

二零零九年十一月二十四日會議

討論文件

立法會發展事務委員會

新界東北新發展區規劃及工程研究 第二階段公眾參與

目的

1. 當局就建議的古洞北、粉嶺北和坪輦／打鼓嶺新發展區制定了初步發展大綱圖，本文件旨在徵詢委員對上述初步發展大綱圖的意見，作為「新界東北新發展區規劃及工程研究」(下稱「研究」)第二階段公眾參與活動的一部分。

背景

2. 研究的第一階段公眾參與活動在 2008 年 11 月中展開，為期約 3 個月，目的是提供一個平台，方便公眾在計劃初期討論與新發展區有關的四個專題，即新發展區的策略性角色、以人為本的社區、可持續的生活環境和落實計劃的安排。在第一階段公眾參與期間，我們曾在 2008 年 11 月 25 日諮詢本委員會(立法會文件編號 CB(1)232/08-09(12))。委員指出有需要留意發展與保育之間的平衡、土地業權人的期望和深港跨界融合。我們亦為不同的相關持份者舉辦一連串簡介會，並在 2008 年 12 月 20 日舉行社區工作坊，以諮詢公眾意見。第一階段公眾參與報告載於附件 1。

主要公眾意見

3. 我們把第一階段公眾參與活動所收集的主要意見按四個專題分類，並概述如下：

(a) 新發展區的策略性角色

公眾人士認為新發展區的發展應配合珠江三角洲的長遠發展，並與深圳的發展融合。古洞北新發展區可發展作混合或區域用途，粉嶺北新發展區可配合綠化空間，提供優美的居住環境，坪輦／打鼓嶺新發展區可進行多元化發展，包括發展高增值產業。

(b) 以人為本的社區

公眾人士普遍認為應建立緊密的社區和締造更佳的居住環境，並提供足夠的支援設施和就業機會。一般公眾關注的事項包括確保均衡的公營和私營房屋組合、避免高密度發展、提供更多休憩空間和綠化用地，以及適時提供足夠的社區設施。

(c) 可持續的生活環境

一些公眾人士建議，在發展新發展區時，應盡量減少使用不可再生的能源。應保存新發展區內重要的自然景觀和生態、歷史和文化資源。應在妥為顧及土地業權人業權的前提下保育塋原。

(d) 落實計劃的安排

部分公眾人士指出，現行的收地賠償安排或不能滿足受影響人士的期望。此外，公眾人士一般支持私營機構參與的概念，但必須有公平和公開的安排。

4. 我們在制定新發展區的初步發展大綱圖時，已考慮上述的公眾意見。下文會闡述初步發展大綱圖。至於有關落實計劃安排的意見，我們明白公眾人士，尤其是區內的居民，非常關注收地、補償和重新安置的事宜，然而本階段的研究焦點是初步發展大綱圖，但我們會就上述問題與有關的政策局和政府部門繼續磋商。我們亦會根據現行的法例，並按照公平、公開和公正的原則，進一步研究私營機構參與的方案。

初步發展大綱圖

5. 推行新發展區的主要目的，是要配合香港預計增長人口的長遠需要。因此，新發展區的規劃主要是為了應付住屋和就業方面的需求。然而，我們在制定新發展區的規劃建議時，也考慮了有關地區鄰近邊境和現有新市鎮的特殊位置，以及邊境地區其他擬議發展項目。初步發展大綱圖涵蓋的規劃建議撮錄在第二階段公眾參與摘要(載於附件2)。摘要的第6至7頁、第12至13頁和第18至19頁分別展示古洞北、粉嶺北和坪輦／打鼓嶺新發展區的初步發展大綱圖。摘要亦詳述每個新發展區的擬議土地用途和設計特色。每個新發展區的發展主題、主要土地用途和主要發展參數撮錄如下，以作概覽：

	古洞北新發展區	粉嶺北新發展區	坪輦／打鼓嶺新發展區	總計
發展主題	多元化發展中心	河畔市鎮	優質產業區	-
主要用途	住宅、商業、科研發展、塋原生 態區	住宅、政府設施	特殊工業、住宅	-
總面積(公頃)	450	180	175	805
可發展面積*(公頃) (佔總面積的%)	305 (68%)	165 (92%)	150 (86%)	620 (77%)
人口	65 000 人	48 000 人	18 000 人	131 000 人
住宅單位	22 000 個	17 500 個	6 500 個	46 000 個
房屋組合 (公營：私營)	54:46	41:59	0:100	41:59
地積比率	1 - 5 倍	1 - 5 倍	0.75 - 2.5 倍	0.75 - 5 倍
最高高度(層)	35	35	10	-
職位數目	26 000 個	6 200 個	13 000 個	45 200 個

*可發展面積指初步發展大綱圖上擬議／可能進行新發展的地區，不包括劃為「鄉村式發展」地帶、「綠化地帶」和「河道」的地區，以及現存而須予保留的已有發展項目的地區。

6. 新發展區的規劃以可持續發展為方針，平衡房屋、就業、社區和保育需要，並包含經濟、社會和環境方面的考慮因素。為了回應一般公眾人士對較優質生活環境及關係緊密的社區的期望，新發展區的初步發展大綱圖着重「綠色設計」和「社會融合」。主要特色分述如下：

(a) 發展容量和城市設計

新發展區會合共提供約 46 000 個住宅單位，供約 130 000 人居住。新發展區採納的最高地積比率為 5 倍。上述的發展規模較現有大部份的新市鎮為低，因此容許較大彈性，收納不同的城市設計特色，以達至較高質素的發展，這包括：

- (i) 採用建築物高度分級概念，建築物高度和發展密度會由市中心向外圍逐步遞減，以增加空間感，豐富城市發展的輪廓、配合現有鄉村發展的建築物高度，並保護山脊線和附近的自然景觀；
- (ii) 設置觀景廊，以緩和發展帶來的視覺影響，並在發展區加入通風廊，促進空氣流通；以及
- (iii) 保留四周的林地，以為新發展區提供天然的「綠化」環境。此外，建議在三個新發展區內各設較多的「綠化」空間。公眾休憩用地和美化市容地帶分別佔古洞北、粉嶺北和坪輦／打鼓嶺新發展區可發展土地面積的 21%、28% 和 13%。

(b) 設計和諧共融的社區

參考過去發展新市鎮的經驗和所接獲的公眾意見，我們在規劃新發展區時已審慎考慮社會和經濟的因素。相關方面概述如下：

- (i) 為致力達到平衡的人口結構，約 41% 的住宅單位會分配作為租住公屋，其餘 59% 則屬各類私人樓宇，以便在住屋方面提供多

項選擇。高密度的公共和私人房屋發展項目會集中在古洞北新發展區擬議鐵路站附近，以及粉嶺北新發展區的兩個中心，這兩個中心可方便地接駁到現有粉嶺和上水鐵路站。由於擬議的坪輦／打鼓嶺新發展區遠離高載客量的鐵路網絡，故不建議在該新發展區興建公共房屋。在古洞北新發展區外圍、粉嶺北新發展區沿河畔一帶，以及在坪輦／打鼓嶺新發展區內，會發展中至低密度的私人住宅樓宇，合共提供約27 000個私人住宅單位。

- (ii) 坪輦／打鼓嶺新發展區的特殊工業區會用作土地備用區，為高增值的無污染行業／工業和港口後勤及物流業提供發展空間。在古洞北新發展區內，沿粉嶺公路闢設的商業、研究與發展區具有潛力發展作各類辦公室和酒店用途，並為本港六項優勢產業提供發展空間。連同與居民有關的經濟／社會設施(如地區零售、服務和社區設施)，新界東北新發展區將會提供超過40 000個職位。
- (iii) 為了鼓勵人際交往和社交活動，培養歸屬感，並促進社會融合，我們建議在三個新發展區各設一個融合休憩用地網絡的核心活動區，並提供各式各樣的娛樂、社區和康樂設施，以增強這些中心的活力。
- (iv) 初步發展大綱圖已預留充足的土地，用作商業、購物、公共休憩用地和各類政府、機構或社區用途。新發展區在社區/康樂設施與及日常生活支援設施方面可以自給自足，這些設施也可以服務目前附近的居民。在研究的下一階段，我們會建議制定發展計劃時間表，以確保適時提供不同的社區設施，與新發展區陸續遷入的人口互相配合。

(c) 交通設施

新發展區採納以鐵路為主的發展模式，並以此作為規劃主題，大部分的新人口會集中在古洞北和粉嶺北。在古洞北新發展區，超過 80% 的人口會居住在擬議鐵路站 500 米範圍內。在粉嶺北新發展區，住宅區可方便地接駁到現有的粉嶺和上水鐵路站。新發展區會設有完善的行人路和單車徑網絡，鼓勵步行和推廣騎自行車，以盡量減少新發展區的道路交通，從而減低碳和其他污染物的排放量。我們亦會考慮利用其他環保的交通工具，如無軌電車和液化天然氣／電動車輛，為新發展區提供服務。

新發展區內的主要道路會沿外圍興建，以盡量減少噪音和空氣污染：

- (i) 建議在古洞北新發展區興建一條外環路，在新發展區東端和西端連接粉嶺公路。區內亦已預留土地，興建一條連接落馬洲河套區的擬議道路。
- (ii) 在粉嶺北新發展區，在梧桐河以北會興建一條新道路，連接文錦渡和粉嶺／上水舊區。
- (iii) 坪輦／打鼓嶺新發展區會連接現有的坪輦路和沙頭角公路。區內亦會興建一條新路，接駁已規劃的蓮塘／香園圍口岸的連接路，以提供一條方便直接的道路連接深圳。

(d) 節能設計

為了創造可持續的生活環境，我們建議在三個新發展區採用不同的節能措施，包括污水再用系統和使用可再生能源。我們亦已在古洞北新發展區的商業、研究與發展區和坪輦／打鼓嶺新發展區的特殊工業區預留土地，安裝區域供冷系統。我們也鼓勵採用環保建築設計（例如可減低熱島效

應的綠化屋頂和垂直綠化設計)，以盡量減少對環境的不良影響和天然資源的消耗，並達到減低碳排放的目標。在下一階段，我們會進一步研究這些建議的可行性。

公眾參與活動

7. 研究分三個階段進行公眾參與活動。第一階段公眾參與活動已在去年舉行。目前進行的第二階段公眾參與活動以初步發展大綱圖為重點。我們會在兩個月的諮詢期內，諮詢相關的委員會／小組委員會，包括城市規劃委員會、北區區議會和有關的鄉事委員會。我們亦會為專業團體及其他關注組織安排簡介會。

8. 社區工作坊定於 2009 年 12 月 12 日舉行(登記表格載於附件 3)，工作坊會就該三份初步發展大綱圖進行分組重點討論，歡迎各委員參加。

9. 我們在修訂規劃建議時，會考慮在第二階段社區參與活動所接獲的公眾意見。我們會進行進一步的工程和技術評估(包括環境影響評估)，並制定推薦採用的發展大綱圖，以進行最後階段的公眾參與活動。

徵詢意見

10. 請委員備悉第一階段公眾參與報告(載於附件 1)，並就第二階段公眾參與摘要(載於附件 2)所詳述的初步發展大綱圖發表意見。

附件

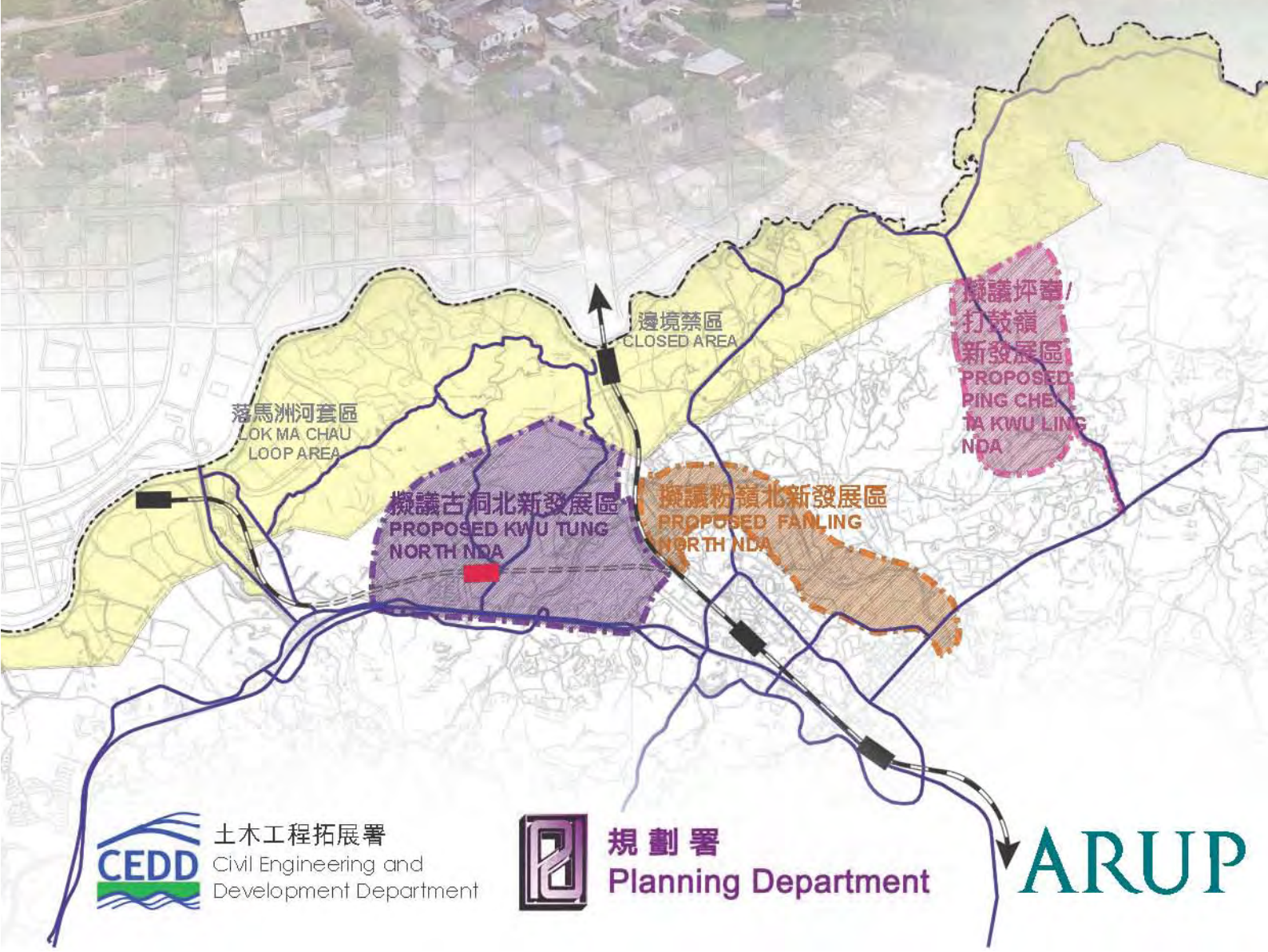
- 附件 1 第一階段公眾參與報告
- 附件 2 第二階段公眾參與摘要
- 附件 3 工作坊登記表格

發展局

二零零九年十一月

新界東北新發展區 規劃及工程研究

第一階段
公眾參與報告
二零零九年三月



土木工程拓展署
Civil Engineering and
Development Department



規劃署
Planning Department

ARUP

1	引言.....	1
2	第一階段公眾參與.....	2
2.1	公眾參與活動.....	2
2.2	城市規劃委員會.....	2
2.3	立法會發展事務委員會.....	3
2.4	土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會.....	3
2.5	專業團體.....	3
2.6	北區四個鄉事委員會.....	3
2.7	北區區議會.....	4
2.8	新界鄉議局.....	4
2.9	地區人士.....	4
2.10	環境諮詢委員會.....	4
2.11	其他.....	5
2.12	工作坊.....	5
2.13	專家小組.....	5
2.14	書面意見.....	5
3	公眾意見概覽及回應.....	6
3.1	新發展區的策略性角色.....	6
3.2	以人為本的社區.....	8
3.3	可持續的生活環境.....	9
3.4	落實計劃安排.....	11
4	下一階段工作.....	14
	公眾參與活動剪影.....	15

附錄

附錄 I	城市規劃委員會的意見摘要
附錄 II	立法會發展事務委員會的意見摘要
附錄 III	土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會的意見摘要
附錄 IVa	香港規劃師學會的意見摘要
附錄 IVb	地產建設商會的意見摘要
附錄 Va	上水區鄉事委員會的意見摘要
附錄 Vb	粉嶺區鄉事委員會的意見摘要
附錄 Vc	打鼓嶺區鄉事委員會的意見摘要
附錄 Vd	沙頭角區鄉事委員會的意見摘要
附錄 VI	北區區議會的意見摘要
附錄 VII	新界鄉議局的意見摘要
附錄 VIIIa	古洞地區人士的意見摘要
附錄 VIIIb	粉嶺北地區人士的意見摘要
附錄 IX	環境諮詢委員會的意見摘要
附錄 X	工作坊報告
附錄 XI	提交書面意見團體/人士名單

1 引言

行政長官在二零零七至零八年度《施政報告》中，宣布籌劃新發展區，作為促進香港經濟增長的十大基礎建設項目之一。新發展區將為新界北區提供優質的生活空間。

一九九八年展開的「新界東北規劃及發展研究」（下稱「新界東北研究」）選定古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺為三合一新發展區。其後由於人口增長及住屋需求放緩，該新發展區計劃於二零零三年暫時擱置。二零零七年完成的「香港 2030：規劃遠景與策略」（下稱「香港 2030」）研究重新審視是否有需要在新界拓展策略性發展區，並建議落實新發展區的發展，以應付長遠的住屋需求，並且創造更多就業機會。

為了展開新發展區的有關計劃，土木工程拓展署聯同規劃署在二零零八年六月展開「新界東北新發展區規劃及工程研究」（下稱「新發展區研究」）。這項研究將因應最新的城市規劃狀況、公眾期望及發展需要，為古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺新發展區制訂發展藍圖。

在進行「新發展區研究」時，一系列公眾參與活動亦同時展開，以便適時地把公眾意見納入新發展區的規劃與設計中。公眾參與活動主要分為三個階段：

第一階段：了解新發展區現時的狀況及制訂新發展區的願景

第二階段：討論初步發展大綱圖

第三階段：討論建議發展大綱圖及確定發展藍圖的細節

第一階段公眾參與活動在二零零八年十一月十四日正式展開，為期約三個月。這一階段公眾參與活動的主要目的，是讓公眾參與討論與拓展新發展區相關的主要課題。為方便在第一階段公眾參與活動進行較重點的討論，我們將主要課題／關注事項歸納為以下四個專題：

1. 新發展區的策略性角色
2. 以人為本的社區
3. 可持續的生活環境
4. 落實計劃安排

為協助公眾參與及討論，在第一階段的公眾諮詢期間已向公眾派發《第一階段公眾參與摘要》。此外，為了讓公眾更能掌握以上四個專題的背景資料，我們為每一課題擬備一份《專題便覽》，並在報章刊登廣告，以及向新界東北的居民、相關團體、區議會、地區鄉事委員會等廣發邀請函件和海報，宣傳第一階段公眾參與活動的詳情，並邀請公眾提供意見及出席工作坊。我們亦製作了一套短片，讓公眾了解並掌握新發展區的現況。同時，我們亦透過本研究的網頁（<http://www.nentnda.gov.hk>）發放有關本研究的背景資料、各項諮詢文件、研究報告書、短片及技術文件摘要，讓公眾人士瀏覽。

本報告將交代第一階段公眾參與活動的進程，並撮述公眾對四個主要課題的意見。

2 第一階段公眾參與

2.1 公眾參與活動

第一階段公眾參與活動包括舉辦社區工作坊，以及為各相關委員會／小組委員會（包括北區區議會及相關鄉事委員會）、專業團體及其他關注組織安排多個簡介會。以下是各公眾參與活動的詳情：

簡介會

日期	組織／場合
二零零八年十一月十四日	城市規劃委員會
二零零八年十一月二十五日	立法會發展事務委員會
二零零八年十一月二十五日	香港規劃署與深圳市規劃局城市規劃聯席會議
二零零八年十一月二十六日	第十二屆北京・香港經濟合作研討洽談會
二零零八年十一月二十七日	土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會
二零零八年十二月三日	香港規劃師學會（應邀出席）
二零零八年十二月九日	上水區鄉事委員會
二零零八年十二月九日	香港地產建設商會（應邀出席）
二零零八年十二月十日	粉嶺區鄉事委員會
二零零八年十二月十一日	北區區議會
二零零八年十二月十五日	打鼓嶺區鄉事委員會
二零零八年十二月十五日	沙頭角區鄉事委員會
二零零八年十二月十六日	新界鄉議局（應邀出席）
二零零八年十二月十七日	古洞村村民大會（應邀出席）
二零零九年一月九日	環境諮詢委員會
二零零九年三月七日	天平山村、石湖新村、靈山及馬屎埔村民大會（應邀出席）

社區工作坊

日期：二零零八年十二月二十日

時間：下午二時

地點：粉嶺聯和墟社區會堂

2.2 城市規劃委員會

我們於二零零八年十一月十四日向城市規劃委員會進行諮詢。委員普遍支持是次公眾參與的形式，但關注第一階段公眾參與的時間是否充足。此外，委員亦促請顧問公司注意新發展區規劃與預期在周邊進行的新發展及深圳市未來發展的結合，以及如何可更順暢地落實計劃。委員要求在第一階段公眾參與活動完成後，盡快向城規會匯報進展。委員的意見載於附錄I。

2.3 立法會發展事務委員會

我們於二零零八年十一月二十五日向立法會發展事務委員會進行簡介。有議員提出，新發展區的諮詢應包括深港兩地合作及融合的課題，政府亦須注意自然環境的保護與土地業權及發展意願之間的矛盾。也有議員認為新發展區的諮詢和規劃毋須太過急進，應朝著創建優良城市典範的目標進行。議員的意見載於附錄 II。

2.4 土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會

我們於二零零八年十一月二十七日向土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會進行諮詢。會上委員特別關注落實計劃的安排，認為如果決定採用私營機構參與發展的模式來發展新發展區，便須對每種私營機構參與模式的利弊予以詳細考慮，以及考慮到公眾的期望，確保所選擇的模式合乎公平、公開、合理、合法的原則。委員的意見載於附錄 III。

2.5 專業團體

2.5.1 香港規劃師學會

我們於二零零八年十二月三日應邀向香港規劃師學會進行簡介。該會的會員對新發展區提出了各種看法。有關意見載於附錄 IVa。香港規劃師學會其後亦提交書面意見。

2.5.2 香港地產建設商會

我們於二零零八年十二月十日應邀向香港地產建設商會進行簡介。會上各商會會員特別關注落實計劃的安排，有會員對初步提出供討論的私營機構參與方法感到興趣，並提出了相關的問題及意見；也有會員認為以現行的實施機制，加上規劃與地權分布的相互配合，可使新發展區順利實行。有關意見載於附錄 IVb。香港地產建設商會其後亦提交了書面意見。

2.6 北區四個鄉事委員會

2.6.1 上水區鄉事委員會

我們於二零零八年十二月九日出席上水區鄉事委員會會議，諮詢各委員及村代表的意見。會上各委員及村代表均認為新發展區對鄉村造成直接影響，亦對補償與安置問題表示關注。有村代表指出應保障鄉民的利益、保護原居民的文化遺產、並正視因進行保育，而令土地發展權受影響所產生的補償及村界擴展等問題。此外，各委員及村代表亦對新發展區的發展計劃及方向提出寶貴的意見。委員及村代表的意見載於附錄 Va。

2.6.2 粉嶺區鄉事委員會

我們於二零零八年十二月十日出席粉嶺區鄉事委員會會議，諮詢各委員及村代表的意見。會上多位委員及村代表對新發展區的發展建議表示歡迎，並希望新發展區及其基礎建設能帶動粉嶺區的發展。有委員及村代表要求新發展區的規劃必須與周邊市鎮及鄉村融合。委員及村代表亦關注發展新發展區會造成環境問題，希望能夠保持現有的清幽環境。此外，亦要求盡早

在設計階段向受基建工程影響的村落進行諮詢。委員及村代表的意見載於附錄 Vb。

2.6.3 打鼓嶺區鄉事委員會

我們於二零零八年十二月十五日出席打鼓嶺區鄉事委員會會議，諮詢各委員及村代表的意見。會上有委員及村代表闡述了對坪輦／打鼓嶺新發展區的願景和一些發展建議。有委員及村代表擔心在坪輦／打鼓嶺繼續作露天貯物用途對環境的影響，以及新發展區與原有鄉村的融合等問題。委員及村代表的意見載於附錄 Vc。

2.6.4 沙頭角區鄉事委員會

我們於二零零八年十二月十五日出席沙頭角區鄉事委員會會議，諮詢各委員及村代表的意見。會上各委員及村代表要求在發展新發展區的同時，也須顧及沙頭角區的發展。委員及村代表的意見載於附錄 Vd。

2.7 北區區議會

我們於二零零八年十二月十一日出席北區區議會會議，諮詢各區議員的意見。會上各區議員就各個範疇提出詢問，並提出具體建議，包括就北區所缺乏但可在新發展區提供的各種設施、收地補償、生態文物保育等方面提出建議。議員的意見載於附錄 VI。此外，亦有議員藉會議以外的渠道給予意見。

2.8 新界鄉議局

我們於二零零八年十二月十六日應邀向新界鄉議局進行簡介。會上各委員就保育、收地補償、私營機構參與發展計劃對小業主的影響等課題提出問題及意見。新界鄉議局委員的意見載於附錄 VII。

2.9 地區人士

2.9.1 古洞地區

我們於二零零八年十二月十七日應邀出席古洞村村民大會，直接聽取古洞地區居民及廠戶的意見。會上居民表達了對古洞村可能被遷拆的憂慮，要求當局體恤古洞村的特殊情況，作出原村安置。居民的意見載於附錄 VIIIa。

2.9.2 粉嶺北地區

我們於二零零九年三月七日應邀與馬屎埔環境關注組、石湖新村街坊組、天平山村街坊組及靈山區民生關注組會面，聽取居民的意見。居民的意見載於附錄 VIIIb。

2.10 環境諮詢委員會

我們於二零零九年一月九日向環境諮詢委員會進行簡介。會上各委員對保護生態及文化遺產、為新發展區提供充足的設施及推動可持續發展等課題提出意見。委員的意見載於附錄 IX。

2.11 其他

我們於二零零八年十一月二十五日在香港規劃署與深圳市規劃局城市規劃聯席會議及二十六日在第十二屆北京・香港經濟合作研討洽談會上，簡報了新發展區研究的事宜。

2.12 工作坊

工作坊於二零零八年十二月二十日在粉嶺聯和墟社區會堂舉行。工作坊由土木工程拓展署及規劃署舉辦，由奧雅納工程顧問安排。共有約二百名公眾人士，包括地區人士、北區區議會及有關的鄉事委員會、相關的機構和組織等代表參加工作坊。工作坊就四個主要課題進行分組重點討論。有關工作坊的報告刊於附錄 X。

2.13 專家小組

在這項研究中，我們邀請了六位不同背景的專業人士（包括周永新教授、侯智恒博士、姚展先生、黃錦星先生、陳東岳先生及林興強教授）成立專家小組，為這項研究提供他們所屬範疇／興趣的專業意見。部分專家小組成員亦應邀出席工作坊，提供寶貴的意見。

2.14 書面意見

個別人士及團體以書面形式向規劃署及土木工程拓展署提交意見。截至二零零九年三月底共收到超過九十份書面意見。

3 公眾意見概覽及回應

3.1 新發展區的策略性角色

3.1.1 公眾人士認為新發展區在服務較廣闊區域的策略性角色上，應該配合珠江三角洲的發展需要，長遠而言，亦應考慮與深圳市的發展融合。新發展區亦應提供一些土地，服務內地甚至國際用途。也有公眾人士認為，新發展區的規劃應與落馬洲河套及邊境禁區的規劃一同考慮。

3.1.2 在服務較廣闊區域的用途方面，公眾人士有以下的具體提議：

- 住宅區 — 優質住宅；低密度住宅；或可吸引內地人士購置的住宅
- 商業用途 — 展覽場地；名牌銷售中心
- 高增值活動 — 高增值經濟區；資訊科技行業；輕工業；低污染工業；物流用途
- 教育用途 — 高等學府／大學城／國際學校；農業科技研究中心；雀鳥研究中心
- 醫療用途 — 設備完善的醫院，服務對象包括區內居民，居於深圳的港人，內地居民；醫療式度假村
- 自然及文化保育 — 保育塹原濕地及其他重要生境；保育歷史文物
- 旅遊業 — 利用生態和文化資源發展綠色旅遊；五星級酒店；低密度高級度假酒店
- 消閑用途 — 度假村；高爾夫球場／練習場
- 其他 — 大型社區服務中心：除了服務區內市民，亦輸出香港社會服務專業培訓，協助內地社會服務專業的發展

3.1.3 在滿足全港及區內的需要方面，公眾人士認為可以利用新發展區作為契機，滿足以下需求：

- 住屋 — 公共房屋：滿足區內需求以及安置受發展影響的居民；優質房屋；低密度住宅
- 就業機會 — 遷進部分政府部門，為區內提供就業機會；高增值工業；安置原有的地區工業及須考慮低技術居民就業問題；就業培訓中心
- 教育 — 寄宿國際學校；內地學生宿舍，使區內學校學額充足；農業科技研究中心，以支援農業發展

- 文娛康樂 — 能容納一千人以上的大型社區會堂／運動場館，可舉辦大型活動和演唱會、論壇等；類似區內現有香港浸會園的度假消閑活動設施
- 社區設施 — 醫院（因北區醫院已經飽和）；地區診所；老人中心
- 鄉村發展 — 改善周邊鄉村設施

3.1.4 在各新發展區的發展主題方面，公眾人士大致認為古洞北和粉嶺北新發展區由於可能有鐵路連接或靠近現有市鎮，因而較適合發展優質住宅用途。古洞北新發展區可考慮混合其他策略性或區域用途，如商業、酒店、展覽用地、教育等來進行發展，成為綠色的新世代市鎮；而粉嶺北新發展區則可較着重配合休憩和綠色空間，提供優美的居住環境，並帶動和配合上水／粉嶺新市鎮的發展。雖然大部分人士皆贊成政府發展新發展區，但也有少部分人士（包括部分當地居民及奕翠園業主委員會）認為粉嶺北不應進行發展，而應保留現有的鄉郊農耕特色。

3.1.5 至於坪輦／打鼓嶺新發展區，有公眾人士認為可以進行多元化的發展，發展高增值產業，促進香港經濟向高端轉型或發揮「創富」的角色。例如，可在該區發展高增值經濟區，或以短期免租方式批出地方給年青人創業，以建立「香港品牌」文化，同時培養本地人才。此外，該區亦應提供優質的低密度住宅或其他休閒用途。至於是否應繼續保留露天貯物用途，則意見分歧較大，有公眾人士擔心會出現露天貯物場激增的情況，造成污染；也有公眾人士認為市場對露天貯物用地有一定需求，可將其集中並進行美化以減低影響。也有意見認為該區可發展生態旅遊或農耕等綠色用途。

我們的回應

3.1.6 我們對市民普遍支持政府重新提出有關發展新發展區的建議感到十分鼓舞。我們認同本港與廣東省社會經濟的融合是未來發展的大趨勢。在研究的下一階段，我們會積極探討在新發展區內提供一些策略性用途，服務較廣泛範圍包括深圳以至整個珠江三角洲。在研究過程中，我們亦會參考珠江三角洲的發展路向（如《珠江三角洲地區改革發展規劃綱要（2008-2020年）》），配合地區性的發展。公眾人士就新發展區所提出的區域及全港性土地用途建議，以及各新發展區的個別建議，部分與我們的初步構想不謀而合，或正切合現時該區的需要。至於一些比較創新或獨特的建議用途，我們亦會認真研究其可行性。

3.1.7 部分市民可能受上次研究建議的影響，誤以為今次的研究已決定維持坪輦／打鼓嶺新發展區作露天貯物及鄉郊工業用途的建議，其實並不盡然。市民的意見對我們研究坪輦／打鼓嶺新發展區新一套

的主要土地用途十分重要。另一方面，我們同意新發展區可以配合和帶動舊有新市鎮發展的功能。在規劃粉嶺北新發展區時，我們會與現有的新市鎮和毗鄰的鄉郊地區一併考慮，提供連貫、相互配合的基礎建設及社區設施，以配合和帶動現有的發展。

3.2 以人為本的社區

- 3.2.1 在建設一個和諧共融的社區方面，公眾人士認為新發展區不應偏重公共或私營房屋發展，可以考慮進行公營和私營房屋比例大約各佔一半，或私營房屋佔略高比率的發展。
- 3.2.2 在發展密度方面，公眾人士普遍認為新發展區並不適宜進行高密度發展，但由於現階段暫時未有確實的人口目標，較難決定怎樣的低密度才屬合理，也較難決定應該提供多少社區設施。不過，公眾人士普遍認為，上一次新界東北研究所建議的發展人口密度太高，不能接受。另有意見認為，在可能興建的古洞北鐵路站附近，由於交通方便，可以進行較高密度的發展。
- 3.2.3 在樓宇高度方面，公眾人士認為新發展區的樓宇不應太高，即使在較高發展密度的地區，也不應發展密集式的樓宇，避免出現「屏風效應」或「石屎森林」。
- 3.2.4 公眾人士指出在城市設計方面，應避免塱原濕地背後出現大量高聳建築物的不協調景觀，在規劃時亦應加入視覺走廊和綠色走廊。
- 3.2.5 至於休憩用地，絕大多數意見要求更多的休憩空間和綠化用地，多位公眾人士亦指出區內河流，包括雙魚河、石上河、梧桐河對新發展區的重要性，認為建築物須與河邊保持距離，也不應該沿著河邊修建公路，應闢設河濱長廊，並以露天茶座等用途提高其吸引力。沿河亦應闢設行人路和單車徑，有效地把古洞北及粉嶺北兩個新發展區串連起來，改善區內的步行環境。
- 3.2.6 在鼓勵社會共融以及培養對社區歸屬感方面，有公眾人士認為北區需要一個地標。這可以是一個大型的公園或廣場，提供公共空間以聚集居民；這個空間也可以是雙層的設計，上面是廣場，下面則為交通用途。也有公眾人士提出，可利用北區的歷史文化資源，例如有人提出弘揚圍村文化和青磚文化，建立博物館或用以裝飾公共空間，令居民了解該區的歷史文化根源。也有意見認為整個北區需要大型的社區會堂設施舉辦文化活動。
- 3.2.7 有部分公眾人士指出，新發展區應避免重覆天水圍的社會問題。區內應提供足夠的就業機會。
- 3.2.8 另外有公眾人士關注新發展區應該吸取其他新市鎮發展的教訓，及時為居民提供足夠的社區設施，甚至超出規劃標準所訂的數額。
- 3.2.9 有意見亦擔心新發展區的規劃最終不能落實，或落實時與原先概念出現相當大的落差，而且落實發展計劃是一個漫長的過程，應該思考如何確保規劃原則能夠充分地落實，政府部門之間也須保持緊密

溝通，因應環境改變而調整實施程序，並須與居民保持良好的互動關係，以便居民充分掌握落實計劃的情況。

我們的回應

- 3.2.10 不少市民仍受上一次研究的影響，預料我們發展古洞北及粉嶺北新發展區時，會繼續以高密度發展及容納大量人口為目標。其實我們了解市民近年對較低密度住宅以及優質生活的訴求，因此在今次研究中，我們會調低上次研究建議的發展密度及建築物高度，作為研究方向，以滿足市民的期望。為配合新發展區的發展角色及目標，我們亦會建議一個合適的公營和私營房屋比例。
- 3.2.11 我們會從以往的新市鎮發展中吸取有關經驗，在新發展區提供足夠和多樣化的就業機會，以滿足居民的需要。
- 3.2.12 我們會按新發展區及附近地區人口組別的特別需要，顧及獨特的人口結構和社會特徵，靈活制定各項公共和社區設施的類別、數量和規模。我們亦會認真考慮市民所提出的各類型公共服務及社區康樂設施，以滿足區內人口的需要。
- 3.2.13 在制訂新發展區的藍圖時，我們會小心處理建築物高度、建築物體積、休憩用地網絡及行人網絡，並引入各類城市設計要素，包括觀景廊及通風廊。

3.3 可持續的生活環境

- 3.3.1 在締造可持續發展的生活環境方面，絕大部分公眾人士認為在發展的同時必須保護新發展區內的生態、自然景觀及歷史文化資源，在發展與保育這些資源之間取得平衡。
- 3.3.2 在生態保育方面，雖然有部分地區人士不認同濕地的價值或認為《公眾參與摘要》第十五頁地圖上用黃色表示的濕地範圍太大，但公眾人士普遍認為，塱原或其他附近的濕地以及其他具有重要生態價值的地方有保留的必要，以及需予保護。
- 3.3.3 但在保育的同時，必須顧及土地業權人的權益，不能犧牲土地業權人的權益來達到保育的目的，使土地業權人感到十分不公平，一旦土地業權人因感到不滿而拒絕與環保團體等合作，濕地最終會荒廢及消失，反而不能達至保育的效果。有部分人士亦指出塱原現行的管理協議模式十分不足夠，意見認為應把握發展新發展區的機會，尋找一個能夠平衡各方需要的方法，以解決這個問題。
- 3.3.4 多位公眾人士指出，新發展區內的歷史文化遺產亦須予保護，區內的歷史文化遺產遠不止於可見的古老鄉村建築物，當中也包括一些非物質遺產，例如鄉村的文化和風俗、源遠流長的農耕文化等，他們擔心城市發展會使珍貴的文化遺產永遠消失。

- 3.3.5 在景觀方面，不少公眾人士認為新發展區，尤其是粉嶺北，擁有秀麗的鄉郊景色，擔心未來景觀會被高樓大廈遮擋；因此提出，在規劃時除了要控制區內的密度和高度外，也應加入視覺走廊、保護山脊線、建築物跟河流保持距離等元素，以保護景觀。
- 3.3.6 在新發展區的交通方面，不少公眾人士擔心新發展區會帶來大量的新增人口，現有的交通基建未能應付，使上水／粉嶺新市鎮內本已十分繁忙及擠擁的交通更添壓力，影響居民的生活質素。因此公眾人士要求發展新發展區時，必須改善現有的交通基礎設施，一些公眾人士更建議興建新的鐵路線，連接新發展區和上水／粉嶺甚至市區。至於新發展區內的交通，公眾人士認為步行和單車均屬值得推廣的可持續交通模式，應在新發展區內廣設行人路及單車徑，並把上水／粉嶺新市鎮內現有的單車徑連接起來，同時須提供足夠的單車配套設施。
- 3.3.7 至於新發展區可考慮採用的節省資源和能源措施方面，公眾人士提出應減少使用不可再生能源，可嘗試使用太陽能、風能或混合能源，例如引入電動汽車、太陽能電池街燈等，亦應好好利用現有的鐵路來節省能源消耗。在建築設計上，也可考慮一些創新的設計，如盡量利用天然風來降低室溫或抽取河水建立中央供冷設備等。

我們的回應

- 3.3.8 塋原濕地的重要生態價值過去已獲證實，公眾亦明確表達了必須保護塋原濕地的意願，因此必須保護塋原濕地。我們將把握發展新發展區這個機會，在尊重業權的基礎上，考慮符合可持續發展的建議，確保塋原濕地得到應有的保護。部分人士就濕地範圍提出的問題，我們會作深入研究，作為新發展區發展的參考因素。
- 3.3.9 我們亦會加強對區內文物的保護，我們會盡量保留古老的建築物，以及非物質的文化遺產，並會以「點線面」的方式，盡量讓這些重要遺產得以承傳，並發展教育和康樂的功能，以向公眾推廣。
- 3.3.10 我們會積極研究在新發展區內引入環保運輸交通模式的可行性，並就其財務及相關影響進行詳細評估。
- 3.3.11 至於公眾人士提出的節省資源和能源的公共設施，我們亦會仔細考慮。我們會研究在各層面引入節能措施，並在工程設計上以能源效益為目標，推動以低耗能、低污染為基礎的低碳經濟模式，我們會積極研究各種推動能源效益的方法的可行性。
- 3.3.12 以上所述課題，可能涉及相關政策及資源調配，未必能夠在本研究的範圍內解決，但我們會積極向有關政策局提出建議，探討及研究各實施計劃的可行性。

3.4 落實計劃安排

- 3.4.1 對於以往發展新界新市鎮的實施機制，很多公眾人士認為有不足之處，但也有人認為傳統上由政府收地是最公平及一視同仁的發展模式。
- 3.4.2 很多公眾人士認為，在傳統實施模式下，政府負責徵收土地的模式對私有產權造成侵害。一些業主覺得政府強制徵地及平整後以相對高價賣出的做法，對業主不公平。土地持有人亦沒有選擇的權利，容易引起訴訟及影響社會和諧，而政府賠償未必能夠滿足業主的期望。政府的徵地平整等過程往往需要很長的時間，拖慢發展的速度，政府也須負擔大量公共開支，承受財政風險。
- 3.4.3 部分公眾人士指出政府現時的收地賠償方案不合理，他們認為受影響的居民要接受資產審查方可安排入住公屋是不可接受的做法。有公眾人士指出，政府的政策會安置受影響的居民入住公共房屋，但過往有居民可能無法獲得原區安置，或因資產審查機制令部分居民無法入住公共房屋，對受影響的居民，特別是對老人及被甄別為「寮屋區」的居民和租戶造成嚴重的影響。
- 3.4.4 此外，對於受影響的鄉村或社群，包括可能直接受影響的非原居民村落（例如古洞村的居民）強烈表達要求原區重置的訴求，認為新發展區將摧毀該地區長久建立的社區網絡，尤其老人最受影響。部分人士提出「拆屋賠屋，拆村賠村」的要求。部分公眾人士建議，可在原區興建公共房屋安置整條村落，以保留其社區網絡。亦有意見認為應該先在區內興建樓宇安置居民，然後才進行清拆。由於在新建房屋區建立社區網絡和鄰里關係需時，如可保留現有網絡，亦可讓新遷入的居民較容易建立歸屬感。
- 3.4.5 公眾人士亦關注新發展區的發展帶來區內現有本地工業的安置問題，因當地許多居民賴以為生。
- 3.4.6 部分公眾人士認為政府有責任協助解決私人收地所產生的糾紛，例如居民被迫遷出而不獲安置的問題，須確保私人收地過程公平及具有高透明度。
- 3.4.7 公眾人士普遍認為，新發展區的實施機制須尊重土地業權人及原有居民的合法權利，如果須徵收其土地進行發展，便應給予合理的賠償。
- 3.4.8 公眾普遍支持引入私營機構參與發展模式，以落實發展新發展區，認為能夠彌補上述傳統模式的弊病，尊重私有產權及業主的選擇權。但即使採用私人機構參與模式，政府亦須扮演非常重要的角色，保證其在公平及公開的情況下進行。
- 3.4.9 關於具體私營機構參與的機制，有意見認為傳統的土地交換是長久以來行之有效的方式，應該繼續在新發展區推行，只須在規劃上配合，便可有效地進行，但須注意申請換地所需時間可能影響進度。亦有意見認為協商方式，即邀請發展商提交發展建議，也是值得考

慮的方向。另有意見認為，可以復用換地權益書，即類似現在提出的發展權利來補償發展權益，但亦有意見指出須注意避免重蹈過去產生的行政問題。有意見認為發展項目股份／可換股債券方式可行，但牽涉的立法程序可能拖慢發展的進度，而贊成此方式的公眾人士假設政府會成立發展公司，並從中起着重要的作用。也有意見認為，各種方案相互沒有牴觸，可並存而用，不必偏廢。

- 3.4.10 關於政府應否協助處理一些難以收回的土地（例如涉及祖堂地段、業權人下落不明地段、失圖據地段等，以及被侵佔土地），有意見支持此做法，但也有地區人士擔心如果政府介入私人收地事宜，可能會對業權較少的人士不公平。

我們的回應

- 3.4.11 我們注意到公眾人士普遍支持引入私營機構參與發展模式以落實新發展區的建議，我們會在下一階段進一步研究可行的方案。另一方面，我們將以公平、公正、公開、合法的原則，研究政府是否需要協助收回業權有問題的地段。
- 3.4.12 我們亦注意到即使最終決定引入私營機構參與發展模式，政府在落實發展新發展區的過程中仍須發揮重要的引導角色，包括徵集土地為新發展區興建公共基礎建設及其他配套設施。
- 3.4.13 由於新界東北新發展區計劃仍然在研究階段，詳細發展方案及將會受新發展影響的範圍仍有待確定，現時政府並未啟動任何收回私人土地作公共用途的程序。研究的下一階段會就新發展區各項目的發展時間表作出評估及建議。
- 3.4.14 我們同意業權人的權益應該受到尊重，以及對受影響人士作出合理的賠償。在政府收地及賠償事宜上，當局會按當時適用的法例和政策，妥善賠償及安置受影響的合資格人士。
- 3.4.15 在安置現有居民的課題上，我們會再作深入研究。現時，當局會考慮向擁有業權的新界原居民（或戰前居民）提供重置屋宇，而房屋署會為經地政總署確認需要清拆的合資格寮屋居民進行安置工作。房屋署會盡量在公屋資源許可的情況下，為受政府清拆行動影響的合資格人士安排原區安置。
- 3.4.16 我們必須澄清「拆屋賠屋，拆村賠村」並非現行的政策，由於可發展土地供應有限，此舉亦不可行。按現時政策，當局將先確保現有居民能夠獲得合理賠償或安置，然後才會進行任何遷拆計劃。
- 3.4.17 由於目前的鄉郊工業廣泛地散布在新發展區範圍內，因此完全保存這些工業用途可能比較困難。當局會按當時適用的法例和政策，賠償受影響的人士，我們會盡量在新發展區範圍內提供適當的工業用地。
- 3.4.18 至於有公眾人士提出，因私人收購土地產生的糾紛而導致迫遷及租戶無處容身的問題，公眾應了解政府不會參與或干涉私人發展商的

收購土地活動，關於業權人與其租戶之間的私人協議，政府並不參與其中，亦不宜干涉。然而，受私人發展影響的人士，如合乎申請公屋的資格，可於公屋輪候冊上登記，等候編配公屋。如具任何健康理由或社會因素支持其加快入住公屋，他們可考慮向社會福利署申請「體恤安置」。另外，公屋申請人如具個別特殊原因支持其入住某指定地區的公屋，而獲得有關部門（如社會福利署）或機構（如醫院管理局）的推薦，房屋署亦會在公屋資源許可的情況下盡量安排。已於公屋輪候冊登記的合資格人士，亦可透過參加每年舉辦的「特快公屋編配計劃」，按自己的選擇，提前獲配公屋單位。

- 3.4.19 新發展區的工程無可避免會涉及收地及清拆工作。我們會小心處理有關的問題，並會與相關的政府部門進一步研究收回土地、補償及安置的安排。我們亦會小心考慮公眾就有關事宜提出的意見。

4 下一階段工作

「新界東北新發展區規劃及工程研究」第一階段公眾參與期間所舉行的公眾參與活動，相信已加深公眾對本研究的認識，並引起公眾對新發展區的討論，我們亦從中了解公眾對新發展區的願景和期望。我們將把第一階段公眾參與活動所收集的意見加以整理，確立新發展區的願景及發展的指導原則，並透過持續進行的研究及分析，訂定主要發展參數。這些資料會轉化為初步發展大綱圖，之後我們會徵詢公眾對初步發展大綱圖的意見。在進行第二階段公眾參與活動時，我們會提供詳細的發展參數，並以立體圖解說明設計概念。

公眾參與活動剪影

上水區鄉事委員會



粉嶺區鄉事委員會



打鼓嶺區鄉事委員會



沙頭角區鄉事委員會



古洞村村民大會



粉嶺北村民大會



香港規劃師學會



香港地產建設商會



北區區議會



新界鄉議局



工作坊



城市規劃委員會的意見摘要

我們於二零零八年十一月十四日向城市規劃委員會進行諮詢。委員在會上發表的意見節錄如下：

主要意見
由於新界東北新發展區佔地廣闊，可能涉及眾多市民的利益。因此，應採用較全面的諮詢方式接觸市民，例如把諮詢的層面由團體擴展至有興趣的市民，以及在香港其他地區（如港島及九龍）舉辦更多社區工作坊。此外，應提供相關的背景資料（例如現有和未來人口的特色），以便進行討論。
關注會否以協調方式就落馬洲河套區、禁區及新界東北新發展區進行規劃研究。
關注有沒有資料顯示由發展商及個別人士擁有的私人土地比例。可以考慮採用類似先前甲／乙類換地權益書的機制，因為有關機制可鼓勵擁有少量土地的擁有人釋出土地，減少收地的阻力。
關注新的蓮塘／香園圍邊境管制站的通道及相關連接路的規劃情況，以及計劃中哪類車輛會使用新通道。
認同必須在研究的第一階段徵詢公眾的意見，並建議延長諮詢期。
希望當局向城規會簡介第一階段公眾參與活動的結果。

立法會發展事務委員會的意見摘要

我們於二零零八年十一月二十五日向立法會發展事務委員會進行簡介。議員在會上發表的意見節錄如下：

主要意見
落實新發展區計劃廣受相關持份者（例如土地業權人及發展商）的關注，因為他們的利益牽涉其中。應進行全港諮詢，並建議政府當局把深港跨界融合納入為公眾參與的議題之一。新發展區的規劃有好開始，可幫助後代為兩地的融合做好準備。政府當局應在公眾參與活動期間向公眾解釋邊界市鎮的概念、特色、角色與功能。
新發展區應在小心規管下進行發展，以保存郊野環境。詢問政府當局有否預計自然保育與土地業權人期望發展的訴求，兩者之間是否有任何衝突。希望保育與發展的兩難處境不會導致紛爭，並促請政府當局疏導相關各方的情緒。
在發展與保育之間取得平衡，對發展局局長來說是一項挑戰。居於市區的市民的訴求，可能有別於住在郊區的市民的訴求。香港無須以深圳的同類方式進行發展。新發展區可發展成為悠閒區，供居民享受大自然，該區亦會盡量以鐵路為交通工具。現時無須只為創造就業機會而加快落實新發展區，因為別處也可提供就業機會。推行公眾參與活動的步伐亦應放慢，以便充分評估社會對如何落實新發展區的期望。

土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會的意見摘要

我們於二零零八年十一月二十七日向土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會進行諮詢。委員在會上發表的意見節錄如下：

主要意見
支持在早期便進行公眾諮詢，但要小心處理公眾的期望，以避免／減少不切實際的期望。
關注是次研究跟以往研究的分別，詢問是否已設下人口目標。
關注當地居民參與研究的方式，以及如何加快發展過程。讓個別業主參與落實新發展區可以是敏感的課題，應提供更多可讓有關私人參與發展方法的資料，以供公眾討論。
雖然公眾參與是研究過程中不可或缺的部分，但應避免造成不同利益群體間的不必要衝突。雖然可以使用混合的方法去促進必要的土地集合，但亦需有新的機制去促進收地，例如處理「失據的地段」。
任何對現有收地法例的修改均將富爭議性，立法會議員將須作出嚴格的審批。
由於發展商將在建議發展中扮演重要的角色，辨析新發展區的角色及功能對物業的規劃及發展非常重要。此外，由於新發展區人口預期在十年後即二零一九年遷入，因此有需要研究未來的人口結構。
發展須富有地區特色。
建議發展須有一個明確的目標，否則整個發展計劃只會變成另一個私人住宅發展項目。
集體運輸系統如鐵路可服務新發展區內的保育地帶，以加強其暢達性。
落實計劃將是一個重要的課題，重點是整個過程必須公開和透明，給予小業主選擇權。

香港規劃師學會的意見摘要

我們於二零零八年十二月三日應邀向香港規劃師學會進行簡介。會員在簡介會上發表的意見節錄如下：

主要意見
如果政府希望在新發展區發展工業或其他產業，但不提供適當的財政援助，單靠市場力量是難以吸引工商業遷入的，因此政府應該提供更積極的措施，鼓勵產業在新發展區發展，以促進就業。
本研究反覆強調新發展區採取三合一模式，從而落實「香港 2030」研究的建議，在本質上仍然是由上而下的規劃模式，有沒有機會可以突破「香港 2030」建議的框架？
政府對跨界活動，特別是內地與新界之間互動的趨勢掌握多少？
上一次新界東北研究結果顯示，新發展區許多土地其實已落入大發展商之手。現時提出與私人合作發展新發展區的建議，將引起是否公平的爭議。此外，發展的主導權不在政府，可能影響提供社區設施的進度，重蹈其他新市鎮的覆轍。
研究應集中考慮新發展區應該提供什麼用途和設施，而不應花太多精力研究如何落實私營參與等計劃安排。
二零一九年遷入第一批居民的說法有何根據？
一般公眾很難理解發展密度的概念，怎樣能夠有效地得知公眾對密度的看法？
政府怎樣取得地權分布的資料，會否按主要業權分佈而進行規劃？

地產建設商會的意見摘要

我們於二零零八年十二月十日應邀向香港地產建設商會進行簡介。會上各商會會員的意見節錄如下：

主要意見
政府對所提出的八種私營機構參與模式有沒有任何取向？
所提出的八種私營機構參與模式是否已納入有關部門的意見？有沒有一些模式是有關部門已表明不能實行？
現時使用的土地交換，是多年來獲證明為行之有效的方式，只要配合有關規劃，便能有效地進行。可盡量使用傳統有效的方式進行新發展區的發展。除了尋求創新的方式外，也可回復舊有使用乙種土地權益書之類的方式。政府應盡量抱開放的態度，與公眾一同探討有關的安排。
在制訂大綱圖時，擬發展的土地應盡量配合地權的分佈來編配，可較容易實行。
政府在新發展區進行收地時，會不會以「新市鎮」的條件來進行？「新發展區」是否符合「新市鎮」的定義？
在促進公眾參與討論落實計劃的安排方面，由於一般市民可能較難理解，會否成立一個專門工作小組，邀請不同專業人士（尤其是法律方面）及持份者加入，使討論能夠更有成效？
希望新發展區的諮詢能夠盡快完成，並落實建議，尤其現時經濟狀況惡劣，希望能藉此推動就業，或可一邊諮詢，一邊進行發展，把能先實行的部分盡快施工。
會否通過是次公眾參與活動，找出一套整個業界均能接受的實施模式，還是會為滿足不同業權人士的要求而採納多種模式？
應探討以更積極的方法達至保育的目的，因為現在的功能分區沒有太大作用，在塱原推行私人協議管理方式，由於地權太分散而遇到困難，而且對鄉民的吸引力不大，因此應在研究中探索創新的方法來推動保育。
與當局協商規劃，對落實新發展區計劃最為有利，因為可更能配合政府的實施進度。如果與發展商作緊密溝通，大綱圖的佈局便可配合地權分佈的情況，在實行時能減少因收地而引致延誤實施進度，也可減少官商勾結的指責。
政府可以基於公眾利益發展新市鎮為名，協助發展商解決一些關於徵集土地的棘手問題。
落實計劃的安排會在哪一個研究階段確定？
發展商如把土地擁有權的資料和具體發展建議提交當局，有關資料會否公開？

上水區鄉事委員會的意見摘要

我們於二零零八年十二月九日出席上水區鄉事委員會會議，諮詢各委員及村代表的意見。會上各委員及村代表的意見節錄如下：

主要意見
古洞村擁有百多年歷史，是政府認可的鄉村。為配合政府未來的發展，古洞村將會遷拆，故強烈要求政府必須拆村賠村，拆屋賠屋，同時亦須顧及村民的整體利益及關注村民的訴求。不滿政府未能將有關文件在開會前提交有關村代表參閱，令他沒有充足時間搜集其他村民的意見。
不滿政府將研究範圍內黃色部分的土地凍結，作觀鳥及濕地用途。
批評政府未能如實反映民意，因為上次公眾諮詢過程中就新發展區所發表的意見，未有在是次諮詢文件中提及。
意見書中提及倘發展商在收地問題上遇到任何困難，政府將會替他們向有關業主提出收地要求，從而減低業主議價能力，質疑此舉與政府構建和諧社區的理念互相違背，亦不滿政府只顧及發展商的利益，忽略持份者的發展角色。
收地問題正是村民所表達的意見及顧慮的事項，希望政府加以關注及提供一個合理及整體性的收地計劃，收地賠錢，拆屋賠屋。
建議增設旅遊區，將該區劃分為城市化地區即高科技特色地區及鄉村區即傳統鄉村特色地區，從而吸引各類遊客，增加就業機會。
詢問關於諮詢文件第 15 頁圖中第 5 範圍內的白色部分將來的發展角色。倘該處同樣發展為新市鎮區，則上水鄉村村民將再沒有土地供興建丁屋之用。
關注收地問題，認為政府在發展過程中，應該維護及尊重小業主的權益，提供合理補償及原地安置受遷拆的村民；反對政府採用行政手段作出干預。
擔心新發展區完善地發展的同時，周圍的鄉村被邊緣化，甚至被遺忘，形成強烈的對比，希望在開發新發展區的同時，撥調資源改善鄉村設施。
隨着北區在未來不斷發展，人口將會不斷增加，提議興建一個具規模的文娛中心及大型體育場館等配套設施。他希望政府能夠將該意見納入諮詢文件內，作出一併考慮及討論。
不滿政府只關注雀鳥棲息問題，而忽略了村民對住屋的需要，就如上水鄉有七千多名村民，但政府至今只批出二百多間丁屋，漠視村民需要。此外，亦質疑政府的環保政策，北區有電腦回收場、貨櫃場、上水屠宰場、污水處理廠及擬建的中央屠宰場，這些作業造成環境及噪音污染，批評政府漠視村民的健康。
關注將來發展的模式及對各階層市民權益的影響，要求政府將各代表意見如實反映，

主要意見
讓公眾公開討論；例如受影響社群的處理問題、現有土地權益問題，現有居民及將遷入居民的融和問題、就業機會及古洞村原村安置等問題。誠邀各有關負責古洞北發展計劃的官員，親自到其鄉村，聆聽村民的訴求，履行以民為本的精神。
未來古洞北的發展將會帶來大量人口入住，希望政府考慮他們的就業機會。同時，亦十分關注禁區開放的發展和規劃及人口遷移等問題，最理想是將受影響的村民原區安置。
新發展區附近設有多個口岸及備有完善的交通網落配套，建議政府在該區發展輕工業、興建展覽場地，從而增加該區的就業機會，亦可吸引外國商家在此舉行展覽會。
至於收地問題，政府應該關注業主的權益，不能扼殺他們的土地發展空間；塋原的失敗個案，錯在政府將大部分私人土地充公劃作濕地，浪費他們的經濟機遇。
正視鄉村環境及原居民丁屋發展問題，因為丁屋問題已經積壓多年，建議政府在是次規劃中，將新界北鄉村的村界及丁屋發展區重新作出適當的調整，創建以民為本的社區。
政府就塋原濕地所實施的政策，剝奪業權人的土地發展權利，令土地失去原有價值。希望政府在是次規劃中，必須考慮業權人的利益，平衡各方。
政府在過往將侯族三分之二的土地劃作塋原濕地，作香港市民的後花園之用，便沒有作出任何賠償，對村民非常不公平，強烈不滿。
新界大部分土地均屬於私人所有，因此村民十分關注政府的土地規劃工作。同時亦不滿政府將黃色部分劃作國際鳥盟的濕地。
提議採用地產項目涵蓋塋原濕地，由地產商自行發展及設計。
政府挪用了塋原土地作觀鳥區供全港市民享用，雖然該土地仍然屬於該業權人，但這些土地已經不能作別的用途，對業主實屬不公平。各村民均支持郊區發展，但政府亦須關注原居民、居民及業主的權益，以及未來的就業機會及可持續性的發展。強烈要求有關部門將村民的意願用文字記錄下來。是次開會時間緊迫，提議延長下次會議時間，以方便討論及交流。
無論政府採取什麼收地形式，均應該向業主作出合理的賠償；其實在塋原進行可持續性發展，政府只是每年撥出幾百萬經費作聘請導遊之用，對本土經濟根本毫無效益。此外，政府為配合未來發展所需，將會遷拆古洞村，因此希望政府將古洞村村民原區安置及拆屋賠屋。另外，有關村界問題，希望政府作出重點考慮，盡快在二零零九年的報告中落實。

粉嶺區鄉事委員會的意見摘要

我們於二零零八年十二月十日出席粉嶺區鄉事委員會會議，諮詢各委員及村代表的意見。會上多位委員及村代表的意見節錄如下：

主要意見
歡迎政府對新界新發展區特別是粉嶺北的安排。粉嶺是新界區內較為偏僻的地方，亦屬較為貧瘠之地。對「以人為本」的議題更感興趣，亦特具意義。希望政府或規劃署關注，「以人為本」的人，可分兩種，一是現有的村民及社區附近的人，二是未遷入本區的人。希望政府在規劃之前，能了解它們區內現有居民的生活模式及他們對政府的要求。粉嶺區鄉事委員會有很多村落，已經有超過一百多年的歷史，甚至遠至宋朝已經存在。若要遷徙這些居民到遠處，相信並不可行，請政府訂立「以人為本」，即以現有的居民為本的方針，替我們設想，即使不是全部，部分也要為他們考慮。新界東北區現時擁有的財產除文化遺產外，還有清幽的環境，清新的空氣，這是村民世代代賴以為生的條件，村民現今享有，亦盼望可以持續擁有。故此請政府在進行規劃時，能避免或盡量減少造成環境及噪音污染，以免對原居民的基本生活造成影響，亦避免造成過大的滋擾及不和諧的發展。
進行新發展是無可避免的事實。香港地方小，但人口達七百多萬，粉嶺近期才進行發展，其實已經遲了。早期最先發展的地方，我們稱之衛星城市如荃灣、沙田等地，已經是三十多年前的事情。香港土地短缺，人口眾多，進行發展是必然的事。從三個發展地方所見，將來居住的人口，一定不比現在少，希望在未來發展前先把各方面設施例如交通環境等做好，否則會帶來污染、交通不足，設施欠缺等壓力，期望政府在進行新發展時，在設施和交通上能多為居民設想，盡量減低有關影響。政府削減原居民享有的權益，迎合將來入住人士的做法，似乎於理不合。
請規劃署或有關政府部門在研究過程中，必須在規劃方面詳加考慮。要注重環保，保持現有清幽的環境，每個人都需要清新的空氣。以深圳為例，因發展時並沒有妥善規劃，導致混亂不堪，每逢大雨過後街道出現水浸，發展不當，何來綠化？完全沒有環保意識。故此在發展前，為他人著想之餘，也先為原居民設想。再次強調，並非抗拒發展，而是希望在發展之餘力求平衡，多為村民設想。
希望能夠清晰新發展對村民及環境造成多少影響，尤其在公路及設施方面對民生造成的影響。此外，要清楚確定擬發展的地區會影響現有哪條村落，以及影響會多大。簡介會上提供的資料不足，必須列出實際進行發展時，有關發展會涉及哪一條村，涉及的範圍多少？就龍躍頭五圍六村而言，全部還是部分村落會受影響？對文物的保護、耕作、運輸、衛生帶來的影響有多少？懇請政府部門能諮詢村民。為免引起示威等不愉快事情，公平地諮詢各方是非常重要的。
希望政府部門在落實進行計劃前，能與該區鄉事委員會、該區村代表、村民開會商討有關計劃，到底興建的道路，對該地該區造成的影響有多少？發展時會出現什麼問題？先溝通一下，讓當地人士更清楚，如渠務署在進行渠道工程前，均會張貼告示，諮詢村民的意見，這是正確的做法。整體而言，當地人士對該區更熟悉，但可能不及政府研究般詳細，但可透過該區人士代表村民表達意見。

主要意見
既然有意發展粉嶺區，期望能真正帶動本區經濟發展，以及創造更多就業機會。
不要重蹈天水圍的覆轍。希望在發展坪輦／打鼓嶺、粉嶺北之前，先做好配套，不要待入伙後，才亡羊補牢，屆時已經太遲。即使不事先做配套，也可與發展同時進行。
文件指出發展會採取「以人為本」的方針，希望能夠清楚知道，到底是以商人，還是以原居民為本？當然現有居民一定不比將來數以萬計遷入本區的人數多，但原居民在這裏居住已超過百年。希望不但保留鄉村文化特色，更期望將各村代表建議的各項設施做好，多為原居民設想。

打鼓嶺區鄉事委員會的意見摘要

我們於二零零八年十二月十五日出席打鼓嶺區鄉事委員會會議，諮詢各委員及村代表的意見。會上各委員及村代表的意見節錄如下：

主要意見
一九九零年代提出的新發展區計劃到了今天是否仍合時宜？當時坪輦／打鼓嶺的發展概念側重把土地作露天貯物用途，如果任由露天貯物用途在坪輦／打鼓嶺大量出現和發展，會嚴重影響該區的環境、土地及將來發展的價值。明白社會對露天貯物用途始終有一定需求，但坪輦／打鼓嶺的發展不應只着重露天貯物用途。
坪輦／打鼓嶺可作商業發展，發展創富的角色，再加上發展零售業和住宅等，成為一個均衡的社區。
現時坪輦／打鼓嶺內的一些現有建築物（包括坪輦新村、政府大樓、打鼓嶺區鄉事委員會、雲泉仙館、明愛老人院）將來可作保留，並活化利用。不過，不希望再擴大雲泉仙館的範圍。
坪輦／打鼓嶺的發展願景：多元化；改善工作／生活環境；建立「香港品牌」文化，培養本地人才，例如可考慮以短期免租方式給年青人地方做生意；把認可鄉村整體地結合在新發展區的規劃中；建立鐵路網絡，連接其他現有的商貿地區如大埔工業邨、科學園，抵達馬鞍山。
支持以公私營合作方式發展新發展區的建議，方法是由政府牽頭，把地段面積轉化為股份，申請補地價以進行發展，但原居民地段可豁免補地價。補地價金額按所佔股份比例支付。政府然後把其所佔分數的一半，以首次公開招股上市方式售予公眾，所得資金則用作建設用途。此方式可使一般市民也能參與發展，也可解決失圖據地段的問題。地段界線及大小依據以集體官契為準，毋須再花大量資源重新測量。
認為要進行公私營合作發展，必須廢除逆權管有這項既不合理亦不合時宜，並違反基本法的法例。
反對在坪輦／打鼓嶺附近繼續闢設垃圾堆填區，認為坪輦／打鼓嶺新發展區既要吸引人才和投資，便不應以堆填方式處理垃圾，這是落伍的做法。此外，亦須好好處理區內露天貯物用途的問題。（見附錄 VIc-ii）
最適宜在坪輦／打鼓嶺推行公私營合作方式，因為該區尚未出現發展商大量囤積土地的情況，政府可以較容易牽頭進行有關計劃。
現時坪輦／打鼓嶺已有許多露天貯物和鄉郊工業用途，因此將來坪輦／打鼓嶺大概也是以工業用途為主，但不希望所有土地皆作工業用途，否則會令該區污染情況愈趨嚴重，可考慮吸引深圳／羅湖污染較少的工業用途在港發展。此外，可在坪輦／打鼓嶺考慮設立國際學校、醫療及低密度住宅等用途。

主要意見
關注逆權侵佔的問題，如果這項法律不予廢除，便會吸引更多人侵佔土地，使新發展區收地過程趨於複雜。
現時坪輦／打鼓嶺有很多露天貯物用途零星散佈，雖然對露天貯物用地有一定需求，但由於嚴重影響環境，可考慮將其集中一處，並把其餘土地用作發展較高價值的用途。
不一定要遷移新發展區中所有露天貯物用途。可以嘗試把這些用途包裝，改善外觀，在外國有不少類似例子，可作參考。
感覺現時的規劃研究逐階段進行，缺乏整體的規劃，質疑研究範圍不包括十多分鐘車程可達的蓮塘口岸周邊地區，難以展示全面的遠景。
應了解香港將來的經濟推動力，以規劃新發展區的用途，例如蓮塘口岸開通後，露天貯物用地的需求會否減少。建議可在坪輦／打鼓嶺發展名牌銷售中心。
坪輦／打鼓嶺有潛力發展名牌銷售中心，外國不少此類用途皆設在較偏遠的地方。也可考慮發展醫療式度假村。應設立高增值的產業，而非工廠，讓深圳人可在這裡就業。
鄉村發展對新發展區十分重要，但無論在本次或是以前其他規劃研究皆鮮有提及或認真對待，多數只是劃了一個範圍作鄉村發展便了事，不再多加理會，造成像大圍站周邊鄉村和毗鄰高層大廈對比強烈的怪異現象，鄉村發展則被遺忘。可參考內地城市鄉村的發展政策，把鄉村融合城市，例如容許鄉民集資興建大廈，而非只有三層的丁屋，與城市發展較能配合。
關注蓮塘口岸連接路與坪輦／打鼓嶺新發展區的接駁，反對蓮塘口岸連接路以高架方式興建，因為較難與新發展區及附近各村連繫。

沙頭角區鄉事委員會的意見摘要

我們於二零零八年十二月十五日出席沙頭角區鄉事委員會的意見會議，諮詢各委員及村代表的意見。會上各委員及村代表的意見節錄如下：

主要意見
希望政府在發展三合一新發展區的同時，關注沙頭角區的發展，以及要求進一步釋出沙頭角的禁區範圍。雖然沙頭角區具有旅遊發展潛力，但由於禁區政策，一直沒有發展，要求當局不要只顧發展三合一新發展區而忽略沙頭角區的長遠發展。
新發展區的規劃應整體全面，呼應其他正在進行的道路網絡發展及沙頭角鄉鎮的規劃。政府各部門之間須多作溝通。
沙頭角公路是沙頭角及沿路村落來往粉嶺及市區的唯一通道，一旦發生事故，沙頭角居民便無法出入，因此新發展區規劃應考慮改善沙頭角公路或提供其他連接道路以改善以上情況。

北區區議會的意見摘要

我們於二零零八年十二月十一日出席北區區議會會議，諮詢各議員的意見。會上各議員的意見節錄如下：

主要意見
十分支持新界東北新發展區規劃及工程研究。當局擬訂計劃時，最重要是平衡各持份者的利益，包括業主、發展區外及發展區內居民和將來遷入居民的利益，促請當局顧及這些持份者的需要。
政府在多年前已認同塱原濕地的保育價值和重要性，在全港十二個保育區中，塱原濕地是最珍貴和最龐大的農業式淡水濕地，在該處棲息的雀鳥十分多。政府早年興建落馬洲支線時，曾就支線在塱原濕地上面還是下面橫過的方案產生爭議，最後政府花費二十億元，興建在地底橫過的支線，以保留塱原濕地，但其後政府便沒有再投放資源。現時塱原濕地是香港觀鳥會及長春社申請可持續發展基金進行保育及協調，並與耕種者協作和營運的項目，但由於塱原濕地大部分屬私人土地，這個做法不能長遠解決塱原濕地的保育問題。當塱原濕地的部分業主知悉因受到規劃限制而不能發展土地後，未必會再與香港觀鳥會及長春社合作，令耕地荒廢，失去淡水濕地吸引雀鳥。如業主不獲合理補償，大部分業主都不會贊成由他們承擔保育的責任。政府有需要把塱原濕地納入發展藍圖，補償持份者的土地價值，而不應由私人業主來承擔責任。塱原濕地應作長遠的保育，三合一發展方案可為塱原濕地帶來機遇，把新界東北發展為綠化城市。
在落實三合一方案時，可將雙魚河、石上河和梧桐河河岸，以及塱原發展成綠化走廊。綠化走廊可發展為休閒區，居民可騎單車往返，更為環保。北區是一個綠化城市，有很多歷史文化古蹟，希望三合一方案可加以配合，發展綠化公園走廊及單車徑。
古洞北其中一條村將會受三合一方案影響，村民都希望能獲原區安置，促請當局顧及所有持份者的需要，減低對村民的影響。
同意在發展時應平衡各持份者的利益。由於發展區的範圍涵蓋原居民的鄉村，他希望當局盡量安排原區安置。當局亦應考慮到發展區內有不少臨時廠房及工場，並應在規劃時加入工業用地，讓受影響的工廠繼續經營，推動地區經濟。
十分同意在新界東北發展區內預留土地發展高等教育，住宅區內亦會預留作幼稚園、小學及中學教育用途的土地。建議在河套區建立教育城，一方面發展高等教育，另一方面發展全面的幼稚園、小學及中學教育，既可吸納內地的港人子女在港接受教育，亦可解決跨境學童的問題，紓緩交通的壓力。鑑於有很多不同國籍人士在內地工作，他們的子女未必能入讀國際學校，建議興建國際寄宿學校，吸納他們來港就讀，提高香港的教育質素，為香港的教育建立國際地位。
古洞北及粉嶺北在發展計劃中所佔的比例十分大，這些土地主要屬私人土地，當中有不少租給租客居住，促請當局顧及現有的居民和土地持份者的需要。政府在發展新區時沒有提供足夠的配套設施，引致社會問題。他希望政府有長遠的計劃，並妥善安排

主要意見
原區安置的事宜。
粉嶺北發展地區的地積比率及人口比例過高。古洞的地方較大，人口密度卻沒有粉嶺北般高。在休憩用地和土地運用方面須取得平衡，提供更多的休憩用地，亦可吸引投資者將來買賣樓宇。當局會在古洞和打鼓嶺之間建設新的交通系統，而諮詢文件內則沒有提及粉嶺北及上水的交通配套問題，例如粉嶺北現有的交通系統是否可應付未來的發展需要，三合一方案的發展區有沒有直接的交通網絡互相連接。居民都十分關注發展方案中的房屋問題。
十分關注新界東北發展的方案。當局希望古洞北、粉嶺北、坪輦發展區可與現有的鄉村融合，促請當局考慮有關計劃對現有鄉村的影響，以及如何補償居民、土地持份者和廠商，從而制定對各方都有利的方案。在河套區發展高等教育方面，十分贊成有關興建國際寄宿學校的建議，建議增加校園宿舍，供內地來港就讀的學生寄宿。不過由於現時政府已實施殺校政策，他對增建中、小學的建議有保留，以免出現供求失衡的情況。
希望當局在規劃發展區時能增加就業機會，滿足北區居民的需要，長遠而言，在發展區落成後亦應增加北區居民的就業機會。
當局希望三合一方案的發展區可互相連接，道路設施方面，希望使用原有的公路系統。他表示北區的綠化地帶較多，建議使用不排放廢氣的交通工具，並發展單車徑連接三個發展區。三個發展區內都有很多文化古蹟，若利用單車徑連接各發展區，便可發展一條北區郊遊路線，促進旅遊業發展。 在發展之餘，關注原有的綠化環境、環保生態和歷史文化的保育問題。古洞北的發展會影響不少原居民，北區又沒有新落成的公共屋邨，希望當局先在區內對原居民影響較少的地點興建公共屋邨，原區安置居民。建議興建單車徑及遠足徑。現時北區的單車徑並不能完全連接起來，希望當局在新發展區發展完善的單車徑網絡。
促請當局關注對持份者的補償問題，例如搬遷整條香園圍竹園村，希望當局可在原區覓得合適的土地重建村落，減少對居民的影響。
有關計劃是一個三合一發展區的方案，但發展區之間的交通連繫不足，現時鐵路已把粉嶺南和粉嶺北、上水南和上水北分割，令巴士路線十分迂迴，對居民造成不便。建議興建一個架空鐵路網絡，連接三合一發展區及現有的鐵路站和新市鎮，這不但是既環保又便利的交通配套，同時亦可長遠解決北區巴士路線迂迴的問題。希望在發展及環保綠化兩者之間取得平衡，外地亦有很多與自然環境融合的優閑度假區，可為當地帶來經濟效益。

新界鄉議局的意見摘要

我們於二零零八年十二月十六日應邀向新界鄉議局進行簡介。新界鄉議局委員在簡介會上發表的意見節錄如下：

主要意見
現時香港經濟環境欠佳，政府要增加就業，當局會否考慮縮短諮詢期，令工程盡快展開。
政府早在一九九八年已為古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺的發展作諮詢，但其後在二零零三年擱置計劃，如今又重新諮詢，這計劃是否能真正落實。
在當局的諮詢冊子，有關生態環境與文化遺產現況的圖中，顯示有一大片國際鳥盟主要濕地，似乎是浪費了從禁區開放的土地。該區有一座大山脈已可提供足夠的觀鳥用地，因此請規劃署留意禁區封閉多年，如今開放後的土地使用問題。
在當局的規劃中是假設禁區仍然存在，而禁區已計劃開放及縮小範圍。現時政府似乎是分開兩個諮詢工作，一個是禁區開放的土地規劃諮詢，另一個則是禁區旁範圍的諮詢，但規劃是要講求周邊地區發展的配合，當局收取市民提供的意見後，相信會因應意見作出調整，但屆時可能已屬定案，市民未能就整個禁區內外範圍提供意見。希望政府能在整體規劃禁區內外範圍前，讓市民再有提供意見的機會。
現時坪輦、沙頭角公路的交通流量已接近飽和，隨著坪輦／打鼓嶺新發展區、蓮塘新口岸的發展，當局是否會進行任何基建、交通評估，以及擴闊沙頭角公路。政府會否設立基金讓村民、團體申請作保護古蹟之用。
開放邊境禁區是好的事情，但規劃方面亦要作出放寬，尤其是對於小業權人的土地。
欣賞政府在落實安排中，會諮詢一般市民、大業主、個別地主、原居民、現時的住戶或租戶，以及現存的營商者。但大業主在未落實發展前，會進行收地再向規劃署建議發展模式，成為諮詢冊子的方案，而只有少許土地的個別地主，如申請發展則不獲批准，這是規劃署偏幫發展商。而在冊子中寫明政府會尊重私有產權，業主可選擇補償和參與權的做法，詢問當中的參與權是如何實行。
希望政府對大、小業主持份者如何的參與落實發展新發展區作深化諮詢，鄉議局亦適宜對三合一發展區的公私合營發展模式提出意見。現時署方提議的發展模式中，鄉議局較關注第四項的土地共同參與發展一項。建議舉行專門的諮詢會或研究會，與規劃署、顧問公司一同討論土地持份者在發展中的角色，以免重蹈加州花園之覆轍，讓大業主可改變土地用途發展，而小業主的土地則只能做漁塘、休憩地，對村民造成不公平。政府早年推出十二幅保育地，宣稱以公私營協作方式發展，但至今仍未批出土地。

古洞地區人士的意見摘要

我們於二零零八年十二月十七日，應邀出席古洞村村民大會，直接聽取古洞地區居民及廠戶的意見。會上居民的意見節錄如下：

主要意見
古洞村不是寮屋區。有別於一般的寮屋區，古洞村有完善的村務結構，設有村公所、村代表和村民間感情深厚，就發展上不能與一般寮屋相題並論。但在公眾諮詢文件中沒有提及對古洞村的安排，對此表示反對，要求如果清拆古洞村，便要原村安置，拆村賠村，拆屋賠屋。
要發展古洞，必須先解決安置本村居民的問題。強烈要求政府聆聽古洞村民的意見，古洞村會成立發展關注小組，爭取原村重建和合理補償，維護本土工業及不接受以現時模式發展古洞村。
政府的諮詢文件內，提到政府在私人收地有困難時會協助私人徵收，對當年辛苦賺錢購入本村土地的村民並不公平的。政府以賤價向村民徵地，然後高價拍賣，是剝削小業主的權益。而村內不少廠家辛苦經營數十年，對香港的製造業和經濟貢獻良多，這種做法對他們也不公道。要求原村重建古洞村，在公私營合作方面以及徵收私人業權時，必須以市值收回土地及作出合理的賠償。
古洞北發展嚴重破壞鳳崗花園的居住環境。鳳崗花園位於古洞區，環境優美，沿連接車路大樹林蔭，屋苑有私家花園，附近小橋流水，民風純樸良好，與古洞村民相處和諧。居民皆不願遷出，要求當局詳細了解鳳崗花園的現況，反對把鳳崗花園納入發展範圍。
上一次研究中提出把北區發展成為無煙城的概念很好，但現在又再作規劃和諮詢，會否只是新瓶舊酒？為甚麼在沒有諮詢居民及充足數據之前便決定發展古洞？
須徹底進行諮詢，即使在座人士也不能代表所有村民的意見，應派員到村落，偕村委逐戶拜訪作問卷調查，方能得出真實的數據。
詢問如須拆屋，會不會向村民作出賠償，是否以屋換屋，會不會設立資產審查制度。
倘為進行發展而清拆古洞村，可以參考以往沙頭角邨例子，為村民重建大廈式的屋邨，安置村民。
據悉政府將根據現有政策安置古洞村民，亦即對村民進行資產審查來甄別居民。反對這種政策，要求拆屋賠屋。可參考沙頭角新邨和博愛醫院旁的小窩新村，為村民新建屋村安置。要求原區重建古洞村；以合理市值賠償村民的土地；為失去區內就業機會的村民提供就業機會。
作為該村一間擁有七十多年歷史工廠的負責人，不知道政府會怎樣幫助本土工業，諮詢文件沒有提及會怎樣對待受影響的鄉郊工業，希望這些工業能夠保存。

主要意見
政府有沒有逐家逐戶訪問村民以安排村民將來的生活。古洞村民感情深厚，要求安排將來的生活及作十足的賠償。在沒有諮詢村民意見及沒有妥善安置村民之前，強烈反對古洞北進行發展。
政府清拆古洞村，令當年辛苦儲錢買地建屋的父輩、有工廠產業的村民最受影響，因為擔心不符合安置的資格。要求以屋換屋，以地換地。擔心收地後無處容身，所得補償也不能另購土地再設工廠。希望政府本着以民為本原則，照顧村民的生活和就業，以公平公正的方式徵收土地，則所有人都會支持政府的發展計劃。目前政府的賠償方案是不公道，因此強烈反對在古洞北進行發展。
不希望被政府迫至作出對抗才能爭取理想的生活。
詢問政府有沒有就賠償金額作出預算，每戶金額大約多少？
政府發展環迴公路時，對受影響人士作出妥善的安排。對於受影響的商戶，或可以參考先前受其他遷拆影響的商戶。有商戶獲准遷進古洞街市。希望新發展區建成後，能為原居民預留位置重建古洞村。
希望不要把原來的古洞村東割西裂，希望原村安置。
政府必須詳細了解古洞的歷史，方能了解其價值，古洞村過去曾對香港作出貢獻，尤其是製造業，如果清拆古洞村，這條村的歷史便會永遠消失，希望將來古洞村仍能為香港作出貢獻。
當年古洞村部分老村民受其他工程影響，獲安置入住公屋，但由於未能適應新生活，很多村民在數年內便過世了，要求政府體恤老人的生活習慣，因為生命始終是最寶貴的。
本村治安十分好，十分喜愛本村的生活。現在說要拆掉，感情上十分不捨得，只想保留古洞村，不希望有發展。要求將來能重建古洞村。沙頭角邨是值得考慮的做法。
希望政府在收地時好好處理祖堂物業被侵佔的問題，維護真正業主的利益。
對古洞村的感情深厚，喜歡其寧靜的環境，即使能獲賠償，也不太願意搬遷。也希望政府體恤老人，因為即使獲編配入住公屋，生活起居亦會非常不習慣，盡量在古洞地區安置他們。
要求署方把村民在諮詢會中表達的訴求記錄下來並予公布，以及把古洞村村民的訴求帶到不同層次的會議中。

粉嶺北地區人士的意見摘要

我們於二零零九年三月七日，應邀與馬屎埔環境關注組、石湖新村街坊組、天平山村街坊組及靈山區民生關注組會面，聽取居民的意見。會上居民及出席者的意見節錄如下：

主要意見
希望政府負起應有的責任，解決受影響居民所面對的問題。
政府帶頭推動發展粉嶺北，引致發展商瓜分粉嶺北土地，影響粉嶺北多條村近萬名居民。政府今次計劃引入私人參與發展，在私人收地下，居民被迫遷走，或面對昂貴法律訴訟。由於是政府帶頭推動發展，政府不應推卸責任，不聞不問，任由地產商在完全沒有或只有少許補償下強迫村民遷走。在馬屎埔，現已有近四分之三村民被迫離開。即使有合資格村民獲政府安置「上樓」的，老人也不習慣住在高樓大廈。並非不贊成進行發展，但要求政府承擔整個發展的責任，包括安置、賠償及監管私人收地的責任。
一九九八四年，政府曾承諾如要收回寮屋土地，村民毋須通過資產審查便可獲編配公屋，但這項政策在一九九八年時已經更改，村民須通過資產入息審查。當年村民聽從政府指示，沒有一窩蜂申請公屋，減輕了公營房屋的壓力。在多年後的今天，村民的兒女均已長大，並有少量積蓄，大部分難以合乎資產入息審查。即使符合編配公屋的資格，也不知會獲編配到何地居住。要求政府在發展粉嶺北時，首先要考慮安置寮屋居民，豁免資產入息審查，以及先安置，後清拆。
應該給予居民選擇權，因為並非全部居民願意「上樓」，居民不一定能適應新的居住環境，尤其是老人，並非靠賠償及安置可完全解決問題。政府應該給予居民選擇權，讓居民選擇「上樓」，或在原地或其他地方撥地讓居民重建村落，以前亦有全村遷徙的例子；對於耕種維生的居民，應補回農地予他們繼續耕作。
天平山村一帶的天然景色本來十分優美，但自從九年前政府第一次宣佈發展粉嶺北，地產商便進入區內收地，導致農地荒蕪，影響環境衛生；住屋空置，成為罪惡溫床；擅自更改土地用途，改為大型停車場及貨櫃場，影響村民生活；更甚者任意傾倒泥頭，覆蓋農地。這些都是政府引入發展商的政策造成的。居民投訴無門，各政府部門互相推卸責任。要求在新發展區整體規劃未落實前，停止一切破壞環境的行動，並進行充分諮詢及作出合理賠償。
村民的訴求其實很簡單，如要拆屋，便應獲安排「上樓」。倘屬私人收地情況，居民不會獲安置，因此政府亦應負責安置這類居民，並豁免資產入息審查。村民其實樂見發展新發展區，但政府在規劃時應為當地寮屋居民著想。不該遺棄九千九百名村民。內地三峽工程規模比新發展區大，但政府也能把整個城市的居民搬遷，因此政府合理安置粉嶺北居民，責無旁貸。不能使居民安居，何來建設和諧社會？建議設立類似市區重建局的機構統籌新發展區的發展，包辦補償、安置、發展、建設的工作，為受影響地區的市民作出安置補償。
指出必須解決居民提出的三個問題，即私人地產商收地所帶來的問題、政府應該安置居民的問題、規劃上要處理環境規劃的問題，在這些問題獲得妥善處理前，應暫時擱

主要意見
置發展新發展區。
以前，當政府收地，居民可按意願獲安排「上樓」，安排比較好。現在私人收地，沒有選擇權，擔心被編配到其他地區，不能適應生活。
十分支持發展計劃，但要求政府公佈實際受遷拆影響土地的界線，避免謠言四起，使無關的村民被人政治利用。
如果村民因香港的長遠發展而受到影響，政府有責任好好地安置他們。總結村民的要求，認為只要成立一個專責的賠償及安置組織，便能有效解決問題。
政府應切實關注及回應村民的訴求，不要偏袒大發展商的利益。
認為政府發展粉嶺北，可能會令康樂園一帶塞車情況惡化。不滿的是，就算發展能改善環境，村民也不會得益，因為村民根本不能再在原區居住。質疑政府容許私人發展商把濕地改變用途，填土後改建停車場，污染環境，藉此迫村民離開。政府有制止繼續破壞環境的責任。在賠償受影響村民方面，政府不應以私人轆轤來推卸責任，可考慮在原村留地安置，或讓有寮屋牌的村民重建寮屋。
認同以人為本的精神非常重要，政府應該考慮原區安置受影響村民。認為新發展區應發展一些具建設性的用途，如酒店、輕工業、高級學府，令此地區充滿活力。對於寮屋問題，政府應該好好安置寮屋居民，應廢除入息審查制度，因為已經不合時宜，可以彈性處理。
政府應該合理地安置受遷拆影響的居民，提供合理賠償，並考慮在原區或其他地方提供農地，讓村民繼續維生。希望有關當局及發展商盡快與村民磋商，令他們不致徬徨，盡早達成共識。
認為村民其實也想發展，只是要求獲得合理安置及補償。可仿效當年清拆馬料水時，在皇后山提供土地安置全村居民的做法。
歡迎三合一發展計劃，相信村民亦歡迎此計劃，但希望政府在發展前，必須好好安置現時的居民，不論是寮屋居民或其他，希望能盡量提供原區安置和合理的補償。
關注自己擁有的土地和房屋，將來能否歸還以重建家園，不希望入住高樓，可否選擇不賣土地？
責成政府部門，立即處理收地造成的滋擾，並向居民解釋有關發展新發展區的一切疑慮。

環境諮詢委員會的意見摘要

我們於二零零九年一月九日向環境諮詢委員會進行簡介。會上各委員的意見節錄如下：

主要意見
關注發展所需的時間漫長，從二零零八年開始至第一批居民遷入，需時十年。
支持發展「以人為本」的社區。社區發展的規劃通常包含房屋、商業、社區設施的整套發展。從發展新市鎮，如東涌、將軍澳的經驗來看，社區設施的供應通常落後於人口的遷入，新發展區發展應避免這個問題。
支持新發展區發展的主要規劃原則。吸取部分新市鎮如天水圍就業機會不足的經驗，發展「以人為本」的社區，應著重提供就業機會。應採用更廣泛的方法，探求發展更多經濟活動，例如製造和生產業的機會。
過去發展新市鎮的經驗顯示，新市鎮是否自給自足，大致反映規劃是否成功，因此，提供足夠的設施及就業機會以改善新發展區的經濟可行性是十分重要的。
規劃相關的經濟活動，以提供就業機會，對新市鎮的發展十分重要，應諮詢公眾，聽取居民就區內就業所提出的意見。
雖然是次研究的重點是三個新發展區，附近落馬洲河套區的發展亦應獲全面考慮。
鄰近的邊境禁區，以及此等地區發展的累積影響亦應獲全面考慮。
應尋求公眾對全面發展這些地區的意見，即不應只集中新發展區，也應包含對落馬洲河套、邊境禁區及上水粉嶺新市鎮發展的意見。例如，上水和粉嶺舊墟豐富的文物資源亦應包含在文物徑發展計劃內。
由於新發展區與鄰近地區在歷史上和經濟發展上息息相關，故應以全面的方法發展三個新發展區，尤其是在保存文物和鄉郊特色方面。詢問有關現時住宅、商業和郊區的比例及未來的主要改變。
支持「可持續生活環境」的原則，然而保存新發展區內高生態價值地點，尤其是古洞北新發展區內的塋原濕地將十分困難。由於涉及私人業主及當地村民的利益，破壞濕地以作發展的壓力將會很大。因此，設立機制，例如收回土地或公私營合作計劃，皆會對保存生態敏感的地點起着重要作用。
關注新發展區內私人土地佔可發展土地百分之五十七，一旦收地出現困難，便會對發展做成影響。
關注對建成區及保育區比例的發展指引，建議考慮在坪輦北的農地種植具高價值的有機或安全食品。

主要意見
建議向當地居民諮詢有關該區的鄉郊特色，以及他們對新發展區發展的期望，以保留其特色的意見。
香港缺乏富有地區特色的地方，社區的質素取決於其獨特性及是否擁有可代表該區的視覺特色。在規劃時，這些特色應全面地考慮，並參考該區的傳統及價值，而非只片面地保留這些特色。
關注在環境影響評估中如何處理現有坪輦／打鼓嶺露天貨倉所產生的問題。
應以全面的方法處理區內分散的露天貨倉，鼓勵遷移及把露天貨倉集中一處。
了解大量的農地被改作露天貨倉或工業用途。應評估是否有需要回復原來用途或容許改變用途。
喜見提出發展綠色城市及使用乾淨和可再生能源的願景，關注可再生能源設施的設計，以及低碳經濟概念中碳審計的覆蓋範圍。
建議在較廣地域（包括河上鄉、塱原、上水、粉嶺北）發展可再生能源設施。
綠色城市發展在世界各地有上升的趨勢，喜見新發展區將採納綠色城市概念，關注評估綠色城市是否成功的方法，以及如何為綠色城市製訂基準。評價標準可包括碳排放的程度和是否具有當地特色的地標。
了解到就環境影響而言，新發展區不應只符合最低目標，而應達到更高的標準。關注倘訂定較高的環境標準，現有的法律架構是否容許進行執法，尤其是政府及私營機構均會參與發展。
為此指定工程發出環境影響評估研究概要時，環保署明確地加入在新發展區創造低碳環境的要求。在早期規劃基建設計（例如區域供冷系統及道路網絡）時便包含這個要素是十分重要的。如果環保設計是通過基建來實施，將會是通過政府的工務工程來實行。
新界東北是十分特別的地區，擁有豐富的生態和文化遺產資源，三個新發展區的規劃應該以一個綜合，策略性及全面的框架，就整個地域包括邊境禁區、落馬洲河套區及周邊的地區來進行。
完善該地區的生態完整性最為重要，文化遺產亦應以全面而非零碎的形式來進行活化，這些資源應與以人為本的社區聯繫起來，達至提供優質生活環境的目標。
支持發展新發展區為綠色城市，以及採用節省資源及能源的方式，包括實踐低碳經濟方法、採用可再生能源、區域供冷系統、污水再利用、發展以鐵路為中心的交通系統，以達至可持續生活環境的目標。
支持發展以人為本的社區。提供充足的基礎設施（包括就業機會、社區設施）是十分

主要意見
重要的，以減少居民倚賴新發展區外設施的情況。
由於涉及大面積的私人土地，應尋求創新的實施機制，包括公私營合作計劃及徵收土地作自然保育用途，以及制訂露天貨倉及廢置工業用地的復修時間表。

工作坊報告

社區工作坊在二零零八年十二月二十日下午二時假粉嶺聯和墟社區會堂舉行，共有約 200 名公眾人士參與，包括地區人士、北區區議會議員、相關的鄉事委員會委員、相關的機構和組織的代表等。

A. 出席名單

出席名單載於附件一。

B. 工作坊的流程

第一部分：簡介（下午 2：00 - 2：30） 1. 歡迎及簡介工作坊流程 2. 介紹新界東北新發展區背景及現況（影片及簡報介紹）	
第二部分：專題討論（下午 2：30 - 3：45） 3. 四個專題討論 1：新發展區的策略性角色 2：建設以人為本的社區 3：可持續的生活環境 4：落實計劃安排	
第三部分：總結（下午 3：45 - 5：00） 4. 小組簡報 5. 總結	

C. 介紹新界東北新發展區背景及現況

當日由奧雅納工程顧問馬正源先生播放短片，向出席工作坊的公眾人士簡介新界東北新發展區的背景及現況，然後以投影片簡報新發展區發展的目的、本研究的研究方法，規劃原則，以及扼述四個重點專題，即「新發展區的策略性角色」、「以人為本的社區」、「可持續的生活環境」及「落實計劃安排」，讓公眾人士在發表意見前對本研究及其相關課題有所了解。

D. 四個專題討論

工作坊就四個主要課題進行分組重點討論。該四個專題包括：「新發展區的策略性角色」、「建設以人為本的社區」、「可持續的生活環境」及「落實計劃安排」。當

日分別有七個小組就以上四個題目進行討論，公眾人士在各小組表達的意見載於附件二。七個小組在討論後分別選出代表作小組簡報，簡報摘要載錄如下：

第 1A 組 新發展區的策略性角色

新發展區應擔當促進經濟的角色，提供多元化就業機會，建設完善的社區，以及提供醫院、社區會堂、高級學府、展覽場地、綠色旅遊、古蹟文物旅遊、高級酒店等用途。三個新發展區須同時發展，並配合河套地區一起發展。個別新發展區方面，古洞北可主要發展中至高級住宅，取其交通方便之利，並提供完善康樂設施，大型社區會堂等，亦可在近馬草壟地點提供展覽場地及酒店。如果要清拆村落，必須先原區安置居民。如果政府使用私人土地作保育用途，便應該把土地收回並作出補償。至於粉嶺北亦可發展中至高級的住宅，周邊村落文物亦須獲得保護。要求擴張村界，因為這將是最後一次機會。坪輦／打鼓嶺則可發展輕工業、物流用途，甚至可作教育、旅遊和低密度住宅等發展。新發展區的規劃亦須考慮二零四七年後邊境禁區完全取消後的情況。

第 1B 組 新發展區的策略性角色

新發展區可以繼續發揮其特質，達至可持續發展，而不須只作高密度發展。在住宅發展方面，應以低密度低矮住宅為主，因為現時區內的老人未必能夠適應入住高層大廈，希望可盡量原區安置居民，保留社區關係及活力。天水圍式發展不適用於新發展區。商業方面，毋須太注重發展高增值產業，可利用天然資源，發展農業技術支援中心或保育中心。消閑用途方面，毋須大興土木發展主題公園或高球場，以免破壞環境，可發展如浸會園類型的度假式發展，讓居民享受大自然。道路網絡方面，可以設立粉嶺至沙頭角的鐵路，而道路走線則應配合發展，不應隨意貫穿新發展區。另一方面亦須提供充足的配套設施，例如學校，亦須考慮配合深圳發展。

第 2A 組 以人為本的社區

要做到以人為本，必須明白人最需要的是一個家，而非住屋，所以發展對現有社區網絡的影響不容忽視。此外，在規劃時，須對居民的就業機會、教育、醫療等詳加考慮。關注現時居民的權益，認為不應犧牲他們，要求原區安置現有居民。希望先做好安置和配套，才展開工程。私人發展商已在古洞北和粉嶺北進行收地，私人發展商亦有義務提供公共設施及就業機會予公眾。雖然目前規劃未有定案，但可以看出已有一定的框架，例如已屬意坪輦／打鼓嶺作露天貨倉用途，該區業主非常關注此事，希望政府部門能夠細心聆聽公眾的意見。

第 2B 組 以人為本的社區

新發展區應主要以低密度發展。由於現時區內綠化率高，將來應提供更多綠化用地，規劃時應該先設立綠化區。政府可多參考私人市場提供的意見，因為市場能反映真實的情況。亦關注到發展新發展區，會否加重現時設施的負荷，尤其是交通設施。由於新發展區接近邊境，而且多數居民將來須到市區工作，因此必須詳細考慮

跨境和跨區的交通安排。城市設計方面，除了加強綠化外，可提供河濱長廊，以及利用單車徑連接各區。就業方面，坪輦／打鼓嶺的現有露天貨倉雖然不吸引，但了解該種用途是有需求的，希望能做好規劃。既然露天倉庫用途需求有下降趨勢，應把剩餘的土地發展，提供就業機會，提高這些土地的價值。

第 3 組 可持續的生活環境

組內人士非常關心塱原問題，認為現時塱原的保育工作主要由業主負責，並不足夠，政府須加強協助，甚至回購土地以進行保育。現時政府在保育上只做了一半，須加大力度。不應只保育塱原的棲息地，還應顧及梧桐河及雙魚河的生態，由於該兩條河流貫通古洞北及粉嶺北，因此值得保護，進行規劃時亦須多加心思。在保護文物方面，除了歷史建築，傳統鄉郊文化亦須得到保護。建議把傳統建築、塱原濕地及河流連結起來，成為一條綠化走廊，促進經濟，並可提供一些博物館設施。環保設計方面，可採用新建築方式，提供更多綠化空間，令人和自然能夠結合；亦應減低污染，如鼓勵使用單車，提供單車配套設施，街燈使用太陽能電池，利用天然流動風向，以減低能源消耗等。

第 4A 組 落實計劃安排

實施過程中必須照顧現有鄉民的權益，認為一般新界鄉民不可能具有足夠能力與發展商合作發展土地，政府亦須設立機制保護鄉民的權益。應參考天水圍的經驗，提供充足社會服務設施，以及照顧村民及未來居民的就業，以免對公共財政造成負擔。不少村民勤儉生活，辛苦多年，才積累一點財富，但當局在安置居民「上樓」時卻要審查居民資產，使他們未必能得到安置，希望社會人士關注現有居民的權益。堅守公平、公開和公正的原則，妥善照顧現有居民的生活，這點對持續發展十分重要，亦希望有關當局能充分關注鄉郊工業。

第 4B 組 落實計劃安排

關注政府如何落實「以人為本」的社區精神，要求用以人為本方法規劃以人為本的社區，不應漠視現時區內居民的需要，必須先安置受影響居民，對原來的經濟活動亦須作出妥善的安排。新發展區應採用參與式的規劃模式：即分階段發展，先規劃發展政府土地，然後才跟村代表和土地持有者等商議如何發展其他餘下部分，這種做法既能更照顧不同持份者的利益，亦是在原有事物上進行發展。避免天水圍設施供應不足的情況，是較可取的發展模式。要求原區安置現有居民，因為他們是在政府提出發展後才被迫遷，而非自願搬遷，因此應該撤銷為協助他們「上樓」而進行的資產審查。

E. 專家小組成員意見

部分專家小組成員亦應邀出席工作坊，提供了寶貴的意見。專家小組成員發言摘要載錄如下：

林興強教授

林興強教授提出了新發展區的規劃可朝著 3 個「C」思考，第一是面對時代的「改變 (Change)」，須把眼光放遠一點，考慮下一代的需要，特別是二零四七年後的情況，尤其是新發展區毗鄰深圳，更須作長遠的考慮；第二是「挑戰 (Challenge)」，認為新發展區須承擔將來巨大的挑戰，面對與內地進一步融合及一體化，新發展區的規劃不能局限在本區，須連同珠三角一起考慮其長期和短期的角色，而且認為規劃應該以人為本，考慮別人的立場，易地而處，尋求共識，為下一代規劃遠景。第三個「C」是創新 (Creativity)，認為公眾有能力提出具創意、可行、各人皆能接受的方案。

黃錦星先生

黃錦星先生提出，縱觀現時全球各地的新發展區中，節能、低碳、少排污、高度綠化是新趨勢，在這些新趨勢中，亦可體現對現有事物的尊重，如保護原居民利益，保留原來村落、舊區，保障原居民就業等情況，達至新中有舊。黃先生認為新發展區除了在功能上的定位外，亦可趁機打造一個能令香港人自豪的社區，面向世界。

陳東岳先生

陳東岳先生提出香港未來的發展與珠三角及內地的發展息息相關，如果仍像現時般只發展單一城市的話，長遠競爭力將會不足。他指出，一個經濟體須有約二千萬人口，才能保持足夠的競爭力，因此廣深港應融合發展，長遠而言才有足夠的競爭力。新發展區發展亦必須考慮與珠三角的融合。陳先生又提出了私人參與發展新發展區有其好處，但發展商可能較只關注自己的利益，在缺乏監管的情況下，土地收購過程可能出現不協調的情況。因此，應重點找出既能令業主安心，又能保持私人動力，並能對其作出監察的實施方法。陳先生建議設立新的機構來執行新發展區的發展，採用類似市區重建局現時的模式，該機構有各階層的社會人士監察，給現有居民參與的機會，避免對發展商產生不信任。

姚展先生

姚展先生認為市民早已認同可持續生活環境的發展方向，應重點討論如何具體落實。指出其中「減排」，即減少二氧化碳排放，對推行可持續發展最為重要，對確立新發展區的發展方向起着作用。在交通方面，應以環保的交通工具為主，如鐵路貫通新發展區，配合步行和單車，減少使用會產生廢氣的汽車。姚先生亦認為在建築布局方面，可使用新的環保設計，減少用電，使用日光，改善通風；另一方面須加強綠化，達至吸收二氧化碳及排出氧氣之功效。他指出應以減少碳排放作為規劃的重點，達至可持續發展。

侯智恒博士

侯智恒博士認為從討論中可了解公眾人士已普遍認同塋原的生態價值。塋原應作保育用途，但底線是不能犧牲業權人的利益。他認為新發展區可為塋原的保育提供契機，使之成為新發展區整體發展的一部分。政府可考慮向業權人收回有關土地以進行保育，把塋原變成保護區。不希望政府只使用規劃的手段，凍結某些地區的發展權，因為這只會引起民怨。侯博士認為有效保育塋原，對古洞北將來是否能提供優美的生活環境非常重要。在塋原的管理上，直接的管理對維持塋原的生態價值非常重要，他建議把塋原的範圍分為不同保育層次，核心區以外可作一些教育或康樂用途。另一方面，侯博士指出改善新發展區範圍周邊的居住環境亦十分重要。

F. 署方總結

當日規劃署助理署長黃偉民先生就公眾意見作出總結。黃先生先感謝近二百多位出席者參與，認為當天的討論十分有意義，對日後的研究工作十分重要。黃先生強調本研究尚在開始階段，在許多課題上皆未有定案，只有基本的構思，在工作坊結束後，公眾人士仍可繼續提出意見，而且內容不限於已訂立的課題，對於其他課題的意見亦同樣歡迎。黃先生回應有關直接諮詢地區村落的訴求時指出，署方在資源許可的情況下，會盡量諮詢不同的持份者。最後，黃先生指出雖然公眾參與的理想目標是達成共識，但要尋求一致的意見實屬困難，希望透過不斷諮詢的過程能夠找到平衡點，作為規劃的方向。

附件一 工作坊出席者名單[#]

第 1A 組 新發展區的策略性角色

	姓名	組織／團體（如適用）
1	CHAN Po Sum	HKIE
2	侯志強	上水區鄉事委員會
3	侯成祖	
4	簡逸峰	上水松栢壆村
5	KONG Bill	Tourism Commission
6	LAM Hing Wing	北區民政署
7	廖駿駒	上水區鄉事委員會
8	伍錦屏	昇平村村民
9	WONG Sau Fun, Stephanie	ITC
10	WONG Siu Ming	HKPF／RMO／TNTN
11	YUEN Albert	MTRC
12	NG Sandy	PlanD
13	TANG Y F	
14	CHU Siu Nei	
15	Vicki LEUNG	
16	賴賽娥	
17	羅秋香	
18	林柱強	
19	鄭少儀	
20	林添福	
21	蔡敬明	
22	林樹楊	
23	馮就全	
24	馮偉發	
25	黃義德	
26	陳善森	
27	廖駿駒	
28	William LAM	

第 1B 組 新發展區的策略性角色

	姓名	組織／團體（如適用）
1	CHANG On Hong	CLP
2	CHEUNG Wai On	
3	馮文顯	昇平村村民

4	侯陳雨心	
5	許麗貞	路德會石湖社區發展計劃
6	簡拾仁	上水松栢壆村
7	LAI Chi Kin	
8	LAU Alan	Fanling New Town Resident
9	LEE Wai Keung	The HK & China Gas Co Ltds
10	SHIU Yuen Ling	Chinese YMCA of Hong Kong
11	WAN Ka Ho	
12	黃沛根	基督教香港信義會靈合堂
13	YIP Leo	Emperor Group
14	YIU Shirley	MTRC
15	KUN April	PlanD
16	CHAN Lania	
17	林天平	
18	林燊桂	
19	林勝發	
20	吳潤勤	

第 2A 組 以人為本的社區

	姓名	組織／團體（如適用）
1	鄭玉芳	馬屎埔環境關注組
2	張麗娟	天平山村街坊組
3	周玉英	基督教香港信義會北區青少年綜合服務中心
4	LARM Wai Leung	North District Council
5	梁思朗	路德會石湖社區發展計劃
6	翟瑞花	石湖新村街坊組
7	WONG Chung Huen, Tracy	
8	WONG Joy	
9	WONG Koon Kau	
10	WONG Man Kin, Dennis	
11	FONG Joan	香港電台電視部
12	YAU Sau Yee	
13	LO Yvonne	
14	LAM Chee Kee	
15	LAM To Hing	
16	Kau Ka Man	
17	TANG Ping Nam	古洞居民
18	楊錦洪	古洞居民

第 2B 組 以人為本的社區

	姓名	組織／團體（如適用）
1	CHAN C K	HKIS
2	LAM Lesley	HKIS
3	LO Ching	Chinese YMCA of Hong Kong
4	LEE Kerry	
5	CHEUNG Janet	PlanD
6	HUNG Patrick	CEDD
7	Irene MAN	Plan D
8	Erica WONG	Plan D
9	CHU Kit Wan	
10	John LO	
11	DENG Ren Ming	SSDRC
12	Stella NG	Plan D
13	T.W. NG	HKIP Member
14	Polly YIP	Plan D
15	ALLAN Hay	HLYIS
16	辛偉才	奕翠園業主委員會
17	Phill BLACK	
18	YU Wai Chi	
19	HO Hin Ming	ELCHK

第 3 組 可持續的生活環境

	姓名	組織／團體（如適用）
1	AU YEUNG Wan Man	
2	陳寶瑩	梁國雄議員辦事處
3	CHOI Veronica	
4	周少珍	石湖新村街坊組
5	FUNG Benny	
6	侯金林	北區區議會
7	侯悅煥	金錢村村長
8	侯耀忠	金錢村村委
9	何永芳	基督教香港信義會靈合堂
10	LAU Yuen Yee	Produce Green Foundation
11	LEE Terence SW	The HK & China Gas Co Ltd
12	LO Sing Wun	
13	LO Wai Yan	
14	MAK C M	PolyU

15	吳穎珊	路德會石湖社區發展計劃
16	TAM Chi Kit	
17	TSIA Man, Juliana	
18	WONG Kam Sing	Ronald Lu & Partners (Hong Kong) Limited
19	WU Maggie	
20	YUSUF Karamdin	HK Cycling Alliance
21	TAI P Y	
22	LAW Sai Yan	北區區議會
23	Steve YIU	Expert Panel Member
24	Jason LIU	
25	李肇峰	世界自然基金會
26	Mike KILBURN	HKBWS
27	Eureka CHENG	HKIP
28	Eric YUEN	
29	NGAN Hok Chim	Ling Shan Village
30	HAU Chi Hang	HKU
31	LOK Yuk Lin	
32	WU Ming Kei	Kowloon Motor Bus Co Ltd

第 4A 組 落實計劃安排

	姓名	組織／團體（如適用）
1	區流根	馬屎埔環境關注組
2	張玉書	深港邊界區發展關注組
3	朱浩賢	
4	HO Man In	
5	KUNG Vincent	AECOM
6	廖潤生	天平山村街坊組
7	廖興洪	上水鄉事委員（上水鄉村代表）
8	POON K L	Hong Kong Housing Authority
9	蕭樂泉	馬屎埔環境關注組
10	SIU Grace	
11	鄧武光	靈山區民生關注組
12	TANG Kun Nin	區議員（新界北區）
13	胡偉雄	路德會石湖社區發展計劃
14	WU Winnie	
15	邱福勇	天平山村街坊組
16	YUEN Ho Yin	Chewy Int'l Food Ltd
17	TAM Lai Bun	古洞村民
18	張嘉麗	古洞村民
19	洪進華	古洞村民

20	藍少虎	古洞村民
21	韓佩珠	NDO
22	YEUNG Hok Cheung	古洞村民
23	姚榮來	古洞村民
24	鍾偉光	古洞村民
25	李肇華	古洞村民
26	張柳常	古洞村民
27	彭鳳堅	木廠區業主
28	曾美	木廠區業主
29	陳明	木廠區業主
30	CHAN Kim	
31	TANG Ping Nam	
32	LUM Canna	
33	LEE Raymond	PlanD
34	LO Joseph	CEDD
35	林金貴	
36	梁惠心	天平山村
37	施鈞洪	奕翠園
38	鄭瑞霞	鳳崗花園
39	李霖生	
40	陳耀棠	木廠區業主
41	Edith WU	

第 4B 組 落實計劃安排

	姓名	組織／團體（如適用）
1	區晞晏	馬屎埔環境關注組
2	陳子健	路德會石湖社區發展計劃
3	CHAU Garick	Chewy Int'l Food Ltd
4	LAI Shin Kwan	
5	羅瑞心	馬屎埔環境關注組
6	梁建榮	
7	SO Joan	MTRC
8	TAM Shiu Keung	Architectural Services Department
9	鄧慶明	基督教香港信義會靈合堂
10	TANG Anny	
11	韋利群	天平山村街坊組
12	黃承香	基督教香港信義會靈合堂
13	WONG Joseph	HKIS
14	WONG Ka Shing	北區民政署
15	YIP Eddie	Emperor Group

16	蔣秀琮	靈合堂
17	侯永祥	古洞村民
18	曾元鴻	古洞村民
19	劉國經	古洞地業主
20	LAW M T	
21	CHAO Terry	港島居民
22	梁俊彥	
23	SK CHU	古洞業主
24	孔鳳	石湖新村居民
25	Mr MAK	
26	Mr PANG Kwok Lai	崇謙堂村
27	CHIU Kenneth	
28	SK Leung	

#由於工作坊當天出席人數眾多，如有遺漏，誠非得已，還望見諒。

附件二 小組意見

第 1A 組 新發展區的策略性角色

新發展區可擔當什麼角色？
有沒有考慮 2047 年取消禁區，深港一體化後的情況是怎樣？深圳期待港方如何發展？深圳已有什麼設施及需要什麼設施？我們如何配合深圳的發展？短期內我們可以提供高質素服務和產品，長遠來說要考慮如何與深圳融合。應從遠景出發，多與深圳溝通，了解深圳長期和短期的需要。
將來的發展一定要與廣東省，尤其是深圳融合。
希望新發展區以發展經濟、創造就業機會為主流發展，利用地理優勢，創造優質的未來城市，吸引投資者，提供多元化的就業機會給本區或其他居民，從而令新城市有良好的可持續發展。應有高尙學府、高等教育中心、設備完善的社區設施，最低限度要有醫院、完善的交通網絡、高尙的住宅、高科技的發展。
三個新發展區有很多古蹟和綠色資源，希望在本研究中探討這方面的潛力，例如如何把古蹟資源和綠色資源發展成旅遊景點並串連一起，以及提供配套設施。
新發展區應該與河套和開放後的禁區一起進行發展，在規劃上可能會更好。
可以在北區設置多些康體設施，例如給年青人度假的設施、真草足球場，提高體育水平，有益身心，也可以鼓勵私人、馬會建立高爾夫球練習場，盡量利用北區廣闊的空間，高爾夫球場周圍則可作低密度的發展，促進經濟增長和提供更多就業機會。
新發展區如何滿足區域及區內的需要？
新發展區發展後，城鄉的界線將不會改變，因此應該適當地擴大村界，而這可說是最後一次，希望規劃署明白原居民的需要，使居民起碼在這二十年內都有足夠土地興建丁屋。
北區應設大型社區會堂，可設於較中間位置近羅湖火車站處，提供最少能容納 1 000 人的大型場地，並有球場、演唱場地、泳池、小型高爾夫球練習場以舉辦康樂活動及各類論壇。
現時上水和粉嶺的舊墟因為業權混亂和地基不足，缺乏發展的空間，因此並無大型高層的新建築，可在古洞北新發展區邊緣的或其他地點提供高質素的住宅。
不論級別如何，政府應該大力保護周邊村落的文物，如果政府不保護，村民又沒有修復的知識，可能會使建築面目全非。
各新發展區的發展主題？
各新發展區的特色始終要視乎其各自的地理環境，人口分配、交通才能決定。

應該保留城鄉之間的分別，保留鄉村的特色，使之有明顯的對比，投資改善鄉村環境，使兩者皆能吸引遊客。
<u>古洞北新發展區</u>
古洞地鐵站周邊應該提供高尚住宅，因為現時市民對生活質素的要求不斷提高，也須為普通市民提供良好質素的房屋，而並非徒置區類型的房屋，應提供中檔至高檔的住宅。
三個火車站人流眾多，應闢設商業設施，學府、酒店、高級醫院用途最為適合。
馬草壟、料壘等地的地理條件很好，靠近三個火車站。如果只用作觀鳥用途，便白白浪費這等地區。應在平原地帶發展優質高科技的醫院、高級學府、酒店、展覽場所。
古洞北、羅湖、落馬洲組成交通方便的三角地帶，古洞北新發展區應作優質的住宅區，展覽場館在靠近邊界位置較適合，可方便內地人參加展覽會。
<u>粉嶺北新發展區</u>
粉嶺北的交通方便，有鐵路和公路，應該提供一些中上檔次的住宅。
<u>坪輦／打鼓嶺新發展區</u>
打鼓嶺應進行多元化發展，以住宅為主，配以工廠、物流等商貿行業，成為優質自給自足的小社區，包括： - 優質低密度住宅； - 公營房屋； - 高增值工業； - 商品展覽； - 貨倉物流； - 旅遊業。
上水／粉嶺的人口要達到一定數目，才能進行發展。因此，要發展打鼓嶺，便應有較多的人口。
工業區方面，打鼓嶺現有許多工業用地，也有一個堆填區，作住宅或不太適合，但向工業發展則無往而不利，因為附近蓮塘未來設有口岸，交通物流非常頻繁，政府可把土地徵收並整理，提供作露天倉貨櫃場用途。
應設立高級學府，選址可在天光甫。
現時坪輦學校和醫療設施不足，居民要乘車外出上學或看病，希望未來可以提供這些設施。
可以把打鼓嶺集中發展為物流中心、工廠、輕工業等，古洞北新發展區則保留為優質的城市生活環境。

物流、貨運、露天貯存等用途應集中在打鼓嶺，因為該區有河流和鐵路，並和其他地區分隔開。
其他
憂慮新發展區會像天水圍發展般，只考慮安置人口，沒有考慮持續發展。並希望從速落實計劃。
政府應多聽村民的意見，但希望不要將發展的時間拖長，加上因為業權分散和平整土地需時，擔心最終能否落實。現時土地業權分散，一定要由政府整合土地才能發展。
不須保留濕地和雀鳥區，應該把那些區域進行房屋發展，政府把這些土地全部收購，但如果要保留，政府應該把土地全部收購並作賠償。
希望政府能原區安置古洞村村民，在拆村前在周邊興建房屋來安置他們。政府如要徵用業權人的地方，便須賠償，別像塱原一般，不准發展，成為爛地，蚊蟲滋生，導致財團未來收地時，業權人不得不賤價將之賣出，不久財團便跟政府談判換地興建大廈，明顯是糊弄業權人。
打鼓嶺區存在土地業權被霸佔的問題，希望能獲得解決。
沒有善用現時打鼓嶺 DD84 和 DD77 許多荒地。
所謂塱原濕地，以前其實是農地。由於水源不足，農業衰退，業主只有租給別人，或者任由土地荒廢，形成泛濫，導致昆蟲滋生，引來鳥類，因此所謂濕地，其實不過是農地。

第 1B 組 新發展區的策略性角色

新發展區可擔當什麼角色？
相信香港和內地將逐步一體化，發展區未來可考慮配合內地有關的發展。建議發展低密度高級住宅，輔以教育及資訊科技發展等高增值配套行業，提供就業機會。
發展應配合現有優勢，注重配套。
可作創新嘗試，例如設立環保學校和農業科技大學，引入世界農業技術，爭取善用本地天然資源及環境，同時配合漁護署的復耕政策。
北區環境優美，適宜作保育及有關生態研究。
新發展區如何滿足區域及區內的需要？
上水北寮屋區居民有 54% 為長者，應為這些長者作出適當的房屋規劃，亦應考慮新移民狀況。在執行規劃上亦應盡可能做到原區安置。
提供康體設施，促進環境保育和科技資訊發展，增設雀鳥研究中心以增加北區活動設施，增加適合長者居住的環境設施，並為青少年提供學習機會，以免「悲情城市」重現。北區應有運動場所進行體育發展，而北區醫療服務則足夠。
應在古洞以北馬草壟興建能容納一千人的大型社區會堂暨運動場館，以配合北區發展。
各新發展區的發展主題？
<u>古洞北新發展區</u>
可以接受低密度住宅用途，但應增加學校及巴士等配套設施，亦可作綜合發展，迎合社區需要。運輸服務方面，應連接粉嶺公路及其他主要運輸設施如碼頭等，並擴闊及增加連接道和其他配套設施，配合有關工業發展。考慮高增值工業的同時亦應考慮如何處理污染。政府須考慮發展什麼工業，為新遷入人口提供就業機會。
應以教育為主，重點發展高增值農業研究中心。
應改善古洞的巴士及學校配套，方便區內居民。另外為配合落馬洲河套區發展，相關的交通設施亦應配合。古洞北新發展區可作住宅用途。
<u>粉嶺北新發展區</u>
應以低密度發展為主，樓高十至二十層。亦應妥善處理因上水北的發展和人口增加而對梧桐河水質污染的影響和生態環境惡化問題，如這些問題未能解決，則不應進行發展。因文錦渡管制站壓力不大，質疑興建蓮塘口岸的必要性。
應恢復興建粉沙鐵路至坪輦。而新發展區應有住宅配套。

不應在粉嶺北新發展區內進行任何重大發展，以免梧桐河受污染。區內應以休憩用途為主，配合文物徑和生態環境推廣地方文化，讓居民認識大自然。當中亦可安排活動予中小學生。
<u>坪輦／打鼓嶺新發展區</u>
露天貯物用地不宜在坪輦／打鼓嶺新發展區內進行。新發展區應提供連繫蓮塘／香園圍新口岸的配套設施和住宅區，當中包括低密度住宅，生態及生物研究、科技資訊發展，康樂設施及活動場所。區內的新界東北堆填區應以藍田晒草灣作為參考例子並作出改善。
應善用坪輦／打鼓嶺的政府農場和天然資源，支援本地農業發展，亦可為農業營地作教育用途。
在坪輦／打鼓嶺新發展區內，應取天然優勢，與大學配合，以農業科技發展為主進行農業及生物科技研究等其他特殊工業，一方面解決糧食問題，另一方面增加市民的農業知識。區內亦應如矽谷般有配套康樂設施，教育度假中心等作為香港後花園，並藉此提供就業機會。發展的同時亦應與落馬洲河套區發展配合及提供方便的交通。
坪輦／打鼓嶺新發展區不應發展回收場地或露天貯物用地等容易做成火災和污染的用途，建議應增設如附近香港浸會園之類的康樂度假消閑活動設施。亦應發展低密度樓宇住宅以改善坪輦／打鼓嶺的現有狀況，善用空置的政府場地。
其他
詢問擬定有關發展區研究範圍的方法。了解有關方法會有助進行具體討論。
政府應詳細告知所有受研究影響居民和市民有關影響。
塋原並非濕地，而是以前村民的耕地。該地被劃為濕地，是剝奪土地擁有人的權益。塋原應作鄉村式發展並重新規劃土地，讓鄉民在優惠政策下購買土地。
質疑興建蓮塘口岸的必要性，因為文錦渡管制站壓力不大。

第 2A 組 以人爲本的社區

如何建立一個和諧共融的社區？
公營與私營房屋的比例應爲 40%：60%，因居民不能負擔私營房屋。而且，由於地產商已收購古洞北新發展區大部分土地，政府應循行政方法實現四六的公私營房屋比例。
公營與私營房屋的比例應爲 40%：60%或各佔一半。公營房屋可帶來不同的社區設施，私營房屋則帶來經濟活動，所以公私營房屋各佔一半是可以接受的。鐵路車站旁較適合發展公營房屋。
公私營房屋各佔一半。
不應在此初步階段便決定公私營房屋的比例，應根據實際的需求釐定，共融的社區不應偏向只有私營和公營房屋，新發展區內私人土地所佔的百分比很高，擔心發展會偏向私人發展主導。
公屋應平均分佈在三個新發展區，若偏向任何一區，會造成不公平。
新發展區應興建低密度房屋，設計要加入綠化元素，也可考慮在附近設立耕種區。
擔心發展密度過高可能會影響鳥類的棲息和遷徙。
古洞北新發展區未來港鐵站的選址，適合興建公屋，因為公屋居民比較多，交通方便，居民可乘搭公共交通工具出外工作。
沿集體運輸系統進行住宅發展，即近鐵路站的爲高密度，近鄉郊地區的爲低密度發展。
以人爲本的發展方針並不限於原區安置，也包括在該區工作及上學的安排，不要造成就業及學額與該區需求不匹配。整個發展須配合河套區的發展，以吸引內地的學生到北區的學校就讀。
新發展區有豐富的自然資源，可發展生態旅遊，爲原居民帶來就業機會，解決生計。
應發展汽車工業。
應提供什麼設施來鼓勵社會共融以及培養對社區的歸屬感？
北區需要一個地標，可以是一個大型公園或廣場，這樣的公共空間可以聚集居民，而且可以吸引區外的人到來。
建議一個雙層的空間，上面是廣場，下面是交通用途。
如果新發展區由很多的大型發展商參與發展，便會有很多私人空間，公共空間卻變得很少，而以人爲本的社區應有公共空間。
可以利用上水、粉嶺歷史文化的根源，增設博物館、公共空間，並且加入圍村文化，

令居民除可了解本身歷史文化的根源外，更可弘揚文化。
可以增設一個社區會堂，讓居民參與文化活動，發展成整個北區、深圳東部的文化中心點。
北區將會有地標－回歸紀念公園，而北區區議會亦極力保留圍村文化。
新樓的社區網絡、鄰里關係和歸屬感一定沒有鄉村般的緊密，應維持原地安置，不要搬遷村落，毋須在社區中心重新建立這些關係。
觀龍圍的青磚文化應受尊重，可在城市設計上反映，成為新發展區的象徵。
元朗和屯門的設施足夠、凝聚力和治安均良好，值得學習。
外來人口和本區原有居民應互相融合，包括新舊文化的融合。可增加路標、文物徑去推廣舊文化，也應在原村建築村落，讓居民遷入，也可在村落中興建更多政府或政府資助的老人院。
在歸屬感問題上，人們需要若干的時間才能對新人、新事物建立歸屬感，倘現有的人和地可以保留，再加以建立，則可較好地建立歸屬感，例如在發展之中保留一些村落和人際網絡。
新發展區人口眾多，新舊居民和不同年齡的居民共聚一處，可能欠缺社區服務配合，故此青少年、老人中心等應盡量靠近民居，方便使用；若建於商場附近，則只方便營運機構。
北區有數以萬計的老人，而且空氣清新，應興建更多老人院，加強安老服務。
新發展區內應興建老人中心。
應將受影響的居民先安置「上樓」。
新發展區內應建有居屋和保留原居民村落。
應在原來村落附近（例如在河上鄉或古洞新街市旁的土地）興建公屋，收容會受遷拆發展影響的古洞居民，這樣居民可以在原區安置，不會像先前遷拆古洞田心區一樣，村民各散東西，社區網絡瓦解，也不會阻礙政府連河套區發展的構思。
在為下一代發展新發展區時，不應忘記或犧牲這一代人，以前古洞發展高速公路、馬屎埔若干居民被迫搬到外區，地區凝聚力頓時消失，現在粉嶺北的居民也正面對同樣情況。應先解決原來居民的居住問題，先選址興建公屋，以免原來居民要搬遷到他區。
應把受影響居民原區安置、給予合理賠償，以及豁免進行入息審查。
在推出此計劃前已有很多私人收地活動，例如馬屎埔由於有私人收地計劃，影響深遠，居民失去了歸屬感。政府在背後扮演著推動的角色，因此政府應該協調，進行調停。此外，要求原地安置受影響居民，以及豁免受影響居民進行入息審查。

如何利用城市設計來建設以人為本的社區？
鐵路上蓋可建密度較高的私人樓宇或房協夾屋或居屋，但不應造成屏風效應。
在鐵路沿線進行高密度發展，高密度發展也有其好處，可把居民集中在一處居住，方便交通，也可開闢巴士路線接駁其他地方。而粉嶺北梧桐河附近以中低密度發展為宜。
應配合城市設計，在不同的地方以低、中、高密度發展。
從經營角度出發，鐵路上蓋作高密度發展，但不能太密集，現時粉嶺南一帶已發展出類似將軍澳、馬鞍山區內樓宇，新發展區不應重複這種發展模式，可參考粉嶺站附近密度較低並有許多公共設施的發展作為緩衝，外圍則是高密度發展的例子。發展密度須配合城市設計及整體的環境。
贊成新發展區以低密度發展。
步行環境的規劃？
須改善行人環境的質素，以吸引青少年。
其他
詢問居民或原居民可怎樣參與規劃，以及是否按所表達的意見落實。希望未來的規劃不再只是局限在諮詢的層面，而是可讓居民參與決策和選擇。
局部發展會使發展不完整，要求整體地發展。
要求向受影響人士直接進行諮詢和延遲意見收集日期，以便市民了解、消化及討論，以提出賠償要求。
交通配套方面，沒有連接坪輦的鐵路，應設有一條鐵路，由邊境檢查站經坪輦至馬鞍山，然後至將軍澳。
不理解政府在綠化的同時，為什麼會擴展堆填區？為什麼坪輦／打鼓嶺一帶有相當多容易引起火警的棄置電腦回收工場？
坪輦有很多空地，但不一定要劃作工業用途，可作較高端的用途。不必把一大片土地指定作某一種用途，或開始時先以一小塊土地去嘗試，或了解什麼用途有較大需求才興建。
北區區議會轄下一小組曾提議在無污染的原則下，興建類似泰國的電動化架空鐵路，解決粉嶺、上水南北的交通問題，增進人流，活化經濟。

第 2B 組 以人為本的社區

如何建立一個和諧共融的社區？
雖然新發展區沒有設定人口目標，但總要為規劃區界定範圍，不然如何知道應提供多少設施。那麼現有的人口目標估計／範圍是多少？現有人口又是多少？
新發展區的人口目標是多少？從「香港 2030」中，政府計劃在新發展區安置大量人口，政府怎樣在現有基建下興建新市鎮？
既然發展新發展區，並非因人口增長所致，可以把新發展區建立為真正的「市鎮」，但根據經驗，即使人口和地積比率皆低，但因為太多的混凝土建築，因而造成不太理想的環境。我們現在可以採用全新的概念發展新發展區。
應把合適的建築設計列為私人發展的條件或公共房屋計劃的一部分，要求優先指明綠色空間的位置。應在新發展區進行綠化及放置吸引物。
贊成以「綜合發展區」管制私人發展。在解決土地擁有權問題時，可讓發展商參與落實計劃的機制，以及讓發展商建議發展大綱。
就提供公共設施而言，除了基礎建設（電力、社區設施、學校等）外，由政府進行的規劃，不比市場規劃／設計好，市場會帶來新意念，政府只須決定主要基建、公共房屋及社區設施。
新發展區需要永久而非臨時的就業機會，應提供可僱用更多工人的工業，而非影響環境的露天貯物土地。
引入高端工業，以免土地價值受到影響。
應提供什麼設施來鼓勵社會共融以及培養對社區的歸屬感？
新發展區現時與上水／粉嶺的連接不太理想，交通不便，新發展區也是舊市鎮，街道狹窄，因此需要較闊的道路和新的設施。
反對《公眾參與文件》中新發展區的概念圖，把現時新發展區中主要是綠化地帶的土地變成石屎森林。
反對高密度發展，贊成低密度發展，因為新發展區現有基礎設施的承載能力有限，會對現時近聯和墟、石湖墟、粉嶺、上水已近飽和的基建設施構成壓力。很多設施亦已飽和。
須有適當的美化環境設施。
須增加或擴充醫院、國際學校、文化村，並把單車徑連接起來。
由於不了解各新發展區的角色定位，以及沒有任何參考指標和各種城市形態的概念，也不知何謂「均衡」，只知道較傾向較低密度的發展，因此很難提出實質的建議。

如何利用城市設計來建設以人為本的社區？
由於粉嶺北新發展區毗鄰現有新市鎮，附近已建有很多高層公共房屋，故此無須興建房屋，只須提供社區設施便可。如果考慮興建公共房屋或採用市鎮式概念，請在古洞北新發展區進行，因為該處將是交通中心。
應與私人機構合作，邀請其提交低密度和低地積比率的發展大綱，他們總能因應市場而獲利。
希望有更多綠色植物，應減少混凝土建築物。
應在非作公共房屋用途的政府土地上闢設更多公園。
如果興建公共房屋，應作低層及較低密度發展，公共屋邨內應該有草地。
可闢設就業培訓中心，為擬在新發展區就業的市民提供各種培訓。
可嘗試在《香港規劃標準與準則》所訂的規範以外進行規劃。
要確定坪輦／打鼓嶺的角色，才能提出發展建議，但也應交由私人提交發展大綱並落實執行，政府土地則提供綠化和社區設施，尤其是學校。打鼓嶺的居民欲求發展，但相信他們不會對只有露天貯物或厭惡性用途的建議感興趣，即使是特殊工業，也須指明是哪一種以及是否非常環保才可進行。
保留路邊古樹；把不相容的用途如露天貯物分隔開；為社區提供設施；希望作低層發展，不要像石屎森林的新市鎮。
步行環境的規劃？
保持新發展區的現有特色，即休憩空間、綠化地帶、小徑、四通八達的單車徑。或可從排水渠着手。
可提供河道公園，開放河濱長廊，闢設露天茶座之類的用途，令其有吸引力，以促進步行文化。
其他
是次公眾諮詢雖然是一大改進，但就四個課題所取得的意見，效用不大。唯有與私營機構溝通，了解它們的發展建議，知道將來會有什麼類型的人口，才能開始思考如何吸引工業、誰來帶頭等問題。如果提供公共房屋，則須提供公共交通設施。

第 3 組 可持續的生活環境

保護生態和文化資源？
塋原是很珍貴的淡水濕地，但政府並沒有好好進行保育，使河上鄉原居民和小業主覺得被迫白白送出土地來作保育，對他們來說很不公平。保育塋原是必要的，所有持份者，包括業主、政府、市民、環保團體、農民亦要一起保護塋原，並同時關顧大家的利益及長遠發展。應把塋原納入發展藍圖內，並要補償受保育計劃影響的地主，使業主能取得其應有的權益。
粉嶺北和古洞北新發展區內有幾條河流，即雙魚河、梧桐河、石上河。它們就像玉帶般，環抱着新發展區，因此必須保護這漂亮的環境。
如果推動環保，政府必定要收地。因為為數眾多的地主未必有環保意識；即使有這個意識，由業主進行保育並非一個公平的做法。若政府不收購土地作保育用途，而把責任推卸給業主，那「保育計劃」必定是失敗的。
雖然金錢村內的神壇是一級歷史建築，但是現正進行中的發展已經開始破壞神壇附近的環境。不難想像將來新發展區進行發展時的情況。
根據過往經驗，擔心既漂亮又宏大的願景最終能否落實執行。
支持保育生態，但眾人都在欣賞那土地的同時，沒有人顧及小業主的苦處。政府並沒有正視蚊患嚴重、土地荒蕪、濕地空置等問題。發展與保育之間應取得平衡。否則將來只會帶來更多廢物和滋擾。
現時的管理協議機制只屬臨時性質，需要更完善的保育安排。政府應該徵收塋原的土地作保育用途，保護塋原濕地，跟興建落馬洲站時一樣。
《公眾參與摘要》中塋原的界線出現錯誤，而且按圖則所示，擬議的粉嶺繞道會貫穿塋原，這並不符合可持續發展的建議。
公園及康樂用途不能視作自然保育，這是違反新自然保育政策的。讓人們享受及保護生態兩者的確難以取得平衡，但應以保護生態為首要的指導原則。
不應只保護香港的生物多樣性，也應保護內地的生物多樣性。在坪輦／打鼓嶺新發展區有一個國家級的珍貴鳥類生境，該物種僅在香港存活。在馬草壟和紅花嶺的擬議郊野公園可保護香港甚至內地的生物多樣性。
落馬洲河套區亦被確認為擁有重要生物多樣性的地方，但政府卻沒有提供任何保護措施。此外，該地有大量污泥，除非移除污泥，否則不應進行發展。但那些污泥卻有助防洪及保護生物多樣性。
除了塋原，新發展區內亦是很多不同種類雀鳥的棲息地。由於仍有農地，因此吸引了楓鳥。而塋原一帶有着一個「龍山鳳帶」的傳說，所指的正是貫通整個新發展區的幾條河流。這些河流都須予保護。河流內亦有多種魚類，如大型鯰魚。鯰魚在馬來西亞

是很珍貴的魚類，其政府跟世界自然基金會耗費數百萬元保存這品種。現在新發展區內都有這種魚，相信同樣值得保存。
只要能夠保留一些緩衝地帶（五百公尺）作為濕地及農地，用作有機耕作及復耕，便歡迎發展，可確保大發展商不會為興建高密度住宅而趕走農民，亦不至會令到他們失業。政府促進這樣的發展是責無旁貸的。
保護文化遺產？
居石侯公祠、廖萬石堂、鄧公祠三個最廣為人知的歷史建築物都位於河邊。為配合將來發展，河道旁的土地可劃為綠化公園走廊、步行徑或文化徑。步行徑可連接種種文化遺產，提供老少咸宜、閑時或假日的好去處。
政府須着力保護及管理文化遺產，其次亦須保留新界原居民「聚族而居」的習俗。政府亦須整理圍村外的環境、改善配套設施，以配合周邊發展。
文化遺產、生態系統及居民三者之間有着密切的關係，缺一不可。不僅是歷史建築物，居民習性亦屬於文化遺產之一。擔心將來的發展影響居民的傳統習俗、破壞本來的文化建築、人與大自然間的融和。因此保護雀鳥與建築高度及樓宇密度之間需要取得平衡，因為過高的建築物會嚇怕雀鳥，以致失去保護塋原的目的。 須在下列三者之間取得平衡： 1. 傳統文物與建築物 2. 生態與自然環境 3. 居民與人
贊成建立郊野公園，從而令北區的生態系統更加豐富，並提倡旅遊業。同時，亦應該將邊境禁區發展及新界東北新發展結合，以達到更全面發展新界北的目標。
需要保護文化傳統及一些風俗，關注到有發展商已開始將現有居民（尤其是馬屎埔村的居民）迫遷。
須加快進行環境評估，環境評估需時三十個月，實在太長，一般市民沒有一個確切的基礎就這研究提供意見。
許多現有居民在一九四零至五零年代由內地移民到香港，保留了原居地的風俗及生態耕植的方法（如壓歲糴及濕地耕作）。感到現有居民不被重視，例如公眾諮詢文件姍姍來遲，並要求向現有居民直接諮詢。
同意須保護文物，尤其是在這個如此完整、農民數目眾多的地方。整個「農耕文化」，包括上一代的生活模式、有機耕種、仍在運作中的古洞菜站亦需要保存。建議參考大澳民間博物館，建立一個能夠顯示新界農耕文化的博物館。
視覺走廊？
梧桐河及雙魚河位於粉嶺聯和墟，景色秀麗，以往在新發展區建議中，樓宇遮蓋景觀。

未來進行規劃時，應先了解發展對現時居民的視覺影響，影響越大，需越大的露天綠化空間作為緩衝。
規劃時應加入「視覺走廊」，令至少有一部分居民能夠繼續享受現有的自然景觀，否則只會變成另一個充斥着屏風樓的天水圍或將軍澳。屏風效應不單會影響生態，更會令現有居民的景觀受阻。
除了樓宇高度和密度外，由於樓宇設計跟消耗不可再生能源有直接關連，因此亦會影響整個環境的可持續發展性。加入適量的環保設施，可有助推行可持續發展。
環保交通？
在北區，單車是一種非常普遍的交通工具，亦非常環保。如果要積極提倡使用單車為日常主要交通工具，便需有足夠的配套措施，例如提供足夠的單車位、單車使用者教育等。
古洞北新發展區應發展成新世代綠色市鎮，但現時規劃的道路網卻不符合可持續發展，原因是： 1. 道路交通燃燒化石燃料，違反「低碳經濟」； 2. 建設道路會消耗大量混凝土和資源，並須進行大量工程。 古洞鐵路站已建成，應好好利用鐵路，把古洞北新發展區發展成為綠色市鎮。
新發展區內的河流是美麗的自然景觀，但是根據過往的發展藍圖，河道兩旁的高樓大廈破壞了自然景觀。建議沿河流設立 500 公尺緩衝區，以保留綠化地帶及河流生態，而此緩衝區可作為草地步行徑或單車徑。
可符合能源效益的措施？
設計時可考慮「不用空調」方案，利用天然風幫助減低室內溫度。
街燈是一種高能源消耗的設備，提議參考內地運用太陽能板的做法，減少能源消耗。
建議引入電動汽車及加強混合能源，從而提高效率。再者，輕軌列車（聯和墟至粉嶺或上水東鐵站）亦是一個減低交通能源消耗的好方法。
建議抽取梧桐河的河水以建立大型的中央供冷設備，然後把河水用作耕種。

第 4A 組 落實計劃安排

對以往發展新界新市鎮的實施機制的意見？
以往的新市鎮發展配套不足，例如天水圍欠缺社區設施、就業機會、交通配套等，引致家庭問題；深圳市發展亦因欠缺長遠規劃，引發水利問題。
粉嶺北及古洞北新發展區均以住宅發展為主，當中涉及多於一半的私人土地，而其中非業主可能面對無法「上樓」或不獲賠償的問題，建議政府對以往的機制作出調整及改善。
過往興建落馬洲支線時，曾把部分村民遷往雍盛苑，破壞社區網絡，村民沒有足夠資金就安置提出上訴，亦難以習慣新生活，故必須照顧被遷移的村民。
政府在規劃古洞北新發展區時應參考天水圍的發展，避免造成更多的社會問題，浪費政府資源。建議參考沙頭角的城鄉發展，讓現時的居民於古洞北成立社區，達到互助的目的，減少政府於古洞北所需投放的資源。
傳統發展模式對業權持有人並不公平，根據現有的賠償標準，如被收回的土地被列為 B 級土地，政府拍賣該土地所得的收益，往往高於給予村民的賠償。但如果政府把土地轉為 A 級土地後才向業權持有人購入該地，則政府開支會大大增加。
建議吸收觀塘區的重建經驗：區內的長者將無法於裕民坊附近購回樓宇，亦將失去原有的社區網絡。建議在安置現有居民及安排賠償時，確保現有居民能於新發展區繼續生活，並保持原有的生活水準。
1985 年進行寮屋登記時，政府曾答應村民可於拆卸寮屋後，在免入息審查的情況下獲分配公共房屋，但此政策後來卻被取締。若由政府進行收地，長者可能被分配天水圍的公共房屋，然而其家人卻可能因未能通過入息審查而須到其他地區租住私人樓宇，這樣令他們無法照顧長者。
對新發展區發展計劃的實施機制的意見？
建議就新發展區的發展作出長遠規劃，早落實發展安排並顧及各方人士的需要，包括業權持有人、非業權持有人、租戶及原居民等，有些受影響人士的經濟能力欠佳，需要額外協助。也須在維持現狀及發展兩者之間取得平衡。
建議邀請房屋署或有關部門進行會議，研究原區安置的可能性，否則如被分配至天水圍、屯門等較偏遠地區的公共房屋，則和不獲安置沒有分別。
必須關注現有居民及被犧牲者的權益，並要求公平公正地處理及補償現有居民所持有土地的發展潛力，否則對他們不公平。不應只顧及新發展區的未來發展，應同時注重現有居民的安置問題。建議於新發展區範圍內撥出空間重建古洞村，可達到原區安置的目的，可參考重建元朗小商新村的例子。
受影響地區內的本土鄉郊工業如鼓油廠，在推動該區的經濟扮演重要的角色，應為其

遷移作出安置安排，因為鼓油廠需大片土地運作，建議政府進行收地及賠償土地，以延續鼓油廠的運作。
把已被列為認可鄉村的古洞村劃為寮屋區是不公平的。
天平山村現時的村民多為農民，收回土地將令他們失去工作，建議在資源分配上，增撥資源予被遷移的村民。而村內居民早已適應村內的生活方式及環境，並不希望被遷移。
私營機構早已在天平山村進行收地，令環境惡化，詢問何以政府規劃會由私營機構進行，希望政府人員可到天平山村聽取村民的意見，並與村民就發展該區進行商討。
建議參考長江三峽的遷移模式，可於清拆鄉村之前，先興建一條新的鄉村以安置村民。
馬屎埔的居民在計劃開始前，已受私營機構收地的影響，故認為無論就任何機制發表意見，均對他們並無幫助。詢問政府有何政策可解決他們的問題。指出村民關注發展的前端（他們的安置問題）多於其結果（發展後公眾所得的好處）。
「發展」是否等於「破舊立新」，還是有改善該區環境的意向？
新發展區須接受改變，現有的本土鄉郊工業並不會妨礙新發展區的發展，可利用換地及復修等方法使本土鄉郊工業配合新發展區的發展。
開拓新發展區的過程中是否同意引入私營機構參與發展的模式？
規劃大綱大致上已經確定，只是尚未決定由政府還是私營機構負責，在此情況下，小業主並沒有能力影響大局。
對是否由政府全權進行收地並無強烈意見，最重要是如何安置及賠償被遷移的村民，建議政府參考早年興建天平邨安置村民的做法。
倘引入私營機構參與發展模式，政府在收地及賠償方面的角色為何？要求澄清政府在兩種模式之下的角色、責任及承擔，否則居民無法選擇。
詢問在私營機構參與發展的模式下，政府會否擔當收地及賠償的角色？
指出村民無法在現時欠缺詳細資料的情況下作出選擇，政府有責任提供更多資料及聽取市民意見。只要在收地、安置、賠償及發展配套方面有妥善安排，確保村民不會因遷移而有所損失，則任何發展模式均可接受。
無論由政府或私營機構進行發展，均反對以傳統模式收地，因此舉可能會令年輕村民無法與年老父母居住，造成長期家庭問題，並將須耗用額外的政府資源以解決問題；遷移鄉郊工業亦會造成家庭經濟問題，因村民長期受僱鄉郊工業，或不能適應其他的工作環境，或難以找到其他工作。
不論政府或私營機構，均會以利益為前提，私營機構可能會使用無良手段進行迫遷。

認為政府監管不足。
關注非原住民、非原居民及長期租用人發展商收地以後的善後安排。
就邀請私營機構參與發展的意見？
指出公私營合作模式的利潤會比傳統收地大，故贊成公私營合作模式。認為公私營合作模式應由政府領導，負責所有賠償問題，以及協助村民解決房屋需求。詢問政府是否有意把公私營合作模式轉由私營機構全權負責。
政府收地或公私營合作發展模式兩者均可接受，最重要是為業權持有人提供選擇。
認為公私營合作模式有其好處，但擔憂村民教育水平低，對行政管理一無所知，故無法與私人發展商／專家合作；其次是恐怕村民數十年來一直擁有的土地會被私人發展商誘騙。認為政府應擔當監察的角色，政府在就公私營合作模式進行諮詢之前，應先設立一套守則，監管發展商，並向各持份者解釋程序。
就私營機構參與發展模式的好處及壞處提出疑問，要求詳細解釋，例如制定法律所需時間。
私營機構在收地時往往只與個別村民洽商，使村民無法與鄰居商討合理的賠償金額。建議政府在收地時應同時與所有居民洽商。
天平山村的土地業權分散，老人亦不清楚土地的劃分方法，無法與發展商進行商討。建議政府成立規劃系統，協助村民進行發展。
擔心公私營合作模式會對村民造成限制，發展商往往佔有較多土地，小業主沒有發言權，故政府應保障小業主的利益，聯繫私人土地業權人，如鳳崗花園 40 戶，協助他們與發展商合作。
由小業主／現有居民自行組織公司，再與發展商進行合作是不設實際的，因為在資金投入及專業知識上，均無法與私營機構相比，最終只會淪為受害者，故非常反對此項建議。
其他
指出其鄉村早於很久前已申請為特許房屋，卻於一九八二／一九八三年間被定為寮屋，政策對村民不公平。
政府從未就土地的業權侵佔提供任何協助。

第 4B 組 落實計劃安排

對以往發展新界新市鎮的實施機制的意見？
以往在新市鎮發展過程中，私人發展商常趕走原居於區內的市民，令他們無屋可居。因此，政府在新市鎮規劃過程中，必須先考慮及照顧原區居民。
居民已在區內居住多年，而政府卻對居民「上樓」的資格訂立嚴格的限制，造成許多居民因新市鎮發展而被迫搬走（如馬屎埔及鄰近其他鄉村的村民）。政府要做到「以人為本」，除要照顧下一代的需要外，更應確切地顧及現有居民／業主。
政府以往把不願換地業主所擁有的土地劃作「學校」、「道路」或「公共空間」等地帶，對各土地業主的業權毫無保障。
過往負責規劃的不是居民，隨意更改小業主土地可作的用途，例如把私人土地劃作學校或公園，剝奪私人業權。政府以大欺小，並不是「以人為本」。
過往當私人發展商收地，周邊土地亦會隨之發展。換言之，無論地塊多少，其業主／土地擁有人亦會受影響。
政府以往均採取一次性製圖規劃，未能確切理解區內人士的意見，引發許多爭議。
曾擁有在加洲花園附近一地塊，卻被劃作「綠化地帶」，不可進行建設，可見政府在規劃範疇上以大欺小。
現時政府「上樓」政策要求嚴苛，故希望政府豁免為受影響居民進行資產審查，讓他們盡快獲安置。政府亦應在賠償問題上提高透明度，給予原有居民／業主合情合理的賠償。
對新發展區發展計劃的實施機制的意見？
落實計劃對居住在該區的居民有很大影響。政府應先安置原區居民才進行發展，這樣才能造福下一代。再者，收地對該區以務農維生的人士影響甚大，故落實計劃時，應充分顧及有關人士。也應安排受影響的鄉村聯合商討規劃及實施事宜。
指出政府應照顧原居民或業主的利益。原來計劃於打鼓嶺開設貨倉，該地段已規劃作貨倉用途，他亦已向地政總署提出申請。但受是次研究影響，到目前為止，地政總署仍未就該申請作出任何回覆。既然土地原來已被規劃作某些土地用途，政府應留給業主發展。如果政府突然更改原意，會令業主無可適從。
現時研究未有具體表示如何落實新市鎮計劃，市民很難給予實際意見。關心實施機制如何確保區內居民可保留其區內的工作。
目前區內許多土地均作貯物用途（如儲存建築材料、環保物資等），唯政府在是次研究沒提出有關貯物用地的安排問題。政府應考慮如何安置此類貯物／工業用地，以及應考慮有關安排會否影響附近居民。

新發展區區劃須維護各方（如業主、居民等）的利益，尤其應着重目前地主或居民的利益。
區內土地已有其本身用途，既然要發展一個新市鎮，政府應先安置現居於新發展區內的居民，並提供過渡或永久性質的工業及貯物用地，維護各方的利益。
應分階段進行規劃工程：第一階段先把發展商擁有的土地發展；第二階段則與其他業主或鄉村代表商討換地安排，配合發展，例如可考慮在農地作新發展模式。政府必須在不同階段派代表到區內鄉村作社區規劃，收集意見。若跟從現時的諮詢方法，許多沒出席諮詢活動人士的意見會不被採納，這樣會有很大的爭議。政府應確切考慮如何減少爭議以順利發展。
認為政府應先考慮重新安置區內受影響居民的問題。現時大多數住在鄉村內的居民為老人，若安排他們到市區居住，十分不便。政府應安排老人居於新界，以享受低密度、舒適的環境，可考慮在區內建立低密度老人村。
政府應在賠償問題上提高透明度，給予原有居民／業主合情合理的賠償。
政府應充分考慮原本已居於村內居民的權益。
開拓新發展區的過程中是否同意引入私營機構參與發展的模式？
同意引入私營機構參與發展。認為政府應與私人發展商共同發展，而不是政府獨自發展。政府不應只是收地，趕走現有土地業主。
支持私營機構參與發展的概念。私營機構不一定是私人發展商，亦包括小業主如區內教會、佛堂或其他宗教機構。政府應考慮此類機構在區內的權益，讓他們保留其土地作社區服務。希望政府能盡量配合及正視他們對土地的需要。
就邀請私營機構參與發展的意見？
原居民對地區有感情，不只是金錢問題，政府應原區分配樓宇給居民，才能達到「以人為本」的原則。
政府在落實安排過程中，應採取協商的方式。政府不應以大欺小，吞併小地主的土地。若私人發展商須整合土地作發展，須遵從商業社會原則，出錢買地。私人土地業主絕不能在政府法規下被迫讓出其土地作整合。
政府在分區計劃大綱圖中訂定更多、更嚴格或新的機制來限制私人發展商的發展模式，有助減低發展對環境的影響。
其他
《公眾參與摘要》有補充的空間，尤其涉及有關區內殯儀設施的篇幅極少。現時新界區殯儀設施十分少，每逢有長者去世，居民均要遠赴九龍或港島市區進行殯儀儀式。政府應考慮到在東北發展區預留土地作殯儀業或骨灰龕用途。

政府應讓大眾充分知悉整個規劃的過程。
希望收集意見的期限能延遲，因其間有很多公眾假期。
現時北區居民輪候專科的時間十分長（通常須一年多），可見北區的醫療設施尤其缺乏。新發展區的建設會使更多人湧入該區，人口老化問題又日趨嚴重，使該區醫療設施（尤其專科）更為緊張。故此，政府在規劃過程中應盡量考慮滿足對醫療的需求。
塋原濕地在假日時有很多旅遊巴士停泊，政府卻沒有預留土地作巴士車位。遊人活動也騷擾區內農民，阻礙他們工作。建議如米埔般建立瞭望台或長廊，以免遊人活動騷擾居民。
政府突然把鄰近河上鄉村的土地劃作一條大馬路，蓋過現有河流。他希望政府聆聽解當地村民的意見，改在別處建路。
三個新發展區有不同的道路及鐵路規劃，此等規劃超越了新發展區範圍內的規劃範疇，涉及更大範圍的收地。而現時坪輦路和沙頭角公路為區內主要幹線，倘路上有意外，區內交通立即癱瘓。所以規劃時，須考慮優化區內道路網，盡量在不影響現有居民的情況下發展新道路。
政府訂有條例，容許擁有大多數土地業權者強制收購土地，十分不公平。
詢問公眾諮詢活動中所收集的意見將如何處理，是否少數服從多數，是否將較着重村民抑或全港市民的意見？
居於馬屎埔村內，不想搬走，不想地區變成石屎森林，只想保留原本的大自然景色。

提交書面意見團體/人士名單

編號	日期	提出者	形式
1	24/11/2008	李君宇	電郵
2	24 & 25/11/2008	John Corrigall	電郵
3	15/12/2008	侯金林區議員	信件
4	15/12/2008	Cyan Law	電郵
5	15/12/2008	Chris Yeung	電郵
6	15/12/2008	Betrice Chan	電郵
7	15/12/2008	Luk Kim Ming	電郵
8	15/12/2008	KK Tsui	電郵
9	16/12/2008	Jeanie	電郵
10	16/12/2008	Lee Kwong Keung	電郵
11	16/12/2008	Tweety Lai	電郵
12	16/12/2008	Calvin Cheong	電郵
13	16/12/2008	陸惠姿	電郵
14	16/12/2008	Francis Man	電郵
15	16/12/2008	Samuel Wong	電郵
16	16/12/2008	Dorothy Ching	電郵
17	16/12/2008	Jimmy Lam	電郵
18	17/12/2008	阮明月	電郵
19	17/12/2008	吳嘉鎧	電郵
20	17/12/2008	卓寶文	電郵
21	17/12/2008	尤思行	電郵
22	17/12/2008	關君智	電郵
23	18/12/2008	錢樂文	電郵
24	18/12/2008	謝國豪	電郵
25	18/12/2008	莫嘉紆	電郵
26	18/12/2008	Wong Chi Chun	電郵
27	20/12/2008	C.Y. Lo John	書面意見
28	20/12/2008	Ho Lok Chin	書面意見
29	20/12/2008	Heidi Cheng	書面意見
30	20/12/2008	Nicole Ng	書面意見
31	20/12/2008	Elffi Li	書面意見
32	20/12/2008	Chan Kai Fung	書面意見
33	20/12/2008	Jeff Tsang	書面意見
34	20/12/2008	Maggie H K Wu	書面意見

35	20/12/2008	Shawn Lau	書面意見
36	20/12/2008	Shiu Yuen Ling	書面意見
37	20/12/2008	Kan Yuet Fung	書面意見
38	20/12/2008	謝達仁	書面意見
39	20/12/2008	歐陽允文	書面意見
40	20/12/2008	Joyce Chan	書面意見
41	20/12/2008	譚禮賓、羅熙洪、鄭瑞、葉歲強、葉慧儀	書面意見
42	20/12/2008	Eric Yuen	書面意見
43	20/12/2008	李女士	書面意見
44	22/12/2008	Li Siu Fun	電郵
45	22/12/2008	張學明	書面意見
46	23/12/2008	九龍巴士（一九三三）有限公司	書面意見
47	24/12/2008	梁建榮	書面意見
48	24/12/2008	PK Chung	書面意見
49	26/12/2008	Edith Wu	電郵
50	27/12/2008	沒有署名人士	電郵
51	29/12/2008	Hongkong Association of Freight Forwarding & Logistic Limited	電郵
52	29/12/2008	楊先生	電郵
53	29/12/2008	藍偉良議員	書面意見
54	29/12/2008	馮華忠	書面意見
55	29/12/2008	長春社	傳真
56	29/12/2008	H.T. Liu	電郵
57	30/12/2008	鍾偉全	書面意見
58	29/12/2008	香港地產建設商會	傳真
59	30/12/2008	關漢貴(馬屎埔環境關注組)	電郵
60	30/12/2008	李樹堅(奕翠園業主委員會)	傳真
61	30/12/2008	周俊賢	電郵
62	30/12/2008	楊先生	電郵
63	30/12/2008	楊小姐	電郵
64	30/12/2008	陳偉業議員	電郵
65	30/12/2008	藍少虎	傳真
66	31/12/2008	Nixon Wong	電郵
67	31/12/2008	孫先生(奕翠園業主委員會)	電郵

68	31/12/2008	周俊賢	電郵
69	31/12/2008	天平山村街坊組	電郵
70	31/12/2008	林女士	電郵
71	31/12/2008	李世鴻	電郵
72	31/12/2008	世界自然基金會香港分會	電郵
73	31/12/2008	何小芳	電郵
74	31/12/2008	葉劉淑儀	電郵
75	30/12/2008	李樹堅(奕翠園業主委員會)	傳真
76	31/12/2008	源兆昌	電郵
77	31/12/2008	陳劍安	書面意見
78	30/12/2008	劉應和、黃偉業、簡拾仁 (新界上水松柏塱村公所)	傳真
79	31/12/2008	Andrew Chan	書面意見
80	31/12/2008	Phil Black (代表 Best Galaxy Limited)	書面意見
81	02/01/2009	Paul Zimmerman	電郵
82	02/01/2009	楊應球 (古洞蔬菜產銷貸款有限責任合作社)	書面意見
83	03/01/2009	Wong Siu Yan	電郵
84	07/01/2009	S. Leung / A. Tang	傳真
85	07/01/2009	L.C. Wong (嘉道理農場暨植物園公司)	電郵
86	25/02/2009	Mike Kilburn (香港觀鳥會)	電郵
87	07/03/2009	粉嶺北新發展區寮屋居民關注組	書面意見
88	12/03/2009	香港規劃師學會	信件
89	22/03/2009	Adamas Wong	電郵
90	23/03/2009	Cecilia Yu	電郵
91	29/03/2009	羅熙洪	信件
92	31/03/2009	David Wong	書面意見

* 請瀏覽研究網頁(<http://www.nentnda.gov.hk/>),參閱書面意見。



印刷紙張採用再造紙



新界東北新發展區 規劃及工程研究

第二階段
公眾參與摘要
二零零九年十一月



土木工程拓展署
Civil Engineering and
Development Department



規劃署
Planning Department

ARUP

多元化
北洞古
發展中心

河畔
北嶺粉
市鎮

優質
坪輦/
打鼓嶺
產業區

目錄

第一部分	引言.....	P.2
第二部分	指導原則.....	P.4
第三部分	初步發展大綱圖.....	P.5
	整體策略發展概念.....	P.5
	古洞北新發展區.....	P.6
	粉嶺北新發展區.....	P.12
	坪輦/打鼓嶺新發展區.....	P.18
	建議發展計劃的可行性及實施安排.....	P.24
第四部分	你的意見.....	P.25



引言

土木工程拓展署聯同規劃署在2008年6月展開了『新界東北新發展區規劃及工程研究』（下稱『新發展區研究』），以制定新界東北新發展區（包括古洞北、粉嶺北及坪輦/打鼓嶺新發展區）的土地用途大綱及提供發展指引。『新發展區研究』第一階段公眾參與活動在2008年11月展開，透過四個專題討論，分別為(1)新發展區的策略性角色、(2)以人為本的社區、(3)可持續的生活環境及(4)落實計劃安排，徵詢公眾對新發展區的願景及期望。截至2009年3月所收集的公眾意見和建議，經整理和分析後，已刊載於第一階段公眾參與報告（<http://www.nentnda.gov.hk/>）。

根據第一階段公眾參與的意見，並就研究蒐集的基線資料加以分析及進行基本技術評估後，我們擬備了新發展區的「初步發展大綱圖」。現誠意邀請閣下參與『新發展區研究』的第一階段公眾參與活動，就新發展區的「初步發展大綱圖」提出意見，以協助我們在研究的下一階段修改圖則，制定建議發展大綱圖。





研究過程

先前進行的
《新界東北研究》



更新基線資料、檢討主要課題

初步發展大綱圖

建議發展大綱圖

詳細發展藍圖

2008年年底

第一階段

了解新發展區現時的狀況
訂定新發展區的願景

現階段

第二階段

討論初步發展大綱圖

2010年

第三階段

討論建議發展大綱圖
確定發展藍圖的細節

公眾參與活動

在進行『新發展區研究』的同時，我們亦開展了一系列公眾參與活動，務求把公眾意見及早融入新發展區的規劃及設計中。

指導原則

符合公眾期望，是規劃新發展區的原則。為此，我們根據第一階段公眾參與的意見制定了以下的指導原則，作為擬備「初步發展大綱圖」的基礎。

公眾意見

指導原則

1 新發展區的策略性角色

- 配合珠江三角洲的長遠發展，並與深圳市的發展融合
- 古洞北新發展區可作混合或區域用途
- 粉嶺北新發展區可配合綠色空間，提供優美的居所
- 坪輦/打鼓嶺新發展區可進行多元化發展，包括高增值產業

- 配合區域發展，把握落馬洲河套區發展及興建蓮塘/香園圍邊境口岸所帶來的契機，以推動新發展區的規劃及發展
- 預留合適土地發展特殊工業、科技研發及創意產業、商業、教育及醫院/醫療設施

2 以人為本的社區

- 減少對現行社區造成的影響，並加強新舊社區的融合
- 確保均衡的公營和私營房屋組合
- 避免高密度發展、「屏風效應」或「石屎森林」
- 提供更多休憩空間和綠化用地
- 適時提供足夠的社區設施
- 提供足夠的就業機會

- 檢討新發展區邊界及範圍，顧及現存鄉郊村落並尊重祖墳墓地
- 盡量將新的社區設施規劃接近現有社區，以便新舊社區的居民可共享設施
- 整體公營和私營房屋比例定為35% 45% 比 55% 65%
- 限制發展密度，發展地積比率主要在0.75倍至5倍之間
- 限制發展高度為不超過35層
- 保護山脊線，引入觀景廊/綠化走廊和通風廊
- 規劃多元化土地用途以提供多元化就業機會

3 可持續的生活環境

- 保護新發展區內的生態、自然景觀及歷史文化資源
- 保育塋原的同時，必須顧及土地業權人的權益
- 改善現有的交通基礎設施
- 減少使用不可再生能源

- 保留現有鄉村、風水林及文化遺產
- 保育塋原高生態價值地帶，考慮私人參與可融合自然生態的發展
- 減低對道路交通的依賴，闢設單車徑，提供舒適行人通道鼓勵步行
- 引入節能建築、區域供冷系統、節水策略及污水循環再用

4 落實計劃安排

- 政府現時的收地賠償方案未能夠滿足業主的期望
- 在原區安置受影響人士，以保留其社區網絡
- 支持引入私營機構參與發展模式，但須保證其在公平及公開的情況下進行

- 繼續聆聽公眾訴求，小心考慮公眾就有關事宜提出的意見
- 與相關的政策局及政府部門進一步研究徵收土地、補償及安置的安排
- 配合盡早落實新發展區的目標，進一步研究在現行法例和機制下，以及在公平、公開及公正的原則下，引入私營機構參與發展模式的可行方案

整體策略發展概念

到2030年，香港的人口推算將由現時約700萬增至約840萬。為配合香港的人口增長以及房屋及就業方面的長遠需要，2007年完成的『香港2030：規劃遠景與策略』研究建議推行新發展區。新界東北新發展區將會發展不同類型住宅，提供基礎建設以及便利的社區設施，為市民提供一個優質生活環境及另類生活空間選擇。

除提供房屋用地外，新發展區亦可提供土地，滿足策略性用途的需求，並且為2009-2010年度施政報告中推動的八項優勢產業（支援檢測和認證產業、醫療產業、創新科技產業、文化及創意產業、環保產業和教育產業）提供發展空間，以利用地理上毗連跨境設施的優勢，配合珠三角的發展，發揮協同效應，提升香港的整體競爭力，創造不同的就業職位。

新界東北新發展區將會容納合共約13萬人口，並提供超過4萬個就業機會。配合日趨頻繁的跨界活動及周邊建議的新發展，包括邊境禁區的逐步開放、落馬洲河套區以發展高等教育為主的計劃及蓮塘/香園圍邊境口岸等，新界東北新發展區在帶動新界地區以至香港整體的未來社會及經濟發展，扮演十分重要的角色。

古洞北、粉嶺北及坪輦/打鼓嶺新發展區擁有各自的地區特質，並享有獨特的地理優勢，因此在規劃上配以不同的發展主題，發揮個別功能，以達至相輔相成的作用。在制定各新發展區的「初步發展大綱圖」的同時，我們亦會顧及現有村落及社區的需要，使新發展區與周邊地區(包括粉嶺/上水新市鎮)融合，使新舊社區的居民可共享設施。



古洞北新發展區初步發展大綱圖

主要發展概念

古洞北毗鄰羅湖邊境口岸、落馬洲邊境口岸、落馬洲河套區、粉嶺公路及擬議的古洞鐵路站，古洞北新發展區擬以「多元化發展中心」作為發展主題，以善用現有及擬建的交通網絡發展潛力。

發展主題	多元化發展中心
主要用途	住宅、商業中心、科研發展、 望原生態區
人口	約 65,000 人
住宅單位數目 (公私營房屋比例)	約 22,000 個 (54 : 46)
就業機會	約 26,000 個
地積比率	1 - 5 倍
樓宇高度	最高約為 35 層

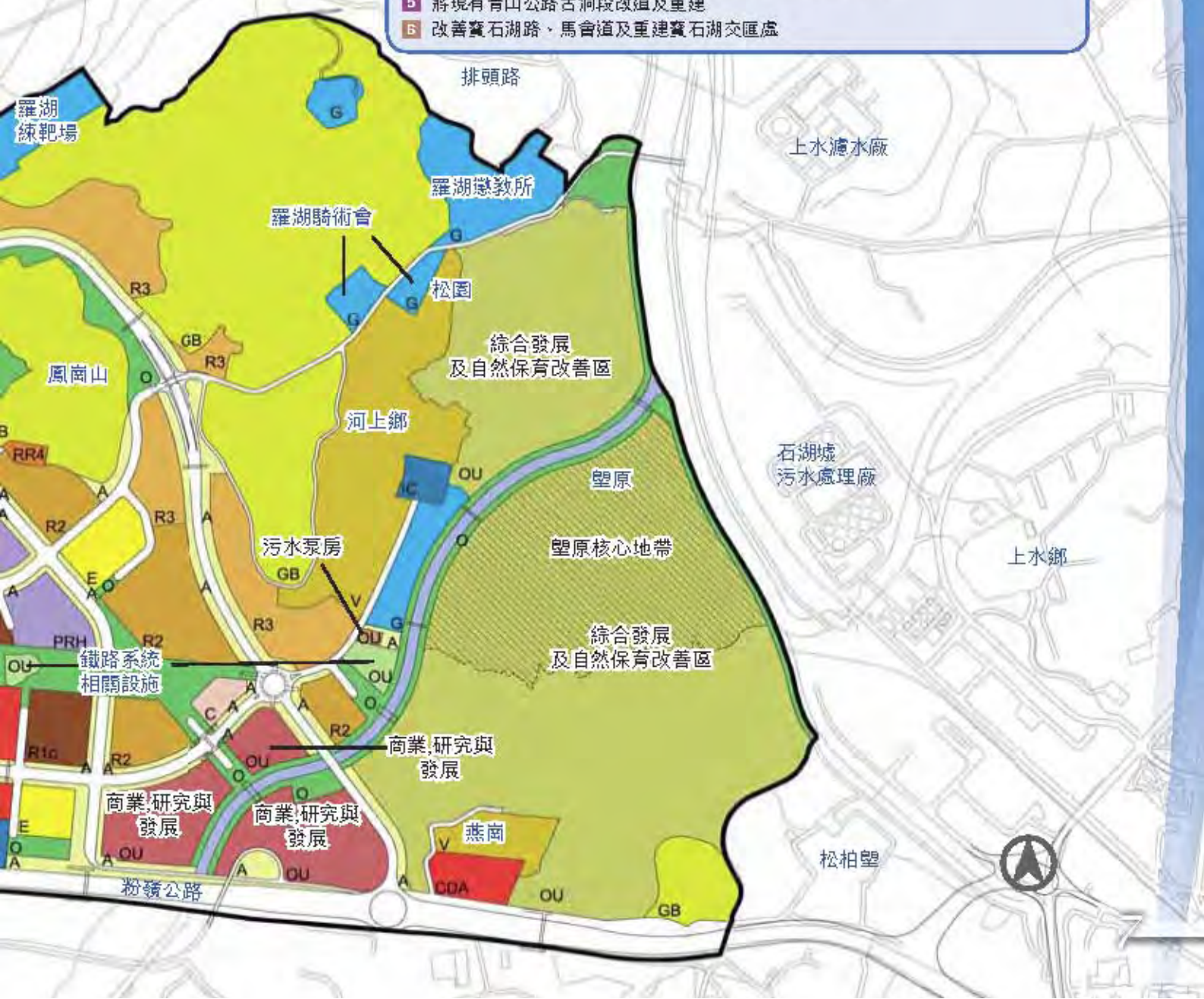
土地用途	面積 (公頃)	%
住宅用地	63	14.0
政府、機構及社區用地	51	11.3
休憩用地	34	7.6
商業	1	0.2
綜合發展區	7	1.6
其他指定用途(商業、研究與發展)	16	3.6
其他指定用途 (綜合發展及自然保育改善區)	84	18.7
其他	194	43.0
總數	450	100%

圖例

- 擬議的新發展區界線
 - ~~~~~ 擬議的古洞鐵路站
 - PRH 租住公屋
 - C 商業
 - Gr 政府 (康樂)
 - G 政府
 - IC 機構及社區
 - E 教育
 - O 休憩用地
 - GB 綠化地帶
 - 其他指定用途 (綜合發展及自然保育改善區)
 - 其他指定用途 (商業、研究與發展)
 - 其他指定用途 (污水泵房)
 - 其他指定用途 (鐵路系統相關設施)
 - 綜合發展區
 - 住宅發展密度第1區 (包括商業用途)
 - 住宅發展密度第2區
 - 住宅發展密度第3區
 - 鄰近住宅發展密度第4區
 - 美化市容地帶
 - 鄉村式發展
 - 河道
 - 公共交通交匯處
 - 鐵坑
 - 白石凹
 - 馬草壟
 - 馬草壟新村
 - 信義新村
 - 歐意花園
 - 可愛忠實之家
- 望原生態區為濕地雀鳥提供棲息處。此區建議劃為「綜合發展及自然保育改善區」。區內的「核心地帶」對濕地雀鳥尤其重要，是多種雀鳥族群的覓食及棲息地。



擬議道路改善工程



古洞北新發展區土地用途簡介

古洞北新發展區有八個不同特色小區。

1 市中心：擬議的古洞鐵路站將會和市鎮公園及毗鄰的綜合發展區在設計上融合，並設有公共交通交匯處，成為古洞北的核心地帶，設有各式各樣的零售、娛樂、社區及休閒設施。

2 住宅區：住宅區環繞擬議的古洞鐵路站和市鎮公園，主要是中密度的公營及私營房屋，並有學校和休憩用地，締造優質生活環境。

3 商業、研究與發展區：沿粉嶺公路而建的商業、研究與發展區具潛力發展作各類商業辦公室及酒店用途，並為本港優勢產業提供發展空間。沿粉嶺公路的一幅土地會提供室內社區福利及康樂設施(包括圖書館)，供居民使用。

4 塋原生態區：塋原生態區劃為綜合發展及自然保育改善區。為實現保存及加強這區的生態價值和功能的意向、善用土地資源、平衡

保育及發展需要，私人提出並參與可融合大自然生態環境的低密度發展建議(如低密度住宅、生態旅舍等)，可獲考慮。

5 鄉土文化保育區：保留現有原居民村(包括河上鄉和燕崗)及其文化遺產。河上鄉的風水林將被保留作綠化帶。為推廣保護文化資源的目標，當中會預留一幅土地設立相關設施，例如傳統農業展覽場及教育場地。

6 康樂地帶：提供康樂活動對締造和諧共融社區，至為重要。居民可徒步前往住所附近的康樂地帶，享受健康生活。

7 公用設施群：區內將設有醫院、警署及消防局，應付發展需求。

8 土地預留區：此區主要預留土地配合落馬洲河套區以高等教育為主的相關發展。



古洞北新發展區初步園景設計圖



中央廣場

地下廣場及擬建的古洞
鐵路站入口

中央廣場



古洞北市中心構想圖



古洞北市中心模擬景色

古洞北新發展區設計特色

「獨特的市中心設計」及「連接塱原生態區的綠化走廊」是古洞北新發展區在設計上的兩大焦點。

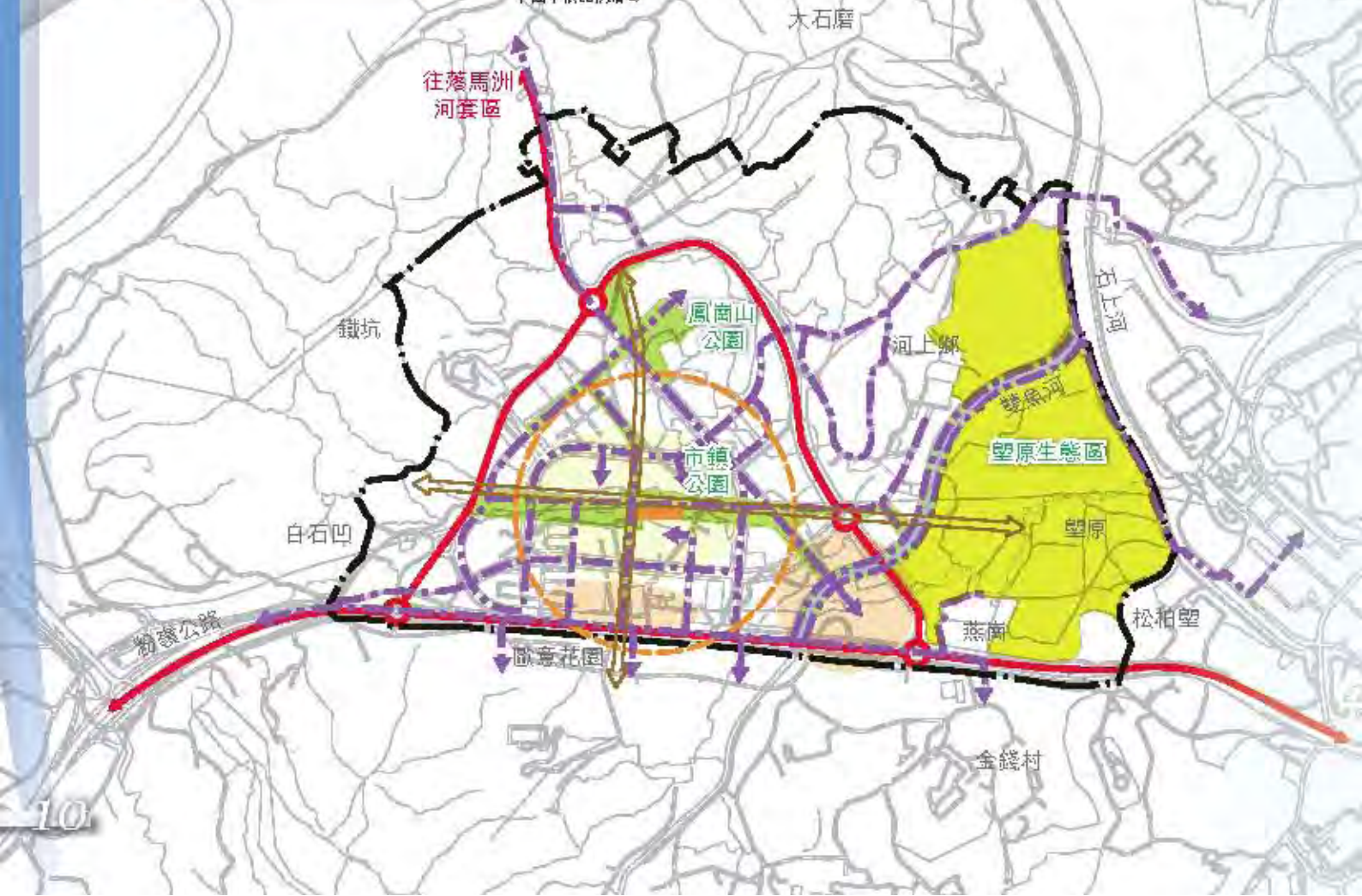
- 1 獨特的市中心設計：**市中心的設計和擬議的鐵路站將會連成一體，成為新發展區的核心，毗鄰的廣場及綜合發展區的建築會融合成為區內的地標。沿粉嶺公路而建的商業大廈亦會成為新發展區的重要門廊標記。
- 2 豐富都市輪廓：**最高地積比率由之前建議的6.5倍調低至5倍。採用梯級式高度及密度分布，以提升空間感及豐富都市輪廓。建築物高度和密度由市中心向外圍逐步遞減，位於

市中心最高的建築物高度不超過35層，在新發展區外圍的低密度住宅發展則與現有的鄉村發展融合，並保護鳳崗山及大石磨一帶的山脊線及自然景觀。

- 3 方便舒適的行人環境：**區內超過80%的人口將分布在擬議的鐵路站500米範圍內，以鼓勵居民使用集體運輸，減低對汽車及道路的需求。區內將提供完善的行人道路網絡，把各主要活動場所及休憩用地和綠化地帶貫連起來，並盡量將人車分隔，為街道兩旁注入活力動感，使這些連接通道更具吸引力及更加方便。區內亦會設立完善的單車徑網絡。



下圖不依比例繪製



主要道路將沿新發展區周邊興建，連接新發展區與其他地區，配合現正鼓勵使用的環保汽車，可以減少噪音及空氣污染。區內會預留位置興建一條接駁落馬洲河套區的連接路。另外，粉嶺公路古洞段部分道路將會擴建，而部分青山公路會隨之改道北移。

- 4 **連接塋原生態區**：塋原生態區以及四周高地的茂生林木為古洞北新發展區提供大片自然地區環境。區內的公共休憩空間及美化地帶佔新發展區可發展土地達21%。由西至東伸延的市鎮公園及由南至北的行人專區/美化

地帶組成十字形綠化走廊，將住宅區及塋原生態區連接起來，方便居民從區內不同位置，在優質無障礙的步行環境下，抵達塋原生態區。

- 5 **觀景及通風廊**：觀景廊有助緩和發展密度所帶來的視覺影響，而通風廊能促進空氣流通。上述十字形綠化走廊將會同時帶來視覺及通風的正面效果。此外，沿塋原至鳳崗山/大石磨亦預留觀景廊及通風廊，為居民帶來更寬闊的景觀及更佳的空氣質素。

古洞北新發展區都市設計橫切面圖



古洞北市中心構想圖

主要發展概念

善用及美化當地環境。粉嶺北新發展區以「河畔市鎮」作主題，發展線狀布局的混合式住宅用途。

發展主題	河畔市鎮
主要用途	住宅、政府設施
人口	約 48,000 人
住宅單位數目 (公私營房屋比例)	約 17,500 個 (41 : 59)
就業機會	約 6,200 個
地積比率	1 - 5 倍
樓宇高度	最高約為 35 層

土地用途	面積 (公頃)	%
住宅用地	46	25.6
政府、機構及社區用地	25	13.9
休憩用地	41	22.8
其他指定用途(港口後勤用地)	4	2.2
其他	64	35.5
總計	180	100%

圖例

- 擬議的新發展區界線
- 現有鐵路站
- [Brown] 住宅發展密度第1區 (包括商業用途)
- [Orange] 住宅發展密度第2區
- [Red] 住宅發展密度第3區 (包括商業用途)
- [Yellow] 住宅發展密度第4區
- [Purple] 租住公寓
- [Light Blue] 政府 (康樂)
- [Blue] 政府
- [Dark Blue] 機構及社區
- [Green] 教育
- [Light Green] 休憩用地
- [Greyish Green] 其他指定用途 (港口後勤用地)
- [Greyish Brown] 其他指定用途 (公共車輛車廠)
- [Brownish Grey] 其他指定用途 (污水處理廠)
- [Dark Brown] 其他指定用途 (污水泵房)
- [Yellow-Green] 美化市容地帶
- [Blue Line] 河道

12

12

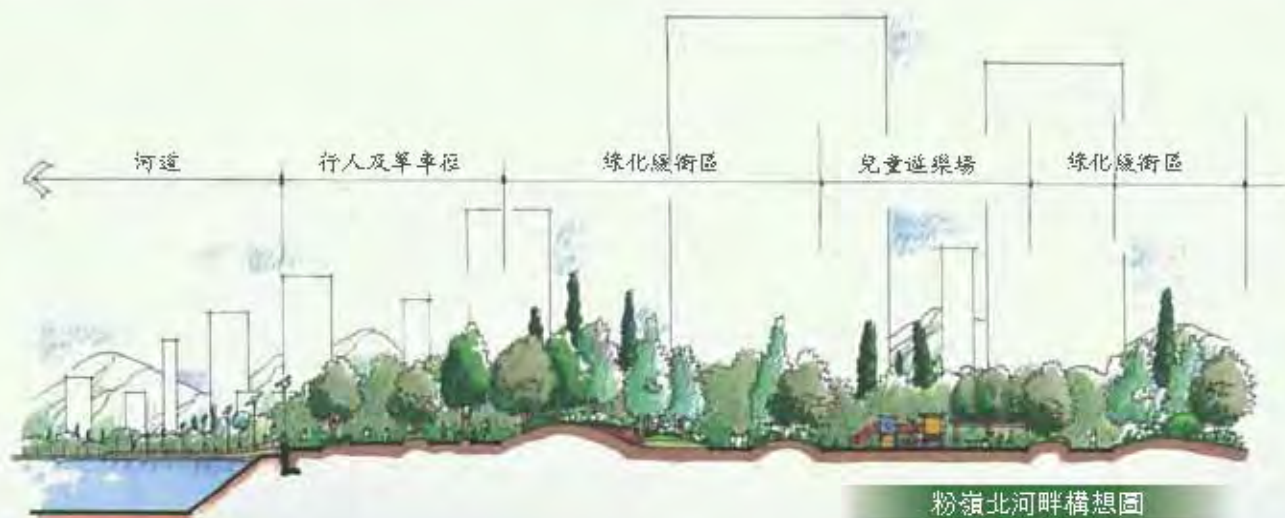
粉嶺北新發展區土地用途簡介

作為粉嶺/上水新市鎮的延續，粉嶺北新發展區有以下四個不同特色小區：

- 1 中心住宅區：**現時馬屎埔一帶將會是粉嶺北新發展區的中心區，仍然會以公私營房屋發展為主，並會提供學校、零售及社區服務等設施。
- 2 住宅區：**沿梧桐河河畔一帶是住宅區，混合公營及私營房屋。居民可欣賞青翠山巒及河濱公園的遼闊景色。
- 3 社福/康樂區：**現時石湖新村一帶將會發展為區內的中心公園，提供公共休憩用地，毗鄰會設有福利/康樂設施，供新發展區及粉嶺/上水居民享用。
- 4 政府設施區：**現時石湖墟污水處理廠和上水屠房位於新發展區的西端，此地帶會預留土地作污水處理廠的日後擴建之用，亦會置有其他政府設施。警察駕駛及交通訓練場地、基動部隊訓練中心、槍械訓練場地及重置部分打鼓嶺政府農場設施等用途，都可能設於此地帶內。



粉嶺北新發展區初步園景設計圖



粉嶺北河畔構想圖



粉嶺北河畔模擬景色

粉嶺北新發展區設計特色

粉嶺北新發展區的布局是「以梧桐河勾劃新發展區的建築輪廓」，在設計上「融合毗鄰的上水新市鎮」，強調結合新舊發展。

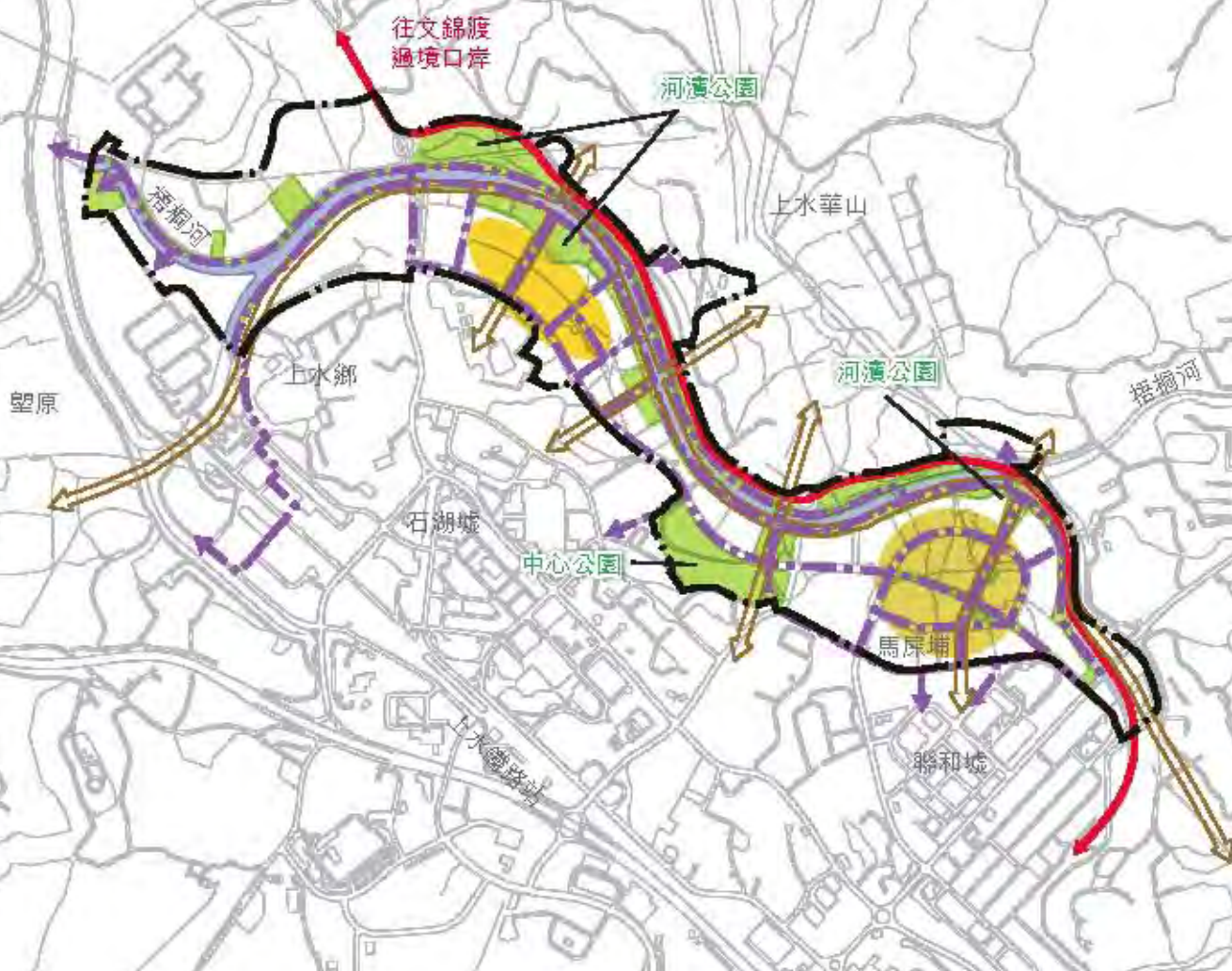
❶ **梧桐河河濱公園**：沿梧桐河而建的河濱公園是區內最具特色的設計，河濱公園亦成為區內的觀景廊及通風廊，保護遠眺大石磨山巒及上水華山的景致，並促進空氣流通。河濱公園設有行人專用走廊及單車徑連接住宅區，鼓勵居民步行及騎單車。

❷ **連接上水新市鎮**：區內的中心公園依風向（即東北至西南）設計，將自然風引入毗鄰的上水新市鎮，亦同時為上水新市鎮提供綠色背景布局的視覺效果。中心公園將會成為上水新市鎮及粉嶺北新發展區的綠色門廊，與梧桐河河濱公園連接並組成一連串的公共休憩空間，方便新發展區及上水新市鎮居民進入梧桐河河畔，享受梧桐河優美的景致。區內的公共休憩空間及美化地帶佔新發展區可發展土地達28%。

圖例

- | | |
|-------------------|---------|
| —— 擬議的新發展區界線 | ● 休憩空間 |
| —— 主要行車道 | ● 中心住宅區 |
| —— 擬議的單車徑及行人通道 | ● 住宅區 |
| —— 主要綠化走廊、通風廊及觀景廊 | —— 河流 |

下圖不依比例繪製



③ **依河而建的布局**：區內的住宅樓宇將會依梧桐河而建，配合上水新市鎮現時的发展，最高地積比率由之前建議的6.5倍調低至5倍。新發展區東西兩邊的建築物採用梯級式高度及密度設計，樓高不超過35層，建築物高度及發展密度將由東西兩邊向中心並由南至北向河邊遞減，中心公園附近一帶較低密度的發展，可將自然風引入毗鄰的上水新市鎮。

④ **行人及道路網絡**：區內會設立完善的行人及單車徑網絡。梧桐河以北會開闢一條主要道路作為主要幹道，連接文錦渡及粉嶺/上水舊區。幹道沿新發展區外圍興建，以減低噪音及空氣污染。粉嶺公路寶石湖交匯處亦會進行改善工程配合發展。

粉嶺北新發展區都市設計橫切面圖



粉嶺北河畔構想圖

坪輦/打鼓嶺新發展區初步發展大綱圖

主要發展概念

坪輦/打鼓嶺新發展區靠近深圳市和建議的蓮塘/香園圍邊境口岸，善用其策略性位置優勢，新發展區將提供土地應付不同策略性土地用途需求。為保持香港在科技基建及推動創新科技的競爭力，新發展區將會預留土地，為本港特殊工業及優勢產業提供發展空間，同時支援港口後勤及物流業發展。此等土地用途會提供不同類型就業機會，因此坪輦/打鼓嶺新發展區會以「優質產業區」作發展主題，配合中至低密度住宅發展，締造一個優質生活環境。

發展主題	優質產業區
主要用途	特殊工業、優勢產業、住宅
人口	約 18,000 人
住宅單位數目 (公私營房屋比例)	約 6,500 個 (0 : 100)
就業機會	約 13,000 個
地積比率	0.75 - 2.5 倍
樓宇高度	最高約為 10 層

土地用途	面積 (公頃)	%
住宅用地	57	32.5
政府、機構及社區用地	11	6.3
休憩用地	18	10.3
商業	1	0.6
其他指定用途 (特殊工業)	46	26.3
其他	42	24.0
總數	175	100%

圖例

- 擬議的新發展區界線
- 鄉郊住宅發展密度第2區
- 鄉郊住宅發展密度第2區 (包括商業用途)
- 鄉郊住宅發展密度第3區
- 商業
- 政府
- 機構及社區
- 教育
- 休憩用地
- 綠化地帶
- 其他指定用途 (特殊工業)
- 其他指定用途 (污水處理廠)
- 其他指定用途 (污水泵房)
- 鄉村式發展
- 美化市容地帶
- 渠道/河道



擬議道路改善工程



坪輦 / 打鼓嶺新發展區土地用途簡介

坪輦 / 打鼓嶺新發展區有四個特色小區：

- 1 特殊工業區：**坪輦/打鼓嶺新發展區的北部將會用作發展高增值、無污染特殊工業及相關產業、優勢產業(包括檢測和認證產業、創新科技產業、文化及創意產業、環保產業等)及物流用途的發展。特殊工業地帶亦預留土地作支援性商業發展。
- 2 住宅區：**南部地區將會作為中低密度住宅區，發展不同種類的房屋，提供另類優質生活空間。
- 3 文化區：**將保留現有的坪輦元下村、鄉事委員會鄉公所、明愛馮黃鳳亭安老院以及雲泉仙館。雲泉仙館旁的樹叢會被保留作綠化帶。
- 4 綠色休憩地帶：**現有打鼓嶺政府農場位置會闢設一個中心休憩公園，提供康樂設施。改善區內現有河溪，美化兩旁成為河畔休憩公園，提供公共休閒活動空間。

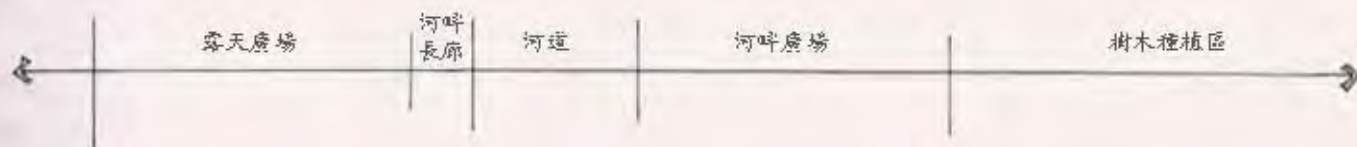
雲泉仙館



坪輦/打鼓嶺現況



坪峯/打鼓嶺新發展區初步園景設計圖



坪峯 / 打鼓嶺河畔構想圖



坪輦 / 打鼓嶺新發展區設計特色

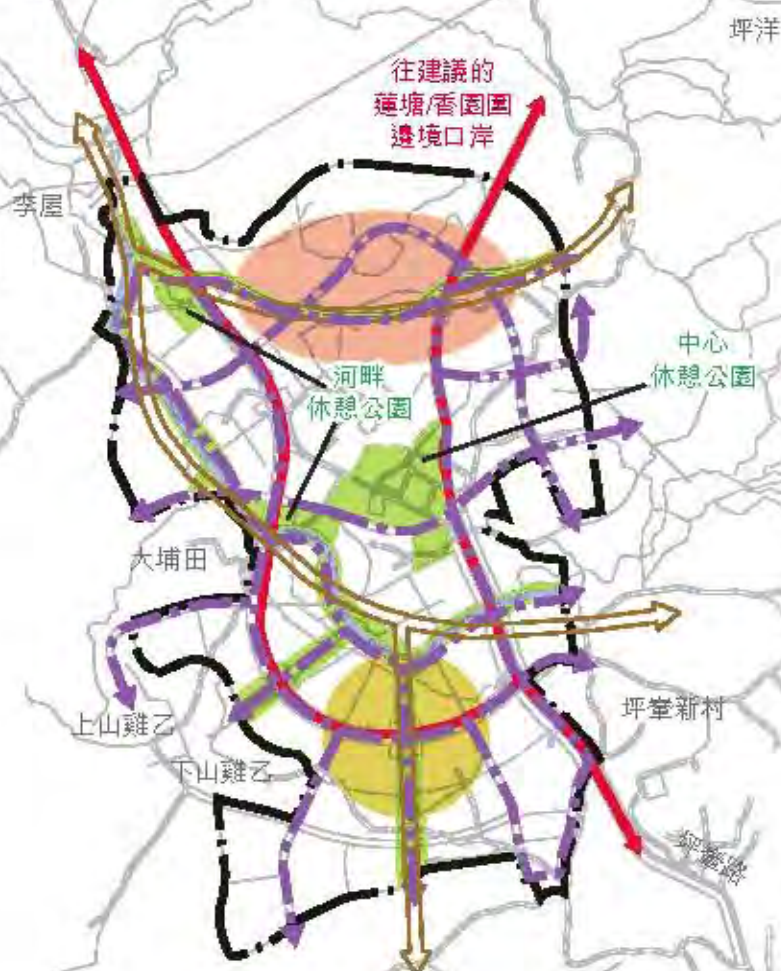
坪輦/打鼓嶺新發展區設計特色是要「配合周邊的鄉郊式發展」，「保留及優化區內的河溪」。

① 優質中低密度發展：配合坪輦 / 打鼓嶺周邊現時的鄉郊式發展，區內的最高地積比率限於2.5倍或以下。採用梯級式高度及密度設計，中心區的住宅建築物高度為不超過10層，而特殊工業區內的建築物高度不超過35米，建築物高度及發展密度由中心區向外圍山邊遞減，以提升空間感。

② 綠色環境：新發展區內的主要綠色空間位於區內中心地段的公共休憩公園，此公園位處現時的打鼓嶺政府農場，農場內大部份的珍貴樹木將會保留。另外，排水道會利用現有河溪而建，盡量保留河溪的原貌及原有生態，兩旁會美化作為休憩地帶，作為由南至北及東至西兩條綠化走廊。



下圖不依比例繪製



③ 觀景廊及通風廊：兩條綠化走廊亦同時成為坪輦/打鼓嶺新發展區的觀景廊及通風廊，以保護區內的園林景致及改善空氣流通。由於區內只容許中低密度發展，區內大部份地方可保留遠眺深圳梧桐山的景觀。

④ 行人及道路網絡：新發展區內將會興建一條連接路，接駁擬興建之蓮塘/香園圍邊境口岸道路，這將大大提升坪輦/打鼓嶺新發展區的可達性及對外交通接駁。新發展區亦會連接現有坪輦路及沙頭角公路。兩條綠化走廊及主要道路旁邊都會提供舒適的行人通道及單車徑，貫通整個新發展區，鼓勵居民步行及騎單車。

坪輦 / 打鼓嶺新發展區都市設計橫切面圖



坪輦/打鼓嶺中心住宅區模擬景色

建議發展計劃的可行性及實施安排

技術評估

『新發展區研究』的顧問已就交通及運輸、基礎設施工程、環境及社會經濟各方面對「初步發展大綱圖」的擬議發展計劃進行基本技術評估，擬議計劃大致可行。然而在收集公眾對「初步發展大綱圖」的意見後，顧問會在下一階段展開進一步的工程技術評估，以確立各發展建議的細節。新發展區項目是《環境影響評估條例》下指定的工程項目，必須遵行法定的環境影響評估程序，在下一階段，我們會向環境保護署署長提交環評報告，屆時公眾亦可提出意見。

締造可持續生活環境

在下一階段我們會再就締造可持續生活環境各項建議的可行性作進一步研究，包括在新發展區內採用污水/雨水回收再用系統、使用可再生能源、在古洞北新發展區內的商業、研究與發展區，以及在坪輦/打鼓嶺新發展區內的特殊工業區，採用區域供冷系統（DCS）。以上的措施，再加上環保樓宇設計（如有助減少熱島效應的綠化屋頂和垂直綠化設計，以及高效率節能和節水設計），均可減少對環境的影響和資源的消耗，以達至減少碳排放的目標。

發展時間表

研究的下一階段亦會就新界東北新發展區制定發展時間表。參考其他新市鎮發展的經驗，發展時間表會特別關注適時提供各項社區設施，確保社區計劃的推行，能與新發展區陸續遷入的人口互相配合。

實施安排機制

新界東北新發展區內超過一半的可發展土地為私人擁有，如何落實新發展區計劃安排是一個重要課題，亦是公眾關注的議題。在上一次公眾參與活動中，我們曾邀請公眾就落實計劃安排提出意見，並提出八個私營機構參與計劃的概念模式，供公眾討論。

關注受影響人士

落實新發展區計劃將無可避免地影響部分現有業權人和居民。政府在落實發展新發展區的過程中仍須發揮重要的引導作用，包括徵集土地為新發展區興建公共基礎建設及其他配套設施。從第一階段公眾參與活動收集的公眾意見中，我們了解到部分可能受影響的人士認為政府現時的收地及賠償方案，未能滿足他們的要求，我們會小心處理有關問題，並會與相關的政策局及政府部門進一步研究收回土地、補償及安置的安排。無論如何，在現時的法例和政策下，我們會確保受影響居民能夠先獲得合理賠償或安置，然後才會進行任何遷拆計劃。

私營機構參與發展

至於引入私營機構參與發展模式以落實新發展區的建議，我們會配合盡早落實新發展區的目標，進一步研究在現行法例和機制下，以及在公平、公開及公正的原則下的可行方案。初步研究顯示由於土地匯集及重整、發展項目股份/可換股債券，以及在收回土地加入發展權利書等概念模式，涉及制定/修訂法例及冗長的磋商及行政程序，對實施新發展區計劃的時間表可能有影響。其他模式如交換土地、協商修訂發展藍圖、有時限讓私人整合土地等，在合適的情況下或可引用在新發展區內。我們會再深入探討其他模式。研究的下一階段亦會探討是否有個別工程項目可作為優先試點發展或先由政府提供基建以推動私營發展。至於是否由政府協助收回並整合有問題的土地以配合私營機構參與發展，由於所涉及的程序複雜，需要作進一步研究。

你的意見

你的意見對下一階段確定新發展區的土地用途及規劃的工作非常重要，
我們誠意邀請閣下對新發展區的「初步發展大綱圖」提出意見。



請將你的意見於 **2010 年 1 月 12 日** 前送交規劃署或土木工程拓展署：

郵寄地址 :	規劃署	土木工程拓展署
	香港北角渣華道 333 號 北角政府合署 16 樓 規劃署規劃研究組	香港新界沙田上禾輦路 1 號 沙田政府合署 9 樓 新界西及北拓展處
電話 :	2231 4731	2158 5680
傳真 :	2522 8524	2693 2918
電子郵件 :	srpd@pland.gov.hk	paulng@cedd.gov.hk

閣下亦可瀏覽本研究的網頁，參閱更詳盡的背景資料: (<http://www.nentnda.gov.hk/>)

備註

凡個人或團體在「新界東北新發展區規劃及工程研究」過程中向土木工程拓展署或規劃署提供意見及建議，均會視作已同意土木工程拓展署及規劃署可使用或公開 (包括上載於適當的網頁) 該人士或團體的名稱及所提供的全部或部分意見及建議(個人資料除外)；否則請在提供意見及建議時說明。

**新界東北新發展區規劃及工程研究 – 第二階段公眾參與
工作坊參加表格**

**North East New Territories New Development Areas
Planning and Engineering Study – Stage Two Public Engagement
Community Workshop Registration Form**

日期：2009 年 12 月 12 日 Date：12 December 2009
 時間：下午 2 時至下午 5 時 30 分 Time：2 p.m. to 5:30 p.m.
 地點：聯和墟社區會堂 Venue：Luen Wo Hui Community Hall
 新界粉嶺聯和墟 G/F, No. 9 Wo Mun Street,
 和滿街九號地下 Luen Wo Hui, Fanling, New Territories

參加者姓名 Name：	
機構名稱 Name of Organization *：	
電話 Telephone：	
電郵地址 E-mail Address：	
傳真 Fax：	

工作坊將會安排三個不同小組討論，請選擇其中一個你有興趣參加的小組，並在適當空格內加上 ✓ 號。

Three discussion groups will be arranged in the workshop. Please select one group you are interested to attend and put a ✓ in the appropriate box below.

1	古洞北新發展區初步發展大綱圖 Kwu Tung North Preliminary Outline Development Plan	
2	粉嶺北新發展區初步發展大綱圖 Fanling North Preliminary Outline Development Plan	
3	坪輦/打鼓嶺新發展區初步發展大綱圖 Ping Che/ Ta Kwu Ling Preliminary Outline Development Plan	

請填妥參加表格並在 2009 年 12 月 2 日 或之前遞交至奧雅納工程顧問。

Please return the completed Registration Form to Ove Arup & Partners Hong Kong Ltd. by 2 December 2009.

郵遞：香港九龍九龍塘達之路八十號
又一城五樓

傳真：2865 6493
By Fax:

By Post: Level 5, Festival Walk,
80 Tat Chee Avenue,
Kowloon Tong

電郵：hkg.contact-nentnda@arup.com
By Email:

Community Workshop on 12 Dec 2009 (2:00pm-5:30pm)

工作坊於2009年12月12日下午2:00至5:30

