

「明日大嶼」掏空庫房之說誤導公眾

政府昨日交代「明日大嶼」計劃工程造價，粗略估算約6,240億元，而人工島私人住宅和商業收益下限為7,070億元，據此指出所謂「明日大嶼」計劃掏空庫房的說法不成立。按照政府對「明日大嶼」計劃的效益估算，造地計劃不僅可以做到收支平衡，更帶來可觀的經濟和社會效益，解決土地供應不足，滿足住房的殷切需求，提升香港競爭力。那些所謂「掏空庫房」、「倒錢落海」的指責，如果不能提供有力的支撐理據，便是誤導公眾，製造障礙，寧願香港坐困愁城也不讓香港着眼長遠發展。相信市民經過認真思考，會以前瞻性的眼光看待、支持「明日大嶼」計劃，不受為反而反輿論的誤導。

「明日大嶼」計劃提出後，反對派就以「大白象工程」、「史上最貴工程」、「香港最大騙局」等污名抹黑，重重複複炒作「嚴重低估造價」、「浪費公帑、耗盡儲備」的所謂擔憂。反對派刻意誇大計劃的工程成本，卻隻字不提日後人工島的土地收益和社會效益，正是其以偏概全、扭曲事實的一貫手法。

眾所周知，土地是本港最重要的資源，賣地更是政府庫房收入的最主要來源。「明日大嶼」計劃固然需要動用龐大資金，但是日後的賣地收入也相當可觀，足以覆蓋計劃的支出，甚至會有數以千億元計的利潤。發展局長黃偉綸昨日指出，6,240億元工程估算只是最粗略的估算，不排除日後價錢「有上有落」，實際造價有待工程研究後才有更準確的數字；但他重申，政府預計的收益同樣是最保守估算，因

部分賣樓收益都沒有計算在內。發展局引用香港測量師學會的估算，指人工島私人住宅及商業發展的土地收益估算上限為9,740億至11,430億元；立法會建築、測量、都市規劃及園境界議員謝偉銓亦認為，當局的估算參考了過往基建的建造費，有根有據，釋除了坊間對填海造價的疑慮。

更要看到的是，「明日大嶼」計劃中的填海工程將分15至20年進行，6,000億工程費分攤下來，每年不過300億至400億元，而政府未來5年每年的工務工程支出預算都超過1,000億元，意味着工程即使每年增加100億，政府財政還是綽綽有餘，絕不至於因計劃而令庫房一貧如洗。

財政司長陳茂波早前在發表第二份財政預算案時，曾強調政府有足夠的財政能力實現「明日大嶼」計劃，強調當局在制訂推展策略時，會詳細分析財務，兼顧財政可持續性及政府承擔能力等因素，分階段推展相關項目。

目前本港發展面臨的最大挑戰之一，就是土地房屋問題，土地供應不足已成為阻礙發展、不利社會和諧的深層次矛盾。「明日大嶼」計劃填海後可供應15萬至26萬個住宅單位，當中70%為公營房屋，佔10.5萬個至18.2萬個，可大大舒緩房屋短缺問題，改善市民的居住環境和質素，同時為香港開拓更多土地，打造新的核心商業區，配合香港社會、經濟發展需要，創造的無形資產難以估量。「明日大嶼」計劃解決過百萬人的居住問題，提供就業機會和商機。早前土地供應專責小組公佈的公眾諮詢結果，大部分市民都支持填海造地建屋，相信他們不僅不反對「明日大嶼」計劃，反而會對計劃充滿期待。

文匯社評

WEN WEI EDITORIAL

積極融入大灣區 提升本港發展成本效益

英國經濟學人智庫公佈2019年全球生活成本調查報告，香港連升3位，與巴黎及新加坡共同成為全球生活費最貴城市。生活指數高是本港作為國際商業金融中心的必然後果，在資本時代難以避免；本港未來必須集中發展高增值、高收益產業，努力增加社會財富，同時通過積極促進粵港澳大灣區生產要素流動，加快大灣區一體化，實現資源優化配置，提升本港發展的成本效益。

此次調查對全球133個城市進行比較，今年是首次有三個城市並列第一。本港作為國際金融、商貿中心，與紐約、倫敦比肩稱為「紐倫港」，生活成本高不足為奇，過往也長期在此份調查中名列前茅。今年的調查更發現，在新加坡、香港、首爾、東京和悉尼等生活昂貴的城市，生活成本的距離逐漸收窄，反映全球頂尖城市發展趨近，生活模式相似。

導致本港生活成本高的最主要因素，當然是土地房屋問題。此份調查亦指出，全球生活成本高的城市，需要提早規劃興建更多房屋，確保樓價可負擔，令整體生活成本下降。只是，本港要在短期內大規模增加土地房屋、降低生活成本，難度比較大，這決定了香港不能以低成本去競爭，而應着力發展高增值、高收入的產業，在鞏固現有的金融、商貿和專業服務業之外，要在發揮本港成熟的市場制度、法治和知識產權保護等優勢，積極發展科技創新產業，加快本港經濟結構向高質量轉

型。粵港澳大灣區規劃綱要上月出爐，明確提出要鞏固和提升香港作為國際金融、航運、貿易中心和國際航空樞紐地位，強化全球離岸人民幣業務樞紐地位、國際資產管理中心及風險管理中心功能，大力發展創新及科技產業，培育新興產業，建設亞太區國際法律及爭議解決服務中心，建設更具競爭力的國際大都會。這些都是為香港度身訂做的發展規劃，可以保障香港的持續繁榮穩定。

尤其要強調的是，大灣區規劃賦予了香港更大市場和更多資源，在產業發展和調節生活成本方面有更大的空間和彈性，只要香港善用這些優勢，既可推動經濟多元化發展，也可適當調節生活成本。例如，隨着交通網絡的不斷提升，港人可全面融入大灣區「1小時生活圈」，擴大工作和生活的腹地，未來香港市民可選擇「內地居住、香港工作」的生活模式，或退休後到內地城市生活，提升生活質素，也有助舒緩香港土地房屋供應的壓力。

未來，粵港澳三地進一步加強合作，區內人流、物流、資金流、信息流等生產要素自由流動，通過各城市的優勢互補，發揮本港科研強、珠三角產業鏈強的優勢，建設貫通上、中、下游的國際創科中心，本港可充分運用大灣區的資源，增強國際競爭力，引領大灣區全面開放，走向國際化，實現互利共贏。

培育專職公僕 嚴控基建成本

「管控辦」升呢 精英學院防超支 黃偉綸盼立會挺撥款

香港文匯報訊（記者 馮健文）「明日大嶼願景」計劃中有6個優先推展的交通運輸網絡工程，包括3條鐵路，惟近年鐵路工程項目不時超支，令人關注計劃會否超支。發展局局長黃偉綸指出，過去10年只有10%工務工程出現超支，政府將採取兩招加強控制成本，包括將「項目成本管理辦事處」升格為「項目策略及管控辦事處」；以及籌辦設立「主要項目精英學院」，培訓公職人員推展工務工程項目。他有信心「明日大嶼」不會超支，會努力爭取立法會議員的支持，通過計劃的撥款。

黃偉綸昨日在記者會上公佈計劃的工程造價估算時強調，有關造價是非常初步的粗略估算，他們作出的一些假設，未來會因應隨後開展的規劃工程研究結果，有進一步改動，故較準確的工程造價，需待完成研究後才能推算出來。

被問及近年本港的鐵路工程不時超支，令人關注計劃中的交通運輸項目也有超支可能，黃偉綸指出，過去10年涉及超支的工務工程項目約10%，其餘90%均可在預算內完成；且若將立法會批出的工程費用預算總數與實際支出總數相比，仍有約13%盈餘，故公眾毋須太擔心超支問題。

他承認，有10%工務工程項目超支當然並不是可喜可賀，但政府將採取一系列措施，包括把現有的「項目成本管理辦事處」升格為「項目策略及管控辦事處」，加強成本監察和項目管控的能力；以及籌辦設立「主要項目精英學院」，培訓公職人員推展工務工程項目，故對日後控制項目的成本有信心。

人造砂供應穩定用價平

被問及填海填料短缺問題，黃偉綸表示，現時本港每年可產生1,500萬公噸「惰性填料」，均屬建築廢料，適合作填海。至於人造砂，隨着需求量增多，內地已有更多生產線，供應穩定，每噸約120元，較海砂每噸180元便宜，故填料的挑戰應可克服。

在應對氣候變化方面，黃偉綸指出，即使去年颱風「山竹」襲港，機場島亦安然無

恙，交椅洲人工島距離海面有約6米至7米高度，相信足夠抵禦，未來也可因應氣候變化稍微加高，增加弱波石，此舉對總成本的影響不大。

發展棕地成本與填海相若

對於不少團體提出應先發展棕地才考慮填海，黃偉綸指，興建人工島未必可與棕地直接比較，但現時收回土地每平方呎也需約1,300元，與填海成本相若。

黃偉綸表示，下一步會在本月26日（下星期二）到立法會發展事務委員會，就項目研究的5億多元撥款和10億元在環保方面的基金作出解說，接着再提交立法會工務小組委員會和財務委員會審議。他期望當立法會看到香港對土地的迫切需求時會支持撥款，政府會努力爭取支持。

填剩700公頃仍待議 不宜過早估成本

香港文匯報訊（記者 馮健文）行政長官林鄭月娥在去年10月發表的施政報告中提出「明日大嶼願景」計劃，當時建議的填海面積有1,700公頃，惟政府昨日只就填海1,000公頃公佈造價估算。發展局局長黃偉綸解釋，現時是聚焦於交椅洲1,000公頃的填海計劃，並形容餘下的700公頃填海是「虛」，仍未有發展的時問表，若作出成本估算是切不實際的，誤導性高。

黃偉綸：未定時間表誤導高

政府昨日公佈的「明日大嶼願景」計劃工程造價的初步估算，只提及在交椅洲填海與

建1,000公頃人工島，並無提及餘下於喜靈洲附近填海700公頃的工程預算。

黃偉綸在記者會被問及不計入700公頃的填海估算是否因擔心成本會因此高達萬億元時指，主流意見都支持填海1,000公頃，故政府現時聚焦於此計劃，至於700公頃填海仍是「虛」，因為連發展時間表也沒有，若現時已作出成本估算是切不實際的，有很高誤導性。他續說，700公頃填海仍是願景的一部分，將來在進行前，必定會作出充分諮詢，而將來喜靈洲填海後亦會有土地收入，現時進行的交椅洲1,000公頃填海項目可以作為參考，讓社會大眾看到計劃成效。



大嶼大把發展機遇

速研落實「願景」 有助公眾釋疑

特稿

特區政府根據土地供應專責小組諮詢結果，分階段落實「明日大嶼願景」，優先在東大嶼填海1,000公頃土地，餘下700公頃將另作諮詢。立法會發展事務委員會下周二將會討論計劃，建制派政黨表示支持，並建議政府盡快展開相關研究，讓公眾能掌握更準確的資料，同時確保鐵路網絡發展有完整的規劃，而在工程展開時更必須嚴謹把關，嚴控開支。

民建聯立法會議員劉國劭昨日指，根據「土地供應專責小組」的公眾諮詢結果，大部分市民都支持填海造地建屋，而無論發展棕地或新發展區都在新界，對當區的交通等壓力很大，填海可減少收地爭議。是次計劃將提供的10多萬個公營房屋單位，有助解決房屋短缺的問題，民建聯表示支持。

民建聯：搞好鐵路嚴控開支

他續說，根據政府目前估算的6,200多億元造價，即使超支兩成達到7,000多億元，與政府預計賣地等其他的收入最少有7,000多億元收益，足以抵消造價成本，相信「明日大嶼」能做到收支平衡。不過，有關金額只是政府初步估算，他認為應盡快展開相關研究，立法會各黨派亦應支持相關研究所需

撥款，讓公眾能掌握更準確的情況，釋除公眾疑慮。

民建聯立法會議員陳恒鑌補充，政府將來發展相關的鐵路網絡時，必須有完整規劃，並促請政府盡快落實興建取道交椅洲、連接新界西部與港島的南北鐵路，減輕現有鐵路負荷。

針對政府計劃成立基金，研究向漁民及其他受影響人士提供補償，民建聯立法會議員梁志祥表示支持，但希望可提高金額。更重要的是政府可以跨部門合作，為漁業制定可持續的發展政策及支援措施。

何啟明：證反對派講大話

工聯會立法會議員何啟明批評，反對派抹黑填海是「倒錢落海」，聲稱香港無法承擔填海的成本，但特區政府公佈的數據反映不存在這問題。事實上，「明日大嶼」的大部分支出屬基建工程，包括為新增土地提供交通等基建工程等，反對派只是想拖垮香港經濟發展，以累積民怨，謀取政治利益而已。

謝偉銓：助澄清揣測誤解

立法會建築、測量、都市規劃及園境界議員謝偉銓指出，未來5年政府平均每年的基建及工務工程開支已超過1,000億元，將6,240億元分開多年支付，並不算特別龐大，有關「明日大嶼」會掏空庫房、花光儲備之說，明顯與事實不符。澄清坊間的不實揣測和誤解，更有助社會作理性的討論。

可負擔回報大 愈早啟動愈好

香港文匯報訊（記者 文森）「明日大嶼願景」是行政長官林鄭月娥去年施政報告中重要的土地政策，能有效舒緩本港水深火熱的住屋問題。林鄭月娥昨日強調，「這些（造價）是我們可以負擔的，而且這個項目是有相當巨大的回報。」她形容，現在迫在眉睫的工作是將多個土地供應的選項逐步落實執行，「愈早能夠啟動（計劃）愈好，我也在此呼籲立法會議員支持我們這方面的工作。」

林鄭月娥昨日上午出席行政會議前會見傳媒，率先回應了關於「明日大嶼」的提問。她重申，填海造地獲得市民廣泛的支持，「在維港以外用人工島方法的填海計劃，是經過土地供應專責小組很努力做的廣泛公眾參與後，得出來的一個受市民支持的土地供應方法，亦與特區政府過去一段很長時間所做的研究吻合，現在迫在眉睫的工作是將多個土地供應的選項都落實執行。」

她強調，「明日大嶼」填海計劃需要很詳盡的可行性研究才能落實，所以需要盡快爭取經費，「我希望愈早通過愈好，使我們可以展開相關工作，因為填海計劃事實上有很多程序，亦需要很多時間，所以愈早能夠啟動愈好，我也在此呼籲立法會議員支持我們這方面的工作。」

就反對派中人聲稱「明日大嶼」是「倒錢落海」，令公帑「被浪費」、基建費用「超出庫房負擔能力」，林鄭月娥強調：「沒錯，做填海的工程、做基建的連繫是需要動用公帑，但財政司司長早前亦說過，這些是我們可以負擔的，而且這個項目是有相當巨大的回報。」

她重申，撤除社會的回報、房屋供應的回報，已有可觀的經濟回報，「因為這些土地除了是建公營房屋之外，在私營房屋及第三個核心商業區裡的寫字樓用地、商業用地，全部都是非常有價值的。」

他強調，「明日大嶼」計劃可帶來大量房屋單位，當中七成屬公營房屋，還有大量商業樓面，有助解決香港的土地房屋問題、支持香港經濟持續發展，以至為庫房帶來可觀的地價收入，是一項有經濟及社會回報的長遠投資，而非純粹的開支。

謝偉銓表示，建測規園界4個專業學會原則上支持透過填海造地推動香港進一步發展，但希望有關規劃研究要有前瞻性，包括在智慧城市、宜居城市及綠色城市方面的發展，而並非只着重道路運輸基建及工程主導。他促請政府稍後向立法會申請相關研究撥款時，充分回應學會的有關訴求。

自由黨黨魁鍾國斌指出，香港很多土地都是填海而來，例如將軍澳就令50萬人安居，而「明日大嶼」旨在解決困擾多時的土地短缺問題，在原則上值得支持，目前的爭論都是圍繞政府的財政負擔問題。為釋公眾疑慮，他建議政府應公佈更多細節，或分階段詳列有關的開支明細。

公屋聯會冀盡快「開工」

公屋聯會認為政府公佈估算造價的做法適當，有助釋除「倒錢落海」的部分疑慮，並期望可以盡快推展相關填海計劃，建立土地儲備，長遠解決香港土地供應短缺的問題。同時，他們要求政府部門嚴謹把關，並建議成立專責的諮詢委員會監督進度。

■香港文匯報記者 鄭治祖、文森