

MASTERPLAN LIMITED

Planning and Development Advisors

領賢規劃顧問有限公司

立法會

發展事務委員會

擬議新界東北發展區

本公司於新界區的城市發展及保育有悠久的經驗。根據過往的經驗，我們希望可以為委員會提供以下的專業意見。縱使我們與眾多發展商及組織有合作經驗，以下的意見是以本公司名義發表，並不代表任何組織的立場。

1. 需要妥善的新市鎮規劃

- 我們支持為發展新市鎮制定完善的規劃方案以配合長遠增長，而不只單單以一個臨時的發展模式或改變個別的土地或地區了事；
- 根據經驗，一個妥善的綜合規劃能有效地善用土地，為整個社區及公共服務提供最高的效益，達致高質素的生活環境；
- 土地使用方案並不單為現存的問題提供解決方法，而是一個長遠的方案 – 需要採取一個精銳的部署。

2. 需要採用一個長遠的目光

- 需要採用一個長遠的目光為發展區制定一個合適的發展模式及內容，而不是為短期爭議作出過度的反應；
- 過長的公眾諮詢過程對不同的規劃方案造成了不必要的纏擾，未能為發展的模式及內容達成一個理性的結論；
- 香港存有土地不足的問題，而此問題只會日益加劇。因此，必須以長遠的目光去檢視未來人口發展的需要，盡用發展密度而不是令該區變成開發不足的土地。

3. 需要平衡土地用途

- 應該採用一個理性過程就公共設施需要、康樂及公共空間來平衡發展區的土地用途。因此，目標不應局限於房屋需要，應放眼於生活質素及新市區環境的素質；
- 在規劃土地用途，保育區及農業的保留應屬次要考慮，因為城市土地用途更能為新市鎮居民提供優質生活；
- 某些地區，例如觀塘北及粉嶺北的西邊地區存有過度密集的公共房屋，未能足夠地提供其他土地用途，亦造成公私營房屋供應的失衡。

4. 房屋失衡

- 擬議的公、私型六:四房屋比例似乎是對公眾意見的非理性回應，未能完全考慮其造成的後果；
- 除非用以興建私人住宅的土地有顯著增加，否則，難以滿足公眾對自置居所的需求；
- 私人住宅供應不足會造成長遠的供應短缺及高樓價現象，從而影響負擔能力；
- 用以興建公共房屋的土地過多，只會引致大部份人“被困於”租住公屋，難有機會提昇至私營住宅；
- 公共房屋過多會引伸出多個社會問題，天水圍是顯著的例證而有關問題可能會重演；
- 原來的房屋四:六比例在社區共融、自置居所及住屋成本都有顯著的優勢，因此應該被重新採用；
- 另一選擇為五:五比例，而此比例應被視為最高的平衡點，並應於新界東北新發展區內實行。

5. 密度太低

- 香港規劃標準與準則列明新市鎮發展的地積比率應以發展密度分區劃分，住宅發展密度第 1 區、第 2 區、第 3 區的地積比率分別為 8 倍、5 倍 及 3 倍。擬議方案中的標準並未達致相對的密度；

MASTERPLAN LIMITED

- 在有限的土地資源下，任何低於該等地積比率的發展均未能善用有限的土地，因而不應被採用。若要採用較低的地積比率，必須要有特殊的理由；
- 為提高私人住宅供應，私人房屋發展密度應增至地積比率最少 5 倍；
- 市區密度不應就個別土地釐定，應以宏觀而大體角度檢視，以這方法才能提供更美好的公共城市空間，而不是單單的城市延伸；
- 現時已有足夠的低矮建築物，新發展區不應設立低密度區，浪費土地；
- 人工化的市區設計限制只會造成人為浪費土地，例如階梯式建築物高度輪廓應被否決。

6. 結論

- 公、私營房屋的比例太高；
- 私人住宅的發展密度太低，應該提高；
- 新發展區內的土地未被善用，應該提供更多單位給更廣大的人口；
- 應將公共房屋廣泛分佈並融入於其他土地用途的土地上；
- 私營房屋應佔較大的比重以迎合公眾對私人房屋的渴求，同時提倡擴大住屋市場；
- 為容納更廣大的人口，應以長遠的目光審視發展，提供更多的公共設施及空間以達致更高的生活質素。

領賢規劃顧問有限公司

董事總經理

李禮賢

二零一三年七月十九日

中文譯本·無需簽署

如中文譯本文義如與英文本有歧異，概以英文本為準

MASTERPLAN LIMITED

Room 3516B, 35/F, China Merchants Tower, Shun Tak Centre, 200 Connaught Road Central, Hong Kong.
Tel: (852) 2418 2880 Fax: (852) 2587 7068 Email: info@masterplan.com.hk