

反對政府「明日大嶼願景」的聲明
(文件 IDC 37/2019 號)

發展局的書面回覆

現時不少民生問題(例如房屋單位供應不足、人口老化而需要更多安老和醫療設施等)都需要增加土地來解決。經過為期五個月深入的公眾參與活動，土地供應專責小組(下稱專責小組)在 2018 年 12 月 31 日公布的報告指出，香港目前面對嚴重土地供應短缺。專責小組預計實際土地短缺數字應遠高於《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》(下稱《香港 2030+》)研究提出的 1 200 公頃估算。

政府認同專責小組建議，不能靠單一選項解決土地問題。我們會繼續以多管齊下的方式，增加土地供應。「願景」提出多項中長期的土地供應措施，而其中一項主要建議，是就中部水域分階段填海興建人工島展開研究。相關建議具有多重策略性效益。我們初步預計首階段研究推展約 1 000 公頃鄰近交椅洲的人工島可提供約 15 萬至 26 萬個房屋單位，當中七成為公營房屋。我們亦可以在交椅洲人工島建立第三個核心商業區¹，促進經濟發展及提供約 20 萬個多元化就業機會。接駁人工島的策略性道路和鐵路網絡，將貫通香港島、大嶼山和屯門沿海地區，令人工島、新界西北以至全港得以受惠。

就議員在文件中表達的四項意見，我們有以下回應：

(1)及(2) 政府沒有在「願景」主要項目的粗略工程造價估算中「報細數」。

一般而言，政府不會在未進行規劃及工程研究之前，提供大型發展項目的工程造價。然而，為了回應公眾對財務影響的關注，我們破例在這初步階段於本年三月向發展事務委員會提交的立法會 CB(1)729/18-19(03)號文件中以"固定價格"或接近現價的方式提供以下有關「願景」主要項目成本效益的數

¹ 本港首兩個核心商業區為中環及九龍東。

據。有別於申請工程撥款，我們一般會採用"固定價格"或接近現價的方式，而非"按付款當日價格"方式，來分析項目的成本效益，以免受金錢的時間價值所影響，而市民大眾亦較容易理解以接近現價來表達的工程造價和土地收益。再者，由於需要進行研究才能就相關工程制定具體的施工時間表，我們在這初步階段未能以"按付款當日價格"的方式提供工程造價的粗略估算。

- (a) 在成本方面，「願景」主要項目的初步估算造價為 6,240 億元(2018 年 9 月價格計算)，攤分 10 至 15 年支付(即每年平均 400 億至 500 億元)；政府未來數年投放於工務工程的開支每年達 1,000 億元，可見是有足夠財政能力推展這個會帶來龐大社會效益的項目。
- (b) 在效益方面，香港測量師學會早前估算，交椅洲人工島上私人住宅和商業發展的土地收益約 9,740 億至 11,430 億元(2019 年第 1 季價格計算²)，學會的估算是以私人住宅發展初步規劃參數的上限(即 78 000 個私人房屋單位)計算，若以參數的下限計算，即私人房屋單位數目是 45 000 個，土地收益估算仍然達 7,070 億至 8,230 億元，而這還未計及人工島公營房屋和其他相關發展區的土地價值。地政總署在檢視學會的估算後，亦認為估算合理。

此外，交通基建的需求並非只考慮居住人口的數量，而是要分析有關區域的整體規劃以及與其相連接地點之間的交通需求。交椅洲人工島的規劃與青衣島的情況不盡相同，不能直接比較。根據土木工程拓展署的初步評估，在「願景」下優先推展的道路和鐵路可滿足交椅洲人工島的交通需求。

² 資料由香港測量師學會提供。

- (3) 在房屋供應方面，我們初步預計「願景」下的交椅洲人工島可提供約 15 萬至 26 萬個房屋單位，當中七成為公營房屋，可容納約 40 萬至 70 萬人居住。

根據 2016 年政府發布《香港 2030+》研究推算，全港在 2016 年至 2046 年期間需要新增約 100 萬個房屋單位。政府一直透過多管齊下的土地供應措施，致力增加土地供應。透過短中期措施(包括更改合適土地的用途作房屋發展、啟德發展區及其他不同項目)，合共可提供約 38 萬個住宅單位。主要的中長期土地供應措施，加上潛在的鐵路物業發展項目，可提供約 23 萬個住宅單位。對比現時主要土地供應及房屋發展計劃合共約 61 萬個住宅單位供應，透過交椅洲人工島單一發展計劃具潛力提供額外大量住宅，即約 15 萬至 26 萬個單位，將可補充未來 30 年房屋供求的缺口。

此外，當中七成(即 10 萬 5 千至 18 萬 2 千伙)的公營房屋，相對目前四個正在進行中或規劃中的新發展區及新市鎮擴展項目³合共可提供約 13 萬個公營房屋單位，足見交椅洲人工島應付長遠房屋需求的龐大潛力。

另外，《香港 2030+》研究指出，計及所有已規劃的發展項目以及東大嶼都會和新界北兩個策略增長區全部落成的情況，可提供最大住屋容量約為 900 萬人，但這數字只是基於一系列假設的推算結果，讓社會更易掌握土地可能的發展容量，讓我們有較大的規劃空間、彈性及緩衝，應對社會不斷演變的情況及提升現有社區設施的質與量，令香港更宜居，而並非一個人口目標。事實上，正如專責小組指出，《香港 2030+》研究提出的 1 200 公頃用地估算低估了長遠實際需要，未全面考慮市民希望更寬敞的生活環境的訴求，亦沒有計算因人口加劇老化而需要更多的安老和醫療設施，以及包括因大量樓宇老化而需要加快市區重建時所需的調遷空間等的額外土地需求。

³ 目前進行或規劃中的計劃包括古洞北和粉嶺北新發展區、洪水橋新發展區、元朗南發展及東涌新市鎮擴展。

- (4) 要保持香港的亞洲國際金融及商貿中心的角色，必須確保長遠而穩定的商業土地供應，否則，將削弱香港作為亞太區主要經濟樞紐的競爭力。根據規劃署2016年完成的《檢討甲級寫字樓、商貿及工業用地的需求》顧問研究，香港未來核心商業區甲級寫字樓將持續短缺，但2016年所做的估算尚未充分考慮及反映近年發展可能帶來的機遇及需求。該研究亦只推算到2041年，未有考慮更長遠的因素，以應付未來經濟發展所需要的土地儲備。

另一方面，根據差餉物業估價處的統計數據，中區甲級寫字樓的空置率於2008至2017年的十年期間只介乎2.6%與6.4%之間，近年空置率數據亦低於4%(例如2016年及2017年分別只有3.5%及3.8%)。此外，有一間測量師行的市場資料顯示香港甲級寫字樓空置率於過去20年持續下跌，令香港成為亞太區甲級寫字樓租金最貴的城市，亦估計甲級寫字樓的新供應只足夠10年使用，無以為繼。

有見及此，「願景」提出在交椅洲人工島這策略性地點規劃第三個核心商業區，創造經濟容量，徹底解決核心商業區甲級寫字樓供應持續不足的困局，以保持香港的競爭力。

初步建議在交椅洲人工島建立第三個核心商業區，以提供約400萬平方米商業/寫字樓總樓面面積，大約是中環八成的規模，能與中環核心商業區相輔相成，而400萬平方米的估算不單涵蓋甲級寫字樓，亦包括了其他不同類型的商業、酒店及零售餐飲樓面面積等等。擬議的交椅洲人工島位於策略位置(距離中環約10公里、距離機場約15公里)，亦可發揮協同效應，加強經濟效益。

2019年4月