

「明日大嶼」功在千秋

劉瀾昌

「明日大嶼」計劃至關重要的是為香港帶來了新希望、新願景、新動力。多年來，香港死水一潭，找不到新的經濟增長點，香港政府有錢都不知道如何使，將幾千億錢「派糖」了事。如今，有了「明日大嶼」計劃，一個舊香港可能生發成一個面貌全新的香港，也許未來就不止一個中環，而是多個中環。「明日大嶼」為新香港提供了無限的想像空間，難道不應為林鄭點個讚？

香港回歸 21 年以來，一直在苦苦尋找新的經濟增長點，但是長期就在「黎明前的黑暗」中摸索，如今終於看到了一絲光明，那就是特首林鄭月娥的第二份施政報告終於拍板填海，提出「明日大嶼」的計劃。林鄭說，若不推「明日大嶼」，將愧對下一代。

解決土地供應短缺是政府管治香港的關鍵

筆者相信，林鄭班子若真的能夠頂住各種既得利益集團的阻撓及反對派無妄無厘頭的反對謠言，盡快將計劃變為落實的行動，並且設法提高效率，那麼，苦苦盼望多年的香港市民大眾真的有了一個新願景、一個新希望，也因此有了新的前進的動力。等到「明日大嶼」這個香港第三個經濟核心區露出雛形之時，香港人就會公認這是一項「功在香港千秋，造福世代子孫」的功德；而十年八年之後，香港的歷史功勞簿就會為林鄭記上濃墨重彩的一筆，就如當下我們大家為新機場十大工程的「玫瑰園計劃」叫好一般。

香港的土地問題由來已久，筆者曾視為「土地革命」之命題。第一任特首董建華和上任特首梁振英都曾為之嘔心瀝血，尋找化解之策，無奈或是內外形勢比人強，或是反對勢力猖獗，舉步維艱，出師未捷「身先死」。林鄭上任之初，筆者一直為文指填海以解決土地供應短缺，進而壓抑樓價，並為香港百業再起飛提供可能，是其管治香港的關鍵。對於林鄭先設土地供應小組以凝聚社會大眾共識的做法，也感到保守，蹉跎了歲月。因此，這次林鄭不等該小組共識出爐，就提前拍板填海及其他覓地舉措，為之興奮，頗有「終於等到這一天」的感覺。

如果，還按原計劃等小組意見，再諮詢大眾，然後再幾上幾下，那麼可能等到林鄭第三份施政報告才拍板填海，而真的做起來則可能等到她這個任期結束之後了。現在，她如果排除萬難，堅定前行，那麼「明日大嶼」的第一鏟土就可以盡快在一二年內投下。與此同時，她也可以伺機啟動她另一項重任，那就是就《基本法》23 條立法，完成香港久拖未決的「憲制責任」。

雖然林鄭特首這一決定還是嫌遲了，而其人工島填海的規模也僅是 1700 公頃，比董建華的團結香港基金建議的 2200 公頃少了 500 公頃，但是仍然比原先政府計劃的 1000 公頃為高。也許，林鄭是中間落墨，重要的是她這回可稱得是擇善固執。尤其是，面對那些「為反對而反對」

的有色議員，面對那些為某些既得利益服務的掛名「環保」團體，以及那些保守頑固的所謂專家所掀起的反對浪潮，林鄭特首走出這一步還真是不易，也更需要真正為香港整體利益而戰的有識之士鼎力支持。

本來，香港特區政府施政會受到反對派的反對，不會令人奇怪，但是也想不到范國威、郭家麒是那樣低水準。在立法會答問大會上，范國威聲稱「明日大嶼」計劃「埋單分分鐘是一萬億元」，是「燃燒儲備」。公民黨的郭家麒則聲言，「明日大嶼」計劃「倒錢落海，要連公務員長俸金儲備都花光還不夠數」。他甚至稱計劃名應改為「明日大鑊」，「二三十年先上到樓，玩基建就一萬億，你話你係騙子定係敗家？」

這些似是而非的恐嚇公眾的理據，被林鄭月娥輕輕兩句就反駁得啞口無言：「無論計劃要用 5,000 億還是 6,000 億，都是在一段很長時間攤分十幾年做。攤分十幾年，每年不就是 400 億、500 億……所以不要將數目合併說成明日會用完儲備、明日用完公務員長俸金這樣來嚇市民。」她說，政府每年開支高達 5,000 多億元，單是基建投資，就由她做發展局局長時的不到 200 億元，增加到 1,000 億元，而政府未來也有能力去做基建工作。林鄭月娥重申，「明日大嶼」的願景是為香港開拓更多土地，滿足香港未來二三十年的發展，如果沒有地，萬事皆空談。她又舉例指包括赤鱲角機場及西區海底隧道的玫瑰園計劃，同樣需要填海 1,700 多公頃。

「明日大嶼」是造福未來的重大長遠規劃

事實上，「明日大嶼」計劃大規模開拓土地，滿足香港未來 20 至 30 年的發展所需，可以解決百萬人的居住問題，創造 30 多萬個就業機會，更是一項促進發展經濟、擴展都市空間，布局長遠、造福未來的重大長遠規劃。林鄭月娥指出，「明日大嶼」計劃的填海人工島，在地理上接近香港北部，加上鄰近赤鱲角機場及港珠澳大橋香港接線，可以成為香港連接珠三角地區的樞紐。她有信心該區發展成香港第三個核心商業區。其實，香港市民都清楚，香港過往的成功就是依靠填海，開拓新市鎮，不斷發展，才有今天。那些為反對而反對的言辭，完全可稱之為「擇惡詞窮」，既反映其越來越不得人心，也看到他們生存空間越來越狹窄的困境。

值得一提的是，有個所謂的守護大嶼聯盟，用黃色的條幅寫上「反對東大嶼都會計劃」的巨幅標語，並組織一些當地居民參與反對填海遊行。他們表示，「明日大嶼」計劃嚴重影響交椅洲、周公島、坪洲及喜靈洲。筆者很奇怪的是，他們為什麼將明明對他們的好事說成了壞事？當下，他們這些大嶼山及邊陲地帶的住戶，過往一直在抱怨政府沒有投入資源改善他們的居住和交通條件，他們要到市中心地區工作十分困難。如今，發展大嶼山的計劃，其實不動郊野公園，也不會影響他們現有的生活環境，反而為他們提供了改善的可能性，可是他們還是要反對。難道做這些不合邏輯，言不由衷的事，真的是原居民的本意？

由於香港樓價高企，居民收入遠遠趕不上樓價升幅，青年人望樓興歎，反對派知道，如果直接反對填海為市民置業提供新希望，必然「死定」了。但是，也不能讓特區政府施政如意，於是就想出各種不成理由的理由，迂迴反對。但是，畢竟邪不壓正。

現時的一種反對說法是造人工島「沒需要」。其支撐論據是，香港未來人口可能回落。他們引用統計處的預估，2043 年達到 822 萬高峰後開始下降，2066 年會降回 772 萬水平，甚至 772 萬可能還不到，所以沒有必要大規模填海。筆者首先認為，2043 年離當下 25 年，2066 年離當下 48 年且跨越「五十年不變」，影響香港人口的要素實在太多，以此為反對理據是「蒼白」的。我們首先需要看的是當下及未來十年。

當下，香港人均居住面積 170 呎，比一個車位大一些，不及內地和新加坡的一半。香港人均收入中位數計，不吃不花近 20 年才有一個細小的私人住宅。同時，私人房屋租戶租金中位數為 1 萬港元，全港家庭住戶月收入中位數 2.5 萬港元，租金佔到收入的 40%。全港現約有超過 9 萬間劏房，住着超過 20 萬人，居住面積中位數僅為 100 呎。2017 年年底香港擁有自置居所的家庭比例為 49.5%，比董建華宣布放棄 8 萬 5 計劃時 2002 年的 52.9% 還低。回歸 20 年，香港樓價升了三倍多，薪資只增加了 50%，工資增長遠遠追不及樓價升幅。據統計，2017 年國際房價負擔能力報告，香港連續第八年穩坐第一，屬於「極度負擔不起」之列，且過去兩年情況進一步惡化，從 2016 年的 18.1 倍升至 19.4 倍，如今處於空前高位，是「嚴重無法負擔」。

但是，按照香港人現有的居住水平計，政府的土地儲備已經遠遠供不應求，也就是說當下的「劏房」問題，公屋輪候上樓以至青年人置業問題都不能妥善解決。問題還在於，我們香港人是否永遠安於「170 呎」這樣逼窄的住房環境，還有我們的人口密度問題、公共用地問題都屬於「惡劣」等級，要不要解決。如果某些人住在所謂的豪宅裡誇誇其談，不看基層社會的實際需要，是否會被認為有「藍血」心態？

根據團結香港基金就未來土地需求的估算，約 9,350 公頃，遠較政府原先估算 4,800 公頃的多一倍，土地短缺數目亦遠多於 1,200 公頃。重點在於，政府是按現居住水平估算，而基金會在是加上了市民對「美好生活」的憧憬。事實上，即使不計人口增長，如果香港人要「住大點」，大規模填海也是不可避免的選擇。

造地本身就可以增加財富

至於對於大規模填海將耗盡政府的儲備的批駁，除了林鄭月娥所說的政府投入是分期分批，不會一下子投入之外，筆者還要強調兩點。

第一，填海造地的成本其實低於收回農地棕地等其他發展方式。且不說中國在南海運用大型吹沙船的高效方式，即使在本港也已經使用「深層水泥拌合法」的新技術。傳統上，填海要挖走污泥，近年社會共識對環保要求提高，挖淤泥會令海水渾濁，承重能力也較低，現在填海技術已經改進，已不用挖淤泥，而是鑽孔灌入水泥，混和淤泥；每支『樁』除具備一定的承重能力並鞏固周遭淤泥不被沖走。接着，在淤泥之上填石料等堆積物，形成沉降。由於樁柱與樁柱之間形成拱橋作用，加大承重能力，造出穩定的基礎。目前，新機場第三條跑道和東涌填海都是用此法，每平方呎成本大約在 500 元至 900 元。這比在新界收地建公屋，划算得多。

第二，不能只算投入，不算產出和收入。其實，造地就是發展土地，造地本身就可以增加GDP，就可以增加財富。深圳開發的資金哪裡來？全中國來，全世界來。2017年，香港賣地年收1800億港元，史上最多。其中，7幅為「百億地王」，數量亦為史上最多。根據《財政預算案》的預測，2018/19年財政年度的地價收入將達1210億元，相信湧現的「百億地王」將近十幅。9幅啟德住宅用地，達到10.2934公頃，可發展面積超過660萬呎，價值接近1000億元。這也告訴大家，香港當下一公頃「地王」可能帶來一百億地價收入。如果，未來大嶼填海所得1700公頃土地拿出100公頃出來，吸引香港、內地以至全球的資金來發展，不是很容易就為政府庫房帶來一萬億地價收入嗎？

無疑，繼續推高地價樓價和租金，不是香港未來的政策方向。而大幅造地，也必然影響房地產價格的上升，但是，政府也必然不會去推倒樓市，未來造地和賣地必然是有計劃進行。自然，填海還要有交通等其他設施配套，東大嶼都會計劃，要修四條連接的橋隧，費用也是巨大的，但是，所形成的總價值，必然遠遠超越投入。

當年的「玫瑰園計劃」預算逾2,000億港元的，在當時亦引起不少顧慮和爭議。工程啟動並歷時8年方告完工，共耗資1,553億港元，在當時以至今日都是天文數字。但最終香港政府不但沒有破產，更因為多項大型基建的帶動，國際金融商貿中心的地位得以鞏固，庫房亦因而受惠。

重新尋找新的經濟增長點

值得強調的是，填海因為有了新供應土地，政府的議價能力也會高些，再與新界的土地持有者談合作就方便了。而且，只要政府開始動手填海，就會給市場帶出正面信息：未來土地供應充足，樓價自然容易穩定。筆者還認為，「明日大嶼」計劃至關重要的是為香港帶來了新希望、新願景、新動力。多年來，香港死水一潭，找不到新的經濟增長點，香港政府有錢都不知道如何使，將幾千億錢「派糖」了事。如今，有了「明日大嶼」計劃，一個舊香港可能生發成一個面貌全新的香港，也許未來就不止一個中環，而是多個中環。總之，「明日大嶼」為新香港提供了無限的想像空間，難道不應因此為林鄭點個讚？

最後，也要給政府提個醒，君子一言駟馬難追，既然「明日大嶼」計劃提出了就要排除萬難幹下去。第一，還是要想法子快，不要拖。新機場1991年興建，1998年啟用，用了2億立方米沙石填海，只需3、4年；迪士尼樂園亦只需數年建成；機場三跑，兩年前開始，機管局預計2024年開放使用，即大約8年便可使用；東涌填海今年初開工，2020年中要交地給政府起樓，只有兩年多時間。換言之，單純填海，施工方面只需3至4年。那些走程序的事要設法加快。其次，也不要太快將1700公頃封頂，說不定工程順利效益又好，何不再填多些。