

朗邊建資助房 可住7900人

最快2024年落成 已評估地盤噪音 土木署確定可行



朗邊重建第一期將建成3座資助房屋。圖為公屋社區。資料圖片

香港文匯報訊（記者 文森）在樓價高企之下，市民對公營房屋需求殷切。政府計劃在元朗朗邊中轉房屋舊址，興建三座共約2,800個資助出售單位，預計可居住7,900人及明年展開工程，於2024/25年度落成。房委會表示，已為建屋計劃進行噪音評估，並作出適當緩解措施，而土木工程拓展署亦已確定此建屋計劃的可行性。

房委會昨日向元朗區議會提交文件指出，分兩期興建的朗邊公營房屋發展計劃，正就有關地盤進行土地用途改劃，預計於今年9月完成。

第一期為前朗邊中轉房屋用地，原有的中轉房屋已被拆卸，初步預計有關發展可於2024/25年度落成。

第二期則涉及私人土地，土地改劃後仍須收地及進行土地平整工程，初步預計有關發展可於2028/29年度落成。

包商場社康設施與215車位

根據文件，第一期的地盤面積約2.3

公頃，地積比率約6.5倍。房委會計劃興建三座約48層至49層高住宅大樓，預計可居住7,900人，並設有兒童及青年綜合服務中心、長者鄰舍中心等社會福利設施、羽毛球場、籃球場、乒乓球桌及社區遊樂場等運動及康樂設施，以及215個住客私家車位。

地盤亦會提供約850平方米內部零售樓面。

房委會表示，因應項目地盤鄰近青山公路屏山段及朗天路，房委會已為建屋計劃進行噪音評估，並作出適當的緩解措施；土木工程拓展署亦已完

成了基礎設施建設工程可行性研究，並確定此建屋計劃的可行性。

有關的技術性評估亦已得到相關部門接納。位於元朗區的朗邊中轉屋於1999年建成，佔地約3.07公頃，共分8座，提供840個單位，為有需要者提供過渡性的居所。

立法會文件顯示，在2012年11月底，空置單位有256個，最長由2003年起開始空置。由於空置率高企，需求逐漸減少，房委會在2014年正式公佈清拆朗邊中轉屋，並於2016年開始拆卸，以騰出地方興建公共房屋。

政府料傾向留低粉嶺高球場

香港文匯報訊（記者 文森）「土地大辯論」將於本月底結束，社會對粉嶺高爾夫球場的去留仍存在爭議，但有報道指出，政府考慮到粉嶺高爾夫球場多年來在體育發展方面肩負的角色，加上隨着新界東北的發展，未來北區料增加7萬個住戶，認為該幅用地難作高密度發展，故傾向不收回粉嶺高球場建屋。

昨日有報章引述消息報道，指特區政府高層經全盤考慮後，初步傾向不利用粉嶺高爾夫球場興建房屋，原因是考慮到球場多年來在體育發展方面肩負的角色，而隨着新界東北的發展，目前容納10萬個住戶的北區將會增加7萬個住戶，認為該幅用地根本難作高密度發展；若按照部分團體的意願，將興建單位的數量增至5萬個至15萬個，當區交通基建更難以負荷。

報道又指出，政府認為高球場內的古樹古墳都極具保育價值，即使回收球場建屋，可建的房屋數量亦非常有限，不值得為此犧牲這個歷史最悠久的高球場。

全面發展可建1.32萬單位

政府早前委託顧問公司奧雅納研究新界北發展可行性，報告提出局部及全面發展方案，並提交予土地供應專責小組參考。局部發展方案僅可建4,600個單位，全面發展方案則可建1.32萬個單位。

香港高爾夫球會在今年5月及6月兩度去信古物諮詢委員會，建議將粉嶺高爾夫球場整體評為一級歷史建築，而場內建於1911年的「18個洞」舊場則建議列為法定古蹟。

古諮會早前通過，就球場整體是否值得評級，發還獨立評審小組重新檢視。

土地供應專責小組主席黃遠輝昨日回應說，由於公眾諮詢仍未結束，小組目前未知道社會對於收回高球場作房屋發展的主流意見如何，但強調在公眾諮詢結束後，小組定會將社會的主流意見加以整合，如實向政府反映，相信當局亦會從善如流，接納建議，假如政府最終的政策方向，與小組的報告相違背，當局會欠社會一個詳細交代。

公屋聯會主席文裕明則認為，聯會的立場是贊成以球場部分建屋，聯會正進行的調查亦初步顯示公屋居民支持收回球場建屋，對政府傾向不收回球場表示遺憾。

公屋聯會倡增誘因推過渡屋

香港文匯報訊（記者 岑志剛）特首林鄭月娥早前公佈房屋政策新措施，居屋降價至以市值五二折扣定價，房委會建議收緊新居屋轉售限制。公屋聯會表示，房委會將於月底討論有關事項，但由於涉及法例修定，或未必趕及在下期項目推出前落實。聯會並建議政府大力推動過渡屋，例如可提供稅務優惠，增加業主出租房屋作社會房屋的誘因。

為配合特首林鄭月娥的房屋政策新措施，房委會建議收緊新居屋轉售限制，居屋買家不能在首5年內繳付補價在公開市場出售單位。公屋聯會昨日與傳媒舉行茶敘，總幹事招國偉表示，房委會本月底將舉行集思會，討論日後新居屋的轉售限制，例如是否延長禁售期至10年或15年，以及是否修改《房屋條例》。

招國偉：限制轉售更有效

招國偉指出，有關討論需時，難免涉及修改法例，估計立法會要花最少一年半時間修例，故相信新一期居屋會沿用現有設5年禁售期的安排，而明年新一批居屋，包括何文田常樂街約600伙的項目，也未必能趕及在下期項目推出前落實。

對於有意見建議將禁售期延長至10年，招國偉指出，聯會認為限制資助房屋只能轉讓給綠、白表申請人更為有效，而聯會調查初步結果顯示，公屋居民認為維持現時5年的禁售期較合適。

林鄭月娥將於下月公佈第二份施政報告。被問到對政府過去一年施政評價，公屋聯會主席文裕明指出，政府建屋量不斷落後於長遠房屋策略目標，公屋輪候時間



公屋聯會建議政府大力推動過渡屋。

香港文匯報記者岑志剛 攝

創新高，私人住宅售價指數連續21個月破頂，他坦言在「冷冰冰的數字」前「幾難界合格分數」。但他同時肯定政府的新政策，包括將改撥9幅私樓地作公營房屋用途、將居屋降價至以市值五二折扣定價等。

招國偉則指出，政府在去年施政報告曾提出利用工廈作為過渡房屋，過去亦有工

廈改建為公屋或酒店，顯示在技術上可行，惟政府一直未有具體方向和措施。

他建議政府大力推動過渡屋，例如可提供稅務優惠，增加業主出租房屋作社會房屋的誘因，並檢視石籬中轉房屋的1,000多個單位，或5,000幅臨時或閒置用地，能否改作過渡性房屋用途。

哈囉喂裝天眼 嚴防「玩出人命」

香港文匯報訊（記者 楊佩韻）海洋公園哈囉喂全日祭將於10月5日至31日期間舉行，今年新增多個擴增實境技術(AR)及互動遊戲，而去年發生鬼屋奪命意外，涉事的躺臥體驗機械裝置今年不再復見。香港文匯報記者昨日試玩其中3間鬼屋，發現角落有不少閉路電視及逃生照明裝置，而在職員後台位置更張貼「禁區」告示。海洋公園說，今年進一步加強安全管理及監控，包括由美國聘請安全專家檢視鬼屋設計圖及作現場審核，而且每一間鬼屋都有閉路電視，以保障遊人安全。

去年海洋公園鬼屋「活埋凶間」發生奪命意外，21歲男子進入鬼屋體驗「躺棺材」後，疑因迷路走入後勤設施，意外被翻轉的木板擊中而失救死亡。海洋公園昨日邀請本港傳媒體驗鬼屋及介紹哈囉喂活動，今年鬼屋沒有躺臥體驗機械裝置，反而較多的是多媒體互動體驗，如「VR屍間潛行」，遊人帶上虛擬實境眼鏡進入停屍間，與血淋淋的屍體近距離接觸。

安全設施「總有一種喺左近」

香港文匯報記者實地體驗「屍營醫院」及「血腥馬戲團」等鬼屋，發現場內角落有不少閉路電視及逃生照明裝置，而在職員後台位置更張貼「禁區」告示，告示印有中英文提示「不可進入，只限授權人員」。至於出入口位置也有職員指示，當中「深海怨靈」的鬼屋更在部分位置設有出口，讓遊人可以經樓梯離開鬼屋。

海洋公園管理及演藝節目執行總監吳守堅指，公園已配合機電工程署完成去年事故調查工作，機電工程署認為事故並無牽涉機件故障，也沒有違反安全條例。他續指，公園正配合警方調查，也會與保險公司就死者家屬保險賠償洽談。

吳守堅說，至於今年哈囉喂活動也會加強安全管理，包括由美國聘請安全專家檢視鬼屋設計圖及作現場審核；加強人流管理措施及同事訓練，並指「每一間鬼屋都有閉路電視」。

他續指，去年哈囉喂入場人次接近100萬，相信今年新增的安全措施及新式鬼屋會吸引更多人到場。他補充，整體人手則按年增多5%至10%。

高科技刺激感官 越礦飛車打鬼

海洋公園演藝節目總監歐陽綺華說，今年節目設計不會與去年一樣，而是以高科技元素為創作核心，將不同元素放入景點，豐富遊客的感官刺激。如「『腥』級版越礦飛車」是利用虛擬實境(VR)體驗，遊人佩戴虛擬實境眼鏡後則化身為猛鬼獵人。

她說，自去年新增虛擬實境至越礦飛車後，今年首半年體驗該活動的遊人按年增加10%。



場內角落有不少閉路電視及逃生照明裝置（紅圈示）。

香港文匯報記者楊佩韻 攝



「血腥馬戲團」上演驚心動魄的場景，如小丑斷頭場及祭壇等。

香港文匯報記者劉國權 攝

VR 鬼屋嚇破膽 互動電筒報警

特稿



海洋公園「哈囉喂全日祭2018」今年共有11個哈囉喂景點、13種獨特體驗。如「屍營醫院」，遊人需手持探測靈異的電筒探路，當電筒照到一定位置時，便會亮起燈號、震動及發出聲響提示，場景和氣動裝置亦會對電筒有所回應，讓遊人深切感受困鎖在破舊醫院喪命的各種惡靈。

海洋公園演藝節目總監歐陽綺華說，今年以高科技和互動元素為創作核心，團隊搜尋全新設備，應用於園

內景點中。她續說，很多人都會怕黑，今年便將怕黑元素及互動技術結合，遊人可能以為手持光源可減低驚嚇，但「我們卻在電筒動了點小手腳，將他們的黑暗探索體驗推至極度恐慌程度」。

另一個虛擬實境鬼屋「VR屍間潛行」，遊人只需坐在鵝蛋形裝置中，戴上虛擬實境眼鏡，便會置身擺滿屍體的停屍間，在陰風撲面空間與血淋淋的屍體近距離接觸，還要面對他們來自四方八面的貼身攻擊，應付真正多重感官挑戰和被全面包圍的恐懼。虛擬實境過山車「越礦飛車」則在



以神秘深海為主題建造鬼屋「深海怨靈」，讓遊人化身探險隊隊員潛入神秘實驗室。

香港文匯報記者劉國權 攝



在職員後台位置更張貼「禁區」告示。

香港文匯報記者楊佩韻 攝

哈囉喂期間限定升級，遊人佩戴虛擬實境眼鏡後立即化身猛鬼獵人，從墳墓、荒廢的西部小鎮至巨型馬戲團帳篷，一路追擊邪惡馬戲班主，利用降魔子彈，與邪惡班主決一死戰。

至於今年公園首次以神秘深海為主題建造的鬼屋「深海怨靈」，讓遊人化身探險隊隊員潛入神秘實驗室，找尋失蹤科學家。海洋公園哈囉喂節目總監Joel Brett Talacko指，設計團隊運用特別燈效及鏡子上下排列，以視覺假象大大擴闊空間感，將較小的空間轉化為無盡深海。另外，「血腥馬戲團」內會上演一幕幕驚心動魄的場景，如小丑斷頭場及祭壇等，揭示馬戲團的陰暗面。 ■香港文匯報記者 楊佩韻



「屍營醫院」。香港文匯報記者劉國權 攝



「屍營醫院」，遊人需手持探測靈異的電筒探路，當電筒照到一定位置時，便會亮起燈號、震動等提示。香港文匯報記者劉國權 攝



「血腥馬戲團」揭開馬戲團的陰暗面。香港文匯報記者劉國權 攝

哈囉喂全日祭2018

■日期：10月5日至7日、12日至14日、17日至21日、25日至28日及31日

■時間：早上10時至晚上11時

■票價：日間門票*：成人480元，小童(3歲至11歲)240元

哈囉喂優越門票#：成人860元，小童(3歲至11歲)430元

*註：持有入場門票之遊人，可於入場當日加付380元(成人)或190元(小童)升級至優越門票

#註：優越門票優惠包括無限次優先進入哈囉喂景點、享用「海洋快證」特快通行待遇等

資料來源：海洋公園

整理：香港文匯報記者 楊佩韻