

## 保育高生態價值發展邊陲建屋 郊野公園土地「可加可減」

政府致力覓地建屋，額外物色到25幅具潛力用地，可改劃房屋發展，聯同其他土地供應，短中長期料可提供60萬個單位，但全港直至2046年尚欠1200公頃可供發展土地，行政長官梁振英在新一份《施政報告》，提出反思郊野公園發展，提倡保育高生態價值地點、發展低生態價值邊陲用地，而生態價值不高、公眾享用價值較低、邊陲地帶的土地，則用作發展公營房屋、非牟利老人院等非地產用途。

大公報記者 曾敏捷、何進昇

### 短中長期料提供逾60萬單位

現屆政府致力增加房屋土地供應，行政長官梁振英任內最後一份《施政報告》，以近6000字篇幅大談「房屋及土地利用」。覓地建屋方面，政府新近物色到額外25幅用地，大部分預期可於2019/20至2023/24年撥作房屋發展，興建超過六萬個單位，當中超過八成是公營房屋。政府已公布的190幅具發展潛力用地，93幅已完成改劃或撥作房屋發展，21幅亦已開始改劃。整體而言，政府透過改劃土地用途及增加發展密度，短中期可提供逾38萬個單位，連同各個新發展區及規劃中的潛在鐵路物業發展項目，短中長期料可提供逾60萬個住宅單位。

房委會資助房屋小組主席黃遠輝稱，公營房屋人口密度高，需考慮交通、排污等必須條件，如不是鄰近政府排污系統的郊野公園地，改劃發展公營房屋的可能性較低。他稱政府預計五年內公營房屋建屋量接近9.5萬個單位，數字未達長遠房屋策略十年目標的一半，長遠能否達標，視乎政府新物色的25幅具潛力土地，是否能夠全部成功改劃。

除回顧過去四年半的房屋供應成效，梁振英又指出，郊野公園佔香港土地總面積四成，是住宅用地總面積的六倍，結果城、鄉、郊、野之間發展密度差異愈來愈大，市民生活愈來愈擠迫，希望市民反思香港的土地利用問題「打破劃地為牢的舊觀念」，增加土地供應，根本解決房屋問題。

梁振英稱，現屆政府致力環境保護和生態保育，近年將更多有高生態保育價值的土地納入郊野公園範圍，包括將38公頃「不包括土地」納入郊野公園範圍、在古洞北和粉嶺北新發展設立約37公頃自然生態公園、計劃將500公頃紅花嶺納入郊野公園範圍，以及正積極考慮透過非原址換地方式保育沙羅洞。

不過，梁振英認為，在擴大郊野公園面積同時，社會應該思考利用郊野公園內「小量生態價值不高、公眾享用價值較低、位於邊陲地帶的土地」用作公營房屋、非牟利的老人院等非地產用途，「這是關乎下一代福祉，值得社會認真權衡得失利弊的議題。」

### 提出原則性問題盼社會反思

政府消息人士強調，現屆政府不會發展郊野公園，特首只是提出原則性問題，希望社會反思土地利用，理性探討郊野公園發展。環境局和發展局會做內部研究，探討不同郊野公園地段價值，強調郊野公園未來在量和質均會增加，高生態價值地段會納入保護。

**香港測量師學會**會長何國鈞認為，本港土地供應緊張，需思考從何覓地解決房屋需要，發展生態保育價值不高的郊野公園用地，有助紓緩本港土地問題。他稱，現時不少寮屋、民居位於郊野公園範圍內，相信發展低保育價值的用地影響較小，但政府需詳細研究如何定義保育價值高低。

**香港測量師學會**規劃及發展組副主席姚逸明認為，政府發展低保育價值的郊野公園用地，是科學化做法，因為要定義郊野公園用地的保育價值，需進行測量、實地觀察等工作，並非單純遵循個人意願決定。他指政府可「兩害取其輕」，發展綠化地帶的土地，因為其生態保育價值較郊野公園低，「始終香港土地稀缺，政府要在發展與保育之間平衡，否則會引發社會問題」，最重要是充分諮詢，與交通道路等基建配合，否則發展這些用地的造價會非常高昂。

