

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)61/12-13(06)號文件

檔號：CB1/PL/DEV

發展事務委員會

2012年10月30日舉行的會議

關於新界東北新發展區的最新背景資料簡介

目的

本文件旨在提供關於新界東北擬議新發展區的背景資料，並簡述議員在2008年至2012年期間，於發展事務委員會及工務小組委員會的會議上就有關課題表達的關注及意見。

背景

2. 當局於1998年委託顧問進行的新界東北規劃及發展研究已於2003年完成。有關研究確定古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺適合按單一計劃(即"三合一新發展區")落實為新發展區，而各項規劃、工程及環境評估的結果亦確認這些地區的發展可行性。鑒於人口及房屋需求增長放緩，當局曾擱置這些新發展區建議，以待"香港2030：規劃遠景與策略"研究(下稱"香港2030研究")¹全面檢討對策略發展區的需求。於2007年完成的"香港2030研究"建議落實新發展區的發展，以應付長遠的住屋需求，並創造更多就業機會。

3. 行政長官在2007-2008年施政報告宣布籌劃新界東北新發展區，作為促進經濟增長的十大基礎建設項目之一。除了提供房屋用地外，新發展區亦可滿足其他策略性土地用途的需求，並為2009-2010年施政報告推動的六項優勢產業(下稱"六項

¹ "香港2030研究"更新香港的全港發展策略，並提出空間發展模式的建議，以切合香港未來20至30年在社會、經濟及環境各方面的需要。"香港2030研究"已經完成，研究結果已在2007年10月公布周知。

優勢產業")²提供發展空間。政府當局表示，新發展區利用地理上毗鄰跨境設施的優勢，配合珠三角的發展，發揮協同效應，提升香港的整體競爭力，創造不同的就業職位³。

規劃及工程研究

4. 在2008年2月26日，事務委員會討論政府當局提出有關進行新界東北新發展區規劃及工程研究(下稱"規劃及工程研究")的建議。規劃及工程研究的整體目的，是為三合一新發展區制訂規劃及發展綱領，應付在住屋、社會、經濟及環境方面的長遠需要，並訂定推行時間表。財務委員會按照工務小組委員會的建議，於2008年5月9日批准一項相關撥款建議，所需費用約為5,420萬元。

公眾參與活動

5. 當局於2008年6月委託顧問進行規劃及工程研究，當中包括3個階段的公眾參與活動——

(a) 於2008年11月中進行並於2009年2月結束的第一階段公眾參與，旨在讓公眾於早期參與討論與拓展新發展區相關的主要課題。為方便在第一階段公眾參與進行較聚焦的討論，政府當局把主要課題事項歸納為4個專題，分別是新界東北新發展區的策略性角色、以人為本的社區、可持續的生活環境，以及落實計劃的機制⁴。政府當局在2008年11月25日的發展事務委員會會議上向事務委員會簡介上述主要課題，並徵詢委員的意見。

(b) 根據公眾於進行第一階段公眾參與期間對4個專題所表達的意見，政府當局制定初步發展大綱圖⁵。第

² 六項優勢產業為檢測和認證產業、醫療產業、創新科技產業、文化及創意產業、環保產業，以及教育產業。

³ 資料來源：《新界東北新發展區規劃及工程研究第二階段公眾參與摘要》(http://www.nentnda.gov.hk/chi/Digest2_Chinese.pdf)。

⁴ 《第一階段公眾參與摘要》包括有關拓展新發展區的主要課題，內容可於規劃署的網站瀏覽(網址為http://www.nentnda.gov.hk/chi/Digest_Chinese.pdf)。

⁵ 初步發展大綱圖所載的規劃建議撮錄於《第二階段公眾參與摘要》(網址為：http://www.nentnda.gov.hk/chi/Digest2_Chinese.pdf)。

二階段公眾參與在2009年11月中進行，歷時約兩個月，目的是就初步發展大綱圖諮詢公眾⁶。作為第二階段公眾參與的一部分，在2009年11月24日的會議上，政府當局徵詢發展事務委員會委員對初步發展大綱圖的意見。

- (c) 政府當局考慮在第一及第二階段公眾參與接獲的公眾意見，以及各項技術評估的建議，在土地用途、交通、基礎設施、社區設施及環境保育方面，優化了各項發展建議，並制定建議發展大綱圖。政府當局在2012年6月中推出第三階段公眾參與，以收集公眾對新界東北新發展區建議發展大綱圖的意見⁷。第三階段公眾參與原定為期約兩個半月，在2012年6月至8月期間進行。政府當局在2012年8月23日的新聞公報中公布，為回應受影響居民及公眾人士的訴求，當局決定延長第三階段公眾參與至2012年9月底。

建議發展大綱圖

6. 政府當局在2012年6月28日就建議發展大綱圖諮詢發展事務委員會委員，並向委員簡介當局就初步發展大綱圖作出的更改，該等更改(載於**附錄I**)已於建議發展大綱圖的擬議土地用途反映。該等修訂涵蓋的主要範圍包括發展密度、推動經濟發展的土地用途地帶、公共租住房屋及私人樓宇類型(包括居者有其屋計劃(下稱"居屋"))的發展比例、提供設施及交通運輸基建／網絡、指定塋原為自然生態公園，以及一系列環保的元素。

落實計劃的機制及安置安排

7. 政府當局考慮在第一及第二階段公眾參與收集的公眾意見及平衡所有相關考慮因素後，於2012年6月公布，當局會採

⁶ 在第二階段公眾參與收集的公眾意見載於《第二階段公眾參與報告》內，該報告可於規劃署的網站瀏覽(網址為：http://www.nentnda.gov.hk/chi/PE2%20Report_C.pdf)。

⁷ 《第三階段公眾參與摘要》的第2及3頁撮錄了當局就初步發展大綱圖作出的主要修訂，而第6至9、10至13及14至17頁則分別撮錄了有關古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺的擬議發展建議。《第三階段公眾參與摘要》可於規劃署的網站瀏覽(網址為：http://www.nentnda.gov.hk/chi/PE3%20Digest_C.pdf)。

取"傳統新市鎮發展模式"落實新界東北新發展區項目⁸。根據這個模式，政府當局會負責收回和清拆所有規劃作公共工程項目、公共房屋和私人發展的私人土地。政府亦會進行土地平整工程及提供基礎設施，然後再撥出土地作各種用途，包括在市場批出規劃作私人發展的土地。

8. 當局已在古洞北新發展區南部預留一幅約3.2公頃的用地發展公共房屋(可能包括資助房屋)，以便在同區安置受新發展區項目影響的合資格住戶。與此同時，為推行大型公共工程項目(例如新界東北新發展區)，政府當局正檢討現有賠償及安置安排，以協助清拆工作順利進行。

發展時間表

9. 政府當局表示，該3個新發展區會分階段發展。在完成所需的法定及撥款審批程序後，建造工程預計會在2017年展開，首批人口將於2022年遷入。整個新發展區項目預計會在2031年完成。

委員提出的關注事項

10. 議員在2012年10月24日的立法會會議上，就劉慧卿議員動議有關新界東北新發展區規劃及工程研究的議案進行辯論。馮檢基議員、陳克勤議員、陳婉嫻議員、田北俊議員、石禮謙議員及范國威議員分別就該項議案動議修正案。原議案及所有修正案均被否決。

11. 在2012年7月11日及10月17日和24日的立法會會議上，4名議員(陳克勤議員、胡志偉議員、范國威議員及張超雄議員)分別就有關新界東北新發展區的事宜提出質詢。該等質詢及政府當局的回應載於**附錄II**。

12. 發展事務委員會及工務小組委員會自2008年以來已就新界東北新發展區規劃及工程研究進行討論。下文各段綜述委員在上述委員會會議上進行相關討論時表達的主要關注。

⁸ 資料來源：政府當局就2012年6月28日的發展事務委員會會議提交的文件(立法會CB(1)2207/11-12(03)號文件)
(<http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/dev/papers/dev0628cb1-2207-3-c.pdf>)

全面規劃

13. 發展事務委員會委員曾就有關新發展區在房屋發展、社區設施及運輸設施方面的規劃事宜表達意見及提出建議。部分委員認為，政府當局應借鑒發展天水圍新市鎮的經驗，確保公共租住房屋與所需的社區設施互相配合發展。另有部分委員強調，當局有必要改善往返新發展區的交通。他們指出，單靠鐵路不足以應付新發展區居民的需要。為維持居民多元化的生活以及營造朝氣勃勃的街道環境，政府當局應考慮提供其他交通服務及完善的行人通道和單車徑。政府當局回應時表示，新發展區的規劃將會以人為本，新發展區會提供不同類型房屋的平衡發展組合。在居民開始遷入之前亦會設有足夠的設施。至於提供醫療設施，政府當局表示沒有計劃在新發展區興建醫院，但因應委員提出的關注，當局承諾會在規劃及工程研究中檢討此方面的需要。

14. 委員普遍關注到，新界東北新發展區會否為居民提供足夠的就業機會，當中部分委員建議，政府當局應考慮在新發展區發展一個物流基地的可行性，以及撥地作露天存放貨櫃的用途。鑒於有需要應付不斷增加的房屋需求及創造更多就業機會，部分委員問及政府當局會否擴大新發展區的發展規模，以及放寬新發展區特定範圍私人發展項目的最高地積比率。因應有關的意見，政府當局把建議發展大綱圖上的古洞北及粉嶺北新發展區的"住宅發展密度第2區"及"住宅發展密度第3區"的地積比率，分別由3倍增加至3.5倍，以及由1倍增加至2倍。當局強調，天水圍採取的高密度發展將不再適用於新發展區的規劃。

15. 部分委員關注到在新界東北新發展區3條認可鄉村(分別為燕崗村、坪輦元下村及河上鄉村)為小型屋宇提供土地的事宜。政府當局表示，為應付有關小型屋宇日後的土地需求，河上鄉村的"鄉村式發展"地帶的面積會稍為擴展。

運輸網絡及與鄰近地區的連接

16. 委員強調，政府當局應確保3個新發展區不但有更妥善的聯繫以達致協同效應，亦能提供足夠的公共交通系統方便居民到達市區的工作地點。他們指出，當局有需要考慮到蓮塘／香園圍新口岸及開放邊境禁區預計會令人口和交通量增加。政府當局向委員保證，當局是以整體而非單獨的方式就新發展區、周邊地區及從邊境禁區釋放的土地進行規劃。

17. 鑒於新界東北新發展區鄰近深圳，部分委員關注到，兩地之間的連接是否足夠。政府當局表示，由於當局現正進行數項研究，例如落馬洲河套區研究，政府當局可在整合相關研究的結果後，從更宏觀的角度考慮跨境融合的事宜。

自然／生態保育

18. 委員普遍認為，新界東北新發展區的發展不應損害現有的自然環境。部分委員認為，當局有必要保留新發展區的地區和鄉郊特色，以及在制訂發展計劃時，納入環保的特點。政府當局表示，在新發展區的規劃及發展方面，當局會適當考慮有關環境的事宜，包括綠化工程及行人道的設計。作為規劃及工程研究的一部分，當局會進行文物影響評估，以評估擬議發展對文物地點造成的影響。部分委員關注到，將會在新界東北新發展區發展的工業不應對居民造成任何滋擾。政府當局回應時表示，有關規劃的目的是預留土地予無污染生產過程的高增值特定工業。

19. 部分委員察悉，政府當局計劃把塱原核心地帶發展為自然生態公園。他們關注到擬議發展對當地農業造成的影響。政府當局回應時表示，由於塱原的生態價值與現時濕耕的做法息息相關，當局會進一步研究自然生態公園如何可支援耕種活動。

落實計劃的機制

20. 部分委員認為，採取公營部門與私營機構合作(下稱"公私營合作")模式落實新發展區，或會令政府處於被動及不利的位置；亦有部分委員認為，採取"傳統新市鎮發展模式"收地，或會剝奪個別土地擁有人自行發展土地的權利。委員亦關注到，倘若政府在新發展區收回的私人土地最終被重新分配作商業／私人發展用途，政府當局實際上是在不同發展商／土地擁有人之間將利益轉移。部分委員建議，政府當局應向公眾說明以不同落實模式或方式在新界發展土地的利弊，以釋除公眾對政府可能與個別物業發展商或財團勾結的疑慮。總括而言，在落實發展模式方面，政府當局須保持高透明度。政府當局回應時承諾，當局會考慮委員就發展模式所表達的意見。當局表示，在落實新發展區項目時，可否就公私營合作模式留有某種彈性，將視乎有關機制如何能應付適時供應房屋(包括實行新居屋計劃)的需要，以及不會令公眾覺得政府與發展商勾結。政府當局強調，透過採取"傳統新市鎮發展模式"，政府收回的私人土地會在適當的情況下透過招標或公開拍賣的方式妥為在市場出售，從而便可釋除公眾對官商勾結或利益轉移的疑慮。

21. 部分委員認為，政府當局應讓新發展區項目各持份者有充足的時間表達他們對落實新發展區的期望。如個別土地擁有人的發展建議相當脛合建議發展大綱圖的擬議土地用途，當局亦應考慮讓他們參與新發展區項目。考慮到有關新界東北新發展區項目的事宜(例如土地徵用和清拆、補償及安置安排)具爭議性，而公眾亦會十分關注當局採取甚麼模式落實新發展區，有建議認為，有關的公眾諮詢應在全港進行，並須有效採納公眾的意見。

近期的發展

22. 在規劃及工程研究第三階段公眾參與於2012年6月19日至9月30日進行期間，市民就有關新界東北新發展區的建議所表達的意見分歧。一份有關傳媒就該等意見所作報道的資料便覽(只備中文本)載於**附錄III**。

23. 政府當局計劃在2012年10月30日的會議上，就規劃及工程研究及第三階段公眾參與，向發展事務委員會匯報最新的情況。

24. 相關文件一覽表載於**附錄IV**。

立法會秘書處
議會事務部1
2012年10月26日

初步發展大綱圖的主要修訂

根據政府當局為2012年6月28日的發展事務委員會會議擬備的討論文件(立法會CB(1)2207/11-12(03)號文件)，建議發展大綱圖已回應公眾意見，對初步發展大綱圖作出了以下修訂：

增加發展密度以加強配合長遠房屋需求

- (a) 新發展區是土地供應的主要來源，在解決香港長遠房屋需求上將肩負重要角色。根據建議發展大綱圖，新發展區將會提供約150公頃的房屋土地供應，合共53 800個新住宅單位，可容納151 600人；
- (b) 為回應一些公眾人士在第二階段公眾參與中建議增加住宅單位供應，以應付房屋需求，當局平衡不同因素(例如更有效地運用基礎設施及有限的土地資源，以及公眾對優質生活環境的期望)後，把古洞北及粉嶺北新發展區在建議發展大綱圖上的"住宅發展密度第2區"和"住宅發展密度第3區"的地積比率，分別由3倍增加至3.5倍，以及由1倍增加至2倍。這將增加約8 000個單位，按照建議發展大綱圖，住宅單位供應總數量由45 800個升至53 800個；
- (c) 就坪輦／打鼓嶺新發展區，建議發展大綱圖上的建議是根據現已計劃的基建容量；然而，若現正進行的鐵路發展策略檢討及修訂所建議的北環線長遠延伸因應結果得以落實，有關的發展密度將有增加的空間。因坪輦／打鼓嶺新發展區將較遲展開，檢討其發展密度的工作將來可另外進行；

更靈活規劃土地用途地帶以促進經濟發展

- (d) 新發展區鄰近多個現有及新口岸和深圳，憑地利可配合不同的策略土地用途要求。在古洞北新發展區，沿粉嶺公路的"商業、研究及發展"用地群組(約14公頃)有潛力發展成各類寫字樓及研發用途，以及提供發展空間，支援香港六大優勢產業。在古洞北新發展區的西北部，預留了約10公頃土地，作研發用途，以支援落馬洲河套地區的發展。坪輦／打鼓嶺新發展區的特殊工業區(約36公頃)，則會為高增值及無污染特殊工業、物流和六大優勢產業提供發展用地；

- (e) 新發展區亦會提供支援區內需要，包括零售、服務和社區設施的就業機會。新發展區合共會帶來約52 100個新增職位；

不同類型房屋比例和適時提供設施

- (f) 均衡的房屋類型比例，有助締造和諧共融的社區。有鑒於此，43%新落成住宅單位規劃作公共租住房屋，餘下的57%則供興建各類型的私營房屋。視乎進一步研究，當局可能會在擬議的私營房屋用地，物色合適的地點，作發展新居者有其屋計劃。較高密度的公共與私營房屋發展，會集中在鄰近古洞北新發展區鐵路站和粉嶺北新發展區兩個市中心的公共運輸交匯處(易於接駁至粉嶺和上水的現有鐵路站)。至於古洞北新發展區邊緣、粉嶺北新發展區沿梧桐河，以及坪輦／打鼓嶺新發展區的南部，將會興建中至低密度的私營房屋；
- (g) 建議發展大綱圖亦預留土地，作全面性的商業、零售、休憩用地，以及政府、機構及社區用途。當局會妥善協調實施時間表，以確保適時提供足夠的政府、機構及社區設施，配合陸續增加的人口；

指定塋原為自然生態公園

- (h) 塋原核心地帶約37公頃的土地普遍具高生態價值，被指定為一個自然生態公園，由政府落實作為新發展區項目的重要一環。這個公園會成為"綠肺"，為古洞北和粉嶺北新發展區締造優質生活環境。公園將保育和提升具重要生態價值的環境，孕育各種雀鳥羣落，並補償因新發展區而損失的濕地。公園南端將設旅客中心，展示塋原在生態方面的重要性。由於該區的生態價值與濕農地耕作有密切關係，自然生態公園部分範圍可能會容許根據政府的指引和規定作上述用途。自然生態公園將會展現和諧共融的耕作活動與自然保育。其北部與南部的"農業"用途地帶則會保留，以延續現有用途；

追求更綠色的生活環境

鐵路／公共交通模式的發展

- (i) 根據鐵路模式發展方向，將會有超過80%的古洞北新發展區人口，居住在擬建鐵路站的500米範圍內。同樣地，粉嶺北新發展區的人口，主要會集中在公共運輸樞紐附近，以減少

路面車輛。這個概念會輔以綜合行人與單車徑網絡，並設置配套設施，例如單車停泊處，以鼓勵步行和踏單車；

非住宅發展項目使用區域供冷系統

- (j) 區域供冷系統使用的冷卻塔排熱模式，較傳統氣冷系統的能源效益高約20%。當局已在古洞北及坪輦／打鼓嶺新發展區的政府與商業設施附近，預留土地作此用途。當局會進一步展開研究，就新界東北新發展區的區域供冷系統的財政可行性、可持續性和實施，進行詳細分析；

經處理的污水再用作非飲用用途

- (k) 在節省用水和減少水污染方面，把經處理的污水再用，有正面貢獻。初步評估顯示，使用經處理的污水作非飲用用途，例如沖廁、灌溉園林和作為區域供冷系統的用水，具成本效益；

更理想的都市設計和更多綠化

- (l) 順應主要盛行風向設計通風廊，以營造新發展區有效的空氣流動。同時亦提供觀景廊，以保障長距離視野，遠眺綠化背景和其他天然景色。當局已規劃一個綜合休憩用地系統，提供綠化和減低熱島效應；

改善交通網絡及與內地更緊密連接

- (m) 擬議的落馬洲支線古洞站可改善古洞一帶的交通暢達性，除了為新發展區的新居民服務外，亦方便附近地區的現有居民；
- (n) 建議在古洞北新發展區興建外環路，在東西兩端連接粉嶺公路，並預留土地，興建一條道路連接落馬洲河套發展區；
- (o) 在粉嶺北新發展區，擬建的粉嶺繞道(由粉嶺公路近和合石交匯處至文錦渡路)有助改善粉嶺和上水區的交通情況；及
- (p) 在坪輦／打鼓嶺新發展區，將興建一條新路，通往將來蓮塘／香園圍口岸的連接路，提供方便直接的通道，前往深圳和香港其他地方。

陳克勤議員
在2012年7月11日的立法會會議上
提出的書面質詢及政府當局的答覆

新界東北新發展區規劃及工程研究

問題：

發展局上月就新界東北新發展區規劃及工程研究開展第三階段的公眾參與，提出了古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺3個新發展區的"建議發展大綱圖"。然而，前發展局局長在上月接受傳媒訪問時表示，參考過往發展新市鎮的經驗，日後公屋單位在新市鎮內所有住宅單位所佔的百分比，不能超逾五成。就此，政府可否告知本會：

- (一) 按照目前的時間表，上述3個新發展區的發展次序為何；區內的公屋及私人住宅，分別可於甚麼年份入伙；
- (二) 當局參考了哪些標準或研究結果，得出新市鎮未來公屋單位的百分比不能超逾五成這個指標；有關指標會否影響推出日後公屋的數目及時間表；
- (三) 有否在上述3個新發展區中預留土地興建居屋；若有，預計可以提供多少個單位及推出的時間表；若否，原因為何；
- (四) 鑒於在古洞北的規劃中，建議以古洞鐵路站為發展中心，該鐵路支線分別預計何時開展設計、動工及通車；會否提早興建該鐵路支線，避免居民陸續遷入後缺乏對外交通配套；
- (五) 鑒於粉嶺北的發展項目毗鄰多個現有大型屋苑，如何減少在施工期間對附近居民造成的滋擾；
- (六) 預計發展粉嶺北會對上水港鐵站及粉嶺港鐵站的乘客流量造成甚麼影響；會否考慮增加上水及粉嶺前往市區的交通配套，或擴建該兩個港鐵站；若會，詳情為何；若否，原因為何；

- (七) 會否在發展粉嶺北的期間，同時改善梧桐河的水質，以及進行兩岸的美化工程；若會，詳情為何；
- (八) 為何建議在坪輦／打鼓嶺新發展區內，不預留任何土地興建公屋；
- (九) 坪輦／打鼓嶺新發展區的主題為"優質產業區"，區內並預留了土地作為"特殊工業"用途，預計會有哪些工業遷入該區；可帶來的經濟效益為何；及
- (十) 鑒於在上述3個發展區內目前有不少私人土地，當局會否採用新的模式處理涉及的土地糾紛及賠償；若會，詳情為何；若否，原因為何？

答覆：

主席，推行新發展區的目的，是為了配合香港的人口增長及房屋及經濟發展方面的長遠需要。土木工程拓展署及規劃署正進行"新界東北新發展區規劃及工程研究"，為古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺3個新發展區制訂規劃及發展綱領，並擬備發展計劃及實施策略。

考慮了在第一及第二階段公眾參與活動所收集到的意見，並根據各項技術評估的結果及建議，研究顧問優化了先前的發展建議，擬定了"建議發展大綱圖"。根據"建議發展大綱圖"，新發展區將提供合共約53 800個新住宅單位，可容納約151 600人。新發展區整體約43%的住宅單位為公共租住房屋，其餘57%則屬各類私人住宅。新發展區亦會提供約52 000個新就業機會。

第三階段公眾參與已於今年6月中展開，公眾可在8月底前就3個新發展區的"建議發展大綱圖"表達意見。有關新界東北新發展區"建議發展大綱圖"及第三階段公眾參與的資料，已載於發展事務委員會2012年6月28日討論文件(立法會CB(1)2207/11-12(03)號文件)中。

就問題的各個部分，現答覆如下：

- (一) 按照目前的時間表，預計古洞北及粉嶺北新發展區的公共租住房屋最早可在2022年起入伙。我們會在2018年至2027年間，陸續完成在這兩個新發展區的私人住宅用地的土地平整工程。而坪輦／打鼓嶺新發展區的私人住宅用地的土

地平整工程，亦預計會在2026年至2028年間完成。政府會有序地把有關的私人住宅用地推出市場以供發展。

- (二) 我們在規劃新發展區時已審慎考慮各項因素，並以發展和諧共融的社區為目標。為配合新發展區的研究，我們曾委聘香港大學進行獨立研究，檢討天水圍新市鎮的發展，並作出相關建議。該研究指出規劃新發展區時應該注意建構平衡的社區，規劃均衡的房屋組合。我們亦參考過去發展新市鎮的經驗和在第二階段公眾參與活動所收集到的意見(包括新發展區應均衡發展公私營房屋)。我們相信擬議的整體公私營房屋比例(43%：57%)，有助達到平衡的社區結構。公共租住房屋的數量將達23 100個，並且會在2022年至2029年間陸續落成。
- (三) 視乎進一步研究的結果，我們可在新發展區內劃作私人房屋的土地中，挑選合適的土地作新居屋發展。現時未有新居屋單位的確實數量及推出時間表。
- (四) 依據《邁步前進：香港長遠運輸策略》建議香港以鐵路為客運系統骨幹的指導方向，古洞北新發展區的對外公共交通策略，將以鐵路為主幹。路政署現正展開《鐵路發展策略2000》檢討及修訂的顧問研究，預計在2013年年初完成，當中包括檢討興建古洞站。政府會就新發展區對外的交通及運輸需求進行評估，草擬提供各種公共交通服務的安排，包括考慮於現有東鐵落馬洲支線上興建古洞站，以滿足未來新發展區的交通需求。我們會配合新發展區的規劃及發展步伐，適時設計及興建車站，為古洞提供鐵路服務。
- (五) 我們會根據《環境影響評估條例》的要求，在工程期間採取適當的緩解措施，以減少施工對附近居民造成的滋擾，例如採用定時灑水系統抑制塵埃飄揚，以及使用靜音設備和架設臨時隔音屏等措施減少噪音影響。
- (六) 粉嶺北新發展區位處現有東鐵線上水站及粉嶺站附近。我們預計部分往來粉嶺北新發展區的人士會於上水站及粉嶺站使用東鐵線服務。香港鐵路有限公司會因應新發展區的最新規劃、實施安排及時間表等資料來評估新發展區帶來的乘客量及考慮採取適當的措施，為居民提供舒適可靠的鐵路服務。此外，運輸署會配合人口變遷和地區發展，並因應當時公共交通的服務情況、乘客量和乘客需求等因素，考慮增加合適的公共交通服務。

- (七) 粉嶺北新發展區內部分地方現時仍未設有污水收集設施，在發展期間我們將會興建污水收集設施，這將可改善梧桐河的水質。我們亦會在梧桐河兩岸進行綠化工程，建造連綿的河畔長廊，有關的規劃可參閱《第三階段公眾參與摘要》，詳情則需待工程進行詳細設計時制訂。
- (八) 由於坪輦／打鼓嶺新發展區在基礎設施方面的限制，加上為配合周邊鄉郊式的發展，區內不宜發展密度較高的公共租住房屋。
- (九) 在坪輦／打鼓嶺新發展區內面積達36公頃的"特殊工業區"，將為高增值及無污染特殊工業，包括環保及物流業提供發展空間，以善用其鄰近深圳市及蓮塘／香園圍邊境口岸的特殊位置。連同其他區內行業，坪輦／打鼓嶺新發展區將會提供約10 700個新職位。
- (十) 在詳細考慮了在第一及第二階段公眾參與活動所收集到的公眾意見，以及為確保新發展區計劃可按實施時間表如期落實，我們現計劃以"傳統新市鎮發展模式"推行新發展區的發展(即是政府會負責收地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，並進行土地平整工程及提供基礎設施，最後分配土地進行各項發展項目，包括把土地批出作私人發展用途)。

落實新發展區計劃將無可避免地影響私人土地，政府會盡力確保受影響人士能夠獲得合理賠償或安置。我們正進行檢討現行賠償及安置政策的工作，希望在啟動未來的大型基建項目(例如新發展區)之前，能有較具體的安排。

此外，為回應受影響人士的訴求，我們在古洞北新發展區範圍內預留了一幅約3.2公頃的土地，原區安置符合資格的受影響住戶。

胡志偉議員
在2012年10月17日的立法會會議上
提出的書面質詢及政府當局的答覆

土地儲備及土地供應

問題：

政府於今年7月回答本會議員的質詢時表示，空置的政府土地當中，分別有2 153.7公頃和777.7公頃作"住宅"及"政府、機構或社區"用途。據報，發展局局長在本年9月表示，扣除1 200公頃預留作新界小型屋宇(丁屋)發展的"鄉村式發展"用地，及420公頃斜坡及道路等不適合發展的土地後，餘下的住宅用地只有480公頃；若再扣除新界東北新發展區可提供的167公頃住宅用地，僅餘下313公頃。發展局官員其後解釋，該1 200公頃的"鄉村式發展"用地並非全部供發展丁屋。此外，政府於2010年回答議員的質詢時亦曾表示，"截至2010年5月31日，潛在可供應私人住宅的土地大約接近268公頃"。就此，政府可否告知本會：

- (一) 政府回答議員質詢及向公眾提及的"空置住宅土地"的定義為何，是否包括因工程(例如廣深港高速鐵路香港段及沙田至中環線的工程)而暫時未能即時利用，以及尚未進行平整工程但可興建住宅的土地；鑒於政府計劃把現時屬"其他指定用途"的安達臣道石礦場作興建住宅之用，以及把現時屬"綜合發展區"用途的西北九龍填海區第六號地盤作興建公屋之用，該兩類用途的土地是否已列入"空置住宅土地"；若未列入，現時有多少幅該等正進行長遠房屋規劃的土地，以及詳細地點、項目名稱和總面積為何；
- (二) 在可發展住宅的空置政府土地中，分別有多少公頃屬於(i)已被列於供申請售賣土地表、(ii)已交給香港房屋委員會(房委會)計劃發展公屋、(iii)正以短期租約形式出租、(iv)已完成土地平整並正研究推出市場或交予房委會、(v)已完成土地平整但未有發展計劃、(vi)沒有作任何平整工程或規劃、及(vii)正進行長遠規劃的土地；
- (三) 第(二)項的土地當中，有多少公頃可分別於一年內、一至三年、四至六年內及需時六年以上完成所有前期工程及程序，以供興建住宅之用，並按區議會分區提供該等資料；

- (四) 鑒於行政長官早前公布，會將36幅"政府、機構或社區"用地改為住宅用途，當中有多少幅現時是空置的及其面積為何；現時777.7公頃的空置"政府、機構或社區"用地中，適合作興建住宅或青年旅舍之用的面積為何，並按區議會分區提供該等資料；
- (五) 上述313公頃土地中，可供興建公屋及私人住宅的土地各有多少；以及該等數字與2010年回答議員的質詢時所提供的相關數字如何比較；
- (六) 鑒於政府於2012年3月12日回覆議員時表示，"劃為'鄉村式發展'地帶的土地約佔3 147公頃。'鄉村式發展'地帶的規劃意向，是預留土地作村屋發展"，該數字為何與發展局最新提出的相關數字有出入；政府現時評估需預留多少公頃的"鄉村式發展"用地作丁屋發展，以何假設及準則作出該項評估；政府有否研究把部分該類用地改為住宅用途；及
- (七) 鑒於政府近期提供的土地儲備數字互有出入，政府有否考慮向本會及公眾詳細交代相關數字及各區土地的規劃資料？

答覆：

主席：

本局於本年7月4日回覆議員質詢時所述的"空置土地"面積，是指在具有法定效力的規劃圖則(包括分區計劃大綱圖及發展審批地區圖)(法定圖則)中，不同規劃用途地帶內未經批租或撥用的政府土地面積。有關數字純粹是將法定圖則中不同規劃用途地帶所覆蓋的土地面積，減去已予批租或撥用的土地面積而得出。有關統計截至2012年6月底。

鑒於公眾對有關數字的關注，發展局與地政總署對有關土地資料進行整理和分析，並將其中個別不適合發展、現時未能提供作發展或發展潛力相對較低的土地列出，這分別為(1)道路／通道；(2)人造斜坡；(3)簡易臨時撥地；(4)零碎地塊(面積小於0.05公頃的地塊)。有關土地面積分析的資料，以及標示地塊範圍的地圖，於本年10月17日上載發展局網頁供公眾查閱。有關數字分析概要載於附件⁹。

⁹ 有關附件的網址為：

http://gia.info.gov.hk/general/201210/17/P201210170306_0306_101280.pdf

在全港法定圖則中，規劃作"住宅"、"商業／住宅"及"鄉村式發展"用途，而未經批租或撥用的政府土地共2 153.7公頃(包括952.5公頃"住宅"和"商業／住宅"用地，以及1 201.2公頃"鄉村式發展"用地)。經扣除道路／通道、人造斜坡、簡易臨時撥地及零碎地塊後，"住宅"及"商業／住宅"地帶用地餘下391.5公頃。而經扣除道路／通道、人造斜坡及簡易臨時撥地後，"鄉村式發展"地帶用地餘下932.9公頃。

要注意的是，上述391.5公頃"住宅"及"商業／住宅"地帶內未經批租或撥用的政府土地，當中仍然有為數不少形狀不規則的地塊(例如建築物間的空隙、後巷，以及現有發展、公路或其他設施邊旁的狹窄地塊)，未必適合作房屋發展之用。此外，這391.5公頃土地部分已被納入申請售賣土地表外，餘下的並不同可供即時發展的用地，其中有些地塊要先經技術評估後才可確定其發展可行性，而當中部分已納入各項研究。

個別地塊是否適合進行發展須視乎一系列的因素，例如地塊本身的相關基建設施是否充足、與周邊土地使用是否配合(例如會否太接近現有或已規劃的建築物)等。一般而言，對於有可能提供作發展的土地，當局會按既定機制檢視和評估有關地塊的發展可行性，並於土地可準備進行發展時作出適當安排，包括撥作興建公營房屋、加入申請售賣土地表，或撥作其他用途等。

基於上述原因，我們未能統計391.5公頃內，除已被納入於申請售賣土地表的土地外，其餘共有多少土地可提供作房屋發展之用。我亦想指出，這391.5公頃政府土地，只是房屋土地供應的其中一個來源，其他房屋用地供應來源包括公營房屋重建項目、市區重建局的重建項目、港鐵公司的上蓋物業發展，以及私人物業發展等。

此外，政府正以多管齊下的方式，積極開拓土地資源，建立土地儲備，以應付房屋及其他各項發展需要。當局採取六項措施，包括釋放工業用地、探討在維港以外適度填海、發展岩洞、檢討"綠化地帶"、檢討"政府、機構或社區"用地，以及檢討北區／元朗現時主要用作工業用途、臨時倉庫或荒廢的農地，以增加土地供應。規劃署亦正進行多個新發展區規劃及工程研究和土地用途研究和檢討。以上工作涉及土地面積共超過2 500公頃(並未包括探討在維港以外適度填海及發展岩洞)：

- * 新界東北新發展區(涉及土地面積約787公頃)
- * 洪水橋新發展區(涉及土地面積約790公頃)
- * 東涌新市鎮擴展(涉及土地面積約287公頃)

- * 多個石礦場用地(涉及土地面積約168公頃)
- * 錦田南西鐵錦上路站／八鄉維修中心及毗連土地(涉及土地面積約138公頃)
- * 檢討北區／元朗現時主要用作工業用途、臨時倉庫或荒廢的農地(涉及土地面積約257公頃)
- * 檢討工業用地(涉及土地面積約60公頃)
- * 檢討"綠化地帶"(涉及土地面積約57公頃)
- * 檢討"政府、機構或社區"用地(涉及土地面積約27公頃)

就胡議員的提問，我的回覆如下：

(一) 有關政府7月4日回覆議員質詢中所指的"空置土地"定義，請參考上文第一段。有關數字是根據截至2012年6月底規劃用途地帶資料而統計，並未包括尚未規劃或正進行規劃的土地。數字亦無包括現時規劃作"其他指定用途"及"綜合發展區"的土地，以及已撥作各項工務工程臨時工地的土地。正如上文所述，尋找合適土地供房屋發展是一項持續工作，當局會檢視可能適合作發展用途的地塊和評估其發展可行性，當中包括適當時通過法定程序更改規劃用途。由於有關工作持續進行，我們現時並無統計"其他指定用途"及"綜合發展區"地帶用地進行重新規劃的資料。

(二)及(三)

正如上文所述，並非所有位於"住宅"、"商業／住宅"用途地帶內的地塊都適合進行發展，因此位於這些地帶內的"空置土地"面積數字，並不代表可即時供應作發展或興建房屋的土地面積。在扣除道路／通道、人造斜坡、簡易臨時撥地及零碎地塊後，餘下的391.5公頃"空置土地"中，有19塊已被納入於2012-13申請售賣土地表(可供售賣土地面積約18.9公頃)。至於已交予香港房屋委員會計劃發展公營房屋，或正以短期租約形式出租的土地，均屬已批租或撥出的土地，並不計入"空置土地"中。除上述已被列於申請售賣土地表的土地外，當局會持續尋找適合供發展房屋的土地，並於土地可準備進行發展時撥作興建公營房屋或加入申請售賣土地表。我們現時並無統計有關問題第(二)部分中第(iv)至(vi)項的土地資料。而上文第七段已列出正進行長遠規劃的土地。

(四) 在36幅擬供住宅發展的"政府、機構或社區"及政府用地中，其中16幅用地(涉及土地面積約9.1公頃)屬於未經批租或撥用的政府土地。當局會一如以往不時檢討"政府、機構

或社區"地帶及政府用地的用途，如有適合住宅發展的土地，我們會通過法定程序更改規劃用途。我們現時並無統計適合合作興建住宅或青年旅舍的土地資料。

- (五) 2010年運輸及房屋局提及的數字包括可供發展房屋的政府及私人土地，因此不適宜與發展局統計屬於政府擁有的"空置土地"面積數字作直接比較。在上述391.5公頃"空置住宅土地"中，除已被納入申請售賣土地表的土地外，當局會持續尋找適合供發展房屋的土地，並於土地可準備進行發展時撥作興建公營房屋或加入申請售賣土地表。正如上文所述，在未作進一步有系統及詳細的評估及核對前，我們未能統計391.5公頃內共有多少土地適合或正準備作房屋發展。
- (六) 當局2012年3月12日回覆議員提問時提供的是當時所有法定圖則中劃為"鄉村式發展"地帶的全部土地面積。附件列出的是2012年6月底所有法定圖則中，劃為"鄉村式發展"地帶，而未經批租或撥用的土地面積。現時法定圖則內的位於新界原居民認可鄉村的"鄉村式發展"地帶，其主要的規劃意向是供原居民作小型屋宇發展之用。興建小型屋宇的需求會隨原居村民出生、成長等因素而改變。此外，是否申請丁屋視乎原居村民的個人環境和意願，而並不是每名18歲以上的合資格原居民均會提出申請，因此無法準確評估發展丁屋的土地需求。因應現行的丁屋政策，政府有需要預留一些土地供丁屋發展。
- (七) 正如上文第二段所述，鑒於公眾對有關"空置土地"面積數字的關注，我們已將經整理及分析的土地資料上載至發展局網頁，供公眾查閱。有關數字分析概要載於附件¹⁰。

¹⁰ 有關附件的網址為：

http://gia.info.gov.hk/general/201210/17/P201210170306_0306_101280.pdf

范國威議員
在2012年10月17日的立法會會議上
提出的書面質詢及政府當局的答覆

可供住宅發展的土地

問題：

據報，發展局局長在本年9月公開提到，政府現時擁有2 100公頃空置並作住宅用途的土地，而當中1 200公頃屬"鄉村式發展"用地，可供興建低密度住宅，包括新界小型屋宇(丁屋)；扣除該部分，以及斜坡和道路等不適合發展的土地及新界東北的167公頃住宅用地後，全港可供興建住宅的土地不足400公頃。就此，政府可否告知本會：

- (一) 按各區議會分區劃分，上述的"鄉村式發展"用地當中，預留作興建丁屋之用的土地面積，以及分別在過去五年及預計未來五年批出的丁屋土地的面積為何；
- (二) 扣除預留作興建丁屋的土地後，政府會否考慮更改餘下的"鄉村式發展"用地的用途以供興建公共房屋；若否，原因為何；及
- (三) 政府有何理據不先利用現有空置的政府土地興建住宅，卻進行只能提供167公頃住宅用地的新界東北新發展區規劃及工程研究？

答覆：

主席：

就范議員的提問，我回覆如下：

- (一) 在法定規劃圖則中劃為"鄉村式發展"地帶的土地，散布全港不同地區，主要位於新界原居民的認可鄉村。鑒於分布零散及基建限制，一般而言這些土地不適宜作大規模發展之用。"鄉村式發展"用地中未經批租或撥用的政府土地共1 201.2公頃，扣除道路／通道、人造斜坡及簡易臨時撥地

後，餘下932.9公頃，有關分區分布載於附件¹¹。

由2007年1月至本年9月底，地政總署共批出6 336宗小型屋宇申請。每宗興建小型屋宇個案所牽涉的地形、地理環境、個別地段大小及分布等因素都不盡相同，而部分個案亦涉及私人土地。統計過去五年作丁屋發展的批出土地總面積需要大量人手及時間，因此我們未能提供有關資料。

地政總署手頭上有超過1萬宗小型屋宇申請。興建小型屋宇的需求會隨原居民出生、成長等因素而改變。此外，是否申請丁屋視乎原居民的個人環境和意願，而並不是每名18歲或以上的合資格原居民均會提出申請。政府並沒有未來興建小型屋宇需求的數據，因此亦無從作出整體的估計。

(二)及(三)

在現行的丁屋政策下，政府有需要預留土地供丁屋發展。現時法定圖則內位於新界原居民村的"鄉村式發展"規劃用途地帶，其主要的規劃意向是供小型屋宇發展之用。正如上文所述，一般而言這些土地不適宜作大規模發展之用。

至於興建公營房屋的用地方面，規劃署與房屋署有緊密的聯繫，並會繼續尋求合適的土地作興建公營房屋之用。現時位於"住宅"和"商業／住宅"規劃用途地帶內，而尚未批租或撥用的政府土地共952.5公頃，扣除道路／通道、人造斜坡、簡易臨時撥地及零碎地塊(面積小於0.05公頃的地塊)後，餘下391.5公頃。為了香港市民住屋和社會經濟發展的需要，政府有必要繼續開拓土地資源及增加土地供應，包括繼續推行新界東北新發展區的規劃工作。

在此方面，當局正以多管齊下的方式，積極開拓土地資源，建立土地儲備。政府採取六項措施，包括釋放工業用地、探討在維港以外適度填海、發展岩洞、檢討"綠化地帶"、檢討"政府、機構或社區"用地，以及檢討北區／元朗現時主要用作工業用途、臨時倉庫或荒廢的農地，以增加土地供應。規劃署亦正進行多個新發展區規劃及工程研究和土地用途研究和檢討。以上工作涉及土地面積共超過2 500公頃(並未包括探討在維港以外適度填海及發展岩洞)。

¹¹有關附件的網址為：

http://gia.info.gov.hk/general/201210/17/P201210170318_0318_101284.pdf

張超雄議員
在2012年10月24日的立法會會議上
提出的口頭質詢(只備主體質詢)及政府當局的主體答覆

發展新發展區

問題：

早前政府表示，現時在政府土地儲備中有2 100多公頃規劃作「住宅」或「商業／住宅」用途，當中包括約1 200多公頃屬「鄉村式發展」用地。政府進行新界東北新發展區規劃（下稱規劃）的目的是增加土地供應。有受規劃影響的馬屎埔村民（當中包括幾代的農民）反映，政府遠於十多年前已表示會發展新界東北，之後他們不斷受到地產商收地及逼遷的威脅。就此，政府可否告知本會：

- (一) 撇除「鄉村式發展」用地及不適合發展的土地外，上述2 100多公頃的土地中，預留作公屋、私人發展及已列入勾地表的土地面積分別為何；該等土地的具體地點及預算可興建的各類房屋的單位數量為何；以及1 200多公頃的「鄉村式發展」用地的地點為何；
- (二) 根據一九九六年、二〇〇一年、二〇〇六年及二〇一一年的人口統計資料，受規劃影響的三個地區（古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺）的住戶統計詳情（包括住戶數目、住戶人口分布、住戶收入狀況、住屋類型及住戶數目），以及現時的估計人口為何；及
- (三) 在發展一個新地區時，政府根據甚麼原則選擇採取「公私營合作」模式，還是「傳統新市鎮發展模式」；鑑於上述村民表示，政府最初計劃以「公私營合作」模式發展新界東北，受影響的三個地區內有很多耕地因此被收購及破壞，自一九九六年以來，該三個地區的土地買賣情況（包括地段、面積、收購者、價值及買賣年份）為何？

答覆：

主席：

今天稍後立法會會就新界東北新發展區計劃進行動議辯論，屆時我會就整個新發展區計劃及相關議題作出說明。現在我先集中解答張超雄議員的提問：

- (一) 問題提及的2 100多公頃政府土地，是指在法定圖則（包括分區計劃大綱圖及發展審批地區圖）中，規劃作「住宅」、「商業／住宅」及「鄉村式發展」用途，而未經批租或撥用的政府土地面積。有關數字純粹是將法定圖則中不同規劃用途地帶所覆蓋的土地面積，減去已予批租或撥用的土地面積而得出。有關統計截至二〇一二年六月底。

「住宅」及「商業／住宅」規劃用途地帶內未經批租或撥用的政府土地合共952.5公頃，扣除道路／通道、人造斜坡、簡易臨時撥地（例如撥給政府部門使用的臨時工地），及零碎地塊（面積小於0.05公頃的地塊）這些不適合發展、現時未能提供作發展，或發展潛力相對較低的土地後，餘下391.5公頃。要注意的是，這391.5公頃土地當中，仍有不少形狀不規則的地塊（例如建築物間的空隙、後巷，以及現有發展、公路或其他設施邊旁的狹窄地塊），並非全部適合作房屋發展之用。

這391.5公頃政府土地中，有19幅合共18.9公頃的土地已納入二〇一二至一三年申請售賣土地表，而已撥予香港房屋委員會計劃發展公營房屋的土地並未計算在此391.5公頃之內。至於其餘土地並不是全部可供即時發展，其中有些地塊要先經技術評估後才可確定其發展可行性，而當中部分土地已納入各項研究。我們現時未能估計這391.5公頃內總共有多少土地可提供作房屋發展之用或可興建房屋單位的數量。

至於「鄉村式發展」規劃用途地帶內未經批租或撥用的政府土地共1 201.2公頃，扣除道路／通道、人造斜坡及簡易臨時撥地後，餘下932.9公頃。

有關土地面積分析的資料，以及標示地塊範圍的地圖，已於十月十七日上載發展局網頁供公眾查閱。

- (二) 人口普查／中期人口統計中，按地區劃分的住戶及人口統計數字，是根據區議會分區／選區或小規劃統計區／街段編製的，與新界東北新發展區的發展界線並不相同。因此人口普

查／中期人口統計未能提供各個新發展區內的住戶及人口統計數字。

根據「新界東北新發展區規劃及工程研究」於二〇〇九及二〇一一年進行的實地調查資料估計，共約1 700個住戶（約6 500人）將受新發展區計劃影響而需要搬遷。受影響住戶主要居於一至兩層高的建築物。確實住戶數目及情況要待將來開展工程前，進行清拆前登記及資格審查完成後才可確定。

- (三) 新界東北新發展區內超過一半的可發展土地為私人擁有。在研究的早期，我們已把如何落實新發展區計劃這課題納入研究須關注的事項，與公眾討論；而當局對課題一直持開放態度。經過第一及第二階段公眾參與，我們在詳細考慮了就實施方法所收集到的公眾意見，以及要確保新發展區計劃可按時有序進行，適時提供各項公共設施和房屋供應，我們在第三階段公眾參與活動時表示，會以「傳統新市鎮發展模式」推行新發展區。

正如我們在今年六月於立法會發展事務委員會上所表示，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。政府會考慮在第三階段公眾參與活動收集到的意見，訂定最終發展模式，推行新發展區項目。

我們現時並無新發展區內私人土地買賣情況的資料。有關資料並非規劃工程研究中須予分析的資料。

資料便覽

有關新界東北新發展區規劃及 工程研究的第三階段公眾參與的報道摘要 (輯錄自2012年6月1日至2012年10月24日期間的報道)

1. 背景

1.1 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」，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、社會及經濟發展需要。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，政府採取三個階段的公眾參與。第一階段及第二階段公眾參與已分別於2009年及2010年初完成，而第三階段公眾參與於2012年6月19日展開，為期兩個月¹，就新發展區的「建議發展大綱圖」(下稱"大綱圖")邀請各界人士提出意見，以協助制定「詳細發展藍圖」。

1.2 本資料便覽旨在向發展事務委員會的委員提供有關香港各界就新界東北新發展區規劃及工程研究的第三階段公眾參與所提出的意見及關注事項。

2. 關注事項

香港建造商會及發展商的意見

2.1 香港建造商會相信新界東北新發展計劃有助紓緩人口增長所帶來的房屋及就業需求，有利全港及新界東北的長遠發展，達至可持續發展的目標。

¹ 其後政府公布第三階段公眾參與活動延長至2012年9月底。

2.2 至於發展模式，當局曾提出考慮以「公私營合作模式」開拓三個新發展區。然而，在公眾諮詢第三階段時，當局建議採用「傳統新市鎮發展模式」推展新發展區計劃，意味着過去在新界相關地區大舉買農地的地產發展商，只能按當局「特惠補償率」交出土地，讓當局統一開發。有測量師認為當局突然改變遊戲規則，對發展商不公平。發展商亦指出，當局將來在出售有關用地時，應該給予被徵收土地的持有人優先發展權。若雙方在地價或賣地條款未能取得共識，才將用地推出市場公開發售，認為此賣地安排會比較公平。

2.3 發展局局長陳茂波接受電台訪問時，表明聽到地產商對以傳統新市鎮模式發展東北有異議，當局會聽取不同意見，又指出日後新界東北發展會採用傳統發展模式或公私營合作模式，當局仍然未有決定。

土地開發及居民訴求

2.4 受新界東北新發展區規劃影響的 4 條非原居民鄉村(分別為馬屎埔村、石湖新村、天平山村及虎地坳村)的村民均反對政府的規劃。有村民堅持不遷不拆，拒絕任何安置或賠償，促請當局收回方案。古洞村村民亦不滿政府的發展規劃、補償機制，形容當局之前兩次諮詢亦無回應村民意見和要求。代表原居民利益的上水鄉事委員會主席則表示，只要有合理賠償，他認識的原居民大部分都贊成發展。

2.5 有團體質疑當局發展「特殊工業」²犧牲本地農業，並拆遷可賠償較少的非原居民村落，沒仔細因應土地用途作規劃，是嚴重破壞新界面貌。另有農戶亦擔心日後將未能繼續務農。規劃署和土木工程拓展署發言人表示，在現行土地政策下，受收地影響的農戶可自行在適當的地點購買或租用農地作復耕之用，漁農自然護理署會提供租耕農地的協助。

² 政府資料顯示，在坪輦／打鼓嶺新發展區內面積達36公頃的「特殊工業區」將為高增值及無污染特殊工業，為環保及物流業提供發展空間。

2.6 此外，粉嶺北寮屋居民關注組要求當局在新界東北收地發展時，預留至少10%土地以重置居民。粉嶺北天平山村的村民代表亦要求在原區安置村民。有關注組指出，當局規劃虎地坳成自然保育區，卻剷平其中三分一地方興建「警察駕駛及交通訓練」及「警察槍械訓練」設施，破壞自然生態，並要求當局將華山村在發展規劃中剔除，讓村民繼續鄉郊生活。

2.7 有評論員認為新界東北新發展有利於振興香港經濟。隨着人口不斷增加，市民對土地的需求愈來愈大，當局不得不開發更多的土地。加上現時很多新界市民輪候公屋已有相當時間，希望盡快獲分配公屋，原區安置。因此，當局應利用新界東北新發展區多建房屋，滿足居民需要。

2.8 政府表示，為回應受影響人士原區安置的訴求，當局在古洞北新發展區預留一幅佔地約3.2公頃的土地，為合資格的受影響居民提供原區安置的機會。當局現正檢討現行的補償及安置政策，作更妥善安排。

2.9 至於賠償金額，有評論員質疑政府有意動用400億港元徵收新界東北約265公頃私人土地作新發展區，收地成本平均呎價約1,400港元，比擬建第3條機場跑道每平方呎填海成本556港元高出逾1.5倍。

保護漁農生態

2.10 據去年蔬菜統營處報告顯示，打鼓嶺坪輦一帶，本地信譽農場共15個，有機農場達17個，估計受新界東北新發展區規劃影響的農場最少達30多個。長春社預計因新界東北發展規劃將令該地區損失農地將達55公頃，足有3個菜園村般大。發展計劃若落實，受影響的有超過九成都是非原居民，因大部分農田是租用的。

2.11 30個環團和農友團體亦發表聯署聲明，批評新界東北新發展區計劃扼殺98公頃農地，佔全港常耕農地一成三。團體要求當局規劃時考慮農業價值，並確保農地零損失，撤回新界東北新發展計劃。規劃署和土木工程拓展署估計，項目影響22公頃常耕地，正研究把農戶遷到塋原自然生態公園內耕種。

2.12 另外，長春社及香港觀鳥會歡迎當局建議以回購土地方式以保育塋原及附近一帶農地，但憂慮現時的建議未能全面保護塋原濕地的生態及人文價值。因此，兩個團體共同促請當局在規劃這片濕地時，應擴大自然公園範圍至塋原北部一帶有重要生態價值的土地，及應以農業及生態保育結合的方式管理塋原濕地。

房屋規劃

2.13 粉嶺北農民及居民聯席發言人指出，當局現時擁有2 000公頃土地儲備，部分長期用作高爾夫球場、停車場等，質疑當局為何從來未嘗試動用該批土地，便要拆卸數千居民家園。她批評，政府聲稱新計劃是為增加公屋供應，但公屋用地在新計劃只佔小量。

2.14 此外，反對香港被規劃行動組研究政府公布的最新方案後，對該個新市鎮的未來規劃感到極為憂慮，尤其關注擬議的私樓與公營房屋供應雖是「六四」之比，但實質用地分配卻是「八二」之比，僅有約30多公頃土地計畫用作發展公營房屋，擔心日後實際供給港人居住的單位不會太多。

2.15 行動組亦表示，現時3個新發展區的土地規模相當於1個馬鞍山新市鎮，但馬鞍山可容納22萬人居住，人口密度較新界東北所預算的15萬人口還要高逾四成，因此住宅密度有不少增加空間。加上當局沒有在新發展區提出「港人港地」規限，行動組擔心發展區內住宅會出現炒賣的情況。

2.16 發展局局長指出新界東北發展規劃中有43%是公共房屋，57%是私人住宅，但兩個均非硬指標，有調整空間。他明白市民期望置業，故政府計劃發展新界東北區，強調政府有足夠的監察，不會讓東北區成為豪宅區或「雙非城」。

與內地一體化

2.17 根據香港一國兩制研究中心的構思，香港在未來5年內，將推動在2 400公頃面積的深港邊境禁區土地上設立「免簽邊境發展區」，重點發展生產性高端服務業及零售業，吸引數百萬內地遊客訪港，以人流帶旺錢流。

2.18 有報道揣測若政府開放邊境禁區，讓內地人免簽證入境，新界東北3個新發展區將併入邊境特區。香港一國兩制研究中心澄清，開發邊界特別發展區的建議，目的是希望在香港尋找新的產業開發地點，提供更多就業機會。香港現時面對激烈競爭，若要進一步提升本地的服務業和防止服務業空心化，需把本地的制度、專業人員的優勢和內地市場的巨大需求結合起來，為香港創造一個新的經濟增長點。

2.19 亦有評論員認為，香港的經濟是外向服務型，而香港一向倚靠中國內地經濟大區。因此，不應將新界東北的「深港經濟融合」視作內地一體化的安排。政務司司長林鄭月娥亦回應指出，新界東北、新界西北新發展區是用作滿足香港未來人口和房屋的需求。所有特區工作都會按着「一國兩制」的原則，在高度透明和有公眾監察之下進行。

3. 最新發展

3.1 新界東北新發展區計劃原於2012年8月18日舉行粉嶺北居民第三階段諮詢大會，多達千名村民到場，但場地只限300餘人參加，數百名被拒入場的村民不滿當局安排。村民與警員一度推撞，諮詢會被逼腰斬。規劃署宣布，原定同月20日舉行的另1場居民大會一併取消，並於2012年9月22日補辦1場論壇。是次論壇吸引數千人出席，支持和反對發展的兩派發生衝突。

3.2 發展局局長重申政府藉發展計劃解決市民住屋需求，責無旁貸。他又指現時房屋供應緊張，新界東北是主要的土地供應來源，強調政府不會撤回計劃，並會重點在發展密度、公營房屋比例及復耕問題方面作出修改，在住宅用地內加入「港人港地」條款。政府將於2012年10月30日發展事務委員會會議上向議員作出匯報。

參考資料

1. 政府新聞公報：2012年，網址：
<http://www.info.gov.hk/gia/general/201207/11/P201207110307.htm>[於2012年10月登入]。
2. 發展局：《政府當局就新界東北新發展區規劃及工程研究—建議發展大綱圖及第三階段公眾參與提交的文件》，2012年6月28日發展事務委員會會議文件，立法會CB(1)2207/11-12(03)號文件。
3. 發展局：《新界東北新發展區規劃及工程研究》，2012年9月21日，網址：<http://www.nentnda.gov.hk>[於2012年10月登入]。
4. 慧科訊業有限公司：《立法會電子剪報務》，2012年6月1日至2012年10月24日。

資料研究部
2012年10月26日
電話：3919 3122

資料便覽為立法會議員及其轄下委員會而編製，它們並非法律或其他專業意見，亦不應以該等資料便覽作為上述意見。資料便覽的版權由立法會行政管理委員會(下稱"行政管理委員會")所擁有。行政管理委員會准許任何人士複製資料便覽作非商業用途，惟有關複製必須準確及不會對立法會構成負面影響，並須註明出處為立法會秘書處資料研究部，而且須將一份複製文本送交立法會圖書館備存。

新界東北新發展區

相關文件一覽表

立法會／ 事務委員會	會議日期	文件
發展事務委員會	2008年2月26日	政府當局就"新界東北新發展區——規劃及工程研究"提交的文件 (立法會CB(1)860/07-08(03)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/plw/papers/dev0226cb1-860-3-c.pdf 會議紀要(立法會CB(1)1276/07-08號文件) http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/plw/minutes/de080226.pdf
工務小組委員會	2008年4月23日	關於"新界東北新發展區檢討研究——顧問費及工地勘測"的撥款建議的 PWSC(2008-09)2號文件 http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/fc/pwsc/papers/p08-02c.pdf 會議紀要(立法會PWSC93/07-08號文件) http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/fc/pwsc/minutes/pw080423.pdf
財務委員會	2008年5月9日	關於"工務小組委員會在2008年4月23日的會議席上所提建議"的 FCR(2008-09)7號文件 http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/fc/fc/papers/f08-07c.pdf 會議紀要(立法會FC12/08-09號文件) http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/fc/fc/minutes/fc080509.pdf

立法會／ 事務委員會	會議日期	文件
發展事務委員會	2008年11月25日	政府當局就"新界東北新發展區規劃及工程研究 —— 第一階段公眾參與"提交的文件(立法會CB(1)232/08-09(12)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev1125cb1-232-12-c.pdf 背景資料簡介(立法會CB(1)232/08-09(13)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev1125cb1-232-13-c.pdf 會議紀要(立法會CB(1)817/08-09號文件) http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/minutes/dev20081125.pdf
發展事務委員會	2009年11月24日	政府當局就"新界東北新發展區規劃及工程研究 —— 第二階段公眾參與"提交的文件(立法會CB(1)396/09-10(09)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/papers/dev1124cb1-396-9-c.pdf 背景資料簡介(立法會CB(1)396/09-10(10)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/papers/dev1124cb1-396-10-c.pdf 會議紀要(立法會CB(1)1124/09-10號文件) http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/minutes/dev20091124.pdf
發展事務委員會	2012年6月28日	政府當局就"新界東北新發展區規劃及工程研究 —— 建議發展大綱圖及第三階段公眾參與"提交的文件(立法會CB(1)2207/11-12(03)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/dev/papers/dev0628cb1-2207-3-c.pdf 最新背景資料簡介(立法會CB(1)2207/11-12(04)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/dev/papers/dev0628cb1-2207-4-c.pdf

立法會／ 事務委員會	會議日期	文件
		會議紀要(立法會CB(1)2599/11-12號文件) http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/dev/minutes/dev20120628.pdf
立法會會議	2012年7月11日	議事錄 —— 關於"新界東北新發展區規劃及工程研究"的書面質詢(第10號)(第14101至14105頁) http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/counmtg/hansard/cm0711-translate-c.pdf
立法會會議	2012年10月17日	關於"土地儲備及土地供應"的書面質詢(第16號) http://www.info.gov.hk/gia/general/201210/17/P201210170306.htm 關於"可供住宅發展的土地"的書面質詢(第18號) http://www.info.gov.hk/gia/general/201210/17/P201210170318.htm
立法會會議	2012年10月24日	關於"發展新發展區"的口頭質詢(第2號)(只備主體質詢及政府當局的主體答覆) http://www.info.gov.hk/gia/general/201210/24/P201210240329.htm
立法會會議	2012年10月24日	有關"新界東北新發展區規劃及工程研究"的議案及就議案提出的修正案 http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/counmtg/motion/cm20121024m1.htm