

香港地產建設商會的信頭

香港地產建設商會（以下簡稱商會）對東南九龍發展計劃之意見書

1. 引言

1.1 城市規劃委員會在一九九八年九月四日在政府憲報內刊登了以下幾張分區大綱草圖：

- A. 紅磡分區計劃大綱草圖編號 No.S/K9/9；
- B. 馬頭角分區計劃大綱草圖編號 No.S/K10/8；
- C. 啓德（北部）分區計劃大綱草圖編號 No.S/K19/1；
- D. 啓德（南部）分區計劃大綱草圖編號 No.S/K21/1；
- E. 牛頭角、九龍灣分區計劃大綱草圖編號 No.S/K13/11；
- F. 觀塘分區計劃大綱草圖編號 No.S/K14S/4；
- G. 茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 No.S/K15/1；

1.2 以上分區大綱草圖涵蓋了東南九龍發展計劃的土地利用和填海建議。地產商會對於這些發展計劃，尤其是建議內填海的規模感到十分關注。就此本會有以下意見謹向立法會規劃地政及工程事務委員會提出。

2. 未經深思熟慮的發展建議

2.1 「香港二十一世紀可持續發展研究報告」（“SUSDEV”）尚在進行階段，本會認為於此時提出東南九龍發展計劃，尤其是啟德舊機場用地的發展建議，是未夠深思熟慮的決定。幾個分區計劃大綱草圖所涵蓋的建議將會在啟德原址興建大量住宅房屋，為約 32 萬人提供居所，建議一旦獲得通過，將會成為 21 世紀一個大型的新市鎮計劃，對香港的未來影響深遠。商會認為在持繼發展研究尚未有結論和建議時，不應通過一項規範此龐大的填海計劃。

2.2 「香港二十一世紀可持續發展研究報告」（可持續發展研究報告）會就政府如何評估和監察未來持繼發展路向，制訂指標和衡量標準。東南九龍發展計劃必須經過慎重和全面的考慮以及通過嚴格和客觀的評估，才能證明是否符合可持繼發展的原則。因此，商會不贊成在「可持續發展研究報告」尚在進行階段及缺乏有力數據前，通過任何舉足輕重的發展計劃。

2.3 商會會員有不少發展項目的規劃申請常常被城市規劃委員會以「申請地區涉及尚未落實的發展綱領研究區」為理由被推翻或拒絕。這些發展項目申請的規模可能只是涉及數百至數千人口，可是仍然不獲城規會的考慮，「可持繼發展研究報告」是賴以衡量東南九龍發展計劃是否符合持續發展原則的重要報告，我們質疑何故當這個報告尚未落實之際，城規會便通過東南九龍的發展建議。

3. 填海範圍過大

3.1 商會對於啓德（南部）分區計劃大綱草圖中龐大的海港填海工程建議感到十分遺憾。商會一直堅持維多利亞港乃本港十分重要和不可多得的天然資源，應該儘量避免一切破壞海港的政策和建議。我們更加關注爲了開闢商業和住宅用地的填海計劃。

3.2 香港尙有其他土地資源可供住宅房屋發展。將來新界東北和新界西北都會有龐大的基建和交通網建成，可以爲住宅需求提供不少土地資源。商會認爲政府應該首先考慮發展這些地區，而避免要犧牲香港珍貴的海港以作發展用途。

3.3 建議中的填海範圍，加上人爲拉直的海岸線，將會大大破壞維港優美的天然環境，對香港的吸引力帶來難以彌補的破壞，更加損害我們的旅遊業。因此，商會認爲必須盡力保護維港的天然景色。發展建議有太多休憩用地（Open Space）及政府／機構及社區用地（G／IC）是未有任何指定用途，其必要性實在令人懷疑。我們覺得，要以填海來提供上述土地用途，缺乏有力理據支持之餘，更加是不必要及違反成本效益的。

3.4 對於發展建議沒有向公眾交待環境評估報告及有關資料，商會感到十分失望。據報導，政府甚至沒有就發展建議及填海計劃對環境的影響諮詢過環境諮詢委員會的意見。公眾對於這項發展計劃對環境保護帶來的負面影響蒙在鼓裡，至於能否和如何去減少環境受到破壞的方法，更加不甚了了。政府並沒有向公眾全面交待所有環境評估的資料，卻向公眾諮詢對發展建議的意見，是不合理和不公平的做法，甚至亦違反了「環境評

估條例」規定建議項目一方必須為填海建議制訂及公佈環境評估報告書的原則。

4. 交通

4.1 地產商會關注到啓德（南部）及啓德（北部）分區計劃大綱草圖將會移徙大量人口，及這些人口對交通網絡所構成的壓力。

4.2 根據大綱草圖的說明書，啓德（南部）及啓德（北部）兩個發展範圍完成後將會有約 32 萬人口遷入居住。然而說明書內有關交通建設載有的資料卻十分有限，暫時只提及兩個發展地區的道路架構。

4.3 除此之外，分區大綱草圖所沒有提及的交通道路資料，尚包括

1. 現有道路網及交匯處的流量；
2. 兩個建議發展區所會帶來的交通負荷，及
3. 現有道路網和交匯處能否應付日後發展增加了的負擔。

4.4 雖然「東南九龍發展綱領」內有建議會興建一條地鐵支線，但分區大綱圖內卻沒有任何關於鐵路線的建議，而且也沒有解釋有什麼安排。商會認為地鐵支線的興建與否，對建議發展區和將來的居民的交通需要有重大影響，必須有詳細的資料以供考慮。

4.5 鑑於缺乏數據證明現行及計劃中的交通資源和道路網足夠應付建議填海範圍和土地利用所帶來的需求，商會反對兩張分區大綱草圖的發展建議。

5. 過多政府／機構及社區用地（G／IC）

5.1 啓德（南部）及啓德（北部）兩張大綱草圖總共預留了 97.06 公畝的土地作政府／機構及社區用地（G／IC）。這個數字尚未包括住宅發展區內的（G／IC）用地的數量。

5.2 大綱草圖的說明書內有解釋幾個（G／IC）用地的用途，例如啓德（北部）大綱草圖西南地區會興建一間國際學校，及北部現有的警署及電力支站等。除此之外，兩張大綱草圖再沒有制定（G／IC）用地的用途。另一方面說明書亦沒有解釋建議中其他 G／IC 發展的數量及地點，例如診所、電力支站、污水抽水機站、室內康樂中心、政府綜合大廈及學校等。缺乏這些重要資料，公眾難以研究和分析建議提供的（G／IC）的用途，數量和服務範圍是否足以應付日後需要。

5.3 商會亦關注到「香港空運貨站 2 號貨站」用作預留以配合將來 G／IC 發展的需求。在土地資源充足，毋需填海闢地的情況下，將數量如此可觀的土地預留作未設定的 G／IC 用地，亦是無可厚非。然而，由於這些發展建議是建基於填海闢地的政策下進行，商會認為難以接受。

5.4 商會認同有需要在區域發展層面上提供足夠 G／IC 用地的規劃原則，卻不認同要以填海來提供這些用地。任何填海建議都必須有強而有力的理據支持其必要性。商會認為可以在其他現有的土地資源上開闢 G／IC 用地，而毋需以填海解決所需。

6. 休憩用地 (Open Space)

6.1 啓德（南部）及啓德（北部）兩張分區計劃大綱草圖共提供 116.74 公畝的休憩用地。這些休憩用地不但應付兩個大綱圖發展的需要，亦會填補其他相連地區休憩用地不足的情況。而且發展區會興建一個 50 公畝的都會公園。都會公園會是區中最龐大的休憩用地。大綱草圖並沒有解釋都會公園蓋括面積和地點的理據。商會十分關注都會公園是否直接引發填海工程的主因，以及所帶來的影響。

6.2 都會公園周圍的土地發展用途將會為公園帶來負面的氣候影響。將來當發展完成後，公園的三邊都會被高樓大廈所包圍。這些大廈將會形成一個「圍牆」作用，阻隔了由海港吹來的海風。另一方面，公園又會被幾條主要道路網四面包圍。道路交通量所造成嚴重的噪音及空氣污染，會因為公園的「圍牆」地勢而被困在公園範圍內不得釋放，形成一個惡性的氣候群，對將來公園使用人士有不良的影響。

7. 結論

其於以上論點，商會有以下建議供立法會議員考慮：

7.1 整個「東南九龍發展綱領」以兩個分區大綱草圖涵蓋的發展建議，包括填海計劃，都必須暫緩通過和執行，以待「可持續發展研究報告」落實，才加以重新考慮。

7.2 建議的填海範圍必須盡量縮少，範圍內供應長遠住宅用地需求的土地應該完全取消，政府必須考慮在其他地區開闢住宅用地以提供未來的房屋需求。

7.3 建議制定一個「交通影響評估」報告，提供足夠理據證明啓德（南部）及啓德（北部）兩個發展區的交通需求不會對現有地區的交通設施構成嚴重負荷，以及向公眾公報這個「交通影響評估」報告的內容。

7.4 建議將政府／機構及社區用地（G／IC）盡量縮減，避免填海工程。

7.5 建議將休憩用地（Open Space）盡量縮減，避免填海工程。