

覓地建屋回收棕地最快 惟作業安置待優化

物流大廈設計差 貨櫃場拒上樓



業界質疑貨櫃、重型機械和「鐵倉」是否真的可以上樓。

安置棕地作業者的多層大廈，將採用亞洲貨櫃物流中心的裝卸設計。官網圖片

土地及房屋政策是特區政府施政的重中之重，但建屋的前提是有足夠的土地供應，在眾多覓地選項中，大部分均是難救近火的「遠水」，只有回收棕地重建是唯一有潛力在短期內提供土地的選項。不過，收地先要安置現時佔用棕地作業的貨櫃、物流及停車場，據悉特區政府擬仿效葵涌亞洲貨櫃物流中心，建造多幢「多層式物流大廈」讓棕地作業者「上樓」，洪水橋新發展區是試點之一。香港文匯報近日走訪多名該處的作業者，他們對安置方案反應冷淡，有露天貨櫃倉作業者直指葵涌物流中心的運作方式流弊多，若「倒模式」套用在「多層式物流大廈」上，無法繼續營運，希望政府改良原有的設計方案，以符合業界需要。

■文：香港文匯報記者 明其道、圖：香港文匯報記者攝

棕地是香港寶貴的土地資源，也是眾多覓地方案中，最有可能於短期內上馬的選項。根據土地供應專責小組的推算，全港有約1,300公頃的棕地，佔香港土地總面積約1%，主要集中在新界，目前大多被改作露天貯物、港口後勤用途（包括貨櫃車場及貨櫃場）、物流運作、停車場等用途。這些作業大部分屬本地必需的工業，難以在市區覓得運作空間安置。

路窄易生意外 寧租棕地貨倉

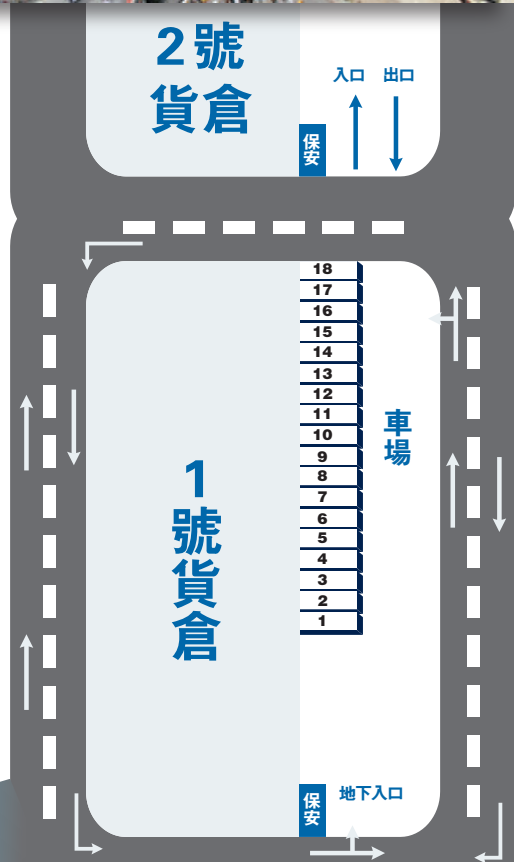
如何安置現時佔用棕地的物流及貨櫃業，成為發展棕地時難以跨過的障礙。據悉，政府構思以洪水橋/廈村新發展區作為試點，興建「多層式物流大廈」（多層式大廈）安置棕地作業者，政府已在發展區內預留3幅、約24公頃用地興建七八幢多層式大廈，供7個棕地作業類別「上樓」，包括貨櫃場、物流作業，兼重置部分露天棕地作業者之用。

海航倉物流有限公司在受影響範圍內的廈村路租用近3萬呎物流倉，該公司首席執行官程志偉向香港文匯報記者透露，政府在諮詢時曾向他們展示多層式大廈的初步設計，以他的理解，該設計與葵涌三號貨櫃碼頭的亞洲貨櫃物流中心相似。

據悉，亞洲貨櫃物流中心的設計重點，是以旁邊的大型螺旋微斜坡道來貫穿每樓層，程志偉的公司早年也租用過該中心，他說：「我覺得有好多缺點。第一、每層泊位少，即使你個倉層3樓，都要上到頂樓輪候，有吉位你先由頂樓駛落去3樓上貨落貨，每日有一半時間嘍度等位；第二、佢嘅旋轉式上樓，條路又窄，上到頂樓好易出意外，我哋公司租葵涌三號碼頭時，一星期有三四日都有小意外發生，隨時又要等半日。」程志偉說，中、小型物流倉作業者每轉車的毛利較少，靠「走多幾轉」賺錢，若等待時間太長隨時要蝕本。



鄧坤盛提供新設計圖，冀政府考慮。



因為種種不便，該公司早年遷出物流中心，並以每呎近10元租用廈村路棕地的物流倉。若再「上樓」，程志偉認為除非「多層式大廈」的設計改善，或租金平過現租五成以上才會考慮：「如果改設計，租金貴兩成，我都願意；如果唔改設計，5蚊呎都可以考慮吓，因為我隨時要用多一半以上時間上貨落貨。」

籲改設計 加位就近倉庫

露天倉經營者協會主席鄧坤盛表示，已向政府反映業界的反對意見。協會更委託測量師為「多層式物流大廈」重新改良，取消原有的螺旋微斜坡，更將每層泊位增加至60個或以上，而泊位就在倉庫前端，令貨櫃車一泊好，打開櫃門就可以上貨落貨。鄧坤盛指出，上述設計現時已在廈村部分物流倉中使用，「一轉車」（上貨落貨）只需20多分鐘，鮮有塞車問題，他冀當局能接納。



業界向政府提出新設計，泊位就在倉庫前端，令貨車一泊好，打開櫃門就可以上貨落貨，加快流轉。



程志偉認為除非當局改設計，或大廈租金平過現租五成以上，他才會接受上樓。



陳振良認為建築鋼材難以上樓。



吊機難上樓 業界冀官地重置

政府在洪水橋/廈村新發展區只預留約24公頃地作安置棕地作業者之用，據悉當中部分用地留作興建多幢「多層式物流大廈」，與規劃署早年認為需要82公頃才夠安置受影響作業者的預測差之千里，安置貨櫃的露天用地更明顯不足。有貨櫃倉營運者直言，建築材料、貨櫃箱、搬運的重型器械均不可能上樓，「唔單只係租金問題，我哋露天場會將貨櫃疊5層，大廈有咁高樓底？而且吊機上樓，負重真係承受？」有棕地作業者協會反建議，政府批出部分沙頭角官地作重置貨櫃倉之用。

據了解，政府早前委託顧問公司研究「多層式物流大廈」，研究結果顯示有關大廈最高地積比率為7倍，樓高上限

110米，每層樓高由5米至25米不等以配合業界需要。不過，在廈村經營22年貨櫃倉的溢航貨運物流有限公司負責人陳振良質疑，貨櫃倉和「鐵倉」（安放建築材料的倉）是否真的可以「上樓」，他以重櫃場為例，地面負載起碼一百公噸以上，「我哋個場（貨櫃倉）係投資吃幾百萬去鋪地面先承受。」

樓底難承重負 變相加租

他續說：「擺放貨櫃、建築材料需要大型鏟車、吊臂車、腳車等工程車輛，部分機器幾層樓高，政府話我哋可以上樓，點上？全部放頂樓？就算真係上到，我哋露天場會將貨櫃疊5層，如果係大樓入面，最多咪疊兩三層，要租大一倍地方先放得晒，我哋係咪可以維持收支。」

陳振良強調，貨櫃倉有其存在價值，以其倉為例，以前主要是存放美國入口的果仁，現時主要是存放內地入口的凍肉，都是攸關民生的物品：「好多香港市民都有個

誤解，以為棕地都只係放雜物、工業廢料、翻車場，但其實唔係，好多民生物流都要用到棕地。」

建築鋼材不可能入屋

有「鐵倉」作業者亦指出，建築鋼材可長達十數米，不可能「上樓」，若將貨倉遷往內地，須另外繳交逾兩成稅項，大幅提高成本，再加上運輸時間長，根本並不可行：「好多時，發展商話要（鋼材），一兩日就要運到地盤，你仲要係內地運落嚟，根本唔可能。」

露天倉經營者協會主席鄧坤盛指出，棕地作業者理解香港缺乏土地資源，政府需覓地建屋無可厚非，他們並非盲目反對政府收回棕地，只希望「（收地）之後（貨倉業）都有得做。」他建議，政府批出部分沙頭角官地作重置露天倉之用，相關租約要較長期：「我哋之前同政府講過，佢哋話擔心道路承受唔到交通流量，但嘅家你（政府）要用全港棕地，點解唔可以將所有受影響嘅作業者集中喺沙頭角，咁樣擴建道路都符合成本效益。」

建造費貴租難平 業界憂推高物價

發展局局長黃偉倫早前接受香港文匯報專訪時表示，政府一直計劃以多層式大廈容納棕地作業者，研究顯示技術上可行，惟局方仍要再做一個市場研究意向調查，以探測在不同情況及涉及不同合約要求及招標條款下，市場就棕地作業興建及

營運多層樓宇的發展及投資意向，有關調查報告預計於明年年初完成：「嗰啲多層樓宇技術上係可行，但係要畀晒棕地作業機器上去，個loading（負重）要夠，建築成本都幾貴吓，咁租金要幾多先啱呢？太貴，嗰作業者會唔會唔租？政府需唔需要補貼呢？」

發展局的市場研究意向調查料最快明年年初完成調查報告，海航倉物流有限公司首

席執行官程志偉透露，政府曾向作業者作3次諮詢，但市場研究至今聞所未聞：「我哋應該算係相關持份者嘍，但都無問過我哋（對租金的）意見，咁個研究係問咩人呢？」

程志偉並指出，隨著網購盛行，除了洪水橋廈村用地，新界不少棕地容納大量中、小型物流倉，若政府收地，又不減租，最終要市民「埋單」，「我哋好多貨係民生必需品，倉租最終會轉嫁消費者，到時一個杯麵由5蚊加到10蚊、15蚊，受害係普通市民。」

洪水橋新發展區月底收地

立法會財委會今年6月底批准洪水橋/廈村新發展區，涉及22億元前期工程撥款，政府隨即展開收地及有關工程計劃。地政總署7月公布，發展區第一期發展計劃將會收回共195幅私人土地，涉及約12公頃棕地，以及近3,900方呎的墳墓及金塔用地；土地將於公告張貼後3個月，即本月24日歸還政府所

有。政府將向相關土地業權人，提供特惠土地補償。

第一期發展計劃工程所需費用為16.32億元，需要收回12公頃的私人土地，影響29名棕地作業者及6名住戶，估計受第一期發展影響的合資格土地業權人、棕地作業者和寮屋佔用人發放的補償及特惠津貼，所需的費用約為21.81億元。

整理：香港文匯報記者 明其道
資料來源：發展局

3大涉棕地 項目進展

註：規劃署另外敲定8組棕地群建公營房屋，涉及約36公頃棕地，並與相鄰的土地合併研究，共涉及約63公頃地，能提供兩萬伙住宅單位

註：整個發展區預計可建單位

古洞北及粉嶺北新發展區

- ◆受影響棕地面積：50公頃
- ◆預計住宅單位供應量：6萬伙
- ◆預計入住年份：2023年至2031年

元朗南發展區

- ◆受影響棕地面積：100公頃
- ◆預計住宅單位供應量：2.85萬伙
- ◆預計入住年份：2027年至2038年

洪水橋新發展區

- ◆受影響棕地面積：190公頃
- ◆預計住宅單位供應量：6.1萬伙
- ◆預計入住年份：2024年至2038年