

港郊野用地佔整體面積逾四成 比例高於全球多個主要城市

多地國家公園建屋 平衡保育城市發展

香港近年發展用地持續緊張，在注重環境保護的同時，亦要兼顧房屋發展的迫切需求。縱觀全球，香港郊野公園及特別地區佔整體土地面積超過四成，其比例已超過許多主要城市，或有一定空間用作興建房屋及都市發展。不少國家和地區近年都考慮人口增加對房屋需求上升，適當整合利用國家公園部分地帶開發用地建屋。環境與空間規劃專家也強調，保育與發展之間並無衝突，城市發展更重要是作好長期布局，讓民眾享有健康舒適的生活。

覆蓋全球數十個城市的文化交流平台「世界城市文化論壇」近年統計發現，香港郊野用地佔整體面積比例在全球排名居前列，與新加坡、悉尼、維也納、斯德哥爾摩等主要城市相若，較紐約、洛杉磯、倫敦和巴黎等歐美城市更多。在亞太地區，香港的郊野用地佔比也超過東京、首爾和墨爾本等大城市。

英國國家公園近90%規劃獲批

全球各地近年都在保育與發展中尋求平衡。以英國的國家公園為例，公園覆蓋範圍內約有32萬居民，以及約2.2萬間商戶，但國家公園內樓價長年高企，加劇居民的生活負擔。國家公園管理局(NPA)據此支持當地居民和商戶推動可持續發展規劃，其中一項重點就是適當擴展住宅用地，在維持公園的環境質素和旅遊價值時，也能滿足居民需求。當地社區接近90%的規劃都得到NPA批准。

美鎮人口增 回收廢物用地改建屋

美國參議院能源及自然委員會上月也批准一項計劃，允許劃出緬因州阿卡迪亞國家公園一塊約16公頃未開發土地，為附近巴爾港鎮民眾興建可負擔房屋。早在1986年聯邦政府劃出國家公園邊界時，相關土地原定用作回收固體廢棄物，但現時隨着巴爾港鎮人口增加，將相關用地改為建屋用途，正是為滿足更迫切的房屋需求。

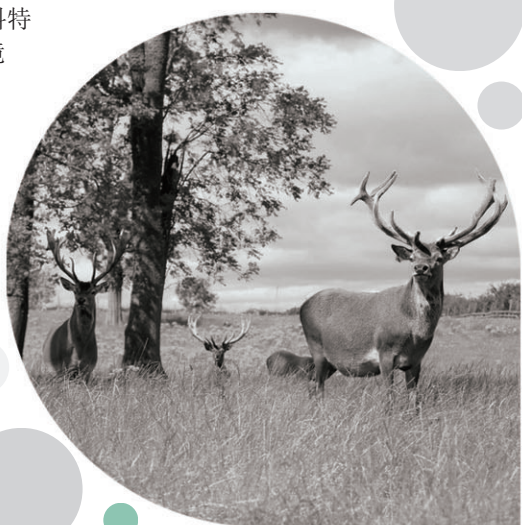
英國紐卡爾諾桑比亞大學環境及空間規劃教授斯科特認為，不論是城市還是鄉郊，增加房屋供應和保護環境之間都不是非黑即白。在徵用土地滿足建屋需求前，當局要制訂完整的發展規劃，確認住宅、工作場所及關鍵設施的布局，在此基礎上確認房屋興建速度，避免嚴重拖延影響民生，或過快擴張不利環保。

斯科特也指出，綠化地帶的規劃同樣要仔細考量。設在錯誤地點的綠化地帶非但無法保護環境，反而可能阻礙交通、延長民眾通勤時間，還變相加劇空氣污染和水浸問題。布局妥當的綠化地帶可以改善空氣質素、緩解城市熱島效應，在保護生物多樣性的同時，為民眾提供更多休閒娛樂的空間。

斯科特最後強調，戰略性的跨界規劃在提供更多房屋時，也能發揮綠化地帶保育效用。「關於綠化地帶的應用，我們應當擺脫兩極分化的辯論，認識到住房、工業、交通、社區發展、景觀和自然環境等，都是城市和鄉郊發展規劃中的重要組成部分。」

◆綜合報道

◆新加坡政府近年積極覓地建屋。網上圖片



新加坡早規劃徵收高球場 236公頃地將建住宅區

新加坡政府近年開始徵收高爾夫球場土地建屋，估計共約236公頃的高球場會陸續被徵收，其中位於南部瀨水區發巴俱樂部的現址將發展成住宅區，興建約6,000個組屋和3,000個私宅單位，首批組屋會在3年內推出。

發巴俱樂部所在地的發展，將啟動南部瀨水區的一系列轉型規劃。這幅位於紅山市鎮的地段佔地約48公頃，在2014年發展總藍圖中已劃為住宅用途。國家發展部長李智陞今年4月宣布這項計劃時說，新組屋不僅與綠地和海岸為鄰，也靠近市中心及地鐵環線的拉柏多公園站和直落布蘭雅站，希望這能鼓勵居民減少用車。

確保發展計劃顧及生態環境

儘管屬於已開發地段，發巴俱樂部地段鄰近拉柏多自然保護區、南部山脊和柏萊雅溪紅樹小徑等重要自然地區，因此政府早前展開環境影響研究，確保發展計劃顧及對生態環境的影響。

鑑於這一地段銜接周邊生態環境的重要性，約兩成面積將闢為公園和開放空間，為居民提供休閒去處，並充當動植物的自然棲息地和通道。日後的新組屋也會有不同高度，靠近綠地的組屋較矮，讓居民享受綠意盎然的景觀。

南部瀨水區的長期發展備受矚目，總理李顯龍在2019年國慶群眾大會上，首次宣布發巴俱樂部現址將興建約9,000個組屋和私宅單位。區內也擬設立更多辦公和休閒空間，成為集生活、工作與休閒於一體的新場所。李智陞說，發巴俱樂部地段連同周邊地區，將打造新的拉柏多自然公園步道網絡，橫跨逾200公頃的綠色空間，相當於武吉知馬自然保護區近1.5倍。

據新加坡土地管理局表示，發巴俱樂部的租約去年底到期後，現有高爾夫球場的租約獲延長至今年6月30日，會所租約則延至明年3月31日，以便俱樂部清空和復原場地。李智陞稱，當高爾夫球場的租約到期後，有關地段就會重新發展為住宅區。政府也積極規劃動用更多土地建造組屋，例如去年底宣布將在快樂山興建約5,000個單位的組屋區。

面對住宅土地供應不足問題，新加坡政府早於2014年便推出針對高爾夫球場用地的發展計劃，除了發巴俱樂部外，佔地68公頃的濱海灣高爾夫球場在租約於2024年到期後將不獲更新，土地將發展為住宅和商業用途。佔地88公頃的胡姬鄉村俱樂部到2030年，土地便會由政府收回，發展為住宅和商業用途。

◆綜合報道

英國國家公園成富人度假村 前主席籲建可負擔房屋

英格蘭國家公園前主席里斯表示，由於不少中產階層民眾湧入國家公園居住，以及富裕人士紛紛購屋作為度假別墅，導致國家公園內的房價被推高，使一般年輕人難以負擔。里斯認為當局應善用國家公園用地，興建更多可負擔房屋，以減輕年輕群體的住屋壓力。

里斯表示，部分英格蘭的國家公園正被中產人士及富人「壟斷」，公園不少房屋都變成「度假屋」，他們偶爾會住一個周末。然而這些度假屋卻大幅推高當地樓價，令真正有需要居住的年輕人負擔不起，被迫更偏遠地區居住。里斯認為政府應採取更多行動，例如在公園範圍興建更多可負擔房屋，讓收入較低的人士能在此居住。

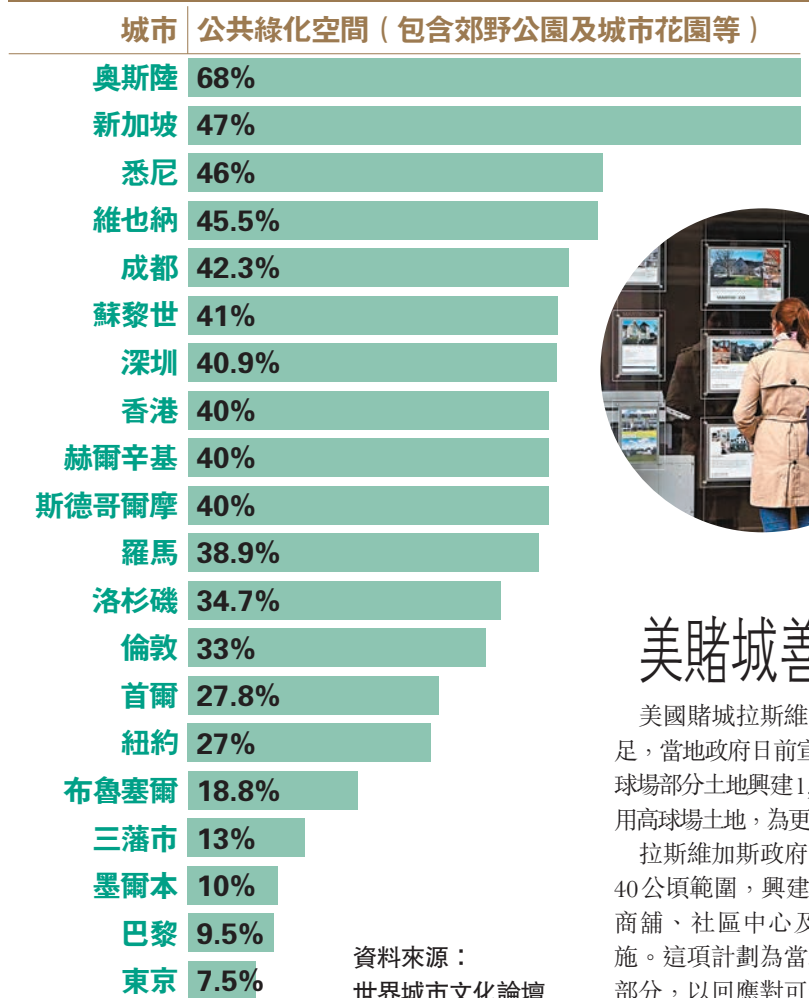
根據研究機構「漢普頓國際」進行的研究發現，部分英格蘭國家公園的樓價較該地區平均樓價高出逾一倍，例如新森林自然保護區於2019年的平均樓價約62.3萬英鎊(約580萬港元)，遠高於一般年輕家庭所能負擔範圍。

◆綜合報道

◆新加坡估計有合共約236公頃的高球場會陸續被徵收。網上圖片



全球主要城市綠化空間佔整體面積比例



◆英國國家公園內的房價被推高，一般年輕人難以負擔。網上圖片

美賭城善用高球場土地 助低收入家庭「上樓」

美國賭城拉斯維加斯面對房屋發展土地不足，當地政府日前宣布將使用沙漠樹高爾夫球場部分土地興建1,800間可負擔房屋，期望善用高球場土地，為更多低收入家庭提供居所。

拉斯維加斯政府計劃動用該高爾夫球場約40公頃範圍，興建不同類型的房屋，並設有商舖、社區中心及職業培訓中心等配套設施。這項計劃為當地政府的未來總體規劃一部分，以回應對可負擔房屋和社區服務的需

求，但同時保留高爾夫球場原有的主要樹木，並會增添新品種，以確保環境舒適。

另一方面，洛杉磯一名建築師亦提出利用高爾夫球場用地改建住宅，以紓緩城市居住環境擠迫問題，指出洛杉磯共有87個大大小小的球場，合共佔地超過4,000公頃，單是位於洛杉磯市西部切維奧特山的蘭喬公園高爾夫球場，已可興建1.5萬個單位，供5萬名市民居住。

◆綜合報道