

香港住屋問題受到中央領導人的關注。港府近年為解決住屋問題，也多管齊下增加土地供應，發展新界土地是主要選項，但規劃申請的繁複及保育問題令開發進度緩慢。政府去年成立項目促進辦事處，加快項目的審批進度，其中新地東成里項目成為首批受惠的地盤。據了解，由於項目位處濕地緩衝區內，項目提出「跨代共居」概念，並在保育上作出兼顧，成功闖關。項目將建逾1,500伙，發展商直言，獲批時間較原來預計快了半年。

●香港文匯報記者 顏倫樂



●東成里項目離元朗站步行約10分鐘距離。

「跨代共居」打動政府 濕地緩衝區建屋獲批

保育兼拓地 促進辦加快審批流程

新地旗下元朗東成里項目，佔地達35.2萬方呎，由元朗站步行前往只是10分鐘的距離，相當方便。不過因其位處濕地緩衝區內，導致規劃難度大大提升，過去普遍只能發展極低密度住宅。發展商花了超過一年時間入紙並不斷優化方案，終在上月獲規規會有條件批准規劃申請，可建逾1,500伙。

項目較預期快半年獲批

新地代理地產策劃及發展部副總監黃舜浣表示，項目2019年9月開始規劃程序，原本預計要接近兩年時間才能完成申請，但去年11月施政報告提出成立「項目促進辦事處」，她立刻進行聯絡，最後在新措施協助下，今年2月就批出申請。她笑說：「這一次要讀政府，真的快了許多，本來預計或要再多半年，現在不用再與不同部門做『筆友』（文件來往）。」

城規會文件顯示，新地自2007年開始就項目提出發展申請，一開始的地積比率僅為0.38倍，可發展數十幢洋房，至2015年方案提升至0.74倍，提供455個單位並獲城規會通過，新地地產策劃及發展部策劃總監劉志遠透露，公司已就該2015年方案申請換地。

不過，新地認為項目並未地盡其用，2019年9月再向城規會提交一個更為進取的方案，當時提出以2.68倍作發展，興建8幢8至31層高（包括2層地庫）住宅，提供1,955個單位，並首度提出「跨代共居」概念作為先行試點，透過在屋苑層面提供相關的社區及鄰舍支援，與該區現有或已計劃的長者護理及醫療服務提供者合作，而部分單位及設施採用長者友善設計。

跨代共居方案不斷優化

項目經過約一年時間不斷優化，最終獲批地積比率2.15倍，可建總樓面由94萬餘方呎減至約76萬方呎，單位數量由1,955伙減至1,518伙，平均單位面積約500方呎，樓層高度亦有所下降。此外，地盤南面設有一個供長者社區護理及照顧服務為主的健康中心，亦會有商店、食肆、幼兒園、公共車輛總站等，總非住宅樓面約4.9萬方呎。

由於位處濕地緩衝區，項目建築物高度改為階梯式，並擴闊樓宇間的間距及提高綠化。地盤東北面設有一個約2.58萬方呎園景區用作緩衝。劉志遠表示，該項目的規劃申請於上月已獲規規會有條件批准，稍後會向政府更新相關換地申請的內容，希望能盡快動工。

社會效益及保育可兼顧

值得注意的是，今次屬近年濕地緩衝區內，少見批出較高地積比率的项目，過去一般只批准約0.4倍的低密度發展，相信與項目所提出的「跨代共居房屋」概念有關，而政府去年11月施政報告提出的項目促進辦事處亦有推動作用。回顧新地之前兩個涉及濕地利用的项目，即Park YOHO及Wetland Seasons Park，發展商均有長期的保育措施，反映政府也非鐵板一塊，當項目能夠兼顧保育及社會效益之時，也能實事求是。

資料顯示，為加快房屋供應，特首林鄭月娥去年在施政報告中宣布在發展局下設立「項目促進辦事處」，負責監察及跟進可提供500個或以上私人住宅單位的申請個案，並與各審批的政策局和部門專責統籌人員緊密聯繫，確保審批流程暢順。

新界土地轉住宅面對四問題

1 濕地保育乏共識

土地如位處濕地保育區或緩衝區上，發展商除了於設計上及規劃上盡量配合濕地，一般亦要就項目提出不少有社會效益的方案，以增加通過城規會的「籌碼」。業界認為政府於促進這類發展上，亦應有其角色。

2 基建發展未跟上

有發展商明言，現時新界土地轉換最常遇到的問題，就是基建不足以支撐發展，包括食水供應、道路不足等，其實政府亦明白當中關鍵，往後重點是如何令基建速度再加快。

3 祖堂地業權難集齊

現時全港約有7,300個祖、堂，持有超過2,400公頃土地，覆蓋不同土地用途，但發展祖堂地的最大困難在於需要所有子孫同意才能出售，收購難度甚至較市區舊樓收購更高，加上政府賠償較業主期望低，導致祖堂地用作發展多年來進展極慢。

4 規劃程序繁瑣

新界土地由於多涉及保育、農地等，城規會審批程序遠較市區複雜，而涉及政府部門包括規劃署、地政總署、渠務署、漁農署、環保署等等，過去彼此之間甚少就個別項目進行溝通，各部門之間審批標準又未必相同，導致發展商滿足規劃要求時頗此失彼，發展計劃最終告吹。

●香港文匯報記者 顏倫樂



●東成里項目2019年9月開始規劃程序，原預計要近兩年時間才能完成申請。圖為東成里地盤入口。香港文匯報記者攝

利用好同類土地 可釋10萬伙供應



●Wetland Seasons Park與濕地連接的邊沿種有適當植物作為緩衝，讓屋苑與濕地無縫連接。

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）本港濕地保育區（WCA）佔地約1,784公頃，而濕地緩衝區（WBA）則主要覆蓋保育區以外的500米範圍，佔地約1,200公頃，兩者合計約3,000多公頃，佔地極廣。社會的普遍共識是不應發展保育區，但濕地緩衝區則有討論空間。有業內人士指，估算緩衝區中有400至500公頃可以用於發展，即使退一步以300公頃計，以1.5倍地積比率，可以提供4,800萬方呎樓面，即約10萬個450至500方呎單位。面對房屋供應中短期跟不上進度，這片土地能成為「及時雨」。

嚴格設計減對自然影響

為達到發展與保育兼顧的效果，政府對濕地公園住宅項目即Wetland Seasons Park及另一個涉及濕地保育的項目Park YOHO，都提出連串嚴格要求，減少對濕地的影響，好像於工程開展前需要做連串測試，設計上亦仔細考慮通風、雀鳥的飛行習性等，建築物以階梯式建築，大廈外牆要選用大地色系、玻璃採用的物料等全都有講究，而建築時的噪音、污水、灰塵及落成後的燈光等亦有嚴格控制。此外，發展商需要與濕地公園環保團隊及獨立檢測員共同作恒常監察，亦要定時向有關部門提交報告，由於工程較一般住宅項目更為複雜，濕地公園項目建築期長達7年，較一般發展年期約5年更長。惟事實證明，只要設計得當及有適當監察，濕地緩衝區用作發展是完全能夠做到，如何利用這片佔地逾千公頃的廣袤土地，需要政府好好規劃。

濕地緩衝區僅5%為魚塘

事實上，目前濕地緩衝區中只得5%為魚塘，大部分不是已經荒廢多年，就是已被用作各種用途，如住宅、貨櫃車場、物流倉庫、臨時搭建物等。其中元朗工業邨就有部分範圍與濕地緩衝區重疊，錦繡花園及加州花園甚至毗鄰保育區，另有不少村落如山貝村、攸美新村都坐落緩衝區範圍。直至近年，政府才開始真正考慮濕地緩衝區的發展，包括售出濕地公園住宅項目（已建成



▶ Park YOHO屋苑擁有7公頃的濕地「候花園」，由每月管理費撥出3%作為維護經費。屋苑管理費現每呎3.86元。

目前濕地緩衝區大部分土地都已荒廢多年，被用作貨櫃車場、物流倉庫等，四處都是臨時搭建物。香港文匯報記者攝



特稿

放手不管 濕地只會變廢地

香港房屋問題嚴峻，土地供應不應求，樓價高企，年輕人上不了車，有逾20萬人住在環境極為惡劣的劏房，商舖租金高昂，企業難捱貴租倒閉，房屋已成為社會深層次問題之一。然而，在天水圍向北眺望，我們前面是一片廣袤的水塘及草地，與我們一河之隔的深圳福田區則高樓處處，對比十分強烈。可見，社會如果過分傾向保育，最終受損害的是香港老百姓的利益。

我們能否做到發展與濕地保育並行呢？這是一個值得今日社會去仔細討論的大課題。事實上，近年也有發展商作出示範，其中，Park YOHO是近年香港首個結合濕地保育及住宅發展之項目，並由私人管理濕地。值得注意的是，項目並非處於濕地緩衝區之上，規劃阻力減少，才令項目

最終有機會在香港開創先河。Park YOHO由屋苑擁有7公頃的濕地「候花園」，近年常被發展商新地對外展示透過住宅項目，對濕地進行長遠管理及保育。新地代理地產策劃及發展部副總監黃舜浣表示，「候花園」於1960年為稻田，八十年代逐漸荒廢，新地2011年啓動項目時，發現該荒地有生態潛力，於是着手復修。

由住戶管理費撥出維護經費

發展商2014年起透過多重工序挖通淤塞多年的渠道，引導山水海水流入，同時引入天然蘆葦及紅樹，將原有濕地生態逐步恢復。工程翌年已完成，成為本港罕有的鹹淡水半自然濕地。值得注意的是，項目設計以自然為主，無需再投放大量資源維持運作，因此濕地的營運費用僅佔管理費

（約每呎3.86元）的3%，即住戶每月僅僅需付出每呎1毫子的成本，但換來的是濕地的長遠保育。

至今約6年過去，據發展商最新統計，該濕地上的物種已多達330種，較2015年的170種大幅增加，濕地物種包括魚類、雀鳥、青蛙、爬蟲類、蝴蝶、蜻蜓科等，每年更成為不少候鳥棲息地。而被形容為這片濕地的「明星物種」、一種只能居於鹹淡水域的近危物種「廣瀨蛛」亦再一次返回家鄉，由於其背部有四個白點，又有「四筒」的綽號，亦有人稱其「阿妹」。屋苑還有導賞團供社會申請。

可以預見，如果不是有住戶每月撥出管理費來維護，這片濕地恐怕已和濕地緩衝區現時大部分土地一樣，淪為貨櫃車場，什麼候鳥、什麼「阿妹」都不會存在。

●香港文匯報記者 顏倫樂