



「明日大嶼」成本效益

- 人工島填海的成本每方呎為1,300元至1,500元；收回新界棕地或農地加損失補貼，每方呎近1,700元
- 人工島距周公島最短距離只有約4公里；新界偏遠地區距離市區中心逾30公里，發展人工島交通基建效益更高
- 所謂「倒錢落海」或「燃燒儲備」，完全忽視政府可通過賣地回收增闢土地的成本
- 第一階段1,000公頃的交椅洲填海，保守估計商業土地收入約3,600億元
- 兩階段合共1,700公頃的填海最多可興建40萬個住宅單位，保守估計合共賣地收入為8,400億元
- 工程費用可攤分二三十年進行，以香港政府的財力，應付計劃可說是綽綽有餘

整理：香港文匯報記者 鍾立

38經濟學者齊挺「明日大嶼」

指成本效益佳 批反對言論立場先行

香港文匯報訊（記者 鍾立）行政長官林鄭月娥於本年度施政報告提出「明日大嶼」願景，期望透過長遠而大型的規劃解決住屋問題，卻一直被別有用心之反對派政棍阻撓、為反而反。38名主要來自香港八所大專院校的經濟學者，昨日發表聯署聲明，批評社會上不少有關「明日大嶼」的議論均屬立場先行及情緒化的口號，甚至流於煽動民情的民粹政治操作，「我們不得不站出來，說明『明日大嶼』不但是可負擔的方案，更是上佳的社會投資。」



「明日大嶼」願景示意圖

宋恩榮：填海後人均面積增60呎

兩位參與聯署的學者昨日接受香港文匯報訪問時表示，香港土地短缺嚴重，市民居住面積遠比其他大城市為低，商業用地同樣欠缺，「明日大嶼願景」計劃為香港提供大幅可供居住及商業發展的土地，比其他土地供應選項更具效益，值得支持。

中大經濟系客座教授、經濟研究中心副主任宋恩榮指出，現時香港的人均居住面積只有16平方米，遠比鄰近新加坡的人均居住面積27平方米為低，更屬倒數第二，完全不可接受。他坦言，就算未來20年至30年有多4,000至5,000公頃土地，香港的人均居住面積也只增至21平方米至22平方米，仍處於低水平。

他提到，除住宅用地短缺，本港的商業用地同樣非常缺乏，中環中級商廈的月租，每平方呎高達200元，除投資銀行外，其他行業均難以負擔得起，青年人更難創業，故本港必須有足夠商業用地，才可令本港有更多人發展。他認為，「明日大嶼」願景計劃能為本港提供大幅可作居住及商業用途的土地，發展可以分期進行，加上政府財政充裕，負擔有關計劃應綽綽有餘。

狀黨調查以「短」擊「長」

香港文匯報訊（記者 鄭治祖）「明日大嶼」是增加土地供應的長期建設，但公民黨卻疑似作出引導性民意調查，並得出最少市民認為「東大嶼填海」能「短期內」增加供應的結論。

公民黨在10月16日至11月5日，隨機抽樣以電話訪問了3,236名市民，了解他們對「明日大嶼」及土地供應的看法。被問到認為哪些方法「最能於短期內」增加土地及房屋供應，最少人認為「東大嶼填海」能短期內增加供應，只有13%。公民黨郭家麒隨即稱，調查「反映」大部分市民認為應先善用現有土地資源才決定填海，而政府偏偏未有運用《收回土地條例》及取消丁權。

不過，「明日大嶼」願景屬長期建設，本來就預計是跨二三十年的規劃，以應付香港長期土地需求，而不屬於短期內增加土地及房屋供應的計劃，因此公民黨的調查根本問錯問題。

此外，特區政府包括特首林鄭月娥早前已多次解釋，引用《收回土地條例》或會造成漫長的司法覆核程序。早於3年前已有入稟申請司法覆核，要求法院下令政府取消新界男性原居民享有丁權的政策，但至今仍未有結論。

中大經濟系客座教授宋恩榮與中大經濟學講座教授王于漸等38名學者，昨日發表《「明日大嶼」願景：成本效益的上佳選擇》聯署聲明，指他們一向堅持香港需要保持公共財政穩健，也要確保大型工程的成本效益，反對社會上立場先行及情緒化的口號，甚至流於煽動民情的民粹政治操作。

收回農地成本更高

聯署的學者認為，要實行「明日大嶼」的宏大願景，政府需要提供詳細的成本效益估算，他們清楚明白近年不少工程出現大幅超支及管理不善的情況，市民對政府不信任其來有自。

作為經濟學者，他們沒有能力代替政府管理公共工程，只可以運用專業知識，就項目作初步的成本效益分析，探討是否物有所值。

他們指出，成本分析包括填海的成本、交通基建的成本及無形的社會成本，例如對環境的影響；效益則包括賣地的財政收入、衍生的經濟活動的收入，也要包括種種無形的社會效益。

現時政府初步估計「明日大嶼」總成本約五六千億元，而按發展局的初步估計，人工島填海的成本每

方呎為1,300元至1,500元（已包括海砂漲價的影響）。另一方面，如政府要收回新界的棕地或農地以作新市鎮發展用途，按政府最新的收購價，每方呎最高達1,350元。

學者指出，根據慣常做法，政府還需要為農作物和其他損失多付25%的補貼，即近1,700元，比填海的成本更高。

減輕海隧負荷

他們通過成本效益的分析後估計，「明日大嶼」願景中人工島帶來的財政收入，單計算賣地已可回本，還未計算所產生的經濟活動的稅收及其他社會效益。

同時，人工島的交通網絡，提供港島前往機場及新界西的捷徑，能夠減輕三條過海隧道的負荷，疏導新界西與市區之間的交通，從而釋放新界西農地（包括棕地）發展的潛力，社會效益不容忽視。

他們指出，當中工程費用可攤分二三十年進行，以香港政府的財力，應付計劃可說是綽綽有餘，就算出現一定超支，也有足夠的安全空間，保持香港公共財政的穩健。他們的結論是：「綜合成本效益的考慮，『明日大嶼』願景明顯是上佳的選擇。」

他並指，填海可帶來大量的土地儲備，此點對香港極為需要，因可令未來有更大發展空間，不用再面對如現時般的瓶頸局面，嚴重窒礙本港的經濟發展。

行政會議成員、資深大律師湯家驊昨日也在facebook轉發38學者聯署的新聞，表示認同這些學者的說法，並暗踩反對派，強調口號政治始終改變不了事實。他又說，另一點學者們未有觸及的，是大幅改善港人平均居住空間和生活質素的可能性，「這些願景目標，而非不斷爭拗內耗，才是我們追求的東西。」

■香港文匯報記者 馮健文

38位聯署學者名單

王于漸	港大經濟學講座教授	殷偉憲	中大經濟學系講師	雷鼎鳴	科大經濟系兼任教授、榮休教授
何樂生	珠海學院商學院院長	張宏亮	浸大經濟系副教授	廖柏偉	中大研究教授、經濟學榮休教授
吳嘉豪	中大經濟系副教授	曹炳樞	原港大經濟及工商管理學院副教授	甄潔明	史丹福大學經濟學博士
宋恩榮	中大經濟系客座教授	盛柳剛	中大經濟系副教授	劉佩瓊	原理大副教授
李多哲	中大經濟系副教授	莫啟聰	中大經濟學系高級講師	蔡洪濱	港大經濟及工商管理學院院長
杜巨瀾	中大經濟系副教授	郭國全	政府經濟顧問 (2004-2008)	鄭國漢	嶺大校長兼經濟學講座教授
肖耿	港大經濟及工商管理學院實踐教授	郭潤江	浸大經濟系高級講師	鄭會榮	中大金融學系系主任
冼勇德	港大經濟及工商管理學院助理教授	陳裕昌	理大會計及金融學院副教授	謝國生	港大經濟及工商管理學院首席講師
林潔珍	浸大經濟系榮休教授	陳衡	港大經濟及工商管理學院副教授	羅雨雷	港大經濟學副教授
侯道光	港大經濟及工商管理學院首席講師	陸炎輝	港大經濟及工商管理學院榮譽副教授	羅祥國	中大亞太所經濟政策研究計劃主任
施康	中大經濟系副教授	麥萃才	浸大財務及決策系副教授	羅曄	港大經濟學助理教授
范耀鈞	科大兼任教授、浸大榮休教授	程騰歡	港大經濟及工商管理學院副教授	關穎倫	港大經濟及工商管理學院助理教授
徐語婧	港大經濟及工商管理學院助理教授	楊汝萬	中大地理及資源管理學系榮休教授		

註：依姓氏筆劃為序 整理：香港文匯報記者 鍾立

聯署聲明：港府財力建人工島綽綽有餘