

香港特別行政區立法會

發展事務委員會特別會議

香港房地產協會意見書

新界東北發展最終方案值得支持

我們對發展局公佈的新界東北發展的最終方案表示支持。我們贊同先集中發展古洞北及粉嶺北；提高發展密度及增加住宅單位供應，並增加公營房屋比例；推出特惠補償方案，原區公屋安置及特殊農地復耕及採取「加強版」的傳統新市鎮發展模式。

我們認為政府在聽取了去年第三階段公眾參與期收到的意見，並因應環評、基建等的詳細技術評估結果對計劃作出改進，符合香港市民整體利益，平衡了不同持分者的訴求，同時會合理和適當地照顧受影響人士。香港房地產協會一向重視香港的長遠利益和發展，因此對香港新界東北發展最終方案表示歡迎和支持。

重新規劃坪輦及打鼓嶺

在去年諮詢的文件中，坪輦及打鼓嶺只規劃作特殊工業及較低密度的住宅發展，171 公頃的土地只可建 6,500 個住宅單位，供 17,600 人居住。無論是住宅，商業或特殊工業，地率比率都很低，住宅的地積比率是 0.75 至 2.1 倍而商業和特殊工業則是 2.5 倍。舊的方案使坪輦和打鼓嶺新發展區的土地未能被善用，在香港現今土地資源珍貴的時刻是非常可惜的。因此擱置發展坪輦及打鼓嶺可給予政府時間，檢視新界北部地區的進一步發展潛力及按《鐵路發展策略》檢討中提出的北環線，重新規劃坪輦及打鼓嶺的決定是正確的。在鐵路交通的配套下，坪輦及打鼓嶺的發展潛力將會大大提昇，為市民提供更多房屋、商業及社區設施。

## 適度增加密度和調高公營房屋比例

是次公佈的最終方案提出增加發展密度，包括把中心地區 11 幅住宅/混合用地積比率由 3.5 至 5 倍提升至 6 倍，令古洞北及粉嶺北的住宅單位供應由約 47,300 個增至 60,700 個，增加約 13,400 個，增幅約為 28%，而人口由 134,000 人增至 174,900 人，增加 40,900 人，增幅約為 31%。公私營房屋的比例由過往的 43%：57%修訂為公營佔 60%，私營佔 40%是恰當的。所以我們認為政府在規劃及制定發展密度時已作出適度的平衡，在為市民提供更多房屋的同時也顧及環境。

我們很高興得悉發展局公佈的整體規劃與設計，在古洞北利用落馬洲支線新設於市中心的鐵路站，興建一個有高低層次景觀的高密度住宅區，讓市內八成人口居住於鐵路站半徑 500 米的步行範圍。市內並有廣闊視覺和通風的走廊，約 12 公頃的市鎮公園和連貫的河畔長廊。還保留燕崗村和河上鄉兩條鄉村，以及風水林／風水山等自然景觀。

而粉嶺北亦將利用梧桐河沿岸設置兩個公共交通交匯點，高密度的高度住宅和商業發展集中在交匯點 500 米範圍內。主要行車幹道設在市中心外圍，市內興建休憩用地／單車徑／行人徑。河旁有長達 4 公里的長廊，有多條綠化走廊配合當中的零售商業店鋪。區內的康樂地帶、與鄰近的社會服務和康樂設施構成區內的文娛中心。

我們樂見兩個環境幽美、設施和配套完善的社區在新界東北出現，為逾 17 萬多人口帶來美好家園。

## 採取「加強版」的「傳統新市鎮發展模式」

借鑒上一代開拓新市鎮的成功經驗，最終方案採取「加強版」的「傳統新市鎮發展模式」，由政府主導推行古洞北及粉嶺北兩個發展區的發展計劃。「加強版」可以更嚴謹的要求處理土地的契約修訂申請，包括必須能確保適時供應房屋和其

他設施，並須於時限前完成申請，確保符合新發展區規劃及發展時間表，並須對租/戶佔用人提供與政府補償安排相若的現金補償方案，以確保租戶能得到合理的補償。我們認為政府以這個方案推行新界東北計劃，可以更靈活有效地擇優採用過去成功的模式，我們是認同和支持的。

## 總結

新界東北發展對香港未來房屋供應十分重要。發展計劃不但將提供 60,700 個住宅單位，而且亦將提供 838,000 平方米的商業、辦公室、酒店、零售及服務業及研發用途。未來二十年，香港需要提供多達 90 萬個新建住宅單位予市民居住。我們若不全力發展新市鎮及在維港以外適度填海，未來我們將沒法提供房屋予市民居住，不能建設足夠的商業、零售及社會設施用以發展香港經濟和改善市民的生活質素。

我們衷心期望政府能盡早把計劃付諸實行。

香港房地產協會  
2013 年 7 月 18 日