

# 立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)2207/11-12(04)號文件

檔號：CB1/PL/DEV

## 發展事務委員會

2012年6月28日舉行的會議

### 關於新界東北新發展區的最新背景資料簡介

#### 目的

本文件旨在提供關於新界東北擬議新發展區的背景資料，並綜述議員在發展事務委員會(下稱"事務委員會")及工務小組委員會的會議上就有關課題提出的關注事項及意見。

#### 背景

2. 規劃署委託顧問進行的新界東北規劃及發展研究已經於2003年完成。有關研究確定古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺適合列為新發展區，而各項規劃、工程及環境評估的結果，亦確認這些地區的發展可行性。鑒於人口及房屋需求增長放緩，當局曾擱置這些新發展區建議，以待"香港2030：規劃遠景與策略"研究(下稱"香港2030研究")<sup>1</sup>全面檢討對策略發展區的需求。

3. 行政長官在2007-2008年施政報告宣布籌劃新發展區，作為促進經濟增長的十大基礎建設項目之一。除了提供房屋用地外，新發展區亦可滿足需求作其他策略性用途，並為2009-2010年施政報告推動的六項優勢產業<sup>2</sup>提供發展用地。新發展區毗鄰各口岸設施，佔有優勢，可與珠江三角洲的發展融合，以加強本港整體競爭力及創造不同的就業機會。

---

<sup>1</sup> "香港2030研究"旨在更新香港的全港發展策略，並提出空間發展模式的建議，以切合香港未來20至30年的社會、經濟及環境需要。"香港2030研究"已經完成，研究結果已在2007年10月公布周知。

<sup>2</sup> 六項優勢產業為檢測和認證產業、醫療產業、創新科技產業、文化及創意產業、環保產業，以及教育產業。

## 規劃及工程研究

4. 在2008年2月26日，事務委員會討論政府當局提出有關進行新界東北新發展區規劃及工程研究(下稱"規劃及工程研究")的建議。該項研究的整體目的，是為古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺新發展區(亦即"三合一新發展區方案")制訂規劃及發展綱領，應付在住屋、社會、經濟及環境方面的長遠需要，並訂定推行時間表。財務委員會按照工務小組委員會的建議，於2008年5月9日批准有關撥款建議，估計所需費用為5,420萬元。規劃及工程研究已於2008年6月展開，並預計於2011年6月完成。

5. 規劃及工程研究包括3個階段的公眾參與活動。第一階段公眾參與活動於2008年11月中至12月期間舉行，旨在讓公眾參與討論與拓展新發展區相關的主要課題。第二及第三階段則邀請公眾分別就初步發展大綱圖及建議發展大綱圖提供意見。

6. 為方便在第一階段公眾參與活動進行較聚焦的討論，政府當局把主要課題／關注事項歸納為4個專題，分別是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，以及落實計劃的安排。政府當局在2008年11月25日的事務委員會會議上向事務委員會簡介上述主要課題／關注事項，並徵詢委員的意見。

### 初步發展大綱圖的主要特色

7. 在2009年11月24日，政府當局徵詢事務委員會委員對初步發展大綱圖<sup>3</sup>的意見，作為規劃及工程研究第二階段公眾參與的一部分。該大綱圖的主要特色如下——

#### (a) 發展容量和城市設計

新界東北新發展區採納的最高地積比率為5倍，將合共提供約46 000個住宅單位，供約13萬人居住。上述的發展規模較現有大部分新市鎮為低，因此容許較大彈性，收納不同的城市設計特色，達至較高質素的發展，例如採用建築物高度分級概念、設置觀景廊、加入通風廊，以及保留四周的林地，為新發展區提供天然的綠化環境。

<sup>3</sup> 初步發展大綱圖涵蓋的規劃建議撮載於第二階段公眾參與摘要，有關摘要可於規劃署的網站瀏覽(網址為：[http://www.nentnda.gov.hk/chi/Digest2\\_Chinese.pdf](http://www.nentnda.gov.hk/chi/Digest2_Chinese.pdf))。

## (b) *設計和諧共融的社區*

為致力達到平衡的人口結構，約41%的住宅單位會分配作為公屋租住房屋，其餘59%則屬各類私人樓宇。新發展區合共提供約27 000個私人住宅單位。

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，沿粉嶺公路關設的商業、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用地。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4萬個職位。

為了鼓勵人際交往，當局建議在3個新發展區各設一個融合休憩用地網絡的核心活動區，並已預留足夠土地作商業、購物、公共休憩用地和各類政府、機構或社區用途。

## (c) *交通設施*

新界東北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。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，盡量減少新發展區內的道路交通流量，從而減低碳和其他污染物的排放量。當局亦會考慮利用其他環保交通工具，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，盡量減少噪音和空氣污染。

## (d) *節能設計*

為了創造可持續的生活環境，當局建議在3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。當局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。同時，當局鼓勵採用環保建築設計，盡量減少對環境的不良影響和天然資源的消耗，達到減低碳排放的目標。

## 委員提出的關注事項及意見

8. 事務委員會及工務小組委員會委員進行相關討論時提出的主要關注事項及意見綜述如下——

### 規劃策略

- (a) 新界東北新發展區的規劃應顧及邊境禁區開放及位於蓮塘／香園圍的擬議新口岸所帶來的人口與交通流量增長等因素。
- (b) 新界東北新發展區的發展應受到審慎監管，並且不應損害現有的自然環境。
- (c) 新發展區的設計應充分顧及本身的獨有特色。

### 分區及土地用途

- (d) 新界東北新發展區的土地用途規劃應以為居民提供多元化的生活，以及營造一個朝氣勃勃的街道環境為目標。
- (e) 由於新界東北新發展區的地價較低，政府當局應考慮可否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，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。
- (f) 政府當局應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。
- (g) 當局應考慮編配土地作露天存放貨櫃用途。

### 發展規模

- (h) 香港的人口在2030年預計會達840萬人，而新界東北新發展區只能容納約13萬人。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，並創造更多就業機會。

## 收地

- (i) 政府當局應盡力解決私人土地業權的問題，確保現有佔用人的安置和搬遷安排處理得宜。

## 與鄰近地區的連接

- (j) 由於3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。
- (k) 既然政府當局已計劃在古洞北新發展區興建一個鐵路站，當局應考慮可否闢建連接坪輦／打鼓嶺新發展區的鐵路支線，或穿越粉嶺北新發展區並以蓮塘／香園圍邊境口岸為終點的鐵路支線。
- (l) 由於新界東北新發展區鄰近從邊境禁區騰出的土地和深圳福田商業中心區，新發展區應與有關區域妥善連接起來。
- (m) 當局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，以配合香港與深圳日後聯繫更緊密時的各種需要。

## 社區設施

- (n) 即使在拓展新發展區的初期階段，亦須為公共租往房屋的居民提供足夠的社區設施，否則設施不足會導致社會問題。

## 公眾參與的安排

- (o) 由於拓展新界東北新發展區旨在解決住屋需要及配合經濟發展，當局應進行全港諮詢。
- (p) 政府當局應疏導對保育與發展持不同意見的相關各方的情緒。
- (q) 推行公眾參與活動的步伐應放緩，以便充分評估社會對如何落實新發展區的期望。

## 落實方式

- (r) 政府當局考慮採用公營部門與私營機構合作模式落實新發展區，但若由發展商主導推行這種模式，當局便會處於被動位置。
- (s) 政府當局必須確保整個落實過程均公平及透明。

## **近期的發展**

- 9. 政府當局擬於2012年6月28日的會議上向事務委員會簡介有關建議發展大綱圖。
- 10. 相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2012年6月21日

## 新界東北新發展區

## 相關文件一覽表

| 立法會／<br>事務委員會 | 會議日期       | 文件   |
|---------------|------------|--|
| 發展事務委員會       | 2008年2月26日 | <p>政府當局就"新界東北新發展區——規劃及工程研究"提交的文件<br/>(立法會CB(1)860/07-08(03)號文件)<br/><a href="http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/plw/papers/dev0226cb1-860-3-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/plw/papers/dev0226cb1-860-3-c.pdf</a></p> <p>會議紀要(立法會CB(1)1276/07-08號文件)<br/><a href="http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/plw/minutes/de080226.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/plw/minutes/de080226.pdf</a></p> |
| 工務小組委員會       | 2008年4月23日 | <p>關於"新界東北新發展區檢討研究——顧問費及工地勘測"的撥款建議<br/>的PWSC(2008-09)2號文件<br/><a href="http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/fc/pwsc/papers/p08-02c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/fc/pwsc/papers/p08-02c.pdf</a></p> <p>會議紀要(立法會文件PWSC93/07-08號文件)<br/><a href="http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/fc/pwsc/minutes/pw080423.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/fc/pwsc/minutes/pw080423.pdf</a></p>  |
| 財務委員會         | 2008年5月9日  | <p>關於"工務小組委員會在2008年4月23日的會議席上所提建議"的<br/>FCR(2008-09)7號文件<br/><a href="http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/fc/fc/papers/f08-07c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/fc/fc/papers/f08-07c.pdf</a></p> <p>會議紀要(立法會FC12/08-09號文件)<br/><a href="http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/fc/fc/minutes/fc080509.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/fc/fc/minutes/fc080509.pdf</a></p>   |

| 立法會／<br>事務委員會 | 會議日期        | 文件  |
|---------------|-------------|---|
| 發展事務委員會       | 2008年11月25日 | <p>政府當局就"新界東北新發展區規劃及工程研究——第一階段公眾參與"提交的文件(立法會CB(1)232/08-09(12)號文件)<br/> <a href="http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev1125cb1-232-12-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev1125cb1-232-12-c.pdf</a></p> <p>背景資料簡介(立法會CB(1)232/08-09(13)號文件)<br/> <a href="http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev1125cb1-232-13-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev1125cb1-232-13-c.pdf</a></p> <p>會議紀要(立法會CB(1)817/08-09號文件)<br/> <a href="http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/minutes/dev20081125.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/minutes/dev20081125.pdf</a></p> |
| 發展事務委員會       | 2009年11月24日 | <p>政府當局就"新界東北新發展區規劃及工程研究——第二階段公眾參與"提交的文件(立法會CB(1)396/09-10(09)號文件)<br/> <a href="http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/papers/dev1124cb1-396-9-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/papers/dev1124cb1-396-9-c.pdf</a></p> <p>背景資料簡介(立法會CB(1)396/09-10(10)號文件)<br/> <a href="http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/papers/dev1124cb1-396-10-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/papers/dev1124cb1-396-10-c.pdf</a></p> <p>會議紀要(立法會CB(1)1124/09-10號文件)<br/> <a href="http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/minutes/dev20091124.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/minutes/dev20091124.pdf</a></p>  |