

郊園邊陲地「上樓」救星首選？

開發70公頃可增3.5萬單位 專家：平靚快正



「香港不是無地，只是沒有開發。」長遠房屋策略委員會前成員、香港專業聯盟主席劉炳章指出，香港面積有1100平方公里，當中約40%是郊野公園、15%是綠化地、近10%是濕地，他反問，「超過60%用地是被凍結，香港730萬人住在7%、79平方公里的土地，合理嗎？」

劉炳章主張發展郊野公園邊陲地，2014年曾研究大欖郊野公園邊陲、位於大欖隧道西南面用地建屋的可行性，當時發現該位置生態價值低，山坡並不陡峭；而地理上是鄰近三號幹線及八鄉車廠，附近亦有錦上路港鐵站，故認為是非常合適。

根據劉炳章提出的方案，發展大欖隧道西南面約70公頃用地，以地積比率2.6倍發展，可以提供約2.5萬個實用面積約500平方呎的住宅單位，部分用地會用作發展低密度長者宿舍。項目會興建新的道路，接駁鄰近的三號幹線及錦河路。

財政司司長陳茂波早前接受報章訪問時，談及在郊野公園邊陲建屋，並舉例指大欖隧道西南面用地若興建公營房屋，料可提供3.5萬伙，能縮減20%的公屋一般輪候申請數字，有望將現時的公屋輪候時間縮短至5年內。

劉炳章認為，大欖隧道西南面用地就算興建3.5萬個單位，亦綽綽有餘，「只要發展地積比率略為提高少少，或者每個單位面積減至約300平方呎，都是大約70公頃用地就可以」，他又說，當初構思興建屋屋，是考慮到本港貧富差距大，希望建屋可讓更多基層市民擁有自己的物業，分享到資產增值、財富再分配，「無論是公屋或居屋，都是希望解決市民住屋問題。」

冀由政府主導 提速發展

劉炳章又提到，近年落成的沙田水泉澳邨及鄰近的蜆蜷坪，本來都是位於郊野公園範圍，後來因發展新市鎮而被劃為採泥區，停止開採後，前者被發展成為一個可提供逾1.1萬個單位的大型公共屋邨，後者則被重新納入郊野公園，「都曾經是採泥區，一個變成逾萬個家庭的安居之所，一個凍結發展，是（郊野公園邊界）不能改動，還是不發展呢？」

郊野公園發展要經過《郊野公園條例》及《環境影響評估條例》的法定程序，改劃土地用途亦要根據《城市規劃條例》進行評估及諮詢。土地供應專責小組當年的諮詢文件提到，發展郊野公園用地預期待需時至少10年（詳見表）。

不過，劉炳章認為，發展郊野公園可以透過行政主導，提速發展。他以近年發展過渡性房屋為例，指出不少項目在兩年內就有單位供應，其中一個位於元朗、提供約1800個單位的項目，2020年8月底申請改劃用地，到今年5月已經竣工、6月有居民入住，整個過程只用了約22個月，「這些項目都要做足環境評估、交通評估等技術評估及法定程序，沒有豁免，可見在行政主導下，很多事可以做得好快。」

地底亦可發展 地盡其用

「我非常認同特首所講要『提速、提效、提量』造地建屋，執行上主要就是壓縮程序、行政主導。」劉炳章指出，郊野公園邊陲地及綠化地帶，遍布全港各區，當中不少荒廢邊陲地帶的生態價值低，而且鄰近基建道路及社區設施，絕大部分屬於政府土地，發展不涉及收地、賠償、安置等複雜程序，能極快提供大量土地建屋，絕對是眾多土地供應中最「平、靚、快、正」的選項。

他又提到，郊野公園邊陲地除了地面可以發展，地下也可以發展，例如用作安置骨灰龕、垃圾處理設施等厭惡性設施，可騰空關聯地作其他合適發展。



沙田水泉澳邨

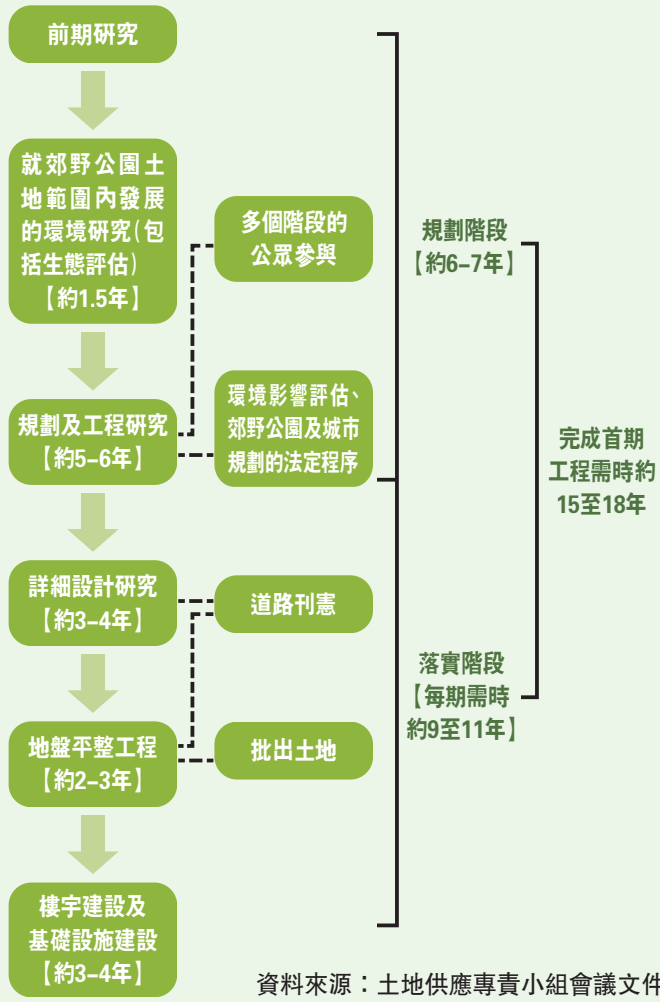


大欖郊野公園邊陲地

郊野公園近年不同研究及發展建議

2022年7月*
位置：大欖隧道西南面
發展建議：發展公營房屋，提供3.5萬個單位
2021年6月**
位置：大欖隧道西南面
發展建議：利用約70公頃郊野公園邊陲地，發展居屋及長者住宿單位，提供2.5萬個實用面積500平方呎的居屋單位，可建造供1000多名長者居住的低密度獨立住宿單位。
2018年4月-2019年2月***
位置1：大欖隧道收費站以西
研究面積：約20公頃
研究用途：發展公營房屋及非牟利的老人院等非地產用途
位置2：沙田水泉澳邨東南面
研究面積：約20公頃
研究用途：發展公營房屋及非牟利的老人院等非地產用途
註：*2022年發展方案是財政司司長陳茂波接受報章訪問時提出的郊野公園發展例子 **2021年發展方案是全國政協副主席、前特首梁振英提出的發展倡議 ***2018年方案是房屋協會應政府要求展開的郊野公園研究，有關研究其後叫停

發展郊野公園預計程序



發展郊園要「過三關」

關卡重重

郊野公園發展曾有先例，包括2008年一所馬術教育中心獲准設在清水灣郊野公園內，不過，在郊野公園進行建屋的發展，需要先經過《郊野公園條例》、《環境影響評估條例》、《城市規劃條例》要求的各項法定程序，過程中甚至可能受到法律挑戰，發展門檻相當高。

根據《郊野公園條例》，任何涉及郊野公園土地的發展建議，無論所涉面積多少，均須先進行環境研究。如需改劃郊野公園界線，要經過《郊野公園條例》及《環境影響評估條例》的法定程序，包括須諮詢郊野公園及海岸公園委員會和環諮會，在取得管理局的同意後方可進行。

在郊野公園範圍內開展工程，事前須進行環評，並全面評估任何對現存康樂設施和康樂發展潛力，以及有關用地的公眾享用價值的影響。若落實發展郊野公園邊陲的土地，發展用途亦要經過《城市規劃條例》的法定程序。

郊野公園非天然 二戰後大規模造林

話你知

香港的郊野公園並非完全天然而成。二戰期間，香港資源短缺，不少居民在山上大量砍伐林木作燃料或販賣謀生，令不少山頭的樹木被砍光。戰後，政府為提供足夠燃料，實行大規模造林，同時鼓勵鄉村居民種植有經濟價值的樹木；當時設有伐木牌照制度，居民獲有限度地砍伐樹木自用和出售，立法局更於1953年通過每年植林1000萬英畝（約405公頃）。至上世紀60年代，香港人開始轉用其他燃料如火水等，荒山野嶺砍樹大幅減少，樹木得以保留，令郊野公園漸見雛形。

郊野公園的概念可追溯到上世紀60年代中期，美國環境科學專家Lee Talbot應邀來港考察，並向當時的政府提交報告，主張「盡速實行成立國家公園及保存自然委員會」，此建議後來成為香港郊野公園的發展藍本。政府在1976年制定《郊野公園條例》，並於同年劃定首3個郊野公園。

佔全港土地總面積40%

多年來，香港郊野公園數目及面積不斷增加，目前全港有24個郊野公園及22個特別地區，佔地約443平方公里，佔全港土地總面積

40%，是目前最大的受保護地區類別，由漁護署負責管理。大部分郊野公園屬於政府土地，只有1%，即460公頃屬私人土地。

時至2017年，房協因應當時政府邀請，就兩幅分別位於元朗大欖及沙田水泉澳的郊野公園邊陲地帶選址，發展公營房屋及非牟利的老人院等用途，進行可行性研究。研究計劃分兩階段進行，首階段包括生態評估及建屋可行性研究等基線研究，預計需時14個月；第二階段為詳細研究，預料需時12個月。不過，在2019年2月，政府決定採納「土地供應專責小組」的覓地建議，叫停郊野公園邊陲地發展研究。

王坤：開發土地有優次 但不應有「禁區」

拆局

香港房屋聯會會長王坤長期關注香港房屋發展，曾獲委任為房委會委員、長遠房屋策略督導委員會成員、土地供應專責小組（土供組）成員等公職。王坤認為，資源及人力有限，開發土地會有優次，但不應該有思想「禁區」，他形容解決房屋土地問題相當複雜，除了考驗政府的決心及執行能力，更是考驗政府的施政智慧。

「北都」反對少 可加快進度

王坤認為，兩屆政府的覓地方向沒有大分別，都是透過多管齊下的方式，加快土地供應，長遠建立土地儲備。但他估計，隨着社會環境改變，現屆政府有機會將發展北部都會區的優次放得較前，「北都、明日大嶼都是大項

目，若同時做，肯定會分散資源，北都反對聲音較少，加上本身有不少新發展區已經做緊，估計有機會行得快些。」

北部都會區佔地300平方公里，王坤預期，發展及研究涉及各類型用地，包括棕地、農地、綠化帶、濕地、鄉村用地、郊野公園等。他認為，政府除了要做得快，兌現特首的競選承諾外，部分用地發展或較具爭議性，政府要有技巧地處理，「房屋土地發展難免涉及不同意見、不同利益持份者，肯定很多阻力，但亦好難避免，該做的還是要做。」

王坤認為，政府即使暫時無意或未有資源進行大規模的郊野公園研究，但推進新市鎮發展過程中，或多或少都會有相關研究，政府可以逐步探索及理順，如何可以善用合適發展的郊野公園用地，「是否發展（郊野公園）可以

再探討，但無理由研究都不能做。」

粉嶺高球場發展須反映民意

對於最近有聲音要求政府重新審視收回部分粉嶺高球場用地建屋計劃，王坤指出，當年土供組建議政府研究收回高球場在粉錦公路以東32公頃用地時，除了考慮公眾意見，亦綜合考慮體育、生態、保育等不同因素，「當時意見很兩極，不少市民支持收回用地建屋，但球會、體育界、政商界就反對。土供組其實是中間落墨，建議收回其中32公頃，紓緩短中期建屋用地不足問題，剩下的140公頃還是可以繼續舉辦國際賽事。」他認為，現時土地需求及供應評估雖然有變，例如政府提出了發展北部都會區，但有關高球場發展的民意並非逆轉，政府要審查處理。 大公報記者 曾敏捷

引起社會廣泛關注。近日「綠地解碼」系列報道，

