



# 環保署5條件准粉嶺高球場建屋

## 須修訂布局保育區內0.39公頃林地 檢視樓高避免影響景觀

香港特區政府擬收回粉嶺高爾夫球場一幅佔地32公頃的用地興建公屋，該計劃幾經波折，昨日獲環境保護署署長有條件批准其環評報告。當中的「條件」包括檢視及修訂擬建房屋發展的詳細布局設計，盡量保育區內0.39公頃的林地，並檢視樓宇高度以免影響景觀等。發展局表示，土木工程拓展署會與相關部門跟進有關要求，並如期於今年9月1日收回該幅土地，且在北端用地興建約1.2萬個公營房屋單位。

公屋聯會主席文裕明歡迎環保署批准環評報告，讚揚今屆政府積極處理建屋問題，期望再下一城發展新界棕地和綠化地，增加土地供應，徹底解決住屋問題。

香港文匯報記者 劉明

粉嶺高球場其中一幅32公頃土地的短期租約今年8月31日屆滿。特區政府去年就粉嶺/上水擴展區分區計劃大綱草圖刊憲，建議在上址北端約9.5公頃用地發展公營房屋，興建1.2萬個單位，容納近3.4萬人居住，南端用地則作保育及康樂用途。環境諮詢委員會本月3日開會商討，建議環保署為工程批出環境許可證時要附加條件，包括修改建屋布局，以保育該處的0.39公頃林地。

環保署發言人昨日表示，環保署署長已有條件批准這份環評報告，但附帶5項條件，包括要求項目發起人（即土木工程拓展署）提交經修訂的發展布局，檢視及調整房屋佔地面積、配置和密度，以保育分區一內的林地；要提交景觀及視覺計劃，涵蓋項目的樓宇高度，採取階梯式建屋模式，以及減少砍伐樹木等（見表）。

### 發展局：9月1日按計劃收地

發展局回應表示，隨着環評報告獲批，城市規劃委員會將安排公聽會，處理公眾草圖提出的申述和意見，而為讓城規會有充足時間完成聆聽和審議程序，規劃署將建議城規會根據《城市規劃條例》，將草圖提交行政會議的限期延長6個月至今年11月30日，城規會今天（12日）將開會商討延期事宜。發展局發言人強調，公營房屋布局和發展參數雖然要作出檢視，但政府在北端用地興建公營房屋的意向維持不變，而不論城規程序進展如何，政府9月1日將按計劃收回有關土地，康文署將負責有關場地管理和保養工作，包括預留作公營房屋發展的北端部分，直至土木工程拓展署開展工程。康文署稍後會公布場地管理以及開放詳細安排，而政府早前已表示，若香港哥爾夫球會未來舉辦大型賽事時需臨時額外土地作支援，相關部門樂意提供適切協助。

香港哥爾夫球會昨日發表聲明，對環保署有條件批准有關環評報告表示極度遺憾，質疑環評報告未能確保粉嶺球場擬建發展用地的生態完整性和可持續性，強調會高度關注政府如何維持擬建發展用地的高水平管理，同時密切留意政府就發展計劃採取的進一步行動。公屋聯會主席文裕明對香港文匯報表示，環保署有條件批准環評報告是好消息，「住屋問題是重中之重，看到今屆政府有積極解決。」按政府原訂計劃，該處的公營房屋項目預計最快2029年入伙。他指出通過環評後仍要走程序，包括城規會進行公眾諮詢等，擔憂期間有不同爭議，而走完程序後要平整土地及建屋，不知會否拖慢進度。政府發展「北部都會區」，但發展需時，期望政府加快有關棕地及綠化地的发展，盡早興建更多公屋項目。

立法會新界北議員、民建聯

發展事務發言人劉國勳則希望，政府認真對待環保署

提出的附加條件和建議，除繼續

跟進高球場環境生態問題外，更

要檢視能否與「北部都會區」作

全區規劃。至於交通方面，高球場

位於粉錦公路與雞公嶺中間，

周邊向來是交通擠塞黑點，

政府應擴闊粉錦公路以解決車流問題。

### 環保署批准環評 5附加條件

1. 項目發起人（土木工程拓展署）檢視及修訂房屋項目發展布局，調整住房佔地面積、配置和密度，以減少砍伐樹木的數量，保存「分區一」內的0.39公頃林地

2. 提交詳細的景觀及視覺計劃，包含檢視房屋發展的建築物高度，並採用階梯式高度模式，高度由北向南遞減，並以樹木和林地形成自然景觀及作為屏障，減少光線對鄉村環境的影響

3. 項目發展引入「海綿城市」（spongy city）概念（即建設防洪防澇兼有生態環保功能的城市），避免影響地下水位，降低洪水風險及暴雨污染環境，特別是「分區四」的沼澤林地

4. 制定包含補償種植的樹木管理計劃，涵蓋「分區二」及「分區三」的補償樹木，並有維護和監測計劃以確保補償樹木的成活率

5. 根據環評條例第8(1)條於5月4日接獲的補充文件，須公布在條例的網站內

### 環保署4點建議

1. 利用「分區二」及「分區三」作為公眾教育及享受用途，制訂公眾教育及生態管理計劃

2. 整合「北部都會區」發展和對周遭環境潛在生態與視覺影響，檢視發展規模

3. 檢視當地文物價值的重要性與功能，減少對整個粉嶺高爾夫球場地區的影響

4. 檢視交通影響及安排

資料來源：環境保護署整理；香港文匯報記者 劉明

環保署建議保育當中0.39公頃林地。



# 公屋平均輪候時間降至5.3年

香港文匯報訊（記者 費小燁）香港房屋委員會（房委會）昨日公布截至今年3月底的過去12個月內，獲安置入住公屋的一般申請者平均輪候5.3年，按季減少0.2年，當中長者一人申請者連續3季平均輪候3.9年才成功「上樓」。房委會表示，一般申請者稍為加快分配公屋，主要是由於過去年度有為數不少的公屋單位可供編配，令整體平均輪候時間輕微縮短。團結香港基金推算，最樂觀情況下公屋整體輪候時間，有望於2026/27年度縮短至4.6年。

房委會表示，今年首季約有2,000宗一般申請個案獲編配入住公屋，當中約650宗屬長者一人申請個案；至於同一季度獲編配的配額及計分制下的非長者一人申請約有290宗。

另外，今年3月底的公屋輪候冊顯示，約有133,200宗一般公屋申請，以及約97,100宗非長者一人申請，即合共約230,300宗申請個案。

### 長者平均輪候時間三季未降

立法會房屋事務委員會副主席、房委會資助房屋小組委員梁文廣表示，樂見公屋平均輪候時間進一步下跌，更於過去一年整體下跌0.8年，惟長者一人申請者平均輪候時間已連續三季維持3.9年，情況令人失望。對於未來的公屋輪候狀況，梁文廣持審慎樂觀態度，認為特區政府必須確保未來的公營房屋項目能如期落成，甚至爭取提早完成，才能令公屋輪候

時間繼續下跌。他續說，施政報告提出在未來5年約提供1.2萬個公屋單位，讓市民提早約3個月至18個月上樓，期望政府及早公布能提早上樓的公屋項目細節，以加快編配進度。

公屋聯會總幹事招國偉表示，未來幾年每年的公屋及綠置居落成量均有逾萬伙，對未來的輪候狀況感樂觀，估計輪候時間會呈緩慢向下趨勢。

他估計，10年長遠房屋策略的第二個5年，公營房屋才有望大幅壓縮輪候時間，其間要靠政府給予現金津貼、簡約公屋項目等措施紓緩。最近新界區公屋落成量較多，令當區輪候情況有改善，但目前本港整體公屋分布未見太大變化，只有市區單位供應增加，才能令長者一人申請者輪候時間有明顯跌幅。

### 26/27年度或縮短至4.6年

團結香港基金副總裁葉文祺表示，樂見公屋平均輪候時間有輕微改善且已是連續四季回落，「雖然去年的公屋及綠置居落成量受到第五波疫情影響，但展望2023/24年度的預計落成量將達12,800伙，按年上升近2.5倍，有望令可供編配的單位增多；加上輪候冊上一般申請宗數已經連續六季有所減少，因此預計輪候時間將持續回落。」隨着首批簡約公屋單位有望在2024/25年度落成交付，相信可供編配的單位數量將會進一步提升，能有效紓緩基層市民「上樓」需求，最樂觀估算公屋綜合輪候時間，有望於2026/27年度縮短至4.6年。

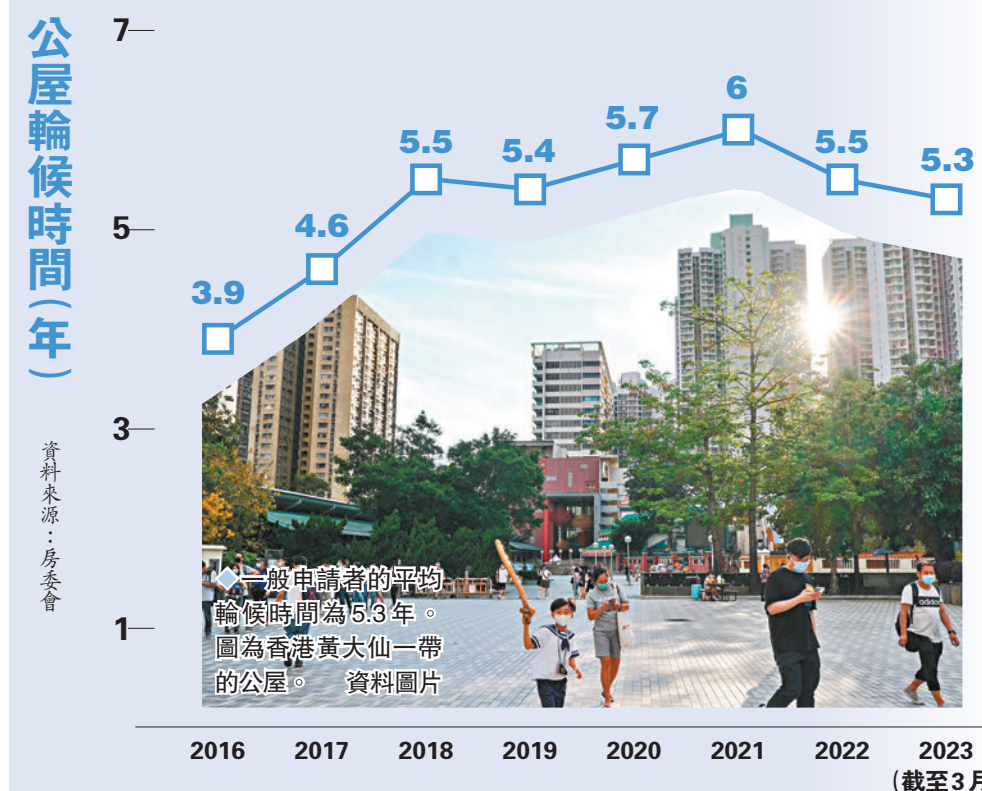


眾多香港市民觀看公屋模型。資料圖片

## 公屋申請宗數

資料來源：房委會 製圖：香港文匯報

年份	一般申請者/宗	非長者一人申請/宗	總數/宗
2018 6月	15.06萬	11.79萬	26.85萬
2018 9月	15.02萬	11.75萬	26.77萬
2018 12月	15.02萬	11.74萬	26.76萬
2019 3月	14.63萬	10.83萬	25.46萬
2019 6月	14.79萬	10.82萬	25.61萬
2019 9月	14.95萬	10.8萬	25.75萬
2019 12月	15.19萬	10.85萬	26.04萬
2020 3月	15.35萬	10.86萬	26.21萬
2020 6月	15.53萬	10.89萬	26.42萬
2020 9月	15.64萬	10.86萬	26.5萬
2020 12月	15.39萬	9.95萬	25.34萬
2021 3月	15.33萬	10.05萬	25.38萬
2021 6月	15.36萬	10.10萬	25.46萬
2021 9月	15.37萬	10.08萬	25.45萬
2021 12月	15.2萬	9.65萬	24.85萬
2022 3月	14.75萬	9.77萬	24.52萬
2022 6月	14.42萬	9.84萬	24.26萬
2022 9月	13.55萬	9.91萬	23.46萬
2022 12月	13.37萬	9.62萬	22.99萬
2023 3月	13.32萬	9.71萬	23.03萬



## 劉國勳跟進房協專用安置屋租售安排

香港文匯報訊（記者 文森）立法會發展事務委員會副主席劉國勳昨日聯同古洞北/粉嶺北發展區受清拆影響的居民，與發展局及相關政府部門會面，討論安置事宜。居民代表關注政府對寮屋量度室內面積，以釐定補償額的計算方法和程序。同時，房協於粉嶺百和路的首個專用安置屋將於明年落成，劉國勳期望項目能於今年底或明年年初預售，讓有意遷入該屋邨的古洞北或粉嶺北居民，即使未能選購合適單位，亦有足夠時間轉為申請出租單位，避免出現「兩頭唔到岸」的情況。

根據特區政府介紹，粉嶺百和路的首個專用安置屋邨項目將於2024年下半年落成，提供約1,200個單位，當中500多個單位作出租用途，面積由220呎至470呎不等，其餘近700個單位作出售用途，面積介乎300呎至680呎。另外，房協亦會在項目內提供261個「長者安居樂」單位供長者租住。

房協未公布該屋邨的租金及售價，但單位租金將按房協乙類租金水平釐定。若租戶在支付租金上有實際困難，而息及資產又符合房協甲類屋的申請水平，將可獲租金折扣，而折後的租金水平將接近甲類屋水平。據悉，出售單位會參考居屋預售模式，以樓花方式預售，以抽籤方式決定揀樓次序，單人申請者不能選購最大的單位。

劉國勳議員期望，項目能於今年底或明年年初預售，讓有意遷入的居民作好預算。就受清拆影響的居民，劉國勳促請政府以合情合理的原則丈量受影響居民的房屋面積，特別是部分兩層或設有閣樓的房屋。過去寮屋登記（1982年）時並未準確記錄，但據當年房屋高度的紀錄，已顯示這些房屋明顯不是單層建築，故若現時實際存在多於一層的樓面面積，政府應以合理角度考慮按量度的面積，計算補償金額。在計算補償額的程序中，政府與居民的溝通及通知有改善之處，期望政府除了信件通知外，亦應以手機短訊及電郵通知居民。

至於部分居民因特殊情況而未合乎安置資格，如「單非」家庭及稍微偏離安置資格的個案。劉國勳期望政府能提供積極的協助，包括轉介予房委會考慮以體恤原因作安置，安排過渡性房屋，以及轉介社工隊跟進等，並確保沒有居民因清拆工程而淪為無家可歸。



劉國勳與發展局等部門討論。