南丫南關注組

南丫南關注組就「前南丫石礦場」發展意見書

1.「南丫島索罟灣前南丫石礦場未來土地用途發展規劃及工程研究 - 可行性研究」正進行第二階段諮詢，本會認為該諮詢有眾多行政失當及考慮不周的問題，謹列如下。

第一階段諮詢封閉

2. 在「前南丫石礦場」第一階段的諮詢中，規劃署提出三個具體方案，三方案均建議以房屋用途為主，預算人口由2000至7000人左右。在諮詢中並沒有提供機會供參與者討論規劃原則，亦沒有容納三個方案以外的其他建議。第一階段諮詢時便有不少意見提出應該取消所有房屋發展，以旅遊及康樂為主。

隱瞞第一階段諮詢結果

3. 規劃署的第一階段報告中，亦並無交代所收到的意見書具體內容，只表示收到500份意見書。規劃署又拒絕透露第一階段三個選項，以及不少反對建屋市民要求保育及改建「植物公園」的提議的意見書百分比及具體數字。署方在五月三日公眾論壇上表示不希望「量化意見」，其實是刻意隱瞞反對建屋佔大多數的意見。

違反第一階段諮詢結果 大幅提高建築密度及人口

4. 規劃署在第二階段諮詢中指，綜合了第一階段的意見後決定融合「房屋」（1a及1b）及「旅遊及房屋」（2），然而這是「語言偽術」。署方建議的方案屬第一階段諮詢中容納人口最多的「房屋」方案，當時不少居民意見均認為5000人或7000人的數目太多，樓宇高度也過高，署方在四月十五日回覆梁國雄議員的信件中，也表示大部參與者支持（2）「旅遊及房屋」方案。但署方竟在第二階段提出的方案中，逕自增加住宅用地的密度及高度由二倍及十三層，增加最高二點七倍及十三層，並選取居住人口5000人為基數。建議方案雖然保有大部份旅遊設施，但大部份參與者支持的（2）方案計劃只有2000人口，署方完全無視諮詢的結論。

無一場公眾諮詢在南丫島舉行

5. 規劃署在第二階段諮詢中，亦沒有如第一階段般安排在南丫島榕樹灣及索罟灣分別舉辦公眾論壇及工作坊，有異於第一階段的安排，居民難以參與。唯一一場在中環展城館舉行的公眾諮詢論壇，亦是安排在五月三日星期六早上舉行，不便上班族參加。當日的論壇主持失當，開場時竟恐嚇在場人士如示威致損毀物品須賠償，嚴重影響參與者發言意欲。論壇又安排兩位「專家」作總結，引導參與者意見。論壇又提早近半小時完結，未有善有時間諮詢市民意見。

重覆諮詢

6. 署方在安排諮詢對象上亦犯上重覆諮詢的問題，以離島區的鄉事成員為例，成員可分別透過地區團體、鄉事委員會、區議會及公眾論壇作至少四重諮詢，對一般居民不公平。在五月三日的公眾論壇上，南丫島三位區議員均獲機會發言，而他們在其他場合已經充分表達意見。

提供誤導性數據

7. 在第二階段的諮詢文件中，亦提供誤導的土地用途比例的數字，將9公頃位於斜坡無法建築任何設施的9公頃土地列作「綠化地帶」，推高綠化比率。事實上，能夠興建設施的土地僅約24公頃，事實上，署方在2000年委託顧問公司進行的「港島南及南丫島規劃發展研究」，亦是以24公頃為基數，署方無疑是在玩弄數字藝術。經調整後的各土地用途的百分比分別如下，當中休憩用地只佔16%，平地亦並無任何綠化地帶：

土地用途	佔地	所佔百分比
住宅	6公頃	25%
酒店	2.5公頃	10%
康樂	7公頃	29%
休憩用地	4公頃	16%
政府、機構及社區設施	2公頃	8%
道路、渡輪碼頭及登岸梯級	2.5公頃	10%

隱瞞2000年純「旅遊及康樂」用途規劃建議

8. 署方在兩階段的諮詢，均並未交代「前南丫石礦場」規劃歷史的來龍去脈。署方其實曾於十多年前進行「港島南及南丫島規劃發展研究」（CE65/96），報告建議石礦場發展為純「康樂及旅遊」用途，提供戶外康樂中心、極限運動中心、水上活動中心用地，並作為擬議中的南丫南郊野公園的入口。這個研究報告卻未有公開讓公眾知悉，只是引導公眾「前南丫石礦場」用地必須建屋。

9. 在五月三日的論壇上，本組直接向署方質問為何不向公眾透露該研究。署方竟回應指這項「內部研究」只屬參考，也只是短期的用途建議，該地本擬用作興建「策略性污水排放計劃」（Strategic Sewage Disposal Scheme），這個說法完全誤導公眾。根據該份文件，早於該研究之前，在1995年發表的修復前南丫石礦場的最終報告（Final Report of the Rehabilitation of Lamma Quarry Planning and Engineering Study）已認為該處適合作康樂用途，並曾諮詢地區團體及環保團體並獲支持。此外，在「港島南及南丫島規劃發展研究」的目標一項中清楚列明，該研究是針對「短期、中期及長期」所有用途的研究，研究早已預留9公頃用地作興建排污設

施。後來因「策略性污水排放計劃」有改變，不再需要使用「前南丫石礦場用地」，但絕不應完全忽視該份報告。

未有就全南丫島進行社會、經濟及環境調查

10. 「前南丫石礦場」擬議增加5000人口，是全南丫島目前人口6000人的約一倍，其位置位處的南丫島南，原有人口僅有500人左右，「前南丫石礦場」發展將增加南丫島南部的人口達十倍，南丫島上亦從未有如此大規模的新市鎮式發展。署方在是次研究中，並沒有就南丫島全島進行社會、經濟及旅客調查，研究「前南丫石礦場」的發展對原有島民生活，以及本地小商家的經營狀況的影響。

11. 根據生態自然及教育中心指，南丫島南早於1967年已列入擬議的郊野公園，在2001年的《新界東南發展策略》中，南丫島南部亦列作擬議的郊野公園及海岸公園。南丫島南部有豐富生態，有綠海龜及盧文氏樹蛙等珍貴品種。是次「前南丫石礦場」研究，並無研究發展對整個南丫島環境的影響。前石礦場的發展，亦將「帶動」其他區內發展，包括東澳的大型遊艇會、東澳的30多座擬議的丁屋發展、索罟灣及涌尾的商業及酒店設施，以及索罟水泥廠的重建等，累積影響不可忽視。

嚴重損害南丫島旅遊業

12. 目前南丫島屬香港特色離島之一，逢假日均有大量遊客到訪。遊客喜歡南丫島的小鎮風情及自然生態環境。「前南丫石礦場」最新建議的方案多住5000人、興建達十三層高的高樓，已經屬一個中型的新市鎮，建成後將損害南丫島的旅遊特色，對環境亦有嚴重破壞。擬建的酒店亦不配合目前南丫島的「旅舍」模式，署方完全沒有進行「旅客喜好研究」。由生態自然及教育中心發起的簽名反對建屋運動，在假日於榕樹灣至索罟灣的小徑收集簽名，短短數日收到超過5000個簽名，可見旅客對建設高樓十分反感。

房屋或現空置問題

13. 署方建議在「前南丫石礦場」建1900個住宅，當中1200個屬私人住宅，700個屬居屋。這些單位或會出現空置，居民亦未必能適應離島生活。

14. 根據2012年差餉物業估價署的數字，大單位即700至1000呎的單位空置率為6.12%。規劃署建議興建的1200個私人住宅，均屬700呎至1000呎的大單位。南丫島位處離島，無直接車路連接，對豪宅買家來說吸引力較低，這些豪宅或會出現炒賣及空置的問題。

住離島不等於退休

15. 擬議的700個居屋單位，有建議指會吸引退休人士及年青人，然而這或出現社會資源錯配問題。根據2011年人口普查，南丫島的退休人士比例較全港14.8%為低，只有11.5%。原因不難理解，要退休人士放棄原有社區網絡及支援搬到離島區，實在相當困難。

16. 「前南丫石礦場」的居屋售價將比市區為低，年輕人雖然能較容易「上車」。然年輕人購入單位後是否能適應離島生活實屬疑問，他們須面對長途交通時間及費用的問題。根據2011年人口普查，南丫島目前的人口中13.7%「自由業者」，是全港平均6%的兩倍。

公共設施不足支持五千人口

17. 署方計劃新增5000人口，但增加的社區設施卻十分之少。署方只預留少部份「政府、機構及社區」用途，重置南丫島南公共圖書館（約250平方米）、興建一間社區健康中心（約700平方米）、一所綜合服務中心（約290平方米）及一所社署綜合家庭服務中心（約40平方米），服務範圍有限。其中圖書館、警崗均將遷離索罟灣到對岸「前南丫石礦場」，令原有居民更被邊緣化。規劃範圍內亦沒有預留「學校」用地，日後社區的人口須每日往返港島上學。新社區亦並無煤氣接駁，只能使用電力。新增的設施亦未能回應現時居民要求設24小時診所的要求。

18. 因應「前南丫石礦場」部份樓宇層數高達十三層，消防署將需派駐大量消防及救護車輛，不符成本效益，日後車輛要維修或更換將須動用渡海小輪運送，但署方在規劃中亦並無設有車輪渡海碼頭。該等消防車輛亦因道路問題，不能服務原南丫島南的居民。規劃中的消防局亦設在山上，不設消防船設施，意味日後南丫島南有任何火警，仍須從香港仔調動消防船到場，十分荒謬。

政府須長期補貼居民交通費

19. 目前政府已每年花上逾億元公帑，資助離島渡輪航線，日後「前南丫石礦場」多住5000人，渡輪班次增加將令政府須補貼更多公帑。以「榕樹灣至中環」航線為例，服務約5500居民，至今仍然虧蝕。日後「索罟灣經石礦場至中環」的航線，亦將服務接近的人口數，相信仍會繼續虧蝕。

破壞南丫島無車環境

20. 目前南丫島只有鄉村道路，並無公用道路，「前南丫石礦場」建議興建一條單線雙程車路，文件中提到以「環保交通工具模式」，署方在四月十五日回覆梁國雄議員的信件中，表示將容許酒店或其他使用者採用高爾夫球車及其他環保車輛行駛，這將是南丫島首次引進，完全改變南丫島的無車環境。

要求

- 重新進行前題開放的諮詢
- 擴大研究範圍至全南丫島
- 立即將南丫島南列為郊野公園及海岸公園

南丫南關注組
二零一四年五月十七日