

陳東岳 資深產業測量師

本人支持「新界東北發展計劃最新修訂方案」。香港缺乏長遠可供發展的土地儲備，「地荒」會導致日後房屋供應不足，要控制住宅樓價租金不大幅飆升，治本之策，還是增加房屋供應，開發可發展用地刻不容緩。

香港開埠以來，都是透過移山填海，取得發展用地，由於市區已呈飽和狀態，六、七十年代開始，更大力開發新市鎮，例如沙田、屯門、荃灣、大埔以至將軍澳等，都是因為當年開發的努力，才有這些每個約四十至六十萬人口的新市鎮。規劃一個自給自足而足夠支持各項社會設施的新市鎮，人口的目標必須達到四、五十萬以上，另一項重要的基建設施，就是集體運輸系統，上述的各新市鎮都有鐵路服務，作為利便新市鎮居民出入及與港境內其他地區聯繫的交通工具。

發展新界東北新市鎮正正符合上述兩項要求，將來「粉嶺、上水、古洞新市鎮」人口目標約 46 萬，而古洞北車站，正正就是 90 年代建設東鐵落馬洲延線所預留的，構思就是把該鐵路站及其週邊地區發展。後來港府進一步作規劃研究及諮詢，吸納地區諮詢時公眾所表達的意見，才有最新的加強版發展計劃。這是經過顧問作長期研究，包括對規劃用途、公私營房屋比例、環境評估、就業崗位、基建設施等元素的綜合各方面考慮及經專家們反覆論證，然後才推出的規劃方案。

新開發涉及收地及拆遷，原有土地業權人及使用者包括租客、農戶及其他類別土地使用者等均受影響，家園將受到非自願拆遷，對每一個受影響家庭都是痛苦的事，港府已公佈了對各類受影響人士的賠償方案，包括以菜園村模式處理耕戶的搬遷復耕及安排居民原區安置等。港府應盡早接觸受影響人士及對每戶的訴求作適當賠償和安置。

港府擬允許符合私人住宅規劃的業權人作有條件的「原址換地」申請，有人認為這是官商勾結，本人作為專業產業測量師，藉此機會指出，「原址換地」是港府經常處理的個案之一，不是今次新界東北新市鎮才新增的做法，反過來說，假如港府不依照往常做法接受這類申請，則可能面對業權人的法律訴訟，而法律訴訟的不肯定性，則可能拖慢了整個新市鎮的發展進度。

在這階段，亦有建議收回佔地 170 公頃的粉嶺高爾夫球場，便無須收回古洞北等地作發展。本人要指出這不應該是零和關係，首先最重要的是鐵路站的考慮，東鐵落馬洲延線沿粉嶺公路以北建造，早已預留以古洞北站為核心的發展區域，經過多年蘊釀、研究和諮詢，才達致今天的階段，不能「話停就停」，令多年努力白費。再者，要發展粉嶺高爾夫球場亦涉及規劃改變，一樣要經過好像古洞北／粉嶺北同樣的規劃和環評等程序，及研究對河流和生態環境的影響等等，況且該高爾夫球場週邊亦有不少民居、屋苑、醫院、騎術學校、童軍宿舍等，將來作規劃諮詢時，不排除又有另一批受影響人士提出反對，這豈不是無了期一拖再拖？

本人支持港府檢討私人遊樂場地契約的政策，但亦要指出，高爾夫球是港人眾多體育活動之一，從體育政策角度出發，亦應該讓各種運動作可持續發展，香港是國際城市，不可以把球場一刀切喊停，況且粉嶺高爾夫球會及場地歷史悠久，亦是

集體回憶的一部份。

(全文完)