

研短中長期策略 選定東涌北區與礦場

香港文匯報訊（記者 郭兆東）港府現正全方位研究增加房屋土地供應，初步挑選逾2,500公頃用地進行研究，並從中制訂短、中、長期發展方案，當中近年較少見的中長期措施，包括在新界東北「發展區」動用逾400億元收購逾260公頃私人用地、觀塘安達臣道石礦場住宅項目部分撥作新居屋發展、東涌擴展至可滿足22萬人口的「門廊市鎮」。發展局表示，單是該3個中長期項目，已可新增近32萬人口，其中以東涌新市鎮擴展部分最快於2020年入伙。

2500公頃建屋 400億購私地

港府為應付房屋及社會發展需要，以多管齊下的方式開拓土地資源。發展局正進行土地用途檢討，現正挑選2,500公頃土地進行研究，並釐訂短、中、長期的發展策略，短期方案包括把工業用地和荒廢的綠化地帶轉作居住用途（見另文）；中長期方案則包括開發新界東北的「發展區」、把觀塘廢棄礦場改作住宅用途，以及擴展目前的東涌等。

新界東北創建新市鎮

新界東北發展區涵蓋古洞北、粉嶺北、坪輦及打鼓嶺區，當局已制訂建議發展大綱圖，將會以傳統新市鎮的發展模式，合共開發533公頃用地，包括約150公頃的住宅用地，可提供逾5.3萬個住宅單位，當中有43%為公營房屋，其地積比率為5倍，相信可額外容納逾15.1萬人口，另預留3.2公頃用地，用作安置受發展計劃影響的約1,700戶村屋居民。

發展局發言人表示，在新界東北發展區中，有逾266公頃可發展用地屬私人擁有，當局為充分控制發展時間表，計劃動用逾400億元把土地一併收回，而整個開發計劃將分階段進行，除有大規模住宅項目外，亦會把

原約37公頃用地發展為自然生態公園，預計於2017年開始建造工程，到2022年將會有首批人口遷入，並於2031年全面完成發展。

安達臣礦場建8650伙

除開拓新發展區，港府亦研究改變廢棄礦場用地作房屋用途，其中位於觀塘的安達臣道石礦場，將會改為住宅區，提供6,920個私人房屋單位及1,730個新居屋單位，供2.3萬人居住；新居屋地積比率為6倍，平均單位面積為50平方米，滿足公眾對較寬敞居住環境的需求。發言人表示，擬議的發展項目會分兩階段進行，希望於2019年可開始有土地供應。

東涌擴建可增14萬人

當局現正進行東涌擴展研究，將會開發逾280公頃用地，並在東涌東部及西部填海，把現有7.8萬人口增至22萬。發展局發言人表示，因應東涌與鄰近區域交通樞紐的連繫，帶來橋頭經濟的機遇，將會把東涌建構成「門廊市鎮」，再於區內發展旅遊業，以吸引外來旅客到訪，預計2014年底可完成研究，料於2017年動工，並於2020年把房屋單位推出市場。



■候任特首梁振英上月曾視察東涌空地，為政府擴建東涌新市鎮拉開序幕。
資料圖片

發展局住宅用地研究及檢視

短期土地研究項目（釋放約150公頃住宅用地）

- 30公頃工業用地改作住宅用途；
- 把15幅荒廢綠化地帶及部分校舍用地改作住宅用途；
- 檢討政府、機構或社區用地改作住宅用途；
- 跨部門協調解決個別房屋用地推出市場的問題；
- 適度增加房屋用地的密度。

中長期土地研究項目（檢視約2,400公頃用地作住宅用地）

- 開拓新發展區、新市鎮及利用石礦場：
 1. 新界東北發展區，涉及787公頃土地，最早於2022年首批居民入伙；
 2. 東涌新市鎮擴展，涉及280公頃土地，預計最快2020年提供首批單位；
 3. 安達臣道石礦場，預計2019年將有土地供應作房屋發展。
- 檢討北區/元朗可作房屋發展的土地：
 1. 選定古洞南、元朗南、粉嶺/上水第三十區及缸瓦甫，今年底展開住宅規劃研究。
- 利用鐵路沿線的發展潛力：
 1. 元朗錦上路站及八鄉車廠附近共約138公頃土地，料於2014年推出市場；
 2. 大嶼山小蠔灣車廠用地將會研究作物業發展。
- 搬遷現有公用設施：
 1. 研究把公用設施如濾水廠遷往其他地區，騰出土地作房屋發展。

資料來源：發展局

製表：香港文匯報記者 聶曉輝



■古洞北新發展區的商業、研究與發展區效果圖。發展局提供



■粉嶺北新發展區鳥瞰效果圖。發展局提供



■坪輦/打鼓嶺新發展區的休憩及文化區效果圖。發展局提供



■觀塘安達臣道石礦場用作建屋，圖為預想效果。發展局提供

短期供地 大如8個維園

香港文匯報訊（記者 郭兆東）為滿足社會對住屋的需求，港府正研究短期內釋出約150公頃（接近8個維園）住宅用地，包括優先將30公頃工業用途改為住宅用途，並建議把15幅荒廢或已平整的「綠化地帶」改作住宅用途。發展局表示，當局繼續覓地建屋外，亦會增加住宅用地地積比率，適度增加發展密度，藉此在較短時間內增加住宅供應，滿足住屋需求。

15幅綠化地帶改建房屋

發展局發言人表示，已完成檢討約60公頃工業用地，其中5幅合共30公頃的用地改為住宅用途，1幅用地放於勾地表中，其餘交由房委會處理，而市建局亦會就私人人工廈，研究以「先導計劃」形式重建，料未

來1年至2年推行。

除釋放工業用地外，當局會按照計劃分別把15幅荒廢或已平整的「綠化地帶」作住宅用途，並檢討36幅「政府、機構或社區用地」可否改作住宅用途，同時按既定程序進行公眾諮詢；當局又會研究空置校舍改作房屋發展的可行性，並加強跨部門協調，盡早解決如前北角邨及馬鞍山落不沙的住宅用地問題，適時把房屋用地推出市場，或分配作公屋及資助房屋發展。

發展局發言人表示，當局在尋找發展新住宅用地時，亦會以增加公私營住屋的地積比率，適度提升土地發展的密度，希望可藉此在較短時間內增加住宅供應，以滿足未來對住屋的需求，當局會確保在增加發展密度之餘，亦會顧及市民對優質城市環境的訴求。發言人表示，會監督及統籌所需的基建配套，確保房屋用地可適時推出市場。

學者料可穩樓市



香港文匯報訊（記者 文森）政府定下未來中長期房屋供應的發展藍圖，理工大學建築及房地產學系教授許智文（見圖）認為，長遠有助穩定樓市，但仍然不可忽視本港樓市短期供應不足的問題。

許智文表示，以現時本港房屋需求計算，可滿足未來一年多的需求，有助穩定市場，但亦提醒不可忽視配套，設施方面亦需要作出配合，「政府應在短期內，同樣有些計劃，例如在1年至2年，覓到足夠土地，去供應房屋配合人口的增長，配合市民對房屋的需求，否則如果這10年內沒有土地，又或土地供應不足夠，可能樓價會非常之不穩定」。

美聯測量師行董事林子彬認為，在新界開拓土地，可以紓緩本港整體樓市供應緊張的問題，對於穩定樓價有間接幫助，「新界區的樓宇價錢一般較市區的為低，多了此類供應，可以紓緩到一般市民大眾的需求之餘，市區或者現時發展較成熟的區域，購買力可以攤分一些，需求不再集中在一起，樓價上升壓力可得到紓緩」。他又認為，政府短期釋放150公頃土地，可以滿足短期的住屋需求。

7環團促停東涌填海

香港文匯報訊（記者 何嘉露）港府提出擴展東涌新市鎮，填海範圍將會波及東涌河及東涌灣，本港7個環保團體昨日發表聯合聲明反對填海計劃，因東涌河至東涌灣的生態多樣，有至少70個蝴蝶品種在該處棲息，並發現具保育價值的北江光唇魚和盧氏小樹蛙等，促請港府終止東涌餘下發展規劃，重新作出環境影響評估，才建議相關土地用途。

綠色力量、長春社、世界自然基金會、觀鳥會等7個環保團體昨日發表聯合聲明，反對東涌填海計劃。綠色力量科學及自然護理總監陸奇表示，東涌河系統在本地十分獨特，從河源到東涌仍保持高度的聯繫性和連貫性，並擁有多樣生態類型，讓許多動物及植物物種繁衍，包括至少70個蝴蝶品種在該處棲息，具保育價值的魚類物種極具生態價值。