OUR HONG KONG FOUNDATION
團結香港基金

# 跳出框框 想像未來

## 「強化東大嶼都會」計劃

# 問答式簡介

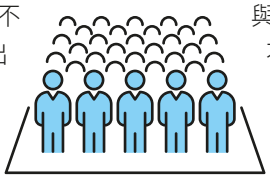
# 香港有問題

## 01 香港土地面積有幾大？與新加坡怎樣比較？

香港陸地面積約有1,100平方公里，當中約四分一屬已發展用地，約270平方公里，其餘四分三土地則為郊野公園、綠化地帶等未開發土地；新加坡陸地面積比香港細，約720平方公里，只及香港的六成半，但已發展土地佔全國約四分三，接近530平方公里，差不多是香港已發展用地的一倍。

## 02 香港人生活有幾迫？

香港人口密度之高，拋離世界各大都市：就已發展用地而言，香港每平方公里容納27,400人，不單止比印度孟買多，更是高出新加坡一倍以上。部分人口稠密地區如觀塘，每平方公里人口更高達59,400人。

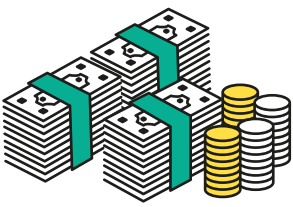


## 03 香港人住得有幾細？

香港人均居住面積只有170平方呎，不及一個半車位。上海與新加坡都比香港大差不多100平方呎。

## 04 香港人住得有幾貴？

以香港樓價中位數620萬元為基數，再除以港人家庭年收入中位數32萬元，就得出香港樓價負擔比率為19.4。換言之，即一般家庭要不吃不喝19年才可買樓置業。香港是連續8年成為全球最難買樓城市。



**連續8年**

成為全球最難買樓城市

## 05 香港地少人多，對交通和環境造成的壓力有幾大？

交通時間長，光陰虛耗。以港島為例，2016年，繁忙時間行車時速每小時20.2公里，相比一般人平均單車時速15.5公里，可說是非常緩慢。公共交通的擠迫情況亦同樣嚴峻，以港鐵荃灣綫在早上繁忙時段的載客率為例，若以每平方米站立4人計算，2015年已經達到102%的飽和狀態。

人多車多路又窄，香港空氣污染達到世衛界定的嚴重水平，估算每年導致45,000人到診所就醫及6,300人死亡。

再加上香港缺乏土地建造康樂設施、護老設施、社區中心等，人均社區用地只有約7平方米，難以建立社區歸屬感。

## 06 香港有幾缺地？

隨著人口增長，估計香港未來30年需要9,000公頃新增土地才能滿足發展。

# 覓地有何法

## 07 香港社會有哪些覓地建議？

香港社會就覓地方法大致可分成短中期供應、中長期供應與概念性選項三大類。

## 08 短中期方案有哪些？

有發展棕地、發展新界私人農地、改建私人遊樂場用地、重置及整合大幅康樂設施用地等。

## 09 中長期方案有哪些？

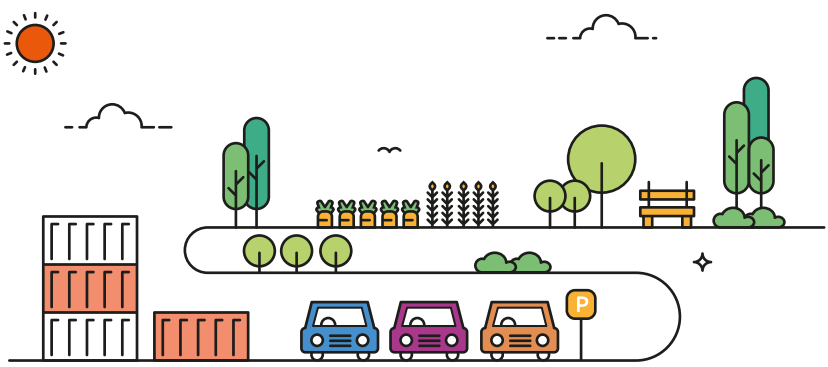
如開發岩洞與地下空間、大規模開發新界北地區、發展內河碼頭、開發郊野公園或填平水塘等。

## 10 概念性選項有哪些？

增加鄉村式用地發展密度、現有運輸基建上蓋發展物業、重置葵青貨櫃碼頭等。

## 11 目前棕地的情況是怎樣的？

所謂棕地，是指原為農地，後來改建作其他發展用途，包括停車場、貨櫃場、輪胎收集地等。現時全港棕地面積有1,300公頃，位置大多零散在新界各處，個別面積大小不一，尚未規劃發展的棕地約有760公頃。



## 12 應否優先發展棕地呢？

現時優先落實到新發展區，就是棕地較為集中的地方，如洪水橋、元朗南、古洞北和粉嶺北等。發展棕地，有四個必需考慮的情況：

一 港府必先在其他地方預留土地，安置現有棕地作業者的實際需要；

二 棕地涉及私人業權，發展棕地牽涉鉅額賠償，若在新發展區以外強行動用「收回土地條例」，勢必引發連場訴訟，拖慢發展；

三 香港棕地零散各處，港府難以作整體城市規劃發展，基建與社區設施亦難以配套；

四 優先發展棕地，即變相提供更大經濟誘因，令更多人將農地轉化為棕地圖利，令更多農地或綠化地消失，有違保育意念。

棕地的規劃和發展值得政府和社會各界加快步伐深入研究，提出較完善的解決方案，但是絕對不應以棕地優先為理由，扼殺其他能夠有效增加土地供應的不同選項。

# 有具體建議嗎

## 13 針對香港土地嚴重短缺，團結香港基金提出甚麼對策建議？

團結香港基金一直以來提倡多管齊下覓地應急；而在眾多選項中，基金會主張盡快恢復在維港以外大型填海。基金會建議在大嶼山與香港島中間的海域，興建佔地2,200公頃人工島，名為「強化東大嶼都會」計劃，目的是滿足香港長遠整體發展需要。

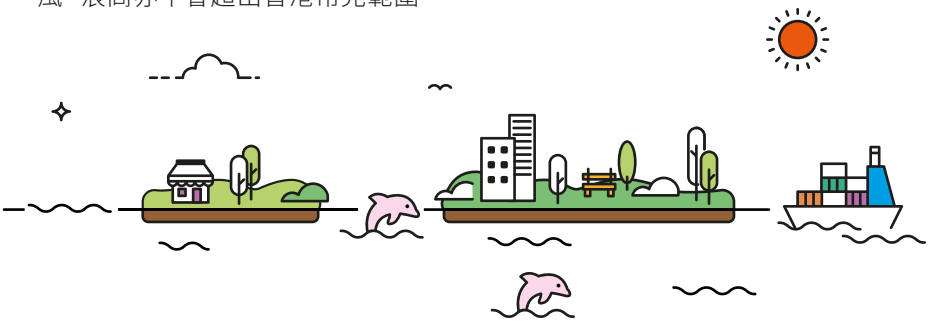
## 14「強化東大嶼都會」計劃的概念是全新的嗎？

「強化東大嶼都會」計劃建基於香港特區政府在「香港2030+」報告中提出的「東大嶼都會」計劃。該項計劃分三個小島構成，供地面積約1,000公頃。不過，基金會認為有關主張過分保守。發展面積相當於約半個九龍的2,200公頃人工島，能一次過為香港提供大面積平地。

## 15 選址大嶼山與港島中間水域是可行的嗎？

工程顧問公司指出，當地不單止水深、水流等都適合填海造島，由於四周有不少自然屏障，就算遇上颱風，浪高亦不會超出香港常見範圍。

再加上人工島外型設計，已經配合了航道分佈，不會阻礙海上運輸。



## 16 「強化東大嶼都會」計劃與普羅大眾有何關係？

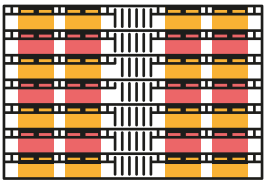
有了大面積土地，香港可以大量興建房屋，估計可以容納70-110萬人居住，在設計上，亦可提高人均居住面積，紓緩人口密度。

可以容納

**70-110萬人居住**

## 17 「強化東大嶼都會」計劃會否變成地產商豪宅項目？

過去的新市鎮，公營房屋的比例基本上是50-80%。基金會建議是項計劃必需將七成或以上的住宅單位，規劃作興建公營房屋用途，確保區內房屋主要買家、用家為普羅大眾。



建議必需將

**70%或以上住宅單位**

作公營房屋用途

## 18 「強化東大嶼都會」計劃對市民置業有何幫助？

造成香港房屋天價，背後有多個原因。基金會相信，透過「強化東大嶼都會」計劃，大量增加房屋供應，將會產生穩定樓價作用。目標是拉近樓價與港人平均入息中位數差距，讓更多人可以置業。

## 19 會否因為「強化東大嶼都會」計劃大量增加房屋供應推跌樓市？

樓市價格的升跌受不同因素影響，不能簡單作定論。雖然是項計劃能提供大量房屋單位，政府實無必要將土地與房屋一次性推出市場。基金會建議政府採用「土地儲備」概念，因應社會經濟實際需求情況，按部就班分階段將土地與房屋推出市面，減輕不必要的市場波動。

## 20 計劃中的「強化東大嶼都會」是個宜居城市嗎？

「強化東大嶼都會」計劃佔地2,200公頃，政府可以有更大想像空間，推出全面、先進的城市規劃。興建更多社區中心與護老設施，令社區關係更融洽；城市設計能採用多項綠色社區元素，如太陽能光伏板，海水區域冷卻系統、智能廢物管理系統等，更加可以有宜人的海岸線。

# 填海知多些

## 21 香港人應該如何看待填海？

基金會反對在維港範圍內填海，但是在土地嚴重短缺、社會民生飽受壓力情況下，香港必需認真考慮維港以外填海的選擇。

香港自開埠以來一直面對山多平地少的地理限制。在過往，香港一直採用移山填海的方法來增加土地供應。由七十年代的荃灣、沙田、屯門、大埔，到八十年代的天水圍、將軍澳、再到九十年代的東涌，填海步伐從沒有停止過。

## 22 填海比其他覓地方案有何更可取之處？

若將各項覓地方案並排，不難看出，填海不會涉及業權爭議，不會對原有區域交通加重負荷，更可以一次過提供大塊平地，方便城市配套規劃，又能滿足香港長遠需要，是香港解決土地問題的重要跨越。

滿足香港
**長遠需要**

## 23 是否有了填海，其他覓地選項就不用考慮？

香港土地緊絀，有必要多管齊下開發土地，除了填海以外，社會各項提案都值得考慮。但基金會強調，無論從成本效益、保育角度、規劃配套、以至業權糾紛風險等不同角度考量，填海造地是最好的方案。

## 24 恢復填海是否就不用考慮開發郊野公園？

既然移山填海造地是香港固有做法，基金會不反對以科學客觀的態度，繼續探討使用生態價值較低的郊野公園邊陲土地，作公營房屋和安老用途，同時，也把生態價值較高的土地加入郊野公園範圍。但以較快時間去製造大幅平坦的土地來說，維港以外填海是不可取替的一個選項。

## 25 填海會否造成環境污染？

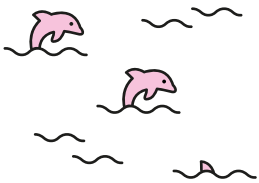
工程應該考慮生態保護，可以採用非浚挖式填海技術，大幅減少淤泥浚挖及傾倒量，減低對環境影響，而有關技術已經應用於東涌東地區。此外，人工島設計不單止繞過多個有保育價值的離島，更在周邊保留至少200米緩衝區。

人工島設計不單止
繞過多個
有保育價值的離島

更在周邊保留
**至少200米**
緩衝區

## 26 有沒有考慮保育中華白海豚的問題？

從過去相關的學術研究顯示，白海豚主要的活動範圍集中在香港水域的西部，相對較少在「強化東大嶼都會」計劃建議的填海範圍活動；而籌建該計劃的過程中，亦需要進行嚴謹的法定環評報告，進一步深入研究，盡量減輕任何對白海豚的影響。



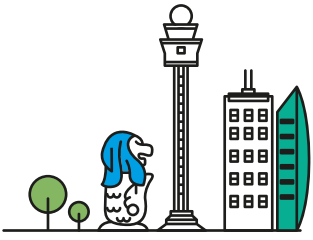
## 27 基金會有沒有諮詢專業顧問公司？

「強化東大嶼都會」計劃由基金會主導，聯同世界知名顧問公司麥肯錫、奧雅納工程顧問、ERM香港環境資源管理顧問、以及奧世傲交通規劃及工程顧問，歷經多番研究與環境評估而得出的政策主張。

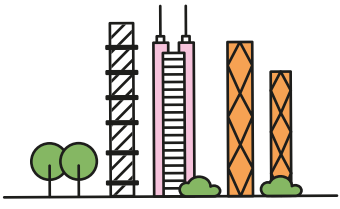
## 28 有沒有海外地區用填海造地的例子？

為滿足社會與經濟需要，很多地區都有填海造地。南韓填海打造「新萬金經濟區」，面積28,300公頃，相當於半個首爾；新加坡50年來填海造地，有五分一國土是填海而來。深圳30年透過填海造地近10,000公頃，另計劃擴大5,500公頃填海土地。澳門現時總體土地有60%也是填海而來的。

南韓新萬金填海
28,300公頃



新加坡填海
20%國土



深圳填海
10,000公頃

澳門特別行政區填海
60%土地

# 其他值得關心的問題

## 29 興建人工島，有甚麼經濟好處？

興建「強化東大嶼都會」可以為香港創造條件，振興不同產業：可以考慮興建一流高等學府，發展教育事業；可以考慮興建大型醫院，發展醫療產業；可以考慮興建國際科研中心，發展創新科技；可以考慮增加商業用地供應，有助降低租金，鼓勵青年創業；可以考慮興建大型片場，重振電影業；可以考慮興建大型展覽會場，鞏固香港亞洲展銷中心地位；可以考慮增建體育館，發展體育事業等。

## 30 「強化東大嶼都會」計劃與舊區重建會有關係嗎？

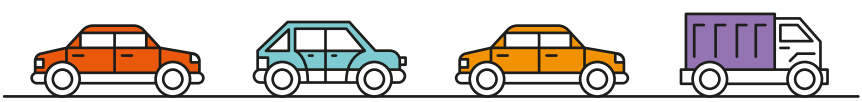
統計顯示，香港私人樓宇老化問題日趨嚴重。2016年，只有1,100個單位樓齡超過70年或以上；但到2046年，則會增加至326,000個。要舊區重建，就必先有地方安置受影響居民。

至2046年
樓齡超過70年或以上單位數目達
**326,000個**

## 31 「強化東大嶼都會」計劃可以改善交通運輸嗎？

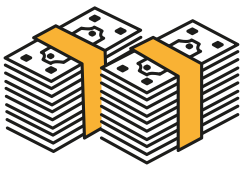
「強化東大嶼都會」計劃建議興建三條新鐵路連接堅尼地城、美孚及屯門碼頭，若是環迴鐵路設計得以落實，新界西交通有望紓緩。

此外，透過港珠澳大橋，西連大灣區，東連西九與港島，實現大灣區「一小時生活圈」，成為區內交通樞紐。



## 32 「強化東大嶼都會」計劃會很貴嗎？

收回新界私人農地補償價各處有異，不過，要類比一個像「強化東大嶼都會」計劃這個規模的收地發展，補償價就可能偏於高位。按市場調查，如果包括土地農作物賠償，收地成本最高可達每平方呎$1,560。「強化東大嶼都會」計劃填海的成本價估計相若。而且填海面對的業權糾紛風險較低，而經濟效益亦划算很多。



## 33 「強化東大嶼都會」計劃填海造地時間有多長？遠水能救近火嗎？

工程評估顯示「強化東大嶼都會」計劃可以分兩期進行。第一期工程，最快11年完成；第二期工程則有望3年內完成。換言之，最快14年可以竣工。最重要是，香港土地已經相當緊絀，無條件再蹉跎歲月，必須馬上行動起來。

## 34 香港有能力在十多年間完成這樣龐大的水上都會工程嗎？

回望香港在90年代的「香港機場核心計劃」，又稱為「玫瑰園計劃」，包括10個核心工程：赤鱲角機場、機場鐵路、青衣至大嶼山幹線、北大嶼山快速公路、西九龍填海計劃、西區海底隧道、3號幹線、西九龍快速公路、中區填海計劃第一期、北大嶼山新市鎮第一期。計劃在91年開始動工，98年全部完成，前後只用了8年時間。所以香港能否在十多年間完成龐大的水上都會工程，最重要的是執行意志及社會支持。

# 現在・決定未來

## 要突破香港困局?!

唯有跳出框框，尋找新出路，透過「強化東大嶼都會」計劃創造土地達至全面社區重塑，給香港未來注入更多機遇與活力。

## 掃一掃了解更多

研究報告　資訊圖片撮要　問答式簡介　影片

團結香港基金二零一八年八月出版。© 版權所有。
PPI / 201808001C