反對派攻擊抹黑林鄭施政政策是在欲蓋彌彰

點擊香江
屠海鳴

連日來，本港市民都在熱議行政長官林鄭月娥發布任內的第二份施政報告，這份報告提出了破解香港諸多難題的方案，特別是「明日大嶼」大規模填海造地計劃，可新增1700公頃土地，爲約100萬居民提供一個新家園，打造成香港的第三個商業中心。不僅如此，在建設期約15年的時間裏，還可提供34萬個就業崗位，這是一件惠民生、利長遠的好事。

然而，對這樣一個具有前瞻性、可行性、普惠性的計劃，反對派卻惡毒攻擊、拚命抹黑，聲稱「明日大嶼」計劃是「倒錢落海」、「掏空庫房」。反對派喉舌《蘋果日報》社評，甚至蠻不講理地稱「林鄭瞇埋眼燃燒萬億財儲」、「新一輪獻媚中共權貴大撒幣，以討好中共權貴，實在居心叵測，如不能懸崖勒馬，勢成千古罪人」云云。反對派上周日還組織有數千人參加的「大遊行」，企圖挑起對抗和爭拗，阻撓特區政府依法施政。

反對派強詞奪理爲「明日大嶼」貼上「政治標籤」，無限上綱上線，再次暴露出反對派根本不關心港人疾苦，「逢特區政府必反」、「爲反而反」的本質並沒有改變。反對派愈是攻擊抹黑林鄭施政政策，愈是欲蓋彌彰，令人不齒！

「倒錢落海」之說是故意製造恐慌

反對派攻擊「明日大嶼」是一個「倒錢落海」的計劃，理由是填海造地造價4000億至5000億元，會掏空香港的庫房，燃燒香港的儲備。那麼，這種說法能站得住腳嗎？不可否認，「明日大嶼」是一個宏偉計劃，投資龐大是不爭的事實。但我們須從以下三個方面深入分析：

第一，「明日大嶼」是分段投資，而非一次投資。施政報告稱，首批住宅單位入伙在2032年，整個「明日大嶼」計劃長達15到20年，有關開支將會分開多個財政年度入帳。以15年計，如果總投資額度爲5000億元，分攤下來每年300多億元，數字並非大得可怕。

第二，「明日大嶼」大投資將有大收益。計劃可新增土地1700公頃，除去配套設施，其中約五成可用於建屋，即850公頃土地。這850公頃土地當中三成將用於建私營房屋，即255公頃。以相對偏低的六倍平均地積比率計算，再換算成平方呎，即得出多達1.53億呎的樓面面積。以每呎賣得4000元，便可獲得6000多億元的地價收入，扣除填海成本，還可賺取約1000億元。況且，隨着港珠澳大橋開通、機場三跑及擬建的屯門／北大嶼／港島北運輸走廊建成，未來隨着地價上漲，地價收益可能還不止這個數字。

第三，香港財政儲備充盈。經過多年積累，現時港府財政儲備高達11000億元，完全有錢做大投資。一邊是房價畸高、大量家庭期盼上樓；一邊卻捂住「錢袋」不肯投資以擴大房源、拉低房價。如果繼續這樣下去，豈不是捧着「金飯碗」討飯？

「明日大嶼」是一項對改善民生、振興經濟、充盈財政庫房都有利的長遠投資，所謂「倒錢落海」、「掏空庫房」聳人聽聞，是故意製造恐慌。香港是一個成熟的商業社會，反對派當中不乏各界精英，難道連這個簡單的帳都不會算嗎？

「遠水」救「近火」是空話騙人

反對派攻擊抹黑林鄭「明日大嶼」填海造島計劃的另一個理由是，政府沒必要填海造島，「遠水」救不了「近火」，而應從現有土地上想辦法。那麼，「近水」救「近火」可行嗎？

首先，改變「存量土地」用途絕非易事。香港現有的存量土地在私人發展商手中，包括棕地、農地和市區舊樓以至粉嶺高爾夫球場。私有財產不可侵犯，受法律保護，要改變用途、收地收樓絕非易事。特區政府以往也做過大量工作，但進展緩慢，成本不菲，收效甚微，無法從根本上解決香港土地緊缺的難題。就算是政府可以收回1700公頃新界農地或棕地，需要多少億元的公帑呢？

其次，着眼「增量土地」是可行之策。我們不妨把香港與新加坡做個比較。1960年，新加坡土地面積僅得581.5平方公里，2017年已升至721.5平方公里。在同一時段，香港土地面積由1020平方公里，僅增至1111平方公里。新加坡升幅24.1%，香港升幅僅8.9%。香港房屋用地在2016年只有7660公頃，新加坡房屋用地在2010年已有10000公頃，比香港多達30%。如果說新加坡土地供應充足、房價並不畸高、社會矛盾較少，那麼，應該承認「填海造地」立下了汗馬功勞。

始終「民心我心」的林鄭出任特首後，在推出各項施政措施中，一直「與民同行」。爲了此份施政報告更貼近民衆，她與張建宗、陳茂波兩位司長和管治班子主要成員，用了三個多月時間，召開了近40場涵蓋社會方方面面的諮詢會，使各項施政措施廣納民意、衆望所歸。然而，反對派根本不願意面對香港土地緊缺的事實，沒有深入調研如何增加土地供應，不敢回應「地從何來？」的難題，只管蠻橫無理地指責，卻提不出任何建設性的建議，「近水」救「近火」是騙人的空話，恐怕連他們自己都不相信。

「製造裂痕」才是真實目的

反對派攻擊抹黑「明日大嶼」還有一些理由，比如「破壞生態」、「迫港人做大灣區人」等說法，這些理由或牽強附會、主觀臆斷；或捕風捉影、無中生有，根本不值得一駁！但反對派依然來勢洶洶，激進反對派組成的「守護大嶼聯盟」和以朱凱廸爲首的「土地正義大聯盟」，以所謂「守護大嶼」爲名，對林鄭和特區政府大有「興師問罪」之勢。

反對派的眞實目的是什麼？是竭力保留一個「反對」的「由頭」。香港土地供應不足，造成房價畸高，年輕人置業困難，「憤青」不斷湧現，這是長期以來影響和困擾香港社會和諧穩定一大誘因。反對派要的就是這種局面。香港長期「坐困愁城」，反對派就有機會培育更多「憤青」，就能製造更多社會裂痕，一旦特區政府化解了住房難題，香港社會風平浪靜，反對派就沒有了用武之地。爲此，他們一定要死死地拖住政府，不讓政府有所作爲。

今年4月24日，香港中聯辦主任王志民應邀首次出席立法會午餐會時表示，中央政府和廣大香港同胞都期望，立法會與林鄭月娥行政長官領導的新一屆特區政府有商有量，不斷造福市民，並相信「愛國愛港、民主監督、理性務實、和衷共濟」應該也必將成爲立法會文化的核心價值。王主任所言高屋建瓴，切中要害，寓意深刻。

如今，林鄭的「明日大嶼」計劃勾勒出香港城市發展和市民福祉改善的美好前景，希望反對派人士把公衆利益放在黨派利益之上，觀大局，爲民生，行善事，切勿淪爲歷史的罪人、盲人和矮人！

（本文作者為港區全國政協委員、香港僑界社團聯會永遠名譽會長）

建築設計師倡放寬樓面補償安排

工廈「開天井」改建過渡屋更宜居

為紓緩房屋短缺問題，施政報告宣布重啟活化工廈政策，首次容許業主把整幢工廈改裝作過渡房屋。有活化工廈經驗的建築設計師何周禮認為，活化工廈至少要跨過「七座大山」，過渡房屋亦不一定是次一等的居住環境。他建議政府適度放寬工廈改建要求，例如放寬樓面補償安排、住宅單位9米採光限制等，鼓勵引入「開天井」、設空中環保露台等設計，用盡工廈樓面而毋須間成不透光的「黑房」，讓香港人可以「住好啲」，若透過跨部門專責委員會處理，最快三年半有單位供應。

大公報記者　曾敏捷

何周禮曾成功將黃竹坑一幢舊工廈，改建爲摩登商廈暨多個非牟利機構活動中心，項目更獲多個國際及本地獎項。他接受訪問時稱，樂見政府重啓工廈活化，相信有助釋放更多居住空間。對於有意見關注工廈改建過渡屋會犧牲居住環境，他認爲工廈改建有不少限制，但過渡屋的設計須以人爲本，打造宜居生活環境。

何周禮指出，大部分七十、八十年代落成的工廈，樓面深度逾30米，但《建築物條例》規定住宅單位在9米範圍內要有窗戶採光及通風，即工廈的中間部分難以改建住宅，故建議可在大廈中央開鑿天井，加強整幢大廈的通風及採光，「雖然修訂《建築物條例》就可以允許黑房的存在，但香港人不應該要住黑房。」

他說，開鑿天井並非複雜工程，不會延長施工期及影響樓宇結構，但會令項目的可用樓面減少，建議政府允許業主加建樓層，彌補損失樓面，增加業主參與改建的誘因。他又說，工廈的負荷設計一般較住宅大，加建樓層不會影響樓宇結構安全。

何周禮又建議放寬居住地方距離窗口9米、住宅單位必須有廚房等限制，以增加改建的彈性。他構思的過渡屋單位，可以在向街位置增建環保露台，方便住戶晾曬衣物，廚房及廁所可建於入口旁。部分受惠對象主要是年輕人的過渡屋項目，則可考慮設共享廚房，以騰出更多單位內的生活空間。

成功活化要跨「七大山」

另外，何周禮形容，活化工廈至少要跨過「七座大山」，涉及地政總署、屋宇署、運輸署等多個部門、不同條例，黃竹坑工廈活化便曾因運輸署要求新增逾百個車位，業主一度想放棄活化。

他建議政府成立跨部門專責委員會處理申請，協調部門靈活處理規例，取消僵化規定，允許將更多空間改建住宅或公共用途。他估計工廈改建過渡屋，由設計到落成，最快三年半便有單位供應，只要政府願意適度放寬限制，相信不少良心業主樂於參與。

▲何周禮歡迎政府重啓工廈活化計劃，並認為當局應為改建提供更多彈性。旁為他參與活化後的工廈模型　大公報記者曾敏捷攝

◀何周禮曾經將黃竹坑一幢舊工廈改建為全新的藝術村及活動中心　受訪者提供

活化限制及放寬建議（部分）

改建困難	放寬建議*
工廈樓層深，中間部分難改建住宅	將不能改建住宅部分，改建成採光及通風天井，允許業主加建樓層彌補樓面損失
建築物條例要求住宅單位設有廚房	允許有共享廚房增設計彈性
建築物條例要求住宅單位9米範圍內有窗戶	放寬9米採光限制，如在向街位置增建露台
現行停車位要求會佔用較多樓面	放寬停車位要求，將樓面改建住宅或公共空間
舊式大廈救援入口至消防電梯距離規定超過最多18米	放寬消防救援間距要求，減少改建限制

*何周禮建議　資料整理：大公報記者

改建成本高 地產界盼增誘因

【大公報訊】新一輪活化工廈計劃鼓勵業主改建工廈作過渡房屋，包括毋須向城規會申請改劃，只需每五年向政府申請臨時准許證及研究適度放寬《建築物條例》等。但有地產界人士認爲，工廈改建過渡屋的成本高，料每平方呎租金高達30元，業主才「計得掂條數」，政府或需加大誘因才能吸引業主參與。

美聯工商舖行政總裁黃漢成接受大公報記者訪問時稱，政府上一輪活化工廈政策中，不少具轉型潛力的全幢舊式工廈，已紛紛被改裝成寫字樓或酒店，新一輪活化政策未必吸引太多業主參與，「今次條件更『辣』，整幢改建要撥出10%做政府指定用途，收益肯定少了，業主未必願意。」

施政報告容許整幢工廈改作過渡房屋，黃漢成認爲，目前合適作過渡房屋的工廈不多，加上工廈改裝涉高昂裝修成本，業主參與的誘因更細。他舉例，一般市區工廈的租金收入約每平方呎15至16元，改建費則數以千萬計，攤分五年臨時准許使用期，平均每平方呎的改建成本要15、16元，「（呎租）無30元租金都很難計得掂條數，但如果200平方呎單位月租6000元，這又是否住過渡房屋人士可負擔的租金呢？」

他認爲政府可考慮增加誘因吸引業主改建，如延長准許期限，容許分層工廈單位有條件改裝爲住宅用途等。

黃玉山：東大嶼填海選址合適 對環境影響最小

▲施政報告提出「明日大嶼」計劃，建議在東大嶼填海興建人工島

填海惠民
大公報記者
朱晉科

【大公報訊】新一份施政報告提出「明日大嶼」計劃，建議在中部水域填海，有環保團體擔心會破壞生態環境。

非白海豚常出沒地點

生物學專家、港區全國人大代表黃玉山（圓圖）接受《大公報》訪問時稱，社會有人對填海有誤解，以爲填海就等如不環保，但東大嶼水淺適中，亦非中華白海豚和江豚經常出沒的地方，選址合適，希望市民正面及理性看待填海，齊心解決香港的土地和房屋問題。

黃玉山強調，香港嚴重缺乏土地，市民上樓難、置業難，年輕人缺乏向上流動的機會，要解決這個問題，必須靠大規模填海，且香港和世界很多地方，過去都是靠填海造地發展。填海較其他覓地方式好，土地規模大及平整，更適合讓香港重新進行城市規劃，因此他非常支持「明日大嶼」填海計劃。

他又認同，政府將填海而來的住宅用地的七成，興建公營房屋，「如果都是賣地給發展商，我都不會支持（填海）。」

人工島難抵災害危言聳聽

對於環保團體批評填海破壞環境，黃玉山說，填海的重點應是「在哪裏填？」和「如何填？」東大嶼填海選址合適，對環境影響已經最小，現在科技進步，使用新方法填海亦可以十分環保。他亦反駁有意見稱填海會令香港失去中華白海豚，但中華白海豚主要在大嶼山西部及西北部水域棲息，甚少在中部水域出沒。

至於有人稱人工島難抵抗自然災害，黃玉山認爲，早前強颱風「山竹」襲港，機場和港珠澳大橋人工島亦無事，相關講法是危言聳聽，相信在工程規劃和建造時，政府會考慮抵抗災害因素。他更認爲，除了填海，特區政府應多管齊下覓地，開發郊野公園邊陲亦是可行辦法，因不少生態價值低的地方可能合適發展。

團結香港基金早前亦提出在中部水域填海興建人工島，團結香港基金副總幹事黃元山昨在電台節目稱，有關水域是一個好地方，適合填海，相信政府若落實填海前，會花一兩年時間研究海堤等詳細設計。他說觀及過去十多年，尤其2003年「沙士」後，香港停了造地，是錯誤的決定；若造地等同資產，最合理是建立恆常及持久機制，逐步推進。