

# 新地挾萬伙闖關濕地緩衝區

## 規模逼沙田第一城 潭尾北面地皮借建方艙



為增加房屋供應，政府近年放寬在濕地緩衝區的建屋限制，有發展商再以「造城計劃」闖關。新地近日向城規會申請在錦田潭尾一帶建屋，涉及樓面約400萬方呎，興建36幢10至29層高住宅，提供多達9,940伙，規模直逼沙田第一城(10,642伙)，為新地近年單位數量最多的單一項目，也是香港多年來罕見的大型項目，預計最早2026至2027年逐步落成。因應項目位處濕地緩衝區內，發展商主動於西北面開闢一個約2.8公頃(約30萬方呎)的人工濕地，以求減少闖關壓力。

◆香港文匯報記者 顏倫樂

新地多個大型住宅項目陸續踏入收盤期，繼近年完成西貢十四鄉大型項目(約9,700伙)的補地價後，近日提出在錦田潭尾「造城」。該項目所在位置在集團同系PARK YOHO的西北面，鄰近未來北環線頭頂站。整個地盤面積約211萬方呎，分成三個部分，北面125萬方呎地盤在2017年曾獲城規會批准做大型特賣場(OUTLET)，由新地全資擁有，近月曾臨時用作方艙醫院。中間部分現為冠珍醬油廠廠房。而南面亦為新地持有，2016年曾獲批發展一個提供700個房間的酒店。

### 冠珍醬園地盤南面重置

新地近期與醬園東主達成共識，冠珍醬園將重置到地盤南面，新地會協助興建一個面積約29.56萬方呎廠房，取而代之是北面與中間的地盤交由新地持有並發展住宅。日前新地亦正式向城規會提出改劃土地申請，以發展綜合項目。

### 樓面400萬呎 建9940伙

申請文件顯示，項目擬議地積比率介乎2.2倍至2.5倍，可建樓面約400萬方呎，其中住宅涉及36幢，樓高10至29層，梯級式建築，靠近濕地的樓層較矮，共提供單位9,940伙，平均面積約400方呎，預計居住25,850人。

因應重置醬園，整個項目會首先發展業權簡單的北面地盤，提供6,825伙。待重置醬園到南面地盤後，中間地盤才會正式發展，而中間地盤計劃提供3,115伙。若城規會程序順利，發展商估計項目最快2026、2027年開始陸續落成。

以項目9,940伙供應量計，是新地近年最大的單一地盤，也是香港近年罕見的大型項目。要數本港供應量最多的私人屋苑，從1991年開始落成第一期的天水圍嘉湖山莊居首，提供15,880伙。其次為樓齡逾50年的美孚新邨，提供13,149伙，同時為樓宇數目最多私人屋苑，共有99座。至於1977年至1987年落成的太古城，61幢

大廈提供12,698伙，排名第三。

### 設社區設施 配置小學

至於項目非住宅樓面約15萬方呎，包括約7.3萬方呎商業樓面。值得注意的是，商業樓面大部分在較後發展的後中間部分，接近6.5萬方呎，最先發展的北面部分，商業樓面僅8,000方呎，估計日後部分生活所需暫時要到附近採購。另外，地盤會有3幢樓宇用作會所，東北面亦有3幢建築用作社區用途，發展長者鄰舍中心、安老院、長者日間護理中心及幼兒中心。此外，醬園旁邊預留約6.67萬方呎土地作小學用途，新地完成平整後會交還予政府。

問到早前借出土地作方艙醫院，是否為今次申請「鋪路」，新地策劃總監劉志遠表示，項目單是環境評估已做了數年，有土地早年曾獲批發展特賣場及酒店，只是後來並未推進。他強調，今次發展與借地作方艙沒有關係，只是因應北環線的發展及北部都會區的概念，加上新田科技城將創造14.8萬個創科職位，認為該一帶需要更多住宅發展，地皮應釋放更大發展潛力。

### 建造30萬呎緩衝濕地

值得注意的是，項目所處位置在「濕地緩衝區」，旁邊即為濕地範圍，料會引起不少環團反對。為減少「闖關」阻力，並讓項目發揮濕地緩衝的作用，新地今次主動在地盤的西北面、面向錦田河及鄰近荒廢池塘的地方，建造一個面積2.8公頃(約30萬方呎)的人工濕地。

此外，樓宇之間亦有合適間距，設有多條通風廊。事實上，過去新地已於附近的PARK YOHO嘗試結合濕地保育與住宅發展，將50萬方呎荒廢農地改濕地。問到為何今次潭尾項目的濕地面積較細，新地解釋當時PARK YOHO的濕地有其歷史原因，可以進行「修復」，與今次潭尾項目於荒地重墾一個全新濕地的情況不同。

## 百年老字號 冠珍換地建新廠



◆冠珍創立於1928年，生產天然生曬的豉油以及各類粵式醬料等。資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新地今次錦田「巨無霸」住宅項目，其中一個持份者為本港老牌醬油家族「冠珍」。細數本港醬油歷史，總會見到不少名字帶有「珍」字的醬園，據悉最高峰時曾有數十個「X珍」醬園。歲月如梭，時至今日只餘下幾家主要的老字號，包括八珍、同珍及冠珍等。

冠珍創立於1928年，至今已有94年歷史，傳承到第四代。作為醬油老字號，今次與新地合作，將在舊廠房附

近興建一幢全新現代化廠房，並將應用創新科技和設立智能生產線，提高生產效率及提升產品品質。

### 生曬豉油 堅持「香港製造」

冠珍醬園作為香港知名品牌，主要生產天然生曬的豉油以及各類粵式醬料等，其產品更行銷至內地及海外，深受海外華人及越南人歡迎。公司在九龍城東頭村起家，廠址最初位於九龍城，1967年遷往元朗，亦即今次與

新地達成「交換」土地的舊廠房。

經營近百載，今天冠珍已傳承到第四代，由近年接受的訪問中可見，公司相當珍視「香港製造」，堅持廠房一定設於香港，希望做好香港品牌。新地策劃總監劉志遠透露，集團數年前已與醬園負責人商討合作發展地皮的可能性，但因負責人想保留這個本土品牌，最後雙方達成協議，決定保留醬油廠，而日後新地將會協助醬園在項目南面重置廠房，佔地約29.56萬方呎，樓高不多於8米。

新地指，冠珍對香港品牌的堅持，符合政府2016年提出「再工業化」(工業4.0)的政策，有助復興及現代化傳統工業。未來新廠房將會更現代化，並會採用更多創新科技技術和高增值的生產流程(如智能生產、數據分析和物聯網)，以提高其生產效率，亦可減少對周圍環境的影響。

### 未來引新技術抑氣味四散

至於新地亦會引入納米氣膠解(NC-CO)空氣淨化技術，以減低醬油廠散發的氣味。資料顯示，這種技術在香港已被廣泛應用，現時用戶包括屯門醫院、香港國際機場和食物及環境衛生署等。新技術更屬於「港產」，由香港科學園夥伴公司信山實業有限公司夥拍香港科技大學創業計劃成員研發。

## 用「巨無霸」開路 增獲批勝算

### 拆局

新地打算在錦田潭尾發展的住宅項目，伙數達9,940伙為近年所罕見。然而，項目面對挑戰不少，因其所處敏感的「濕地緩衝區」，對其闖關構成不少阻力。不過，有測量師指，本港房屋需求大，加上開發北部都會區的規劃藍圖，如何於保育濕地及發展中取得平衡需要思考，亦指近年政府已有有意發展濕地緩衝區，如此「巨無霸」有助舒緩房屋緊絀問題，城規會或會開綠燈。

### 緩衝區規劃漸彈性處理

香港濕地保育區(WCA)佔地約1,784公頃，而濕地緩衝區(WBA)則主要覆蓋保育區以外的500米範圍，佔地約1,200公頃，兩者合計約3,000多公頃，佔地極廣。翻查資料，過去這類緩衝區土地即使沒有生態價值，亦只可以發展低矮樓宇，地積比率一般約0.2倍至0.4倍，以保護濕地環境。

不過，近年政府有意開發這些緩衝區內「曬太陽」的土地。去年3月發展局局長黃偉倫於回應立法會議員的書面回覆中，就明確指出「濕地緩衝區」的本質是為緩衝發展對「濕地保育區」內濕

地的負面干擾，但並非禁止發展。其內有超過四成(即約513公頃)土地在分區計劃大綱圖上劃作住宅發展的土地用途地帶，基於不斷改變的規劃情況及社會需要，政府會在平衡保育與增加房屋土地供應的前提下，檢討有關「濕地緩衝區」的規劃指引。

黃偉倫當時指，目前部分涉及現有發展的地帶及已獲批規劃許可的發展，地積比率其實達1.5倍至3倍之間。而今次新地錦田潭尾項目，擬議地積比率介乎2.2倍至2.5倍。

### 北部都會區藍圖成動力

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚相信，現時政府近年有意發展緩衝區土地，而新地項目申請前亦有所準備，其中醬園氣味就有運用新技術去除，濕地保育及住宅發展之間亦盡可能取得平衡，相信項目有機會通過城規會。

至於大量單位落成會否增加交通負荷，他表示，項目附近四頭鐵路站料2034年落成，相信屆時可舒緩居民需要，再者北部都會區將來發展規模龐大，相信政府亦會不斷改善交通以容納新增人口。

張翹楚相信，項目若通過，會為其他鄰近濕地、過去無法通過城規會的项目創造先例，亦會影響到未來本港土地供應，為本港房屋供應加入新動力。

◆香港文匯報記者 顏倫樂



## 全港5萬私宅空置 比率微跌

香港文匯報訊(記者 黎梓田)差估署昨日公布《香港物業報告2022》完整版本，截至去年底，全港私宅整體空置量為50,164伙，空置率約4.1%，按年減少0.2個百分點。全港空置比例最高地方為大埔，相關單位數目為3,529伙，佔區內總存量39,924伙約8.8%，對比2020年4,372伙私宅空置，空置率高達11.2%，區內情況出現改善。

報告又提到，去年面積少於215方呎的納米樓落成量約558伙，較2020年的799伙大跌三成，而較2019年高峰期的982伙，減幅高達43%。而港府去年底為官地引入限呎條例，單位面積不少於280方呎，為本港住宅發展帶來方向，相信未來

納米樓落成量將呈下降趨勢。

### 今年首季8千伙落成急增

另一方面，差估署昨亦公布《香港物業報告—每月補編》，今年3月私人住宅落成量錄771伙，較2月的2,705伙，大跌約71%，連跌2個月。然而，本年首3個月仍錄8,083伙私宅落成，與去年同期落成量2,249伙，增加約2.6倍。若與差估署早前預測的今年私宅落成量22,851伙比較，首季已完成約35%目標。

截至今年3月31日，A類單位(面積約431方呎或以下)落成量依然佔最多，涉4,907伙。其次為B類單位(面積約431至752方呎)，涉及1,900伙。