

道瓊斯指數 最新報24464點	▲ 1點
納斯達克指數 最新報7162點	▲ 16點
德國DAX指數 最新報12572點	▲ 31點
離岸人幣 (CNH) 最新報6.3031	▼ 236點子
美滙指數 最新報90.84	▲ 0.52

比特幣期貨 最新報8950美元	▲ 420美元
倫敦期油 (每桶) 最新報74.29美元	▲ 0.23美元
紐約期油 (每桶) 最新報68.20美元	▼ 0.20美元
現貨金 (每盎司) 最新報1323.60美元	▼ 12.76美元

截至今晨零時30分

# 直擊星重置貨櫃碼頭 港覓地堪借鏡

全方位

覓地 系列

## 12年可逐步搬遷 凸顯發展效率

### 新聞重點

直擊新加坡重置貨櫃碼頭計劃

本港發展方案，或可向新加坡借鏡

業界指，葵青碼頭或發展成沙田規模

土地供應大辯論本周展開，本報記者直擊新加坡重置貨櫃碼頭計劃，已進行得如火如荼，相較本港葵青貨櫃碼頭重置計劃，在效率、發展方案及元素均較優勝，本港覓地可向新加坡借鏡。

■本報記者 文倩婷

新加坡市區重建局於2013年發展總藍圖規劃中，建議騰空毗連市中心區，位於南部的4個貨櫃碼頭，涉及1,000公頃土地，發展成南部全新濱海地區（Greater Southern Waterfront City），以供新加坡長遠土地規劃，並定位為綜合發展地區。

本報記者直擊新加坡丹戎巴葛貨櫃碼頭現況。丹戎巴葛碼頭位於新加坡最高建築物 Tanjong Pagar Centre 前方，距離地鐵站約10分鐘步程，周邊地標建築，包括 AXA Tower，以及國際廣場等。

### 藍圖公布後4年 部分碼頭停用

現場所見，碼頭貨櫃及吊貨設施，已經全面搬走。



工程師學會前會長周明權稱，葵青貨櫃碼頭有關用地有條件發展成沙田規模相若的住宅區，社會不應該忽視。  
(資料圖片)

### 香港葵青貨櫃碼頭位置



新加坡丹戎巴葛貨櫃碼頭，已於2017年初停用，即發展藍圖公布後第4年。現場所見，碼頭貨櫃以及吊貨設施已經全面搬走。  
(文倩婷攝)

### 新加坡貨櫃碼頭位置

### 港星貨櫃碼頭重置計劃

香港	地區	新加坡
葵青貨櫃碼頭	貨櫃碼頭	丹戎巴葛、 布拉尼島、炭巴、 巴西班讓貨櫃碼頭
約380公頃	面積	約1,000公頃
2047年	租約屆滿	2027年
2017年由智庫及專業人士建議	倡議人	新加坡市區重建局2013年發展總藍圖規劃
正向各界諮詢	進度	部分碼頭已停止營運， 並擬定建設概念
長洲南面建設人工	時間表	大士港口，最快2025年

建築，包括 AXA Tower，以及國際廣場等。

### 藍圖公布後4年 部分碼頭停用

現場所見，碼頭貨櫃及吊貨設施，已經全面搬走，騰空位置擺放了多部等待運送到各區的全新私家車。資料顯示，此部分碼頭已於 2017 年初停用，即發展藍圖公布後第 4 年。

本港各界現正就葵青貨櫃碼頭重置計劃作討論，在土地供應大辯論中，列入概念選項一欄，不過，無論地理位置，以及發展效率，本港均比新加坡「輸蝕」。

新加坡南部新發展區相等於濱海灣 3 倍面積，提供住宅、商業及休閒用途，並探討增設單車道路，以及綠化走廊等可行性，亦會無縫連接丹戎巴葛、市中心商業區及濱海灣區，兩者可形成協同效應，具有極大的潛力。

惟葵青貨櫃碼頭周邊為發展住宅及工業區，即使日後發展成新市鎮，亦未必能仿效新加坡，連接至中心商業區，或建設水上活動中心、海濱走廊設施等。

提出在碼頭上蓋發展的工程師學會前會長周明權亦稱，位置是否理想屬於相對概念，相較政府現時發展元朗、屯門區，葵青始終是市區地段，而且有關用地有條件發展成沙田規模的住宅區，不應該忽視。

### 港建人工島重置碼頭 需15年

另邊廂，處理貨櫃碼頭重置問題上，新加坡比本港更快更有效率。2013 年當局宣布新計劃同時，已着手在西部工業區附近建設新的大士港碼頭，最快 2025 年初步啟用，亦意味着只需要約 12 年時間，已經逐步完成區內 4 個貨櫃碼頭搬遷。相比於本港葵青貨櫃碼頭改劃計劃，單是建設人工島去重置碼頭，已需時 15 至 20 年。

最初提出重置葵青貨櫃碼頭的團體之一、智庫團結香港基金，基金高級研究員葉文祺稱，雖然葵青位置並不是核心區，但近年商業發展已經向長沙灣、西九龍一帶遷移，加上碼頭位置始終屬市區，認為騰空仍然有潛力作大規模發展。

而發展涉及的業權問題方面，葉文祺認為，最重要是社會是否認同發展貨櫃碼頭，相信只要政府有決心去做，不難與業權人達成共識。 (系列一)

### 香港葵青貨櫃碼頭位置



### 新加坡貨櫃碼頭位置



業人士建議	進度	年發展總藍圖規劃
正向各界諮詢	進度	部分碼頭已停止營運，並擬定建設概念
長洲南面建設人工島，料要15至20年	時間表	大士港口，最快2025年啟用
住宅新市鎮，可容納數十萬人口	發展用途	居住、休閒和工作空間

## 組屋贏民心 土地政策爭拗少



港府覓地面對重重困難，反觀新加坡政府於土地政策上，擁有近乎十足的把握，很大原因是當地利用組屋（即新加坡公共住房）去捆綁民心，當地市民亦樂意把土地發展計劃，交付於政府掌管。

本報訪問移居新加坡逾 20 年的港人家庭，現任職酒店主廚的張先生，目前居於新發展區武吉班讓區組屋，面積約 1,000 平方呎，屬於 3 房連套房間隔。單位於 2016 年以約 40 萬坡元（約 240 萬港元）

購入。張先生指出，未移民新加坡前居於牛頭角淘大花園兩房戶，單位市值竟達 600 萬元，認為本港樓價升幅驚人，亦未有打算回流香港。

### 組屋定價 大幅與市價脫鉤

面積千呎單位，本港樓價要逾千萬元，相比之下，即組屋樓價比香港私樓平逾 7 成。事實上，目前新加坡有約 8 成人口，居住於資助房屋，而組屋定價大幅與市價脫鉤，解決中低收入的住屋問題之餘，可見當地擁完善的住屋保障體系。



張氏夫婦移居新加坡逾 20 年，現居於面積約 1 千呎組屋，樓價約 240 萬港元。

另外，新加坡嚴格控制土地主導權。如當地政府 2017 年宣布，要收回位於芽籠，地契即將於 2020 年底到期的 191 個私人住宅。地契不被延長，住屋必須無償情況下歸還給政府。相比於政府透過市建局收購舊樓做法，可見新加坡政府於覓地上的決心，比本港強得多。

■本報記者 文倩婷



不少組屋位於新加坡市中心區地段，包括當地摩天組屋達士嶺組屋。(文倩婷攝)

## 星多元化拓地 土儲遠超港



香港、新加坡屬於互相借鏡、互相競爭的雙城故事，雖然本港面積較新加坡為大，惟當地政府覓地建屋方式多元化，故此一直所持有的土地儲備遠多於本港政府。

新加坡的土地面積只有 719.2 平方公里，較香港面積達 1,106.3 平方公里，大約少三分之一，不過當地政府擁有可以發展的土地

面積遠多於香港，故此新加坡政府才能夠興建大量組屋（即新加坡公共住房）以滿足居民的置業需要。

### 搬遷高球場墳墓等 騰出土地

香港過去主要依靠填海及開拓新界新市鎮，而近年則透過改劃土地等，惟新加坡屬於多元化開拓土地，包括填海、搬遷高爾夫球場，甚至墳墓等設施，以騰空土地作發展。

在填海方面，新加坡單是近 50 多年已經填海多達 150 平方公里，佔其總面積多達 2 成，相比之下，香港由開埠至今合共填海 67 平方公里，佔總土地面積僅 7%。

另外，當地政府近年亦徵用裕廊鄉村俱樂部 (Jurong Country Club) 和萊佛士鄉村俱樂部 (Raffles Country Club) 兩個高爾夫球場，以發展興建成連接新加坡與吉隆坡的高速鐵路終站，前者涉及 67 公頃，除了作高鐵站外，亦用來興建商業、零售等綜合用途。

至於萊佛士鄉村俱樂部亦在今年將 143 公頃土地歸還給政府，除了作鐵路用途外，還有望釋出過百公頃土地作發展之用。

■本報記者 余敏欽