

元朗南起屋 可納8.8萬人

料明年設計工程 最快2027年成新社區



■元朗南的規劃願景是建立一個可持續發展、綠色及宜居的社區，提升基礎設施配合未來發展及改善現有環境。

香港文匯報訊（記者 岑志剛）規劃署和土木工程拓展署昨日公佈「元朗南建議發展大綱圖」，計劃在元朗南提供約2.85萬伙新增住宅單位，較去年第三階段諮詢稍增800伙，料可容納約8.8萬人，亦較上次建議的8.5萬人略增。至於公私營房屋比例則由上次諮詢的60比40微調至61比39。預計明年展開工程詳細設計，首批居民最快在2027年遷入。

根據最新公佈的發展大綱圖，元朗南發展項目維持以建立可持續發展、綠色和宜居社區為目標，預料可提供土地應付香港中長期房屋需求，並將更有效利用約100公頃棕地發展潛力。

署方建議發展區總面積為224公頃，與去年建議相若，當中住宅及混合用途由去年建議65公頃稍減為60公頃，但新增住宅單位卻稍微增加800伙至2.85萬伙，公私營房屋比例微增至61比39，預料可容納人口增加3,000人至約8.8萬人。

商業樓面料創職過萬

經濟地帶方面，署方計劃在元朗南發展區提供18萬平方米的商業樓面面積，但可創造的就業機會由上次諮詢的1.08萬個減至約1.05萬個。

署方建議提供五種規劃區照顧多元需要，包括三種不同發展密度住宅區、就業帶和田園地帶。其中以鄰近元朗新市鎮的「都會生活區」

發展密度最高，地積比由4倍至4.5倍不等，提供1.3萬個公營房屋單位及4,200個私樓單位，料可容納5.34萬人。

鄰近大欖郊野公園的「樂活生活區」，發展密度則較低，地積比降至2.4倍至4倍，以配合附近的鄉郊環保。至於鄰近唐人新村的「花園城區」，則主要作低密度發展，地積比只有1倍至1.5倍，僅提供2,800伙私樓單位。

棕地作業遷多層樓宇

署方又建議沿元朗公路劃設「就業帶」，撥出11公頃土地，會參考洪水橋發展區先導模式，透過興建多層樓宇或其他善用土地的方式，整合和容納部分受影響棕地作業，提供37.52萬平方米作貯物及工場用途，其中1.4公頃為露天貯物用地。

署方亦會保留唐人新村以南約10公頃的常耕農地，並劃為「田園地帶」，以保留次生樹林和較具生態

元朗南發展區數據估算

■總發展面積	224公頃
住宅及混合用地	60公頃
貯物及工場	11公頃
公共設施	85公頃
休憩用地	29公頃
其他	39公頃
■人口	約88,000人
新增人口	約85,400人
現有人口	約2,400人
■新增住宅單位數量	約28,500個
■公私營房屋比例	61%:39%
■就業機會	約10,500個
■商業樓面面積	約18萬平方米
■貯物及工場用地樓面面積	約37.52萬平方米
■露天貯物用地土地面積	約1.4萬平方米

資料來源：元朗南建議發展大綱圖資料摘要

整理：香港文匯報記者 文森

價值的河溪，較上次諮詢的14公頃少了4公頃。署方強調已盡量減少對農地的影響，但仍有約5公頃零散分佈常耕農地受影響，會積極推行特殊農地復耕計劃，優先協助農戶與農地業權人配對。

署方預計，元朗南發展區第一階段工程的詳細設計，預期會在2018年開始，建造工程暫定於2021/22年開始並分階段完工，預計首批居民於2027年遷入，2038年完成發展計劃。



■元朗明渠活化後的模擬景色圖。

區議員憂交通配套不足

香港文匯報訊（記者 聶曉輝、岑志剛）公屋聯會認為，元朗南發展區有條件將公私營房屋比例修訂為七比三，以彌補公屋供應與長遠房屋策略建屋目標的差距，但擔心政府在收地上遇到反彈，影響項目進度。民建聯元朗區議員呂堅則憂慮該區交通配套不足，有機會癱瘓區內交通。

招國偉倡公私樓七三比

公屋聯會總幹事招國偉對香港文匯報表示，元朗首批居民最快在2027年遷入，仍有條件將公私營房屋比例修訂為七比三，增加公營房屋供應，以彌補公屋供應與長遠房屋策略建屋目標的差距，「就算沒有七比三，65比35都可以。」

不過，他指元朗南發展區涉及逾100公頃的棕地，擔心政府在收地和安置上遇到反彈，會影響項目發展時間表，「整體2.85萬伙供應其實不少，但政府現在還未就棕地作業拿出科學化數據，能否順利收地仍是未知之數。」

民建聯元朗區議員呂堅表示，

地區人士並不反對元朗南發展的大方向，而自第一份諮詢文件出爐後，元朗區議會亦前後3次討論，最大關注是交通配套問題，最新的發展大綱圖仍未能回應地區憂慮。他指出，現時只有大棠路及公庵路兩條雙線雙程的行人車路連接元朗南，根本不足夠，大綱圖內整個發展區並無新建連接高速公路(元朗公路)的路口，只依賴於現時繁忙時間已經非常擠塞的迴旋處，將直接影響到現時元朗居民的出入便利。

他續說，政府自己的評估也對未來交通順暢情況有所保留，評估報告顯示主要路段及路口交通狀況只能在可接受的水平，「作為一個新發展區的規劃，政府卻未能制訂完善的交通配套，反而種下癱瘓區內交通的禍端，這是不負責任的。」

除了交通配套問題外，呂堅對政府增加土地供應表示支持，但認為特區政府對原有土地使用者的補償有改善之處，另因元朗南有大量貨倉貯存用地，政府必須物色土地予經營者搬遷。

貯物工場用地減少惹不滿

香港文匯報訊（記者 文森）政府昨日公佈「元朗南建議發展大綱圖」，用以安置棕地作業者的貯物及工場用地不加反減，有業界擔心難以繼續經營，促政府盡快公佈安置政策。另外，環境評估報告顯示，發展範圍內共錄得697個具潛在土地污染的棕地場址，但政府預期土地污染只會是局部性。

新的發展大綱建議在元朗南撥出11公頃土地作貯物及工場用地，透過興建多層樓宇或其他善用土地的方式，整合和容納部分受影響棕地作業，較去年第三階段諮詢建議的12公頃略微「縮水」，而當中更只有1.4公頃為露天貯物用地，少於去年建議的2公頃。

新界露天倉經營者協會主席鄧坤盛回應香港文匯報查詢時表示，現時元朗南的棕地作業者中，約有三四成需要露天貯物，包括存放建築材料和重型機械等，粗略估計涉及十多公頃的土地，他對今次元朗南的貯物及工場用地面積不加反減感到失望，批評政府只是紙上談兵。

鄧坤盛指出，業界過去多次向政府和立法會反映意見，希望獲得適當的

安置安排，但政府至今未有確實安置方案。他表示，政府提出以多層大廈安置棕地作業者，但露天貯物作業難以上樓經營，希望政府可另覓土地安置業界，「土地唔加都無所謂，最起碼要有其他地方業界繼續經營，無地就唯有執笠。」

料受污染土地少於10%

另外，規劃署向環境保護署提交環境評估報告顯示，發展範圍內共錄得697個具潛在土地污染的棕地場址，超過90%作露天貯存場、貨櫃場及倉庫用地，但露天貯存場及貨櫃場大部分的場址一般都用作貯存貨物及貨櫃，只有小部分面積或用作可能造成土地污染的活動，例如車輛或設備維修及燃料貯存，如果貯存在倉庫的貨物不是污染的潛在源頭，預期土地污染只會是局部性。

環評報告又指，其他可能受到土地污染的場址約佔少於10%，其土地用途只是零星的車輛維修工場、金屬加工場、廢物回收工場等，並不是大型的污染設施，如有土地污染，亦僅限於局部性而非大面積。

公屋聯會促訂「3年上樓」時間表

香港文匯報訊（記者 岑志剛）公屋聯會昨日首次會見運輸及房屋局局長陳帆，促請政府增加土地供應，訂出重回公屋一般申請平均「3年上樓」時間表，以及優化「綠置居」計劃等。聯會亦支持政府落實「未補價居屋出租計劃」，並指陳帆早前提出由政府資助社福機構而設的「良心劏房」是良好願望，但長遠仍需增加土地供應解決房屋問題。

雙方昨早會見約1小時，公屋聯會主席文裕明會後表示，會上雙方互動良好，形容陳帆為人直率，較親民和「接地氣」，相信他以往作為高級公務員是通才，有「惡補」過房屋事務，將是一個有為的局長。他表示，一般家庭申請公屋平均輪候時間高達4.6年，公屋聯會要求政府兌現房屋施政承諾，訂立重回公屋「三年上樓」的編配目標。

支持未補價居屋出租

聯會又支持政府落實「未補價居屋出租計劃」，文裕明指出，目前香港未補價居屋多達25萬個，連同未補價租置單位，相當多達30多萬伙，若可釋放5%至10%，可即時供應1.5萬至3萬個出租單位，希望政府可多着墨。他並建議政府建立過渡性房屋，例如將市區短期租約土地騰出興建貨櫃屋或組件屋。

對於陳帆早前提出由政府資助社福機構設「良心劏房」，文裕明認為是良好願望，認為是可行的短期措施，有助紓緩本港正輪候公屋的劏房戶的經濟壓力，但仍要解決不少困難，例如消防、衛生等。

不過，文裕明指陳帆拒絕暫緩推行「新富戶政策」，堅持在10月修訂「富戶政策」，明年4月檢討。他形容陳帆態度強硬，聯會對此感到失望和遺憾。文裕明又提到，陳帆稱已責成房屋署檢討，加快更換鉛水屋邨的水喉。

建議綠置居降低售價

公屋聯會又建議政府優化「綠置居」計劃，進一步降低售價或調高折扣，並促政府檢討新居屋定價機制和恢復租置計劃。文裕明說，預測未來居屋定價將會升穿每平方呎一萬元，建議將新居屋定價與合資格人士的負擔能力掛鉤，如以家庭入息中位數為參考基準。



■公屋聯會昨日首次會見運輸及房屋局局長陳帆討論房屋供應問題。 香港文匯報記者岑志剛 攝