

土地供應的青年選項

郭樺 鄭宏泰

近年來，在各種土地開發議題上，青年都予大眾以激烈對抗的印象，例如反對「新界東北發展計劃」示威、反對「明日大嶼願景」抗爭等。但激進的聲音是否反映青年整體對香港土地開發的態度，卻缺乏清晰的圖像。

不久前告一段落的「土地大辯論」，提供了一個觀察香港青年對於未來土地供應態度的機會。香港中文大學亞太研究所受「土地供應專責小組」委託，於2018年8月至9月中旬期間，以電話訪問形式成功訪問3000多位18歲或以上香港居民，了解他們對各種土地供應選項的意見，調查結果恰好可以展示青年對於土地開發和供應選項的意見。本文中的「青年」，是指18至29歲的受訪市民，其佔比在整個樣本中達16.3%。

青年對土地開發的態度

首先值得注意的是，八成五青年「支持」或「非常支持」發展更多的土地作為儲備，其支持態度與其他年齡組受訪者幾乎相同。這說明開發土地儲備用來改善居住環境，在青年人中同樣有很高的支持。

其次需要關注的是，青年對於土地開發的態度與其他年齡組受訪者是否一致。依照土地供應專責小組對於土地供應選項進行分類，包括「短中期選項」、「中長期選項」和「概念性選項」，分別觀察青年與其他年齡組受訪者對各項開發土地選項的分別【表1】。

以支持人數比例超過一半計，青年受訪者對4個短中期土地開發選項中的3個

持支持態度，包括「棕地發展」、「利用私人遊樂場地契約用地作其他用途」和「利用私人的新界農地儲備」；6個中長期選項中，青年支持其中的3個選項，包括「於新界發展更多新發展區」、「發展香港內河碼頭用地」和「利用岩洞及地下空間」；8個概念性選項中，青年支持其中的4個選項，包括「利用公用事業設施用地的發展潛力」、「增加鄉村式發展地帶的發展密度」、「長遠發展內河碼頭用地及其鄰近地區」和「於現有運輸基建設施上作上蓋發展」。相比青年對這些選項的支持態度，其他年齡組受訪者同樣有超過半數的比例對這些選項支持態度。雖然青年在個別項目的支持比例有高有低，但可以說青年與其他年齡組在這些選項上沒有根本分歧。

以反對比例超過一半計，比較青年與其他年齡組受訪者主要反對哪些土地開發選項的分別【表2】。青年對短中期選項中「重置或整合佔地廣的康樂設施」持反對態度。在中長期選項中，青年對3個選項持反對態度，包括「維港以外近岸填海」、「發展郊野公園邊陲地帶的兩個試點」和「發展東大嶼都會」。在概念性選項中，青年對4個選項持反對態度，包括「填平部分船灣淡水湖做新市鎮發展」、「重置葵青貨櫃碼頭」、「發展郊野公園邊陲地帶其他地點」和「葵青貨櫃碼頭上蓋發展」。

比較青年與其他年齡組受訪者對這些項目的反對態度可以發現，青年在3個選項上的反對態度與其他年齡組受訪者一致，包括「重置或整合佔地廣的康樂設施」、「填平部分船灣淡水湖做新市鎮發展」和「葵青貨櫃碼頭上蓋發展」。但是另外5個選項上，青年以反對為多數，而其

他年齡組受訪者則是支持佔多，包括「維港以外近岸填海」、「發展郊野公園邊陲地帶的兩個試點」、「發展東大嶼都會」、「重置葵青貨櫃碼頭」和「發展郊野公園邊陲地帶其他地點」。

比較青年與其他年齡組受訪者對各個選項的支持和反對態度可見，青年在4個短中期選項上與所有受訪者的態度一致；在所有6個中長期選項上有一半的選項相反，在所有8個概念性選項上則有兩個相反。這說明青年與其他年齡組受訪者的態度差別，主要集中在中長期選項上，較多青年支持發掘現有土地的發展潛力，而反對近岸填海、發展郊野公園和填海造島，原因看來與他們有較強環保意識有關。

最多青年反對的選項

值得注意的是，青年對土地開發不同選項的偏好。有較多青年支持的開發選項中，短中期選項以「棕地開發」最高；中長期選項以「於新界開發更多新發展區」最高；概念性選項則以「利用公用事業設施用地的發展潛力」最高。而有較多青年反對的土地開發選項中，短中期以「重置或整合佔地廣的康樂設施」反對最高，中長期以「維港以外近岸填海」反對最高；概念性選項則以「填平部分船灣淡水湖做新市鎮發展」反對最高。

比較結果可能說明雖然青年在原則上支持開發更多的土地儲備，但也同時希望土地開發的方式能夠減少影響環境和社區。訪問中也詢問受訪市民對於發展土地需要最優先考慮因素的看法，47.4%的青年提及的優先考慮因素是「對自然環境影響較小」，比例遠高於所有受訪者

(31.9%)，也進一步印證之前的觀察。

更多青年關注土地開發可能帶來的生態環境和對社區的影響是可以理解的，但任何選項都不是沒代價的，幾乎都有巨大爭議。

文章開首時提及的「新界東北發展計劃」，哪怕對環境破壞沒填海般大，亦曾引來青年激烈抗議，此點明顯有待青年一群思考「魚與熊掌」的取捨問題。

資料也顯示，香港從開埠以來一共填海造地7000多公頃，佔香港已發展地區面積的四分之一，有27%港人住在填海地上。歷史說明，土地發展與生態環境並不一定是二選一的答案，土地供應

長期短缺，地價高、居住空間窄更長期困擾香港，局限發展，社會實在不能視若無睹。既然政府在土地開發上要全面擁抱民意，為香港青年的未來謀劃，那麼一是需要專注現有土地的發展潛力和分配公義，二要釋放青年以及所有市民對土地開發會影響生態環境的疑慮，三則需要各方作出妥協，否則只能如過去般，做完一場「大龍鳳」後又重回原點，這實非大家願見，亦非香港之福。

郭樺為香港中文大學香港亞太研究所副研究員；鄭宏泰為香港中文大學全球中國研究計劃共同召集人、社會及政治發展研究中心聯席主任

青年最支持之土地開發選項 (%) 表1

	18至29歲	其他年齡組	
短中期選項	棕地發展	75.6	79.2
	利用私人遊樂場地契約用地作其他用途	69.4	59.0
	利用私人的新界農地儲備	53.4	62.9
中長期選項	於新界發展更多新發展區	76.5	78.8
	發展香港內河碼頭用地	65.2	65.1
	利用岩洞及地下空間	61.7	66.8
概念性選項	利用公用事業設施用地的發展潛力	71.7	66.0
	增加鄉村式發展地帶的發展密度	63.2	52.2
	長遠發展內河碼頭用地及其鄰近地區	58.4	68.8
	於現有運輸基建設施上作上蓋發展	57.0	57.2

信報

青年最反對的土地開發選項 (%) 表2

	18至29歲	其他年齡組	
短中期選項	重置或整合佔地廣的康樂設施	76.5	72.4
	維港以外近岸填海*	56.1	31.7
	發展郊野公園邊陲地帶兩個試點*	55.6	41.7
中長期選項	發展東大嶼都會*	50.2	35.0
	填平部分船灣淡水湖作新市鎮發展	74.2	71.7
	重置葵青貨櫃碼頭*	56.8	37.6
概念性選項	發展郊野公園邊陲地帶其他地點*	55.9	44.9
	葵青貨櫃碼頭上蓋發展	53.4	49.0

*青年與其他年齡組受訪者觀點相反之選項

信報