



公民黨就新界東北發展計劃經修訂發展方案提出的意見書

政府大幅修訂新界東北發展計劃，經修訂發展方案增加公屋比例，卻惹起新的質疑和爭議。

首先，政府預留了新發展區內約 48 公頃土地，讓擁有 4,000 平方米以上土地的業權人申請原址換地，儘管政府聲稱換地申請有其限制，但據傳媒報導，新發展區內八個私人住宅用地位置中僅得一個屬政府業權，其餘全由兩大發展商擁有。若發展商以原址換地發展住宅，可發展樓面合共高達 768 萬平方呎（恆基和新世界分別佔六個住宅用地共 656 萬方呎及一個住宅用地共 112 萬平方呎）。

由此可見，所謂「加強版傳統新市鎮發展模式」其實是公私營合作，但現行補地價機制的公開資料有限，未能釋除公眾對發展商透過原址換地獲取厚利的疑慮，而政府也無法避免「官商勾結」和「利益輸送」等質疑。

公民黨認為，政府必須增加補地價機制的透明度，清楚交代「加強版的傳統新市鎮/新公私營合作模式」不是「官商勾結」和「利益輸送」的理據；如果政府無法扭轉公眾印象，而收回土地只會延遲計劃一年的話，政府應重新考慮收回土地避嫌。

其次，政府犧牲當區居民換取發展，補償和支援方案卻沒有回應他們的訴求。政府補償方案建議利用原區公屋單位安置居民，及提供以六十萬為上限的特設特惠補償。然而，受影響住戶和農戶並非希望得到公屋安置，而是要求在原區繼續農耕生活，惟特設現金津貼根本不足以讓他們重新租地建屋，政府也不會協助他們解決復耕時可能遇到的問題，包括路權爭議。

協助農戶復耕方面，政府認為古洞南有約 34 公頃農地可供復耕，故以為只要為受影響農戶與私人農地業主進行「配對」，農民定能成功覓地復耕。但據報導，該 34 公頃土地僅得 5 公頃農地為官地，其餘均為私人擁有。若政府只為農戶擔當中介人，其實是無法保證農戶能與地主達成復耕協議。換句話說，政府向受影響農戶提供的協助，未必能真正支援農戶重新開始他們的農耕生活。



2013年6月的立法會文件顯示，過去5年(2008年至2012年)，漁護署僅協助74位農友覓地復耕，復耕農地的總面積只有約14公頃。政府指，新發展區內共有28公頃農地受影響，這是否意味政府需時10年才可以為農民覓得足夠的農地復耕？

公民黨認為，政府應該以「令村民真正受助」為原則，擴充補償方案涵蓋的範圍，為村民提供除公屋安置、特設現金津貼或復耕「配對」服務以外的支援，盡力讓受影響居民和農戶可以繼續他們原有的生活。

此外，雖然政府宣布將粉嶺哥爾夫球會地皮納入新界北發展計劃研究，但公民黨認為此舉並不足以釋除公眾的疑慮。政府應該全面開列全港各區共1,300公頃的住宅、932.9公頃丁屋用地，以及有可能開發或改變用途作住宅和工商業發展的土地清單，其中應包括新界東北發展計劃，及已將坪輦和粉嶺哥爾夫球場納入研究的新界北發展計劃，供港人討論應選擇開發哪一些土地作發展。再加上，經修訂的發展方案大幅修改地積比率及房屋組合，對交通和社區設施的需求都大增，政府應該撤回方案，重新諮詢公眾。

公民黨
2013年7月25日