

立法會發展事務委員會

立法會 CB(1)793/18-19(01)號文件

向各委員簡介下列事項：

- (a) 把**768CL**號工程計劃 - 「中部水域人工島相關研究」提升為甲級的建議，以進行位於香港島與大嶼山之間的中部水域人工島的相關研究
- (b) 設立**10億元**的大嶼山保育基金的建議，以推動大嶼山的保育及相關工作和小型地區民生改善工程
- (c) 土木工程拓展署轄下可持續大嶼辦事處的工作進度

開拓土地資源

- 增闢土地必須多管齊下
- 交椅洲人工島提供大片土地作整全的規劃





紓緩房屋短缺

- 約1 000公頃交椅洲人工島，可提供約15萬至26萬個住宅單位
- 當中七成（即10萬5千至18萬2千伙）為公營房屋





建設完善社區 / 提高市民生活質素

- 實現兼備完善社區設施、公共和綠化空間的宜居社區，創造條件探討提高居住面積
- 發展近零碳排放先導區
- 推行智慧、環保及具抗禦力的措施





推動舊區重建

- 提供重置土地有助推動較大規模的舊區重建
- 應對樓宇急劇老化
- 分散市區稠密人口



樓齡達70年或以上的私人住宅單位：

- 2046年: 約326 000個
 - 2016年: 約1 100個
- ↑ 上升300 倍





紓緩新界西北地區的交通問題

- 運輸基建先行
- 改善新界西北以至全港交通運輸網絡的表現



建立第三個核心商業區

- 策略性位置與中環核心商業區互補及作為其延伸
- 創造約20萬個高端、高增值就業機會
- 提供約400萬平方米商業樓面面積





工程造價粗略估算

- 交椅洲人工島
- 欣澳填海
- 龍鼓灘填海
- 屯門沿海地帶發展區
- 優先推展的交通運輸網絡

工程造價粗略估算 約6,240億元

按2018年9月價格計算

| 工程造價分項 - 交椅洲人工島發展+直接連接交椅洲人工島的交通運輸網絡 | | | 總計 |
|-------------------------------------|---------------|------------|-------------------|
| 交椅洲人工島 | 填海 1,400億元 | 基建 1,160億元 | 2,560億元 |
| 交椅洲至香港島運輸走廊(道路) | 總長7公里 (4公里過海) | | 550億元 |
| 交椅洲至香港島運輸走廊(鐵路) | 總長5公里 (4公里過海) | | 380億元 |
| 交椅洲至大嶼山連接路 | 總長6公里 (3公里過海) | | 190億元 |
| 交椅洲至欣澳鐵路 | 總長9公里 (3公里過海) | | 520億元 |
| | | | 總計 4,200億元 |

| 工程造價分項 - 其他發展和交通運輸網絡 | | | 總計 |
|------------------------------|----------------|----------|-------------------|
| 欣澳填海、龍鼓灘填海和屯門沿海地帶發展區(包括內河碼頭) | 填海 340億元 | 基建 610億元 | 950億元 |
| P1公路 + 擴闊龍門路 | 總長15公里 | | 270億元 |
| 西部海岸鐵路 | 總長14公里 (7公里過海) | | 820億元 |
| | | | 總計 2,040億元 |

土地價值



根據香港測量師學會的估算，交椅洲人工島**私人住宅**和**商業發展**土地收益 **約9,740億元至11,430億元**



未包括**其他項目的土地出售收益**及大量**公營房屋單位**

| | 香港測量師學會 | | |
|-------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| | 上限 (即78 000個房屋單位) | 中間數 (即61 500個房屋單位) | 下限 (即45 000個房屋單位) |
| 私人住宅發展 -初步規劃參數 | | | |
| 商業發展 -初步規劃參數 | 400萬平方米商業樓面面積 | 400萬平方米商業樓面面積 | 400萬平方米商業樓面面積 |
| 土地收益估算 | 9,740億元 – 11,430億元 | 8,400億元 – 9,830億元 | 7,070億元 – 8,230億元 |

- 私人住宅的平均土地價值大約為每平方米107,640元至129,200元 (約每平方呎10,000元至12,000元)
- 商業區的平均土地價值大約為每平方米86,000元至\$97,000 (約每平方呎8,000元至9,000元)

對經濟的直接貢獻



Third Core Business District will provide

第三個核心商業區將提供

4,000,000 m²平方米

commercial gloss floor area 商業樓面面積

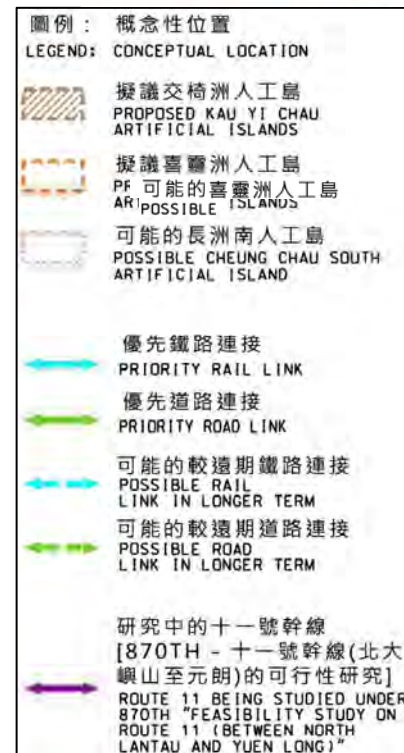
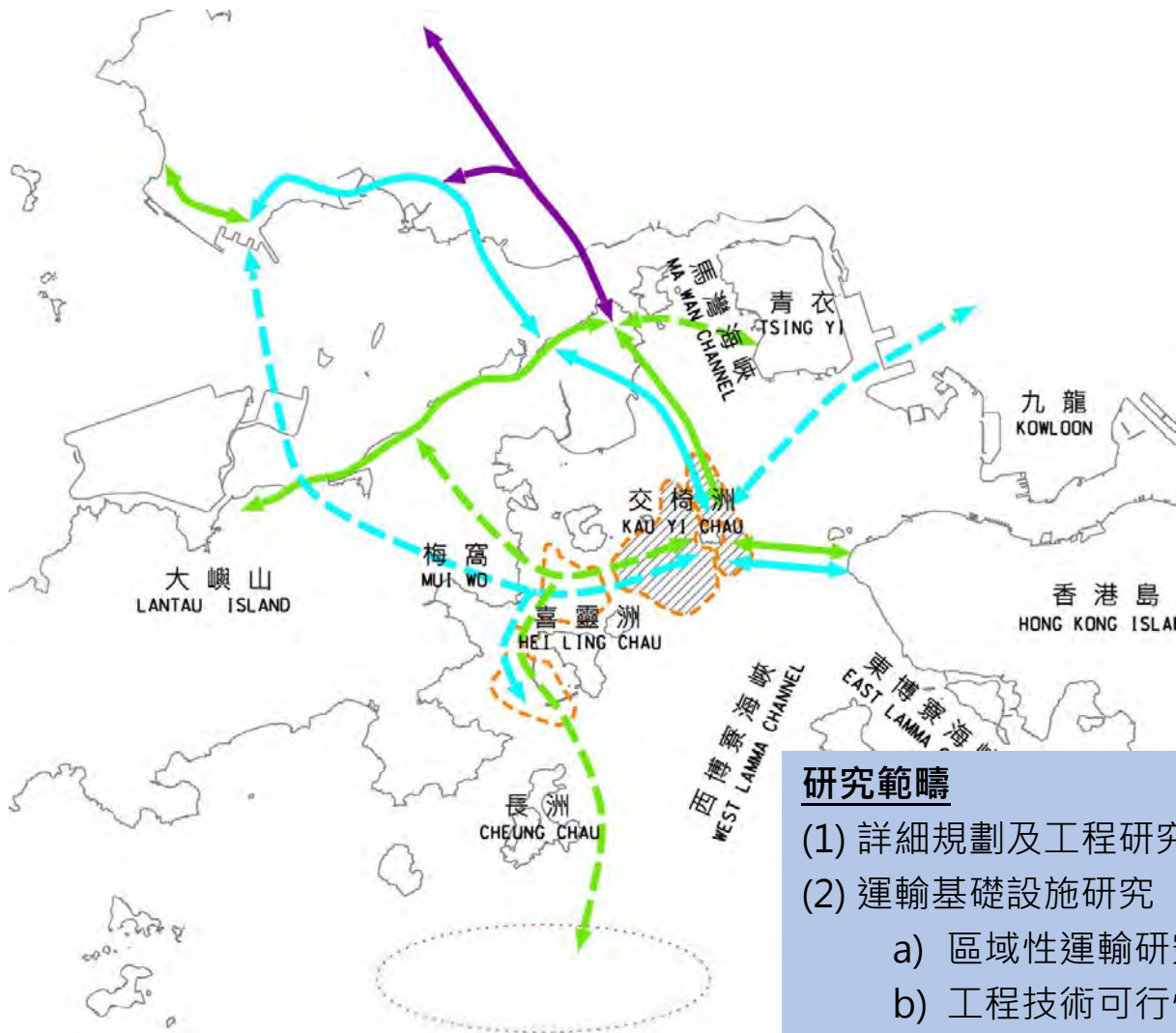
充分使用第三個核心商業區可帶來
每年約1,410億元的增加值，
相當於本地生產總值約 5%

按2018年價格計算

社會效益

- 增加大量土地供應；**新增房屋(70%公營)**可以紓緩房屋短缺
- 提供機會締造具**更高生活質素的宜居城市**
- **紓緩新界西北的交通負荷**
- **新增的工作職位**能夠為市民提供多元的發展機會

中部水域人工島相關研究



研究範疇

- (1) 詳細規劃及工程研究(交椅洲人工島)
- (2) 運輸基礎設施研究
 - a) 區域性運輸研究
 - b) 工程技術可行性研究(優先道路和鐵路連接)
 - c) 勘測研究(連接交椅洲人工島至香港島和大嶼山東北地區優先道路)
- (3) 在鄰近喜靈洲和長洲南的人工島範圍及附近水域收集資料
- (4) 工地勘測工程



大嶼山保育基金

- ▶ 「先保育，後發展」

- ▶ 成立10億元大嶼山保育基金，擬設立的基金將由兩部分組成，包括：
 - ◆ 保育和有關項目；以及
 - ◆ 小型地區改善工程

大嶼山保育基金 - 基金範圍

A. 保育和有關項目

- 專門資助非政府機構、社區和土地業權人等，進行以下項目：

- ◆ 保育具重大生態價值的私人擁有土地及 / 或文化價值的建築物
- ◆ 保育相關的科學研究和蒐集地區歷史資料
- ◆ 社區參與、公眾教育和宣傳項目或活動





大嶼山保育基金 - 基金範圍

B. 小型地區改善工程

- ▶ 旨在提升大嶼山偏遠鄉村的通達程度，或改善有關鄉村居民的生活環境，同時保存/改善大嶼山的鄉郊環境特色
- ▶ 由政府在大嶼山政府土地推行
- ▶ 有關項目的規模都是較小的，各項目的上限設定為3,000萬元

可持續大嶼辦事處 - 主要工作

