

## 策掂 2 — 傑出政策人大賽

比賽目的：該政策比賽強調「換位思考」。除了邀請左中右不同崗位社會知名人士主講外，所有參賽同學會按參賽政策範疇，搜集意見、寫建議；以這些中期研究成果，走訪游說真實政策持份者，與他們分享及收集政策想法，辯證政策邏輯和限制；從而得出可行、實在、和具民間智慧的政策建議。

學校組別：通識科

合辦機構：為正策士

學生名單：

班別	學生姓名	參與角色
5E	周文希	參賽者(隊長)
5E	李駿軒	參賽者
5E	梁穎潼	參賽者
5E	王芷楹	參賽者
5E	呂敏怡	參賽者

指導老師：吳晶晶老師

未來，或許我們  
住的會更細。



## 策掂 - 傑出政策人大賽 2016 保良局馬錦明中學(A37)

政策範疇:土地政策

建議政策名稱: 棕地 起動

組長:周文希 (Chow Man Hei)

組員:王芷楹(Wong Tsz Ying)

梁穎潼(Leung Wing Tung)

呂敏怡 (Lui Man Yi)

李駿軒(Lee Chun Hin)

# 目錄

I. 摘要	P.3-4
II. 持份者名單	P.5-6
III. 簡論	P. 7-9
IV. 政策建議	P.10-15
V. 附錄	P.16-21

## 摘要

### 建屋土地缺 開發郊野公園勢在必行?

香港土地供應求過於供是鐵錚錚的事實，樓價高企，市民上車艱難，劏房、籠屋、太空艙一天比一天多，市民住屋無尊嚴，我們怎能袖手旁觀?處理住屋問題刻不容緩，但土地從何而來?有人倡議開發郊野公園，一小部份(2.5%)的郊野公園用地就能供應 1100 公頃土地能興建 44 萬個單位，滿足 10 年住屋需求。聽起上來是「拔一毛以利天下」。可是郊野公園優美，令市民可以遠離都市煩囂，是寶貴的公共空間。而且它有高度的生態價值，是不少動植物的棲身地。一旦開始發展，鬱蔥的大自然便成了石屎森林，不可逆轉，為了建屋我們得背上沉重代價。

發展與保育，魚與熊掌，我們如何取捨?我們不必急於取捨，二者有望得兼。除了郊野公園用地外，香港不是沒有其他土地可用，破壞環境來換取住屋不是我們的唯一出路。我方提倡優先發展棕地，最大程度地利用閒置用地，維護我們引以為傲的郊野公園，社會進步，市民安居的同時不忘保育，達致「人地共融」。

也許有天我們不得不作取捨，到了那天請記住廣大市民福祉永遠為重，開發郊野公園不是禁忌，並非隻字都不能討論。不過郊野公園作為守衛自然的最後堡壘，若容許發展便會失去制約城市過度發展破壞環境的重要功能。代價沉重，它只能是我們的最後之選。

### 發展棕地捨易取難?

發展棕地困難重重，土地零散，業權凌亂，既要平衡鄉紳利益，亦要安置棕地業者。相對而言，開發郊野公園不用收地賠償，土地平整成本較低，我們為何要捨易取難?因為香港不是沒有其他土地可用，本土研究社的資料指出香港有 1192 公頃的棕地，為何我們不先嘗試發展這些空置土地，而要急於開發郊野公園?我們明白發展棕地並非易事，有很大問題需要解決，但這些問題不是跨不過的高山。面對棕地作業者，我們可以興建多功能大樓，預留安置地段;面對棕地持有人，我們可以用現金賠償，一旦遇到紛爭，便可土地審裁來解決。

開發郊野公園難度是否真的比發展棕地低?現時的郊野公園由郊野公園條例保護，要通過立法會環境事務委員會，而開發郊野公園遭到環團的強烈反對，民間未達成共識，沒有可能在立法院通過動議。反之，棕地的保育價值低，而且不作農地用途，較容易達成社會共識。因此，發展棕地的政治難度低於開發郊野公園。

## **開發郊野公園是禁忌?**

開發郊野公園的提議雖然遭到不少環保團體的強力反對，但無可否認社會上仍存在支持的聲音，假若他日香港真的沒有其他可發展土地，郊野公園便有發展的可能。因此，在優先發展其他土地的前提下，我們可以就郊野公園的規劃展開諮詢和討論，為將來做好準備，定立明確而嚴謹的原則和底線下，只開發低生態價值的土地及限制開發面積，平衡保育與發展需要。

## **發展棕地的優勢**

棕地本身是受破壞或荒廢的土地，發展棕地除了沒有破壞環境之虞外。棕地本身有一定程度的經濟活動，如停車場、貨櫃場等，道路、水電有基礎的建設，發展棕地比起開發全新的土地有較充足的配套。另外，棕地可塑性高，不似在市區建樓受現有規劃所限，有相當自由的發展空間。可以按社會需求及公眾意見集中發現特定行業，如創新科技等。釋出土地供香港發展經濟，提高香港的競爭力。

## 持份者意見

### 規劃署總城市規劃師 劉寶儀女士

發展棕地的理念良好可以幫助解決住屋問題亦能滿足可持續發展原則，然而有很多潛在問題需要解決，例如需要整理錯綜複雜的棕地資料如可發展面積，分佈情況，持有人資料等。此外，棕地有不少私人土地，要想方法解決收地賠償問題，否則棕地發展計劃難以推行。若果最後政府與土地持有人未能達成共識，政府只好利用相關條例收回土地，這都是建基於公眾利益。

現時政府對發展棕地做了一定的準備功夫，例如政府正計劃進行棕地普查整理棕地資料。而且在洪水橋發展計劃面積超過八百公頃，當中棕地佔百分之二十三，私人棕地至今仍未完全收購，這證明收地是發展棕地的主要難關。

而棕地上作業者社會有其存在的必要，所以我們應採取先安置，後發展的原則。他們多數是棕地的租用者，政府在賠償的時候除了考慮棕地持有人，也要兼顧租戶的利益。

### 新民主同盟荃灣區議員、香港環保觸覺創辦人及現任總幹事 譚凱邦先生

譚凱邦議員認為發展棕地方案可行，但棕地不是每一呎都適合建屋，因為有些地段棕地分佈較零散，同時要考慮土地的平整情況。因此要解決住屋問題不能單靠棕地，需對症下藥從源頭減少人口。面臨未來人口增長問題，覓地及人口增長應雙管齊下，建議政府在未來應收緊人口增長，如限制內地人口移居香港，放緩人口增長。雖然每日單程證僅 150 個，但小數怕長計，長遠而言會增加香港的住屋負擔。

棕地不能解決所有問題，政府應要繼續尋找更多的土地來源，最大限度利用空置的土地去滿足增長的人口。然而我們不能忽視環境保護的重要性。

### 立法會新界西直選議員（民建聯） 陳恆鑌先生

陳恆鑌議員整體對土地可持開放態度，但認為棕地發展面積少，會否考慮同時發展小部分郊野公園用地。我們認為所有土地方案都有討論空間，對於發展郊野公園並不是抱持完全反對的態度，只要在未來有發展潛力的土地，都可交予公眾參與討論，務求最大程度善用本港的土地資源。鑑於未來對於房屋供應的需求量將逐漸增加，以解決基層市民的住屋問題，我們不能從單一方面考

慮增加土地供應的方法，而是需要從各方面做出考慮。政府可發展棕地來解決現時房屋供應不足問題，但亦同時從其他方面考慮如何解決未來長期的土地供應問題。

## 背景:

香港土地供應長期不足，社會問題叢生，特首梁振英也不斷重申土地問題的嚴重性。樓價高企，市民「上車」艱難;過高的租金損害香港競爭力，政府急需覓地發展以解決問題。這時，前特首董建華成立的智庫「團結香港基金」推出首份報告為政府獻策。報告提出修改郊野公園範圍增加土地供應，喚起了公眾對郊野公園用途的關注，亦令政府多一個方向增加土地供應。

## 土地需要:

### •住屋方面

美國研究機構 Demographia 2016 年 1 月發表最新一份《全球樓價負擔能力調查》，顯示香港的樓價繼續是全球最難負擔，根據 2015 年首三季的數據，香港樓價是家庭入息中位數的 19 倍，比前年首三季的 17 倍再為增加，是調查有紀錄以來新高，意味香港家庭要 19 年不吃不喝方能置業。而香港 2015 年的樓價中位數為 556.1 萬港元，家庭全年入息中位數為 29.3 萬港元，計算出樓價入息比率為 19 倍。

其實成因正正為土地供應不足，令近幾年住宅單位供應非常緊絀，樓價及租金飆升。預計香港未來 30 年的房屋需求大概需要 9000 公頃土地，而現時政府的發展項目只可以提供 5000 公頃土地，可見增加房屋用地可謂是刻不容緩。

### •工業方面

工業活動及工業相關活動種類繁多，根據《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》，工業大廈持續被非工業用途取代或重建作非工業用途，供求的差距預期會持續擴大。即使有來自洪水橋新發展區、元朗南及昂船洲的新供應，預計中期及長期的總樓面面積或地盤淨面積的短缺量分別約 361 萬平方米或約 38.0 公頃；及約 509 萬平方米或約 53.6 公頃。長遠來說，工業用地需求龐大。

### •商業方面

現時香港是國際商業、貿易及金融樞紐，但商業區如中環缺乏發展空間，同時大陸公司和世界大企業紛紛來港發展，以致甲級寫字樓空置率低，推高租金。加上根據香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略，一般商業用地(非甲級寫字樓，以及不涉及工業生產且對樓面要求具彈性的商業活動)會維持大量需求，故各方面的商業用地都有一定程度上的需求。



## •社會方面

現時不論長者、殘疾人士或精神病康復者等多項服務，都因為社福土地供應不足而嚴重滯後。部份長者中心因為地方不足，令長者等候使用活動室時要大排長龍；甚至因沒有地方設立廚房，無法推展送飯服務。

社福土地不足亦大大拖長了長者及殘疾人士入住院舍的輪候時間。根據 2011 年香港社會服務聯會的統計，輪候各類型安老院的長者，當時已累積到 26000 多人，平均輪候時間超過 3 年，大約每一位長者獲編配院舍，便有 3.4 人在未取得服務前便已離世。但現時社福土地更為短缺，預料現時輪候時間將會更長，更多有需要的人士得不到幫助和照料。加上其他社會設施，如休憩空間和醫院等，因此社會各方面的配套和社福土地都有龐大的需求。

## **定義:**

### •棕地

棕地是指受污染，被破壞的土地，主要分布在新界城郊地區，佔地約 1200 公頃(63 個維園)，他們多比用作貨櫃場，停車場和回收中心等用途。

### •綠化帶

綠化帶是休憩用地，其主要功能是保育自然環境、美化市容及改善景觀；這類用地並未計入休憩用地的供應標準內。

### •郊野公園

香港郊野公園是指由香港政府將市郊未開發地區的地方劃出，作為康樂及保育用途的公園，香港政府在 1976 年制定《郊野公園條例》，開展劃定郊野公園的工作。目前全港已劃定了 24 個郊野公園，連特別地區總面積達 44,300 公頃，佔香港約四成 (39.98%) 的土地面積。2013 年，郊野公園吸引了 1,140 萬人次遊客遊覽

### •可持續性發展:

可持續性發展是指既能滿足當代需求，而同時又不損害後代滿足需求的發展模式。

## 現況及問題

公屋輪候冊宗數達28.83萬。去年7月至今年6月獲編配的1.22萬申請者中，等候逾5年才獲配屋有3,500宗，佔整體近三成，輪候3至5年亦有5,600宗，兩者合共佔近75%，僅25%可獲於3年內配屋。這反映香港房屋嚴重不足，有迫切性、必要性去增加土地供應和房屋供應，解決市民的住屋需求，因此政府有必要考慮新的土地來源，如開發郊野公園。

現時香港共有24個郊野公園，受到「郊野公園條例」保護，郊野公園範圍內所有用途和發展均須取得郊野公園及海岸公園管理局總監同意，惟需經歷修改郊野公園範圍、諮詢區議會等程序，亦有機會遭市民入稟法院提呈院司法覆核，時間之長不比其他方案省時。然而開發郊野公園的建議未能滿足可持續發展原則。社會上未能就開發郊野公園達成共識，根據我們的問卷調查，市民對開發郊野公園仍有較分歧的意見。而且香港共有24個郊野公園絕大部分地處山谷和斜坡，建樓需克服難度較高的工程技術問題，加上缺乏道路、水電網等基建，開發郊野公園開支大。而且發展郊野公園損害生物多樣性，香港在2012年因郊野公園的環境優勢被評為全球第一的宜居城市，一旦發展郊野公園對市民非物質層面生活素質會造成沉重代價，甚至間接或直接地影響香港的經濟及競爭力。雖然發展郊野公園可為香港提供可觀的土地供應，但政府仍有需要找其他可行的替代方案來提供土地供市民一定考慮之用。

適逢計劃中的洪水橋新發展區提出發展棕地和橫洲風波，故社會開始討論發展棕地的各種可行性和方案，我們亦進行了一個調查了解市民對棕地發展的立場，大概有七成的人對棕地發展表示同意或中立。雖然發展棕地看似有龐大的民意基礎支持，但其實需面對棕地業權分散、污染嚴重，徵地賠償方案不能滿足各方面持分者和難以安置現時所有棕地作業者，阻力重重，發展困難不容忽視。

## 立場

我方對土地政策持開放的態度，只要是能使市民安居樂業的方案都有討論的空間。我們探討的是發展的先後順序，基於可持續發展的原則，我們倡議政府優先發展低生態價值的棕地，而開發郊野公園則作為解決土地問題的最後手段，因為開發郊野公園對環境的傷害是不可逆轉的。

## 政策建議

### 目標：

透過發展大棠和錦田的棕地，不但增加土地供應，緩和房屋供應緊張外，而且避免發展原來的鄉村，保留鄉村特色和減少對居民的影響，更要給香港人一個適宜居住的地方。透過重新了解、規劃和發展新界棕地，提升棕地使用效能，不再是任由可發展的棕地「曬太陽」。而大棠和錦田配合洪水橋新發展區的發展，解決新界西職位不足、公私營房屋比例失衡和缺乏休憩空間的問題，為香港的高科技工業發展提供硬件，更要成為新界的經濟中心，長遠增加香港競爭力。在顧及多方面的需求和發展下，仍能成為香港第一個符合可持續發展原則下發展的地區，提高糧食自給率，城鄉共生。

### 推行方法：

首先，現時政府對棕地面積、業權分佈和土地使用情況都缺乏準確和官方的統計，正如發展局的建議，今年內展開棕地普查，建立棕地資料庫，調查整理棕地的分佈、準確面積和業權人資料，方便日後規劃發展計劃。

第二步，逐步收回和打擊違法的棕地。香港短期批租/違規的貨櫃場及貨櫃車停泊用途的棕地佔地 229 公頃，地政處應取締非法霸佔官地的人士，停止把官地租予非法霸佔的人。早前批出的短期批租租期為一年，然後按季續租，地政處可按需要不續租收回土地作發展之用。同時地政處應停止審批新的棕地申請，控制棕地擴張。

第三步，政府詳細製訂發展藍圖和計劃。其中，我們建議由近元朗市區和元朗公路開始，發展密度由高至低慢慢降低。政府可以興建社福及社區設施，例如社區中心和安老院舍，緩和社會對社福用地的需求。而去除政府、交通、社福和休憩用地後，40%土地用作房屋用途，而公私營房屋比例則為 6：4，而公屋和居屋比例則為 65：35，20%土地預留給物流業，重置棕地作業者，20%土地用作商業用地，10%土地預留予作工業用地，興建新工業村。最後 10%鄰近大欖郊野公園、低污染的土地留予香港的農業發展和緩衝地帶。

第四步，先安置棕地作業者，再全面收回土地。政府可以先預留或收購元朗公路附近的土地，斥資興建多層式多功能作業大廈和空置土地，日後政府負責管理土地，在土地完成基本建設，如排污和防火設施後，棕地作業者便可遷入並有重新作業的空間。地政總署可以使用以地換地加金錢賠償的方式收回棕地：針對可安置在多層式多功能作業大廈的棕地作業者，例如停車場和回收場，他們會被安排上樓。而不能上樓的棕地作業者，如貨櫃場，會被安排於元朗公路旁或其他地區，如落馬洲

的空置土地中重新作業。以上兩者答應搬遷後，政府會與他們簽署 8 年租約，並就都可以就著原有發展面積和程度，首 4 年獲租金寬免，寬免程度為 3 成至 7 成。而往後 4 年中，可根據地皮估值、香港經濟情況等的準則，每年重新檢討租金，約滿後政府可選擇是否與他們續約。基於作業者並不是土地持有人，土地審裁處的權力範圍不能處理他們的案件。但為免犧牲作業者權益，政府可以先完成棕地的收購，等待作業租約完結後，再向作業者發放金額為現時兩年租金的現金賠償。

基於業權分散，政府難以與一塊土地上的所有棕地地主會就著擁有的土地(不包括違規霸佔的官地)面積和發展程度，在其他地區或原區賠償一塊價值相等或低於現在土地的空置土地。政府可以聘請獨立測量師，就著領取現有土地的位置、發展程度、配套和環境後，詳細評估土地價值，向持有人提出的一筆過現金賠償。如果政府的出價不被接受，他們可以土地審裁處提出申訴，由土地審裁處決定政府向業主的賠償金額。規劃作私人發展的地帶，發展商可向棕地業主提出收購，在統一業權和平整土地後，向政府申請根據土地用途進行私人發展和補地價，政府證實地產商向業主提出合理賠償和擁有全部業權後，便會確立發展商的發展權。

第五步，逐步發展棕地。首先，第一階段要完善大部分基建，如擴充道路，亦要開展淨化政府土地的工作。第二階段可開始興建佔總數量大約 6 成的公營房屋和批准早由發展商收購的土地上的建設，亦要撥地或賣地予農業發展和商業發展。最後階段便要開展所有房屋和高科技工業土地上的建設。

## **預期成效/影響：**

### **滿足市民的住屋需求 舒緩房屋供不應求的問題**

根據本土研究社的調查，大棠和錦田的棕地面積分別約為 180 和 120 公頃。參考洪水橋新發展區的建議方案，714 公頃的總面積中可建 60100 住宅單位，按照此比例，建議方案可以興建大約 25000 單位，而公屋單位約有 9800 個，居屋單位則約有 5300 個，而私樓單位則約有 10000 個。

面對住政府現時對公屋富戶收緊和樓價急升，而居屋售價只是市價約為 7 成至 8 成，公屋富戶、中產市民或年輕人對居屋有一定的需要，預計需求只會有升無減。而計劃中居屋佔公營房屋的比例比以住重，正正回應了他們對居屋的需要。綠表人士成功在居屋置業後，因而騰空加計劃興建公屋總數量超過 10000 個，對現時 152500 公屋輪候個案(根據房署 2016 年 9 月的資料)有一定的緩和作用，減輕基層市民住屋壓力。加上連同洪水橋新發展區，大量的私樓單位的供應可以減慢樓價升幅，甚至令樓價下降。由此可見，在房屋方面，計劃可以令全港市民受惠，可以減輕各階層市民的住屋方面的開支和負擔。

### **促進新界西發展 為區內居民提供就業機會**

天水圍以至新界西的居民，因為當初發展時較少考慮到當區市民的就業需要，令大部分新界西居民需要跨區就業，對交通和市民生活素質造成嚴重影響。而計劃中的商業、物流和高科技工業用地，加上其他政府和社區設施，盼可為新界西創造超過 60000 個職位，配合洪水橋新發展區所提供的職位。預計除了因跨區就業的情況得到改善外，新界西可成為新界的經濟中心，進一步為香港提供新的經濟動力。

### **改善環境問題**

以往棕地作業者曾被揭發胡亂排污、重金屬流入土壤和河流，對生態造成破壞。計劃中重置的土地由政府提供和管理，設有排污設施，一旦政府發現作業者有違法的排污或破壞環境，可動用拒絕續約的權利，確保作業者會盡最大責任減低對環境的破壞。同時計劃中預留不少用地來大欖郊野公園附近和農業用地

### **減低交通擠塞問題**

基於跨區就業情況嚴重和依賴 3 號幹線，現時新界西交通負擔沉重，計劃中物流用地可能會進一步加大元朗公路的汽車流量。但其實部分棕地作業者會放棄在政府預留的土地上作業，選擇在其他地區作業。加上棕地作業者集中作業後，對整個社區或地帶的交通負擔亦會得到集中，作業區以外地

方車流量得以減少。而且如果洪水橋新發展區的「屯門—赤臘角連接路」和「港深西部公路」得以順利落成，亦有效分散車流量。再者跨區就業情況舒緩，長遠預期新界西不會因此計劃而令交通更為擠塞。

## 可行性分析

### 賠償及安置

由於發展棕地會直接影響到棕地作業的的運作及利益，為了讓他們的損失減至最低，在我們的建議政策中，會有合理的賠償給安置方案。

在賠償方面，我們會請專業的測量師訂下收地賠償標準，若持分者認為賠償金額不合理，便進一步讓土地審裁處進行評估並與持分者們達成共識以更有效收回土地作發展用途。

在安置方面，為了將對棕地上作業者的營運影響減低，我們建議讓受影響的作業者集中安置於一個地方，讓他們有地方得以繼續經營原有生意。就以蓮塘口岸物流園為例，這不但有助作業者繼續營運，還有助政府有效地管理。

優惠措施給予受影響棕地作業者優惠租金略低於市價，寬免程度為三至七成，而往後四年中，可根據地皮估值，香港經濟情況等準則，每年重新檢討租金，約滿後政府可選擇是否與他們續約。

### 民意支持

雖然民意的支持度與政策可行性不一定成正比，但若民意支持度高，政策會更易得到通過。因為實施政策必須通過立法會，而立法會議員的職責是在議會中反映市民的意見，因此，民意支持度高使政策更通過議會。

范國威議員指目前有 900 公頃棕地應優先使用，而非打郊野公園的主意。

姚松炎議員認為目前的棕地大部分用作停車場及汽車維修場，有關作業可以很簡單便重置，只要興建多層停車場便可解決問題，並非如政府所言有重置困難的問題。

譚凱邦議員指新界西北有很多用作臨時廢車場，停車場，貨櫃場的「棕土」，認同如可集中作妥善規劃，這是可行的中期土地供應來源，對環境而言，破壞也相對較少，可以滿足環保團體對環保的要求，在民間反彈較少。

加上我們的民意調查，近五成受訪市民同意發展棕地，由此可見，發展棕地的認受性高，由此可見發展棕地的認受性高，較容易通過立法會，因此可行性高。

## 交通方面

新界西新發展區將帶動該區人流因為可以興建大量住屋單位增加居住人口，同時帶動該區商業發展，但同時會對該區交通的需求將會上升，構成負擔。特別是在上下班的繁忙時間，若果有新路段落成的配合，有助分擔新發展區對交通造成的壓力。以屯門赤臘角連接路為例，此路的目的是為減輕發展元朗洪水橋新發展區分擔交通上的壓力，替原有路段分流應付人口增加的需要。由此可見新路段的落成有助減輕新發展區對交通造的壓力。

## 預計成本

參考房委會的財政預測，現時一間公屋和居屋成本分別為 87 萬和 103 萬，但因為人工和建築材料上升，預計屆時一間公屋和居屋的成本約為 120 萬和 140 萬。計劃中的公營房屋總建築成本約為 192 億，而社福用地和各種配套，包括多層式作業大廈，預計需要大概 35 億。收地方面，根據地政總署最新的收地補償金額(2016 年 9 月)，計劃徵收的土地為甲區農地，賠償額為每平方呎\$1112.4。要完成 300 公頃棕地的收購，需斥資約 359.2 億，更需要大約 20 億賠償予棕地作業者。由此可見，整個計劃需要達 606 億。但由於部份棕地是由發展商收購及發展，加上出售居屋和拍賣地皮可帶來收入，所以預計總支出約為 400 億。

## 預期阻力、挑戰及解決建議

- 對棕地的現況掌握不足

現時棕地沒有明確定義，而官方更沒有就棕地面積和分佈情況設立資料庫，而有關棕地的資料業權混亂，即使政府想收地亦要花大量時間理清業權關係，這無疑會拖慢發展的進度。而且在沒有官方數據指出棕地的實際面積和分佈情況下，大大增加進行發展規劃的難度。政府可以先進行普查，設立棕地資料庫，收集棕地的業權資料和分佈情況，並參考現時民間的資料(如本土研究社的棕地數

據)加快調查的速度。然後計劃發展區，預計所需的基建配套，並展開公眾諮詢，收集公眾對棕地未來發展方向的建議，令發展方向更加具體。

#### •安置棕地上的經濟活動

現時，4成棕地用於貯物及廢物回收，而其他的用途包括回收中心，露天停車場等，棕地有多達472.71公頃目前被用作貯物、回收用途;其次是用作臨時批准、甚至違規的貨櫃場，佔305.7公頃;用作露天停車場的棕地則有171.5公頃，其餘屬閒置、已破壞、荒地、小規模輕工業，有242.1公頃。棕地租金遠低於市價，以元朗倉地為例，元朗倉地呎租4元遠低於市價的13元，若政府把它們強遷出棕地，它們將難以承擔市價租金，因而倒閉。政府發展時應多層多功能大廈和在蓮塘口岸預留土地興建物流園讓棕地作業者遷入，向它們提供優惠租金讓它們可以繼續營運。

#### •交通擁擠問題

元朗及屯門區因不斷有新樓盤落成，加上洪水橋發展區帶來17.3萬居住人口居，新界西交通負擔繁重，繁忙時段路面不時出現擁擠的問題。開發近大棠和錦田的棕地，會為新界西區帶來更多人流，會進一步加重交通負擔，為該區居民出行帶來不便之處。根據我們的民調，元朗居民支持棕地發展的百分比比粉嶺，灣仔，深水埗低約一成多，正正反映棕地發展帶來的交通問題。我們建議政府興建11號幹線，利用隧道連接屯門公路或北大嶼幹線出市區。另外，政府可以研究將輕鐵接駁到新發展區，增加西鐵班次和車卡數量。同時考慮興建架空鐵路的可能性，推行輕鐵高架化，減低路面負擔。此外，研究在各路口建行人天橋，加寬人行道，緩解擁擠和人車爭道的狀況。

#### •收地賠償爭議

若以新界東北的「收回土地特惠補償率」推算，棕地收地價多為甲級賠償(為每平方呎1112.4元)，然而部份棕地持有者可能希望政府再提高收地價，這大大增加了政府的財政支出。政府若最後無法達成協議，政府可引用《收回土地條例》收地。



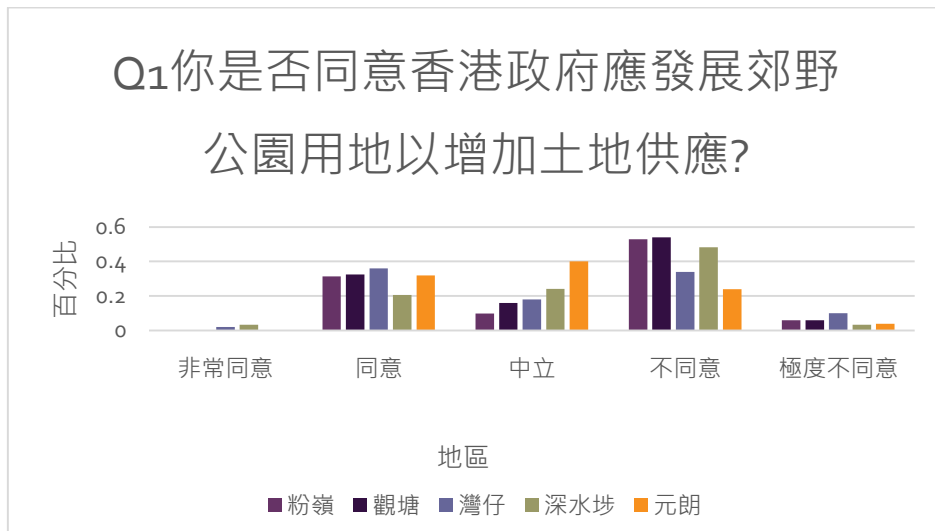
## 民意及問卷調查

### ✓ 方式:

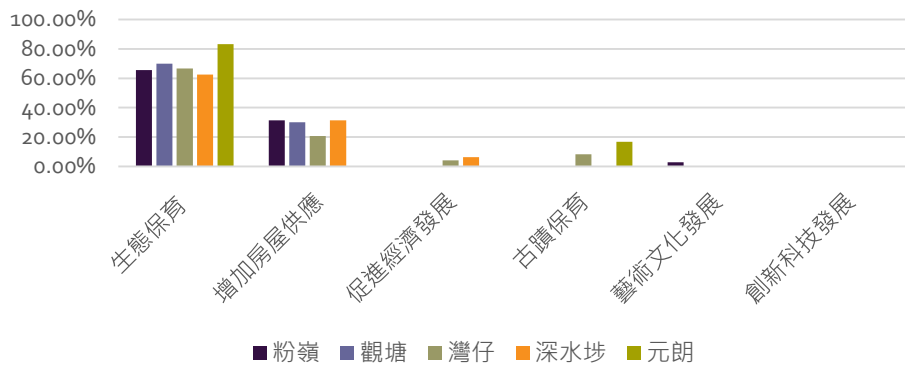
在粉嶺，觀塘，元朗，灣仔和深水埗隨機抽樣每區各派 50 份問卷進行調查。

### ✓ 結論:

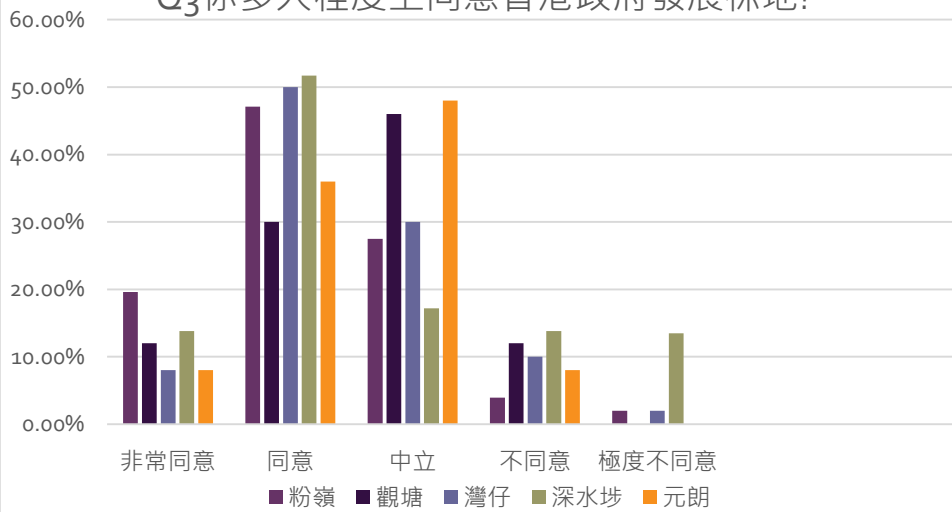
現階段開發郊野公園的建議未能得到市民的廣泛支持，平均支持率暫得三成。而較多市民認為生態保育是土地發展的最重要原則。相對多的市民支持發展棕地來增加土地供應，或者是因為能夠兼顧生態保育和提供住屋兩方面。另外，地換地的方式比起提高賠償更能得到市民認可，或者是因為市民認為可以節省政府財政支出。最後，較多市民認為公屋比例應高於私樓。這反映香港公屋需求較大。



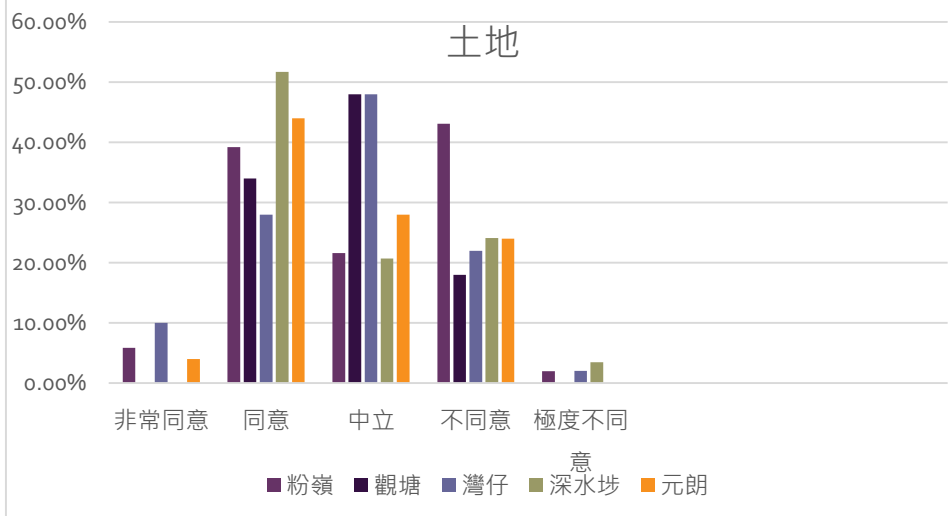
Q2 你認為香港政府在發展土地的最應兼顧哪一個方面?



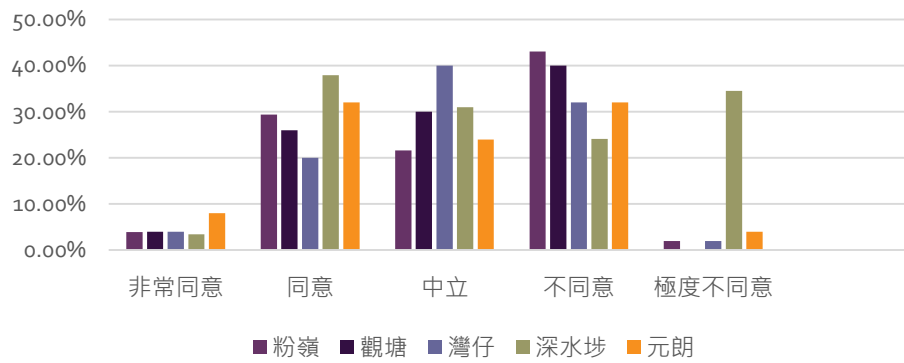
Q3 你多大程度上同意香港政府發展棕地?



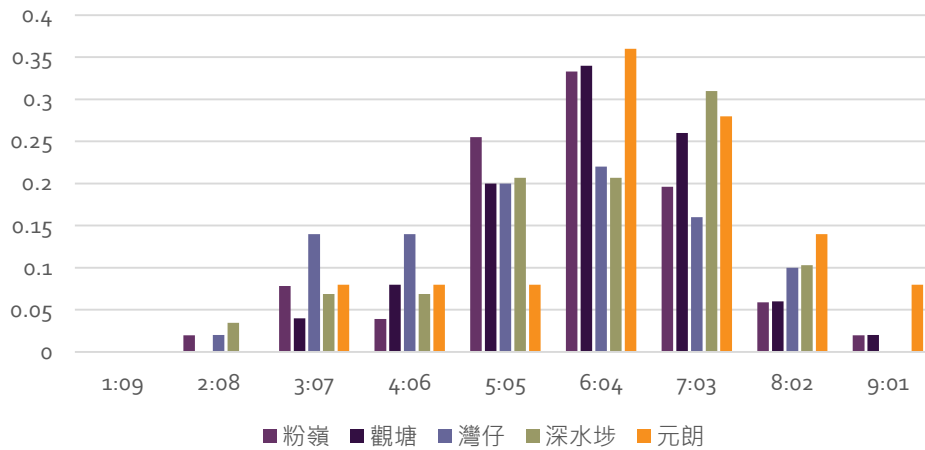
Q4 你多大程度同意"以地換地"方式加快發展土地



Q5 你是否同意香港政府徵地時加大賠償來加  
快徵地速度?



Q6 在興建新發展區時，你認為怎樣的公私營房屋比例(公:私)才算合適和合理



為正策士  
策掂 - 傑出政策人大賽 2016  
持份者意見反饋

持份者 : Winnie Lau

游說日期 : 2016年 11 月 27 日

組別號碼 : 大專 / 中學 A37

選擇政策 : [圈出所屬題目]

土地 / 體育 / 青年

[請持份者在適當的格中打剔]

		認同	不認同
1	明白隊伍提出的政策建議	/	
評語:			
2	該政策建議看來可行		/
評語: Lack of implementation details.			
3	同意該政策建議	/	
評語: general direction is ok.			

其他評語 :

Suggest an incremental approach to tackle the  
brown field problem / replanning of brown fields

為正策士  
策括 - 傑出政策人大賽 2016  
持份者意見反饋

持份者 : 譚凱邦

游說日期 : 2016年 12月 3日

組別號碼 : 大專 / 中學 A37

選擇政策 : [圈出所屬題目]

土地 / 體育 / 青年

[請持份者在適當的格中打剔]

		認同	不認同
1	明白隊伍提出的政策建議	✓	
評語:			
2	該政策建議看來可行	✓	
評語:			
3	同意該政策建議	✓	
評語: <u>棕地是可行.</u>			

其他評語 :

對棕地了解細致, 可更了解人口及房屋的關係.

覓地及減少人口增長想雙管齊下.

為正策士  
策括 - 傑出政策人大賽 2016  
持份者意見反饋

持份者 : Mr. Ben Chan

游說日期 : 2016年 12月 10日

組別號碼 : ~~大專~~ / 中學 A37

選擇政策 : [圈出所屬題目]

土地 / 體育 / 青年

[請持份者在適當的格中打剔]

		認同	不認同
1	明白隊伍提出的政策建議	✓	
評語:			
2	該政策建議看來可行	✓	
評語:			
3	同意該政策建議	✓	
評語:			

其他評語 :

對土地持開放態度, 也有替代方案