

元朗南闢200公頃地建屋

不涉原居民村落 料掀「收地戰」

元朗南大開發的初步規劃曝光，為增加房屋土地供應，政府將開發目標鎖定在元朗公路以南的唐人新村及大棠一帶，涉及合共200公頃土地，主要位於鄉村的露天倉，當中85%業權屬私人分散持有，政府未決定採用傳統收地抑或公私合營模式，但預料勢將掀起一輪龐大「收地戰」。

規劃署及土木工程拓展署就「元朗南房屋用地規劃及工程研究」，展開三階段社區參與的第一階段公眾諮詢，為免再惹起新界東北「滅村」軒然大波，發展局發言人強調，收地會避開發展成熟的居民社區。

本報記者 陳卓康

為響應施政報告增加長遠土地供應興建房屋，發展局加快元朗南房屋用地規劃及工程研究，去年7月獲立法會批出的4900萬元撥款中，耗資2300萬元進行顧問研究，勘查元朗新市鎮、十八鄉、大棠及屏山一帶約1560公頃土地，最終鎖定元朗公路以南200公頃土地為「具發展潛力區」，包括唐人新村及大棠公庵路周邊貨倉及荒廢農地。

85%業權為私人持有

諮詢文件指出，元朗南具有發展房屋和改善環境的機遇。由於該處鄰近新市鎮，倘發展高密度公屋，地積比率可由現時低密度0.4倍增至最高5倍。200公頃土地中，公庵路一帶93公頃為露天貨倉或農地，佔發展潛力區47%；其次47公頃近24%為荒廢農地，透過基建及社區設施，有助改善該處噪音污染及交通問題。16公頃是住宅發展或鄉郊居所，主要是低密度村屋，已避開原居民村落，但包括一些已發展的小社區。餘下有14.5公頃是常耕農地，5公頃是工業用途，24.5公頃屬其他用途。

發展元朗南最大問題在於業權分散令收地難度極高，政府粗略估計，200公頃潛力區中85%業權為私人持有，政府所佔土地「近乎零」，主要是道路、明渠、河溪、休憩用地等。綜合資料與消息人士透露，部分土地屬業權複雜的「祖堂地」，而將土地租出作物流或倉庫用途業主當中，大多為居住當區的老鄉紳。由於涉及村民既得利益，發展局發言人坦言，從一開始料到收地過程將艱巨無比。至於向來無寶不落大地產商亦早在區內「插旗」，例如某發展商持有元朗唐人新村1期及2期項目、大道村及龍田村項目等近61萬平方呎土地儲備，可建樓面近150萬平方呎。

政府早前諮詢發展新界東北一波三折，最終更爆發衝突收場。現時居住於具發展潛力區內居民約2000至2400人，為免令發展問題再度演化成政治風波，發展局發言人強調，今次劃定的200公頃具發展潛力區，已主動避開原居民村落，並以不影響現有社區為大前提。

2015年將有初步規劃

發言人稱，今次的元朗南開發計劃所得土地，主要用於興建房屋，包括公營及私營房屋，但涉及具體單位數量及落成時間表，均有待進一步規劃研究。當



元朗南具發展潛力地區	
現時土地用途	面積（佔整體面積）
露天貨櫃場，貯物場，工場及倉庫	93公頃（47%）
荒地	47公頃（24%）
村屋	16公頃（8%）
農地	14.5公頃（7%）
工業	5公頃（2%）
其他*	24.5公頃（12%）
合共	200（100%）
*主要是道路、明渠、休憩等GIC用地	
資料來源：土木工程拓展署	

局預期，2015年會有初步的規劃大綱圖。

美聯測量師行董事林子彬認為，政府發展元朗南是合理和正常做法，由於該處位置離西鐵站較遠，倘將來接駁交通和社區配套發展成熟，有望與洪水橋新市鎮形成協同效應，帶動元朗區樓價上升。



▲元朗南大開發的初步規劃曝光，預料勢將掀起一輪龐大「收地戰」

村民與貨運界利益須平衡

【本報訊】記者陳卓康報道：新界村民普遍對政府發展元朗南表示歡迎，但有鄉紳認為應保留當區露天物流貨倉。十八鄉鄉事委員會主席梁福元指公庵路是「全新界最大型的貨倉中心」，成行成市的倉庫造就不少就業機會，原居民靠租出土地收租過活，擔心收地猶如「殺雞取卵」破壞該區小型經濟鏈。惟貨運業界代表指，公庵路地段「立立亂」，以小型貨倉為主並非大型貨櫃場，相信政府收地對貨櫃運輸業影響不大。

政府發展看上元朗唐人新村及大棠，十八鄉鄉事委員會主席、大棠村村長梁福元對此表示歡迎，但認為要同時顧及各方面利益，發展之餘要平衡村民及貨運業界的利益。梁福元指唐人新村現時有兩至三個原居民社群，約有1千戶原居民。雖然政府表明不會向他們收地，但他擔心將來興建公屋時影響附近村屋景觀及環境。

公庵路沿路周圍布滿大小倉庫或工場，梁福元形容收地是「殺雞取卵」做法，憂慮該處一旦「清場」，村民及貨倉業難以重置身。他指不少原居民將自己的地皮，用於經營或出租予他人經營露天倉，靠收租過着安居樂業的生活，而貨倉業界聘用當地居民，令元朗南儼如小型產業鏈，多年經營令公庵路成為「全新界最大型的貨倉中心」。梁福元指鄉議局早前與新界貨運業商會代表開會時，對方一致認為政府不應向他們開刀，建議僅發展公庵路另一邊的荒廢農地。

香港落馬洲中港貨運聯會主席蔣志偉表示，公庵路貨倉並非貨櫃場，只以「立立亂」雜亂無章小型貨倉為主，相信政府收地對貨櫃運輸業影響不大。



▲梁福元擔心收地破壞該區小型經濟鏈

資料圖片

地質鬆散或成發展障礙

【本報訊】記者陳卓康報道：元朗地底大理石溶洞密布地質鬆散，發展範圍附近為鷺鳥棲息覓食地，或成政府發展元朗南的潛在障礙。工程師表示在有溶洞的地盤上建屋，樁柱須加長及加固，難免令成本增加及工期延長，變相增加建築成本。環保團體則關注擔心將來工程破壞池塘農地，影響附近大棠鷺鳥覓食。

政府當局就發展元朗南文件中提到六點主要議題，其中包括地質問題及生態影響。文件大部分具發展潛力區的地底為大理石石層，可能包括溶洞及脆弱和未鞏固的物質，對建築地基帶來一定挑戰。另外，由於研究範圍鄰近具有生態價值的楊家村河溪及大棠鷺鳥林，政府需進一步進行環境影響評估及收集數據，研究工程將來所帶來影響。

溶洞源自地底大理石自然風化，直徑小則1米大則可達10米，常見於本港元朗及馬鞍山區。香港工程師學會前會長黃澤恩表示，在有溶洞的地盤上建屋，工程界有豐富經驗應對，雖然技術上無問題，惟因樁柱須加長及加固，額外成本及工程時間視乎溶洞的大小及深度，成本可能增加一至兩成甚至加倍，時間則延長6個月至1年半不等，令建築造價成本激增，甚至影響地盤的可建樓層數目。

對於發展地區鄰近大棠及大棠郊野公園，長春社高級公共事務主任吳希文指，區內周邊1至2公里農地及池塘是鷺鳥林鷺鳥的覓食地，擔心將來工程破壞環境令雀鳥無處覓食。他表示團體會密切關注工程對河流水質，以及會否改動天然河道令其「渠道化」，建議政府進行水利工程時設立河道緩衝區，減低對附近生態影響。

鄉局借鑒深圳研多層丁屋

【本報訊】記者文軒報道：本港丁屋用地匱乏，過去鄉議局曾提出興建多層丁屋作為解決方案，但一直未有定論。昨日鄉議局召開會議，決定於近期組團赴深圳的城中村進行考察，借鑒內地的鄉村發展經驗，深入研究多層丁屋的發展。

十八鄉鄉事委員會主席梁福元表示，深圳、廣州的城中村都已向高空發展，香港地少人多，鬧土地荒，卻在發展房屋問題上一成不變。現時新界鄉村的土地問題雖然嚴峻，「但如果丁屋可以建到6層、9層，甚至更高，如此既可善用土地資源，又符合《基本法》精神，同時還能兼顧到新界的住屋問題。」他表示，內地城中村的發展有相當多的經驗，去考察可以看見內地鄉村如何向高空發展，如何管理，以及怎樣由鄉村走向鄉郊城鎮化，以便日後做細節的檢討。

新界鄉議局副主席張學明對赴內地考察表示贊同。他說，鄉議局在多年前便對多層丁屋有一個較為詳細的構思，但當時討論的氛圍並不熱烈，現時正是做進一步研究的時機。他指出，深圳一來離香港較近，二來亦有很多原居民的村落，他們發展新市鎮的方式及待遇與新界不同。

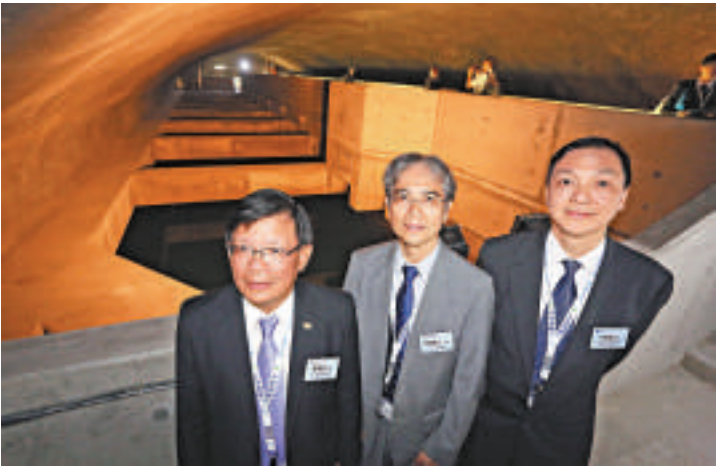
新界鄉議局主席劉皇發則建議，考察地點可以在深圳的黃岡、蛇口、沙井一帶，同時約見當地相關人士，雙方就處理鄉村發展問題上，互相比對，交換意見。

岩洞發展有助騰出土地

【本報訊】記者李兆德報道：香港土地供應長期緊張，岩洞發展成為施政報告內增加供應的大方向之一。香港工程師學會表示，香港不少岩洞適合發展為體育館或骨灰龕等不同設施，開發岩洞的成本雖然會較傳統開發土地為高，但可騰出更多土地，符合長期效益，可望成為增加土地供應的另一途徑。

香港工程師學會會長蔡健權表示，岩洞發展為現時政府提供土地的其中一個大方向，行政長官也於施政報告內表明會積極研究利用岩洞和地下空間增加土地供應。政府於前年11月至去年3月向市民諮詢有關岩洞發展，結果獲得市民普遍支持。政府於今年3月至6月期間，亦展開第二階段諮詢，介紹具潛力發展岩洞的地點，如鑽石山食水及海水配水庫、西貢污水處理廠和深井污水處理廠，並向市民收集對岩洞地點關注事項的意見。

蔡健權說，發展岩洞須考慮三大因素，包括優先考慮遷移具厭惡性和接近市區或已發展地區的設施；盡量避免選擇已有康樂或休憩設施的地點；及進一步研究大型設施附近是否有合適的岩洞。經過第一期公眾諮詢後，市民認為岩洞選址的具體標準則有8大考慮，包括：對社區的影響；對環境的影響；工程的可行性、現有設施狀況是否適合搬遷、設施的具體要求、成本效益、遷走設施對附近社區的效益，以及遷走設施對附近環境的效益。



▲工程師學會參觀首個岩洞配水庫。左起陳健碩、蔡健權及甘榮基

本報記者麥潤田攝

謝偉銓倡房協重建公僕樓

【本報訊】記者曾敏捷報道：為解決公務員樓重建補地價問題，立法會議員謝偉銓（圓圖）建議，政府可考慮「延遲」補地價程序，促使房協會參與重建，發展資助長者住屋，現有業主可藉樓換樓及呎換呎形式保留重建後新樓的居住權，由於不涉業權轉移，可以先重建後補價。若未能集齊業權，則由市建局出手，動用尚方寶劍向政府申請引用《收回土地條例》收回土地重建。

政府求地若渴，但佔地近30公頃的公務員合作社樓宇卻陷於補地價費用高昂的困局，即使未用盡發展空間、樓宇日久失修、空置率高企，依然無法啟動重建。建築、測量及都市規劃界立法會議員謝偉銓表示，很多合作社位處市區，極具重建價值，但因補地價問題複雜兼費時，令發展商缺乏收購誘因，即使半公

營性質的房屋協會或市區重建局亦無從入手，故政府必須出手為補地價「鬆綁」。

建議政府「延遲」補地價

他建議，政府可考慮「延遲」補地價程序，即要求房協將重建公務員樓的收益獨立於其他物業發展，成立發展政府資助房屋的專有帳戶，日後「專款專用」，只用於發展資助房屋。在業主方面，由於公務員樓的業主只擁有單位的居住權，並不持有單位的擁有權，若政府允許業主可藉樓換樓及呎換呎形式保留重建後新樓的居住權，由於不涉業權轉移，無需補地價，業主日後若轉讓單位，則需按市價補回地價差額。基於公務員樓的大部分業主都是長者，謝偉銓認為重建後的公務員可發展資助長者住屋，一則滿足這

發展局擬申3億 連接新界單車徑

【本報訊】記者曾敏捷報道：發展局計劃就連接新界東西單車徑第二期工程向立法會申請3億元撥款，改善4.5公里及新建2.5公里的單車徑，最快9月動工，2016年底完成，但部分路段途經具生態價值地點，需改路或延遲落成。連接新界西東單車徑第一期工程年底完工，市民可踩單車由上水直達馬鞍山。

連接新界西北及新界東北的單車徑網絡全長逾100公里，包括東起西貢、西至屯門的82公里主幹線，以及覆蓋元朗至南生圍、馬鞍山至西貢、屯門至龍鼓灘的22公里分支路線。第一期由上水至馬鞍山段30公里的單車徑工程已於2010年動工，預計今年底可完工。

發展局計劃就第二期工程向立法會撥款。發展局消息人士表示，第二期工程涵蓋屯門至上水，將分兩階段進行，撥款主要針對第一階段工程，包括屯門至南生圍段，以及雙魚河至石上河段。工程預計支出2億9540萬元，將沿錦田河興建長約1公里的單車徑，同時在雙魚河和石上河興建長約1.5公里的新單車徑。而在屯門、天水圍及元朗現有的4.5公里單車徑則會進行改善工程，包括擴闊部分路段、沿途新增3個匯合中心、5個休息處，並增設廁所、小食亭及美化環境。政府將於下星期向立法會公務小組委員會申請撥款，如獲通過，工程會在今年9月展開，2016年年底落成。



最高

26 °C

最低

23 °C

天

氣

大致多雲

		預測	最低	最高			預測	最低	最高
澳	門	驟雨	21	25	馬	尼拉	多雲	27	35
廣	州	雷暴	20	24	曼	谷	雷暴	24	33
北	京	多雲	5	18	新	加坡	雷暴	24	32
天	津	密雲	6	16	悉	尼	驟雨	15	23
濟	南	天晴	8	23	墨	爾本	驟雨	9	20
南	京	天晴	13	28	洛	杉磯	多雲	11	18
海	州	多雲	17	24	三	藩市	天晴	7	18
杭	州	多雲	17	26	紐	約	多雲	8	19
福	州	雷暴	18	29	溫	哥華	天晴	3	13
海	口	多雲	24	31	多	倫多	驟雨	10	14
台	北	有雨	21	30	倫	敦	多雲	10	15
首	爾	密雲	10	20	巴	黎	多雲	11	19
東	京	多雲	17	23	法	蘭克福	多雲	12	22

中國西部主要城市天氣預測

預測			最低	最高	預測			最低	最高
重慶	慶	多雲	18	30	蘭州	天晴	8	29	
成都	都	多雲	15	28	西寧	多雲	0	24	
西安	安	多雲	19	33	烏魯木齊	有雨	7	15	
昆明	明	驟雨	11	23	銀川	多雲	11	26	
拉薩	薩	多雲	5	16	呼和浩特	多雲	5	15	
貴陽	陽	多雲	15	25	南寧	多雲	22	30	