

**搬遷黃竹坑警察學校
善用市區土地**

徐遠華 南區區議員

土地供應專責小組提到善用「政府、機構或社區」用地，以高層大樓代替原先低矮建築物，除此之外，本人認為亦可沿用政府的恒常做法，將市區的政府設施搬遷至郊區，善用土地。例如政府今年將把旺角洗衣街的水務署辦事處搬到天水圍。本人的具體建議是搬遷黃竹坑警察學院，再改建為「公營房屋為主，私營房屋為輔」的混合住宅區。

黃竹坑警察學院(俗稱「警察學校」) 1948 年時建成，至今已 70 年。當年黃竹坑屬於邊遠郊區，警察學校選址非常合適；但隨著城市發展，尤其是 2016 年港鐵南港島線通車後，黃竹坑已與鬧市無異，我們可更善用警察學校土地。

警察學校面積約 19 公頃，等於三個鄰近的前黃竹坑邨(約 7 公頃)，基本是平地，無需展開大型平整工程即可興建住宅。參考港鐵在黃竹坑邨土地上興建 14 座住宅共 4,700 伙的規模，警察學校可以興建約 15,000 個單位。為平衡社會各階層利益，本人提議警察學校的土地，用作興建公屋、居屋及私樓的比例各佔三分之一，另外一成可興建一至兩座警察宿舍，以補償警察失去警校內宿舍的損失。同時，因應黃竹坑人口增加，政府應同時提供足夠的交通、社區、文娛及康樂等配套設施，令社區發展更完備。

這裡必須強調，搬遷警察學校並非「殺校」。正如土地供應專責小組也提到善用「政府、機構或社區」土地時，要小心考慮如何重置現正運作的設施。上述建議曾在南區區議會獲得跨政派支持而通過，建築師學會等專業團體不約而同提出同樣建議，該會更提議可將警察學院搬到南丫島。

本人雖然沒有具體選址建議(據聞新界東北發展規劃有一塊土地預留作警察駕駛、槍械訓練及城市戰略基地)，但就如 2016 年啟用的將軍澳百勝角新消防及救護學院，取代位於新界八鄉的消防訓練學校一樣，本人相信，搬遷警察學校不僅可以善用原有土地，新警察學校更可提供更充足和優質的訓練場地及設備，新警察宿舍也有助縮短警員輪候宿舍的時間。

政府覓地困難，經常受到強大的鄰避效應(NIMBY effect)影響。地區人士往往以樓價、交通、景觀為由反對在社區周邊興建住宅。本人作為當區區議員，2013 年的問卷顯示，雖然居民普遍擔心人口大幅增加後的交通負荷，但如果政府能夠平衡社會各階層利益，71%受訪居民支持將警察學校改建為「以居屋及公屋為主，私樓為輔」的混合住宅區。

上述問卷結果一來反映了市民對增加公私營房屋的熱切期盼，二來緣於警察學校獨特的地理位置：警校位處港鐵海洋公園站及黃竹坑站之間，又有南朗山將警校與現時的深灣住宅區分隔，故新住宅區的大樓不會對深灣居民造成景觀影響，新增人流及車流也不會衝擊現有道路。本人必須重申，如果警校發展為住宅區，黃竹坑人口將大幅增加，政府必須提供更多的巴士、小巴服務，以及公園、街市及圖書館等社區配套，才能獲得當區居民支持。

警察學校毗鄰港鐵黃竹坑上蓋物業，港鐵剛完成六座大廈的招標，估計三至四年後入伙。這些物業不像深灣住宅區，有南朗山作為天然屏障，其景觀會直接受到將來的警校住宅區影響。本人相信，如果政府在港鐵物業入伙後才籌劃將警校改建為住宅區，屆時新入伙的港鐵物業居民必將強烈反對此項提議，可見搬遷計劃越早展開越能達到事半功倍之效。

可惜政府屢屢強調「房屋問題是重中之重」，保安局、發展局及運輸及房屋局卻至今仍表示無意搬遷警察學校，對這個獲各大黨派及地區支持協助政府覓地的提議置之不理，實在令人不解。參考旺角洗衣街的水務署辦事處以及新消防及救護學院的重置經驗，由提議到動工，前後歷時逾十年。搬遷警校及重建為住宅區的發展規模更大，政府需更長時間另覓新警校選址及準備現有警校土地的房屋、道路等規劃，就算政府現在接納建議，樂觀估計也需到十五年甚至二十年後才会有第一批居民入住。

雖然遠水不能救近火，搬遷警察學校無法解決香港現時房屋問題，但政府應吸取曾蔭權政府沒有建立足夠土地儲備，導致現在房屋問題異常嚴峻的教訓，立法會應督促政府未雨綢繆，著眼香港的長遠發展，儘早搬遷警察學校，善用市區土地，為十年、二十年後的房屋需要作準備。