

政府總部
發展局
規劃地政科



Planning and Lands Branch
Development Bureau
Government Secretariat

香港添馬添美道二號
政府總部西翼十七樓

17/F, West Wing,
Central Government Offices,
2 Tim Mei Avenue, Tamar, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. DEVB(PL-L)64/05/74

電話 Tel.: 3509 8830

來函檔號 Your Ref.

傳真 Fax: 2845 3489

香港中區立法會道 1 號
立法會綜合大樓
工務小組委員會秘書處
(經辦人：盧慧欣女士)

盧女士：

有關朱凱迪議員查詢
2019-20 年度基本工程儲備基金的整體撥款

總目 701 分目 1100CA

古洞北及粉嶺北新發展區發展計劃—前期及第一期
古洞北及粉嶺北新發展區前期地盤平整和基礎設施工程(道路工程)
古洞北及粉嶺北新發展區第一期地盤平整和基礎設施工程(道路工程)
古洞北及粉嶺北新發展區前期地盤平整和基礎設施工程(排污工程)

朱凱迪議員於 2019 年 1 月 15 日致函工務小組委員會主席，查詢有關古洞北／粉嶺北新發展區計劃。來信已轉交發展局，經諮詢食物及衛生局及地政總署，我獲授權回覆如下。

一. 凍結登記及提早遷出意向書數目

就有關古洞北／粉嶺北新發展區發展計劃—前期及第一期的人口狀況，根據最新紀錄，相關資料表列如下：

構築物狀況／住戶狀況	戶數(及人數)	已簽自願申請提早搬出意向書數目
居住於持牌住用構築物／已登記住用寮屋的住戶	289(789)	不適用 (自願申請提早搬出的彈性處理安排適用於受餘下階段發展影響的合資格住戶)
居住於持牌非住用構築物／已登記非住用寮屋的住戶	72(174)	
居住於完全違規構築物	84(197)	
申請人及申請表所列的任何家庭成員均不得正在享有任何形式的資助置業計劃或相關福利；或曾因享有資助房屋或相關福利而再不可享有有關福利	(截至 2018 年 12 月底，上述的戶數中，暫時有 9 戶獲確認是現時的公屋住戶)	
總數：	445(1160)	

二. 個別特惠津貼的預算數字

我們估計就古洞北／粉嶺北新發展區第一階段發展所需的土地徵用和其他一般特惠津貼所需的費用約為 133 億 3,500 萬元，有關款項將會在基本工程儲備基金總目 701—土地徵用分目 1100CA 項下撥出支付。該預算費用的分項數字如下：

土地徵用和其他特惠津貼項目	預估開支 (百萬元)
i) 私人土地的特惠補償	11,269.12
ii) 商業物業業主／商業物業合法佔用人的特惠津貼	沒有相關物業會受到影響，故沒有相關預算開支

土地徵用和其他特惠津貼項目	預估開支 (百萬元)
iii) 持牌構築物／已登記寮屋內運作的商舖、工場、倉庫、船排、學校、教堂及觀賞魚養殖經營者的特惠津貼	2.16
iv) 露天／戶外業務經營者的特惠津貼	46.42
v) 遷移墳墓、金塔和神龕的特惠津貼	6.23
vi) 薙符儀式費用的特惠津貼	5.08
vii) 持牌構築物／已登記寮屋住戶的一般特惠津貼	156
viii) 農業及漁業經營者的特惠津貼	110
ix) 備用金	1,739

其中，2019-20 年度所需的預算現金流（約為 13 億 6,000 萬元）已計入 2019-20 年度基本工程儲備基金整體撥款建議內（工務小組文件 PWSC(2018-19)35）。

上述各項預算僅屬初步估計的開支，並會因應受影響人士的資格及選擇（例如個別合資格住戶可能選擇安置或特設現金津貼而不選擇其他適用的一般特惠津貼）而有所變更。因此，實際開支可能與初步預算的開支有所差異。

三. 古洞南農業園

政府計劃在古洞南設立農業園，主要目的為培育農業科技和現代化農業商務管理的知識以提升農業生產力，令本地農業得以持續發展。農業園亦會接收受同一時期進行的政府土地發展計劃影響而需覓地復耕的合資格農戶，如他們願意接受農業園的租賃條款，可獲優先考慮申請租用農業園。

農業園將分兩期發展，第一期提供約 7 公頃農地。有關的工程已獲立法會食物安全及環境衛生事務委員會支持。政府稍後會向立法會申請撥款，如獲立法會批准撥款，初步預計工程會於 2019

年第三季左右動工，由 2020 年第四季起分階段完成。農業園第一期足以讓現時在該範圍作業的全部農戶復耕，而估計剩餘的農地亦足夠容納受同期新發展區影響的農戶，包括受古洞北及粉嶺北新發展區首階段影響的農戶。農業園第一期布局設計圖載於附件 1。

除此之外，當局也設立了「特殊農地復耕計劃」，旨在協助受新發展區項目影響的農戶在其他地方復耕。就政府土地而言，我們目前已物色到約四公頃土地，為受古洞北及粉嶺北新發展區首階段影響的約 30 個農戶¹提供農業園以外的另一選擇。由於這些農戶大部分需在 2020 年年中左右才開始遷離，我們仍有足夠時間就這些農戶的復耕安排了解他們的意向及討論相關細節。

四. 農業遷置

就受新發展區影響的農戶，我們在政策上將「居住」和「復耕」分開處理。政府會透過現有的安置安排，包括免經濟審查的安置選項，安排合資格的受影響農戶上樓，照顧他們的居住需要。然而，仍有受影響的農戶要求在覓得的政府土地上「耕住合一」，即復耕之餘亦可搭建平房作安置居所。由於土地資源緊絀，在政策上，我們難以支持「耕住合一」模式，但為滿足凌晨收割和其他農耕需要，我們容許在復耕的政府土地上，興建可供休息留宿和貯存農具、農作物的農舍設施。另一方面，農業園亦會提供必需的基建及設施以支援租戶，當中包括基本留宿設施。該設施旨在為作業的農戶及工人提供短暫休息的地方，而非作住宿用途。租戶需在租約期滿時交還該設施。

根據現行安排，當受政府工程影響的務農人士遷往新發展區以外的私人農地繼續耕作時，可為受計劃清拆影響的原有住用登記寮屋或持牌構築物向地政總署申請農業遷置，地政總署經諮詢相關部門後，會考慮發出短期豁免書，准許在其覓得的農地上興建一所限定規格的住用構築物(兩層高的住用構築物，最高高度為 5.18 米/17 呎及最大上蓋面積為 37.16 平方米/400 平方呎)。

¹ 以上數字不包括位於塱原受自然生態公園發展影響的約 50 個農戶，這些農戶可優先申請，而我們亦會盡可能容納有關農戶在日後的塱原自然生態公園內耕作。

五. 在免經濟狀況審查入住香港房屋協會(房協)興建和管理的專用安置屋邨的資助出租或出售單位選項中，放寬給曾因享有資助房屋或相關福利而再不可享有有關福利的村民

為確保公營房屋資源合理分配，根據現行政策，受政府清拆行動影響的住戶除了須符合其他相關的資格準則外，申請人及申請表所列的家庭成員，均須符合香港房屋委員會(房委會)及房協就申請人基本資格所訂的規定，方可獲安置安排。

其中，凡曾受惠於各項資助自置居所計劃（例如居者有其屋計劃／私人機構參建居屋計劃、重建置業計劃、可租可買計劃、租者置其屋計劃、自置居所貸款計劃和置業資助貸款計劃等）的業主及其配偶，而已經把單位出售或售回予房委會，亦不可再次提出各項資助房屋計劃或公屋申請。他們在申請有關計劃及決定出售其資助出售單位時，均已清楚有關條款。

雖然如此，房委會及房協有其既定政策處理一些特殊情況，包括因個人或家庭問題有特別需要的個案，例如：申請人破產、陷入經濟困境、離婚等。房委會及房協會繼續按現行政策，本着「以人為本」的方式處理。

另外，房委會及房協對曾經與居屋前業主同住的其他家庭成員均有所紀錄。有關家庭成員向房委會或房協辦理取消相關紀錄後，並在申請表上列舉的所有家庭成員均符合申請要求的情況下，便可申請安置安排。

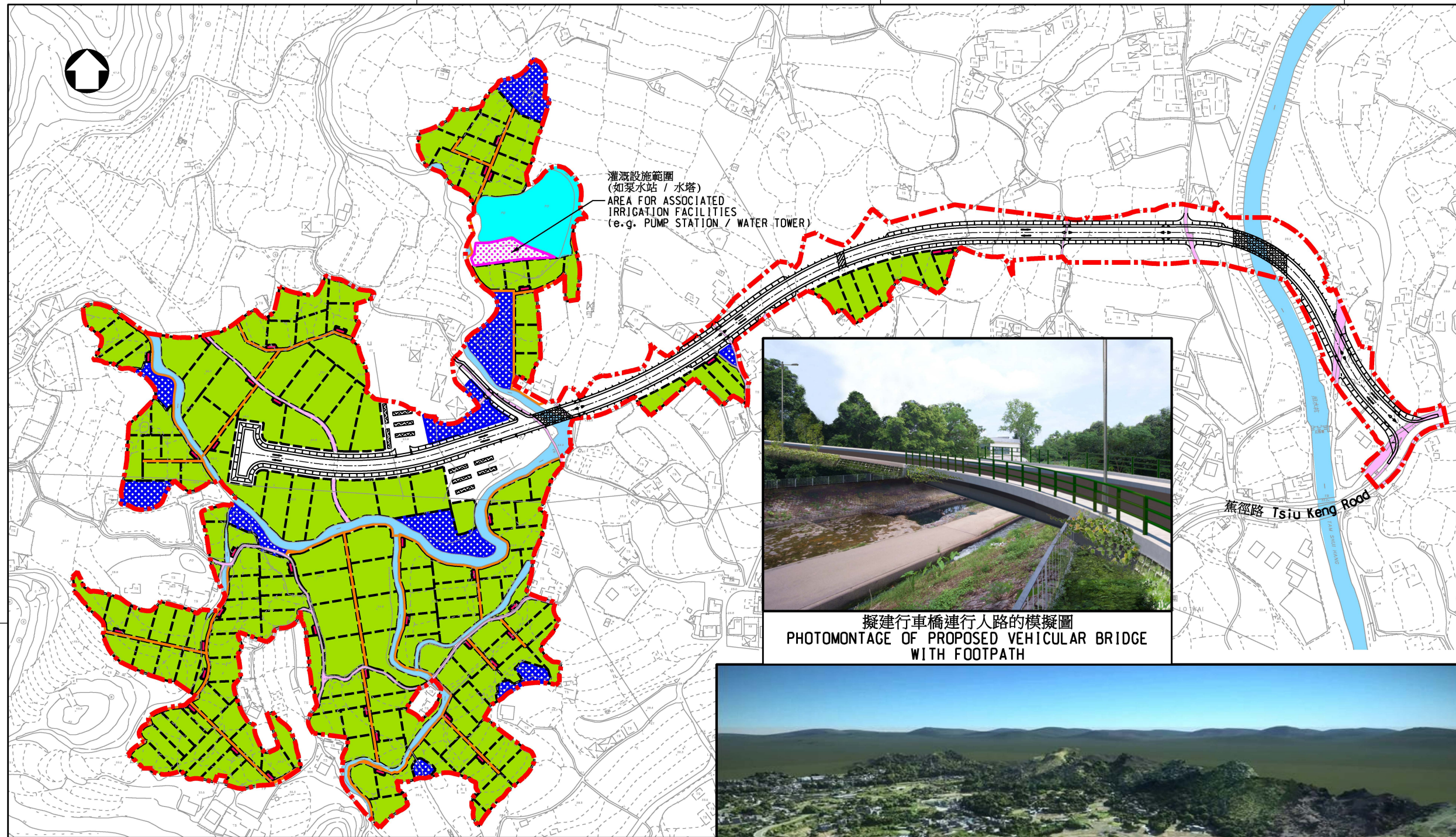
發展局局長

(莊敏婷



代行)

2019年1月29日



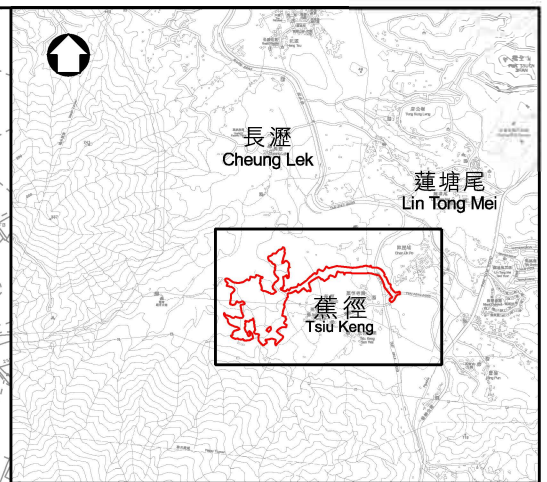
灌溉設施範圍
(如泵水站 / 水塔)
AREA FOR ASSOCIATED
IRRIGATION FACILITIES
(e.g. PUMP STATION / WATER TOWER)



擬建行車橋連行人路的模擬圖
PHOTOMONTAGE OF PROPOSED VEHICULAR BRIDGE
WITH FOOTPATH

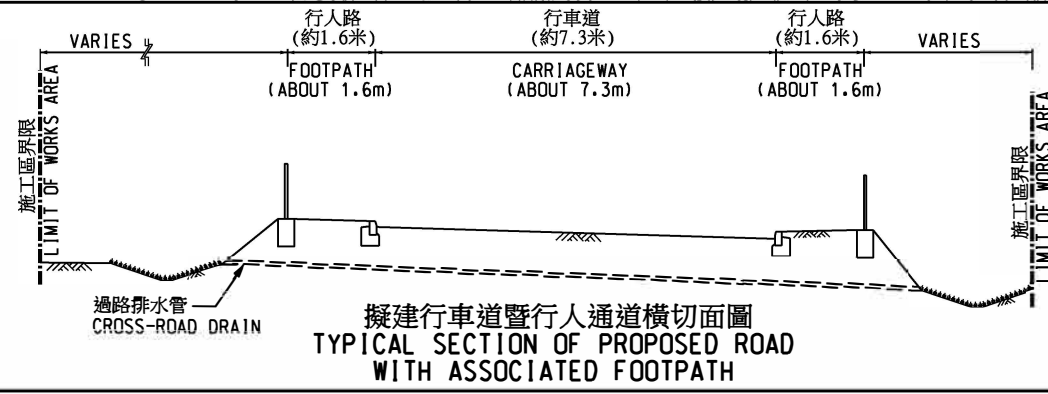


農業園第一期模擬圖
AGRICULTURAL PARK PHASE 1 PHOTOMONTAGE



索引圖
KEY PLAN

- 圖例:
LEGEND:
- 農業園第一期擬議範圍
BOUNDARY OF PROPOSED AGRICULTURAL PARK (PHASE 1)
 - 擬建行車道暨行人通道
PROPOSED ROAD WITH ASSOCIATED FOOTPATH
 - 擬建行車橋連行人路
PROPOSED VEHICULAR BRIDGE WITH FOOTPATH
 - 擬建暗渠
PROPOSED CULVERT
 - 現有河道 / 河流
EXISTING RIVER / STREAM COURSE
 - 擬建灌溉用蓄水池
PROPOSED IRRIGATION STORAGE POND
 - 現有行人通道 / 小徑 (擴闊至1.6米)
EXISTING FOOTPATH / TRACK (WIDENING TO 1.6m WIDE)
 - 擬建行人路 (1.5米闊)
PROPOSED FOOTPATH (1.5m WIDE)
 - 擬建農田
PROPOSED FARMLAND
 - 擬建留宿設施
PROPOSED LODGING
 - 擬建農耕貯物設施
PROPOSED STORAGE
 - 擬建樹木保存地帶
PROPOSED TREE PRESERVATION ZONE



擬建行車道暨行人通道橫切面圖
TYPICAL SECTION OF PROPOSED ROAD
WITH ASSOCIATED FOOTPATH

圖則名稱 Drawing Title
工務計劃項目第471R0號
在古洞南設立農業園 — 第一期
— 布局設計圖

PWP ITEM NO. 471R0
THE ESTABLISHMENT OF AN AGRICULTURAL PARK IN KWU TUNG SOUTH - PHASE 1
- LAYOUT PLAN