

討論文件

2012 年 6 月 28 日

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— 建議發展大綱圖和第三階段公眾參與

目的

本文件旨在徵詢委員對新界東北新發展區規劃及工程研究(「研究」)所制訂的古洞北、粉嶺北及坪輦/打鼓嶺新發展區「建議發展大綱圖」的意見。

背景

2. 為促進建立共識，研究採用三個階段的公眾參與。第一階段公眾參與旨在徵詢公眾對新發展區的願景及期望；第二階段公眾參與則就新發展區的「初步發展大綱圖」諮詢公眾。這兩個階段的活動已分別在 2009 年年初及 2010 年年初結束。本文件第 3 段撮錄在第二階段公眾參與所收集的主要公眾意見。我們在第一階段及第二階段的公眾參與期間，分別於 2008 年 11 月 25 日及 2009 年 11 月 24 日諮詢發展事務委員會(立法會文件編號 CB(1)232/08-09(12)及 CB(1)396/09-10(09))。議員在 2009 年 11 月的會議上就多項議題提出意見，包括新發展區與深圳的連繫，規劃合適的土地用途以提升香港的競爭優勢，私人土地業權和安置/遷置問題，適時提供足夠的社區設施和休憩用地，以及擴大新發展區的規模，以配合未來房屋需要，並創造更多就業機會。

主要公眾意見

3. 在第二階段公眾參與收集的意見，載列於《第二階

—— 段公眾參與活動報告》，詳見附件一，亦可在研究網站 www.nentada.gov.hk 瀏覽。主要的公眾意見撮錄如下：

- (a) 對新發展區項目的意見正反參半。反對意見主要來自區內居民，他們要求「不遷不拆」，而一些粉嶺北附近的居民亦反對在粉嶺及上水再有任何進一步的城市發展。不過，亦有意見指出應增加發展密度，以更善用資源，以及新發展區不應過於側重發展公共房屋；
- (b) 有一些公眾人士認為，建議把塱原劃作「綜合發展及自然保育改善區」地帶將成為發展的先例，無法保障該區生態價值的保育。另一方面，有不少意見(主要來自土地業權人)批評，擬議的用途地帶會在沒有補償的情況下，凍結他們的發展權利；
- (c) 大部分意見都有關於實施，尤其是收回土地、補償和安置/重置的安排。一般來說，若不改善收地、補償和安置/重置方案，區內受影響居民便反對擬議的新發展區項目；以及
- (d) 數份書面意見提倡私營參與。不過，亦有意見批評，單是討論私營參與，即使發展計劃尚未落實，已引發私人業主逼令租戶遷出，使他們無家可歸。

4. 因應公眾對新發展區的意見及期望，我們探討了在確保新發展區擁有優質生活環境的同時，亦增加發展密度的可行性。我們也檢視了保育塱原的合適機制和研究在新發展區加入環保措施以提倡可持續發展的可行性。在第二階段公眾參與後，我們已就這些範疇進行了各項技術評估，以制訂新發展區的「建議發展大綱圖」。下文第 10 及 11 段載述實施方面的問題，包括採用「傳統新市鎮發展模式」，以及原區安置受新發展區項目影響的建議。

「建議發展大綱圖」

5. 在第二階段公眾參與中，「初步發展大綱圖」所納入的新發展區「發展主題」普遍受到公眾支持。它們分別是古洞北的「多元化發展中心」；粉嶺北的「河畔市鎮」和坪輦/打鼓嶺的「優質產業區」。因此，它們亦成為制訂「建議發展大綱圖」的基礎。

6. 個別「初步發展大綱圖」的主要修訂和建議發展方案撮錄在《第三階段公眾參與摘要》，詳見附件二。主要修訂載於摘要第2及3頁；而古洞北、粉嶺北及坪輦/打鼓嶺新發展區的「建議發展大綱圖」則分別載於摘要第6至9、10至13及14至17頁。

7. 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：

	古洞北 新發展區	粉嶺北 新發展區	坪輦/打鼓嶺 新發展區	總數
發展主題	多元化發展中心	河畔市鎮	優質產業區	—
主要土地用途	住宅、商業、研究及發展、塱原生態公園	住宅、政府設施	住宅、特殊工業、政府設施	—
總面積(公頃)	450	166	171	787
可發展土地面積 ^(a) (公頃)(%)	251 (56%)	129 (78%)	153 (90%)	533 (68%)
新增人口 ^(b)	81,900	52,100	17,600	151,600
新住宅單位	28,700	18,600	6,500	53,800
公私營房屋比例 (公營：私營)	55：45	39：61	0：100	43：57
地積比率	2至5	2至5	0.75至2.5	—
最高層數	35層	35層	10層 特殊工業：35米	—
新增職位	35,400	6,000	10,700	52,100

(a) 指「建議發展大綱圖」中有新發展項目的地方，但不包括「鄉

村式發展」、「保育地帶」、「綠化地帶」、「農業」地帶和「河道」，亦不包括因現有/已承諾發展而必須保留的地方。

(b) 不包括居於原居村落和現有/已承諾發展項目的人口。

8. 為回應公眾意見，「建議發展大綱圖」有以下修訂：

增加發展密度以加強配合長遠房屋需求

- (a) 新發展區是土地供應的主要來源，在解決香港長遠房屋需求上將肩負重要角色。根據「建議發展大綱圖」，新發展區將會提供約 150 公頃的房屋土地供應，合共 53,800 個新住宅單位，可容納 151,600 人；
- (b) 為回應一些公眾人士在第二階段公眾參與中建議增加住宅單位供應，以應付房屋需求，我們平衡不同因素（例如更有效地運用基礎設施及有限的土地資源，以及公眾對優質生活環境的期望）後，把古洞北及粉嶺北新發展區在「建議發展大綱圖」上的「住宅發展密度第 2 區」和「住宅發展密度第 3 區」的地積比率，分別由 3 倍增加至 3.5 倍，以及由 1 倍增加至 2 倍。這將增加約 8,000 個單位，按照「建議發展大綱圖」，住宅單位供應總數量由 45,800 個升至 53,800 個；
- (c) 就坪輦/打鼓嶺新發展區，「建議發展大綱圖」上的建議是根據現已計劃的基建容量；然而，若現正進行的鐵路發展策略檢討及修訂所建議的北環線長遠延伸因應結果得以落實，有關的發展密度將有增加的空間。因坪輦/打鼓嶺新發展區將較遲展開，檢討其發展密度的工作將來可另外進行；

更靈活規劃土地用途地帶以促進經濟發展

- (d) 新發展區鄰近多個現有及新口岸以及深圳，憑

地利可配合不同的策略土地用途要求。在古洞北新發展區，沿粉嶺公路的「商業、研究及發展」用地群組(約 14 公頃)有潛力發展成各類寫字樓及研發用途，以及提供發展空間，支援香港六大優勢產業¹。在古洞北新發展區的西北部，預留了約 10 公頃土地，作研發用途，以支援落馬洲河套地區的發展。坪輦/打鼓嶺新發展區的特殊工業區(約 36 公頃)，則會為高增值及無污染特殊工業、物流以及六大優勢產業提供發展用地；

- (e) 新發展區亦會提供支援區內需要，包括零售、服務和社區設施的就業機會。新發展區合共會帶來約 52,100 個新增職位；

不同類型房屋比例和適時提供設施

- (f) 均衡的房屋類型比例，有助締造和諧共融的社區。有鑑於此，43%新落成住宅單位規劃作公共租住房屋，餘下的 57%則供興建各類型的私營房屋。視乎進一步研究，我們可能會在擬議的私營房屋用地，物色合適的地點，作發展新居者有其屋計劃。較高密度的公共與私營房屋發展，會集中在鄰近古洞北新發展區鐵路站和粉嶺北新發展區兩個市中心的公共運輸交匯處（易於接駁至粉嶺和上水的現有鐵路站）。至於古洞北新發展區邊緣、粉嶺北新發展區沿梧桐河，以及坪輦/打鼓嶺新發展區的南部，將會興建中至低密度的私營房屋；
- (g) 「建議發展大綱圖」亦預留土地，作全面性的商業、零售、休憩用地，以及政府、機構及社區用途。我們會妥善協調實施時間表，以確保適時提供足夠的政府、機構及社區設施，配合陸續增加的人口；

¹ 六大優勢產業指檢測和認證、醫療、創新及科技、文化及創意、環保以及教育產業。

指定塋原為自然生態公園

- (h) 塋原核心地帶約 37 公頃的土地普遍具高生態價值，被指定為一個「自然生態公園」，由政府落實作為新發展區項目的重要一環。這個公園會成為「綠肺」，為古洞北和粉嶺北新發展區締造優質生活環境。公園將保育和提升具重要生態價值的環境，孕育各種雀鳥羣落，並補償因新發展區而損失的濕地。公園南端將設旅客中心，展示塋原在生態方面的重要性。由於該區的生態價值與濕農地耕作有密切關係，自然生態公園部分範圍可能會容許根據政府的指引和規定作上述用途。自然生態公園將會展現和諧共融的耕作活動與自然保育。其北部與南部的「農業」用途地帶則會保留，以延續現有用途；

追求更綠色的生活環境

鐵路/公共交通模式的發展

- (i) 根據鐵路模式發展方向，將會有超過 80% 的古洞北新發展區人口，居住在擬建鐵路站的 500 米範圍內。同樣地，粉嶺北新發展區的人口，主要會集中在公共運輸樞紐附近，以減少路面車輛。這個概念會輔以綜合行人與單車徑網絡，並設置配套設施，例如單車停泊處，以鼓勵步行和踏單車；

非住宅發展項目使用區域供冷系統

- (j) 區域供冷系統使用的冷卻塔排熱模式，較傳統氣冷系統的能源效益高約 20%。我們已在古洞北及坪輦/打鼓嶺新發展區的政府與商業設施附近，預留土地作此用途。我們會進一步展開研究，就新界東北新發展區的區域供冷系統的財政可行性、可持續性和實施，進行詳細分析；

經處理的污水再用作非飲用用途

- (k) 在節省用水和減少水污染方面，把經處理的污水再用，有正面貢獻。初步評估顯示，使用經處理的污水作非飲用用途，例如沖廁、灌溉園林和作為區域供冷系統的用水，具成本效益；

更理想的都市設計和更多綠化

- (l) 順應主要盛行風向設計通風廊，以營造新發展區有效的空氣流動。亦提供觀景廊，以保障長距離視野，遠眺綠化背景和其他天然景色。我們已規劃一個綜合休憩用地系統，提供綠化和減低熱島效應；

改善交通網絡及與內地更緊密連接

- (m) 擬議的落馬洲支線古洞站可改善古洞一帶的交通暢達性，除了為新發展區的新居民服務外，亦方便附近地區的現有居民；
- (n) 建議在古洞北新發展區興建外環路，在東西兩端連接粉嶺公路，並預留土地，興建一條道路連接落馬洲河套發展區；
- (o) 在粉嶺北新發展區，擬建的粉嶺繞道(由粉嶺公路近和合石交匯處至文錦渡路)有助改善粉嶺和上水區的交通情況；以及
- (p) 在坪輦/打鼓嶺新發展區，將興建一條新路，通往將來蓮塘/香園圍口岸的連接路，提供方便直接的通道，前往深圳和香港其它地方。

9. 在制訂「建議發展大綱圖」的同時，我們進行了詳細技術評估(包括環境、工程、可持續性及空氣流通評估)，以檢視各項建議方案的可行性。這些技術評估的結果和建議，已收納在「建議發展大綱圖」。整體來說，新

界東北新展區項目在技術上是可行，而且會遵守《環境影響評估條例》的法定要求。

實施機制和計劃

10. 在第一階段及第二階段公眾參與，我們就可能的實施方法收集了不同的意見。我們仔細考慮過公眾意見，並平衡所有相關考慮因素後，認為須採取一個能確保協調有序地適時開拓新發展區的方法，這對增加香港的土地(包括房屋土地)供應至為重要。我們會採用「傳統新市鎮發展模式」推展新發展區計劃；過往，我們亦曾採用這個模式落實建設現有新市鎮(如沙田、粉嶺/上水及將軍澳新市鎮)。根據這個模式，政府會負責收地和清拆所有規劃作公共工程、公共房屋和私人發展的私人土地，並進行土地平整工程及提供基礎設施，再撥出土地作各種用途，包括把土地批出作私人發展之用。受影響人士將會按照政府當時的政策獲得賠償和/或安置。這種方式可為各項目提供配套基建和公共設施，讓不同項目同步和互相配合，確保公私營房屋、商業用途、休憩設施，以至政府、機構及社區設施均衡、適量和有序地發展。

11. 為保存現有社區的鄰舍關係，並提供更多可供選擇的安置方案，我們已在古洞北新發展區的西南部預留一幅約 3.2 公頃的用地，供發展公共房屋(視乎進一步研究，或會包括資助房屋)，以便同區安置受新界東北新發展區項目影響的合資格住戶。我們建議及早發展這幅土地，作為新發展區的前期工程的一部分，以更妥善滿足原區安置的期望，並有助清拆工作順利進行。此外，當局正進行檢討現有賠償及安置安排的工作，以便在實施大型工程項目(如新發展區)時，能順利進行清拆行動。

12. 新發展區工程會分階段進行。在完成各項所須的法定及撥款程序後，我們預計在 2017 年開始建造工程；在 2022 年有首批人口遷入。整個新界東北新發展區項目預計在 2031 年完成。

公眾參與時間表

13. 第三階段公眾參與在 2012 年 6 月至 8 月舉行，為期約兩個半月。我們會諮詢有關的委員會，包括城市規劃委員會、環境諮詢委員會、北區區議會和有關的鄉事委員會，並會為其他持份者，包括環保團體和區內關注團體，舉行簡介會。

14. 在第三階段公眾參與所收集的公眾意見，會在新發展區研究最終審定前，改進建議發展方案時加以考慮。

徵詢意見

15. 請議員備悉《第二階段公眾參與報告》(附件一)，就《第三階段公眾參與摘要》(附件二)載列的《建議發展大綱圖》提出意見，以及備悉上文第 10 及 11 段提及有關政府實施新界東北新發展區的計劃。

附件

- | | |
|-----|--------------|
| 附件一 | 《第二階段公眾參與報告》 |
| 附件二 | 《第三階段公眾參與摘要》 |

發展局
土木工程拓展署
規劃署
2012 年 6 月

新界東北新發展區 規劃及工程研究

第二階段 公眾參與報告



目錄

1	引言	1
1.1	背景	1
1.2	第二階段公眾參與：「初步發展大綱圖」	1
1.3	第二階段公眾參與	2
1.4	書面意見	4
1.5	報告目的	4
2	公眾意見概覽	5
2.1	簡介及報告結構	5
2.2	整體意見	5
2.3	建議發展計劃的可行性及實施安排	11
2.4	古洞北新發展區	13
2.5	粉嶺北新發展區	17
2.6	坪輦／打鼓嶺新發展區	22
3	下一階段工作	25

公眾參與剪影

附錄

附錄 I	北區區議會及鄉事委員會主席及代表會議的意見摘要
附錄 II	打鼓嶺區鄉事委員會的意見摘要
附錄 III	立法會發展事務委員會的意見摘要
附錄 IV	上水區鄉事委員會的意見摘要
附錄 V	城市規劃委員會的意見摘要
附錄 VI	古洞村村民大會的意見摘要
附錄 VII	香港規劃師學會的意見摘要
附錄 VIII	環保團體代表會議的意見摘要
附錄 IX	粉嶺區鄉事委員會的意見摘要
附錄 X	北區區議會的意見摘要

附錄 XI	新界鄉議局的意見摘要
附錄 XII	公眾論壇的意見摘要
附錄 XIII	環境諮詢委員會的意見摘要
附錄 XIV	北區中學校長會議的意見摘要
附錄 XV	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 XVI	上水鄉村代表會議的意見摘要
附錄 XVII	虎地坳村、天平山村、石湖新村、馬屎埔及靈山村村民大會的 意見摘要
附錄 XVIII	松柏塢及大頭嶺村村代表會議的意見摘要
附錄 XIX	書面意見索引

1 引言

1.1 背景

- 1.1.1 一九九八年展開的「新界東北規劃及發展研究」選定古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺為新發展區。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被擱置。二零零七年完成的「香港 2030：規劃遠景與策略」（下稱《香港 2030》）重新審視在新界拓展策略性發展區的需要，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。
- 1.1.2 行政長官在二零零七至零八年度《施政報告》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。
- 1.1.3 為了開展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」）。這項研究的整體目的是因應近期的城市規劃情況、公眾期望及發展需要，為古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺新發展區制定規劃及發展綱領。
- 1.1.4 為了讓公眾參與規劃新發展區及確保能適時把公眾意見收納於新發展區的規劃與設計中，「新發展區研究」包括三階段的公眾參與：
- 第一階段：了解新發展區現時的狀況及制定新發展區的願景；
- 第二階段：討論「初步發展大綱圖」；及
- 第三階段：討論「建議發展大綱圖」。
- 1.1.5 二零零八年十一月展開的第一階段公眾參與，旨在引起公眾在計劃初期參與關於新發展區主要課題的討論。為方便討論，我們將關注事項歸納為四個專題：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，以及落實計劃安排。第一階段公眾參與於二零零九年二月完成，其間社會人士反應踴躍，我們已將所收集的公眾意見、建議及回應載於第一階段公眾參與報告內。我們亦已將該報告分發予相關人士，並上載於本研究的網頁。

1.2 第二階段公眾參與：「初步發展大綱圖」

- 1.2.1 我們根據第一階段公眾對四個專題所發表的意見，制定了一系列的指導原則，並擬備「初步發展大綱圖」。第二階段公眾參與的主要目的，是要透過一個公開的意見交流過程，收集公眾、相關團體／組織及各持份者對「初步發展大綱圖」的意見，從而為古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺新發展區的土地用途規劃及發展綱領建立方向性共識，以協助下一階段擬備「建議發展大綱圖」及「發展藍圖」。

- 1.2.2 第二階段公眾參與在二零零九年十一月十七日正式展開，為期約兩個月。
- 1.2.3 為協助公眾參與及討論，我們編製了《第二階段公眾參與摘要》，在第二階段的公眾諮詢期間廣泛派發。我們亦製作了一套短片，讓公眾了解「初步發展大綱圖」的內容，認識各新發展區的發展主題及擬議用途。
- 1.2.4 我們亦在報章刊登廣告，並向新界東北的居民、相關團體、區議會、地區鄉事委員會等發出邀請信和海報，宣傳第二階段公眾參與的詳情，並邀請公眾提供意見及出席公眾論壇。我們亦在不同的政府場地設置展板，介紹新發展區計劃。同時，我們會繼續透過本研究的網頁（<http://www.nentnda.gov.hk>）發放有關的背景資料、諮詢文件、短片及技術文件摘要，讓公眾瀏覽。

1.3 第二階段公眾參與

- 1.3.1 為廣泛收集公眾意見及接觸社區內不同界別的人士，我們在第二階段公眾參與期間舉辦了一連串活動，包括多個簡介會和公眾論壇。此外，我們亦舉行了新聞簡報會及接受記者及電台訪問，透過傳媒發放資訊。
- 1.3.2 二零零九年十二月十二日的公眾論壇在粉嶺聯和墟社區會堂舉行，共有約 500 名公眾人士參與，包括地區人士、北區區議會議員及鄉事委員會委員、相關機構和組織的代表等。會上公眾反應熱烈並積極發表意見。公眾論壇的錄影片段已上載於研究網頁，供公眾人士觀看。
- 1.3.3 我們於二零零九年十一月二十九日及二零一零年一月二十三日，分別出席古洞村村民大會及虎地坳村、天平山村、石湖新村、馬屎埔及靈山村村民大會。兩次會議分別約有 300 名居民參與。會議上居民向研究小組直接表達對新發展區計劃的意見。
- 1.3.4 我們亦諮詢相關的法定委員會、地區組織、專業團體及持份者，並舉行十多場簡介會，藉此向他們介紹「初步發展大綱圖」的建議和徵詢他們的意見。以下是我們在第二階段公眾參與所舉辦的活動總覽。公眾參與的詳情及參與者在各活動／簡介會上所發表的意見載於附錄 I 至 XVIII。

活動／簡介會

日期	組織／場合	相關附錄
二零零九年十一月十八日	北區區議會及鄉事委員會主席及代表會議	附錄 I
二零零九年十一月十九日	打鼓嶺區鄉事委員會	附錄 II

日期	組織／場合	相關附錄
二零零九年 十一月二十四日	立法會發展事務委員會	附錄 III
二零零九年 十一月二十五日	上水區鄉事委員會	附錄 IV
二零零九年 十一月二十七日	城市規劃委員會	附錄 V
二零零九年 十一月二十九日	古洞村村民大會	附錄 VI
二零零九年 十二月二日	香港規劃師學會	附錄 VII
二零零九年 十二月七日	環保團體代表會議	附錄 VIII
二零零九年 十二月九日	粉嶺區鄉事委員會	附錄 IX
二零零九年 十二月十日	北區區議會	附錄 X
二零零九年 十二月十一日	新界鄉議局	附錄 XI
二零零九年 十二月十二日	公眾論壇	附錄 XII
二零零九年 十二月十四日	環境諮詢委員會	附錄 XIII
二零零九年 十二月十五日	北區中學校長會議	附錄 XIV
二零一零年 一月十一日	土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會	附錄 XV
二零一零年 一月十二日	上水鄉村代表會議	附錄 XVI
二零一零年 一月二十三日	虎地坳村、天平山村、石湖新村、馬屎埔及 靈山村村民大會	附錄 XVII
二零一零年 三月三日	松柏塱及大頭嶺村村代表會議	附錄 XVIII

1.4 書面意見

- 1.4.1 截至二零一零年三月，規劃署及土木工程拓展署共收到 257 份書面意見，包括個別獨立人士（主要是本地居民）及不同界別團體（如鄉事委員會、學術機構、專業團體、環保團體及其他地區組織）提交的意見。他們的意見及建議經已納入本研究的分析當中，而所有書面意見亦經已上載於本研究網頁，供市民查閱。書面意見索引見附錄 XIX。

1.5 報告目的

- 1.5.1 本報告交代第二階段公眾參與的內容，羅列所收集的意見，總結公眾對「初步發展大綱圖」的建議，並列出研究小組對各項公眾意見的綜合回應。

2 公眾意見概覽

2.1 簡介及報告結構

- 2.1.1 在第二階段社區參與期間，公眾對新發展區計劃及「初步發展大綱圖」的意見，主要涉及計劃對當地居民的影響及有關收地、補償和遷拆／重置的安排，也有一些提及個別土地規劃及發展建議的意見。
- 2.1.2 本章節將第二階段社區參與期間所收集到的意見作出總結，當中包括公眾論壇和簡介會中口述的意見／建議，以及透過意見收集表格和經電郵遞交的意見。本章節亦列出研究小組對不同意見的綜合回應。
- 2.1.3 我們把第二階段各公眾諮詢中所收取的意見分類為：
- 整體意見；
 - 建議發展計劃的可行性及實施安排上的意見；以及
 - 對三個新發展區不同項目的意見。

2.2 整體意見

新發展區計劃

- 2.2.1 對於新發展區計劃，我們接獲的公眾意見，既有支持，亦有反對。
- 2.2.2 一些在新發展區範圍內居住的村民在多個公眾參與活動中（例如上水區鄉事委員會會議、村民大會及公眾論壇等）強烈要求「不遷不拆」，並反對新發展區計劃。一些粉嶺現有屋苑居民表示反對在粉嶺和上水進行進一步的城市發展，理由是粉嶺北新發展區所涵蓋的地區現已劃為「綠化地帶」，而這個綠化緩衝區應予保留。
- 2.2.3 另一方面，有書面意見表示新發展區的發展有助改善新界東北田園荒廢及寮屋雜亂無章的問題。亦有意見認為新發展區多元化的發展可配合香港人口不斷增長的需要及社會和經濟的發展。

回應：推行新發展區的主要目的是要滿足未來人口增長的住屋及就業需要，並掌握周邊地區發展的機遇，適時提供基建發展，以加強與鄰近地區的發展融合。

政府就新發展區的選址及計劃，在過往經已進行詳細研究，亦曾徵詢公眾意見。《香港 2030》建議率先推行新界東北新發展區，其中一個原因是此地區鄰接現有的新市鎮，提供的基礎設施將更具效益。

新界東北新發展區在應付本港長遠房屋需求方面擔當非常重要的角色。根據「建議發展大綱圖」，新界東北新發展區將會提供約

54,000 個新增住宅單位，合共容納約 152,000 新增人口。根據研究建議的發展時間表，這些住宅單位將會由二零二二年起陸續落成。

新發展區不但會為將來的社區提供不同的住屋選擇，同時亦提供土地，滿足策略性用途的需求，包括坪輦／打鼓嶺新發展區內的「特殊工業區」、古洞北新發展區內的「商業、研究與發展區」，以及配合落馬洲河套區作開發高等教育等用途而提供配套設施的土地預留區。新界東北新發展區將會創造 52,000 個就業職位。

新發展區的規劃充分考慮居民的生活需要，並會適時提供足夠的社區和交通設施。新發展區在設計上結合新舊發展，盡量將新的社區設施貼近現有社區，讓新舊社區的居民共享。在擬定新發展區的土地用途時，已考慮周邊的自然及生態環境，包括保留了塱原濕地、河上鄉風水林、鳳崗山山林及位於虎地坳梧桐河的人造生態河曲等；在粉嶺北新發展區內，梧桐河兩旁建議作休憩用地。在強調「綠色」及「可持續發展」的設計下，新界東北新發展區將會為市民提供一個優質的生活環境及另類生活空間的選擇。

在過往的公眾參與過程中，我們曾到不同地區聽取居民的意見，亦了解村民對遷拆的憂慮。在提出新發展區的建議時，我們已經盡量減低計劃對現有發展的影響。然而，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。政府會盡力確保受影響人士能夠在公平、公正的機制下獲得合理賠償或安置。

整體策略發展概念

- 2.2.4 有公眾人士認同新發展區應作多元化發展的理念，以推動香港的經濟發展。多位立法會發展事務委員會委員、北區區議會議員和公眾人士均認為應加強三個新發展區與深圳的連繫與互動，以善用新發展區位處港深邊界的地理優勢，將新發展區發展成為各大產業的後勤中心。
- 2.2.5 部分公眾人士認為「初步發展大綱圖」未能顯示出三個新發展區的整體性和綜合性，應加強三個新發展區之間的連繫。

回應：國家發展和改革委員會在二零零九年一月公布《珠江三角洲地區改革發展規劃綱要(2008-2020)》，就推進與港澳更緊密合作提出指引，支持城市規劃的銜接及加強產業合作，以及鞏固香港作為國際金融、貿易、航運、物流、高增值服務中心的地位。為促進香港在科技基建及推動創新科技方面的競爭力，坪輦／打鼓嶺新發展區內面積達 36 公頃的「特殊工業區」會為高增值無污染行業／工業和物流業提供發展空間。在古洞北新發展區內，沿粉嶺公路闢設面積約 14 公頃的「商業、研究與發展區」，具有潛力發展作各類辦公室和研發用途，並為本港優勢產業提供更大的

發展空間。

新界東北新發展區的規劃亦配合周邊地區的擬議新發展，包括邊境禁區的逐步開放、邊境禁區土地規劃研究就邊境土地未來發展的建議、蓮塘／香園圍新口岸的規劃，以及落馬洲河套區以發展高等教育為主並輔以高新科技研發設施和文化創意產業用途的計劃。為支援河套地區的發展，在「建議發展大綱圖」上，古洞北新發展區內預留了一幅大約 10 公頃的土地作研究及發展用途，以支援落馬洲河套區的長遠發展。我們經已充分考慮新發展區、新口岸、河套區及新邊境禁區的連接，在古洞北新發展區內預留了土地興建一條接駁河套區的連接路，亦在坪輦／打鼓嶺新發展區內預留了地方接駁新口岸的連接路。

新界東北新發展區的規劃利用古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺各區擁有的特質及獨特的地理優勢，配合不同的發展主題，在發揮個別功能之餘，亦達至相輔相成的作用。利用多元化發展的基礎，在整體發展上落實推行新發展區的主要目標，滿足未來人口增長的住屋及就業需要，並加強與鄰近地區的發展融合。

發展規模

- 2.2.6 在立法會發展事務委員會及城市規劃委員會會議上，有議員及委員認為政府應考慮擴大新發展區的發展規模，以便應付日後的住屋需求，以及創造更多就業機會。
- 2.2.7 有意見認為政府應善用香港寶貴的土地資源，提高發展密度（特別是那些建議作低密度房屋的用地），以增加房屋供應。

回應：在規劃新發展區時，我們着意在善用寶貴土地資源及健康生活環境方面作出平衡，除了滿足未來人口增長的住屋及就業需求，亦要顧及市民對優質生活空間的期望，並配合自然環境、生態保育、城市設計等多方面的考慮。

在詳細考慮種種因素之後，我們認為「初步發展大綱圖」所建議的發展規模大致合適。在城市設計方面，先前建議的 R1 地帶的地積比率(即 5 倍)能配合鄰近粉嶺／上水新市鎮的整體發展。然而，先前建議 R2 及 R3 地帶的地積比率則可分別由 3 倍及 1 倍提高至 3.5 倍及 2 倍，藉此提升新發展區的發展潛力。

在房屋供應上，新界東北新發展區將會提供約 54,000 個新增住宅單位，相比「初步發展大綱圖」的約 46,000 個有所增加，這是由於 R2 及 R3 地帶的發展密度及其他土地用途規劃有所調整。在「建議發展大綱圖」上的基礎設施亦已作出相應的配合，以應付新增人口的需要。

城市設計

- 2.2.8 在新發展區的城市設計方面，有公眾人士贊同「初步發展大綱圖」所採用的梯級式高度分布，認為能把建築物融合現有河流及周邊的鄉郊發展。不過，亦有城市規劃委員會委員和土地及建設諮詢委員會委員表示新發展區的城市設計欠缺特色，有改進的空間。有委員希望可調整建築物的高度限制，一方面讓新發展區擁有更具創意的都市輪廓，另一方面可避免遮擋現時周邊建築物的景觀。亦有委員建議不應在新發展區內有平台式的建築物。

回應：梯級式高度及密度分布的設計，有助提升空間感及豐富都市輪廓，對視覺、採光及通風亦會產生正面作用。因此，在「建議發展大綱圖」內，我們仍然採用這個城市設計的概念。因應地理環境及風向的考慮，在古洞北及坪輦／打鼓嶺新發展區內，最高的建築物位於市中心，建築物高度向外圍逐步遞減。粉嶺北新發展區的建築物高度由東西兩邊向中心並由南至北向梧桐河遞減。古洞北及粉嶺北新發展區建築物高度不超過 35 層，坪輦／打鼓嶺新發展區建築物高度不超過 10 層。我們絕對認同即使採用梯級式高度，也要有靈活性，以容納創意及地標建築，這方面可以透過在相關的分區計劃大綱圖加入略為放寬建築物高度限制的條文達到。

在制定「建議發展大綱圖」時，我們亦已考慮到要保護景觀，故此引入觀景廊，以免周邊的重要景觀受遮擋。例如在古洞北新發展區內可眺望白石凹、鳳崗山、壟原等自然景色；在坪輦／打鼓嶺新發展區內，大部分地方可遠眺深圳梧桐山的景觀。建議的建築物高度已參考空氣流通評估報告、《香港規劃標準與準則》及《城市設計指引》。

因應個別新發展區的地理位置，我們在三個新發展區引入獨特的城市設計。古洞北新發展區的市中心和港鐵站將會連成一體，十字形綠化廊將市中心和附近地方緊密連貫起來。粉嶺北新發展區將會依河而建，由河畔公園及中心公園連接起來。坪輦／打鼓嶺新發展區的設計則着重於配合周邊的鄉郊式發展。為展示新發展區的城市設計特色，我們擬備了一系列模擬圖片及構想圖，亦製作了一套立體圖解，以說明設計概念。我們會在第三階段公眾參與中，向公眾詳細介紹「建議發展大綱圖」的城市設計特色。

平台式的建築並非絕無可取。這類建築在人車分流、行人道接駁、集合設施供應等方面有正面作用，亦可為居民帶來方便。然而，建議的規模不應過於龐大，以致阻礙空氣流通及影響景觀。在制定「建議發展大綱圖」時，我們經已詳細考慮各發展地盤的土地用途、設計概念、發展密度及建築物高度等因素，盡量減少平台式的建築。

文化遺產、生態及環境保育

- 2.2.9 環境諮詢委員會支持是次研究所訂定的可持續發展和環境保育原則，認為需要維持及提高受影響地區的生態價值及完整性。
- 2.2.10 多位公眾人士表示，在發展新發展區時需要尊重區內的歷史文化，保留現有村落，避免破壞當地的風水，並指出生態及環境保育都極為重要。有公眾人士認為新發展區應落實可持續發展的理念，締造優質生活環境。
- 2.2.11 我們亦接獲公眾的書面意見，認為應採用最新的環保科技（如太陽能發電板、太陽能熱水器及風力發電等再生能源）設置綠化屋頂／天台、使用環保建築物料、實施垃圾分類、並對整個新發展區進行能源評估或碳審計。

回應：可持續發展及環境保育是規劃新發展區的主要研究課題。在規劃過程中，我們致力在發展及保育方面找出平衡。研究小組曾就研究範圍進行基線調查，並從生態保育及綠化的角度，識別出「自然保育區」及「綠化地帶」。新發展區的規劃保留了塱原濕地及鳳崗山山林等，亦保留所有原居民村落及其文化遺產。河上鄉的風水林將保留作綠化帶。區內現時所有的法定古蹟及已評級的歷史建築物將會保留並妥善融入新發展當中。

我們明瞭社會人士對較優質生活環境的期望，故此新發展區着重「綠色設計」、「綠色交通」及「綠色基礎設施」。

「綠色設計」---- 新發展區的規劃布局，主要是將人口集中於集體運輸站的步行範圍內，區內會設立完善的行人及單車徑網絡，以減低對汽車及道路的需求。新發展區的觀景廊及通風廊保護景觀及促進空氣流通，配合天然資源如山林及河溪，引入連綿不斷的園林，增加綠化比率以減低熱島效應。

「綠色交通」---- 新發展區採用以鐵路為主的發展模式，鼓勵居民步行，亦會在適合地方設置單車徑及相關設施以方便市民騎單車作短途代步用途。我們亦正研究在新發展區內使用不以化石燃料為車用燃料的路面交通工具(例如液化天然氣／電動車輛)。

「綠色基礎設施」---- 我們現正研究於三個新發展區採用不同的基礎節能設施，包括污水再用系統及區域供冷系統。

我們亦主張新發展區採用環保樓宇設計(如有助減少熱島效應的綠化屋頂和垂直綠化設計)，鼓勵遵從可持續建築設計，並引入環保建築方法。

此外，研究亦為三個新發展區進行碳審計，以找出新發展區所排放的溫室氣體量，並建議適當措施以減低碳排放。

新發展區項目是《環境影響評估條例》下的指定工程項目，必須遵行法定的環境影響評估程序。現時，我們正按環境影響評估研究概要進行各方面的環境影響評估。在研究的後階段，我們會向環境保護署署長提交環境影響評估報告，屆時公眾亦可提出意

見。

交通設施

- 2.2.12 有公眾人士認為需要增加新發展區與現有社區的公共交通接駁服務，以促進當地社區的連繫。亦有公眾人士提出興建高架鐵路串連三個新發展區、落馬洲河套區及開放後的邊境禁區。我們亦接獲公眾的書面意見，建議政府考慮採用巴士專線、巴士快速捷運系統、電動巴士、無軌電車、輕鐵、自動旅客捷運系統及中型鐵路系統等。因應已發展地區的地理限制，有公眾提議有關的運輸走廊應盡量建在地底，以節省空間；但如情況許可，運輸走廊亦可採用高架設計及建於地面以節省成本。
- 2.2.13 有不少公眾人士贊同在新發展區內設立完善行人徑及單車徑網絡，認為可配合未來從邊境禁區釋出的土地的發展和帶動本地旅遊，但必須提供更完善的配套設施及單車停泊處。

回應：新發展區的交通規劃，其與現有社區的連接及對現有交通網絡的影響，一直是這次研究的重點之一。在第二階段的運輸及交通評估中，我們已就公共運輸網絡、環保運輸系統及單車徑的設計，作更深入的探究。研究考慮到市民的意見，同時平衡運輸、環保、土地用途、財務、技術及對公眾影響等因素。

新發展區採用以鐵路為主的發展模式，鼓勵使用現有鐵路系統，例如東鐵線(包括落馬洲支線)，往來新發展區及其他區域。研究認為這是最具效率及最環保的規劃。隨着沙中線的落成，現有鐵路系統將有足夠的載客能力，滿足新發展區的需求。

新發展區規劃鼓勵步行。區內會設立安全便捷的單車徑連接港鐵站，以方便市民騎單車作短途代步用途。在港鐵站及公共運輸交匯處亦會設立足夠的單車泊位。

我們曾就粉嶺北及坪輦／打鼓嶺新發展區設立自動旅客捷運系統連接現有港鐵站進行研究，結果顯示該系統在技術上可行，但相關路線在穿過現有發展區時會有相當限制及困難，對部分現有發展亦可能有影響。該系統的建築成本高昂，在無補貼之下財政難以自持，營運收支亦要作評估及考慮。研究認為使用較環保的巴士(如混合式電動巴士或全電動巴士)配合鐵路網絡，是最適合新發展區的公共運輸模式。這可避免軌道建設對舊區造成影響。

近年環保巴士的技術發展迅速，政府及營運商現正就電動車輛在香港的運作進行測試。新發展區的規劃已預留土地，可以靈活處理，讓不同類型車輛營運。

社區設施

- 2.2.14 公眾人士對新發展區內所提供的社區設施抱有不同期望，有些希望在區內興建一所醫院，紓緩北區醫院使用率飽和的情況；亦有公眾希望增設圖書館、社區會堂、安老院等社區設施。公眾人士亦希望適時提供這些設施，以配合未來就業及居住人口的需要，避免出現天水圍新市鎮的社會問題。
- 2.2.15 一些北區的中學校長指出區內康樂體育設施不足，以致學校需要到區外舉辦運動會，十分不便，故期望新發展區計劃能夠為北區青少年提供標準的體育場地，特別是游泳池和大型足球場。

回應：適時提供社區設施是新發展區規劃的重要目標。我們已參考過往不同新市鎮的規劃，在制定「建議發展大綱圖」時，我們考慮了公眾及相關政府部門的意見，並視乎實際情況，以可持續發展及以人為本的理念，平衡各方訴求。

因應人口增加，我們在古洞北新發展區的西南面預留土地，興建一所新醫院以提供醫療及救護服務。我們會繼續與醫院管理局及消防處等相關政府部門密切連繫，制定發展細節。

三個新發展區共提供約 77 公頃休憩用地，比《香港規劃標準與準則》所規定的約 34 公頃為高。另外，三個新發展區將會按照《香港規劃標準與準則》⁽¹⁾ 的指引，提供幼稚園、小學及中學。在古洞北新發展區內會有一個公共圖書館，而古洞北及粉嶺北新發展區將各設有一個室內運動場館。我們亦在古洞北新發展區預留土地，興建一個較大型的室外體育館，提供多個標準體育場地，如田徑場、足球場等，同時會設有一個公眾游泳池。此外，新發展區內亦會提供其他社區設施，包括綜合青少年服務中心、綜合家庭服務中心、長者地區中心、長者鄰舍中心及安老院舍等，以服務新發展區和鄰近社區的居民。

2.3 建議發展計劃的可行性及實施安排

收地、補償、遷拆及重置

- 2.3.1 雖然第二階段公眾參與的重點是「初步發展大綱圖」，但仍有不少意見是關於落實安排，特別是收地、補償和遷拆／重置的事宜。一般來說，受影響的區內人士均反對沒有提供有關收地、補償和遷拆／重置方案的發展計劃。
- 2.3.2 大部分受影響的村民和商戶在多個公眾參與活動中（例如上水區鄉事委員會會議、古洞村村民大會、粉嶺北村民大會及公眾論壇等），均強烈要求先原區安置後清拆，並提供合理的賠償。其中有村民要求「拆村賠村」，以保存現有的社區網絡，讓老人家安享晚年；部分公眾人士亦要求假若需要遷至公共房屋，政府須豁免對他們進行資產審查，並以低於居

⁽¹⁾ 按「香港規劃標準與準則」，每人應有地區休憩用地及鄰舍休憩用地為 2 平方米，而工業及商業區每名工人應有鄰舍休憩用地為 0.5 平方米。

屋價格出售單位予受影響居民。當中亦有不少現居於古洞村、馬屎埔村及虎地坳村的居民要求「不遷不拆」。

回應：在過往兩次的公眾參與過程中，我們曾到不同地區聽取居民的意見，完全了解村民對遷拆的憂慮。在提出新發展區的建議時，我們已盡量減低計劃對現有發展的影響。然而，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，政府會先確保受影響人士在現時的法例和政策下獲得合理賠償或安置，才會進行遷拆計劃。公共房屋是珍貴的社會資源，政府有責任確保這些公共資源得到合理及公平的運用，以確保公共房屋資源能夠公平地分配予有真正需要的人士。

從第一及第二階段公眾參與收集的公眾意見中，我們了解到部分可能受影響的人士認為現時的收地及賠償方案未能滿足他們的要求。

為了回應受影響人士的關注，我們建議一個原區安置居民的計劃，以協助受新發展區計劃影響而須搬遷的人士。我們在古洞北新發展區範圍內預留了一幅土地，為符合公屋申請資格的受影響居民提供公共房屋。該幅地位於古洞北新港鐵站的西面，從該鐵路站步行可達，亦鄰近新發展區市中心。計劃的細節仍在草擬中，當局會進一步與受影響的人士溝通，務求擬出雙方可接納的方案。

發展時間表

- 2.3.3 不少公眾人士亦希望得悉新發展區詳細的實施時間表，好讓他們知道發展的進度，亦可使受影響人士就自己的生活及相關物業的事項作出合適的安排(如裝修、租務等事宜)。

回應：我們已為新界東北新發展區制定了一個發展時間表，預算第一期建築工程會由二零一七年開始，估計整個新發展區約需 15 年才能完全落成。新發展區的發展將會分期進行，古洞北新發展區近港鐵站一帶及粉嶺北新發展區東部將會率先發展，預計首期房屋會在二零二二年落成。

發展模式

- 2.3.4 在發展模式方面，我們接獲數份意見書提出容許私營機構參與新發展區發展計劃。不過，有居於粉嶺北的村民亦指出，提倡私營機構參與，會鼓勵土地業權人終止租約並進行清拆，令村民無家可歸。

回應：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。在第一次公眾參與中，我們曾邀請公眾就落實計劃安排提出意見，並提出私營機構參與計劃的概念模式，供公眾討論。

爲了確保新發展區按「建設發展大綱圖」有序地進行，適時提供各項公共設施和房屋供應，政府決定以「傳統新市鎮發展模式」推行新發展區的發展，即是由政府根據當時的土地政策徵集土地，隨後進行清拆、土地平整工程、提供基礎設施，以致最後批出土地進行各項發展項目。過去數十年我們所推行的新市鎮計劃，均採用這個發展模式，並卓有成效。

2.4 古洞北新發展區

2.4.1 古洞北新發展區「初步發展大綱圖」的意見主要是關於如何安置古洞村村民及如何保育塋原濕地這兩大議題。

安置受影響村民

- 2.4.2 有村民表示古洞村在一九二六年鄉議局成立前已經存在，政府不可把古洞村當作普通寮屋般看待。再者，古洞村村民多爲年邁的長者，清拆古洞村如同摧毀他們的社區網絡。因此，他們在多個公眾參與活動中(特別是上水區鄉事委員會會議、古洞村村民大會及公眾論壇)均強烈反對清拆古洞村，並提出「不遷不拆」的訴求。他們認爲當局沒有顧及村民的利益，未有在新發展區內預留土地重建古洞村。他們要求當局體恤古洞村的特殊情況，「拆村賠村」，安排原村安置。
- 2.4.3 在古洞村村民大會上，有村民指出政府沒有考慮鄉村工業遷拆重置的問題，希望政府爲鄉村本土工業發展(如醬油廠、鋸木廠、酒廠、機械維修廠、再生物料回收業、物流業及貨倉等)預留土地。
- 2.4.4 有公眾人士建議考慮開發大石磨及只利用政府土地去發展古洞北新發展區，減低對古洞村村民的影響。

回應：在過往兩次的公眾參與過程中，我們曾到不同地區聽取居民的意見，我們完全了解村民對遷拆的憂慮。在提出新發展區的建議時，我們已盡量減低計劃對現有發展的影響。

現時古洞村位處的地點貼近擬議的古洞鐵路站，是發展爲古洞北新發展區市中心的理想位置，適宜作較高密度的發展。爲配合古洞北新發展區的整體規劃，實有需要將古洞村所在的土地納入新發展區範圍內。大石磨大部分土地爲山坡，受地形所限，可發展的土地面積較小，因此未有納入新發展區發展範圍內。

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。政府資料顯示，古洞村並未列入地政總署的認可鄉村名冊中。不過，政府會盡力確保受影響人士能夠在公平、公正的機制下獲得

合理賠償或安置。

從第一及第二階段公眾參與收集的意見中，我們了解到部分可能受影響的人士認為現時的收地及賠償方案，未能滿足他們的要求。

為了回應受影響人士的關注，我們建議一個原區安置合資格居民的計劃，以協助受新發展區計劃影響而須搬遷的人士。我們在古洞北新發展區範圍內已預留了一幅土地，為符合公屋申請資格的受影響居民提供公共房屋。該幅土地位於古洞北新港鐵站的西面，從該鐵路站步行可達，亦鄰近新發展區市中心。計劃的細節仍在草擬中，當局會進一步與受影響的人士溝通，務求擬出雙方可接納的方案。

根據現行土地政策，受新發展區工程影響的鄉郊工業及露天貨場等，將不會獲得重置安排。當局會因應現行的法例及政策，向受影響人士作出賠償。坪輦／打鼓嶺新發展區內建議的「其他指定用途（特殊工業）」用地可以供鄉郊工業及露天貨場在短至中期內使用。受影響人士可根據現行的法例自行在該區覓地作臨時鄉郊工業及露天貨場用途。

塋原濕地的保育

- 2.4.5 塋原濕地保育是第二階段公眾參與的另一大課題。環保團體及環境諮詢委員會委員均認為把塋原劃為「綜合發展及自然保育改善區」的建議會鼓勵大規模發展，未能保留該區的生態價值，最終令塋原從此消失。他們希望政府徵收土地以進行保育，而非把保育責任交予土地業權人。環境諮詢委員會委員要求把該區劃為自然生態公園，作為整個新發展區的一部分。
- 2.4.6 我們亦接獲公眾的書面意見，指出塋原及河上鄉有兩至三種特別的蝴蝶品種及不同的雀鳥品種，故此反對把塋原規劃為「綜合發展及自然保育改善區」。這些意見認為在沒有明確的樓宇高度限制下，塋原濕地將來會被四周的高樓大廈包圍而被「孤立」及「封鎖」起來，令雀鳥難以飛入濕地進行覓食。他們建議把該區改劃為「自然保護區」或「具特殊科學價值地點」(SSSI)，不可作任何農耕以外的發展。他們亦指出「新自然保育政策」下提議的塋原「優先保育地區」應該大於「綜合發展及自然保育改善區」地帶。在此地帶南面及北面的土地有相同的保育價值。因此，建議參照「優先保育地區」範圍，檢討古洞北「初步發展大綱圖」。
- 2.4.7 另一方面，地區人士及土地業權人亦反對把塋原劃為「綜合發展及自然保育改善區」。他們認為擬議的濕地保育區，將凍結土地業權人的發展權而不獲政府補償，剝削土地持有人的發展權利。他們亦指出把塋原變成城市人的免費後花園是

對業權人不公平，希望政府給予合理賠償。總括而言，多方意見均認為政府應收回土地，主動地進行保育。

回應：二零零八年年底，我們進行了第一階段公眾參與，也曾廣泛討論保育塱原這個課題。誠然，有部分持份者不大認同塱原的生態價值，亦不覺得有保留的需要，但環保團體及部分地區人士則認為該濕地具有高生態價值，須予保護。另一方面，我們亦收到強烈的意見及訴求，包括北區區議會的意見，認為在保育的同時，亦須顧及土地業權人的意願，不能漠視他們的權益。若土地業權人不願意與環保團體等充分合作，最終亦難以達成保育的效果。一般意見認為政府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案，以解決塱原的保育問題。

研究顧問於二零零八年年中至二零零九年年中在塱原進行了全面的生態調查。調查結果顯示塱原有多種濕地生境，包括仍在耕種及閒置的水田及旱田、池塘、沼澤、緩衝河流及綠化堤等。這些生境使塱原形成了一個豐富的生態系統且使其具備很強的生態連繫，包括與周邊濕地、河流甚至后海灣濕地都有一定的連繫。這些特徵證明塱原的高生態價值。

塱原及河上鄉是二零零四年公布的「新自然保育政策」12 個須優先加強保育地點之一。「新自然保育政策」引入「公私營界別合作」方案，讓土地擁有人或機構可獲准在已選定須優先加強保育地點中生態較不易受破壞的部分進行發展，但發展規模須經政府審批，而且項目倡議者須負責長期保育和管理該地點其餘生態較易受破壞的部分。

綜合第一階段公眾參與中社會人士就保育塱原提出的意見、生態調查的結果及「公私營界別合作」方案的經驗，研究建議將塱原地帶劃為「綜合發展及自然保育改善區」，希望透過規劃申請制度，容許土地擁有人或機構提交在生態價值較低的部分區域作綜合的低密度發展，以換取加強保護和保育塱原濕地內生態價值較高區域的計劃。我們把這項建議反映在「初步發展大綱圖」上，並在第二階段公眾參與中徵詢公眾對這項建議的意見。

然而，在第二階段公眾參與中所收到的意見普遍反對這項建議。在檢討過不同方案後，我們決定因應公眾的意見擱置將塱原地帶劃為「綜合發展及自然保育改善區」的建議，而是將該區域劃為「其他指定用途(自然生態公園)」(約 37 公頃)，並改善地帶內的濕地生態價值，以補償新發展區對區內濕地的影響。為了讓市民了解塱原的生態價值，我們建議在這地帶的南端設立訪客中心。

在「其他指定用途(自然生態公園)」地帶北面及南面的其餘土地將按現行的分區計劃大綱圖維持劃作「農業」地帶。「農業」地帶的規劃意向是要保留優質的農地，鼓勵耕作。

有意見認為在擬備新發展區計劃時應完全參照塱原及河上鄉「優先保育地區」的界線。然而，該界線包括河上鄉村及毗鄰風水林等更廣泛範圍，我們在「建議發展大綱圖」上已根據實際情況將

該地區分別劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」。研究的調查亦顯示該「優先保育地區」以西地區包括部分已開發土地(如露天倉、停車場等)，當中並不涉及任何獨特自然生態。由於未能與塋原的高生態價值地區相連接，加上受到現時發展及計劃的基礎設施所限制，我們建議將該部分土地納入新發展區範圍，以作綜合發展。

鄉村發展

- 2.4.8 部分鄉村的原居民指出現有可發展小型屋宇的土地不足，對「初步發展大綱圖」未有預留足夠土地供發展小型屋宇感到失望。有原居民更指出在規劃時只參考未來 10 年對小型屋宇需求的數字並不足夠，應參考未來 30 至 50 年的需求。

回應：「鄉村式發展」地帶主要是反映現有的認可鄉村和預留適宜作鄉村發展的土地，供原居民興建小型屋宇及建設有關配套設施之用。在制定「鄉村式發展」地帶時，當局會考慮現有的鄉村範圍，並以尚未興建的小型屋宇數目和經由地政專員收集村代表所提供的未來 10 年需求數字作參考，亦會考慮地形、公共設施配套及環境限制等因素。

根據地政總署和各村代表提供未來 10 年小型屋宇需求的數字，顧問曾對新發展區範圍內認可鄉村擴展的需要進行評估。研究顯示，現行涵蓋燕崗村的「鄉村式發展」地帶，有足夠土地滿足預計的小型屋宇需求。因此，顧問在擬備新發展區的「建議發展大綱圖」時，只對涵蓋燕崗村的「鄉村式發展」地帶作出輕微的修訂，以反映現有認可鄉村內小型屋宇及住宅建築物的實際分布範圍。至於河上鄉村，根據顧問的評估，有需要在現行涵蓋河上鄉村的「鄉村式發展」地帶外，增加土地作未來鄉村擴展之用。因此，在擬備新發展區的「建議發展大綱圖」時，顧問已將約 2.2 公頃適宜作鄉村擴展的土地(主要是已取得規劃許可興建小型屋宇的土地及在認可鄉村範圍內的土地)，劃作「鄉村式發展」地帶。顧問亦根據地段界線及實際情況，對涵蓋河上鄉村的「鄉村式發展」地帶作出輕微修訂。

交通運輸

- 2.4.9 在道路運輸及交通方面，有公眾人士提出需要改善粉嶺公路及青山公路(上水段)，以應付未來人口增長及需要。此外，有公眾人士亦提議興建一條連接路，加強塋原與古洞北市中心的聯繫。

回應：新發展區對現有交通網絡的影響，是交通及運輸評估中其中一個重要研究項目。古洞北新發展區的規劃將配合一系列擬議

道路改善工程，包括把粉嶺公路新田交匯處至寶石湖交匯處由雙程三線擴闊為雙程四線。至於塋原與古洞北市中心的行車或行人連繫，我們已規劃足夠道路連接河上鄉及燕崗等村落，相關網絡已反映在「建議發展大綱圖」上。新發展區的單車網絡將與政府的新界西北單車網絡連接，方便市民往返新發展區、塋原及粉嶺／上水新市鎮。

志願團體服務

- 2.4.10 有在區內提供服務的志願團體要求在新發展區內或以外提供土地以繼續其服務。

回應：我們已經與受影響的志願團體接觸，並了解其訴求。有關部門在獲得相關政策支持下，會繼續協助相關志願團體在新發展區範圍內或外物色合適土地，繼續提供服務。

2.5 粉嶺北新發展區

- 2.5.1 公眾人士對於粉嶺北新發展區「初步發展大綱圖」的意見，主要圍繞如何安置受影響的村民、粉嶺北應否進一步發展、擬議的石湖墟污水處理廠擴建工程、改善寶石湖交匯處、新發展區未來的交通安排及新發展區東面擬作公營房屋用地等問題。

安置受影響村民及發展模式

- 2.5.2 一些可能直接受影響的粉嶺北非原居民認為新發展區將摧毀該地區長久建立的社區網絡，老人家將最受影響。因此，在粉嶺北村民大會及公眾論壇上多位村民均提出「不遷不拆」的訴求。亦有部分村民提出如最終需要清拆，政府應安排原區安置及合理賠償。
- 2.5.3 亦有村民認為「初步發展大綱圖」上的擬議土地用途有「官商勾結」及「利益輸送」之嫌。亦有意見指出，提倡私營機構參與，會鼓勵土地業權人終止租約並進行清拆，因而令村民無家可歸。

回應：在擬備新發展區的「建議發展大綱圖」時，我們考慮了不同的規劃因素，包括土地用途的需要、地理環境因素、交通及基建的配合等。「建議發展大綱圖」上各個土地用途的建議是平衡了多項不同規劃因素的結果，屬規劃及工程研究的專業意見，絕無遷就任何土地業權人的土地。

在過往兩次的公眾參與中，我們曾到不同地區聽取居民的意見，以了解村民對遷拆的憂慮及關注。我們建議一個原區安置居民的

計劃，以協助受新發展區計劃影響而須搬遷的人士。我們在古洞北新發展區範圍內預留了一幅土地，為符合公屋申請資格的受影響居民提供公共房屋。該幅地位於古洞北新港鐵站的西面，從該鐵路站步行可達，亦鄰近新發展區市中心。計劃的細節仍在草擬中，當局會進一步與受影響人士溝通，務求擬出雙方可接納的方案。

為了確保新發展區按「建設發展大綱圖」有序地進行，適時提供各項公共設施和房屋供應，政府決定以「傳統新市鎮發展模式」推行新發展區的發展，即是由政府根據當時的土地政策徵集土地，隨後進行清拆、土地平整工程、提供基礎設施，以致最後批出土地進行各項發展項目。過去數十年我們所推行的新市鎮計劃，均採用這個發展模式，並卓有成效。

粉嶺北新發展區的發展

- 2.5.4 一些粉嶺現有屋苑的居民反對在粉嶺北進行城市發展，理由是粉嶺北新發展區大部分已劃作「綠化地帶」，這個綠化緩衝區應予保留。有些公眾人士則提出應以更多休憩用地及美化地帶去補償綠化地帶的損失，從而提高新發展區的生活質素。

回應：推行新發展區的主要目的是滿足未來人口增長的住屋及就業需要。政府就新發展區的選址及計劃，在過往經已進行詳細研究，亦曾徵詢公眾意見。《香港 2030》建議率先推行新界東北新發展區，其中一個重要原因是此地區鄰接現有的新市鎮，提供的基礎設施將更具效益。天平山村及奕翠園附近的地區，鄰近粉嶺／上水新市鎮，因此被納入新發展區範圍內。我們在擬定「建議發展大綱圖」時已考慮配合周邊環境，包括在粉嶺北新發展區內，將梧桐河兩旁建議保留作休憩用地。在強調「綠色」及「可持續發展」的設計下，新界東北新發展區將會為市民提供一個優質的生活環境及另類生活空間的選擇。

粉嶺北新發展區將會提供約 27 公頃休憩用地，比《香港規劃標準與準則》所規定的約 10.7 公頃為高。區內的公共休憩空間及美化地帶佔新發展區可發展土地約 24%，是三個新發展區中最高的。

此外，地盤面積達介於 1,000 至 20,000 平方米及超過 20,000 平方米的新建築發展項目須符合屋宇署所規定分別為 20%及 30%的最低綠化覆蓋率。

石湖墟污水處理廠的擴建工程

- 2.5.5 上水鄉及部分粉嶺北村民反對擬議石湖墟污水處理廠擴建工程的地點，認為該地點太接近民居，污水處理廠發出的氣味

及廢氣等會影響附近居民心理及身體健康。因此，他們強烈要求重新考慮擴建工程的位置。部分人士提議把污水處理廠遷移至文錦渡的政府土地、沙嶺或恐龍坑禁區內的污水泵房附近。他們亦指出虎地坳的土地不應作任何政府設施用途，應保留作農耕或鄉村擴建之用。

回應：因應公眾的意見，我們就石湖墟污水處理廠擴建工程再作進一步檢討，考慮過多方面因素後，現在建議在原址及祝運街以北的一幅政府土地擴建該污水處理廠，俾能更有效地利用土地資源及整合現有污水處理工序；至於梧桐河以南、上水鄉以北的綠化地帶則會保留。在梧桐河以北原先劃作重置漁農自然護理署的打鼓嶺行動中心(打鼓嶺農場)及與警務處相關用途的虎地坳村一帶，則按現行分區計劃大綱圖劃作「農業」地帶。擬建的政府設施，包括警察駕駛及交通訓練場地、基動部隊訓練中心及槍械訓練場地則東移至文錦道路兩旁原先預留作港口後勤用途的土地。

我們經已就擴建石湖墟污水處理廠對附近環境的潛在影響進行了初步環境影響評估，結果顯示，若能配合一系列適當的紓緩措施，擴建石湖墟污水處理廠將符合環境影響評估程序的技術備忘錄內評估空氣質素影響的準則。紓緩措施包括安裝除臭系統及把可能排出臭味的裝置擺放在遠離易受空氣污染影響的地方，以減少臭氣污染。擬建的污水處理廠每天可處理超過 15,000 立方米的污水，按《環境影響評估條例》為須有環境許可証的指定工程項目。

道路建設及交通配套

- 2.5.6 在道路建設及交通配套方面，有北區區議會議員、新界鄉議局委員、上水區鄉事委員會委員、大頭嶺及松柏塱村村代表及地區人士反對改善寶石湖交匯處及配套道路的建議，認為該等設施太接近大頭嶺村和松柏塱村，產生空氣污染及噪音等問題。
- 2.5.7 此外，粉嶺區鄉事委員會委員及地區人士亦關注擬議粉嶺繞道的定線，認為該繞道接近現有的鄉村，例如崇謙堂，會產生環境污染、景觀及風水等問題。
- 2.5.8 不少公眾人士亦擔心新發展區會帶來大量的新增人口，使粉嶺／上水新市鎮內本已十分擠塞的交通更添壓力。因此要求發展新發展區時，必須改善現有的交通基礎設施。一些公眾人士更要求設置輕鐵，以便把新發展區各個發展和現有粉嶺／上水新市鎮及港鐵站連接。

回應：新發展區對現有交通網絡的影響，是研究中十分關注的一環。研究建議的寶石湖交匯處改善工程及粉嶺繞道，正是為了紓緩現時區內寶石湖路及沙頭角路的交通擠塞問題，同時應付未來

新發展區的交通需求。

在擬定「初步發展大綱圖」時，我們已就寶石湖交匯處改善工程進行了深入研究，並建議將寶石湖交匯處置於現時寶石湖路及彩園路的交匯處，並以高架連接路連接粉嶺公路，這樣能更有效解決現時寶石湖交匯處與掃管笏交匯處一帶因切線距離過短而引起的交通擠塞問題。然而，我們在第二階段公眾參與收到不少公眾意見，特別是大頭嶺居民的反對意見，因此我們就寶石湖交匯處改善工程再作進一步檢討。考慮過多方面因素後，現在建議在寶石湖路建設一條高架連接路，讓南行車輛可繞過寶石湖交匯處前往元朗方向。雖然此方案相比之前的建議，在交通容量方面會稍減，但優點是大頭嶺及松柏塢之間的綠化區域將不受影響，而且建築成本較低，有關方案經已反映在「建議發展大綱圖」上。我們已盡量平衡交通需要、環境影響、生態、規劃、行車安全及技術限制等各方面考慮因素，在減低環境影響同時，滿足北區的交通需求及減低對附近村落及居民的影響。

我們明白居民關注道路可能帶來的空氣污染、噪音及景觀問題。我們經已就粉嶺繞道及其他擬建道路對附近環境的潛在影響進行了初步環境影響評估。結果顯示，若能配合一系列適當的紓緩措施，上述地區將符合環境影響評估程序的技術備忘錄內評估空氣質素影響、噪音影響、景觀及視覺影響等準則。擬議粉嶺繞道的設計將考慮適當的紓緩措施，包括在粉嶺北新發展區東部路段作低於地面的道路設計及設置隔音屏障；在連接沙頭角公路及粉嶺公路(接近和合石路段)的橋樑外形設計上盡量與周邊景觀配合。在下一研究階段，我們會就粉嶺繞道及其他擬建道路進行詳細環境影響評估。

我們曾就粉嶺北及坪輦／打鼓嶺新發展區設單軌鐵路連接現有火車站進行研究。研究結果顯示該系統在技術上可行，但相關路線在穿過現有發展區時會有相當限制及困難，對部分現有發展亦可能有影響。該系統的建築成本高昂，在無補貼之下財政難以自持，營運收支亦要作評估及考慮。研究認為使用較環保的巴士(如混合式電動巴士或全電動巴士)配合鐵路網絡，是最適合新發展區的公共運輸模式。這可避免建造軌道對舊區造成影響。近年環保巴士的技術發展迅速，政府及營運商現正就電動車輛在香港的運作進行測試。新發展區的規劃已預留土地，可以靈活處理，讓不同類型車輛營運。

城市設計

- 2.5.9 部分公眾人士對「初步發展大綱圖」上提出的樓宇高度、密度、地積比率及土地用途表示關注。有地區人士反對粉嶺北新發展區東面作公營房屋用地，認為該地點接近現有的私人屋苑如綠悠軒及榮輝中心等，嚴重影響居民的景觀及空氣流通。

- 2.5.10 部分公眾人士同意粉嶺北新發展區以河畔市鎮為發展主題，但希望河畔公園的規模可以再大一點，以及利用梧桐河以北的地方作適合的河畔發展。
- 2.5.11 有北區居民指出現時擺放在梧桐河南面的大量貨櫃，除了影響環境及景觀外，亦對居住在附近的村民構成危險。

回應：梯級式高度及密度分布的設計，有助提升空間感及豐富都市輪廓，對視覺、採光及通風亦會產生正面作用。因此，在「建議發展大綱圖」內，我們仍然採用這個城市設計的概念。因應地理環境及風向的考慮，配合通風廊的設計，建築物高度由東西兩邊向中心並由南至北向梧桐河遞減。粉嶺北新發展區建築物高度不超過 35 層。在制定「建議發展大綱圖」時，我們引入觀景廊的概念，並將梧桐河兩旁保留作休憩用地。粉嶺北新發展區的建築物將會依河而建，並由河畔公園、中心公園及河畔兩岸休憩用地連接起來。粉嶺北新發展區將會提供約 27 公頃休憩用地，比《香港規劃標準與準則》所規定的約 10.7 公頃為高。

在擬定「初步發展大綱圖」時，我們已就城市設計和道路網絡的布局進行了深入研究。原先的設計概念是將密度相對較高的公營房屋靠近馬適路，以減低新發展對地區道路的負荷。因應收到的公眾意見，我們修改了新發展區東面土地用途的布局，當中的公營房屋已由靠近榮輝中心、綠悠軒的位置移至較接近粉嶺繞道；而原本劃作公營房屋的地點則改為樓宇高度、及地積比率較低的「住宅發展密度第二區」。有關的改動已反映在「建議發展大綱圖」上。

有意見認為應該進一步開發梧桐河以北的地方作發展用途。然而，該地區有很大的發展限制，包括陡峭斜坡、認可墓地，以及現有村落等。在「建議發展大綱圖」上，梧桐河以北主要闢作粉嶺繞道走線的範圍，目的是引導主要交通盡量遠離市中心，以減低粉嶺繞道對新發展區的影響。

有關梧桐河南面露天存放貨櫃的問題，由於該地點不是在曾被納入為發展審批地區的大綱圖內，我們不能根據《城市規劃條例》採取執行管制行動。就停車場及貨櫃場對附近地區可能造成的環境、交通及消防安全等不良影響，倘涉及違例事項，相關部門可根據現行法例執行管制行動。

鄉村發展

- 2.5.12 部分鄉村的原居民要求騰出更多土地給區內的認可村落，以配合未來小型屋宇的需求。部分人士建議利用虎地坳的土地或「初步發展大綱圖」上一個擬議用作擴建石湖墟污水處理廠的地段去擴展上水鄉。亦有提議將「初步發展大綱圖」中擬議的港口後勤用地撥給北區原居民發展小型屋宇。

回應：因應上水鄉居民的反對意見，我們已進一步探討擴建石湖墟污水處理廠的可行性，並建議在原址及祝運街以北的一幅政府土地擴建該污水處理廠。至於原先揀選的地段（即上水鄉以北一幅在粉嶺及上水分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」的土地）則會剔出新發展區範圍。

由於村民提出用作發展小型屋宇的地段不在新界小型屋宇政策下的認可鄉村範圍及擴展區內，而且完全位於上水濾水廠的一公里設有潛在危險裝置的諮詢區範圍內，因此不適宜作鄉村式發展。

2.6 坪輦／打鼓嶺新發展區

坪輦／打鼓嶺新發展區的發展

- 2.6.1 地區人士對坪輦／打鼓嶺新發展區的規劃表示滿意，支持將特殊工業區配合住宅及商業發展，附以綠化及保留地區文化特色的規劃。

回應：坪輦／打鼓嶺新發展區將規劃為優質產業區。在發展區的北面將提供土地發展特殊工業和優勢產業，南面的地方將發展中及低密度住宅，締造一個優質生活環境。

安置受影響村民

- 2.6.2 雖然我們未有在諮詢會中收到可能受坪輦／打鼓嶺新發展區影響的居民的意見，但我們亦有接獲個別人士的書面意見，表示關注清拆及賠償問題，並要求原區安置。

回應：為了回應受影響人士的關注，我們建議一個原區安置居民的計劃，以協助受新發展區計劃影響而須搬遷的人士。我們在古洞北新發展區範圍內預留了一幅土地，為符合公屋申請資格的受影響居民提供公共房屋。該幅地位於古洞北新港鐵站的西面，從該鐵路站步行可達，亦鄰近新發展區市中心。計劃的細節仍在草擬中，當局會進一步與受影響的人士溝通，務求擬出雙方可接納的方案。

交通配套

- 2.6.3 有公眾人士建議在坪輦路旁興建港鐵站、巴士總站及公共運輸交匯處，以增加坪輦／打鼓嶺新發展區的可達性及加強與其他新發展區的連繫。鑑於未來居住人口和就業人口的增長及現時坪輦路和沙頭角公路交通擠塞的問題，有公眾人士要求擴闊坪輦路和沙頭角公路。

回應：新發展區的交通配套，是研究的其中一個重點。坪輦／打鼓嶺新發展區內將會興建一條連接路，接駁擬興建的蓮塘／香園圍邊境口岸道路。這條連接路將大大提升坪輦／打鼓嶺一帶的可達性及對外交通接駁，紓緩坪輦路及沙頭角公路的壓力。我們亦就新發展區的計劃，包括對現有交通網絡的影響，進行了交通及運輸評估。結果顯示，隨着蓮塘／香園圍邊境口岸道路及粉嶺繞道落成後會疏導交通，現有沙頭角路及坪輦應有足夠容量應付未來的人口增長。

我們曾就打鼓嶺新發展區設自動旅客捷運系統連接現有港鐵站進行研究。結果顯示該系統在技術上可行，但相關路線在穿過現有發展區時會有相當限制及困難，對部分現有發展亦可能有影響。該系統的建築成本高昂，在無補貼之下財政難以自持，營運收支亦要作評估及考慮。研究認為使用較環保的巴士(如混合式電動巴士及全電動巴士)配合現有鐵路網絡，是最適合新發展區的公共交通運輸模式。這可避免建造軌道對舊區造成影響。近年環保巴士的技術發展迅速，政府及營運商現正就電動車輛在香港的運作進行測試。新發展區的規劃已預留土地，可以靈活處理，讓不同類型車輛營運。

城市設計

- 2.6.4 有公眾人士指出由於打鼓嶺的中心地帶為盆地，被周邊的高地及山丘包圍，所以在夏天經常記錄到全香港最高溫度。為避免居民將來在夏天要承受炎熱的天氣，在設計上應加入更多通風廊。
- 2.6.5 有公眾人士認為坪輦／打鼓嶺的綠化面積明顯比其他新發展區少，建議提高新發展區的綠化比率，提倡綠色生活環境。

回應：我們在擬定「初步發展大綱圖」時已考慮到通風的問題，而在擬定「建議發展大綱圖」時亦已優化坪輦／打鼓嶺新發展區的通風廊設計，並加添多條東西向的通風廊。在擬定城市設計控制圖時亦以優化通風效果為原則，訂下相應的設計控制。中央公園同時亦會為新發展區提供一個廣闊的空間，使空氣流通，紓緩熱島效應。樓宇高度設計布局採用由中心到周邊的分級高度輪廓，利用「下洗氣流效應」增強各區域的空氣流動。由於新發展區的地形限制其通風狀況，建議在區內建立空曠地帶，建築物與盛行風向保持一致，把空氣引入發展區內部。發展密度由中部的2.1倍逐步由向南部外圍降低至0.75倍，既可促進空氣流通，亦可與鄰近的鄉郊環境互相協調融合。

三個新發展區的地理環境、周邊發展、未來需要及發展主題各不相同。新發展區的特殊工業、政府、機構或社區及商業用地佔可發展用地約34%，主要為低密度發展，而地盤本身亦有足夠空間提供綠化。因此，坪輦／打鼓嶺新發展區的綠化條件亦有別於其他兩個新發展區。新發展區所提供的約17公頃休憩用地，較《香

港規劃標準與準則》所規定的約 4.2 公頃為高。

文化遺產及環境保育

- 2.6.6 公眾人士亦關心文化及環境保育等問題，特別是政府農場內已種植 40 多年的珍貴樹木及該區一些歷史悠久的建築。

回應：根據「建議發展大綱圖」，政府農場將會改建為中央公園，其中一個目的正是要盡量保留政府農場內的樹木。我們已詳細記錄新發展區內所有樹木。在土地規劃、道路走線、地盤平整的設計中，我們盡可能保留有價值的名樹和古樹。我們亦正就可能受影響的樹木研究適當的緩解措施，結果將會在稍後詳列於環境評估報告中。新發展區範圍內現時並沒有法定古蹟及已評級或擬議評級的歷史建築物。然而，雲泉仙館乃區內的文化特色建築，將會予以保留；而新修建的鄉事委員會鄉公所亦會融入新發展區當中。相關的規劃已反映在「建議發展大綱圖」上。

3 下一階段工作

- 3.1.1 透過「新界東北新發展區規劃及工程研究」第二階段公眾參與，我們了解到公眾對新發展區的整體規劃、發展規範、土地用途、交通運輸、社區設施及實施安排等各方面的意見，為制定「建議發展大綱圖」奠下重要基礎。
- 3.1.2 我們考慮了在第二階段公眾參與所收集的意見，並透過進一步的技術評估，制定了「建議發展大綱圖」。
- 3.1.3 我們會在完結研究前小心考慮在第三階段公眾參與收集的意見，以優化各項的規劃建設。

二零一二年六月

公眾參與剪影

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



古洞村村民大會



香港規劃師學會



北區區議會



新界鄉議局



公眾論壇



附錄

北區區議會及鄉事委員會主席及代表會議的意見摘要

我們於二零零九年十一月十八日向北區區議會及鄉事委員會主席及代表進行簡介。出席人士在會上發表的意見撮錄如下：

主要意見
三個新發展區需要互相協調及互補，亦需讓新舊發展區產生互動。希望連繫三個新發展區的道路網絡，並貫連新發展區到沙頭角及跨境到深圳，以加強新發展區與深圳之間的互動。建議使用環保交通工具(如電車等)促進有關連繫。
居民需要完善的交通配套出入三個新發展區。為方便將來更多的居民及人流，建議把粉嶺火車站的天橋連接至聯和墟／馬屎埔，讓市民能夠步行至車站。亦有建議在馬屎埔預留空間興建交通交匯處及粉嶺北的鐵路支線以紓緩地區交通，方便居民往其他地區工作。亦有建議擴闊坪輦／打鼓嶺地區的道路。
單車或私家車將不會成為該區居民的主要日常交通工具，建議應增加公共運輸接駁。同時亦有與會者讚揚三個新發展區注重步行徑及單車徑的設計，但需要提供更完善的配套及單車停泊處。
新發展區應傾向多方面發展，但現時擬議的土地用途多為住宅發展，缺少康樂及商業活動發展，擔心會出現天水圍般的社會問題。
新發展區將帶來人口增長，但未見政府提出在此設置任何政府機構，方便北區居民處理相關事務。建議把政府機構設於古洞北，利用將來鐵路交通所帶來的方便，亦可方便居於深圳的香港居民使用。
在粉嶺北興建 30 多層的公屋可能會影響綠悠軒／榮輝中心住戶的景觀及生活環境，希望在規劃上有所改動，或增加綠色空間作緩衝。
新發展區有很大的工商業發展潛力(如電腦軟件開發等)，希望可以在最接近邊境的地方設立「免過關特區／接駁區」(如蓮塘口岸、羅湖、文錦渡及坪輦／打鼓嶺)，吸引內地專才來港工作及帶動深圳居民到此區消費，以消費帶動整體經濟發展。建議參考國內外的新市鎮規劃，將舊屋改建成具藝術性的建築物，由藝術家設計，令地區成為有文化氣息的地方。
塋原一大片土地並非濕地(包括河上鄉)，將有關土地劃為要保育環境的地方是浪費資源，有可能對土地擁有人造成損失，因此希望政府可以對土地業權人作出合理賠償。
強烈要求擴大河上鄉的村界以滿足村民的需要。

計劃的內容未有明確交代安置及賠償的安排。鄉郊土地多為私人擁有，如將來需要徵收土地或遷拆，當局必須妥善安置受影響的居民及向他們作出合理的賠償，以及豁免有關審查及所牽涉的繁複程序。亦有建議先興建一部分公屋，以便原區安置受影響的居民。

打鼓嶺區鄉事委員會的意見摘要

我們於二零零九年十一月十九日出席打鼓嶺區鄉事委員會會議。出席人士會上發表的意見撮錄如下：

主要意見
希望新發展區有全面的規劃配套以配合未來區內的人口增長。政府應投放更多資源於打鼓嶺區，以改善地區設施、道路及交通運輸服務等。
希望新發展區加入更多社區康樂設施及聚腳點，讓現有居民在新發展區建成後仍可維持傳統的生活方法。
在交通網絡方面，認為需要有更完善及四通八達的設計，改善鄉村道路，建議使用環保電車把三個新發展區及擬議的蓮塘口岸連接起來，方便居民來往各區。希望連貫打鼓嶺至上水的單車徑，建議單車徑應直達其他的新發展區。
在落實規劃建議後可望減少現有露天貨倉的數目，以免對環境構成影響，但能否貫徹執行規劃發展大綱圖才是解決露天貨倉問題的關鍵。
建議政府帶頭興建休閒設施(如休閒農莊等)，吸引遊客以加速地區發展及帶動地區經濟。

立法會發展事務委員會的意見摘要

我們於二零零九年十一月二十四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撮錄如下：

主要意見
<i>與鄰近地區的連接</i>
由於三個新界東北新發展區位處不同的地點，如何改善各區的聯繫以達致協同效應會是一個重要的問題。建議應進一步加強新界東北新發展區各個方向(尤其是北行方向)的道路基礎建設，因為到二零三零年時，香港與深圳的連繫將會更為緊密。此外，政府當局應考慮闢建連接坪輦／打鼓嶺新發展區的鐵路支線的可行性。
當局計劃在古洞北新發展區興建一個鐵路站，政府當局應考慮穿越粉嶺北新發展區並以蓮塘／香園圍口岸為終點的鐵路支線的可行性。
就連接及融合而言，新界東北新發展區鄰近從邊境禁區騰出的土地和深圳的福田商業中心區，詢問該等區域之間的連接及融合是否足夠。
<i>擬議分區及土地使用</i>
由於新界東北新發展區的地價較低，政府當局應考慮把該等新發展區發展成為有如深圳前海一樣的金融業及商業大型物流基地的可行性，藉此提升香港的競爭優勢，並減低該等行業須把物流基地遷往內地的壓力。
詢問政府當局會否在新界東北新發展區預留土地，以應付小型屋宇的需求，並詢問政府當局會否利用落實新發展區計劃來處理與小型屋宇政策有關的問題。
建議把榮輝中心與綠悠軒之間的擬議租住公屋用地與鄰近梧桐河以南休憩用地的住宅發展密度第 3 區互換，藉以減低市中心的發展密度，否則，有關的居民或會提出強烈反對。至於擬議的污水處理廠，在落實前須先解決臭味問題。
關於坪輦／打鼓嶺新發展區方面，居民關注到擬議設立的特殊工業會否造成任何污染。亦詢問對於現時用作停車場及廢鐵場等設施的土地，政府當局在收地方面會否有任何困難，因為若該等設施繼續於該區存在的話，高檔工業或會不願遷入該區。
就古洞北新發展區而言，市中心應有足夠的綠化設施。促請政府當局不要遷移該區現有的私營安老院，應容許他們繼續經營。在落實新界東北新發展區計劃時，政府當局應確保妥為處理重新安置及遷移的問題，並以環保城市的概念為基礎設計新發展區。
<i>社區設施</i>
關注在初期階段是否有足夠的社區設施，供遷往新界東北新發展區的公屋居民使用。亦關注上水及粉嶺如何能夠支援新界東北新發展區的發展，因為該兩個地區本身的社區、康樂和娛樂設施同樣不足。憂慮設施不足會導致社會問題。認為租住公

屋應與所需的社區和其他設施互相配合發展。

發展規模

促請政府當局盡力解決私人土地業權的問題，因為此問題會是落實新界東北新發展區計劃的一項挑戰。由於香港的人口在二零二零年預計會達 840 萬人，而新界東北新發展區只能容納約 131 000 人，政府當局應考慮擴大新發展區的發展規模，以便應付日後的住屋需求，以及創造更多就業機會。

上水區鄉事委員會的意見摘要

我們於二零零九年十一月二十五日出席上水區鄉事委員會會議。出席人士在會上發表的意見撮錄如下：

主要意見
是次古洞北新發展區規劃對古洞村的影響最大，但政府卻未有提出任何重建及安置的方案，因此反對新發展區規劃，強調不遷不拆。
政府對古洞村村民除了給予清拆賠償外，亦應安排原區安置，以減少對他們的影響。
只保留原居民村的做法並不公平，其他非原居民村村落亦應得到同樣對待。
由於鄉村人口不斷上升，以未來 10 年小型屋宇需求的數字來評估鄉村的擴展需要是不足的。因此河上鄉已於早前去信要求將其村界伸延至河邊盡頭松園位置，希望署方能接納及關顧其他鄉村的村界問題。亦有意見認為河上鄉四周皆規劃為綠化及保育地帶，沒有足夠地方興建小型屋宇。
反對在松柏塱村及大頭嶺村附近興建一條新公路，認為新道路會分隔松柏塱村及大頭嶺村，令松柏塱村及大頭嶺村將來未必有土地興建小型屋宇。建議將松柏塱村與天光甫村之間規劃作綠化的土地劃入村界。
上水鄉已被現有的污水處理廠及屠房包圍，不滿現在再把污水處理廠擴建部分設置在上水鄉北面，這將對村民構成滋擾，此做法並不是以人為本的規劃。建議把上水污水處理廠擴建部分遷移至文錦渡的政府用地，或禁區內的污水泵房，並將上水鄉的村界擴展至擬議上水污水處理廠擴展部分的土地。不滿之前多次去信政府要求擴展村界及興建小型屋宇卻不獲允許，而現在卻把污水處理廠設置在上水鄉四周。不滿署方把梧桐河北面一大片土地劃作政府用地，而南面的上水鄉卻被污水處理廠包圍。
在大綱圖上鄰近河上鄉迴旋處的道路應伸延至新發展區的中心位置，以配合該區未來發展。但該道路將會貫穿現時豆品廠的位置，為免影響該廠的生計，建議將該路段遷移至河邊，希望政府能慎重考慮。
部分人原則上同意生態保育，但反對塱原濕地繼續成為城市人的免費後花園。政府應尊重業權人的利益，對塱原濕地的業主作出合理賠償。部分人反對把塱原規劃為自然保育區。
燕崗附近有一座神庵及一座土地廟，未來發展項目應與神壇有一定距離，動工前先諮詢風水師。

徵收土地必須以地界為標準徵收全部地塊，而不是只徵收部分土地，藉以減低村民損失。

是次規劃只着眼區內的道路網，沒有顧及周邊的交通，希望擴闊粉錦公路。

在北區內興建一個大型綜合社區會堂以配合未來的人口增長。

城市規劃委員會的意見摘要

我們於二零零九年十一月二十七日向城市規劃委員會進行簡介。委員在會上發表的意見撮錄如下：

主要意見
<i>整體規劃考慮因素</i>
由於跨境活動日漸頻繁，支持發展新界北部。
在新發展區進行規劃及設計時，應避免天水圍新市鎮的問題重現。
第二階段公眾參與摘要僅載述整體發展主題及概括的土地用途建議，卻沒有提及三個新發展區的獨特設計特色及詳細闡述土地用途建議。由於研究已進入第二階段的公眾參與活動，應提供這些資料，以進行公眾諮詢。
在新發展區計劃興建的主要道路會產生噪音及對景觀造成不良影響，這些問題應在規劃初期妥善處理。
支持採用綠化設計建議，以締造優質生活環境。
<i>發展規範</i>
新發展區位於鄉郊，適宜根據建議進行低至中密度發展。
支持提供租住公屋及私營房屋組合的建議，以便在住屋方面提供更多選擇，促進社區融合。
會否考慮增加古洞北新發展區的發展密度，以應付在內地工作但有意在港居住的市民的住屋需求？
<i>土地用途建議</i>
擬議新發展區應與逐步開放邊境禁區及落馬洲河套區的計劃配合。
應在新發展區提供足夠單車泊位。在進行規劃及提供支援設施時，應預留彈性安排（例如把空置停車場改裝為單車泊位），以應付區內居民不斷轉變的需求。
把新發展區的發展只集中於梧桐河南部，是基於什麼理據。
坪輦／打鼓嶺新發展區內佔地 46 公頃的特殊工業區現時主要用作露天貯物，如何吸引特殊工業遷往新發展區？
三個新發展區非常接近跨界口岸，用作闢設特惠貨場或許佔有優勢。

有否計劃在新發展區興建私人醫院及高等教育機構？
有否計劃在這些地區預留土地作靈灰安置所用途？
交通設施
備悉古洞北新發展區內超過 80%的人口將在擬議鐵路站 500 米範圍內居住，粉嶺北新發展區是否亦設有鐵路運輸系統？
坪輦／打鼓嶺新發展區現時經坪輦路接駁沙頭角公路，這些道路能否配合新發展區的發展，以及會否建議興建其他道路網改善新發展區的交通？
會否改善三個新發展區內的道路網絡，以應付日後的發展？
會否在新發展區內提供其他環保交通工具，改善分區之間的交通？
塋原
備悉塋原被劃為「塋原核心區」及「其他指定用途」註明「綜合發展及自然保育改善區」地帶，這兩種用途的劃分有何差異？
燕崗及河上鄉有兩個「鄉村式發展」地帶。倘這兩個「鄉村式發展」地帶的土地不足以應付小型屋宇的需求，會否容許把「鄉村式發展」地帶擴展至塋原？
河道
在梧桐河鋪上人工混凝土，而且水位偏低，已破壞原有的天然面貌。在規劃及設計新發展區時，應盡量保留河道的天然面貌，配合毗鄰的自然綠化環境。

古洞村村民大會的意見摘要

我們於二零零九年十一月二十九日應邀出席古洞村村民大會，村民在會上發表的意見撮錄如下：

主要意見
古洞村在一九二六年鄉議局成立前已經存在，認為政府不可把古洞村當作寮屋看待。
是次發展對古洞村影響最深，當局沒有顧及村民利益，自第一階段公眾參與起，當局一直沒有對村民的訴求給予回應，新發展區內亦沒有預留土地予古洞村重置，也沒有考慮鄉村工業拆遷重置的問題。希望政府為鄉村本土工業發展(如醬油廠、鋸木廠、酒廠、機械維修廠、再生物料回收業、物流業及貨倉等)預留土地。
反對清拆古洞村，認為當局沒有顧及村民利益，在規劃時未有預留土地重置古洞村。其他項目有一些非原居民可以重置村落而古洞村不可，此舉對古洞村村民不甚公平。
政府應將古洞南北部一起規劃。當局應多聽取民意，不要「假諮詢」及一心一意拆村。亦希望當局可讓古洞村原區甚至原村安置。
古洞北新發展區的規劃人口為六萬，以現時古洞村居民的利益換取僅僅六萬人的利益並不公平。
政府當局只着重長遠的港深融合，而忽略了原有社區的利益。政府清拆古洞村是抹殺村民為開拓現有古洞村時所作出的努力，而且不可以用價錢來衡量村民對古洞村的感情，村民間已建立一個緊密的社區網絡，清拆古洞村如同摧毀他們的社區網絡。希望政府保留古洞村，讓村民(特別是年老村民)得以安享晚年。
政府一直沒有提及賠償政策，而且在規劃前沒有詢問村民意見，此做法並不恰當。新發展區是十大基建之一，政府為何不將古洞村與菜園村平等看待。因此反對是次規劃，要求不遷不拆。如遷拆亦應以「拆村賠村」為標準。亦有村民要求以石崗菜園村及打鼓嶺竹園村之賠償方案為準則，政府需要有詳細並公平的徵收土地計劃。
希望政府向每一戶村民提供房屋，按市價給予土地賠償。
希望了解清拆是否與發展同步及發展期間安置等事宜。政府早已提及清拆古洞村，但遲遲未有實施時間表，建議先落實安置後才作發展。
政府早已決定在二零一四年前後動工發展古洞村，不相信政府沒有發展時間表。
政府協助地產商賤價收購土地，並以高價拍賣徵收回來的土地，對土地業權人不公

道。認為當局需要正面回應村民的訴求，不可因大發展商的利益而犧牲村民及廠家的利益。

政府保育濕地的概念可接受，但不應由私人業主／地主承擔保育代價。

香港規劃師學會的意見摘要

我們於二零零九年十二月二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撮錄如下：

主要意見
關注坪輦／打鼓嶺新發展區內特殊工業區與住宅區為鄰可能產生的問題及對居民構成的影響。希望了解是否有特別的設計紓緩此情況。
粉嶺北的梧桐河環境優美，應善用此河道。建議在此加設水上交通設施方便居民。
以人為本的規劃概念不代表在新發展區內不可有車道或汽車通行。初步發展大綱圖內未見有交通運輸及車輛停泊安排。建議在鐵路站旁設置停車位，並安排在區內增設穿梭巴士，亦可考慮「泊車轉乘」等措施。
此規劃應該以人為本，並非以鐵路運輸為規劃重點。鐵路的開通應配合首批遷入人口，以滿足交通需求。
希望了解有關規劃實施的銜接配合。希望相應的配套設施（如醫院及學校）能配合首批規劃人口的遷入。
希望了解此研究在就業方面的有關數據預測是否只計算興建新發展區期間的就業機會。希望所提供的就業機會能配合首批人口遷入。擔心新發展區將出現類似天水圍的就業不足情況，導致該批人口需要長途跋涉往返市區工作。

環保團體代表會議的意見摘要

我們於二零零九年十二月七日應邀與多個環保團體代表會面。各環保團體代表在會上發表的意見撮錄如下：

主要意見
不同意原本為「新自然保育政策」下受保護的地區現在變成可發展用地。塋原是香港及世界公認的重要生態保育區，而香港觀鳥會的資料亦顯示該地區具有珍貴的保育價值，擔心發展後塋原生態會受到破壞，因此強烈不滿「初步發展大綱圖」把塋原劃為「綜合發展及自然保育改善區」。雖然此規劃只開闢生態價值比較不易受破壞的地區以作發展，同時承諾保育其他地方，但實際上已入侵了最重要的保育區域。塋原核心地帶外的地方如管理得宜，它的生態價值會是很高的。
「初步發展大綱圖」顯示的塋原核心地帶並不正確，由燕崗村伸展至西面的擬議「商業、研究與發展」區應同樣為濕地，而河道以北的地區亦應為塋原的一部分。
塋原的「優先保育地區」應該大於「初步發展大綱圖」上「其他指定用途(綜合發展及自然保育改善區)」地帶。不贊成讓發展入侵保育地帶。此地帶內南面的土地與北面的土地有相同的保育價值，在「其他指定用途」地帶內的發展有違「新自然保育政策」。希望了解塋原被劃分為一個還是兩個「其他指定用途」地帶，以及是否允許單一發展商發展整個塋原地區。
「優先保育地區」的範圍與古洞北「初步發展大綱圖」有關保育的界線有矛盾。「新自然保育政策」清楚說明古洞北及河上鄉為「優先保育地區」，但其範圍在此「初步發展大綱圖」卻被縮減，甚至被規劃為商業、研究與發展區，令塋原的「優先保育地區」受到發展騷擾。建議檢討古洞北「初步發展大綱圖」，特別要參照「優先保育地區」的原有範圍。
河上鄉應該是塋原核心地帶一部分，在二零零八年由漁農自然護理署資助進行的一項研究指出，有三分之一的白鷺會飛往河上鄉覓食。
政府收回古洞北的土地發展新市鎮，同樣應該收回整片塋原以作保育。由於土地業權人有權發展其土地而沒有義務為其土地進行保育，政府應以收地的方法解決發展與保育之間的矛盾。
塋原的價值不單在於生態，更代表香港的環保觀念。對於政府不肯收地作保育深感遺憾。如因私人利益反對保育，建議政府可考慮對調土地以作賠償。
「公私營合作計劃」只是一項管理敏感地區的政策，涉及土地使用及財政問題。現階段不應採用「公私營合作計劃」來解決土地業權問題。

粉嶺區鄉事委員會的意見摘要

我們於二零零九年十二月九日出席粉嶺區鄉事委員會會議。出席人士在會上發表的意見撮錄如下：

主要意見
新發展區會否佔用小坑新村的地方？
公眾參與摘要內的圖片不足以顯示受影響的村落範圍。
從公眾參與摘要了解到一些主要道路有可能穿越某些村落，有關部門應諮詢村代表，避免落實一切後，有任何不愉快事情發生。
從公眾參與摘要所見，擬議道路有機會經過安樂村及崇謙堂村。如公路將有可能入村，請及早與村代表溝通。雖然興建公路的土地可能是政府土地，仍有可能影響周邊村落，甚至影響該村之風水。希望署方能到現場實地視察。
期望處方能多與受影響村代表及村民溝通，而非以強硬政策壓迫村民。
新發展區如非由政府收地，如何作出收地賠償及安置受影響之村民，以及是原區安置還是另有安排？
須以民為本，先做好原區安置及談妥賠償。應為馬屎埔一帶的村民作出最好的安排。
期望政府部門一方面進行落實，另一方面能真正了解實情，體察民意，多顧及受影響村民的感受，及早為他們安排。
期望能在交通配套上作出承諾，在發展新發展區的同時亦應改善粉嶺至沙頭角一帶的交通。
憂慮將來交通配套不足，對沙頭角公路的交通有所影響。
以簡頭村為例，乘坐公共交通工具往粉嶺的村民，任何時間均難以上車，因為公共車輛在沙頭角開出時，早已滿座，對村民造成很大的困擾。故有與會者認為地區的發展，最重要的並非可安排多少人上樓或甚麼配套，最重要的是交通問題。
既然預計將來交通繁忙，政府應考慮提供有蓋行人路通往港鐵粉嶺站，這樣有助紓解交通上的問題。
新發展區將來的人口與就業機會比例，粉嶺區為三區中最低。

將公屋集中建築，與龍躍頭村只是一河之隔，人口過於集中並非好事。

北區區議會的意見摘要

我們於二零零九年十二月十日出席北區區議會會議。議員在會上發表的意見撮錄如下：

主要意見
在古洞村村民大會上，居民一致反對古洞北的發展，要求不遷不拆。古洞村有近百年歷史，村民已落地生根，對土地有深厚的感情。村民對於古洞北的發展充滿憂慮，指出古洞村是鄉議局認可的村落，促請當局尊重這些村落不遷不拆的意願。此外，古洞村現時有不少廠戶，這些廠戶為古洞村及區外人士提供很多就業機會，亦對香港的經濟作出了貢獻。遷拆古洞村將令很多人失業。重申全力支持居民的訴求，反對古洞北的發展，希望政府體察及尊重當地村民的權利。
政府的發展計劃，令古洞北居民首當其衝，失去家園和土地。促請政府原區安置古洞村居民，在工程動工前作出詳細計劃。政府與私人財團共同發展新發展區，很多細節仍待磋商，當局應小心處理，並提供適當的配套和妥善安置居民。
粉嶺北在未發展前有超過九成土地屬綠化地方，新發展區的綠化比率卻大大降低，應增加綠化設施，興建大型的河畔公園，以河畔市鎮作為粉嶺北新發展區的主題。建議在私營房屋及公營房屋增加綠化元素，例如加設綠化屋頂等，務求令新發展區的綠化比率達到 25%。
粉嶺北新發展區部分土地規劃作興建公營房屋，樓高不超過 35 層。綠悠軒的樓高只有 32 至 33 層，擔心綠悠軒的景觀會被新建的公營房屋遮擋，對居民構成影響。近榮輝中心及綠悠軒一帶擬建的房屋樓高不應高於 18 層，以減低樓宇高度對附近居民的影響。
當局建議在粉嶺北新發展區興建污水處理廠。由於污水處理廠選址十分鄰近民居，關注污水處理廠發出的氣味會影響周遭的環境。應另覓地方興建污水處理廠。
研究計劃並沒有把三個地區的交通連貫起來。當局應預留土地發展單軌鐵路，貫穿粉嶺南及粉嶺北，並連接坪輦、打鼓嶺及古洞、蓮塘口岸等地區，以配合日後新界東北的發展。
注入環保元素，興建更多單車徑連接石湖墟和聯和墟等舊區。
古洞北將興建一個新交匯處，建議新交匯處採用架空式設計，以減低交通擠塞的情況。
古洞北已預留土地作醫療用途。鑑於長者的人口不斷增加，長者設施越來越不足，

希望新發展區能預留更多土地興建長者中心，支援社區的長者。
北區的人口應符合增設一所圖書館的規定。隨着新發展區的建立，促請當局興建更多社區設施，配合居民的需要。
上水鄉廖族的人口超過 6 000，其他居民則超過 10 000。上水鄉西面寶運路設有污水處理廠及上水屠房，已造成一定的環境污染。現時初步發展大綱圖建議把上水鄉北面數十萬呎的私人農地用作擴建污水處理廠，上水鄉的生態環境將受到影響，當局不應把這些設施全設在上水鄉附近。
在古洞村居民大會上，居民不遷不拆的訴求十分清晰，有關部門應關注及考慮居民的訴求。此外，建議興建架空列車連貫整個區域，配合未來的發展。當局應藉此機會作出整體的研究和注入新的元素，改善北區的交通網絡。
很久以前政府已計劃在粉嶺北收地，古洞北及坪輦的土地用途則正在諮詢中。香園圍竹園村的問題處理得較好，是因原居民鄉村可於原區重建。香港的土地資源十分寶貴，政府應就發展時所涉及徵用的土地作詳細計劃，以菜園村的例子為鑑。
新發展區的主要道路都是沿發展區的外圍興建。架空單軌的運輸系統可方便新發展區的居民接駁至其他交通工具，亦能改善空氣質素。
未來的新城市除應採用環保的建築設計及使用環保的建築材料。
提供更多無障礙通道，方便傷健人士使用新發展區的設施。
由於新發展區的空氣質素較好及綠化地方較多，當局應配合人口老化的問題，增設長者居住區和興建長者屋，方便長者互相照應。
支持以鐵路為骨幹的交通運輸政策。研究計劃中粉嶺北及新口岸沒有鐵路連接，政府須詳細考慮如何安排過境人士及居民的交通配套，並在新發展區興建低噪音的無軌鐵路。另一方面，古洞及塱原濕地的周邊都是綠化的環境，是候鳥南移的棲息之所，應在新發展區加強綠化元素。在醫療方面，北區醫院所提供的部分服務現時已供不應求，研究計劃並沒有提及如何因應新增的十數萬人口的醫療需求而增加有關服務。此外，擬建的污水處理廠十分鄰近民居，詢問污水處理廠所釋放的氣味將如何處理，當局必須考慮污水處理廠對附近環境的影響。
村民不願意遷離古洞村，希望當局在諮詢階段與居民達成共識，在發展之餘亦同時顧及村民的意願。另外，粉嶺北及打鼓嶺沒有提供鐵路系統，建議興建輕軌列車，連貫粉嶺北及打鼓嶺至火車站，達到以鐵路為骨幹的原則，為新發展區的居民提供集體交通運輸工具。此外，當局計劃發展單車徑，以提高單車代步的意識，但發展大綱圖並沒有顯示單車停泊的設施，現時粉嶺火車站及上水火車站的單車停泊問題已十分嚴重，在發展單車為代步工具之餘，更應提供停泊單車的配套設施。
政府應在發展、保育和原區居民既得利益三方面之間取得平衡。
關注新發展區在規劃時會否提供足夠的配套設施，並要求有關部門提供高等學府和

中、小學比例的資料。新發展區是否會隨着人口的變化提供足夠的醫療服務，如增加老人科及婦產科服務，以及在區內提供文康設施？
建議以架空鐵路作為區內的交通設施，連貫區內的交通。北區在三合一的發展後人口將增加 13 萬，北區整體的人口將超過 45 萬，即超過 25%人口的增長，因此發展對外的交通亦十分重要。
北區位處邊界區域，內地自由行人士及香港市民都會途經北區來往中港，只倚賴鐵路為骨幹的交通網絡並不能滿足北區的需要。建議增加巴士路線及小巴路線，來往市區與鄉郊地區。
關注發展後原來的工業區如安樂村會否因土地用途改變而被自然淘汰，以及政府會否鼓勵商家使用這些土地，提高就業機會。
對第二階段的初步發展大綱圖十分失望。在第一階段公眾參與時政府已廣泛收集各方的意見，但至今仍未對當區居民的安置作出妥善安排，忽略了當區居民的訴求。支持古洞村居民的訴求，政府應以安置古洞村居民的安排為前提，再計劃三合一的發展。
新發展區的居民將於二零一九年遷入古洞北區，而二零一三年至二零一四年地面工程將會全面展開，即二零一三年前古洞村村民便應獲得安置，因此古洞村村民的焦慮和不安可以理解。強調村民都希望保留古洞村，希望當局以人為本，釋除古洞村村民的疑慮，促請有關部門在第二階段的諮詢完成後提出詳細的安置安排。在坪輦／打鼓嶺方面，估計重型運輸車輛的流量將會十分高，希望政府小心考慮交通的安排，否則容易發生交通意外。十分關注污水處理廠的問題，當局應與受影響的居民充分溝通，尋求一個達成共識的方案。
政府應考慮將東鐵落馬洲支線連接西鐵，以達到分流的作用。
美國邁亞美是一個旅遊區，設有架空的單軌電車連接整個城市。單軌電車既可減少汽車的排碳量，佔用地面的空間又較少，而且可連貫三合一新發展區。當局考慮有關架空單軌電車的建議。

新界鄉議局的意見摘要

我們於二零零九年十二月十一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撮錄如下：

主要意見
在粉嶺、古洞北及打鼓嶺仍然有很多剩餘未用的空間，政府應予善用。
現時北區醫院因鄰近深圳，其使用率已達到飽和。按資料顯示，有關發展區完成發展後北區的人口將增加 13 萬，達到 40 至 50 萬。政府有沒有計劃在北區興建一至兩所新醫院，或是擴建現有的醫院，以應付需求增長？
北區大部分居民都是基層人士，倘政府僅在古洞北預留土地興建私家醫院，對於北區居民並無幫助，因他們負擔不起私家醫院的高昂收費。政府應關注北區居民需要的是一所公立醫院。而且除了當地居民之外，北區醫院還要服務部分過境人士，可提供當地居民使用的醫院服務相對減少。
古洞北新發展區鄰近塱原濕地，研究是否已進行環境評估？評估結果有沒有顯示新發展區對塱原自然生態的影響。
北區的兩條主要幹道(馬會道及新運道)已經飽和，政府有沒有計劃擴闊該兩條道路？
交通配套在整項規劃中最為重要。目前粉錦公路由北區醫院到下輦村一段經常發生交通意外，每逢下雨便容易水浸，道路又窄又黑，又沒有行人路，政府應首先考慮擴闊該道路。至於粉錦公路的問題，上水鄉事委員會曾聯同五條相關鄉村的村代表聯署致函當局，就粉錦公路的改善及修繕工程提出建議，惟當局至今仍未有回應。
建議加強三個新發展區之間的聯繫，在三個新發展區之間興建一條寧靜、不產生噪音的高架火車鐵路，貫穿粉嶺北、文錦渡購物中心、古洞北、馬草壟、羅湖、蠔殼圍、打鼓嶺、坪輦、粉嶺北等地，其優點是一方面可改善交通，一方面可吸引遊客欣賞邊境禁區和口岸一帶的景色。以美國三藩市的纜車及本港的「昂坪 360」為例，有關高架火車速度不必太快，以服務遊客為主。
三個新發展區在原則上都是無煙城市，當中應有一個電動、無煙的集體運輸系統把三個新發展區聯繫起來。
在大頭嶺村及松柏朗村的新道路建成後，大頭嶺村將被四面道路完全圍繞。政府有沒有就該方案諮詢兩村村民？據知，大頭嶺村村民強烈反對該方案。
新界東北新發展區的諮詢期已經很長，惟有關規劃仍未達到指標。政府表示將會劃

出更多鄉村式發展用地予原居民興建小型屋宇，惟暫時未能看見有關細節。然而，河上鄉規劃的鄉村式發展用地反而縮小了，而且河上鄉周邊土地根本已不能擴展鄉村式發展用地。認為以 10 年為期評估新界原居民的人口增長及小型屋宇需求並不合理，應以 30 至 50 年為期進行評估，否則會導致鄉村式發展用地範圍縮窄，減少擴展鄉村式發展用地的機會。

在鄉村式發展用地擴展方面，每當有政府官員來鄉村搜集有關預計小型屋宇 10 年需求增長的資料，村代表一定樂意提供，惟不曾見政府採用有關資料。

有關「鄉村式發展」用地的預留地事宜，顧問公司應到每條鄉村商討。

政府應同時集中在鄉村進行完善的配套規劃，例如每 1 000 呎的地塊便有相應的道路規劃，比單純擴大「鄉村式發展」用地更重要。

政府可因應每條鄉村的意願進行規劃。

從諮詢文件中未有看見新界東北三個新發展區的發展時間表。希望了解三個新發展區是分階段發展還是在同一時間發展，以及其完成發展的年期。

新界東北發展是一個大型規劃項目，沒有時間表並不合理。政府早在多年前已提出無煙城市計劃，不可能至今仍未定出時間表。

政府應讓當地的小私人業權人士及小型商戶有機會參與整個新界東北新發展區的發展，讓他們從計劃中受惠。政府應避免給大財團、大型發展商獨佔整個新發展規劃的利益。

公眾論壇的意見摘要

公眾論壇於二零零九年十二月十二日在粉嶺聯和墟社區會堂舉行，共有約 500 名公眾人士參與，包括地區人士、北區區議會議員、鄉事委員會委員、相關的機構和組織的代表等。公眾人士在公眾論壇發表的意見撮錄如下：

主要意見
<i>新發展區整體發展</i>
有需要與大陸有更多的交流與配合，但無奈局方未能提供具體方案。
新發展區並非三合一，而是二加一發展。坪輦／打鼓嶺新發展區被分開作獨立發展。
新發展區作為港深的融合處，應考慮如何利用鐵路連接深圳及新發展區。
粉嶺上水區有大約 30 萬人口，加上未來三個新發展區及邊境禁區的人口，新界的鐵路已經超出負荷。
是次規劃未有具體發展方案，擔心人口太多但沒有足夠就業機會，令居民要長途跋涉往返市區上班。
新發展區沒有聯繫舊有新市鎮。隨着人口增加，希望政府妥善處理交通配套及社區設施安排(如增加巴士線及圖書館)。
是次規劃將會大規模收地及砍伐樹木，與「藍天計劃」背道而馳。
<i>古洞北新發展區</i>
促請政府保留古洞村。不滿政府沒有預留土地重置古洞村，認為香港的發展不等於要犧牲古洞村村民。這也會令村民將來就業成問題。
希望政府考慮讓古洞村與新發展區共存，若不可行，希望了解原因，並撥出土地為古洞村作原村安置。
表達不遷不拆的意願，不希望古洞村變成豪宅區，而村民卻分享不到新發展區發展所帶來的成果，希望政府在發展的同時兼顧村民的權益。
古洞村應定為法定村落，而並非寮屋。不滿政府迫遷村民，原有村民不能享受是次規劃的好處。
希望政府不要漠視民意，在發展前應先處理好私有產權及安置等問題。是次規劃對古洞村村民沒有任何好處，不滿新發展區發展並沒有考慮古洞村居民的生活及居住需要。當局應先提供方案以解決重置、租客和居住等問題，古洞村村民才能提供意

見供局方參考。
古洞村村民也是香港市民的，希望政府尊重村民的意願，保留古洞村。新發展區規劃應令村民安心，保護村民合理權益。
政府應提供選址古洞村作新發展區發展的理據。政府應選擇人口較少的地點發展。強烈要求不遷不拆。村民已適應該處的生活環境，難以適應公屋或政府安置的環境。
希望署方身同感受，尊重村民的吾土吾情。村民不稀罕賠償，只求重置古洞村，並保留「培幼幼稚園」。
希望政府給予古洞村村民合理賠償並原區安置古洞村。
不滿政府沒有提出安置及賠償方案，擔心將來清拆古洞村所帶來的就業問題。
不滿政府一意孤行，沒有聽從古洞北村民的意見。
政府應先改善古洞村村民的生活環境。
把塋原規劃為發展商的後花園是對土地業權人不公平。
古洞北的規劃影響當地村民，希望能擴展原居民村的村界，建議以最少 50 年來估計鄉村人口增長。
古洞北的「商業、研究與發展用地」遠離車站，不利商業發展，把所有私營住宅都建於車站附近，有偏幫地產發展之嫌。
北區醫院及現時北區的公共巴士路線不能容納額外 13 萬人口。
粉嶺北新發展區
建議政府先原區安置受影響的粉嶺北寮屋居民然後才清拆，並且免卻居民入息審查。希望了解工程進行時會否影響當地居民的生活。希望署方提供粉嶺北新發展區的發展時間表，並希望了解發展會否分階段進行，以及政府會否介入徵收土地。希望署方能為粉嶺北寮屋居民舉行一個諮詢會。
政府未有諮詢村民便在馬屎埔進行清拆，不滿是次規劃以商人作主導，村民尚未賣地，政府便已把土地規劃，沒有理會村民的感受。村民抗議在當地幾十年的心血被白費，希望保留本地農業。
熱愛家園，不滿被迫遷，希望保留馬屎埔。
馬屎埔的農地被迫徵收，該地有三分之二的村民已經搬走。年老的村民不適應「上樓」後的生活，要求政府妥善安置村民。該地不發展，村民也能安居樂業。
不滿政府迫遷石湖新村村民及沒有做好安置安排。有農民在第一階段公眾諮詢時提出復耕的要求，卻苦無土地，希望政府規劃時能預留耕地作復耕之用。希望政府不

要敷衍村民，應承諾跟進村民意願。
不滿是次規劃諮詢不足，希望保留虎地坳村的原有村貌。
政府漠視虎地坳村，未有諮詢當地村民有關規劃事宜。不滿署方將該村的土地規劃為政府設施，迫令村民搬遷。
發展會令天平山村今非昔比，面目全非。不滿私人發展商侵佔村民土地，村民被迫賤賣土地，無家可歸。村民不願離開本村，希望政府先諮詢粉嶺寮屋區居民。希望是次規劃能公平公正，並促請政府提供實施時間表。
強調村民間的感情不能以金錢衡量。不滿政府沒有聽從村民訴求，漠視村民間的感情。新發展區發展會破壞村中已建立的鄰里感情。
上水鄉的居住人口超過一萬，四周被馬會道及寶運路包圍，旁邊設有石湖墟污水處理廠及上水屠房。不滿政府現在將村民幾萬畝農地用作擴建污水處理廠、警察訓練用地及政府農場等。此舉並不恰當，應把污水處理廠遷移至恐龍坑或沙嶺。
擬議的污水處理廠擴建位置十分接近上水鄉，而該地西面已設有石湖墟污水處理廠及上水屠房，建議把污水廠遷至羅湖火車站旁得月樓附近，以減低對居民的影響。
建議把粉嶺北的污水處理廠與狗房對調，以減低對周邊村民的影響。
上水鄉擁有二級文物(文明廟、大皇廟及超過 200 年歷史的村屋)。反對把旁邊的土地用作污水處理廠、機動部隊訓練場及打鼓嶺農場，認為會破壞風水及文物。
不滿政府為人口較少的新屋嶺村及華山村預留土地擴展村界，而人口較多的上水鄉卻沒有。希望政府為上水鄉預留土地作鄉村式發展。上水鄉村民原本將村旁的土地申請為「鄉村式發展」地帶，不滿現在卻被政府規劃為污水處理廠及政府用地。把污水處理廠環繞上水鄉及在旁邊興建公屋並非環保的規劃，希望署方慎重考慮。
建議把寶運路旁的土地規劃作鄉村式發展，預留給上水鄉作擴展之用。
願意配合政府的規劃，但希望政府尊重上水鄉村民的意願及本土歷史文化，促請政府與村民溝通並照顧每位鄉民的權益。
不滿政府把財團的土地規劃為豪宅，卻把村民的土地規劃為綠化地帶或道路等。認為政府偏幫財團，沒有理會村民意願。
抗議政府在私人住宅旁興建中央公園，而把公屋興建在污水處理廠旁。認為是次規劃涉及官商勾結，利益輸送。
馬適路不應用作建公屋，因為會阻擋綠悠軒的景觀。
坪輦／打鼓嶺新發展區
滿意是次打鼓嶺區的全面規劃，對政府在此區推行公私營合作模式，容許土地業權人參與發展，亦感到高興。

坪輦／打鼓嶺新發展區缺乏公共交通交匯處，建議在特殊工業區設置一個巴士總站。
<i>收地、補償、遷拆及重置</i>
反對是次規劃，促請政府盡快安置受影響村民及給予合理賠償。
希望以民為本，建議政府先解決安置及賠償等問題，才進行清拆。
政府應免卻受影響村民的入息審查，希望能讓無能力購買私人住宅的村民在清拆前入住公屋。
收地會令本身住在私人物業或把私人物業用作收租用的居民受損失，獲得賠償亦未必能應付以後生活開支。
若不能平息土地權益問題，建議政府以「Letter B」的方法讓發展商各自向村民付錢買地。

環境諮詢委員會的意見摘要

我們於二零零九年十二月十四日向環境諮詢委員會進行簡介。各委員在會上發表的意見撮錄如下：

主要意見
支持把可持續發展和保育原則融入新發展區。維持和促進受影響地區的生態完整性及運作是至為重要的。
除了發展粉嶺北新發展區外，建議研究亦應為粉嶺舊墟和聯和墟注入活力，以促進粉嶺的整體及地方經濟發展。
由於是次研究規模龐大，應在詳細規劃及實施細節投放更多時間，以避免七、八十年代因迅速發展新市鎮而產生的問題。
對於放棄把塱原保育作自然生態公園的概念感到失望。委員會不支持把塱原改劃為「其他指定用途(綜合發展及自然保育改善區)」，以容許發展元素混入自然保育中，這樣會危及塱原的天然瑰寶，造成混淆，令公眾和發展商誤認為有機會及期望能在塱原發展。
擬議的規劃地帶不清晰，難以達到保育的目標。
受影響地區有重要的生態價值，政府應慎重考慮適當的工具/手段以實踐規劃意向。但研究中沒有就可運用的工具/手段以達致塱原的全面保育和長遠管理提出足夠資料。建議若「公私營合作模式」不能應用，便應考慮其他工具/手段。
建議把塱原指定為自然生態公園，並值得考慮由政府利用社會財政資源進行保育，以維護公眾利益。
由於塱原大部分為私人土地，只有政府擁有足夠資源把塱原保育為自然生態公園。
建議容許塱原的土地業權人在塱原以外地方進行小規模發展。否則塱原內將到處出現發展。
注意到在擬議初步發展大綱圖上塱原及河上鄉的分界線與漁農自然護理署於二零零四年公布的有明顯的改變。
雖然「非原址換地」方法在其他國家均已成功實施，但此方法在是次研究中未有詳細探討。由於塱原有多個土地業權人，令私人業主難以提出一個全面的管理方案。零碎的保育沒有意義，而放棄自然生態公園計劃更會成為一個負面先例。過往，社會各界對於政府不使用非原址換地來保育具有重要生態價值的地方亦曾深感失望。

除了要保留塋原生態的完整性，更要保護其水文體系，因水的流失會影響濕地生態。各種工程(包括污水及排水道系統工程)可能會破壞水文動態。

提議推廣城市農耕，既能提供安全和有質素的漁農產品，又能製造就業機會。

贊同新發展區內的單車徑設計。希望單車徑不只作為消閒及推廣旅遊之用，而是讓區內更多居民使用。避免像其他新市鎮(如將軍澳)的單車徑設計，未能達到方便居民使用的目的。

要求有關當局考慮是次會議中的意見，於新發展區內設計及興建一個可持續的社區。其中應包括減少對水文體系的影響、推廣城市農耕、為居民興建單車徑、提供有效的方法阻止非法違例傾倒垃圾及填土、減低不良環境影響及於保育與發展取得平衡。

北區中學校長會議的意見摘要

我們於二零零九年十二月十五日應邀與北區部分中學校長會面。校長們在會上發表的意見撮錄如下：

主要意見
關注新發展區擬議興建學校的數目是否有考慮到現時北區的學校尚有剩餘學額的情況。
關注新發展區學校的興建時間表是否配合人口遷入的時序。
關注擬議學校的位置、數目及發展時間表是否有足夠彈性在日後作出調整以配合實際情況及需要。
關注新發展區計劃是否同時提供足夠的康樂及青少年社區設施以配合學童的需要。北區現時的康樂設施不足，未能滿足區內青少年的需要，應藉新發展區計劃，增建足球場、游泳池及單車公園。另外，區內需要一個具規模的表演場地及文化展覽場地，以配合區內教育發展。
在籌劃新發展區的配套社區設施時，不應該只以新發展區的新增人口作考慮，要顧及區內現時的人口、周邊發展(例如恐龍坑的發展)，以及跨境學童的需要。
關注新發展區的交通配套，特別是坪輦路及沙頭角路一帶現時相當擠塞。
建議更廣泛向中學生推廣新發展區計劃，以鼓勵中學生的公民參與，建立學生對社區的歸屬感。

土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會的意見摘要

我們於二零一零年一月十一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撮錄如下：

主要意見
有委員重申香港地產建設商會的立場，支持有關的新發展區研究，但希望研究在制定方案時能尊重私營機構長期以來在區內徵集土地的努力，認為私營機構參與發展新發展區是一個正確方向，並應考慮非原址換地以促進新發展區的發展，以及為私營機構提供實用的發展準則作參考。
三個新發展區與附近現有新市鎮之間缺乏連接，應加以改善。
建議三個新發展區的公私營房屋比例應為 30：70。現有新市鎮(如天水圍)的公屋比例過高，故此新發展區應採用一個較平衡的比例。
更緊密的發展形式能減少整體的碳排放量，因此應微調擬議的地積比率，特別是住宅發展密度第 3 區這類低密度發展。
較高的生活密度能減低每公頃產生的碳排放量，並使地面有更多綠化空間；而同樣的人口，採用中低密度的發展則需要較多土地。
新發展區內應提供足夠的就業機會。
有委員擔心坪輦／打鼓嶺特殊工業用地的需求，認為該類用地的需求應由市場主導。
在有關的規劃大綱圖內嚴格控制建築物的高度及密度，避免出現屏風樓。
在制定嚴格的規劃管制前，研究應先考慮管制對實際設計所帶來的限制。
研究未有為都市空間作充足的影響評估，亦未能清晰地帶出有關的設計/規劃意向。
有委員提出對綠化比例的關注。
諮詢文件內沒有明確指出在主要道路及公用設施走廊上是否有足夠環境美化，以及在新發展區內是否會闢設單車徑。
就可持續發展而言，緊密的都市發展能減低碳排放量，而新一代建築發展需要更多創新意念以減少浪費及使用可再生能源。「零碳排放」發展是最終目標。

上水鄉村代表會議的意見摘要

我們於二零一零年一月十二日應邀與上水鄉村代表會面。村代表在會上發表的意見撮錄如下：

主要意見
反對在上水鄉附近擴建污水處理廠。規劃應同時照顧村民的心理及環境健康。
建議把擬議的污水處理廠遷移至沙嶺，並將上水鄉村界擴展至擬議石湖墟污水處理廠擴展部分的土地。污水處理廠會對風水構成影響。
建議釋放上水鄉北面的土地以擴展村界，讓村民自由發展。
不滿政府把污水處理廠設在上水鄉四周，這將對村民構成滋擾。
上水鄉現時已被一間污水處理廠、一間濾水廠及一間屠房包圍，此做法並不是以人為本的規劃。
污水處理廠破壞了整個上水鄉的環境，對村民構成重大負面影響。
政府不應只用 10 年的準則來評估原居民對小型屋宇的需求。建議擴展上水鄉村界。

虎地坳村、天平山村、石湖新村、馬屎埔及靈山村村民大會的意見摘要

我們於二零一零年一月二十三日，應邀與虎地坳村發展區關注組、天平山村街坊組、石湖新村街坊組、馬屎埔環境關注組及靈山區民生關注組會面，聽取村民的意見。出席者在會上發表的意見撮錄如下：

主要意見
不滿政府切斷村民對家園及土地之歸屬感，以大型商場及辦公室疏離人與土地之感情，令私人產權毫無保障。政府發展粉嶺北新發展區涉及徵收土地，令當地村民忐忑不安，把村民多年來的心血付諸東流。村內有不少長者，大多對鄉村及街坊有深厚感情，不習慣外面的生活，因此要求不遷不拆。
不滿政府不顧農業，把鄉村興建成「石屎森林」，摧毀村民家園。中國政府幫助農民，而香港政府卻只顧興建高樓大廈，扼殺農業。希望政府支持本地有機耕作，讓農民務農為生。強烈要求不遷不拆。
不滿污水處理廠選址在上水鄉及虎地坳村旁，對村民健康造成深遠影響。建議把污水處理廠設在較北面的地區(如羅湖)，遠離民居。
粉嶺北與塱原有生態聯繫，其發展將影響塱原的生態。虎地坳村臨近塱原，常有候鳥飛往村內魚塘，具有高生態價值。此外，天平山村擁有優美的自然環境，有不少候鳥、兩棲動物及昆蟲。
是次規劃與環保不相符，因新發展會增加不透水層，造成溫室效應，因此反對新界「石屎化」。
現時居民有權提出訴求，卻沒有權選擇。是次規劃缺乏社會影響評估，不滿政府「未研究，先決定」。建議政府「懸崖勒馬，與民共議」。在規劃前先進行社會影響評估、環境影響評估及土地質素影響評估，提供不同規劃方案，並且在決定方案前切實做好「公眾參與」，讓公眾參與決策，以及馬上停止迫遷居民，以減低對居民的影響。
虎地坳村長久以來飽受水災風禍，政府卻毫不理會。現在更要徵收村民土地作新發展區發展，令村民深感不滿，要求不遷不拆。
不滿政府諮詢不足，事前並不知道虎地坳村受是次規劃影響，並要求不遷不拆。
不滿發展未有配合天平山村，把該村四周填高，令該村被四面的高樓環繞，形成屏風，更擔心可能發生水淹。
不滿官商勾結，是次規劃是政府配合私人發展商的規劃。不滿把中心公園興建在皇府

山及奕翠園附近，而並非讓當地村民享用。
以本地村民成就未來發展並不是一個「以民為本」的規劃。希望政府把私人土地及發展商的土地一併考慮規劃，不然質疑官商勾結。
質疑「公私營合作」是官商勾結。此計劃是大地產商的規劃，配以政府牽頭，以傳統形式徵收土地。村民的土地被私人發展商大肆徵收，令家園被毀。
不滿至今仍沒有安置安排。指責發展商不斷徵收土地，而村民卻毫無得益。
發展商大肆收回土地，把農地改為貨櫃場，而政府卻毫無監管。雖然現時為初步規劃，但村民的生活已受影響。建議政府制止發展商向村民收回土地及一切無理的迫遷行動。
希望政府監管私人發展商徵收土地事宜。
政府應以民為本，體恤民情。建議「先安置，後發展」，為民設想，以免令村民徬徨無助。
發展前應先解決村民的居住問題。希望政府能順應村民不遷不拆的訴求，或給予合理安置／賠償。
是次規劃程序不合理，不應最後才處理村民的利益，應該在現階段回應村民的訴求(原村安置)，並讓村民共同參與發展。
擔心在新發展區內發展六大產業的經濟模式不適合當地居民。

松柏塋及大頭嶺村村代表會議的意見摘要

我們於二零一零年三月三日應邀與松柏塋及大頭嶺村村代表會面，聽取村代表的意見。村代表在會上發表的意見撮錄如下：

主要意見
反對在大頭嶺村附近興建公路。大頭嶺村已被三條公路所包圍，故強烈要求改道。(會議期間大頭嶺村村代表離席以示不滿)
暫時未見寶石湖交匯處改善工程對松柏塋村有什麼改善或幫助，希望能把架空天橋改在其他地方興建。
以往不准落馬洲支線在松柏塋村附近發展，質疑為何現在卻准許在地面興建公路。應就有關發展對松柏塋村作出賠償。
如有其他走線建議，希望署方可盡早諮詢村民。
古洞北新發展區的發展貼近松柏塋的邊緣，會影響村內的寧靜環境。建議將發展集中在古洞北，並平衡鄉村發展，融合原居民及新居民的居住環境。
關注客家圍的正前方將會興建一條高架道路，要求在考慮該道路的走線時一併考慮客家圍的風水座向。
建議將交匯處改善工程改在天光埔或擴充現有古洞北的交通交匯處，但在天光埔靠近河道邊緣有一個松柏塋及燕崗村的殮葬區，不支持在該處興建道路。
青山公路已經超出負荷，現時松柏塋的進出村路會否受阻？歡迎能改善現時環境及交通的其他道路工程，但須考慮會否影響現有鄉村發展範圍。
松柏塋與大頭嶺之間的綠化帶並不合理，因為範圍太大。希望有關發展不會阻礙鄉村發展，並可改善鄉村的交通。

書面意見索引(至 2010 年 3 月 31 日止)

編號	日期	提出者
1	14.11.2009	李木元先生, 吳金基先生, 葉迪榮先生 (虎地坳村發展區關注組)
2	19.11.2009	羅照洪 (鳳崗花園業主立案法團)
3	19.11.2009	彭貞 (新界上水古洞民生促進會)
4	23.11.2009	曹啓樂校長 (風采中學)
5	25.11.2009	H.T. Liu
6	27.11.2009	盧忠耀 John (上水區鄉事委員會顧問)
7	27.11.2009	簡石磷,簡炳培,簡金樂 (大頭嶺村村代表) (大頭嶺村村公所)
8	27.11.2009	廖家聲
9	28.11.2009	劉兆雄
10	30.11.2009	廖富壽,廖駿駒,廖漢強 (上水鄉鄉代表)
11	1.12.2009	廖灶興 (上水鄉原居民 天平山村寮屋業主)
12	2.12.2009	黃荷
13	2.12.2009	ST Lam
14	3.12.2009	Thomas HO Lung
15	3.12.2009	LAI Kwai SANG
16	4.12.2009	杜樹海
17	4.12.2009	侯金林 (北區區議員)
18	8.12.2009	廖富壽 (上水區鄉事委員會執行委員)
19	9.12.2009	侯志強 (上水區鄉事委員會主席)

20	10.12.2009	鍾鋒 (香港禽畜業聯會)
21	10.12.2009	Anonymous
22	10.12.2009	廖榮輝
23	10.12.2009	Au Vivian
24	10.12.2009	廖崇興 (上水鄉原居民)
25	11.12.2009	盧忠耀 John (上水區鄉事委員會顧問)
26	12.12.2009	周志成 (一群受影響之原住民)
27	12.12.2009	梁惠心 (天平山村街坊組)
28	12.12.2009	Eddie Wong
29	12.12.2009	Wong Kwok Wa
30	12.12.2009	Elaine Cheung
31	12.12.2009	Wong Kwok Fai
32	12.12.2009	Wong Fai
33	12.12.2009	Cheung Ching Yau
34	12.12.2009	郭英東
35	12.12.2009	Winnie Law (HKU)
36	12.12.2009	賴貴生 Lai Kwai Sang
37	12.12.2009	簡拾仁 (松柏塑村居民代表)
38	12.12.2009	黃冠球
39	12.12.2009	Kan Cheuk Lam Cheung Kai Sang
40	12.12.2009	古洞村原住居民
41	12.12.2009	Yip Cheuk Yuen
42	12.12.2009	Yip Wai Hon
43	12.12.2009	Cheung Man Yee (馬屎埔環境關注組)
44	14.12.2009	黃偉業(村代表) (上水松柏塑村村公所)
45	16.12.2009	廖伯敏, 馬紹良 (署理主席及行政總裁)(鳳溪公立學校)

46	16.12.2009	Anonymous
47	17.12.2009	劉伯俊
48	18.12.2009	鍾春暉
49	20.12.2009	廖親安
50	20.12.2009	Yau Hei Cheng
51	20.12.2009	上水居民
52	21.12.2009	James
53	21.12.2009	彭貞 (古洞民生促進會)
54	21.12.2009	梁女
55	21.12.2009	廖家聲及家人 (上水鄉原居民)
56	21.12.2009	鍾曉晴
57	22.12.2009	Chan Pui Yu
58	22.12.2009	Chan Pui Yu
59	22.12.2009	Lam Wan Chung
60	23.12.2009	黃志賢 Stanley Wong
61	23.12.2009	Ben Lai
62	23.12.2009	Liu Hiu Yu
63	23.12.2009	萬達明
64	23.12.2009	廖親安
65	24.12.2009	Teddy Chua
66	24.12.2009	K C Kong
67	24.12.2009	Mark Leung (The Kowloon Motor Bus Co.(1993) Ltd.)
68	27.12.2009	Ka Tsun Cheng
69	27.12.2009	洪銘倫
70	28.12.2009	Betty S.f. Ho (PlanArch Consultants Ltd.)
71	28.12.2009	(古洞蔬菜產銷貸款有限責任合作社)
72	28.12.2009	謝穎詩 Patty Tse
73	29.12.2009	Lai Kwai Sang
74	29.12.2009	Dickson Wong 黃志俊
75	29.12.2009	何來生 (力生機械工程公司)

76	29.12.2009	Lee Koon Shing Ho Fung Ying Written by Lee Wai Sum (Residents of Sing Ping Sun Tsuen, Ta Kwu Ling)
77	29.12.2009	James Tsang
78	29.12.2009	Louis Loong (The Real Estate Developers Association of Hong Kong)
79	29.12.2009	Submission Withdraw on 6.1.2010
80	30.12.2009	謝達仁 Tse Tat Yan
81	30.12.2009	王學思
82	30.12.2009	藍少虎, 姚榮來 (古洞村村代表)
83	31.12.2009	Mike Kilburn (HKBWS)
84	31.12.2009	李君宇 (上水奕翠園居民)
85	31.12.2009	Hidy Tsang
86	2.1.2010	陳濤 Chan To
87	3.1.2010	鄧生
88	3.1.2010	張鈞豪
89	4.1.2010	楊君
90	4.1.2010	廖嘯雄 Liu Siu Hung
91	4.1.2010	簡逸峰
92	4.1.2010	侯志強 (上水區鄉事委員會主席)
93	4.1.2010	李炳耀 (綠悠軒業主立案法團)
94	5.1.2010	Lau Kai Yan
95	6.1.2010	Mandy Chan
96	6.1.2010	王有蘭 (務農)
97	6.1.2010	楊潤喜先生
98	6.1.2010	張如
99	6.1.2010	Wesley Homoya
100	6.1.2010	Li Siu Fun

101	7.1.2010	S.P. Fung
102	7.1.2010	Wong Chun Ho
103	7.1.2010	Jacky Chan
104	7.1.2010	John and Jemi Holmes
105	7.1.2010	Kenny Fung
106	7.1.2010	Tsang Hin For
107	7.1.2010	楊莉琪
108	7.1.2010	Lo Wan-yee
109	7.1.2010	Manfred Ho
110	7.1.2010	Samson Poon
111	7.1.2010	Grace Leung
112	7.1.2010	隼亞穆爾
113	7.1.2010	Simon Chan
114	7.1.2010	廖興洪
115	7.1.2010	K Y Shum
116	7.1.2010	Roger Muscroft
117	7.1.2010	周志成, 郭偉強
118	7.1.2010	梁建榮
119	8.1.2010	Sonia & Kenneth Fung
120	8.1.2010	李振偉, 李嘉儀, 李慧心 (打鼓嶺昇平新村居民)
121	8.1.2010	Tracy
122	8.1.2010	Chan Ying Chi
123	8.1.2010	何錦榮
124	8.1.2010	劉智鵬 (嶺南大學香港與華南歷史研究部主任, 屯門區議員, 新界鄉議局執行委員會, 古物諮詢委員會委員)
125	8.1.2010	Clive Noffke (Green Lantau Association)
126	9.1.2010	許淑君
127	9.1.2010	林梅琪 Lam Hollis
128	9.1.2010	林文華 James Lam
129	9.1.2010	William Wong and his family
130	9.1.2010	Chan Wing Lee, Hardy
131	9.1.2010	Ricky
132	11.1.2010 (and	李樹堅

	9.1.2010)	(奕翠園業主委員會主席) (包括林允中意見及 comment from an owner of Woodland Crest)
133	10.1.2010	Ho Chun Wah
134	10.1.2010	關偉強
135	10.1.2010	Rick Lee
136	10.1.2010	劉水清, 丘偉南 塘坑村村代表
137	10.1.2010	陳和娣
138	11.1.2010	W.C. Sun
139	11.1.2010	謝明志
140	11.1.2010	Lee Yat Ming
141	11.1.2010	(環保觸覺)
142	11.1.2010	張玉良 Andy Cheung
143	11.1.2010	Christina Chan
144	11.1.2010	林傲麟
145	11.1.2010	李慧嫻 (打鼓嶺)
146	11.1.2010	林超英 Lam Chiu Ying SBS, CMet, FRMetS, Hon FCIWEM
147	11.1.2010	燕崗村村務委員
148	11.1.2010	周俊賢
149	11.1.2010	Ailsa Yuen
150	11.1.2010	Hendrix To
151	11.1.2010	Fung Yee Mei
152	11.1.2010	Christian Wong
153	11.1.2010	Clive Yip
154	11.1.2010	鄧先生
155	11.1.2010	Mike Koo
156	11.1.2010	Aidan Mak
157	11.1.2010	林傲麟
158	11.1.2010	葉劉淑儀 (匯賢智庫政策研究中心有限公司)
159	11.1.2010	Ruy Barretto S.C. (Temple Chambers)
160	12.1.2010	Ricky Chan
161	12.1.2010	Tony Hung

		(Mphil student in HKU)
162	12.1.2010	呂德恒 Henry Lui
163	12.1.2010	廖曉暉 Raymond Liu
164	12.1.2010	Teresa Ma
165	12.1.2010	Winnie Wong
166	12.1.2010	Geoffrey Leung
167	12.1.2010	Nora Hung
168	12.1.2010	Community Sports (展能運動村)
169	12.1.2010	Chung Pui Kai (R&U Planning and Development Consultants Ltd.)
170	12.1.2010	吳偉文 Raymond Ng
171	12.1.2010	Kitty Au Fung Kwan
172	12.1.2010	Betty S.F. Ho (PlanArch)
173	12.1.2010	SK Leung
174	12.1.2010	K.H. Chan
175	12.1.2010	吳希文 Roy Ng (長春社)
176	12.1.2010	Alan Leung (WWF)
177	12.1.2010	洪國偉
178	12.1.2010	Cindy Leung
179	12.1.2010	Chan Sau Chu (Student of HKU)
180	12.1.2010	Chan Ka Shun (an ecologist and bird watcher)
181	12.1.2010	Ng Chim-kuen, Jimmy
182	12.1.2010	廖榮輝
183	12.1.2010	W.C. Sun
184	12.1.2010	Flora Liu
185	12.1.2010	Liu Wai Kit
186	12.1.2010	廖榮安
187	12.1.2010	廖威龍
188	12.1.2010	Karen Lam
189	12.1.2010	Irene Fung

190	12.1.2010	H.T. Liu (North District Local Resident)
191	12.1.2010	Simmi Liu
192	12.1.2010	Lo Wai Yan
193	12.1.2010	羅世恩 (區議員)
194	12.1.2010	蔣偉安 Owen Chiang
195	12.1.2010	Jacky Leung
196	12.1.2010	陳佳偉 Peter Chan
197	12.1.2010	Gary Chow
198	12.1.2010	Chan Chak Wing
199	12.1.2010	Tsui Kwan-kin
200	12.1.2010	黃嘉慧 Wong Ka Wai
201	12.1.2010	Chow Pik Ling, Linda
202	12.1.2010	廖若蘭
203	12.1.2010	廖興洪
204	12.1.2010	鄭玉英
205	12.1.2010	廖駿豪
206	12.1.2010	廖若茹
207	12.1.2010	羅文雪 Law Man Suet, Michelle
208	12.1.2010	簡志強 Brian Kan
209	12.1.2010	Ms Thong Phui Ying
210	12.1.2010	Vivian Cheung
211	12.1.2010	蕭秉康 Siu Ping Hong
212	12.1.2010	廖漢強, 廖駿駒, 廖富壽, 廖興洪, 廖國華 (新界上水鄉公所)
213	12.1.2010	Dr. Andrew Chan (PDI Consultants Limited)
214	12.1.2010	陳劍安 (弘域城市規劃顧問有限公司 Vision Planning Consultants Ltd.)
215	12.1.2010	Phill Black (Pro Plan Asia Ltd.)
216	12.1.2010	L.C. Wong (Kadoorie Farm & Botanic Garden Corporation)
217	12.1.2010	侯志強

		(上水區鄉事委員會主席)
218	13.1.2010	廖清洪
219	13.1.2010	李少芬
220	13.1.2010	廖國君
221	13.1.2010	Chan Hing Lun
222	13.1.2010	楊蘭
223	13.1.2010	廖國樑
224	13.1.2010	廖若思
225	13.1.2010	廖興旺
226	13.1.2010	Mike Kilburn
227	13.1.2010	陳家強 Isaac Chan
228	13.1.2010	伍素珊
229	13.1.2010	Ma Kit Wah (Member of HKBWS)
230	13.1.2010	Ms. Kwan (Konca Limited)
231	15.1.2010	李振康
232	15.1.2010	So Siu Hei
233	15.1.2010	J Leung
234	15.1.2010	Anna Lam
235	20.1.2010	吳文昌
236	22.1.2010	Dr. Raymond Tse (Hong Kong Institute of Real Estate)
237	22.1.2010	梁惠心, 林玉君, 關漢貴, 毛善良 (粉嶺北新發展區寮屋居民關注組)
238	23.1.2010	廖笑及一羣其他居民等
239	23.1.2010	蕭古麗
240	23.1.2010	毛善良
241	23.1.2010	黎瑞麟 Lai Sui Lun
242	24.1.2010	Wong Koon Wah
243	24.1.2010	Charles Kong 北區居民
244	26.1.2010	池偉強
245	26.1.2010	Ho Lai Yan
246	28.1.2010	Thomas I. Ho Lung Administrator for Yau Chun Wing Estate
247	28.1.2010	Thomas I. Ho Lung

		Member of Wing On Tong
248	1.2.2010	Michael Hung
249	3.2.2010	廖富壽, 廖駿駒, 廖漢強, (上水鄉鄉代表) 廖興洪(上水鄉居民代表), 廖國華(北區區議員) (新界上水鄉公所)
250	8.2.2010	陳愛嫦
251	19.2.2010	陳嘉康
252	25.2.2010	彭貞 (新界上水古洞民生促進會主席)
253	26.2.2010 (letter dated 13.1.2010)	洪銘倫
254	26.2.2010	廖興森
255	3.3.2010	松柏塱村全體村民
256	15.3.2010	甘先生
257	26.3.2010	吳希文 Ng Hei Man, Roy (長春社)

古洞北新發展區

「多元化發展中心」— 善用交通網絡，打造成集商、住、科研發展及生態保育於一體的新發展區



古洞北新發展區 | 第6頁 - 第9頁

粉嶺北新發展區

「河畔市鎮」— 與粉嶺/上水新市鎮緊密連繫的新發展區



粉嶺北新發展區 | 第10頁 - 第13頁

坪輦／打鼓嶺新發展區

「優質產業區」— 善用策略性位置優勢，提供空間發展特殊工業及優勢產業，推動經濟發展，並配合中低密度住宅發展，締造優質生活環境



坪輦／打鼓嶺新發展區 | 第14頁 - 第17頁

新界東北新發展區規劃及工程研究 第三階段公眾參與摘要

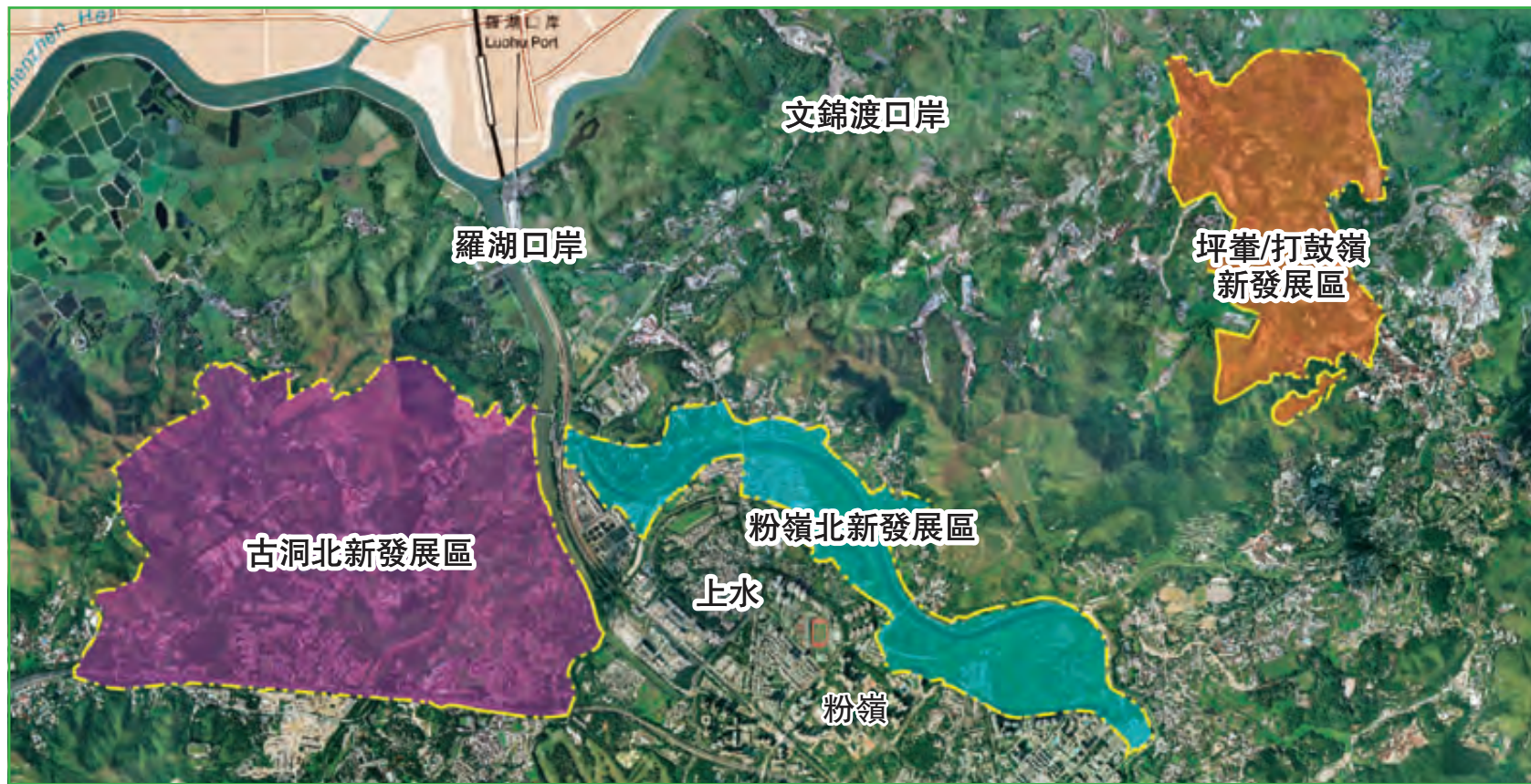
前言

隨着近年多項大型規劃研究的進行及經濟基礎建設的落實，港深兩地經濟發展日趨緊密。新界東北新發展區具有優越地理位置，能為促進港深兩地社會經濟發展提供機會，同時新發展區將提供約533公頃可發展土地，紓緩人口增長所帶來的房屋及就業需求。

新發展區的「建議發展大綱圖」顧及了全港及新界東北的長遠發展，亦關注改善本地民生，力求妥善安排，以減低對受影響居民構成的不便，並致力平衡各持份者的利益及訴求。

簡介

土木工程拓展署聯同規劃署在2008年6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」），為古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺新發展區制訂規劃及發展綱領，



以應付香港長遠的房屋及就業需要。鑑於新發展區的規劃會為區內及附近地區的居民帶來長遠影響，公眾的參與對確立新發展區的發展尤其重要。研究包括一系列的公眾參與活動，務求把公眾

意見及早融入新發展區的規劃及設計中。第一階段主要徵詢公眾對新發展區的願景及期望，為未來發展建立共識；第二階段公眾參與旨在就新發展區的「初步發展大綱圖」徵詢公眾意見。

此兩階段的公眾參與活動已分別於2009年及2010年完成。

考慮了公眾的意見及各項技術評估的結果及建議，研究顧問擬備了「建議發展大綱圖」。

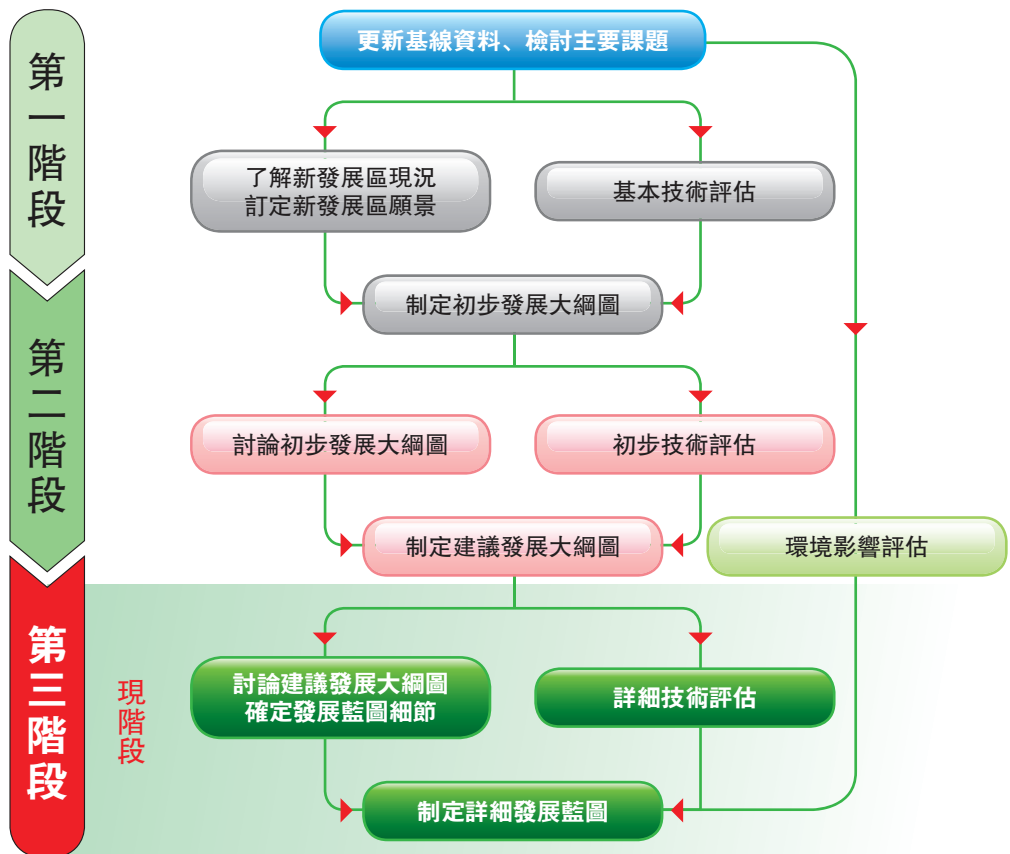
現誠意邀請閣下參與新發展區研究的第三階段公眾參與，就新發展區的「建議發展大綱圖」提出意見，以協助我們優化有關建議，制定「詳細發展藍圖」。



公眾意見及回應

在第二階段公眾參與中，各界人士就新發展區的整體發展策略、建議發展計劃及實施安排積極發表意見。經整理和分析的公眾意見，已刊載於第二階段公眾參與報告。

新發展區計劃所接獲的公眾意見，當中既有支持，亦有反對。在準備「建議發展大綱圖」時，研究顧問已盡力平衡公眾人士所提出的建議，務求切合各方需要及滿足市民對新發展區的期望。我們會繼續積極聽取公眾的意見，完善新發展區的規劃。



對「初步發展大綱圖」作出的主要改動

我們聽取各方意見及進行了各項技術評估後，對三個新發展區的土地用途作出適當修改，並把擬議的土地用途反映在「建議發展大綱圖」內。下列為主要的修改：



古洞北新發展區

1 把住宅發展密度第2及第3區的地積比率分別提高至3.5倍及2倍，以更有效利用基礎設施及增加住宅供應量

2 增設多項大型康樂體育設施，包括運動場、游泳池和室內體育館，並預留土地闢作康樂活動中心

3 提供土地作研究發展用途，以配合落馬洲河套區發展

4 因應新發展區的新增人口，增加學校數量，並修改新發展區南部的學校羣位置，把政府、機構及社區設施集中起來

5 將前馬草壟堆填區劃為休憩用地，為區內居民提供更多休憩空間

6 因應技術評估報告，改劃住宅發展密度第3區作政府用途（儲備）

7 在新發展區北部提供配水庫設施

8 預留土地興建公共房屋，以原區安置合資格的受影響居民

9 預留土地作區域供冷系統，以達到節能目的

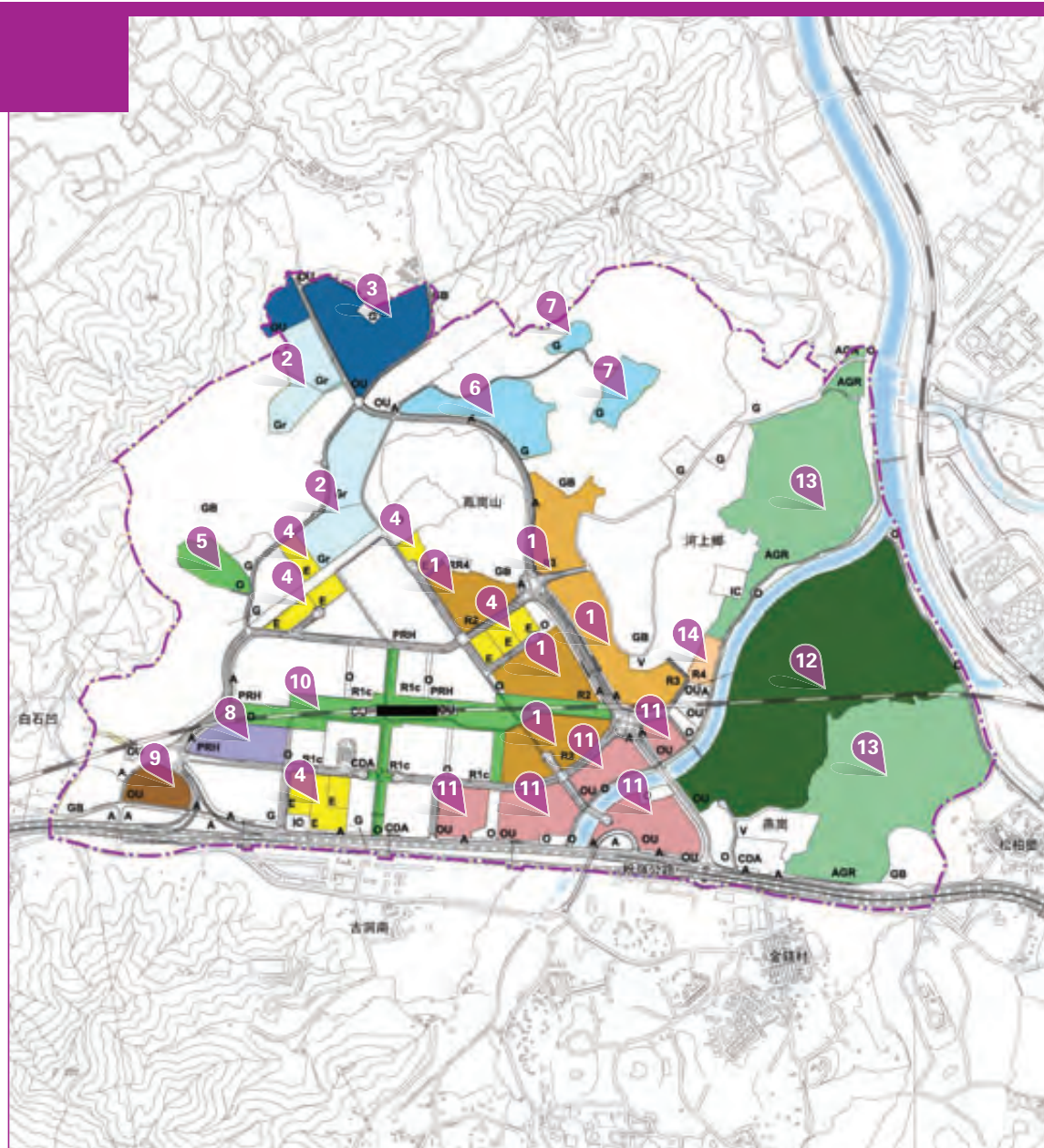
10 優化市中心休憩用地的規劃，締造一個全面的綠化網絡

11 把商業、研究與發展用地集中起來，組成發展樞紐，增強協同效應，並將地積比率由2.5倍提高至3倍，以更有效利用土地資源

12 把塋原劃為自然生態公園，以提升和保育現有生態環境及補償因新發展區發展對濕地的影響

13 保留自然生態公園南北兩塊土地為「農業」地帶，繼續現行的農業活動

14 在現有原居民村落附近預留土地作住宅發展密度第4區，作低密度住宅發展。該土地亦可重置受影響及符合政府搬村條件的居民



對古洞北新發展區初步發展大綱圖作出的主要改動

粉嶺北新發展區

- 1

按現行分區計劃大綱圖，維持作「農業」地帶
- 2

將梧桐河北面的現有緩解河曲劃為自然保育區，提供適合生態環境，讓受新發展區影響的鷺鳥遷移
- 3

保留梧桐河以南、上水鄉以北的綠化地帶，不作污水處理廠擴建用途，並將之剔出新發展區的範圍
- 4

把原本劃作港口後勤及休憩用地的土地改為政府用地，劃作與警務相關用途
- 5

把住宅發展密度第2及第3區的地積比率分別提高至3.5倍及2倍，以更有效利用基礎設施及增加住宅供應量
- 6

把長甫頭及塘坑山坡上的政府土地預留作配水庫設施，供新發展區使用
- 7

重整此地段的土地用途，預留更多土地興建公共房屋
- 8

因應新發展區的新增人口，增加學校數量
- 9

因應技術評估的建議，把梧桐河以北的低密度住宅發展用地剔出新發展區範圍
- 10

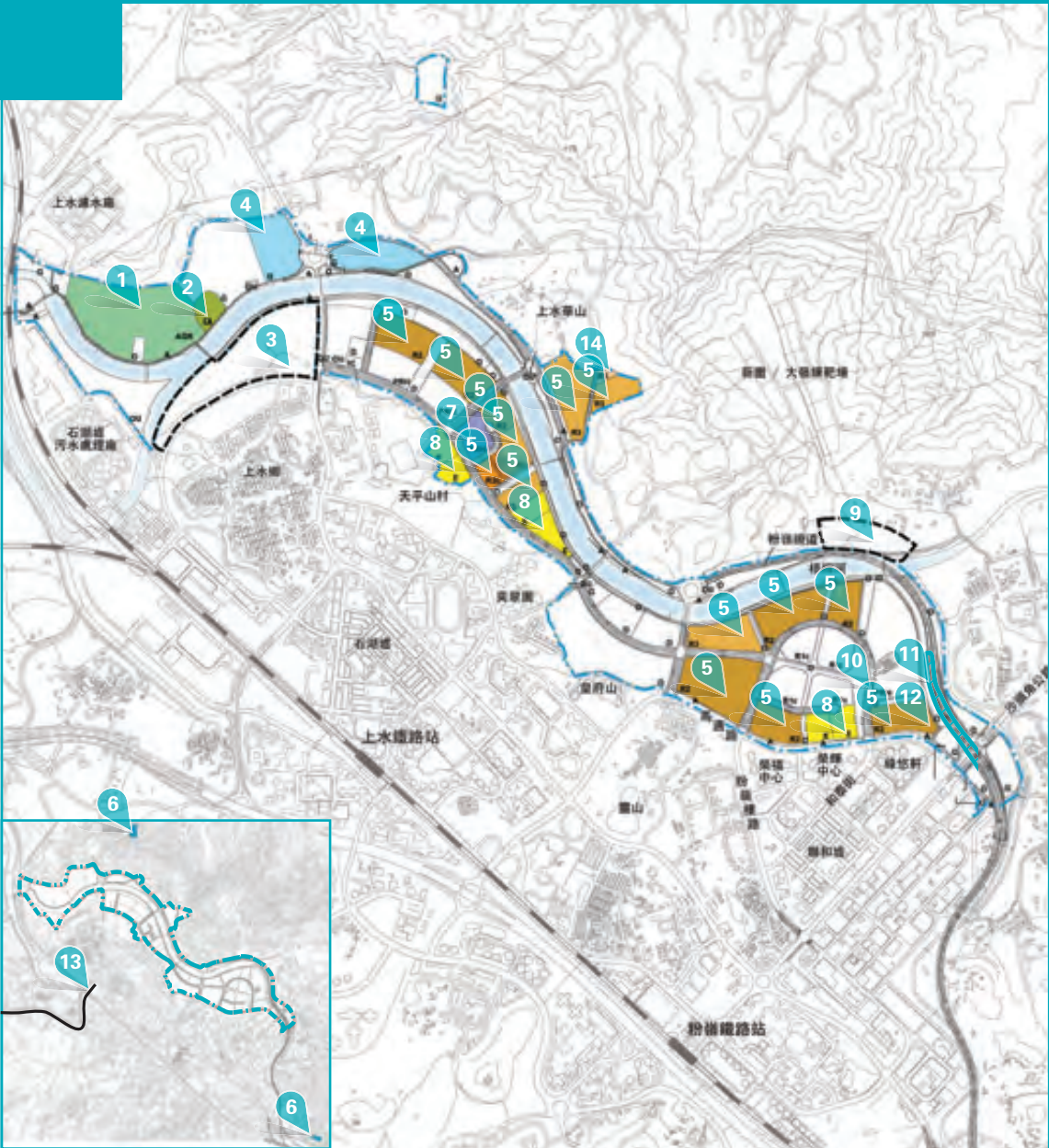
興建新道路接駁和泰街及粉嶺樓路，加強與現有新市鎮的聯繫
- 11

將綠悠軒附近一段的粉嶺繞道高架路改為低於地面道路及隧道，減低對附近環境的影響
- 12

把馬適路以北原先劃為興建公共房屋的土地改劃為發展密度及高度較低的住宅發展密度第2區，以增加空間感
- 13

寶石湖路的改善工程改以擴闊現有寶石湖路及加建一條行車天橋，避免影響大頭嶺和松柏塢中間的綠化地帶
- 14

在現有原居民村落附近預留土地作住宅發展密度第4區，作低密度住宅發展。該土地亦可重置受影響及符合政府搬村條件的居民



對粉嶺北新發展區初步發展大綱圖作出的主要改動

坪輦／打鼓嶺新發展區

- 1

因應平原河走線的修改，重新規劃排水道以西的土地
- 2

新發展區內提供污水處理設施
- 3

預留土地作政府用途(儲備)，應付長遠的發展需要
- 4

預留土地作區域供冷系統，以達到節能目的
- 5

重置漁農自然護理署現時的打鼓嶺行動中心(打鼓嶺農場)
- 6

把特殊工業用地改劃為政府用地，以闢設消防局及救護站
- 7

將原先劃作消防局及救護站的土地改為休憩用地，優化休憩用地的規劃
- 8

把涉及鄉村範圍的土地剔出新發展區
- 9

把鄉郊住宅發展密度第3區改劃為鄉郊住宅發展密度第2區用地，增加發展密度，以更有效利用基礎設施及增加住宅供應量
- 10

將新發展區以南山坡上的政府土地預留作配水庫設施，供新發展區使用
- 11

把大部分為濕地的土地剔出新發展區
- 12

在現有原居民村落附近預留土地作住宅發展密度第4區，作低密度住宅發展。該土地亦可重置受影響及符合政府搬村條件的居民



對坪輦/打鼓嶺新發展區初步發展大綱圖作出的主要改動

建議發展大綱圖

我們考慮了第一及第二階段公眾參與的意見，並根據各項技術評估的結果及建議，在土地用途、交通、基礎設施、社區設施及環境保育各方面，優化了新發展區中各項建議，制定出三個新發展區的「建議發展大綱圖」。

指導原則

我們根據以下的指導原則，作為擬備「建議發展大綱圖」的基礎：

新發展區的策略性角色

配合區域發展及與珠江三角洲的融合，新發展區已預留土地作特殊工業及優勢產業，以推動香港經濟發展

以人為本的社區

尊重現有及周邊社區，採取均衡的公營和私營房屋組合，適時提供足夠的社區設施及多元化的就業機會，建立均衡及融洽的社區

可持續的生活環境

尊重、保護和善用現有珍貴自然及文化資源，採用環保節能措施

落實計劃的安排

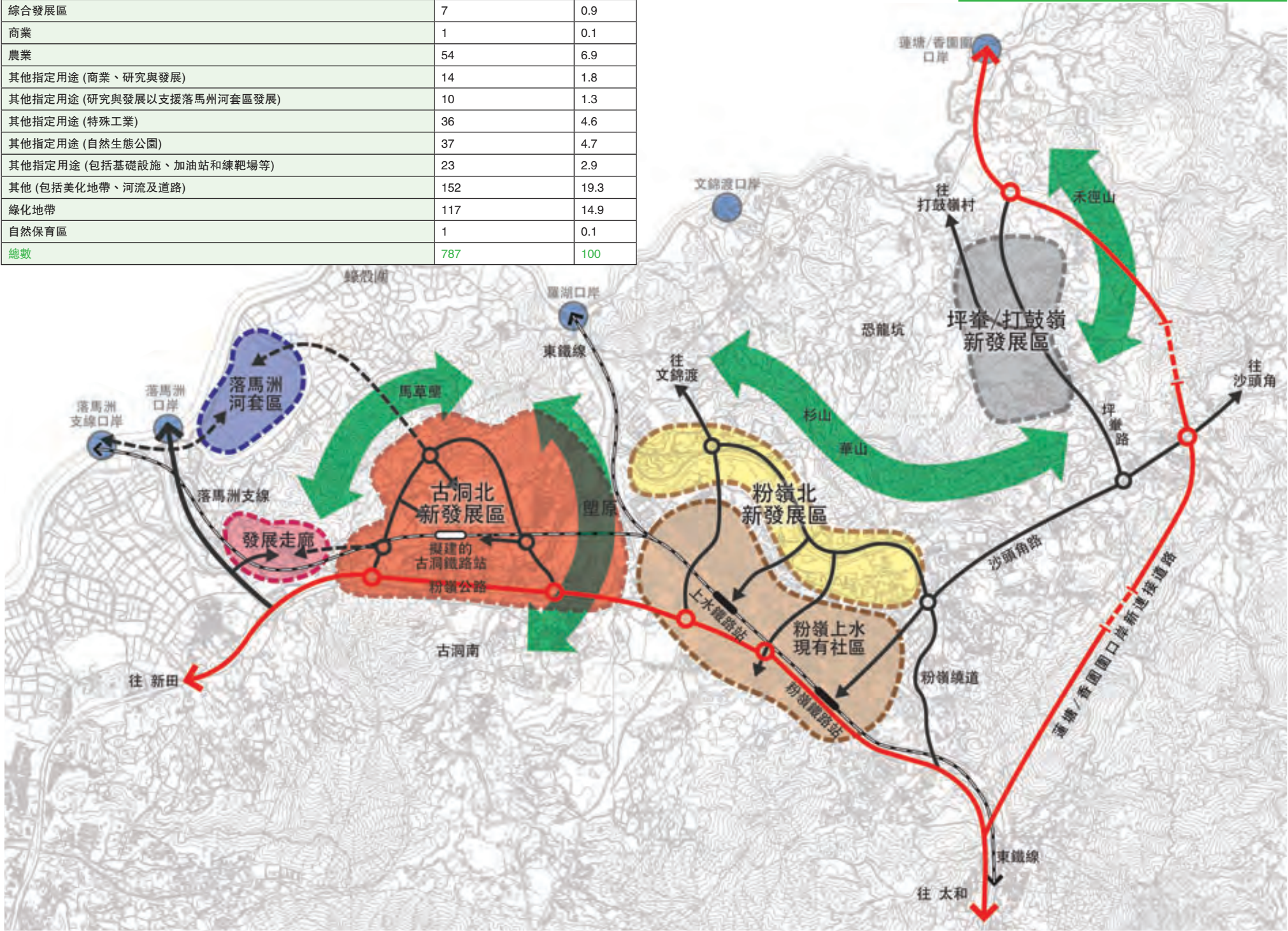
採用適合的發展模式，以確保適時提供基礎設施及完成發展項目。尋求合適的方法，安置受影響人士

整體發展策略

新界東北新發展區將會提供約5萬4千個新增住宅單位（其中公營房屋約佔四成），為15萬2千新增人口提供居所，並提供超過5萬2千個新就業機會。配合日趨頻繁的跨界活動及周邊的發展，新發展區將為優勢產業提供發展空間，帶動新界地區以至香港未來的社會及經濟發展。

土地用途概況

土地用途	面積 (公頃)	%
住宅及鄉村式發展	167	21.2
政府、機構或社區	91	11.5
休憩用地	77	9.8
綜合發展區	7	0.9
商業	1	0.1
農業	54	6.9
其他指定用途 (商業、研究與發展)	14	1.8
其他指定用途 (研究與發展以支援落馬洲河套區發展)	10	1.3
其他指定用途 (特殊工業)	36	4.6
其他指定用途 (自然生態公園)	37	4.7
其他指定用途 (包括基礎設施、加油站和練靶場等)	23	2.9
其他 (包括美化地帶、河流及道路)	152	19.3
綠化地帶	117	14.9
自然保育區	1	0.1
總數	787	100



規劃理念

打造綠色生活空間

綠色設計是新發展區規劃的主要理念。研究顧問為三個新發展區完成了碳排放研究，並從規劃、都市設計、交通、及綠色基礎建設等各方面訂下下列的節能減碳策略，以達到減低碳排放量，締造綠色生活空間。



項目	減碳策略	建議措施/改進的設計
1	緊密城市設計	- 將住宅、工作、休閒娛樂及公共服務設施盡量集中在公共交通樞紐500米範圍內，以減低交通需求，減少交通運輸引致的碳排放 - 規劃多元化土地用途，以提供多元化就業機會，減少跨區工作造成的交通需要
2	綠化都市設計	- 提供全面的休憩空間網絡，連接區內的主要發展 - 建議採納環保樓宇設計(如綠化屋頂及垂直綠化) - 預留通風廊及觀景廊；廣泛種植樹木以減少微氣候的轉變
3	環保交通網絡	- 鼓勵採用低排放/低耗油車輛、電動車輛等，設立電動車輛充電站 - 主要道路將沿新發展區周邊興建，中心地帶由互相連貫的休憩空間連繫，締造無車生活環境 - 大部分人口將分布在擬議的鐵路站及公共運輸交匯處附近 - 完善行人路及單車徑網絡，鼓勵步行及騎單車
4	綠色節能建築	鼓勵使用環保物料和應用環保建築設施
5	提供區域供冷	建議在非住宅發展採用區域供冷系統（視乎詳細可行性研究）
6	使用再生能源	- 使用再生能源(如太陽能熱水及光伏系統)產生電力 - 在園景照明、路面照明等方面使用再生能源 - 交通指示燈和指示牌使用再生能源
7	善用食水資源	鼓勵用戶採用高效能的食水裝置以節約飲用水
8	污水再用系統	利用再造水作沖廁、灌溉及區域供冷等非飲用用途

建議發展大綱圖

古洞北新發展區

發展主題：「多元化發展中心」— 善用交通網絡，集商、住、科研發展及生態保育於一體的新發展區

1 土地用途

新發展區以擬議的古洞鐵路站為中心，北鄰落馬洲河套發展區、落馬洲邊境口岸和羅湖邊境口岸，南接粉嶺公路。建議主要作住宅、商業、研究與發展及自然生態公園用途，以充分利用其優越的地理位置、交通配套及天然資源。

• 較高密度的公共和私人住宅用地集中在市中心和擬議的古洞鐵路站附近，最高地積比率和建築物高度分別為5倍和35層。市中心外圍是中至低密度住宅用地，與新發展區周邊的自然鄉郊環境融合

• 商業、研究與發展用地集中在市中心的東南面，可作各類辦公室和研發用途，為本港優勢產業提供發展空間。最高地積比率為3倍，建築物高度為10層。在雙魚河以南的一幅商業、研究與發展用地毗鄰新發展區的南面入口，將發展成樓高16層的門廊建築，成為區內的地標

• 新發展區北面是兩幅合共約10公頃的土地，可作研究和發展用途，以支援落馬洲河套區的發展

• 保留現有的鄉村式發展用地，在現有原居民村落附近預留土地作住宅發展密度第4區，作低密度住宅發展。該土地亦可重置受影響及符合政府搬村條件的居民

• 已預留土地興建公共房屋，安置受影響的合資格住戶

• 把塋原劃為「其他指定用途(自然生態公園)」，並在公園的南端提供訪客設施，讓公眾認識塋原的生態重要性

• 把自然生態公園北面及南面的土地劃作「農業」地帶，繼續現行的農業活動

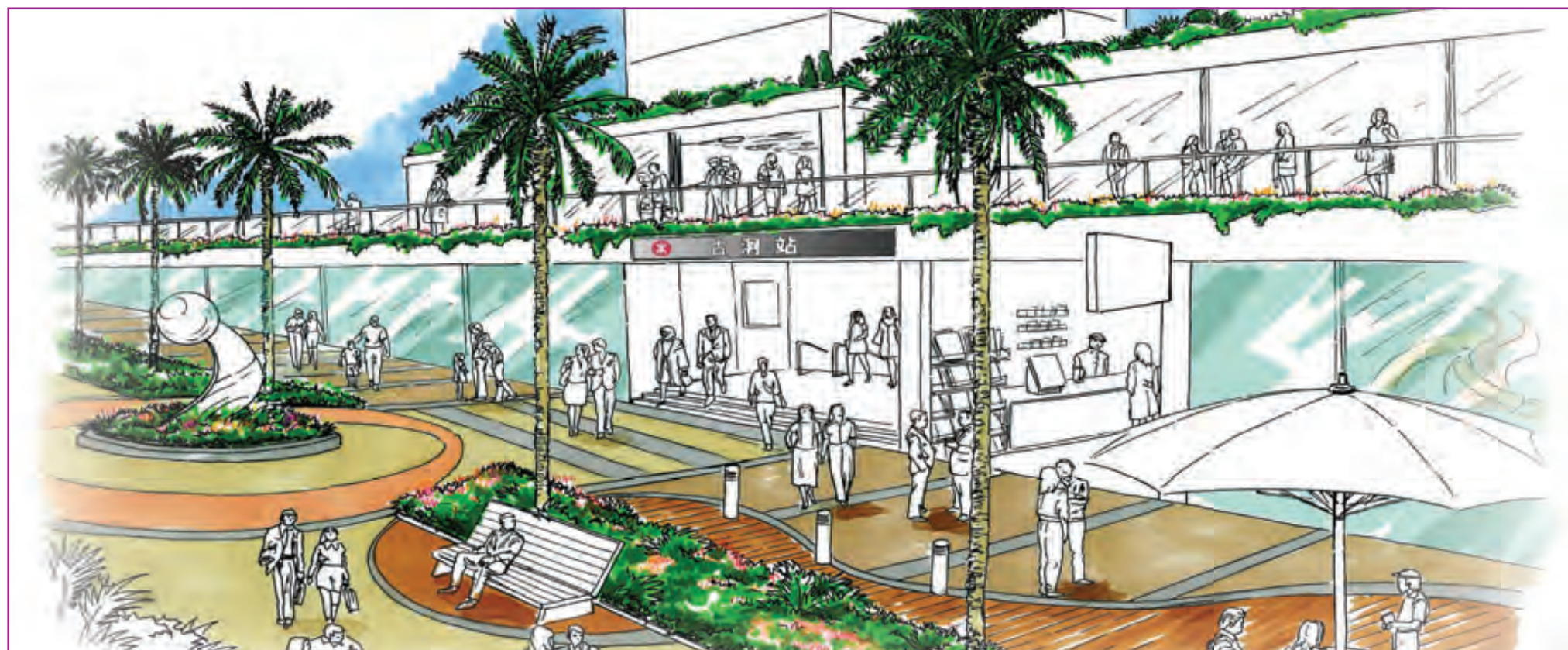
• 規劃休憩用地，提供各項靜態和動態康樂設施

• 預留46公頃土地作政府、機構或社區用途，支援社區及康體發展

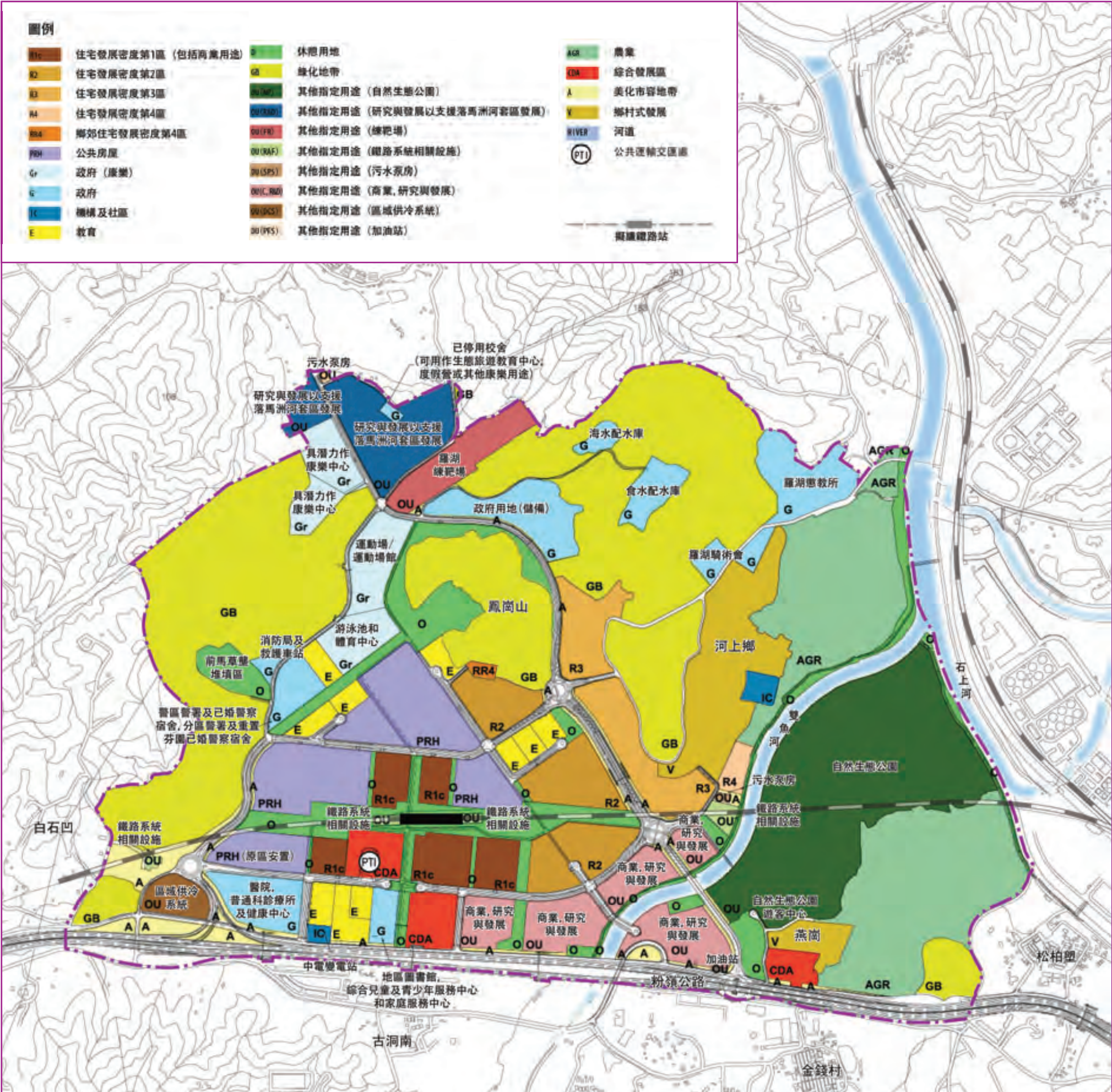
• 主要道路沿新發展區周邊興建，把市中心締造為無車生活環境



古洞北新發展區鳥瞰效果圖



畫家筆下的古洞北新發展區市中心



古洞北新發展區建議發展大綱圖

發展規劃參數

發展主題	多元化發展中心
主要用途	住宅、商業中心、科研發展及自然生態公園
人口	約81,900人
住宅單位數目 (公私營房屋比例)	約28,700個(55:45)
就業機會	約35,400個
地積比率	公營房屋: 5倍 私營房屋: 2-5倍 其他指定用途 (商業、研究與發展) : 3倍 其他指定用途 (研究與發展以支援落馬洲河套區發展) : 1.5-3倍 綜合發展區: 3-5倍
樓宇高度	最高35層

#不包括不受新發展區影響的現有用途及已承諾發展

土地用途概況

土地用途	面積 (公頃)	%
住宅及鄉村式發展	73	16.2
政府、機構或社區	46	10.2
休憩用地	33	7.3
綜合發展區	7	1.6
農業	45	10
其他指定用途(商業、研究與發展)	14	3.1
其他指定用途(研究與發展以支援落馬洲河套區發展)	10	2.2
其他指定用途(自然生態公園)	37	8.2
其他指定用途 (包括基礎設施、加油站和練靶場等)	9	2
其他(包括美化地帶、河流及道路)	65	14.5
綠化地帶	111	24.7
總數	450	100

2 城市設計

要旨

以可持續發展為基礎，落實以集體運輸為導向的發展模式，把人流和活動集中在公共交通樞紐附近，營造充滿生氣的市中心，同時可保留新發展區外圍的自然風貌及保育塱原的生態環境。

框架

發展區以鐵路站為中心；十字形綠化走廊穿越市中心並連貫整個新發展區，匯聚人流；由雙魚河岸至馬草壟，以及由塱原至大石磨的觀景廊，貫通全區景觀。

設計特點

古洞北新發展區主要的發展將集中在擬議的古洞鐵路站及市鎮公園附近，市鎮公園中央的沉降式廣場與鐵路站入口結合。1.2公里長的市鎮公園將成為區內主要的公共休憩空間，而兩旁兩層高的梯級式



沉降式廣場

平台將附設零售商店、咖啡室及餐廳，為市中心注入活力

東西及南北向的休憩空間組成十字型綠化走廊，將住宅區及主要活動場地連接起來，亦為視覺及通風帶來正面效果，讓市民遠眺

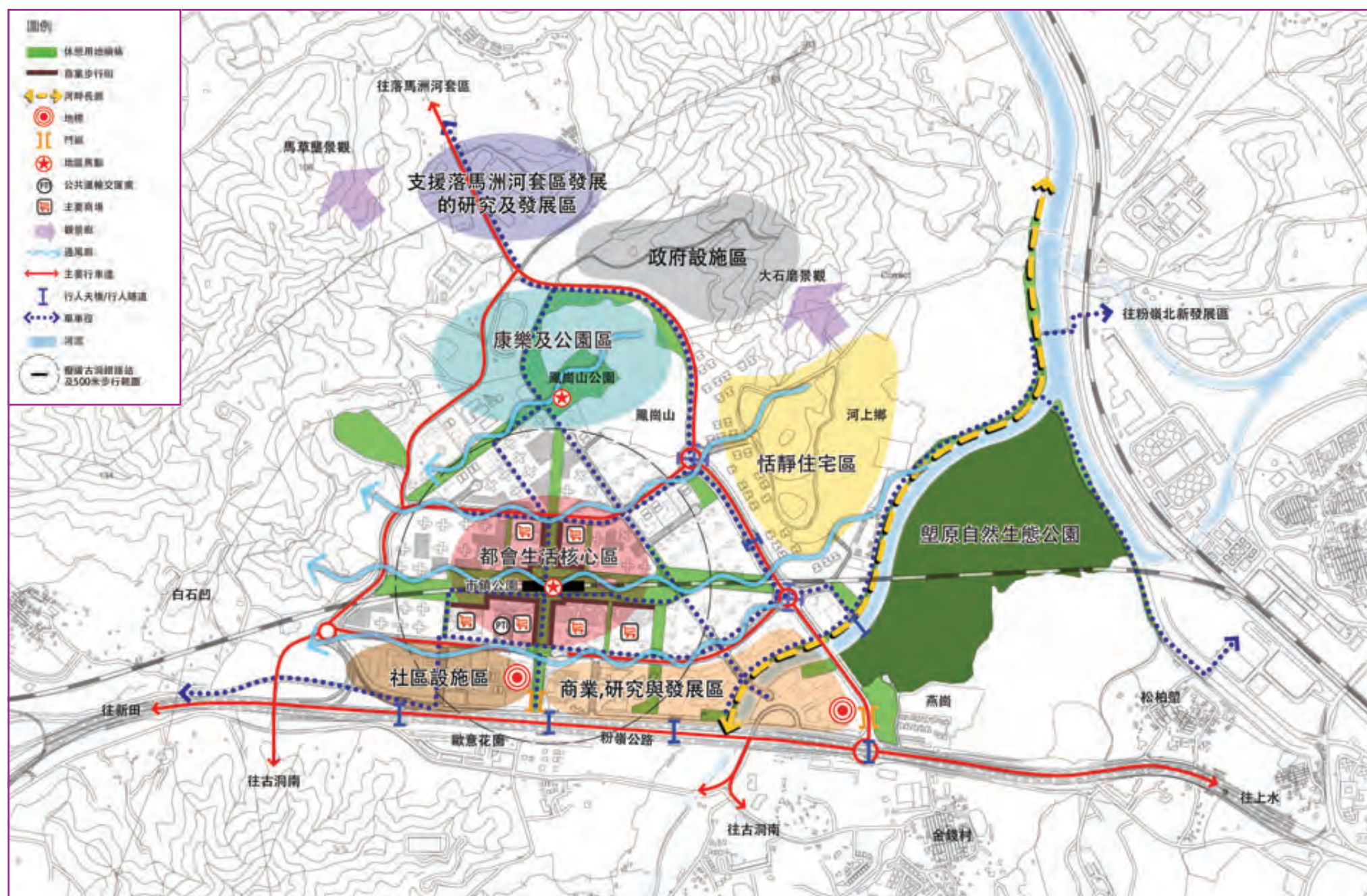
毗鄰白石凹、鳳崗山等山巒及塱原自然生態公園和附近田園的景致

採用梯級式高度與密度設計建築物高度和密度由市中心向外圍逐步遞減，締造錯落有致的都市輪廓

區內的通風廊主要依東北－西南風向設計，讓自然風吹進新發展區內部

設有完善的行人及單車徑網絡，覆蓋整個新發展區，連接區內各主要活動場地、社區及休憩設施和粉嶺北新發展區

露天商業步行街



城市設計框架圖

都會生活核心區

位於新發展區的核心，以較高密度的住宅為主，附有擬議的古洞鐵路站、市鎮公園、公共運輸交匯處、零售商舖和社區設施。此區採用梯級式設計，建築物高度由毗鄰鐵路站的30層，向南遞減至10-20層。位於市中心的市鎮公園是區內焦點，公園中央的沉降式廣場與鐵路站入口結合，在公園兩旁設有梯級式平台和臨街零售商舖及餐廳，以創造充滿活力的街道，亦為市民帶來具吸引力的休憩用地。市鎮公園同時是區內主要的觀景廊及通風廊，貫通整個新發展區，連接塢原及白石凹，把清新空氣引入新發展區，亦可讓市民眺望山巒景致。在鐵路站的南面設有公共運輸交匯處，完善新發展區對外和對內的交通。靠近商業、研究與發展區的綜合發展區主要作商業、研究及住宅用途，亦加設行人天橋，連接古洞南地區。



古洞北新發展區 – 都會生活核心區效果圖



古洞北新發展區 – 商業、研究與發展區效果圖

商業、研究與發展區

位於新發展區東南部，是新發展區的商業、研究與發展樞紐。透過綠化走廊，與都會生活核心區緊密連接。此區採用梯級式設計，建築物高度由10層向雙魚河遞減至7層。雙魚河以南地區為新發展區的門廊，設有16層高、別樹一幟的地標建築。位於東面靠近塢原自然生態公園的用地，可作酒店用途，為商務及到訪自然生態公園的旅客提供服務。

3 園景設計

主要園景
設計亮點

A 古洞北市鎮公園

市鎮公園與擬議的鐵路站融為一體，是商業及戶外休憩活動的中心，由東至西貫通整個古洞北新發展區，提供廣闊的綠化空間。市鎮公園設有特色鋪地和雕塑，以及靜態綠化走廊，締造優質休憩空間。

B 商業、研究與發展區

此區為整個古洞北新發展區的一個主要入口，設有地標式建築，配以別具特色及不同品種的樹木襯托。加上雙魚河畔的河畔長廊，突顯該區的城市設計特色。



A. 市鎮公園是戶外活動的中心



B. 地標式建築位於東南的主要入口



建議發展大綱圖

發展主題：「河畔市鎮」——與粉嶺／上水新市鎮緊密連繫的新發展區

粉嶺北新發展區

1 土地用途

新發展區座落於梧桐河河畔，毗鄰粉嶺／上水新市鎮，擁有優美的河畔及山巒景致，充分利用新發展區及其附近的自然風貌，提供舒適的生活空間和充裕的社區設施，讓新舊社區居民共同享用。

• 新發展區的較高密度發展集中在東面和西面兩個住宅區，最高地積比率和建築物高度分別為5倍和35層。住宅區配以零售、社區設施及公共運輸交匯處，締造便捷的生活環境

- 住宅區外圍是12至20層高的中至低密度住宅用地
- 兩個住宅區之間設有中心公園及社福康樂設施，讓新舊社區居民共同享用
- 梧桐河北面設有低密度住宅區，以配合附近鄉郊環境

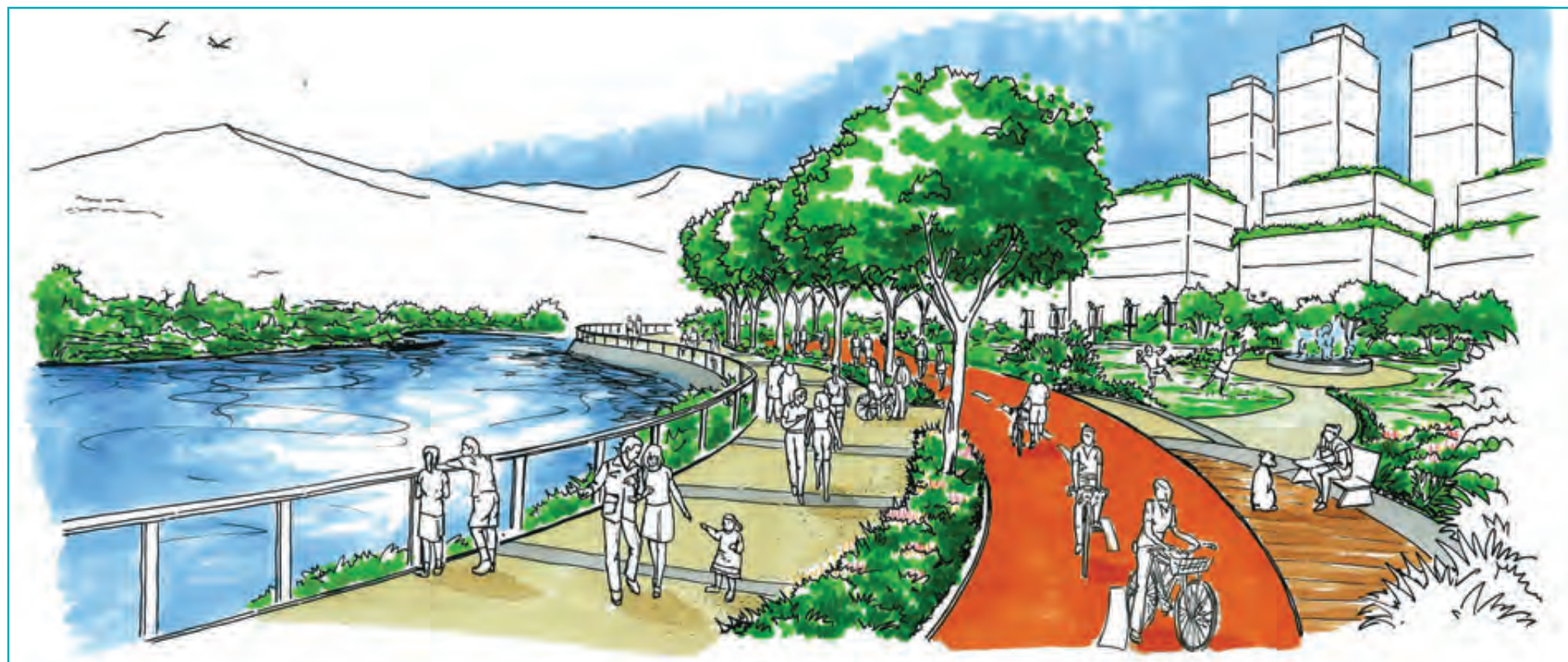
- 梧桐河兩岸設有連綿的河畔長廊，讓市民享受河畔及附近山巒景致
- 在現有原居民村落附近預留土地作住宅發展密度第4區，作低密度住宅發展。該土地亦可重置受影響及符合政府搬村條件的居民

- 基礎設施(如污水處理廠擴建)及警察訓練場地等設於新發展區的西端，與住宅保持適當距離
- 保留自然保育區西面的農業用地
- 粉嶺繞道沿梧桐河北面行走，遠離新發展區的住宅羣。在綠悠軒附近

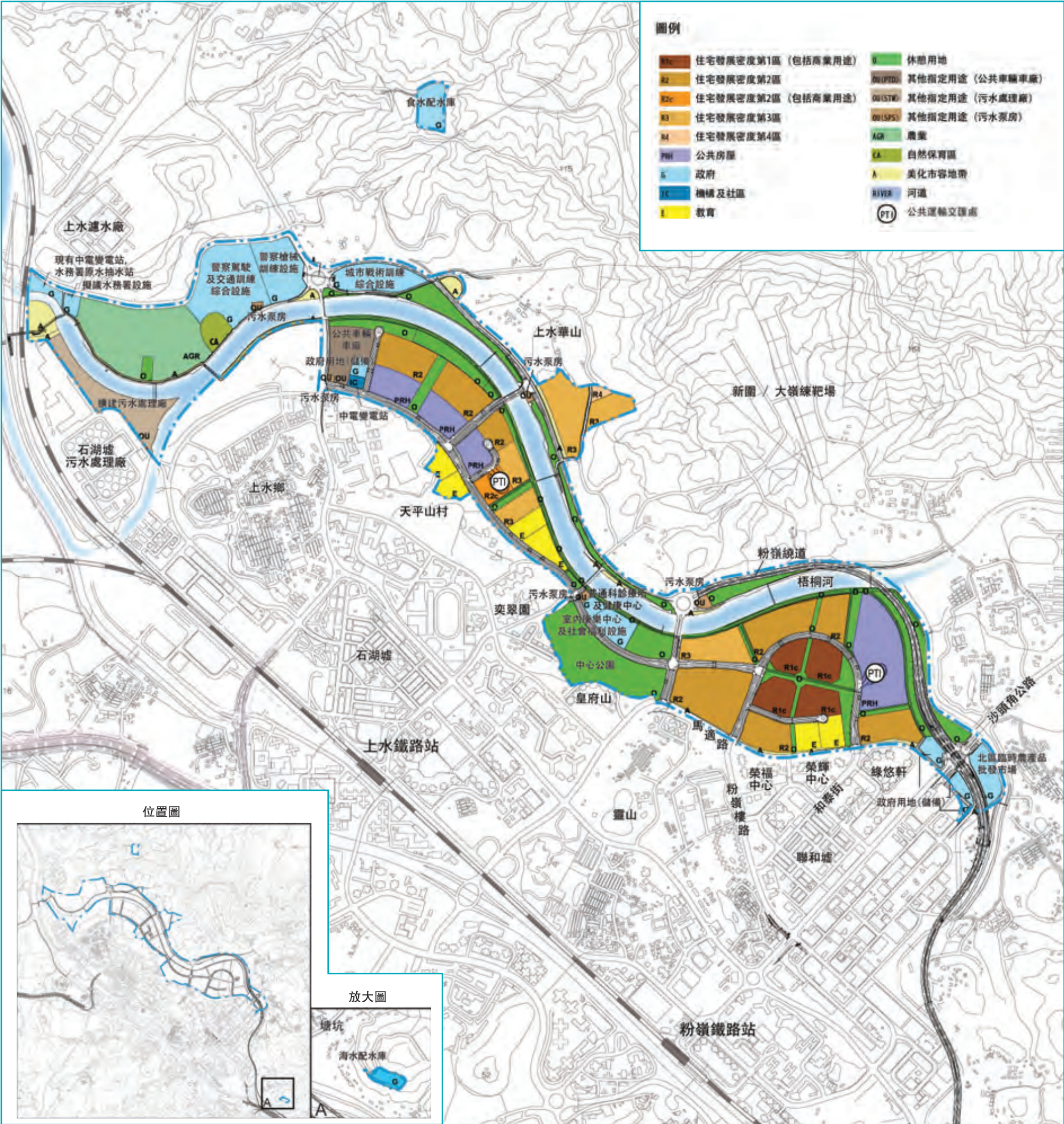
的粉嶺繞道路段會以低於地面道路及隧道形式興建，減少對附近居民的環境影響



粉嶺北新發展區鳥瞰效果圖



畫家筆下的粉嶺北新發展區河畔長廊及鄰近住宅區



粉嶺北新發展區建議發展大綱圖

發展規劃參數

發展主題	河畔市鎮
主要用途	住宅、政府設施
人口	約52,100人
住宅單位數目 (公私營房屋比例)	約18,600個(39:61)
就業機會	約6,000個
住宅地積比率	公營房屋: 5倍 私營房屋: 2-5倍
樓宇高度	最高35層

不包括不受新發展區影響的現有用途及已承諾發展

土地用途概況

土地用途	面積 (公頃)	%
住宅	43	25.9
政府、機構或社區	23	13.9
休憩用地	27	16.3
自然保育區	1	0.6
農業	9	5.4
其他指定用途(基礎設施)	6	3.6
其他(包括美化地帶、河流及道路)	57	34.3
總數	166	100

2 城市設計

要旨

充分利用梧桐河及附近山巒的優美景致，發展線狀佈局及具活力的河畔城市。以互相連貫的綠化空間，連繫粉嶺／上水新市鎮及梧桐河河畔。

框架

新發展區規劃主要沿梧桐河發展，闢設四條由鳳溪中學、天平山村、聯捷街及和泰街伸延至河畔的休憩空間。梧桐河兩岸將建造別具特色的河畔長廊，連接中心公園和區內主要發展。

河畔公園



梯級式商業步行街

設計特點

- 東西面的兩個住宅區是新發展區的重要焦點，提供不同種類的房屋，各式各樣的零售、娛樂、社區設施及公共運輸交匯處。住宅樓宇依梧桐河而建，建築物高度及發展密度由東西

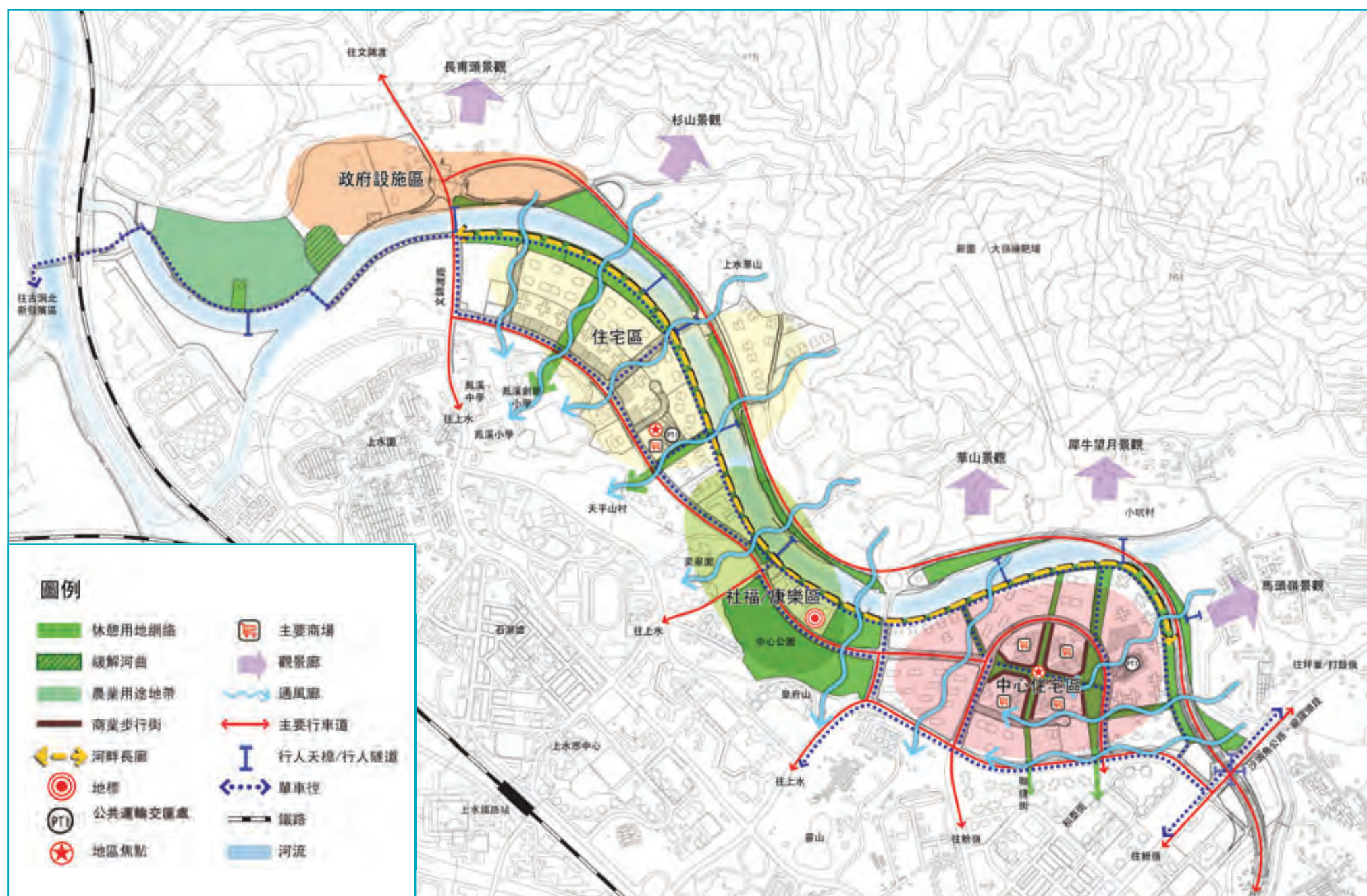
兩邊向中心公園及河畔遞減，營造起伏有致的都市輪廓，增添趣味

- 梧桐河兩旁的河畔公園及相連的綠化空間，既為別具特色的休憩空間，亦是區內主要的觀景廊

及通風廊，將上水華山及杉山的景致映入眼前，並將自然風引入毗鄰的粉嶺／上水新市鎮

- 區內設有完善的行人及單車徑網絡，主要依河

而設，貫通區內多個主要活動場地及連接古洞北新發展區和粉嶺／上水新市鎮。在公共運輸交匯處附近設有單車停泊處，鼓勵居民步行及騎單車，邁向綠色生活



城市設計框架圖

中心住宅區

位於新發展區東部，以住宅發展為主，並輔以零售商舖和社區設施。該區採用了多個建築物高度級別，由中央及東面的30-35層，逐漸向南和北遞減至8-20層，締造錯落有致的輪廓線。中央設有十字型商業步行街，兩旁是兩層高的梯級式平台，設有臨街商舖、咖啡室及餐廳。另外，兩條南北向的觀景廊讓市民可眺望北面梧桐河依山傍水的美景；而自然風亦可沿着東西向的通風廊引入新發展區和現有的新市鎮。



粉嶺北新發展區 – 中心住宅區效果圖



粉嶺北新發展區 – 住宅區效果圖

住宅區

位於新發展區西部，建築物高度由20層向梧桐河河畔的休憩用地逐漸遞減至12層。在梧桐河以北的住宅區以低密度發展為主（地積比率為2倍，最高建築物高度為12層），以融合梧桐河的景致及周邊的鄉郊環境。區內設有綠化走廊連繫毗鄰地區及河畔長廊，方便居民往來梧桐河河畔。

3 園景設計**主要園景設計亮點****A 中心住宅區綠化長廊**

在建築羣之間提供綠化空間和中心廣場，作樓宇之間的緩衝及減輕對景觀的影響。綠化空間將結合特別的街道鋪砌及樹木，以營造優質的休憩空間。

B 河畔公園

善用梧桐河的自然景觀，河畔公園將提供戶外活動及康樂設施、靜態步行徑、單車徑、觀景臺等。市民可沿河欣賞新發展區以北一帶、華山及杉山的自然山景。

C 中心公園

在公園內設有不同的球類運動及遊樂場地，為市民提供戶外康樂設施。除動態活動外，亦會提供靜態的休憩空間，配以不同種類的植物、草坪及戶外坐椅，為新發展區提供一個動靜皆宜的休憩場地。



A. 中心住宅區內提供優質休憩空間



B. 河畔公園設有靜態步行徑



C. 多用途草坪

建議發展大綱圖

發展主題：「優質產業區」——善用策略性位置的優勢，提供空間發展特殊工業及優勢產業，以推動經濟發展，並配合中低密度住宅發展，締造優質生活環境

坪輦／打鼓嶺新發展區

1 土地用途

新發展區鄰近蓮塘／香園圍邊境口岸，主要作特殊工業和中低密度住宅用途，以促進香港和深圳的經濟合作，提升香港的競爭力。

- 新發展區北部的特殊工業區主要作高增值、

無污染特殊工業、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）及物流用途。最高地積比率和建築物高度分別為2.5倍和35米

- 南部為鄉郊式中低密度

住宅區，中心設有商業步行街，提供零售店舖及餐廳。最高地積比率和建築物高度分別為2.1倍和10層

- 中部為現有的坪輦元下村、雲泉仙館、新增的中心公園及設有公共運輸交匯處的商業發展，為市民提供綠化休憩空間、商業零售設施及便捷的

公共交通

- 採用梯級式建築設計，最高地積比率和建築物高度由中央的2.1倍和10層向外圍逐步遞減至0.75倍和6層，以增加空間感
- 在現有原居民村落附近預留土地作住宅發展密度第4區，作低密度

住宅發展。該土地亦可重置受影響及符合政府搬村條件的居民

- 平原河兩岸為休憩用地，為新發展區的主要綠化休憩走廊
- 提供道路連接新發展區和蓮塘／香園圍邊境口岸
- 區域供冷系統和污水處理廠設於新發展區最

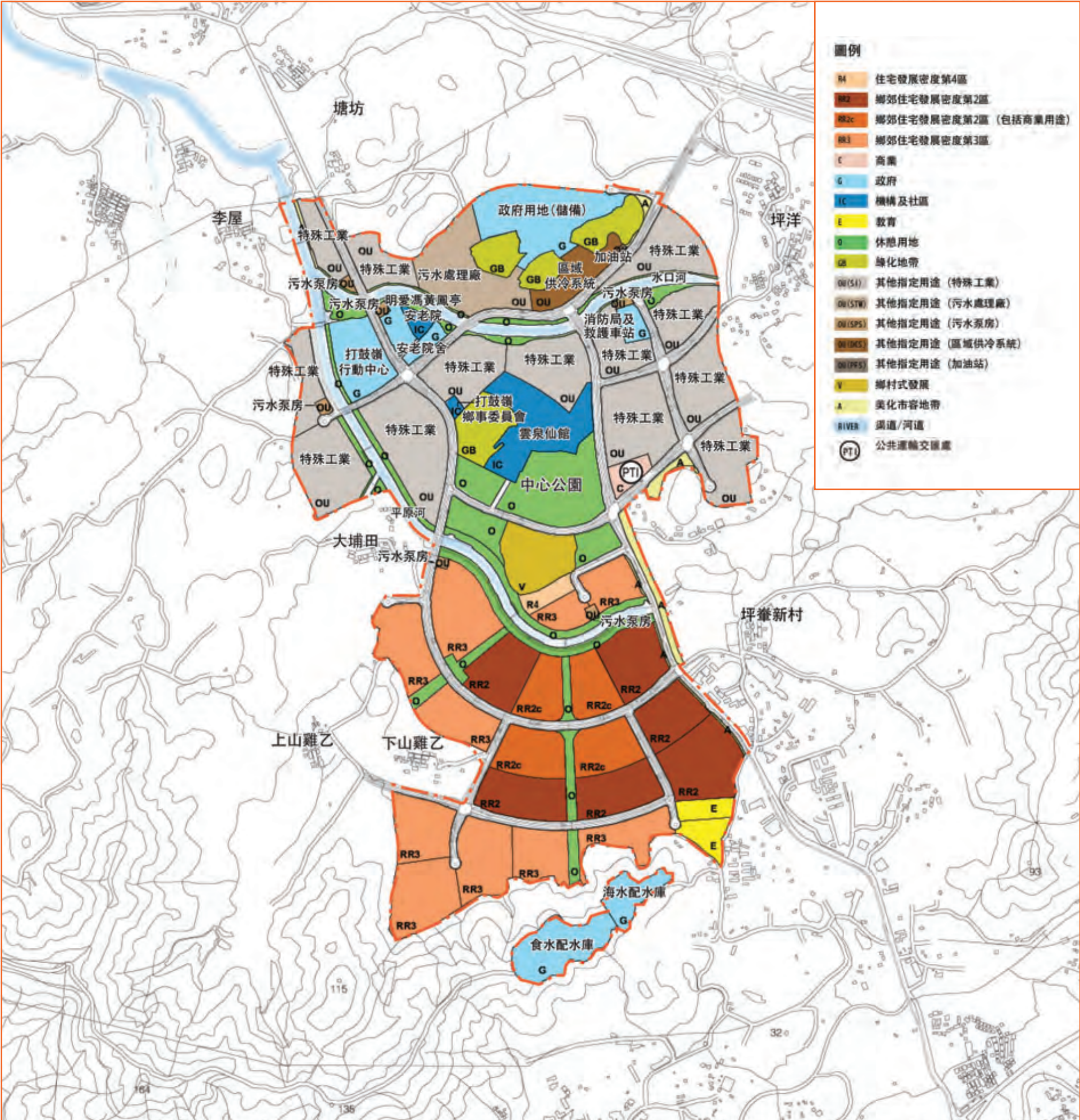
北端，與住宅保持適當距離。兩項設施毗鄰而設，可產生協同效應，利用經過處理的污水作為冷卻用途，達到環保及減少耗能的目的



坪輦／打鼓嶺新發展區鳥瞰效果圖



畫家筆下的坪輦／打鼓嶺新發展區住宅區



坪峯／打鼓嶺新發展區建議發展大綱圖

發展規劃參數

發展主題	優質產業區
主要用途	特殊工業、優勢產業、住宅、政府設施
人口	約17,600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10,700個
地積比率	私營房屋：0.75 – 2.1倍 特殊工業:2.5倍 商業:2.5倍
樓宇高度	最高10層(特殊工業區：35米)

不包括不受新發展區影響的現有用途及已承諾發展

土地用途概況

土地用途	面積 (公頃)	%
住宅及鄉村式發展	52	30.4
政府、機構或社區	21	12.3
休憩用地	17	9.9
商業	1	0.6
其他指定用途(特殊工業)	36	21.1
其他指定用途(包括基礎設施及加油站等)	7	4.1
綠化地帶	6	3.5
其他(包括美化地帶、河流及道路)	31	18.1
總數	171	100

2 城市設計

要旨

善用平原河，水口河及四周山巒環抱的獨特自然環境，結合現有文化元素，打造與附近鄉郊環境融合的優質產業區。

框架

中心公園結合貫通南部住宅區的綠化長廊，確保縱向的景觀軸不受阻擋。平原河的河畔長廊連接南部的商業步行街，增強新發展區的活力。



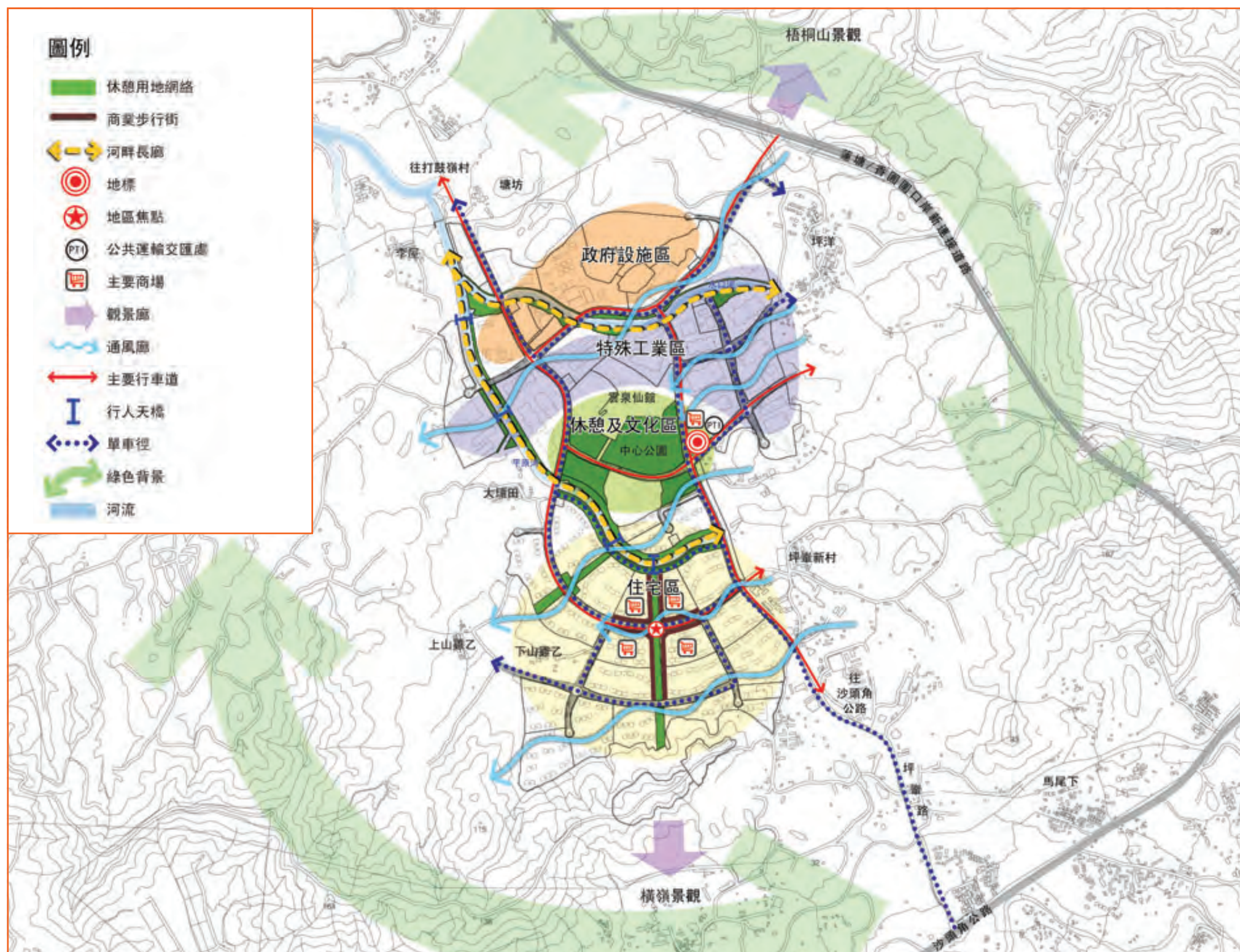
特殊工業建築



低密度住宅發展

設計特點

- 着重配合周邊的鄉郊環境，新發展區為中低密度發展為主。全區建築物高度不超過10層(特殊工業區不超過35米)
- 採用梯級式設計，建築物高度及密度由中心區向外圍遞減
- 在區內提供多條綠化走廊、觀景廊及通風廊。市民可遠眺梧桐山及橫嶺景致
- 平原河和水口河兩岸將關設河畔長廊。平原河的河畔長廊將與南部商業步行街連接，讓居民沿兩旁商店林立的步行街經河畔長廊到達中心公園
- 於綠化走廊及主要道路旁關設行人及單車徑，連接主要活動場地，鼓勵居民步行及騎單車



城市設計框架圖

住宅區

位於新發展區南部，主要為中低密度住宅發展。中央的休憩用地把住宅區分為東西兩部分，北面連接平原河畔的河畔公園、南面連接松山山腳。休憩用地中部的兩個半圓形廣場，是區內的焦點，環繞半圓廣場是兩層高的平台，設有臨街商舖，提供各類型的零售商店及餐廳。區內東西向的道路作為通風廊，讓自然風穿透。



坪輦／打鼓嶺新發展區 – 住宅區效果圖

休憩及文化區

位於新發展區的中部，包括現有的雲泉仙館。中央部分是中心公園，與毗鄰平原河畔的河畔公園，供市民舒展身心之餘，亦可作北部特殊工業區和南部住宅區的緩衝區。此區位於觀景廊的交匯處，南可眺望松山，北可遠觀深圳梧桐山。東面的商業中心將成為區內地標式建築，提供商業和零售服務及公共運輸交匯處。



坪輦／打鼓嶺新發展區 – 休憩及文化區效果圖

3 園景設計**主要園景設計亮點****A 綠化長廊**

位於南面的中低密度住宅區。綠化長廊貫通南北，中心設有兩個半圓形廣場。廣場將採用不同的街道裝置、地磚鋪砌和植物等美化街景，締造優質的露天活動空間。

B 中心公園

中心公園是戶外活動的集中地。公園內設有不同的球類活動及遊樂場地。鄰近雲泉仙館一帶林木將會保留，以作為中心公園及雲泉仙館的綠色屏障。公園設計亦將配合周邊的自然景觀，大量種植樹木，以增加綠化比率。

C 河畔公園

平原河將塑造成河畔公園，廣泛種植樹木及不同種類的灌木，提供以靜態為主的休憩設施，如坐椅、散步徑、觀景台。



C. 低密度住宅區附近將建有河畔公園



A. 綠化長廊帶來舒適生活空間



B. 中心休憩公園設有多項休閒設施

交通暢達性

三個新發展區將提供完善的交通系統，連繫深圳市及香港各區，擬議建設包括：

- 利用落馬洲支線，在古洞北新發展區內興建鐵路站
 - 提供連接路至落馬洲河套區及蓮塘／香園圍新邊境口岸
 - 建議使用環保巴士，往來三個新發展區及現有粉嶺、上水等地區及鐵路站
- 提供完善的行人及單車徑系統連接三個新發展區、粉嶺／上水新市鎮及正在興建的新界東北及西北單車徑
 - 興建粉嶺繞道連接粉嶺北新發展區和粉嶺公路大埔段，減少對粉嶺／上水新市鎮的交通影響
- 改善連接三個新發展區的現有道路網，包括改善寶石湖路交匯處及擴闊古洞附近的一段粉嶺公路
 - 提供連接路及行人徑連接各新發展區附近的村落

道路及鐵路網絡圖



擬議單車徑網絡及行人路示意圖



基礎建設及社康設施

在新發展區內，除了一般的基礎設施如食水、污水處理、連接道路、電力供應系統等，我們亦提議多項綠色環保建設，如節能路燈、區域供冷系統及污水再用系統以達到環保節能的目的，務求為現有及未來的居民締造一個方便及環保的生活環境。

根據《香港規劃標準與準則》，新發展區將提供多項社區及康樂設施，如學校、公園、運動場、圖書館、游泳池等，滿足居民的需要。

實施安排

推行模式

為了確保新發展區按「建議發展大綱圖」有序地進行，適時提供各項公共設施和房屋供應，我們會採用「傳統新市鎮發展模式」推展新發展區計劃。根據這個模式，政府會把所有已規劃作公共工程項目、公共房屋及私人發展的私人土地收回，並進行清拆及土地平整，提供基礎設施，才會撥出土地作各種用途，包括向市場批/售出已規劃供私人發展的土地。



學校



圖書館



連接道路



行人天橋

運動場



居民安置

政府會按當時的政策，確保受影響的居民獲得合理賠償或安置，才會進行遷拆計劃。我們在古洞北新發展區預留了一幅土地供發展公共房屋，以便原區安置受新發展區發展影響的合資格住戶。

技術評估結果

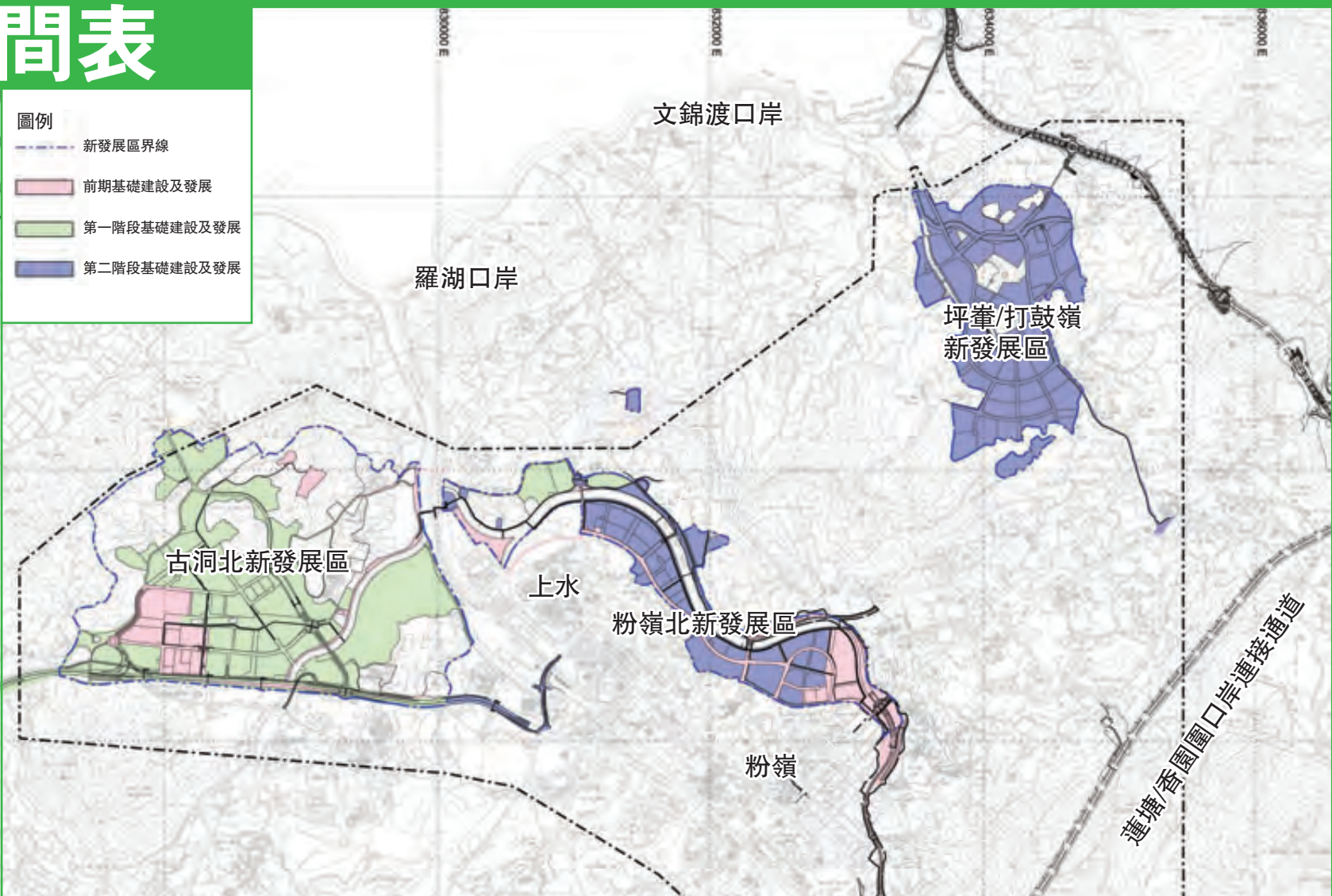
研究小組已完成第二階段技術評估，結果顯示新發展區計劃在技術上是可行的。在交通方面，透過適當的道路改善工程，例如擴闊粉嶺公路古洞段、改善寶石湖交匯處和建造粉嶺繞道等，將可應付新發展區的交通需求。在排水及排污方面，透過所需的土地平整和排水措施，以及建造新的三級污水處理廠等，可符合相關的要求。至於其他方面，例如食水供應、空氣流通等，技術上亦可行。而第二階段的环境影響評估，亦顯示新發展區計劃不會對周邊環境構成不良影響。我們在古洞北新發展區進行土地勘測時，發現土地蘊含重金屬砷。按以往土地使用的情况和土地勘測結果，我們相信該處的砷是天然存在的。有關政府部門已作出評估，認為該處存在的砷沒有對公眾健康構成不良的影響。就新發展區計劃，我們現正進行最後階段的环境影響評估工作，以總結各方面的評估。我們會採取適當的措施，以避免砷在發展施工期間和落成後對公眾構成不良的影響。新發展區的工程須嚴格遵守環境影響評估條例的要求。

發展時間表

為配合未來的發展，新發展區將分階段進行發展。部分基礎建設會納入前期工程，有關的工程詳細設計最早會於2013年開始，工程建造則擬於2017年展開，並於2022年起逐步完成，讓第一批居住人口遷入。

至於其他的主要工程亦會於前期工程開展後約2至3年內逐步展開，預計整個新界東北新發展區的發展會於2031年完成。

- 圖例
- 新發展區界線
 - 前期基礎建設及發展
 - 第一階段基礎建設及發展
 - 第二階段基礎建設及發展



發展時間表示意圖

您的意見

我們會詳細分析和考慮在第三階段公眾參與所收集的意見，以制定「詳細發展藍圖」。

我們誠意邀請您就新界東北新發展區規劃及工程研究提供意見。

請將您的寶貴意見填寫於本摘要內附的意見收集表格，並在2012年8月31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	nentnda@cedd.gov.hk

您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。

本摘要由奧雅納工程顧問製作

第三階段公眾參與

意見内容 :

本摘要由奧雅納工程顧問製作