

# 具地域優勢 創9500個就業機會 屯門西擬打造物流樞紐

港珠澳大橋即將落成，為屯門帶來發展機遇，規劃署有意將屯門西打造為新界西北物流樞紐，建議將屯門望后石附近的第40區及46區四幅具發展潛力地皮，發展現代物流及環保工業用途，初步預計可提供40萬平方米樓面面積，創造約9500個就業機會。物流業界認同屯門西有地域優勢，歡迎在該區增加物流用地供應。 大公報記者 曾敏捷

屯門40區及46區位處興建中的屯門至赤鱗角連接路落腳點，早已被當局定為具發展潛力地區，隨着港珠澳大橋及屯門至赤鱗角連接路即將相繼落成，屯門至香港國際機場的行程時間將由約30分鐘大減至約10分鐘，當局盼可利用新道路和發展項目所帶來的地理優勢、更佳的交通連接及橋頭經濟的契機，開拓該區為新界西北的一個主要經濟活動區。

規劃署和土木工程拓展署昨日起，就區內四幅具發展潛力的土地用途，展開為期兩個月的第一階段社區參與計劃，期望為有關用地制訂合適的土地用途及發展參數。

四幅用地合共約50公頃，現時分別為山坡、屯門至赤鱗角連接路臨時工地和地盤辦公室、空置平台、私人貨倉、消防局、政府洗衣房、鋸木廠等物流或工業用途，其中一幅是臨海地皮（詳見表）。為善用地理優勢，當局認為，四幅具發展潛力用地適合發展為新界西北的現代物流／環保工業樞紐，以應付本港相關用地需求，並為屯門區及本港創造就業機會。

## 提供40萬平方米樓面面積

當局初步建議，擬議作現代物流用途可包括配送和包裝中心及現代貨倉設施和相關檢測和認證服務，處理高價值貨品及提供高增值的物流服務。環保工業用途則包括高增值循環再造業，例如製造環保地磚。參考青衣海旁的現代物流發展，建議屯門40區及46區新發展的地積比率為四倍，即樓高約六至八層，初步預計可發展的土地面積約為10公頃，可提供約40萬平方米總樓面面積，創造約9500個就業機會。

不過，由於屯門現有道路容量有限，加上部分用地受架空電纜和電塔、堆填區、自然保育及現有用途等發展限制，當局建議先集中發展部分具發展潛力區，應付短、中期的土地需求，並將其餘用地以土地儲備形式保留作未來發展。

四個具發展潛力區中，由於B區發展限制較多，當局不建議作發展，其餘三區的方案包括先發展毗鄰屯門至赤鱗角連接路收費廣場的A區及C區，將位於46區以西、面積較大的D區用作土地儲備；或者先發展A區及C區，臨海的C區地皮在短期內讓現有工業用途繼續運作，長遠適合發展與海上作業和需要海路運輸的相關用途。

## 適合發展高增值航空物流

香港物流協會及香港物流商會歡迎建議。香港物流協會會長陳鏡治指出，屯門40區及46區位處屯門至赤鱗角連接路落腳點，具地利優勢，未來可透過擬議的屯門西繞道接駁深港西部通道，接通香港國際機場至深圳前海，是發展高增值航空物流的合適位置。他期望有關用地可四至五年內推出市場，紓緩本港物流用地短缺的壓力。

身兼屯門區區議員的香港物流商會會長羅耀楓指，物流用地短缺導致租金不斷飆升，以屯門工業貨倉為例，呎租由數年前的兩、三元升至近年的八、九元，升幅逾三倍，嚴重窒礙業界發展。屯門西有地利之便，應該增撥更多用地發展物流產業，區議會早前已同意，將屯門38區及49區兩幅合共約10公頃用地發展物流業，加上毗鄰的40區及46區用地，應可更完整規劃。區議會期望當局同時改善道路系統，配合整體發展。



▲屯門望后石附近擬發展現代物流與環保工業用途 模擬圖



### C區

- 位於屯門40區，是已平整的填海用地，現劃為「工業（3）」地帶
- 現有一些私人貨倉、一間消防局、一間政府洗衣房，其他主要為鋸木廠、混凝土配料廠、露天貨倉及機械維修等臨時用途
- 建議適合發展與海上作業和需要海路運輸的相關用途



### D區

- 位於屯門46區以西，現劃為「政府、機構或社區」地帶、「綠化地帶」，鄰近是具特殊科學價值的小冷水
- 現時主要是山坡和平台



### A區

- 位於屯門46區，現時主要劃為「未決定用途」地帶，部分劃為「綠化地帶」和道路
- 部分地皮現用作興建屯門至赤鱗角連接路的臨時工地和地盤辦公室



## 民建聯倡屯門多元化發展

【大公報訊】記者曾敏捷報導：規劃署擬將屯門打造為新界西北物流樞紐，物流業界「舉腳」贊成，但有政黨關注區內就業職位不多，區內約八成人口需跨區工作，倡議屯門應作多元化發展，促進當區就業及經濟，增加就業職位。

屯門區內現時有多項堆填區、發電廠等厭惡措施，區內居民多有不滿，例如屯門46區早年曾被規劃為火葬場，區內反對意見日增。民建聯曾倡議，將屯門碼頭附近打造成全新口岸經濟區，在屯門40區及46區分別發展為「outlet」購物中心、酒店商業綜合區、六大產業基地及汽車主題公園，預計整個發展計劃可提供超過六萬個就業職位。

2013年，為說服區議會支持擴建屯門堆填區，政務司司長林鄭月娥前年到屯門區議會與議員開會時，承諾重新研究46區及毗鄰的40區用地。

規劃署最新研究後認為，屯門40區及46區的具發展潛力地區附近，聚集特殊工業和未來道路基礎設施，帶來大量車流，會產生負面的空氣質素及交通噪音影響，故此具發展潛力地區總面積雖達50公頃，而且本港亟需房屋土地供應，但該處並不適宜作住宅用途，也局限了與旅遊相關的發展，例如戶外康樂用途。



▲望后石附近擬用作環保工業用途，如製造環保地磚 模擬圖

當年倡議屯門多元化發展的民建聯前主席譚耀宗昨日向《大公報》表示，屯門區內人口約50萬人，但區內只有6.5萬個職位，八成就業人口需長途跋涉到市區上班，推動屯門多元化發展的主要目的，是想增加就業職位及改善地區環境，屯門發展物流業有地利之便，但產生的新增就業職位有限，而且未能改善區內的環境，希望政府審慎考慮。

## 發展規劃建議

發展主題	現代物流／環保工業樞紐
發展規模	四倍地積比率發展（約六至八層高）
可發展土地面積	10公頃
可提供總樓面	40萬平方米
新增就業職位	9500個
發展策略	先集中發展部分具發展潛力區，其餘用地做土地儲備
	方案一：先發展A區及C區，D區做土地儲備 方案二：先發展A區及D區，C區做土地儲備

資料來源：「屯門40區及46區和毗連地區規劃及工程研究」第一階段諮詢

## 小冷水斑蝶過冬棲息地

【大公報訊】記者何進昇報導：屯門40區及46區規劃發展研究內，初步提出的四幅具發展潛力地皮中，D區毗鄰的小冷水，正是全港最大的蝴蝶過冬地點，已劃為具特殊科學價值地點，每年有逾萬隻斑蝶飛到這裡，度過寒冷的冬天。環保團體建議設立緩衝區，避免影響蝴蝶過冬。

小冷水原本是堆填區，1983年關閉後，當局廣植樹木，2000年修復，現時是綠化區，成為斑蝶過冬棲息地。每年10月至11月是斑蝶的過冬旺季，主要來自華北地區，最高峰時期有逾萬隻斑蝶一同來港。2002年冬天曾發現該區有約4.5萬隻斑蝶在小冷水過冬，但近年到小冷水過冬的斑蝶愈來愈少。

長春社高級公共事務經理李少文稱，小冷水每年吸引不同品種的蝴蝶到來過冬，例如珍貴的虎斑蝶，他認為新發展區不應太接近小冷水，建議設立緩衝區，避免滋擾蝴蝶，當局也應先詳細研究計劃對附近地區影響，不要急於發展。他說規劃仍屬初步階段，會仔細研究發展區對小冷水的影響。

規劃署在諮詢文件已指出，小冷水是香港已知最大的蝴蝶過冬棲息地，在規劃發展D區時，不應對該處生態環境造成負面影響和滋擾，並應保護鄰近現有的生態環境。

## 屯門西交通便利



## 「白居二」暫超額申請6.5倍

【大公報訊】新一輪白居二補地價買屋計劃（「白居二」）今日截止交表。截至昨日，房委會收回18700份申請，較2500個名額多出近6.5倍。

第二輪「白居二」申請上月26日開始接受申請，房委會截至昨日累積共派出約24300份申請表，並收回約18700份申請表。昨日有大批申請人「趕尾班車」，趕往房委會樂富富務中心交表，當中不乏年輕大學生及專業人士。

今期白居二的名額只有2500個，其中一成撥予單身人士；單身申請者的入息及資產限額，分別為每月2.4萬元及80萬元，兩人或以上家庭入息及資產限額，則分別為每月4.8萬元及160萬元。抽中而領取購買資格證明書的申請者，可於12個月內免補地價購買居屋第二市場單位。房委會早前表示，若超額申請，房委會透過攪珠，決定申請人的次序。

## 海濱優化符合公眾利益

【大公報訊】綜合報導：對於康文署計劃擴建星光大道的設計及管理諮詢公眾，民政事務局長劉江華強調，現時由新世界發展負責改建工程的計劃符合公眾利益，但未有正面回應會否將擴建部分改為公開招標，僅指星光大道會繼續以非牟利形式營運。規劃署署長凌嘉勤則透露，諮詢內容主要探討如何落實日後的管理和運作模式，相信星光大道工程不再需要經過城規會審批。

劉江華昨日出席活動後，被傳媒多番追問會否把星光大道工程由現時新世界發展負責改為公開招標，但沒

有正面回應。劉江華僅稱，政府會多聽意見，亦會透過康文署作進一步諮詢，包括海濱規劃、旅遊等持份者，令改建計劃得以順利進行。他強調，星光大道改建後將以非牟利形式營運，符合居民及旅客預期，相信透過優化海濱，能令當地設施有改善。

凌嘉勤則於電台節目中表示，改建星光大道是活化整個尖東海濱的重要一環，透露由康文署牽頭的公眾諮詢，將會探討如何落實日後尖東海濱的管理和運作模式，相信有關工程不需再經城規會審批。

## 洪水橋新區盼可刺激就業

【大公報訊】記者吳卓峰報導：政府預計2024年分階段落成的洪水橋新發展區，料可創造逾15萬個就業職位，但多名環境諮詢委員會成員質疑目標過於進取，又指洪水橋無旅遊設施，建議將規劃預設的「綠色走廊」延伸至流浮山與后海灣，營造類似台北淡水的旅遊區。規劃署稱會研究，署長凌嘉勤強調洪水橋作為天水圍擴充部分，若發展得好，肯定有助增加就業職位。

洪水橋新發展區規劃及工程研究第三階段公眾諮詢將於下周結束，土木工程拓展署、規劃署及顧問公司昨日向環諮會匯報最新規劃概況。多名委員對擬議發展大綱頗有微言，例如不滿河畔興建高達40層高的住宅，與鄰近低矮鄉村相比明顯發展不協調，並且質疑新區不可能創造15萬個就業職位，而且缺乏旅遊景點等問題。

### 建議發展成「港版淡水」

環諮會副主席鄧桂昌認為，洪水橋雖開闢37公頃土地發展物流業，但質疑僅有利於物流業，難以刺激更多就業職位。委員熊永達質疑，擬發展作物流業的土地集於新區西部，儼如「孤島」，遠離交通樞紐，不適合發展物流。而洪水橋擬建的「綠色走廊」將接駁流浮山，但與海鮮店聚集地帶仍有一段距離，委員譚儀儀建議延長走廊，配合商業及餐飲設施形成「港版淡水」休閒旅遊區，以吸引旅客並促進就業。

規劃署代表回應稱，提供15萬就業人口有一定挑戰，但現時距離落成新區仍有一段時間，署方會研究委員建議，加入不同經濟活動或政策，以刺激就業。顧問公司強調現時洪水橋已有大量物流操作，配合日後落成的屯門至赤鱗角連接路，會縮短洪水橋來往機場的通勤時間，相信洪水橋仍有利發展物流。

規劃署署長凌嘉勤則於電台節目稱，政府傾向將洪水橋發展為新界西北經濟文娛樞紐，例如區域性商場、從事跟內地有關的商業活動等，相信可以彌補天水圍人口與就業機會失衡的窘局，強調對創造15萬個就業職位的想法並不悲觀。他又舉例，政府計劃將現時位於商業區的政府合署搬往新市鎮，亦有助創造就業；但他承認署方需克服物流業帶來的噪音及環境污染問題。



職位可政府創造預計十五萬個新發展區就業