transportation between the EELM and the external areas?

We envision that most EELM passenger trips to external districts will be by rail transport. The remaining trips will be by other public modes of transport as well as by private transport.

Three road connections can be built to accommodate the road-based travel demand at Kennedy Town, Lantau Link near Tai Ho, and the future Route 11.

Three rail connection points would be required to cope with the anticipated demand from the EELM. The suggested connections are Kennedy Town Station, Mei Foo Station, and the future Tuen Mun South Station.

2. How will the EELM affect the capacity of the current transportation system?

With connections at Mei Foo Station and the future Tuen Mun South Station, a "loop" is formed between the EELM railway and West Rail. This will provide an alternative to West Rail passengers – particularly those in the Tuen Mun area such as Tuen Mun Central, Tuen Mun South, Siu Ho Wan and Hung Shui Kiu – to access Hong Kong Island. We anticipate a 10-15% reduction of peak hour passenger trips on the West Rail.

New road connections should be carefully assessed to optimise connectivity and avoid overloading existing networks. For highway design, an appropriate interchange and connection scheme should be devised to achieve road network safety and efficiency.

CATEGORY 4 - COMPARISON TO OTHER INITIATIVES

Key questions:

1. How do its costs compare to other alternatives?

Reclamation costs ~HK $1,360 per sq ft, comparable to resuming private farmland in the New Territories

Land costs: We have engaged with Arup for an established prima facie feasibility report for the EELM. As per the report, the estimated broad-brush costs of reclamation for the EELM are around HK$1,360 per sq ft at January 2018 prices. This number is comparable, if not less, than resuming private farmland in the New Territories. As of the 1st of April 2018, the ex-gratia compensation rate for land resumption of agricultural land is in the range of HK$312 to HK$1,248 per sq ft, depending on location. As a practice, 25% allowances for crop compensation and other losses are added, leading to a range of HK$390 to HK$1,560 per sq ft. For resumption of land for development of New Town purposes, the compensation of the land would fall in the higher range of HK$1,248 and HK$1,560 per sq ft. This will then be comparable, if not higher, to the estimated broad-brush costs of reclamation for the EELM. An advantage of the EELM is that the created developable land is continuous and large scale, as opposed to being scattered and piecemeal pockets of land under resumption, allowing for more comprehensive urban development where resources are shared.

External infrastructure requirements: Both the development of the EELM and development after resuming existing land for example in the New Territories would require the provision of new external transport infrastructure such as railway and highway connections. Leveraging existing infrastructure for the development of existing land in New Territories is hardly possible as the maximum capacity of the existing transport infrastructure has been reached in many cases. One example is the New Development Area (NDA) for Yuen Long South, where improvement to the Yuen Long Highway is required as the existing capacity is not sufficient to support a relatively small scale development proposed for Yuen Long South. The large-scale development of the New Territories North (NTN) would require new strategic railway and road links as the capacity of the existing transport infrastructure is not sufficient to support any new development. The transport infrastructural links, including highway and railway, to the EELM will need to cross the channel, requiring either a long span bridge or a subsea tunnel. In general, when developing new towns in the New Territories highway and railway connections in the form of bridges and tunnels going through mountains and underneath urbanised areas are required and have an average cost that is comparable to those required for the EELM. While for both scenarios the construction of new transport infrastructure link is necessary, the large and continuous developable land of the EELM will allow external infrastructural links to be fully optimised and the highest cost effectiveness to be achieved.

Internal infrastructure and GIC requirements: Assuming the same population size and development area, the basic infrastructural (like road, water and sewerage) and GIC requirements are similar under both scenarios of reclamation and land in existing unformed land. However, the EELM again has a benefit as these facilities can be implemented in a more integrated manner and thus achieve the highest cost effectiveness.

2. How does its time frame compare to others – will this be too long term?

The EELM and the other options are not an either-or; and it is by no means a replacement of the other options. Short-to-medium term solutions are necessary to pursue and alleviate the most urgent concerns, yet they will also result in long-term issues. For example, the current urban renewal effort will further intensify density issues and developing brownfield doesn't give existing business an alternate relocation. The EELM will benefit Hong Kong as a "game-changer" – large enough capacity to enable efficient planning and cost-effective construction to re-imagine Hong Kong.

A lot of these concerns could potentially be addressed with the right type of supportive government policies. This will require leadership and conviction from the Hong Kong government and stakeholders. However, the key is that we will have another 10 to 15 years to think about the most optimal solutions to these concerns when we have kickstart the construction of the EELM.





Chapter 6

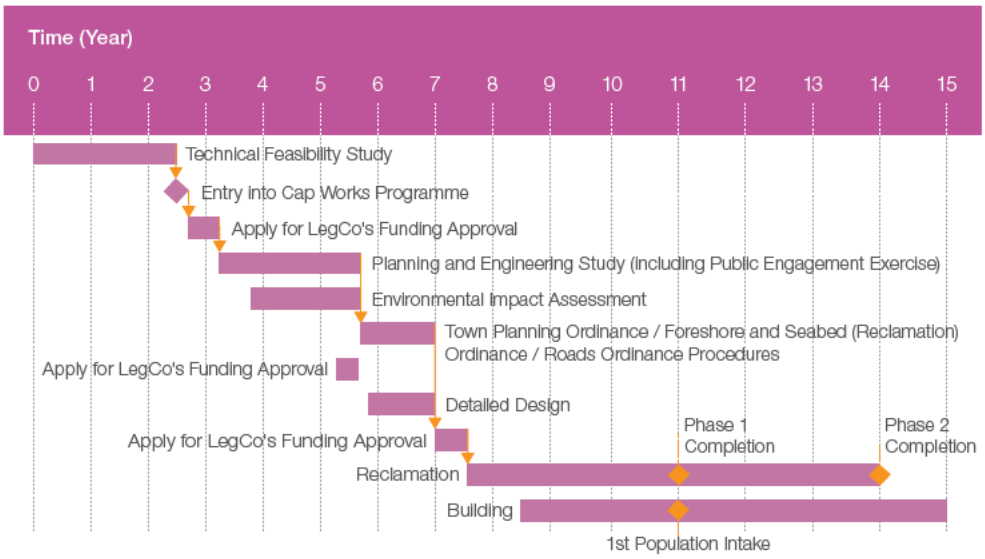
Moving Ahead For Consensus

There is no question that HK needs more land. All 18 options proposed by the Task Force should be explored, but there is only one – large scale reclamation – that will change the game for our future. Reclamation is a game-changer because it allows us to advance our competitive position across many dimensions. We can finally give hope to the public who are waiting for affordable housing; we can improve our quality of living with the new green urban planning initiatives; and we can improve our different industries by providing them with more lands.

The first phase of the EELM could be completed in **11 years**

The first phase of the EELM could potentially be completed in 11 years for residents to move in. Currently the government estimates that a typical reclamation project would only take a total of 11 years[73] – this includes technical feasibility studies, applications for funding and liaising with the government departments that it would be responsible for. Given the scale of the EELM, we believe that it could potentially take longer to complete the whole project. Therefore, together with engineering professionals, we have crafted a preliminary implementation timeline for the EELM, adopting a phasing approach to ensure that the public can enjoy its benefits as soon as possible. Referring to **Exhibit 32**, Phase 1 could be completed in 11 years after the commencement of technical feasibility study, and Phase 2 completed 3 years later, i.e., 14 years in total. Transport links could also be built simultaneously to ensure that even the first batch of residents can enjoy high accessibility both within the island and connecting to other parts of Hong Kong.

EXHIBIT 32



IMPLEMENTATION PROGRAMME OF EELM (2,200 HA)

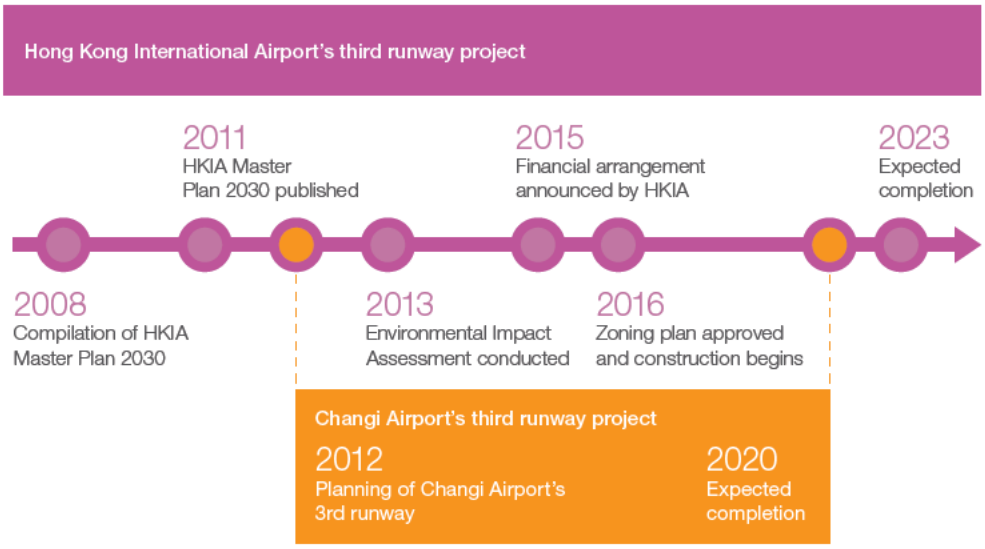
Source: Arup, Task Force on Land Supply

Past major infrastructure projects in Hong Kong have always taken a much longer time than expected to deliberate and reach consensus prior to the actual construction. Hong Kong International Airport (HKIA)'s third runway project started being discussed in 2008 when the master plan was compiled. It took a whole 8 years before actual construction began and another 7 years will pass before it can be used in 2023 (see **Exhibit 33**). From start to finish, the whole project will take a total of 15 years if there are no delays with construction. This is much longer when compared to Changi Airport's third runway expansion, which

[73] 維港以外填海 (2017, November 7). Development Bureau, The Government of Hong Kong. Retrieved from https://www.devb.gov.hk/filemanager/tc/content_1054/Paper_07_2017.pdf.

will only take around 8 years from planning to completion[74]. We also see delays in many ongoing infrastructure projects right now, including the likes of the new MTR lines and the Hong Kong-Zhuhai-Macau Bridge.

EXHIBIT 33



COMPARISON OF THIRD RUNWAY PROJECTS
OF HONG KONG INTERNATIONAL AIRPORT AND CHANGI AIRPORT

Source: Airport Authority, Press search

Nevertheless, it is not as if Hong Kong has never been able to ramp up our timeliness in infrastructure construction. Also associated with the HKIA, the "Hong Kong Airport Core Programme", also widely known as the "Rose Garden Project", only took eight years to complete. With ten "core projects"[75] under its belt, including most notably HKIA, Airport Railway, Tsing Ma Bridge, the Western Harbour Tunnel etc., the projects were still delivered on time with the opening of HKIA in July 1998. If we could do it then, with determination and technology advancement, we should be able to accomplish again, but be better, bigger and faster in our infrastructural aspiration.

Therefore, we need an accelerated "fast track" for the EELM in order for it to be relevant to our current debate. Reclamation takes time but for a massive project of this scale, we also need time to design appropriate policies to facilitate the implementation. Therefore, we should explore whether there is a "fast track" for this proposal to come to actuality. This would require close cross-bureau collaborations to ensure efficiency; with strong advocacy, conviction and leadership from the very top of the administration. This would also require a united vision of "a better Hong Kong" from all stakeholders. Otherwise, Hong Kong may need to wait another two decades for this solution to come to fruition. This will require leadership and conviction from the Hong Kong government and stakeholders.

We should explore a "fast track" for this proposal to come to actuality

[74] There are some differences between HKIA and Changi Airport's third runway project – while HKIA's is built from scratch to a 4km runway, Changi Airport's plan is an extension of a shorter military-only runway (2.75km) to a full-length (4km) joint military-civilian runway.

[75] "Ten Core Projects" include the Hong Kong International Airport, Airport Railway, Lantau Link (Kap Shui Mun Bridge and Tsing Ma Bridge), Western Harbour Crossing, North Lantau Expressway, Route 3, West Kowloon Highway, Reclamation in West Kowloon, Central Reclamation Phase 1 and Phase 1 of North Lantau New Town.

There is too much at stake for delaying it or not doing it. A land reserve is not only an asset for Hong Kong's citizens, but also an enabler for industry development and urban renewal. The upside is huge – what's at stake is our future, and the city's competitiveness against other metropolises in the next thirty years and more to come. Many of our neighbouring Asian cities have been proactively developing capacity and land supply for years. They have developed their vision for their city of the future and how they can potentially become the best liveable city in the region. We are already behind in terms of creating new land capacity, leading to our current predicament. We should have the vision to re-imagine our city, to fundamentally change our attitude and methods towards planning, to have the "urgency mindset" to immediately start working on a plan that will only bring about mid-to-long-term benefits to Hong Kong. The alternative, is that all of us will have to continue to suffer through more of what we have being going through in the past decade.



About the Author

OUR HONG KONG FOUNDATION
團結香港基金

Our Hong Kong Foundation is a non-government, non-profit organization dedicated to promoting the long-term and overall interests of Hong Kong through public policy research, advocacy and engagement. Pooling together local, mainland and international talent, the Foundation studies Hong Kong's short, medium and long-term development needs, offering multidisciplinary public policy recommendations and solutions to foster social cohesion, economic prosperity and sustainable development.

About the Knowledge Partners

McKinsey&Company

McKinsey & Company is a global management consulting firm that serves a broad mix of private, public and social sector institutions. It helps its clients make significant and lasting improvements to their performance. McKinsey provided economic analysis and research for this report, which draws on multiple sources including interviews and data from government departments.

ARUP

Arup is the creative force at the heart of many of the world's most prominent projects in the built environment and across industries. The firm has more than 14,000 designers, engineers, planners and consultants in 87 offices across 34 countries, delivering innovative projects across the world with creativity and passion. Since its founding in 1946, Arup has pioneered groundbreaking strategies, and pursued technical excellence and social purpose to shape a better world.

OZZO TECHNOLOGY

OZZO Technology (HK) Limited, established in 2007, is a specialist consultancy firm offering transport, traffic and logistics consultancy services. OZZO provides transport planning, traffic engineering, traffic modelling and due diligence study supported by an experienced professional team with extensive experiences on different types of projects including traffic impact assessment studies, traffic engineering and design of traffic management schemes.

ERM

Environmental Resources Management (ERM) is a leading global provider of environmental, health, safety, risk, social consulting services and sustainability related services. We have more than 160 offices in over 40 countries and employing over 4,500 people around the world. We have worked with many of the Global Fortune 500 companies, delivering innovative solutions for business and selected government clients helping them understand and manage the sustainability challenges that the world is increasingly facing.

Acknowledgement

Our Hong Kong Foundation would like to thank all business and community leaders for their participation in more than 100 focus groups and personal interviews. Their wise advice and counsel made this research possible.

We also wish to extend special thanks to The Honorable Tung Chee-hwa, GBM and Sir Gordon Wu Ying-sheung, GBS, KCMG, FICE for their valuable time and advice.

Key Contributor

Our Hong Kong Foundation

Eva Cheng – Executive Director

Stephen Wong – Deputy Executive Director and Head of Public Policy Institute

Ryan Ip – Senior Researcher

Knowledge Partner Contributors

McKinsey & Company

Joseph Luc Ngai – Senior Partner and Managing Partner of Greater China

Raymond Woo – Associate Partner

Grace Lam – Business Analyst

Arup

Wilfred Lau – Arup Fellow | Director

Davis Lee – Director

Peter Chan – Associate Director

All rights reserved. The views expressed in this paper are those of the author and should not be attributed to any individual Board Member, knowedge partners or any other person or organization. For more information about this report, please contact:

Mr Stephen Wong
Deputy Executive Director and Head of Public Policy Institute
Our Hong Kong Foundation
Email: stephen.wong@ourhkfoundation.org.hk

Mr Ryan Ip
Senior Researcher
Our Hong Kong Foundation
Email: ryan.ip@ourhkfoundation.org.hk

Follow Our Hong Kong Foundation

Website

Facebook
OHKF

Facebook
PPI

To learn more about Our Hong Kong Foundation, or to access additional research reports, please visit our website at *www.ourhkfoundation.org.hk*

Our Hong Kong Foundation

Board of Governors

Chairman

Mr. Chee-Hwa TUNG

Vice Chairmen

Professor Lawrence J. LAU
Dr. Victor K. FUNG
Dr. Henry CHENG
Mr. Bernard Charnwut CHAN

Governors

Mr. Ronnie CHAN
Mr. Warren CHAN
Dr. Edgar CHENG
Dr. Moses CHENG
Ms. Pansy HO
Mr. Wing-Mau HUI
Dr. Albert HUNG
Mr. Woon-Kwong LAM
Mr. Ping-Cheung LAU
Mr. Charles LEE
Mr. Man-Tat LEE
Dr. Peter LEE
Prof. John LEONG
Ms. Elsie LEUNG
Mr. Kee-Cheong LEUNG
Professor. Arthur LI
Mr. Vincent H.S Lo
Mr. Robert NG
Mr. Neil SHEN
Dr. Stephen TAI
Professor Lap-Chee TSUI
Dr. Allan ZEMAN
Mr. John ZHAO

Research Council

Chairman

Mr. Chee-Hwa TUNG

Members

Mr. Bernard Charnwut CHAN
Dr. John CHAN
Professor. Hsin-Kang CHANG
Mr. Sew-Tong JAT
Mr. Franklin LAM
Mrs. Fanny LAW
Professor Chack-Fan LEE
Mr. Antony LEUNG
Professor Pak-Wai LIU
Professor Chung-Mau LO
Professor Francis T. LUI
Professor Richard WONG
Professor Suk-Ying WONG
Mr. Peter WOO
Mr. Joseph YAM
Professor Eng-Kiong YEOH

Special Counsellors

Mr. King-Wai CHAN
Mr. Wing-Kee CHAN
Ms. Ronna CHAO
Mr. Shuang CHEN
Ms. Vivien CHEN
Mr. Zhuo-Lin CHEN
Ms. Yan CHEUNG
Dr. Jonathan CHOI
Dr. Ken CHU
Mrs. Rita FAN
Dr. Aron HARILELA
Mr. Raymond KWOK
Dr. Peter LAM
Mr. Shu-Chit LAM
Mr. Richard LI
Dr. Man-Tuen LO
Mr. Francis LUI
Mr. Keng Hooi NG
Mr. Yiu-Kai PANG
Mr. Irons SZE
Mr. Henry TANG
Mr. Cham-To TSUI
Mr. David WONG
Mr. Peter WONG
Dr. Charles YEUNG
Dr. Jose Sunsay YU
Mr. Lei ZHANG

Honorary Advisors

The Hon. Sir Ti-Liang YANG
Professor Frank Chen–Ning YANG

OUR HONG KONG FOUNDATION
團結香港基金

團結香港基金委託

香港中文大學香港亞太研究所
就市民對有關填海造地興建新市鎮

於2018年7月26日至8月1日進行的意見調查

2018年8月7日



OUR HONG KONG FOUNDATION
團結香港基金

調查概況

調查機構：	香港中文大學香港亞太研究所
調查目的：	了解市民對有關填海造地興建新市鎮的意見
調查日期：	2018年7月26日至8月1日
調查對象：	18歲或以上香港居民
調查方法：	電話隨機抽樣訪問
調查樣本：	1,004個
回應率：	40.0%
樣本誤差：	在95%的信心水平下，樣本誤差為±3.09%
數據加權：	數據按政府統計處公布的2017年年中18歲或以上人口（撇除外籍家庭傭工）的性別及年齡分布為基礎進行加權處理

OUR HONG KONG FOUNDATION
團結香港基金

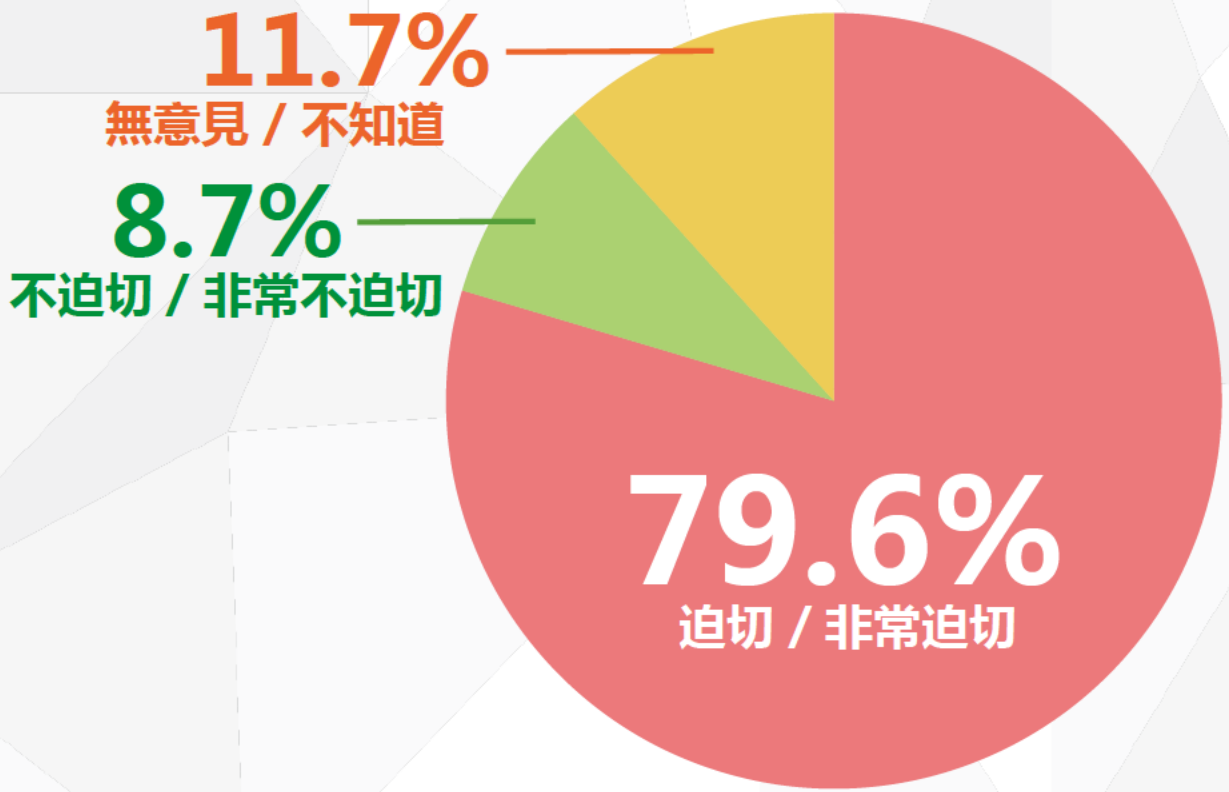
第一部分

調查結果



OUR HONG KONG FOUNDATION
團結香港基金

（一）：改善居住環境擠迫問題的迫切性



- 合計有近八成受訪者認為香港居住環境擠迫問題迫切 / 非常迫切

OUR HONG KONG FOUNDATION
團結香港基金

（二）：發展規模相當於沙田的大型新市鎮



67.6%

需要



20.2%

不需要



12.2%

不知道／好難講

- 大部分受訪者認為以改善居住環境及支持香港長遠發展，香港需要再次大力發展規模相當於沙田（約3,600公頃）的大型新市鎮

註：沙田新市鎮（包括馬鞍山）的總發展面積約為3,590公頃；而根據沙田（不包括馬鞍山）分區計劃大綱圖，沙田（不包括馬鞍山）的規劃範圍總面積約2,780公頃。

OUR HONG KONG FOUNDATION
團結香港基金

（三）：未來30年香港需要多少規模相當於沙田的新市鎮

一個	二個	三個	四個	五個或更多	不知道 / 好難講
（約3,600公頃）	（約7,200公頃）	（約10,800公頃）	（約14,400公頃）	（約18,000公頃或更多）	
					
14.8%	20.1%	19.9%	7.8%	16.9%	20.6%

= 64.7%

- 贊成發展新市鎮的受訪者當中，超過六成認為至少需要兩個或以上規模相當於沙田的新市鎮（即至少約7,200公頃土地）

註：沙田新市鎮（包括馬鞍山）的總發展面積約為3,590公頃；而根據沙田（不包括馬鞍山）分區計劃大綱圖，沙田（不包括馬鞍山）的規劃範圍總面積約2,780公頃。

（四）：對於維港以外填海興建新市鎮的看法



15.7%

淨支持度





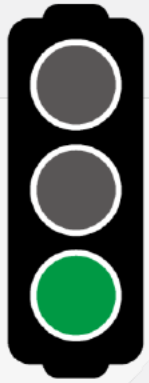
46.8% 贊成／非常贊成

31.1% 不贊成／非常不贊成

22.1% 無意見／不知道

- 46.8%的受訪市民贊成維港以外填海，較不贊成填海的31.1%人多出15.7個百分點（即淨支持度達15.7%)

（五）：在將環境影響減至最低的前提下對維港以外填海的看法







49.3% 值得／非常值得

30.0% 不值得／非常不值得

20.6% 無意見／不知道

- 如政府盡量把環境影響減至最低，接近一半受訪者認為值得在維港以外填海造地

（六）：對在大嶼山東面發展人工島的看法



48.6% 贊成／非常贊成

22.8% 不贊成／非常不贊成

28.6% 無意見／不知道

- 在大嶼山東面發展人工島的淨支持度達25.8%

OUR HONG KONG FOUNDATION
團結香港基金

第二部分

與3月21至28日進行的相同調查的結果比較



（一）：改善居住環境擠迫問題的迫切性（比較兩次問卷調查結果）



77.7%

上次問卷調查

79.6%

今次問卷調查

- 認為香港居住環境擠迫問題迫切 / 非常迫切的受訪者由三月底時所進行相同調查的77.7%上升至今次的79.6%

（二）：發展規模相當於沙田的大型新市鎮（比較兩次問卷調查結果）



62.3%

上次問卷調查

67.6%

今次問卷調查

- 認為香港需要再次大力發展規模相當於沙田（約3,600公頃）的大型新市鎮的受訪者由三月底時所進行相同調查的62.3%上升至今次的67.6%

註：沙田新市鎮（包括馬鞍山）的總發展面積約為3,590公頃；而根據沙田（不包括馬鞍山）分區計劃大綱圖，沙田（不包括馬鞍山）的規劃範圍總面積約2,780公頃。

（三）：未來30年香港需要多少規模相當於沙田的新市鎮（比較兩次問卷調查結果）



59.2%

上次問卷調查

64.7%

今次問卷調查

- 認為至少需要兩個或以上規模相當於沙田的新市鎮（即至少約7,200公頃土地）的受訪者由三月底時所進行相同調查的59.2%上升至今次的64.7%

註：沙田新市鎮（包括馬鞍山）的總發展面積約為3,590公頃；而根據沙田（不包括馬鞍山）分區計劃大綱圖，沙田（不包括馬鞍山）的規劃範圍總面積約2,780公頃。

（四）：對於維港以外填海興建新市鎮的看法（比較兩次問卷調查結果）



11.4%

上次問卷調查

15.7%

今次問卷調查

- 維港以外填海的淨支持度由三月底時所進行相同調查的11.4%上升至今次的15.7%

（五）：在將環境影響減至最低的前提下對維港以外填海的看法（比較兩次問卷調查結果）



47.0%

上次問卷調查

49.3%

今次問卷調查

- 如政府盡量把環境影響減至最低，認為值得在維港以外填海造地的受訪者由三月底時所進行相同調查的47.0%上升至今次的49.3%

（六）：對在大嶼山東面發展人工島的看法（比較兩次問卷調查結果）



21.1%

上次問卷調查

25.8%

今次問卷調查

- 大嶼山東面發展人工島的淨支持度由三月底時所進行相同調查的21.1%上升至今次的25.8%

OUR HONG KONG FOUNDATION
團結香港基金

總結

- 不同社會背景受訪者大多數認同香港居住環境擠迫的問題迫切，並認為香港需要再大力發展大規模的新市鎮
- 贊成發展新市鎮的受訪者當中，六成半認為香港未來30年至少需要兩個或以上相當於沙田規模的大型新市鎮（即至少約7,200公頃土地），比三月底時所進行相同調查的六成為高
- 不同社會背景的受訪者對於填海興建新市鎮的支持度較三月底時所進行的相同調查普遍有所提升

OUR HONG KONG FOUNDATION
團結香港基金

總結

- 維港以外填海的淨支持度由三月底時所進行相同調查的11.4%上升至今次的15.7%，上升了4.3個百分點
- 大嶼山東面發展人工島的淨支持度由三月底時所進行相同調查的21.1%上升至今次的25.8%，上升了4.7個百分點

附錄一：抽樣方法及調查概況

調查日期：	2018年7月26至8月1日（晚上6時15分至10時15分）。
調查對象：	18 歲或以上、操粵語或普通話、家中裝有固網電話的香港居民。
調查方法：	以電腦輔助電話訪問系統（Computer-Assisted Telephone Interviewing, CATI）進行資料蒐集工作。
抽樣方法：	首先，在通訊事務管理局公布的《香港電訊服務號碼計劃》中，把已分配予電訊商的固網電話號碼（Fixed Network Numbers）的前 4 個號碼作為種籽前置號碼，配合 4 個隨機產生的後置號碼組合成抽樣框架，再從框架中隨機抽出號碼成為是次調查的樣本。第二階段是受訪者的抽選，當成功接觸住戶後，按「即將生日原則」（Next Birthday Rule）抽取其中一名 18 歲或以上的家庭成員接受訪問。
成功樣本數目：	1,004

調查執行結果

電話號碼總數		**50,000**
確定為不合資格個案：		**35,798**
傳真號碼	1,292	
無效電話（包括長鳴）	33,155	
非住宅	1,210	
無合適受訪者	15	
其他（包括聲稱電話錯誤、電話轉駁等）	126	
未能界定資格個案：		**11,691**
線路繁忙	1,859	
無人接聽	6,964	
電話錄音（未確定是否住宅）	1,375	
線路被阻 / 需要密碼 / 通訊障礙	255	
語言問題	210	
接通即掛線（未確定是否住宅或是否有合適受訪者）	1,028	
合資格但未能成功訪問個案 ：		**1,507**
部分完成 [P]	**2**	
其他家庭成員拒絕（未抽樣 / 已確定是住宅）[R]	**1,075**	
獲選者拒絕 [R]	**315**	

獲選者訪問中途拒絕 [R]	**25**	
獲選者不在 / 住宅電話錄音 [NC]	**76**	
獲選者不適宜接受訪問（包括殘障、患病）[O]	**14**	
成功訪問 [I]		**1,004**

成功回應率： RR = I / [(I + P) + (R + NC + O)]

1,004 / [(1,004 + 2) + (1,415 + 76 + 14)] = 40.0%

合作率： COOP = I / [(I + P) + R + O]

1,004 / [(1,004 + 2) + (1,415 + 14)] = 41.2%

抽樣誤差： 以1,004這個成功樣本數對母體進行推論，假設受推論的變項為二項分配時，其樣本標準差為0.0158；若將可信度（confidence level）設於95%，推論百分比變項時最大可能樣本誤差為 +/-3.09個百分點以內。

數據加權： 為了調查數據更能反映香港人口分佈的真實情況，數據在進行分析時依香港政府統計處公布的2017年年中18歲或以上性別及年齡分佈（扣除外籍家庭傭工FDHs）作加權（weighting）處理，有關詳情參閱第二部份。

附錄二：有關調查資料加權的說明

為了調查資料更能反映香港人口分佈的真實情況，資料進行分析時都配以加權（Weighting）處理。加權因子主要按香港政府統計處公布的2017年年中18歲或以上性別及年齡分佈（扣除外籍家庭傭工）為基礎，將調查中所得的有關分佈與人口統計的分佈作比例性調整，以便使調查的性別及年齡分佈接近2017年年中人口的分佈。有關資料表列如下：

年齡組別	2017年年中 人口分佈 (%)		電話調查(%)		加權因子	
	男 (A)	女 (B)	男 (C)	女 (D)	男 (A ÷ C)	女 (B ÷ D)
18至29歲	8.42	8.40	6.59	6.39	1.27769347	1.31455399
30至39歲	7.62	8.86	5.59	8.39	1.36314848	1.05601907
40至49歲	7.82	9.69	8.09	9.49	0.96662546	1.02107482
50至59歲	9.76	10.63	9.89	11.29	0.98685541	0.94154119
60至69歲	7.66	7.78	9.09	11.09	0.84268427	0.70153291
70歲或以上	6.05	7.30	5.69	8.39	1.06326889	0.87008343

附錄三：受訪市民社會經濟背景變項的頻數表【經加權】

【由於數據經加權處理，樣本數可能出現進位的關係，樣本總計或不等於 1,004，而百分率相加後的總計亦未必等於 100%。】

性別　受訪者性別

	頻數	百分比	有效百分比
1. 男	476	47.4	47.4
2. 女	528	52.6	52.6
總計	1004	100.0	100.0

有效樣本 1004　　缺值樣本 0

年齡　「請問你屬於以下邊個年齡組別呢？」【讀出1-6】

	頻數	百分比	有效百分比
1. 18至29歲	168	16.8	16.8
2. 30至39歲	165	16.4	16.5
3. 40至49歲	175	17.5	17.5
4. 50至59歲	204	20.3	20.4
5. 60至69歲	155	15.4	15.4
6. 70歲或以上	134	13.3	13.4
9. 拒絕回答	3	0.3	缺值
總計	1004	100.0	100.0

有效樣本 1001　　缺值樣本 3

教育程度　　「請問你嘅教育程度去到邊呢？」【讀出1-6】

	頻數	百分比	有效百分比
1. 無受教育或幼稚園	20	2.0	2.0
2. 小學	95	9.5	9.5
3. 初中（中一至中三）	125	12.5	12.5
4. 高中（中四至中七）	321	32.0	32.1
5. 大專非學士（包括文憑 / 高級文憑 / 副學士等）	123	12.3	12.3
6. 大專學士或以上（包括大學學士 / 碩士 / 博士等）	314	31.3	31.4
9. 拒絕回答	4	0.4	缺值
總計	1004	100.0	100.0

有效樣本 1000　　缺值樣本 4

就業狀況　　「請問你現時係唔係在職人士呢？」

	頻數	百分比	有效百分比
1. 非在職人士【續問NONWORK】	436	43.4	43.5
2. 在職人士【跳問INCOME】	565	56.3	56.5
9. 拒絕回答【跳問SEX】	3	0.3	缺值
總計	1004	100.0	100.0

有效樣本 1001　　缺值樣本 3

非在職狀況　「咁你係學生、主理家務、退休，定係待業人士呢？」

【此題只問非在職受訪者】

	頻數	百分比	有效百分比
1. 學生	70	7.0	16.0
2. 主理家務	101	10.1	23.3
3. 退休	225	22.4	51.7
4. 待業 / 失業 / 因病沒有工作	39	3.9	9.0
0. 不適用	569	56.6	缺值
總計	1004	100.0	100.0

有效樣本 436　　缺值樣本 569

收入　「請問你個人每個月嘅收入大約有幾多呢？」【讀出1-11】

【此題只問在職受訪者】

	頻數	百分比	有效百分比
1. 四千以下	3	0.3	0.5
2. 四千至七千以下	16	1.6	3.0
3. 七千至一萬以下	26	2.5	4.9
4. 一萬至一萬五千以下	62	6.2	11.8
5. 一萬五千至二萬以下	96	9.6	18.4
6. 二萬至二萬五千以下	96	9.6	18.4
7. 二萬五千至三萬以下	43	4.3	8.2
8. 三萬至四萬以下	57	5.7	10.9
9. 四萬至五萬以下	38	3.7	7.2
10. 五萬至六萬以下	28	2.8	5.4
11. 六萬或以上	45	4.5	8.6
88. 收入不定	15	1.5	2.8

99.	拒絕回答	41	4.1	缺值
0.	不適用	439	43.7	缺值
	總計	1004	100.0	100.0

有效樣本 524　　缺值樣本 480

居住房屋類型　　「你住緊呢度係公屋、居屋，定係私人樓呢？」？」

		頻數	百分比	有效百分比
1.	公屋（包括臨屋、中轉屋）	290	28.9	28.9
2.	居屋（包括房協出售房屋如夾屋）	132	13.2	13.2
3.	私人樓（括村屋等）	572	57.0	57.0
4.	其他（包括宿舍）（註明）	9	0.9	0.9
9.	拒絕回答	1	0.1	缺值
	總計	1004	100.0	100.0

有效樣本 1003　　缺值樣本 1

租住或自置　「你住緊呢間屋係租定係買嘅呢？」？」

		頻數	百分比	有效百分比
1.	租	421	41.9	42.2
2.	買	576	57.3	57.8
9.	拒絕回答	7	0.7	缺值
	總計	1004	100.0	100.0

有效樣本 997　　缺值樣本 7

附錄四：主要問題變項的頻數表【經加權】

【由於數據經加權處理，樣本數可能出現進位的關係，樣本總計或不等於 1,004，而百分率相加後的總計亦未必等於 100%。】

Q1「你覺得香港有幾迫切要改善居住環境擠壓嘅問題呢？係非常迫切、迫切、不迫切、非常不迫切，定係無意見呢？」

	頻數	百分比	有效百分比
1. 非常迫切	373	37.1	37.1
2. 迫切	426	42.5	42.5
3. 不迫切	79	7.8	7.8
4. 非常不迫切	9	0.9	0.9
5. 無意見	63	6.3	6.3
8. 不知道 / 好難講	54	5.4	5.4
總計	1004	100.0	100.0

有效樣本 1004　　缺值樣本 0

Q2「為咗改善居住環境同支持香港長遠發展，你覺得香港需唔需要再大力發展好似沙田一樣大嘅新市鎮呢？」

	頻數	百分比	有效百分比
1. 需要【續問Q3】	679	67.6	67.6
2. 不需要【跳問Q4】	202	20.2	20.2
8. 不知道 / 好難講【跳問Q4】	123	12.2	12.2
總計	1004	100.0	100.0

有效樣本 1004　　缺值樣本 0

Q3「咁你覺得未來 30 年香港需要發展幾多個好似沙田一樣大嘅新市鎮呢？係一個、兩個、三個、四個，定係五個或更多呢？」【此題只問 Q2=1 的受訪者】

	頻數	百分比	有效百分比
1. 一個（約3,600公頃）	100	10.0	14.8
2. 二個（約7,200公頃）	137	13.6	20.1
3. 三個（約10,800公頃)	135	13.4	19.9
4. 四個（約14,400公頃）	53	5.2	7.8
5. 五個或更多（約18,000公頃或更多）	115	11.4	16.9
7. 其他（註明）	4	0.4	0.6
8. 不知道 / 好難講	136	13.5	20.0
0. 不適用	325	32.4	缺值
總計	1004	100.0	100.0

有效樣本 679　　缺值樣本 325

Q4「咁為咗長遠解決香港人嘅住屋問題，你贊唔贊成喺維港以外，以填海造地嘅方法興建新市鎮呢？係非常贊成、贊成、不贊成、非常不贊成，定係無意見呢？」

	頻數	百分比	有效百分比
1. 非常贊成	107	10.7	10.7
2. 贊成	363	36.1	36.1
3. 不贊成	244	24.3	24.3
4. 非常不贊成	68	6.8	6.8
5. 無意見	148	14.8	14.8
8. 不知道 / 好難講	73	7.3	7.3
總計	1004	100.0	100.0

有效樣本 1004　　缺值樣本 0

Q5「用填海方法造地，可能對環境有影響，如果盡量把環境影響減到最低，你覺得值唔值得喺維港以外填海嘅方法去造地呢？係非常值得、值得、不值得、非常不值得，定係無意見呢？」

	頻數	百分比	有效百分比
1. 非常值得	114	11.4	11.4
2. 值得	381	37.9	37.9
3. 不值得	253	25.2	25.2
4. 非常不值得	48	4.8	4.8
5. 無意見	135	13.4	13.4
8. 不知道 / 好難講 / 一半半	73	7.2	7.2
總計	1004	100.0	100.0

有效樣本 1004　　缺值樣本 0

Q6「你贊唔贊成政府係大嶼山東面發展人工島，以解決香港土地供應不足嘅問題？係非常贊成、贊成、不贊成、非常不贊成，定係無意見呢？」

	頻數	百分比	有效百分比
1. 非常贊成	119	11.9	11.9
2. 贊成	369	36.7	36.7
3. 不贊成	182	18.1	18.1
4. 非常不贊成	47	4.7	4.7
5. 無意見	181	18.0	18.0
8. 不知道 / 好難講	107	10.6	10.6
總計	1004	100.0	100.0

有效樣本 1004　　缺值樣本 0

附錄五：主要問題變項與受訪者社會經濟背景變項的交互表【經加權】

【由於數據經加權處理，樣本數可能出現進位的關係，樣本總計或不等於 1,004，而百分率相加後的總計亦未必等於 100%。】

Q1：你覺得香港有幾迫切要改善居住環境擠壓嘅問題呢？（%）

		非常迫切 / 迫切	不迫切 / 非常不迫切	無意見 / 不知道 / 好難講	(n)
	性別				
	男性	79.4	8.6	12.0	(476)
	女性	79.7	8.9	11.4	(528)
*	年齡				
	18-29歲	74.6	12.4	13.0	(169)
	30-59歲	80.9	9.4	9.7	(544)
	60歲或以上	79.9	5.6	14.6	(288)
	教育程度				
	初中 / 小學 / 沒受教育	78.8	6.3	15.0	(240)
	高中	79.8	8.1	12.1	(321)
	大專或以上	80.3	10.5	9.2	(437)
	就業狀況				
	非在職人士	79.1	7.4	13.6	(435)
	在職人士	80.2	9.7	10.1	(566)
	在職人士個人每月收入				
	$15,000 以下	76.6	6.5	16.8	(107)
	$15,000-$30,000以下	80.3	12.2	7.6	(238)
	$30,000 或以上	80.5	10.1	9.5	(169)
	住屋類型				
	租住公營房屋	73.3	12.7	14.0	(150)
	租住私人住宅單位	80.4	7.0	12.6	(270)
	自置房屋 / 其他	80.7	8.5	10.8	(576)

**p<.05 (卡方檢定)*

Q2：為咗改善居住環境同支持香港長遠發展，你覺得香港需唔需要再大力發展好似沙田一樣大嘅新市鎮呢？（%）

		需要	不需要	不知道 / 好難講	(n)
	性別				
	男性	68.6	19.9	11.5	(477)
	女性	66.7	20.4	12.9	(529)
***	年齡				
	18-29歲	56.2	33.1	10.7	(169)
	30-59歲	68.3	20.7	11.0	(545)
	60歲或以上	72.7	11.8	15.6	(289)
**	教育程度				
	初中 / 小學 / 沒受教育	71.8	13.7	14.5	(241)
	高中	66.4	19.6	14.0	(321)
	大專或以上	66.4	24.0	9.6	(437)
	就業狀況				
	非在職人士	70.6	17.0	12.4	(436)
	在職人士	65.5	22.3	12.2	(566)
	在職人士個人每月收入				
	$15,000 以下	55.1	28.0	16.8	(107)
	$15,000-$30,000以下	68.4	20.7	11.0	(237)
	$30,000 或以上	69.2	21.3	9.5	(169)
**	住屋類型				
	租住公營房屋	53.3	31.3	15.3	(150)
	租住私人住宅單位	70.0	19.3	10.7	(270)
	自置房屋 / 其他	70.1	17.9	12.0	(576)

***p<.01; ***p<.001 (卡方檢定)*

Q3：咁你覺得未來30年香港需要發展幾多個好似沙田一樣大嘅新市鎮呢？（%）

	一個	二個	三個	四個	五個或更多	不知道 / 好難講 /	(n)
性別							
男性	15.	19.6	19.9	6.4	19.6	19.3	(326)
女性	14.	20.7	19.8	9.1	14.4	21.5	(353)
年齡							
18-29歲	18.	27.7	22.3	6.4	6.4	19.1	(94)
30-59歲	15.	20.2	19.6	8.3	17.2	19.1	(372)
60歲或以上	11.	16.7	20.0	6.7	20.5	24.3	(210)
教育程度							
初中 / 小學 / 沒受教育	11.	16.8	18.5	6.9	22.0	24.3	(173)
高中	14.	20.7	18.8	7.0	15.0	24.4	(213)
大專或以上	17.	22.0	21.6	8.6	14.8	15.8	(291)
就業狀況							
非在職人士	12.	18.2	17.6	8.5	19.9	23.1	(307)
在職人士	16.	21.6	21.6	7.3	14.3	18.4	(370)
在職人士個人每月收入							
$15,000 以下	20.	23.3	25.0	5.0	11.7	15.0	(60)
$15,000-$30,000以下	17.	22.4	18.0	6.8	14.3	21.1	(161)
$30,000 或以上	11.	22.9	22.9	10.2	16.9	16.1	(118)
住屋類型							
租住公營房屋	10.	20.0	22.5	5.0	21.3	21.3	(80)
租住私人住宅單位	18.	17.5	14.3	8.5	18.0	23.8	(189)
自置房屋 / 其他	14.	21.1	22.1	7.9	15.4	19.1	(403)

Q4：咁為咗長遠解決香港人嘅住屋問題，你贊唔贊成喺維港以外，以填海造地嘅方法興建新市鎮呢？（%）

		非常贊成 / 贊成	不贊成 / 非常不贊成	無意見 / 不知道 / 好難講	(n)
**	性別				
	男性	52.2	29.1	18.7	(475)
	女性	42.0	33.0	25.0	(528)
***	年齡				
	18-29歲	31.5	42.3	26.2	(168)
	30-59歲	45.2	33.8	21.0	(544)
	60歲或以上	58.3	19.8	21.9	(288)
*	教育程度				
	初中 / 小學 / 沒受教育	50.2	24.9	24.9	(241)
	高中	49.1	28.6	22.4	(322)
	大專或以上	43.0	36.8	20.1	(437)
**	就業狀況				
	非在職人士	50.9	26.1	22.9	(436)
	在職人士	43.7	35.2	21.1	(565)
**	在職人士個人每月收入				
	$15,000 以下	30.8	35.5	33.6	(107)
	$15,000-$30,000以下	42.4	39.5	18.1	(238)
	$30,000 或以上	50.6	32.9	16.5	(170)
	住屋類型				
	租住公營房屋	42.7	30.7	26.7	(150)
	租住私人住宅單位	44.4	32.6	23.0	(270)
	自置房屋 / 其他	48.9	30.6	20.5	(575)

**p<.05; **p<.01; ***p<.001 (卡方檢定)*

Q5：用填海方法造地，可能對環境有影響，如果盡量把環境影響減到最低，你覺得值唔值得喺維港以外填海嘅方法去造地呢？（%）

		非常值得 / 值得	不值得 / 非常不值得	無意見 / 不知道 / 好難講	(n)
*	性別				
	男性	53.4	28.2	18.5	(476)
	女性	45.6	31.6	22.7	(528)
***	年齡				
	18-29歲	33.1	40.2	26.6	(169)
	30-59歲	49.5	31.9	18.5	(545)
	60歲或以上	58.1	20.4	21.5	(289)
**	教育程度				
	初中 / 小學 / 沒受教育	51.0	24.1	24.9	(241)
	高中	48.4	27.6	23.9	(322)
	大專或以上	49.2	35.0	15.8	(437)
	就業狀況				
	非在職人士	52.2	26.7	21.1	(435)
	在職人士	47.1	32.7	20.2	(565)
*	在職人士個人每月收入				
	$15,000 以下	35.8	35.8	28.3	(106)
	$15,000-$30,000以下	46.4	35.0	18.6	(237)
	$30,000 或以上	54.4	29.0	16.6	(169)
***	住屋類型				
	租住公營房屋	40.0	31.3	28.7	(150)
	租住私人住宅單位	42.6	28.5	28.9	(270)
	自置房屋 / 其他	54.6	30.6	14.8	(575)

**p<.05; **p<.01; ***p<.001 (卡方檢定)*

Q6：你贊唔贊成政府係大嶼山東面發展人工島，以解決香港土地供應不足嘅問題？（%）

		非常贊成 / 贊成	不贊成 / 非常不贊成	無意見 / 不知道 / 好難講	(n)
	性別				
	男性	51.5	23.1	25.4	(476)
	女性	46.0	22.5	31.4	(528)
***	年齡				
	18-29歲	31.4	35.5	33.1	(169)
	30-59歲	48.0	23.5	28.5	(544)
	60歲或以上	59.2	14.2	26.6	(289)
***	教育程度				
	初中 / 小學 / 沒受教育	54.4	13.7	32.0	(241)
	高中	50.3	18.3	31.4	(322)
	大專或以上	44.2	31.4	24.5	(437)
**	就業狀況				
	非在職人士	54.1	18.6	27.3	(436)
	在職人士	44.5	26.3	29.2	(566)
	在職人士個人每月收入				
	$15,000 以下	41.1	27.1	31.8	(107)
	$15,000-$30,000以下	40.9	28.7	30.4	(237)
	$30,000 或以上	52.9	25.9	21.2	(170)
**	住屋類型				
	租住公營房屋	41.3	22.0	36.7	(150)
	租住私人住宅單位	48.1	17.4	34.4	(270)
	自置房屋 / 其他	50.9	25.7	23.4	(576)

***p<.01; ***p<.001 (卡方檢定)*

附錄六：第一次及第二次調查的比較

【此調查為第二次進行的相同調查。第一次調查於2018年3月21日至28日進行，共訪問了1,002人；第二次調查於2018年7月26日至8月1日進行，共訪問了1,004人。】

Q1「你覺得香港有幾迫切要改善居住環境擠壓嘅問題呢？係非常迫切、迫切、不迫切、非常不迫切，定係無意見呢？」

	2018年7月 (第二次調查)	2018年3月 (第一次調查)
非常迫切	37.1	35.7
迫切	42.5	42.0
不迫切	7.8	11.2
非常不迫切	0.9	1.2
無意見	6.3	4.7
不知道 / 好難講	5.4	5.3
樣本數	(1004)	(1002)

Q2「為咗改善居住環境同支持香港長遠發展，你覺得香港需唔需要再大力發展好似沙田一樣大嘅新市鎮呢？」

	2018年7月 (第二次調查)	2018年3月 (第一次調查)
需要【續問Q3】	67.6	62.3
不需要【跳問Q4】	20.2	24.1
不知道 / 好難講【跳問Q4】	12.2	13.5
樣本數	(1004)	(1002)

Q3「咁你覺得未來 30 年香港需要發展幾多個好似沙田一樣大嘅新市鎮呢？係一個、兩個、三個、四個，定係五個或更多呢？」【此題只問 Q2=1 的受訪者】

	2018年7月 (第二次調查)	2018年3月 (第一次調查)
一個（約3,600公頃）	14.8	16.1
二個（約7,200公頃）	20.1	21.6
三個（約10,800公頃)	19.9	16.8
四個（約14,400公頃）	7.8	4.3
五個或更多（約18,000公頃或更多）	16.9	16.5
其他（註明）	0.6	0.9
不知道 / 好難講	20.0	23.8
樣本數	(679)	(624)

Q4「咁為咗長遠解決香港人嘅住屋問題，你贊唔贊成喺維港以外，以填海造地嘅方法興建新市鎮呢？係非常贊成、贊成、不贊成、非常不贊成，定係無意見呢？」

	2018年7月 (第二次調查)	2018年3月 (第一次調查)
非常贊成	10.7	9.4
贊成	36.1	35.9
不贊成	24.3	28.3
非常不贊成	6.8	5.6
無意見	14.8	13.8
不知道 / 好難講	7.3	7.0
樣本數	(1004)	(1002)

Q5「用填海方法造地，可能對環境有影響，如果盡量把環境影響減到最低，你覺得值唔值得喺維港以外填海嘅方法去造地呢？係非常值得、值得、不值得、非常不值得，定係無意見呢？」

	2018年7月 (第二次調查)	2018年3月 (第一次調查)
非常值得	11.4	9.8
值得	37.9	37.2
不值得	25.2	28.7
非常不值得	4.8	4.9
無意見	13.4	12.5
不知道 / 好難講 / 一半半	7.2	6.8
樣本數	(1004)	(1002)

Q6「你贊唔贊成政府係大嶼山東面發展人工島，以解決香港土地供應不足嘅問題？係非常贊成、贊成、不贊成、非常不贊成，定係無意見呢？」

	2018年7月 (第二次調查)	2018年3月 (第一次調查)
非常贊成	11.9	11.8
贊成	36.7	34.2
不贊成	18.1	20.1
非常不贊成	4.7	4.8
無意見	18.0	17.9
不知道 / 好難講	10.6	11.3
樣本數	(1004)	(1002)

張惠彬博士太平紳士
Charles W.B. Cheung, *MBA, DBA (Hon), J.P.*
[redacted]

September 20, 2018

Secretariat, Task Force on Land Supply
17/F, West Wing, Central Government Offices
2 Tim Mei Avenue, Tamar
Hong Kong

Re : The Hong Kong Golf Club-Fanling Site (HKGC)

Dear Sirs/Madam,

I am writing this letter in my capacity as a private citizen of Hong Kong to list out my reasons to support the preservation of The Entire Fanling Site :

1. Hong Kong is a very important financial city in the world and to maintain this position, it is vital for us to provide sport/relaxation facilities such as a world recognized golf club to our international investors, businessmen, bankers who would no doubt play a significant role to support our strong economy which creates both investments and employment opportunities for the people of Hong Kong.
2. HKGC is the only world recognized golf club in Hong Kong and I know that there are many top golf clubs in other countries and cities in this region such as Singapore and Tokyo.
3. Use of HKGC - over 200 non-member events, including many fund-raising charity golf days, are held every year at HKGC. I remember that many large charitable organizations such as Community Chest and Tung Wah Group of Hospitals , The Yan Chai Hospital and others had used HKGC to host charitable events. In fact, I had been invited to join some of the golf events n the past years. It is indeed a solid evidence that HKGC had made many important contributions to the underprivileged people here in Hong Kong. I am sure that HKGC will definitely continue to play an active role to support our charitable organizations and non-members events in the years to come.

張惠彬博士太平紳士
Charles W.B. Cheung, *MBA, DBA (Hon), J.P.*
[redacted]

4. HKGC is the oldest golf club in South East Asia and the second oldest in Asia. In 2018, HKGC will host the 60th Edition of The Hong Kong Open. In case you are not aware, The Hong Kong Open is co-sanctioned by the European and Asian PGA Tours and is one of only two Professional Tournaments in the world to have been hosted at the same venue for more than 50 years. As you may appreciate, this annual event has benefited our tourism which also creates employment for our people.
5. HKGC also provides public access. Its facilities are open to the public from Monday to Friday throughout the year. In 2017 over 50,000 (42%) of the 120,000 rounds of golf were played by non-members.
6. HKGC has been a key supporter of The Hong Kong Golf Association (HKGA) in the grooming of young talent by providing HKGA free access to host its squad team training and amateur tournaments. As you may appreciate, this will no doubt assist our golf developments which are vital to our young people who are interested in golf sport. Therefore, I strongly request you to seriously consider the above reasons to support the Preservation of the present Entire site of Fanling for HKGC for the best interest of Hong Kong.

Your favourable consideration of my request would be much appreciated.

Sincerely yours,

[redacted]

Dr. Cheung Wai-Bun Charles, JP

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

PRL FOR ROYAL HONG KONG YACHT CLUB

20/09/2018 08:03

From: [redacted]

To: [redacted] tfls@devb.gov.hk

September 19, 2018

To Whom It May Concern:

My name is Erin Donahue and I have been an avid sailor for most of my life. My sailing career began back in the USA, but when I was presented with the opportunity to move to Hong Kong, I was more inclined to take it when I knew I would also have the opportunity to be a part of a sailing community in my spare time. My involvement in the Royal Hong Kong Yacht Club began early on when I became part of the Etchells Fleet. Since joining, I have made numerous friends and contacts and have been invited to each of the three venues for different reasons. Some of my best days so far have been spent at the Royal Hong Kong Yacht Club with both passion and enthusiasm. It has also been a great example of community, leadership and advocacy for my children, who are also keen to be involved in their own sailing. My husband and I have volunteered for regattas in various capacities and have been welcomed into the Etchell's fleet to feel like an important member of their weekend sailing, despite not being members ourselves.

Terminating the PRL or charging a higher rent would severely limit our ability to be a part of this wonderful community of sailors and limit our ability to be able to afford to join the club someday. It also would not address the landfall shortage in any significant way. Termination would also damage any chance for our children to take part in their own recreational sailing, limiting their only access to sailing in the USA when they are there in the summer. We are proud to say that we are a part of the sailing community at Royal Hong Kong Yacht Club when we visit home, a club that is respected worldwide. As a member of the Etchell's feelt at RHKYC, I request that you do not terminate or change the terms of the lease for any of the sites associated.

Sincerely,

Erin Donahue

Erin Donahue, M. Ed

[redacted]

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Opinions regarding future land supply in Hong Kong

20/09/2018 05:35

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

Dear whom may concern,

I am writing to express my opinion regarding future land supply in Hong Kong. It is undeniable that we are facing shortage in land, while developing country park, no matter in part or only its outer area is not a viable. Country park development would not only be able to provide sustainable and long term land supply, but also create non-reversal supply to the natural environment in Hong Kong, and even to the world. Large scale deforestation followed by development in country park would necessary worsen global warming.

There are a number of other options open to increase land supply in Hong Kong, reclamation would be a great way compared to country park development, as the former would only cause damages in ocean, comparatively speaking, which would be less damaging to environment in Hong Kong.

We all understand that Hong Kong lacks land resources for its future development, while there must always be a balance between environment protection and urban development, and no matter what, the cost of country park development would definitely outweighs the benefit of doing it.

Please think twice before allowing country park development as it creates irreversible to Hong Kong as well as the environment to the world.

Thank you for your kind attention.

Best regards,
Yip

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

土地供應公眾諮詢

20/09/2018 00:33

From: [redacted]

To: "tfls@devb.gov.hk" <tfls@devb.gov.hk>

Please respond to [redacted]

本人認為特區政府必須收回大陸單程證審批權和削減每日150人數額。人口政策跟市民居住的質量有絕大&直接關係。全世界審批權都在當地國家審批收什麼人收幾多人移民，就算國內各地區都一樣。香港實在處於非常不平等的對待和安排。請憐憫&同情香港人，香港居住問題非常非常非常嚴重，本身已經不夠地方住，又怎能再容納外來人口。時時話家庭團聚，而無顧及，甚至是莫視公屋輪候冊的申請人的苦況。又是傾斜一邊，顧此失彼，完全失衡。比喻為大塞車和搭沉船。政府建造公屋遠低於目標，而私樓充足的貨源是不成問題，可以話幾乎超標。再多都無用，就算全家人出動，都負擔不來。置業對一般市民而言是海市蜃樓。英治時代，住公屋的人，由於租金比較便宜，努力地儲蓄，都有望置業。現在，市民無望了!政府必須決心多建造公屋，讓基層人士有望買樓，才可說是香港是繁榮都市。香港太多人口，以現時的公屋供應量根本追不上，政府應從問題的源頭做起，減單程證額方能多管齊下解決居住問題。單程證人口必須有節制，否則會搭沉船，政府絕對有能力救船，取決於政府有無決心或願意實行。

Sent from Yahoo Mail on Android

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

åå°æ±å¤§å¶¼å¡«æµ·å ƒå„„ç™½èº¡ ä¸ç¬¦å¯¯æŒçºŒç™¼å±•

20/09/2018 21:52

From: [redacted]
To: tfls@devb.gov.hk
Sent by: [redacted]

本人 Gong Ho Lam 強烈反對填海計劃，特別是東大嶼都會填海，因為背後風險極高，將陷香港於「基建泥沼」中，問題包括：

【造價高得離譜，完全不符合經濟效益】

每日運輸數十萬計人口進出人工島，當局需要興建多條輔助交通基建，連接交椅洲至北大嶼山、西九龍、港島西及喜靈洲、梅窩等地。民間專家初步估算單是興建交通接駁所花的成本已高達3,000億元，加上填海部分所需的開支，及島上如水、電、通訊之類一般市區所需基建，即總成本為4,600至4,700億元左右，比起廣深港高鐵、港珠澳大橋、機場三跑道系統的成本總和更多。東大嶼都會勢成為香港有史以來最昂貴的基建工程，淘空政府財政儲備。

【環境保護】

香港過去多個填海工程已經破壞海洋環境自然甚深，自然卻從未有機會休養生息，中華白海豚、江豚等海洋生物等生物數字每年下降更反映出目前環境評估、補償制度無法保護環境的缺陷。另外，填海工程無論採用海砂或機砂作填料，由開採或製作填料開始，已產生嚴重海洋及空氣污染，以至運輸沙土的大量碳排放，工程期間及後期維護，無一不帶來壞環境影響。任何填海工程在氣候變化愈益加劇的今天，均難以符合「可持續發展」原則。

【規劃風險】

東大嶼都會的工程年期數以十年計，而為推動計劃，當局更有意同步進行人工島填海及交通接駁工程，即如此工程成了一個不能停止的項目，俗稱All or Nothing：一旦發生意外無法繼續的話，發掘至一半的隧道只是無用之物、在海中央填一半的海島也只是一坨泥巴；而且在任何情況下都不能「壯士斷臂」，因為人工島缺了隧道不能運作，而隧道缺了人工島則不知通往何處。當這一大抽捆綁式工程展開，「不可斷尾」的壓力就年年月月懸在政府頭上，每年數百億的投資不能停之餘，無論其他社會範疇如醫療、教育開支再有迫切需要，屆時都只可「自己諗掂佢」，尤如將香港未來賭上單一工程。

【環境及公共安全風險】

「氣候變化」是實實在在日益惡化中，但東大嶼都會人工島位於中部水域，全島數十萬人口依賴數條道路進出，極易斷絕於外界而成為孤島。同類規模及規劃在國際間前所未見，因為隨極端天氣出現的次數增加，確實保障人工島上居民安全實為莫大難題。尤其早有科學家研究指出在本世紀末，海平面有機會在珠江三角洲上升達1.2米，對香港和澳門可帶來災難性泛濫。例如增高填海土地的水平、增加泵房等方法，又將招至日後巨大的經常維護開支，令本已是天文數字的東大嶼都會建設成本添加一大筆負擔。

【工程監察問題】

環顧今天香港，多個工程不約而同地出現的腐敗問題，如港珠澳大橋的東西人工島海堤崩潰、人工島口岸的「漂移」、廣深港高鐵的超支延誤、以至連民生工程的沙中綫都被揭偷工減料、沉降、隱瞞醜聞，許多個慘不忍睹的實例尚歷歷在目。在今天制度未有實際改變，公眾實在沒有信心支持一個比之前任何工程影響更甚更遠的工程，陷香港未來下一代於「基建泥沼」中。

就以上各點，本人重申反對東大嶼都會及填海計劃。

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

[*Forged Mail***] Object Reclamation! Say No to East Lantau Metropolis !**

20/09/2018 14:32

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

SPEAK UP FOR THE ENVIRONMENT

Petition：Object Reclamation! Say No to East Lantau Metropolis!
I object reclamation, my reasons are as below:
1) Land reclamation causes irreversible damage to the natural environment and marine ecology, contrary to the principle of sustainable development.
2) The cost of the East Lantau Metropolis project reaches HK$500 billion, to be paid over generations (cost of environmental destruction yet to be included).
3) Adopting the 'Brown first, Green/Blue later'. Prioritizing development of brownfield lands, privilege lands (Fanling Golf Course, military land), lands of short-term lease, and vacant government lands. Invoking the Lands Resumption Ordinance to annex and re-plan farmlands held by developers.

CommentRidiculous idea.
Regards,
Michael Pratt
[redacted]

If you care about our environment and want to see change, start an online petition and rally others to support you now!

SupportHK.org
Suite 2406, 9 Queens Road, Central, Hong Kong
Add us to your address book.

©2018 SupportHK.ORG
If you do not want to receive promotional emails from SupportHK.org, please update subscription preferences.

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Object Reclamation! Say No to East Lantau Metropolis !

20/09/2018 11:01

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

SPEAK UP FOR THE ENVIRONMENT

Petition：Object Reclamation! Say No to East Lantau Metropolis!
I object reclamation, my reasons are as below:
1) Land reclamation causes irreversible damage to the natural environment and marine ecology, contrary to the principle of sustainable development.
2) The cost of the East Lantau Metropolis project reaches HK$500 billion, to be paid over generations (cost of environmental destruction yet to be included).
3) Adopting the 'Brown first, Green/Blue later'. Prioritizing development of brownfield lands, privilege lands (Fanling Golf Course, military land), lands of short-term lease, and vacant government lands. Invoking the Lands Resumption Ordinance to annex and re-plan farmlands held by developers.

CommentPlenty of other options. Government should tackle developer and big business interests.
Regards,
ALAN SMITH
[redacted]

If you care about our environment and want to see change, start an online petition and rally others to support you now!

SupportHK.org
Suite 2406, 9 Queens Road, Central, Hong Kong
Add us to your address book.

©2018 SupportHK.ORG
If you do not want to receive promotional emails from SupportHK.org, please update subscription preferences.

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

[*Forged Mail***] Object Reclamation! Say No to East Lantau Metropolis !**

20/09/2018 09:16

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

SPEAK UP FOR THE ENVIRONMENT

Petition：Object Reclamation! Say No to East Lantau Metropolis!
I object reclamation, my reasons are as below:
1) Land reclamation causes irreversible damage to the natural environment and marine ecology, contrary to the principle of sustainable development.
2) The cost of the East Lantau Metropolis project reaches HK$500 billion, to be paid over generations (cost of environmental destruction yet to be included).
3) Adopting the 'Brown first, Green/Blue later'. Prioritizing development of brownfield lands, privilege lands (Fanling Golf Course, military land), lands of short-term lease, and vacant government lands. Invoking the Lands Resumption Ordinance to annex and re-plan farmlands held by developers.

Regards,
Kwanpok Wang
[redacted]

If you care about our environment and want to see change, start an online petition and rally others to support you now!

SupportHK.org
Suite 2406, 9 Queens Road, Central, Hong Kong
Add us to your address book.

©2018 SupportHK.ORG
If you do not want to receive promotional emails from SupportHK.org, please update subscription preferences.

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

[*Forged Mail***] Object Reclamation! Say No to East Lantau Metropolis !**

20/09/2018 07:54

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

SPEAK UP FOR THE ENVIRONMENT

Petition：Object Reclamation! Say No to East Lantau Metropolis!
I object reclamation, my reasons are as below:
1) Land reclamation causes irreversible damage to the natural environment and marine ecology, contrary to the principle of sustainable development.
2) The cost of the East Lantau Metropolis project reaches HK$500 billion, to be paid over generations (cost of environmental destruction yet to be included).
3) Adopting the 'Brown first, Green/Blue later'. Prioritizing development of brownfield lands, privilege lands (Fanling Golf Course, military land), lands of short-term lease, and vacant government lands. Invoking the Lands Resumption Ordinance to annex and re-plan farmlands held by developers.

Regards,
Michael Hansen
[redacted]

If you care about our environment and want to see change, start an online petition and rally others to support you now!

SupportHK.org
Suite 2406, 9 Queens Road, Central, Hong Kong
Add us to your address book.

©2018 SupportHK.ORG
If you do not want to receive promotional emails from SupportHK.org, please update subscription preferences.

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Object Reclamation! Say No to East Lantau Metropolis !

20/09/2018 06:44

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

SPEAK UP FOR THE ENVIRONMENT

Petition：Object Reclamation! Say No to East Lantau Metropolis!
I object reclamation, my reasons are as below:
1) Land reclamation causes irreversible damage to the natural environment and marine ecology, contrary to the principle of sustainable development.
2) The cost of the East Lantau Metropolis project reaches HK$500 billion, to be paid over generations (cost of environmental destruction yet to be included).
3) Adopting the 'Brown first, Green/Blue later'. Prioritizing development of brownfield lands, privilege lands (Fanling Golf Course, military land), lands of short-term lease, and vacant government lands. Invoking the Lands Resumption Ordinance to annex and re-plan farmlands held by developers.

Regards,
CHRISTOPHER CARLINE
[redacted]

If you care about our environment and want to see change, start an online petition and rally others to support you now!

SupportHK.org
Suite 2406, 9 Queens Road, Central, Hong Kong
Add us to your address book.

©2018 SupportHK.ORG
If you do not want to receive promotional emails from SupportHK.org, please update subscription preferences.

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

我們反對填海 不要東大嶼都會

20/09/2018 23:28

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

為環境和動物發聲

聯署訴求：我們反對填海 不要東大嶼都會

我們反對填海　不要東大嶼都會，因為：

1. 「填海造地」對自然環境及海洋生態做成不可逆轉的破壞，違反「可持續發展」的原則；
2. 「東大嶼都會」填海加基建的成本要接近5千億，世代找數，還未計沉重的環境成本的代價；
3. 落實「先棕後綠藍」的原則。優先發展棕地、收回特權用地(如粉嶺高爾夫球場、軍營用地)、短租及閒置官地、運用收回土地條例收回地產商囤積的農地重新規劃等。

姓名：Mei Ling Lam 謹上

[redacted]

想改善香港的環保問題？馬上發起聯署，找朋友撐你！

SupportHK.org
香港中環皇后大道中 9 號 2406 室
加入通訊錄

©2018 SupportHK.ORG
如不想接收本機構宣傳資訊，請更改閣下的訂閱設定。

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

[*Forged Mail***] 我們反對填海 不要東大嶼都會**

20/09/2018 19:27

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

為環境和動物發聲

聯署訴求：我們反對填海 不要東大嶼都會

我們反對填海　不要東大嶼都會，因為：

1. 「填海造地」對自然環境及海洋生態做成不可逆轉的破壞，違反「可持續發展」的原則；
2. 「東大嶼都會」填海加基建的成本要接近5千億，世代找數，還未計沉重的環境成本的代價；
3. 落實「先棕後綠藍」的原則。優先發展棕地、收回特權用地(如粉嶺高爾夫球場、軍營用地)、短租及閒置官地、運用收回土地條例收回地產商囤積的農地重新規劃等。

姓名：Hsiaoyi Chen 謹上

[redacted]

想改善香港的環保問題？馬上發起聯署，找朋友撐你！

SupportHK.org
香港中環皇后大道中 9 號 2406 室
加入通訊錄

©2018 SupportHK.ORG
如不想接收本機構宣傳資訊，請更改閣下的訂閱設定。

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

[*Forged Mail***] 我們反對填海 不要東大嶼都會**

20/09/2018 18:42

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

為環境和動物發聲

聯署訴求：我們反對填海 不要東大嶼都會

我們反對填海　不要東大嶼都會，因為：

1. 「填海造地」對自然環境及海洋生態做成不可逆轉的破壞，違反「可持續發展」的原則；
2. 「東大嶼都會」填海加基建的成本要接近5千億，世代找數，還未計沉重的環境成本的代價；
3. 落實「先棕後綠藍」的原則。優先發展棕地、收回特權用地(如粉嶺高爾夫球場、軍營用地)、短租及閒置官地、運用收回土地條例收回地產商囤積的農地重新規劃等。

姓名：Martin CHuang 謹上

[redacted]

想改善香港的環保問題？馬上發起聯署，找朋友撐你！

SupportHK.org
香港中環皇后大道中 9 號 2406 室
加入通訊錄

©2018 SupportHK.ORG
如不想接收本機構宣傳資訊，請更改閣下的訂閱設定。

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

[*Forged Mail***] 我們反對填海 不要東大嶼都會**

20/09/2018 17:40

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

為環境和動物發聲

聯署訴求：我們反對填海 不要東大嶼都會

我們反對填海　不要東大嶼都會，因為：

1. 「填海造地」對自然環境及海洋生態做成不可逆轉的破壞，違反「可持續發展」的原則；
2. 「東大嶼都會」填海加基建的成本要接近5千億，世代找數，還未計沉重的環境成本的代價；
3. 落實「先棕後綠藍」的原則。優先發展棕地、收回特權用地(如粉嶺高爾夫球場、軍營用地)、短租及閒置官地、運用收回土地條例收回地產商囤積的農地重新規劃等。

姓名：Sara Tang 謹上

[redacted]

想改善香港的環保問題？馬上發起聯署，找朋友撐你！

SupportHK.org
香港中環皇后大道中 9 號 2406 室
加入通訊錄

©2018 SupportHK.ORG
如不想接收本機構宣傳資訊，請更改閣下的訂閱設定。

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

[*Forged Mail***] 我們反對填海 不要東大嶼都會**

20/09/2018 16:51

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

為環境和動物發聲

聯署訴求：我們反對填海 不要東大嶼都會

我們反對填海　不要東大嶼都會，因為：

1. 「填海造地」對自然環境及海洋生態做成不可逆轉的破壞，違反「可持續發展」的原則；
2. 「東大嶼都會」填海加基建的成本要接近5千億，世代找數，還未計沉重的環境成本的代價；
3. 落實「先棕後綠藍」的原則。優先發展棕地、收回特權用地(如粉嶺高爾夫球場、軍營用地)、短租及閒置官地、運用收回土地條例收回地產商囤積的農地重新規劃等。

姓名：Venus Lo 謹上

[redacted]

想改善香港的環保問題？馬上發起聯署，找朋友撐你！

SupportHK.org
香港中環皇后大道中 9 號 2406 室
加入通訊錄

©2018 SupportHK.ORG
如不想接收本機構宣傳資訊，請更改閣下的訂閱設定。

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

[*Forged Mail***] 我們反對填海 不要東大嶼都會**

20/09/2018 13:55

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

為環境和動物發聲

聯署訴求：我們反對填海 不要東大嶼都會

我們反對填海　不要東大嶼都會，因為：

1. 「填海造地」對自然環境及海洋生態做成不可逆轉的破壞，違反「可持續發展」的原則；
2. 「東大嶼都會」填海加基建的成本要接近5千億，世代找數，還未計沉重的環境成本的代價；
3. 落實「先棕後綠藍」的原則。優先發展棕地、收回特權用地(如粉嶺高爾夫球場、軍營用地)、短租及閒置官地、運用收回土地條例收回地產商囤積的農地重新規劃等。

其他意見(如有)：Oppose The Reclamation & the development of East Lantau Metropolis!

姓名：Vivi Lam 謹上

[redacted]

想改善香港的環保問題？馬上發起聯署，找朋友撐你！

SupportHK.org
香港中環皇后大道中 9 號 2406 室
加入通訊錄

©2018 SupportHK.ORG
如不想接收本機構宣傳資訊，請更改閣下的訂閱設定。

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

[*Forged Mail***] 我們反對填海 不要東大嶼都會**

20/09/2018 10:14

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

為環境和動物發聲

聯署訴求：我們反對填海 不要東大嶼都會

我們反對填海　不要東大嶼都會，因為：

1. 「填海造地」對自然環境及海洋生態做成不可逆轉的破壞，違反「可持續發展」的原則；
2. 「東大嶼都會」填海加基建的成本要接近5千億，世代找數，還未計沉重的環境成本的代價；
3. 落實「先棕後綠藍」的原則。優先發展棕地、收回特權用地(如粉嶺高爾夫球場、軍營用地)、短租及閒置官地、運用收回土地條例收回地產商囤積的農地重新規劃等。

姓名：Catherine Cheung 謹上

[redacted]

想改善香港的環保問題？馬上發起聯署，找朋友撐你！

SupportHK.org
香港中環皇后大道中 9 號 2406 室
加入通訊錄

©2018 SupportHK.ORG
如不想接收本機構宣傳資訊，請更改閣下的訂閱設定。

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

我們反對填海 不要東大嶼都會

20/09/2018 10:02

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

為環境和動物發聲

聯署訴求：我們反對填海 不要東大嶼都會

我們反對填海　不要東大嶼都會，因為：

1. 「填海造地」對自然環境及海洋生態做成不可逆轉的破壞，違反「可持續發展」的原則；
2. 「東大嶼都會」填海加基建的成本要接近5千億，世代找數，還未計沉重的環境成本的代價；
3. 落實「先棕後綠藍」的原則。優先發展棕地、收回特權用地(如粉嶺高爾夫球場、軍營用地)、短租及閒置官地、運用收回土地條例收回地產商囤積的農地重新規劃等。

姓名：嘉匡 梁 謹上

[redacted]

想改善香港的環保問題？馬上發起聯署，找朋友撐你！

SupportHK.org
香港中環皇后大道中 9 號 2406 室
加入通訊錄

©2018 SupportHK.ORG
如不想接收本機構宣傳資訊，請更改閣下的訂閱設定。

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

[*Forged Mail***] 我們反對填海 不要東大嶼都會**

20/09/2018 10:00

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

為環境和動物發聲

聯署訴求：我們反對填海 不要東大嶼都會

我們反對填海　不要東大嶼都會，因為：

1. 「填海造地」對自然環境及海洋生態做成不可逆轉的破壞，違反「可持續發展」的原則；
2. 「東大嶼都會」填海加基建的成本要接近5千億，世代找數，還未計沉重的環境成本的代價；
3. 落實「先棕後綠藍」的原則。優先發展棕地、收回特權用地(如粉嶺高爾夫球場、軍營用地)、短租及閒置官地、運用收回土地條例收回地產商囤積的農地重新規劃等。

姓名：英傑 梁 謹上

[redacted]

想改善香港的環保問題？馬上發起聯署，找朋友撐你！

SupportHK.org
香港中環皇后大道中 9 號 2406 室
加入通訊錄

©2018 SupportHK.ORG
如不想接收本機構宣傳資訊，請更改閣下的訂閱設定。

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

守護土地價值 方可持續發展

20/09/2018 14:29

From: [redacted]

To: tfls@devb.gov.hk

為環境和動物發聲

聯署訴求：守護土地價值 方可持續發展

本人支持：

1. 發展1300公頃棕地包括723公頃的相連棕地群
若把723公頃棕地當中的三份一用作房屋發展，預計可興建80,000個單位，讓23萬人居住，相當於官方公佈的劏房戶總數。
2. 發展鄉村式發展地帶內官地(34公頃)、短期租約官地(200公頃)、臨時政府撥地(109公頃)、市區閒置官地(21公頃)
適合增設社區設施、臨時房屋及休憩用地。

本人反對：

1. 發展郊野公園邊陲地帶兩個試點(位於大欖和馬鞍山郊野公園)和其他郊野公園範圍或邊陲地帶
應該維護郊野公園本身設立的目的:保護城市珍貴的水源。 郊野公園也是休閒康樂、多元生態之地。
2. 位於交椅洲和喜靈洲周圍水域，填海1000公頃造「東大嶼都會」人工島，或者填海2200公頃造「強化版東大嶼都會」人工島
不但天價的造地成本分別近4700億元或超過7000億元;
而且將嚴重影響海洋水質、海洋生態、香港島嶼分布的天然景觀、港口運作、海上交通和鄰近港島西道路交通; 擴大香港熱島效應範圍; 自斷可持續發展漁業的漁業資源環境。
3. 進一步破壞綠化地帶由2013年的1%綠化地帶(約100公頃)擴大至將來2%~3%綠化地帶(約200~300公頃)
4. 填平船灣淡水湖作新市鎮發展 (也是在郊野公園範圍內起樓)
面對全球暖化極端氣候、降雨量與其它降水形式的改變，香港人豈可隨便放棄一個自己賴以生存的淡水湖？

姓名：Elan Lee 謹上

[redacted]

想改善香港的環保問題？馬上發起聯署，找朋友撐你！

SupportHK.org
香港中環皇后大道中 9 號 2406 室
加入通訊錄

©2018 SupportHK.ORG
如不想接收本機構宣傳資訊，請更改閣下的訂閱設定。

55495

致：土地供應專責小組

由：[redacted]

為回應土地供應方案公眾諮詢，本人贊成以下之選項：(可選多項✓)

A：短中期選項：
(即有潛力於未來大約10年內提供額外土地；這四個短中期選項亦有潛力於中長期提供更多額外土地。)

- ☐ **棕地** (面積：約1,300公頃，估計可建單位：17.9萬至35.6萬伙)
- ☐ **利用私人的新界農地儲備**(私人土地／公私營合作) (面積：約1,000公頃，估計可建單位：13.3萬至27.3萬伙)
- ☐ **利用私人遊樂場地契約用地作其他用途** (估計佔地共約60公頃)
- ☐ **重置或整合佔地廣的康樂設施** (估計佔地共約3公頃)
- ☐ **其他方案意見**：(土地專責供應未提及的方案)
  - ☐ **空置土地／短期租約土地／臨時政府撥地** (臨時撥地面積：3,340公頃，空置政府土地：140頃)
  - ☑ **空置校舍用地** (現時數量：183個)
  - ☐ **其他 (請註明)**_____

B. 中長期選項：
(即有潛力於未來大約10年至30年內提供額外土地)

- ☐ **棕地發展** (估計額外土地面積：220公頃)
- ☐ **利用私人的新界農地儲備** (估計額外土地面積：300公頃)
- ☐ **利用私人遊樂場地契約用地作其他用途** (估計額外土地面積：120公頃)
- ☐ **重置或整合佔地廣的康樂設施** (估計額外土地面積：14公頃)
- ☐ **維港以外近岸填海** (估計額外土地面積：450公頃)
- ☑ **發展東大嶼都會** (估計額外土地面積：1,000公頃)
- ☐ **利用岩洞及地下空間** (估計額外土地面積：40公頃)
- ☐ **於新界發展更多新發展** (估計額外土地面積：720公頃)
- ☐ **發展香港內河碼頭用地** (估計額外土地面積：65公頃)
- ☐ **發展郊野公園邊陲地帶兩個試點** (估計額外土地面積：40公頃)
- ☐ **其他意見：**

  (請註明)_____

C. 概念性選項：

(即暫時未能確定其可提供額外土地的時間和數量)

- ☐ **長遠發展香港內河碼頭用地及鄰近用地**（估計額外土地面積：65公頃）
- ☐ **發展郊野公園邊陲地帶其他地點**（估計額外土地面積：40公頃）
- ☑ **增加「鄉村式發展」地帶的發展密度**（「鄉村式發展」地帶總面積約3,380公頃）
- ☐ **於現有運輸基建設施上作上蓋發展**（例如：小蠔灣車廠的用地在中至長期可提供不少於14,000個住宅單位）
- ☐ **利用公用事業設施用地的發展潛力**（例如公路、鐵路及鐵路維修車廠）及公用事業設施（例如電話機樓）
- ☑ **重置葵青貨櫃碼頭**（重置方案可騰出位於市區中心位置約380公頃的土地作其他用途）
- ☑ **葵青貨櫃碼頭上蓋發展**（重置方案可騰出位於市區中心位置約380公頃的土地作其他用途）
- ☒ ☐ **填平部分船灣淡水湖作新市鎮發展**（面積約1,215公頃）萬萬（旱災）
- ☐ **其他意見：**

(請註明) 萬萬不能填平船灣淡水湖，水荒時，不能即時有淡水供應港人，千萬要有遠見。

D 其他意見影響土地需求的意見

(例如：人口輸入政策影響土地的需求增加，社區建設配合需求問題等……)

有錢人越買越多樓，抬高樓價，草根階層唯有節衣縮食，儲蓄，買樓，無奈追不上升幅，可否禁制太多樓宇的有錢人不能再買?!擁有（例如五(5)個單位為上限）

姓名：_____(可選擇不填寫)　　簽名：[redacted]

請於2018年9月26日或之前郵寄、傳真或電郵到土地供應專責小組

郵寄地址：香港添馬添美道2號政府總部西翼17樓
土地供應專責小組秘書處

查詢電話：3509 7737　　傳真號碼：2868 4530

電郵地址：tfls@devb.gov.hk　　網頁：https://landforhongkong.hk

未能確認來信人機構是否願意公開姓名
Unable to ascertain whether the sender wishes to have his name published

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

RE: Public Consultation on Policy Review of Private Recreational Leases (PRLs) & Task Force on Land Supply

20/09/2018 12:15

From: [redacted]
To: [redacted] <tfls@devb.gov.hk>

[redacted]

The Secretariat, Task Force on Land Supply
Email: tfls@devb.gov.hk

Dear Sir / Madam

Private Sports Clubs continue to play a vital role in sporting development in Hong Kong. I am very concerned should there be any major policy changes that could seriously alter the scene for our city.

My views on the above two consultation papers are:

[redacted]

"Task Force on Land Supply": I completely disagree with the use of PRL land for housing as proposed in the 'Task Force on Land Supply' public consultation proposal. HK already suffers from a lack of sporting facilities and this will further increase the problem.

Thank you for considering my responses.

Yours sincerely,

Hudson Tsui
[redacted]

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Public Consultation on Policy Review of Private Recreational Leases (PRLs) & Task Force on Land Supply

20/09/2018 06:43

From: [redacted]
To: [redacted] tfls@devb.gov.hk, [redacted]

[redacted]

The Secretariat, Task Force on Land Supply
Email: tfls@devb.gov.hk

Dear Sir / Madam

RE: Public Consultation on Policy Review of Private Recreational Leases (PRLs) & Task Force on Land Supply

In our view, Private Sports Clubs play a vital role in sporting development and social life in Hong Kong. We are very concerned should there be any major policy changes that could seriously alter the scene.

Our views on the above two consultation papers are:

[redacted]

"Task Force on Land Supply": We disagree with using PRLs land for housing development - this will not solve the housing problem in HK.

Thank you for considering our responses.

Yours sincerely,

Simon Laurence Topping and Lynn Daisy Topping
(Permanent Residents)

15 September 2018

[redacted]

The Secretariat
Task Force on Land Supply
17/F West Wing, Central Government Office
2 Tim Mei Avenue, Tamar
Hong Kong

Dear Sir / Madam

RE: Public Consultation on Policy Review of Private Recreational Leases (PRLs) & Task Force on Land Supply

[redacted]

Task Force on Land Supply

Also I disagree to use PRLs land for housing development since the Government cannot guarantee the land will be used for public housing. Using the PRLs land will not solve HK's housing problems.

[redacted]

Thank you for considering my responses.

Yours sincerely,

[redacted]

Name:

Contact: [redacted] 能確認來信人機構是否願意公開姓名
Unable to ascertain whether the sender wishes to have his name published

55499

15 September 2018

[redacted]

The Secretariat
Task Force on Land Supply
17/F West Wing, Central Government Office
2 Tim Mei Avenue, Tamar
Hong Kong

Dear Sir / Madam

RE: Public Consultation on Policy Review of Private Recreational Leases (PRLs) & Task Force on Land Supply

[redacted]

Task Force on Land Supply

I STRONGLY DISAGREE WITH THIS.

[redacted]

Thank you for considering my responses.

Yours sincerely,

[redacted]

Name: [redacted]

Contact: [redacted]

未能確認來信人/機構是否願意公開姓名
Unable to ascertain whether the sender wishes to have his name published

55500

15 September 2018

[redacted]

The Secretariat
Task Force on Land Supply
17/F West Wing, Central Government Office
2 Tim Mei Avenue, Tamar
Hong Kong

Dear Sir / Madam

RE: Public Consultation on Policy Review of Private Recreational Leases (PRLs) & Task Force on Land Supply

[redacted]

Task Force on Land Supply

I also disagree to use PRL's land for housing development since the govt cannot guarantee the land will be used for public housing. Using PRL's land will not solve HK's housing problem

[redacted]

Thank you for considering my responses.

Yours sincerely,

[redacted]

Name:

Contact: [redacted]

未能確認來信人機構是否願意公開姓名
Unable to ascertain whether the sender wishes to have his name published