

本周內公布 分工創科及商業

李政綱擬齊推北都明日大嶼



星島獨家

記者：杜展銘 歐志軍

行政長官候選人李家超，將於本周後期公布競選政綱。消息指，關於未來房屋供應的土地及規劃政策將是重點之一，李家超將會提出共同推展北部都會區及明日大嶼兩項大型發展計畫，認為兩者可各有「分工」，當中北部都會區會主力與深圳發展融合，成為創科中心；至於「明日大嶼」項目，則由於與港珠澳大橋僅相距十六公里，可打造為大灣區超級交通樞紐，成為香港第三個核心商業區。據了解，「明日大嶼」項目與李家超早前提到的未來三大施政方向不謀而合，加上每呎造地成本僅四百多元，有效得到大面積平整土地，故李家超冀可將項目從現時的「願景」(Vision)，轉化成實際落實的「實踐使命」(Mission)階段。



特首候選人李家超昨落區，到油麻地探訪基層家庭。 陳浩元攝

本港土地供應不足，行政長官林鄭月娥去年發表任內最後一份《施政報告》，提出佔地超過三百平方公里的「北部都會區」理念，整合新界北的多幅用地作全發展，同時她在任內亦提出明日大嶼填海計畫，於交椅洲人工島填海，爭取在二〇二六年就展開工程。不過，隨著林鄭任期快將完結，外界關注她提出的土地政策會否延續至新一任政府。

兩項目具互補作用

正在積極撰寫政綱的李家超，早前已表明認同發展北部都會區，但對於明日大嶼，則未有公開表態。了解政綱擬的消息人士指出，李家超屬意新一屆政府同時推展北部都會區及明日大嶼，相關團隊亦會重新檢視兩個發展計畫的規劃細節及定位。據了解，由於北部都會區及明日大嶼填海的區域不同，李家超認為可各自擔當不同「功能」，並各有「分工」，當中北部都會區鄰近深圳，可以打造為創科中心；至於明日大嶼填海計畫，則由於與港珠澳大橋僅相距十六公里，可打造為大灣區超級交通樞紐，成為香港第三個核心商業區。

此外，「明日大嶼」項目亦正好配合李家超早前提及的三大施政方向，他更冀將項目從現時的「願景」(Vision)階段，轉化成實際落實的「實踐使命」(Mission)階段。知情人士指出，以三跑填海工程作參考，填海平均每呎造地成本只需四百一十四元，並可得到大面積的平整土地，有利政府未來作城市規劃，一併解決舊樓宇老化、人口密度過高和公共休憩空間不足等問題，以結果為目標解決問題。

他又表示，「明日大嶼」位置得天獨厚，不論到內地還是國外都方便高效，可吸引世界各地企業在港建立分支，全面提升香港競爭力；加上項目可提供大

量有利位置，建設貨運碼頭，以及配合機場和港珠澳大橋打造海陸空超級交通樞紐，有助奠定香港發展穩固基石。民建聯立法會議員劉國勳表示，北部都會區在現有新發展區的基礎上，進一步拓展土地資源，並在未來新鐵路沿線附近興建，可將新增居住以及就業人口較為平均分布，亦避免所有人口聚集同區，提供更友善的居住環境。他認為，未來的新界北都會區，將會成為本港的創科中心，不但有助香港科技發展，培訓人才，更加可融入國家發展大局。

「明日大嶼具戰略價值」

曾擔任物流發展局委員的香港建築業物料聯合會行政總裁黃漢崇表示，本港土地供應緊張，政府應該與時間競爭，加快推展明日大嶼填海計畫，以擴大政府高品質土地儲備，認同明日大嶼應由「遠景」提升至「任務」，並打造為大灣區超級交通樞紐，成為香港第三個核心商業區。他分析，若果明日大嶼能夠落實，明日大嶼位於香港西南面，正好處於整個粵港澳大灣區布局的縱向中軸，若計畫能夠落實，位置上更有「戰略價值」，朝北面可透過連接路直上深圳及廣州等大灣區東部城市，西面則可透過港珠澳大橋直通澳門及珠海大灣區西部城市，東面則直通香港島，明日大嶼有條件成為整個大灣區的海陸空交通樞紐核心。

林鄭月娥在任內提出明日大嶼計畫。



人工島逾千公頃 專家倡發展旅遊體育

政府正進行明日大嶼中部水域人工島研究，分兩期進行填海，單計第一階段的面積亦達一千公頃。物流發展局前委員雷漢崇建議，新一屆政府應善用人工島新增的大量土地，增加旅遊及體育設施，例如增建合乎國際標準的體育館等，除了有助培訓本港的精英運動員外，令香港可以參與舉辦亞運甚至奧運等大型體育盛事；同時亦可增建郵輪碼頭，注入更多旅遊景點，在疫情後吸引遊客來港觀光。

可建郵輪碼頭吸旅客

明日大嶼過去一直處於「願景」(Vision)階段，對公眾感覺較為空泛，但隨著計畫有機會轉化成「實踐使命」(Mission)階段，各方亦開始就當中的具體土地用途提出實質建議。

雷漢崇指出，本港過去的經濟產業，集中在金融及房地產等行業，而其他不同類型的產業，則因應土地資源受限而難以發展。他舉例指，本港運動員在大型運動會上取得好成績，可見本港體育發展的潛力，不過業界往往受場地設施所限，致個別運動的成績難以再進一步，不過隨著明日大嶼人工島將會為本港提供額外的土地資源，可令本港的產業更加多元化。

他亦指出，隨着社會發展，維港兩旁漸漸被商住樓宇佔據，航運效能下降，失去市場優勢，但明日大嶼人工島以至大嶼山西一帶，卻有大量水域，可成替代位置，而香港的低進口稅政策及受性高的國際仲裁服務，為貨物提供了增值服務，香港長遠仍然有望成為世界最大的貨物中轉中心。

首落區訪基層「努力增房屋供應」

行政長官候選人李家超昨日繼續選舉工程，首次落區探訪基層家庭。他表示，房屋問題是解決多項問題的鑰匙，已有相關想法會在政綱中提出，計畫本周內完成政綱。他提到，土地供應及房屋建造涉及不少程序及統籌工作，會研究減省或壓縮相關程序，以加快建樓。

李家超昨早穿上「同開新篇」競選口號的衣服，先到油麻地探訪基層家庭，隨後前往油尖旺多元文化活動中心，會見新家園協會及少數族裔人士。

李家超中午面見媒體時表示，早上探訪的兩個基層家庭，分別是單親家庭和住板間房的婆婆，兩個家庭居住環境狹小，空間有限，都在輪候公屋。他指，了解市民對房屋需求殷切，會努力從不同方面研究房屋供應的加快加量，令基層有希望。

研減省壓縮統籌程序

當被問及是否有「告別劏房」時間表時，李家超重申自己是實事求是的人。他說，「我希望我向市民講的，都能夠做到而不是純粹的口號，我是真正正正希望有成果。」

新家園協會一直在社會中擔任照顧新來港人士及少數族裔等弱勢群體的角色，在與新家園協會的會面中，李家超與巴基

斯坦、印度、非洲裔等少數族裔的代表交流。

他說，少數族裔代表很清晰的說明各自在其文化、宗教方面的獨特需要，並有人提出在做生意、入內地發展等方面的需求。李家超說，明白不同族裔有不同宗教及生活習慣，因此要多溝通才能相處融洽，令一家人的感覺更強烈，此次會面讓他更明白少數族裔在地區上面對的挑戰。

他感謝大家對政綱的關注，透露當中大部分已成形，目標在本周內完成，但仍要不斷聽取意見，之後亦會與不同人士接觸解釋政綱。他稱隨着社交距離措施放寬，已要求競選辦事處安排更多時間與社區接觸，希望走進社區與市民多交流。

學者指填海造地 可創造談判籌碼

缺一不可

為了解決房屋用地不足，政府正與時間競賽，據了解，行政長官參選人李家超與其團隊仔細研究後，認為北部都會區及明日大嶼填海計畫均不可或缺，除了兩個發展項目均有不同的作用及定位外，明日大嶼落實後，政府持有的用地儲備亦會大增，與新界土地持有人談判時的主導權及話語權亦可大增。香港大學房地產及建設系系主任兼講座教授鄧廣榮於過往已率先提出相關倡議，他接受本報訪問時解釋，只要政府有足夠的用地，新界業主與港府洽談地價時，出價則不能過於進取，彼此較易洽談發展細節。

鄧廣榮稱，兩大發展項目的定位及功能均不同，當中明日大嶼可稱為商業中心的擴張部分，而新界北發展區則屬於新開發區，鄰近內地可助本港融入大灣區路綫。他強調：「北部都會區不是取代明日大嶼。」

指按揭政策造就納米樓

鄧廣榮認為，發展新界北，政府大量收地，雖花費的時間較長，不是短時間內做到，若果政府有一個大型

填海計畫，將可為港府提供大量優質土地，政府與土地持有人洽談收地金額時，土地持有人則不可以「就地起價」。

鄧廣榮形容，政府的土地儲備如同「子彈」，「子彈」愈多，解決土地問題的能力就愈大。他舉例指，現時政府透過樓宇按揭政策壓抑樓市，但反而令發展商興建的住宅單位面積更細，如同「食了藥，退了燒，但病源沒有根治」。他稱，若政府有更多土地儲備，不需要一次過將土地釋出，可以因應市場需求決定推出土地的數量，以調節樓價升跌。他形容：「有子彈穩定樓價，好過用辣招。」

物流發展局前委員雷漢崇認為，若果明日大嶼及新界北發展區相繼落實，相信對於新界土地持有人亦有幫助。他解釋，過去新界北部分用地因為欠缺土地政策帶動，故發展規模亦受到限制，部分土地甚至難以發展，若果政府銳意發展新界北，則可提升區內土地的價值，讓私人發展商等土地持有人興建私樓，進一步發展區內用地，而政府亦可以集中資源興建公營房屋，為基層居民提供更宜居的住所。

項目	明日大嶼願景	北部都會區
新增土地面積	1,000公頃(首階段)	600公頃
新增住宅單位	15萬-26萬個	16.5萬-18.6萬個
職位數目	約34萬個	約65萬個
造價	6,240億元	-
發展需時	至少14年	20年

港珠澳大橋的開通，令明日大嶼可成為大灣區交通樞紐核心。