



填海理據足 誤解難立足

針對香港土地供應不足以應付建屋需求，令輪候公屋年期愈來愈長的問題，香港特區行政長官林鄭月娥於新年度施政報告提出填海1,700公頃的「明日大嶼」長遠發展規劃，同時提出增建過渡性房屋及透過改裝工廈設臨時單位的短中期措施，以解燃眉之急。然而，一份涵蓋短中長期房屋規劃的施政報告，卻有部分市民及個別媒體只集中放大及批評填海工程，更有報章形容是「倒錢落海」，更加深市民對相關計劃的誤解。香港文匯報找出「倒錢落海」、「1萬億元填海」、「耗盡儲備」及「並非為了下一代着想」等至少七大誤解之處，逐點釋疑，期望讓各界看清事實，勿以偏概全，以至被誤導。

■香港文匯報記者 鍾立、文森



俯瞰大嶼山芝麻灣、喜靈洲。資料圖片

1 賺凸千億 絕非倒錢落海

誤解：「明日大嶼」倒錢落海，掏盡庫房儲備，「為背後財團做政治任務」。

正解：1,700公頃×0.5(建屋用地比例)×0.3(私樓用地比例)×100,000方呎/公頃×6(地積比率)×\$4,000元/方呎(賣地價)=\$6,120億元(賣地收入)

立法會建築、測量、都市規劃及園境界議員謝偉銓昨日表示，人工島面積約1,700公頃，扣除交通基建配套及社區設施等用地，約50%用以建屋，當中30%為私樓用地，1公頃等於10萬方呎。

未計經濟效益和就業機會

保守估計地積比率為6倍的話，樓面面積多達1.53億方呎，如每方呎賣4,000元，庫房可獲6,120億元，「扣除填海費用仲賺凸咗過千億元！」他補充，該數字仍未計算興建人工島可帶來的經濟效益和就業機會。

另一方面，大嶼山是香港最大的島嶼，香港國際機場坐落於此，是香港通往世界各地的大門。待港珠澳大橋通車後，香港與其他粵港澳大灣區城市的交通將更為便捷，大嶼山會成為通往世界和連接其他大灣區城市的「雙門戶」。

在中部水域興建人工島有助滿足長遠的房屋、經濟及就業需要，配合香港整體人口增長及經濟發展。不但能運用新增的土地儲備，將現時市區的稠密人口分散，有利落實舊區重建，改善居住環境，達至更均衡的全港空間發展布局。

4 活化工廈變臨房「救近火」

誤解：有市民認為，本港土地及房屋供應不足問題已迫在眉睫，急需解決，惟填海計劃需時數十載，耗時太長，遠水根本不能救近火。

正解：施政報告中其實提出了多項新措施來增加房屋供應，並非單單只靠填海，包括提出重啟工廈活化計劃，並容許活化工廈可提供過渡性房屋，以低於市值租金租給基層市民。

政府消息人士解釋，業主可獲免補地價，但需以低於市值租金，租予正輪候公屋或有迫切住屋需要人士，可自行管理或交由非牟利團體管理，政府會向業主批出為期5年的臨時准許證。

政府消息人士指，根據業界說法，改裝一幢工廈需時2年至3年，為協助居於惡劣環境人士，政府在地政及規劃方面會有所放寬，包括不會要求單位設有廚房等。

推動公私合營拓農地

施政報告同時提出推動公私營合作發展新界農地的「土地共享先導計劃」，以滿足短中期公私營房屋需求。發展商可透過計劃增加地積比率建屋，涉及的新增樓面面積，不少於六至七成須用作興建以資助出售房屋為主的公營房屋，餘下私人住宅則須補足市值十足地價。

行政長官林鄭月娥表示，根據一些公開資料及粗略估計，私人發展商共擁有不少於1,000公頃新界農地，但過去5年，只有7宗新界土地的私人屋宇發展改劃申請獲批，總面積約18公頃，反映土地未盡其用。為釋放及更好利用不在政府發展規劃的私人土地，建議推出此計劃，增加公私營住宅供應，希望可在明年上半年推出。

2 每年基建數百億毋須動用儲備

誤解：「明日大嶼」將掏盡庫房儲備？

正解：發展局局長黃偉綸日前在施政報告簡介會解釋，以目前每方呎填海成本1,300元至1,500元計算，以交椅洲填海1,000公頃為例，成本約為1,000多億元。目前政府用於公共建設的開支，每年約涉及1,000億元，以「明日大嶼」項目發展期約15年至20年攤分，平均每年只是數百億元，是合理付出，政府有能力應付。

根據資料顯示，過往10年中，政府在基建的投資由每年200多億元，升至現時的800多億元；在2018/2019年度，政府總開支預計為5,579億元，其中約856億港元（15.34%）投放予基建工程。政府預計未來5年，本港每年的整體建造工程量會維持在2,500億元至3,000億元的高水平。

發展過程有賣地收入

事實上，政府在過去30年間經常錄得巨額財政盈餘，鮮有財赤，上年度盈餘就有1,380億元，2016/17年度盈餘有928億元，2015/16及2014/15年度則分別有305億元和728億元盈餘，可見掏盡庫房儲備之說難站得住腳。同時，政府每年都有收入，不可能一下子「耗盡」。

財政司司長陳茂波在接受電台訪問時進一步指出，在發展東大嶼時政府也會有收入，包括出售私樓用地，及鐵路上蓋的發展，而津貼房屋出售後亦可收回一部分成本，而發債也是其中一個可以考慮用來籌措資金的方法。

5 540公頃棕地發展未放棄

誤解：不少市民以為政府只提出大規模填海，其他土地供應方案如發展棕地等都「唔敢郁」。

正解：行政長官林鄭月娥在施政報告中表明，發展棕地從來是土地供應中的重要一環，且新界棕地是被破壞了的綠化地或農地，用來發展房屋理所當然。

她表示，正規劃及推展的古洞北／粉嶺北、洪水橋及元朗南等新發展區，涵蓋合共約340公頃棕地，而新界北策略發展區亦涉及約200公頃棕地。

發展年期比填海更漫長

不過，有關發展區從公眾諮詢、改劃用途到收地、清拆與涉及的補償安置，往往需時10年或以上，如她擔任發展局局長期間展開的「新界東北發展」（即古洞北／粉嶺北發展區項目），至今仍未正式展開收地，更談不上工程上馬。

林鄭月娥強調，她認同社會期望發展棕地，因此選項既可增加房屋供應，亦可改善目前新界部分地區雜亂無章的景觀，並已指示發展局統籌有關部門提前研究新界北棕地的發展，及展開其餘760公頃棕地的研究，探討這些零散的棕地當中哪些較具發展潛力。

她指出，由於很多棕地正用作港口後勤、物流運作、回收場、建造業機械及物料貯存等用途，政府必須考慮如何按經濟發展的需要，處理或重置該些現有作業，故預計在今年內會完成兩項早前已啟動的棕地作業研究，以便制訂政策和擬訂執行安排。



3 拓地建屋正是為了下一代

誤解：「明日大嶼」願景「完全唔覺得有為下一代着想」。

正解：行政長官林鄭月娥在接受電台訪問時指出，土地及房屋問題長期困擾香港，有需要找一個解決的方案，而「明日大嶼」願景有方向、有時間表，讓大規模拓地不再是空中樓閣。當然，計劃實施還要經過很多階段，最後還要獲得立法會審議批准，有不斷優化的空間。

她強調，香港需要大量的房屋滿足市民居住需要，需要充足的休憩空間。現在安老院長者只有平均6.5平方米生活空間，有議員提出應增至10平方米，這一點都不過分，還有其他項目需要發展，但沒有土地，一切都成空談。填海建屋，七成為公營房屋，同時會興建公園、學校、商業區，都是滿足市民需要。如果不開展「明日大嶼」計劃，就會愧對下一代。

6 填海1萬億「作大」超一倍

誤解：「明日大嶼」造價勢達1萬億元？

正解：「明日大嶼」的總成本達1萬億元之說，純屬關注團體估算，聲稱指填海的開支至少2,500億元，連同10條鐵路和道路約3,000億元，再加上興建電力等設施，才得出估計造價勢超過1萬億元。不過，有關團體在反對「明日大嶼」計劃時，都以此數目來「嚇人」。

根據多間傳媒引述政府消息人士透露，估計「明日大嶼」的填海工程加基建的總成本，亦只是約4,000億元至5,000億元。

發展局局長黃偉綸日前在施政報告簡介會表示，政府至今未就「明日大嶼」的總成本作正式估算。

發展局前常任秘書長（工務）韓志強日前在退休前與傳媒茶敘時已指出，現階段不可能就「明日大嶼」的成本作出詳盡估計，並批評現時任何坊間的估算，均完全沒有科學根據。

7 軍地無閒置 港府無權動

誤解：應收回解放軍駐港部隊的軍事用地建屋。

正解：香港特區共有19處軍事用地，土地供應專責小組首次會議的討論文件中，有包括軍事用地選項，但在其後被抽起。土地供應專責小組主席黃遠輝今年2月解釋，19幅軍事用地全數用作防務用途，沒有任何軍事用地閒置，基本上不會是土地選項，既然無法進一步檢討，小組不會繼續再尋求討論，亦不會將該選項帶入諮詢。

根據基本法第十四條訂明，中央人民政府負責管理香港特別行政區的防務。《中華人民共和國香港特別行政區駐軍法》第五條規定，香港駐軍履行的防務職責之一是管理軍事設施。軍事用地屬軍事設施，其使用和管理屬國防事務，由中央人民政府及香港駐軍全權負責。

行政長官林鄭月娥上月出席電台節目，就施政報告聽取市民意見時，就指出根據基本法，特區政府無權管理駐軍用地，亦沒有任何一幅軍事用地是所謂閒置的。