

## 紓緩土地短缺 放寬西九地積比

星島日報 | 2013-03-09

報章 | A18 | 每日雜誌 | By 馬逢國

近日政府公布擴大觀塘安達臣道石礦場發展規模，將地積比由四點二倍輕微放寬至四點五倍，預計可以增加近千個住宅單位。政府近期的多番措施均旨在善用土地資源，緩解土地荒。但眾多計畫都只限於住宅面積，似乎忽略了住屋以外的土地短缺問題。

其實《施政報告》亦有提及到土地短缺嚴重窒礙了社會和經濟發展，扼殺了不少創業和發展事業的機會。政府既然認知問題所在，就更責無旁貸。

### 建議適度放寬至三倍

早前政府表示會考慮放寬 德發展區的發展限制，甚至考慮「搬遷」體育城，以多建房屋。既然如此，政府應該同時積極考慮修訂西九地積比，例如適度放寬至三倍，善用珍貴的市區土地資源，急市民所急。

之前政府為免西九被商住樓宇發展喧賓奪主，予人對發展商有利益輸送之嫌，於是把西九現時的地積比率限制於一點八一倍。在市區來說無疑是個極低的比例，更遠遠低於七點五倍的最高地積比。

現時土地需求殷切，政府應該適度有為，更合理地使用公共土地資源。爭取放寬西九的地積比率，只要把握平衡兼顧，一則可以釋放額外空間，二則可以一併回應各項包括文化、藝術及商住房屋等的土地需求。

適當調節發展密度可以令西九發展區更顯活力，從而更符合文化藝術界和公眾的期望。在不影響西九項目的建設進度、同區景觀及通風之前提下，相信普遍市民都會支持。再加上建築及工人成本上升的壓力，整個西九文化區計畫估計需要額外以百億計的資金。面對如此財政困局，政府更應認真考慮。

### 有提助供額外空間發展藝術

適度調整西九地積比，不但可以回應業界需求，提供額外的空間作藝術、文化設施或表演場地，再按需要提供適量的居住及商業用空間，為發展計畫帶來額外收入，紓緩成本急升的壓力，在各方面而言均屬可取。

從安達臣道石礦場擴大發展一事，及最近眾多針對房屋問題的舉措，可見政府在有需要時願意重新修訂已開發土地的發展計畫及提交城規會以完成規劃程序。之

前政府強調因為要向城規會申請而對西九修訂有保留的說法，無疑顯得更欠說服力，政府已經沒有迴避放寬西九地積比的理由。

香港地小人多，本來土地資源已是極為珍貴，加上過去幾年土地供應不足，可供藝術、文化、體育及其他用途的空間均不能滿足業界的需求。政府應在環境和發展密度之間作出更合理的平衡，更要因時制宜，善用已開發土地資源，以緩解土地問題為重。

**馬逢國** 立法會議員 **新論壇**召集人