

2013年7月25日及26日舉行的特別會議 「新界東北新發展區計劃經修定發展方案」發言稿（譚國新）

過去政府在發展新市鎮時「一錯再錯」！

一錯的例子是『屯門』、二錯的例子是『天水圍』！這兩個新市鎮的規劃上的錯誤導致問題叢生，甚致出現『悲情城市』。但最不幸的是政府並沒有從屯門及天水圍兩個個案中汲取教訓，「**新界東北新發展**」好大可能將會重蹈覆轍！

2012年10月2日 大公報 A14版

文章中提及三個避免「新界東北新發展區」成為另一個『悲情城市』因素：

1. 提供就業機會、
2. 完善交通配套、
3. 平衡公私房屋。

就着這三個因素，看一看土木工程拓展署及規劃署在 2013 年 7 月 15 日發表的討論文件 CB(1)1461/12-13(01) 如何回應。

1. 提供就業機會

公眾質疑：第三階段公眾參與報告（頁 5）

- 不少參與者都詢問在新發展區擬議的「特殊工業」和「研究與發展」用地會用作什麼產業發展，質疑其可行性和其所創造的就業機會是否適合當區居民。有意見希望新發展區可以提供更多適合的工作機會，尤其是給公屋居民，減少將來居民跨區工作。公眾期望新發展區內提供完整的配套設施，包括各類型的社區、教育、康樂等設施，學校和醫療設施是北區現時最為短缺的，而這些設施需要適時提供，亦要隨著人口結構轉變提供合適的設施。

回應：第三階段公眾參與報告（頁 5）

- 粉嶺北和古洞北新發展區利用地理上鄰近現有的粉嶺/上水新市鎮，可作為粉嶺/上水新市鎮的擴展部分，配合鐵路及新道路網絡，可以協同發展，成為配套完善、商住兼備的新市鎮。古洞北及粉嶺北新發展區規劃已預留足夠的土地，並會適時提供作交通配套、醫療和社區設施、學校、就業和休憩之用。除了本區人口可以享用，鄰近已發展地區的居民亦同樣受惠。兩個新發展區將提供約 37,700 職位，其中包括研究與發展，商業零售及社區服務設施等的就業機會，平均職位與人口比例與現時粉嶺/上水相若。坪輦/打鼓嶺內的「特殊工業」區規劃會在稍後展開的新界北部地區研究內檢討。
- 古洞北新發展區內的「研究及發展」用地有潛力發展成各類寫字樓及研發用途，支援香港的整體和河套區的產業發展。在這些土地的詳細規劃上，應提供彈性和靈活性，為各類產業提供發展空間。

- a. 有甚麼「特殊工業」？**零承諾！**
- b. 「研究與發展」用地會用作什麼產業發展？**內容空泛，無數據支持。**
- c. 提供更多適合的工作機會，尤其是給公屋居民，減少將來居民跨區工作。**零承諾！**
- d. **入住新市鎮多以年青家庭／低收入家庭為主、這類型勞動力可支撐何種高新科技產業？高新科技產業何需大量勞動力？**

2. 完善交通配套

公眾質疑：第三階段公眾參與報告（頁 39）

- 不少公眾人士擔心現時新界東北的交通配套，並不足以應付新增的人口，現時新界各區連接市區的道路網已有嚴重的**交通擠塞**情況。
- 有公眾人士指出新發展區擬議的道路網絡的規劃，偏重連接深圳，如擬議連接坪輦/打鼓嶺與建設中的蓮塘/香園圍口岸的連接道路，質疑政府為開放「中港自駕遊」鋪路，有存心達致「**中港融合**」之嫌。

回應：第三階段公眾參與報告（頁 39, 40）

對外交通

- 新發展區計劃亦會包括在古洞及粉嶺/上水區的交通網絡改善工程(**擴闊粉嶺公路古洞段**)。落馬洲支線擬議古洞站將會與古洞北新發展區一併發展，改善古洞區的暢達程度。
- 擬議的粉嶺繞道則為粉嶺北新發展區的交通提供一條直接對外通道。
- 在古洞北新發展區內興建一條外環路，在東西兩端連接粉嶺公路。
- 興建一條道路連接落馬洲河套發展區。
- 亦建議在古洞北設置鐵路站，
- 就改善新界北區進出市區的道路，現正進行中的粉嶺公路/吐露港公路擴闊工程完成後，將可改善有關道路的擁塞的情況，故在現階段**沒有需要**興建連接坪輦/打鼓嶺地區與新田公路的新道路。
- 至於建議多加一條通往市區的**隧道**以改善現有往市區的道路網絡，我們認為新落成的沙田嶺隧道的使用率較低，可有足夠容量應付未來從新界往返市區的需求。

- a. **眾多建議只是增加接駁至主要幹線的道路工程**
- b. **增加新公路和隧道全被否決**
- c. **這個方式只會加重現有道路的負荷，不是去紓緩交通擠塞而是去加重交通擠塞！**
- d. **沒有回應「中港融合」之嫌。**

3. 平衡公私房屋

公眾質疑：第三階段公眾參與報告（頁 27,28）

公共房屋

- 公共房屋用地只佔三個新發展區少部分的土地，而當中大部分亦集中在古洞北新發展區內，有增加公營房屋比例的空間。
- 亦希望當局考慮在新發展區提供居屋，並建議將部分預留作私人住宅的用地，轉換成居屋用地。
- 在公共租住房屋及私人房屋供應之間要取得平衡，個別社區內太多公共租住房屋可能會帶來負面影響。

私人住宅

- 在新發展區的私人住宅密度過低，有只為富豪而建之嫌，無助解決香港的房屋問題。
- 在新發展區內提供中小型住宅及「港人港地」住宅。

回應：

- 古洞北及粉嶺北新發展區將會提供合共約 60,700 個新單位，包括 36,600 個資助房屋單位及 24,100 個私人房屋單位，容納 174,900 新人口。（討論文件，頁 5）
- 部分租住公屋用地在未來可局部或全部改為居屋用地。（討論文件頁 7）

第三階段公眾參與報告（頁 28）

- 古洞北和粉嶺北的公私營房屋比例由原來在擬議發展大綱圖的 49:51(不包括坪輦/打鼓嶺新發展區)修改為 60:40。
- 只有少量的低密度發展用地（佔住宅用地的 1.3%）。

a. 沒有承諾「港人港地」。

b. 公私房屋比例是 60:40，這比例在發展這地區時在那一個階段達到？是否窮人先要做多年的開荒牛？

如果以上三個因素都未能令市民覺得可行，新界東北將會是第三個悲情城市！一個一而再，再而三地重覆以往錯誤的政府怎會令市民有信心。

難道政府需要以強迫的手段去逼市民搬去新界東北？