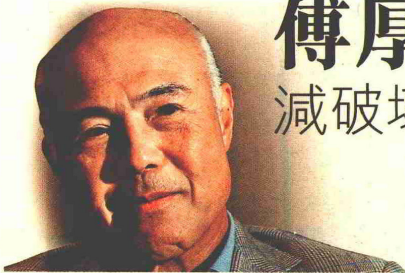


傅厚澤：發展南生圍爺爺遺願 減破壞 削發展 萬事皆可談



最近兩年本土保育意識冒起，鄰近米埔自然保護區的南生圍，發展商每提出新發展方案均遇重重阻力。去年重掌南生圍項目主導權的前澳門賭王傅德隆（傅老榕）家族，現年65歲的長孫傅厚澤首次開腔，談及家族與南生圍的歷史淵源。他強調，發展南生圍是爺爺傅老榕的遺願，但願意繼續聽取意見，無論是再減少破壞濕地，甚至削減發展面積，都有商討的空間。

時間回到上世紀60年代，當時以順德胡錦超為首的胡氏家族，因計劃移民而向傅老榕出售南生圍大片魚塘，繼而於1965年與政府協議換地，取得超過100萬方呎用洲及南生圍的土地。不過南生圍前有寮屋阻擋，一直未有道路連接，故傅老榕未有主動發展，只僱人興建魚塘飼養淡水魚。

傅厚澤憶起當年在元朗居住時經常走入南生圍遊玩，「會去魚塘撿鮮、釣魚食，捉個鴨食魚撈入面的鮑魚大，撈入面的基圍蝦最好食！」

沒可能跟政府換地

其後他到外國留學，至1978年返回香港，開始着手研究發展南生圍。由於當年在濕地建屋，傅厚澤曾嘗試與新鴻基證券的馮景濤，以及長實(001)的李嘉誠商討合作，最終與恒基(012)於1991年代初合資發展，翌年首次提出發展南生圍的方案，至1994年被城規會通過。

傅厚澤強調，該方

案「是一張草圖，可以研究如何改良」，惟一直遭到政府部門反對，為保護方案的法律地位，上訴至英國樞密院，最終獲判勝訴，但發展南生圍須符合26項條件，故多次向城規會申請均未獲通過。

上月向城規會提交的新發展方案，他表示，是1994年的修改方案，能夠顧及私人發展商、政府及市民三方利益，認為可迎合香港房屋及本地環境的要求。

他表示，發展南生圍一直是爺爺傅老榕的遺願，「阿爺該做而未做的項目」，如果不發展南生圍，荒廢的魚塘對環境沒有好處，「濕地要有長期的管理，否則唔係一個保育區，而係一個垃圾崗」，也亦無法保障發展商的法律地位。除否決發展方案，他對所有計劃均持開放態度，包括重新規劃，甚至發展面積均可與社會各界商討。

對於有聲音指出南生圍應還原成魚塘，重新繁殖淡水魚，傅厚澤認為不可行，「做魚塘唔唔到食，便宜的淡水魚大陸魚

塘都做晒」。公司亦要對股東交代，香港的土地供應不足，「睇唔到有向政府換地的可能性，想做老早就做咗」。他指出，南生圍問題複雜，「唔係買塊地起樓」，傅家第四代未有這個經驗，不能交給下一代人去做。

擬建1600個單位

傅氏家族與恒基合資的南生圍建築有限公司，上月19日再向城規會提出申請，把南生圍及北面的用洲土地改作綜合發展及濕地改善用途。

新方案興建共1600個單位，包括不超過960間3層低密度獨立屋及5幢17層大廈，興建不多於640個單位。部分單位可與政府合作，以居屋方式作實業，設計居住人口不多於4480人【表】。

新方案的發展面積減至49公頃，比1994年城規會通過的98.3公頃少一半，並提供104公頃高生態價值的棲息地，比目前33.9公頃超過兩倍，惟仍將造成3公頃的淨

濕地損失。公眾諮詢期將於明天截止。

另外，恒基繼續就2010年城規會否決延長發展期限，向上訴委員會提出上訴。委員會發言人指出，上訴如期於10月30日進行，目前未訂出裁決日期。

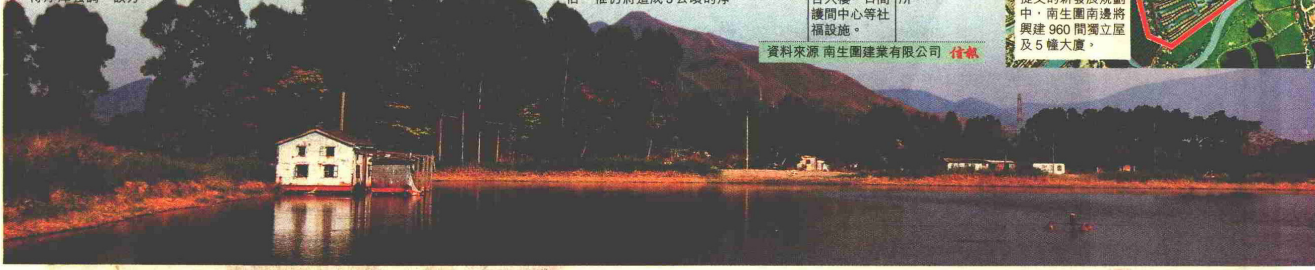
圖片、撰文：胡仲邦

	2012年新方案	1994年舊方案
整體發展面積	49公頃	98.3公頃
總樓面面積	306581平方米	306581平方米
興建單位總數	1600個	2550個
設計居住人口	4480	9129
備註	預留112.1公頃為濕地保育區，設信託基金管理濕地，並興建長者綜合大樓、日間護理中心等社福設施。	預留41公頃為濕地保育區，將興建18洞高爾夫球場及6000方米會所。

資料來源：南生圍建築有限公司 信報



傅氏家族向城規會提交的新發展規劃中，南生圍南邊將興建960間獨立屋及5幢大廈。



新計劃被指破壞蘆葦床 環團反對

傅氏家族遞交的發展計劃，將造成3公頃濕地淨損失，以及劃去南生圍南邊大片蘆葦床。傅厚澤表示，蘆葦十分「相生」，認為蘆葦在保育地區重新生長後，對當地生態不會構成影響。不過，有環保團體反對，認為在濕地保育區內興建住宅必須更嚴謹，而現有補償方案，未能提供同等的候鳥棲息環境。

目前南生圍蘆葦床有48.5公頃，面積約等於2.5個維多利亞公園，超過米埔成為全港面積最大的蘆葦林，但新規劃方案將破壞南生圍46.9公頃蘆葦床。發展商在報告內承諾，將在用洲魚塘塘壘及南生圍保育區內，種植總面積達49.4公頃的蘆葦。蘆葦床面積將淨增加2.5公頃。

不過，長春社高級公共事務主任吳希文表示，根據早年恒基及現在傅氏家族提交的環評報告，均顯示南生圍的蘆葦床具有高等生態價值，不理解發展商為何不保育，反而要大規模剷除破壞。

他指出，目前南生圍的蘆葦床，可讓草鴛、黑唇鷺及鷺等候鳥棲息

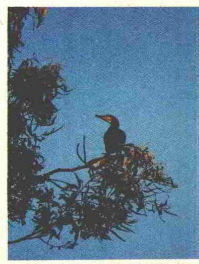
，亦為兩棲類動物及蜻蜓生活的地方，是一個複雜的生態系統。現在發展商提出的補償方案，是在用洲及南生圍的魚塘壘種植蘆葦增加面積，惟此舉將劃去蘆葦床，未必能為候鳥提供同等的生態棲息及覓食。

早年興建東鐵線落馬洲站，政府透過基金管理保

價的濕地，有研究顯示當地的雀鳥數量及生態價值有所提升。

吳希文承認透過有效管理，濕地可提升生態價值；不過，南生圍已納入后海灣濕地保育區，發展商在區內興建住宅，可能影響整個濕地的生態系統。他表示，在未有更多研究前，無法接受發展商以保育基金，吸引環團通過方案。

世界自然基金會香港分會環境保護經理梁士倫指出，規劃方案的環評報告仍未通過，對當地環境仍未有充分的分析；該會憂慮發展將影響生態，因此反對南生圍發展。他表示，傅厚澤曾提出可讓基金會管理用洲及南生圍的濕地，惟該會未有接受邀請，雙方亦沒有任何協議。



南生圍的尤加利樹可吸引繡線雀(胡仲邦攝)

傅厚澤憶爺爺 眺馬閣只租不賣

前澳門賭王傅老榕發跡後，安排其家族成員及子孫涉足各項業務。外界估計，傅氏家族持有資產超過80億元。不過，傅氏家族極少談及投資，傅厚澤亦不欲多談家族的投資項目，惟憶起家族於1998年以69億元天價，把富麗華酒店售予林建岳的麗新集團，傅厚澤仍津津樂道。家族另一祖業位於東平山的眺馬閣，傅厚澤表示，爺爺有份參與設計，具有深厚感情，只租不賣。

富麗華酒店地皮於1952年由傅老榕投得，1973年正式開幕。25年後傅氏家族將酒店以69億元天價售出，其後香港地產市道狂瀾。傅厚澤回憶當初決定把祖業賣出，主要是當年樓價已升至不理性的地步。「當時買賣價都收到6厘息，但香港樓價回報率遠超過美債」。他形容，當時「睇唔通前景，計唔到地價」，無法想像有人以天價購入富麗華酒店，故最終



傅厚澤60年代到南生圍釣魚時留影(傅老榕「一圍」的心願，而本港土地供應不足，目前未有計劃與政府換地。

傅厚澤表示，發展南生圍一直是爺爺傅老榕的心願，而本港土地供應不足，目前未有計劃與政府換地。現在富麗華酒店已經拆卸重建，成為今日的甲級商業中心友邦金融中心(AIA Tower)。傅厚澤指出，自金融風暴後香港樓價暴跌，一直至2010年才能過關，「但我賣走富麗華酒店後，十多年把這筆資金持續投資，一定多過當初持有酒店的回報」。

不過，對於另一種傅氏家族的祖業、位於司徒拔道的眺馬閣，傅厚澤卻表示只會出租，不會出售。他表示，爺爺傅老榕有參與眺馬閣的設計及繪圖，「但唔都識，咩都會做」，所以對該物業特別有感情。

除了富麗華酒店及眺馬閣外，談到家族全資擁有的廣興置業集團，以及家族現在的投資項目時，傅厚澤均不欲多談，只透露大部分資金投資海外房地產，只有小部分在香港，包括早前曾被公開、位於黃竹坑的工業大廈觀思中心，以及現在南生圍的發展項目。