



香港建築師學會  
The Hong Kong Institute of Architects

新聞稿

香港建築師學會  
回應 2015 年度施政報告

香港建築師學會(下稱“學會”)對行政長官於本年1月14日發表的施政報告意見如下,本會對以下的施政方向表示支持。

1. 整體發展方向

1.1 土地長期供應討論會

學會歡迎政府就著土地長期供應的問題,與各界人士,例如專業團體、環保團體、地區人士、青年學生等,舉行多方討論會。為求討論能以誠懇、理性、客觀和專業的精神進行,學會期望政府不要預設立場,並能盡早提供足夠的背景資料及數據,好讓參與者能以專業、持平、開放、聆聽、求同存異的精神參與,這將有助討論聚焦和持平討論。

1.2 新發展區

對特區政府宣佈的市區新發展區項目,包括前鑽石山大磡村寮屋區、前茶果嶺高嶺土礦場及啓德發展區等,學會表示歡迎。有關新區是九龍市區碩果僅存的大型新發展區項目,假如規劃得宜,必能發揮起承轉合作用,將可對周邊現存社區帶來協同裨益。學會尤其關注新區內的交通及環保概念規劃,期望有關部門能破除既定思維,以先導型式引入創新意念,帶領香港邁進未來新的發展模式。

對於南丫石礦場,學會對建議中以渡輪服務作為主要交通連接各新南丫石礦場發展區,一直存疑。

1.3 洪水橋新發展區

學會歡迎政府落實洪水橋新發展區計劃,並期望計劃能適度提高商業發展用地或地積比率,為天水圍居民提供毗鄰的就業機會,減少跨區上班的交通、環境及財政壓力。學會亦促請政府研究區域性的大型商場零售及物流中心,透過有系統的規劃及配套,承接通過深圳灣的自由行人士的消費需求,而無須影響民生,更可紓緩上水以至屯門等地區的水貨客衝突問題。

1.4 農地規劃

學會支持政府對工業用途、臨時倉庫或荒廢的農地進行規劃及工程研究,但學會希望指出,「有機耕作」在外國是個急速增長的新興市場,多項數據均指出有機耕作在歐美等國家所佔的國民生產總值正在穩步上揚。學會呼籲政府在重新規劃土地用途時,應把農業視為香港未來策略性行業,連同「香港生產」的品質信譽和品牌效應,創造高增值的新型工/農業,打造新的“香港種植”產品,為香港經濟開拓多一條出路,不要單純只考慮把土地改變配合建屋目標,延續短視的“施政措施”。與其發展農業園,不如推行適當的政策,鼓勵農民在荒廢耕地復耕。在規劃新發展區時,也應採納「城鄉共融」的原則,盡可能包容現有的農地,把農民遷離原區並非上策。

1.5 中小型用地

學會贊同住宅用地以中小型面積推售,降低競投的門檻,讓不同規模的發展商各展所長,將有助建築設計上的良性競爭,避免物業市場的壟斷。

續第二頁



香港建築師學會  
The Hong Kong Institute of Architects

第二頁

香港建築師學會  
回應 2015 年度施政報告

1.6 九龍東

學會支持特區政府加快分期落實九龍東核心商業區及「飛躍啓德」計劃，認同增加商業或辦公室樓面面積將有助鞏固九龍東的商業群聚效應。除此以外，學會強烈要求政府，主動呈請法庭因應《保護維港條例》而可能出現的法律爭拗作出裁決，釐清何謂「填海」，消除窒礙海濱發展的含糊糾纏，繼而認真考慮興建連接啓德舊跑道末端（即郵輪碼頭側）至觀塘海濱的跨海大橋，完善區內交通循環系統，將可大大改善九龍東及啓德的通達性。更可順理成章，擱置投資巨大及風險極高的「啓德單軌列車」計劃，避免它淪為大白象，一舉多得。

1.7 維港以外填海

維港以外填海對香港有深遠的影響，學會原則是支持，但在沒有進一步的規劃目標及願景之前，學會難以提供適切的意見。學會期望在這議題上政府能馬上展開工作，並在前期籌劃階段及早向各個專業團體諮詢意見，更能事半功倍。

1.8 大嶼山發展

學會原則上同意要深入研究發展大嶼山潛力，早在 2003 年規劃署的《香港 2030 規劃遠景與策略》諮詢研究時已指出，大嶼山可發展另類產業，當中以觀光旅遊業的發展較具潛力。學會期待政府盡早落實有關方面的規劃概念及諮詢工作。至於香港國際機場的第三跑道，近日有多份報導指出的飛行航道問題，學會呼籲特區政府盡早澄清，並對社會進行解說，以釋疑慮。

1.9 建築和規劃過程

學會樂見特區政府能意識到，近年耗費越來越長的規劃時間，拖慢了建築工程，間接加劇了房屋落成量不足的問題。不過，政府單把矛頭歸咎於規劃諮詢過長和司法覆核，未免以偏概全。周詳的公眾諮詢對於妥善的土地規劃是不可或缺的，更不可因噎廢食。反而，在學會會員每天的工作中，我們遇到了越來越官僚的文化，部門之間架床疊屋的流程，圖則審批上的阻滯和日趨煩瑣的條例細節，都正以幾何級數加重了建築行業中各個環節的行政工作量，拖長所需時間，製造前所未有的累贅和社會資源浪費，這才是真正每天每刻正在延誤工程和規劃的主因。學會期望特區政府正視問題。適逢屋宇署現正籌備《建築物條例》及《可持續建築設計指引作業備考》的檢討諮詢，學會期望特區政府及發展局能起帶領作用，鼓勵以「拆牆鬆縛」以及有「效率」審批程序為目標的全面檢討，放棄不合時宜的限制及精簡程序，減省政府內及社會上各式各樣的其他的人力資源虛耗，提高效率，增強本港建築界以至整個香港的活力和競爭力。

續第三頁



香港建築師學會  
The Hong Kong Institute of Architects

第三頁

香港建築師學會  
回應 2015 年度施政報告

2. 環境與環保方面

2.1 推動綠色建築，應對地球氣候變化

政府提出以身作則的在未來五年把政府建築的用電量再減少 5%，深化節能和綠色建築措施，是走出正確及具示範作用的一步，學會表示支持。

香港推動綠色建築多年，學會認為現在正是適當的時候作一個綜合檢視，簡化一些數字化及表面的綠色建築措施，深化一些切合香港情況、在設計上、施工上及未來維修保養上更加可行的綠色建築措施；並須不時檢討各項節能措施的成效，以及作出優化。

尤其重要的是政府應與公眾及各專業團體，馬上檢視如何進一步在現存建築群及社區中推廣各項節能減排及低碳措施，令香港真正成為低碳、節能、綠色及宜居的國際都會。

2.2 廢物回收

學會支持政府就源頭減廢制訂長遠策略，鼓勵市民減少浪費；並須推行適當的稅務和土地政策，扶助回收業在港發展，提供足夠的回收廢物渠道，減低堆填區和焚化爐的負荷。

2.3 改善維港水質，推動親水文化

施政報告提出要求相關決策局研究利用維港資源發展水上活動，令我們感到鼓舞。

維港作為世界級的天然資產，但對於香港人，卻一直以來都是「蠶家雞見水，有水不能喝」。香港人都未能夠在維港「親」水及「玩」水。作為從事創意及設計工作的建築師，是萬般無奈。

香港是三面環海，因此無論在維港內、及維港以外，學會完全贊同推廣水上活動和親水文化，為香港人締造豐富的非物質文化及生活環境。

3. 運輸及公營房屋方面

3.1 鐵路上蓋發展

學會樂見特區政府鼓勵加速香港鐵路有限公司（港鐵）的上蓋物業發展，並認為這是香港城市繼續發展的一個機遇，大力推動以集體運輸為骨幹，配以單車、電動汽車及其它石油氣或電動巴士等，作為社區內接駁之用，並可考慮政策上的轉乘優惠等，盡量減省化石燃料的使用，創造低碳新型世界都會模式，令香港的長遠發展在世界上起示範作用。

3.2 交通規劃

過去兩個多月，多條巴士路線因封路而停駛，產生了一個令人意想不到的效果：原來在沒有車輛的日子，中環市區的路邊空氣質素竟然能達郊區的水平！這意味著空氣污染其中主要的源頭是我們身邊馬路上的車輛。此外，當路面交通嚴重受阻時，港鐵超凡的運輸效能起了很大作用，確保城市繼續運作。故此，學會認為，政府更加應該著力改革現時交通規劃思維，整合低效率的巴士路線，鼓勵使用以鐵路為主的集體運輸系統，促成中心商業區以外的轉乘安排和優惠配套，落實構建一個可持續的低碳交通運輸網絡，從而改善香港的空氣質素，也可大大降低因道路飽和而產生的填海壓力。

續第四頁



香港建築師學會  
The Hong Kong Institute of Architects

第四頁

香港建築師學會  
回應 2015 年度施政報告

3.3 公營房屋發展

政府表示未來五年的房屋發展能提供 21 萬多個住宅單位，當中超過七成為公營單位，學會對此表示歡迎，並認同較高比重的公營單位將對整體房屋政策起正面作用。學會認為，既然未來五年本港預計會有近 15 萬戶公營單位落成，我們應該把握這個機會，開發更新、更人性化、更具設計特色和更切合不同階層背景的新世代公營居所。公營屋邨如穗禾苑和茵怡花園等，過去曾勇奪香港建築師學會的年度設計大獎殊榮，相對私營房屋發展，毫不遜色。這足以證明，優秀的建築設計能把社會上不同階層的距離收窄，各階層亦能透過良好的建築設計而安居樂業。學會希望政府有關部門不但重質，更加重質，以提供優質公營房屋為己任與動力，推動設計上的改進，為公營屋邨引入設計特色及個性，加深居民的認同感和歸屬感，去除設計上單一化、公式化及制度化的詬病。

3.4 資助自置居所

學會歡迎政府積極探討多管齊下的方式(例如選擇合適正在興建公屋項目出售與「綠表」人士)，來增加資助出售單位供應，正面回應社會上對中低收入家庭置業需求的呼聲，並推行先導計劃來加快流程。

4. 本會亦趁此就以下的施政方向，提出一些建議供參考：

4.1 土地供應

政府不斷強調房屋供不應求，源於可發展的土地供應不足，並引申暗喻只要土地供應充足，樓價便能隨之下降。對於這種單一的供求因果思維，學會認為特區政府對當下的房屋經濟政策，未免看得過分簡化。過去幾年，因多種客觀(包括外來及內在)因素，樓價瘋狂飆升，早已脫離了一般普羅市民的經濟負擔能力。經濟學上，供與求的線性因果早已出現階層化，並存在著不同的供求表現與特性。特區政府若然堅信透過增加土地供應單一招數就能夠壓抑樓價，暫時可能達到解決房屋短缺的短期效果，但卻會令社會財富分配更趨兩極，加深貧富懸殊，影響深遠。正因如此，學會過去數年不停地重申，房屋供應策略不能只重質，不重質，量與質並非互不相容的。更重要的是，政府應該有效地規劃與社會各個經濟階層相配對的房屋策略，不應僅以「供」來滿足「求」，而是必須針對「需」來化解「求」，避免土地供應策略淪為「商品房」的過渡開發策略，鼓勵社會大炒特炒，製造經濟騰飛的泡沫假象。

要兼顧「質」與「量」，政府須小心為香港進行周詳的整體規劃，不能頭痛醫頭，腳痛醫腳，見縫插針式的思維處理問題。根據香港的人口和經濟增長的趨勢，政府不難推算未來的土地需求。在籌劃發展新土地時，也需檢討現時使用土地的效率，例如早為業界所詬病的丁屋政策，實須盡快檢討。現有可供發展的部份土地的發展密度若能適量上調，勝過佔用綠化帶。正如啟德發展區，應有上調空間。若能配合適當的城市設計規範，例如高度限制、通風評估、區內休憩用地的佈局，和完善的鐵路和公共交通系統規劃，稍為提高密度也可建設成舒適宜居的城市。不過，對於現在已十分擠逼的地區，就不應再見縫插針。位於中區的舊政府總部或中環街市，不拆卸重建為商廈是明智的做法。

續第五頁



香港建築師學會  
The Hong Kong Institute of Architects

第五頁

香港建築師學會  
回應 2015 年度施政報告

4.1 (續) 當然，根據現時人口增長的趨勢，開發新土地是無可避免的。政府須平衡社會、環境、生態、經濟、保育、交通等因素，尋找最可取的方案。例如在維港以外填海應較動用郊野公園土地可取，當然，推行前要對各方面進行審慎和科學的評估。大嶼山北部已有完善的鐵路和高速公路，應有很大的發展潛力，不應忽略。

4.2 改變土地用途及“提高地積比率”

建築和城市規劃是人民科學而非純經濟學。因此，學會認為，對於「政府、機構或社區」用地，以及「綠化地帶」用地的用途改變，必須要以社區的長遠利益為根本考量。開發真正閒置的土地，學會會正面支持，但對於「見縫插針」式的硬性更改，學會敦促政府三思。

就政府建議將部分正在發展中區域的地積比率提高百分之二十，作為最簡單及有效的方法增加住宅供應量。學會認為此一施政想法甚為偏頗，不應盲目單一追求“量”的措施，因會為我們的下一代埋下了不能逆轉的惡因。增加地積比率不是不可以，但需因地制宜，不能所有地區皆提高百分之二十。今日之香港發展，並不再停留在第三世界質量。一個三百呎、五百呎的「窩居」，並不能建設香港成為一個具備宜居條件及生活素質的城市。香港人要的是一個「安居樂業」的生活，並不單單要一個「窩」。

因此，作為施政者，在增加百分之二十地積比率的同時，有責任引入更佳的城市設計及建築設計和提供更優質的生活環境。

4.3 市建局項目

學會歡迎市建局貫徹務實和創新的思維，重建破舊失修的私人樓宇。不過，過去市建局在與私人發展商合作的項目中，常被詬病過分被市場支配，乃至屢次出現市區重建項目中的「超豪」樓盤，脫離市民期望，因而給人「鋤弱扶強」之感。學會認為，市建局並非一所上市的發展商，它有社會使命。學會期望能與市建局在地區諮詢層面上加強合作，為舊區重建及社區活力而努力。

4.4 私人發展商參與

學會歡迎政府積極考慮利用私人發展商的開發能力，參與推動旅遊和商業設施的發展，但對現時政府過分依賴「設計與建造」(Design and Build) 或「建設—營運—轉讓」(Build, Operate and Transfer) 的公共項目策劃思維，表示極度擔憂。政府必須明白，只有少數性質簡單的建築工程類別，適合透過上述的採購模式招標承建。早前的香港電台撥款風波，便是一個典型的失敗例子。至於郵輪碼頭以至添馬政府新總部，也並非外界以為的一帆風順。即將上馬的啓德體育城，政府計劃採用「建設—營運—轉讓」模式更需三思。這項目的營運風險之大前所未有，私人財團可能為了商業利益而妄顧香港的整體利益，西區海底隧道便是現成的例子。再者，這是香港來年的重點項目，須確保優質設計，否則便會影響香港的形象，把這重任委託私人財團並非明智的做法。學會建議政府直接聘請負責規劃和設計之顧問專業團隊，令專業人士得以堅持以社會整體利益出發，才能有效地落實項目，並以這準則來判斷最合適的建造和營運模式。

續第六頁



香港建築師學會  
The Hong Kong Institute of Architects

第六頁

## 香港建築師學會 回應 2015 年度施政報告

### 4.5 活化工廈計劃

自活化工廈計劃推出以來，部份存活在工廈裏的邊沿文化產業，被飆升的租金迫走。學會建議政府立刻在觀塘、新蒲崗等區域增撥「政府、機構或社區」用地，以中環 PMQ 元創方模式，提供具租務優惠的文化產業育成中心，鼓勵年輕人創業和創意產業的發展。與此同時，學會亦呼籲發展局牽頭，協同地政署、屋宇署及消防處等部門，簡化及理順工廈改建或改變用途的審批程序和容許豁免申請的具體細則，提高工廈改建的財務可行性，讓舊區活化得以順利擴展和推行。

### 4.6 長期土地供應

丁屋政策《新界小型屋宇政策》自 1972 年實施至今，對新界土地使用的效率之低是有目共睹的，雖然是歷史遺留下來的因素，但此政策同時亦製造了扭曲的社會不公現象。政府經常強調缺乏土地供應，甚至要考慮犧牲大部分香港人的社區配套用地，見縫插針式爭地建屋，卻對少部分人享用的丁屋特權視而不見。解決丁屋問題可釋放的建地，是相對岩洞開發、綠化地帶開發或人工島開發等，來得更快、更便宜且更具公義的方法。故此，學會對是份施政報告完全迴避了對長遠解決丁屋問題作出任何政策方針建議，提出質疑。

最後，香港建築師學會樂意與政府各相關政策局加強溝通，向政府提供專業意見，為建設更宜居的香港而努力。

如有查詢，傳媒請聯絡：  
學會副會長 岑延威建築師（電話：9016 4200）

香港建築師學會  
二零一五年二月十六日