

位處濕地緩衝區 部分採長者友善設計

新地東成里項目：跨代共居



新鴻基地產(0016)旗下元朗凹頭東成里項目於今年2月獲准批出，該項目位處濕地緩衝區內，將會提供逾1,500伙住宅單位，並且提出跨代共居概念兼顧保育工作，可望繼天水圍濕地公園項目Wetland Seasons Park(WSP)之後，新地另一個大型住宅發展計劃。

東成里項目佔地達35.2萬方呎，位處元朗區凹頭青山公路，與元朗西鐵站10分鐘步程距離。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。

與長者護理者合作

該地位處濕地緩衝區，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。同時，地盤南面設有一個以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。

新地並且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。

資料顯示，全港濕地保育區(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。業內人士估計，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，按1.5倍地積比率，可以提供4,800萬方呎樓面面積，即約10萬伙450至500方呎單位。

緩衝區5%為魚塘

目前，濕地緩衝區中只得5%為魚塘，大部分已經荒廢多年，或被作各種用途，例如住宅、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，錦綉花園和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。

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WSP系列)，以及新地近日獲城規會批准發展之元朗東成里「跨代共居」項目。新地稍後會向政府更新相關換地申請的內容，希望能盡快動工，成為該公司未來另一個大型住宅發展計劃。

項目促進辦應記一功

特首林鄭月娥於去年施政報告中，宣布在發展局下設立項目促進辦事處，負責監察和跟進可提供500伙或以上私人住宅單位申請個案，並與各個審批政策局和部門專責統籌人員緊密聯繫，確保審批流程暢順。新鴻基地產旗下元朗凹頭東成里項目成為首批受惠項目之一。

較預期早半年

新地代理地產策劃及發展部規劃總監黃舜浣表示，項目早於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，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。她續

說，本來她預計或要再多半年，想不到項目促進辦事處效率甚高。

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伙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表示，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方案，當時提出以2.68倍作發展，興建8幢8至31層高(包括兩層地庫)住宅，提供1,955伙單位。最終於今年2月獲批出的，是減少至1,518伙住宅。

濕地保育結合住宅發展

在元朗向北眺望，前面是一片廣袤的水塘和草地，一河之隔深圳福田區則高樓處處，對比十分強烈，這是否過分保育？

新地旗下的峻巒(Park YOHO)是首個結合濕地保育和住宅發展項目，並由私人管理濕地。項目並非處於濕地緩衝區之上，規劃阻力減少，令項目最終有機會在香港開創先河。

峻巒由屋苑擁有7公頃濕地「候花園」，被發展商對外展示透過項目對濕地進行長遠管理和保育。新地代理地產

策劃及發展部規劃總監黃舜浣表示，候花園於1960年為稻田，八十年代逐漸荒廢，新地2011年啟動項目時，發現該荒地有生態潛力，於是着手復修。

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，同時引入天然蘆葦和紅樹，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。

營運費佔管理費3%

濕地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毫子成本，但換來的是濕地的長遠保育。

至今6年過去，據發展商統計，該濕地上的物種已多達330種，較2015年的170種大幅增加，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「廣瀨妹蟥」亦再一次返回家鄉。



■廣瀨妹蟥重現私人管理的濕地。

濕地發展難題多多

土地倘若位處濕地保育區或緩衝區上，發展商除了於設計上和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。

同時，亦有發展商明言，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。

另一個難題是現時全港約有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可出售，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。

最後難題是新界土地多涉及保育、農地等，城規會審批程序遠較市區地複雜，而涉及政府部門過去彼此之間甚少就個別項目進行溝通，導致發展計劃最終告吹。

新界土地轉住宅難題

濕地保育	設計和規劃配合濕地，亦要就項目提出不少有社會效益方案。
基建發展	基建不足以支撐發展，包括食水供應、道路不足等。
祖堂地業權	全港約有7,300個祖、堂，持有逾2,400公頃土地，發展祖堂地需要所有子孫同意才能出售。
規劃程序	城規會外，還涉及規劃署、地政總署、渠務署、漁護署、環保署等。

製表：顏倫樂



■元朗峻巒(Park YOHO)是全港首個濕地保育結合住宅發展項目。