

# 立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)925/13-14(07)號文件

檔號：CB1/PL/DEV

## 發展事務委員會

2014年2月25日舉行的會議

### 關於擬議古洞北及粉嶺北新發展區 的背景資料簡介

#### 目的

本文件旨在提供關於擬議古洞北及粉嶺北新發展區的背景資料，並綜述議員自2013年7月以來在立法會及發展事務委員會(下稱"事務委員會")的會議上就此課題表達的意見和關注<sup>1</sup>。

#### 背景

2. 當局於1998年委託顧問進行的新界東北規劃及發展研究確定，古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺適合按單一計劃發展為新發展區(即新界東北新發展區)。鑒於人口增長放緩，當局在2003年擱置新界東北新發展區建議。於4年後，"香港2030：規劃遠景與策略"研究結果建議落實新發展區的發展，以應付長遠的房屋需求及創造更多就業機會。當時的行政長官在2007-2008年施政報告宣布籌劃新界東北新發展區，作為促進經濟增長的十大基礎建設項目之一。

---

<sup>1</sup> 古洞北及粉嶺北新發展區是新界東北新發展區計劃所建議的3個新發展區(古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺)當中的兩個。在2008年至2012年期間就擬議計劃進行3個階段的公眾參與活動後，政府當局於2013年7月4日宣布，當局會先進行古洞北和粉嶺北新發展區的規劃，並會檢討及重新規劃擬議坪輦／打鼓嶺新發展區。因此，2013年7月標誌着新界東北新發展區相關討論的一個分水嶺。立法會其後集中就古洞北及粉嶺北新發展區進行討論。由2008年至2013年6月期間就擬議新界東北新發展區計劃進行的討論，變得與兩個新發展區的發展的相關度較少。於該段期間在立法會就擬議新界東北新發展區計劃表達的意見及關注事項摘要，載於秘書處分別在2012年10月26日及2013年7月12日就同一課題發出的最新背景資料簡介(立法會CB(1)61/12-13(06)號文件)及(立法會CB(1)1461/12-13(02)號文件)。

## 規劃及工程研究

3. 財務委員會於2008年5月批准一項估計所需費用為5,420萬元的撥款建議，以便政府當局進行新界東北新發展區規劃及工程研究(下稱"規劃及工程研究")。政府當局分別在2008年11月、2009年11月及2012年6月向事務委員會簡介在規劃及工程研究下3個階段的公眾參與活動。議員在2012年10月24日的立法會會議上，就一項有關規劃及工程研究的議案進行辯論<sup>2</sup>。在2012年10月30日，政府當局向事務委員會委員簡報在第三階段公眾參與活動接獲的意見。當局進行此階段的公眾參與活動，是為收集公眾對該3個新發展區的《建議發展大綱圖》的意見。在第三階段公眾參與活動進行期間，當局接獲不少反對新界東北新發展區建議的意見<sup>3</sup>。政府當局修訂有關建議，並於2013年7月15日及22日向委員簡介古洞北及粉嶺北新發展區經修訂的《建議發展大綱圖》(下稱"經修訂方案")。

### 經修訂的《建議發展大綱圖》

4. 根據經修訂方案，古洞北及粉嶺北新發展區(下稱"兩個新發展區")會發展為粉嶺／上水新市鎮的擴展部分，並整合為粉嶺／上水／古洞新市鎮，藉以有效共享資源。政府當局會重新規劃坪輦／打鼓嶺，並將之納入新界北部地區的規劃內<sup>4</sup>。兩個新發展區的發展主題、主要土地用途和主要發展參數及該等地區的主要土地用途分布等資料分別載於**附錄I**及**II**。事務委員會在2013年7月底舉行了4次特別會議，就經修訂方案聽取公眾的意見。出席上述會議的團體代表有194個。**附錄III**綜述該等團體代表的意見。

### 發展古洞北及粉嶺北新發展區的需要

5. 儘管事務委員會委員普遍承認當局有需要制訂土地發展計劃，以應付本港不斷增加的房屋需求，部分委員質疑，政府

---

<sup>2</sup> 原議案及各項修正案均被否決。

<sup>3</sup> 該等意見包括指稱／認為發展新界東北新發展區：是為達致"港深一體化"；"割地賣港"；迎合內地富豪；把該等地區現有的農業活動連根拔起；對現有農戶的生計造成負面影響，而該建議亦反映當局欠缺支持及推廣本地農業的政策；公私營房屋比例不適當；及相關的公眾諮詢不足等。

<sup>4</sup> 據政府當局所述，作為《2014年施政報告》的一項持續推行的措施，政府已在2014年1月展開"發展新界北部地區初步可行性研究"，以審視發展一個規模類似粉嶺／上水新市鎮的空間。(資料來源：立法會CB(1)925/13-14(06)號文件)

當局為何不首先發展本港其他地區的空置土地，以取代古洞北及粉嶺北的發展。政府當局澄清，本港並沒有大量即時可供發展房屋的空置土地。當局回應議員在2012年10月的立法會會議上提出的質詢時表示，未經撥用或批租的政府土地有4 000公頃，該數字包括很多不適合發展用途的細小或不規則用地。政府當局已採取多管齊下的方法增加土地供應，包括開闢新土地。

6. 考慮到當局需要收回及清理土地以落實經修訂方案，因此會影響區內很多居民和農戶，事務委員會部分委員促請政府當局收回粉嶺高爾夫球場現有用地作發展房屋的用途，藉此便無須發展古洞北及粉嶺北。在2013年7月22日的事務委員會特別會議上，委員就多項事宜通過一項議案，當中包括促請政府當局把粉嶺高爾夫球場及行政長官粉嶺別墅的用地納入新發展區的規劃內。政府當局就該項議案作出回應時表示，該兩幅用地會納入新界北部地區發展規劃研究內。當局又解釋，粉嶺高爾夫球場的面積為170公頃，或許不能提供等同兩個新發展區的發展潛力。此外，由於規劃和發展粉嶺高爾夫球場需時，該用地不能作為兩個新發展區的替代方案。

### 房屋發展和發展密度

7. 為了在兩個新發展區興建更多公共房屋單位，政府當局建議把新界東北新發展區的公私營房屋比例，由《建議發展大綱圖》下的43:57調整至經修訂方案下的60:40。古洞北及粉嶺北新發展區將會提供合共約6萬個新單位(包括36 600個資助房屋單位及24 100個私人單位)，以容納新增人口約174 900人。儘管委員歡迎政府當局增加資助房屋的比例及承諾就新發展區的私人住宅用地實施"港人港地"的措施<sup>5</sup>，部分委員提醒政府當局不應重蹈天水圍的覆轍，把公共租住房屋(下稱"公屋")發展項目過度集中在某個地點。政府當局表示，當局就兩個新發展區進行規劃時，已考慮新發展區的整體，而非一小部分土地的平衡發展。就資助房屋而言，當局有空間因應實施計劃時的情況調整公屋單位和居者有其屋計劃(下稱"居屋")單位的比例。

### 實施模式

8. 政府當局建議採用"加強版"的傳統新市鎮發展模式(下稱"傳統模式")，此模式容許有關修訂土地契約(包括原址換地)的申請。部分委員認為，採取此模式會令人懷疑政府當局向已在兩個

---

<sup>5</sup> 據政府當局所述，視乎用地可出售時的物業市場情況和其他相關考慮因素，當局會在兩個新發展區以政府賣地形式批出的私人住宅用地實施"港人港地"的措施。(資料來源：立法會CB(1)1461/12-13(01)號文件)

發展區購買及囤積土地的大物業發展商屈服。政府當局表示，在兩個新發展區內，政府當局將會收回逾70%由私人土地業權人持有的土地。新發展區土地的所有地契修訂(包括原址換地)申請均須符合政府當局設定的一套準則(詳情載於**附錄IV**)。政府當局認為，容許此類申請有助加快房屋土地供應，既不會影響當局全面規劃及適時有序地提供配套設施，亦可保障私人土地的現有佔用人可獲公平對待。

### 對現有居民的影響

9. 考慮到約1 000個住戶會受此項目影響，事務委員會委員十分關注相關的補償及安置安排。他們認為，當局在進行清拆前須安置受影響的村民。部分委員提醒政府當局須向因為私人發展商收購土地而被迫遷的居民提供協助。

10. 政府當局表示，任何就兩個新發展區內的土地申請修訂契約的土地業權人，均須向該等於2013年7月4日正佔用有關土地的人士作出補償<sup>6</sup>。有關的補償應與現時政府當局向其他受項目影響的合資格人士提出的金錢特惠補償相若，並在執行契約修訂／換地之前給予補償。政府當局亦會為兩個新發展區內的合資格住戶提供一個特設特惠補償方案(詳情載於**附錄V**)。當局會向合資格住戶發放60萬元特設特惠現金津貼，以及分別在古洞北新發展區及粉嶺北新發展區每區預留一幅公共房屋用地提供單位作原區安置的用途。在古洞北的公屋單位落成前的一段期間，政府當局會在粉嶺和上水物色公屋單位為受影響的合資格村民提供居所。關於委員建議為古洞村受影響居民作出鄉村遷置的安排，政府當局解釋，由於該村並非原居民鄉村，故此鄉村遷置的政策並不適用。

### 農地的供應及協助受影響的農戶

11. 據政府當局所述，為協助受影響的農戶，相關部門在古洞南覓得約34公頃休耕農地，該等農地或許適合作復耕／遷置用途。委員察悉，政府當局建議推行一個特殊農地復耕計劃(下稱"特殊計劃")，以便受影響的農戶重建其農耕業務<sup>7</sup>。鑒於大部分的休耕農地為私人擁有，該等農地的業權人或許不願意長期出租該等土地作農耕用途，委員質疑特殊計劃會否有成效。政府當局表示，當局會考慮在相關的分區計劃大綱圖的註釋內註

---

<sup>6</sup> 2013年7月4日是公布就古洞北及粉嶺北新發展區項目申請修訂契約的準則的日期。

<sup>7</sup> 根據特殊計劃，政府當局會優先協助受新發展區項目影響的農戶，把他們與願意出租／出售在當局所物色農地範圍內土地的相關業權人作出配對。

明，這些農地只可用作農業用途。有關的土地業權人便會清楚知道他們不得在其土地上進行發展，他們應會較願意把土地出租／售予農戶。部分委員認為，政府當局應收回農地，然後把農地租予受影響的農戶。政府當局回應時答允考慮有關的建議。

### 就業機會及經濟發展

12. 事務委員會委員普遍關注到，兩個新發展區的新增人口會否有足夠的就業機會。政府當局承認，擬議在兩個新發展區提供的37 700個就業機會對新遷入的人口或許並不足夠。然而，新發展區內80%的人口會居住在擬議古洞北鐵路站或公共運輸交匯處的500米範圍內，可容易到達交通樞紐，以前往新發展區以外的地點上班，尤其是計劃會分別提供約29 000個及10萬個職位的落馬洲河套區和洪水橋新發展區。關於就經濟發展預留的空間，政府當局表示，新發展區會就商業、辦公室、零售及服務、研究與開發及社區設施的用途提供新的樓面空間。

13. 鑒於兩個新發展區的覆蓋範圍甚廣，部分委員認為，容許現有的鄉郊活動與新發展項目共存以達致城鄉共融，應為切實可行。政府當局表示，根據經修訂方案，新發展區內一大幅土地已指定作農業用途。在某些位置的部分農地不能保留，因為該等農地位於將會進行大型基建發展項目的地區。

### 交通及社區設施

14. 議員曾於2013年11月及2014年2月的兩次立法會會議上就政府當局於新界東北提供交通及社區設施的計劃提出質詢。他們透過上述質詢就多項事宜表達關注，當中包括：鑒於擬議粉嶺／上水／古洞新市鎮的已發展地區(例如石湖墟和聯和墟)的設施老化，擬議的設施會如何配合該等舊區日後的人口和現有居民的需要。政府當局表示，粉嶺／上水／古洞新市鎮將會是一個設有商業、零售、社區、康樂文化設施的綜合社區。兩個新發展區會提供一間醫院、一間專科診所和學校等設施。擬議古洞站及粉嶺繞道會改善兩個新發展區的交通。該等質詢及政府當局的回應載於**附錄VI**及**VII**。

### 公眾對經修訂方案的整體反應

15. 事務委員會委員察悉，儘管一些團體代表支持當局進行古洞北及粉嶺北新發展區的擬議發展，部分團體代表反對經修訂方案，並要求“不遷不拆”。部分委員認為，為發展某個地區進行收地為無可避免，最重要是向受影響居民提供合理補償及安

置安排，但有其他委員認為，擬議項目持續引致爭議，反映經修訂方案未獲市民普遍接受，故仍未可落實有關方案。

### 其他關注事項

16. 在2013年7月，有傳媒報道，發展局局長的家人在古洞北擁有一幅農地，引致市民關注發展局局長在此方面可能存在利益衝突。事務委員會在數次會議上，就發展局局長的誠信及他是否適合留任局長一職以推行古洞北及粉嶺北新發展區項目進行討論。在2013年7月26日的事務委員會特別會議上，委員通過一項促請發展局局長辭職的議案。政府當局因應該項議案作出回應表示，發展局局長已在會議席上說明他曾根據"政治委任制度官員守則"及"行政會議成員的利益申報制度"就相關農地作出的報告和利益申報。政府當局明確表示，發展局局長沒有計劃辭職，並會繼續推展上述新發展區計劃。

### **近期的發展**

17. 行政長官在其2014年施政報告中表明，新界東北新發展區是本港中長期土地供應的一個重要計劃，亦會成為2022年起房屋供應的主要來源。

18. 政府當局將於2014年2月25日的會議上徵求事務委員會支持把工務計劃項目第747CL號的一部分提升，以就兩個新發展區的前期土地平整及基礎建設工程進行詳細設計及工地勘測。

19. 相關文件一覽表載於**附錄VIII**。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2014年2月21日

**古洞北及粉嶺北新發展區的  
發展主題、主要土地用途和主要發展參數<sup>8</sup>**

	古洞北新發展區	粉嶺北新發展區	總計
<b>發展主題</b>	多元化發展中心	河畔社區	-
<b>主要土地用途</b>	住宅；商業； 研究與發展； 塋原自然生態公園； 農業用途；康樂設施	住宅； 政府設施	-
<b>總面積(公頃)</b>	450	164	614
<b>可發展面積<sup>(a)</sup> (公頃) (總百分比)</b>	208 (46%)	125 (76%)	333 (54%)
<b>新增人口</b>	101 600	73 300	174 900
<b>新建住宅單位</b>	35 400	25 300	60 700
<i>資助房屋單位 (包括居屋) (總百分比)</i>	20 400 (58%)	16 200 (64%)	36 600 (60%)
<i>私人住宅單位 (總百分比)</i>	15 000 (42%)	9 100 (36%)	24 100 (40%)
<b>最高地積比率 (住宅和混合發展)</b>	3.5 - 6	2 <sup>(b)</sup> - 6	-
<b>最高建築物高度 (住宅和混合發展)</b>	20 - 35層	12 <sup>(b)</sup> - 35層	-
<b>新增職位</b>	31 200	6 500	37 700

註：

(a) 指在經修訂的《建議發展大綱圖》內有新發展項目的地方。

(b) 最高地積比率2和最高建築物高度12層，只適用於粉嶺北邊緣一幅劃為"住宅發展密度第3區"的用地。

<sup>8</sup> 資料來源：政府當局就2013年7月15日的發展事務委員會會議提交的文件(立法會CB(1)1461/12-13(01)號文件)

在經修訂的《建議發展大綱圖》內  
古洞北及粉嶺北新發展區的  
主要土地用途分布<sup>9</sup>

	古洞北 新發展區 (公頃)	粉嶺北 新發展區 (公頃)	總計 (公頃)
資助房屋 (包括居屋)	25.5	22.1	47.6
私人房屋 <sup>(a)</sup>	34.6	19.4	54.0
住宅用地適合作 鄉村遷置	1.1	0.3	1.4
鄉村式發展	16.6	0.0	16.6
政府、機構或社區 <sup>(b)</sup>	32.8	21.3	54.1
其他指定用途 (商業、研究與發展)	14.1	0.0	14.1
其他指定用途 (研究與發展)	8.2	0.0	8.2
其他指定用途 (自然生態公園)	37.2	0.0	37.2
休憩用地	32.8	25.0	57.8
美化市容地帶	9.2	3.4	12.6
農業	45.5	12.2	57.7
綠化地帶	119.1	0.0	119.1

註：

(a) 不包括現有／已定住宅發展項目。

(b) 不包括現有的政府、機構或社區設施。

<sup>9</sup> 資料來源：政府當局就2013年7月15日的發展事務委員會會議提交的文件(立法會CB(1)1461/12-13(01)號文件)



發展事務委員會在2013年7月25日、26日、30日及31日  
聽取各界就新界東北新發展區計劃經修訂發展方案  
表達意見的特別會議

團體代表的主要意見摘要及政府當局的回應

A. 支持的意見	
1.	擬議新界東北新發展區計劃可解決本港的房屋短缺問題、提供就業機會，並有助促進本港的經濟和社會發展。
2.	大部分香港人不能負擔高昂的市區樓價和租金。擬議計劃會在新界東北供應房屋單位。
3.	在擬議新發展區發展高增值工業可創造更多就業機會。
4.	擬議計劃會提供機會讓政府當局在新界東北預留更多土地為"農業"地帶，讓農戶進行濕農地耕作及有機耕作。
5.	有關地區現有村落的居住環境未如理想，在擬議計劃實施後會得到改善。
6.	鑒於古洞北及粉嶺北的交通及基建設施較為完善，政府當局應先發展該兩個地區。

<b>B. 反對的意見</b>		<b>政府當局的回應</b>
1.	當局應撤回新界東北新發展區計劃。	雖然開發新土地的發展期漫長，但當局必須透過增加房屋土地供應，從根源着手解決房屋問題。在古洞北及粉嶺北新發展區(下稱"兩個新發展區")提供約6萬個單位，包括約36 000個公營房屋單位(公屋單位和居屋單位)，大致上會是政府當局在一年半內供應的房屋單位目標數字。
2.	擬議計劃不能就迫切的房屋需求提供即時的解決方法。政府當局應先發展已發展區的空置用地，而非展開擬議計劃。	
3.	擬議計劃會滅絕非原居民村落及破壞有關地區的農業。	可即時用於進行大規模房屋發展的現有土地有限。在2012年10月的一次立法會會議上，當局回應議員的質詢時表示，未經撥用或批租的政府土地有4 000公頃，此數字包括很多當局認為不適合作發展用途的細小或不規則用地。
4.	當局應收回粉嶺高爾夫球場和行政長官的粉嶺別墅用地作興建房屋的用途，藉此便可無須發展新界東北新發展區。當局不應把粉嶺高爾夫球場納入新界北部地區規劃研究。	粉嶺高爾夫球場和行政長官在粉嶺的別墅將會納入新界北部地區規劃研究。民政事務局正檢討私人遊樂場地契約的政策。如須發展粉嶺高爾夫球場用地，政府當局可根據土地契約的相關條文收回土地。然而，為發展該用地進行的規劃研究，將需時最少3年。故此，即使粉嶺高爾夫球場用地其後證實適合用於發展房屋，也不能取代新界東北新發展區計劃。

<b>B. 反對的意見</b>		<b>政府當局的回應</b>
5.	擬議計劃是旨在達致"港深一體化"。	<p>新界東北新發展區會拓展為香港人的新市鎮。政府當局沒有建議透過開放邊境地區把新界東北與深圳連成一體。</p> <p>未來30年的人口將會增加140萬人，家庭平均人口則會下跌。開拓新發展區是供應土地以應付房屋需求的最有效辦法。</p>
6.	很多現時居於擬議發展地區內的村民表示強烈反對擬議的發展項目。他們提出"不遷不拆"及撤回擬議計劃的要求。他們不會接受任何補償及重置安排。	<p>部分居民難免會因當局推行有關計劃而受到影響。經修訂的《建議發展大綱圖》(下稱"經修訂方案")已盡可能加入從第三階段公眾參與活動收到的公眾意見。若其他建議可盡量減低此計劃對有關人士的影響，政府當局會繼續聽取各界提出的有關建議。</p>

C. 其他意見	政府當局的回應
對現有居民的影響、補償及安置	
1.	擬議計劃會影響區內村民的生計，並破壞他們的家園。政府當局應容許村民可在其家園附近的地方居住，讓他們的風俗和社區網絡得以保存。
2.	政府當局應處理區內村民及農戶在發展過程中被地產發展商迫遷的問題。
3.	擬議計劃只保障原居村民的利益，卻忽視了非原居村民及農戶的需要。
4.	政府當局應向在1985年後及1996年前已遷入擬議新發展區的住戶提供特設特惠補償。
5.	提供特惠補償不能滿足區內村民／農戶就原址重置所提出的要求。
6.	經修訂方案建議的60萬元特設特惠補償並
<p>就約1 000個受經修訂方案影響的住戶而言，政府當局會致力透過補償、安置及復耕照顧他們的需要。</p> <p>根據"加強版"的傳統新市鎮發展模式，土地業權人申請修訂土地契約時須符合的一項準則是，他們必須向土地佔用人提出補償方案，而有關方案應與現時政府當局在收地時向其他受擬議計劃影響的合資格人士提出的金錢特惠補償相若。此項規定可加強對佔用人的保障。</p> <p>古洞北及粉嶺北新發展區計劃的特設特惠補償方案只適用於"持牌"臨時構築物或1982年的寮屋管制登記所涵蓋的"已登記"住用寮屋構築物。除"持牌"構築物的佔用人外，居住在"已登記"構築物的住戶如已在1984／1985年度寮屋居民登記中登記，均可獲發放高達60萬元的特設特惠現金津貼。發展局局長有酌情權決定未符合各項訂明準則的住戶是否有資格獲納入特設特惠補償方案內。一項引導性的參考是，若住戶直至緊接清拆前登記當日之前，持續佔用一所持牌或已登記住用或非住用構築物作居住用途達10年或以上，則可能符合資格，而有關的款額會作適度調整。</p>	

C. 其他意見		政府當局的回應
	不足夠。	擴大特惠津貼的範圍及增加特惠津貼額的現行建議，是當局因應近年清理土地工作的經驗最近進行檢討的結果。核准佔用人特惠津貼額已由36個月租值增至72個月租值。
7.	當局在清拆進行前必須為區內村民作出妥善的重置安排。	在古洞北公屋單位落成前的一段期間，政府當局會與香港房屋委員會進行聯繫，以在粉嶺和上水物色公屋單位作為受影響的合資格村民的居所。
8.	政府當局應准許位於古洞北石仔嶺花園的安老院舍繼續營運。	社會福利署會在長者提出要求時，協助安排他們轉往其他安老院舍。
對農戶及農地供應的影響		
9.	當局將難以為受影響農戶物色土地，讓他們恢復進行農業活動。政府當局應顧及受影響村民／農戶的需要，並在復耕方面向他們提供協助。	在經修訂方案下，除了兩個新發展區內有95公頃農地將予保留外，古洞南亦有大約34公頃休耕農地適合作復耕用途。政府當局會考慮在相關的分區計劃大綱圖的註釋內註明，這些土地長遠而言只可用作農業用途。  為了進一步協助受影響的農戶遷置，當局會推行一個特殊農地復耕計劃。根據該計劃，政府當局會優先安排願意出租／出售其新界東北農地的業權人與農戶配對。
10.	受影響農戶(特別是長者)應獲准繼續在原地進行其農業活動。	
11.	須遷往其他地方繼續其農耕活動的農戶應可享有一筆合理的補償，以及獲准在其現有農地被清理前在新的地方展開其農耕活動。	

<b>C. 其他意見</b>		<b>政府當局的回應</b>
12.	政府當局應為香港制訂可持續的農業政策。	農業政策屬食物及衛生局的職權範圍 <sup>10</sup> 。
<u>就業機會及經濟發展</u>		
13.	政府當局應在古洞北及粉嶺北新發展區提供足夠的就業機會。	兩個新發展區會提供新樓面空間作各項用途，例如商業、寫字樓、零售及服務、研究與開發，以及社區設施，以提供約37 700個就業機會。
14.	政府當局應考慮一些有助改建粉嶺陳舊／空置工業大廈的措施，以協助創造職位。	兩個新發展區的大部分人口會居住在擬議的古洞站或公共運輸交匯處的500米範圍內。他們可透過便捷的途徑抵達公共交通樞紐，前往兩個新發展區以外的地點上班，例如將會提供29 000個職位的落馬洲河套區。
15.	落馬洲河套區的發展應計及兩個新發展區新增居民的就業需求。	
<u>發展密度及房屋發展</u>		
16.	政府當局應在兩個新發展區興建更多中型及大型公營房屋單位。	政府當局已增加古洞北和粉嶺北新發展區的發展密度，把最高總地積比率增至6倍，以進行高密度發展。關於日後在兩個新發展區提供的資助房屋的比例，若按房屋單位計算，將提高至60%。

<sup>10</sup> 根據2014年施政報告，政府當局將檢討其農業政策，以提升生產力和促進可持續發展。

<b>C. 其他意見</b>		<b>政府當局的回應</b>
17.	政府當局應調整新發展區的公私營房屋比例，以避免興建過多公營房屋。	為了在兩個新發展區興建更多公營房屋單位，當局有必要適度增加公營房屋比例。然而，公屋與居屋單位之間的比例尚有調整的空間。
<u>社區及交通設施</u>		
18.	政府當局應審慎規劃古洞北及粉嶺北新發展區，適時提供配套設施，以及不應重複發展天水圍的經驗。	兩個新發展區將設有新的設施，包括一所醫院、分科診療所、游泳池場館、多間新學校、休憩用地及就業地點，為現有及新的居民提供服務。
19.	在擬議新發展區與市區之間提供妥善的連繫至關重要。	運輸及房屋局現正進行《鐵路發展策略2000》檢討及修訂的顧問研究。其中一個方案是透過北環線將擬議的古洞站連接至西鐵線的錦上路站。運輸及房屋局計劃於2014年內公布有關鐵路項目的未來路向。  當局會興建粉嶺繞道連接粉嶺北新發展區和粉嶺公路大埔段，亦會改善連接新發展區的現有道路網絡。
20.	當局應盡早興建擬議北環線，以配合擬議新發展區計劃及把東鐵線的乘客分流。	
21	政府當局應為擬議新發展區周邊地區的村落改善基建及交通設施。	
<u>實施模式</u>		
22.	採用"加強版"的傳統新市鎮發展模式會鼓勵發展商加快他們在新界東北進行的土地收購活動，並會令公眾覺得這是另一次官商勾結。	經修訂方案等同官商勾結的指控並無根據。規劃署是考慮過兩個發展區內每幅用地的地理位置和各項土地用途及基礎設施的最佳布局後，才建議有關的土地用途，在有關過程中並沒有考慮土地的業權人是誰。

C. 其他意見	政府當局的回應
23. 政府當局在推行新發展區計劃時應容許"私營機構參與"。	在兩個發展區333公頃的可發展土地當中，162公頃由私人擁有，政府當局會收回其中114公頃作公共用途。餘下48公頃私人土地若符合特定準則，其業權人可提出契約修訂申請。
<u>公眾參與</u>	
24. 經修訂方案並未經過全面的討論。政府當局應重新進行諮詢，讓社會全面參與，並採用由下而上的方式進行土地發展。	經修訂方案已盡可能加入從第三階段公眾參與活動接獲的公眾意見。若其他建議可盡量減低擬議計劃對有關人士的影響，政府當局會繼續聽取各界提出有關的建議。官員會與受影響居民會面，並向他們解釋經修訂方案。
<u>對環境的影響</u>	
25. 當局應就新發展區內的樓宇採用多元化設計，並應避免興建屏風樓。	新發展區的城市設計包括梯級式的樓宇高度和發展密度概念，可有助提升空間感及豐富都市輪廓。
26. 部分發展建議可能會對生態和自然環境帶來負面影響。該等建議的例子包括興建警察訓練設施、擴建現有的石湖墟污水處理廠及興建擬議的粉嶺繞道。	<p>擬議的警察訓練設施將會重新規劃。因應在第二階段公眾參與活動中從上水鄉居民收到的意見，政府當局已決定將石湖墟污水處理廠擴建工程局限於石湖墟污水處理廠原址和祝運街以北的一幅政府土地。</p> <p>當局會在興建擬議的粉嶺繞道時採用景觀改善措施及加設隔音屏障，盡可能減低對居民造成的影響。</p>



C. 其他意見	政府當局的回應
<u>坪輦／打鼓嶺的發展</u>	
27.	<p data-bbox="297 331 1081 419">新界東北新發展區計劃應保留擬議的坪輦／打鼓嶺發展區。</p> <p data-bbox="1104 331 2042 467">政府當局會把坪輦／打鼓嶺納入新界北部地區的規劃內，以全面檢討各有關的規劃考慮因素，例如新鐵路基建所帶來的發展機會。</p>

古洞北及粉嶺北新發展區  
契約修訂申請(包括原址換地)的準則<sup>11</sup>

**一般規劃準則**

1. **地點** —— 只限於建議發展大綱圖(及根據建議發展大綱圖已擬備的詳細發展藍圖)上規劃作私人發展的用地。
2. **面積及業權** —— 擬交還的用地(即擬議用地)面積應不少於4 000平方米(這是合理的面積以供進行設有輔助設施的適當發展),用地內所有私人地段的業權應由單一業權人或合資公司業權人擁有並作為申請人。
3. **土地格局** —— 擬議用地應呈合理規則形狀,沒有被不屬於申請人的私家地段分隔。將交還而包括在擬議用地內的地段須是相連土地,零碎的地段將不獲接納。
4. **擬議用地須在規劃作私人發展的用地範圍內** —— 只有在建議發展大綱圖(及根據建議發展大綱圖已擬備的詳細發展藍圖)上規劃作私人發展的用地範圍內的地段才獲考慮。在規劃作公共用途土地(例如道路、政府、機構及社區設施、休憩用地、公共/資助房屋)範圍內的地段將不獲接納。
5. **通道** —— 可為擬議用地提供妥善的行車通道。
6. **符合分區計劃大綱圖的規定** —— 擬議用地的建議用途和發展參數須符合現行分區計劃大綱圖的規定,即以提出申請時生效的分區計劃大綱圖及執行換地交易時的分區計劃大綱核准圖為依據。
7. **沒有負面影響** —— 發展擬議用地的建議不應對周邊地區的規劃、布局及城市設計帶來難以解決的問題,不得損害或影響毗鄰由不同業權人擁有的土地的發展潛力或車輛通道。

---

<sup>11</sup> 資料來源:政府當局就2013年7月15日的發展事務委員會會議提交的文件(立法會CB(1)1461/12-13(01)號文件)

**土地行政準則**(必須符合這些要求，契約修訂申請(包括原址換地)才獲批准)

8. **統一土地業權、證明土地業權及把土地騰空交出** —— 申請可由單一業權人或擁有統一土地業權的合資公司提出。有關地段須在指定限期前騰空交出，而且在執行契約修訂／換地交易前，不受產權負擔影響<sup>12</sup>。

9. **與政府補償安排相若的方案** —— 土地業權人作為申請人，須向佔用人(公布本準則時佔用有關土地的人士)提出補償方案。土地業權人提出的方案應與現行政府向其他受新發展區發展項目影響的合資格清拆戶提出的方案中的金錢補償(不包括安置權益)相若，並在執行契約修訂／換地交易之前給予補償。申請人要求佔用人騰空交出土地而作出的補償，不可用來扣減土地補償。由於提出及接受補償方案屬土地業權人與佔用人之間的事，只要土地業權人能把土地騰空交出，並有書面證據證明佔用人已接受補償方案，政府便會視之為已了結的個案。

10. **時限** —— 契約修訂／換地交易須在指定時限內完成，並在任何情況下都必須在政府進行收地之前完成。

11. **完成工程的時間** —— 完成建築工程的時間不應遲於按傳統新市鎮發展模式進行新發展區相關工程計劃中所定的時限。

12. 符合地政總署不時就契約修訂／換地申請公布的其他一般準則和規定。

---

<sup>12</sup> 除非申請人已證明所有佔用人已遷出，否則地政總署不會批准契約修訂／換地申請。如土地佔用人與申請人有任何爭議，地政總署會暫停處理換地申請，直至有關爭議得到圓滿解決為止。

古洞北及粉嶺北新發展區計劃  
擬議特設特惠補償方案<sup>13</sup>

一般資格

- (a) 任何住戶如符合以下準則，則視為特設特惠補償方案的合資格住戶：
- (i) 已在清拆前登記中登記的住戶；
  - (ii) 目前居住的受影響構築物為並非建於屋地上的持牌或已登記住用構築物；及
  - (iii) 為1984／1985年度寮屋居民登記的已登記住戶，或可提供證據證明直至緊接清拆前登記之日期前，其在受影響構築物持續居住了至少相同年期。
- (b) 由適用於有關受影響構築物的清拆前登記日期至獲發特設特惠補償方案日期期間，住戶如有任何成員屬於以下類別，便不被視為合資格住戶：
- (i) 擁有或共同擁有任何本港住宅物業；
  - (ii) 持有任何在本港擁有住宅物業的公司超過50%的股份；
  - (iii) 簽訂任何購買住宅物業的協議；或
  - (iv) 享有任何形式的資助房屋或相關福利，或因較早前已享有資助房屋或相關福利而不可再享有這些福利。

發展局局長的酌情權

- (c) 發展局局長可行使其酌情權，決定是否將不符合上文(a)段所列資格準則，但仍符合上文(b)段所列條件的住戶納入特設特惠補

---

<sup>13</sup> 資料來源：政府當局就2013年7月15日的發展事務委員會會議提交的文件(立法會CB(1)1461/12-13(01)號文件)

償方案。作為引導性參考，住戶如直至緊接清拆前登記之日期前，持續佔用一所持牌或已登記住用或非住用構築物作居住用途達10年或以上，則其可能合乎要求。

### *特設現金津貼*

(d) 向受清理土地影響住戶發放的特設現金津貼水平如下：

- (i) 符合上文(a)及(b)段所列資格準則的住戶，將獲發放為數60萬元的一筆過特設現金津貼，該津貼不會與該住戶所佔用的面積掛鉤。有關的特設現金津貼將以構築物或住戶為單位發放，以較小者為準，即如一個住戶佔用多於一所構築物，該住戶只會獲發放特設現金津貼一次；如多於一個住戶佔用同一所構築物，則政府會就該所構築物發放一次特設現金津貼，而佔用該所構築物的住戶則需就特設現金津貼的分配事宜自行商議。
- (ii) 至於佔用持牌或已登記住用或非住用構築物作居住用途，而獲發展局局長按上文(c)段所列行使酌情權納入特設特惠補償方案的住戶，其所獲發放的特設現金津貼金額，則主要由其持續佔用相關構築物作居住用途，直至緊接清拆前登記之日期前的佔用年期來釐定，並會考慮其他相關因素而作調整。在發展局局長行使酌情權的情況下，某住戶如佔用一所持牌或已登記非住用構築物並將之改變作居住用途，將會影響對其所獲發放特設現金津貼的金額。

### *限制*

- (e) 獲發放特設現金津貼(無論按足額發放或按發展局局長運用酌情權釐定)的住戶，由獲發特設現金津貼日期起計3年內，將不得申請任何形式的資助房屋或相關津貼。

### *住戶搬遷津貼*

- (f) 為顧及受影響人士的搬遷需要，所有獲發放特設現金津貼的住戶亦可獲發放此特惠津貼，以協助其安排搬遷的開支。

**陳克勤議員**  
**在2013年11月13日立法會會議上**  
**提出的書面質詢及政府當局的答覆**

**新界東北新發展區**

問題：

政府在2013年7月就"新界東北新發展區規劃及工程研究"發表了第三階段公眾參與報告("報告")。報告提出修訂古洞北和粉嶺北新發展區("新發展區")的建議發展大綱圖。新發展區將可作為粉嶺及上水新市鎮的擴展部分，配合鐵路及新道路網絡，可以協同發展成為配套完善、商住兼備的新市鎮。新發展區規劃已預留足夠土地，並會適時提供作交通配套、醫療和社區設施、學校、就業和休憩之用，除了新發展區人口可以享用該等設施，鄰近已發展地區的居民亦同樣受惠。政府並會增加新發展區的發展密度，以提供額外13 400個住宅單位，區內人口亦會增加40 900人。就此，政府可否告知本會：

- (一) 有否評估新發展區的新增人口，對北區區內及對外的道路交通、港鐵東鐵線及落馬洲支線的載客量、周邊鄉郊地區排水系統的防洪能力、社區設施及其他民生設施的需求的影響；若有，評估的結果為何；
- (二) 鑒於有聯和墟及石湖墟的居民表示，區內社區設施老化，未必可以協助應付新發展區帶來的新需求，政府有否計劃翻新或增加北區區內的社區設施；若有，詳情為何；若否，原因為何；及
- (三) 政府如何確保新發展區未來的交通配套、醫療和社區設施等，除供該區居民享用外，亦可惠及鄰近已發展地區的居民？

答覆：

主席：

政府推展新發展區的目的是為了滿足香港市民住屋及社會經濟發展的長遠需要。我們於今年7月公布了新界東北新發展區計劃(計劃)，包括「新界東北新發展區規劃及工程研究」(研究)第三階段公眾參

與的結果，經修訂的古洞北及粉嶺北新發展區「建議發展大綱圖」，以及落實計劃的有關安排，包括實施模式，以及對受影響住戶及農戶的補償及安置安排。有關計劃詳情已載於今年7月15日提交立法會發展事務委員會的文件中(立法會文件第CB(1)1461/12-13(01)號)。

按照計劃，我們會推展古洞北和粉嶺北兩個新發展區，作為粉嶺／上水新市鎮的擴展部分，以應付房屋(特別是資助房屋)和其他發展需要。完成發展後，粉嶺／上水／古洞新市鎮總人口約460 000(其中古洞北和粉嶺北兩個新市鎮擴展部分新增人口為174 900人)，因整體發展較具規模，區內將可提供更廣泛的商業、零售、社區、康樂文化設施及不同類型的就業機會，更有效共用資源。

就問題的各個部分，現答覆如下：

- (一) 研究顧問已就古洞北和粉嶺北新發展區經修訂的「建議發展大綱圖」進行技術評估。評估結果顯示，在實施擬議的新建道路和現有道路改善工程，以及擬議的渠務工程後，新發展區計劃對北區區內及對外道路網絡、東鐵線及落馬洲支線、周邊鄉郊地區防洪能力等將不會產生不可接受的影響。

在道路網絡方面，建議的道路工程主要包括以下兩方面：

- (i) 對外交通連接方面，將會把古洞附近，即白石凹交匯處至寶石湖交匯處的一段粉嶺公路從三線雙程擴闊至四線雙程，亦會興建粉嶺繞道連接粉嶺北新發展區和粉嶺公路大埔段，日後車輛可利用粉嶺繞道往返港九各區，將可減低對粉嶺／上水地區的交通影響。
- (ii) 區內交通網絡方面，將會改善連接新發展區的現有道路網，包括改善寶石湖路交匯處、改善沙頭角路與粉嶺樓路路口、寶石湖路與寶運路路口及局部擴闊馬會路北行線，以增加路口的可負載量。

在東鐵線及落馬洲支線方面，在古洞北新發展區內的落馬洲支線上會盡快增設鐵路站(古洞站)，以配合2023年第一批人口遷入古洞北新發展區，居民將來可乘搭鐵路往返港九各區。與此同時，運輸及房屋局現正進行《鐵路發展策略2000》檢討及修訂的顧問研究，配合社會最新的發展需要，更新全港的長遠鐵路發展藍圖。研究中的北環線，其中一個構思是將建議的古洞站連接至西鐵線的錦上路站，估計有助分流東鐵線的交通量，

並可服務沿線的新增人口，包括新發展區的人口。運輸及房屋局計劃於2014年內公布有關鐵路項目的未來路向。

在防洪能力方面，新發展區內將會重新建造符合相關準則和要求的渠務設施，並透過合適的土地平整，將落在新發展區內的雨水向現有的主要排水道排放。至於周邊鄉郊地區，由於集水區域面積的減小，鄉郊地區內排水系統的負荷亦會相對減小。另外，在新發展區與周邊鄉郊地區的邊界，我們亦會建造渠道，阻截雨水流向周邊鄉郊地區。

古洞北及粉嶺北新發展區內已根據《香港規劃標準與準則》內的指引和相關政府部門的要求，規劃足夠土地設置各類政府、機構及社區設施。在醫療服務方面，新發展區內將預留土地興建一所醫院、一所專科診所和兩所普通科診所；在教育方面，新發展區內將預留7幅中學和12幅小學用地，並預計可提供20所幼稚園；康樂設施方面，新發展區內已預留土地興建多項設施，包括標準游泳場館、運動場、體育中心、圖書館和康樂活動中心等；其餘社區設施包括安老院、長者中心、綜合家庭服務中心、綜合兒童及青少年服務中心等，預計亦會在新發展區內提供。此外，新發展區內將設有零售和商業設施，並提供各種就業機會。

- (二) 規劃上古洞北及粉嶺北新發展區，作為粉嶺／上水新市鎮擴展部分，將來會發展成粉嶺／上水／古洞新市鎮，以更有效共用資源，新發展區內的相關設施服務，將可以同時服務粉嶺／上水現有居民，以及將來新發展區內的新增居民。如上文所述，新發展區內已根據《香港規劃標準與準則》內的指引和相關政府部門的要求，規劃更廣泛及足夠的社區、康樂及文化設施，以服務新舊居民。新發展區鄰近粉嶺／上水新市鎮，即使居住在粉嶺／上水新市鎮內的現有居民也可以有更多選擇，使用位於新發展區內的各種設施。至於在粉嶺／上水新市鎮內現有的社區設施，各有關政府部門會視乎需要和資源分配，進行翻新或增強相關服務。
- (三) 粉嶺／上水新市鎮在地理上接近古洞北和粉嶺北新發展區，新發展區在設計上強調結合新舊發展，盡量將新的社區設施貼近現有社區，方便新舊社區居民共享。此外，配合發展計劃，政府將會設立完善的行人及單車徑系統連接新發展區、粉嶺／上水新市鎮及正在興建的新界東北及西北單車徑，並提供連接路及行人徑。日後新發展區、粉嶺／上水新市鎮及附近村落的



居民，可利用暢達的行人及單車徑系統，到達區內各處，更方便地使用區內的社區、康樂和商業設施。完善的行人及單車網絡，亦利便居民在區內就業。

**梁國雄議員  
在2014年2月19日立法會會議上  
提出的書面質詢及政府當局的答覆**

**新界東北新發展區**

問題：

政府曾多次向本會及傳媒表示，由於缺乏土地或者受地區人士反對，所以興建資助安老院舍、靈灰安置所及廢物管理設施等多項計劃未能落實。有不少市民向本人反映，新界東北新發展區(新發展區)的大部分土地仍未發展及人口較少，因此可提供興建上述設施所需的土地，而新發展區的地區人士的反對聲音亦相信會較在已發展區進行有關計劃的為少。關於新發展區的土地規劃事宜，政府可否告知本會：

- (一) 鑑於政府去年11月回覆本會議員質詢時表示，會在新發展區預留土地興建安老院舍，已預留的土地的面積和可興建多少間資助安老院舍，以及該等院舍可提供多少個宿位；
- (二) 鑑於政府在第(一)項提及的答覆中表示，會在新發展區預留土地興建一所醫院，已預留的土地的面積，以及新醫院可提供多少張病床；政府有否預留土地興建資助療養院；若否，政府如何解決資助療養院宿位不足的問題；
- (三) 鑑於政府在第(一)項提及的答覆中表示，會在新發展區預留土地興建資助房屋，已分別預留供興建公共租住房屋(公屋)屋邨及居者有其屋計劃(居屋)屋苑的土地的面積，以及有關公屋屋邨／居屋屋苑可分別提供多少個單位；
- (四) 政府有否在新發展區預留土地，以供興建靈灰安置所；若有，已預留的土地的面積及可興建多少間靈灰安置所，以及該等靈灰安置所可提供多少個大型及小型的骨灰龕位；若否，政府如何解決骨灰龕位不足的問題；

- (五) 政府有否在新發展區預留土地，以供興建殯儀館；若有，已預留的土地的面積及可興建多少間殯儀館，以及該等殯儀館可提供的靈堂數目為何；若否，政府如何確保殯儀服務足夠；
- (六) 鑑於政府曾表示急切需要發展以焚化為核心技術的綜合廢物管理設施，政府有否在新發展區預留土地，以供興建該等設施；若有，已預留的土地的面積及該等設施每日可處理多少噸垃圾；若否，政府如何落實興建該等設施的計劃；
- (七) 政府有否在新發展區預留土地，以供發展新的堆填區；若有，已預留的土地的面積及新堆填區每日可處理多少噸垃圾；若否，政府如何解決現時堆填區即將飽和的問題；及
- (八) 政府有否在新發展區預留土地，以供興建活家禽中央檢疫中心，以加強有關的檢疫工作；若有，已預留的土地的面積，以及檢疫中心每日可以處理多少活家禽的檢疫工作；若否，政府如何解決供港活家禽入口檢疫的需要？

答覆：

主席：

政府推展新發展區的目的是為了滿足市民住屋及香港社會及經濟發展的長遠需要。我們於去年7月公布了新界東北新發展區計劃(計劃)，包括「新界東北新發展區規劃及工程研究」(研究)第三階段公眾參與的結果，經修訂的古洞北及粉山嶺北新發展區「建議發展大綱圖」，以及落實計劃的有關安排，包括實施模式，以及對受影響住戶及農戶的補償及安置安排。有關計劃詳情已載於2013年7月15日提交立法會發展事務委員會的文件中(立法會文件第CB(1)1461/12-13(01)號)。

按照計劃，我們會推展古洞北和粉嶺北兩個新發展區，作為粉嶺／上水新市鎮的擴展部分，以應付房屋(特別是資助房屋)和其他發展需要。完成發展後，粉嶺／上水／古洞新市鎮總人口約460 000(其中古洞北和粉嶺北兩個新市鎮擴展部分新增人口為173 000人)，因整體發展較具規模，區內將可提供更廣泛的商業、零售、社區、康樂文化設施及不同類型的就業機會，更有效共用資源。

就問題的各個部分，經諮詢食物及衛生局、勞工及福利局、環境保護署及規劃署後，現綜合答覆如下：

- (一) 在古洞北的第13和24區及粉嶺北的第15區內已預留地方作興建4間安老院舍之用，而可提供的安老院舍宿位數目，有待詳細設計階段才可確實。
- (二) 政府已在古洞北第28區預留了一幅面積約4公頃的用地興建醫院、分科診療所及普通科診療所／健康中心，預計可提供580個床位。

為配合市民的醫療需要，醫院管理局(醫管局)會持續不斷地檢視和預測各區包括新界東北新發展區的醫療服務需求，並規劃各項服務設施。醫管局會考慮多項因素，包括根據各區人口增長和人口結構變化預測的醫療服務需求、各專科服務的增長率和預測服務需求，以及醫療服務使用模式可能出現的轉變等，從而規劃各項公營醫療服務和設施，包括病床數目和種類，例如：急症、專科、康復、療養、紓緩護理、日間病床等。

為配合整個北區人口未來的醫療需要，除了在新界東北新發展區預留作醫療用途的土地外，當局亦已於北區醫院相鄰地段預留了一幅面積約30 000平方米的土地，以便在有需要時可作擴建醫院之用，以提供更多病床和增加服務量。至於所提供的醫療服務、病床數目和種類等，則會按當時的服務需求而規劃。

- (三) 古洞北及粉嶺北新發展區將會提供合共約60 000個新住宅單位。為確保能建立均衡和共融的社區，新發展區的整體公私營房屋比例會維持為六比四。古洞北和粉嶺北預留了約39公頃的土地，提供約36 600個資助房屋單位。為提高靈活性，其中約33公頃的土地預留作發展公屋／居屋或兩者混合的項目，預計可興建約31 700個單位。關於個別用地的公屋和居屋單位組合，會由運輸及房屋局在落實有關發展時因應需求情況再作決定。其餘約6公頃的土地規劃作居屋發展，預計可興建約4 900個居屋單位。
- (四) 根據食物及衛生局的資料，為增加公眾骨灰龕位的供應，政府一直致力推廣地區為本的骨灰龕發展計劃，並已在全港18區物色到共24幅可供發展骨灰龕設施的用地。這些選址可否用作發展骨灰龕設施，須視乎技術可行性研究結果及交通影響評估(如有需要的話)。在完成相關研究後，政府會諮詢有關區議會以落實選址作為發展骨灰龕設施之用。倘若各項工程計劃獲得區議會和立法會支持，預計累積至2031年會有數以10萬個新骨

灰龕位供應。古洞北及粉嶺北新發展區內並沒有再預留土地作骨灰龕設施。

為滿足市民需求，政府除會繼續竭盡所能興建更多骨灰龕設施外，亦會繼續致力推廣「綠色殯葬」，鼓勵市民採用更環保及可持續推行的方式處理先人骨灰，包括加建紀念花園，為海上撒灰提供免費渡船服務，設立「無盡思念」網站以推廣網上追思，以及加強公眾教育，使「綠色殯葬」成為主流模式之一。

此外，由於土地資源有限，在顧及傳統之餘，政府會鼓勵社會討論新思維，包括研究限制後人在春秋二祭高峰期拜祭的時段，及重新訂定新配售龕位的放置骨灰年限(但可續期)等方案的可行性，令骨灰龕設施得以持續供應，應付需求。

- (五) 根據食物及衛生局，現時全港共有7間持牌殯儀館，合共設有130多間禮堂為市民提供殯葬服務，平均使用率約七成。

為應付社會未來需要，政府已計劃在沙嶺墳場內發展公眾殯葬設施，包括一間殯儀館(約30個禮堂)、火葬場及骨灰龕設施，為全港市民提供嶄新及全面的「一條龍」殯葬服務，以應付中、長期的服務需求，預計於2022年起分階段完成。古洞北及粉嶺北新發展區內並沒有再預留土地作殯儀館用途。

- (六) 古洞北及粉嶺北新發展區並沒有預留土地作廢物管理設施。然而，政府於今年1月展開的「發展新界北部地區初步可行性研究」會包括在該地區發展現代化的廢物處理設施例如廢物轉運站、回收中心、廚餘處理、焚化設施等的要求和探討其可行性。

- (七) 根據環境保護署的資料，現時運作中的新界東北堆填區預計會在數年內飽和，為應付本港東北部以至全港廢物棄置服務的持續需求，政府已於該堆填區東南面擬議新界東北堆填區擴建工程項目。新界東北堆填區擴建計劃佔地約70公頃(其中包括38公頃位於現有堆填區範圍內的土地及32公頃額外土地)，預計可提供約1 900萬立方米的堆填容量。然而，該片土地並不屬古洞北及粉嶺北新發展區範圍之內。

- (八) 古洞北及粉嶺北新發展區並沒有預留土地作活家禽中央檢疫中心。食物及衛生局指出，現時所有供應本港市場的活禽(包括本地和進口活禽)，均須通過嚴格的檢驗檢疫程序。準備出場的家禽須在離開農場前接受為期5天的檢疫，並須通過禽流感PCR

快速測試(基因測試)和血清學測試，顯示有足夠的H5抗體水平，並且沒有帶有禽流感病毒(包括H5及H7亞型)或顯示任何禽流感臨床病徵。

就本地農場的雞隻而言，漁農自然護理署(漁護署)的人員會在農場為雞隻抽取組織和血液樣本，交由署方的獸醫化驗所作禽流感測試。在測試結果滿意的情況下，漁護署的高級獸醫師才會向有關雞隻批次簽發驗血證明及運載家禽授權書，而該批次的雞隻方可被送往長沙灣臨時家禽批發市場(批發市場)。

至於所有進口香港的活禽，必須來自內地註冊供港養殖場。相關的出入境檢驗檢疫局在內地農場為活禽進行禽流感測試，並會在測試結果滿意的情況下，向有關活禽批次發出動物衛生證明書，而該批次的活禽方可被送往文錦渡牲畜檢疫站(文錦渡)。食物環境衛生署轄下的食物安全中心會在文錦渡為內地供港活禽再次抽取組織和血液樣本，交由漁護署的獸醫化驗所作禽流感測試；為保障公眾健康，該批次的活禽會在測試有結果之後，才自批發市場，發放至各零售點。

上述的檢驗安排多年來一直運作暢順，政府沒有計劃另設中央家禽檢疫中心。不過，2014年1月27日，政府在一批來自廣東一個註冊供港家禽養殖場的活雞中，檢測到對H7禽流感基因測試呈陽性反應的樣本；為回應業界的訴求，政府會積極探索在進口活禽禽流感測試未有結果之前，把進口和本地活禽分開存放的安排。

## 擬議古洞北及粉嶺北新發展區

## 相關文件一覽表

立法會／委員會	會議日期	文件
發展事務委員會	2008年2月26日	<p>政府當局就"新界東北新發展區——規劃及工程研究"提交的文件(立法會CB(1)860/07-08(03)號文件)  <a href="http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/plw/papers/dev0226cb1-860-3-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/plw/papers/dev0226cb1-860-3-c.pdf</a></p> <p>會議紀要(立法會CB(1)1276/07-08號文件)  <a href="http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/plw/minutes/de080226.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/plw/minutes/de080226.pdf</a></p>
工務小組委員會	2008年4月23日	<p>關於"新界東北新發展區檢討研究——顧問費及工地勘測"的撥款建議的PWSC(2008-09)2號文件  <a href="http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/fc/pwsc/papers/p08-02c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/fc/pwsc/papers/p08-02c.pdf</a></p> <p>會議紀要(立法會PWSC93/07-08號文件)  <a href="http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/fc/pwsc/minutes/pw080423.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/fc/pwsc/minutes/pw080423.pdf</a></p>
財務委員會	2008年5月9日	<p>關於"工務小組委員會在2008年4月23日的會議席上所提建議"的FCR(2008-09)7號文件  <a href="http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/fc/fc/papers/f08-07c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/fc/fc/papers/f08-07c.pdf</a></p>

立法會／委員會	會議日期	文件
		<p>會議紀要(立法會FC12/08-09號文件)  <a href="http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/fc/fc/minutes/fc080509.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/fc/fc/minutes/fc080509.pdf</a></p>
發展事務委員會	2008年11月25日	<p>政府當局就"新界東北新發展區規劃及工程研究——第一階段公眾參與"提交的文件(立法會CB(1)232/08-09(12)號文件)  <a href="http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev1125cb1-232-12-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev1125cb1-232-12-c.pdf</a></p> <p>會議紀要(立法會CB(1)817/08-09號文件)  <a href="http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/minutes/dev20081125.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/minutes/dev20081125.pdf</a></p>
發展事務委員會	2009年11月24日	<p>政府當局就"新界東北新發展區規劃及工程研究——第二階段公眾參與"提交的文件(立法會CB(1)396/09-10(09)號文件)  <a href="http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/papers/dev1124cb1-396-9-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/papers/dev1124cb1-396-9-c.pdf</a></p> <p>會議紀要(立法會CB(1)1124/09-10號文件)  <a href="http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/minutes/dev20091124.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/minutes/dev20091124.pdf</a></p>
發展事務委員會	2012年6月28日	<p>政府當局就"新界東北新發展區規劃及工程研究——建議發展大綱圖及第三階段公眾參與"提交的文件(立法會CB(1)2207/11-12(03)號文件)  <a href="http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/dev/papers/dev0628cb1-2207-3-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/dev/papers/dev0628cb1-2207-3-c.pdf</a></p>



立法會／委員會	會議日期	文件
		會議紀要（立法會CB(1)2599/11-12號文件） <a href="http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/dev/minutes/dev20120628.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/dev/minutes/dev20120628.pdf</a>
立法會會議	2012年7月11日	議事錄——關於"新界東北新發展區規劃及工程研究"的書面質詢(第10號)(第14101至14105頁) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/counmtg/hansard/cm0711-translate-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/counmtg/hansard/cm0711-translate-c.pdf</a>
立法會會議	2012年10月17日	議事錄——關於"土地儲備及土地供應"的書面質詢(第16號)(第120至127頁) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/counmtg/hansard/cm1017-translate-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/counmtg/hansard/cm1017-translate-c.pdf</a>  議事錄——關於"可供住宅發展的土地"的書面質詢(第18號)(第129至132頁) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/counmtg/hansard/cm1017-translate-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/counmtg/hansard/cm1017-translate-c.pdf</a>
立法會會議	2012年10月24日	議事錄——關於"發展新發展區"的口頭質詢(第2號)(第375至383頁) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/counmtg/hansard/cm1024-translate-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/counmtg/hansard/cm1024-translate-c.pdf</a>
立法會會議	2012年10月24日	有關"新界東北新發展區規劃及工程研究"的議案及就議案提出的修正案 <a href="http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/counmtg/motion/cm20121024m1.htm">http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/counmtg/motion/cm20121024m1.htm</a>

立法會／委員會	會議日期	文件
發展事務委員會	2012年10月30日	<p>政府當局就"新界東北新發展區規劃及工程研究——在第三階段公眾參與活動收到的公眾意見"提交的文件(立法會CB(1)61/12-13(05)號文件)</p> <p><a href="http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/papers/dev1030cb1-61-5-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/papers/dev1030cb1-61-5-c.pdf</a></p> <p>會議紀要(立法會CB(1)288/12-13號文件)</p> <p><a href="http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/minutes/dev20121030.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/minutes/dev20121030.pdf</a></p> <p>政府當局為跟進2012年10月30日的會議而就"新界東北新發展區規劃及工程研究"所作的回應(立法會CB(1)203/12-13(01)號文件)</p> <p><a href="http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/papers/dev1030cb1-203-1-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/papers/dev1030cb1-203-1-c.pdf</a></p>
立法會會議	2012年10月31日	<p>議事錄——關於"新界東北新發展區的住宅發展"的書面質詢(第8號)(第739至743頁)</p> <p><a href="http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/counmtg/hansard/cm1031-translate-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/counmtg/hansard/cm1031-translate-c.pdf</a></p>
立法會會議	2012年12月5日	<p>議事錄——關於"新界東北新發展區"的書面質詢(第15號)(第2134至2135頁)</p> <p><a href="http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/counmtg/hansard/cm1205-translate-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/counmtg/hansard/cm1205-translate-c.pdf</a></p>
發展事務委員會	2012年12月8日及15日	<p>事務委員會與政府當局及團體代表討論"新界東北新發展區規劃及工程研究"的議題</p>

立法會／委員會	會議日期	文件
		<p>2012年12月8日  <a href="http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/agenda/dev20121208.htm">http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/agenda/dev20121208.htm</a></p> <p>2012年12月15日  <a href="http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/agenda/dev20121215.htm">http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/agenda/dev20121215.htm</a></p> <p>2012年12月8日會議的紀要(立法會CB(1)1759/12-13號文件)  <a href="http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/minutes/dev20121208.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/minutes/dev20121208.pdf</a></p> <p>2012年12月15日會議的紀要(立法會CB(1)173/13-14號文件)  <a href="http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/minutes/dev20121215.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/minutes/dev20121215.pdf</a></p> <p>政府當局因應委員在2012年12月15日的會議上就"新界東北新發展區規劃及工程研究"通過的議案所作的跟進回應(立法會CB(1)412/12-13(01)號文件)  <a href="http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/papers/dev1215cb1-412-1-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/papers/dev1215cb1-412-1-c.pdf</a></p>
發展事務委員會	2013年1月22日	<p>政府當局就"2013年《施政報告》——發展局的政策措施"提交的文件(立法會CB(1)428/12-13(03)號文件)  <a href="http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/papers/dev0122cb1-428-3-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/papers/dev0122cb1-428-3-c.pdf</a></p> <p>會議紀要(立法會CB(1)735/12-13號文件)  <a href="http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/minutes/dev20130122.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/minutes/dev20130122.pdf</a></p>

立法會／委員會	會議日期	文件
立法會會議	2013年7月3日	<p>議事錄——關於"增加零售設施及樓面面積"的口頭質詢(第2號)(第10531至10537頁)</p> <p><a href="http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/counmtg/hansard/cm0703-translate-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/counmtg/hansard/cm0703-translate-c.pdf</a></p>
發展事務委員會	2013年7月15日及22日	<p>政府當局就"新界東北新發展區計劃"提交的文件(立法會CB(1)1461/12-13(01)號文件)</p> <p><a href="http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/papers/dev0715cb1-1461-1-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/papers/dev0715cb1-1461-1-c.pdf</a></p> <p>2013年7月15日會議的紀要(立法會CB(1)282/13-14號文件)</p> <p><a href="http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/minutes/dev20130715.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/minutes/dev20130715.pdf</a></p> <p>2013年7月22日會議的紀要(立法會CB(1)640/13-14號文件)</p> <p><a href="http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/minutes/dev20130722.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/minutes/dev20130722.pdf</a></p> <p>政府當局就新界東北新發展區規劃及工程研究所作的跟進回應(立法會CB(1)124/12-13(01)號文件)</p> <p><a href="http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/papers/dev1208cb1-124-1-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/papers/dev1208cb1-124-1-c.pdf</a></p> <p>政府當局對委員就"新界東北新發展區規劃及工程研究"通過的議案所作的回應(立法會CB(1)125/13-14(01)號文件)</p> <p><a href="http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/papers/dev0722cb1-125-1-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/papers/dev0722cb1-125-1-c.pdf</a></p>

立法會／委員會	會議日期	文件
發展事務委員會	2013年7月22日	<p>政府當局因應"就發展項目所進行的清理土地工作而發放之特惠津貼及安置安排擬議改善措施"提交的文件(立法會CB(1)1543/12-13(02)號文件)  <a href="http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/papers/dev0722cb1-1543-2-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/papers/dev0722cb1-1543-2-c.pdf</a></p> <p>會議紀要(立法會CB(1)640/13-14號文件)  <a href="http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/minutes/dev20130722.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/minutes/dev20130722.pdf</a></p> <p>政府當局所作的跟進回應(立法會CB(1)315/13-14(01)號文件)  <a href="http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/papers/dev0722cb1-315-1-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/papers/dev0722cb1-315-1-c.pdf</a></p>
發展事務委員會	2013年7月25日、26日、30日及31日	<p>事務委員會與政府當局及團體代表討論新界東北新發展區計劃的經修訂發展方案</p> <p>2013年7月25日  <a href="http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/agenda/dev20130725.htm">http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/agenda/dev20130725.htm</a></p> <p>2013年7月26日  <a href="http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/agenda/dev20130726.htm">http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/agenda/dev20130726.htm</a></p> <p>2013年7月30日  <a href="http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/agenda/dev20130730.htm">http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/agenda/dev20130730.htm</a></p> <p>2013年7月31日  <a href="http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/agenda/dev20130731.htm">http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/agenda/dev20130731.htm</a></p>

立法會／委員會	會議日期	文件
		<p>政府當局因應委員在2013年7月26日的會議上就"要求發展局局長陳茂波辭職免「新界東北新發展區計劃」受到負面影響"通過的議案所作的回應(立法會 CB(1)126/13-14(01) 號文件)</p> <p><a href="http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/papers/dev0726cb1-126-1-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/papers/dev0726cb1-126-1-c.pdf</a></p>
立法會會議	2013年11月13日	<p>議事錄——關於"新界東北新發展區規劃"的書面質詢(第16號)(第1795至1798頁)</p> <p><a href="http://www.legco.gov.hk/yr13-14/chinese/counmtg/hansard/cm1113-translate-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr13-14/chinese/counmtg/hansard/cm1113-translate-c.pdf</a></p>
立法會會議	2014年2月19日	<p>關於"新界東北新發展區規劃"的書面質詢(第21號)</p> <p><a href="http://www.info.gov.hk/gia/general/201402/19/P201402190311.htm">http://www.info.gov.hk/gia/general/201402/19/P201402190311.htm</a></p>