發展局
規劃地政科

香港添馬添美道二號
政府總部西翼十七樓

Planning and Lands Branch
Development Bureau

17/F, West Wing
Central Government Offices

本局檔號 Our Ref. DEVB(PL-CR)1-150/47

來函檔號 Your Ref.

電話 Tel.: 3509 8810

傳真 Fax : 2868 4530

香港中區
立法會道 1 號
立法會綜合大樓
立法會秘書處
財務委員會秘書
(經辦人：羅英偉先生)

羅先生：

財務委員會
2014 年 5 月 30 日及 6 月 6 日會議跟進事宜

就 2014 年 5 月 30 日及 6 月 6 日財務委員會會議上，討論將部分 **747CL** 號工程計劃「古洞北新發展區及粉嶺北新發展區前期地盤平整和基礎設施工程－詳細設計及工地勘測」提升為甲級所提出的跟進事項，現謹提供補充資料如下。

工地勘測

當局在「新界東北新發展區規劃及工程研究」(新發展區研究)階段已進行初步工地勘測，包括 38 個鑽孔和 13 個檢查井，其位置載於**圖 1** 及**圖 2**。一般而言，當局會確保鑽探工程與民居的距離不少於 10 米，我們會在未來進行實地研究時盡量減少工地勘測工程對居民的影響。

房屋發展用地

兩個新發展區的總面積約為 612 公頃，其中約 320 公頃為可

發展土地，將用作不同的房屋、經濟、政府、機構或社區設施、休憩用地，以及各項配套包括道路等用途，其餘土地主要為綠化地帶、農業用地、自然生態公園、天然河道和自然保育區等。根據已公布的古洞北和粉嶺北新發展區的分區計劃大綱草圖，兩個新發展區內的 320 公頃可發展土地中，約 87 公頃（27%）預留作興建房屋，當中資助房屋（公屋及居屋）及私人住宅用地約各佔一半左右，而各項配套包括道路、社區設施及休憩用地則佔大約 200 公頃。

需徵收土地面積

根據已公布的古洞北和粉嶺北新發展區的分區計劃大綱草圖，當局估計現時約有 186 公頃私人土地位於將需徵收的範圍內。其中包括約 148 公頃位於規劃作資助房屋、政府、機構或社區用地、自然生態公園、休憩用地、美化市容地帶、道路及其他配套設施範圍內，將由政府全面徵收。而 38 公頃位於規劃為私人房屋或其他指定用途發展範圍內，如果未有申請有條件修訂契約或者未能符合相關條件，有關土地亦會由政府徵收進行發展。實際需要收回的私人土地面積及範圍，須待項目的詳細設計落實以及未遂發展方可確定。

有條件契約修訂（包括原址換地）的面積準則

當局決定在古洞北及粉嶺北兩個新發展區，採取加強版的傳統新市鎮發展模式，由政府主導因應規劃用途徵收私人土地進行發展，同時容許私人土地業權人，在符合特定準則和條件的情況下，申請有條件契約修訂（包括原址換地），當中包括土地必須位於規劃作私人發展的地帶內、擬議用地面積不少於 4,000 平方米及不會對該區規劃構成負面影響、私人發展必須能確保適時供應房屋和其他設施，而業權人須公平對待土地租戶/佔用人，包括須提供與政府補償安排相若的現金補償方案。

訂定新發展區內有條件原址換地的最低地盤面積，是一項規劃條件，主要考慮是確保有關地盤能有充足空間作適當的發展，以配合新發展區的規劃佈局及提供足夠的配套設施。以四千平方米作為有關面積，是參考現時新市鎮發展內，能夠有較合適規劃布局和提供較充裕配套設施的私人住宅發展地盤大小而定。新發

展區內私人土地業權分布並非訂定該面積的考慮因素。

雖然土地註冊處的土地業權登記是公開記錄，可供任何人查閱，但有關資料對評估有可能提出有條件原址換地申請的作用不大，主要因為不同土地業權人可合併申請，土地業權亦會不時變動，土地業權誰屬並非當局規劃新發展區考慮的因素之一。

受影響長者及殘疾人士數目

根據新發展區研究中的概括估算，在古洞北和粉嶺北新發展區範圍內，年齡為 65 歲或以上的居民分別約有 1,900 和 200 人（即共約 2,100 人），其中包括大約 1,000 名居於石仔嶺花園內的長者。當局現時沒有居住於區內的殘疾人士的資料。對於受新發展區計劃影響人士的詳細情況，當局會按一貫清拆安置安排進行詳細調查及跟進。較早前地政總署已經開始為當區居民進行凍結登記，當局會繼續跟進並向所有受影響人士提供適切的協助。

發展局局長

(陳俊鋒　　代行)

2014 年 6 月 12 日

連附件

副本送:
財經事務及庫務局　(經辦人：支建宏先生)
土木工程拓展署　(經辦人：羅文添先生)
規劃署　(經辦人：錢敏儀女士)
社會福利署　(經辦人：李婉華女士)