

## 專題便覽 1 — 新發展區的策略性角色

---

### 專題便覽的目的

「新界東北新發展區規劃及工程研究」第一階段公眾參與活動主要是讓公眾明白這項研究的目標，了解發展古洞北、粉嶺北和坪輦/打鼓嶺三個新發展區的主要議題，以及表達對新發展區的願景。我們希望透過討論以下四個議題，即「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」和「落實計劃安排」，收集公眾的意見。本專題便覽旨在為「新發展區的策略性角色」提供背景資料，以便公眾就本議題參與討論。

## 1 背景

在九十年代末進行的「新界東北規劃及發展研究」（下稱「新界東北研究」）選定了古洞北、粉嶺北及坪輦/打鼓嶺為合適的新發展區，並建議把古洞北、粉嶺北及坪輦/打鼓嶺結合為單一計劃（「三合一方案」），透過共用社區設施、基礎建設及重置安排，進行整體發展。

隨着人口增長以及住屋需求放緩，新發展區計劃於 2003 年暫時擱置，待「香港 2030：規劃遠景與策略」研究（下稱「香港 2030 研究」）進一步考慮是否需要拓展策略發展區。「香港 2030 研究」在 2007 年完成，研究建議落實部分新發展區的發展，以應付長遠的住屋需求，並創造就業機會。「香港 2030 研究」建議應優先落實「三合一方案」。行政長官在 2007 至 08 年度的施政報告中，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。「新界東北新發展區規劃及工程研究」（下稱「新發展區研究」）隨後於 2008 年 6 月展開，旨在制訂古洞北、粉嶺北和坪輦/打鼓嶺新發展區的修訂發展建議。

## 2 先前的建議

「新界東北研究」曾就新發展區各自的具體角色提出以下建議：

- 古洞北新發展區—新市鎮以鐵路為本，集中在日後的落馬洲支線古洞站周邊進行發展
  - i. 發展新市鎮，容納高速的人口增長
  - ii. 發展主題：邊界市鎮
  - iii. 預計容納人口 100,000 人
  - iv. 提供 16,000 個職位
- 粉嶺北新發展區—新市鎮/住宅發展項目，作為上水和粉嶺的擴展市鎮
  - i. 發展新市鎮，容納高速的人口增長
  - ii. 發展主題：河畔市鎮
  - iii. 預計容納人口 80,000 人
  - iv. 提供 2,500 個職位
- 坪輦/打鼓嶺新發展區—作為因古洞北及粉嶺北新發展區進行發展而須遷出的工業及露天貯物用地重置區
  - i. 發展鄉郊工業和露天貯物用途
  - ii. 提供 2,300 個職位

## 專題便覽 1 — 新發展區的策略性角色

---

以上建議在九十年末訂定，因此可能未能滿足現今社會的要求。本研究的工作是根據現時的規劃情況及公眾不斷轉變的期望，制訂上述三個新發展區的修訂發展計劃。首先，讓我們研究該三個新發展區的策略性環境。

### 3 策略性環境

#### 策略性位置—跨境活動日趨頻繁

古洞北、粉嶺北及坪輦/打鼓嶺新發展區位於新界東北部及邊境禁區以南。由於鄰近跨境設施，佔地理優勢，拓展新發展區可把握香港與內地之間日益頻繁的經濟聯繫所帶來的契機。

#### 正在進行的規劃研究和主要基礎建設

現時在新界北部進行的一些規劃研究及基礎建設，可能會對新發展區的發展有相互的影響，有關研究及建設項目包括：

##### 1. 邊境禁區土地規劃研究

這是政府現正進行的研究，將就 2010 年起逐步釋出的約 2,400 公頃邊境禁區土地訂定規劃大綱，作為保育及發展的指引。法定圖則會根據「加強自然保育」、「保護文化遺產資源」及「推廣可持續用途」三大主題制訂。

##### 2. 就發展落馬洲河套區進行規劃及工程研究

有關收集公眾對落馬洲河套區未來土地用途的意見和期望的公眾參與活動，最近已經完成，所得結果可納入作為即將開展的落馬洲河套區規劃和工程研究的資料，以便制訂與「香港 2030 研究」配合的發展方案。

##### 3. 蓮塘/香園圍口岸及香港境內相關連接駁道路的規劃研究

香港特別行政區政府和深圳市政府在 2008 年 9 月決定在蓮塘/香園圍落實興建新口岸計劃，該口岸可望在 2018 年運作。新的連接道路會由新口岸經粉嶺公路連接吐露港公路，除改變新界東北部過境交通路線選擇外，亦會提供較便捷的通道前往擬議的坪輦/打鼓嶺新發展區。

新發展區可與將會釋出的禁區土地及落馬洲河套區一併進行規劃。此外，新發展區亦可把握興建蓮塘/香園圍新口岸後區內人流大增所帶來的契機。

#### 港口後勤用地用途的轉變

在考慮古洞北、粉嶺北及坪輦/打鼓嶺新發展區的策略性角色時，我們亦須詳細考慮現時散佈在新界北部的露天貯物用途。先前的「新界東北研究」建議在坪輦/打鼓嶺設立較完善的港口後勤用途或貯物地帶，把現時分散多處的露天貯物用地集中起來，但「香港 2030 研究」指出，根據「香港港口規劃總綱 2020 研究」，雖然整體港口後勤用地的需求會隨着港口吞吐量上升而日漸增加，但港口後勤用途有移往境外近珠三角貨櫃中心的趨勢。如這個趨勢持續下去，新界北部長遠的土地用途會有所改變及/或釋出土地作其他用途。

## 專題便覽 1 — 新發展區的策略性角色

### 4 「香港 2030 研究」提供的策略性規劃指引

「香港 2030 研究」建議拓展新發展區作混合用途，以及着重創造優質生活及工作環境，滿足區內人口長遠的需要。「香港 2030 研究」亦提供了以下策略性規劃指引 – 除了提供房屋用地外，新發展區亦可滿足其他土地用途需要，例如高增值、特殊、無污染工業和高等教育用途，並同時提供就業機會。

#### 高等教育用途/研究園

「香港 2030 研究」預料有需要預留土地發展專上教育設施。這些設施旨在提供一個有助學習的環境，吸引更多內地及海外學生和專才來港學習和工作。

正如「香港 2030 研究」所述，初步評估結果顯示古洞北位處鄉郊，環境寧靜，加上往返內地的交通方便，是興建專上學府的理想地點。

#### 特殊工業

「香港 2030 研究」的評估顯示，到 2030 年，特殊工業樓面面積淨需求將達 290 萬平方米。為確保本港具備多元化而穩固的經濟基礎，我們必須預留足夠的土地作特殊工業用途，以免因基礎設施不足而錯失商機，並配合需用大量土地的業務或對本港相當（如非極其）重要的投資項目的需求。

「香港 2030 研究」提議應尋找機會，發掘適合預留作特殊工業用途的土地，並指出這可納入作為新發展區發展計劃的一部分。長遠來說，坪輦/打鼓嶺新發展區可考慮用作提供土地，應付特殊工業的需求。此外，我們亦應就陸上交通系統規劃作出相應修訂，以配合新發展區內商業車輛的增長。

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建議的新邊境管制站），我們可綜合考慮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。

### 5 您的意見

本研究的下一步工作是根據公眾的願景和全港/區內的需求，在新發展區規劃適當的土地用途。為協助進行下一步工作，歡迎閣下就整體新發展區（即「三合一方案」）或個別新發展區的策略性角色提出意見，特別是：

- 新發展區鄰近深圳/珠三角，佔地理優勢加上可連接香港市區，交通方便，新發展區在擴大區域服務範圍時可擔當什麼角色？
  - 商業樞紐
  - 消閑中心
  - 高增值活動/物流中心
  - 教育用途
  - 住宅區
  - 旅遊中心
  - 商業支援服務中心
  - 其他

## 專題便覽 1 — 新發展區的策略性角色

---

- 我們如何利用新發展區的機遇，滿足全港及區內的需要？
  - 住屋
  - 就業機會
  - 教育
  - 康樂
  - 其他
  
- 您對各新發展區的發展主題有何看法？
  - 住宅用途
  - 教育用途
  - 物流中心
  - 研究園
  - 其他