

政府總部
發展局
規劃地政科

香港金鐘添美道二號
政府總部西翼十七及十八樓



Planning and Lands Branch
Development Bureau
Government Secretariat

17-18/F, West Wing,
Central Government Offices
2 Tim Mei Avenue, Admiralty,
Hong Kong

電話：3509 8810

傳真：2868 4530

本局檔號 Our Ref. L/M(6) to DEVB(PL-P)50/01/75

來函檔號 Your Ref. CB1/PL/DEV

香港中區
立法會道 1 號
立法會綜合大樓
立法會秘書處
發展事務委員會秘書
(經辦人：鍾蕙玲女士)

鍾女士：

發展事務委員會

就議程項目“新界東北新發展區規劃及工程研究”的議案

7月29日就標題所述事宜的來信收悉，因應發展事務委員會在2013年7月22日的會議上就議程項目“新界東北新發展區規劃及工程研究”通過的議案：

“新界東北發展區規劃影響很多當區居民，破壞了他們的家園及農地，甚至有村落將會被滅村。本委員會認為發展土地及興建房屋應避免破壞當區市民的居所及其生活方式。本委員會促請政府把粉嶺高爾夫球場及行政長官別墅納入新界東北發展區規劃，並在納入後重新諮詢。”

本局現謹回覆如下。

發展新界東北以應付香港未來發展需要的構思，早於九十年代全港發展策略檢討時提出。於本年7月公布的新界東北新發展區計劃，於2008年起重新啟動，並經過三個階段公眾

參與，以及詳細規劃研究和技術評估而達至現時的方案。古洞北及粉嶺北兩個新發展區，將會是自 2022/23 年起香港一個主要土地房屋供應來源。從香港整體而言，可供發展的土地上也有不少平房、寮屋或其他構築物，以及各種符合或不符合規劃的土地使用。因此，在發展新界東北鄉郊土地，無可避免會有一定的現有土地使用者及居民受到影響。

在規劃新界東北新發展區時，當局已盡量減少對現有居住村落的居民及在農地上耕作的農戶的影響。其中會保留燕崗及河上鄉兩條原居民村落。當局並會保育 37 公頃的塱原濕地作為自然生態公園，並容許農耕活動特別是濕耕繼續進行，亦會於新發展區內保留合共約 58 公頃農地，包括約 45 公頃位於塱原南和北的兩大片農地。古洞北及粉嶺北兩個新發展區合共 614 公頃範圍，提供 333 公頃可發展土地，同時有約 236 公頃保留作保育、農耕、休憩及綠化等用途。根據當局委託的研究顧問估計，在古洞北及粉嶺北兩個新發展區，一共大約有一千戶居民及農戶會受到發展影響。

古洞北和粉嶺北接壤現有粉嶺／上水新市鎮，在規劃交通和其他基建以建設新發展區較為容易。個別地區從規劃上確實無法原封不動，否則新發展區根本無法進行發展。其中，現時落馬洲支線已經預留古洞站，車站位置及地底建築早已設定，圍繞古洞站規劃高密度住宅和商業發展是規劃上必然的選擇；而粉嶺北與粉嶺／上水新市鎮只是一路之隔，發展為一個河畔新發展區，不單止可以提供房屋，更可為粉嶺／上水新市鎮締造一個環境理想的社區。因此，要保留有關土地上現時的平房、寮屋、構築物以及農耕，現實上並不可行。

當局明白受影響居民對新發展區的憂慮，因此在補償及安置上會作出特別安排，包括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。在特設方案下，當局會向符合相關資格的住戶發放特設特惠現金津貼。對於未完全符合相關資格的住戶，發展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特惠補償方案。此外，為盡量協助保留現有社區，我們會向符合入住公屋資格的受影響居民提供原區安置，另外亦會考慮利用在現有粉嶺／上水新市鎮或其他地方的公屋單位作安置用途。有關特設特惠補償方案及安置安排的詳情，可參閱當局提交予立法會發展事務委員會的文件[立法

會文件第 CB(1)1461/12-13(01)號]。我們推出上述特別安排的目的，是希望透過向受影響居民提供特惠援助，盡量緩解居民所受的影響，並協助他們解決安置的需要。

至於有關發展粉嶺高爾夫球場和周邊範圍的提議，是於去年下半年新界東北新發展區第三階段公眾參與活動接近尾聲時由個別民間組織提出。當局經考慮後，決定將研究粉嶺高爾夫球場和周邊範圍的發展潛力，納入明年初開展的新界北部地區發展規劃研究中一併研究。正如發展新界東北新發展區一樣，要探討發展超過 170 公頃的有關土地，同樣需要進行規劃和工程研究、公眾參與，以及各種技術評估，預計需要數年時間。即使有關的收地及清拆可能需時較短，發展時間表亦必定會落後於新界東北新發展區。現階段亦無法預料發展有關土地技術上是否必然如個別組織所指較為容易。

現時古洞北及粉嶺北的規劃，已經考慮到該兩個新發展區就近現時或已規劃的交通及其他基建，而古洞北及粉嶺北兩個新發展區，亦將會是十年後一個主要土地房屋供應來源，放棄有關規劃不作發展並非合適的土地利用方案。另一方面，與佔地 614 公頃、提供 333 公頃可發展土地的古洞北及粉嶺北新發展區相比，170 公頃的粉嶺高爾夫球場相信未必可以提供同等的發展潛力，至於個別組織提出的發展方案未經規劃研究及技術評估，未能確定其可行性。因此綜合以上考慮，發展粉嶺高爾夫球場並不可作為新發展區的替代方案。

至於高爾夫球場以至其他私人遊樂場地契約，在體育發展政策方面有一定角色。在土地短缺的情況下，我們有需要檢討不同土地的用途，確保地盡其用。在這方面，民政事務局早前經已表示，會開展有關私人遊樂場地契約政策的檢討，我們亦會就土地規劃及利用參與有關檢討。

發展局局長

(陳俊鋒 陳俊鋒 代行)

2013 年 10 月 21 日