

郊園邊建屋 大過兩維園

房協受託研可行性 特首表明跟足程序



香港文匯報訊（記者 文森）政府昨日公佈，已邀請房協研究郊野公園邊陲地帶土地的生態價值及發展潛力，將會動用過千萬元，就大欖郊野公園及馬鞍山郊野公園範圍邊陲地帶的兩幅共40多公頃的土地進行技術及生態研究，需時21個月。兩地總面積比兩個維園大，倘以旁邊水泉澳邨的面積及密度計，建成可住最少9萬人。行政長官梁振英表示，如果發展這些低生態價值、低景觀價值的邊陲地帶，一定會根據有關法例和程序。

房協對政府邀請表示歡迎，是次研究是回應2017年施政報告中建議，利用郊野公園內小量生態價值不高、公眾享用價值較低、位於邊陲地帶的土地用作公營房屋、非牟利老人院等非地產用途的可行性。研究將包括選址地段的生態價值及公眾享用價值、發展對郊野公園及生態環境的影響、發展可行性及土地發展潛力。房協表示，兩幅作研究試點的土地，分別是位於元朗大欖隧道收費廣場以西的大欖郊野公園，以及沙田水泉澳邨旁的馬鞍山郊野公園，兩者的研究範圍分別約20多公頃。房協解釋，兩地均具備基本的交通網絡和基建配套，鄰近地區有不同類型的房屋發展，適合被納入作研究試點。依香港文匯報推算，若以旁邊水泉澳邨的面積及密度計算，水泉澳邨為13.3公頃，共容納約29,330人，即40公頃最少可容納9萬人。

作兩期研究 耗資逾千萬

房協行政總裁黃傑龍表示，房協作為政府的緊密合作夥伴，一向致力配合其房屋政策及目標，並擔當房屋實驗室的角色，就不同類型的房屋發展包括長者住屋進行可行性研究，協助解決市民的住屋問題。他指出，房協會在未來3個月作準備，之後會招標委聘專業顧問公司，分兩期開展有關研究，為期18個月。前期研究內容包括基線、生態價值研究，預計花費數百萬元；之後再作詳細研究，兩期合共需耗資過千萬元，在報告完成後將提交政府考慮。

選出兩幅地 大欖馬鞍山

黃傑龍表示，原先考慮進行研究的土地有四五幅，遍及港九新界，最終選出大欖和馬鞍山郊野公園兩幅地，但拒絕透露其他土地。他指出，過去幾年本港郊野公園範圍都有增加，40公頃研究範圍只屬少數，他知道社會上存在很多爭議，形容會「好大壓力」，但讓市民提早上樓，是房協與政府的共同目標，今次研究除了回

應施政報告，也是回應《香港2030+》規劃諮詢提出的房屋土地短缺問題，房協會透過科學研究提供數據以作考慮。黃傑龍表示，希望能在2019年內推出報告，交由政府決定。

前後任商量 盼把握時機

行政長官梁振英昨日下午被問邀請房協進行研究的做法是否繞過立法會時表示，現時是初步階段，如果真的發展低生態價值、低景觀價值的邊陲地帶，一定會根據有關法例和整個程序，譬如經過城市規劃委員會。他指出，房協過去一直支持特區政府各方面的房屋政策，認為找房協負責是合適。

梁振英又說，政府曾與候任行政長官林鄭月娥商量過，會不失時機地做這些工作，又說社會知道香港土地短缺，很多人排隊上公屋，如果我們用這些邊陲的、低生態價值的土地來建屋，只會用作興建公營房屋或老人院。

林鄭：按政綱短中長期建屋

候任行政長官辦公室發言人回應傳媒查詢指，林鄭月娥在上任後會按房屋政策的理念，透過短、中、長期措施，解決市民置業難及居住環境差的問題。

政府發言人表示，研究旨在提供客觀分析，讓社會可進行理性討論。政府樂意向房協提供相關技術數據及其他資料，但這方面的協助不應被視為政府以任何形式影響或繞過適用的法定程序，包括《郊野公園條例》、《城市規劃條例》和《環境影響評估條例》的條文以及相關法定機構的決定。

發言人表示，房協是政府提供可負擔房屋和長者住屋的緊密夥伴。如果政府日後決定發展有關土地，會與房協進一步商討房協如何參與及可能擔當的角色，以及所適用的法定和行政程序及規定。

環境局表示，如果方案的可行性獲得確定，有關建議將來必須在符合所有環保及郊野公園條例下，以及完成既定的審批程序後才可以推行。

何，最少可為大眾的爭論提供一些比較實質的根據。

據悉，房協和政府這次曾探討過四五個地點以研究建屋，最終選擇這兩個地方作為試點。其中，大欖郊野公園近大欖隧道收費亭以西的用地，位置靠近山邊，距離元朗錦上路西鐵站不遠，該站上蓋第一期住宅發展項目現正招標。另一幅馬鞍山郊野公園用地，位處沙田水泉澳邨東南方，同樣具有交通配套，與馬鐵車公廟站尚算相近，而周邊不乏房屋建設，如多個公屋邨新田圍邨、沙角邨等，故社區設施基本上已甚成熟。

■香港文匯報記者 文森

可行性研究時間表

工作	時間
為招聘作準備	未來3個月
招標聘請顧問公司	今年下半年
顧問公司展開研究	需時約18個月
提交報告	2019年內

兩研究試點基本資料

地點	佔地	獲選原因
大欖隧道收費廣場以西	20多公頃	附近已有基本基建和其他房屋發展
水泉澳邨旁的郊野公園範圍	20多公頃	附近已有基本基建和其他房屋發展

資料來源：香港房屋協會

整理：香港文匯報記者 文森

何國鈞歡迎「郊邊」研建屋

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）

對於政府建議在元朗大欖及沙田水泉澳的郊野公園邊陲土地興建住宅樓宇，香港測量師學會會長何國鈞昨表示，如果某些郊野公園邊陲土地生態價值不高，其實值得研究發展房屋，因為香港土地供應緊絀，而且相對於新界的棕地或農地等，郊野公園土地的業權簡單，不涉及搬遷或安置的問題，歡迎政府就此作出考慮。但他亦坦言郊野公園涉及保育的問題，並不容易解決，一切要看將來研究結果而定，若發展潛力不大亦毋須刻意為之。

但他指，就測量師學會的立場，並不希望郊野公園邊陲土地興建密度過高的樓宇，一來影響景觀，二來也要考慮交通配套是否可以負荷。他指，若房協有需要，學會亦可以提供專業相關的意見。

業權單一 保育宜取捨

理想城市企業估值部主管張聖典表示，政府今次急市民所急，兩個選址除了是郊野公園邊陲，其實亦屬較城市化的土地，贊同政府的建議。而且郊野公園屬業權較單一，可以於中短期推出市場增加供應，有助為公營房屋提供持續而穩定的供應保障，紓緩土地供應不足的問題，對於樓市健康發展亦有幫助，「廠家房屋供應時多時少，變得好機會主義。」

他又說，港府應該改變土地用途及保育的思維，指過去政府任由土地荒廢並不是保育，今後應該有系統地保育更具價值的高生態土地。他說：「保育不應求量，要求質，當人都無得住，你就要有取捨。」他形容，發展郊野公園邊陲可以帶來「共贏」。

麥美娟倡研究公開諮詢廣泛

香港文匯報訊（記者 文森）有立法會議員表示，面對房屋土地供應短缺，應該全面探討包括開發郊野公園範圍邊陲地帶在內不同的覓地方式，但預料有關研究會引起社會爭議，希望過程可保持公開透明，在建屋前亦要有充分的理據及得到社會廣泛諮詢。

立法會房屋事務委員會主席麥美娟表示，預料研究會引起社會爭議，她指做研究時過程必須要公開及透明，希望房協聽取社會有關持份者意見，任何打算用郊野公園邊陲用地的建屋計劃，都一定要得到社會廣泛諮詢。

柯創盛：理據需充分

房委會資助房屋小組成員、民建聯議員柯創盛表示，面對房屋土地供應短缺，應該全面探討不同的覓地方式，包括政府新提出的開發郊野公園範圍邊陲地帶。但他指出，「郊野公園範圍邊陲地帶」即是「郊野公園內的土地」，與發展郊野公園外的「綠化地帶」有所不同，這些土地極具爭議，當局必須有充分的理據，詳述對生態的影響，及有否補償措施等，亦須通過公開諮詢了解市民看法及地區意見。

經民聯議員林健鋒則贊成由房協進行研究，認為住屋問題需要急切解決。他指出，郊野公園佔全港面積四成多，如果可以騰出部分保育價值不高的土地，用作興建公營房屋，認為是好事。

初步研究蒐數據 視乎結果再考慮



有學者及關注團體對研究建議表示歡迎。團結香港基金理事劉炳章表示，本港土地及房屋供應缺乏有目共睹，相信研究可獲社會歡迎，又認為今次先導研究計劃，有助日後研究其餘20多個郊野公園邊陲地方。公屋聯會亦歡迎作出初步研究，但認為項目具爭議性，預料會出現反對聲音，認為社會應該政府先作出初步研究，收集足夠數據展示發展帶來的影響，包括環境、污水、空氣污染和交通等方面，讓社會視乎結果再作考慮。

公屋聯會料會有反對聲音

他指出，目前本港有約四成土地劃為郊野公園，彷彿神聖不可侵犯，但現時本港土地及房屋供應缺乏是有目共睹，樓價是全世界最貴，寫字樓租金和居住成本，亦導致營商環境和市民居住困難，削弱香港競爭力，相信房協研究是否建公營房屋，

社會都歡迎。

公屋聯會總幹事招國偉則表示，房協公佈的兩個地址，即大欖郊野公園及馬鞍山郊野公園的邊陲地帶，交通配套適合。他指出，研究在郊野公園發展房屋有爭議性，預料會出現反對聲音，形容是正常現象，認為社會應該政府先作出初步研究，收集足夠數據展示發展帶來的影響，包括環境、污水、空氣污染和交通等方面，讓社會視乎結果再作考慮。

招國偉指出，房協已經多年沒有興建出租公屋，今次正好可以配合政府的政策，建議房協的發展以公屋為主，加上小部分資助房屋。他認為，在郊野公園邊陲興建出租公屋，可盡快協助基層人士上樓，紓緩公屋輪候冊的壓力，爭議性較興建資助出售房屋少。

■香港文匯報記者 文森

微觀點

為了增加土地供應，解決普羅市民上樓難問題，政府多年前已提出探討將部分生態價值不高的郊野公園邊陲地帶發展房屋的可行性，社會上對此有不少的爭論，但一直流於空談，支持和反對的都沒法提出具體的理據。

政府這次委託房協，並選取元朗大欖及馬鞍山郊野公園邊陲作為試點研究，雖然房協表示，是次只是進行技術及生態研究，探討兩幅土地的生態、景觀與美觀價值、康樂與發展潛力等，現階段未能決定是否必定建屋，也未能透露具體供應單位數目，但不論研究結果如