

# 陳茂波：改劃地屢受阻 基層焗忍割房

## 150幅潛力地僅24幅成功改劃 有人覆核縱勝訴亦輸掉時間

香港文匯報訊（記者 翁麗娜）覓地建屋是今屆政府工作的重中之重，惟面對地區阻力困難重重。特區發展局局長陳茂波昨日接受電台訪問表示，去年施政報告提出改劃約150幅具房屋發展潛力的土地，只有24幅完成改劃，其中有3幅被城規會否決未能成功改劃。加上即使城規會通過改劃土地，亦有人提出司法覆核阻撓，嘆指「即使勝訴，也會輸掉時間」，若市民不諒解，只會令住屋問題更難解決，不少住在「割房」的基層市民需繼續忍受擠迫的環境。

長遠房屋策略督導委員會去年訂下未來10年，供應29萬個公營房屋單位，但不代表政府已手握興建29萬個單位的土地，發展局一直馬不停蹄尋找合適的土地供建屋之用。陳茂波表示，由於上屆政府因經濟周期問題而停止覓地建屋數年，現任政府需要追回進度面對一定挑戰。

### 覓地進度「落後」 短中長期着手

陳茂波又形容目前覓地進度的「總形勢落後」，當局惟有在短中期、中長期着手扭轉土地短缺困局。當局中長期工作包括擴展東涌新市鎮、發展古洞北、粉嶺北及洪水橋計劃等，以興建大規模房屋；短中期工作例如改用36幅共27公頃的「政府、機構或社區」地皮作房屋發展。

他表示，約150幅具房屋發展潛力的土地，有61幅已提交城規會審閱，迄今有24幅完成改劃程序。當中有三幅分別在大埔及赤柱的綠化地帶，因城規會否決未能成功改劃。他透露，城規會認為保留該3地為綠化土地用途較合適，而當局則會尋找替代土地。

### 區內居民憂交通壓力提反對

當局過往向城規會申請土地改劃，經常遇到地區阻力。陳茂波指，最大阻力是區內有居民因擔心交通壓力等問題而提出反對。他認為，受影響的居民或要等多等一、兩分鐘，或一、兩班車，惟在全港許多市民苦候上樓之際，局方亦別無他法。他指出，市民或多或少要有犧牲；強調運輸署會作好交通評估，紓緩交通擠塞等問題。

陳茂波續指，遇上今年底有區議會選舉，相信改劃工作將更加艱巨。他預

計，改劃工作一旦到地區層別，不論任何派別，均不會對政府「客氣」。他理解改劃工作影響到地區人士現時的居住環境，使當區區議員提出反對，而政府可以做的就是向大家解說，聆聽不同的建議，並盡量作出調整。

### 若市民不諒解 住屋更難解

對於有市民屢屢提出司法覆核阻撓土地改劃，陳茂波表示，市民有權利作出司法覆核，不過慨嘆即使政府勝訴，也會輸掉時間，最終受害的是一眾基層市民，因為他們很多居住在環境惡劣的「割房」、忍受擠迫的環境。他指出，若市民不諒解，只會令住屋問題更難解決，希望各界人士理解，政府必須成功覓地，才能建屋滿足市民住屋需要。

對於有聲音不滿改劃地建豪宅。陳茂波表示，現時申請改劃的土地，日後70%都是建公營房屋，另外30%是供應私人單位，希望市民諒解，房屋供應須兼顧無法申請資助房屋市民的住屋需要。

規劃署正就洪水橋新發展區進行第3期階段諮詢，對於如何安置發展區內的「棕地」使用者，即混雜貨櫃場及汽車維修等行業，陳茂波表示會「兩條腿走路」。一方面政府會以經特別設計、承重量高的大廈將上述行業「上樓」，初步估計2公頃地可承載目前10公頃棕地的行業。另一方面，政府會保留用地，繼續用作擺放重型建築機械，當局正與持分者探討不同可能性。

至於新界東北發展，陳茂波透露當局已物色土地，為新界東北居民作前期安置，但強調不會接納不遷不拆的要求。當局亦正在研究補償方案，讓原本無法上公屋的村民都獲得安置。



陳茂波在電台節目中講述政府的土地政策。

在洪水橋新發展區內，現時有大量「棕地」，影響環境。

黃偉邦 攝

陳茂波網誌圖片



建議興建的洪水橋鐵路站，附近一帶將成為區域經濟及文娛樞紐。

陳茂波網誌圖片

# 洪水橋新發展區 擬建60100新單位

香港文匯報訊（記者 聶曉輝）香港土地供應緊張，港府一直積極推展多項新發展區計劃，讓房屋供應能盡早到位。發展局局長陳茂波昨日發表一篇《局長隨筆》，闡述洪水橋新發展區的規劃，供興建約60,100個新住宅單位，並將之打造成新界西北的「區域經濟及文娛樞紐」，為整個新界西北的居民提供各類經濟、社區文娛及休憩設施。

陳茂波指出，政府短中期內積極改劃合適的用地作房屋發展的同時，亦爭取時間推展多項新發展區計劃。而剛展開第三階段社區參與的洪水橋新發展區計劃，便正正是該些中長期的新發展區計劃之一，它將為香港提供更多居住、就業及發展的空間，成為香港新一代的新市鎮。

### 打造新西北「區域經濟及文娛樞紐」

他表示，除了提供房屋用地外，洪水橋新發展區更因其地理上的優勢，可望發展成為新界西北的

「區域經濟及文娛樞紐」，為整個新界西北的居民提供各類經濟、社區文娛及休憩設施，更可解決現時影響當區環境的「棕地」問題。洪水橋新發展區將提供房屋用地，供興建約60,100個新住宅單位，容納約17.3萬新增人口。新增住宅單位方面，51%為公屋及資助出售房屋單位，即約30,800個。

陳茂波說：「這個公營房屋比例，主要是考慮到附近天水圍現時公營房屋過分集中的問題。」他解釋，一個新市鎮如要有多元化的社區及蓬勃的地區經濟，便要容納不同種類的房屋，讓各階層的市民都可以在新市鎮內找到合適的居所，以容納更多不同種類的經濟活動與就業機會。

### 料創15萬新職位 紓緩跨區就業

陳茂波表示，該項規劃安排主要是考慮到洪水橋的地理優勢，因洪水橋日後往南可經「屯門—赤鱗角連接路」前往機場與北大嶼山一帶，往北則有「港深西部公路」前往深圳前海一帶。他相

信，如能配合不同的經濟發展，再聯同建議的政府及社區設施，料可創造約15萬新職位，為區內居民帶來大量就業機會，同時紓緩市民跨區就業的需要。

他指出，現時新發展區範圍內，約190公頃為「棕地」，當中夾雜不少寮屋與其他臨時構築物，「儘管我們明白這些『棕地』上的作業對香港有其經濟價值，但這些雜亂無章的『棕地』作業佔用大量土地、缺乏效率，亦影響環境。」

他表示，洪水橋新發展區其中一個主要的目標，就是通過綜合規劃與提升基建，將現有已遭一定程度破壞的鄉郊土地，改為更合適的用途。

他又說，新發展區的規劃已盡可能減少對現有居民的影響，但無可避免會有部分現有構築物需要被清拆，當局會為所有在新發展區內受發展影響的居民制訂合適的安排。為期3個月的第三階段社區參與已於6月中展開，陳茂波邀請公眾就洪水橋新發展區的「建議發展大綱圖」提出意見及建議。

# 地區阻力大 綠化地高危

特稿

當局早前物色到151幅具房屋發展潛力的土地，冀改劃以在2014/15至2018/19年度推出，供興建21萬個單位，但改劃過程緩慢，至今雖有61幅展開改劃程序，但實際完成改劃的只24幅，87幅更估計要到2016/17年以後才可供發展。發展局局長陳茂波昨日再次表達港府覓地建屋的困難，尤其在改劃土地經常遇上地區阻力。

外界可能會質疑陳茂波的法說只是誇大其辭，但其實所言非虛。發展局對151幅土地進行改劃，近月才經歷過一次重大的「失利」。規劃署早前將大埔8幅綠化或社區用地改作住宅用途，但由於諮詢期內收到逾6,000多份反對申述，城規會最終在今年2月作出決定，不同意其中兩幅用地的改劃，令該區損失1,300個住宅供應，佔原來擬議供應約31%，當中更包括已放入賣地內、可建620伙的鄰近大埔圍園地皮，影響政府賣地計劃。

### 教院生覆核 4地逾2,500伙或「泡湯」

而上述6幅用地即使獲城規會通過，其中4幅包括露輝路以東、露輝路以西、大埔滘大埔公路旁，以及荔枝山山塘路旁的用地，在上月中又受到一名香港教育學院學生的司法覆核「挑戰」，4幅改劃地超過2,500伙供應隨時「泡湯」。

同時，若分析這151幅用地的詳細名單，會發現當中綠化地佔70幅，相信會為改劃工作再添難度。雖然陳茂波一再在其網誌和訪問中強調，建議改劃的綠化地帶，絕對不是郊野公園，而是接近現有已發展土地或公共道路旁，或位於市區和新發展區邊緣、緩衝及保育價值較低的地帶，而且該70幅共約150多公頃用地，只佔全港綠化地的1%，個別用地更曾是平房區或採泥區；但不少環保團體、立法會議員和區議員都視當局改劃綠化地的做法為「盲搶地」並反對改劃。他們批評，規劃署於全港各區大規模改劃「綠化地帶」，是香港規劃政策方向上的大改變，卻未有深入全面諮詢。多個環保團體都表明，若綠化地完成改劃，會提出司法覆核推翻城規會決定。

### 冀增合作精簡程序 加快土地供應

面對種種困難，相關決策局和部門一直緊密合作以精簡程序，加快土地供應。例如，地政總署會與房屋署緊密合作，在考慮過所需的法定程序、有關項目的規模以及其涉及的複雜因素後，在切實可行範圍內縮短收地或清拆工作方面的程序。只要房屋項目的相關資料齊備，並且已進行初步的技術評估，規劃署便會加快修訂相關分區計劃大綱圖。規劃署和地政總署會為受影響設施分別物色永久和臨時重置用地。 ■香港文匯報記者 陳廣盛、文森

# 下季推地 業界估至少4000伙

## 下季(7月至9月)政府或推出地皮

地盤位置	用途	可建樓面(方呎)	預測單位供應(伙)
大埔白石角創新路	住宅(乙類)	662,632	約2,400伙*
大埔白石角創新路	住宅(乙類)	1,112,137	-*
大埔白石角科研路	住宅(乙類)	418,118	-*
長沙灣福華街、營盤街與福榮街交界	住宅(甲類)	307,386	約500伙
大窩坪延坪道	住宅(乙類)	633,306	約980伙
元朗凹頭	住宅(丙類)	367,483	約500伙
屯門第48區青山公路-青山灣段	住宅(丙類)	120,761	約150伙
青衣細山路地皮	住宅(甲類)	594,174	約740伙
			總數：約5,270伙

\*三地合共可供應2,400伙

製表：記者 顏倫樂

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）本財年首季踏入尾聲，埋單計數，本季擬推出的5幅住宅官地都按時推出，其中3幅已售，為庫房增加50.17億元收入。但港鐵項目則有些「甩轡」，本季擬推出將軍澳日出康城兩期共2,450伙，但最終第8期1,200伙未來得及推出市場。業界預測，下季政府會推出的官地至少4,000伙，政府並會彈性再增加更多土地，以回應市場需求。

政府於今日公布下季賣地計劃，按照原先計劃，下季可以推出的地皮應該有10幅，涉及約6,000伙，但其中兩幅大埔露輝路住宅地正面臨司法覆核，令下季可供土地減至8幅約5,270伙。此外，可供應土地中佔比例最重的白石角一帶，雖然有3幅地約2,400伙可供發售，但預計政府只會推出其中1幅，故市場預測，下季可供土地約6幅，涉約4,000伙。

其中市區地有石硤尾大窩坪延坪道以北地皮、長沙灣福華街、營盤街與福榮街交界地，合共約1,480伙。新界方面，除白石角地皮外，可供應土地還有元朗凹頭、屯門第48區青山公路(青山灣段)、青衣美景花園後山的細山路，4幅新界地皮都已完成改劃程序，預料可提供2,500伙。

### 港鐵項目減供地 政府或彈性「補貨」

由於本財年港鐵項目可供土地減少至7,230伙，

政府賣地計劃將以官地為主，故下季預料政府或會彈性加入其他土地「補貨」。

翻查資料，港府原擬本(4月至6月)內一連推出兩幅日出康城地盤，合共2,450伙，但港鐵推地時間緩慢，至本月才完成日出康城7期的招標程序，8期(約1,200伙)或延至下季推出招標，令政府於本季的供地計劃出現「誤差」，由原來的6,200伙減少至5,000伙。

至於市建局項目本季按時達標，賣出馬頭角北帝

街/新山道發展項目，上周再推出筲箕灣西灣河街項目意向，涉及120伙，預料亦會撥入下季賣地計劃內。

非住宅用地方面，本財年至今只得市建局招標賣出一幅酒店地，位於大角咀晏架街/福全街項目，商業官地未有動靜。但預料下季內，政府將推出元朗東頭工業區宏業西街與康業街交界，地皮為商貿用地，臨近新居屋宏富苑，佔地0.92公頃，預料可建樓面達49.51萬方呎。