

To: panel_dev@legco.gov.hk

From: Chan Ballsir

Date: 07/19/2013 07:12PM

Subject: 就新界東北新發展區計劃經修訂發展方案表達意見

一) 以城市發展鄉郊。土地問題仍未解決。

政府仍以大興土木發展鄉郊為新市鎮的思維，向尚未開發而且對本港市民利益有漠大關係的農地、鄉郊工業及綠化地帶等開刀，是漠視土地使用上的公義問題，令香港整體發展失去平衡。

本土研究社過往一年分析土地數據資料，力證政府的人口估算失誤，誇大發展需要，又迴避真正的土地政治問題（如：在發展計劃中總會預留鄉村式發展用地為原居民村擴張之用，又預留 1200 公頃官地作「鄉村式發展」；有逾 800 公頃「棕土」，以及有 4000 公頃已規劃的閒置官地未被優先發展而政府又欠缺充份解釋等），但政府卻一直迴避問題。

二) 漠視農業發展。損害香港長遠利益。

官方一直沒有完善的農業政策，繼續漠視本地農業對整體港人利益的重要性，以偏蓋全，盲目搶地起樓房，無視本土農業，無視香港長遠發展利益。當內地糧食價格也不斷上升，內地甚至已從全面自給自足退步為需要進口糧食，可見香港有重新發展本土農業的需要。儘管官方聲稱會為受影響農民安排復耕，積極覓地及為農民處理配對事宜，這一來是將重點錯置於「小部分」農民的利益上而非真正思考破壞農業對香港整體帶來的影響；二來是，政府計劃用來復耕的農地，大部分屬私人地，在現行的政策下，業權人擁有最大的主導權，政府哪有權保證受影響農民能全面復耕？而往後又如何保證農民不受業主加租或拒絕再租地而被逼遷？除非今天立即凍結全港所有農地，否則仍存有業主將農地改作其他謀利發展的可能。

三) 新換地安排。淡化利益輸送。

地政總署署長甯漢豪女士聲稱，政府會徵用逾七成的私人用地，剩餘的三成當中不知有多少幅土地符合可申請有條件契約修訂的資料，意味會經私人換地而發展的私人地不多，圖以此淡化「利益輸送」的意圖。但就如明報報導《恒基新世界私樓地 可建樓面積值 350 億》指出，在最新的規劃中，「粉嶺北的馬屎埔及烏鵲落陽一帶中有 6 個處於恒基持有的地皮上，1 個處於新世界的地皮上」，其中被稱為「鬼屋」的烏鵲落陽地皮，新世界早在 06 年建成 25 座屋苑，並取得入伙

紙，但一直未有發售，明顯是等待新界東北發展計劃能增加地積比。烏鵲落陽地皮有一半將被劃作居屋一半被劃作私人住宅區，預料私人住宅區的部分會由地產商自行換地而取得發展權，可建樓面面積達 112 萬方呎；另外粉嶺北有 6 個私人住宅區均是由恆基所擁有，若全由恆基通過原址換地發展，可發展樓面多達 656 萬方呎，現市值逾 300 億元；而古洞北也有一個私人住宅用地地皮由長實擁有。顯然，此舉根本就存在「利益輸送」，政府借「為下一代人著想」之名來掩飾所作行為，是陷年青人於不義。

香港市民：陳自偉