團體獻策發展 面積接近港島 創50萬職位

桂山島倡建可住80萬人新城

香港土地需求殷切，向桂山島填海借地發展近期在社會再次引起熱議。曾提出開發桂山島的香港房地產協會，事隔兩年後再提出長約30年的發展計劃，建議分三階段填海及開發桂山島，從而獲地70平方公里，興建28萬個公私營住宅單位，供80萬人居住。島上居民最平用300萬元可以買到600平方呎的資助出售房屋，升級做業主。計劃另建議在桂山島發展多元化產業園區，創造逾50萬個職位。

*總獲地70平方公里，可供80萬市民居住

桂山島發展計劃建議

短期　2021–2030年

- 發展區域：
桂山島原有10平方公里土地及沿桂山島西岸填海10平方公里
- 用途及配套：
興建8萬個房屋單位；發展安老社區、懲教設施，以及智能物流業園區，料可騰空500公頃香港市區及葵青用地

中期　2031–2040年

- 發展區域：
環繞大、小蛛洲填海20平方公里
- 用途及配套：
興建8萬個房屋單位；發展教育、文創產業園區，料可提供16萬個就業職位

長期　2040–2049年

- 發展區域：
環繞青洲、三角山島等地填海30平方公里
- 用途及配套：
興建12萬個房屋單位；發展綠色建築、節能科技及智能家居產業園，料可提供24萬個就業職位

▲桂山島面積約10平方公里

▲桂山島是食海鮮勝地，假日很多遊客慕名而至

新聞熱話

大公報記者　謝進亨

香港房地產協會由地產發展商、工程承建商等地產業專才組成，早在2018年9月已提出粵港澳聯合開發桂山島建議。協會經深入研究後，昨日發表「桂山島『創世新城』2021–2049計劃」，提出詳細的發展可能性。

發展安老醫療及物流業

協會建議，桂山島發展分三階段進行，各為期10年，料最終可提供70平方公里發展用地，是「明日大嶼」的四倍，規模與香港島相若。計劃首階段擬運用桂山島現有10平方公里土地，及其西岸填海而得的10平方公里土地，興建八萬個住宅單位，料可容納20萬人。相關用地將率先發展安老、醫療及物流行業，包括興建懲教設施群、現代化貨櫃碼頭及智能物流園區等，從而騰空本港葵青碼櫃碼頭等市區用地。

計劃第二階段會在桂山島以東的大、小蛛洲附近填海20平方公里，建屋八萬伙，並以「教育—文創」產業為核心，提供16萬個就業職位。第三階段工程則是在桂山島以西的青洲、三角山島等，填海30平方公里，建屋12萬伙，以「未來城市」產業為核心，創造24萬個就業職位。

協會稱，桂山島發展計劃仍處於概念階段，未有估計整體開發成本，但強調計劃顧及經濟及產業發展，亦有助解決居住問題。

建議私樓數量僅佔一成

房地產協會副會長兼政策研究中心主席許楨稱，桂山島的住宅用地應有清晰的置業階梯，建議以「四三二一」作分配，四成綠置居、三成居屋、兩成首置盤及一成私樓，即總數28萬個住宅單位中，綠置居佔11.2萬伙、新居屋8.4萬伙、首置盤5.6萬伙、私樓2.8萬伙，並預計兩至三人核心家庭的人均居住面積約有200至300平方呎。協會根據目前市價推算，島上一個600平方呎「綠置居」售價約為300萬港元；同等面積的新居屋及首置盤則分別為450萬元及600萬元。

基建接駁方面，桂山島位處珠江口正中，與大嶼相距僅約五公里，協會建議可興建公路加鐵路兩用大橋連接兩地。協會又認為，桂山島本身已有10平方公里平坦土地，配合組裝合成建築技術，可解社會燃眉之急，建議明年開展首期工程。

◀▲《大公報》早前率先報道最新桂山島發展藍圖倡議

▲香港房地產協會發表開發桂山島計劃，提出詳細的發展可能性　中通社

司法執法權由香港管

【大公報訊】桂山島位處內地水域，現由珠海市政府管轄。香港房地產協會建議，桂山島發展計劃可參考新加坡淡馬錫、挪威主權基金模式，由粵港澳大灣區「9+2」城市可組成聯合投資基金，開發土地，土地開發權由各地政府共同擁有，司法及執法權則由香港代理。

香港房地產協會認為，大灣區「9+2」城市可聯合組成「聯合投資基金」，主導填海工程及開發項目，而粵、珠政府可以土地入股「聯合開發基金」。基金另可於本港、國內或海外掛牌，增加投資人回報，亦減少政府財政負擔。

桂山島處於珠江口正中，與大嶼距離僅約五公里，能興建公路加鐵路兩用大橋連接。協會認為，若以大橋連接桂山島與大嶼山，兩地宜屬單一關稅區，司法、執法體系同樣要統一，並可由香港代行。

房委會延長非住宅租金寬減

【大公報訊】房委會轄下商業樓宇小組委員會通過延長向房委會合資格非住宅租戶或暫准證持有人，提供75%租金寬減，為期六個月，由今年10月1日至明年3月31日，以配合政府新一輪支援措施。

房委會估計，新一輪租金寬減措施將令房委會少收約6.25億元租金收入，大約2500個零售、約3300個工廠大廈單位、約40份巴士車長休息室租約、約80個廣告牌的租戶或暫准證持有人受惠，另有約2600名停車場泊車位使用者亦會受惠。房委會發言人補充，租戶在新租約的新租金達成協議前，會獲發暫准證，讓他們可以按現有租金，繼續使用和佔用有關單位。

▲房委會新一輪租金寬減措施包括停車場泊車位

調查：逾半市民指月底推健康碼合理

【大公報訊】特區政府早前已表明，港版健康碼已準備就緒，待疫情穩定後便可推出。香港研究協會最新調查發現，66%受訪者贊成推出「健康碼」，67%受訪者贊成香港與疫情受控地區建立「旅遊氣泡」。香港中華總商會提交施政報告建議時亦提到，希望香港能與內地落實「健康碼」互認、加緊落實「旅遊氣泡」，推動旅遊和商務往來盡快回復正常。

香港研究協會在9月14日至17日，以電話訪問了1129位18歲或以上市民。調查發現，約61%受訪者認同粵港澳「健康碼」及「旅遊氣泡」對恢復香港經濟有「很大」及「較大」幫助，逾五成人更認為九月底推行「健康碼」合理。但有42%受訪者認為二者對疫情控制有「很大」及「較大」風險，反映部分市民憂慮政策帶來的公共衛生風險。

檢測費用應不高於500元

檢測費用方面，72%受訪者認為本地檢測費用合理範圍是500港元以下，反映現時市面私營檢測費用700至2500港元已超出多數市民負擔。

香港研究協會促請政府在啟動「健康碼」及「旅遊氣泡」前做好前期準備工作，包括口岸檢疫標準及安排、旅客訪港期間的管理及防疫措施，釋除市民對放寬旅遊限制的疑慮及逐步重建外地旅客訪港信心，讓香港在安全情況下恢復民生及經濟活動，社會運作重回正軌。

另外，香港中華總商會早前就新一份施政報告向特區政府提交意見書。會長蔡冠深認為，施政報告要協助工商企業應對經營困境，建議在疫情回穩後，放寬豁免強制檢疫名額和範圍，並落實與內地「健康碼」互認，同時加緊跟香港有緊密旅遊和商務往來的地方商討「旅遊氣泡」、「商務氣泡」，推動旅遊和商務往來回復正常。面對疫情可能長期存在，香港要擴大病毒檢測和治療能力，同時加強培訓本地檢測人員，引入更多先進檢測技術和儀器。

挑戰須與僱主同住 外傭敗訴

【大公報訊】香港一名外傭提出司法覆核，挑戰外籍傭工必須與僱主同住的安排，早前被高等法院裁定敗訴，菲傭不服而上訴，昨日再度被上訴庭駁回。政府發言人表示，很高興判決確認了「留宿規定」的合法性。

案件由上訴庭副庭長林文瀚、法官鮑晏明及區慶祥審理。判詞指，勞工法例有保障外傭每個月不得少於四日休息日，外僱在休息日可以自由外出，不認為同住安排會增加外傭在休息日被強迫工作的機會。法官亦認同，同住規定旨在確保外傭不與本地家庭傭工直接競爭工作機會。

政府表示，外傭來港前需與僱主簽訂標準僱傭合約並同意有關安排，外傭在簽訂合約前已清楚知悉「留宿規定」。

內地航線「熔斷」機制值得借鏡

透視鏡

蔡樹文

香港源頭不明的新冠肺炎患者不斷出現，說明社區隱形患者繼續「播疫」，加上連日都有境外輸入個案，防疫絕不能鬆懈。香港必須採取有效措施做到「內防反彈、外防輸入」，避免冬季爆發第四波。

經歷一年疫情，航空業受重創，業界都希望盡快恢復正常客運，然而，如何嚴防輸入個案是一大難題。

從生意角度看，航空公司希望客似雲來，要求放鬆對乘客檢疫的措施，亦無可厚非。

對此，內地早在6月初就對航空公司實施「熔斷」機制，以入境航班落地後旅客核酸檢測結果為依據，對航班實施熔斷和獎勵措施。

根據規定，航空公司同一航線航班，入境後核酸檢測結果為陽性的旅客人數達到五個或以上，便暫停該公司該航線運行一周；達到十個的，暫停運行四周。「熔斷」期結束後，航空公司方可恢復每周一班航班。

內地政府與航空公司共同承擔抗疫責任的「熔斷」機制，取得良好效果，輸入個案大減。香港作為國際航運中心，亦可仿效內地做法，減輕本地抗疫壓力。