

# 馬料水欣澳 填海潛力最大

## 聚焦5選址 總面積約32個維園

為確保長遠土地供應，政府重啟維港外填海計劃，當中5個會率先研究的近岸填海選址，將提供600公頃土地，即約32個維園（維園面積約19公頃）。有專家認為，以沙田馬料水、大嶼山欣澳及小蠔灣發展潛力最大，可以作為主要土地供應來源。

■本報記者 余敏欽

維港外填海屬於去年《優化土地供應諮詢》重點之一，在首階段諮詢期，政府就已經提出25個填海選址，而在剛公布施政報告則將選址進一步收窄至馬料水、欣澳、小蠔灣、青衣西南及龍鼓灘5個近岸填海率先推行，合共提供600公頃土地。

### 小蠔灣 亦適合住宅發展

發展局指，會在今年首季就近岸填海及人工島概念進行公眾諮詢，以便進一步技術研究可以展開，屆時會提供每個選址的基本以及主要考慮因素。

港大城市規劃及設計系教授趙麗霞認為，在5個選址當中以欣澳、小蠔灣及馬料水亦適合作住宅發展，而青衣西南及龍鼓灘較適合作物業、貨運及產業發展。「欣澳鄰近迪士尼樂園，設有港鐵接駁，地理環境及基建、綠化都做得較好，具有潛力打造如愉景灣的高級住宅區。」

現時欣澳預計可填海60至100公頃，不過因西南面發展高度限制僅主水平基準以上30至110米，相信只宜興建低密度住宅，粗略以一半作住宅發展，3倍地積比及每呎700平方呎計算，可以提供逾2.3萬個單位。至於比鄰的小蠔灣如填海發展住宅，計及現時港車廠上蓋，市場估計可提供約3萬至5萬伙供應。

另一個可作住宅發展的填海選址為馬料水，由於鄰近的沙田污水處理廠已計劃搬遷入岩洞，將騰出28公頃土地供發展，造就沿露港公路可進行填海發展，以填海規模最多60公頃計算，粗略計算則可建2萬伙。

### 部分人工島 政治阻力大

除了近岸填海以外，政府亦倡議在香港島與大嶼山之間的中部水域，發展兩個以上的大型人工島方案，涉及多達1,400至2,400公頃，足足相當於2至3個新界東北新發展區的規模。

根據政府過往提供的資料，人工島選址包括南丫北、長洲南，以及坪洲——喜靈洲連島和喜靈洲西4個地點，但當中喜靈洲西及南丫北鄰近養魚區及江豚出沒地點，相信遇到環保團體及漁業團體的反對，遇到政治阻力較大。

（寸土必爭系列六）



### 維港外擬填海選址

填海選址	規模	考慮因素	專家建議用途	填海選址	規模	考慮因素	專家建議用途
沙田馬料水	30至60公頃，水深約3米，比鄰沙田污水處理廠	<ul style="list-style-type: none"> <li>與搬遷沙田污水處理廠後用地產生協同效應</li> <li>鄰近城門河對岸住宅，規劃設計應融入社區</li> </ul>	住宅及科研	青衣西南	100至200公頃，水深約20米，可作中型規模發展	<ul style="list-style-type: none"> <li>鄰近市中心及現有交通</li> <li>附近為油庫和船塢</li> <li>有可能成為十號貨櫃碼頭選址</li> </ul>	物流、航運
大嶼山小蠔灣	100至150公頃，水深約3米，位於港東東涌橋及北大嶼山公路以北	<ul style="list-style-type: none"> <li>易連接現有交通</li> <li>北面部分發展時需考慮飛機噪音的影響</li> </ul>	中型公私營住宅	屯門龍鼓灘	200至300公頃，水深約4米，可作大規模發展；北面及南面比鄰發電廠，村落位於龍鼓灘及龍鼓上灘	<ul style="list-style-type: none"> <li>附近曾發現中華白海豚蹤跡</li> <li>附近有具保育價值的地點及馬蹄蟹</li> </ul>	物業、產業發展為主，小量住宅
大嶼山欣澳	60至100公頃	<ul style="list-style-type: none"> <li>易連接現有交通</li> <li>發展需考慮飛機噪音的影響</li> </ul>	高級住宅及旅遊				

資料來源：發展局、土木工程拓展署

### 測量師學會規劃及發展組主席 陳旭明 保護海洋 避免填海

不支持任何填海計劃，現時海洋資源遠較陸地為珍貴，如作興建橋樑、工程等並不反對，但如果亦作為增加土地供應的手段則有保留，尤其認為現時新界仍有不少未發展土地應率先發展，「人不應該與魚、蝦爭地」。

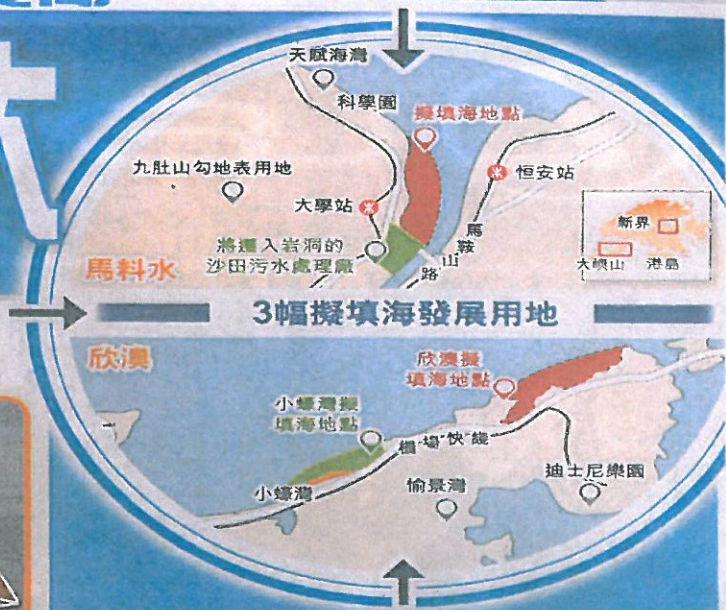
就個別地區填海計劃，則認為馬料水較為可以接受，因為原本已經曾經填海區，生態環境已經遭到破壞，加上鄰近城門河水質較差，填海建住宅亦可以。



### 港大城市規劃及設計系教授 趙麗霞 發展效益 勝人工島

填海可以提供大規模的土地發展，而且產生的土地發展效益亦較大，較為支持近岸填海，因為可以與周邊已經發展的區域配合。至於發展人工島不但造價貴，發展效率低，而且規劃上會破壞本港整體規劃布局，不利於可持續發展的城市規劃。

由填海造成的生態影響，政府應在過程中盡量減至最低，事後亦應該相對在周邊修復環境，以做到生態「補償」。



### 維港外填海機遇與挑戰

- |  |   |
|--|---|
| <p><b>機遇</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>可進行較大規模的發展，適合作土地儲備來源</li> <li>鄰近已發展區填海的發展效益大，可以較穩定提供土地</li> <li>不影響已有規劃用地</li> </ul> | <p><b>挑戰</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>造成環保及生態破壞</li> <li>對鄰近的社區構成影響</li> <li>人工島填海效率及交通配套須較長時間處理</li> <li>應先釐清新界荒廢土地</li> </ul> |
|--|---|

## 賣地收益巨 填海成本計算

**專家評估** 據專家評估，現時每公頃填海成本約7,000萬至1.1億元。如全數落實5個填海計劃，需要660億元，相較所得填海土地的賣地收益只屬小數目。

測師學會工料測量組上屆主席何國鈞分析指，以過去經驗推斷，水深10米以下的填海工程，每公頃造價約5,000萬至7,000萬元，計及通脹及近年海沙造價急升5倍等因素，相信現時需要7,000萬至1.1億元才足夠支付每公頃的填海範圍。

以30至60公頃的沙田馬料水填海用地為例，因水深僅3米，料每公頃填海成本約7,000萬元，填海工程費則需21億至42億元。不過，第一太平戴維斯董事總經理陳超國指出，該區如作私人住宅發展，每平方米樓面地價僅6,000至7,000元。

### 開發岩洞 料增地34公頃

換言之，填海後只需撥出3公頃土地建中密度住宅（假設地積比率3倍），賣地後已經可以獲得58億元收入，作為整個填海工程計劃開支。同時，只要將馬料水填海所得的一半，約30公頃土地作住宅發展，全數賣地後所得收益就高達581億元。

另外，政府亦希望開發岩洞及地下空間，分別將沙田污水處理廠、鑽石山食水及海水配水庫、西貢污水處理廠和深井污水處理廠搬遷入岩洞，料可釋放34公頃土地供發展，並同時改善附近居住環境。

■本報記者 余敏欽