

Paano tutugunan ang kakulangan ng lupa?

**Lupa para sa Hong Kong: Ating Tahanan,
Ating Pasya!**

Pampublikong Pakikipag-ugnayan
www.landforhongkong.hk

Puwersa ng Gawain sa Suplay ng Lupa
Abril 2018

Paano Haharapin ang Kakulangan ng Lupa?

Ang kakulangan sa lupa ay nakakapangamba sa Hong Kong sa mga nakaraang taon. Sa kabuuang lupain ng 1,111 km², 24.3% lamang (270 km²) ang pinatatayuan na lugar, kabilang ang lupa para sa pabahay (6.9%), at ang natitirang 75.7% ay hindi para sa pagpapaunlad o hindi pinatatayuan na lugar. Ayon sa "Hong Kong 2030+" na pag-aaral¹, haharapin ng Hong Kong ang kakulangan ng lupa na hindi bababa sa 1,200 na ektarya sa katagalan. Katumbas ito sa lugar na higit sa 60 na Parke ng Victoria. Ang suplay ng lupa ay hindi sapat para sa pagkakaloob ng pabahay, iba't ibang uri ng pasilidad ng komunidad, imprastraktura sa transportasyon, pati na rin sa pagsuporta sa pagpapaunlad ng komersyal at pang-industriya.

Kung mayroong anumang pagkaantala o pagbawas sa laki ng pag-unlad para sa mga proyektong nasa progreso o nakaplanong mga proyekto (kabilang ang muling pagsosona at Mga Pinaunlad na Lugar (New Development Areas (NDAs)), ang problema ng kakulangan sa lupa ay lulubha. Bilang karagdagan, kailangan nating bumuo ng isang lupang reserba upang magbigay ng silid at kakayahang umangkop upang matugunan ang iba't ibang pangangailangan ng pag-unlad ng lipunan, kabilang ang pagpapabuti ng karaniwan na puwang sa buhay bawat tao at pagpapahusay ng pagkakaloob ng mga pasilidad ng komunidad. Samakatuwid, **ang Puwersa ng Gawain sa Suplay ng Lupa (Puwersa ng Gawain) ay naniniwalala ns ang kakulangan sa katagalan ay hindi lamang nasa 1,200 na ektarya; sa katunayan, ang aktwal na kakulangan ay dapat mas mataas.**

Malapit na ang kakulangan sa lupa. Ang problema ay ang tulin ng pagpapaunlad ng lupa (kabilang ang reklamasyon) ay lubos na bumagal pagkatapos ng pagdating ng milenyo, nagpapahuli sa likod ng laganap sa patuloy na paglago ng populasyon at kabahayan. Hindi rin umuunlad ang pagpapaunlad ng lupa sa pagpapaunlad ng ekonomiya.

1985-2000

Reklamasyon: 3,000 na ektarya

2001-2015

Reklamasyon: 690 na ektarya

Humigit Kumulang 200 na ektarya kada taon

Humigit Kumulang 40 na ektarya kada taon

Bumaba ng 80%

Sukat ng reklamasyon (ektarya)
(Taon)

Wala nang bagong nakumpleto na lungsod mula 2000 hanggang pataas

Tsuen Wan **Tuen Mun**
Sha Tin **Tai Po** **Yuen Long**
Fanling / Sheung Shui
1970s

Tin Shui Wai
Tsueng Kwan O

1980s

Tung Chung

1990s

2000s

Tala: 1. "Hong Kong 2030+: Patungo sa isang Pagpapalano ng Bisyon at Diskarte na Lagpasan ang 2030" Pag-aaral na isinasagawa ng Kagawarang ng Pagpapalano.

Ang kakulangan ng suplay ng lupa ay humantong sa maraming mga isyu sa kabuhayan na direktang nakakaapekto sa pang-araw-araw na buhay ng mga tao. Maraming ang humaharap sa sa “mahal”, “maliit” at “masikip” na kondisyon ng pabahay. Ang tumataas na upa ay nagpapahirap sa maraming mga negosyo. Ang kakulangan sa lupa sa maikli hanggang katamtamang termino, kabilang ang lupa ng pabahay, ay lalong talamak. Sa pagitan ng 2007 at 2016, ang higit kumulang na taunang pagkumpleto ng pabahay ay nagkakahalaga lamang ng 25,700 na mga yunit, na bumaba ng higit sa 50% mula sa kaukulang numero para sa naunang dekada. Sa susunod na 10 taon, umabot lamang sa 237,000 yunit ng pampublikong pabahay, mas mababa kaysa sa target na suplay ng 280,000 na yunit. Ang humigit kumulang na oras ng paghihintay para sa pampublikong pabahay ay 4.7 taon. Ang ilan sa 210,000 katao, kabilang ang higit sa 30,000 na mga bata na may edad na 15 taong gulang, ay nakatira sa hindi kasiya-siya na kapaligiran tulad ng mga yunit na hinati.

No. of Units
Bilang ng mga Yunit

Bumaba ng 57%

Humugit kumulang na 59,800 na mga yunit kada taon

Humugit kumulang na 25,700 na mga yunit kada taon

Mga pribadong apartment
Pagbebenta ng apartment na may tulong pananalapi
Mga pambublikong pinauupahan na apartment

Upang makuha ang kolektibong karunungan tungkol sa pagtaas ng suplay ng lupa, itinatag ang Puwersa ng Gawain noong Setyembre 2017. Ang Puwersa ng Gawain ay naglalayong magtayo ng konsensus ng komunidad sa pamamagitan ng pampublikong pakikipag-ugnayan sa pagsasanay at gumawa ng mga rekomendasyon sa pangkalahatang diskarte sa suplay ng lupain sa Gobyerno.

Hinihiling ng Task Force ang mga miyembro ng publiko na ibigay ang iyong mga opinyon tungkol sa mga sumusunod na katanungan, na may pagtingin sa paglutas, na may pagsisikap na sumali, itong mahirap na isyu ng suplay ng lupa na hinaharap ng Hong Kong sa mahabang panahon:

1. Ang lahat ng mga pagpipilian upang madagdagan ang suplay ng lupain ay nagdadala ng iba't ibang antas ng epekto sa iba't ibang mga stakeholder. Sa iyong opinyon, paano dapat kumilos ang komunidad sa isang panlahatang pananaw upang balansehin ang napapanatiling pag-unlad at iba pang mga pangangailangan, upang makahanap ng isang modelo ng suplay ng lupain na maaaring matugunan ang pinakamahusay na interes ng lipunan?
2. Ayon sa mga pagtatantya hanggang 2046, may kakulangan ng hindi bababa sa 1,200 na ektarya ng lupa (katumbas sa kabuuang lugar ng higit sa 60 na Parke ng Victoria), samantalang walang nag-iisang opsyon sa suplay ng lupa na maaaring lumutas sa problema sa kakulangan ng lupa. Sa iyong opinyon, anong uri ng maraming aspetong diskarte ang dapat gamitin ng Hong Kong?
3. Ang maikli hanggang katamtamang termino ng sitwasyon ng suplay ng lupa ay ang pinakamalubha. Matapos magkaroon ng balanse sa pagitan ng mga kadahilanan tulad ng mga benepisyo at gastos sa pag-unlad, at ang oras na kinakailangan upang magbigay ng lupa, paano namin dapat unahin at gawin ang pagpapalitan sa pagitan ng mga magagamit na opsyon?
4. Ang ilang ay nagmumungkahi na ang Hong Kong ay nangangailangan ng karagdagang lupa upang bumuo ng isang lupang reserba upang matugunan ang iba't ibang mga hindi inaasahang pangangailangan at patuloy na mapabuti ang ating buhay sa kapaligiran. Sumasang-ayon ka ba na dapat nating simulan ang pag-aaral para sa pagtatayo ng reserbang lupa, upang maghanda para sa mga araw ng pangangailangan?
5. Ang ilan sa mga opsyon sa suplay ng lupa ay maaari pa ring nasa haka-haka na yugto pa lamang na may napakaraming mga hadlang na teknikal at kawalan ng katiyakan. Nangangailangan ng

oras upang ikutin ang mga isyu. Sa iyong opinyon, paano dapat unahin ng Pamahalaan ang mga opsyon na ito?

6. Bukod sa mga opinyon bilang tugon sa mga opsyon na nakalista, mayroon ka bang ibang mga mungkahi upang madagdagan ang suplay ng lupa?

Land Supply Options Mga Opsyon sa Suplay ng Lupa

The Task Force considers that there are 18 options which can potentially provide additional land² and they are grouped into three categories:

Isinasalang-alang ng Puwersa ng Gawain na mayroong 18 na pagpipilian na maaaring magbigay ng karagdagang lupa² at nakagrupa sa tatlong kategorya:

Mga opsyon na maikli hanggang katamtamang termino

(na may potensyal na magbigay ng karagdagang lupa sa loob ng 10 taon);

Mga opsyon na katamtaman hanggang mahabang termino

(na may potensyal na magbigay ng karagdagang lupa sa loob ng 10 hanggang 30 taon); at

Mga Opsyong Konseptwal

(hindi makumpirma kung kailan at kung gaano karaming karagdagang lupa ang maaaring ibigay sa panahong ito)

Short-to-Medium Term Options Mga opsyong maikli hanggang katamtamang termino

1. Developing Brownfield Sites

Pagpapaunlad sa Lugar sa Brownfield

Mayroong humigit kumulang sa 1,300 na ektarya ng brownfield na mga lugar sa mga Bagong Teritoryo (NT). Ang paligid ng 540 na ektarya ay sakop ng mga proyekto ng NDA ng Gobyerno na pinaplano o ipinatupad (kasama ang 200 na ektarya sa pag-unlad ng Bagong Teritoryo sa Norte (NTN). Ang Kagawaran ng Pagplaplano (PlanD) ay nagsasagawa ng mga pag-aaral sa natitirang 760 na ektarya ng brownfield na lugar.

Ang mga lugar ng Brownfield ay hindi nakatambay lang at karamihan sa mga ito ay ginagamit para sa mga operasyong pang-industriya na mahalaga sa ating lungsod at gayunpaman ay maaaring halos hindi makahanap ng angkop na espasyo sa mga lunsod o bayan. Kailangang isaalang-alang kung paano ipagtitibay ng mga tagapamahala na gustong ipagpatuloy ang kanilang negosyo kung ang kanilang mga lugar ay ipagpatuloy.

Kung ang natitirang 760 na ektarya ng mga brownfield na lugar ay angkop para sa pagpapaunlad ng pabahay ay hindi lamang tungkol sa laki ng lupain. Maraming iba pang mga kadahilanan ang dapat isaalang-alang, katulad ng kapasidad ng transportasyon at iba pang mga pasilidad sa imprastruktura, ang pagiging tugma ng pagpapaunlad ng pabahay at ang nakapalibot na kapaligiran, kung ang lugar ay maaaring tumanggap ng iba pang mga pasilidad ng komunidad upang suportahan ang pang-araw-araw na pangangailangan ng mga residente at kung paano ililipat ang mga namamalaging tagapamahala ng brownfield. Kailangang ituring ng Pamahalaan ang potensyal para sa pagpapaunlad ng mga lugar na iyon batay sa mga natuklasan ng PlanD ng pag-aaral ng brownfield.

2. Paggamit sa Pribadong Agrikultura ng Lupang Nakareserba sa mga Bagong Teritoryo

Ayon sa pasapyaw na pagtatantiya at impormasyong magagamit sa pampublikong domain, ang mga pangunahing tagapag-unlad ay naniniwala na hindi kukulang sa 1,000 na ektarya ng agrikultura sa NT. Sa kasalukuyan, upang baguhin ang paggamit ng kanilang lupang pang-agrikultura sa tirahan o ibang paggamit, ang mga tagapag-unlad ay kailangang magsumite ng mga aplikasyon sa pagpapalano at mga pagbabago sa pag-upa o mga aplikasyon ng palitan ng lupa. Ang sukat sa pag-unlad ay madalas na nililimitahan ng kapasidad ng imprastruktura ng transportasyon. Pinaniniwalaan na kung ang paggamit ng naturang pribadong lupain ay maaaring mapabuti, maaari itong magdala ng positibong epekto sa suplay ng pabahay ng Hong Kong.

Maaaring tuklasin ng pamayanan kung ang isang pamamalakad ng Pribado at Pampublikong Pakikipagtulungan (PPP) ay dapat gamitin at kung paano ito makakagawa ng mas mahusay na paggamit ng pribadong lupain, partikular na sa lupang pang-agrikultura sa NT, upang makapagdala ng mas malalaking benepisyo sa lipunan. Halimbawa, kung ang Pamahalaan ay dapat magbigay ng mga pasilidad sa imprastruktura sa paligid ng pribadong lupain, upang itaguyod ang pag-unlad ng mas mataas na densidad sa buong lugar (kabilang ang pribadong lupain); at kung ang Pamahalaan ay dapat humiling ng mga pribadong tagapag-unlad na magbigay ng abot-kayang pabahay, bilang karagdagan sa mga pribadong apartment, upang matugunan ang mga pangangailangan sa pabahay ng publiko.

Ang talakayan ay dapat na isagawa sa isang makatarungan, bukas at malinaw na mekanismo para sa pamamaraang PPP na itinatag ng Gobyerno, upang masuri ang bawat aplikasyon na talagang batay sa itinakdang pamantayan para sa pagpili ng mga angkop na proyekto na nakakatugon sa mga pampublikong interes.

Tala: 2. Ang karagdagang lupa ay tumutukoy sa lupa na hindi kasama sa 3,600 na ektarya ng suplay ng lupa sa pagtataya ng pag-aaral ng "Hong Kong 2030+".

3. Mga Alternatibong Paggamit ng Mga Pook sa ilalim ng Pag-Upa para sa Pribadong Panglibangan (PRL)

Sa kasalukuyan, mayroong kabuuan na 66 na pook ng PRL sa Hong Kong. Sa mga ito, ang 27 na mga pook na sumasakop ng 341 na ektarya ay hinahawakan ng mga pribadong klab ng isports. Ang Puwersa ng Gawain ay naniniwala na ang lipunan ay maaaring magsiyasat kung ang mga indibidwal na mga pook na ito ay maaaring ilabas para sa iba pang mga layunin habang hinahanap ang isang balanse sa pagitan ng mga kontribusyon ng mga indibidwal na mga pook sa pagpapalago ng isports at pagtaas ng suplay ng lupa.

Ang Fanling Golf Course (FGC), isang 172 na ektarya na pook, ay isang halimbawa ng mga site ng PRL. Ang mga konsultant na hinirang ng pamahalaan ay nagsagawa ng isang malawak na pagtatasa sa potensyal na pag-unlad ng lugar ng FGC mula sa isang teknikal na pananaw sa ilalim ng Preliminaryong Pag-aral sa Posibilidad ng Pagpapaunlad ng mga Bagong Teritoryo sa Norte. Ang pag-aaral ay nagpanukala ng dalawang paunang mga opsyon sa pag-unlad: (i) Bahagyang Pagpapaunlad na Opsyon, na may kinalaman sa pagbubuo ng 32 na ektarya ng lupa; at (ii) Buong Pagpapaunlad na Opsyon, na may kinalaman sa pagbubuo ng buong lugar ng 172 na ektarya. Bukod dito, may mga pananaw sa lipunan na ang buong FGC ay dapat manatili, o bahagi nito ay maaaring gamitin para sa iba pang mga pasilidad sa sports o libangan na bukas sa publiko.

Ang lipunan ay maaaring mag-usap-usap ukol sa isyu mula sa magkakaibang mga anggulo, kabilang ang mga kontribusyon ng mga indibidwal na klab sa pag-unlad ng isports; kung ang lugar ay inilagay sa pinakamainam na paggamit; kung may limitasyon sa potensyal ng pag-unlad ng lupain; kung ang nakapaligid na imprastruktura ay maaaring makayanan ang pangangailangan; at ang mga pananaw ng iba't ibang mga stakeholder.

4. Relokasyon o Konsolidasyon ng mga Malawak na Lupain na mga Pasilidad Panglibangan

Mayroong kabuuang na 95 na lupain na malawak na lugar para sa isports at panlibangan na pinamamahalaan ng Kagawaran ng mga Serbisyo sa Paglilibang at Kultura. Kabilang dito ang mga palaruan, mga istadyum, mga parke, mga kampo ng bakasyon, mga lugar sa piknik at mga sentro ng isports sa tubig, panlabas na palanguyan pati na rin ang mga sentro ng paglilibang at isports. Ang mga lugar para sa isports at karaniwang mahusay na ginagamit ng pangkalahatang publiko. Ang paglilipat ng mga pasilidad na ito ay makakaapekto sa mga lokal na residente. Gayunpaman, kung ang relokasyon ng indibidwal na pasilidad ay hindi ganap na di katanggap-tanggap mula sa pananaw ng publiko, ang posibilidad ng paglipat o pag-kinsolida ng indibidwal na pasilidad ay hindi dapat lubusang ipasiya, upang makamit ang mas mainam na paggamit ng site.

Mga Opsyong Katamtaman hanggang Mahabang Termino

1. Malapit sa Baybayin na Reklamasyon sa Labas ng Daungan ng Victoria

Ang reklamasyon ng lupa mula sa dagat ay matagal nang naging mahalagang mapagkukunan ng suplay ng lupa. Ang reklamasyon ay maaaring bumuo ng isang malaking piraso ng lupa para sa komprehensibong pagpapalano ng isang bagong komunidad. Ang bagong lupain ay maaari ding magbigay ng puwang para sa paglipat ng mga espesyal na industriya o "Hindi-sa-Aking-Bakuran" na pasilidad na malayo mula sa mga lungsod o bayan. Dahil ang reklamasyon ay karaniwang hindi nangangailangan ng pribadong pagpapatuloy ng lupa at paglilipat ng tirahan ng sambayanan, ang tiyempo ng suplay ay maaaring mas mahusay na makontrol. Bilang karagdagan, ang pinakabagong teknolohiya ng reklamasyon ay maaaring makabawas sa epekto sa kalidad ng tubig at ekolohiya.

Ang mga maagang pag-aaral na isinagawa ng Gobyerno ay kinilala ang limang mga potensyal na malapit sa baybayin na mga lokasyon sa labas ng Daungan ng Victoria para sa karagdagang pag-aaral, katulad ng Lung Kwu Tan sa Tuen Mun, Siu Ho Wan at Sunny Bay sa Norteng Lantau, Ma Liu Shui sa Sha Tin, at Timog Kanlurang Tsing Yi. Ang mga lugar na ito a maaaring makapagbigay ng mga 450 na ektarya ng lupain sa kabuuan. Para isagawa ang reklamasyon, mahahalagang magsagawa ng mga pag-aaral ukol sa posibilidad at pagpapalano, kasama na din ang iba pang mga daraanang mga alituntunin na naayon sa batas. Ang buong proseso ay aabutin ng isang dekada o higit pa upang makumpleto. Ang mga pag-aaral ay dapat ding isaalang-alang ang epekto sa ecosystem ng dagat upang ang mga naaangkop na mga panukala ay maaaring gawin nang matugunan ang mga iniaatas ng mga kaugnay na mga alituntunin na naayon sa batas.

2. Pagpapaunlad ng Lungsod ng Silangang Lantau (ELM)

Ang ELM ay isa sa dalawang Estratehikong Pagpapalago ng Sukat paglampas sa 2030 na iminungkahi sa pag-aaral ng "Hong Kong 2030+." Kabilang dito ang pagtatayo ng mga artipisyal na isla sa Sentral na Tubig sa pagitan ng Lantau at Isla ng Hong Kong na maaaring magbigay ng 1,000 na ektarya ng lupa. Ang ELM ay maaaring iunlad bilang ikatlong pangunahing lugar ng negosyo at isang magarang bagong bayan na may madiskarteng pasilidad sa imprastruktura ng sasakyan na kumukonekta sa mga lugar ng lungsod, Lantau at sa kanlurang NT. Inaasahan din na ang ELM ang magpapabuti sa malapad na pamamahagi ng mga tahanan at trabaho sa Hong Kong.

3. Pagbuo ng mga Yungib at Espasyo sa Ilalim ng Lupa

Dahil sa kakulangan ng lupang maaring paunlarin, ang mga yungib na bato at puwang sa ilalim ng lupa ay maaaring mag-alok ng solusyon para mabigyan ng angkop na pasilidad na pampubliko o imprastruktura, at para sa pagsuporta sa paglilipat ng ilang mga pasilidad sa itaas at pagbawas ng dami ng lupa na sinakop nila. Ito ay magkakaroon din ng pagbabawas sa nagamit na lupa para sa pabahay sa ibabaw ng lupa o iba pang kapaki-pakinabang na paggamit, na sa hindi direktang pamamaraan ay magpapataas ng lupang maaring paunlarin sa pangmatagalan.

Ang Pamahalaan ay naglunsad ng ilang mga estratehikong pag-aaral at mga paunang proyekto at nalaman ang ilang umiiral na mga gawain sa paggamot ng dumi sa alkantarilya at mga serbisyo ng imbakan sa Tsuen Wan, Sha Tin at Kowloon upang pag-aralan ang pagiging posible na paglipat sa mga ito sa mga yungib sa malapit. Ang mga relokasyon ay maaaring maglabas ng halos 40 ektaryang lupain.

Ang pagpapaunlad ng mga yungib at mga espasyo sa ilalim ng lupa ay nagsasangkot ng mahal at mga napakahabang proseso. Ang espasyo na nalikha sa pangkalahatan ay hindi angkop para sa tirahan at maaaring hindi angkop na mapagkukunan ng suplay ng lupa para sa pagpapaunlad ng mataas na densidad.

4. Mas Maraming Pag-Unlad sa mga Lugar (NDAs) sa mga Bagong

Mula noong 1970s, siyam na bagong bayan na ang nabuo, na nagbibigay ng malaking halaga ng lupa para sa komprehensibong pag-unlad. Sa kasalukuyan, mayroong iilang mga proyekto ng NDA sa NT na nasa padaanan ng tubo, kabilang ang Tung Chung, Norteng Kwu Tung / Norteng Fanling, Hung Shui Kiu at Timog na Yuen Long

Ang mga proyekto ng NDA na may kinalaman sa pagpapalit ng kasalukuyang lupain para sa pagpapaunlad ng mas mataas na densidad ay maaaring mapahusay ang paggamit ng mga mapagkukunan ng lupa at bigyang-katwiran ang hindi pagkakatugma sa paggamit ng lupain sa kanayunan NT (kabilang ang mga lugar ng brownfield), upang mapabuti ng kapaligiran sa kanayunan.

Hindi tulad ng reklamasyon, ang mga proyektong NDA na may kasangkot na pag-unlad ng kasalukuyang lupa ay mangangailangan ng pagpapatuloy ng lupa, kompensasyon at pagsasaayos ng muling pagkakaloob. Ang buong proseso ng pagpapalano at pag-unlad ng mga proyekto ng NDA ay karaniwang tumatagal ng hindi bababa sa 15 taon para sa unang paggamit ng populasyon.

5. Pagpapa-unlad sa mga Lugar sa Terminal ng Kalakalan sa Ilog (RTT)

Ang RTT sa Kanlurang Tuen Mun, na sumasakop sa isang lugar na 65 na hektarya, ay isang pribadong terminal na may 49 na puwesto. Sa nakalipas na mga taon, ang dami ng paghawak ng karga ng RTT ay bumababa. May isang mungkahi para sa alternatibong paggamit ng lugar ng RTT upang mas mahusay na matugunan ang mga umiiral na pangangailangan ng komunidad.

Ang Kanlurang Tuen Mun kung saan matatagpuan ang lugar ng RTT ay nakararami ang pang-industriya na karakter. Sa pagsasaalang-alang sa pagiging tugma sa mga kalapit na paggamit ng lupa, may mungkahi na tumanggap ng mga operasyon na kaugnay sa industriya at brownfield sa lugar ang RTT, upang mailabas ang mga lugar ng brownfield sa NT para sa iba pang mga gamit sa pag-unlad.

6. Pagpapa-unlad ng Dalawang Paunang mga Lugar sa Paligid ng mga Parke sa Lalawigan

May mga mungkahi na isaalang-alang ang pagpapaunlad ng paligid ng mga parke ng lalawigan na may mababang halaga ng ekolohikal at pampublikong kasiyahan para sa pampublikong pabahay at iba pang mga layunin tulad ng mga walang-kita na pagpapatayo ng mga tahanan ng mga matatanda.

Kung ang mungkahi ay maisasagawa ay nakasalalay sa iilang mga detalyadong pag-aaral at pagtasa sa ekolohiya, kapaligiran at pag-unlad na potensyal. Ang komunidad ay dapat magkaroon ng balanse sa pagitan ng mga pangangailangan ng pag-unlad at pag-iingat. Dapat na ganap na matugunan ang mga nauugnay na kinakailangang batas, kabilang ang mga may-katuturang batas tungkol sa mga parke ng bansa, pagpapalano ng bayan, mga epekto sa kapaligiran at mga probisyon sa imprastraktura. Kailangan din ng Gobyerno na kumonsulta sa mga kaugnay na komite at iba pang mga stakeholder.

Ang Lipunan ng Pabahay ng Hong Kong (HKHS) ay nagsasagawa ng mga ekolohikal at teknikal na pag-aaral sa pagbuo ng dalawang paunang lugar sa paligid ng mga parke ng kanayunan para sa pampublikong pabahay at iba pang mga pasilidad na hindi kumikita-paggawa. Sakop ng dalawang paunang lugar ang Tai Lam at Shui Chuen O, na may kabuuang lugar na humigit-kumulang 40 na hektarya.

Mga Opsyong Konseptwal

1. Pagpapaunlad ng sa Lugar sa Terminal ng Kalakalan sa Ilog (RTT) at ang mga Paligid nito sa Mahabang Panahon

Ang lugar na katabi ng RTT ay nakararami sa industriya. Ang iminungkahing reklamasyon³ ng Lung Kwu Tan ay maaaring magkaloob ng isang pagkakataon na magkaroon ng komprehensibong plano at isakatuparan ang pang-industriyang lupa sa buong kanlurang baybayin ng Tuen Mun, upang ang pagiging posible na gamitin ang RTT na lugar at ang kalapit na lupa para sa pagpapaunlad ng pabahay ay maaaring tuklasin sa isang mas holistic na paraan.

2. Pagpapaunlad sa Mas Maraming Lugar sa Paligid ng mga Parke sa Lungsod

Sa kasalukuyan ay may kabuuang 24 na parke sa lungsod sa Hong Kong, na sumasakop sa halos 40% ng kabuuang lugar ng Hong Kong. Bukod sa dalawang paunang lugar sa paligid ng mga parke ng lungsod na saklaw ng mga pag-aaral ng HKHS, may mga suhestiyon na dapat talakayin din ng komunidad kung ang pagpapaunlad ng mas maraming lugar sa paligid ng mga parke ng lungsod upang madagdagan ang suplay ng lupa ay nararapat na tuklasin.

3. Pagpapataas ng Intensidad ng Pag-unlad ng "Nayon na Uri ng Pagpapa-unlad" na mga Sona

Ang "Nayon na Uri ng Pagpapa-unlad" ("V") na mga sona ay sumasaklaw sa kabuuang lugar ng humigit-kumulang 3,380 na ektarya, na kung saan ay higit sa lahat ay nasa 642 na kinikilalang nayon. Ang mga "sona" ay pangunahing inilaan para sa pagpapaunlad ng maliliit na bahay (limitado sa tatlong palapag na may pinakamataas na taas na 8.23 na metro) ng mga katutubong taganayon. Ang intensidad ng pag-unlad ng mga "V" na sona ay medyo mababa upang ipakita ang pamprobinsyang kapaligiran ng mga katutubong nayon.

Sa kasalukuyan, sa gitna ng pinakawalan at hindi pa nilalaan na lupain ng Gobyerno sa loob ng "V" na sona, ang malaking bahagi ng lupa ay kinabibilangan ng mga puwang o daanan sa pagitan ng mga nakatayong maliliit na bahay, mga libis at iba pang mga pira-piraso o di-regular na mga piraso ng lupa, kung kaya't hindi sila angkop para sa malawakang pag-unlad. Upang muling mapaunlad ang lupain sa loob ng "V" na sona at muling isona para sa pag-unlad ng mas mataas na densidad, ito ay nangangailangan na hindi mapapaloob ang pagpapatuloy ng lupa, kabayaran at muling pagkakaloob, pati na rin ang pagkakaloob ng mga pasilidad sa imprastruktura.

Mayroong mga mungkahi na ang mga maliit na bahay ay dapat pahintulutan na dagdagan ng naangkop ang intensidad ng kanilang pagpapa-unlad para sa mas mataas na pag-unlad upang mas mahusay ang paggamit ng parehong halaga ng lupa.

Tala: 3. Ito ay isa sa limang mga lokasyon ng relokalasyon sa malapit na baybayin sa labas ng Daungan ng Victoria na nabanggit dati.

4. Pagpapa-unlad sa Itaas na Bahagi ng Umiiral na Imprastruktura sa Transportasyon

Mayroong mga suhestiyon sa posibilidad ng pagpapa-unlad ng itaas na bahagi ng mga pasilidad sa imprastruktura ng transportasyon, tulad ng mga kalsada, riles at tren depot sa pagmamaneho, ay maaaring isaalang-alang.

Ang normal na kasanayan para sa pagpapaunlad ng pabahay sa itaas na bahagi ng imprastruktura ng transportasyon ay ang pagplano, pagdisenyo at pagpatayo ng imprastruktura at mga pasilidad sa itaas na parallel. Ang pagpapaunlad ng itaas na bahagi sa isang nakumpletong pasilidad ay maaaring magkaroon ng mga limitasyon at hamon sa pagpapaunlad ng itaas na bahagi.

Ang iba't ibang mga kadahilanan ay kinakailangang suriin ng detalyado kapag may pag-unlad ng itaas na bahagi ng umiiral na imprastruktura ng transportasyon, kabilang ang posibilidad na bumuo ng isang nakataas na plataporma at pagsuporta sa istraktura nito, ang pagiging tugma ng pag-unlad ng pabahay sa itaas sa paligid nito, at ang epekto nito sa transportasyon, kapaligiran at landscape. Dapat ding sundin ang mga may-katuturang mga pamamaraan ayon sa batas.

5. Paggamit ng Potensyal na Pagpapaunlad ng Mga Lugar ng Palingurang-bayan

Sa pangkalahatan, susuriin ng Gobyerno kung may pangangailangan na panatilihin ang mga lugar ng palingkurang bayan para sa kanilang orihinal na paggamit alinsunod sa umiiral na mekanismo bago matapos ang bisa ng mga upa sa lupa.

Mayroong mga suhestiyon na, para sa mas malaki o maayos na mga lugar ng palingkurang bayan tulad ng mga palitan ng telepono, maaaring repasuhin ng Gobyerno ang kanilang mga potensyal sa pag-unlad (kabilang ang pagpapalabas ng mga nasabing mga lugar para sa ibang paggamit o pag-unlad sa ibabaw na bahagi) kung hindi kinakailangan upang mapanatili ang mga ito para sa kanilang orihinal na paggamit.

6. Relokasyon ng mga Terminal ng Lalagyan ng Kwai Tsing (KTCTs)

Ang KTCTs at ang back-up na lugar ng puwerto sa kaagad na lugar ay sama-samang sumakop sa halos 380 na hektarya ng lupa. May mga mungkahi na ang mga terminal ay maaaring ilipat sa ibang bahagi ng lungsod upang palayain ang lupa sa mga umiiral na terminal para sa iba pang mga layunin.

Ang mga pagpapatakbo ng terminal ng lalagyan ay isang mahalagang bahagi ng pagpapaunlad ng ekonomiya ng Hong Kong. Ang sektor ng puwerto ay gumagamit ng 2.2% ng nagtrabahong populasyon ng Hong Kong at nagpoprotekta sa sektor ng kalakalan at logistik. Ang susi sa panukala sa relokasyon ay kung ang isang naaangkop na kapalit na lugar ay maaaring makita. Ito rin ay mahalaga sa lahat upang matiyak ang isang tuluy-tuloy na paglipat sa proseso ng relokasyon ng puwerto. Ang angkop na pagsasaalang-alang sa epekto sa pagpapatakbo ng terminal at sa ekonomiya ng Hong Kong ay kailangang ibigay kapag isinasaalang-alang ang anumang mungkahi upang baguhin ang paggamit ng lupa ng mga terminal ng lalagyan upang madagdagan ang suplay ng lupa.

7. Pagpapaunlad ng Itaas na Bahagi ng Terminal ng Lalagyan ng Kwai Tsing (KTCTs)

Ang KTCTs ay sumasakop ng halos 280 na ektarya ng lupa. Iminungkahi na ang mga yunit ng pabahay ay maaaring itayo sa itaas ng mga terminal sa pamamagitan ng pagtatayo ng mga nakataas na plataporma, tulad na ang mga umiiral na operasyon ng puwerto ay maaaring mapanatili habang ang lupa na kanilang nasasakupan ay maaaring magamit nang mas mahusay.

Ang panukala upang makagawa ng mataas na plataporma para sa pagpapaunlad ng itaas na bahagi ng KTCT ay maaari lamang maisagawa sa kondisyon na ang mga operasyon ng terminal ay hindi maaapektuhan. Maraming mga isyu ang kailangan ding suriin, kabilang ang mga karapatan sa pag-unlad ng umiiral na pribadong lupa, mga teknikal na isyu, ang epekto sa kapaligiran (kabilang ang hangin, ingay at liwanag na nakasisilaw) at pagiging tugma ng pag-unlad ng itaas na bahagi sa nakalibot na kapaligiran.

8. Reklamasyon ng Parte ng Imbakan ng Plover Cove (PCR) para sa Pagpapaunlad ng Bagong Bayan

Ang PCR ay pangalawang pinakamalaking imbakan ng Hong Kong sa usaping kapasidad ng imbakan na may lugar na mga 1,200 na ektarya. Nagkaroon ng mungkahi upang mabawi ang bahagi ng PCR para sa pagpapaunlad ng isang "Bagong Bayan ng Plover Cove". Ang panukala ay nagsasangkot ng reklamasyon sa paligid ng 600 na ektarya ng lupa para sa pagpapaunlad ng pabahay, at ang natitirang PCR ay mananatili para sa mga bukas na espasyo at mga imbakan ng tubig.

Dahil ang PCR ay nasasakupan ng lugar ng parke ng bansa, ang mga pagsasaalang-alang na may kaugnayan sa pagpapaunlad ng paligid ng mga parke ng bansa ay may kaugnayan din sa mungkahi ng reklamasyon ng bahagi ng PCR.

Ang mga imbakan ay may mahalagang papel na ginagampanan sa suplay ng tubig ng Hong Kong. Ang panukala para sa reklamasyon ng PCR ay magkakaroon ng napakalawak na epekto sa katatagan ng suplay ng tubig at ang mapahusay ang mga mapagkukunan ng tubig sa katagalan. Kapag isinasaalang-alang ang panukala, nararapat na tasahin at isasaalang-alang ang mga nararapat na hakbang sa pagpapahintulot sa isang maingat na paraan.

Lupa para sa Hong Kong: Ating Tahanan, Ating Pasya!

Ang Puwersa ng Gawain sa Suplay ng Lupa ay nagsasagawa ng limang-buwang pampublikong pagsasanay sa pagtutok. Inaanyayahan ka upang isaalang-alang ang mga opsyon sa supply ng lupa at ibigay ang iyong mga pananaw sa mga pagpipilian at may-katuturang mga isyu sa pamamagitan ng mga pamamaraan na nakalista sa ibaba sa oras ng pampublikong panahon ng pakikipag-ugnayan sa o bago ang Setyembre 26, 2018.

Website	www.landforhongkong.hk
Koreo	The Secretariat, 17/F, West Wing, Central Government Offices 2 Tim Mei Avenue, Tamar, Hong Kong
Fax	2868 4530
Email	tfls@devb.gov.hk
Telepono	3509 7737

Ang isang hanay ng mga gawain ay gaganapin sa panahon ng pampublikong pakikipag-ugnayan, kabilang ang mga pampublikong pagtitipon, eksibisyon na naglilibot, workshop, outreach ng komunidad, pagbabahagi ng kabataan at outreach sa mga korporasyon. Mangyaring bisitahin ang website sa itaas para sa higit pang mga detalye.

Ang buklet at iba pang mga materyales na may kaugnayan sa pampublikong gawaing ito ay maaaring ma-download mula sa website sa itaas.

Ang iyong pakikilahok at ang iyong pinili ay magkakaroon ng epekto sa suplay ng lupain at sa pangmatagalang pag-unlad ng Hong Kong. Pakisabi sa amin ang iyong mga pananaw sa mga opsyon sa supply ng lupa.

Disclaimer: Individuals or organisations who have provided views and suggestions to the Task Force on Land Supply during the public engagement exercise will be seen as consenting to allow the Task Force to publicise some or all of the content of their views (including names of individuals and organisations). If you do not agree with such arrangement, please indicate when providing your views and suggestions.

Pagtatatuwa: Ang mga indibidwal o organisasyon na nagbigay ng mga pananaw at mga suhestiyon sa Puwersa ng Gawain sa Supply ng Lupa sa panahon ng pampublikong gawain sa pakikipag-ugnayan ay makikita bilang pagsang-ayon upang pahintulutan ang Puwersa ng Gawain na ilathala ang ilan o lahat ng nilalaman ng kanilang mga pananaw (kabilang ang mga pangalan ng mga indibidwal at organisasyon). Kung hindi ka sumasang-ayon sa naturang pag-aayos, mangyaring ipahiwatig kung kailan nagbibigay ng iyong mga pananaw at mga suhestiyon.