

**2012年9月27日土地及建設諮詢委員會會議**  
**新界東北新發展區規劃及工程研究-建議發展大綱圖及第三階段公眾參與**  
**意見摘要**

規劃及土地用途

- 一位委員表示，新發展區詳細的規劃早於 2008 年展開，但現時的社會狀況已有所轉變。許多現有新市鎮的本意是自給自足，但在就業方面卻沒有實現，而且居住人口亦比預期高。
- 數位委員注意到最近公眾對新界東北新發展區研究提出了疑慮和查詢，並認為政府回應是重要的。
- 一位委員詢問，區內預留作特殊工業、商業、研究和發展等土地所產生的就業機會，是否能真正滿足新發展區內人口的就業需要。另一位委員認為如果有相當比例的未來人口需要到區外工作，政府需考慮是否有足夠的對外交通連接。

發展密度

- 一位委員認為，三個新發展區的密度會給未來的新市鎮造成一個不良的先例。他認為政府應務實地檢視由人口增長所引致的土地需求和制定新發展區的發展參數。
- 一位委員表示，如果政府準備在第三階段公眾參與活動後，增加新發展區的整體地積比率及公營房屋的比例，政府需向公眾提供更多對交通，基礎設施和就業影響的資料。
- 一位委員建議，為更好地利用土地，政府應考慮增加發展密度和地積比率。

傳統新市鎮發展模式

- 一位委員建議，政府可考慮在合適的情況下採用適當的發展模式，其中可以與新發展區內的私人土地擁有人合作推行新發展區。
- 一位委員建議，可考慮以往將軍澳部分發展所採用的「私營機構參與」發展模式。他還建議，政府應考慮在土地契約附加條件，要求土地擁有人在指定的時間內開發土地。
- 一位委員表示，在 80 年代初的第一代和第二代新市鎮發展都是通過填海或擴大現有墟鎮。與今天的做法不同，將涉及高收地成本。

實施安排和計劃

- 一位委員表示，如政府能比較發展新發展區和香港其他地方兩者的分別並就已探討了其他有可能發展的土地作出解釋，這是可取的。
- 一位委員表示，為確保順利落實新發展區，需要作全面的諮詢。

[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。]