

News Clipping

Client / Product : The Hong Kong Institute of Surveyors
Publication : Hong Kong Economic Times
Date : 8 June 2016 (Wednesday)
Page : D7

Property 



元朗南宜增地積比 拓房屋供應

根據政府公布的元朗南的最新規劃方案，該區將發展為一個可持續、綠色及宜居的社區，提供足夠基礎設施以配合未來發展及改善現有鄉郊環境。新住宅單位供應約為 27,700 個，其中公營房屋約佔 60%，私營房屋約佔 40%，可容納人口約 85,000 人，預計 2026 年第一批居民可以遷入。而元朗南將提供 3 種不同發展密度的住宅區，鄰近新市鎮為最高，為「都市生活區」，地積比率由 3.5 至 5 不等，可容納 54,400 人。而近大欖郊野公園現有低密度住宅區，為「樂活生活區」發展密度則較低。住宅地積比率約 2.4 至 4，可容納約 7,000 人，至於唐人新村附近將劃為「花園城區」地積比率，最高可至 1.5。可容納人口約 2,600 人。

可配合現有交通網絡

為達到增加建屋供應的原則下，政府應該適度把該區住宅地積比率提高，推高建屋目標及總人口。筆者建議在可行範圍內，將「樂活生活區」改變為「都市生活區」，從而令可建的住宅比率提高至 5，令可建住宅單位及可容納人口增加。

現時住屋問題仍然嚴峻，上車困難，公屋輪候時間長。由於元朗已經發展多年，區內私人屋苑也不少，建議在元朗南整體規劃內，公私營比例可以調整，讓公營房屋數量略為提高，這樣可以幫助解決部分市民的居住問題。另外，低密度住宅區的地積比率也可提高為中低密度至 3 至 4。初步估計，如密度修改後，預計可容納人口可以增加至 12 萬至 13 萬左右。由於只是將「樂活生活區」轉變為「都市生活區」，並將「花園城區」改為「樂活生活區」，整體規劃不需要太大改變，便可增加建屋量及增加人口。由於元朗新市鎮位處新界西北，各項基建已經較為成熟完備，西鐵及公路設施齊全。相信修改上述的規劃，並增加人口，應不會為現有交通網絡帶來太大壓力。✉

(文章經編輯刪節)

■香港測量師學會產業測量組主席 趙錦權測量師