

填海建屋東涌東 130公頃 4萬伙

六成為公屋 向立會申撥205億 倘順利年底可開工

東涌新市鎮擴展計劃 —— 填海及前期工程

- 填海面積：130公頃
- 新增人口：11.89萬人
- 額外住宅單位：4.08萬個(公/私營房屋：2.57萬伙/1.51萬伙)
- 新增就業職位：約4萬個
- 預計造價：205億元
- 推行時間表：年中申請撥款及招標；年底開展工程；2023年完工，首批居民入住
- 擴展後總人口：26.84萬人
- 擴展後提供商業用地面積：87.7萬平方米，供辦公室、零售及酒店發展

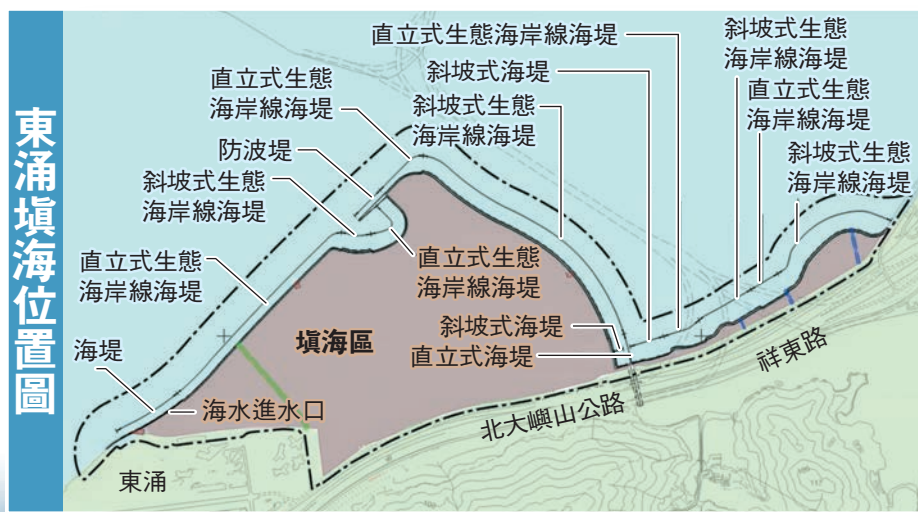
資料來源：發展局 整理：文森

香港文匯報訊（記者 岑志剛）東涌新市鎮擴展計劃快將上馬。特區政府發展局計劃向立法會申請撥款205億元，在東涌新市鎮東面填海130公頃，額外提供逾4萬個單位，其中60%為公屋單位。若撥款申請如期獲批，工程可在年底開展，預計最快在2023年底完工，讓首批居民盡快入住。

東涌新市鎮擴展計劃時間表

日期	程序
2017年中	申請撥款
2017年中	就擬議工程進行招標
2017年底	填海工程開展
2023年底	填海工程完成
最早2023年	首批居民入住新擴展區

資料來源：發展局 製表：高俊威



根據特區政府提交立法會發展事務委員會的文件顯示，當局計劃在東涌東面填海造出130公頃土地，包括建設長約4.9公里的海堤、470米雨水暗渠，及在東涌58區提供其他基礎設施，包括一條長約270米的道路，預計東涌東擴展後將額外提供4.08萬個住宅單位，包括2.57萬伙公營房屋及1.51萬伙私樓，容納近11.9萬個新增人口，及提供4萬個新增就業職位。

預計2023年底首批人口入住

整項前期工程涉款205億元，其中60%用作填海，10%為應急費。發展局預計年中向立法會申請撥款，並於5月下旬或6月初就擬議工程進行招標，如一切順利，工程可望在年底展開，預計2023年底完工，首批人口可在同年遷入。連同東涌西土地平整工程，整個東涌新市鎮擴展料可提供4.94萬個單位，額外容納約14.44萬人口。

採新填海方式減少影響水質

發展局發言人昨日表示，當局建議在擬建的海堤建造岩石生態海岸線的岸邊位置，放置生態混凝土塊與蜂巢吸引微生物，藉以增加生物多樣性和改善水質；又會設立紅樹林生態海岸線，在岸邊放置海堤磚塊，保護紅樹林免受波浪衝擊。

文件提到，發展局將以非疏浚方式，即深層水泥拌合法進行填海工程，並會在填土區使用隔泥網，減少對水質的不良影響。工程產生的106.6萬公噸建築廢物，約99%會運到公眾填料接受設施，以供日後再用，餘下約6,000公噸則會運往堆填區棄置。



屢次爆出「飄移」問題的港珠澳大橋口岸人工島，同樣使用非疏浚方法建造。發展局發言人表示，兩項工程的設計不同，當局在該區最少進行3次土地勘察，發現海床土質較鬆軟，不適合採用碎石樁，故改以「深層水泥拌合法」填海，混凝土與海泥產生化學作用後，可強化海泥以鞏固海床。

發言人強調，「深層水泥拌合法」於上世紀70年代發明，日本、北歐等國常用，是成熟、可靠的技術，與港珠澳大橋人工島以碎石樁方式興建不同，當局亦已在大小蠔灣和小蠔灣等地試行，如填海效果有出入，會在設計上作出調整。

發言人續說，東涌東將來會有遊艇停泊處，方便遊艇上落客，並會在岸邊規劃飲食設施，在平衡環境等因素後，已縮減泊位規模至95個。

憂反對派喪拉 撥款「大塞車」

香港文匯報訊（記者 岑志剛）發展局計劃在東涌新市鎮東面填海130公頃，預計今年年中向立法會申請撥款，並同時進行「平行招標」，希望最快在年底展開工程，以趕及於2023年底完工，讓首批人口入住。發展局發言人昨日表示，項目爭議不大，對獲批撥款審慎樂觀，但最近立法會工務小組和財委會撥款出現「大塞車」，如果出現阻滯，對中期房屋供應會有大影響。

發展局發言人昨日表示，東涌新市鎮擴展計劃當中，逾60%成為公營房屋，對香港土地供應亦是重要項目，市民的認受性高，爭議較少，在申請撥款中優先次序較高，希望可盡快獲批。

發展局擬邊申請邊招標

發言人續說，目前對項目審慎樂觀，但最壞情況或會延遲至下個立法年度再提交財委會審議，為了盡快展開工程，該局會盡量壓縮工序以加快項目進行，並打算採「平行招標」方式，在年中就工程預先進行招標，同時向立法會財委會申請撥款，並延長招標期半年以增加彈性，等候撥款通過。

發言人強調，如果未能及時獲得撥款，港府需與中標公司商討是否延長標期，甚至可能要重新招標。發言人強調，過往多個工程都有採用「平行招標」，並非刻意繞過立法會，也絕非向立法會施壓。

身為離島區議員的民建聯立法會議員周浩鼎表示，現時工務小組仍有「拉布」情況，相當憂慮小組審批項目的進度，「既然政府已有規劃，填海工程愈快上馬愈好。」他認為港鐵東涌東站預計在2026年開通是進度太慢，若第一批居民在2023年，即車站啟用前遷入，相信會造成交通負荷，惹來居民反彈。

洪水橋2100單位安置拆遷戶

香港文匯報訊（記者 文森）港府昨日公佈洪水橋新發展區計劃補償和安置安排，發展局參考古洞北及粉嶺北新發展區的做法，為受影響住戶提供2,100個公營房屋單位作原區安置，並會考慮提供特設特惠現金津貼或住戶搬遷津貼。

待單位落成後才清拆住屋

發展局提交立法會的文件顯示，洪水橋新發展區計劃影響約441公頃發展用地，當中324公頃為私人土地，當中包括約1,600個主要來自5條非原居民村的住戶和7公頃常耕農地。

發展局參考古洞北及粉嶺北的做法，為受影響居民提供3種特設補償及安置方案，包括設原區安置屋邨，提供2,100個單位讓受影響住戶「上樓」或購買單位，提供最高60萬元的特設特惠現金津貼，及為受清拆住戶提供搬遷津貼，受影響居民要三選一。

發展局將與房協合作，於洪福邨周邊規劃兩幅用地興建安置屋邨，提供約2,100個資助出租單位及資助出售單位，預計最快2024年落成首批安置單位，並採用較寬鬆的房協乙類屋邨出租單位的資格。

為住戶提供特惠現金津貼

以4人家庭為例，每月入息上限為4.1萬元，資產上限為51萬元。如住戶選擇資助出售單位，則無須通過入息及資產上限。發展局發言人表示，會採取「先安置後清拆」安排，待單位落成後才清拆住屋。

至於特設特惠現金津貼，則會按構築物或住戶數目，為合資格受影響住戶提供最高60萬元的現金津貼，但若住戶選擇出售單位，則只可獲發經折讓的現金津貼，上限為50萬元。此外，所有已受清拆影響住戶，發展局亦會提供搬遷津貼。

發展局發言人表示，方案是回應公眾諮詢所得及原居民的訴求，例如希望原區安置等，相信對居民有一定吸引力。發言人續說，需在凍結登記後才能確認受影響住戶的人數，現階段未能估算安置補償的金額。

棕地農地用戶需異地復業

洪水橋發展選址及190公頃棕地、逾300個棕地業者。發展局表示，正研究將棕地作業遷進多層大廈的可行性，冀2018年有結果，但不排除部分棕地作業未能搬進多層大廈，會在發展區的北面邊緣預留約24公頃土地容納棕地作業。

農地方面，港府會為農民推出特殊農地復耕計劃，積極和優先為務農人士和農地業權人進行配對，並已在流浮山及白泥物色宜作復耕用途的農地。

洪水橋新發展區落成後，將新增6.1萬個住宅單位，其中約3.1萬伙是公營房屋，2.9萬伙為私樓，總人口將達21.8萬。發展局料於今年第二季向城規會提交分區計大綱圖建議，獲批准後，可望於明年第四季向立法會財委會申請撥款，2019年第一季展開前期工程，首批居民最快於2024年入伙。



洪水橋發展區特設補償及安置方案

方案	內容
特設安置方案	預留洪福邨旁兩幅用地興建安置屋邨，提供2,100個公營房屋單位，包括租住及出售單位，預計2024年落成
	受影響的合資格住戶可選擇租住或購買資助房屋單位
	若選擇出租單位，需通過房協乙類出租單位的最高入息及資產審查 若選擇資助出售單位，不需通過入息及資產審查
特設特惠現金津貼	為合資格受影響住戶提供最高60萬元的現金津貼，惟須符合指定準則及條件，並會因應情況及發展局局長酌情決定而調整有關金額
住戶搬遷津貼	將惠及所有已作凍結登記及受政府清拆影響的住戶

資料來源：發展局 整理：文森

宅地商地業主 可申原址換地

香港文匯報訊（記者 岑志剛）佔地約714公頃的洪水橋新發展區，將參照新界東北新發展區，採用「加強版傳統新市鎮發展模式」，容許私人土地業權人提出原址換地申請，但必須是住宅或商業用地，不適用於一般及特殊工業用地。發展局表示，約有60公頃私人發展用地可申請原址換地，但有關申請須符合發展佈局，並要符合發展時間表。

根據發展大綱圖，在441公頃的發展土地中，約有60公頃私人發展用地可申請原址換地，當中包括49公頃私人土地。餘下381公頃則不可申請原址換地，將由政府收回作道路、基建及發展用途。

在「加強版」計劃下，港府會收回所有規劃發展的私人土地，並在市場出售，但在收回土地前，容許私人土地業權人提出原址換地申請，惟必須符合指定準則及條件，前提是要達到新發展區方案要求，不可影響發展潛力及佈局，並要符合發展時間表。

不接納工業用地申請

根據發展局提交立法會的文件，原址換地只限洪水橋及洪水橋及廈村發展大綱圖上規劃作私人發展的用地，且必須是私人住宅、混合住宅和商業用途，或商業發展用途的用地範圍內的私人地段才可獲得考慮，一般及特殊工業用地不獲接納。

其中「商業」及「商業及住宅」地帶約有31公頃，在不影響地段的發展佈局下，可容許輕微修訂地段邊界；私人住宅用地有29公頃，但有關申請的用地面積必須不少於4,000平方米，才可獲考慮。

同時，如發展用地毗連或夾雜政府土地，可合理獨立轉讓或發展，將不會作原址換地；現時被輕鐵設施佔用的3公頃用地，亦不接受換地申請。

發展局發言人表示，考慮到洪水橋一帶有大批商業用地與新界東北不同，因此調整方案，容許商業用地原址換地。發言人續說，地政總署現時共接獲兩宗私人住宅用地業權人的申請，但仍未獲批。