

《商報》專欄

香港新市鎮的一帶一路

地從何來？這是梁特首近年一直掛在咀邊的問題。香港「磚頭」僧多粥少，填海、改劃土地用途以至刪除爭議性極大的丁屋政策都搬到枱上。筆者無意討論哪個方案最可行，在下關心的，是香港土地、房屋與整體經濟的發展方向。年多前，香港政府力撐九龍東是未來經濟發展的一大動力，但筆者早已不同意這點。相比香港西，位處香港東市鎮發展空間十分有限，如人口教育程度、收入以至交通網絡，都遠遠不及香港西市鎮的發展潛力。

相隔 20 年，政府將再次推行擴展新市鎮計劃並於本週向立法會提出撥款 7 億元作為發展資金，而首個目標就是東涌新市鎮。如無意外，2016 年中將開始詳細設計與規劃。筆者認為，比起九龍東，以東涌為首的香港西，在整個配套上或更有發展潛力。

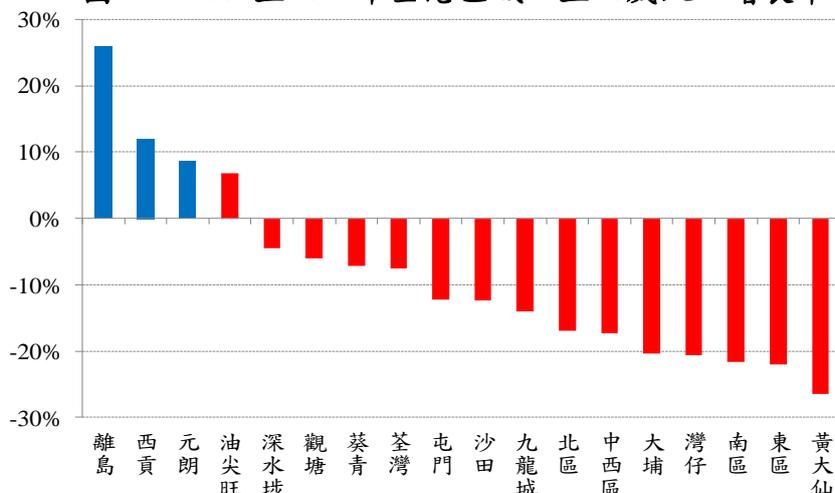
首先，大家還記得悲情天水圍嗎？沒人氣，什麼也做不了，故此筆者嘗試以人為本來建立整個分析。表一見到，近十多年來，香港人確實喜愛移居至鳥語花香的郊外城市，當中以元朗、西貢及離島最受歡迎，2001 至 2011 年人口分別增加三成至六成多不等，而傳統核心如中西及九龍城區等就有人口遷出。無他，隨着人民生活愈趨富裕，對生活質素的要求亦上升。情況許可下，有誰想日日吸着廢氣。

表一：2001 至 2011 年香港人口變幅（%）

中西區	-4.0	油尖旺	9.2	屯門	-0.3
灣仔	-8.7	深水埗	7.7	元朗	28.8
東區	-4.6	九龍城	-1.0	北區	1.8
南區	-4.0	黃大仙	-5.5	大埔	-4.5
		觀塘	10.6	沙田	0.3
		葵青	7.1	西貢	33.2
		荃灣	10.6	離島	63.1

自 1973 年開始，香港政府大規模發展新界新市鎮，目的是分散市區過分擠擁的人口。由 2001 至 2011 年，香港十八區的不同年齡層之人口增長都大同小異，後生人口減少之餘，40 歲以上人士則持續上升，這可能是人口老化結果。由此可見，近十多年來確實不少人已經搬離市區而遷往郊外市鎮居住，除了鳥語花香外，市區樓價高企亦是另一大主因。若然如此，在當今樓價高企及人民生活質素逐漸提高下，新市鎮對全港人口管理應可發揮一定作用。

圖一：2001至2011年全港區域25至40歲人口增長率



不過，細看下，其實有數區出現一些特別情況。雖然上文講過大部分地區的年青人口都有下跌趨勢，但圖一見到在這十年間，只有離島、西貢、元朗及油尖旺於25至40歲的人口仍然錄得增長，其餘區域仍下跌，當中離島就上升兩成多，而這亦與表一人口持續增加的結果大致吻合。

人口多，年輕人口更多，活力城市也。時下全球都驚怕人口老化，而表一及圖一都見，比起觀塘及九龍城等，無論以人口增長及活力計算，離島區都拋離九龍東一條街。當然，人多未必好辦事，有質素才是重點。表二見到，對比2006年，在2011年遷入離島區的總人口比例上，排頭兩位的是東區及中西區，荃灣則排第五，而這三區的人口收入中位數均高於全港平均值。反之，位處九龍東的九龍城，頭五大遷入人口區域只有油尖旺的收入較高，其餘觀塘及黃大仙的人口收入中位數都低於全港平均值。由是觀之，無論以人口增長、人口質素以至人口活力計算，離島區（大部分集中於東涌）都勝過九龍東區域。

表二：2006至2011年離島與九龍東遷入人口的五大來源地區(%)

	離島		九龍城		觀塘
東區	9.1	油尖旺	12.6	深水埗	12.5
中西區	8.2	觀塘	11.0	油尖旺	11.8
深水埗	7.7	深水埗	10.1	九龍城	11.5
屯門	6.7	黃大仙	8.4	黃大仙	11.5
荃灣	6.2	西貢	6.1	東區	10.6

*紅色字為當區人口收入中位數高於全港平均

話說回來，九龍東的發展一定比以東涌為首的香港西差嗎？又未必，因為確實已有不少巨企的後勤部門已經落戶該處。但若以香港整體經濟發展策略而言，鄰近機場加上珠三角大橋連接西部通道，與及高鐵落成所帶動的九龍西及鐵路直接連接中環核心帶，這個一帶（整個香港西）一路（鐵路與公路連接內地），九龍東似乎比下去了。

劉振業
環球金融市場部