

敬啟者:

### **要求暫緩 TPTL 234 賣地計劃及妥善處理受影響居民**

大埔市地段第 234 號已被列入地政總署 2021 至 2022 年度下半年的賣地計劃，然而該地盤中央位置屬私人地段範圍，另有十數戶受影響的居民必須遷出。近日我們不約而同收到受影響的居民求助，要求地政總署在未妥善處理好安置及日後出入問題時，暫緩收地程序，並聯同發展局回應以下提問:

1. 地盤中央有兩個屬私人地段範圍，據賣地章程表示，當發展項目完成後，私人地段的居民有機會比其他建築完全包圍，情況極不理想(見附錄一)。發展局在劃定範圍時，有否諮詢過當地居民、鄉事會或區議會的意見? 如有，請告知詳情。
2. 該私人地段上的擁有人在購入時，並沒有預計該區會有翻天覆地的轉變。事實上，住在鄉郊地區的居民，極度依靠私家車或步行出入。然而，發展局是次規劃，並沒有考慮當地居民的出入需要，其中 377、381rp 及 455 三個私人地段的擁有人，其土地被分隔得支離破碎。雖然地政總署表示其車輛可以停泊在 381rp 的地段上，但此舉卻嚴重阻礙後面千霞別墅居民(397, 400)，以及緊急救援車輛出入。我們認為當局的說法不負責任，變相讓 455 的地主成為磨心(見附錄二)。發展局在規劃該地段時，明知其地形不規則，中間亦有「釘子戶」存在，日後必然出現問題，但為了盲目催谷土地供應，便置原有居民的生活於不顧，意圖藉私人發展商之手，省卻自己的行政程序。地政總署雖然已經在地段 382 附近興建了一條樓梯，不過若居民日後如有緊急召喚，救護及消防車又如何出入?請問當局有否制定相應的方案?
3. 發展局及地政總署有否提供其他較合理的方案，讓居民選擇?如把地段上 377、455、381 rp 及 397、400 分別合併為兩個較小的相連範圍?讓業權擁有人以補地價的方式購買，並剔出是次收地範圍之內?
4. 如上述的建議並不可行，當局會否考慮以原址換地方案，劃出附近一幅面積相約官地以作交換?事實上，私人地段業權原址換地申請，已經在鰂魚涌及沙螺洞等地早有先例(見附錄三)該乾坑地段，鄰近大埔滘自然保護區，基於公眾利益，當局亦有責任確保整體發展與附近環境保持和諧。
5. 在 TPTL 234 賣地章程上，地政總署會否考慮增加更多條款，如屋前必須有緊急救援通道直達，並規定要 24 小時對外開放?(見附錄四)又或者在私人地段範圍附近闢作公共空間，供市民大眾休憩之用;發展商興建的新建築物，必須與私人地段內的建築物，保持一定距離。
6. 類此問題現已出現在已成交的 TPTL241，該私人地段(454、361)上的擁有人完全被包圍，戶

主目前年事已高，加上行動不便，一旦發展項目完工，出入定必受阻，路政署會否體恤其情況，容許其同屬自己(365、362rp)的地方興建私家路，連接大埔公路？

我們認為，發展局在事次規劃上犯下了根本性錯誤，就是完全漠視原址居民的利益。試問政府官員的府邸，如被高樓大廈完全圍住，住戶又有甚麼感受？有鑑於此，我們希望當局痛定思痛，並由發展局、地政總署及路政署派出相關官員在規劃、房屋及工程委員會會議中解答議員提問，以及暫時把該幅土地剔出下半年度的賣地計劃。

此致

規劃、房屋及工程委員會主席

區鎮樺先生

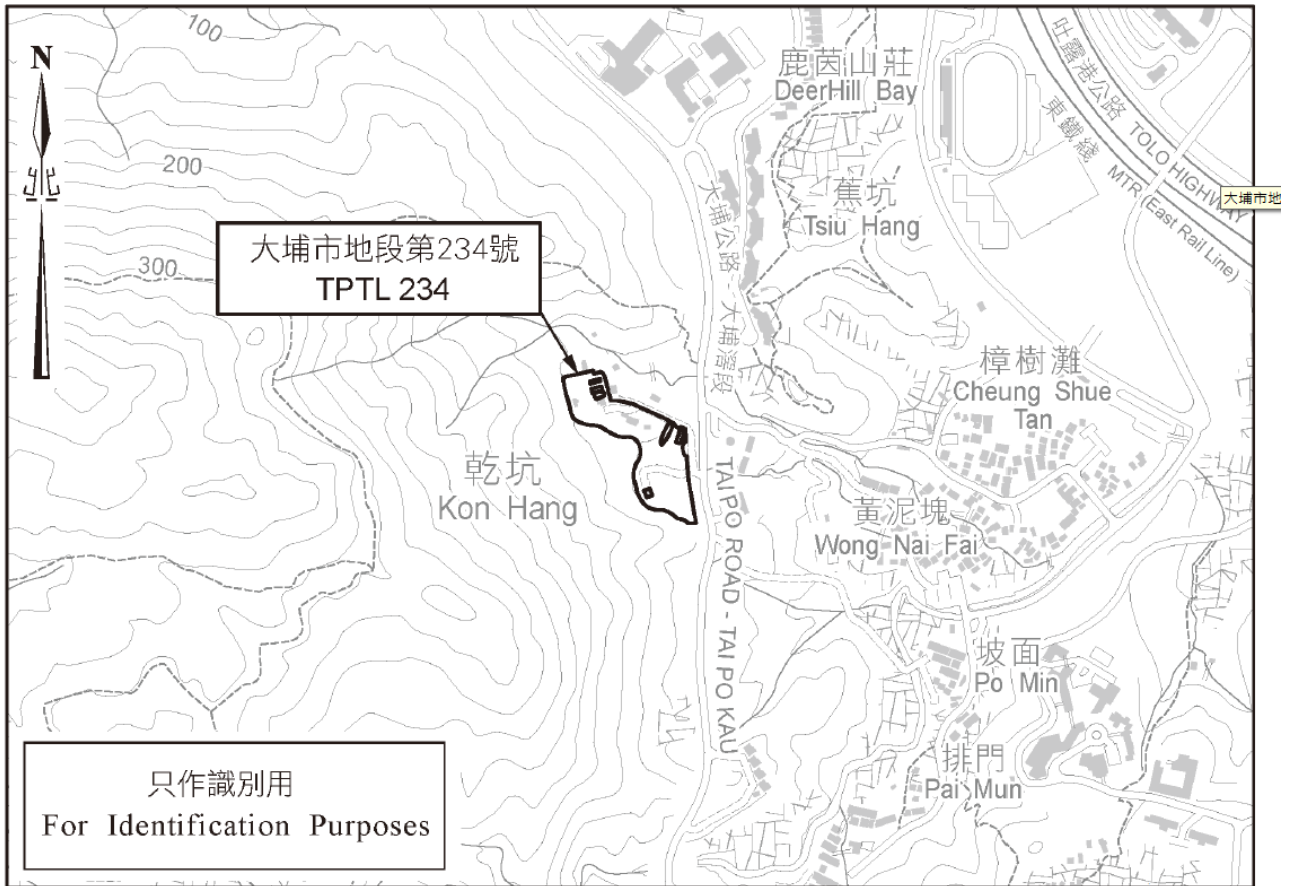
大埔區議員

關永業 劉勇威 任啟邦 林名溢  
區鎮濠 陳蔚嘉 毛家俊 蘇達良

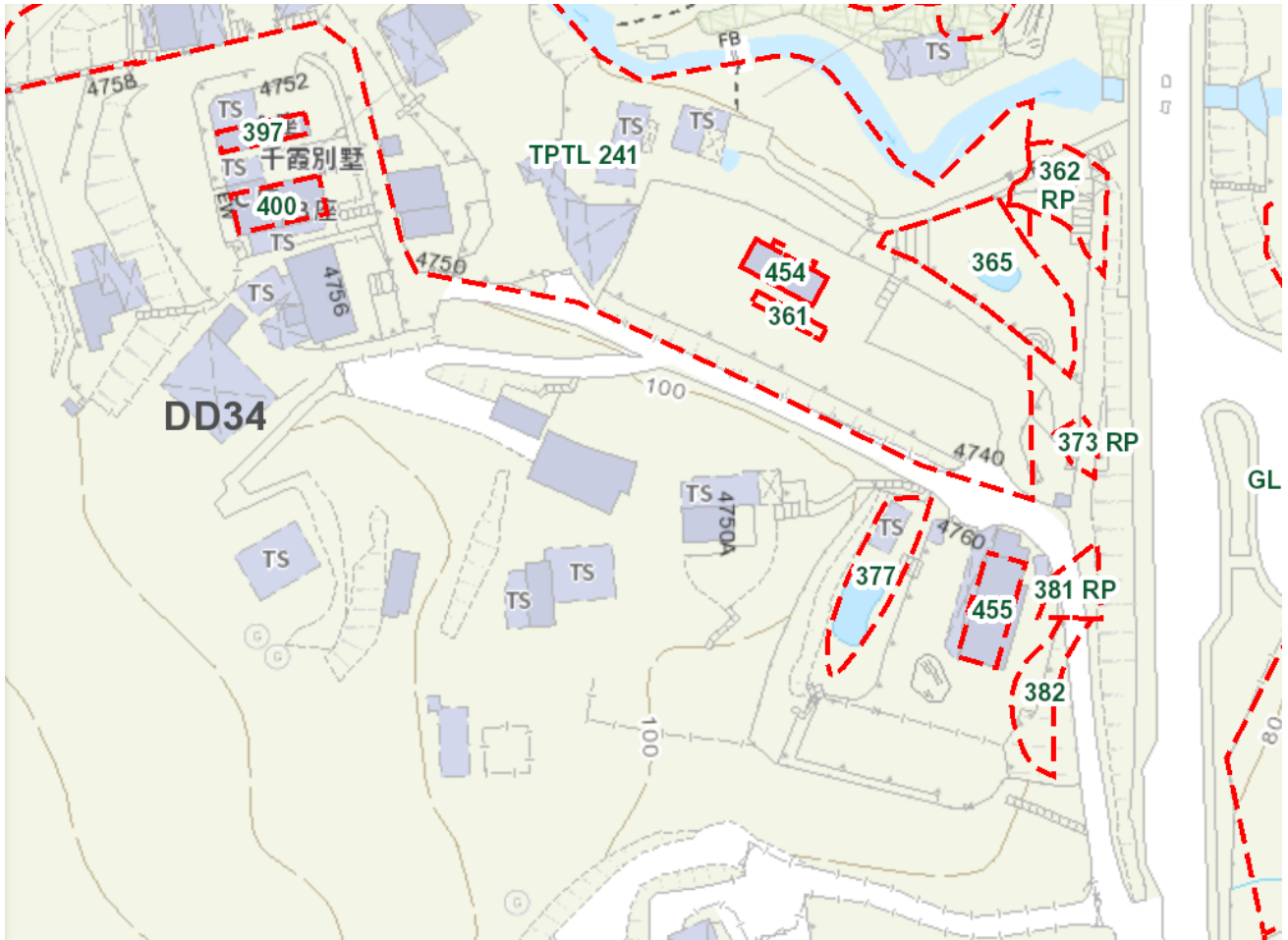
(區鎮濠、毛家俊代行)

2021年5月3日

附錄一 TPTL 234 範圍



附錄二各地段位置



## 附錄三私人地段業權原址換地申請報導

### 鰂魚涌海濱准原址換地 需建 24 小時行人通道接駁海裕街

【本報訊】發展局昨日公布，行政長官會同行政會議已通過兩幅鰂魚涌海裕街，私人地段業權人的原址換地申請，涉地約 2.7 萬平方呎。業權人可在重新獲批地段進行海濱休閒、旅遊及商業發展，亦需在地面設一條 24 小時開放的公眾行人通道，接駁海裕街和海濱長廊。



[鰂魚涌海裕街一帶擬建多幢酒店及辦公室。](#)

#### 可建 5 幢酒店辦公用途建築物

發展局表示，相關業權人按十足市值繳付地價後，該地將興建 5 幢酒店和辦公室用途的建築物。業權人須在發展有關項目時，在重新獲批地段範圍外一併興建合共約 6.8 萬平方呎、24 小時開放的公眾休憩空間。業權人另須興建一條長 290 米，闊 6 米、連接海濱地帶和鰂魚涌腹地的有蓋行人天橋。此天橋料可改善內陸地帶與海濱的通達性，大幅縮短步行距離最多達 500 米，即約 8 分鐘步程。政府將與業權人繼續跟進換地的後期工作，包括擬定最終地契條款，並在業權人接納及繳付按現行機制評估的土地補價後，完成換地程序並展開發展。

上述原私人地段本來只限工業或倉庫用途，至 03 年才改劃為休憩用地地帶和其他指定用途地帶。業權人於 01 年獲批出建築圖則，以興建一幢樓高 25 層的工廈，結果引起公眾反對。發展局於 18 年接觸業權人，向行政長官會同行政會議申請批准換地。當時有地區人士直斥當局有官商勾結之嫌，及不滿擬建建築物遮擋景觀。

# 行會批准「非原址換地」保育沙羅洞 船灣建高爾夫球場

02月10日(三) 15:03



沙羅洞具有極高的生態價值。

為長遠保育沙羅洞，政府發言人今日（10日）表示，行政長官會同行政會議已於今年2月9日批准沙羅洞非原址換地建議，政府會與沙羅洞發展有限公司（發展公司）繼續進行換地的後期工作以落實建議。當換地建議完成後，預計沙羅洞的保育面積達50公頃。漁農自然護理署會制訂自然保育管理計劃，包括保護重要生境、修復已荒廢農地等，以長期有效保育沙羅洞的生物多樣性。

沙羅洞具有極高的生態價值，在新自然保育政策下12個須優先加強保育地點中排名第二，僅次於米埔及內后海灣國際重要濕地。政府2017年6月以「非原址換地」方式，向沙羅洞發展有限公司批出大埔船灣一幅土地，換取保育沙羅洞具高生態價值的私人土地，並計劃將大埔船灣的已修復堆填區發展成為高爾夫球場，取代現時的臨時高爾夫球練習場。

經過約3年的磋商，政府與發展公司已就非原址換地建議的基本條款及條件大致達成共識，發展公司擬交還私人地段的土地業權在既定程序下的查核工作亦接近完成。另一方面，發展公司亦已按照規定，於19年完成船灣堆填區內擬議私營高爾夫球場的環境影響評估，並獲批環境許可證。

當換地建議完成後，計及該地點的政府土地和發展公司配合保育的土地，預計政府在沙羅洞可進行長遠保育計劃的土地面積共逾50公頃。漁護署或其委任的非政府機構將會負責長遠管理及保育沙羅洞生境的工作。漁護署會制訂一個適切的自然保育管理計劃，包括保護重要生境、修復已荒廢農地、提高次生林地的價值、維持生境多樣性、清除外來物種等，以期有效保育沙羅洞的生物多樣性及提高與周邊郊野公園的生態連繫。

漁護署並擬按需要在合適位置設立設施，如資訊牌和維護現有路徑等，有助引導公眾欣賞及享受沙羅洞的生態和環境；亦會舉辦公眾教育活動，好讓遊人更了解沙羅洞的生物多樣性及文化傳統等，提升大眾保育沙羅洞的意識以至參與。

政府會與發展公司繼續進行換地的後期工作。發展公司須補地價，在取得一切所需的批准，方可展開船灣堆填區的擬議高爾夫球場發展項目。政府發言人重申，這項非原址換地建議是非常獨特、特殊和個別的個案。這種安排是考慮到沙羅洞各種同時並存的特殊情況，政府不會為自然保育便輕易考慮這種做法。

附錄四緊急救援通道(EVA) 建議 A 或 B 方案

