



OUR HONG KONG  
FOUNDATION  
團結香港基金

# 跳出框框 想像未來

## 「強化東大嶼都會」計劃

資訊圖表撮要





# 目錄

01

土地困境

02

填海造地 扭轉乾坤

03

重塑香港新面貌

04

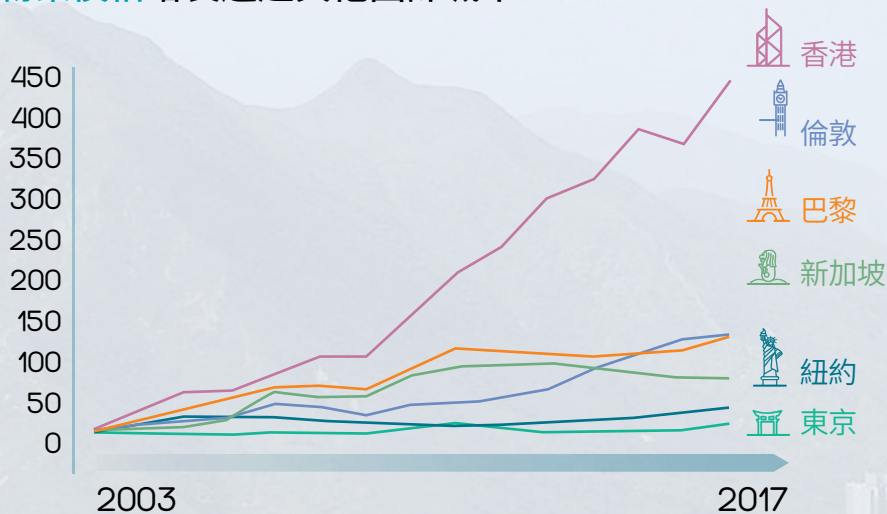
尋求共識 及時行動



# 1 土地困境

香港的未來正被土地房屋問題的陰霾所籠罩著。

## 物業價格增長遠超其他國際城市：



## 工資增長遠遠落後於租金增長：





香港社會嚴重兩極化，分為「有樓」和「無樓」兩類人。

眾所周知，香港的房屋市場嚴重扭曲，公屋平均輪候時間更長達

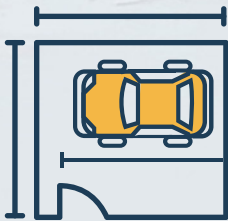
5.1年

對多數港人而言，在私人市場置業是個遙不可及的夢想。

香港生活質素亦日趨惡劣，我們的人均居住面積跟一個稍大的車位無異。

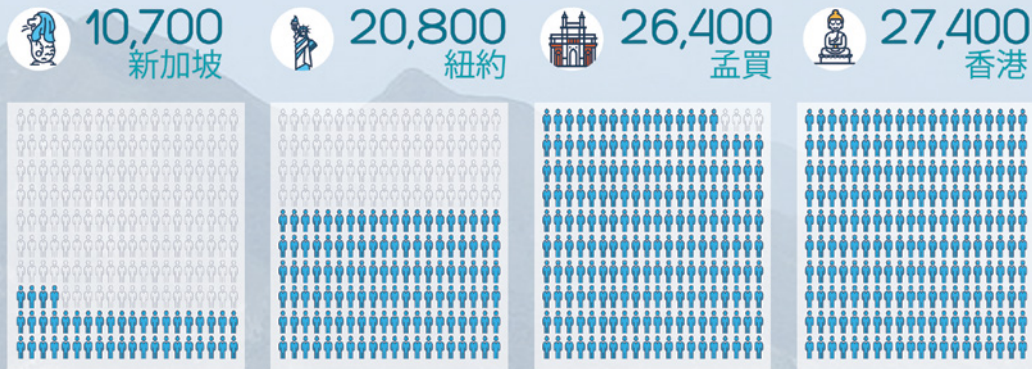
香港縱使擁有卓越的經濟成果，卻有無數市民仍為基本生活條件而掙扎。

人均居住面積



170 平方呎

香港人口稠密是眾所周知的事實，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27,400人，甚至高於孟買的人口密度。



人口密集令市民日常生活各方面都苦不堪言，交通擠塞問題尤甚。香港各條地鐵路線早已飽和，而荃灣線、西鐵線、港島線及將軍澳線在早上繁忙時段的載客量更超過95%。





# 香港的雙重老化問題

## 65歲或以上長者



2016  
120 萬



2036  
240 萬

不少人都認同現時香港的生活空間非常狹窄。如果我們再不積極扭轉局面，香港市民的生活質素只會日益惡化。

隨著人口老化，65歲或以上的長者人口將

倍增至  
**240**萬

人口老化，也會令已經超出負荷的醫院和老人院面臨進一步壓力。

同樣嚴峻的是香港樓宇老化的問題。

樓齡達70年或以上的私人住宅單位將從1,100個激增至326,000個，

增幅達  
**300**倍





# 香港需要更多 已發展土地

香港110,000公頃土地中，只有24%是已發展土地，其餘皆為「綠色」用地，例如是郊野公園、綠化帶等。保護自然環境以及維持生物多樣性相當重要，因此單靠現有土地難以增加發展容量。我們需要大幅增加香港的土地供應量。

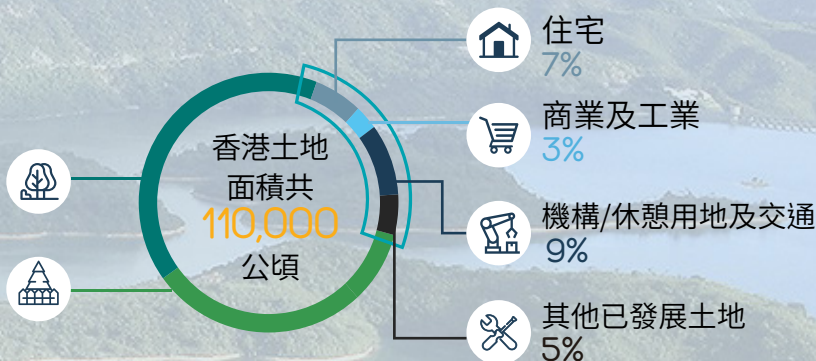
## 香港

已發展土地

24%

郊野公園  
40%

其他綠色  
用地  
36%



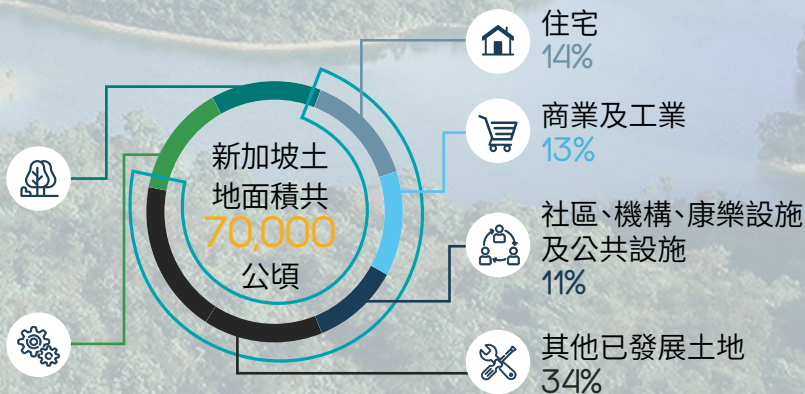
## 新加坡

已發展土地

73%

水塘、公園和  
自然保護區  
13%

其他未發展  
土地  
14%







可惜，我們的政府於過去十多年沒有再推行任何大型填海計劃以興建新市鎮。我們最後一個新市鎮，已是九十年代落成的東涌。

## 新市鎮容納香港近五成的人口



\* 預計第四期竣工後的人口

相比之下，其他亞洲城市一直積極透過填海增加土地，亦會在將來繼續填海造地。

相反，今天香港大部份的討論只著眼於追趕現時的需求——**但我們需要的是一個全新、全面、有遠見的願景**，提升香港的長期競爭力，改善市民的生活質素。

過去十年的填海面積  
未來計劃的填海面積



香港



深圳



新加坡



0 1,000 2,000 3,000 4,000 5,000 6,000

公頃



## 2 填海造地 扭轉乾坤

在土地供應專責小組諮詢文件的18項增加土地供應的建議中，我們認為大規模填海造地是唯一可以扭轉乾坤的方案，能夠為香港打造一個新願景，因為：



01 填海造地讓我們從根本解決土地和房屋問題，而其他短期措施只是小修小補。

02 填海造地是唯一能夠降低目前人口密度的方案。其他方案往往只是把更多人口安置在一片早已擁擠不堪的土地。

03 填海造地規模龐大，可讓我們作整體的城市規劃，一方面提升土地容量，另一方面提升我們的生活質素。

團結香港基金考慮了多個大型填海選址後，支持政府於《香港2030+》提出的「東大嶼都會」方案。但我們認為1,000公頃的填海規模並不足夠。

我們建議將填海面積增加一倍，並稱之為

**「強化東大嶼都會」計劃**，  
在大嶼山東面  
填海2,200公頃。

**「強化東大嶼都會」的  
2,200公頃 =**



**110** 個維多利亞公園



約 **半** 個九龍的面積



約 **8%** 的香港已發展土地面積





「強化東大嶼都會」位於大嶼山和香港島之間，此選址具有策略性意義：

01 接近中環核心商業區，距離港島西只有4公里

02 加強與新界西連接



03 鄰近大灣區，實現「一小時生活圈」的概念

## 「強化東大嶼都會」 已經考慮到大眾對保育和環境因素的關注。



考慮到「強化東大嶼都會」周邊島嶼的生態價值，我們建議於人工島和周邊島嶼的海岸綫間預留200至300米的緩衝區。



「強化東大嶼都會」計劃的選址，與中華白海豚和江豚的主要棲息地並無重疊。中華白海豚一般居於大嶼山西部，江豚則出沒於「強化東大嶼都會」以南的水域。



「強化東大嶼都會」將使用非浚挖式填海技術，有助維持水質及減少填料用量。



# 3 重塑香港新面貌



# 重塑房屋

「強化東大嶼都會」有助我們解決長遠房屋問題，包括增加住宅用地供應、實現增加公私營房屋面積的希望以及滿足大眾市民的置業願景。

「強化東大嶼都會」將為香港提供一個大型的土地儲備。根據我們的初步計劃，我們估計其將能提供：



250,000 - 400,000個  
新住宅單位



容納  
70 - 110 萬  
人口



我們能期盼未來的香港可以讓升斗市民，特別是年輕一代一圓置業夢嗎？





# 重塑生活質素



碳中和建築



適合單車的  
道路網絡



無車城市



我們能希冀香港擁有一個70-110萬人口，到處綠意盎然，以單車徑和行人路貫穿全鎮，路邊污染再不復見的新市鎮嗎？

# 重塑香港的 舊區發展



“要成功重建舊區，我們必需預留地方安置受影響居民。沒有足夠的土地供應，舊區重建的步伐將不能追上樓宇老化的速度及區內市民的需求。



我們能寄望舊區重建不只是有新樓宇落成，還有新的公園和設施嗎？



# 重塑行業發展

重新發展受土地不足所限制的行業，締造機會讓不同行業百花齊放



**創意工業：**  
設計、美術及電影  
人材的集中地



**教育：**  
環球教育和  
研究樞紐



**醫療：**  
優質基層醫療  
網絡



**會議及展覽業：**  
大型會展活動  
的首選場地



**體育：**  
頂尖運動員培  
訓基地



**科技：**  
區域性科技及  
創新中心



我們能想像不同行業的發展不再受制於土地供應而裹足不前嗎？

# 4 尋求共識 及時行動

## 我們面對不少挑戰

### 他們這樣說...



所有人就著土地房屋問題都有自己的想法，因此很難達成共識



填海需時甚長，而且太多不穩定性，不值得我們為其冒險



填海對環境的影響弊多於利

### 我們這樣想...

我們並非期望所有人都只聚焦並同意單一解決方案。相反，我們鼓勵市民與我們攜手，思考土地短缺問題的短期和長期解決方法。我們實在需要多管齊下的方案，共創新機。

回想1998年，我們能夠同步完成包括新機場在內的十大核心基建計劃。如果我們同心合力，充分運用日新月異的科技，定能再次達成一個更好及更遠大的目標。

發展和保育可以兩者並存。在「強化東大嶼都會」計劃下，我們有充裕的空間大規模落實環保政策，綠色城市的夢想不再遙不可及。





# 情況刻不容緩， 我們必須立刻行動！

現在正是提升我們生活質素的**黃金時機**。  
我們**不能再坐以待斃**，應該全力以赴，才能  
享受「強化東大嶼都會」所帶來的成果。我們  
的將來、香港未來三十年的競爭力就在  
大家手中。

讓我們一起**扭轉乾坤**。  
讓我們攜手**重塑香港新面貌**。



團結香港基金是一個非政府、非牟利組織，致力透過公共政策研究、倡議以及與公眾互動，促進香港的長遠和整體利益。基金會薈萃本港、內地和國際精英，研究香港短、中及長期的發展需要，提出跨領域公共政策建議及解決方案，致力推動社會和諧、經濟繁榮及可持續發展。

## 掃一掃了解更多

### 關於團結香港基金



網頁



Facebook  
團結香港基金



Facebook  
政策·正察

### 關於「強化東大嶼都會」計劃



研究報告



資訊圖表撮要



問答式簡介



影片



## 團結香港基金

香港中環干諾道中88號南豐大廈19樓

---

二零一八年八月

<http://ourhkfoundation.org.hk>

© 版權所有

PPI / 201808002C