

# 小蠔灣車廠上蓋起資助房

# 明日大嶼絕不言棄 放眼未來

增加土地供應一直是現屆政府的重點工作，施政報告提出繼續推進「明日大嶼願景」填海造地，並提出透過基建發展釋放土地發展潛力。政府將加緊落實北環線鐵路項目，帶動延線90公頃用地發展，面積相當於四個太古城，料可提供逾七萬個單位；政府亦修訂了小蠔灣車廠上蓋發展規劃，料單位供應可由1.4萬伙增至2萬伙，當中一半會是資助出售房屋，是本港事隔40年首個鐵路發展公營房屋項目。新界鄉議局支持政府推展「明日大嶼」，長遠為本港提供大量土地，帶動大嶼山發展。

## 苦心覓地

大公報記者 曾敏捷

行政長官林鄭月娥昨日公布施政報告時表明，現屆政府不會放棄「明日大嶼」，並會爭取盡快開展前期研究。她強調，「明日大嶼」在眾多土地供應選項中，規模最大、可提供最多土地，只要大家客觀、持平，心繫香港長遠利益，應明白計劃的好處，包括可增加以七成公營房屋為比例的房屋供應、完善香港整體交通網絡及解決新界西北交通擠塞等；從財務上，項目切實可行，會為香港帶來巨大經濟效益。她又承諾，會繼續聆聽各方意見，積極探討創新融資方案。

因應政府決定撤回所有首長級「開位」的撥款建議，立法會財委會會議明日第一個議程就是審議「明日大嶼」前期研究撥款申請，涉款約5.5億元，進行為期42個月的研究。據悉，當局目標是在2026/27年展開填海工程，2029/30年有首幅用地供應，最快2034年有單位入伙，但已較原訂的2032年入伙遲了兩年。政府消息人士透露，計劃前期研究會涵蓋財務可行性，並指項目融資模式可以有不同組合，甚至拆件。

## 加緊落實北環線鐵路

施政報告提到，運輸基建有助釋放土地發展潛力，對增加土地供應至為重要，因此政府會加緊落實北環線鐵路項目，配合古洞北新發展區公營房屋入伙，及帶動新田、牛潭澤及凹頭一帶的發展。政府至今在沿線附近物色到總面積約90公頃的房屋用地進行研究，面積相當於四個太古城，若落實北環線，相關土地可望帶來逾七萬個房屋單位。據悉，單位預計會按公私營房屋七三比作分配，即當中約4.9萬個單位屬公營房屋。

至於港鐵位於東涌小蠔灣車廠上蓋發展規劃，據悉，由於三跑更改航道，項目可建高度增加，政府已修訂分區計劃大綱圖，最新評估可望在中長期提供約兩萬個單位，較之前估算的1.4萬個單位多。

小蠔灣車廠上蓋項目提供的單位

中，將有約一半是資助出售房屋單位，林鄭月娥稱，這會是繼港島線康山發展後，40年後另一個利用鐵路設施上蓋發展，提供公營房屋的鐵路項目，突顯本屆政府加大公營房屋供應的決心。

消息稱，有關資助出售房屋料以居屋為主，但亦不排除部分單位可撥作興建出租公屋，若成事將是本港首個鐵路車廠上蓋公屋項目，不過消息亦稱，因為鄰近的東涌公屋比例已高達75%，故預料小蠔灣單位興建居屋的機會較大。該項目會分階段發展，首批約6000個單位預料最快可於2024年動工，會以公私合營方式建成，政府會要求港鐵就私樓項目繳付十足地價。

## 特首親自督導土地供應

施政報告又提到，今年五月推出的「土地共享先導計劃」，至今接獲30至40個查詢。有兩至三個位於新界的項目，正進行初步商討，料合共涉及數千個單位，預計明年上半年有第一個項目交與顧問研究。

此外，發展局將會成立「項目促進辦事處」，跟進較大規模的私樓用地規劃地契修訂，並擴大發展局「發展管制督導小組」職權，涵蓋發展局以外的部門，由行政長官親自督導房屋土地供應，加快「生地」變「熟地」。

新界鄉議局主席、經民聯副主席劉業強支持政府推展「明日大嶼」項目，指長遠會為本港提供大量土地，同時帶動大嶼山發展。至於發展棕地方面，他希望特區政府加強與鄉議局和棕地作業持份者溝通，並設立具高透明度的機制，對持份者作出合理賠償或搬遷。

支持政府推展「明日大嶼」項目，長遠為本港提供大量土地，同時帶動大嶼山發展。發展棕地方面，希望特區政府加強與鄉議局和棕地作業持份者溝通，確保重置安排符合業界所需，同時設立一個具高透明度的機制，對持份者作出合理賠償或搬遷。

新界鄉議局主席、經民聯副主席 劉業強



▲政府表明，落實北環線鐵路項目可帶動延線90公頃用地發展，並提供超過七萬個單位，有望緩解市民對住屋的需求  
大公報記者 楊揚攝

## 政府增加房屋及土地供應建議

- 加快落實北環線項目，釋放沿線約90公頃房屋用地，可望提供超過70000個房屋單位
  - 將收回粉嶺高球場其中32公頃用地建屋，料可提供9000個公營房屋單位
  - 增加東涌新市鎮擴展區公營房屋發展密度，預計可提供約62100個單位
  - 修訂小蠔灣車廠上蓋發展規劃，料可提供約20000個住宅單位，約半數為資助出售房屋
  - 繼續推進「明日大嶼」中部水域填海、屯門龍鼓灘近岸填海和重新規劃屯門西發展，料可提供1440公頃土地
  - 成立「項目促進辦事處」，加快處理大型私人住宅用地發展審批
  - 擴大發展局「精簡發展管制督導小組」的職權，涵蓋發展局以外的部門
  - 行政長官親自督導房屋土地供應，確保各政策局和部門步伐一致
- 資料來源：施政報告

## 市民支持明日大嶼

### 入住公屋有望

蔡小姐原本在出口貿易公司當文員，自三月公司裁員後失業至今，只好帶著兒子暫住友人家，靠積蓄過活，每月仍要繳付7000元租金，生活壓力非常大。她申請輪候公屋大半年，昨日看到施政報告內容，感到振奮，「本來以為要無止境地等（公屋），但見政府已經成功覓地，又不會放棄明日大嶼，咁住屋問題有望解決了！」不過，蔡小姐認為要輪候公屋滿三年而且非領取綜援人士，才能獲得租金津貼，有點美中不足。



### 有工程有工開

「政府堅持推行明日大嶼計劃，簡直讓我看到了飯碗！」陳小姐與丈夫都是地盤工人，雖然已獲編配入住公屋，但她因為疫情而失業，丈夫也受疫情影響開工不足，家中還有三個孩子，兩夫婦只能靠僅有的工資和積蓄勉強支撐生活，什麼時候能有工開是她心裏最着急的問題。行政長官宣布現屆政府不會放棄明日大嶼計劃，令她鬆一口氣，認為「有得就有得做啦！」她稱這麼多工程等待開發，只要疫情一過，長遠不愁無工開。



## 房協主導三市區寮屋區重建

【大公報訊】政府計劃收回三個分別位於茶果嶺、牛池灣和竹園聯合村的市區寮屋區，重建為高密度公營房屋。新一份施政報告表示，研究進度理想，政府將邀請香港房屋協會負責相關項目。據悉，項目日後有機會興建專用安置屋邨或出租屋邨，收地工作會由地政總署負責，但規劃工作則由房協負責。

政府消息稱，因房協在建屋、安置居民及綜合社區規劃等方面富有經驗，故邀請房協參與執行相關項目。

當局正爭取明年上半年陸續展開土地改劃工作，如過程順利，可望2025年分階段進行地盤平整和基建工程，三項目預計共帶來6300個公營房屋單位。

房協回應稱，對於獲邀請參與發展三個市區寮屋區表示歡迎，就建議及具體工作，稍後將會作內部

詳細討論。

### 研提高社福設施面積

施政報告又提到，由於本港社福設施不足，故會邀請房委會及房協聯同發展局，研究公營房屋項目增加地積比率，供應約5%總樓面面積作社福設施用途，同時不影響原訂建屋量。

消息人士稱，現時公屋約有1.7%總樓面面積作社福設施，訂立有關指標後，社區可增設資助安老院舍，強調此做法不會影響建屋進度，因為仍在規劃階段的項目才會引入建議，預計要在六至八年後，即最快2026年才有項目達成指標，預計會集中在新發展區如東涌新市鎮、古洞北及粉嶺北項目，並指由1.7%增加至5%屬很大的改動，大概相等於每年提供多25間有100個床位的安老院舍。



▲房協將負責統籌茶果嶺、牛池灣和竹園聯合村三個市區寮屋區的重建計劃



▲施政報告表明會繼續推進「明日大嶼願景」填海造地，並希望透過基建發展方式，釋放土地潛力

## 亞博館籌建二期 業界倡「軟硬件」並重

【大公報訊】記者解雪薇報導：行政長官林鄭月娥昨日宣布，落實把灣仔北三座政府大樓和港灣消防局用地，重建為會展設施、酒店和甲級寫字樓的計劃，機管局亦會投資興建亞博館第二期。兩個計劃將合共增加超過四成空間。鑒於沙中綫會展站上蓋用地興建新會議中心涉及多重技術困難、不確定的施工期和不合乎成本效益的考慮，決定把用地轉作其他用途。業界人士認為擴展計劃為時已晚，或加強對其社交平台的推廣收效更佳。

關於新會議中心另作他用，政府消息人士稱，新會議中心面臨三大問題，包括高樓底及無柱的設計存有大批挑戰、工程附近涉及大規模改造存

在困難、種種環境因素令建築費估計高達150億元，或等到2026年方能竣工，綜合現時實際需求等各項因素後，政府決定把用地轉作其他用途，至於其他用途為何暫未透露。

### 棄建九龍東單軌列車

主要舉辦藝術展覽的典亞藝博創辦人兼總監黑國強認為，若十年前推出擴建計劃，對業界尚有幫助，現時已錯失良機。至於以舉行演唱會為主的亞博館更無需擴建，本港大型商貿展覽機會較少，藝術展覽則是在市中心才更具吸引力。他稱相較於在硬件配套上投放大量資源，「軟件」支援如加強社交平台推廣或更有幫助。

另外，施政報告透露已完成九龍東環連連系統的可行性研究，決定放棄九龍東單軌列車項目。研究認為，啟德區內的交通安排採用「多元組合」模式，較單一的基建更為有效和可取，因此將在區內新增巴士、專線小巴路線、發展自動行人道網絡，串連啟德、九龍灣和港鐵牛頭角站；亦會有貫通啟德發展區海濱長廊，和休憩用地的行人與單車共用的共融通道等。

發展局計劃今年底公布詳情，並收集公眾意見。政府消息人士稱，深入研究發現，單軌列車部分細節，例如根據消防安全規定，路軌需達到一定闊度，但觀塘地區建築較密集，並非所有路段的闊度都可滿足消防要求。



▲機管局將會投資興建亞博館第二期