

**Subject:** FW: 致規劃處署長書函關於新界東北新發展區意見

致：規劃處署長：

我是馬屎埔土生土長 50 後村民，當年沒有醫院，我在家中出世，老媽說當日水田蓋著積雪，好不浪漫呀！

自 1999 年開始，我家面對地產商收地，多場官司，弄得我 老媽心力交瘁，得過幾場大病。最近政策硬攻，沒有絲毫轉圜餘地，此情此景，情何以堪！

據了解，我家那位置自 99 年到今年年初都是規劃為公營房屋，最近修改為公路，都是政府用地，何解地產商迫遷，追殺家中老人家呢？

粉嶺北馬屎埔村民關月蓮

---

10502

**From:** Roy Tam  
**Sent:** Sunday, September 30, 2012 7:09 PM  
**To:**  
**Subject:** 環保觸覺意見書  
**Attachments:** 環保觸覺\_意見書\_(一).pdf; 環保觸覺\_意見書\_(二).pdf; 環保觸覺\_意見書\_(三).pdf

環保觸覺意見書

共有三個附件



10502

## 環保觸覺 意見書 (一)

### 環保觸覺反對第三階段的東北發展方案

### 開拓土地前 政府需妥當地回答 5 大疑問

近日，新界東北新發展區的諮詢，成為社會越來越關注的議題，在粉嶺的諮詢會更因場地座位不足及群情洶湧而需腰斬。

政府聲稱為應付人口增長所帶來的住屋需要，將大力發展三個新市鎮，包括古洞、粉嶺及打鼓嶺坪輦。可惜，政府的諮詢雖已踏入第三階段，但最重要的持份者，將被滅村的村民，仍然像被蒙在鼓裡。面對失去家園的危機，村民在諮詢會表現激動，是可以理解。

本會多年來對本港城市規劃及住屋情況也相當關心，政府開拓土地的意願本來值得欣賞，但仍有多項原則性問題，政府一直含糊其詞或欺騙市民。若政府未能公開回應以下問題，發展新界東北將會舉步為艱。

#### 問題一：香港的住屋需應付多少人口？

於今年年初的開拓土地(填海及岩洞)諮詢，政府預計 2039 年的人口達 890 萬。上月，政府統計處更新了人口預測，預計 2041 年的人口為 847 萬，估計人口足足少了數十萬。人口評估及人口政策對於住屋的規劃是相當重要，但多年來政府卻不重視人口政策。較易開拓的土地已開發了，開拓土地的社會成本及環境成本只會越來越高，所以需小心評估才開拓。政府需要回答，香港實際於 30 年後需要多少地？以及更需要回答，香港已非常擠逼，是否能於 2041 年承載 847 萬的人口？

#### 問題二：「港人港地」能否減少土地需求？

現時發展商銷售樓盤，到內地路演已成為指定動作，內地富豪購買了不少本地新樓單位，已是不爭的事實。香港市民本是很期盼梁振英落實「港人港地」，但他卻欺騙了香港人。若內地人不准來港買樓，不但令樓價下降，而土地只需應付香港人需求。政府會否評估實行「港人港地」可使土地需求減低多少百分比？

#### 問題三：新供應的私樓、居屋及公屋的比例應是多少？

仔細看過新界東北的三個區的規劃大綱圖，但卻沒有顯示任何居屋規劃，而私樓土地面積亦比公屋多。這三項供應的比例，不單在新界東北規劃上需檢討，其實在政府每一塊土地都應探討。在樓價高企的情況下，任何私樓的供應都未能滿足真正需要置業的一群。除非政府能



10502

出招降低樓價，否則建居屋及公屋較為惠給真正有需要的一群。

**問題四：規劃署在規劃東北時，有否顧及現時用途？**

規劃署在規劃這三個新市鎮時，只考慮避開原居民村，因為賠償較多及收地較困難。所以，被逼遷的村落主要是非原居民村(政府稱為寮屋)。另外，規劃署所提出的未來用途，卻可能並非真正需要。舉一例子：於粉嶺東北的虎地坳村將被收地，但用途竟然是「城市戰略訓練」、「警察槍械訓練」、「交通訓練」等「政府用途」，難道村民的家園不比這些用途重要？問題核心，是政府不尊重村民現時的生活模式，他們仍然覺得賠錢「大晒」，讓村民上公屋已是仁至義盡。村民不遷不拆的訴求，政府你聽到嗎？

**問題五：香港是否需要發展有機農業？**

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。粗略估計，三個新發展區的發展共損失約 98 公頃農地。農業關乎食物自主和糧食安全，不能完全倚賴內地供應。香港每天製造極大量廚餘，農地能吸納由廚餘轉化成之堆肥。在開拓土地時，盡量避開農地，是政府應有之義；農地零損失，更是多個環團倡議發展東北的重要目標。

本會認為政府在上述五方面，仍未能給予公眾令人信服的說法。上述三區數千戶、過萬人的入口，若沒有巨大、凌駕性的公眾利益下，絕不能被政府滅村。環顧新界未開發的土地，實在有很多荒廢了的回收場及貨櫃場。與其大規模收地建三個新市鎮，毀人家園，破壞農地，不如探討小規模但多地點形式發展，或許是一條出路。

環保觸覺

二零一二年九月三十日



## 環保觸覺 意見書 (二)

### 古洞發展區旁有個超大高爾夫球場 如整個荃灣 面積達 170 公頃 面積和打鼓嶺發展區相若 環保觸覺批評：選址有何準則？ 不需花時間收地 可即時建 3 萬至 4 萬個居屋及公屋單位

新界東北發展成為近日關注焦點，反對者指應保護村民居住權，而政府則稱應開拓更多土地。三個發展區的選址為古洞北、粉嶺北及打鼓嶺，環保觸覺一直關注選址的理據，反對政府硬要滅村及破壞農地。

環保觸覺最新發現，古洞北發展區的南面，有一個相當大的高爾夫球場(170 公頃)，現時由香港高爾夫球會(Hong Kong Golf Club)管理。這高爾夫球場連周邊土地的面積，粗略估計達 200 公頃，已和打鼓嶺發展區面積相若，及達到古洞北發展區一半面積。

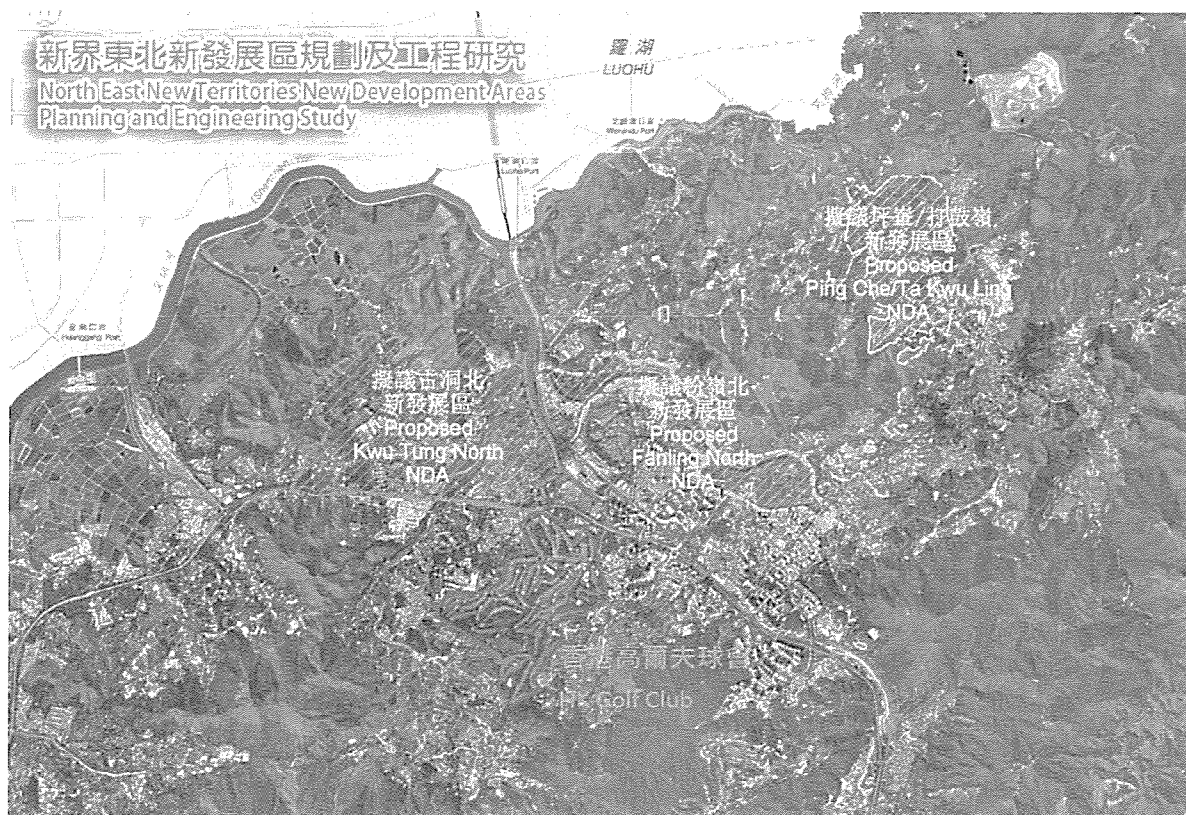
本會認為，有高爾夫球場卻不選擇來發展，但卻向村民開刀，這種選址方式，缺乏理據支持，並不符合公義。環保觸覺認為，若選擇該高爾夫球場來發展，以及 9 成住宅是居屋及公屋，相信市民不會反對。一般高爾夫球場使用除草劑讓草皮保持一定高度，所以生態價值遠比農地低。

另外，此類康樂用地，一般是政府平價批租，相信收地較為容易，而所用金額亦應比較低。此發現再次證明，香港並非沒有地，而是政府不懂分配。若政府採納本會發展這高爾夫球場的建議，可省卻收地時間，即時提供 3 萬至 4 萬個居屋及公屋單位。

下頁為地圖

環保觸覺  
二零一二年九月三十日

## 粉嶺高爾夫球場及三個發展區地圖



香港高爾夫球會所管理的粉嶺高爾夫球場，佔地 170 公頃，  
加上周邊的荒地達 200 公頃，但卻沒有被納入發展區當中



10502

## 環保觸覺 意見書 (三)

### 保育農地 發展有機耕種

### 要求農地零損失

「新界東北新發展區規劃及工程研究」第三階段諮詢，諮詢期今天完結。過往兩個階段的諮詢過程中，當地村民對保護本土農業、耕住合一的訴求非常清晰，可惜從詳細發展藍圖中，新發展區內規劃出不少住宅區、商業區、優質產業區等用途，但對農業的發展仍然置若罔聞，意味著當地不少農耕活動將會活生生被扼殺。粗略估計，新發展區發展共損失約 98 公頃農地，佔現時常耕農地一成三，粉嶺北及坪輦/打鼓嶺的農地損失更多，分別佔新發展區面積的兩成二及三成二左右。

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，更重要的是紮根古洞北、粉嶺北、坪輦/打鼓嶺的農業活動，一直維繫著不少非原居民村的社區網絡。保育農地，讓農業永續發展並不是倒退思維，反而重塑城鄉互動的重要契機。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。

本會認為政府規劃「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。

環保觸覺

二零一二年九月三十日

Dear All,

After gather more information about the study, here attached document is my suggestions & opinions

Thank you very much and Happy Mid-Autumn Festival

Best Regard  
Eric Yuen

**From:**  
**Sent:** Tuesday, September 25, 2012 3:55 PM  
**To:** Eric Lun  
**Cc:**  
**Subject:** Re: Suggestion of Farming Park for the NETNDA

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

Thank you for your comments regarding the North East New Territories New Development Areas Planning and Engineering Study.

The public views received from the Stage 3 Public Engagement will be taken into account in refining the recommended development proposals before finalising the Study.

Studies and Research Section  
Planning Department

Eric Lun •

To

31/08/2012 下午 06:57

cc

Subject Suggestion of Farming Park for the NETNDA

---

Dear Sir/Madam,

As a general public and Lover of Agricultural, Please consider to provide some land for Hong Kong people for farming activities.

Setting up of a "Hong Kong Agricultural Park" and a "Real Farm for Hong Kong" can be a good idea, especially in Kwu Tung North Area.

Co-operation with NPG or event private sector should be considered.  
Thank you very much

Eric Yuen

## The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Questionnaire for North East New Territories New Development Area (NENTNDA)

We wish to seek your views on the NENTNDA's proposal, in particular, on the following aspects. Your views will be consolidated into forming an RICS opinion to the government.

1. What objectives would you set for the HKSAR Government in developing the North East New Territories?

1. Prepare more land for Hong Kong development in future 10 years.
2. Provide a green environment for resident living there.
3. Provide a good opportunity to development/encourage the local agriculture industry
4. Fix the incompatible land use problem (wasted AGR zone) in the area.
5. Connect with mainland.

- 
2. What are your views on the current proposal in terms of land use? (e.g. type of development, public / private housing ratio, plot ratio and mix of development etc)

30% Public Housing, 30% Subsidy, 40% Private

Plot Ratio should between 4-6, however, for those near (i.e. 1km) to the CA, SSSI and river should have lower value

- 
3. What key development elements should the government pay attention to in the NENTNDA's urban design? (e.g. road network, population density, self-contained town or diversified development theme, conservation and preservation)

Self-contained town that can provide adequate jobs opportunities for local residents.  
Conservation on the local habitant and agricultural environment.

- 
4. What form of transportation do you think is necessary in connecting NENTNDA with the rest of Hong Kong?

Electrical Power Bus/MiniBus, Bicycle.



**RICS**

the mark of  
property  
professionalism  
worldwide

10503

RICS Asia

- 
5. How do you feel about the proposed mix of residential, GIC and commercial land in NENTNDA's master plan?

Right Direct. Yet should consider the Green Belt, Conservancy and Agricultural Issue.

- 
6. What are your suggestions to the government in minimizing the environmental impact to the existing village environ and natural intent arising from the NENTNDA project?

For Kwu Tong North – Please consider re-plan the CDA & OU zone in the South East tip of the Zone. It seems to be a in-compatible land use with nearby area. It would be better to keep the east side of the river as “green” as possible.

For Fanling North - As there are farms in the GIC of Police Firearms Training Facility, please help relocate the farm into the south bank of the river. As there are many farms in “馬屎埔” please re-consider the zoning or active consider relocation of the farmland.

For Ping Che - Please consider reserve some farm land for Community Farm land. It would be helpful to handle the kitchen waste generate in this community.

- 
7. What forms of Public Private Partnerships the government should consider in developing this region?

No comments, please consider co-operation with some non-profit making NGO.

- 
8. Do you see a need for a longer term plan in extending transportation infrastructure to connect with mainland china as part of NENTNDA's master plan?

Yes

- 
9. What is your view on the resumption of private land and compensation to both land owners and occupiers having regard to the reaction of the affected stakeholders and a balance of public money?

Retain land from those who want to see. Leave those have strong opposition.  
Public money should be safeguarded.

- 
10. Any other suggestions?

1. Should be a map scale bar in the every map. Reader did not have an idea of how big is the area.
  2. Should provide a digital accessible map (i.e. Google Map) for public use.
- 

RICS Asia may follow up your response and send you an email for further information.  
Would you be happy to receive our email?

- Yes

please supply your email  
address: \_\_\_\_\_

YOUR NAME (optional): \_\_\_\_\_ Eric Yuen\_KL \_\_\_\_\_

**Please return the completed questionnaire to the registration counter after the event  
or email to by 30 September 2012.**

**THANK YOU FOR TAKING TIME TO COMPLETE THIS QUESTIONNAIRE.**



10504

致: 規劃處署長:

我是個 80 後, 幸運地, 童年在無污染鄉村粉嶺馬屎埔渡過, 兒時追貓貓, 陪外公摘菜, 點點滴滴在心頭。  
自從在澳洲讀完大學回來, 見到外婆滿懷心事, 額上更添綳紋, 追問之下, 才知發展商收地導致。  
眼見昔日童年渡過地方, 綠悠悠一大片農田, 藍天白雲, 鄰居問好, 一下子煙消雲散, 我這個 80 後除了心有戚戚然外, 能為村民盡點力嗎?

無奈 80 後李東淦

---

yan Leung

To

28/09/2012 下午 05:52

cc

Subject 有關東北發展計劃 意見

---

負責人

你好。對於東北發展，本人的立場是必須撤回。因為這明顯是內地對本港的規劃，只有一國而沒兩制。

1. 只對內地有利

三個地區是分開的，唯一共同連接的是內地關口，都是為了方便內地居民出入，來 SHOPPING，又或是來工作。

2. 是邊界免簽的後援地

之前特首未成為特首時，以及前任特首已說過免簽的計劃，對於東北三地，其實只是後援，方便雙非買屋，小朋友讀書，來 SHOPPING。前題都不是為香港人而設。

3. 變成另一個天水圍

政府說會在當地留有部分作港人港地，亦會有商業大廈和 SHOPPING MALL。不過這麼遠市區的地方，相信只會起一些供自由行買東西的商場，工種單一。如果是商廈又未必會到這兒工作，就如天水圍這樣偏遠的地區，東北只有古洞連接地鐵，其餘兩地都是近北上甚於出市區，本身當地人口不算多，真的是為了東北市民提供工作嗎？只怕是單一的工種，甲級寫字樓未必可見，就如住在水圍一帶的居民，很多也要花高車資出外工作，因為區內可選的工作不多，而且人工亦較低。

雖然政府說會起一堆公屋，但地方偏遠，多數會吸引更多新移民，但同時亦建有很多低密度的豪宅，嚴重的 M 型社會，會做成社會矛盾。

#### 4. 影響本土發展

東北很多地方本有園地,農作物，在香港,有機農業是有市場的，亦為這個不知可吃什麼的內地，為本地人提供最環保最健康的食物，沒理由因為短暫發展，而放棄長遠的健康。可選擇的地方很多，沒理由連土地經濟也放棄。這不是有遠見政府應做的事。

#### 5. 真的是港人港地嗎？

2022 年，香港人的定義很難說。十年後，早前的雙非小朋友也有資格申請，他們也是香港人，但這港人港地的原則是為了什麼？很想政府好好想清楚。

#### 6. 土地永遠都不夠

常說房屋不夠。這是因為把太多土地去建豪宅，永遠以自由市場做借口，官商勾結下，土地只會建豪宅，然而買的大多不是香港人，這不是真正香港人的需要。香港政府不為香港人做事，卻只為有錢人，只會令堅尼系數到達社會的另一高峰。另外對於偏遠地區，起多一些公屋，也解決不了需求。到時候，市區仍然有很多賣過豪宅呎價的劏房，市民生活還是沒有改善。東北發展對樓價和住屋需要沒有改善，劏房問題仍然嚴重。

作為香港人，東北發展不是必需，而是希望政府能真正聽取民意，而不是中央的話作唯一。

市民

梁淑欣

Greeners Action 綠領行動  
Sent by:

To

cc

28/09/2012 下午 06:07

Subject 綠領行動就「新界東北新發展區規劃及工程研究」的意見

---

致土木工程拓展署／規劃署：

**綠領行動就「新界東北新發展區規劃及工程研究」的意見**

政府推出的「新界東北新發展區規劃及工程研究」第三階段諮詢，本會就上述規劃及工程研究提交以下意見：

**1. 政府欠缺人口規劃，發展需求不成立**

在規劃的文件中，政府旗幟鮮明地爲了人口需求，但政府卻從來沒有人口政策，也更沒有考慮過本港的土地承載量(Carrying Capacity)。新界東北雖然以規劃未來香港發展爲口號，但政府根本沒有任何實質及長遠的規劃。政府統計署在 2010 年曾推算 2039 年人口達 889 萬，但在 2012 年 7 月的公佈卻改爲只有 847 萬。本會反對在沒有清晰的人口政策下，以「人口需求」的理由來把新界這些碩果僅存的農地及鄉村貿然變成新市鎮。

## 2. 規劃完全不全面，諮詢黑箱作業

新界東北地區現時有著各種各樣的活動，包括農業、非原居村民、康樂活動及設施，甚至回收場及廢車場等。可惜，是次規劃只著重增加人口、發展私人物業，甚至興建低密度豪宅，完全沒有關注現時土地使用者的需要，而所有的諮詢都有欠全面，亦沒有大規模宣傳，本會作為一直關注環境及發展的團體，亦在最後階段才收到通知，整個諮詢過程實在是黑箱作業。

## 3. 以免農業被扼殺，應保地於農

三個階段的公眾諮詢雖然至今歷時四年，但過往兩個階段的諮詢過程中，當地村民對保護本土農業、耕住合一的訴求非常清晰。從詳細發展藍圖中，新發展區內規劃出不少住宅區、商業區、優質產業區等用途，但對農業的發展仍然置若罔聞，意味著當地不少農耕活動將會活生生被扼殺。新發展區廣泛地涵蓋「上水古洞北」、「粉嶺北」及「坪輦/打鼓嶺」3大區，有10多條非原居民鄉村及逾10,000名村民受影響，這不單犧牲村民土生土長的家園，還有鄉郊產業及傳統製造業等。粗略估計，新發展區發展共損失約98公頃農地，佔現時常耕農地13%，粉嶺北及坪輦/打鼓嶺的農地損失更多，分別佔新發展區面積的22%及32%左右，保存一定的農業用地同時亦可保護當地的自然生態環境。

## 4. 扼殺農業，影響食物自主、糧食安全和社區網絡

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，更重要的是紮根古洞北、粉嶺北、坪輦/打鼓嶺的農業活動，一直維繫著不少非原居民村的社區網絡。村民與附近的居民已建立到良好的社區網絡。村民種出的蔬果可互相分享，而附近的居民亦會把家中廚餘帶過來作堆肥。農村為社區消化垃圾，亦同時用作灌溉土地的資源。新發展區內亦夾雜不同用途，露天倉庫及鄉郊工業，近年香港回收場總面積不斷下降，目前只有4.8公頃，較2002年的7.6公頃減少37%。事實上，新發展區內有多個醬油廠及有機農場，靠回收市區廚餘作肥料，實現「城鄉共生」理念，貢獻整個社會，惟當局卻對本土產業的聲音充耳不聞。

## 5. 重新規劃保護景觀，發展農業促進經濟

政府應針對農地附近作出整體的規劃，現時回收園面積有限，不少回收商均選擇到近郊的地方設廠，但重金屬、高污染污水，以至車輛不斷進出都影響到附近農地的運作。除此以外，近年政府只著力發展大型建設及經濟，卻一直忽略發展農業以至提出整全的農業政策。本會認為政府應重新規劃，檢討現有的農業政策，讓農民有機會擴大現有規模，發展具生態、經濟及康樂價值的各類農業活動，更可貢獻給附近的社區。

作為一個多元化的國際都會，不應只是一個具有房地產及大型商場的地方。市民應有權利享受自然的郊外環境，呼吸清新的空氣，閒時到草地坐坐，以及與寵物一同散散步，讓市民及小朋友能離開都市，接

觸綠油油的農地，而非一式一樣的人造公園。市民更可輕易地嘗到本地新鮮蔬菜，而非靠從千里迢迢的外地城市輸入食物，這樣才能稱上是宜居城市。

本會擔心新界東北發展只是本土農業大屠殺的序幕，未來大大小小的規劃項目接踵而來，長遠如果香港再沒有一個周全的農業政策，現時餘下不足 6,000 公頃的農地定必迅速消失。

綠領行動

2012 年 9 月 28 日



# 綠領行動

## GREENERS ACTION

10506

香港新界沙田上禾輦路 1 號沙田政府合署 9 樓 土木工程拓展署 新界西及北拓展處 nentnda@cedd.gov.hk	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 srpd@pland.gov.hk
--	---

致土木工程拓展署／規劃署：

### 綠領行動就「新界東北新發展區規劃及工程研究」的意見

政府推出的「新界東北新發展區規劃及工程研究」第三階段諮詢，本會就上述規劃及工程研究提交以下意見：

#### 1. 政府欠缺人口規劃，發展需求不成立

在規劃的文件中，政府旗幟鮮明地為了人口需求，但政府卻從來沒有人口政策，也更沒有考慮過本港的土地承載量(Carrying Capacity)。新界東北雖然以規劃未來香港發展為口號，但政府根本沒有任何實質及長遠的規劃。政府統計署在 2010 年曾推算 2039 年人口達 889 萬，但在 2012 年 7 月的公佈卻改為只有 847 萬。本會反對在沒有清晰的人口政策下，以「人口需求」的理由來把新界這些碩果僅存的農地及鄉村貿然變成新市鎮。

#### 2. 規劃完全不全面，諮詢黑箱作業

新界東北地區現時有著各種各樣的活動，包括農業、非原居村民、康樂活動及設施，甚至回收場及廢車場等。可惜，是次規劃只著重增加人口、發展私人物業，甚至興建低密度豪宅，完全沒有關注現時土地使用者的需要，而所有的諮詢都有欠全面，亦沒有大規模宣傳，本會作為一直關注環境及發展的團體，亦在最後階段才收到通知，整個諮詢過程實在是黑箱作業。

#### 3. 以免農業被扼殺，應保地於農

三個階段的公眾諮詢雖然至今歷時四年，但過往兩個階段的諮詢過程中，當地村民對保護本土農業、耕住合一的訴求非常清晰。從詳細發展藍圖中，新發展區內規劃出不少住宅區、商業區、優質產業區等用途，但對農業的發展仍然置若罔聞，意味著當地不少農耕活動將會活生生被扼殺。新發展區廣泛地涵蓋「上水古洞北」、「粉嶺北」及「坪輦/ 打鼓嶺」3 大區，有 10 多條非原居民鄉村及逾 10,000 名村民受影響，這不單犧牲村民土生土長的家園，還有鄉郊產業及傳統製造業等。粗略估計，新發展區發展共損失約 98 公頃農地，佔現時常耕農地 13%，粉嶺北及坪輦/ 打鼓嶺的農地損失更多，分別佔新發展區面積的 22%及 32%左右，保存一定的農業用地同時亦可保護當地的自然生態環境。

#### 有關「綠領行動」

「綠領行動」(Greeners Action) 原名「綠色學生聯會」，意思是推動青年人成為未來環保領袖，令香港達到一個環保新領域；本會是一個註冊環保組織慈善機構，稅務檔案  
本會由一班中學生於 1993 年成立，現由一班大學生及不同專業的在職青年義務組成，旨在向社會宣揚、推廣環保訊息，讓更多年青人關注環保問題。

過往的工作包括推行「無膠袋日」、「報紙不要袋」、「小學午餐安排問題運動」，關注廚餘的「有衣食運動」、「碳粉匣及噴墨盒的回收運動」，藉此將有關訊息帶給市民大眾及有關部門，以引起他們的關注。近年，本會積極為中學生舉辦環保活動，提高年青一代的環保意識。過去，本會曾舉辦多年「綠色希望」環保訓練營。



# 綠領行動

10506

## GREENERS ACTION

### 4. 扼殺農業，影響食物自主、糧食安全和社區網絡

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，更重要的是紮根古洞北、粉嶺北、坪輦/打鼓嶺的農業活動，一直維繫著不少非原居民村的社區網絡。村民與附近的居民已建立到良好的社區網絡。村民種出的蔬果可互相分享，而附近的居民亦會把家中廚餘帶過來作堆肥。農村為社區消化垃圾，亦同時用作灌溉土地的資源。新發展區內亦夾雜不同用途，露天倉庫及鄉郊工業，近年香港回收場總面積不斷下降，目前只有 4.8 公頃，較 2002 年的 7.6 公頃減少 37%。事實上，新發展區內有多個醬油廠及有機農場，靠回收市區廚餘作肥料，實現「城鄉共生」理念，貢獻整個社會，惟當局卻對本土產業的聲音充耳不聞。

### 5. 重新規劃保護景觀，發展農業促進經濟

政府應針對農地附近作出整體的規劃，現時回收園面積有限，不少回收商均選擇到近郊的地方設廠，但重金屬、高污染污水，以至車輛不斷進出都影響到附近農地的運作。除此以外，近年政府只著力發展大型建設及經濟，卻一直忽略發展農業以至提出整全的農業政策。本會認為政府應重新規劃，檢討現有的農業政策，讓農民有機會擴大現有規模，發展具生態、經濟及康樂價值的各類農業活動，更可貢獻給附近的社區。

作為一個多元化的國際都會，不應只是一個具有房地產及大型商場的地方。市民應有權利享受自然的郊外環境，呼吸清新的空氣，閒時到草地坐坐，以及與寵物一同散散步，讓市民及小朋友能離開都市，接觸綠油油的農地，而非一式一樣的人造公園。市民更可輕易地嘗到本地新鮮蔬菜，而非靠從千里迢迢的外地城市輸入食物，這樣才能稱上是宜居城市。

本會擔心新界東北發展只是本土農業大屠殺的序幕，未來大大小小的規劃項目接踵而來，長遠如果香港再沒有一個周全的農業政策，現時餘下不足 6,000 公頃的農地定必迅速消失。

綠領行動

2012 年 9 月 28 日

### 有關「綠領行動」

「綠領行動」(Greeners Action) 原名「綠色學生聯會」，意思是推動青年人成為未來環保領袖，令香港達到一個環保新領域；本會是一個註冊環保組織慈善機構，

本會由一班中學生於 1993 年成立，現由一班大學生及不同專業的在職青年義務組成，旨在向社會宣揚、推廣環保訊息，讓更多年青人關注環保問題。

過往的工作包括推行「無膠袋日」，「報紙不要袋」，「小學午餐安排問題運動」，關注廚餘的「有衣食運動」，「碳粉匣及噴墨盒的回收運動」，藉此將有關訊息帶給市民大眾及有關部門，以引起他們的關注。近年，本會積極為中學生舉辦環保活動，提高年青一代的環保意識。過去，本會曾舉辦多年「綠色希望」環保訓練營。



10507

Ng So Kuen

28/09/2012 下午 06:28

To

cc

Subject 擱置新界東北融合計劃

---

姓名: Ng So Kuen

Email:

爲何你要反對新界東北融合計劃? : 香港需要這遍綠土, 不要圳港一體化; (

Time: Friday September 28, 2012 at 10:28 am

劉秀馨·

28/09/2012 下午 06:41

To

cc

Subject 擱置新界東北融合計劃

---

姓名：劉秀馨

Email:

爲何你要反對新界東北融合計劃?：請尊重一國兩制，五十年不變，梁班子偽政府請不要粗暴不理會香港人的感受和意見，我們要的是一個關心人民生活和協助人民安居樂業的政府，新界東北的計劃只是建立一個富豪雙非教育城，並且破壞香港的生態環境，請偽政府立即撤回計劃，徹底全民諮詢。

Time: Friday September 28, 2012 at 10:41 am

29/09/2012 02:00

F 就新界東北發展計劃第三期諮詢期尚有幾天就完畢了，在這時也趁機會提出我們最擔心的還是交通運輸配套外及服務，要知道，現在繁忙時間基本上在沙頭角道是搭車困難，及在粉嶺上火車到市區根本上不到車的。很多居民要搭火車到羅湖再搭原車到市區。搭車難可見一斑。

現在北區居住是人口約廿萬人左右，由於粉嶺是現有幾十萬全港最大的和合石墳場，加上現再計劃在和合石及沙嶺每處增十多萬至近廿萬的骨灰龕位。要知北區是世界最大及人流最多的陸路出入境關口，如果在黃金假日，想想人流會是怎麼的境況真是人山人海，人如螞蟻多！

現政府提議在北區再擴展新市鎮，包古洞北，粉嶺北及打鼓嶺等增加五萬多個住屋單位，約增加人口十七萬左右。到時我們的交通運輸服務怎麼辦？作為北區的一份子，真的很擔心，北區政府高層耳話，現北區所有涉有人流，交輸交通增加的申請發展項目，都一律用從所未有的藉口，阻難其發展，以留更多空間及機會予新界東北發展計劃以達到諮詢能成功過關。現我們北區在未嘗發展帶來的果實，已開始嘗嘗計劃發展帶來的惡果了。在政府與市民本應站在同一平等權利上，但在這次的考驗，政府行為目的都站在市民的頭上，真的對 " 梁朝，林鄭 " 的政治智慧及水平擔心，在 2017 年當 " 梁朝 " 政府任滿時我們的香港給他們也 " 拆 " 得滿目滄桑了。新界，粉嶺，龍躍頭鄉原居民暨村民代表：

梁珈頊，梁珈瑋，梁珈愷

Joyce Yik Yiu Tang

29/09/2012 01:45

Subject 就東北發展提意見:

---

政府在粉嶺北（馬屎埔）拓展新市鎮及發展公屋除帶來高層屏風樓阻礙風向擋光外，使龍躍頭鄉一帶之村落有泰山壓頂，明堂受損，去脈受阻，玄武高聳，煞軍形立，惡客欺主之勢，都是破壞龍躍頭原著村的魯莽行動，同時亦破壞馬屎埔原有生態，都是有經深入探討的發展，是急奏章，唔夠公屋及土地就不經考慮北區交通及社區負擔就推出人口多十七多萬人口增加的規劃，使北區已陷水深火熱的各項問題更趨惡化，請問梁特首，林鄭月娥，你們有為北區廣大市民著想嗎？

- (1) 全港冇葬地，你們就擴展和合石及沙嶺以供全港墳地之用。
- (2) 全港的垃圾冇地方堆填，你們就堆落我們北區。
- (3) 全港的骨灰龕不夠，就將幾十萬龕位設於我們北區。
- (4) 現社會有住屋供應的要求，你們首先就考慮北區多增近廿萬的負擔。

福為民開，你們有考慮我們的感受嗎？我們的需要嗎？我們也是中國，香港公民啊！同時亦希望各議員，政團，記得你們拜票時對我們北區市民的承諾，為北區的福祉謀幸福感激萬分！

Sent from my iPhone

10511

29/09/2012 01:41

---

就新界東北發展計劃第三期諮詢，現已不能理性的去討論問題了。走向政治化使事件更趨複雜！  
不過也趁著搭尾車說說最擔心的就是交通運輸整體的配套，高層耳語說：是最擔心最難解決的就是交通，令北區的搭車難雪上加霜，現就在北區有關需要到城市規劃委員會作出申請的發展個案，會遭到由北區各政府部門不同藉口阻撓，使其申請不能成功，以留更多空間作為東北發展計劃預留空間，但政府這偷偷摸摸地去做，使不公義不斷衍生，是無道政府行為的表現！

龍躍頭原居民 鄧亦姿

10512

Cato Ngai

To .

cc

29/09/2012 01:38

Subject The comments of North East Territories New Development Areas

---

Please find the attached the file of The comments of North East Territories New Development Areas.

Thanks so much.

致規劃署：

## 發展新界東北

地少(小)人多的香港，要解決居民現時及未來住房困難，面對昂貴租金，的確是現屆政府需要盡快處理其中一項民生課題。可是，弱勢政府，推出任何政策，大部份會引起紛爭，甚至造成無數市民上街遊行示威抗議。因此，今項建議，香港市民應該要有雪亮眼睛，更要聰明一些，避免受到某部份有政治目的人士誤導，最終成為他人的議事籌碼，破壞或延遲此計劃，受害者終歸是我們普通市民。

香港人口繼續膨脹，相信在未來幾年間，將要迫近 800 萬。因此，無論甚麼型式的住房，均需求甚殷。

因為上屆政府，招攬優才人士，定居香港，間接造成地產發展商，藉以多建豪宅。在多年缺少建公屋及停建居屋，但又不斷增加人口的情況下，房價及租值飆升。況且，普羅市民的工資，卻又未能跟上此速度，故他們根本無力負擔，形成今天的局面。

事實，計劃發展發展新界東北為新市鎮，對廣大市民有利而無害，應該值得支持。試問，該處的原住民，究竟有幾多是真正以耕種為生。一塊農地，改為興建多層住房，的確可為無數無穀蝸牛，增加購置或租住機會，改善環境。並且，可減少市民被迫去租住劏房，從而淘汰此類不合格又不安全的住房，對任何一方面都有好處。

不過，我認為政府的確需要為真正受這項發展計劃影響的原住民或是有權使用該些農地的人士，作出合理補償及保證他們日後有更佳居住環境，並協助他們適應新市鎮生活。倘若，他們有部份仍想過耕種生活，應設法滿足他們。如原住民真正的不安是怕將來因此失去丁屋權或建丁屋地，政府應要有實質安排，相信有政治目的人士，沒有機會作法破壞，更不會給其他無關人士(非原住民或攪事者等)，獲收漁人之利。

非該區的住民人士，認為打造該區成新衛星城市，將來會演變成內地鄰近城市的後花園，變相是呼籲市民反對該處的發展，是不可理喻的。他們知不知道相隔香港及深圳的羅湖兩旁沿岸，香港那邊，只是野草叢，不知到何時，有發展機會，增加香港的競爭能力。相反，深圳那邊，高樓大廈，五光十色，社區繁華，每天吸引不少香港市民往消費。

缺乏平原，開山填海去增加平地供建商業或住房樓宇及道路，是政府以往的可行方法。隨著叫停填海去維護生態及全港 40%地方是要保持綠化(即郊野公園)禁止開發，見新界的確存有不少荒廢的農田正在作其他用途(如堆放貨櫃)，是現時唯一最快增加發展土地的方向。唯一要問，大眾是否不想香港有發展？

任何發展計劃，肯定會影響某些市民或機構利益。只要對絕大部份市民及香港未來有利，市民應冷靜去用自己的思維，相信會明白，更不會成為有目的人士的棋子，窒礙香港發展，對下一代都沒有好處。



10513

"李寻欢"

29/09/2012 00:35

To

cc

Subject 回复： 关于新界东北发展的意见和疑问

---

请问政府公布这次发展新界东北将有一千多人受影响，这个数字是怎么得出的？政府从来没有派人来登记，既然没有登记又怎么知道有一千多人受影响？希望政府派人来登记一下，也好让大家知道究竟自己是不是政府所说的受影响人士，有没有资格得到安置。谢谢。

----- 原始邮件 -----

发件人:

发送时间: 2012 年 9 月 28 日(星期五) 上午 10:56

收件人: "李寻欢"

抄送:

主题: Re: 关于新界东北发展的意见和疑问

"李寻欢"

2012/09/23 上午 09:54

To

cc

Subject 关于新界东北发展的意见和疑问

---

我是上水天平山村寮屋居民，2001年开始居住到现在11年有多，寮屋是当时15万买的。现在政府的新界东北发展计划搞到我们人心惶惶。想问一下我这种情况能不能有赔偿，是不是政府说的合资格人士上水天平山村寮屋在不在规划里面？

10514

vk

To

cc

28/09/2012 23:37

Subject 擱置新界東北融合計劃

---

姓名: vk

Email:

爲何你要反對新界東北融合計劃? : Is the govt sure that its a prob with shortage of land supply that caused the housing shortage in hk? I am not.

Time: Friday September 28, 2012 at 3:37 pm

10515

Chan Yan Wing

28/09/2012 23:48

To

cc

Subject 擱置新界東北融合計劃

---

姓名: Chan Yan Wing

Email:

為何你要反對新界東北融合計劃? : 本計劃是一個大規模的計劃, 但宣傳幅度和計劃規模極不相稱, 不少市民因最近媒體大幅報度才得悉計劃, 有當地居民近日才知道要搬走, 可見這諮詢並沒有尊重受影響的居民, 不重視市民意見, 也有淡化計劃重要性之嫌, 令人懷疑計劃中是否有任何損害市民利益的地方。

陳局長指計劃是為了解決港人住屋問題, 但香港有 2100 公頃空置地為住屋用途的土地, 即使扣除所謂鄉村式發展地段和其他不適用於興建房屋的地段, 所剩的地也遠多於計劃之中 197 公頃列為住屋的土地。我認為無需捨易取難, 破壞別人的家園以開闢新的建屋土地。

本計劃把邊境模糊化, 有損一國兩制精神, 對大陸, 對香港, 都沒有好處, 是一個雙輸的方案。

香港北部邊境禁區一帶具有重要生態價值, 是中國, 東南亞, 澳洲, 紐西蘭過境鳥類的重要補給站, 每年有近 10 萬的雀鳥過境或留港渡冬, 有着國際性的環境保育角色, 規劃者故有重要的保育責任, 守護這一帶的生態, 不宜大興土木, 把邊境禁區一帶打做成人流集中的地區。

Time: Friday September 28, 2012 at 3:48 pm

10516

CHIANGLAIPING

29/09/2012 02:24

To

cc

Subject 擱置新界東北融合計劃

---

姓名: CHIANGLAIPING

Email:

爲何你要反對新界東北融合計劃? : 保衛家園

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

10517

Ernestine HOSY

29/09/2012 03:00

To

cc

Subject 致《新界東北新發展區規劃及工程研究》

---

致《新界東北新發展區規劃及工程研究》公眾諮詢處：

懇請政府能夠體諒新界東北原居民的生活。1983 年，規劃處打算發展天水圍為新市鎮，卻忽略了平衡社區發展工作，停建居屋令區內公屋人口急增，工業轉型令區內工業土地被刪除，發展商又不願投資，埋下了貧窮和失業的伏線，許多人因為經濟而導致生活壓力，令該區的社會問題比其他區較多，更被大眾稱為‘悲情城市’

由此經歷，促請政府能夠專重新界東北原居民的生活模式，包括保證得到就業機會，以及能夠於新城市裡得到現時生活的相同待遇。由於新界東北與大陸深圳一河之隔，內地人選擇留港置業的機會越高，有機會剝削香港人置業的機會以及在經濟條件裡作出挑戰。

亦請政府能夠考慮到香港地方的開發數量，香港最終一定會有地方使用的飽和點。雖然香港的農業只佔據了香港 19 平方公里，但本人希望政府考慮到香港是一個多元化的社區，多元化是指能夠在同一個社區包容不一樣的文化，而至於保育，農業在香港曾經是非常活躍，以及現時發展到的有機耕種，每天為香港提供 2.3% 的蔬菜，香港農業的確是有它保留的價值。避免更多爭拗，懇請政府能夠注意新社區的平衡發展。

何穗盈

二零一零年九月二十七日

*Ernestine Hosi*

yui leung

29/09/2012 01:52

To  
cc  
Subject

□就東北發展提意見：

政府在粉嶺北（馬屎埔）拓展新市鎮及發展公屋除帶來高層屏風樓阻礙風向擋光外，使龍躍頭鄉一帶之村落有泰山壓頂，明堂受損，去脈阻堵，玄武高聳，煞軍形立，惡客欺主之勢，都是破壞龍躍頭原著村的魯莽行動，同時亦破壞馬屎埔原有生態，都是有經深入探討的發展，是急奏章，唔夠公屋及土地就不經考慮北區交通及社區負擔就推出人口多十七多萬人口增加的規劃，使北區已陷水深火熱的各項問題更趨惡化，請問梁特首，林鄭月娥，你們有為北區廣大市民著想嗎？

（1）全港冇葬地，你們就擴展和合石及沙嶺以供全港墳地之用。

（2）全港的垃圾冇地方堆填，你們就堆落我們北區。

（3）全港的骨灰龕不夠，就將幾十萬龕位設於我們北區。

（4）現社會有住屋供應的要求，你們首先就考慮北區多增近廿萬的負擔。

福為民開，你們有考慮我們的感受嗎？我們的需要嗎？我們也是中國，香港公民啊！

同時亦希望各議員，政團，記得你們拜票時對我們北區市民的承諾，為北區的福祉謀幸福！感激萬分！

龍躍頭居民

梁銳

10519

Tang Kwok Yung

To

cc

29/09/2012 01:01

Subject 就新界東北發展計劃第三期諮詢期尚有幾天就完畢了，在這時也趁機會提出我們最擔心的還是交通運輸配套外及服務，要知道，現在繁忙時間基本上在沙頭角道是搭車困難，及在粉嶺上火車到市區根本上不到車的。很多居民要搭火車到羅湖再搭原車到市區。搭車難可見一斑。

---

就新界東北發展計劃第三期諮詢期尚有幾天就完畢了，在這時也趁機會提出我們最擔心的還是交通運輸配套外及服務，要知道，現在繁忙時間基本上在沙頭角道是搭車困難，及在粉嶺上火車到市區根本上不到車的。很多居民要搭火車到羅湖再搭原車到市區。搭車難可見一斑。

現在北區居住是人口約廿萬人左右，由於粉嶺是現有幾十萬全港最大的和合石墳場，加上現再計劃在和合石及沙嶺每處增十多萬至近廿萬的骨灰龕位。要知北區是世界最大及人流最多的陸路出入境關口，如果在黃金假日，想想人流會是怎麼的境況真是人山人海，人如螞蟻多！

現政府提議在北區再擴展新市鎮，包古洞北，粉嶺北及打鼓嶺等增加五萬多個住屋單位，約增加人口十七萬左右。到時我們的交通運輸服務怎麼辦？作為北區的一份子，真的很擔心，北區政府高層耳話，現北區所有涉有人流，交輸交通增加的申請發展項目，都一律用從所未有的藉口，阻難其發展，以留更多空間及機會予新界東北發展計劃以達到諮詢能成功過關。現我們北區在未嘗發展帶來的果實，已開始嘗嘗計劃發展帶來的惡果了。在政府與市民本應站在同一平等權利上，但在這次的考驗，政府行為目的都站在市民的頭上，真的對梁朝，林鄭的政治智慧及水平擔心，在2017年當梁朝政府任滿時我們的香港給他們也拆得滿目滄桑了。

新界，粉嶺，龍躍頭鄉原居民暨村民代表：新界粉嶺龍躍頭原居民暨村民：

鄧國容，鄧亦瑤，文學廉，文嫻穎，鄧肇軒，羅麗虹，鄧育任，鄧榮慰，鄧育而，鄧肇舜，鄧皓雲，鄧亦姿，梁銳，梁珈瑛，梁珈瑋，鄧亦婷，Tesar Norbert，Tesar Hailey，Tesar Ayden，Tesar Carissa，鄧康生，姚玉珍，鄧康元。

從我的 iPhone 傳送



10520

Joyce

To :

cc

29/09/2012 02:07

Subject 新界東北發展計劃第三期諮詢

---

發展帶來附近村落有泰山壓頂之勢，由於明堂受阻，所出人才必眼光，胸襟短窄，疲氣暴躁，前境堪輿。朱雀山高聳造成違反風水格局，大忌，大忌！所謂左青龍，右白虎（青龍要高於白虎）青龍管長房，管男，發文人。白虎管二房，管女方，管武。

前朱雀後玄武。玄武是靠山，要高雄偉，來龍要延綿不絕，清秀多茂林有石為佳。朱雀要平底廣闊適當明堂清明，寶印，案台，文筆齊全，玉帶圍腰，遠望萬山來朝，左，右沙手清秀適當襯托青龍，白虎。視為佳地！

Sent from my iPhone

10521

Tang Kwok Yung

29/09/2012 01:20

To

cc

Subject =?big5-hkscs?B?iE63c6zJqkalX7VvrmmtcLm6ssSkVLTBv9S437TBqXymsw==?=  
=?big5-hkscs?B?iFik0bROp7mypoRGoUGmYrNvrsmkXbZYvve3fLSjpVin2g==?=  
=?big5-hkscs?B?rcyqur7hpN+hQ659nfesUaTpwb+d76Xms3G5Qr/psHSuTQ==?=  
=?big5-hkscs?B?pX6hQbPMrautbrROqsC3fLruplipyqpBsMikXavcr8qlRg==?= =?big5-  
hkscs?B?oUG0TqSkpHC+x77HpuykXaxPwFm1aKq6sN3DRKFBpnm0Q==?=  
=?big5-hkscs?B?oUHC5cD4oUGxZLzWpM6qwLDPs12sSaRdrE/EWa2rr8qlRg==?=  
=?big5-hkscs?B?oUG1b65prXC5urxXpVukUaRDuFWkSKq6qv6IW7dzyV3C7Q==?=  
=?big5-hkscs?B?oUGlsrFhqNOIX7DPqrqmVba1pL2ys6pBsMin87RjpMahQQ==?=  
=?big5-hkscs?B?vdCsRqmyr+C0o6VYuNGoTaToqmuu16FBpUjEwLrDvHuhQw==?=  
=?big5-hkscs?B?i3Osy+7wK3Ac8VEwFm17Kl+pcG6W6f4pcGhRw==?=

就新界東北發展計劃第三期諮詢期尚有幾天就完畢了，在這時也趁機會提出我們的擔心。徐○昨日講○交通運輸配套外，最重要就社會綜合性服務也很缺乏，就中小學學位也是頭痛的問題，安老，醫療，康樂及社區設施也是嚴重缺乏，發展計劃增加十七萬人的附加新市鎮，必帶來北區的各项公眾服務更惡化，請政府能提出解決方法案，以釋疑慮。新界粉嶺龍躍頭原居民暨村民：

鄧國容，鄧亦瑤，文學廉，文囑穎，鄧肇軒，羅麗虹，鄧育任，鄧榮慰，鄧育而，鄧肇舜，鄧皓雲，鄧亦姿，梁銳，梁珈頊，梁珈瑋，梁珈愷，鄧亦婷，Tesar Norbert，Tesar Hailey，Tesar Ayden，Tesar Carissa，鄧康生，姚玉珍，鄧康元。

從我的 iPhone 傳送

10522

Gary Karho Chan

29/09/2012 04:58

To

cc

Subject 新界東北新發展區規劃及工程研究 - 意見

敬啟者：

就新界東北新發展區的公眾參與，本人有少許意見，希望有關方面可以加以考慮及採納。

首先，本人並不贊成在各方持份者皆被諮詢之前（例如受影響地區內的居民及租戶），及解決所有問題之前，就將發展項目上馬，始終發展所需的土地，皆為居民賴以為生的所有，及會影響香港往後的發展而就發展區本人所提出的問題，皆詳列如下：

新界東北新發展區所包括的三個發展區域：古洞北、粉嶺北、打鼓嶺及坪輦，都是由《香港 2030 規劃遠景與策略 - 最後報告》（簡稱《香港 2030》）所提出，並予優先發展的區域（在分散發展的前提下）。並在《新界東北新發展區規劃及工程研究》（簡稱《規劃研究》）中加以詳細研究。而三個發展區亦為《香港 2030》當中提倡的「北發展軸」之一重要部份，並以「非集約科技及商業地帶及其他可發揮邊界有利位置的用途」為重點。在《香港 2030》中，提到「特殊工業用地需要坪輦 / 打鼓嶺及部份洪水橋地方」，還有發展古洞北地區作為大專教育用地，以供國內及國際學生升學」。同時，《香港 2030》及《規劃研究》亦提到新發展區會以新方式發展，即非現有的大型新市鎮發展模式，只有一般新市鎮的四或五分之一，密度及地積比率亦較低。

本人希望就是次發展規劃提出數點意見：

第一：

正如《香港 2030》第 15 頁中，有關「描畫遠景」中提到：「香港不僅是中國主要城市之一，更要成為亞洲首要國際都會，享有類似北美洲的紐約和歐洲的倫敦那樣重要的地位」。因此，本人認為自回歸後，一定程度的中港融合，可帶來契機。但同時地我們亦不能忽視香港原有的獨特情況及優勢，在打入內地市場的同時，亦要向世界各地輸出服務，令前任特首所提到的優勢產業可以發揮最大的效用。而且香港作為外向型經濟，與世界各地的聯繫亦不應忽視。《規劃研究》提出，打鼓嶺特殊工業用地靠近新蓮塘口岸，發展優勢產業及物流可方便中港兩地。然而，坪輦 / 打鼓嶺位置未必有助於對內地以外的市場，而且坪輦 / 打鼓嶺距都會商業區、現有工業區及貨櫃碼頭的路程遙遠，若果產品要輸出至海外，可

能需要經過新建的連接公路，粉嶺公路、吐露港公路、大埔公路、城門隧道等道路，增加運輸及道路的負擔。

## 第二：

三個發展區位置鄰近中港邊境，必然亦會受「港澳個人遊」及「一簽多行」當中正面及負面的影響。在好的方面，內地的商人可來港尋求商機及升學，從而產生職位，令發展得到保障；但另一方面，內地居民來港消費亦會影響新發展區的消費模式，影響到區內商舖的類型，令零售業向某類產品傾斜（市區，甚至上水、粉嶺已受影響），令租金，樓價亦會上升，介時居民甚至有機會找不到日常所需店舖而要跨區購買。到時即使發展區的原意是為香港未來的發展，最後令發展區內居民的生活失衡，有違可持續發展的規劃原則。

## 第三：

《規劃研究》中亦提到會設立「文化區」及「鄉土文化保育區」，以保留現有鄉村及其文化遺產。例如風水林會作綠化帶，及可能設立傳統農業及教育場地（古洞北）；保留鄉公所，以及宗教文化場地（坪輦）。

正如《香港 2030》第 24 頁中，有關「地方感」中提到：「香港大部份地區的發展實為半自然的模式其城市形態已從其雛形多次改造變化...在某程度上來說，香港土地使用的密集性和多元性是自發形成的並非預先規劃的產物。」

地方感，多元化及重視傳統，皆為健康市鎮的發展模式。例如新界區自原居民落地生根以來，都是農耕社會，居民都過著自給自足的生活。而部份由新界居民（不論是原居民及非原居民），所生產出的農產品，更曾遠銷海外，如稻米，漁產等。但可惜，自新市鎮開始發展後，農地面積不段下降，時至今日，香港的農地面積只餘 60 年代的 1 / 3，城市自給率亦只有 2 % 多點，比起國內城市低得多（北京 / 上海俱在 30 % 以上，並有上升的趨勢）。

政府重視新界居民現有居住地方及生活方式，當然令人欣喜。然而，並不是所有原有的村落及生活場所皆可保留下來，如粉嶺北的馬屎埔，烏鴉落陽；打鼓嶺的水口，昇平村；古洞的古洞村公所，石仔嶺，塘角等地，便因劃入發展區而要面臨清拆，而且在部份地區（如馬屎埔等）的農地更會受到不可補償的損害。連帶關係，連農地原本連帶產生的生境亦會受到影響。

## 第四：

政府提出「以地換地」的方式為受影響的居民另覓耕地，並鼓勵居民繼續耕種。不過，即使居民獲配新耕地，但土地質素，及鄰近水源，皆會影響到耕作效果；而且重新開拓耕地亦需要很多時間，居民亦無法即時重新投入生產。另外，政府雖曾實行「整村遷移」的方式遷移受大型工程影響的居民，但從過往的例子看來，遷移後的居民，特別是農民，有條件或願意再從事原來行業的並不多，可見「整村遷移」的方式並不是最好的補償方法。

除農地外，新發展區亦有可能影響到現有的工廠，當中有些食品加工廠更在當地營業了很久，甚至可能成為老字號。當發展區引入新的優勢產業時，舊有的工廠就可能難免被迫結業，遷移的命運。然而，被迫淘汰或遷移的後果，可能就是一個當地生產的品牌消失。良好的規劃無疑可以改善地方的環境，但卻可能令一些非文化遺產的重要事物消失。如此，亦會有違《香港 2030》中所提出的地方感，及可持續發展的原意。

政府當局可以保留發展區中所有低密度的鄉村，作為景觀及通風廊，有效降低平均密度之餘亦可改善環境，而且農地更可成為不需要政府資源打理的人工綠化帶。而將來亦可鼓勵在發展區內設立農墟，鼓勵農民將部份農產品帶到發展區的市中心出售，一來可建立整個市鎮的有機聯繫，亦可提升自給率。

作為一個包容及多元化的政府，本人希望政府當局重視發展同時，可以照顧到現時當地居民（原居民及非原居民）的生活及生產方式。例如在發展上作出遷就，在發展的同時保留了鄉村，墟市，部份廠房甚至田地。在尊重現有居民的生活方式同時，亦可再為規劃加添幾分地方感。

#### 第五：

與此同時，政府當局亦可利用現時在不同區域的土地儲備，先行規劃發展，以舒緩未來數年的土地需求以此換取時間解決新界東北新發展區的各项問題（甚至再長遠的古洞南及洪水橋）。以新界東北的十五萬左右人口，及現時大約 2.6 的每戶人口數目計算，只需要最多六萬單位即可容納所有居民。以現時的建樓速度，大約只要數年即可達到。另外，社區設施及產業發展方面，亦可在現有土地上加強及劃地發展，以作臨時措施，待將來新界東北新發展區正式上馬時再將之遷移。

#### 結語：

作為一個小市民，看見香港的發展，必然是欣喜的，同時亦很希望香港可繼續繁榮下去。可是本人相信所有香港市民都希望發展前，政府當局可以周詳考慮各方面的影響以及解決方案。本人相信絕大多數市民對三個如此大的基建項目，並不急於多一兩年的時間，若當局可以先平衡各方利益，然後再將項目上馬，必然會是香港之福。

此致

Gary Chan  
新界居民

10523

Kok Ka Man

29/09/2012 09:26

To

cc

Subject 擱置新界東北融合計劃

---

姓名: Kok Ka Man

Email:

爲何你要反對新界東北融合計劃? : 香港的土地應該是屬於香港市民使用的!

Time: Saturday September 29, 2012 at 1:26 am

姓名：林芷沿

電話：

電郵地址：

意見內容：

本人身為藝術工作者，我認為新界東北的發展計劃是無視了農地價值和非原居民的生活。政府一直把農業被視為可有可無，在開發新界時，政府更忽略了應同時發展農業以平衡「都市」過度發展的「戰略」意義。

70 至 80 年代初期，本港禽畜養殖業發展迅速，漁農處向農戶提供不少雞種、豬種及技術協助，打鼓嶺的實驗農場即以此為目標。但當時環境保護的概念薄弱，新界河道基本上全面被禽畜糞便及漂染電鍍等工業所污染。1985 年政府開始立法管制禽畜廢料（耕種並不受影響）排放，以改善新界的環境問題，當時市民及環團皆支持法案，唯獨養殖業大力反對，1987 年通過《動物廢料處理條例草案》時，甚至包圍立法局及「倒屎」抗議，最後以高價回收牌照作結。但因法案的拖延，新界鄉郊河流的質素與生態已江河日下。

另外，當時港九的《城市規劃條例》不適用於規管原屬租借地的新界，隨著新界發展，80 年代農地開始改變成為貨櫃場及爛車場，政府曾與原居民對簿公堂，甚至敗訴。後來政府希望立法把「城市規劃條例」修訂引入新界，以規管新界土地被隨意改變用途。不過，因為鄉議局及立法局內的鄉事成員竭力阻止，拖至 1991 年該議案才能通過。自此，政府以「鄉郊分區規劃大綱圖」以限制鄉民隨意改變土地用途，不過法例通過前被改作貨櫃場及爛車場的農地就無法追訴變更了，成為日後新界的「奇觀」。從中可見，政府與原居民於新界土地事務上一直處於緊張以致對抗的關係。

我希望以農業及農地政策的缺漏，了解為何出現了大量新界農地被發展商囤積居奇。一般來說，新界的農地有幾個出路：1）荒廢；2）出售；3）非法改變為停車場或工場；4）與發展商合作，向政府申請改變用途，興建住宅；5）以低價出租予農戶耕作用。第一、二、三種選擇不論，第四種形式回報最為可觀。「分區規劃大綱圖」中的 AGR（即農業規劃）與 GB（即 Green Belt 綠化地帶）為兩個現在新界農地主要被規劃的形式，限制了各種發展項目。但原居民與發展商清楚知道改變土地用途的暴利，以及法律上的漏洞，雙方聯手，不停向城規會提出改變土地用途，建設私人樓宇的方案。

是次新發展區事件，政府用的諮詢及處理方法守舊且不合時宜，更無視農業的價值。港英年代的政府比現在更加強硬，如前述的《動物廢料處理條例草案》

及《城市規劃條例》都引起了業界與原居民極大反抗，但兩個法案都得到香港市民支持在立法局中通過，以解決「污染」及「鄉民特權」的問題；相反，新任政府原本已經是民意低迷，如果是以傳統新市鎮形式推行，可能會較令人接受，但現在的發展方案讓人覺得是「數碼港」，「科學園」這類包裝的「公私合營」模式地產項目。

另外是對「持分者」的認定不足。七八十年代的新界項目發展，主要影響原居民的利益，而非原居民農戶因並無業權，且適逢當時農業正走下坡，如得恩恤安置搬上公屋，簡直比中彩票還好，所以未有出現太大的爭執。但現在都市居住空間日差，而且從前的窮鄉僻壤，經過鄉民近年花了大筆費用裝修改善，已變成「耕住合一」的不錯生活空間，再加上三四十年以上兩三代人的感情，他們就算不是原居民，也可稱得上「原住民」。政府因菜園村事件，雖把「恩恤」費大幅提升，但時移世易，上公屋一點也不吸引，而且「恩恤」費也遠不能作原區置業用。另外，新一代的社運青年都嚮往鄉村自給自足、心靈充實的生活模式，他們關心的是社會公義、文化藝術及環境生態等保育議題，絕不是可以「收買」的對象，也沒有跟你「還價」的興趣。。

所以本人希望政府能重新考慮新界東北的規劃細節，並更顧及農地和非原居民的利益。



10525

29/09/2012 23:07

To

cc

Subject Views on North East New Territories Development

|

---

Dear Planning Department, Civil Engineering and Development Department,

Please find attached my views on the "North East New Territories New Development Areas Planning and Engineering Study".

If you need any clarifications, please do not hesitate to contact me.

Thank you  
Felix

## 新界東北發展的個人意見

日期: 2012 年 9 月 29 日

姓名: 馮慶榮

電話:

電郵地址:

意見內容:-

本人對政府的新市鎮發展和建設極之缺乏信心。回顧歷史，政府親手製造了天水圍悲情城市，又發展出將軍澳超高密度石屎森林。這些都是政府對不起香港市民的鐵證，實在叫人痛心。所以在未有詳細的新界東北發展藍圖之前，我現在的立場是反對政府發展新界東北的。

在新界東北發展的前提下，我希望政府能夠虛心地和全面地考慮以下元素：

1. 降低發展密度，香港人已不能容忍 >30 層高的屏封樓羣了。
2. 有人情味的發展計畫，每個香港人都是重要和平等的。
3. 有完善的單車路覆蓋新界東北所有市鎮和鄉村。
4. 有很多人(包括我在內)希望可繼續過農村和鄉郊生活的，發展計畫應該包容和尊重他們，而不是厲聲地叫他們為香港犧牲。
5. 發展的同時，要保持新界東北的一貫平靜、和諧、綠色的環境。
6. 不應跟地產商和地主合作滅絕鄉村。
7. 不可有任何“深港融合”的內容、蓋念和色彩。

如以上有任何不清楚之處，請跟我聯絡。

Danny Chung

29/09/2012 23:22

To

cc

Subject Submission of comment for Stage 3 of Public Engagement

---

Dear Sirs

I refer to the proposed Recommended Outline Development Plans issued for discussion and comment in Stage 3 of the Public Engagement for the NENT NDAs.

### **Kwu Tung North NDA**

#### **OU zoning**

I see 14 hectares or 3.1 percent of the land is zoned for OU – Commercial, Research and Development and 10 hectares or 2.2 percent is zoned for OU – Research and Development in support of LMC Loop Development.

I would ask you to refer back to a comment submitted by John Corrigall, a former senior Lands Dept official during the Stage 1 Public Engagement. Specifically Corrigall questions the need to reserve land for industries that are unlikely to ever take root here.

All the major manufacturers have facilities up in the mainland where wages are still cheaper than in Hong Kong and there are plenty of mainland graduates with the required degrees willing to work for them.

I would concur with Corrigall. The planners here seem to think that by reserving land for such research and development uses, somehow a new Silicon Valley would spring up in the North East New Territories.

There's already the Science Park at Tolo Harbour, not to mention the Cyberport nonsense at Pokfulam. The universities already do some research at their departments. Besides, some research and development can actually be done in an existing industrial building. You don't need a purpose built facility in a designated zoning for it to be done.

### **Government reserve**

Unfortunately the areas for Government reserve zoning and Institution and community zonings have been combined together to make up 10.2 percent of land so we don't know the exact figure for Government Reserve.

Corrigall in his comment questions the need for a Government Reserve. I would like to ask what is the likely use of this Government Reserve? Would it be better used by designating it as residential use?

### **Institution and Community**

There seems very little in the way of Institution and Community zoning. You should note that these zonings in other areas (in GIC zonings) allow for columbarium use as a column 2 use. Given the tight supply of columbarium niches and general public opposition in the form of a "Not in my backyard" sentiment, would it be prudent to zone a suitable area away from the residential zonings for specific use as funeral related zoning? In this manner people and developers know from the outset that a necessary facility will be built there. There will still be objections but having the zoning there specifically from the outset will weaken their case.

### **Village Type Development**

I see a V zoning at Ho Sheung Heung which the explanatory notes in the Digest say is retaining the existing V zoning. Do I take it to mean that the existing village of Ho Sheung Heung will remain largely undisturbed during the implementation of the NDA?

## **Fanling North NDA**

### **Institution and Community**

Same comment as for Kwu Tung North NDA.

### **Suggestion**

Is there an opportunity to form a lake near the river in one of the parks to allow waterborne activities?

## **Ping Che/Ta Kwu Ling NDA**

### **OU – Special industry**

From the recommended ODP we see quite a large area zoned for OU– Special industry the area of which covers 36 hectares representing 21.1 hectares of the total area.

At the risk of repeating myself, I would again draw your attention to the comments made by Corrigall. It would be a miracle if these special industries such as high valued added industries, testing and certification, etc would see fit to move there. For high valued industries are the planners thinking of factories producing smartphones and such like? These are high valued products but they are all made across the border in

China. For logistics, you've still got the airport and the container ports at Kwai Chung. If logistics companies are hoping to capture business generated by the Hong Kong–Zhuhai–Macao bridge, would they be in the wrong place at Ping Che/Ta Kwu Ling?

I would prefer it if these zonings were reserved for residential use or more IC (non columbarium) use.

### **Institution and Community**

I see most of the IC zoning is at Wun Chuen Sin Kwoon. Is it the intention that this temple cum columbarium is retained at its original location while the area around it is developed for special industries and open space? I would imagine there would be quite a jarring juxtaposition between special industry zoning and Wun Chuen Sin Kwoon.

If the retention of Wun Chuen Sin Kwoon is the case, would it be better off to surround this zoning with green belt with a healthy wall of trees to shield off the columbarium from the residential zonings further south?

Again I would prefer a specific zoning for funeral related uses away from the residential areas at a remote spot in the NDA to provide a reserve for building public columbarium niches in future.

### **Government reserve**

Again we see a large patch of land in the north of the NDA zoned as a Government reserve. What is the likely use of this Government reserve? Would it be better zoned for residential?

### **Village Type Development**

I see a V zoning right in the middle of the NDA, north west of Ping Che New Village. Currently there appears to be no existing village at all in this zoning. What is the point of keeping land for a village zoning when it could be more intensively used as one of the residential zonings? Or it could simply be used as additional green belt or as agricultural zoning.

## **Generally**

### **Plot ratios**

I would prefer an increase in plot ratios to permit greater development intensity to meet an increase in demand for housing and greater proportion allocated for public housing. More population would mean the New Towns would be better able to support any businesses serving the area.

### **Implementation mechanism**

I support the use of the Conventional New Town Approach. I would object to any concessions made to accommodate the land holdings of private developers affected by the NDAs. There would be endless accusations of collusion if the private sector should be allowed to participate.

The project manager approach used in the 70s and 80s for the New Towns should be used again given its

proven success.

**Size of residential units**

I would prefer to see a cap made on the size of residential units to provide more small and medium sized flats to provide more supply in these size categories. These are not traditional luxury flat districts so the flats to be built here should be aimed more at the mass market.

**No restrictive covenants favourable to private developers**

On no account should the government permit any covenants aimed at protecting the commercial viability of any shopping centres built by private developers, as demonstrated in Tin Shui Wai.

Yours faithfully

Danny Chung

10527

Betty Chiu

30/09/2012 09:45

To

cc

Subject 有關新界東北區發展計劃的意見

---

致：規劃處

有關新界東北區發展計劃，我實在找不到任何可以支持這個計劃的原因。我真的不能理解香港現時可作興建住宅的空置用地還有 2153.7 公頃之時，為何不先使用這些土地來興建住宅以減低香港的住屋需求及高樓價的壓力，卻不合常理地要把只得 167 公頃面積，仍然是鄉郊地區的新界東北區先發展起來？為何要把現時香港所餘無幾的鄉郊地區變成另一個城市森林？為何要把現時住在東北區的居民遷出，卻同時又要為現時在東北區耕作的農民另覓耕地，這豈不是實在太過多此一舉嗎？

若然香港政府是真的有心改善現時香港的住屋問題，香港政府是否好應該善用那畢現時預留作東北區發展作賠償的資金，在現時已空置多時的住宅用地先興建公屋及居屋，這樣一來不單能更快提供住宅單位以解決香港住屋問題，而且亦可避免社會上的震盪和分化？還有，若然香港政府真的有決心解決香港的住屋問題，我覺得應該馬上實施港人港地，好多國家對外地人在其國家內置業都有所限制，以香港地少人多的情況來說，要保障香港人的住屋和置業的權利尤其重要，就更加應該切切實實推行港人港地的政策，而不是捨易取難的去發展東北區。

而且，現時在民間也有不少白字黑字的証據，證明香港政府的官員們都是今天的我打倒昨天的我，在反對東北區發展計劃未鬧得沸沸騰騰時，香港政府的官員已不只一次，從不同渠道透露了東北區的發展是為了中港融合，現在見市民的反對聲音強烈你們卻來狡辯，欺騙香港人，辯稱東北區發展純因解決住屋問題而設。那些前言不對後語的言論，實在是很不負責任，再者，現時政府一直強調東北發展計劃的目的是增加土地供應以解決住屋需求，但何解政府卻不能承諾把東北區所發展的土地全撥歸港人港地計劃，甚至乎對增加公共房屋百份比的承諾也是顧左右而言它？從而亦正正揭示了這個東北區的發展計劃，並不是單單的為解決香港住屋問題而衍生的，而是另有企圖的。

總括而言，東北區的發展實在是百害而無一利，民間搜集了很多質疑有關計劃的資料，在此不贅，如發展局未能就有關質疑一一完滿解釋（不要語言偽術），作為香港人的我是無法同意有關計劃的。

香港市民  
Betty Chiu

10528

Kate Lin

To

30/09/2012 14:07

cc

Subject 綠色和平對「新界東北新發展區規劃及工程研究」的意見書

---

Dear Sir/Madam,

Please find the attached document for our comments on the NENT-NDA plan.

Regards,  
Kate Lin

--

Kate Lin 連佩怡  
Greenpeace Campaigner (Food & Agriculture)

Tel:

Fax:

Add:



土木工程拓展署  
nentnda@cedd.gov.hk  
及規劃署  
srpd@pland.gov.hk

敬啟者：

### **綠色和平對「新界東北新發展區規劃及工程研究」的意見書**

綠色和平認為政府的「新界東北新發展區規劃及工程研究」(下稱「新界東北規劃」)漠視新界東北地區的農業功能和價值，對村民要求保護鄉郊土地、支持本土農業的聲音聽而不聞。整個規劃忽視當地的生態環境和耕住合一的社會文化，不符合香港長遠發展的可持續性。意見如下：

#### **一、綠色和平認為政府的復耕安排不合理**

「新界東北規劃」將影響三區合共三百公頃的農地。現時三區常耕地面積達一百零二公頃，而計劃只會保留塱原南北及虎地坳村，三幅合共五十四公頃的土地讓受三區影響的農民進行復耕。以量而言，五十四公頃的土地無法安置受影響的農民。另一方面，現時塱原南北兩塊土地已開墾作農業用途，空置率只有百份之五，即是不足三公頃的空置農地。而虎地坳村九公頃的農地實為池塘，農民需要先平整才能進行耕作。

政府亦表示會在受影響區域附近尋找合適的農地讓農民進行復耕。漁護署一直都有協助農民尋找耕地的服務，可是漁護署現有可用的耕地數量稀少，以致排隊等候的名單極長，農民等候多時亦難獲配一幅土地；而最近幾幅派出的耕地位於梅窩。故此，無論在數量、質量及位置上，政府現有的耕地均未能應付安置三區受影響農民的需求。

#### **二、「新界東北規劃」將進一步扼殺香港的本土農業**

「新界東北規劃」會令香港永久失去二百四十六公頃的農地。另一方面，我們失去的不止是大面積的田地，還有三區獨特的農業模式。

坪輦和打鼓嶺的農地集中在盆地平原裡，良田成片連結，有機農場數目達十三個，有機耕作面積佔全港一成七，是香港少數擁有肥沃土地的優良農業帶。而打鼓嶺更連接禁區內範圍更廣的農田及生態資源，開發坪輦及打鼓嶺作特殊工業及住宅用途，勢必對讓該處原有的農業及生態系統構成嚴重威脅。

粉嶺北的非原居民村近年發展為社區農場，這套嶄新的本土社區經濟模式，不但為附近居民提供健康又新鮮的蔬菜，亦幫忙消化城市的廚餘垃圾。另外，農場還舉辦導賞團與工作坊，讓城裡的人可以體驗種植過程、重新認識土地和食物。

位置古洞北的塋原濕地在規劃中會被劃為自然生態公園，並加建遊客接待設施。塋原的豐富生態建基於其農業活動所創造出來的各式生境，一種兼顧生態保育及農業活動的管理模式，才能突顯塋原的真正價值。若以旅遊模式發展塋原，誓會破壞塋原的生態環境。

三區既有的是一種在地社區共生的發展方式，維繫著本土的寮屋文化、農地生態以及社區關係。綠色和平認為，三區的農業各有特色，政府不應該只以發展為理由，把農地保育、社區經濟等概念拒諸門外。

### 三、政府應該肯定農業的多功能性和價值，保留並加以發展三區的農地

香港的食物依賴進口，逾七成的新鮮農產品由廣東省供應。可是，廣東省近二十年來急速的工業化和城市化，省內多個水源和逾九成的土地受農業化學物及重金屬污染，令食物安全問題更顯嚴峻。

「新界東北規劃」的指導原則中指出新發展區是為「配合區域發展及與珠江三角洲的融合」，並會預留土地作特殊工業及優勢產業之用。然而，新界東北三區擁有豐富而各有特色的農業資源，而且近年來香港市民對內地供應的食物失去信心，轉而對本地生產的食物渴求增加。故此，綠色和平認為政府的「新界東北規劃」遠離民意，漠視市民對本地健康安全食物的訴求，亦忽略農業在城市減廢、締造綠色生活空間、保育香港傳統文化及另式生活模式上的功能和價值。

### 總結

在「深水埗 K20-23 重建區」的項目上，當時為發展局局長的林鄭月娥曾親臨深水埗某車房的街坊飯局，細聽受重建影響居民的「留低方案」。雖然最後居民們的家還是拆了，但當時林局長答應過不會讓日後重政府發展影響的市民受同樣的痛苦。

規劃原意指出規劃亦需關注及改善本地民生，力求妥善安排，以減低對受影響居民構成的不便。但政府在未完善諮詢的情況下，以毀家滅村的形式發展新界東北的村落，漠視村民對保護鄉郊土地、保留傳統耕住合一的生活模式的訴求。

綠色和平希望政府重新考慮「新界東北規劃」，並肯定三區在農業上的功能性和價值，保留並加以發展三區的農地；長遠而言，亦應該制定香港的農業政策，保護香港的農業。另一方面，我們要求政府必須重新以由下而上的方式，諮詢受影響人士，尤其是三區的村民，研究保育傳統文化的發展方案，免村民、以至是香港人的傳統生活模式泯滅在堆土機之下。

綠色和平項目主任 連佩怡 謹啓  
電話  
電郵

二零一二年九月二十九日

Liberal Party Liberal Party

To

29/09/2012 23:56

cc

Subject 自由黨對新界東北新發展區規劃及工程研究意見書

---

敬啟者：

自由黨現附上新界東北新發展區規劃及工程研究的意見書，以供察閱。

如有疑問，請致電                      傳真至                      或 電郵至                      與自由黨聯絡。祝  
工作愉快!

自由黨謹啟  
29/09/2012

## 自由黨就「新界東北新發展區規劃及工程研究」

### 之第三階段公眾參與的回應

#### 前言

1. 土地供應不足被指是近年香港房屋供應短缺、樓價高企，及發展受影響的主要原因，因此，持續而穩定的土地供應，對香港未來長遠發展十分重要，政府有責任物色合適和足夠土地，以應付人口增長、人口老化及整體發展。而新界東北新發展區，包括古洞北、粉嶺北及坪輦/打鼓嶺，三地預計合共有多達533公頃的土地可供發展，對香港未來土地供應及長遠發展，有舉足輕重的地位。
2. 所以，自由黨是支持進行新界東北發展計劃，因為該展區可為政府增加土地儲備以應付未來的各項發展需求，惟政府應進行深入而廣泛的公眾諮詢，以凝聚共識，減少爭拗，在以港人為本的基礎下，為香港未來的發展機遇早作籌謀。以下是我們就「新界東北新發展區規劃及工程研究」第三階段公眾參與的回應：

#### 房屋供應需以「港人為本」

3. 在原来的規劃，新界東北三個新發展區土地總面積為787公頃，當中533公頃是可發展土地，而約150公頃為住宅發展用地，可建53,800個住宅單位，為151,600人提供居所，而其中約3萬個(30,761個)為私人住宅單位，並預算2018年起供地，2022年有首批人口遷入。這顯然是未來一個重要的住宅供應來源，在目前土地供應嚴重短缺下，如何確保這批中長期土地的供應十分重要，不致令長遠土地供應再出現斷層，亦可起穩定樓市作用。
4. 不過，由於新界東北的地理位置與深圳只是一河之隔，加上2018年蓮塘/香園圍口岸落成後，新界東北發展區與內地的交往將會變得更為便捷和頻密。若然當地的房屋發展沒有適當的規限，難免令人擔心發展區內的低密度住宅物業，將會變成內地人的囊中物或炒賣對象，甚或成為深圳後花園，而非照顧港人安居樂業之所。



5. 因此，政府應考慮在區內的私人房屋發展用地當中，撥出最少一半以「港人港地」模式批出，以確保區內有相當的住宅單位，只供香港市民居住，使港人能夠享受新界東北發展帶來的好處。除了港人港地的模式外，政府也可考慮加入限呎盤元素，以增加區內中小型住宅供應，儘量滿足港人對住屋的需求。
6. 與此同時，我們亦認為應酌量調升區內地積比率，適當增加發展密度，例如由目前建議的5倍增至6至6.5倍，估計可令整體住宅數目，由目前的5.38萬個增至7.5萬至8.5萬個，以儘量協助港人解決住屋的問題。

#### 反對設立「特區中的特區」

7. 新界東北新發展區主要為港人提供公私營居所，要以港人為本，因此，對於一國兩制研究中心先前建議，讓內地居民和外國人進入包括新界東北在內的邊境禁區可免簽證進出，享用本港包括金融、商業、法律等各種服務的構思，這等同將新界東北闢作「特區中的特區」，自由黨是明確反對的。香港政府必須堅守原則，絕不應有任何可能「割港」的舉動，令新界東北中門大開，變成無掩雞籠，令內地人可自出自入該區。
8. 事實上，目前內地居民如欲來港旅遊，個人遊的簽證措施已極為便利，再加上目前深圳戶籍人士可以享有「一簽多行」的來港便利已漸變質，導致近年有大批水貨客到北區一帶大量購入日用品運返國內轉售圖利。因此，我們認為現時不但不能放寬入境限制，更應針對這種情況，收緊有關的入境政策，例如將一簽多行改為「一日一行」，及與內地有關部門配合，充公水貨客攜帶貨物，禁止他們半年內再入境等。

#### 資助公營房屋比例應增加

9. 按政府原先的建議，公私營住宅單位的比例為43:57，其中公營住宅單位合共只有約二萬三千個公屋單位，更只集中在古洞北及粉嶺北兩區。自由黨認為，現時市民對各類公營資助房屋的需求正日益增加，公屋輪候冊人數已逼近20萬（至今年六月底19.9萬），新發展區的公私營房屋43:57比例，實不合時宜，難以滿足社會需要，有向上調整的必要。



10. 因此，自由黨是支持提高公營資助房屋比例至五成以上，以回應市民對公營房屋需求大增的現實問題，加快市民上樓速度。不過，增加公營房屋比例，亦會同時令區內人口增加，則原來各項配套安排，必須重新設計規劃，以能符合新的安排，以免顧此失彼。

### 避免成為下一個天水圍

11. 過去政府發展新市鎮時，往往因缺乏配套而令區內缺乏就業機會，因此，自由黨認為，新發展區不能光是為了照顧住屋需求，必須具有完善的社區規劃，以免新界東北新發展區變成另一個天水圍，令區內因欠缺商業、就業和社區設施配套，以致造成各種的社會問題。故此，區內必須有適當的商業活動，如商場、酒店及寫字樓等，以照顧居民就業需要，及有完善的社區及康樂設施，以照顧居民的作息及日常生活需要。
12. 雖然新發展區擁有地利，鄰近邊境，大有條件增加商舖用地，以彌補目前本港商場不足的困境，從而發展成兩地交往的重要商業區，但自由黨認為，區內的商業發展必須鼓勵多元化發展，尤其是要讓中小商戶有充份的生存空間，因此，政府應研究批出專供中小型商戶經營的商舖，為市民提供更多選擇，藉競爭優化市場，避免有大型發展商壟斷情況發生。
13. 鑑於新界東北發展區全面發展後，人口會增加逾15萬或以上，這肯定會加重了北區原有社區設施的負擔。事實上，目前雙非童的問題，已使北區無論在醫療設施、學位供應等方面，出現「爆煲」情況，例如目前到北區醫院急症室要大排長龍，北區學童更被迫跨區上學等。
14. 自由黨認為政府其實應趁發展新界東北的便利，全面作好北區社區設施的規劃，例如加建醫院、學校、運動場、社區會堂、泳池及食環署街市等，既可免新界東北發展區成為天水圍翻版，更可紓緩北區現有設施不足的壓力，一舉兩得。

### 興建北環線加強交通配套

15. 另外，對於三個新發展區來說，有足夠的交通配套設施十分重要，自由黨認為要有效發展該些區域，興建鐵路連接是最有效的，基於自由黨，以至社會不少意見均支持增加新發展區公私營房屋數目，令區內人口增加，故更有必要以將鐵路伸延至新發展區。
16. 事實上，政府一直研究增建北環線鐵路，將東鐵及西鐵連接，以便使新界東及新界西鐵路網連成一體，故自由黨建議儘快興建北環線，並由原先只至古洞站，研究橫伸連接粉嶺北、坪輦及打鼓嶺終站，以滿足市民的往來。

### 研究協助村民搬村

17. 自由黨同意發展新界東北新發展區，以推動香港的經濟發展，但我們明白區內有不少居民「生於斯長於斯」，希望可以維持原來的鄉村生活不被騷擾，又或希望繼續農耕工作，故對發展有極大保留，甚至抗拒。
18. 對於部分村民上述的想法，自由黨表示理解，但希望政府設法與他們商討，致力排解他們的疑慮，積極回應他們的訴求，提供一切可行的協助。如協助他們在附近另覓合適土地搬村，儘可能原區安置，與及照顧本地農耕發展，讓他們可以維持恬靜怡閒的生活方式，儘量減少對村民的影響。

### 需要解決收地形式爭議

19. 政府原先表示新發展區將不採用公私營合作等方式，而沿用傳統的新市鎮拓展模式，改為由政府斥資400億元，收購業主及發展商手上的農地，並將涉及三個地區逾260公頃的私人用地。但後來財政司司長曾俊華又表示，尚未決定用公私營發展還是政府收地形式，指尚要經過諮詢。故自由黨認為政府要對發展模式早作定案，而無論最終採用何種模式，最重要的原則是能做到公平、公開及有足夠透明度，做好協調工作，避免令發展計劃出現不必要的障礙。

### 結語

20. 自由黨同意，為協助解決社會對住屋的強大需求，及推動香港的發展，新界東北三個新發展區，古洞北、粉嶺北及坪輦/打鼓嶺有發展有其必要性，且為了香港的長遠利益和整體發展，也是值得支持的。但在發展過程中，應儘量作好適當的安排，包括提供合理的賠償和安置，以免出現不必要的糾紛。
21. 總之，在發展新界東北時，政府必須堅持以港人利益為先及兼顧社會整體需要，進行完善規劃，為區內注入商業元素協助區內經濟發展，增加各項社區設施等，以配合北區持續發展，避免重蹈天水圍不平衡社區發展模式的覆轍。



10530

30/09/2012 13:49

To  
cc  
Subject 就政府發展新界東北作第三期諮詢，粉嶺北發展之馬屎埔沿梧桐河之建公屋以容納五萬多人，以解決政府被政治團體之要求加建公屋以加快輪候上樓的壓力。

---

□ 就政府發展新界東北作第三期諮詢，粉嶺北發展之馬屎埔沿梧桐河之建公屋以容納五萬多人，以解決政府被政治團體之要求加建公屋以加快輪候上樓的壓力。

就建議建 35 層公屋地卓在龍躍頭各鄉之村前，位於明堂，去脈受堵，朱雀之位高聳，顛倒五行佈局，遠近環境受阻，有泰山壓頂之勢。同時建議之道路及河流也犯上對各村形煞，名彎弓水形，是風水大忌，如拉弓發箭及似刀斬向各村，長年受形煞所制，村民心身長期受風水破壞帶來影響，怨聲載道。

就我龍躍頭一帶鄉民誓不接受在我鄉村前明堂建樓商 35 層之公屋，阻風擋光，境觀受堵，綠色自然莊稼受破壞，生物鏈受破斷裂，稀有昆蟲滅滅，無論在生態環境，傳統習俗，風水信仰都是大災害，敬望政府收回承命！仍桑梓之福祉，蒼生有幸，祁為考慮！敬候賜復！

龍躍頭鄧耕佃祖全體子孫敬上

從我的 iPhone 傳送

To

30/09/2012 02:15

cc

Subject 提交意見 --- 新界東北新發展區規劃及工程研究 - 第三階段公眾參與

---

致規劃署及土木工程拓展署：

本人就新界東北新發展區規劃及工程研究第三階段公眾參與，現提交意見如下：-

本人支持發展新界東北，解決香港住屋需要，但要以合理、適度的賠償及/或原區安置的方法補償在當地現居的居民。

事實上，"菜園村"的賠償方案開了一個極壞的先例，反對、表現激烈者所獲得的賠償越多，反而需要受幫助的人，所獲得的照顧最少，例如，那個雙目失明的老婆婆。因此，為免重蹈覆轍，錯誤賠償，政府應該把所有居民分類，然後，按現有的賠償政策，擬訂諮詢文件，由公眾發表意見，選出合理的賠償方案。這樣，便較易獲得市民大眾的支持，也可以壓止反對聲音。作為持份者及納稅人，每一位市民都應該監察政府所支付的一分一毫，尤其是這樣大型的賠償項目。

此外，為了釋除公眾疑慮，阻止現在「混淆視聽」的反對聲音，政府應該要以"港人港地"政策發展全部新界東北規劃所得的土地，這也是徹徹底底能解決香港人住屋需要的不二之法。

誠望政府採納本人的意見，多謝！

請留意，本人也填寫了附上的意見收集表格，以便不時之需。

Bonnie Tsang

# 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 : Bonnie Tsang

電話：\_\_\_\_\_

電郵地址: \_\_\_\_\_

傳真

**意見內容：**本人支持發展新界東北，解決香港住屋需要，但要以合理、適度的賠償及或原區安置的方法補償在當地現居的居民。

事實上，“菜園村”的賠償方案開了一個極壞的先例，反對、表現激烈者所獲得的賠償越多，反而需要受幫助的人，所獲得的照顧最少，例如，那個雙目失明的老婆婆。因此，為免重蹈覆轍，錯誤賠償，政府應該把所有居民分類，然後，按現有的賠償政策，擬訂諮詢文件，由公眾發表意見，選出合理的賠償方案。這樣，便較易獲得市民大眾的支持，也可以壓止反對聲音。

作為持份者及納稅人，每一位市民都應該監察政府所支付的一分一毫，尤其是這樣大型的賠償項目。

此外，為了釋除公眾疑慮，阻止現在混淆視聽，的反對聲音，政府應該要以“港人港地”政策發展全部新界東北規劃所得的土地，這也是徹徹底底能解決香港人住屋需要的不二之法。

誠望政府採納本人的意見，多謝！

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

致「新界東北新發展區規劃及工程研究」公眾諮詢部:

香港市民其實並不是反對收村發展 而是該地段收回來後會作何實際用途及如何安置該村居民。首先,那些以務農自給自足的居民其實是代表著香港的本土農業,並不是隨便陪個居屋單位能了事的。誠言,香港居住土地是真的十分緊張,發展新市鎮以解決居住問題是必須的,但政府在解決住屋問題同時亦須於發展新市鎮與自然生態之間取得平行;必須有合理的安置計劃如另覓閒置的官地讓村民能夠保持香港本土農業發展,保存這式微的行業亦是保持香港多元發展的重要一環;其次,收回的地必須有相當比例用於興建公屋及居屋,真正地解決人口需要;一味賣給地產商建豪宅只會令貧富懸殊加劇..最後,亦是港人最關心的問題,該規劃是否純粹為內地富豪和地產商而建設,東北會不會成為鄰近內地居民的免簽邊境特區,目的為加速深港融合等。在這問題上政府必須有明確政策保證保證東北不會成為免簽邊境特區,防止水貨客導致該區生活用品價格炒高及供不應求等問題,同時保持香港人最關心的:港人治港,高度自治。

RANAN CHAN

STUDENT OF HKAPA

Wai Yee Andrea NG

To

30/09/2012 12:21

cc

Subject HKSAR - The Development of North East New Territories NDAs

---

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

Civil Engineering and Development Department  
New Territories North and West Development Office  
9/F., Sha Tin Government Offices,  
No. 1 Sheung Wo Che Road,  
Sha Tin, New Territories, Hong Kong.

28 September 2012

Please find attached a short position paper of Earthcare re. the captioned issue.

Yours sincerely,

Andrea

\*\*\*\*\*

NG Wai Yee Andrea  
President  
Earthcare



**EARTHCARE (HK)**  
**Limited**  
**地球仁協會**

---

**BY EMAIL ONLY**

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

Civil Engineering and Development Department  
New Territories North and West Development Office  
9/F., Sha Tin Government Offices,  
No. 1 Sheung Wo Che Road,  
Sha Tin, New Territories, Hong Kong.  
Email:

28 September 2012

**HKSAR - The North East New Territories NDAs**

**Background**

The Hong Kong 2030: Planning Vision and Strategy (the HK2030 Study), completed in 2007, has revisited the need for strategic development areas in the New Territories, and recommended proceeding with some of the New Development Areas (NDA) developments to address the long-term housing demand and provide employment opportunities.

In 2007, the Chief Executive, in his Policy Address, announced the development at Lok Ma Chau Loop (the Loop) as one of the ten major infrastructure projects for economic growth. As a joint project of the Hong Kong Special Administrative Region Government and Shenzhen Municipal Government, the Loop's development shall meet the future



**EARTHCARE (HK)**  
**Limited**  
**地球仁協會**

---

development needs of both cities and consolidate the strategic position of Hong Kong and Shenzhen in the Pan-Pearl River Delta region.

To initiate the implementation of these NDAs, the Civil Engineering and Development Department (CEDD) and the Planning Department (PlanD) of the Hong Kong Special Administrative Region (HKSAR) Government jointly commissioned The North East New Territories New Development Areas Planning and Engineering Study (NENT NDAs Study) in June 2008. The Study is anticipated to be completed by 2013.

The Development Bureau launched the Stage Three Public Engagement Exercise for the North East New Territories New Development Areas Planning and Engineering Study and rolled out the Recommended Outline Development Plans for the three New Development Areas (NDAs) of Kwu Tung North, Fanling North and Ping Che/Ta Kwu Ling.

The objective of implementing the NDAs is to cope with the growing population and to address the long-term housing and economic development needs of Hong Kong. The Civil Engineering and Development Department and the Planning Department are carrying out the North East New Territories New Development Areas Planning and Engineering Study (the NENT NDAs Study) to establish a planning and development framework for the three NDAs, namely Kwu Tung North (KTN), Fanling North (FLN) and Ping Che/Ta Kwu Ling (PC/TKL), and to prepare development plans and implementation strategy.

Taking into account the public views collected during the Stage One and Stage Two Public Engagement as well as the findings and recommendations of various technical assessments, the Study Consultants have refined the previous development proposals and formulated the Recommended Outline Development Plans (RODPs).

The Stage Three Public Engagement has commenced in mid-June in 2012 and Earthcare has attended a stakeholder meeting in July 2012 to express our views on the RODPs for the three NDAs.

Given the wealth of natural resources in these proposed development areas and prospective new towns, how to develop a green economy and promote jobs-generation on the one hand and the conservation of nature on the other hand, would be an important issue for sustainable business development of Hong Kong in the long run.



**EARTHCARE (HK)**  
**Limited**  
**地球仁協會**

---

### **Scope of this Position Paper**

Creating new land for new towns is considered an environmental issue. It is also a socio-economic issue - land for housing, social services, business and industries. It is also an important **financial** issue - will there be valid, effective and reliable fiscal mechanisms and incentives for the development of a sustainable economy and more employment opportunities in the NDAs?

Smart economic growth calls for appropriate redevelopment of existing areas where there is already infrastructure. New land requires new roads, sewers, and other expensive amenities, police and fire service, etc.

The key question is - what type of economy are we talking about?

What type of economy are we envisaging?

This short position paper cannot provide and delineate detailed solutions.

Instead, in this paper, Earthcare aims at raising fundamental questions from a **multidisciplinary** perspective about long-term planning of the development of Hong Kong and the direction of the economy for critical thinking and brainstorming.

The RODPs of NDAs contain inadequacies which are not limited to the proposed NDAs of the north-eastern part of the New Territories. In fact these problems are inherent and could be found in all existing and planned "new towns" of Hong Kong.

For instance, the widening gap between rich and poor and the Gini-coefficient in Hong Kong issue is not mentioned within a long-term planning vision and strategy regarding the NDAs and its relationships, connections and integration with the rest of the city / community.

### **Strategic Roles of NDAs**

According to the assessment of the HK2030 Study, the net requirement for special





**EARTHCARE (HK)**  
**Limited**  
 地球仁協會

industries would amount to 2.9 million m<sup>2</sup> so as to prepare for a strategic reserve of land ensure a strong and diversified economic base for Hong Kong?

The HK2030 Study recommends that the NDAs should be developed for a mixture of uses, emphasising the creation of a quality living and working environment to meet the long-term needs of the population. Other than providing housing land, the NDAs could also serve to meet other land use requirements such as value added, special, non-polluting industries and higher educational uses.

The ex-CE proposes six new pillars of industries, including educational hub and creative industries. The HK2030 study proposed that Kwu Tung North, given its serene rural setting and convenient access to the Mainland, would be a desirable location for the development of tertiary educational facilities to attract Mainland and international students and skilled professionals to study and work in Hong Kong. Ping Che/Ta Kwu Ling NDA should be considered for the provision of land reserves for special industries in the long run.

However, apart from the emphasis to 'capture' economic opportunities due to strategic locations near Shenzhen / Pearl River Delta, there is a lack of concrete proposals about what exactly are the direction of industries that Hong Kong need in 30 or 50 years' ahead. What exactly are the nature and contents of education / higher education in the 21st century?

What does it mean by "non-polluting industries"?

Various proposals have been made, e.g. research, entertainment, creative cultural industries, higher education, recreation etc...

However, are these industries "non-polluting"? If they are "non-polluting", is there a need to allocate a special need of land (far away from CBD and urban development) for them?

What kinds of "standards" are we setting for Hong Kong?

If there is an element of "residential" or "commercial" node in the RODPs, are they basically no different from a private or public housing estate built thirty years ago, except the additional provisions of "Sewage Treatment and Use of Treated Effluent" for "total water management" or "effluent reuse system, renewable energy, district cooling system"



**EARTHCARE (HK)**  
**Limited**  
**地球仁協會**

and another railway station (to promote public transport) as proposed in the PODPs and RODPs?

### **Sustainable Development? HKSAR is Lagging Far Behind?**

What are the lessons to be learned from the "Stockholm Convention" and the "the "Dirty Dozen"? The Stockholm Convention was adopted on May 22, 2001 in Stockholm, Sweden. The Convention entered into force on May 17, 2004. The People's Republic of China (PRC) signed the Stockholm Convention on May 23, 2001 and ratified the Convention on August 13, 2004. The Convention became effective to the PRC, including the Hong Kong Special Administrative Region (HKSAR), on November 11, 2004. What had been considered as the most important technological inventions were banned to provide a POPs Free Environment for our future generations?

Introduction of more enjoyable view corridors, breezeways and green corridors while building high-rise hotels or commercial buildings that block flight paths of birds on the one hand, while there is no promotion of the care and retention of resting places for birds; lack of proper and safe relocation and resettlement plans and arrangements for wildlife, trees and animals are setting a bad example for our future generations that life could be sacrificed ruthlessly or easily with no value "in the name of development" or "expediency".

So-called "harmonisation" of "existing" and "new" developments are achieved by killing a lot of wild animals and plants ruthlessly, to be replaced by cement and concrete and "view corridors" and "breezeways" that are "more enjoyable" (but disastrous to nature, discourage any creative thinking and nurturing of the appropriate mindset and values for a sustainable future/generations) that lay the ground of just another private or public housing estate / commercial shopping arcade which are no different, by nature, to what had been operating in the days of colonial Hong Kong.

The birds singing happily on the trees and their children would die due to our lack of care and concerns in the engineering and construction processes.

A lot of birds have been fatally bumping into the glass on windows during migratory



**EARTHCARE (HK)**  
**Limited**  
 地球仁協會

season.

In cities like Chicago or Toronto, the planning authority had updated their ordinances to provide standards and guidelines for "**Bird-safe architecture**" and "**Bird-Safe Buildings**". These guidelines would emphasize checklists and affirmative measures, such as certification programs that bestow official blessing on buildings that "enhance bird safety" or "avoid creating hazards."

The devil is in the details. The proposed RODPs fail to address the safety of birds effectively.

Bird-watching is becoming a popular option in eco-tourism and would bring green business opportunities.

Jobs could be generated for youths and elderly alike.

What kinds of "standards" are we setting for Hong Kong SAR in the long run?

### **Housing and Accommodation Crisis in HKSAR - Not Affordable and Not Sustainable – Sustainable Livelihoods or Sustainable Prosperity?**

After making reference to the past experience in new town development, it was "decided" that the percentage of the number of public rental housing (PRH) units in the total number of residential units in a new town could not exceed 50% in the future.

To tie in with the Study on the NDAs, the HKSAR Government had commissioned the University of Hong Kong to conduct an independent study to review the development of Tin Shui Wai New Town and to make relevant recommendations. The study points out that special regard should be paid to the building of a balanced community and the planning of a balanced housing mix in the planning of the NDAs. The HKSAR Government also drawn on experience in the development of existing new towns and the views collected during the Stage Two Public Engagement (including the proposal for a balanced development between public and private housing in the NDAs) and believes that the proposed overall public-private housing mix of 43% : 57% will help achieve a balanced community profile.



**EARTHCARE (HK)**  
**Limited**  
 地球仁協會

According to the RODPs, the NDAs will provide a total of about 53,800 new residential units that can accommodate a population of about 151,600. Overall, some 43% of the new residential units are for public rental housing (PRH) and the remaining 57% for various types of private housing are proposed as a balanced housing mix.

Regarding the respective years of intake for the PRH and private residential units in these districts; according to the current programme, the intake for the PRH units in the KTN and FLN NDAs is expected to start in 2022 at the earliest. The site formation works for the private residential sites in these two NDAs are scheduled for completion between 2018 and 2027, and between 2026 and 2028 for the PC/TKL NDA. The NDAs will provide about 23,100 PRH units which are scheduled for completion between 2022 and 2029.

However, suitable sites from the land designated for private housing in the NDAs for new Home Ownership Scheme (HOS) development and the exact number and the timetable for the disposal of the new HOS flats are not yet available.

Is there adequate communication with stakeholders regarding the proportion of public and HOS flats?

But what exactly is the impact of this "balanced housing mix"? No information is available. No knowledge is provided here if knowledge implies normative concerns.

Land should be reserved in the Ping Che/Ta Kwu Ling NDA for the construction of PRH and housing for sandwiched class. It has been argued that in view of the limitation of infrastructure in the PC/TKL NDA and to achieve compatibility with the surrounding rural developments, it is considered not appropriate to develop higher-density PRH in the area. However this is a neglect of the fact that there are low-density PRH in Hong Kong SAR and other jurisdictions. Moreover, PRH could be divided into various categories for different purposes. For instance, low-density PRH could be designed for the elderly and people with special needs, provided that there are good infrastructure and facilities, public transportation and ease of access. To allow low-density private housing development to be owned by a small number of households but at the expense of the lives and welfare of thousands of poorer sections of the community and other non-human species, like birds and wildlife is not justifiable and would be questioned by various stakeholders.



**EARTHCARE (HK)**  
**Limited**  
**地球仁協會**

---

However, no public housing or HOS would be adequate without systematic and long term costs-control policies and welfare provisions (e.g. cheap transport fees for commuters) and appropriate purchase-sales mechanisms so as to guarantee "affordability". This is an important housing and accommodation issue that is out of the scope of this short position paper.

Nowadays residents of Hong Kong are talking about Tung Chung being the next "city of sadness" after Tin Shui Wai.

Tin Shui Wai earned the miserable moniker after a string of deaths amid domestic violence. The most horrific incident was in October 2007 when a mother threw her two children, aged nine and 12, from their flat in Tin Shui Wai's Tin Yiu Estate before jumping to her own death.

Many professionals and local people are not surprised that Tung Chung is now recognized as another troubled area.

All the RODPs etc. of new towns or NDAs etc. provides no data or information regarding critical polarisation issues facing HKSAR nowadays and overlook the desperate situations facing impoverished families and children.

The sacrifice of the village families and their homes/vegetables farms/agricultural land/livelihoods is an important matter.

IF the main objective of the NENT NDAs Study is to address the housing and employment demand arising from population growth, to help tackle the problem of housing shortage and affordability, the Fanling and Kwu Tung NDAs should be used mainly for public housing and affordable housing for the middle class / sandwiched class. Then the rest of the NDAs should be mainly designated for the development of green industries and not for land sale to developers for low-density luxurious apartments which is against the notion of land efficiency and DENY the access to land for long term jobs provisions and public space (for various social, public health and communal purposes).



**EARTHCARE (HK)**  
**Limited**  
 地球仁協會

**Conservation of River Ecology and Wildlife - Planning A Green and Natural Riverfront for Biological Integrity and Leaving a Natural riverside area open to the Public**

To use the RODPs for the three NDAs of Kwu Tung North, Fanling North and Ping Che/Ta Kwu Ling as illustration, it is proposed in the RODPs that greening works would be carried out along the banks of the river by building a continuous riverside promenade in which the planning is set out in the Stage 3 Public Engagement Digest, and the details to be worked out during the project design stage.

Water bodies and all wildlife living in and alongside the rivers and streams, including Shek Sheung River, Sheung Yue River, Ng Tung River, Ping Yuen River and Shenzhen River would be affected to a certain extent. Some would lose a landing area. Some wildlife species would lose a natural resting place that they would feel safer and rest. Some species would lose important sources of food and water important for their survival.

Earthcare opposes the idea of building a riverside promenade covered with cement and concrete which harm trees, birds and wildlife.

Regarding the important issue of "**Land-water Interface**", it is not uncommon that in other jurisdictions would, apart from a separate green buffer zone between the planned urban development and the rivers and streams, the whole river shorelines and stream shores would remain intact as a nature heritage trail not covered by concrete and cement.

In fact, there are a lot of "natural riverside heritage trails" in many jurisdictions, e.g. the UK and USA etc.

The advantages of this green riverfront arrangement include, but not limited to, the following:

- 1) The natural habitat and biodiversity of the precious birds and wildlife species could be preserved intact;
- 2) It would serve as a nature education site for families and schools to visit and learn about river and stream ecology and wildlife /bird-watching educational activities;
- 3) It promotes the spirit of harmony between development and nature;



**EARTHCARE (HK)**  
**Limited**  
**地球仁協會**

- 4) It is good for the health of vegetation and trees;
- 5) Picnic benches and cycling tracks could be established in the buffer zone to provide additional leisure and public access;
- 6) Walkable New Towns - The completed trail will link different communities and housing estates within the North-eastern part of New Territories;
- 7) Riverside and streamside heritage trails had become a wonderful weekend escape to many people - the trails are first and foremost a recreational resource providing an exceptional environment for walking, biking, exercising, bird watching and many other activities as demonstrated and proven in other jurisdictions. Hikers will find unmarked trails for bird-watching, nature photography or just a daytime get-away;
- 8) Eco-tourism and eco-tours could be promoted with eco-tour guides;
- 9) The riverside trails could be linked up with other trails that provide access to the built cultural heritages like the Hung Shing Temple, Man Mo Temple, Hau Ku Shek and Ancestral Hall, Sin Wai Nunnery and other cultural heritages etc.. Links could be provided to provide access to Lung Yeuk Tau Heritage Trail etc.;
- 10) Helps to preserve the natural drainage system;
- 11) Could be linked with riverside parks;
- 12) Small businesses operations that are so important to poor elderly people and people without high educational backgrounds could serve the needs of eco-tourism.

The original shorelines, trees, shrubs and wetland etc. should be maintained and preserved intact so that the wildlife could continue to live and feed in their natural habitat while lawn and vegetation areas could be restored with the addition of supplemental topsoil where it is thin or eroded or affected by construction projects. Improve soils with organic matter, lime and fertilizer to improve water holding capacity and reduce acidity to facilitate their ability to support plant growth.

Planting should also be used to a degree to provide separation between areas of different



**EARTHCARE (HK)**  
**Limited**  
**地球仁協會**

---

intended uses. Low shrub planting could be established for the base of the embankment as part of the natural promenade to provide additional physical separation from the residential housing and commercial areas. The planting was intended to be low so as not to obscure views from the inner parts of the town and the flight paths of birds.

International awards have been given to design of promenades where there are no "concrete canyons" there, nor are there tight spaces. The riverside promenade is and can be "a lot of soft edges, tropical, natural and human-scaled", not hard concrete and cement slabs.

Draft design guidelines for our Hong Kong riverfronts and stream shores, particularly the land-water interface, should include, but not limited to the following:

- Any plan should respect and preserve the area's history and natural environment;
- Maintain a distinct identity for the riverfront that conveys its heritage and respects the natural environment;
- Preserve view opportunities to the river from public viewpoints;
- Enhance pedestrian access to the river and connections that lead to it;
- Provide pedestrian connections to the riverfront;
- Promote creative new design for public features that subordinate to the natural character and heritage;
- Preserve cultural and historic features/heritages that exist in the area;
- There should be better utilization of the natural water resources;
- The development frontages should engage the water bodies;
- There should be integration of the water features in development sites without any harm to wildlife and marine species;
- The river channels to be connected with the inner parts of various regions of the NDAs,





**EARTHCARE (HK)**  
**Limited**  
**地球仁協會**

e.g. the LMC Loop;

- Designs should ensure that activities could be held in the Ecological Area for people to enjoy and learn to live in harmony with animals and wildlife.

A riverside path could be established for smaller streams or rivers. For instance, in UK, there are Development and Project Planning Study for Traffic-free Riverside Cycling as an important part of the National "Sustainable Travel" Modes.

In other jurisdictions, these natural riverside heritage trails are managed by various modes: public management after land resumption, NGO and/or public-private partnerships.

Afterall, this nature / riverside heritage trail provided a new aspect for use as a riverside park.

Last but not the least - the devil is in the details again - there are many important qualities that green building materials should strive to achieve and that builders need to weigh during the materials selection process of a project.

These types of arrangements could help to maintain biological integrity, biodiversity, create and protect the natural habitat for Hong Kong's wildlife. It should be applied to all rivers and streams in HK, for example, including those at Tung Chung and Lantau etc.

### **Areas / Sites of High Ecological Value**

Areas like Long Valley and other ecologically sensitive wetlands would be affected by the NDAs.

The Long Valley habitat supports a diverse range of flora and fauna, including a number of globally, regionally and locally threatened species of birds of conservation importance.

Long Valley has high ecological value. It is the home for over 210 species and



**EARTHCARE (HK)**  
**Limited**  
**地球仁協會**

endangered species, including 29 species of conservation importance

Pollution during construction drives away the birds and animals.

Overall speaking, there would be loss of farmland.

Channeling of river would cause damage to irreversible damage to the aquatic ecosystem.

Many shorebirds, waterbirds and landbirds and other species (flora and fauna) would be affected by the development of NDAs and these are irreversible damages to their natural habitats which are the homes of the wildlife.

In 2004, Long Valley and Ho Sheung Heung was identified as one of the twelve "priority sites for enhanced conservation" under the New Nature Conservation Policy (NNCP).

At Lin Ma Hang, there is an undisturbed valley that holds two Sites of Special Scientific Interest (SSSI) - Lin Ma Hang Lead Mines and Lin Ma Hang Stream. The former hosts a very large roost of over 1,000 bats, while the latter is an unmodified stream that supports a very diverse lowland fish community, including a number of rare species.

#### **Areas / Sites of High Historical and Cultural Value / Heritage Sites**

There is a lack of data about the carbon footprint of the better tourism models.

Under the background of a low carbon economy, no plans are presented so far regarding low-carbon scenic and low-carbon travel communities.

#### **"Compensated Areas" - Dangerous Zones? Feasible or Practicable?**

Colonies of breeding herons and egrets that lie near the northern part of the New Territories (both North-Eastern and North-Western New Territories) are sustained by wetlands within, while, in particular, Ho Sheung Heung Egrettry, one of the largest in Hong Kong, lies in the Closed Area near large areas of wetland at Hoo Hok Wai and Long Valley.



**EARTHCARE (HK)**  
**Limited**  
**地球仁協會**

---

The proposed temporary wetland is unlikely to be effective or practical to compensate for the habitat loss during the construction stage of the Project. The compensation areas are very close to firing ranges and shooting ranges of shooting / gun clubs in Hong Kong.

There is negative impact on air quality with hazardous chemicals during shooting practice.

Some examples include the Table Hill Firing Range often used by Swiss Rifle Association, Hong Kong, and HK Police Training School (PTU) at Fanling etc..

There is also noise pollution that would threaten the birds and wildlife.

The "compensated area" is doing more harm than good. Public money would be wasted on these designated areas.

#### **Sustainable Business? The Importance of Mini-Business and SMEs**

Given the development theme of "Quality Business/Residential Area" adopted for the Ping Che/Ta Kwu Ling NDA and the reservation of land for "Special Industry" use in the areas, the types of industries expected to move into the area and the economic benefits and possible pollution to be brought by them are key concerns.

It is envisaged that the NDAs will create approximately 52,000 new jobs.

However, there are no details regarding the nature, forms and size of business.

To Earthcare, the encouragement of local procurement is important to reduce carbon footprint.

According to government information, the 36-hectare Special Industries area in the PC/TKL NDA, which is to capitalise on the NDA's strategic location of being in proximity to Shenzhen and the Liantang/Heung Yuen Wai Boundary Control Point, will provide space for the development of high value-added and non-polluting special industries, including environmental and logistics industries. These industries, together



**EARTHCARE (HK)**  
**Limited**  
**地球仁協會**

with other local sectors, will create about 10,700 new jobs in the PC/TKL NDA. However, there is no details and evidence / data regarding what exactly are these "non-polluting" logistics industries and how they could generate 5#,### jobs and the implications.

"Environmental industries" is not equivalent to "Non-Polluting Industries". Are these industries labour-intensive?

For instance, medical tourism might produce a lot of medical waste which is often hazardous and very harmful to the environment and public health. Medical wastes that end up in landfills would cause land contamination. Eco-tourism to visit dolphins had contributed to bringing harm and death to these beautiful creatures.

The logistics backup function of NDA to replace the current fragmented open spaces in the New Territories could bring air pollution issues and may not be in harmony with the natural rural landscape as envisaged in the official documents for non-pollutive industries. Another bone of contention?

The proposed "land uses" have nothing to do with non-polluting or green economy.

### **Carbon Neutrality and Related Issues**

No data is available so far regarding the carbon footprint of building related emissions and infrastructure related emissions in these new NDAs and proposed new town developments.

Regarding all NDAs and proposed new town developments planning, whether the guiding principle of low carbon economy and green community is achievable is questioned given the extensive travelling, business and accommodation needs.

There is a lack of data and evidence to demonstrate that the rhetoric could be realised in reality.



**EARTHCARE (HK)**  
**Limited**  
**地球仁協會**

---

The ecological areas or "compensated area" in the proposed ODPs are so small while the proposed development intensity would set a negative precedent for developments in the surrounding areas.

The ecological impacts of the NDAs and LMC Loop development on the surrounding areas and in particular on the birds' flight paths should not be underestimated and so far there is a lack of any concrete proposals that could demonstrate that comprehensive and integrated arrangements would be prepared or could be implemented effectively at all.

#### **Failing to Fulfill the Criteria of "Land Efficiency"**

Regarding the Lok Ma Chau Loop, the land use proposals are developed based on economic considerations with economic viability given more weights than areas reserved for conservation use.

Some of the existing provisions, e.g. the Cyber Port, have not been developed to their full potential and a lot of room is available for research and development.

Furthermore, the small house policy should be reviewed and maybe the public housing arrangements on the land bank available after land resumption could provide a long-term solution.

There is the need to convert into housing land some land in the New Territories and Yuen Long currently used mainly for industrial purposes or temporary storage, or which is deserted.

The Government should draw up a complete strategy and effective measures in respect of the raw sites and formed sites so that it can prevent the developers from monopolizing or dominating land use and land supply (taking into account the substantial amount of land bank of developers), manipulating the market and driving up the land price which will contribute to the soaring prices of private housing.



**EARTHCARE (HK)**  
**Limited**  
**地球仁協會**

### **Travelling, Commuting and Transportation - "Walkable" and "Cyclable"**

The plans and designs should also consider transport strategies to allow occupants to minimise their reliance on cars and to be able to cycle easily to communal and community facilities and public transport nodes / stations.

There is no proper bike path on the Hong Kong island.

Folding bikes and dogs are not allowed on public transport. Old people or families who have a dog as a friend or family member could not enjoy his or her company for a relaxed walk.

Many back-pack travellers prefer low-carbon travelling to visit cultural heritages.

The comprehensive cycling network has provided many new green business opportunities in other jurisdictions.

Connectivity, parking and accessibility by cycling within and outside the NDAs are not discussed.

### **Cycling Friendly Infrastructure Absent in Hong Kong SAR**

Materials for the cycling tracks are not known. Materials that are not bird-friendly, wildlife-friendly and/or cycling-friendly are used in the typical promenades in HKSAR.

Wooden and/or natural dirt tracks are common in many jurisdictions - used also in international and regional official competitions.

Is Hong Kong a cycling-friendly city?

A school ground offers an untapped potential resource and great opportunity to construct a safe, low cost, dedicated off-road cycle track to encourage children to cycle and to establish a cycling culture. However there are no such plans in HK NDAs so far.



**EARTHCARE (HK)**  
**Limited**  
**地球仁協會**

---

### **Energy Efficiency, Renewable Energy and Sustainable Architecture**

Are our buildings and structures capable of quick adaptation and transition to new development needs / usages with flexibility and without demolition?

All buildings and spaces should be designed to maximise natural solar / day lighting to limit need for artificial lights and incorporate daylight control.

Earthcare would not recommend using wind turbines in high density areas, as there are issues associated with maintenance and the additional loads this arrangement would impose on wildlife and the local infrastructures.

Given the effect of wind turbines on birds, solar power utilities are more appropriate mechanisms for generation of renewable energy.

There are opportunities however for possibly incorporating solar-power generators within the road lamps, road works, flood defences which would need integration with the flood works that are already being tendered or under planning or construction.

Photo-voltaics and solar thermal hot water heating may be most appropriate technologies for the development for:

- Visual recognition of energy generation
- Local energy production and
- Educational Tool.

Earthcare would recommend the employment of natural ventilation where possible, and incorporate heat recovery within the ventilation systems to minimize energy demands. The installation of a "District Cooling System" in the Commercial, Research and Development Zone of the Kwu Tung North NDA and the Special Industries Area of the Ping Che/Ta Kwu Ling NDA is NOT a panacea and solution to the problems.

Earthcare also recommends green rooftops and green walls to be established in all



**EARTHCARE (HK)**  
**Limited**  
**地球仁協會**

buildings whenever appropriate to attenuate the urban heat island effect and improve air quality.

Financial incentives could be given to the solar power and alternative energy related industries.

#### **Sustainability of Materials of Public Works and Architecture**

The impact of the materials used in all types of construction (e.g. buildings, roads, trails etc.) could be reduced through careful selection of materials that take into account possible harm on wildlife, animals, aquatic life, human beings, air quality, water quality and the natural environment.

However no information has been provided so far for our analysis and evaluation.

No data and information about the potential carbon footprint of the NDAs and new towns are provided for analysis.

#### **Trees - Construction damage causes and remedies**

Any wound to the roots, stem or main branches of a tree, caused during construction, is considered construction damage. These wounds can occur during any building activities around trees that cover the soil, disturb the soil, or simply driving near the tree with heavy equipment. Most of the damage due to construction happens to the root system.

#### **Fine-tuning and Improving the Environmental Impact Assessment (EIA)**

In accordance with the requirements stipulated in the Environmental Impact Assessment Ordinance, it is necessary to implement appropriate mitigation measures during the construction period to minimise the nuisance caused to the nearby residents, such as regular activation of the watering system to reduce dust emission and use of quiet equipment and erection of temporary noise barriers, etc. to reduce noise impacts. There





**EARTHCARE (HK)**  
**Limited**  
**地球仁協會**

---

should also be pre-construction and post-construction audit regarding the effectiveness of protection of wildlife but these data and information are not available at all. Pre-construction and post-construction Avian and Animal Count / Surveys should be conducted so as to ensure the safety of wildlife during re-arrangements.

#### **Compensation and Rehoming of Affected Stakeholders**

The implementation of the NDA proposals will inevitably affect private and agricultural land.

Some stakeholders will lose their means of livelihood, especially those who survive on vegetables farming. Some victims suffer from double-losses – their home and means of livelihood.

The HKSAR Government should strive to ensure that the affected parties will be reasonably compensated or rehoused. There should be a review of the current compensation and rehousing policy, taking into account various controversial land resumption like those in Choi Yuen Tsuen, with a view to coming up with a more acceptable and concrete arrangement before embarking on any future major infrastructure projects (e.g. NDAs).

Land should be preserved for local rehousing of affected households.

To cater for the vegetables growing and green business sectors which are essential for the long-term sustainable development of Hong Kong, land that are not planned for public and sandwiched/middle class/home ownership programmes in the three NDAs should be allocated and reserved as (1) part of the compensation package to affected farmers and (2) green business and the promotion and expansion of more vegetables and fruits farming, especially organic vegetables.

The issue of "eligibility" has been a bone of contention. The HKSAR government should stand in the shoes of all affected parties with empathy, care and concern.



**EARTHCARE (HK)**  
**Limited**  
**地球仁協會**

---

### **Community Networking and Communal Facilities**

The lack of sufficient facilities and social support might contribute to social problems. Recreational and social facilities for single-parent families, non-working mothers and young people should be provided.

A better urban and rural development plan is desperately needed for Hong Kong. The recorded levels of the most dangerous fine particles were three times higher than World Health Organization guidelines.

Both mental health and public health issues have important implications.

### **For Further Discussion and Critical Thinking**

When cities and wetland "collide", are we facing the naked truth that we are NOT integrating natural flora and fauna into our towns and cities - instead, we are continuing to produce sites riddled with damages and scars of a previous era for our future generations.

What were proposed in the RODPs are more about a city with "man-made gardens" - please note the important difference between a truly "green city" and merely "a garden city".

Green groups are not necessarily anti-development, though they are easily characterised as being so. However we object to measures and development mechanisms that are destroying mother earth, the home for wildlife and our future generations.

Are the current arrangements integrated with longer-term sustainable development goals?

Earthcare hope all global citizens, Hongkongers, tourists and the wildlife, animals and birds etc. can continue to enjoy our unique rural landscape, riverfront and streams in its natural, historical and esthetic grandeur.

We shall all take pride in this natural treasure for generations to come.



EARTHCARE (HK)  
Limited  
地球仁協會

---

**Contact Person for Further Information**

NG Wai Yee Andrea  
President

30/09/2012 02:09

To  
cc  
Subject "新界東北新發展區計劃" 意見及建議

規劃署:

本人希望對 "新界東北新發展區計劃" 表達意見及建議。

本人為 \_\_\_\_\_ 的村民。  
對於在"坪輦/打鼓嶺新發展區"有大量的特殊工業深表憂慮。

特殊工業是什麼呢? 正如你們在公眾參與第三階摘要文件中的14頁說:  
“高增值及無污染、優勢產業(包括檢測和認證產業、創新科技產業、保產業)及物流用途。”

你們所指的產業是什麼? 你們全沒有詳細說明。  
可否詳細說明? 你所說的產業全部都存在? 比例是多少?

高增值及無污染 =>根本不可能有無污染的工業存在，請不好說謊了。  
物流用途 => 說到”物流用途”，大型貨車、卡車，自然十分多. 對村民來說是一場惡夢。  
環保產業 => 你要了解，大型垃圾收集及加工場,都可以是環保產業。環保產業是什麼根本無人知。

我強烈聲明: "坪輦/打鼓嶺新發展區" 不需要這樣東西! 不需有任何工業區! 我們只要平平靜靜的生活!

本人希望把 ”特殊工業”給其他新發展區。把原本特殊工業用地改作休憩或綠化用途。最起碼要把”特殊工業全移到"坪輦/打鼓嶺新發展區"的最南面。並大大減少任何工業用地面積。

對於"坪輦/打鼓嶺新發展區"內是否應有單車徑、本人對此有所保留。希望實施前再尋求村民的全面同意。

一位村民上  
2012-09-30

(本人不希望公開本人的姓名及意見來源，但內容可以公開)

doris Lai

To

30/09/2012 00:35

cc

Subject 新界東北發展規劃 第三階段諮詢 - 意見函件

---

## 意見

### 反對及強烈要求撤回 - 新界東北發展規劃.

#### 反對原因:

1. 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!
2. 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!
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。

# 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): 聯發蔬菜批發

姓名: 李廣進

電話: \_\_\_\_\_

電郵地址: \_\_\_\_\_

傳真: \_\_\_\_\_

意見內容: 本人於聯和墟菜市場經營數十年, 由父母年代已於舊聯和墟經營, 及後搬至現址, 由本人承辦, 經歷聯和買菜, 信立公司, 至現在由政府漁護署接管, 其間向信立公司, 漁護署, 多番开会, 磋商, 討論……。

二年多的時間, 經由漁護署順利接管, 重新劃定檔位, 定立新條例, 新租金制度, 還以為從此可安定下來, 甚料規劃署告知要暫時搬遷, 待日後工程完成後才搬回來。

「暫時搬遷」對我們來說, 簡直是晴天霹靂, 歷時二年多的拉鋸, 討論, 協商……;

現在又重頭來過, 好像沒完沒了的, 首先是漁護署部門, 再來是規劃署, 那麼, 尚要經多少個部門才真的安定下來呢?

暫時搬遷, 對菜市場商戶影響甚大。

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

現址商戶檔位已經營多年，客戶早已習慣，也很容易找到需要光顧的商戶檔位，若常搬遷，實引來客戶及商戶的諸多不便，做成混亂，致客戶流失，影響營業額，及後再面臨另一次的搬遷，則混亂情況又再重現，恐客戶流失，影響市場運作，甚至弊端，突寧甚廣。

一班踏臭勤奮的批發商人，每天在無遮無擋的空地上工作，受著風吹雨打，過著沒水沒電的日子，寒冬時燒著炭取暖，落雨時冒雨工作，其實不单在場工作的，就連來買貨的客人也得冒著風雨來光顧，試問在這文明社會裡，尚有如此情況，真難以想像。

看到街上的流浪漢比我們還要好，最起码有社工、社會上的有心人仁云憐顧，天氣太熱可到避暑中心，太冷的日子，中心也開放，有太陽為他們遮風擋雨，反观我們，卻連流浪漢也不如。曾多次在會議上要求漁護署在市場內加建上蓋，申請水電，最終也被漁護署及規劃署拒絕，也見不過是最基本的要求罷了！

我們多年來在這惡劣環境下掙扎求存！

政府又有沒有在人道立場看待我們呢？



因該搬遷一事，本人強烈反對，並要求該區  
安置一個永久的批發市場，並提供最基本的設  
施，有蓋的場地，有水电供应，有食肆供用膳，  
車位供商戶上落貨，及客人为車買貨之用。

再者，若政府<sup>若</sup>能把蔬菜市場營造得佳，可開放  
給港人及遊客參觀，甚至購物，亦可為香港打  
造一個新景緻，批發市場亦有另一番新景<sup>象</sup>。

16537

ho ursa

29/09/2012 23:21

To

cc

Subject 新界東北發展計劃

---

致政府官員：

政府推出新界東北發展計劃，直接拆毀東北三區，包括古洞北、粉嶺北、打鼓嶺坪輦十多條村落、數千個家庭，影響數以萬計市民，破壞700多公頃鄉郊環境。不只是人，就是其中的動物、植物和昆蟲都會一下子消失於香港土地上。我明白到政府希望社會可持續進步，但前題一定不是先去滅村、毀人家園和出賣自然。

其實只要政府尊重當地居民的意願，放棄推土機式發展，加大資源發展「社區農業」，肯定令粉嶺上水居民的生活質素變得更好，新界鄉郊亦可以找到一條農業復興之路。

我認為新界東北發展計劃是一項盲目且短視的發展，並且會將多元的香港推到窮途。

希望政府收回新界東北發展計劃。

大學生何楚雯

10538

To Planning Department  
Civil Engineering and Development Department

Dear Sir/Madam

I refer to the Consultative Document **North East New Territories New Development Areas Planning and Engineering Study**

**Stage 3 Public Engagement Digest** and wish to attach for your consideration my views and suggestions.

Grateful if you can acknowledge receipt of my return.

Best regards

Dr C W Tso  
29 Sept 2012

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

I refer to the captioned consultation document and wish to present below my views and suggestions for your consideration.

1. It was reported in the Standard (Friday September 28) that a tape recording revealed that Mr C Y Leung had told the Heung Yee Kuk last October, before the chief executive election, that he would allow mainlanders to come to the area without permit and develop the northeastern zone to service the interest of the mainland. Columnist Albert Cheung pointed out in SCM Post (Friday September 28) that The One Country Two Systems Research Institute has been acting as Leung's private think tank over the years, working on the transition and final integration of both cities. Part of the grand plan involves repositioning Hong Kong and its intricate relationship with Shenzhen and the Pearl River Delta development. I trust the Chief Executive is fully aware of the increasing sentiments mounted against "economic integration" with the mainland and the new development becomes the "backyard of Shenzhen", and I hope he can keep his words made in public on 29 September 2012 that the interests of Hong Kong people come first.
2. I fully support the only way to tackle the serious housing shortage currently as well as Hong Kong's future need is to develop new towns. It is noted that the proposed plans for three NDAs in the northeastern New Territories with a total land area 787 hectares are intended to provide 53,800 homes for 152,000 people. However, it is of paramount importance not to repeat the painful mistakes experienced in the development of Tin Shu Wai New Town and to create another "City of Sadness".
3. It is fair to say that according to the data and information presented in the Stage 3 Public Engagement Digest, the Study Consultants has attempted to balance different suggestions from the public to meet the needs of various stakeholders and public aspirations based on the responses from the two previous consultation exercises. I support the guiding principles of "People-oriented Communities", "Sustainable Living Environment" and "Implementation Mechanism" adopted for the preparation of the ROPDs. It is pleasing to see that "Green Design" is the main planning concept for developing the NENT NDAs. Having said that, I have reservation over the viability of developing the "six new pillar industries" along side the development project to provide jobs for future residents.
4. The Government should stand firm on the original plan to take over and develop all of the land itself rather than involving developers. It is noted that the government would have to spend HK\$40 billion to assemble land ownerships from developers and rural landlords. But, this is the only way to accelerate land development and to have the proposed new homes in place in an orderly manner and the shortest possible timeline.
5. To address the accusation of turning the three NENT NDAs areas into "backyard of Shenzhen for the rich mainlanders", more homes should be for the less wealthy. As such, it is suggested to increase the ratio of land allocated for public housing to 30% and the ratio of public housing to not less than 55%. In addition, "Hong Kong property for Hong Kong residents" scheme should apply to at least 10% of the private housing to help citizens to buy

their homes. Furthermore, the plot ratio can be relaxed from five to six, the number of residential housing units can increase significantly to around 80,000.

6. Being a developed economy with healthy fiscal reserves, monetary compensation, rehousing, and farmland re-provision wherever appropriate should be made generously to those individual owners/residents who have to make way for the new development. Compensation to property developers which have over the years acquired sizable lands located in the development plan should be strictly according to the laws of Hong Kong without fear and favour.

To sum up, I support the overall development strategies, development proposals and implementation arrangements of the proposed three NENT NDAs, and hope the suggestions presented above would be duly considered for implementation.



Dr C W Tso

Dear Sir/Madam,

Please kindly find my opinions as attached. Just in case you cannot open the file, please find the content below:

記得小時候，曾經去過嘉道理農場學耕田，對於我們住在大城市的一班小朋友來說，這一切的確新鮮，對了，有誰還會記得我們身處的大都會，曾經是一個以農耕和捕魚為主的地方。

政府這一次的對東北發展的計劃，有說是會發展成豪宅區，有說是會變成深港一體的新市鎮，有說單純是在那30%可發展土地中，為香港發展出更多住宅，解決人口居住的問題。幸勿論各個說法的可能性有多大，我只想說，我們需要的，是一個多元化的地方。

新界東北發展，受到影響的人超過一萬人，當中有很多仍然是以務農為生，與大自然為友，生活簡樸，究竟是否有必要迫這一萬多個居民，轉以成為這個急速發展、污煙脹氣的城市的一份子？有時候在這個只顧發展而忘記人文、農業生活的地方，難得有人仍然堅持這樣的生活，我們還要趕絕他們，我們還是一個有包容心的地方嗎？

除此以外，我們那30%的土地中，是否真係只有這片影響超過一萬人的土地可以被加以利用？是否真的沒有其他更好的選擇呢？我真有點懷疑。我早前看報紙，看到位於古洞北旁邊有一個香港高爾夫球會，獲政府以1,000元象徵式批出，連同附近荒地面積逾200公頃，相等於一個荃灣，為什麼政府不能考慮，發展這個只服務少數有錢人的俱樂部，反而選擇將萬多人的村民迫遷？

我認為作為一個已發展的城市，最進步的一點，是可以容納不同的聲音、不同的選擇、以及平衡多元化的發展。我可見的是，我們的選擇已越來越少，大型商場、連鎖食肆、集團式經營，已扼殺了不少小鋪的生存空間，扼殺了市民選擇的自由，發展東北同樣地

10539

在扼殺僅存在香港的農業發展。

Thanks!

Please reply if you received it.

Best Regards,

## 新界東北發展市民參與意見

姓名： (公開名字：Wing Mo)

記得小時候，曾經去過嘉道理農場學耕田，對於我們住在大城市的一班小朋友核說，這一切的確新鮮，對了，有誰還會記得我們身處的大都會，曾經是一個以農耕和捕魚為主的地方。

政府這一次的對東北發展的計劃，有說是會發展成豪宅區，有說是會變成深港一體的新市鎮，有說單純是在那 30%可發展土地中，為香港發展出更多住宅，解決人口居住的問題。辜勿論各個說法的可能性有多大，我只想說，我們需要的，是一個多元化的地方。

新界東北發展，受到影響的人超過一萬人，當中有很多仍然是以務農為生，與大自然為友，生活簡樸，究竟是否有必要迫這一萬多個居民，轉以成為這個急速發展、污煙脹氣的城市的一份子？有時候在這個只顧發展而忘記人文、農業生活的地方，難得有人仍然堅持這樣的生活，我們還要趕絕他們，我們還是一個有包容心的地方嗎？

除此以外，我們那 30%的土地中，是否真係只有這片影響超過一萬人的土地可以被加以利用？是否真的沒有其他更好的選擇呢？我真有點懷疑。我早前看報紙，看到位於古洞北旁邊有一個香港高爾夫球會，獲政府以 1,000 元象徵式批出，連同附近荒地面積逾 200 公頃，相等於一個荃灣，為什麼政府不能考慮，發展這個只服務少數有錢人的俱樂部，反而選擇將萬多人的村民迫遷？

我認為作為一個已發展的城市，最進步的一點，是可以容納不同的聲音、不同的選擇、以及平衡多元化的發展。我可見的是，我們的選擇已越來越少，大型商場、連鎖食肆、集團式經營，已扼殺了不少小鋪的生存空間，扼殺了市民選擇的自由，發展東北同樣地在扼殺僅存在香港的農業發展。



就【新界東北新發展區規劃及工程研究】諮詢的意見：

現時本港住房的公屋、居屋供不應求，這是前朝施政錯誤的結果。致令許多市民無法安居樂業，社會訴求強烈。我們能看到政府的壓力很大。

政府現在打著發展新市鎮名義，但對原有鄉村的生態環境民生民俗肆意破壞。希望在發展能顧及原有自然生態平衡及尊重原居村落對風水龍脈的信仰，及其風水佈局，形煞的恐懼。

- 一、在近龍躍頭一帶梧桐河的佈局可建設休憩公園，與原有之綜合單車緩跑徑融合成為新市鎮與附近村落的康樂場地，
- 二、向後可建低層住宅，
- 一、新建議的架空道路可修改為燧道式道路，在風水來說是減小形煞。

這樣對原居村落的影響減到最低。相信對發展新界東北有正面的影響。

我們認為一個地區的發展，如果不能基於便民、為民，改善區內問題、完善各項服務為宗旨，那麼根本是無法得到民眾的支持。民心背向，應該不是一個良好的執政政府願意看到的吧。

鄧凱羽  
鄧凱如  
鄧凱伊

鄧華軒

鄧亦瑤

文麗穎，文學聯

鄧富華

鄧亦卓

鄧肇舜

鄧育仁

鄧榮蔚

鄧康東

梁珈瑛

鄧皓云

鄧清而

羅麗紅

鄧宇童

梁珈瑋

~~鄧亦卓~~

鄧美媛

鄧美玉

廖小坪

梁嘉懿

馮柳萍

鄧杏嬌

鄧榮香

鄧榮香

Tsz Kwan Lam

30/09/2012 11:18

---

To whom it may concern,  
In response to Stage 3 Public Engagement for the NENT NDA development, please see my comments as below:

### **1 The Government Should Respect the Principles of Public Engagement**

First, the basic principles of Public Engagement lies on the FREE ACCESS of INFORMATION to EVERYONE. it is undeniable that a certain number of local residents in Ping Che / Ta Kwu Ling have never been consulted (they claimed that they only knew the NENT NDA plan in one gathering when the indigenous villagers celebrated for the development project in June to July this year). The government should never expect the Heung Yee Kok would automatically and openly consult the non-indigenous villagers. Therefore, I think those residents in PC/TKL deserve a proper APOLOGY from the Government.

Second, disclose of all relevant information is necessary before a mutual discussion starts. The relevant questions raised recently such as (1) the total amount of vacant / undeveloped government sites and their conditions, (2) the consideration of site selection, (3) the possibly over-estimated population growth etc. are all valid argument and should be respected, given that these points are put under the presumption for justifying the need for NENT NDA development by the Government. The Government has the responsibility to disclose all relevant information for the public to make judgment rather than presuming all these points are definitely correct.

### **2 Rethinking the population projection**

As mentioned above, suspicion on the over-estimation of population growth is reasonable. We all have been given a message that the ageing population is growth with lowering birth rate, and therefore the social burden would increase and the working population would decrease, in result of lowering the competitiveness of Hong Kong. It seems to be a true

logic to justify the Government's immigration policy to attract more talented immigrants and immigrant investors. However, has the Government ever counted on the social cost of all these policies? How much have these contributed to the surging property price, inflation, and thus affecting the livelihood of the grass-roots? And so, back to the point of the population projection, it should not be overlooked that population growth all depends on the immigration policy of the Government. If the Government still tends to think attracting high-end immigrants is so important, we can't escape from have a city of population over 10m. But do we want? Apart from this, one of the rooted causes of the aging population is the high birth rate of the generation of "post-war babies" who were born around 1950s. When this generation reached almost 80 to 90 years old in 2040s, would the population of Hong Kong keeps growing? The government should provide scientific calculation to respond to this question.

### **3 Please Respect Agriculture and the Rights of Residence of the Local Residents**

The root cause of the dispute these days is not that there are a group of outsiders / social activists getting involved and politicizing the issues, nor that suddenly there are a group of people interested in farming, that were not identified before. The main reason is that the planning direction of the Government has never respected agriculture in the past few decades. 99% of the planners only regard agricultural land as land reserve for further new town development or expansion of village type development. Why? Agriculture contributes too little in GDP growth? Too land-consuming? Too few labours interested? Or just an excuse for further urban development expansion? The relevant concern group and green groups have provided solid data and analysis to justify the need for supporting local agriculture. It is about food security, public health, environmental protection, diverse economic industry, job provision for the grassroot, and most importantly, sustainable development! But what the Government has done is to allow the market force to push the agricultural industry to the edge, and to pay no attention to protect the valuable farmland, projecting an image of NO HOPE for AGRICULTURE to the public.

May I sincerely request, after all these disputes, that the Government should pay a genius attention to establishing a set of organized Agriculture Policy which should be fair and open enough?

For the local residents, it is absolute unfair to the non-indigenous villagers. The spots of the rural settlements, even though most of them are in temporary structures, are often considered suitable places for new developments. The Government never shows respect to the fact that their settlements existed before the NDA plans! For the same reasons, I can't see why the Government has to respect the existence of open storage sites all over the New Territories. Why not clear all these sites and consolidate them into one place? The Government just offer compensation or places for relocation? Why not? Just for the reason that the non-indigenous villagers are powerless!

### **4 Rethinking the Site Selection**

Back to the NENT NDA plan. What I can see is that the site selection consideration is questionable. Taking the PC/TKL NDA site area as example, I see no reason for excluding the open storage sites abutting the Sha Tau Kok Road to the south of the NDA site but redeveloping the active agricultural land in the northern portion of PC/TKL for the so-called "Special Industry" Use. I support that the new industry is needed for diverse economic development but why not taking the chance of NENT NDA development to consolidate the open storage sites in the south?

And how about the barracks? We have 14 under-utilized barracks in Hong Kong? Why don't we consider to using these sites? Why not using the San Tei Barracks and Burma Lines for the NENT NDA development? Why not allowing for the use of Sunderland Town Houses in Kowloon Tong and Gurt Club Hill Barracks in Jordan for the expansion of the two nearby Universities? Why?

If it is a must to "GO" for the NENT NDA project, I would like to suggest that (1) covering the open storage sites (the area zoned "OS") for developing "Special Industry" but also reserving a certain area for the open storage operators to consolidate their open storage sites (or building multi-storey storage sites for their long term business), (2) culling out a certain proportion of active agricultural land in the northern part of PC/TKL NDA site, which has been planned for Special Industry, so that this part of area can be reserved for relocation of affected farms and re-settlement of the affected local residents.

Apart from the above, I see no reason why part of the area has been excised for the expansion of Ping Che New Village according to Pg. 3 of the Stage 3 Public Engagement Digest, while all indigenous villages can't be excluded. It is a matter of fairness.

Thank you for your kind attention.

Rgds,

K. Lam

致《新界東北新發展區規劃及工程研究》公眾諮詢處：

## 有關新界東北新發展區意見

本人是反對該次發展的，我認為政府在該次的發展中並沒有顧及當地村民的感受，也不是真正的為香港發展。

懇請政府明白，當地居民已在他們的村子生活了好幾十年，一定會留有人情味，這種人情味是來自於村民的家地、農地和村民之間的關係，而這種人情味不是只把他們遷到同一大廈同一層樓便能保留的事，相信每一位搬過屋的人都曾經體會過。另外，農地對於香港其實是十分重要，香港總不能只靠外地輸入農產品，若果其他輸入國或地方受到某些政治或天災因素影響，便會令農產品的入口量大減，到時便會令香港陷入危機。

新界東北的發展的本質是奇怪的，難道香港的所有發展都應該是為香港人的嗎？為什麼會有原因是為了讓國內的同胞能夠在港置業，就連香港本身的居住環境都未能解決，例如那些居住在深水埗區內的板間房的居民，連他們的居住問題都未解決，又何能讓國內的同胞在港有庸身之所呢？既然政府一直都說香港地少人多，為何還要為國內的同胞興建「後花園」呢？

懇請政府能認真看待每一份意見，重新思想香港當前最需要解決的問題。

巢嘉倫

二零一零年九月二十七日

Tang Kwok Yung

29/09/2012 03:04

---

粉嶺北的發展主要是馬屎埔,烏雅落陽的龍山至上水大嶺沿梧桐河一帶所帶來影響的原著村落主要是龍躍頭附近村落:包括新屋村,靚龍村,新圍,小坑村,小坑新村,馬屎埔村,石湖新村,華山村,永圍,大廳村,菜園村等。

馬屎埔是當地村鄉作耕種及放馬進出到南投縣城的必經之路,騎馬路經到內地的繁忙路徑,因此馬屎特別多,而得名。

由於政府在北區發展新市鎮而容納人口膨脹,需要改善水浸及排水,所以將梧桐河進行工程,將原之灣曲延綿河道拉直以進行排水,以免新市鎮水浸,但這就使原有一帶村落之龍脈風破壞無遺。所謂山管人丁水管財,將河道拉直使排水更快,有利解決水浸的問題。但平日就乾涸無水,這就是衝煞,風水大忌!也破損原有風水龍脈的格局,風水所說曲水有情,情是水可留,慢慢流,延綿不絕,充滿生水,所謂流水又腐,這樣就可以長期有足夠的水源以作耕種及生活有充足的水源作為生息繁衍之用。

政府就發展新市鎮名義就是改善市民的生活,但對原有鄉村就是破壞,河流無水怎樣耕種,就這樣原有農地也荒廢,漸漸也成野草叢生,經過長年累月也演變成爲新市鎮的緩衝區及成爲生態的原野,綠悠悠的平原內有各種生物,蜂飛蝶舞,鳥唱蛙鳴,內有各種生物在生息形成新市鎮與鄉郊和諧結合,每當我們望馬屎埔就綠悠悠一片,心曠神怡!這環境其實已和附近村落混成一體,是我們生活的整體。

希望在發展能顧及原有自然生態平衡及尊重原居村落對風水龍脈的信仰,及其風水佈局,形煞的恐懼,在近龍躍頭一帶梧桐河的佈局可建設休憩公園與原有之綜合單車緩跑徑溶合成爲新市鎮與附近村落的康樂場地,往後可建低層住宅,同時對新建議的架空道路可修改爲隧道式道路,在風水來說是減小形煞。這樣對原居村落的影响減到最低。相信對發展新界東北有正面的影響。

龍躍頭鄉原村民:鄧國容,鄧葉秀容。

從我的 iPhone 傳送

10544

lewis fong

29/09/2012 10:17

---

Stop the project immediately.

Best regards,  
Lewis Fong

10544

---

Dear,



- > I oppose the North East New Territories New Development Areas (NENT NDAs)
- > project. It should be stopped as this project is not of best interests to
- > Hong Kong citizens.
- >
- >
- > 1. This project plans to remove of large area of farm lands that it will
- > make Hong Kong more reliant on food importation. In my opinion, to sustain
- > a food supply / consumption balance is of best interests to Hong Kong. Food
- > is a basic necessity, how can we depend on external parties for food? The
- > world population has already been consuming more food than it supplies.
- > Many people are still living in hunger. When the World is brainstorming
- > about how food supply can be increased to cater for the starved, how can
- > such action be justified?
- >
- > 2. Those citizens living in the areas affected by this project have not
- > been fully notified about the plan. They expressed this point during last
- > PE. Moreover, after they have been informed about the plan, they strongly
- > oppose it. I do n't think the government has any rights to take away their
- > home lands without having their agreements. Please let me know any laws
- > that give supports to the government's proposed actions.
- >
- > 3. Most of the population in Hong Kong are still unaware of this project. I
- > (and many others I think) know about this project only since the strong
- > opposition by local citizens during last PE. It is only 1 month time. The
- > government should stop this project immediately and re-consult the public.
- > I don't think the government has the rights to force its way without public
- > consent.
- >
- > 4. If Hong Kong needs land to develop, why shouldn't the government
- > consider first the list of idle sites that the lands department currently
- > hold?
- >
- >
- >
- > The North East New Territories New Development Areas (NENT NDAs) project
- > should be stopped.
- >
- >
- >
- > Best regards,
- > Lewis Fong
- >
- >

29/09/2012 10:20

---

致新界东北发展关注组：

我比较赞同新界东北新发展区计划。首先，以新界目前的城市建设和居民居住情况来看，很多方面都有可以改善的空间，比如，居民楼不太多，商场也不多，假如实行这个计划以后，可以改善香港新界地区的生活水平和环境设施建设，给新界地区居民带来优越的生活环境的同时能促进深圳居民的生活水平。到那时，会有很多深圳的居民来到香港居住和发展，给深圳居民更多一个选择。同时，很多香港人在周末喜欢去深圳购物，消费，不仅环境改变了也是放松心情的好方法，如果能实行这个计划，相互利于双方。

另一方面，香港的房价很高，刚刚毕业的年轻人买不起房子，公屋比较多，或者是昂贵的海景房，选择不多，建议政府建一些物美价廉的房子，可以让年轻人有更多的选择同时减少心理压力。深圳地方很大，但没有香港发达，通过两个城市的交流促进，两个城市在房屋建设上都会很好的发展。从而也可以促进香港的经济发展。

深圳生活相对香港没那么紧张，可以减轻一下香港人的生活压力的同时，也能带动深圳人民的综合素质。

香港的教育能够拓宽眼界，让孩子从小接受国外的教育方式，对于孩子来说，接触到不同的文化，对看事物的观点和在性格上都会有所不同。

所以我觉得从不同角度来看，这个计划都是可行的。

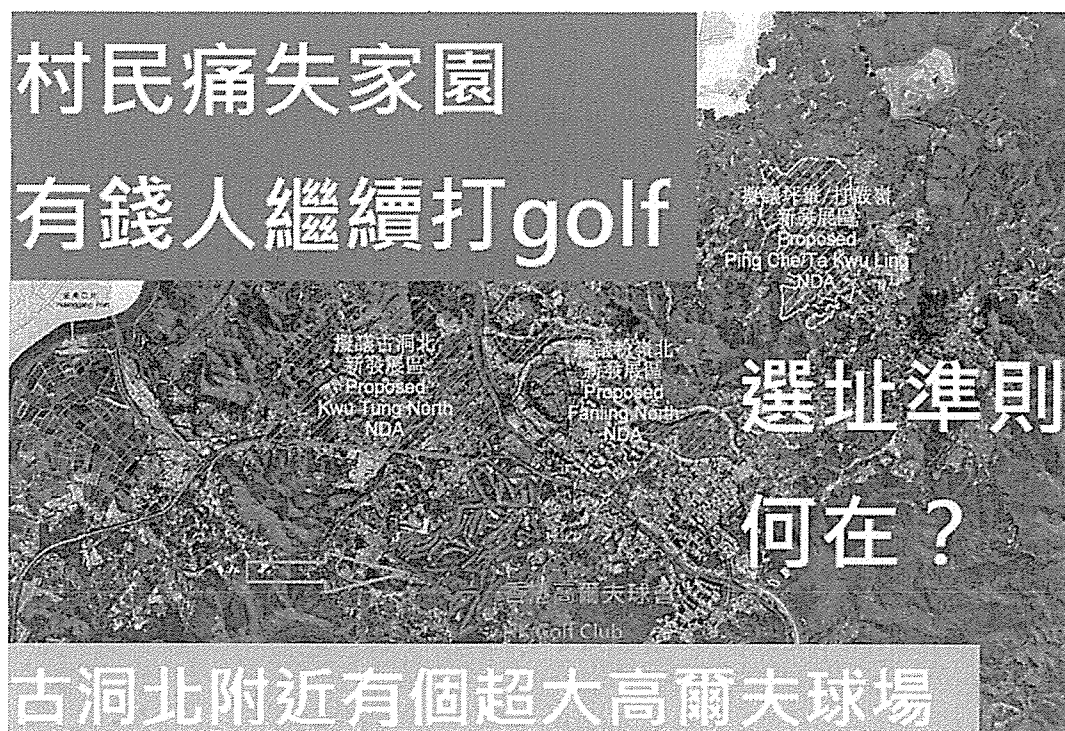
王小姐

10546

X-Man

29/09/2012 12:04

Please see attached file.



疑慮1：

發展新界東北純粹為內地富豪

和香港發展商而建設，目的是加

速深港融合，計劃有「割地賣港」

之嫌。

正解1：

新發展區的規劃絕非「割地賣港」，而是為了解決

經濟發展需要。按照目前規劃草圖，新發展區可提

其中23,100個為公屋單位。當局會在區內物色合適

屋計劃。

新發展區落成後會為居民提供52,000個本區就業機

班，無需長途跋涉，往返市區。新發展區是為香港

意見: 23,100 個為公屋單位少，不足解決基層住屋問題，要調整比例!!!

另外，為何不選擇高爾夫球場地方，捨易取難，浪費公帑!!!

疑慮2：

有關的發展計劃只考慮地產商的利益，將來建成的都只會是一般香港人買不起的豪宅。

正解2：

政府一再重申會在聽取各方意見後，考慮調整現階段規劃建議的整體公私營房屋比例（43：57），其中公營房屋比例有上調空間。政府亦會考慮選擇適合的私營房屋用地，引入「港人港地」條款，以照顧本港市民的房屋需求。

意見: 公私營房屋比例該是（75：25），居屋應佔 25%在公營房屋的

75%中, 而 25%的私營房屋引入「港人港地」條款, 以照顧本港市民的房屋需求。

29/09/2012 14:56

□發展帶來附近村落有泰山壓頂之勢，由於明堂受阻，所出人才必目光，胸襟短窄，疲氣暴躁，前境堪輿。朱雀<sub>山</sub>高聳造成違反風水格局，大忌，大忌！所謂左青龍，右白虎（青龍要高於白虎）青龍管長房，管男，發文人。白虎管二房，管女方，管武。

前朱雀後玄武。玄武是靠山，要高雄偉，來龍要延綿不絕，清秀多茂林有石為佳。朱雀要平底廣闊適當明堂清明，寶印，案台，文筆齊全，玉帶圍腰，遠望萬山來朝，左，右沙手清秀適當襯托青龍白虎，視為風水佳地！□發展帶來附近村落有泰山壓頂之勢，由於明堂受阻，所出人才必目光，胸襟短窄，疲氣暴躁，前境堪輿。朱雀<sub>山</sub>高聳造成違反風水格局，大忌，大忌！所謂左青龍，右白虎（青龍要高於白虎）青龍管長房，管男，發文人。白虎管二房，管女方，管武。

前朱雀後玄武。玄武是靠山，要高雄偉，來龍要延綿不絕，清秀多茂林有石為佳。朱雀要平底廣闊適當明堂清明，寶印，案台，文筆齊全，玉帶圍腰，遠望萬山來朝，左，右沙手清秀適當襯托青龍白虎，視為風水佳地！

風水大忌煞軍 " 灣弓水 " 似刀似弓形煞向村，村裏村外人口不得安寧，定有傷煞，粉嶺北發展在梧桐河旁之高速公路就以形煞影響龍躍頭各村，後果堪輿。我們龍躍頭鄉村民必大力反對。

明堂受堵，朱雀高聳，去脈受阻，泰山壓頂，灣弓射煞，境觀受阻，屏封樓阻光擋風，氣流及悶熱聚而不散，對附近鄉村必造成形煞，影響深遠！

鄧亦姿

28/09/2012 下午 07:48

---

本人 李葆恒,

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，積極發展有機耕作

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，政府必須積極阻止發展商收購農地，農地數量才不會下降減少，長遠更要增加耕地來源。



16549

姓名：夏日

爲何你要反對新界東北融合計劃？：我要真正的港人港地！

Time: Tuesday October 2, 2012 at 9:50 am

姓名：毛善良

意見：

1. 反對政府選用公私營合作發展模式

地產商補地價將農地變作屋地比在拍賣會買地建屋利潤更高。公私營合作發展誘使地產商用盡所有辦法在發展區內大幅收地；他們更將開發土地的租戶無償逼遷。政府應選用傳統發展模式，將賣地所得更好的建設社區、保育環境和保償受影響的居民。他們無疑是發展的犧牲者

2. 支持在虎地坳村設自然置保育區

3. 希望整條虎地坳村(包括梧桐河南岸的一幅綠化地)能維持規劃作農業用途以支援保育區的運作

4. 反對將現役的警察駕駛學校與槍械訓練中心遷入虎地坳村

4.1 因該等設施不但破壞原有生態更對附近的雀鳥造成嚴重滋擾，導致保育區名存實亡

4.2 因該等設施不但不能增加住宅供應更因要安置被迫遷村民而增加房屋的需求

4.3 駕駛學校學員之技術不足，交通意外能癱瘓跨境要道文錦渡路

5. 不需填走虎地坳村南端的半個魚塘以建路至文廟。附近有路可達

6. 反對政府未有就對受影響村民之安置與保償方按一併作出查詢

7. 政府需一併考慮北區將來的

7.1 對外交通(鐵路與公路)需求

7.2 排洪

7.3 醫療

8. 查詢不足

8.1 政府有責任就規劃直接支會受影響村民；實不應假手他人

8.2 政府應透過不同公眾渠道如電視、報紙、電台等將資訊推向市民而不應依賴市民自行尋找相關資料

8.3 政府在查詢期間應用不同手段如新聞特輯、論壇等引發不同持份者廣泛之討論

9. 政府應在推出規劃查詢前凍結受影響地區之戶口以免有人混水摸魚。在落實規劃後才凍結戶口實是賊過興兵於事無補

10. 政府可考慮吐露港或后海灣填海以增加土地供應。反正吐露港已有填海工程而后海灣也已受到嚴重污染

11. 政府需考慮在發展區附近的居民在工程其間或之後有可能受到的滋擾與影響

KAN SUN WA

01/10/2012 12:13

---

銘，

究竟實質反對行動如何推行？

姜

土木工程拓展署及規劃署：

附件為本會就新界東北新發區規劃立場書，現交付 貴署參考，專此候覆，若有任何查詢，歡迎  
黃先生聯絡。有勞之處，不勝銘感！

與

敬祝  
鈞安

社會民主連線行政委員  
黃浩銘謹啟

姓名: Tomy Fung

為何你要反對新界東北融合計劃? : -明明政府說過要藉著今次發展要建立「特區中的特區」, 而曰還諮詢了深圳居民政府還欺騙公眾是次計劃不是深港融合。

- 將深港融合即等於放棄一國兩制, 且令到大量大陸人湧入, 情況令人憂慮。
- 發展計劃令到大部分居民痛失家園
- 香港又不是沒其他地方發展
- 諮詢嚴重不足

Time: Friday September 28, 2012 at 11:52 am

"Tom h. Tsang"

30/09/2012 23:56

---

We are strongly opposed to the development for the following reasons:

1. This area is our H.K. agriculture land for over 500 years you can not destroy it.
2. This area is a land reserve for farm land only you can not change its use for residential development. The developers are very greedy specially Henderson Land Development. They do not care about the livelihood of our residents in the area. They just want money. In our democracy society we have our say and we have the 7.5 millions voices not a handful of developers, which may have 100 people.

To respect our residents in the area this development must be stopped for good. If you want to develop the housing we should look at the Peak in Hong Kong island, where there are only a few houses occupying a large piece of land. This land should be torn down and build a 100 storey high rise for 10,000 units..

Lucetta Kam

30/09/2012 23:58

本人要求政府完全撤回「新界東北新發展區規劃」（「此計劃」），理由如下：

**1. 諮詢程序不公：**政府官員多次指此計劃已研究及諮詢多年，並羅列政府曾做過的諮詢工作，但實情是有受此計劃影響的居民，亦即最基本應被諮詢的人，至今年年中才首次獲悉此計劃，驚覺家園將被連根拔起，這證明政府做的所謂諮詢並不足夠。問題重點不在於政府做過多少諮詢工作，而是在於受影響居民有沒有被諮詢，更重要的是，他們的意見和意願有沒有受到尊重。現在連「諮詢」，政府連最起碼的「通知」都沒有做到。

政府的規劃只是按照規劃者的喜好，在地圖上隨意畫線，便從上而下決定一個方案，強逼市民接受，此乃第一層「被規劃」，即市民被本地政府強行規劃；規劃者從無走進這些被規劃的地區，了解居民生活模式和意願，以及規劃方案對他們的影響，卻倒過來怪責居民和市民阻撓發展。而在此計劃上，政府反而諮詢大陸官員的意見，參考境外人士的意願來規劃本港土地用途，極不合理，此乃第二層「被規劃」。

**2. 選址不公：**此計劃（以及過往政府多項大型基建規劃）只挑選新界非原居民村落發展，不敢向原居民開刀，是欺負非原居民沒有議價能力，亦迴避為原居民集體建屋搬村，政府省了公帑，但卻要求非原居民犧牲，來承受所謂經濟發展的成本，完全是欺善怕惡的行為。

**3. 規劃落後：**七、八十年代的新市鎮發展模式，現已不適合香港，例如官塘、荃灣、沙田、屯門，在發展的時候，香港工業起飛，新市鎮的人口和周邊工業區的就業需求互相配合，才能出現當時的成功例子。

但香港今天的經濟以金融服務旅遊業為主，經濟活動集中於維港兩岸，已不適合用當年的新市鎮模式去發展（註一）。政府聲稱要以此計劃解決港人居住問題經常打著興建公屋、公眾利益的旗號，爭取民意支持，但新設的所謂特殊工業區（假設沒有淪為數碼港一般「掛羊頭賣狗肉」的地產項目），提供的大部分是高技術、高學歷工種，基層市民將來遷入東北三區難以在周邊就業，可能需花費大量時間和交通費到市區就業，既無助改善基層生活，又增加香港整體交通負荷，並無好處。

**4. 漠視本地農業發展：**香港誠然是一個以地產金融服務業為主的城市，但不代表不需要本地農業，綜觀各地先進城市，如新加坡、北京、南京、上海、深圳政府均制定了農業政策和訂立新鮮蔬菜的自給率目標，就是因為認識到保障本地糧食供應有一定自給程度的重要性。反觀香港，在本地農業發展方面毫無方向和目標，任由自生自滅，甚至蓄意陰乾（例如輸入大陸菜、取締禽畜牌照），極度落後。發展本土農業，特別是社區永續有機農業，可以重新掌握香港基本的食物安全、糧食自主，減少進口食物造成的碳排放，維護水土和生態平衡，而製作堆肥更可為城市解決廢物問題，舒緩堆填區壓力，避免興建焚化爐。

發展本土農業，不等於放棄地產金融服務業，也不等於不興建房屋解決港人住屋需要，政府將農業與經濟發展／房屋需求對立起來，農業、經濟和發展的需求應透過善用土地解決，詳見第 5 及第 6 點。

**5. 捨近求遠：**政府在市區有大量長年閒置的可建房屋的用地，即使如官員所言，政府今七月提交立法會的文件所述的可建房屋用地沒有二千多公頃，只有四百多公頃，仍已遠多於此計劃內的一百六十七公頃房屋用地，而且無需再作收地；加上此計劃預計到十年後才落成，如要解決港人住屋需要，先發展市區閒置房屋用地，才是更有效和有效率的途徑，此計劃根本遠水不能救近火。政府亦不應要求受此計劃影響的居民，去承擔政府過去閒置土地的後果。

**6. 土地用非其所：**鄉郊農地一旦變為城市，將永久損失，無法逆轉。因此宜耕土地應優先保留規劃為農業用途，而房屋及其他經濟發展，應優先選擇在已發展的市區土地進行，土地才會用得其所。

**7. 誇大人口增長：**政府在二千年最初構思此計劃時，是以香港人口增長為理據。隨著此計劃的研究工作一直進行，香港政府公布的人口推算一直減少，為了人口而推行此計劃已站不住腳。在第三階段的公眾參與文件，發展理據更變為「為促進港深兩地社會經濟發展提供機會」，指導原則是「配合區域發展及與珠江三角洲的融合」，更是不合理的發展理由。

**8. 欠缺人口政策：**每個地區均有其適宜容納的人口上限，但香港政府無論在人口數字或組成方面，一直欠缺政策，不時以人口老化、出生率下降、欠缺專才為理由，主張輸入外來人口，但求勞動人口有增無減，亦不會從本地培訓解決問題，但試問一個資源有限的地方如何承受增長無限的人口？正是這種思維，造成香港對城市和經濟發展需求無窮，不斷入侵鄉郊農田，無窮無盡地榨取天然資源。

一個地區的不可能沒經濟發展，但香港現在是經濟發展獨大，不斷排斥其他範圍的發展，必須懸崖勒馬，矯枉過正。此計劃始於十多年前的陳舊思維，現已不合時宜，政府必須撤回此計劃，重新檢視香港的發展需要。

綜上，本人要求政府完全撤回「新界東北新發展區規劃」。

市民  
Lucetta Kam  
謹啓

=====

心小了，所有的小事就大了；心大了，所有的大事都小了；看淡世事滄桑，內心安然無恙。（豐子愷）

28/09/2012 下午 10:14

---

本人 梁玉祥,

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。



Chris Wong

30/09/2012 22:21

---

我支持這新界東北發展計劃。香港需要新土地 供應以滿足經濟發展及人口增長， 此計劃能 夠達到提供住宅及商業土地的目標。

港人港地: 公營房屋(包括居屋)已經達到只限港 人目標，50% 比率已經是高。再加入' 港人港地 ' 條款至其他土地內， 只會再更加扭曲市場，及傷害香港'國際都市' 型像。

公營房屋: 公營比率過高， 便會重複天水圍' 低收入' 人口的錯誤；切勿一錯再錯。

密度: 過高可能會產生屏風樓，請小心

Chris Wong

10557

Eva Tam

01/10/2012 01:10

---

30 September 2012

Civil Engineering and Development Department

New Territories North and West Development Office

9/F., Sha Tin Government Offices,

No. 1 Sheung Wo Che Road,

Sha Tin, New Territories,

Hong Kong.

Email: [nentnda@cedd.gov.hk](mailto:nentnda@cedd.gov.hk)

Planning Department

Studies and Research Section

16/F, North Point Government Offices,

333 Java Road,

North Point,

Hong Kong

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

Dear Sirs,

**Re: North East Territories New Development Areas Planning and Engineering Study**

**Stage Three Public Engagement**

Designing Hong Kong Limited is a not-for-profit organization and our objects are:

1. To promote the health, safety, convenience and the general, social, and economic welfare of the community of Hong Kong today, WITHOUT COMPROMISING the future;
2. To identify ways and means of enhancing the quality and sustainability of Hong Kong's living environment for the health, safety, convenience and welfare of residents and visitors;
3. To undertake research and studies into the design and development of Hong Kong's living environment;
4. To educate and raise the awareness among the community on the need to protect and enhance the living environment of Hong Kong, and the ways and means to do so;
5. To form alliances among members of the community with a common interest in protecting and enhancing the living environment of Hong Kong, and
6. To undertake any and all lawful acts and deeds which are necessary and conducive to attaining our objectives.

The captioned project is recognized as one of the ten major infrastructure projects in the 2007-2008 Policy Address. We note that the government conducts this third phase public engagement 3 years after completion of Phase 1 and Phase 2 held in November 2008 and November 2009 respectively. We support a balanced development of the New Territories and especially brownfield sites to accommodate demand for residential and commercial properties to support the economic development of Hong Kong. Below we express some of our concerns with the captioned project.

**Overall Coordination**

1. The northern New Territories is facing development pressure from various projects as shown in Figure 1. Cross bureau and departmental project coordination is needed to mitigate the negative impacts these may cause to current residents and the ecology.
2. We note that in the recent railway study including the Northern Link, suggestions were made that the density should be increased to ensure the financial viability of new rail services and infrastructure. It is surprising that these suggestions were not included in the captioned planning study.
3. We recommend that the Frontier Closed Areas should be preserved as a buffer corridor between the development of Shenzhen and the existing and new development areas in Hong Kong.
4. The boundaries of the study area appear arbitrary or driven by land ownership and the previous strategy to develop in joint venture with the beneficial owners of greater parts of the land, the property developers. It is thus not apparent that

planned layout of land uses is necessarily the most sustainable, safeguarding natural assets, and conducive to creating a high quality living environment and vibrant economy.

## Public Consultation

5. We understand that the two phases of public consultation for the project have been conducted since 2008. In the meantime, many residents are disappointed with the poor public consultation and even claimed that they do not know about the project until July 2012. This an ongoing concern with the many different projects which determine Hong Kong's overall development. There is an apparent lack of context or appreciation or availability of an overall strategy and master plan for Hong Kong.
6. Redevelopment of urban areas guided by Urban Renewal Strategy was notorious for the lack of participation by the public. The Government spent two years to conduct an Urban Renewal Strategy (URS) Review. The full evaluation of the review is pending judgment, yet, it is unarguable that the government recognized the loopholes and took the initiative to review the strategy for urban areas but has yet to develop a more bottom up approach for rural areas.
7. The regular form of public consultation like public forums and workshops have their role in the entire process, however even with a territorial masterplan and bottom up rural planning in place such methods are limited by the need for people to attend the forum on certain time in a particular place while more inclusive multimedia and Internet based tools are now available.
8. A public engagement practice/ guideline should be established for departmental reference. Ideally, public consultation teams are also available for explaining the plans continuously to hear and respond to opinions from the public. The role of affected group will change from **passive** (give comment on a particular time) to **active** (go to speak whenever they want to speak). Psychologically, it will help to reduce the resistance and the uncertainty while come up with a concrete land use plan.
9. A process which allows continuous improvement of plans rather than the current 'Gant chart' approach whereby batons are handed over from one department to the next in a rigid fashion is called for.

## Land and zoning

10. As stated in response to consultation on the 25 proposed reclamation sites in the Stage 1 of the Enhancing Land Supply Strategy- Reclamation outside Victoria Harbour and Rock Cavern Development, we support the adaptive reuse of brownfields for economic facilities and housing purposes. According to the Town Planning Board Guideline Number 13E "Application for Open Storage and Port Back-up Uses under Section 16 of the Town Planning Ordinance", area classified as Category 1 or 2 is more suitable use for open storage than that of Category 3 and 4. As reflect in Figure 2, it shows that there are at least two big pieces of brownfields in this Study Area.
11. We welcome the Government's strategy to resume the land. It helps to establish a model for other potential development areas in preventing hoarding by speculators. However, we are concerned over the promise to offer ever higher compensation as this will drive up the cost of adjusting the use of our land to the circumstances and needs of the community overall.
12. We are concerned the overall food security of Hong Kong, and the need for Hong Kong to safeguard arable land resources. Further to the agriculture information provided by the PlanD's and CEDD's response on NENT NDA Study on 16 August 2012, we would like to know the definition of arable farmland, cultivation and active farmland. If it is determined by the product produce on farm during a certain amount of time, what are the observation period?
13. As a result of the new development, some villagers would be relocated and farmland would be taken away from the farmers. Are there better ways to balance the development of cities and conservation of rural areas and the traditional lifestyle? While the concept of urban agriculture is recently popular and has benefits such as food security, community social life and employment opportunity, the planning department could reconsider the possibility of keeping the farmland and promoting farming.
14. Certain amount of agriculture land should be retained to ensure the food security for Hong Kong. We URGE the government to conduct a comprehensive agriculture land review and formulate an agriculture policy to recognize the importance of cultivation.

15. In long term, the Bureau should establish a 'Development Reserve Management Scheme' supported by a transparent process identifying and quantifying estimated demand, supply and reserves, including the visualization of time lines. The land reserve concept should NOT be confined to land (and seabed) for development, but all various purposes including agriculture, food security, water winning, conservation (such as SSSI, Country Park, Marine Park and Specific Areas etc), and other purposes to ensure the sustainable development of Hong Kong in all aspects.

### **New Town development experience over the past 50 years**

16. NENT NDA can be regarded as the 4th generation of New Town development in Hong Kong as suggested in the Policy Address 2008-2009. However urban design and land use mix lessons must be learned. Much smaller lot sizes must be created to promote competition among land owners and a far greater permeability. A vibrant street level must be pursued with developments which are orientated to contribute to an active street level as their priority, and supported by elevated connections as secondary.

17. We OBJECT to the repeat occurrence of public housing led to the development of new towns. The last 3 batches of new town developments were also led by public housing. Public housing residents regarded as pioneers of those new towns. They suffered from insufficient transportation network and social facilities as there were constructions lag before the foundation of all required social facilities.

18. Attention should pay to the transportation network, especially the demand from the future public housing in Au Tau, Yuen Long.

### **Housing**

19. The execution of Ten Years Housing Program at 1970s has no doubt increased the development of scheduled new towns and provided a considerable size of land for the construction of public housings. However, the Comprehensive Housing Strategy in Hong Kong has not been reviewed since 1998. We URGE the government to review the housing strategy in response to the needs of the social changes.

20. Housing mix has been regarded as a significant element in achieving a sustainable city. The ratio of public housing and private housing is 43:57. We noted that the provision for Homeownership Scheme (HOS) has been missed from the current plan after the government announced the resumption of the HOS at October 2011.

### **Kwu Tung North New Development Area**

21. The subjected site is embraced by Ma Tso Lung and Hoo Hok Wai Development Permission Plan (DPA), San Tin Outline Zoning Plan (OZP), Kwu Tung South OZP and Fanling / Sheung Shui OZP. We note that part of the study area falls within the Frontier Closed Area Ma Tso Lung and Hoo Hok Wai DPA. We are concerned how the overlapped area will be included/ excluded when drafting the OZPs.

22. The proposed Long Valley Nature Park should be integrated with the agriculture land in the northern part of the Sheung Yue River to facilitate better wetland management. In the meantime, we ask for detail information on the proposed Nature Park including the lot boundary map and operational information. People's rights on visiting the place shall not be hampered. The proposed nature park serves territorial needs. Sufficient district and local open space should be provided for the residents in the district to accommodate the increasing population in the area.

23. We worried the suggested landmark building near the Long Valley will influence the bird flight line and will trigger disturbances to the wetland habitat.

### **Fanling North New Development Area**

24. Comparing with the other 2 sites, Fanling North is a more developed area. We are concerned how the new area and existent areas can be integrated successfully. It is vital to minimize the disturbing effects caused by engineering works of

new development to the existent communities living outside the NDA. Note that Fanling has older street level oriented developments of a smaller scale, as well as large podium style developments. We urge for the development parameters to match the 'old' Fanling more than the new.

25. We SUPPORT increasing the density of the housing development in Figure 3 (point 5 of the figure) to utilize the available of land.

#### **Ping Che/ Ta Kwu Ling New Development Area**

26. Lesson should be learnt from the 1st batch of new town development including Tsuen Wan and Kwun Tong. The two captioned new towns share the same problem caused by lack of detail planning strategies and implementation control. Lots of critique arose that the distance between residential areas and industrial were too closed, and that road infrastructure design has segregated communities, and failed to deliver high quality walkable and cyclable neighborhoods.

27. It states in the public consultation document that 36 ha of the area will be zoned as Other Specified Uses (Special Industry). All of it will only concentrate and appear at the Ping Che/ Ta Kwu Ling NDA. What are the justifications for this uneven distribution against the 52 ha of the area to be reserved for residential purposes. Agglomeration of industries may lead to degradation of livability of the area nearby.

28. Reference should be made to the LOHAS park residents, they are suffering the odor emitted by the Tseung Kwan O Landfill nearby. Details air ventilation assessment may require during the preparation of OZP. Prevail southerly winds may cause nuisance to the future residents at the southern side of Ping Che/ Ta Kwu Ling.

Figure 1: Latest development in Northern NT

Figure 2: Brownfields within the Study Areas (Circled)

Figure 3: Increasing plot ratios in developed area

Herewith we so submit for your consideration.

**Designing Hong Kong Limited**

**September 2012**

--

Eva Tam  
Project Manager  
Designing Hong Kong Limited

# 創建 Designing Hong Kong 香港 .com

30 September 2012

Civil Engineering and Development Department  
New Territories North and West Development Office  
9/F., Sha Tin Government Offices,  
No. 1 Sheung Wo Che Road,  
Sha Tin, New Territories,  
Hong Kong.  
Email: [nentnda@cedd.gov.hk](mailto:nentnda@cedd.gov.hk)

Planning Department  
Studies and Research Section  
16/F, North Point Government Offices,  
333 Java Road,  
North Point,  
Hong Kong  
Email: [srpd@pland.gov.hk](mailto:srpd@pland.gov.hk)

Dear Sirs,

**Re: North East Territories New Development Areas Planning and Engineering Study  
Stage Three Public Engagement**

Designing Hong Kong Limited is a not-for-profit organization and our objects are:

1. To promote the health, safety, convenience and the general, social, and economic welfare of the community of Hong Kong today, WITHOUT COMPROMISING the future;
2. To identify ways and means of enhancing the quality and sustainability of Hong Kong's living environment for the health, safety, convenience and welfare of residents and visitors;
3. To undertake research and studies into the design and development of Hong Kong's living environment;
4. To educate and raise the awareness among the community on the need to protect and enhance the living environment of Hong Kong, and the ways and means to do so;
5. To form alliances among members of the community with a common interest in protecting and enhancing the living environment of Hong Kong, and
6. To undertake any and all lawful acts and deeds which are necessary and conducive to attaining our objectives.

The captioned project is recognized as one of the ten major infrastructure projects in the 2007-2008 Policy Address. We note that the government conducts this third phase public engagement 3 years after completion of Phase 1 and Phase 2 held in November 2008 and November 2009 respectively. We support a balanced development of the New Territories and especially brownfield sites to accommodate demand for residential and commercial properties to support the economic development of Hong Kong. Below we express some of our concerns with the captioned project.

**Overall Coordination**

1. The northern New Territories is facing development pressure from various projects as shown in Figure 1. Cross bureau and departmental project coordination is needed to mitigate the negative impacts these may cause to current residents and the ecology.

# 創建 Designing Hong Kong 香港 .com

2. We note that in the recent railway study uncluding the Nothern Link, suggestions were made that the density should be increased to ensure the financial viability of new rail services and infrastructure. It is surprising that these suggestions were not included in the captioned planning study.
3. We recommend that the Frontier Closed Areas should be preserved as a buffer corridor between the development of Shenzhen and the existing and new development areas in Hong Kong.
4. The boundaries of the study area appear arbitrary or driven by land ownership and the previous strategy to develop in joint venture with the beneficial owners of greater parts of the land, the property developers. It is thus not apparent that planned layout of land uses is necessarily the most sustainable, safeguarding natural assets, and conducive to creating a high quality living environment and vibrant economy.

## Public Consultation

5. We understand that the two phases of public consultation for the project have been conducted since 2008. In the meantime, many residents are disappointed with the poor public consultation and even claimed that they do not know about the project until July 2012. This an ongoing concern with the many different projects which determine Hong Kong's overall development. There is an apparent lack of context or appreciation or availability of an overall strategy and master plan for Hong Kong.
6. Redevelopment of urban areas guided by Urban Renewal Strategy was notorious for the lack of participation by the public. The Government spent two years to conduct an Urban Renewal Strategy (URS) Review. The full evaluation of the review is pending judgment, yet, it is unarguable that the government recognized the loopholes and took the initiative to review the strategy for urban areas but has yet to develop a more bottom up approach for rural areas.
7. The regular form of public consultation like public forums and workshops have their role in the entire process, however even with a territorial masterplan and bottom up rural planning in place such methods are limited by the need for people to attend the forum on certain time in a particular place while more inclusive multimedia and Internet based tools are now available.
8. A public engagement practice/ guideline should be established for departmental reference. Ideally, public consultation teams are also available for explaining the plans continuously to hear and respond to opinions from the public. The role of affected group will change from **passive** (give comment on a particular time) to **active** (go to speak whenever they want to speak). Psychologically, it will help to reduce the resistance and the uncertainty while come up with a concrete land use plan.
9. A process which allows continuous improvement of plans rather than the current 'Gant chart' approach whereby batons are handed over from one department to the next in a rigid fashion is called for.

## Land and zoning

10. As stated in response to consultation on the 25 proposed reclamation sites in the Stage 1 of the Enhancing Land Supply Strategy- Reclamation outside Victoria Harbour and Rock Cavern Development, we support the adaptive reuse of brownfields for economic facilities and housing purposes. According to the Town Planning Board Guideline Number 13E "Application for Open Storage and Port Back-up Uses under Section 16 of the Town Planning Ordinance", area classified as Category 1 or 2 is more suitable use for open storage than that of Category 3 and 4. As reflect in Figure 2, it shows that there are at least two big pieces of brownfields in this Study Area.
11. We welcome the Government's strategy to resume the land. It helps to establish a model for other potential development areas in preventing hoarding by speculators. However, we are concerned over the promise to offer ever higher compensation as this will drive up the cost of adjusting the use of our land to the circumstances and needs of the community overall.
12. We are concerned the overall food security of Hong Kong, and the need for Hong Kong to safeguard arable land resources. Further to the agriculture information provided by the PlanD's and CEDD's response on NENT NDA Study on 16 August 2012, we would like to know the definition of arable farmland, cultivation



# 創建 Designing Hong Kong 香港 .com

and active farmland. If it is determined by the product produce on farm during a certain amount of time, what are the observation period?

13. As a result of the new development, some villagers would be relocated and farmland would be taken away from the farmers. Are there better ways to balance the development of cities and conservation of rural areas and the traditional lifestyle? While the concept of urban agriculture is recently popular and has benefits such as food security, community social life and employment opportunity, the planning department could reconsider the possibility of keeping the farmland and promoting farming.
14. Certain amount of agriculture land should be retained to ensure the food security for Hong Kong. We URGE the government to conduct a comprehensive agriculture land review and formulate an agriculture policy to recognize the importance of cultivation.
15. In long term, the Bureau should establish a 'Development Reserve Management Scheme' supported by a transparent process identifying and quantifying estimated demand, supply and reserves, including the visualization of time lines. The land reserve concept should NOT be confined to land (and seabed) for development, but all various purposes including agriculture, food security, water winning, conservation (such as SSSI, Country Park, Marine Park and Specific Areas etc), and other purposes to ensure the sustainable development of Hong Kong in all aspects.

## **New Town development experience over the past 50 years**

16. NENT NDA can be regarded as the 4th generation of New Town development in Hong Kong as suggested in the Policy Address 2008-2009. However urban design and land use mix lessons must be learned. Much smaller lot sizes must be created to promote competition among land owners and a far greater permeability. A vibrant street level must be pursued with developments which are orientated to contribute to an active street level as their priority, and supported by elevated connections as secondary.
17. We OBJECT to the repeat occurrence of public housing led to the development of new towns. The last 3 batches of new town developments were also led by public housing. Public housing residents regarded as pioneers of those new towns. They suffered from insufficient transportation network and social facilities as there were constructions lag before the foundation of all required social facilities.
18. Attention should pay to the transportation network, especially the demand from the future public housing in Au Tau, Yuen Long.

## **Housing**

19. The execution of Ten Years Housing Program at 1970s has no doubt increased the development of scheduled new towns and provided a considerable size of land for the construction of public housings. However, the Comprehensive Housing Strategy in Hong Kong has not been reviewed since 1998. We URGE the government to review the housing strategy in response to the needs of the social changes.
20. Housing mix has been regarded as a significant element in achieving a sustainable city. The ratio of public housing and private housing is 43:57. We noted that the provision for Homeownership Scheme (HOS) has been missed from the current plan after the government announced the resumption of the HOS at October 2011.

## **Kwu Tung North New Development Area**

21. The subjected site is embraced by Ma Tso Lung and Hoo Hok Wai Development Permission Plan (DPA), San Tin Outline Zoning Plan (OZP), Kwu Tung South OZP and Fanling / Sheung Shui OZP. We note that part of the study area falls within the Frontier Closed Area Ma Tso Lung and Hoo Hok Wai DPA. We are concerned how the overlapped area will be included/ excluded when drafting the OZPs.
22. The proposed Long Valley Nature Park should be integrated with the agriculture land in the northern part of the Sheung Yue River to facilitate better wetland management. In the meantime, we ask for detail information on the proposed Nature Park including the lot boundary map and operational information. People's rights on visiting the place shall not be hampered. The proposed nature park serves territorial

# 創建 Designing Hong Kong 香港 .com

needs. Sufficient district and local open space should be provided for the residents in the district to accommodate the increasing population in the area.

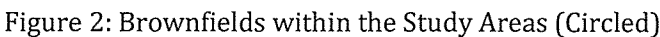
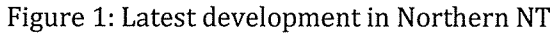
23. We worried the suggested landmark building near the Long Valley will influence the bird flight line and will trigger disturbances to the wetland habitat.

## **Fanling North New Development Area**

24. Comparing with the other 2 sites, Fanling North is a more developed area. We are concerned how the new area and existent areas can be integrated successfully. It is vital to minimize the disturbing effects caused by engineering works of new development to the existent communities living outside the NDA. Note that Fanling has older street level oriented developments of a smaller scale, as well as large podium style developments. We urge for the development parameters to match the 'old' Fanling more than the new.
25. We SUPPORT increasing the density of the housing development in Figure 3 (point 5 of the figure) to utilize the available of land.

## **Ping Che/ Ta Kwu Ling New Development Area**

26. Lesson should be learnt from the 1st batch of new town development including Tsuen Wan and Kwun Tong. The two captioned new towns share the same problem caused by lack of detail planning strategies and implementation control. Lots of critique arose that the distance between residential areas and industrial were too closed, and that road infrastructure design has segregated communities, and failed to deliver high quality walkable and cyclable neighborhoods.
27. It states in the public consultation document that 36 ha of the area will be zoned as Other Specified Uses (Special Industry). All of it will only concentrate and appear at the Ping Che/ Ta Kwu Ling NDA. What are the justifications for this uneven distribution against the 52 ha of the area to be reserved for residential purposes. Agglomeration of industries may lead to degradation of livability of the area nearby.
28. Reference should be made to the LOHAS park residents, they are suffering the odor emitted by the Tseung Kwan O Landfill nearby. Details air ventilation assessment may require during the preparation of OZP. Prevail southerly winds may cause nuisance to the future residents at the southern side of Ping Che/ Ta Kwu Ling.



# 創建 Designing Hong Kong 香港.com

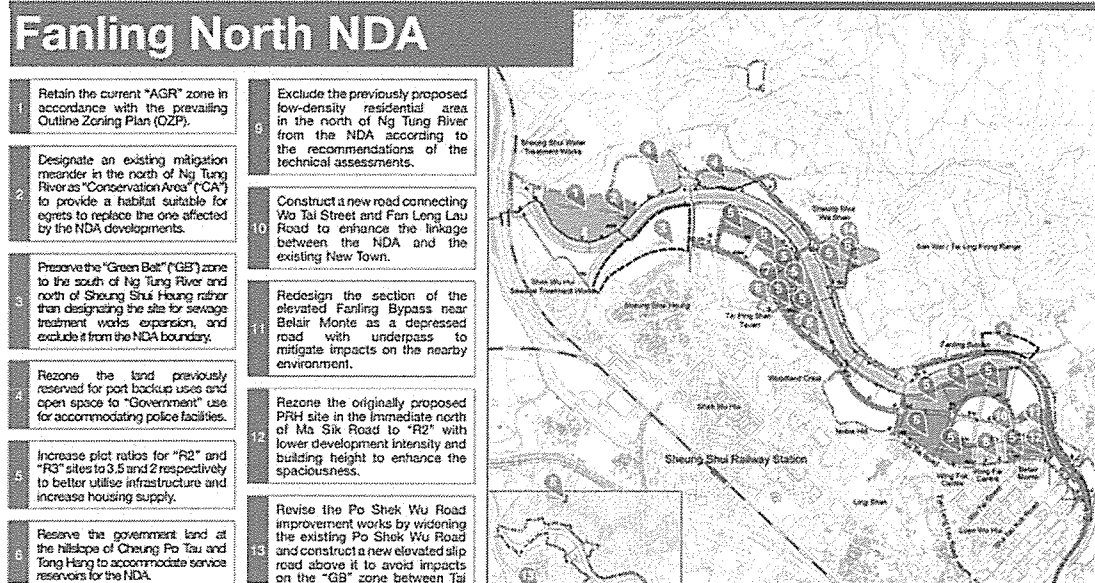


Figure 3: Increasing plot ratios in developed area

Herewith we so submit for your consideration.

Designing Hong Kong Limited  
September 2012

10558

30/09/2012 16:16

---

致規劃署負責人仕：

我是香港市民。現在就新界東北新發展區規劃及工程研究第三階段公眾參與，發表意見。現附上意見書一份給你，請各位跟進。謝謝！

張錫勤  
(香港市民)

## 新界東北新發展區規劃及工程研究

### 第三階段公眾參與

姓名：張錫勤

#### 意見內容：

我是香港市民。現在就新界東北新發展區規劃及工程研究第三階段公眾參與，發表意見。

- (1) 我要求撤回計劃，重新諮詢。
- (2) 今次的三個階段諮詢，無論是計劃的目標、諮詢的程序和對象、提供的數據等，都未能符合一個公平和合理的水平。
- (3) 很多市民希望加入的政策改變，例如復建居屋、保護農業優先政策、取消公私營合作收地方式、等等，都沒有在諮詢文件提出數據，沒有足夠的討論根據和方案，公眾無從考慮。這計劃連最基本的目標和目的問題，都沒有諮詢市民，是假諮詢。
- (4) 受影響的人例如農戶，都沒有得到足夠時間的諮詢。
- (5) 數據上，例如計劃總共可建成的公私營房屋、市區可用作建屋的空置土地，政府可收回作建屋用的「閒置」或使用率偏低的土地(例如跑馬地馬場)，等重要數據都全部欠奉。
- (6) 因此，不推倒重來，由計劃的砌根本目標開始，重新作全面的諮詢，就根本不可能有正確的，全面考慮各重要政策的計劃目標。強行通過，遷拆然後大興土木，祇會破壞農地、破壞環境健康、破壞社會公義，而浪費資源，達不到增加足夠適切性公私房屋的目標。這計劃不是「發展」，是「破壞」！
- (7) 再者，現在千瘡百孔，甩漏多多的假諮詢，亦必定過不了司法複核一關。
- (8) 我反對令深圳和香港融合，模糊邊界，破壞一國兩制的做法。這個計劃有令深圳和香港融合，模糊邊界，破壞一國兩制的嫌疑。諮詢過程沒有足夠數據、資料和方案，去釋除市民對這種威脅的疑慮。如果計劃不能保證邊界不會被模糊化，我相信市民誓會反對到底。
- (9) 我反對公私營合作收地模式，因為這助長官商勾結。
- (10) 市區有大量空置和閒置的土地，政府未能以數據和論據說服公眾，有滅村和破壞農地的必要。收地計劃又有故意避開原居民地和權貴俱樂部的高球場，卻不惜滅村滅農。政府如果真的想大量建屋，就應盡量用市區空置和閒置土地，而非欺壓老實的貧農，破壞公義。我不接受政府用增加建屋土地為籍口，推行這個明益有錢佬和大陸權貴的計劃。
- (11) 總結：我反對推行現有計劃。我要求完全撤回計劃，重新作民主、公開、合乎土地正義的諮詢。

Ko Tin ·

30/09/2012 15:05

---

本人 Ko tin,

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。

Regards,  
Kotin

28/09/2012 下午 10:50

---

致：規劃署、土木工程拓展署

本人就新界東北規劃表達以下意見。

### 新界東北新發展區 - 善用土地資源，發展以人為本

新界東北新發展區計劃，對香港未來 20-30 年的整體發展影響深遠，發展計劃將會消滅發展區內 75 的農地，近 170 公頃，令很多原本居住了 20-30 年，甚至 50 年的村民失去家園，農民失去賴以為生的農地，消費者失去可靠的本地蔬菜。事實上，發展計劃中，只有約 30 公頃土地用作興建公營房屋，其餘 130 公頃將會興建中、低密度的私人樓宇，甚至河畔超豪宅。還有約 370 公頃土地就用來興建政府設施、還未知用途的工業區、和人工化的綠化地帶。政府和建制派說發展是為了解決公屋問題根本是煙幕，令公眾以為發展是必須的。但從政府提交立法會的文件中，政府在市區有 200 公頃閒置的住宅用地，而在新界南的新市鎮(沙田、荃灣、葵青等)更有 900 公頃的閒置住宅土地。為了解決香港的住屋問題，政府應先好好利用這些閒置的土地，不要隨便拆村。

長遠而言，我們當然要考慮如何改善新界東北區的設施和天然環境，但我們相信大部份市民都不希望倒模式的發展，全港都是一樣的商場、一樣的商店，特別是東北區在鄉郊居住的村民。雖然這項計劃已經討論了好幾年，但明顯地，還有很多香港市民和地區居民的意見完全被忽略，例如村民要求



農業再發展、不遷不拆、原區重置、交通設施將會超出負荷、本區就業機會等等。甚至有很多受影響的村民, 尤其是非原居民, 根本不知悉發展計劃。政府建議的發展計劃與市民的要求脫節, 必須暫停, 用新的方法和新的思維重新設計和諮詢, 延長一個月諮詢期完全不足夠。

既然人口增長比預期慢, 2041 年才達到計劃的 840 萬, 應該把發展計劃推後最少 10 年, 騰出空間讓市民參與設計發展內容。成立多元化的發展委員會, 吸納民間智慧, 由下而上, 推動一個可持續又廣為市民支持的發展, 包含人文、鄉情、歷史、經濟等因素的發展, 才可帶動長遠利益。

首先善用在市區和新界南現有的 1,100 多公頃的閒置政府住宅土地, 解決香港的住屋問題, 不要浪費土地資源。同時, 確立農業政策, 讓農業成為香港產業之一, 並善用東北地區原有的河流、耕地資源, 在區內推動高增值農業和相關工業發展, 例如有機肥料處理、相關供應鏈、有機農產品銷售及加工業等;

為了保護一些有特殊價值的土地和農地上的人和物, 免受破壞, 政府可以以「傳統發展模式」續步從土地擁有者購買部份土地, 政府以更積極的角色提高土地儲備。

莫兆麟 (前北區區議員)

2012 年 9 月 23 日

30/09/2012 15:05

致：規劃署署長

#### 新界東北發展區規劃及工程研究第三階段諮詢會

陳茂波先生在 2012 年 9 月 22 日的諮詢會上遭大部出席人士反對有關計劃，可惜陳先生堅持不撤回實令人憤怒。

本人是麻雀嶺村非原居民，雖然在是次發展計劃並沒有被威村的威嚇但也直接受醫療及交通的嚴重影響。

根據規劃署提供的資料有關新界東北發展區(古洞、粉嶺及坪輦/打鼓嶺)三區將合供提供 53800 個公私營單位可供入住人數約 151600 人。又根據統計處 2011 年人口普查，北區現有常住居民為 304134 人。本人擔心現有的北區醫院及交通(東鐵)設施是否可承授這麼龐大的人口增長。而最新的建議將居住單位由 53800 個提升至 85000 個到時北區人口將增加到 631634 人(即  $304134 + \text{平均每單位居住 } 3.5 \text{ 人} \times 85000 = \text{未來 } 10 \text{ 年人口增長估計為 } 30000 = 631634$ )。

而有關新界東北發展的計劃只提及會增加一間新醫院，但並沒有詳述設施及住院病床數目。而現有的北區醫院也只提供 600 張住院病床。還有現時提供一般急症服務需輪候 5 小時，而提供專科服務輪候期更需 18 個月。請問這樣的醫院服務閣下可否接受嗎？

至於交通問題方面，由於大部居民都是撰搭東鐵及加上每日數萬內地旅遊人士的往來，在早上繁忙時間提供的鐵路服務簡直到了不可接受的情況因在粉嶺站上車大部份車卡已爆滿連頭等車廂也不例外。每日在上班及下班的繁忙時間提供的服務只可用「三文治」及「企鵝」來形容。請問這樣的交通服務閣下可否接受嗎？

如果發展計劃落實到 2022 年當居民陸續遷入，醫院及交通服務真的不可想像。要解決問題興建第二條鐵路及興建最少兩間綜合醫院是必須的。

張文君女士

30/09/2012 17:21

---

致：行政長官、政務司司長、發展局、土木工程拓展署、規劃署

本人要求政府完全撤回「新界東北新發展區規劃」（「此計劃」），理由如下：

**1. 諮詢程序不公：**政府官員多次指此計劃已研究及諮詢多年，並羅列政府曾做過的諮詢工作，但實情是有受此計劃影響的居民，亦即最基本應被諮詢的人，至今年年中才首次獲悉此計劃，驚覺家園將被連根拔起，這證明政府做的所謂諮詢並不足夠。問題重點不在於政府做過多少諮詢工作，而是在於受影響居民有沒有被諮詢，更重要的是，他們的意見和意願有沒有受到尊重。現在遑論「諮詢」，政府連最起碼的「通知」都沒有做到

政府的規劃只是按照規劃者的喜好，在地圖上隨意畫線，便從上而下決定一個方案，強逼市民接受，此乃第一層「被規劃」，即市民被本地政府強行規劃；規劃者從無走進這些被規劃的地區，了解居民生活模式和意願，以及規劃方案對他們的影響，卻倒過來怪責居民和市民阻撓發展。而在此計劃上，政府反而諮詢大陸官員的意見，參考境外人士的意願來規劃本港土地用途，極不合理，此乃第二層「被規劃」。

**2. 選址不公：**此計劃（以及過往政府多項大型基建規劃）只挑選新界非原居民村落發展不敢向原居民開刀，是欺負非原居民沒有議價能力，亦迴避為原居民集體建屋搬村，政府省了公帑，但卻要求非原居民犧牲，來承受所謂經濟發展的成本，完全是欺善怕惡的行爲。

**3. 規劃落後：**七、八十年代的新市鎮發展模式，現已不適合香港，例如官塘、荃灣、沙田、屯門，在發展的時候，香港工業起飛，新市鎮的人口和周邊工業區的就業需求互相配合，才能出現當時的成功例子。

但香港今天的經濟以金融服務旅遊業為主，經濟活動集中於維港兩岸，已不適合用當年

的新市鎮模式去發展。政府聲稱要以此計劃解決港人居住問題，經常打著興建公屋、公眾利益的旗號，爭取民意支持，但新設的所謂特殊工業區（假設沒有淪為數碼港一般「掛羊頭賣狗肉」的地產項目），提供的大部分是高技術、高學歷工種，基層市民將來遷入東北三區難以在周邊就業，可能需花費大量時間和交通費到市區就業，既無助改善基層生活，又增加香港整體交通負荷，並無好處。

**4. 漠視本地農業發展：**香港誠然是一個以地產金融服務業為主的城市，但不代表不需要本地農業，綜觀各地先進城市，如新加坡、北京、南京、上海、深圳，政府均制定了農業政策和訂立新鮮蔬菜的自給率目標，就是因為認識到保障本地糧食供應有一定自給程度的重要性。反觀香港，在本地農業發展方面毫無方向和目標，任由自生自滅，甚至蓄意陰乾（例如輸入大陸菜、取締禽畜牌照），極度落後。發展本土農業，特別是社區永續有機農業，可以重新掌握香港基本的食物安全、糧食自主，減少進口食物造成的碳排放，維護水土和生態平衡，而製作堆肥更可為城市解決廢物問題，舒緩堆填區壓力，避免興建焚化爐。

發展本土農業，不等於放棄地產金融服務業，也不等於不興建房屋解決港人住屋需要，政府請勿妖言惑眾，將農業與經濟發展／房屋需求對立起來，農業、經濟和發展的需求應透過善用土地解決，詳見第 5 及第 6 點。

**5. 捨近求遠：**政府在市區有大量長年閒置的可建房屋的用地，即使如官員所言，政府今七月提交立法會的文件所述的可建房屋用地沒有二千多公頃，只有四百多公頃，仍已遠多於此計劃內的一百六十七公頃房屋用地，而且無需再作收地；加上此計劃預計到十年後才落成，如要解決港人住屋需要，先發展市區閒置房屋用地，才是更有效和有效率的途徑，此計劃根本遠水不能救近火。政府亦不應要求受此計劃影響的居民，去承擔政府過去閒置土地的後果。

**6. 土地用非其所：**鄉郊農地一旦變為城市，將永久損失，無法逆轉。因此宜耕土地應優先保留規劃為農業用途，而房屋及其他經濟發展，應優先選擇在已發展的市區土地進行土地才會用得其所。

**7. 誇大人口增長：**政府在二千年最初構思此計劃時，是以香港人口增長為理據。隨著此計劃的研究工作一直進行，香港政府公布的人口推算一直減少，為了人口而推行此計劃已站不住腳。在第三階段的公眾參與文件，發展理據更變為「為促進港深兩地社會經濟發展提供機會」，指導原則是「配合區域發展及與珠江三角洲的融合」，更是不合理的發展理由。

**8. 欠缺人口政策：**每個地區均有其適宜容納的人口上限，但香港政府無論在人口數字或組成方面，一直欠缺政策，不時以人口老化、出生率下降、欠缺專才為理由，主張輸入外來人口，但求勞動人口有增無減，亦不會從本地培訓解決問題，但試問一個資源有限的地方如何承受增長無限的人口？正是這種思維，造成香港對城市和經濟發展需索無窮不斷入侵鄉郊農田，無窮無盡地榨取天然資源。

**9. 發展思維落後：**近日有官員指，此計劃若不推行，香港的發展將會停滯不前，此言論反映官員的目光短淺落後。香港政府只看得見經濟發展，漠視金錢以外的一切發展，例

如環保、農業、文化、藝術等範疇，表面上需要政府投放資源的發展，都被視為負擔。政府只會支持能帶來 **GDP** 增長的發展，卻沒有考慮不少商業運作往往只是將社會成本外化（**externalise**），例如造成的環境破壞和在職貧窮等問題，根本不會在經濟增長的數字反映出來，況且經濟增長的滴漏效應神話亦早已破滅，政府請勿再推銷經濟發展等於全港受惠的迷思。

一個地區的不可能沒經濟發展，但香港現在是經濟發展獨大，不斷排斥其他範圍的發展必須懸崖勒馬，矯枉過正。此計劃始於十多年前的陳舊思維，現已不合時宜，政府必須撤回此計劃，重新檢視香港的發展需要。

綜上，本人要求政府完全撤回「新界東北新發展區規劃」。

市民  
蔡樺  
謹啓

2012 年 9 月 30 日

黃陳

30/09/2012 16:19

---

Dear Sir/Madam,

Over the past months, the objections against the proposal have been built up to an irrational state. In the society, there are repeated strong requests for withdrawing the proposal. However, my family sees the benefit of the proposal and supports it, though some modifications would be necessary to address some valid concerns. We do not agree to the radical request for withdrawing the proposal.

We are glad that the Government intends to increase the proportion of public housing (including both rental and selling ones), and to include provision of HK people HK land in the land lease. These should help mitigate the current acute demand of housing.

As we understand, the proposal was first initiated decades ago. The current proposal is modified from that in Stage 2 Public Engagement, to cater for the views collected including those of indigenous villagers. Surely the proposal is not produced through “black-box exercise” as alleged by some objectors. Besides, the Government plans to resume private land for implementing the proposal instead of adopting public-private-participation arrangement. This would be more efficient and could help remove the perception of “官商勾結” or “利益輸送”.

As for the concern of some objectors about agricultural land, this could be easily addressed or overcome by suitable planning. For agricultural activities for holiday leisure, they may be done on some designated area in public park or roof of community centre or so. We are not convinced that need for agricultural land would be a valid ground for prohibiting the entire proposal. In particular, it is extremely unfair for the great no. of people living in dilapidated conditions to continue to suffer, to give way for the agricultural desire of a limited no. of people.

We feel that the current hostile objections against the proposal may originate from the inherent grievance against some Mainlanders or certain indigenous villagers. These would need to be addressed by proper policies.

Thanks.

Chan Wong      30 September 2012

28/09/2012 下午 11:14

---

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：香港演藝學院 戲劇學院  
姓名：鄧宇廷

意見內容：近日反對德育及國民教育科、光復上水站等連串的社會運動中可見，港人對本土意識逐漸關注，假如這是一個為港人利益出發而發展的計劃，大眾又怎會有那麼多反對之聲？

請政府正視民意！在 9 月 26 日 NOW 的民調中：有 74% 市民覺得需要重新諮詢[新界東北規劃]。如果政府仍未能急市民所急，重新諮詢新界東北規劃，那麼你們做是漠視市民的聲音。

而且，正正在出奇於你們的心急，一定要收古洞、坪輦／打鼓嶺和粉嶺北的農地，難免使大家不難想到這正是為國內同胞設下抵港的陸地跳橋。

香港市區仍有大量土地只少有 2000 公頃地，政府不用反倒到老遠的古洞、坪輦和粉嶺北，挖幾塊零星土地起樓。說是賣給香港人或者安置公屋，不會不方便大眾嗎？更容易成為下一個被獨立出來的水圍？要起樓安置香港人，為何不就用市區的閒置土地？

東北土地連接深圳！深圳的富豪居住之後，政府會用行政措施撤銷邊界通行審查，結果香港的邊界取消了。不要忘記，香港的自由在 2047 年前仍生效的。

新界的邊境禁區是英國殖民政府刻意保留的邊防緩衝地。是香港邊界的緩衝地，是刺破香港城邦的防護盾，也是放棄香港七百萬人的安全地帶！那就是我作為港人第一個最大的憂慮！新界東北割地根本是禍港之策！

## 第二

計劃會將該地區原有的農地改為住宅或商業用地，這根本扼殺了本地農業發展和香港自給自足的能力。如果香港是一個國際上的城市，就應明白容納多元化發展的重要性。還有，是尊重不同界別的人的生活模式。一直的發展，是香港還會「痴膠花」的工廠時代的古老思想，尊重每一個選擇自己生活態度的人，才是我們作為文明人的基本要求。

## 第三

你們的計劃跟本不清楚。整個三區規劃方案牽涉的面積 787 公頃。但這不是指 787 公頃的土地都會徵收來開發。按你們在「第三階段公眾參與摘要」的前言說，「新發展區將提供約 533 公頃可發展土地」。政府沒有定義何謂「可發展土地」，也沒有說明什麼樣的用途會算進 533 公頃裏頭。787 公頃的規劃範圍，不一定等於徵收土地範圍，真的會發展的範圍亦是小於 787 公頃。

社會要進步，大家都在談發展。但除了生存，我們還有家庭、社會公義等。那些都不單是金錢可以衡量，亦都是在文明進步中不能忘記的一環。生活應該還是一種選擇。

盼回覆



10565

姓名: amy kan

爲何你要反對新界東北融合計劃? : Is the govt sure that its a prob with shortage of land supply that caused the housing shortage in hk? I am not.

Time: Friday September 28, 2012 at 3:30 pm

# 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 : 葉家穎

電話 : \_\_\_\_\_

電郵地址 : \_\_\_\_\_

傳真 : \_\_\_\_\_

意見內容 : 本人反對新界東北發展：理由如下。

- ① 當東北的村民遷出的時候，他們養的寵物如貓、狗等大部分都未能跟隨主人移居新住址，做成大量寵物流浪街頭，無人照顧。
- ② 雖然以務農為生的市民不多，但是政府不給予支援外，還剝奪其生存空間，非常不人道。那些農地都是農民們的心血，不是你政府給予的代替的農地所能比。
- ③ 特首梁振英多次在傳媒的訪問中表示，東北發展是要與大陸方面融合，要做到免簽證入境，但其後又推翻這個說法，跟本就是講大話，誠信破產。
- ④ 發展區內大部分地方是屬私人擁有，無論政府以地換地還是回購土地都予人利益輸送的感覺。發展商就是看中政府要發展東北，做成發展商圈地，使到很多農民無地可耕，村民被迫遷。

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

Kennis Wan

30/09/2012 20:11

---

Dear Sir/Madam,

North East New Territories New Development Areas (NENTDA) Planning & Engineering Study  
Stage 3 Public Engagement

My views on stage 3 public engagement for NENTDA planning and engineering study are as follows:

1. The main objectives for NENTDA are to solve future housing needs of HK people but not to promote social and economic integration with Shenzhen.
2. As mentioned above, the percentage of public/subsidized housing should be increased from 40% to 50%.
3. It is not clear how the advantages of regional development and integration with the Pearl Delta can be taken. In fact, Lok Ma chau Loop is considered more appropriate to take this role.
4. Regarding employment opportunities, the development should ensure that jobs with low incomes, low skills and low knowledge are dominant.
5. The potential industries which can boost the social and economic development of the New Territories should be specified for the public's consideration.
6. In order to reduce ground level air pollution, electric vehicles should be greatly promoted in the NENTDA. The following some potential measures can be considered:
  - (a) Dedicated carparking spaces for electric vehicles with charging facilities;
  - (b) Coupled with urban planning, services orders for providing electric buses, rented bicycles, rented electric mini vehicles, etc. can be procured. Innovativeness, environmental friendliness and practicability should be taken into account.
7. Hong Kong has promoted hi-tech industries for many years. Cyberport and Science & Technology Park were built but hi-tech industries have not been well developed at this moment. Thus, the benefits of commercial, research and development sites in the NENTDA are

doubtful unless strategic planning on potential hi-tech industries with sufficient resources should be provided. For example, certification laboratories, private hospitals, special training facilities, etc with supported hotel accommodations can be explored.

8. Holiday camps where people can participate in activities to experience local farming and appreciate the nature such as wetland should be allowed in Kwu Tung area.

9. Regarding the accessibility, the cycle tracks should be extended along Sha Tau Kok Road so that Ping Che/Ta Kwu Ling can be connected to Fanling North and Kwu Tung development areas. This can enhance eco-tourism by bikes. Besides, railway facilities should be extended to Kwu Tung to enhance accessibility.

Best Regards  
Kennis Wan

Mable Cheung

30/09/2012 18:31

---

本人要求政府完全撤回「新界東北新發展區規劃」（「此計劃」），理由如下：

**1. 諮詢程序不公：**政府官員多次指此計劃已研究及諮詢多年，並羅列政府曾做過的諮詢工作，但實情是有受此計劃影響的居民，亦即最基本應被諮詢的人，至今年年中才首次獲悉此計劃，驚覺家園將被連根拔起，這證明政府做的所謂諮詢並不足夠。問題重點不在於政府做過多少諮詢工作，而是在於受影響居民有沒有被諮詢，更重要的是，他們的意見和意願有沒有受到尊重。現在遑論「諮詢」，政府連最起碼的「通知」都沒有做到。

政府的規劃只是按照規劃者的喜好，在地圖上隨意畫線，便從上而下決定一個方案，強逼市民接受此乃第一層「被規劃」，即市民被本地政府強行規劃；規劃者從無走進這些被規劃的地區，了解居民生活模式和意願，以及規劃方案對他們的影響，卻倒過來怪責居民和市民阻撓發展。而在此計劃上，政府反而諮詢大陸官員的意見，參考境外人士的意願來規劃本港土地用途，極不合理，此乃第二層「被規劃」。

**2. 選址不公：**此計劃（以及過往政府多項大型基建規劃）只挑選新界非原居民村落發展，不敢向原居民開刀，是欺負非原居民沒有議價能力，亦迴避為原居民集體建屋搬村，政府省了公帑，但卻要求非原居民犧牲，來承受所謂經濟發展的成本，完全是欺善怕惡的行為。

**3. 規劃落後：**七、八十年代的新市鎮發展模式，現已不適合香港，例如官塘、荃灣、沙田、屯門，在發展的時候，香港工業起飛，新市鎮的人口和周邊工業區的就業需求互相配合，才能出現當時的成功例子。

但香港今天的經濟以金融服務旅遊業為主，經濟活動集中於維港兩岸，已不適合用當年的新市鎮模式去發展（註一）。政府聲稱要以此計劃解決港人居住問題，經常打著興建公屋、公眾利益的旗號爭取民意支持，但新設的所謂特殊工業區（假設沒有淪為數碼港一般「掛羊頭賣狗肉」的地產項目），提供的大部分是高技術、高學歷工種，基層市民將來遷入東北三區難以在周邊就業，可能需花費大量時間和交通費到市區就業，既無助改善基層生活，又增加香港整體交通負荷，並無好處。

**4. 漠視本地農業發展：**香港誠然是一個以地產金融服務業為主的城市，但不代表不需要本地農業，綜觀各地先進城市，如新加坡、北京、南京、上海、深圳，政府均制定了農業政策和訂立新鮮蔬菜的自給率目標，就是因為認識到保障本地糧食供應有一定自給程度的重要性。反觀香港，在本地農業發展方面毫無方向和目標，任由自生自滅，甚至蓄意陰乾（例如輸入大陸菜、取締禽畜牌照），極度落後。發展本土農業，特別是社區永續有機農業，可以重新掌握香港基本的食物安全、糧食自主，減少進口食物造成的碳排放，維護水土和生態平衡，而製作堆肥更可為城市解決廢物問題，舒

緩堆填區壓力，避免興建焚化爐。

發展本土農業，不等於放棄地產金融服務業，也不等於不興建房屋解決港人住屋需要，政府請勿妖言惑眾，將農業與經濟發展／房屋需求對立起來，農業、經濟和發展的需求，應透過善用土地解決詳見第 5 及第 6 點。

**5. 捨近求遠：**政府在市區有大量長年閒置的可建房屋的用地，即使如官員所言，政府今七月提交立法會的文件所述的可建房屋用地沒有二千多公頃，只有四百多公頃，仍已遠多於此計劃內的一百六十七公頃房屋用地，而且無需再作收地；加上此計劃預計到十年後才落成，如要解決港人住屋需要先發展市區閒置房屋用地，才是更有效和有效率的途徑，此計劃根本遠水不能救近火。政府亦不應要求受此計劃影響的居民，去承擔政府過去閒置土地的後果。

**6. 土地用非其所：**鄉郊農地一旦變為城市，將永久損失，無法逆轉。因此宜耕土地應優先保留規劃為農業用途，而房屋及其他經濟發展，應優先選擇在已發展的市區土地進行，土地才會用得其所。

**7. 誇大人口增長：**政府在二千年最初構思此計劃時，是以香港人口增長為理據。隨著此計劃的研究工作一直進行，香港政府公布的人口推算一直減少，為了人口而推行此計劃已站不住腳。在第三階段的公眾參與文件，發展理據更變為「為促進港深兩地社會經濟發展提供機會」，指導原則是「配合區域發展及與珠江三角洲的融合」，更是不合理的發展理由。

**8. 欠缺人口政策：**每個地區均有其適宜容納的人口上限，但香港政府無論在人口數字或組成方面，一直欠缺政策，不時以人口老化、出生率下降、欠缺專才為理由，主張輸入外來人口，但求勞動人口有增無減，亦不會從本地培訓解決問題，但試問一個資源有限的地方如何承受增長無限的人口？正是這種思維，造成香港對城市和經濟發展需索無窮，不斷入侵鄉郊農田，無窮無盡地榨取天然資源。

**9. 發展思維落後：**近日有官員指，此計劃若不推行，香港的發展將會停滯不前，此言論反映官員的目光短淺落後。香港政府只看得見經濟發展，漠視金錢以外的一切發展，例如環保、農業、文化、藝術等範疇，表面上需要政府投放資源的發展，都被視為負擔。政府只會支持能帶來 GDP 增長的發展，卻沒有考慮不少商業運作往往只是將社會成本外化（externalise），例如造成的環境破壞和在職貧窮等問題，根本不會在經濟增長的數字反映出來，況且經濟增長的滴漏效應神話亦早已破滅，政府請勿再推銷經濟發展等於全港受惠的迷思。

**10. 助紂為虐，強搶居民財產：**整份計劃書聲稱為香港市民發展，實際上是為大財團、地產商發展剝削香港市民財產的手段。政府與地產商勾結，不惜用盡一切方法強收居民土地，迫使居民非情願地離開自己地方。弱小居民沒有搏雞之力反抗，雖然我只是一位住在公屋基層市民，但我也要為這班居民出一分力，強烈要求完全撤回違背社會核心價值發展計劃！

一個地區的不可能沒經濟發展，但香港現在是經濟發展獨大，不斷排斥其他範圍的發展，必須懸崖勒馬，矯枉過正。此計劃始於十多年前的陳舊思維，現已不合時宜，政府必須撤回此計劃，重新檢視香港的發展需要。

綜上，本人要求政府完全撤回「新界東北新發展區規劃」。

市民

MABLE CHEUNG

謹啓

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: 皇府山業主委員會

聯絡人姓名: 梁玉祥 (主席)

皇府山位處粉嶺馬適路和天平路交界，鄰近馬屎埔、烏鴉落陽、和石湖新村，在 2005 年落成，2006 年入伙。新界東北新發展區，尤其是粉嶺北，將會影響本屋苑的住戶的居住環境及周邊設施。因此，本會就新發展區計劃提出以下的意見及建議：

1. 根據統計處的最新人口推算，香港的人口增長比預期慢，在 2041 年才達到計劃的 840 萬，相比原本預計延遲 10 年。因此，應該把發展計劃推後最少 10 年，不要過早投入資源，造成浪費。政府仍有 2,000 公頃閒置住宅土地，在市區有 200 公頃、新界南的新市鎮(沙田、荃灣、葵青、西貢等)有 900 公頃、而餘下新界北則有 1,000 公頃。為了解決香港的住屋問題，政府應先好好利用這些閒置的土地。
2. 在 2011 年，北區約有 50,300 人(約佔北區總人口的 16.5%)每日要往返九龍市區、港島區上班。如果將 152,000 人遷入北區(相等於現時北區 30 萬人口的 50%)，按相約比例，將會帶 24,750 人要往返市區，定會令到現時繁忙時段幾近飽和的東鐵及吐露港公路不勝負荷，跨區工作的問題更趨嚴重。在諮詢文件裏並未有提及任何改善或加強鐵路、道路的安排。
3. 在這 10 年，政府應藉着騰出的空間讓市民參與設計發展內容，盡快成立一個多元化的發展委員會，吸納民間智慧，由下而上，推動一個可持續又廣為市民支持的發展，包含人文、鄉情、歷史、經濟等因素的發展，才可帶動長遠利益。
4. 政府應該善加利用在北區、元朗、大埔的工業區，透過規劃、優化或重新整合各工業區的，提高土地效率，製造一個更富效益毗鄰河套區和蓮塘邊境的優質產業區，便不用不必要地破壞東北地區(古洞、坪輦/打鼓嶺的原來風貌及居民的生活。

香港的土地資源非常珍貴，政府在計劃開發新土地前，破壞鄉郊土地和原有村民的生活方式前，必須充分考慮這個發展計劃是否馬上需要，如何讓受影響的市民協調/參與，可否在已發展的地區進行改善而騰出空間，避免不必要的破壞，為我們的下一代達至可持續發展。

此致

皇府山業主委員會

2012 年 9 月 27 日

"Miluodi"

30/09/2012 17:29

---

詳見附件。



## 新界東北新發展區整體設計建議書

### 定位及目的:

香港新型市區、農業及工業新城、24/7 娛樂不夜城、低污染城

提升作為「香港人」的自豪感，加強香港經濟實力，促之成為國際模範城市發展案例，揚威世界，讓過境的中國大陸人感受到本港繁榮昌盛，不再抵毀香港，並能減輕香港南北兩部發展不均所造成的擠逼問題，使港人安居樂業。

### 時間表、用地及補償方案:

(2014-2020 年)第一期-收回不屬計劃範圍的約 170 公頃高爾夫球場及約 124 公頃露天貯物用地，有效善用棕土，因為貨櫃場及回收場容易讓罪犯躲入，而且影響市容。高爾夫球場是奢侈運動，並不能讓大眾廉價參與，結束乃理所當然。

(2020-2026 年)第二期-政府收回現有計劃範圍的用地，不採用公私營發展模式。按照長春社建議，把塋原法定為「永續生態農業保育區」，不用作發展為「自然生態公園」。確保所有非原居民可原地安置及保護所有農地。政府在收回低密度非原居民家時，採取分批拆卸，要在當地一幅非原居民原屬居所地興建二至三十五層高的居屋，絕對不是政府現在把三地非原居民集中在同一棟公屋的方案，而是讓非原居民真正住在他們的農地旁邊，一落樓過路就能走到田裏，營造 A City in a Farm 的境象，告訴世界甚麼是真正城鄉並存共生，其中撥出部份單位無條件賠償給非原居民，每個單位有高達二十萬港元「發展致謝補償金」(裝修費、支持農業費及搬遷費)，不發所謂「特惠津貼」，非原居民可繼續務農及經營社區農場。

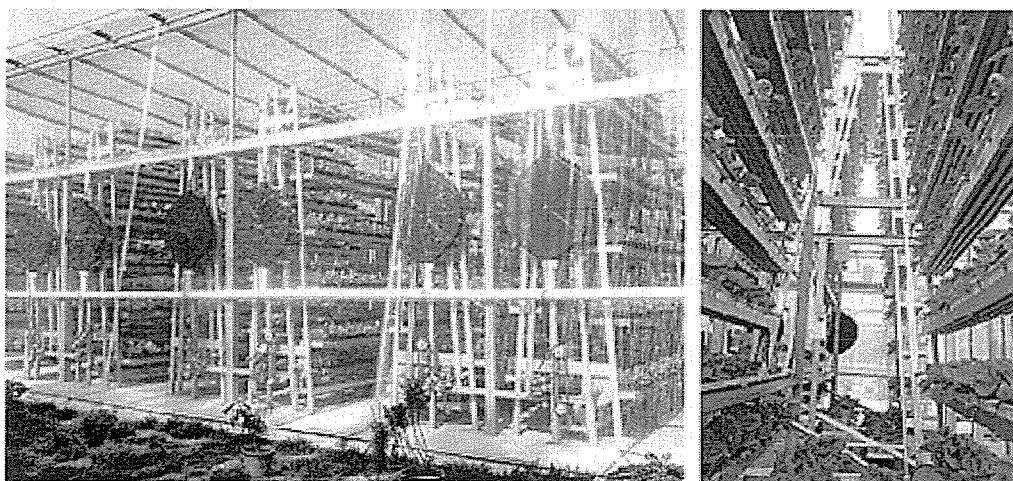
## 政策

利用燈柱建設全區免費 Wi-Fi 高速網絡及噴霧風扇系統。非本港學生的比例限額最高為 10%，必須為在北區經營業務人士的子女。全區各處設立售煙及吸煙室，煙民要用身份證購煙，逐次減少數量。若買煙後吸不完，也不得帶煙離開，只能丟掉，其他地方禁吸及禁售煙草，締造無煙社區。設廚餘收集箱、玻璃收集箱、電池收集箱、家俬回收站、食油回收，以物易物中心。設立公共塗鴉區、免費廣告張貼區，避免四處都是街招。

規定最少 90%企業員工為香港永久性居民，當中最少 50%為居住在北區的香港永久性居民。

## 亮點:

### 現代農業區



政府成立香港本土農業發展有限公司，僱用受影響的非原居民，設立農業學院、泥土肥料種子研究所、垂直農場及天台農場，傳承農業知識，確保本港糧食供應穩定。參考新加坡林厝港 SkyGreens 公司，設四公頃實驗區，設二千多座蔬菜塔，每座九米高，成本六萬多港元，全年生產菜心、菠菜、芥蘭、空心菜、小白菜、莧菜、番薯、士多啤梨，組成部分有透明

有機玻璃、旋轉式 A 字型垂直鋁架結構、液壓驅動技術、灑水器、水缸、水泵機，可免受水浸、蟲害、颱風影響。參考東京六本木，天台種水稻。

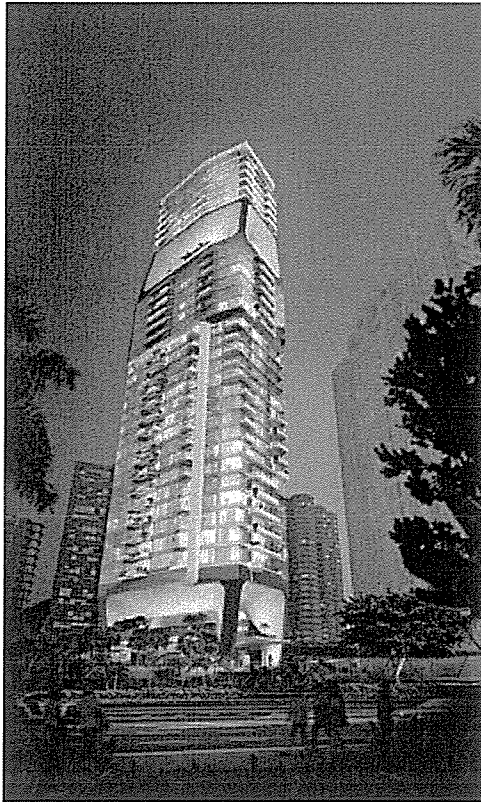


## 工業區

以開發土地成本價售出土地，廠商在頭十年每年可享 5% 利得稅津貼。邀請廠商進駐，如雅培、雀巢、輝瑞、美贊臣、Graco、德國 NUK 設立乳牛場、研發產品中心及噴霧乾燥廠，製造奶粉、嬰兒車、奶樽和奶嘴等嬰兒用品滿足本地需求。保留古洞北西面工廠如豉油廠和木廠，設立再生水廠、污水處理系統、地下水電煤免挖掘管道系統及區域制冷系統。



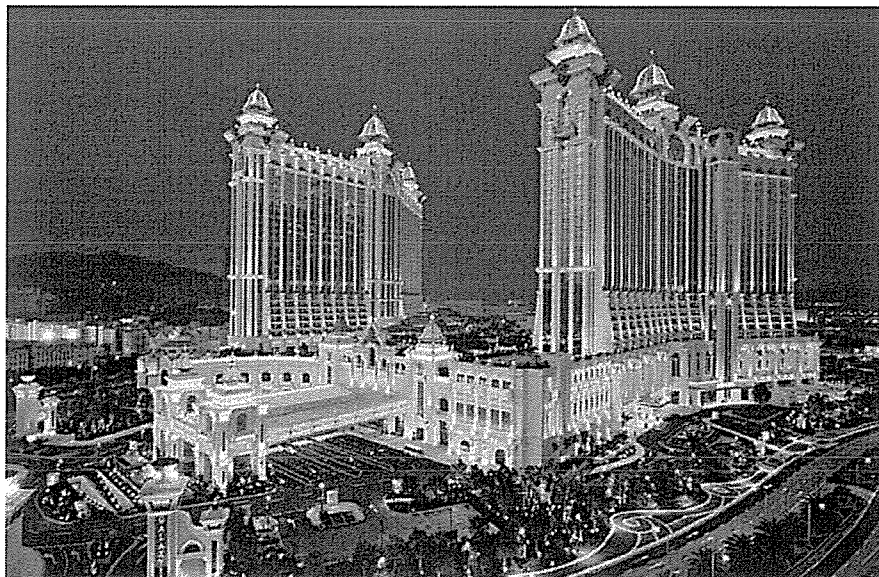
## 住宅區



所有搬入本發展區資助房屋的居民，若無工作，可獲清潔員、圖書館人員、保安、救生員、公園管理、社工、零售、酒店和飲食一職。所有住宅居民在搬入後三年可享 5%薪俸稅。私樓與資助房屋為五五比例，沒有任何鄉村式發展。90%的私宅為港人港地，只有香港永久性居民才能買入、租住、轉讓、申請逆權侵佔、擁有遺產，10%的私宅為「工商有其屋」，即專供在北區做生意的人士買賣和租住，方便外資商人之用也。政府要確保沒有屏風樓，不要胡亂增加密度，因為香港不能再出多一個壓迫感強烈的新城，這是香港下一個十年的發展計劃，我們有機會把她設計成宜居城市，要有地鋪，其中一半為當區居民創業用之「港人港店」，家庭合夥、朋友學生合夥獨家經營涼茶店、雜貨店、甜品店、茶餐廳、中藥房、西醫診所、五金鋪、果汁店、素食店、社企、音樂及舞蹈學校、理髮店、麪包

店、電話亭、自動販賣機、家具店、火鍋酒樓、古色古香的客棧。政府應規定住宅基座設安老院舍、精神輔導及家庭和睦中心、托兒所、廉租街市、熟食中心、捐血中心、燒烤設施、24/7 圖書館、大牌檔、報紙檔、雪糕仔，街道有公廁、有蓋坐位連桌子、種植洋紫荊、香港杜鵑、牙香樹、細葉榕、奇異豬籠草、向日葵、薰衣草、玫瑰花和含羞草等植物，輪椅、嬰兒車租借服務、育嬰室和母乳喂哺室。

### 娛樂休閒區

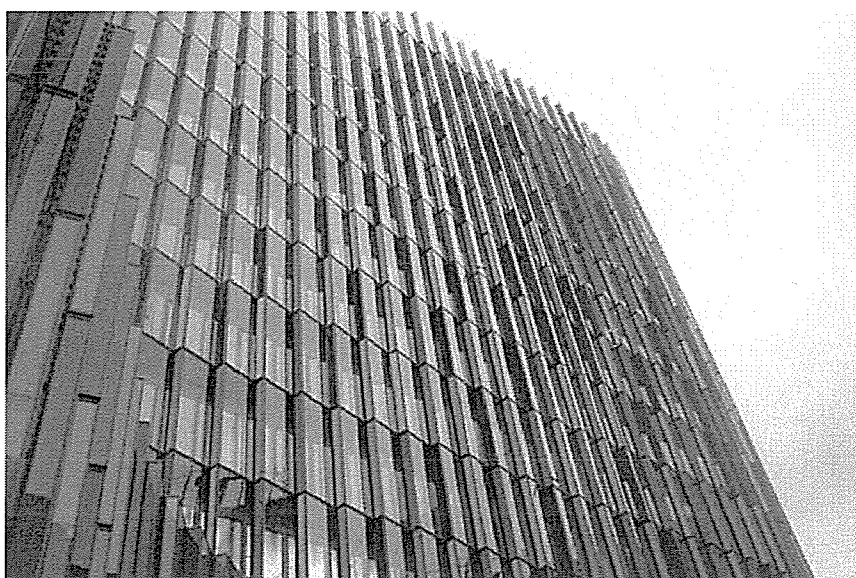


設有大型會議展覽中心、娛樂場(主要吸納外地遊客，故限制港人只能參與低投注額至十元港幣的賭桌)、國際五星級酒店、4D 電影院、大會堂、體育設施、小童遊樂園(電子遊戲、波波池、服飾裝扮)、國際美食廣場、常駐表演劇院、新界東北歷史博物及發展藍圖介紹館、以英超、港足為題的行人專用街，附有賽事直播餐廳、酒吧，將滿足在地青年的感官需要、大笪地和商場集於一身的家庭消閒度假城，整體主題風格為香港農業及山水風情、美國及韓國流行音樂歌星。

## 商業區



興建多座甲級寫字樓，設有光纖網路、衛星信號發射站、雙層升降機、健身及按摩桑拿中心、能源管理控制系統、真空垃圾收集系統、觀景台，吸引金融、貿易、國際傳媒、律師、會計、保險行業公司進駐。

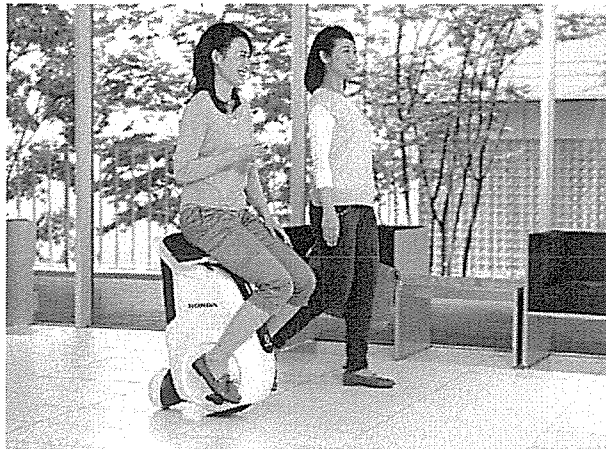


參考德國復興信貸銀行總部大廈，設電腦控制的雙層玻璃窗，隨風速、風向及溫度調整窗戶開啟角度和方向，節能減碳，需要時太陽可照射室內，也可阻隔熱空氣侵入室內。



## 交通配套:

設有「駕者有其牌」的混合動力的士、鑽的、綠色小巴、高爾夫球車、Uni-Cub 電動代步機出租系統、單車徑、參考法國 Autolib'設電動車出租系統、電動車充電站和擴闊粉錦公路。



---

香港發展關注組 2012 年 初版

圖片來源:

Galaxy Macau, Skygreens, Marina Bay Financial Centre, KfW, Xinhua, Far East Consortium,

Apply Daily, Honda, Autolib and Headline Daily,

28/09/2012 下午 11:34

---

致新界东北发展关注组：

本人为在港学生，就港政府对于新界东北区的发展有些许建议，请参考。

港政府现在推行「新界东北新发展区」计划已经开展第三期「公众参与」，个人认为政府的规划中存在太多侵占私人农耕用地的行为，并且无视越来越多市民希望香港拥有真正本地农业生产的诉求把现在的耕农地破坏，将耕种活动较少的地区划为农业区，这样的混淆视听的作为实属不负责任。

数据显示，古洞北、粉岭北和坪輦／打鼓岭共 775 公顷的可开发土地，约六成属私人拥有。政府内部的指导思想，是在划界时避开原居民村，集中向没有乡委会撑腰的非原居民村出手，而少顾及土地质量（例如是可耕农地还是已破坏土地）或社会影响（例如受影响的社群能否适应移居后的生活），所以发展局从未进行基本的「土地质量研究」或「社会影响评估」。单纯制定的规划恐怕难以顺应民意。

新界北区总共有 800 多公顷的已破坏土地（即用作货柜场、回收场的棕土地带），规划中把 55 公顷未受破坏的农地划入发展区，或要求虎地坳村等非原居民让路给特警用作训练场，这种行为或许会让本身就处于农耕用地紧张的新界东北区雪上加霜。而且政府回避「土地划界」的合理性和必要性，势必会使这些成为社会的不稳定因素。

作为一名在香港学习的大学生，我个人恳请政府对于民众的意见予以充分的听取及采纳，为香港的社会发展及稳定构建稳固基础。



谢谢！

贺小姐

30/09/2012 17:48

致：行政長官、政務司司長、發展局、土木工程拓展署、規劃署

本人要求政府完全撤回「新界東北新發展區規劃」，現時沒有迫切性發展新區，原因是：

**1. 選址不公：**此計劃（以及過往政府多項大型基建規劃）只挑選新界非原居民村落發展，不敢向原居民開刀，是欺負非原居民沒有議價能力，亦迴避為原居民集體建屋搬村，政府省了公帑，但卻要求非原居民犧牲，來承受所謂經濟發展的成本，完全是欺善怕惡的行為。

**2. 諮詢程序不公：**政府官員多次指此計劃已研究及諮詢多年，並羅列政府曾做過的諮詢工作，但實情是有受此計劃影響的居民，亦即最基本應被諮詢的人，至今年年中才首次獲悉此計劃，驚覺家園將被連根拔起，這證明政府做的所謂諮詢並不足夠。問題重點不在於政府做過多少諮詢工作，而是在於受影響居民有沒有被諮詢，更重要的是，他們的意見和意願有沒有受到尊重。現在遑論「諮詢」，政府連最起碼的「通知」都沒有做到。

政府的規劃只是按照規劃者的喜好，在地圖上隨意畫線，便從上而下決定一個方案，強逼市民接受，此乃第一層「被規劃」，即市民被本地政府強行規劃；規劃者從無走進這些被規劃的地區，了解居民生活模式和意願，以及規劃方案對他們的影響，卻倒過來怪責居民和市民阻撓發展。而在此計劃上，政府反而諮詢大陸官員的意見，參考境外人士的意願來規劃本港土地用途，極不合理，此乃第二層「被規劃」。

**3. 規劃落後：**七、八十年代的新市鎮發展模式，現已不適合香港，例如官塘、荃灣、沙田、屯門，在發展的時候，香港工業起飛，新市鎮的人口和周邊工業區的就業需求互相配合，才能出現當時的成功例子。

但香港今天的經濟以金融服務旅遊業為主，經濟活動集中於維港兩岸，已不適合用當年的新市鎮模式去發展（註一）。政府聲稱要以此計劃解決港人居住問題經常打著興建公屋、公眾利益的旗號，爭取民意支持，但新設的所謂特殊工業區（假設沒有淪為數碼港一般「掛羊頭賣狗肉」的地產項目），提供的大部分是高技術、高學歷工種，基層市民將來遷入東北三區難以在周邊就業，可能需花費大量時間和交通費到市區就業，既無助改善基層生活，又增加香港整體交通負荷，並無好處。

**4. 漠視本地農業發展：**香港誠然是一個以地產金融服務業為主的城市，但不代表不需要本地農業，綜觀各地先進城市，如新加坡、北京、南京、上海、深圳政府均制定了農業政策和訂立新鮮蔬菜的自給率目標，就是因為認識到保障本地糧食供應有一定自給程度的重要性。反觀香港，在本地農業發展方面毫無方向和目標，任由自生自滅，甚至蓄意陰乾（例如輸入大陸菜、取締禽畜牌照），極度落後。發展本土農業，特別是社區永續有機農業，可以重新掌握香港基本的食物安全、糧食自主，減少進口食物造成的碳排放，維護水土和生態平衡，而製作堆肥更可為城市解決廢物問題，舒緩堆填區壓力，避免興建焚化爐。

發展本土農業，不等於放棄地產金融服務業，也不等於不興建房屋解決港人住屋需要，政府請勿妖言惑眾，將農業與經濟發展／房屋需求對立起來，農業、經濟和發展的需求，應透過善用土地解決，詳見第 5 及第 6 點。

**5. 捨近求遠：**政府在市區有大量長年閒置的可建房屋的用地，即使如官員所言，政府今七月提交立法會的文件所述的可建房屋用地沒有二千多公頃，只有四百多公頃，仍已遠多於此計劃內的一百六十七公頃房屋用地，而且無需再作收地；加上此計劃預計到十年後才落成，如要解決港人住屋需要，先發展市區閒置房屋用地，才是更有效和有效率的途徑，此計劃根本還水不能救近火。政府亦不應要求受此計劃影響的居民，去承擔政府過去閒置土地的後果。

**6. 土地用非其所：**鄉郊農地一旦變為城市，將永久損失，無法逆轉。因此宜耕土地應優先保留規劃為農業用途，而房屋及其他經濟發展，應優先選擇在已發展的市區土地進行，土地才會用得其所。

**7. 誇大人口增長：**政府在二千年最初構思此計劃時，是以香港人口增長為理據。隨著此計劃的研究工作一直進行，香港政府公布的人口推算一直減少，為了人口而推行此計劃已站不住腳。在第三階段的公眾參與文件，發展理據更變為「為促進港深兩地社會經濟發展提供機會」，指導原則是「配合區域發展及與珠江三角洲的融合」，更是不合理的發展理由。

**8. 欠缺人口政策：**每個地區均有其適宜容納的人口上限，但香港政府無論在人口數字或組成方面，一直欠缺政策，不時以人口老化、出生率下降、欠缺專才為

理由，主張輸入外來人口，但求勞動人口有增無減，亦不會從本地培訓解決問題，但試問一個資源有限的地方如何承受增長無限的人口？正是這種思維，造成香港對城市和經濟發展需索無窮，不斷入侵鄉郊農田，無窮無盡地榨取天然資源。

**9. 發展思維落後：**近日有官員指，此計劃若不推行，香港的發展將會停滯不前，此言論反映官員的目光短淺落後。香港政府只看得見經濟發展，漠視金錢以外的一切發展，例如環保、農業、文化、藝術等範疇，表面上需要政府投放資源的發展，都被視為負擔。政府只會支持能帶來 GDP 增長的發展，卻沒有考慮不少商業運作往往只是將社會成本外化（externalise），例如造成的環境破壞和在職貧窮等問題，根本不會在經濟增長的數字反映出來，況且經濟增長的滴漏效應神話亦早已破滅，政府請勿再推銷經濟發展等於全港受惠的迷思。

一個地區的不可能沒經濟發展，但香港現在是經濟發展獨大，不斷排斥其他範圍的發展，必須懸崖勒馬，矯枉過正。此計劃始於十多年前的陳舊思維，現已不合時宜，政府必須撤回此計劃，重新檢視香港的發展需要。

綜上，本人要求政府完全撤回「新界東北新發展區規劃」。

市民  
袁智仁  
謹啓

註一：呂大樂：〈調整思維：以目前新市鎮發展為例〉。《求變：下屆政府不能迴避的議題》，新力量網絡，2012 年 3 月。

--  
原人

活在觀塘(Living in Kwun Tong)  
<http://kwuntong.wordpress.com/>

想創西九----人民重新設計與規劃西九  
<http://www.hkcommunities.net/concern/westkln/>

30/09/2012 18:07

本人要求政府完全撤回「新界東北新發展區規劃」（「此計劃」），理由如下：

**1. 諮詢程序不公：**政府官員多次指此計劃已研究及諮詢多年，並羅列政府曾做過的諮詢工作，但實情是有受此計劃影響的居民，亦即最基本應被諮詢的人，至今年年中才首次獲悉此計劃，驚覺家園將被連根拔起，這證明政府做的所謂諮詢並不足夠。問題重點不在於政府做過多少諮詢工作，而是在於受影響居民有沒有被諮詢，更重要的是，他們的意見和意願有沒有受到尊重。現在連論「諮詢」，政府連最起碼的「通知」都沒有做到。

政府的規劃只是按照規劃者的喜好，在地圖上隨意畫線，便從上而下決定一個方案，強逼市民接受，此乃第一層「被規劃」，即市民被本地政府強行規劃；規劃者從無走進這些被規劃的地區，了解居民生活模式和意願，以及規劃方案對他們的影響，卻倒過來怪責居民和市民阻撓發展。而在此計劃上，政府反而諮詢大陸官員的意見，參考境外人士的意願來規劃本港土地用途，極不合理，此乃第二層「被規劃」。

**2. 選址不公：**此計劃（以及過往政府多項大型基建規劃）只挑選新界非原居民村落發展，不敢向原居民開刀，是欺負非原居民沒有議價能力，亦迴避為原居民集體建屋搬村，政府省了公帑，但卻要求非原居民犧牲，來承受所謂經濟發展的成本，完全是欺善怕惡的行為。

**3. 規劃落後：**七、八十年代的新市鎮發展模式，現已不適合香港，例如官塘、荃灣、沙田、屯門，在發展的時候，香港工業起飛，新市鎮的人口和周邊工業區的就業需求互相配合，才能出現當時的成功例子。

但香港今天的經濟以金融服務旅遊業為主，經濟活動集中於維港兩岸，已不適合用當年的新市鎮模式去發展（註一）。政府聲稱要以此計劃解決港人居住問題經常打著興建公屋、公眾利益的旗號，爭取民意支持，但新設的所謂特殊工業區（假設沒有淪為數碼港一般「掛羊頭賣狗肉」的地產項目），提供的大部分是高技術、高學歷工程，基層市民將來遷入東北三區難以在周邊就業，可能需花費大量時間和交通費到市區就業，既無助改善基層生活，又增加香港整體交通負荷，並無好處。

**4. 漠視本地農業發展：**香港誠然是一個以地產金融服務業為主的城市，但不代表不需要本地農業，綜觀各地先進城市，如新加坡、北京、南京、上海、深圳政府均制定了農業政策和訂立新鮮蔬菜的自給率目標，就是因為認識到保障本地糧食供應有一定自給程度的重要性。反觀香港，在本土農業發展方面毫無方向和目標，任由自生自滅，甚至蓄意陰乾（例如輸入大陸菜、取締禽畜牌照），極度落後。發展本土農業，特別是社區永續有機農業，可以重新掌握香港基本的食物安全、糧食自主，減少進口食物造成的碳排放，維護水土和生態平衡，而製作堆肥更可為城市解決廢物問題，舒緩堆填區壓力，避免興建焚化爐。

發展本土農業，不等於放棄地產金融服務業，也不等於不興建房屋解決港人住屋需要，政府請勿妖言惑眾，將農業與經濟發展／房屋需求對立起來，農業、經濟和發展的需求，應透過善用土地解決，詳見第 5 及第 6 點。

**5. 捨近求遠：**政府在市區有大量長年閒置的可建房屋的用地，即使如官員所言，政府今七月提交立法會的文件所述的可建房屋用地沒有二千多公頃，只有四百多公頃，仍已遠多於此計劃內的一百六十七公頃房屋用地，而且無需再作收地；加上此計劃預計到十年後才落成，如要解決港人住屋需要，先發展市區閒置房屋用地，才是更有效和有效率的途徑，此計劃根本遠水不能救近火。政府亦不應要求受此計劃影響的居民，去承擔政府過去閒置土地的後果。

**6. 土地用非其所：**鄉郊農地一旦變為城市，將永久損失，無法逆轉。因此宜耕土地應優先保留規劃為農業用途，而房屋及其他經濟發展，應優先選擇在已發展的市區土地進行，土地才會用得其所。

**7. 誇大人口增長：**政府在二千年最初構思此計劃時，是以香港人口增長為理據。隨著此計劃的研究工作一直進行，香港政府公布的人口推算一直減少，為了人口而推行此計劃已站不住腳。在第三階段的公眾參與文件，發展理據更變為「為促進港深兩地社會經濟發展提供機會」，指導原則是「配合區域發展及與珠江三角洲的融合」，更是不合理的發展理由。

**8. 欠缺人口政策：**每個地區均有其適宜容納的人口上限，但香港政府無論在人口數字或組成方面，一直欠缺政策，不時以人口老化、出生率下降、欠缺專才為理由，主張輸入外來人口，但求勞動人口有增無減，亦不會從本地培訓解決問題，但試問一個資源有限的地方如何承受增長無限的人口？正是這種思維，造成香港對城市和經濟發展需求無窮，不斷入侵鄉郊農田，無窮無盡地榨取天然資源。

**9. 發展思維落後：**近日有官員指，此計劃若不推行，香港的發展將會停滯不前，此言論反映官員的目光短淺落後。香港政府只看得見經濟發展，漠視金錢以外的一切發展，例如環保、農業、文化、藝術等範疇，表面上需要政府投放資源的發展，都被視為負擔。政府只會支持能帶來 GDP 增長的發展，卻沒有考慮不少商業運作往往只是將社會成本外化（externalise），例如造成的環境破壞和在職貧窮等問題，根本不會在經濟增長的數字反映出來，況且經濟增長的滴漏效應神話亦早已破滅，政府請勿再推銷經濟發展等於全港受惠的迷思。

10・姚松炎教授亦在報章撰文（9月30日，明報），以學理分析指出香港並沒房屋問題，詳可參見報導與他的網誌。作為房產業界中人，姚教授亦呼籲香港現在應重新審思我們需要怎樣的經濟發展與規劃模式。

一個地區的不可能沒經濟發展，但香港現在是經濟發展獨大，不斷排斥其他範圍的發展，必須懸崖勒馬，矯枉過正。

綜合以上各點，本人要求政府完全撤回「新界東北新發展區規劃」。

市民  
梁以文

Commenter wants to keep the  
comment unpublished  
意見人不願公開意見

10575

土木工程拓展署及規劃署：

附件為本會就新界東北新發區規劃立場書，現交付 貴署參考，專此候覆，若有任何查詢，歡迎致電 與黃先生聯絡。有勞之處，不勝銘感！

敬祝  
鈞安

社會民主連線行政委員  
黃浩銘謹啟



怯懦梁政府向基層勞苦抽刀，中港官商勾結豈可不究？  
——社會民主連線就新界東北新發展區規劃立場書

政府提出的新界東北新發展區規劃（以下簡稱規劃）先斬後奏，在未有妥善諮詢的情況下，強行繼續這個至一九九七年以來最大規模的逼遷規劃，影響村民達數以萬計，引起新界東北三區（古洞北、粉嶺北、坪輦及打鼓嶺）居民強烈反對。社會民主連線（社民連）現就規劃有以下三點意見：

（一）社區規劃，居民話事；土地發展，基層優先

土地屬於人民，非政府權貴專有。規劃既然影響三區居民，政府理應讓居民有全面資訊及時間討論，尊重村民意向及其長久以來的生活方式，讓其參與規劃，能夠自主發展方向。

可惜如今政府架空村民，圖與地產商公私合營發展東北三區，寧願保留古洞北以南連同荒地面積逾 200 公頃的粉嶺高爾夫球場；在坪輦及打鼓嶺亦有數十公頃貨倉地未納入發展，反而收地滅村，以低密度的豪宅取而代之，更打算配以北環線形合富豪，建設「富豪城」，其地積比率之低，提供住宅之少，完全不切合香港實際需要。政府不向權貴高爾夫球場收地，反而向非原居民村落大舉開刀，向基層抽刀，官商勾結，利益輸送彰彰明甚。梁振英在選舉前口口聲聲提出「港人港地」政策，卻在坪輦及打鼓嶺建設低密度豪宅，而在村民群起反抗之前，東北三區整體的私營房屋比率亦高於公營房屋，隨時引入本地或外地炒家繼續刺激樓市升溫，可見梁振英「港人港地」政策實乃空中樓閣，海市蜃樓。

社民連要求政府重新諮詢，再行規劃，讓居民自主發展方向。若然三區居民整體意見認同發展新市鎮，則政府亦需要尊重和顧及提出「不遷不拆」的村民，讓村民可以集體搬村，簡化復耕安排，維持原有的農耕生活和社區網絡。而發展土地必須以基層優先，新市鎮應以公營房屋為主，反對收地滅村建設富豪城。在建設所謂的「衛星城市」同時，應首先解釋何以現時規劃區內的高增值產業會令港人受惠，並清楚交代當區將會發展甚麼類型的產業令區內基層市民受惠。新建的公營房屋商場應由房屋署管理，讓東北居民可以經營小本生意，發展社區經濟，不應純粹以大型商場招徠旅客。此外，政府應以傳統發展模式取代公私合營模式收地，務要地產商參與土地投標，切斷官商勾結，利益輸送的管道。





## (二) 立即檢討土地政策

目前輪候丁屋的人數已經達 12,000 人，據鄉議局估計，未計算尚未出生或快將合資格的原居民，現時有權申請興建丁屋的人數也達到 24 萬人。長遠而言，雖然《基本法》明文保障原居民的「合法傳統權益」，但現時丁屋政策非但不能持續，而且土地分配不公，加深原居民與非原居民之間的矛盾，釀成社會衝突。過往「解決居住環境擠迫」、「方便村民聚居」等因素已產生出售丁權、嚴重轉賣及僱建出租等問題。社民連認為政府必須清楚交代何為「鄉村式發展」，以及解釋何以刻意預留一千二百公頃土地作鄉村式發展而非預留土地以興建公營房屋之用，並進一步檢討丁屋政策。

而且，不少地產商在新界圍地居奇，等待政府發展地區，逼其合營謀取暴利，以恆基為例就已經擁有三百八十多公頃農地準備發展。地產商以各種方法收地，逼走村民，破壞農地，棄置土地等待發展。各地產商囤地之多，已超越特區政府儲備所有，由於地產商空置私地不建房屋，變相減少建屋量，間接控制樓價。即使政府不停賣地亦不能夠壓抑樓價飆升，反而令地產商坐大。有見及此，社民連認為政府必須推行土地空置稅，鼓勵地產商停止空置土地，選擇放租農地，不但可以令農地不至荒廢，更可讓村民繼續在該區生活，保持原有生活方式。

## (三) 撤回方案，重新諮詢，公開所有規劃內容

雖然規劃在零八年已悄然開始，政府只顧與當地原居民代表推銷有關內容，無視東北三區的非居民。及至第二階段諮詢，粉嶺北馬屎埔的居民多次抗議，但政府態度依舊，繼續逼遷規劃。而打鼓嶺及坪輦一區居民更在首次諮詢四年後的一場盆菜宴才得悉家園將毀，被逼搬遷。

社民連反對政府一切假諮詢，要求特區政府立即撤回規劃，重新諮詢，公開交代所有新界東北發展與內地的協議，該區與邊境發展關係及未來新界北配合內地發展的產業內容，並邀請相關村民組織、社區關注組織和保育團體共同參與討論，讓三區居民有充份時間討論規劃方向，在三區居民未有足夠討論和共識之前，不應急於發展東北三區。

## 總結



土地屬於人民，房屋並非商品。政府應果斷撤回規劃，重新諮詢，公開交代所有與內地發展的協議，讓港人有充份的資訊，參與討論，民主規劃。同時，制訂本地農業政策，發展本土農業及環保工業，尊重和保障居民原有生活方式。即使要發展新市鎮亦應以基層優先，土地分配正義，不能任由小數人以巨大資本壟斷土地。新市鎮以公營房屋為主軸，落實「港人港地」，更需檢討丁屋政策，推行土地空置稅，停止勾地，以防地產商繼續囤地居奇。長遠而言，更應推行物業空置稅及資產增值稅壓抑樓價飆升，保障港人的住屋權利，讓港人安居樂業。

社會民主連線  
二零一二年九月三十日

MeiBB Fung

30/09/2012 18:43

Subject 要求撤回「新界東北新發展區規劃」

致：行政長官、政務司司長、發展局、土木工程拓展署、規劃署

本人要求政府完全撤回「新界東北新發展區規劃」（「此計劃」），理由如大多數市民一樣，詳列如下：

1. 諮詢程序不公：政府官員多次指此計劃已研究及諮詢多年，並羅列政府曾做過的諮詢工作，但實情是有受此計劃影響的居民，亦即最基本應被諮詢的人，至今年年中才首次獲悉此計劃，驚覺家園將被連根拔起，這證明政府做的所謂諮詢並不足夠。問題重點不在於政府做過多少諮詢工作，而是在於受影響居民有沒有被諮詢，更重要的是，他們的意見和意願有沒有受到尊重。現在遑論「諮詢」，政府連最起碼的「通知」都沒有做到。政府的規劃只是按照規劃者的喜好，在地圖上隨意畫線，便從上而下決定一個方案，強逼市民接受，此乃第一層「被規劃」，即市民被本地政府強行規劃；規劃者從無走進這些被規劃的地區，了解居民生活模式和意願，以及規劃方案對他們的影響，卻倒過來怪責居民和市民阻撓發展。而在此計劃上，政府反而諮詢大陸官員的意見，參考境外人士的意願來規劃本港土地用途，極不合理，此乃第二層「被規劃」。
2. 選址不公：此計劃（以及過往政府多項大型基建規劃）只挑選新界非原居民村落發展，不敢向原居民開刀，是欺負非原居民沒有議價能力，亦迴避為原居民集體建屋搬村，政府省了公帑，但卻要求非原居民犧牲，來承受所謂經濟發展的成本，完全是欺善怕惡的行為。
3. 規劃落後：七、八十年代的新市鎮發展模式，現已不適合香港，例如官塘、荃灣、沙田、屯門，在發展的時候，香港工業起飛，新市鎮的人口和周邊工業區的就業需求互相配合，才能出現當時的成功例子。但香港今天的經濟以金融服務旅遊業為主，經濟活動集中於維港兩岸，已不適合用當年的新市鎮模式去發展（註一）。政府聲稱要以此計劃解決港人居住問題，經常打著興建公屋、公眾利益的旗號，爭取民意支持，但新設的所謂特殊工業區（假設沒有淪為數碼港一般「掛羊頭賣狗肉」的地產項目），提供的大部分是高技術、高學歷工種，基層市民將來遷入東北三區難以在周邊就業，可能需花費大量時間和交通費到市區就業，既無助改善基層生活，又增加香港整體交通負荷並無好處。

4. 漠視本地農業發展：香港誠然是一個以地產金融服務業為主的城市，但不代表不需要本地農業，綜觀各地先進城市，如新加坡、北京、南京、上海、深圳，政府均制定了農業政策和訂立新鮮蔬菜的自給率目標，就是因為認識到保障本地糧食供應有一定自給程度的重要性。反觀香港，在本地農業發展方面毫無方向和目標，任由自生自滅，甚至蓄意陰乾（例如輸入大陸菜、取締禽畜牌照）極度落後。發展本土農業，特別是社區永續有機農業，可以重新掌握香港基本的食物安全、糧食自主，減少進口食物造成的碳排放，維護水土和生態平衡，而製作堆肥更可為城市解決廢物問題，舒緩堆填區壓力，避免興建焚化爐。發展本土農業，不等於放棄地產金融服務業，也不等於不興建房屋解決港人住屋需要，政府請勿妖言惑眾，將農業與經濟發展／房屋需求對立起來，農業、經濟和發展的需求，應透過善用土地解決，詳見第 5 及第 6 點。
5. 捨近求遠：政府在市區有大量長年閒置的可建房屋的用地，即使如官員所言，政府今七月提交立法會的文件所述的可建房屋用地沒有二千多公頃，只有四百多公頃，仍已遠多於此計劃內的一百六十七公頃房屋用地，而且無需再作收地；加上此計劃預計到十年後才落成，如要解決港人住屋需要先發展市區閒置房屋用地，才是更有效和有效率的途徑，此計劃根本遠水不能救近火。政府亦不應要求受此計劃影響的居民，去承擔政府過去閒置土地的後果。
6. 土地用非其所：鄉郊農地一旦變為城市，將永久損失，無法逆轉。因此宜耕土地應優先保留規劃為農業用途，而房屋及其他經濟發展，應優先選擇在已發展的市區土地進行，土地才會用得其所。
7. 誇大人口增長：政府在二千年最初構思此計劃時，是以香港人口增長為理據。隨著此計劃的研究工作一直進行，香港政府公布的人口推算一直減少，為了人口而推行此計劃已站不住腳。在第三階段的公眾參與文件，發展理據更變為「為促進港深兩地社會經濟發展提供機會」，指導原則是「配合區域發展及與珠江三角洲的融合」，更是不合理的發展理由。
8. 欠缺人口政策：每個地區均有其適宜容納的人口上限，但香港政府無論在人口數字或組成方面，一直欠缺政策，不時以人口老化、出生率下降、欠缺專才為理由，主張輸入外來人口，但求勞動人口有增無減，亦不會從本地培訓解決問題，但試問一個資源有限的地方如何承受增長無限的人口？正是這種思維，造成香港對城市和經濟發展需索無窮，不斷入侵鄉郊農田，無窮無盡地榨取天然資源。
9. 發展思維落後：近日有官員指，此計劃若不推行，香港的發展將會停滯不前，此言論反映官員的目光短淺落後。香港政府只看得見經濟發展，漠視金錢以外的一切發展，例如環保、農業、文化、藝術等範疇，表面上需要政府投放資源的發展，都被視為負擔。政府只會支持能帶來 GDP 增長的發展，卻沒有考慮不少商業運作往往只是將社會成本外化（externalise），例如造成的環境破壞和在職貧窮等問題，根本不會在經濟增長的數字反映出來，況且經濟增長的滴漏效應神話亦早已破滅。政府請勿再推銷經濟發展等於全港受惠的迷思。一個地區的不可能沒經濟發展，但香港現在是經濟發展獨大，不斷排斥其他範圍的發展，必須懸崖勒馬，矯枉過正。此計劃始於十多年前的陳舊思維現已不合時宜，政府必須撤回此計劃，重新檢視香港的發展需要。綜上，本人要求政府完全撤回「新界東北新發展區規劃」。

30/09/2012 18:40

本人要求政府完全撤回「新界東北新發展區規劃」（「此計劃」），理由如下：

**1. 諮詢程序不公：**政府官員多次指此計劃已研究及諮詢多年，並羅列政府曾做過的諮詢工作，但實情是有受此計劃影響的居民，亦即最基本應被諮詢的人，至今年年中才首次獲悉此計劃，驚覺家園將被連根拔起，這證明政府做的所謂諮詢並不足夠。問題重點不在於政府做過多少諮詢工作，而是在於受影響居民有沒有被諮詢，更重要的是，他們的意見和意願有沒有受到尊重。現在連「諮詢」，政府連最起碼的「通知」都沒有做到。

政府的規劃只是按照規劃者的喜好，在地圖上隨意畫線，便從上而下決定一個方案，強逼市民接受，此乃第一層「被規劃」，即市民被本地政府強行規劃；規劃者從無走進這些被規劃的地區，了解居民生活模式和意願，以及規劃方案對他們的影響，卻倒過來怪責居民和市民阻撓發展。而在此計劃上，政府反而諮詢大陸官員的意見，參考境外人士的意願來規劃本港土地用途，極不合理，此乃第二層「被規劃」。

**2. 選址不公：**此計劃（以及過往政府多項大型基建規劃）只挑選新界非原居民村落發展，不敢向原居民開刀，是欺負非原居民沒有議價能力，亦迴避為原居民集體建屋搬村，政府省了公帑，但卻要求非原居民犧牲，來承受所謂經濟發展的成本，完全是欺善怕惡的行為。

**3. 規劃落後：**七、八十年代的新市鎮發展模式，現已不適合香港，例如官塘、荃灣、沙田、屯門，在發展的時候，香港工業起飛，新市鎮的人口和周邊工業區的就業需求互相配合，才能出現當時的成功例子。

但香港今天的經濟以金融服務旅遊業為主，經濟活動集中於維港兩岸，已不適合用當年的新市鎮模式去發展（註一）。政府聲稱要以此計劃解決港人居住問題經常打著興建公屋、公眾利益的旗號，爭取民意支持，但新設的所謂特殊工業區（假設沒有淪為數碼港一般「掛羊頭賣狗肉」的地產項目），提供的大部分是高技術、高學歷工種，基層市民將來遷入東北三區難以在周邊就業，可能需花費大量時間和交通費到市區就業，既無助改善基層生活，又增加香港整體交通負荷，並無好處。

**4. 漠視本地農業發展：**香港誠然是一個以地產金融服務業為主的城市，但不代表不需要本地農業，綜觀各地先進城市，如新加坡、北京、南京、上海、深圳政府均制定了農業政策和訂立新鮮蔬菜的自給率目標，就是因為認識到保障本地糧食供應有一定自給程度的重要性。反觀香港，在本土農業發展方面毫無方向和目標，任由自生自滅，甚至蓄意陰乾（例如輸入大陸菜、取締禽畜牌照），極度落後。發展本土農業，特別是社區永續有機農業，可以重新掌握香港基本的食物安全、糧食自主，減少進口食物造成的碳排放，維護水土和生態平衡，而製作堆肥更可為城市解決廢物問題，舒緩堆填區壓力，避免興建焚化爐。

發展本土農業，不等於放棄地產金融服務業，也不等於不興建房屋解決港人住屋需要，政府請勿妖言惑眾，將農業與經濟發展／房屋需求對立起來，農業、經濟和發展的需求，應透過善用土地解決，詳見第 5 及第 6 點。

**5. 捨近求遠：**政府在市區有大量長年閒置的可建房屋的用地，即使如官員所言，政府今七月提交立法會的文件所述的可建房屋用地沒有二千多公頃，只有四百多公頃，仍已遠多於此計劃內的一百六十七公頃房屋用地，而且無需再作收地；加上此計劃預計到十年後才落成，如要解決港人住屋需要，先發展市區閒置房屋用地，才是更有效和有效率的途徑，此計劃根本遠水不能救近火。政府亦不應要求受此計劃影響的居民，去承擔政府過去閒置土地的後果。

**6. 土地用非其所：**鄉郊農地一旦變為城市，將永久損失，無法逆轉。因此宜耕土地應優先保留規劃為農業用途，而房屋及其他經濟發展，應優先選擇在已發展的市區土地進行，土地才會用得其所。

**7. 誇大人口增長：**政府在二千年最初構思此計劃時，是以香港人口增長為理據。隨著此計劃的研究工作一直進行，香港政府公布的人口推算一直減少，為了人口而推行此計劃已站不住腳。在第三階段的公眾參與文件，發展理據更變為「為促進港深兩地社會經濟發展提供機會」，指導原則是「配合區域發展及與珠江三角洲的融合」，更是不合理的發展理由。

**8. 欠缺人口政策：**每個地區均有其適宜容納的人口上限，但香港政府無論在人口數字或組成方面，一直欠缺政策，不時以人口老化、出生率下降、欠缺專才為理由，主張輸入外來人口，但求勞動人口有增無減，亦不會從本地培訓解決問題，但試問一個資源有限的地方如何承受增長無限的人口？正是這種思維，造成香港對城市和經濟發展需求無窮，不斷入侵鄉郊農田，無窮無盡地榨取天然資源。

**9. 發展思維落後：**近日有官員指，此計劃若不推行，香港的發展將會停滯不前，此言論反映官員的目光短淺落後。香港政府只看得見經濟發展，漠視金錢以外的一切發展，例如環保、農業、文化、藝術等範疇，表面上需要政府投放資源的發展，都被視為負擔。政府只會支持能帶來 GDP 增長的發展，卻沒有考慮不少

商業運作往往只是將社會成本外化（externalise），例如造成的環境破壞和在職貧窮等問題，根本不會在經濟增長的數字反映出來，況且經濟增長的滴漏效應神話亦早已破滅，政府請勿再推銷經濟發展等於全港受惠的迷思。

一個地區的不可能沒經濟發展，但香港現在是經濟發展獨大，不斷排斥其他範圍的發展，必須懸崖勒馬，矯枉過正。此計劃始於十多年前的陳舊思維，現已不合時宜，政府必須撤回此計劃，重新檢視香港的發展需要。

綜上，本人要求政府完全撤回「新界東北新發展區規劃」。

市民  
霍志明  
謹啓

註一：呂大樂：〈調整思維：以目前新市鎮發展為例〉。《求變：下屆政府不能迴避的議題》，新力量網絡，2012年3月。

30/09/2012 20:31

規劃署規劃研究組 及  
土木工程拓展署

### 支持新界東北發展計劃

近年政府拓地遇上困難，填海又遭環團反對，增加建築物度會影響社區通風，爲了提供合適的公私營房屋讓港人置業。發展新市鎮是最好不過。

#### 建議將八成公私營住屋用地劃作「港人港地」

梁振英在競選政綱上提出「港人港地」的建議，即是在地契上加入限制條款，把售賣對象和轉售對象均爲香港永久性居民。此舉可以確保本地珍貴的土地資源得到妥善的利用，避免讓內地富豪將單位長時間丟空或作度假之用。

從統計數據上，新界區的「上車盤」較市區的便宜，而且在新發展區亦會發展特殊工業(例如: 物流倉儲、檢測驗證、醫療、環保回收等)，可讓新界居民毋須在市區上班，紓緩日益飽和的集體運輸系統。

古洞北發展區能配合規劃中的北環線，連接上水站和錦上路站，把新界東北和新界西北的交通駁通在發展住宅的同時，亦要提供街市、體育館等文康設施讓本地居民享用。

粉嶺北是現時新界上水/粉嶺新市鎮的延伸，能夠與現有的市鎮連繫。在發展公私營房屋的同時，亦應提供充足的點到點交通服務(尤其是往來市區的長途巴士線)。

坪輦和打鼓嶺缺乏鐵路連接，建議把規劃中的北環線延伸過來，方便港九新界的居民到這區上班。

#### 建議在新發展區廢除「小型屋宇(丁屋)政策」

丁屋發展密度低、佔地多，未能有效善用土地資源，在廿一世紀的今天已經不合時宜。因此，建議

廢除丁屋政策，以居屋政策取締。這建議有測量界人士潘永祥支持。

### 反對把大量土地作「鄉村式發展」

發展局長陳茂波指出要預留六成住宅土地儲備以建丁屋用地更改用途。本人表示強烈反對，此舉只會把利益輸送給現時新界鄉村的原居民，原居民在拆遷時已經收取政府一筆過的賠償，預留丁屋地的做法只會再一次把土地的潛在利益再一次給予新界原居民，對普羅大眾是極度不公。

### 選擇性保留農莊土地

現時，新界郊區有一些假日農莊，例如「馬寶寶農場」，爲了平息民怨，政府應把少量農地包括規劃的考慮之中，讓合宜耕作的土地給本地農民發展本土有機農業，亦可配合漁農自然護理署的「農地復耕計劃」，保存本土農業。有關的農莊亦可以作教學之用。

市民

Mr FC Tang



姓名: Doris Leung

為何你要反對新界東北融合計劃? : 政府其實可以選擇不影響原有農地和村戶的地點，硬以房屋需要來說要大力發展，其實是破壞了本港有活力的農耕運作，跟近年鼓勵環保、有機、持續而正面和普世的發展觀背道而馳。

而選擇在新界接近邊界的區域，然後梁振英又在過往的訪問中透露建設「特區中特區」的鴻圖大計，但最近又說是「無稽之談」，令其誠信再一度沉底，令全港市民也像反國民教育一樣，要為公義而戰，為政府要尊重整體香港市民面對的憂慮而起動。

信任始於誠實、尊重基於謙卑，期望特區政府經一事、長一智!

Time: Sunday September 30, 2012 at 11:02 am

30/09/2012 19:05

---

本人意見如下：

1. 規劃界綫可加不可少. (只可擴大, 不可縮小)
2. 收地賠償金及方法都要公開說明(最低一千蚊呎)。
3. 只要合理, 公平及劃一的賠償, 規劃區(不是發展區)內的土地持有人都願意配合政府的發展。
4. 公屋及居屋的用地的比例要高於發展私樓的用地。
5. 不能用非常手段對付不願被徵地的市民。
6. 不能用公私營的方法興建住宅。
7. 政府可嘗試徵收發展區外的土地作土地貯備。
8. 不要被任何人或事阻礙發展過程。可取用先易後難的方法。
9. 第一期(第一年)新居屋可跟市場 50%折扣價出售。以後改為每年加價 3%, 以十年為期, 後檢討。

提意人:新發展區界綫內(不是新發展區)的非原居民土地持有人 莊華先生

TIN Pak Chuen

30/09/2012 20:16

---

Dear Sir / Madam,

**Big Changes Needed for the Northeast New Territories New Development Area Plan**

I am writing to express my opinions concerning the planning of Northeast New Territories New Development Area, which has caused a great controversy in our society these days.

**Need to Reduce the Development Area**

The NENT Development Project contains 3 areas - Kwu Tung North, Fanling North and Ping Che/Ta Kwu Ling. In my opinion, this design is undesirable, as since these towns are basically separated.

The Kwu Tung North area will reduce the natural value of Long Valley, as a large proportion of area will be developed. The natural value of Long Valley will be reduced as the area will be encircled by infrastructures. In order to protect Long Valley, the Government should move the development site westward - to San Tin Interchange - for the area is closer to the Lok Ma Chau.

The Ping Che/Ta Kwu Ling section is basically far away from Sheung Shui/Fanling area, which makes it an isolated build-up area in the Northeast New Territories - not a desirable place for Hong Kong residents to move in. It is acceptable for the Checkpoint to open but it needs to improve the transport capacity in the area, while moving the special industries to Fanling North and San Tin Interchange area. Therefore, I basically believe this area should not developed.

Among 3 areas, Fanling North development is more desirable, as the area is adjacent to the developed area in Sheung Shui/Fanling so I basically have no opposition concerning this part.

**Develop Unused Land Reserve First**

Although the Government's initiative to increasing land supply to relieve the housing problem in Hong

Kong should be supported, I personally do not encourage to dramatically develop the untouched areas in the Northeast New Territories. The Government still have a large reserve of unused land in every district in Hong Kong, around 2100 hectares as some media reports show. Only 167 hectares of land in this development is used for developing housing, which causes me doubtful about the effect of this project.

Moreover, Northeast New Territories should be carefully developed. It is basically far away from Hong Kong Island and Kowloon, where the major economic activities take place. The Government should consider how to improve the low-cost transport facilities so it can increase the initiative for people to move in. Accordingly to various report, the Government should develop areas closer to the Downtown, like Shatin and Tseung Kwan O (with considerable amount of land reserve).

To conclude, the Government needs to redraft the development plan in Kwu Tung North, to abandon the one in Ping Che/Ta Kwu Ling and to develop Fanling North. Meanwhile, the Government should not over-emphasise that NENT plan must be carried out so urgently, as there are numerous doubts - like the 2100 hectare of Government land reserve and the rights of access to these areas by Hong Kong residents and the Mainlanders. I will highly appreciate that the Government is willing to reconsider the plan and make appropriate changes to meet every one's needs, including the opposition camps. Thank you!

Yours faithfully,

TIN Pak Chuen  
NTE Resident

30/09/2012 20:32

---

姓名：吳日華

意見如下：

1. 如政府的政策是「急市民所急」，上述發展計劃便應為過去政府在公共房屋興建數量所缺欠的，加以補回，在上述新發展區，將公屋的發展數量按比例增加至 80%或以上，使輪候公屋的時間真的可以縮短；
2. 當公屋的數量增多，市民買或不買私人住宅，也可以不用為住屋的問題，而被迫租住不合乎規格的「割房」或「板間房」；此外，政府有責任快速取替上述不合規格的房舍。而且，也可以為市面急升的房屋租金，達至止升，甚至回落的現象。
3. 政府公屋應牽引私樓的租金，不應讓私人住宅帶動公屋的租金上升，香港地少人多，政府有責任為市民規劃土地，讓一般市民皆有合乎規格的房屋居住。
4. 現行的規劃安排，人口預計祇有 15 萬，人口密度祇有 19059/km<sup>2</sup>。而大埔是 25196 人/km<sup>2</sup>、將軍澳是 39800/km<sup>2</sup>、荃灣是 33408/km<sup>2</sup>。試問：這三塊新發展的大土地，祇屬新界東北區其中的一部份，而附近房屋皆為較低密度，其實，是否可以增加其人口密度，以增加公共房屋的需要？
5. 至於其他房屋的發展商，可以邀請其參與居屋的發展。他們事前買下的土地，可以在指定的規劃範圍內讓其參與。

粉嶺居民  
吳日華

**Sent:** Wednesday, October 03, 2012 10:38 AM  
**Subject:** NENTNDA  
**Attachments:** 轉寄： 要求撤回「新界東北新發展區規劃」意見書  
winmail.dat

----- Forwarded by SRPD/PLAND/HKSARG on 03/10/2012 10:37 -----

30/09/2012 20:50

To <ceo@ceo.gov.hk>  
<cso@cso.gov.hk>  
<devbeng@devb.gov.hk>  
<nentnda@cedd.gov.hk>  
<srpd@pland.gov.hk>

cc

Subject 要求撤回「新界東北新發展區規劃」意見書

致：行政長官、政務司司長、發展局、土木工程拓展署、規劃署

一個並非由民主選舉產生的政府，完全沒有認授性，因此施政時必須加倍虛心聆聽意見，尊重民意，把目光放遠，不要做任何破壞香港人美好家園的事情。

故此本人要求政府完全撤回「新界東北新發展區規劃」，理由如下：

1. 諮詢程序不公：政府官員多次指此計劃已研究及諮詢多年，並羅列政府曾做過的諮詢工作，但實情是有受此計劃影響的居民，亦即最基本應被諮詢的人，至今年年中才首次獲悉此計劃，驚覺家園將被連根拔起，這證明政府做的所謂諮詢並不足夠。問題重點不在於政府做過多少諮詢工作而是在於受影響居民有沒有被諮詢，更重要的是，他們的意見和意願有沒有受到尊重。現在遑論「諮詢」，政府連最起碼的「通知」都沒有做到。

政府的規劃只是按照規劃者的喜好，在地圖上隨意畫線，便從上而下決定一個方案，強逼市民接受，此乃第一層「被規劃」，即市民被本地政府強行規劃；規劃者從無走進這些被規劃的地區，了解居民生活模式和意願，以及規劃方案對他們的影響，卻倒過來怪責居民和市民阻撓發展。而在此計劃上，政府反而諮詢大陸官員的意見，參考境外人士的意願來規劃本港土地用途，極不合理，此乃第二層「被規劃」。

2. 選址不公：此計劃（以及過往政府多項大型基建規劃）只挑選新界非原居民村落發展，不敢向原居民開刀，是欺負非原居民沒有議價能力，亦迴避為原居民集體建屋搬村，政府省了公帑，但卻要求非原居民犧牲，來承受所謂經濟發展的成本，完全是欺善怕惡的行為。

3. 規劃落後：七、八十年代的新市鎮發展模式，現已不適合香港，例如官塘、荃灣、沙田、屯門，在發展的時候，香港工業起飛，新市鎮的人口和周邊工業區的就業需求互相配合，才能出現當時的成功例子。

但香港今天的經濟以金融服務旅遊業為主，經濟活動集中於維港兩岸，已不適用當年的新市鎮模式去發展。政府聲稱要以此計劃解決港人居住問題，經常打著興建公屋、公

眾利益的旗號，爭取民意支持，但新設的所謂特殊工業區（假設沒有淪為數碼港一般「掛羊頭賣狗肉」的地產項目），提供的大部分是高技術、高學歷工種，基層市民將來遷入東北三區難以在周邊就業，可能需花費大量時間和交通費到市區就業，既無助改善基層生活，又增加香港整體交通負荷，並無好處。

4. 漠視本地農業發展：香港誠然是一個以地產金融服務業為主的城市，但不代表不需要本地農業，綜觀各地先進城市如新加坡、北京、南京、上海、深圳，政府均制定了農業政策和訂立新鮮蔬菜的自給率目標，就是因為認識到保障本地糧食供應有一定自給程度的重要性。反觀香港，在本地農業發展方面毫無方向和目標，任由自生自滅，甚至蓄意陰乾（例如輸入大陸菜、取締禽畜牌照），極度落後。發展本土農業，特別是社區永續有機農業，可以重新掌握香港基本的食物安全、糧食自主，減少進口食物造成的碳排放，維護水土和生態平衡，而製作堆肥更可為城市解決廢物問題，舒緩堆填區壓力，避免興建焚化爐。

發展本土農業，不等於放棄地產金融服務業，也不等於不興建房屋解決港人住屋需要，政府請勿妖言惑眾，將農業與經濟發展／房屋需求對立起來，農業、經濟和發展的需求，應透過善用土地解決，詳見第 5 及第 6 點。

5. 捨近求遠：政府在市區有大量長年閒置的可建房屋的用地，即使如官員所言，政府今七月提交立法會的文件所述的可建房屋用地沒有二千多公頃，只有四百多公頃，仍已遠多於此計劃內的一百六十七公頃房屋用地，而且無需再作收地；加上此計劃預計到十年後才落成，如要解決港人住屋需要，先發展市區閒置房屋用地，才是更有效和有效率的途徑，此計劃根本遠水不能救近火。政府亦不應要求受此計劃影響的居民，去承擔政府過去閒置土地的後果。

6. 土地用非其所：鄉郊農地一旦變為城市，將永久損失，無法逆轉。因此宜耕土地應優先保留規劃為農業用途，而房屋及其他經濟發展，應優先選擇在已發展的市區土地進行，土地才會用得其所。

7. 誇大人口增長：政府在二千年最初構思此計劃時，是以香港人口增長為理據。隨著此計劃的研究工作一直進行，香港政府公布的人口推算一直減少，為了人口而推行此計劃已站不住腳。在第三階段的公眾參與文件，發展理據更變為「為促進港深兩地社會經濟發展提供機會」，指導原則是「配合區域發展及與珠江三角洲的融合」，更是不合理的發展理由。

8. 欠缺人口政策：每個地區均有其適宜容納的人口上限，但香港政府無論在人口數字或組成方面，一直欠缺政策，不時以人口老化、出生率下降、欠缺專才為理由，主張輸入外來人口，但求勞動人口有增無減，亦不會從本地培訓解決問題，但試問一個資源有限的地方如何承受增長無限的人口？正是這種思維，造成香港對城市和經濟發展需求無窮，不斷入侵鄉郊農田，無窮無盡地榨取天然資源。

9. 發展思維落後：近日有官員指，此計劃若不推行，香港的發展將會停滯不前，此言論反映官員的目光短淺落後。香港政府只看得見經濟發展，漠視金錢以外的一切發展，例如環保、農業、文化、藝術等範疇，表面上需要政府投放資源的發展，都被視為負擔。政府只會支持能帶來 GDP 增長的發展，卻沒有考慮不少商業運作往往只是將社會成本外化（externalise），例如造成的環境破壞和在職貧窮等問題，根本不會在經濟增長的數字反映出來，況且經濟增長的滴漏效應神話亦早已破滅，政府請勿再推銷經濟發展等於全港受惠的迷思。

綜上，本人要求政府完全撤回「新界東北新發展區規劃」。

市民

10583

梁碧琪

謹啓



Kennis Wan •

30/09/2012 21:23

Dear Sir/Madam,

North East New Territories New Development Areas (NENTDA) Planning & Engineering Study  
Stage 3 Public Engagement

Further to my preceding mail expressing my views on stage 3 public engagement for NENTDA planning and engineering study, I would like to give extra views as follows:

1. It is strongly recommended that Hong Kong Gov't should adopt the conventional approach to conduct land requisition with compensation and then auction the land in order to avoid transfer of interests to housing developers. Alternatively, Hong Kong Gov't should take a very cautious approach to eliminate undue benefits given to developers to boost the price of resident units.
2. Hong Kong Gov't should take an appropriate approach to resolve the privileged policy to indigenous residents in this development planning. Is it impossible to allow them to obtain a residential flat instead of offering them an authority to build a house in view of the limited land supply.

Best Regards  
Kennis Wan

30/09/2012 21:00

本人的意見如下：

強烈要求撤回以上的規劃方案，原因： -

( 1 ) 要保護現有僅存的農田，必須保留農業。

( 2 ) 要保護原居民 ( 包括大自然的生物及植物 ) 的地方，現在最重要的議提就是要保育，保護大自然的生物及植物是很重要的。僅有的土地是對人類最重要的事情，不可破壞。

( 3 ) 概是有些是以鄉郊式發展，現在已經是，不用再把它破壞後再重建，實在浪費。不符合現時應是減廢的年代。

( 4 ) 現在已經是非常綠化的地方，不用把它破壞後再種樹以作綠化，只供人類享用，實在自私。

( 5 ) 看到第三期諮詢公眾參與摘要的前言，就知道是一個深港融合的方案，對於陳局長和梁特首所說的不是，實在令人難以置信。

( 6 ) 河畔長廊更是一個以人為主的設施，破壞自然環境，不可為，保持現狀甚或回復更自然環境就是一個更好的規劃方案。

( 7 ) 這個只是個地產霸計劃，要立即撤回。

( 8 ) 不要深圳化，香港要有自然的綠色地帶。

我愛我家，我家在香港，我們要好好保護香港每處土地。

區鳳群

姓名：黃昭穎

意見內容：收地固然要對原居民作合理賠償，唯對非原居民的處理方法，在情的一方面，也應作出適當的補償；在理的一方面，他們則有些於理不合，畢竟他們並不是土地的擁有者，不應將自己過往擁有的在法律面前合理化，希望政府能站穩立場，盡力解決目前的紛爭。

另一方面，一個城市的發展固然重要，可一些價值觀卻應與發展並存，例如環境保育方面和市民堅持的一些生活方式。在香港這地少人多的彈丸之地，發展少不免會造成某一方面的犧牲，但有沒有機會把紛爭處理得圓潤一點或不要凡事以錢作賠償而在真正解決涉事人的不滿入手呢？例如若村民希望維持以往的生活方式，有沒有機會在現在眾多棄置的土地上將之重新粉飾然後安置他們呢？又或政府有沒有機會可向發展商回購那些不大有機會被發展的地皮去安置在發展計劃中受影響的居民呢？

最後，本人認為近年土

地紛爭頻繁的原因歸咎於不完善的土地及房屋政策及人口問題，隨著雙非孕婦來港產子及港人港地等政策的推出，這些問題在長遠下去應未致於嚴重惡化，唯要解決問題的核心，便需要完善和長遠可行的政策，而並不是朝令夕改，或「頭痛醫頭，腳痛醫腳」。

30/09/2012 21:46

篇一、

就【新界東北新發展區規劃及工程研究】諮詢的意見：

縱觀政府就【新界東北新發展區規劃及工程研究】諮詢報告裏所體現的理念，我們認為完全不是在北區作發展以改善區內問題、完善區內各項服務，而是解決政府在全港訴求問題的方案，是政府把自己的施政壓力轉介到北區的變法。令北區所遭遇的問題更複雜更深化。

現時本港住房的公屋、居屋供不應求，這是前朝施政錯誤的結果。致令許多市民無法安居樂業，社會訴求強烈。我們能看到政府的壓力很大，加上壓力團體、政棍的催穀下，什麼讀完書都買唔到樓的歪理歪要求、、、政府要體現政績，滿足方方面面的要求，致令房屋需求更加殷切。

北區現時已經有固定人口 20 多萬，單就交通困難有待完善的需求，已經是政府無法掩耳盜鈴的事實。加上開放關口帶來的內地流動人口，每日以數十萬進出北區，而且不斷遞增，其所帶來的無法估量的負擔，是現有系統遠遠無法解決的。政府在北區這樣焦慮的情況下，不思民生困惑，不聽民聲吶喊，計畫在北區添加人口接近 20 萬，百上加斤，身為北區居民，是完全不能理解和接受的。

在前時發展局為提供骨灰龕的要求，計畫在羅湖沙嶺及粉嶺和合石各增十多萬骨灰龕，加上現有的，別說清明、重陽的超重交通壓力，單就平時的孝子賢孫的流動壓力，已經讓北區不甚負荷了，所以我們除完全無法認可這份發展規劃外也對未來北區的發展深切擔心。

一直以來，北區的扮演一個予取予求的角色，不夠堆填區？在北區建吧；不夠墳場，放北區吧；不夠學位？讓北區跨區讀吧、、、北區的居民一直謙卑地體諒配合政府的一系列方針政策，那不代表北區就是二等公民，我們也有自己的底線，有自己的傳承，風俗，民情。如果政府一意孤行地踐踏我們尋求鄉鎮共融的決心，我們是一定反對到底的！！！！

原居民權益關注委員會

Hoi-wing Wan

30/09/2012 22:14

敬啟者：

香港基督教協進會（下稱本會）由本港主要基督教宗派及機構組成，一向本著基督宗教精神關心社會民生事務，詳情可瀏覽本會網頁。附件為本會社會公義與民生關注委員會就《新界東北新發展區規劃及工程研究》的意見，敬請查收。如有任何查詢，請致電與本會同工尹凱榮先生聯絡。

此致  
規劃署及土木工程拓展署

蒲錦昌牧師  
香港基督教協進會總幹事  
張洪秀美女士  
社會公義與民生關注委員會主席

謹啟

---

香港基督教協進會社會公義與民生關注委員會  
就《新界東北新發展區規劃及工程研究》的意見

儘管政府否認新界東北新發展區是「內地人富後花園」或「雙非城」，然而根據《新界東北新發展區規劃及工程研究》三次諮詢的文件中卻一再強調，跨境活動日趨頻繁，故應「善用發展區策略性的地理優勢，促進跨境經濟活動，及中港兩地的融合」（第一次諮詢），需要「配合珠江三角洲的長遠發展，並與深圳市的發展融合」為市民認同（第二次諮詢），因而「配合區發展及珠江三角洲的融合」更是基本的指導原則（第三次諮詢）。所以，即使政府一再聲稱，東北新發展區是為香港人建設社區，然而不可否認的是，整個計劃是以珠江三角洲的發展為其設計背景和框架的，所以政府有需要向市民交待和解釋東北發展區與深港融合以至珠三角發展的關係。

再者，根據第一階段的報告，早在 08 年 11 月當局舉行的 16 場公眾參與活動中，包括了兩場為內地官員及機構而安排的諮詢會，然而報告未有提及諮詢會內容，但卻報告在建議中指，新界東北規劃的「服務範圍包括深圳以至整個珠江三角洲」。官員也一直也類似的說法，就如翌年 12 月，時任規劃署長的梁焯輝接受國內傳媒訪問時表示，「為方便內地居民來港就近消費，並在區內創造就業機會，新市填將預留土地興建規規範如銅鑼灣時代廣場的大型購物商場。」特首梁振英先生於 2010 年——當時仍為行政會議召集人——接受國內傳媒時也提出開發禁區的構想，認為可以讓深圳居民甚至是所有內地居民免簽證進入新界北這三個城市；而於本年 6 月 13 日，振英接受本港傳媒訪問時，進一步指中港融合已變得不可分，邊境禁區 28 平方公里（約 2800 公頃）可以成為本港和深圳經濟融合的紐帶，內地居民和外國人進入邊境禁區可簽證，並享用本港各種服務。從而可見，「割地賣港」一說或有失偏頗，即使現時政府會「適當」引入港人港地條款，然而新界東北發展區為「內地富人後花園」及深港融合的憂慮並非無的放矢。

此外，為釋公眾疑慮，政府也有需要詳細交待現時可作住宅發展的 2,100 公頃空置官地分佈情況，及會否優先發展新界北區總共有 800 多公頃的已破壞土地（即用作貨櫃場或回收場的棕土地帶）；另一方面，政府若重視本土農業發展，也應先從發展區剔除 55 公頃未受破壞的農地。無論如何，政府在開發新界東北發展區前，有需要整理一份「土地運用清單及時間表」，否則市民難以理解，何以「發展新界東北，是未來房屋和土地供應的關鍵所在」。

因此，本會建議政府應先把上述問題作出明確交待及解釋後，並就新界東北發展區重新規劃後再進行新一輪諮詢。

香港基督教協進會社會公義與民生關注委員會  
就《新界東北新發展區規劃及工程研究》的意見

儘管政府否認新界東北新發展區是「內地人富後花園」或「雙非城」，然而根據《新界東北新發展區規劃及工程研究》三次諮詢的文件中卻一再強調，跨境活動日趨頻繁，故應「善用發展區策略性的地理優勢，促進跨境經濟活動，及中港兩地的融合」（第一次諮詢），需要「配合珠江三角洲的長遠發展，並與深圳市的發展融合」為市民認同（第二次諮詢），因而「配合區發展及珠江三角洲的融合」更是基本的指導原則（第三次諮詢）。所以，即使政府一再聲稱，東北新發展區是為香港人建設社區，然而不可否認的是，整個計劃是以珠江三角洲的發展為其設計背景和框架的，所以政府有需要向市民交待和解釋東北發展區與深港融合以至珠三角發展的關係。

再者，根據第一階段的報告，早在 08 年 11 月當局舉行的 16 場公眾參與活動中，包括了兩場為內地官員及機構而安排的諮詢會，然而報告未有提及諮詢會內容，但卻報告在建議中指，新界東北規劃的「服務範圍包括深圳以至整個珠江三角洲」。官員也一直也類似的說法，就如翌年 12 月，時任規劃署長的梁煒輝接受國內傳媒訪問時表示，「為方便內地居民來港就近消費，並在區內創造就業機會，新市鎮將預留土地興建規規範如銅鑼灣時代廣場的大型購物商場。」特首梁振英先生於 2010 年——當時仍為行政會議召集人——接受國內傳媒時也提出開發禁區的構想，認為可以讓深圳居民甚至是所有內地居民免簽證進入新界北這三個城市；而於本年 6 月 13 日，振英接受本港傳媒訪問時，進一步指中港融合已變得不可分，邊境禁區 28 平方公里（約 2800 公頃）可以成為本港和深圳經濟融合的紐帶，內地居民和外國人進入邊境禁區可簽證，並享用本港各種服務。從而可見，「割地賣港」一說或有失偏頗，即使現時政府會「適當」引入港人港地條款，然而新界東北發展區為「內地富人後花園」及深港融合的憂慮並非無的放矢。

此外，為釋公眾疑慮，政府也有需要詳細交待現時可作住宅發展的 2,100 公頃空置官地分佈情況，及會否優先發展新界北區總共有 800 多公頃的已破壞土地（即用作貨櫃場或回收場的棕土地帶）；另一方面，政府若重視本土農業發展，也應先從發展區剔除 55 公頃未受破壞的農地。無論如何，政府在開發新界東北發展區前，有需要整理一份「土地運用清單及時間表」，否則市民難以理解，何以「發展新界東北，是未來房屋和土地供應的關鍵所在」。

因此，本會建議政府應先把上述問題作出明確交待及解釋後，並就新界東北發展區重新規劃後再進行新一輪諮詢。



# 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): NA

姓名: Lo Siu Fan

傳真: NA

意見內容:

有關新界東北發展，本人有意見如下：

香港經濟發展的蓬勃實是不用置疑。唯是爲了發展經濟，已經犧牲了很多用錢也買不到的東西，比如歷史，文化，自然生態，環保等等。過去政府無數次以發展經濟爲由，不管市民反對，將大量具歷史，文化，自然生態等價值的文物和村郊拆毀，從天星碼頭到皇后碼頭到蔡園村等，事件仍然歷歷在目，現在又要發展新界東北。

本人認爲，香港要成爲一個真正有國際水準的城市，除了密密麻麻的高樓大廈以外，更需要有欣賞及愛護其獨特的歷史，文化的情懷，懂得珍惜大自然送給人們寶貴的自然生態的遠大胸襟，願意爲了人類能享有美好的生活環境，清新的空氣而減慢經濟發展，因爲上列的東西一經破壞便不能逆轉，就是你再多花費，如何巧奪天工也建不回皇后碼頭一樣。

現在面臨拆毀的地區面積龐大，影響多條村落以及一萬人口，絕對是重大事件。這不單是牽涉的地區的問題，而是全港的問題。若有人不認同的話，就可知這人是何等的無知，不理解經濟和人口流動，空氣等的互為影響造成的整體變化。新界東北發展計畫涉及多條村落，如上水古洞的，都有悠久的歷史和獨特的文化。在以石屎森林聞名於世的香港，有著這可讓世人改觀的特質，卻為了建石屎森林而被拆毀，豈不是很諷刺嗎？近年大家都害怕吃有毒的果菜，寧願花多金錢買有機的，現在政府為經濟去毀滅香港僅有的農地，請問政府有沒有弄清甚麼才是真正對香港在實際需要和國際聲譽上有益處的呢？

本人現誠懇地請求政府閣置推行此新界東北發展計畫，並重新規劃，以少改動，及盡力保留為原則。此才為造福全香港之舉。

謝謝！

# 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 : Chan Tat Fai

電話 : \_\_\_\_\_

電郵地址 : \_\_\_\_\_

傳真 : \_\_\_\_\_

意見內容 : 有關新界東北發展計劃,從諮詢文件,本人所理解的理據主要有幾項:

- 1, 回應住屋需求,為興建房屋開發新用地
- 2, 為與內地融合,預留用地作工商業及住宅發展

但以現時的計劃內容來看,兩項要求均未能準確回應,如因如下:

### 1. 房屋方面: 普羅市民,難以受惠

現時香港最有急切住屋需求的人,以生活於惡劣居住環境的人佔多數,如割房、板房居民、路宿者,以及經濟條件未能置業者為多數,很多香港的普羅市民亦屬此類。但計劃當中公營房屋只佔4成,若以土地面積計算,公營與私營房屋更是2:8的比例。而現時樓價高企,發展商多發展豪宅項目去賺取較高的利潤,實在看不到有什麼理由或誘因令私營市場發展利潤較低的細價樓。由此看來,新發展的房屋項目是否可讓經濟條件一般的普通市民受惠,實在是一個很大的疑問。

### 2. 中港融合: 並非單一選擇,應有多向度發展

中港融合於香港本土已引起很大的爭議,是否希望融合發展,本身於香港也沒有一個很大的共識。雖然香港是中國的一部份兩地發展關係緊密,但假如只是單純的希望兩地融合,對於香港本身並非好事。要知道每個地區本身也應該有自己的特色,就如國內不同的省市也有不同模式的發展以保留其獨特性,以免於發展的巨輪中被他人淘汰。因此香港應該有自身的發展特性,不應以融合為出發點。

現時計劃中所以為發展融合而開發土地更是本末們置,因為不是每一行業都需要大量的土地配套,例如創意工業,計劃書中並未具體指出所發展的產業為何便作出這麼大的開發計劃,跟據過往的經驗,實在令人擔心最終只會成為地產項目。再者,新界東北本身已有一些本土產業發展,如有機農業,在未弄清楚發展方向的時候便先摧毀了本身已有的產業,實在於發展本土經濟的想法背道而馳。

不但如此,這些經濟發展用地與傳統工商地區相隔甚遠,何不先做好活化、重建等工作,到需求仍然滿足不到的時候才發展香港珍貴的效外資源?

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) : \_\_\_\_\_

姓名 : \_\_\_\_\_

電話 : \_\_\_\_\_

電郵地址 : \_\_\_\_\_

傳真 : \_\_\_\_\_

意見內容 : \_\_\_\_\_

本人認同在社會土地資源緊張的時候,我們需要開發新的土地,但由於現時計劃實在未能回應真正的社會訴求,因為本人希望政府可以重新設計及計劃用地,並考量以下建議:

- 1, 取消開發坪輦及古洞北兩個地區
  - 坪輦發展中房屋項目甚少,而且是低密度房屋,對房屋問題毫無幫助。而且與另外發展地區有一定距離,設施配合不是最理想情況。
  - 古洞北地區規劃奇怪,生態保育地區位置古洞北發展中心與現時上水和粉嶺之間,若這是因地理環境而設計,更證明將古洞北發展成為社區需要更多的設計,或者此區更適合發展成為自然保育區。
- 2, 只發展粉嶺北區,以回應房屋需求
  - 粉嶺北毗鄰已發展的上水及粉嶺,作為延伸發展,希望可以減少對自然環境的影響。發展此部份更可回應當區因人口增加,內地人士往來等做成的壓力。為了確保珍貴的土地資源可以受惠於本地居民,此區必須:
    - 1, 以發展住屋及其相關的配套設施(如康樂文娛、醫療等)和地區經濟為主。
    - 2, 公營房屋必須佔多數,私營發展亦需要設有一定限制如限價、限尺、以平實設計為主等。
    - 3, 整區徹底落實港人港地政策

香港土地資源珍貴,必須好好善用。同時亦不應以發展凌駕於自然保育,因為被破壞的環境不是用錢可以買回。如果有效運用現有資源,盡量避免過度開展,才是長遠應有的發展方向。

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

**Sent:** Wednesday, October 03, 2012 10:43 AM  
**Subject:** NENTNDA  
轉寄： 要求撤回「新界東北新發展區規劃」

----- Forwarded by SRPD/PLAND/HKSARG on 03/10/2012 10:42 -----

30/09/2012 23:39

To [ceo@ceo.gov.hk](mailto:ceo@ceo.gov.hk)  
[cso@cso.gov.hk](mailto:cso@cso.gov.hk)  
[devbeng@devb.gov.hk](mailto:devbeng@devb.gov.hk)  
[nentnda@cedd.gov.hk](mailto:nentnda@cedd.gov.hk)  
[srpd@pland.gov.hk](mailto:srpd@pland.gov.hk)  
cc  
Subject 要求撤回「新界東北新發展區規劃」

致：行政長官、政務司司長、發展局、土木工程拓展署

要求撤回「新界東北新發展區規劃」

本人要求政府完全撤回「新界東北新發展區規劃」（「此計劃」），理由如下：

1. 諮詢程序不公：政府官員多次指此計劃已研究及諮詢多年，並羅列政府曾做過的諮詢工作，但實情是有受此計劃影響的居民，亦即最基本應被諮詢的人，至今年年中才首次獲悉此計劃，驚覺家園將被連根拔起，這證明政府做的所謂諮詢並不足夠。問題重點不在於政府做過多少諮詢工作，而是在於受影響居民有沒有被諮詢，更重要的是，他們的意見和意願有沒有受到尊重。現在遑論「諮詢」，政府連最起碼的「通知」都沒有做到。

政府的規劃只是按照規劃者的喜好，在地圖上隨意畫線，便從上而下決定一個方案，強逼市民接受此乃第一層「被規劃」，即市民被本地政府強行規劃；規劃者從無走進這些被規劃的地區，了解居民生活模式和意願，以及規劃方案對他們的影響，卻倒過來怪責居民和市民阻撓發展。而在此計劃上，政府反而諮詢大陸官員的意見，參考境外人士的意願來規劃本港土地用途，極不合理，此乃第二層「被規劃」。

2. 選址不公：此計劃（以及過往政府多項大型基建規劃）只挑選新界非原居民村落發展，不敢向原居民開刀，是欺負非原居民沒有議價能力，亦迴避為原居民集體建屋搬村，政府省了公帑，但卻要求非原居民犧牲，來承受所謂經濟發展的成本，完全是欺善怕惡的行為。

3. 規劃落後：七、八十年代的新市鎮發展模式，現已不適合香港，例如官塘、荃灣、沙田、屯門，在發展的時候，香港工業起飛，新市鎮的人口和周邊工業區的就業需求互相配合，才能出現當時的成功例子。

但香港今天的經濟以金融服務旅遊業為主，經濟活動集中於維港兩岸，已不適合用當年的新市鎮模式去發展（註一）。政府聲稱要以此計劃解決港人居住問題，經常打著興建公屋、公眾利益的旗號爭取民意支持，但新設的所謂特殊工業區（假設沒有淪為數碼港一般「掛羊頭賣狗肉」的地產項

目），提供的大部分是高技術、高學歷工種，基層市民將來遷入東北三區難以在周邊就業，可能需花費大量時間和交通費到市區就業，既無助改善基層生活，又增加香港整體交通負荷，並無好處。

4. 漠視本地農業發展：香港誠然是一個以地產金融服務業為主的城市，但不代表不需要本地農業，綜觀各地先進城市，如新加坡、北京、南京、上海、深圳，政府均制定了農業政策和訂立新鮮蔬菜的自給率目標，就是因為認識到保障本地糧食供應有一定自給程度的重要性。反觀香港，在本土農業發展方面毫無方向和目標，任由自生自滅，甚至蓄意陰乾（例如輸入大陸菜、取締禽畜牌照）極度落後。發展本土農業，特別是社區永續有機農業，可以重新掌握香港基本的食物安全、糧食自主，減少進口食物造成的碳排放，維護水土和生態平衡，而製作堆肥更可為城市解決廢物問題，舒緩堆填區壓力，避免興建焚化爐。

發展本土農業，不等於放棄地產金融服務業，也不等於不興建房屋解決港人住屋需要，政府請勿妖言惑眾，將農業與經濟發展／房屋需求對立起來，農業、經濟和發展的需求，應透過善用土地解決詳見第 5 及第 6 點。

5. 捨近求遠：政府在市區有大量長年閒置的可建房屋的用地，即使如官員所言，政府今七月提交立法會的文件所述的可建房屋用地沒有二千多公頃，只有四百多公頃，仍已遠多於此計劃內的一百六十七公頃房屋用地，而且無需再作收地；加上此計劃預計到十年後才落成，如要解決港人住屋需要先發展市區閒置房屋用地，才是更有效和有效率的途徑，此計劃根本遠水不能救近火。政府亦不應要求受此計劃影響的居民，去承擔政府過去閒置土地的後果。

6. 土地用非其所：鄉郊農地一旦變為城市，將永久損失，無法逆轉。因此宜耕土地應優先保留規劃為農業用途，而房屋及其他經濟發展，應優先選擇在已發展的市區土地進行，土地才會用得其所。

7. 誇大人口增長：政府在二千年最初構思此計劃時，是以香港人口增長為理據。隨著此計劃的研究工作一直進行，香港政府公布的人口推算一直減少，為了人口而推行此計劃已站不住腳。在第三階段的公眾參與文件，發展理據更變為「為促進港深兩地社會經濟發展提供機會」，指導原則是「配合區域發展及與珠江三角洲的融合」，更是不合理的發展理由。

8. 欠缺人口政策：每個地區均有其適宜容納的人口上限，但香港政府無論在人口數字或組成方面，一直欠缺政策，不時以人口老化、出生率下降、欠缺專才為理由，主張輸入外來人口，但求勞動人口有增無減，亦不會從本地培訓解決問題，但試問一個資源有限的地方如何承受增長無限的人口？正是這種思維，造成香港對城市和經濟發展需索無窮，不斷入侵鄉郊農田，無窮無盡地榨取天然資源。

9. 發展思維落後：近日有官員指，此計劃若不推行，香港的發展將會停滯不前，此言論反映官員的目光短淺落後。香港政府只看得見經濟發展，漠視金錢以外的一切發展，例如環保、農業、文化、藝術等範疇，表面上需要政府投放資源的發展，都被視為負擔。政府只會支持能帶來 GDP 增長的發展，卻沒有考慮不少商業運作往往只是將社會成本外化（externalise），例如造成的環境破壞和在職貧窮等問題，根本不會在經濟增長的數字反映出來，況且經濟增長的滴漏效應神話亦早已破滅政府請勿再推銷經濟發展等於全港受惠的迷思。

一個地區的不可能沒經濟發展，但香港現在是經濟發展獨大，不斷排斥其他範圍的發展，必須懸崖勒馬，矯枉過正。此計劃始於十多年前的陳舊思維，現已不合時宜，政府必須撤回此計劃，重新檢視香港的發展需要。

綜上，本人要求政府完全撤回「新界東北新發展區規劃」。

市民

(草擬人) Joanne Choi

(聯署名單)

蔡淑芳、鄭家榮、李國光、Por Lam、區潤科

謹啓

註一：呂大樂：〈調整思維：以目前新市鎮發展為例〉。《求變：下屆政府不能迴避的議題》，新力量網絡，2012年3月。

2012年9月30日

本人 Helen tsang

,

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。



本人 Annie Tang,

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。

10594

Tam Pak Yi

01/10/2012 00:00

To

cc

Subject 擱置新界東北融合計劃

---

姓名: Tam Pak Yi

Email:

為何你要反對新界東北融合計劃? : 請保留香港的綠色地帶, 保留香港的後花園。

Time: Sunday September 30, 2012 at 4:00 pm

新界東北新發展區規劃及工程研究  
坪輦/打鼓嶺新發展區

10595

機構名稱:坪輦村

姓 名 :萬凱玲

意見內容：

(1) 反對政府一刀切的發展。

理由：應向多元化的發展。除發展樓房、商業及工業外，同時亦可發展農業，因在發展區內如：元下村對出有一大片優質農田可作農業發展用途，而且現存已有幾個有機農莊正在操作，運作良好。讓持分者繼續吧？

(2)強烈反對當局擬在該發展區以南山坡上興建兩個配水庫。

理由：該水庫位置座落於被旅遊人士喻為香港『萬里長城』的山徑上，該徑是一條熱門行山徑，每逢早、晚及假日都有大量行山人士使用。站立在山徑上可眺望上水、粉嶺、打鼓嶺及深圳一帶景色，風景宜人，但該兩水庫剛好將風景優美的行山徑切斷，必定引起公眾不滿。

懇請當局三思另覓地方興建吧！

建議：被喻為香港『萬里長城』的行山徑，可建設成為一條老少咸宜的家樂徑或者郊遊徑。建議興建避雨亭、休閒設施及美化環境等等。

致：

規劃署

土木工程拓展署

10596

30/09/2012 23:59

To

cc

Subject 意見書

---

規劃署規劃研究組：

### **我們對《新界東北新發展區規劃及工程研究》的意見**

我們是一群居住在新界北區的居民，一直關心本區的就業及民生問題。就著這份《新界東北新發展區規劃及工程研究》，本關注組有以下意見：

#### **(一) 諮詢方式欠誠意**

我們認為是次諮詢過程徒具形式，根本沒有尊重我們北區居民！請問 貴署在第三階段公眾參與，只有兩、三次論壇，根本不能滿足我們諮詢的需要！雖然最後一次論壇改於上水寶蓮路草地舉行，但當日場面混亂，貴署明顯沒有足夠準備讓居民發言，再加上發展局局長陳茂波先生由始至終只是宣讀政府立場，完全沒有誠意諮詢公眾！你們到底有無想聽到我們的聲音呢？

#### **(二) 堅決反對推行「港深融合」**

我們認為 貴署在公眾參與摘要內寫下「促進港深兩地社會經濟發展」的字眼，其實是指「港深融合」，那麼政府只會將中港矛盾推向「尖銳化」！

首先我們北區居民一直飽受水貨客滋擾多年，而且自從開放自由行後，北區的物價不斷被自由行旅客搶高，昔日的街坊店舖抵擋不住業主瘋狂加租，紛紛結業，變成現時只剩下連鎖式商舖、藥房及金飾舖，我們想搵一間文具店也難！日後政府若大力發展「港深融合」為主的新市鎮，必然會引來更多自由行旅客、水貨客進入我們居住的社區，而這樣的「融合」只會製造更多矛盾，更大規模的衝突將無可避免！

#### **(三) 強烈抗議政府強行「毀地滅村」**

假若政府堅持以「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」為發展方向的話，究竟你們有沒有想過我們是否同意沿用這種「推土機」式的發展思維？現在我們已有義工朋友遭到拆牆毀屋之痛！她住在坪輦，自己種田，過著與世無爭的生活；怎料到年前就被人強行拆掉牆壁，縱然她多番奔走，一直沒有政府部門受理！日後無論政府決定怎樣「發展」，總有不明身份人士用種種方法逼人搬遷！新界東北大部份農地就這樣被毀掉、大部份村落就這樣被消滅！我們堅決反對政府以發展之名，大規模毀掉香港碩果僅存的農業！

#### **(四) 規劃並無迫切性、就業配套成疑**

雖然我們基層市民非常期望政府加建公屋及居屋，但我們認為市區仍有大量土地並未發展，為何政府不先從市區土地開始建屋，反而捨近求遠，來到新界東北發展？而且將來遷入大量基層市民來到北區，完全漠視弱勢社群就近就業的需要！我們非常擔心日後北區勞動市場供不應求，大批居民又要長途跋涉上班！

我們認為現時規劃中所提及的特殊工業區或傳媒所講的商業城，根本無助本區居民就業！

因此，本組認為政府理應首先撤回是次規劃建議，然後重新諮詢全港市民，否則導致民怨升溫，日後政府就更難處理！

召集人：郭婉兒

北區就業問題關注組

2012年9月30日

10597

Holly Ho

01/10/2012 00:04

To

cc

Subject NENTNDA - opinion

---

Dear Sir/Madam

I've been reading everything about the plan. I'm very worried about the political agenda behind, and even if it's denied once and again, I'm not at all convinced that it is necessary or good for Hong Kong to touch on these areas.

The destruction of Hong Kong is extremely miserable, and I beg you to use your conscience. History will not absolve those who sell Hong Kong at the expense of 7 million people and the generations yet to be born.

Regards

Holly Ho

10598

30/09/2012 14:23

To

cc

Subject

澆€ 群 消喚

---

本人周曉昕,

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。



10589

To

29/09/2012 23:07

cc

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

---

Dear Sirs,

It is obvious from the extensive submissions to the Stage 2 Consultation that there are many in depth and expert objections and suggestions so I will focus on the general issues

1. The 'Expert Panel' consists once again of all male participants. The views and sentiments of half the population are therefore excluded from the planning process. This is unacceptable.

2. With so many degraded sites available for redevelopment how can the administration justify redeveloping sites of ecological, agricultural and cultural value?

3. It is well documented that with an ever increasing population and decreasing supply of arable land will result in ever higher food prices that will severely impact the means of those families in the lower income brackets. Productive land should therefore be protected as a valuable community asset. Buildings should be erected only on land incapable of sustaining cultivation. There are countless sites of degraded land that could be requisitioned, storage facilities for containers being the most obvious. Containers could be stored in rock caverns or similar sites unsuitable for residential and commercial use.

4. Development of ecological and agriculturally productive areas has a negative impact on water resources and on the presence of those insects, birds and small animals that are essential components of a healthy environment.

5. The proposal from Green Sense that the Hong Kong Golf Club could be redeveloped is both original and worthy of consideration. Golf courses are notorious for despoiling land through the overuse of toxic chemicals destructive to people, animals and plants. HKGC is almost certainly no exception. If land is in such short supply the administration should look first to despoiled land that is serving no productive cause and is open to only a small privileged percentage of the general population.

6. The heritage value of many of the villages slated for redevelopment has not been respected. Nor has the impact on the communities currently living in them.

7. Large property developers have accumulated extensive land banks that they have been hoarding for decades. Administrative measure should be used to ensure redevelopment of all degraded sites being left idle.

8. The administration cannot allow precious land and other resources to be squandered on endless construction of residential units when Hong Kong already has a substantial stock, 250,000 according to the figures, of empty units. Again administrative measures must be used to encourage developers and owners of empty units to either sell or lease them.

9. Bribes such as plans to increase the number of public housing units are totally unacceptable. From the experience of Tin Shui Wai it is clear that banishing low income earners to out of the way locations with poor transport links and few employment opportunities is a social disaster. Public housing should be located close to mass population centres to create an inclusive society and give low income earners the opportunity be productive and enjoy financial independence.

Yours faithfully  
Marv Mulvihill

10600

To  
cc  
30/09/2012 14:13  
Subject 游€ 軒 滑嚙, 留蜚 搬

---

本人 唐健豐,

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。為香港的經濟發展提供多元化的選擇。

**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。農業並不等於沒有出路,政府更應增撥資源發展,為現有之農民提供適當的補貼。

**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。