

測量師：「明日大嶼」造地可賺千億

港發展靠填海 獲7000公頃地 助200萬人安居

為紓解香港的住屋困局和促進經濟發展，行政長官林鄭月娥在新一份施政報告提出「明日大嶼願景」，在東大嶼填海1700公頃，惟反對派拋出「掏空庫房」等理由盲反。有專業人士表示，「明日大嶼」人工島可帶來逾6000億元的賣地收入，扣除填海費用可賺多過千億元，所謂掏空庫房絕非事實；亦有議員強調，香港的發展正是一個填海而來的故事，百多年來填海得來的土地已達逾7000公頃，約200萬人口因而得享安居，所以填海絕對是解決今日香港人居住問題的長久之計。

填海惠民

大公報記者
朱晉科 楊州

已填海面積

香港島及鄰近島嶼	729公頃
九龍	1364公頃
新界 - 本土	2864公頃
新界 - 島嶼	2070公頃

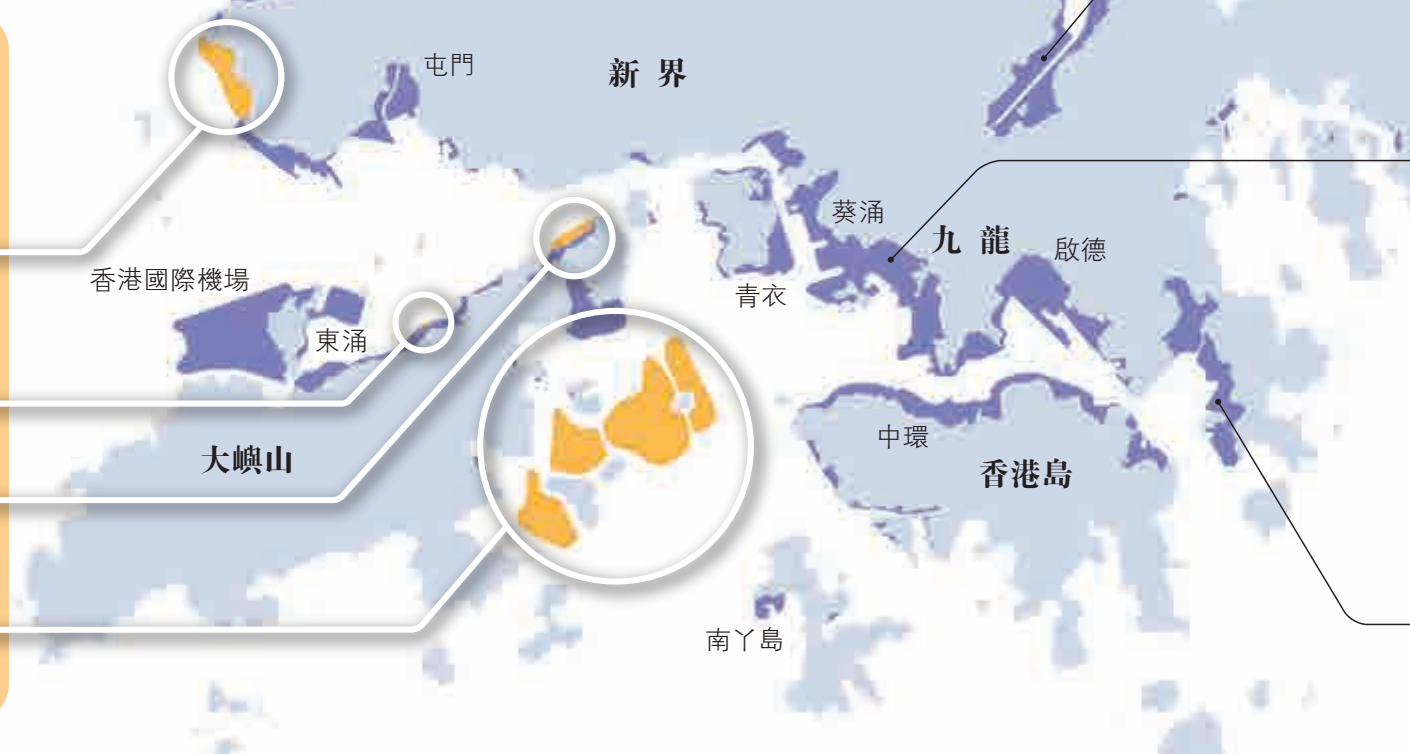
合計 7027公頃

坐落在填海地上的商業區
上環、中環、灣仔、銅鑼灣、尖沙咀
填海而來的新市鎮
荃灣、沙田、屯門、大埔、將軍澳、東涌

佔城市總面積
約7%
居住人口
約200萬人

「明日大嶼」擬填海位置 合計2020公頃

- 龍鼓灘 220公頃
- 小蠔灣 20公頃
- 欣澳 80公頃
- 中部水域 1700公頃



迫切：20萬人蝸居九萬割房

根據地政總署資料，自1852年「文咸填海計劃」開始，香港至今填海7027公頃，幾乎等同一個香港島面積，佔全港已發展用地約四分之一。不過填海這種覓地方式在回歸後放慢了，土地供應嚴重不足，造就全球最難負擔的樓價。香港人愈住愈貴，愈住愈細，根據地政統計處2016年數字，香港人均居住面積161方呎，僅比一個車位大一些，但不及內地和新加坡的一半。目前全港約有超過九萬間劏房，住着超過20萬人。

反對派早前發起遊行，抗議新一份施政報告提出的「明日大嶼」造地計劃，所謂理由包括工程耗資五千億元是倒錢落海、人工島日後無法抵禦氣候變化等。前地政總署署長劉勳超昨日出席電台節目時道破，這些反對理據都流於表面，例如政府的投資不會一次過投入，因此根本不會一次過掏空庫房用作填海。對於坊間指政府應優先收回棕地發展，劉勳超指出，棕地上有眾多經濟活動，居民亦未必輕易接受，因此收回棕地並不容易。他又表示，過往政府過度集中短期土地供應，忽略長期需求，因此填海工程屬正確的長期計劃。本身是資深產業測量師的建築、測量、都市規劃及園境界立法會議員謝偉銓分析指出，東大嶼人工島面積約1700公頃，扣除交通基建配套及社區設施用地，估計

有五成土地可用作建屋，當中三成為私樓地，一公頃等於約10萬平方呎，假設地積比率是相對較低的六，樓面面積就多達1.53億平方呎。他說，只要每平方呎賣到4000元，這亦是非常保守的估計，庫房就可收到6120億元，扣除填海費用仲賺多過千億元。謝偉銓強調，有關數字還未計算興建人工島可帶來的經濟效益同就業機會，以及另外數億平方呎的公營房屋樓面面積，可幫到市民上車及上樓。

關鍵：做好保育補償持份者

民建聯立法會議員柯創盛認為，政府提出填海方案，展示有心解決土地問題，有遠見規劃土地儲備工作，應對未來。他又說，過去香港有很多填海造地的案例，如觀塘、將軍澳等，而「明日大嶼」方案中究竟填多少面積是可以討論，讓全民共商推動政策落實。他又說，政府推行政策時，要做好保育工作、補償持份者等，除了長遠規劃外，亦要有短中期措施，解市民之急，如過渡性房屋。

立法會議員何君堯表示，香港需要土地，填海造地雖非唯一方案，卻是可行方案，例如要將生地變熟地、徵用公園等都要十年八載。他認為，政府要有決心、有信心推行填海造地，收集不同意見，從討論中取得新突破。他又建議，郊野公園邊陲地亦可發展，可以起更多公營房屋讓年輕人向上流的空間。



靠填海起飛成功範例



最早填海期：1970年代
位置：全國多區，其中最著名是濱海灣（Marina Bay），坐落於中心城區東部，緊鄰南部中區的海灣
佔地：141平方公里，相當於全國20%面積，仍持續擴張



最早填海期：1960年代
位置：全國多個地區，例如2011年啟用的仁川國際機場，另有新萬金填海計劃
佔地：填海範圍仍持續，單計「新萬金經濟區」，面積283平方公里



最早填海期：1912年
位置：澳門半島、氹仔、路環島、路氹周邊
佔地：截至2018年，澳門總面積約32.9平方公里，填海地佔約60%

專家議員KO反對派質疑

Q 政府為何不先收回棕地發展？



A 地政總署前署長劉勳超
棕地上有眾多經濟活動，居民亦未必輕易接受，因此收回棕地並不容易，填海工程屬正確的長期計劃。

Q 填海掏空庫房？



A 立法會議員謝偉銓
料賣地收入已抵銷填海成本，還多賺過億元，還未計人工島帶來的經濟效益等，及興建的公營房屋可幫市民上車。

Q 填海破壞環境？



A 民建聯立法會議員柯創盛
政府推行政策時，要做好保育工作、補償持份者，填海填多少面積亦是可討論，讓全民共商推動政策落實。

Q 本港已有足夠土地應付未來人口增長，包括開置土地？



A 立法會議員何君堯
香港需要土地，填海造地雖非唯一方案，卻是可行方案，要將生地變熟地、徵用公園等都要十年八載。

反對派陰謀論自打嘴巴

新聞縱深
大公報記者 冼國強

行政長官林鄭月娥在施政報告中提出「明日大嶼願景」，計劃在大嶼山以東的中部水域填海1700公頃，以紓緩香港居住與發展用地不足的困境。不過反對派聯同團體「守護大嶼聯盟」日前發起遊行反對，其中多個陰謀論意味濃厚的所謂理據，更與事實大相逕庭。

政府早於2013提出設想

守護大嶼聯盟召集人謝世傑於遊行當日播出的一個電視台節目中，大談無根據的臆測，稱政府提出的「明日大嶼願景」要填海1700公頃是「突然爆出來」的政治任務，背後有利益集團及一股隱形權力操控香港的發展云云，就連主持人都忍不住當場質疑他「會不會太陰謀論了？」
翻查資料可發現，政府早於2013年開展的「優化土地供應策略研究」公眾諮詢

中，提出在大嶼山以東的中部水域發展人工島，當時已設想了1400至2400公頃的填海面積；翌年時任行政長官梁振英在施政報告中提出「東大嶼都會」。

前年發展局的2030+規劃遠景與策略公眾諮詢，建議「東大嶼都會」填海加上梅窩未利用的土地，合共提供約1000公頃用地，預料供40萬至70萬人居住。

當年曾俊華倡議不見反對

不過上述數字均屬政府供公眾討論的建議，並非定案。而林鄭月娥提出的1700公頃填海計劃，則把目標居住人口提升至70萬至110萬。她在發表施政報告後亦提到，「明日大嶼願景」延續了政府過往的發展工作與研究，她發表前曾參考不同智庫的研究，但彼此並無特別「夾定」。

事實上，早於去年行政長官選舉期間，反對派大力吹捧的候選人曾俊華，在政綱中曾提出「落實東大嶼都會的發展」，惟當時不見反對派如今日般群起炮轟。他們拋出的種種陰謀論只能說是自打嘴巴。