

資料文件

立法會發展事務委員會

新界東北新發展區規劃及工程研究

目的

在 2012 年 10 月 30 日的發展事務委員會會議上，委員在考慮「新界東北新發展區規劃及工程研究」(下稱「新發展區研究」)第三階段公眾參與活動收集到的公眾意見 [立法會 CB(1)61/12-13(05)號文件] 時，提出關注的事項。本文件旨在提供補充資料解釋有關的事項。

當局的回應

受影響的農民

2. 部分委員關注到現時在擬議新界東北新發展區內從事農業活動的農民是否可以繼續耕作。

3. 根據擬議新界東北新發展區的「建議發展大綱圖」，位於古洞北新發展區內的塱原核心地帶是劃為自然生態公園(面積約 37 公頃)，在政府的管理下，園內可繼續進行農業活動，特別是濕農地耕作。此外，兩幅位於自然生態公園北面和南面的土地(共約 45 公頃)及一幅位於粉嶺北新發展區內虎地坳的土地(約 9 公頃)會維持劃作「農業」地帶，現時在該地帶內的農耕活動可以繼續。

4. 發展新界東北新發展區難免會影響一些農民不能在原地繼續耕作。為了切合他們的需要，根據現行農業遷置政策，受影響的真正務農人士可在其他地方購買或租用農地繼續耕作。他們可申請短期豁免書，在其土地上興建一幢不超過兩層及 17 呎高，上蓋面積 400 平方呎的臨時住用構築物。漁農自然護理署(下稱「漁護署」)會協助他們聯絡有意出售或出租農地的土地業權人。此外，我們現正與食物及衛生局和漁護署緊密合作，以向受影響的農民提供進一步協助，包括在新發展區附近主要劃作「農業」及「綠化地帶」的地方物色適合復耕的土地。

原區安置受影響的居民和農民

5. 部分委員詢問除了原居民外，區內受影響的居民及農民會否獲原區安置。

6. 一如過往發展新市鎮，發展新發展區無可避免需要進行收地清拆，而將會影響一些現有居民，包括農民。我們在古洞北新發展區預留了一幅約 3.2 公頃的土地，用來原區安置合資格的受影響居民。此外，我們亦正參考過往進行大型工務工程的經驗，檢討現行的補償及安置安排，務求令到受政府收地清拆影響的居民，可以獲得能更妥善照顧他們的安排。

實施方式

7. 部分委員問及有關建議的傳統新市鎮發展模式¹，以及傳統新市鎮發展模式與過往發展新市鎮的模式的不同之處。後者容許公私營合作，以及向受影響的土地業權人提供換地權利。有關委員亦要求提供採用傳統新市鎮發展模式的理據，及有關模式是否可更有效率地達致當局的房屋目標。

過往的新市鎮發展

8. 自從新市鎮發展計劃於 1973 年展開以來，香港發展了九個新市鎮，以應付人口的增長，並改善居住環境。九個新市鎮可劃分為三代，第一代新市鎮(荃灣、沙田和屯門)的發展工程於七十年代初期動工建設；第二代新市鎮(大埔、粉嶺／上水及元朗)於七十年代後期動工；而第三代新市鎮(將軍澳、天水圍和東涌)的發展工程則於八十年代展開。新界土地交換權利，一般稱為甲／乙種換地權益書，於 1960 年至 1983 年期間發給土地被徵用作發展用途(包括第一代和第二代新市鎮土地)的新界土地業權人²。

¹ 根據傳統新市鎮發展模式，政府會負責徵收和清拆所有規劃作公共工程、公共房屋和私人發展的私人土地，然後進行土地平整工程及提供基礎設施，最後把這些土地撥作各種用途，包括把規劃作私人發展的土地推出市場。

² 甲／乙種換地權益書持有人均有權以固定比率換取建築用地，這是代替現金補償的另一選擇。當局於 1983 年停止發出甲／乙種換地權益書，因為越來越難以兌現相等建築用地的承諾。在《新界土地交換權利(贖回)條例》於 1997 年生效之後，甲／乙種換地權益書持有人喪失向政府換地的權利，但當局會向有關持有人支付贖回款項。

9. 過往的新市鎮發展是分階段進行的。最初階段通常主要包括公共房屋、居者有其屋計劃(房屋)發展、道路及其他基礎及社區設施，以及一些私人樓宇，由政府通過收地及填海(如可行)進行。徵收作為新市鎮發展基本部分的一些私人土地，最終出售作私人發展。這是過往發展新市鎮所採用的主要實施方式³。在新市鎮邊緣或舊墟鎮內有個別的私人地段擁有人申請換地，實現有關用地已規劃的用途。

傳統新市鎮發展模式與私營機構參與發展模式比對

10. 在落實新界東北新發展區計劃的安排方面，我們在第一及第二階段公眾參與活動中已把有關課題納入為議題。我們在第一階段公眾參與以專題便覽形式[立法會 CB(1)232/08-09(12)號文件附件 2]列出不同的實施方式，包括傳統新市鎮發展模式和各類可行的私營機構參與發展模式。經審慎考慮在第一及第二階段公眾參與活動所收到的公眾意見並衡量相關因素後，我們在第三階段公眾參與摘要中提及傳統新市鎮發展模式可確保能有序地落實新發展區，及適時提供各項公共設施及住宅單位。

11. 由政府掌握控制全面而妥善協調的實施時間表，對適時發展新發展區，應付香港的發展需要，特別是對房屋土地的殷切需求，至為重要。傳統新市鎮發展模式可為各公營及私人發展提供配套基建和公共設施，讓不同項目同步和互相配合。政府通過大規模收回土地，繼而以妥善協調的方式展開土地平整及批出土地作各項發展，可更有把握及確保能適時落實計劃。

12. 另一方面，很多時發展商可能基於種種原因⁴未能把「建議發展大綱圖」上某一發展用地內 100% 的私人土地合併。正如當局在 2012 年 6 月 28 日委員會會議上所述明，當局不宜為個別發展商行使收地權力徵集土地，以進行他們的私人發展項目。政府在考慮適當的實施方式時，公眾是否接受是一個重要的因素。

³ 除天水圍是以合營企業協議方式收購由私人發展商徵集的土地而發展的。

⁴ 舉例來說，發展商可能難以收購由「祖／堂」持有的土地或在外土地業權人／已故土地業權人的土地或業權有問題的土地。

根據傳統新市鎮發展模式進行收地清拆的估算費用

13. 根據新發展區研究顧問的初步估算，在傳統新市鎮發展模式下進行收地清拆以發展新界東北新發展區，所需費用約為 400 億港元⁵。確實費用在落實階段方可確定。在傳統新市鎮發展模式下賣地作私人發展，亦會帶來收入。

14. 正如我們在 2012 年 6 月 28 日於委員會上回應委員的意見時表示，在推行新發展區項目時，可否就私營機構參與發展模式留有某種彈性，將視乎有關模式如何能回應對適時提供房屋供應(包括新居屋單位)的需要，以及公眾對這種模式的觀感。當局會適當地考慮在第三階段公眾參與活動收集到的意見，然後才訂定最終實施方式及新發展區項目的安排。

發展局
土木工程拓展署
規劃署
2012 年 11 月

⁵ 估算費用包括特惠分區補償、搬村條件下的補償、地盤清理費用以及特惠津貼。