



**全國工商聯房地產商會** 香港及國際分會有限公司  
China Real Estate Chamber of Commerce Hong Kong and International Chapter Limited

## 全國工商聯房地產商會香港及國際分會

### 《對「明日大嶼願景」計劃成本與效益的意見》

#### 全國工商聯房地產商會香港及國際分會政府及研究委員會成員:

- |                              |                          |
|------------------------------|--------------------------|
| 余錦雄 先生 — 執行委員會副主席、政府及研究委員會主席 | 何震東 先生 — 執行委員、政府及研究委員會主席 |
| 林熙齡 博士 — 執行委員會主席、政府及研究委員會顧問  | 鄒廣榮 教授 — 政府及研究委員會成員      |
| 何雅凌 女士 — 執行委員會副主席、政府及研究委員會顧問 | 許智文 教授 — 政府及研究委員會成員      |
| 鄧偉文 先生 — 執行委員會副主席、政府及研究委員會成員 | 李綺雯 博士 — 政府及研究委員會成員      |
| 伍杰能 先生 — 執行委員、政府及研究委員會成員     | 李靜文 女士 — 政府及研究委員會成員      |
| 游傑智 先生 — 執行委員、政府及研究委員會成員     | 程灝 博士 — 政府及研究委員會成員       |
|                              | 曾紀崇 先生 — 政府及研究委員會成員      |

## 對「明日大嶼願景」計劃成本與效益的意見

最近發展局局長黃偉綸就「明日大嶼願景」舉行記者會，交代成本及估算細節。

政府估算明日大嶼工程造價粗略估算為 HK\$6,240 億元，包括交椅洲人工島、欣澳填海、龍鼓灘填海、屯門沿海發展區、優先推展的公路及鐵路交通運輸網絡。社會上普遍都因為這個項目十分龐大，而有不同的憂慮，其中最主要包括：

- 1) 項目將涉及 HK\$6,240 億元的開支，是否「倒錢落海」，又或者我們能否負擔？
- 2) 項目未來會否造成嚴重超支？
- 3) 會否嚴重傷害環境？

正如我們商會先前的意見書所提出一樣，我們是十分支持「明日大嶼願景」計劃，而對於上述叁個憂慮與其他一些重要考慮，我們商會有以下意見：

- 1) 政府原則是根據土地供應專責小組諮詢結果，優先發展東大嶼填海計劃的 1,000 公頃土地，餘下 700 公頃將另作諮詢，我們認為這個發展項目有迫切性，期望政府盡快推展相關計劃，建立土地儲備庫，中長線解決香港房屋供應短缺的問題，另外商業用地的嚴重缺乏亦不可忽視。
- 2) 我們現在的財政儲備，估計達到 HK\$11,600 億，這個數字差不多是現在整個工程造價預算的兩倍，簡單來說，我們是可以負擔的。
- 3) 政府估計未來可發展的住宅單位，大約是 15 萬到 26 萬個，如果其中公私營分配為 70/30，光是私營住宅單位相關的土地估計以現時市場地價計算，可以有超過 HK\$8,000 億的賣地收入。最近兩幅舊機場住宅用地，政府以樓面地價每平方呎大約 HK\$17,500 售出，上面這個 HK\$8,000 億賣地收入的估算，可以說是一個非常保守的數字。
- 4) 有憂慮說整個項目含有極大風險，擔心造成龐大支出及浪費。我們以為從商業角度考慮，整個項目的風險在於支出預算和收入預算是否能夠掌控。以現時香港的經濟狀況

及房地產市場考慮，我們估計住宅樓市風險是不高的，換句話說未來賣地收入達到 HK\$8,000 億是有把握的。至於支出方面，政府強調已經考慮多方面因素，可以能夠控制得宜。我們以香港政府對龐大基建及發展有數十年的良好經驗，執行能力是不需要太擔心的。就算未來真是有超支，但隨着經濟發展或通脹，超額的支出應該可以因為地價的上升而輕易平衡。這些都是我們在過去數十年來慣常見到的情況。

- 5) 我們估計單是住宅用地的賣地收入，政府在整個項目就可以有合理的投資回報，而其他得益是極其龐大而難以估計，最小包括下面各項：
- 正如政府所指出，若充分使用新增土地的商業部份作為第三個核心商業區，預計可帶來每年超過 HK\$1,400 億的增加值，大約相當於本地生產總值約 5%。這一點我們是同意的。
  - 整個項目可以為香港創造大量工作機會。
  - 香港作為一個經濟體系，政府對基建的龐大投資，是有刺激經濟的作用，對加強香港的經濟活力，有重大幫助。
  - 我們將會額外無成本擁有可興建 10.5 萬至 18.2 萬公營房屋單位的土地。
  - 我們將會額外無成本擁有可興建第三個核心商業區的土地。
  - 我們將會擁有一個更加幽美發展的海港城市。
- 6) 依據新一年度香港財政預算案公布，預計全年度賣地 944 億元，加上補地價收入，估算今個財政年度賣地收益達 HK\$1,200 億元。我們預期香港未來每年的土地收入大約會有 HK\$600 億至 HK\$1,200 億之間。現在說的 1,000 公頃海計劃，作為長遠土地供應，是有必要的，而 HK\$6000 多億元的成本，看似十分龐大，但其實真正的意義只不過是我們五至十年賣地收入。
- 7) 我們明白環境保護是極為重要的，在平衡發展與環境保護兩方面，政府應該以能夠持續發展為目標，一方面維持我們需要的經濟發展與建設，另一方面能適當保護美麗的海洋。

最後想說一下未來，究竟我們對香港未來應該有什麼願景，相信一般市民都會希望香港的未來是：

- 1) 一個世界級的宜居城市。
- 2) 一個能夠帶動整個大灣區向前發展的龍頭城市。
- 3) 一個第一等的國際大都會。
- 4) 一個能夠平衡經濟發展與環境保護的生態城市。

對於「明日大嶼願景」計劃，我們商會強調如果想達到香港未來的願景，是必須要全力及盡快執行的。

- 完 -