

新界東北新發展區 規劃及工程研究

第一階段
公眾參與報告
二零零九年三月



土木工程拓展署
Civil Engineering and
Development Department



規劃署
Planning Department

ARUP

1	引言.....	1
2	第一階段公眾參與.....	2
2.1	公眾參與活動.....	2
2.2	城市規劃委員會.....	2
2.3	立法會發展事務委員會.....	3
2.4	土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會.....	3
2.5	專業團體.....	3
2.6	北區四個鄉事委員會.....	3
2.7	北區區議會.....	4
2.8	新界鄉議局.....	4
2.9	地區人士.....	4
2.10	環境諮詢委員會.....	4
2.11	其他.....	5
2.12	工作坊.....	5
2.13	專家小組.....	5
2.14	書面意見.....	5
3	公眾意見概覽及回應.....	6
3.1	新發展區的策略性角色.....	6
3.2	以人為本的社區.....	8
3.3	可持續的生活環境.....	9
3.4	落實計劃安排.....	11
4	下一階段工作.....	14
	公眾參與活動剪影.....	15

附錄

附錄 I	城市規劃委員會的意見摘要
附錄 II	立法會發展事務委員會的意見摘要
附錄 III	土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會的意見摘要
附錄 IVa	香港規劃師學會的意見摘要
附錄 IVb	地產建設商會的意見摘要
附錄 Va	上水區鄉事委員會的意見摘要
附錄 Vb	粉嶺區鄉事委員會的意見摘要
附錄 Vc	打鼓嶺區鄉事委員會的意見摘要
附錄 Vd	沙頭角區鄉事委員會的意見摘要
附錄 VI	北區區議會的意見摘要
附錄 VII	新界鄉議局的意見摘要
附錄 VIIIa	古洞地區人士的意見摘要
附錄 VIIIb	粉嶺北地區人士的意見摘要
附錄 IX	環境諮詢委員會的意見摘要
附錄 X	工作坊報告
附錄 XI	提交書面意見團體/人士名單

1 引言

行政長官在二零零七至零八年度《施政報告》中，宣布籌劃新發展區，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。

一九九八年展開的「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，該新發展區計劃於二零零三年暫時擱置。二零零七年完成的「香港 2030：規劃遠景與策略」（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。

為了展開新發展區的有關計劃，土木工程拓展署聯同規劃署在二零零八年六月展開「新界東北新發展區規劃及工程研究」（下稱「新發展區研究」）。這項研究將因應最新的城市規劃狀況、公眾期望及發展需要，為古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺新發展區制訂發展藍圖。

在進行「新發展區研究」時，一系列公眾參與活動亦同時展開，以便適時地把公眾意見納入新發展區的規劃與設計中。公眾參與活動主要分為三個階段：

第一階段：了解新發展區現時的狀況及制訂新發展區的願景

第二階段：討論初步發展大綱圖

第三階段：討論建議發展大綱圖及確定發展藍圖的細節

第一階段公眾參與活動在二零零八年十一月十四日正式展開，為期約三個月。這一階段公眾參與活動的主要目的，是讓公眾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活動進行較重點的討論，我們將主要課題／關注事項歸納為以下四個專題：

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

為協助公眾參與及討論，在第一階段的公眾諮詢期間已向公眾派發《第一階段公眾參與摘要》。此外，為了讓公眾更能掌握以上四個專題的背景資料，我們為每一課題擬備一份《專題便覽》，並在報章刊登廣告，以及向新界東北的居民、相關團體、區議會、地區鄉事委員會等廣發邀請函件和海報，宣傳第一階段公眾參與活動的詳情，並邀請公眾提供意見及出席工作坊。我們亦製作了一套短片，讓公眾了解並掌握新發展區的現況。同時，我們亦透過本研究的網頁（<http://www.nentnda.gov.hk>）發放有關本研究的背景資料、各項諮詢文件、研究報告書、短片及技術文件摘要，讓公眾人士瀏覽。

本報告將交代第一階段公眾參與活動的進程，並撮述公眾對四個主要課題的意見。

2 第一階段公眾參與

2.1 公眾參與活動

第一階段公眾參與活動包括舉辦社區工作坊，以及為各相關委員會／小組委員會（包括北區區議會及相關鄉事委員會）、專業團體及其他關注組織安排多個簡介會。以下是各公眾參與活動的詳情：

簡介會

日期	組織／場合
二零零八年十一月十四日	城市規劃委員會
二零零八年十一月二十五日	立法會發展事務委員會
二零零八年十一月二十五日	香港規劃署與深圳市規劃局城市規劃聯席會議
二零零八年十一月二十六日	第十二屆北京·香港經濟合作研討洽談會
二零零八年十一月二十七日	土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會
二零零八年十二月三日	香港規劃師學會（應邀出席）
二零零八年十二月九日	上水區鄉事委員會
二零零八年十二月九日	香港地產建設商會（應邀出席）
二零零八年十二月十日	粉嶺區鄉事委員會
二零零八年十二月十一日	北區區議會
二零零八年十二月十五日	打鼓嶺區鄉事委員會
二零零八年十二月十五日	沙頭角區鄉事委員會
二零零八年十二月十六日	新界鄉議局（應邀出席）
二零零八年十二月十七日	古洞村村民大會（應邀出席）
二零零九年一月九日	環境諮詢委員會
二零零九年三月七日	天平山村、石湖新村、靈山及馬屎埔村民大會（應邀出席）

社區工作坊

日期：二零零八年十二月二十日

時間：下午二時

地點：粉嶺聯和墟社區會堂

2.2 城市規劃委員會

我們於二零零八年十一月十四日向城市規劃委員會進行諮詢。委員普遍支持是次公眾參與的形式，但關注第一階段公眾參與的時間是否充足。此外，委員亦促請顧問公司注意新發展區規劃與預期在周邊進行的新發展及深圳市未來發展的結合，以及如何可更順暢地落實計劃。委員要求在第一階段公眾參與活動完成後，盡快向城規會匯報進展。委員的意見載於附錄I。

2.3 立法會發展事務委員會

我們於二零零八年十一月二十五日向立法會發展事務委員會進行簡介。有議員提出，新發展區的諮詢應包括深港兩地合作及融合的課題，政府亦須注意自然環境的保護與土地業權及發展意願之間的矛盾。也有議員認為新發展區的諮詢和規劃毋須太過急進，應朝著創建優良城市典範的目標進行。議員的意見載於附錄 II。

2.4 土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會

我們於二零零八年十一月二十七日向土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會進行諮詢。會上委員特別關注落實計劃的安排，認為如果決定採用私營機構參與發展的模式來發展新發展區，便須對每種私營機構參與模式的利弊予以詳細考慮，以及考慮到公眾的期望，確保所選擇的模式合乎公平、公開、合理、合法的原則。委員的意見載於附錄 III。

2.5 專業團體

2.5.1 香港規劃師學會

我們於二零零八年十二月三日應邀向香港規劃師學會進行簡介。該會的會員對新發展區提出了各種看法。有關意見載於附錄 IVa。香港規劃師學會其後亦提交書面意見。

2.5.2 香港地產建設商會

我們於二零零八年十二月十日應邀向香港地產建設商會進行簡介。會上各商會會員特別關注落實計劃的安排，有會員對初步提出供討論的私營機構參與方法感到興趣，並提出了相關的問題及意見；也有會員認為以現行的實施機制，加上規劃與地權分布的相互配合，可使新發展區順利實行。有關意見載於附錄 IVb。香港地產建設商會其後亦提交了書面意見。

2.6 北區四個鄉事委員會

2.6.1 上水區鄉事委員會

我們於二零零八年十二月九日出席上水區鄉事委員會會議，諮詢各委員及村代表的意見。會上各委員及村代表均認為新發展區對鄉村造成直接影響，亦對補償與安置問題表示關注。有村代表指出應保障鄉民的利益、保護原居民的文化遺產、並正視因進行保育，而令土地發展權受影響所產生的補償及村界擴展等問題。此外，各委員及村代表亦對新發展區的發展計劃及方向提出寶貴的意見。委員及村代表的意見載於附錄 Va。

2.6.2 粉嶺區鄉事委員會

我們於二零零八年十二月十日出席粉嶺區鄉事委員會會議，諮詢各委員及村代表的意見。會上多位委員及村代表對新發展區的發展建議表示歡迎，並希望新發展區及其基礎建設能帶動粉嶺區的發展。有委員及村代表要求新發展區的規劃必須與周邊市鎮及鄉村融合。委員及村代表亦關注發展新發展區會造成環境問題，希望能夠保持現有的清幽環境。此外，亦要求盡早

在設計階段向受基建工程影響的村落進行諮詢。委員及村代表的意見載於附錄 Vb。

2.6.3 打鼓嶺區鄉事委員會

我們於二零零八年十二月十五日出席打鼓嶺區鄉事委員會會議，諮詢各委員及村代表的意見。會上有委員及村代表闡述了對坪輦／打鼓嶺新發展區的願景和一些發展建議。有委員及村代表擔心在坪輦／打鼓嶺繼續作露天貯物用途對環境的影響，以及新發展區與原有鄉村的融合等問題。委員及村代表的意見載於附錄 Vc。

2.6.4 沙頭角區鄉事委員會

我們於二零零八年十二月十五日出席沙頭角區鄉事委員會會議，諮詢各委員及村代表的意見。會上各委員及村代表要求在發展新發展區的同時，也須顧及沙頭角區的發展。委員及村代表的意見載於附錄 Vd。

2.7 北區區議會

我們於二零零八年十二月十一日出席北區區議會會議，諮詢各區議員的意見。會上各區議員就各個範疇提出詢問，並提出具體建議，包括就北區所缺乏但可在新發展區提供的各種設施、收地補償、生態文物保育等方面提出建議。議員的意見載於附錄 VI。此外，亦有議員藉會議以外的渠道給予意見。

2.8 新界鄉議局

我們於二零零八年十二月十六日應邀向新界鄉議局進行簡介。會上各委員就保育、收地補償、私營機構參與發展計劃對小業主的影響等課題提出問題及意見。新界鄉議局委員的意見載於附錄 VII。

2.9 地區人士

2.9.1 古洞地區

我們於二零零八年十二月十七日應邀出席古洞村村民大會，直接聽取古洞地區居民及廠戶的意見。會上居民表達了對古洞村可能被遷拆的憂慮，要求當局體恤古洞村的特殊情況，作出原村安置。居民的意見載於附錄 VIIIa。

2.9.2 粉嶺北地區

我們於二零零九年三月七日應邀與馬屎埔環境關注組、石湖新村街坊組、天平山村街坊組及靈山區民生關注組會面，聽取居民的意見。居民的意見載於附錄 VIIIb。

2.10 環境諮詢委員會

我們於二零零九年一月九日向環境諮詢委員會進行簡介。會上各委員對保護生態及文化遺產、為新發展區提供充足的設施及推動可持續發展等課題提出意見。委員的意見載於附錄 IX。

2.11 其他

我們於二零零八年十一月二十五日在香港規劃署與深圳市規劃局城市規劃聯席會議及二十六日在第十二屆北京·香港經濟合作研討洽談會上，簡報了新發展區研究的事宜。

2.12 工作坊

工作坊於二零零八年十二月二十日在粉嶺聯和墟社區會堂舉行。工作坊由土木工程拓展署及規劃署舉辦，由奧雅納工程顧問安排。共有約二百名公眾人士，包括地區人士、北區區議會及有關的鄉事委員會、相關的機構和組織等代表參加工作坊。工作坊就四個主要課題進行分組重點討論。有關工作坊的報告刊於附錄 X。

2.13 專家小組

在這項研究中，我們邀請了六位不同背景的專業人士（包括周永新教授、侯智恒博士、姚展先生、黃錦星先生、陳東岳先生及林興強教授）成立專家小組，為這項研究提供他們所屬範疇／興趣的專業意見。部分專家小組成員亦應邀出席工作坊，提供寶貴的意見。

2.14 書面意見

個別人士及團體以書面形式向規劃署及土木工程拓展署提交意見。截至二零零九年三月底共收到超過九十份書面意見。

3 公眾意見概覽及回應

3.1 新發展區的策略性角色

3.1.1 公眾人士認為新發展區在服務較廣闊區域的策略性角色上，應該配合珠江三角洲的發展需要，長遠而言，亦應考慮與深圳市的發展融合。新發展區亦應提供一些土地，服務內地甚至國際用途。也有公眾人士認為，新發展區的規劃應與落馬洲河套及邊境禁區的規劃一同考慮。

3.1.2 在服務較廣闊區域的用途方面，公眾人士有以下的具體提議：

- 住宅區 — 優質住宅；低密度住宅；或可吸引內地人士購置的住宅
- 商業用途 — 展覽場地；名牌銷售中心
- 高增值活動 — 高增值經濟區；資訊科技行業；輕工業；低污染工業；物流用途
- 教育用途 — 高等學府／大學城／國際學校；農業科技研究中心；雀鳥研究中心
- 醫療用途 — 設備完善的醫院，服務對象包括區內居民，居於深圳的港人，內地居民；醫療式度假村
- 自然及文化保育 — 保育塋原濕地及其他重要生境；保育歷史文物
- 旅遊業 — 利用生態和文化資源發展綠色旅遊；五星級酒店；低密度高級度假酒店
- 消閑用途 — 度假村；高爾夫球場／練習場
- 其他 — 大型社區服務中心：除了服務區內市民，亦輸出香港社會服務專業培訓，協助內地社會服務專業的發展

3.1.3 在滿足全港及區內的需要方面，公眾人士認為可以利用新發展區作為契機，滿足以下需求：

- 住屋 — 公共房屋：滿足區內需求以及安置受發展影響的居民；優質房屋；低密度住宅
- 就業機會 — 遷進部分政府部門，為區內提供就業機會；高增值工業；安置原有的地區工業及須考慮低技術居民就業問題；就業培訓中心
- 教育 — 寄宿國際學校；內地學生宿舍，使區內學校學額充足；農業科技研究中心，以支援農業發展

- 文娛康樂 — 能容納一千人以上的大型社區會堂／運動場館，可舉辦大型活動和演唱會、論壇等；類似區內現有香港浸會園的度假消閑活動設施
- 社區設施 — 醫院（因北區醫院已經飽和）；地區診所；老人中心
- 鄉村發展 — 改善周邊鄉村設施

3.1.4 在各新發展區的發展主題方面，公眾人士大致認為古洞北和粉嶺北新發展區由於可能有鐵路連接或靠近現有市鎮，因而較適合發展優質住宅用途。古洞北新發展區可考慮混合其他策略性或區域用途，如商業、酒店、展覽用地、教育等來進行發展，成為綠色的新世代市鎮；而粉嶺北新發展區則可較着重配合休憩和綠色空間，提供優美的居住環境，並帶動和配合上水／粉嶺新市鎮的發展。雖然大部分人士皆贊成政府發展新發展區，但也有少部分人士（包括部分當地居民及奕翠園業主委員會）認為粉嶺北不應進行發展，而應保留現有的鄉郊農耕特色。

3.1.5 至於坪輦／打鼓嶺新發展區，有公眾人士認為可以進行多元化的發展，發展高增值產業，促進香港經濟向高端轉型或發揮「創富」的角色。例如，可在該區發展高增值經濟區，或以短期免租方式批出地方給年青人創業，以建立「香港品牌」文化，同時培養本地人才。此外，該區亦應提供優質的低密度住宅或其他休閒用途。至於是否應繼續保留露天貯物用途，則意見分歧較大，有公眾人士擔心會出現露天貯物場激增的情況，造成污染；也有公眾人士認為市場對露天貯物用地有一定需求，可將其集中並進行美化以減低影響。也有意見認為該區可發展生態旅遊或農耕等綠色用途。

我們的回應

3.1.6 我們對市民普遍支持政府重新提出有關發展新發展區的建議感到十分鼓舞。我們認同本港與廣東省社會經濟的融合是未來發展的大趨勢。在研究的下一階段，我們會積極探討在新發展區內提供一些策略性用途，服務較廣泛範圍包括深圳以至整個珠江三角洲。在研究過程中，我們亦會參考珠江三角洲的發展路向（如《珠江三角洲地區改革發展規劃綱要（2008-2020年）》），配合地區性的發展。公眾人士就新發展區所提出的區域及全港性土地用途建議，以及各新發展區的個別建議，部分與我們的初步構想不謀而合，或正切合現時該區的需要。至於一些比較創新或獨特的建議用途，我們亦會認真研究其可行性。

3.1.7 部分市民可能受上次研究建議的影響，誤以為今次的研究已決定維持坪輦／打鼓嶺新發展區作露天貯物及鄉郊工業用途的建議，其實並不盡然。市民的意見對我們研究坪輦／打鼓嶺新發展區新一套

的主要土地用途十分重要。另一方面，我們同意新發展區可以配合和帶動舊有新市鎮發展的功能。在規劃粉嶺北新發展區時，我們會與現有的新市鎮和毗鄰的鄉郊地區一併考慮，提供連貫、相互配合的基礎建設及社區設施，以配合和帶動現有的發展。

3.2 以人為本的社區

- 3.2.1 在建設一個和諧共融的社區方面，公眾人士認為新發展區不應偏重公共或私營房屋發展，可以考慮進行公營和私營房屋比例大約各佔一半，或私營房屋佔略高比率的發展。
- 3.2.2 在發展密度方面，公眾人士普遍認為新發展區並不適宜進行高密度發展，但由於現階段暫時未有確實的人口目標，較難決定怎樣的低密度才屬合理，也較難決定應該提供多少社區設施。不過，公眾人士普遍認為，上一次新界東北研究所建議的發展人口密度太高，不能接受。另有意見認為，在可能興建的古洞北鐵路站附近，由於交通方便，可以進行較高密度的發展。
- 3.2.3 在樓宇高度方面，公眾人士認為新發展區的樓宇不應太高，即使在較高發展密度的地區，也不應發展密集式的樓宇，避免出現「屏風效應」或「石屎森林」。
- 3.2.4 公眾人士指出在城市設計方面，應避免塋原濕地背後出現大量高聳建築物的不協調景觀，在規劃時亦應加入視覺走廊和綠色走廊。
- 3.2.5 至於休憩用地，絕大多數意見要求更多的休憩空間和綠化用地，多位公眾人士亦指出區內河流，包括雙魚河、石上河、梧桐河對新發展區的重要性，認為建築物須與河邊保持距離，也不應該沿著河邊修建公路，應闢設河濱長廊，並以露天茶座等用途提高其吸引力。沿河亦應闢設行人路和單車徑，有效地把古洞北及粉嶺北兩個新發展區串連起來，改善區內的步行環境。
- 3.2.6 在鼓勵社會共融以及培養對社區歸屬感方面，有公眾人士認為北區需要一個地標。這可以是一個大型的公園或廣場，提供公共空間以聚集居民；這個空間也可以是雙層的設計，上面是廣場，下面則為交通用途。也有公眾人士提出，可利用北區的歷史文化資源，例如有人提出弘揚圍村文化和青磚文化，建立博物館或用以裝飾公共空間，令居民了解該區的歷史文化根源。也有意見認為整個北區需要大型的社區會堂設施舉辦文化活動。
- 3.2.7 有部分公眾人士指出，新發展區應避免重覆天水圍的社會問題。區內應提供足夠的就業機會。
- 3.2.8 另外有公眾人士關注新發展區應該吸取其他新市鎮發展的教訓，及時為居民提供足夠的社區設施，甚至超出規劃標準所訂的數額。
- 3.2.9 有意見亦擔心新發展區的規劃最終不能落實，或落實時與原先概念出現相當大的落差，而且落實發展計劃是一個漫長的過程，應該思考如何確保規劃原則能夠充分地落實，政府部門之間也須保持緊密

溝通，因應環境改變而調整實施程序，並須與居民保持良好的互動關係，以便居民充分掌握落實計劃的情況。

我們的回應

- 3.2.10 不少市民仍受上一次研究的影響，預料我們發展古洞北及粉嶺北新發展區時，會繼續以高密度發展及容納大量人口為目標。其實我們了解市民近年對較低密度住宅以及優質生活的訴求，因此在今次研究中，我們會調低上次研究建議的發展密度及建築物高度，作為研究方向，以滿足市民的期望。為配合新發展區的發展角色及目標，我們亦會建議一個合適的公營和私營房屋比例。
- 3.2.11 我們會從以往的新市鎮發展中吸取有關經驗，在新發展區提供足夠和多樣化的就業機會，以滿足居民的需要。
- 3.2.12 我們會按新發展區及附近地區人口組別的特別需要，顧及獨特的人口結構和社會特徵，靈活制定各項公共和社區設施的類別、數量和規模。我們亦會認真考慮市民所提出的各類型公共服務及社區康樂設施，以滿足區內人口的需要。
- 3.2.13 在制訂新發展區的藍圖時，我們會小心處理建築物高度、建築物體積、休憩用地網絡及行人網絡，並引入各類城市設計要素，包括觀景廊及通風廊。

3.3 可持續的生活環境

- 3.3.1 在締造可持續發展的生活環境方面，絕大部分公眾人士認為在發展的同時必須保護新發展區內的生態、自然景觀及歷史文化資源，在發展與保育這些資源之間取得平衡。
- 3.3.2 在生態保育方面，雖然有部分地區人士不認同濕地的價值或認為《公眾參與摘要》第十五頁地圖上用黃色表示的濕地範圍太大，但公眾人士普遍認為，塋原或其他附近的濕地以及其他具有重要生態價值的的地方有保留的必要，以及需予保護。
- 3.3.3 但在保育的同時，必須顧及土地業權人的權益，不能犧牲土地業權人的權益來達到保育的目的，使土地業權人感到十分不公平，一旦土地業權人因感到不滿而拒絕與環保團體等合作，濕地最終會荒廢及消失，反而不能達至保育的效果。有部分人士亦指出塋原現行的管理協議模式十分不足夠，意見認為應把握發展新發展區的機會，尋找一個能夠平衡各方需要的方法，以解決這個問題。
- 3.3.4 多位公眾人士指出，新發展區內的歷史文化遺產亦須予保護，區內的歷史文化遺產遠不止於可見的古老鄉村建築物，當中也包括一些非物質遺產，例如鄉村的文化和風俗、源遠留長的農耕文化等，他們擔心城市發展會使珍貴的文化遺產永遠消失。

- 3.3.5 在景觀方面，不少公眾人士認為新發展區，尤其是粉嶺北，擁有秀麗的鄉郊景色，擔心未來景觀會被高樓大廈遮擋；因此提出，在規劃時除了要控制區內的密度和高度外，也應加入視覺走廊、保護山脊線、建築物跟河流保持距離等元素，以保護景觀。
- 3.3.6 在新發展區的交通方面，不少公眾人士擔心新發展區會帶來大量的新增人口，現有的交通基建未能應付，使上水／粉嶺新市鎮內本已十分繁忙及擠擁的交通更添壓力，影響居民的生活質素。因此公眾人士要求發展新發展區時，必須改善現有的交通基礎設施，一些公眾人士更建議興建新的鐵路線，連接新發展區和上水／粉嶺甚至市區。至於新發展區內的交通，公眾人士認為步行和單車均屬值得推廣的可持續交通模式，應在新發展區內廣設行人路及單車徑，並把上水／粉嶺新市鎮內現有的單車徑連接起來，同時須提供足夠的單車配套設施。
- 3.3.7 至於新發展區可考慮採用的節省資源和能源措施方面，公眾人士提出應減少使用不可再生能源，可嘗試使用太陽能、風能或混合能源，例如引入電動汽車、太陽能電池街燈等，亦應好好利用現有的鐵路來節省能源消耗。在建築設計上，也可考慮一些創新的設計，如盡量利用天然風來降低室溫或抽取河水建立中央供冷設備等。

我們的回應

- 3.3.8 塋原濕地的重要生態價值過去已獲證實，公眾亦明確表達了必須保護塋原濕地的意願，因此必須保護塋原濕地。我們將把握發展新發展區這個機會，在尊重業權的基礎上，考慮符合可持續發展的建議，確保塋原濕地得到應有的保護。部分人士就濕地範圍提出的問題，我們會作深入研究，作為新發展區發展的參考因素。
- 3.3.9 我們亦會加強對區內文物的保護，我們會盡量保留古老的建築物，以及非物質的文化遺產，並會以「點線面」的方式，盡量讓這些重要遺產得以承傳，並發展教育和康樂的功能，以向公眾推廣。
- 3.3.10 我們會積極研究在新發展區內引入環保運輸交通模式的可行性，並就其財務及相關影響進行詳細評估。
- 3.3.11 至於公眾人士提出的節省資源和能源的公共設施，我們亦會仔細考慮。我們會研究在各層面引入節能措施，並在工程設計上以能源效益為目標，推動以低耗能、低污染為基礎的低碳經濟模式，我們會積極研究各種推動能源效益的方法的可行性。
- 3.3.12 以上所述課題，可能涉及相關政策及資源調配，未必能夠在本研究的範圍內解決，但我們會積極向有關政策局提出建議，探討及研究各實施計劃的可行性。

3.4 落實計劃安排

- 3.4.1 對於以往發展新界新市鎮的實施機制，很多公眾人士認為有不足之處，但也有人認為傳統上由政府收地是最公平及一視同仁的發展模式。
- 3.4.2 很多公眾人士認為，在傳統實施模式下，政府負責徵收土地的模式對私有產權造成侵害。一些業主覺得政府強制徵地及平整後以相對高價賣出的做法，對業主不公平。土地持有人亦沒有選擇的權利，容易引起訴訟及影響社會和諧，而政府賠償未必能夠滿足業主的期望。政府的徵地平整等過程往往需要很長的時間，拖慢發展的速度，政府也須負擔大量公共開支，承受財政風險。
- 3.4.3 部分公眾人士指出政府現時的收地賠償方案不合理，他們認為受影響的居民要接受資產審查方可安排入住公屋是不可接受的做法。有公眾人士指出，政府的政策會安置受影響的居民入住公共房屋，但過往有居民可能無法獲得原區安置，或因資產審查機制令部分居民無法入住公共房屋，對受影響的居民，特別是對老人及被甄別為「寮屋區」的居民和租戶造成嚴重的影響。
- 3.4.4 此外，對於受影響的鄉村或社群，包括可能直接受影響的非原居民村落（例如古洞村的居民）強烈表達要求原區重置的訴求，認為新發展區將摧毀該地區長久建立的社區網絡，尤其老人最受影響。部分人士提出「拆屋賠屋，拆村賠村」的要求。部分公眾人士建議，可在原區興建公共房屋安置整條村落，以保留其社區網絡。亦有意見認為應該先在區內興建樓宇安置居民，然後才進行清拆。由於在新建房屋區建立社區網絡和鄰里關係需時，如可保留現有網絡，亦可讓新遷入的居民較容易建立歸屬感。
- 3.4.5 公眾人士亦關注新發展區的發展帶來區內現有本地工業的安置問題，因當地許多居民賴以為生。
- 3.4.6 部分公眾人士認為政府有責任協助解決私人收地所產生的糾紛，例如居民被迫遷出而不獲安置的問題，須確保私人收地過程公平及具有高透明度。
- 3.4.7 公眾人士普遍認為，新發展區的實施機制須尊重土地業權人及原有居民的合法權利，如果須徵收其土地進行發展，便應給予合理的賠償。
- 3.4.8 公眾普遍支持引入私營機構參與發展模式，以落實發展新發展區，認為能夠彌補上述傳統模式的弊病，尊重私有產權及業主的選擇權。但即使採用私人機構參與模式，政府亦須扮演非常重要的角色，保證其在公平及公開的情況下進行。
- 3.4.9 關於具體私營機構參與的機制，有意見認為傳統的土地交換是長久以來行之有效的方式，應該繼續在新發展區推行，只須在規劃上配合，便可有效地進行，但須注意申請換地所需時間可能影響進度。亦有意見認為協商方式，即邀請發展商提交發展建議，也是值得考

慮的方向。另有意見認為，可以復用換地權益書，即類似現在提出的發展權利來補償發展權益，但亦有意見指出須注意避免重蹈過去產生的行政問題。有意見認為發展項目股份／可換股債券方式可行，但牽涉的立法程序可能拖慢發展的進度，而贊成此方式的公眾人士假設政府會成立發展公司，並從中起着重要的作用。也有意見認為，各種方案相互沒有牴觸，可並存而用，不必偏廢。

- 3.4.10 關於政府應否協助處理一些難以收回的土地（例如涉及祖堂地段、業權人下落不明地段、失圖據地段等，以及被侵佔土地），有意見支持此做法，但也有地區人士擔心如果政府介入私人收地事宜，可能會對業權較少的人士不公平。

我們的回應

- 3.4.11 我們注意到公眾人士普遍支持引入私營機構參與發展模式以落實新發展區的建議，我們會在下一階段進一步研究可行的方案。另一方面，我們將以公平、公正、公開、合法的原則，研究政府是否需要協助收回業權有問題的地段。
- 3.4.12 我們亦注意到即使最終決定引入私營機構參與發展模式，政府在落實發展新發展區的過程中仍須發揮重要的引導角色，包括徵集土地為新發展區興建公共基礎建設及其他配套設施。
- 3.4.13 由於新界東北新發展區計劃仍然在研究階段，詳細發展方案及將會受新發展影響的範圍仍有待確定，現時政府並未啓動任何收回私人土地作公共用途的程序。研究的下一階段會就新發展區各項目的發展時間表作出評估及建議。
- 3.4.14 我們同意業權人的權益應該受到尊重，以及對受影響人士作出合理的賠償。在政府收地及賠償事宜上，當局會按當時適用的法例和政策，妥善賠償及安置受影響的合資格人士。
- 3.4.15 在安置現有居民的課題上，我們會再作深入研究。現時，當局會考慮向擁有業權的新界原居民（或戰前居民）提供重置屋宇，而房屋署會為經地政總署確認需要清拆的合資格寮屋居民進行安置工作。房屋署會盡量在公屋資源許可的情況下，為受政府清拆行動影響的合資格人士安排原區安置。
- 3.4.16 我們必須澄清「拆屋賠屋，拆村賠村」並非現行的政策，由於可發展土地供應有限，此舉亦不可行。按現時政策，當局將先確保現有居民能夠獲得合理賠償或安置，然後才會進行任何遷拆計劃。
- 3.4.17 由於目前的鄉郊工業廣泛地散布在新發展區範圍內，因此完全保存這些工業用途可能比較困難。當局會按當時適用的法例和政策，賠償受影響的人士，我們會盡量在新發展區範圍內提供適當的工業用地。
- 3.4.18 至於有公眾人士提出，因私人收購土地產生的糾紛而導致迫遷及租戶無處容身的問題，公眾應了解政府不會參與或干涉私人發展商的

收購土地活動，關於業權人與其租戶之間的私人協議，政府並不參與其中，亦不宜干涉。然而，受私人發展影響的人士，如合乎申請公屋的資格，可於公屋輪候冊上登記，等候編配公屋。如具任何健康理由或社會因素支持其加快入住公屋，他們可考慮向社會福利署申請「體恤安置」。另外，公屋申請人如具個別特殊原因支持其入住某指定地區的公屋，而獲得有關部門（如社會福利署）或機構（如醫院管理局）的推薦，房屋署亦會在公屋資源許可的情況下盡量安排。已於公屋輪候冊登記的合資格人士，亦可透過參加每年舉辦的「特快公屋編配計劃」，按自己的選擇，提前獲配公屋單位。

- 3.4.19 新發展區的工程無可避免會涉及收地及清拆工作。我們會小心處理有關的問題，並會與相關的政府部門進一步研究收回土地、補償及安置的安排。我們亦會小心考慮公眾就有關事宜提出的意見。

4 下一階段工作

「新界東北新發展區規劃及工程研究」第一階段公眾參與期間所舉行的公眾參與活動，相信已加深公眾對本研究的認識，並引起公眾對新發展區的討論，我們亦從中了解公眾對新發展區的願景和期望。我們將把第一階段公眾參與活動所收集的意見加以整理，確立新發展區的願景及發展的指導原則，並透過持續進行的研究及分析，訂定主要發展參數。這些資料會轉化為初步發展大綱圖，之後我們會徵詢公眾對初步發展大綱圖的意見。在進行第二階段公眾參與活動時，我們會提供詳細的發展參數，並以立體圖解說明設計概念。

公眾參與活動剪影

上水區鄉事委員會



粉嶺區鄉事委員會



打鼓嶺區鄉事委員會



沙頭角區鄉事委員會



古洞村村民大會



粉嶺北村民大會



香港規劃師學會



香港地產建設商會



北區區議會



新界鄉議局



工作坊



