

60401

姓名: noddy

為何你要反對新界東北融合計劃? : 反對深港融合!

Time: Thursday September 27, 2012 at 4:11 am

10462

姓名: Colin Yeung

為何你要反對新界東北融合計劃? : 忍無可忍, 不要內地融合香港!!! 強烈要求立即擱置新界東北融合計劃!!!

Time: Thursday September 27, 2012 at 4:21 am

16403

姓名：葉子峰

為何你要反對新界東北融合計劃？：保持鄉鎮，希望不要破壞。保持現況便行，又可省回很多公帑。

Time: Thursday September 27, 2012 at 4:24 am

10464

姓名: Yim Sau Ping

為何你要反對新界東北融合計劃? : 我認同發展是需要的, 但今天政府的發展規劃是否傾斜向某一方, 為港? 為黨? 深港同城? 絶大部份提出的反對意見都羅列數字、證據, 當中或有偏頗, 但作為負責任的政府, 應該擱置計劃、儘快諮詢、尋求一個符合港人利益的發展方向。

Time: Thursday September 27, 2012 at 4:24 am

16465

姓名: martin chow

為何你要反對新界東北融合計劃? : 官員對計劃本身就不清不楚, 幾多地拎黎起公屋, 居屋, 丁屋, 低密度房屋, 今日呢個講法, 聽日又另一種講法, 唔該擱置重新解釋你的計劃俾市民聽, 唔好一時一樣!

Time: Thursday September 27, 2012 at 4:26 am

10406

姓名: Mango

為何你要反對新界東北融合計劃？：就即將會在八月底諮詢期完結的《新界東北新發展區》計劃，政府以所謂「環保低碳」、「人口增長」、「居住需求」的假理由，包裝起一個深港同城的新界北融合計劃，鋪路未來將深港一體化，將深圳與新界北二合為一！

若果約千公頃的新界東北土地失守，未來新界北勢必成為內地富豪的後花園，新界原有的本土鄉郊經濟、自然農業環境及十多條非原居民村落將會一鋪清袋。

取而代之，將會是大陸資本富豪及專才入主北區私樓豪宅、自由行經濟入侵新界鄉郊地方、教育土地及資源預留給富豪雙非的教育城，這肯定不是香港人想看到的新界！

我們不能接受一個如此大型的中港融合計劃，政府竟然完全沒有向香港市民清楚提及規劃意途，亦未得到市民廣泛共識就迅速上馬，明顯是暗渡陳倉，加速打造「深港市」在 2046 年前完成。這已經超越了純粹「人口增長」、「居住需求」等問題，而是有關城市自主權、一國兩制的問題！

Time: Thursday September 27, 2012 at 4:28 am

16467

姓名: Joe Fan

為何你要反對新界東北融合計劃? : hk is hk, china is china, we are reject to see a merge on our place.
hk gov is using our money to serve us, we hate a false gov which is using our money to serve the china
gov and killing us .

Time: Thursday September 27, 2012 at 4:38 am

16408

姓名: y 2 k

為何你要反對新界東北融合計劃? : 中國的施政方式嚴重影響，對香港的獨立自治權，自我設計中國為藍本的發展計劃以所有利益及權利，衡量於一中國的發展上，莫視本港居民的安定，生活質素，言論自由，完全以不愛民而愛國態度去執行政策及法規

Time: Thursday September 27, 2012 at 4:38 am

104409

姓名: cy

為何你要反對新界東北融合計劃? : Pk

16409

Time: Thursday September 27, 2012 at 4:46 am

10410

姓名: Annie Sun

為何你要反對新界東北融合計劃? : 我不要深港大融合, 不想香港不再是香港
我是一位八十後, 沒車沒樓未婚, 這幾年工資也沒長過
即使如此, 我也不會選擇日後住新界東北, 所以, 可想而知, 新界東北是為誰而發展
請梁振英政府不要再對香港人說謊, 請立即撤回新界東北的發展

Time: Thursday September 27, 2012 at 4:50 am

10411

姓名: Nia Tam

為何你要反對新界東北融合計劃? : 計劃並無必要性和急切性, 而且未有充分諮詢當地受影響居民, 計劃內容未有考慮最新的社會發展和需求, 未有配合整體城市發展的規劃。而且, 政府以官腔包裝計劃, 強硬推銷港深融合, 違反一國兩制, 雖以房屋規劃來掩飾其目的, 宣傳和解釋亦不盡不實, 這樣的政府這樣的計劃著實令人擔心, 因為本人要求擱置計劃, 重新檢討本港的土地及房屋政策。

Time: Thursday September 27, 2012 at 4:55 am

16412

姓名: Terry

為何你要反對新界東北融合計劃? : 首先, 新界東北交通不便, 將來就算有交通配套, 費用一定很高, 會令當地居民沒有出別區工作的動力。還有為何不先發展市區所有的閒置用地, 發展的費用一定比新界東北低很多, 這才是有效運用資源。

Time: Thursday September 27, 2012 at 5:00 am

16412

10413

姓名: Wong Kwok Kin

為何你要反對新界東北融合計劃? : 1. 農業可以從新振興，政府只要重新規劃農地，協助業界或有興趣人仕加入發展農業；
2. 香港須有鄉郊特色的自然區在新界；
3. 三個所謂新市鎮發展區域只見方便來往國內關口，交通配套根本不完善前往出市區，亦不見有政府有考慮市民負擔車費能力，加上由新界出市區任何交通工具一定昂貴，只會又多一個天水圍情況；
4. 不論在新界和市區，其實還有很空置單位有人住，政府應該跟地產商討論現時樓市已達到前所未有的高溫，能否有減價空間，或考慮推出一蚊一尺私樓，讓市民得以置業上車；
5. 資詢不足，從來未試過、去過一個所謂諮詢會要去到「深圳」咁濟……若然是公平公正諮詢，何必掉來掉去，搬到一個幾乎冇人可以去既地方，想收集市民意見？還是另有居心？！
6). 保護可愛的農地和自然生態。新界東北：古洞北、粉嶺北、打鼓嶺、坪峯等等.. 根本不須什麼興建新市鎮、公屋假規劃來安置他們。更不能讓「領匯式」的商場如百X、維X、萬X、大X樂進註那裡！！
7). 已發展了的新市鎮如屯門、沙田等，仍未見發展完善，仍有很方面政府預要再檢討；

Time: Thursday September 27, 2012 at 5:03 am

10414

姓名：黎明

為何你要反對新界東北融合計劃？：沒有此需要

Time: Thursday September 27, 2012 at 5:20 am

60415

姓名: Farmer Chan

為何你要反對新界東北融合計劃? : 1. 維護一國兩制, 停止深港融合
2. 阻止邊境糊塗化
3. 香港政府應完善規劃其他土地發展區
(如天水圍, 洪水橋, 尚有大量農地及空置土地可發展作新市鎮)
4. 保護新界東北生態
5. 人口增長在港人少生的大前題之下, 來自新移民政策及雙非問題
政府應該正視, 而非開發新雙非城

Time: Thursday September 27, 2012 at 5:21 am

10416

姓名: Cheung Chun Wai

為何你要反對新界東北融合計劃? : I want a pure Hong Kong only, no need Chinese people living together in Hong Kong

Time: Thursday September 27, 2012 at 5:27 am

16417

姓名: Emily tang

為何你要反對新界東北融合計劃? : 政府前言不對後語, 背信棄義! 請不要出賣香港! 為了巴結共產黨而欺騙香港人!

Time: Thursday September 27, 2012 at 5:37 am

10 418

姓名: cc

為何你要反對新界東北融合計劃? : 反對深港合併!!! 絶對唔要香港變成大陸!
呢個計劃絕對係一個滅港陰謀

Time: Thursday September 27, 2012 at 5:39 am

10419

致:貴署

新界東北規劃諮詢爭議愈演愈烈,其原因是:粉嶺、上水、元朗等黑社會頭目以及
村霸(村長紳士們)長期來靠這遍土地作為非法發大財的來源,突然間斷了發財
路,他們哪有心甘。所以,他們在幕後搞鬼搗動村民(特別是有耕種的村民)頑強與
政府對抗。

「何以靠土地發財」:他們用盡各種辦法,在新界到處非法霸佔政府土地;方法是在
新界各處的荒廢地方用參貳萬元買間舊屋或買一、二塊較細小的園地,就利用這些自
己買下來的小量園地或屋地作掛名,在周邊大勢擴佔官地作為己有,叫大批泥頭車在
這裡倒泥土填平地面,然後用鐵皮等搭起圍牆,租給廢料回收商、雜物處理商、汽車
維修、貨倉等等。若有的需要蓋屋頂的,他們就用較長時間以漸進式分為多次慢慢蓋
上屋頂(因為一次性蓋完屋頂怕被地政署等覺察到)。

他們在這幾十年來,新界各處都有這樣的露天貨場及有頂蓋的貨倉出租,他們平均每
年每個場主各自都有幾百萬元租金收入,現在政府要收他們一本萬利發財地,他們哪
不搗動無知村民與政府抵抗到底。

正義

10420

Leung Ngan Ming

20/09/2012 下午 11:11

本帖最後由 Little whale 於 2012-9-20 15:32 編輯
就到deadline喇.... 要sd信去邊到? 有無format??
Ch.a.n 發表於 2012-9-20 09:40
其實寫信唔使講咁多，下面是但一段再加埋上款下款就OK啦！
send 去規畫署及土木工程拓展署

請把您的意見*電郵至或寄回土木工程拓展署或規劃署：

土木工程拓展署	規劃署
地址	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	2158 5680
傳真	2693 2918
	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
	2231 4731
	2522 8524

電郵 nentnda@cedd.gov.hk

[srpd@pland.gov.hk](mailto:srpdp@pland.gov.hk)

在facebook group 度copy 的：

"作為一個納稅人，血汗錢都供養了一班無能特區政府官員。我已經覺得非常不幸。我不想再失去安靜、安全、乾淨的香港新界東北。要求特區政府立即擋置新界東北融合計劃！天地有正氣，賣港求榮的，必遭天遣！"

"完全沒有必要與中國內地再有進一步融合！現在上水，粉嶺等北區地方已經很大陸化，國內人完全破壞原有的社區環境，亦把北區樓價推高。本人要求立即擋置新界東北融合計劃！"

"如果計劃真的是為了改善港人生活，為什麼先要一班在香港住了幾十年的農民犧牲家園？是因為有錢買得起低密度住宅的人在政府眼中比較重要？為了應付將來的居住需求？為什麼市區有那麼多空置用土地不用，非要動新界東北不可？更方便市民呀。政府「發展」動機成疑，諮詢又不足。一個倒模的新市鎮多一個都嫌多？？不擋置計劃？請用文明來說服我！"

本帖最後由 Little whale 於 2012-9-20 15:32 編輯

就到deadline喇.... 要sd信去邊到? 有無format??

C.h.a.n 發表於 2012-9-20 09:40

其實寫信唔使講咁多，下面是但一段再加埋上款下款就OK啦！
send 去規畫署及土木工程拓展署

請把您的意見*電郵至或寄回土木工程拓展署或規劃署：

土木工程拓展署	規劃署
地址 香港新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署9樓	香港北角渣華道333號北角政府合署16樓
新界西及北拓展處	規劃署
電話 2158 5680	2231 4731
傳真 2693 2918	2522 8524
電郵 nentnda@cedd.gov.hk	srpd@pland.gov.hk

10420

在facebook group 度copy 的:

"作為一個納稅人，血汗錢都供養了一班無能特區政府官員。我已經覺得非常不幸。我不想再失去安靜、安全、乾淨的香港新界東北。要求特區政府立即擋置新界東北融合計劃! 天地有正氣，賣港求榮的，必遭天遣!"

"完全沒有必要與中國內地再有進一步融合！現在上水，粉嶺等北區地方已經很大陸化，國內人完全破壞原有的社區環境，亦把北區樓價推高。本人要求立即擋置新界東北融合計劃!"

"如果計劃真的是為了改善港人生活，為什麼先要一班在香港住了幾十年的農民犧牲家園？是因為有錢買得起低密度住宅的人在政府眼中比較重要？為了應付將來的居住需求？為什麼市區有那麼多空置用土地不用，非要動新界東北不可？更方便市民呀。政府「發展」動機成疑，諮詢又不足。一個倒模的新市鎮多一個都嫌多？？不擋置計劃？請用文明來說服我！"

本帖最後由 Little whale 於 2012-9-20 15:32 編輯

就到deadline喇.... 要sd信去邊到? 有無format??

Chan 發表於 2012-9-20 09:40

其實寫信唔使講咁多，下面是但一段再加埋上款下款就OK啦！

send 去規畫署及土木工程拓展署

請把您的意見*電郵至或寄回土木工程拓展署或規劃署：

土木工程拓展署	規劃署
地 址	香港新界沙田上禾輦路1號沙田政府合 署9樓
	香港北角渣華道333號北角政府合署16樓
新界西及北拓展處	規劃署
規 劃 研究組	
電 話	2158 5680
	2231 4731
傳 真	2693 2918
	2522 8524
電 郵	nentnda@cedd.gov.hk
	srpd@pland.gov.hk

在facebook group 度copy 的:

10420

"作為一個納稅人，血汗錢都供養了一班無能特區政府官員。我已經覺得非常不幸。我不想再失去安靜、安全、乾淨的香港新界東北。要求特區政府立即擱置新界東北融合計劃！天地有正氣，賣港求榮的，必遭天遣！"

"完全沒有必要與中國內地再有進一步融合！現在上水，粉嶺等北區地方已經很大陸化，國內人完全破壞原有的社區環境，亦把北區樓價推高。本人要求立即擱置新界東北融合計劃！"

"如果計劃真的是為了改善港人生活，為什麼先要一班在香港住了幾十年的農民犧牲家園？是因為有錢買得起低密度住宅的人在政府眼中比較重要？為了應付將來的居住需求？為什麼市區有那麼多空置用土地不用，非要動新界東北不可？更方便市民呀。政府「發展」動機成疑，諮詢又不足。一個倒模的新市鎮多一個都嫌多？？不擱置計劃？請用文明來說服我！"

"作為一個納稅人，血汗錢都供養了一班無能特區政府官員。我已經覺得非常不幸。我不想再失去安靜、安全、乾淨的香港新界東北。要求特區政府立即擱置新界東北融合計劃！天地有正氣，賣港求榮的，必遭天遣！"

"完全沒有必要與中國內地再有進一步融合！現在上水，粉嶺等北區地方已經很大陸化，國內人完全破壞原有的社區環境，亦把北區樓價推高。本人要求立即擱置新界東北融合計劃！"

"如果計劃真的是為了改善港人生活，為什麼先要一班在香港住了幾十年的農民犧牲家園？是因為有錢買得起低密度住宅的人在政府眼中比較重要？為了應付將來的居住需求？為什麼市區有那麼多空置用土地不用，非要動新界東北不可？更方便市民呀。政府「發展」動機成疑，諮詢又不足。一個倒模的新市鎮多一個都嫌多？？不擱置計劃？請用文明來說服我！"

10421

"Leung H. K."

2012/09/23 下午 12:04

Subject 有關「新界東北新發展區規劃及工程研究」的意見

你好，

本人閱讀政府有關事項的諮詢文件,現反對政府推行有關政策,並建議完全撤回並作重新諮詢。
http://www.nentnda.gov.hk/chi/PE3%20Digest_C.pdf

原因如下:

1. 政府把「打造綠色生活空間」放於文件開首篇幅,但試問有甚麼比原始未開發的鄉郊地方更綠色 香港需要保留這種鄉郊地方。
2. 政府常鼓勵推動有機耕作,現有東北地區的有機耕作正正就是支持政府的政策。為甚麼要破壞這些美好的綠色生活
3. 即使政府願意賠償、以地換地。但事前有諮詢他們嗎 他們有被尊重嗎 他們普遍說到近諮詢期結束才知道此事件。
4. 深港水貨客問題嚴重,政府最近加大打擊,但對制止此事無能為力!證明政府之前一直偷懶又無能!此問題未有解決之前,不宜把新界東北計劃展開。
5. 一簽多行政府認為香港承受不了所以擱置,試問新界東北發展後,內地人增加來港,香港承受得了嗎 未弄清楚前請三思而後行。
6. 政府官員口口聲聲說這並不是深港融合計劃,不會變成內地的富豪城或特區中的特區。但中港大門一打開,這些變化只會變成事實,政府現在的取態是做幫兇,不主動,但任由香港情況變壞。
7. 內地多份報章以「深港融合」形容這項計劃。請問政府怎樣解釋
8. 政府不尊重香港居民。因為政府採取的諮詢程序是:先諮詢城規會、立法會、和內地討論融合計劃,最後才是諮詢香港居民,尤其居於當地的居民。
9. 政府最近表明計劃內的居屋、私樓安排及比例需要有所謂較及修正。既然要修改,這就證明有需要撤回此計劃並作重新諮詢。
10. 於22/9/12的討論會顯得很激烈,這就明確顯示,我們需要更長時間的討論,政府需要聆聽更多人的建議。新政府一上場不是強調政策要有公識才推行嗎

吸收了菜園村、國教科的經驗,懇請政府三思而後行。謝謝。

中學教師

10422

致研究之專家小組成員-周永新教授

請問可否研究發展一安老城區，因新界東北環境好，若配套完善，可給老人家在大自然的環境下生活，亦不用在安老城區大事發展，而周邊地區才發展，一來可增加居住地方，二來可提供更多職位給周邊地區的人，這樣可平衡各方的需要

Albert Lam 上

COMMENT COLLECTION FORM

North East New Territories New Development Areas Planning and Engineering Study Stage 3 Public Engagement

Name of Organization

(if applicable)

: _____

Name

: Mr. WAN

Tel

: _____

Email Address

: _____

Fax

: _____

Opinion

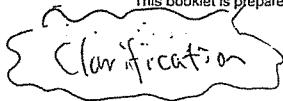
: I totally agree with the recommendation on P.19 of Stage 3 Public Engagement Digest that the Conventional New Town Approach should be implemented for the development. I strongly against any form of alternative implementation approach. I will oppose the entire scheme if any form of departure from the Conventional New Town Approach is shown.

District Cooling System seems to be the key for the sustainability of this scheme but insufficient information about this system was provided. Also the final stage EIA is not available. I think another stage of consultation shall be arranged when these information is available.

"Developing and promoting with Shenzhen" has never been the objectives of other New Town Development and certainly should not be an objective or by product of this scheme. I oppose this entire scheme unless this phrase, or the equivalent, is deleted for the finalized plan.

Note: The names and comments/proposals (except personal information) provided by individuals or groups to the Civil Engineering and Development Department or Planning Department in the course of the Study will be disclosed, either wholly or partly, to the public (including disclosure on the relevant websites). If you do not wish such information to be disclosed, please advise us at the time of submission.

This booklet is prepared by Ove Arup & Partners Hong Kong Limited.



I do not support this scheme and I oppose this scheme if my requests above are not accepted.

10424

致:貴署

無政府狀態的香港

香港彈丸之地,一退是山,二退是海, 現土地規劃發展受阻, 以後各行業及居住土地需求何去何從,是否要向太空發展

這些東北民眾反對聲音 可以代表香港七百萬人嗎

香港被「亂港搞屎棍」搞亂了,香港玩完啦。

東北土地大清場

既然這班有心人在幕後搞局,香港政府應來一個對他們在 新界東北非法霸佔政府土地的大清場,把所有新界的露天貨場及有蓋貨倉等,進行徹底調查是否侵佔官地,如是,應重重懲罰,杜絕政府土地規劃發展的纏腳石。

(現在他們到處都有非法佔地的利益所在,為免敗之一無所有, 他們必然會抗爭到底;如果所侵佔的官地已被政府收回且嚴懲,他們自然不想再惹事了)

正義

10425

Dear Sir / Madam,

We write to support said development.

However, we are lost by no idea what to do if the government only buy up part of land of a lot instead of whole at once. The reason I asking because, the development area changed from time to time from 1st engagement to 3rd engagement. We as the land owner don't know what to do with the rest of my land if part of it is in the new development area and part of them is not.

Should you have any query, pls feel free to let us know. My phone number is

Kind Rdgs.,
Edna

意見收集表格

14657

新界東北新發展區規劃及工程研究 第三階段公眾參與

機構名稱(如適用) : _____

姓名 : _____

電話 : _____

電郵地址 : _____

傳真 : _____

意見內容 : 見附件(共2頁)

注：本人不願意公開個人資料

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(個人資料除外)；否則，請在提供意見及建議時說明。

本摘要由奧雅納工程顧問製作

就粉嶺北新發展區的規劃，本人有意見如下：

[參考「新界東北新發展區規劃及工程研究 第三階段公眾參與摘要」文件中第 11 頁的發展大綱圖]

- 1 皇府山對面的中心公園和社福康樂區應與綠悠軒對面的住宅 2 區及公共房屋區對調，見附圖 1。原因：
 - 1.1 若人口集中在馬屎埔／龍躍頭一帶，沙頭角公路及聯和墟墟內道路將會不勝負荷，因為屆時車輛從粉嶺公路進出該區，或乘搭鐵路而轉車進出該區的居民必須要使用沙頭角公路及聯和墟的道路。我們還需考慮到原聯和墟、榮福中心、榮輝中心、綠悠軒、帝庭軒及御庭軒的居民仍會使用該些道路，而原本的交通規劃並不能應付如此大量居民的使用；
 - 1.2 如果對調的話，將來皇府山一帶的居民和巴士路線就可以利用掃管埔路直接連往粉嶺公路往上水落馬洲，或大埔以至往市區。而該區居民往返上水車站也比馬屎埔／龍躍頭往返粉嶺車站為近。此方案亦可以減少將來大量粉嶺北和坪輦新發展區居民同時使用粉嶺車站的機會，從而將上水粉嶺兩站乘客的數量平均分佈；
 - 1.3 皇府山鄰近已經有北區公園、掃管埔、嬉水池和北區運動場，相反龍躍頭段和聯和墟卻缺乏大型公園和休憩設施；
 - 1.4 人口密集區和高層大廈不宜建在靶場和新圍軍營附近，這是由於一方面解放軍操練時會干擾居民（例如火炮演練和直升機升降），另一方面，相信靶場和軍方亦不希望軍營受到外間的任意監視。
- 2 只解決居住問題而忽略社會發展的持續性，則略嫌短視，故建議對調後的公園周邊和梧桐河畔應保留農地（見附圖 1），以供原農民復耕，其好處為：
 - 2.1 平衡在新發展與及保留原有鄉貌之間的議題中所產生的矛盾；
 - 2.2 利用重新規劃的農地發展優質本地農產品，令香港經濟可保持持續性及多元化發展。

10426

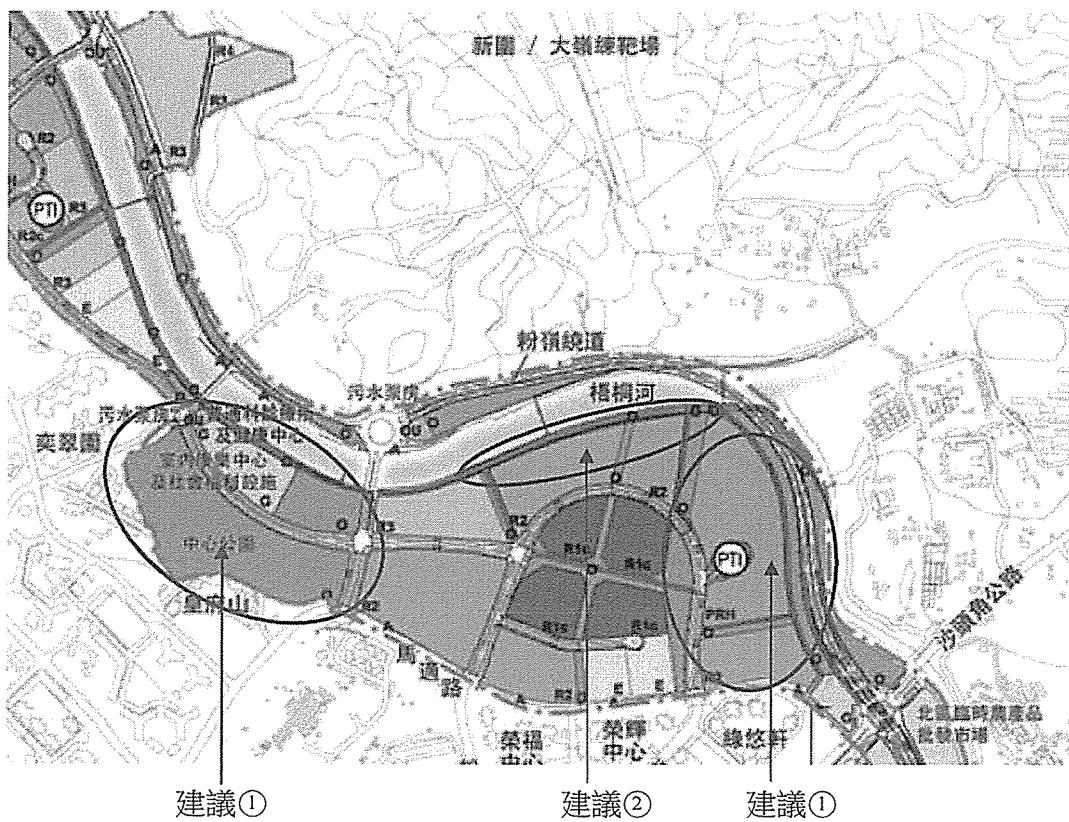


圖 1

10427

姓名: Jerry Li

為何你要反對新界東北融合計劃? : 反對新界東北融合計劃，因為香港是香港人的香港，並不能為大陸人服務。

反對新界東北融合計劃，強烈要求「港人港地」，所有居所只能賣俾香港人。

反對新界東北融合計劃，絕對不能成立所謂「特區中的特區」香港人可自由出入，大陸人到香港，無論何處，必須得到香港簽證，才能入境。香港政府要收回大陸人來港審權批權。所有人要經過香港政府審查，才能入境。

反對新界東北融合計劃，要求打擊水貨客，他們破壞香港穩定。

反對新界東北融合計劃，五十年不變，不要違反基本法。

新界東北，要在普選特首及立法會後，再全面諮詢，得香港人贊成先可以發展。

反對新界東北融合計劃，絕不能有落地簽證。亦絕不能有一簽多行。

反對新界東北融合計劃，點解新發展要起廿幾間學校?香港邊有咁多學生?

反對新界東北融合計劃，成個東北計畫有 167 公頃黎興建住宅，但係全港 18 區政府已規劃既住宅用地為 2150 公頃，而淨係係市區就有 600 公頃既土地長年空置係度。要解決住屋問題，為何不用這此地地??

反對新界東北融合計劃，9 月 20 日發展局局長陳茂波於電台節目接受訪問時，

否認新界東北發展是為配合深港融合。但翻查第三階段公眾諮詢報告>中，發現政府所指發展目的，白紙黑字地列出計劃就是要配合深港融合! 為何前後矛盾，合者可信，還是兩者都不可信。

反對新界東北融合計劃，低密度住宅，如何改善香港人住屋需要?

反對留地方予鄉村式發展，反對留地興建丁屋。

10428

姓名: Chan ManYing

為何你要反對新界東北融合計劃? : 保護一國兩制，杜絕大陸入侵

16429

姓名: Maximiliano CHan

為何你要反對新界東北融合計劃? : 這個規劃，很明顯只會令樓價更高，因為根本又是一個地產計劃，讓大陸人拿現金來買，除非嚴格查旅客現金，或者港人港地

10430

姓名: Phoenix Chiu

為何你要反對新界東北融合計劃? : 起起埋埋根本咪俾晒 D 深兒眠住???香港人有咩得益呀???下???你擺明迫我地番上大陸住啦!!!仲用我地 D 血汗納稅錢俾候志強條粉腸????不要深港溶合呀!!!聽唔聽到呀????

10431

姓名: ERIC CHAN

為何你要反對新界東北融合計劃? : 因為政府掛羊頭賣狗肉 , 並非真的為了香港市民
，政府只是想加快

與大陸融合 , 破壞一國兩制 , 毀掉東方之珠 !

10432

姓名: Stanley Ma

為何你要反對新界東北融合計劃? : 出賣香港.

10433

姓名: Lo Chi Chung

為何你要反對新界東北融合計劃? : 水客走私,雙非產子,難保以後都會有其他融合計畫

10434

姓名: Christina Chan

為何你要反對新界東北融合計劃? : 新界東北發展計劃根本是赤裸裸的中港融合陰謀，旨在消弭中港邊界，令香港失去邊境的防護盾，令大陸人全面入侵香港城邦，消滅一國兩制！香港有其他土地可供開發，為何偏要滅絕香港僅有的寶貴鄉郊農地？開發極為偏遠的土地來安置港人，誰會相信這種謊言？所謂人口增長，全因中共及港共政府這十多年來輸入成百萬的大陸移民來港！所有事情都是你們一手造成！梁振英反口覆舌，誠信全無，港共政府所言絕不可信！

反對開發香港邊境，維護香港領土，捍衛一國兩制！賣港賊必遭審判！奉勸港共政府回頭是岸！

16435

姓名: Tse Kwok Hung

為何你要反對新界東北融合計劃? : 反共!

10436

姓名: Kyle Tang

為何你要反對新界東北融合計劃? : 破壞香港生態環境.

10437

姓名: Leung Ho Hin

為何你要反對新界東北融合計劃? : 不要中港融合, 不要單一產業、不要中共規劃, 不盲從經濟增長
善用市區用地, 保留本土農業, 開拓多元產業, 實行可持續發展

10438

姓名: Eugene Au

為何你要反對新界東北融合計劃? : The quality of life of Hong Kong people will be downgraded if we introduce mainlanders. I am not saying all mainlanders but those who come to Hong Kong are actually the worst group of the Chinese.

Moreover, the project only involve mostly private housing which will only beneficial to the rich, regardless of their origin, mainland or HK, and neglected the poor. This will just worsen the gap between the rich and the poor.

10439

姓名: Jonathan Suen

為何你要反對新界東北融合計劃? : 強烈不滿政府利用香港資源利益內地居民 却不但沒有解決香港本土民生問題 反而更令市民生活困苦 政府無視市民意見 只管賣港發展 是絕不能接受的行為 在此強烈要求特區政府立即擱置新界東北融合計劃

10440

姓名: Keung Man Kit

為何你要反對新界東北融合計劃? : 建公屋的比例太少。因為現在很多人連居屋也買不起,若要長遠解決香港居民的住屋問題,公屋的比例應至少佔整體住屋六成。而且,市區有逾2100公頃的土地未運用,應先善用市區土地,而不應是偏遠的土地。另外,香港需要保留一大片耕地以發展本土經濟,解決產業單一化的問題。

姓名: Lee Chi Hang

為何你要反對新界東北融合計劃? : 政府一直以住宅用地不足為由, 強推新界東北發展計劃, 但政府以 1,000 元象徵式批出的香港高爾夫球會位於古洞北旁邊, 連同附近荒地面積逾 200 公頃, 相等於一個荃灣, 現時是富豪俱樂部。政府為何不肯率先發展這類土地, 只選擇將村民迫遷, 是為富豪護航向弱者開刀。

環保觸覺主席譚凱邦近日翻查衛星照片, 發現香港高爾夫球會的粉嶺球場, 與新界東北新發展區的古洞北非常接近, 估計相距不足兩里, 而球場面積連同附近荒廢的土地, 佔地達 200 公頃, 相等於一個荃灣, 及半個古洞北新發展區。他指政府在新界東北三個新發展區預留 167 公頃作住宅發展, 「如果淨係起屋嘅話, 實用晒成個高球場地已經足夠應付。」

他說, 現時該幅高球場地及附近土地未納入任何分區大綱圖內, 即作為地主的政府, 是非常容易便能夠發展該帶土地, 「比起你要收返村民土地, 然後逐幅地去城規會申請更改用途, 真係易好多」。

政府捨易取難, 硬要滅村和鏟平農地, 而且發展的選址準則也令人質疑是「劫貧濟富」, 專向窮人開刀。他希望政府能改弦易轍, 從新審視發展需要。他又指高球場生態價值更低, 故將之收回發展更為合理。

古洞北發展關注組主席李肇華批評, 整個發展計劃一直都顯示出政府「要避開某啲嚟㗎做」, 例如只滅非原居民村而保留原居民村, 盡量減低對擁有龐大政治勢力人士的影響。以高球會為例, 高球一直是有錢人玩意, 「就好似幫住啲有錢人咁, 專門向我哋弱勢群組開刀」。

發展局回應稱, 98 年已展開新界東北研究, 是基於發展潛力、地理、生態及經濟效益等選址現時三區, 粉嶺高爾夫球會並不在研究範圍內。

那跟全心全意滅村有何分別?

10442

姓名: Pang ha Wai

為何你要反對新界東北融合計劃? : 保護本土土地發展!
香港大陸要有效邊境隔閡, 絶不能讓大陸人自出自入!

10443

姓名：May

為何你要反對新界東北融合計劃？：自由行經濟入侵新界鄉郊地方、土地及資源預留給富豪雙非，這肯定不是香港人想看到的新界！要求立即擋置計劃，港人始終須要有屬於香港的空間，不能只一味容忍文化差異的蠶食。香港已經夠逼，為也要再加重此地各方面的負荷？

10444

姓名：梁家奇

為何你要反對新界東北融合計劃？：拒絕建立「特區中的特區」，為港深融合鋪路；發展計劃並非為港人服務，不能接納

10445

姓名: Fong Kam Shuen

為何你要反對新界東北融合計劃? : 深港同城化只會帶來更多衝突 , 並不會帶來商機或其他 !

10446

姓名: Ryan lee

為何你要反對新界東北融合計劃? : Since this project is not good for hong kong 若果約千公頃的新界東北土地失守, 未來新界北勢必成為內地富豪的後花園, 新界原有的本土鄉郊經濟、自然農業環境及十多條非原居民村落將會一鋪清袋。

10447

姓名：潘志遠

為何你要反對新界東北融合計劃？：香港還香港，大陸就還大陸
香港係特區合併左就唔再係特區
唔想被大陸浸蝕香港，影響文化

姓名: Chan Cheuk Yin

為何你要反對新界東北融合計劃? : 所謂「環保低碳」、「人口增長」、「居住需求」理由，只是包裝起一個深港同城的新界北融合計劃，鋪路未來將深港一體化，將深圳與新界北二合為一。反對建內地富豪的後花園。我不能接受一個如此大型的中港融合計劃，政府竟然完全沒有向香港市民清楚提及規劃意途，亦未得到市民廣泛共識就迅速上馬，明顯是暗渡陳倉，加速打造「深港市」在 2046 年前完成。這已經超越了純粹「人口增長」、「居住需求」等問題，而是有關城市自主權、一國兩制的問題！

姓名：Chan Yan Yan

為何你要反對新界東北融合計劃？：所謂「環保低碳」、「人口增長」、「居住需求」理由，只是包裝起一個深港同城的新界北融合計劃，鋪路未來將深港一體化，將深圳與新界北二合為一。反對建內地富豪的後花園。我不能接受一個如此大型的中港融合計劃，政府竟然完全沒有向香港市民清楚提及規劃意途，亦未得到市民廣泛共識就迅速上馬，明顯是暗渡陳倉，加速打造「深港市」在 2046 年前完成。這已經超越了純粹「人口增長」、「居住需求」等問題，而是有關城市自主權、一國兩制的問題！

16450

Andy Ng

2012/09/27 18:27

Subject
新界東北發展規劃 第三階段諮詢 - 意見函件

(A) 意見

1. 反對計劃 - 新界東北發展規劃.
2. 強烈要求撤回 - 新界東北發展規劃.

(B) 反對原因：

1. 政府從未解釋新市鎮選址於新界東北的必要性和合理性。明明在全港十八區，有二千公頃已劃做住宅的官地不用（還未計已劃做其他用途的官地），卻去大花筒 400 億買新界東北土地，而當中只得 167 公頃會起樓，精打細算的香港人是不會放過你的。請不要浪費公帑！
2. 香港已經不是 70 年代那個人口急速增長的香港，我們已經不再需要多建一個將軍澳或天水圍，更加不再接受犧牲農田來起樓！請不要浪費公帑！
3. 過去五年，新界東北發展規劃一直說是「公私合營」，等於提示地產商於三區插旗買地，隨政府的發展大計賺個盤滿砵滿。亦導致三區中不少村民農戶一早被地產商迫遷，未發展先破壞，故意製造村景破落、農地丟荒的景象，為地產大計鋪路。很難怪村民和市民說你們官商勾結。「傳統模式」之說，是在今年六月最後諮詢才出現的。請不要浪費公帑！
4. 東北發展不是為深港融合？其實你有看過諮詢文件嗎？文件第一頁頭一段介紹，已經寫明「促進港深兩地社會經濟發展」。白紙黑字，邊有得唔認？請不要浪費公帑！
5. 陳茂波不斷強調已經預留 400 億做安置賠償，荒謬！一直以來，政府消息所指的 400 億，說是用作回購土地，即是向地產商、原居民買地的錢，而絕非用於「安置賠償」。更加重要的是，村民由始至終都要求撤回計劃、不遷不拆，不是要什麼賠償。請不要浪費公帑！

如果有什麼不明確，需要進一步資料，請讓我知道。

本人 Luz,

認為政府規劃「新界東北新發展區」的農地時，要突破思維，必須顧及以下各點：

1. 確立農業的整體價值

從社區經濟、生態、景觀、減廢、食物自主等角度，肯定農業在三個新發展區內的綜合社會價值。
香港應有自己農業。

2. 制定全面的農業政策

在宜耕農地上支援農耕生產與活動，發揮農業多元化的社會功能，保障農民生計。
工業並不符合世界所向，香港應要發展有機耕種

3. 確保農地零損失

香港的農地 20 年來減少近三成，現時不足 6,000 公頃的農地中，更有約 4,000 公頃土地遭發展商囤積荒置，政府必須積極阻止農地數量下降趨勢，長遠更要增加耕地來源。
政府有責任防止地產發展商囤地荒置，善用土地

姓名: Simon Yam

為何你要反對新界東北融合計劃? : 本人提出特區政府立即撤回《新界東北新發展區》計劃

唔該特區政府唔好再騙市民，市區有地唔起樓，要市民捱貴租，供貴樓。
係都要在新界東北起樓。新界東北應該用作耕種。

香港人在市區工作，但是住在接近邊境的新界東北，其交通時間之長，交通費用之損失，特區政府等同剝削市民。

新界東北土地是用作耕種以保護香港有一定食物供應量，以及提供香港人有以選擇耕種以維生的權利，再者提供香港人有鄉郊生活的選擇權。

新界東北土地不是給梁振英用作割讓給大陸作深圳後花園。

新界東北新發展區規劃及工程研究

第三階段公眾參與

機構名稱(如適用)：_____

姓名 : 區白告
然

電話 : _____

電郵地址 : _____

傳真 : _____

意見內容 : 本人是居住於石湖新村的90後青年，
最深知本地居民鄉里和睦生活寧靜，
但最近居民紛紛因生離、失去平靜的生活，
移居北的老村民多以務農為生，
在6、70年代供應香港各種蔬果，但
90年代時因土地被徵收，棄天被政府
大規模收地，令農民失去生計，
今日政府再次收地，更奪去村民
世代家園，政府豈能對弱勢社群
毫無啟示。

如果對受影響居民只提供一個公
屋單位，草草了事，其實只是以狹小冰冷
的公屋單位換走溫暖鄉土家園，
如政府如此無情，何以叫人「齊心」，
以後又焉甚麼叫人支持政府施政？

條款：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
(包括上載於通告的網頁)或人士或團體的名稱及所提供的全部或部分意見及建議(個人資料除外)；否則，請在提供意見及建議時說明。

本摘要由農業工程顧問製作

10454

新界東北新發展區規劃及工程研究

意見收集表格

新界東北新發展區規劃及工程研究 第三階段公眾參與

機構名稱 (如適用) :

姓名 : 區告堅

電話 :

電郵地址 :

傳真 :

意見內容 : 最近數年各大地產商紛紛於粉嶺北大量圈地，準備建造貴價樓宇，整個東北計劃中公屋只是陪襯品，如果梁振英政府不盡快改弦計劃恐怕令人覺得CY政府如上屆曾政府一樣淪為背棄市民的地產商附僕，東北發展是大勢所趨，但磨以傳統發展模式，由政府主導，尊重受影向村民，只得說屆政府懂得官商勾結，壓迫弱勢之羣衆。

最佳解決方法是由政府主導並保留本地居民居所，當居民受政府加以尊重，以不會阻撓東北發展，否則受影向而村民勢必聯合反對東北發展，令發展計劃增加更多不必，要隨阻，甚至迫使政府名譽東北一落千丈。

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所提供的工程範本及工程範本提供意見及建議，均會視作已同意本工程所展署且規劃可使用或公開（包括上載於適當的網面）或人士或團體的名稱及所提供的全部或部分意見及建議（個人資料除外）；否則，請在提供意見及建議說明。

本指函由貴姓的工程顧問製作

10455

致新界東北發展關注組：

雖然新界東北新發展區規劃及工程研究諮詢期延長至 9 月底，但其實本人認為不足夠，延長了 1 個月的時間，但這是一個很大型的發展計劃，希望政府能夠讓公眾有更多時間發表意見。

其實收地的理由也不足以成立，就以坪輦為例，政府過往縱容不環保及造成污染的貨櫃場在坪輦興建，是政策出現問題，不應成為收地的理由。所以本人是希望暫時擱置計劃。不應推行得太急而漠視民意。

而本人對於發展方面則是支持新界東北復耕計劃，是真正的復耕令香港原來的農業有所保留。
何先生

10456

你好，

- 坪輦,打鼓嶺,古洞北: 休憩用地，綠化地帶可以和住宅區交換 以便保留現有農地
- 不要 15 棟屏風樓，樓-田-樓-田的發展模式,才是現在大眾想要的
- 減少鄉村式發展比例佔三區總 787 公頃的 5%
- 住宅佔三區總 787 公頃的 25% 公私營比例 70:30
- 特殊工業區不需要，預留未來作公營住宅用
- 政府收地，地換地 不要官商合營
- 賣地要加入 100%港人港地條例

多謝為人民服務的你們！！

Wes

Dear Sir/Madam,

Hello my name is Elmo Law, a student from the Hong Kong Academy for Performing Arts. I am writing in order to share my opinion - totally disagree with the development in the North East New Territories.

Every landscape is the state of mind. Prosperity, tall buildings, high population density, these are the first impression from people those who come to Hong Kong at their first sight. Undoubtedly, they are attractions for people to visit, but when it comes to attractions, are these the only factors to absorb tourists to come to HK? I think HK can still be standing at the top rank in the world, it is not only because of many sophisticated buildings, skyscrapers and talents, but also because of a well-balanced planning. In such a small yet crowded city, greenery can be seen in HK. Country parks are accessible by transportation. It is not common to commute from city to suburb in only a short period of time compared with other cities. Though cultivation is rare in HK, it is an invaluable asset for farmers. For the sake of their livings, for the sake of the surrounding environment and for the sake of HK.

Beauty is due more to harmonious relationships among the elements of a composition than to the elements themselves. Let us protect our own environment!

Thank you very much for your kind attention!

Yours sincerely,
Elmo Law
27th Sept, 2012

16458

姓名: Karven Wong

為何你要反對新界東北融合計劃? : Hong Kong should not be colonised by China anymore! Get out of HK! Down with the HK Chinese colonial authorities!

10459

姓名: WONG Wing Ki

為何你要反對新界東北融合計劃? : 政府完全沒有向香港市民清楚提及規劃意途，亦未得到市民廣泛共識!! 而且，香港其他地方尚有土地，為何要於此極偏遠而又接近大陸的東北收地，根本不合理!! 作為香港市民，我要求特區政府立即擱置新界東北融合計劃!

10460

敬啓者，

附上本人對東北新發展區的意見.

潘志雄上

致：規劃署研究組

我對東北新發展區的意見

人口和住屋的問題在於神奇的數字—150。

在清朝，因為沒有身份證，所以規定每日可以通過香港關的人數。

現在，我們有香港身份證、回鄉證、中華人民共和國身份證，各國護照。 150 這個神奇數字可以”功成身退”了吧。

我們還須要 150 來照顧港人親屬啊?!

我們不是有投資移民，優才計劃等等麼？為甚麼不可以增加一個團聚計劃呢？

若 150 不可以完全撤消，可以改為 001 嗎？反正它之前是由 75 變成的呢？

中國人說： 斧底抽薪！

若沒有 150，我們一年便沒有 $150 \times 365 = 54750$ ，那麼，十年之間，要多少個東北發展才夠呢？

是為了人口需要還是政治因素呢。 看來，政治因素多一點。 反正，深圳已經 “被諮詢”。 不用說謊了！

中央不是老是說為香港好嗎？這樣 - 考慮一下 150 這個神奇數字好嗎？

香港土地多的是。

不妨考慮一下南區，從柴灣起多建一條大路，沿路不但可以大建公屋，還可

一直蓋到赤柱等地。那裏是本港空氣最好的地方。 港島區平均工資又高，醫療配套又完善，爲了大眾市民利益，各位富戶，顧全大局罷。 這個是百年大計啊！

還有西九。 藝術這門擺明照顧祖國過盛的藝術家的玩藝兒，還是來一個 “順水推舟”，止蝕又賺錢。 看來，祖國的藝術家還是 “勉爲其難”一下罷！

看來，還是考慮一下 150 這個神奇數字罷！

祝

身體健康！

潘志雄上

28. 9. 2012.

本人許惠想

認為政府規劃「新界東北新發展區」的農地時，要突破思維，必須顧及以下各點：

1. 確立農業的整體價值

從社區經濟、生態、景觀、減廢、食物自主等角度，肯定農業在三個新發展區內的綜合社會價值。

2. 制定全面的農業政策

在宜耕農地上支援農耕生產與活動，發揮農業多元化的社會功能，保障農民生計。

3. 確保農地零損失

香港的農地 20 年來減少近三成，現時不足 6,000 公頃的農地中，更有約 4,000 公頃土地遭發展商囤積荒置，政府必須積極阻止農地數量下降趨勢，長遠更要增加耕地來源。

4. 保留農業教育下代，珍惜地球資源，平衡發展，色色相關。

10462

Director of Planning

Dear Sir,

I refer to the public consultation of the North East NT New Development Area proposal and attach an article of mine in today's Wen Wei Po containing my opinions and suggestions.

Please treat this as a submission of my opinions and suggestions to the said proposal which is transmitted to you before the time limit of 30th September 2012.

If you need any clarifications from me, please contact me.

Best regards,

Tony CHAN Tung-ngok

香港專業人士協會副主席及資深測量師
陳東岳

百家觀
點

新界東北發展之我見

新界東北發展計劃鬧得熱烘烘，不同持份者反應激烈。港府應藉着這次諮詢集思廣益，廣泛聽取不同持份者以及市民的意見及訴求，作出回應及處理，及早為賠償及安置作出協調，以便開展下一階段工作。筆者以平常心看這件事，和讀者談談幾個頗具爭議的話題，表達一下自己的看法。

1、開發土地的重要性。香港自開埠以來，為應付不斷到香港定居人士的居住和生活需求，一直沿用移山填海，收地開發新市鎮等方式。九龍城啟德機場是填海得來的，沙田、荃灣、屯門、大埔以至將軍澳等新市鎮都是收地或加上部分填海發展而成。

不過近年由於環保及保育等原因，維港內已不准填海。而早前就計劃在維港外作填海，從諮詢期市民的反應來看，相信亦不容易實現。市區內可供發展的剩餘土地，都是相對零碎地塊，並且受交通條件及城規用途的限制。

加上香港的現狀是：樓價居高不下，近年公屋輪候人數急增至20萬人，明知割房違法，仍有人願意付四、五千元租住一個80呎市區小房。這正凸顯了港樓尤其在低廉租

金的住房的供求失衡。

如此持續下去，高樓價高租金將更加影響民生，加重低收入人士的生活壓力，市民怨氣積累更深。而市民亦要有一個共識：為應付香港中長期發展，以及為找地建屋紓緩供求失衡的問題，香港及早開發可供發展的土地，仍是刻不容緩。

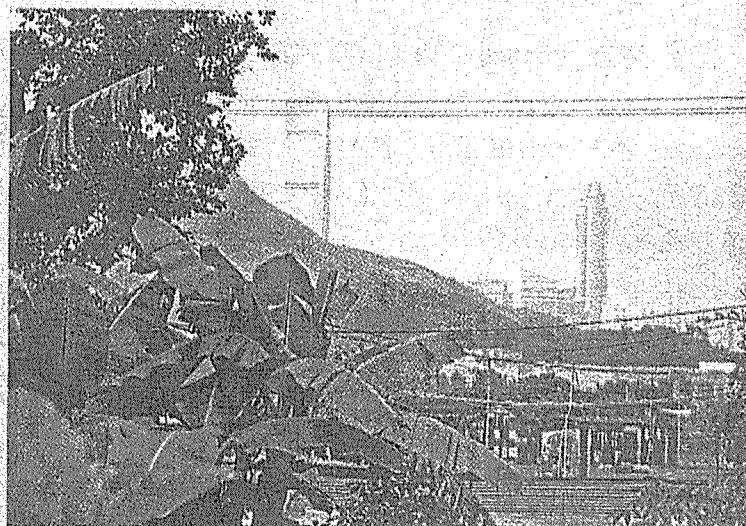
2、東北發展三合一的選址。港府這次為古洞等地的規劃諮詢工作，是為特區政府成立十五年以來首次作出的大型土地開發。這次的選址相信是由於古洞原有一個港鐵站，打算利用恢復建設這個站，在交通條件上，能配合上附近土地的新規劃，提供發展土地用作住宅、商業中心、科研及生態公園等用途，為15萬港人提供居所及就業機會。

由於規模偏小，筆者亦建議把人口目標定為25萬人，同時因應社會需求變化，應該增加建公屋及居屋部分的比例。有人質疑，為何坪輋發展區與打鼓嶺發展區作相連發展而相隔那麼遠，相信這是避開兩者之間的地區生態價值較高或綠化地所致。

3、持份者的參與及補償。由於在規劃諮詢階段，有關官員往往未能就受影響人士及各方面賠償的問題作出比較具體回應。看來港府有必要趁這次諮詢之後，就不同持份者的訴求作詳細分析，作專項處理，以便及時作出適當回應，甚至針對特別情況，事先作出調解。

4、「傳統收地模式」「公私營合作」及「換地權益書」。以整體的政府收地方式進行收地，對港府掌控土地供應及其建的時間表較有利，但弊端是現時的收地制度是賠償不反映新規劃的潛在價值，有發展商提出「公私營合作」就是要保留發展權。參考60年代至80年代行之有效的傳統收地方式，就是業權人除了可選擇現金賠償外，還有「換地權益書」制度。

「權益書」可自由轉讓，當政府在推出新界土地投標出售時，中標者可以以「權益書」代替現金。筆者在此建議政府恢復「傳統」權益書制度，既能反映潛在價值，又可避免發展商因預期發展權益被剝奪而引發的訴訟。



■新界東北地區古洞北村落(近處)，與深圳(遠處)近在咫尺。

5、「菜園村」模式。對非原居民或租戶來說，應該尊重其原來生活模式，在規劃範圍內撥出6%至10%土地作為重建村落之用。套用「菜園村」因高鐵收地時建立的模式，對農戶發出復耕牌照，及提供復建農村住屋的援助。

10463

From: Dr. Christopher Fung
Organisation: Member of Christian for Eco-Concern

I am OPPOSED to turning the existing farmland into "new development areas" for residential / commercial purposes. My reasons are given below:

Any healthy living environment must include green areas to supply its food, fresh water, clean air and provide healthy nature-friendly recreational areas for its inhabitants. Hong Kong cannot be an exception, especially when it is already so tightly packed and the green areas are fast disappearing with the unchecked building of village houses for 'original' or 'indigenous' people. If this continues, HK will largely be paved over by concrete and the residents therein will suffer both physically and mentally.

The proposal to develop the three areas leaves open the question of when will this end. Since population expansion is used as the reason (or excuse) for paving over green areas and there is no imminent end to the population growth, does that mean that HK will eventually be paved over completely? UNLESS THE GOVERNMENT HAS A DEFINITE PLAN TO SAY WHEN THIS DESTRUCTIVE 'SOLUTION' (CALL IT DISSOLUTION) WILL END, PEOPLE WILL NOT BE ABLE TO JUDGE WHETHER THIS SACRIFICE IS THE LAST AND WHAT THE FUTURE HOLDS.

There are other ways to deal with the population problem, the foremost of which is to restrict non-family-reunion immigration and to creatively encourage people to move back to China as there is plenty of room to expand there as opposed to the crowded HK. Please note that I am not against immigration from China per se, but only non-essential, i.e. non-family-reunion, immigration. I welcome people coming to HK, but not indiscriminately.

Also, building and rebuilding on existing vacant and old lots without 'breaking new grounds' anywhere would go a very long way to meeting our housing needs. So unless these have been fully exploited, the government should not be thinking about NDAs.

Kindly present the following honest question to the public for consultation:

"Should the government indefinitely pave over the farmland and wilderness areas in HK to accommodate the expanding population in the same way as building more landfills / incinerators to accommodate the expanding volume of garbage? Since both the population and garbage problems have as their premise unchecked growth, is there a better approach to tackle the problem, at its root?

Thanks for your attention.

Christopher Fung

10464

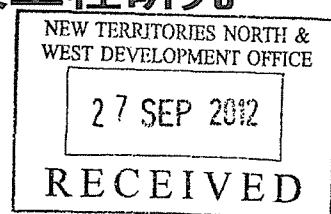
姓名: yuen chi yan

為何你要反對新界東北融合計劃? : 新界東北不應有大型發展，影響原來居民生活

10465

關於新界東北新發展區規劃及工程研究

給土木工程拓展署:



本人反對政府收地再轉賣作私人物業發展用途的政策。

“一刀切”收地方式會令香港政府帶來大量司法覆核訴訟，拖

慢香港的土地發展進度。

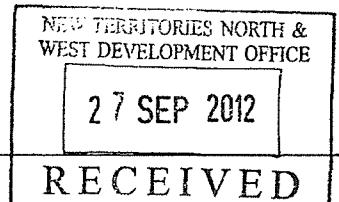
姓名: (不公開個人資料)

電郵:

日期: 2012-08-04

意見收集表格

新界東北新發展區規劃及工程研究
第三階段公眾參與



機構名稱 (如適用) :

姓名

: Ping Cao

電話

:

電郵地址

:

傳真

:

意見內容

: 強烈反對政府收地轉賣作
私人發展，應該接受政府
一刀切的行動方案。

意見收集表格

新界東北新發展區規劃及工程研究

NEW TERRITORIES NORTH & WEST DEVELOPMENT OFFICE

27 SEP 2012

RECEIVED

機構名稱 (如適用) :	/
姓名 :	林金英
電話 :	
電郵地址 :	
傳真 :	/
意見內容	<p>① 預先為區內長者組織聯誼會或關注組之類，介紹將來安置細節，使長者更容易接受讓他們知道將來可以跟“老朋友”住在附近，適應上更容易。</p> <p>② 對於一些一向自給自足的農戶，政府絕少關注及資助的人來說，給他們一個樓宇單位安置，其實是一個負擔，租金支出加上失去基本收入，有關當局應關注。</p> <p>③ 發展區內的綠化地帶，也無必要，不遷拆現存鄉村小屋，農屋。有關政府部門為該等位置提供食水，改善污水排放等，讓建議中的發展區居住人仕有多些在居所附近休閒去處，更能保存附近鄉村特色。</p>

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（個人資料除外）；否則，請在提供意見及建議時說明。

本摘要由奧雅納工程顧問製作

23/9/2012
Lan Kan - Ng

10468

意見收集表格

新界東北新發展區規劃及工程研究

第三階段公眾參與

機構名稱 (如適用) :	<u>香港政府</u>	NEW TERRITORIES NORTH & WEST DEVELOPMENT OFFICE
姓名 :	<u>Wendy Lam</u>	27 SEP 2012
電話 :		
電郵地址 :		
傳真 :	<u>急急：香港政府：</u>	
意見內容	<u>我反對東北發展區的規劃及工程， 因為——政府將收來的地再 轉賣作私人用途，是开壞先例， 不足五十年不變。</u>	

20/7/2012

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(個人資料除外)；否則，請在提供意見及建議時說明。

本摘要由奧雅納工程顧問製作

意見收集表格

新界東北新發展區規劃及工程研究 第三階段公眾參與

NEW TERRITORIES NORTH &
WEST DEVELOPMENT OFFICE

27 SEP 2012

RECEIVED

機構名稱(如適用) :

姓名 : Chan Yuk Kui

電話 :

電郵地址 :

傳真 :

意見內容 : 強烈反對政府收地，再轉賣作別人物某發展用途的政策。

發展數個新發展而需動用數千億，
儲備，政府應以審慎理財為原則，
無種得種，主要與私人資源重複投放在
浪費納稅人的錢。

意見收集表格

新界東北新發展區規劃及工程研究 第三階段公眾參與

機構名稱 (如適用) :

NEW TERRITORIES NORTH & WEST DEVELOPMENT OFFICE

姓名

陳志恆

27 SEP 2012

電話

RECEIVED

電郵地址

傳真

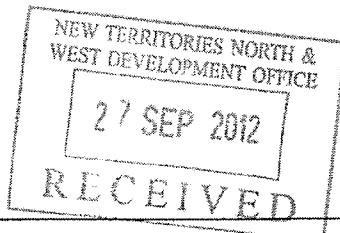
意見內容

強烈反對政府收地再轉賣作私人物业
發展用途的政策，我們應該要保護香港的
核心自由市場經濟和私產權，不能出現這
種極具爭取性的“一刀切”收地方式。

意見收集表格

新界東北新發展區規劃及工程研究 第三階段公眾參與

機構名稱 (如適用) :



姓名 : Camel Lok

電話 :

電郵地址 :

傳真 :

意見內容 :

強烈反對政府收地再轉賣
作私人物業發展用途的
政策。

10472

意見收集表格

新界東北新發展區規劃及工程研究 第三階段公眾參與

機構名稱(如適用) :

姓名

: 陳劍輝

電話

:

電郵地址

:

傳真

:

意見內容

: 本人反對政府收地再轉賣作私人物業發展用途的政策。原因是政府強收私人土地仍轉賣作私人發展，或違反基本法給予市民對私有產權的保障。

NEW TERRITORIES NORTH & WEST DEVELOPMENT OFFICE
27 SEP 2012
RECEIVED

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(個人資料除外)；否則，請在提供意見及建議時說明。

本摘要由奧雅納工程顧問製作

10473

意見收集表格

新界東北新發展區規劃及工程研究

第三階段公眾參與

機構名稱 (如適用) :

姓名

: 鄭文生

電話

:

電郵地址

:

傳真

:

意見內容

: 本人對政府新界東北新發展，原意有增加
木淹欠眾房屋計劃，十分支持。
但強烈反對其中政府收地後將土地
拍賣給私人發展商，這是破壞香港
私有產權權益的縮寫本草，令香港私有
產權權益直接有權改變及流傳倒退。
更可能帶也大量司法訴訟，反令政府
計劃一胎兩抱，故希望香港政府三思
而行。

NEW TERRITORIES NORTH & WEST DEVELOPMENT OFFICE
27 SEP 2012
RECEIVED

104974

意見收集表格

新界東北新發展區規劃及工程研究 第三階段公眾參與

機構名稱(如適用)：

NEW TERRITORIES NORTH &
WEST DEVELOPMENT OFFICE

27 SEP 2012

RECEIVED

姓名

: Fat Fai Lam

電話

:

電郵地址

:

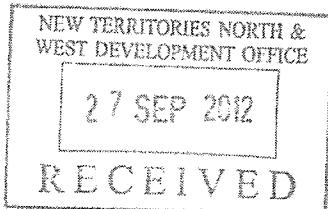
傳真

:

意見內容

: 強烈反對政府收地再轉賣作私人
物業發展用途的政策。

32 = 規劃署



關於新界東北新發展區規劃及工程研究

本人強烈反對政府收地再轉賣作私人物業發展用途的政策。

政府強收私人土地後轉賣私以發展，或違反基本法

保障市民財私有產權的保障，不應開壞先例。

引入具爭議性的“一刀切”收地方式，會保護

香港的核心自由市場經濟和私產權，發展局
拆皮屋需動用數千億港圓，政府應以審慎理

財為原則，應擇得理，不要耗人資源重復拆放，

浪費納稅人的錢。

(不公開個人資料)

2012.7.11

10476

意見收集表格

新界東北新發展區規劃及工程研究 第三階段公眾參與

機構名稱 (如適用) :

姓名 : ESTHER LAW

NEW TERRITORIES NORTH &
WEST DEVELOPMENT OFFICE

27 SEP 2012

RECEIVED

電話

電郵地址

傳真

意見內容

本人強烈反對政府收地再轉賣作私人物業發展用途的政策，政府如要發展私人土地，在尊重法例及人權的情況下，不應單方面強行收地，政府應要與市民及土地業主相討合適處理方法，發展數個新發展區需動用數千億信者備，政府應以審慎理財為原則，應堅得堅，不要與私人資源重複投放在浪費納稅人的錢。

JULY 29, 12

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（個人資料除外）；否則，請在提供意見及建議時說明。

本摘要由奧雅納工程顧問製作

10477

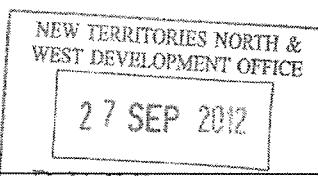
意見收集表格

新界東北新發展區規劃及工程研究 第三階段公眾參與

機構名稱(如適用) :

姓名

: 余 鶴 文



RECEIVED

電話

:

電郵地址

:

傳真

:

意見內容

: 本人反對政府收地再轉賣作
和人物業發展用途的政策。
原因是政府強收地後轉
賣作私人發展用途，是不合
理的，是與民爭利。

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(個人資料除外)；否則，請在提供意見及建議時說明。

本摘要由奧雅納工程顧問製作

10478

意見收集表格

新界東北新發展區規劃及工程研究 第三階段公眾參與

NEW TERRITORIES NORTH &
WEST DEVELOPMENT OFFICE

27 SEP 2012

RECEIVED

機構名稱(如適用) :

姓名 : _____ (不公開個人資料)

電話 : _____

電郵地址 : _____

傳真 : _____

意見內容 : 我強烈不滿政府收地再轉賣
作私人物業發展用途的政策。

政府推出的一刀切收地政策
將會給政府帶來龐大的司法
審核訴訟，耗用大量時間和
金錢在法律的爭論上，並
會阻延新發展區的發展進度。

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(個人資料除外)；否則，請在提供意見及建議時說明。

本摘要由奧雅納工程顧問製作

10479

意見收集表格

新界東北新發展區規劃及工程研究 第三階段公眾參與

機構名稱 (如適用) :

姓名

: Choi Kai Fung

電話

:

電郵地址

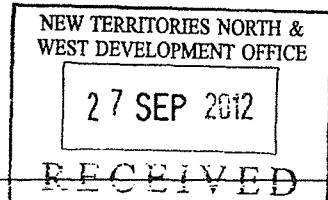
:

傳真

:

意見內容

: 對於政府發展新市鎮本人是持支持態度，但對於有關收地方面，政府應該作公共用途如興建公屋居屋、道路基建、醫院學校等社區設施。



而不是強收私人土地後轉賣作私人用途，或違反基本法給與市民對私有產權的保障，這是步向社會主義。

加上發展動用數千億儲備，政府應審慎考慮理財，否則儲備不足出現時，又推行加稅或減少福利。

10480

意見收集表格

新界東北新發展區規劃及工程研究

第三階段公眾參與

NEW TERRITORIES NORTH &
WEST DEVELOPMENT OFFICE

27 SEP 2012

RECEIVED

機構名稱 (如適用) :

姓名

： 柴 明基

電話

：

電郵地址

：

傳真

：

意見內容

： 對於政府發展新市鎮本人是持支持態度，但對於有關收地方面，政府應該作公共用途如興建公屋居屋、道路基建、醫院學校等社區設施。

而不是強收私人土地後轉賣作私人用途，或違反基本法給與市民對私有產權的保障，這是步向社會主義。

加上發展動用數千億儲備，政府應審慎考慮理財，否則儲備不足出現時，又推行加稅或減少福利。

意見收集表格

新界東北新發展區規劃及工程研究

第三階段公眾參與

機構名稱 (如適用) : _____

NEW TERRITORIES NORTH &
WEST DEVELOPMENT OFFICE

姓名 : _____

27 SEP 2012

電話 : _____

RECEIVED

電郵地址 : _____

傳真 : _____

意見內容 : 本人反对政府收地再轉賣作私人物業發展用途的政策。原因是政府強收地后轉作私人發展用途，是不合理的、是與民爭利的。

註：「不公開個人資料」姓名及電話

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(個人資料除外)；否則，請在提供意見及建議時說明。

本摘要由奧雅納工程顧問製作

意見收集表格

新界東北新發展區規劃及工程研究 第三階段公眾參與

機構名稱 (如適用) :

NEW TERRITORIES NORTH &
WEST DEVELOPMENT OFFICE

姓名

簡翠蘭

27 SEP 2012

電話

RECEIVED

電郵地址

傳真

意見內容

本人強烈反對政府全面收地再轉賣作私人物業發展用途的政策是違反基本法給與市民對私有產權的保障及違反了基本法50年不變的原則。所以本人非常不滿這個政策。

30-7-2012

10483

意見收集表格

新界東北新發展區規劃及工程研究

第三階段公眾參與

機構名稱 (如適用) :

姓名

電話

電郵地址

傳真

意見內容

NEW TERRITORIES NORTH &
WEST DEVELOPMENT OFFICE

27 SEP 2012

RECEIVED

本人反對政府收地再轉賣作私人物業發展
用途的政策。原因是政府加要發展私人土地，
在尊重生态及人权的情况下，不应单方面施行收
地，政府要与市民及土地业主相对后通过方法。

不公开个人资料生物及电话

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(個人資料除外)；否則，請在提供意見及建議時說明。

本摘要由奧雅納工程顧問製作

10484

<http://www.nentnda.gov.hk>

新界東北新發展區規劃及工程研究

意見收集表格

新界東北新發展區規劃及工程研究 第三階段公眾參與

機構名稱 (如適用) : _____

NEW TERRITORIES NORTH &
WEST DEVELOPMENT OFFICE

27 SEP 2012

RECEIVED

姓名

: _____

電話

: _____

電郵地址

: _____

傳真

: _____

意見內容

: 本反對政府收回再轉作私人物業發展用途的政策，原因是政府強收地後轉作私人發展用途，是不合理的，是市民單利

(不反對本人資料)

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(個人資料除外)；否則，請在提供意見及建議時說明。

本摘要由奧雅納工程顧問製作

10485

致：香港政府。

關於新界東北新發展區規劃及工程研究。

本人強烈反對政府收地再轉賣作私人物業發展
用途的政策。

發展數個新發展區需動用數千億億億。

政府應以審慎理財為原則，應堅得半壁。

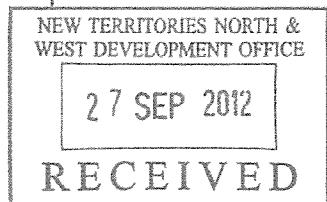
不要將私人資源重複投放，浪費納稅人

的錢。政府強收私人土地後賣作私人

的錢，或違反基本法綁架市民對私有產權

發展，或違反基本法綁架市民對私有產權

的保障。



(不公開個人資料)

July 21, 12.

意見收集表格

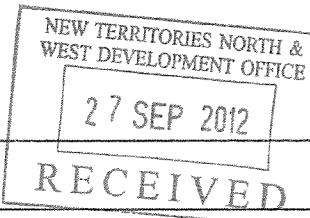
新界東北新發展區規劃及工程研究

第三階段公眾參與

機構名稱 (如適用) :

姓名

: 何玉琼



電話

:

電郵地址

:

傳真

:

意見內容

: 本人反对政府收地再转卖给私人物发展用途的政策，原因是政府征收地後转卖作私人发展用途是不合理的，造成与民争利。

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(個人資料除外)；否則，請在提供意見及建議時說明。

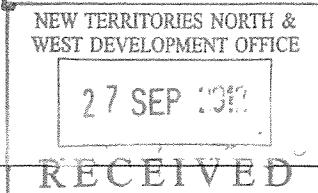
本摘要由奧雅納工程顧問製作

10487

意見收集表格

新界東北新發展區規劃及工程研究 第三階段公眾參與

機構名稱 (如適用) : _____



姓名 : _____

電話 : _____

電郵地址 : _____

傳真 : _____

意見內容 : 本人反對政府收地轉作私人物業
發展用有的政策原因是

收地應該做公眾用途如興建公
屋屋宇、道路基建、學院學校
等社區設施。

不公開資料姓名、電話

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（個人資料除外）；否則，請在提供意見及建議時說明。

本摘要由奧雅納工程顧問製作

16488

28/09/2012 16:59

To <
cc
Subject 新界東北發展計劃

就新界東北發展計劃諮詢，本人要求政府撤回「新界東北發展計劃」

莊耀洸，新界東居民

10489

Kenny Lai ·

28/09/2012 16:56

To

cc

Subject North East New Territories New Development Areas Problem

本人反對政府在沒有再作充份諮詢下，強行推展已過時並且不合民情的發展計劃。

有以下的 6 點建議：

1. 立即擱置計劃的開展，以四年為限檢討發展規模，擴大更廣泛參與的諮詢組織

自政府推出新界東北新發展區計劃以來，引發社會上很多爭議。爭議的焦點集中在深港融合、人口未達預期、政府有地不起土地保育、強拆滅村、向地產商輸送利益等等。我們看到就算政府認為可以強行開展發展計劃，但社會上的怨氣只會日益增加，無助政府日後施政，更令日後市民對政府更加不信任，令社會撕裂和分化。

政府已經表明會進行部份修改，倒不如宣布立即擱置發展計劃的開展，以不超過四年為限，開設更廣泛參與的諮詢組織，邀請相關持份者和團體共同參與，期待能夠滿足各方需要和建議。建議加入受影響的村民組織、社區關注組織、保育團體等等

2. 檢討人口增長和土地需求，善用現有土地，加快興建公營房屋，增加土地儲備

根據 2008 及 2009 年(第一次/二次)的諮詢文件內提出，推行新界東北新發展區的主要目的是要滿足未來人口增長的住屋及就業需要，並掌握周邊地區發展的機遇，適時提供基建發展以加強與鄰近地區的發展融合。當時估計，在 2030 年香港的人口將約為 840 萬，而新界東北新發展區將可提供 52,000 住戶，容納 152,000 人，住宅用地約為 167 公頃。但根據 2011 年最新的人口普查報告，在 2011 年香港的人口約為 707 萬。而過去 15 年的年平均人口增長率約為 0.6%，以這增長率推算，到 2031 年，香港的人口將約只有 796 萬；到了 2041 年，人口才達到 844 萬，相比諮詢文件的估計，人口的增長延遲了約 10 年。

此外，發展局長陳茂波有 9 月 22 日的諮詢會中，透露了政府現時坐擁 2100 分頃的土地儲備，該 2100 公頃土地，扣除 1200 公頃「鄉村式發展」土地，及不適合發展的斜坡及道路等 420 公頃土地後，餘下可發展土地只有 480 公頃，若再扣除新界東北的 167 公頃住宅土地，僅餘下 313 公頃土地。問題是政府計劃展開這項新界東北發展工程，在房屋用地上（包括公營及私人住宅）只能增加 167 公頃，佔整體發展取得土地總數為 787 公頃約 21%。

陳茂波稱根據諮詢文件，這 167 公頃住宅用地中的公私營住宅比例是：公營房屋比例是 43%（約 71 公頃），私人住宅是 57%（約 96 公頃）。

如果政府真的急於解決香港人的房屋需求問題，可先動用部份於以上提及的 313 公頃可即時興建住宅的土地，只要動用跟東北發展取得的公營房屋數量終 70-80 公頃，便可解決部份公屋和居屋需求的問題。政府可借此調動加快紓緩房屋需求，以便重新檢視新界東北發展的土地比例，增加土地儲備。此外，政府必需根據人口增長速度來檢視發展規模，現有資料顯示人口

估算有非常大的落差，所以政府可將整項計劃分階段檢討才執行，例如先發展古洞北和粉嶺北部份土地，待人口增加到達一定數目才逐步擴展。

3. 減低融合成份，集中以解決本港住屋需求為主

在這發展計劃中，增加土地儲備解決房屋問題只是其中一部份，而「配合區域發展及珠江三角洲的融合，新發展區已預留土地作特殊工業及優勢產業，以推動香港經濟發展」才是新發展區的策略性角色（摘自第三階段公眾參與摘要第四頁）。由此可見，深港經濟融合是政府無可否認的發展主要意向。但社會現時對中港融合有著極大的憂慮和反感，自由行及上水水貨客問題已經令市民出現不滿情緒，如現在強行按照原有計劃開展，只會繼續深化矛盾，讓族群撕裂。

政府先取消坪輦/打鼓嶺的特殊工業區的發展，再縮減古洞北內低密度私人住宅和商業的部份，一來可集中發展小型新市鎮紓緩市民住屋需求，二來可消除市民對深港融合的反對情緒，三來可保留部份古洞北的原有濕地。減少古洞北私人住宅土地發展是因為鄰近地段已經充斥私人豪宅，如政府再大興土木收地但最後只是肥了地產發展商的話，市民只會認為政府是利益輸送。

4. 堅持以傳統發展模式由政府來收地，保護村民和農民免受地產商欺壓

在約十年前政府透露了將會發展新界東北，並有可能以公私合營的發展模式，地產商便陸續進行收地，等待發展落實後便可大賺一筆。這些土地很多都是農地，而在農地上居住了數十年的農民和村民多數只是租客而非地主。這些土地的業主將地賣了給地產發展商屬下的公司後，便不斷發生以非法手段滋擾住客和強行拆屋的事件，其中以粉嶺北內的馬屎埔村和天平山村情況更為惡劣。

政府必需堅持以傳統發展模式由政府來收地，杜絕地產發展商對公私合營發展所產生的利益誘因，保護非原居民的村民和農民免受地產商欺壓。政府可即時凍結在發展土地上的住戶人口，協助安置和恩恤。

5. 增加農業用地比例，以高增值農業為主的優勢產業發展，提供更多形式的就業機會

近年因中國大陸食品屢屢出現嚴重安全問題，過量農藥更威脅港人健康，而大量生產的農作物甚至採用基因改造工程，對我們的健康造成莫大的影響。自 2000

年起，香港興起有機耕種及購買有機農作物，港人不惜以貴幾倍的價錢購買本地有機農作物，令農業出現了新的機遇。雖然去年本地蔬菜的市場佔有率只有 2.3%，但過去 10

年，本地蔬菜的平均價格升幅(\$2-\$5)相比入口蔬菜(\$3-\$6)更高，反映本地蔬菜得到市場的支持。2010-2011 年度，全港共有 158 所農場，參加蔬菜統營處的「有機耕作支援服務」計劃，佔地約 63 公頃每日平均產量達 4 噸。而截至 2012 年 7

月，香港的有機農場數目估計有 453 個

。其中包括傳統農友家庭作業式的農場、自稱的有機耕作農場、機構經營的農場及以教育休閒為主要目的的假日農場。同時有機農產品的銷售量有增無減，締造另一個工業的空間。

政府可借此東北發展計劃，增加農業用地比例，扶助以高增值農業為主的優勢產業發展。例如將粉嶺北發展中馬屎埔村一帶（約 60 公頃），取消全部公私營住宅，將土地用作扶助以高增值農業為主的優勢產業發展，參考外國技術創造能供給本地市場的健康食品工業，減少對零售服務業的依賴。新的高增值農業發展區不單可提高市民對在地農產品的信心，亦可提供更多不同形式的就業機會，例如農產品工廠的職位、農產品銷售及新型農業操作的工作等等。還有，此新的高增值農業發展區更可接收政府推廣的 18 區廚餘回收計劃所產生的大量有機肥料中的一部份，減低堆填區的壓力。保留粉嶺北發展部份農地用作新的高增值農業發展區，不單可創造新的產業，更可保留大片土地作平衡過量的城市化發展，保留鄉郊用地。而原有的小部份公營房屋用地可保留於貼近原有市填的邊沿地帶，解決房屋需求。

6. 要改現有周邊工業區的規劃，取代新發展區的工業用地

在坪輦/打鼓嶺新發展區計劃中，發展主題是以「優質產業區」為主，善用策略性位置的優勢，提供空間發展特殊工業及優勢產業。還表示這區是以接近蓮塘/香園圍邊境口岸為地利的優勢，以促進香港和深圳的經濟合作，提升香港的競爭力。但政府表示現時新界東北發展是以解決香港人房屋需求為主，故此可以暫時以周邊工業區取代於此收地發展。

現階段無需要發展坪輦/打鼓嶺一帶，而且在北區已經有粉嶺安樂村工業區和上水工業區(劍橋廣場一帶)，此兩工業區基礎

設施完備，公路網絡又與多個邊境口岸相連，特別適合發展邊境工業。只要政府重新規劃現有這兩個工業區，提升交通配套及地積比率，便能滿足需要。所以，我們不必摧毁現有鄉村土地，影響居住在鄉郊幾十年的村民，只要善用及提升原有工業區，便能達致雙贏的結局。

Kenny Lai

10490

28/09/2012 17:03

Subject Submission of Kwu Tung North Representations

Dear Sir,

Please find attached the representations on the Recommended Outline Development Plan – Kwu Tung North Development Area, Kwu Tung, New Territories.

Best regards,

Simon Cheung

Sent by Emily for and on behalf of Simon Cheung

Please consider our environment before printing this e-mail

Rider Levett Bucknall Limited, Hong Kong, Macau, China and Korea. The information in this e-mail, together with any attachments, is intended only for the person or entity to which it is addressed and may contain confidential and/or privileged material. You should only read, disclose, re-transmit, copy, distribute or act in reliance upon the information if it is addressed to you. If you are not the intended recipient of this e-mail communication, please notify us immediately by email to and then destroy any electronic or paper copy of this message. Any views expressed in this e-mail communication are those of the individual sender, unless otherwise specifically stated. Rider Levett Bucknall does not represent, warrant or guarantee that the integrity of this communication has been maintained or that the communication is free of errors, virus or interference.

28th September 2012

Studies and Research Section
Planning Department
16/F North Point Government Offices
333 Java Road, North Point
Hong Kong

By

By

Dear Sir,

Representations on Recommended Outline Development Plan –
Kwu Tung North Development Area, Kwu Tung, New Territories

Please find attached representations on the Recommended Outline Development Plan - Kwu Tung North Development Area, Kwu Tung, New Territories.

Best regards,



Simon Cheung
Director
For and on behalf of
Rider Levett Bucknall Development Consultants Limited



YEARS IN HONG KONG

Representations on Recommended Outline Development Plan - Kwu Tung North Development Area, Kwu Tung, New Territories

1. Background

1.1 These representations are made on behalf of Madam Tsoi Fok Mo Kan, Mr Fok Chun Wan Ian and Mr Fok Chun Yue Benjamin, the executors of the late Mr Fok Ying Tung Henry also known as Henry Fok Ying Tung also known as Henry Fok also known as Eric Fok also known as Fok Ying Tung also known as Henry Ying Tung Fok (the **Deceased**), as one of the co-owners of the properties known as Section B of Lot No.391, The Remaining Portion of Section C of Lot No.392, Section D of Lot No.394, The Remaining Portion of Lot No.2030, Lot No.2054 and Section A of Lot No.1941, all in D.D. 95 (collectively called the **Subject Lots**), at Kwu Tung North.

1.2 The Deceased acquired interests in the Subject Lots in 1960s and has ever since been in the possession thereof as one of the co-owners for about 50 years. During these years efforts have been made to develop the Subject Lots in accordance with the planning intention of the Government. There have been discussions with relevant Government departments and applications to the Town Planning Board (**TPB**) about implementation of plans.

1.3 S.16 applications (Nos. DPA/NE-KTN/32 and A/NE-KTN/46) featuring low density residential development were submitted in 1994 and 1997 respectively and both applications were approved by the TPB on 2 September 1994 and 28 February 1997 subject to certain conditions.

1.4 In anticipation of development of the Subject Lots, works including drainage and site formation were undertaken by the owners to service the land. The site was also cleared and made free of squatters or occupiers. In this respect the owners spent significant time, costs and effort in enhancing the condition of the Subject Lots so that the site would be ready for development.

1.5 In late 1999 information material on the Study of New Development Areas (**NDAs**) issued by the Government proposed that the Subject Lots be planned for Other Uses (Business uses), R (1) and R (2).

1.6 In 2000, an application for rezoning of plan was submitted to increase the plot ratio of the Subject Lots for a higher density development (with a maximum building height of 43 storeys) although it was rejected by TPB on the ground that the Subject Lots fell within the Kwu Tung NDA Study and that it was inappropriate to change the land use zoning of the area at that stage pending the outcome of the Study.

1.7 A proposal based on the NDAs Study was prepared for discussion with Government in July 2005 but we are given to understand that the study was suspended pending the results of the "Hong Kong 2030: Planning Vision & Strategy".

1.8 A S.16 application of which the Subject Lots forming a substantial part of the application site was submitted to the TPB on 5 June 2012 under the Approved Kwu Tung North Outline Zoning Plan No. S/NE-KTN/8 (the **Planning Application**). It is noted that the application was prepared in strict compliance with the development parameters stipulated in the relevant Approved Outline Zoning Plan.

1.9 Shortly after submission of the Planning Application, the Government published the Stage 3 Recommended Outline Development Plan (RODP) for three New Development Areas, namely Kwu Tung North, Fanling North, Ping Che/Ta Kwu Ling, for public consultation and comment.

1.10 The representations in respect of the RODP submitted herein are intended to facilitate development of the Subject Lots in line with the Planning Application.

2. The Recommended Outline Development Plan for Kwu Tung North

2.1 The Subjects Lots are free of encumbrance and ready for development. Allowing development of the Subject Lots would not cause social problems arising from eviction of occupiers and is likely to result in timely implementation of the NDA.

2.2 The Government proposed to implement the RODP following the New Town Development concept by resuming all the land within the NDA to ensure timely implementation of the RODP. As the Subject Lots which comprise mainly building lots are already assembled, it is both unreasonable and not viable to resume the land.

2.3 If the implementation adopts the New Town Development concept, building lots would be allowed to be excluded from the resumption packages to pursue developments in accordance with their leases conditions with or without modifications. The concept of private sector participation should be considered as the site of the Subject Lots is ready for development.

2.4 The Subject Lots have been covered by a number of studies undertaken by Government in the past years. After the long lapse of time since Stage 2 consultation of the North East New Territories New Development Areas it was apprehended that such NDAs might be suspended again. The Planning Application was submitted with development in accordance with the current zoning on the Approved Kwu Tung North Outline Zoning Plan No S/NE-KTN/8. The development parameters of the proposal are in strict compliance with those stipulated in the subject OZP and lease conditions.

2.5 Substantial preparatory works including drainage, site formation and clearance have been carried out on the site in readiness for its development. In the circumstances, it would be unreasonable to deprive the owners of their rights and the benefit of such work.

3. Conclusion

3.1 As indicated above the Subject Lots are ready for development as a result of the owners' efforts for the implementation of their development scheme. It is understood that it is the Government's intention to adjust the RODP to meet the needs of various groups. The owners request that the Government should take this into consideration on the revision of the RODP.

3.2 While the owners wish to retain their rights, in the spirit of facilitating the Government's implementation of the RODP they are willing to make adjustment to their development scheme if such adjustment would assist the Government to meet the housing need of Hong Kong or the enhancement of the implementation of the RODP.

September 2012

10491

Rongji Zeng

28/09/2012 16:56

To " "
cc
Subject NENT study from Zeng Rongji

Please respond to
Rongji Zeng <

1. Take away the Science or Tech Center. Waste of space and money. Look at Shatin Science Park. There is no R&D going on. Only commercial space leased to large corporations.

Chairman Nicholas Brooks is a real estate consultant, not a technical person. He is there to lease out commercial buildings. Right now, there are additional 10 buildings under construction under Phase 3. These are plenty enough. When Science Park was initiated by Alan Wong of V-Tech, he mentioned he would take up 250,000s.f. of space for software development for his company. One software person occupies one desk, say 15s.f. at the most, how many software developers he would employ for his 250,000s.f.?

At the time, warehouse space was acutely short, and Science Park would only charge \$7/s.f., way below market price at the time.

Just ask how many successful technology projects have come out of Science Park over these years? NONE. I mean from scratch. They can claim whatever they like, but in reality, NONE.

So why use up so much land in Kwu Tung North for another Science Park? this Science Park can very well be built in the Shenzhen River zone under the zoning for Universities.
this will free up lots of land for government housing.

2. There is no mention of illegal occupiers of Government Land in this project. These are the ones that will not get any monetary compensations when they would be cleared and are the ones making the most noises. These are asking for millions. First thing is for Lands Dept to evict these immediately. Kick the butts of Lands officers for not doing anything over the years.

3. those that are paying say \$300/year/lot over the last 30 years to N.T. indigenous owners are asking for hefty compensations in addition to compensations from the Government. What they ask probably is 100 to 1,000 times more than they ever paid in rent over the years. Some have even tried to push for adverse possession to those owners that can hardly read or write. These don't deserve to be handsomely compensated by making lots of noises.

4. Green groups are a nuisance as no one bother to argue with them as they cite what they have learned from books, which are usually not applicable to the development of Hong Kong. Environmental Dept of Gov is made up of officers that were not educated in this field when they went to university, thus they don't seem to know much about the environment. One example is for Secretary Yau Tan Wah, who is an A.O. there to carry out what is written into the rules. Did he contribute anything? No. He was a big flop, yet he is now assistant to C.Y. I fear for C.Y. to have to deal with the green groups with Yau at the forefront.

5. TPB must put ONLINE, soon as they can, on findings, studies, results, etc so that the public can scrutinize, not holding up everything for people to say they have been notified for one month only, though that could have been 5 years.

6. HKSAR is the real culprit for forcing up the cost of housing! By raising Land Premiums to such high levels, developers

10491

have to raise their price as well. Today, land premiums in N.T. is \$7,000 . So developers will have to put their sale prices up to \$10,000 at the least. If premiums are lowered, then housing prices can be lowered as well. This is the key.

10492

"Roy Ng" <

To

28/09/2012 17:02

cc

Subject 長春社對新界東北新發展區規劃及工程研究第三階段公眾參與的意見

您好

就新界東北新發展區規劃及工程研究第三階段公眾參與，請參閱附件。

長春社高級公共事務主任

吳希文

Ng Hei Man (Roy)
Senior Campaign Officer
The Conservancy Association



長春社 since 1968
The Conservancy Association

土木工程拓展署
新界西及北拓展處

規劃署
規劃研究組

長春社對新界東北新發展區規劃及工程研究第三階段公眾參與的意見

就新界東北新發展區規劃及工程研究第三階段公眾參與，長春社的意見如下：

1. 古洞北

i. 保育塱原

現時政府的建議是把塱原其中 37 公頃劃作「自然生態公園」，並會向業權人回購土地作保育，而塱原南北的土地(約 40 公頃)則保留作「農業」用途。我們原則上支持政府收購塱原土地作生態保育用途，並認為此舉是長遠保育塱原生態的合適途徑，但我們對於執行的細節，有強烈意見。我們認為要妥善保育塱原的生態，應把塱原及其北部一帶的農地劃作「生態農業保護區」(OU(eco-agriculture protection))，而不是「自然生態公園」，詳細意見如下：

A 規劃意向應兼備生態、農業

長春社認為塱原的規劃意向應該是保育塱原生態及保存當地農業，因為塱原的生態價值，在於其農業活動所創造出的豐富生態環境，而多元化的生境吸引不同的動物，如水田濕地，魚塘、水滋塘、灌溉水道能吸引大型水鳥如鷺鳥、涉禽如鶴和鶲，旱作開闊農地生境能吸引鶲等極多元化的鳥種。顧問公司與環保團體的會議上¹曾表示，為了「提升」塱原整體生態價值，未來會把現時塱原的旱田改為濕地，補償新發展區內損失的十公頃濕地，這種純生境管理的模式，只會破壞塱原生境多樣性以及當地農耕兩大特色，絕不可取。以長春社（及香港觀鳥會）過去 7 年在塱原進行保育管理經驗所得，實踐「生態農業」才能有效增強塱原的生態價值。我們認為保

¹ 會議日期為 2012 年 7 月 23 日。

育塑原，必須結合多元化的耕作模式。

B 塑原北部一帶的農地應該納入為「生態農業保護區」

會議上，顧問公司也展示塑原以北的農地及魚塘的生態價值為「中至高」，而河上鄉鷺鳥林的雀鳥飛行路線也包括塑原以北的魚塘。根據長春社及香港觀鳥會在塑原長期進行的生態研究結果顯示，塑原北部一帶的農地記錄了超過 140 種雀鳥，而且位於河上鄉鷺鳥林的雀鳥飛行路線上，地理位置上更連接了塑原與邊境濕地的生態區，這裡的農地一旦被發展，餘下的塑原將成為孤島，大大削弱塑原的生態價值。我們認為塑原北部一帶的農地應納入為「塑原生態農業保護區」。現時的「農業」用途安排，根本不能提供足夠保障，早前的非法傾倒建築廢料事件以及村屋發展正在入侵那裡的農地（見附圖 1）。

C 不接受以大眾旅遊包裝塑原

顧問公司初步建議將塑原分為四部分（見附圖 2），包括有遊客中心、遊客區、公眾開放區及限制進入區。由於塑原面積細小，不能承受長期且大量的人流干擾，建議的分區管理並不合適，建議的遊客區及「公眾開放區」「已是塑原保育的核心保育地帶，在核心地帶內標明設立遊客區及「公眾開放區」，我們擔心是變相是鼓勵更多人流，未必保護生態區的完整性。遊客區及「公眾開放區」應該剔除，遊客中心應改作「生態農業教育中心」，情況類似米埔把生態教育放在首位。

我們認為將來塑原是應該提供生態教育的機會，但不應以傳統的觀念作分區管理，，而所有教育活動應以導賞形式進行，限制人流及可到達的地方，保留管理的彈性，避免遊客自由於保護區內活動。

在第二階段公眾諮詢期間，長春社已十分關注雙魚河旁一塊建議作「商業，研究與發展」用途的土地，我們擔心工程或會引起截流及污染河道等問題，影響塑原濕地，惟至今規劃依舊不變。諮詢文件現時建議在塑原附近建立 16 層高地標，「位於東面靠近塑原自然生態公園的用地，可作酒店用途，為商務及到訪自然生態公園的旅客提供服務」，周邊配套跟一般大眾旅遊無疑，塑原生態旅遊如以生態及人文元素作主導，這些元素必須徹底剔除。政府亦應該詳細研究訪客人數的上限，以免對當地生態環境產生負面影響。

D 顧及和保障個體經營農民的生計

政府過去對本地農業缺乏有效支持，農夫艱苦經營。政府在發展新市鎮的同時，應顧及和保障農民生計，為他們提供足夠的協助，並推動生態農業在塑原及河上鄉的發展，讓現有農夫可以原地耕作或作其他選擇，同時積極鼓勵其他個體經營的農夫新加入到塑原建立可持續的生態農業模式。

E 反對以壟原補償其他區域的生態及農業損失

為補償三個新發展區損失共十公頃的濕地，政府建議只在壟原作濕地功能補償，又見新發展區直接損失不少農地，又指「我們亦會研究一項新措施，讓農戶將來有機會在政府的管理下，按有關的要求和指引，在擬議壟原自然生態公園內耕種」²。

長春社完全不接受政府借保育壟原為名，無視粉嶺北及坪輦/打鼓嶺新發展區內的濕地、農地的損失。前者的補償把旱田改成水景，我們之前已解釋這是忽視生態、農業合一的問題，後者的補償無視現實情況，壟原是活躍農業帶，荒地數量有限，不足以讓三個新發展區內所有受影響的農戶復耕，要容許農戶復耕，方法就只有遷走所有現時在壟原的農民，這變相是迫使另一班農民，我們不應該單以保育壟原一片農地來支持本土農業。

ii. 保育私人古蹟

古洞的文化遺產除了來自河上鄉或燕崗等鄉村的圍村文化之外，亦有如楊園、仁華廬等將獲評級的私人古蹟。它們有些現時坐落於不同規劃發展的區域，不過，從這些用途分區上並未能反映古蹟的實際保育情況，古蹟會否因發展而無聲無息中犧牲？我們再次呼籲政府應先主動接觸該地受影響的業主，為古蹟制訂適當措施及方案，不應輕言拆卸。

2. 粉嶺北

i 利用「社區支持農業」建立永續、低碳社區

農業關乎食物自主和糧食安全，為城市保存完整的綠色環境，農地能吸納廚餘轉化成堆肥，壟原的經驗證明生態與農業互惠互利，而馬屎埔村近年由村民發展出社區農場，在粉嶺區內尋找廚餘堆肥，定期舉辦農墟，拉近農業與社區內消費者的關係，重塑城鄉社區互相支持的模式，也符合減低食物里程、社區凝聚及社區經濟等追求綠色永續生活的趨勢不謀而合。

長春社建議這種「社區支持農業」（Community Support Agriculture）的概念，可在粉嶺北規劃中繼續彰顯，把永續、低碳社區（sustainable and low-carbon community）完完整整地實踐出來。政府不應表面上改回以官方收地的方式發展新發展區，卻仍只懂承襲傳統新市鎮發展的方程式，把農地保育、社區經濟等概念拒諸門外。與其千篇一律規劃綠色休憩用地，倒不如利用官方收地的契機，由政府批回土地，容許受影響的人士，特別是當地非原居民村在粉嶺北繼續農耕活動，保住粉嶺北一連片的綠化地帶，給現有農戶除上樓以外多一項選擇。

² 見 2012 年 8 月 16 日「規劃署和土木工程拓展署就新界東北新發展區規劃及工程研究回應」
<http://www.info.gov.hk/gia/general/201208/16/P201208160691.htm>

ii 保存歷史文化景觀³

現時的馬屎埔在馬適路以北和梧桐河以南，但直到八十年代新市鎮發展之前，馬適路以南、聯和墟以東（聯和墟在成立之前，也是馬屎埔的一部分）和沙頭角公路以北也是馬屎埔的範圍，地理上就在龍躍頭旁邊。

一塊位於樂天街和沙頭角公路交界的單車徑旁的石碑名為「重修大坡碑記」，記載著龍躍頭和馬屎埔重大關係。石碑上的「大坡」，應為「大陂」之誤。而這個大陂，就是指馬屎埔大陂。「陂」指用作灌溉的池塘。據立碑人彭樂三在 1934 年編的《香港新界龍躍頭崇謙堂村誌》，他墊出二千零九十九元重修馬屎埔大陂。彭氏指出，龍躍頭一帶的村民多以農為業，而以馬屎埔的農田最多。重修大陂是為了解決馬屎埔的水利問題。據碑文所載，池塘曾經在 1908 年重修，換句話說，馬屎埔的農業最少有百多年歷史。

在 1940 年代聯和墟未建成之時，附近的農民已經直接把農作物和牲口拿到當時仍是空地的臨時市集販賣，以避免繳付交到政府菜站所需的佣金，這正是聯和墟的前身。在 1960 年，馬屎埔的人口高達 750 人，可見當地農業的繁盛。

粉嶺曾經是香港的農業重鎮，農產品佔全新界的四成。而馬屎埔則是粉嶺的農業中心。馬屎埔的農業最少有過百年歷史，和龍躍頭有着密不可分的關係，而聯和墟的建立也有賴粉嶺，特別是馬屎埔出產的農作物。由龍躍頭、馬屎埔和聯和墟組成的地區，是香港少見仍然有跡可尋的文化景觀區 (cultural landscape)。根據聯合國教科文組織的定義，文化景觀代表了自然和人類的共同工作，展示了人類社會和其住地，因自然環境和的連續的外在和內在社會、經濟和文化力量影響之下的演進。長春社希望政府走出發展新市鎮時滅絕非原居民村和農地的模式，重新思考如何作出尊重鄉郊環境、社區關係和地區歷史的規劃。

3. 坪輦/打鼓嶺

i. 肯定當地農業的重要性

與粉嶺北情況相似，發展將完全剷走區內大片農地，根據長春社粗略估算，區內超過 50 公頃農地將完全消失，佔坪輦/打鼓嶺新發展區面積約三成二，也是三個新發展區中農地損失比率最高。

按漁農自然護理署的評級，該區的農地多屬優質農地，位於大埔田、下山雞乙以東一帶仍有大量常耕農地（附圖 3），當中的水田生境更媲美壘原，區內已註冊有機認證的農場也有數十個，現時卻全被劃作住宅用途。昇平村以北以乾農地、休耕農地

³ 見長春社《保育香港歷史筆記》第二期：馬屎埔百年農業區和龍躍頭聯和墟的關係
http://www.cahk.org.hk/heritage/conservation_note/201209V02a_updated.pdf

及荒地為主，然而農地沒有嚴重割裂狀況，部分荒廢的農地不足一年（附圖 4），絕對有潛質復耕，規劃作非農業用途言不成理。

當地不少非原居民村村民對保護本土農業、耕住合一的訴求十分清晰，因此長春社要求重新肯定當地農業的重要性，還地於農。政府應提供優質農地及宜耕農地的數字，而非回覆三個新發展區共有 22 公頃常耕農地⁴，令公眾低估新發展區侵蝕農地的程度。另外，我們更認為應改善當地農地狀況，如李屋村以南和下山雞乙以東的現有工業及露天貯物用途，應遷往別處，保存鄉郊特色之餘，也避免農地再受土地污染威脅。

香港的農地 20 年來已減少近三成，現時不足 6,000 公頃的農地中，更有約 4,000 公頃土地遭發展商囤積荒置，政府必須積極阻止農地數量下降趨勢。

ii. 重新規劃露天貯物用途

坪輦/打鼓嶺新發展區以外，仍有約 120 多公頃的露天貯物用途未納入規劃範圍內，政府應先考慮規劃附近露天貯物等棕土地帶。全港棕土地帶佔 800 公頃⁵，要滿足諮詢文件提及的房屋需求，也應優先規劃這些土地，而非開發農地。

另外，上一階段諮詢，我們曾詢問發展優質產業區，此舉是否代表政府集中處理零散的露天貯物用途土地，改善鄉郊環境，還是只做好取締功夫，但沒有考慮露天貨櫃場問題轉移到其他鄉郊地方？我們重申政府也應檢討現時預留作露天貯物及港口後勤用地是否足夠應付需求。

iii. 關注坪輦鷺鳥林

坪輦/打鼓嶺新發展區外有一鷺鳥林，有 10 對池鷺使用中，顧問公司指當地的休憩空間及建築高度會關顧到雀鳥飛行路線，然而究竟發展是否對這個鷺鳥林有影響，暫時難以掌握，長春社特別關注池鷺的會否飛到坪輦/打鼓嶺新發展區內一帶濕耕農地覓食，未來整體發展密度會否影響到它們飛行路線，我們要求政府必須提供更多理據。

⁴ 見 2012 年 8 月 16 日及 8 月 29 日，規劃署和土木工程拓展署就新界東北新發展區規劃及工程研究回應

<http://www.info.gov.hk/gia/general/201208/16/P201208160691.htm>

<http://www.info.gov.hk/gia/general/201208/29/P201208290579.htm>

⁵ 見公共專業聯盟《新界棕土研究與土地發展方略》

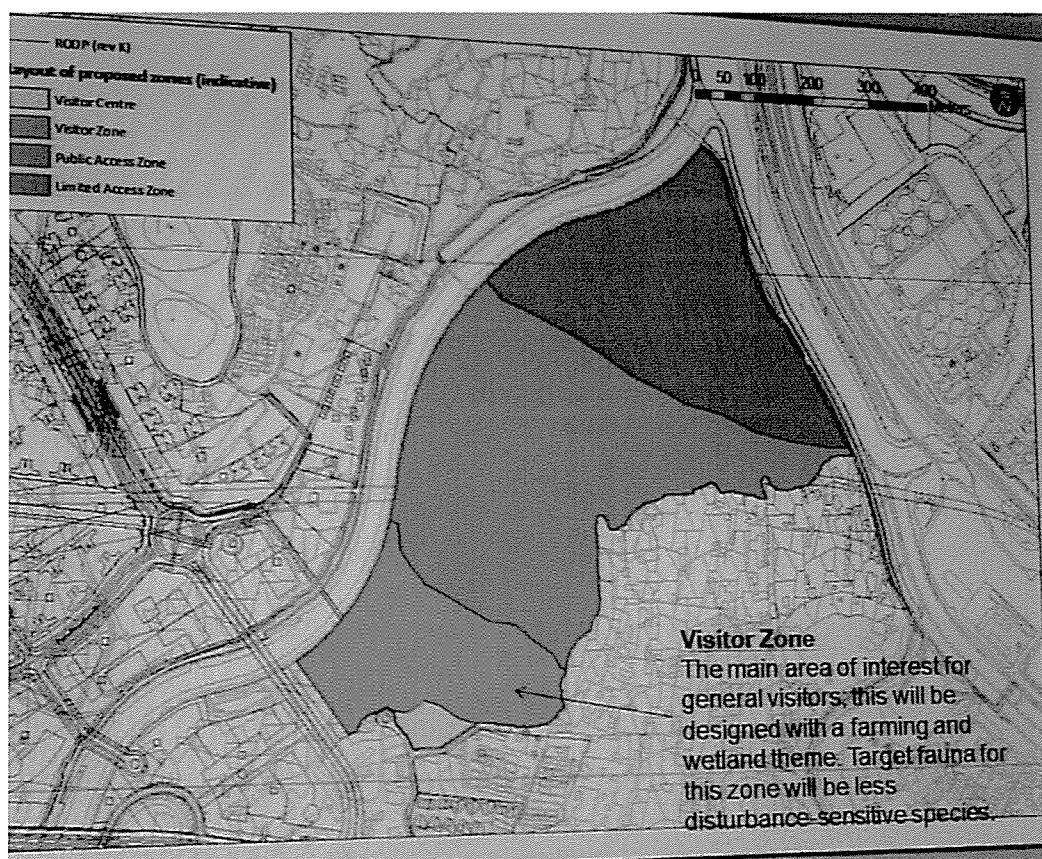
http://www.procommons.org.hk/wp-content/uploads/2012/03/20120307_brownfield_final1.pdf

附圖

1. 塑原以北劃作「農業」用途的土地，已批出不少丁屋發展



2. 顧問公司建議的塑原「自然生態公園」的管理概念，分別為「遊客中心」(黃色)、 「遊客區」(綠色)、「公眾開放區」(藍色)及「限制進入區」(紅色)



3. 坪輦大埔田的常耕農地



4. 2011 年，部分昇平村以北的農地(紅圈)仍然在耕



10493

To

28/09/2012 下午 02:05

cc

Subject

澆€ 鞣 滑喚

本人 Janet Yau

認為政府規劃「新界東北新發展區」的農地時，要突破思維，必須顧及以下各點：

1. 確立農業的整體價值

從社區經濟、生態、景觀、減廢、食物自主等角度，肯定農業在三個新發展區內的綜合社會價值。

2. 制定全面的農業政策

在宜耕農地上支援農耕生產與活動，發揮農業多元化的社會功能，保障農民生計。

3. 確保農地零損失

香港的農地 20 年來減少近三成，現時不足 6,000 公頃的農地中，更有約 4,000 公頃土地遭發展商囤積荒置，政府必須積極阻止農地數量下降趨勢，長遠更要增加耕地來源。

10494

Fung Po Yan .

28/09/2012 下午 02:24

To :
cc :
Subject 摑置新界東北融合計劃

姓名: Fung Po Yan

Email:

為何你要反對新界東北融合計劃? : 既然有一國兩制，根本有理由推融合！

Time: Friday September 28, 2012 at 6:24 am

28/09/2012 下午 02:28

Subject North East New Territories New Development Areas - Planning and Engineering
Study: Stage Public Engagement

To : Planning Department
Studies and Research Section

Dear Sir

We attach our comments on the captioned Study for your consideration.

If you have further queries on our submission, please do not hesitate to contact Sr C K Lau, Chairman of HKIS Working Group on Land Supply at

Many thanks.

Regards

Liza Ho
The Hong Kong Institute of Surveyors
Tel: :

28 September 2012

Planning Department
Studies and Research Section
16/F North Point Government Offices
333 Java Road, North Point
Hong Kong

Dear Sirs,

By Email:

**Re: North East New Territories New Development Areas ("NENT NDAs")
Planning and Engineering Study: Stage 3 Public Engagement ("the Study")**

The General Practice Divisional Council of the Hong Kong Institute of Surveyors (HKIS) would like to offer our views and comments on the Study as follows:

1. Hong Kong Needs Long Term Planning of Development Lands

The NENT NDAs represent important sources of long term land supply for Hong Kong. The HKIS is aware that different views have been expressed in the community from different stakeholders including the affected owners and occupiers.

Hong Kong does need to cater for the increasing demand for lands for housing, employment and other uses which demand comes from expected population increase and the existing population. The long term planning and implementation of various large scale development areas including the NENT NDAs, Hung Shiu Kiu and Yuen Long South are important to serve the people of Hong Kong.

2. Proposed Density and Flat Supply

The proposed development density in the three NENT NDAs (on average 284 persons per hectare) is low when comparing to existing built up areas which on average would be close to 400 persons per hectare as revealed in the reclamation consultation document. The total flat supply would be in the order of some 53,800 for a total land area of some 533 ha. In the light of the planned availability of MTR and the very significant costs for resumption and infra-structure, the development density should be increased so as to make good use of valuable development lands. The new areas would also need critical mass of population to make the same lively and sustainable.



3. The Conventional New Town Approach

For the purpose of implementation, the Government proposes to resume all the private lands in the NENT NDAs. The scale of resumption is very large as the private lands amount to some 265 ha or about half of the total development area.

The Government uses the term "Conventional New Town Approach" to describe the resumption arrangement. However, it is noted that the development of various new towns in the past were through both reclamation and resumption. The previous new town approach was inclusive of land exchange and land entitlement rather than pure resumption.

At the beginning of the year, the Government set out in the Reclamation Engagement Digest that resumption "will cause local resentment if residents wish to maintain their rural lifestyle or are not satisfied with compensation or re-housing arrangement. The land acquired can only be used for designated purposes, resulting in low flexibility in land use".

The proposed wholesale resumption excluding other options is a fundamental change in government policy as private developers/owners would not have the opportunity to apply for land exchange for development no matter their land holdings comply with the proposed town planning zoning for commercial and/or residential uses for example. This is another area which does not align with previous new town development practice.

The Government suggests that this approach would ensure orderly implementation of the NDAs. There is, however, no comparative information/assessment available from the Government to indicate the timing and delivery of development lands in its proposal as against the land exchange approach with initiatives from private owners. Whether the resumption approach could actually speed up the land supply in the NDAs could be uncertain. It is possible that some owners may challenge the legal basis of resumption which may then delay the implementation.

There are dissenting views relating to resumption of private lands from existing owners and then to sell development rights of these private lands to other owners. The protection of private property rights is fundamentally important and it is possible to preserve these rights whilst at the same time serving the public needs.

The land exchange arrangement has been an important source of land supply for several decades. If the underlying consideration for the exclusion of land exchange in this exercise is the avoidance of "perception of possible collusion between the government and the business sector", and if such idea further



develops, then the land supply in Hong Kong would be much restricted as a result.

4. Resumption versus Land Exchange

The existing planning regime has been directing market forces for land assembly in the New Territories. Land exchange applications can then be made to reflect planning intentions and/or approvals.

Within the NENT NDAs, land assembly exercises have taken place which would have relied upon the public private partnership concept. If the proposed resumption of the whole NENT NDAs were to be implemented, this could then mean an end to the private land assembly in similar development areas and possibly other areas.

We would urge an impact assessment to be made by the Government of how this policy change would have on the private land exchange and housing production as well as the cost implications of the Government land supply through such route.

For the implementation, further thoughts should be given to the land exchange option. Relevant negotiations of land exchange could commence as and when approved town plans are available. This should facilitate early availability of development lands and there is no need to wait until the completion of the resumption and clearance exercise. The opposition from relevant land owners would be reduced, if not removed entirely, and the initial capital layout of the Government in terms of compensation can be reduced significantly.

5. Compensation arrangement

The details of the compensation arrangement are yet to be announced and the Government indicates that this could be better than the Choi Yuen Chuen case. Ex-gratia payments were used in the Choi Yuen Chuen case to facilitate the resumption. These ex-gratia payments were intended to attract affected parties to accept the settlement instead of pursuing the statutory route of compensation.

We look forward to seeing the review results of the ex-gratia payment arrangement and the rationale behind the same. Such review should include the types of ex-gratia payment to be paid to occupiers like squatters on private and/or government lands which in turn would have impact onto market behavior. At the same time, it would be useful if there is another review of the section 12 (c) of the Lands Resumption Ordinance so that the market value of the lands reflecting the development potential can be fairly included in compensation assessment.



6. Professional Input from members of the HKIS

It can be foreseen that large scale resumption would take place in the NENT NDAs at least to implement the public sector development including infrastructure. Affected parties including owners and occupiers would need professional services of private sector surveyors in assisting them in the resumption process and compensation matters. Our Institute would be pleased to discuss with relevant Government officials further relating to the engagement arrangement of the private sector surveyors so as to facilitate the process.

The HKIS would be pleased to discuss the above subjects further. Should you have any queries, please feel free to contact Sr C K Lau (Chairman of HKIS Working Group on Land Supply) at [redacted] or the undersigned at [redacted]

Yours faithfully

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Francis Ng'.

Francis Ng
Chairman of the General Practice Division
Hong Kong Institute of Surveyors

e.c. Sr Serena Lau, President of HKIS
Sr C K Lau

10496

angie wong

28/09/2012 下午 02:38

To :
cc :
Subject: 摘置新界東北融合計劃

姓名: angie wong

Email: .

為何你要反對新界東北融合計劃? : 因為不想把港人的土地變成大陸人的土地，

Time: Friday September 28, 2012 at 6:38 am

10497

Celia Kwong

28/09/2012 下午 02:40

To

cc

Subject 摘置新界東北融合計劃

姓名: Celia Kwong

Email:

爲何你要反對新界東北融合計劃? : We must keep the green zone and heritage of our city, do not want any more high rise buildings in the New Territories.

反對深港一體化

Time: Friday September 28, 2012 at 6:40 am

意見收集表格

新界東北新發展區規劃及工程研究

第三階段公眾參與

機構名稱：打鼓嶺區鄉事委員會執行委員、打鼓嶺區香園圍居民代表

姓名 : 萬新財

電話 :

電郵地址 :

傳真 :

意見內容：(1) 本人是贊成政府推行「新界東北新發展區三合一計劃」，因應香港社會人口的增長，政府計劃發展新界東北以符合人口增長建屋居住的需要，是社會未來發展的趨勢，是政府長遠規劃的路向，本人認為政府的做法是正確。

(2) 在道路規劃的建議：

本人有一些建議，根據已公報的規劃圖則，古洞北和粉嶺北兩個新發展區是相當接近，在古洞北新發展區的東部和粉嶺北新發展區的西部，中間只是鐵路相隔；如果駕駛車輛在粉嶺北新發展區的西部（即是文錦道路附近的位置）要去古洞北新發展區的東部，是要駛經馬會道、寶石湖路、粉嶺公路才可以進入古洞北新發展區，在古洞北新發展區內再行經一段距離，才可以到達古洞北新發展區的東部，實際上古洞北新發展區的東部和粉嶺北新發展區的西部是很短的距離，因為有東鐵線的鐵路阻隔；所以本人建議大約在虎地坳道近鐵路附近的位置（即是粉嶺北新發展區的西部），建造行車天橋或隧道以橫過東鐵的鐵路，使到古洞北新發展區的東部和粉嶺北新發展區的西部之交通相連，從而可以令到由文錦道路的車輛不用駛經馬會道、寶石湖路、粉嶺公路就可以進入古洞北新發展區，更可以減輕寶石湖路的交通流量負荷，亦可以使古洞北和粉嶺北兩個新發展區交通聯繫更方便。

因為文錦道路是打鼓嶺區對外的主要道路之一，現在居住於禁區內的居民大多數是使用文錦道路進出，假設打鼓嶺區的居民（尤其是現在居住於禁區內的居民），將來前往古洞北新發展區是要經過馬會道、寶石湖路、粉嶺公路才可以到達古洞北新發展區；如果本人的建議能夠落實（大約在虎地坳道近鐵路附近的位置、即是粉嶺北新發展區的西部）建造行車天橋或隧道，打鼓嶺區的居民將來駕駛車輛前往古洞北新發展區就能夠縮短路程和時間，更為方便快捷。

以上之建議純屬個人的意見，不代表任何機構或團體。

日期：2012-09-29

16499

規劃署署長

我再次申述粉嶺北規劃是發展商主導的規劃，是殺民濟富的規劃。詳情如下：

我在 2009 年 3 月 7 日粉嶺北規劃特別諮詢會遞交公私營合作計劃反對信，見附件(1)及後記，卻換來恒基兆業地產有限公司的追殺，見詳情附件(2) - 在 2011 年 11 月 12 日洪水橋新發展區居民諮詢大會，向丹桂村、和平新村或受規劃影響鄉村的寮屋居民反映，也再向規劃署遞交公私營合作計劃反對信。

在 2012 年 6 月 19 日，政府宣報重用傳統新市鎮發展模式，居民以 露出一線曙光，不再受迫遷。但馬屎埔八戶村民卻於 2012 年 8 月 3 日收到 恒基發出的法庭傳令「無償逼遷」；並有一戶村民於 9 月 11 日突然被恒基強行清拆其村屋。恒基更恐嚇會向餘下廿多戶出租客發法庭傳令「無償逼遷」。

我們這羣受盡迫害苦主，再一次請求署長要地產商停止迫遷。更希望政府不再說私人收地無能為力而置身事外，任由其子民受殘害而不理。

殺民濟富合作下的受害人廖笑及
一羣怕具名而被地產財團追殺居民及

2012 年 8 月 29 日

附件(1)

規劃署署長

新界東北新發展區的粉嶺北規劃沒有顧及 40-50 年的農民眾生(非原居民村)及現存的動植物，規劃卻向發展商傾斜，此不公義規劃引致深層矛盾，詳情及明証如下：

在此耕作 40-50 年的有屋無地農民被犧牲，我的遭遇是一事實證明，我丈夫 1948 年在馬屎埔租農地，租金是早晚造共 6 擔穀，同意在上述地段建一木屋居住以便耕種，當年 6 擔穀約 300 元，而一層樓是 1500 元。我在 50 年代結婚入住，在上述地段建木屋耕田，兩老將一生積蓄建木屋並定時維修，並沒有物業及資產，但木屋保持良好，土地仍有果園種有果樹，大部份是荔枝，並有少量龍眼、黃皮等。上述農作物，均有收入，能自給自足。木屋雖簡單但樂也融融，而且兒女在周末回來探我也可小住。現址規劃建公屋，但收地卻是恒基兆業地產有限公司，在發展商步步進逼底下，有些居民被威嚇「無償逼遷」、在我力抗「無償逼遷」下，恒基引用收樓的條例告上法庭，在此收樓條例需將物業無條件交出。就此曾向北區民政處黃處長求助，但換來一句私人收地，政府沒辦法協助。在這個多月眼見數隣居被執達吏逐出住所，感覺憤怒而無奈。在九十年代中政府收馬屎埔建馬適時，受影響農民均有安置，農地你設施有賠償。現時恒基收地，政府建公屋，我卻家園被毀，一無所有，無地容身，只嘆政府不仁，殺民濟富。

恒基積極收地是源於一項新的公私營合作計劃，此計劃由政府提出。現恆基圈地後，已收馬屎埔 90%以上土地，將公屋地交回政府後可換地建高樓。若以傳統由政府收地，將建私樓地公開拍賣，差額達百億，恆基因而節省百億，但這百億應流入政府庫房。此公私營合作計劃其實是官商勾結，利益轉移合法化，公帑流失百億。

現時恒基所擁馬屎埔土地，除部份作興建公營房屋，其餘則作私人高密度住宅，傳說近梧桐河也由中密度成高密度發展。此毀滅性建設將馬屎埔生態消滅。北區梧桐河畔甚有生態價值，區內具有很多特色生態雀鳥、昆蟲及蝙蝠，雀鳥有：蜂鳥、白頭翁、田東雞，昆蟲有不同種類的蜻蜓及螢火蟲等；另外梧桐河整治工程完成後，河道裡有一些野生魚類，如：羅非魚、大型鯰魚等等，區內還有大量樹齡超過二十年的喬木。近年，政府大力推行可持續發展及生態保育，但另一方面卻破壞生態，毀我綠色家園，有違可持續發展的理念，政策甚為矛盾。若我們再繼續破壞綠色生態，不斷興建高樓、石屎化，只會加劇問

10499

題，所帶來的影響是不能用金錢所彌補。

殺民濟富公私營合作計劃下的受害人廖笑及
一羣怕具名而被地產財團追殺居民及
一羣沒有表達才能原住民(雀鳥、昆蟲及蝙蝠等)

2009 年 3 月 7 日

後記:

恆基對我們打壓照料是有跡可尋，大兒子曾電郵要求規劃署舉辦新界東北新發展區計劃特別諮詢會予受影響居民，2009 年 3 月 7 日特別諮詢會有約 300 石湖新村、馬屎埔村及天平山村居民參加，一致請求政府立即要求在新發展區內的私營機構如地產商，在整體規劃未落實前停止強迫村民搬走的行動。2009 年 4 月 17 日馬屎埔數租戶收到律師信，表示必須在 7 天內遷出，5 月 22 日發出區域法院傳訊令狀。數租戶我們是其中之一，其他租戶是大兒子的好朋友。

10499

附件(2)

規劃署署長

我是 80 歲住在香港粉嶺馬屎埔農民，感覺公私營合作計畫是殺民剷富的豪宅地產項目。馬屎埔實況是一個明證：

當初有新界東北規劃及發展研究，我們以為和 1992 年馬屎埔馬適路規劃一樣，受影響居民獲安置住所，也可在馬屎埔另覓地復耕，甚至有能力可選擇其後在馬適路旁建的私人樓宇。

這次以公私營合作計畫發展規劃研究卻是兩回事，大地產商恒基圍地強買成業主後，多次發律師信逼遷並告上法庭，目標是要我無條件交出我的住屋及農田，這 60 多年的屋是我多年辛苦興建，也是當年業主及政府批准興建。多年來我們受盡折磨，被大財團的律師團不斷控告，他們不收租卻說我是租霸，農田又說成住宅，以不同業主名義引用不同法例，三番四次告上法庭，要我們無條件搬走，甚至說若不妥協，勝訴後要向我們收取清理數十棵樹費用。除了被大財團法霸濫用司法程序以本傷人外，更有午夜兇鈴，被黑社會恐嚇，看門狗被毒殺，怪火燒屋，大門被鐵鏈鎖上，更被石棉毒害。上述事件曾向香港政府反影，但這將農地規劃成公營房屋的政府卻說，現在是公私營合作計畫，私人農地雖被規劃政府用途，我們也管不了。恒基無數的陰毒明招陰招，令我們生活在強大壓力下，家內多人都積壓成病。恒基的法律陰招是針對老人，官司的答辯人是我丈夫，一個八十多歲的農夫，兒子曾要求代表成為答辯人但不成功。2009 年老伴在多次的官司壓力下精神失常，看精神科醫治，每天都要服食精神科藥物，身體一直轉壞，2011 年中走到人生最後路程鬱鬱而終。兒子在對抗地產霸權這強大壓力下也多次入政府醫院治病共廿多天。

相信不久將來，我家庭在公私營合作計畫下連根拔起而支離破碎，我這自食其力的老人將被逐並要自行申請偏遠陌生中轉屋獨居，要社會救濟；兒女失居所後要在深圳居住卻回香港上班；孫女要回憶而購回將建在馬屎埔住宅勢必成房奴，終身被大地產商吸血勞役。究竟我犯了什麼罪？要我將自資興建的住屋交出，沒有安置也沒有賠償，要將三代同堂幸福家庭變成多個困苦戶：一個獨居老人戶；二個移居戶；三個房奴戶。我最罪過的是住在一塊將改建豪宅的農地上。新界東北規劃及發展研究後，雖然我居住之地是規劃公營房屋，但地產商機關算盡鑽空子，先將我們趕走，再更改規劃成「宜居」豪宅。恒基氣大財粗

10499

在 2011 年 8 月向亞視說馬屎埔被規劃為公營房屋只是政府初步大綱，並非最終定案，日後繼續以業主身份同居民協商遷出日期，他們所謂協商遷出日期就是如 2011 年 11 月以執達吏迫使，將居民「移居」後，最終將一大片馬屎埔公營房屋用地改劃興建豪宅謀取暴利。

我這受盡迫害苦主，向署長請求停止一切公私營合作計畫，要地產商停止迫使。更希望政府不再將居民送到地產霸權虎口中。公私營合作計畫發展就是地產商的屠龍刀，但此屠龍刀並不斬妖除魔，卻是屠殺手無寸鐵的居民，而發出此屠龍刀的政府卻說無能為力而置身事外，任由其子民受殘害而不理。甚至在居民反對公私營合作計畫，黃偉民助理署長仍向報章宣稱沒有人反對此計畫，在受盡迫害居民傷口上撒鹽。

以上是我痛苦的經驗，理應實話實說提醒將被害者，故今天在土木工程署及規劃署居民諮詢大會，向居於丹桂村、和平新村或受規劃影響鄉村的寮屋居民反映。也藉此再向規劃署反對公私營合作計畫。

公私營合作計畫苦主廖笑謹上
一個住在馬屎埔六十多年農婦泣述
馬屎埔土生土長近六十年兒子筆錄

2011 年 11 月 12 日

副本：

送受公私營合作計畫影響人仕及相關團體

10500

Subject: Kwu Tung north development project comment

I would like to make the following suggestion:

1. except the proposed near the town leisure facilities, the project should develop walking trials by using the hills along Tai Shek Mo, Ma Tso Lung, Tit Hang and Lok Ma Chau, there are well walked trial already, it won't be too difficult for the government to get this involve in the project, we have walk / run there in many occasions, I think the potential residents need some extended area to go.
2. let village people keep the village house and farm house in the proposed green belt, with water supply and waste water disposal system provided by the government, it will maintain the original look of village, a real village walk could be provided, it is not something that the government could build and maintain with public money.
3. allow some village people / or original village store to provide simple tea house or sell their farm product.

Thank you for your attention and hope my comments will be looked into.

Stephen Reels