

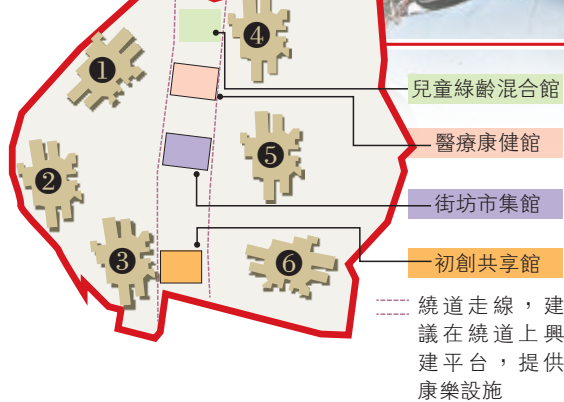
測量師倡簡化棕地改劃建屋程序

小業主首階段免付評估開支 粉嶺地申請作測試

▶ 涉及測試案例的粉嶺棕地，毗鄰塘坑村，項目佔地約27萬平方呎



▼該棕地擬發展6幢樓高39層的住宅，提供2156個單位



擬改劃棕地小資料

位置/地址：粉嶺丈量約份第51約多個地段及毗連政府土地

地盤面積：約25125平方米（包括約7430平方米政府土地）

規劃用途：康樂

現時用途：露天倉、停車場及物流用途

修訂申請：把「康樂」改劃為「其他指定用途」，註明「社區／康樂設施及粉嶺繞道暨商業／住宅發展」

擬議發展：

- 6幢39層高住宅樓宇，提供2156個單位，包括部分首置盤單位
- 5幢1層高非住用樓宇，提供商業及社區設施

零散棕地改劃建屋好處

●釋放棕地潛力

●改善地區生活環境

●切實提供康樂設施

●靈活提供社區設施

●多元化房屋供應

●善用市區基建及運輸網絡

●善用運輸基礎設施用地

●減少對填海或使用郊野公園邊陲用地依賴

資料來源：城規會文件、受訪者

本港建屋土地供不應求，棕地改劃住宅用途是增加供應的出路之一，但私人申請改劃涉及影響評估費用動輒數百萬元，打擊零散棕地業權人改劃意欲。為鼓勵釋放棕地潛力，測量師學會前會長、資深測量師劉詩韻建議，城規會在處理零散棕地改劃申請時容許兩階段審批，免小業主浪費時間及白付巨額評估開支，為零散棕地業權人拆牆鬆綁；她以粉嶺一片棕地為測試案例，並已向城規會申請改劃，第一階段先毋須做足所有評估；若成功改劃將可興建約2000個住宅單位，部分會作「首置盤」。



覓地進行曲

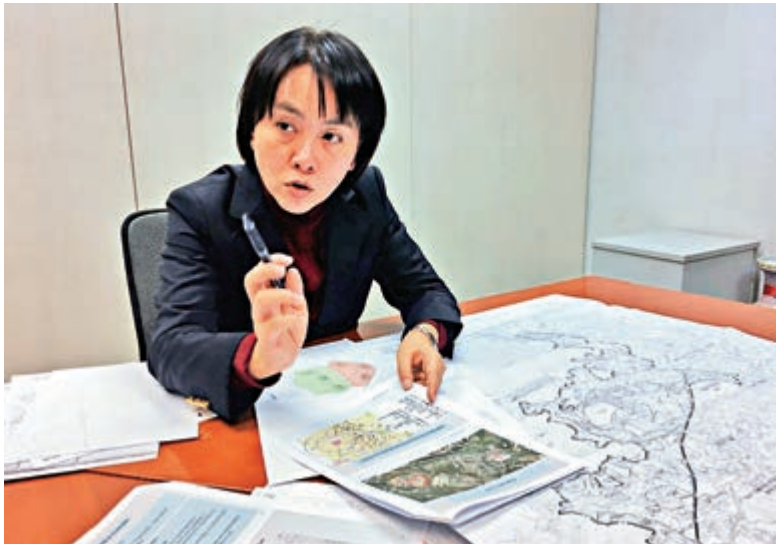
大公報記者 梁少儀 曾敏捷（文） 林良堅（圖）

過公眾申述、刊憲等程序，更了解公眾意見後，才根據第16條提交最符合當時環境的發展方案及技術報告，供城規會審批。

就粉嶺棕地測試案例，目前只完成交通影響評估，她稱若可改劃，預期待用四、五年時間，有機會提供逾2000個住宅單位出售，部分可作「首置盤」，並向政府補地價。至於項目部分位置在政府已刊憲

擬建的粉嶺繞道走線上，業權人將主動容許粉嶺繞道興建及通行，繞道走線不受影響，也不會因此延誤興建，而政府由本應要支付收地賠償，變成收取補地價。

本身是測量師學會前會長的劉詩韻認為，可參考市區重建局協助小業主集合業權、落實重建的「促進者」角色。她與一些資深規劃師、建築師商議後，建議城規



▲劉詩韻稱，棕地改用用途有兩大難處，一是安排何做棕地上的作業者搬遷，二是零散棕地業主不知如何安排

會處理棕地改劃時，考慮容許零散棕地小業主「二部曲」申請，好處是在第一階段毋須冒風險浪費大量金錢及時間，去提交太具體的設計及研究報告，減少小業主行出第一步的顧慮及負擔，鼓勵集合業權申請改劃，「有相當數量的棕地，合併到五至六個業主已經足夠。」

棕地改劃面對兩難題

社會近年急切希望盡快增加房屋供應，也認為棕地作業影響社區環境與景觀，棕地改作住宅用途，正好可滿足這兩個社會願望。

政府正在進行兩份棕地研究，一份研究全港棕地分布及使用狀況，另一份是多層工廈的可行性研究。劉詩韻稱，棕地改用用途有兩大難處，第一是搬遷棕地作業者，政府的多層工廈研究可回應這困難；第二是零散棕地業主不知如何做，她理解這不在政府的棕地研究範圍。

對於政府研究推出土地共享先導計劃，公私合營發展房屋。劉詩韻亦認為，先導計劃未有詳情，而且估計優先考慮大規模地皮，零散棕地業主未必符合政府要求的地皮規模門檻。

「二部曲」挑戰城規慣例

【大公報訊】城市規劃條例下，有根據第12A條與第16條提交的規劃申請，12A是申請改變土地現有的規劃用途，第16條則是申請規劃許可。資深測量師劉詩韻稱，她翻查城規條例，並無要求根據12A的改劃申請必須要有「做咁多功課」，交足所有影響評估等技術報告。不過，私人土地改劃申請一般由大發展商提出，政府很少「出手」，大發展商為求順利取得審批，她稱一般「做晒所有嘢，久而久之，大家好像習慣了，要做這樣要做那樣。」

她建議的「二部曲」改劃申請審批，以粉嶺棕地測試個案為例，第一階段透過12A申請修訂圖則，並刻意將住宅用途，建議放在有關分區計劃大綱圖註釋的「第二欄用途」。

根據城規條例，「第二欄用途」在落實發展時，必須根據第16條向城規會申請規劃許可。劉詩韻稱，這是顯示這構思無意透過兩階段的方法，繞過城規會審批，申請人在申請規劃許可時，仍需提交有關項目的具體發展方案與技術文件。



▲現時申請人在申請規劃許可時，需提交項目具體發展方案與技術文件

公私合營釋土地困難重重



新聞縱深

發展棕地及善用私人新界農地儲備，有助增加建屋及其他發展用地、改善新界鄉郊環境，但發展牽涉複雜的利益鏈條，涉及不同持份者和各方面因素，面對挑戰不容忽視。政府必須平衡不同持份者的關注，為各項新政策制定公開、公平及透明的機制，釋除公眾疑慮，並以開放態度檢視現有制度的不足。

發展棕地是土地供應專責小組建議選項中支持度最高的土地供應選項，但大部分棕地非閒置用地，發展必須要妥善處理棕地作業者關注，否則棕地發展將舉步維艱。棕地作業者要求有替代營運空間及財

政支援，政府將完成的棕地分布及在多層樓宇容納棕地作業研究，應有助物色具優先發展潛力的棕地群及營運空間替代方案，但政府應否為棕地作業者提供收地賠償以外的財政支援，則涉及公帑使用，當局必須要有清晰的理據及原則。

為釋放私人農地發展潛力，政府計劃年內將推出「土地共享先導計劃」，邀請私人業主提出改劃土地用途及提升發展地積比方案，申請人可透過計劃增加可建樓面，但須「共享」不少於六至七成新增樓面，用作發展以資助出售房屋為主的公營房屋。不過，計劃未出台已備受質疑，擔心有公私營合作有利益輸送，政府必須要制定公開、公平及透明的機制，並就計劃定下明確指標，以彰顯公私營合作的公眾利益。

18公院增逾9000病床 新界西最多

【大公報訊】記者楊州報道：政府斥資2700億元推展第二個十年醫院發展計劃增加病床，食物及衛生局局長陳肇始昨在網誌交代初步構想，第二個十年計劃涵蓋七個醫院聯網、共十八間醫院，預料增加超過9240張病床（詳見表），當中以新界西聯網加最多，達2600張病床，包括洪水橋新發展區興建新醫院提供1500張病床，應付屯門和元朗區持續增加的醫療需求。

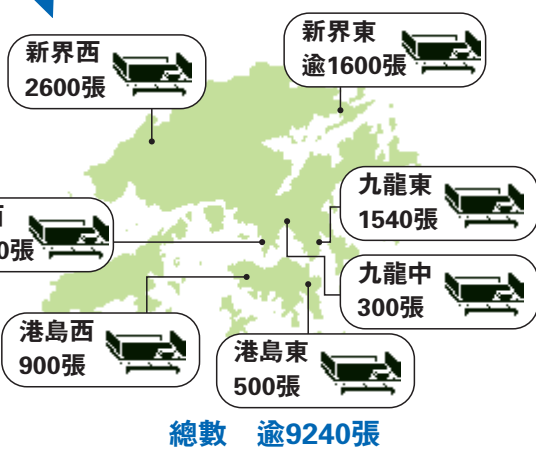
陳肇始昨於網誌上表示，醫管局已完成直至2036年，住院、日間醫療護理和外展服務需求的最新推算，據各區的服務需要，醫管局已把多項醫院工程項目納入第二個十年計劃內，大致上足以應付直至2036年的醫療服務需求。

七個聯網的病床規劃中，新界西增2600張病床，為各聯網最高，包括洪水橋新醫院的1500張病床、探討擴建天水圍醫院的可行性及擴建博愛

醫院的1100張病床。其次為九龍西聯網新增超過1800張病床，涉及重建瑪嘉烈醫院、重建明愛醫院的懷義樓、北大嶼山醫院第二期發展計劃，以及仁濟醫院興建一幢新大樓。至於新界東的威爾斯親王醫院重建計劃第二期、大埔醫院和大埔那打素醫院之間興建一幢連接兩所醫院的醫院大樓，可增逾1600張病床。九龍東將擴建將軍澳醫院、聯合醫院和靈實醫院，可額外提供1540張病床。九龍中重建和擴建黃大仙醫院，可額外提供300張病床；港島東及港島西的病床則分別增加500張及900張病床。

陳肇始續稱，第一個十年計劃當中九個項目已開展，進度良好，當局即將就第一個十年計劃的四個重建項目，向立法會財務委員會申請撥款。

「第二個十年計劃」增病床數目



資料來源：食物及衛生局局長網誌

未來十年基建投資逾萬億 張建宗鼓勵業界善用科技

【大公報訊】記者文軒報道：政務司司長張建宗昨日發表網誌表示，香港建造業持續興旺，未來五年，預計每年的整體建造工程量會維持在2500億元至3000億元的高水平。未來十年，政府預計在基建的總投資將超過一萬億元，當中有多項與民生息息相關的大型項目，包括交通運輸、醫院及房屋發展計劃等。

第二季申撥款重建醫院

本港建造業目前面對成本高昂、人手短缺、生產力下降等問題。政府一方面加強建造業人才培訓，

另一方面鼓勵業界應用創新科技，政府會擔起「先行者」的角色，帶領業界與時並進。

張建宗稱，政府今年第二季就四個工程項目將向立法會工務小組委員會尋求撥款支持，包括葵涌醫院重建工程第二及第三期、威爾斯親王醫院重建計劃第二期（第一階段）的拆卸及地基工程、北區醫院擴建計劃的籌備工作及瑪嘉烈醫院荔景大樓擴建計劃的籌備工作。

張建宗強調，有關工程項目關乎民生及香港未來，冀撥款申請及建議獲得各界支持，得以順利開展。