扭轉乾坤 創造希望

2018年8月

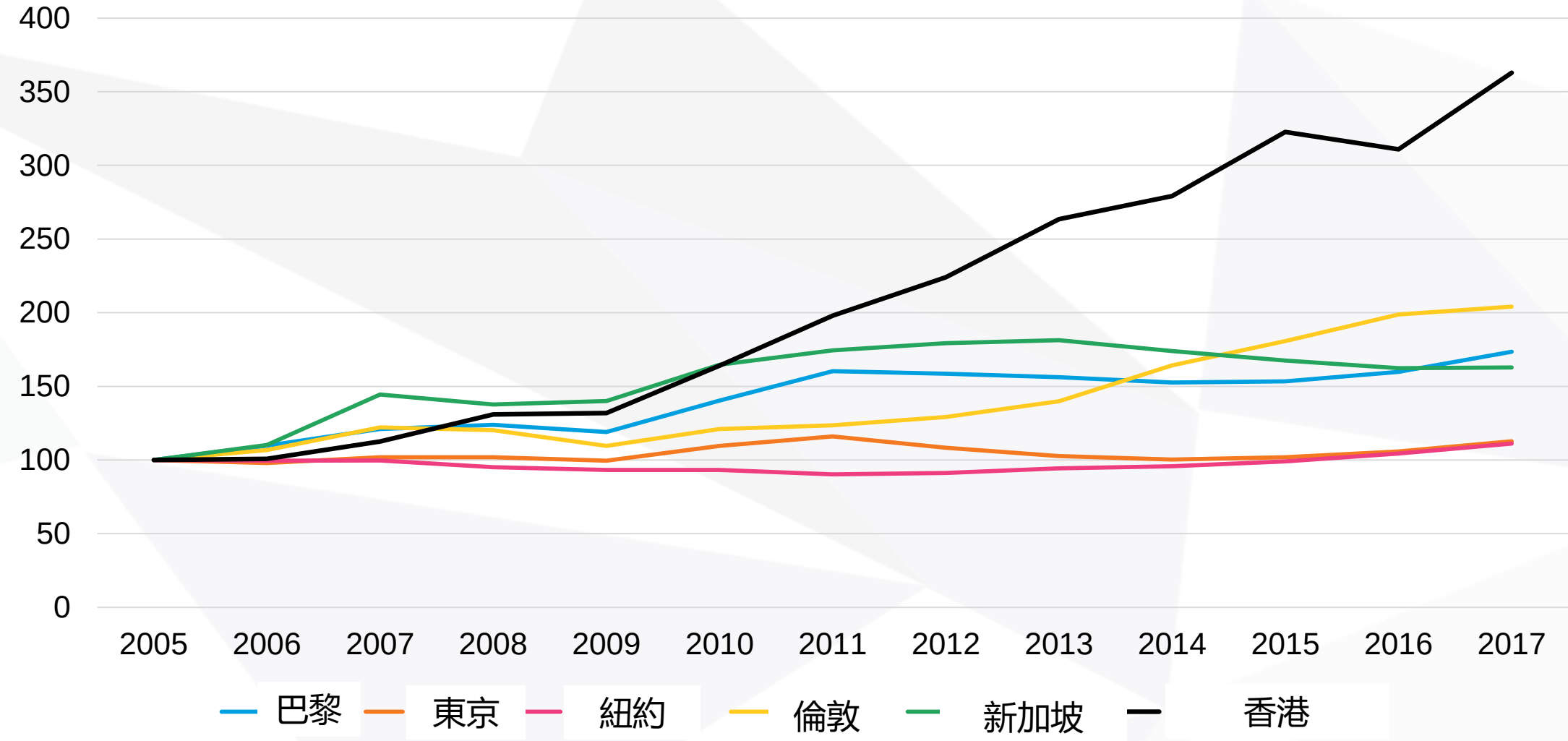
OUR HONG KONG FOUNDATION
團結香港基金

政策研究院
PUBLIC POLICY INSTITUTE



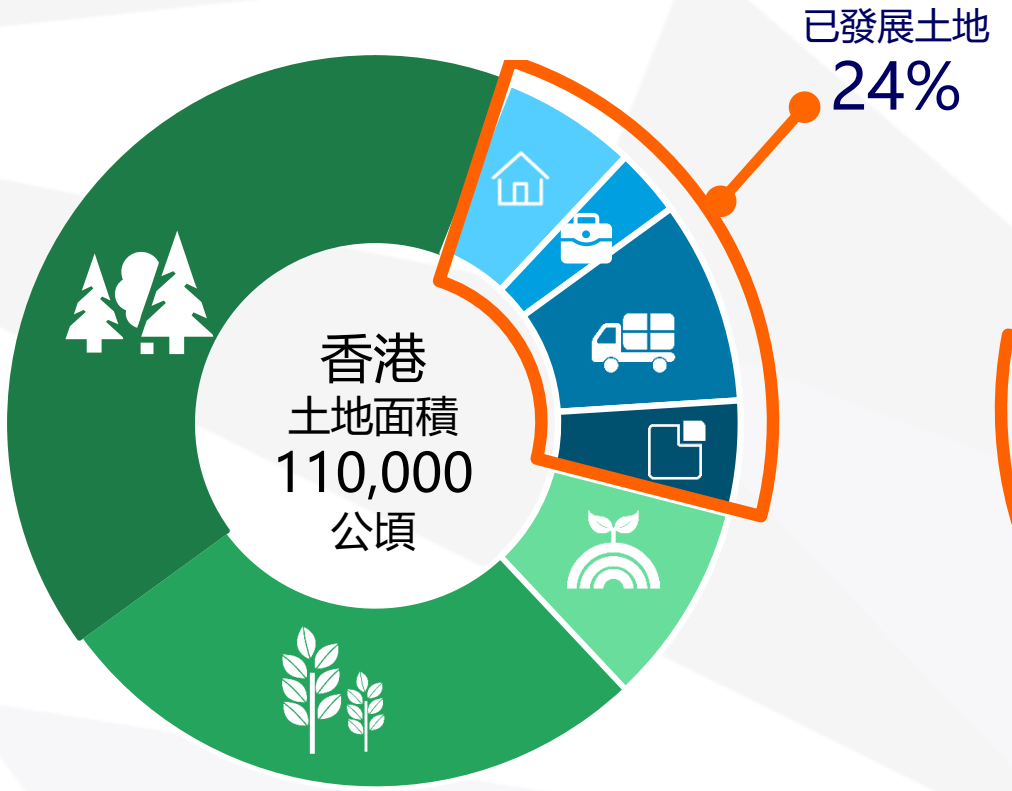
全球物業市場

住宅價格指數 (2005=100)

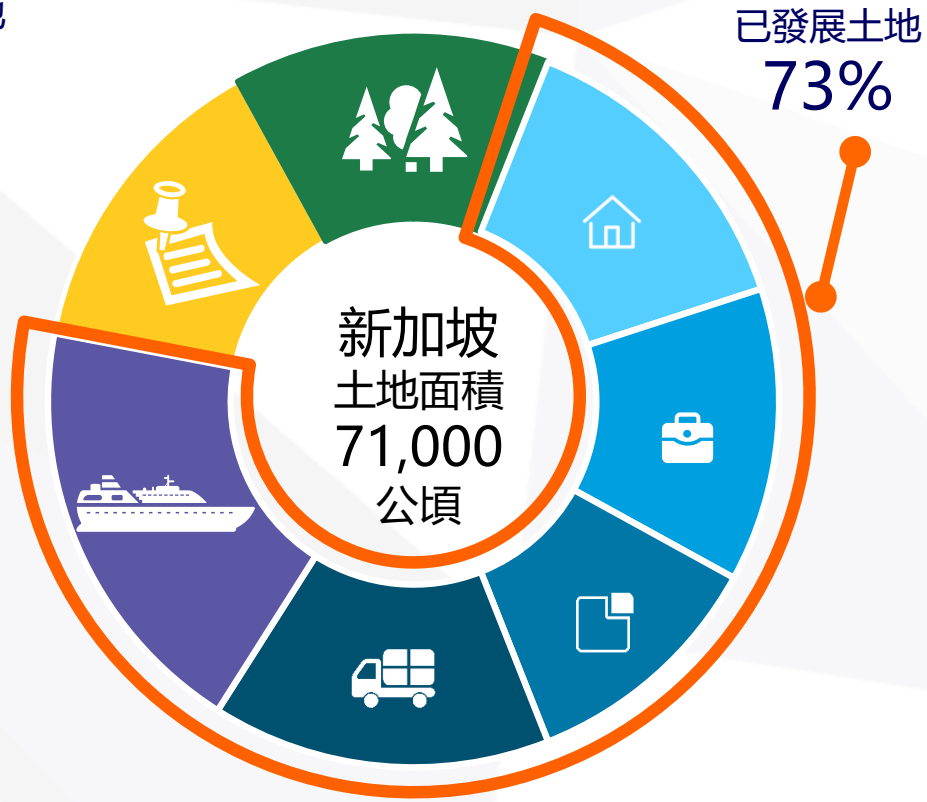


註：按當地貨幣計算的名義增長。
資料來源：彭博社、團結香港基金。

香港三分之二的土地為綠化區



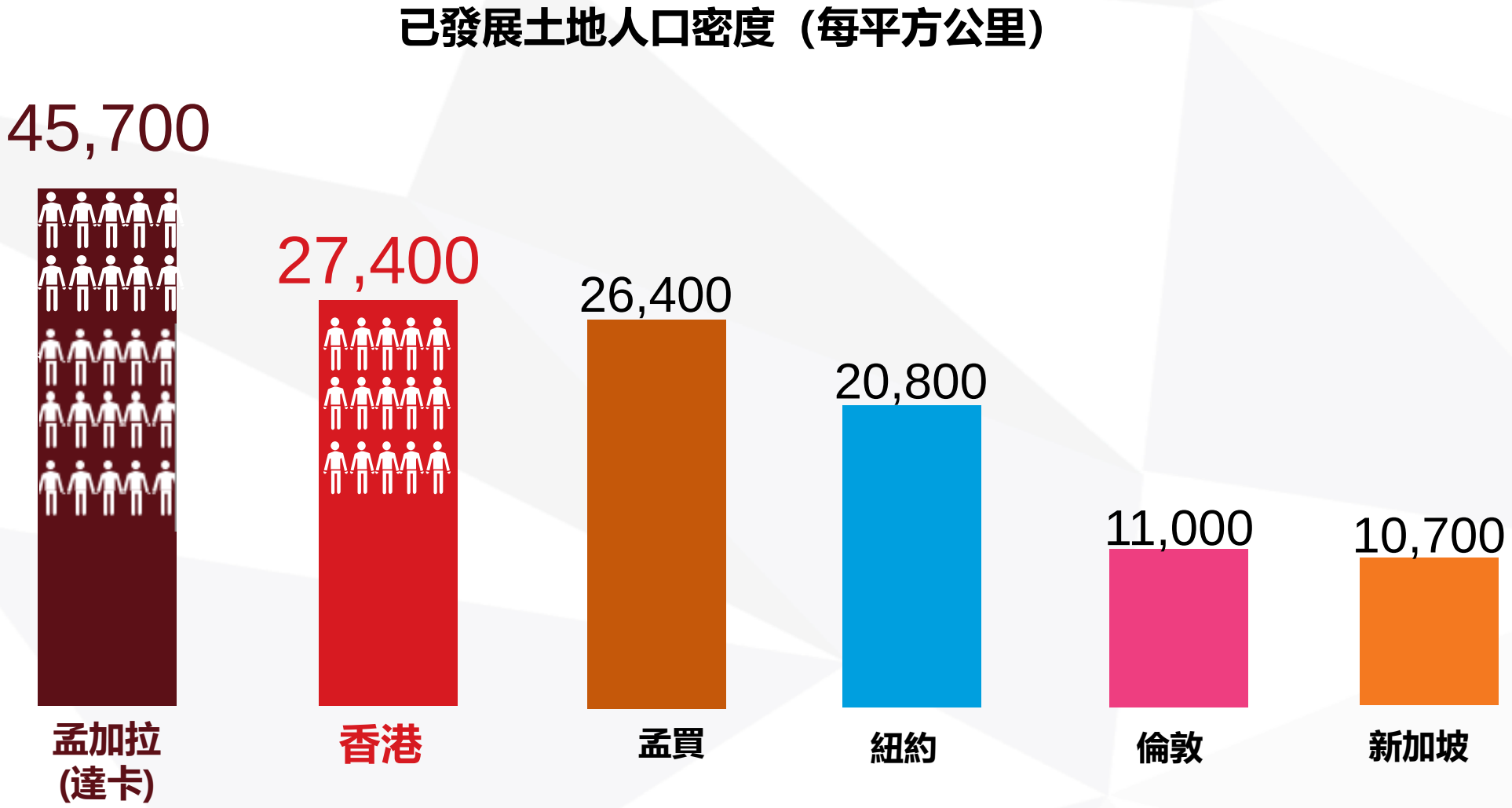
- 住宅 7%
- 商業/工業 3%
- 機構/休憩/運輸 9%
- 其他都市或已建設土地 5%
- 荒地/水體/農業 9%
- 林地/灌叢/草地/濕地 27%
- 郊野公園 40%



- 住宅 14%
- 商業/工業 13%
- 機構/社區/休憩/公共事 11%
- 土地交通基建/碼頭/機場 15%
- 國防 19%
- 其他 14%
- 水庫/公園/自然保育 13%

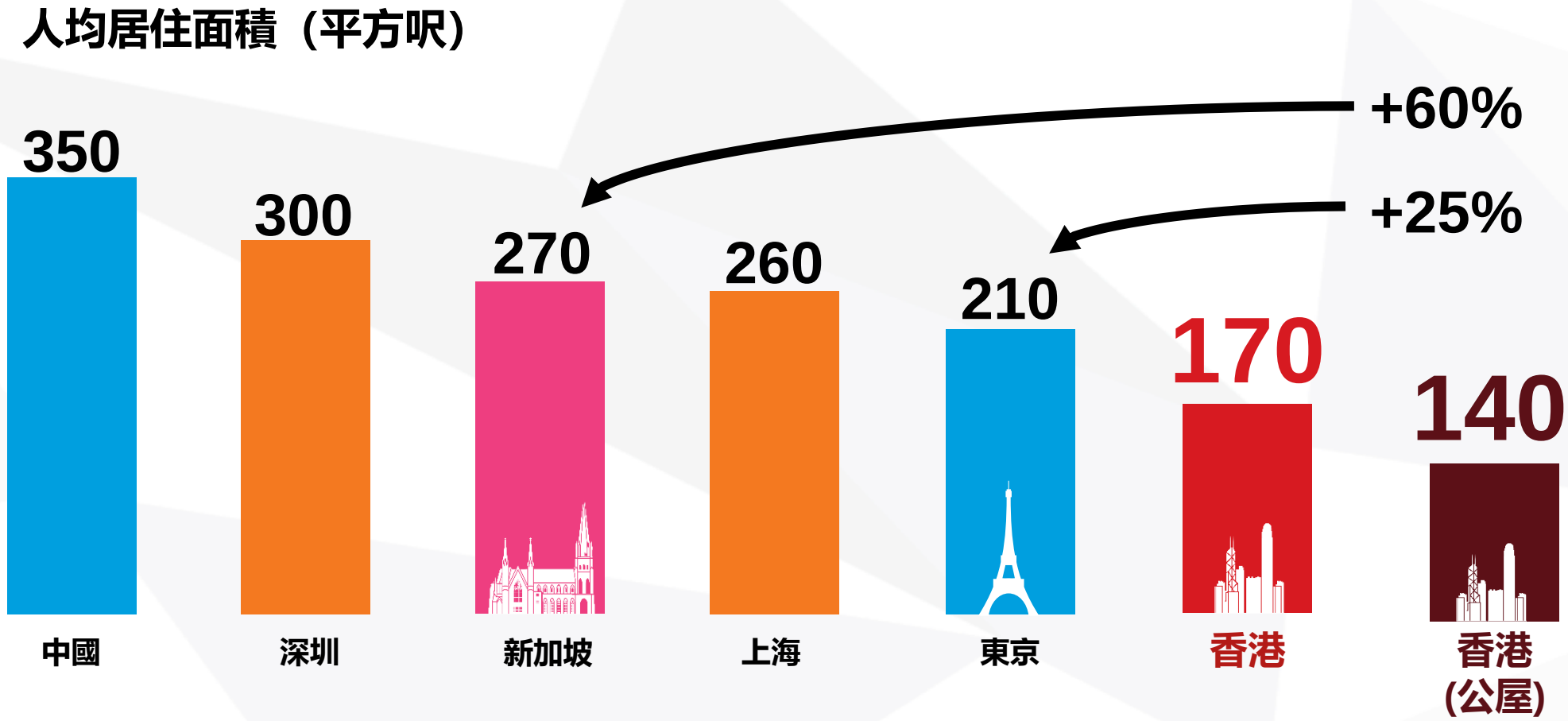
資料來源: 規劃署(2014), 新加坡國家發展區。

香港是世界上人口密度最高的地方之一...



資料來源：政府統計處、發展局、策略發展委員會、Demographia。

...而我們的人均居住面積落後於鄰近城市



註：人均居住面積按實用面積（Net Floor Area）計算。

資料來源：差餉物業估價署、房屋委員會、上海社會科學院、南華早報、日本房地產、中原集團研究中心、團結香港基金。

我們的人均配套設施用地遠低於新加坡

人均配套設施用地

3倍



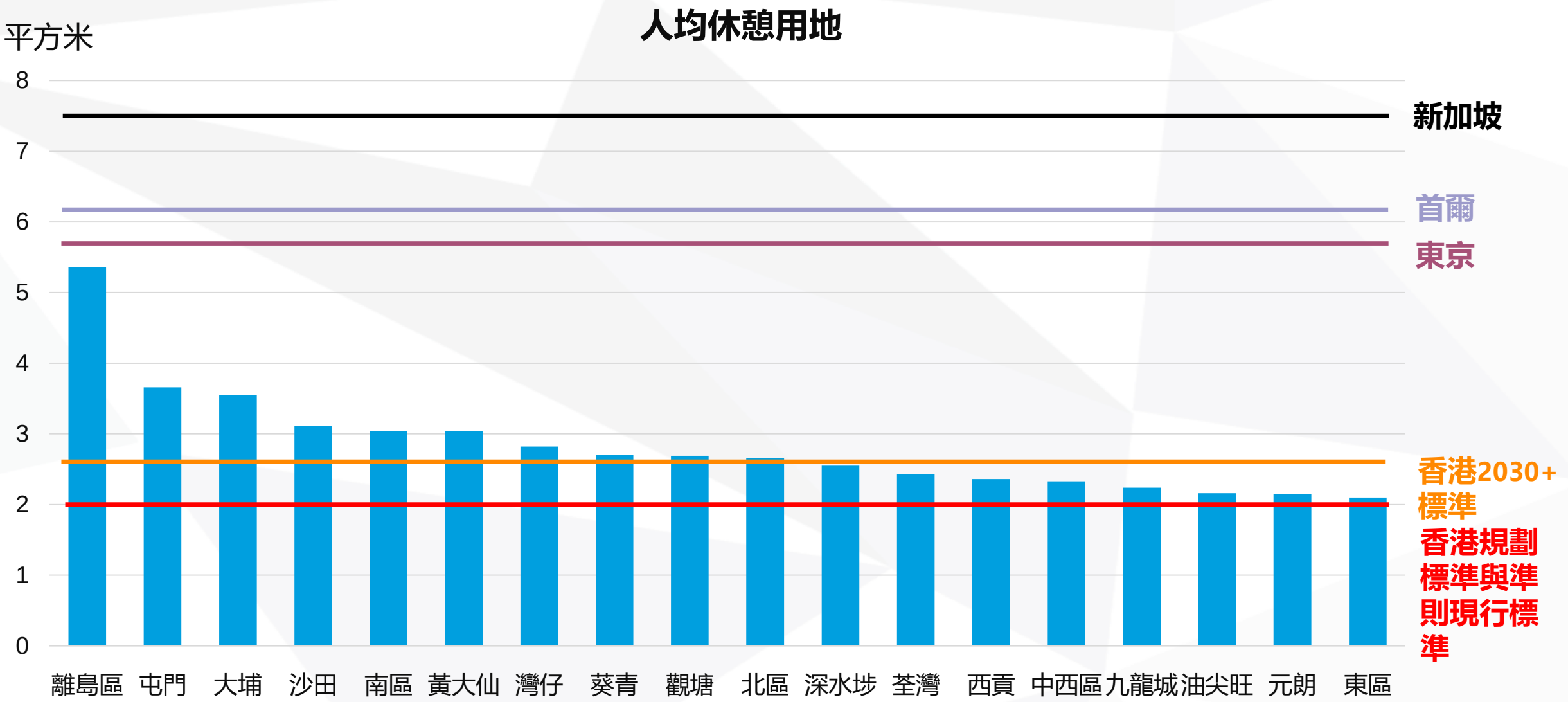
26.9 平方米



8.9 平方米

資料來源：規劃署、新加坡國家發展部、團結香港基金。

休憩用地不足且低於標準



資料來源：政府統計處、規劃署、發展局

車輛平均時速

公里 / 小時	2006	2011	2016	2006 to 2016
新界	41.4	40.2	38.3	-7%
九龍	26	24.2	21.2	-18%
香港島	22	20.1	20.2	-8%



資料來源：運輸署運輸資料年報。

擠擁的鐵路

鐵路運營表現（以每平方米4人為基數）

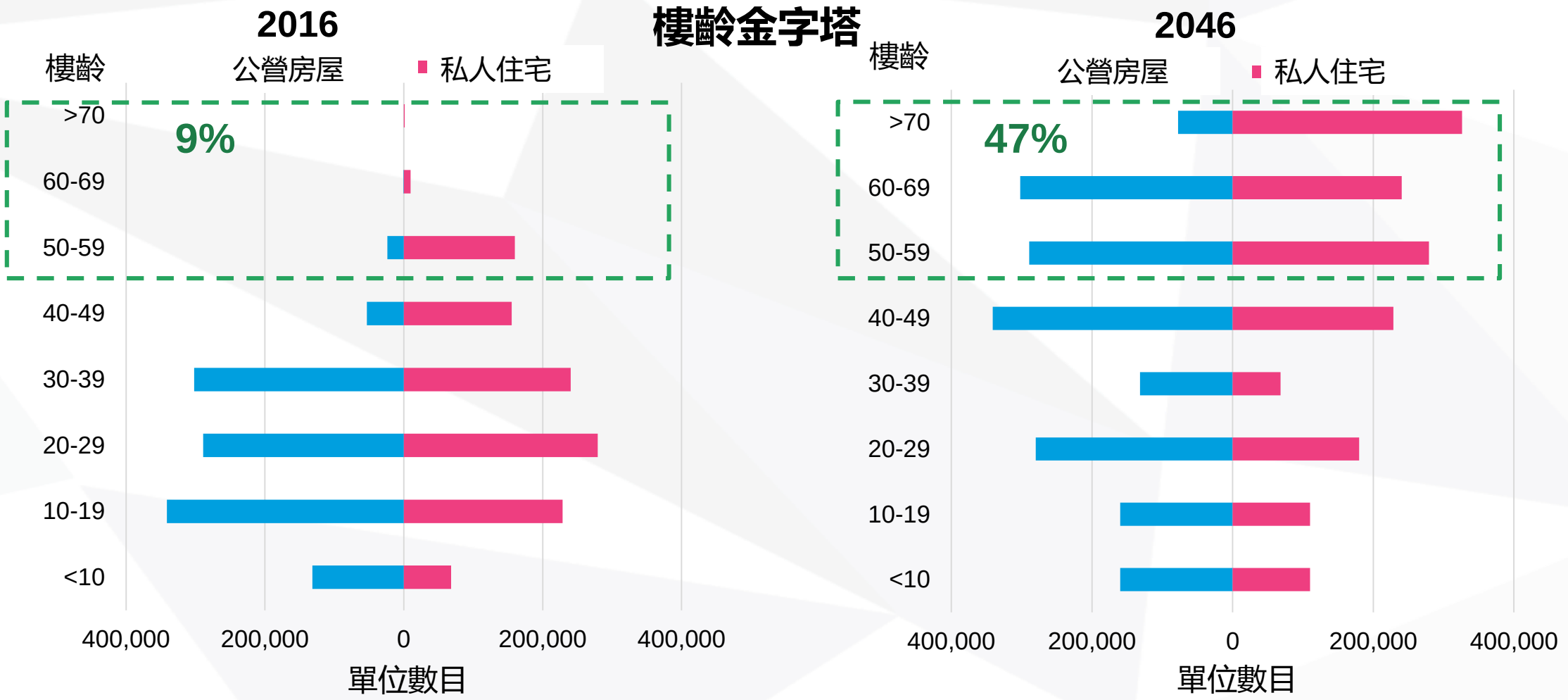
綫路	2015
迪士尼綫	
馬鞍山綫	
東涌綫	
觀塘綫	
東鐵綫	
港島綫	
將軍澳綫	
荃灣綫	
西鐵綫	

	客流 / 容量比率
	≤ 0.8
	> 0.8 to 1.0
	> 1.0 to 1.2



資料來源：立法會。

舊樓需要重建

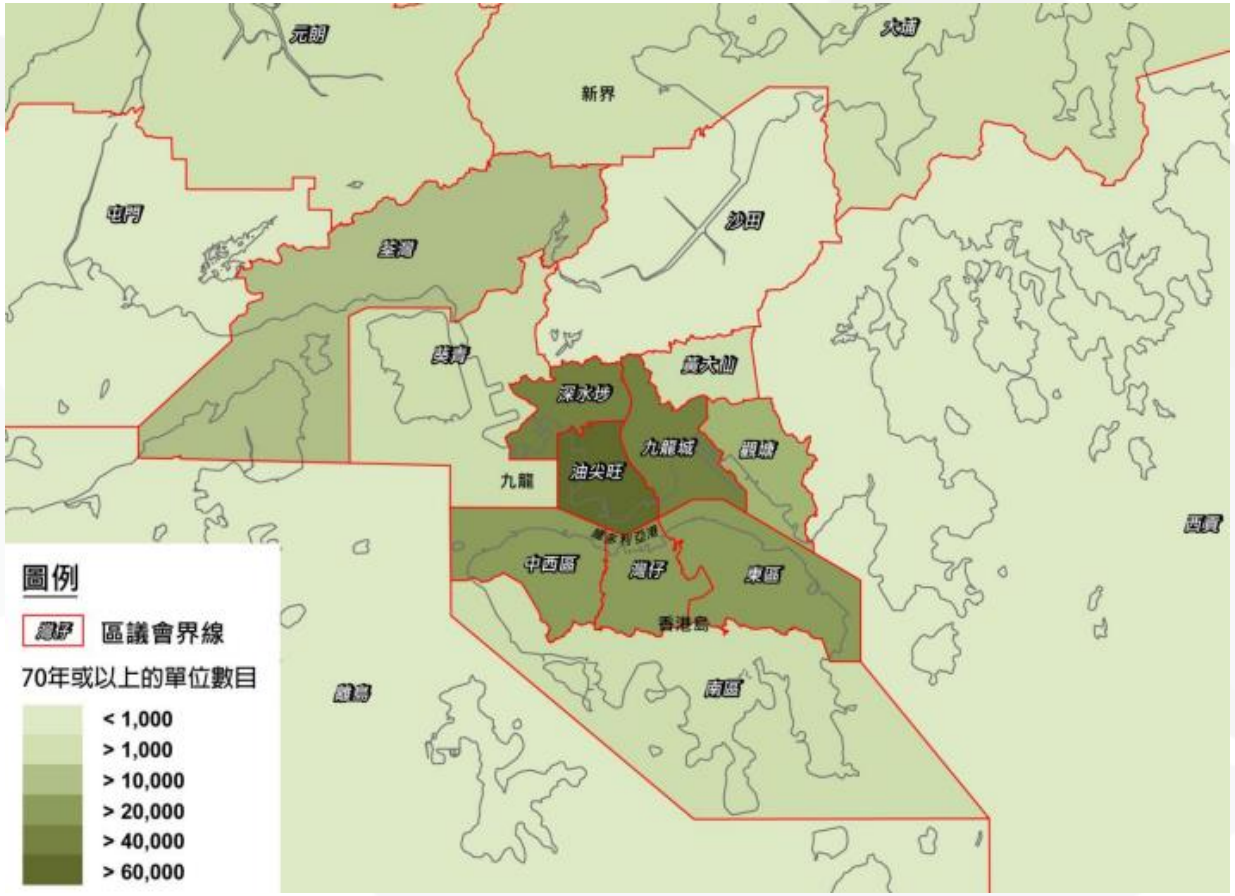


註： 假設2017-2026年間每年新建28,000個公營房屋單位和18,000個私人住宅單位；及2027-2046年間每年新建16,000公營房屋單位和 11,000 個私人住宅單位，且30年間無舊樓拆除工程。

資料來源：規劃署、房屋署、香港房屋協會、團結香港基金

重建並釋放空間

舊的私人住宅單位集中在舊城區



資料來源：香港2030+、規劃署

至2046年:

- 同樓齡的房屋數量增長至2015年的300倍
- 有326,000個私人住宅單位樓齡為70年或以上

空間有限 – 為什麼?






資料來源：南華早報、Arup。

填海停頓，新市鎮發展也停頓

荃灣



屯門



沙田



天水圍



東涌



1970年代 **1980年代** **1990年代** **2000年代**

大埔



元朗



粉嶺/上水



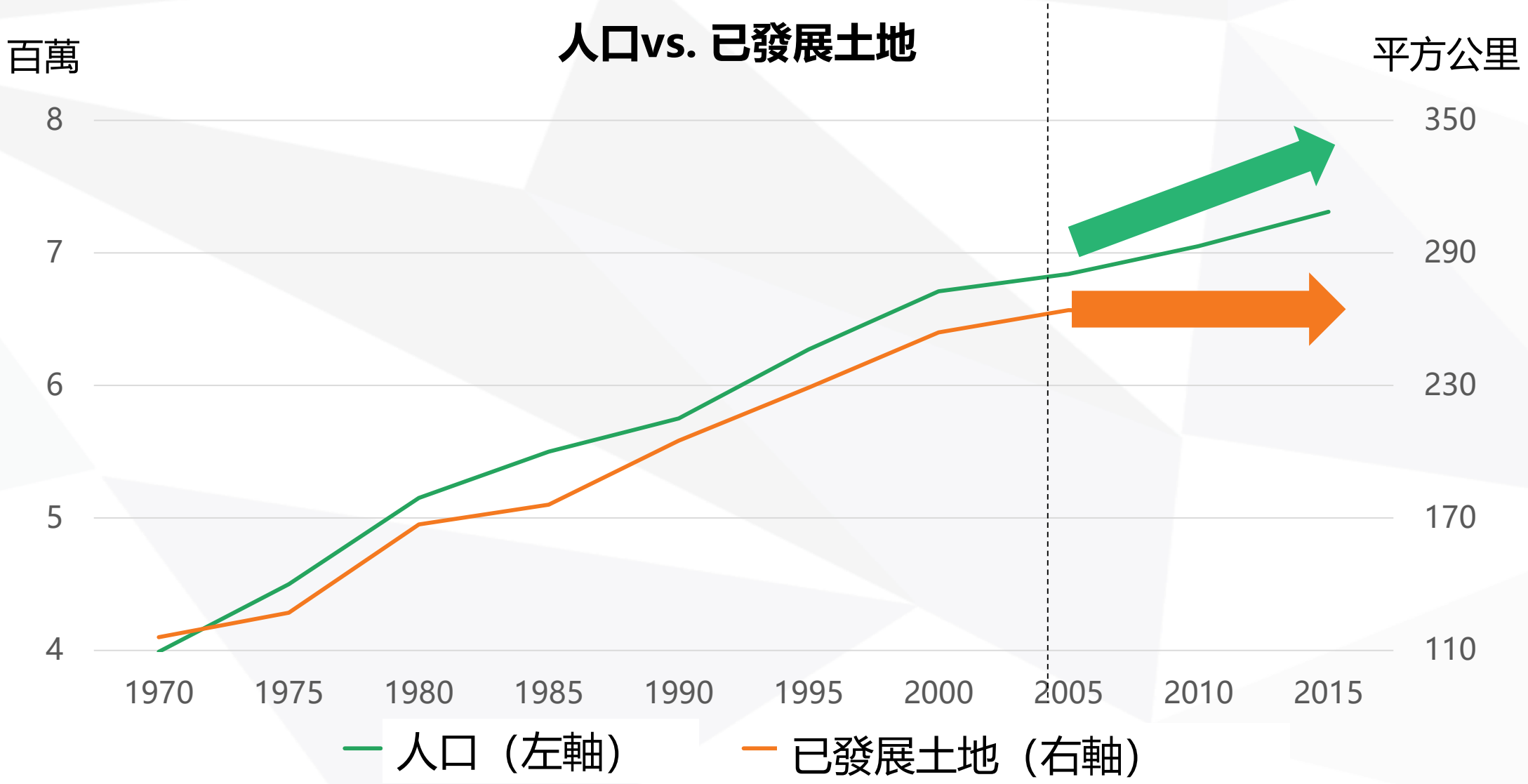


將軍澳

自2000年起，再沒有新的新市鎮落成

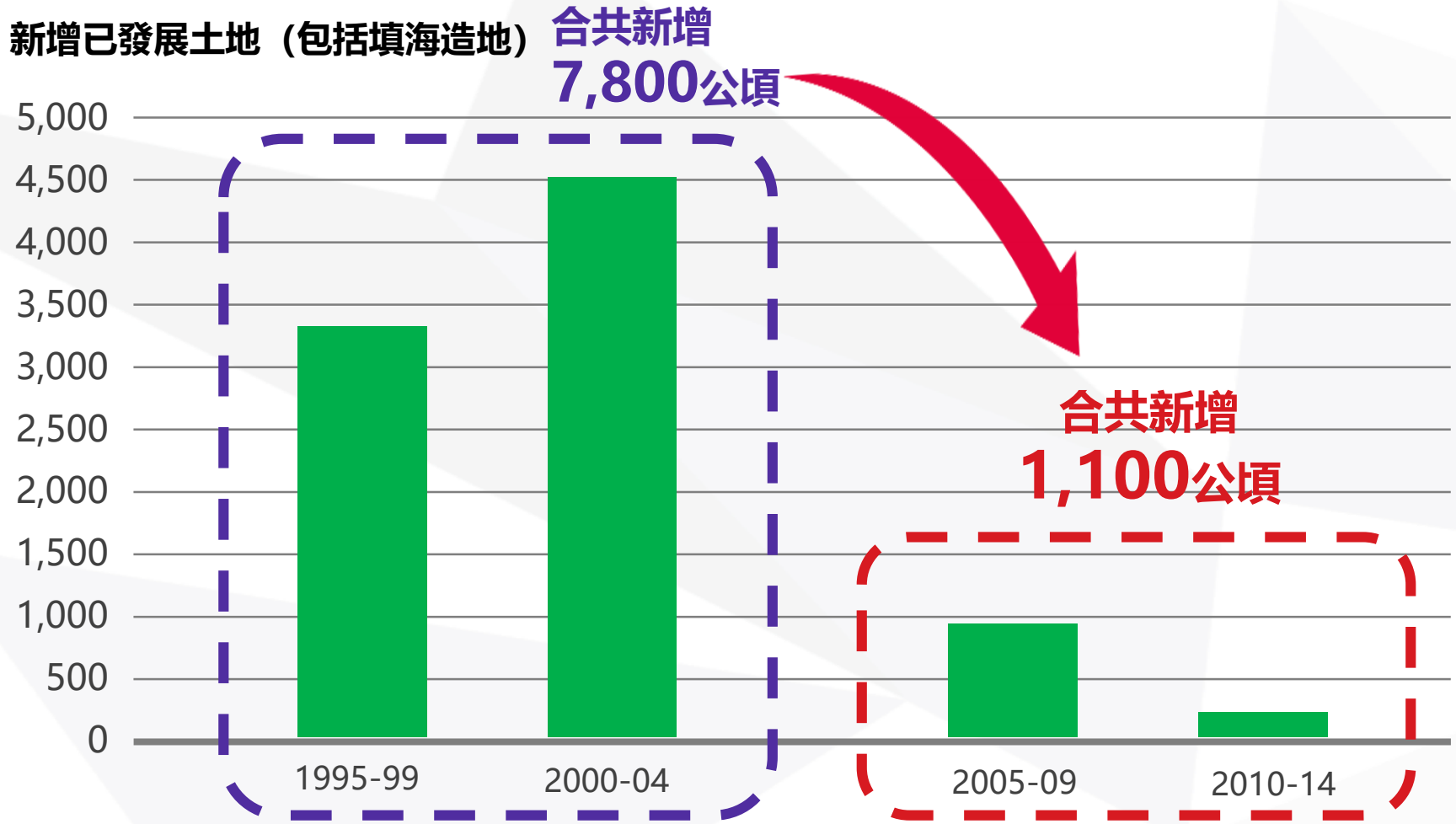
圖片來源：Shutterstock。

我們向來以土地供應來應付土地需求 / 人口增長



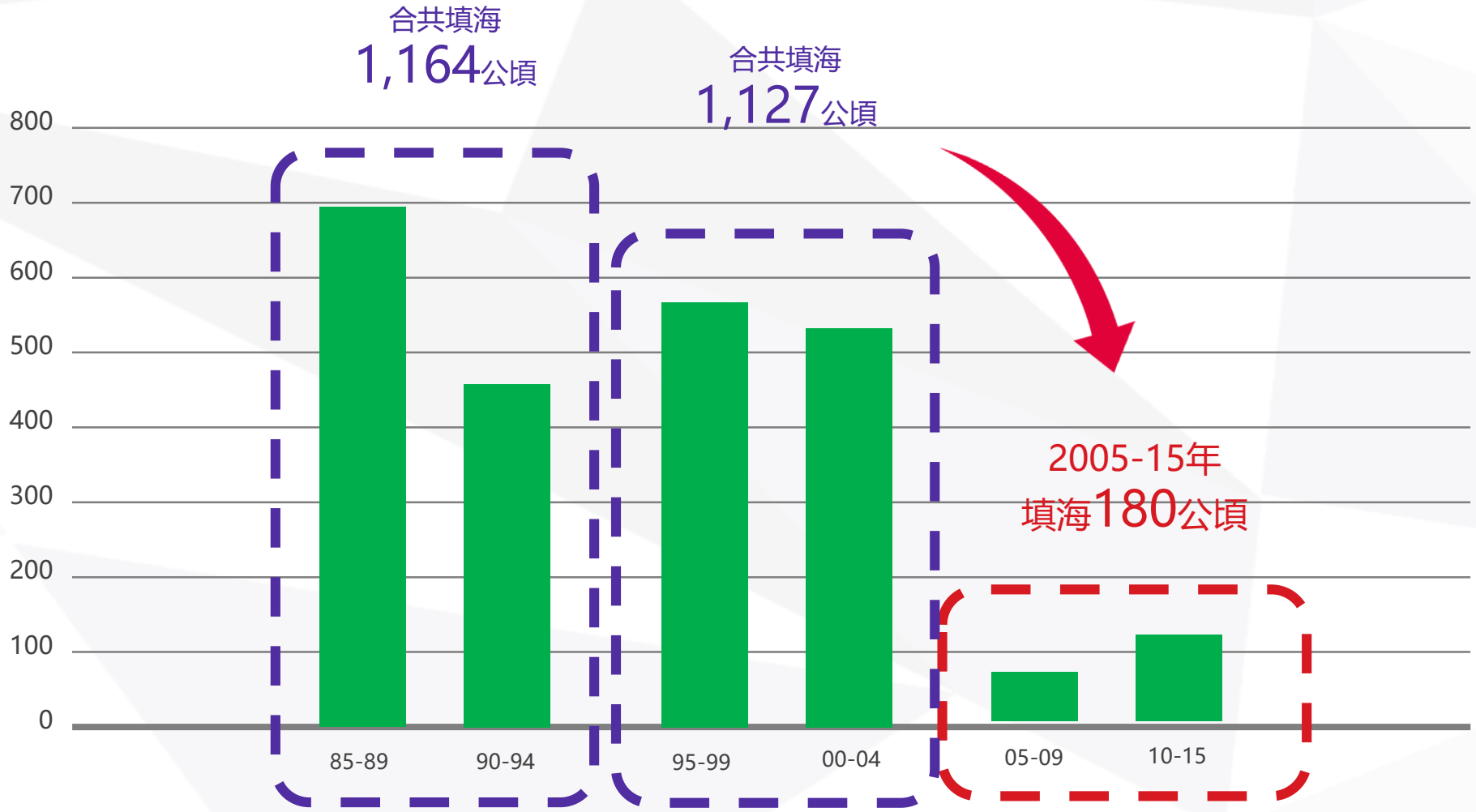
資料來源： 統計處，立法會文件，香港年報。

開發土地速度緩慢



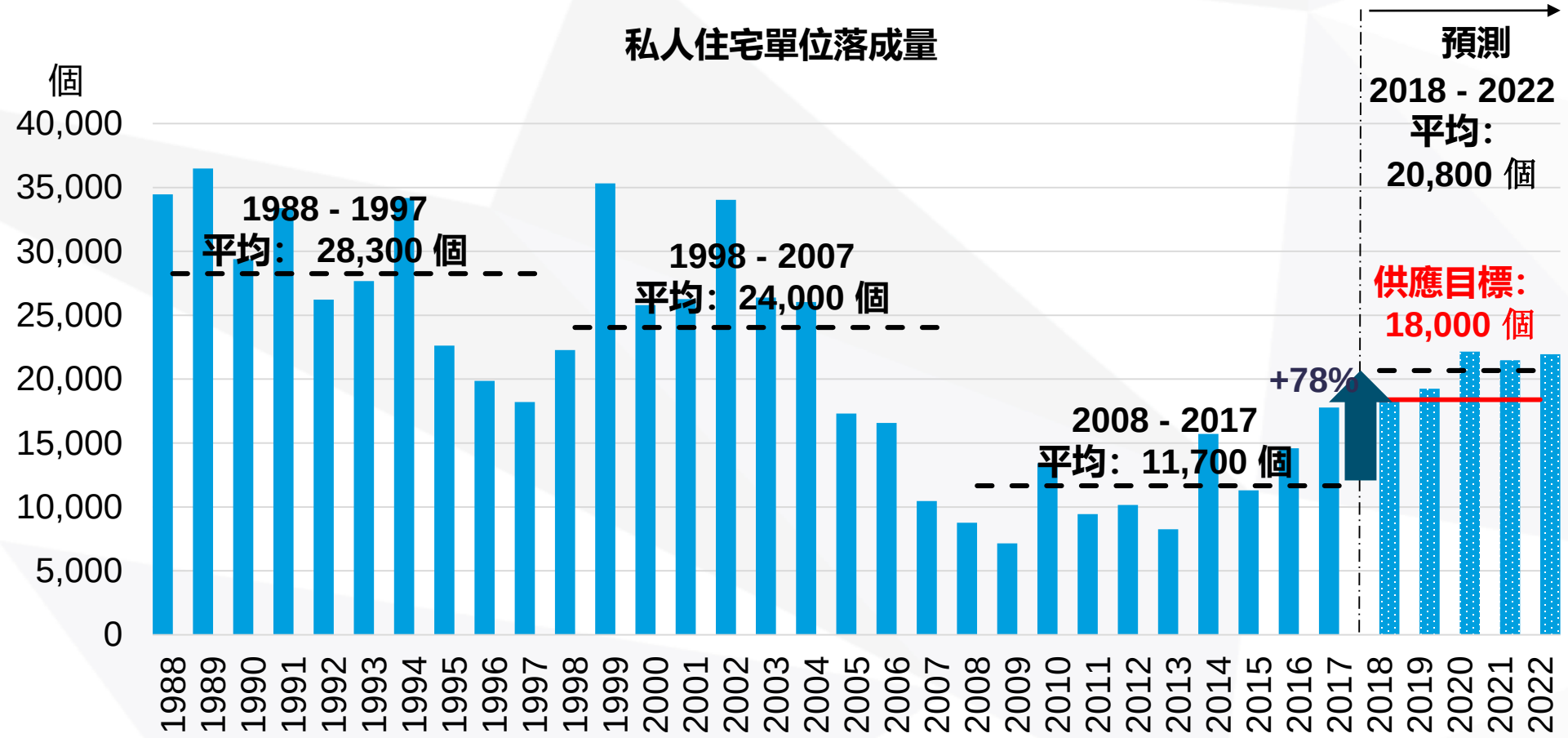
註: 由於量度方法有變，已發展土地只包括住宅、商業、工業、機構、運輸土地。
資料來源：政府統計處。

…但填海工程在近年幾乎停頓



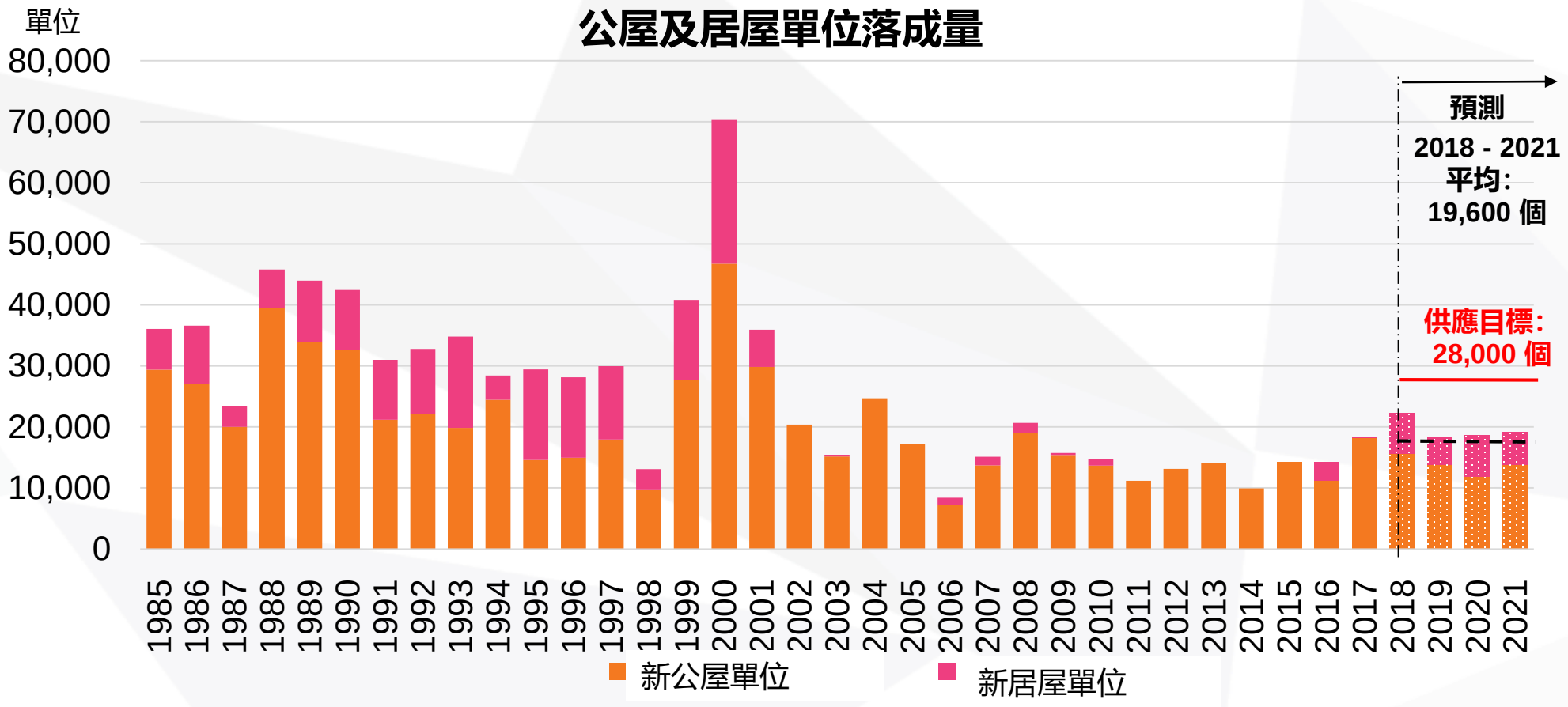
註：1990至94年不包括赤鱲角及西九龍的1,274公頃填海土地。
資料來源：立法會研究部、發展局。

預計私人住宅落成量將增加78%至年均20,800個單位...



資料來源：差餉物業估價署、屋宇署、地政總署、城市規劃委員會、來自不同發展商的公司資料、團結香港基金。

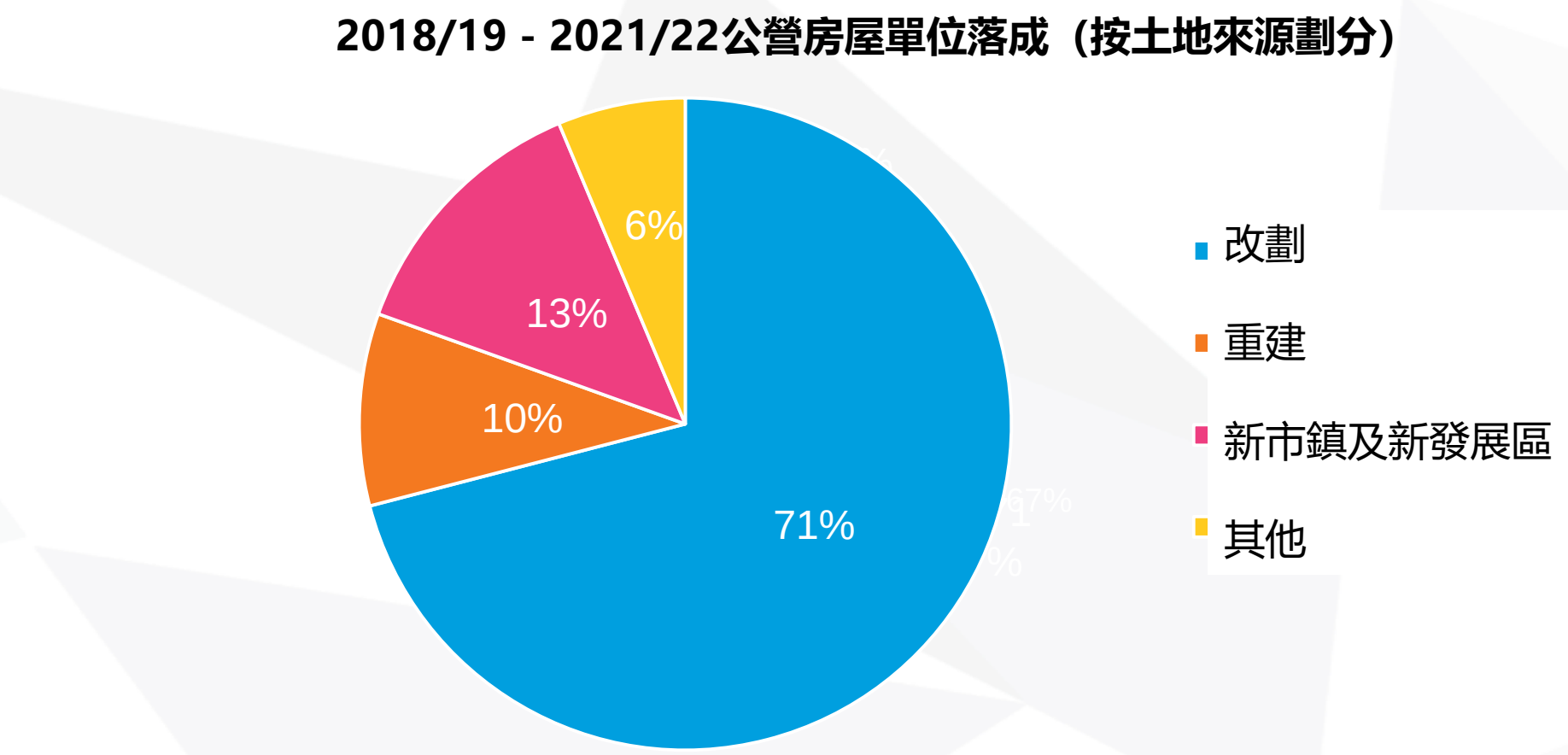
公屋及居屋的供應仍然落後



註：年份代表財政年度。例如，2017指的是2017/18財政年度。數字不包括香港房屋協會的公營房屋。

資料來源：運輸及房屋局、團結香港基金。

未來公營房屋落成很大程度依賴土地改劃...



資料來源：立法會、房屋委員會。

要改善生活水平，香港需要超過9,000公頃的新增土地

「香港2030+」的土地需求
4,800公頃

考慮一：增加人均居住面積

2046年住宅用地*
5,870公頃 ✖ *增加居住面積* 60% =

所需的額外住宅用地
3,520公頃

=

增加人均居住面積後的土地總需求
8,320公頃

考慮二：增加配套設施用地，滿足現存短缺

2046年配套設施用地^
7,580公頃 ✖ *增加設施用地* 10% =

所需的額外配套設施用地
760公頃

=

增加居住面積及設施用地後的土地總需求
9,080公頃

註：
(*) 以「2030+」估計的住宅用地需求作基礎（1,670公頃），再加上現有住宅用地（4,200公頃）。

(^) 「2030+」中估計配套設施用地需求量（1,080公頃）加上現有設施用地（6,500公頃）。在我們的計算中，「配套設施用地」只包括商業，工業用地和GIC用地，不包括用於運輸的土地，倉庫和露天倉庫，公用設施，墓地和火葬場或其他空置土地。而預測設施用地需求只包括「人口相關設施」用地。 因此，我們的估計趨於保守。

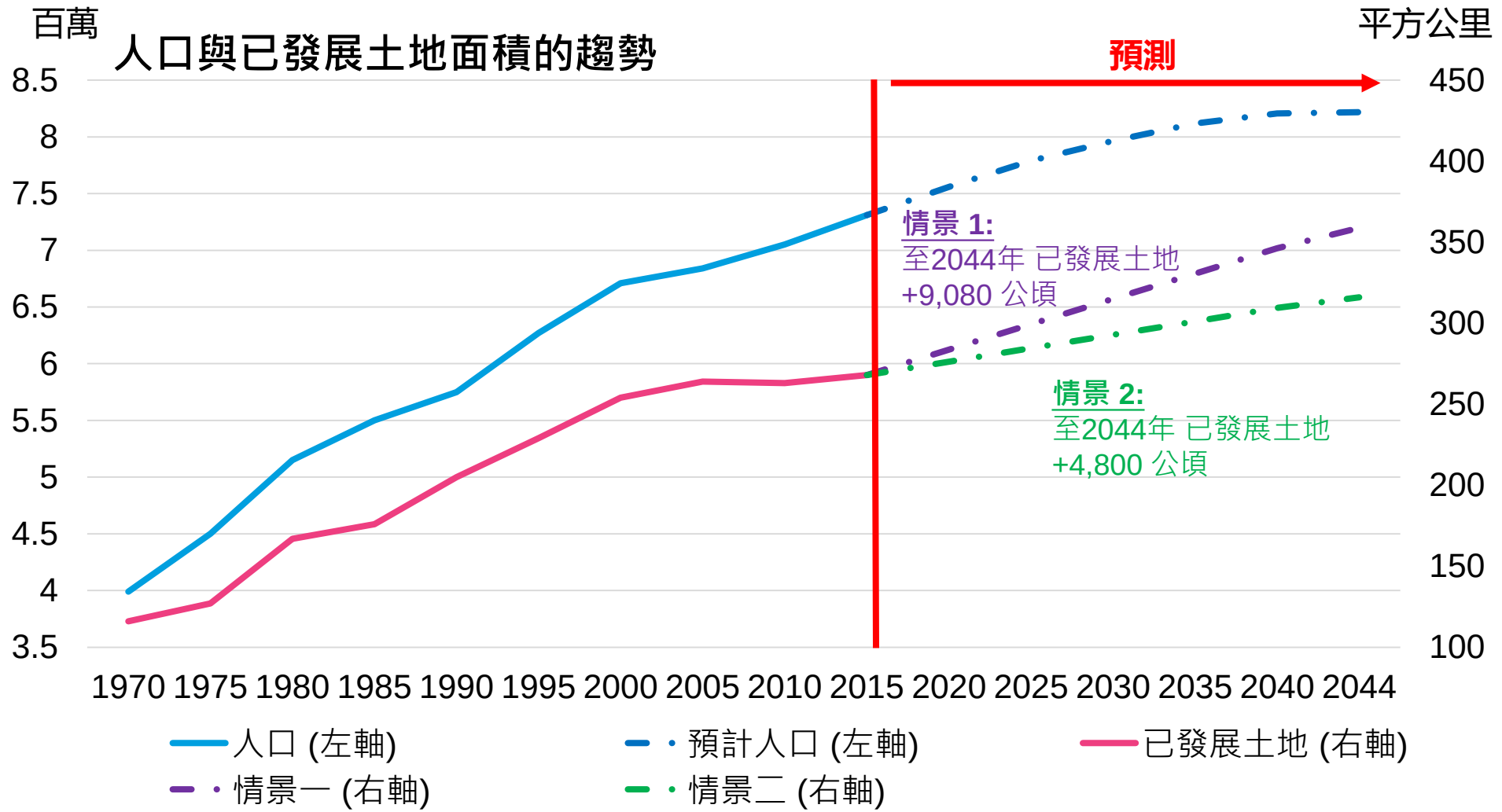
資料來源：規劃署、團結香港基金。

「計劃落差」與「實際落差」的分別



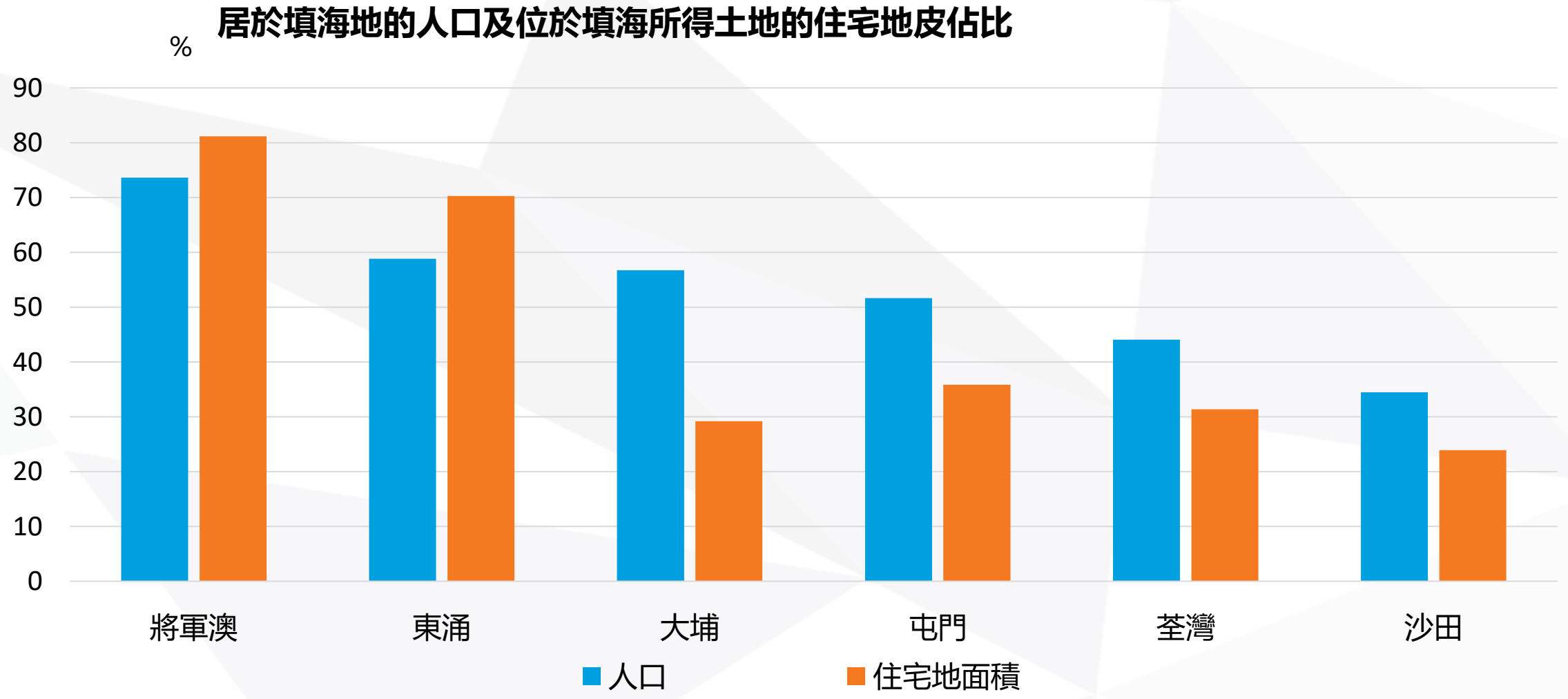
資料來源：發展局、團結香港基金。

我們一直以土地供應來應付土地需求/人口增長



資料來源：統計處、立法會秘書處、香港年報、團結香港基金。

沒有填海, 沒有新市鎮



資料來源：政府統計處、城市規劃委員會。

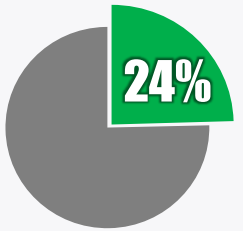
沒有填海, 沒有新市鎮... 屯門



總填海土地

約330公頃

佔已發展土地面積



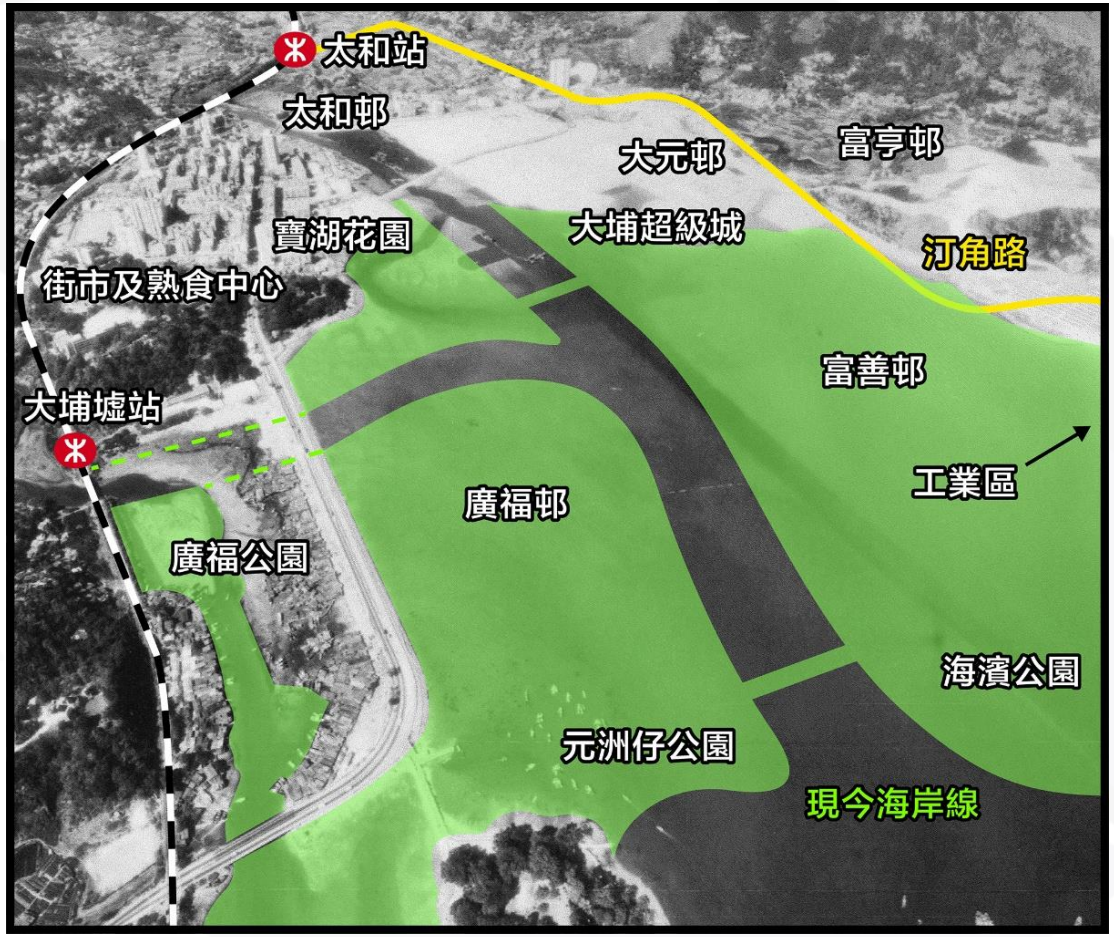
容納:

52% 人口

36% 住宅地

資料來源：公共圖書館、政府統計處、城市規劃委員會、地政總署。

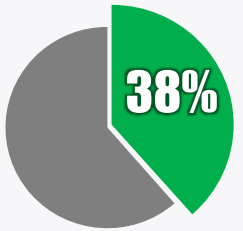
沒有填海，沒有新市鎮... 大埔



總填海土地

約380公頃

佔已發展土地面積



容納：

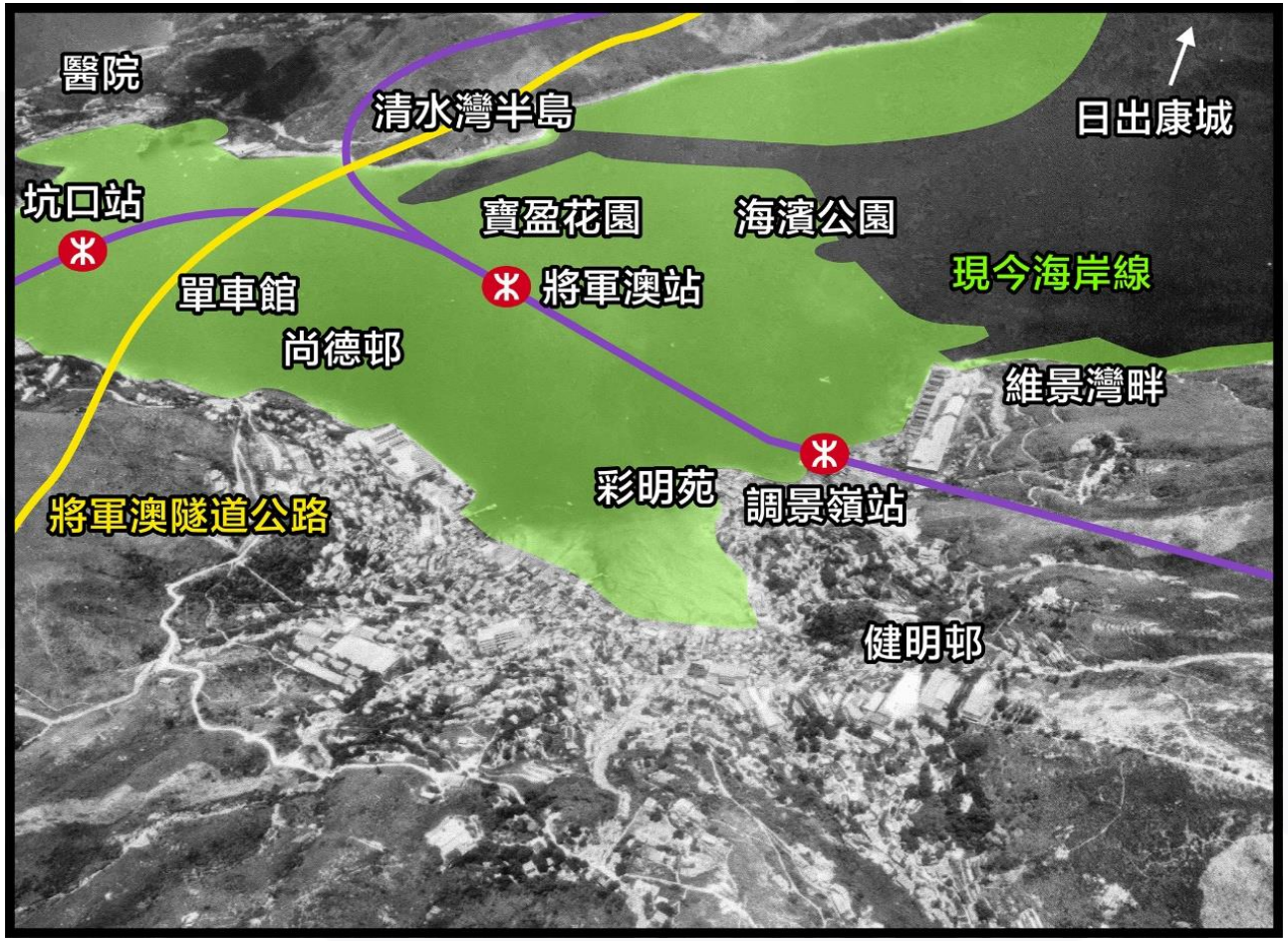
57% 人口

29% 住宅地

圖片來源：航空攝影照片版屬香港特區政府，經地政總署准許複印，版權特許編號55/2017、團結香港基金。

資料來源：公共圖書館、政府統計處、城市規劃委員會、地政總署。

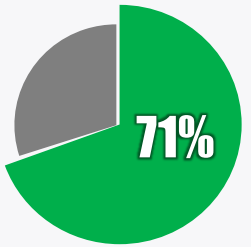
沒有填海，沒有新市鎮... 將軍澳



總填海土地

約680公頃

佔已發展土地面積



容納：

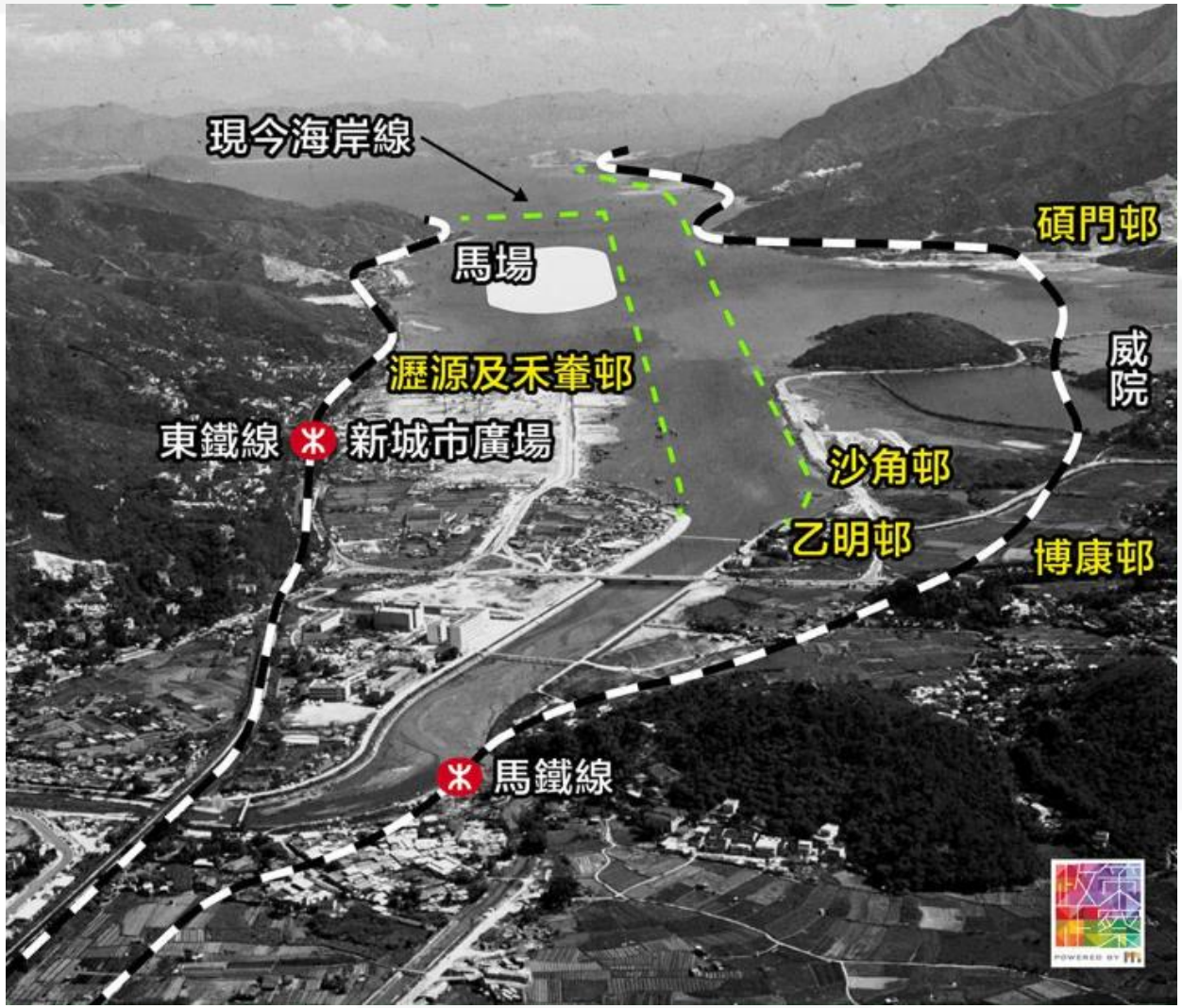
74% 人口

81% 住宅地

圖片來源：航空攝影照片版屬香港特區政府，經地政總署准許複印，版權特許編號55/2017、團結香港基金。

資料來源：公共圖書館、政府統計處、城市規劃委員會、地政總署。

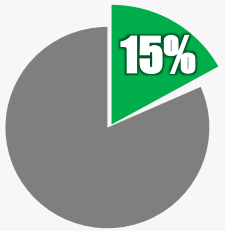
沒有填海，沒有新市鎮... 沙田



總填海土地

約250公頃

佔已發展土地面積



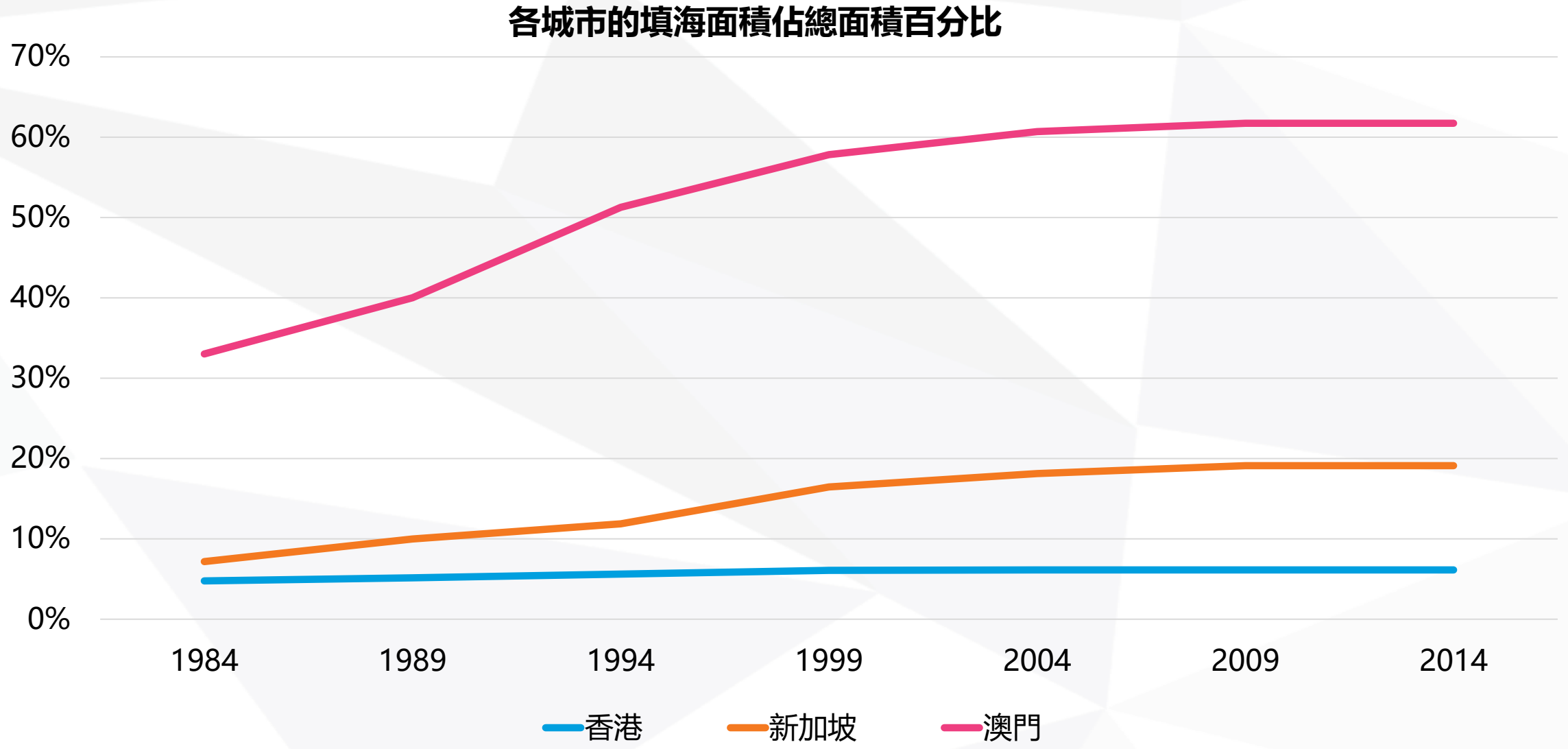
容納：

35% 人口

24% 住宅地

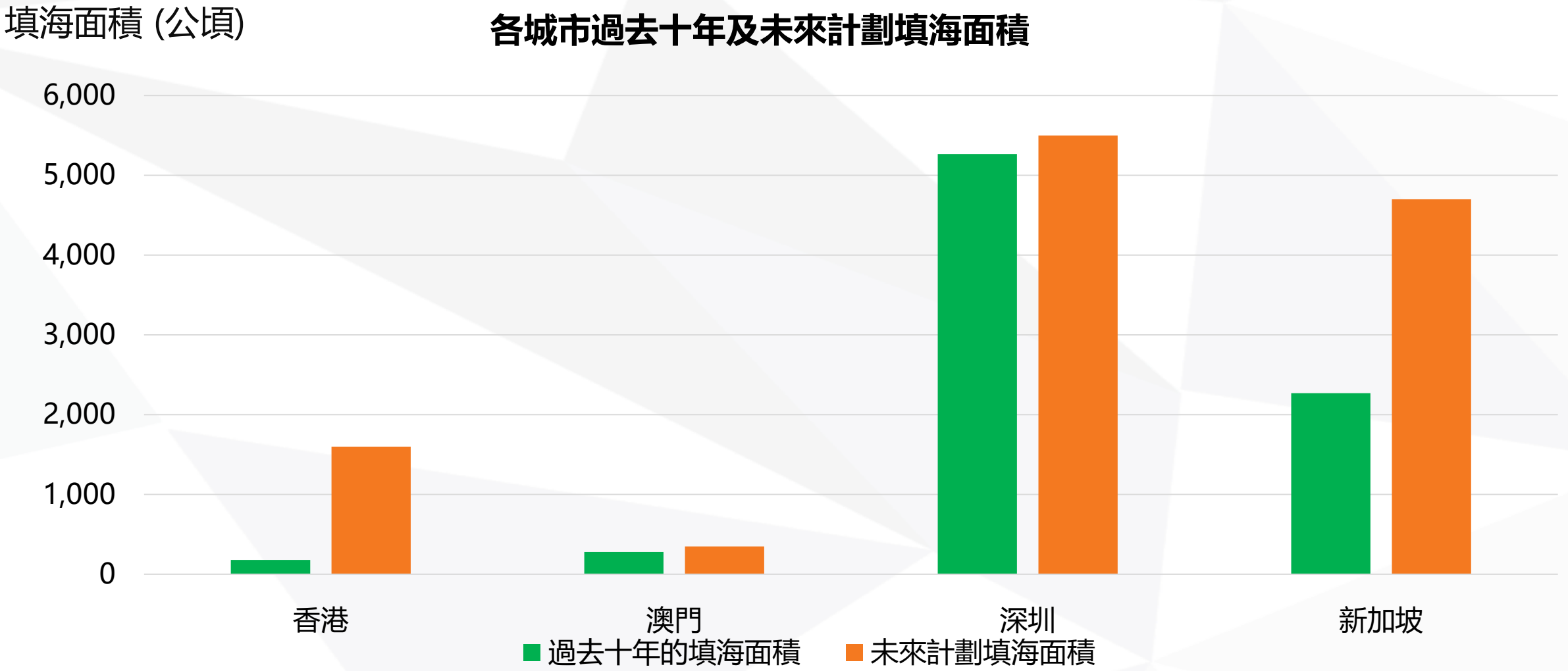
圖片來源：航空攝影照片版屬香港特區政府，經地政總署准許複印，版權特許編號55/2017、團結香港基金。

香港嚴重落後於鄰近城市



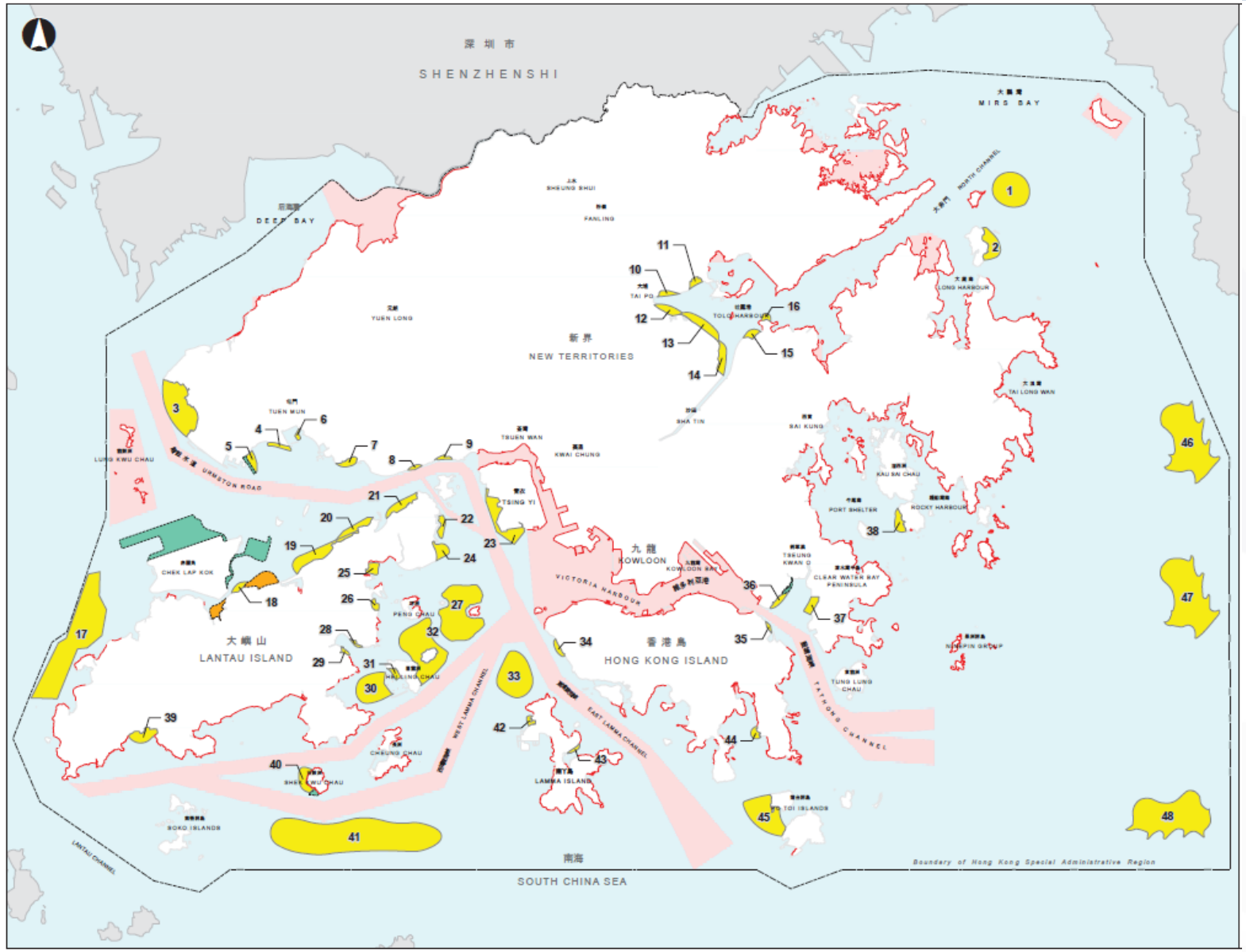
資料來源：立法會秘書處、新加坡土地管理局、澳門統計暨普查局。

不論過去或未來，香港填海規模皆落後鄰近城市



資料來源：立法會秘書處、新加坡土地管理局、新加坡市區重建局、澳門統計暨普查局、深圳市規劃和國土資源委員會。

在哪裡填海?


深圳市
SHENZHENSHI
MIRS BAY
DEEP BAY
SHEUNG SHUI
FANLING
NORTH CHANNEL
TAI PO
TOLO HARBOUR
TAI LONG WAN
YUEN LONG
新界
NEW TERRITORIES
TUEN MUN
SHA TIN
SAI KUNG
TSUEN WAN
KWAI CHUNG
LUNG KWU CHAU
URMSTON ROAD
TSING YI
KAU SAI CHAU
PORT SHELTER
ROCKY HARBOUR
CHEK LAP KOK
九龍
KOWLOON
TSEUNG KWAN O
CLEAR WATER BAY PENINSULA
VICTORIA HARBOUR
PENG CHAU
大嶼山
LANTAU ISLAND
香港島
HONG KONG ISLAND
TUNG LUNG CHAU
LAMMA CHANNEL
EAST LAMMA CHANNEL
TATHONG CHANNEL
CHEUNG CHAU
LAMMA ISLAND
SHEK KWU CHAU
PO TOI ISLANDS
SOKO ISLANDS
LANTAU CHANNEL
南海
SOUTH CHINA SEA
Boundary of Hong Kong Special Administrative Region

「強化東大嶼都會」計劃技術研究

OUR HONG KONG FOUNDATION
團結香港基金

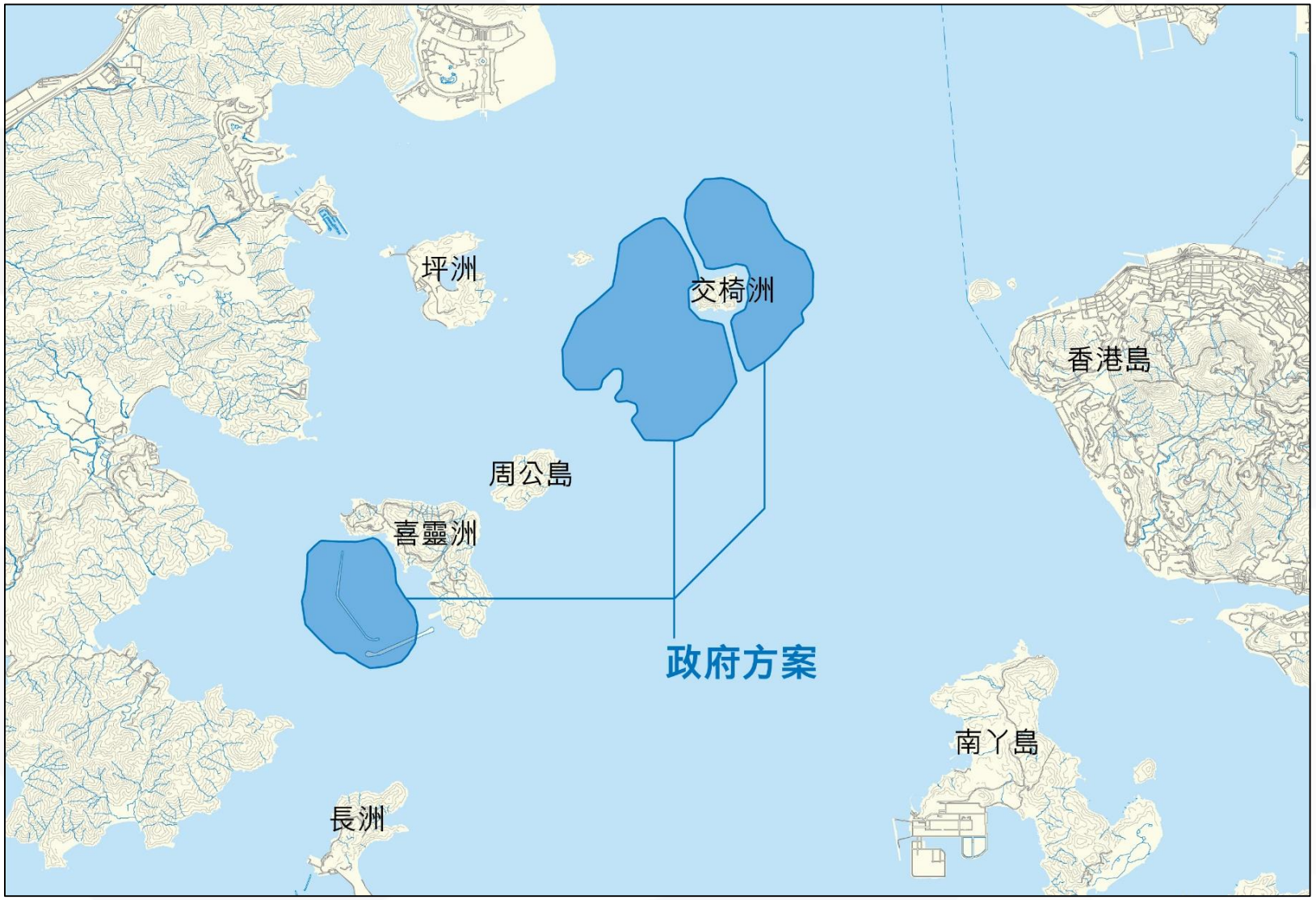
政策研究院
PUBLIC POLICY INSTITUTE



五加一具潛力的填海選址



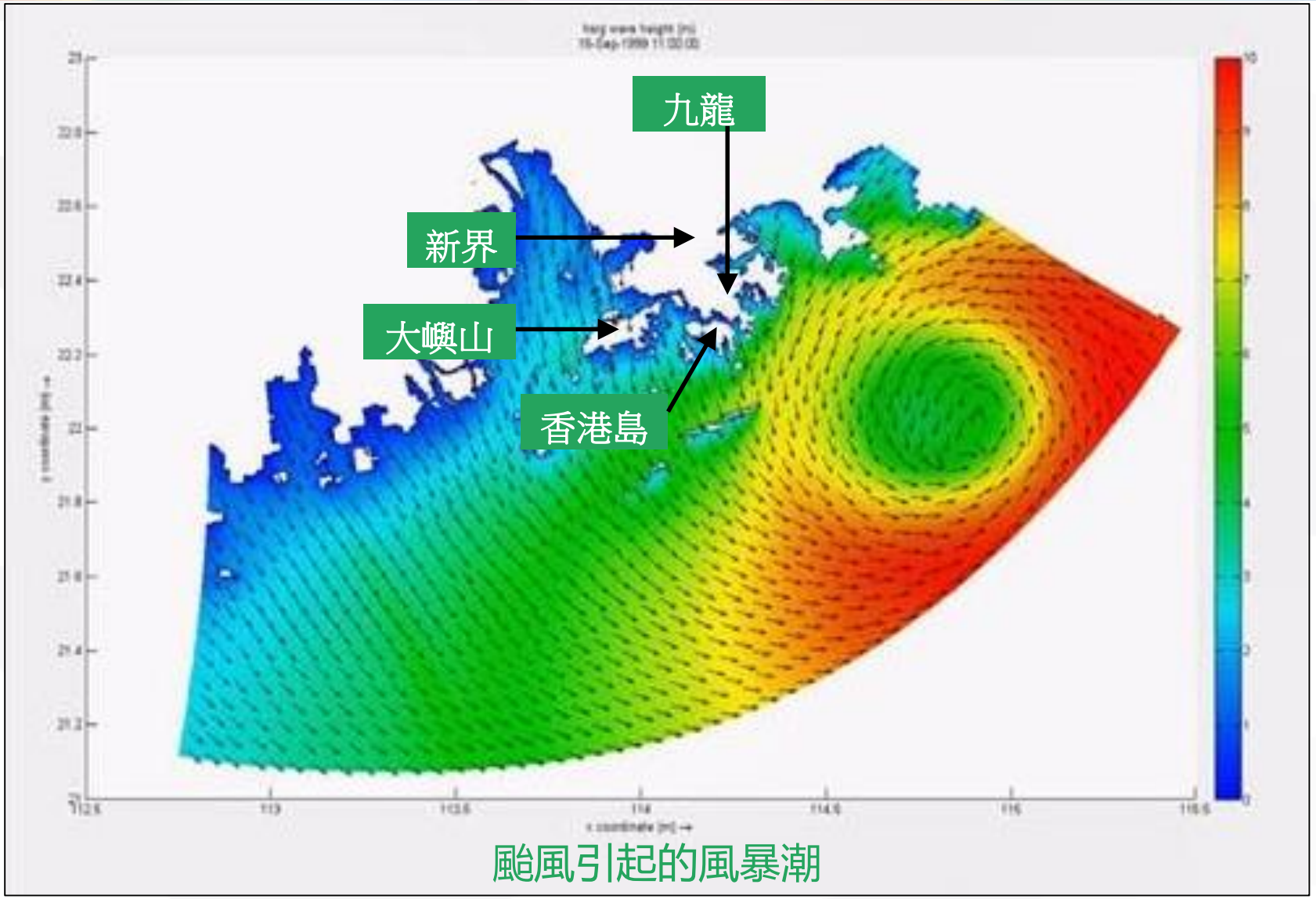
東大嶼都會



初步可行性，限制及機會分析

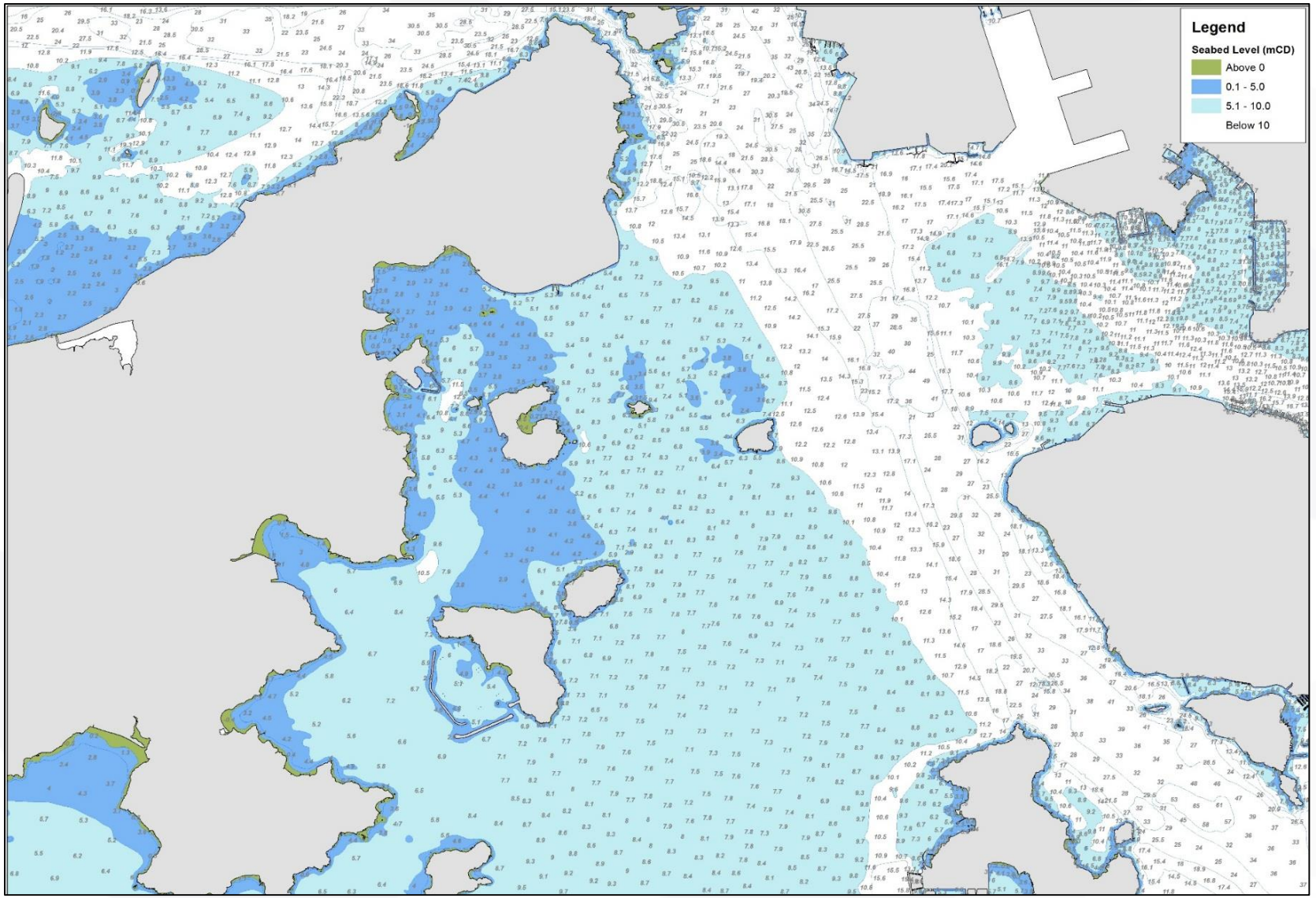


風暴潮

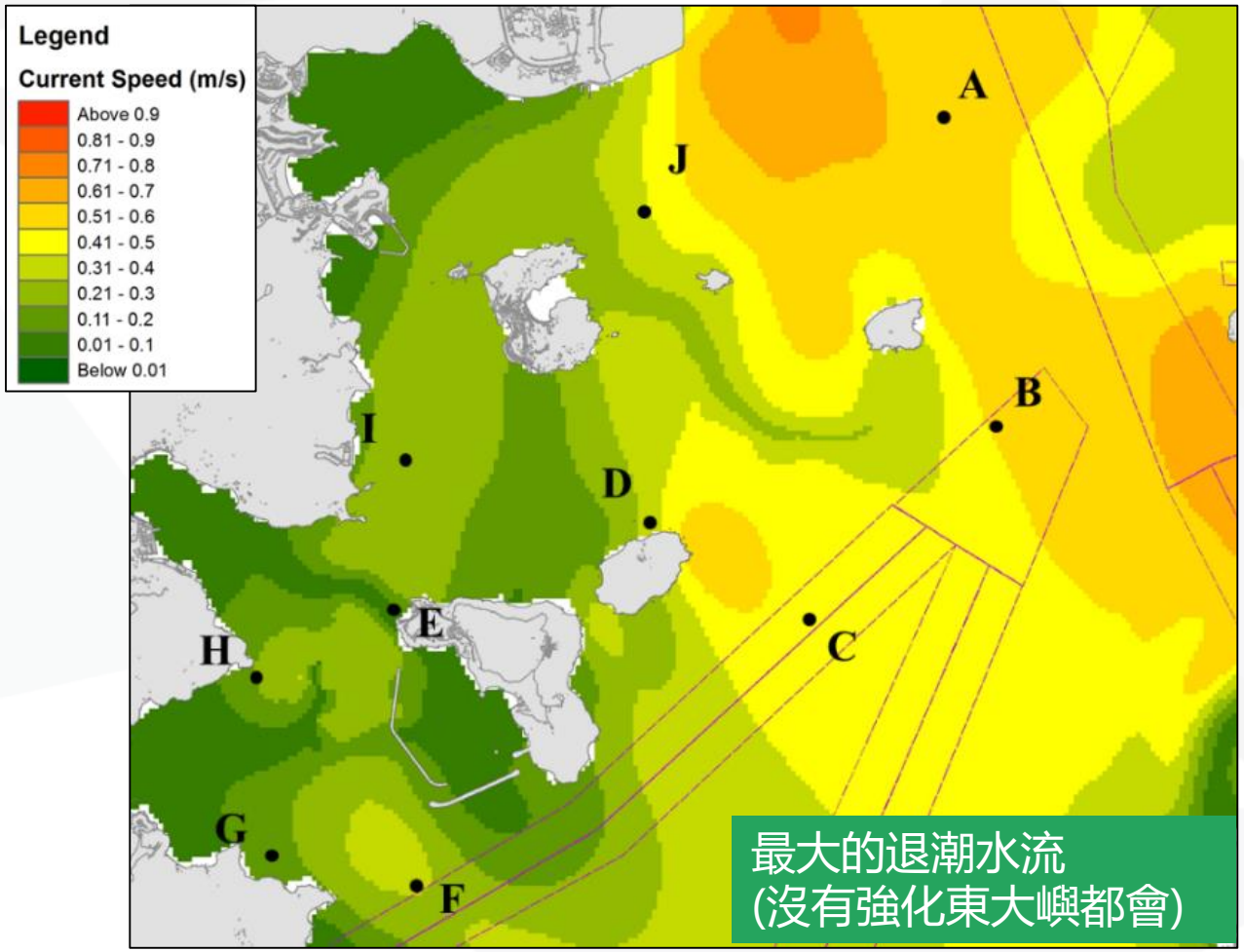


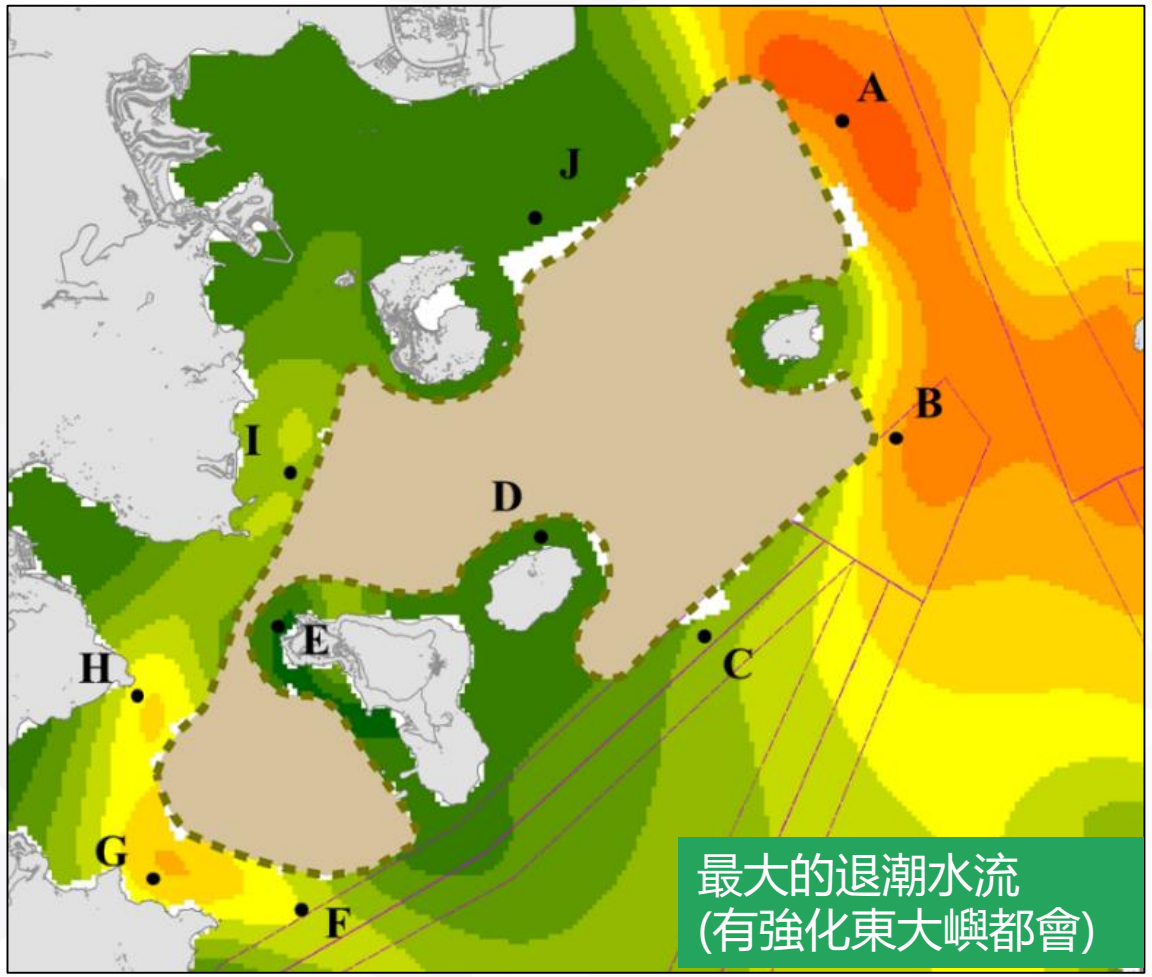
颱風引起的風暴潮

水深

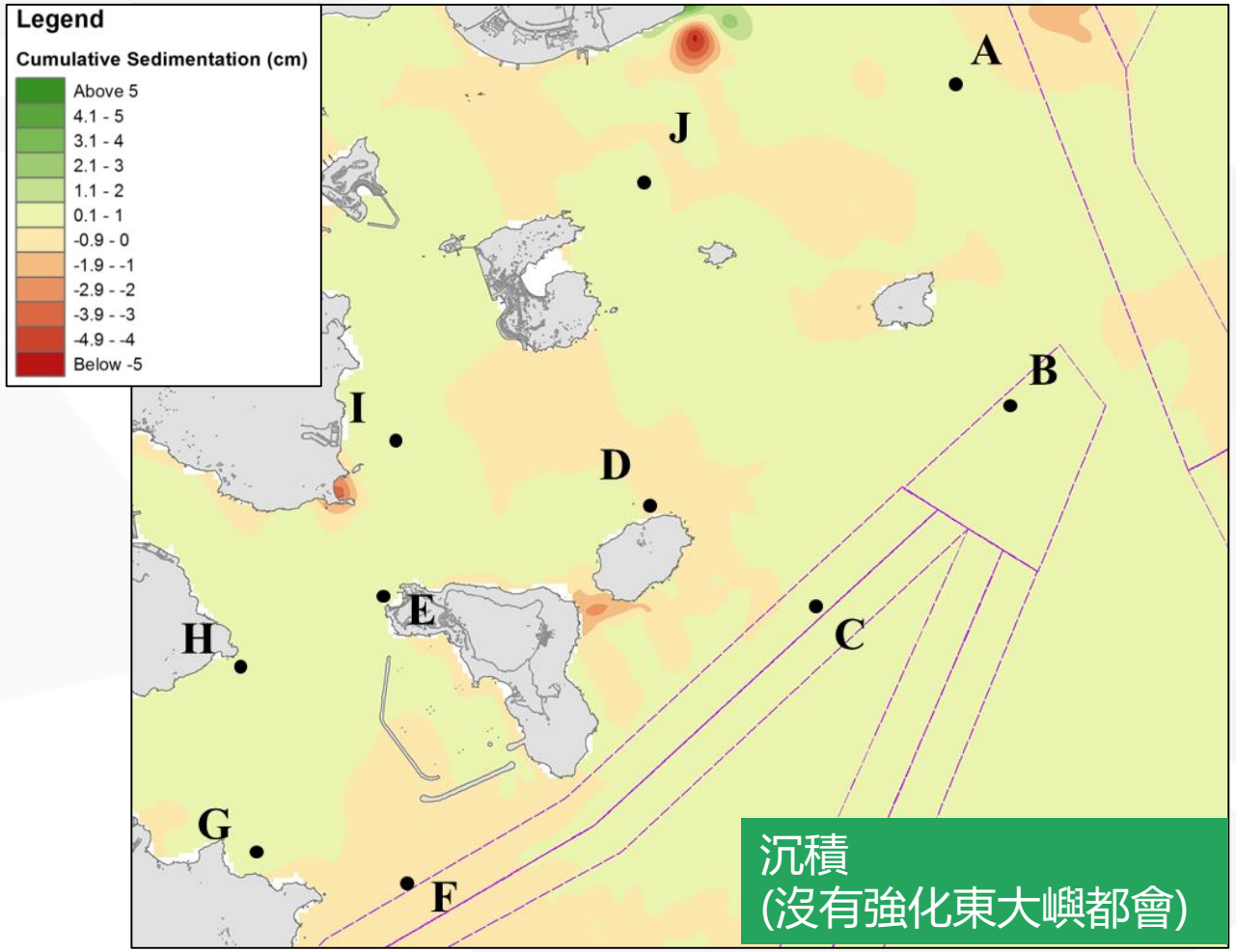


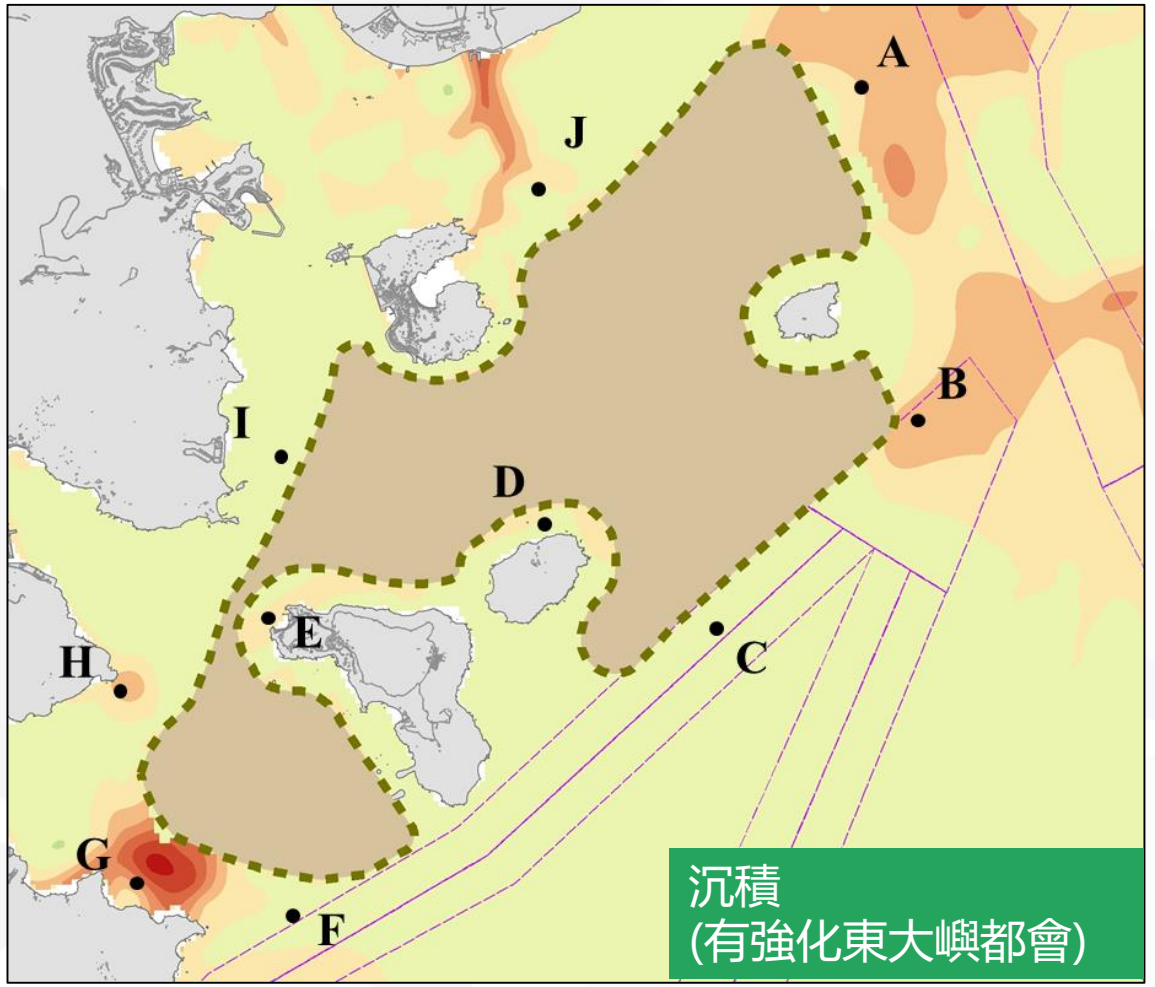
水流模式


Legend
Current Speed (m/s)
Above 0.9
0.81 - 0.9
0.71 - 0.8
0.61 - 0.7
0.51 - 0.6
0.41 - 0.5
0.31 - 0.4
0.21 - 0.3
0.11 - 0.2
0.01 - 0.1
Below 0.01
A
J
B
I
D
E
C
H
G
F
最大的退潮水流
(沒有強化東大嶼都會)


A
J
B
I
D
E
C
H
G
F
最大的退潮水流
(有強化東大嶼都會)

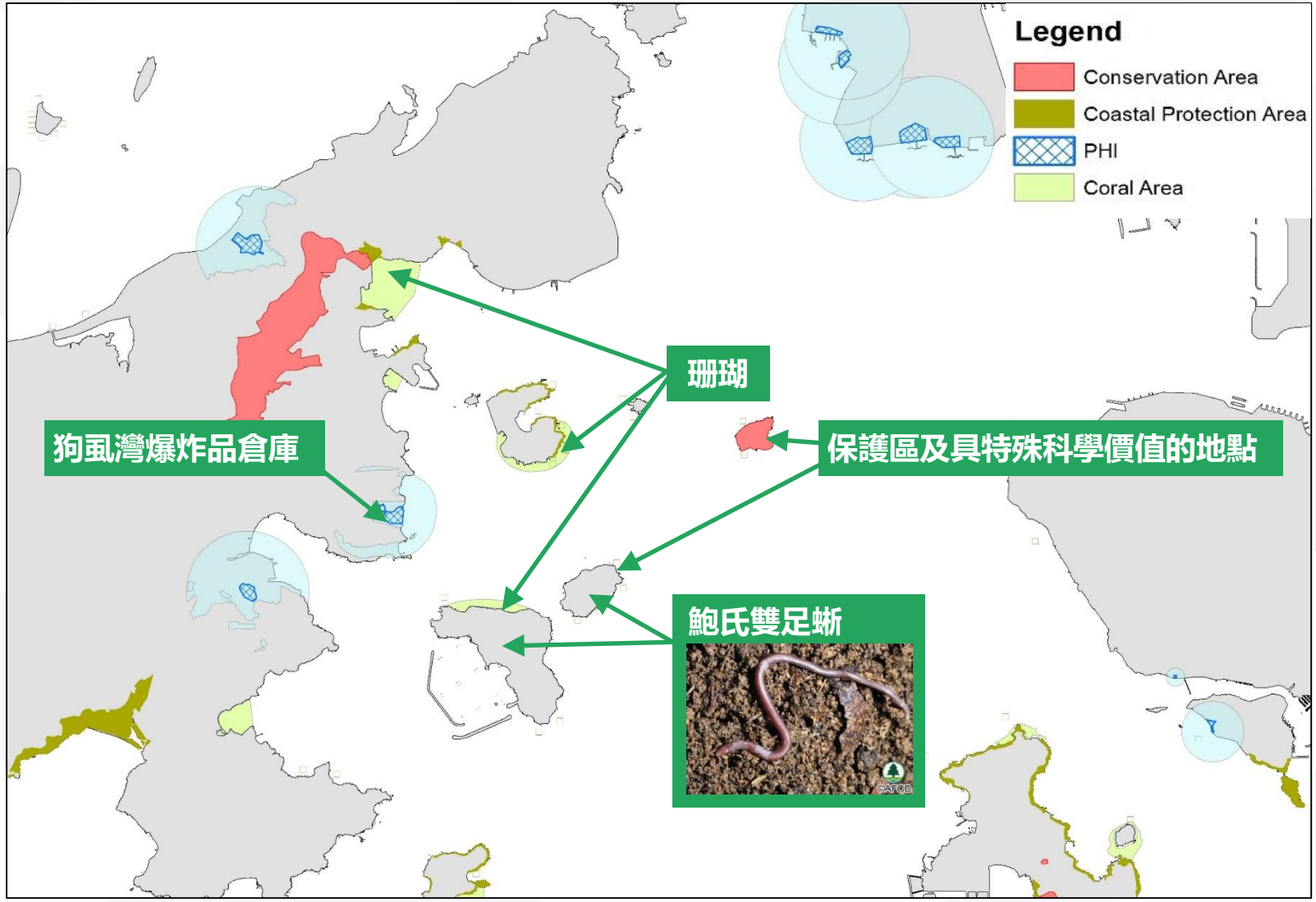
沉積模式



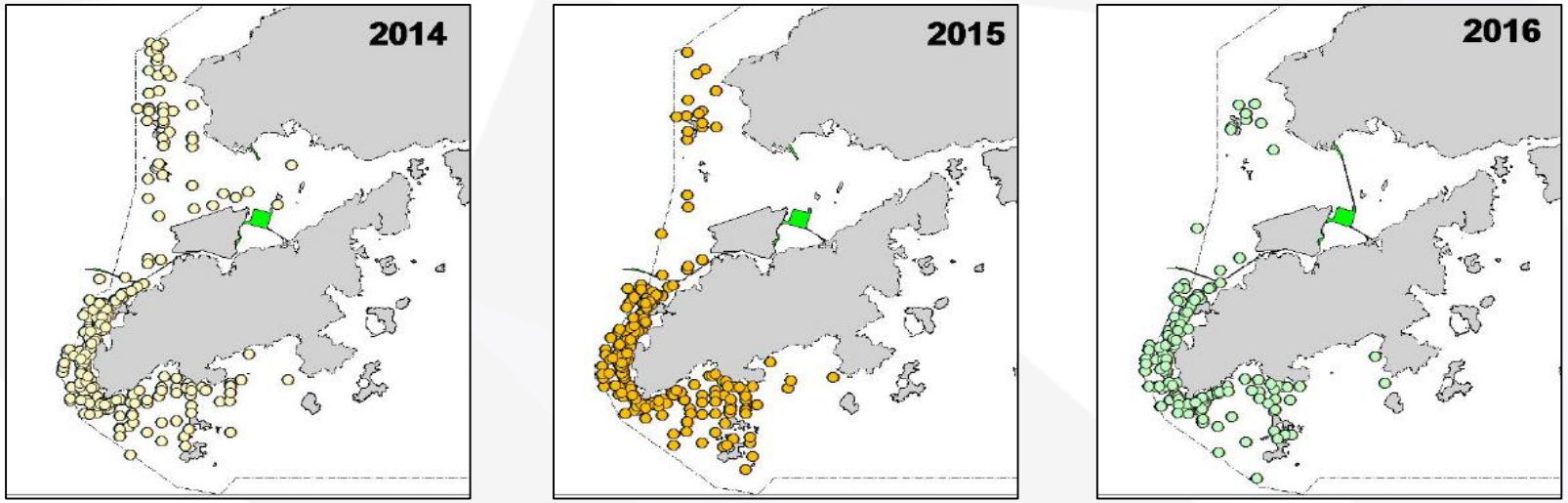


侵蝕　沉積　模式沒有變化

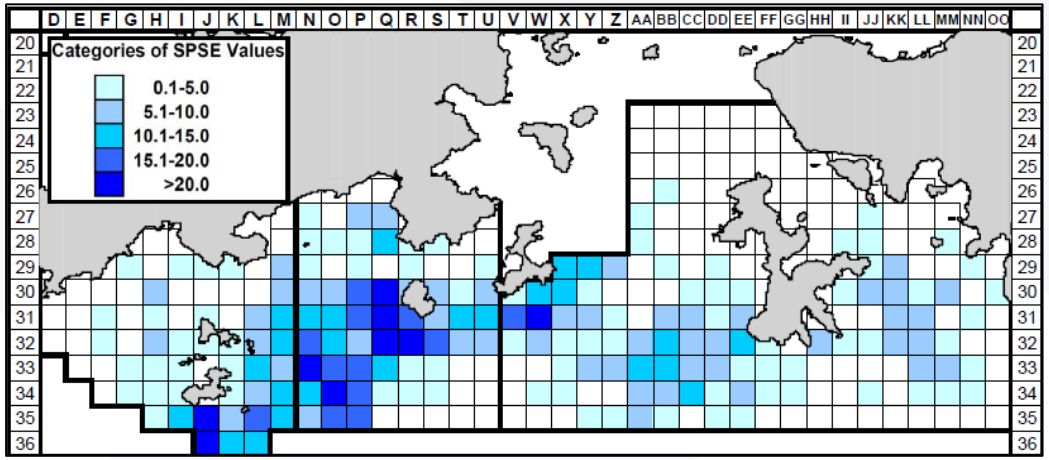
環境，生態及危險評估


Legend
Conservation Area
Coastal Protection Area
PHI
Coral Area
珊瑚
狗虱灣爆炸品倉庫
保護區及具特殊科學價值的地點
鮑氏雙足蜥

中華白海豚及江豚



中華白海豚分佈

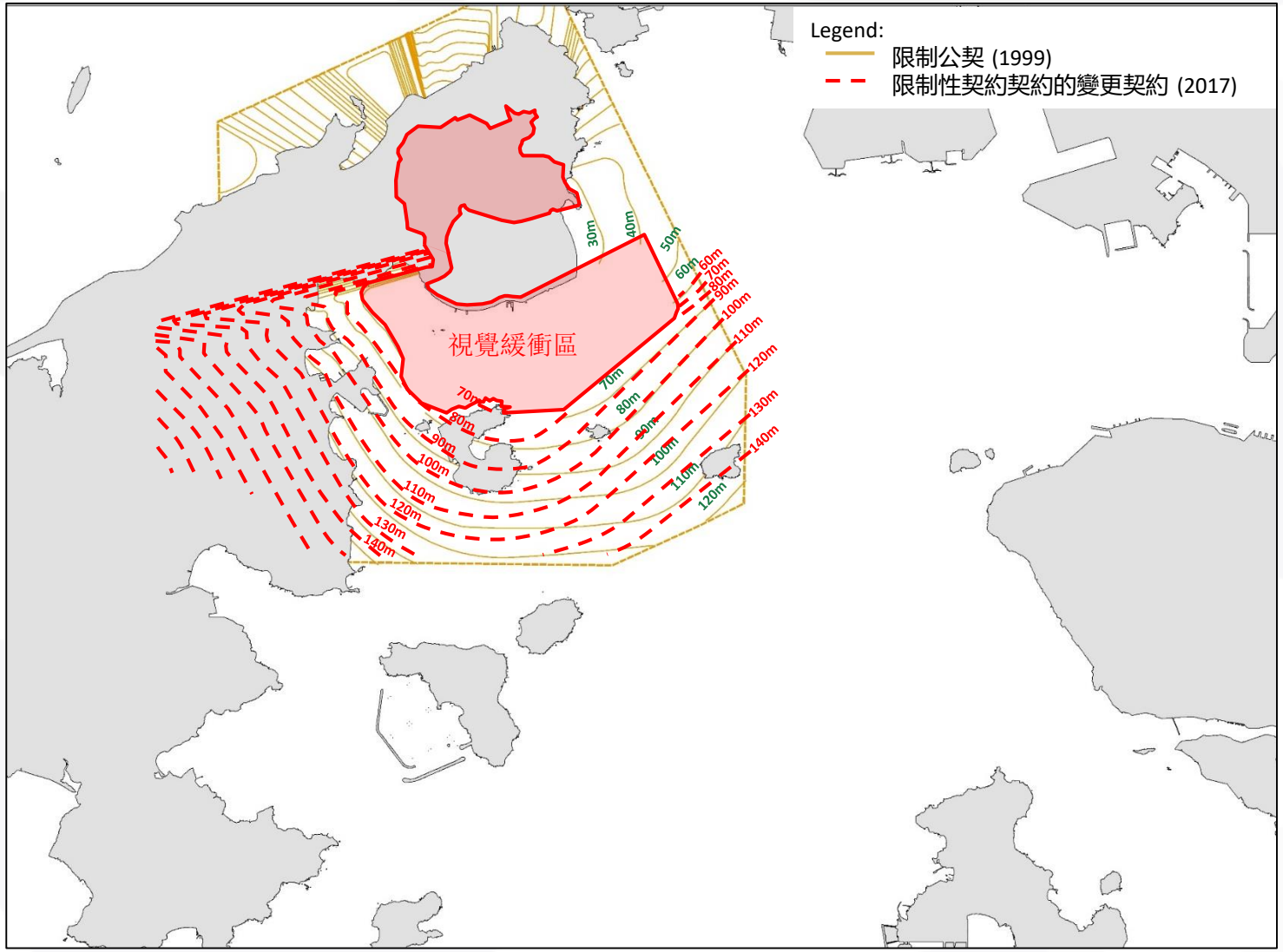


江豚密度 (2007 – 2016 數據)

可達性及連接性


新界
屯門
屯門西
九龍
青衣
港珠澳大橋
香港口岸
香港國際機場
西九龍
商業核心區二
東九龍
港珠澳大橋
強化
東大嶼都會
商業核心區
中環
香港島

限制性契約


Legend:
限制公契 (1999)
限制性契約契約的變更契約 (2017)
視覺緩衝區
30m
40m
50m
60m
70m
80m
90m
100m
110m
120m
130m
140m

強化東大嶼都會


2200ha
坪洲
交椅洲
300m
200-300m
香港島
300m
周公島
300m
建議的
強化東大嶼都會
喜靈洲
南丫島
長洲

智慧 綠色 韌性 強化東大嶼都會

生活

綠色生活與共享經濟

運輸

智慧交通及無車概念

能源

積極性

資源

循環經濟及

響應氣候變化

信息和通信技術

數據驅動管理和運營


Arrive in 1 mins

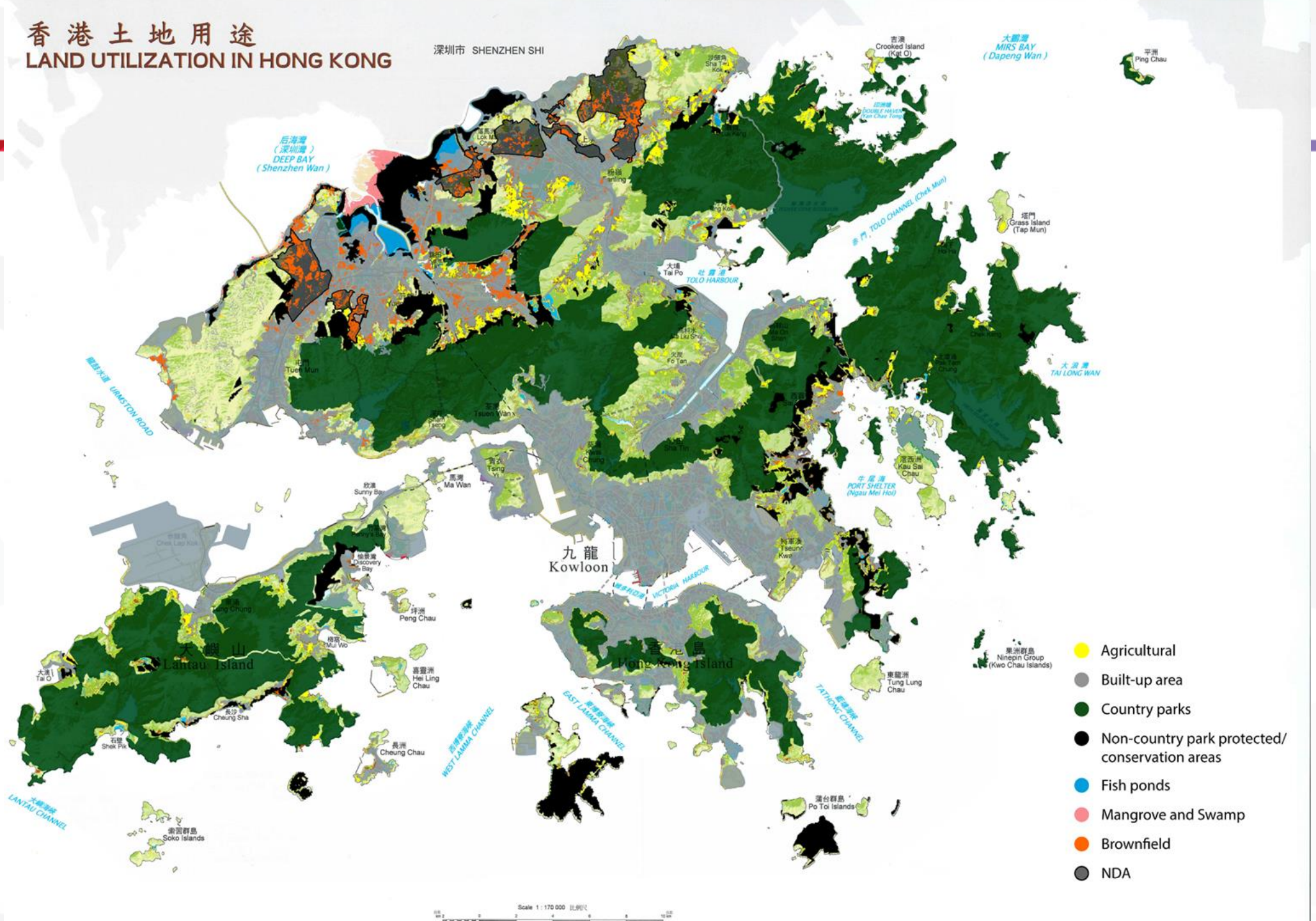


提升鐵路服務緩解西鐵路的擠迫



連接大灣區


坐擁進入內地九個城市的策略性位置以及體現國家十三五規劃
東莞
廣州,
惠州
南沙
深圳寶安
國際機場
肇慶,
佛山
一小時生活圈
深圳
前海
港深西部
公路
中山
新界
九龍
珠海
香港
國際機場
港珠澳大橋
強化
東大嶼都會
香港島
澳門
澳門
國際機場
橫琴
香港特別行政區界線
Google Earth


香港土地用途
LAND UTILIZATION IN HONG KONG
深圳市 SHENZHEN SHI
后海灣 (深圳灣) DEEP BAY (Shenzhen Wan)
大鵬灣 MIRS BAY (Dapeng Wan)
吉澳 Crooked Island (Kat O)
平洲 Ping Chau
青山 TOLO CHANNEL (Chek Mun)
大埔 Tai Po
TOLO HARBOUR
Grass Island (Tap Mun)
大浪灣 TAI LONG WAN
URMSTON ROAD
Tuen Mun
Tsuen Wan
Sha Tin
Tsing Yi
Ma Wan
Sunny Bay
Chek Lap Kok
Discovery Bay
Kau Sai Chau
PORT SHELTER (Ngau Mei Hoi)
九龍 Kowloon
VICTORIA HARBOUR
大嶼山 Lantau Island
Peng Chau
Mui Wo
Tai O
Hei Ling Chau
Cheung Sha
Shek Pik
Cheung Chau
WEST LAMMA CHANNEL
EAST LAMMA CHANNEL
TATHONG CHANNEL
LANTAU CHANNEL
Soko Islands
Tung Lung Chau
Ninepin Group (Kwo Chau Islands)
Po Toi Islands
Agricultural
Built-up area
Country parks
Non-country park protected/ conservation areas
Fish ponds
Mangrove and Swamp
Brownfield
NDA
Scale 1 : 170 000 比例尺