

工程分兩階段申七億撥款 蓮塘口岸勘察明年展開

為粵港東部過境交通發揮分流作用的蓮塘／香園圍口岸工程，發展局將就兩個工程項目，分兩階段向立法會財務委員會申請合共七億元撥款，下月先申請一億八千萬作建築設計及工地勘察，明年初再申請近六億元撥款進行深圳河第四期治理工程。口岸相關建築工程包括興建連接路，以便駕駛人士九分鐘內由粉嶺公路直達蓮塘口岸，發展局表示，連接路設計，已考慮新界東北發展計劃落實後的新增車流量。

本報記者 鄧如菁

發展局向立法會提交文件建議，將蓮塘／香園圍口岸設施、建築及相關設施進行設計及工地勘察項目，及治理深圳河第四期工程，提升為甲級工程，並向財委會申請撥款。按付款當日價格計算，口岸建築及相關設施項目費用為一億八千萬，當中包括設計工作、工地勘測及擬備招標文件；而治理深圳河工程費用則為五億九千萬，用以提升平原河與白虎山之間一段深圳河的防洪標準，抵禦五十年一遇暴雨。

九分鐘粉嶺直抵蓮塘口岸

立法會發展事務委員會下周二討論撥款建議，如獲通過，發展局下月會先向立法會工務小組提交文件，就新口岸建築及設施撥款尋求支持，預計明年一月提交財委會申請撥款，二月展開設計和工地勘察，預計二〇一五年完成並開始興建，二〇一八年啓用口岸。而深圳河第四期治理工程的撥款建議，將於明年二月提交工務小組討論，三月向財委會提交撥款申請。

新口岸能為新界東北及深圳、廣東地區提供直接連繫，發展局發言人表示，考慮到坪輦、打鼓嶺鄰近地方發展，亦計劃興建一條雙線雙程公路，連接粉嶺公路近和合石位置及新口岸，將原本經由沙頭角公路及坪輦的行程路線，由現時需要三十分鐘，大幅減至約八、九分鐘，可節省二十二分鐘車程。

新界東北發展計劃正進行最後修訂方案，發展局發言人指，即使沿用政府建議的發展設計模式，推算至二〇三一年，行經的車流量為每小時最高三千七百架次，包括跨境車輛，行車量佔七成八，相信能應付未來的汽車流量。至於口岸的平整工作正進行招標，預計影響居民於明年會全部遷出。

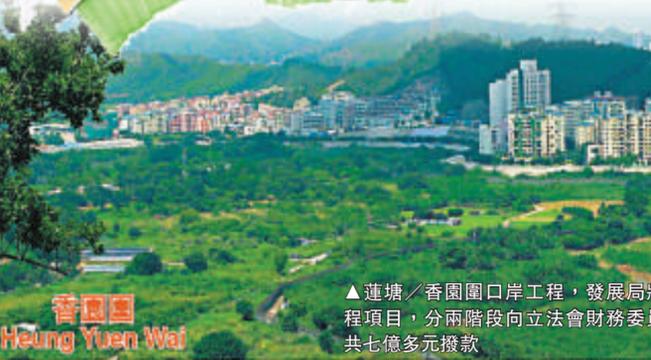
日客流量可達三萬人次

新口岸會實施兩地兩檢，過境安排跟羅湖口岸、落馬洲支線口岸的運作模式相若，市民先在香港境內辦理過關手續，才步行至深圳境內進行入境手續。而出入境樓層初步分為兩層，平台層負責辦理出境手續；二樓則處理入境安排。發展局預計，新口岸設計的客流量每天可達三萬人次，至於車流量則為每天一萬七千架次。

治理深圳河第四期工程



滯洪區示意圖



▲蓮塘／香園圍口岸工程，發展局將就兩個工程項目，分兩階段向立法會財務委員會申請合共七億元撥款



政務司司長林鄭月娥（左二）早前與深圳市長許勤（右二）參觀深港治理深圳河三十周年圖片展



▲明年初再申撥六億元進行深圳河第四期整治

帶動周邊樓價上升

【本報記者唐剛強深圳二十二日電】蓮塘香園圍口岸的設計招標工作已初步完成，明年開工建設的深圳部分已進入實質性建設推進階段。同時，蓮塘口岸配套的羅湖區西嶺下村舊城改造項目，帶動周邊地區房價被炒熱聲譽看漲。

據深圳市建築工務署前期處負責人透露，蓮塘口岸項目所涉及包括施工圖設計、施工配合及竣工圖編制等五個階段的專業設計工作，以及香港政府委託深圳政府負責設計管理的跨境橋樑（香港段）工程設計已初步完成，明年深圳部分開工建設將如期啓動。

促成深港跨境「人車直達」

同時，蓮塘口岸採用的分層設計，預計收到巨大的經濟效益。屆時，不僅保障日均一萬七千八百五十輛貨車通關，同時分層建立貨車、客車、私家車停車場，也將促使深港跨境「人車直達」的實現。有業界人士估計，單只交通經濟效益高達143億元人民幣。

據悉，蓮塘香園圍口岸深圳方面進展順利，新口岸將於2018年如期順利啓用。至2030年人流每天約30,700人次，車流量20,600架次，佔港整體過境客運和車流的5%和21%。

同時，蓮塘口岸地處的羅湖區西嶺下村，總佔地面積僅十七萬四千平方米，自2010年啓動舊城改造以來，帶動周邊房價應聲齊漲。有房地產業界分析，隨著舊城改造帶來口岸附近配套設施的完善，越來越多的深港居民撤離置業投資。

據西嶺下村項目開發商深圳新世界集團透露，西嶺下村正在進行的舊城改造項目，將陸續建設成為交通樞紐、辦公、商業、住宅等一體的大型綜合服務區及功能複合化的口岸服務中心。

據記者了解，現在蓮塘口岸附近地段房價均已超1.9萬元人民幣，比2006年上漲了3倍。自蓮塘建設口岸的消息傳出之後，蓮塘片區的房價在呈上升趨勢，2004至2006年，蓮塘樓價由5000多元人民幣/平方米躍上7000元人民幣/平方米，至今年8月，已漲至接近2萬元人民幣每平方米。

在蓮塘第一工業區的一套33平方米的二手小公寓，已有6年的樓齡，市場最新報價已至68萬人民幣，且還在更新行情。已在蓮塘片區買房居住的香港老人黃生說，周邊的環境變得優美，適宜人居，未來房價會繼續漲，相信自己的投資增值。

港人聞訊搶先置業

【本報記者唐剛強深圳二十二日電】計劃於2018年落成啓用的蓮塘口岸，隨着建設期的臨近，越來越多的港人紛擁而至，提前埋位購房，等着物業升值，這令深圳蓮塘口岸周邊「港味」濃。

根據規劃，蓮塘口岸周邊地區定位為現代化城市門戶地區、重要的新興產業基地、風景優美的居住生活區以及深港合作重點發展區，這將為深港打造國際性消費中心提供新機遇。

據深圳國土規劃委透露，蓮塘香園圍口岸形成包括居住、就業、公建服務及休閒娛樂等多種功能在內的混合型的城市片區，促進職住平衡。這意味着，口岸將不僅給港人帶來一個新的居住、養老、消費購物的新區域，也將帶動吸引深港兩地的相關產業，甚至包括中環、銅鑼灣的服務業及零售業功能，創造大量就業機會及產值。

部分用地擬納綠化帶

目前，深圳方面亦正在研究讓蓮塘香園圍口岸更加「綠意葱葱」。蓮塘口岸目前已基本上無剩餘可建設用地，依靠20%以上的城市更新比例，釋放出的土地完成跨境規劃建設目標。因此，深圳將口岸周邊部分用地納入考慮，尋找新的綠化帶，填補了過去場地的綠化缺陷，並通過改善仙湖植物園周邊的交通組織，向外延伸公共環境。

蓮塘／香園圍口岸及深圳東部邊境通道
Liantang / Heung Yuen Wai Boundary Control Point and Shenzhen Eastern Corridor
PLANNING DEPARTMENT 規劃署
Plan No. 1/2012/00000/00000/00000
Date 日期: 18-11-2011

蓮塘／香園圍口岸工程相關兩項目撥款時間表	
※蓮塘／香園圍口岸建築及相關設施項目	※治理深圳河第四期工程
2012年11月向工務小組委員會提交申請	2012年2月向工務小組委員會提交申請
2013年1月向財委會申請1.8億元	2013年3月向財委會申請5.9億元
2013年2月如獲財委會批准，可展開設計和工地勘察	2013年8月如獲財委會批准，將展開擬議工程
2015年初完成設計和工地勘察及動工	2017年9月完工
2018年口岸啓用	

資料來源：發展局

測量師倡提高東北發展地積比

【本報訊】記者吳美慧報導：測量師學會就新界東北發展計劃，力撐改用公私合營模式，容許私人業主換地及補地價進行發展，認為政府的傳統收地模式代價昂貴，而且可能需等到二零一八年後，才有私人住宅推出市場。學會並建議將地積比率提高為四至五倍，發展密度與將軍澳、東涌新市鎮齊齊。

業主換地和補地價進行發展，減少反對聲音，降低收地成本和加快房屋供應：「已有部分業主反對收地，未計基建成本，收地成本已需要四百億元。全部收地的話，或需到二零一八年才有私樓供應。」

建議重推公私營合作

他促請當局盡快與發展商磋商，以換地解決問題：「不是甲地換乙地，而是在同一塊土地，改變土地用途，農地轉做住宅用途，明年即可商討補地價的事。」

收地賠償方面，劉振江說要做好居民安置，賠償做好明確指引，以減少反對聲音，當局可用菜園村賠償方案作為基礎。測量師學會產業測量組主席吳恒廣表示，新界東北發展計劃按照現時的規劃，



▲測量師學會就新界東北發展計劃，力撐改用公私合營模式

只提供約五萬四千個住宅單位，但該區有港鐵連接，且涉及收地問題，成本昂貴，建議提高住宅密度，將本來的三倍地積比率，提高至四到五倍，每公頃二百八十個居住人口，提高至四百人。

何君堯：可優化丁屋政策

【本報訊】記者戴正言報導：對於坊間近日討論多層式丁屋的建議，長遠房屋策略督導委員會成員李華明表示，要留意有人會否將丁屋變成商品炒賣圖利，建議加入更多條件或限制。屯門鄉事委員會主席何君堯則認為，丁屋垂直發展能解決土地不足問題，但強調剝奪丁屋會引來很大回響，不應引入不必要約束。

李華明昨日接受電台訪問時稱，多層式丁屋在技術上沒有問題，建議政府可考慮興建類似居屋的大型屋苑，滿足持有丁屋人士的需要，但質疑是否靠興建較高的丁屋，就能解決丁屋問題，擔心部分原居民將丁屋賣給中間人圖利：「好多都在走灰色地帶，賣丁屋給中間人，拿他的權利去給發展商興建去賣，其實有點「踩界」，在法律上說。」

他指，轉售丁屋的做法，有違解決原居民居住需要而訂立丁屋的原意，將丁屋變成商品炒賣。他促請當局嚴厲執法，打擊私下交易丁屋牟利的做法，在研究丁屋政策上，加入更多條件或限制，包括延長補地價年期。李華明又質疑，為何會預留約九百三十三公頃政府土地，作為鄉村式發展用途。

何君堯在同一場合稱，當平面空間不足，向高空或地下的垂直發展思維是正常，香港的思維應更廣闊，容許合併幾個丁屋起屋。他指基本法保障原居民的合法權益，當中包括丁屋，當局可優化丁屋政策，包括解決空間供應和丁屋商品化是否恰當。

本報記者唐剛強深圳二十二日電... 測量師學會就新界東北發展計劃，力撐改用公私合營模式... 何君堯：可優化丁屋政策... 測量師倡提高東北發展地積比... 港人聞訊搶先置業... 帶動周邊樓價上升... 蓮塘口岸勘察明年展開... 工程分兩階段申七億撥款