

《教育佳》第50期

明日隨報附送



恐龍坑位置圖

A4 中央台辦：牢牢把握兩岸關係主導權

A1 要聞

責任編輯：程進
美術編輯：徐樹雅



政府全方位覓地解決港人住屋問題，在2018年的土地大辯論，近9成公眾支持發展棕地。4年過去，政府擬發展94公頃棕地群，預計提供逾3萬個公營房屋單位，規劃中的新市鎮項目亦涵蓋540公頃棕地，但仍有900多公頃棕地未有發展計劃。

政府早在1997年已規劃發展棕地，惟遇到重重阻撓，《大公報》記者實地了解不同類型棕地，發現有違法20年、用作露天貨櫃場的棕地；有馬路邊荒廢十多年的棕地；有貼近民居鄰近市區的棕地。上千公頃棕地要待何年才能真正得到善用？《大公報》推出系列報道探討棕地問題，以收集思廣益之效。

大公報記者 施文達、趙明新（文）
李斯達（資料） 凱楊、馬丁（圖）

香港非缺地 資源未善用

違法棕地斂財 開貨櫃場20年

▶恐龍坑農地被違規發展，貨櫃場一帶施工的地盤伸延近山谷位置，毗鄰又有一幅疑正施工的地盤。



2022年



▲貨櫃場的維修工人透露，場內部分貨櫃出租作「迷你倉」。

2019年政府公布新界有1579公頃棕地，千多公頃臨時用作工業、貯物、物流、回收業及泊車用途。毗鄰深圳的上水恐龍坑鄰近邊境禁區，早在2013年初政府在邊境禁區規劃研究時，建議在恐龍坑一帶發展住宅，但根據2017年12月核准的恐龍坑分區計劃大綱草圖，約121.2公頃的土地劃為「農業」地帶，約243.84公頃劃為「綠化帶」，整體規劃意向是保育自然景觀、利用天然環境作為市區和近郊的發展區界限，同年政府刊憲總結，指此地帶不宜進行發展。

恐龍坑非法鏟泥塵土飛揚

大片用地劃作綠化及農業地帶的恐龍坑本應是一片「綠油油」，但現實是變成一個個違法露天貨櫃場，非法鏟泥進行平整，塵土飛揚。記者上月月底直擊一個佔地1886平方米的違法露天貨櫃場。從航拍相片可見，貨櫃場呈偏長方形，場內貨櫃最高5個疊成一幢，一直深入至山谷，估算場內至少有900多個貨櫃。

貨櫃場入口處豎立地政署標示「政府土地」的牌，場內分為前後兩部分，近入口的前半段有由一個個長貨櫃改裝的單層辦事處，空地分布了約100個貨櫃，另有停泊拖頭及重型車。其餘約800個貨櫃集中在後半段一直深入至山谷範圍，近山谷的貨櫃與貨櫃之間有「政府土地」標示牌，疑是佔用部分官地。

在貨櫃場工作的維修工人透露，貨櫃場有做一些物流拆櫃的作業，場內部分貨櫃出租作「迷你倉」，估計是疫情打擊物流業，但貨櫃場以平價「迷你倉」填補客源。他指由於場地位置偏遠，顧客存放物品入櫃後，很少前來「開櫃」，因此，貨櫃可擺得較密集，特別是後方山谷用盡空間：「比如左右

兩幢貨櫃，中間留出一條路讓吊車行駛就可以。有客人要『開櫃』就要先通知辦公室，同事配合吊他們的貨櫃出來。」據業界人士透露，該貨櫃場已營運20多年，月租約4至5元一方呎，相比葵青貨櫃碼頭30多元呎租便宜很多。

貨櫃場入口處張貼今年7月向規劃署申請用途發展規劃許可，根據規劃署的法定圖則，該貨櫃場的用地為「農業地帶」，申請人今年7月把1886平方米用地申請用作臨時私人停車場，為期3年（只限停泊中型貨車）。公眾查閱期限至8月26日後，未見該申請的決定。記者再翻查該地段的過去申請紀錄，曾於2019年12月申請臨時辦公室及附屬停車位，隨後申請人撤回申請。

貨櫃場毗鄰農地亦正施工

然而，把農地違規改作棕地作業，在恐龍坑比比皆是。毗鄰上述貨櫃場的另一幅農地正在施工，工地上有數排類似鐵皮屋或石屋的單層臨時構築物。當記者嘗試靠近施工範圍進一步了解，即被數隻惡犬上前狂吠，其後一名男子阻截記者內進，該工地外掛了一幅一名原居民村代表2019年的選舉橫額。

從大公報記者航拍的相片發現，貨櫃場一帶施工的地盤伸延近山谷位置，面積比貨櫃場還要大一倍，而在貨櫃場的左側又有一幅疑正施工的地盤。但規劃署的核准圖顯示，由貨櫃場的用地，以及其左、右地段是規劃為農業用途。從地政總署測繪處20年前的航拍照片，可見同一位置已違法用作貨櫃場，現時違規發展伸延至山谷左邊。

規劃署回覆《大公報》查詢時指出，根據紀錄，上述地點沒獲得有效的規劃許可，城市規劃委員會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會，於2022年8月



2002年

▲地政總署測繪處20年前的航拍照片顯示，同一位置已違例用作貨櫃場。

26日拒絕上述地點規劃申請臨時私人停車場，該地段涉及《城市規劃條例》（下稱「條例」）下的違例貯物用途（包括放置貨櫃）及泊泊車輛場地用途。規劃署已於本年5月根據《條例》向有關人士發出強制執行通知書，要求中止有關違例發展；署方正根據既定的執行管制程序對該土地進行密切監察，如違例發展未有中止，署方會考慮採取進一步執行管制及檢控行動。

至於有關地點的附近懷疑有正進行的填土工程，署方稱會盡快到涉事地點實地視察，如有足夠證據確定該等用途為《條例》下的違例發展時，會採取適當的執行管制行動。



掃一掃 有片睇

「罰錢當交租」須加強罰則

違例黑點

規劃署前署長凌嘉勤認為對違法棕地要加強罰則，他指出，城規會批准臨時用途發展許可要滿足條件，但不少業者不依條件去做，「罰錢當交租，事實上係違例過程有很豐厚收入」。凌嘉勤指違例的棕地作業對外界造成污染，「由外界承受成本，自己卻攞到好高的利潤」。

有前城市規劃委員會委員透露恐龍坑位處偏僻，是違例棕地的黑點，雖然《城市規劃條例》可法定規管已規劃用途的用地，但執法不易：「恐龍坑真係山旮旯，除非日日航拍影低非法填土，否則無人舉報無人知」，恐龍坑貼近深圳邊境，昔日港英政

凌嘉勤指出，違例的棕地作業對周邊環境造成污染。



府時期，用以天然地理環境作為劃分兩地界限；但現今恐龍坑連接文錦渡等邊境一帶地區應重新規劃。

恐龍坑一帶發展較滯後

凌嘉勤指出，他在任規劃署署長時，將千公頃棕地以新市鎮規劃，整合土地發展，是按基建系統發展規劃進行，故有先後次序逐個計劃完成，規劃設計先做古洞北、粉嶺北，接着洪水橋、元朗南；然後新界北新市鎮，即是包括恐龍坑的坪輦、打鼓嶺等一帶，凌指出，坪輦、打鼓嶺因面積大，他再細拆幾個發展計劃來做，包括新田科技城樞紐、羅湖文錦渡發展樞紐，「要按成個基建系統一直起落去，坪輦、打鼓嶺的發展會較滯後，所以恐龍坑耐耐才搞」。

根據第131章《城市規劃條例》，任何人違反審批圖則現有用途，即屬犯罪，首次定罪可處罰款50萬元，第二次定罪或其後每次定罪，可處罰款100萬元。

棕地泛指農地改用途

話你知道

內地改革開放後，香港製造業北上珠三角設廠，工廠製成品運返香港再出口，當時貨櫃碼頭的後勤用地不足，物流業將空置貨櫃放置在界外地方，有需要載貨時便拉出貨櫃運貨上內地。一些新界農地逐漸被用作露天貨櫃場，修車、洗車、回收業等亦陸續而來。

對環境會造成負面影響，包括原有狹窄的鄉郊路不能負荷大型貨櫃車行駛，製造超負荷的交通流量、噪音，以及貨櫃車引發的交通安全問題。

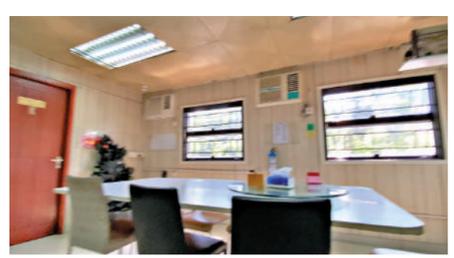
規範棕地運作需靠規劃條例規管，規劃署前署長凌嘉勤坦言只是治標；要治本，須透過大規模改造棕地，亂七八糟的棕地問題才能改善。「將棕地變成高質素發展用地，或變成新市鎮，才可解決居住問題」。

由農地改變土地用途為棕

相關新聞刊 A2



▶貨櫃場內豎立標示「政府土地」的牌（紅圈標示）。



◀貨櫃場內設有辦公室。