

To : Clerk to Panel on Development  
(Attn: Ms Christina SHIU)  
Legislative Council Secretariat, Rm 1010, 10/F,  
1 legislative council road.  
E-mail address : panel\_dev@legco.gov.hk  
Fax no : 2840 0797

## **Views on**

**The Government's strategy to enhance land supply  
through reclamation outside Victoria Harbour and  
rock cavern development**

**By: Ir Leo K.K. Leung (梁國基)**

**Chairman, Civil Division,  
Hong Kong Institution of Engineers (HKIE)  
Date : 28-02-2012**

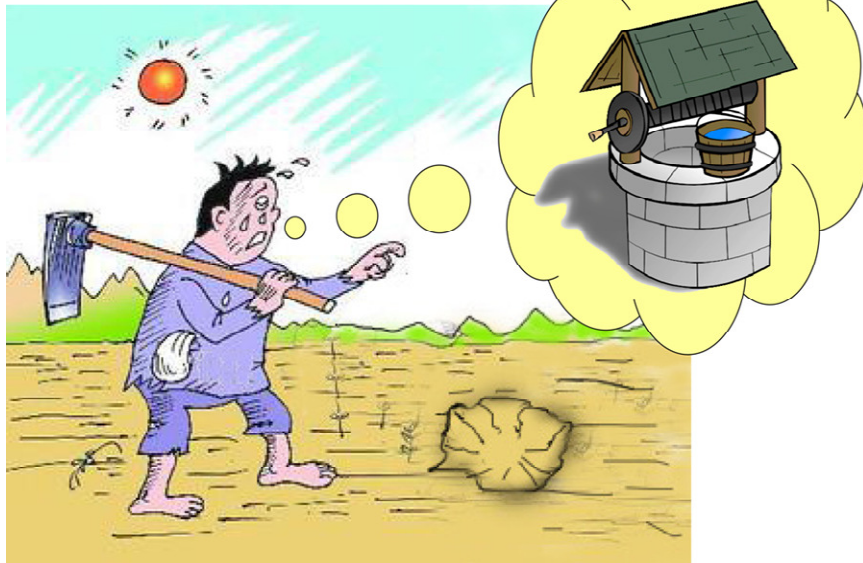
## 目錄

1. 有了土地儲備，不應過早 “ <b>定死用途</b> ”	P.3-4
2. 香港公共房屋的發展	P.5-9
3. 新發展區要有完善交通網路配套	P.10-11
4. 商住土地，不應太遠離核心商業及住宅區	P.12
5. “ <b>連島工程</b> ” 及建人工島造地是可取的	P.13-16
6. 填海造地，遠比 <b>URA</b> 舊區重建更快及更有經濟效益	P.17-18
7. 填海造地是否一定破壞生態？“返不到轉頭”？	P.19-24

## 1. 有了土地儲備，不應過早 “定死用途”

我想表達，身爲一個負責任之政府，要有儲備，任何儲備，都是無可置疑的正確，不論是(金錢上)之財政儲備，或者是土地儲備，因不應**臨渴掘井**或**臨急抱佛腳**。

臨渴掘井？



臨急抱佛腳？



就好似一家人自己之銀行儲蓄，有錢儲起來，應付不時之需。好多時現階段都未知何用，可能將來投資、醫藥費、旅遊、送子女留學等。



所以我們是支持及贊同，政府應大量增加土地供應及儲備，更加認為，在找到土地出來後（或造土地後），不一定立刻定死“土地用途”，給政府一個靈活的空間，這樣，其實對大眾市民，來應付千變萬化的社會問題、經濟問題，有益有害。





## 2. 香港公共房屋的發展

首先回顧香港之房屋發展，1953 年 12 月 24 日(晚)石硤尾大火，港督葛亮洪開始興建“徙置區”。



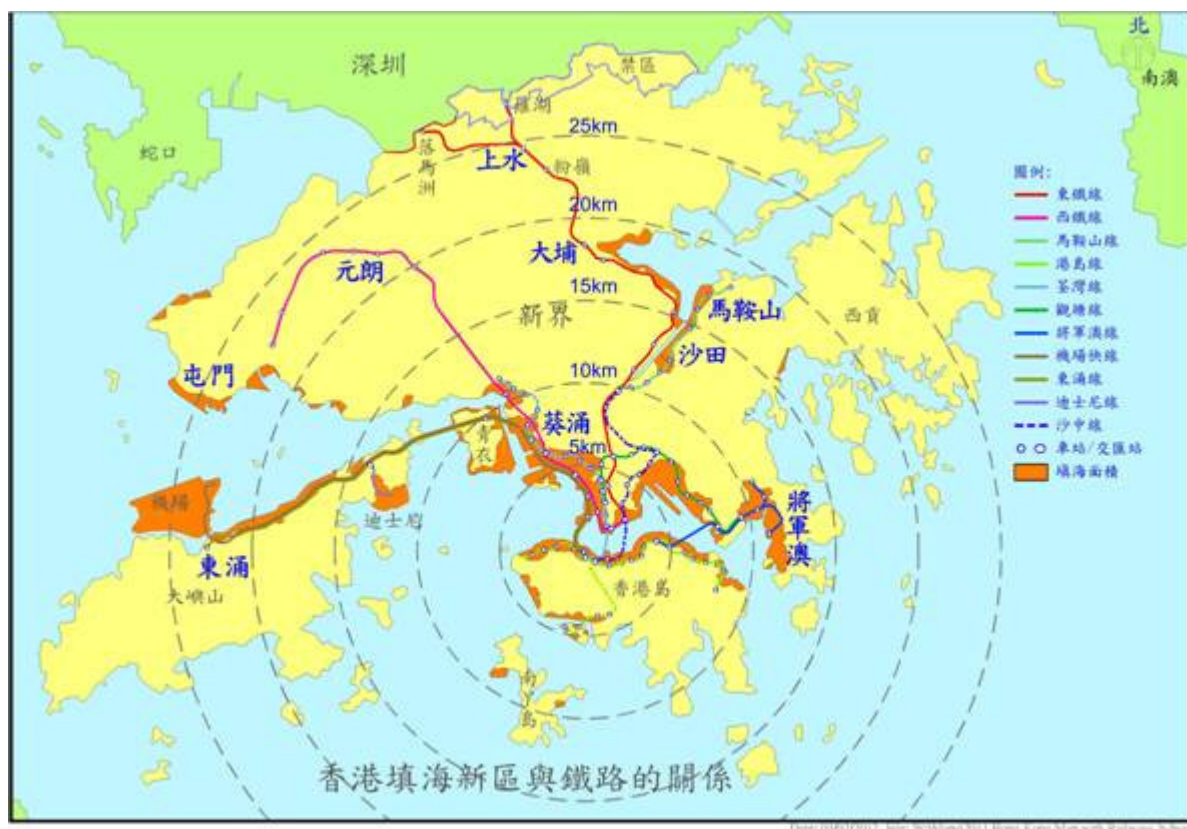
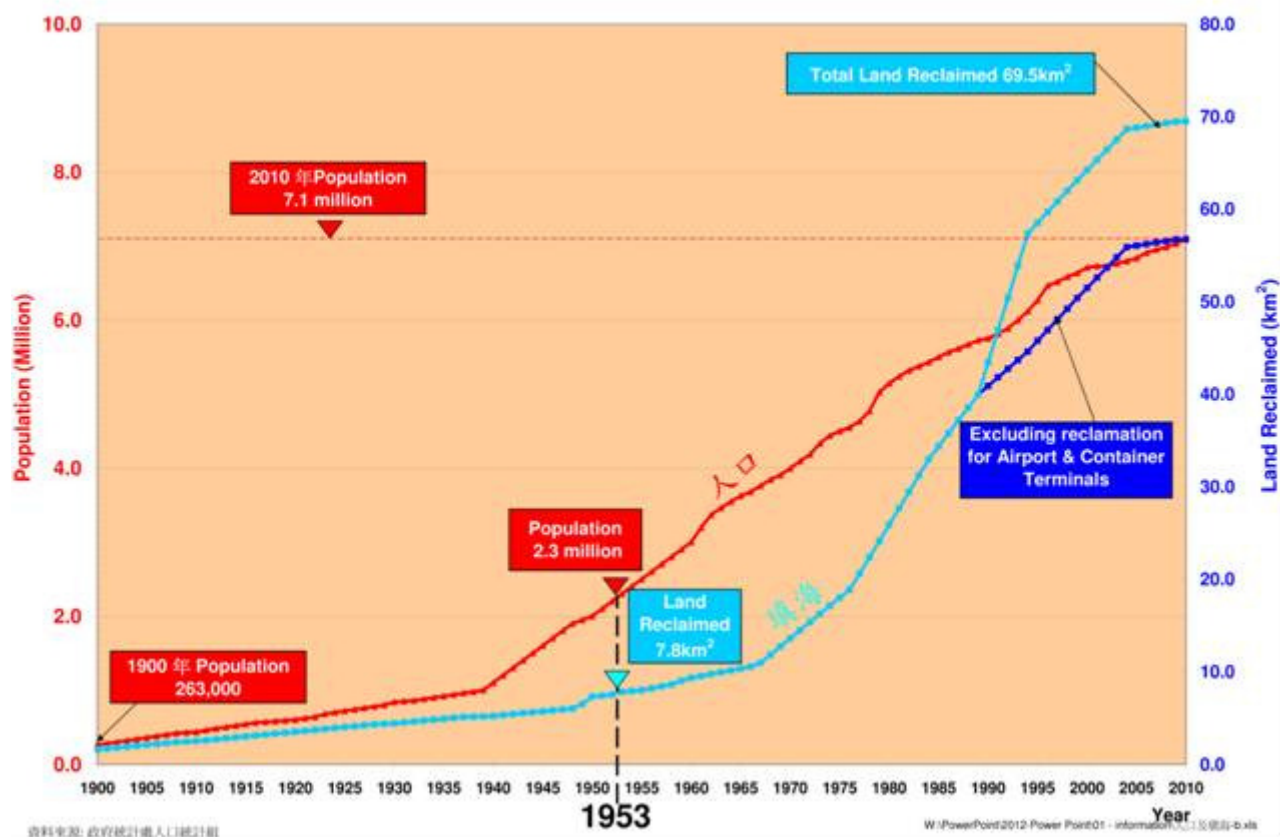
火災現場



徙置區

當時人口／填海相對較低，因應需求，都需要繼續填海。

### Population Vs Land Reclaimed (1900-2010)



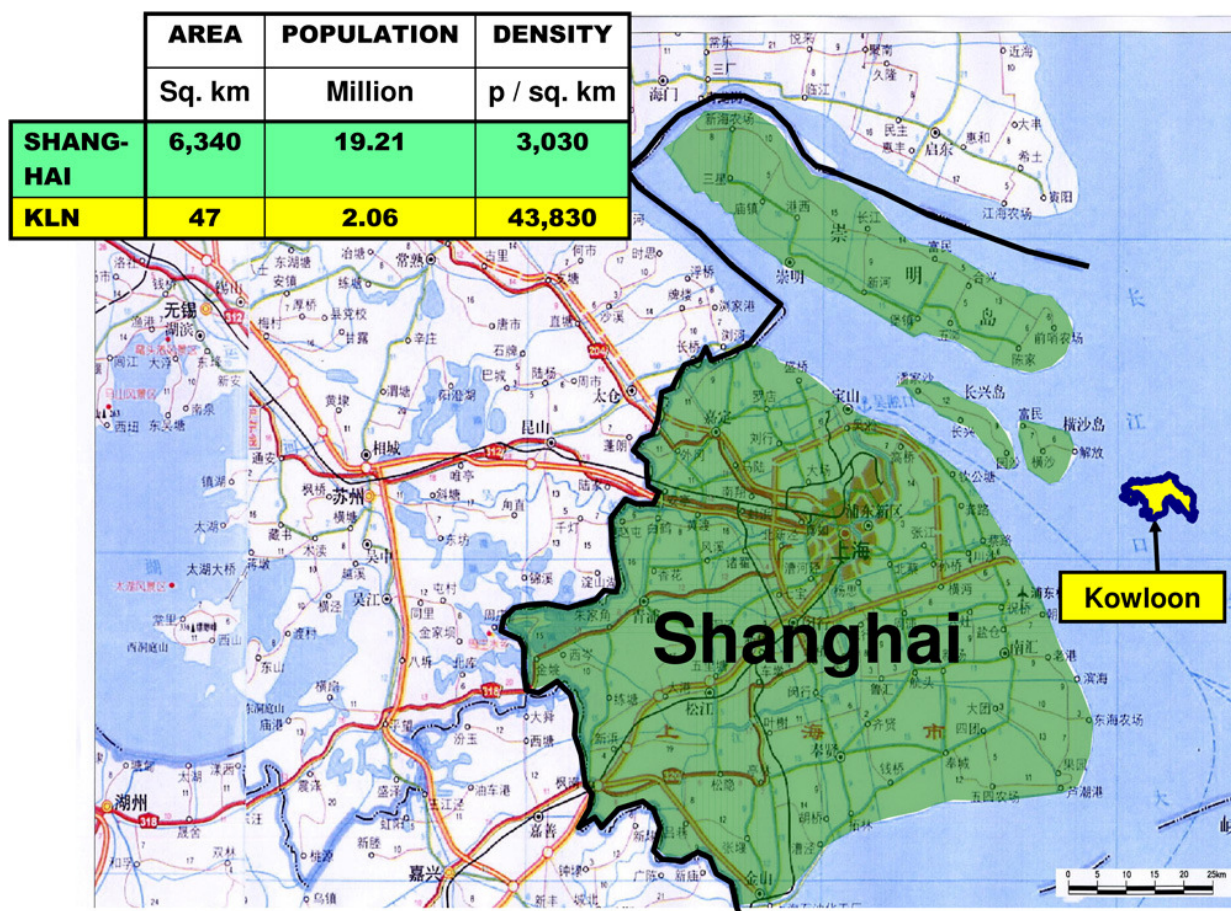


隨着 1970 年代，原先之九龍已經飽和，要發展新市鎮。

以下數張地圖可見九龍是那麼擠迫

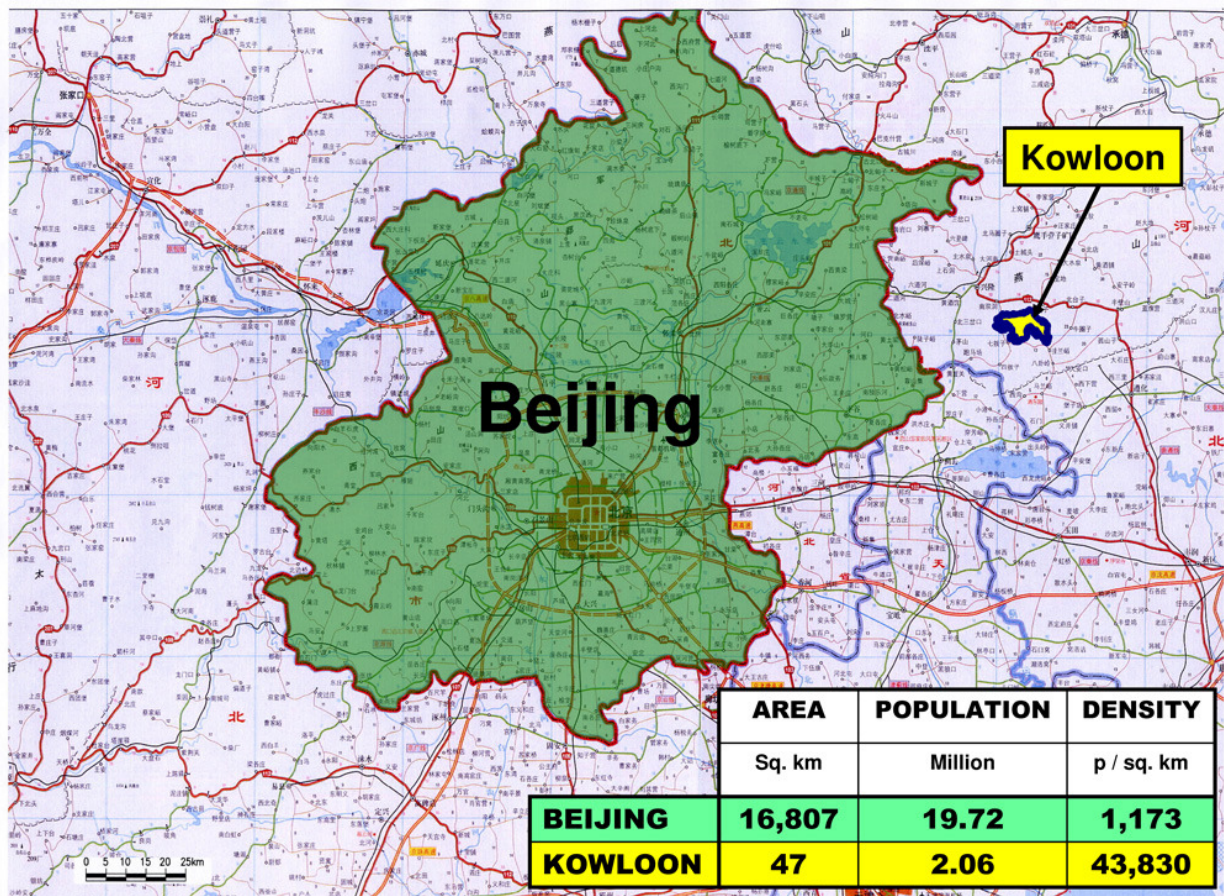
## 香港人口密度

	AREA		POPULATION		DENSITY
	SQ KM	%	MILLION	%	P/SQ KM
H. K. ISLAND	81.0	7.3	1.26	18.3	15,556
KOWLOON	47.0	4.2	2.04	29.7	43,404
NEW TERR.	748.0	67.7	3.49	50.8	4,670
ISLANDS	228.0	20.6	0.09	1.2	380
TOTAL	1,104.0		6.88		6,234

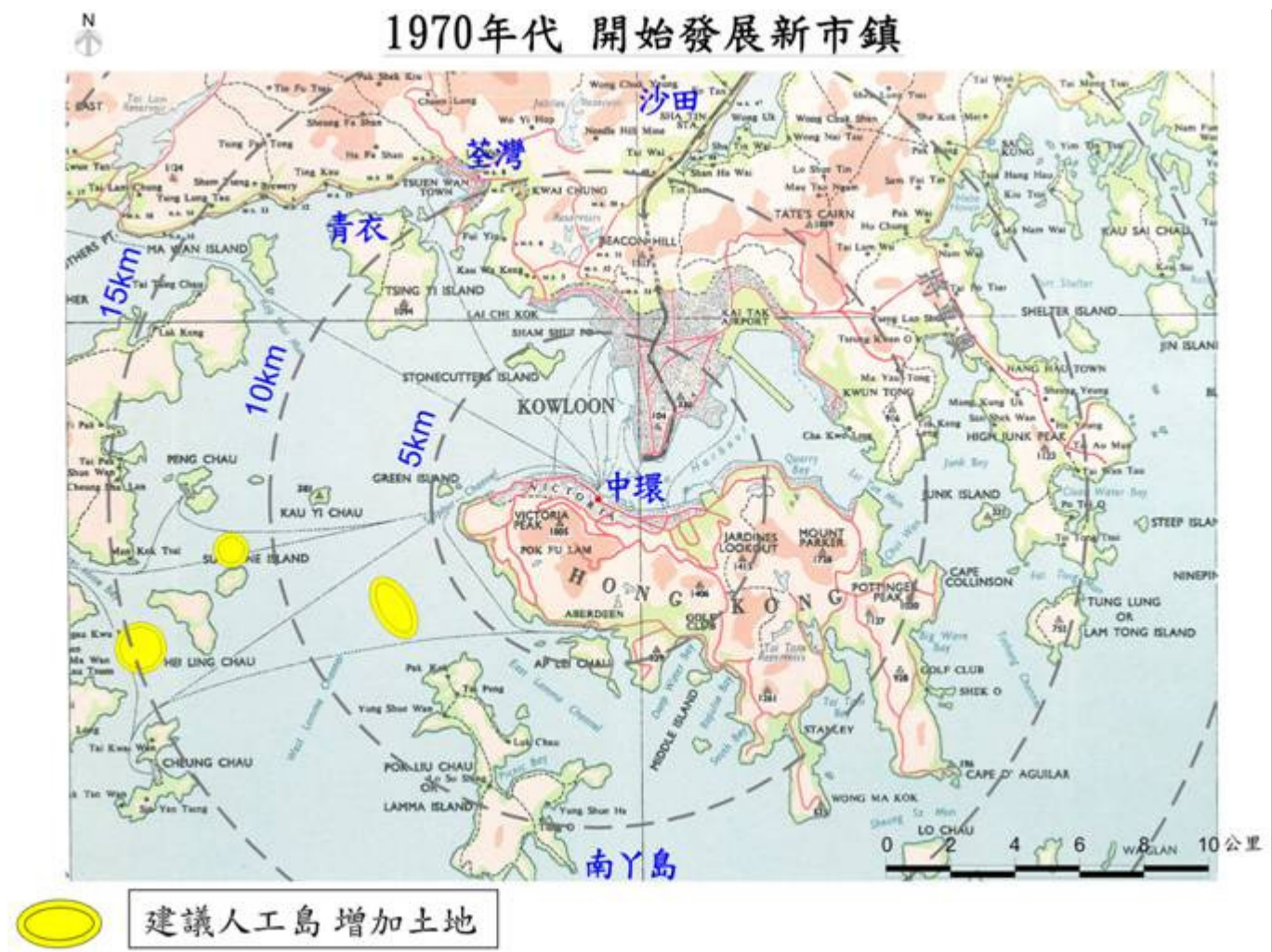




	AREA	POPULAT'N	DENSITY
	Sq. km	Million	p / sq. km
GUANG-ZHOU	7,434	12.7	1,708
KLN	47	2.06	43,830







當年各新市鎮是“覺得”偏遠！因未有交通配套。但政府都是要推動和發展，香港政府好勤力，愚公移山，不斷開山去填海，用 cut & fill 的方法，是一個非常合理，而一舉兩得之平衡發展方案。

所以以填海提供土地來發展是“行之有效”的歷年方法，不應停止。

### 3. 新發展區要有完善交通網路配套

任何地區發展是講求方便和 Connectivity，好似身體之大小血管血脈相連。首先要興建公路和鐵路，此圖可見:-

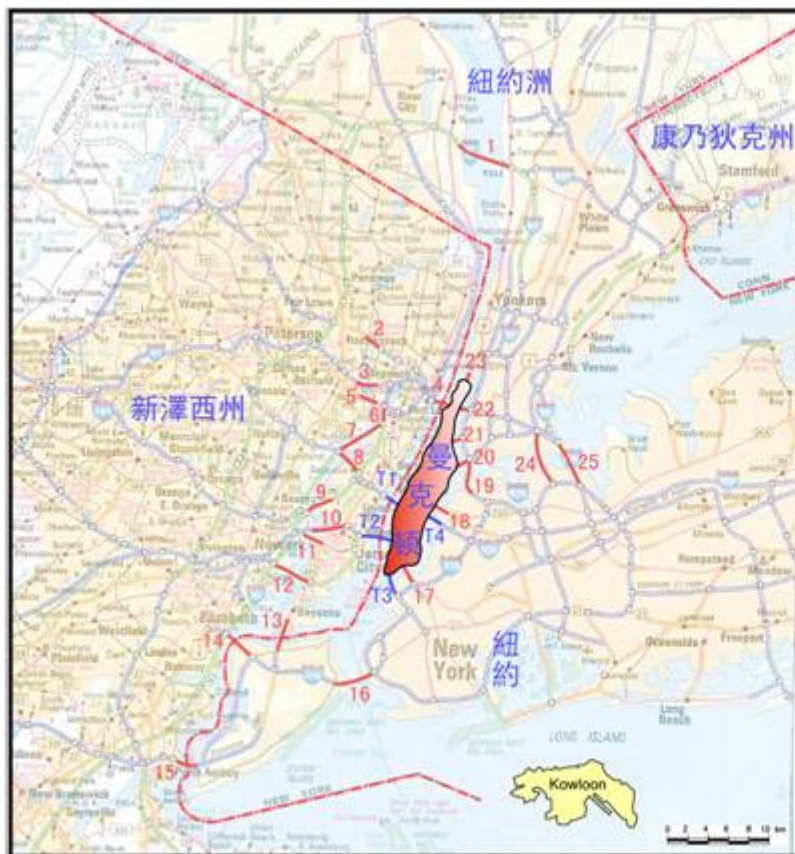


大部份人居住在填海區及有地鐵到的地方，有了公路和地鐵，大家都不覺得遠！

一直發展落去，更加要將鄰近之島嶼串連起來，進一步鞏固 Connectivity，60 年尾起，建串連香港與九龍之海底隧道，之後就是鴨脷洲、昂船洲、青衣、大嶼山等，串連島嶼起來不是新事物，NY Manhattan 都是一個島，有超過二十座隧道和橋。



# 纽约市



位置图

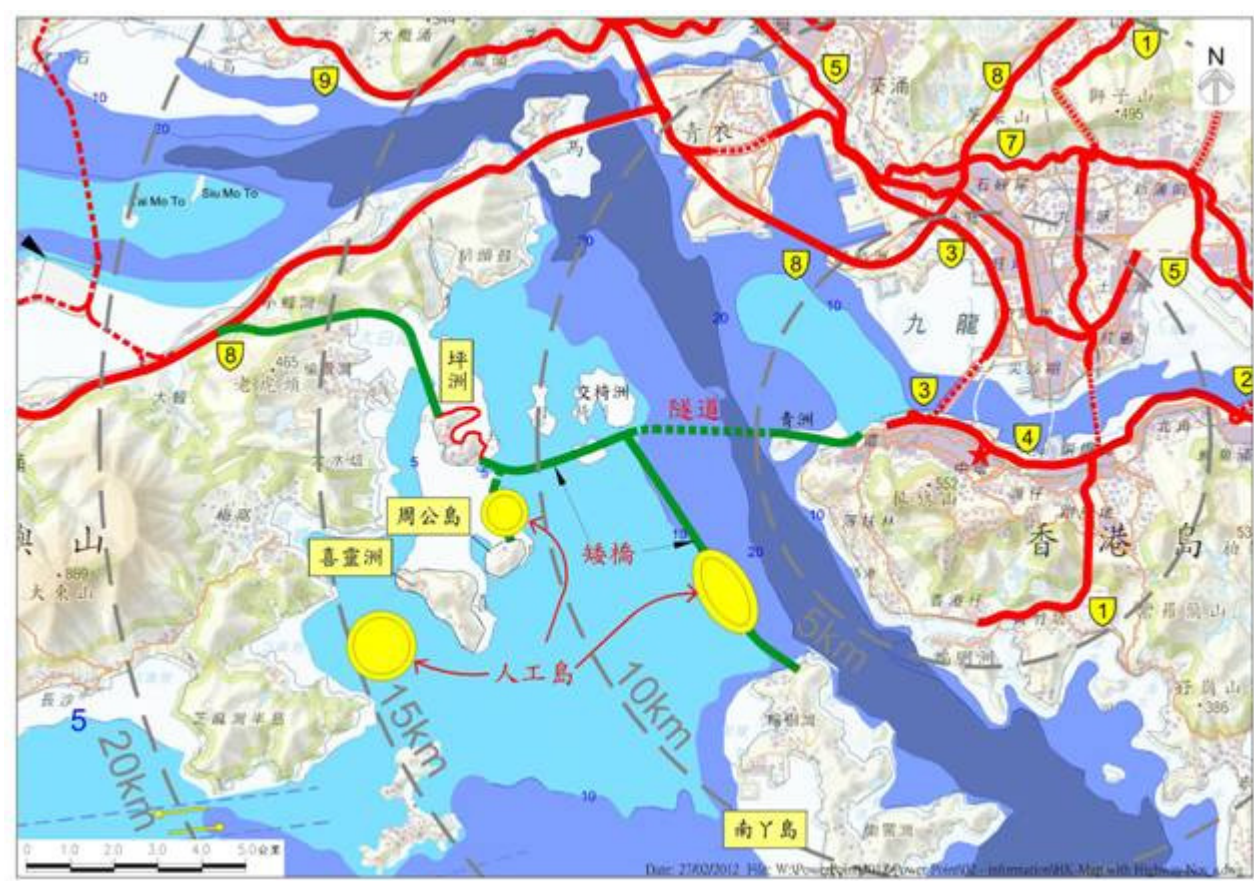


索引示意图

#### 4. 商住土地，不應太遠離核心商業及住宅區

我們同意政府就多方面推行找土地供應方法，不應得一忘二！多方面着手。但是從香港實際情況下來說，能夠滿足大眾市民“全面房屋之”訴求，就離不開維港以外填海方法，因為大部份市民都想住在較近市區，返工路程近，交通方便，又要有先進新市鎮之整體全面配套設施，例如之前的新市鎮荃灣、沙田、青衣、將軍澳、東涌等。

因爲大家都聽到，好多人話唔喜歡去天水圍住，太偏僻，交通費貴，又花時間，等等。講到底，就是要方便快捷之 **connectivity**，好似人體內之血脈連通。

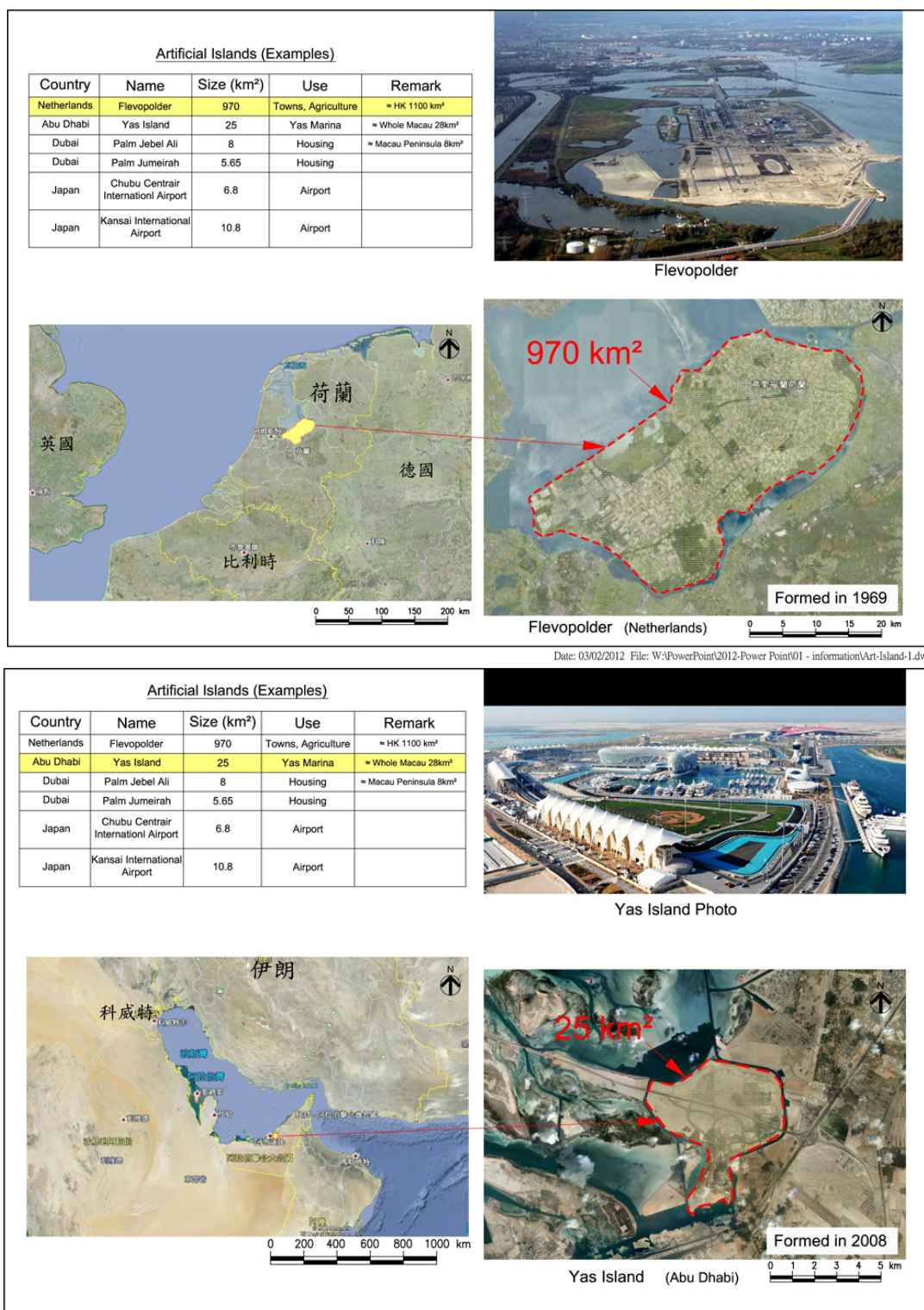


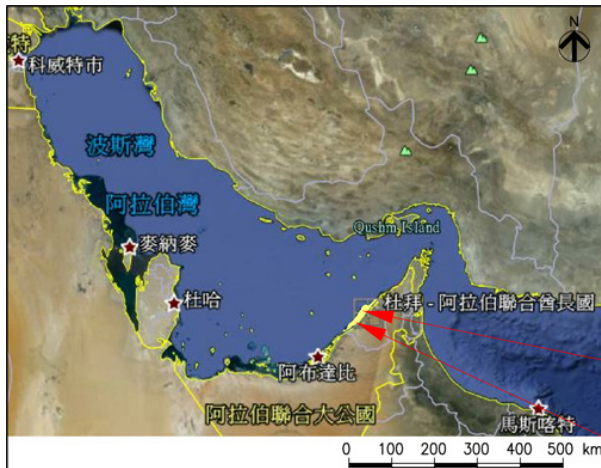
### 人工島位置的一個例子



## 5. “連島工程” 及建人工島造地是可取的

不論是善用現有之島嶼，用橋隧串連，或者建造新人工島來作“多用途發展”，都不是新事物，世界各地都有成功實例。



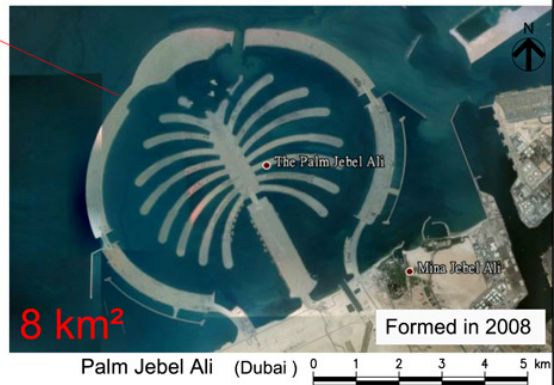


Formed in 2006

5.65 km<sup>2</sup>

Palm Jumeirah (Dubai)

0 1 2 3 4 5 km



8 km<sup>2</sup>

Formed in 2008

Palm Jebel Ali (Dubai)

0 1 2 3 4 5 km

Artificial Islands (Examples)

Country	Name	Size (km <sup>2</sup> )	Use	Remark
Netherlands	Flevopolder	970	Towns, Agriculture	≈ HK 1100 km <sup>2</sup>
Abu Dhabi	Yas Island	25	Yas Marina	≈ Whole Macau 28km <sup>2</sup>
Dubai	Palm Jebel Ali	8	Housing	≈ Macau Peninsula 8km <sup>2</sup>
Dubai	Palm Jumeirah	5.65	Housing	
Japan	Chubu Centrair International Airport	6.8	Airport	
Japan	Kansai International Airport	10.8	Airport	

Date: 03/02/2012 File: W:\PowerPoint\2012-Power Point\01 - information\Art-Island-HC.dwg

Artificial Islands (Examples)

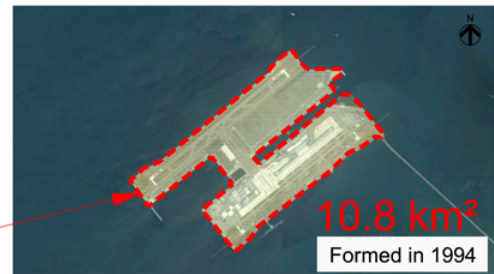
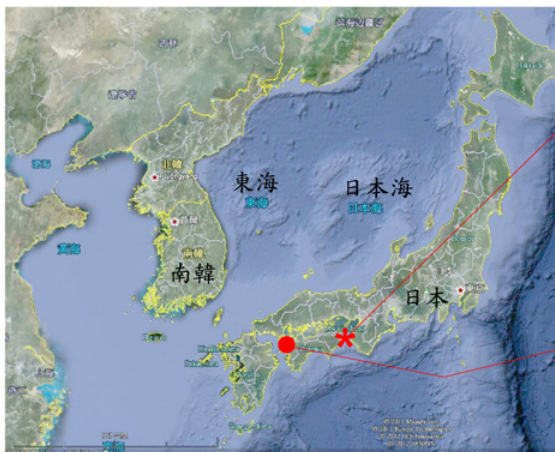
Country	Name	Size (km <sup>2</sup> )	Use	Remark
Netherlands	Flevopolder	970	Towns, Agriculture	≈ HK 1100 km <sup>2</sup>
Abu Dhabi	Yas Island	25	Yas Marina	≈ Whole Macau 28km <sup>2</sup>
Dubai	Palm Jebel Ali	8	Housing	≈ Macau Peninsula 8km <sup>2</sup>
Dubai	Palm Jumeirah	5.65	Housing	-
Japan	Chubu Centrair International Airport	6.8	Airport	
Japan	Kansai International Airport	10.8	Airport	

Formed in 2005

6.8 km<sup>2</sup>

\* Central Japan International Airport

0 1 2 3 4 5 km



10.8 km<sup>2</sup>

Formed in 1994

● Kansai International Airport

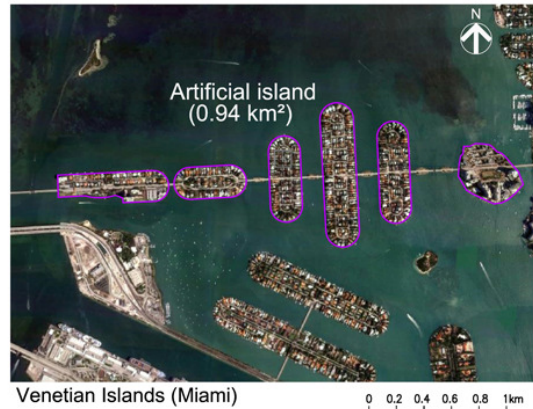
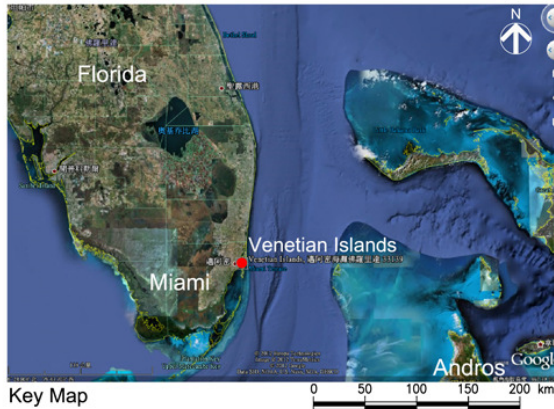
0 1 2 3 4 5 km

Date: 03/02/2012 File: W:\PowerPoint\2012-Power Point\01 - information\Art-Island\_japan.dwg





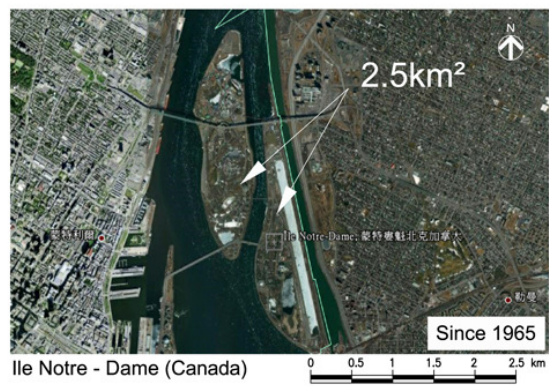
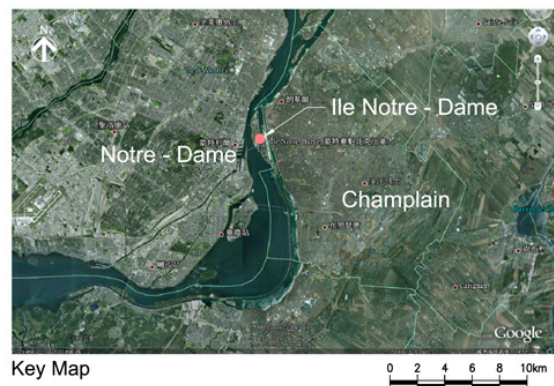
Venetian Islands (Miami)



Date: 03/02/2012 File: W:\PowerPoint\2012-Power Point\01 - information\Art-Island-Venetian islands.dwg

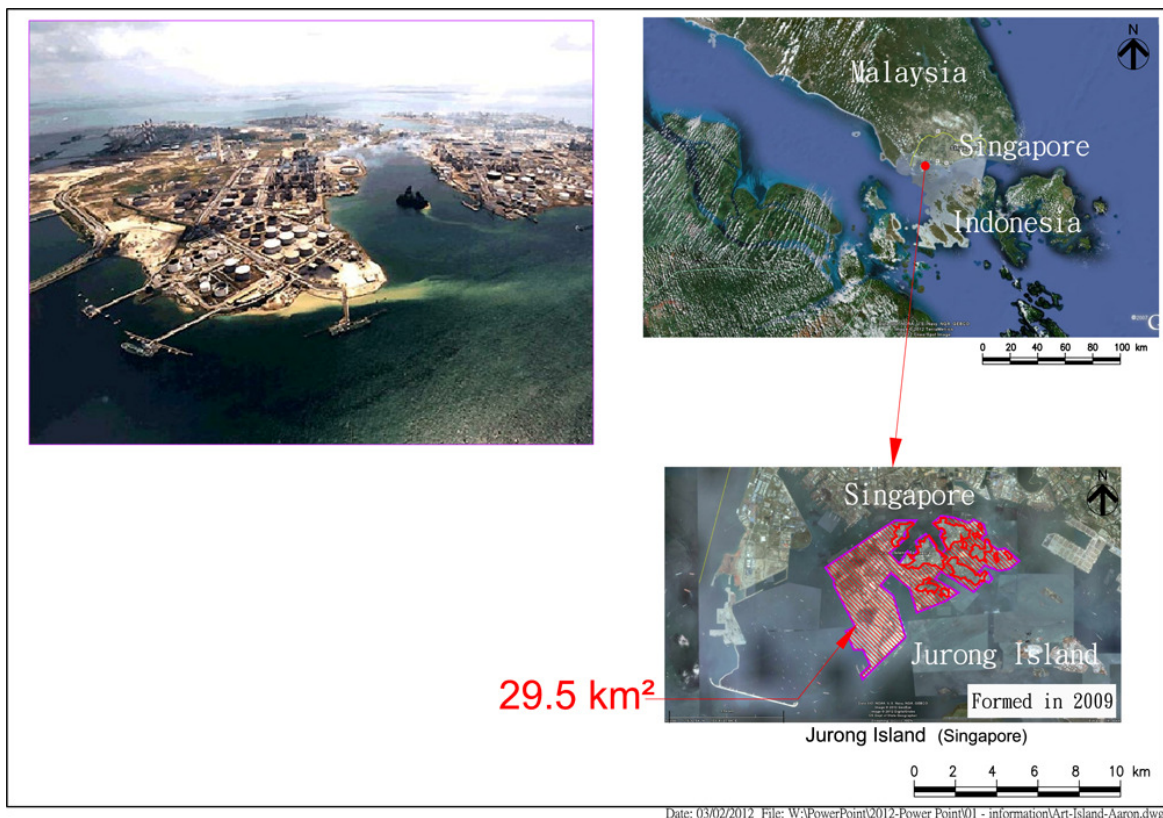
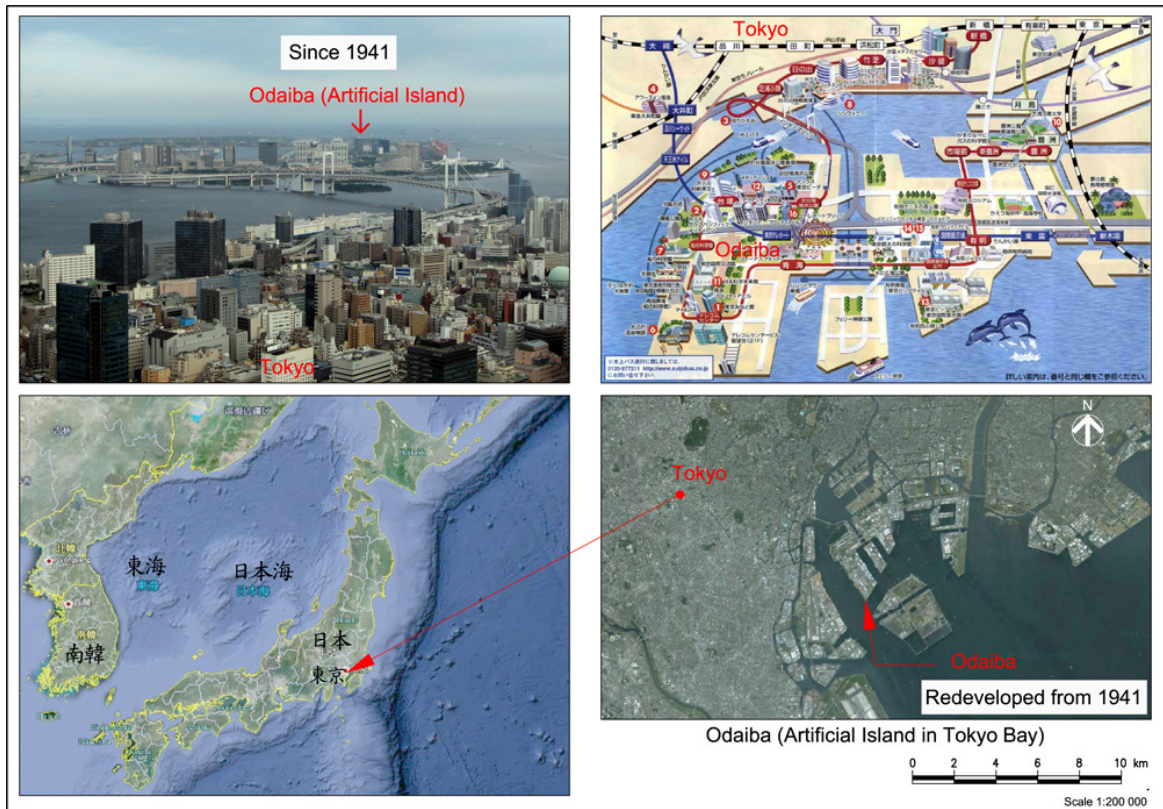


Ile Notre - Dame (Canada)



Date: 03/02/2012 File: W:\PowerPoint\2012-Power Point\01 - information\Art-Island - Ile Notre - Dame.dwg



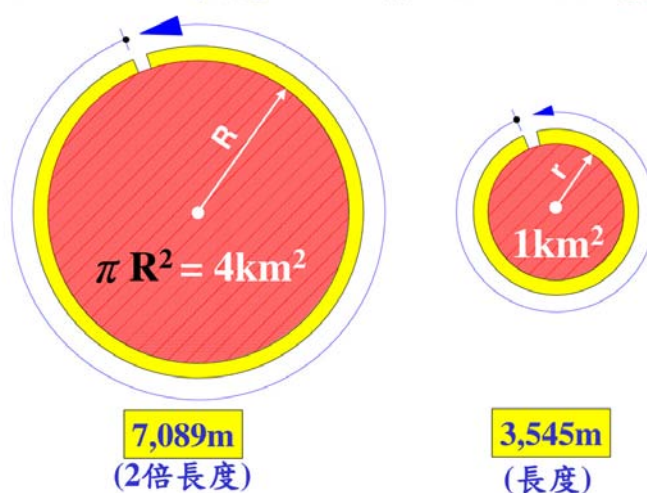




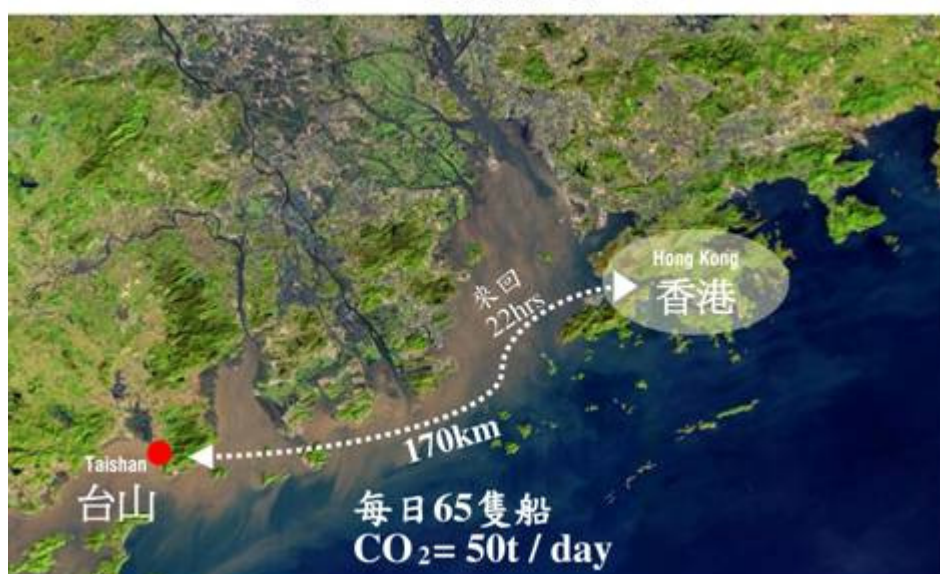
## 6. 填海造地，遠比 URA 舊區重建更快及更有經濟效益

所以我們亦應支持政府積極推動“新連島工程”。尤其是現時香港政府要花錢，運走自己嘅建築惰性廢料，每日約 35,000 噸，不環保，又浪費，可以用這些廢料來填造新島，一舉兩得。填海造地，成本較低，只是 seawall 最貴，填沙(幾十元 / m<sup>3</sup>)，惰性廢料不單止是免費，甚至乎有賺，因現時我們每天要船運到台山棄置。

2倍Seawall長度: 可以有 4倍土地面積



現時: Public Fill to the Mainland  
建築填料運往內地



舉個例子，URA 要做“舊區重建”，去年收馬頭圍道危樓附近的屋，（收樓價要 HK\$9,700/呎，還要拆樓費，成本極高，時間漫長。但我要聲明，呢個貴收購問題不是 URA 的錯！ 如果我們繼續推行這樣落去，錯的是我們市民大眾，因為是我們不容許政府用更有效而便宜之方式來提供土地！



2010 年 1 月 29 日-馬頭圍道舊樓倒塌

(馬頭圍道春田街)URA項目  
收購呎價為\$9,785/呎



是URA九龍區一歷來最高的收購呎價



## 7. 填海造地是否一定破壞生態？“返不到轉頭”？

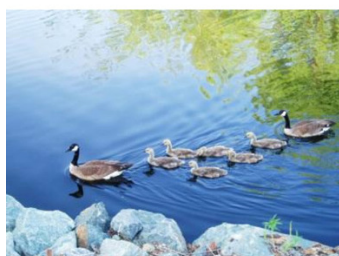
一個健康的社會一定要有強勁的活力和生產力，推動經濟，人人有工開，一定要大興土木，帶動無數各行各業興旺才可安居樂業。但有人會話，填咗海，冇得返轉頭。我會話：世界萬物和萬事，都不斷變化。也可說是“進化”：是 Evolution 的原則，所以改變、變化才是永恒。

以紐約中央公園為例，由 1860 至 1873，花了 13 年去遷拆貧民區，人工制造中央公園出來。138 年後的今天，擁有一個美好之自然生態。

**紐約：中央公園**  
**(由1860~1873年 人工制造)**  
**現有非常吸引生態**



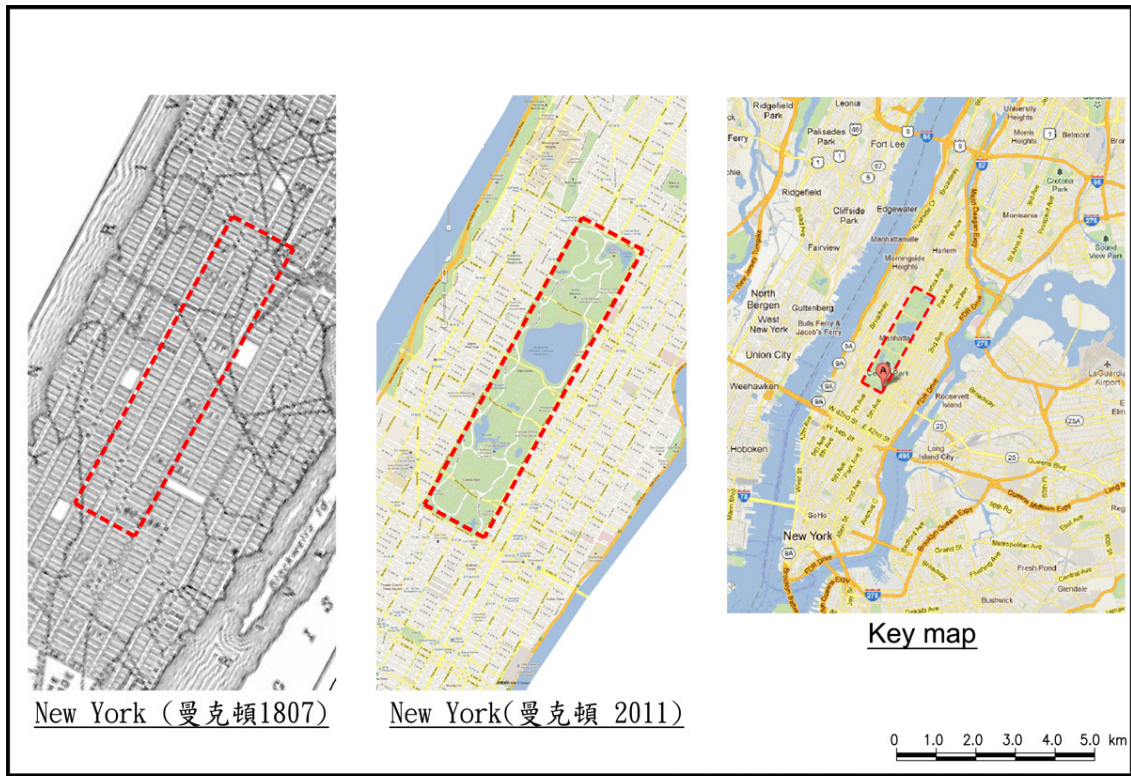
季侯鳥



**Central Park  
Manhattan  
New York**







Date: 17/02/2012 File: W:\PowerPoint\2012-Power Point\02 - information\公園比較A.dwg

## New York (Manhattan) Central Park

Before



中央公園  
面積:  
 $3.6\text{km}^2$

貧民區



Before



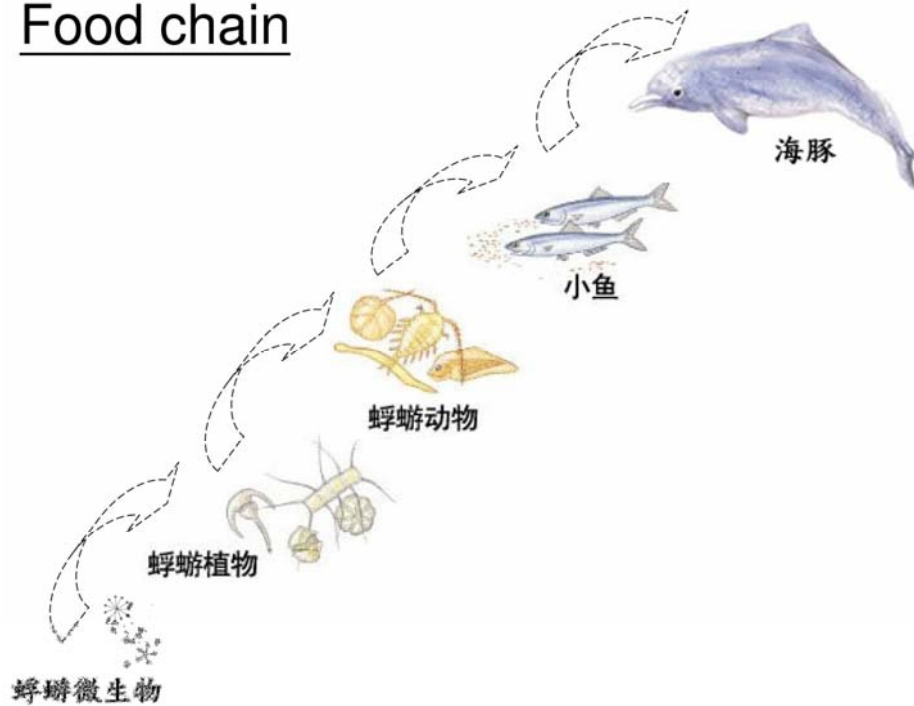
Under construction



Now

人工島之石壘海堤也是一樣，石與石中間之罅隙，提供一個孕育海水內之微生物及良好棲息的地方，產生最低數層之“食物鏈”例如，蜉蝣微生物，蜉蝣植物，蜉蝣動物等等....，活化海洋生物和魚類。

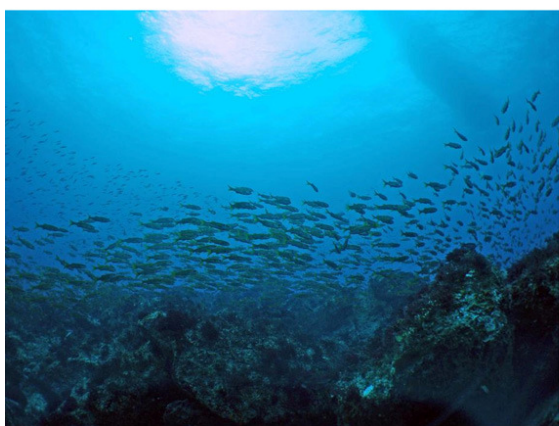
## Food chain



約千年後，這就是自然海洋生態之進化。這些例子，全世人工制造生態:-

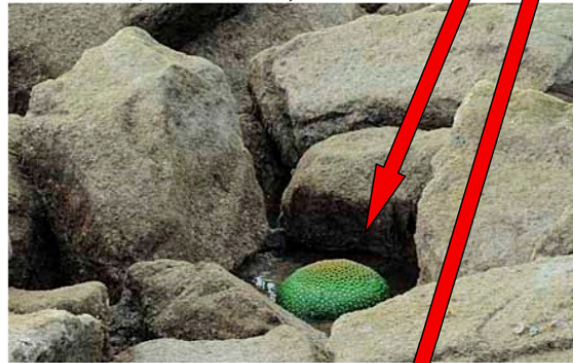


# 人工島石壘海堤 可孕育海洋生態 (人工島 不一定破壞生態)





人工島石壘海堤 可孕育海洋生態  
(人工島 不一定破壞生態)

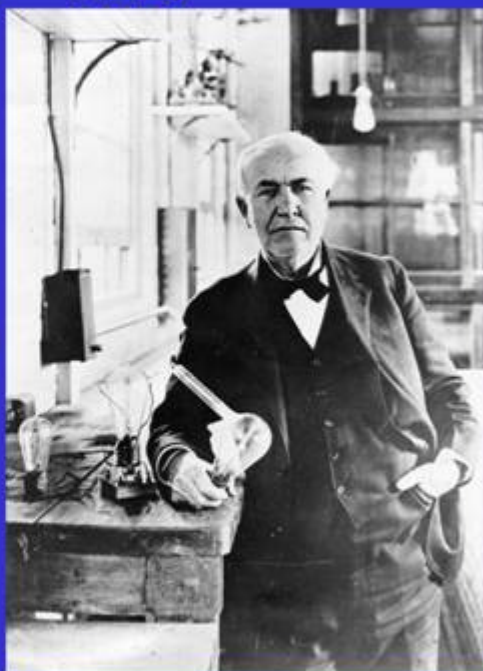




我們認為所以不進，則退，好似用電，我們人類是 130 年前（1882）發明發電之後，“人類用電”都是返唔到轉頭，用少些電和用多些更環保的方法發電（可再生能源），這才是真正可持續發展的方向！ 因我們不會回到山洞內常住。

## 1882年(130年前) 成功發電照明一條街

- 1882  
**Thomas Edison  
(USA)**  
D.C. powered his lab  
D.C. lamps lit up the  
1<sup>st</sup> street in  
Manhattan, N.Y.



Thomas Edison (USA)

梁國基（Leo Leung）之意見

Civil Division Chairman  
HKIE

2012 年 2 月 28 日