

港大倡填船灣淡水湖 可住90萬人

測量師：值得研究 環團：天方夜譚

港 大一項研究指出，填海是為本港增闢新土地最有效、最快的方法，更提出研究填平船灣淡水湖，料可提供1,200公頃土地，興建30萬個650平方呎的住宅單位。

有測量師表示，建議值得研究，但需解決基建和交通配套問題；環團則批評建議屬天方夜譚，忽略公眾基本生活所需；林超英就以「不可思議」形容。

■本報記者 曾偉龍、陳曉瑩

提供1200公頃地 建屋30萬伙

香港大學科斯產權研究中心昨發表「增闢新土地的長遠機制與策略報告」，指出填海工程為歷來香港增闢新土地最重要且有效的方法，建議政府考慮大規模填海以增加土地供應，並設立由行政長官領導的長期規劃土地發展策略的機構。

團隊又建議政府宣布於2047年，收回新界私人閒置土地權益，估計由主要發展商擁有的新界土地達1,000公頃，並配合改善補地價模式，吸引發展商加快開發（見另文）。

負責研究的香港大學房地產及建築系教授黎偉聰認為，政府應恢復大型填海工程，提出可研究黎照昌的「船灣新市鎮」構思（見另文），將佔地1,200公頃的船灣淡水湖部分填平，料能提供30萬伙住宅，平均每伙650平方呎，可供近90萬人居住。

填湖快捷有效 生態破壞較少

他指出淡水湖為人工建設，對生態環境破壞較少，填湖在技術上亦比填海容易。

同系主任、講座教授鄧廣榮表示，該淡水湖幅員廣闊，工程可提供大量單位供應，但船灣淡水湖目前仍有貯存食水功能，一旦發展需另覓水源，但隨海水淡化技術愈趨成熟，日後對東江水和水雨的依賴亦將減少，長遠可考慮作填湖發展。

測量師學會土地政策小組主席劉振江認為，有關建議值得研究，但需要解決該地交通基建配套不足，以及人口上學就業問題，但擔心有關花費不菲。另一測量師陳昌傑則指，需解決水塘貯水問題，加上交通不便，可行性一般。

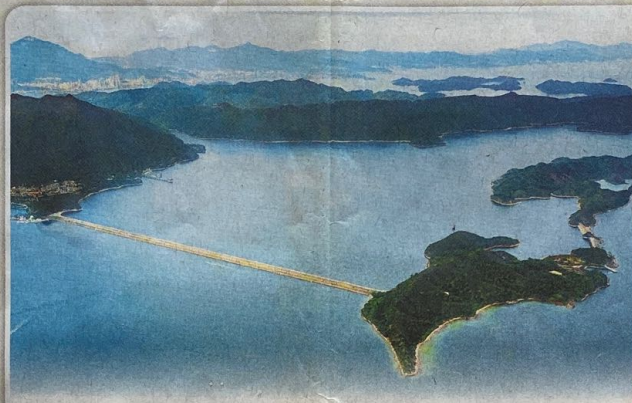
林超英：不可思議 以為可不飲水

中大地理與資源管理學系客座教授林超英在社交網站發文，以「不可思議的地方、不可思議的時代、不可思議的『建議』」形容港大研究，批評研究欠缺價值資料，將船灣淡水湖填湖建屋，「也許學者以為我們都變了超人，水都可以不飲！」

長春社公共事務經理吳希文亦認為提議天方夜譚，質疑以填平船灣淡水湖來增加土地供應的需要性，批評學者的提議與前年大嶼山發展諮詢委員會委員建議將石壁水塘填平建屋，異曲同工。

環保觸覺義務總幹事譚凱邦批評，港大學者的提議無稽，本末倒置，無助社會反思時下城市規劃的問題。

他解釋，本港要有一定比例的水作自給自足，不能只依賴東江水，而船灣淡水湖為本港容量第二大的水塘，向廣泛地區供應飲用水，若將它填平，等同無視港人飲用水供應的穩定性及安全。係。



船灣淡水湖資料

位置	八仙嶺及船灣郊野公園	規模	全港第二大，是全球首個在海中興建的水塘
面積	約12平方公里	建造方法	工程史無前例地把海灣用堤壩攔起，將海水抽出，然後注入淡水
建造年期	1960至1968年	歷史	淡水湖原有位置曾是馳名盛產珍珠的地方，後來因不停採摘而減少產量
落成容量	1.7億立方米	現時用途	作為天然養魚塘，繁殖多種魚類
現時容量	2.3億立方米 (1970至1973年加高堤壩)	資料來源：水務署	

香港大學科斯產權研究中心昨發表「增闢新土地的長遠機制與策略報告」，建議政府可研究黎照昌的「船灣新市鎮」構思，將佔地1,200公頃的船灣淡水湖部分填平。
(政府新聞處圖片)

設計解畫

船灣新市鎮 建地下城鐵路

曾於2016年參加特首選委建築、測量、都市規劃及園境界選委的黎照昌，向本報記者解釋他的「船灣新市鎮」構思。

船灣淡水湖容量為2.3億立方米，東江水每年輸港上限為8.2億立方米，即平均每日輸水約240萬立方米，由於本港21個濾水廠每日處理量達502萬立方米，換言之，香港有能力即日處理東江水，不需要船灣淡水湖作為「中途缸」。另外，政府已計劃在將軍澳興建海水化淡廠，年產量達1億立方米，日後在已發展的船灣新市鎮興建兩個廠房，已相當於淡水湖的貯水量。

僅填600公頃 另保留湖區

交通方面，他指船灣新市鎮可以鐵路及高速公路接連其他市鎮，包括由烏溪沙透過跨海大橋或隧道延伸到船灣淡水湖，更有可能透過鐵路貫穿港島東、將軍澳、馬鞍山、粉嶺、沙頭角邊境口岸及船灣新市鎮。

規劃方面，填湖面積只需600公頃，另有600公頃可保留作開放空間同湖區，並可提供20公里長單車徑及緩跑徑，而利用湖的特性建三層地獄城，包括商場及鐵路設施。係

填海土地面積與新增人口關係

時期	填海所得面積	新增人口
1950-1959年	220公頃	96.3萬人
1960-1969年	824公頃	77.8萬人
1970-1979年	1,218公頃	102.9萬人
1980-1989年	1,511公頃	58.1萬人
1990-1999年	2,005公頃	88.6萬人
2000-2009年	540公頃	28.5萬人
2010-2017年	約0公頃	42.1萬人

資料來源：香港大學都市實驗室科斯產權研究中心



香港大學房地產及建築系教授黎偉聰(左)認為，政府應恢復大型填海工程，增闢新土地供應。右為同系主任、講座教授鄧廣榮。

實行困難

港大團隊建議，政府宣布在2047年收回新界未被開發或閒置的土地權益，並改善現時補地價計算模式，增加發展商開發新界土地的誘因。但有測量師指建議太「理論化」，實行困難。

倡改補價機制 估釋千公頃地

研究團隊提到，新界土地地契將於2047年到期，建議政府宣布，於該年收回私人未開發或閒置的新界土地，但須改變補地價機制，給予發展商更大的發展誘因，估計可釋放多達1,000公頃土地供應。

是次研究費用由科斯產權研究中心出資，曾

2047年收新界閒置地 測量師：太理論

任測量師學會會長、香港地產商會及建造商會顧問的鄧廣榮指，發展商補地價發展新界土地不多，政府設下死綫，可發出清晰信息，讓發展商盡早規劃，但指建議不影響私人業權，因為屆時地契屆滿，政府有權不給予續約的「酌情權」。發展商補地價發展一直偏少，釋出的單位數字視乎補地價機制能否改善。

「閒置」難定義 逐幅檢視成本高

測量師學會房屋政策小組主席陳昌傑質疑，建議太理論化，地政總署需逐幅檢視閒置土地，成本巨大，土地亦可作臨時用途，避開收回土

地。他又指，補地價機制有效，毋須為發展商提供額外誘因。另一測量師劉振江亦擔心難以界定「閒置」定義。

環保觸覺義務總幹事譚凱邦認為，市區閒置的軍營及高爾夫球場，較水塘及郊野環境更適合發展，亦可從棕土入手，「棕地都是可考慮發展房屋供應的土地，但要興建屋般的可負擔樓宇。」

報告又建議，當局應成立一個由行政長官領導的常設決策機構，為持續土地供應制定策略性規劃，定期向公眾公布長遠發展規劃的方案，相信可以減低樓價波動及增加人均居住面積，亦能避免因政府換屆或相關因素影響持續的房屋供應。係

船灣新市鎮 建地下城鐵路

曾於 2016 年參加特首選委建築、測量、都市規劃及園境界選委的黎照昌，向本報記者解釋他的「船灣新市鎮」構思。

船灣淡水湖容量為 2.3 億立方米，東江水每年輸港上限為 8.2 億立方米，即平均每日輸水約 240 萬立方米，由於本港 21 個濾水廠每日處理量達 502 萬立方米，換言之，香港有能力即日處理東江水，不需要船灣淡水湖作為「中途缸」。另外，政府已計劃在將軍澳興建海水化淡廠，年產量達 1 億立方米，日後在已發展的船灣新市鎮興建兩個廠房，已相當於淡水湖的貯水量。

僅填600公頃 另保留湖區

交通方面，他指船灣新市鎮可以鐵路及高速公路接通其他市鎮，包括由烏溪沙透過跨海大橋或隧道伸延到船灣淡水湖，更有可能透過鐵路貫穿港島東、將軍澳、馬鞍山、粉嶺、沙頭角邊境口岸及船灣新市鎮。

規劃方面，填湖面積只需 600 公頃，另有 600 公頃可保留作開放空間同湖區，並可提供 20 公里長單車徑及緩跑徑，而利用湖的特性建三層地下城，包括商場及鐵路設施。✎



香港大學科斯產權研究中心昨發表「增闢新土地的長遠機制與策略報告」，建議政府可研究黎照昌的「船灣新市鎮」構思，將佔地1200公頃的船灣淡水湖部分填平。

(政府新聞處圖片)

船灣淡水湖資料

位置	八仙嶺及船灣郊野公園
面積	約12平方公里
建造年期	1960至1968年
落成容量	1.7億立方米
現時容量	2.3億立方米 (1970至1973年加高堤壩)

規模	全港第二大，是全球首個在海中興建的水塘
建造方法	工程史無前例地把海灣用堤壩攔起，將海水抽出，然後注入淡水
歷史	淡水湖原有位置曾是馳名盛產珍珠的地方，後來因不停採摘而減少產量
現時用途	作為天然養魚塘，繁殖多種魚類

資料來源：水務署

實行
困難

2047年收新界閒置地 測量師：太理論

港大團隊建議，政府宣布在2047年收回新界未被開發或閒置的土地權益，並改善現時補地價計算模式，增加發展商開發新界土儲的誘因。但有測量師指建議太「理論化」，實行困難。

倡改補價機制 估釋千公頃地

研究團隊提到，新界土地地契將於2047年到期，建議政府宣布，於該年收回私人未開發或閒置的新界土地，但須改變補地價機制，給予發展商更大的發展誘因，估計可釋放多達1,000公頃土地供應。

是次研究費用由科斯產權研究中心出資，曾

任測量師學會會長、香港地產商會及建造商會顧問的鄧廣榮指，發展商補地價發展新界土地不多，政府設下死綫，可發出清晰信息，讓發展商盡早規劃，但指建議不影響私人業權，因為屆時地契屆滿，政府有權不給予續約的「酌情權」。發展商補地價發展一直偏少，釋出的單位數字視乎補地價機制能否改善。

「閒置」難定義 逐幅檢視成本高

測量師學會房屋政策小組主席陳昌傑質疑，建議太理論化，地政總署需逐幅檢視閒置土地，成本巨大，土地亦可作臨時用途，避開收回土

地。他又指，補地價機制有效，毋須為發展商提供額外誘因。另一測量師劉振江亦擔心難以界定「閒置」定義。

環保觸覺義務總幹事譚凱邦認為，市區閒置的軍營及高爾夫球場，較水塘及郊野環境更適合發展，亦可從棕土入手，「棕地都是可考慮發展房屋供應的土地，但要興建居屋般的可負擔樓宇。」

報告又建議，當局應成立一個由行政長官領導的常設決策機構，為持續土地供應制定策略性規劃，定期向公眾公布長遠發展規劃的方案，相信可以減低樓價波動及增加人均居住面積，亦能避免因政府換屆或相關因素影響持續的房屋供應。E1

林超英：不可思議 以為可不飲水

中大地理與資源管理學系客座教授林超英在社交網站發文，以「不可思議的地方、不可思議的時代、不可思議的『建議』」形容港大研究，批評研究欠缺造價資料，將船灣淡水湖填湖建屋，「也許學者以為我們都變了超人，水都可以不飲！」

長春社公共事務經理吳希文亦認為提議天方夜譚，質疑以填平船灣淡水湖來增加土地供應的需要性，批評學者的提議與前年大嶼山發展諮詢委員會委員建議將石壁水塘填平建屋，異曲同工。

環保觸覺義務總幹事譚凱邦批評，港大學者的提議無稽，本末倒置，無助社會反思時下城市規劃的問題。

他解釋，本港要有一定比例的水作自給自足，不能只依賴東江水，而船灣淡水湖為本港容量第二大的水塘，向廣泛地區供應飲用水，若將它填平，等同無視港人飲用水供應的穩定性及安全。✍