

土地大辯論之後——建立香港未來願景

伍美琴

很多人期待的土地供應專責小組報告，終於在 2018 年最後一天出台。有人認為，這個報告的即時功能是使大家聚焦在土地供應的 8 個選項。但筆者認為這次的大辯論和報告，如果市民願意繼續跟進的話，可以有更深遠的意義。

使人明白土地問題主因 可說是香港之福

這次辯論，或多或少，是批判甚至是否定了政府製作的《香港 2030+》。然而，這或許是一件好事，因為類似的辯論，若是出現在其他真正進行策略性規劃的城市，可能有點貽笑大方。因為尋找土地的工作應該是政府行為，各持份者的任務是對城市發展的方向提供意見，以及積極參與討論發展過程中應該採納的價值觀與原則以尋求共識，好使政府可以就着這些取向和原則，梳理、更新或發展各部門政策，再羅列不同資源（包括土地）的需要去推行各項規劃發展項目。

但是在土地辯論過程中，香港不同持份者樂此不疲地去討論不同土地選項，好像深信找到了土地就可以令所有問題迎刃而解，是有一點令人驚訝的。《香港 2030+》進行討論時，沒有引起社會太大的迴響。但是這次土地的辯論，把土地發展如何與環境及人的生活，以至各社會民生政策之間的關係和整個社會的權力角力提上議程，使人明白香港政府的最高層沒有認真作策略性空間規劃，是導致各種土地問題出現的主因，可以說是香港之福，也是土地供應專責小組認真工作和市民基於愛這塊土地而做出積極回應的成果。

土地與社會經濟發展一脈相承。土地供應專責小組報告內短中期的選項，棕地的發展與香港長遠的經濟發展策略相關（可惜，政府常常以不干預市場為由，從不在這方面扮演一個更加積極的角色）。因為科技發展一日千里，物流業遲早會高度自動化，香港希望成為一個智慧城市，在這方面必須與業界和科研人員作深入的探討和規劃，以處理物流業長遠的需要。至於利用私人農地方面，其實涉及我們的城市如何應對氣候變化、「民以食為天」的訴求和土地公義等問題（即各處的地球人為自己的需要負責）。所以這不止是一個利用土地去建設房屋的議題，而是如何最好地利用這些農地，以達至多方面發展的問題。也正因如此，宏觀的策略性規劃不可或缺。而私人遊樂場地契約議題，突顯香港還有很多類似粉嶺高爾夫球場未經規劃的土地，在政府不斷述說土地荒的情況之下，還沒有積極進行規劃。

中長期選項 取決於發展願景

同樣，在中長期選項的取捨，也取決於香港長遠發展的願景和策略規劃。例如，近岸和離岸填海，與香港面對氣候變化和水位上升的回應息息相關。政府擁有香港不同地段水位上升的預測數據嗎？其實，我們的城市在面對未來氣候變化衝擊的工作有什麼籌算？政府說以後的離岸填海是為發展第三個商業中心，理據何在？我們憑什麼相信在中環的商家，會搬去一個荒蕪小島？而長遠來說，科技的發展和人類對生態環境的愛護，會如何影響城市發展的格局？在發展岩洞及地下空間方面，更準確說是爆破高山和潛挖陸地

資源，其實也是一種對生態價值的漠視和對大自然的蹂躪，長遠還是會對社會造成衝擊。反而在新界規劃更多新發展區和循環使用日漸式微的內河碼頭用地，是有遠見的選項，因為可以恢復生態和隨着經濟轉型發展而考量更好地利用現有土地。

在 3 個面向的調查中，最科學的應該是以家居固網及手機隨機抽樣電話訪問的調查，裏面問及「如果香港要發展更多嘅土地，你認為應該最優先考慮以下邊一個因素呢」，34.4%受訪者回答「對自然環境影響較小」，20.5%是「可以快些提供到土地」，18.2%是「提供到多些土地」，還有 13.1%是「對原來土地使用者或社區的影響較小」。有多於三分之一的人把環境放在首位，是令人鼓舞的，因為人類是自然生態的一部分——沒有健康的生態，人類不可能健康發展！而大地綠化空間和不同水體的暢通聯繫，是健康生態和自然環境不可或缺的條件。而這類城市，才算得上符合環境公義。

市民選擇的因素，與許多可持續發展的規劃原則不謀而合。可持續發展規劃可分為 3 個互為因果的部分。第一，規劃進行前要掌握「在地知識」（place-based knowledge），包括自然生態環境和社區歷史文化承傳。這也是筆者過去 20 多年，一直提倡需要社區規劃的主要原因。第二，規劃時要用基本的規劃原則來做設計，包括以提升人的身心靈健康為本，豐富現有自然和人工景觀，加強聯繫，與自然環境「共舞」，最好可以「渾然天成」（外國所說的「仿生學」（biomimicry））等基礎概念。此外，基於減少碳排放和鼓勵可持

續社區發展，城鄉發展也可以趨向比較密集（但絕不是香港城市裏面那種密不透風的石屎森林）和提供人人可以共用的空間，以使地區有經濟活力和足夠彈性去應付社會經濟轉變的空間需求。第三，規劃師不能只負責設計規劃圖則，更重要的是在推行過程中帶領團隊，認清目標初衷，不斷的調節和更新、學習，好讓下一輪的規劃可以有更理想的設計。

香港不缺地 缺的是策略性空間規劃

香港不缺土地；缺乏的是由政府高層領導的策略性空間規劃，以及有智慧地去使用現有或創造新的機制，為有限的土地資源作長期的調配和運用。其實，除了中環聖約翰座堂擁有永久地契，其餘的都是批租土地，理論上地權仍屬政府。所以，規劃署前助理署長伍華強先生提出收回新界農地的提議是可行的，關鍵在於政府有沒有魄力、能力和承擔，在全球化、氣候變化和貧富懸殊的狀況下，帶領香港各界，用土地供應專責小組聽取、發布和歸納市民聲音的精神，鼓勵不同持份者求同存異，建立發展香港未來的願景和規劃原則，積極去認識和尊重在地知識，用科學和先進概念去規劃設計我們的城市。這樣，廣大的市民在不明朗的明天，仍然可以懷着對大自然的敬畏和對人類的熱愛，用創意和信心去擁抱未來的挑戰，發展以人為本的綠色經濟。

（編者按：文章標題為編輯所擬；來稿原題為「土地供應小組報告與明日香港」）

作者是香港中文大學城市研究課程主任