

釋地2400公頃 不足1%住宅用

禁區變寶夢成空 業界批政府保守

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府上月中宣佈分三階段縮減邊境禁區,旋即帶來一片尋寶熱,通往解禁地區的沿線物業及地價價錢應聲彈升,旅行社也想藉「生態遊」分一杯羹,整個解禁釋出的2,400公頃土地更是各路資金眼中的肥豬肉,四大發展商亦一早「插旗」。

不過,本報翻查資料發現,政府僅撥出當中的17公頃,約0.7%土地作住宅發展,餘下土地主要作為深圳、香港兩個城市之間的「綠色地帶」。業界認為,政府的邊境發展策略太保守,建議應撥出更多低生態價值土地作發展,以免珍貴土地資源再度荒廢。

研究中,只撥出約17公頃的土地作住屋發展(部分更不屬邊境範圍),包括位處缸瓦甫綜合發展區及恐龍坑住宅區內,屬於第三階段開放的邊境禁區,主要涉及深圳防護及收回土地的問題,預計2015年底至2016年初才解禁。

其中缸瓦甫綜合發展區已平整土地,佔地約7公頃,按地積比率約1.5倍計算,未來總樓面達113.02萬呎,最高建築物高度為3至6層高,預計提供600至700伙。另一幅恐龍坑住宅區,位於缸瓦甫綜合發展區東面,面積約10公頃,則計劃發展低密度住宅,最高地積比率為0.75倍,可建樓面約80.73萬呎,預計提供300至400伙,建築物高度為4層。

撇除上述的可供應的1,000伙後,按研究方向,縮減後的邊境禁區範圍內未計劃再闢出其他地方作住宅發展,餘下的土地主要作為深圳、香港兩個城市之間的「綠色地帶」,減少新界及深圳的城市熱島效應。計劃中的其他發展包括馬草壟生態旅舍、落馬洲發展走廊(商業、購物和娛樂用途)、文錦渡發展走廊(跨境貿易、物流、高科技及創意工業)等。

屬於首階段開放的沙頭角,沿路一帶屋苑已經受惠,二手樓、丁屋呎價及成交俱升;就連工業用地,有傳將會興建口岸的坪峯,有廠家大手吸納附近的工業用地,地價被搶高五成。市場憧憬2,400公頃新釋出的禁地變成寶地,成為一條與深圳隔河對望的城市帶,節省填海建樓的高昂代價。

坪峯傳建口岸 工業地炒高五成

然而,根據政府的發展藍圖,邊境禁區土地規劃

恒地轉吸新界東北農地

於邊境擁有大片農地的恒地,公司執行董事黃浩明批評,政府的發展方向「太保守」,應研究於邊境發展低生態價值的地方,「一些種菜的地方係咪又要保育呢?」若以深港融合的角度看邊境發展,目前的規劃無疑並不足夠。問到縮減禁區後恒地會否擴充地盤,黃浩明笑稱,集團吸納農地的策略亦要跟隨政府的基建,「我地都係搭順風車」。現時

恒地主力於已規劃作新發展區的新界東北及西北一帶吸納農地。

測量師:至少撥500公頃起樓

資深測量師陳東岳認為,政府開發邊境應更「大膽」,只撥出17公頃作住宅發展太少,於保留綠化用地的同時,亦要兼顧發展需要。而且邊境禁區因長期封閉,土地業權較完整,政府應利用這一點推出更多土地供應,選擇於保育價值較低的地方適度發展邊境重鎮等。若顧慮郊區保育問題,可發展中低密度住宅作出平衡,建議撥出至少約500公頃發展住宅。

理工大學建築及房地產學系教授許智文亦坦言,邊境住宅地供應太少,但對此做法表示理解,因為邊境一帶土地未經開發,具有生態環保的價值,發展有難度之餘,道路網與社區設施的興建相當花功夫。但他亦認同邊境土地的發展潛力未盡發揮,未來有繼續開發的潛力。

邊境禁區土地用途研究*

土地配置	面積(約公頃)	研究範圍百分比
農業	306	11.6%
自然保育區	212	8%
郊野公園	476	18%
生態旅舍	14	0.5%
綠化地帶	795	30.1%
政府、機構或社區用途	31	1.2%
主要道路/鐵路	19	0.7%
其他指定用途	326	12.3%
(綜合發展及濕地改善區)		
其他指定用途(墳場)	91	3.5%
其他指定用途(跨境服務)	40	1.5%
住宅	11	0.4%
其他指定用途(規劃中蓮塘/香園圍邊境管制站)	23	0.9%
其他指定用途(水泥廠)	少於1	0.1%
康樂	153	5.8%
綜合發展區	15	0.6%
河道	21	0.8%
具特殊科學價值地點	少於1	少於0.1%
鄉村地帶	107	4.1%
總數	2,642	100%

*註:研究範圍不包括87公頃的落馬洲河套區,但包括邊境禁區對開一幅約330公頃土地
製表:香港文匯報記者 顏倫樂
資料來源:規劃署

四大發展商早「插旗」

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府之所以於邊境發展鄉手綁腳,一來範圍內大部分屬高生態價值及環境易受破壞的地區,興建道路網相對困難,令發展受到局限;二來不少發展商早已在區內「插旗」,亦令發展道路遇阻力。好像新田及蠔殼圍,分別約有240公頃及170公頃用地有條件發展住宅,但前者有60%土地屬私人擁有,而新田更絕大部分是私人擁有。

擁新田及蠔殼圍大量土儲

因此,政府特別將這兩幅大面積土地劃作「其他指定用途」,未來或以公私營(界別)合作模式,容許發展商在低生態價值地方作適量發展,包括住宅或酒店等,但須同時符合保育原則及向城規會申請等,會再作進一步研究。目前於蠔殼圍及新田擁有大量土地的發展商包括長實、恒地、新地、新世界及太平協和等。



政府分三階段縮減邊境禁區,釋出2,400公頃土地,成為各行各業眼中的肥豬肉。 規劃署圖片

新界北大規模造城 料容納29萬人

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府近年致力開拓新界北區,發展計劃多多,除縮減邊境禁區外,位於舊邊境禁區以南亦會發展新界「三合一」發展區,舊邊境禁區內的落馬洲河套區亦會興建教育城。此外,政府亦已開展的新界西北洪水橋新發展區的研究工作。僅上述4個新發展區合共佔地就達到1,595公頃,預計可容納29.1萬人口。

1.75萬伙及6,500個低密度住宅單位。據當局發展藍圖,港府會首先在古洞北及粉嶺北興建公屋,為數約1.9萬伙,料首批居民可於2019年入伙。

洪水橋新區 人口料超16萬

至於洪水橋新發展區概念於2003年提出,同樣地擱置後再於2007年被提出,這幅佔地達790公頃的土地,亦以中低密度發展。其中車站和市中心一帶以約5倍的密度發展,並隨著與市中心距離愈遠漸次降低,鄉鎮和接近後海灣一帶用地,地積比率約1至1.5倍,新發展區預計人口超過16萬人。研究計劃最快2019年正式動工,2024年首批物業入伙。

「新界東北規劃及發展研究」早於1998年展開,並選定古洞北、粉嶺北及坪峯/打鼓嶺為合適的發展區,建議把古洞北、粉嶺北及坪峯/打鼓嶺結合為一個計劃(「三合一方案」)。其後由於人口增長及住屋需求放緩,新發展區計劃於2003年暫時擱置。

三合一方案 中低密度為主

直至2007年,政府展開《香港2030:規劃遠景與策略》研究,重提「三合一方案」應付長遠的住屋需求(當局推算2039年香港人口達889萬人)。據了解,3個新發展區總佔地達805公頃,當中住宅地皮佔166公頃,提供4.6萬伙,可容納約13.1萬人口,均以中低密度發展為主,最高地積比率為5倍,發展密度會由市中心向外圍逐步遞減。

上述四大新發展區的土地,估計可於10年後陸續推出,政府近年已加快為新發展區展開諮詢研究工作,但當中亦存在不少變數,如去年4月有市民就港珠澳大橋環評報告的司法覆核,亦連鎖影響上述的研究工作進度。此外,不少村民反對於北區大興土木,為發展計劃增添阻力。



坪峯/打鼓嶺新發展區的模擬設計圖。

沙頭角兩地添供應 最多3百伙

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)沙頭角墟一帶被外界視為神秘地帶,進入此地區的門檻極高,可謂「有身份證都唔到」。不過,政府卻於新一年度新增兩幅沙頭角土地,預計提供250伙至300伙,由於該區出入仍需禁區紙,發展有難度之餘,有測量師估計,有興趣的發展商多屬當地的小型「地膽」發展商。

料「地膽」細財團競投

按政府的規劃方向,兩幅沙頭角墟地皮均作住宅(乙類)發展,可興建中密度住宅,當中以順隆街與順昌街交界地皮規模較大,佔地達35,995呎,另一幅沙頭角車坪街面積僅約4,930呎。若以估計3倍地積比率計算,兩地可建樓面分別約10.8萬呎及1.48呎,合共提供約250伙至300伙,最快於2013年3月可供出售。

測量師陳東岳指,由於沙頭角墟未開放,出入仍需禁區紙,區內土地的銷售對象亦較局限,主要由區內居民購買作換樓之用,地盤估值因此降低,呎價只約1,600元至1,800元,若禁區開放後則價值可增至3,000元至4,000元。他又估計,因該區發展有難度,大家熟悉的多間發展商興趣不會大,有意競投的財團主要屬當地的小型「地膽」財團。

沙頭角墟未公布發展大綱

事實上,兩幅沙頭角地皮所在的沙頭角墟,至今尚未有規劃大綱圖,程序上未定發展方向,本報曾就此向地政總署查詢,發言人亦承認未有發展大綱,但強調政府就沙頭角墟有規劃方向,稍後會公布大綱圖,過往做法亦會將這些地皮先放入勾地表內預先告知,完成規劃程序後再公布賣地章程。

不過,有業內人士指出,制定大綱圖後尚要供市場諮詢,市民或會反對規劃方向,政府不應草率推出地皮,否則會讓人有錯覺,認為政府不尊重諮詢期間所收集的意見。

邊境禁區三階段開放

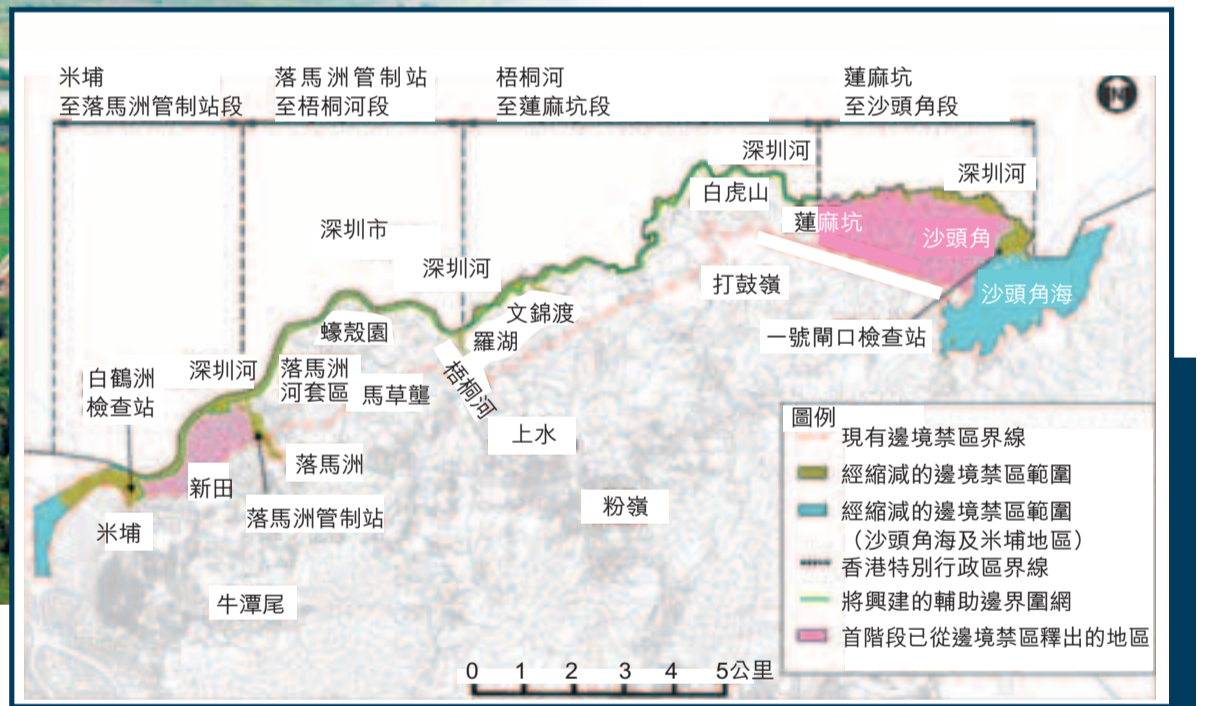
港府早於1951年根據《公安條例》(第245章)第36條訂立《邊境禁區令》,並設立邊境禁區,以維持香港與內地之間邊境的完整,同時打擊非法入境活動及其他跨境犯罪,警方只會向有實際需要進入邊境禁區的人士簽發「禁區許可證」。保安局於2008年1月公布分三階段將邊境禁區範圍,由約2,800公頃大幅縮減至約400公頃。

經過長時間諮詢後,今年2月中政府終於宣佈首階段「蓮麻坑至沙頭角分段」及「米埔至落馬洲管制站分段」的新禁區範圍已生效,從邊境釋出逾740公頃土地。新禁區範圍內的8條村合共3,300名居民的住處,即日起不再受《邊境禁區令》管轄。

中英街「解禁」無期

第二階段的落馬洲管制站至梧桐河分段可望2013年初開放;第三階段梧桐河至蓮麻坑分段則最快2015年底至2016年初解禁。然而,被指「禁區中的禁區」的沙頭角墟(中英街一帶)則仍未有「解禁」時間表,據當局解釋,由於區內無天然屏障,又無正規的管制站,一些走私及非法入境活動仍然存在,基於保安理由必須列為禁區。

根據《香港2030:規劃遠景與政策研究》,提出優先計劃發展新界東北「三合一」新發展區,應付未來人口增長及房屋和就業等方面所帶來的需求,而邊境禁區則並非考慮作為策略性發展的地區。再者,邊境涉及廣泛的自然郊野景觀需予以保護,發展亦受到很大的限制,包括75%土地是有高生態價值魚塘、風水林、鄉村、墳場、河道、山嶺等,可發展的土地極少。 ■香港文匯報記者 顏倫樂



圖例: 現有邊境禁區界線, 經縮減的邊境禁區範圍, 縮減的邊境禁區範圍(沙頭角海及米埔地區), 香港特別行政區界線, 將興建的輔助邊界圍網, 首階段已從邊境禁區釋出的地區