

「明日大嶼」勢在必行 釋疑解惑防範誤導

特首林鄭月娥上周發表的施政報告提出「明日大嶼」計劃，引起社會關注。昨日林鄭月娥強調，填海的不確定性相對較低，有助建立土地儲備庫「未雨綢繆」，目標是在房屋、醫療及優質教育方面為市民帶來希望。「明日大嶼」計劃透過填海大規模、分階段拓展土地，是本港解決住屋問題、保持發展動力不可或缺的選項，具有前瞻性和施政擔當，可以說勢在必行。面對有關「明日大嶼」計劃在財務、環保等方面的擔憂，政府有需要盡展開全面深入的研究，以科學理據向公眾釋疑解惑，讓市民明白填海切實可行，避免被似是而非的論調誤導。

本港解決土地供應不足迫在眉睫，是不容回避的最大問題。房屋委員會公佈房屋建設數量，未來5年公營房屋興建量將出現斷崖式下跌；發展局局長黃偉倫昨日亦指出，現時若不努力尋找具規模的土地供應來源，到2032年，當新界北和洪水橋新發展區的土地用盡後，香港的土地供應便會「乾塘」。「明日大嶼」計劃提出填海1,700公頃，可滿足近百萬人居的需求，更重要的是，能為發展經濟、改善民生提供更多土地儲備。「明日大嶼」是一項佈局長遠、規劃未來的重大安排，本港社會不應糾纏於要不要建，而應着眼於如何建好。

有意見認為，政府應先考慮開闢棕地、公私合作地等途徑開發土地。其實，其他增加供應方法面臨的阻力不比填海小，成本效益也不比填海高。開闢棕地牽涉原有行業轉移，問題錯綜複雜，更難以另尋土地置換；公私合作開發土地動輒被質疑「官商勾結」，面對的困難同樣不可低估。政府研究的沙田污水廠搬遷重置計劃，可釋放28公頃土地，重置費為300億元，每公頃土地的成本是10.7億，是填海的11.3倍。不比不知道，相比之下，填海不牽涉清拆、賠償及安置受影響者等問題，而且成本較便宜，的確

是本港增加土地的首選方案。「明日大嶼」計劃規模龐大，跨越時間長，動用資金巨大，初步估計工程成本達5,000億元，甚至過萬億，有人擔心會影響本港財政穩健。另外，填海必然牽涉生態環境問題，在海中造島能否經受惡劣天氣襲擊等問題，公眾亦相當關心。

撇開妖魔化、陰謀論的抹黑，社會上對「明日大嶼」一些疑慮，政府確實需要作出科學、合理的解釋，消除不明朗因素，打消市民不必要的疑慮，更有效反擊別有用心者的攻擊。首先，填海分階段進行，即使填海項目成本逾萬億元，但分十多年支付，有如分期付款，每年不過數百億，而現在本港每年的基建費已高達千億。浸會大學財務及決策系副教授麥萃才分析，填出來的土地也是資產，可以通過賣地收回部分成本。未來的人工島將發展成為香港第3個商業中心，賣地收入可觀。現在地鐵上蓋發展物業補貼工程費的模式，行之有效，「明日大嶼」計劃完全可以套用。因此，所謂「明日大嶼」將「耗盡儲備」的說法是難成立的。問題是，政府對財務預算確實應該有更加明確的分析，才能有效釋疑。

其次，填海技術不斷改進，已大大降低對海洋生態的影響。有調查顯示，港珠澳大橋建成後，附近海域的中華白海豚數字並未減少。「明日大嶼」計劃可以引進國內外最先進的填海技術，採取更嚴格的環評標準，做好防範極端惡劣天氣的預測，提升工程的抵禦力。

「明日大嶼」計劃提供穩定土地供應，解決香港發展最重要的問題，需要政府和民間共同努力。政府要廣納民意，虛心聽取一切建設性的意見；民間應實事求是，以港人福祉為依歸建言獻策，協助完善「明日大嶼」計劃，拒絕政治化的干擾，防止香港發展繼續蹣跚。

政府適度落水 增加過渡房屋

施政報告提出容許改裝整幢工廈為過渡性房屋，社區組織協會昨發表報告建議，政府放寬地契豁免書限制，讓改裝後的工廈出租10年，增加誘因吸引業主參加。現時全港約1,400幢工廈，較易改裝及只涉單一業主佔460幢，政府容許工廈改裝過渡性房屋是雙贏方案。政府應適當「落水」，在放寬出租年限、提供改裝資金及租金補貼上給工廈業主更多支持，提供誘因加快工廈改裝過渡性房屋步伐，緩解基層市民住屋之苦。

根據社協提出的「用家話事」方案，九龍區300多幢工廈中，約有124幢較易進行改裝及管理，每幢工廈可釋放150個單位，10年內每個單位可讓3至4個家庭流轉，則每幢工廈可讓450至600個家庭受惠。若124幢市區工廈全數改裝過渡性房屋，可望在10年提供約1.84萬個4人家庭單位，約7萬多人受惠。

目前工廈改裝成過渡性房屋，主要有三個難題：一是租期只有5年，每5年就要向政府申請新許可；二是改裝整幢工廈符合消防要求費用不菲，社協估算，每幢工廈改裝成本約5,000萬至2億元，每個單位改裝成本介乎60至70萬元，且工程需時一年以上；三是租金規定為公屋入息四分之一，須低於市

值，投資回報期長，工廈改裝成過渡性房屋，不如其用途吸引。

社協建議，政府早前財政預算案中預留給非牟利團體租用政府土地的10億元基金，可以容許給有關工廈業主申請作改建工程之用，延長改變工廈用途的短期豁免書至10年等。這些建議有助減輕工廈業主改建負擔、提升業主改建工廈作為過渡性房屋的意慾，可在短期內增加過渡性房屋的供應，達至政府、業主、公屋輪候戶的多贏局面。

本港公屋申請宗數近28萬宗，公屋平均輪候時間已經高達5.3年，而本港目前可提供的過渡性房屋，只得數百個，屬杯水車薪。若本港具改建條件的460幢工廈能迅速改建，可增加萬多個過渡性房屋，紓緩基層住屋之困的效應明顯，政府應認真考慮有關建議。

其實，除了改建工廈外，將空置校舍改裝成過渡性房屋，更加快速高效，更能物盡其用。目前本港有約200間空置學校，據政府審計署2015年報告，本港廢棄校舍平均空置12.1年，最長空置達35.6年。有團體以彩虹的前聖約瑟英文中學為例，指翻新後可提供約100個單位作為過渡性房屋。房屋局、教育局等部門應通力合作，與辦學團體協調，盡快將空置校舍改裝為過渡性房屋，滿足更多有需要市民的居住需要。

林鄭探「老友」上舊樓談維修

了解長者生活需要 介紹支援舊廈翻新措施

香港文匯報訊（記者 高俊威）行政長官林鄭月娥自上周三公佈最新一份施政報告後，連日接受傳媒訪問並聽取市民意見，更頻頻落區親身與市民接觸。繼早前到訪深水埗英華小學和葵青區少數族裔人士支援服務中心後，林鄭月娥昨日到西營盤一幢舊樓探訪，了解業主在樓宇維修方面所需的支援，並介紹她在施政報告中提出的建議。



林鄭月娥(右一)昨日到訪西營盤一幢舊樓，了解業主在樓宇維修方面所需的支援，並探訪長者住戶。

林鄭月娥昨晨出席電視節目向公眾講解施政報告內容後，下午在屋宇署署長張天祥、機電工程署署長薛永恒、市區重建局總監（樓宇復修）何志偉和中西區民政事務專員黃何詠詩陪同下，到訪位於西營盤威利麻街一幢樓高13層的52年舊樓，與幾位身兼業主立案法團成員的居民交流，聽取他們介紹大廈過去的維修工作和未來的需要。

住戶歡迎優化升降機

林鄭月娥視察了大廈部分需要維修的地方和大廈升降機，並到訪長者住戶，了解長者的日常生活和向他們介紹政府支援大廈維修的措施。

她得悉該大廈已申請市建局推行的資助計劃，計劃為樓宇提升消防安全和進行所需修葺，而住戶對施政報告提出協助有需要業主加快優化升降機的措施，都表示非常歡迎。

林鄭月娥表示，香港正面對樓宇老化的挑戰，而加強樓宇復修工作，有助保障住客以至途人安

全，改善住客居住環境，亦令樓宇更能適應氣候變化所帶來的極端天氣。

她提到，在去年的施政報告已提出動用30億元推行「樓宇更新大行動2.0」，和動用20億元資助合資格業主提升消防安全，相關計劃均已推出。

長者自住業主獲額外資助

她續說，今年的施政報告再進一步，提出動用約25億元與市建局合作推行「優化升降機資助計劃」，資助合資格樓宇優化舊式升降機，保障公眾安全，當中合資格的長者自住業主更可獲額外資助。她期望計劃在明年第一季推出。

引防貪措施 招標更公平

除推出不同資助計劃協助有需要業主提升樓宇安全外，林鄭月娥表示，相關政府部門亦會與市建局合作，協助參加上述計劃業主，於維修工程進行時加入防貪措施，以及獲得更多樓宇復修及市場資訊，令招標承建商的過程更公平、公正及具競爭性。



林鄭月娥(左一)上舊樓視察大廈部分需要維修的地方。

建土地儲備庫 特首：非「倒錢落海」

香港文匯報訊（記者 文森）對於坊間指施政報告中的土地供應和填海措施是「燒晒儲備」、「倒錢落海」、「益發展商」和「做大灣區人」等意見，特首林鄭月娥昨日回應指，填海並非「倒錢落海」，強調填海的不確定性相對較低，有助建立土地儲備庫作未雨綢繆，目標是在房屋、醫療及優質教育方面為市民帶來希望。

林鄭月娥昨日在一個電視節目上指出，由於過去十幾年沒有進行大型填海，開拓新增土地也出現困難，政府建議在大嶼山填海，是多管齊下回應市民對土地需求的辦法。

她續指，本港開拓新土地工作困難，例如發展新界土地，因為社會反

對聲音，變得愈來愈困難，2008年開展的新界東北發展區項目，至今一塊地都未得到，社會只會想起衝擊立法會以及告上法庭，而1,700公頃填海將分階段在未來20年至30年進行，所獲得的新增土地未必全部放入土地儲備，有部分需立即建樓，以應付市民迫切的住屋需求。

先公佈填海 為貼近民情

有意見批評政府在土地供應專責小組最終報告出爐前，便已公佈填海計劃。

林鄭月娥表示，在施政報告提出填海計劃，是免被市民批評「堅離地」，不理解民情，又說相對其他土地供應來

源，填海的不確定性較低，有助建立土地儲備庫作未雨綢繆。

她重申，政府是為市民做事，目標是在房屋、醫療及優質教育方面為市民帶來希望。被問到填海1,700公頃是否規模上限，林鄭月娥說若能做到已經很開心。

另外，施政報告亦提出「土地共享先導計劃」，邀請發展商公私營合作發展新界農地。

被問到會否出現發展商「攞盡私地」，只「共享」一塊地而令周邊私人地同時獲政府免費基建，林鄭月娥表示，政府及相關委員會不會如此容易接受，行政會議也不會審批不太合理的計劃。



林鄭月娥(左)昨日出席電視節目《講清楚》，回應有關施政報告的提問。

造地免2032年「乾塘」 年用數百億可負擔

香港文匯報訊（記者 文森）新一份施政報告提出「明日大嶼」計劃填海造地1,700公頃，引起社會很大迴響。政務司司長張建宗表示，政府會大刀闊斧開拓土地，增加房屋供應，以扭轉現時「最嚴峻、最棘手」的房屋問題。

張建宗：拓地紓住房壓力

張建宗昨日出席電台節目時表示，新一份施政報告發表後，社會聚焦討論房屋及土地供應的範疇，他承認，房屋問題在眾多民生議題中是最嚴峻、最棘手、最複雜，政府矢志扭轉這個局勢，會大刀闊斧、持之以恆地開拓土地，增加房屋供應，紓緩住房壓力。

黃偉倫：「扭鬆」交通困局

發展局局長黃偉倫亦在電台節目上表示，如果不努力尋找具規模的土地供應來源，到2032年新界北和洪水橋新發展區的土地用盡之後，香港的土地供應便會「乾塘」。他認為，交椅洲填海是一個寶貴機

會，「扭鬆」新界西北的交通困局，將道路和鐵路連接屯門南、欣澳和港島北。

他指出，「明日大嶼」計劃的填海工程大約需時15年至20年，每年要動用數百億元，政府負擔得來，並強調政府不會天價填海。

他指，目前本港每年製造1,500萬公噸建築廢料，相當於可以填出60公頃的土地。他並指，至今第三條跑道要填出650公頃土地，進展和成本控制也順利。

新一份施政報告提出「明日大嶼」計劃，建議填海建造合共1,700公頃的人工島，財政司司長陳茂波昨日回應計劃時承認，計劃需要花費大額金錢，但指出政府有多種不同方式可以籌措資金推展計劃，認為成功興建東大嶼人工島不單有助解決土地短缺問題，亦可以改善交通基建，方便新界西居民往來市區。

政府財政狀況健康

政府消息一度指「明日大嶼」計劃所需資金高達5,000億元，社會有聲音擔心計劃會用盡政府財政儲備，陳茂波昨日首次回應有關問題，指土地供應緊絀是香港樓價高企的主因，上屆政府已經提出要發展東大嶼山，形容建議是較宏大和長遠的規劃，強調政府現時的財政狀況非常健康。

陳茂波重申，發展局仍未測算「明日大嶼」計劃所需資金，但指政府有不同方法可以籌措資金推展計劃，包括賣地興建私樓、發展鐵路土蓋所收取的地價及發行政府債券等。他指計劃規模大，會分階段進行。

他並指計劃涉及不少交通基建項目，可以回應住在元朗、屯門的新界西居民一直以來要求改善交通的訴求。

■香港文匯報記者 文森