

Breakazine!

Break See Change

025



出賣我地

揭開香港土地的虛假籠牢

本土研究社協作

民間空地再統計 p.08

從無章法的規劃 p.46

分地的真正主角 p.26

後抗爭土地實驗 p.56



住幾大塊香港地？

*相中數字為人均住宅面積

序

這是必爭之地

今年年初，新上任的特首，發表他的新施政報告。當中房屋問題，是重中之重，是一切問題的着力點。

的確，香港輪候上公屋的有 20 萬人，其中 10 萬是青年人；工商專業聯會亦估計，「困居戶」9 萬戶，人數達 20 萬人；即或有錢的，想置業也難，皆因樓價已達家庭年收入的 12 倍。樓價租金之高，遠超乎地球人類的負擔，絕對是重中之重。

是故梁特首一臉認真，拍着心口，誓要「全民搵地，寸土必爭，分秒必爭……市民要肯作出讓步，房屋問題才可解決。」陳茂波在網上撰文，回應反對填海及發展新界東北時，也義正詞嚴地說：為港人寸土必「增」。

似乎，在政府或在許多香港人心中，房屋問題就是要「協助基層上樓、協助中產置業」，不能上樓或置業，就因為樓價貴；樓貴又歸因於房屋供應不足，供應不足又在於土地不足；所以，解決房屋問題之道在於增加土也。為此，壓縮城市規劃秩序、增加地積比率、填海 1,500 公頃、剷起現有的農戶，也只是為未來下一代着想……

如此邏輯，看似合情合理；細看，卻是不合邏輯，叫我們墮入無間的發展起樓循環。

重新檢視我們有多少土地，再問土地誰屬、土地為何被出賣、城市應如何被規劃——回歸根本，提出一個非「寸土必增」的論述，這才是我們必爭之地。

目錄 Contents

Breakazine! 025

出賣我地

2013年5月1日初版

作者	Breakazine! 創作小組 (pakkin/ 山地 / 阿彼 / dydy/ ben/ gi) / 鄺志傑 Six/ 林朗彥 / 鄺健銘 / 柏言 / 駱穎佳
督印人	梁永泰
總編輯	梁柏堅
副總編輯	李玉霞
編輯	彭正雄 司徒咏嫻 何兆斌 林蕙芝
編輯助理	張倩冰
出版顧問	蕭競聰 陳競存 李靄紅 吳國偉 許承恩
設計製作	設計經理 / 譚淑美 美術設計 / 黃婉嫻 助理美術設計 / 嚴文諾 鄺穎殷
攝影	黃國榮
製作	高葆玲
市場推廣	市場主任 / 林漫田 廣告、「自作業」廣告優惠、訂購 查詢：2632 0365
零售本總代理	勤力德書報發行有限公司
承印	宏亞印務有限公司 香港柴灣豐業街8號宏亞大廈13樓

出版及發行	
突破出版社	
香港沙田亞角山路 33 號突破青年村	
電話：2632 0000	
傳真：2632 0388	
電郵：editors@breakthrough.org.hk	
書誌網站：www.breakazine.com	
機構網站：www.breakthrough.org.hk	
版權所有	2013 突破有限公司
Copyright	2013 by Breakthrough Ltd. All Rights Reserved
ISBN	978-988-8073-86-3

出賣我地

序：這是必靜之地 /2

房屋問題的無間循環 /4



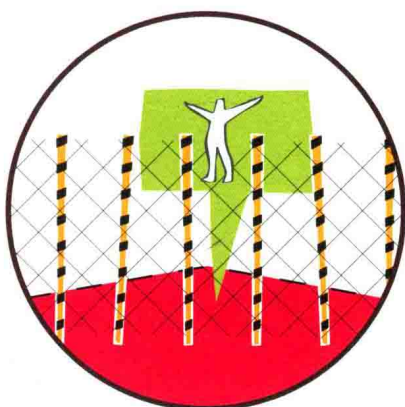
Part 1：民間空地統計

市區僅存最大的空地 /10
市區至蚊型的地皮 /12
空置 N 年的政府設施 /14
奇怪的另類空置 /15
2,291 公頃短租土地 /16
2,750 公頃軍營用地 /18
803 公頃棕土 /20
究竟我們有多少空地 /22
民間數字重寫 土地發展命運 /24



Part 2：百年分地解構

霸回來的土地特權 /28
 心中有數的官商買賣 /30
 香港最富貴的收買佬 /32
 一次沒有底價的約定 /34
 如果，你只是一介平民…… /35
 從地產霸權到土地自主 /36



Part 4：此地本應屬誰

不屬於社區的社區用地 /48
 不屬於市民的香港濕地 /50
 不屬於市民的發展藍圖 /52
 香港規劃的荒謬 /54
 讓我們共同規劃！ /56
 佔領空地——民間玩樂實驗 /58
 自製光房——個人發明的房屋政策 /60
 發展土地——農夫的美麗藍圖 /62
 民間規劃的可能與不可能 /66

小結：我們可以做什麼 /68

顛覆· Arte /

鄭志傑：當住屋欠缺想像 /70

社會· XYZ /

林朗彥：被教育的香港土地觀 /72

世界· In Person /

鄭健銘：別因發展徒添遺憾——新加坡的啟示 /74

電影· Move it /

柏言：發展，又何止扼殺土地 /76

反轉· Imagine /

Six：大家齊齊種樓花 /78

信仰· Liberator /

駱穎佳：基督信仰的土地倫理 /80

有關土地的延伸閱讀 /82

Keywords /84

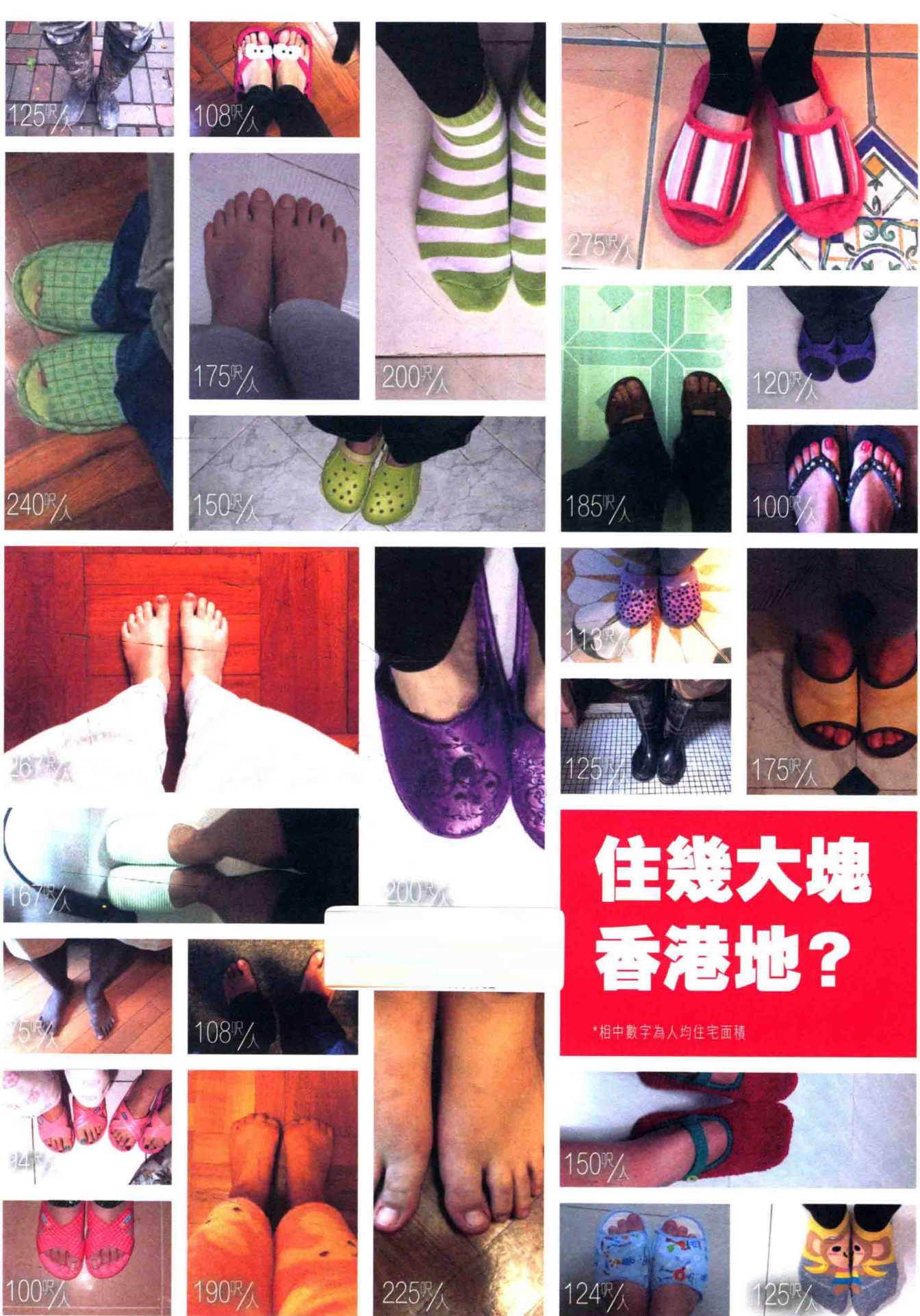
Further Project /

民間搵地團——尋找失蹤市區土地 /85



Part 3：被出賣的土地

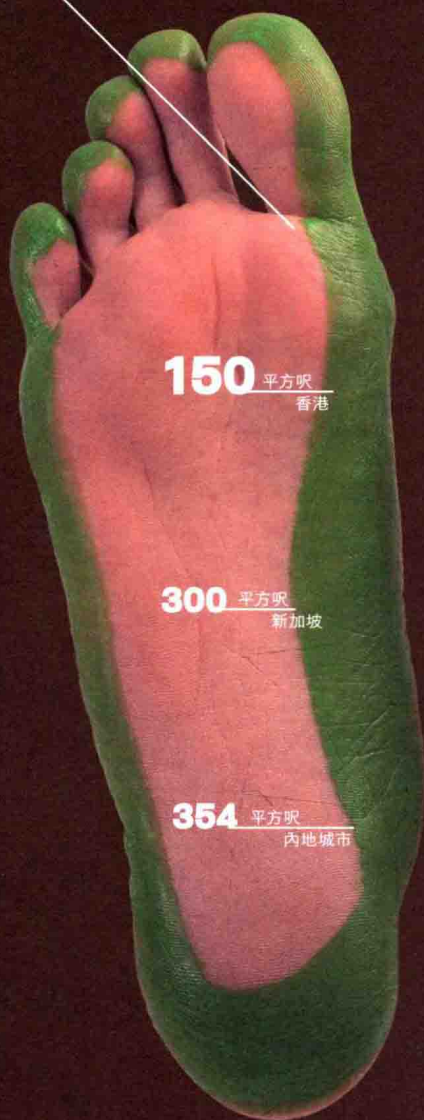
生地如何變熟？ /40
 熟地如何變成名貴商品？ /42
 土地商品化的不歸路 /44



住幾大塊 香港地？

*相中數字為人均住宅面積

要寸土必「增」？



人均住房面積

還是土地分配不均？



住宅土地分配
(全港住宅土地佔香港總土地面積 6.8%)

序

這是必爭之地

今年年初，新上任的特首，發表他的新施政報告。當中房屋問題，是重中之重，是一切問題的着力點。

的確，香港輪候上公屋的有 20 萬人，其中 10 萬是青年人；工商專業聯會亦估計，「困居戶」9 萬戶，人數達 20 萬人；即或有錢的，想置業也難，皆因樓價已達家庭年收入的 12 倍。樓價租金之高，遠超乎地球人類的負擔，絕對是重中之重。

是故梁特首一臉認真，拍着心口，誓要「全民搵地，寸土必爭，分秒必爭……市民要肯作出讓步，房屋問題才可解決。」陳茂波在網上撰文，回應反對填海及發展新界東北時，也義正詞嚴地說：為港人寸土必「增」。

似乎，在政府或在許多香港人心中，房屋問題就是要「協助基層上樓、協助中產置業」，不能上樓或置業，就因為樓價貴；樓貴又歸因於房屋供應不足，供應不足又在於土地不足；所以，解決房屋問題之道在於增加土也。為此，壓縮城市規劃秩序、增加地積比率、填海 1,500 公頃、剷起現有的農戶，也只是為未來下一代着想……

如此邏輯，看似合情合理；細看，卻是不合邏輯，叫我們墮入無間的發展起樓循環。

重新檢視我們有多少土地，再問土地誰屬、土地為何被出賣、城市應如何被規劃——回歸根本，提出一個非「寸土必增」的論述，這才是我們必爭之地。

房屋問題的無間循環

昔日，我們阿爺那一代，無樓可住或者要成家立室，就上山搵地起樓。

但今天，房屋問題都被「專門化」了。

你無樓住，政府幫你搵地；搵了地，政府卻出賣土地。地產買了地，就炒盡發水再豪裝，蓋下各種名廈海岸與 plaza，價錢高得超越人類想像。結果，地愈賣，我們竟愈窘迫；樓愈起，我們愈住不起。

我們像墮入了房屋問題的無間循環，被虛假的土地論述出賣了。





何時人的住屋需要變成供與求的商品？現在政府供應什麼？我們真正需求又是什麼？

我們真正的住屋需求，很卑微的，是有一安居之所，閒時可以外出逛逛，享受生活；而不是為了一層樓而終生勞苦，也不為建樓大業，而犧牲生活環境。房屋問題要解決的，不是上樓上車，而是更根本的，改善生活素質，這也是我們必靜之地。

我哋會起好多豪宅，大家上車係時候！

我哋邊有錢買樓？只係繼續無樓住！

目錄 Contents

Breakazine 025

出賣我地

2013年5月1日初版

作者 | Breakazine! 創作小組 (pakkin/ 山地 / 阿彼 / dydy/ ben/ gi) / 鄭志傑
Six/ 林朗彥 / 鄭健銘 / 柏言 / 駱穎佳
督印人 | 梁永泰
總編輯 | 梁柏堅
副總編輯 | 李玉霞
編輯 | 彭正雄 司徒咏嫻 何兆斌 林蕙芝
編輯助理 | 張倩冰
出版顧問 | 蕭競聰 陳競存 李靄紅 吳國偉
許承恩
設計製作 | 設計經理 / 譚淑美
美術設計 / 黃婉嫻
助理美術設計 / 嚴文諾 鄭穎殷
攝影 | 黃國榮
製作 | 高葆玲
市場推廣 | 市場主任 / 林漫田
廣告、「自作業」廣告優惠、訂購
查詢 : 2632 0365
零售本總代理 | 勤力德書報發行有限公司
承印 | 宏亞印務有限公司
香港柴灣豐業街8號宏亞大廈13樓

出版及發行

突破出版社

香港沙田亞公角山路 33 號突破青年村

電話 : 2632 0000

傳真 : 2632 0388

電郵 : editors@breakthrough.org.hk

書誌網站 : www.breakazine.com

機構網站 : www.breakthrough.org.hk

版權所有 2013 突破有限公司

Copyright 2013 by Breakthrough Ltd.

All Rights Reserved

ISBN 978-988-8073-86-3

出賣我地

序：這是必爭之地 /2

房屋問題的無間循環 /4



Part 1：民間空地統計

市區僅存最大的空地 /10

市區至蚊型的地皮 /12

空置 N 年的政府設施 /14

奇怪的另類空置 /15

2,291 公頃短租土地 /16

2,750 公頃軍營用地 /18

803 公頃棕土 /20

究竟我們有多少空地 /22

民間數字重寫 土地發展命運 /24



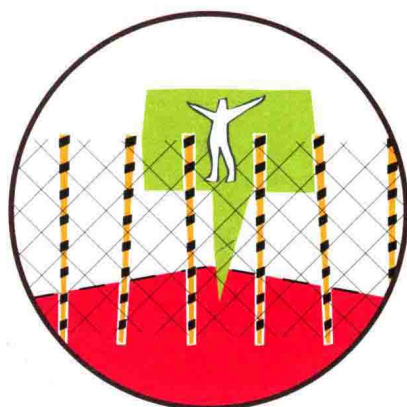
Part 2：百年分地解構

霸回來的土地特權 /28
 心中有數的官商買賣 /30
 香港最富貴的收買佬 /32
 一次沒有底價的約定 /34
 如果，你只是一介平民…… /35
 從地產霸權到土地自主 /36



Part 3：被出賣的土地

生地如何變熟？ /40
 熟地如何變成名貴商品？ /42
 土地商品化的不歸路 /44



Part 4：此地本應屬誰

不屬於社區的社區用地 /48
 不屬於市民的香港濕地 /50
 不屬於市民的發展藍圖 /52
 香港規劃的荒謬 /54
 讓我們共同規劃！ /56
 佔領空地——民間玩樂實驗 /58
 自製光房——個人發明的房屋政策 /60
 發展土地——農夫的美麗藍圖 /62
 民間規劃的可能與不可能 /66

小結：我們可以做什麼 /68

顛覆· Arte /

鄭志傑：當住屋欠缺想像 /70

社會· XYZ /

林朗彥：被教育的香港土地觀 /72

世界· In Person /

鄭健銘：別因發展徒添遺憾——新加坡的啟示 /74

電影· Move it /

柏言：發展，又何止扼殺土地 /76

反轉· Imagine /

Six：大家齊齊種樓花 /78

信仰· Liberator /

駱穎佳：基督信仰的土地倫理 /80

有關土地的延伸閱讀 /82

Keywords /84

Further Project /

民間搵地團——尋找失蹤市區土地 /85

110,400 公頃

香港地

1,843 公頃

這是非住宅空地，勿碰！

1,200 公頃

預留給起丁屋的，勿用！

561 公頃

太細太斜了，不能用！

400 公頃

住宅空地！



民間空地統計

不知何時起，土地問題，變成了數學問題。前發展局局長林鄭月娥，或是現任的局長陳茂波，都在不同場合，教大家除數——

題目如下：

假設香港土地是一塊大餅，這大餅有 110,400 公頃。其中 3/4 為林地、濕地、草地、農地、水域、郊野公園，已開發的土地不足 1/4。當中只有 1/10 為空置土地。這些空地中，約 1/2 會留作建商業、工業、文娛康樂、政府設施，剩下的 1/2 才稱為「住宅用地」。誰知，在這 1/2 住宅用地中，原來有超過 1/2 用作建鄉郊屋苑，即丁屋，剩下的才能建甲乙丙丁戊類的住宅。不幸的是，發展局局長說，當中有 1/2 地方屬斜坡、道路、少於 0.05 公頃的零碎土地，不好用。即是說，只有約 1/2 土地可以用。

如此說來，請問全港約剩餘下多少空地來建樓蓋房？

你的答案是：

A. $110,400 \times 1/4 \times 1/10 \times 1/2 \times 1/2 \times 1/2 = 345$ 公頃（政府的準確數字為 391.5 公頃）。正如政府高官所言，只有不足 400 公頃這麼少的地，怎能應付未來人口增加，還有 20 萬輪候公屋的長龍，及許多無力買私樓的中產。是故，全民搵地，寸土必爭，分秒必爭，不能妥協呀。

B. 數不是這樣計的，土地不是一塊切剩的大餅，鄉郊未開發的土地、政府設施、零碎空地都是我們的居住環境與空間。何況空間無論多少，都可以有另一數式計算，且真來一次全民搵地！

我們選擇答案 B。

市區僅存最大的空地



請問「空置土地」怎定義？

這是立法會議員去年 10 月的提問。似乎政府對「住宅空地」的定義嚴謹，超越一般人的理解，就連議員也摸不着頭腦。

所謂「空地」不是指沒有人使用、丟空的土地，而是必須符合 3 大條件：

1. 它必須是官地，毋須向私人徵收的土地。所以，私人空地不計在內：

2. 它必須已通過城規會的規劃，劃定為住宅用途的。所以，商業、工業、政府社區設施等用途的空地，不計；就連「未決定用途」及「綜合發展區」的空地，都不計。

3. 它即使被規劃為住宅用地，如已經批租或撥用，都不算是空地。

因此，啓德空地雖有 328 公頃，因為 90% 都撥作休憩用地、商業、體育設施、郵輪碼頭，就只有 38.2 公頃（約 10%）作住宅用途。² 奇怪是，按政府提供的圖積，計算在政府「住宅空地」內的，卻只得約 10 公頃，大概



啓德機場舊址

328 公頃 = 19 個維園

其中 27 公頃，建私人房屋，
包括 7 公頃低密度豪宅區
只有 9 公頃，建公營房屋

* 計算入政府 400 公頃「住宅空地」的，約 10 公頃¹

是許多土地都已短期出租，不計在內。

有人因此咎病，住宅用地比例如此少，何不減少體育設施？但更值得深究的是：為何 10% 住宅用地上，只有約 2 成土地用來建公屋？假如那 10% 土地全數用作建公屋及資助房屋的話，已可居住 14 萬人。要解決 20 萬人輪候公屋的問題，不是想像中的困難；困難是誰願意把肥地都用來建公屋？地產商願意嗎？區議會擔心影響樓價而反對嗎？政府肯嗎？市民有權決定或知道公私營房屋的建屋比例嗎？

也許，我們不應問「空地」怎定義，更應問：什麼才是政府願意拿來建公屋的空地？

1 發展局於 2012 年 10 月 17 日公布「未批租或撥用的政府土地的面積分析」，按其地圖 (http://www.devb.gov.hk/filemanager/en/content_809/Map1.pdf) 計算啓德空地的住宅空地面積，粗略估計不足 10 公頃。

2 撥作休憩用地有 110.6 公頃、商業 23 公頃、體育設施 23.2 公頃、郵輪碼頭 7.7 公頃。

市區至蚊型的地皮

旺角新填地街及上海街前水務局機房

0.0252 公頃³

~1/40 個大球場

~1/2 個籃球場

* 已被撥入「政府賣地表」，故不計在 400 公頃的「住宅空地」