

重建拖足20年茶果嶺今再闖關

村民呈4984伙新方案 盼免官民鬥法礙房屋供應

本港房屋短缺問題嚴峻，中央領導人多次表示關注。正如社會上許多研究指出，香港並非缺少土地，而是由於城市規劃過時、私人土地業權複雜、安置談不攏等問題而有地也不能用，城規會今日覆審的茶果嶺寮屋區村民提出的重建方案就是一例。茶果嶺村的重建提出已超過20年，昨日村民代表接受訪問時促請政府認真考慮他們的重建方案，並指他們的方案較政府的更可取，亦能兼顧村民利益，可加快公私營房屋供應。

● 香港文匯報記者 顏倫樂

擁有逾400年歷史的茶果嶺村，為本港碩果僅存的市區大型土地。早在回歸前，港英政府已有意重建，但由於村內夾雜政府和私人土地，地契複雜，加上安置問題等，政府為免麻煩一直將重建計劃擱置。直到2019年，政府終在《施政報告》提出收回包括茶果嶺村寮屋區在內的3個市區寮屋區，其中茶果嶺計劃提供3,000多伙公營房屋，亦正式掀起今次的官民鬥法。

反駁城規稱乏技術可行性質疑

有村民認為政府未有諮詢，最後聯同區內擁有較多土地的私人業主王新興，於去年初向城規會提出另一方案，將單位數量增加至5,643伙，包含324伙私人單位，並額外保育多4幢建築物，提供規劃增益。

惟方案於去年9月被城規會否決，原因是政府正打算就茶果嶺村重建做規劃研究，批准申請會影響政府計劃，而且方案亦未能完全證明技術上可行。擔任項目顧問的規劃師陸迎霜接受訪問時反駁，指政府於該區進行規劃時須尊重居民意願及權益，而按土木工程拓展署在7月公布的發展藍圖，規模及土地用途分配上亦與他們方案接近，不認為技術上不可行。

冀原村安置 房委會管理

申請人隨後申請覆核，並根據城規會要求，減少1幢物業，總樓宇幢數改為6幢，單位供應亦減少12%至4,984伙，包括4,660伙公營單位及324伙私人單位。覆核申請於今日審議，但方案並未獲規劃署支持，令項目通過城規會覆核的機會變得較低。茶果嶺鄉民聯誼會代表關錫鈺昨日表示，若政府執意執行舊方案，即在未諮詢村民意願下強制收地，會受到司法覆核衝擊。

他昨接受訪問時，闡明村民意願，首先希望原村安置，指村民方案已預留第1幢共608伙給村民，預計2025年先落成，早過政府茶果嶺村發展計劃的2031年最早居民入伙時間足6年。此外，村民得悉政府打算全村重建後都交由房協負責，希望該幢安置的大廈能交由房委會並免資產審查，以減少租金支出，並保留居民之間的睦鄰關係。

私人地段「呎換呎」早交地

至於私人住宅部分，茶果嶺村目前涉及34個私人建屋地段，面積2.8萬方呎，絕大部分由發展商王新興持有。村民方案建議向政府交還持有的私人地段，以「呎換呎」的換地原則，換取兩幅近海的地塊，面積相等於餘下建屋地段佔地之總和。而換地後因土地潛力上升，亦涉及補地價等。關錫鈺指，私人地主已表明若能換地會提早2年交出地皮。

擔任項目顧問的資深測量師溫文儀昨接受訪問時表示，增加房屋供應刻不容緩，尤其在公屋輪候時間極長的今天，希望社會反思城規指引有否改善空間，是否一定要墨守成規去跟隨。他說：「其實規劃是專家的事情，但我們已跌入『圈套』，城規變成拉住我們房屋發展的後腳。」

●茶果嶺村民的發展方案預計2025年已有單位落成，早過政府計劃的最早2031年居民入伙足6年。
資料圖片



茶果嶺鄉民聯誼會代表關錫鈺：

我們歷史較裕民坊更長，但裕民坊舊到要拆，我們仍原地踏步。



規劃師陸迎霜：

政府規劃須尊重居民意願及權益，按土木工程拓展署發展藍圖，規模及土地用途分配上與村民方案接近，不認為技術上不可行。



測量師溫文儀：

增加房屋供應刻不容緩，希望社會反思城規指引有否改善空間，城規變成拉住房屋發展的後腳。

● 圖片：香港文匯報記者 攝



茶果嶺村民新發展方案

私人住宅大廈

安置村民大廈

公營房屋大廈

茶果嶺道

「裕民坊舊到要拆 我們仍原地踏步」

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）「政府欠村民一個交代！」茶果嶺鄉民聯誼會代表關錫鈺昨表示。他指，2014年前，茶果嶺村本來是住宅甲類土地，估計可建1.2萬伙，但2014年底政府在未有諮詢村民下改為未決定用途，令該村發展7年來一直「曬太陽」。此後村民不斷跟進，2017年得到回覆，稱會考慮村民意見及土地發展權利。「這（回覆）就是我們有這個村民方案的原因，及為何要找村民做調查，是因為你(政府)說要考慮他們意見。」關錫鈺慨嘆：「裕民坊舊到要拆，我們仍原地踏步。」

逾400年歷史 以採石聞名

翻查資料，位於九龍藍田與油塘附近的茶果嶺村，建於清朝初年，歷史可追溯到400多年前，由於鄰近都市，現在又有「市區古村」之稱。此地過去以採石聞名，出產的石塊曾經作為香港終審法院、舊中國銀行大廈、廣州石室聖心大教堂及虎門炮台等石造建築的材料。

茶果嶺村過去與牛頭角、茜草灣及鯉魚門合稱四山，上世紀六十年代區內增搭建木屋，人口曾大增過萬。隨時代發展，該區漸成被城市遺忘的角落，又因基建條件未能跟上，村貌破落殘舊。據了解個別居民每天沐浴仍要使用公共浴室，多年來常遭風暴及火災洗禮，令區內



●茶果嶺村街道狹窄，多年來常遭風暴及火災洗禮。
資料圖片

人口不斷外流。

政府忽改用途缺諮詢

關錫鈺一直為村民爭取重建茶果嶺村，2013年茶果嶺村仍屬住宅甲類用地時，就曾向政府提出發展方案，但政府2014年底在未有諮詢村民情況下改為未決定用途，之後就長達7年的研究復研究。關錫鈺表示，茶果嶺於2018及2019年曾做調查，區內目前大約有524住戶，當中389戶接受訪問，其中94%支持重建。

關氏說：「我們歷史較裕民坊更長，但裕民坊舊到要拆，我們仍原地踏步。」他批評政府對該村沒有作為，令該村的重建計劃一直無法推展。他展示一封2017年政府規劃專員的回信，信中提到茶果嶺村的推展進度外，更提到政府「會考慮村民意見，土地發展權及其他相關規劃及技術因素」。他表示，因為該回信，他們才會開展上述的村民意見調查。

今年5月7日及10日，村民終於迎來政府正式見面，觀塘民政事務處安排東九龍規劃專員、地政總署及土木工程拓展署代表與他們見面，但並非好消息，因政府代表明確表達將會強制收回村內所有私人物業，並由房協執行茶果嶺村的重建，而公屋數目則由最初的3,000多伙增至4,500伙。關錫鈺指，方案遭到大部分居民及業主的強烈反對。

應保育更多歷史建築

他指，政府於敲定發展藍圖上，無接觸村民及業主，亦無具體安置計劃。此外，認為政府方案只保育羅氏大屋，他們則會保育採石工場、四山小學、龍舟、求子石等與茶果嶺歷史發展有關係的歷史建築。問到政府有意於敝德安置居民，他表示目前未掌握情況，相信村民有不同意見，但目前最大共識是希望原村安置。

葉茂林首置 逾2億購皇第

●耀才證券主席葉茂林購入渣甸山皇第三房單位作投資，並認為本港住宅價格會平穩發展。
資料圖片



香港文匯報訊（記者 梁悅琴）名人愛「磚頭」，耀才證券主席葉茂林繼6月斥資2.1億元購入銅鑼灣怡和街逾7,000方呎巨舖後，上月再以逾2億元購入渣甸山豪宅新盤皇第一三房戶，兩個月豪花逾4.1億元買「磚頭」。

呎價7.2萬 入市三房單位

據土地註冊處資料，尚家生活及泛海等牽頭發展的渣甸山豪宅皇第15樓A室，上月連2個車位以逾2.056億元成交，單位面積2,848方呎，三房間隔，呎價72,196元。買家為Yip Mow Lum，與耀才證券主

席葉茂林的英文名字相同。葉茂林接受香港文匯報記者查詢時證實買入該單位。其需支付約874萬元稅款，估樓價約4.25%，換言之是以首置名義入市。

葉茂林表示，買入這個單位用作投資用途，認為本港住宅價格一直都不見大升大跌，只會平穩發展，未來都會一樣。

商舖市場方面，他相信已開始企穩，寫字樓則暫時未見好轉。

Wetland累收逾1萬票

另一邊廂，新鴻基地產旗下天水圍Wetland Seasons Bay 1期於明日

推售首輪350伙，當中302伙以價單發售單位昨日截票，消息指累收逾10,000票，超額登記32倍，另有48伙同日以招標發售。

至於宏安地產旗下青衣薈藍今晚發售次輪109伙，截至昨日下午6時，累收1,282票，超額登記10.8倍。

HENLEY III下周上載樓書

新盤浪浪推出，嘉里影信置及港鐵合作黃竹坑站港島南岸2期揚海計劃短期內開價後，恒基物業代理營業（一）部總經理林達民昨表示，啟德THE HENLEY III計劃下周上載售樓書、開放示範單位及開價，有機會9月開售。

今期包括1座住宅大樓，再細分為3A及3B座，提供404伙，戶型涵蓋開放式至三房連套房間隔，面積229至778方呎，主打開放式及1房間隔，佔項目約66%，兩房及三房戶各佔17%。他指，項目鄰近港鐵啟德站，景觀開揚。而HENLEY I迄今累售約290伙，平均成交呎價約28,500元，每伙平均成交價約1,086.5萬元。

西九商地王「花瓣」修訂 規劃署不反對

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新地西九高鐵站上蓋商業地王的最新的「花瓣形」設計修訂，獲規劃署表示不反對申請，預計方案今日有望獲城規會「開綠燈」。新地歡迎規劃署表明不反對改良方案，相信項目落成後，將會是香港以至大灣區的國際級商業樞紐，以及西九龍區全新城市核心，除可促進商貿以至旅遊觀光發展，同時可惠及西九龍區的居民，營造更理想的社區。

新地2019年11月以破官地紀錄的422.32億元投得西九高鐵上蓋巨無霸商業地王，去年向城規會申請由過去港鐵設計獲批的3幢「波浪形」商廈變身成2幢「鑽石形」商廈，同時要求放寬建築物高度限制，由原先獲批的125米增加27%至最高159米，今年初被城規以建築物高度超越山脊線為由拒絕。

削減高度 增免費觀景台

及後新地6月再修訂覆核方案，主要是削減高度限制，其中第1座由159米（主水平基準以上，下同）降至118米至148米，並從30層調整至23至30層，第2座則由114米至131米減少至101米至122米，而層數由20至24層調整至19至24層。同時，第1座的東南面天台增設免費觀景台。此外，發展商亦重新安排私人空間予公眾使用，及增加行人連接通道等。

考慮到發展商新增行人通道、天台觀景台，以及引入太陽能綠化天台等可持續發展設計等因素下，規劃署不反對上述申請方案，料今日可獲城規會通過。

新地:不會影響山脊線景觀

新地發言人表示，最新改良方案不會影響現有的山脊線景觀，亦完全符合所有規例和相關地契條款。項目除提供嶄新概念的甲級寫字樓和零售設施外，更設有最高建築物的頂層對公眾免費開放的戶外觀景台，讓公眾欣賞維港景色。同時提供8,500平方米、開放予公眾使用的休憩用地。新地並會聘請城市空間策劃師Urban Curator，以地方營造方式打造與民共享的多元開放空間。而全長1.5公里的「西九花園綠徑」，超過一半將會納入新地的統一管理。



●根據方案設計，項目T1天台觀景台可望西九文化區及維港。
資料圖片