

### **蒲台島**建骨灰龕受阻 城規會通過限制土地用途

城規會通過限制**蒲台島**九成土地的發展用途，阻島上興建骨灰龕。開發**蒲台島**的發展商代表昨在城規會上，以未能核實申述人身份和未有時間研究全部申述書為由，提出延期討論**蒲台島**發展被拒，計畫提出司法覆核。反對發展的**蒲台島**鄉公所主席梁俊文質疑，支持發展的**蒲台島**值理會受發展商代表贊助，存利益衝突。

記者：曾偉龍

今年二月，有發展商於**蒲台島**夷平大片樹林，正在興建約千個骨灰龕。地政總署接報後認為發展商違反地契，發出停業命令，城規會隨後於三月中刊憲，公布修訂「**蒲台**群島發展審批地區草圖」，把島上九成土地列為非指定用途，即時凍結土地發展，保護鄉郊自然價值。

#### 發展商要求押後遭拒

城規會昨就此展開聆訊，發展商代表先以未能核實部分提出意見人士的身份，以及未有時間研究日前才收到的申述書為由，要求押後討論，但遭到城規會拒絕。

有環保團體代表指出，**蒲台島**具有科學及生態價值，亦為候鳥棲息重地，支持利用審批草圖，限制島上土地用途。

有**蒲台島**居民表示，擔心發展骨灰龕影響島上風水，造成心理壓力。不過，聲稱受**蒲台島**值理會及部分村民委託的規劃師則說，島上興建紀念花園有助帶動島內經濟活動。

**蒲台島**值理會主席梁明錦承認，發展商代表曾接觸並邀請他們簽署提交城規會的文件，但強調內容是不滿**蒲台島**作發展用途的土地過少，而非支持興建骨灰龕。他又承認，**蒲台島**值理會去年曾收過一家發展商代表贊助，舉辦太平清醮活動，但強調捐款是無條件贊助，不影響值理會立場，但他不願透露捐款額。他重申，**蒲台島**發展可吸引投資，利好島上經濟，不應扼殺其發展空間。

#### 觀鳥會冀速納郊野公園

**蒲台島**鄉公所主席梁俊文指，島上居民均反對發展骨灰龕和紀念公園，批評發展商指有居民支持發展是「扭曲意見」，又質疑值理會去年首次接受發展商捐款，令值理會發表意見時有利益衝突。

城規會委員在聽取眾人意見後，通過草圖，保護島上鄉郊自然土地。香港觀鳥會自然保育主任鄭諾銘歡迎城規會的決定，冀政府盡快將**蒲台島**納入郊野公園，避免有人進行不牽涉更改土地用途的破壞，例如清除植物。

另外，發展局昨更新私營骨灰龕表列名單，包括七個新增私營骨灰龕和其他個別骨灰龕資料更新，增至有八十六間骨灰龕場。

## 蒲台島凍結發展 城規會叫停建龕

城規會昨日通過蒲台島發展審批地區草圖，叫停島上建龕，九成土地被凍結發展。已在島上動工的骨灰龕場發展商和多個保育團體，昨日到地政總署與城規會開會。發展商要求城規會暫緩審批，但遭到拒絕，會後表示將提出司法覆核。保育團體贊成城規會決定，要求當局盡快落實草圖，以保護島上具有保育價值的自然景觀。

本報記者朱晉科（文） 丁建（圖）

位於香港最南端的蒲台島，早前被揭發有發展商砍伐樹木和鋪設石屎板，興建骨灰龕場和紀念花園。事件曝光後，地政總署急忙向土地持有人Splendid Resources Inc 發出禁令，指其違反地契，叫停工程。城規會亦於今年三月，將未有法定圖則涵蓋的五百五十公頃的蒲台群島，指定為發展審批地區，並諮詢公眾意見。其中九成土地劃入「非指定用途」，被劃入草圖的土地於落實用途前均暫時凍結。

### 保育團體贊成決定

城規會昨日開會審批草圖，聽取團體意見。規劃署表示，在諮詢期間，收到七百多份意見書，超過七成是支持限制蒲台島發展。香港觀鳥會和各界關注骨灰龕法案大聯盟，均認為應將蒲台島列為郊野公園，保護蒲台島的科學和保育價值。反對在島上興建骨灰龕場的蒲台島村民表示，擔心骨灰龕場影響風水，對村民造成心理壓力。

有聲稱受蒲台島值理會及部分村民委託的規劃師在會上表示，島上建紀念花園有助帶動經濟活動，希望島上的土地用途能平衡保育及經濟發展。骨灰龕場發展商代表麥志揚表示，去年向城規會查詢時，當局沒有對發展提出限制，他質疑提出意見人士的身份不明，有作弊成分，希望城規會查調清楚再討論。他又指，太遲收到部分申述書，未有時間研究，因此要求城規會暫緩審批一至兩個月。

觀鳥會及各界關注骨灰龕法案大聯盟均反對押後審批。觀鳥會認為要盡快通過草圖，限制發展，保護蒲台島。大聯盟指城規程序恆之有效，文件亦早已公開。城規會最終拒絕押後審批，並通過蒲台島發展審批地區草圖，未來三年內會落實為「分區規劃大綱圖」。

### 發展商提司法覆核

麥志揚在討論結束前提前離場，他不滿城規會拒絕暫緩審批，由於城規會的討論會影響私人業權，關係重大，但現時程序不合理，因此將會提出司法覆核。他又指，整個訴訟程序由第一庭到終審庭可能長達三年，如果他們在法庭勝訴，將扭轉整個城規會制度。

## 蒲台島建龕場 城規會叫停 90%土地列非指定用途 避免影響鄉郊景色

香港文匯報訊（記者 郭兆東）**蒲台島**骨灰龕場發展計劃被凍結。城規會昨日通過《**蒲台島**發展審批地區草圖》，把島上90%土地列為非指定用途，凍結所有發展，以避免影響鄉郊特色，並會把有關草圖提交行政長官及行政會議通過。有發展商表示，當年地政總署指該處沒土地用途限制，才投資興建骨灰龕場，將提出司法覆核，圖推翻城規會有關的決定。

本港骨灰龕用地短缺，位處最南端的**蒲台島**於今年3月初被揭發，有發展商透過大型工程大量砍伐樹林，以圖謀興建約千個骨灰龕及金塔用地；當時在島內擁有多幅地皮的2家海外註冊公司曾入稟高等法院，要求法庭聲明在地皮擺放骨灰龕，並無違反地契條款，引起外界關注，其後地政總署在接報後即時以違反地契為由，向土地擁有人發出停止發展命令。

### 團體促落實草圖保護環境

城規會於昨日的會議上審理於3月公布的《**蒲台島**發展審批地區草圖》，及聽取支持及反對草圖人士的意見，席間有**蒲台島**村民表示，擔心在島上興建骨灰龕場會影響風水；有環保團體認為，**蒲台島**是候鳥棲息的重要地區，故極具科學及生態價值，伐木建骨灰龕及金塔用地會破壞自然環境，促請當局盡快落實草圖令**蒲台島**環境可得到更好的保護。

### 發展商圖推翻城規會決定

發展商代表稱，最近才收到相關的政府文件，未有時間研究當中細節，亦以城規會未核實反對人士的身份，要求押後討論有關草圖。城規會最後否決押後討論申請，並通過有關草圖，為保護島上具保育價值的鄉郊自然景致，把**蒲台島**90%土地列為非指定用途，列明不得進行挖土工程，凍結一切工程，違者即屬犯罪，首次定罪亦可罰款50萬元。

發展商代表稱，去年因獲地政總處回覆該地沒有土地用途限制，才會在島上投資動工，並指是次城規會的諮詢不合理，通過有關發展草圖將凍結島上一切發展，揚言會繼續尋求法律意見，亦會提出司法覆核。

---

## 城規凍結發展**蒲台島** 骨灰龕商提司法覆核

極具生態價值的**蒲台島**，早前被發現有發展商在島上興建骨灰龕。城規會昨通過限制**蒲台島**的土地發展，把島上九成土地列為非指定用途，並暫時凍結發展，招致發展商反對。發展商已入稟法庭，提出司法覆核，將與政府對簿公堂。本報記者城規會昨召開會議，討論**蒲台島**審批發展草圖，會上通過把島上九成土地列為非指定用途，限制**蒲台島**的土地發展。

正計劃在島上興建骨灰龕的發展商代表指，因為近期才收到政府大量文件，以及懷疑提出反對**蒲台島**發展意見的人士的身份有作弊成份，要求押後討論審批地區草圖，但遭城規會拒絕。

發展商又批評，去年地政總署曾表明有關土地沒有限制，他們才投資。他們已入稟政府，估計有關法律程序會長達兩至三年。

多個支持保育的團體則同意城規會決定。觀鳥會及各界關注骨灰龕法案大聯盟認為，應盡快通過草圖，限制**蒲台島**發展，令當地得到更好保護。

### 村民擔心影響風水

反對在島上興建骨灰龕的**蒲台島**村民亦表示，擔心發展商興建骨灰龕會影響風水，造成村民的心理壓力。有村民則期望，**蒲台島**的土地用途能在保育與經濟發展間取得平衡，建議在島上建紀念花園，以促進島上經濟活動。

城規會叫停**蒲台島**建骨灰龕

【新報訊】有發展商計劃在**蒲台島**興建骨灰龕，並砍伐大片樹林，引起保育團體不滿，向政府投訴。城規會昨日召開會議，決定限制**蒲台島**發展的審批地區草圖，將島上九成土地，列為非指定用途，要暫時凍結發展。

## 大片樹林被移平

位於香港南端的**蒲台島**早前揭發有發展商在島上興建紀念花園和骨灰龕，並且移平了大片樹林，引起部份居民和關注保育團體不滿而投訴。城規會早前曾公布**蒲台島**的發展審批地區草圖，建議保護**蒲台島**的科學及生態價值，限制島上的土地用途。

城規會昨日開始聽取不同團體的意見，興建骨灰龕的發展商代表麥志揚表示，城規會有責任釐清申述人的身份，加上日前才收到部份申述書，未有時間研究，要求將申述期限押後至兩個月。他指，如果城規會不押後會議，將不排除提出訴訟，程序有可能長達兩三年。

不過，觀鳥會及各界關注骨灰龕法案大聯盟就反對押後，觀鳥會認為要盡快通過草圖，限制**蒲台島**發展，可令島上的珍貴的物種，受到更好的保護，又指如果在島上發展骨灰龕會令島上的居民不安。大聯盟就指城規程序行之有效，文件亦早已公開。

## 發展商擬提上訴

另外，聲稱受**蒲台島**值理會及部份村民委託的規劃師在會上表示，島上建紀念花園有助帶動島上經濟活動。亦有申述團體就認為應押後討論，否則今日所作的決定，日後有機會受法律挑戰。

城規會不接納押後會議的要求，繼續聽取團體的意見，發展商代表麥志揚離場，並表示，城規會的討論會影響業權，關係重大，但程序不合理，表示將會提出司法覆核。城規會最後通過《**蒲台島**發展審批地區草圖》，限制島上土地用途以免影響鄉郊特色，稍後將草圖提交行政長官及行政會議核准。

---

## 城規會通過凍結蒲台島發展

【記者黎浩良報道】偏遠的蒲台島早前被人砍伐大片樹林，破壞生態，遭到環保團體向城市規劃委員會申訴，城規會昨日開會通過限制蒲台島發展的審批地區草圖，並將島上九成土地列為非指定用途，要暫時凍結發展。與此同時，委員會亦否決發展公司要求押後討論審批上述地區草圖，發展商不服決議，會提出司法覆核。

計劃在島上興建骨灰龕的發展商昨日表示，城規會有責任釐清申述人的身份，加上日前才收到部分申述書，未有時間查證提出申述意見人士的身份，因此要求將申述期限押後；不過，城規會不信服此建議，即時拒絕有關要求。發展商代表指出，去年曾詢問地政總署，對方指那塊地沒有用途限制，才決定投資。他們對此表示失望，已經入稟控告政府，不滿城規會的決定。

而聲稱受蒲台島值理會及部分村民委託的規劃師在會上表示，島上興建紀念花園有助帶動經濟活動，希望土地用途平衡保育及經濟發展。

不過，觀鳥會認為要盡快通過草圖，從而限制蒲台島發展，令到該地的環境得到更妥善的保護。而各界關注骨灰龕法案大聯盟指出城規程序恆之有效，文件亦早已公開。有環保團體代表指出，蒲台島具科學及生態價值，亦是候鳥棲息的重要地區，支持限制島上土地用途，亦有反對在島上興建骨灰龕的蒲台島村民說，擔心工程影響風水，造成心理壓力。

寧靜的蒲台島竟然有人覬覦，於年初開始有發展商計劃在島上興建骨灰龕，並砍伐大片樹林。地政總署接報後發出停止營業命令，認為違反地契，凍結有關土地發展。

城規會打空**蒲台島**龕場

【本報訊】**蒲台**群島疑被私人發展商砍伐大片樹林及計劃興建二千多個骨灰龕位，港府早前凍結五個群島約五百五十公頃土地的發展，昨日城市規劃委員會通過《**蒲台**群島發展審批地區草圖》，進一步限制發展。發展商昨指向城規會提交意見的申述者身份造假，質疑程序不公，可能提出訴訟。

郭儀珠表明反對在**蒲台島**建骨灰龕位。（張美蘭攝）

規劃署表示，島上有二千七百五十個疑作骨灰龕的「石屎板」，主要位於**蒲台島**西南面的三點三公頃私人土地。根據該草圖，五百五十公頃土地中，超過九成九土地會被劃為「非指定用途」，如有人作非農業發展，必須向城規會申請，另外又預留零點五六公頃作「鄉村式發展」。城規會收到七百二十五份意見書，八成半支持該草圖，一成四反對。

麥志揚指向城規會表達意見人士的身份有問題，或以法律途徑提訴訟。

**蒲台島**約十名居民昨表明反對在島上興建骨灰龕或紀念花園，居民郭儀珠直指墓地影響風水及「嚇走」觀光遊客。多個環保團體認為該島有極高生態價值，建議將**蒲台島**列為郊野公園、自然保育區等。有代表部分居民及團體的規劃師劉先生則指，建紀念花園有助推動島上經濟，吸引更多遊客，又指紀念花園不影響觀感。

質疑申述者造假

城規會發言人表示，委員考慮過反對者的意見，認為並無足夠理據接納，故通過原有的草圖，三年後**蒲台**群島將以《分區計劃大綱圖》取代，當局將考慮島上生態環境、居民意見等決定規劃用途。

擬建骨灰龕的私人發展商Splendid Resources Inc發言人麥志揚昨批評，去年底曾去信城規會，獲回覆有關土地並非《草圖》或《大綱圖》範圍才作發展，又指支持《草圖》人士大增，質疑有人「篤數」及虛假身份陳述，要求延遲會議不果，計劃循法律途徑再採取進一步行動。

## 蒲台島鬥法一宗也嫌多

有發展商準備在蒲台島建骨灰龕，計畫昨日在城規會被封殺，成為另一個受阻的建龕大計，同時也反映政府在處理建龕項目破壞環境的政策上，缺乏有效規管，讓經營者不斷尋找漏洞，造成對社區和環境的滋擾。

今年初，有人發現於蒲台島上大片樹林被夷平，用作發展近千個龕位，令自然景貌大受破壞。消息曝光後，地政總署認為地主違反地契，發出停業命令，城規會隨後於三月中刊憲，公布修訂「蒲台群島發展審批地區草圖」，把島上九成土地列為非指定用途，即時凍結發展。

昨日城規會展開聆訊，在聽取反對人士意見後，維持通過草圖，保護島上鄉郊自然土地，蒲台島保育先勝一仗。

### 加大力度落實建龕場

今次蒲台島官商鬥法，並非個別例子，過往都曾經出現過多次有人在離島或綠化地帶興建骨灰龕的風波，惹起保育人士或附近居民的關注和不滿，這些事件最後都不了了之。

骨灰龕經常惹起事端，皆因龕位長期供不應求，造成豐厚的經濟利益，於是經營者不惜千方百計，希望從中獲益，於是在鬧市民居附近，有人挖空心思經營，在人迹罕見的鄉郊離島，就有更多人打主意。

要減少鄉郊環境受到這些建龕大計破壞，應該雙管齊下，一方面增加供應；一方面增設規限，禁止未經批准的經營。

要增加骨灰龕供應，最大困難是覓地選址，由於地區未必歡迎這些設施，增設龕位多數在原有設施附近安排，令到政府龕位供應矜貴。為了平息各區對興建龕位設施擺出「不要在我後花園」的姿態，上屆政府提出在十八區都興建有關設施的構想，以塞悠悠之口。

在各區興建龕位的大計，初步已經展開，但是否繼續進行，用多大力度推展，要待現屆政府澄清。不過，以過去當局增建龕位的速度，就算計畫繼續執行，供不應求情況短期仍難改善，相關官員有需要考慮增加其他措施，方能解決失衡局面。

增加龕位的工作能夠治標，與此同時，在市場供求未明顯改善前，經營「陰宅」生意利錢豐厚，引起坊間源源不絕的投資興趣，大家窮盡心思希望可以分一杯羹。各式各樣的開發大計，經常變成擾民或者破壞鄉郊環境的風波，結果每次當局都要設法打擊，個別情況無法有效取締，變成拖拖拉拉，業者繼續經營牟利，變相再鼓勵其他人鑽空子。

### 考慮針對性規管措施

現時政府透過地政規劃等條例，堵截私營龕場擾民的安排並不理想，既造成部分項目成為漏網之魚，成了既定事實；就算封殺了的項目，在過程中可能都對環境造成了嚴重的破壞。要有效對應這個問題，當局可以考慮收緊規管，特別針對與處理人類遺體或骨灰有關的安排。

中國人對身後事相當重視，龕位不足成為不少長者心中的掛慮，擔心在身故後沒有安身之所，有人在生前節衣縮食，只求覓得一個死後放置龕位的地方。為了賺取可觀利潤，各方人士想方設法，不惜在民居、郊野興建龕場，結果為附近居民及環境帶來噩夢，像蒲台島這類事故過往已經發生不少，未來再有一宗也嫌多，現在是時候政府揭示新風，為市民搞好龕場政策。

城規會暫凍結**蒲台島**發展

有發展商早前被揭發在**蒲台島**上砍伐樹林，準備興建骨灰龕和紀念花園，引起附近居民和保育團體不滿，城規會昨日通過早前公布的**蒲台島**審批發展草圖，同意保護島上生態及科學價值，限制島上土地用途，九成土地列為非指定用途，暫時凍結發展。有發展商代表要求延期討論被城規會拒絕，代表稱公司計劃提出司法覆核。

發展商砍樹建龕場惹不滿今年2月，有發展商在**蒲台島**移平一大片樹林，計劃興建骨灰龕。地政總署接報後向地主發出停止營業命令，發展商在5月入稟高院，要求地政總署釐清土地用途。

城規會昨開會審議《**蒲台島**發展審批地區草圖》，發展商代表麥先生一度要求城規會押後會議，又指若城規會繼續審議，不排除提出訴訟，程序有可能長達兩三年。保育團體反對押後，要求盡快通過草圖。聽取各方意見後，城規會公布通過**蒲台島**地區草圖，並把島上九成土地列為「非指定用途」，有關土地在落實用途前要暫時凍結；草圖稍後會提交行政長官及行政會議核准。

發展商：或提訴訟

另外，發展局昨日更新私營骨灰龕資料，截至本月28日數字，全港有32個「表一」龕場（即土地可用作骨灰龕用途），另有85個「表二」龕場（即不符土地契約用途），其中「表二」龕場較上次增加6個，包括3間位於紅磡區的私營骨灰龕。

## 蒲台島發展規劃 凍結建龕場

【本報訊】城規會昨日通過有關蒲台島發展審批草圖（DPA），令島內建骨灰龕計劃遭凍結，但正在計劃在島上發展龕場的發展商則聲稱，將會透過訴訟解決問題。

涉及蒲台島及螺洲、橫瀾島等群島近550公頃用地的《蒲台群島發展審批地區草圖》，為城規會於今年3月為避免島上的環境生態遭到破壞，凍結骨灰龕場發展而設立，並於昨日進行審議。

計劃在蒲台島發展的公司代表出席會議，要求押後審議一至兩個月，因為近期才收到政府大量文件，以及懷疑提出反對蒲台島發展意見的人士身份，希望城規會調查清楚再討論，更稱如果不押後會議，可能會提出訴訟。

### 法藏寺申增建龕位

然而，城規會委員並未有接納該發展商意見，認為反對理據並不足夠，而提出訴訟亦與法律精神不相符，因此最終通過該份DPA。地政總署早前亦以違反地契為由，凍結有關土地的發展。

另外，慈雲山法藏寺現時寺內擁有約5,437個骨灰龕位，近日再向城規會申請將該寺4樓及5樓內，合共2,368平方呎樓面，設置骨灰龕，涉及約9,000個龕位，令寺內龕位增加1.65倍至1.4萬個龕位。

另外，遠東發展（00035）系內帝盛酒店（02266），申請將堅尼地城爹核士街12-22號香港帝盛酒店，當中28至30樓，合共逾8,659平方呎樓面改作為會議室用途。

## 蒲台島建龕位再收緊

【本報訊】蒲台群島疑被私人發展商砍伐大片樹林及計劃興建二千多個骨灰龕位，港府早前凍結五個群島約五百五十公頃土地的發展，城規會昨通過《蒲台群島發展審批地區草圖》，進一步限制發展。

規劃署表示，島上有二千七百五十個疑作骨灰龕的「石屎板」，主要位於蒲台島西南面的三點三公頃私人土地。根據該草圖，五百五十公頃土地中，超過九成土地會被劃為「非指定用途」，如有人作非農業發展，必須向城規會申請。

蒲台島約十名居民昨表明反對在島上興建骨灰龕或紀念花園，居民郭儀珠直指墓地影響風水及「嚇走」遊客觀光。多個環保團體認為該島有極高生態價值，建議將蒲台島列為郊野公園、自然保育區等。有代表部分居民及團體的規劃師劉先生則指，建紀念花園有助推動島上經濟，吸引更多遊客，又指紀念花園不影響觀感。

擬建骨灰龕的私人發展商Splendid Resources Inc發言人麥志揚昨批評，去年底曾去信城規會，獲回覆有關土地並非《草圖》或《大綱圖》範圍才作發展，又指支持《草圖》人士大增，質疑有人「篤數」及虛假身份陳述，要求延遲會議不果，計劃循法律途徑再採取進一步行動。

---

## 城規會不接納蒲台群島草圖反對意見

城規會近年就一些可能違規發展的鄉郊土地，加快以發展審批地區草圖形式限制土地的發展，惟部分用地則受到發展商反對。

### 申延審遭拒

蒲台島近年有發展商計劃發展骨灰龕項目，城規會因而設置發展審批地區草圖，惟遭反對，城規會昨天討論後，不接納所接獲的反對意見。

城規會昨天討論蒲台群島發展審批地區草圖所接獲的意見，惟有受發展商委託的代表在會議早段指出，近期才收到政府的大量文件，並懷疑部分提交意見人士的身分，要求城規會調查清楚，並押後審議一至兩個月。

城規會拒絕延審的建議，並續審議有關草圖，有島上居民表示，擔心發展將影響風水，也有環保團體關注發展骨灰龕對島上生態的影響。

會方最終不接納全數反對意見，通過《蒲台群島發展審批地區草圖》，稍後將提交行政長官會同行政會議審批。

## 香港需要什麼？如何滿足需要？

近日，從新界東北，到啓德，以至蒲台島，究竟具體地如何發展，或者根本應否發展，都惹來社會各界的廣泛討論。

其實，發展到底爲了什麼？就是滿足香港各方各面的需要。目前，當務之急，無疑乃住屋需要，由公屋、居屋的資助房屋，到增加整體供應穩定樓價，無論近水、抑或遠水，不管傳統核心家庭間隔、還是新興的一人單位，都在在須要加大發展。當中，重點非單「已有其他土地」、「已有空置單位」，而是供應根本愈多愈好，不但有利拉低整體樓價，且更有助拉高人均居住面積以及生活質素，真真正正讓更多人安居。其他由醫院(特別是產科)、老人院，到學校、幼兒園，以至體育館、藝術館等等，同樣須要加大發展，同樣須要更多土地。除了民生以外，經濟發展亦須土地支持，包括增加商廈供應拉低寫字樓租金、增加零售消費點拉低商舖租金等等。莫非繼續坐讓這些供不應求問題惡化？倘真如此，可以預期，公屋輪候冊肯定更加之長、樓價或恐愈升愈高、營商成本亦勢居高不下。

當然，保育也是不可或缺的。事實上，港府近年也愈來愈重視。所以，香港決意保護維港，除非凌駕性需要，不容縮減維港面積一分一毫，另外亦設立了米埔自然保護區、香港濕地公園等，同樣通過立法司法等手段保護這些珍貴的天然資源。除了自然環境，歷史文物亦然，最佳例子莫如保育中環。可以看到，這些保育政策，也是照顧到香港需要，有效回應了民間及人文方面的訴求。

既然，香港出現了這樣那樣的諸多需要，究竟如何能夠一一滿足？顯而易見，一定不能顧此失彼，既不能只談發展，亦不能只談保育，關鍵是必須有效平衡，做到趨利避害，爭取發揮每寸土地的最大潛能。舉例而言，新界東北作爲一個可以容納15萬至25萬人口的地方，現在只有千多戶居民棲身，明顯不是土地最佳利用；啓德作爲一個東九龍新的核心區域，大型體育館遷往他區尤其是適合運動的環境則或更好；蒲台島作爲一個遠離塵囂的怡人小島，城規會昨日通過限制發展亦是適切之舉，保育需要明顯勝過發展。同理，上水既已發展成爲住宅區，擾民的水貨集散活動須予遏制。這些都是有效平衡發展與保育，繼而充分發揮土地優勢的良好例子。

可惜，目前的社會討論不夠全面、不夠理性，亦未有吸收「議而不決」的教訓。諸多發展規劃都面對反對聲音，反對者很多時只片面地談負面影響，對正面幫助卻基本漠視避過，這肯定無助圓滿建設性地解決問題。進一步言，這些聲音亦趨於感性宣洩，很容易就黨同伐異，將事情簡單地兩極化、二元對立起來，中間彷彿沒有磋商空間，這也必然無助冷靜客觀地凝聚共識。還有的是，在一味推倒重來、只餘撤與不撤的聲音下，諮詢完結之後又要再度諮詢，相關議題恐怕永遠無限期討論下去！

必先認真釐清「香港需要什麼？」然後全面理性思考「如何滿足需要？」還須「議而有決，決而有行」；否則，民生、經濟等諸多需要無從解決並積累下來，最終受害的肯定是香港本身。

香港商報評論員李明生

## 城規會定蒲台主要發展農業

【本報訊】極具生態價值的蒲台群島，遭放上逾2,000塊石屎板以改建為骨灰龕場，引起島民反對。城市規劃委員會昨通過蒲台群島發展審批地區草圖，島上幾乎所有用地屬「非指定用途」，只可發展農業。骨灰龕場發展商昨要求城規會延期討論被拒，計劃提出司法覆核。

城規會昨通過的蒲台群島發展審批地區圖，土地面積約550公頃，只有0.56公頃屬「鄉村式發展」，其餘屬「非指定用途」，只可發展農業；政府計劃三年內制訂分區計劃大綱圖。但有關骨灰龕場發展商於發展審批圖制訂前，已開始夷平大片樹木，至今在地上鋪上逾2,000塊石板。早前發展商入稟法院，要求法院頒令於島上的發展沒違規。對於製圖前的改動是否可繼續，地政總署昨表示，因事件已進入司法程序，不便評論。

## 違規龕場增加七間

發展商代表麥先生表示，今次討論涉及業權問題，但部份提出申述人士身份不明，要求城規會押後議程一至兩個月，但遭拒絕，正計劃提出司法覆核。

此外，發展局昨更新私營骨灰龕場名單，違反規劃或地契等條款的第二部份名單增加七間，當中五間位於紅磡，包括廣渡苑及正善精舍等，全部原屬住宅規劃。