

[« 返回前頁 | 列印](#)

2019年2月16日

城市天眼

測量師學會：明日大嶼賣地收入約萬億



[放大圖片](#)

特首林鄭月娥去年10月公布任內第二份《施政報告》時，提出「明日大嶼」願景計劃，在大嶼山與港島間的交椅洲一帶水域，填海造地1700公頃，當時估算工程成本需約4000億至5000億元。香港測量師學會發言人周五（15日）表示，若計劃落實，保守估計可於填海後10至20年內，為庫房帶來9700億至1.14萬億元賣地收入。

足以抵消填海成本

「明日大嶼」願景計劃即政府更早前提出的「東大嶼都會填海計劃」，造地規模由原先的1000公頃擴大至1700公頃，交椅洲會率先填1000公頃人工島，屬第一期工程。發展局曾稱，交椅洲人工島可提供15萬至26萬個房屋單位，以及4300萬方呎商業樓面面積。

測量師學會產業測量組主席趙錦權按政府提出的初步數據，推測明日大嶼發展收益，稱參考東九龍商貿區呎價，估算交椅洲人工島商業樓面呎價，料可售8000至1萬元；島上公私營房屋為七三比，私樓佔三成，以最多可建7.8萬伙、每個約800方呎住宅單位計算，料呎價為9000至1.1萬元，屬較低水平，因區內公營房屋比例高，發展商難以作「高檔次」發展。

趙估計，填海後土地可於10至20年內為庫房帶來9700億至1.14萬億元賣地收入，足以抵消填海成本。他指有關收益屬保守推算，因尚未獲悉政府的詳細規劃和實際布局，例如公營房屋內包含房協興建資助出售房屋帶來的地價收入等，故庫房進賬屆時或會更高。

趙又說，沒有單一方案可以解決土地短缺問題，必須多管齊下，他認為現時發展商持有新界1000公頃農地，如果以3倍地積比發展，預計可建60萬個單位，而每個住宅單位可以有500方呎面積，但他同意收地有一定難度，搬遷居民亦需很長時間，故填海是相對較快提供土地的方法。

4團體3月晤發展局

測量師學會將就明日大嶼計劃成立小組，學會3月1日聯同另外三大學會包括規劃師學會、建築師學會及園境師學會，與建築測量及都市規劃界立法會議員謝偉銓，以及發展局局長會面，討論明日大嶼計劃，趙估計政府將有新發展方案推出。



■趙錦權估計，明日大嶼（上圖）填海獲得的土地可為庫房帶來約一萬億元賣地收入，且有關收益已屬保守推算。