

增地方案 填海最佳

各界細析「明日大嶼」必要性重要性有效性

香港文匯報訊(記者 高俊威)行政長官林鄭月娥在施政報告提出「明日大嶼願景」,計劃填海1,700公頃建造人工島,為香港構建了一個目光遠大藍圖,亦為未來社會及經濟發展增添強勁推動力。香港文匯報訪問本港工程專業、商界、政界及學術多個界別的人士,分析填海計劃對香港的必要性、重要性及有效性,及其他土地供應選項的局限性,他們無不認為填海是最好的方案,冀市民大眾對填海計劃有更充分和確切的了解。

香港地少人多,居住質素不斷下降。香港測量師學會前會長、長遠房屋策略督導委員會前成員劉炳章指出,填海計劃可令本港的土地供應大增,大大改善市民的生活和居住質素。

他解釋,現時香港約有300萬個公私營單位,已建住宅樓面面積1.2億平方米,以本港740萬人口計算,每人平均居住面積只有16平方米,相比深圳、上海、台灣、韓國及新加坡都要少。

劉炳章:商住用地一併解決

他續說,過去15年,公屋單位數量增加13%,人口卻減少12%,這意味在人口老化的情況下,人口結構亦出現重大變化,家庭數量增加,每戶人口減少,所需要的居住單位亦因此愈來愈多,如不再增加房屋供應,只會令人均居住面積難有寸進,生活質素無法改善。

除住宅房屋,本港的商業用地及社區建設亦極為不足。劉炳章指出,香港營商成本高昂,原因之一是商業用地少、租金支出高,中區的寫字樓租金便高達200元一呎,如有更多辦公室用地提供,租金或有下調空間。而本港的社區建設如老人院、醫院等同樣欠缺,如有更多用地,便可作這些用途,令市民受益。

他提到,目前本港亦缺乏道路用地等基建,港珠澳大橋未能全面開放讓私家車使用,就是避免逼爆大嶼山的路面,「若填海計劃落實,可用作基建的土地亦大增,能增加交通容量,對本港與內地的相互發展有很大幫助。」

李秀恒:填海成就有目共睹

香港經貿商會會長李秀恒指出,香港土地供應嚴重不足,是本港極需解決的問題,而香港面積細小,現時不少土地也是從填海得來,幾經發展香港終於有現時的成就,成為國際大都會,填海實功不可沒。

他認同「明日大嶼願景」能提供大量土地,可讓香港有更進一步發展,絕對值得支持,惟因填海亦需要一段時間,他期望政府可以推出更多短期措施,滿足市民對房屋的需求。

建制批反填海理據謬論

香港文匯報訊(記者 鄭治祖)立法會大會於昨日繼續辯論施政報告致謝議案,會上其中一個焦點為討論宜居城市事宜,多名建制派議員表明支持「明日大嶼」計劃。

建築、測量及都市規劃界議員謝偉銓批評反對派盲目反對填海造地建屋,令人懷疑他們是地產霸權與高地價政策的「最忠實支持者」。

商界議員林健鋒更指「明日大嶼」計劃是香港有史以來最大的發展項目,可將香港發展推上新高峰。金融界議員陳振英認為「明日大嶼」可成為香港經濟的新增長點。

謝偉銓批評反對派在缺乏實質數據和客觀研究基礎上,創作出種種似是而非的歪理和謬論去反對可長遠增加土地房屋供應的「明日大嶼」建議和相關規劃研究撥款。他指反對派最離譜的反對理由,莫過於質疑填海造地等同支持高地價政策、向地產商利益輸送、延續官商勾結與地產霸權等。

吳宏斌:時間可控做法穩妥

中華廠商聯合會會長吳宏斌認為,填海造地屬於必須,是增加土地及房屋供應的穩妥做法,所需時間亦屬可以預知及控制,如土地問題解決,其他社會問題如市民居住劏房、青年人充滿怨氣等亦可解決。

他並指,填海後的土地亦提供大量空間作商業用途,如有更多的辦公室及商場用地,商界人士可藉此機會大展拳腳,對促進商機及發展生意有很大幫助。

宋恩榮:提高收地議價能力

中大經濟系客座教授、經濟研究中心副主任宋恩榮指出,現時香港土地短缺問題已到非常嚴重地步,人均居住面積只有16平方米,遠比新加坡的27平方米低。他指商業用地同樣不足,令寫字樓租金高企,青年人難以創業,窒礙本港產業作多元化發展,「填海可提供大量住宅及商業用地,可以解決這些問題。」

他又提到,當政府有大量土地儲備,便能提高收回私人土地的議價能力,重奪發展的主導權,毋須受制於人,因解決土地問題仍需多管齊下,要同時發展農地和棕地,才能滿足香港的土地需求。

他估計,人工島單計賣地,已可帶來8,400億元財政收入,還未計算差餉、路費及產生新經濟活動後之稅收,總社會效益將遠超萬億。而工程費用可攤分二三十年進行,每年只需數百億元,以政府的財力應綽綽有餘,就算出現超支也可應付。

柯創盛:期望公佈具體規劃

民建聯立法會議員柯創盛認為,「明日大嶼願景」計劃的方向正確,其實現時不少新市鎮包括東涌、沙田、將軍澳,均是從填海而來,計劃可提供大量用地,解決土地荒問題,能滿足長遠住屋及經濟發展的需求,是非常可取方案。他期望政府盡快公佈項目的具體規劃,讓議會及市民討論,愈辯愈明,消除市民的誤解。

質問盲反:支持地產霸權?

他說:「假如不造地起樓,就會因供應短缺而令地價同樓價不斷上升,令擁有較多物業同土地的人士先得益。但反對派卻不講道理、不講供求關係、不講數學和科學,盲目地反對填海造地建屋,令人懷疑他們是地產霸權與高地價政策的「最忠實支持者」!」

林健鋒表示,香港的土地發展跟不上需求,「明日大嶼」可解決以上問題。他同時指出,填海是最明智的土地供應方式,亦可靈活規則,且不涉及收地賠償等問題。他並指,擔心填海會令庫房「清袋」的人是杞人憂天,更認為「明日大嶼」計劃是創新、大膽、高瞻遠矚,亦是香港有史以來最大的發展項目,可將香港發展推上新高峰。

陳振英則表示,「明日大嶼」可成為香港經濟的新增長點,認為是次選址是特區政府「千錘百煉」下的選擇,對計劃表示支持。



特首林鄭月娥在今年施政報告記者會上手持《明日大嶼願景》填海設計圖。資料圖片



填海十大好處

1. 為新市鎮發展提供重要土地資源,沙田、將軍澳等市鎮均由填海而來
2. 提供大幅土地興建房屋,解決市民居住問題,改善市民生活質素
3. 增加大片土地,有更大靈活性全面規劃新社區
4. 增加本港商業用地
5. 紓緩社區設施不足
6. 增加基建土地及交通容量
7. 賣地可帶來巨額財政收入
8. 政府有大量土地儲備,可提高收回私人土地的議價能力
9. 對現行土地用途影響較少,不涉收地問題
10. 現代工程技術先進,可減少工程對環境影響

收回農地棕地七大局限

1. 涉及賠償及安置等問題
2. 需面對官司及司法覆核
3. 需投放大量資源處理基建及交通配套
4. 需時漫長,成本可能更高
5. 遠離市區,無法解決商業用地短缺問題
6. 土地零散,難以大片規劃
7. 容易引發抗爭

資料來源:綜合受訪者意見整理:香港文匯報記者 高俊威

收回土地拓展郊園有局限

香港文匯報訊(記者 高俊威)增加土地供應有很多不同方法,土地供應專責小組曾提出多個土地供應選項進行諮詢,只是無論引用官地收回條例收回農地、發展棕地或收回粉嶺高爾夫球場,又或利用郊野公園邊陲用地等,各個方案均有其局限性,未能如填海計劃相對地較易實行。

香港測量師學會前會長劉炳章同意,土地供應問題需多管齊下才能解決,可是其他方案均有其局限,如收回農地及棕地來發展房屋涉及賠償及安置等問題,亦可能面對官司或司法覆核,均非短時間可以解決,但利用填海用地發展不涉賠償,亦沒有產權的爭拗,避免了這些難以解決的問題。

至於收回粉嶺高爾夫球場,劉炳章指出,除存在保存古樹等環保問題,要搬遷上址的古墓亦不容易,發展房屋後的交通配套問題更需要解決。他認為,該選項已出現階級矛盾情況,日後如進一步發展至階級鬥爭,絕非社會樂見。

或涉官司抗爭更耗時

中華廠商聯合會會長吳宏斌認為,填海所需的時間雖然不算短,可是收回農地或棕地作房屋用途,或涉及官司及賠償,將會更加吃力,需時可能比不涉這些問題的填海更長。

他又提到,在舊區進行發展也需面對不少問題,如現時新界東北的塞車情況已愈來愈嚴重,如要收回農地或棕地作發展,交通配套必須解決,這亦是一大難題。至於利用郊野公園邊陲用地發展,涉及影響環保,會有更多爭議,也需慎重考慮。

中大經濟研究中心副主任宋恩榮指出,香港雖有不少農地及棕地,又可收回粉嶺高爾夫球場,惟該些土地均遠離市區,難以發展成商業中心,無法解決商業用地短缺問題;且收回農地政府需作賠償,或比填海的成本更高,更可能引發抗爭,對社會而言絕非好事。

至於發展棕地,宋恩榮認為需時漫長,因遷徙及安置棕地上的經濟作業,需與數以千計持份者周旋,需時不會比建人工島短,成本也高,且難以解決新界與市區交通聯繫的問題,加上棕地大部分十分零散,難以大片規劃。

民建聯立法會議員柯創盛同樣認為,收回農地及棕地作發展的難度不低,除要作出賠償,亦需面對司法覆核情況,可能拖長進程,此外亦需投放大量資源處理基建如水務、排污及交通配套,必須有周詳計劃,並不簡單。



港珠澳大橋香港口岸當年也是填海而來。資料圖片

團體請願挺「明日大嶼」



香港土地開發關注組約20名成員昨日下午到立法會示威區請願,支持政府的「明日大嶼」計劃。香港文匯報記者文森攝

香港文匯報訊(記者 文森)「明日大嶼」計劃預料可以為香港增加1,700公頃土地,供多達110萬人居,有團體昨日特地到立法會示威區請願,要求立法會議員為香港發展遠景着想,支持政府填海造地政策,令市民的居住環境可得到改善。

香港土地開發關注組約20名成員昨日下午到立法會示威區請願,並高呼「支持政府拓展土地」等口號。關注組召集人姚先生質疑反對填海造地的人是「地產霸權」下的既得利益者,擔心增加土地供應會令樓價下跌,影響他們的利益。

姚先生表示,社會有聲音批評年輕人未畢業便申請公屋,但他認為年輕人只是被迫作出有關決定,「大學生也是買不起樓才申請公屋,難道結婚後住天橋底?如果土地不足問題持續,可能連天橋底也不夠地方。」他批評香港現時樓價遠高於市民負擔能力,房租佔不少市民家庭收入一半,期望「明日大嶼」可幫助市民改善居住環境及紓緩住屋問題。

倡兼顧考慮棕地遊樂場

對於有意見不滿政府在土地供應專責小組的報告尚未完成便決定透過填海增加土地供應,姚先生認為有關言論只是借口,作出批評的人是別有用心。他指香港現時

土地短缺問題嚴重,政府不能只從單一途徑增加土地供應,應同時考慮填海、發展棕地及遊樂場用地等不同方法。

另一名關注組成員楊先生表示,「明日大嶼」計劃對香港長遠發展有利,認為增建房屋對香港市民一定有好處,加上大嶼山有鄰近機場及港珠澳大橋,交通十分便利,相信人工島日後會十分受市民歡迎。

楊先生並回應外界對填海所帶來的環境影響,他承認發展的同時需顧及環保,但不認為「明日大嶼」計劃會破壞環境,並指計劃建造人工島的位置附近沒有人居住,相信落實發展後面對的阻力會較新界東北發展等計劃少。