

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1461/12-13(02)號文件

檔號：CB1/PL/DEV

發展事務委員會

2013年7月15日舉行的會議

關於新界東北擬議新發展區的 最新背景資料簡介

目的

本文件旨在提供關於新界東北擬議新發展區的背景資料，並簡述議員在本立法會會期¹，於立法會及其轄下各個委員會的會議上就有關課題表達的意見及關注事項。

背景

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

¹ 本立法會會期(2012-2013年度)標誌着新界東北新發展區相關討論的一個分水嶺。立法會在本會期集中討論新界東北新發展區的建議發展大綱圖。政府當局在2013年6月發出上述大綱圖以進行公眾諮詢(第三階段公眾參與活動)，有關的大綱圖引發了重大爭議。在2008-2009年度至2011-2012年度(在建議發展大綱圖發出前)就新界東北擬議新發展區進行的討論，變得與新界東北新發展區建議的近期發展不甚相關。議員於該段期間在立法會就該項建議表達的意見及關注事項摘要，載於秘書處在2012年10月26日就同一課題發出的背景資料簡介(立法會CB(1)61/12-13(06)號文件)。

規劃及工程研究

3. 在2008年2月，發展事務委員會(下稱"事務委員會")討論政府當局擬進行新界東北新發展區規劃及工程研究(下稱"規劃及工程研究")的建議。該項研究的目的是訂定規劃及發展綱領和實施時間表。財務委員會(下稱"財委會")於2008年5月批准一項相關撥款建議，估計所需費用為5,420萬元。政府當局分別在2008年11月、2009年11月及2012年6月向事務委員會簡介在規劃及工程研究下3個階段的公眾參與活動。

建議發展大綱圖及第三階段公眾參與活動

4. 當局在2012年6月中至9月進行第三階段公眾參與活動²，以收集公眾對該3個新發展區的建議發展大綱圖的意見。根據建議發展大綱圖，新發展區將提供約533公頃可供發展用地，其中包括約150公頃房屋用地，可提供約54 000個新房屋單位，容納約15萬人。除了提供房屋用地外，新發展區亦可滿足其他策略性土地用途的需求，並為2009-2010年施政報告推動的六項優勢產業提供發展空間。建議發展大綱圖下各個新發展區的發展主題、主要土地用途和主要發展參數載於**附錄I**。

5. 在第三階段公眾參與活動進行期間，各界提出了不少反對新界東北新發展區建議(下稱"該項建議")的意見，當中包括以下指稱／意見："港深一體化"³、"割地賣港"⁴、發展新界東北新發展區是用作迎合內地富豪⁵、把這些地區現有的農業活動連根拔起、對現有農戶的生計造成負面影響、欠缺支持及推廣本地農業的政策、公私營房屋比例不適當⁶及公眾諮詢不足等。

² 第三階段公眾參與活動原定在2012年6月至8月期間進行，其後當局為回應受影響居民及公眾人士的訴求，將其延長至2012年9月底。

³ 有關的意見是指政府正計劃將新界東北新發展區與深圳聯成一個邊境地區，以期服務免簽證來港的內地人士。

⁴ 有關的意見是指新界東北新發展區是由內地規劃或為內地而規劃，破壞《基本法》所定的一國兩制和高度自治原則。

⁵ 有關的意見是指內地人將會是新發展區內私營房屋單位的主要買家。因此，新發展區將成為內地富豪的聚居地。

⁶ 政府當局建議，新界東北新發展區內約23 000個房屋單位(43%)會用作公共租住房屋用途，約31 000個單位(57%)則會用作私營房屋用途。

6. 議員在2012年10月24日的立法會會議上，就有關新界東北新發展區規劃及工程研究的議案進行辯論⁷。在2012年10月30日的事務委員會會議上，政府當局向事務委員會委員簡述在第三階段公眾參與活動收到的公眾意見。事務委員會在2012年12月8日及15日舉行了兩次特別會議，以聽取公眾對該項建議的意見。該兩次特別會議約有200個團體代表(包括受影響村民)出席。他們的意見摘要載於**附錄II**。

開發新界東北新發展區的需要

7. 部分議員察悉，根據建議發展大綱圖，該3個新發展區將會提供150公頃房屋土地，可容納151 600人。他們質疑政府當局為何不善用本港其他地區的空置土地以容納有關人口，卻堅持推展該項具爭議性的建議。他們亦質疑開發新界東北新發展區是否符合本港整體利益。政府當局解釋，鑒於可即時用於大規模房屋發展的現有土地有限，而預計香港人口在未來30年會增加約140萬人(68萬戶)，因此當局有迫切需要進行各項研究，包括新界東北新發展區的研究，以在中長期開拓房屋土地。政府當局強調，新界東北新發展區會發展為香港人的新市鎮。當局並沒有建議透過開放邊境地區將新界東北與深圳連成一體。

房屋發展及發展密度

8. 2013年施政報告提到，政府當局會在新界東北擬議新發展區"適度"實施"港人港地"的政策。事務委員會部分委員認為，此立場未有釋除公眾的疑慮，即該等地區會成為內地富豪的後花園，而他們將會是區內私人房屋單位的主要買家。他們促請政府當局公開有關資料，述明在擬受"港人港地"政策涵蓋的3個新發展區內的私人樓宇土地面積或單位數目。政府回應時解釋，鑒於由現時起至當局在該等發展區內開拓房屋用地需時20年，期間市場情況會有所轉變，現時因應"港人港地"的限制訂定單位的固定比例未免過於輕率。

9. 根據建議發展大綱圖，擬議新界東北新發展區的公私營房屋比例為43:57。部分委員認為，在不破壞優質生活環境設計的情況下，政府當局應增加有關比例和發展密度。政府當局回應時承諾會在平衡各項考慮因素的情況下重新研究整體發展密度。當局表示，初步研究結果顯示有空間增加擬議新發展區的公營房屋比例至超過50%。其他已規劃的私營房屋大部分會是中小型單位。一名委員關注到，政府當局建議在新界東北新發展

⁷ 原議案及各項修正案均被否決。

區只預留20%的房屋土地興建公共租住房屋(下稱"公屋")，並不能滿足市民的需求。就此，政府當局表示，當局是因應當時的規劃考慮而就第三階段公眾參與活動提出有關比例，並會按收集所得的公眾意見作適度調整。

發展時間表及實施時間表

10. 事務委員會部分委員認為，新界東北新發展區的公屋發展項目應盡快完成，以應付市民對公屋單位的殷切需求。有建議認為，政府當局應優先發展古洞北及粉嶺北新發展區，因為在3個新發展區中，該兩個發展區會提供大部分的住宅單位。考慮到一些團體代表的意見，部分委員建議，鑒於粉嶺高爾夫球場的用地鄰近上水鐵路站，政府當局應收回該用地的一部分(例如三分之一)，以發展公營房屋，從而便可無須開發新界東北新發展區。為了及時收回有關用地，他們促請政府當局預先發出通知，以終止該高爾夫球場的有關私人遊樂場地契約。此外，亦有建議認為，若發展有關用地，政府當局應考慮將該用地與鄰近古洞北新發展區的行政長官別墅用地合併，以發展大規模的房屋項目。

11. 政府當局表示，對於該3個新發展區應否分開及分階段發展，當局一直持開放的態度。由於當局現正研究多於一個優化該項建議的方案，除房屋發展項目將由2022年或2023年起的10年內分階段完成外，當局不能在現階段確定公屋發展項目的具體數目及時間表。至於粉嶺高爾夫球場的租約，政府當局表示，當局會就有關私人遊樂場地契約的政策進行檢討。據政府當局所述，即使該高爾夫球場可撥作其他用途，政府當局仍然需要時間進行詳細的可行性研究，以確定有關用地是否適合作高密度發展，並進行其他技術評估。即使該高爾夫球場可供發展，就發展時間表而言，亦無法取代新界東北新發展區。

實施模式

12. 部分議員認為，政府當局就第三階段公眾參與活動建議採用的傳統新市鎮發展模式(下稱"傳統模式")⁸，不但可釋除公眾認為政府政策偏袒私營機構的疑慮，亦可令私人發展商沒有意欲迫使居民遷離這些發展商所屯積的土地。然而，反對採用傳統模式者認為，鑒於政府只應就公共用途根據《收回土地條例》(第124章)收回私人土地，如政府當局把所收回的土地轉售作私

⁸ 根據傳統模式，政府會負責徵收和清理所有已規劃作工務工程項目、公營房屋和私人發展用途的私人土地，進行土地平整工程及提供基礎設施，然後才把這些土地撥作各種用途，包括把已規劃作私人發展的土地推出市場。

人房屋發展用途，會受到法律挑戰。他們質疑，根據傳統模式收回土地是否符合《基本法》第六條及第一百零五條有關保護私有產權的規定。他們認為，私營機構參與發展模式(下稱"私營機構參與模式")可加快落實擬議新界東北新發展區計劃。他們又質疑，傳統模式與過往發展新市鎮時採取的模式(即向受影響的土地業權人提供土地交換權利的模式)會有何分別。委員又關注到，根據傳統模式收回私人土地需動用估計約為400億元的公帑，會否落入一些自1990年代末期以來已在新界東北購得大量土地的發展商的口袋內。部分議員認為，在決定實施的模式時，最重要的考慮是能夠在最短時間內於新界東北供應新建房屋。政府當局回應時向委員保證，當局就採用何種模式實施此計劃作出最終決定前，會妥為考慮在第三階段公眾參與活動接獲的所有意見。

對現有居民及農戶的影響

13. 委員察悉，很多村民強烈要求當局實施該項建議時不應令他們在新界東北建立家園和社區網絡的努力白費。亦有人關注到，如進行擬議計劃，政府當局會作出甚麼安排滿足受影響村民就原區安置及保留其現有鄉郊生活環境所提出的訴求。部分議員及支持本地農業和有機耕種的團體代表提醒當局，建議發展大綱圖下的擬議自然生態公園及"農業"地帶或許不能提供足夠土地滿足所有受影響農戶的需要。此外，部分農戶或許不願意放棄其現有農地及在新的地方重新展開農耕活動。

14. 政府當局承認，實施該項建議後，部分農戶將不能繼續在原區進行其農業活動，但當局表示，相關政府部門會協助他們物色合適的土地以進行復耕，並會協助有意復耕的農戶與願意向他們出租／出售農地的業權人聯繫。為了進行原區安置，政府當局已在古洞北新發展區預留了一幅約3.2公頃的土地。當局現正檢討現行的補償和安置安排。部分委員關注到，一些村民受到一直在新界東北購買和屯積土地的發展商收購土地的威脅。政府當局回應時表示，該等村民應向社會福利署或警方求助。

就業機會及經濟發展

15. 部分議員關注到，政府當局如何能確保擬議新界東北新發展區的工業能創造擬提供的52 100個就業機會，以及有關的職位適合當區居民，尤其是或許不能負擔跨區工作所需交通費的公屋居民。在2012年10月31日的立法會會議上，一名議員就將會在發展區發展的工業類別提出一項書面質詢。事務委員會部分委員察悉，擬議新發展區會為特殊及高增值工業提供用地。

他們質疑，業界對遷入新發展區會否反應冷淡。政府當局回應時表示，擬議新發展區的"特殊工業"及"商業、研究及發展"用地會提供半數的就業機會，其餘半數就業機會將會與支援新界東北新發展區住宅項目的設施相關，例如零售及社區服務。由於至少需要10年時間，新界東北新發展區的人口才會開始遷入，政府當局現時預計何種工業最終會遷入新發展區為不切實際。事務委員會一名委員詢問，擬議的工業區會否最終被改為豪宅項目用地。政府當局回應時予以否定。

其他規劃和設計考慮

16. 委員在2012年12月及2013年7月的立法會會議上就下列事項提出質詢：政府當局因應擬議新界東北新發展區首批居民遷入同步提供學校、醫院、警務設施等社區設施的計劃；以及將會提供多少零售樓面面積應付旅客增加對購物設施帶來的迫切需求。事務委員會部分委員強調，最重要是擬議新發展區能持續發展及有均衡的社區。另有意見促請政府當局盡早興建北環線，以加強該等發展區與其他地區的連繫，藉此配合日後居民的交通需要。政府當局答稱，新界東北新發展區的規劃以人為本。在新發展區提供的社區設施將符合《香港規劃標準與準則》的規定。根據古洞北新發展區的對外公共交通策略，鐵路將會是該區的主要交通工具。為減少居民對交通的需要，高密度住宅地帶會在擬議古洞北鐵路站的500米範圍內。

17. 事務委員會察悉，一些新界東北居民認為，建議發展大綱圖下的若干建議可能會對生態和自然環境帶來負面影響。該等建議的例子包括興建警察訓練設施、擴建現有石湖墟污水處理廠及一些道路計劃。政府當局承諾，當局考慮就建議發展大綱圖作出修訂時會詳細研究該等意見。

就發展建議進行的公眾諮詢是否足夠

18. 事務委員會委員察悉，儘管一些團體代表支持當局進行擬議發展以配合房屋和經濟發展的需要，部分團體代表反對該項建議，並要求"不遷不拆"。一些居民聲稱，區內很多將會受該項建議影響的非原居村民是在十分遲的階段才得悉該項建議及會對他們會構成的影響。他們表示，很多曾在公眾參與活動表達意見的人士並非受影響居民。在財委會於2013年4月審核2013-14財政年度開支預算的特別會議上，一名委員詢問，政府當局會否重新進行諮詢工作，讓市民參與新界東北新發展區的規劃。政府當局答稱，視乎規劃及工程研究的進度，政府當局會決定是否及如何作進一步的諮詢。當局強調，根據法定規劃程

序，市民會有充足的渠道參與敲定擬議新界東北新發展區的計劃。

發展事務委員會通過的議案

19. 在事務委員會於2012年12月15日舉行的特別會議上，委員通過一項議案，向當局提出多項要求，當中包括促請政府當局撤銷該項建議，以及立即停止有關的誤導性宣傳。政府當局就該議案作出回應時解釋，由2008年重新啟動至今，在各項有關新發展區的主要研究當中，規劃及工程研究是進度最前的一個。如撤銷該項建議，將會嚴重影響整個社會的房屋供應。

近期的發展

20. 在2013年5月25日，8名議員(包括處理受影響居民就該項建議提出的申訴的當值議員)在發展局官員的陪同下前往新界東北實地視察⁹。

21. 行政長官在其2013年施政報告中述明，政府當局正積極研究適度提高發展密度和公營房屋所佔比例的事宜，亦正在擬議新界東北新發展區物色選址興建新的居者有其屋計劃單位。在2013年7月4日，政府當局公布新界東北新發展區第三階段公眾參與報告及經修訂發展方案。當局會在2013年7月15日的會議上向事務委員會簡介該報告及經修訂發展方案。

22. 相關文件一覽表載於**附錄III**。

立法會秘書處
議會事務部1
2013年7月12日

⁹ 立法會秘書處發出的相關新聞稿可於下列超文本連結瀏覽：
<http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/press/papers/pr20130520-1-c.pdf>;
<http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/press/papers/pr20130525-1-c.pdf>

**建議發展大綱圖下的新界東北新發展區的
發展主題、主要土地用途和主要發展參數¹⁰**

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

(a) 指"建議發展大綱圖"中有新發展項目的地方，但不包括"鄉村式發展"地帶、"自然保育區"地帶、"綠化地帶"、"農業"地帶和"河道"，亦不包括因現有／已承諾發展而必須保留的地方。

(b) 不包括原居民鄉村和現有／已承諾發展項目的人口。

¹⁰ 資料來源：政府當局就2012年10月30日的發展事務委員會會議提交的文件(立法會CB(1)61/12-13(05)號文件)
(<http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/papers/dev1030cb1-61-5-c.pdf>)

發展事務委員會2012年12月8日及15日的特別會議

新界東北新發展區規劃及工程研究(下稱"規劃及工程研究")

團體代表的主要意見摘要及政府當局的回應

A.支持的意見	
1.	擬議新界東北新發展區計劃可解決本港的房屋短缺問題、提供就業機會，並有助促進本港的經濟和社會發展。
2.	青年人不能負擔高昂的市區樓價和租金。擬議計劃會在新界東北提供房屋單位及協助青年人實現其置業夢想。
3.	團體代表歡迎當局推行該項建議，以在擬議新界東北新發展區預留土地發展本港六項優勢產業、特殊工業及高增值工業等。
4.	在擬議新發展區發展特殊工業可創造更多就業機會。
5.	新界東北新發展區的建議(下稱"該項建議")會提供機會讓政府當局在新界東北預留更多土地為"農業"地帶，讓農戶進行濕農地耕作及有機耕作。
6.	有關地區現有村民的居住環境未如理想，在擬議計劃實施後會得到改善。
7.	團體代表認為，該等指政府當局發展新界東北新發展區是"割地賣港"和擬議新發展區會成為"內地人的後花園"的意見屬毫無根據。

B. 反對的意見	政府當局的回應
1. 由於人口增長放緩，故沒有迫切需要發展新界東北新發展區。	香港人口及住戶數目在未來30年分別會增加140萬人及68萬戶，而平均住戶人數則會下降(2011年為每戶2.9人，而預測2031年將降至2.7人)。當局有必要盡一切可行辦法開拓可供發展的新土地。
2. 由於新界東北新發展區首批人口要到2022年才能遷入，擬議計劃不能就迫切的房屋需求提供即時的解決方法。	
3. 政府當局應先發展已發展區的空置用地，而非展開擬議計劃。	本港在"住宅"及"商業／住宅"用地內有391.5公頃未經批租或撥用的政府土地，當中包括形狀不規則的地塊，未必適合作房屋發展之用。可即時進行大規模房屋發展的現有土地有限。
4. 擬議計劃會滅絕非原居民村落及破壞有關地區的農業。	
5. 當局應收回及發展粉嶺高爾夫球場及行政長官在古洞北新發展區附近的別墅用地，以興建房屋，從而便可免卻發展新界東北新發展區的需要。	即使該高爾夫球場現時佔用的地段可作其他用途，政府當局仍須就該用地是否適合進行高密度發展進行詳細可行性研究及技術評估。使用該等地段在發展時間表上亦無法取代該項建議。
6. 擬議計劃是旨在達致"港深一體化"及"割地賣港"。日後的新界東北新發展區亦會用於為內地富豪提供住宅用地，不會成為香港人的新市鎮。	新界東北新發展區會拓展為香港人的新市鎮。政府當局沒有建議透過開放邊界地區把新界東北與深圳連成一體。為內地人建立住宅區從來亦非擬議新發展區的指導原則。
7. 很多現時居於擬議發展地區內的村民強烈反對該項建議。他們提出"不遷不拆"及撤回擬議計劃的要求。他們不會接受任何補償及重置安排。	部分居民因為當局實施擬議計劃而受影響為無可避免。政府當局會為受影響的居民作出適當的安置及補償安排。

C. 其他意見		政府當局的回應
<u>對現有居民的影響、補償及安置</u>		
1.	政府當局應保存現有鄉村及其特色及改善鄉村的居住環境。該項建議不應引致部分受影響地區村民的祖墳／甕盎被遷移。	政府當局正參考過往進行大型工務工程項目的經驗，檢討現行的補償和安置安排，務求可在合理的前題下，就清拆制訂更妥善合理的補償和安置安排。
2.	政府當局應容許村民可在其家園附近的地方居住，讓他們的風俗和社區網絡得以保存。	
3.	就不符合資格入住公營房屋的受影響居民的安置安排表達關注。	
4.	把村民遷往公共屋邨或許並非受影響居民(特別是長者)所能接受的安排。	
5.	政府當局應容許補償和安置安排有彈性。有人質疑受影響村民可否享有如當局就菜園村及竹園村作出的類似補償安排。政府當局應盡快公布有關安排的詳情。	
<u>對農戶及農地供應的影響</u>		
6.	鑒於農戶(特別是長者)在新地點復耕所面對的困難，他們應獲准繼續在原地進行其農業活動。	相關政府部門會協助有意復耕的農戶物色合適的土地以進行復耕，並會協助他們與有意向他們出售或出租土地的農地業權人聯繫。

C. 其他意見		政府當局的回應
7.	須遷往其他地方繼續其農耕活動的農戶應可享有一筆合理的補償，以及獲准在其現有農地被清理前在新的地方展開其農耕活動。	根據擬議新界東北新發展區建議發展大綱圖，塱原的核心地帶被劃為自然生態公園，可進行濕農地耕作。此外，兩幅位於該自然生態公園北面 and 南面的土地及一幅位於粉嶺北新發展區虎地坳的土地會維持為"農業"地帶，使現時該地帶內的農耕活動可以繼續進行。
8.	政府當局應引入措施保障現有農地不會受到破壞。	
9.	為應付住宅用地短缺的問題及保留足夠用地作農業用途(特別是優質農地)，當局應考慮優先重新規劃現有棕土地帶、改建現有工業大廈、改劃"鄉村式發展"地帶內的政府用地用途及重建空置的校舍。	在增加土地供應方面，政府當局已繼續採取多管齊下的方式滿足房屋及其他方面的需求，以及建立"土地儲備"，包括就新發展區的發展進行多項研究(例如新界東北新發展區規劃及工程研究)，以開拓可供發展的土地，並檢討不同用地(例如"政府、機構或社區用地"、工業用地和綠化地帶)的用途。政府當局亦會考慮按實際情況考慮將合適的土地改劃作其他用途，以充分利用棕土地帶。擬議洪水橋及古洞北新發展區內的部分現有土地用途夾雜了不少露天貯物場及鄉郊工場。
10.	由於塱原是生態價值高的地區，利用擬議在塱原設立的自然生態公園作濕地補償並不恰當。已規劃為"農業"地帶的虎地坳村大部分為魚塘及寮屋所佔用，無法騰出更多地方作復耕用途。	
就業機會及經濟發展		
11.	政府當局應在新界東北新發展區提供足夠的就業機會，以減少跨區就業的情況及居民在交通方面的開支。	擬議新發展區的擬議工業用地及支援區內住宅樓宇的設施(例如零售及社區服務)會提供就業機會。

C. 其他意見		政府當局的回應
12.	擬議新發展區內的擬議"特殊工業區"及"商業、研究及發展用地"或許不能吸引投資者。該等工業應在空置的工業大廈(而非新界東北)經營。	由於至少需要10年時間，擬議新界東北新發展區的人口才會開始遷入，政府當局現時預計何種工業最終會遷入新發展區為不切實際。
13.	政府當局應把握擬議新發展區鄰近邊界地區所提供的機遇。	在第一階段公眾參與活動中，有意見認為在規劃新界東北新發展區時，應注意包括香港在內的珠江三角洲的整體長遠發展。因此，政府當局在制定新發展區的規劃建議時，除提供房屋用地外，亦考慮到新發展區鄰近邊界的優越策略位置可提供土地給本港的產業發展。
14.	應容許本土經濟活動(例如醬油廠及物流業等)繼續在區內進行。	
<u>發展密度及房屋發展</u>		
15.	擬議新發展區的私人住宅項目的擬議密度過低，該等住宅預期是為富豪興建。	政府當局會重新檢視擬議新界東北新發展區的發展密度及公營房屋比例。當局把大部分的低密度發展區指定在坪輦／打鼓嶺新發展區的範圍內，因為該發展區會欠缺鐵路交通連繫。
16.	擬議新界東北新發展區應主要用作興建公營房屋，有關的比例應調高。	
17.	擬議新界東北新發展區最少一半的用地應預留作實施"港人港地"的政策。	

C. 其他意見		政府當局的回應
<u>社區及交通設施</u>		
18.	政府當局應審慎規劃新界東北新發展區，適時提供配套設施和就業機會，以及不應重複天水圍的經驗。	新界東北新發展區的規劃以人為本，區內會有就業機會，當局會按照《香港規劃標準與準則》在區內提供社區設施及休憩用地。
19.	政府當局應加強擬議新界東北新發展區與市區之間的連繫。	擬議新界東北新發展區計劃會採用以鐵路為主的發展模式。有關的人口會集中在擬議鐵路站附近的範圍。
20.	當局應盡早興建擬議北環線，以配合擬議新界東北新發展區計劃及把東鐵線的乘客分流。	路政署現正進行《鐵路發展策略2000》檢討及修訂的顧問研究。土木工程拓展署會和路政署保持緊密聯繫，以探討優化鐵路網絡以連接擬議新界東北新發展區的建議。
<u>實施模式</u>		
21.	傳統新市鎮發展模式(下稱"傳統模式")可保障寮屋居民和農戶不會因為私人發展商收地而被迫遷。此模式會有助確保整項計劃可如期落實，以及能在適當的時間提供公共和康樂設施配合房屋發展的時間表。私營機構參與發展模式(下稱"私營機構參與模式")會側重發展商的利益。	就實施模式作出最終的決定前，政府當局會妥為考慮在第三階段公眾參與活動中接獲的所有意見。

C. 其他意見		政府當局的回應
22.	如採用傳統模式，該項建議會涉及估計400億元的收地開支，或會促成官商勾結的情況。	
23.	由於很多位於擬議發展區的地段可用於即時進行發展，私營機構參與模式可加快該計劃進行。	
24.	若實施傳統模式收地，或會對該等擬在新界東北自行展開其發展計劃的土地業權人和發展商構成負面影響。	
25.	為使收地的工作更有效率，政府當局應向受影響的土地業權人發出換地權益書。	
26.	政府當局應確保實施的程序公平及有透明度。	
<u>公眾參與</u>		
27.	很多居民(特別是非原居村民)是在十分遲的階段才得悉該項建議及會對他們造成的影響。政府當局不應只是諮詢區議員或村代表，因為他們的意見並不代表所有居民的意見。在規劃的過程中，政府當局應同時考慮原居村民和非原居村民的意見。	視乎規劃及工程研究的進度，政府當局會決定是否及如何作進一步的諮詢。根據法定規劃程序，在敲定新界東北新發展區的發展計劃方面，市民會有足夠渠道作出參與。

C. 其他意見	政府當局的回應
28. 政府當局應主動聯絡會受該計劃影響的居民，與他們面對面地溝通，並諮詢各鄉村的所有住戶。當局應成立一個專責小組，與受影響各方聯繫，向他們提供有關收地、補償及安置的資訊。	
29. 政府當局沒有真正就該項建議給予公眾知情權及讓他們充分表達有關的意見的權利。當局亦沒有因應公眾就該項建議提出的所有質詢和關注事項作出回應。政府當局應重新進行諮詢，以在規劃新界東北新發展區的過程中讓社會全面參與。	

新界東北新發展區

相關文件一覽表

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

立法會／委員會	會議日期	文件
		會議紀要(立法會FC12/08-09號文件) http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/fc/fc/minutes/fc080509.pdf
發展事務委員會	2008年11月25日	政府當局就"新界東北新發展區規劃及工程研究——第一階段公眾參與"提交的文件(立法會CB(1)232/08-09(12)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev1125cb1-232-12-c.pdf 會議紀要(立法會CB(1)817/08-09號文件) http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/minutes/dev20081125.pdf
發展事務委員會	2009年11月24日	政府當局就"新界東北新發展區規劃及工程研究——第二階段公眾參與"提交的文件(立法會CB(1)396/09-10(09)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/papers/dev1124cb1-396-9-c.pdf 會議紀要(立法會CB(1)1124/09-10號文件) http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/minutes/dev20091124.pdf
發展事務委員會	2012年6月28日	政府當局就"新界東北新發展區規劃及工程研究——建議發展大綱圖及第三階段公眾參與"提交的文件(立法會CB(1)2207/11-12(03)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/dev/papers/dev1128cb1-2207-12-c.pdf

立法會／委員會	會議日期	文件
		nese/panels/dev/papers/dev0628cb1-2207-3-c.pdf 會議紀要(立法會CB(1)2599/11-12號文件) http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/dev/minutes/dev20120628.pdf
立法會會議	2012年7月11日	議事錄——關於"新界東北新發展區規劃及工程研究"的書面質詢(第10號)(第14101至14105頁) http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/counmtg/hansard/cm0711-translate-c.pdf
立法會會議	2012年10月17日	關於"土地儲備及土地供應"的書面質詢(第16號)(第120至127頁) http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/counmtg/hansard/cm1017-translate-c.pdf 關於"可供住宅發展的土地"的書面質詢(第18號)(第129至132頁) http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/counmtg/hansard/cm1017-translate-c.pdf
立法會會議	2012年10月24日	關於"發展新發展區"的口頭質詢(第2號)(只備主體質詢及政府當局的主體答覆)(第375至383頁) http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/counmtg/hansard/cm1024-translate-c.pdf

立法會／委員會	會議日期	文件
立法會會議	2012年10月24日	有關"新界東北新發展區規劃及工程研究"的議案及就議案提出的修正案 http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/counmtg/motion/cm20121024m1.htm
發展事務委員會	2012年10月30日	政府當局就"新界東北新發展區規劃及工程研究——在第三階段公眾參與活動收到的公眾意見"提交的文件(立法會CB(1)61/12-13(05)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/papers/dev1030cb1-61-5-c.pdf 會議紀要(立法會CB(1)288/12-13號文件) http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/minutes/dev20121030.pdf 政府當局跟進2012年10月30日的會議就"新界東北新發展區規劃及工程研究"所作的回應(立法會CB(1)203/12-13(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/papers/dev1030cb1-203-1-c.pdf
立法會會議	2012年10月31日	關於"新界東北新發展區的住宅發展"的書面質詢(第8號)(第739至743頁) http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/counmtg/hansard/cm1031-translate-c.pdf

立法會／委員會	會議日期	文件
立法會會議	2012年12月5日	關於"新界東北新發展區"的書面質詢(第15號)(第2134至2135頁) http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/counmtg/hansard/cm1205-translate-c.pdf
發展事務委員會	2012年12月8日	事務委員會與政府當局及團體代表討論"新界東北新發展區規劃及工程研究"的議題 http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/agenda/dev20121208.htm
發展事務委員會	2012年12月15日	事務委員會與政府當局及團體代表討論"新界東北新發展區規劃及工程研究"的議題 http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/agenda/dev20121215.htm 政府當局對委員在2012年12月15日的會議上就"新界東北新發展區規劃及工程研究"通過的議案所作的跟進回應(立法會CB(1)412/12-13(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/papers/dev1215cb1-412-1-c.pdf
發展事務委員會	2013年1月22日	政府當局就"2013年《施政報告》——發展局的政策措施"提交的文件(立法會CB(1)428/12-13(03)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/papers/dev0122cb1-428-3-c.pdf 會議紀要(立法會CB(1)735/12-13號文件) http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/papers/dev0122cb1-428-3-c.pdf

立法會／委員會	會議日期	文件
		nese/panels/dev/minutes/dev20130122.pdf
立法會會議	2013年7月3日	關於"增加零售設施及樓面面積"的口頭質詢(第2號)(只備主體質詢及政府當局的主體答覆) http://www.info.gov.hk/gia/general/201307/03/P201307030225.htm