

燭 Lite 光

2017/10
016期

房
屋
與
城
市
規
劃



來吧！建造 齊來建造 我們的城市



試想，一個無水無電無交通無得上網的地方就算樓再多也住不了人，所以房屋問題從來不是找地起樓就能解決。整個城市的規劃，各種設施的比例佔地多少，如何連結其他社區等課題，都直接影響居民的生活質素。

你又希望一個怎樣的社區呢？

出版：明光社
編輯及設計小組：歐陽家和 張勇傑 招雋寧 李卓乘 陳燕芬
地址：九龍荔枝角長裕街8號億京廣場11樓1105室
電話：2768 4204 傳真：2743 9780
電郵：info@truth-light.org.hk
網址：<http://www.truth-light.org.hk>
Facebook：www.facebook.com/soc.of.truthlight

燭光網絡電子版



如欲瀏覽過往期數或索取更多印刷版，請登入<http://www.truth-light.org.hk/publish/entry>

人憑土地虎憑山，土生土長的香港人……噢，我們喝的是東江水，吃的是銀川菜心，能算是被香港的土地養大嗎？香港的漁農業早已式微，許多香港人沒有腳踏黃土而得食的記憶，感受不到土地的恩情，卻只感受到商情，因為土地＝起樓＝炒賣。

美國房地產研究機構公布「全球樓價負擔能力調查」，香港連續7年蟬聯全球最難負擔城市，港人要不吃不喝18年才買到一個住宅單位。即使你希望申請公屋，平均輪候時間也要4.7年。住屋影響你的生涯規劃，打甚麼工、何時結婚、要生小孩，還是要移民……夢想和錢都可能隨著貴租貴樓而流逝，有樓的富者愈富，無樓的貧者愈貧。

政府自稱努力覓地建屋，卻被指「盲搶地」，意思是批評政府以不恰當的方式覓地建屋，欠缺長遠的城市規劃方針。舉例說，有人提出破壞郊野公園、填海、填平水塘，令關注保育生態者紛紛反彈。批評者進一步認為政府騰出土地的方式總是不觸碰既得利益者，包括丁屋儲備地、大幅主要供富裕階層使用的高爾夫球場用地等。

其實要興建住宅絕不能見縫插針隨便建。除了要決定一塊土地上公營房屋與私營房屋的比例，還要顧及交通基建、市場及商業設施、學校、文娛休憩、綠化用地、民政等生活的配套。城市規劃，殊不簡單。

富創意的城市規劃會提高我們的生活質素，讓我們瘋狂想像一下：城門河興建為可以澗水捉魚的河溪、高速公路橋底成為滑板場、青馬大橋某段設定為垂釣愛好者的熱點、連貫新界東西的單車專線、可以讓青年人Busking的劃定專區……

可惜，香港很少人關注「令居住環境變得更好」的城市規劃，只關心如何擠身熱烘烘的炒賣市場。歸根究柢，癥結在於房屋由基本需要變成不受限制的市場貨品，以商人和投資者炒賣而從中取利，政府又繼續在高價賣地中進貢庫房。香港沒有囤積土地和囤積房屋的徵稅安排，又沒有保障租客的管制，沒有貨（樓）在手的人只能繼續捱貴租、望貴樓。若說要把市場清楚分割為「不可炒賣的基本住屋」和「可供炒賣的精品住房」兩種，你會支持嗎？

土地發展與城市規劃

當我們討論土地使用時，往往就會說香港山多平地少，於是產生一堆論述，解釋香港為何是寸金尺土，但實際上近年不少研究發現，當年故意將香港近七成土地劃為郊野公園等不發展的區域，這種保留綠色地方的政策令香港今日成為一個非常特別的城市，郊野和市中心的距離之近，令不少外地遊客驚訝。

所以，有些我們聽起來很合理的論述，很多時很可能是經不起考驗的，特別在城市規劃和討論設計中，往往掛一漏萬時才發現，產生一堆問題，例如之前天水圍就是一個例子，要到居民入伙，才發現區內大量基本建設不足，沒有醫院、圖書館及託管服務，交通完全失衡，來回市區時間又長，價錢又貴，最後變成天水圍城，引發社會問題。可見有屋住未必等於宜居。

今時今日的規劃未能追到實際香港人的需要。青少年要求的是自主空間，但社會到今日仍然沒有能讓他們合理地租住的居所，新婚夫婦同樣欠缺一個私隱度高的住宅，到有了孩子之後，社區配套又完全欠奉。我們的城市規劃居然仍然停留在「盲搶地」的迷思中。這與不同的持份者爭持不下有關，地產商、鄉紳、地主、環保人士、政府，各方本身的利益千絲萬縷，在討論政策時表面上好像在為社會解決問題努力，實際上卻是各為其主，爭取自身最大的利益。

如果看不到這些持份者如何透過不同的論述來鞏固自身利益，我們又怎能討論到問題的核心？

通識小秘訣

處理社會問題時，我們通常能背出不同持份者他們在不同議題中的立場，但我們很少了解或者分析那些論述對誰有利，以及大家怎樣分析那些論述或說法，但這些分析的能力卻往往是考官最期望見到的，於是最後容易落得「答案流於空泛」六個字，未必能得到高分。