

填海是本港土地拓展的重要出路

為應付未來人口增長，港府就維港外填海及發展岩洞展開諮詢，昨日公布25個填海選址，供市民考慮，除了提出近岸填海，還建議3個人工島方案，以滿足至2039年的土地需求。香港屬於海岸型城市，過去都是依靠填海造地來應付社會發展需要。雖然法例禁止在維港兩岸填海，但不代表在其他地方也不能填海。保育與發展之間必須取得平衡。面對人口持續增長，填海已成為本港土地拓展的必要出路。當局應加強宣傳及做好地區諮詢，讓社會了解到填海的必要性，減低填海的阻力。

近年本港樓市持續飆升，主因是過去幾年土地供應跟不上市場需求，加上內地投資者熱衷投資本港房地產，令樓市供不應求的情況更趨嚴重，導致樓價屢攀高位。同時，本港人口至2039年時將達890萬人，需增加4,500公頃土地，否則不但難以應付市場對房屋的需要，甚至覓地興建公屋也可能面對困難。由於過去幾年本港未有大型填海造地計劃，導致土地儲備嚴重不足，以舊區重建等方式增加土地供應又非一時三刻能夠達成，而且費用高昂，造地的面積也相當有限。填海造地是拓展發展空間最有效的、最重要的途徑之一。

應該看到，本港有1,178公里長的海岸線，是名副其實的海岸城市，加之山多地少，一直是依靠「移山填海」來造地發展，才有今日國際大都會的

規模。然而，隨着社會保育意識不斷增加，《保護海港條例》亦禁止在維港兩岸等地區填海，令本港近年的填海工程大幅減少。加強環境保育固然無可厚非，但卻不應以此否決所有填海工程，甚或是將填海視作「禁忌」。相反，本港由於地型關係，填海確實是最符合本港實際情況的造地方法，不但可拓展土地，方便當局就長遠的土地供應進行規劃，而且大規模的填海工程將為本港經濟注入活力，創造就業機會，加上填海地大多屬於優質地段，經濟效益較高，對庫房收入也有好處。

雖然填海造地符合社會利益，但要真正落實填海計劃，難免面對不少挑戰，一是環保團體堅持填海會損害海洋環境，抗拒任何填海工程；二是填海區域的周邊居民，擔心景觀受阻而反對。不過，任何填海工程或多或少影響海洋環境，如果因為工程會影響海洋環境就不准填海，其他國家及地區的填海工程似乎早該被全盤否定。實際上，新加坡、澳門等地人多地少的地區仍在不斷填海，藉以滿足市民對房屋的需求。這說明不能將保育絕對化而犧牲社會利益及市民福祉。同時，市民也不應以局部利益凌駕於整體利益，拒絕在附近地區填海。當局也應做好諮詢工作，並研究推出補償措施，以減低社會的阻力。

(相關新聞刊A2、A3版)

房委會需節流開源

房委會本年度公屋營運虧損近10億元，較原來預算上升5成，平均每月每個租戶獲補貼115元。面對日益殷切的公屋需求，未來5年平均每年提供15,000個公屋單位，房委會財政壓力勢必有增無減，必須進一步做好開源節流的工作，加快公屋流轉，促使富戶流出公屋系統，以騰出單位給新申請人士，避免公屋數量過於膨脹；同時要更重視投資效益，提升房委會的財政穩健。

由於實行最低工資以及材料成本上漲影響，房委會預計未來4年公屋營運的虧損會以倍數飆升，預測2016年將暴升至逾31億元，房委會的財政壓力必將相應加重。房協上月才以通脹、工資上升及維修保養費增加，要收窄虧損為由，決定對轄下公屋於今年四月起加租6%。公屋居民絕大多數是低收入人士，新年開始本港的電費、公共交通等公用事業陸續加價，已經令公屋居民的生活負擔百上加斤。公屋租金不與房委會的赤字或盈餘掛鉤是房委會的既定政策。在經濟前景不明、通脹持續高企的形勢下，房委會應該更多地體恤民間疾苦，紓解民困，而非輕易地打以加租彌補虧損的主意，不要因為出現赤字而加租，加重基層市民的負擔。

本港約有70萬個公屋住戶，入住人口300多

萬，約佔本港人口的一半，公屋已成為相當重要的社會安全網，市民對公屋的需要日益殷切。未來5年，房委會平均每年要興建約1.5萬個公屋單位，以應付社會需求，社會上甚至有意見認為要每年興建3.5萬個公屋單位才足夠。人口越來越多，對公屋的需求只會越來越大，房委會必須保持財政穩健，才能應付龐大的公屋建築及維護開支，這需要房委會下更多功夫開源節流。公屋最主要的功能是照顧基層市民，首先應注意資源善用，做好節流工作，減少浪費。房委會應加強審查，加快公屋富戶流出公屋系統，讓公屋資源給予最有需要的人士，減輕不斷增建公屋的壓力，避免公屋數量過於膨脹，以節省房委會的開支。

至於開源方面，房委會坐擁600億的現金及投資結餘，以往主要投資在債券和股票市場，由於國際金融市場動盪，房委會的投資收益也大起大落，08至09年度一鋪蒸發了40億元公帑，引起社會廣泛批評。本年度的投資收益減少近10億，房委會投資回報的穩定同樣值得關注，需要研究開拓更多穩定的收入渠道，包括擴大投資範圍，發展收購商業樓宇、商場等固定資產增加收入，避免投資金融市場的高風險，保障收益的穩定性。

(相關新聞刊A5版)

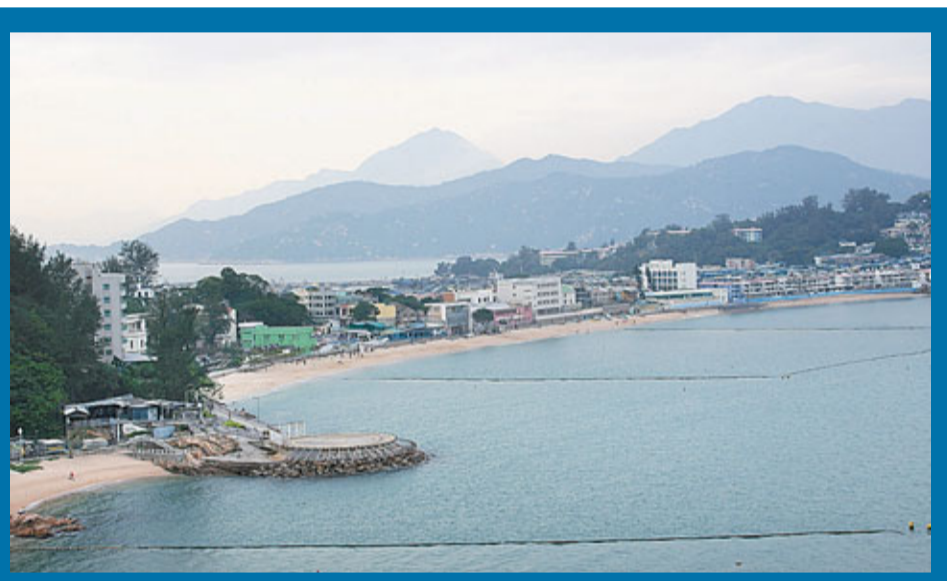
南丫長洲建島 地產商雀躍

近港島夠吸引 規模大效益佳

香港文匯報訊(記者 嚴敏慧、顏倫樂、梁悅琴) 港府公布在維港以外填海取地的選址，香港地產界普遍支持，其中以3個人工島方案最為矚目。有測量師表示，南丫島北接近港島區，建島後只要做好交通配套，則能增加有關地區的吸引力；亦有學者認為，長洲以南的人工島面積最大，日後發展規模可觀，方案較為可取。不過，長洲居民對建島方案意見不一：有居民認為長洲現已飽和，興建人工島有利長遠經濟發展，亦有漁民擔心工程污染水質，影響漁獲及生計。



南丫島北接近港島區，建島有助增加吸引力。



長洲南面大規模建島，島上居民意見不一。

1500公頃可建165萬戶

港府拋出25個可行的填海選址，香港地產界普遍支持，認為有效解決長遠土地供應不足問題。英國皇家特許測量師學會香港分會房屋政策工作小組主席謝建華表示，若以1,500公頃及5倍地積比推算，若全數建住宅單位，可興建約165萬個、每個500方呎的中小型住宅單位。

發展商亦支持以填海增加土地供應，長實集團執行董事趙國雄歡迎港府增加土地供應，還笑言：「最好是填維港，但現在應該無可能！」

宜仿星日 拓旅遊設施

世紀21(香港) 首席顧問兼註冊專業測量師陳東岳則稱，25個可考慮填海選址中，最贊同在南丫島北興建人工島。他指出，南丫

島北距離港島區較近，只要港府做好交通配套，例如以鐵路連接等，「交通便利，才會增加該區的吸引力，否則只會淪為另一個坪洲」。他又稱，人工島除興建住宅，亦可參考日本及新加坡等發展旅遊設施。

理工大學土木工程及結構工程學系副教授熊永達認為，在長洲以南興建人工島的發展規模最大，方案亦較可取。但經濟動力離島區議員(長洲南) 鄭官穩則對方案有所保留。他擔心大規模建島工程會影響漁民作業，附近江豚及中華白海豚的生態環境亦有機會受到影響。

長洲店東喜 漁民憂

至於長洲居民則意見不一。有居民表示，現時長洲用地已經飽和，「地方很窄，房屋建得很密，已無新土地可繼續建新樓」。他表示，長洲樓宇平均都有30多年樓齡，已經

很舊，若建人工島可增加土地建新樓宇，為長洲帶來新氣象。

亦有居民表示，建島後能帶動經濟發展，「市區人會到長洲買東西、吃東西，對在長洲做生意的人有幫助」。但亦有居民坦言，現時長洲假日人潮已太多，若日後建島，人流肯定持續增加，擔心人多擠迫失去原有的寧靜。

至於在長洲附近作業的漁民，則擔心大型工程污染水質影響漁獲，冀港府顧及他們的生計。「一定會有污染，霸佔了一個海床，本身現在海床已沒有漁獲，再建一個人工島，就更加沒有漁獲了。」亦有漁民憂慮，建人工島工程需時甚久，當工程進行時不能靠近捕魚，他們的生計一定會受到影響。此外，亦有市區居民反映，青龍頭及烏溪沙的可考慮填海選址，會遮現時向海住宅的無敵海景，對此表示關注。

4種填海方案比較

1.人工島方案

優點：可作大規模發展。

缺點：需提供交通配套前往市區，並要提供公共設施基建，而長洲南附近曾發現江豚蹤跡。

2.連島方案

優點：可作中至大規模的發展。

缺點：需提供交通配套前往市區，而螺洲以南附近有珊瑚及江豚蹤跡。

3.在人工海岸線填海

優點：容易連接現有道路網絡，而馬料水填海範圍更能配合沙田污水廠遷進

岩洞後釋出土地，產生協同效應。

缺點：欣澳附近曾發現中華白海豚蹤跡、青龍頭受主要航道(龍鼓水道)限制、青衣西南則會影響擬議10號貨櫃碼頭選址，有需要重置現有油庫及船塢。

4.在天然海岸線填海

優點：接近現有道路網絡、善用區內交通網絡系統。

缺點：烏溪沙及銀礦灣北有考古價值，龍鼓灘及石澳石礦場對開海面有保育價值的海洋生物。

資料來源：發展局 製表：香港文匯報記者 歐陽麗珠

學者倡全盤規劃土地



潘永祥呼籲港府善用岩洞及社區用地。 資料圖片

香港文匯報訊(記者 文森) 為應付至2039年的人口增長及經濟發展，當局推算本港長遠需要額外供應1,500公頃土地。有學者表示，要長遠解決香港土地供應問題，應採取全方位策略，除填海之外，發展岩洞、檢視現有的土地規劃，以至發展鄉郊土地等，均有助釋放土地。

善用岩洞 開發大嶼山

城市大學建築科技學部高級講師潘永祥表示，要長遠解決香港土地供應問題，港府要有長遠策略，除填海增加土地供應外，應該進一步發展岩洞，將現有地面設施例如污水廠等搬入岩洞，釋放地面用地；另外，亦應全面檢視土地規劃，如將綠化用地及社區用地等，轉化為住宅及商業用地。

中文大學全球經濟及金融研究所常務所長莊太量則慨嘆稱，填海是港人無奈的選擇，亦是爭物較少而有效增加土地的方法，對於本港的長遠規劃亦有好處。



學者提倡全面檢視土地規劃，解決居住問題。 資料圖片

但撤除填海，他更鼓吹將現有部分郊野公園，例如大嶼山等，更改用途發展住宅，因花費較少。

填海選址 宜取新界西

不過，他亦承認，收地或更改土地用途時，可能面對市場龐大的反對聲浪。他又稱，填海有助增強港人對本港長遠發展的信心，亦有助長遠穩定樓價。

不過，填海取地亦有不足之處。港大建築學院副院長陳振光認為，部分選址位置太偏遠未必適合居住。

他分析過25個選址後，認為很多都不是太理想，例如南丫島北，會影響貨輪的航道，蒲島台就太偏遠，他認為選址時要同時考慮與內地的融合，最好選址新界西。



盧氏小樹蛙

江豚

環團憂威脅珍貴物種

香港文匯報訊(記者 嚴敏慧) 港府提出的25個可考慮作填海用途的選址中，不少為已知的生態重要水域及地區。多個環保團體表示質疑或反對，擔心威脅珍貴生物的生存，要求當局先作諮詢評估，建議先制訂長遠人口政策，並優先發展新界土地。

環保團體世界自然基金會香港分會舉例，蒲台島擁有香港特有盧氏小樹蛙，螺洲水域則有逾30個軟珊瑚、柳珊瑚和黑珊瑚品種，吐露港是漁護署認為的重要漁類產卵及育苗場，蒲台及長洲南更是江豚重要的棲息水域。

世界自然基金會香港分會擔心，填海會永久破壞有關棲息地，威脅賴以生存的物種，質疑港府未經深思熟慮，便草草拋出方案，要求港府避免在這些生態和漁業重要水域進行填海。

護海會籲發展新界

保護海港協會顧問徐嘉慎則表明，即使港府提出的選址在維港以外，仍然反對填海。他認為，填海取地成本高昂，政府應以發展新界土地作為代替。環保團體則表示，部分建議地點有江豚、白海豚及馬蹄蟹等珍貴物種，填海會破壞有關地帶生態，又擔心填海最終只會興建豪宅，推高樓市炒風，建議政府要先制定長遠人口政策，解決人口過多問題。

香港地球之友副總監劉鈞鋒亦認為，政府在決定填海前要先進行詳細諮詢及相關評估研究。他又稱，興建人工島雖然能提供較多發展空間，但在大海中突然增加一個島嶼，大舉破壞原有生態景觀，較在海岸邊填海更不可取，當局要小心考慮。