

新界東北新發展區 規劃及工程研究

第一階段
公眾參與摘要
二零零八年十一月



誠邀您的參與

行政長官在2007-2008年度施政報告中，宣布籌劃新發展區，以作為促進香港經濟增長的十大基礎建設項目之一。新發展區將為新界北區提供優質的生活空間。

1998年展開的「新界東北規劃及發展研究」（下稱「新界東北研究」）選定古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺為三合一新發展區。其後由於人口增長及住屋需求放緩，該新發展區計劃於2003年暫時擱置。2007年完成的「香港2030：規劃遠景與策略」研究（下稱「香港2030研究」）重新審視是否有需要在新界拓展策略性發展區，並建議落實新發展區的發展，以應付長遠的住屋需求，並且創造更多就業機會。

為了開展新發展區的有關計劃，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」）。

自2003年以來，規劃形勢已有所轉變（包括香港與內地經濟聯繫更趨緊密、建議開放邊境禁區內大部分土地、以及市民對生活環境的期望不斷改變）。「新發展區研究」將制定合適的土地用途大綱，為古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺新發展區的發展提供指引。我們現誠邀閣下參與此項研究的第一階段公眾參與活動，協助制定研究的指導原則。



目錄

第一部分 研究背景

P.2 - 9

- 我們的新發展區
- 前「新界東北研究」回顧
- 新形勢，新機遇
- 研究目標及公眾參與活動

第二部分 現況如何？

P.10 - 17

- 現況
- 規劃
- 交通及基礎設施
- 生態環境與文化遺產
- 土地業權

第三部分 齊參與、共規劃

P.18 - 29

- 規劃原則
- 您的願景
 - 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
 - 落實計劃安排
- 展望



我們的新發展區

現有主要特色及土地用途...

三合一新發展區位於新界東北部。現時大部分地區夾雜不同用途，有小型住宅、零星村落、農地、濕地、露天倉庫及鄉郊工業。

現時的人口*

古洞北



4,500

粉嶺北



3,900

坪輦／打鼓嶺



1,500

註：

* 資料來自2006年中期人口統計，人口分布則以2001年的情況為根據，並調整至最接近的百位。



零星村落



露天倉庫及鄉郊工業

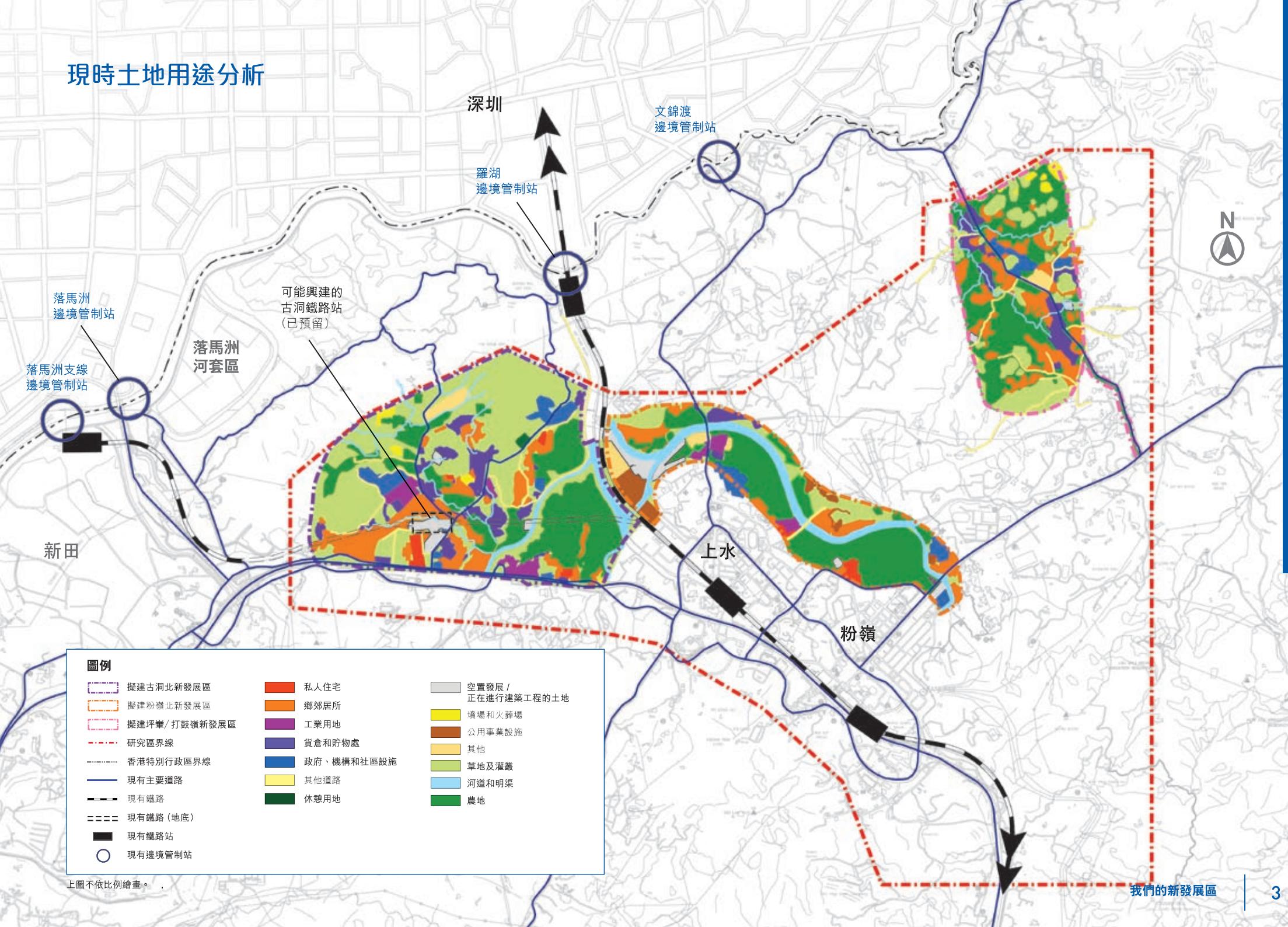


農地



濕地

現時土地用途分析



前「新界東北研究」回顧

過去...

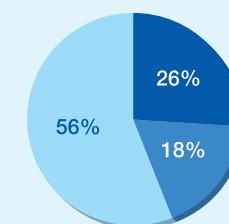
「新界東北研究」曾提出以下發展建議：

古洞北新發展區

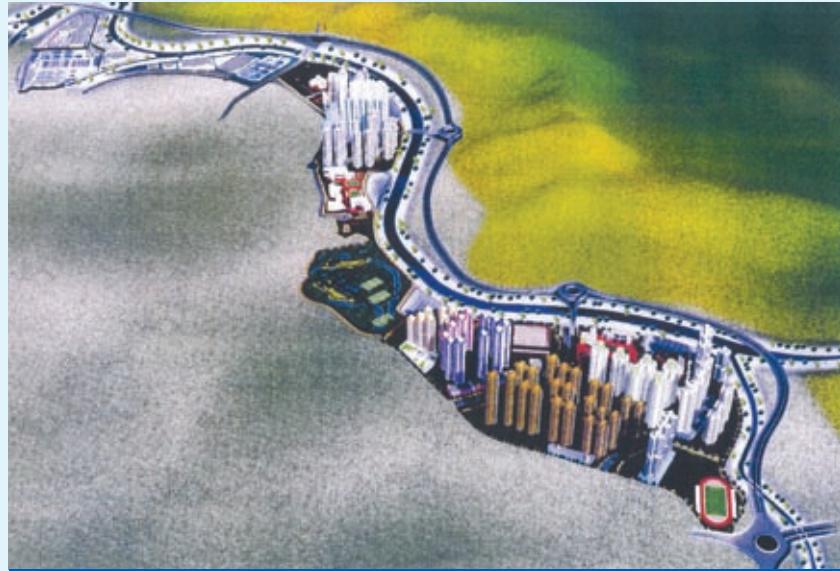


前「新界東北規劃及發展研究」中古洞北新發展區的發展概念圖

發展主題	邊界市鎮
人口	約 100,000
就業機會	約 16,000
最高地積比率	6.5倍
最高建築物高度	46層或以上
單位數目	40,900
各類房屋比例	
■ 租住公屋	26%
■ 居屋/私人參建居屋	18%
■ 私營房屋	56%



粉嶺北新發展區



前「新界東北規劃及發展研究」中粉嶺北新發展區的發展概念圖

發展主題

河畔市鎮

人口

約 80,000

就業機會

約 2,500

最高地積比率

6.5倍

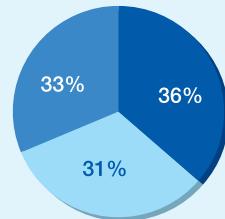
最高建築物高度

46層或以上

單位數目

30,800

各類房屋比例



坪輦／打鼓嶺新發展區



坪輦／打鼓嶺照片

發展主題

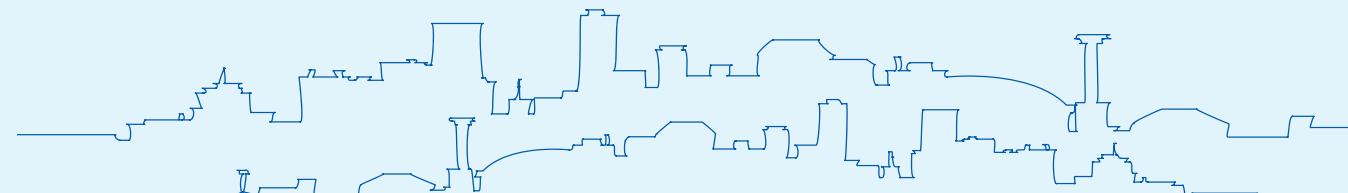
露天貯物用地及鄉郊工業用地

人口

不適用（沒有提議進行住宅發展）

就業機會

約 2,300



新形勢，新機遇

現在...

以下在近年出現的新形勢為新發展區的規劃和發展帶來新的意義：

| 規劃狀況的改變

1. 區域發展的改變

跨境聯繫及往來更趨緊密。

2. 房屋政策的改變

停建居者有其屋及終止私人機構參建居屋計劃。

3. 新的土地用途需求

為高等教育及非污染性、高增值工業預留土地。

4. 新的自然保育政策

加強壘原及河上鄉的保育。

5. 人口增長放緩

與90年代相比，房屋需求壓力減低。

6. 推出城市設計指引及空氣流通評估規定

着重城市設計及通風情況，為市民創造舒適愜意的環境。

| 市民期望的改變



1. 以人為本的規劃

透過規劃達至社會和諧，滿足市民多方面的期盼，包括更均衡的作息生活、改善社區設施、和增加區內就業機會。

2. 優質生活環境

改善住屋環境、提供多元化的居所選擇及美化城市景觀。

3. 環保發展

市民日益關注環境的承載能力。透過城市規劃，改善環境，保育生態及文化遺產資源。

4. 降低發展密度

降低發展密度，改善城市設計及空氣流通情況，提供更多公共空間及景觀廊。

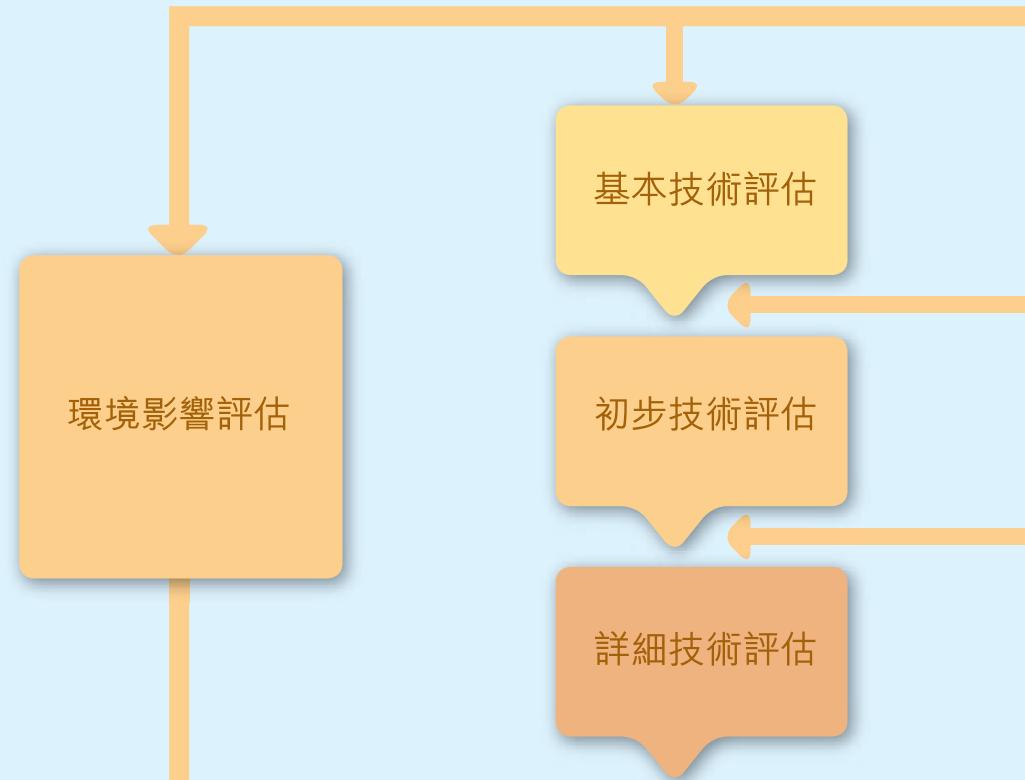
5. 公眾加強參與

公眾對規劃事宜更感興趣，在過程中更積極參與。

研究目標 及公眾參與活動

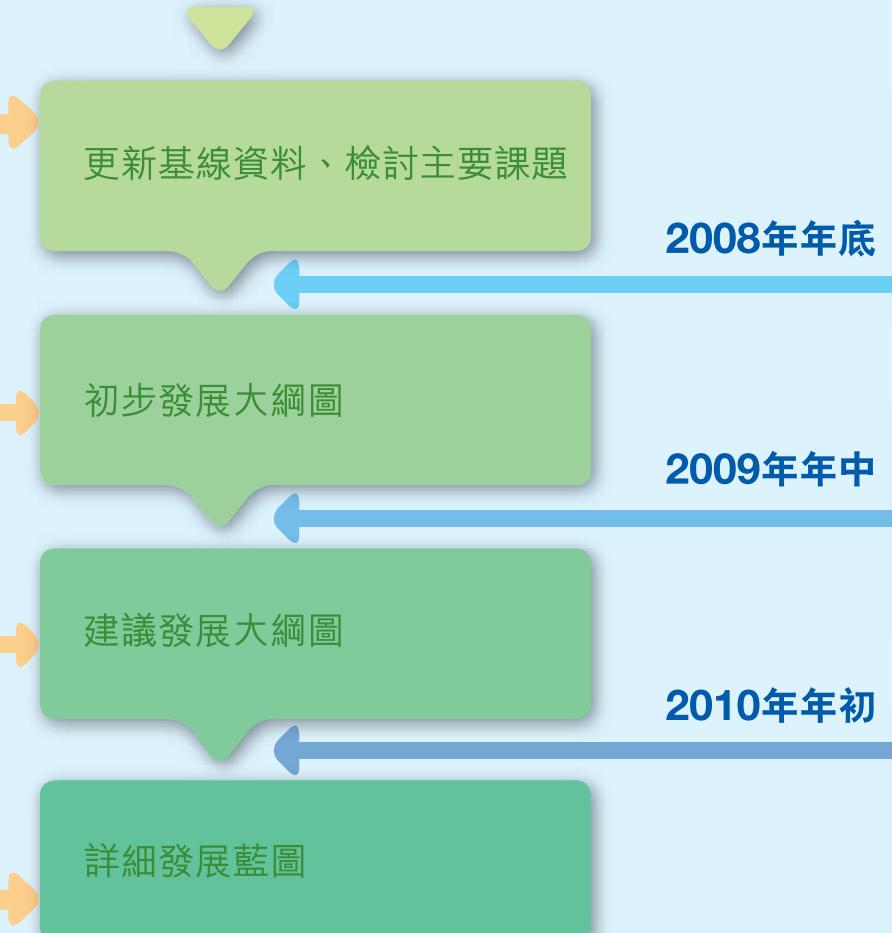
這項研究將：

- 因應近期的城市規劃情況、公眾期望及發展需要，制定新發展區的發展藍圖；
- 透過工程研究，檢討在新發展區進行的工程是否可行；以及
- 進行環境影響評估（包括文化遺產影響評估），確定新發展區的建設在環境方面是否可以接受。



研究過程

先前進行的「新界東北研究」



公眾參與活動

在進行「新界東北研究」的同時，我們將開展一系列公眾參與活動，適時地把公眾意見納入新發展區的規劃與設計中。



規劃現況

新發展區的策略性位置



① 跨境活動日趨頻繁

善用新發展區策略性的地理優勢，促進跨境經濟活動，及中港兩地的融合。

② 與周邊預期的新發展結合

- 由2010年起逐步開放邊境禁區內大部分土地
- 落馬洲河套區的未來發展
- 蓮塘/香園圍的新邊境管制站
- 深圳市的未來發展

③ 鐵路為本的發展

港鐵落馬洲支線所提供的集體運輸服務及可能興建的古洞鐵路車站可使該地區的交通更加方便。

④ 新發展區的整體規劃及協調發展

進行全面規劃可確保更妥善共用資源，而粉嶺及上水的基建及設施談亦可持續而有效地發展及使用。

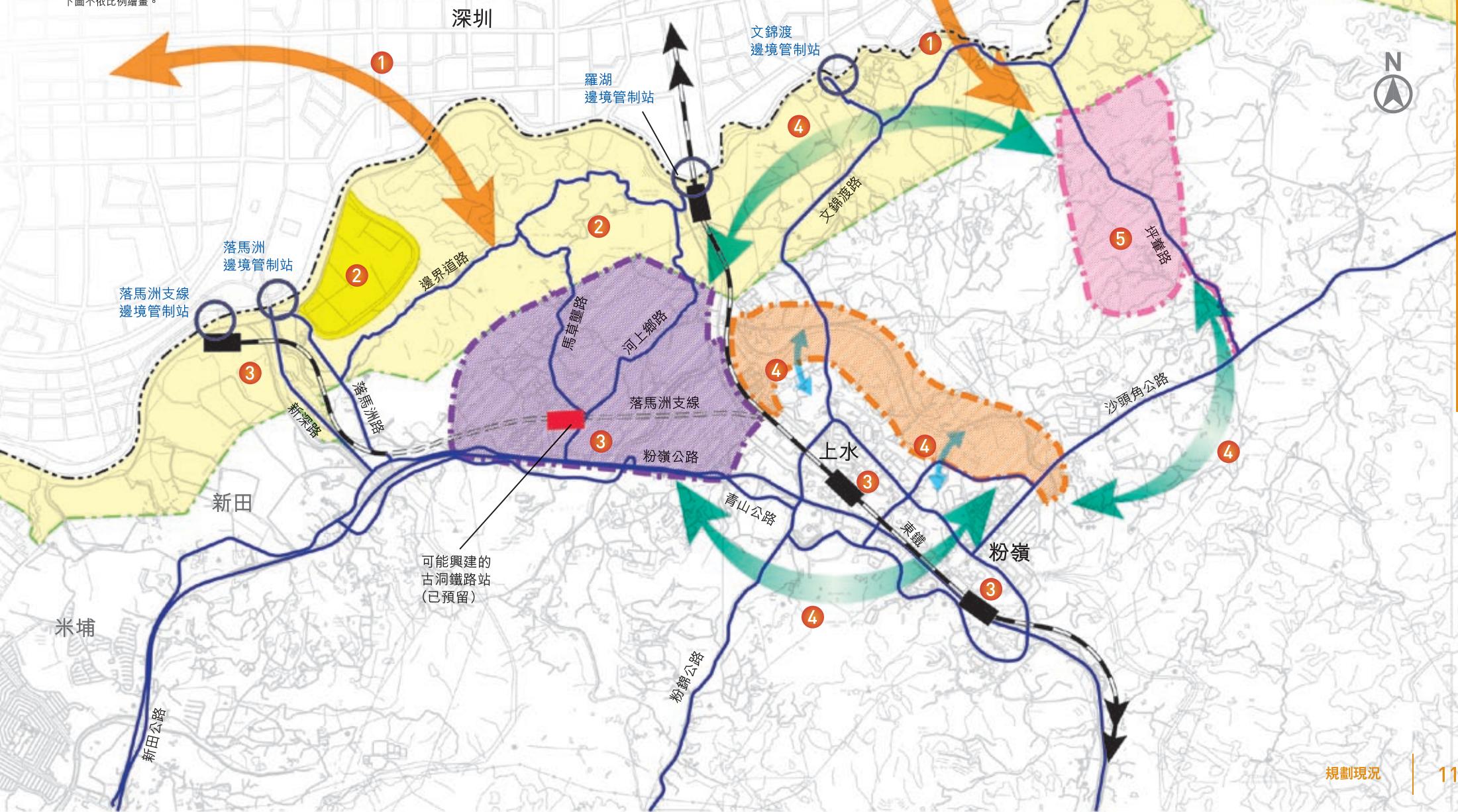
⑤ 港口後勤用地及露天貯物用地需求的改變

預期港口後勤用地移入珠三角貨物中心的趨勢將會持續。





下圖不依比例繪畫。



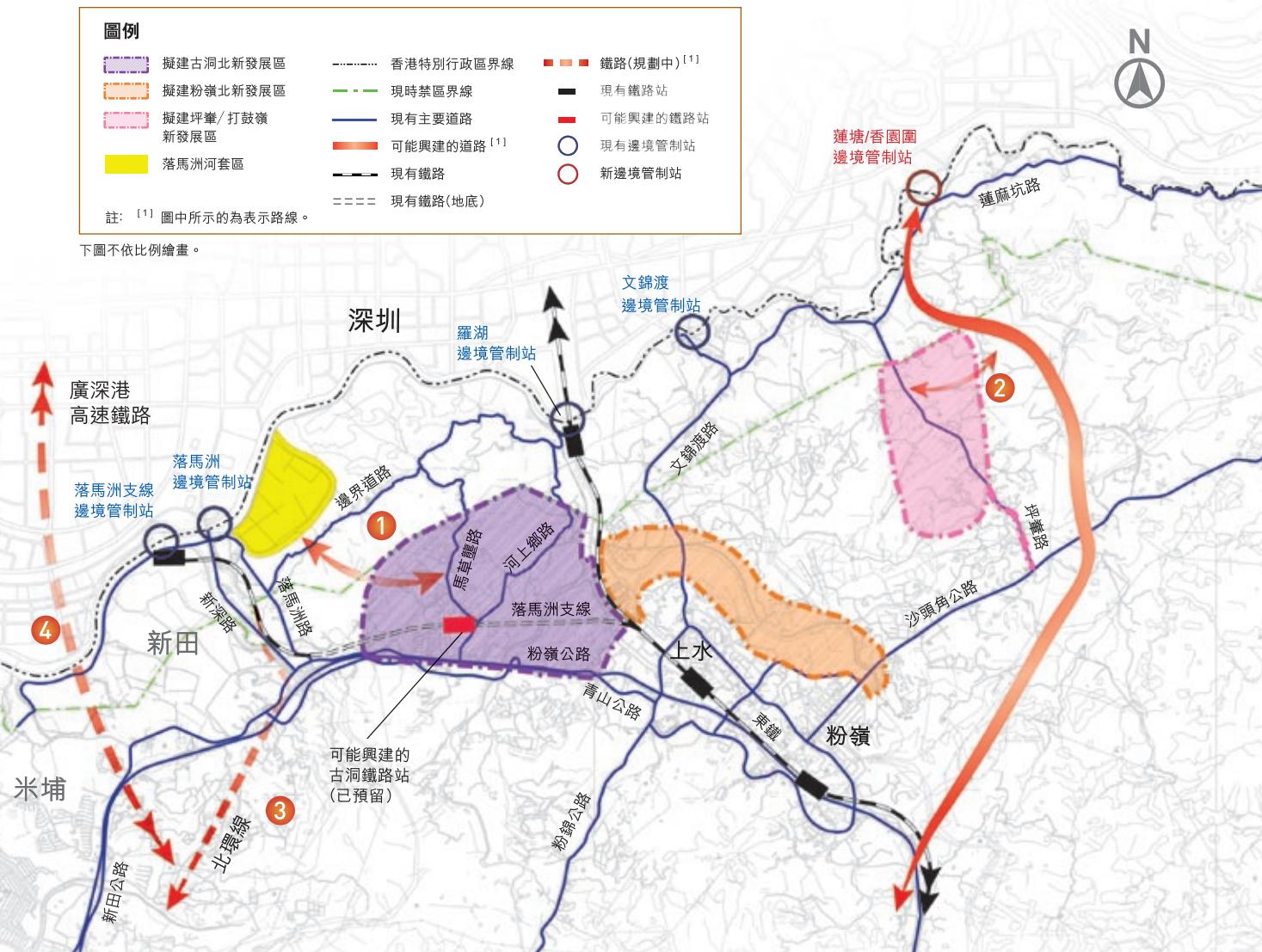
交通設施 現況

完善的地區及策略性連接路



新發展區附近現正規劃 / 可能興建的道路和鐵路網絡

- ① 連接落馬洲河套區
- ② 連接蓮塘/香園圍新過境口岸及相關連接路
- ③ 北環線
- ④ 廣深港高速鐵路（香港段）



基礎設施 現況

被主要公共基建設施分隔



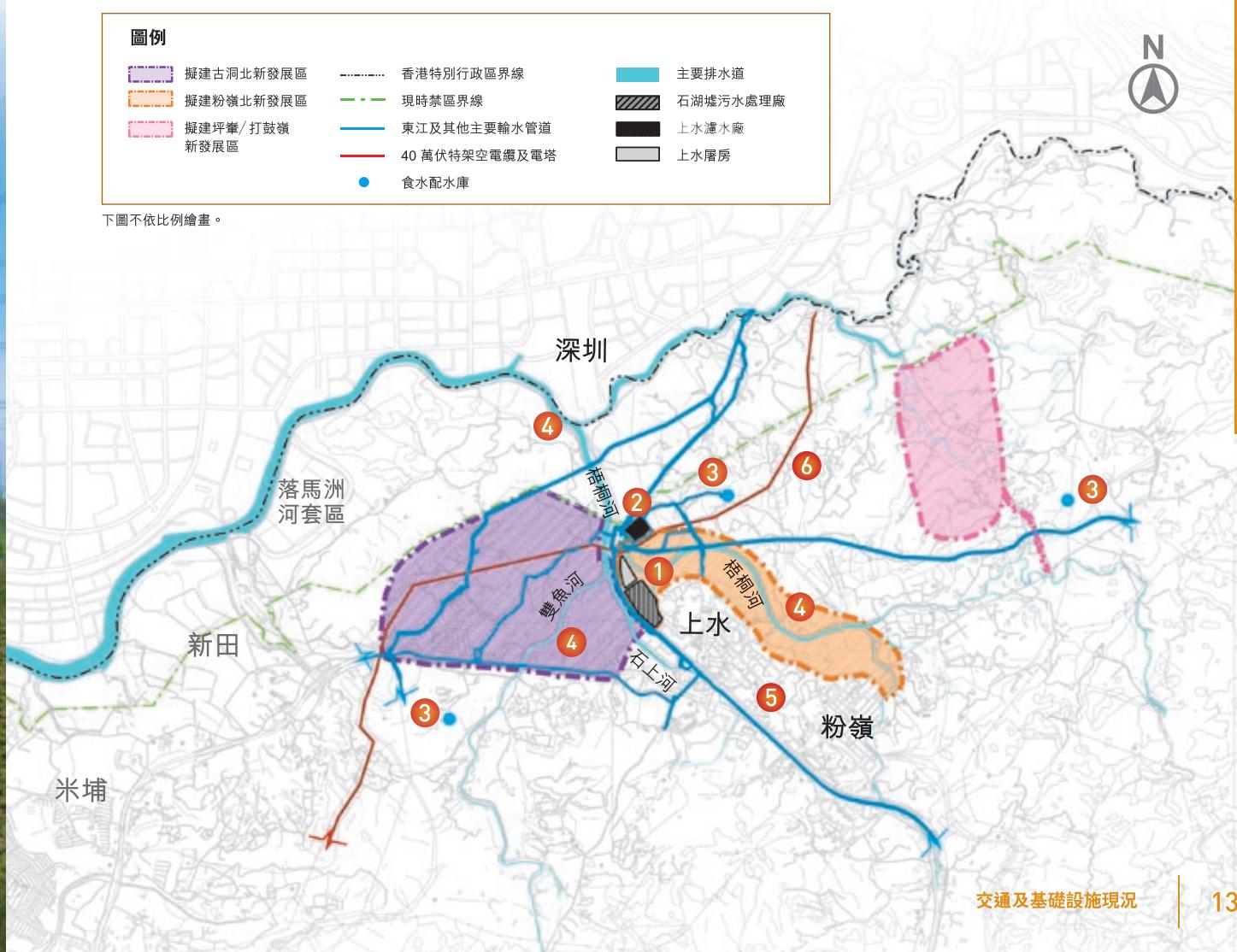
新發展區附近現有的主要公共基建設施

- ① 石湖墟污水處理廠
- ② 上水濾水廠
- ③ 食水配水庫
- ④ 主要排水道
- ⑤ 東江及其他主要輸水管道
- ⑥ 40萬伏特高壓架空電纜及電塔

圖例

擬建古洞北新發展區	香港特別行政區界線	主要排水道
擬建粉嶺北新發展區	現時禁區界線	石湖墟污水處理廠
擬建坪輦/打鼓嶺新發展區	東江及其他主要輸水管道	上水濾水廠
	40萬伏特架空電纜及電塔	上水屠房
	食水配水庫	

下圖不依比例繪畫。



生態環境與文化遺產現況

新發展區內擁有珍貴的生態、自然景觀及文化遺產資源



文化遺產



① 法定古蹟

- 居石侯公祠



② 已評級的歷史建築

一級歷史建築

- 金錢村神壇

二級歷史建築

- 洪聖廟及排峰廟
- 文明廟
- 善述書室
- 永寧圍

三級歷史建築

- 仙慧庵

生態環境



③ 壽原及河上鄉

- 重點的自然保育區
- 淡水沼澤
- 農地
- 多樣雀鳥族群
(包括稀有品種)
- 鶩鳥覓食地



④ 河上鄉鶩鳥棲息區

- 雀鳥飛行路線
- 香港最大的鶩鳥林之一
- 水鳥



⑤ 雙魚河及梧桐河

- 分散或退化的濕地
- 景觀資源
- 鶩鳥與其它水鳥的棲息地



⑥ 風水林及重要的成齡樹群

- 林地與草地
- 自然景觀及文化遺產

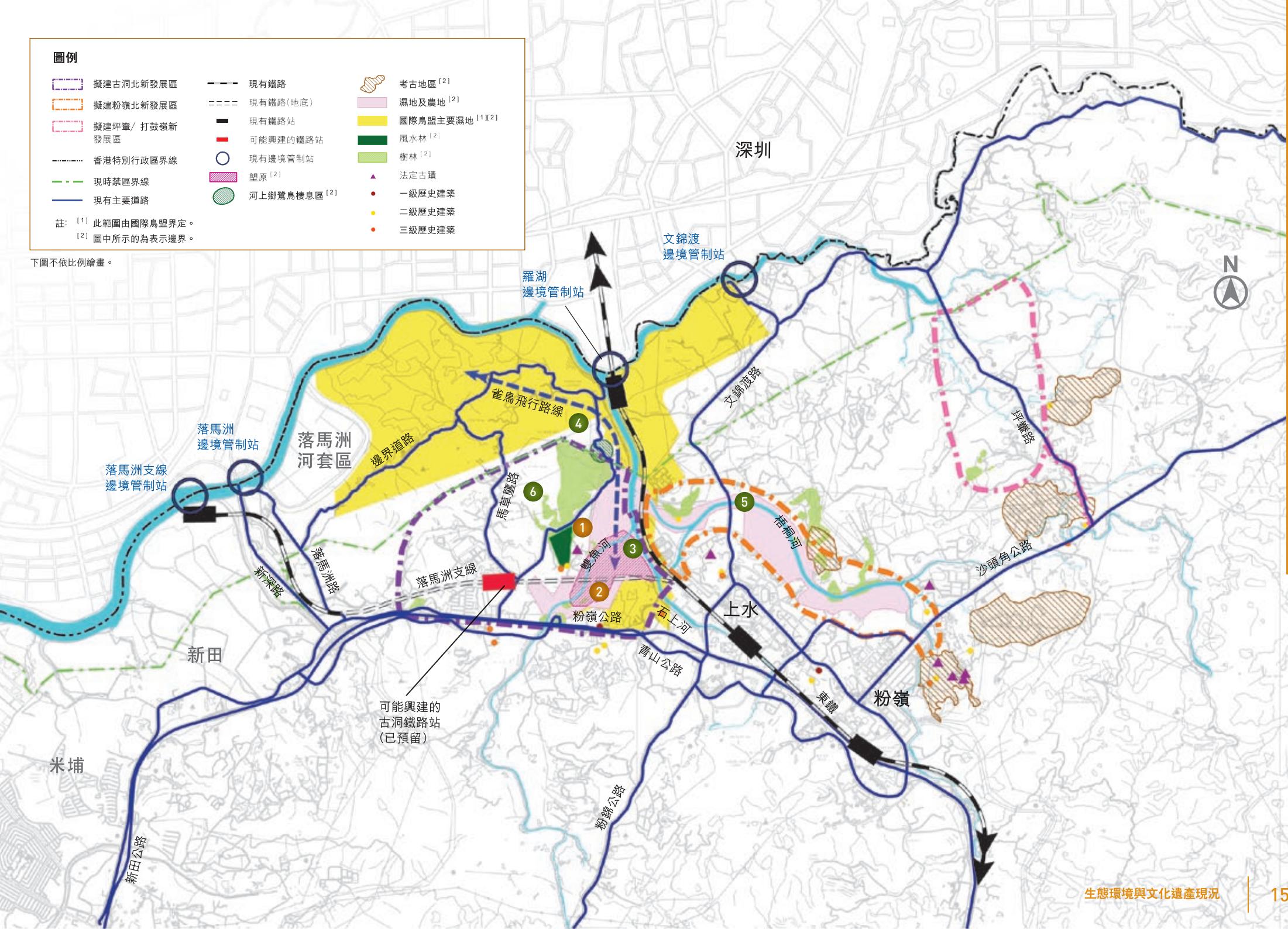
圖例

擬建古洞北新發展區	現有鐵路	考古地區 ^[2]
擬建粉嶺北新發展區	現有鐵路(地底)	濕地及農地 ^[2]
擬建坪輦/打鼓嶺新發展區	現有鐵路站	國際鳥盟主要濕地 ^{[1][2]}
香港特別行政區界線	可能興建的鐵路站	風水林 ^[2]
現時禁區界線	現有邊境管制站	樹林 ^[2]
現有主要道路	望原 ^[2]	法定古蹟
	河上鄉鶯鳥棲息區 ^[2]	一級歷史建築
		二級歷史建築
		三級歷史建築

註: [1] 此範圍由國際鳥盟界定。

[2] 圖中所示的為表示邊界。

下圖不依比例繪畫。



土地業權 現況

主要為私人土地

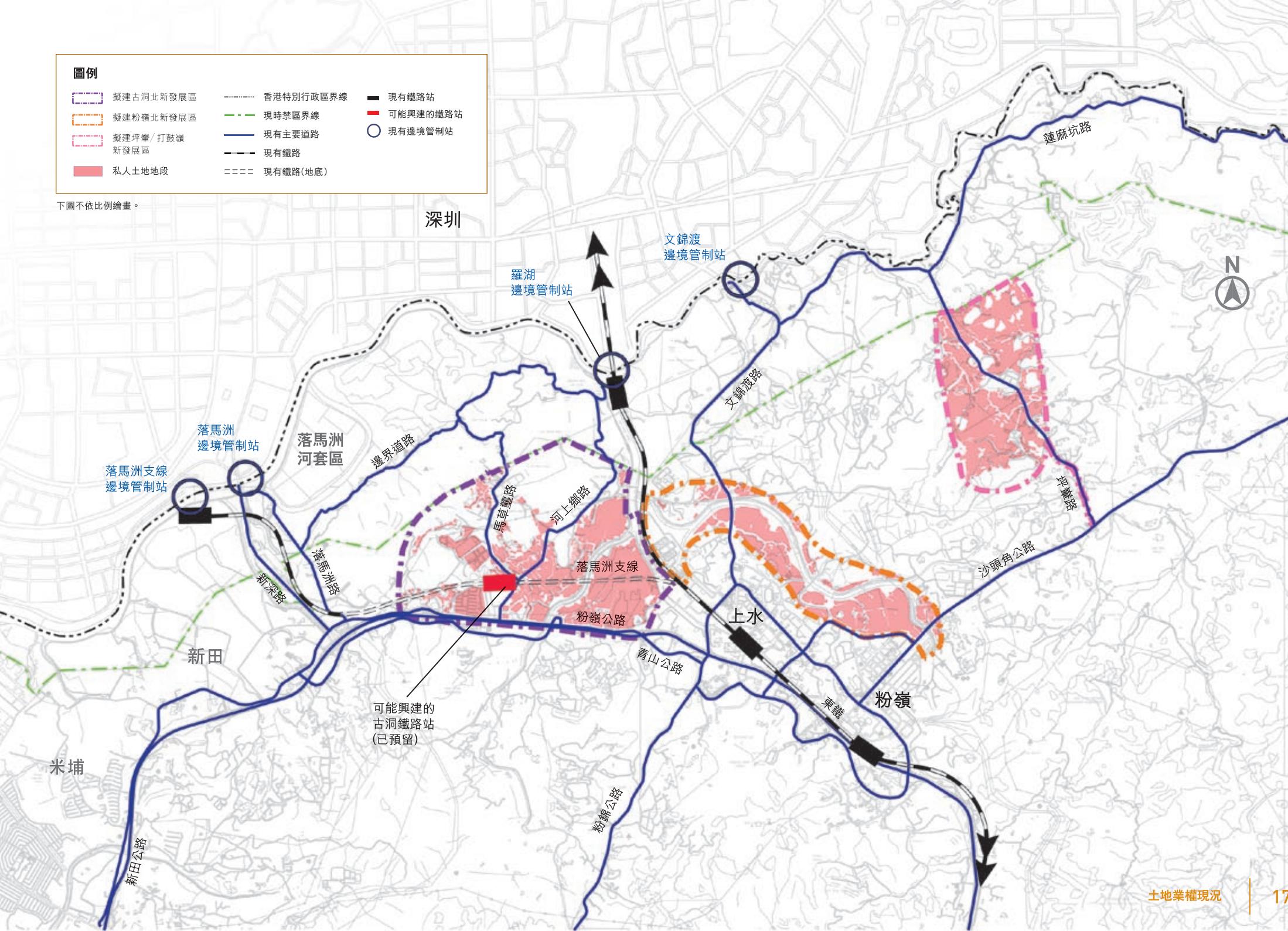


	古洞北 新發展區	粉嶺北 新發展區	坪輦/打鼓嶺 新發展區	總數
土地總面積(公頃)	500	260	240	1000
可發展土地(公頃) (不包括山地和河流)	350	200	225	775
政府: 170 私人: 180	政府: 95 私人: 105	政府: 65 私人: 160		
私人土地(公頃) (佔可發展土地百分比)	180 (51%)	105 (53%)	160 (71%)	445 (57%)

圖例

擬建古洞北新發展區	香港特別行政區界線	現有鐵路站
擬建粉嶺北新發展區	現時禁區界線	可能興建的鐵路站
擬建坪輦/打鼓嶺新發展區	現有主要道路	現有邊境管制站
私人土地地段	現有鐵路	
	===== 現有鐵路(地底)	

下圖不依比例繪畫。



規劃原則

為回應公眾對優質生活環境的渴求及因應規劃現況及新發展區所提供的機遇...

現建議是次研究採用下列規劃原則：





- 建立環保和以人為本的社區，以配合本港的發展需求。
- 關注公眾在社會、經濟及環境三方面的需要，以促進可持續發展。
- 把握跨境發展機遇。
- 以混合和協調方式運用土地，建立均衡及融洽的社區。
- 提供優質生活環境及充足的休憩空間，並有高質素的公共設施。
- 尊重、保護及利用現有的自然環境及文化遺產資源。
- 適時提供基礎設施及發展項目。
- 以包容開放的態度，繼續讓公眾參與規劃。

讓我們透過討論以下四項議題，為我們的新發展區訂立願景。

1 新發展區的
策略性角色

3 可持續的生活
環境

2 以人為本的社區

4 落實計劃安排

有關這四項議題的詳盡資料，請瀏覽本研究網頁(網址: <http://www.nentnda.gov.hk>) 的相關專題便覽。

您的願景 新發展區 的策略性角色



根據香港2030研究，新發展區可作混合用途發展，創造優質生活及工作環境，以配合人口長遠的需要。由於新發展區毗連跨境設施，除提供住屋用地外，亦可應付其他策略性的土地用途需求（如特殊工業和高等教育用途），協助創造更多就業機會。

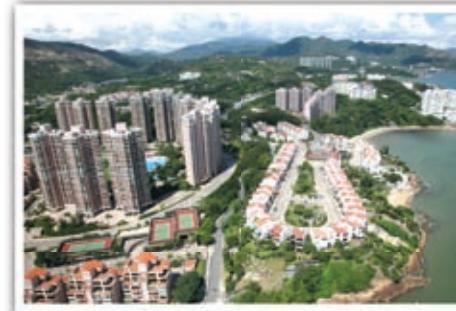
因應近期的城市規劃情況（包括建議開放邊境禁區內大部分土地、未來落馬洲河套區的發展及新邊境管制站），我們可綜合考慮一些適宜及有需要在新發展區內進行的其他策略性土地用途。而這些用途必須為新發展區創造更多就業機會。



旅遊中心 · · ·



教育用途 · · ·



生態健康的新市鎮 · · ·
住宅及綜合用途中心 · · ·



商業中心 · · · 物流中心 · · ·
高增值工業 · · ·
無污染特殊工業 · · ·

© CameraVision Studio

1 如何透過拓展新發展區，把握日趨頻繁的跨境活動所帶來的契機，並應付廣泛區域的需要？

2 如何利用新發展區的機遇，滿足全港及區內的需要，並創造更多就業機會？

3 您對古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺新發展區的發展主題有何看法？

詳情請參閱相關的專題便覽。



您的願景

以人為本的社區



為了建立以人為本的社區，新發展區的設計必須有助促進社會融合、培養歸屬感以及協助社會達至和諧平等。新發展區內須提供足夠設施，包括軟硬件基礎建設及其他社會資源，而在供應和分布方面亦須安排妥善，以建立一個配套完善的社區。新發展區應有優秀的城市設計，提供和諧及均衡的建築環境。

1 如何在新發展區建立一個和諧共融的社區？

- 均衡的人口結構？
- 私營與公營房屋的比例？
- 發展密度？
- 提供哪幾類本地就業機會？





2 您認為新發展區應提供什麼設施，以鼓勵社會共融以及培養對社區的歸屬感？

3 如何利用城市設計，建設以人為本的社區？

4 您對新發展區步行環境的規劃有何意見？

詳情請參閱相關的專題便覽。



您的願景

可持續的生活 環境



© Dreamstime

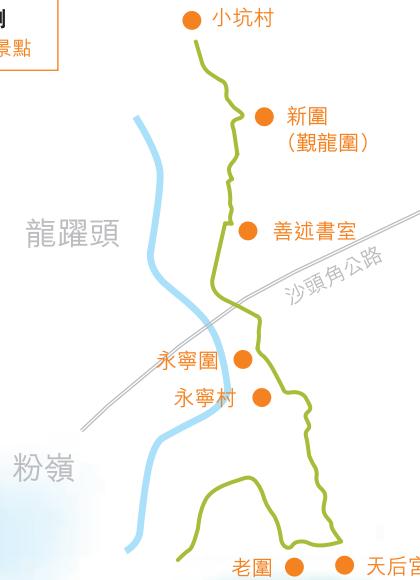
可持續發展原則要求在規劃過程中認同保育的需要，並着重可持續的成效。在實施過程中，可持續發展原則要求把現有生態、歷史文物和自然景觀資源融合，並配以環保設計。為使新發展區可持續發展，我們應考慮如何在規劃、建造和實施方面減少對自然環境的影響。

在新發展區的規劃及工程設計上，我們會探討如何達致能源效益目標，並推動以低耗能、低污染為基礎的低碳經濟方法。



文物徑例子

圖例
● 景點



1 我們可如何善用新發展區內的生態、歷史文化及自然景觀資源？

2 我們如何透過城市設計締造可持續的生活環境？

3 新發展區可考慮提供什麼環保交通設施？

4 如何提倡採用符合能源效益的措施及新發展區可考慮採用哪些能源，污水循環再用及廢物循環再造的方案？

詳情請參閱相關的專題便覽。



您的願景

落實計劃安排



落實新發展區發展計劃將無可避免地影響部分現有的發展（包括在私人土地上的發展）。由於受影響的私人土地可能甚多，我們須讓公眾盡早商議合適的落實計劃安排。

香港在過去數十年以傳統模式*開拓新市鎮，成效顯著。另一方面，土地業權人亦已表達了參與落實新發區發展計劃的渴求。我們會尋求新的發展模式，包括透過與私營機構參與開拓新發展區。我們將與各持份者探討及了解他們心目中理想的私營機構參與計劃特色。任何類型的實施安排必定要以公平、公正、切合公眾利益、合法及符合新發展區整體規劃構想的原則下進行。

透過與持份者保持對話，我們可了解他的意願，有助制定下一階段新發展區的實施安排細節。

(*傳統開拓新市鎮模式指政府根據當時的土地政策負責整合土地，然後收地、清拆、地盤平整、興建基礎設施，以至最後釋出土地作不同發展。)



持份者	心目中理想的計劃特色
一般市民	<ul style="list-style-type: none"> • 公平及高透明度 • 不偏不倚 • 政府不資助私人發展
大業主（擁有大片土地）	<ul style="list-style-type: none"> • 尊重私有產權 • 可高度直接參與發展 • 政府協助收回有問題土地
個別地主（只有少許土地）	<ul style="list-style-type: none"> • 尊重私有產權 • 可選擇補償或參與權 • 不要袒護大發展商
原居民	<ul style="list-style-type: none"> • 維護原居民利益
現有居民／租戶	<ul style="list-style-type: none"> • 須滿足安置需要
現有營商者	<ul style="list-style-type: none"> • 須滿足遷鋪的期望

1 您對新發展區發展計劃的實施機制有何意見？

2 您對以往發展新界新市鎮的實施機制有何意見？

3 在開拓新發展區的過程中，您同意引入私營機構參與發展的模式嗎？

4 您對私營機構參與發展的模式有何意見或提議？

詳情請參閱相關的專題便覽。

展望

在現階段，我們歡迎閣下對以下議題提出意見：

您的願景：

- 新發展區的策略性角色
- 可持續的生活環境
- 以人為本的社區
- 落實計劃安排

我們下一步的工作，是把你們對新發展區的願景整合，轉化為初步發展大綱圖。



請將意見於2008年12月31日前送交規劃署或土木工程拓展署：

	規劃署	土木工程拓展署
郵寄地址	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	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	paulng@cedd.gov.hk

閣下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；否則請在提供意見及建議時說明。



本冊子由奧雅納工程顧問製作。