

土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會簡報會 主要意見摘要

日期： 2012年9月6日（星期四）
時間： 上午9時30分
地點： 香港北角政府合署17樓1707室

一般意見

- 有個別委員表示支持新發展區發展基於以下原因：
 - 「香港 2030 研究」建議採用分散發展的模式以提供住宅用地，供 2030 年的新增人口；
 - 新發展區有助鼓勵發展及提供房屋用地。

城際規劃

- 應透過交通連接羅湖優化港深之間的城際連繫；
- 特別是古洞北新發展區，新發展區能成為香港與深圳之間的「門廊」，因此應預留更多用地供發展商業及零售用途；及
- 新發展區內應有充足的酒店、零售設施及供跨境學童就讀的學校。

新發展區的設計

- 擬議的行人道及單車徑應連接周邊地區；
- 新發展區內需要地標性建築物，並需要有面積較細的地塊以容許較小型的發展商參與新發展區的發展。新發展區的地積比率應提高，以滿足長遠的需要；
- 應考慮在古洞北新發展區的社區設施是否應沿粉嶺公路而設；
- 應增加預留供六大優勢產業發展土地的比例；
- 因為科學園的出租率已很高，支持在新發展區內預留土地給六大優勢產業。應諮詢優勢產業界代表有關預留土地作優勢產業發展的意見。
- 有委員認為可能由於未能預計在古洞北新發展區的「商業、研究與發展」地帶內的實際產業組合及用途，因此被某些報章質疑新發展區是為內地遊客服務的商業發展項目。有些研究機構亦未必會提供大量就業機會。同時，他認為「研究」一詞只是一個統稱，有一些研究機構未必完全是環保。所以需要更謹慎的發展控制措施及地契條款，以確保在古洞北新發展區市中心的「商業、研究與發展」地帶的建築形態及有關的研發活動會與周邊的商住發展相容；
- 須考慮粉嶺北新發展區的房屋組合，讓新發展區及現時粉嶺/上水新市鎮的居民一同享用社區設施；及
- 有會員詢問在坪輦/打鼓嶺新發展區擬議的私人住宅發展是否為滿足香港一般市民的房屋需要而設的，有關的住宅發展會否與在該區的工作人口配合。

交通運輸網絡

- 未有交代清楚坪輦/打鼓嶺新發展區會否有足夠的公共交通和來往市區的連繫。

實施安排

- 對早於 2000 年早期開展的新發展區發展計劃被擱置表示可惜。有委員支持盡早落實新發展區發展及增加住宅用地的發展密度；

- 表示「傳統新市鎮發展模式」及「公私營合作模式」各有好處。有委員希望當局採用混合發展模式，在新發展區的不同地段採用合適的發展模式，以用最快捷及最有效的方式，達到符合公眾利益的最理想結果；
- 有委員支持新發展區發展採用「公私營合作模式」，並表示有部分發展商在收購土地時假設政府會提供一些基本的基礎建設和發展可自行發展。他更反對現階段擬議的發展模式，認為由政府徵收全數的土地作發展與以往新市鎮發展的模式並不一樣，因以往有提供換地權益書等土地補償，同時亦准許換地/修訂土地契約。認為政府須尊重私人投資；
- 有委員表示對「傳統新市鎮發展模式」沒有強烈意見；及
- 未來的發展應容許更多發展商參與。

綠色措施

- 認為擬議的綠色設施包括休憩空間網絡及連接，結合現有的景觀環境及粉嶺北新發展區的河濱是一個良好的例子。

農業

- 認為收回土地、農業及鄉郊生活模式均重要，須在新發展區的規劃中考慮到。有委員詢問新發展區會否預留土地供社區農耕；
- 受新發展區影響的農民應被安排到較鄰近新發展區的地區繼續耕種，因他們能利用附近的設施，新發展區亦會為他們提供售賣農產品的市場；及
- 應預留土地作農業用途，讓真正的農耕活動得而持續。

[註：本摘要的中文翻譯由顧問公司整理，只供參考之用。一切以英文摘要為準。]