

四招「動土」新界大幅增地



掃一掃 有片睇

政府即將發表《香港2030+》最終報告，最新估算顯示，未來約三十年本港欠缺3000公頃土地。除發展北部都會區外，施政報告亦提出透過檢視綠化帶、放寬「祖堂地」發展等四招加快土地供應。

政府同時宣布重啟龍鼓灘及馬料水填海研究，其中馬料水填海用地，將調整原擬的住宅用途，改為主要作創科發展，強化東部走廊地區以創科為主要經濟功能。

大公報記者 曾敏捷

檢視綠化帶釋放祖堂地 龍鼓灘馬料水研究填海

「我們需要的不是因時制宜的短期招數，而是持之以恆供應土地的決心。」行政長官林鄭月娥指出，在多管齊下的土地供應策略下，政府將同步推動多個新界新發展區項目及填海項目，包括在屯門龍鼓灘填海220公頃，並連同220公頃屯門西用地，一併審視。政府目標是明年上半年爭取立法會撥款啟動項目研究，2027年動工填海，最快2030年起有土地供應。

延長兩項活化工廈措施

消息人士表示，因應連接中部水域人工島的策略性道路會接駁屯門西，龍鼓灘填海地將不再局限在工業用途，可考慮用作建屋等其他用途，而由於內河碼頭一帶較淺水，初步傾向不會在當區重置葵涌貨櫃碼頭。

政府又提出重啟馬料水填海，加上沙田污水處理廠遷入岩洞，料可提供88公頃用地，主要用作創科用途。政府相信有關規劃已解決地區人士對交通影響的憂慮，將來新建築物亦不會影響景觀。政府會在下個立法年度向立法會申請撥款，進行為期30個月研究，期望在2026/27年度動工，2030年有地可用。

施政報告又提出四招加快土地供應，包括進一步檢視「綠化地」、放寬「祖堂地」發展、延伸補地價標準化至新界土地，以及將兩項活化工廈措施，

包括放寬舊工廈重建地積比率及免收整幢改裝的地契豁免書費用，延長至2024年10月。

消息指，規劃署將進行新一輪「綠化地帶」檢討，涉及約300公頃用地，集中檢視坡度較高和距離已建設地區較遠的用地，預計明年中完成篩選並隨即展開技術研究。本港16000公頃綠化地，目前陸續進行改劃的210幅土地中，約三成涉及「綠化地帶」，但只佔香港綠化地約2%。

工作組一年內交具體建議

至於放寬「祖堂地」發展，民政事務局長將與鄉議局成立工作小組，一年內完成放寬發展新界「祖堂地」的具體建議。另外，發展局會將「標準金額」補償模式擴展至新發展區「加強版傳統新市鎮發展模式」下的原址換地申請。發展局和地政總署會制訂計劃詳情，目標是明年首季推出。

建議項目

- 香港濕地公園擴展部分
- 南生圍濕地保育公園 (約400公頃)
- 三寶樹濕地保育公園 (約520公頃)
- 蠔殼圍濕地保育公園 (約300公頃)
- 沙嶺/南坑自然生態公園 (約4公頃)
- 尖鼻咀/流浮山/白泥海岸保護公園(約145公頃) 和海濱長廊(12.5公里)

增設三個濕地保育公園

圖例

- 現有保育範圍
- 新增保育範圍
- 拉姆薩爾濕地

我們需要的不是因時制宜的短期招數，而是持之以恆供應土地的決心，政府將同步推動多個新界新發展區項目及填海項目。

——林鄭月娥



▲施政報告宣布啟動馬料水填海研究，將調整原擬的住宅用途，改為主要作創科發展，強化東部走廊地區以創科為主要經濟功能。 大公報記者凱楊攝

加快土地供應措施

綠化帶檢討

● 規劃署將進行新一輪「綠化地帶」檢討，涉及約300公頃用地，預計明年中完成篩選並隨即展開技術研究。

釋放祖堂地

● 考慮修改《新界條例》放寬出售祖堂地限制，民政事務局長將與新界鄉議局成立工作小組，聯同發展局和其他部門，在一年內完成檢討並制訂具體修訂建議。

龍鼓灘填海

● 重啟屯門龍鼓灘填海研究，龍鼓灘填海地將不再局限在工業用途，可考慮用作建屋等其他用途。

未來30年主要土地供應來源

明日大嶼願景	
交椅洲：	1000公頃
北部都會區	
牛潭尾土地用途檢討：	80公頃
新田/落馬洲發展樞紐：	340公頃
新界北新市鎮：	1180公頃
文錦渡：	70公頃
《北部都會區發展策略》下的額外土地：	600公頃
其他	
馬料水填海：	60公頃
搬遷沙田污水處理廠後的重建：	28公頃
將軍澳第137區：	80公頃
龍鼓灘填海：	220公頃
屯門西（包括內河碼頭）：	220公頃
屯門東：	70公頃
藍地石礦場日後用途：	96公頃
欣澳填海：	80公頃
總共約4100公頃	

註：所列項目未包括已動工或處於規劃後期的項目（古洞北/粉嶺北、洪水橋/厦村及元朗南發展等新發展區），以及由土地共享先導計劃和綠化地帶檢討等所帶來的供應。

將建鐵路連接前海 洪水橋樓價飆10%

【大公報訊】記者方學明報道：新界北發展成為施政報告焦點，洪水橋一帶樓價水漲船高。大公報記者日前到現場實地了解，有地產代理表示，早前已盛傳施政報告將提出興建連接洪水橋至深圳前海的跨境鐵路，近月區內樓價升大約10%，不少外區客前來「搵樓」。

「最近多咗好多人搵樓，大部分原本住市區，話睇好未來洪水橋樓市，所以趁（樓價）仲算低水，入嚟搵定樓，令樓價過去幾個月升一成左右。」在洪水橋經營地產公司的林小姐稱，該區因交通配套較元朗及屯門遜色，樓價一直較低，但亦由於住宅以低密度為主，令樓價較平穩，甚少「大起大落」，「舊嘅如菁雅居（低密度住宅）普遍9000至10000蚊一呎，新嘅如濠林就大約12000蚊一呎。」政府毅然發展洪水橋，林小姐表示歡迎，區內樓價最近亦因而被搶高近一成，「入嚟搵樓主要市區客為主，話貪升值潛力高。」

亦園村現時是一條古老的寮屋村，除部分仍有人居住外，周圍被地盤、露天貨倉等環抱。有村民支持盡快重建，亦有希望當局重建的同時，可保留亦園村部分珍貴古蹟，讓亦園村不要從此消失。

有在新發展區範圍內仍經營士多的店東稱，政府已火速在區內進行收地，據知要2024年前完成收地後發展。面對發展，他直言為了香港未來增加土地供應，配合政府收地屬無可厚非，然而情感上，他卻有不捨，「我自己嘅呢度開店有八年左右，但個牌就好耐，一代傳一代，而家只得做一日得一日，希望政府有合理賠償。」



▲龍鼓灘沙灘擁有空曠無阻的醉人海景，是賞日落的絕佳去處。 大公報記者賀仁攝

村民冀發展不忘保育

【大公報訊】記者方學明報道：政府將重啟屯門龍鼓灘填海研究，龍鼓灘是香港旅遊發展局其中推介旅遊景點之一，村民李先生向大公報記者表示，周末假日的龍鼓灘尤其熱鬧，不少情侶遊人前來欣賞日落，景色儼如離港旅行般，猶置身泰國芭提雅海邊一樣。而龍鼓灘沙灘又名野沙灘，以其沒有任何「人為」設施，故取其意「原野」而得名。

李先生希望當局在填海發展的同時，盡量保育龍鼓灘原生態，「我最關心係龍鼓灘對開經常出沒的白海豚，另外亦希望當局可盡量保育龍鼓灘美景，不要令美景完全被破壞及消失。」

除了保育美景外，不少村民亦希望透過發展可改善龍鼓灘的交通配套，「而家只得一條巴士線到龍鼓灘，希望未來可交通更方便。」

擬收回700公頃濕地魚塘 設三保育公園

【大公報訊】政府昨日公布的北部都會發展策略，建議在南生圍等地區，收回總面積約700公頃具備保育價值的私人濕地和魚塘，連同相鄰的政府土地，由政府設立三個多功能的濕地保育公園，加上香港濕地公園增加四倍，連同現有的米埔自然保護區，透過實施積極保育政策，形成總面積約2000公頃的濕地及海岸生態保育系統（詳見上圖）。

策略報告建議收回的私人濕地和魚塘，涉及範圍包括尖鼻咀、南生圍、豐樂園、大生圍、三

寶樹、蠔殼圍、沙嶺/南坑等一帶。

政府深港合作策略規劃顧問凌嘉勤表示，由於報告並不是提出發展藍圖，所以現時並沒有具體的收地目標，亦沒有考慮是否「益咗發展商」。

建議深港合作保育

報告提出在都會區建設南生圍、三寶樹、蠔殼圍這三個濕地保育公園，由政府委託非政府組織或成立具公信力的機構管理，以科學的管理方

式、先進的營運模式，提升濕地和魚塘系統的整體生態價值和養殖產出能力。

凌嘉勤說，收回的濕地絕大部分用於保育，但在三寶樹一帶的魚塘，由於位於策略性位置，有助優化創科用地空間布局，所以劃入新田科技城的發展範圍。

他又稱，深圳也有濕地與紅樹林，與香港的濕地和紅樹林是同一個生態系統，若兩地合作保育，將深圳灣濕地納入拉姆薩濕地生態系統，效果可以更好。

降重建門檻 三招加快市區更新

【大公報訊】記者曾敏捷報道：本港樓宇急速老化，樓齡達50年或以上的私人樓宇在過去10年由3900幢急增至8600幢，加上全港5000多幢「三無大廈」日久失修的問題，施政報告提出循三方面入手加快市區更新，包括研究降低重建門檻、在合適重建項目試行轉移地積比等規劃手段，以及邀請市建局在荃灣和深水埗舊區開展更新規劃研究等。

荃灣深水埗開展重建研究

行政長官林鄭月娥在施政報告表示，目前的市區更新策略是重建和復修並行，除由市建局或發展商收購拆卸舊樓和進行重建外，本屆政府先

後撥出合共超過190億元，資助舊樓業主保養和維修其物業。但面對樓宇急速老化，須採取更有效的政策手段，加快重建更新步伐。

施政報告提出循三方面入手加快市區更新。第一，按剛完成的「油旺地區規劃研究」，市建局在油麻地和旺角，以創新、地區為本方式加快市區更新，包括在合適重建項目試行轉移地積比、街道整合等規劃手段。措施亦適用於私人主導的重建項目，並在合適情況下在其他地區採用。政府消息人士透露，政府預計將於明年推出指引，並更新規劃。

此外，特首會邀請市建局在荃灣和深水埗舊區開展重建地區規劃研究，確定更新方案；政府



▲政府研究降低《土地（為重新發展而強制售賣）條例》下的強拍門檻，加快舊樓重建。

亦會研究降低《土地（為重新發展而強制售賣）條例》下的強拍門檻，加快舊樓重建。過程中發展局會充分考慮小業主利益、樓宇狀況等因素，並聽取持份者意見。