



HONG KONG PROFESSIONALS AND SENIOR EXECUTIVES ASSOCIATION

香港專業及資深行政人員協會

「中部水域人工島研究」意見書

2023 年 3 月

香港銅鑼灣渣甸街 54 號富盛商業大廈 9C 室

Unit C, 9/F, Prosperous Commercial Building, 54 Jardine's Bazaar, Causeway Bay, Hong Kong
Tel: 3620 2918 Fax: 3620 3106 Email: office@hkpasea.org Website: www.hkpasea.org



HONG KONG PROFESSIONALS AND SENIOR EXECUTIVES ASSOCIATION

香港專業及資深行政人員協會

第十六屆(2022-2023 年度)理事會名單

會 長	:	潘焯昌博士, SBS	
創 會 會 長	:	容永祺先生, SBS, MH, JP	*理事會當然成員
前 會 長	:	胡曉明博士工程師, SBS, JP	*理事會當然成員
		謝偉銓測量師, BBS, JP	*理事會當然成員
		盧偉國議員, GBS, MH, JP	*理事會當然成員
		陳紹雄議員工程師, JP	*理事會當然成員
		李鏡波先生	*理事會當然成員
上 屆 會 長	:	黃偉雄先生, MH, JP	*理事會當然成員
常 務 副 會 長	:	羅志聰先生	
副 會 長	:	李惠光工程師, BBS, JP	伍翠瑤博士, JP
		吳長勝工程師	林義揚先生
		黃友嘉博士, GBS, JP	陳鎮仁博士, GBS, JP
		周伯展醫生, BBS, JP	黃錦輝議員教授, MH
		梁廣灝工程師, SBS, OBE, JP	施家殷先生, MH
		梁世民醫生, BBS, JP	何建宗博士
		吳宏偉講座教授	鄺正煒工程師, JP
		王桂壠律師, SBS, JP	
財 務 長	:	吳德龍先生	
秘 書 長	:	蔡淑蓮女士	
副 秘 書 長	:	彭一邦博士工程師, JP	
理 事	:	楊位醒先生, BBS, MH	楊素珊女士
		林力山博士測量師	洪為民教授, JP
		廖長江議員, GBS, JP	容海恩議員, JP
		楊全盛先生, JP	龐朝輝醫生博士, MH
		黃家和先生, BBS, JP	鄒廣榮講座教授
		龐寶林先生	李文輝博士
		李應生先生, SBS, MH, JP	賴旭輝博士測量師, JP
		鍾志斌先生	龔永德先生
		李漢祥先生	杜珠聯律師
		陳健平先生, BBS, JP	馮星航先生
		廖錦興博士	梁偉強大律師, JP
		范凱傑大律師, MH	丘培煥女士
		林新強議員, JP	洪文正教授, MH
		凌嘉勤教授, SBS	孫耀達博士工程師, MH

註：依職位資歷及筆劃排序



香港專業及資深行政人員協會

經濟事務委員會

聯席主席： 梁廣灝工程師, SBS, OBE, JP

聯席主席： 施家殷先生, MH

「明日大嶼」專責小組

討論：「中部水域人工島研究」最新方案

召集人：胡曉明教授工程師, SBS, JP

成員：梁廣灝工程師, SBS, OBE, JP 施家殷先生, MH
林力山博士測量師 凌嘉勤教授, SBS
鄔滿海測量師, GBS, SBS 劉敏儀博士
劉勵超先生, SBS 王惠蘭工程師
任江工程師 吳慶焜測量師
陳少康測量師 陳兆楷測量師
陳建昇工程師 陸耀宗律師
董清良先生 賈倍思博士
鄧婉智女士 羅綺華測量師
譚雪欣律師



香港專業及資深行政人員協會 「中部水域人工島研究」意見書

2023 年 3 月

前言：

政府就中部水域人工島向立法會提交文件，闡述中部水域人工島研究的最新發展。按政府初步建議，交椅洲人工島由 3 個島嶼組成，創造約 1,000 公頃新土地，島上亦建核心商業區，成為香港未來發展新引擎。

香港專業及資深行政人員協會(專資會)支持政府填海造地，應付中長期的用地需要，並就政府向立法會作出的階段性匯報深入討論，就當中土地用途、策略性運輸基建及可能融資選項提出建議，希望政府繼續推進交椅洲人工島發展，同時審慎考慮一切的融資方案，增加土地及房屋供應、為不同產業提供經濟用地之餘，不致令庫房受到過大壓力，避免引起市民憂慮。

香港專業及資深行政人員協會的意見：

1. 策略地位及規劃目標

1.1 調遷空間支援港島和九龍舊區重建

香港「雙老化」問題嚴重，人口老化及建築物老化同時高速發生，大規模的市區重建，在未來 20 年無可避免。要知道重建展開，首先便需找地方安置受影響人士，若無足夠的住宅供應補充，市區重建將會舉步維艱。填海能確切增加土地和房屋的供應，定能加快舊區重建步伐。

1.2 制定舊區重建機制

早於 1991 年政府通過的《都會計劃》中，已提出需要研究利用新發展土地(當時主要是新機場核心工程中的西九龍填海)來促進都會區內的舊區重建、減低舊區整體發展密度、改



善舊區環境質素的策略規劃建議。不過當時由於缺乏執行機制，計劃內容未有確實執行。今日，我們建議政府應就如何有效利用交椅洲人工島及北部都會區的土地，提供調遷空間支援港島和九龍舊區重建所引起的連鎖流動盡早制定機制，不再錯失策略規劃發展為香港舊區重建所提供的機遇。

1.3 綠色宜居方面

文件中提及交椅洲人工島希望以繁榮多元、綠色宜居、前瞻創新為主要規劃目標發展，惟其中的綠色宜居方面，只提及將「參考《香港 2030+》的建議改善居住空間，在土地規劃方面引入較前瞻的參數，包括假設增加公私營住宅單位平均面積一至兩成」，何謂一至兩成令市民難以理解，建議註明大約呎數，讓普羅大眾更易明白。

2 填海範圍

2.1 增加環評透明度

本會支持政府提出保留「Y」型水道的三島方案。這方案能保持鄰近水域的水流適度流動，有效應對填海對水質和生態造成的影響。環境評估是現今工程項目的重要一環，而且需要耗時良久。建議政府公開更多數據，詳述如何處理中部水域填海對生態及水質的影響，以釋除公眾疑慮，減少項目可能遇到的阻力。

3 概括土地用途

3.1 多加篇幅析述污水處理等設施

文件提及交椅洲具有「綠色宜居」規劃目標，將採用「可持續城市規劃及城市設計」及「綜合智慧、環保及具抗禦力的基建系統」，不過只有數句簡述，未有提及人工島上有關供電、通訊、污水處理、廢物處理等相關設施。建議政府多加篇幅，仔細說明，供公眾了解更多。



3.2 成功締造 CBD3 增強香港整體競爭力

政府以交椅洲人工島發展成一個集工作、居住、休閒娛樂的第三個核心商業區為目標，本會對此十分贊成，除了作為香港未來發展的新引擎，亦可間接增強原有 CBD 的競爭力。

維港兩岸核心商業區內，現仍存有大量乙、丙級寫字樓大廈，它們租金昂貴但未必能有效提供現代化智慧辦公室的服務。交椅洲人工島上 CBD3 的發展有望間接加快 CBD1 的重建步伐，增加香港作為國際金融及商業服務中心的整體競爭力。

話雖如此，建立新的 CBD 非一朝一夕所能及，將面臨不少挑戰。政府必須廣泛聽取持份者的意見，並深入研究海內外營建新 CBD 的經驗，讓我們能成功締造出香港第三個核心商業區。

4 支持優先興建港深西部鐵路並南延接駁交椅洲人工島

4.1 充分發揮港深西部鐵路的策略效益

本會強烈支持「北部都會區發展策略」提出的港深西部鐵路的建議，也支持交椅洲人工島發展方案中把該鐵路南延接駁至人工島的建議。

洪水橋擁有極佳的地理位置，擁屯馬線洪水橋站與港深西部鐵路洪水橋站無縫連接的「雙站之利」，對推動北部都會區發展及港深融合發展至關重要。本會建議政府考慮興建鐵路的優先次序時，相較於「三鐵三路」，應以港深西部鐵路並南延接駁交椅洲人工島為最優先的考量。

4.2 為屯門和元朗區的區位優勢帶來根本性的提升

對於文件公佈的鐵路走線，本會留意到社會有反對的聲



音指，認為未能照顧屯門區的居民。本會希望指出，目前在機場上班的員工，有頗大數量居住於屯門及元朗。待將來機場三跑全面營運後，將提供更多工作機會，而港深西部鐵路並南延接駁交椅洲人工島的線路若能及早建成，將更能方便居住在元朗及屯門的居民到機場島上班，這不單能疏通了屯馬線的壓力，更能提升屯門及元朗區與深圳的南山及前海，及透過港珠澳大橋與珠江西岸城市的聯繫，這會為屯門和元朗區的區位優勢帶來根本性的提升。

4.3 建議增建藍地站及屯門東站

藍地石礦場位於洪水橋南方。政府有計劃在石礦場停止運作後利用此 30 多公頃的土地興建有需要的設施，包括房屋發展。本會建議政府應研究港深西部鐵路南延線在藍地石礦場設站的可能性，以促進對該石礦場停止運作後作更有效的土地利用。而屯門東過去十年不斷改劃土地用途，增加房屋供應，屯門東因而人口激增，導致交通擠塞等問題，建議在屯門東增建車站，令屯門東增加的大量人口都可以地鐵網絡服務疏通。

4.4 欣澳增建機鐵站

現時如要在欣澳前往機鐵站，需轉車至青衣。若能在欣澳增建機鐵站，將加強連通整個新界西，方便北部都會區居民及深圳南山區及前海的居民，更方便直達香港國際機場。

4.5 與其他工程項目一併研究考慮

人工島項目和很多其他工程項目可以產生協同效應，相得益彰。路政署現正就十一號幹線(元朗至大嶼山段)委派顧問公司進行可利性研究。如果落成相信能增強人工島附近的交通網絡。建議人工島的研究與這些項目一併考慮，例如十一號幹線和港深西部鐵路。



5 可能融資選項

5.1 與金融界別及發展商溝通

本會支持政府考慮一切融資方案，不論是發行債券，或是不同形式的公私營合作，如「建造-營運-移交模式」推動填海及基建設施工程、鐵路加物業發展模式促進鐵路發展等。期望政府及早與金融界別、發展商及相關人士溝通，鼓勵不同人士給予意見，分析各方案的可行性及利弊之處，盡快定出創新而可行的多元化融資方案，支持人工島及其相關基建的發展。

5.2 反駁坊間「倒錢落海」的說法

社會有聲音指出，人工島造價高昂，政府有其他更好的方式增加房屋供應。事實上，造地是一項重大基建投資，將可為香港帶來長遠效益，我們不應被成本嚇怕。觀乎所有國家及地區的做法，填海造地屬最經濟又有效的方法。據早前政府保守估算下，預料人工島的私人住宅和商業用地賣地收入約有 7,500 億元；亦估計人工島全面發展後，相關的經濟活動每年可增加約 2,000 億元。填海得來的土地，不單可供政府出售，增加土地收入，而且仍可留有部分興建大型公營房屋及香港急需的各類政府和社會服務設施，一舉多得。

相反，收地的程序繁複，涉及諮詢、補償、安置等工作，所花的時間及金錢絕不比填海造地少。

6 其他建議

6.1 前瞻性的填海計劃

香港每年平均產生約 1500 萬公噸的建築廢料，當中約九成是惰性物料，如岩石、混凝土、瀝青、碎石等，適合用於填海。只要政府及早制定前瞻性的填海計劃，有足夠時間規劃及處理這些惰性物料的傾卸工作，便毋須將建築廢料跨境



運往廣東省台山市的填海工地，可自用作填海造地的物料，同時減低填海工程的成本。

6.2 氫能運用

氫能甚具潛力作為環保潔淨可再生能源，能有效減少溫室效應氣體排放，減少空氣污染。建議政府考慮在交椅洲人工島全面使用氫能的可能性，使這個新發展區成為「零碳社區」，為香港在 2050 達到碳中和的目標，作出策略性貢獻。

6.3 與港島西堅尼地城進行協同發展規劃

交椅洲人工島及其連接港島西部的策略性交通基建，將會為堅尼地城帶來重大發展機遇。本會留意到港大城市規劃碩士課程的同學已為此造出初步探討，他們的建議大致包括：

1. 如何在發展衝擊下保留堅尼地城的社區特質，並以身處 CBD1 及 CBD3 的中介性位置，為兩個 CBD 的發展作出獨特的貢獻，
2. 如何利用摩星嶺適合發展岩洞用途的地質特點，為 CBD1 及 3 提供數據庫、高速運算中心的可能性，
3. 開挖岩洞創造可用的地下空間，同時可為人工島的發展供應石料，減低發展的碳足跡，
4. 與人工島協調規劃，共同發展成為全面使用氫能的「零碳社區」。

6.4 加強與年青一代的溝通

本會欣見年輕一代以積極及創新的視野，前瞻香港未來發展的機會。本會認為政府應考慮接納港大同學們提出把交椅洲人工島與堅尼地城進行協同發展的建議，並在公眾諮詢工作中，主動接觸年青人，聽取他們對交椅洲人工島規劃及發展的意見。



結語：

本會支持政府提出的「三島方案」，認為人工島可增加土地及房屋供應之餘，透過發展新一個核心商業區，人工島將提升香港作為金融、商業和貿易中心的競爭力，對香港發展有着深遠意義。本會亦請政府積極考慮本會以上的各項建議，並要加強公眾諮詢及解說工作，特別是加強與年輕一代的溝通，多聽接他們的意見，讓跨代港人能為推進香港的策略發展，建設我們更美好的共同家園，一同作出努力和貢獻。