

發展事務委員會

2012 年 12 月 8 日舉行的特別會議

新界東北新發展區規劃及工程研究

我是蔡涯棉，我支持新界東北發展。我認為新界東北發展非常重要，未來可為基層及中產市民提供 53,800 個或更多的公私營房屋單位。今天香港面對過去二十年來最嚴峻的房屋問題。公屋輪候冊有接近 20 萬宗申請，不少基層市民居住環境惡劣，居住於劏房、板間房及床位。私人房屋的供應嚴重不足，過去 5 年，私人房屋物業的每年的平均落成量只有 9,800 個，相對於 1991 至 2006 年每年平均 25,500 個的私人房屋供應量，供應大幅減少 61.5%。所以過去兩、三年樓價及租金不斷上升，並且因為過去多年停建居屋，導致不少有長遠財政能力但難以負擔短期樓價及首期的中產家庭難以置業，而不少家庭在租金高企下難以安居。

新政府上任後致力於增加土地供應，正透過短、中、長期措施，改善現有土地及開拓新增土地，以滿足市民的住屋需要，而其中發展新市鎮及在維港以外填海為重中之重，將會是香港中長期土地供應的重要來源。

自 1973 起，香港發展了九個新市鎮，包括荃灣、沙田、屯門、大埔、粉嶺/上水、元朗、將軍澳、天水圍和東涌。九個新市鎮現時的整體人口約 330 萬，佔現時總人口的 47%。所以未來發展新界東北發展區、洪水橋新發展區及東涌市鎮擴展等新市鎮計劃對香港十分重要，能夠為香港市民提供大量的公私營房屋，解決市民的居住問題。

但很可惜，新界東北發展計劃在較早前的諮詢期間，受到部份人士以各種理由反對。在反對的意見中，有不少是來自受影響的居民。我十分同情現有居民所受的影響，希望政府能夠多直接聆聽真正受影響居民的訴求和困難，在安置和賠償上作出合理安排，以減少對居民的影響。

另一部份持反對意見的主要為環保及保育界人士，他們關注發展對環境、保育及農業的影響。我認為他們的關注是有理據，是應該受到重視的。我希望在發展中能夠照顧環保、保育及農地的需要，但也不能忽略我們面對的嚴峻居住問題，兩者要適當地平衡。

至於部份反對者提出的「被規劃」及「割地賣港」等議題則是對政府作出毫無根據的指控，煽動中港兩地居民對立，不利於中港兩地的發展，傷害中港關係，損害香港的長遠利益，是不能接受及須要制止的。

過去幾十年來，香港的土地及房屋供應主要來自新界的新市鎮發展和填海。以香港現時每年所制定的 40,000 個房屋供應目標(長遠房屋策略督導委員會將就長遠房屋需求作出評估)，若不加快發展，不久的將來香港市民將面對更嚴峻、更困難及更惡劣的房屋及居住問題。

新界東北發展現有規劃只能提供 53,800 個住宅單位，僅可滿足香港一年多的需要，所以我們不但要加速新界東北發展，並且要加快洪水橋新發展區、東涌新市鎮擴展等計劃，並且要積極研究在維港以外填海，才能滿足未來 20 至 30 年的土地房屋需要。

我認為社會各界要全力支持新界東北發展計劃，以確保未來香港市民有足夠的房屋居住，而政府應加快發展新界東北，並應研究將發展密度提高，增加房屋用地的比例，適量提昇公營房屋的比例及提高房屋用地的地積比例，以增加發展區的房屋供應量，為更多市民提供居所。

蔡涯棉

長遠房屋策略督導委員會委員

2012 年 12 月 4 日