



香港工業總會  
FHKI

香港工業總會

Federation of Hong Kong Industries

香港九龍長沙灣 長裕街8號

億京廣場31樓

31/F, Billion Plaza, 8 Cheung Yue Street

Cheung Sha Wan, Kowloon, Hong Kong

電話 Tel +852 2732 3188 傳真 Fax +852 2721 3494

電郵 Email fhki@fhki.org.hk

## 立法會 CB(1)964/18-19(03)號文件

香港中區立法會道1號  
立法會綜合大樓  
發展事務委員會主席  
梁志祥議員

梁議員鈞鑒：

### 《中部水域人工島相關研究》

為解決香港土地供應嚴重短缺問題，政府在2018年《施政報告》中，公布有意進行一項跨越30年的土地房屋供應項目「明日大嶼」，於大嶼山東面對出喜靈洲和交椅洲之間的中部水域，分階段建造總面積達1,700公頃的人工島。香港工業總會(工總)非常贊同政府決心正視香港土地資源不足的問題，對症下藥，並支持當局主導長遠發展。工總認為政府因應土地需要，及早謀劃，才能解決市民的居住問題，並應付各產業未來發展所需的營運空間和配套設施。這樣才能鞏固香港的國際商貿和金融中心地位，同時作多元化發展。

2. 我們希望從經濟發展和改善民生角度表達意見。請發展事務委員會仔細考慮，支持政府盡快就上述項目開展工作。

### 建立第三個核心商業區、提供產業用地，帶動經濟發展更上一層樓

3. 眾所周知，香港住宅用地短缺、物業價高，其實商業用地和物業可能更甚。先說作為國際金融、法律中心與跨國企業總部等所需的甲級寫字樓，根據仲量聯行於2018年12月發表的《甲級寫字樓租金追縱報告》，以2018年第三季全球61個城市的按年租金計算，中環連續四年高踞榜首（每平方呎338美元）<sup>1</sup>，港島東和九龍東亦榜上有名，分別排名12和31（每平方呎分別為122和83美元）。至於香港的主要競爭對手新加坡，則位列亞洲第10（每平方呎108美元），較中環低68%。另外從走勢分析，以1999年作為指數基準年（數值為100），至2019年1月，香港寫字樓租金指數已上升至253.0、分層工廠大廈和零售業

<sup>1</sup> 中環甲級寫字樓按年租金，較第二位的紐約市中心貴60%（每平方呎212美元）、較第三位的倫敦西區貴75%（每平方呎195美元）。

樓宇則分別上升至 203.0 和 187.3<sup>2</sup>。

4. 從宏觀角度看，物業市場是市場經濟的一環，長遠而言物業價格和租金變動，基本上與經濟表現一致。但香港工商物業租金升幅，已遠超大部份企業的盈利能力和收入前景所能夠支持的水平。根據瑞士洛桑管理學院發表的《2018 世界競爭力年報》，香港緊隨美國之後，在競爭力方面高踞第二，新加坡則排名第三。但值得注意的是，在 63 個經濟體中，香港在價格方面排名第 61。整體僱傭成本（當中包括租金）高踞不下，不但削弱香港企業的盈利能力，更蠶食本應用作研發、升級轉型的資源，令其國際競爭力大減。

5. 歸根究底，主因是工商用地和物業供不應求，無法跟上經濟發展。《香港 2030+》進行的《檢討甲級寫字樓、商貿及工業用地的需求》研究，初步估算長遠工商用地需求達 200 公頃。工總認為，此數字過於保守，除了計算模型未有包括需求波動較大的土地用途（例如零售、酒店等）、文化創意產業等，亦未有考慮香港的新角色，特別是作為「一帶一路」的「超級聯繫人」、「粵港澳大灣區」的重點城市、國家指定的「國際創新科技中心」，再加上政府積極推動「再工業化」，眼前的土地缺口只會越來越大。近年租金進一步飆升，已扼殺了香港不少寶貴機會。例如本應落戶香港的無人飛行器生產商大疆、Google 數據中心，就改為分別落戶深圳和新加坡。如香港繼續被此問題困擾，流失不同產業到外地的問題將會更為嚴峻，不但嚴重窒礙經濟多元化發展，亦削減各種就業機會。

6. 政府建議的人工島擁有優越地理位置，與中環相距只有 10 公里，可興建等同中環八成規模的第三個核心商業區，兩者相輔相成，其他選址無法媲美。我們希望政府進行研究時，充分諮詢持份者以了解業界所需，讓傳統和新興產業均有合適和充足的營運空間和配套設施，並預留土地作現時未能預見的經濟發展項目。

7. 政府初步估算人工島能夠提供 20 萬個多元化、高端、高增值的就業機會。我們相信只要計劃得宜，配合相關政策，其帶動香港向前發展的力量甚至更強。

---

<sup>2</sup> 差餉物業估價署數字。

## 有助吸引海外人才，讓市民安居樂業

8. 香港作為國際城市，必須擁有吸引全球精英的措施和能力。尤其在創新科技、「再工業化」方面，本地欠缺足夠的科研和高技術人才，必須學習內地、新加坡、矽谷等地，以優厚待遇吸引外來人才。但香港生活成本高，往往令人卻步：根據人力資源管理諮詢顧問美世（Mercer）發表的《2018 年度生活成本調查報告》，香港是全球生活成本最高的城市，當中兩房單位月租中位數高達六萬港元，成為外派員工最昂貴租住屋。

9. 過去多年香港未有大幅開拓土地，房屋供求的缺口不斷擴大，影響最深的當然是本地市民。公營房屋方面的問題尤其嚴峻，現在有近 30 萬人輪候公屋。基層市民的居住問題無法解決，自然引起各種社會問題的產生。

10. 人工島將可興建約 15 萬至 26 萬個單位，供約 70 萬至 110 萬人居住，有助紓緩居住問題。一方面減低外派員工開支，另一方面讓更多基層市民「上樓」，安居樂業。此外，政府可以運用新增土地，將市區的稠密人口分散，有利落實舊區重建，改善居住環境，並讓香港整體規劃佈局更均勻。其他土地供應選項，均無法達致同樣的策略性效益。

## 加強交通網絡和配套

11. 除了與中環組成都會商業核心圈外，人工島與香港國際機場相距只有 15 公里，可與「機場城市」發展配合，發揮協同效應，促進大嶼山成為通往世界和連接粵港澳大灣區的「雙門戶」。

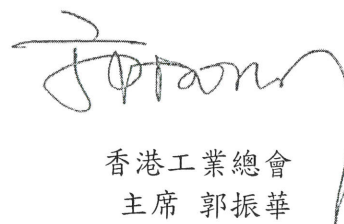
12. 工總支持政府就港珠澳大橋香港口岸人工島上蓋項目研究發展方案，連同機場第三條跑道、位於南貨運區的高增值物流中心、航天城項目和亞洲國際博覽館未來發展等，把大嶼山建設成「機場城市」。我們並建議當局預留用地作所需配套，包括現代化物流之用（例如空運貨物掃描設施，以符合國際民用航空組織最新規定），鞏固香港作為國際和區域運輸樞紐地位。

13. 此外，人工島位於香港島西面、大嶼山和新界西北的東南面。我們支持政府善用其策略性位置，發展全新的主幹道和鐵路，不但支援人工島發展，同時有助紓緩新界西北居民面對的交通問題。

## 結語

14. 工總認為興建人工島有重大和迫切需要，是有利香港未來發展的重要策略性投資。這個項目將帶來大幅度的土地供應淨增長，讓政府能夠長遠、全面地進行規劃和發展，協助解決市民的居住問題，並為香港再一次騰飛奠下穩固基礎。

15. 我們促請發展事務委員會支持政府盡快就上述項目開展工作，以多管齊下、積極務實的態度解決香港的土地問題，讓經濟持續發展、民生得以改善。



香港工業總會  
主席 郭振華  
謹啟

2019年4月26日

副本抄送：

立法會主席梁君彥議員

發展局局長黃偉綸

土木工程拓展署署長劉俊傑

規劃署署長李啟榮