



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

目錄

1

沈痾待治，誰來把脈？

P.3

2

短、中、長期問題多籬籬，輕重緩急該如何？

P.4

3

為何選址桂山島？

P.5

4

本計劃之定位？

P.6

5

中央地方權責，如何合理分配？

P.7

6

土地開發計劃，如何分期實現？

P.8

7

四三二一・置業階梯

P.9-10

8

第一期工程—安老社區・醫養產業

P.11-12

9

第一期工程—懲教設施・貨櫃碼頭

P.13-14

香港人，值得擁有更好的明天。

各位，自2008年歐美金融海嘯以來，事隔十載，世界政經大局，近年又陷入新一輪動盪。2018年9月，敝會提出了開發桂山島及周邊水域倡議，就是為了積極應對，充滿挑戰的未來。過去兩年，環球籠罩在貿易戰、科技戰、輿論戰、外交戰陰霾之下；踏入2020年，地無分南北、人無分老幼，全人類，又面臨疫症的嚴峻考驗。

作為世上最自由、最開放的城市經濟體，香港在過去一年多，毋庸諱言，亦屢屢受到各式打擊。我們後腳才脫離2019亂局，前腳就陷入2020春與夏，一波勝似一波的疫潮。不安和失落，無疑，貫穿了港人心情。

一方面，我們期望社會各界群策群力，以自律、負責的態度，克服新冠肺炎帶來的各種困難。另一方面，我們也要保持信心、放眼將來；以新理念、新科技，突破本地發展瓶頸、解決社會深層問題。長期積累的矛盾、失序和不公，斷不會自然而然、隨風而逝；香港人，在盡抒己見、激烈爭辯之後，是否須要一步一腳印、探求切實可行之道？

我們深信，與其坐困愁城、諉過於人，不如突破界限、打開空間、協力同行。以新思維、新構想推動新的發展計劃、探索新的生產與生活方式；以滿足各行業、各世代、各階層，對於美好生活的追求。我們要在發展中排除問題，我們要在前進的路途上解決分歧。

各位，在危機之中保守希望，需要勇氣，也需要熱誠；敝會呼籲全港市民，以行動來對我城未來，投下信心一票——為您、為我，更為新生代。在這裡，我們經過高低起伏、有笑有淚有唏噓；但獅子山下萬家燈火，早已不是海角天邊，早已成為我們的家、唯一的家。

無論經過幾許風雨，我們始終歡迎每一位舊雨新知，從倫敦、紐約、多倫多、溫哥華、悉尼、墨爾本，到來或歸來。無論何年何月，每一次，我們都想向各位遠親近鄰，呈現很美好、更美好、最美好的香港。香港是香港人的家，也是眾多中外人士，夢裡的故鄉。要圓夢，就要靠愈挫愈勇的奮鬥。

那怕上千次灘、轉千個彎，我們始終堅信，香港是一條永不翻轉的小船。正如過去數十年來，一代又一代香港人，一次又一次披荊斬棘、再創輝煌；我們相信，透過團結、奮鬥、自省，香港和香港人，終將迎來新的黃金時代。

在我眼裡、在我心上，世上只有一個城市，勝得過昨日香港——他就在我們面前，靠您我攜手共建——「未來城市」。



沈痾待治，誰來把脈？

「美聯儲、歐洲央行、日本央行、英倫銀行的資產總和，從2007年的3.3兆美元，急升至今年接近20.5兆美元，累計上升5.2倍」

「經合組織（OECD）2019年報告指：全球中產壓榨愈趨嚴重，不論人口佔比或消費能力均大幅下降。各地政府須改革稅制，挽救作為消費和生產主力軍的中產。該組織36個成員國中產壓榨（middle class squeeze）愈趨嚴重，中產人士佔人口比例已由80年代的64%降至現有的61%。年輕人受害尤深，嬰兒潮出生的長輩有68%入圍中產，但千禧世代只有60%躋身中產。」

「本港扶貧委員會指：18至29歲青年貧窮率創2010年以來新高，佔整體貧窮人口約10%。」

更甚者，本港中產家庭在全港家庭中的佔比，由2001年的32%大跌至2016年的20%，2011至2016年間跌幅高達4成，與同期間樓價上升近9成不無關係。」

「地價收入佔政府收入的平均比重已由2000年至2005年間的8%飆升至2015年至2020年間的21%，成為庫房收入的第二大收入來源。2019/20年度整體庫房收入達5,673億元，雖然按年減少5.4%，但當中地價收入卻不跌反升，按年勁升22%，令所佔比例急升至25%，相當於庫房收入四分之一，躍升為庫房第一大收入來源。」

香港土地開發嚴重不足，固然受地理條件所限；同時，也是行政程序繁瑣、各界意見紛紜，以及依賴土地財政、未能突破固有發展模式所致。

上述問題日積月累
造成三大困境：

01

業權不均進一步拉開收入差距、造成世代貧窮；各國央行以量寬應對金融危機，導致資金進出自由、土地開發滯後的香港，樓價愈發脫離普羅大眾承受能力。

02

低收入人士，尤其是長者生活環境，未符人道標準，放大了本港退休保障不足的問題。

03

社會資源愈發集中在傳統金融業、地產業。產業狹窄、工種單一，新生代難以盡展所長；進而阻礙階級流動、世代更迭。

短、中、長期問題多籬籬， 輕重緩急該如何？

01

針對低收入長者苦況，短期內興建「安老社區」，並以醫養服務配合之。

02

建立土地儲備，以「四三二一•置業階梯」，讓各階層民眾，尤其是年輕家庭均霑業權，共享經濟發展、社會進步紅利。

03

政府及社會逐步擺脫「土地財政」—減少對賣地收益、印花稅的依賴。透過開發多個「產業園區」，促進多元經濟、永續發展。

04

扭轉土地作為稀缺資源的現況—開發更多土地，作為推進「產業多元」的資本；而非透過更高的賣地收益，直接短線獲利。

05

以「產業園區」形成「群聚效應」，為年輕人、中生代，提供更多待遇優厚的職位，以及社會總體上流機遇。

06

進而提高利得稅、薪俸稅在稅賦收入的比例—促使政府以增加優質職位為目標，達至公共財政平衡。

07

為不同學歷、不同興趣的新生代，提供多元就業、創業機會。充分發揮本港教育專業、人才資源優勢。

08

透過「限尺價地」拍賣，發展商、建測規園、工程及相關行業，可繼續參與住宅發展。此外，參與醫療安老、智能物流、科創文創多個「產業園區」的開發，成為業界人士未來發展、轉型重心。

為何選址桂山島？

01

地理位置好：位處珠江口正中，距港、深、珠、澳皆不遠，幅射區內最發達城市。水路至中環、尖沙咀、荃灣、屯門30分鐘；至東涌、澳門、珠海20分鐘；深圳40分鐘。

02

距離本港近：離大嶼山西南分流僅5公里，可以「公路—鐵路」兩用大橋/隧道相連。

03

建設成效快：已有10平方公里平坦熟土，配合「組裝合成」技術，可解社會燃眉之急。

04

發展空間大：週邊海域廣闊—東、南、西方皆可填海造地，可應產業、民生所需，持續提供土地。

05

所需基建少：現有碼頭及航線可通深、港、珠、澳。拓展現有大嶼山公路、鐵路系統，與「桂山島—分流」大橋/隧道連接，亦有利大嶼山南北公路、鐵路系統的完善。

06

造地風險小：地質、氣候、水文情況與本港一致，填海技術成熟、多樣化。

07

宜大型建設：花崗岩地貌、沉降風險低；宜作「高空—地下」雙向發展，切合「集約型城市」、大型發展所需。

08

搬遷成本低：島上人煙稀少，經濟活動有限，大型建築不多，拆遷成本可控。

本計劃之定位？

桂山島計劃與其他已經落實、正在推進的大型發展項目，如新界東北、洪水橋、東大嶼人工島，以及屯門南項目，並不相衝。上述項目之規模、定位、功能、進度；以及發展、融資、管理模式不盡相同；並無二擇其一、多擇其一之必要。

在香港內水填海，尤其是鄰近中環、尖沙咀之地點，適合現有支柱產業—即金融、房地產、專業服務作延伸空間。發展新界之東北、西北，則須考慮與深圳東、西兩翼—即鹽田區、南山區互相協調。形成所謂深圳河東、西的「一河兩岸」產業佈局。

如要開拓新產業、吸納海內外人才、幅射週邊城市，大幅改善當區居民生活環境；

並透過海、陸、空交通網、物流網，建立更大的產業園、更長的產業鏈，則桂山島堪稱首選。敝會主張「永續發展•業權均霑•多元經濟」—因而尤為重視桂山島寬廣的開拓前景，以及在區內、在南海，乃至「印太地區」的戰略位置。

敝會視桂山島為粵港澳大灣區之中心、大灣區為「華南—南海」之中心，而南中國海又為「印太地區」之中心。透過九加二城市在「人力—資源—策略」上三位一體合作，讓桂山島一帶成為高齡社會的樣板、永續發展的範式。



中央地方權責，如何合理分配？

01 本計劃開發之土地連同週邊水域，屬中華人民共和國中央人民政府所有。

02 因須與大嶼山西南作陸路連接，本計劃開發之土地連同週邊水域，其執法、司法權由港府代行。

03 參考新加坡淡馬錫、挪威主權基金模式，由粵港澳大灣區九加二成員，聯合組成「桂山島投資基金」以開發相關土地、水域，建立多個產業園區。因桂山島等地屬萬山群島，今受珠海管轄；珠海市政府可以土地入股上述基金。

04 「桂山島投資基金」可於本港、國內、海外掛牌，作為各地機構、企業、個人長線投資對象；可促進本港金融市場、證券市場多元化。讓本地證券交易，在上市集資、股票交投以外，為投資者提供更多優質基金、債券、各種定息產品。

土地開發計劃，如何分期實現？

本發展計劃分為三期，於2021-2049年間進行。

第一期工程（2021-2030年）包括：桂山島現有土地開發，以及沿其西岸填海工程。島上原有10平方公里土地，加上填海所得10平方公里土地，最終獲地20平方公里；居民近20萬，主要從事安老、醫療、物流行業。

第二期工程（2031-2040年），在桂山島以東水域，即環繞大、小蛛洲，填海20公里；以「教育—文創」產業為核心，居民逾20萬。
第三期工程（2041-2049年），在桂山島以西水域—即青洲、三角山島等地，填海30公里；以「未來城市」諸產業為核心，居民逾30萬。

連同桂山島現有面積，至2049年本計劃完成時，得地七十平方公里，可供逾70萬人口安居樂業。上述土地以「1:1:1:1」為框架，

劃分：「各式住宅—產業園區—交通基建—休憩綠化」四大土地用途。建築高度程波浪、階梯式，自島心漸次降至海濱，「地積比」均值為6。又以2-3口「核心家庭」為準，住屋面積為600平方英尺，人均居住面積200-300平方英尺。

桂山島本為萬山群島中心，其海面固然廣闊；然則，填海工程也以天然島嶼—桂山島、大小蛛洲、青洲，以及三角山島為基礎，往東、南、西三方向漸次擴建。因而付出的環境、成本代價較小；決非在深海遠洋中心造島，性質與沿岸填海雷同。本港及東南沿海各省，正持續進行都市更新；拆遷遺下大量建築廢料，可「轉廢為用」用作填海。參考上海、天津經驗，疏浚河道所得沙泥，亦可用諸填海。此外，新加坡擴建「巴西班讓貨櫃碼頭」時，亦利用陸上工程挖掘土填海。



按佔地面積而非單位數劃分，島上住宅用地：「四成綠置居•三成新居屋•二成首置盤•一成私樓」。參考過去兩年港、九、新界、大嶼山資助房屋售價；以2020年本地幣值計算：上述桂山、蛛洲、青洲三島，600平方英尺「綠置居」售價為300萬港元。同等面積之「新居屋」約為450萬、「首置盤」為600萬。

按上述推算，桂山島填海造地計劃，以產業園區、多元經濟為核心，提升「經濟用地：生活用地」比例至1:1。與此同時，透過大量造地、合理分配，人均居住面積，相比起本港現況，又獲得25-85%之升幅。以「四三二一•置業階梯」為基礎，大幅改善生活空間，並不意味供樓壓力上升。



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.中密度安老社區	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	騰空市區用地: 120公頃	桂山島 - 大嶼山大橋 / 隧道
2.智能物流產業園	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

「2017年，彭博健康護理效率指數（Bloomberg Health-Care Efficiency Index）比較了全球55個人均預期壽命超過70歲的國家及地區，分析各地預期壽命、人均醫療護理支出，以及相關支出佔本地生產總值比率後，作出排名。當年，香港得分為88.9分，預期壽命為83.98，而平均支出為2,021美元（約港幣15,160元），只佔本地生產總值5.4%，被評為全球最有效率的醫療護理系統。」

「近年本港公私營醫療開支分別約500億至600億元；若香港成功發展醫療產業，其貢獻是以百億計。香港大概動用本地生產總值（GDP）的6%作為醫療衛生開支。根據食物及衛生局的統計數據，2017/2018年度的公共醫療衛生支出佔GDP比重為3.1%，而私人醫療衛生佔GDP比重為3%。倘能夠翻一番已經差好遠…說到最後，又會受限於香港土地不足，經常如此。然而，醫療並不只是負擔，而有其發展空間。—立法會議員陳沛然（醫學界）」

「在2017施政報告提到有關香港政府就香港在《粵港澳大灣區城市群發展規劃》的角色和目的，包括積極參與建設，拓展創新及科技發展，爭取港人在大灣區生活及養老，促進兩地人流、物流、資金流和訊息流，成為港人的優質生活圈。我們應一方面強化香港既有的獨特優勢，同時又透過我們的專業人才，將香港的制度投射至大灣區，整合及優化他們的醫療衛生系統，以達至規劃的目的。—立法會議員李國麟（衛生服務界）」

敝會認為，眼前香港社會亟待解決問題之一，就是安老醫療。開發桂山島，具立竿見影之效。採用「組裝合成」技法，可於年內建成萬計安老單位；再逐步配以專科診療所、樂齡科技研發基地。連同未來填海新得土地逾10平方公里，足以應對高齡社會對醫養合一的長期需求，將社會挑戰轉化為高新產業。

園內長者，以及相關產業人員，對每日通勤、往返市區需求不高；因此，桂山島「安老社區」可與「桂山島一分流」大橋/隧道同步興建。在大橋/隧道落成之前，「安老社區」居住可以水路往返全港各區；完善現有碼頭設施，憑藉高速客、貨輪，來往中環、尖沙咀、荃灣、屯門、東涌，以及週邊城市，即可滿足「安老社區」居民交通所需。保守估算，桂山島水路往來東涌20分鐘；往來屯門、荃灣、尖沙咀、中環30分鐘。

桂山島幅員逾10平方公里的安老社區，即使預留近半土地作綠化帶、海岸公園，以中密度地積比計算，所容納長者人口，連同醫護人員，亦數以十萬。不只服務人群龐大，投入使用亦快。由於土地平整需時不多，首批入伙保守估算在2021至2022年之間。其後，安老社區，透過使用填海所得新地而持續拓展。

第一期工程，亦包括桂山島東北角，到大嶼山西南，即分流一帶連接路的建設。連接路長約5公里、「公路—鐵路」兩用，建高架橋或海底隧道皆可。連接路通往分流後，可以沿岸公路或穿山隧道形式，接續大澳。大澳現時只通「嶼南路」，與嶼北交通體系交聯甚弱；往返東涌、市區甚為轉折。謹建議東涌之公路、鐵路，西延至大澳。此舉既有利於大嶼山逐步形成環狀路網—打通迪士尼、愉景灣、梅窩、嶼南、大澳、東涌各處。亦讓桂山島北上之車流、人流，透過「東涌交通樞紐」—北上屯門、元朗，西接港珠澳大橋，東抵港、九，以通達本港各區及週邊城市。



敝會主張，懲教設施、葵青貨櫃碼頭，於桂山島上重置。一來，可將現時散佈全港的同類設施作系統整合，使之高效、便利地發揮作用。二來，可大規模釋放已發展區的土地，將之重新劃為住宅、工、商、公共服務之用；全面緩解已發展區生活環境擠迫、發展空間不足的窘況。

懲教處管轄的「監獄集群」，以懲教所、戒毒所起始，逐步將「低度設防—中度設防—高度設防監獄」，從市區轉移至島上。舊有監獄設施，除小部份予以保留外，大多拆卸、改作公、私營房屋所用。

貨櫃碼頭於桂山島現有土地上重置後，不但得以騰空葵青近3平方公里珍貴地段，更獲得持續拓展之空間；開拓粵港澳「智能物流」產業園，成為幅射整個「華南—南海」的「航運—航空」複合樞紐。沿桂山島西岸填海所得，可作為興建「貨運機場」、「鐵路系統」的土地儲備。桂山島填海拓展，將鞏固本港企業、專業人才在區內物流業的戰略角色；同時，亦將成為「智能物流」高增長環節的有力載體。



現屆政府成立的土地供應專責小組，為保持相關行業競爭力，亦會考慮覓地建港，並舉出若干條件：

01

以國際港口規劃標準，每個泊位提供25公頃的貨櫃堆場以支持碼頭作業；新位置水深必須在圖表基準線以下至少17.5米，令大型船舶能停泊；

02

根據現今貨櫃船的大小，泊位長度不得少於 400 米；

03

航道要有足夠水深；

04

在重置前需預測港口貨運量，以決定新位置、泊位數量以及未來是否需要擴建；

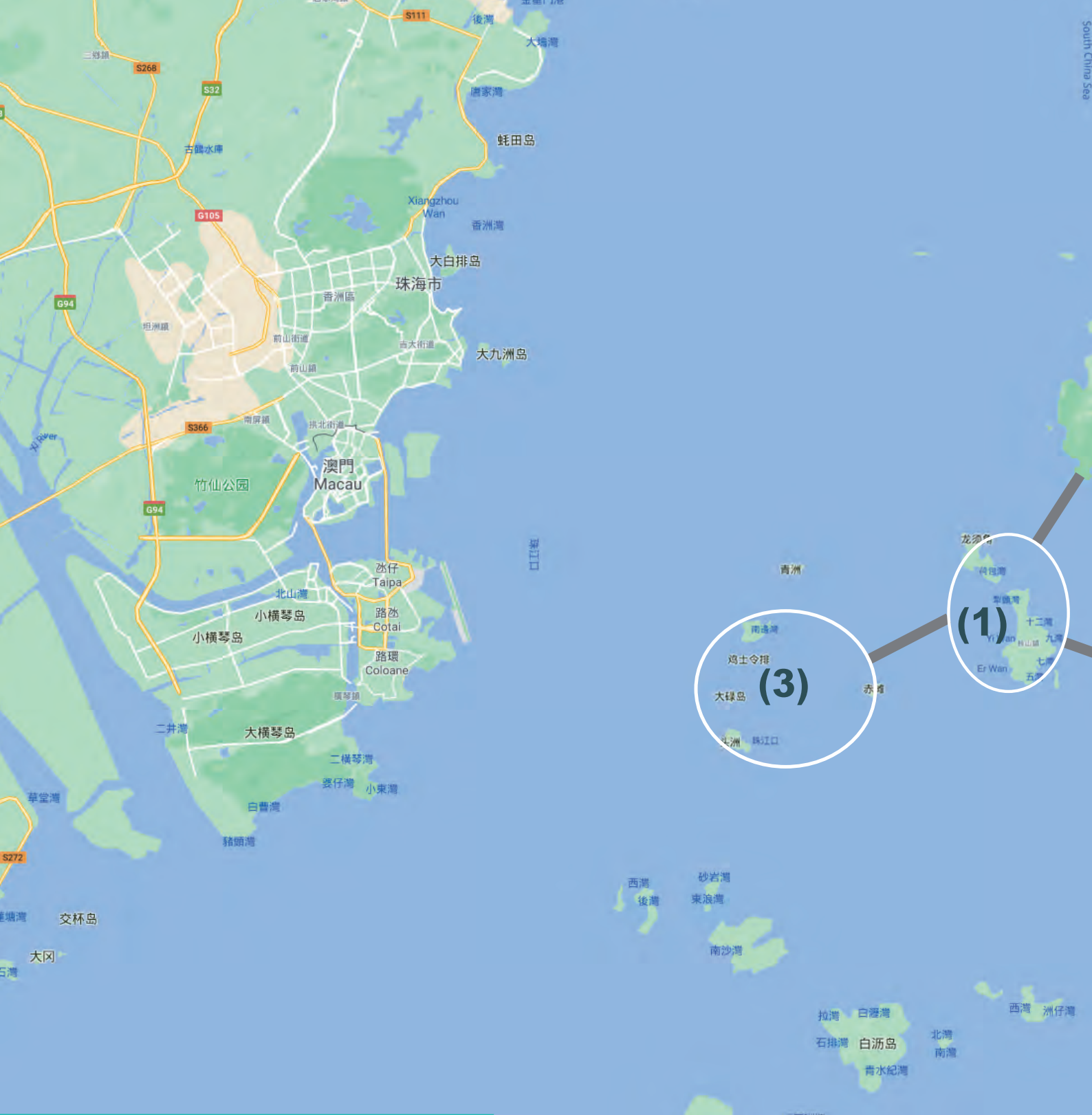
05

新港口須緊密連接本港的主要區域，包括連接本港相關策略性海陸運輸網絡；

06

由於用地面積需求較大，很大可能要填海以進行重置。

無疑，桂山島完全符合上述條件，並有廣闊的發展條件。

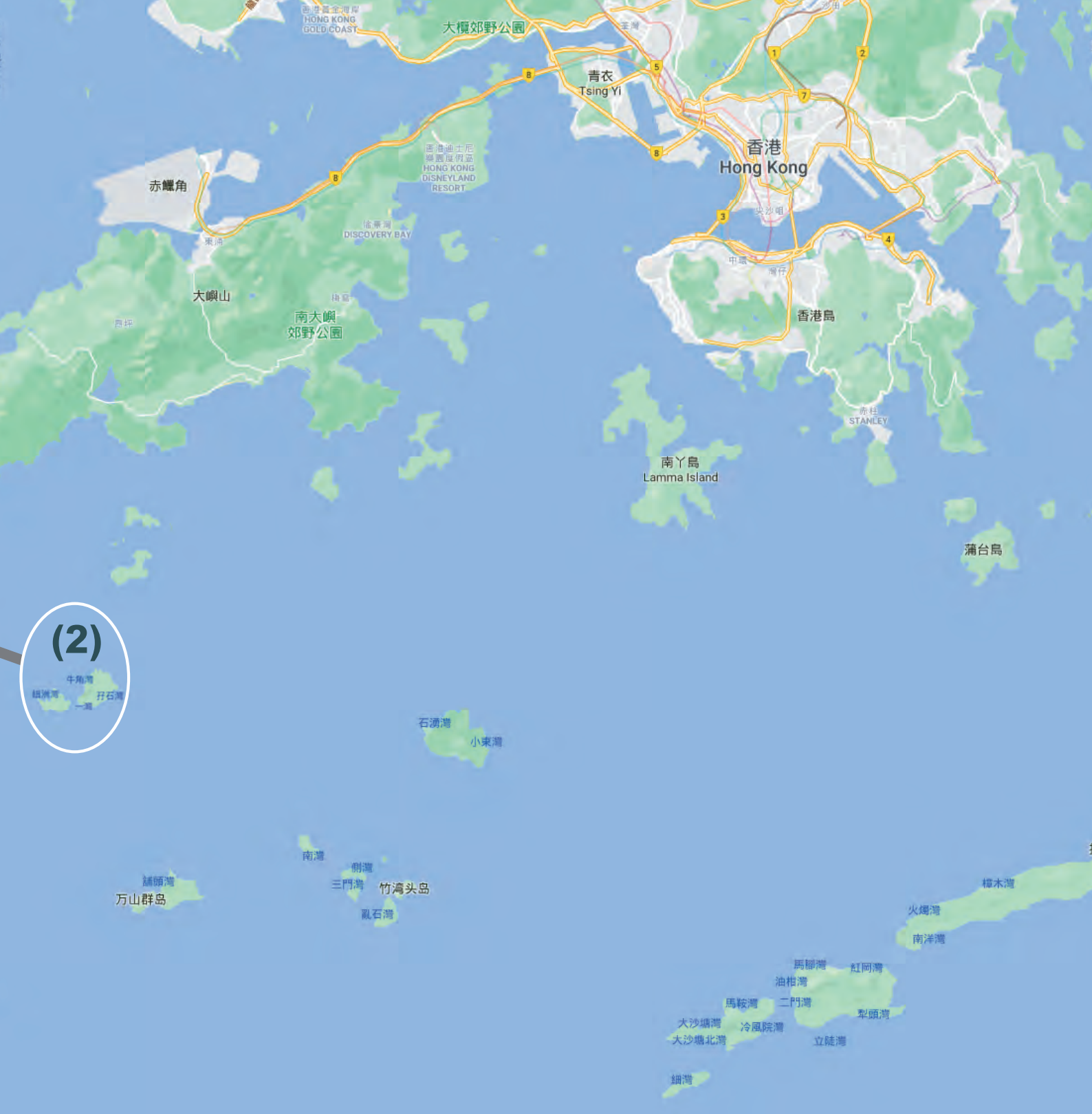


(1) 桂山島 - 20平方公里：安老醫療 智能物流

(2) 大、小珠洲 - 20平方公里：文創 教育

(3) 青洲、三角山島 - 30平方公里：科創

總獲地70平方公里 供80萬市民安居樂業 業權均霑



(1) Guishan Island - 20km² : Medical and Elderly Care, Smart logistics

(2) Dazhuzhou, Xiaozhuzhou - 20km² : Cultural Innovation, Education

(3) Qingzhou, Sanjiaoshan Island - 30km² : Technology and Innovation

a total of 70 km² of land to accommodate 800,000 people