

「粉嶺北新發展區寮屋居民關注組」就新發展區修訂方案意見書

我們是一群居住在新界北區天平山村、石湖新村、馬屎埔村、虎地坳村、華山村的寮屋村民，我們的村落已有數十年歷史，人口約有數千人，部份村民現仍以務農為生。

在過去數十年間，村民將大半生的積蓄用作建立一個家園。以前我們的村落只是一片荒蕪之地，電力、水力不足、衛生環境惡劣，現在經居民同心合力爭取下，設施已獲改善，如重鋪小路、建設街燈、信箱避雨亭、垃圾站等，可說是一個安樂窩。因應政府推出「新界東北新發展區」計劃，當中包括粉嶺北、古洞北及坪輦／打鼓嶺等三個區域，會興建新市鎮，使我們的村落將被迫清拆，構成約萬名村民的大遷徙。我們各村村民對此規劃極度關注，為此我們五村受影響村民連同靈山村村民組成了『粉嶺北新發展區寮屋居民關注組』以跟進此規劃。

在 2012 年 6 月政府為新發展區擬定「建議發展大綱圖」，在提及「推行模式」時，清楚表示政府仔細考慮過公眾意見，並平衡所有相關考慮因素後，決定採用「傳統新市鎮發展模式」推展新發展區計劃；過往，政府亦曾採用這個模式落實建設現有新市鎮（如沙田、粉嶺／上水及將軍澳新市鎮）；這種方式可為各項目提供配套基建和公共設施，讓不同項目同步和互相配合，確保公私營房屋、商業用途、休憩設施，以至政府、機構及社區設施均衡、適量和有序地發展。

而政府在 7 月 4 日公佈的新界東北新發展區修訂方案中，提出以「加強版」的傳統發展模式進行發展，即主要由政府主導收地，但容許合資格的土地擁有人申請改變土地用途，原址換地。而原址換地的條件中，須擁有一些不少於 4,000 平方米的土地，由一個地主或合營公司擁有，並位於規劃區的私人發展範圍內，碎地將不受理。對於新界東北新發展區的修訂方案，我們認為：

1. 拆村賠村，天經地義

在我們的村落裏，有不少的家庭已在這裏生活了數十年，甚至三代、四代都生活於此。我們經過自己的努力，村民間的互助，一磚一瓦的去建立我們自己的家園，過程中政府從無協助，但現時總算成為了一個我們的安樂窩。另一方面，我們村民在這原本為荒蕪之地，由無到有的建立各種生產，數十年來為市區居民提供各種糧食，包括稻米、蔬菜、各種牲畜，為香港貢獻良多；我們數十年來皆在這片土地生活，直至中國開放，糧食不需再依靠新界生產，多年來我們就被政府及私人發展商清拆迫遷，謀算我們賴以為生的土地。

我們是這片土地的原住民，當政府要規劃我們居住的土地時，有否關注我們的意願，我們一群已在村內居住了很久的村民，是很喜歡這裡的生活模式——鄉郊生活模式，與大自然共融的生活。政府有否為我們設想日後適當的居所為何，只建議我們入住公屋（還要入息及資產審查）。反觀中國內地修訂中的土地管理法，表明要拓寬補償安置方式、保障被徵地村民居住水平有改善、保障被徵地村民的知情權及參與權。在今次的規劃中，村民沒有選擇權，村民鄉郊式生活被奪去，而部份受影響村民更一直被蒙在鼓裡。

我們為香港悲哀，為我們村民悲哀，香港在清拆安置的政策上竟及不上中國，對人民的重視落後於內地。我們在此明確地向政府表達，我們強烈要求政府重視村民的居住權及選擇權利，為村民提供多元選擇，除讓有需要村民入住公屋或購買居屋外，亦要在粉嶺北新發展區內（或附近），預留不少於一成土地，讓久居此土地上的村民可重置村落，以讓村民可維持鄉郊式生活質素。

2. 資產審查=強奪家園

政府為著興建新發展區而清拆我們的家園，而合資格的土地業權人亦可申請改變土地用途自行發展，即部份地段依然涉及私人收地，而村民依然得不到安置的保障，但這次發展是因政府的整體規劃，從而促使及批准發展商發展而引致村民失去家園，故政府安置賠償的責任是責無旁貸的。此外，根據現行清拆安置政策，我們必須通過「入息及資產審查」，方獲得安置往公屋，否則將被迫遷徙往中轉房屋、並需繳交市值租金及一年後須遷出。

我們不少村民在村內已住了數十載，更有些村民曾獲派公屋，他們因為熟習了村內的生活環境，與同區的街坊亦建立了深厚的感情，故主動放棄居住公屋的權利，同時更希望把房屋留給有迫切需要的市民。由此可見，我們絕不是借清拆為名而『打尖』上公屋的，而是被迫遷徙。所以將「入息及資產審查」強加於我們身上，是極不合理的。這簡直是強奪我們的居住權而不作補償，剝削我們的上樓機會。我們強烈要求，受清拆影響的村民可豁免「入息及資產審查」，直接安置他們入住粉嶺北新發展區內新建之公營房屋。

3. 雙重標準的規劃建議

在虎地坳的規劃中，政府確認本村仍有保育價值極高的「濕田」及「漁塘」，將本村內幾個魚塘保留，並將一個天然的河曲位劃為「自然保育區」，以提供適合生態環境，讓受新發展區影響的鷺鳥遷移。早前，在居民據理力爭下，再有約3公頃土地的村落，在修訂方案中，得以維持作「農業」地帶。然而，近村口（文錦渡路旁）約30戶居民的土地仍被規劃作「警察駕駛訓練學校」，警察駕駛訓練學校的本質仍然是帶來「空氣污染」的一大元素，對原住居民及「自然保育區」之雀鳥的噪音影響根本仍然存在。為何要搬到虎地坳讓現住居民及雀鳥飽受噪音之苦？

而且，同屬「新界東北新發展區」的古洞，規劃署截然不同的規劃方針。根據第三階段發展大綱圖，在「古洞北新發展區」右方，從北至南，將會是「農業地帶 + 濕地 + 農業地帶」，這是一個至少令人信服、合乎常理的保育規劃；然而，在虎地坳的規劃中，在被劃為「自然保育區」的河曲不遠處，卻是「混凝土警駕訓練學校」，這不是一個雙重標準的規劃嗎？

另一方面，不論相關的警察訓練設施有何理據遷移到虎地坳（事實上，相關的設施現時仍在運作，如真要搬遷，為何不遷移至非村落的地方？），最重要是政府對現有數十戶居民的存在視而不見，更要摧毀他們已約六十年的家園，以遷入一些非必要、破壞自然生態的設施，這種不以人為本的規劃，並與發展局局長強調需要土地建屋故必須清拆村落不符，故我們必定抗爭到底，故此，我們要求：將原本打算用作警察駕駛訓練、水務署用途的土地，加上梧桐河以南、上水鄉以北的地帶、「古洞北」的「塱原生態區」，一併規劃為「保育」用途，以貫徹整個分區計劃大綱圖的「保育」理念。

4. 「加強版」傳統發展模式實為「加強版」迫遷村民模式

政府在是次的修訂方案中，提出以「加強版」的傳統發展模式進行發展，即主要由政府主導收地，但容許合資格的土地擁有人申請改變土地用途，原址換地。而原址換地的條件中，須擁有一些不少於4,000平方米的土地，而所擁有的土地亦必須要在規劃作私人發展的用地上。雖條件有列明土地業權人須向佔用人與現行政府向其他受新界東北新發展區計劃影響的合資格清拆戶提出的方案中的金錢補償相若，但村民則得不到任何安置的基本保障。此做法實為企圖推卸政府在安置及賠償的責任，而且在該些土地上居住未達十年之村民，他們依然受到即時收地迫遷的威脅，試問村民的保障何在？政府是否要營造新一輪的迫遷行動？

即使發展範圍附近的街坊，亦受到不同程度的收地迫遷的威脅。以天平山村為例，整條村有一半範圍納入新發展區範圍內，但未被納入的範圍卻逐漸被私人發展商買地，意圖趕走居民。村民被迫再次面臨被發展商迫遷的循環，永無休止。村民更不能享有政府提供的應有保障。因此，我們強烈要求政府盡速介入，立即為受影響村民進行登記，以保障現有村民權益。

5. 非以人為本的規劃

在新發展區規劃中不斷強調發展是以人為本的，但在粉嶺北新發展區天平山村的規劃中，建議在村後興建中高密度的樓宇，加上近二十年在天平山村其他三面已被發展而填高，未來剩餘的天平山村將被四周樓宇包圍，形成一低窪地形，有空氣不流通及水浸危機，加上村落被肢解及發展計劃動工時對村民的影響，尤其對村內長者帶來甚大及不良影響；另一方面，石湖新村及天平山村在發展時間表中，編排在工程計劃四及五（即在最後的兩個發展階段），但政府卻建議在整個粉嶺北新發展區內建一馬路橫越在當中，並安排在前期工程興建，為方便未來工程進行，兩村數百戶村民要提早約十年受工程及沙塵影響，健康（特別是長者）受威脅；而且粉嶺繞道的興建，更令二十多戶村民受影響而需清拆，村民建議了一個兩全其美的方案，卻不被政府接納。我們對這些非以現時居住的村民為考慮，只以方便政府工作的建議甚為不滿，我們強烈要求：1) 為免被圍困及受動工時的影響，強烈建議將剩餘下的天平山村納入新發展區的發展範圍內；2) 橫越整個粉嶺北的馬路，應與附近發展階段同期進行；3) 強烈建議將原本位於本村的迴旋處遷移至本村與小坑新村之間的空位上（即舊梧桐河河谷位置，同時亦是政府在第二階段諮詢時建議興建低密度住宅(R3)的位置），並將粉嶺繞道建在現時渠務署的維修車輛通道上；4) 提供多元選擇以安置及補償原住村民。

綜觀整個新方案，是政府與發展商「官商合謀」，務求推翻傳統發展模式，而雙方均可賺取最大的理益，而村民的權益卻被踐踏，成為最大的受害者。而且，政府的無理規劃，讓村民受到家園清拆之苦，被迫離開他們熟悉的環境。在此，我們強烈要求「踢走地產霸權，捍衛鄉郊生活」！

如 貴會對村內社區情況及我們的訴求等，有興趣作進一步了解，可致電下列聯絡人：

梁惠心女士(天平山村街坊組)

林玉君先生(石湖新村街坊組)

謝達仁先生(馬屎埔環境關注組)

毛善良先生(虎地坳村發展區關注組)

廖美鳳小姐(華山村新發展區寮屋關注組)

通訊處：

此致

立法會發展事務委員會

粉嶺北新發展區寮屋居民關注組

二零一三年七月三十一日

踢走地產霸權

捍衛鄉郊生活