

棕 跡

香
港
棕
土
政
策
研
究



©2016 by 本土研究社
All Rights Reserved

作者 本土研究社
劉耀聰、何雅心、陳劍青、溫芷欣、楊夏至、廖瑞真、李婉瑩、
馮家樂、趙靜怡、石懷謙、林芷筠、黃少雄、Timothy Lam
協助 胡珮華、譚伊彤、黃穎怡
設計 Long@UWPro
出版 本土研究社（香港）有限公司
<http://www.liber-research.com>
info@liber-research.com
發行 基道出版社 Logos Publishers
(852) 2687 0331
info@logos.com.hk
<http://www.logos.com.hk>
出版日期 2016年6月
定價 港幣88元
國際書號 978-988-14095-2-2
圖書分類 社會科學 香港研究 土地問題

版權所有 不得翻印

©2016 by 本土研究社
All Rights Reserved

本土研究社是一個推動民間研究的知識社群
於 2010 年成立
希望透過凝聚一群有志參與
各範疇本土研究的研究者
推動民間知識生產

培育及凝聚各個政策範疇的研究能力，建立具研究能力的知識社群
以民間自養研究計劃的方式，支援各範疇的研究計劃
透過本土研究實踐，帶動民間自發研究風氣
鼓勵介入各類本土政策議題



✉ info@liber-research.com  [localresearch](https://www.facebook.com/localresearch)  [liberresearch](https://www.instagram.com/liberresearch)  www.libere-research.com

©2016 by 本土研究社
All Rights Reserved



鳴謝

黎廣德 林超英 姚松炎 陳啟明

©2016 by 本土研究社
All Rights Reserved

序 從棕土到淨土

黎廣德

公共專業聯盟創會主席

土地是香港最貴重的資產，也是香港最大矛盾的根源，所以當我收到本土研究社一班年輕朋友寄來的《棕跡》書稿時，實在喜出望外。這份研究報告觸及香港城市發展最核心的問題，但研究者並非責任最大的政府或資源最豐的智庫，而是全憑一腔熱誠以義務方式自主研究的年輕知識份子。他們的赤子之心，正是香港希望之所在。

多年來我在倡議公共政策的歷程中，第一次向政府提出類近棕土問題是在 2005 年底，當時曾蔭權政府上場後改組了策略發展委員會，我聯同四名委員要求政府優先處理三組議題，其中一組是「鑑於鄉郊的發展壓力和對保育的訴求，我們應如何修復新界地區受破壞和欠缺管理的地帶，用作保育或依據可持續發展原則提升其經濟功能？」。當時的委員會主席是政務司長許仕仁，不問可知，兩年任期結束後不但看不見甚麼政府「棕土策略」，連研究報告也沒有一個。

2008 年我與一班志同道合的專業界選委成立公共專業聯盟後，推動在新界建立副都市中心的構思，隨後倡議把高鐵總站建於錦上路，都是與善用棕土的理念一脈相承。為了建立棕土數據庫，2012 年我們完成了《新界棕土研究與土地發展方略》，當時的研究主任正是本土研究社的核心成員陳劍青。

道出上述背景，正是為了說明這份由公民社會主導的研究多麼難能可貴。一直以來，香港社會運動的一大弱點是欠缺扎實研究，因此很少能夠建立「實證為本」的倡議模式（evidence-based advocacy）。這份報告補足了土地政策倡議的其中一片空白，更利用了 Google Earth 等公開地理資訊工具，配合實地調查，揭穿了棕土地帶日益擴大的事實，令特區政府自相矛盾的土地政策無所遁形。

管理學上有一句名言：「一經量度、便能管理」（what gets measured gets managed），放諸公共管治，則是「一經披露、便能管理」（what gets disclosed gets managed）。過去的土地政策黑箱作業，將公眾排除在外，更導致資源錯配，管理制度廢弛，最終得益只是有辦法鑽空子的權貴。

這份報告參考了全球各地的經驗，嘗試為香港的「棕土」設定符合本土需要的定義，這對於今後的政策倡議意義重大。

毋庸諱言，善用土地的第一步是政府實行陽光政策，全面公開土地清單，讓香港人清楚每一塊地的現狀與發展計劃。儘管特區政府一直說「搵地難」，又屢次承諾地盡其用，但讀者只要看清楚報告內的數據，以及報告內羅列的三個案例—元朗橫洲、大埔教育學院和落馬洲一帶的棕土盛衰史，便明白新界土地利用失衡的罪魁禍首不是簡單的鄉事利益或地產霸權，政府本身的管治邏輯往往是社會矛盾的根源。

要令雜亂無章的棕土變成造福後代的淨土，不能空喊口號。這份研究成果正是替市民充權，共同監察土地政策的重要一步。前面的路還很長，因為對政商權貴而言，香港土地資源是勾心鬥角你爭我奪的「聖杯」，亦是本土深層次矛盾的核心，所以民間公平分配資源的訴求與千絲萬縷的政商利益有必然衝突。

我期待本土研究社的朋友堅持不懈，為公民主導的政策研究不斷創造佳績，抽絲剝繭地解開「為何發展」與「為誰發展」—這兩個香港人無法迴避的永續課題。

黎廣德

公共專業聯盟創會主席