



大舜政策研究中心就 2013 年 7 月 25 日至 26 日發展事務委員會
「新界東北新發展區計劃」特別會議議程 I 提交的意見書

經修訂的新界東北發展區方案，政府最終決定採用「傳統新市鎮發展模式加強版」，即容許在規劃內列為私人房屋發展土地的業主可向政府補地價後自行興建住宅出售。同時容許私人業權人申請「原址換地」。這種新的發展模式，必須具高透明度，及按清晰和明確的執行指引進行。

政府的優化政策，以 4000 平方米為「優惠線」，擁有業權達到此標準的業權人可以參與發展。政府認為該方案能加快發展區的發展，但此「優惠線」並沒有客觀科學理據，若果有業權人或地產商以政策違反公平原則為由而提出訴訟，可能反而會拖慢發展區的發展進度。

新界東北發展必須兼顧保育問題

在發展新市鎮的同時，應該注意修復及彌補對生態、農業的破壞。政府建議以古洞南一帶劃作「農業」地帶，在這方面，政府應詳細補充復耕農地的選址、地域環境包括水流、陽光的情況。

上水、元朗為原居民的發源地，當地的古村應該保留。同時，應以古村等古蹟、文化、傳統為基礎，發展古蹟旅遊和生態旅遊。

新的市鎮應打造成為環保城，市民在區內出行主要以單車，步行為主，區內應多設優化的行人設施。鼓勵採用低排放/ 低耗油車輛和電動車，並以鐵路作為對外的主要交通工具。

現時在古洞和粉嶺有少量公園，政府應考慮依靠河畔之利，將來在東北發展區內興建更多的河畔公園，進一步綠化社區，提供一個更舒適優美的環境。

政府應重新詳細地檢視地積比率

新修訂的方案的最高地積比率由 3.5 倍轉變為 6 倍。參考天水圍的例子，新界市鎮並不適合高密度房屋發展。

大舜慈善基金

榮譽贊助人
鍾士元爵士 工程師

主席
何鐘泰博士 工程師

顧問
鍾士元爵士 工程師
胡法光博士 工程師
梁潔華教授 教授
唐偉章校長 教授
郭位校長 教授
陳新滋校長 教授
劉良校長 教授
王賡武教授 教授
何忻基教授 教授
李焯芬教授 工程師
李行偉教授 中國工程院院士
程伯中教授 工程師
徐林倩麗教授 工程師
楊偉雄先生 工程師
呂新榮教授 工程師
李紹鴻教授 工程師
陳乃虎教授 行政會議議員
陳智思先生 港區人大代表

王英偉先生 行政會議議員
林健鋒先生 立法會議員
梁君彥先生 全國政協委員
石禮謙先生 立法會議員
張華峰先生 全國政協委員
馬逢國先生 立法會議員
李家祥博士 港區人大代表
黃玉山教授 港區人大代表
馬豪輝律師 港區人大代表
李引泉先生 港區人大代表
黃友嘉博士 港區人大代表
姚祖輝先生 港區人大代表
胡曉明工程師 港區人大代表
陳振彬先生 港區人大代表
陳勇先生 港區人大代表
胡經昌先生 港區人大代表
李家仁醫生 港區人大代表
李秀恒博士 全國政協委員
區永熙先生 全國政協委員
劉紹鈞教授 測量師
林灼欽律師 工程師

杜偉強律師 全國政協委員
張俊勇先生 全國政協委員
李乃堯工程師 港區人大代表

智囊團 約 300 位成員



政府亦應詳述 6 倍最高地積比率計算方式及適用範圍。

根據《香港規劃標準與準則》訂明的每人兩平方米休憩用地的最低標準規定，政府應嚴格遵守這項規定，無論地區最後的地積比率如何都不應該低於該項標準。而為了達到該項標準，政府亦可以從其他途徑去完善，包括放寬丁屋的地積比率。

發展新區的城市規劃

天水圍、屯門兩區基於「住宅發展快、社會設施發展慢」的環境下，對區內居民的生活造成不便，亦是導致該區淪為「悲情城市」的主要因素。要吸引市民遷移到新發展區，除了完善的社區設施及交通網絡外，居民日常往返工作的交通支出應維持在一個其可接受的合理水平。

香港規劃發展一直按市區，九龍，新界三個區域劃分，三個區域房屋的建築密度依次遞減，但現時天水圍被譽為「石屎森林」，政府應檢視東北新發展區的建築密度的合理性。

政府徵地

政府應設合理賠償、並制訂政策跟進受發展影響的居民之安置問題。

社區和諧

整個東北發展區的社區發展模式，政府有機會推行「跨代」(Intergenerational) 社區概念，社區不僅是「年齡友好」(Age-friendly)，更是「老化友好」(Ageing-friendly)，即一個合適居民在不同的人生階段居住的棲息地。

總結

環保城是東北新發展區的主要發展優勢，若能妥善處理以上各點，新界東北發展區必然可以成為一個可持續發展、綠色環保和社區和諧的市鎮新模式。