



## 加快整合棕地作業 破解「北都區」土地難題

香港特區政府發展局昨日公布本財政年度最後一個季度的賣地計劃，將出售一幅位於元朗創新園附近的工業用地，但不會另行推售住宅及商業用地。現時本港利息高企、樓市氣氛淡靜、發展商投地意慾不足，因此政府暫不推住宅及商業用地是務實考慮。藉此樓市低潮期，政府整合新界工業用地發展多層現代產業大樓，推動產業發展，及以具土地效益的方式整合棕地作業，為破解土地發展難題啃硬骨頭，體現政府有為心態推進「北都都會區」建設的積極態度。

政府今年雖然不推住宅及商業用地，但發展局強調這並不意味着政府對房地產市場缺乏信心。事實上現時總計不同來源的供應，今個財政年度共可提供約11,530個住宅單位，與政府訂立的12,900個的目標相差不遠。加上近月以來發展商對投地的氣氛較為冷淡，多幅土地流標，這主要是受美國加息影響，本港利息高企、樓市下行。至於商業樓宇，空置率仍處於較高水平，市道亦不理想。地產市道有漲有跌，但土地資源稀缺，政府需要因應需求調節供地步伐，不賤賣土地，避免造成資源浪費。因此，政府今次暫緩推住宅及商業地，屬隨行就市的負責任做法。

至於政府今年出售的工業用地面積約3.2公頃，可提供約16萬平方米的樓面面積。有別於以往，政府此次在賣地條款中要求發展商將其中不少於三成的樓面移交政府，以便政府用比較優惠的租金將有關樓面面積出租給受特區政府發展影響的棕地業務經營者。這樣做的目的是推動產業發展，同時通過較有土地效益的方式為棕地作業提供發展空間。

特區政府於2022年的施政報告中提出發展「北都都會區」，重點發展創新科技。當中「北都都會區」範圍內有近千公頃的棕地，是重要的土地來源。要發展棕地，就必須安置現時的棕地作業者「上樓」。因此發展局於2022年11月公布計劃於洪水橋/厦村及元朗工業村撥出5幅多層工業用地，以安置棕地作業者。

政府今次把元朗3幅工業地皮合併成1幅推出，從而組成更具規模的大型地盤。發展局表示已就這項新安排於去年邀請市場提交發展意向書，確立方案是可行的。這項安排將零碎的細小地皮合併，以更大的地盤面積提升空間運用效率，亦為規劃設計提供更多彈性，相信對投標者的吸引力會更大。

繼早前將「標準金額」補地價安排擴展至新界農地後，政府今次又着力推進多層現代產業大樓的建設，目的是加快棕地作業者的「上樓」進度，加快回收棕地綜合利用。此舉足見政府着力破解「北都都會區」內的土地發展難題，努力加快發展進度。

政府在《北都都會區行動綱領》中已經訂出發展時間表，目標在2027年或之前為所有主要發展項目啟動收地程序，在2032年或之前完成平整發展土地和落成新增單位各四成，要達成這個目標時間緊迫。由於棕地範圍內的業者涉及不同的行業，部分適合「上樓」的可以安置在新建的大樓內，部分不適合「上樓」的則要另外覓地安置。但無論如何，政府都需要在今季成功推地後，盡快推出其他用地，加快興建多層現代產業大樓和整合棕地作業的進度，才能加快整個「北都區」建設步伐。

## 文匯社評

WEN WEI EDITORIAL

## 應對冬季流感高峰措施要到位

衛生署衛生防護中心昨日指，香港最快下周會進入流感高峰期，同時新冠病毒活度程度亦有明顯上升趨勢。流感高峰夾雜新冠病毒來襲，最受影響的是老人和幼童，政府要做好對老人幼童「一老一幼」高危群組的防護預案，及時調整安老院舍探視規定，做好中小學及幼稚園的停課指引，醫院要做好流感與新冠病毒病人的分流安排，同時政府要鼓勵市民及早接種流感及新冠疫苗、乘車時戴好口罩，避免流感高峰隨春節臨近出行頻繁而持續蔓延。

解除口罩令後的首個冬季流感高峰期正在逼近本港，衛生署衛生防護中心傳染病處主任張竹君昨日指出，監察流感的兩大指標都正在上升，公立醫院流感入院比率達0.48，高於0.25的基線水平，而實驗室監測陽性率是8.49，接近基線水平的9.21，預計最快下周進入冬季流感高峰期；同一時間，新冠病毒活度程度亦有明顯上升趨勢，其中JN.1變異株感染比例逐步上升，在污水樣本中佔兩成六，病人樣本中佔六成，預料有機會取代XBB成為本港主流的變異株。

經歷3年新冠疫情後，無論政府還是市民，對如何應對流感高峰夾雜新冠病毒來襲，皆已有經驗，現在關鍵是杜絕麻痹思想、確保應對措施到位。

首先，政府要做好「一老一幼」高危群組的防護工作。安老院舍向來是抵

禦流感及新冠病毒侵襲的薄弱環節，若流感蔓延迅速，政府要及時調整安老院舍的探視規定，做好安老院舍的防護安排。教育局要督促指導幼稚園、中小學做好流感防護措施落實，做好學生染病監測及停課指引。

其次，醫院要及早公布及清晰指引流感及新冠病毒感染的不同分流安排。雖然新冠病毒的危害性已大大降低，但新冠病毒傳播性強，且病毒仍在變異中，對此不可掉以輕心，要做好機場、口岸等人流往來密集地的感染情況監測，若新冠病毒傳播嚴重，要做好檢測及分流安排，醫院也要清晰指引病人求診安排。

第三，政府要加大对「一老一幼」等高危群組的疫苗接種宣傳。衛生防護中心指，新冠病毒JN.1在全球多處傳播，有較強傳播優勢，但未有報告顯示JN.1較其他變異株嚴重，XBB疫苗亦對其有效。目前本港大部分市民已接三劑新冠疫苗，覆蓋率約80%，但是現時6個月至3歲兒童只有三成曾接種，及只有四分之一的80歲或以上長者接種新冠疫苗，這兩大群體的接種率均偏低。因此，政府要加大接種流感及新冠疫苗的宣傳，解說接種疫苗安排，鼓勵更多市民同時接種流感疫苗和新冠疫苗，增強本港抵禦流感及新冠病毒的免疫力，過個健康開心的春節。

# 流浮山過渡屋動土 設露台有機農莊

### 料年底至明年初完工 可提供1233伙

香港特區再有一個過渡性房屋動工。位於元朗流浮山深灣路的過渡性房屋項目「流浮·東寓」昨日正式開工動土，預計今年底至明年初完工，可提供1,233個單位。營運機構東華三院表示，為了提升住戶的生活素質和自我價值，「流浮·東寓」除了無障礙單位，幾乎戶戶有露台，公共設施還包括升降機、有機農莊、讀書角等休閒設施。香港特區政府房屋局表示，若營運機構有需要，該項目可以增加配額供輪候傳統公屋少於3年的住戶申請入住。

◆文：香港文匯報記者 張弦  
圖：香港文匯報記者黃艾力攝

過渡性房屋項目「流浮·東寓」昨日舉行動土典禮，項目由新世界發展借出土地，東華三院興建和營運，預計可興建1,233個單位，於今年底至明年初竣工。

昨日安排傳媒到工地現場參觀示範單位。1人至2人單位實用面積約165平方呎，可擺放一張單人床、小型電視櫃和餐桌，並設使用電磁爐的開放式廚房，廁所則為明廁，但並非乾濕分離。3人至4人單位和無障礙單位的實用面積，分別為約302平方呎和約331平方呎。除了無障礙單位，幾乎戶戶有露台，讓住戶在露台晾曬衣服或呼吸新鮮空氣。

### 設讀書角球場等公共設施

該項目是東華三院承辦的第4個同類項目，將營運5年。東華三院主席韋浩文致辭時指，在符合香港建築規範及可控成本範圍下，「流浮·東寓」增設了小露台和升降機，預計可為近2,800名居民構建方便、舒適和開揚的居住空間。除此之外，社區內亦將設置有機農莊、讀書角、球場、多用途活動室等公共設施，提升住戶生活素質和自我價值。

主持動土儀式的特區政府房屋局局長何永賢表示，首次踏足於沙灘的過渡性房屋項目，該項目鄰近巴士站，方便居民出入，而且單位設有小露台，區內亦有很多配套，讀書角、農莊等，相信居民入住時會很開心，能夠大大改善劏房戶的生活環境。

### 「住得易」接約1.2萬宗申請

何永賢又指，過渡性房屋申請的平台「住得易」至今接到約1.2萬個申請，反映有一定的入住需求，希望隨着元朗流浮山這個項目落成，能夠即時住滿所有單位。

房屋局高級項目經理謝德明透露，該項目的單位預計今年第四季落成後，將由東華三院安排居民入住，目前只是動工階段，因此暫時未訂有申請時間表與單位租金，相關事宜亦需要待東華三院決定。

至於申請資格，謝德明指與一般過渡性房屋的申請資格一致，分為輪候公屋滿3年或以上的甲類申請者，以及居於不適切居所又輪候公屋未滿3年的乙類申請者，過去甲乙類申請比例為80%和20%。他表示，若有需要，局方會接受營運機構申請，將有關比例放寬至50%比50%，讓更多輪候公屋未滿3年的劏房戶申請入住。

借出土地興建項目的新世界集團，其執行董事兼首席營運總監馬紹祥則表示，集團至今借出四幅用地，可建近3,000個單位，有逾一萬人受惠；希望配合智慧居住發展，令項目不只作為暫時性居所，也讓居民裝備自己，增加向上流動機會。



◆東華三院過渡性房屋項目「流浮·東寓」昨日舉行動土典禮，預計今年底至明年初完工，可提供1,233個單位。



◆示範單位（左圖）和其獨立廁所（右圖）。

### 「流浮·東寓」概覽

建成時間：預計今年底至明年初

單位資料：

| 戶型     | 數量*   | 面積      |
|--------|-------|---------|
| 1-2人單位 | 1,123 | 約165平方呎 |
| 3-4人單位 | 108   | 約302平方呎 |
| 無障礙單位  | 2     | 約331平方呎 |

\*註：項目預計可興建1,233個單位

特色：

- ◆除無障礙單位外，其他單位均設有小露台，大樓亦配備升降機
- ◆設置有機農莊、讀書角、球場、多用途活動室等休閒設施

交通配套：

約兩分鐘路程可乘搭港鐵接駁巴士，連接天水圍和元朗港鐵站，或乘坐綠色專線小巴來往元朗市中心；房屋局正與運輸署商討接駁交通安排

資料來源：東華三院



◆「流浮·東寓」幾乎每戶都設有小露台。

## 房屋局：正完善交通安排 不擔心入住率

香港文匯報訊（記者 張弦）預計今年底至明年初竣工的「流浮·東寓」位於流浮山，鄰近「海味街」、背靠後海灣，營運機構東華三院表示，區內交通網絡完善，兩分鐘路程可乘搭港鐵接駁巴士前往天水圍及元朗港鐵站，房屋局表示正與運輸署探討安排交通設施，以方便居民。

### 行兩分鐘可乘巴士赴港鐵站

過渡性房屋項目「流浮·東寓」昨日舉行動土典禮，香港文匯報記者獲邀到工地現場參觀，傳媒於九龍塘站登上主辦方安排的旅遊巴士，接送到該項目的工地，由市區到現場車程約30分鐘。記者在車上看到駛入有「流浮山」牌坊位置後，車輛繼續向前行駛一段距離後，便到達位於元朗流浮山深灣路的目的。記者



◆香港文匯報記者獲邀到工地現場參觀。圖為「流浮·東寓」項目的空地。

下車觀察後，發現項目深入流浮山，附近則為工廠及別墅區。

營運機構東華三院介紹指，「流浮·東寓」

鄰近海鮮海味街、背靠後海灣，環境清幽，並指區內網絡完善，約兩分鐘路程可乘搭港鐵接駁巴士，連接天水圍及元朗港鐵站，或乘坐綠色專線小巴來往元朗市中心。記者透過查閱地圖路線發現，鄰近的港鐵接駁巴士K65，由該過渡性項目所在地來往天水圍站和元朗站需約30分鐘。

對於今次項目遠離市中心位置，會否擔心影響入住率，房屋局高級項目經理謝德明回應指，東華三院正探討有關問題，局方現時亦正與運輸署商討適當的交通安排，「探討是否會有一些相應的交通安排，給將來入住的居民使用的。」他亦表示，該項目本身預計在今年年底左右落成，而「簡約公屋」只是剛剛開始興建，因此並不擔心市民改為申請「簡約公屋」，而影響過渡屋的入住率。