

News Clipping

Client / Product : The Hong Kong Institute of Surveyors
Publication : Hong Kong Economic Journal
Date : 22 September 2016 (Thursday)
Page : A12

棕地積習三十年 下屆政府仍棘手



特首梁振英昨日明確表示，橫洲計劃是他決定以「先易後難」方式分階段發展。顯然他認為收回3條非原居民村，較收回棕地容易和省時。究竟處理棕地有多難？規劃署明年才展開新界棕地使用及作業現況研究，而棕地作業專責小組研究用多層工廈模式整合棕地作業的可行性，又要2018年中才完成。要棕地變成可建屋的土地，相信這繼續是下屆特區政府的難題。

單看收回的土地面積，涉及3條非原居民村土地只有5.67公頃，包括棕地在內的土地則有28.33公頃，大了約4倍。據非官方資料，前者影響住戶200多個，後者則無論官方或坊間都無數字。棕地問題上世紀九十年代已開始浮現，政府沒有積極處理，問題積累至今更加棘手。

特首先易後難方法，「易」是指先在橫洲以南，收回3條非原居民村發展第一期共4000伙。「難」是指收回橫洲以北大片土地，發展第二及三期共13萬伙住宅，除要處理棕地上多個行業如物流、回收、建築等補償及安置問題，也要解決工業區的污染、區內基建配套等事項。

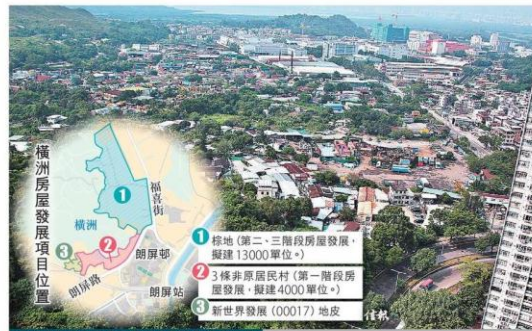
洪水橋留地建多層停車場

現唯一解決棕地方案，是研究在洪水橋留地24公頃建多層式物流工廠，容納現棕地上港口後勤、物流業、露天儲存及廢物回收用戶的技術及財務可行性。預計2年完成，另要取得業界共識推廣也不易。香港測量師學會會長劉振江表示，從資料表

面看，收回棕地發展確實較收回村民住屋的土地困難，但認為政府想說服市民相信先易後難決定，應開放更多資料，以支持論點。「我個人對政府的決定有信心，但政府也要有足夠詳實講述何謂易何謂難，給市民判斷，例如第一期發展的非原居民村擁有那些權益？是寮屋還是農地建屋？是私人還是官地？是否已有搬遷政策？這些都直接影響政府的收地時間及賠償金額，政府要證明真的容易處理才有說服力。」

至於發展棕地的難處，劉振江說政府提供的資料有限，例如棕地上有多少經營者，「見不到政府離開資料」。不過，若比較村地和棕地，前者位處馬路旁邊，若納入第一期發展，政府投入基建的時間和成本肯定較大片棕地快速和輕鬆。

有曾任政府房屋部門退休高官透露，先易後難做法在殖民地時代已沿用。「政府發展房屋過程常遇困難阻力，將發展時間表調動和修改是平常不過，與地區人士及持份者「跟底」其實就是溝通的方法之一，看不到政府在事件中錯在那處。」他又指新界棕地問題在20、30年前已出現，只怪當時政府沒有作出處理。



■特首在橫洲計劃決定以先易後難方式分階段發展，他認為收回3條非原居民村建屋，較收回棕地容易和省時。圖為高空拍攝的棕地範圍(地圖1部分)。(何宇攝)



■今年9月洪水橋發展研究，提到可建多層樓宇供棕地作業者遷入。(政府擬取圖)



■橫洲棕地目前有用作貨棧場(圖)、汽車維修及回收行業等。(陳廣基攝)



■水筆村黃太稱「不遷不拆」是最好選擇，若有合理賠償也可考慮。(陳廣基攝)