

香港房地產協會
粵港澳聯合開發新區—桂山島「創世新城」2021-2049 計劃
「永續發展·業權均霑·多元經濟」

2018年9月28日，因應環球變局、把握發展機遇，敝會提出粵港澳聯合開發桂山島戰略構想。時隔二載，謹訂於是年9月21日（星期一）假香港中環廣場，再度舉行記者會；向各大傳媒，以及業界、學界、商界、政界友好，提交新近研究成果。謹摘錄要點如下，如蒙指正、萬分感謝。

一、困境 vs 願景

香港社會及經濟，眼前正面對一連串挑戰；其中，又以階級分化、產業單一、生活及發展空間狹窄，以及長者赤貧、晚景淒涼等問題，尤為嚴重、亟待解決。敝會相信，透過港府稅務改革、擺脫土地財政、企業銳意創新、民眾積極參與，定可將民生問題轉化成市場需求。並以新規劃、新科技、新發展區，去應對上述難題；透過實踐與經驗累積，形成理想解決方案、促進產業轉型、驅動社會革新。讓香港，成為「印太地區」應對「高齡社會」、謀求「永續發展」、營建「未來城市」的典範。

二、選址桂山島及週邊水域

無論從應對燃眉之急，還是滿足長遠發展所需，桂山島及週邊水域、地域，都屬上佳之選。首先，桂山島離大嶼山西南角極近，僅約5公里；現有平坦熟地10平方公里，配合已臻成熟、高效環保的「組裝合成」技術，可儘速投入使用、解決社會對土地的急迫需求。此外，桂山島又位處深、港、珠、澳城市網絡之中心，幅射區域、發展前景廣闊；背後華南、面向南海，扼守「印太地區」戰略要地。

敝會主張在桂山島，及其東、西水域填海造地—以「產業園區」為核心，推動醫療安老、智能物流、教育文創、綠色建築、節能科技的發展。既為本港及週邊省、市，提供發展機遇與經濟增長點，亦透過「產業多元化」，讓新生代各展所長、全社會階級流動。

三、業權、開發權與執法權

開發權—敝會建議，以廣東省政府為中樞，協調大灣區「九加二」城市，參考新加坡「淡馬錫」模式，組成「桂山島聯合開發基金」—主導上述填海工程、開發項目。因桂山島及週邊水域，現歸廣東省珠海市管轄；粵、珠政府可以土地入股「聯合開發基金」。

司法權—此外，憑藉地利，桂山島宜與大嶼山西南角，以「公路—鐵路」兩用大橋/隧道相連。為達交通、物流便利，該連接路南、北兩岸，宜屬同一司法、執法體系，屬單一關稅區。簡言之，本計劃之土地、水域開發權，由粵港澳「聯合開發基金」執行，投資回報讓「九加二」諸政府、市民均霑。而司法、執法權，則由港府代行。

業權—基於「低碳經濟·當區就業」戰略，圍繞諸「產業園區」，營建各式住宅，應不同階層所需。島上住宅用地劃分：「四成綠置居·三成新居屋·二成首置盤·一成私樓」，即敝會提倡的「四三二一·置業階梯」。憑藉充足的土地儲備，確保普羅大眾「拾級而上·均霑業權」；2-3人「核心家庭」人均居住面積達200-300平方英尺，生活條件大幅改善。

香港房地產協會
粵港澳聯合開發新區—桂山島「創世新城」2021-2049 計劃
「永續發展·業權均霑·多元經濟」

四、工程規劃與基建配套：

本計劃分三期推進，至 2049 年完成時，可提供私樓 2.8 萬間、各式資助房屋 25.2 萬間；各產業園區創造職位逾 50 萬個，並騰空港、九、新界、大嶼山逾 500 公頃土地。

第一期 2021-2030 年—桂山島原有土地及沿其西岸填海		
建屋目標：8 萬間—綠置居 3.2 萬 新居屋 2.4 萬 首置盤 1.6 萬 私樓 8 千間		
產業園區	戰略作用	配套基建
1. 醫養合一安老社區	即時解決宿位輪候問題	擴建桂山島客、貨運碼頭
2. 整合式懲教設施群	騰空市區用地：120 公頃	桂山島—大嶼山大橋/隧道
3. 智能物流產業園區	騰空葵青用地：380 公頃	貨櫃碼頭、貨運機場、鐵路
第二期 2031-2040 年—大、小蛛洲填海		
建屋目標：8 萬間—綠置居 3.2 萬 新居屋 2.4 萬 首置盤 1.6 萬 私樓 8 千間		
產業園區	戰略作用	配套基建
4. 教育產業園區	新增職位：10 萬個	桂山島—蛛洲大橋/隧道+客貨運碼頭
5. 文創產業園區	新增職位：6 萬個	桂山島—蛛洲大橋/隧道+客貨運碼頭
第三期 2041-2049 年—青洲、三角山島等地填海		
建屋目標：12 萬間—綠置居 4.8 萬 新居屋 3.6 萬 首置盤 2.4 萬 私樓 1.2 萬間		
產業園區	戰略作用	配套基建
6. 綠色建築產業園	新增職位：10 萬個	桂山島—青洲大橋/隧道+客貨運碼頭
7. 節能科技產業園	新增職位：8 萬個	桂山島—青洲大橋/隧道+客貨運碼頭
8. 智能家居產業園	新增職位：6 萬個	桂山島—青洲大橋/隧道+客貨運碼頭



敝會備有本計劃中英全文報告、雙語撮要手冊，如欲索取，敬請來郵。

會址：尖沙咀星光行 1731 室 電話：2730 6250 電郵：info@hkrpf.org 網址：<http://www.hkrpf.org>