

討論文件

2013 年 7 月 15 日

立法會發展事務委員會

新界東北新發展區計劃

目的

本文件旨在向委員匯報新界東北新發展區計劃，包括「新界東北新發展區規劃及工程研究」(「新發展區研究」)第三階段公眾參與的結果，經修訂的古洞北及粉嶺北新發展區《建議發展大綱圖》，以及其他與落實計劃有關的安排，包括發展計劃的實施模式，以及對受影響住戶及農戶的補償及安置安排。

背景

2. 為促進公眾討論及建立共識，新界東北新發展區研究曾進行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；第二階段公眾參與讓公眾參與討論新發展區的《初步發展大綱圖》；第三階段公眾參與則收集公眾對新發展區《建議發展大綱圖》的意見，它們已分別在 2009 年 2 月、2010 年 1 月及 2012 年 9 月完成。

3. 在第一階段、第二階段及第三階段公眾參與活動期間，我們分別於 2008 年 11 月 25 日、2009 年 11 月 24 日及 2012 年 6 月 28 日諮詢發展事務委員會[立法會文件編號 CB(1)232/08-09(12)、CB(1)396/09-10(09)及 CB(1)2207/11-12(03)]。在 2012 年 10 月 30 日，我們向發展事務委員會報告了第三階段公眾參與的初步結果，包括公眾關注的主要議題及政府的初步回應 [立法會文件編號 CB(1)61/12-13(05)]。議員就「新發展區研究」的多項議題發表意見。發展事務委員會亦在 2012 年 12 月 8 日及

15 日舉行了兩次特別會議，聽取約 250 位來自不同專業團體、環保團體、區內關注小組與組織的代表，以及個別人士的意見。

主要公眾意見

4. 在第三階段公眾參與期間，當局一共收到超過 10,000 份書面意見。截至 2012 年 12 月 31 日，再收到大約 2,200 份意見。在第三階段公眾參與收集到的公眾意見及我們的回應載於《第三階段公眾參與活動報告》，詳見附件 1，內容可於該研究網頁 www.nentnda.gov.hk 瀏覽。我們在 2012 年 10 月 30 日向發展事務委員會作報告後所接收的意見，包括出席特別會議的代表所發表的意見，與早前報告的大致相若。主要公眾意見撮述如下：

- (a) 新發展區的需要及其定位：一些區議會、鄉事委員會及諮詢委員會的委員、專業團體及市民均支持新發展區計劃，並認同新發展區將是本港中期及長期房屋供應的主要來源，以應付本港市民對房屋，尤其公營房屋的需求。他們亦指出，新發展區的發展可以配合人口增長及本港社會及經濟發展所引致的各項土地用途需求。他們同意新發展區的規劃原則，以發展規劃完善、均衡協調的社區，並適時提供足夠的社會與社區設施及就業機會。不過，除了收到大量書面反對外，我們在公眾參與活動期間，亦收集到不同階層公眾人士的反對意見。他們當中有很多是居於新發展區內的現有非原居村民。他們有些強烈要求「不遷不拆」；而有些則不滿沒有提出可接受的補償與安置安排；一些更指稱，開拓擬議新發展區主要是為「深港一體化」；又有一些指稱政府「出賣香港」，他們聲稱新發展區是被內地或為內地規劃。一些亦表示本港實際上有大量空置土地，可用作住宅發展，目前沒有迫切需要拓展新發展區。除了正反兩邊的意見，亦有很多公眾人士，促請政府檢討及修訂新發展區的規劃建

議。

- (b) 發展密度及公私營房屋比例：部分公眾促請政府增加新發展區的發展密度，以應付房屋短缺；亦有部分認為，公營房屋發展的比例太低，中小型單位供應不足，以及規劃作低密度住宅發展(尤其是坪輦/打鼓嶺新發展區)的土地太多。他們建議預留更多土地興建公營房屋，並加入新的居者有其屋(居屋)用地。
- (c) 擬議的塱原「自然生態公園」及「農業」地帶：很多公眾人士支持以收地方式實施古洞北新發展區內的擬議「塱原自然生態公園」。另一些意見認為塱原自然生態公園以北一帶的土地具高生態價值，亦位處附近作鷺鳥繁殖及棲息的河上鄉鷺鳥林的飛行路線。他們關注這區的擬議「農業」地帶沒有提供足夠的保護，因此建議把它納入「塱原自然生態公園」內。
- (d) 農業土地損失及協助被遷出的務農人士：有意見指出，擬議新發展區的發展，會摧毀現有的農業活動，因而影響現時務農人士的生計；一些人關注務農人士是否可以繼續耕種；另一些批評沒有措施促進和振興本地農業的持續發展，並要求在新發展區內，預留足夠的土地供農業使用。
- (e) 實施模式：一些發展商反對採用傳統新市鎮發展模式實施新發展區計劃，因為他們認為私營公司已在新發展區累積了土地，並有合理期望預計政府會根據現行土地政策處理換地申請。一些土地業權人亦反對政府收地，原因是會剝奪他們參與開拓新發展區的機會。他們促請政府容許換地，及/和發出換地權利書予受影響的土地業權人，而不是在實施新發展區時，給予補償。不過，一些土地業權人卻歡迎收地建議，藉以開拓新發展區；一些私人土地的租戶，寧可由政府清拆，而不願被私人發展商清

拆，原因是政府有既定的收地清拆補償及安置安排。

- (f) 對現有住戶的影響、補償與安置/重置：大多數現有區內住戶的關注都是關於補償與安置。很多人認為政府並未有建議一個可以接受的補償與安置方案。一些人要求補償與安置的安排，應和廣深港高速鐵路香港段以及蓮塘/香園圍口岸工程項目的方案相若。一些人強烈要求「不遷不拆」，保留目前鄉村生活風貌。也有表示倘若發展計劃勢在必行，則原區安置應備有不同類型房屋，包括鄉村遷置區，並應豁免現行政策下的全面入息審查。有些人要求在每一個新發展區內設原區安置用地，以安置受影響的住戶。

5. 在考慮過第三階段公眾參與所收集的公眾意見後，我們檢討了對新界東北新發展區的需要及其定位，並加強了它們的角色，以應付人口增長及經濟發展所引致的各類土地用途需求。我們亦檢視了增加發展密度及公屋比例的可行性，而同時確保新發展區有優質生活環境及和諧社區。為保育及加強塱原的生態價值，我們考慮了適當的措施。為協助受新發展區實施所影響的真正務農人士，我們已物色了有潛力的合適土地，作農地復耕/農業遷置之用。我們已詳細審視在實施方面的問題。修訂建議撮述於以下各段。

需要及定位

6. 為強化新發展區提供土地以應付香港發展需要的角色，我們檢討並確定了它們的定位如下：

新發展區的需要

- (a) 香港的人口預期在未來 30 年會增加 140 萬人。面對家庭平均人口下跌、對優化生活環境的期望日增、經濟活動持續蓬勃，以及對公屋

需求不斷增加，未來作房屋與各種經濟用途的土地需求仍然殷切。因此，政府有必要拓展新發展區，以供應土地，應付各種土地用途，以滿足香港中期、長期房屋、經濟及社會需求。誠如以往發展新市鎮，新發展區的開拓，是供應土地最有效的辦法，以應付我們的房屋需求，特別是公屋需求。

古洞北及粉嶺北新發展區成為粉嶺/上水新市鎮擴展部分

- (b) 古洞北及粉嶺北新發展區將作為粉嶺/上水新市鎮擴展部分，整合為粉嶺/上水/古洞新市鎮，以有效共享資源。粉嶺/上水/古洞新市鎮全面發展後，總人口約達 460,000 人。由於人口的滙聚，它將會是一個綜合的社區，擁有各式各樣的商業、零售、社區、康樂及文化設施，並提供各種就業機會。古洞北及粉嶺北新發展區會提供一所新的醫院、分科診療所、游泳池、多間新學校、休憩用地及就業地點，以服務新舊居民；而粉嶺/上水現有設施，則可以為整個新市鎮提供服務。
- (c) 古洞北及粉嶺北新發展區將會提供合共約 60,700 個新單位，包括 36,600 個資助房屋單位及 24,100 個私人房屋單位，容納 174,900 新人口。除提供本港房屋用地外，開拓新發展區亦提供土地作經濟用途。兩個新發展區會提供新樓面予各式商業、寫字樓、零售及服務，以及研究與開發用途(總建築樓面面積約 838,000 平方米)，並提供約 37,700 個新就業機會。新發展區計劃亦會包括在古洞及粉嶺/上水區的交通網絡改善工程。落馬洲支線擬議古洞站將會與古洞北新發展區一併發展，改善古洞區的暢達程度。擬議的粉嶺繞道則為粉嶺北新發展區的交通提供一條直接對外通道。

「港人港地」

- (d) 視乎當時的物業市場情況和其他相關考慮因素，我們會在古洞北及粉嶺北新發展區以賣地形式批出的私人住宅用地，實施「港人港地」措施。

重新規劃坪輦/打鼓嶺新發展區

- (e) 坪輦/打鼓嶺新發展區因缺乏鐵路連接，該區原本規劃作較低密度住宅及特殊工業發展。由於要善用珍貴土地資源，加上北環線可能會擴展的因素，政府會重新檢視該區的發展和規劃。《2013年施政報告》已提出探討新界北部地區發展潛力，以提供土地應付房屋及經濟發展的需求。在這情況下，我們建議把坪輦/打鼓嶺納入新界北部地區的規劃內，以全面檢討各有關的規劃考慮因素，例如新鐵路基建所帶來的發展機會。

經修訂的《建議發展大綱圖》

7. 考慮過詳細規劃及技術評估的結果後，古洞北及粉嶺北新發展區的發展建議已作修訂，以盡量應對在第三階段公眾參與所提出的各種土地用途和技術議題。對兩張《建議發展大綱圖》的主要修訂及經修訂的發展建議概述於附件2的資料摘要。前者載列於第22及23頁，而古洞北及粉嶺北新發展區經修訂的《建議發展大綱圖》，則載於資料摘要的第20及21頁。主要的修訂重點如下：

增加發展密度以加強應付房屋需求

- (a) 有鑑於增加房屋供應的迫切需要，並平衡各種因素，包括有效使用珍貴的土地資源、足夠的支援基礎設施、環境的承載能力及公眾對優質生活環境的期望等，古洞北和粉嶺北新發展區

的發展密度已進一步增加。該兩個新發展區未來市中心的住宅用地，主要是「住宅發展密度第 1 區」和「租住公屋/居屋」用地，其地積比率已由 3.5 或 5 倍增至 6 倍，作高密度發展。而大部分低密度用地，即「住宅發展密度第 3 區」，亦已提升至「住宅發展密度第 2 區」，地積比率為 3.5 倍。根據經修訂的《建議發展大綱圖》，這些修訂連同房屋組合方面的其他改變，會較該兩個新發展區原本在《建議發展大綱圖》下，增加約 13,400 個單位，使單位供應總數由 47,300 個增至 60,700 個。調整後的兩個新發展區所提供的住宅單位和人口容量，均高於原先新界東北三個新發展區所規劃的（53,800 個單位和 151,600 人口）。

增加資助房屋供應

- (b) 顧及公共房屋土地的迫切需要，以及建造一個均衡社區的重要性，把部分原本規劃作私人住宅用途的土地，轉為發展資助房屋(包括租住公屋及居屋)，以提高新發展區的資助房屋比例是可行的。該兩個新發展區在與原本的《建議發展大綱圖》比較，資助房屋單位數目已由 23 100 個增至 36 600 個，或由佔單位總供應量的 49% 增至 60%，與現時粉嶺/上水新市鎮的比率相若。為着在提供租住公屋及居屋方面留有彈性，在顧及推行時的情況，以及如需進行進一步技術評估下，部分租住公屋用地在未來可局部或全部改為居屋用地。不論按單位數目或住宅用地比例，均高於原先新界東北 3 個新發展區所規劃的（43%為公屋單位，佔 21%住宅用地，原來規劃並無居屋）。

保育和強化塋原的生態價值

- (c) 古洞北新發展區內擬議的 37 公頃塋原自然生態公園，會保育和強化這個支持雀鳥品種多樣化群落的生態重要環境，以及補償因開拓新發

展區而失去的濕地。在塋原自然生態公園內的所有私人土地會由政府收回，供漁農自然護理署(漁護署)日後管理。以全面的方式保育和管理該片被闢作自然生態公園的地區，是一項長遠的承擔，預計可確保其作為緩解濕地的效用。在塋原自然生態公園西面、橫跨雙魚河的地方，建議設立一個訪客暨濕地保育與農業發展教育中心。由於塋原的生態價值和現時的農業運作模式，特別是濕農地耕作，有非常密切的關係。該耕作模式日後可在規定的指引及要求下，繼續在塋原自然生態公園內進行。土木工程拓展署和漁護署會另行研究，為塋原自然生態公園制訂詳細的管理計劃，包括生境營造及管理計劃。有關持份者，特別是環保團體和區內務農人士，會在研究過程中獲邀參與。

- (d) 為進一步保育和強化塋原的生態價值，建議在塋原自然生態公園北面的「農業」地帶，進行更嚴格的規劃管制，以反映這區是雀鳥飛行路線及作為塋原自然生態公園緩衝區的重要性。

調整規劃以回應個別意見

- (e) 在第三階段公眾參與期間，我們亦接獲提議修訂各《建議發展大綱圖》的意見。經研究這些意見在規劃方面的優點及技術可行性後，部分已納入經修訂的《建議發展大綱圖》內。對古洞北及粉嶺北的《建議發展大綱圖》的主要修訂載列於附件 2 資料摘要第 22 及 23 頁。

8. 古洞北及粉嶺北新發展區的發展主題、主要土地用途和主要發展參數撮錄如下。更詳細的土地用途分布，載於附錄 1：

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

(a) 指在經修訂的《建議發展大綱圖》內有新發展項目的地方。

(b) 最高地積比率 2 和最高建築物高度 12 層，只適用於粉嶺北邊緣一幅用地。

9. 在修訂古洞北及粉嶺北新發展區的發展建議時，我們進行了詳細技術評估(包括交通運輸、生態、環境、工程、可持續性及空氣流通評估)，以確定經修訂的《建議發展大綱圖》有關建議的可行性。新發展區的發展是《環境影響評估條例》(環評條例)的附表 3 指定工程項目，

並包括了環評條例附表 2 載列的多項基礎設施工程項目。我們已完成環境影響評估，以確保兩個新發展區的發展在環境方面的可接受性。環境影響評估報告於 2013 年 7 月 5 日起根據環評條例供公眾查閱。整體而言，新發展區項目在技術上是可行的，而且根據技術評估結果，沒有在規劃、工程及環境方面造成不可解決的問題。

協助受影響務農人士

10. 根據估計，古洞北及粉嶺北新發展區內會有大約 28 公頃常耕農地受影響。為協助受影響的真正務農人士遷置/復耕，除了在擬議塋原自然生態公園、自然生態公園的南北面、虎地坳及鄰近新發展區的「農業」地帶內的一些休耕農地外(共約有 12 公頃)，還勘察了古洞南一帶(約 103 公頃)具潛力供農業遷置/復耕的農地，其中約 34 公頃現為休耕農地（包括約 5 公頃政府土地）可供農業遷置/復耕之用。

11. 根據現行政策，受影響的真正務農人士，可以另覓地方購買或租賃農地，繼續耕種。他們可以申請短期豁免書，在有關的農地搭建臨時住用構築物，最高不超過兩層高，即 5.18 米/17 呎高，及上蓋面積為 37.16 平方米/400 平方呎。漁護署會協助安排有意的農戶與相關土地業權人共議租賃安排。

12. 為進一步協助並利便遷置受影響的務農人士，我們會推出一個特殊農地復耕計劃。政府會優先提供協助，為上述第 10 段提及已物色的農地內，願意出租/出售的業權人與受新發展區影響的農戶進行配對。上述地點內的合適政府土地，亦可以採用短期租約方式，租予受影響的務農人士，作為這個特殊計劃的一部分。此外，根據現有農業發展政策，政府亦會提供基本基礎設施及技術支援，以利便受影響的農戶繼續務農。

實施模式

13. 政府開拓新發展區所採取的發展模式，重要是在最短時間內供應新的房屋。正如在 2012 年 6 月 28 日於發展事務委員會上的回應，在推行新發展區項目時，可否就私人機構參與提供某種彈性，要視乎有關模式如何達致適時提供房屋供應的需要，以及公眾對這種模式的觀感。

14. 考慮到公眾人士在第三階段公眾參與所發表的意見，政府決定維持以「傳統新市鎮發展模式」作為基本發展模式來推行古洞北及粉嶺北新發展區。政府將把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，再撥出土地作各種用途，包括把劃作私人發展的土地推出市面。與此同時，在符合特定條件下(附錄 2)，提供彈性作契約修訂申請(包括原址換地)，惟須在新發展區分階段發展下訂定的期限內完成。過往我們發展新市鎮時，亦有相類似的做法。容許這類申請有助加快房屋土地供應及興建；亦不會影響全面規劃及適時有序地提供政府、機構及社區設施，並保障現有在私人土地上的佔用人能獲得公平對待。

補償及安置

15. 為協助保留現有社區的社會結構，除原先在古洞北新發展區已預留的用地作原區安置之用外，在經修訂的《建議發展大綱圖》中，我們亦預留多一幅位於粉嶺北新發展區的用地作該用途。為向受影響的清拆戶多提供一個選擇，在原區安置用地內可提供居屋。我們亦可利用在現有粉嶺/上水新市鎮或其他地方的公屋單位，作安置用途，以配合清拆戶的需求。

16. 鑑於新發展區計劃的規模和重要性，並且對達致資助房屋供應的目標起關鍵作用，順利收回及清理土地將至為重要。為了利便整個過程，政府考慮為受新發展區計劃影響的合資格住戶提供特設特惠補償方案(詳情見於附錄 3)，以助他們解決安置的需要。在特設方案下，向

符合相關資格的住戶發放特設特惠現金津貼。簡要而言，政府會向「合資格住戶」發放 60 萬元特設現金津貼。對於未完全符合相關資格的住戶，發長局局長可根據個別個案的情況行使酌情權，決定是否向他們提供特設方案。

17. 基於新發展區是一項有凌駕策略重要性的項目，擬議的特設特惠補償方案屬一次性。我們須強調特設方案的目的，並不是為現有的寮屋構築物所在的土地作賠償，而是考慮過受新發展區計劃影響的居民的情況，對他們長居此地的一種特惠援助。

實施時間表及未來路向

18. 為達到盡早提供土地以應付逼切的房屋需求，並確保適時提供各式各樣的商業、零售、休憩用地以及政府、機構及社區設施，以配合人口遷入，我們制訂了一個實施時間表，把開拓新發展區的工程適當地分期及分組進行。

19. 環評條例的相關程序現已展開，為兩個新發展區所修改的相關法定分區計劃大綱圖，亦會在 2013 年下半年刊憲。其他與發展工程相關的準備工作，包括就補償及安置安排與持份者溝通，亦接著會進行。納入前期工程的房屋及輔助設施發展的土地平整及基礎設施工程詳細設計，計劃在 2014 年展開，讓建造工程可在 2018 年開始，而首批人口在 2023 年入住。容許契約修訂(包括原址換地)可望提前於 2022 年讓首批居民入住。其他主要工程會在前期工程動工後展開。古洞北及粉嶺北新發展區發展預計在 2031 年整體完成。

20. 為讓公眾理解經修訂的《建議發展大綱圖》中的發展建議及規劃原理，我們準備了一本資料摘要派發予公眾。政府將會與相關團體、地區關注組織及受影響人士，就新界東北新發展區的推展，繼續保持溝通。

徵詢意見

- 21. 請委員備悉《第三階段公眾參與活動報告》(附件
—— 1)及經修訂的《建議發展大綱圖》(附件 2 內), 以及上文
第 13 至 19 段提及有關政府實施古洞北及粉嶺北新發展
區的計劃。

附錄及附件

- | | |
|------|----------------------------------|
| 附錄 1 | 古洞北和粉嶺北新發展區主要土地用途分
布 |
| 附錄 2 | 古洞北和粉嶺北新發展區契約修訂申請(包
括原址換地)的準則 |
| 附錄 3 | 擬議特設特惠補償方案 |
| 附件 1 | 《第三階段公眾參與活動報告》(只包括內文) |
| 附件 2 | 資料摘要 |

發展局
土木工程拓展署
規劃署
2013 年 7 月

古洞北和粉嶺北新發展區
主要土地用途分布

	古洞北 (公頃)		粉嶺北 (公頃)		總計 (公頃)	
	原來 建議	修訂 建議	原來 建議	修訂 建議	原來 建議	修訂 建議
資助房屋 (包括居屋)	21.6	25.5	9.7	22.1	31.3	47.6
私人房屋 ^(a)	38.5	34.6	32.8	19.4	71.3	54.0
住宅用地適合作鄉村 遷置	1.1	1.1	0.3	0.3	1.4	1.4
鄉村式發展	16.6	16.6	0	0	16.6	16.6
政府、機構或社區 ^(b)	37.9	32.8	22.9	21.3	60.8	54.1
其他指定用途(商業、 研究與發展)	14.2	14.1	0	0	14.2	14.1
其他指定用途(研究 與發展)	9.8	8.2	0	0	9.8	8.2
其他指定用途(自然 生態公園)	37.2	37.2	0	0	37.2	37.2
休憩用地	32.6	32.8	27.0	25.0	59.6	57.8
美化市容地帶	9.4	9.2	3.8	3.4	13.2	12.6
農業	45.4	45.5	8.9	12.2	54.3	57.7
綠化地帶	111.3	119.1	0	0	111.3	119.1

註

(a) 不包括現有／已定住宅發展項目。

(b) 不包括現有的政府、機構或社區設施。

古洞北和粉嶺北新發展區
契約修訂申請(包括原址換地)的準則

一般規劃準則

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

題，不得損害或影響毗鄰由不同業權人擁有的土地的發展潛力或車輛通道。

土地行政準則 [必須符合這些要求，契約修訂申請(包括原址換地)才獲批准]

8. **統一土地業權、證明土地業權及把土地騰空交出** — 申請可由單一業權人或擁有統一土地業權的合資公司提出。有關地段須在指定限期前騰空交出，而且在執行契約修訂/換地交易前，不受產權負擔影響。⁽¹⁾
9. **與政府補償安排相若的方案** — 土地業權人作為申請人，須向佔用人(公布本準則時佔用有關土地的人士)提出補償方案。土地業權人提出的方案應與現行政府向其他受新界東北新發展區計劃影響的合資格清拆戶提出的方案中的金錢補償(不包括安置權益)相若，並在執行契約修訂/換地交易之前給予補償。申請人要求佔用人騰空交出土地而作出的補償，不可用來扣減土地補償。由於提出及接受補償方案屬土地業權人與佔用人之間的事，只要土地業權人能將土地騰空交出，並有書面證據證明佔用人已接受補償方案，政府便會視之為已了結的個案。
10. **時限** — 契約修訂/換地交易須在指定時限內完成，並在任何情況下都必須在政府進行收地之前完成。
11. **完成工程的時間** — 完成建築工程的時間不應遲於按傳統新市鎮發展模式進行新發展區相關工程計劃中所定的時限。
12. 符合地政總署不時就契約修訂/換地申請公布的其他一般準則和規定。

¹ 除非申請人已證明所有佔用人已遷出，否則地政總署不會批准契約修訂/換地申請。如土地佔用人與申請人有任何爭議，地政總署會暫停處理換地申請，直至有關爭議得到圓滿解決為止。

擬議特設特惠補償方案

背景

古洞北及粉嶺北新發展區的發展是一主要發展項目，對二零一九至二零年度後用於房屋（尤其是資助房屋）發展的土地供應起關鍵作用。根據修訂發展大綱草圖，兩個新發展區將提供約 101.6 公頃土地，用以發展約 60,700 個私營及資助房屋單位。此新發展區項目是在政府正進行規劃、用以提供可供發展土地而又具同等規模的主要發展項目當中，就規劃及工程研究工作而言最成熟的一項。新發展區項目無疑是對香港有策略性意義而又不可或缺的項目，並且對提供用於房屋發展的土地供應起關鍵作用。任何延誤將對後續的房屋供應有嚴重影響。

2. 此項目將牽涉大規模收回及清理土地工作，並預期會影響相當數量的住用寮屋構築物。鑑於此項目作為一項為 174,900 人提供房屋的主要發展項目的規模，以及其對政府按時達致對資助房屋供應所訂下目標的重要性，政府基於讓清理土地工作得以更順利進行的精神，向受影響人士提供若干支援以協助其遷置，亦屬可取。

擬議特設特惠補償方案

3. 基於上述背景及此項目之凌駕性策略地位的理據，政府建議提出一套特設特惠補償方案，以針對性回應受此項目影響人士的安置需要。擬議的特設特惠補償方案將涵蓋受清理土地工作影響的住用佔用人。為確保方案回應在新發展區範圍內的真正佔用人的安置所需，有關方案將設立適當的規範。我們參考因應高鐵香港段項目及蓮塘／香園圍口岸項目制定的兩套特設特惠補償方案，及經考慮相關的因素後，建議下列的擬議特設特惠補償方案－

一般資格

(a) 任何住戶如符合以下準則，則視為特設特惠補償方案的合資格住戶：

- (i) 已在清拆前登記中登記的住戶；
- (ii) 目前居住的受影響構築物為並非建於屋地上的持牌或已登記住用構築物；及
- (iii) 為一九八四/八五年度寮屋居民登記的已登記住戶，或可提供證據證明直至緊接清拆前登記之日期前，其在受影響構築物持續居住了至少相同年期。

(b) 由適用於有關受影響構築物的清拆前登記日期至獲發特設特惠補償方案日期期間，住戶如有任何成員屬於以下類別，便不被視為合資格住戶：

- (i) 擁有或共同擁有任何本港住宅物業；
- (ii) 持有任何在本港擁有住宅物業的公司超過百分之五十的股份；
- (iii) 簽訂任何購買住宅物業的協議；或
- (iv) 享有任何形式的資助房屋或相關福利，或因較早前已享有資助房屋或相關福利而不可再享有這些福利。

發展局局長的酌情權

(c) 發展局局長可行使其酌情權，決定是否將不符合上文第 3(a)段所列資格準則，但仍符合上文第 3(b)段所列條件的住戶納入特設特惠補償方案。作為引導性參考，住戶如直至緊接清拆前登記之日期前，持續佔用一所持牌或已登記住用或非住用構築物作居住用途達十年或以上，則其可能合乎要

求。

特設現金津貼

(d) 向受清理土地影響住戶發放的特設現金津貼水平如下：

- (i) 符合上文第 3(a)及 3(b)段所列資格準則的住戶，將獲發放為數 60 萬元的一筆過特設現金津貼，該津貼不會與該住戶所佔用的面積掛鉤。有關的特設現金津貼將以構築物或住戶為單位發放，以較小者為準，即如一個住戶佔用多於一所構築物，該住戶只會獲發放特設現金津貼一次；如多於一個住戶佔用同一所構築物，則政府會就該所構築物發放一次特設現金津貼，而佔用該所構築物的住戶則需就特設現金津貼的分配事宜自行商議。
- (ii) 至於佔用持牌或已登記住用或非住用構築物作居住用途，而獲發展局局長按上文第 3(c)段所列行使酌情權納入特設特惠補償方案的住戶，其所獲發放的特設現金津貼金額，則主要由其持續佔用相關構築物作居住用途，直至緊接清拆前登記之日期前的佔用年期來釐定，並會考慮其他相關因素而作調整。在發展局局長行使酌情權的情況下，某住戶如佔用一所持牌或已登記非住用構築物並將之改變作居住用途，將會影響對其所獲發放特設現金津貼的金額。

限制

- (e) 獲發放特設現金津貼（無論按足額發放或按發展局局長運用酌情權釐定）的住戶，由獲發特設現金津貼日期起計三年內，將不得申請任何形式的資助房屋或相關津貼。

住戶搬遷津貼

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



新界東北新發展區規劃及工程研究

第三階段公眾參與報告

二零一三年七月



土木工程拓展署
Civil Engineering and
Development Department



規劃署
Planning Department

ARUP

土木工程拓展署及規劃署

**Civil Engineering and
Development Department
& Planning Department**

合約編號 CE 61/2007 (CE)

新界東北新發展區規劃及工程研
究 – 勘查研究

**Agreement No. CE 61/2007
(CE) North East New
Territories New Development
Areas Planning and
Engineering Study -
Investigation**

第三階段公眾參與報告

**Stage 3 Public Engagement
Report**

ARUP

目錄

	頁
行政摘要	
1 引言	8
1.1 背景	8
1.2 第三階段公眾參與	9
1.3 報告目的及結構	14
2 公眾意見概覽	15
2.1 對整個新發展區計劃的意見	15
2.1.1 對新發展區計劃	15
2.1.2 整體發展概念	17
2.1.3 發展規模	24
2.1.4 房屋供應	26
2.1.5 特殊工業及研究與發展用地	29
2.1.6 城市設計及土地用途	31
2.1.7 文化遺產保育	34
2.1.8 生態保育	35
2.1.9 環境保護	37
2.1.10 交通設施	38
2.1.11 社區設施	44
2.1.12 就業機會	45
2.1.13 農業發展	46
2.1.14 公眾參與	51
2.1.15 技術性及工程考慮	54
2.2 建議發展計劃的可行性及實施安排	56
2.2.1 收地、補償、遷拆及重置	56
2.2.2 發展時間表	59
2.2.3 發展模式	60
2.3 古洞北新發展區	64
2.3.1 安置受影響村民及實施安排	64
2.3.2 鄉村發展	65
2.3.3 生態保育及「塱原自然生態公園」	66
2.3.4 土地用途及城市設計	68
2.3.5 道路網絡及交通設施	71
2.4 粉嶺北新發展區	72
2.4.1 安置受影響村民及實際安排	72
2.4.2 鄉村發展	73
2.4.3 土地用途及城市設計	73
2.4.4 石湖墟污水處理廠的擴建工程	77

2.4.5	道路網絡及交通設施	78
2.4.6	生態保育	80
2.5	坪輦/打鼓嶺新發展區	81
2.5.1	安置受影響村民及實際安排	81
2.5.2	土地用途及城市設計	81
2.5.3	生態保育	83
2.5.4	道路網絡及交通設施	84
3	下一階段工作	85

附錄

附錄 1 :	立法會發展事務委員會簡報會
附錄 2 :	打鼓嶺區鄉事委員會簡報會
附錄 3 :	上水區鄉事委員會簡報會
附錄 4 :	城市規劃委員會簡報會
附錄 5 :	環境諮詢委員會簡報會 (只供英文版本)
附錄 6 :	與香港地產建設商會會面
附錄 7 :	環保團體簡報會
附錄 8 :	北區區議會簡報會
附錄 9 :	古洞北居民大會
附錄 10 :	與松柏塱及大頭嶺村村代表會面
附錄 11 :	與上水鄉村代表及村民會面
附錄 12 :	與粉嶺北新發展區寮屋居民關注組會面
附錄 13 :	與塘坑村村代表會面
附錄 14 :	粉嶺區鄉事委員會簡報會
附錄 15 :	與香港規劃師學會、香港園境師學會及香港城市設計學會會員會面
附錄 16 :	與粉嶺及古洞北業主委員會會面
附錄 17 :	與北區農產品批發市場商戶會面
附錄 18 :	與古洞村(北)居民、古洞村(北)居民代表及北區區議會副主席會面
附錄 19 :	與龍躍頭、小坑新村及崇謙堂居民會面
附錄 20 :	與香港工程師學會會員會面
附錄 21 :	土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會簡報會
附錄 22 :	與粉嶺北居民代表會面 (包括虎地坳、天平山村、石湖新村及馬屎埔)

- 附錄 23： 與上水、粉嶺、沙頭角及打鼓嶺居民會面
- 附錄 24： 公眾論壇
- 附錄 25： 與英國皇家特許測量師學會會員會面
- 附錄 26： 土地及建設諮詢委員會簡報會
- 附錄 27： 與燕崗村居民代表會面
- 附錄 28： 香港檢測和認證局簡報會
- 附錄 29： 立法會發展事務委員會簡報會
(有關第三階段公眾參與活動公眾關注的主要事項和當局的初步回應)
- 附錄 30： 與個別古洞北木廠業主/租戶會面
- 附錄 31： 立法會發展事務委員會特別會議 1 (立法會秘書處擬備中)
- 附錄 32： 立法會發展事務委員會特別會議 2 (立法會秘書處擬備中)
- 附錄 33： 書面意見索引
- 附錄 34： 新界東北新發展區規劃及工程研究：經修訂的建議發展大綱圖-簡要
(只包括古洞北及粉嶺北)

行政摘要

前言

於二零零八年六月展開的「新界東北新發展區規劃及工程研究」（下稱「新發展區研究」），目的為古洞北、粉嶺北及坪輦/打鼓嶺新發展區制訂規劃及發展綱領，並擬訂發展計劃及實施策略。我們進行了三個階段的公眾參與，邀請公眾就新發展區現況及新發展區的願景、「初步發展大綱圖」和「建議發展大綱圖」發表意見。第三階段公眾參與於二零一二年六月中旬至九月底舉行，我們印制了第三階段公眾參與摘要，簡介「建議發展大綱圖」及新發展區重要的議題（包括實施安排、交通及技術評估結果等）。我們共舉行了 35 次簡介會/會議(包括一場居民大會及一場公眾論壇)，收到約 10,000 份書面意見。本報告記錄了第三階段公眾參與所收集到的意見和我們的回應。

修訂「建議發展大綱圖」

考慮了公眾的意見和進行了規劃及工程可行性的技術評估，我們建議修訂古洞北和粉嶺北新發展區的「建議發展大綱圖」。本報告夾附的〈經修訂的「建議發展大綱圖」簡要〉(附錄 34) 簡列「建議發展大綱圖」的修訂。古洞北及粉嶺北作為粉嶺/上水新市鎮的擴展部分，完成全部發展後，該新市鎮估計總人口約 460,000 人，規模與屯門、將軍澳等其他新市鎮相若。粉嶺/上水/古洞新市鎮將會是一個綜合社區，除了提供不同的就業機會，區內亦將因應較大的人口規模提供不同的商業、社區、康樂及文化設施。古洞北及粉嶺北新發展區會提供 60,700 個住宅單位，容納 174,900 人，其中有大約百分之六十是公營單位(包括居者有其屋)。此外，將提供 37,700 份工作機會。由於坪輦/打鼓嶺新發展區缺乏集體運輸系統和其他基建配套，原先只規劃作特殊工業和較低密度的住宅發展。因應 2013 年施政報告提出檢視新界北部地區的發展潛力，坪輦/打鼓嶺將在建議的新界北部地區研究內重新規劃，以更全面地考慮相關因素，包括新鐵路基建所帶來的發展機會。

第三階段公眾參與意見及回應

對整個新發展區計劃的意見

我們收到支持和反對新發展區計劃的意見。支持計劃的人士/團體認為新發展區是香港中長期土地供應的重要來源，亦能提供就業機會和社區設施。反對新發展區計劃的人士則認為政府未有提出令他們滿意的安置及補償安排、新發展區計劃有「深港融合」之嫌及質疑是否需要發展新發展區和選址的考慮因素，亦有一些現有居民表達強烈“不遷不拆”的訴求等。

根據最新的人口推算，香港人口及住戶數目在未來 30 年分別會增加約 140 萬人及 68 萬戶。同時，隨着平均住戶人數下降，社會對改善居住環境的訴求不斷提高，經濟持續活躍及市民對公營房屋的需求上升，社會對房屋及經濟發展

的土地需求，在未來依然會非常緊張。因此，實有需要發展新界東北新發展區。新界東北新發展區的規劃及發展是為應付香港中長期的房屋需求，並提供就業機會。

發展密度及公私營房屋比例

有意見建議當局進一步增加新發展區的發展密度和擴大新發展區的發展範圍，以增加房屋（尤其是公營房屋）供應。此外，有意見認為政府應該檢討和制訂長遠房屋策略，新發展區未能解決香港現時房屋供應不足的問題。不少公眾人士要求增加公營房屋供應，提供土地興建居者有其屋，但亦要避免公營房屋過度集中。在新發展區應提供中小型的私營房屋及推行「港人港地」條款，確保香港市民能負擔得起。

經檢討及進行詳細規劃及技術評估後，顧及基建容量、環境限制、城市設計等因素，我們盡量提高新發展區的發展密度和增加公營房屋單位，古洞北和粉嶺北新發展區的新增住宅單位將提升至約 60,700 個，容納 174,900 人，有約六成住宅單位為公營房屋（包括居者有其屋）。視乎當時的物業市場情況和相關考慮因素，政府準備在新發展區出售私人住宅用地供發展時，實施「港人港地」措施。

就業及政府、機構或社區設施

在簡介會內，不少參與者都詢問在新發展區擬議的「特殊工業」和「研究與發展」用地會用作什麼產業發展，質疑其可行性和其所創造的就業機會是否適合當區居民。有意見希望新發展區可以提供更多適合的工作機會，尤其是給公屋居民，減少將來居民跨區工作。公眾期望新發展區內提供完整的配套設施，包括各類型的社區、教育、康樂等設施，學校和醫療設施是北區現時最為短缺的，而這些設施需要適時提供，亦要隨著人口結構轉變提供合適的設施。

粉嶺北和古洞北新發展區利用地理上鄰近現有的粉嶺/上水新市鎮，可作為粉嶺/上水新市鎮的擴展部分，配合鐵路及新道路網絡，可以協同發展，成為配套完善、商住兼備的新市鎮。古洞北及粉嶺北新發展區規劃已預留足夠的土地，並會適時提供作交通配套、醫療和社區設施、學校、就業和休憩之用。除了本區人口可以享用，鄰近已發展地區的居民亦同樣受惠。兩個新發展區將提供約 37,700 職位，其中包括研究與發展，商業零售及社區服務設施等的就業機會，平均職位與人口比例與現時粉嶺/上水相若。坪輦/打鼓嶺內的「特殊工業」區規劃會在稍後展開的新界北部地區研究內檢討。古洞北新發展區內的「研究及發展」用地有潛力發展成各類寫字樓及研發用途，支援香港的整體和河套區的產業發展。在這些土地的詳細規劃上，應提供彈性和靈活性，為各類產業提供發展空間。

農業

我們收到很多意見希望可以在新發展區內保留更多農地，雖然亦有意見認為可以利用農地作都市發展。

我們認為在合適的情況下，應該保留農地作農耕之用。政府會盡力確保受影響農戶能夠獲得合理的安排。在新發展區附近已物色有潛力作復耕/農業遷置用途的土地，以期協助受發展計劃影響的農戶另覓農地繼續耕作。除了塱原「自然生態公園」及新發展區內及鄰近的「農業」地帶外，政府亦在古洞南勘察了約 103 公頃適合耕作的土地，其中約 34 公頃農地可供復耕／農業遷置之用。政府會推出一個特殊農地復耕計劃，協助受新發展區影響的真正務農人士復耕。漁農自然護理署會主動接觸相關地點(特別是古洞南)的土地業權人，為願意出租或出售土地的人士與受影響的務農人士優先進行配對。

補償及安置

有不少公眾人士，特別是部分受影響的當地居民，非常關注有關收地、補償、遷拆及安置的事宜。認為當局並未提出他們可接受的補償及安置/重置方案，而規劃方案又不容許現有土地持份者參與，不滿被規劃強行收地迫遷。

在規劃新發展區時，我們已盡力減少對現有居民的影響，但仍無可避免收回土地，以興建基礎道路設施、公營房屋、公共設施，以及住宅和商業發展。經檢討後，為保留現有社區網絡，兩個新發展區已各預留土地興建公營房屋作原區安置之用，其中部分可作居屋發展，也可考慮利用粉嶺/上水或其他地方的公屋單位作為安置用途，以更靈活地照顧受影響居民的需要。政府已為受影響的合資格住戶制定特設特惠補償方案，以協助他們搬遷。

發展時間表

有公眾人士希望政府盡快公布詳細的發展時間表。亦有人質疑當局能否如期推行新發展區計劃，擔心會延誤香港的土地供應。不少公眾人士認為房屋需求十分急切，促請當局不要再延遲新發展區的發展，更須加快發展速度，並建議在新發展區與現有新市鎮接鄰的地點，優先進行發展。然而，有公眾人士認為人口增長未必會達到政府估計數字，不須急於發展新發展區。

為了滿足迫切的房屋需要，尤其是公營房屋，古洞北和粉嶺北新發展區計劃在修改「建議發展大綱圖」後，會盡快開展。按初步估計，首批住宅單位最早可於二零二三年入伙，而該兩個新發展區預計於二零三一年全部落成。

發展模式

有不少公眾人士關注新發展區的發展模式，要求政府解釋為何在過往階段的公眾參與中提出會考慮的「公私營合作發展模式」，但卻在第三階段公眾參與改為採用「傳統新市鎮發展模式」。各界人士對新發展區的發展模式持有不同意見，有部分土地業權人歡迎政府收回他們的土地發展新發展區。此外，有私人土地的現有租戶寧願由政府而不是發展商負責進行收地清拆，因為政府收地清拆有既定的補償和安置安排。亦有意見反對以「傳統新市鎮發展模式」落實新發展區計劃，他們促請政府在落實新發展區計劃時，除了給予土地業權人收地補償外，亦應容許土地業權人換地及/或向他們發出換地權利書。有意見(包括大量內容劃一的信件)認為當局不應立下不良先例，以一刀切的方式收地，對土

地業權人不公平，亦明顯違背香港尊重私有產權的核心價值，政府應只收回劃作公共用途，如進行基建，興建公營房屋、醫院或其他社區設施的土地。有意見提議政府採用結合「傳統新市鎮發展模式」和「公私營合作發展模式」的混合模式。亦有公眾意見建議彈性地考慮在個別用地實行「公私營合作發展模式」。

為確保新發展區的全面規劃性及適時提供房屋、基建及社區設施，政府決定以「傳統新市鎮發展模式」為基礎來推行新發展區計劃，即由政府主導，因應規劃用途，徵用私人土地進行發展。基於過往許多新市鎮的發展都曾在徵用私人土地以外，採用契約修訂(包括原址換地)形式發展個別私人項目，政府亦會在古洞北和粉嶺北新發展區處理同類申請。政府將以更嚴緊的要求，在不影響新發展區規劃及發展時間表的前提下，容許規劃作私人發展土地的業權人在符合特定條件的情況，提出契約修訂申請(包括原址換地)以自行發展。有關申請須符合特定準則和條件，以確保規劃的全面性、能適時供應房屋和其他設施，以及公平對待租戶/佔用人等。這模式一方面能確保全面規劃及適時有序地提供房屋、基建、社區及其他配套設施；另一方面可確保在不影響規劃和均衡發展，以及租戶/佔用人能獲得合理補償的情況下，透過處理契約修訂申請加快土地和房屋的供應。

個別意見

我們收到不少個別意見就新發展區的規劃、土地用途、城市設計、交通、環保生態、文物保護、基礎建設、鄉村發展等等提出具體意見，我們已逐一作評估及回應。

下一階段工作

環境影響評估條例的相關程序現已展開，修改相關法定分區計劃大綱圖的程序亦將會在 2013 年下半年進行。此外，其他與發展工程相關的準備工作亦接着會進行。

1 引言

1.1 背景

新界東北新發展區

政府早於一九九零年展開的全港發展策略檢討，已提出研究新界東北的策略性增長潛力。在一九九八年展開的「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，並在一九九九至二零零零年就建議的發展計劃諮詢公眾意見。在二零零三年，考慮到當時的房屋需求，政府決定擱置新發展區計劃，以待於「香港 2030：規劃遠景與策略」研究(下稱《香港 2030 研究》)中對全港性整體規劃進行全面檢討。

二零零七年完成的《香港 2030 研究》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，以應付香港長遠的住屋需求，並且創造更多就業機會。

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，並列為促進香港經濟增長的十大基礎建設項目之一。

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」），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，並擬訂發展計劃及實施策略。

「新發展區研究」包括三階段的公眾參與，讓公眾參與規劃新發展區及確保在不同的階段把公眾意見收納於新發展區的規劃與設計：

第一階段：新發展區現況及新發展區的願景；

第二階段：「初步發展大綱圖」；及

第三階段：「建議發展大綱圖」。

第一階段公眾參與

二零零八年十一月展開的**第一階段公眾參與**，為期約三個月，旨在規劃初段邀請公眾參與關於新發展區主要課題的討論。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，以及落實計劃的安排。第一階段公眾參與活動包括舉辦社區工作坊，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。二零零八年十二月二十日在粉嶺聯和墟社區會堂舉行的社區工作坊，就四個主要課題進行分組重點討論，共有約 200 名公眾人士參與，包括地區人士、北區區議會議員、鄉事委員會委員及相關機構和組織的代表等。截至

二零零九年三月底，規劃署及土木工程拓展署共收到超過 90 份書面意見。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》，並上載於本研究的網頁（<http://www.nentnda.gov.hk>）。

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

第二階段公眾參與在二零零九年十一月展開，為期約兩個月，第二階段公眾參與的主要目的為收集公眾、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，以協助擬備「建議發展大綱圖」及「發展藍圖」。

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、公眾論壇、巡迴展覽、新聞簡報會及接受記者及電台訪問，並透過傳媒發放資訊。

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、鄉事委員會委員、相關機構和組織的代表等。公眾論壇的錄影片段已上載於研究網頁。

我們亦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。

我們同時諮詢了相關的法定委員會、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。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。我們已將有關第二階段公眾參與的詳情、所收集的公眾意見、建議及回應，以及參與者在各活動/簡介會上所發表的意見載於《第二階段公眾參與報告》，並已將該報告分發予相關人士，及上載於研究網頁。

1.2 第三階段公眾參與

我們於二零一二年六月中至九月底進行第三階段公眾參與。參考了在第一及第二階段公眾參與收集到的各方面意見及經過進一步的分析，我們制訂了古洞北、粉嶺北及坪輦/打鼓嶺新發展區的「建議發展大綱圖」，列出具體土地用途建議。並就新發展區的「建議發展大綱圖」向公眾收集意見。

我們通過不同的渠道，包括在報章刊登廣告及向相關各方派發信件和海報，宣傳第三階段公眾參與活動。此外，我們亦在北區、沙田及北角政府合署舉辦巡迴展覽。有關的背景資料、諮詢文件、影片和技術文件的行政摘要，均上載至研究網頁，供公眾瀏覽。

在第三階段公眾參與活動期間，我們與各個相關團體舉行了共35次簡報會會議(包括一場居民大會及一場公眾論壇)，包括立法會發展事務委員會、城市規劃委員會、鄉議局、北區區議會、北區相關鄉事委員會、環境諮詢委員會、房屋委員會和土地及建設諮詢委員會、專業團體、區內關注團體、居民代表以及其他持份者(例如環保團體)。我們於二零一二年七月二十九日和九月二十二日在古洞和上水分別舉辦了居民大會及公眾論壇，分別有逾600人及逾5,000人參加。我們亦與不同的村代表、居民代表及受影響的村民等地區人士會面。參與者在各活動/簡介會上所發表的意見載於附錄1至32。第三階段公眾參與活動的三個半月期間，規劃署及土木工程拓展署共收到約10,000份書面意見（根據我們的記錄共收到10,532分書面意見），而截至二零一二年十二月三十一日，一共收到12,161份書面意見，包括個別獨立人士、當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。在第三階段公眾參與活動完結後，我們仍繼續聽取關於發展新發展區的進一步意見，並與持份者溝通，務求在整理及分析對「新發展區研究」的意見時，能有更周全的考慮。所有書面意見均已上載於本研究網頁，供市民查閱。書面意見索引見附錄33。

以下是我們在第三階段公眾參與活動的總覽及紀錄。

日期	參與組織/活動	相關附錄
二零一二年 六月二十八日	立法會發展事務委員會簡報會	附錄 1
二零一二年 七月十一日	打鼓嶺區鄉事委員會簡報會	附錄 2
二零一二年 七月十二日	上水區鄉事委員會簡報會	附錄 3
二零一二年 七月十三日	城市規劃委員會簡報會	附錄 4
二零一二年 七月十六日	環境諮詢委員會簡報會	附錄 5 (只供英文版本)
二零一二年 七月十八日	與香港地產建設商會會面	附錄 6

日期	參與組織/活動	相關附錄
二零一二年 七月十九日	新界鄉議局簡報會	#
二零一二年 七月二十三日	環保團體簡報會	附錄 7
二零一二年 七月二十四日	與可愛忠實之家負責人會面	#
二零一二年 七月二十六日	北區區議會簡報會	附錄 8
二零一二年 七月二十六日	與上水展能運動村代表會面	#
二零一二年 七月二十九日	古洞北居民大會	附錄 9
二零一二年 七月三十日	與松柏塱及大頭嶺村村代表會面	附錄 10
二零一二年 七月三十日	與上水鄉村代表及村民會面	附錄 11
二零一二年 八月一日	與粉嶺北新發展區寮屋居民關注組會面	附錄 12
二零一二年 八月三日	與塘坑村村代表會面	附錄 13
二零一二年 八月八日	粉嶺區鄉事委員會簡報會	附錄 14
二零一二年 八月九日	與香港規劃師學會、香港園境師學會及香港 城市設計學會會員會面	附錄 15

日期	參與組織/活動	相關附錄
二零一二年 八月十一日	與粉嶺及古洞北業主委員會會面	附錄 16
二零一二年 八月十五日	與北區農產品批發市場商戶會面	附錄 17
二零一二年 八月二十一日	與古洞村(北)居民、古洞村(北)居民代表及北區區議會副主席會面	附錄 18
二零一二年 八月二十一日	與龍躍頭、小坑新村及崇謙堂居民會面	附錄 19
二零一二年 八月二十三日	與香港工程師學會會員會面	附錄 20
二零一二年 八月二十四日	房屋委員會簡報會	#
二零一二年 九月六日	土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會簡報會	附錄 21
二零一二年 九月十五日	與粉嶺北居民代表會面 (包括虎地坳、天平山村、石湖新村及馬屎埔)	附錄 22
二零一二年 九月二十一日	與上水、粉嶺、沙頭角及打鼓嶺居民會面	附錄 23
二零一二年 九月二十二日	公眾論壇	附錄 24
二零一二年 九月二十四日	房委會轄下策劃小組委員會簡報會	#
二零一二年 九月二十五日	與英國皇家特許測量師學會會員會面	附錄 25

日期	參與組織/活動	相關附錄
二零一二年 九月二十六日	與古洞北發展關注組及東北策略代表會面	#
二零一二年 九月二十六日	與立法會議員陳婉嫻會面	#
二零一二年 九月二十七日	土地及建設諮詢委員會簡報會	附錄 26
二零一二年 九月二十七日	與粉嶺北新發展區寮屋居民關注組、古洞村 (北)居民代表及古洞村(南)居民代表會面	#
二零一二年 九月二十八日	與燕崗村居民代表會面	附錄 27

有關會議記錄不作公開／會面者表示不願意公開會議記錄

在第三階段公眾參與活動完結後亦舉行了以下的簡介會和會議。

日期	參與組織/活動	相關附錄
二零一二年 十月四日	香港檢測和認證局簡報會	附錄 28
二零一二年 十月十一日	與香港公共專業聯盟會面	#
二零一二年 十月三十日	立法會發展事務委員會簡報會 (有關第三階段公眾參與活動公眾關 注的主要事項和當局的初步回應)	附錄 29
二零一二年 十一月八日	與黃成智及石仔嶺安老院舍經營者會 面	#
二零一二年 十一月二十三日	與個別古洞北木廠業主/租戶會面	附錄 30

二零一二年 十二月八日	立法會發展事務委員會特別會議 1	附錄 31 (立法會秘書處擬備中)
二零一二年 十二月十五日	立法會發展事務委員會特別會議 2	附錄 32 (立法會秘書處擬備中)

#有關會議記錄不作公開／會面者表示不願意公開會議記錄

上述各居民大會、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及建議經整理後，已歸納入本研究的分析當中。夾附在本報告<簡要>簡列對「建議發展大綱圖」的修訂 (附錄 34)。

1.3 報告目的及結構

本報告交代第三階段公眾參與的內容，羅列所收集的意見，總結公眾對「建議發展大綱圖」的建議，並列出研究小組對各項公眾意見的綜合回應。

公眾對新發展區計劃及「建議發展大綱圖」的意見，主要涉及應否推行新發展區計劃、農業政策、新發展區計劃對當地居民的影響及有關收地、補償、遷拆及安置的事宜，也有對個別土地規劃及發展建議的意見。

本報告的第二章節總結第三階段公眾參與展開後[截至二零一二年十二月三十一日]經不同途徑所收集到的意見，並列出研究小組對意見的綜合回應。

第三階段公眾參與收到的意見可分類為：

- 對整個新發展區計劃的意見；
- 對建議發展計劃的可行性及實施安排上的意見；及
- 對三個新發展區不同項目的意見。

本報告的第三章節介紹下一階段工作。

2 公眾意見概覽

2.1 對整個新發展區計劃的意見

2.1.1 對新發展區計劃的總體意見

對於新發展區計劃，在收集到的公眾意見中，既有支持，亦有反對。

支持計劃

支持新發展區計劃包括不少公眾人士、北區區議員、粉嶺/上水/打鼓嶺區鄉事委員會委員、鄰近屋苑業主立案法團、房屋委員會委員、土地及建設諮詢委員會委員、專業學會及團體(包括香港規劃師學會、香港工程師學會、香港建築師學會、香港城市設計學會及香港地產行政師學會等)、香港總商會等等。有部分支持新發展區計劃的人士認為新發展區是香港中長期土地供應的重要來源，可有效地增加土地供應，以興建更多公營房屋及私人住宅單位，幫助不同階層的香港人，特別是輪候公營房屋單位的人士，解決中長期的房屋短缺問題，並希望能盡快落實發展。亦有部分支持的人士認為新發展區的規劃完善，有考慮到公私營房屋比例、及為將來新發展區的居民提供當區就業機會，適時提供社區設施及綠色措施等。有立法會議員欣賞政府當局致力舉辦不同公眾參與活動接觸公眾，並已因應公眾及持份者的意見，對新發展區的規劃及推行作出適當修訂；這包括為善用土地資源而增加新發展區的發展密度，保留自然環境，使新發展區內公營及私營房屋發展比例保持均衡，並保留塱原部分具高生態價值的土地以發展為一個自然生態公園。有支持新發展區發展的意見指出以往政府發展沙田、大埔等新市鎮的經驗很成功，認為新發展區計劃對香港整體長遠的社會及經濟發展有正面影響。有支持新發展區發展的意見表示歡迎新發展區預留土地作特殊工業發展，認為應鼓勵在內地的香港公司把研究與發展部分搬到古洞北新發展區的「商業、研究與發展」地帶。香港的住宅和商業樓價持續高企，不單增加公司的營運成本和阻礙就業機會增長，也會逐漸損害香港的長遠經濟發展和削弱香港的競爭力，新發展區能提供發展土地以應付不斷增長的土地需求。

同時，有部分人士原則上支持發展新界東北新發展區，但認為發展須符合以下條件，包括當局會研究讓私人參與新發展區項目的可行性、新發展區會以公營房屋為主、會適量引入「港人港地」條款、提供足夠就業機會及社區設施、提高房屋密度以提供更多房屋及適時提供完善交通配套等。

反對計劃

除了收到為數頗多的書面反對意見外，我們亦在公眾參與活動中，聽取到不同公眾人士反對新發展區計劃的意見，主要包括直接受影響的當地居民及一些區內外的關注組織和市民。其中，有不少在新發展區發展範圍內的村民在七月二十九日的古洞北村民大會中，強烈反對新發展區計劃，並要求「不遷不拆」，

也有不滿政府未能確實回答安置及補償安排。亦有居民團體表示不同意古洞村的發展，主要原因是認為這次諮詢所提及的現行發展機制及方案不公道和不合理。在書面意見中，多個非原居民及當地團體都反對新發展區計劃，並要求「不遷不拆」。除了當地居民之外，於九月二十二日在上水舉行的公眾論壇中，有不少來自各界的公眾人士，表示反對新發展區計劃。同時，在場發表意見的人士當中(包括立法會議員、民間關注組織及個別市民)，反對計劃的理由多為質疑計劃有「深港融合」之嫌。不少公眾人士表示「反對新界東北融合計劃」，質疑新發展區是一個中港融合計劃，未來新界北會成為內地富豪的後花園，甚至擔心新發展區會淪為中國內地的殖民地，表示不接受中港一體化，擔心香港本土特色被消滅，香港人會失去自主權。亦有反對計劃的意見指政府在別處有更加適合發展的土地，如建議增加啓德發展密度，以啓德替代發展新界東北。同時，有關關注組織認為整個發展計劃充滿政府對發展商的利益輸送，令發展商用盡不同手段購入土地，使很多居民受到影響，意見要求不發展新發展區及保留現時區內的鄉郊面貌，反對在沒有清晰的人口政策下，以「需求」的理由把新界區碩果僅存的農地及鄉村貿然變成新市鎮。此外，有本地的非原居民反對新發展計劃，認為政府有分化原居民及非原居民的意圖。有反對新發展區的人士，認為在新發展區計劃中政府沒有真正給予市民參與權及知情權，要求政府馬上撤回計劃，拒絕接受對計劃任何的「小修小補」。

其他意見

除了支持及反對的聲音外，亦有不少公眾人士促請當局重新檢視並完善新發展區計劃，如增加高密度住宅區的比例，提供原區安置，多建香港人能負擔的房屋，打破有公眾人士認為新發展區只為內地富人而設的指控。有建議為加快發展進度及達至更全面性的發展，政府應在政策局下成立督導委員會和專責團隊，協調各有關部門的工作。更有關注組織、立法會議員、區議員及鄉議局議員建議政府成立「獨立專家委員會」或多元化的發展委員會，由有公信力的獨立人士出任，負責制定大綱圖內之基建、社區設施及各地塊的發展時間表，吸納民間智慧，推動一個可持續而包含農業政策、文化、鄉情、歷史、經濟等因素的發展，帶動長遠利益。

回應

為應對香港的住房需求不斷上升，以及經濟發展所需的土地，實有需要發展新界東北新發展區。新界東北新發展區的規劃及發展是為應付香港市民的中長期的房屋需求，並提供就業機會。經檢討後，新發展區內將會有約六成住宅單位為公共租住房屋/居者有其屋（居屋），入住居民均是香港人。在私人住宅發展方面，政府亦會視乎當時的物業市場情況和相關考慮因素，在新發展區出售私人住宅用地供發展時，實施「港人港地」措施。因應公眾的意見，我們亦已檢討及適當地修訂新發展區的「建議發展大綱圖」，並於其他章節詳述。

2.1.2 整體發展概念

新發展區的策略性角色

對於新發展區配合珠江三角洲發展的策略性角色，公眾有不同的意見。其中，多位土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會委員及立法會發展事務委員會委員等，在不同簡報會上，表示三個新發展區應盡量利用其位處於港深邊界的地理優勢，加強與深圳之間的連繫與互動，把握香港與內地之間日益頻繁的經濟聯繫所帶來的契機，以達致經濟發展。有公眾人士更認為當局必須配以各方面的政策，例如便利粵港人才往來的出入境和稅務措施，並制訂清晰的經濟發展策略，提升產業結構、增加就業機會，以發揮新發展區的策略性角色。特別應顧及到與深圳的配合，當局亦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。同時，亦有專業學會代表在簡介會中指出新發展區應增強港深之間在城市規劃及設計方面的聯繫，應特別善用及加強新發展區與羅湖及其他口岸地區的聯繫。此外，亦有立法會發展事務委員會委員提出，應把新界東北新發展區和鄰近地區，包括從邊境禁區騰出的土地和深圳福田商業中心區，更妥善地連接起來。有專業學會則希望了解新界東北新發展區與前海發展、落馬洲河套地區及洪水橋新發展區等發展有甚麼策略性聯繫。

有別於第一及第二階段公眾參與，在第三階段公眾參與期間，有不少意見針對新發展區與深圳「融合」的發展概念，指稱政府建議發展新發展區，主要是為了「港深一體化」，認為政府計劃將新界東北新發展區與深圳聯成一個邊境地區服務免簽證入境的內地人士；部分指控政府「割地賣港」，認為新發展區計劃是「被規劃」或為內地而規劃，破壞《基本法》規定的一國兩制和高度自治。有意見提到新發展區主要會是用作「迎合內地富人」的住宅區，認為內地人將是新發展區內私人房屋單位的主要買家，新發展區將成為內地富人聚居地。在公眾論壇上及不少書面意見中，公眾人士將新發展區計劃描述為「深港雙非富豪城」、「深港融合計劃」等名稱，並對與深圳方面融合表示憂慮及反感。亦有不少公眾人士指出政府官員在不同的傳媒訪問中透露將新界東北發展成另一個「廣東道」，提供商場、戲院及住宅等，要求政府解釋有否存在上述計劃。很多不支持與內地融合的公眾人士，認為推行新發展區計劃，有可能是為方便內地人來港消費及接受教育，認為政府沒有考慮香港居民的需要，促請政府在推展有關計劃前，清晰地向香港市民交代新界東北新發展區是為誰發展，並強烈要求新發展區必須完全為香港人的利益而推行，反對一切「深港融合」、「雙非城」及「特區中的特區」等發展概念。

另外一方面，有民間關注團體不認同有評論指新發展區是「割地賣港」，是「內地人的後花園」，認為只要新發展區以公營房屋為主，適量引入「港人港地」條款，深信新發展區只會惠及港人，解決香港房屋需求的問題。更有關注組織建議先取消坪輦/打鼓嶺的特殊工業區的發展，再縮減古洞北內低密度私人住宅和商業的部分，集中以解決本港住屋需求為主，以減低新發展區的「融合成份」，同時清除市民對所謂「深港融合」的反對情緒。更有公眾人士擔心「邊境特區」會引起非法勞工問題，令本地基層人士失業。

回應

我們並無建議要開放邊界地區將新界東北與深圳連成一體，亦並非以建立適合內地人士居住的地區作為新發展區的規劃指導原則。古洞北及粉嶺北新發展區是香港人的新市鎮，是粉嶺/上水新市鎮的擴展部分，為香港人而設，幫助解決香港的中長期房屋及發展需要。因此，有關意見認為新發展區計劃的發展概念是「深港融合」、「雙非城」及「特區中的特區」等是毫無根據。有關發展密度及公私營房屋比例，以及實施時間表等我們已經作出相應檢討及修訂，並於其他章節詳述。其實在第一階段公眾參與活動中，有意見認為在規劃新發展區時，應注意包括香港在內的珠江三角洲的整體長遠發展。因此，我們在制定新發展區的規劃建議時，除提供房屋用地外，也考慮了新發展區鄰近邊界的優越地理位置，可以提供土地給本港的產業發展。這理念反映在新發展區第二階段擬備的「初步發展大綱圖」及第三階段的「建議發展大綱圖」。新發展區預留土地作商業/研究與發展用途，目的是推動香港經濟發展，在北區創造更多就業機會。

新發展區的迫切性/需要

有意見認為根據政府最近的人口推算，人口增長將會放緩，因此並沒有迫切需要進行新發展區計劃。其中，有北區區議員提出既然現時政府已預計人口增長將會放緩，當局實不應擾民，理應擱置新發展區計劃，將有關計劃推遲十年才進行。更有公眾人士認為統計處的人口數據並不可靠，有機會高估將來的實際人口增長。要求撤回不必要的發展計劃。此外，部分意見亦指香港已發展地區其實有大量空置土地可供興建房屋，市區空置住宅用地超過600公頃，如能善用，足以應付超過30年人口增長，因此，沒有需要或迫切性發展新界東北。特別是在公眾論壇和立法會發展事務委員會特別會議中，多位公眾人士引用發展局早前遞交予立法會的文件，指出政府有多於4,000公頃的閒置土地，其中有2,100多公頃被劃作住宅用地，質疑政府為何不能先發展這些在其他地區的住宅用地，而要影響到新界東北很多人的家園及農地。亦有部分人士指出在已規劃為住宅用地的土地當中，有多達1,200公頃的「鄉村式發展」用地(主要是興建低密度的小型屋宇之用)，質疑政府聲稱住宅土地短缺而有需要發展新發展區是不切實際，建議可先改劃屬於政府土地的「鄉村式發展」地帶。再者，有環保團體及部分公眾人士指出全港棕土（如貨櫃場、停車場等）佔800公頃，應優先重新規劃這些土地，而非開發農地。此外，有公眾人士質疑政府為何不檢討現時啟德發展區內住宅區的發展密度，認為提高啟德發展區的發展密度可替代發展新界東北。公眾人士提議的其他替代方案包括在通往迪士尼樂園沿途的山地建屋、現有的工廠大廈改建成公屋，重建使用率較低的公共設施及空置校舍等。不少公眾人士認為需要一套詳細的長遠房屋需求策略，以評估發展新發展區的需要。亦有意見認為新發展區可以考慮分期發展，一方面可以加快發展，另一方面可以更配合社會發展。

回應

根據最新的人口推算，香港人口及住戶數目在未來30年分別會增加約140萬人及68萬戶。儘管人口及住戶數目增長放緩，但兩者仍不斷增加。同時，隨著平均住戶人數下降(一九九六年每戶3.3人降至二零一一年每戶2.9人，預測二零三一年將降至2.7人)，社會對改善居住環境的訴求不斷提高，經濟持續活躍及市民對公營房屋的需求上升，社會對房屋及經濟發展土地需求，在未來依然會非常緊張。要改變因土地不足而停滯不前的局面，興建更多居住單位，為的是應付青年人日後的需要，並回應社會對改善擠逼居住空間的訴求。因此，我們認為有必要盡一切可行辦法開拓可供發展的新土地。當局亦已全面交代空置政府土地的情況，正如發展局於二零一二年十月在網頁上公布的未批租或撥用的政府土地地圖所顯示，扣除道路／通道、人造斜坡、簡易臨時撥地和零碎地塊（面積小於0.05公頃的地塊）後，在「住宅」及「商業／住宅」地帶用地內餘下的391.5公頃政府土地中，仍有不少形狀不規則的地塊（例如建築物間的空隙、後巷，以及現有發展、公路或其他設施邊旁的狹窄地塊），未必適合作房屋發展之用，現存可即時供應較具規模房屋發展的土地面積實在有限。因此，當局確有需要透過各項規劃及工程研究，發展新發展區，包括新界東北新發展區，及早開拓額外土地供應，應付香港未來中長期的房屋、經濟和社會發展需要。事實上，完成可行性研究後，開拓及發展土地往往需時10年，其中包括通過環境影響評估及制訂法定圖則(1年)，按相關條例開展收地程序，刊憲、收地/清拆及搬遷受影響人士(約4年)，然後才可以開展工程進行土地平整(約2至3年)及其後的樓宇建築工程(約3年)。所以不可能在人口達至預計水平時才開拓土地作發展。

至於善用棕土地帶方面，我們已透過綜合規劃，整合露天貯物/港口後勤和厭惡性的工業用途，優化目前土地利用的佈局和模式，達致更有效地運用土地資源和改善鄉郊環境。然而，露天倉及貨櫃車場等是香港經濟的一部分，為物流業提供後勤支援，而且它們不少屬合法經營。基於運作模式，部分亦不宜在多層式廠房內進行。此外，位於新界的露天倉及貨櫃車場多屬私人土地，徵用此等土地涉及冗長的搬遷安排和複雜的補償問題。固然，我們仍會按實際情況考慮將合適的土地改劃作其他用途，充分利用這類棕土地帶。洪水橋及古洞北新發展區內的部分現有土地用途便夾雜了不少露天倉及鄉郊工場。

經檢討後，我們建議盡快應落實古洞北和粉嶺北新發展區，而坪輦/打鼓嶺新發展區應配合新界北北部地區的進一步發展潛力研究，進行重新規劃，以更全面地考慮相關因素，包括新鐵路基建所帶來的發展機會。

新發展區的選址

三個新發展區的選址受到部分人士關注及質疑，部分人士希望知悉三個新發展區的選址考慮。同時，有部分的市民認為其他選址，例如鄰近古洞北新發展區的行政長官粉嶺別墅及香港高爾夫球會的高爾夫球場較為合適。意見認為它們屬政府土地、佔地面積大及使用率不高，受影響的人亦較少，建議應先發展該處，或於該處重置受影響居民。在立法會發展事務委員會特別會議上，有關注

團體和立法會議員提出發展整個或部分的粉嶺高爾夫球場已能夠達致和發展新界東北新發展區一樣的房屋供應。亦有當地居民建議新發展區設在沙嶺一帶，以減少對現有居民的影響。另外，有公眾人士表示不明白為何擬議的新界東北新發展區是分別由三個新發展區所組成，希望了解為何不能完整地發展。

回應

政府早於一九九零年展開的全港發展策略檢討已提出研究新界東北的策略性增長潛力。在一九九八年展開的《新界東北規劃及發展研究》曾就新發展區的選址進行研究，當時主要考慮的因素包括發展潛力、地理限制、環境生態及景觀資源、經濟效益、以及善用鐵路交通。基於上述考慮因素，該研究選定古洞北、粉嶺北及坪輦/打鼓嶺為新發展區。當時亦曾徵詢公眾意見，公眾普遍認同新發展區的選址。而二零零七年公布的《香港2030研究》，建議優先開拓古洞北、粉嶺北、坪輦/打鼓嶺及洪水橋新發展區，以應付香港的長遠房屋需求，並提供就業機會。利用地理上鄰近現有的粉嶺/上水，配合周邊的鐵路及新道路網絡(如蓮塘/香園圍連接路的優勢)，古洞北、粉嶺北及坪輦/打鼓嶺可以協同發展，有潛力發展為配套完善，商住兼具的新發展區。

粉嶺高爾夫球場自一九三零年起由香港哥爾夫球會使用，屬私人遊樂場地契約，有關契約將於二零二零年到期。多年來，香港哥爾夫球會投入相當大的資源，以達致今日的規模。據民政事務局了解，香港哥爾夫球會透過提供及保養有關的高爾夫球場，舉辦國際性的高爾夫球賽事，對香港的體育發展作出了重大的貢獻，而有關設施亦有開放予公眾人士使用。政府現時並沒有計劃收回私人遊樂場地契約所涵蓋的土地。政府會就「私人遊樂場地契約政策」進行全面檢討，包括考慮土地用途、體育發展及公眾需要等各方面因素。有關建議把粉嶺高爾夫球場土地完全代替新界東北新發展區，我們需要注意，即使該地段可以撥作其他用途，仍要進行詳細可行性研究，包括環境影響和交通影響評估，方可確定是否適合發展及如何進行配套工程。高爾夫球場即使可以開拓，在時間表上亦無法取代古洞北和粉嶺北新發展區。

就增加土地供應方面，政府已經採取多管齊下的方式，增加房屋和其他發展的土地供應和建立土地儲備，進行包括新界東北在內的多項新發展區計劃研究，以開拓可供發展的土地，檢討不同的用地例如政府、機構或社區用地、工業用地和綠化地帶，以釋放更多土地作包括房屋、商貿等用途，我們亦正研究在維港以外適度填海及岩洞發展，以優化土地供應模式。

發展成本

對於整個新發展區計劃的發展成本，有個別專業學會會員、區議員及公眾人士表示關注。部分人士憂慮新發展區基礎設施的建造成本太高，特別是擬議的不同「綠色設計」元素如區域供冷系統等，認為計劃會動用大量公帑，政府須審

慎理財，避免浪費納稅人的金錢及影響到香港的長遠發展。更有不少意見反對政府徵收土地發展新發展區，因涉及龐大費用，而 50%土地為政府擁有，應先發展政府土地。

回應

新界東北新發展區項目對香港未來發展及房屋供應扮演非常重要的角色。經修訂的規劃，古洞北及粉嶺北兩個新發展區可提供約 60,700 個公私營住宅單位，容納超過 174,900 人，較先前所規劃的 47,300 個住宅單位及約 134,000 人大幅增加，能達致更高的成本效益。

我們同意項目需要以審慎理財的原則運作，根據最新的成本估算，有關「綠色設計」元素如區域供冷系統等基礎設施約佔項目總成本的 4%，此外，我們會對此類設施進行獨立的可行性研究，以確認其可行性才決定興建，以避免浪費公帑。除此以外，超過三成的項目發展成本將會用於基建設施、公共房屋、公共綠化空間及政府設施等的建造，以增加公共房屋供應及為市民提供更多休憩活動空間及設施。

鑒於增加土地和房屋供應對香港未來發展的重要性，我們認為有必要投放資源發展新界東北。基於一貫審慎理財及對個別項目的詳細審核程序，並經過立法會的撥款程序，我們有信心能夠妥善管理工程的財政承擔。

規劃指導原則

公眾人士普遍認同新發展區的整體規劃及設計方向應為「可持續性發展」，有專業學會及公眾人士認為新界東北新發展區的規劃上，已加入相當份量的環保元素，如減碳策略，在新開發和保持原貌上已取得合理的平衡，相信會減低氣候暖化對新發展區所帶來的影響，新發展區將成為一個具吸引力的健康社區。另一方面，有環保團體認為「建議發展大綱圖」並未考慮一個可持續發展城市必須兼顧的都市農業部分，與可持續發展理念背道而馳。此外，新發展區未來居民來往市區的距離相對長，認為新發展區未必能夠達至可持續發展；擬議的高樓大廈有違可持續發展理念；擬議的低碳/減排措施亦不完善。

對於新發展區計劃中所提倡的「以人為本」規劃指導原則，有不少公眾質疑新發展區計劃會否真正做到「以人為本」。有區議員認為政府未能以人為本，受影響居民的訴求往往與政府的規劃或安排有一定差距，只有在居民進行激烈抗爭或出現巨大輿論壓力時才願意作出讓步，相信若新發展區計劃可達致共同發展，讓原來的北區居民受惠，生活得到改善，也定能獲得地區支持，否則將難免惹來反對。有部分公眾，特別是古洞村的村代表及村民，亦認為「以人為本」的規劃指導原則只考慮未來的人口，並沒有考慮到現時居住在古洞等地的非原居民，希望政府同時顧及現時居住於該地區的人口，並應維持村民現有的生活，在發展的同時，政府亦應該尊重村民的利益，以當地居民為本，並達致

雙贏的局面。同時，他們認為政府須向公眾交代，新發展區如何令現有的居民受惠。亦有關注團體希望政府走出發展新市鎮時滅絕非原居民村和農地的模式，重新思考如何作出尊重鄉郊環境、社區關係和地區歷史的規劃。

有不少公眾亦就新發展區計劃的整體規劃方向，提供了不少建議。在多個簡介會中，有與會者及其他公眾人士促請政府審慎規劃新發展區，希望新發展區不會重複天水圍的經驗，要適時提供配套設施和就業機會，同時留意不同階層人口的分佈，避免將相同階層的人口集中在一起，例如，不要把新界東北變為新移民的收容所或雙非富豪的渡假區，否則當地居民將難免被人標籤，一如當年天水圍被標籤為悲情城市。亦不應像天水圍發展般，與發展商訂下任何讓他們壟斷新市鎮商業活動的協議。有政黨及公眾人士強調新發展區應以公營房屋及公共建設為主，改善市民生活環境。土地及建設諮詢委員會部分委員亦指出，早於二零零八年已經開展研究的新發展區計劃，現在因社會對房屋的需求殷切，有需要重新審視新發展區計劃的規劃方案。此外，部分房屋委員會委員及環境諮詢委員會委員等認為，因新發展區的規劃是為未來而規劃的，在規劃新發展區時，應考慮到未來的需要，特別是年輕家庭的需要。亦有區議員指出新界東北新發展區的新增人口達 15 萬，屆時北區的總人口將由現時的 30 萬增加到 45 萬，龐大的新增人口將為北區帶來衝擊，當局須認真面對各項民生議題，在交通配套、醫療設施、學校、就業職位等方面，訂下周詳計劃，讓北區居民能夠安居樂業。

回應

新發展區是依著第一階段公眾參與時公眾認同的規劃指導原則來規劃。新發展區規劃能夠為新界北區帶來新的發展機遇。人口增長、工商業發展、社區設施、基建交通改善等等都會令北區居民受惠。粉嶺北及古洞北的規劃已預留足夠的土地供交通配套、醫療設施、學校、就業和休憩之用。除了本區人口可以享用，鄰近已發展地區的居民亦同樣受惠。有關就業配套方面，新發展區將提供約 37,700 職位，平均的職位與人口比約 22%，與現時粉嶺/上水新市鎮的比例相若，有關就業機會詳見 2.1.12 節。汲取以往新市鎮和其他地方的發展經驗，規劃新發展區時，我們會採取以人為本的原則。政府曾委聘香港大學進行獨立研究，檢討天水圍問題的原因，並作出相關建議，作為規劃新發展區的參考，包括建構平衡的社區(均衡的房屋組合)、發展具經濟活力的社區、提供就業、適時提供社區設施及規劃可適應社區生命周期的新發展區。在擬備新發展區的「建議發展大綱圖」時，我們經已參考了以上研究的建議，將新發展區建設為一個融洽及均衡發展的社區。

在規劃方面，我們要平衡各項土地利用，在新發展區內提供住宅及商業用地外，我們亦保留了共 58 公頃土地作「農業」地帶，讓部分居民保持原有的生活方式。塱原核心部分 (37 公頃) 會規劃為「自然生態公園」，藉此加強對塱原生態的保護，作為新發展區的一個重要組成部分。

新發展區規劃已盡量減少受影響而須遷移的人口。惟仍有居民將因落實新發展區計劃而無可避免地受清拆搬遷影響。政府會有妥善安排，安置及補償受影響的居民。有關收地、補償、遷拆及重置，請見第 2.2.1 段。新發展區內有數條村落，都會盡量全部或部分保留。古洞村位處的地方環繞着擬議的古洞鐵路站一帶，是新發展區市中心的理想位置，適宜作為較高密度的發展。為配合古洞北新發展區的整體規劃，實有需要將古洞村納入古洞北新發展區的核心部分內，提供土地作商住和休憩用途。馬屎埔位於粉嶺北新發展區的核心部分，所以亦無可避免要作出清拆。為了盡量減少對居民的影響，我們會在古洞北及粉嶺北新發展區預留土地作原區安置用途的公營房屋。政府亦會考慮提供在粉嶺/上水及其他地區的公屋單位，安置合資格的受影響居民。

整體發展方向

公眾對新發展區的發展概念，有不同的意見及建議。有意見認為現時中港居民兩地往返頻繁，當局應盡量簡化其邊界檢查手續，間接推動兩地的旅遊及商務事業發展。有公眾人士則對新發展區與珠江三角洲融合及擬議的產業發展，能否令港人受惠表示質疑。

有關經濟發展方面，有關組織認為當局應把握先機，改變傳統新市鎮「偏重房屋供應」的發展模式，發展多元產業，有助解決以往新市鎮欠缺就業配套所帶來的流弊。有專業學會及政黨表示新發展區的土地規劃方面需要有一定的靈活性，以滿足將來社會上不同的需要，例如可開放更多的鄉郊土地作發展。有公眾人士則認為新發展區有潛力發展為「長者/退休人士社區」，有效解決人口老化問題，亦能將現時長者在市區的物業騰出予在職人士居住，同時解決香港的房屋問題。更有不少嚮往新界東北鄉郊環境的人士，認為新界東北適合發展作休閒區，可考慮發展一個以天然環境為主題的主題公園等。

在新發展區與周邊發展的連繫方面，有公眾人士贊同新發展區應與周邊的地區互相連接。其中，有新界鄉議局議員及鄉事委員會委員亦認為當局應考慮新發展區周邊的村落與新發展區的相容性，令新發展區與周邊的鄉村互相配合及協調，提供機會加速鄉郊村落發展。另一方面，有關新發展區與周邊發展項目，如落馬洲河套地區發展、邊界禁區、古洞北新發展區以西擬議的「落馬洲發展走廊」、科學園、現有大學、深圳相關產業區及興建中的蓮塘/香園圍新口岸，公眾人士均認為在新發展區的規劃中，應考慮到這些發展對新發展區的影響。有專業學會更認為所有在新發展區的發展應配合全港性的集體運輸發展，而不是零散、隨意的發展。

亦有意見建議政府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。部分當地居民希望當局會在周邊地帶額外提供土地確保他們在未來有足夠土地作興建新界小型屋宇居住。

回應

新發展區的規劃是為了解決香港的房屋及經濟發展需要。我們同意新發展區的土地運用應有靈活性，讓不同的產業及住宅發展模式可以在新發展區進行發展。古洞北新發展區毗鄰跨界交通設施及落馬洲河套地區。為配合河套地區的未來發展，新發展區會與河套地區連接，區內亦預留土地支援河套區的發展。此外，區內部分土地會闢作商業、研究、辦公室和酒店等用途，為本港各項產業提供發展空間。

新發展區的規劃詳細考慮了新發展區與周邊地區的關係，包括各鄉村的連繫及協同發展，位於新發展區內或附近的鄉村居民將可方便地使用新發展區內的各項設施，他們亦可藉著新發展區的交通網絡及將來位於古洞的鐵路站改善對外交通。

2.1.3 發展規模

新發展區的發展範圍

有關關注組織詢問研究範圍是怎樣界定的，質疑新發展區的發展範圍有向在該地擁有土地的發展商輸送利益之嫌，有關新發展區的規劃佈局未必是最合乎可持續性原則的。有部分人士建議當局擴大新發展區及周邊其他相關研究的發展範圍。其中，有鄉議局議員認為應擴大新發展區的研究範圍，以進一步檢視該地區在增加土地供應方面的潛力，例如在古洞北新發展區可擴展至近落馬洲過境管制站及河套區新田新深路沿路的地區；亦應考慮發展古洞北新發展區以西的土地，以充分地利用鐵路沿線的土地供發展，解決現有的房屋短缺問題。此外，在不同的簡介會上，有當地居民建議當局應考慮將坪輦/打鼓嶺新發展區周邊的上山雞乙和下山雞乙兩村，以及沙頭角，納入新發展區發展內。同時，亦有天平山村的村民，希望政府將天平山村納入新發展區的範圍，以保障村民免受私人發展商收購土地而被迫遷。但同時，亦有天平山村的村民要求盡量減少受新發展區發展影響的範圍，以及表示新發展區界線並不清晰，以致村民難以得知他們的住所是否納入發展範圍。但是亦有華山村及坪輦/打鼓嶺的居民希望把他們居住的地方從新發展區範圍內剔除。

回應

我們在劃定新發展區的範圍時主要考慮土地用途、城市設計、環境、生態、交通、鄉郊特色等多方面。我們已因應在第二階段公眾參與所收集到公眾的意見對新發展區的範圍作小規模修改。新發展區發展要進行長時間綜合性的規劃和工程研究，以及環境影響評估。在現階段大幅度增加發展區的範圍將嚴重地影響開拓新發展區的時間表。

經詳細考慮第三階段公眾參與收集的意見後，我們建議坪輦/打鼓嶺新發展區在稍後時間配合新界北發展研究，進行重新規劃，以更全面地考慮相關因素。

新發展區的發展密度

在不同的簡介會上，不少意見建議當局進一步增加新發展區的整體發展密度，理據大多為增加新發展區的房屋供應量，以應付市民急切的房屋需要。有不少房屋委員會委員促請政府應在環境與房屋需求之間取得平衡，建議在評估環境及交通方面的影響後，考慮進一步提高住宅用地的地積比率，以紓緩房屋土地短缺的問題。有房屋委員會委員亦提到在以往《新界東北規劃及發展研究》諮詢活動有公眾人士認為地積比率 6.5 倍為太高，但現時社會有急切的房屋需求，希望了解地積比率 6 倍的可行性。亦有公眾人士認為只要能通過空氣流通評估及避免屏風樓宇的設計或大型的基座，建議將新發展區的發展密度提高至地積比率高於 6 倍，以提供更多的房屋供應。

有立法會發展事務委員會委員指出，預計的 15 萬新增人口未必提供足夠理據以支持投放資源發展新發展區。應就增加新發展區的發展密度進行檢討，特別是有關於增加公共租住房屋方面，以回應現時優化土地供應研究中，運用填海及岩洞發展方式增加土地供應的公眾反對聲音及問題。他們亦指出香港的人口在二零四零年預計會達 840 萬人，而新界東北新發展區只能容納約 15 萬人。當局應考慮擴大新發展區的整體發展規模，除了幫助應付日後的住屋需求之外，亦能為香港創造更多的就業機會。

部分城市規劃委員會委員、土地及建設諮詢委員會委員及專業團體的會員，均認為新發展區擬議的地積比率相對地低，應提高發展密度。其中，在土地及建設諮詢委員會及其轄下的規劃小組委員會簡介會上，多名委員建議提高擬議的地積比率，避免日後需要發展更多新發展區或開拓其他土地。他們明白將會需要更多的基礎建設，以支援更多的新增人口，但認為人均發展成本會因密度提高而減低。有意見認為大量的較低密度住宅只會吸引內地及海外買家，無助提供房屋予香港市民。此外，該會員亦認為因徵收私人土地將會涉及大量公帑，提高新發展區發展的地積比率，可減少徵收土地而同時提供數量相等的住宅單位，更符合經濟效益。除住宅用地的密度外，有專業團體的會員，認為新發展區商業用地擬議的地積比率及總樓面面積未必足夠，難以吸引較高級的零售業者，亦未必能幫助分散市區的商業活動至新發展區。

另一方面，有少數公眾人士認為當局應減低新發展區擬議的人口密度，新界地區的住宅密度不應太高，須保留新界特色；新發展區應定位為休閒及旅遊區，例如可提供騎馬場或觀星站等。

回應

正如有房委會委員指出，過往曾有公眾認為新發展區的發展密度不應太高。所以在規劃新發展區時，我們除了滿足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。所以，新發展區的規劃佈局將會是平衡的，既有住宅及工商業，亦有自然保育區，農業及多元化的休憩用途。至於住宅密度方面，我們已因應第二階段公眾參與活動收到的意見，在古洞北及粉嶺北兩個新發展區的「建議發展大綱圖」，增加「住宅發展密度第 2 區」(“R2”) 和「住宅發展密度第 3 區」(“R3”) 的地積比率，前者由 3 倍增加至 3.5 倍，後者由 1 倍增加至 2 倍，住宅單位總供應量增加了 8,000 個。

考慮了第三階段收到增加新發展區發展密度的意見後，我們在平衡不同因素（包括善用有限土地及財政資源、確保充足基礎設施以應付增加房屋單位的需要、公眾對優質生活環境的期望，以及良好的城市設計等等）及進行各有關技術評估後，建議把古洞北和粉嶺北發展密度適當地調高。包括將原來較低密度的用途分區改劃為較高密度的用途分區，及提升地積比率等。例如將古洞北和粉嶺北新發展區內大部分“R3”地帶改劃為較高密度的“R2”地帶，將高密度的住宅用途地帶「住宅發展密度第 1 區(包括商業用途)」(“R1c”) 地帶的地積比率由 5 倍增至 6 倍。按照修訂後的「建議發展大綱圖」，古洞北和粉嶺北的住宅單位供應總數量由 47,300 個提升至約 60,700 個，而公營房屋和私營房屋單位的比例則提升為 60 比 40。新增人口亦由 134,000 人提升至 174,900 人。各項配套設施，如學校及其他公共設施等亦已按比例調節。而坪輦/打鼓嶺新發展區則建議在稍後時間重新規劃。

2.1.4 房屋供應

房屋政策

有意見認為香港政府應該綜合檢討長遠房屋策略，考慮香港各方面的需要及各相關因素。有專業學會認為香港有需要增加土地供應，並要有長期策略及實施方案。有專業學會會員指出，在二零四零年，人口會增加 140 萬，但是新發展區只能提供 54,000 個住宅單位，容納 15 萬人，希望了解其餘新增的人口將如何妥善容納；亦認為新發展區未能解決香港現時房屋供應不足的問題。有關長遠的房屋供應，有專業學會認為當局應制訂長遠的房屋供應政策，以檢視未來 30 年的房屋需求、人口增長、公私營住宅比例等。此外，有不少意見亦提倡制訂有關囤積空置住宅的限制，促進房屋供應的流動性，幫助港人置業，亦可避免政府開發現有的農地作住宅發展。有專業學會成員指出，香港居住水平偏低，「劏房」及「籠屋」為數眾多，新界東北新發展區應該在房屋數量及質量之間取得平衡，應率先改善為數估計超過十萬在市區環境極為惡劣的分間樓宇單位及籠屋的生活環境。

關於「港人港地」政策，有不少公眾人士要求在新發展區內引入只供港人購買的住宅單位。其中，更有政黨建議當局考慮在區內的私人房屋發展撥出最少一半用地以「港人港地」推出。但在另一方面，有團體則表示基於自由市場原則，政府應適量引入「港人港地」條款，不宜把整個新發展區的私營房屋全改為「港人港地」。再者，有團體和政黨更認為私營房屋單位的面積及類型，亦必須是普遍香港中產階級市民能夠負擔起的才稱得上是真正的「港人港地」。

回應

《香港 2030 研究》建議香港未來的發展方向須「以少做多」，善用已發展的地區和新市鎮及適度發展新界。建議優先開拓古洞北、粉嶺北、坪輦/打鼓嶺及洪水橋新發展區。如二零一三年施政報告指出，政府致力以多管齊下的方式增加土地供應，包括更改「工業」、「綠化地帶」、「政府/機構或社區」用地，適度提高未批出或撥用住宅土地的發展密度，利用前石礦場，研究釋放鐵路沿線和新界北部等地的發展潛力，及研究在維港以外作適度填海及岩洞發展等，確保持續及穩定的土地供應。

影響城市人口容量的因素錯綜複雜(例如可供發展的土地面積、發展密度、人口密度、基建及社區設施的投資、需求管理政策及社會願意負擔的資源等)。透過需求管理和多管齊下的土地供應策略，將有助我們應付未來人口的增長。房屋供應方面，長遠房屋策略委員會正評估香港的長遠房屋需求、公私營房屋比例及制訂長遠房屋政策。

我們同意新界東北新發展區不能解決短期房屋供應不足的問題。政府在施政報告已提出多項措施增加房屋的短期供應。然而，我們亦需要為香港長遠發展作出規劃，新界東北新發展區便是其中一個為香港中、長期發展提供土地的來源。由於進行規劃及各項工程/環境影響評估、收地及工程需時，我們有需要盡快開展新發展區計劃。而我們亦留意到有意見表達希望新發展區能包括「港人港地」的發展。「港人港地」目的是為了優先照顧以香港為家的永久性居民的置業安居需要，現首先於兩幅啓德用地試行。視乎當時的物業市場情況和相關考慮因素，政府準備在新發展區出售私人住宅用地供發展時，實施「港人港地」措施。

公營房屋

不少公眾人士要求當局在新發展區增加公營房屋供應，包括鄉議局議員、當地居民及其他公眾人士。房屋委員會委員大多傾向建議政府增加在新發展區內的公共房屋供應，以滿足市民對公共租住房屋的迫切需求，以及回應房屋署維持一般輪候冊申請人平均輪候時間約 3 年的目標。有委員亦指出公共房屋用地只佔三個新發展區少部分的土地，而當中大部分亦集中在古洞北新發展區內，有增加公營房屋比例的空間。參考以往的新市鎮如北區的粉嶺/上水，這些新市鎮都有較高的公營房屋比例，認為有先例支持增加新發展區內的公營房屋供應比

例。此外，有部分關注組織、政黨及公眾人士認為新發展區應以公營房屋為主，提高公營資助房屋比例至五成，甚至更高，以回應市民對公營房屋需求大增的現實問題，加快市民上樓速度。有北區區議員更指出現時輪候公屋的新界東居民，即使獲分配公屋單位亦多被編配至區外如屯門等地，故希望當局能進一步增加新發展區的公屋單位，讓新界東居民可獲分配原區的公屋單位。有部分市民更指出擬議的公屋發展只佔整體住宅數量的四成，認為政府借「傳統新市鎮發展模式」為名，收地作豪宅項目，政府應增加公屋的比例。有房屋委員會委員亦建議如要在新發展區內增建公營房屋，希望建設在古洞北新發展區近擬議的鐵路站旁，以方便公營房屋的居民。同時，有房屋委員會委員亦希望當局考慮在新發展區提供居屋，並建議將部分預留作私人住宅的用地，轉換成居屋用地。此外，應考慮在坪輦/打鼓嶺新發展區發展公營房屋及居屋。有專業學會促請政府就新發展區發展所帶來的機遇，研究由私營機構或發展商提供公營房屋單位的可行性。

另一方面，房屋委員會轄下策劃小組委員會亦有委員提醒，在公共租住房屋及私人房屋供應之間要取得平衡，個別社區內太多公共租住房屋可能會帶來負面影響。亦有土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會的委員表示，因未來新增的人口將與現有新市鎮的人口共同享用區內的社區設施，故在考慮新發展區的公私營房屋比例時，應一併考慮鄰近新市鎮現有的公私營房屋比例及各種社區設施。

回應

均衡的公私營房屋組合，充足的社區設施及多元化的就業機會，有助建立均衡及融洽的社區⁽¹⁾。鑑於公眾對新發展區增加公營房屋的要求，如在 2.1.3 節所述，我們建議適度調高新發展區的發展密度，以地盡其用，滿足市民需要。計劃分別在古洞北增加約 4,400 個公營房屋單位及粉嶺北增加約 9,100 個公營房屋單位。古洞北和粉嶺北的公私營房屋比例由原來在擬議發展大綱圖的 49:51(不包括坪輦/打鼓嶺新發展區)修改為 60:40。然而，在增加公營房屋比例的同時，我們須避免出現公營房屋過度集中的情況。經修訂的 60:40 比例亦與粉嶺/上水現在的公私營房屋比例(59:41)相近。除了提供公共租住房屋，我們預留了土地作居屋發展，亦可因應落實發展計劃時的情況，調較居屋單位的數量。

我們亦須盡力確保提供足夠的就業機會及各類政府、機構及社區設施，以配合人口的增長。在社區設施方面，粉嶺/上水現有的社區設施與《香港規劃標準與準則》內所列標準要求大致相符，而新發展區亦會提供充足的社區設施，更會提供面積較大的地區休憩空間(如河畔公園及運動場等)服務新發展區及粉嶺/

⁽¹⁾ 根據香港大學於 2009 年進行的「天水圍新市鎮研究」，均衡社區發展概念是規劃遠離市區中心的新發展區時的主要考慮因素 (www.pland.gov.hk/pland_en/p_study/comp_s/index.html)。

上水的居民。新發展區亦會提供醫院及政府診所以減輕北區醫院的壓力，讓粉嶺/上水及附近鄉村的居民也能受惠於新發展區計劃。

私人房屋

有意見認為新發展區的中小型住宅不足，因而提出在新發展區內提供中小型住宅及「港人港地」住宅。其中，不少意見均建議在古洞北及粉嶺北新發展區內主要為中產及夾心階層，提供可負擔的中小型住宅單位，並提議私人單位應限售予首次置業的港人，以及在拍賣時加入限尺條款，確保新發展區的私人住宅供應，可惠及到普遍的香港市民。此外，不少公眾人士包括當地居民、關注團體及個別人士均認為擬議在新發展區的私人住宅密度過低，有只為富豪而建之嫌，無助解決香港的房屋問題。他們質疑如發展新發展區是為了增加房屋供應，為何在新發展區內會有低密度發展，亦有人士擔心擬議的低密度住宅區會變成像古洞南一樣的高級住宅，促請當局解釋其規劃意向。

回應

新發展區是香港人的新市鎮，是為應付香港中、長期的房屋需求而規劃和發展的，亦提供就業機會。

在第三階段公眾參與時公佈的「建議發展大綱圖」中大部分的低密度發展是在坪輦/打鼓嶺新發展區範圍之內，這主要是考慮到該地區並無鐵路交通連繫。經檢討後，我們建議盡快落實粉嶺北及古洞北新發展區，而坪輦/打鼓嶺新發展區將配合新界北發展研究，進行重新規劃，以更全面地考慮相關因素，包括新鐵路基建所帶來的發展機會。

為建構和諧社區，我們規劃了不同類型的住宅發展，以吸引不同社會階層人士於新發展區居住。經檢討後，粉嶺北及古洞北新發展區只有少量的低密度發展用地（佔住宅用地的 1.3%）。這些用地的發展密度皆因應相關的規劃及交通容量考慮而訂定，而其他規劃的私人住宅將大多是中小型住宅。視乎當時的物業市場情況和相關考慮因素，政府準備在新發展區出售私人住宅用地供發展時，實施「港人港地」措施。

2.1.5 特殊工業及研究與發展用地

關於在坪輦/打鼓嶺新發展區中擬議的「特殊工業」用地，以及古洞北新發展區中擬議的「研究與發展」用地，有不少人士關注這些土地用途及提出一些建議。在政策方面，有房屋委員會委員認為政府應考慮制訂政策，以吸引科研產業到新發展區內發展；亦有鄉議局議員指出，政府須清晰界定「優質產業」的定義，及須制定相關的支援政策。而香港檢測和認證局則在簡報會上，希望擬

議的「特殊工業」及「研究及發展」用地在未來真的會預留作優勢產業發展；更有政黨促請政府善用新發展區的土地發展高增值產業，指出因為香港在低增值業務並沒有競爭優勢，新產業必須是知識密集型，尤其應善用技術、專利或品牌創造價值，例如資訊科技服務(如：數據中心、雲端運算服務)、知識產權商業化支援服務等。亦有城市規劃委員會委員，專業學會及公眾人士，希望了解擬議的「特殊工業」及「研究及發展」用地的規劃意向，包括何謂非污染工業及其遠離市區的選址等的考慮。土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會有委員，對坪輦/打鼓嶺新發展區內的「特殊工業」表示特別關注，關注這些用地最終會否為中國內地服務，以及當地居民未來能否在區內的「特殊工業」區內就業。更有公眾人士指出在邊境一帶現有多個工業村/區，他們的使用率幾近飽和，但土地效率則不高，只要政府能夠善加利用這些現有的資源，規劃、優化並對各工業區的重新整合，便能以較低的成本，製造一個更富效益毗鄰古洞北和坪輦/打鼓嶺的優質產業區，便不用破壞東北地區的原來風貌及居民的生活。此外，有政黨和公眾人士促請當局解釋擬議的高增值產業如何令港人受惠，特別是區內的基層市民。亦有環保團體詢問發展優質產業區是否代表政府集中處理零散的露天貯物用途土地，改善鄉郊環境，還是只做好取締功夫，但沒有考慮露天貨櫃場問題轉移到其他鄉郊地方。

有關擬議的「特殊工業」及「研究及發展」用地的意見，不少是關注在新發展區內發展這些產業的可行性。其中，不少意見均質疑擬議的產業區未必會有投資者，特別是這些產業區的面積亦比較大；另有專業學會指出擬議的「特殊工業」用地與擬議在落馬洲河套地區的產業相似，質疑會否重複土地資源。但在另一方面，有公眾人士包括土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會的部分委員，表示現有的科學園的使用率已逐漸飽和，以及認為這些產業能為區內居民提供更多元化的就業機會，以促進居民在區內就業，建議當局考慮在新發展區增加「特殊工業」區的面積。同時，有香港檢測和認證局的成員及城市規劃委員會的委員，亦認為「特殊工業/研究及發展」用地的土地用途應盡量有靈活性，因在現階段有困難去決定未來進駐的產業。此外，有意見亦認為集中一些相關產業在同一地點，能達到協同效應，更可鼓勵在內地的港資製造業，將他們的研究及發展部分，遷入新發展區內擬議的「特殊工業」及「研究及發展」用地內，但需要考慮支援有關產業的配套及不同產業的組合。香港檢測和認證局的成員，希望了解當局會否為建築物料測試產業在新發展區內預留發展土地。

回應

上屆特區政府提出發展優勢產業，得到社會認同。香港的經濟發展應該發展多元化產業，滿足港人創業、投資、經營和就業需要。施政報告提出要在量和種類上增加香港產業發展。新發展區鄰近多個現有及新口岸連接深圳，憑地利可配合不同的策略性土地用途要求。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，支援香港的產業發展。在古洞北新發展區的西北部，預留了約

8 公頃土地，作研發用途，以支援落馬洲河套地區的發展。這些土地用途應提供彈性和靈活性，為各類產業提供發展空間。

考慮到第三階段公眾參與收到的意見及經檢討後，我們建議坪輦/打鼓嶺新發展區配合新界北發展研究，進行重新規劃，以更全面地考慮相關因素。有關的「特殊工業」區規劃會在稍後展開的探討新界北發展研究內檢討。

2.1.6 城市設計及土地用途

城市設計

對三個新發展區的整體城市設計概念及元素，各界公眾人士均表達了不同的意見及建議。有北區區議會議員認為當局的規劃藍圖吸引，當中包含現代化發展、地標建設等元素。有專業學會亦支持新發展區主要為較低密度發展的設計概念，但建議把公共交通交匯點發展成市中心，容許較高密度的發展。有環境諮詢委員會委員認為，新發展區的發展帶來了機遇以納入更多創新的設計及規劃概念，建築設計應要更創新及獨特，不同於現有新市鎮一式一樣的建築物。香港城市設計學會亦建議新發展區內的擬議建築物及城市形態，應更創新及具靈活性，擬議的建築物高度應有更多變化，容許多元化及具彈性的地積比率/建築物高度限制，避免帶來更多「屏風樓宇」設計；他們更指出有質素、具特色的社區焦點及地標性建築物所營造的都市空間，對創造社區特色及方向認知甚為重要；不應大規模建造一系列沒特色及設計普通的建築物。對於新發展區內的街道，有意見建議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；沿住宅區的行人道亦應有小型商戶，以及應盡量以小地塊的發展為主，以增加建築物之間的滲透力，並創造更多元化及有趣味的街道環境；混合用途發展亦須包括提供一些措施及資助予小型商戶與較大型的商戶共存；在所有「住宅發展密度第 2 區」用地內，應彈性地建築物較低層容許商業用途；認為擬議的行人徑系統太倚賴道路交通的走線，在規劃時應注重「可步行性」，以鼓勵市民步行；發展亦須促進地面的行人活動為主，輔以天橋，創造有活力的街道。此外，有意見建議新發展區的設計亦應充分顧及本身的獨有特色，例如有城市規劃委員會委員建議各新發展區均應利用其周邊的河道，以創造獨有特色。有公眾人士亦建議當局利用新發展區內的河道作社區的焦點，可考慮建造河濱親水公園或利用河道作水路交通等。在園景設計方面，有關的專業學會建議當局應為新發展區的園景設計，制訂整體性的綠化空間策略，及盡可能避免人工化現有的河道，以保留現有河流自然的河道景觀。

另一方面，有環境諮詢委員會的委員憂慮新發展區內公共交通交匯處對居民可能帶來的影響，表示有研究曾指出住在交通樞紐附近居民的健康風險比較高，因此，在進一步的研究中，需要有一些設計上的考慮，以減低相關的影響。此外，因新發展區會涉及到興建一些較高層的建築物，有公眾人士促請當局考慮新發展區的空氣流通問題。

亦有意見提供各種街道設施，如在車站放置椅子。這些設施能夠令城市及居民感覺更悠閒。建議於原有公路、新的道路、交匯處周邊及路肩上盡可能種植/加種樹木、花草，以維持當地原有生態及保護環境。

回應

新發展區的城市設計充分考慮區內的自然景觀、水體、山脈和農田等。布局設計提供景觀廊、綠化走廊以連接區內的主要發展及景觀帶，提供一個方便而又宜人的行人環境。新發展區建設環境的樓宇高度/密度互相呼應，留有相當彈性設計成高低不一，高矮有緻的建築群。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。因應地理環境及風向的考慮，在古洞北新發展區內，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。我們認同即使採用梯級式高度，也要有靈活性，以容許創意及地標建築，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。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》。我們同意要為新發展區創造生氣勃勃的街道環境。我們在古洞北和粉嶺北的市中心設置了購物步行街，設有臨街商鋪，咖啡室及餐廳。它們將會是該區的焦點。多元化有生氣的都市設計亦是新發展區的規劃目標之一。這方面可以在籌劃詳細設計藍圖時進行深化。

古洞北新發展區的城市設計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。同時保留新發展區外圍的自然風貌及保育塋原的生態環境亦考慮到要保護景觀，故此引入觀景廊，以免周邊的重要景觀受遮擋，亦可眺望白石凹、鳳崗山、塋原等自然景色。而粉嶺北新發展區則以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社區。以互相連貫的綠化空間，連繫粉嶺/上水及梧桐河河畔。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息空間。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。兩個新發展區的行人徑和單車徑不單沿區內道路的走線，亦會透過休憩用地，河畔長廊來覆蓋整個新發展區，連接區內各主要活動場地、社區及休憩設施和毗鄰社區。對新發展區的土地用途及城市設計的意見，見第 2.3.4、2.4.3 及 2.5.2 節。

至於空氣流通方面，我們進行了相關的空氣流通評估，清楚訂立有關的良好設計元素，包括主要及次要通風廊，樓宇透風式設計及建築物後移等等，以確保良好的空氣流通。

新發展區各路邊設施或路牌的設計，將符合市區環境設計及交通運輸設計的要求。區內道路一般預留了三米闊的路旁綠化帶供種植樹木及花草。

綠色設計及減碳策略

有意見認為創新的概念如低碳策略、可持續發展及完善的行人道/單車徑網絡可成為新發展區的主要賣點，但須在設計及規劃方面多作考慮，令新發展區在香港成為可持續發展模範區，例如應鼓勵在源頭減少廢物。其中，有不少公眾人士提出不同的綠色設計建議，例如建議在新發展區的設計中融入各種綠色科技，包括利用電動車、發展可再生能源、循環再用食水、雨水收集設施、可持續性的城市排洪系統及廢物回收，以應付未來城市發展；特別更有意見建議當局在新發展區引入創新及地區性的基礎建設，考慮利用廢物回收技術，及預留適當的空間供廢物收集及回收設施；亦建議區內廢物收集站附設廚餘分類及處理設施，以推動廚餘轉化為生物氣和堆肥等有用資源，從而減少堆填廢物的需求；住宅方面，亦可加入引入天然日照及天然風的設計、太陽能發電設備及利用輸送管道更有效率地處理及分類垃圾。更有公眾人士希望有關當局研究於住宅天台種植花草樹木的可行性，以紓緩熱島效應的影響。但另一方面，有公眾人士則擔心私人發展商未必會在他們的發展中實施擬議的綠色設計元素。

對於新發展區計劃中擬議的綠色設計元素，在城市規劃委員會上，有委員指這些綠色基礎建設，如區域供冷系統、園林景觀設計或石屎鋪設的河道等只是「灰色基礎建設」。真正的綠色基礎建設，應有機地將土地及水體復原至它們的自然狀態，以提升它們的生態價值。

回應

我們明瞭社會人士對優質生活環境的期望，新發展區着重「綠色設計」的規劃理念。新發展區的最高地積比率為 6 倍，並採納不同的城市設計特色，包括梯級式建築物密度及高度設計，設置觀景廊及通風廊等。新發展區內均預留了較多的「綠化」空間及舒適的行人環境。住宅、工作、休閒娛樂及公共服務設施主要集中在公共交通樞紐 500 米範圍內，以減少交通需求及交通運輸引致的碳排放，並設有完善的行人路和單車徑網絡，並建議以電動巴士，連接新發展區及現有社區，藉此鼓勵居民使用以鐵路為主要的運輸模式，以減低對汽車及道路的需求。有關新發展區的交通設施詳見 2.1.10 節。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。為了創造可持續的生活環境，我們建議採用多項節能措施，包括使用經處理污水作非飲用用途、區域供冷系統和使用再生能源，亦鼓勵採用環保建築設計。關於廢物收集及處理方面，政府除了在源頭減廢外，也提出各項措施，鼓勵減少製造廢物。同時，我們鼓勵使用環保物料和應用環保建築設施以減少建築物的碳排放。

土地用途

有關整體三個新發展區的土地用途，有公眾人士提出一些在新發展區內的土地用途建議。有公眾人士認為土地使用效率嚴重不足，新發展區內 780 公頃中只有小部分土地用作興建公共房屋，但已可容納近 7 萬人；更有專業學會認為規

劃「住宅發展密度第 4 區」及農地鄰近新發展區的中心地帶，並不能有效利用新發展區的土地資源；應另覓更適合的土地，作發展較低密度住宅及供受影響農民復耕。此外，有專業學會批評「綜合發展區」的發展模式，認為該模式會令發展變得孤立，缺乏與周邊發展的聯繫及溝通，並導致城市及街道環境質素下降。同時，有公眾人士建議在三個新發展區內各設較多的綠化空間；預留土地供環保產業發展；以及，提議在新發展區內增加商業用地，以提供更多就業機會，促進區內就業。有房屋委員會委員表示現時有不少公眾人士詬病領匯的營運模式，建議新的屋苑應有各式各樣的商業設施，尤其是要讓中小商戶有充份的生存空間，政府應研究批出專供中小型商戶經營的商舖，可提供租金優惠予較小型的商業活動，為市民提供更多選擇，藉競爭優化市場，避免有大型發展商壟斷情況發生，以照顧不同階層居民的需要；亦指出現時非牟利機構有租用辦公室的困難，建議在新發展區內提供有關用地。

回應

新發展區規劃受制於地理、生態等各方面因素。古洞北和粉嶺北新發展區可發展的土地有約 333 公頃，當中包括不少商業、社區設施用途及休憩用地等。綜合而均衡的土地用途規劃是新發展區的一個重要規劃理念。

經檢討後，修訂的「建議發展大綱圖」預留更多土地興建公營房屋，也有多類型及數量不少的商業設施，包括住宅發展內低層的零售及餐飲設施，以至獨立的商業大樓。除了大型商場的建築形式，我們亦建議沿多條行人主幹道設置臨街商舖，提供不同類型的購物體驗及選擇。「綜合發展區」的規劃意向為整體規劃及設計用地發展，發展模式不會令該發展變得孤立。項目的倡議者需要向城市規劃委員會提交總綱發展藍圖，該發展與周邊的聯繫將會是其中一個重要考慮因素。毗鄰古洞鐵路站和沿著粉嶺公路的兩個「綜合發展區」的規劃目的是希望透過規劃管制手段，確保西面地盤內的公共運輸交匯處與古洞鐵路站和周邊住宅發展有適當的連繫；保育需要搬遷的可愛忠實之家原址和在地盤內提供適當行人設施連接西面的政府用地。

2.1.7 文化遺產保育

關於新發展區計劃的文化遺產保育，意見大多認為新發展區的發展須考慮到古蹟及文物保育，平衡經濟社會發展和保育自然和歷史文化的訴求，並為古蹟制訂適當保護措施及方案，不應輕言拆卸；並建議新發展應與附近的古蹟文物連接及融和發展，如延長龍躍頭文物徑，以連接古洞及粉嶺具歷史文化價值的地點。

在地區特色方面，有意見認為新發展區的規劃非人性化，新發展區沒有保留到現時北區的地區特色。亦有不少意見擔心新發展區會將該區發展成一式一樣的新市鎮，而失去傳統的鄉郊文化及風情；亦擔心受影響的村落經發展成新發展

區時，人與人之間的距離會增加，現有的社區凝聚力會從此消失。公眾人士特別憂慮在新發展區內的數個「綜合發展區」，將來會發展成一個個大型商場。有鄉議局議員建議盡力保留舊式商舖及當地文化，如設立鄉村式市集等；建議在各新發展區內設立博物館以反映當區的原居民傳統文化，以及設立能顯示當區特色的牌坊及路標等，以紀念原住民的歷史及文化；有房屋委員會委員更建議建造紀念公園、博物館等讓原住民的文化傳統得以保存，並感激現有的居民所作出的貢獻。

回應

在發展與文物保育之間取得適當的平衡是新發展區其中一個重要指導原則。有關新發展區的環境影響評估中已包括文化遺產影響評估，確保文物保育與發展能妥為協調。研究經已完成了文物建築基線調查。新界東北新發展區的規劃會保留很多傳統鄉村文化遺產，亦會保留區內現時所有的法定古蹟及已評級的歷史建築物，例如金錢土地神壇(二級歷史建築物)及恩慈之家(二級歷史建築物)。位於古洞北新發展區內的楊園和仁華廬(皆為三級歷史建築物)及粉嶺北新發展區內的文明廟(三級歷史建築物)的位置將規劃為「休憩地帶」，並會保留作保育用途。

至於建造鄉村式市集、紀念公園和設立特色牌坊及路標等以反映當區文化的建議，可於詳細工程研究及設計時詳加考慮。

2.1.8 生態保育

關於整個新發展區的生態保育原則，有公眾人士要求政府對農地及生態保育方面有整體的規劃，新發展區的發展亦應受到審慎監管，並且不應損害現有的自然環境，認為鄉郊地方一旦受到破壞，就難以復原。亦有部分意見質疑新發展區的規劃，有否考慮到現有的鄉郊環境，並認為擬議的新發展區發展中，只有0.1%的土地作「保育地帶」，並不足以保育生態。有專業學會亦質詢有否考慮其他替代土地用途規劃方案，以減低新發展區發展對具高生態價值的地區所帶來的負面影響。此外，多個環保團體相信一個全面的自然生態保育政策，加上各個決策部門將生物多樣性融入主要的政策及策略中，及遵循《生物多樣性公約》，對制訂有效措施以提升私人擁有的重要生態地點甚為重要。不少公眾人士亦希望在新發展區發展中能夠照顧環保、保育及農地的需要，但也不能忽略我們面對的嚴峻居住問題，兩者要適當地平衡。

有環境諮詢委員會委員和環保團體憂慮新發展區發展會影響到雀鳥的飛行路徑，建議小心評估發展對雀鳥的影響，應利用高科技設備及制訂完善的雀鳥保護計劃，如提供對雀鳥安全的建築物設計準則，以減少對他們所帶來的影響。有關擬議的生態補償區，有意見認為其面積太少，及認為利用擬議在塱原設立的自然生態公園作濕地補償，並不妥當，因塱原已是生態價值較高的地區，擔心在該地補償濕地會遷調原有的濕耕活動，亦認為復原生態價值較低的地區作

濕地補償會更有效，促請當局向公眾交代具體的數據，以證明擬議的自然生態公園足以補償受新發展區所影響的生態環境。有意見要求在原區設有濕地補償，不接受在坪輦/打鼓嶺新發展區損失的濕地在古洞北提供。有環保團體亦認為擬議的臨時濕地補償區，因太接近現有的操炮區及練靶場而將受到噪音及空氣污染等影響，未能有效地補償失去的生態棲息地。此外，對於新發展區內擬議的河畔長廊，有環保團體指出利用混凝土鋪設的河畔長廊，會影響沿河的生態環境，令候鳥損失棲息地及覓食的地方，建議保留原始的河道及溪流，發展成自然生態步行徑。亦有環保團體指出觀鳥已成為一種受歡迎的生態旅遊，建議可考慮適度地發展觀鳥旅遊活動，以提供就業機會。此外，有專業團體促請當局盡量保留新發展區發展範圍內的樹木；制訂一套包含樹木保育、補償種植及綠化的綜合方案，同時保護所有收錄在《古樹名木冊》中的古樹；並應對這些古樹進行進一步的評估，將新發展區對古樹的影響減至最低。

此外，有意見亦提議在公眾參與摘要中，提供有關新發展區內保育的樹木數量、林區面積、濕地面積等資訊，方便公眾人士參考。對個別新發展區的生態保育意見，見 2.3.3、2.4.6 及 2.5.3 節。

回應

生態保育是規劃新發展區的主要研究課題之一。在規劃過程中，我們致力在發展及保育方面找出平衡。曾就研究範圍進行生態調查及研究，並從生態保育的角度，指定保護區。除了「保育地帶」外，我們保留了共 119 公頃(約 20% 的土地)的土地為「綠化地帶」，不受發展影響。另一方面，研究建議將塋原核心地帶規劃為「自然生態公園」(約 37 公頃)，成為新發展區計劃的一個組成部分，以保育和提高塋原的生態價值和功能，亦可提供一個天然綠肺給新發展區的居民。研究亦詳細評估雀鳥的飛行路徑，確定建議的發展不會對雀鳥構成影響。關於新發展區的濕地補償方面，我們認為集中在新發展區內一個地點作濕地補償較分別在受影響濕地地點，小規模零散地作補償更有生態效益。塋原自然生態公園的建議可保證持續保育塋原濕地。塋原濕地雖然是公認生態價值高的地區，但是它仍有空間再提升其生態價值。有關的數據於環境評估報告內會詳細解釋。此外，研究亦提出合適的緩解措施，以避免及減低新發展區對地區生態的影響。

在新發展區內將會原址保留部分樹木，受粉嶺公路擴闊工程影響的 5 棵古樹將會原地保留，但亦有樹木將會因新發展區計劃需要移除。我們會在適當的地方栽種新樹作補償。詳情會詳列在環境影響評估報告。

至於有環保團體擔心河畔長廊會被「石屎化」破壞生態。有關的建議將會在詳細設計階段考慮。根據初步設計概念，梧桐河兩岸將設連綿的河畔長廊及河畔公園，善用梧桐河的自然景觀，讓市民享受河畔及附近山巒景致。

2.1.9 環境保護

對於新發展區內擬議的各項減碳策略及措施，有專業學會表示支持。有環保團體建議一系列可在新發展區推行的長遠減碳策略，如盡量聘請當地居民、提供經濟誘因及技術支援，鼓勵新發展區內的家庭用戶及商業用戶，發展綠色經濟及建立低碳社區。環境諮詢委員會委員認為在發展區的發展中，應有一個具體的可再生能源目標，並有環保團體建議新發展區比較適合採用太陽能發電，而風力發電則未必適合高密度已發展地區，而且對生態亦會有不良影響。

對於新發展區為環境所帶來的影響，有公眾人士擔心新發展區發展會帶來不良的環境影響如空氣污染等，會影響現有居民的健康。因而有意見促請當局在評估新發展區的發展時，應採用更嚴格的空氣質素標準。亦有環保團體及香港工程師學會的會員，對發展歷時 20 多年的新發展區計劃的長遠環境影響表示關注，特別是有關工程期間的建築廢料和有關建築物及基礎建設的碳排放量。對個別新發展區的環境方面的意見，見 2.3.3、2.4.6 及 2.5.3 節。

回應

我們明瞭社會人士對優質生活環境的期望。可持續發展亦是規劃新發展區的主要研究課題。綠色設計是新發展區規劃的主要理念。研究亦為新發展區進行碳評估，以找出新發展區所排放的溫室氣體量，並建議從規劃、都市設計、交通及綠色基礎建設等各方面訂下節能減排策略，以達到減低碳排放量，締造綠色生活空間。在綠色城市設計方面，新發展區內均預留了較多的「綠化」空間及舒適的行人環境。住宅、工作、休閒娛樂及公共服務設施主要集中在公共交通樞紐 500 米範圍內，以減少交通需求及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。亦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。

在環保交通網絡方面，新發展區採用以鐵路為主的發展模式，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，鼓勵居民步行。並設有完善單車徑網絡及設置相關設施，以方便市民以單車作短途代步用途。

我們建議鼓勵新發展區內使用低排放/低耗油車輛及電動車輛等。此外，我們正研究在新發展區採用不同的基礎節能設施，包括利用再造水、在非住宅發展採用區域供冷系統(視乎可行性研究結果)和在公眾地區使用再生能源。我們亦贊同環保團體的意見，在新發展區內使用太陽熱產生電力。

關於長遠的減碳策略和經濟誘因去發展綠色社區，雖然香港受天然和地理環境所限，普遍缺乏足夠的可再生能源資源及設立有關設施的各項要素，但是基於環保的考慮，政府一直透過不同措施積極推動可再生能源的整體應用及發展。例如在 2008 年起就私人物業安裝可再生能源發電設施提供設備資本開支的稅務優惠；要求兩間電力公司提供標準安排，為在香港安裝嵌入式可再生能源系

統的客戶提供後備供電；簡化包括涉及可再生能源設備的小型工程的法定程序。在工程計劃的策劃和設計階段，我們已考慮各種方法盡量減少產生建築廢物。例如擬建的地面高度會盡量接近現時的地面高度，以盡量達至均衡挖填，符合質量要求的填料會回收並在本發展項目或其他公務工程中循環再用，以盡量減少須棄置的惰性建築廢物。為進一步減少產生建築廢物，我們會鼓勵承建商盡量利用循環再用/可循環使用的惰性建築廢物，以及使用木材以外的物料搭建模板。在建築階段，我們會要求承建商提交計劃，列明廢物管理措施，供當局批核。計劃須載列適當的緩解措施，以避免及減少產生惰性建築廢物，並把這些廢物再用和循環使用。我們會確保工地日常運作與經核准的計劃相符。我們會要求承建商盡可能在工地將惰性與非惰性建築廢物分開，以便運至適當的設施處置。我們會利用運載記錄制度，監管惰性建築廢物、惰性及非惰性混合建築廢物、以及非惰性建築物分別運到公眾填料接受設施、篩選分類設施和堆填區棄置的情況。

新發展區是《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。為新發展區作出的環境影響評估是全面而深入的，並確保有充份而可行的緩解措施，將環境影響減至最低，並達到相關的環境指標。環境影響評估包括以下因計劃而可能引起的影響或事宜：

- 氣體排放
- 塵埃
- 氣味
- 操作時發出的噪音
- 晚間操作
- 引起的交通需求
- 污水、排放物或受污染的徑流
- 產生廢物或副產品
- 製造、貯存、使用、處理、運送或處置危險品、危害物料或廢物
- 會造成污染或危險的意外風險
- 處置損毀物料，包括潛存受污染的物料
- 擾亂水流及底部沉積物
- 礙眼的可見物及景觀影響
- 生態影響

有關空氣質素評估方面，研究的「環境影響評估」將會確保新發展區的擬議發展可符合《環境影響評估條例》下相關的空氣質素標準。

2.1.10 交通設施

整體對外連接

有公眾人士認為在北區新增十多萬人口，須先做好交通配套。在對外交通連接方面，公眾人士特別關注新發展區來往市區的交通配套。有意見指出，當發展

一些遠離市區新的住宅用地，可達性是一項主要的考慮。不少公眾人士擔心現時新界東北的交通配套，並不足以應付新增的人口，現時新界各區連接市區的道路網已有嚴重的交通擠塞情況。新界東北新發展區距離市區較遠，政府應完善交通規劃並配合新發展區的發展進度，適時提供廉宜及便捷的交通工具，以增加當地居民的流動性，另一方面，應在區內提供充足的就業機會，以避免居民需跨區工作，減輕他們在交通開支上的壓力。除了須照顧往區外就業的居民外，有公眾人士認為擬議的「特殊工業」及「研究與發展」等用地，很大機會吸引來自不同地區的市民來到新發展區工作，所以必須提供足夠的運輸設施，以滿足未來的通勤需求。除與市區的連接外，有當地居民及公眾人士，憂慮新發展區與現有新市鎮的交通，要求當局為此規劃完善的交通配套；同時，有意見指出當局在規劃新發展區的交通網絡時，應考慮到新發展區附近發展，所帶來的交通需求。另外，有立法會發展事務委員會委員及土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員，對新發展區與深圳的交通連接表示關注，認為當局應進一步加強新發展區各個方向(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。亦有鄉事委員會委員和部分公眾人士，關注連接新發展區與未來落馬洲河套地區及其他口岸如沙頭角的道路及公共運輸系統。但另一方面，有公眾人士指出新發展區擬議的道路網絡的規劃，偏重連接深圳，如擬議連接坪輦/打鼓嶺與建設中的蓮塘/香園圍口岸的連接道路，質疑政府為開放「中港自駕遊」鋪路，有存心達致「中港融合」之嫌。

有意見指現有進出市區的道路(粉嶺公路、吐露港公路)不足以應付繁忙時間的交通流量，建議提供道路連接坪輦/打鼓嶺地區與新田公路，以方便居民利用三號幹線來往市區。亦有意見要求改善現有往市區的道路網絡，多加一條往市區的隧道。

回應

交通及運輸影響評估，使用了「兩層次式」的交通模型研究策略，即先以宏觀運輸模型提供量化數據，用作分析交通走廊的交通流量及容量關係，再以區內交通模型，提供資料作地區性道路及路口的設計。並已考慮不同用地類型的交通需求，作出道路設計及改善建議。新發展區將會提供完善的交通系統，連繫港九各區。在策略性道路方面，研究小組一直與相關部門保持緊密協調。政府正進行研究優化策略性道路和鐵路，如粉嶺公路擴闊工程和北環線研究，以提升北區與市區的連接性。研究小組亦建議了改善地區道路方案，改善粉嶺/上水連接新發展區的道路塞車情況。

古洞北新發展區毗鄰粉嶺公路，透過適當的道路改善工程(包括擴闊粉嶺公路古洞段)，以應付對外的交通需求，並減少交通對區內居住環境的影響。此外，我們建議在古洞北新發展區內興建一條外環路，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。亦建議在古洞北設置鐵路站，為新發展區的居民提供便捷的公共運輸服務。

粉嶺北新發展區的東部及西部將分別設有公共運輸交匯處，接駁現有港鐵粉嶺站和上水站。此外，我們會加強粉嶺北新發展區與區外的道路連接，包括擴闊粉嶺公路及興建粉嶺繞道，以接駁文錦渡路和沙頭角公路。粉嶺繞道不但可配合新發展區對外的交通需要，亦方便現有粉嶺/上水居民前往市區，有助紓緩該區現有道路網絡的交通負荷。在過境道路設施上，古洞北及粉嶺北新發展區將一如現有粉嶺/上水，連接主幹道路，再前往現有和擬建的過境設施。

至於坪輦/打鼓嶺新發展區方面，將會於稍後展開有關探討新界北部地區發展機會的研究內重新規劃，包括詳細檢討該區對外的交通連接。

就改善新界北區進出市區的道路，現正進行中的粉嶺公路/吐露港公路擴闊工程完成後，將可改善有關道路的擁塞的情況，故在現階段沒有需要興建連接坪輦/打鼓嶺地區與新田公路的新道路。至於建議多加一條通往市區的隧道以改善現有往市區的道路網絡，我們認為新落成的沙田嶺隧道的使用率較低，可有足夠容量應付未來從新界往返市區的需求。

總括而言，根據交通及運輸影響評估，在進行適當的道路改善後，道路網絡將可應付新發展區的交通需求。新發展區已預留靈活性，推行環保運輸系統。公共交通、單車徑及行人路網絡等方面的配套亦充分考慮。在交通和運輸的角度，新發展區在技術上屬可行。

公共運輸網絡

不少公眾人士對連接新發展區的公共運輸網絡表示關注及提出一系列的建議。有不少意見認同當局應提供一系列的公共運輸工具，以連接三個新發展區。其中，在鐵路運輸方面，有一些公眾人士，認為現時北區對外的集體運輸系統已接近飽和，古洞站亦同樣接駁至近飽和的東鐵。若政府未能於 20 年內建立新的集體運輸系統，而大部分新遷入的居民須跨區工作，交通網絡將難以負荷，應考慮新的集體運輸系統如新的鐵路線。亦有建議希望在上水和羅湖站之間加設鐵路站方便新發展區居民。亦有房屋委員會委員，促請政府適時在新發展區提供鐵路服務，以配合第一批遷入新發展區的公營房屋居民。

就上述有關新發展區的對外公共交通網絡的憂慮，有不少公眾人士希望了解北環線的發展時間表，並支持及提議早日落實有關計劃，新發展區計劃亦應與北環線計劃相互配合，認為北環線有助連接港深兩地交通和帶動沿線的經濟發展，以及解決現時新界東、西兩地之間交通不便的問題；有意見更建議政府修訂擬議北環線的路線，由蓮塘/香園圍口岸作起點，途經坪輦、粉嶺北、上水、古洞、新田，連接至錦上路站，藉以分流東鐵線往返市區和新界北部的乘客量，同時滿足市民的往來各個新發展區及現有新市鎮的需求。同時，亦有部分人士提出，應考慮在新發展區內設有一個有專用路權的中型鐵路系統，貫通整個新發展區和連接現有的鐵路網，以減少交通擠塞及空氣污染問題，亦可方便居民出入上班。但另一方面，有市民認為新發展區擬議的交通網絡過於著重鐵路運輸系統，質疑擬議的交通配套有促進「港鐵壟斷」之嫌。

除鐵路交通外，有不少意見關注來往市區所需的時間，建議新發展區應有直接的公共交通服務來往市區，新發展區須有足夠的巴士及小巴服務。亦有建議在三處新發展地區興建綜合運輸交匯處，包括位於建議古洞鐵路站加建上蓋，提供穿梭巴士服務至運輸交匯處，讓提供公共交通的公司發展新路線。

回應

根據交通及運輸影響評估，研究建議了一系列的擬議道路和鐵路方案，如古洞站、北環線及粉嶺繞道。在古洞北新發展區，大概 80% 的人口將會居住在擬議的古洞鐵路站的 500 米範圍內。因此，市民會方便地使用集體運輸系統，這樣便減少了對道路交通的需求。在策略性道路及鐵路方面，我們一直與相關政府部門保持緊密協調。政府正計劃及興建一系列策略性道路，如擴闊粉嶺公路，以提升北區與市區的連接性，配合新增的人口。在公共交通運輸方面，新界東北新發展區配合香港《整體運輸研究》中以鐵路作為客運系統的骨幹政策，建議以巴士連接現有鐵路站及研究中的古洞站，以現有東鐵線及研究中的北環線連接市區。各個新發展區均會設置公共運輸交匯處，提供接駁巴士服務連接鐵路站，同時亦有建議以巴士連接新發展區及現有社區，藉此鼓勵居民使用以鐵路為主要的運輸模式。

路政署現正進行《鐵路發展策略 2000》之檢討及修訂的顧問研究，其中包括評估未來鐵路網絡可能出現的樽頸位置。我們亦就此一直與路政署保持緊密協調及溝通。研究中的北環線將有助分流東鐵線的交通量，並可服務沿線的新增人口，包括新發展區的人口。而根據該研究第一階段提出的初步構思概念，研究中的北環線的其中一個構思是古洞連接錦上路。我們會繼續與路政署商討新發展區和北環線等鐵路構思如何彼此配合。

新發展區內的道路及交通設施

關於新發展區內的交通網絡，有意見認為在規劃詳細的道路設計時，應設有公共交通專用線，使未來的公共交通服務可以更有效率。同時，亦建議在新發展區內，特別是在鐵路站，提供「泊車轉乘」設施，以進一步鼓勵市民使用公共交通運輸。有公眾人士更建議當局考慮在新發展區內創造「無車環境」，在新發展區的外圍設置大型停車場，讓汽車停泊在新發展區外。

其中，不少公眾人士關注及支持新發展區內擬議的行人道、單車徑網絡，以及供單車使用者使用的相關配套設施，認為制訂各種交通策略，以鼓勵市民利用單車等環保交通工具，可有助減少市民對道路交通的倚賴。有土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會委員及有團體認為新發展區的設計，應該強調人車分隔、設置臨街商店，及應該為新發展區與其周邊地區，提供良好的行人道及單車徑連繫，並應一併改善現時粉嶺/上水的單車徑，進一步增加新發展區與現有新市鎮的連繫。另一方面，有環境諮詢委員會委員，認為不應只視使用單車

為一項康樂活動，可利用新發展區發展所帶來的機遇，而在新發展區內發展單車為一項運輸工具，因新發展區有別於市區，有足夠的空間供建設完善的單車徑網絡。此外，有環境諮詢委員會委員及一些公眾人士，特別是當區居民指出現時上水的單車停泊設施不足，關注新發展區會否提供足夠的單車停泊設施。亦有意見認為鼓勵單車的使用，應編制街道設計指引，以確保新發展區能提供高質素的單車徑及單車停泊設施；亦應在住宅發展內、鐵路站及公共運輸交匯處內，提供單車的公共停泊設施及「泊車轉乘」設施。有關擬議在新發展區內設置的單車徑，有環保團體對單車徑的建造物料表示關注。

有關在新發展區內擬議的環保交通運輸系統，有環境諮詢委員會委員及其他公眾人士認為有關擬議服務新發展區的電動巴士，須在詳細設計階段提供足夠的充電設施及停泊設施，因預計電動車會在未來成為主流交通工具，提供足夠的充電設施對鼓勵利用電動車是重要的。有意見認為應鼓勵使用電動車輛，亦有房屋委員會委員查詢有關電動巴士的營運模式，希望了解電動巴士會否交予巴士公司營運、或讓個別屋苑自行營運。

回應

包含公共交通服務及設施的專案研究分析建議，公共交通專用線一般應用於繁忙的市區路段，在新發展區內亦有提供公共交通專用線的空間，具體設計有待進一步可行性研究。

泊車轉乘主要是應用於吸引居住在鄉郊低密度社區的駕車人士，利用私家車由鄉郊到達轉乘站，再轉乘港鐵或其它公共交通前往市區。由於新發展區大部分居民都在港鐵站的服務範圍內，因此，我們相信泊車轉乘在新發展區並不是個必須的交通配套。

我們認同減少汽車在新發展區內行走，以行人為先的規劃概念。在新發展區內我們規劃了完善的行人路和單車徑網絡，重視人車分隔及與現有社區的連繫，亦會連接新發展區外的單車徑，鼓勵居民步行及騎單車。在新發展區計劃內亦已預留地方作單車停泊及其他單車相關設施。《香港規劃標準與準則》亦有規定鄰近單車徑的住宅發展/鐵路站需要提供一定數量的單車停泊位。我們會在詳細設計時，仔細考慮如何完善單車網絡及提供其他相關設施。然而，我們仍需要提供道路連接各個地盤以應付其他需要，例如上落貨，緊急通道等。

本研究認為使用較環保的巴士配合現有鐵路網絡，是最合適的公共運輸模式。近年環保巴士的技術發展迅速，政府正就電動巴士在香港的運作進行測試。我們在粉嶺北新發展區亦已預留了一塊用地，可供環保巴士使用。

而電動車輛方面，新發展區的設計上，已預留了規劃上的靈活性，可提供支援電動車輛的基礎建設，如電動車泊位、電動車充電站等。室內泊車位已根據《香港規劃標準與準則》的最新指引，預留了一部分為電動泊位；街上道路亦

預留了空間，可以靈活裝置電動車泊位。同時，「建議發展大綱圖」亦預留了位置，供油站/電動車供電站之用。

擬議的交通設施對現有居民帶來的影響

有公眾人士促請當局盡量減少擬議的道路網絡對現有居民的影響[詳細討論見 2.4.5 節]。此外，有大頭嶺村的村代表，強烈反對在寶石湖路興建高架道路，認為擬議的高架道路會影響大頭嶺村的風水和空氣流通。在與松柏塢及大頭嶺村村代表的會面上，有居民代表提出一些建議：若必須興建新道路解決寶石湖路交匯處的擠塞，建議在粉嶺北新發展區的西面興建新路，連接古洞北新發展區的東北面，將文錦渡路往元朗方向的交通，經古洞北新發展區向西行，避免穿越上水和粉嶺市區。

回應

為了解決寶石湖路交匯處的交通擠塞問題，我們有需要興建多一條道路連接粉嶺公路和上水區的道路。現時擬議的方案是根據以往居民的意見和技術考慮而制訂。市民在各次公眾參與中，均表達強烈關注寶石湖路的交通問題。本研究的交通分析亦顯示，寶石湖路交匯處將在粉嶺北新發展區第二期發展時超出負荷能力，故此該處有需要進行改善工程紓緩交通擠塞問題。在第一階段交通及運輸影響評估，研究已探討延伸粉嶺繞道西段，由文錦渡路，經古洞北新發展區，連接元朗方向的可行性。評估顯示該走線將橫越塢原的生態敏感地區，同時較接近河上鄉村，亦有生態及對居民影響的關注；而交通分析亦顯示該道路走線未能有效紓緩寶石湖交匯處的交通擠塞問題，故此，研究並不建議該走線。在該交通及運輸影響評估內，研究推薦寶石湖交匯處改善方案 1，以徹底解決粉嶺公路及寶石湖交匯處一帶的交通問題，其中涉及途經松柏塢村與大頭嶺村之間綠化地帶的新建支路。在第二階段公眾參與期間，我們理解市民就方案 1 的強烈反對，對村落發展、環境影響、風水等的種種關注。在第二階段交通及運輸影響評估，我們已再深入探討其他可行的改善方案。在解決交匯處交通擠塞的問題及平衡各居民意見下，建議了較簡化的方案 2A，並在第三階段公眾參與再諮詢市民意見。由於其他方案與走線亦有其他關注及困難，現有方案已盡可能減低對居民影響。根據環境影響評估的結果，以及市民對景觀及噪音的關注，研究建議加設隔音屏障，並加入綠化設計元素。

在符合行車安全及運輸交通功能等大原則下，道路網絡已盡可能遠離居民。在較接近民居的位置，政府將根據環境影響評估的建議，進行相關的環境影響紓緩措施。然而，現時駛經文錦渡路的車輛主要是跨境交通。由於蓮塘/香園圍口岸工程將於今年展開，完成後將會分流文錦渡口岸的跨境車輛，直接減少駛經寶石湖路交匯處往返文錦渡的車輛數目。在新口岸啓用後，我們會檢討交匯處的交通情況，以決定是否需要進行一些道路改善計劃。研究小組會繼續與居民溝通，務求能減低居民的憂慮。

2.1.11 社區設施

公眾人士對新發展區內所提供的社區設施持有不同期望，有不少意見強調新發展區必須有完整的配套，除住屋外，還需要有醫院、學校、社區中心、運動場、公園、街市、商場等設施，並促請當局須適時提供各種社區基礎建設及公共設施。有北區區議員更表示，過去政府要求地區的人口達到一定數量後才規劃和興建公共設施，他認為當局必須改變思維，先建立新發展區內的社區設施和基礎建設，讓現時北區居民感受到新發展區所帶來的好處，有助推展新發展區計劃。分別亦有房屋委員會委員及立法會發展事務委員會委員認同分期發展的重要性，認為當局須考慮到人口結構會隨著時間轉變，需要在不同時期提供合適的社區設施。他們並表示即使在拓展新發展區的初期階段，當局亦須為公共租住房屋的居民提供足夠的社區設施，以免因設施不足導致各種社會問題。另外，亦有不少公眾人士、房屋委員會委員和粉嶺區鄉事委員會委員表達在新發展區中提供更多中小學校及醫療設施的訴求。其中，有北區區議員，指出現時北區人口已超過 30 萬，但區內醫療和教育設施不足，北區的中小學學位嚴重不足，而北區醫院的服務已達至飽和。他擔心將來北區居民將面對醫療和教育設施不足的問題；有專業學會亦要求政府為新發展區的新增人口，對現有北區的社區設施將所帶來的影響，進行評估。有不少當區居民都擔心北區的學校短缺問題，希望了解政府會否考慮在新發展區提供新的學校。有部分人士更特別關注跨境學童的問題，希望當局能在新發展區內提供足夠學校，以應付他們對北區學位的需求，避免北區的學童跨區上學的需要。亦有公眾人士要求政府在該區，特別是為非粵語人士，提供國際學校及高等教育機構。但另一方面，亦有不少公眾意見質疑新發展區內擬議提供的學校是為內地學童而置的，因有見香港近年入學率不足，不少學校已停辦，故不明白為何在新發展區內設置多所學校。

除學校以外，亦有意見表示考慮到新發展區內的新增人口會比較年輕，須提供足夠的托兒所及遊樂場等設施。同時，面對全港人口老化的問題，應照顧弱勢社群和長者的需要，包括提供可負擔的優質老人院。同時，應在新發展區內或附近設置殯儀館、墳場、靈灰安置所、火葬場等，以應付長遠需要。亦有意見建議在區內增設街市，方便居民購買肉類和蔬菜。

有關一些較為不受公眾歡迎的社區設施，如焚化設施和精神病人復康中心等社會福利設施，有公眾人士希望了解政府會否在新發展區內提供這類設施，及在新發展區內提供這類設施的相關規劃準則。

回應

我們認同要適時提供各種政府、機構或社區設施，令新發展區均衡地發展。這些設施的數量會根據《香港規劃標準與準則》內的指引和相關政府部門的要求而作出規劃。

在古洞北新發展區的西南面將會設置一所醫院，以應付居民對醫療服務的需要。因應建議提升的未來人口，在古洞北和粉嶺北新發展區將計劃預留共 7 幅中學用地、12 幅小學用地和 20 所幼稚園，以配合新增人口的教育需要。雖然現時在規劃內並未有預留土地興建街市，食物環境衛生署亦未有在區內興建街市的計劃，但是房屋署可在屋邨內興建街市方便市民購物。我們會與勞工及福利局、教育局、食物及衛生局、衛生署及食物環境衛生署保持溝通，提供足夠的相關設施應付市民的需求。

關於設置一些較為不受公眾歡迎的社區設施，我們將根據《香港規劃標準與準則》內的準則及其他有關考慮，尋找合適的地方，並妥善設計以盡量減低該設施對居民的影響。然而，這些設施是有其需要，其實設置這些設施並不一定對居民構成負面影響，市民的諒解是非常重要的。在規劃這些設施之時，有關政府部門必定會全面諮詢各持份者的意見。

2.1.12 就業機會

公眾人士希望能在新發展區內提供更多的就業機會，期望新增的就業機會，能推動本土經濟。但不少公眾人士擔心新發展區未必提供足夠的工作機會給新增的人口，以達到自給自足。亦有不少公眾人士關注在坪輦/打鼓嶺新發展區所提供的工作機會，未必滿足到未來新發展區的需求，因當區未來的居民未必會在該新發展區北部擬議的「特殊工業」區內就業。有土地及建設諮詢委員會委員及房屋委員會委員均質疑擬議的「特殊工業」區能否為公共租住房屋的居民提供就業機會，並認為有需要為公屋住戶提供合適的工種，如可考慮發展物流業。同時，亦有意見認為區內就業比例未必足夠，應增加中產/專業工種，亦可透過稅務優惠、財政安排，吸引工業回流，推動本區就業，減少跨區就業。有意見認為新發展區的商業用地不多，擔心未來居民需到區外就業的問題，預計他們的交通開支會很大，促請當局要小心處理，以免引起各種社會問題。其中，有不少公眾人士特別擔憂當局擬議在粉嶺北新發展區新增 5 萬人口，但該區所提供的就業機會只有 6,000 個，建議先解決該區就業不足及交通配套，再逐步增加該區人口。有房委會轄下策劃小組委員會委員亦表示，考慮到新發展區鄰近邊境，非本地人口或會到區內就業，須為區內的人口提供足夠的工作機會。有公眾人士亦擔心「特殊工業」區的投資者會主要為內地大財團，本地人未必能在該處就業。部分城市規劃委員會委員及其他公眾人士亦提出，新發展區應盡早在區內為首批遷入的居民提供工作機會，以避免發生天水圍新市鎮的社會問題。

此外，有不少公眾人士就新發展區將會帶來的就業機會提出問題，包括詢問有關公眾參與摘要中提及到的新增就業數據，有否包括在發展新發展區時所帶來的非長期性的工作職位，以及在該 52,000 個新增就業機會中，有多少個職位會來自擬議的「特殊工業」。

回應

由於坪輦/打鼓嶺新發展區將會於稍後時間進行重新規劃，原來規劃的「特殊工業」用地將會於將來探討新界北部地區發展的研究及規劃時進行檢討。我們認同需要在新發展區內提供充足的就業機會給遷入的居民。這樣可以促進新發展區全面發展，並且一定程度上減少交通需求。新發展區預留了相當面積土地予工商業發展。古洞北和粉嶺北新發展區將創造約 37,700 個就業職位。平均的職位與人口比例約為 1:4.6 (約 22%)，將與粉嶺/上水(約 1:5, 20%)及屯門 (約 1:4.7, 21%) 的比例相若，而較天水圍的比例 (約 1:12.5, 8%) 為高。古洞北新發展區內的商業、研究與發展區將會為新發展區內以及鄰近的現有新市鎮居民提供不同類形的工商就業機會。而新發展區內支援住宅發展的經濟及社會設施，例如零售、服務業及社區設施等，亦會提供不同工種及為數頗多職位數量，包括一些技術要求較低的工種。加上落馬洲河套區的發展所帶來的職位。我們相信這些經濟活動，有助推動本土經濟，並為當地新增人口帶來一定數量的就業機會。

2.1.13 農業發展

農業政策/本土農業發展

有部分公眾人士包括當地居民、農民團體、環保組織及關注團體，對香港的農業政策及發展提出意見。它們均支持本地農業，要求政府確立農業的整體價值，制訂長遠的鄉郊和農業發展政策，保護農民生計，同時推廣生態保育和有機種植及發展有關的食物製造業，並指出每個城市都應有一定的蔬菜自給率。亦有建議設立農業發展基金，在學院開科培養人材，亦要研究都市農業的可行性。亦有部分公眾人士及環保團體要求政府確立農業的整體價值，從社區經濟、生態、景觀、減廢、食物自主等角度，肯定農業在三個新發展區內的綜合社會價值。制定全面的農業政策，在宜耕農地上支援農耕生產與活動，發揮農業多元化的社會功能，保護農民生計，確保農地零損失。有環保團體指出香港的農地20年來減少近三成，現時不足6,000公頃的農地中，更有約4,000公頃土地遭發展商囤積荒置。要求政府積極阻止農地數量下降趨勢，長遠更要增加耕地來源，在開拓土地時，政府亦應盡量避開農地。

此外，亦有個別公眾人士提議，新界東北有潛力發展成一個低密度發展、配合農業環境的「農業城市」，因香港有條件生產高質素的農產品，不單止可在香港出售本地農產品，還可出口至內地，認為有關「農業城市」的發展方向會對香港的生態環境及經濟有利。並指出農業除了是一種經濟活動外，還有許多的有形無形的價值。有公眾人士亦認為政府應支持本地農業，為農民提供更多支援及諮詢服務，開發農產品技術及品質檢定產業，幫助農民出產更高質素的農產品。有環保團體指出馬屎埔村近年由村民發展出社區農場，重塑城鄉社區互相支持的模式，建議這種「社區支持農業」的概念，引入社區參與及處理廚餘的概念，可研究在粉嶺北新發展區中推行。另有環保團體促請當局更嚴謹地監管非法填平農地的問題。

此外，有市民提議把建築物最高兩層用作室內農業用途，並說外國有例子証明此做法更有效率。公眾的建議中，亦包括在新發展區內發展「垂直農場」，以自供自給糧食；以及，建議設立「香港農耕公園」等等。有當地村民認為保育與農業發展的發展概念並不相容及自相矛盾。亦有意見認為香港農業已逐漸式微，不可只依賴農耕來維持香港經濟增長，香港的發展由於土地資源珍貴，建議政府只能盡可能回應農耕的需要，應利用古洞北新發展區內劃為「農業」地帶的土地，作都市發展。

回應

政府現行的農業發展政策，是透過提供基礎建設、技術支援和低息貸款，協助農業發展，提高業界的生產力，發展現代化、注重環保的農業技術，生產優質、安全、高值的產品。基於自由市場運作原則，政府沒有為本地農業設定生產指標，也不會直接資助農業或保障農產品價格。

在推動和支援農民發展有機耕作方面，漁農自然護理署(漁護署)設立了「有機耕作支援服務計劃」，為有意把傳統耕作轉為有機耕作的農民提供建議和技術支援，並聯同蔬菜統營處和新界蔬菜產銷合作社有限責任聯合總社(或簡稱菜聯社)推廣本地有機農產品的生產和銷售。漁護署亦支持香港有機資源中心推廣有機耕作的公眾認知和有機產品認證。

行政長官的競選政綱中提到，期望將漁農產業的用地，融合成充滿活力和富有特色的鄉郊發展模式，並有意設立漁農業研究中心，結合科學、生物技術和生態研究力量，提升本港的漁農和家禽業的競爭力。

我們收到很多意見希望可以在新發展區內保留更多農地，雖然亦有意見認為可以利用農地作都市發展。我們認為要平衡發展及保育的需要，在合適的情況下，應該保留農地作農耕之用。除了在第三階段公眾參與時建議在古洞北自然生態公園北面及南面的兩塊土地（共約 45 公頃）及粉嶺北虎地坳的一塊土地（約 9 公頃）保留作「農業」地帶，我們建議擴大粉嶺北虎地坳的「農業」地帶至約 12 公頃，以保留更多農地及讓現有農耕作業可以持續。

對於在新界東北位於發展審批地區圖或取代發展審批地區圖的分區計劃大綱圖涵蓋範圍內的「農業」地帶進行填土工程，城市規劃委員會自二零零五年已作出嚴格的限制。根據規劃署執行管制行動的指引，在「農業」地帶內涉及填土的違例發展屬優先執行管制的類別。

畜牧中心

有立法會議員建議在新界東北發展豬及家禽的養殖場，並發展成畜牧中心，配合有機耕種，向香港市民供應鮮活家禽及糧食。

回應

本港迅速都市化，土地資源日益緊絀。研究設立畜牧中心的可行性時，政府特別關注公共衛生、土地運用、成本效益、居民意見等幾個重要範疇。

在疾病防控方面，當大量動物集中在畜牧中心裡一起經營，可能因為縮短了農場之間的距離、農場使用共用道路與設施作活禽畜交易、禽畜屍體收集和處理，而大大提高了疾病的互相傳播和感染的風險，增加動物疫症大規模爆發的可能性，並可能因此而引致重大的經濟損失，政府可能需要進行大規模撲殺行動和物資人流出入管制以控制疫病，甚或危害公眾健康。

禽畜農場可能帶來人畜傳染病爆發的風險，及其衍生的環境污染和滋擾問題。這些都是市民十分關注的課題，選址要小心並得到附近居民的認受和支持。

設立畜牧中心，在基建、生物保安、禽畜屍體和廢物處理、配套設施、農場搬遷及日常營運等的成本資金投放上，並非小數目。如該中心屬密封式設計，要建設一個有效的大型通風系統，資金投放亦會倍增，更令日後的營運成本上漲。

選址面積須要足夠容納香港現存養豬場及養雞場。由於不能排除所有現存豬場及雞場會選擇移到中心運作，初步估算，該中心單就用作飼養豬隻的農舍和農用儲物室所需總面積，至少要約 30 公頃土地；而用作飼養雞隻的農舍和農用儲物室所需總面積則需要約 15 公頃土地。中心亦需要至少約 10 公頃的土地預留作興建大型中央廢物處理設施，以便適當處理大量產生的禽畜廢物及污水。如該中心屬開放式設計，便需於中心外規劃出若干面積為緩衝地帶，以減輕禽畜氣味對周邊地區的影響和對附近居民的滋擾。此外，該中心亦須要有額外土地作興建其他配套基建及設施。現時社會對土地需求緊張，如要騰出至少 55 公頃空置土地作為興建畜牧中心，需要在土地運用方面說服公眾。

受新發展區發展影響的農地及農民

不少公眾人士對受新發展區所影響的農地表示關注，並促請當局向公眾解釋新發展區發展範圍內及其周邊常耕農地及荒廢農地的數量，他們亦希望政府會為宜耕地定下界線，以供日後規劃時參考，以免出現閉門造車的情況。部分公眾人士及環保團體認為新發展區發展須考慮到受發展影響的農民，並且應致力保護本地農業及保護鄉郊環境，亦應考慮區內農地的整體性，三個新發展區的農業各有特色，維繫著本土的寮屋文化、農地生態以及社區關係。反對當局為發展而犧牲農地，影響現有農民的生計，因此要求新發展區內須預留足夠土地作農業用途，特別為非原居民預留土地，讓他們繼續耕作。現有新發展區發展範圍內的農地，非常適合耕作及現已有不少農戶進行耕作；其中，按漁護署的評級，現有在粉嶺北的農地多屬優質農地，位於大埔田、下山雞乙以東一帶仍有大量常耕農地，當中的水田生境更媲美塱原，區內已註冊有機認證的農場也有數十個。此外，昇平村以北以乾農地、休耕農地及荒地為主，部分荒廢的農地不足一年，有潛質復耕。有環保團體亦提議政府推動在塱原及河上鄉發展生態

農業，讓現有農夫可以原地耕作或作其他選擇，同時積極鼓勵其他個體經營的農夫新加入到塋原建立可持續的生態農業模式。有公眾人士更建議政府可在郊野公園等綠化地帶撥地給受影響農戶。

關於當局建議的農戶復耕政策，有意見認為政府雖在新發展區中保留了一部分的農地，但是這些農地的位置、土地的質素以及相關配套卻不足以配合農業發展，所以希望政府全面審視農地，重新分配農地位置及面積。有不少環保團體及關注組織認為新發展區計劃建議復耕的措施不切實際，如忽視塋原是農業活躍區、南面的天光甫已夾雜常耕農地及寮屋居民、劃為「農業」用途的虎地坳村大部分為魚塘及寮屋，根本無法騰出更多地方，為三個新發展區所受影響的農戶提供復耕；研究利用三區擬議作「休憩用地」空間作復耕，但選址未必適合耕作，不少現址面積比較細、已有寮屋、高污染工業用途、貨倉、為前堆填區、長年受山火影響的山坡、夾在各種樓宇中間等，亦未有考慮到耕作對土壤、微氣候、水源等的要求。此外，有專業學會表示只能在沒有其他可行的方案情況下，接受發展現有的農地作其他土地用途，認為只要有更完善的規劃及設計方案，便可避免將受影響農戶遷移至塋原濕地。更有環保團體建議政府，與其將現有的棕土或污染地改作農業用，不如保留現有的農田。其中，亦有其他公眾意見認為香港政府現行的復耕政策未必能幫助到受新發展區影響的農戶，指出香港不少農地現已為發展商所擁有，或已用作露天貯存用途，大部分已不適合耕作。再者，有環保團體引述傳媒報導，指出至今發展商已擁有發展區內超過五成的土地，估計當中的農地大多已經丟荒，或會陸續荒廢，為此，他們期望政府能以各種方法，鼓勵土地擁有人將田地租出，讓農戶耕作，更有公眾人士認為政府必須推行土地空置稅，鼓勵地產商停止空置土地，選擇放租農地，不但可以令農地不至荒廢，既可讓村民繼續在該區生活，保持原有生活方式。此外，有土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會委員建議保留新發展區內能生產農產品的農地，讓農民繼續耕作。然而，亦有公眾人士要求當局應考慮利用新發展區以外的荒廢農地，例如可考慮在新界設立「農業區」，讓受影響的農民可以繼續耕作，以免令本地農民失業。有土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會委員認為受影響農戶可能會在新發展區附近繼續耕作，新發展區可成為他們農產品的市場。

當地農戶亦要求若政府徵收農地作發展，須向土地業權者提供合理賠償，同時也須要為受影響的農戶，給予合理的青苗費、開耕費和妥善的安置安排。另外，有環保團體亦促請當局盡快交代，在他們轄下項目的受影響農戶的補償方案。公眾人士有意見認為政府應彈性提供不同的資助方案，滿足農戶的需要；農戶應有選擇留在原區耕作的權利；堅持要務農的人士，可給予他們部分農地，及補償他們損失的農地，但限制他們的農地不能再更改作其他土地用途。政府應保護農戶的生活及收入，並提供滿意的補償與支援，並尊重他們的選擇，提供優質重置農地並具體地安排農戶復耕。

回應

新發展區的規劃已盡量減少對現有農地的影響，除了把塋原核心地帶 37 公頃的農地劃為自然生態公園，亦在新發展區保留約 58 公頃的「農業」地帶。然而落實新發展區計劃將無可避免會影響部分現有農地，政府會盡力確保受影響人士能夠獲得合理的安排。受收地影響的農戶可在適當的地點購買或租用農地作復耕之用。按修訂後的「建議發展大綱圖」及最近的實地視察所得，古洞北及粉嶺北新發展區受發展影響的農地約有 28 公頃。

新發展區並不是把所有農地用作發展。在古洞北和粉嶺北新發展區內，我們將保留約 58 公頃的土地作農業用途。研究建議在「自然生態公園」北面及南面的兩塊土地（共約 46 公頃）及粉嶺北虎地坳的一塊土地（約 12 公頃）劃作「農業」地帶，作農耕之用，區內農戶將不受新發展區計劃影響。此外，擬議的古洞北「建議發展大綱圖」劃定塋原濕地為「自然生態公園」（約 37 公頃）以保育及提升其生態價值和功能。現時政府與長春社及香港觀鳥會所簽訂的管理協議計劃下已有不少農耕運作。我們認同「自然生態公園」內的濕耕活動是塋原生態其中一環。至於是否能讓更多農戶在政府的管理下於「自然生態公園」內復耕則要視乎將來塋原自然生態公園管理計劃的詳細安排。政府亦在古洞南適合耕作的土地中（約 103 公頃）物色了約 34 公頃農地可供復耕／農業遷置之用。

對於有意復耕的農戶，政府會推出一個特殊農地復耕計劃，協助受新發展區影響的真正務農人士復耕。漁護署會主動接觸上述地點（特別是古洞南）的土地業權人，為願意出租或出售土地的人士與受影響的務農人士優先進行配對。政府亦會考慮以短期租約方式將連帶的空置政府土地租予受影響的務農人士。政府會盡力協助受影響農戶復耕，並會按現行機制作出適當補償。

經檢討後，坪輦/打鼓嶺新發展區建議在稍後時間進行重新規劃。有關農地和農業的考慮將會在規劃時研究。

重置北區農產品批發市場(天光墟市場)及古洞蔬菜產銷貸款有限責任合作社(古洞蔬菜合作社)

在與北區農產品批發市場商戶的會面上，北區農產品批發市場的農戶/商戶促請政府在搬遷市場前，須先處理好農戶/商戶的安置問題。他們希望當局能提供合理的津貼/補助予受影響的農戶/商戶。不少農戶/商戶亦表示，他們對市場的內部佈局有相關的要求，促請政府小心考慮詳細的搬遷流程及多諮詢他們，以盡量減低對他們營運的影響。另有個別商戶建議在市場現址附近另覓土地，作永久市場的新址，以減少分階段搬遷市場對農戶/商戶的影響。同時，他們希望當局在擬議的市場新址，提供充足的配套設施及上蓋，並希望政府能增加市場的面積。但亦有受影響的商戶，強烈反對搬遷菜市場，要求於原區安置一個永久的批發市場，並提供最基本的設施。但同時有公眾人士反對重置北區農產品批發市場，認為該批發市場會令附近衛生環境惡化。

古洞蔬菜合作社促請當局不要扼殺農業發展，並希望當局在新發展區內原址安置該合作社，或可考慮將該社遷往燕崗村路口之政府土地或古洞街市對面的東莞同鄉會旁空地，讓他們繼續營運。

回應

由於興建粉嶺繞道，無可避免要搬遷天光墟市場。我們已考慮通過分階段興建粉嶺繞道的建築模式，盡量減低對天光墟市場經營的影響。天光墟市場位置將作調整，市場的西面部分將被遷往餘下部分的北面，以配合粉嶺繞道的走線。市場新址將會提供充足的配套設施及上蓋。重置後的市場環境衛生和設施將會改善，在調整市場位置的過程中，將有臨時安排，確保菜販的經營不受阻礙。我們會繼續與商戶溝通，諮詢對搬遷流程的意見。

古洞蔬菜合作社有需要繼續服務當區的農戶，亦得到漁護署支持，我們建議在古洞北新發展區東面近塋原預留土地設置古洞蔬菜合作社。該位置鄰近古洞北和古洞南的農地並且連接青山公路古洞段，是合適的地點。古洞蔬菜合作社對該地點亦表示滿意。

2.1.14 公眾參與

有公眾人士要求當局盡早諮詢受影響的居民，以減低居民對新發展區發展的憂慮，以及務求與當地人士達成共識。有關組織亦建議各個有關政府部門應一同推廣新發展區計劃，令公眾清楚地了解整個計劃，有助減低社會上反對的聲音及衝突。

除了當地居民外，區外亦有不少人士，認為新發展區計劃涉及到全港市民的利益，促請當局作全港性的諮詢，以及諮詢更多方面的社會人士，如本地學者、非政府組織、有關的商會、專業學會等，以更完善新發展區的規劃方案。另外亦有環保團體希望當局讓他們參與新發展區計劃的規劃，特別在制訂有關擬議的塋原自然生態公園的長遠管理計劃方面。部分北區區議員、鄉事委員會委員及當區居民希望當局與他們保持聯繫，認為有需要成立專責小組，讓持份者深入討論，以達成共識。另外，有當地居民亦提出當局公眾參與的渠道應更廣泛，不應只限於簡報會，須在受影響地區有更公開及更多互動的諮詢活動。有專業學會及公眾人士更表示當局應制定有關政策、創新的機制及向各公眾提供誘因，以鼓勵持份者參與及促進新發展區計劃的實施，可供參考的公眾參與活動及渠道包括焦點小組會議、社交媒體、手提電話程式及網上推廣活動等，讓公眾可以在公眾論壇及工作坊以外，免受地域及時間限制，有更多渠道參與計劃。

有不少公眾人士，特別是當地居民，要求政府詳盡地向他們解釋有關發展推行模式、補償及安置的安排(討論見 2.2.1 節)，亦希望當局在制定有關安排及政策

時，多諮詢受影響的居民。有公眾人士更提議應預先為區內長者組織、關注組等，介紹有關的賠償/安置細節，解除長者對有關方面的擔憂。有土地及建設諮詢委員會委員，建議就這些議題另外進行公眾參與活動。有當地居民關注組織及公眾人士要求，在修訂規劃前，必須與當地居民充分洽商，關顧其選擇權利，設定不同的方案，包括交換土地、安置、搬遷、補償等。

有關原定為期兩個半月的第三階段公眾參與活動，不少意見建議當局延長諮詢期及應更主動地讓公眾參與規劃，以便當局充分評估社會對計劃的期望，以及讓公眾，尤其受影響的村民有更多時間，由下而上參與規劃。其中，有立法會議員指出，由於部分業權人居於海外，建議延長第三階段諮詢期，讓土地業權人有充分時間表達意見。較長的諮詢期可讓政府及持份者更詳細地商議具爭議性的事宜，例如提供補償及安置安排，以及讓當局就日後順利推展新發展區項目作準備。有不少公眾人士要求政府重新進行諮詢，以諮詢更多市民的意見，把受影響居民的訴求納入考慮，而非採用兩三次的諮詢就決定了影響整個香港的新市鎮計劃，讓市民充分參與決策新發展區的規劃及發展。但有部分公眾人士不滿當局在公眾參與活動方面的安排，認為政府閉門造車，未有真正的諮詢各界公眾人士，質疑香港市民並未能真正參與是次規劃。同時，質疑當局無視公眾反對新發展區計劃的訴求，不滿諮詢未完結當局已表示不會撤回計劃。此外，有不少受新發展區影響的人士，特別是部分來自華山村、古洞村東方區、坪輦/打鼓嶺區的村民，批評直至第三階段公眾參與期間才得知新發展區的發展計劃，並認為政府沒有作出適當安排，讓他們參與規劃過程。更有環保團體表示作為一直關注環境及發展的團體，在最後階段公眾參與才收到通知，質疑整個諮詢過程實在是黑箱作業。此外，有當地村民不滿有關政府部門高層沒有真正落村用心視察及了解問題，未有解決也沒有清楚說明落實方案的理據。因此希望當局主動接觸受影響的居民如落村與村民面對面接觸，全面以逐家逐戶形式，諮詢受影響村民的意見，以避免不必要的衝突。亦有部分人士表示在過往公眾參與活動中已表達了他們的意見，但未見當局作出實質的改善或回覆，希望政府盡快回應他們的訴求，亦要求當局同時接納反對計劃的意見。有公眾人士指出不少民眾要求政府擱置計劃，可是政府卻依然一意孤行，無意擱置計劃；更有人士不滿「不遷不拆」的反對聲音被輕輕帶過繼續推行計劃。另一方面，有部分當地居民表示有不少在公眾參與活動中的人士，並未真正居住在該區的受影響人士，促請當局先與直接受發展所影響的區內人士商討；希望當局非只諮詢區議員或鄉事代表，因為這些人士的意見並非全部居民的意見。同時，亦有個別人士建議採取以書面溝通，優先照顧及答覆直接受影響人士，分隔無直接受影響人士，減少現場正面對峙的爭論氣氛。另外，有意見認為傳統官方諮詢方式，未能幫助政府收集市民意見，而大部分受影響的村民都未有足夠渠道表達意見，諮詢的結果亦未能讓該研究進入下一階段；認為主要原因包括兩個階段之間時間相隔太長，公眾對新發展區的期望不斷轉變，以及很多公眾關心的議題涉及該研究以外的政策。此外，有公眾人士對是次公眾參與為最後一個階段的諮詢活動表示擔憂，擔心公眾參與完結以後，沒有渠道繼續發表意見。

亦有公眾不滿於二零一二年九月二十二日舉行的公眾論壇的安排，認為台上發言的比台下公眾多，以及論壇舉行場地不方便公眾人士，場地附近的配套設置

亦不足，認為當局沒有誠意諮詢市民。更有環保團體及公眾人士表示不滿當局舉辦的多場「居民大會」的安排，認為當局並未有向其他公眾人士公開會議的資訊，以及準備的座位不足，有礙其他希望到場參與的公眾參加。有專業學會及公眾人士認為政府有責任確保所有在公眾參與活動中的參與者及持份者，不會因所持意見不同，受到他人攻擊及威脅。此外，來自不同人士的意見亦有提及到關於公眾參與活動中所提供的資訊，有改善的空間，例如應向公眾公布詳細的發展時間表、供公眾查閱的圖則未能清晰地讓他們知道各項計劃的實質位置、應採用更切合新發展區主題的效果圖、提供有關當區農地/生態基線資料的資料，以及更多關於公私營房屋比例的數據，以及增加有關資訊的透明度，讓公眾了解更多並可參與討論。亦有意見指公眾參與摘要只能在沙田及北角索取，而且數量不足分派到所有受影響住戶，認為安排欠妥。

在立法會發展事務委員會特別會議上，有公眾人士批評政府播放新發展區電視廣告是誤導市民，指出有關宣傳短片是有關未經立法會通過的政策，要求政府立刻停播該廣告。

回應

在研究過程中，我們已透過不同渠道宣傳三個階段的公眾參與活動，並盡力通過現有地區諮詢架構（包括北區區議會及相關的鄉事委員會）及不同方法，向當區居民宣傳及徵詢意見。三個階段的公眾參與活動分別於二零零九年二月、二零一零年一月及二零一二年九月完成。我們曾主動約見當區居民和應邀出席居民大會(包括古洞村、虎地坳村、天平山村、石湖新村、紅橋新村、馬屎埔村及上水鄉等)，聽取居民意見；亦有舉辦工作坊，論壇等讓公眾人士參與規劃。我們在擬備「建議發展大綱圖」也詳細考慮了公眾意見。而在第三階段公眾參與後，我們積極回應公眾的意見，修改「建議發展大綱圖」，包括增加公營房屋比例、在粉嶺北新發展區提供原區安置機會、提供居屋用地、修改發展範圍以減少對現有居民影響等等（主要修改見附錄 34）。雖然第三階段公眾參與活動經已完結，我們會繼續聽取公眾人士對新發展區計劃的意見，亦樂意與持份者保持溝通。新發展區計劃現在是規劃階段，將來落實計劃時仍會諮詢持份者的意見包括制訂塱原自然生態公園管理計劃。

至於資料發放方面，除了透過研究網頁外，亦製備了多份公眾參與摘要，羅列出研究計劃的主要建議，以郵寄方式發給各有關團體，並放置於北區民政事務處、規劃署於北角和沙田的辦事處、以及土木工程拓展署於何文田和沙田的辦事處，供市民索取。在第二和第三階段公眾參與活動開始時，我們亦通知曾在公眾參與發表意見的人士，邀請他們提供意見。此外，我們亦在北區民政事務處、沙田政府合署及北角政府合署設置展板，介紹新發展區計劃。

在二零一二年九月二十二日舉行的新界東北新發展區研究論壇，原定於粉嶺聯和墟聯益街九號香海正覺蓮社佛教馬錦燦紀念英文中學舉行，由於報名參加論壇的人數比預期多出數倍，場地未能容納所有參加者，所以必須更改論壇的舉行地點，讓已報名人士均可出席。在選擇一個能夠容納近萬人的場地時，我們

需要諮詢有關部門意見及小心考慮多方面的因素，包括交通、公眾安全等。選定適合場地後，我們已盡快透過不同渠道通知公眾有關場地的更改，包括透過政府新聞處發布新聞公報，並將新聞公報上載研究網站、在報章報刊登廣告、在有關村落張貼告示、發電郵或電話短訊通知已登記人士。我們收悉公眾對論壇安排的意見，並會在將來舉辦同類型活動時加以改善。

在「新發展區研究」第三階段公眾參與活動期間，收到意見認為政府就新界東北新發展區規劃，除邀請當區居民和有關持份者參與提出意見外，亦應提高市民大眾對此計劃的認知。二零一二年八月公眾參與活動仍在進行時，社會上對新界東北新發展區的規劃目的出現了不少誤解（例如指新發展區為「雙非富豪城」、「深圳後花園」等）。為了讓公眾廣泛了解，推行新發展區是為了應付香港市民的住屋需求，以及配合香港經濟和社會發展需要。有關宣傳短片旨在透過展示一些過往發展的新市鎮的經驗，讓公眾人士更容易理解新發展區作為新市鎮是為香港市民而發展，從而更明白新界東北新發展區的規劃概念和目的。

2.1.15 技術性及工程考慮

有公眾人士促請政府正視擬議發展所產生的問題及影響，包括噪音、排水、治安以及交通等相關配套設施。希望當局在規劃和設計新排水系統時一併改善北區的水浸問題。有工程界的專業學會，建議政府當局應盡量避免將社區設施，設置在有潛在山泥傾瀉風險的地點。

除此之外，公眾人士就「新發展區研究」項目中所進行的各種技術性評估表示關注。其中，有關交通影響評估，有意見表示希望了解評估人流及車流是採用現時的還是未來的數據；有否為現有的鐵路系統，進行詳細的交通影響評估等[已於 2.1.10 節討論]。在環境影響評估方面，有關關注組織認為在決定發展計劃後才進行環境影響評估是一個顛倒的程序，與保育原則背道而馳。更有專業學會促請有關的決策局，決定如何為新發展區計劃進行可持續發展評估，並建議小心地記錄及討論環境影響評估中的評估準則。此外，有城市規劃委員會委員，希望了解當局如何為擬議的「特殊工業」進行環境影響評估；同時，有委員亦希望得悉當局除在塱原濕地外，有否在其他地點評估新發展區對其生態影響。有環保團體亦不滿政府當局在最後階段的公眾參與活動，仍未提供生態基線資料。另外，關於在古洞北的泥土中發現砷，有房屋委員會轄下策劃小組委員會委員，希望了解砷對工程期間及將來屋苑管理會帶來甚麼影響。

有個別公眾人士對有關新發展區計劃工程亦表示關注，要求在新發展區的發展施工期間，做好適當的措施，如設置隔音屏障、圍板等等。有環保團體建議在新發展區計劃的各項工程中，小心挑選建築物料，以減低對環境所造成的影響。有關擬議的道路工程，有公眾人士促請政府作一連串的交通管制措施，以及定下新道路的建設次序和時段，盡量減低工程期間對現有居民的影響。有現

居北區的居民希望了解新發展區會否使用海水沖廁，以減少消耗食水，以及希望了解現有的粉嶺/上水會否一同改用海水沖廁。

回應

我們已對新發展區進行了排水影響評估，包括分析新發展區及上下游集水區和現有排水系統的狀況及水浸風險，計算及評估因新發展區對排水系統的潛在影響和相應的緩解措施。現時部分新發展區及周邊地區在暴雨發生時受水浸威脅。為改善現有的排水狀況，新發展區將進行必要的土地平整工程並設置一獨立排水系統，以能應付 50 年一遇暴雨。另外，新發展區內現有未能達致防洪標準的排水系統，亦將作改善或以新的排水系統取代。該系統將改善新發展區及附近地區的排水能力，以減低水浸風險。

正如在 2.1.10 節所述，就有關交通影響評估，首先，本研究已根據最新的規劃人口數據來評估未來的背景交通流量。再者，研究內建議的運輸策略已採納以鐵路為骨幹，並配合其他公共交通服務發展，以充分評估日後新發展區對未來交通運輸的需求。運輸及交通影響評估結果顯示，新發展區計劃對現有的交通並不會造成不能克服的交通影響。

環境影響評估為古洞北及粉嶺北新發展區（坪輦/打鼓嶺新發展區將在稍後時間進行重新規劃）所有擬建發展的潛在生態影響進行評估，建議了相應的緩解措施，消除或減少潛在的生態影響。

環境影響評估已包括了對泥土中發現的砷進行健康風險評估，並已提出處理高砷土壤的方法。含有砷的土壤經妥善處理後，對未來的屋苑管理不會有任何影響。

為減少消耗珍貴的食水資源，我們正積極研究在新發展區內以經處理的污水(即再造水)代替食水作沖廁用途。水務署表示政府現正探討在上水及粉嶺使用再造水作沖廁及其他非飲用用途。

坪輦/打鼓嶺新發展區建議的「特殊工業」為環保型無污染行業/工業，不會對環境造成工業污染。另外，坪輦/打鼓嶺新發展區將在稍後時間進行重新規劃，區內的「特殊工業」區的規劃會於將來探討新界北部地區發展研究內進行檢討。

2.2 建議發展計劃的可行性及實施安排

2.2.1 收地、補償、遷拆及重置

一般意見

有不少公眾人士，特別是部分受影響的當地居民，非常關注有關收地、補償、遷拆及重置的事宜。其中，有關給予受影響居民補償金額及重置問題為這些關注人士最為關心的議題。普遍關注人士認為當局先須妥善安排有關受影響居民的補償及安置問題，方能再與他們進行有關其他議題的討論。其中亦有指出若新發展區計劃的補償/安置模式得到公眾支持，更可為將來北環線沿線發展提供示範作用，建議政府應為全港訂立一套完整的補償/安置方案，令日後的發展能依照該套方案進行。有很多受影響的區內居民及部分其他的公眾人士，均要求政府盡快向他們交代有關收地及補償的細節。此外，有意見建議當局應盡早成立專責小組，聯絡受影響人士，向他們提供有關收地、補償及安置的資訊；亦可成立專責小組與地產業界和受影響人士詳細商討有關實施安排，避免官民衝突。

有部分人士認為當局並未提出他們可接受的補償及安置/重置方案，指摘政府現時根本沒有一套完善的收地補償安置制度，補償準則亦尚未到位，不能反映所收土地由於未來發展機遇所帶來的價值，而規劃方案又不容許現有土地持份者參與，不滿被規劃強行收地迫遷。有意見就補償方案方面，要求政府保障私有產權，在徵收私人土地時，須向受影響的業權人作出公平的補償，並要求公平及合理地安置受影響居民，以確保發展暢順。除了一般的補償以外，有公眾人士要求政府為受影響的居民提供合理的搬遷費用。關於給受影響土地業權人的補償，有立法會議員認為，這方面應顧及土地的潛在發展價值。此外，有一些公眾人士要求當局在徵收私人土地時，一律按特惠分區土地甲區補償率計算補償金額。然而，有意見認為相對於土地之價值，如一視同仁用同一個價錢收購，將會引致社會產生磨擦和混亂。另一方面，亦有關注組織對當局承諾向受影響人士提供更高的補償，表示關注，擔心此舉會令土地成本增高，影響未來決定的土地用途，未必能反映社會需要。同時，有專業學會認為，為平衡一部分的持份者的需要，而為另一部分持份者提升重置及補償方案，會引起爭議，令社會步向兩極化，故應細心考慮。

在安置受影響的村民方面，有部分公眾人士質疑政府是否只保留原居民的房屋，而不會考慮居住在寮屋內的非原居民，亦有其他公眾人士認為當局現行的政策對非原居民不公平，須檢討及優化居民搬遷安排，理順遷徙政策，為日後重建、發展作準備。有上水區鄉事委員會委員則表示，無論是原居民或非原居民，當局都須要在各方面上平等對待他們。有專業學會認為政府應確保所有受新發展區影響的居民及土地業權人，透過恰當的土地分配，使他們能選擇或繼續他們現有的生活模式。有區議員認為政府亦應透過重建計劃的安排，讓居民不必遠離原區，保留他們的人脈網絡，減低適應上的困難。因此，有不少區內人士及其他公眾人士要求政府為受影響的非原居民村落，提供土地供他們原區原村安置。即劃出土地供他們合法建屋，並重置他們的村落，同時須為他們提

供合理的補償。有公眾人士建議採用「垂直村落」的發展方式，保留現有的村落，能容納更多人的同時，亦能保留原有的村落特色，而基礎設施和環境也能相應改善及提升。另外，有不少居住在新發展區發展範圍內及周邊的寮屋居民指出，有不少村民因發展商收購土地而被迫遷走，希望政府照顧這些村民，為他們提供安置及補償，亦希望當局能保障現有的居民，減輕發展商收地對居民的影響。部分居民要求政府立即入村登記，認為應於發展諮詢前作人口登記，避免發展商無理驅趕農民，保障其應有的權益並應預留最少 10% 土地及發放特惠金為寮屋居民重置家園。有公眾人士亦促請政府立法規管發展商的收地方法。有意見亦表示無論採用那種發展模式，政府都應盡快安置新發展區受影響居民至公共房屋。此外，有當地居民要求將所有納入新發展區計劃的用地全部由政府收回，包括「農業」和「自然保育區」等，並以甲級徵地的價錢賠償。

我們除了在受影響居民的補償及安置/重置方案上收集到不同意見，亦有不少公眾人士要求提高本地農友青苗費及搬遷/安置費，並要求政府劃出土地讓受影響的商戶繼續營商。有公眾人士強烈要求保留多個醬油廠及有機農場，擔心關閉醬油廠及有機農場，會導致本地居民失業。認為醬油廠及有機農場亦有生意商機及保留價值，是一項有本地特色的特殊工業。有受影響的商戶強烈反對政府只給予金錢上的補償，因為金錢上的補償難令他們另覓土地繼續營業；指出現今政府徵收土地，已比從前大大寬厚，例如最近的八鄉菜園村及打鼓嶺竹園村，但是一般工業倉戶經營者，卻沒有相同待遇；因此希望政府除了金錢補償之外，政府更需要主動覓地，讓工業倉戶繼續經營。

回應

新發展區的規劃已盡力減少對現有居民的影響，但仍無可避免收回土地，以興建基礎道路設施、公營房屋、公共設施，以及住宅和商業發展。

現行一般的收地補償及安置安排將適用於受新發展區計劃影響的清拆戶。政府已檢討了現行一般適用的特惠津貼及安置安排，建議改善其中四項特惠津貼，包括核准佔用人的特惠津貼；住戶搬遷津貼；發給商舖、工場、倉庫、船排、學校、教堂和觀賞魚養殖經營者的特惠津貼；以及遷移墳墓、金塔和神龕的特惠津貼。這些改善措施適用於受古洞北和粉嶺北新發展區影響的合資格人士。有關改善措施須取得立法會財務委員會批准。

鑑於兩個新發展區對未來房屋，尤其是資助房屋的土地供應起關鍵作用，政府擬為受影響人士推出特設特惠補償方案，以協助他們搬遷，盡早啟動發展。政府會向持牌或已登記住用構築物的合資格住戶發放最高六十萬元特設現金津貼。有關方案須取得立法會財務委員會批准。

為保留現有社區網絡，兩個新發展區已各預留土地興建公營房屋作原區安置之用，其中部分可作居屋發展。政府亦會考慮利用粉嶺/上水或其他地方的公屋單位作為安置用途，以更靈活地照顧受影響居民的需求。

有關受影響商戶的安置要求、根據現行機制是沒有重置安排的。當局會因應現行機制，向符合資格的受影響人士作出補償。受影響人士可自行覓地作臨時鄉郊工業及露天貨場用途。現時新界有一定數量的「工業(丁類)」用途地帶及「露天貯物」用途地帶的土地仍然空置。如果受影響人士有特別需要，當局亦考慮會提供協助。

原區安置用地

有公眾人士對現階段在古洞北新發展區內擬議提供的「原區安置」用地表示支持，認為有關在提供原區安置方案方面，現階段所擬議的方案較第二階段公眾參與完善。有公眾人士希望政府可以安排受影響居民優先輪候原區公共房屋，以保留居民的社區連繫。不過，有公眾人士憂慮受影響的居民，在收地及清拆住所之後直至「原區安置」住宅建成之間的搬遷及住屋問題。另一方面，有不少當地居民及公眾人士均促請當局考慮在粉嶺北，同樣地提供「原區安置」住宅供居住在該兩個新發展區的受影響人士選擇，讓居住在古洞北以外其他村落受影響的居民，可以安置到較近原居地，減少對他們所造成的影響。

有關擬議的「原區安置」住宅，是為「合資格人士」提供公共房屋，有不少公眾人士要求政府詳細解釋清楚何謂合資格的受影響居民。其中，有部分區內受影響人士，要求安置他們至「原區安置」的公共房屋時，不能有資產審查；更有村民表示「原區安置」住宅的入息審查制度並不合理，就算通過第一關的資產審查，「上樓」之後亦未必能通過資產審查而要繳付雙倍租金。再者，「上樓」會令他們的生活開支增加，希望政府不要改變村民現有的生活，特別是在生活開支及經濟方面。不少公眾人士及當區人士亦指出，有不少村民嚮往現時的鄉村生活，希望保存鄉情和人際網絡，他們大多習慣鄉郊生活模式，重置村民至公共房屋未必適合所有村民，特別是長者未必能夠適應新的生活環境。

回應

為回應公眾的訴求，經檢討後，我們會在古洞北及粉嶺北新發展區各預留一幅土地原區安置合資格的受影響居民。政府亦會考慮提供其他地區的公共房屋單位作安置用途。由於社會資源有限，我們需要把資源分配給有需要的人士，所以受影響人士須接受資產審查。

一般而言，受清拆行動影響的寮屋居民入住公屋的資格準則如下：有關人士須確實居於在一九八二年所登記的住宅構築物 / 持牌住宅構築物，並在清拆前登記時登記在案；及須在一九八四至八五年度進行的寮屋居民登記中已經記錄在案，或有關人士能證明在公布寮屋區清拆行動日之前，已在一九八二年登記的住宅構築物住滿兩年，這類人士會被視作已具備在輪候冊登記兩年之公屋申請資格。如果預計他們可在 12 個月內獲得編配，其公屋申請可獲提前處理。另外，所有申請入住公屋的受清拆影響寮屋住戶都必須符合一般輪候冊申

請資格，包括符合 7 年居港年期的規定、沒有擁有任何住宅物業及符合全面入息及資產審查等。

對於一些有特別需要的居民，政府會盡力協助並考慮能否作恩恤安置。

2.2.2 發展時間表

有公眾人士關注新發展區的發展時間，希望政府盡快向公眾公布詳細的時間表，讓發展商配合政府的規劃及有足夠時間決定怎樣發展他們的土地。有不少公眾人士則質疑當局能否如期推行新發展區計劃，考慮到收地工作有可能會遇到相當困難，收地後平整及拍賣有關土地過程需時，擔心會延誤香港的土地供應。亦有意見表示擔心政府因各種原因，未必能完全實現現時所規劃的建設。有立法會議員及支持落實新發展區計劃的人士，希望盡快落實新發展區的發展。不少公眾人士認為房屋需求十分急切，促請當局不要再延遲新發展區的發展，更須加快發展速度，以提供更多房屋供應。亦有區議員認為計劃所需時間較長，故希望當局在完成諮詢和取得廣泛共識後，能加快發展計劃的進度，讓計劃早見成效，亦有助得到公眾持續支持。另有政黨及公眾人士希望發展時間表能盡量壓縮，以配合香港的發展需要，並建議特別在新發展區與現有的新市鎮接鄰的地點，優先進行發展，因這些地點已具備各項基礎設施，可提早新發展區的房屋供應，建議特別將鄰近聯和墟的一幅擬議的「住宅發展密度第 2 區」的用地，加入前期工程中，讓私人發展商先自行發展，加速房屋供應。此外，有意見認為可提早收地程序，在法定發展圖則經審核後即可開展收地，以進一步加速新發展區的房屋供應。再者，有公眾人士認為新發展區的發展需時，是因為現時的規劃程序官僚，與收地程序無關。同時，有專業學會認為現時的公共房屋發展程序太繁複，促請政府精簡現有的規劃及建築批核程序。與此同時，有公眾人士質疑未來的人口增長根本未必會達到政府的估計數字，而政府亦不須急於發展新發展區，因此希望當局延遲有關發展計劃最少十年，重新考慮人口發展的實際需要，待符合預計人口達 840 萬的要求後，才推行有關計劃。

有意見亦提到分期發展及適時提供基礎建設的重要性，當局須考慮到人口隨著時間的轉變，提供合適的社區設施，並指出以往「有房屋才有交通配套」的新市鎮/新發展區的發展模式並不理想，希望交通基建在住宅入伙前完成，方便未來居民日常出入。但亦有專業學會反對將新發展區計劃分期實行，認為此舉會與新發展區完整的規劃及設計模式背道而馳，亦會對未來的新發展區造成長遠的影響。亦有提議若當局能夠先完成新發展區內的社區基建和公共設施，再讓居民遷入，可令居民更容易接受遷入新市鎮，亦能增加新發展區的認受性和支持度。

回應

根據最新的人口推算，香港人口及住戶數目在未來30年分別會增加約140萬人及68萬戶。儘管人口及住戶數目增長放緩，但兩者仍不斷增加。同時隨着平均住戶人數下降(一九九六年每戶3.3人降至二零一一年每戶2.9人，預測二零三一年將降至2.7人)，社會對改善居住環境的訴求不斷提高，服務業經濟持續活躍，社會對房屋及經濟發展土地需求，在未來依然會非常緊張，我們有必要盡一切可行辦法可持續地開拓可供發展的新土地。因此當局確有必要透過各項規劃及工程研究，發展新發展區，包括新界東北新發展區，開拓額外土地供應，應付香港未來中長期的房屋、經濟和社會發展需要。

新發展區是其中一個主要土地來源，滿足社會中長期住屋及發展需要。因為發展建設需時，由完成規劃至首批住宅單位落成需要約十年時間，等到人口增長到位時才進行新發展區的規劃和實施是不切實際的。我們應提早採取有效措施，應付社會的需要。大型的發展項目，包括新發展區計劃都需要分期進行。在推行新發展區計劃的時候，我們會通過不同措施確保計劃的完整性及連貫性。因應《2013年施政報告》提出檢視新界北部地區的進一步發展潛力，將重新規劃坪輦/打鼓嶺，並再諮詢公眾，以更全面地考慮相關因素，包括新鐵路基建所帶來的發展機會。而粉嶺北和古洞北新發展區計劃在修改「建議發展大綱圖」後，應該盡快開展。按初步估計，首批住宅單位最早可於二零二三年入伙，而該兩個新發展區預計於二零三一年全部落成。道路興建的時間表，會對應人口遷入的時間表。我們會盡力確保居民遷入新發展區時已有足夠的配套，並會採用分期進行的方法，在每一期發展都提供充足的社區設施。

2.2.3 發展模式

有不少公眾人士關注新發展區的發展模式。其中，對於當局如何為新發展區發展整合所需要的土地，以及現時在新發展區發展範圍內有多少土地為私人發展商擁有，最為公眾所關注。對於當局在過往階段的公眾參與中提出會考慮的「公私營合作發展模式」，在現階段卻改為採用政府主導的「傳統新市鎮發展模式」，香港地產建設商會及有部分公眾人士，均要求政府交代在現階段改變發展模式的理據。有公眾人士認為政府建議的發展模式反覆不定，令受影響居民感到無所適從。有立法會議員又促請當局向公眾解釋新界土地發展的不同實施模式的優點和缺點，以紓解公眾對政府可能與個別發展商或財團勾結的疑慮；更有公眾人士要求政府為兩種發展模式進行評估，比較兩種發展模式對徵收私人土地、房屋供應及政府的財政的影響。亦有立法會發展事務委員會委員及香港地產建設商會成員，認為政府當局必須確保整個落實過程均公平及透明，並應盡早交代收回私人土地的時間表，包括會否分期收回土地或會一次性收回。

各界人士對新發展區的發展模式持有不同意見，有的支持政府採用現階段建議的「傳統新市鎮發展模式」，有的則提出「公私營合作發展模式」比較適合用作推行新發展區計劃。其中，有支持「傳統新市鎮發展模式」的人士，認為該

模式能保障居住在別人土地上的寮屋居民及農戶，避免他們被私人發展商收購土地而迫遷，同時保障擁有較少土地業權擁有者的權益。亦有土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會委員及其他公眾人士，認為「傳統新市鎮發展模式」可以促進更完整的發展，避免私人發展商個別發展一些支離破碎的發展項目，可以能夠確保整個新發展區發展，得以按時順利完成，並確保適時提供公眾和康樂設施，以配合新發展區的發展時間表。此外，有意見認為以「傳統新市鎮發展模式」逐步從土地業權擁有者購買部分珍貴/重要的土地，增加政府的土地儲備，並容許政府以更主動及積極的角色管理香港的土地供應，有利政府掌握新開發土地的供應量，同時避免投資者炒賣土地資源。再者，「傳統新市鎮發展模式」相對適合於發展存有不同問題的土地及可促進整合業權複雜及面積較少的地塊，因這些土地可能會影響到新發展區的發展時間表。業權複雜及面積較少的土地(如少於一公頃)亦應被政府收回，以確保完整及更有序的發展。此外，有公眾人士亦建議政府可以採用針對性方式，先徵收一些較容易地區，例如塱原濕地。

有當地居民指出發展商在政府公布將會採用「傳統新市鎮發展模式」後，仍不斷迫令村民遷出，令村民得不到任何安置和補償，無家可歸。然而，有意見(包括大量內容劃一的信件)認為當局不應開壞先例，以一刀切的方式收地，政府以一個較高的價錢拍賣徵收回來的土地作私人住宅發展，對土地業權人不公平，亦明顯違背香港尊重私人產權的核心價值，故採用「傳統新市鎮發展模式」可能會令政府遭到法律挑戰，從而阻礙新發展區的發展進度。鄉議局擔心「傳統新市鎮發展模式」定會好像「菜園村事件」般，激發起當地居民的反對情緒，產生大量的政治及社會抗爭等問題，構成重大拖延，以及沉重的社會代價，亦可能因延誤導致發展成本大幅上升，這並不符合政府所期望的「有序、可控制和儘早落實」的理念；亦指出「傳統新市鎮發展模式」並沒有讓原有的土地業權人參與或分享未來發展的得益；另一方面，賠償基礎亦未有反映土地的潛在價值，預料計劃必然會受到土地業權人反對。就此，有專業學會建議政府檢討現行的《收回土地條例》第 12 條 C，令土地的市值地價，在補償評估中，能同時反映土地的發展潛力。同時，有不少人士包括區議員，建議當局應將徵收的土地劃作公共用途，如進行基建，興建公屋、居屋、醫院或其他社區設施，若政府將徵收的土地轉讓予私人發展商，則是與民爭利的行為；有意見亦認為香港是一個自由貿易市場，政府若不是為公共利益，而囤積土地作商業用途將違背其宗旨；鄉議局亦表示若政府決定劃一收地然後再賣出，會剝奪發展商原定發展的計劃和預期收益，形成政府與發展商爭利，預期令新發展區計劃難以得到發展商認同；再者，若發展商因政府參與商業活動而減少投資機會，或會將資金調離香港到別的地方，將會引起經濟蕭條。政府干預私人及商業發展的市場，亦與一向的政策不符，間接令有興趣發展土地的商業機構減少機會。此外，有公眾人士亦擔心現時政府表明會強行徵收私人土地，最終必然會遞奪新界原居民建設丁屋的權利。再者，有地產發展商及其他公眾人士，認為很多發展商已經在新發展區的範圍內購入土地，以配合政府在上一階段諮詢期中所提及到的「公私營合作發展模式」，若現在政府選擇不推行「公私營合作發展模式」對發展商並不公平。此外，更有土地業權人已在新發展區內的土地，開展了一些前期發展工程，如政府收回該土地，會浪費有關人士在該地的投資。

有公眾人士亦擔心收地規模龐大，令新發展區的發展進度可能會受到影響及將不能如期實施計劃；「傳統新市鎮發展模式」更會長期凍結發展區內部的土地，浪費珍貴的土地資源。有立法會議員質疑「傳統新市鎮發展模式」能否真的加快新發展區發展的落實，認為香港從有城市發展以來都是從官民合作中取得成功，但新發展區為行政上的方便，犧牲了得來不易的自由市場經濟模式；同時，有意見認為收地將會涉及大量公帑，政府須向公眾提供清晰詳細的財務報告，交代收地所涉及的成本及拍賣土地的收益，同時亦擔心有關支出會增加政府的財政負擔。同時有意見認為政府將 400 億元投放在買土地儲備作發展之用，令人懷疑香港是否已跟從中國內地政策，將土地收歸國有。再者，有意見認為動用 400 億收地卻不用作優先處理當今社會其他問題，令人百思不得其解。有專業學會認為徵收私人土地成本高昂，有需要確保新發展區的發展密度及土地用途，合乎經濟效益。又認為新發展區計劃所建議的發展模式，有違現時政府在市區重建，所採用的多元化及由下而上的重建原則。

有發展商及不少公眾人士因上述「傳統新市鎮發展模式」的壞處，而支持「公私營合作發展模式」。有立法會議員認為政府當局應致力在私人與公眾利益之間保持適當平衡，應尊重《基本法》所訂的私人產權，並與各持份者/土地業權人溝通，瞭解他們對發展新發展區的期望，以及研究讓私人參與新發展區項目的可行性。有意見認為相比「傳統新市鎮發展模式」，「公私合營發展模式」的好處在於充分利用市場和市場資源，以最高的效率達成目標；政府自行收地不會比公私合營模式便宜。

有公眾人士及專業學會均認為「傳統新市鎮發展模式」未必能夠有序地發展新發展區，建議當局在下階段研究再考慮推行「公私合營發展模式」的可行性。另外有立法會議員及意見認為「公私營合作發展模式」能加快實施新發展區計劃，因新發展區發展範圍內已經有不少土地可即時進行發展，應讓發展商及個別土地業權人先行發展已持有的土地，加快新發展區的發展及增加房屋供應。再者，有意見認為「公私營合作發展模式」，能讓私人發展與公共房屋發展等同時間落成，為前期遷入的居民提供工作機會及配套設施，特別是在發展的初期甚為重要。同時亦有意見建議政府一同採用在以往新市鎮發展中的「組件式發展模式」（發展區由多個組件組成，每個組件的基礎建設及發展可獨立推行，根據發展可行性及成本因素等考慮，而訂立發展每個組件的先後次序）及「公私合營發展模式」，以加快新發展區的發展。另一方面，建議政府可考慮以信託形式，讓發展商為新發展區提供公共建設，以進一步加快發展進度。此外，有支持「公私營合作發展模式」的人士，表示雖然有個別租戶關注被迫遷離居所，認為租戶對私人發展商收地的關注是可以解決的。亦有公眾人士不認同「公私合營發展模式」為官商勾結，全港每處都有土地進行買賣，亦經常檢討及更改土地用途規劃，只要有一個公平和公開的安排，容許公眾嚴格監督，公私營合作其實是最能盡快落實新發展區發展的合適方法。亦有建議對於單一業權、面積大於 1 公頃及在「建議發展大綱圖」上擬議作私營住宅用地上的土地，政府應容許有關的土地業權人發展他們的土地，以加快新發展區的發展，節省政府及私營機構的時間及資源。或適當運用公私合營模式，建議政府應按既定的公私合營房屋比例（43%：57%）為基礎進行收地及發展計劃，原有佔大面積土地的單一業主，在合乎規劃的要求下，透過補地價自行發展；佔小面

積的個體戶，因自行發展的機會和能力不大，特區政府可透過收地機制，以農地價錢加上撫恤搬遷金收回土地興建公屋和其他配套設施。

不過，有不少當區人士，特別是寮屋居民，強烈反對「公私營合作發展模式」，認為「公私營合作發展模式」只照顧到發展商的利益，並擔心現有的寮屋村民會被地產商趕走，要求政府主導新發展區的發展(即採用「傳統新市鎮發展模式」)。

除支持或反對上述兩種發展模式外，有不少公眾人士建議考慮採用以往的新市鎮發展收地模式，即提供換地權益書方案予受影響的土地業權者，可以令收地更有效率地進行。亦有專業團體建議採取與以往的換地權益書相似的方案，但將可換土地限於新界東北新發展區內，沒有固定換地比例，並且在指定時間內政府可以收回，換地權益書亦可在市場交易。鄉議局亦建議現金賠償外，可沿用當年發展新市鎮時行之有效的換地權益書，可讓土地業權人可以作出選擇，認為其業權已得到政府的重視和合理安排，才會積極支持，例如可允許業權人一半收取現金賠償，一半收取換地權益書。若政府考慮提供換地權益書方案予受影響的土地業權者，有專業學會更指出，可以在分區計劃圖核准時，開始與有關人士進行有關換地的商討，可以更早發展可發展的土地，不需要留待完成收地程序後才進行發展；可減少有關的土地業權人的反對聲音，以及政府的初步發展成本。

同時，有土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會委員提議政府採用結合上述兩種發展模式的混合模式。有公眾意見建議彈性地考慮在個別用地實行「公私合營發展模式」。亦有鄉事委員會委員及當地人士認為當局應盡量減少收回私人土地，減少對現有居民所帶來的影響，應先發展政府現有的土地及荒廢的土地，並應分期進行發展。有部分發展商亦認為當局收回土地後，應考慮分期批出土地作私人發展，以避免一次性供應過多的住宅用地沖擊樓市。

回應

考慮到公眾人士在第三階段公眾參與所發表的意見，政府決定以「傳統新市鎮發展模式」為基礎來推行新發展區計劃，即由政府主導，因應規劃用途，徵用私人土地進行發展。基於過往許多新市鎮的發展都曾在徵用私人土地以外，採用契約修訂(包括原址換地)形式發展個別私人項目，政府亦會在古洞北和粉嶺北新發展區處理同類申請。政府將以更嚴緊的要求，在不影響新發展區規劃及發展時間表的前提下，容許規劃作私人發展土地的業權人在符合特定條件的情況，提出契約修訂申請以自行發展。有關申請須符合特定準則和條件，以確保規劃的全面性、能適時供應房屋和其他設施，以及公平對待租戶/佔用人等。上述模式一方面能確保全面規劃及適時有序地提供房屋、基建、社區及其他配套設施；另一方面能確保在不影響規劃和均衡發展，以及租戶/佔用人能獲得合理對待的情況下，透過處理契約修訂申請加快土地和房屋供應。

2.3 古洞北新發展區

2.3.1 安置受影響村民及實施安排

有古洞村村民在多個公眾參與活動中，如在古洞北舉行的居民大會和立法會發展事務委員會特別會議等均強烈要求保留古洞村，「不遷不拆」古洞村。有村民表示他們在未有妥善方案前，反對任何在古洞村進行的發展。馬草壟村(南)的居民代表亦提出「不遷不拆」的要求，不能清拆現時村民居住的房屋，並需保留現時村民使用中房屋四周的用地；亦要求當局要在新發展區發展期間，令居民不受工程所影響，確保現時村民日常生活、交通等能正常運作。除此之外，在古洞鳳崗村已經有九十多年歷史的陳義成祖，他的後人/族人表示，不可接受政府爲了發展而收地，而奪去了陳義成祖的發源地。部分村民不滿當局未有正面回應古洞村村民，有關補償及安置方面的訴求，要求政府作出回應及對古洞村村民作出合理的補償。他們亦表示發展古洞北應以提升現有居民的生活質素爲前題，不奢望有很多金錢上的賠償，只希望能夠共同分享到發展的成果；然而，村民未能從古洞北新發展區發展中受惠，若政府當初願意爲保育候鳥的棲息地，花費多 20 億公帑，以隧道形式興建落馬洲支線穿過塱原，理應爲古洞村幾千名村民做好有關的安置安排。此外，在古洞北舉行的居民大會中，有村民表示以清拆古洞村興建新發展區，犧牲現有居民的利益來解決政府在房屋和雙非嬰政策上的失誤，對村民不公平。但另一方面，有鄉事委員會委員表示大多數古洞村村民均願意搬離，但政府必須原村安置，提供合理的土地賠償及搬遷補償。

多個村民在公眾參與活動期間亦表示他們「原村安置」的訴求，對當局充耳不聞村民的訴求表示憤怒，認爲古洞村是鄉議局認可村落，故強烈反對沒有預留土地重置古洞村，促請當局提供合適的土地安置古洞村，令受影響的居民安居樂業，要求政府在發展前安置村民。有古洞村村民亦指出，古洞以往很荒蕪，靠村民努力建設現有的環境。村民在多個公眾活動中，亦有爭取和菜園村及竹園村類似的補償方案，指出菜園村爲非認可鄉村，但仍可獲當局安排「原村安置」或提供特惠補償，而受蓮塘/香園圍新口岸工程影響的竹園村，亦獲當局提供「平房方案」，可於新置土地興建兩層高平房，要求當局同樣體恤古洞村的村民，爲他們「特事特辦」。古洞村的居民代表更提議，將古洞村「原村安置」於擬議古洞站以西（涵蓋擬議的「原區安置」用地及周圍的地帶）。有意見提議原地保留古洞村公所和古洞蔬菜合作社，並在該處重置古洞村，讓村民保持原有的鄉郊生活特色。

關於擬議在古洞北新發展區內提供的「原區安置」住宅，古洞村有居民支持原區安置，但現階段當局擬議的「原區安置」的土地面積與居民的需要並不相配，建議政府擴大「原區安置」的用地面積，位置亦須遠離醫院。但亦有古洞村居民認爲擬議的「原區安置」住宅爲多層式的發展，完全不符合古洞村居民的訴求，指出村民享受鄉郊生活，未必能適應居住在公共房屋的生活。

有古洞村村民指出，古洞村內有醬油廠、貨倉及木廠等傳統工業及其他商戶如幼稚園及食肆等，提供過千個工作機會，解決了不少當地居民的就業問題，特別提供了不少低學歷的工種，這些商戶的安置問題亦應要解決，當局不應只作金錢賠償，建議讓受影響的工廠優先搬入坪輦/打鼓嶺的工業區，並促請當局盡快公布相關賠償方案或搬遷安排，讓他們早作準備。也有意見提議在古洞北新發展區內興建綜合大樓以安置受影響的商戶，並可在古洞北鐵坑區建設廠房，安置受影響的廠房。同時，有在馬草壟經營回收場的商戶不反對政府徵收土地發展，但希望政府為他們另覓合適的地點繼續經營，以及提供合理的賠償。另外，在古洞北新發展區發展範圍內的一些非牟利機構，均要求當局為他們提供合適的重置地點。亦有宗教機構，要求當局向業權人收回他們中心使用中的土地，再繼續租予給他們營運。

回應

為回應馬草壟村(南)居民的要求和盡量減少對現有居民的影響，我們建議將古洞北西南面的部分道路稍向東移，擬議的運動場亦由毗鄰鳳崗山移至新發展區的西北部，落馬洲連接路的西面。

一如過往發展新市鎮，發展新發展區無可避免需要進行收地清拆，影響一些現有居民。我們在古洞北新發展區預留了土地原區安置合資格的受影響居民。至於有特別需要的居民，政府會考慮提供協助。因為古洞村位於古洞北新發展區的中心地帶，該地帶適宜作高密度發展，所以有需要清拆古洞村，在規劃上，並不適合在古洞北新發展區內重置低密度平房。

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。當局會因應現行機制，向符合資格的受影響人士作出補償。受影響人士可自行覓地作鄉郊工業及露天貨場用途。現時新界有一定數量的「工業(丁類)」用途地帶及「露天貯物」用途地帶的土地仍然空置。如果受影響人士有特別需要，政府亦會盡力提供協助。

我們已經與受影響的非牟利機構接觸，並了解其訴求。

2.3.2 鄉村發展

部分鄉村村民如有燕崗村的村民，擔心未來的新發展區會限制其周邊的鄉村擴展，並指出其中燕崗村的面積已不大，但周圍地帶現時被規劃為農地及自然生態公園用途，大大限制了鄉村式發展地帶的擴展空間。此外，多名居民代表亦指出現時對小型屋宇用地的需求很高，建議在區內增撥土地供鄉村式發展，要求當局將擬議在燕崗村周邊的「休憩用地」，及燕崗村東北面的部分「農業地帶」，改劃為「鄉村發展用地」，供他們日後興建小型屋宇之用。另一方面，

有金錢村的村代表亦要求當局預留土地在擬議的「自然生態公園」及燕崗村以東的「農業」地帶內，以滿足他們的小型屋宇需求。

同時，有河上鄉的村民代表，亦要求當局向北擴展河上鄉的「鄉村式發展」用地，因擬議的古洞北新發展區將會限制他們向南發展的可能性。

回應

現行涵蓋燕崗村的「鄉村式發展」地帶，已有足夠的土地滿足未來 10 年的小型屋宇需求。因此，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，作輕微的修訂，以反映現有認可鄉村內的屋宇的實際分佈範圍。

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」地帶外增加土地以滿足未來 10 年的小型屋宇需求。因此，在擬備新發展區的「建議發展大綱圖」時，建議將約 2.2 公頃主要在「鄉村範圍」內的土地包括在劃作「鄉村式發展」地帶內。

2.3.3 生態保育及「塋原自然生態公園」

有不少公眾人士支持擬議的「塋原自然生態公園」，當中包括當地居民、新界鄉議局議員、城市規劃委員會委員及環保團體。有環保團體及燕崗村村民更表示支持政府徵收塋原濕地的農地，讓農民繼續耕作。不過，有意見建議進一步解釋設立擬議「塋原自然生態公園」的理據，並反對將塋原的核心地帶劃為「自然生態公園」，提出「塋原自然生態公園」應被劃為「保育地帶」或稱為「塋原自然生態保護區」，甚至有意見認為塋原應被劃為「具特殊科學價值地點」，以強調其保育自然生態的功能。亦有意見指出當局須更清楚界定塋原自然生態公園的界線。並有環境諮詢委員會委員認為當局應考慮盡量保留塋原的大自然生態及鄉郊風格。有意見認為不應在塋原容許任何動態的休閒活動，故「公園」並不是合適的分區規劃，保持現有的土地用途（濕耕農地）是保護塋原的最佳方式。更有環保團體認為要妥善保育塋原的生態，應把塋原及其北部一帶的農地劃作「生態農業保護區」（OU(Eco-Agriculture Protection)），而不是「自然生態公園」，認為塋原的規劃意向應該是保育塋原生態及保存當地農業，因為塋原的生態價值，在於其農業活動所創造出的豐富生態環境，而多元化的生境吸引不同的動物，認為塋原的規劃意向應該是保育塋原生態及保存當地農業，因為塋原的生態價值，在於其農業活動所創造出的豐富生態環境，而多元化的生境吸引不同的動物，旱作開闊農地生境能吸引鵲等極多元化的鳥種。

有不少意見（包括來自環保團體及環境諮詢委員會委員的意見）認為塋原周邊應預留足夠的緩衝地帶，並建議在擬議的「塋原自然生態公園」旁的「農業」

地帶改為「自然保護區」或「綠化地帶」，因「自然保護區」或「綠化地帶」用途能更有效地確保該地帶不會有任何發展，從而更切合在自然生態公園周邊，保育鄉郊地帶的規劃意向。再者，有環保團體指出「塱原自然生態公園」以南及以北的農地對生態走廊/濕地雀鳥飛行路徑有一定的重要性，建議向北擴大擬議的「塱原自然生態公園」，以一同保育北面具生態價值的「農業地帶」；甚至有建議把塱原北部一帶的農地應該納入為「生態農業保護區」，認為現時的「農業」用途安排，根本不能提供足夠保障，並指出早前的非法傾倒建築廢料事件以及村屋發展已正在入侵那裡的農地。此外，有環保團體亦對擬議在「塱原自然生態公園」周邊高密度發展表示關注，認為鄰近擬議的高樓大廈及未來周邊的交通流量會干擾到野生動物的棲息地，及對雀鳥的飛行路徑造成負面影響，特別是鄰近塱原擬議的「商業、研究與發展」用地及擬議的主要連接路位於「重要雀鳥區」及「優先保育地點」內，希望政府交代有關計劃的規劃意向。同時，亦有環保團體指出在已具有高生態價值的塱原濕地，為何當局要設立「塱原自然生態公園」以提升該處的生態價值。

有關擬議「塱原自然生態公園」的未來管理及營運模式，有意見促請政府為「塱原自然生態公園」制訂長遠的管理計劃，建議以生態保育輔以生態農業活動，突顯塱原的特有生態價值。有環保團體亦關注擬議在塱原的「自然生態公園」會否與天水圍的濕地公園的管理模式類似，擔心該地區未必能夠容納在古洞北新增的人口，而未來的人口可能會利用擬議的自然生態公園作休閒/休憩用途，破壞整個地區的生態整體性，並要求當局讓環保團體參與制訂該管理計劃，以及控制未來訪客數目，避免干擾到該地的生態環境。擬議的「自然生態公園」的規劃意向應為教育及保育用途，認為不應以旅遊業為主。有關在核心地帶內標明設立遊客區及「公眾開放區」，有環保團體擔心此舉會變相吸引人流，未必保護生態區的完整性。遊客區及「公眾開放區」應該剔除，遊客中心應改作「生態農業教育中心」，把生態教育放在首位。認為將來塱原是應該提供生態教育的機會，但不應以傳統的觀念作分區管理，而所有教育活動應以導賞形式進行，限制人流及可到達的地方，保留管理的彈性，避免遊客自由於保護區內活動。另外，有關新發展區計劃建議的復耕政策，有環保團體認為，若將其他從非濕耕農地的農民重置到塱原，有可能會導致現有的濕耕農地變成非濕地，降低塱原的生態價值。促請政府評估任何擬議在該地的農業活動，以確保有關活動會與塱原的濕地生態環境相容。

另一方面，有燕崗村村民希望當局可將擬議自然生態公園範圍的規模縮小，以減低對燕崗村將來發展的限制。同時，亦有村民表示濕地所吸引的雀鳥會破壞農作物，影響農民的收益。他們要求政府在保育的同時應平衡觀鳥人士和農民的利益。亦有意見認為，當局可發展擬議「塱原自然生態公園」以北及以南的「農業」地帶，如在該處發展社區及康樂設施，部分亦可作道路用途；另有意見亦認為古洞北新發展區包括以北的天光甫，若將其規劃作農業用途，而去滿足環保團體以耕種予以娛樂會員，是不切實際；候鳥群體覓食的時候時常破壞農作物，農友也不能以耕種作生計，而有機的農產品成本高昂並不普及，不適合現時市民所需改善市民的生活質素。

除塋原濕地以外，有不少環保團體建議將整條馬草壟溪(包括其支流)及其沿岸地區，亦應劃為有保育意向的分區，如「保育地帶」，並加以 30 米的緩衝區，以有效地保育溪流及其周邊地區，避免任何可能的合法或不合法發展。此外，有環保團體亦關注擬議連接古洞北新發展區及落馬洲河套地區的道路及沿路發展，擔心會直接影響到在蠔殼圍具重要生態價值的魚塘。

回應

研究在 2008 年年中至 2009 年年中進行生態調查，結果確定塋原具高生態價值。因應公眾在第二階段公眾參與提出的意見，我們決定將該區的核心部份劃為「自然生態公園」，並作為新發展區計劃的一個重要組成部分。此舉不但可為古洞北和粉嶺北新發展區提供一個天然綠肺，有助達至優質生活環境的目標，亦可保育和提高這區的生態價值，免受新發展區城市建設的影響以及補償因新發展區的發展對區內濕地的影響。

至於有意見認為「塋原自然生態公園」南北部的「農業」用地應劃為「綠化地帶」。我們建議在相關的分區計劃大綱圖則的說明書內註明塋原「自然生態公園」以北的「農業」地帶是作為發展區及保育區之間的緩衝，任何對該生態環境有負面影響的規劃申請也不應該獲批，以加強對該地帶的規劃管制。由於生態公園以南的「農業」地帶已夾雜構築物，生態價值較低，我們認為劃為「農業」地帶繼續用作農地耕作，以反映其現時的土地用途較為合適。

塋原濕地是一個多元化的生境，保存及提高塋原生態價值是第一要務。為確保建議的發展不會對雀鳥造成影響，可行性研究詳細評估雀鳥的飛行路徑並提出適合的緩解措施。鄰近塋原濕地原規劃為最高可建 16 層高建築物的土地亦修訂為最高 10 層，並於地盤的東北邊緣設 30 米闊的建築線後移地帶，並多種樹木，以配合「塋原自然生態公園」的環境。「塋原自然生態公園」未來的管理及營運計劃是很重要的一環。在落實新發展區計劃後，當局會諮詢持份者，尤其是鄰近居民、環保組織等等，並進行研究，以確立管理及營運計劃。

2.3.4 土地用途及城市設計

在城市設計方面，有公眾人士認為須提供足夠的地區及鄰舍休憩用地，以應付區內新增人口的需要，但有意見反對在擬議的古洞鐵路站設立沉降式廣場，認為不利於地面行人通行；有意見特別指出擬議的古洞鐵路站住宅群發展密度太高，影響區內景觀及通風，地積比率應不多於 3 倍，高度亦不應超過 20 層，應該在該處增設更多休憩空間，令該區不至太擠逼。但是，亦有公眾人士建議將在古洞北擬議的私營房屋用地的地積比率，調高至 4-5 倍，而公營房屋則增至 6.5 倍，與粉嶺北新發展區相似。更有公眾人士建議將擬議的「住宅發展密度第 3 區」及「住宅發展密度第 4 區」，分別改劃為「住宅發展密度第 2 區」及「住宅發展密度第 3 區」，以善用鄰近鐵路交通配套的優勢，增加發展密

度。亦有意見建議擴大發展天光甫平原，改善該區居民生活環境及增加住宅用地。

有關古洞北新發展區的土地用途，有不少公眾表示的關注，特別是在公營房屋土地方面，有房屋委員會委員希望在古洞北近擬議的鐵路站旁，增建公共房屋；更有公眾人士認為古洞北不應有任何私營住宅用地；但另一方面，有意見對古洞北的大型公共屋邨群表示憂慮，不希望古洞北發展成另一個天水圍，促請當局詳細交代在該新發展區內有關配套設施的詳情，以確保古洞北有足夠的社區設施供將來該區的居民使用。有意見更建議當局在古洞北新發展區，考慮採用 30:70 的公私營房屋比例取代建議的 55:45。亦有當區居民不滿在古洞北新發展區內，並未提供任何居者有其屋用地。另外，亦有意見要求保留古洞村公所在原址，以及在古洞村公所後面及兩側建造房屋安置古洞村村民。此外，有公眾人士預計擬議古洞鐵路站旁的地帶將會很繁榮，應考慮提供更多商業發展用地，而不是現時建議發展大綱圖上所建議的公眾休憩用地。有關古洞北新發展區內擬議的「商業、研究與發展」用地，有專業學會對這些用地最後會如何發展及包含的產業，表示關注，建議為其設定一些主題，如高科技區、環保示範區或服務性行業等。此外，有公眾人士建議當局大大增加古洞北的商業發展用地，以提供更多就業機會供新發展區的人口及北區現有的人口，以減少區外就業的問題；但有公眾人士則擔心擬議的商業發展會影響到香港現有商業區的發展。亦有不少意見，建議在古洞北新發展區內，提供市政大廈，供受影響的商戶遷入，及讓未來的居民可自給自足。有關關注組織亦建議在擬議的「原區安置」用地內，設立學校及教會區，以備將來發展用途。有專業學會認為擬議在古洞北新發展區北面設置的運動場，離未來的住宅區較遠，認為有關設施應設置在方便使用者到達的地點。另有當地的土地業權人，建議當局重新規劃擬議古洞鐵路站以南地帶（包括擬議的「綜合發展區」、「教育」用地、「政府」用地、「住宅發展密度第 1 區」），使上述地帶規劃成一個「綜合發展區」。

有環保團體更要求政府將擬議具潛力作康樂中心的用地保留為現有的「綠化地帶」，以作為一個緩衝區，分隔擬議的支援落馬洲河套地區的研究與發展用地。有土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會委員，關注未來擬議在古洞北新發展區近粉嶺公路幾所學校的噪音影響問題。

有公眾人士質疑古洞北新發展區的中心住宅區，已容納其八成人口，為何當局還要徵收這麼多土地作發展。有當地居民亦認為新發展區的發展，應避免影響位於古洞北鳳崗山的「百合」墳和祖墳。有當地關注團體詢問古洞塘角村內的基督教信義會教堂，會否被清拆及會否提供其重置方案。有公眾人士提到擬議配水庫的選址在大石磨，可能會影響到現有屬於附近村民的墓地。

回應

新發展區着重「綠色設計」的規劃理念，住宅、工作、休閒娛樂及公共服務設施主要集中在公共交通樞紐 500 米範圍內。為回應公眾希望增加公營房屋的意

見，我們於古洞北市中心附近公共交通樞紐的 500 米範圍內增加了 4,400 個公營房屋單位，當中包括居者有其屋。土地的發展密度亦適當地增加了。然而，在增加公營房屋單位時我們也須兼顧全局，平衡各種因素。擬議古洞鐵路站兩旁會有休憩用地及商業設施，可以設計成爲一個有吸引力而又宜人的環境。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。因應地理環境及風向的考慮，在古洞北新發展區內，最高的建築物位於市中心，建築物高度向外圍逐步遞減。新發展區建築物高度不超過 35 層。我們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爲放寬建築物高度限制的條文達到。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》。

古洞北新發展區的主要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爲區內主要的公共休憩空間，而兩旁兩層高的梯級式平台將附設零售商店、咖啡室及餐廳，爲市中心注入活力。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塋原的生態環境。發展區以鐵路站爲中心，十字形綠化走廊貫穿市中心並連貫整個新發展區，匯聚人流，由雙魚河至馬草壟，以及由塋原至大石磨的觀景廊，貫通全區景觀。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，亦爲視覺及通風帶來正面效果，讓市民遠眺毗鄰白石凹、鳳崗山等山巒及塋原自然生態公園和附近田園的景致。而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。同時，將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。有土地擁有人建議把古洞站南面一塊土地改劃爲「綜合發展區」作低密度住宅發展，與古洞北新發展區市中心作高密度住宅並提供社區設施的規劃原則並不一致。我們已盡量減低對現有發展的影響，例如，位於鳳崗山的墳墓將會保留。然而，落實新發展區計劃將無可避免影響部分現有居民和墳地。古洞北村公所位置將會因新發展區的道路擴闊工程而不能作原址重置。除了住宅用地外，我們在古洞北新發展區還要提供不同的商業、政府和社區設施以滿足居民的需要。有關將來「商業、研究與發展」用地所包含的產業，應具有彈性及靈活性，爲各類產業提供發展空間，支援香港的產業發展。

我們亦建議把原來位於馬草壟村內的兩幅康樂中心用地移至在羅湖練靶場以東，被劃爲「政府」用途的土地上。運動場會移至在新發展區北部，以往被劃爲支援河套區「研究與發展」的其中一幅用地，以休憩地帶連接運動場與休憩用地網絡。馬草壟村及附近的土地會保持爲「綠化地帶」以保持現狀。古洞北新發展區近粉嶺公路旁的幾所擬議學校會有隔音屏障加以保護，所以並不受噪音問題滋擾。適當詳細設計可確保擬議學校的環境質素。

2.3.5 道路網絡及交通設施

有鄉議局議員對古洞北新發展區的規模過大表示憂慮，認為現有的道路未必能應付到將來的需要。另外，有古洞村村民希望早日開放古洞車站供居民使用。更有建議將古洞北發展成一個鐵路樞紐，連接北環線、落馬洲支線及深圳地鐵，並在古洞北東面地區增置鐵路站，以疏導新增的人流。但有公眾意見促請當局在規劃上減少依賴鐵路為主要交通工具，鼓勵使用其他交通工具。亦有北區居民建議改善由粉嶺/上水到河上鄉的單車徑，亦有當地居民建議興建一條單車徑由燕崗村前往古洞北新發展區的市中心。有關道路網絡方面，有公眾人士指出擬議貫通古洞北的道路在市中心中斷，可能會影響將來的巴士服務，建議讓巴士服務貫穿古洞北新發展區的東部及西部。

有不少來自燕崗村村民的意見均希望政府關注及正視「塱原自然生態公園」未來的交通需求。對有關擬議在塱原設立的自然生態公園，有居民擔心現有的道路及泊車設施不能應付將來自然生態公園所帶來的交通需求，建議改善現有的道路及提供足夠的停車場供未來到塱原的遊客。再者，有村民指出由於大部分的旅遊車通常都會停泊在旅客中心附近，尤其是一些接載行動不便人士的車輛，故擔心加建的行人道/單車徑亦未必能疏導前往遊客中心的人流和車流。因此，有意見建議把擬議的自然生態公園遊客中心搬到雙魚河畔或雙魚河對岸，以減低對燕崗村道路的壓力。此外，有關擬議在燕崗村旁的迴旋處連接古洞北新發展區和粉嶺公路，有村民認為新建的迴旋處未必能够疏導交通，而村民亦不能受惠於新建的迴旋處，車輛亦不能由燕崗路直接使用該迴旋處連接粉嶺公路；並有意見建議新建的迴旋處採用錦繡花園的下沉式設計。

有意見表示古洞北新發展區西北面通往馬草壟村及料壆村的道路網絡應小心規劃，配合通往落馬洲河套區。另一方面，有環保團體則表示不能接受擬議在馬草壟的道路連接，應考慮替代的方案，如利用隧道形式通過，或將走線移開馬草壟新村附近的沼澤地帶及溪流，避免分拆該地的自然生態棲息地。

回應

古洞北新發展區已進行綜合的可行性研究，包括詳細的交通規劃及影響評估。針對古洞北的交通需求，新發展區會有多項的交通設施改善，包括粉嶺公路(古洞段)的擴闊工程、興建連接路、新的鐵路站等應付未來的新增人口。所以新發展區並不會造成交通擠塞，反而會改善現時區內交通。土木工程拓展署現正設計連接新界東北及新界西北的單車徑網絡，其中包括連接粉嶺/上水到河上鄉的單車徑。新發展區內的單車徑，亦會與該策略性單車徑相連接。

路政署現正進行《鐵路發展策略 2000》之檢討及修訂的顧問研究，包括現有鐵路線的地區性優化方案（如興建平衡路線、延線或支線、新增車站等）。我們會積極與有關部門協調，提供相關資料，以協助進行該鐵路發展研究。政府將待《鐵路發展策略 2000》之檢討及修訂的研究完成後，參考有關顧問的最後建議，探討不同鐵路項目的未來路向。

「塋原自然生態公園」的設計及營運模式以保育為主，教育為輔，並不會帶來大量遊客。然而，因應燕崗村村民對將來「塋原自然生態公園」加重燕崗路負擔和泊車設施不足的關注，我們建議把「塋原自然生態公園」的遊客中心設置於雙魚河的北岸。訪客將不會經燕崗路進入「塋原自然生態公園」。而毗鄰「塋原自然生態公園」的「研究與發展」用地會提供足夠的泊車設施供訪客使用。擬議在燕崗村旁的迴旋處是架空式設計，未有提供連接路接駁燕崗路。然而，車輛仍可使用青山公路連接粉嶺公路。由於將來古洞北新發展區內的車輛會經由東西兩邊擬議的迴旋處接駁到粉嶺公路，減少青山公路的車流，對燕崗村村民亦有好處。

擬建古洞交匯處的情況與錦繡花園交匯處有所不同。由於古洞交匯處是在現有運行中的高速公路上新增迴旋處，故採用高架迴旋處的設計，將較明挖回填的下沉式設計，對道路使用者影響較小。

古洞北西北面道路，將連接現有的馬草壟路，並規劃了一條新的連接路往落馬洲河套。連接路的走線已考慮了該區的生態環境，致力減低對生態的影響。該路段主要為配合接駁落馬洲河套的東邊接連路。走線設計在落馬洲河套研究中已作公眾諮詢，亦考慮了各替代方案的可行性，包括隧道方案，結果顯示現有走線在平衡各方面考慮後較可取。連接路的走線亦已考慮盡量避開現有溪流，並擬議在合適地方設置「動物隧道」(Animal Underpass)連接道路兩邊。

2.4 粉嶺北新發展區

2.4.1 安置受影響村民及實際安排

有當區居民希望保留鄉郊生活，強烈要求在粉嶺北新發展區內預留不少於一成土地，讓久居此地的村民可重置村落。其中，有村民表示已居於該區多年，不能接受被安置到古洞北新發展區，故虎地坳村、石湖新村及華山村等均有村民要求當局撥出土地，供他們原區、原村安置。馬屎埔村的村民更要求政府須根據「菜園村」因高鐵收地時建立的模式，對受影響農戶發出復耕牌照，及提供復建農村住屋的援助，安排詳細的遷移時間表，保障其原有的生計、習慣。以及保留部分在新發展區內的優質農地，作為重建村落之用。同時，有環保團體亦同樣建議當局，容許受影響的人士，特別是當地非原居民村在粉嶺北繼續農耕活動，保住粉嶺北一連片的綠化地帶，給現有農戶除上樓以外多一項選擇。另一方面，有意見認為當局應提供多元化的安置及賠償方案供受影響的村民，對於一些願意遷入公共房屋的受影響人士，當局應為他們在粉嶺北預留「原區安置」單位，讓他們選擇日後返回該區居住。此外，未受新發展區發展影響的靈山村，亦有村民表示靈山區的寮屋居民居住環境欠佳，希望藉著粉嶺北新發展區發展，政府可以為他們提供「原區安置」住宅單位。

回應

新發展區的規劃已盡量避免影響現有的居民，雖然如此，新發展區無可避免會影響一些現有居民，需要面臨收地清拆。經檢討後，我們在粉嶺北預留了土地作原區安置之用。但是，由於新發展區主要是規劃作為中、高密度城市發展之用，所以並不適合預留土地作重置村落之用。

2.4.2 鄉村發展

有上水鄉的村民表示他們其實支持新發展區的計劃，但要求政府在規劃上要照顧到上水鄉村民對擴展鄉村發展區的訴求。他們指出上水鄉現有過千小型屋宇的需求，但新發展區沒有預留土地供上水鄉擴展；再者，現時上水鄉北面已設有屠房和污水處理廠，而在新發展區的規劃中，當局計劃大量徵收上水鄉土地和擴建污水處理廠，卻未有預留任何土地供當地原居民興建丁屋，實對上水鄉村民不公平。村民亦要求上水鄉以北在現行分區計劃大綱圖上劃作「綠化地帶」及「農業」用途的土地改劃作「鄉村式發展」地帶，並希望當局批准上水鄉村民在太平山村的「鄉村式發展」地帶內建小型屋宇。另外，有意見建議預留在華山村的「住宅發展密度第3區」供華山村村民發展小型屋宇。

回應

我們理解上水鄉和華山村要求增加土地興建新界小型屋宇的訴求。然而，由於建議的土地並非毗連認可鄉村範圍，所以未能用作興建小型屋宇。有關石湖墟污水處理廠擴建的回應請參考 2.4.4 節。

2.4.3 土地用途及城市設計

有現時在粉嶺北新發展區邊緣的私人屋苑業主立案法團，表示全力支持粉嶺北新發展區的「建議發展大綱圖」，認為現階段的規劃方案已包括他們在先前階段提出的意見；亦有鄰近新發展區的私人屋苑業主委員會，表示原則上不反對粉嶺北新發展區的發展方向，但反對任何破壞原有的自然生態環境及原有綠化地帶的規劃，以及任何會破壞到該屋苑現有的寧靜環境的修訂，包括在其附近興建較高層的建築物。由於粉嶺北新發展區的位置連接著現有的粉嶺/上水，有城市規劃委員會委員認為在規劃粉嶺北新發展區時，不應視粉嶺北新發展區為另一個個別新發展區，而須視粉嶺北新發展區為現有新市鎮的擴展部分。亦有公眾人士希望新發展區發展能達至令新舊社區共融；亦有關注組織要求新發展區的發展參數及城市形態，須與現有的新市鎮配合，著重街道活動發展多於大型的「基座式」發展。同時，鑑於粉嶺北新發展區屬粉嶺/上水新市鎮的擴展部

分，配套及基建完善，可容納比建議更多的人口；有公眾人士建議將公營房屋用地的地積比率增至 6.5 倍，而私人住宅用地則增至 4 至 5.3 倍，特別是鄰近聯和墟市中心的私營房屋。而有關粉嶺北新發展區的公私營房屋比例，有意見認為當局須考慮到現有的粉嶺/上水，已有不少人居住在公營房屋，故此，發展粉嶺北新發展區時應加重私營房屋比例至 70%（取代建議的 39:61 公私營房屋比例），為現有社會引入更多經濟動力，推動可持續的社區發展。有公眾人士指出擬議在粉嶺北新發展區沿河的住宅皆是私人住宅發展，而公共房屋用地卻在較遠離河邊的地點，馬屎埔現有的農地亦被規劃為較低密度的住宅，質疑政府有企圖讓發展商沿一條已平整的河道發展住宅，有官商勾結之嫌。

亦有當區村民及居民代表認為政府在規劃新發展區時，只考慮新入住人口的景觀，但未有考慮到未來高樓大廈會阻擋現有村落的景觀及空氣流通。有公眾人士亦表示須盡量減低新發展區發展的工程，對現有社區的影響。更有當地居民表示擔心擬議在粉嶺北新發展區內設置的學校，在將來會為他們帶來噪音影響，並要求當局提供緩解噪音的措施，如設置隔音屏障等。另一方面，有公眾人士認為粉嶺北新發展區缺乏商業用地，擔心屆時只會令居民需往市區工作，不能自給自足；建議改變現時聯和墟的工業區的土地用途為商業用途。亦有意見建議將沿沙頭角公路的工業遷移，在沿路發展住宅。在城市設計方面，有意見建議於粉嶺北新發展區內梧桐河兩旁設置河畔長廊，並增設緩跑徑供市民作運動和休憩用途。此外，有關粉嶺北新發展區中擬議的河畔長廊，有環保團體及專業學會認為擬議的河畔長廊可發展成一條有茂密天然植被覆蓋的自然生態步行徑，並加入不同的園景設計元素，能改善現有河道的景觀及生態價值，吸引雀鳥到來，將梧桐河變成粉嶺北新發展區的地標，亦同時具有教育意義。梧桐河的兩岸建築物亦應後移及預留足夠的綠化緩衝帶，以提供更多河畔公共空間。另有當區居民建議把現在的梧桐河加深延長至沙頭角海，使南北貫通，成為香港特色；亦有意見擬議在梧桐河兩旁的公園引入河水至人工湖，以提供一些可進行水上活動的地點。有公眾人士建議擬議的中心公園可以發展為一個為自然生態、農業等主題的公園，融入周邊的鄉郊自然環境。亦有人士建議新發展區內的行人道連接及融合於新發展區附近的龍躍頭文物徑。有關組織指出粉嶺曾經是香港的農業重鎮，農產品佔全新界的四成。而馬屎埔則是粉嶺的農業中心。馬屎埔的農業最少有過百年歷史，和龍躍頭有着密不可分的關係，而聯和墟的建立也有賴粉嶺，特別是馬屎埔出產的農作物。由龍躍頭、馬屎埔和聯和墟組成的地區，是香港少見仍然有跡可尋的文化景觀區，亦應予以保存。同時，亦應保存一塊位於樂天街和沙頭角公路交界的單車徑旁的石碑名為「重修大坡碑記」，記載著龍躍頭和馬屎埔的農業百多年的歷史。

在粉嶺北新發展區發展範圍內以及其周邊的村落，有不少居民為粉嶺北新發展區的「建議發展大綱圖」，提供了一些意見及建議。其中，有部分龍躍頭村村民對數項現階段粉嶺北新發展區的計劃表示不滿，認為粉嶺北新發展區的規劃特別在社區設施、康樂設施以及鄰近粉嶺北新發展區的發展密度方面未能滿足現有居民的需要及訴求。首先，他們認為龍躍頭村現時缺乏各種的社區設施，如郵政局，因此在龍躍頭附近增添人口是不能理解的。在公園及康樂設施方面，村民表示龍躍頭附近地區沒有大型公園，但較北面的上水地區則有足夠的公園及康樂設施，認為在那部分的新發展區建設中央公園等設施並不合理；擬

議的中心公園亦太接近現有的北區公園，將其設置在鄰近私營住宅旁邊，有官商勾結之嫌。再者，村民均對在龍躍頭以南、緊接著粉嶺北新發展區的擬議公共房屋用地表示憂慮，擔心未來的公共房屋樓宇會為現時的鄉郊環境帶來的景觀影響、風水信仰、空氣流通問題及嚴重的光污染。此外，他們批評當局的規劃忽略現有的鄉村，例如在龍躍頭等村落旁建設公共房屋，但在私人屋苑旁設置大型公園，認為此安排對村民並不公平。有村民更引用有關公眾參與摘要的第三頁，提及到「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」，令村民認為政府只考慮私人屋苑的景觀，而未有考慮到鄉村居民。為此，有村民建議將新發展區的中心公園與擬議在龍躍頭旁邊的公共房屋用地對換，希望在該公共房屋用地建設較低密度住宅，或將擬議的公共房屋用地搬至較南面的地點，以減低其對附近鄉村的影響。

另一方面，有不少上水鄉的村民反對石湖墟污水廠的擴建計劃，認為該計劃會影響村民的健康及安全（有關更多上水鄉村民對石湖墟污水廠擴建計劃的意見，請參閱本報告的 2.4.4 段）。此外，有上水鄉村民及居民代表均對擬議在上水鄉鄰近的公共車輛車廠表示關注，認為汽車廢氣會影響上水鄉居民的健康。他們亦希望在粉嶺北新發展區擬建的公共房屋，應盡量遠離鳳溪學校，確保學生的學習環境寧靜，要求政府將公屋位置稍向梧桐河上游方向移調。

有天平山村的居民亦擔心建議在太平山村附近興建的中高密度樓宇，會令空氣不流通及增加水浸的風險；亦憂慮新發展區計劃動工時，對村民尤其是長者的健康帶來不良影響。

在上水鄉北面、梧桐河以北的虎地坳村亦有部分村民對粉嶺北新發展區的「建議發展大綱」，提出一些意見。他們對擬議在虎地坳設置警察訓練設施的計劃表示反對，主要認為沒有必要將這些設施放在新發展區內，有關計劃和粉嶺北「河畔城市」的發展主題亦不相符，亦與附近擬議「保育地帶」用地不協調，並且會影響到約 40 戶村民。建議將其搬至擬議家禽屠宰中心或新屋嶺練靶場，並建議擴大擬議在虎地坳設置的「保育地帶」（有關更多部分虎地坳村民對擬議警察訓練設施的環境影響的意見，可參閱本報告的 2.4.6 段）。另有當地居民希望能將馬適路以北的住宅群搬往靈山村及警察訓練學校一帶，而馬適路以北部分土地因而能夠騰空用來安置村民及警察訓練學校，讓住宅群座落在上水與粉嶺之間，加強兩區的連繫，亦能方便居民。

同時，有部分華山村村民認為政府用人口增長的理由收回村民的家園，但卻用作低密度住宅發展而擾民拆遷，與解決人口增長問題不符。不能接受政府強行破壞村民的家園及祖墳，以發展低密度住宅。他們要求當局重新規劃在華山村擬議的「住宅發展密度第 3 區」，以避免影響 7 戶村民及祖墳。有公眾人士亦促請當局規劃華山山上的山墳，並希望了解現時對這些山墳有否規管措施。

回應

考慮到第三階段公眾參與收到的公眾意見，我們建議增加公營房屋的比例。按照現時規劃，沿河邊的住宅，為數不少是公營房屋，而河畔休憩用地的規劃概念並沒有改變。我們同意粉嶺北新發展區是粉嶺/上水的一個有機組成部分。當納入大規模的新發展區，現時的景觀面貌，畢竟會無可避免地出現變化。粉嶺北新發展區將發展成「河畔社區」，擁有舒適的生活空間和充裕的社區設施。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。建築物高度不超過 35 層。我們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。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》。亦考慮到要保護景觀，故此引入觀景廊，以免周邊的重要景觀受遮擋。

新發展區將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社區。以互相連貫的綠化空間，連繫粉嶺/上水及梧桐河河畔。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。新發展區東部及西部兩個住宅區是發展重要焦點，並將配以各式各樣的零售、社區設施及公共運輸交匯處。兩個住宅區之間將設有中心公園、室內康樂中心及其他社區設施，讓新舊區居民共享。在東面住宅區內亦會提供各類社區設施和休憩空間，可供附近現有村落的居民享用。粉嶺北新發展區的住宅樓宇沿河而建，而東面的公營房屋和龍躍頭仍有一段距離，所以對龍躍頭居民並不會造成嚴重的景觀問題。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。然而，就興建相關基建設施方面，亦會採用合適的紓緩措施，以減少新建道路對附近居民所帶來的視覺和景觀影響，詳情可參閱環境影響評估有關視覺及景觀影響評估的章節。經檢討後，虎地坳村擬議的警察設施已作出重新規劃，預留適當土地，劃為「農業地帶」，可作為「保育地帶」緩衝之用。鄰近華山村的「住宅發展密度第 3 區」(現已改劃為「住宅發展密度第 2 區」) 範圍已修改，以避開村民的房屋和祖墳。

我們了解一些農戶希望保持現時的農耕生活，然而，新發展區計劃難免會影響到現有的農地。由於毗連現時的粉嶺/上水新市鎮，為善用土地資源，馬屎埔一帶將發展成粉嶺北新發展區的地區中心。馬屎埔一帶在「建議發展大綱圖」上劃作中高密度的公私營住宅用地，以滿足香港中長期的房屋需求。如在 2.1.13 節所述，我們會盡力向有意復耕的受影響農戶提供協助。

至於有關公共車輛車廠的廢氣關注，該用途地帶是作為環保巴士停泊和運作設施之用，所以相信汽車廢氣的問題應較低。

2.4.4 石湖墟污水處理廠的擴建工程

有不少上水鄉村民不接受石湖墟污水處理廠的擴建工程。他們認為污水廠的臭氣味和沼氣燃燒會威脅村民的安全和健康，也擔心污水廠擴建後會帶來交通和污染問題。此外，上水鄉部分村民亦指出上水鄉附近已設置了多個厭惡性設施，如屠場及污水處理廠已為附近居民帶來不少困擾，多年來居民忍受血水與臭味造成的衛生問題。村民亦擔心在現時「建議發展大綱圖」上所預留作石湖墟污水處理廠擴建的用地面積根本不能夠應付未來需要，憂慮在將來會把上水鄉以北一幅在現行「分區計劃大綱圖」上劃作「綠化地帶」的用地，作日後污水處理廠擴建，以應付粉嶺/上水新增的人口。所以基於上述理據，他們認為當局擴建污水處理廠的選址並不合理，亦對上水鄉居民不人道。上水鄉的村民更希望當局能搬走現有的石湖墟污水處理廠，以減低對居民的影響及應付未來處理污水的需求，並建議將污水處理廠搬至港鐵羅湖站附近或沙嶺的荒廢魚塘和農地上，亦促請政府考慮研究將污水處理廠遷往岩洞或地底。

有北區區議員表示對上水石湖墟污水處理廠的污水處理能力將得到提升而感到高興。然而，他只能接受污水處理廠於原址進行提升工程，絕不希望污水處理廠擴建和增加佔地面積。他強調若政府擴建污水處理廠，他與上水鄉村民將不惜一切進行抗爭。

回應

隨著粉嶺/上水區人口增加，以及為應付鄉村污水收集系統擴大的污水流量增長，政府有必要盡快分階段擴建石湖墟污水處理廠，為上水、粉嶺及鄰近地區所收集到的污水提供處理。為進一步改善后海灣的水質，政府決定利用新科技分階段提升石湖墟污水處理廠至三級處理水平，即污水處理的最高水平。所有產生氣味的處理設施將會全面覆蓋，氣體曾經處理後才會排放。石湖墟污水處理廠會全面引入園林設計、增加綠化比率和優化建築外觀，以融合附近環境。

因應在第二階段公眾參與所收到上水鄉居民對石湖墟污水處理廠擴建工程選址的意見，政府決定將石湖墟污水處理廠擴建工程局限於石湖墟污水處理廠原址和祝運街以北的一幅政府土地。我們經過技術評估後，認為其他選址，例如沙嶺及岩洞等建議，在現階段並不適合作搬遷石湖墟污水處理廠之用。而上水鄉以北一幅在現行「分區計劃大綱圖」劃作「綠化地帶」，並不會用作日後污水處理廠擴建。為進一步優化於祝運街以北的一幅政府土地的擴建設施，政府會積極研究減低相關設施高度的可行性，並且以大量綠化元素如地面植樹、垂直綠化及天台綠化等覆蓋相關設施。增添更多綠化元素，不但可以美化相關污水處理設施，同時亦可以優化周圍環境及改善生態。

2.4.5 道路網絡及交通設施

不少區內的居民表示擔心新發展區發展所帶來的新增人口，可令粉嶺/上水區內的交通情況惡化，促請政府考慮到區內主要幹道如馬會道、聯和墟內的道路及沙頭角公路等的交通流量現已飽和及區內停車場泊位現已供不應求，希望政府考慮在規劃上提供相關的紓緩措施如擴闊道路等。有當區居民認為現時與市區連繫之網絡已飽和，故粉嶺北並非發展大型住宅區之理想地點，建造中的蓮塘/香園圍口岸連接通道，只會加重高速公路的負擔，並無理據支持「交通暢達」一說。有公眾人士亦擔心擬議在虎地坳的警察駕駛訓練學校及擬議的污水處理廠擴建項目所帶來的交通會影響到文錦渡路及附近一帶的交通。

有關粉嶺北新發展區道路網絡的意見，大多關於擬議的粉嶺繞道。其中，有意見希望了解詳細的粉嶺繞道設計和走線，以得知有那些居民將會受影響。而不少區內人士，特別是沿擬議粉嶺繞道的村落均有居民代表即使不反對新發展區發展，但反對擬議的粉嶺繞道工程。主要是基於擬議的粉嶺繞道太接近現有的鄉村，有關鄉村如龍躍頭村、崇謙堂、新屋村及塘坑村等的居民代表，以及有居住在梧桐河以北路段附近的居民，皆認為該繞道的高架道路設計，將會為現有鄉村帶來景觀、噪音，以至風水方面的負面影響，因而反對任何在鄉村周邊經過的高架天橋，並要求當局提供詳細資料及更改道路走線，以避免影響他們，或考慮改以隧道形式通過其鄉村。其中有村代表指出，擬議的粉嶺繞道走線猶如弓箭後指向龍躍頭等村落，恐怕對各鄉村的風水帶來一定的影響。有當地居民希望當局加建隔音屏障及種植竹類植物，以減低擬議高架道路對附近村落風水的影響。其中，有居民代表質疑如其他路段可以隧道形式通過，難以理解為何不能同樣地沉降經過他們鄉村的路段，並指出當年政府為保育塱原濕地，而以隧道形式興建落馬洲支線。希望政府同樣為村民，考慮讓粉嶺繞道以隧道通過該區，建議伸延擬議粉嶺繞道的沉降路段南至粉嶺公路，以減少擬議的粉嶺繞道架空橋對附近村落的影響。其他有關粉嶺繞道的意見包括小坑新村有村民希望當局在粉嶺繞道提供出入口，以接駁小坑新村。華山村有村民希望修改粉嶺繞道，以接駁華山村的道路，並減少徵收的土地。有專業學會亦認為擬議的高架公路，將會破壞當地梧桐河的景觀及山景，對粉嶺北新發展區內河畔住宅發展用地的價值，有負面的影響。

此外，有塘坑村居民代表支持在馬會路進行路口改善工程，以方便進出塘坑村的居民；亦建議在塘坑村路口的行人路加設護欄，減低因貨車轉彎對行人構成危險。擬議的粉嶺繞道很接近塘坑村，他建議將粉嶺繞道的走線盡量向西移貼近麻笏河河邊，以避免影響塘坑村村前的私人土地，並認為當局在落實擬議的粉嶺繞道走線前，須諮詢有關土地的業權人，尋求他們的意見。他以及希望政府沿粉嶺繞道近塘坑村的一段加設隔音屏障，以減低擬議道路的噪音對居民的影響。

除擬議的粉嶺繞道外，部分天平山村村民認為擬議在該村旁邊興建的道路，會影響到該村的環境及村民的健康，要求當局在落實第二期發展後才興建沿粉嶺北新發展區南面的道路，以延遲對附近村民的影響。同時，有鄰近私人屋苑的居民，要求當局為擬議在他們附近通過的新道路，提供一些紓緩噪音及空氣污

染的措施，如隔音屏障及流量控制等。另外，關於粉嶺北新發展區與其他新發展區及周邊地區的道路網的建議，有意見提議大約在虎地坳道近鐵路線附近的位置，建造行車天橋或隧道橫過東鐵的鐵路，使到古洞北新發展區的東部和粉嶺北新發展區的西部之交通相連，減輕寶石湖路的交通流量負荷。

回應

研究顧問已對新發展區及周邊地區的交通進行評估，交通及運輸影響評估証明在一系列的改善工程及興建新路後，新發展區對北區的交通不會有明顯的負面影響，且在可接受的範圍。部分地方的對外交通會因粉嶺繞道的興建而有所改善。警察駕駛訓練學校將接駁粉嶺繞道西段與文錦渡路的擬建交匯處。交通及運輸影響評估的分析顯示新增道路將足以應付警察駕駛訓練學校及污水處理廠擴建項目的交通流量。

我們樂意繼續透過各溝通渠道，向市民解釋粉嶺繞道的設計和走線。相對十年前粉嶺繞道在麻笏河北岸接近龍躍頭的走線設計，本次研究在第一階段設計時，已先將粉嶺繞道走線改動往河南岸，以更遠離現有龍躍頭。研究在第二階段公眾參與後，再進行了詳細的走線優化檢視。在乎合行車安全及運輸功能兩個大原則下，優化走線已更遠離現有村落，例如粉嶺繞道距離崇謙堂村增至約 100 米的距離，與塘坑村距離增至約 70 米。同時，粉嶺繞道亦根據環境影響評估的結果，以及市民對景觀及噪音的關注，建議採用景觀改善措施及加設隔音屏障，盡可能減低對居民的影響。在符合行車安全的走線弧度要求而平衡對兩邊居民影響下，現有走線已盡量遠離現有村落。研究小組理解到村民對粉嶺繞道高度的關注，將在初步設計時研究優化豎曲線設計的可行性，嘗試降低在村落附近的路面高度，並美化景觀綠化的設計。

至於以隧道形式興建粉嶺繞道的建議，研究在第二階段公眾參與後，已進行了設計改動，近綠悠軒一帶改以沉降式道路設計以減低噪音和對景觀的影響。若隧道的長度再增長，將需要加置通風大樓及抽風設施，以符合防火的標準，粉嶺繞道的能源消耗、廢料產生及造價將會倍增。研究並不建議河北段以隧道形式興建，因為若該路段要以隧道形式興建，路面需要較梧桐河河底更深，但又要設地面出入口接駁粉嶺北新發展區的道路和小坑新村，道路會超過理想的行車斜道。而該南段以沉降路形式興建有一系列的佔地及技術困難需要解決，最主要的包括：近利亨中心一段，若以明挖回填的沉降式道路興建，將與麻笏河重疊而不可行。若將麻笏河臨時改動，又將牽涉大廈的遷拆，造成較大影響。而近東鐵一段，若以隧道興建，路面需設在較深的深度，並沒有足夠的距離爬升接駁至地面的粉嶺公路。粉嶺繞道支路沉降式道路結構亦有可能影響蓮塘/香園圍口岸道路的支柱結構穩定性。

雖然擬議的粉嶺繞道東段不能完全採用隧道形式興建。但是該設計已盡量遠離鄰近村落。走線亦因應意見稍向南移，減少對現有居民的影響。粉嶺繞道亦會提供接駁路連接小坑新村和已修改華山村接駁路，以減少收地。繞道亦會設有綠化的隔音屏障，以減少噪音及景觀的影響。

馬會路的路口改善工程，將配合粉嶺繞道疏導馬會路交通提供的機會興建。路口改善工程將在詳細設計階段參考居民的意見而優化設計，以便利居民進出。我們亦同意在塘坑村路口的行人路加設護欄的意見，並將於詳細設計中考慮。

粉嶺北新發展區南面的道路的提早興建，有協助疏導馬會路及寶石湖路擠塞交通的作用，以應付第一期發展的交通需求及回應市民對馬會路及寶石湖路交通擠塞問題的關注。同時該道路亦提供了第一期發展連接污水廠、濾水廠、變電站等基礎設施的管線通道。故此在基礎建設上，研究建議將該道路作為第一期發展的其中一部分，避免延誤道路開通而影響現有馬會路及寶石湖路交通。有關興建道路期間對附近居民的影響，我們會確保工程符合相關的環保條例規定，並會提供相關的緩解措施。

2.4.6 生態保育

關於受粉嶺北新發展區發展影響，而需要搬遷在文錦渡路附近的鷺鳥林，有環保團體指出因本港還未有成功搬遷鷺鳥林的先例，促請當局要妥善處理，將對鷺鳥的影響減至最低。此外，有環保團體指出當局亦應盡量不要干擾未經人工治理的溪流，如在小坑新村水質清澈，養育不少魚類的溪流，並建議將整條溪流(包括其支流)及其沿岸地區，劃為有保育意向的規劃地帶，如「自然保育區」或「綠化地帶」。

另一方面，已在本報告較前的段落中（2.4.3 段）提及到擬議在虎地坳的警察訓練設施，有環保團體認為擬議在虎地坳的警察訓練設施，接近其西面的生態敏感地區，促請當局詳盡地評估這些設施對環境潛在的影響。同時，有不少當區人士對這些擬議設施的環境影響表示關注，尤其擔心警察訓練設施內的活動會產生噪音和廢氣，認為在虎地坳設置警察訓練設施，與附近擬議「自然保育區」的規劃不協調，並建議保留擬議的警察訓練設施用地作農地，以包圍「自然保育區」，保存該地區的生態價值。此外，有當區居民亦指出華山村夜間有螢火蟲、蝙蝠等生物，擔心新發展區會破壞現有的生態。

除此之外，有當地居民認為馬屎埔及梧桐河以南的地方土地肥沃，適合耕作，應保留作農業用途，有意見甚至認為馬屎埔應被劃為「自然保育區」。此外，有環保團體均認同應盡量保留在粉嶺北新發展區發展範圍內及周邊的常耕農地。同時，他們亦提議當局應透過靈活的土地用途規劃及政府補助，在該區鼓勵生態農業發展；亦可在鄰近現有人口聚集的中心如粉嶺北新發展區的地帶，鼓勵都市農耕。還有個別的公眾人士建議將粉嶺北新發展區擬議的河畔公園改劃為農地/菜田，讓受影響的農民可以繼續耕種，既可讓附近的居民享受到新鮮蔬菜，亦可以提高綠化率。

回應

由於擬議的粉嶺繞道對新發展區的交通十分重要，而繞道的走線卻受地形及盡量避免影響原有社區的考慮所限制，工程將無可避免地會直接影響文錦渡路的鷺鳥林。我們擬議將有關工程安排在不影響鷺鳥繁殖季節進行，並在工程進行前，於文錦渡路鷺鳥林附近的濕地為鷺鳥提供合適的繁殖生境，並將該濕地劃作「自然保育區」地帶。關於小坑新村的溪流，有部分溪流將納入新發展區範圍內。該段的粉嶺繞道將會以高架橋形式經過，部分溪流會被劃為「休憩用途」，該溪流將不會受到影響。擬議警察訓練設施將作出重新規劃，以預留適當土地作農業用途，為「自然保育區」地帶作緩衝之用。新發展區無可避免會影響一些鄉郊土地。馬屎埔鄰近現時的粉嶺/上水新市鎮，適合作為粉嶺北新發展區的中、高密度發展之用。受影響的農戶可找尋合適農地，作為復耕之用。如前所述，政府會盡力提供協助。

2.5 坪輦/打鼓嶺新發展區

2.5.1 安置受影響村民及實際安排

有公眾意見和參與立法會發展事務委員會特別會議的打鼓嶺居民均表示不接受任何賠償和安置方案，要求「不遷不拆」和擱置新發展區計劃。另外，有意見提出在坪輦/打鼓嶺新發展區內應預留土地原區安置受影響居民，如在古洞北新發展區的「原區安置」住宅一樣，亦有建議在於新發展區外如禁區或坪輦新村等地方，興建小型安置區；以及在「住宅發展密度第4區」預留土地重置受影響村民。有打鼓嶺居民表示他們直至第三階段公眾參與才知悉自己將會受新發展區計劃影響，批評政府沒有諮詢他們的意見。

回應

由於缺乏集體運輸系統和其他基建配套，坪輦/打鼓嶺原先只規劃作特殊工業和較低密度的住宅發展。因應 2013 年施政報告提出檢視新界北部地區的發展潛力，我們將重新規劃坪輦/打鼓嶺，並再諮詢公眾，以更全面地考慮相關因素，包括新鐵路基建所帶來的發展機會。

2.5.2 土地用途及城市設計

有房屋委員會委員明白到若在坪輦/打鼓嶺新發展區有更多的人口就更能夠支持到鐵路發展，建議可以考慮再增加房屋供應，以回應社會各方的聲音，希望當局考慮在坪輦/打鼓嶺提供公共租住房屋及居者有其屋用地。有關坪輦/打鼓嶺的發展密度，有公眾人士建議把地積比率以 1.5 倍至 3 倍取代現階段擬議的

0.75-2.1 倍，若北環線延至坪輦/打鼓嶺新發展區，地積比率更可與粉嶺北和古洞北看齊。有公眾人士則認為擬議的低密度住宅過多，土地應用於公共房屋供應。

在城市設計方面，有當區人士要求保留四周的林地，以為新發展區提供天然的綠化環境，並須提升坪輦/打鼓嶺新發展區的綠化比率至 20% 左右，與其他新發展區相若。亦有意見提議將擬議的中心公園，由元下村的後面，調至新發展區內的景觀中心帶；又擔心區內的社區及康樂設施不足，希望坪洋村附近加建一些康樂設施，如在中心公園內或附近興建一個公共泳池及多用途社區會堂。有關擬議的中心公園，有意見認為公園的位置離住宅區太遠，應在住宅區內提供更多較小的公園。打鼓嶺區鄉事委員會更建議可利用下山雞乙村的「鄉村發展用地」的地底面積，用作渠務或道路設施，如單車徑或行人通道。有當區居民亦希望政府撥地提供傳統市集，供小商戶經營；同時建議在「商業」用地內興建多用途街市。有專業學會擔心擬議在坪輦/打鼓嶺發展區的污水處理廠，太接近現有的安老院舍，應提供適當的紓緩措施。此外，有意見認為坪輦/打鼓嶺新發展區的地理位置，適合提供公營房屋，以便達至原區安置，亦可方便在特殊工業區工作的市民，在該地增建公屋有助分散基層市民，避免過於集中某一區，也能化解市民對該新發展區有「深港融合」的疑慮。而有關注組織更建議坪輦/打鼓嶺新發展區內，因受交通配套及基礎建設的限制，可發展較低密度、鄉郊式的公營或資助房屋，並可考慮專門提供房屋供夾心階層、長者及有特殊需要的人士等。

有城市規劃委員會委員詢問有關坪輦/打鼓嶺新發展區將「特殊工業」區及住宅區分別安排在新發展區的北面及南面、將「特殊工業」地帶及污水處理廠沿河而建，以及有關擬議的中央公園位處於「特殊工業」區及住宅區兩區之間的規劃原則。有公眾人士擔心坪輦/打鼓嶺的特殊工業發展會增加房屋需求壓力。亦有意見表示關注在坪輦/打鼓嶺潛在的工業與住宅用途地帶接鄰問題，有專業學會更特別希望當局檢討該新發展區內公園的面積及分佈，以確保住宅用地及雲泉仙館與工業區有足夠的緩衝地帶。另一方面，有關關注組織認為在坪輦/打鼓嶺內擬議的「特殊工業」區的面積，與擬議的住宅用地面積不成比例，擔心坪輦/打鼓嶺的工業活動過分集中，影響區內居民的生活質素。亦有專業學會，對擬議在坪輦/打鼓嶺新發展區內發展特殊工業的選址表示質疑，認為香港與深圳的工業亦日漸式微，將一個大型的工業區設置在較偏遠及孤立的位置，可達性低而就業人口亦需長途跋涉到該區工作，促請政府進一步向公眾解釋有關的計劃的理據。甚至有公眾人士認為「特殊工業」區的發展潛力低，應將有關用地劃為住宅或「政府、機構或社區」用地。同時，亦有建議優化新界北現有工業土地（例：上水工業區、粉嶺安樂村工業區）的意見，認為此方案可提高土地效率，以便支援河套/邊境區工業需求，從而減少，甚至擱置坪輦/打鼓嶺的工業土地發展。

有打鼓嶺坪洋村的村民，要求政府盡量將他已建有小型屋宇的土地剔出新發展區的發展。亦有坪輦村原居民要求保留及將他們祖先位於擬議重置打鼓嶺行動中心的墓地剔出新發展區發展範圍。有環保團體亦指出，在坪輦/打鼓嶺新發展區以外，仍有約 120 多公頃的露天貯物用途未納入規劃範圍內，政府應先考慮

規劃附近露天貯物等棕土地帶。另一方面，有部分上山雞乙村村民認為在有一部分因被列為濕地而剔出新發展區範圍的地段並非濕地，應保留在新發展區計劃內。下山雞乙村村民表示因其村不在規劃範圍內，擔心村內設施不能與未來新發展區配合，並受到噪音或環境污染影響；他們更指出上、下山雞乙村在完成新發展區計劃後將被包圍，為配合整體規劃，認為應將南面的山谷擴展為鄉村式發展用地；可改善現有的環境，又能達至通風效果等。此外，有公眾人士表示強烈反對在坪輦/打鼓嶺新發展區以南的山坡上興建兩個水庫，認為該水庫會將現有的行山徑切斷，希望當局另覓地方興建；同時建議將上述行山徑打造成為一條家樂徑或郊遊徑，興建避雨亭、解說牌、觀景台及遮蔭樹木等等。打鼓嶺區鄉事委員會亦希望政府也為周邊的村落改善交通及社區設施。另外，有意見亦認為將坪輦與龍躍頭的發展連接起來，可達至更大的協同效應，有更多地方提供適當的社區設施。

回應

如在 2.5.1 節所述，政府將重新規劃坪輦/打鼓嶺，並再諮詢公眾。

2.5.3 生態保育

有打鼓嶺區鄉事委員會委員表示，城市發展已經對坪輦/打鼓嶺的周邊環境及生態帶來影響，應考慮長遠的保育計劃，以減低新發展區發展對環境的影響。此外，亦有環保團體指出鄰近擬議蓮塘/香園圍連接道路、在坪輦/打鼓嶺新發展區的東北面地區，具有較高的生態價值，認為該地區不應受到城市發展所影響，因此反對有關的道路計劃，政府應考慮其他的替代走線方案。其中，有環保團體特別關注位於坪輦的鷺鳥林，擔心新發展區發展會影響到雀鳥的棲息地及飛行路線，建議政府避免發展坪輦/打鼓嶺的濕地及農地。有意見認為下山雞乙村的天然溪流，應被規為「保育地帶」，以保護溪流受鄰近發展的污染；反對擬議的「鄉郊住宅用地」，認為此分區會令發展破壞在區內的溪，要求不要整治這些河溪。另有環保團體認為應改善當地農地狀況，如李屋村以南和下山雞乙以東的現有工業及露天貯物用途，應遷往別處，保存鄉郊特色之餘，也避免農地再受土地污染威脅。他們更指出新發展區將完全剷走區內大片農地，佔坪輦/打鼓嶺新發展區面積約三成二，大埔田、下山雞乙以東一帶仍有大量常耕農地，當中的水田生境更媲美塱原，區內已註冊有機認證的農場也有數十個，現時卻全被劃作住宅用途；昇平村以北以乾農地、休耕農地及荒地為主，絕對有潛質復耕，規劃作非農業用途言不成理。但有當地村民要求上、下山雞乙以北的濕地，應劃為公園，因耕種也會對生態造成破壞。有環保團體建議在坪輦/打鼓嶺重新設置的濕地，應與地區內的其他綠化地帶連接。此外，有關擬議在水口河設立濕地補償區，環保團體對有關選址表示憂慮，擔心沿河擬議的「特殊工業」用地會影響到濕地補償區的功能，同時亦有不少環保團體擔心擬議「特殊工業」對生態環境潛在的影響，質疑將來的「特殊工業」未必是非污染性的。

回應

如在 2.5.1 節所述，政府將重新規劃坪輦/打鼓嶺，並再諮詢公眾。

2.5.4 道路網絡及交通設施

關於坪輦/打鼓嶺新發展區的道路網絡及交通設施，有公眾意見包括當地居民認為現時坪輦/打鼓嶺的對外交通並不完善，特別是連接坪輦與市區的道路，如發生交通意外，該區的對外交通會癱瘓，促請當局先改善現有的道路網絡及公共運輸配套(例如巴士及專線小巴服務)，以應付未來需求。其中，有公眾人士尤其關注現已擠塞的沙頭角公路，擬議在坪輦/打鼓嶺新發展區的「特殊工業」區將所帶來的新增就業人口，以及擬議連接香園圍邊境管制站的連接道路的額外車流，會令現有的沙頭角公路更為擠塞。而且現有進出市區的道路(粉嶺公路、吐露港公路)不足以應付繁忙時間的交通流量，有公眾人士建議提供額外的道路，連接坪輦/打鼓嶺地區與新田公路，以方便該區居民利用三號幹線來往市區，又建議政府應及早完成交通基建，以減少對居民的不便。另外，有公眾意見指出擬議坪輦/打鼓嶺新發展區的道路，只連接蓮塘/香園圍口岸的連接路，並未有直接道路連接市區，質疑有「中港融合」及讓內地車輛來往未來新發展區之嫌。有意見認為坪輦/打鼓嶺新發展區內擬議的道路基建，並不應分隔新發展區內的社區，應要促進「可步性」高的社區發展。

在鐵路連接方面，有房屋委員會轄下策劃小組委員會委員，不能理解擬議的最高地積比率受各種基礎設施如交通運輸系統所限，認為在規劃新發展區之前應先規劃好交通配套。另外，亦有公眾人士表示希望了解連接到坪輦/打鼓嶺的鐵路的發展時間表。既然政府當局已計劃在古洞北新發展區興建一個鐵路站，有立法會發展事務委員會委員及部分公眾人士，支持延伸北環線以連接坪輦/打鼓嶺新發展區，或興建一條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，亦有建議修訂路線由香園圍邊境口岸連接坪輦、粉嶺北、上水、古洞、新田至錦上路站。另外，有當地居民亦建議在香園圍邊境管制站提供鐵路經馬鞍山連接至將軍澳。此外，有意見更提供北環線鐵路站的選址，認為可預留擬議的公共交通交匯處以南，坪輦新村西北面的位置，作為北環線的鐵路站。

回應

如在 2.5.1 節所述，政府將重新規劃坪輦/打鼓嶺，並再諮詢公眾。

3 下一階段工作

透過第三階段的公眾參與，我們了解到公眾對推行新發展區計劃及「建議發展大綱圖」的意見，意見主要涉及應否推行新發展區計劃、對農業的影響、新發展區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。考慮了公眾的意見和進行了相關規劃及工程可行性的技術評估及妥善利用珍貴的土地資源，我們會先推展古洞北和粉嶺北兩個新發展區，作為粉嶺/上水新市鎮擴展部分。而坪輦/打鼓嶺將會與探討新界北部地區的發展潛力研究時重新規劃，以更全面地考慮相關因素。

環境影響評估條例的相關程序現已展開，修改相關法定分區計劃大綱圖的程序亦將會在 2013 年下半年進行。此外，其他與發展工程相關的準備工作亦接着會進行。

二零一三年七月



Kwu Tung North
古洞北



粉嶺北
Fanling North



Sheung Shui
上水

粉嶺
Fanling

新界東北 新發展區

規劃及工程研究

North East New Territories
New Development Areas
Planning and Engineering Study

資料摘要
Information Digest

二零一三年七月
July 2013

新界東北 新發展區

規劃及工程研究
North East New Territories
New Development Areas
Planning and Engineering Study





目錄 Contents

1	簡介 Introduction	P.4
2	公眾參與 Public Engagement	P.5
3	新發展區的角色與定位 Role and Positioning of NDAs	P.8
4	主要建議 Recommendation Highlights	P.10
5	經修訂的建議發展大綱圖 Revised Recommended Outline Development Plans	P.20
6	技術評估、補償及安置與發展模式 Technical Assessments, Compensation and Rehousing and Implementation Mechanism	P.34
7	未來路向 Way Forward	P.35

簡介 Introduction

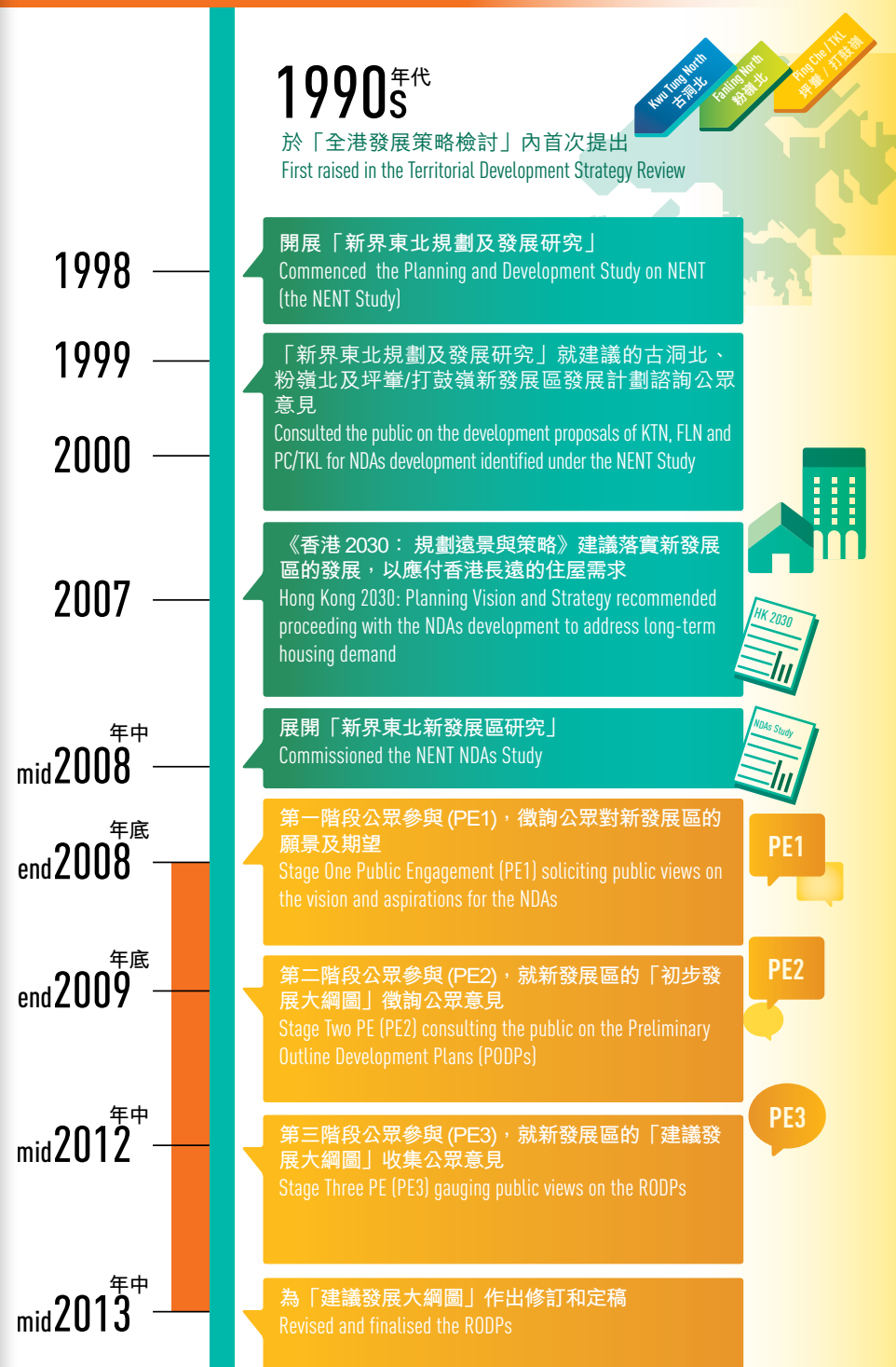
「新界東北新發展區規劃及工程研究」(下稱「新發展區研究」)為古洞北、粉嶺北及坪輦/打鼓嶺新發展區制訂規劃及發展綱領。經考慮三階段公眾參與的意見及已完成的規劃及工程可行性技術評估，我們就古洞北和粉嶺北新發展區的「建議發展大綱圖」作出修訂和定稿。由於欠缺集體運輸系統，坪輦/打鼓嶺新發展區原先建議作較低密度住宅及特殊工業發展。為善用珍貴的土地資源，坪輦/打鼓嶺新發展區的規劃將再作審視及重新規劃。因應2013年施政報告提出檢視新界北部地區的發展潛力，以提供土地滿足房屋及經濟需要，坪輦/打鼓嶺將與新界北一併規劃，以更全面地考慮各相關規劃因素，包括構思中的新鐵路基建帶來的發展機會。

古洞北和粉嶺北新發展區將成為粉嶺/上水新市鎮擴展部份，與現有新市鎮的地區整合為粉嶺/上水/古洞新市鎮，為香港市民提供更舒適的生活空間。新發展區將充分利用鄰近現有社區的地理優勢，進一步發展更多綠色生活空間，建立多元化的經濟活動集群，提供不同類型的就業機會，並均衡全港的就業分佈。新發展區將保存生態敏感地區，亦照顧農耕人士的需要。一個擁有綜合土地用途、便捷交通網絡、多樣化休憩空間及宜人城市設計的優質環境，將有助建立一個和諧社區，供市民在此居住、工作、消閒，並享受生活。

The North East New Territories New Development Areas Planning and Engineering Study (the NENT NDAs Study) is to establish a planning and development framework for the Kwu Tung North (KTN), Fanling North (FLN) and Ping Che/ Ta Kwu Ling (PC/TKL) NDAs. Taking into account public views collected from a three-stage Public Engagement Programme and completed planning and engineering assessments, we revise and finalise the Recommended Outline Development Plans (RODPs) of the KTN and FLN NDAs. In view of the absence of mass transit, PC/TKL NDA was originally planned for lower density residential and special industrial developments. With a view to optimizing the use of valuable land resources, the PC/TKL NDA will be critically reviewed and re-planned. According to the 2013 Policy Address, the development potential in New Territories North (NT North) is to be explored in order to provide land to meet the demand for housing and economic development. In this context, PC/TKL will be included in the planning of NT North in order to comprehensively review relevant planning considerations, including the development potential afforded by possible new rail infrastructure.

The KTN and FLN NDAs will be the extension of Fanling/ Sheung Shui New Town. Together with the existing new town areas, they will form the Fanling/ Sheung Shui/ Kwu Tung New Town (FL/SS/KT New Town) to provide more comfortable living spaces for the people of Hong Kong. The NDAs will make good use of their close proximity to existing communities. They will buttress the pursuit of a greener living environment. Robust economic activities clusters will be established to provide a variety of jobs and help achieve a more balanced distribution of jobs across the territory. At the same time, the ecological sensitive areas will be preserved and the farming community taken care of. A good quality environment with comprehensive land uses, convenient transport networks, ample recreation spaces and attractive urban design will facilitate the building of a harmonious community where people can live, work, play and most importantly, enjoy life.

新界東北新發展區研究的進程 Process of the NENT NDAs Study





公眾參與 Public Engagement



我們十分重視公眾對新發展區規劃及發展的意見。該研究以公開及合作的過程進行三階段公眾參與，讓主要持份者及公眾人士參與討論、加強了解及建立共識。我們經不同的渠道，包括公眾論壇、工作坊、簡介會、會面、意見收集表格及書面意見等，收集公眾對計劃的意見，並因應公眾意見及建議，適當地修改計劃。三階段的公眾參與報告已上載至本研究的網頁。

We treasure very much public views and comments on the planning and development of the NENT NDAs. The Study adopts an open and collaborative process in a three-stage Public Engagement Programme to engage key stakeholders and the general public to facilitate discussions, to bridge understanding and to foster consensus building. Public views were widely gathered through forums, workshops, briefings, consultation sessions, comment forms and written submissions. The proposals have been suitably amended in response to public views and suggestions. Reports of the three-stage Public Engagement have been uploaded to the Study website.

主要公眾意見 Key Public Comments

1

新發展區的需要及定位
Need and Positioning of the NDAs

2

發展密度
Development Density

3

公私營房屋比例
Public-Private Housing Ratio

4

擬議的塱原「自然生態公園」及「農業」地帶
Proposed "Nature Park" and "Agriculture" zones for Long Valley

5

受影響農地及對受影響農戶的支援
Loss of Agricultural Land and Assistance to Affected Farmers

6

交通運輸網絡
Transport Network

7

發展模式
Implementation Approach

8

對受影響居民的影響及補償與安置/重置
Impacts on Existing Residents and Compensation and Rehousing/Re-provisioning

公眾參與收集到的主要意見及回應 Major Comments Received in Public Engagement and Responses

主要意見及回應歸納如下*：

Summaries of major comments and responses are listed in the following paragraphs:

1

新發展區的需要及定位 Need and Positioning of the NDAs

有意見支持新發展區計劃，並認為一如其他成功的新市鎮，這計劃最能善用土地，應付房屋需求。但亦有其他意見認為根據最新的人口推算，人口增長速度減慢，並無迫切需要發展新發展區。有意見強烈要求「不遷不拆」，並反對新發展區發展。

考慮到人口持續增長，住戶數目上升及公眾對增加房屋供應的期望，新發展區是香港整體中長期住宅用地供應的重要部分。古洞北及粉嶺北新發展區將成為現有粉嶺/上水新市鎮的擴展部份，整合為粉嶺/上水/古洞新市鎮。

Some are of the view that NDAs development, like other successful new towns, is the most efficient way to supply land for meeting housing needs. However, others are of the view that there is no imminent need for the NDAs due to slower population growth in the latest projection. There are comments strongly demanding “No Removal No Demolition” and objecting to the NDAs development.

In view of continued population growth, increase in number of households and public aspirations for more housing supply, NDAs remain to be a major component in the overall strategy to provide housing land for Hong Kong in the medium- to long-term. The KTN and FLN NDAs would be an extension to Fanling/ Sheung Shui New Town to form the FL/SS/KT New Town.



2

發展密度 Development Density

有部分意見要求增加新發展區的發展密度，以應付房屋短缺。因應對增加住宅用地的強烈要求，在確保新發展區有充足基礎設施、設計靈活性及環境承受能力下，兩個新發展區計劃已適度增加發展密度。

Some urge that the development intensity of the NDAs should be increased to address the housing shortfall. Given the pressing need for more housing land, the development density of the two NDAs has been suitably increased, taking into account the infrastructural capacities, design flexibility and environmental acceptance.



3

公私營房屋比例 Public-Private Housing Ratio



不少意見建議預留更多的土地作租住公屋及新居屋發展。為加快提供租住公屋及居屋單位，在不影響均衡社區的前提下，新發展區內的公私營房屋比例已作調整，增加資助房屋比例。約60%的住宅單位將為租住公屋/居屋單位。

Many comments suggest earmarking more land for Public Rental Housing (PRH) and introducing new Home Ownership Scheme (HOS) sites. To accelerate the provision of PRH and HOS flats, the housing mix of the NDAs has been reviewed to increase the proportion of subsidized housing without compromising the creation of a balanced community. Approximately 60% of the housing units will be for PRH/HOS.

4

擬議的塱原「自然生態公園」及「農業」地帶 Proposed “Nature Park” & “Agriculture” zones for Long Valley

為數頗多的公眾支持在古洞北新發展區的擬議塱原「自然生態公園」，及以收地形式實施。塱原「自然生態公園」是新發展區計劃的一個組成部分，只會在塱原及河上鄉「優先加強保育地點」內生態價值較低的地點作有限度發展，而生態價值較高的地點則建議納入塱原「自然生態公園」內作長遠的保育及管理，或劃作「農業」用途以作為發展區及保育區之間的緩衝。這個做法符合新自然保育政策的原則。

部分環保團體亦指出塱原「自然生態公園」北面的地區亦有甚高的生態價值，擔心該地區劃作「農業」用途不能提供足夠保護。有見及此，我們建議在有關的分區計劃大綱圖的說明書內註明任何對該生態環境有負面影響的規劃申請也不應獲批准，以加強對該地帶的規劃管制。

Many members of the public support the proposed Long Valley Nature Park (LVNP) in the KTN NDA and implementation by land resumption. LVNP is part and parcel of the NDA project, there will be limited development in less ecologically sensitive areas within the Long Valley and Ho Sheung Heung Priority Site for Enhanced Conservation while the ecologically more sensitive area has been proposed as the LVNP for long-term conservation and management, and “Agriculture” zone as a buffer between the development areas and the conservation areas has been earmarked. These are in line with the rationale of the New Nature Conservation Policy.

Some green groups also stated that the area to the north of the LVNP is of a high ecological value. They are concerned that the “Agriculture” zoning for this area does not provide adequate protection. In response to the concern, we recommend to specify in the Explanatory Statement of the respective Outline Zoning Plan that any planning application with adverse impact on this ecological area should not be approved, so as to strengthen the planning control over this zone.



5

受影響農地及對受影響農戶的支援 Loss of Agricultural Land and Assistance to Affected Farmers

有意見關注受影響農地及對受影響農戶的支援。除了塱原「自然生態公園」的37公頃農地外，在古洞北及粉嶺北新發展區內共有58公頃土地保留作農業用途。在古洞北及粉嶺北新發展區範圍內估計大約有28公頃常耕農地受發展計劃影響。政府已在新發展區內或附近物色適合土地供希望繼續耕作的受影響農民復耕/遷置。

Some commenters are concerned about the loss of agricultural land and assistance to affected farmers to continue farming. Other than the 37 hectares of agricultural land in LVNP, a total of 58 hectares of land have been retained for agricultural use in KTN and FLN NDAs. About 28 hectares of active agricultural land in KTN and FLN NDAs will be affected by the development proposals. Land suitable for agricultural rehabilitation/ resite within and in the vicinity of the NDAs have been identified for the affected farmers who wish to continue farming.



6

交通運輸網絡 Transport Network

有意見關注新發展區之間、與粉嶺/上水以及市區的連繫，並擔心現有運輸系統不足以容納新增的人口。「新發展區研究」的交通及運輸評估指出，擬議的古洞站及道路改善工程將可以應付新發展區的交通需求，並不會造成不可接受的交通影響。同時擬議的完善行人路和單車徑網絡，將連接住宅及商業中心至擬議的鐵路站/公共運輸交匯處。

Some commenters are concerned about the interconnection between the NDAs, Fanling/Sheung Shui and the urban areas, and are worried that the capacity of the existing transport facilities would not be able to cope with the additional population. The traffic and transport assessment of the NENT NDAs Study has confirmed that with the proposed Kwu Tung Station and highway improvement works, the traffic demand from the NDAs can be addressed and it will not cause unacceptable traffic impacts. Comprehensive networks of pedestrian walkways and cycle tracks are also proposed to link the residential and commercial nodes with the proposed railway station/public transport interchanges.



8

對受影響居民的影響及補償與安置/重置 Impacts on Existing Residents & Compensation and Rehousing/Re-provisioning

很多現有居民關注補償及安置事宜。我們建議在古洞北及粉嶺北新發展區各預留一塊公共房屋土地作原區安置用途。同時亦可考慮粉嶺/上水及其他地區的公共房屋單位作安置用途。政府已為受影響的合資格住戶制定特設特惠補償方案，以協助他們搬遷。

Concerns raised by many of the affected local residents are related to compensation and rehousing. It is recommended that a public housing site each at KTN and FLN NDAs will be reserved to provide units for local rehousing. Public housing units within Fanling/Sheung Shui and elsewhere could also serve the rehousing purpose. A special ex-gratia compensation package has been devised for affected qualified households to assist their removal.



發展模式 Implementation Approach

部分意見指「傳統新市鎮發展模式」剝奪土地業權人參與新發展區的發展機會，因此反對這發展模式。亦有部分土地業權人歡迎政府收地清拆，因為政府有補償及安置安排。我們會以「傳統新市鎮發展模式」為基礎來推行新發展區計劃，並在符合特定條件下容許私人土地業權人提出契約修訂申請（包括原址換地）。

Some commenters oppose to the Conventional New Town Approach (CNTA) for implementation of the NDAs as it deprives landowners of the opportunities to participate in the NDAs development; while some other landowners welcome land resumption, in view of Government's established compensation and rehousing arrangements for land resumption and clearance. We will adopt the CNTA as the primary mode for implementing the NDAs proposal, and allow applications for modification of lease (including in-situ land exchange) subject to specified criteria.

*在第一、第二及第三階段收集的詳細意見及回應，請參考相關的公眾參與報告

*For details of comments collected in PE1, PE2, and PE3 and responses, please refer to the PE1, PE2, and PE3 Reports

新發展區的角色及定位 Role & Positioning of NDAs

古洞北及粉嶺北新發展區將是粉嶺/上水新市鎮的擴展部分，整合為粉嶺/上水/古洞新市鎮。全部發展完成後，估計該新市鎮總人口約 460,000 人，規模與屯門、將軍澳等新市鎮相近。粉嶺/上水/古洞新市鎮將是一個綜合的社區，除了提供更多的就業機會，亦會因應較大的人口規模提供不同的商業、社區、康樂休憩及文化設施。兩個新發展區會提供一所新醫院、專科診所、標準游泳場館、地區警署、休憩空間、學校、就業用途群組，以服務新舊居民。粉嶺/上水現有的設施亦會提供服務給整個新市鎮。整個新市鎮會有一個綜合的城市設計框架，提供優質城市環境，融合自然山景及河流水體，建設錯落有致的城市景觀、充滿生氣的活動地區及連貫的休憩及綠化網絡，供市民享用。

The KTN and FLN NDAs are the extension to the Fanling/Sheung Shui New Town to form the FL/SS/KT New Town, which will have a total population of about 460,000 upon full development, comparable to other new towns such as Tuen Mun and Tseung Kwan O. The FL/SS/KT New Town will be an integrated community providing a wide range of employment opportunities as well as commercial, community, recreation, leisure and cultural facilities supporting the larger population. The two NDAs will provide a new hospital, polyclinic, standard swimming pool complex, district police station, open spaces, new schools and employment clusters to serve the existing and new residents whilst the existing facilities in Fanling/ Sheung Shui can afford service to the whole new town. There will also be an integrated urban design framework for the whole new town, providing a good quality urban environment, optimising on the natural ridgelines and watercourses to provide an interesting townscape, vibrant activity areas, connected open spaces and a green network for residents' enjoyment.

現有粉嶺/上水 新市鎮的擴展部分 Extension to Fanling / Sheung Shui New Town

規劃與發展框架 Planning and Development Framework

新界東北新發展區 NENT NDAs

古洞北 Kwu Tung North

粉嶺北 Fanling North

坪輦/打鼓嶺 Ping Che/Ta Kwu Ling

- 滿足中長遠房屋需求
Meet medium- to long-term housing demand
- 滿足香港經濟需要及創造就業機會
Meet HK's economic needs and generate employment opportunities
- 組成粉嶺/上水/古洞新市鎮
Form part of Fanling/ Sheung Shui/ Kwu Tung New Town

從新界北部地區發展更廣闊及策略性的角度作規劃檢討
Review the planning in the wider strategic context of the NT North development

主要目標 KEY AIMS



環保
Environmentally
Friendly

可持續
Sustainable



經濟活力
Economic
Vibrancy





粉嶺/ 上水/ 古洞新市鎮範圍
Fanling/ Sheung Shui/ Kwu Tung New Town Extent

多方位提高環境質素 Improving the Environmental Quality in Multiple Aspects

優質都市設計 Quality Urban Design

- 尊重及融合美麗的自然山景及河流水體
Respect and capture beautiful backdrop and watercourses
- 建設高低有序及錯落有緻的城市景觀
Establish stepped building height profile and interesting townscape
- 提供綜合的休憩空間網絡，連接區內的主要發展
Provide a comprehensive open space network connecting major developments in the area
- 採納環保樓宇設計(如綠化屋頂及垂直綠化)
Adopt green building design (such as green roof and vertical greening)
- 預留通風廊及觀景廊、廣泛綠化及種植樹木以減少微氣候的轉變
Reserve breezeways and view corridors, extensive greening and provide tree planting to minimise changes in the micro-climate
- 融合新舊地區
Integrate the new and old areas



環保交通網絡 Environment-friendly Transport Network

- 提供高效率的公共交通，鼓勵步行和騎單車
Provide efficient public transportation and promote walking and cycling
- 提供完善行人網絡及四通八達的單車徑網絡，連接公共交通設施、鐵路站及鄰近發展區，以及粉嶺和上水地區的現有網絡
Provide an integrated pedestrian network and an extensive cycle track network connecting to public transport facilities, railway stations and adjacent development areas as well as the existing network in Fanling / Sheung Shui areas
- 大部分人口將分佈在擬議的鐵路站及公共運輸交匯處附近
Concentrate the population near the proposed railway station and public transport interchanges
- 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
Encourage the use of low-emission/low-fuel consumption vehicles, electric vehicles etc. and provide electric vehicle charging stations
- 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
Construct main roads on the periphery of the NDAs and provide continuous open space at the town centre to create a car-free living environment

緊湊城市模式 Compact City Form

- 將住宅、工作、休閒娛樂及公共服務設施集中在鐵路站/公共交通樞紐500米範圍內，以減低道路交通需求，減少交通運輸引致的碳排放
Concentrate residential developments, workplace, leisure/entertainment and public service facilities within 500m of the railway station/ public transport nodes to minimise the need for road transport, thereby reducing carbon emission
- 規劃混合土地用途，以提供多元化就業機會，減少跨區工作造成的交通需求
Plan for mixed land uses to provide diversified employment opportunities and reduce the traffic demand generated by cross-district employment





建設優質綠色生活空間 Pursuing a Quality and Green Living Environment

綠色節能建築 Energy Efficient Buildings

- 鼓勵使用環保物料和應用環保建築設施
Encourage the use of environment-friendly building materials and energy-saving installations



區域供冷系統 District Cooling System

- 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)
Propose to adopt District Cooling System for non-domestic developments (subject to detailed feasibility study)



再生能源的應用 Use of Renewable Energy

- 使用再生能源(如太陽能熱水及光伏系統)產生電力
Generate electricity by renewable energy (such as solar water heating and photovoltaic systems)
- 在園景照明、路面照明、交通指示燈和指示牌等方面使用再生能源
Use renewable energy for landscape lighting, road lighting, traffic lights and signage etc.



污水再用系統 Effluent Reuse System

- 建議利用再造水作沖廁、灌溉及區域供冷等非飲用用途
Propose to use reclaimed water for non-potable purposes such as toilet flushing, irrigation and district cooling system



減少廢物 Waste Reduction

- 鼓勵使用回收系統 (廚餘、紙張、金屬、塑料、熒光燈泡、玻璃、碳粉盒、充電電池、廢棄電器及電子產品等)
Encourage the use of recycling system (for food waste, paper, metals, plastics, fluorescent lamps, glass, toner cartridges, rechargeable battery, scrap electrical and electronic appliances, etc)

善用食水資源 Efficient Use of Water Resources

- 鼓勵使用高效能的食水裝置和節水裝置，如低水量/ 複式沖廁，自動控制的水龍頭和紅外線感應沖水設施，高效能灌溉系統，以盡量減少耗水
Encourage the use of highly efficient fresh water installations and water saving fixtures such as low volume/ dual flush water closets, low flow urinal with sensor control, automatic control of taps and toilet flushing faucets with infrared sensors, water efficient irrigation system to minimise water consumption

多元化的經濟及就業集群 More Robust Economic and Employment Clusters

新發展區鄰近數個現有及興建中的新口岸及深圳，其優越地理位置可配合不同的策略性土地用途，善用與內地日益頻繁的經濟互動。古洞北新發展區沿粉嶺公路設有約14公頃的「商業、研究與發展」用地群組，有潛力發展作不同類型的辦公室及研究用途，並提供空間支援香港的優勢產業發展。古洞北新發展區西北部亦預留了8公頃土地作「研究與發展」用途，以支援落馬洲河套地區發展並與其產生協同效應。新發展區將提供約37,700個新增就業機會，其中包括研究與發展，商業零售及社區服務等的就業機會。

Taking advantage of their proximity to a number of existing and new boundary control points (BCPs) and Shenzhen, the NDAs will serve to meet various strategic land use requirements and capitalise on the increasing economic interaction with the mainland. A cluster of "Commercial, Research and Development" sites (about 14 hectares) along Fanling Highway in the KTN NDA has potential to be developed into various types of office and research uses as well as to provide space to support the development of industries which Hong Kong enjoys clear advantages. In the northwestern part of the KTN NDA, about 8 hectares of land for "Research and Development" uses are reserved to support the development of Lok Ma Chau Loop which could create synergy with the development of Lok Ma Chau Loop. About 37,700 new jobs will be created in the NDAs, including working opportunities in the research and development, commercial and retail and community services sectors.

創造約
37,700 就業機會
New Jobs will be Created

提升經濟活力 Enhancing Economic Vibrancy



與自然共融 Respecting Nature

劃定塋原為自然生態公園 Designating Long Valley as Nature Park

塋原核心地帶約37公頃的土地普遍具高生態價值，劃作「自然生態公園」，由政府落實作為新發展區發展的重要一環。它將成為「綠肺」，為新市鎮締造優質生活環境。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。由於該區的生態價值與濕地耕作有密切關係，自然生態公園部分範圍可容許根據政府的指引和規定作上述用途。土木工程拓展署及漁農自然護理署將研究未來的管理及營運計劃，並會邀請持份者(包括環保團體及農戶)在研究過程中參與。

自然生態公園將會展示耕作活動與自然保育和諧共融的一面。其北部與南部的「農業」用途地帶則會保留，繼續作現有用途。

Some 37 hectares of land in the core area of Long Valley generally of high ecological value are designated as a Nature Park to be implemented by the Government as part and parcel of the NDAs project. It will become a "green lung" contributing to a quality living environment for the new town. It will conserve and enhance the ecologically important environment which supports a diverse bird community, and compensate for the wetland loss due to the NDAs development. As the ecological value of this area is closely related to the existing wet farming practice, part of the Nature Park may allow such use based on guidelines and requirements to be prescribed by the Government. A detailed management plan will be derived under a separate study by Civil Engineering and Development Department and Agriculture, Fisheries and Conservation Department. Stakeholders (including Green Groups and farmers) will be invited to participate in this study process.

The Nature Park intends to showcase the harmonious blending of farming activities with nature conservation. The "Agriculture" zones to the north and south of the Nature Park will be retained to allow continuation of the current use.



綜合的休憩空間網絡連接粉嶺/上水

Comprehensive Open Space Connection to Integrate with Fanling / Sheung Shui

古洞北及粉嶺北新發展區內將提供約58公頃休憩用地，以公園、河畔長廊及綠化走廊形式連接新發展區內的住宅區及粉嶺/上水，讓新舊區居民及公眾可共享這些休憩空間。

About 58 hectares of open space will be provided in KTN and FLN NDAs in forms of parks, riverside promenades and green spines linking up with residential areas in the NDAs and Fanling / Sheung Shui. Those open spaces can cater for the needs of nearby existing and future residents and the general public.

古洞北 Kwu Tung North

- 佔地約 12公頃的市鎮公園由西至東穿過市中心，成為發展區主要的綠化及休憩用地走廊
A Town Park of about 12 hectares stretching from west to east across the town centre will serve as the primary green and open space spine of the NDA
- 於新發展區北面的鳳崗山公園設有不同的康樂設施，為另一主要的休憩空間
Fung Kong Shan Park is another major open space with various recreational facilities in the northern part of the NDA
- 在新發展區邊緣設有一綠化緩衝地帶，分隔繁忙的粉嶺公路及新發展區
A green buffer will be provided at the fringe of the NDA to separate the busy Fanling Highway from the NDA
- 石上河東岸及雙魚河西岸將發展為連貫的河畔長廊，讓居民及遊人享用
Areas along the western bank of Sheung Yue River and eastern bank of Shek Sheung River will be developed into a continuous promenade for the enjoyment of residents and visitors

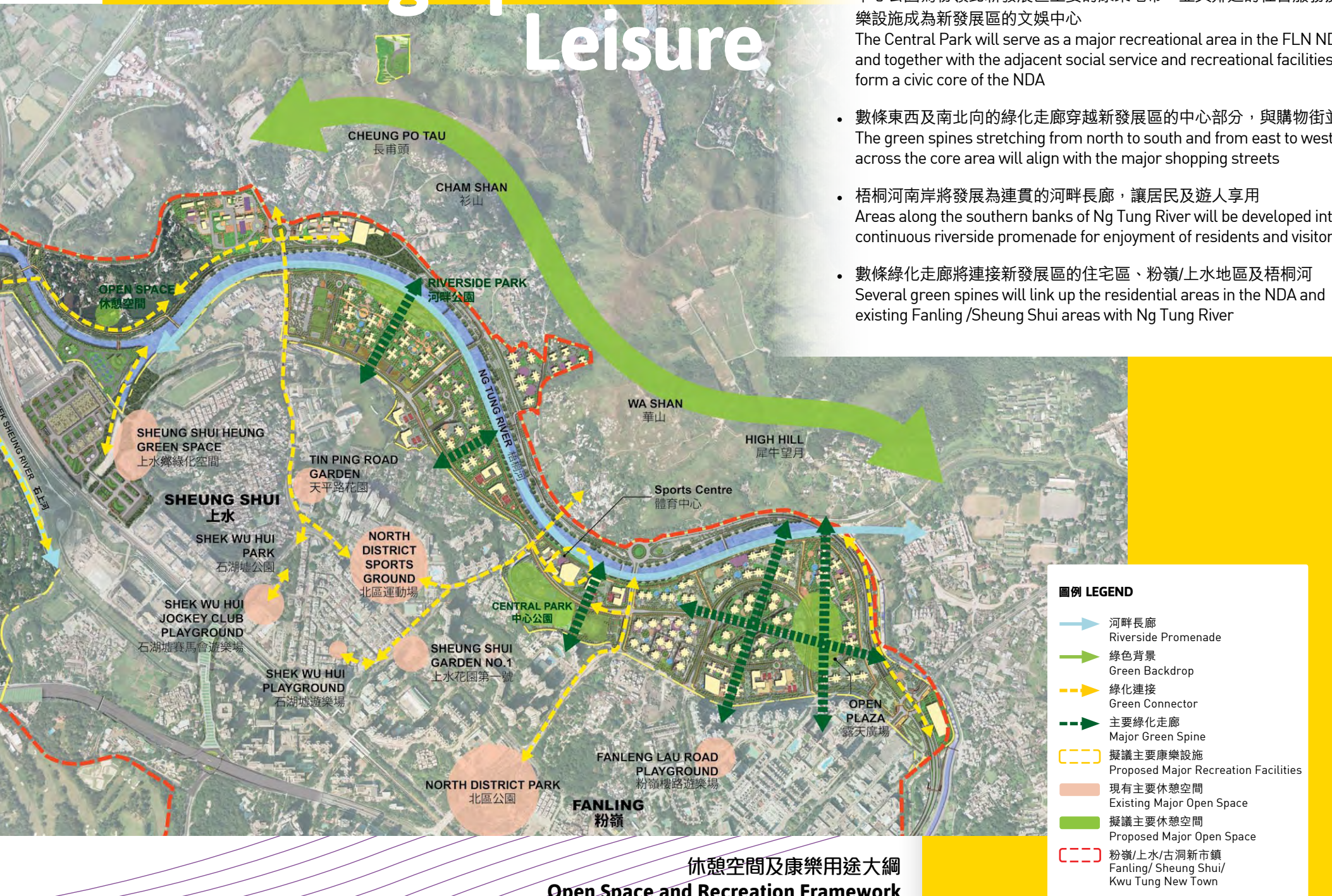


提供休閒空間

Providing Space for Leisure

粉嶺北 Fanling North

- 中心公園為粉嶺北新發展區主要的康樂地帶，並與鄰近的社會服務及康樂設施成為新發展區的文娛中心
The Central Park will serve as a major recreational area in the FLN NDA and together with the adjacent social service and recreational facilities form a civic core of the NDA
- 數條東西及南北向的綠化走廊穿越新發展區的中心部分，與購物街並行
The green spines stretching from north to south and from east to west across the core area will align with the major shopping streets
- 梧桐河南岸將發展為連貫的河畔長廊，讓居民及遊人享用
Areas along the southern banks of Ng Tung River will be developed into a continuous riverside promenade for enjoyment of residents and visitors
- 數條綠化走廊將連接新發展區的住宅區、粉嶺/上水地區及梧桐河
Several green spines will link up the residential areas in the NDA and existing Fanling /Sheung Shui areas with Ng Tung River



休憩空間及康樂用途大綱
Open Space and Recreation Framework

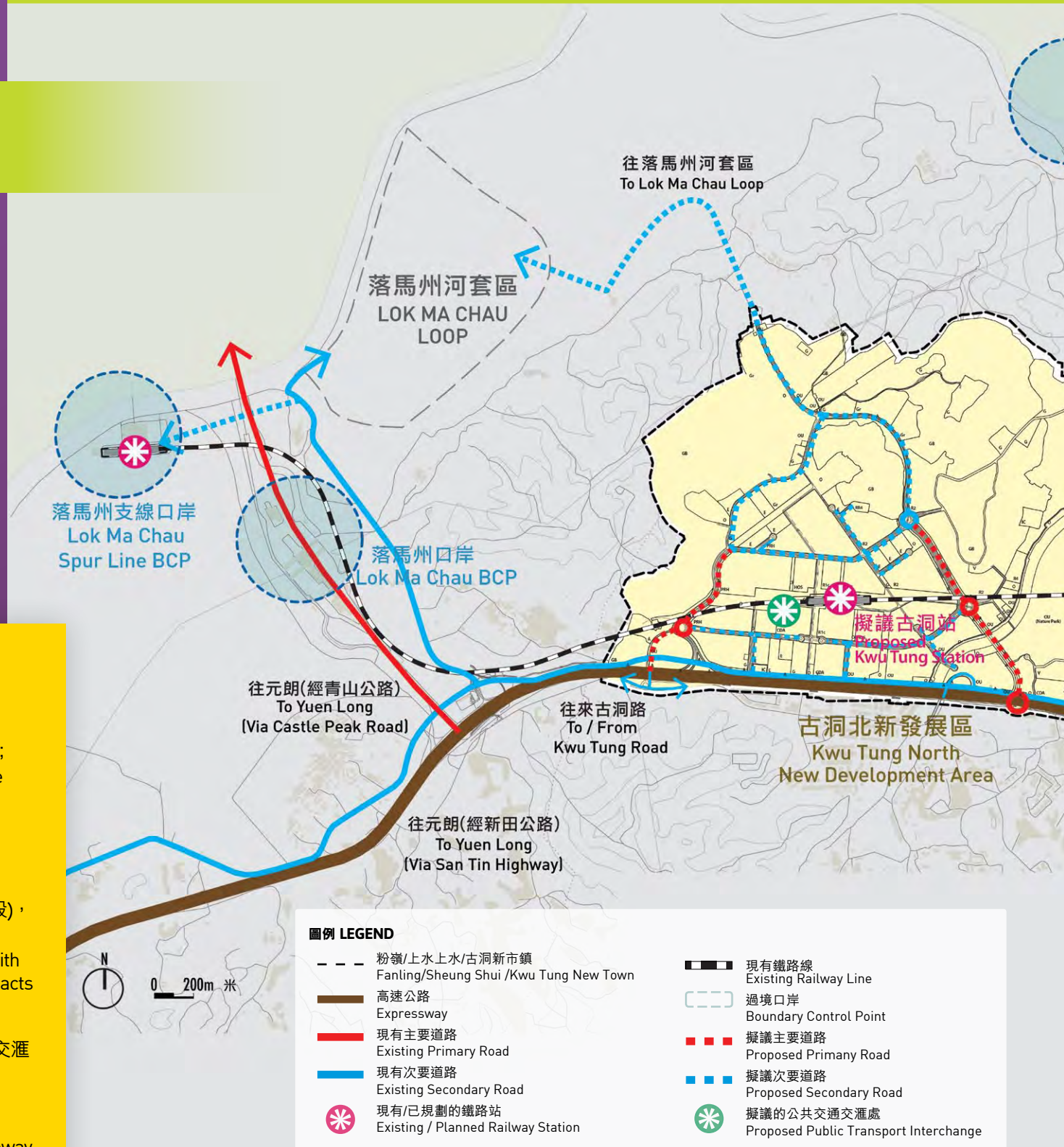
改善交通網絡 Improving Transport Network

新發展區將有全面的交通網絡與香港各區及周邊地區連接。

The NDAs will be connected with different parts of Hong Kong and surrounding areas by a comprehensive transport network.

對外交通連接 External Transport Connection

- 在古洞北新發展區內落馬洲支線上興建一個鐵路站；
Construct a railway station on Lok Ma Chau Spur Line within the KTN NDA;
- 興建道路連接落馬洲河套地區；
Provide connecting roads to Lok Ma Chau Loop;
- 興建粉嶺繞道連接粉嶺北新發展區及粉嶺公路(大埔段)，以減少對粉嶺/上水地區的交通影響；
Construct Fanling Bypass to connect the FLN NDA with Fanling Highway (Tai Po Section) to reduce traffic impacts on the Fanling/ Sheung Shui areas;
- 改善連接新發展區的現有道路網，包括改善寶石湖交匯處及擴闊近古洞的一段粉嶺公路。
Improve the existing road network that connects the NDAs, including improvement works at Po Shek Wu Interchange and widening of a section of Fanling Highway near Kwu Tung.



改善暢達度 Improving Accessibility

內部道路網及公共交通設施 Internal Road System and Public Transport Facilities

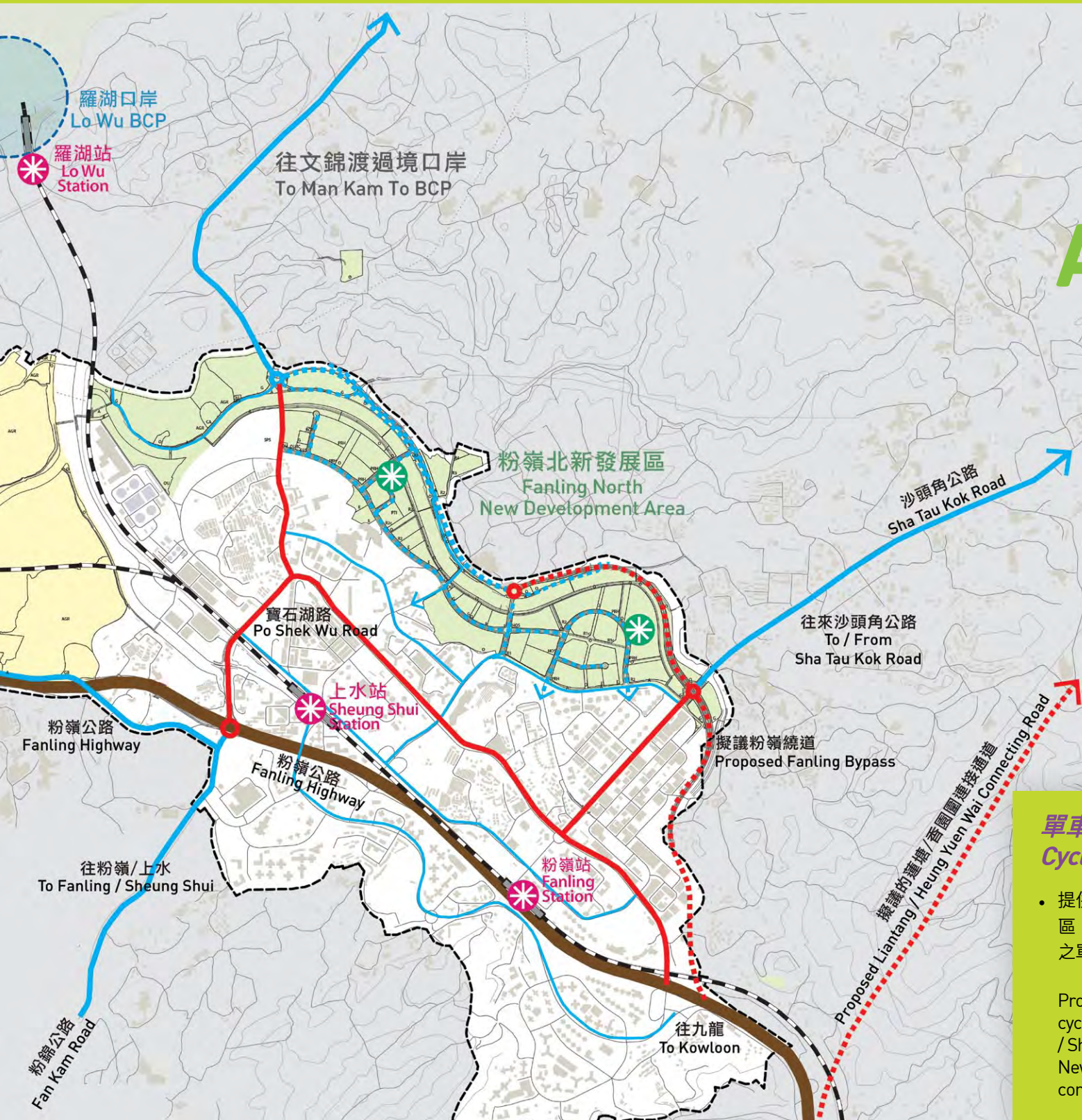
- 建議使用環保巴士提供接駁服務，連接新發展區之間、粉嶺/上水及鐵路站。

Recommend the use of environmentally friendly buses to provide feeder services within the NDAs and between the NDAs, Fanling / Sheung Shui and the railway stations.

單車及行人設施 Cycle and Pedestrian Facilities

- 提供完善的行人路和單車徑網絡，連接新發展區、粉嶺/上水及興建中的連接新界西北及東北之單車徑。

Provide a comprehensive pedestrian walkway and cycle track network to connect the NDAs, Fanling / Sheung Shui and the North East and North West New Territories cycle tracks currently under construction.



道路及鐵路網絡圖
Road and Railway Network Plan

為受影響的農民提供協助 Providing Assistance to Affected Farmers

落實新發展區計劃將無可避免影響部分現有農戶。在古洞北及粉嶺北新發展區範圍內約有28公頃常耕農地受發展計劃影響。在「自然生態公園」北面及南面的兩塊土地(共約45公頃)及粉嶺北新發展區內虎地坳的一塊土地(約12公頃)劃作「農業」地帶，以繼續現有農業活動。

It is unavoidable that some existing farmers would be affected by the NDAs development. About 28 hectares of active agricultural land in KTN and FLN NDAs will be affected by the development proposals. Two pieces of land (about 45 hectares) to the north and south of the Nature Park and a piece of land in Fu Tei Au in the FLN NDA (about 12 hectares) are designated as "Agriculture" zone, in which existing farming practice could continue.



鄰近「自然生態公園」的土地
Land adjacent to the Nature Park



促進農地復耕 Facilitating Agricultural Rehabilitation

受影響的農戶可根據現行政策，找尋合適地點購買或租用農地復耕。在新發展區附近有潛力作復耕用途的土地約有160公頃，包括位於古洞南一帶劃作「農業」地帶的地方（約34公頃）。當局會協助受發展計劃影響的農民復耕。

Under the prevailing policy, the affected farmers could purchase or rent farmland at suitable locations to continue farming. In the vicinity of NDAs, about 160 hectares of land have been surveyed and found potentially suitable for agricultural rehabilitation including a major cluster (about 34 hectares) zoned "Agriculture" at Kwu Tung South. The Government will assist the affected farmers to re-establish their farming practices.



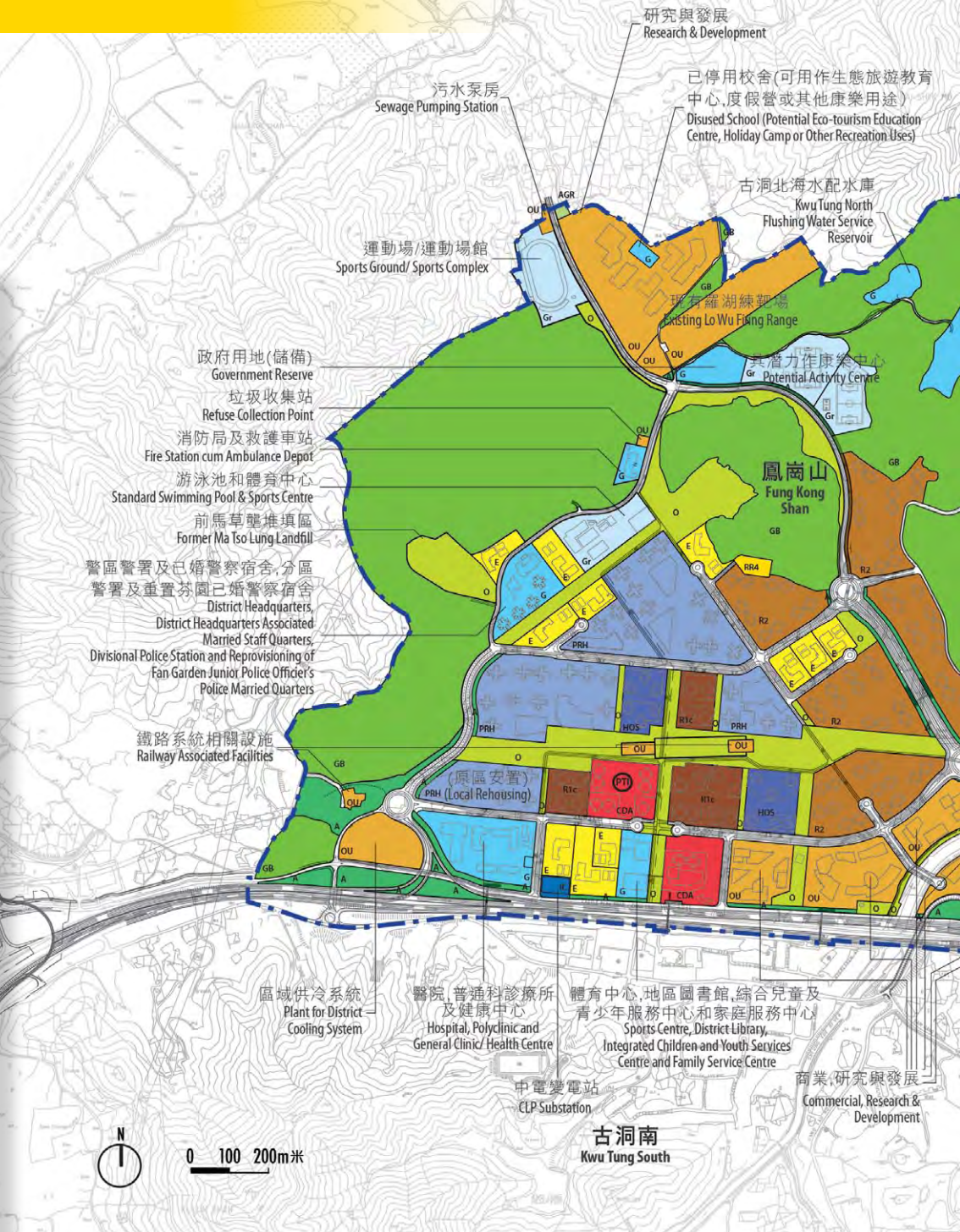
古洞南的土地
Land at Kwu Tung South

經修訂的建議發展大綱圖

Revised Recommended Outline Development Plans

考慮了第三階段公眾參與收到的意見，及根據技術評估的結果，古洞北及粉嶺北的「建議發展大綱圖」經已作出修訂。

Revised Recommended Outline Development Plans for the KTN and FLN NDAs have been formulated after taking into account public views collected in the PE3 as well as findings of the technical assessments.



土地用途 LAND USE

合共 BOTH

古洞北 KTN

粉嶺北 FLN

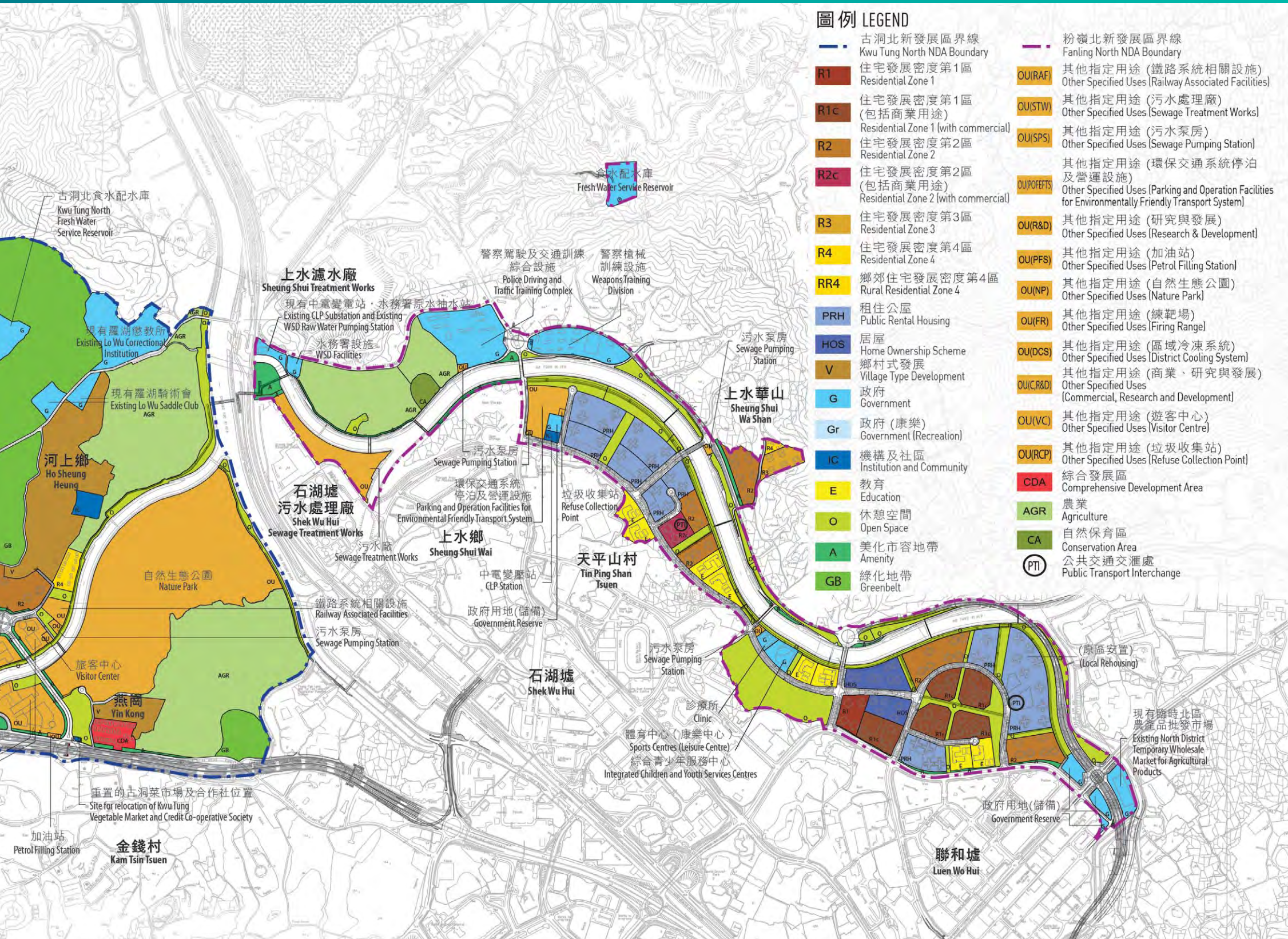
	Area (公頃/Ha)	%	Area (公頃/Ha)	%	Area (公頃/Ha)	%
住宅及鄉村式發展 Residential and Village Type Development	115	18.7%	73	16.2%	42	25.6%
政府、機構或社區 Government, Institution or Community	63	10.3%	41	9.1%	22	13.4%
休憩用地 Open Space	58	9.4%	33	7.3%	25	15.2%
綜合發展區 Comprehensive Development Area	7	1.1%	7	1.6%	0	0.0%
農業 Agriculture	58	9.4%	46	10.2%	12	7.3%
其他指定用途 (商業、研究與發展) Other Specified Uses (Commercial, Research and Development)	14	2.3%	14	3.1%	0	0.0%
其他指定用途 (研究與發展) Other Specified Uses (Research & Development)	8	1.3%	8	1.8%	0	0.0%
其他指定用途 (自然生態公園) Other Specified Uses (Nature Park)	37	6.0%	37	8.2%	0	0.0%
其他指定用途 (包括基礎設施、加油站和練靶場等) Other Specified Uses (including infrastructures, petrol filling station & firing range, etc.)	15	2.5%	9	2.0%	6	3.7%
其他 Others (包括美化地帶、河流及道路) (including amenity areas, rivers and roads)	119	19.4%	63	14.0%	56	34.2%
綠化地帶 Green Belt	119	19.4%	119	26.5%	0	0.0%
自然保育區 Conservation Area	1	0.2%	0	0.0%	1	0.6%

合共 Both NDAs

古洞北新發展區 KLN NDA

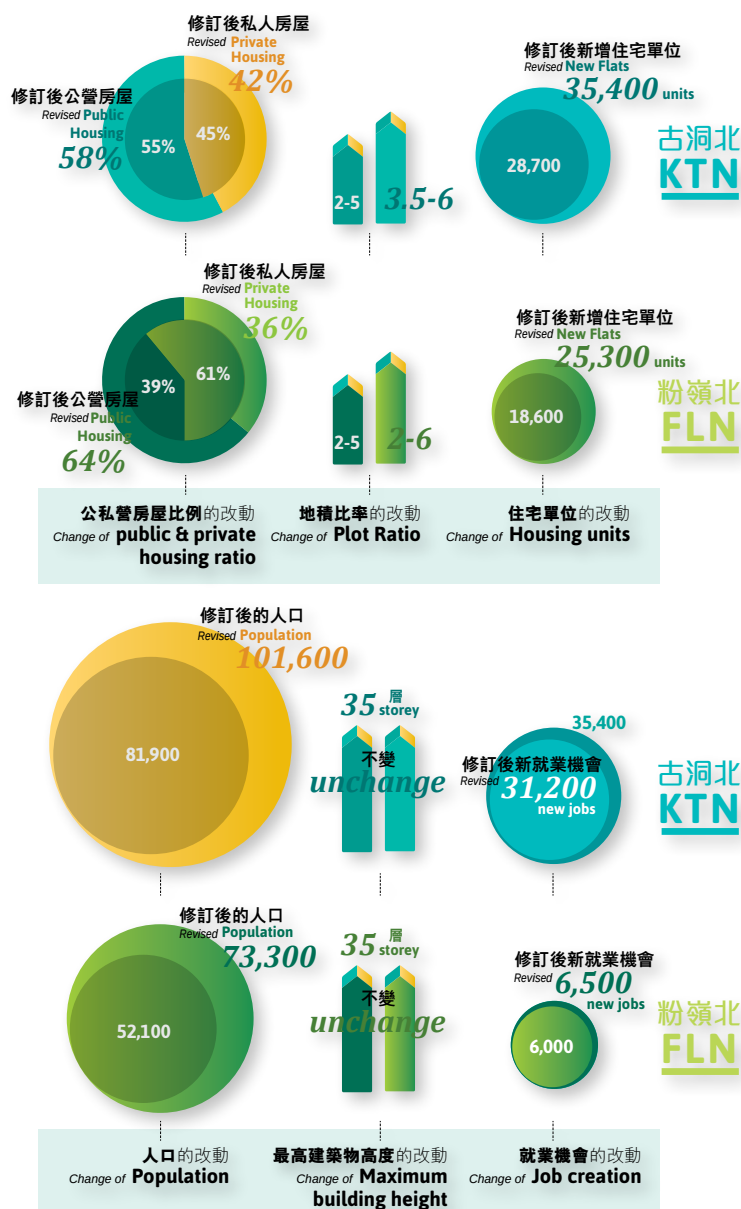
粉嶺北新發展區 FLN NDA





建議發展大綱圖的主要修訂 Key Changes to RODPs

主要規劃參數 Major Planning Parameters



把污水泵房西移，以遠離馬草壟河道，並把原地繼續保留作“農業”用地
Locating the proposed sewage pumping station away from Ma Tso Lung stream and rezoning the original site to “AGR”

增加一條帶狀休憩用地以連接運動場與住宅區
Introducing an open space spine to connect the sports ground with residential areas

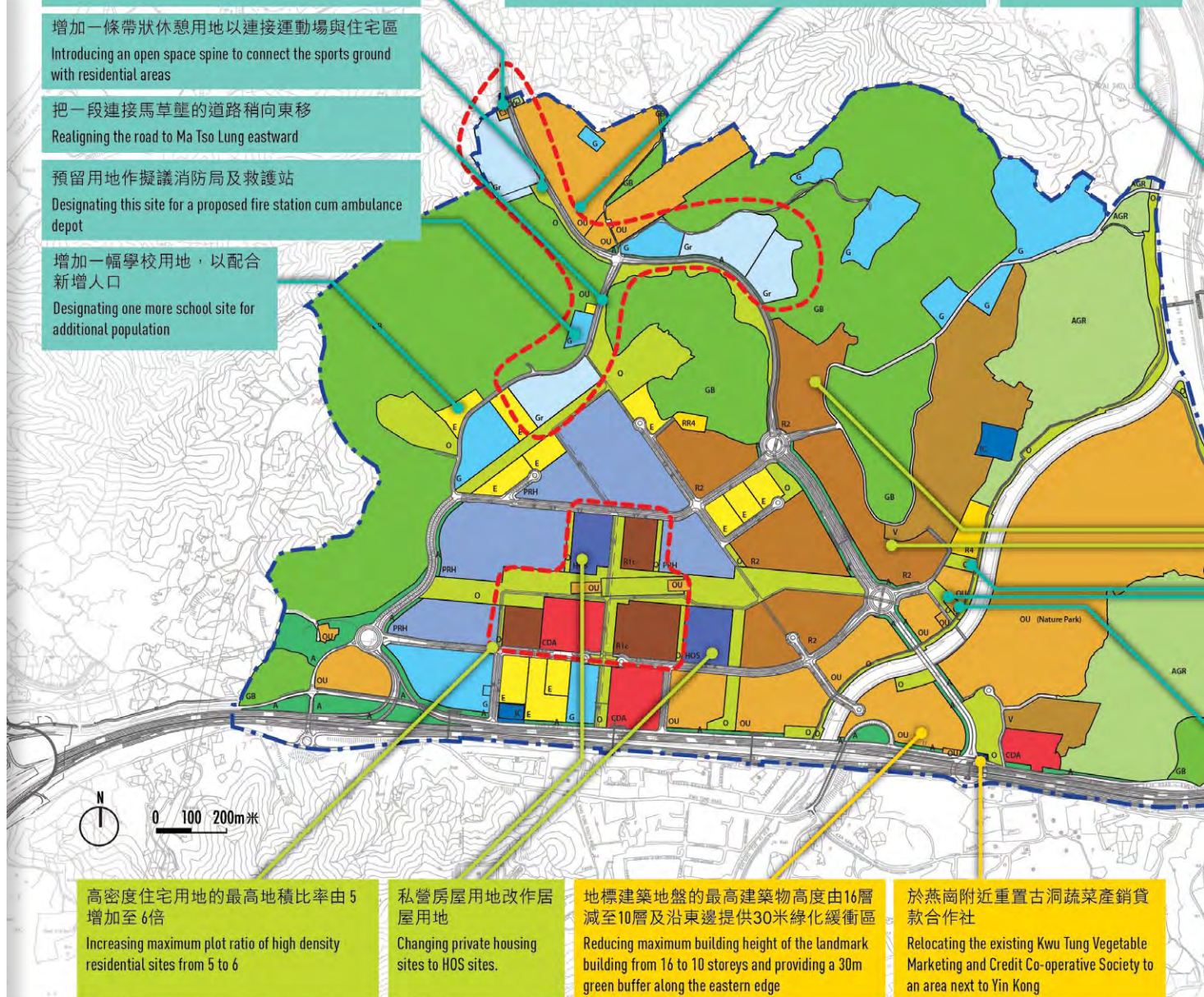
把一段連接馬草壟的道路稍向東移
Realigning the road to Ma Tso Lung eastward

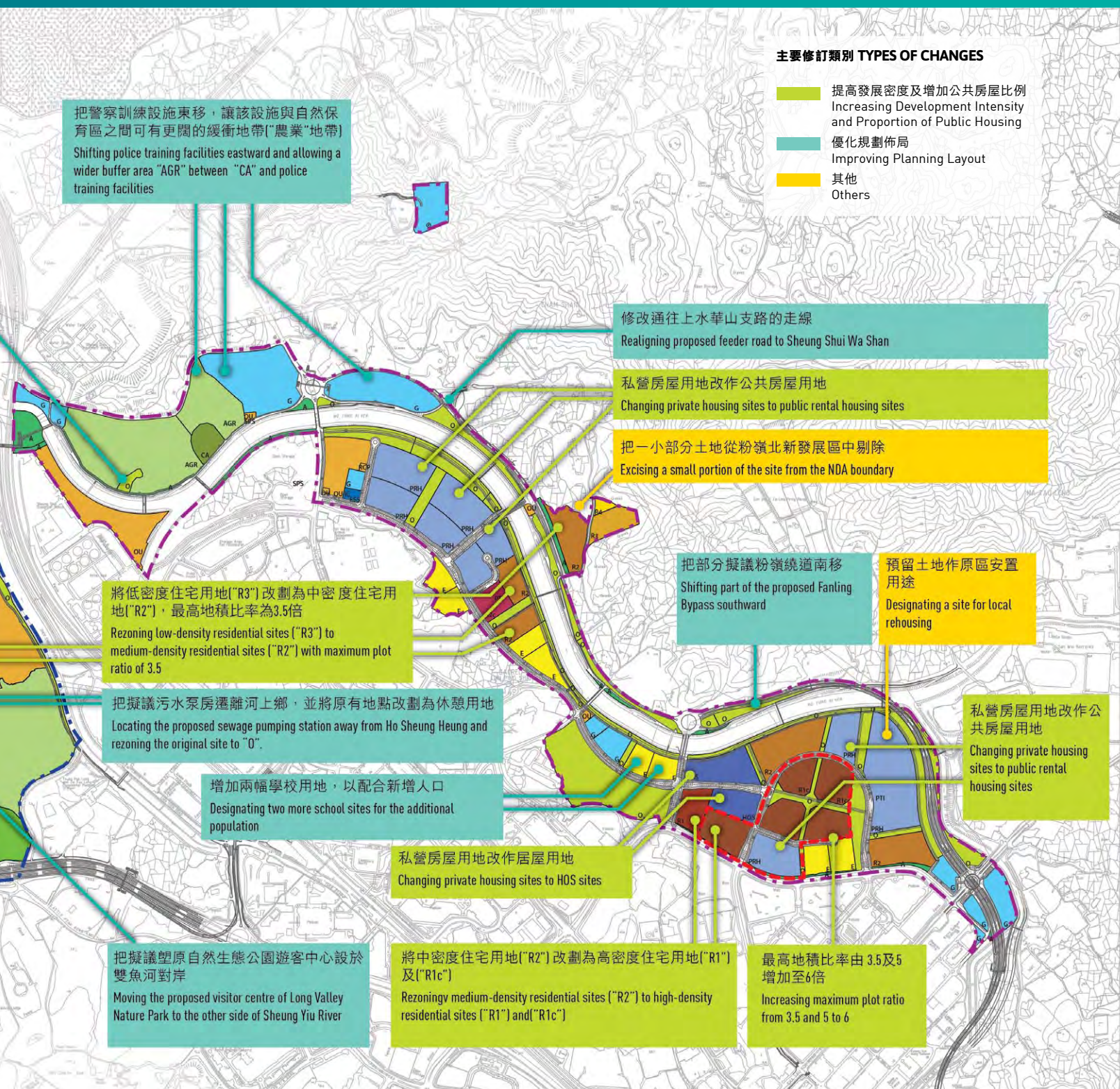
預留用地作擬議消防局及救護站
Designating this site for a proposed fire station cum ambulance depot

增加一幅學校用地，以配合新增人口
Designating one more school site for additional population

重新規劃新發展區西北部分，將具潛力作康樂中心用地改劃於原政府用地(儲備)上，而於西北方預留土地作運動場/運動場館
Re-planning the northwestern part of the NDA to move the potential activity centres to the original Government reserve site and designating the northwestern corner for the sports ground/sports complex

修改休憩用地的界線
Revising the open space configuration





主要修訂 Major Changes

- 最高地積比率提升到3.5倍至6倍。
Maximum plot ratio increases to 3.5-6.
- 新發展區的公私營房屋比例調整為60:40。
The public to private housing ratio of NDAs is adjusted to 60:40
- 兩個新發展區共提供60,700個新單位，為174,900新增人口提供居所。其中古洞北新發展區將提供約35,400個新單位，容納約101,600人；粉嶺北新發展區則提供約25,300個新單位，容納約73,300人。
The two NDAs will provide about 60,700 new flats to accommodate an additional population of about 174,900. About 35,400 new flats would be provided in KTN NDA to accommodate about 101,600 people, while 25,300 new flats would be provided in FLN NDA to accommodate 73,300 people.
- 古洞北新發展區及粉嶺北新發展區將分別提供31,200和6,500個新增職位。
31,200 and 6,500 new jobs will be created in KTN and FLN NDAs respectively.

整體規劃及設計框架 Overall Planning & Design Framework

整體規劃及設計目標是與粉嶺/上水地區整合發展為協調而清晰的城市結構，容納不同的土地用途並建立一個優質的城市設計框架

The overall planning and design objective is to develop a coherent and legible urban structure with various land uses and good quality urban design, integrating with the existing Fanling/Sheung Shui areas

1 預留足夠的土地作不同的政府／機構或社區設施用途

Designating sufficient land for a comprehensive range of Government/Institution or Community (G/IC) uses

2 設置地區公園及鄰舍休憩用地供市民享用，亦作為舒緩空間、視覺調劑及增加空間感

Introducing district and local parks for public enjoyment as well as serving as 'breathing space' for visual and spatial relief

3 建築物高度向外圍的鄉郊／河邊遞減，達至錯落有緻的城市景觀

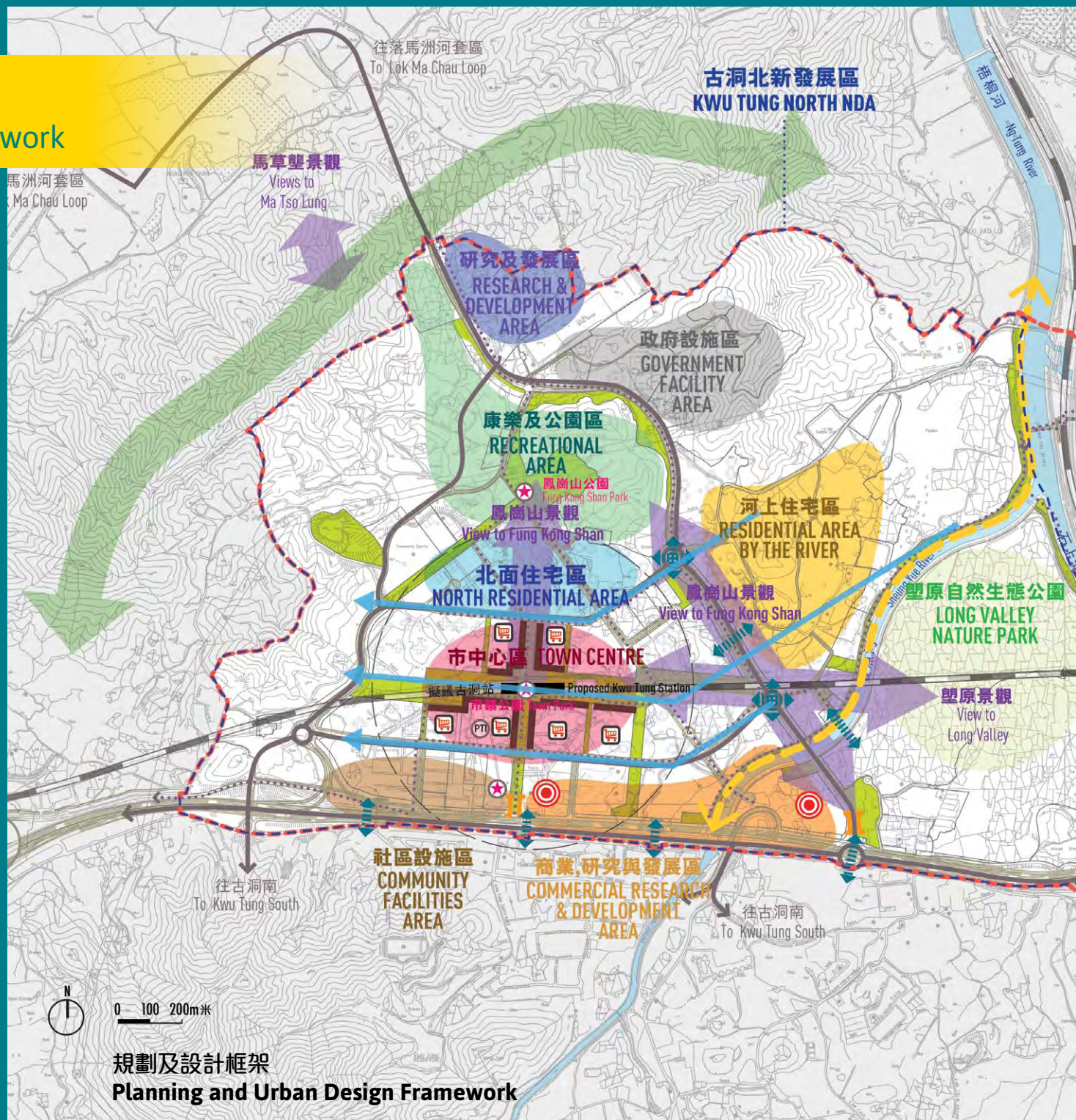
Stepping down of building height towards periphery rural areas and riverfront to provide a more interesting townscape

4 將高密度住宅及商業發展集中於鐵路站的500米範圍內或鄰近其他公共交通

Clustering high density residential and commercial development within the 500m catchment of the railway station or in close proximity to other public transport

5 利用策略性位置優勢加強經濟發展，提供不同的就業機會

Taking advantage of the strategic location to promote economic development and to provide different employment opportunities



13

11

10

9

Making the best use of natural features

Providing landscaped retail corridors to enhance street vibrancy



古洞北新發展區規劃概念 Planning Concept for Kwu Tung North NDA

善用運輸網絡及策略性位置(新發展區鄰近羅湖及落馬洲管制站、落馬洲河套區、擬議古洞鐵路站及粉嶺公路)，建設集商業、住宅及研究與發展用途，以及生態保育地帶的新發展區

Making good use of the transportation network and its strategic location near Lo Wu and Lok Ma Chau Boundary Control Points, Lok Ma Chau Loop, proposed Kwu Tung Railway Station and Fanling Highway to create a new development area with a mix of commercial, residential and Research & Development (R&D) uses, as well as land for ecological conservation

多元化發展中心 *A Mixed Development Node*



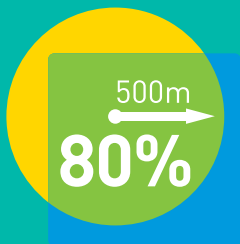
古洞北現狀
KTN Existing Situation



擬議的古洞站將與市鎮公園及毗鄰的綜合發展區及公共運輸交匯處在設計上相融
The proposed Kwu Tung Station will be integrated with the Town Park and adjacent comprehensive development area incorporating a Public Transport Interchange

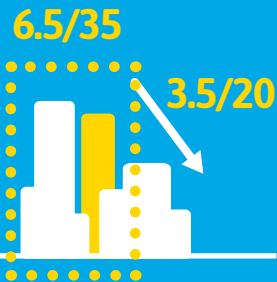


「商業、研究與發展」區將服務不同類型的辦公室及研究用途，為香港優勢產業提供發展空間，加強香港的競爭力
The "C, R&D" Zone will provide for various types of office and research uses, providing development spaces for the industries where Hong Kong enjoy clear advantage to enhance Hong Kong's competitiveness



大概80% 的人口將居住於擬議鐵路站/公共運輸交匯處的500米範圍內

About 80% of the population will reside within 500m of the proposed railway station/ public transport interchange



住宅的地積比率及建築物高度將由市中心的6倍及樓高35層遞減至市鎮周邊的3.5倍及樓高20層

Development intensity and building height of residential developments will be gradually reduced from a plot ratio of 6 and 35 storeys in the town centre to 3.5 and 20 storeys at the periphery of the town

遊客中心
Visitor Centre
塱原
Long Valley

自然生態公園是新發展區的一個重要部分，保育塱原的生態資源。其附近一塊土地預留作遊客中心，讓公眾了解塱原濕地的生態重要性

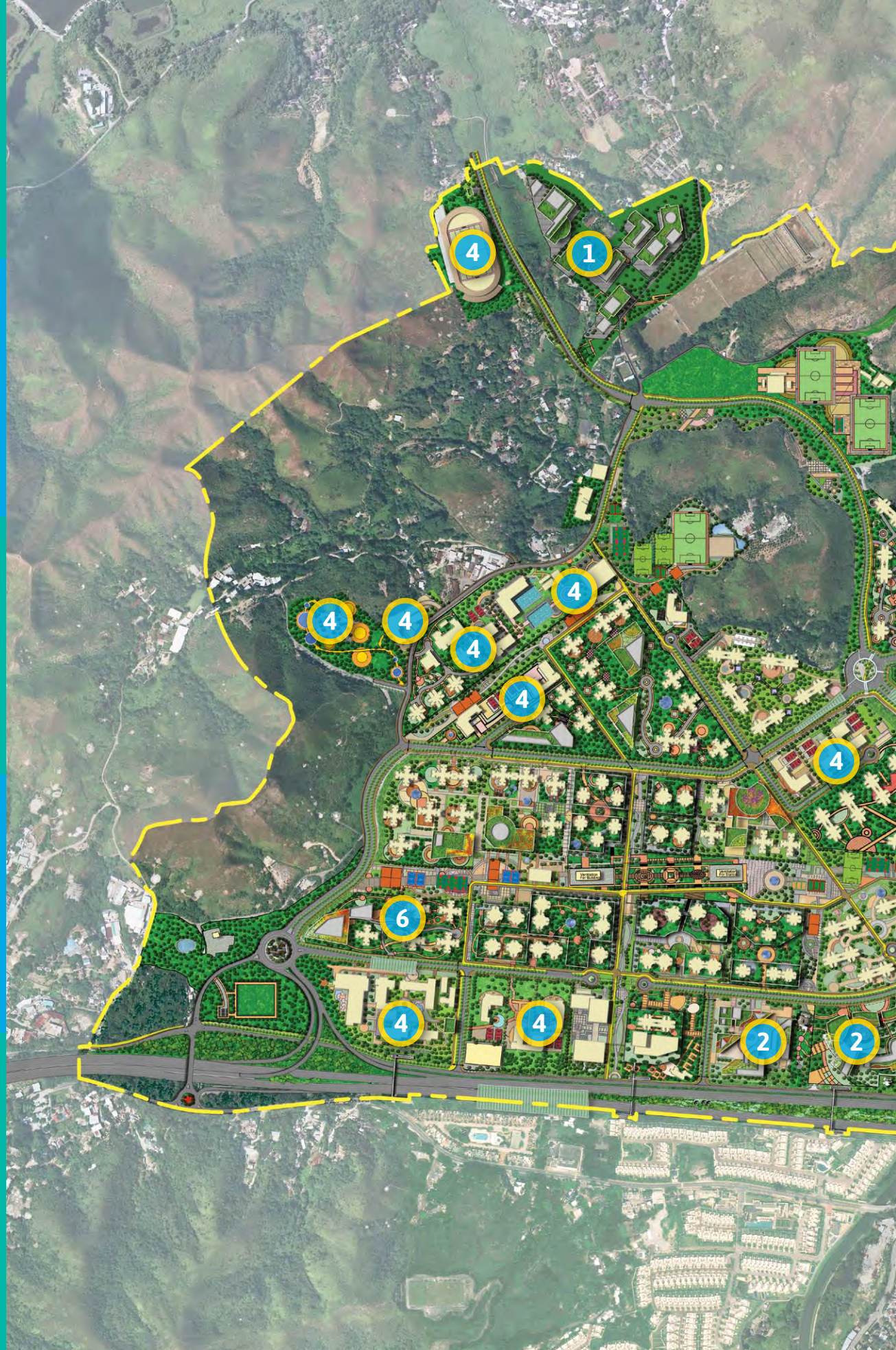
Nature Park as an integral part of the NDA, is proposed to protect the ecological resources of Long Valley, and land is reserved in the vicinity for a visitor centre to help the public understand the ecological importance of Long Valley

高密度公營及私營住宅發展主要集中於市中心

High density public and private residential areas are mainly located around the Town Centre

東西及南北向的十字型休憩空間連成綠化走廊，連接住宅區及主要活動中心，並讓公眾可眺望白石凹、鳳崗山及塱原自然生態公園等自然景色及新發展區外圍的鄉郊風貌

The east-west and north-south open space forms cruciform green corridors linking up the residential areas and major activity nodes and preserving public views to the natural landscape of Pak Shek Au, Fung Kong Shan and the LVNP in the distance, as well as surrounding rural scenery of the NDA



古洞北總綱規劃及園景設計圖
Master Layout and Landscape Plan of KTN NDA

預留8公頃土地作「研究與發展」用途，以支援落馬洲河套地區發展與其產生協同效應

8 hectares of land earmarked for “R&D” uses to support Lok Ma Chau Loop development which will create synergy with the Lok Ma Chau Loop development

「商業、研究與發展」用地群組（最高地積比率3倍及最高建築物高度10層）服務不同類型的辦公室及研究用途

A cluster of “C, R&D” sites (with maximum plot ratio of 3 and a maximum building height of 10 storeys) to serve various types of office and research uses

自然生態公園的南面及北面土地保留作「農業」用途（約45公頃）

Lands in the north and south of the Nature Park will be retained as “Agriculture” use (about 45 hectares)

約41公頃的土地預留作政府/機構或社區用途（包括醫院、學校及圖書館及社會福利和康樂設施等）

About 41 hectares of land will be reserved for G/IC use (including a hospital, schools, library, social welfare and recreational facilities etc.)

現有認可鄉村會被保留

Existing recognised villages will be retained

預留一幅公共房屋土地作原區安置合資格人士

A public housing site is reserved for local rehousing of eligible clearsees

雙魚河及石上河畔提供河畔走廊

Provision of riverside promenade along Sheung Yue River and Shek Sheung River

以上模擬效果圖只作參考。
The above renderings are indicative only.

粉嶺北新發展區規劃概念 Planning Concept of Fanling North NDA

粉嶺北新發展區將發展為河畔社區，融合梧桐河及華山的優美景致，營造舒適的生活環境，並配合充足的社區設施，服務現有社區及將來的居民

FLN NDA will be a "Riverside Community" with the beautiful scenery of Ng Tung River and green backdrop of Wa Shan creating a comfortable living environment with sufficient community facilities to serve the existing and new communities

河畔社區 *A Riverside Community*



粉嶺北現狀
FLN Existing Situation



沿梧桐河畔設河畔長廊，包括行人路和單車徑連接住宅區，鼓勵居民步行及騎單車作環保交通模式

Riverside promenade will be provided along Ng Tung River and will include pedestrian walkways and cycle tracks connecting residential areas to encourage walking and cycling as a green mode of transport



新發展區東面的地區中心由中至高密度的公營及私營住宅組成，並在中央設十字型的購物步行街，在兩層高梯級式平台設有臨街商鋪、咖啡室及餐廳，以提升街道活力

The District Centre in the eastern portion of the NDA comprises medium to high density public and private housing. A cruciform pedestrian shopping street will be developed at the centre with two-storey terraces on both sides lined with retail shops, cafés and restaurants to promote street vibrancy

以上模擬效果圖只作參考。

The above renderings are indicative only.

沿梧桐河畔設河畔長廊

Provision of riverside promenade along Ng Tung River

1

「住宅發展密度第4區」用地建議用作重置符合搬村條件的人士

“R4” site proposed for reprovisioning those eligible for Village Removal Terms

2

保留虎地坳約12公頃的現有「農業」地帶

About 12 hectares of the existing “AGR” zone in Fu Tei Au will be retained

3

一個住宅區中心將建於天平山村以北的河畔，公共運輸交匯處、學校、零售及社區設施均在居民的步行範圍之內

A residential district centre will be located at the riverside and north of Tin Ping Shan Tsuen. Public Transport Interchange, schools, retail and community facilities will be provided within walking distance for the residents

4

在新發展區西面興建基礎建設及警察訓練設施

New infrastructure and police training facilities will be developed at the western end of the NDA

5



粉嶺北總綱規劃及園景設計圖 Master Layout and Landscape Plan of FLN NDA

預留一幅公共房屋土地作原區安置合資格人士

A public rental housing site is reserved for local rehousing of eligible clearsees

6

位處新發展區中央的地區將發展成中心公園，鄰近設有社會服務及康樂設施，該處將成為新發展區的文娛中心。該公園及社區設施亦將服務粉嶺/上水的居民

The area at the heart of the NDAs will be developed into the Central Park with social welfare and recreational facilities in the vicinity, forming the civic core of the NDA. The park and community facilities will also serve the residents in Fanling / Sheung Shui

建築物採用梯級式高度概念，建築物由地區中心最高的35層逐漸向河畔減至15層高



A stepped building profile will be adopted with building height gradually decreasing from 35 storeys at the district centre to 15 storeys at the riverside

中心公園及綠化空間的設計配合風向，為區內主要的觀景廊及通風廊



The design of the Central Park and green spines takes into account the wind direction to serve as view and wind corridors

四條綠化主軸由鳳溪中學、天平山村、聯捷街及和泰街伸延至河畔長廊，讓粉嶺/上水的居民及新發展區將來的居民可以欣賞梧桐河和華山及杉山的優美景致



The four green spines stretching from Fung Kai Secondary School, Tin Ping Shan Tsuen, Luen Chit Street and Wo Tai Street to the continuous riverside promenade will be provided to allow existing residents in Fanling / Sheung Shui and future residents in the NDA to enjoy the scenic view of the river and hilly backdrop of Wa Shan and Cham Shan

以上模擬效果圖只作參考。
The above renderings are indicative only.

技術評估 Technical Assessments

有關的技術評估，包括根據「環境影響評估條例」擬備的環境影響評估，已經完成。結果顯示新發展區發展在交通及運輸、排水及排污、生態、環境、供水和公用設施、空氣流通、可持續發展各技術層面上是可行的。

在交通及運輸方面，將建設擬議的古洞鐵路站及道路改善工程，包括擴闊粉嶺公路(古洞段)、改善寶石湖交匯處、擬建粉嶺繞道等。在排水及排污方面，將採用合適的土地平整工程和排水系統，建造新的三級污水處理設施等。在生態方面，為維護塋原長遠的生態價值，塋原核心部分(約37公頃)已規劃為自然生態公園。在空氣質素方面，會採取一系列的塵埃控制措施，包括經常灑水、覆蓋泥土堆等。石湖墟污水處理廠將採取氣味管理措施，包括覆蓋污水儲存缸，並裝設辟味系統等。有關噪音方面，會採用直接噪音緩解措施，例如鋪設低噪音物料路面、直立及懸臂式隔音屏障組合等。至於土地污染方面，建議採用“水泥定法/固化法”固定古洞北泥土內相信是天然存在的重金屬砷。其他方面，包括水質、文化遺產、景觀和視覺等，我們會採取適當的措施，和遵照環境影響評估條例的各項要求。總括來說，新發展區發展會達致各方面的標準和要求，並採取適當措施確保不會構成不良影響。

The relevant technical assessments, including the environmental impact assessment (EIA) prepared under the EIA Ordinance have been completed, the results of which demonstrate that the NDAs development is technically feasible in traffic and transport, drainage and sewerage, ecology, environment, water supply and public utilities, air ventilation and sustainable development aspects.

For transport and traffic, it is proposed to construct Kwu Tung Railway Station and various road works, including widening of Fanling Highway (Kwu Tung Section), improving Po Shek Wu Interchange, constructing Fanling Bypass, etc. For drainage and sewerage, appropriate site formation levels and drainage works, constructing new tertiary sewage treatment plants, etc., are proposed. For ecology, to safeguard the ecological value of Long Valley in the long term, its core area (about 37 hectares) is planned as a Nature Park. For air quality, a series of dust control measures, including frequent watering, coverage of soil stockpiles, etc., will be adopted. Odour control measures on the proposed Shek Wu Hui Sewage Treatment Works (SWH STW), including coverage of detention tanks, installation of odour removal system, etc., will also be implemented. For noise impact, direct noise mitigation measures, such as low noise surfacing, vertical and cantilever noise barriers will be adopted. For land contamination, “solidification/stabilization method” will be used to bind the heavy metal, arsenic, believed to naturally occurring in Kwu Tung North into stable mass. For other aspects including water quality, cultural heritage, landscape and visual, we will adopt appropriate measures and comply with the requirements of the EIA Ordinance. In sum, the NDAs development will meet the standards and requirements in various aspects and with appropriate measures, there will be no adverse impacts.



補償及安置 Compensation and Rehousing

新發展區的規劃已盡力減少對現有居民的影響，但仍無可避免收回土地，以興建基礎道路設施、公營房屋、公共設施，以及住宅和商業發展。

政府已為受影響的合資格住戶制定特設特惠補償方案，以協助他們搬遷。為保留現有社區網絡，兩個新發展區已各預留土地興建公營房屋作原區安置之用，其中部分可作居屋發展，也可考慮利用粉嶺/上水或其他地方的公營房屋單位作為安置用途，以更靈活滿足受影響居民的需求。

While the planning of the NENT NDAs has minimised the impacts on the existing residents as far as possible, it is unavoidable to resume land for the provision of road infrastructure, public housing, public facilities as well as residential and commercial developments.

A special ex-gratia compensation package has been devised for affected qualified households to assist their removal. To help maintain the social fabric of the existing communities, one site in each of the NDAs has been reserved for construction of public housing for local rehousing purpose. Part of the sites may be designated for HOS development. Public housing units in Fanling/Sheung Shui and elsewhere could also serve the rehousing purpose more flexibly to meet the needs of clearerees.

發展模式 Implementation Mechanism

為確保新發展區的全面規劃及適時提供房屋、基建及社區設施，政府會以「傳統新市鎮發展模式」為基礎來推行新發展區計劃，即政府把已規劃作公共工程項目、公營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，再撥出土地作各種用途，包括供私人發展的士地，但在符合特定條件下容許土地業權人就規劃作私人發展的用地提出契約修訂申請（包括原址換地）。

這些特定條件，可確保在不影響全面規劃和均衡發展，以及租戶/佔用人能獲得合理對待的情況下，透過有條件契約修訂申請（包括原址換地）以加快房屋土地的供應。

With a view to achieving comprehensive planning and timely provision of housing, infrastructure and community facilities, the Government will adopt the Conventional New Town Approach (CNTA) as the primary mode for implementing the NDAs proposals. The Government will resume and clear the private land planned for public works projects, public housing and private developments, carry out site formation works, and provide infrastructures before allocating land for various purposes including land for private development, while allowing applications for modification of lease (including in-situ land exchange) by land owners for land planned for private development meeting specified criteria.

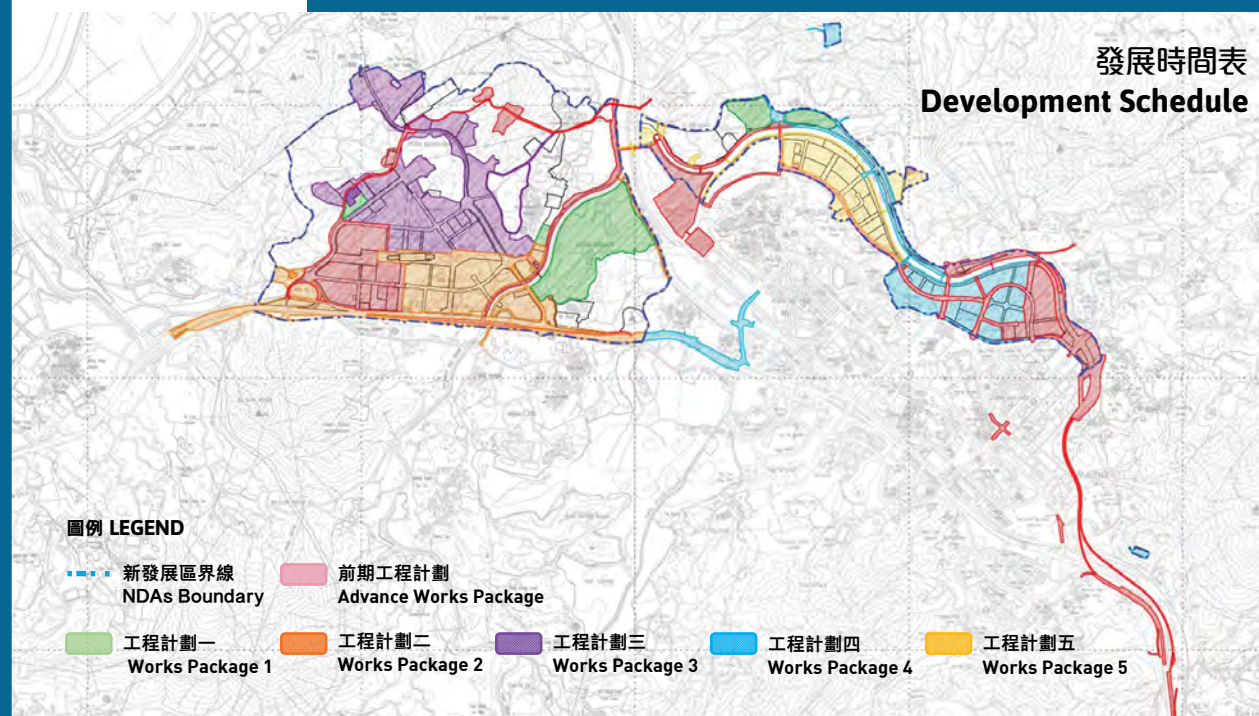
These criteria will ensure that such applications can allow early delivery of housing land without compromising comprehensive planning and balanced development, as well as safeguarding fair treatment to tenants/occupants.

未來路向 Way Forward

實施與發展時間表 Implementation & Development Schedule

我們正制定新發展區計劃各階段的詳細實施時間表。環境影響評估條例的相關程序現已展開，修改相關法定分區計劃大綱圖的程序亦將會在2013年下半年進行。其他與發展工程相關的準備工作亦接着會進行。部分工程將會納入為前期工程，有關的工程詳細設計預計在2014年開始，而工程的建造則在2018年開展並分階段完工，預計首批居民可於2023年入住。容許契約修訂申請（包括原址換地）可望提前於2022年讓首批居民入住。其他主要工程亦會相繼動工，預算古洞北及粉嶺北新發展區可於2031年完成。

A detailed implementation programme with phasing and packaging of works for the NDAs project is being formulated. The EIA Ordinance procedures have commenced and the amendment of relevant statutory Outline Zoning Plans will proceed with in latter half of 2013. Other preparatory work associated with the development project will follow. Part of the works will be undertaken as Advanced Works Package and its detailed design is scheduled to commence in 2014. Construction works is scheduled to commence in 2018 and will be completed progressively for the first population intake from 2023. Allowing modification of lease (including in-situ land exchange) may help advance the first population intake to 2022. Other major works will start after the commencement of the advance works. The KTN and FLN NDAs are expected to be completed by 2031.



新界東北 新發展區

規劃及工程研究

**North East New Territories
New Development Areas**

Planning and Engineering Study

關於本研究詳盡資料可瀏覽研究網頁：

Detailed information of this Study is available at the Study's website :
www.nentnda.gov.hk