

增土儲再諮詢 最快2019供應

近海造地五選址

規模直逼油尖旺



近海造地五選址及簡介



1. 龍鼓灘

- 估計填海面積：200公頃至300公頃
- 優勢：連接主要交通幹線，鄰近屯門市區及未來洪水橋發展區，以及深港西部通道；提供就業機會，惠及屯門新市鎮。
- 限制：鄰近踏石角發電廠，面對空氣問題，興建住宅時高度受限制，有待了解會否對中華白海豚造成影響。
- 可能用途：住宅或教育用途。



2. 小蠔灣

- 估計填海面積：100公頃至150公頃
- 優勢：鄰近港鐵車廠、公路，交通方便，鄰近東涌和機場，日後可提供就業機會，展開大嶼山概念規劃時已曾探討用途，料可較快上馬。
- 限制：飛機噪音帶來的發展限制，有待了解會否對中華白海豚造成影響，需避開大蠔保育區。
- 可能用途：住宅或物流設施。



3. 欣澳

- 估計填海面積：60公頃至100公頃
- 優勢：鄰近港鐵車廠、公路，交通方便，鄰近機場及迪士尼樂園，分區計劃大綱圖曾訂出該地帶用途，料可較快上馬。
- 限制：位處機場航道之內，發展住宅機會極微，有待了解會否對中華白海豚造成影響。
- 可能用途：商業或娛樂用途。



4. 青衣西南

- 估計填海面積：80公頃至120公頃
- 優勢：道路網絡配套完善，與現時青衣的交通樞紐接駁，前往各區方便。
- 限制：有待十號碼頭報告完成後，始能確定土地用途。
- 可能用途：工業、貨運或住宅。



5. 馬料水

- 估計填海面積：30公頃至60公頃
- 優勢：與沙田污水廠搬遷至岩洞後所騰出28公頃用地，合共提供58公頃至88公頃用地，讓市區發展較大規模的新社區。
- 限制：須待沙田污水廠搬遷後和填海造地後才能正式發展。
- 可能用途：住宅、康樂或一些臨時用途。

遷入岩洞三廠位置及簡介



1. 鑽石山食水及海水配水庫

- 釋出土地：3公頃
- 可能用途：作住宅發展或興建政府、機構或社區設施。

2. 西貢污水處理廠

- 釋出土地：2.2公頃至6公頃(輔以填海)
- 可能用途：為附近居民帶來社區效益和改善環境。

3. 深井污水處理廠

- 釋出土地：1.1公頃
- 可能用途：作房屋發展或興建政府、機構或社區設施。

中部水域造島位置及簡介

- 面積：1,400公頃至2,400公頃
- 限制：水域內有不少航道，對港口運作可能構成影響，亦涉及複雜的自然環境、水質等影響的評估
- 可能用途：可作遷移工業及厭惡性設施。

資料：發展局 製表：香港文匯報記者 姚寶

香港文匯報訊(記者 廖穎琪) 港府昨日公布展開維港以外填海及發展岩洞的第二階段公眾諮詢，建議5個岸邊填海選址、3個岩洞計劃及在中部海域填出人工島，總共「造地」2,000公頃至3,000公頃，供發展住宅和其他用途，料最快2019年有地。5個選址填出約600公頃土地，面積直逼油尖旺的699公頃。5個選址中，龍鼓灘面積最大，填海近300公頃，它和馬料水選址料可建住宅；大嶼山欣澳和小蠔灣則發展旅遊和物流業，預計是最快「上馬」選址。而發展岩洞則可騰空約10公頃土地(見另稿)。



「優化土地供應策略：維港以外填海及發展岩洞」的諮詢期昨日展開，為期3個月。港府整理收集的意見後定出填海選址，然後向立法會申請撥款，啟動前期工作，例如技術性研究等，以蒐集更多資料作進一步規劃，例如填海範圍和土地用途等。

冀前期工作和規劃同步

發展局局長陳茂波昨日在記者會上稱，會透過3種形式建立土儲，一是平整土地，可立即使用，應付短期需要；二是物色可行地點，先完成詳細研究及設計工作，有需要時即動工，可中期應用；三是先預留符合選址準則的地點，有需要時展開研究和設計工作，用作長期規劃。他表示，現時政府開發土地動輒逾10年，希望定出填海選址後，先做前期研究和初步設計，有需要時便可即時動工，屆時前期工作和詳細規劃便可同步進行，縮短「造地」時間。

諮詢後定出範圍和用途

當局從第一階段諮詢的25個選址中，選出5個近岸填海地點，包括屯門龍鼓灘、沙田馬料水、青衣西南、大嶼山欣澳和小蠔灣，共可提供約600公頃土地，面積直逼699公頃的油尖旺區。發展局常任秘書長(工務)韋志成稱，希望透過第2階段諮詢，了解市民對不同選址的關注，其後就每個選址定出填海範圍及土地用途。他強調，土地規劃「一定要與人口掛鉤，但人口預測很難準確」，由於現階段未定出填海範圍，所以填海所得土地可應付多少年需要、可容納多少人口，以至開發成本多少等，均屬未知之數。但他指出，由於填海不涉及收地賠償，相信總投資額少於陸上土地開發成本。

5個選址規模不一，發展規劃亦有優劣。香港西部近年有多個基建項目，包括港珠澳大橋和屯門西繞道等，而

「中選」的龍鼓灘、小蠔灣及欣澳選址均位處西部水域，當局期望利用策略性位置優勢，發揮有關設施的效用。

龍鼓灘填海 媲美長洲

龍鼓灘在5個選址中面積最大，約200公頃至300公頃，規模媲美246公頃的長洲。當局形容是少有的大幅用地，有利全面規劃，更可把握北上接連西部通道等的地理機遇，附近亦有洪水橋新發展區，但選址附近有發電廠，或有空氣污染問題，初步建議適合興建住宅。不過，由於選址只屬初步研究階段，尚未進行任何法定程序，能否與何時落實均難以預料。而沙田馬料水選址估計可填30公頃至60公頃土地，當局形容為「珍貴市區土地，方便接駁現有交通網絡，是發展住宅的理想地點」，配合沙田污水廠搬遷至岩洞後所騰出的28公頃土地，合共最多可提供88公頃土地，具潛力發展成新社區。不過，馬料水與龍鼓灘的情況相若，只屬初步研究階段，推出時間或較長。

小蠔灣欣澳料最快動工

大嶼山小蠔灣和欣澳的估計填海面積分別為100公頃至150公頃，以及60公頃至100公頃，前者擬發展成物流園，後者則規劃為旅遊和康樂活動用途，兩址的優勢是為鄰近社區如東涌，除帶來就業機會，亦適宜發展策略性經濟活動。韋志成指出，兩址已完成前期規劃研究，估計是最快可以動工的兩個填海選址。陳茂波強調，開發土地不單為建屋，即使土地作商業發展等的用途，亦可作為安置受市區重建影響的商業或工業設施，加快市區重建步伐，騰出土地。

至於擬填海80公頃至120公頃的青衣西南，雖然交通網絡配套完善，但須待政府10號貨櫃碼頭的可行性研究報告，以及香港2030年規劃遠景與策略研究完成後，才能確定實際用途，預計難以短期內上馬。

三個水設施入洞 騰出十公頃

香港文匯報訊(記者 廖穎琪) 除正進行可行性研究的沙田污水處理廠遷至岩洞計劃，港府昨日公布另外3個先導項目，分別為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，倘全數遷至岩洞，可騰空約10公頃土地，全部適合建屋。長遠規劃方面，當局擬於大嶼山及香港島之間的水域興建人工島，但具體面積及土地用途則未有定案。

發展局常任秘書長(工務)韋志成表示，港府審視445個公共設施遷往岩洞的可行性，面積太大或太小均不適合，評估後認為有21個適合，最後揀選3個複雜性較低的工程，進行先導計劃，然後會進行長遠策略研究，擬備岩洞發展總綱圖，並制定政策指引。

全部適合建住宅

深井污水處理廠、鑽石山食水及海水配水庫，以及西貢污水處理廠遷往岩洞後，分別可騰空1.1公頃、3公頃，以及2.2公頃至6公頃土地。韋志成說：「雖然地(面積)不大，但全部適合住宅發展」，由於可建單位數目受多個因素影響，例如規劃組合和地積比率等，故難以估計可容納人口。他強調，重置厭惡性設施於岩洞，可為附近居民帶來社區效益和改善環境，雖然先導計劃的規模不大，但可制定發展總綱，「日後有新設施，可先讓放入岩洞」。韋說，西貢污水處理廠的項目若輔以填海，發展的同時可重置受影響設施、擴大船隻碇泊區，以及延長海濱長廊。

造島規劃彈性大

長遠而言，政府擬於香港中部海域興建人工島，暫時未定填海範圍。韋志成表示，人工島的規劃彈性很大，「倘鄰近市區，交通接駁良好，就可建住宅，若用作重置工業或厭惡性設施，亦可騰出市區珍貴土地」。