

2012 年 10 月 30 日

討論文件

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— 在第三階段公眾參與活動收到的公眾意見

目的

這份文件旨在向議員簡述在「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到的公眾意見，並請議員備悉公眾關注的主要事項和當局初步的回應。

新界東北新發展區背景

2. 在 1990 年代初進行的「全港發展策略檢討」，已提出研究新界東北地區的策略性增長潛力。在 1998 年展開的「新界東北規劃及發展研究」，選定古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺一帶，適合發展為新發展區。當局曾於 1999 至 2000 年期間，就有關發展建議諮詢公眾。在 2003 年，考慮到當時的房屋需求，政府決定暫停新發展區計劃，以待於「香港 2030：規劃遠景與策略」研究(下稱「香港 2030 研究」)中對全港性整體規劃進行全面檢討。

3. 「香港 2030 研究」於 2001 年開始、2007 年完成，當局於 2007 年 10 月發出了一份關於該研究最後報告。該研究是全港發展策略的綜合性檢討，旨在制定概括的規劃框架，為香港至 2030 年的發展作出指引。該項研究建議發展古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺新發展區和洪水橋新發展區，以應付長遠的房屋需求並提供就業機會。《2007-08 年度施政報告》把新界東北新發展區及洪水橋新發展區列為十大基礎建設項目之一。

4. 根據「香港 2030 研究」的建議，當局於 2007 年 11 月 27 日向立法會發展事務委員會介紹新發展區的整體規劃概念(立法會 CB(1)297/07-08(05)號文件)，並於 2008 年 6 月展開「新發展區研究」，旨在為新發展區制訂一個規劃及發展綱領。為有助各方參與討

論建立共識，這項研究分三個階段進行公眾參與活動。第一階段公眾參與活動於 2008 年 11 月至 2009 年 2 月舉行，目的是徵詢公眾對新發展區的願景及期望。第二階段公眾參與活動於 2009 年 11 月至 2010 年 1 月舉行，目的是就新發展區的「初步發展大綱圖」諮詢公眾。

5. 在第一及第二階段公眾參與活動期間，當局諮詢了立法會發展事務委員會(當局先後於 2008 年 11 月 25 日及 2009 年 11 月 24 日諮詢立法會發展事務委員會[立法會 CB(1)232/08-09(12)號及 CB(1)396/09-10(09)號文件])、北區區議會、相關的鄉事委員會、專業團體、城市規劃委員會、相關地區組織人士，以及其他持分者，並舉辦了超過 30 場簡介會。另外，在每個階段公眾參與期間我們亦舉辦了工作坊及公眾論壇，討論新界東北新發展區的願景和「初步發展大綱圖」。收集到的意見及建議已上載「新發展區研究」的網頁(www.nentnda.gov.hk)。

6. 在第一及第二階段公眾參與活動中，各界對新界東北新發展區提出很多寶貴意見。其中在立法會發展事務委員會上，議員就不同議題提出了不少意見，包括規劃合適的土地用途以提升香港的競爭優勢；盡量減少保育與發展之間的衝突；私人土地業權和安置／遷置問題；適時提供足夠的社區設施和休憩用地；以及擴大新發展區的規模，以配合未來的住屋需要，並創造更多就業機會。在第一階段公眾參與諮詢期間亦有意見提到新發展區與深圳的連繫，並建議當局把「深港跨界融合」納入為公眾參與活動的議題之一。

第三階段公眾參與活動

7. 基於在第一及第二階段公眾參與活動中收集到的各方面意見，我們制訂了古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺新發展區的「建議發展大綱圖」，列出具體土地用途建議，並於 2012 年 6 月中至 9 月底(原定 8 月底完結，後因應公眾意見延長至 9 月底)進行的第三階段公眾參與活動，目的是就新發展區的「建議發展大綱圖」向公眾收集意見，以便當局可以因應意見調整「建議發展大綱圖」，並按照法定程序開始相關「分區計劃大綱圖」的制訂/修改程序，落實新發展區的規劃，讓下一步正式發展的基建及相關工務工程，以及因應有關工程的收地清拆及搬遷補償工作得以展開。

8. 根據「建議發展大綱圖」，新發展區將提供約 533 公頃可供發展用地，其中包括約 150 公頃房屋用地，可提供約 53 800 個新房屋單位，容納約 151 600 人。草擬規劃中約 23 100 個(43%)為公共租住房屋(下稱「公屋」)，約 30 700 個(57%)為私營房屋。另外，新發展區估計將可提供約 52 000 個職位，包括古洞北的「商業、研究及發展」用地和坪輦／打鼓嶺的特殊工業區所提供的職位。各新發展區的發展主題、主要土地用途和主要發展參數撮錄於**附件 1**，詳情載於《第三階段公眾參與摘要》(**附件 2**)。

9. 在第三階段公眾參與活動期間，當局與各個相關團體舉行了 35 次簡介會和會議，主要包括立法會發展事務委員會、城市規劃委員會、鄉議局、北區區議會和相關的鄉事委員會、環境諮詢委員會、房屋委員會和土地及建設諮詢委員會、專業團體、區內關注團體，以及其他持分者(例如環保組織等)。我們亦通過不同的渠道，包括在報章刊登廣告及向相關各方派發信件和海報，宣傳第三階段公眾參與活動。此外，我們亦在北區、沙田及北角政府合署舉辦巡迴展覽。有關的背景資料、諮詢文件、影片和技術文件的行政摘要，均上載至上述「新發展區研究」的網頁，供公眾瀏覽。我們於 2012 年 7 月 29 日和 9 月 22 日在古洞北和上水舉辦了兩場公眾論壇，分別有逾 600 人及逾 5 000 人參加。我們亦收到約 10 000 份書面意見書。

10. 因應第三階段公眾參與活動，我們於 2012 年 6 月 28 日徵詢立法會發展事務委員會的意見[立法會 CB(1)2207/11-12(03)號文件]。委員會委員在該次會議上提出的意見涉及多個範疇，包括落實新發展區計劃的安排(尤其是可否就公私營合作模式留有彈性)、保護農地和塱原的計劃、予土地業權人的補償是否足夠、諮詢期是否可以延長(原先至 2012 年 8 月底止)、發展密度是否可以提高，以及在新發展區內劃設「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的影響等。在第三階段公眾參與活動收到的主要公眾意見和他們關注的主要問題以及政府的初步回應撮述如下。

公眾關注的主要問題及政府的初步回應

「港深一體化」、「割地賣港」的指控

11. 第三階段公眾參與期間，出現了不少反對推行新發展區全部或局部計劃的意見，其中大多意見於第一及第二階段公眾參與都並未

出現。有意見指稱政府建議發展新發展區，主要是為了「港深一體化」，認為政府計劃將新界東北新發展區與深圳聯成一個邊境地區服務免證入境的內地人士；部分指控政府「割地賣港」，認為新發展區計劃是「被規劃」或為內地而規劃，破壞基本法規定的一國兩制和高度自治。有意見提到新發展區主要會是用作「迎合內地富人」的住宅區，認為內地人將是新發展區內私人房屋單位的主要買家，新發展區將成為內地富人聚居地。

12. 政府認為這些指控毫無根據。新發展區是香港人的新市鎮，是為應付香港長遠的房屋需求而規劃和發展的，亦提供就業機會。區內規劃有公共屋邨以應付市民公屋輪候的需要，而其他規劃的私人住宅亦大多是適合市民的中小型住宅；至於規劃有關商業及其他經濟活動可提供的就業機會亦主要是為香港居民而設。事實上，在第一階段公眾參與活動中，有意見認為在規劃新發展區時，應注意包括香港在內的珠江三角洲的整體長遠發展。因此，我們在制定新發展區的規劃建議時，除提供房屋用地外，也考慮了新發展區鄰近邊境的優越地理位置，可以提供土地給本港的產業發展。這理念反映在新發展區第二階段擬備的「初步發展大綱圖」及第三階段的「建議發展大綱圖」。新發展區預留土地作特殊工業及優勢產業，目的是推動香港經濟發展。當局並無提出要開放邊境地區將新界東北與深圳連成一體，亦並無以建立內地人士居住的地區作為新發展區的指導原則。

推行新發展區的需要或迫切性

13. 有意見認為根據政府最近的人口推算，人口增長將會放緩，因此並沒有迫切需要進行新發展區計劃。部分意見亦指香港已發展地區其實有大量空置土地可供興建房屋，因此沒有需要或沒有迫切性發展新界東北。

14. 有關說法大多出於誤解。根據最新的人口推算，香港人口在未來 30 年仍會增加約 140 萬；而當局亦已全面交待空置政府土地的情況，現存可即時供應較具規模房屋發展的土地面積有限。因此當局確有必要透過各項規劃及工程研究，包括新界東北新發展區，開拓額外土地供應，應付香港未來中長期的房屋、經濟和社會發展需要。

發展密度以及公私營房屋比例

15. 有意見認為新發展區內公營房屋比例過低、中小型住宅不足，而低密度住宅過多，未必有助解決香港人的住屋問題。部分市民因而提出在新發展區增加公屋數量、加入新居者有其屋計劃(「居屋」)用地，以及全面實施「港人港地」。

16. 為解決房屋短缺的問題，第三階段公眾參與期間有建議增加新發展區的發展密度，並把更多土地預留作興建公屋及新居屋單位。事實上因應在第二階段公眾參與活動收到的建議，古洞北及粉嶺北兩個新發展區的「建議發展大綱圖」已增加「住宅發展密度第2區」和「住宅發展密度第3區」的地積比率，前者由3倍增加至3.5倍，後者由1倍增加至2倍，再加上布局設計上的其他改動，令「建議發展大綱圖」所建議的住宅單位總供應量由45 800個增加至53 800個(即增加約8 000個)。

17. 當局會因應意見積極考慮進一步增加發展密度和房屋供應。然而，在增加時我們也須兼顧全局，平衡各種因素，包括善用有限的土地資源、確保基礎設施能夠支援、應付增加房屋單位的需要，以及公眾對優質生活環境的期望。

18. 均衡的公私營房屋組合，加上適時提供社區設施及多元化的就業機會，有助建立均衡及融洽的社區⁽¹⁾。根據「建議發展大綱圖」，約23 100個(43%)新建的住宅單位規劃作公屋，餘下的30 700個單位(57%)則規劃作不同類型的私營房屋。政府會物色合適的地點，以興建公屋及新的居屋單位，初步結果顯示新發展區的公營房屋比例有上調至超過一半的空間。雖然如此，但我們須留意整體公私營房屋的比例，避免出現公營房屋過度集中的情況。同時，我們亦須盡力確保提供足夠的就業機會及各類政府、機構及社區設施，以配合人口的增長。

⁽¹⁾ 根據香港大學於2009年進行的「天水圍新市鎮研究」，均衡社區發展概念是規劃遠離市區中心的新發展區時的主要考慮因素(www.pland.gov.hk/pland_en/p_study/comp_s/index.html)。

個別修訂「建議發展大綱圖」的具體意見

19. 在第三階段公眾參與期間，我們亦收到其他要求修訂「建議發展大綱圖」的個別意見，例如對擴建現有石湖墟污水處理廠提出反對；對一些擬議道路計劃的建議提出反對；建議修訂「建議發展大綱圖」內個別地點規劃，容許發展商落實其原有住宅發展計劃；要求把擬議警務處的訓練設施遷離粉嶺北新發展區；要求把位於古洞北擬議的運動場館及戶外康樂中心重新規劃，以減少對現有居民的影響；以及其他涉及對「建議發展大綱圖」內擬議規劃用途地帶及界線作調整的建議。我們會詳細研究這些意見的理據，於修訂新發展區「建議發展大綱圖」時一併考慮。

落實新發展區計劃的模式及安排

20. 香港地產建設商會、新界鄉議局及部分發展商表達意見，反對政府第三階段公眾參與中提出，以傳統新市鎮發展模式落實新發展區計劃。根據這種模式，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。他們認為，私營界別一直不斷在新發展區內徵集土地，他們有合理期望，以為政府會根據現行土地政策處理換地申請。他們指稱假如政府堅持採用傳統新市鎮發展模式，把所收回的土地出售作私人發展，很可能會受到法律挑戰。他們促請政府在落實新發展區計劃時，除了給予土地業權人收地補償外，亦應容許土地業權人換地及／或向他們發出換地權利書（類似在 1983 年以前發出的甲種及乙種換地權益書）。

21. 部分土地業權人反對政府收回私人土地，認為這樣會剝奪他們參與新發展區發展的機會。不過，亦有部分土地業權人歡迎政府收回他們的土地發展新發展區。此外，有私人土地的現有租戶寧願由政府而不是私人發展商負責進行收地清拆，因為政府有收地清拆補償和安置安排，只要是政府為工務工程進行收地清拆，即使只是租戶或住戶而並非土地業權人，亦可按資格獲得補償和安置。

22. 在新發展區的發展模式方面，當局在第一及第二階段公眾參與活動將有關課題納入為諮詢公眾的議題，並對傳統新市鎮發展模式及過往曾研究是否可行的私營界別參與模式持開放態度。經審慎考慮

兩個階段所收集到的公眾意見並衡量所有相關因素後，當局認為傳統新市鎮發展模式較為可取，因為這種模式可為各發展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、休憩用地，以至政府、機構及社區設施均衡、適量和有序地發展。當局因此在第三階段公眾參與中提出以傳統新市鎮發展模式推行新發展區計劃。我們在今年 6 月 28 日於立法會發展事務委員會上回應多位議員相關的提問時表示，在推行新發展區項目時，可否就公私營合作模式留有某種彈性，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。當局會認真考慮在第三階段公眾參與活動收到的意見，就落實新發展區計劃的最終模式及安排作出決定。

對現有居民的影響和補償及安置

23. 雖然新發展區計劃現時仍處規劃階段，並未進入實質發展及落實階段，因此有關收地清拆及補償安置等問題仍言之尚早。但在第三階段公眾參與期間於公眾論壇及與區內人士會面的場合，絕大多數居民就新發展區計劃提出的意見，都是關乎補償及安置。不少受影響的區內居民反對這項計劃的理由，亦是認為當局並未提出他們可接受的補償及安置／重置方案。

24. 有意見認為應該保留現時新界東北的鄉郊環境，部分受影響的居民並強烈要求「不遷不拆」，容許現時居住已久的寮屋居民及農戶可以繼續保留現有生活模式；有部分意見認為即使新近遷入的居民及農戶，亦應享有選擇鄉郊生活的權利，而不應因為所住的是寮屋（不論在政府或私人土地上興建均為非法）而要受到遷拆。一些受影響人士認為倘若發展計劃勢在必行，則政府應安排原區安置，並在安置安排方面豁免房屋委員會現時所規定的全面入息審查。另有一些人表示，補償及安置方案的條件應和廣深港高速鐵路香港段和蓮塘／香園圍口岸工程項目的相關方案相若。但與此同時，亦有部分寮屋居民對政府發展計劃遲遲未予落實表示憂慮，擔心土地遭業權人收回而得不到適當安置。

25. 一如過往，發展新市鎮無可避免需要進行收地清拆。現時新界東北新發展區的規劃，已把這項計劃對現有居民的影響減至最少，但發展計劃仍然需要收地清拆提供道路基建、公營房屋、公共設施，以及住宅或商業發展的土地，因此無可避免會影響一些居民。為回應

公眾的訴求，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，當局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，務求可以在合情合理的前題下，令到受新發展區計劃等大型基建項目影響的居民，可以獲得妥善合理的補償和安置安排。

農地流失及協助須遷離的農民

26. 有意見認為擬議的發展會把現有的農業活動連根拔起，對現有農民的生計造成負面影響。另有批評指當局並無政策支持及推廣本地的農業，因此要求新發展區內須預留足夠土地作農業用途。

27. 發展新發展區難免會影響現有一些農民。根據「建議發展大綱圖」，塱原的核心地帶會劃為自然生態公園(約 37 公頃)，在政府的管理下，園內可進行濕農地耕作。此外，兩幅位於自然生態公園北面和南面的土地(約 45 公頃)及一幅位於粉嶺北新發展區虎地坳的土地(約 9 公頃)會維持為「農業」地帶，使現時該地帶內的農耕活動可以繼續。

28. 根據現行政策，受影響的農民亦可在合適的地點購買或租用農地繼續耕作，漁農自然護理署(下稱「漁護署」)會按照復耕計劃，協助安排有意租用農地的農民與相關的土地業權人商討租地安排。此外，我們現正與食物及衛生局和漁護署緊密合作，以期探討如何進一步協助受影響的農民，包括主要在新發區附近劃作「農業」地帶及「綠化地帶」的地方物色適合復耕的土地(不論政府或私人土地)。

諮詢不足

29. 有不少在坪輦／打鼓嶺的受影響人士批評直至最近才得知新發展區的發展計劃，並認為政府沒有作出適當安排，讓他們參與規劃過程。

30. 在研究過程中，我們已透過不同渠道宣傳三個階段的公眾參與活動，並盡力通過現有地區諮詢架構（包括北區區議會及相關的鄉事委員會）向當區居民宣傳及徵詢意見。雖然現時第三階段公眾參與活動經已完結，但當局樂意繼續聽取任何關於發展新發展區的進一步

意見，亦樂意繼續與持分者溝通，務求在整理及分析對「新發展區研究」的意見時，能有更周全的通盤考慮。

未來路向

31. 當局現時正在整理及分析在第三階段公眾參與活動期間，收到有關「新發展區研究」的公眾意見，包括上述各項。當局會小心考慮及評估有關意見，並從規劃及工程可行性上研究應否及如何調整「建議發展大綱圖」，以顧及有關意見。當局會因應考慮結果，適當地修訂新發展區的規劃建議，儘快向公眾人士交待有關修訂。當局預計於 2013 年上半年內就第三階段公眾參與活動發表報告，然後開展法定規劃程序，以及其他新發展區發展計劃的相關準備工作，包括就收地清拆的補償和安置安排，與持分者開展溝通。

徵詢意見

32. 請議員留意在「新發展區研究」第三階段公眾參與活動收到的公眾意見，和備悉各個主要事項及未來路向。

發展局
土木工程拓展署
規劃署
二零一二年十月

發展主題、主要土地用途和主要發展參數

	古洞北 新發展區	粉嶺北 新發展區	坪輦／打鼓嶺 新發展區	總數
發展主題	多元化發展中心	河畔市鎮	優質產業區	—
主要土地用途	住宅、商業、 研究及發展、 塋原自然生態公園	住宅、 政府設施	住宅、 特殊工業、 政府設施	—
總面積(公頃)	450	166	171	787
可發展土地面積 ^(a) (公頃)(%)	251 (56%)	129 (78%)	153 (90%)	533 (68%)
新增人口 ^(b)	81 900	52 100	17 600	151 600
新住宅單位	28 700	18 600	6 500	53 800
公私營房屋比例 (公營：私營)	55：45	39：61	0：100	43：57
地積比率	2 至 5	2 至 5	0.75 至 2.5	—
最高層數	35 層	35 層	10 層 特殊工業：35 米	—
估計可增職位	35 400	6 000	10 700	52 100

(a) 指「建議發展大綱圖」中有新發展項目的地方，但不包括「鄉村式發展」地帶、「自然保育區」地帶、「綠化地帶」、「農業」地帶和「河道」，亦不包括因現有／已承諾發展而必須保留的地方。

(b) 不包括原居民鄉村和現有／已承諾發展項目的人口。

古洞北新發展區

「多元化發展中心」— 善用交通網絡，打造成集商、住、科研發展及生態保育於一體的新發展區



古洞北新發展區 | 第6頁 – 第9頁

粉嶺北新發展區

「河畔市鎮」— 與粉嶺/上水新市鎮緊密連繫的新發展區



粉嶺北新發展區 | 第10頁 – 第13頁

坪輦/打鼓嶺新發展區

「優質產業區」— 善用策略性位置優勢，提供空間發展特殊工業及優勢產業，推動經濟發展，並配合中低密度住宅發展，締造優質生活環境



坪輦/打鼓嶺新發展區 | 第14頁 – 第17頁

新界東北新發展區規劃及工程研究 第三階段公眾參與摘要

前言

隨着近年多項大型規劃研究的進行及經濟基礎建設的落實，港深兩地經濟發展日趨緊密。新界東北新發展區具有優越地理位置，能為促進港深兩地社會經濟發展提供機會，同時新發展區將提供約533公頃可發展土地，紓緩人口增長所帶來的房屋及就業需求。

新發展區的「建議發展大綱圖」顧及了全港及新界東北的長遠發展，亦關注改善本地民生，力求妥善安排，以減低對受影響居民構成的不便，並致力平衡各持份者的利益及訴求。

簡介

土木工程拓展署聯同規劃署在2008年6月展開「新界東北新發展區規劃及工程研究」（下稱「新發展區研究」），為古洞北、粉嶺北及坪輦/打鼓嶺新發展區制訂規劃及發展綱領，



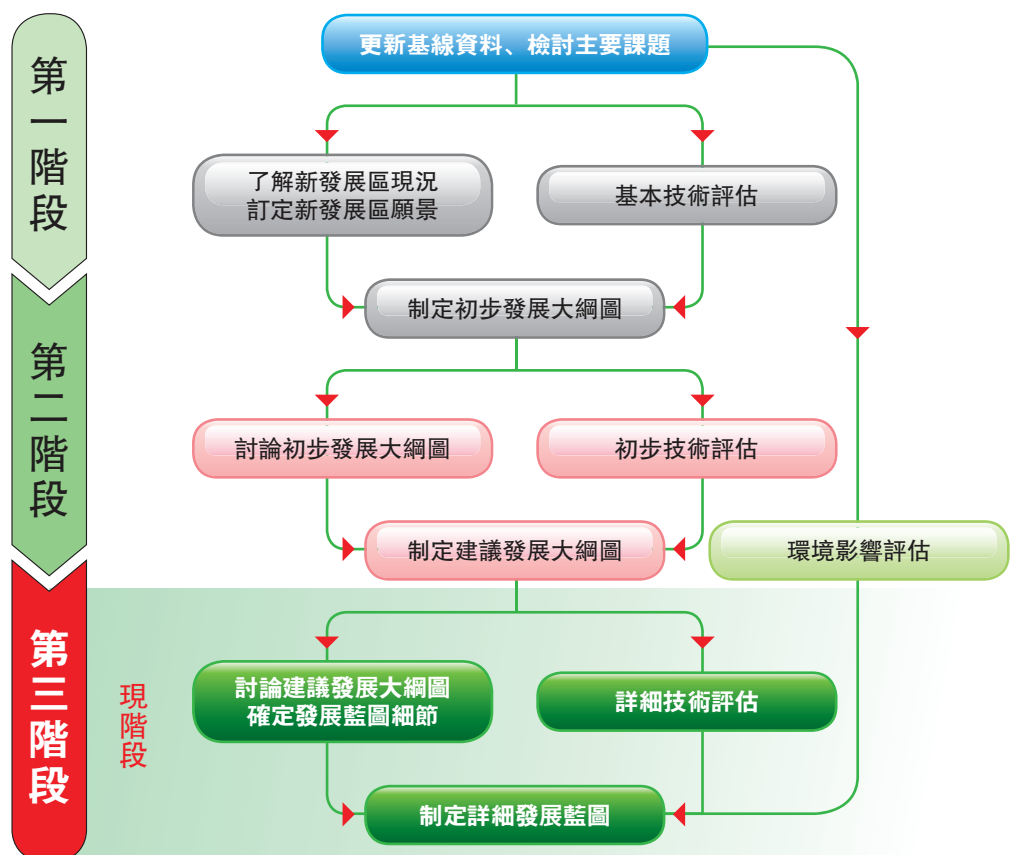
以應付香港長遠的房屋及就業需要。鑑於新發展區的規劃會為區內及附近地區的居民帶來長遠影響，公眾的參與對確立新發展區的發展尤其重要。研究包括一系列的公眾參與活動，務求把公眾

意見及早融入新發展區的規劃及設計中。第一階段主要徵詢公眾對新發展區的願景及期望，為未來發展建立共識；第二階段公眾參與旨在就新發展區的「初步發展大綱圖」徵詢公眾意見。

此兩階段的公眾參與活動已分別於2009年及2010年完成。

考慮了公眾的意見及各項技術評估的結果及建議，研究顧問擬備了「建議發展大綱圖」。

現誠意邀請閣下參與新發展區研究的第三階段公眾參與，就新發展區的「建議發展大綱圖」提出意見，以協助我們優化有關建議，制定「詳細發展藍圖」。



公眾意見及回應

在第二階段公眾參與中，各界人士就新發展區的整體發展策略、建議發展計劃及實施安排積極發表意見。經整理和分析的公眾意見，已刊載於第二階段公眾參與報告。

新發展區計劃所接獲的公眾意見，當中既有支持，亦有反對。在準備「建議發展大綱圖」時，研究顧問已盡力平衡公眾人士所提出的建議，務求切合各方需要及滿足市民對新發展區的期望。我們會繼續積極聽取公眾的意見，完善新發展區的規劃。



對「初步發展大綱圖」作出的主要改動

我們聽取各方意見及進行了各項技術評估後，對三個新發展區的土地用途作出適當修改，並把擬議的土地用途反映在「建議發展大綱圖」內。下列為主要的修改：



古洞北新發展區

1 把住宅發展密度第2及第3區的地積比率分別提高至3.5倍及2倍，以更有效利用基礎設施及增加住宅供應量

2 增設多項大型康樂體育設施，包括運動場、游泳池和室內體育館，並預留土地闢作康樂活動中心

3 提供土地作研究發展用途，以配合落馬洲河套區發展

4 因應新發展區的新增人口，增加學校數量，並修改新發展區南部的學校羣位置，把政府、機構及社區設施集中起來

5 將前馬草壟堆填區劃為休憩用地，為區內居民提供更多休憩空間

6 因應技術評估報告，改劃住宅發展密度第3區作政府用途（儲備）

7 在新發展區北部提供配水庫設施

8 預留土地興建公共房屋，以原區安置合資格的受影響居民

9 預留土地作區域供冷系統，以達到節能目的

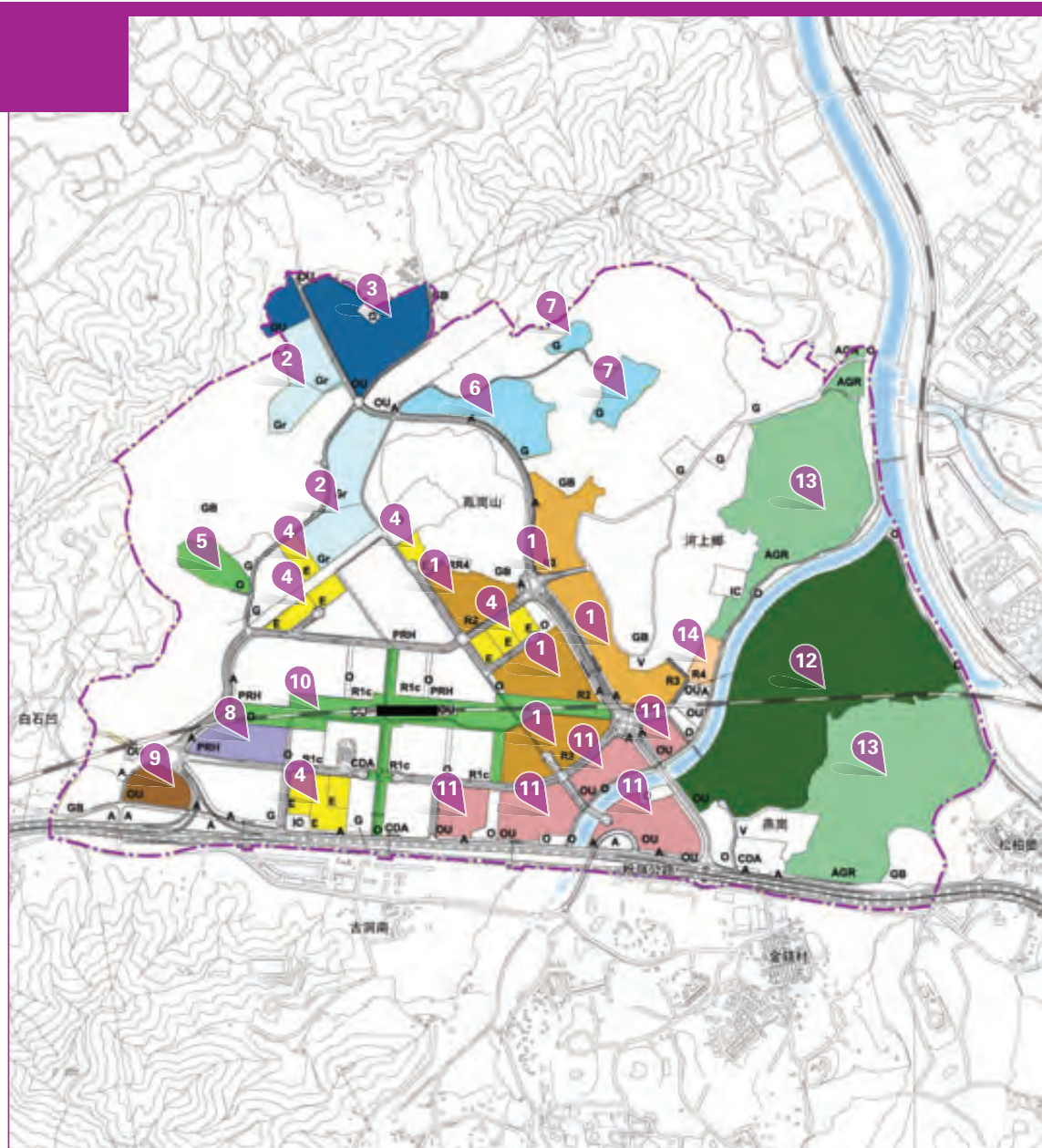
10 優化市中心休憩用地的規劃，締造一個全面的綠化網絡

11 把商業、研究與發展用地集中起來，組成發展樞紐，增強協同效應，並將地積比率由2.5倍提高至3倍，以更有效利用土地資源

12 把塋原劃為自然生態公園，以提升和保育現有生態環境及補償因新發展區發展對濕地的影響

13 保留自然生態公園南北兩塊土地為「農業」地帶，繼續現行的農業活動

14 在現有原居民村落附近預留土地作住宅發展密度第4區，作低密度住宅發展。該土地亦可重置受影響及符合政府搬村條件的居民



對古洞北新發展區初步發展大綱圖作出的主要改動

粉嶺北新發展區

- 1

按現行分區計劃大綱圖，維持作「農業」地帶
- 2

將梧桐河北面的現有緩解河曲劃為自然保育區，提供適合生態環境，讓受新發展區影響的鷺鳥遷移
- 3

保留梧桐河以南、上水鄉以北的綠化地帶，不作污水處理廠擴建用途，並將之剔出新發展區的範圍
- 4

把原本劃作港口後勤及休憩用地的土地改為政府用地，劃作與警務相關用途
- 5

把住宅發展密度第2及第3區的地積比率分別提高至3.5倍及2倍，以更有效利用基礎設施及增加住宅供應量
- 6

把長甫頭及塘坑山坡上的政府土地預留作配水庫設施，供新發展區使用
- 7

重整此地段的土地用途，預留更多土地興建公共房屋
- 8

因應新發展區的新增人口，增加學校數量
- 9

因應技術評估的建議，把梧桐河以北的低密度住宅發展用地剔出新發展區範圍
- 10

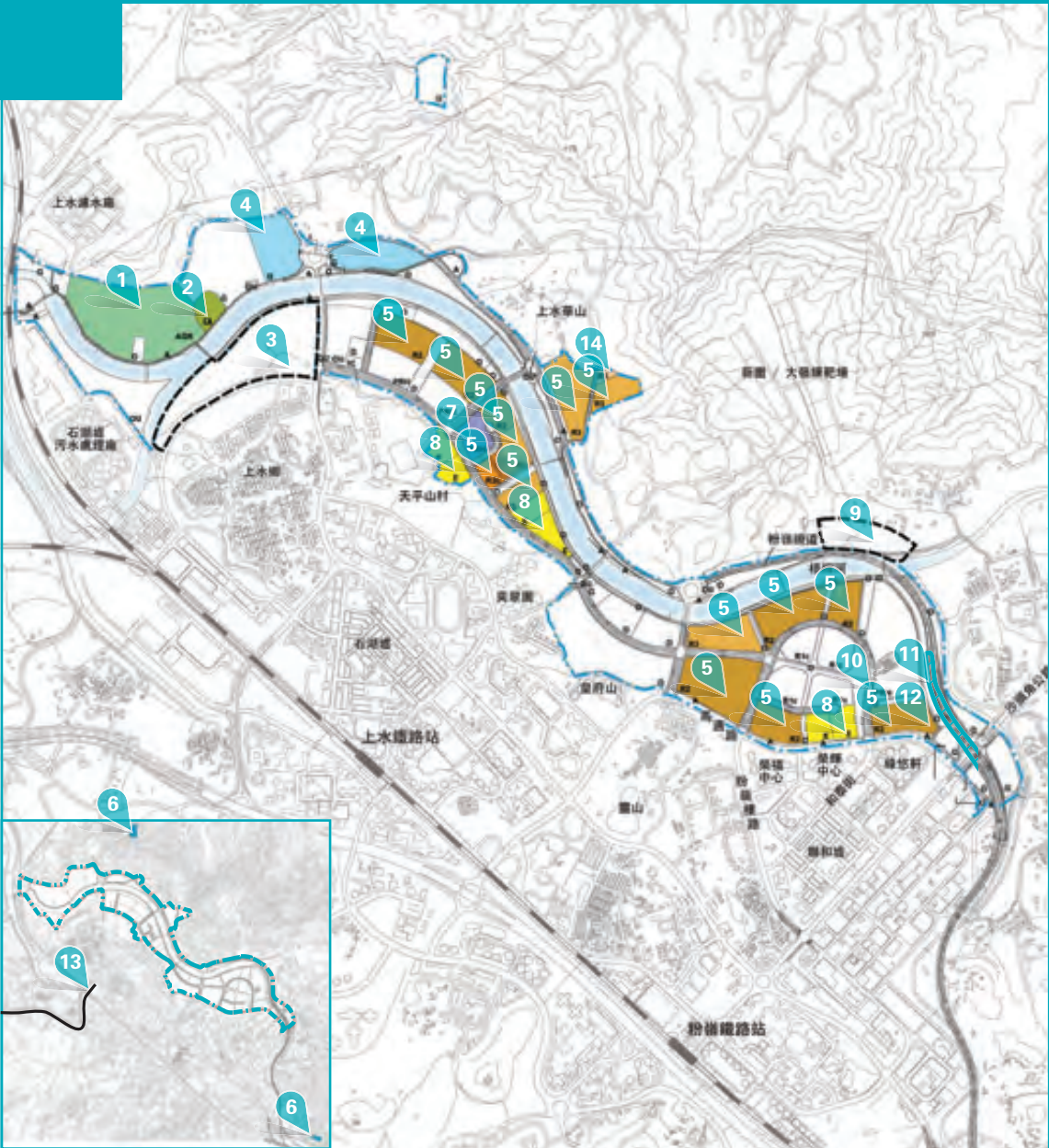
興建新道路接駁和泰街及粉嶺樓路，加強與現有新市鎮的聯繫
- 11

將綠悠軒附近一段的粉嶺繞道高架路改為低於地面道路及隧道，減低對附近環境的影響
- 12

把馬適路以北原先劃為興建公共房屋的土地改劃為發展密度及高度較低的住宅發展密度第2區，以增加空間感
- 13

寶石湖路的改善工程改以擴闊現有寶石湖路及加建一條行車天橋，避免影響大頭嶺和松柏塢中間的綠化地帶
- 14

在現有原居民村落附近預留土地作住宅發展密度第4區，作低密度住宅發展。該土地亦可重置受影響及符合政府搬村條件的居民



對粉嶺北新發展區初步發展大綱圖作出的主要改動

坪輦／打鼓嶺新發展區

- 1

因應平原河走線的修改，重新規劃排水道以西的土地
- 2

新發展區內提供污水處理設施
- 3

預留土地作政府用途(儲備)，應付長遠的發展需要
- 4

預留土地作區域供冷系統，以達到節能目的
- 5

重置漁農自然護理署現時的打鼓嶺行動中心(打鼓嶺農場)
- 6

把特殊工業用地改劃為政府用地，以關設消防局及救護站
- 7

將原先劃作消防局及救護站的土地改為休憩用地，優化休憩用地的規劃
- 8

把涉及鄉村範圍的土地剔出新發展區
- 9

把鄉郊住宅發展密度第3區改劃為鄉郊住宅發展密度第2區用地，增加發展密度，以更有效利用基礎設施及增加住宅供應量
- 10

將新發展區以南山坡上的政府土地預留作配水庫設施，供新發展區使用
- 11

把大部分為濕地的土地剔出新發展區
- 12

在現有原居民村落附近預留土地作住宅發展密度第4區，作低密度住宅發展。該土地亦可重置受影響及符合政府搬村條件的居民



對坪輦/打鼓嶺新發展區初步發展大綱圖作出的主要改動

建議發展大綱圖

我們考慮了第一及第二階段公眾參與的意見，並根據各項技術評估的結果及建議，在土地用途、交通、基礎設施、社區設施及環境保育各方面，優化了新發展區中各項建議，制定出三個新發展區的「建議發展大綱圖」。

指導原則

我們根據以下的指導原則，作為擬備「建議發展大綱圖」的基礎：

新發展區的策略性角色

配合區域發展及與珠江三角洲的融合，新發展區已預留土地作特殊工業及優勢產業，以推動香港經濟發展

以人為本的社區

尊重現有及周邊社區，採取均衡的公營和私營房屋組合，適時提供足夠的社區設施及多元化的就業機會，建立均衡及融洽的社區

可持續的生活環境

尊重、保護和善用現有珍貴自然及文化資源，採用環保節能措施

落實計劃的安排

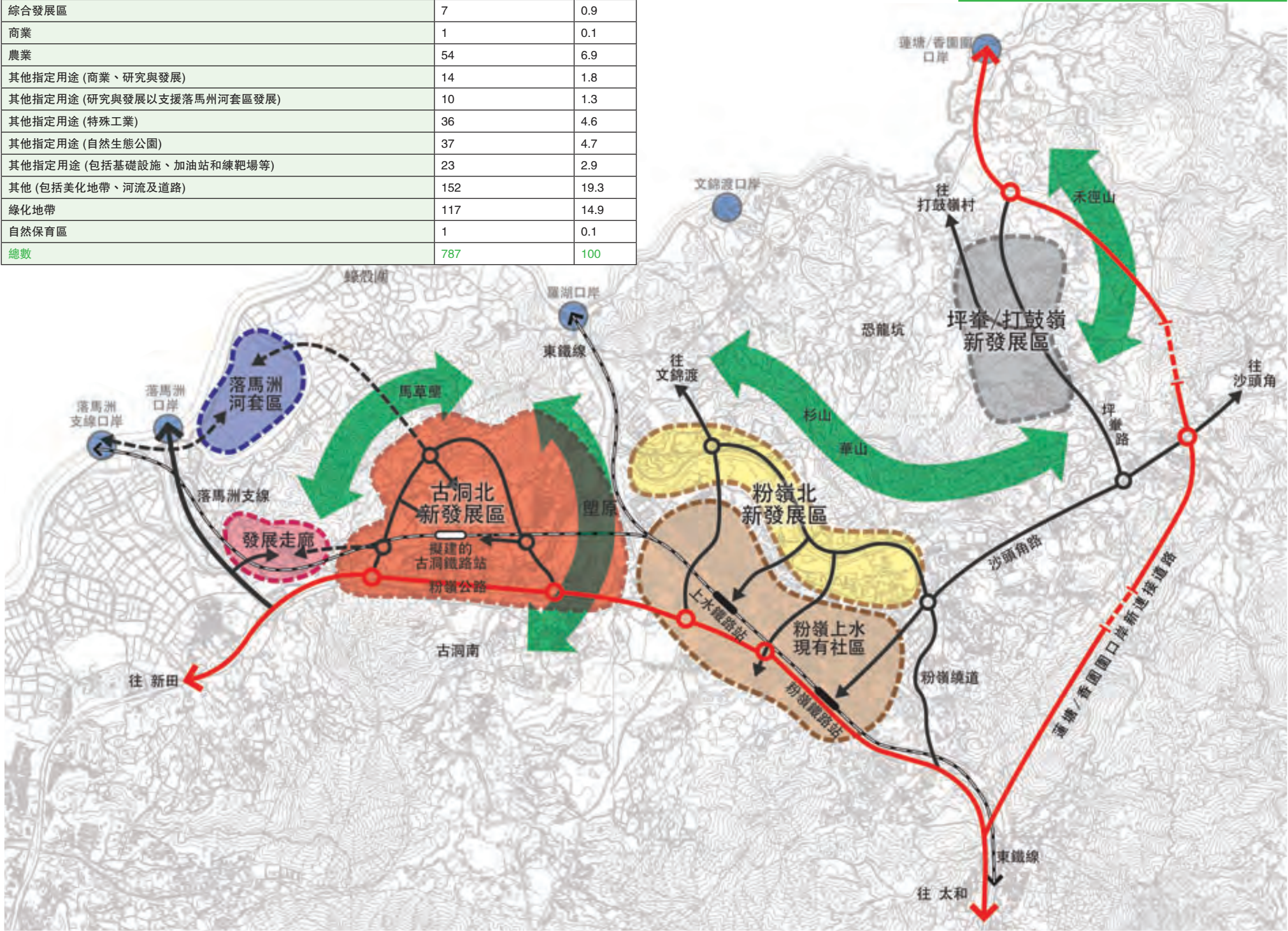
採用適合的發展模式，以確保適時提供基礎設施及完成發展項目。尋求合適的方法，安置受影響人士

整體發展策略

新界東北新發展區將會提供約5萬4千個新增住宅單位（其中公營房屋約佔四成），為15萬2千新增人口提供居所，並提供超過5萬2千個新就業機會。配合日趨頻繁的跨界活動及周邊的發展，新發展區將為優勢產業提供發展空間，帶動新界地區以至香港未來的社會及經濟發展。

土地用途概況

土地用途	面積 (公頃)	%
住宅及鄉村式發展	167	21.2
政府、機構或社區	91	11.5
休憩用地	77	9.8
綜合發展區	7	0.9
商業	1	0.1
農業	54	6.9
其他指定用途 (商業、研究與發展)	14	1.8
其他指定用途 (研究與發展以支援落馬洲河套區發展)	10	1.3
其他指定用途 (特殊工業)	36	4.6
其他指定用途 (自然生態公園)	37	4.7
其他指定用途 (包括基礎設施、加油站和練靶場等)	23	2.9
其他 (包括美化地帶、河流及道路)	152	19.3
綠化地帶	117	14.9
自然保育區	1	0.1
總數	787	100



規劃理念

打造綠色生活空間

綠色設計是新發展區規劃的主要理念。研究顧問為三個新發展區完成了碳排放研究，並從規劃、都市設計、交通、及綠色基礎建設等各方面訂下下列的節能減碳策略，以達到減低碳排放量，締造綠色生活空間。



項目	減碳策略	建議措施/改進的設計
1	緊密城市設計	- 將住宅、工作、休閒娛樂及公共服務設施盡量集中在公共交通樞紐500米範圍內，以減低交通需求，減少交通運輸引致的碳排放 - 規劃多元化土地用途，以提供多元化就業機會，減少跨區工作造成的交通需要
2	綠化都市設計	- 提供全面的休憩空間網絡，連接區內的主要發展 - 建議採納環保樓宇設計(如綠化屋頂及垂直綠化) - 預留通風廊及觀景廊；廣泛種植樹木以減少微氣候的轉變
3	環保交通網絡	- 鼓勵採用低排放/低耗油車輛、電動車輛等，設立電動車輛充電站 - 主要道路將沿新發展區周邊興建，中心地帶由互相連貫的休憩空間連繫，締造無車生活環境 - 大部分人口將分布在擬議的鐵路站及公共運輸交匯處附近 - 完善行人路及單車徑網絡，鼓勵步行及騎單車
4	綠色節能建築	鼓勵使用環保物料和應用環保建築設施
5	提供區域供冷	建議在非住宅發展採用區域供冷系統（視乎詳細可行性研究）
6	使用再生能源	- 使用再生能源(如太陽能熱水及光伏系統)產生電力 - 在園景照明、路面照明等方面使用再生能源 - 交通指示燈和指示牌使用再生能源
7	善用食水資源	鼓勵用戶採用高效能的食水裝置以節約飲用水
8	污水再用系統	利用再造水作沖廁、灌溉及區域供冷等非飲用用途

建議發展大綱圖

古洞北新發展區

發展主題：「多元化發展中心」— 善用交通網絡，集商、住、科研發展及生態保育於一體的新發展區

1 土地用途

新發展區以擬議的古洞鐵路站為中心，北鄰落馬洲河套發展區、落馬洲邊境口岸和羅湖邊境口岸，南接粉嶺公路。建議主要作住宅、商業、研究與發展及自然生態公園用途，以充分利用其優越的地理位置、交通配套及天然資源。

• 較高密度的公共和私人住宅用地集中在市中心和擬議的古洞鐵路站附近，最高地積比率和建築物高度分別為5倍和35層。市中心外圍是中至低密度住宅用地，與新發展區周邊的自然鄉郊環境融合

• 商業、研究與發展用地集中在市中心的東南面，可作各類辦公室和研發用途，為本港優勢產業提供發展空間。最高地積比率為3倍，建築物高度為10層。在雙魚河以南的一幅商業、研究與發展用地毗鄰新發展區的南面入口，將發展成樓高16層的門廊建築，成為區內的地標

• 新發展區北面是兩幅合共約10公頃的土地，可作研究和發展用途，以支援落馬洲河套區的發展

• 保留現有的鄉村式發展用地，在現有原居民村落附近預留土地作住宅發展密度第4區，作低密度住宅發展。該土地亦可重置受影響及符合政府搬村條件的居民

• 已預留土地興建公共房屋，安置受影響的合資格住戶

• 把塋原劃為「其他指定用途(自然生態公園)」，並在公園的南端提供訪客設施，讓公眾認識塋原的生態重要性

• 把自然生態公園北面及南面的土地劃作「農業」地帶，繼續現行的農業活動

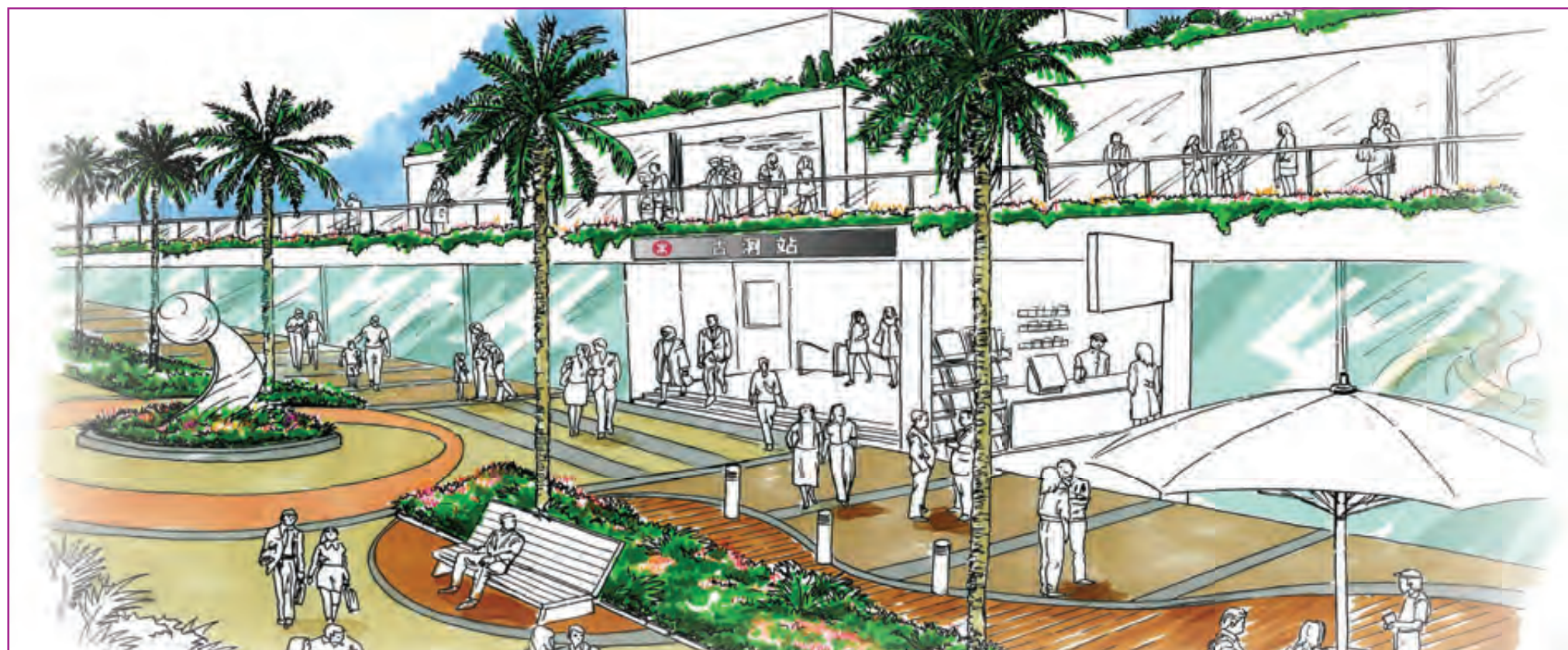
• 規劃休憩用地，提供各項靜態和動態康樂設施

• 預留46公頃土地作政府、機構或社區用途，支援社區及康體發展

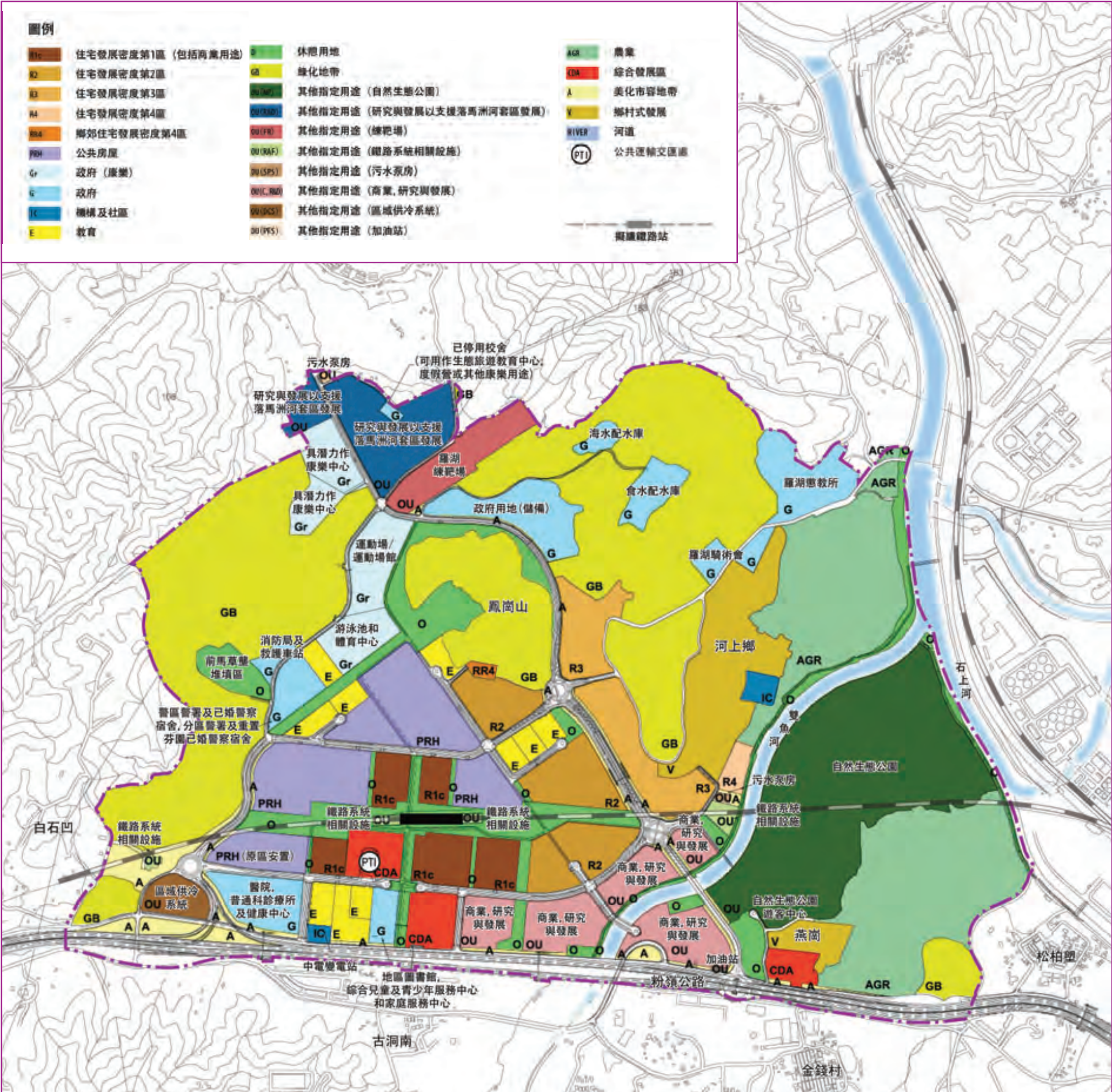
• 主要道路沿新發展區周邊興建，把市中心締造為無車生活環境



古洞北新發展區鳥瞰效果圖



畫家筆下的古洞北新發展區市中心



古洞北新發展區建議發展大綱圖

發展規劃參數

發展主題	多元化發展中心
主要用途	住宅、商業中心、科研發展及自然生態公園
人口	約81,900人
住宅單位數目 (公私營房屋比例)	約28,700個(55:45)
就業機會	約35,400個
地積比率	公營房屋: 5倍 私營房屋: 2-5倍 其他指定用途 (商業、研究與發展) : 3倍 其他指定用途 (研究與發展以支援落馬洲河套區發展) : 1.5-3倍 綜合發展區: 3-5倍
樓宇高度	最高35層

#不包括不受新發展區影響的現有用途及已承諾發展

土地用途概況

土地用途	面積 (公頃)	%
住宅及鄉村式發展	73	16.2
政府、機構或社區	46	10.2
休憩用地	33	7.3
綜合發展區	7	1.6
農業	45	10
其他指定用途(商業、研究與發展)	14	3.1
其他指定用途(研究與發展以支援落馬洲河套區發展)	10	2.2
其他指定用途(自然生態公園)	37	8.2
其他指定用途 (包括基礎設施、加油站和練靶場等)	9	2
其他(包括美化地帶、河流及道路)	65	14.5
綠化地帶	111	24.7
總數	450	100

2 城市設計

要旨

以可持續發展為基礎，落實以集體運輸為導向的發展模式，把人流和活動集中在公共交通樞紐附近，營造充滿生氣的市中心，同時可保留新發展區外圍的自然風貌及保育塱原的生態環境。

框架

發展區以鐵路站為中心；十字形綠化走廊穿越市中心並連貫整個新發展區，匯聚人流；由雙魚河岸至馬草壟，以及由塱原至大石磨的觀景廊，貫通全區景觀。

設計特點

古洞北新發展區主要的發展將集中在擬議的古洞鐵路站及市鎮公園附近，市鎮公園中央的沉降式廣場與鐵路站入口結合。1.2公里長的市鎮公園將成為區內主要的公共休憩空間，而兩旁兩層高的梯級式



沉降式廣場

平台將附設零售商店、咖啡室及餐廳，為市中心注入活力

東西及南北向的休憩空間組成十字型綠化走廊，將住宅區及主要活動場地連接起來，亦為視覺及通風帶來正面效果，讓市民遠眺

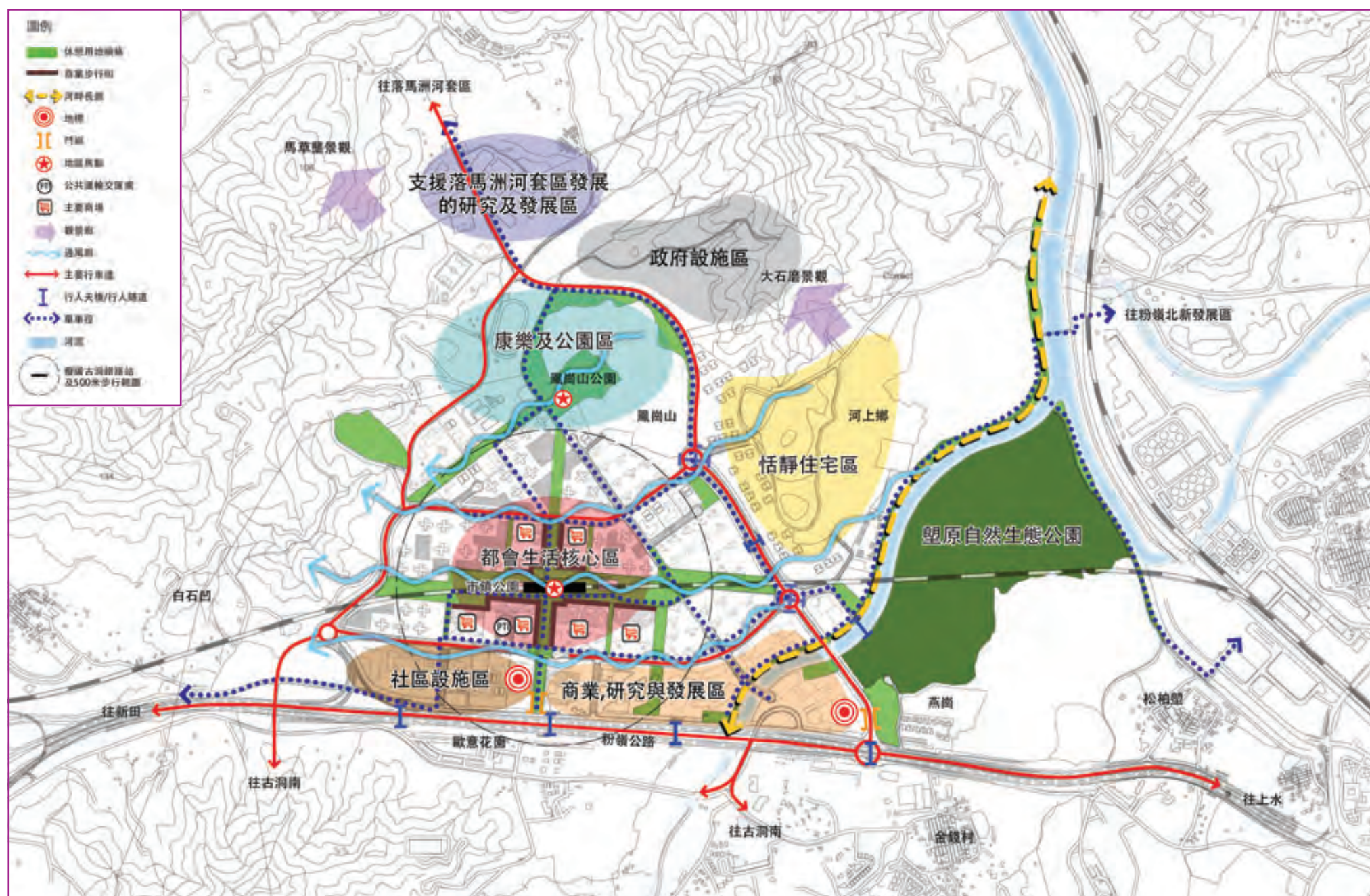
毗鄰白石凹、鳳崗山等山巒及塱原自然生態公園和附近田園的景致

採用梯級式高度與密度設計建築物高度和密度由市中心向外圍逐步遞減，締造錯落有致的都市輪廓

區內的通風廊主要依東北－西南風向設計，讓自然風吹進新發展區內部

設有完善的行人及單車徑網絡，覆蓋整個新發展區，連接區內各主要活動場地、社區及休憩設施和粉嶺北新發展區

露天商業步行街



城市設計框架圖

都會生活核心區

位於新發展區的核心，以較高密度的住宅為主，附有擬議的古洞鐵路站、市鎮公園、公共運輸交匯處、零售商舖和社區設施。此區採用梯級式設計，建築物高度由毗鄰鐵路站的30層，向南遞減至10-20層。位於市中心的市鎮公園是區內焦點，公園中央的沉降式廣場與鐵路站入口結合，在公園兩旁設有梯級式平台和臨街零售商舖及餐廳，以創造充滿活力的街道，亦為市民帶來具吸引力的休憩用地。市鎮公園同時是區內主要的觀景廊及通風廊，貫通整個新發展區，連接塢原及白石凹，把清新空氣引入新發展區，亦可讓市民眺望山巒景致。在鐵路站的南面設有公共運輸交匯處，完善新發展區對外和對內的交通。靠近商業、研究與發展區的綜合發展區主要作商業、研究及住宅用途，亦加設行人天橋，連接古洞南地區



古洞北新發展區 – 都會生活核心區效果圖



古洞北新發展區 – 商業、研究與發展區效果圖

商業、研究與發展區

位於新發展區東南部，是新發展區的商業、研究與發展樞紐。透過綠化走廊，與都會生活核心區緊密連接。此區採用梯級式設計，建築物高度由10層向雙魚河遞減至7層。雙魚河以南地區為新發展區的門廊，設有16層高、別樹一幟的地標建築。位於東面靠近塢原自然生態公園的用地，可作酒店用途，為商務及到訪自然生態公園的旅客提供服務。

3 園景設計

主要園景
設計亮點

A 古洞北市鎮公園

市鎮公園與擬議的鐵路站融為一體，是商業及戶外休憩活動的中心，由東至西貫通整個古洞北新發展區，提供廣闊的綠化空間。市鎮公園設有特色鋪地和雕塑，以及靜態綠化走廊，締造優質休憩空間。

B 商業、研究與發展區

此區為整個古洞北新發展區的一個主要入口，設有地標式建築，配以別具特色及不同品種的樹木襯托。加上雙魚河畔的河畔長廊，突顯該區的城市設計特色。



A. 市鎮公園是戶外活動的中心



B. 地標式建築位於東南的主要入口



建議發展大綱圖

發展主題：「河畔市鎮」——與粉嶺／上水新市鎮緊密連繫的新發展區

粉嶺北新發展區

1 土地用途

新發展區座落於梧桐河河畔，毗鄰粉嶺／上水新市鎮，擁有優美的河畔及山巒景致，充分利用新發展區及其附近的自然風貌，提供舒適的生活空間和充裕的社區設施，讓新舊社區居民共同享用。

• 新發展區的較高密度發展集中在東面和西面兩個住宅區，最高地積比率和建築物高度分別為5倍和35層。住宅區配以零售、社區設施及公共運輸交匯處，締造便捷的生活環境

- 住宅區外圍是12至20層高的中至低密度住宅用地
- 兩個住宅區之間設有中心公園及社福康樂設施，讓新舊社區居民共同享用
- 梧桐河北面設有低密度住宅區，以配合附近鄉郊環境

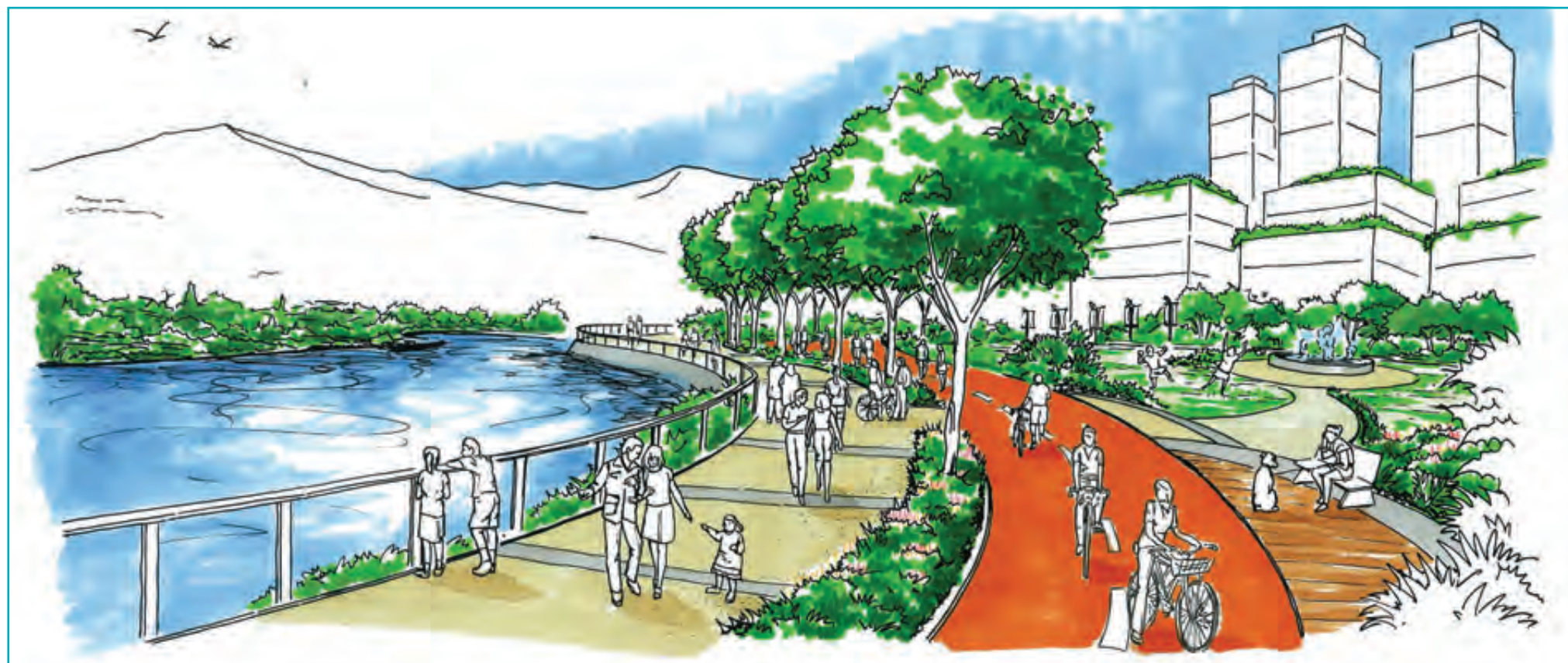
- 梧桐河兩岸設有連綿的河畔長廊，讓市民享受河畔及附近山巒景致
- 在現有原居民村落附近預留土地作住宅發展密度第4區，作低密度住宅發展。該土地亦可重置受影響及符合政府搬村條件的居民

- 基礎設施(如污水處理廠擴建)及警察訓練場地等設於新發展區的西端，與住宅保持適當距離
- 保留自然保育區西面的農業用地
- 粉嶺繞道沿梧桐河北面行走，遠離新發展區的住宅羣。在綠悠軒附近

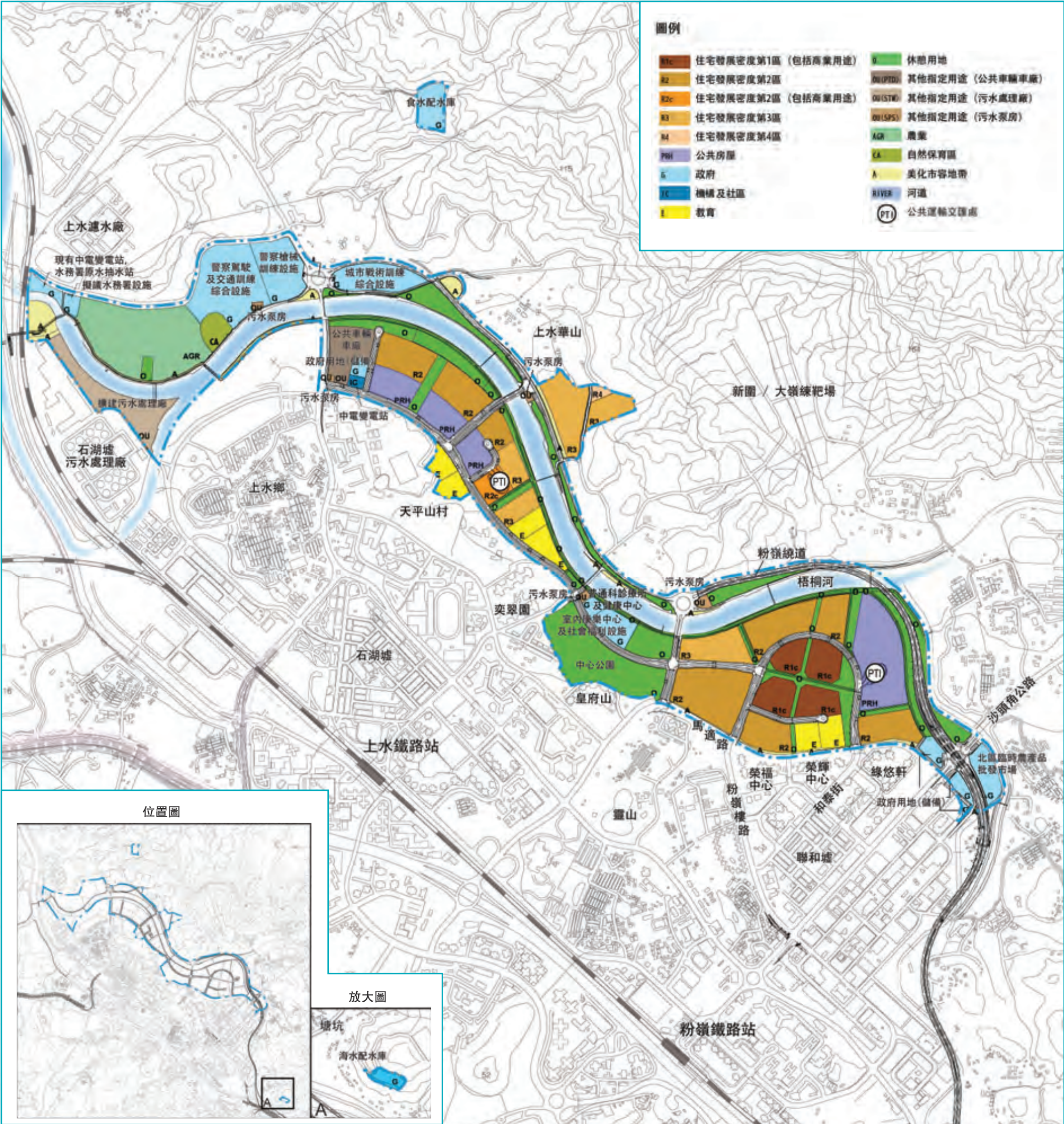
的粉嶺繞道路段會以低於地面道路及隧道形式興建，減少對附近居民的環境影響



粉嶺北新發展區鳥瞰效果圖



畫家筆下的粉嶺北新發展區河畔長廊及鄰近住宅區



發展規劃參數

發展主題	河畔市鎮
主要用途	住宅、政府設施
人口	約52,100人
住宅單位數目 (公私營房屋比例)	約18,600個(39:61)
就業機會	約6,000個
住宅地積比率	公營房屋: 5倍 私營房屋: 2-5倍
樓宇高度	最高35層

不包括不受新發展區影響的現有用途及已承諾發展

土地用途概況

土地用途	面積 (公頃)	%
住宅	43	25.9
政府、機構或社區	23	13.9
休憩用地	27	16.3
自然保育區	1	0.6
農業	9	5.4
其他指定用途(基礎設施)	6	3.6
其他(包括美化地帶、河流及道路)	57	34.3
總數	166	100

2 城市設計

要旨

充分利用梧桐河及附近山巒的優美景致，發展線狀佈局及具活力的河畔城市。以互相連貫的綠化空間，連繫粉嶺／上水新市鎮及梧桐河河畔。

框架

新發展區規劃主要沿梧桐河發展，闢設四條由鳳溪中學、天平山村、聯捷街及和泰街伸延至河畔的休憩空間。梧桐河兩岸將建造別具特色的河畔長廊，連接中心公園和區內主要發展。

河畔公園



梯級式商業步行街

設計特點

- 東西面的兩個住宅區是新發展區的重要焦點，提供不同種類的房屋，各式各樣的零售、娛樂、社區設施及公共運輸交匯處。住宅樓宇依梧桐河而建，建築物高度及發展密度由東西

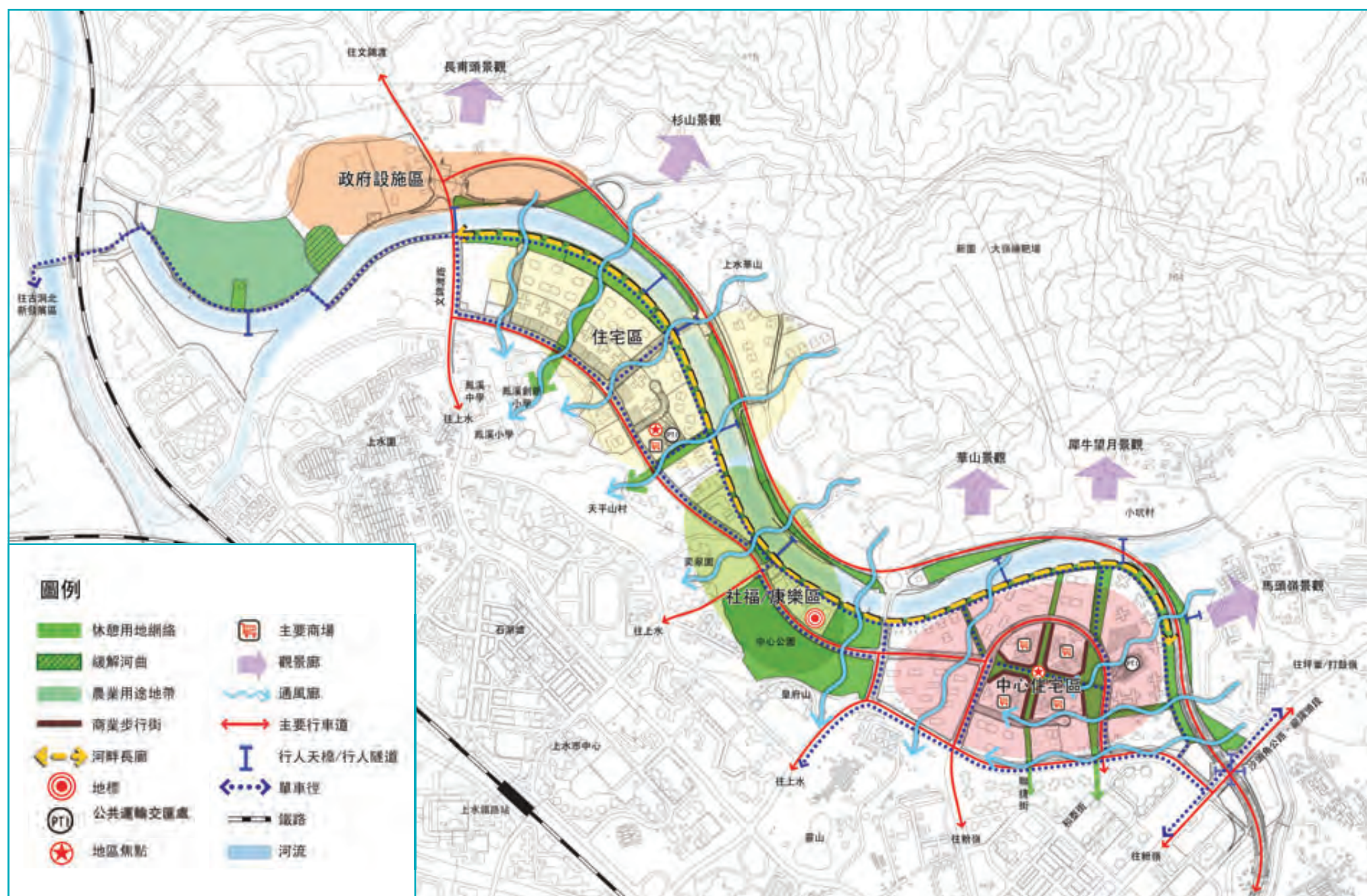
兩邊向中心公園及河畔遞減，營造起伏有致的都市輪廓，增添趣味

- 梧桐河兩旁的河畔公園及相連的綠化空間，既為別具特色的休憩空間，亦是區內主要的觀景廊

及通風廊，將上水華山及杉山的景致映入眼前，並將自然風引入毗鄰的粉嶺／上水新市鎮

- 區內設有完善的行人及單車徑網絡，主要依河

而設，貫通區內多個主要活動場地及連接古洞北新發展區和粉嶺／上水新市鎮。在公共運輸交匯處附近設有單車停泊處，鼓勵居民步行及騎單車，邁向綠色生活



城市設計框架圖

中心住宅區

位於新發展區東部，以住宅發展為主，並輔以零售商舖和社區設施。該區採用了多個建築物高度級別，由中央及東面的30-35層，逐漸向南和北遞減至8-20層，締造錯落有致的輪廓線。中央設有十字型商業步行街，兩旁是兩層高的梯級式平台，設有臨街商舖、咖啡室及餐廳。另外，兩條南北向的觀景廊讓市民可眺望北面梧桐河依山傍水的美景；而自然風亦可沿着東西向的通風廊引入新發展區和現有的新市鎮。



粉嶺北新發展區 – 中心住宅區效果圖



粉嶺北新發展區 – 住宅區效果圖

住宅區

位於新發展區西部，建築物高度由20層向梧桐河河畔的休憩用地逐漸遞減至12層。在梧桐河以北的住宅區以低密度發展為主（地積比率為2倍，最高建築物高度為12層），以融合梧桐河的景致及周邊的鄉郊環境。區內設有綠化走廊連繫毗鄰地區及河畔長廊，方便居民往來梧桐河河畔。

3 園景設計**主要園景設計亮點****A 中心住宅區綠化長廊**

在建築羣之間提供綠化空間和中心廣場，作樓宇之間的緩衝及減輕對景觀的影響。綠化空間將結合特別的街道鋪砌及樹木，以營造優質的休憩空間。

B 河畔公園

善用梧桐河的自然景觀，河畔公園將提供戶外活動及康樂設施、靜態步行徑、單車徑、觀景臺等。市民可沿河欣賞新發展區以北一帶、華山及杉山的自然山景。

C 中心公園

在公園內設有不同的球類運動及遊樂場地，為市民提供戶外康樂設施。除動態活動外，亦會提供靜態的休憩空間，配以不同種類的植物、草坪及戶外坐椅，為新發展區提供一個動靜皆宜的休憩場地。



A. 中心住宅區內提供優質休憩空間



B. 河畔公園設有靜態步行徑



C. 多用途草坪

建議發展大綱圖

發展主題：「優質產業區」——善用策略性位置的優勢，提供空間發展特殊工業及優勢產業，以推動經濟發展，並配合中低密度住宅發展，締造優質生活環境

坪輦／打鼓嶺新發展區

1 土地用途

新發展區鄰近蓮塘／香園圍邊境口岸，主要作特殊工業和中低密度住宅用途，以促進香港和深圳的經濟合作，提升香港的競爭力。

- 新發展區北部的特殊工業區主要作高增值、

無污染特殊工業、優勢產業（包括檢測和認證產業、創新科技產業、文化及創意產業、環保產業）及物流用途。最高地積比率和建築物高度分別為2.5倍和35米

- 南部為鄉郊式中低密度

住宅區，中心設有商業步行街，提供零售店舖及餐廳。最高地積比率和建築物高度分別為2.1倍和10層

- 中部為現有的坪輦元下村、雲泉仙館、新增的中心公園及設有公共運輸交匯處的商業發展，為市民提供綠化休憩空間、商業零售設施及便捷的

公共交通

- 採用梯級式建築設計，最高地積比率和建築物高度由中央的2.1倍和10層向外圍逐步遞減至0.75倍和6層，以增加空間感
- 在現有原居民村落附近預留土地作住宅發展密度第4區，作低密度

住宅發展。該土地亦可重置受影響及符合政府搬村條件的居民

- 平原河兩岸為休憩用地，為新發展區的主要綠化休憩走廊
- 提供道路連接新發展區和蓮塘／香園圍邊境口岸
- 區域供冷系統和污水處理廠設於新發展區最

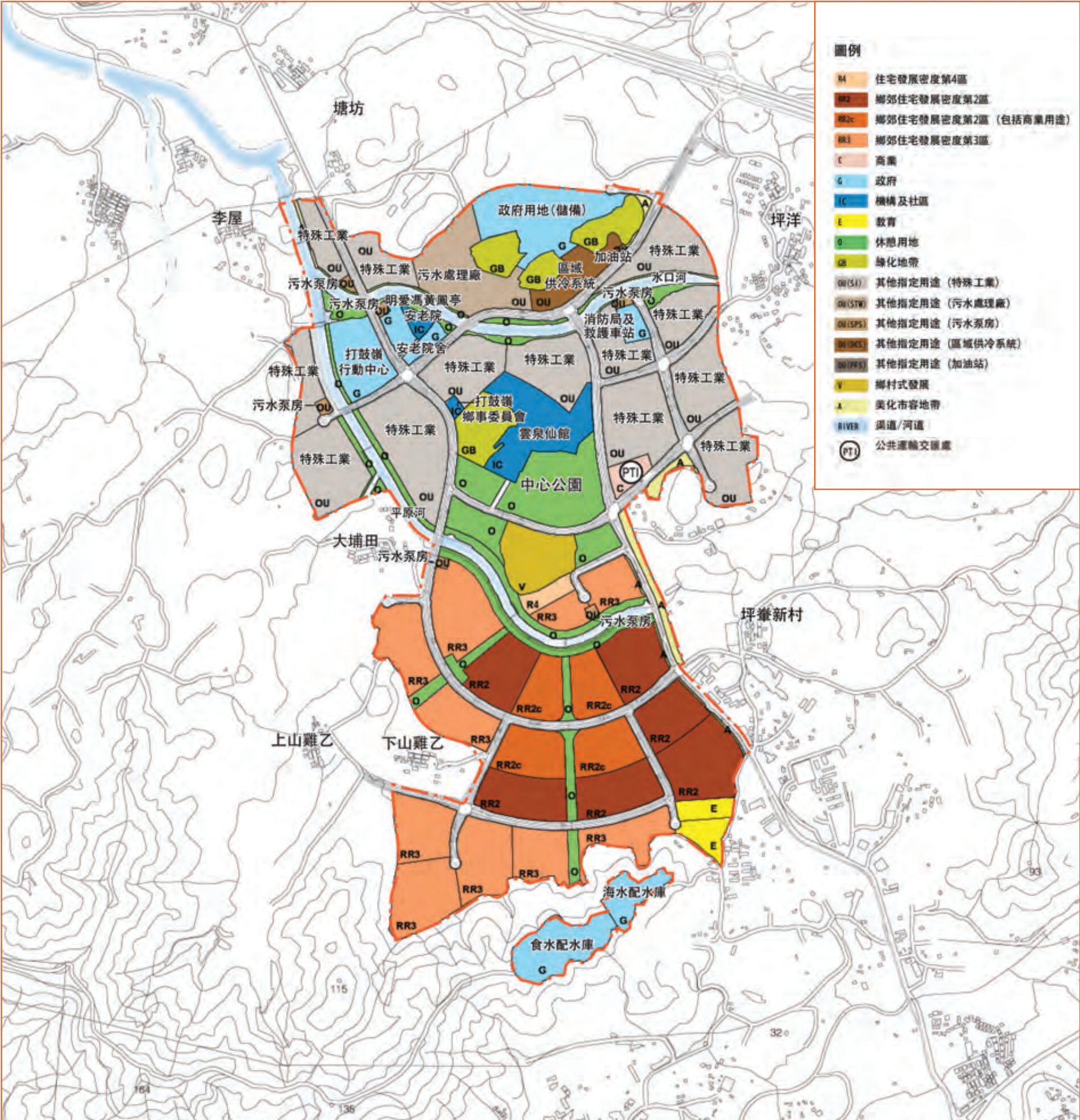
北端，與住宅保持適當距離。兩項設施毗鄰而設，可產生協同效應，利用經過處理的污水作為冷卻用途，達到環保及減少耗能的目的



坪輦／打鼓嶺新發展區鳥瞰效果圖



畫家筆下的坪輦／打鼓嶺新發展區住宅區



坪峯／打鼓嶺新發展區建議發展大綱圖

發展規劃參數

發展主題	優質產業區
主要用途	特殊工業、優勢產業、住宅、政府設施
人口	約17,600人
住宅單位數目 (公私營房屋比例)	約6,500個(0:100)
就業機會	約10,700個
地積比率	私營房屋：0.75 – 2.1倍 特殊工業:2.5倍 商業:2.5倍
樓宇高度	最高10層(特殊工業區：35米)

不包括不受新發展區影響的現有用途及已承諾發展

土地用途概況

土地用途	面積 (公頃)	%
住宅及鄉村式發展	52	30.4
政府、機構或社區	21	12.3
休憩用地	17	9.9
商業	1	0.6
其他指定用途(特殊工業)	36	21.1
其他指定用途(包括基礎設施及加油站等)	7	4.1
綠化地帶	6	3.5
其他(包括美化地帶、河流及道路)	31	18.1
總數	171	100

2 城市設計

要旨

善用平原河，水口河及四周山巒環抱的獨特自然環境，結合現有文化元素，打造與附近鄉郊環境融合的優質產業區。

框架

中心公園結合貫通南部住宅區的綠化長廊，確保縱向的景觀軸不受阻擋。平原河的河畔長廊連接南部的商業步行街，增強新發展區的活力。



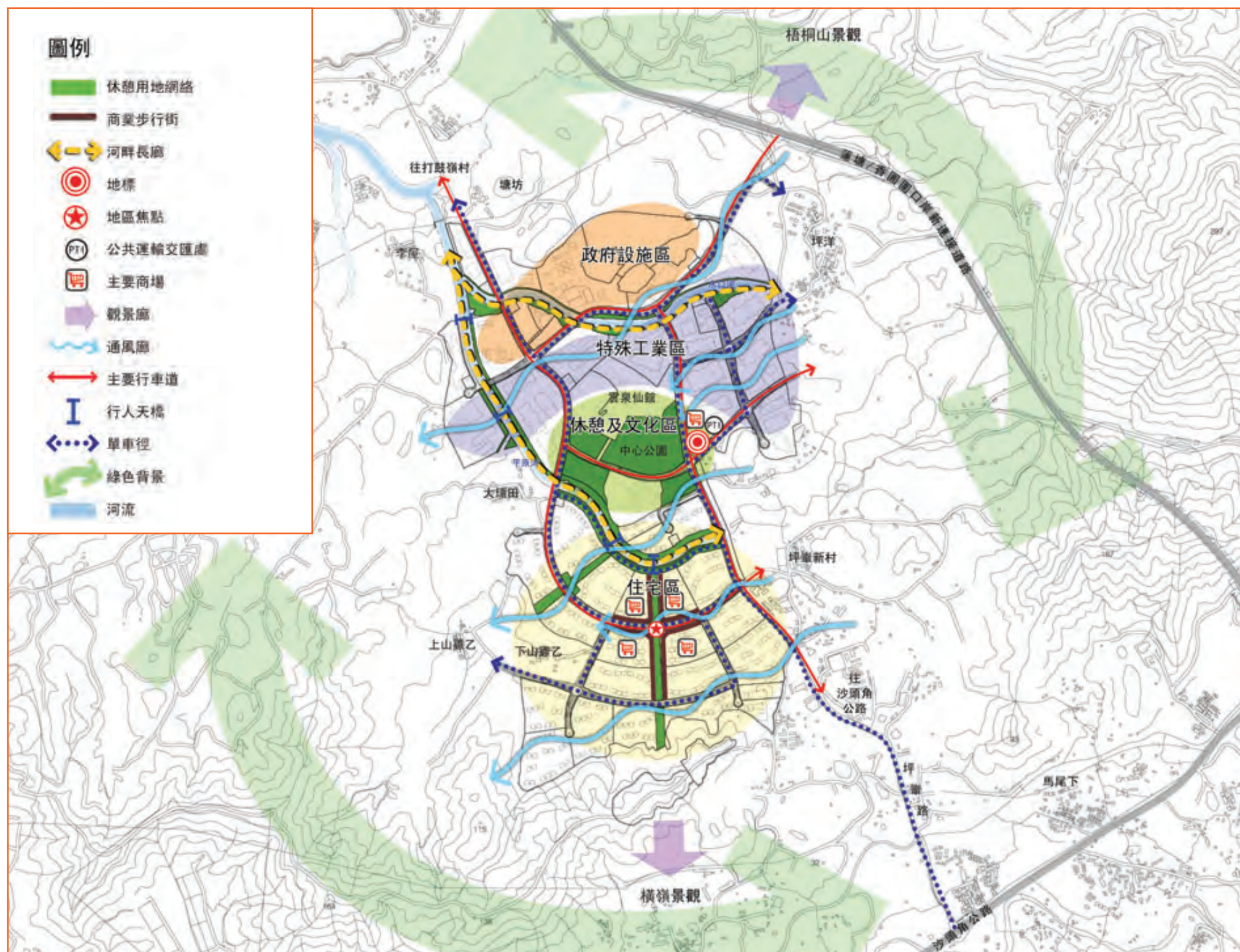
特殊工業建築



低密度住宅發展

設計特點

- 着重配合周邊的鄉郊環境，新發展區為中低密度發展為主。全區建築物高度不超過10層(特殊工業區不超過35米)
- 採用梯級式設計，建築物高度及密度由中心區向外圍遞減
- 在區內提供多條綠化走廊、觀景廊及通風廊。市民可遠眺梧桐山及橫嶺景致
- 平原河和水口河兩岸將關設河畔長廊。平原河的河畔長廊將與南部商業步行街連接，讓居民沿兩旁商店林立的步行街經河畔長廊到達中心公園
- 於綠化走廊及主要道路旁關設行人及單車徑，連接主要活動場地，鼓勵居民步行及騎單車



城市設計框架圖

住宅區

位於新發展區南部，主要為中低密度住宅發展。中央的休憩用地把住宅區分為東西兩部分，北面連接平原河畔的河畔公園、南面連接松山山腳。休憩用地中部的兩個半圓形廣場，是區內的焦點，環繞半圓廣場是兩層高的平台，設有臨街商舖，提供各類型的零售商店及餐廳。區內東西向的道路作為通風廊，讓自然風穿透。



坪輦／打鼓嶺新發展區 – 住宅區效果圖

休憩及文化區

位於新發展區的中部，包括現有的雲泉仙館。中央部分是中心公園，與毗鄰平原河畔的河畔公園，供市民舒展身心之餘，亦可作北部特殊工業區和南部住宅區的緩衝區。此區位於觀景廊的交匯處，南可眺望松山，北可遠觀深圳梧桐山。東面的商業中心將成為區內地標式建築，提供商業和零售服務及公共運輸交匯處。



坪輦／打鼓嶺新發展區 – 休憩及文化區效果圖

3 園景設計**主要園景設計亮點****A 綠化長廊**

位於南面的中低密度住宅區。綠化長廊貫通南北，中心設有兩個半圓形廣場。廣場將採用不同的街道裝置、地磚鋪砌和植物等美化街景，締造優質的露天活動空間。

B 中心公園

中心公園是戶外活動的集中地。公園內設有不同的球類活動及遊樂場地。鄰近雲泉仙館一帶林木將會保留，以作為中心公園及雲泉仙館的綠色屏障。公園設計亦將配合周邊的自然景觀，大量種植樹木，以增加綠化比率。

C 河畔公園

平原河將塑造成河畔公園，廣泛種植樹木及不同種類的灌木，提供以靜態為主的休憩設施，如坐椅、散步徑、觀景台。



C. 低密度住宅區附近將建有河畔公園



A. 綠化長廊帶來舒適生活空間



B. 中心休憩公園設有多項休閒設施

交通暢達性

三個新發展區將提供完善的交通系統，連繫深圳市及香港各區，擬議建設包括：

- 利用落馬洲支線，在古洞北新發展區內興建鐵路站
 - 提供連接路至落馬洲河套區及蓮塘／香園圍新邊境口岸
 - 建議使用環保巴士，往來三個新發展區及現有粉嶺、上水等地區及鐵路站
- 提供完善的行人及單車徑系統連接三個新發展區、粉嶺／上水新市鎮及正在興建的新界東北及西北單車徑
 - 興建粉嶺繞道連接粉嶺北新發展區和粉嶺公路大埔段，減少對粉嶺／上水新市鎮的交通影響
- 改善連接三個新發展區的現有道路網，包括改善寶石湖路交匯處及擴闊古洞附近的一段粉嶺公路
 - 提供連接路及行人徑連接各新發展區附近的村落

道路及鐵路網絡圖



擬議單車徑網絡及行人路示意圖



基礎建設及社康設施

在新發展區內，除了一般的基礎設施如食水、污水處理、連接道路、電力供應系統等，我們亦提議多項綠色環保建設，如節能路燈、區域供冷系統及污水再用系統以達到環保節能的目的，務求為現有及未來的居民締造一個方便及環保的生活環境。

根據《香港規劃標準與準則》，新發展區將提供多項社區及康樂設施，如學校、公園、運動場、圖書館、游泳池等，滿足居民的需要。

實施安排

推行模式

為了確保新發展區按「建議發展大綱圖」有序地進行，適時提供各項公共設施和房屋供應，我們會採用「傳統新市鎮發展模式」推展新發展區計劃。根據這個模式，政府會把所有已規劃作公共工程項目、公共房屋及私人發展的私人土地收回，並進行清拆及土地平整，提供基礎設施，才會撥出土地作各種用途，包括向市場批/售出已規劃供私人發展的土地。



學校



圖書館



連接道路



行人天橋

運動場



居民安置

政府會按當時的政策，確保受影響的居民獲得合理賠償或安置，才會進行遷拆計劃。我們在古洞北新發展區預留了一幅土地供發展公共房屋，以便原區安置受新發展區發展影響的合資格住戶。

技術評估結果

研究小組已完成第二階段技術評估，結果顯示新發展區計劃在技術上是可行的。在交通方面，透過適當的道路改善工程，例如擴闊粉嶺公路古洞段、改善寶石湖交匯處和建造粉嶺繞道等，將可應付新發展區的交通需求。在排水及排污方面，透過所需的土地平整和排水措施，以及建造新的三級污水處理廠等，可符合相關的要求。至於其他方面，例如食水供應、空氣流通等，技術上亦可行。而第二階段的环境影響評估，亦顯示新發展區計劃不會對周邊環境構成不良影響。我們在古洞北新發展區進行土地勘測時，發現土地蘊含重金屬砷。按以往土地使用的情况和土地勘測結果，我們相信該處的砷是天然存在的。有關政府部門已作出評估，認為該處存在的砷沒有對公眾健康構成不良的影響。就新發展區計劃，我們現正進行最後階段的环境影響評估工作，以總結各方面的評估。我們會採取適當的措施，以避免砷在發展施工期間和落成後對公眾構成不良的影響。新發展區的工程須嚴格遵守環境影響評估條例的要求。

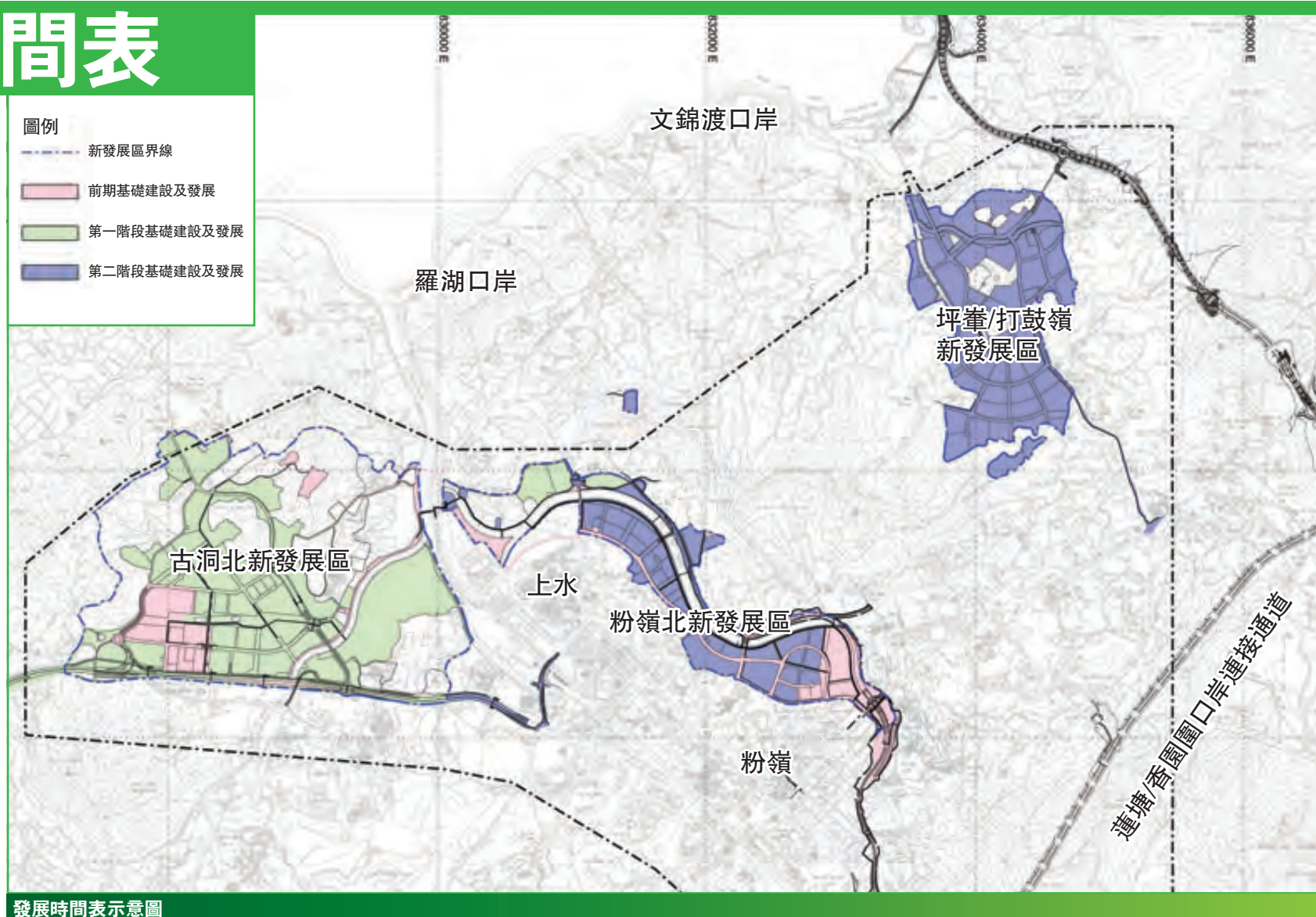
發展時間表

為配合未來的發展，新發展區將分階段進行發展。部分基礎建設會納入前期工程，有關的工程詳細設計最早會於2013年開始，工程建造則擬於2017年展開，並於2022年起逐步完成，讓第一批居住人口遷入。

至於其他的主要工程亦會於前期工程開展後約2至3年內逐步展開，預計整個新界東北新發展區的發展會於2031年完成。

圖例

- 新發展區界線
- 前期基礎建設及發展
- 第一階段基礎建設及發展
- 第二階段基礎建設及發展



發展時間表示意圖

您的意見

我們會詳細分析和考慮在第三階段公眾參與所收集的意見，以制定「詳細發展藍圖」。

我們誠意邀請您就新界東北新發展區規劃及工程研究提供意見。

請將您的寶貴意見填寫於本摘要內附的意見收集表格，並在2012年8月31日前送交規劃署或土木工程拓展署。

郵寄地址:	規劃署 香港北角渣華道333號北角政府合署16樓規劃署規劃研究組	土木工程拓展署 香港新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署9樓新界西及北拓展處
電話:	2231 4731	2158 5680
傳真:	2522 8524	2693 2918
電子郵件:	srpd@pland.gov.hk	nentnda@cedd.gov.hk

您亦可瀏覽本研究的網頁，參閱更詳盡的背景資料：
<http://www.nentnda.gov.hk>



備註：凡個人或團體在新界東北新發展區規劃及工程研究過程中向土木工程拓展署或規劃署提供意見及建議，均會視作已同意土木工程拓展署及規劃署可使用或公開(包括上載於適當的網頁)該人士或團體的名稱及所提供的全部或部分意見及建議(個人資料除外)；否則，請在提供意見及建議時說明。

新界東北新發展區規劃及工程研究 第三階段公眾參與

意見内容:

本摘要由奧雅納工程顧問製作