

「明日大嶼」不只重視工商繁榮 改善住屋擠迫意義更大

作者：羅康瑞

香港瑞安集團主席、貿易發展局主席、機場管理局前主席

年輕人總是抱有夢想。我年輕時，對未來擁有無盡的期待，憧憬着要過閃爍的人生。回看今天，香港土地缺乏，年輕人購買力只能以納米樓為目標，更多是租住劏房，居住狹窄，生活不舒暢，能盼望怎樣的人生？我很同情現今青年，香港能否為新一代創造更美好的將來？

生活質素欠佳

香港人口稠密，眾所周知，但情況卻比我們想像中嚴峻。香港每平方公里已發展土地的人口密度高達 27400 人，比印度孟買還要高。本港人均居住面積為 170 方呎，好比一個半車位大小。人口密集令市民日常生活各方面都苦不堪言，加上樓價高企，普羅大眾難以負擔，更令民怨沸騰。香港已連續 9 年登上全球樓價最難負擔的城市，全家人不吃不用，需要 21 年才可買樓。

年輕人上車困難，置業變得遙不可及。就算能夠上車，大多被迫居於一二百方呎的納米樓，樓價仍需二三百萬，生活質素每況愈下。至於劏房戶的生活就更慘不堪言，租金高昂不在話下，有的家庭更只得數十方呎斗室，活動空間真是「三步乘三步」，令人感到侷促、不安；更甚的廚廁合一，欠缺衛生。

再說，租住劏房不便宜，月租高達 6000 至 1 萬元；要購買納米樓也不便宜，動輒也要花上萬元一方呎，長期供樓吃力。青年如此蝸居一輩子，能不氣餒？香港人一生努力工作，為何要活得如此沒有尊嚴？年輕人若無法置業，會覺得社會太不公平，遷怒政府，或只會一心想着移民，對香港缺乏歸屬感。況且，現今青年上流機會不及從前，香港現提倡創科產業，但工商業租金昂貴，創業也無望。長遠而言，真是擔心未來下一代會放棄香港。

我們年輕人的生命除了灰色，還應抹上更多姿彩。政府有意發展「明日大嶼」計劃，我認為，首要是解決居住擠迫問題，因為即使香港整體繁榮，但港人生活不安寧，也是徒勞。香港的發展方略，除了工商業發展蓬勃，還要關注民生安穩。所謂安居樂業，住得好，一切都好。

填海是唯一出路

本港土地不足，對工商業發展及市民改善居住掣肘很大。有人質疑增加土地供應有很多方法，為何要獨選填海？首先，開發郊野公園有不少人士提出反對，難達共識。至於開發棕地，可提供土地總面積雖然頗大，但零碎分散，未必可取；即使某些選項的土地較為集中，但面積相對較小，並不足以作長遠及策略性發展。現時香港只有 24% 是已發展土地，其餘皆為「綠色」用地。要保護自然環境，不傷害綠化地帶，填海是較為可行的辦法。

今日部分社會人士反對填海，其實是欠缺充分理據。先不談百多年來的香港歷史，維港兩岸土地大多由填海而來。從上世紀七十年代開始，港英政府所發展的新市鎮，如荃灣、沙田、大埔、屯門、將軍澳等地，處處皆是填海地帶。正因填海，幾十年來才有土地發展，容納本港近五成的人口。自九十年代中期發展東涌以後，香港在過去 20 年再沒有落成新市鎮；反觀鄰近新加坡，近 10 年來積極填海造地，創新發展，改善民生。新加坡土地面積只有香港三分之二，但居住環境已比我們大為優勝，故此要為香港未來帶來新機遇，只有大規模填海才能扭轉乾坤。

不存在地產霸權

不少人擔心東大嶼填海項目乃地產霸權，賺錢的全是地產商，普羅大眾未能受惠，但我認為這是歷史觀感所帶來的偏見。事實上，「明日大嶼」填海計劃實施後，會建造 26 至 40 萬個住宅單位，其中七成單位為公營房屋，當中所包括的公屋和居屋，已同時兼顧中下階層居住的需要。年輕人購買新落成的居屋，比現時容易上車，負擔相對較輕，毋須一生做無殼蝸牛或樓奴。為了減少社會對「明日大嶼」的質疑，我贊成政府主導住宅的發展，讓市民享用更佳的居住環境。我一直深信，市民樂意供樓，是對當地有承擔的表現，亦可加深其對未來抱有希望。因此，「明日大嶼」在興建公營房屋時，我贊成政府多建居屋，積極回應市民自置物業的訴求。

增加土地 香港發展中央商務區

居住困難之外，土地不足亦影響營商環境。香港作為國際貿易金融中心，「一帶一路」的樞紐，核心地段的寫字樓租金長期高企。以中環為例，甲級寫字樓的呎租可高達 200 元。租金成本過高，難以吸引新進外資，可謂不利商業發展。

此外，缺乏會議場地又是另一難題。今時今日會展的使用率已達飽和程度，根據貿發局的估計，到了 2028 年，會展場地在旺季將缺乏大約 130000 平方公呎。若再不覓地發展，實難以保持國際競爭力。

對商務而言，東大嶼都會可作為新一代中央商務區，發展新型經濟，智慧城市，吸引外來人才來港工作。同時，它亦是繼中環和九龍東後的第三個核心商業區，不但可提供 400 萬平方米的商業和寫字樓的樓面總面積，更可創造約 34 萬個就業職位，為未來經濟發展注入動力。而且，東大嶼鄰近前海，更可配合國家大灣區發展，彼此貢獻所長，互助互利，並產生協同效應，令兩地市民受惠。

《粵港澳大灣區發展規劃綱要》剛於上月公布，香港未來經濟爆發點在於利用與大灣區的優勢。當前，內地積極發展大灣區，而「明日大嶼」正處於戰略位置，可發揮「雙門戶」角色，大嶼山可以通往世界，也可通往粵港澳大灣區。該計劃的震撼點是重整本港交通網絡，把大嶼山交通擴展至連接港島及新界西面；為已落成的港珠澳大橋，擴大本港交通命脈，進一步推進與大灣區的交往。可以預見，東大嶼將發展成一座新型城市，具備完善的交通樞紐。

發展刻不容緩

過去，香港每逢發展大型基建項目，所花費的討論時間皆比預期為長，並且難以取得共識。以機場第三跑道為例，2008 年已完成規劃大綱，但要討論 8 年才正式開始動工，直至

2023 年才可使用。香港人辦事效率雖高，但面對大型基建發展事宜，往往議而不決，決而不行，殊甚可惜。今時今日，社會和科技發展一日千里，停滯不前只會被鄰近地區迎頭趕上，香港還可以耗費幾多個 8 年或 10 年去討論？政府提倡「明日大嶼」計劃，符合港人居住、就業及交通需要，且配合香港發展也意義深遠。

未來香港對土地的需求有增無減，我希望各界具長遠目光，試想像香港以 1000 萬人口的狀況來規劃，未雨綢繆，令新一代抱有美好明天的盼望。