香港發展策略與人工島

（一個未經論證的建議；腦震盪；群策群力）

持續智庫主席

潘國城博士

持續 智庫 SD Advocates

香港發展策略目前主要議題

1) 住屋短缺
2) 缺乏建屋用地
3) 工業前途未清楚（尤其是製造業）
4) 再工業化
5) 物流業需要新設施
6) 核心商業區（CBD）接近飽和

持續智庫 SD Advocates

住屋短缺

- 古有問題
- 香港房屋協會：1948 年成立
- 1954 年開始：社會重視計劃
- 政府一直有不同房屋計劃

HONG KONG HOUSING SOCIETY
香港房屋協會

相片來源: 房協網站



1952年房協在深水埗建成全港首個出租屋邨「上李屋」為低收入家庭提供廉租房屋。

持續智庫 SD Advocates

住屋計劃

1) 1954 年開始不斷有廉租屋計劃
2) 1972 年麥理浩十年建屋計劃
3) 1978 年推行居者有其屋計劃（HOS ）
4) 1979 年推行私人參與建屋計劃（PSPS）


10-YEAR HOUSING PLAN DRAWN UP
Government aims at adequate shelter for all

1972年10月19日，南華早報以大幅版面報道十年建屋計畫內容。

持續智庫 SD Advocates

住屋計劃

5) 房協各類計劃（例：Flat-for-Sale 及SEN)
6) 1998 年董特首85,000建屋目標
7) 梁特首的「重中之重」
8) 房屋問題真正起因是甚麼?（不是今次討論的議題）



《1997年度施政報告》提出85,000建屋目標

52. 我為特區政府訂下了三個主要目標：每年興建的公營和私營房屋單位不少於八萬五千個；在十年內，全港七成的家庭可以自置居所；以及把輪候租 住公屋的平均時間縮短至三年。

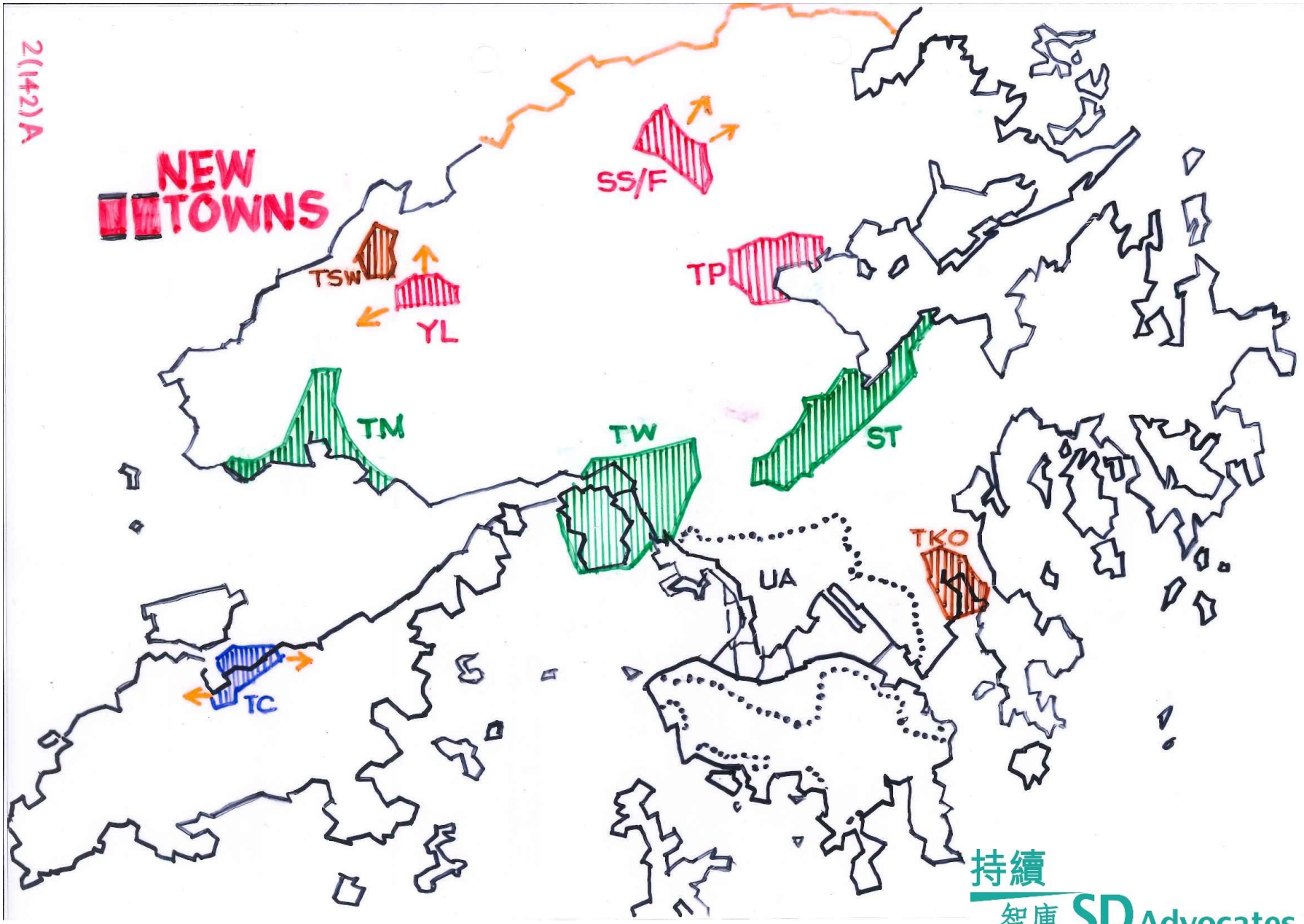
持續 智庫 SD Advocates

缺乏建屋用地

1) 過往及現在的房屋計劃都帶出一個困難：
   建屋用地不足

2) 因此，
   Abercrombie Plan(1948) 及 十年建屋計劃都導致新市鎮計劃的出現：

持續智庫 SD Advocates



持續
智庫 SD Advocates

缺乏建屋用地

3) 85,000 - 由特別委員會覓地

4) 「重中之重」- 新發展區及到處找土地

5) 今天，希望加入另一辦法給各位評論



相片來源:政府網站

持續智庫 SD Advocates

工業

1) 1970 年代，傳統製造業北移



相片來源:香港記憶網站

亞洲四小龍製造業佔其GDP的%

	1987 年	2015 年
南韓	33.9	30.0
台灣	39.1	31.2
新加坡	28.6	18.0
香港	22.0	1.0

持續智庫 SD Advocates

工業

2) 使許多人誤認為香港已經沒有製造業，也不再需要工業

- 鼓勵工業地及工廈轉為其他用途
- 城規會更改工業地用途：I (I / O)
  I (Business)

發展局「善用工業大廈」網站



觀塘工業區





持續智庫 SD Advocates

工業

3) 失去不少原來的工業地

4) 舊工業區不適合新工業（例如：路太窄、上落貨地方不足等）

持續智庫 SD Advocates

工業

5) 香港需要工業，不能單靠金融及服務業：
   - 經濟結構狹窄
   - 就業機會類別太少
   - 社會階層上移(social mobility)困難

6) 製造業回流
   - 面對問題之一：找不到適合工業樓宇
     （設計、環境、租金等）

持續 智庫 SD Advocates

工業

7) 香港需要「工業政策」

8) 再工業化(Industry 4.0)

9) 香港新工業對土地、基建及樓宇設計有新的要求

持續智庫 SD Advocates

物流業

1) 香港中文大學
亞洲供應鏈及物流研究所
張惠民教授
《香港物流業持續發展研究》





持續 智庫 SD Advocates

物流業

1) 《香港物流業持續發展研究》：
   - 本港物流業優勢：高效率、高度靈活性
   - 海、陸、空聯運 - 客戶可以就營銷狀況而迅速反應

2) 參考例子：美國孟菲斯(Memphis)
   - 位於美國中南部，密西西比河橫穿市區
   - 聯邦快遞(FedEx)總部所在地
   - 機場、鐵路、公路和水路形成一個綜合運輸系統
     - 兩條州際高速公路交會於此
     - 火車站緊鄰密西西比河，有利於水陸聯運節省成本
     - 冬季氣候溫和，降雪較少，有利飛機起降

持續 智庫 SD Advocates

物流業



2) 葵青貨櫃碼頭原來之目的

3) 現今香港物流業整體上的缺點：
   - 貨櫃碼頭設施不合時宜
     （貨輪等候太久、泊位數量不足及長度太短……）
   - 後勤用地不足（只達到國際標準5成）
   - 缺乏大規模專用地和設施
     （例：倉庫不足、短期租約）

持續智庫 SD Advocates

物流業

4) 洪水橋

- 61 公頃留為物流業用
- 未來該區可能非常繁盛，租金高企？（今次不討論此問題）

相片來源: 發展局網站





洪水橋新發展區內現存棕地

持續智庫 SD Advocates

核心商業區(CBD)

1) 有人說：CBD沒法預先規劃，是經多年商業、銀行、專業機構、酒店、政府等自然聚集而成
   - 城市規劃師未必同意
   - 適當的土地上建造達之要求的商業樓宇、主要交通運輸設施等



持續智庫 SD Advocates

核心商業區(CBD)

相片來源:維基百科網站



從香港島上空俯瞰維多利亞港

2) 香港中環成為CBD的因素
   - 維多利亞港
   - 最初政府以”Victoria”為開埠中心
   - 適當的土地
   - 香港經濟進展的需要
   - 漸漸長大和延伸
   - 今天，形成歷史慣性(historical inertia)
   - 不易說服主要、國際商業機構移到其他次要地點（例：尖沙咀）

3) 其他商業中心（尖沙咀、九龍東等）只是商廈集中點，不是 CBD

持續智庫 SD Advocates

人工島用途

第一屆大嶼山發展諮詢委員會工作報告《大嶼山全民新空間》建議



圖一　空間規劃及土地利用

人工島用途

1) 香港整體發展要解決問題：
   - 住房不足 - 目前及未來
   - 住宅土地不足，要盡快尋覓住宅地
   - 舊工業區已大規模變化，不少原工業用地 / 樓宇轉為非工業用途，需要新工業地
   - 工廠回流
   - 再工業化 – 工業4.0
   - 需要大片新型和設有適時設施工業地
   - 物流設施必須更新
   - 擴充核心商業區

持續智庫 SD Advocates

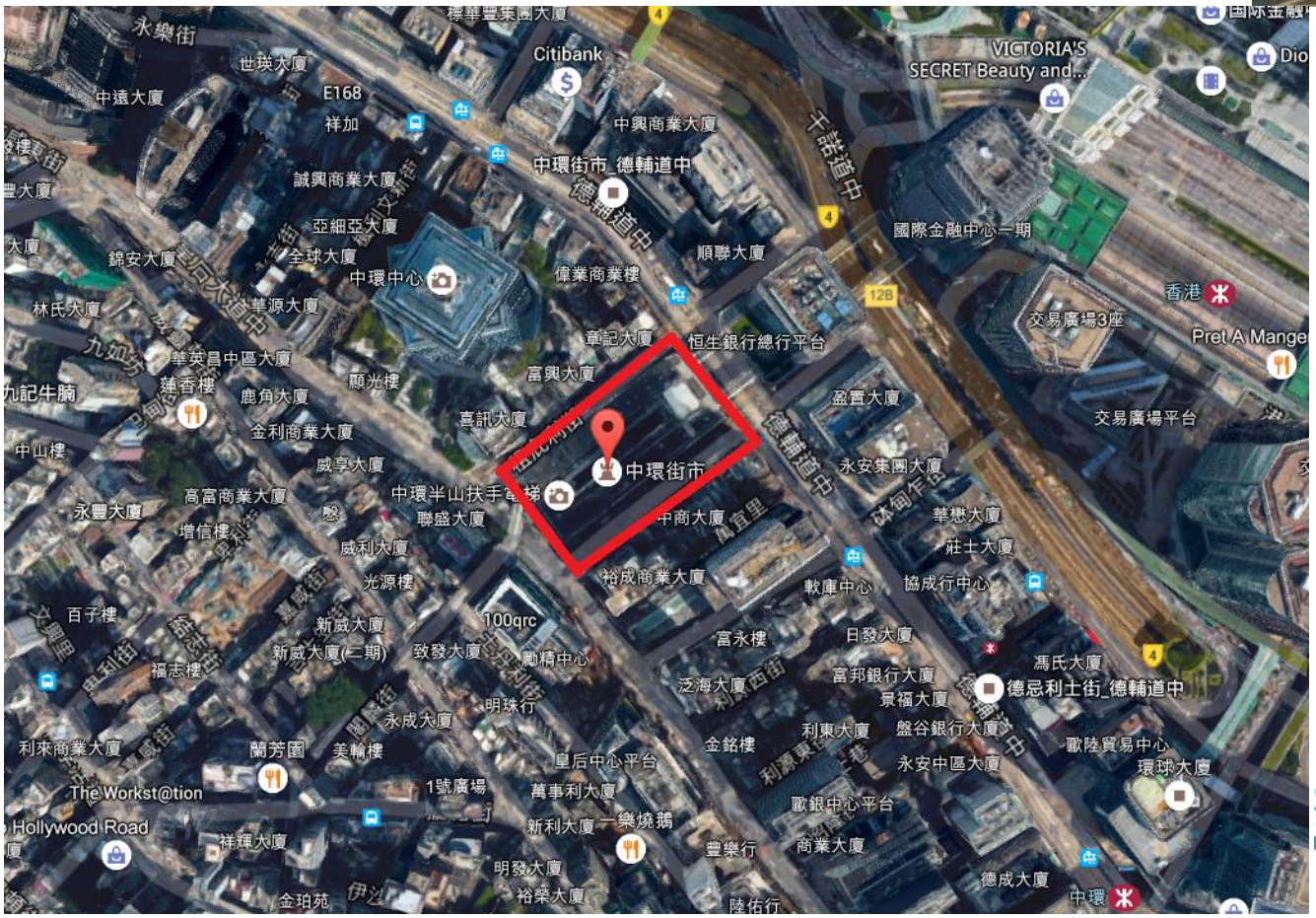
人工島用途

2) 政府提出的用途：
   - 擴展核心商業區 - 是否合適？
   - 雖然近香港島（距離港島４公里），但：
     - 中間被其他不甚理想用途隔開
     - 歷史慣性，不能成為中環的延伸
   - 成為另一個 CBD？
   - 應鼓勵中環向西延伸 – 舊中環街市的壞影響
   - 不應設於人工島上

持續智庫 SD Advocates

中環舊街市





持續 智庫 SD Advocates

人工島用途

3) 現在政府建議的計劃：

- 面積約 800 公頃
- 假設：有需要時可加大
- 全部政府擁有土地

持續智庫 SD Advocates

人工島用途

4) 最佳用途：
   - 現代化工業區
   - 現代化物流區
   - 現代化貨櫃碼頭



新加坡裕廊島

相片來源:新加坡經濟發展局網站

日本關西機場



相片來源: Kasai Window網站

- 新的城市設計回應新需求，有點像：
   - 新加坡裕廊工業區
   - 上海洋山深水港集裝箱碼頭
   - 日本關西機場

持續智庫 SD Advocates

人工島 - 最佳用途

- 市區內現有工業遷移到人工島
  （例如：觀塘、新蒲崗、油塘、長沙灣、荃灣、屯門、沙田等）
- 葵青貨櫃碼頭移到人工島
- 人工島上建造新物流業中心和設施
- 建造一個全新的工業、貨櫃、物流中心

持續智庫 SD Advocates

人工島 - 最佳用途

優點：

- 騰出大片市區內原工業土地作住宅用途
  - 現時本港75個工業區共佔地約510公頃*
  - 葵青貨櫃碼頭面積約279公頃
- 除去舊工廈對市區的污染
- 提供新設計工業、物流業及貨櫃區
- 協助再工業化
- 協助工業回流
- 協助擴闊經濟基層範疇 - 就業機會多樣化、
  - 提升Social mobility

** 來源: 發展局網站.局長隨筆《因時制宜　善用工業用地》.2015年8月16日*

持續 智庫 SD Advocates

推行考慮

1) 人工島填海需要太長時間，來不及應付住宅用地需求？

2) 清理舊工業區土地需時太長？

持續智庫 SD Advocates

推行考慮

3) 舊工業區剩下地段多少可作住宅用？
4) 怎樣阻止變為其他用途（例：寫字樓、酒店）
5) 有沒有環境問題？
6) 有沒有交通問題？
7) 有沒有土地提供社會 / 休憩設施？

- 葵青貨櫃區問題較少

持續智庫 SD Advocates

推行考慮

8) 政府收支比較

9) 私人投資來源

10) 財務 / 經濟分析

持續智庫 SD Advocates

推行考慮

11) 人工島面積足夠容納三大類發展？

12) 填海建造人工島後，海面面積還足夠和適合海運輸及貨櫃碼頭用嗎？

13) 三大類發展引致的交通問題怎樣解決？

持續智庫 SD Advocates

問答及交流環節

持續智庫 SD Advocates

謝謝

持續智庫 SD Advocates