

立法會CB(1)846/18-19(21)號文件 任憲邦博士發言

發展局局長黃偉綸終於在 3 月 19 日透露了一些數字，以證明「明日大嶼」在財務上可行。但在義正嚴詞的背後，你卻不免懷疑政府官員到底是不懂數學，還是以為可以瞞天過海。只要稍有常識，就會明白他們的種種推論是何等荒唐。

明日大嶼的第一階段，打算圍繞大嶼山以東的交椅洲填海 1,000 公頃，以興建 150,000 至 260,000 個單位，容納 400,000 到 700,000 人口，當中七成為公屋，三成為私樓。此外它還會設置商業區。

黃局長斷言按照 2018 年 9 月的成本數據，此一項目連同七個較小型的近岸填海工程，總成本將是 6,240 億元。另一方面，新填土地所帶來的私樓和商廈賣地收益，將達到 9,800 億至 11,430 億元，兩者皆為天文數字。項目將於 2025 年動工，第一批房屋可望於 2032 年落成。

然而，發展局的方案充滿魔鬼細節。在成本方面，政府引用 2018 年 9 月的數據是誤導大眾。任何基建的成本估算，當應按付款當日的價錢為基礎，考慮到通貨膨脹，在施工期間預測未來費用，才能反映實際成本。（例如，2014 年提議並通過的垃圾焚化爐，本來是按照 2013 年 9 月的數據來估價，即 127 億元，而到 2014 年 4 月要求撥款時，款項已漲至 182 億元。）按 2025 年付款日來推算，第一期的造價將是 11,000 億元，而非 6,240 億元。漲幅的推算是建基於土木工程拓展署公佈的工程成本指數——在過去十年，建築成本平均每年上漲 4.7%。

在收益方面，政府採納香港測量師學會的建議，按每呎 10,000 至 12,000 元的樓面地價出售私樓地皮。他們根據啟德新發展區的高地價來作出推算，而為提高賣地收益，他們假設建造較大型的 800 呎單位，超過目前典型的香港單位，獲得更高的收入。若採納他們的賣地呎價中位數 11,000 元，再加上普遍達每呎 5,000 元的建築成本，即使發展商開善堂不牟利，明日大

嶼一個 800 呎單位便要標價 1,200 萬元。若再計及發展商利潤，這些單位就更難負擔。假如香港人目前也感到樓價高不可攀，明日大嶼只會同樣與他們的購買力脫節。因此政府的兩難在於：要麼興建天價單位以賺取高地價，但香港人卻無力問津；要麼以較合理價錢賣地，但卻遠遠無法彌補人工島的造地成本。

為求創造高收益的假象，政府也企圖誇大商業用地的面積。儘管根據政府規劃署的《2030+規劃遠景與策略》，到 2041 年商業核心區的甲級寫字樓只短缺 100 萬平方米（其餘商業用地甚至供過於求），但發展局卻計劃在明日大嶼劃出 400 萬平方米的商業樓面面積。《2030+》的假設為香港 GDP 每年增長 2.5%、廣東省每年增長 4.5%；而要達到明日大嶼的商業用地需求估算，香港和廣東省的 GDP 便需要大幅增加，甚至底線必須每年增長四倍至 10% 和 18%。有沒有證據表明香港和廣東的生產總值會增加這麼大的數額？儘管政府不時會調整經濟增長預測，但如此不切實際地大幅調高，顯然只是人為地推高收益的權宜之計。

另一個荒謬的論點：明日大嶼將能改善香港人的生活質素。在明日大嶼，將有 700,000 人居住於 1,000 公頃的土地，意味人口密度高達每平方公里 70,000 人，比全港之冠的觀塘區（每平方公里 56,000 人）還要擠迫許多。黃局長說要把居住環境擠迫的人搬到明日大嶼，以改善生活質素，詎料未來的居民只能在明日大嶼飽嘗一個更擠迫的住屋環境。

政府擬定的交通網絡也是一場鬧劇。沙田（人口 660,000）目前有尖山隧道、獅子山隧道和大老山隧道連接市區，但反觀明日大嶼（人口 700,000）卻只有一條隧道經港島西堅尼地城連接最重要的市區：香港島。而這條隧道除了支撐明日大嶼，還要疏導擬定的十一號幹線，協助新界西的居民前往港島！未來這條管道的擠塞情況將是不堪設想。想像一下這個環境中 10 號颱風信號的狀況，我們記得山竹和天鴿嗎？一個 700,000 人口在海中的大都市，只依靠一條隧道通往香港中心，怎麼處理緊急情況？

此外還有一個天方夜譚：他們聲稱 2025 年動工，2032 年第一批房屋便能入伙。然而如黃局長所言，明日大嶼有一半的填海物料來自建築廢料，那將需要較長的時間才能穩固下來。且看用作發展的一小部分粉嶺高球場，該片 32 公頃土地也聲稱要用五年時間準備，然後再需四至五年時間建屋才能入住，那你便知道明日大嶼的時間表是怎樣地與現實脫節。有關當局為求方案獲得通過，已是無所不用其極。

這不是基於認真仔細分析的提案。是一個房地產營銷宣傳的手冊。明日大嶼更是得物無所用。先不說許多獨立的研究機構已列舉多項足以替代明日大嶼的覓地方案，證明土地不缺，明日大嶼本身也不符合本港的人口增長趨勢。明日大嶼落成後，香港將擁有足以容納 900 萬人的房屋，然而香港人口將於 2043 年到達 822 萬的頂峰，並於 2066 年回落到 780 萬，可見明日大嶼的一切根本純屬多餘。在短期內，它不能幫助那些已經等了五年半的家庭上公屋，以及住在間板房的二十萬人。

這項「願景」耗費 1.1 兆元巨資，帶給我們的只是無法負擔的天價房屋、更擠迫的環境、擠塞的連接道路，全球暖化海平面上升的威脅，破壞在海上和附近海岸的生態系統。這就是香港人無法抗拒的願景了！