

# 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

李金香

電話

粉嶺坪峯山道乙

電郵地址

傳真

意見內容

年紀大，沒有工作能力，無法負擔  
市區的消費

# 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 : 藍嘉麗

電話 : \_\_\_\_\_

電郵地址 : \_\_\_\_\_

傳真 : \_\_\_\_\_

意見內容 : 唔要搬 呀想變

不要發展 保 护 生 態 環 境

# 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 : 王祖漢

電話 : \_\_\_\_\_

電郵地址 : \_\_\_\_\_

傳真 : \_\_\_\_\_

意見內容 : 不迁不拆不走

希望政府接納大多數居民

意見：保持原貌)

# 意見收集表格

新界東北新發展區規劃及工程研究

## 第三階段公眾參與

機構名稱(如適用) : \_\_\_\_\_

姓名 : 陳華

電話 : \_\_\_\_\_

電郵地址 : \_\_\_\_\_

傳真 : \_\_\_\_\_

意見內容 : 政府聲稱為回應基層市民對房屋的需求，因此在新界北收地建新市鎮，可是，在發展計劃中公屋比例只佔 43%，實屬不足，而且有不少部份更用作建豪宅，根本不能回應市民對房屋的需求，在這不完善的发展計劃下，我決定不遷不拆！

# 意見收集表格

## 新界東北新發展區規劃及工程研究 第三階段公眾參與

機構名稱 (如適用) :

姓名 : 陳 薩

電話 : -

電郵地址 : -

傳真 : -

意見內容 : 政府指收地發展，兴建公屋，为的  
是应付人口增長，~~但~~政府預  
計 2030 年的人口達 840 万，廿年上升 180 万  
人口，~~這~~但是近十年的人口增長只有  
36 万人，2030 年有 840 万人口是值得懷  
疑的。

兴建公屋是現時大眾要求，希望可解  
決「上車」問題，但根據政府相關  
文件可見，公屋只佔占面積的土  
地利用，公屋所佔的比例過少，  
令人懷疑政府只为市民建公屋，还  
是為地產商提供利益！

因此；我決定不拆不拆。

# 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) : 山鶴乙下村

姓名 : 林丽貞

電話 :

電郵地址 :

傳真 :

意見內容 :

政府究發展新界東北，有否諮詢原區居住數十年的村民呢？  
老父兄、婆婆由大陸到香港，沒有地方居住，又有工作，只能在新界荒蕪地方，開墾農田種菜，養活一家老少，其間一株一柱都是自己建成，這個家是得來不易，是我自己的血汗換來的，無法接受政府逼遷，一生的心血全被部移平，本想在此村安享晚年，政府司政方仁，願望沒空！！！  
堅持不遷不拆，撫保家園。  
不想改變現有生活模式。

# 意見收集表格

新界東北新發展區規劃及工程研究

## 第三階段公眾參與

機構名稱 (如適用) : 山鷗乙下村

姓名 : 林偉聰

電話 : \_\_\_\_\_

電郵地址 : \_\_\_\_\_

傳真 : \_\_\_\_\_

意見內容 : 方邊不拆、誓保家園。

政府諮詢是假大空、全都是大話連篇，  
所謂公眾參與，影響居民全不知情。  
應重新全面諮詢，讓居民了解村民的  
意見，才是有責任承擔問題的政府。

# 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) : 下鄉乙下村

姓名 : 林敏華

電話 :

電郵地址 :

傳真 :

意見內容 : 是石屋居民、唔是人，有關咁廣大的新界東北發展區的市民，無人知情，地產商，村長，地主，區議員就有權諮詢，我地就不能過問，假諮詢何解吸？？？講明就是地產項目，小市民不用參與，只要聽話做順民，指手掌應該盡，政府你錯啦，金邊市民認清你們的真面目，不再沉默。不遷不拆，誓保家園。

# 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) : 山鶴乙下村

姓名 : 林佩賢

電話 :

電郵地址 :

傳真 :

意見內容 : 政府所謂諮詢，本區居民無從得知，只有少部份有勢力人士得知，另大地產商加達收購農地，待日後發展，大財團利益，居民家園盡毀，未見其利，先見其弊。

所以本人堅持永遠不拆、保衛家園。真正以民為本的規劃發展，才得到香港市民的認同，否則怨聲再道，市民不再相信政府呢!!! 規

政府應該重新諮詢，改變錯誤計劃  
關乎新界發展，影響深遠，平衡發展及保育，還給香港市民下一代永續。

# 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) : 山鶴乙下村

姓名 : 許惠楨

電話 :

電郵地址 :

傳真 :

意見內容 :

加遷方拆、營保家園。  
 重新諮詢，已居住坪輋數十年，  
 有關規劃，只是少數人士的意見，  
 並非全面，居於本區的村民多數嚮至深  
 爲何只聽有利益者的意見，不要再  
 黑箱作業，惠民政策 激起民怨憤。  
 政府有責任建設未來，但不是破壞式建設，  
 永續告淺，平衡發展。

# 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 : WONG, KA MAN

電話 : \_\_\_\_\_

電郵地址 : \_\_\_\_\_

傳真 : \_\_\_\_\_

意見內容 :

- 1. 詳細交代收地用途及日後發展
- 2. 延長公眾諮詢時間
- 3. 明確安排受影響人士之安置及賠償方案，並與受影響人士協商。
- 4. 將收地及其他相关政策透明化，認真採納公眾意見。

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

# 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 : MS. MA TWET YING (坪輒居民)

電話 : \_\_\_\_\_

電郵地址 : \_\_\_\_\_

傳真 : \_\_\_\_\_

意見內容 : 原区安置，賜價合理，公平公正。

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 : 袁術波

電話 : \_\_\_\_\_

電郵地址 : \_\_\_\_\_

傳真 : \_\_\_\_\_

意見內容 : 張在坪塗住十八年，大家和平共處，希望政府不要丟掉。

# 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

博覽

### 意見內容

~~中華人民~~

第二編 附錄

這裡蓋塊)生根，滋生習慣慣上已經適應及導入這個社區，不大願意在生產上有改變所以我們但保持現狀

# 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)：

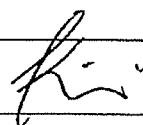
姓名 : 黃嘉慧

電話 :

電郵地址 :

傳真 :

意見內容 : 希望政府工程盡量維持現時山雞乙下  
村的現貌，同時對受收地，清拆影響  
之居民儘快公報詳細的補償及善後  
措施，同時希望政府在制訂工程發展方  
向時考慮不同社會階層之利益，讓普羅  
大眾亦能分享到新界東北之發展計劃  
的利益。



# 意見收集表格

新界東北新發展區規劃及工程研究

第三階段公眾參與

機構名稱(如適用) : \_\_\_\_\_

姓名 : 何立朝

電話 : \_\_\_\_\_

電郵地址 : \_\_\_\_\_

傳真 : \_\_\_\_\_

意見內容 : 不遷不拆，保衛家園

Ping Che Village

# 意見收集表格

新界東北新發展區規劃及工程研究

第三次諮詢公眾參與

機構名稱(如適用) : \_\_\_\_\_

姓名 : 林 崑 優

電話 : \_\_\_\_\_

電郵地址 : \_\_\_\_\_

傳真 : \_\_\_\_\_

意見內容 : 捍衛家園，不遷不拆。

Ping che Village

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

第三次諮詢公眾參與

機構名稱(如適用)：

姓名 : 何錦文

電話 :

電郵地址 :

傳真 :

意見內容 : 保持現狀，不消拆不搬遷

Ping Che Village

# 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) : 坪𪨶新村

姓名 : 鄭公誠(志邦)

電話 :

電郵地址 :

傳真 :

意見內容 : 反對遷拆保育家園

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) :

反對收地拆屋

姓名

: 何才興

山鶴勿乙下村

電話

: -

電郵地址

: \_\_\_\_\_

傳真

: \_\_\_\_\_

意見內容

: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

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) :

大埔甲木

姓名

陳啟明

電話

\_\_\_\_\_

電郵地址

\_\_\_\_\_

傳真

\_\_\_\_\_

意見內容

拆屋 賠屋，原區安置  
永不 拆沒 邊

# 意見收集表格

## 新界東北新發展區規劃及工程研究 第三階段公眾參與

機構名稱 (如適用) :

姓名

陳東中

電話

:

電郵地址

下山鸡之林

傳真

:

意見內容

堅決反對遷拆，保衛家园

保留現有土地的使用權

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)：七斗山鄉下居民

姓名：李國基

電話：\_\_\_\_\_

電郵地址：\_\_\_\_\_

傳真：\_\_\_\_\_

意見內容：反對拆屋收回

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 : 刘丽英

電話 : \_\_\_\_\_

電郵地址 : \_\_\_\_\_

傳真 : \_\_\_\_\_

意見內容 :

(本人於此区多年工作亦在付衍。  
 又因不喜工作不便搬往其他的  
 居住所示屬不能付担。  
 所住多年的鄰居亦達至了一  
 些情况，實在不想有更大的  
 改變。

所以本人是不願搬离。

f.f. 2012

# 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)：

P.1

姓名 : 李葆恒 (昇平村)

電話 : -

電郵地址 :

傳真 :

意見內容 : 你們的新界東北新發展區規劃及工程研究的第三階段公眾參與摘要，設計得美倫美奐，聰明看上去，我還以為是一份新樓盒的設計圖，包裝得堪稱一絕。絕者趕盡殺絕，包黑走雞，非原居民寮屋居民一掃而光。

善其名的新界東北新發展區，只是你們官商鄉紳互相勾結的一個大規模的地產項目，你們的一個玫瑰園，供給大陸有錢人的一個遊樂場。恩賜物中心，香港無處不是，全條港鐵線地點都有，西鐵線，港島線講得出都有，盲目購物是你們強逼香港人去接受，也是最大娛樂，還要迎合大陸的一體化，硬把消費型經濟塞入新界，連一片最後淨土也要污染破壞。

所謂特殊工業，真的非常特殊。六大產業，明眼人都看到，只是為迎接大陸未來需要。這此對香

11825

# 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) : 屏平村 P.2

姓名 : 李海恒

電話 : —

電郵地址 : —

傳真 : —

意見內容 : 港人有迫切性需要嗎？的確真的沒有其它地方，經過這裏，一個蓮塘口岸跨步而過，方便快捷，懶理甚麼破壞農地，破壞生態，食物鏈，未來的人只喜歡吃石屎，吃磚頭。本來生機處處綠化的地方，何需你們推平踐踏，再人工綠化，簡直謊謬，自欺行為？本身鄉郊便有天然美，錯落有序，何需你們坐在辦公室的官寮們來人工美化，簡直羞辱大自然。

所謂低密度住宅區，起來給誰住？幢幢過千萬至幾千萬的豪宅，香港市民普羅大眾住唔起，買唔起，還不是官紳爺大陸富豪們玩物。你們口口聲聲香港人多地少，香港人無屋住，新界人霸住的地，霸是霸，不過是地產霸權，移公頃農地以落入各大地產商手中，欲加之罪何患無詞。

三大發展區域，都緊中國大陸，鐵路道路

靠

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) : 屏平村 P3.

姓名 : 李葆恒

電話 : \_\_\_\_\_

電郵地址 : \_\_\_\_\_

傳真 : \_\_\_\_\_

意見內容 : 口岸，無不是為了打通中港兩地而設計，香港人真的可以享用嗎？犧牲大部份的新界農地、農民生活地，非原居民寮屋居民完全給你們鏟走，你們除了破壞再破壞外，還懂得什麼？

蓮塘口岸、特殊工業區，加上低密度豪宅，落馬洲口岸等等，真正體會深港融合的邊港政策。

所以我誓死捍衛家園，反對東北發展規劃，不遷不拆、捍衛香港最後的一片淨土。不容胡亂踐踏我的家園。

11826

龍躍頭鄉公所

LUNG YEUK TAU RURAL COMMITTEE

16

NEW TERRITORIES NORTH &  
WEST DEVELOPMENT OFFICE

10 OCT 2012

RECEIVED

敬啟者：

我等是龍躍頭鄉村代表，就規劃署和土木工程拓展署展開「新界東北新發展區規劃及工程研究」的第三階段公眾參與提出意見。在粉嶺北新發展區建議發展大綱圖中，粉嶺繞道部份高架路位置鄰近龍躍頭、小坑新村、小坑村、覲龍村、新屋村及新圍，形態如一把開弓之箭射過來(如圖 1)，又像一把鐮刀割過來，對鄰近村落、住宅產生不利，殺傷力道非常的強，影響整個住宅的興旺，各方面無法順利的開展，於風水角度上存在極大問題。龍躍頭鄉是原居民的集中地，古老的圍村接近有 700 年歷史，村民尊重傳統、注重風水佈局，此繞道設計方便居民，但對周邊村民造成嚴重傷害。因此，希望將此部份高架路改為低於地面道路及隧道形式興建，減少對附近村民的環境影響。

另外，此部份繞道左面，綠悠軒北面對上位置，計劃興建十多座高密度公屋，屏風效應影響周邊村民的生活環境、空氣質素、景觀及自然光，而且村民從本身居所向外望，眼見前方屏風樓猶如一座座神主牌，遮擋視線，令人視覺感觀及心理感到不安、恐懼，於風水角度亦有一定影響。因此，建議將興建公屋位置更改為馬適路至皇府山的北面(如圖 2 綠色位置)，此處較少村落，對居民的影響最少。

最後，強烈要求貴署審慎考慮，接納以上建議，我等並非反對政府發展新界東北，祇是新發展區規劃對龍躍頭鄉影響甚大，希望貴署理解當區受影響居民的訴求，以致各方面達致平衡。

此致  
土木工程拓展署



副本送：陳克勤議員辦事處、蘇西智議員辦事處

龍躍頭鄉村代表：

鄧根年	鄧偉森	鄧祖仁	鄧柱田
鄧秉龍	鄧滿慶	鄧雄毅	鄧富康

二零一二年九月二十九日

國

11826

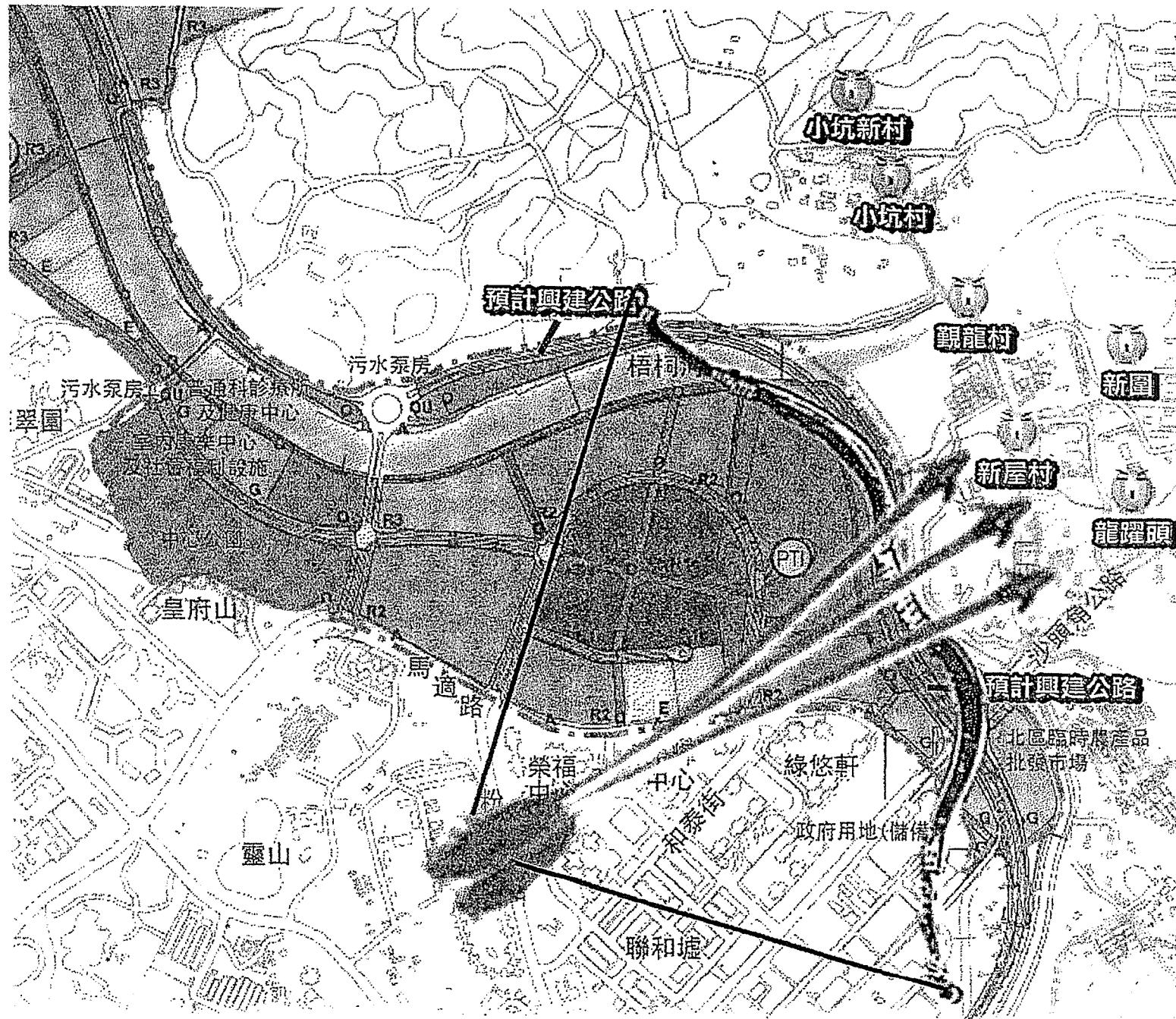
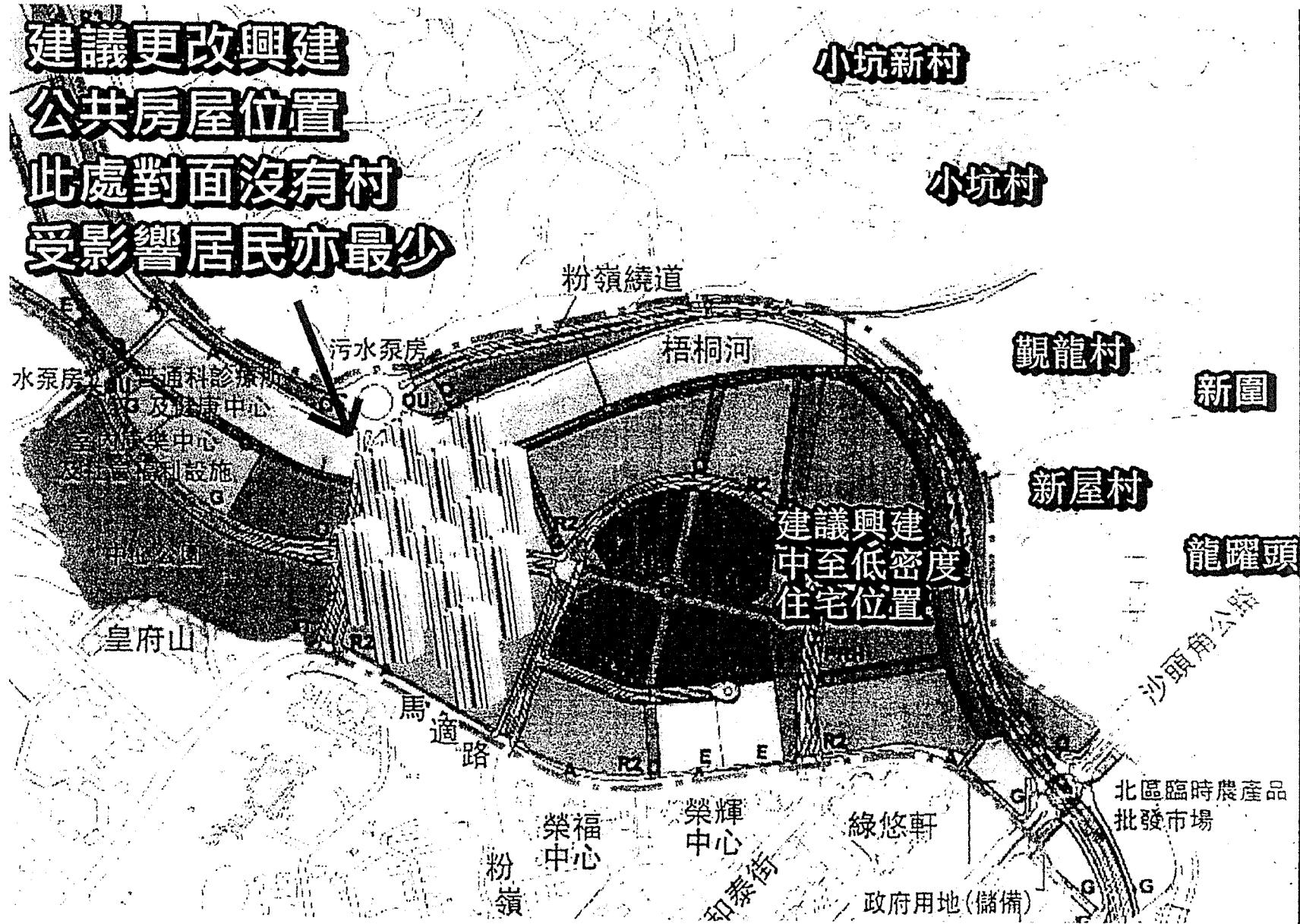


圖 2

11826

**建議更改興建  
公共房屋位置  
此處對面沒有村  
受影響居民亦最少**



11827

13/10/2012 21:47

Subject SAY NO to the "North East New Territories Development Plan"  
EDMS No.: Doc. Src.:

Greetings,

I just signed the following petition addressed to: Hong Kong SAR Government.

---

SAY NO to the "North East New Territories Development Plan"

The government intends to implement the "North East New Territories New Development Areas on the premise of "regional integration" and "population growth", and is conducting the last stage of public consultation until 31 August 2012.

If the plan is implemented, lots of farmland and non-indigenous villages in North East New Territories (including Fanling North, Kwu Tung North and Ping Che / Ta Kwu Ling) will be destroyed. Nearly 80% of the land to be resumed by the government will be sold to developers for private property developments, which will widen the wealth gap rather than solve housing problems in Hong Kong.

By signing this petition you are agreeing that:

- 1) I oppose the "North East New Territories Development Plan" ;
- 2) I request the HKSAR government to set aside this development plan immediately.

Sincerely,

Ying Ka Leung  
Hong Kong, Hong Kong

11828

18/09/2012 16:40

### 新界東北新發展規劃及工程研究—坪輦打鼓嶺受影響居民意見

敬啓者：由於「新界東北新發展規劃及工程研究」的理念和諮詢過程錯謬百出，未能以情理說服我們，因此坪輦打鼓嶺受影響居民提出：

1. 不遷不拆，維持現有生活。
2. 不談賠償：既不遷不拆，賠償自當免談。

此致  
土木工程拓展處

打鼓嶺坪輦保衛家園聯盟謹啓

11829

新界東北受影響的原居民全體反對新界東北新發展區計劃，政府不能在沒有大多數原居民同意下強行收地發展。

Francis Kwong

11830

Daisy Yiu

反對新界東北發展，若服務對象以香港人為主，則香港的設施已能應付，且卓有餘，故更應保留一些自然環境，讓下一代享用。

姓名 : Cherry Chow

電話 :

電郵地址 :

傳真 :

意見內容 :

11831

反對! 不想看到第二個充斥著內地人的天水圍!  
如要推行, 請先推出政策釋除香港人的疑慮!

11832

敬啟者：本人就新界東北新發展區規劃及工程研究第三階段，表達強烈不滿與遺憾，本人反對第三階段之建議內容，且要求政府撤回整個方案，重新展開公眾諮詢。按近日傳媒披露相關資料，整個方案第一及第二階段皆屬黑箱作業，嚴重欠缺公眾參與，許多受影響之持份者，竟於兩個月前始得悉整個方案，實有違近代文明開放社會之核心價值。此致

香港特區政府

黃大業 謹啟

二零一二年九月廿一日

11833

RITA

敬啓者：

得知香港政府發展新界東北，不得不發表自己的意見。眼看香港每天被自由行入侵，十分心痛。從前的街道十分寬敞，現在被一群沒有修養的人侵占。從前我們不怕沒有日常用品，現在被人一掃而空。也罷尚算可以生存，還有一小部份的地方是屬於香港人的。但當政府要發展新界東北時，才發現也一小撮的地方也慚慚要消失。我不想再失去安靜、安全、乾淨的香港新界東北。市區已經有不少地方被收購後改建成高樓大廈，天空樹木逐漸消失，怎能忍受一片僅有的花園也”送”給內地人！要求特區政府立即擱置新界東北融合計劃！天地有正氣，賣港求榮的，必遭天遣！”

完全沒有必要與中國內地再有進一步融合！現在上水，粉嶺等北區地方已經很大陸化，國內人完全破壞原有的社區環境，亦把北區樓價推高。眼看水貨客到處充斥，海關又不作出行動，反而要香港市民到場反對，那我們為什麼還需要這個政府？若真的把規劃實行，自由行勢必侵入新界東北。不論私人樓，日常用品都會被他們一棟棟地買走，一箱箱地運走，因此本人要求立即擱置新界東北融合計劃！

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

## 新界北發展方案意見

11834

致： 執事先生，

本人很高興新政府對香港發展有著民本精神，但往往遇上很多阻滯，本人雖然不是新界北的地主，但希望就此發表中立意見希望香港發展得更快及更公平。

本人極力支持政府提出的把土地大小收歸政府所有然後通過拍賣進行公平競爭及發展。一個公平的社會沒有理由大業主要給予自行發展而獲利，而小的業主要被吞併，透過投標發展能者得之是最公平的。

上述方案亦遇上更大的阻礙，其實社會上任何聲音都是因為利益分配的問題。本人建議將整個計劃方案進行股份化發展。第一階段，即確立原始地權股，例如政府厘定現時一尺地賠償 500 元，則業主可以獲得一尺 500 股的原始地權股，滿意的可以領錢走人，把地歸還政府，不滿意的可以繼續持有原始地權股，不過土地一樣要交出給政府發展。當然這裡農地定價或不同的地不能統一為 500 元，例如屋地則不同價，地面租用者則另作補償。

第二階段是政府推出批地條款及發展細節，其中聲明在發展過程中多少利潤是政府所有，多少是發展商所有，多少交由原始地權股持有人攤分，但是第二階段政府不會保證原始地權股持有人的一尺可以獲得 500 元的對換，可以在條款中定明一個較低的保證賠償。原始地權股持有人可以進行買賣這些股份或者繼續持有。

第三階段將原始地權股轉換成普通股，即在標書里發展商願意出多少錢把原始地權股轉換成多少的普通股給持有人在日後分利潤，這個投標是價高者得。這裡政府亦要想好收多少利益還是單純從補地價獲益。這裡清楚劃分發展商要拿多少錢出來發展，業主持有普通股作為日後分利潤，政府收益等。

第四階段發行普通股進行自由買賣，大家都可以參與發展，大家都開心，大家就無意見啦！不過在發展過程中普通股股價可能因為樓價及經濟而變動，這裡發展商或普通股持有人可能賺到哈哈笑亦有可能樓價跌到2003年賣不出要虧錢。

第五階段發展完畢，普通股按清算變成現金，分到袋里，股票除牌。完畢。

誠上，

Viman Lau

E-Mail :

Tel

11835

Kwong cho leung

Hello!!!

I am clkwong@.

According by information of 22 Sept. 2012 Sun news , HKSAR government plans to solve land poor family and new town development in hk nt north-east region.

Although some HK nt north-east people against this project that private development big company starts to develop projects in hk nt north-east region.

Land resources of hk nt north-east region are most important fact to private development big companies because land cost is compare cheaper than other region in Hong Kong. poor families needs public cheapest rent housing also the second important problem for HKSRA government to solve.

New town development might be have some little speech as argument of this project.

Thank Jesus love.

reported by clkwong@ in Internet!!!

Why do I buy iphone5???

Contributor on US economy recovery way.

Be a boss. iphone5 4G lte with move app can capture HD 108090 video as presentation to sell what you plan to sell to your customers and friends.

You personally purchased Iphone5 with 4G lte contributes on economy recovery way.

11836

Kwong cho leung

Dear Development Dept Chairman.

I am clkwong@,

Why HKSAR government must develop HK nt northeast project,???

Against lie.

How about hong kong island hill-town project???

Land shortage in Hong Kong is lie. How many hill in Hong Kong??? Why do not develop hill-town projects in hong kong???

Opening more road and railway to hill like hong kong island's hill-town and developing more land for building like hong kong island hill-town will or will not be worked.

Why must new town in Hk nt northeast project and why do not hill-town project in Hong Kong???

Please tell HKSAR CEO Mr.Leung does not foolish hong kong people around again and again.

Thanks Jesus love.

reported by clkwong@ in Internet!!!

World Telecom operators invests 4G lte network around HK\$1Trillion. They need 100Million customers each PAID hk\$400 monthly for 24 months covered the investment.

姓名：香麗茵

電話：

意見內容：首先，我不明白為何意見表不能像其他政府表格般，可直接在電腦上填寫，相信是刻意不方便市民，從而減低反對聲音。不知道直接發電郵會否不受理會，但我相信政府該向人民服務，人民無須盲目遵從不合理規則。

我反對東北新發展規劃，原因：1. 香港還有很多土地可用，為何非要開發連接內地的東北不可？司馬昭之心，路人皆見。2. 東北會提供五萬就業機會，而本身北區人口便遠遠多於此，而且東北提供的工種是甚麼？從來沒有提及。3. 要保護香港已所餘無幾的大自然、農業。

政府不用事無大小的介入規劃、發展、管理，請讓事物自然發展，政府太不靈活，有錢有時間不如改進一下減廢措施，改善空氣質素。

謝謝。

11838

"C.Y. Cheung"

22/09/2012 21:38

Subject 有關「新界東北新發展區規劃及工程研究」公眾諮詢

EDMS No.: Doc. Src.:

Please refer to the attachment. Thank you!

新界東北新發展區規劃及工程研究 <http://www.nentnda.gov.hk> 新界東北新發展區規劃及工程研究 <http://www.nentnda.gov.hk>  
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：張靜如

意見內容：本人反對此計劃。如果計劃真的是為了改善港人生活，為什麼先要一班在香港住了幾十年的農民犧牲家園？是因為有錢買得起低密度住宅的人在政府眼中比較重要？

為了應付將來的居住需求？為什麼市區有那麼多空置用土地不用，非要動新界東北不可？

此舉更方便市民。政府「發展」動機成疑，諮詢不足。

一個倒模的新市鎮多一個都嫌多？不擱置計劃？請用文明來說服我！”

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

11839

敬啟者，

你好，本人就新界東北新發展計劃提交意見。

# 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

姓名 : Wong Siu Ling

電話

電郵地址 :

11839

意見內容：「新界東北新發展區具有優越地理位置，能為促進港深兩地社會經濟發展提供機會」計劃書的前言清楚說出，新界東北發展計劃目的在之一是促進港深兩地發展，而非一心為港人開發土地提供更多元化發展及解決人口增長和港人住屋問題。計劃中公共房屋的比例比私樓少，坪輦/打鼓嶺更沒有公共房屋！政府怎能提供可負擔的房屋給我們小市民？計劃受惠者不是普羅市民，我們買不起！

香港人不能接受一個如此大型的中港融合計劃，政府竟然完全沒有向香港市民解釋，計劃2008年諮詢但有多少人當年已知？受影響居民很多都在這兩個月才接到通知，這算得上諮詢宣傳有多少？相信流感針的宣傳也比這重大計劃做得更多，再者政府未得到市民廣泛共識就迅速上馬，並於22/9的諮詢會說明不會撤回計劃，這是諮詢還是通知？這已經超越了純粹「人口增長」、「居住需求」等問題，還是有除去城市自主權、一國兩制的問題？

計劃強調為環保、綠化和生態保育，但剷走農地來建綠化地帶難以令人理解。市區有那麼多公頃的地丟空，政府應善用市區土地作良好規劃平衡樓市而非大動干戈去破壞所餘無幾的自然環境和農地。

請撤回新界東北發展計劃，並向公眾展開正常的諮詢，集合意見討論此計劃。

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

黃小玲 上

11840

chiu on yi

執事者:

**本人要求全面撤回開發新界東北新發展區**,因政府多年的諮詢未夠完善,很多持份者未有足夠時間參與諮詢過程;請政府三思,避免官迫民反的現象.

反對新界東北新發展區被規劃的社

11841

Dear Sir / Madam,

We write to support above-said plan.

The issue is we do not know what to you if part of the land is in the planned area whilst, part of it is not. Pls consider to plan land in lot.

Should you have any query on this matter, pls feel free to let us know.

Kind Rdgs.,  
Edna

# 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 : 黃兆鏗

電話

電郵地址

傳真 :

意見 容  
件會卻 : 雖然陳茂波局長不停強調東北發展口講係為香港人設想,但係第三階段既諮詢文

反映出與深圳融合的趨勢,令人擔憂. 例如增設國內人既露天商業步行街

既然此計劃的其中一個目標是要提高住宅數量,為何不可以在其他可發展  
區段興建高密度的公共住宅區,反而要在東北區興建低密度及少量的公共  
屋宇,本人非常擔心此劃會令寧靜的東北區成為一個大陸人的後花園,希望  
政府可以立刻撤回或暫緩此發展計劃.

11842

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明。

本摘要由奧雅納工程顧問製作

11843

本人 王家怡，

認為政府規劃「新界東北新發展區」的農地時，要突破思維，以香港為優先。

香港農地的重要性不單是環境生態上，而是必須保持香港自給自足的基本能力。

以香港行之以久的供水方式為例，香港雖然買入東江水，但仍然需要保留自己的水塘。先不談林鄭月娥數年前替香港簽下那紙不乎市場情況的死約，當香港有一定百分比的儲水量，香港便擁有買水議價的本錢。更重要的是，將來廣東省若有天災人禍，不能/適合再售水予香港，香港仍可依靠水塘的水至找到其他供水方法/買水供應地。

香港當然不能夠百分百糧食自給自足，但若有長遠可發展的規劃，把農產力增至約 10%，便可如香港水塘一般為香港留著後路，亦有效控制本土食品價格及質素。當香港的土地都被發展成商場同大樓，請問以國內的毒食品問題的嚴重性/未來國內如有戰亂發生，讓內地食品供港情況受影響，是要香港人吃

11843

建築物嗎？身為一個天然資源較少的地方，香港更需要珍惜現有的天然環境。

香港是一個資訊開放的地方，任何政策及數據是可追溯的。想貴署必定了解香港現時因政府及地產商囤積荒置的地有多少，以必須收農地建立新市鎮為由，確實不能說服香港市民。而所謂計劃已依"程序"諮詢多年，而現在明顯廣大香港市民及當地居民亦未在之前多年內"被諮詢"，可見這理由只更助證了這計劃是從"根本"上便出現問題，不論是進行了多少年，只要是現在發現問題便更應立即停止，才可減少將要付出的更多損失。西九發展案不正正是貴署的借鏡嗎？

基於本土實質的需要及此計劃本身根本存在的不可改正的問題，身為"香港"的政府，請以香港利益為優先及唯一，立即擱置此計劃，以免引致社會更大的不滿和動盪。

謝謝。

11844

Dear CEDD,

Atatched please find my views submitted.

Best,

Chow Sung Ming.  
Department of Applied Social Sciences  
HK PolyU

---

Disclaimer:

This message (including any attachments) contains confidential information intended for a specific individual and purpose. If you are not the intended recipient, you should delete this message and notify the

sender and the University immediately. Any disclosure, copying, or distribution of this message, or the taking of any action based on it, is strictly prohibited and may be unlawful.

The University specifically denies any responsibility for the accuracy or quality of information obtained through University E-mail Facilities. Any views and opinions expressed are only those of the author(s) and do not necessarily represent those of the University and the University accepts no liability whatsoever for any losses or damages incurred or caused to any party as a result of the use of such information.

75th Anniversary of The Hong Kong Polytechnic University  
INNOVATION AND APPLICATION FOR THE FUTURE

## 「新深合一」？市場趨勢vs政府造勢

鄒崇銘

新界東北「三合一」新發展區最後階段諮詢即將完結，政府提出的具體規劃令人不禁懷疑，到底新發展區是用作解決香港土地和居住問題，抑或將會建成一個輿論熱炒的「富豪雙非城」，目的只是為了打造「深港半小時生活圈」。有網民更加把梁振英挪來惡搞，比喻他為宋朝割讓燕雲十六州的石敬塘，割地求榮最終令中原飽受北方契丹的侵擾，不可謂不充滿豐富的想像力！

尤其是最近反對國民教育的全民運動，北區小學學位大量被雙非學童佔用，水貨客竟也能挑起逾百網民自發示威，打著「反共」旗幟的政黨選舉大勝…凡此種種無不顯示，中港矛盾已深深觸動每名港人的神經，連我一些平日理性溫和的朋友們，近期也沾染了那種莫名其妙的情緒。他們倒令我想起中大的陳健民教授，去年提出關於德國威瑪時代的警惕，當時雖受千夫所指口誅筆伐，現時回看起來倒還真有幾分道理。

筆者自己對廣義的中港矛盾感到麻木，但對新界東北的局面確亦倍感焦慮。到底新界東北的最終發展藍圖，是否意味著新界與深圳「新深合一」？新發展區會否應驗上述預言，最終淪為深圳的衛星城市？從中資機構近月大舉南下投地，再加上新舊治港班子的主要智庫，智經研究中心和一國兩制研究中心，曾分別發表「構建港深都會」或「免簽證特區」等研究報告，確令人覺得空穴來風，未必無因。

正如筆者最近與本土研究社朋友的調查發現，整個新界東北規劃的面積多達780公頃，相當於兩個天水圍那麼大，但當中竟只有不足4%的土地用作興建公屋，並且只及私人住宅土地面積的四分之一，但已足夠容納區內近一半的人口。新發展區的規模如此龐大到底所為何事，實在不能不引起香港市民的疑竇。林鄭月娥和陳茂波不斷機械地覆述，新發展區完全是為解決香港居民的住屋需要，假如並非大言不慚、信口開河的話，那就先請拿出更實質的建議給大家看看。

五年前的智經研究報告已不斷強調，自深圳逾30年前成為內地首個經濟特區，港深都會本來已是經濟發展的必然後果，這只是一個自由市場規律的客觀描述；但研究報告卻又同時強調，在2003年後CEPA和自由行等政策的帶動下，港深都會更成為市場和政府共同推動的目標，「政府層面的合作有利於對市場層面合作的支持和引導，有利於對港深兩地的經濟社會資源和發展動力進行全面整合。」如此港深都會便搖身一變，成為一個政治抉擇的問題，一個由權力意志所主導的結果，這便不再單純屬於市場經濟的範疇。

假如港深融合只是純粹市場經濟的作用，這原來是沒有什麼可爭議的。但一旦由政府利動用

公共資源推動，那便涉及政策干預和導向的問題，很容易變成分餅而不是造餅的遊戲，這在土地規劃的範疇而言尤為明顯。眾所周知，那些信奉「無形之手」的新自由主義經濟學家，皆深明大集團最擅長就是影響規劃過程，其實是在強行製造僵化的分區規劃(zoning)，甚至不惜把原來的居民趕走，自上而下地將原有社區和經濟活動剷除，從而享受單一空間使用的特權，擄取極為豐厚的壟斷租值回報。

林鄭去年底任發展局局長時曾說：「香港不能再有另一個天水圍」，這顯然並非單純公私營住屋比例的問題，或區內規劃和設施的微觀問題，而且更是區域發展策略，以至產業政策配套的宏觀問題。可惜的是，從現時所見新界東北和西北的各項藍圖，卻見特區政府非但沒有對症下藥，理順本土經濟的長遠和可持續發展，反而進一步淘空原有社區和經濟基礎。去過數年，從粉嶺北、古洞北到牛潭尾等的例子，皆可窺見「公私營合作」的影子，最大程度上向地產利益傾斜，已是路人皆見的事實。今年6月林鄭決定重新主動收地，不讓大地產商獨享「春江水鴨」的好處，倒頭來卻面臨財團和民間的兩面夾擊，令新界東北諮詢大有難產告終的可能。

豈料到了周日的最後一次諮詢會之上，陳茂波卻口風一轉，說什麼都可以談，「公私營合作」仍在考慮之列。如此一來真讓市民看得瞠目結舌，到底還有多少秘密議程被隱藏起來，多方交纏的利益最終能否找到下台階，仍完全要看幕後的權力博奕或抬底交易。假如陳局長真的如此執迷不誤，相信他真的應該認真考慮何時下台。不過假如我們的政府真能開誠布公，不要作繭自綑於眾多華資、中資財團利益和政治計算，而是真正坦蕩蕩的面向廣大市民和社區持份者，致力維護本土經濟和自然保育的需要，讓區內居民真正分享發展帶來的好處，亦未嘗不能找到「柳暗花明」的可能出路。

## 增加土地供應已失理據

「新界東北規劃」諮詢九月底結束，相信以梁班子的一貫作風，在現時民望低企的情況下，一味實行「拖字訣」，延遲公布諮詢結果。不過這並不表示開發工作就此會拖慢。猶記得今年五月，土木工程拓展署提出，研究開發元朗南部入唐人新村及大棠兩幅合共200公頃土地，面積相當於四分一個新界東北，以興建私人樓宇或公屋。當局便首度提出快速規劃方式，將環評、規劃及工程研究同步進行，若進展順利，元朗南2020年前可望有新屋苑落成，較傳統發展模式快2至3年。

正如當時便曾有評論指出，政府近年推動大型基建屢遇阻力，其中一個原因是諮詢期太長，由規劃到落成平均約需10年，方案需要多番不斷修改，予人拖拖拉拉感覺，若將前期規劃工作壓縮，可將時間縮短2至3年。假如以元朗南的例子作參考，新界東北其實同樣可以暗渡陳倉，即使在規劃諮詢結果尚未公布前，已盡快先行啟動相關的工程研究，並偷步進行部分不涉及收地的基建項目。

儘管政務司司長林鄭月娥在過渡新班子前，已於六月底（同樣是偷步！）宣布，將會改以傳統收地方式發展新界東北；但新任發展局局長陳茂波在最後一次諮詢會上，還是露了口風，指「公私營合作」仍在當局考慮之列。從陳的隻言片語已可窺見，所謂諮詢最終仍有賴與利益集團重新談判，在公眾視線以外的地方珠胎暗結，待一切米已成炊之後，被蒙在鼓裡的香港市民才如夢初醒！

不過，同樣是前朝已經進行的「優化土地供應」諮詢，相信研究報告應已送到陳局長的桌上，並早已預告諮詢結果將於第三季、即九月底前公布，倒未知現時這項承諾還能否兌現？不過在推出增加土地供應的具體方案前，筆者只是想藉此機會善意提醒一句，今年初諮詢時提出香港未來共需4500公頃土地——

即每100萬人需要1100公頃住宅用地（亦即林鄭月娥局長所謂「多開發1%」），同時需要1400百公頃的配套設施——其根本理據早已不再存在。

此話何解？事緣政府統計處根據2011年人口普查結果，七月底公布最新的人口推算，提出香港到了2041年將會有847萬人口，大大較諸以往的推算數字為低。事實上，卸任前政務司司長林瑞麟，在五月發表的《人口政策督導委員會中期報告》，仍依據過往統計處的數據，推算香港人口在2039年將會大增至890萬。現時統計處進行人口重新推算，將有關數字大幅調低逾40萬，相當於新增人口數目的25%。

在影響人口重新推算的眾多新變數中，最關鍵的是梁振英就任特首前已經決定，明年起實行雙非嬰兒零配額的新措施，此舉將令2013年之後新生嬰兒的數目，大幅降至2005年前的水平

。統計處亦根據過往針對雙非嬰的統計調查，推算其中49%將會在21歲前回港定居，如此未來六年從內地回流的學童，總數仍將有可能高達八萬人以上，即使每家小學能容納1000學童，亦需要興建80家新小學才能容納！新界東北出現所謂「雙非教育城」的爭議，即源於當局就雙非學童問題，仍未能作出任何交代。

儘管「優化土地供應」可能已完成諮詢報告，不過若按照統計處的最新數據，再加上發展局的原有假設，香港所需的新增土地將大減逾1100公頃！這同時意味諮詢報告，極可能需要全盤重新計算，甚至是推倒重來亦未可料！事實上，正如筆者過往一直在本欄強調，香港面對的核心問題並非土地供應不足，而是土地使用效率嚴重不足：例如新北東北780公頃面積，竟只有不足4%用作興建公共屋邨，但已可以容納近7萬人口。又正在動工的啟德新發展區，320公頃面積竟只有不足3%，撥作興建兩條公共屋邨之用，但亦已足夠3.4萬人居住。其實啟德只需利用約30公頃土地興建公屋，已能容納相當於整個新界東北新發展區，又或是數目高達15萬的人口。

凡此種種，皆已令「優化土地供應」以至「新界東北規劃」諮詢，合理性皆頓時變得軟弱無力，連帶新界東北是否需要倉卒上馬，亦成為一個極大的問號。假如特區政府仍依然故我，一如既往逆民意而行，則目前各項極為不利的數據，只會再度突顯當局謊言治港的事實，令早已沸騰的民怨進一步升溫，新班子短期內倒台的機會亦隨之大增。但假如陳局長能夠知所進退，有所為，有所不為，勇於承認自己以至前朝所犯的根本錯誤，則未嘗不會出現另一片新天地。

11845

羅世恩 議員辦事處  
The Office of District Councilor LAW SAI-YAN, Jimmy

電話 Tel:

傳真 Fax:

電郵 E-mail:

地址 :

## 新界東北新發展區 - 解決住屋問題，為甚麼要發展新界東北？

政府一直以來都以解決人口增長(840 萬)的住屋需求，所以需要發展東北區，藉此提供 53,800 個單位，其中 23,100 個單位是公營房屋，其餘是私營樓宇。估計人口約為 15 萬人。但是，根據統計處最新的人口推算，840 萬人口會在 2041 才出現，比起發展計劃的原本的估計遲了足足 10 年。另一方面，政府在 7 月提供的資料，全港共有 4,000 公頃閒置的土地，其中在市區和新界南已發展的地區中的住宅用地共有 1,100 公頃。

而在東北發展區(全區 787 公頃)的住宅用地有 160 公頃，其實只有 30 公頃用以興建公營房屋，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。既然政府手上仍有 1,100 公頃閒置的住宅土地，只要將它們釋放到市場或用一部份來興建公營房屋，已經可以在未來 3-5 年解決香港的住屋問題，根本不必急於發展東北區，破壞 10,000 多人的家園和消滅 170 公頃農地，浪費香港的土地資源。

因此，政府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，包含農業、人文、鄉情、歷史、經濟等因素的發展，才可帶動長遠利益。但為了制止地主破壞一些特殊土地(例如濕地、農地)上的人和物，並提高政府的土地儲備，以便扮演更積極的角色，政府應以「傳統發展模式」續步從土地擁有者購買部份珍貴/重要的土地，亦可以平衡小地主的權益；

另一方面，將 152,000 人遷入北區(相等於現時北區 30 萬人口的 50%)，更會令到現時繁忙時段幾近飽和的東鐵及吐露港公路不升負荷，跨區工作的問題更趨嚴重。根據 2011 年的統計，北區及元朗區的在職人仕有超過 80% 需要離開居住的地區工作，當中有 40% (142,315 人)要到九龍市區、港島區上班。令居民花很多時間、開支在交通路途上。假設這些到市區上班的市民平均日花 \$40 及 3 小時在交通上，他們的每年的開支便花了約

\$10,000 (相比這兩區的入息中位數 每月\$10,000，佔全年收入的 8.3%)，共 1 億 4 千多萬；而虛耗在交通的時間每年共 42 萬 7 千小時(50 周 x 5 天)，大大影響他們的家庭生活和生產力，更導致部份求職市民卻步，而留在家中。為了鼓勵他們再就業，政府推行就業交通津貼 亦直增加福利開支，這是本末倒置，浪費資源。

透過推動本地工業，包括在新界東北區重新發展高增值有機農業及相關工業，優化新界北工業區設施和交通配套，提高土地效率，吸引工業回流，為東北區的居民創造更多本區就業空間，才可降低跨區工作比率。這樣不但對市民本身有幫助，亦可以減輕交通運輸系統的壓力，特別在上、下班的繁忙時間，避免鐵路、巴士系統、及道路不必要地澎漲、道路幹線擠塞、浪費資源。否則，最終導致公共服務機構加價壓力，吐露港公路和粉嶺公路等要再次擴建。

即使暫停東北發展區的計劃，政府仍然會進行市區的舊區重建以增加市區公屋單位，所以我們認為政府必須儘快檢討及優化搬遷補償/賠償政策，讓受影響的居民有不同的選擇，包括原村安置、原區安置、原區重置、搬遷安置、搬遷津貼/賠償等，理順搬遷的程序和時間。不但要照顧受影響的居民，同時亦必須照顧當區謀生的商戶。政府亦應透過重建計劃的安排，讓居民不必遠離原區，保留他們的人脈網絡，減低適應上的困難。政府應該盡量讓市區居民留在原區或工作地點附近，不用遷往老遠的香港邊緣，然後每天花 3-4 小時返回市區上班。優化的搬遷政策亦可以應用將來的發展計劃上，政府有責任照顧受影響鄉村內居住了超過 20-30 年，甚至 50 年的原住民、村民和在當地耕種的農民。由於鄉郊土地的獨特性，政府亦須照顧原住民的財產。

羅世恩(北區區議員)

聯絡電話: 電郵:

2012 年 9 月 24 日

11846

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，阻礙其發展，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□得滿目瘡痍了。

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，梁珈頃，梁珈瑋，梁珈愷，鄧亦婷，Tesar Norbert，Tesar Hailey，Tesar Ayden，Tesar Carissa，鄧康生，

11846

姚玉珍，

從我的 iPhone 傳送

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，必帶來北區的各項公眾服務更惡化，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，文韻穎，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，梁珈璋，梁珈愷，鄧亦婷，Tesar Norbert，Tesar Hailey，Tesar Ayden，Tesar Carissa，鄧康生，

11047

姚玉珍，鄧康元。

從我的 iPhone 傳送

11846

Joyce Yik Yiu Tang

就新界東北發展之粉嶺北對龍躍頭的影響很大，由於該發展公屋樓高35層就在該村村面。令明堂受堵，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！現要求撤回計劃！免令千年古村不得安寧。

□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，疲氣暴燥，前境堪輿。朱雀...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！

Sent from my iPhone

11849

Joyce ·

就政府發展粉嶺北，馬屎埔近梧桐河邊為居住八萬人之公共屋邨，而地處在龍躍頭之新屋村，觀龍村，新圍，來燕台，小坑村及小坑新村對面，影響深遠！

首是風水：公屋樓高 35 層而在龍躍頭面前，在村前再不是一望無際的綠田野，抬頭望去都是高樓大廈，有 " 泰山壓頂之勢 " 在這環境居住必有迫賚之感應，明堂受損，展望無來，屏風樓宇阻風擋光，來龍被去脈所阻，那有什麼風水。

" 泰山壓頂，明堂受損，必犯惡煞 "

□首是風水：公屋樓高 35 層而在龍躍頭面前，在村前再不是一望無際的綠田野，抬頭望去都是高樓大廈，有 " 泰山壓頂之勢 " 在這環境居住必有迫賚之感應，明堂受損，展望無來，屏風樓宇阻風擋光，來龍被去脈所阻，那有什麼風水。

" 泰山壓頂，明堂受損，必犯惡煞 "

11850

Joyce Yik Yiu Tang

現政府又再建議在上述地處拓展為新市鎮以容五萬三仟多人，主要公共屋邨在龍躍頭沿梧桐河岸一帶，人口增加帶來社區的影響，包括交通及道路，就業，社區及醫療設施，治安環境及城鄉融合等問題。再次肆意破壞好不容易得到的和諧共融，和原有鄉村的風水龍脈格局及傳統風俗習慣。後果堪虞，鄉族祖宗龍脈風水被毀，人畜不得安寧，何來安居樂業鄉族必起來反抗到底！

□ □ (1) 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及鄰近村落：包括新屋村，觀龍村，新圍，小坑村，小坑新村馬屎埔村，石湖新村，華山村，永寧圍，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，因而得名。

由於政府在北區發展新市鎮以容納人口膨脹，需要改善水浸及排水等問題，所以進行梧桐河改造工程，將原來灣曲延綿之河道拉直加快排水，但這就使原有一帶村落之龍脈風(代續)....

(2) 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，因而得名。

由於政府在北區發展新市鎮以容納人口膨脹，需要改善水浸及排水等問題，所以進行梧桐河改造工程，將原來灣曲延綿之河道拉直加快排水，但這就使原有一帶村落之龍脈風(代續)....

(3) 的原野，綠色的原野內有各種生物，蜂飛蝶舞，鳥唱蛙鳴，各類生物在繁衍生息，形成新市鎮與鄉郊和諧結合。每當我們望馬屎埔那綠悠悠一片原野。心曠神怡。

現政府又再建議在上述地處拓展為新市鎮以容五萬三仟多人，主要公共屋邨在龍躍頭沿梧桐河岸一帶，人口增加帶來社區的影響，包括交通及道路，就業，社區及醫療設施，治安，環境及城鄉融合等問題。再次肆意破壞好不容易得到的和諧共融，和原有鄉村的風水龍脈格局及傳統風俗習慣。後果堪虞，鄉族祖宗龍脈風水被毀，人畜不得安寧，何來安居樂業，鄉族必起來反抗到底！

Sent from my iPhone

Tang Kwok Yung

#### 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行行動，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。

福為民間，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口諾，為北區的福祉謀幸福！感激萬分！

新界粉嶺龍躍頭原居民暨村民：

北區居民，鄧國容，鄧亦瑤，文學廉，文幘穎，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

11852

To whom it may concern,

I intend to submit my opinions on the Northeast New Territories new development areas, as attached.

Yours faithfully,  
Raphael Mak

# **Some opinions on the proposed Northeast New Territories region**

**(thereafter shortened as “Northeast”) development**

## **Strengths and weaknesses with the “conventional” development mode**

New town development had taken place for half a century in the realm of Hong Kong. The development mode of such towns has also evolved during this time span. As such, the mode of earlier towns (Kwun Tong, Tsuen Wan) must be differentiated with those of the “middle period” (Shatin, Tuen Mun etc.) and that of the most recent ones (Tseung Kwan O, Tin Shui Wai, Tung Chung).

The earliest new towns have seen consolidated development and a heavy emphasis on industrial land use (thus providing considerable job opportunities), while in serious lack of open space as well as retaining the hegemony of motor vehicles like in Kowloon “proper”. (However, the “village in town” model in Tsuen Wan, which involves relocating affected villagers to convenient locations around the new town, is worth mentioning.) The towns of the “middle period” have seen a less dense kind of development, allowing for more open space, while still trying to provide job opportunities in the town; bicycle tracks and wide promenades reducing reliance on motor transport; sense of community through the layout of public and private housing estates. However, high speed roads still divide towns (especially how the row of villages centred around Pai Tau in Shatin is divided from the rest of the town), and the street (here meaning the “liveable” street capable of widespread possibilities of activities) as well as the open market is disappearing with the advent of shopping malls.

The most recent new towns is those most worth mentioning, since they have now been seen as socially and environmentally problematic, and with the proposed Northeast development it can be expected that considerable portions of the citizenry fear that such new towns will be cloned. I term this as “housing for the sake of housing itself”, which unfortunately is highly likely to repeat itself for this new wave of development. Let us now review the strengths and weaknesses of this model:

Strengths:

- Open spaces plenty
- Environmentally friendly and convenient public transportation (Light Rail, MTR, West Rail)
- Bike-friendly

Weaknesses:

- Buildings too tall, aesthetically do not match with surroundings
- Hegemony of public housing -> hegemony of architectural style (a common weakness of government housing projects, which is much less serious for projects of, say, the Housing Society)
- The near-complete annihilation of the street and the open market -> hegemony of shopping malls (exacerbated by the fact that most of them are controlled by one company, the Link)
- Lack of job opportunities (it seems the government thinks that the “self-supporting” idea of new towns is a total failure, but it is a grave mistake to abandon it entirely. New Towns then become pure bedroom communities and almost ALL of their inhabitants have to travel far distances to work, thus wasting their time and money on transport as well as diminishing their sense of community. I have also expressed in the earlier “Railway Future” consultation that the concentration of jobs around Victoria Harbour is a significant problem.)
- Little respect for the environment: land was reclaimed or flattened at the will of planners, without regard of natural shorelines/ecology/landscapes/other natural features.
- Little respect for the rural way of living: villagers are simply given money compensation and/or given public housing, a complete disregard of their traditional way of living. Failure to recognize the “immaterial possessions” of the villagers, such as their link with the land and nature.

Note a number of the above weaknesses (especially those related to aesthetics, community and long commute) lead to psychological problems of the inhabitants, thus giving rise to the various social problems in recent years.

# Strengths and weaknesses of the mode of development for the proposed Northeast project

The government-proposed Northeast project, in my opinion, has the following strengths:

- ◆ promotion of ecological means of transport
- ◆ fostering further interflow with Shenzhen
- ◆ aiding in economical development of the Northeast

However, the weaknesses are numerous, and can be quite disastrous for those affected:

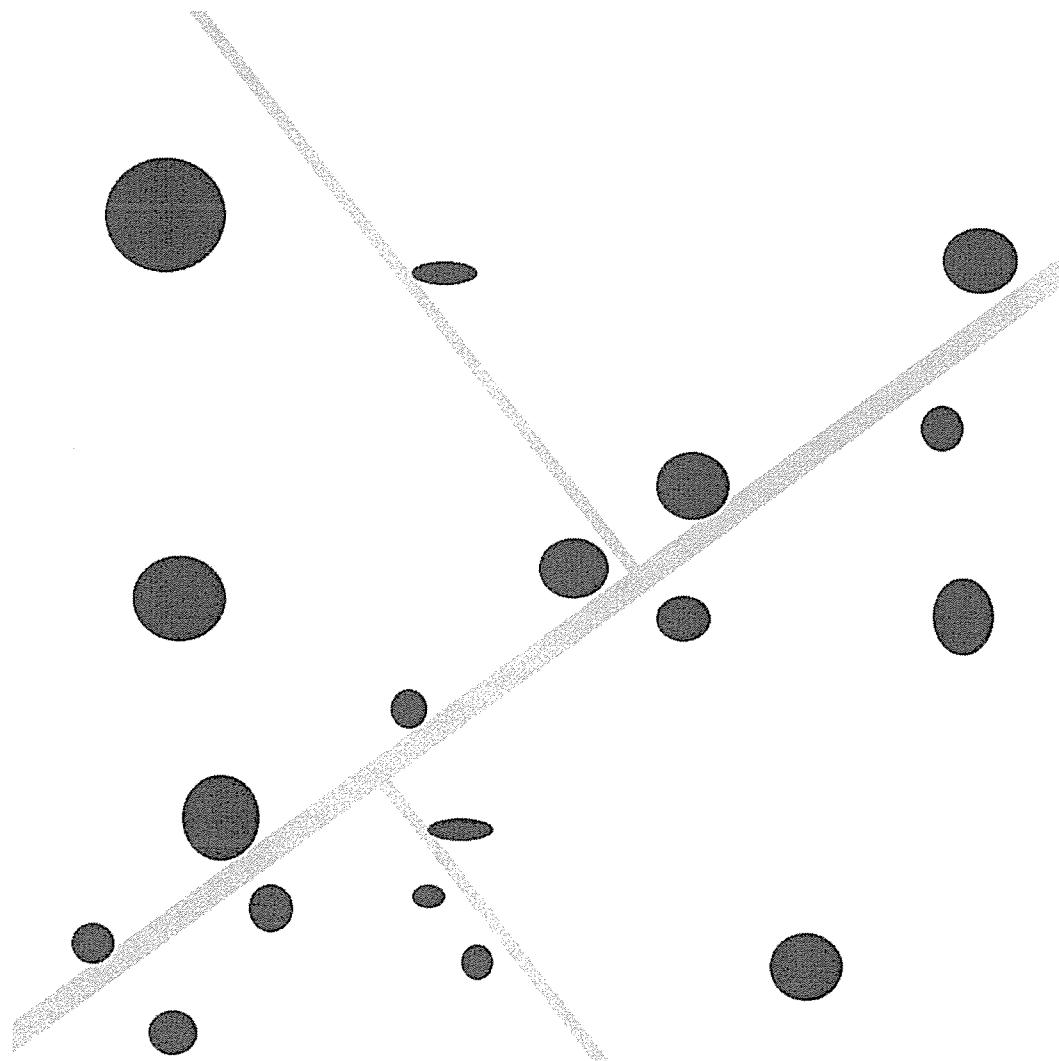
- ◆ building height and density too high: it is understood that the government want to solve the housing crisis, but aesthetic aspects (especially harmony with the surrounding rural areas) must be considered
- ◆ public housing dominates: repeating errors of earlier new town development projects
- ◆ disregard of local agriculture: agriculture ought to stay for a purpose: a respect for a natural way of living, an aspect of local economy, or simply a part of rural society. But above all, (at least some) agriculture is necessary for the survival of Hong Kong: China as a whole will be facing a large food crisis some time soon, with farmers continuously flowing out to the city. Hong Kong will be underfed. And come on, agriculture can be integrated with the city, if planned well.
- ◆ uprooting of villagers: they are tied to their land and ought not be forcibly moved away just for the sake of (unsightly) housing.
- ◆ lack of commercial development: few job opportunities, those moving in will need to commute for long hours
- ◆ disregard of the street and open market (again)
- ◆ hegemony of large companies: large scale development instead of development at the local scale

# A new model for human scale, local-friendly development

The following analysis aims to use layers to define a model for human scale, local-friendly development, where close social relationships and vibrancy (that the city lacks so much) can flourish, and rural life be respected.

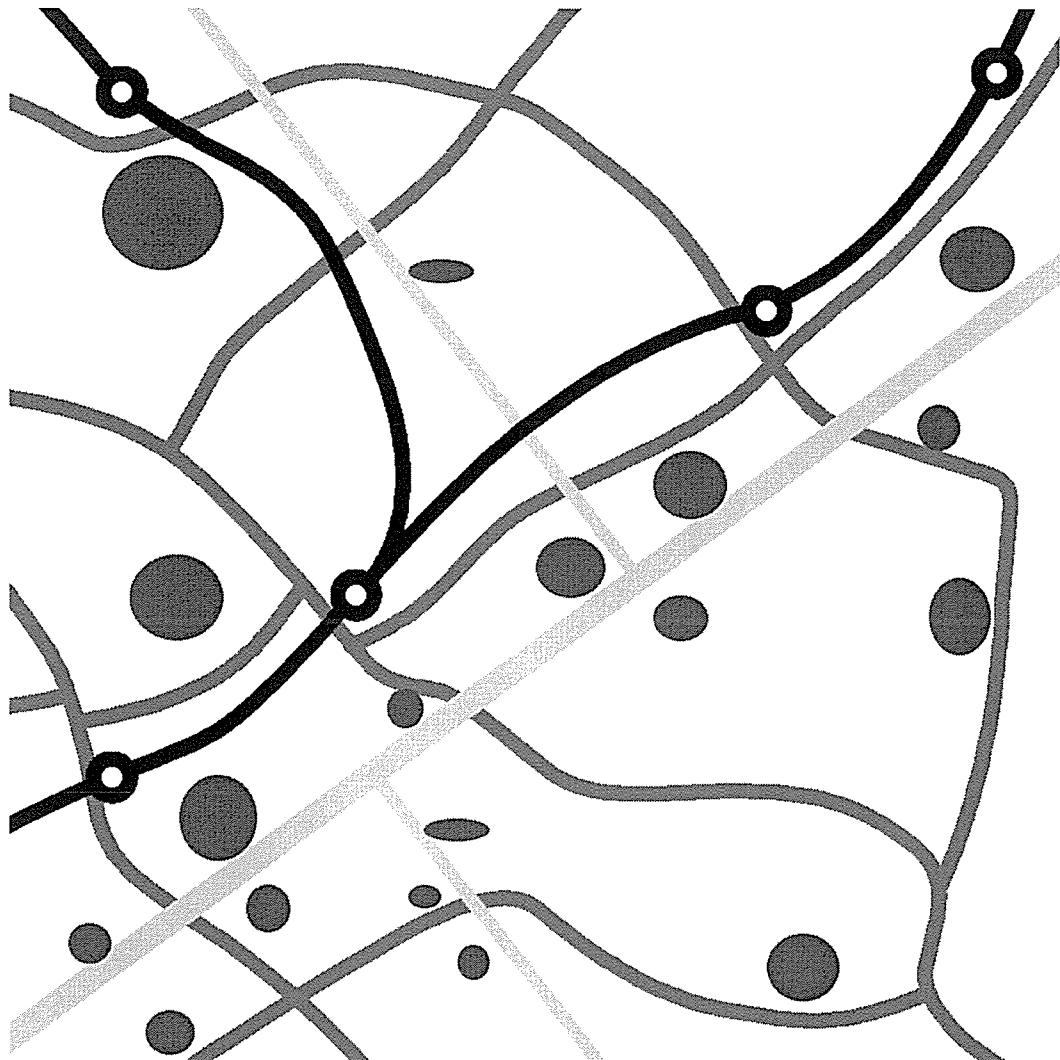
The diagrams have no relation to real-life geographical situation (except where specified), but aims to use a fictional example to illustrate the model.

Existing population clusters (villages->brown) and infrastructure (road->yellow):

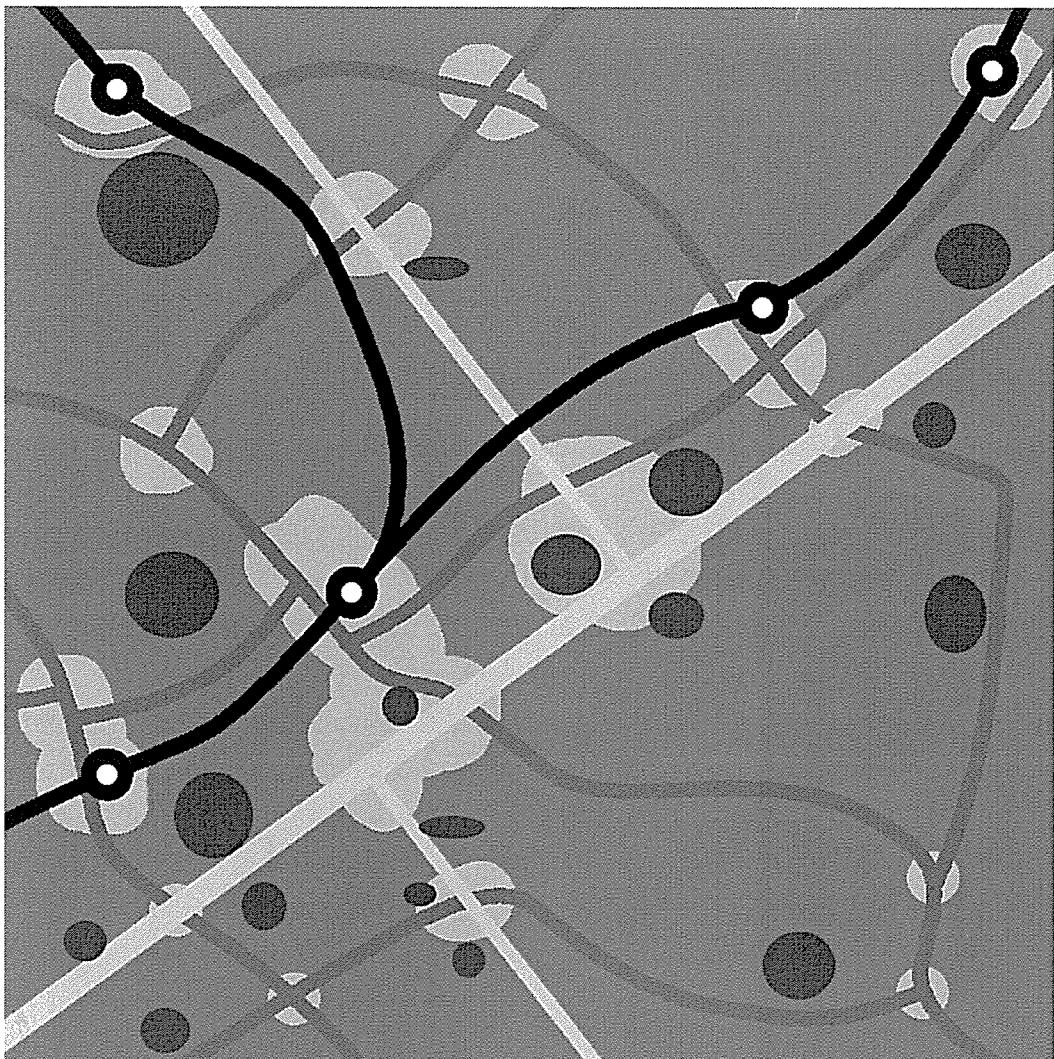


Transportation layer added: the backbone of the local transport network will be integrated bike-pedestrian trails (->violet). Local railways (on ground level, light rail,

perhaps single-track; -> black) transport people for further distances, also to the main city. No new roads should be constructed. The network should be constructed on empty lands between villages so that eviction is kept to a minimum.



Land use layer added: residential blocks (lighter brown) shall be constructed along the bike-pedestrian trails, and perhaps shall not exceed 5 storeys (up to 10 near junctions/railway stations). Small-scale commercial development and market stalls (light blue) at junctions/railway stations. The rest of the land shall be for agriculture use (green). Existing villages should be integrated into this layer, and those who currently own agricultural lands shall receive same sizes of agricultural lands as compensation.



The network of development illustrated above shall extend throughout the landscape, utilizing idle lands throughout the region.

Of note, river banks should be buffered by a green belt. This is for the proper preservation of the river. The green belt can be used as parks.

Back to real life: the local railway network in the real-life northeast context



Kwu Tung area is not included here as that development area is centred around the proposed Kwu Tung station (on commuter railway), so no separate local railway system is necessary. The local development pattern, however, shall follow the aforementioned model as well.

## To conclude

There are numerous problems with the conventionally used model for new development areas in Hong Kong, especially with aesthetic, social and economic issues. All inhabitants of Hong Kong, no matter HK Islander or "Northeasterner", city dwellers or rural residents, middle-class or "grassroot", should be able to enjoy the same social, economic and cultural opportunities. Also notable is the divide between urban and rural, which ought to be diminished for the holistic development of Hong Kong. A paradigm change in urban planning has yet to take place towards these ideals. As such, this document is intended to inspire not only this NE development exercise, but also future urban planning in general.

11863

□ 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 層公屋地喫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，稀有蠶蟲滅滅，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！敬俟賜復！  
龍躍頭鄧耕佣祖全體子孫敬上

從我的 iPhone 傳送

11854

你好，

電郵內附本人填寫之新界東北新發展區規劃及工程研究意見收集表格。請查收。

謝謝。

Chan To Ching

11854

# 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 :

現時新界東北新發展區的規劃存有下列的疑問和不足之處，如若計劃目標是為香港社會及市民服務，則此等疑問和不足之處務必在發展前以確切的方案解決及向公眾表述，以取得普遍公眾認同，從而最終令香港社會及市民受惠。否則，新界東北新發展區規劃及工程研究必須重新諮詢公眾，以確保該計劃符合香港市民的期望及香港社會的未來發展。

一、 未來香港人口增長是否有地區性？

二、 若香港人口增長有地區性，為何要捨易取難而開發地處偏僻而交通不便的新界東北以應付整體香港人口增長？新發展區應以現有已發展的社區網絡及市民生活圈子為基礎，不應過份偏離香港市民的實際生活。

三、 若香港人口增長沒有地區性，新發展區的選址應該鄰近香港的商業及經濟中

11854

心，以便香港市民工作及融合其生活。

四、三個新發展區目標人口只是約十五萬，完成時間卻為二零三一年，根本無法應付現時及未來二十年的香港人口發展。

五、新發展區交通配套、路線與原有公路網絡雖有連接，但過於依賴粉嶺公路及港鐵以連接香港市區。三個新發展區內提供的巴士網絡及單車徑系統承受能力存疑，亦沒有類似輕鐵的鐵路網互相配合，最後形成各自為政的小社區。

六、區內房屋必須加入港人港地條款，以全面配合香港本地人口的增長需求。

七、坪輦/打鼓嶺新發展區中的特殊工業區意向含糊，一方面未知是否適合於民居附近發展，另一方面以其偏僻的地段及交通配套未必能夠吸引香港本地工業進駐。特殊工業區座落新發展區亦會影響香港市民對該區的觀感及取態。

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

11855

敬啟者：

本人反對新界東北發展計劃，因為新界東北發展計劃嚴重損害港人利益。因為政府沒有明確安排復耕的地點，及公屋的比例實在太低。只會成為大陸人炒樓的地點。還有政府無視香港人的反對聲音。希望政府正視。

祝事事順意

鍾漢星上

11856

## 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，單就交通困难有待完善的需求，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

從我的 iPhone 傳送

Martin Chow

1. 計劃若不是為深港融合的話, 請
  - a. 取消前言中"新界東北新發展區具有優越地理位置, 能為促進港深兩地經濟發展提供機會的說法"
  - b. 取消預留土地配合落馬洲河套區/蓮頭口岸的做法
  - c. 承諾不會在新界東北推免簽入境.
2. 避收農地, 若逼不得已, 應安排原區同樣大小或更大的農地給農戶, 達至香港農地零減少的目標. 應購入被發展商囤積而還可復耕的農地作此安排.
3. 應收回東北正在作儲物等臨時用途的土地發展, 用作建屋等用途, 而不是農地或郊野.
4. 進一步支持有機農業, 計劃中的工業區部分應改為發展有機食品認証及相關加工的工業.

5. 新建的房屋應有綠化屋頂及外牆的設計. 不要屏風樓.
6. 不要又大集團倒模式經營的大商場/商業步行街, 改建小商戶為大多數的市集, 並應留空間作跳蚤市集及街頭表演.
7. 增加公屋及居屋比例, 另絕大部份土地應實行港人港地措施.

Tang Kwok Yung ·

30/09/2012 23:43

#### 篇四：

就【新界東北新發展區規劃及工程研究】諮詢的意見：

政府欲发展新界东北，在粉岭北之马屎埔沿梧桐河之建公屋以容纳五万多人，以解决政府被政治团体之要求加建公屋以加快轮候上楼的压力。

但是政府没有经过民情民俗、合情合理的咨询，就建议在龙跃头各乡村之前建 35 层公屋，生生地建在了龙跃头各乡村的明堂上，使其去脉受堵，朱雀之位高耸，颠倒五行布局，远近环境受阻，有泰山压顶之势。同时建议修建的道路及河流也犯上对各村形煞，名弯弓水形，是风水大忌，如拉弓发箭及似刀斩向各村。如果长年受形煞所制，村民将必身心受祸，灾祸连连而且高达 35 层之公屋，阻风挡光，景观受碍，而基建势必使綠色自然庄稼受破坏，生物链被迫断裂，稀有昆虫滅灭，无论在生态环境，传统习俗，风水信仰都是大灾害！！！敬望政府收回承命！乃桑梓之福祉，或者转在近皇庭山附近之 R 2. R3 建设高层公屋 以释龙跃头乡村民的担忧。如此，民生幸甚！

龍躍頭鄉五圍六村各房各祖眾鄉民上。

從我的 iPhone 傳送

# 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 : L. H Chan

電話 : \_\_\_\_\_

電郵地址 : \_\_\_\_\_

傳真 : \_\_\_\_\_

意見內容 : 反對政府收地再轉賣作私人  
物業發展用途的政策。  
收地後，用作公共建設，如學校、  
公園。

01/10/2012 03:37

□ 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 層公屋地喺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，稀有蠅蟲滅滅，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！敬俟賜復！

龍躍頭鄧耕佣祖全體子孫，原居民權益關注委員會

綠色鄉村家園

自然田廬農莊關注權益組

萃雲堂，鄧龍崗祖，松嶺鄧公祠，鄧鉗鈍祖，鄧英隆祖，鄧蝦公祖，鄧七房祖，鄧宗和祖，鄧耕穩祖，鄧榮溪祖，鄧覲龍堂，鄧松隆祖，鄧泰隆祖，鄧宗信祖，

新圍各祖堂眾村民，

新屋村各房各祖及眾村民，

龍躍頭原居民代表：

龍躍頭鄉五圍六村各房各祖眾鄉民上。 龍躍頭原居民代表：鄧康生，鄧國容，鄧渝甫，鄧康元，鄧金貴，鄧智佳，鄧肇軒，鄧亦瑤，姚玉珍，鄧肇舜，鄧皓雲，鄧葉秀容，鄧亦姿，梁銳，麥麗紅，羅麗虹，鄧榮慰，鄧育任，鄧育而，鄧肇東，

11860

鄧宇童，廖小萍，文學廉，文國穎，梁珈頊，梁珈瑋，鄧凱羽鄧凱旭，鄧凱宇，鄧興鳳，鄧作寧，陳月榮，朱淑梅，柯傳輝  
李瑞英，鄧文耀，葉偉華，葉偉華，孫皓，鄧康遠，柯傳盈，尹耀新，鄧紹鳳，鄧美紅，鄧梅。梁珈愷，鄧亦婷，鄧狄生，  
teres，蘇少康。

從我的 iPhone 傳送

01/10/2012 03:39

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，覲龍村，新圍，小坑村，小坑新村，馬屎埔村，石湖新村，華山村，永寧圍，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新市鎮的緩衝區及成為生態的原野，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為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為隧道式道路，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。

龍躍頭鄉原村民：鄧國容，鄧葉秀容。原居民權益關注委員會  
綠色鄉村家園

自然田廬農莊關注權益組

萃雲堂，鄧龍崗祖，松嶺鄧公祠，鄧鉗鈍祖，鄧英隆祖，鄧蝦公祖，鄧七房祖，鄧宗和祖，鄧耕穩祖，

鄧榮溪祖，鄧觀龍堂，鄧松隆祖，鄧泰隆祖，鄧宗信祖，

新圍各祖堂眾村民，

新屋村各房各祖及眾村民，

龍躍頭原居民代表：

龍躍頭鄉五圍六村各房各祖眾鄉民上。 龍躍頭原居民代表：鄧康生，鄧國容，鄧愉甫，鄧康元，鄧金貴，鄧智佳，鄧肇軒，鄧亦瑤，姚玉珍，鄧肇舜，鄧皓雲，鄧葉秀容，鄧亦姿，梁銳，麥麗紅，羅麗虹，鄧榮慰，鄧育任，鄧育而，鄧肇東，鄧宇童，廖小萍，文學廉，文國穎，梁珈頊，梁珈璋，鄧凱羽鄧凱旭，鄧凱宇，鄧興鳳，鄧作寧，陳月榮，朱淑梅，柯傳輝李瑞英，鄧文耀，葉偉峯，葉偉華，孫皓，鄧康遠，柯傳盈，尹耀新，鄧紹鳳，鄧美紅，鄧梅。梁珈愷，鄧亦婷，鄧狄生，teres，蘇少康。

從我的 iPhone 傳送

11862

01/10/2012 03:49

Subject 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復雜！  
EDMS No.: Doc. Src.:

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復雜！

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原居民權益關注委員會

綠色鄉村家園

自然田廬農莊關注權益組

萃雲堂，鄧龍崗祖，松嶺鄧公祠，鄧鉗鈍祖，鄧英隆祖，鄧蝦公祖，鄧七房祖，鄧宗和祖，鄧耕穩祖，鄧榮溪祖，鄧觀龍堂，鄧松隆祖，鄧泰隆祖，鄧宗信祖，

新圍各祖堂眾村民，

新屋村各房各祖及眾村民，

龍躍頭原居民代表：

龍躍頭鄉五圍六村各房各祖眾鄉民上。 龍躍頭原居民代表：鄧康生，鄧國容，鄧渝甫，鄧康元，鄧金貴，鄧智佳，鄧肇軒，鄧亦瑤，姚玉珍，鄧肇舜，鄧皓雲，鄧葉秀容，鄧亦姿，梁銳，麥麗紅，羅麗虹，鄧榮慰，鄧育任，鄧育而，鄧肇東，鄧宇童，廖小萍，文學廉，文國穎，梁珈頊，梁珈瑋，鄧凱羽鄧凱旭，鄧凱宇，鄧興鳳，鄧作寧，陳月榮，朱淑梅，柯傳輝李瑞英，鄧文耀，葉偉峯，葉偉華，孫喆，鄧康遠，柯傳盈，尹耀新，鄧紹凰，鄧美紅，鄧梅。梁珈愷，鄧亦婷，鄧狄生，teres，蘇少康。

11862

從我的 iPhone 傳送

Tang Kwok Yung •

01/10/2012 03:47

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：原居民權益關注委員會  
綠色鄉村家園

### 自然田廬農莊關注權益組

萃雲堂，鄧龍崗祖，松嶺鄧公祠，鄧鉗鈍祖，鄧英隆祖，鄧蝦公祖，鄧七房祖，鄧宗和祖，鄧耕穩祖，

鄧榮溪祖，鄧觀龍堂，鄧松隆祖，鄧泰隆祖，鄧宗信祖，

新圍各祖堂眾村民，

新屋村各房各祖及眾村民，

龍躍頭原居民代表：

龍躍頭鄉五圍六村各房各祖眾鄉民上。 龍躍頭原居民代表：鄧康生，鄧國容，鄧渝甫，鄧康元，鄧金貴，鄧智佳，鄧肇軒，鄧亦瑤，姚玉珍，鄧肇舜，鄧皓雲，鄧葉秀容，鄧亦姿，梁銳，麥麗紅，羅麗虹，鄧榮慰，鄧育任，鄧育而，鄧肇東，鄧宇童，廖小萍，文學廉，文國穎，梁珈頊，梁珈瑋，鄧凱羽鄧凱旭，鄧凱宇，鄧興鳳，鄧作寧，陳月榮，朱淑梅，柯傳輝李瑞英，鄧文耀，葉偉華，葉偉華，孫喆，鄧康遠，柯傳盈，尹耀新，鄧紹鳳，鄧美紅，鄧梅。梁珈愷，鄧亦婷，鄧狄生，teres，蘇少康。

從我的 iPhone 傳送

01/10/2012 03:35

**Subject** 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一帶；包括新屋村，覲龍村，新圍，小坑村，小坑新村，馬屎埔村，石湖新村，華山村，永寧圍，大廈村，菜園村等。

EDMS No.: Doc. Src.:

□ 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一帶；包括新屋村，覲龍村，新圍，小坑村，小坑新村，馬屎埔村，石湖新村，華山村，永寧圍，大廈村，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，而得得名

由於政府在北區發展新市鎮以容人口膨脹，需要改善水浸及排水等問題，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，長流不息，充滿生機，所謂流水不腐，這水源足夠長遠作耕種及生活所用。

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，並無充分考慮農業與發展並存任意踐踏原有農村環境，致使樣原有農地荒廢，野草叢生，經過長年累月演變成新市鎮與原有鄉村的緩衝區，內繁衍成生態綠色原野，內生存著各種生物鍊，蜂飛蝶舞，鳥唱蛙鳴，各類生物在繁衍生息，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原野。心曠神怡。

現政府再建議在上述地桌拓展為新市鎮以容五萬三仟多人，主要公共屋邨在龍躍頭沿梧桐河岸一帶，將帶來嚴重的問題對原有鄉村的風水龍脈格局及傳統風俗習慣完全破壞。人口增加帶來社區的影響，交通及道路，就業，社區及醫療設施治安，環境及城鄉容和等問題。政府發展新界東北為社會整體須要及解決社會政治訴求深層次問題，但就重來沒有為北區作深入研究作長遠發展的可持續性，是粗梳施政表現，將全港性的問題植入北區，將北區原有的問題更趨惡化，我們北區

的市民誓死不接受，擱置新界東北發展是我們的訴求，請不要破壞我們的美好田園，安居樂業的生活！

原居民權益關注委員會

綠色鄉村家園

自然田廬農莊關注權益組

萃雲堂，鄧龍崗祖，松嶺鄧公祠，鄧鉗鈍祖，鄧英隆祖，鄧蝦公祖，鄧七房祖，鄧宗和祖，鄧耕穩祖，鄧榮溪祖，鄧觀龍堂，鄧松隆祖，鄧泰隆祖，鄧宗信祖，

新圍各祖堂眾村民，

新屋村各房各祖及眾村民，

龍躍頭原居民代表：

龍躍頭鄉五圍六村各房各祖眾鄉民上。 龍躍頭原居民代表：鄧康生，鄧國容，鄧渝甫，鄧康元，鄧金貴，鄧智佳，鄧肇軒，鄧亦瑤，姚玉珍，鄧肇舜，鄧皓雲，鄧葉秀容，鄧亦姿，梁銳，麥麗紅，羅麗虹，鄧榮慰，鄧育任，鄧育而，鄧肇東，鄧宇童，廖小萍，文學廉，文國穎，梁珈頃，梁珈璋，鄧凱羽鄧凱旭，鄧凱宇，鄧興鳳，鄧作寧，陳月榮，朱淑梅，柯傳輝李瑞英，鄧文耀，葉偉華，葉偉華，孫皓，鄧康遠，柯傳盈，尹耀新，鄧紹鳳，鄧美紅，鄧梅。梁珈愷，鄧亦婷，鄧狄生，teres，蘇少康。

從我的 iPhone 傳送

Tang Kwok Yung ·

01/10/2012 03:39

### 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，煞氣形立，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十萬的負擔。

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！

新界粉嶺龍躍頭原居民暨村民：

北區居民，鄧國容，鄧亦瑤，文學廉，文幘穎，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。原居民權益關注委員會

綠色鄉村家園

自然田廬農莊關注權益組

萃雲堂，鄧龍崗祖，松嶺鄧公祠，鄧鉗鈍祖，鄧英隆祖，鄧蝦公祖，鄧七房祖，鄧宗和祖，鄧耕穩祖，

鄧榮溪祖，鄧觀龍堂，鄧松隆祖，鄧泰隆祖，鄧宗信祖，

新圍各祖堂眾村民，

新屋村各房各祖及眾村民，

龍躍頭原居民代表：

龍躍頭鄉五圍六村各房各祖眾鄉民上。 龍躍頭原居民代表：鄧康生，鄧國容，鄧渝甫，鄧康元，鄧金貴，鄧智佳，鄧肇軒，鄧亦瑤，姚玉珍，鄧肇舜，鄧皓雲，鄧葉秀容，鄧亦姿，梁銳，麥麗紅，羅麗虹，鄧榮慰，鄧育任，鄧育而，鄧肇東，鄧宇童，廖小萍，文學廉，文國穎，梁珈頊，梁珈璋，鄧凱羽鄧凱旭，鄧凱宇，鄧興鳳，鄧作寧，陳月榮，朱淑梅，柯傳輝李瑞英，鄧文耀，葉偉華，葉偉華，孫皓，鄧康遠，柯傳盈，尹耀新，鄧紹鳳，鄧美紅，鄧梅。梁珈愷，鄧亦婷，鄧狄生，teres，蘇少康。

從我的 iPhone 傳送

01/10/2012 03:51

Subject 就東北發展提意見:

EDMS No.: Doc. Src.:

□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十萬的負擔。

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！

原居民權益關注委員會

綠色鄉村家園

自然田廬農莊關注權益組

萃雲堂，鄧龍崗祖，松嶺鄧公祠，鄧鉗鈍祖，鄧英隆祖，鄧蝦公祖，鄧七房祖，鄧宗和祖，鄧耕穩祖，鄧榮溪祖，鄧覲龍堂，鄧松隆祖，鄧泰隆祖，鄧宗信祖，

新圍各祖堂眾村民，

新屋村各房各祖及眾村民，

龍躍頭原居民代表：

龍躍頭鄉五圍六村各房各祖眾鄉民上。 龍躍頭原居民代表：鄧康生，鄧國容，鄧愉甫，鄧康元，鄧金貴，鄧智佳，鄧肇軒，鄧亦瑤，姚玉珍，鄧肇舜，鄧皓雲，鄧葉秀容，鄧亦姿，梁銳，麥麗紅，羅麗虹，鄧榮慰，鄧育任，鄧育而，鄧肇東，鄧宇童，廖小萍，文學廉，文國穎，梁珈頊，梁珈璋，鄧凱羽鄧凱旭，鄧凱宇，鄧興鳳，鄧作寧，陳月榮，朱淑梅，柯傳輝李瑞英，鄧文耀，葉偉華，葉偉華，孫皓，鄧康遠，柯傳盈，尹耀新，鄧紹鳳，鄧美紅，鄧梅。梁珈愷，鄧亦婷，鄧狄生，teres，蘇少康。

從我的 iPhone 傳送

01/10/2012 04:02

**Subject** 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，疲氣暴燥，前境堪輿。朱雀...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。

**EDMS No.:** Doc. Src.:

□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，疲氣暴燥，前境堪輿。朱雀...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！原居民權益關注委員會綠色鄉村家園

自然田廬農莊關注權益組

萃雲堂，鄧龍崗祖，松嶺鄧公祠，鄧鉗鈍祖，鄧英隆祖，鄧蝦公祖，鄧七房祖，鄧宗和祖，鄧耕穩祖，鄧榮溪祖，鄧覲龍堂，鄧松隆祖，鄧泰隆祖，鄧宗信祖，

新圍各祖堂眾村民，

新屋村各房各祖及眾村民，

龍躍頭原居民代表：

龍躍頭鄉五圍六村各房各祖眾鄉民上。 龍躍頭原居民代表：鄧康生，鄧國容，鄧渝甫，鄧康元，鄧金貴，鄧智佳，鄧肇軒，鄧亦瑤，姚玉珍，鄧肇舜，鄧皓雲，鄧葉秀容，鄧亦姿，梁銳，麥麗紅，羅麗虹，鄧榮慰，鄧育任，鄧育而，鄧肇東，鄧宇童，廖小萍，文學廉，文國穎，梁珈頊，梁珈瑋，鄧凱羽鄧凱旭，鄧凱宇，鄧興鳳，鄧作寧，陳月榮，朱淑梅，柯傳輝

11867

李瑞英，鄧文耀，葉偉峯，葉偉華，孫皓，鄧康遠，柯傳盈，尹耀新，鄧紹鳳，鄧美紅，鄧梅。梁珈愷，鄧亦婷，鄧狄生，teres，蘇少康。

從我的 iPhone 傳送

11868

Tang Kwok Yung <

02/10/2012 00:01

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

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

EDMS No.: Doc. Src.:

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，建 35 層公屋地喺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。

建議將礙建公屋地喺改在近皇庭山之附近之公園用地或 R 2, R3 用地對調近梧桐河畔近龍躍頭之公屋用地，以釋龍躍頭鄉村民的擔憂，其風水名堂，去脈，朱雀、受發展計劃影響而被破壞的龍脈風水，致於架空的沿河高速道路可選沉底隧道及地面設計，使受泰山壓頂，疊弓煞，彎刀煞等殺軍形煞所影響的鄉村對鄉村的風水破損減到最底。這對發展計劃有正面的影響

原居民權益關注委員會

綠色鄉村家園

自然田廬農莊關注權益組

萃雲堂，鄧龍崗祖，松嶺鄧公祠，鄧鉗鈍祖，鄧英隆祖，鄧蝦公祖，鄧七房祖，鄧宗和祖，鄧耕穡祖，鄧榮溪祖，鄧覲龍堂，鄧松隆祖，鄧泰隆祖，鄧宗信祖，鄧拙庵祖，

新圍各祖堂眾村民，

新屋村各房各祖及眾村民，

龍躍頭原居民代表：

龍躍頭鄉五圍六村各房各祖眾鄉民上。 龍躍頭原居民代表：鄧康生，鄧國容，鄧愉甫，鄧康元，鄧金貴，鄧智佳，鄧肇

軒，鄧亦瑤，姚玉珍，鄧肇舜，鄧皓雲，鄧葉秀容，鄧亦姿，梁銳，麥麗紅，羅麗虹，鄧榮慰，鄧育任，鄧育而，鄧肇東，鄧宇童，廖小萍，文學廉，文覺穎，梁珈頊，梁珈瑋，鄧凱羽鄧凱旭，鄧凱伊，鄧興鳳，鄧作寧，陳月榮，朱淑梅，柯傳輝李瑞英，鄧文耀，葉偉華，葉偉華，孫皓，鄧康遠，柯傳盈，尹耀新，鄧紹鳳，鄧美紅，鄧梅。梁珈愷，鄧亦婷，鄧狄生，teres，蘇少康。

從我的 iPhone 傳送

11869

Tang Kwok Yung <

02/10/2012 00:53

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

cc

Subject 原居民權益關注委員會 綠色鄉村家園 自然田廬農莊關注權益組 萃雲堂，鄧龍崗祖，松嶺鄧公祠，鄧鉗純祖，鄧英隆祖，鄧蝦公祖，鄧七房祖，鄧宗和祖，鄧耕穩祖，鄧榮溪祖，鄧親龍堂，鄧松隆祖，鄧泰隆祖，鄧宗信祖，鄧拙庵祖，新圍各祖堂眾村民，新屋村各房各祖及眾村民，龍躍頭原居民代表：龍躍頭鄉五圍六村各房各祖眾鄉民上。龍躍頭原居民代表：鄧康生，鄧國容，鄧渝甫，鄧康元，鄧金貴，鄧智佳，鄧肇軒，鄧亦瑤，姚玉珍，鄧肇舜，鄧皓雲，鄧葉秀容，鄧亦姿，梁銳，麥麗紅，羅麗虹，鄧榮慰，鄧育任，鄧育而，鄧肇東，鄧宇童，廖小萍，文學廉，文覺穎，梁珈頊，梁珈瑋，鄧凱羽鄧凱旭，鄧凱伊，鄧興鳳，鄧作寧，陳月榮，朱淑梅，柯傳輝，李瑞英，鄧文耀，葉偉峯，葉偉華，孫皓，鄧康遠，柯傳盈，尹耀新，鄧紹鳳，鄧美紅，鄧梅，梁珈愷，鄧亦婷，鄧狄生，teres，蘇少康。

EDMS No.: Doc. Src.:

建議 政府將興建公屋位置與中心公園位置對調

1. 新建的公屋位置鄰近更多現有社區配套公共設施，  
能分擔或降低日後公屋需求負荷。

三

2.新建的公屋位置更加接近粉嶺上水火車站，交通更活躍。

### NETTING

3.新道路 公園位置能配合現有梧桐河畔農圃車徑,大大提升休憩設施效果。而梧桐村民定會由反對轉為支持!

卷之三

新世纪公园小学

卷之三

四

新嘉坡公司

卷之三

總結

• 56 •

卷之三

11870

Tang Kwok Yung ·

02/10/2012 00:55

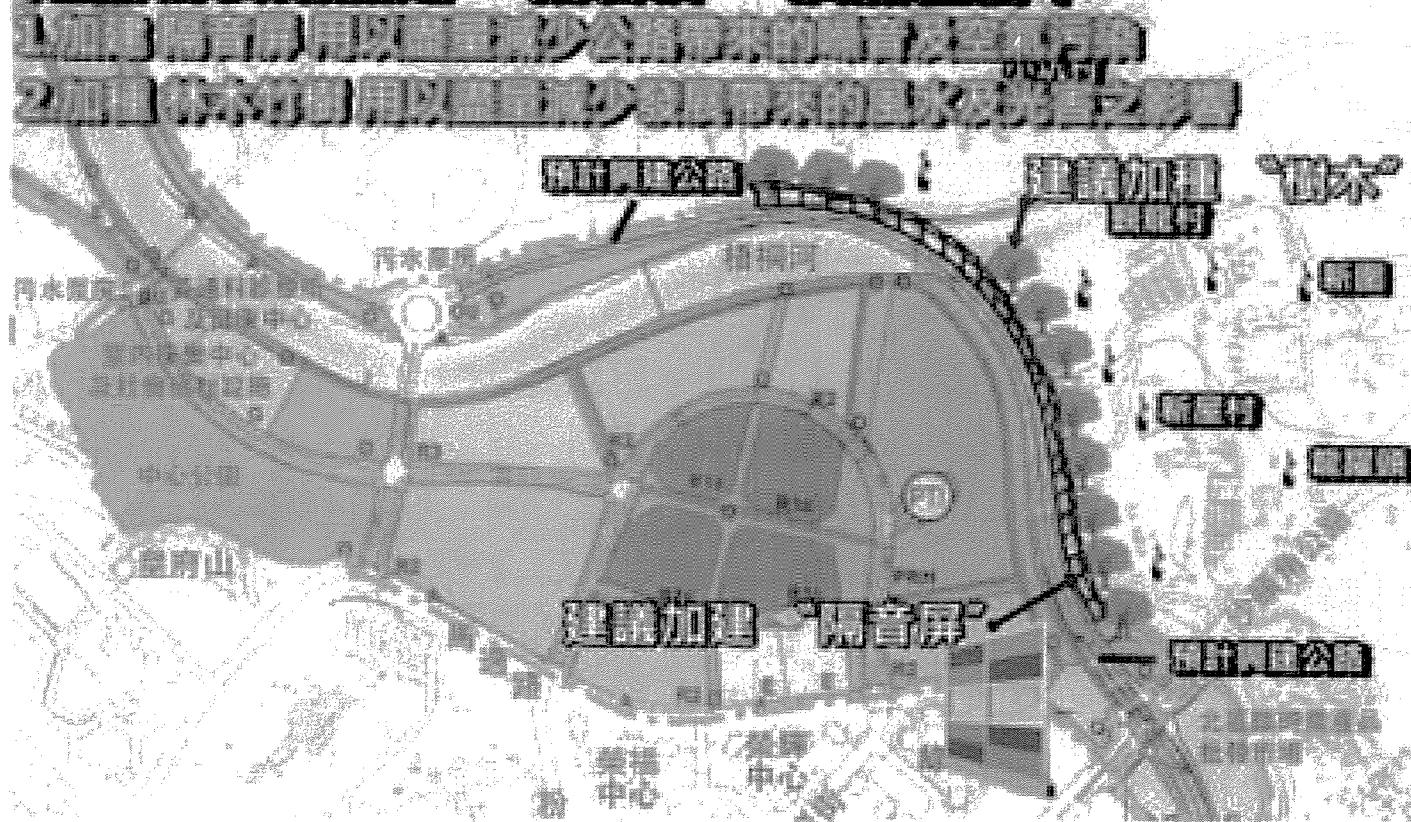
To [nentnda@cedd.gov.hk](mailto:nentnda@cedd.gov.hk)

cc

Subject 原居民權益關注委員會 綠色鄉村家園 自然田廬農莊關注權益組 萃雲堂，鄧龍崗祖，松嶺鄧公祠，鄧鉗鈍祖，鄧英隆祖，鄧蝦公祖，鄧七房祖，鄧宗和祖，鄧耕穩祖，鄧榮溪祖，鄧覲龍堂，鄧松隆祖，鄧泰隆祖，鄧宗信祖，鄧拙庵祖，新圍各祖堂眾村民，新屋村各房各祖及眾村民，龍躍頭原居民代表：龍躍頭鄉五圍六村各房各祖眾鄉民上。龍躍頭原居民代表：鄧康生，鄧國容，鄧偷甫，鄧康元，鄧金貴，鄧智佳，鄧肇軒，鄧亦瑤，姚玉珍，鄧肇舜，鄧皓雲，鄧葉秀容，鄧亦姿，梁銳，麥麗紅，羅麗虹，鄧榮慰，鄧育任，鄧育而，鄧肇東，鄧宇童，廖小萍，文學廉，文覺穎，梁珈頊，梁珈瑋，鄧凱羽鄧凱旭，鄧凱伊，鄧興鳳，鄧作寧，陳月榮，朱淑梅，柯傳輝，李瑞英，鄧文耀，葉偉華，葉偉華，孫喆，鄧康遠，柯傳盈，尹耀新，鄧紹鳳，鄧美紅，鄧梅。梁珈愷，鄧亦婷，鄧狄生，teres，蘇少康。

EDMS No.: Doc. Src.:

## 建議為公路加建“隔音屏”及加種樹木



11871

01/10/2012 05:34

To [nentnda@cedd.gov.hk](mailto:nentnda@cedd.gov.hk)  
cc  
Subject Re: 新界東北新發展區規劃及工程研究意見書  
EDMS No.: Doc. Src.:

致：土木工程拓展署新界西及北拓展處

本人在 30/9 下午 8 時 32 分發送的文件有誤，請以此電郵之文件作為本人之最後建議書，不便之處，敬請原諒。

北區居民  
Ryan Tse

2012/9/30 Ryan <

致：土木工程拓展署新界西及北拓展處

本人為北區居民，據悉 資正在為新界東北新發展區規劃及工程研究進行公眾諮詢，本人十分關注新界東北

新發展區規劃的北環綫配套，故此現附上本人回應 貴署對有關方面研究的意見書，請 貴署盡快向大部份關心交通問題的北區居民提供一個令人滿意的回應及跟進。

北區居民

Ryan Tse

新界東北新發展區規劃及工程研究  
第三階段公眾參與意見書  
姓名：Ryan Tse

## **新界東北新發展區規規劃建議書**

### **A 前言及主要建議**

本人為一名北區居民，在此表示支持政府推行新界東北新發展區計劃，令現時的新界製造更多就業機會以及發展地區經濟，同時，本人想藉著透過是次公眾諮詢表達對新界東北新發展區規劃的意見：

- 一、 為回應市民對發展方式的期望，建議政府應堅持以傳統新市鎮發展模式開拓新發展區土地，由政府收地再進行規劃及賣地可避免天水圍新市鎮中商業面積被發展商壟斷而導致租金及物價比其他新市鎮的水平為高；
- 二、 本人支持政府增加新發展區的發展密度，取消梯階級式城市設計或縮窄高度差距，增加新發展區內居住人口及公屋、居屋的比例，以滿足社會對住屋的需求；
- 三、 本人建議重新調整新發展區的規劃，並將會劃作興建居屋的土地增設商業用途，指定地面樓層需設有類似舊式樓宇的臨街商鋪，容許更多不同範疇的小商戶都可以進駐新發展區服務市民。小商戶在居屋建立一個新型墟鎮，讓新市鎮可以更為自給自足，並舒緩石湖墟及聯和墟等傳統墟鎮的商鋪需求及租金上升的壓力；
- 四、 本人支持政府將北環線鐵路伸延至新發展區，另外建議政府應優化北環線的規劃成一條重型鐵路；
- 五、 本人建議坪輦／打鼓嶺新市鎮的鐵路配套由北環線伸延至該區，改為以輕鐵接駁粉嶺北新市鎮鄰近聯和墟的北環線鐵路站，讓北環線可以在聯和墟一帶改為向南伸延至粉嶺南以至大埔北及大埔墟鐵路站，讓目前交通規劃失當的上水／粉嶺新市鎮以至大埔新市鎮現有的居民都同樣受惠於新發展區及北環線的推行；
- 六、 本人建議將坪輦／打鼓嶺新市鎮的住屋用地由鄉郊住宅發展改為一般住宅發展，樓宇高度限制由 10 層改為 25-35 層，以增加新市鎮的公屋及居屋土地供應量；
- 七、 本人支持政府應將天平山村將天平山村劃入粉嶺北鎮範圍，以回應天平山村非原居民進要求由政府收地的訴求，亦可以進一步增加新發展區的居住人口，同時滿足北環線在區內設站的人口標準。

本人認為新發區的規劃人口增加後，只要規劃恰當，不單不會為現有的上水／粉嶺新市鎮構成發展壓力及困擾，同時更令新舊兩區的配套更為完善。

## B 北環線需要在新發展區規劃階段中盡早確定走線的原因

本人認為政府過往一直長期漠視北區居民的交通需求，北區居民一直依賴現時有一百多年歷史、走線及車站位置、數量都追不上廿一世紀的北區新市鎮的規劃的東鐵線，不少上水／粉嶺新市鎮的核心住宅區都是分散於新市鎮的邊陲及遠離鐵路站，如聯和墟及粉嶺南，而北環線的規劃應該要覆蓋到以上的住宅區，令大部份的上水／粉嶺新市鎮以及粉嶺北新市鎮毋須花上更多的金錢及時間進行跨區工作，讓居住市區的劏房或板間房的居民都意搬遷至遠離市區的新市鎮，舒緩市區居住環境擠迫的情況。

同時有鑑於內地自由行逐漸令上水鐵路站及粉嶺鐵路站構成莫大的壓力，興建北環線有助分流本地乘客，讓內地旅客及本地居民能夠在鐵路配套上共存，日後如將石湖墟部份鄰近發展成更多的商業用途，也讓上水鐵路站有足夠的空間容納更多前往新商業區的內地旅客。

基於以下的理據，本人認為北環線的發展規模應由中型鐵路改為一條極具經濟效益的策略性跨區重型鐵路，以連接北大嶼山、屯門、元朗、北區、大埔、沙田及深水埗各區，以配合目前的地區交通需求及未來香港的發展方向，並盡快在新界東北新發展區規劃及工程研究完結前就可以確立北環線的初步走線。

### 一、香港的整體交通及社會問題

未來新界將會有各項大大小小的發展項目推行政，如新市鎮規劃的新界東北新市鎮、洪水橋新市鎮及東涌新市鎮餘下發展計劃；運輸規劃的北環線、港深西部快速軌道、港珠澳大橋及機場擴建工程；產業規劃的落馬洲河套發展計劃、洪水橋跨境商業規劃、邊境旅遊、大嶼山旅遊發現規劃、粉嶺皇后山地皮、吐露港填海、沙田污水處理廠住宅用地、內地自遊行計劃及教育、醫療等六大產業。然而新界的交通配套規劃明顯地滯後，目前的鐵路藍圖諮詢中只有北環線及屯荃鐵路這兩個作為新界的本地鐵路項目。

沙中線在 2020 年落成後，東鐵線需要因應減車卡數量及人口新增而要加密至兩分鐘一班，其實代表東鐵線的筆架山段已經達到飽和狀態，當日後在新界東先後推行述項目時，更會令東鐵線嚴重負荷的問題更為雪上加霜，對新界東的人口及經濟發展有很大的負面影響。

北區、大埔及沙田的居民一方面要面對東鐵線超載問題的困擾，巴士乘客亦要面對沙田往市區的隧道擠塞問題，同時，西鐵線及東涌線卻因沒有明顯的新增客源而需要在非繁忙時間維持 6-10 分鐘一班列車，令新界西的居民未能享有更好的鐵路服務，各區的新界居民同樣面對不同的交通問題。

而現時市區面對劏房林立的問題，有一部份原因就是部份香港人的工時過長，他們寧願選擇過份擠迫的居住環境以方便在市區工作，也不願遷往居住環境較好但甚為偏遠的新市鎮以避免交通時間及支出大增，如不改善偏遠新市鎮的交通配套，開發新市鎮對香港整體民生的改善也不會有明顯作用，市區的居住環境仍然會是非常擠迫。

故此政府亦應趁機會整合香港各區的民生問題以及未來的發展機遇，興建一條快捷方便的跨區鐵路，以吸引市區居民遷往新市鎮；同時將新界東的龐大乘客量分流一部份至九龍西，以舒緩東鐵線的壓力；並且在新界北延伸鐵路至新界西，貫通整個新界以應付未來的發展需要。

政府應該將多個規劃項目及現時各區的交通問題以宏觀的角度去集合制定香港的鐵路規劃藍圖，而並不是將各個發展項目分開作單獨項目作鐵路及交通規劃，否則只會令新界的發展潛力被削弱以及錯過大好的發展機會。

故此本人認為政府必須盡早規劃第二條服務新界東以至新界北的跨區鐵路，並在新界東北新市鎮預留位置，避免重覆「第二階段公眾參與報告」中所指「粉嶺北及坪輦／打鼓嶺新發展區設立自動旅客捷運系統連接現有港鐵站…相關路線在穿過現有發展區時會有相當限制及困難，對部分現有發展亦可能有影響」的情況，而無法在日後落實新跨區鐵路項目。

## 二、北區鐵路規劃嚴重落後

目前服務新界東的東鐵線已有一百年歷史，本來最初是來往內地、新界及九龍的跨境及鄉郊火車，故其走線設計主要是在平原走直線及海邊繞山腳，其走線多年來沒有太大的變動，隨著新界東的新市鎮發展，由當年的單線改為雙線，六卡變成十二卡，但一百年前的走線設計並未切合未來新市鎮的需要，而且其路走線亦是繞路又多灣，車速受到一定限制，部份路段如康樂園段更因噪音問題要被迫減速，東鐵線同時兼顧北區、大埔、沙田三區現時共一百二十萬人口的市區跨區運輸服務，在各種的問題下東鐵線根本追不上現時新界東的發展需求。

而到政府開始發展新市鎮時，沙田、上水/粉嶺及大埔新市鎮亦都因為實際地形、用地規劃及鐵路固有走線問題，導致不少核心住宅區都遠離鐵路站，直至馬鞍山線通車後才令沙田新市鎮享有規劃較為現代化及完善的鐵路配套，但上水/粉嶺及大埔新市鎮一直未有進一步的發展，導致兩地的居民要繼續使用走線規劃落後幾十年的「鄉郊鐵路」。

由於新界北一直缺乏工作機會，導致不少居民都需要出市區工作，然而大埔北、粉嶺南、聯和墟、上水馬會道以北等住宅區居民都需要長途跋涉前往鐵路站，新界北居民前往市區的車程本身已經比其他地區的居民遙遠及費時，偏偏還要比其他地區居民花費更多交通接駁時間及金錢，而粉嶺北新市鎮位置更為偏遠，沒有完善的鐵路規

劃，又如何吸引香港市民遷入這個甚為偏僻市鎮？

元朗、屯門、東涌新市鎮同樣位處偏僻，但由東涌去香港的地鐵車程只需半小時，即使逸東邨亦會在日後有鐵路延線規劃；而元朗、屯門除了有較符合現時規劃需求及快捷的西鐵線，亦有龐大輕鐵網絡接駁，另有大量完善跨區巴士線作選擇，三區的交通配套相比新界北的情況好得多。

大埔新市鎮中，由於太和及大埔墟鐵路站位處新市鎮邊陲，林村河北岸有近十萬名居民必須靠小巴或港鐵接駁巴士前往鐵路站，由於人口集中及稠密，故大埔區亦有數條的區內及跨區巴士線服務，但一個有超過十萬人口的單一核心住宅區亦要長期依賴巴士服務接駁鐵路是十分不理想。

而上水/粉嶺新市鎮中，上水及粉嶺鐵路站位處並非位於所有核心住宅區的附近，而上水/粉嶺新市鎮範圍遠比大埔廣闊，並受村落位置、用地規劃問題及內陸地形影響，導致上水/粉嶺新市鎮存在多個人口稠密但分散各地的核心住宅區，多個核心住宅區之間並沒有緊密的連繫，導致北區無論巴士還是鐵路的交通規劃對現時的需求都是嚴重落後。

### 三、北區公共交通服務參差

由於核心住宅區分散，跨區巴士服務偏向兩極化，一是只行駛某一、兩個住宅區後就離開本區，其他核心住宅區的居民需要花費大量時間及額外的車資去轉乘，如 276 系列巴士、261、277X；另外就是有巴士線以超過半小時的車程繞經多個區內住宅區藉此增加客量，如 278X/279X/70X/73/73A，其中 70X/73/73A 更是同時兼顧粉嶺與大埔之間的鄉郊巴士服務，導致巴士公司要以大量中途站及很疏的班次以維持營運成本，迫使新市鎮的居民依賴鐵路前往新界東或黃大仙區。

不少上水/粉嶺新市鎮居民都對現時的巴士服務不滿，而且有不少地區是沒有全日及不途經鄉郊的巴士服務前往，如港島區、九龍城區、油尖旺區、深水埗區、黃大仙區以至大埔區及沙田區等，他們只能夠依賴鐵路跨區，然而北區並沒有免費的港鐵接駁巴士，有超過一半的居民都需要使用超過十分鐘的腳程或車程前往鐵路站，故北區的交通規劃稱得上是全港中最嚴重落後。

事實上，上水鐵路站旁的上水小巴總站中，不論同區前往聯和墟的 55K 線或跨區往屯門的 44/44A 線等，每天的繁忙時間都可以出現排滿過百人龍的場面，更甚的是候車時間最長可以超過三十分鐘，現時的北區居民面對的交通問題已經苦不堪言，位置更偏遠的粉嶺北新市鎮居民搬入後肯定會大叫「被政府『搵笨』」。

政府在有關文件聲稱區內設立所謂的「公共運輸交匯處」以及「環保巴士」就是最適合新市鎮的交通規劃，但實情是巴士由巴士總站開出後，都需要經過漫長的路途及舊區多個中途站才能夠抵達鐵路站，接駁連等候的車程隨時會長達三十分鐘以上，

「環保巴士」的建議更無助於解決漫長接駁車程的問題，更要因為以巴士接駁鐵路而產生額外車費開支。

距離市區最遠的新市鎮本應要享有更好的交通配套，以抵消車程漫長及交通費昂貴的問題，令本地居民不論居住地區也可以安居樂業，令居住市區的人可以放心遷入偏遠的新市鎮以舒緩市區的住屋需求及環境擠迫的問題。但偏偏最遙遠的北區就是全香港中交通規劃最差的地區，叫人如何到如此交通不便的北區居住、發展經濟活動及就業機會呢？

#### 四、把握調整新市鎮土地用途的分佈以配合鐵路走線的最後機會

「我們未來的鐵路：《鐵路發展策略 2000》檢討及修訂」已在稍早的時間開始諮詢公眾，諮詢文件中提及北環線有接駁錦上路至古洞的方案，並指出可以伸延至粉嶺北新市鎮，縱使因為落馬洲及錦上路有預留結構作擴建之用而令諮詢文件有傾向跨境方案的跡象，但至少也提出過早已在《鐵路發展策略 2000》中提出接駁古洞站的北環線構思，目前最新的港鐵年報都仍保留此走線方案選擇。

本人早前極不滿意「新界東北新發展區規劃及工程研究」中最新的報告或摘要中，完全沒有提及過有關北環線走線選擇方案，在建議發展大綱圖中，特別是古洞新市鎮的是完全沒有提及預留位置以推行北環線接駁古洞的方案，然而本人在九月尾欣悉政府會研究北環線伸延至粉嶺北新市鎮，惟建議政府應該盡早規劃北環線的走線，以調整新市鎮土地用途的分佈，否則就會令鐵路配套及鄰近的土地用途不太協調而削弱北環線的經濟效益。

大部份的鐵路在規劃時，都未必預測到幾十年後鐵路會對地區發展帶來幾大的影響。臨海新市鎮的土地因為多數是填海得來，所以規劃人口會比較集中稠密。故即使城市發展多年後，也易於在平坦而寬闊的填海區上擴展鐵路項目，並多數會將鐵路興建於地面或架空以節省建造成本。

而北區是新界中少數擁有全內陸新市鎮的地區，其規劃更是特別需要配合地形的變化及原有村落的位置，如果以現時的人口預測就放棄預留位置鐵路擴展，將來當新市鎮以現時的建議發展大綱圖全部落成後，會難以再落實北環線由古洞伸延至粉嶺北新市鎮的方案，故此有必要在現階段規劃更完善的北區跨區鐵路，將有關鐵路的走線預留位置。

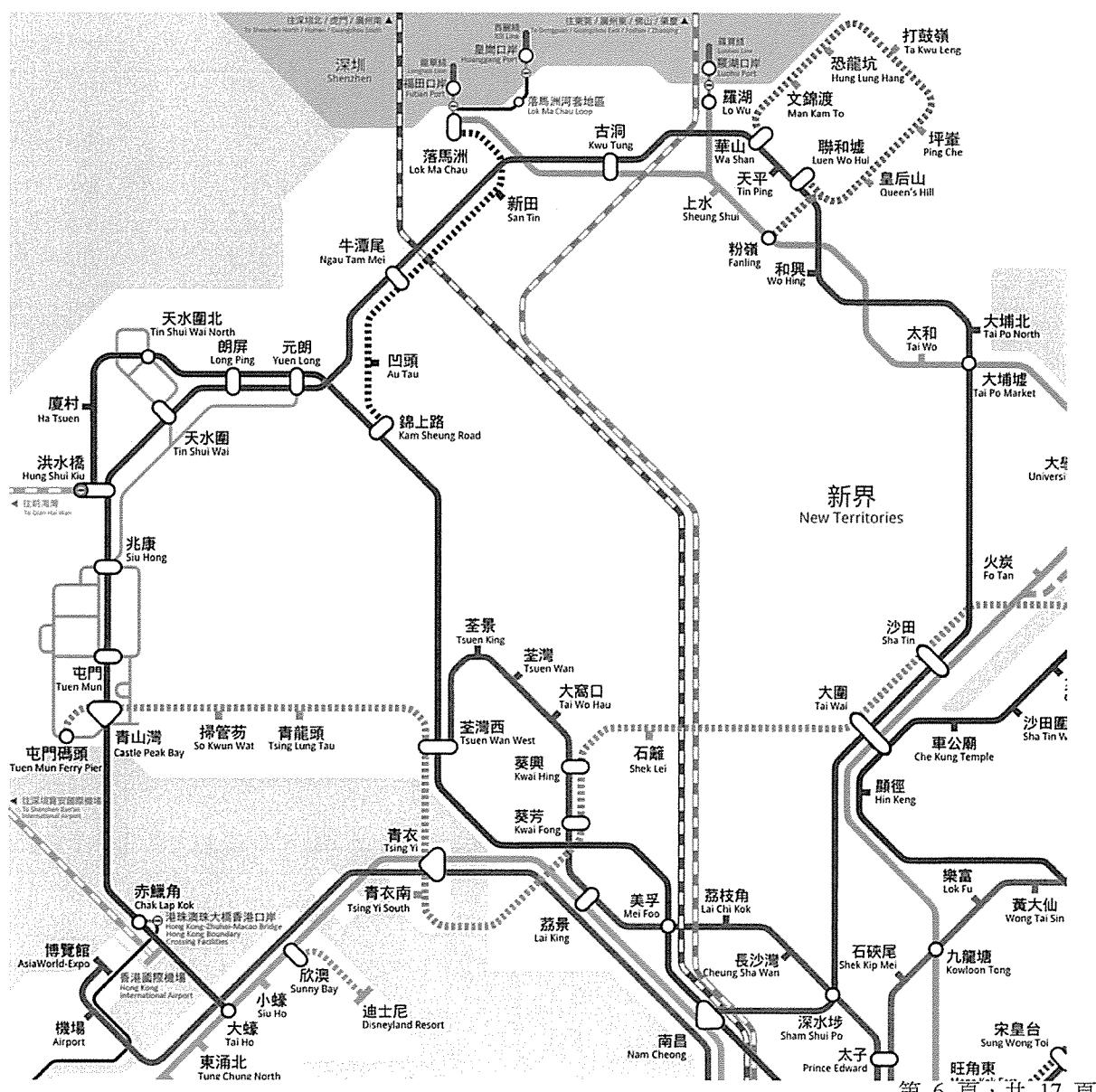
#### C 北環線的走線建議

本來北環線走線建議應該要在「我們未來的鐵路：《鐵路發展策略 2000》檢討及修訂」公眾參與中回應，但該諮詢文件只是就著鐵路的初步構思及概念性方案諮詢公眾，並沒有提出任何鐵路拓展的整體藍圖，反而將各個鐵路概念分拆以獨立項目作諮詢，發展出來鐵路項目好有可能配合不到香港長遠經濟及人口增長的發展需求。

與此同時「新界東北新發展區規劃及工程研究」已經到了最後一個諮詢階段，再不向負責規劃新界東北新發展區的當局詳細闡述本人的北環線走線建議及其必要性，待「我們未來的鐵路：《鐵路發展策略 2000》檢討及修訂」在 2013 年制定出鐵路規劃藍圖時，負責規劃新界東北新發展區的當局就已經就現時的發展大綱去設計詳細的新發展區工程，當新市鎮落成後就能會因規劃未有為新鐵路預留用地而無法落實，錯失最後一個解決北區交通問題的時機。

本人建議將北環線、港深西部快速軌道本地支線以及新界東第二鐵路融合為嶄新的策略性鐵路「大北環線」，並成為新界區的新鐵路走廊，規模與日後由西鐵線、馬鞍山線及沙中線九龍段所連成的「東西線」或「南環線」類近。「大北環線」將可以讓新發展區的發展不再受東鐵線嚴重超過負荷的問題限制及加快促進新界西及新界北的重點發展項目以增強新界的經濟發展，同時亦加強與其他鐵路的連系，避免因新鐵路各自規劃使接駁配套未盡完善而降低經濟及成本效益，最終無法有效改善整個鐵路系統的服務質素。

#### 「大北環線」方案走線建議藍圖：



由東涌線小蠔灣車廠設兩線交匯車站作起點，然後向北伸延至港珠澳大橋香港口岸設站，並利用港深西部快速軌道主線之跨海管道抵達屯門後設置青山灣站，再由屯門站取道現時的西鐵線新界西北段路軌及月台直至元朗站加建的上層月台，其後向北伸延至東鐵線古洞站作交匯，之後建隧道穿過石上磨、繞過羅湖懲教所及望原濕地，橫跨梧桐河至虎地坳後轉入粉嶺北新市鎮西部與鳳學校群之間的公路上設華山站，再經過天平山村東邊的露天貨櫃場後跨過上水游泳池，繞至天平邨以南的馬會道設天平站。

走線經過天平站後向東伸延，繞過靈山至馬適路設聯和墟站後，沿擬建之粉嶺繞道伸延至位處粉嶺南核心住宅區的和興站，再向東南穿過和合石墳場及九龍坑山南方山脊，並伸延至大埔南運路增設大埔北站及與東鐵線大埔墟站交匯，然後直接穿過大埔滘地底直達東鐵線沙田站地面月台及大圍站地底月台交匯，跟著向南穿過筆架山，並伸延至深水埗欽州街與荃灣線深水埗站地底月台及西鐵線/東涌線南昌站地底月台交匯。

#### D 北環線的功能及效益

北環線東段連接新界東與九龍西可以開拓新客源，例如新界東來往深水埗、荃灣、葵涌工業區及西九龍核心商業區的巴士乘客群，並為北區及大埔提供更完善的鐵路覆蓋及快捷的交通工具，既可以令新界東的鐵路網絡更為四通八達，並直接舒緩東鐵線的壓力。與此同時，西鐵線及東涌線也因應乘客量的提升而同樣能夠加密班次，令東涌、青衣、元朗、屯門新市鎮的居民也能夠受惠，東鐵線、西鐵線及東涌線這三條現有近郊通勤鐵路的發展將會更為平衡，並為未來新界各區的發展提供更完善的交通配套。

北環線西段為新界西各個重點發展區提供快捷的交通配套，現有的新市鎮居民亦可以享有更方便的鐵路服務，除了令使用港深西部快速軌道、港珠澳大橋落馬洲支線管制站及赤鱲角機場的本地居民及來往新界各區的旅客有更方便的鐵路接駁，更可以吸納來往珠海、澳門及深圳的旅客以北環線作為接駁港珠澳大橋的另一跨界橋樑，從中吸引更多旅客在新界西各區觀光旅遊，進一步促進新界西的經濟發展。

因西鐵線元朗至屯門段並併入北環線之內，故西鐵線需另建軌道以維持新界西北來往市區服務，由於屯門居民可以在北環線大蠔站轉乘東涌綫以前往市區，無需再依靠西鐵線南昌站，故建議西鐵線改線集中服務元朗區居民及港深西部快速軌道旅客來往市區，為天水圍新市鎮提供更方便的鐵路同時，為洪水橋新市鎮提供完善的交通配套。

**南環線延線(原西鐵線)天水圍北段走線建議：**建議將來的南環線由烏溪沙開始一直沿有本身的路軌，直到過了元朗站的下層月台就在原有的路軌的北邊加建兩線平行路軌，並一直至朗屏鐵路站北面加建的月台，然後向北伸延至鄰近天水圍市中心的天華路設天水圍北站，再繼續在西邊的洪水橋新市鎮向西南伸延並按規劃需要沿途設一至兩個站，並在原西鐵線已預留置的洪水橋站作為北環線西段、南環線及港深西部快速軌道跨界支線的轉乘交匯站。

新北環線及南環線延線天水圍北段其主要功能及效益如下：

- 1) 一條鐵路貫通九龍西深水埗區及新界六大地區，如離島、屯門、元朗、北區、大埔、沙田，大幅縮短來往新界東至新界西及九龍西的車程，促使新界東的市民逐漸棄用道路交通工具，加納更多新界東來往深水埗、荃灣、葵涌及西九龍核心商業區的巴士客源；
- 2) 北環線東段粉嶺至大埔段亦為約三十萬的北區市民免卻費時的巴士接駁服務，令區內繁忙時間的路面交通不再出現塞車情況；

北環線沿線的車程時間(分鐘)

	大围站	深水埗站	南昌站	元朗站	屯门站
聯和墟站	18	23	25	20	31
大埔北站	10	15	17	28	39
大圍站	\	5	7	38	49

- 3) 北環線連接深水埗站為來往深水埗區及新界東、新界西南的乘客提供更快捷的交通工具，直接舒緩東鐵線筆架山段未來載客量仍然幾近飽和的壓力；
- 4) 荃灣綫及觀塘綫太子站無須再額外負擔東鐵線的轉乘客，集中處理來往九龍東及九龍西的轉乘乘客，鑽石山站集中處理來往新界東及九龍東的轉乘乘客，深水埗站集中處理來往新界東及九龍西的轉乘乘客；

經深水埗站轉乘荃灣綫的車程時間(分鐘)

	深水埗站	旺角站	葵芳站	荃湾站
聯和墟站	23	33	40	45
大埔北站	15	25	32	37
大围站	5	15	22	27

- 5) 接駁東涌線及西鐵線南昌站可以大幅縮短來往新界東至九龍西南、新界西南及沙田區來往新界西北的車程時間，有助舒緩獅子山隧道及城門隧道長年擠塞嚴重的情況；

經南昌站或元朗站轉乘西鐵綫的車程時間(分鐘)

	荃湾西站	元朗站	屯门站
聯和墟站	33[經元朗站]	\	\
大埔北站	32[經南昌站]	\	\
大围站	22[經南昌站]	30[經南昌站]	45[經南昌站及元朗站]

經南昌站或/大蠔站轉乘東涌綫的車程時間(分鐘)

	九龙站	香港站	青衣站	东涌站
聯和墟站	33	36	40	50
大埔北站	25	28	32	45
大围站	15	18	22	35

- 6) 原西鐵線的屯門乘客由原本在南昌站經車站大堂轉乘東涌綫改為可跨月台轉乘的大蠔站，而荃灣綫的轉乘站由美孚站改為可跨月台轉乘的荔景站，大蠔站及荔景站的轉乘方法比南昌站及美孚站更為快捷方便，大部份來往屯門及市區的原西鐵線乘客會被分流至東涌綫；而北環綫在建議中設青山灣站，將會吸納大部份經屯門公路的巴士乘客改乘鐵路，讓東涌綫北大嶼山段的客量大幅增加，促使東涌及青衣的居民享有更密的班次服務：

經大蠔站轉乘東涌綫及荔景站轉乘荃灣綫的車程時間(分鐘)

	東涌站	青衣站	荔景站	九龍站	香港站	深水埗站	荃灣站
屯門站	20	28	31	39	42	41	42

- 7) 連接東涌線南昌站亦可以有效分流東鐵線的過海乘客至東涌線，讓東涌線、荃灣線及東鐵線的過海段繁忙時間班次能夠平均地維持在 2.5-3 分鐘左右，以讓上述各過海段的運載能力留有適當的空間，以應付未來持續的人口增長及突發事故；
- 8) 北環綫直接接駁港珠澳大橋香港口岸、港深西部快速軌道跨界支綫及東鐵線落馬洲支綫三項跨境通道，方便快捷的交通配套吸引更多來往深圳、珠海及澳門等地的香港市民及內地旅客使用此三項跨境通道，大大提升它們的成本效益，同時擴大了港深西部快速軌道本地支綫及原西鐵線二期方案項目的客流量：

新界各區來往跨境通道的車程時間(分鐘)

	東涌站	屯門站	元朗站	聯和墟站	大埔北站	港珠澳大橋 香港口岸
港珠澳大橋香港口岸	10	9	20	40	48	\
港深西部快速軌道洪水橋站	25	5	6	26	34	14
落馬洲支綫管制站	50	30	20	16	24	39

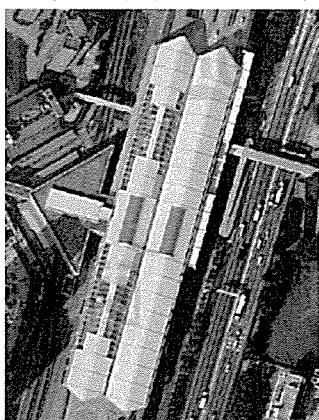
- 9) 港珠澳大橋香港口岸、港深西部快速軌道洪水橋總站及落馬洲支綫管制站之間的車程連過關時間不足一小時，對來往珠海、澳門及深圳的內地旅客有一定的吸引力，來往三地的旅客更可以新界西各區作旅遊中途站，進一步帶動新界西的經濟活動發展，並加強東涌及洪水橋新市鎮的「門廊城市」地位，增加兩個新市鎮的就業機會；
- 10) 擴大北環線的規模以將鐵路網絡進一步覆蓋北區、大埔以至其他地區，能夠令香港的區域鐵路網絡立體化，北環線全面貫通後，大埔及北區的乘客可以透過北環就能來往新界西北及地以至大部份邊境管制站，國外及內地的旅客可以更快捷來往新界各區，對香港整體的民生及經濟都會有正面的催化作用；
- 11) 改善新界東與新界西之間的交通問題，現時屯門來往上水 44/44A 小巴線及元朗來往上水的巴士線都因為出現壟斷情況而導致車費極為高昂，北環線落成後會為來往新界東西的交通服務弔入競爭，迫使其他交通營運商停止謀取暴利的惡行；
- 12) 南環線天水圍北段延綫令天水圍及未來洪水橋新市鎮的居民有更直接快捷的鐵路服務。

## E 北環線元朗至粉嶺段詳細規劃考慮

### 1) 元朗站至吉洞站段

「我們未來的鐵路：《鐵路發展策略 2000》檢討及修訂」諮詢文件中指出「5.22 顧問也會考慮將北環線於元朗接駁西鐵線，特別是有關地段在地理上較為接近新界西部人口密集的地區（包括天水圍、屯門，以及規劃中的洪水橋新發展區），縮短新界西部經北環線前往邊界的行車時間，而元朗是新界西部的主要新市鎮，本身也可吸引一定客源…現有的元朗站附近沒有空間以擴建成北環線與西鐵線的換乘站。因此，假若要落實方案，可能需要額外徵用毗鄰的私人土地，拆卸並重置公共運輸交匯處等社區設施，並進行大規模的交通改道，預計很大機會對附近居民造成不便。即使能克服這些問題把現有元朗站改建為換乘站，也難以安排乘客在對面月台直接換乘西鐵線及北環線，因而增加換乘時間，抵消行車時間上的優勢。」本人認為顧問或未有相關車站設計資料及仔細研究元朗站本身已預留加建月台位置的結構。

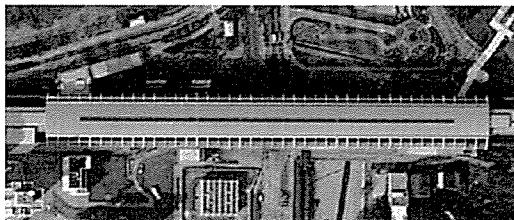
現西鐵線元朗站及屯門的現有月台並非如朗屏站、天水圍站月台及兆康站大堂擁有無柱結構及附有天窗的外層拱形上蓋，而是早已預留主力柱連著外層沒有裝潢的平面上蓋，以規劃角度以言明顯是以供日後加建上層之用，亦即是分別加建北環線及屯荃鐵路之月台。而西鐵線元朗站的車站闊度比大部份同線車站足足多一半達 30 米之多，車站大堂及月台加闊的設計明顯是為了車站加建月台後以應付兩線轉乘的人流。



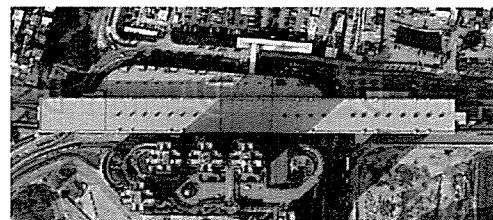
兆康站上蓋\*



有天窗的兆康站上層大堂\*\*



朗屏站上蓋\*



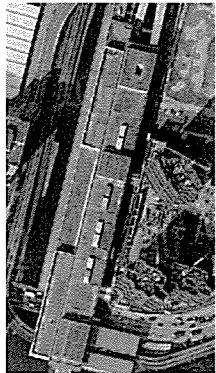
未有裝潢的元朗站上蓋\*



無柱結構附天窗的朗屏站上層月台\*\*



主力柱結構的元朗站上層月台\*\*



未有裝潢的屯門站上蓋\*



主力柱結構的屯門站上層月台\*\*

\* 高空俯視圖轉載自 政府地理資訊地圖 <http://www.map.gov.hk/>

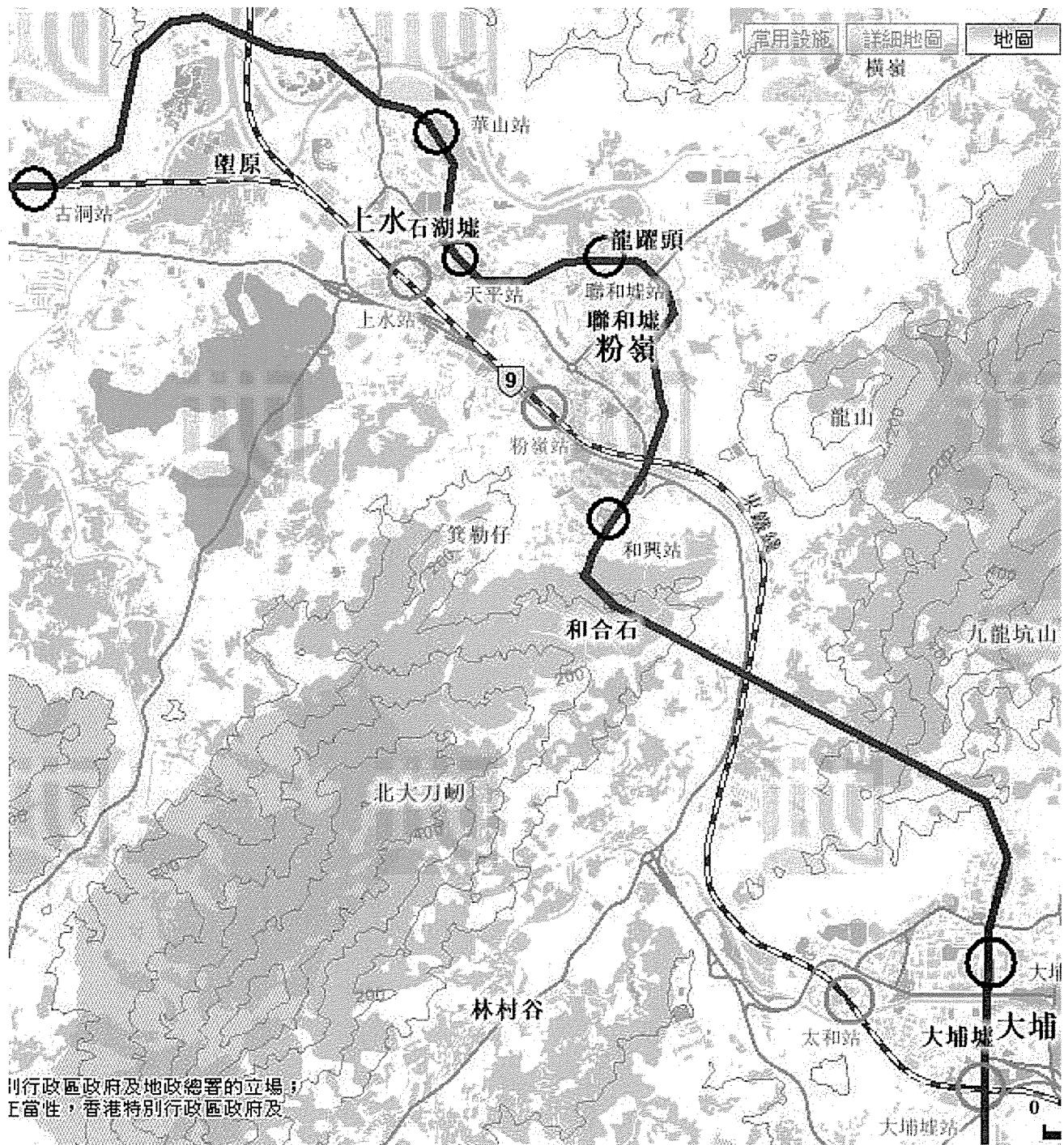
\*\* 相片轉載自 香港鐵路大典 <http://hkrail.wikia.com>

從上頁的圖片可以看到西鐵線的新界西北車站結構是有明顯分別的，如果元朗站及屯門站不會有鐵路接駁的規劃，兩站就不會同時巧合地有主力柱及平面上蓋結構的設計，除了興建鐵路設施之外實在難以解釋此設計之用意。

而古洞站方面，只需在回收土地時預留用地就可以解決古洞站沒有預留結構的技術問題。如技術可行的話，甚至可以考慮在古洞站的地底月台上加建架空月台，乘客可以經地面車站大堂前往北環線西段架空月台或東鐵線落馬洲支線地底月台。

## 2) 古洞站至和興站段

古洞站至大埔墟站段建議走線圖（紅色線為北環線、藍圈為北環線鐵路站、原圖來源自 政府地理資訊地圖 黑白間線為東鐵線、綠圈為東鐵線鐵路站）



興建北環線的東段及西段在技術上是可行亦不困難，然而兩段之間的上水北段需要面對不少限制，上水市中心與古洞之間有塱原濕地、上水圍、石湖墟、上水工業區等，架空鐵路無法橫越以上的限制區域，道路狹窄令架空鐵路不能有足夠地面轉入地底，附近亦沒有足夠山地供鐵路走入地底避開所有限制區域，全走地底亦令建築成本大增，故需要特別設計走線及盡早預留有關用地才能夠成事。

而北環線的建議中會在上水新市鎮的天平邨一帶設天平站，由於現時的上水港鐵站是現時兩個鐵路管制站之後的第一個車站，鄰近店舖林立的各大型商場及石湖墟，故吸引一大部份的內地旅客都會在此站出入以消費，加上上水站本身亦要服務十多萬的上水居民以及大量來往新界東及新界西的巴士、小巴轉乘客，車站的繁忙情況可以與市區最繁忙的車站不相伯仲，如在區內設多一個跨區鐵路站，就可以替上水鐵路站分流部分上水乘客前往市區。

建議的天平站設於天平邨旁的馬會道之上，令馬會道以北的數萬名上水居民可以更快捷地使用跨區鐵路服務，同時亦鄰近馬會道以南的上水核心商業住宅區及石湖墟以吸納居民轉用新車站，亦為粉嶺南及粉嶺北的居民提供更快捷的交通工具前往上水商業區。

由於粉嶺北新市鎮西部以南的地區都有不少限制，同時如果走線不經上水新市鎮又未能有效為上水站分流，故建議由馬適路上的聯和墟站向西南走經芬園政府宿舍並繞過靈山至馬會道設天平站，其後繞過天平邨的西邊並跨過上水游泳池再穿過天平山村東邊的露天貨櫃場後抵達梧桐河南岸公路設華山站，並繼續伸延至上水濾水廠南方，並在羅湖懲教所北方建隧道穿過石上磨後，向西南接駁古洞站並預留石上磨與古洞站之間的架空路軌用地。

其走線經過靈山村或會影響少部份的當地村民，但如果改設於天平路則會遠離馬會道以南的核心商業住宅區及石湖墟，就無法吸納更多乘客改乘北環線東段，故有必要將北環線東段的上水區車站設於馬會道之上。跨過上水游泳池再穿過天平山村東邊的露天貨櫃場的走線對天平邨以西的周邊影響降至最低，而受影響的上水游泳池重置到粉嶺北新市鎮中心公園旁的室內康樂中心並設為全年開放的室內暖水池。

聯和墟站至和興站的走線建議於安樂工業村旁的粉嶺繞道上興建架空路軌，並橫越東鐵綫及粉嶺公路至和興體育館附近設和興站，故當局設計及興建粉嶺繞道時需要考慮北環線的預留工程。

### 3) 華山站設置與鐵路建站標準

縱使粉嶺北新市鎮西部及附近一帶的人口未必達到設置華山站的建站人口標準，但是可以令原本極為分散的粉嶺北新市鎮西部、東部及上水/粉嶺新市鎮以鐵路加強連繫，避免粉嶺北新市鎮西部成為城市孤島，而且粉嶺北新市鎮鄰近新界邊境，有潛力發展成為邊境地區發展的交通門廊。

所以本人建議華山站與聯和墟站可為日後興建邊境預留車站結構，以供日後發展行經東北邊境地區的輕型鐵路之用。其走線暫時建議為華山站、文錦渡站、恐龍坑站、打鼓嶺站、坪輦站、皇后山站、聯和墟站及粉嶺站，途經各個新界北邊境的住宅、綜合發展、特殊工業、邊境旅遊交通樞紐、高等教育等用地，加強發展邊境的經濟活動。

本人在建議的北環線提倡在北區新增和興站、聯和墟站、天平站及華山站這 4 個

重型鐵路站，連同現有的上水站、粉嶺站及早有規劃的吉洞站，合共有 7 個本地鐵路站服務，跟據現時文件的發展密度，未來將會有 45 萬的本地人口，每個鐵路站平均服務 6 萬名本地人口，超過當局的 5 萬個服務人口的最低建站標準。

即使只計北環線上的和興站、聯和墟站、天平站及華山站的覆蓋人口，未計坪輦/打鼓嶺新市鎮的 2 萬名人口亦估計有 22 萬人口，平均每個車站亦有 5.5 萬服務人口，證明本人提議的北環線在北區建鐵路站數目是符合政府的規劃標準。

即使會有個別鐵路站未必達到 5 萬服務人口標準，但當局應理解北區的特殊的地理位置及規劃分佈，容許該以整個北區人口作計算建站數量準則，讓極為偏遠的新市鎮住宅區居民同樣享有快捷的鐵路服務以補償位置偏僻的規劃問題，同時政府亦可考慮在粉嶺北新市鎮西部擴展至天平山村，並撥出更多用地作住屋用途土地及增加地積比至新市鎮東部的水平以增加居住人口。

而經北環線分流後，東鐵線上水及粉嶺鐵路站估計會分別回落至五至六萬服務人口，仍然符合 5 萬個服務人口的最低建站標準，騰出的車站容量可以容納更多跨境旅客，讓上水市中心可以進一步轉型為跨境旅遊、零售及商業發展區。

#### F 香港區域鐵路網絡立體化

香港現時市區鐵路以外的區域鐵路有東鐵線、西鐵線、馬鞍山線及東涌線，當沙中線及北環線落成後，就會令新界鐵路網絡立體化。大部份地區均設有兩條鐵路線，除了可以令多個偏遠的新市鎮有更完整的鐵路網絡，亦避免個別依賴鐵路跨區的新市鎮，因區內唯一的跨區鐵路發生故障而令交通陷入癱瘓，市民可以改乘區內另一鐵路線以繼續行程。

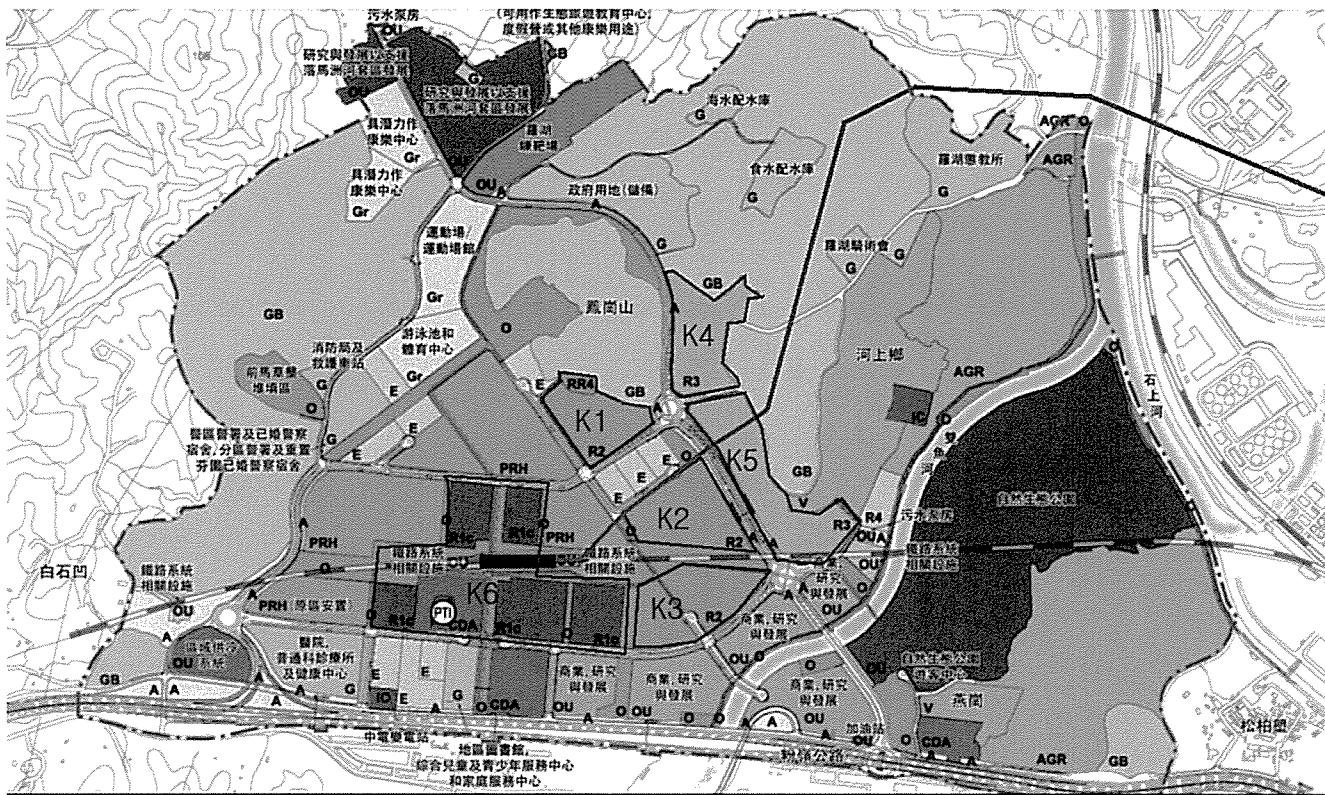
長遠而言，香港區域鐵路網絡立體化可以吸引更多本地居民、國外及內地的旅客以鐵路為其主要交通工具，以減少車輛數量及塞車情況的增長，既可以緩和道路空氣污染持續上升的問題，亦釋出道路空間予物流業界使用，促進香港產業的發展及競爭力。同時亦吸引市區的居民搬入新市鎮居住，劏房的需求下降令市區擠迫的居住環境不再惡化下去，促進改善民生問題。

如政府當局此時仍將鐵路規劃、新市鎮發展、香港的民生情況及經濟發展分拆個別研究，就會令各個工程的經濟效益未能最大化，香港的民生問題亦無法有效舒緩，香港的經濟發展更會被交通問題拖累。

如果在現階段不就新市鎮發展規劃鐵路走線就會錯過預留鐵路用地的機會，日後因需求大增才規劃鐵路就要付出更多成本，甚至因技術問題而無法落實有關鐵路方案。故此，本人懇請政府當局在此關鍵的規劃階段中，考慮及接納以上為配合新界東北新市鎮及整體香港發展的鐵路交通規劃方案。

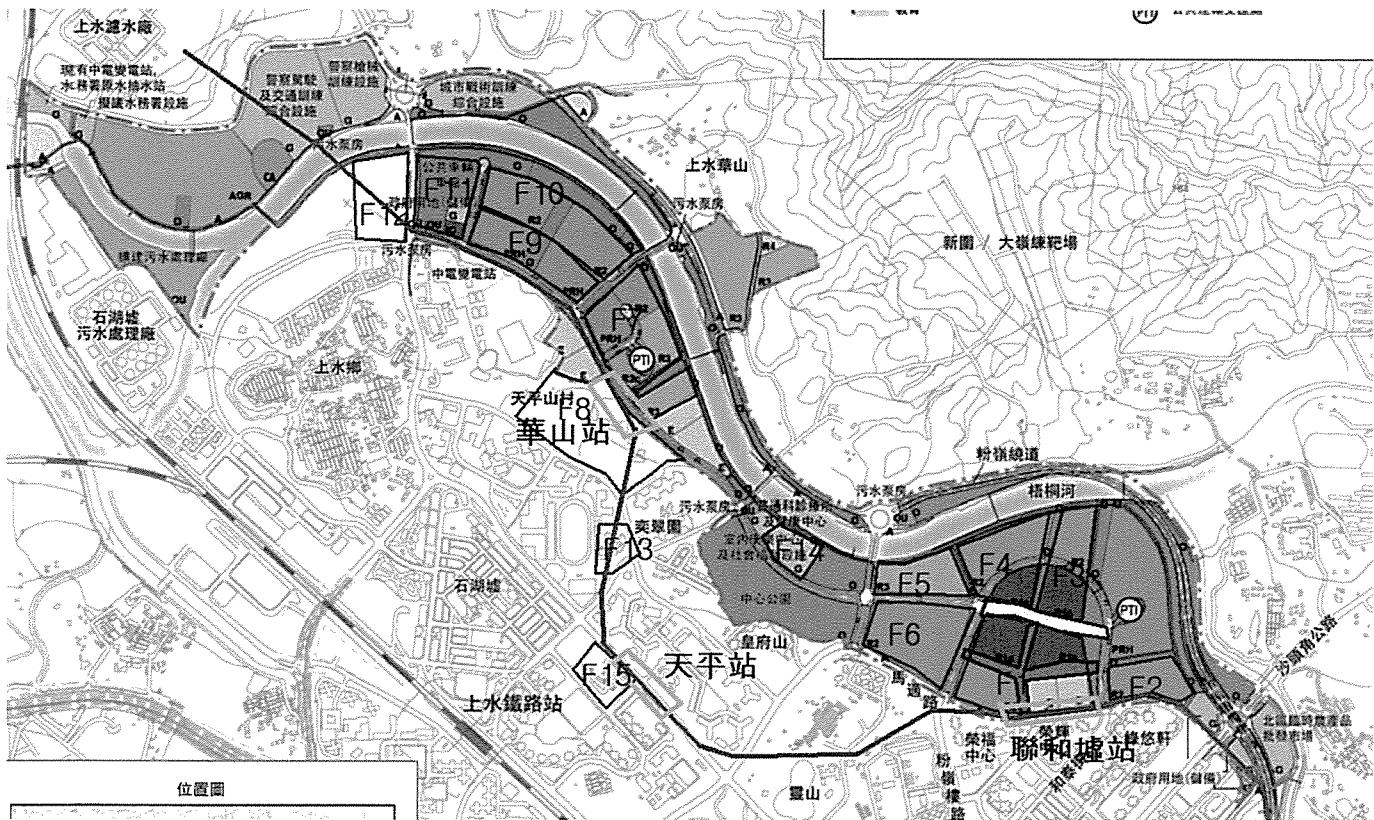
## G 對新界東北新市鎮的具體規劃建議

### 一、古洞新市鎮



- 1) 將圖中「K6」所有綜合發展區(CDA)及住宅發展密度第一區(R1c)撥作鐵路物業發展項目，以補貼興建北環線支出；
- 2) 將「K1」、「K2」、「K3」全部或部份住宅發展密度第二區(R2)劃作興建居屋用途，並提高樓宇高度限制至 30-35 層，並加設臨街商鋪，容納更多原區或其他小商戶可以進註新市鎮，令該區物價及租金維持合理水平；
- 3) 將「K4」、「K5」的住宅發展密度第三區(R3)提升至住宅發展密度第二區(R2)，並提高樓宇高度限制至 20-25 層；
- 4) 為北環線(紅線)在住宅區間的走線預留空間興建。

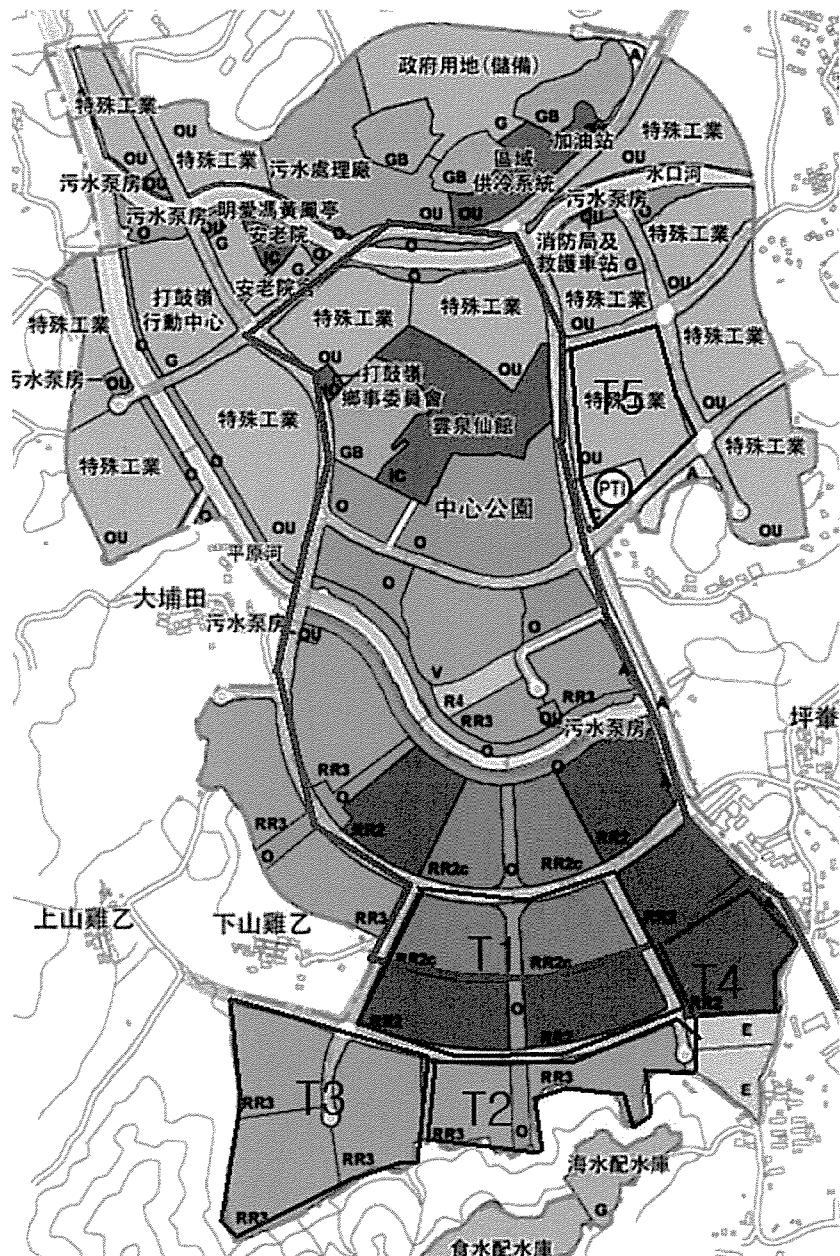
## 二、粉嶺北新市鎮



- 1) 將圖中「F1」所有住宅發展密度第二區(R2)及教育用地(E)改為住宅發展密度第一區(R1c)，即原本位處核心住宅區中央的住宅發展密度第一區(R1c)、中間的休憩用地及外圍的道路一併向南移靠近北環線聯和墟鐵路站，並劃作鐵路物業發展項目以補貼興建北環線支出，樓宇高度建議維持最高 35 層；
- 2) 將圖中「F2」所有住宅發展密度第二區(R2)改撥為教育用地(E)；
- 3) 將圖中「F3」及「F4」所有住宅發展密度第一區(R1c)及住宅發展密度第二區(R2)改撥為居屋用地，樓宇高度提高至最高至 25-35 層，並加設商業用途作臨街商鋪；
- 4) 將圖中「F5」及「F6」所有住宅發展密度第二區(R2)及住宅發展密度第三區(R3)改為住宅發展密度第二區(R2)，樓宇高度提高至 20-30 層；
- 5) 將圖中「F7」所有住宅發展密度第二區(R2c/R2)、住宅發展密度第三區(R3)及公屋(PRH)改劃為住宅發展密度第一區(R1c)，樓宇高度提高至最高 35 層，並加設商業用途，並同時劃作鐵路物業發展項目以補貼興建北環線支出；
- 6) 將圖中「F8」的天平山村劃入粉嶺北新市鎮，並劃為住宅發展密度第一區(R1c) 加設商業用途，樓宇高度最高至 30-35 層，並同時劃作鐵路物業發展項目以補貼興建北環線支出；
- 7) 將圖中「F10」所有住宅發展密度第二區(R2)改撥為居屋用地，樓宇高度提高至最高至 25-35 層，並加設商業用途作臨街商鋪；
- 8) 將圖中「F11」原有的所有用途全部遷往現時為露天貨櫃場的「F12」，「F11」改為興建公屋；
- 9) 將圖中「F15」原有的鄉村學校用地搬遷，並發展為北環線天平鐵路站的鐵路物業發展項目，以補貼興建北環線支出，同時加設商業用途；
- 10) 為北環線(紅線)預留興建鐵路站及軌道的用地，將「F13」的上水游泳池遷往「F14」上建室內暖水游泳池，並於華山站及聯和墟站預留東北輕鐵的月台及路軌位置。

### 三、坪輦／打鼓嶺新市鎮

- 1) 將住宅用地由鄉郊住宅發展改為一般住宅發展，樓宇高度限制由 10 層改為 25-35 層，以增加新市鎮的公屋及居屋土地供應量；
- 2) 來往坪輦／打鼓嶺新市鎮及北環線鐵路站的東北輕鐵走線(紅線)預留興建月台及軌道的用地，在「T5」或其他合適的土地內加設輕鐵車廠；
- 3) 將「T1」劃為住宅發展密度第一區(R1c)，樓宇高度提高至最高至 25-35 層；
- 4) 將圖中「T2」所有鄉郊住宅發展密度第三區(RR3)改撥為居屋用地，樓宇高度提高至最高至 30-35 層，並加設商業用途作臨街商鋪；
- 5) 將圖中「T3」所有鄉郊住宅發展密度第三區(RR3)改劃為公屋用地(PRH)，樓宇高度提高至最高至 30-35 層；
- 6) 將圖中「T4」所有鄉郊住宅發展密度第二區(RR2)改撥為教育用地(E)；
- 7) 平原河以南的其餘鄉郊住宅發展密度第二區及第三區(RR2c/RR2/RR3)全部改劃為 R2，樓宇高度提高至最高至 20-30 層。



11872

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

30/09/2012 10:23

Subject Ta Kwu Ling and Ping Che Development:-  
EDMS No.: Doc. Src.:

: Contact and Comments

Dear Sir/Madam

I am writing on behalf of my father Mr. YEUNG, Sze Cheong who is the land registered owner of Lot house. with a

We understand the development of TaKwuLing and Ping Che is in discussion and ongoing. We are writing to provide our up-to-date contact information And comments on the development proposal given by the HKSAR government.

**1. Up-to-date Contact****(copy of NT Administration Attached)**

Owner: Mr. YEUNG Sze Cheong

Contact person: Dr. Ken YEUNG (son of YEUNG, Sze Cheong, proof provided on copy of birth certificate)

Contact Address:

Contact Teleph:

Contact Email:

**2. Comments on the development proposal.**

1. We have family home in the concerned land |
2. We understand the concerned land has been proposed for part of the Waste Water Treatment Plant
3. We prefer our home to be untouched, but at the same time we understand the necessary of development for Hong Kong.
4. If the end result of development plan is leading to our home close/near this water treatment plant. Then we would like to know the options/compensation package that the government will offer.

Meanwhile, please do not hesitate to contact me for information or any verification.

Best wishes,

YEUNG, Shu Ying Ken (Son of registered land owner)

Dr. Ken Shu Ying YEUNG

16873

----- Forwarded by SRPD/PLAND/HKSARG on 17/10/2012 10:52 -----

Timon Yeung ·

15/10/2012 16:55

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

cc

Subject 摘置新界東北融合計劃

---

姓名: Timon Yeung

Email:

為何你要反對新界東北融合計劃? : 香港要保持其獨特性,對香港,對大陸都有好處,行政不能太短視,希望撤回東北發展計劃

Time: Monday October 15, 2012 at 8:55 am

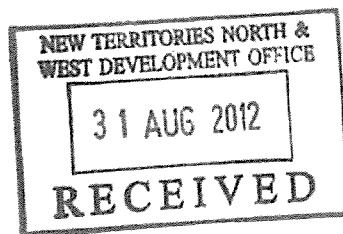
11874

### 有關：對政府“一刀切”收地方之意見

得悉發展局局長於6月份之立法會上提到引入“一刀切”收地方建議，本人實表驚訝！

香港是法治之區，香港市民擁有法律賦予的保障，而不是當政者以行政的方便，施法強行沒收私產，白白犧牲了多年建立的自由經濟模式及法治的核心價值。增建公私營房屋確實有需要，但“一刀切”收地是否最佳辦法，相信香港市民都存有疑問。預期政府花大量人力、物力、時間及公帑去面對施法覆核問題，倒不如政府與市民及土地持有人建立一套可行的土地發展模式，為香港社會持續發展紮下根基，為香港市民帶來安定繁榮的日子。

上水鄉事委員會候處  
名譽顧問



新界上水區鄉事委員會  
The Sheung Shui District Rural Committee

11875

檔案編號：84-SSDRC-2012

敬啟者：

申請擴展鄉村式發展用地(V. ZONES)事宜

茲因河上鄉村及燕崗村的人口不斷增加，因此對鄉村式發展用地的需求十分殷切。本會為解決有丁權無地申請而有地無丁權之問題出現，同意本會轄下之鄉村接受互相飛丁的制度。謹呈文

貴署體恤原居民對住屋的需要，盡快擴展鄉村式發展用地。隨函附呈有關擴展鄉村式發展用地之建議圖，祈請 貴署予以審批，造福鄉梓，荷蒙協助，敬伸謝忱，是盼。

此致

規劃署城市規劃師/規劃研究

卓靜萍女士 台照

上水區鄉事委員會

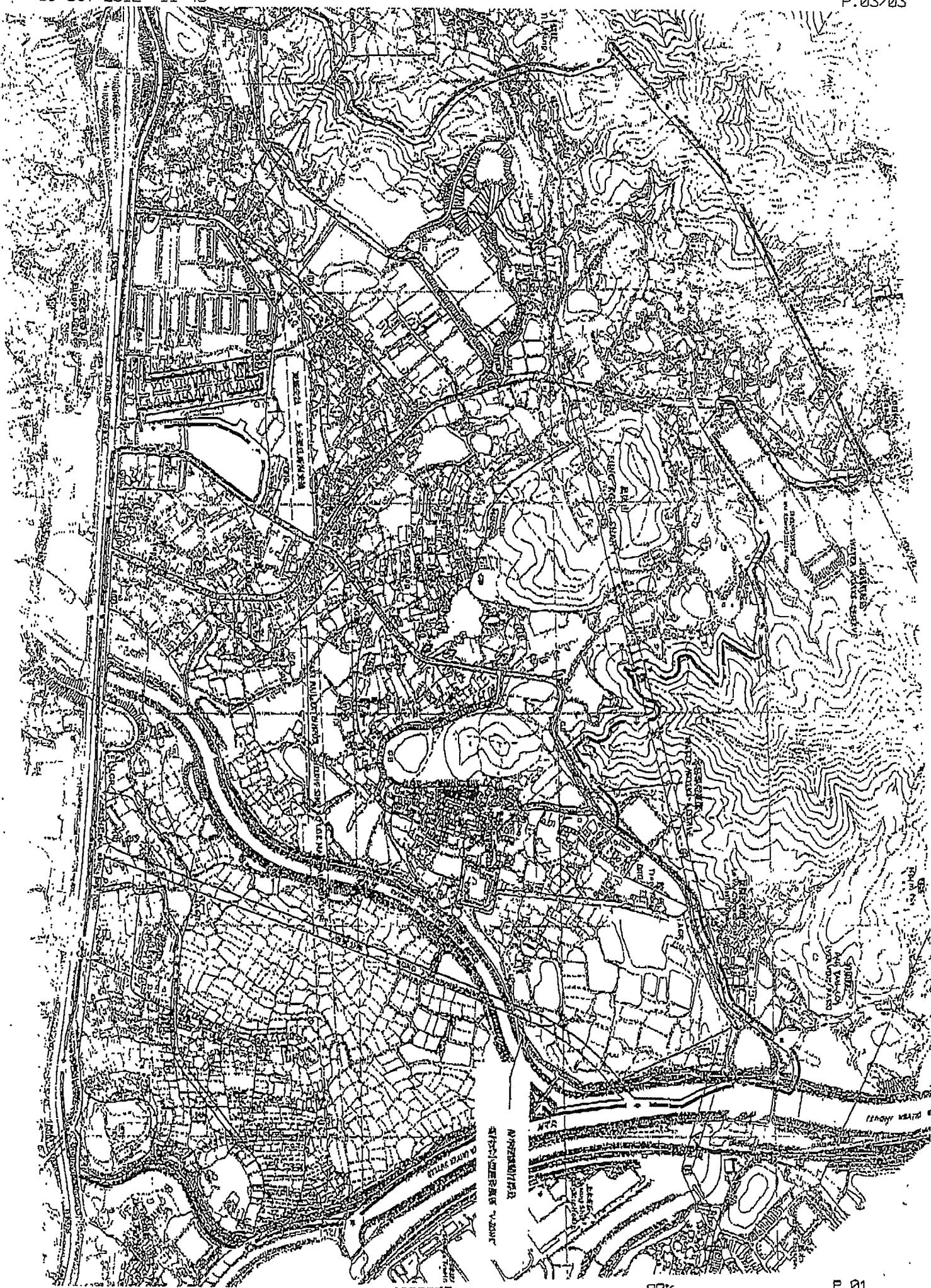
主席



2012年9月28日

09-OCT-2012 11:46

11875 P.03/03



P.01  
TOTAL P.03

---

姓名: Calvin Cheung

為何你要反對新界東北融合計劃? : 敬啟者:

我希望就新界東北未來發展事宜發表意見。

「新界東北新發展區」的公開諮詢將月本月底完結，然而政府就此事卻未有公開足夠資料予公眾討論，本人對此深表關注。本計劃對香港的未來發展可謂舉足輕重，惟當中公、私營住宅用地比率、對當地自然生態影響，以及相關的補救措施等均未有清晰全面的資料可供參考，實令人遺憾。更甚者，就計劃本身可為本港以至本港市民帶來甚麼好處，以至值得破壞大片自然環境，來進行「發展」亦未有詳細論及。誠然，貴署或可一如以往，指發展新界東北乃為開闢住宅用地所需，然而，在上述有關公私營樓宇用地比率未有釐清的前提下，想必未能說服公眾何解在市區尚餘二千多公頃住宅用地的情況下，仍須大規模開發新界東北。

我想，在這些問題上，政府委實欠公眾一個詳細解釋。

此致  
規劃署相關人員

Calvin Cheung  
2012年8月22日

Time: Wednesday August 22, 2012 at 12:56 pm

Review 16

據劃清界線的  
今鹿七有轉市民一致反對你所進行  
賣求新的新界東北割讓特行之  
人值取類的狗官同康你狂狗屋  
每年的肉稅人食同康你那狗屋  
使用數有億為性色實發行的  
無狀，難道納稅人地數有公頃，  
狗糧不足？市區大開地數有公頃，  
哪個何處賤？  
東北才可建公屋？  
為何你真港來因兼復取更多狗糧？  
今鹿人類皆知通狗何你賤地廣  
肩被人道毀滅。三桂在全港七百萬人  
生你這有健美之銷。亦要拖出本  
你一出生便是你死去亦要拖出本  
你要求即使你深切問  
割鹿皮。今鹿七百萬人類  
本人老病老、庄家、祖房、的  
心你老安全。如果你不撤回整個

11877

新界東北發展計劃你在玩火而一發  
不可收拾。本人沒有你的黑本手稿。

---

## 【要求將《新界東北新發展區規劃及工程研究》公眾諮詢延長】

規劃署署長 台鑒：

本人僅透過互聯網得悉政府現正進行《新界東北新發展區規劃及工程研究》的第三階段公眾參與，而根據政府網站刊載的資料，諮詢期將會於八月三十一日完結。

新界東北新發展的計劃牽連甚廣。 貴署諮詢的目的，首先要確保社區意見能融入新發展區的規劃及設計中。第二，持份者並非單是該區的居民，由於計劃牽涉香港未來於住屋、產業、交通的規劃，亦同時致令香港鄉郊環境改變，因此應更廣泛汲取廣泛市民的意見，凝聚共識。理解消化諮詢內容。

但有見於現時社會上大部份市民不但對計劃未有了解，而且有很多市民更是對貴署發展東北的計劃毫不知情。而本人從不同媒體上的報導亦得知，該區受影響的居民完全未被貴署知會第一及第二階段的諮詢。本人認為貴署三次的諮詢並未能達到其目的，讓公眾了解項目，使計劃能夠被公眾認可或接受，並得到公眾的支持和理解。

有見最近人口普查報告所得出的推算指出，香港的人口增長速度將較預期放緩，本人認為計劃無必要馬上推行。因此，本人在此謹請 貴署將諮詢期延長一年甚至以上。好讓公眾能掌握有關計劃，並為計劃提出意見。

順祝

鈞安

Ronald Hung

香港市民

二〇一二年八月十三日

# 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 : Oliver Man

電話 : \_\_\_\_\_

NEW TERRITORIES NORTH &  
WEST DEVELOPMENT OFFICE

電郵地址 : \_\_\_\_\_

19 OCT 2012

傳真 : 啟辰者

RECEIVED

意見內容 : 五部門

本人反對這個工程，希望有第三次，新界東北  
國土不是這方向發展。

希望這次有第四次的公眾意見表，  
本人會提供充份的意見的。

2012-9-29



Hong Kong General Chamber of Commerce  
香港總商會 1861

11880

19 October 2012

Mr Paul CHAN Mo-po, MH, JP

Dear Paul,

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

The Hong Kong General Chamber of Commerce is pleased to submit its views on the future development of the North East New Territories of Hong Kong. We support any proposals which involve comprehensive planning of land use and provision of sufficient land to enhance economic growth, in particular addressing housing and employment needs arising from population growth.

As stated in our earlier submission to the Chief Executive, the Chamber urges the Government to formulate a long-term urban land use master plan for Hong Kong. In particular, land supply should come onto the market in the least disruptive way, and land plots should specifically be designated for identified purposes. Therefore, the proposed North East New Territories development, comprising three New Development Areas totalling some 800 hectares with a mix of residential (21.2%) commercial and R&D (7.8%), as well as land for agriculture and ecological conservation (26.6%) and other land uses (44.4%), under the long-term vision of the overall development of Hong Kong and backed by a series of studies and consultation since 2008, is very much welcome by this Chamber.

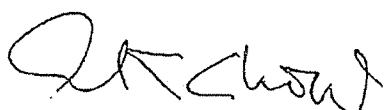
We are especially happy to notice that the current proposal has incorporated some of our suggestions in its guiding principles, such as reserving land for special industries, and adopting green and energy-efficient initiatives. In particular, the planned development of a cluster of commercial, research and development projects in Kwu Tung North New Development Area should encourage those Mainland manufacturing businesses owned by Hong Kong companies to relocate the R&D functions there.

It is observed that the persistently high accommodation cost in both the Hong Kong residential and commercial markets has raised the danger of not only driving up cost of doing business and impeding our employment growth, but also undermining Hong Kong's long-term economic development and ultimately reducing our competitiveness. The proposed development of some 800 hectares should add to the much-needed supply to meet the swelling demand in the property market in the near future, and help bring the market closer to equilibrium.

While the Government points out that it has considered the public views gathered in the first two stages of public engagement and incorporated some of them into the preparation of the Recommended Outline Development Plans for the three planned new development areas, some of our members query the sudden change of the implementation plan from the "Public Private Partnership Approach" as proposed in the previous two stages of Public Engagement to the "Conventional New Town Approach" where the Government will take the role in resuming and clearing private land for development. In their views, the change may lead to a delay in housing production. There are also calls in the community for clarifications on and adjustments to the proposals. In view of the recent heated debate between supporting and opposition parties, we urge the Government to give due consideration to views expressed by different stakeholders.

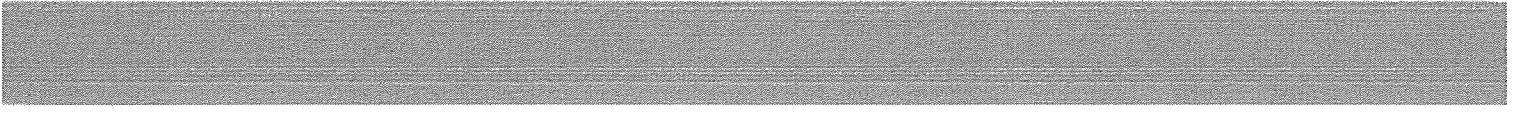
The Chamber supports government policies which aim at facilitating the long-term economic growth and prosperity of Hong Kong. Let us work together to build and develop a better Hong Kong for our next generation.

Yours sincerely,



C K Chow  
Chairman

cc: Planning Department and Civil Engineering and Development Department



---

規劃署規劃研究組：

現附上本人一份新界東北發展區規劃建議書，敬請查收，謝謝。

市民

利俊文(See attached file: 新界東北發展區規劃建議(利俊文).doc)

## 新界東北發展區規劃建議書

規劃署署長：

你好,本人為天水圍居民.就新界東北發展區規劃有如下建議:

### 1. 古洞北風向設計

古洞北的風向設計來自東北方向,同時注意到相距約 2 公里的粉嶺北會擴建污水處理廠.這樣我會擔心污水在細菌池所發出的氣味是否會影當地居民,請考慮整體排列是否適合.

### 2. 建有 2 個街市

以天水圍頌富商場服務 5 萬市民計算, 古洞北 8 萬居民應有 2 個街市,一個在北,一個在南,以兼顧市民步行 10 分鐘左右的需要.同時強調是每個街市的店子是數目多,每個呎位小的類型,以吸納不同種類的貨物.相反,如果興建 3 個街市,會造成中間的街市很好,另外兩個街市冷落的情況.實際情況應以市民步行時間為準,應在 10 分鐘以內為宜.

### 3. 建有過多數目的商店

商場或商店數目應興建為預測需求的上限.參考天水圍頌富商場和上水廣場,

由於現在商店是以集團式為主,如果只是興建剛好數目的商店,那只意味著所有商店和食肆只是集團式的分店,使缺乏多樣性。現在,頌富商場只有集團式食肆,只有頌富街市因為商店多才能多開一兩間個別食肆。所以解決方法惟有興建過多的商店,才可以讓小老闆可以以低成本開店以提供多樣性。另外,也可以防止街邊小販的出現。商店過少會造成居民過度依賴上水,將會造成上水人山人海。情況就如現在天水圍居民要常常去元朗一樣。

對於只興建兩旁商店,我懷疑是否足夠。古洞北站將成為去內地的最後一站,有可能代替上水成為購物熱點。天水圍天晴村只有數間臨街商店,根本不足以應付生活所需。

#### 4. 建設商業大廈

每個新區需最少有一至兩幢 20 層以上的商業大廈。天水圍及將軍澳由於沒有商業大廈,所以如工聯會的興趣班便不能在區內發展,歌唱班便只有在街上亂唱。我們可以參考如旺角的商業大廈,它可以容納書店,醫生,眼鏡店,補習班,玩具店,影印店,直銷店,影樓等等。又看如屯門的栢麗廣場,興建後便能提供一些樓上店以滿足一類需求。興建地點可為古洞站上蓋或交通總站上蓋,方便市民。

#### 5. 中小學共用學校

一般新市鎮必然是以新家庭為主,新市鎮頭 10 年以需要小學為主,然後是中學。

這樣一間只用了 10 年的小學便會面對殺校問題,學校也可能需要拆卸,造成浪費。建築師應考慮興建新型學校,學校可同時適合小學生和中學生使用。例如同一層有小學生洗手間和中學生洗手間。又例如將學校分為東西翼,東翼是小學,西翼是中學。而隨著中小學生需求改變,便可以調節所需使用的課室數目便可。由於現今老師多數只是合約制,所以老師不會因此受到影響,同時又可以保持著辦學團體。惟學校面積需要加大以應付。

請貴署考慮相關建議,並慎重考慮在每區規劃一幢商業大廈。如有問題可與我聯絡。

天水圍麗湖居居民

利俊文先生謹啟

19/10/2012

11882



REGAL

KOWLOON HOTEL

TSIMSHATSUI · HONG KONG

富豪九龍酒店

鈷土木工程拓展署：

NEW TERRITORIES NORTH & WEST DEVELOPMENT OFFICE

23 AUG 2012

RECEIVED

有關新界東北新發展區

規劃及工程研究

本人強烈反對政府再以收地轉賣作私人物業發展用途政策，因為不尊重民意，亦不合理，破壞社會自由市場！

石尚有。

2012年8月9日



Regal Court



Mezzo Grill



Cafe Allegro



V bar & lounge



Regala Healthy Cakes

11883



GREENPEACE 綠色和平



綠田園基金  
PRODUCE GREEN FOUNDATION



## 規劃署

### 規劃研究組

香港渣華道 333 號北角政府合署 16 樓

電郵: srpd@pland.gov.hk

## 政府胡亂規劃，香港農業被扼殺

### 「新界東北新發展區」必須保地於農

政府於六月中展開「新界東北新發展區規劃及工程研究」第三階段諮詢，公眾對保護本土農業、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，粉嶺北及坪輋/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、坪輋/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。

我們也不滿政府把農業的討論矮化成安置及補償受影響農戶。建議的措施不設實際，如忽視原是農業活躍區、南面的天光甫已夾雜常耕農地及寮屋居民、劃為「農業」用途的虎地坳村大部分為魚塘及寮屋，根本無法騰出更多地方，為三個新發展區所有受影響的農戶提供復耕。至於研究利用三區規劃作「休憩用地」空間作復耕，不少現址已涵蓋了寮屋區、高污染工業用途、貨倉、長年受山火影響的山坡等，這是無視農地適合耕作的考慮，如土壤、微氣候、水源等。

我們要求政府規劃「新界東北新發展區」的農地時，要突破思維，必須顧及以下三點：

#### 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。

聯署團體 (排名不分先後)：

長春社、香港地球之友、馬寶寶社區農場、綠田園基金、綠色和平、綠領行動、環保觸覺、有機農友會、香港永續栽培學苑

二零一二年九月二十八日

11884


  
打 | 鼓 | 嶺  
鄉事委員會

檔案編號：087-RC-12

致：發展局

### 新界東北新發展區規劃及工程研究第三階段諮詢意見

香港政府於二零零八年開始就新界東北新發展區規劃及工程研究進行公眾參與諮詢。以公眾利益角度而言，本會十分支持坪輋/打鼓嶺區的新發展規劃，本區未來發展將以推廣就業和住宅概念為主，亦包括悠閒和教育等設計。東北新發展區不是為創造特區中的特區為目的，是為創造香港自己的產業和培養自己的工業。這個概念將有利帶動本區經濟發展和穩定全港就業率，提高未來經濟效益。計劃開始頭十年將帶動建造業，當啟德和九龍西新發展區的工程完成後，東北新發展區的興建可消化這些建造業工人，以維持就業率。

本會支持政府於本區的規劃，有百分之三十土地是住宅，百分之七十土地是就業、公共設施和休憩地方等。規劃上沒有公營房屋，此區因為交通不便，輪候公營房屋的申請者不會對本區這麼偏遠的公營房屋有興趣，本會認同設計上不適合有公營房屋。但希望政府也為周邊的村落進行交通和社區設施的規劃，使周邊村落未來也能配合新發展區。

二零零九年，第二階段公眾參與諮詢，政府推出公、私營合作發展新發展區。二零一二年，第三階段公眾參與諮詢，政府改以「傳統新市鎮發展模式」推展新發展區計劃。本會認為以「傳統新市鎮發展模式」推展新發展區計劃，是可以保障整體上的公眾設施和康樂設施能配合新發展區計劃。本會支持以公平、公開、公正的方式發展，使所有業權人、業主都覺得可以接受。

本會經過多次與居民/村民溝通，收到有反對聲音，有要求留在打鼓嶺區(原區)安置的，本會認為可配合於接近新發展區外的地方，如禁區邊或坪輋新村等地方，興建小型安置區，以便安置本區受影響居民。本會強烈要求受影響居民得到合理安置和賠償。

下山雞乙村村民意見指出，是次研究沒有將其村納入新發展區內，他們擔心村內設施不能與未來新發展區配合(如道路、渠務等設施)。如新發展區落實進行，工程前、後他們全村村民都會受到噪音或環境污染影響。下山雞乙村村民沒有向政府申請要求擴闊 V-Zone，配合新發展區整體發展，希望政府為其村內所有未建屋的 V-Zone 土地規劃為可建屋的屋地，將不規

11884

則的土地歸納處理，規劃為一塊一塊規則可建小型屋宇的屋地。村民亦同意將此等土地的地底面積交政府作為渠務或道路的設施，以便配合新發展區使用，作為單車徑或行人通道等設施。

大埔田村村民指出，第三階段諮詢文件第三頁有關坪輋/打鼓嶺新發展區的圖顯示第 11 區因為是濕地而被剔出新發展區，他們認為如為保育，此處應改為公園等設施，而不應劃為耕種，因為耕種也會對生態造成破壞。

坪輋村表示，他們有多個超越百年的祖墳位於新發展區內，有些還是近年斥巨資翻新，據知其他村也有類似事宜，希望 貴局重視，並與有關人士商討安排事宜，如有需要本會也十分樂意協助。

坪洋村表示，希望於接近其村的新發展區可加建一些康樂設施。本會贊同此觀點，並希望擴展到其他發展區周邊的村落也有康樂設施。

本會幫忙政府蓮塘口岸工程搬遷和安置問題是成功的，政府是次新發展區計劃，應做法蓮塘口岸工程，多與當區鄉事會聯絡和商討。

本會認為新發展區的推行，應注重三點：賠償、安置和規劃。賠償方面應該顧及業權人和居民的訴求。安置方面，除現有發展區內的居民安置外，還應於施工期內安置非常接近新發展區周邊村落的居民，使他們免於被噪音和環境的污染所困擾。規劃上要取得平衡，就業、住宅和社區設施等應取得平衡，與周邊村落規劃配合，使未來環境得以改善，並能取得區內各方的平衡。

如有查詢，請致電

與本會聯絡。

順祝秋安



打鼓嶺區鄉事委員會

主席：陳崇輝

首副主席：黃偉炎

副主席：林金貴

2012年9月28日

副本抄送：規劃署、土木工程拓展署、北區民政事務處



Our Ref.: FLNNDA/Stage3\_L01.PlanD

28 September 2012

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

Dear Madam,

By FAX /

I & POST

**NENT New Development Areas Planning and Engineering Study  
– Stage 3 Public Engagement Digest – Comment**

We refer to the invitation to comment on the Public Engagement Digest for Stage Three of the NENT New Development Areas Planning and Engineering Study.

Our comments, which focus on the Fanling North New Development Area (hereafter referred to as the FLN NDA), are set out under the following headings:

**Recommended Outline Development Plan (RODP) for Fanling North**

We note that the planned total population for FLN NDA has been increased from the 48,000 persons in the Stage Two proposal to 52,100 persons in the current RODP, largely through increasing private residential site densities. The resulting increase in NDA population, which enables more efficient use of land and other resources, is logical in that the eastern housing portion of the FLN NDA lies very close to Luen Wo Hui town centre where there is a full complement of community amenities that could also serve the new community. Hence higher densities to increase housing supply can be met in a sustainable manner.

FLN NDA is effectively an extension to existing Fanling New Town. This suggests that the housing mix proposed for the NDA should be considered in its wider context so a more balanced residential mix is achieved which caters to the future housing needs not only of new residents with business/work interests across the border, but also those currently living in Fanling and Sheung Shui Towns who aspire to upgrade to better quality housing. Sheung Shui and Fanling already have a high proportion of residents living in public housing and to be complementary, the FLN NDA RODP should promote a housing mix with a higher proportion of private sector affordable housing.

With the acute shortage of territory-wide potential housing areas, there is also merit in revisiting the proposed development intensities for FLN NDA. Such further study may well be find that increasing housing densities for public housing to plot ratio 6.5 and 5.3 for private R1 sites within the NDA are sustainable on all accounts. Again within the wider planning context of

Sheung Shui and Fanling, such development intensities would not be out-of-character.

The road layout under the FLN NDA has been improved and rationalised over that proposed in the Stage Two Digest with two road junctions now proposed in the RODP to connect to Ma Sik Road. The internal road network serving the future Central Residential Area in the RODP is also improved which is more desirable and the open space network taken more account of primary visual and air ventilation corridors affecting the local area. The RODP's removal of the previous potential R4 type housing on the opposite side of Ng Tung River is also supported.

#### The Implementation Approach

We note, in the Implementation Arrangements on page 19 of the Digest that the sole mechanism now being promoted in the Study for implementing the NDAs is the *Conventional New Town Approach (CNTA)* - an approach which relies solely on Government resources and public funds for resumption, clearance and allocation/disposal of all land covered by the forthcoming OZPs.

While there is certainly a role for the CNTA in developing the NDAs, to propose that ALL land in each of the three NDAs must be implemented through this one traditional approach is a backward step from the enlightened approach promoted in the Stage One Consultation Digest, where Technical Note on the subject concluded that "*private sector participation could also be considered for some suitable development zones within the NDAs*". There is little explanation in the Stage Three Consultation Digest why the critical factor of implementation is given such a narrow interpretation in this final round of public consultation. The Digest simply justifies the CNTA on grounds that this approach alone promises to "*ensure orderly implementation of the NDAs ...and timely provision of various public facilities and housing units*". While this has some merit in regard to the latter aspect, the premise that only Government's wholesale takeover of the implementation of the RODP can ensure 'orderly' development, is highly questionable. Our research of various references to the NDA study reveals no evidence justifying the adoption of the CNTA at the exclusion of other approaches, such as private sector participation. In faith with the public consultation, the NDA Study must make its case for only CNTA transparent, as many landowners have, over many years, consolidated large parcels of land within the NDAs for the purpose of orderly conversion and development at an agreed point in time. That milestone is the RODP. However no reasons are give for not encompassing other implementation approaches, especially where, for example, land use designated on the NDA zoning plan can clearly be more efficiently and orderly implemented by the landowner than through lengthy resumption, clearance and disposal procedures under the CNTA. Certainly in the eastern portion of FLN NDA, there is likely to be substantial large tracts of private land located in planned residential zones and no reasons are given why all or part of these landholdings could not be developed in an orderly manner under existing planning, building and land exchange monitoring procedures. The Digest does not even acknowledge this possibility. We recommend this potential implementation mechanism be again considered in the Study's formulation of the forthcoming layout plans.

Definitely, the Government must elaborate why it considers the CNTA implementation approach the only solution for all NDAs and whether any investigation of the NDAs was undertaken to determine under what circumstances/conditions could private landowners involvement be

considered an acceptable, parallel implementation mechanism. The Topical Note in the Stage One Consultation Digest on potential implementation options suggested different forms of private sector participation be applied to different situations and localities. We concurred with this view, commenting at the time that the "*negotiation approach*" in particular was a highly suitable, progressive means of implementing FLN NDA.

Having reviewed the RODP for the FLN NDA, the opportunities for private sector participation, especially where, for example, planned private house sites under the RODP located entirely on private land can be implemented efficiently by the private sector, without recourse to public funds, are highly encouraging. That such private housing development must dovetail with Government's plans and provision of public housing and district facilities can readily be assured through the usual administrative and statutory tools of site planning briefs, town planning approvals and land exchange procedures. Such involvement of the private sector is fully in line with the GUIDING PRINCIPLE stated on page 4 of the Digest to "*adopt appropriate development approach to ensure timely provision of infrastructures and completion of development*".

#### Early Implementation of Housing Supply Potential

The Stage Three Digest contains scant information on the intended development schedule, preferring instead to provide a simple overview of milestones for the three NDAs taken together as one works project. While consistent with the CNTA, such broad-brush indication does not accord with the detailed land use in the RODP or follow the technical assessments carried out thereon. Nor does it tally with the intention to "*commence detailed design of works*" (page 19) as early as 2013. With the current emphasis on provision of land for housing supply, a more detailed development schedule specific to each NDA, which highlights the opportunities for early phase development which is sustainable under existing infrastructure capacities, must be made available to the Public.

For FLN NDA, the proposed development schedule reveals a definite bias toward implementing public rental sites, education and GIC sites east of the Central Residential Area. While this will certainly fast track public housing supply, it need not be at the expense of allowing early private housing sites for small to medium size residential units. While the large housing site opposite Belair Monte is targeted for early phase completion, the same physical characteristics making it suitable for early completion, apply equally to the other private housing site west of the two education sites. This private housing site is also capable of being formed and accessed from Ma Sik Road and serviced by transport and community facilities in the existing township. Having reviewed the RODP, we further opinion that the early phase development site suggested in response to the Stage Two Consultation is still viable, without adversely affecting planned advanced works infrastructure and development to be undertaken under the CNTA. Therefore, this private housing site should also be included as advanced development works but undertaken by the private sector.

We have consistently held the view that Fanling North is distinct amongst the three NDA centres, not only in its 'riverside' setting but also because it enjoys spare existing infrastructure capacity which suggests that the portion of the NDA fronting the existing town should all be developed for early housing supply. That much of this land is privately owned and devoid of the substantial re-housing/clearance commitments affecting other NDAs, lends further weight to its

11885

earmarking as an early housing action area. Indeed, despite the change in Government thinking on implementation, it is not untenable that such land be considered for a pilot housing scheme for the incumbent landowners/developers to build small and medium size units in accordance with the RODP.

Yours sincerely  
for Pro Plan Asia Ltd.

  
Phill Black  
Director

CHANCE



地產代理有限公司  
新鴻基

27 September 2012

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.

Dear Sirs,

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

We refer to the proposed North East New Territories New Development Area (the NDA).

**1. The Stage 3 Public Engagement Digest**

- 1.1 We take this opportunity to stress that our corporation is fully supportive of Government's plan to implement the NDA as quickly as possible with a view to bringing in new residential development to meet the housing demand of Hong Kong population. We are aware that over the past few years, there has been a shortfall in housing production which is mainly due to under supply of housing land.
- 1.2 However we are dismayed to note the sudden change of attitude by the Administration that the earlier advocated "Public-Private-Partnership approach" (PPP) as one of the means to implement the NDA will be replaced



by a wholesale resumption of all land within the NDA. In doing so, a so-called "Conventional New Town Approach" (CNTA) will be adopted. We do not agree that Government should ignore the benefits of the PPP and brush it aside without any strong justification. We would urge the Administration to adopt more diverse implementation approaches to cater for different circumstances prevalent within the NDA which may have different historical, political, legal and social consideration.

**1.3 We consider that the PPP would have at least the following benefits:-**

- less resumption by Government;
- less compensation and clearance by Government;
- less social and political disturbance;
- early provision of private housing and job opportunities;
- reduction of Government's financial commitment;
- early provision of private supporting facilities in the early phases;
- entrustment of development contingent infrastructure work to the development sector;
- early land revenue to Government from land exchange;
- reduction of legal challenges and consequences.

**2. Insufficient consultation or justification for the change**

- 2.1 All along, Hong Kong's success was built on Government maintaining a stable, consistent, effective, equitable, open and transparent business environment and this is an important key stone for the business sector to continue with their investment in Hong Kong. When the study for the NDA was initiated by Government in 2008, the PPP approach was highly regarded by Government as an alternative to resumption. Having regard to Government's long standing land exchange policy and Government's wisdom of the PPP, we have continued with the acquisition of private land in the NDA and other parts of the New Territories, with a view to developing them into housing units to meet housing needs of Hong Kong, as quickly as Government permits in accordance with its usual policy. Government's sudden change of mind, seemingly without any strong justification or prior consultation, has quashed private sector's trust in the Government and this would have serious**



新  
鴻  
基  
地  
產  
代  
理  
有  
限  
公  
司

repercussion on the long term development of Hong Kong as an international city.

- 2.2 In areas where the land is proposed for future private development, we can see why Government may wish to consider resumption where private land ownership is fragmented or there are title problems. Sometimes full site assembly by the private sector is frustrated by the existence of Tso/Tong properties (sale of which requires 100% agreement from its members), Government may justify the use of resumption powers where there is no expectancy that redevelopment of such Tso/Tong properties would be forthcoming.
- 2.3 However, in the case where a sizeable plot of land has already been assembled under one or joint ownership and qualifies for conventional land exchange under Government's long standing land exchange policy in line with the planning intention, there is no reason for the Administration not to consider this PPP option which is considered to be a more efficient and pragmatic means to accelerate the implementation of the NDA.

### **3. Time Factor**

- 3.1 If Government is concerned about possible delay by developers due to their failure to acquire sizeable developable land within the NDA, then Government may consider imposing a deadline for land exchange applications to be submitted and Government may consider the use of resumption powers regarding any land in respect of which no land exchange application is received by the deadline. In this regard, Government could at least be seen to have given the land owners an option to redevelop their land (following the normal land exchange policy) and Government would then face less resistance including any possible legal action against resumption by Government.
- 3.2 If Government agrees to process land exchange application in parallel with the first gazettal of the Outline Zoning Plan for the NDA, the private sector is able to complete the private development ready for occupation in 5 years from the gazettal date and this could be further shortened if a fast track processing



新嘉基  
地產代理有限公司

system could be set up within the Government like the New Territories Development Department (NTDD) in the past. To speed up land premium negotiations in land exchange applications, Government could consider the introduction of an expert determination mechanism in the land exchange process such that any uncertainty on reaching land premium agreement could be removed in line with Mr. C.Y. Leung's manifesto for the Chief Executive Election 2012. There could also be opportunity for developers to surrender their other private land within the NDA to Government for other infrastructure, GIC, public housing projects without the need for Government to invoke the resumption power. Early completion of private development alongside Government's public housing projects will lead to better job opportunities and will also provide local supporting facilities within the NDA especially during the early phases.

#### **4. Political, social and legal issues associated with resumption**

- 4.1 Government is no doubt aware that over 60% of the land within the NDA is privately owned, whereas the earlier New Towns comprised mainly of reclaimed new land. If Government intends to adopt CNTA as the only means of implementing the NDA, Government should realize the political, legal and social complexities which are bound to arise and which would present a huge challenge to Government. The PPP approach has its own advantages and, coupled with other implementation options, will certainly provide a win-win solution to Government and community at large in the implementation of the NDA.
- 4.2 Regarding the legal issues associated with resumption, we have been advised by leading counsel that if the Government were to carry out a resumption of private land within the NDA with the knowledge and intention that part of that land will later be sold to a private owner or developer for private development purposes, then it is strongly arguable that this could not be justified as a public purpose and would be unlawful. Further, there may also be a legal case to be made based on the doctrine of legitimate expectations.



新  
鴻  
基  
地  
產  
代  
理  
有  
限  
公  
司

## 5. Essence of Conventional New Town Approach

It has to be pointed out the so called CNTA as now put forward by Government is NOT exactly the true CNTA used in the past for the implementation of New Towns. The true CNTA comprised of (i) land resumption for infrastructure & public facilities where the owners could have an option of either receiving cash compensation or Letter A/B entitlements, AND (ii) leaving the remaining land owners to apply for direct land exchange in accordance with the permitted zoning of the area. In particular, the Letter A/B entitlement policy was very successful in speeding up the acquisition of private land for public purposes by avoiding lengthy arguments over the level of compensation and large outflow of cash by Government. This system was well received by the affected owners as they had been given an Option to participate in the new town implementation through the Letter A/B tender for future development sites in the area or they could dispose of this Option in the private market. The remaining owners not affected by the infrastructural works and public facilities could be left to apply for land exchange to proceed with private development in accordance with the intended use of the area. If only wholesale resumption is to be used in the implementation of the NDA, Government should clarify that this is not CNTA but a new policy. Given the success of the past Letter A/B system and direct land exchange in the old New Towns, which in effect is a form of PPP, there is no valid reason for Government to now exclude these options to implement the NDA.

## 6. Virtue of past experience

Having regard to the past successful achievements of the diversified implementation options provided in the true CNTA namely:

- i) cash compensation, letter A/B entitlement for land resumed for public purpose
- ii) early processing of land owner initiated land exchange for private development in accordance with the planning intention

11886

新  
鴻  
基  
地  
產  
代  
理  
有  
限  
公  
司



we hope the Administration would consider keeping a diversified mechanism for the implementation of the NDA. We look forward to having a meeting with you to explore how we could work with the Government in bringing about the early implementation of the NDA to address the housing supply issue for the benefit of the Hong Kong community.

Yours faithfully,  
For and on behalf of  
Sun Hung Kai Real Estate Agency Ltd.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Mike Wong".

---

Mike Wong  
Director

Note : A copy of the Chinese translation is attached.



致：規劃署  
土木工程拓展署

[中文譯本]

敬啟者：

### 新界東北新發展區規劃及工程研究

本公司現就有關當局建議的新界東北新發展區（以下簡稱「新發展區」）向貴署致函。

#### 1. 第三階段公眾參與摘要

- 1.1 我司藉此機會強調我司全力支持政府為了開發新住宅發展以便應付香港市民的住屋需求而盡快發展新發展區的計劃。我司注意到，由於房屋用地供應的短缺，導致近年房屋落成量不足。
- 1.2 然而，對於當局突然改變態度將一直提倡採用之「公私營合作模式」（以下簡稱「合作模式」）作為落實新發展區的方式之一改為整體徵收新發展區內土地的做法，我司感到遺憾。換言之，政府會採用所謂「傳統新市鎮模式」（以下簡稱「新市鎮模式」）的方法。我司並不認同政府忽略合作模式的優點及在欠缺有力理據的情況下屏除該模式。我司敦促當局應多考慮新發展區內廣佈着各種不同的歷史、政治、法律及社會因素，並採取較多元化的實行模式。
- 1.3 我司認為合作模式至少有以下的好處：
  - 政府可減少徵收土地；
  - 政府可減少支付賠償及拆遷；

- 可減少社會及政治糾紛；
- 可提早提供私人樓宇及工作機會；
- 可減輕政府的財政負擔；
- 可提早在初期階段提供私人的配套設施；
- 可委托發展商建設相關的基礎建設；
- 從換地發展中，政府可提早收取土地收入；
- 可減低法律訴訟及後果。

## 2. 缺乏足夠諮詢及理據支持改變

- 2.1 一直以來，香港的成功建基於政府維持一個穩定、一貫、有效、公平、公開及透明的營商環境；這也是商界繼續在香港投資的重要基石之一。當政府於 2008 年開始研究新發展區時，政府高度讚許合作模式可以作為代替徵收土地的方法之一。在考慮了政府長久以來一直貫徹的換地政策及具智慧的合作模式後，我司繼續在新發展區及新界其它地方收購私人土地；希望可以在政府現行政策下發展土地，以便盡快興建樓宇應付香港的房屋需求。政府卻似乎在欠缺任何有力理據及事前諮詢的情況下，突然改變主意；這不僅摧毀了商界對於政府的信任，並且對於香港長遠作為國際城市的發展產生嚴重的不良後果。
- 2.2 在被規劃為未來私人發展項目的地區，如果該區土地的業權零碎或有產權問題時，我司可以理解政府考慮採用收回土地這一做法。亦有時候，私人企業雖然希望整合整個地盤之業權，卻因為有祖 / 堂物業存在而未能成功（該些物業必須百分之百成員同意才可出售）。在這種情況下，若不能期望祖 / 堂土地在可見的將來能用作發展重建，政府考慮行使徵收土地的權力亦不無道理。

2.3 然而，對於已經由單一業主或共同持有相當面積的已合併土地，並且可以在符合規劃意向下，依據政府長久以來的傳統換地政策進行換地，政府當局則沒有理由不考慮採用這個被視為較為有效及務實的合作模式去加速落實新發展區。

### 3. 時間因素

- 3.1 若果政府憂慮發展商未能在新發展區內收購相當面積的可發展土地而可能導致延誤，政府可以考慮對於將來提交的換地申請設立期限及考慮徵收沒有在期限前提交換地申請的土地。這樣至少可以令人看到政府是有給予土地擁有人有機會依據常規的換地政策重新發展土地，因而應會使政府面對較少的阻力，包括對於政府徵收土地可能引致的法律行動。
- 3.2 若政府同意於新發展區的發展大綱圖首次刊憲同時接受換地申請，商界將可以在刊憲日後五年內完成發展私人房屋至入伙階段。如政府可以成立像以往的新界拓展署的快捷審批制度，這將更進一步縮短原成發展的時間。政府亦可以考慮在換地過程中，引入專家判斷機制去除在補地價商議過程中的不明朗因素，減少補地價的商討時間，這亦與梁振英先生 2012 年特首選舉的政綱一致。此外，在無需政府行使徵地權力下，政府應給予發展商機會將其在新發展區內的其它私人土地交回政府作為其他基建、政府或社區設施、公共房屋項目等用途。尤其在發展初期的階段，若私人發展項目提早與公共房屋同時落成，這將會為新發展區提供更佳的就業機會及社區支援設施。



#### 4. 徵地過程中的政治、社會及法律問題

- 4.1 政府無疑地應該注意到在新發展區內有超過百分之六十的土地由私人擁有，相對於早期的新市鎮的主要土地來源則來自填海。假如政府要採用新市鎮模式作為發展新發展區的唯一方法，政府應明白到其必定引發之政治、法律及社會的複雜性及會形成對政府巨大的挑戰。合作模式有其優點，再加上其它的可行方案肯定會在落實新發展區過程中無論對政府或社會都是雙贏的解決方案。
- 4.2 至於與徵地相關的法律問題，我司已取得有相當權威的大律師的法律意見。有關意見認為假如政府明知或有意在收回新發展區內的私人土地後再將部份土地出售給私人或發展商作為開發私人發展項目，那麼徵收土地是否能合理地構成「公共用途」將非常具爭議性甚至可能不合法。再者，「合法期望」的原則亦可以被作為訴訟的理據。

#### 5. 傳統新市鎮模式的精要

必須指出的是現時政府所倡議稱為「傳統新市鎮模式」與以往所推行開發新市鎮的真正傳統新市鎮模式並不完全一樣。真正的傳統新市鎮模式是包含(i) 土地被收回作為興建基建及公共設施的擁有人可以選擇獲得現金賠償或者甲 / 乙類換地權益書；及(ii)容許擁有餘下土地的擁有人可以依據該地段的規劃用途申請直接土地交換。特別是，甲 / 乙類換地權益書政策在避免長時間爭論賠償額及減少政府大量現金支出的同時，非常成功地加速收回私人土地作為公共用途。由於受影響的土地擁有人可以有權選擇通過行使甲 / 乙類換地權益書的競投取得該地區未來的發展項目或者通過在私人市場出售其權益書，因此這制度極受被影響的土地擁有人歡迎。其餘沒有受到基建工程或者公共設施影響的土地擁有人可以



依據該地的指定用途申請換地以作私人發展。假如在實行新發展區時只是採取整體徵收的方式，政府有需要澄清這是新政策而非傳統新市鎮發展模式。由於以往在舊的新市鎮施行成功的甲 / 乙類換地權益書制度及直接換地均是公私營合作模式之一種，因此，政府現時缺乏有效的理由在開發新發展區時排除這些方式。

## 6. 過往經驗的優點

考慮到過往多元化實行模式之成功，真正傳統新市鎮模式之精髓在於：

- i) 在徵收土地作公共用途時，以現金、甲 / 乙類換地權益書作為賠償；
- ii) 按照規劃意向，盡快接納土地擁有人所提出的私人發展的換地申請。

我司期望政府當局能夠考慮在落實新市鎮模式時保持多元化方式的實行機制。我司亦期望能與貴部門展開會議討論我司如何能夠配合政府盡早落實新發展區，為香港市民解決住屋供應問題。

2012年9月27日

11887



溫文儀測量師行有限公司  
M Y Wan and Associates Limited  
Land and Development Consultants, Valuers, Real Estate Agents

Our Ref.: L15012/Kwu Tung-R/01

28 September 2012

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

**By Hand**

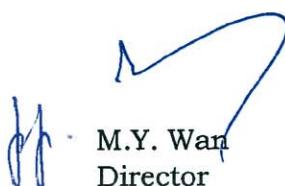
Dear Sirs,

Kwu Tung North New Development Area  
Stage Three Public Engagement  
NENT New Development Areas Planning and Engineering Study

We refer to the Stage Three Public Engagement Digest of the NENT New Development Areas Planning and Engineering Study and the invitation therein for public views on the Recommended Outline Development Plans presented in the Digest.

On behalf of (a) Deluxe Ascent Limited, (b) Tsoi Fok Mo Kan, Fok Chun Wan Ian, Fok Chun Yue Benjamin, executors of the estate of the late Fok Ying Tung Henry, (c) Central Harvest Development Limited and (d) Team Glory Development Limited, owners of Lots 391 s.B, 392 s.C R.P., 394 s.D, 1941 s.A, 1941 R.P., 2030 s.A, 2030 R.P. and 2054 in D.D. 95, Kwu Tung North, we submit herewith the enclosed representations expressing our clients' view on the Kwu Tung North Recommended Outline Development Plan for your consideration.

Yours faithfully,

  
M.Y. Wan  
Director

c.c. Civil Engineering and Development Department w/e  
Deluxe Ascent Limited w/e  
Executors of the Estate of the late Fok Ying Tung Henry w/e  
Henderson Land Development Company Limited w/e

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

1. Background

- 1.1 These representations are made on behalf of (a) Deluxe Ascent Limited, (b) Tsoi Fok Mo Kan, Fok Chun Wan Ian, Fok Chun Yue Benjamin, as executors for the estate of the late Fok Ying Tung Henry also known as Henry Fok Ying Tung also known as Henry Fok also known as Eric Fok also known as Fok Ying Tung also known as Henry Ying Tung Fok, (c) Central Harvest Development Limited and (d) Team Glory Development Limited (“the Owners”), owners of Lots 391 s.B, 392 s.C R.P., 394 s.D, 1941 s.A, 1941 R.P., 2030 s.A, 2030 R.P. and 2054 in D.D. 95 (“the Subject Lots”), Kwu Tung North.
- 1.2 A section 16 application was submitted on 5 June 2012 under the current Approved Kwu Tung North Outline Zoning Plan No. S/NE-KTN/8 (“Approved OZP”) in respect of a site zoned “Comprehensive Development Area” (“CDA”), of which the Subject Lots form part (“the Planning Application”).
- 1.3 Shortly after submission of the Planning Application, government published the Recommended Outline Development Plans for three New Development Areas (“NDAs”), namely Kwu Tung North, Fanling North, Ping Che/Ta Kwu Ling, for comment by the public.



Figure 1      Approved Kwu Tung North Outline Zoning Plan No. S/NE-KTN/8  
(Extract)

1.4 The representations in respect of the Kwu Tung North Recommended Outline Development Plan ("the RODP") submitted herein are intended to facilitate development of the Subject Lots in accordance with the Planning Application whilst at the same time without causing any disruption to the implementation of the RODP by the introduction of an alternative solution ("the Alternative Solution").

## 2. Principles Adopted in the Preparation of the Alternative Solution

2.1 In the spirit of not causing any disruption to the implementation of the RODP, in preparing the Alternative Solution, we have ensured:

- a. The planned government, institution and community facilities will not be reduced;
- b. The planned population will not be reduced;
- c. The implementation programme will not be delayed;
- d. The Government will not sustain an adverse financial position; and
- e. There will not be any added impediments to development in accordance with the Alternative Solution.

## 3. The Alternative Solution

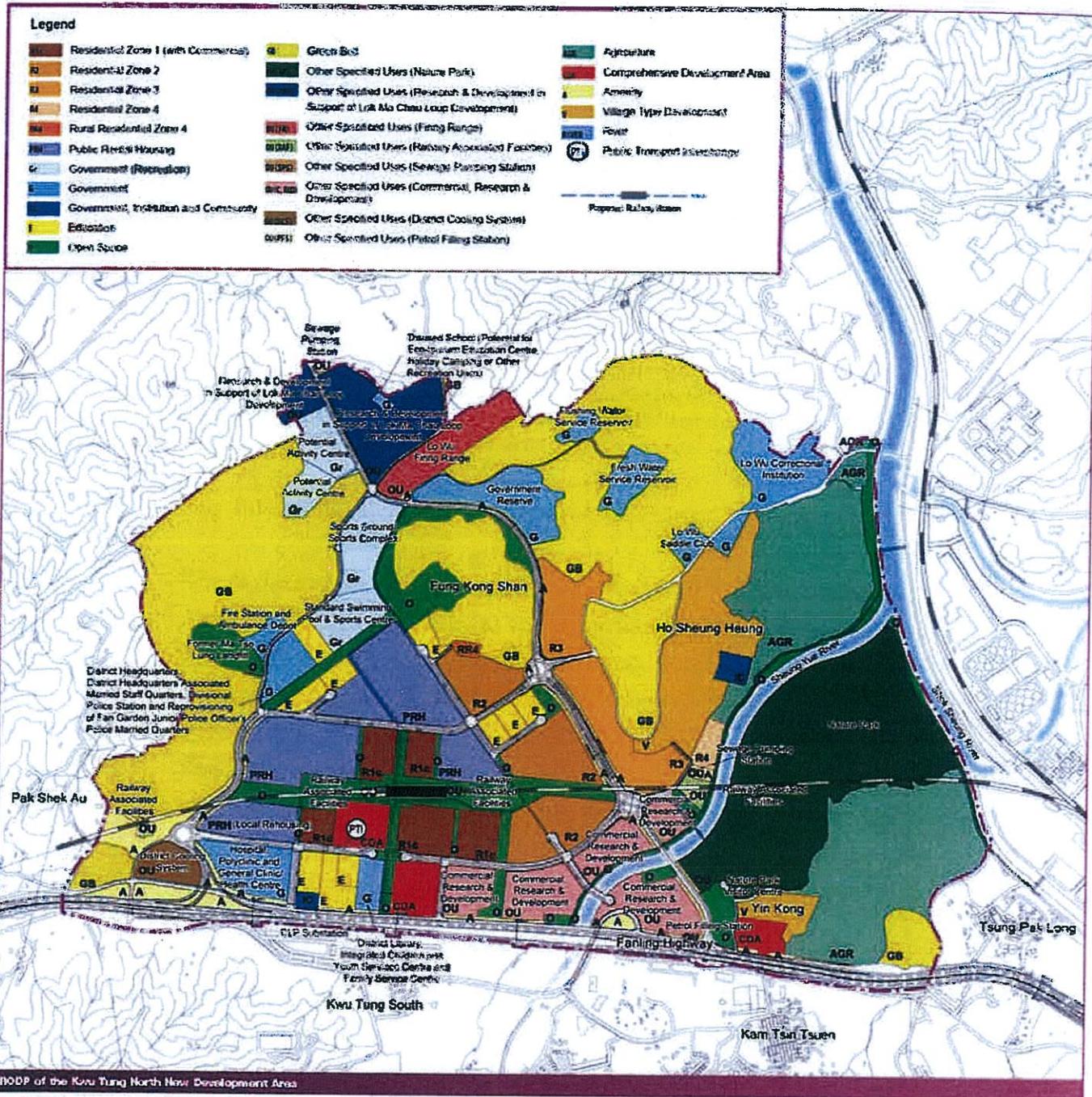
3.1 Based on the aforementioned principles, an Alternative Solution has been prepared (Figure 2 refers). A comparison of the land use distribution between the original RODP proposal and the Alternative Solution is listed below:

	<b>In RODP*</b> <b>(to the nearest thousand)</b>		<b>Alternative Solution</b> <b>(to the nearest thousand)</b>	
	Area (m <sup>2</sup> )	GFA (m <sup>2</sup> )	Area (m <sup>2</sup> )	GFA (m <sup>2</sup> )
PRH	204,000	N/A	204,000	N/A
CDA	50,000	197,000	50,000	244,000
R1	92,000	369,000	162,000	647,000
R2	126,000	443,000	84,000	293,000
R3	104,000	208,000	11,000	21,000
R4	10,000	10,000	-	-
Subject Lots	-	-	104,000	42,200m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>586,000</b>	<b>1,227,000</b>	<b>615,000^</b>	<b>1,247,000</b>

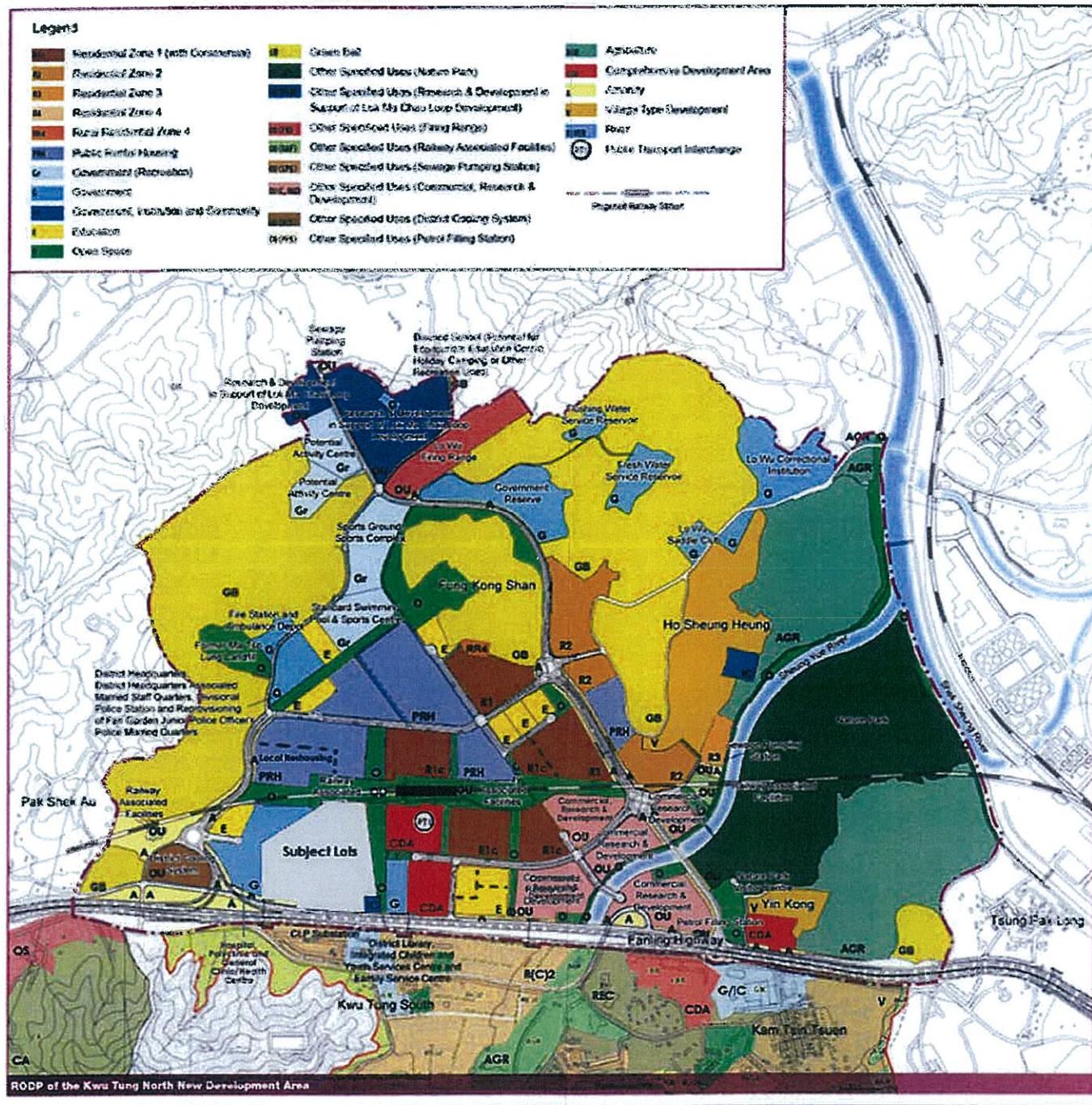
## Extracted from the Stage 3 Engagement Digest

Kwu Tung North New Development Area  
Land Uses

North East New Territories New Development Areas



## Alternative Proposal



**Figure 2**

<b>Residential Site</b>		(excl. PRH)		(excl. PRH)
Education	9 school sites in 77,000m <sup>2</sup>		9 school sites in 77,000m <sup>2</sup>	
Hospital	38,000m <sup>2</sup>		38,000m <sup>2</sup>	
Community Uses <sup>+</sup>	13,000m <sup>2</sup>		13,000m <sup>2</sup>	
OU(Commercial, R&D)	100,000m <sup>2</sup>		100,000m <sup>2</sup>	

- \* An estimation based on the RODP published in the Stage 3 Public Engagement Digest
- ^ The increase in total area of residential sites of approx. 29,000m<sup>2</sup> comes mainly from the reduction of the area of Road and amenity strip, but without changing the site areas for GIC uses.
- + Including district library, integrated children and youth services centre and family service centre

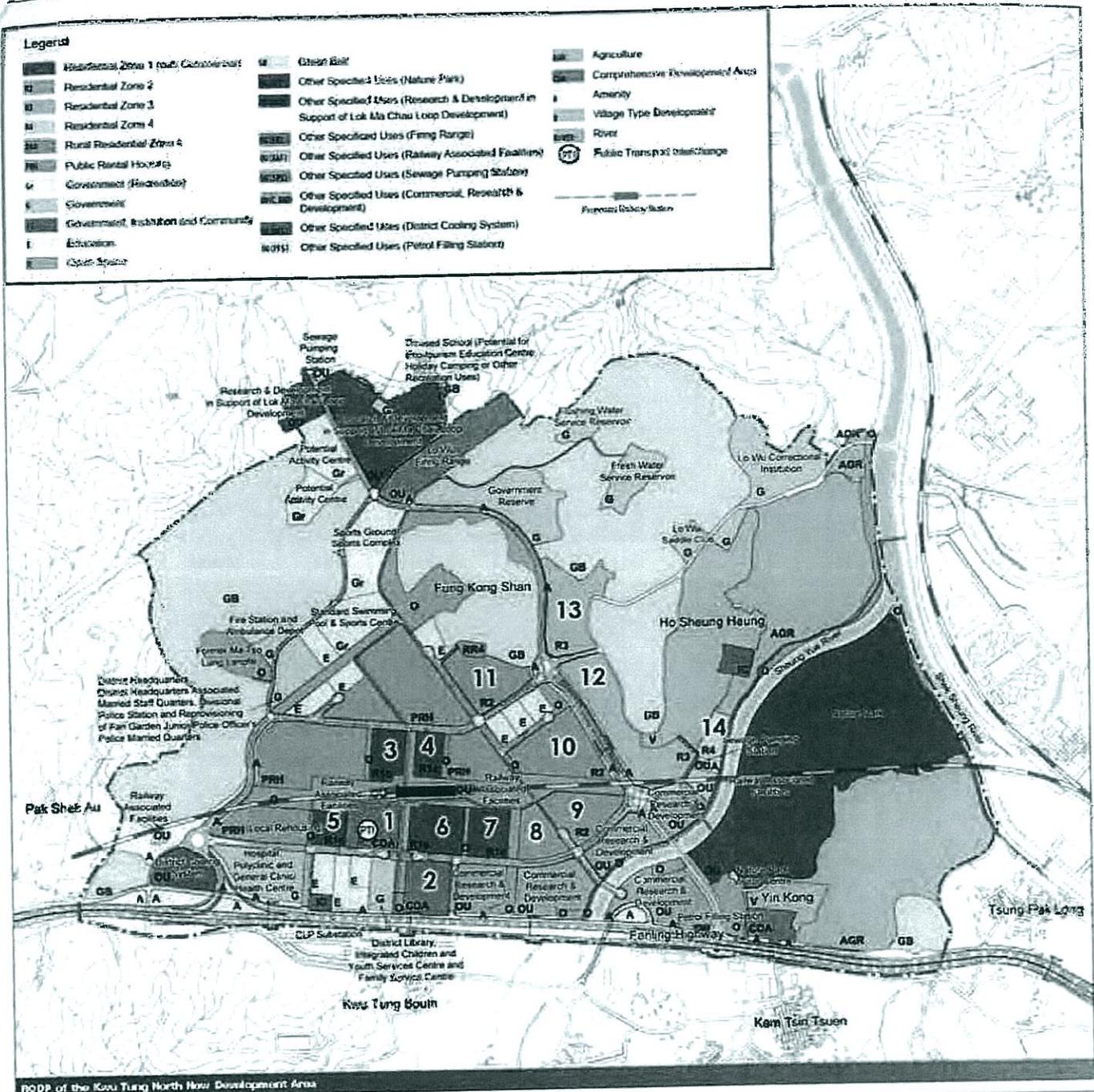
3.2 The Alternative Solution features the following:

- 3.2.1 The Subject Lots, which form a site zoned "CDA" in the prevailing Approved OZP, is retained at the same location and at the same size. The resultant GFA remains the same and all other development controls stipulated in the prevailing Approved OZP remain valid.
- 3.2.2 The area to the immediate west of the Subject Lots continues to be reserved for hospital, polyclinic and general clinic/health centre. The site configuration is adjusted, but the site area stays approximately the same. All of the location factors applicable to the proposed hospital site are still valid in the Alternative Solution.
- 3.2.3 The school sites are retained as to the same number, but with 4 of them relocated. In particular, one of the three school sites located originally close to the Police District Headquarters is relocated to the immediate northwest of the Subject Lots. This is to ensure at least 1 school will be provided upon first population intake.
- 3.2.4 The pedestrian precinct of the railway station is slightly reconfigured with the same degree of convenience and penetration. The location and the activities to be conducted in the Metro Core and Town Park will be retained.

- 3.2.5 The total area of the sites zoned R1 in the Alternative Solution is increased. All R1 sites and more of the future residents of KTN NDA will enjoy the benefit of locating within 500m walking distance of the future Kwu Tung Station. The commercial elements associated with the R1 use may also be increased.
- 3.2.6 The total area of both R2 and R3 sites are reduced. However, the reduction will not affect the total provision of domestic GFA in Kwu Tung North NDA.
- 3.2.7 In addition to the Subject Lots, there are 2 CDA sites in the Alternative Solution. The one near Kwu Tung Station with PTI is being shifted eastward and even closer to the station. The other one along Castle Peak Road remains at the same location. The total area of the CDA sites will remain approximately the same.
- 3.2.8 The PRH sites are reconfigured and partially relocated, however these do not affect the total area of the PRH sites. PRH to be reserved for local rehousing will be located within the site located to the northwest of Kwu Tung Station, which is also included in the advance works package.
- 3.2.9 Apart from the roads that encroach into the Subject Lots, the road system within KTN NDA remains largely the same.
- 3.2.10 The open space network is slightly amended. However, the east-west and north-south open space green corridors linking up the residential areas and major activity nodes still take place. The amenity strips along major roads have also been retained to ensure there is sufficient buffer between the roads and future developments. Although a section of the amenity strip at the southern boundary of the Subject Lots along Castle Peak Road seems to have been eliminated in the Alternative Solution, it is actually included within the Subject Lots and will be substituted by a landscaped strip which serves the same purpose.
- 3.2.11 The road network is largely unchanged in the Alternative Solution, apart from the area that the Subject Lots locate. The planned local

roads through the Subject Lots are eliminated since access to the Subject Lots via Castle Peak Road is more efficient. The overall area for road and amenity strip have therefore reduced. There is no transport objection to this proposed ingress/egress point. Figure 3

- 3.2.12 From urban design point of view, the design principle adopted in the original proposal still remains valid. Retaining the Subject Lots in the Alternative Solution does not contravene the *sustainable development principle and the Transit Oriented Development approach* as well as *pedestrian circulation*. Vibrancy in the town centre is not being affected since pedestrian circulation and activities will continue to be concentrated around the public transport node. Not least, the concept of creating view/wind corridors along the open space network has also been kept.



## Alternative Proposal

Kwu Tung North New Development Area  
Land Uses

North East New Territories New Development Areas

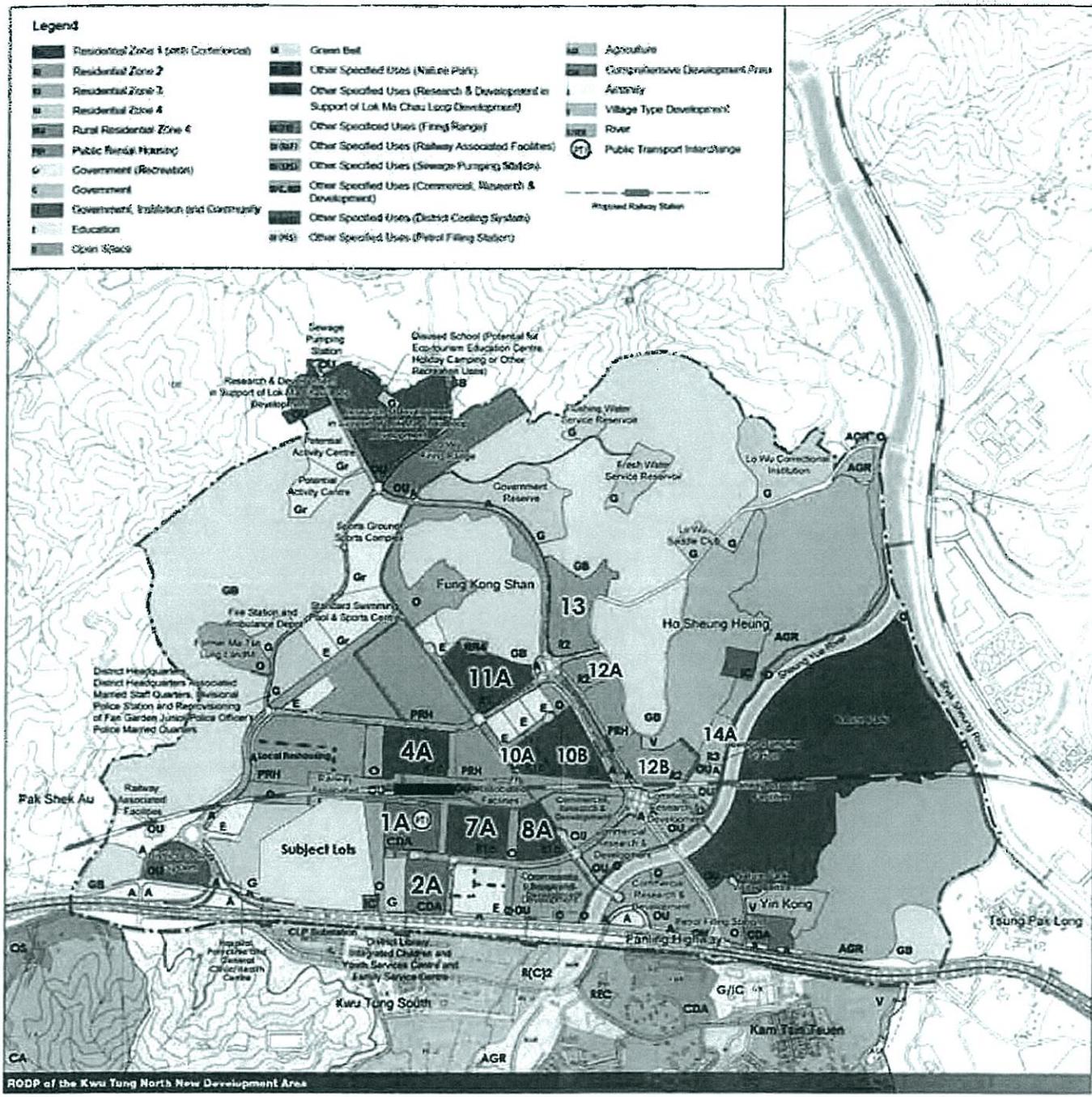
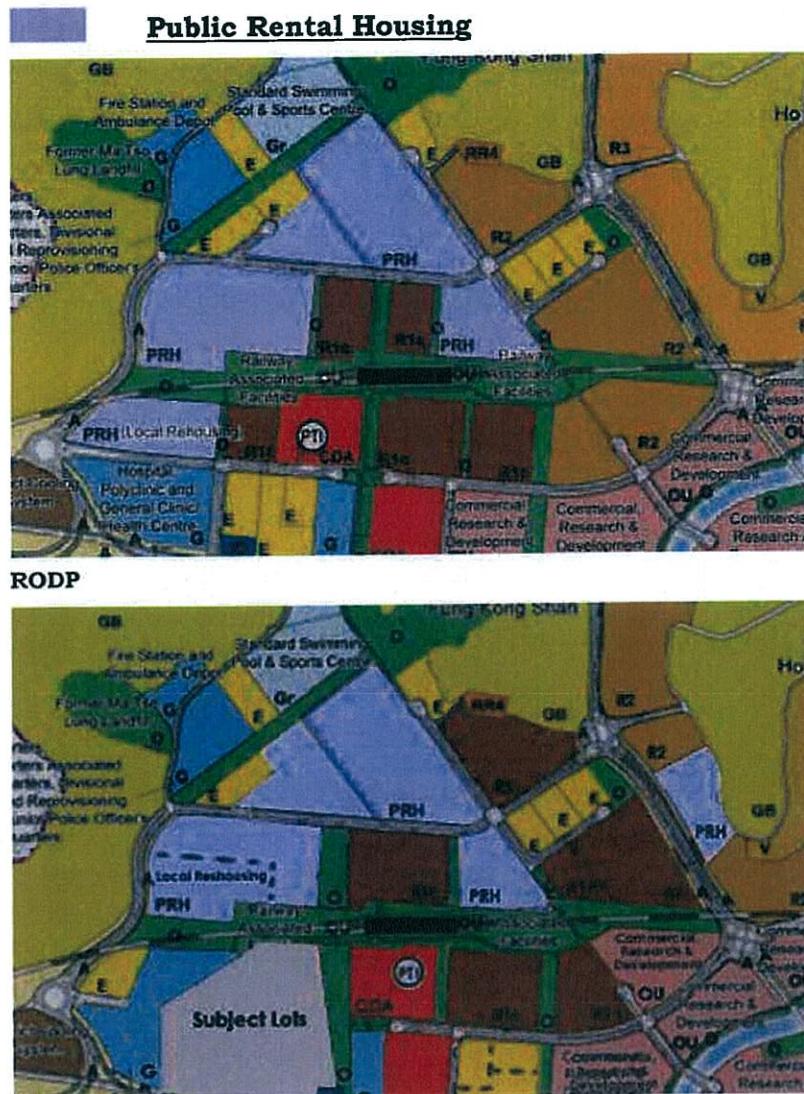


Figure 3

#### 4. Detail Illustrations

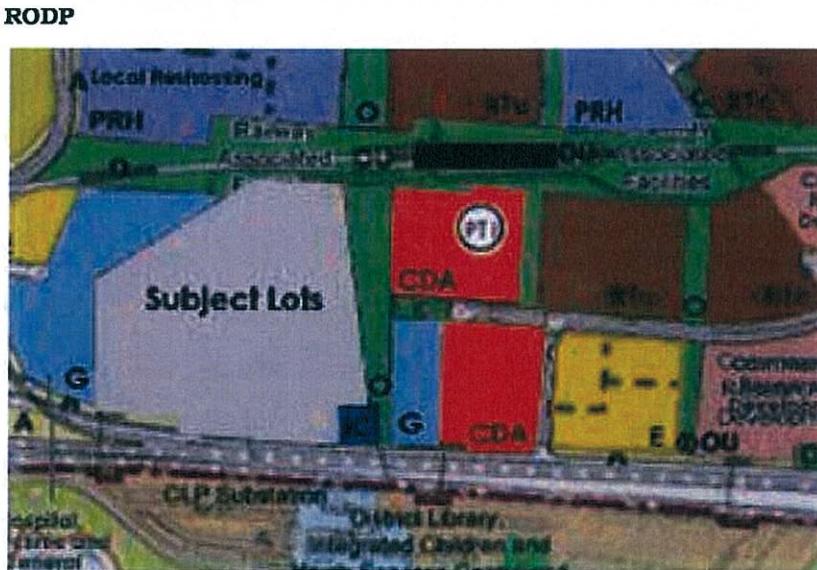


#### Alternative Solution

- 4.1 The total site area for the PRH remains the same in the Alternative Solution to ensure sufficient subsidised housing will be provided in KTN NDA. Location factors have also been carefully applied to allow easy and affordable access to and from the Metro Core where major activities take place.
- 4.2 The site reserved for local rehousing has been split into 2 sites. One of them is shifted eastward next to the 'Green Belt' zone. This is an enhancement to the RODP since this can help to bring a more balanced housing mix to this part of KTN NDA. The other PRH site replaces the school site to the opposite of the Police District

Headquarters.

- 4.3 The local rehousing site will be placed within the PRH site to the northwest of Kwu Tung Station, which is also being included in the advance works package. Therefore, existing residents who will be affected by the NDA development will be rehoused as originally scheduled.



#### Alternative Solution

- 4.4 Including the Subject Lots which has long been zoned CDA, there will be a total of 3 CDAs in KTN NDA. The 2 proposed CDA sites continue to locate at the Metro Core of KTN NDA, with one of them (CDA-1A in Figure 3) slightly shifted eastward in the Alternative Solution. The

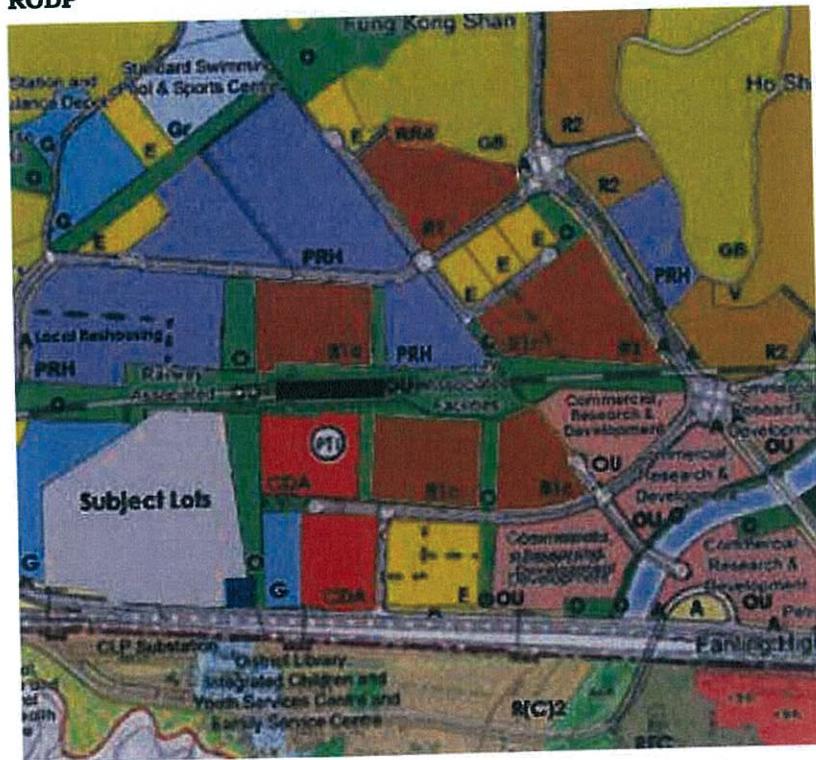
Public Transport Interchanged attached to one of the CDA sites will also be retained to the south of Kwu Tung Station to improve the internal and external transport connection.

- 4.5 The comprehensiveness and the control over the future use of the CDA sites remain. However, the permissible plot ratio of CDA-2A (vide Figure 2) has been increased from PR3 to PR5 to better utilise the land resources at the core of the KTN NDA.

## R1(with commercial)/R1



RODP

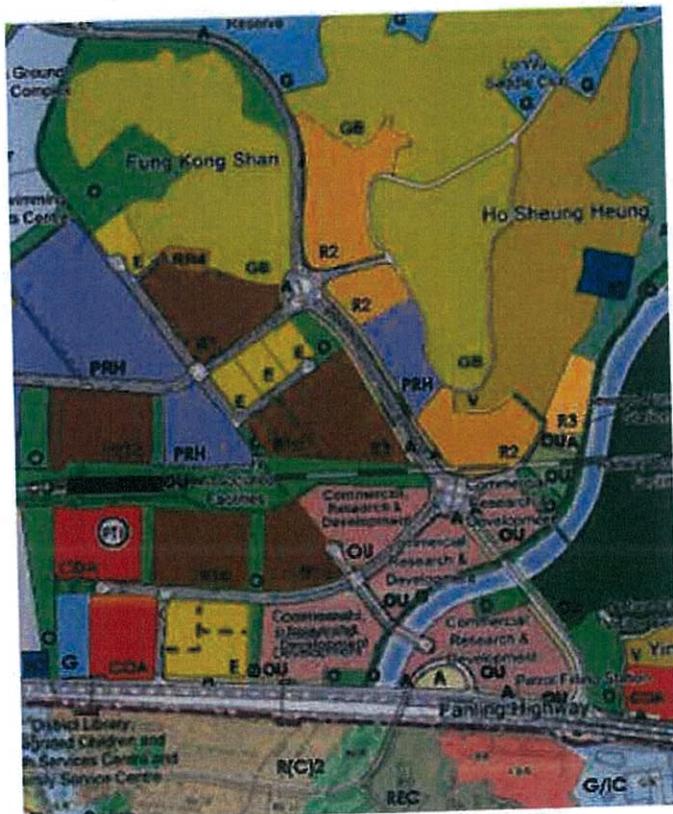


### **Alternative Solution**

- 4.6 Some of the R1 sites are relocated and/or reconfigured and some of the R2 sites are upzoned to R1 (e.g. R2-10 & R2-11 in Figure 3). These comparatively denser developments located within a 500m walking

distance from Kwu Tung Station would allow more people to enjoy both convenience to the Metro Core and the tranquil living environment.

- 4.7 The commercial elements for the R1 zones have mostly been kept (except R1-10B, vide Figure 3). Therefore, the vibrancy to be brought by the commercial uses will also be retained in the Metro Core.

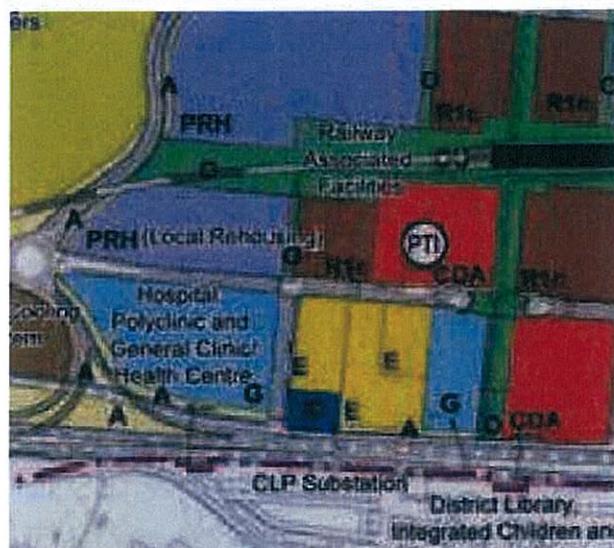


RODP

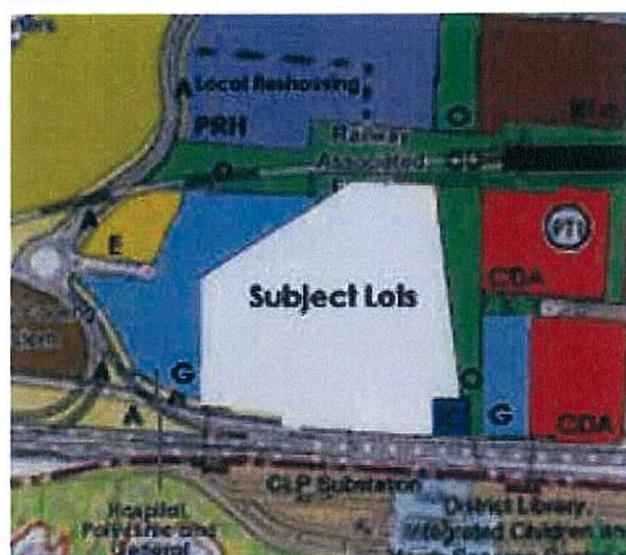
#### **Alternative Solution**

- 4.8 R2 and R3 sites are upzoned to R1 and R2 respectively in the Alternative Solution to take advantage of their proximity to the rail transport.

#### **The Subject Lots (the original CDA zoning remains unchanged)**



**RODP**



#### **Alternative Solution**

- 4.9 The Subject Lots offer a unique living environment at KTN NDA. It provides a diverse housing mix within KTN NDA to cater for different market demand.
- 4.10 In association with the low-rise GIC uses (e.g. hospital and school) nearby, the western entrance of KTN NDA may partially retain its low-rise and tranquil nature of Kwu Tung. This also gives the Metro

Core an open view towards Ki Lun Shan Au and great opportunity for wind penetration.

### **Schools**



### **RODP**

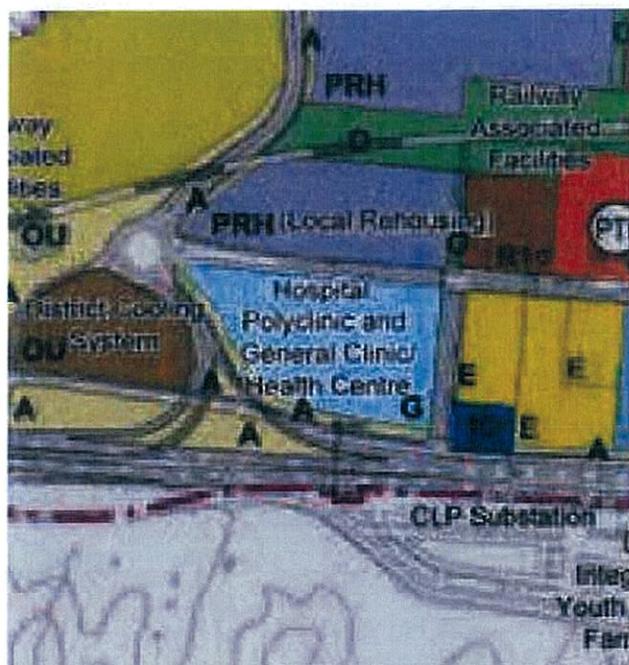
#### **Alternative Solution**

- 4.11 There are 2 changes to the locations of the school sites in the Alternate Solution. Firstly, the three school sites fronting Caste Peak Road have been shifted eastward without changing the site area.
  
- 4.12 Secondly, one of the three school sites located close to the Police District Headquarters is relocated to the immediate northwest of the

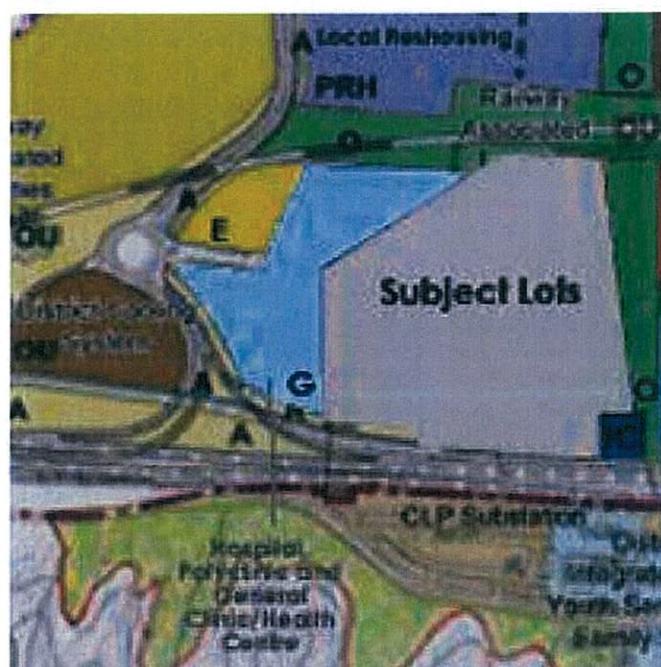
Subject Lots. The area of the school site next to the Subject Lots is approximately the same with the one in the RODP, therefore it would not affect the originally planned use as primary or secondary school (which is not stated in the Public Engagement Digest).

- 4.13 Most importantly, the relocation ensures there will be at least 1 school available upon first population intake.

#### **Hospital, Polyclinic and General Clinic/Health Centre**



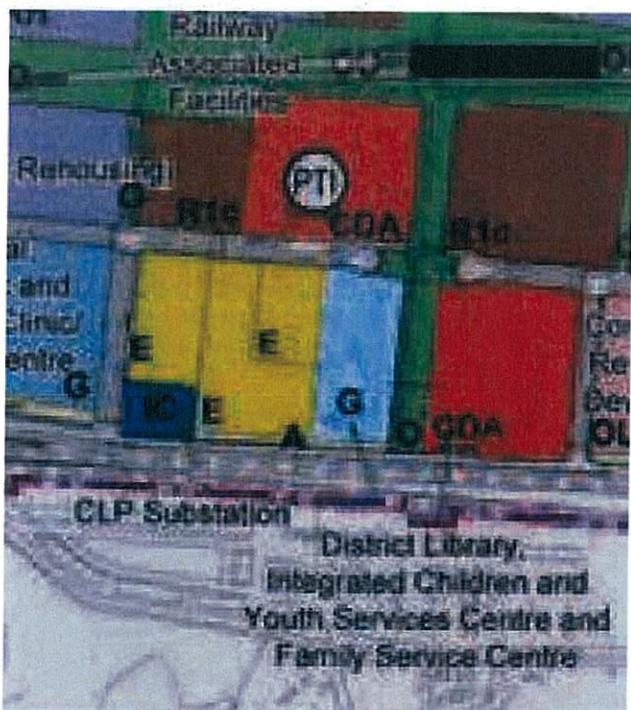
**RODP**



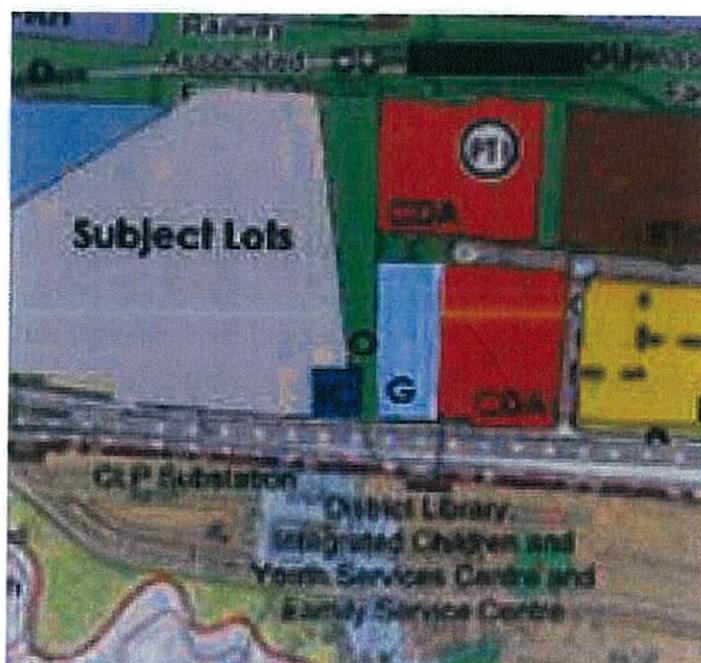
#### **Alternative Solution**

- 4.14 The area to the immediate west of the Subject Lots continues to be reserved for hospital, polyclinic and general clinic/health centre. The site configuration is changed, but the site area stays approximately the same. The site will be able to fit in a main hospital block, annex blocks and individual general clinic/health centre. All the location factors applicable to the proposed hospital site are still valid in the Alternative Solution.

#### **Community Uses**



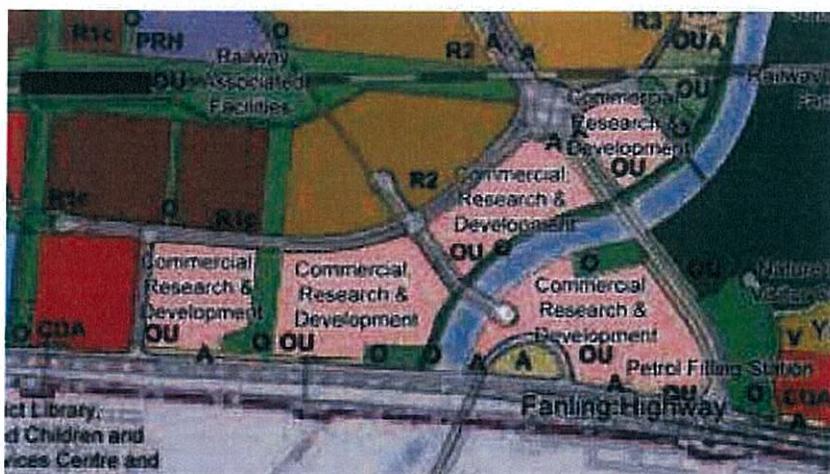
**RODP**



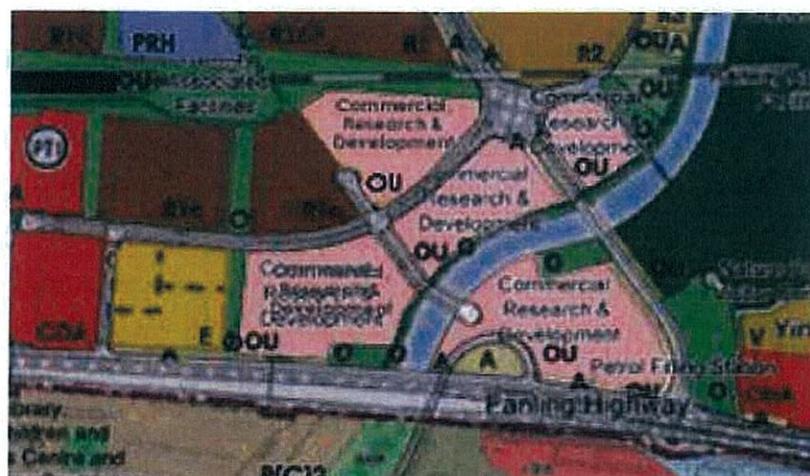
### **Alternative Solution**

- 4.15 The location of the District Library, Integrated Children and Youth Services Centre and Family Service Centre is slightly shifted eastward. However, it is still located at the centre of KTN NDA where it is easily accessible. So as the RODP, the relocated district library and other community uses also abut the major green spine of KTN NDA. This provides a green and pleasant communal space for the public to enjoy.

**“Other Specified Uses” annotated “Commercial, Research and Development”**



RODP



---

#### **Alternative Solution**

- 4.16 The Commercial, Research and Development (CRD) area remains at the south-eastern part of KTN NDA. The connection with the Metro Core with a green corridor is also retained. The size of each land parcel of the CRD area and the location of the potential hotel site in the Alternate Solution have made reference to the RODP to ensure they are technical feasible and practicable.

stifications

While allowing the planned development on the Subject Lots, adoption of the Alternative Solution would not result in a decrease in the government, institution and community facilities planned for the KTN NDA. It will neither reduce the planned population nor delay the implementation of the RODP. The other principles in para. 2.1 are also achieved.

- 5.2 It was revealed in the Paper submitted to the Legislative Council that Government proposed to implement the RODP following the New Town Development concept by resuming all the land within the NDA in order to ensure timely implementation of the RODP. However, the Subject Lots have already been acquired by the Owners and majority of the land are vacant. Therefore, allowing development of the Subject Lots would not cause any delay to the implementation of the RODP. Government's fundamental concern by seeking to resume all the land is to ensure timely production of land and housing. When an owner can demonstrate his/her proposal will enable the production of land and housing timely, there is no reason to intervene by land resumption regardless. Furthermore, in a recent interview by the media, the Secretary for Development has also indicated that careful consideration will be given to public/private participation approach since the community has the opinion that such implementation mechanism should be adopted. We are of the view that the public/private participation approach can be used in addition to and in supplement of the conventional new town approach to meet, and even advance, the implementation programme.
- 5.3 In the Stage 2 public consultation, while some advocated private sector participation, there were also criticism that discussion of private sector participation had prompted private landowners to evict their tenants making them homeless even before confirmation of the development plans. However, since majority of the Subject Lots are vacant land with only a small part of the land either fully developed or in ownership dispute, allowing development of the Subject Lots would not give rise to eviction of tenants by the landlords.

- 5.4 The primary purpose of land resumption is for quick site assembly. It is therefore unreasonable to resume a development site which comprises mainly building lots while majority of the land within the site has been assembled already.
- 5.5 It is estimated that if the Subject Lots are to be resumed, the cost required would be in excess of \$4 billion accounting for more than 10% of the total estimated budget required for land resumption to facilitate the implementation of the 3 NDAs.
- 5.6 The resumption of the Subject Lots to implement the RODP without taking into account the Alternative Solution may be unlawful.
- 5.7 In implementation under the New Town Development concept, building lots were allowed to be excluded from resumption packages to pursue developments in accordance with their leases with or without lease modifications.
- 5.8 To allow development of the Subject Lots in accordance with the existing zoning would speed up the implementation of the RODP in its amended form with the first population intake advanced from 2022 to 2016.
- 5.9 KTN NDA is closest to both the San Tin and Lok Ma Chau boundary control points. The absence of a suitable extent of low density residential development zoning to cater for the housing need of cross border merchants does not fulfil the objectives that KTN NDA be planned with its cross boundary service function and to cope with the future housing needs. This point was one of the main emphasises in the LegCo briefing.
- 5.10 The long period of time elapsed since Stage 2 consultation of the North East New Territories New Development Areas Study led the Owners to believe that such NDA may be abandoned leading them to join up to contemplate development in accordance with the current zoning shown on the Approved Kwu Tung North Outline Zoning Plan No. S/NE-KTN/8.

6. The Submitted Planning Application

- 6.1 The planning application is now in its "response to comments" stage.
- 6.2 Taking into account the proposals in the RODP, the Owners have voluntarily proposed to increase the height of the noise barriers originally planned for the development so that its noise mitigation effect will also benefit the PRH planned in the RODP to the north of the Subject Lots.

7. The Way Forward

- 7.1 As indicated above, there is an opportunity for the government to save a substantial public expenditure by adopting a slightly different Outline Development Plan, that is, the Alternative Solution, which would achieve all the same objectives.
- 7.2 If minor variations to the content of the development scheme including boundaries submitted with the Planning Application will enhance the implementation of the RODP, the Owners are willing to consider accepting such as planning conditions to be imposed with the granting of the planning permission being sought.

檔案編號：NE-NDA/PC/10-07

專遞

日期：二零一二年九月二十八日

致 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

執事先生：

回應《新界東北新發展區規劃及工程研究》的第三階段公眾參與文件

本公司就上述《研究》的第三階段公眾參與文件內容，有以下意見及建議：

一. 盡早落實規劃發展

- 三個東北新發展區的規劃，始於 1998 年，並在 2008 年及 2009 年就新發展區的規劃分別進行了兩個階段的廣泛公眾參與活動。而此次的第三階段的公眾參與文件，亦已顧及部分在第二階段公眾參與的建議。
- 我們支持政府繼續按步落實新發展區的規劃，為未來香港社會及經濟發展，提供必須的基礎；對整體居住就業需求，發揮積極及正面效益；加強整體自身的競爭能力。

二. 發展密度太保守粉嶺北新發展區

- 粉嶺北新發展區屬上水/粉嶺新市鎮的擴展部分，而整個新市鎮的社區配套、醫療、教育、基建設施(例如雨水排放和污水處理系統，及道路和鐵路網絡)已甚為完備；於 2008 年 11 月的第一階段公眾參與時，粉嶺北新發展區的人口已定為 8 萬（見圖



VISION PLANNING CONSULTANTS LTD.

弘域城市規劃顧問有限公司

一)，相信這是有根據的推算結果。所以，該區應該能夠承受比現時建議中提出多一些的人口。

- 鄰近落馬洲河套區亦將會進行大規模的高等教育及創新科技方面的發展，粉嶺北可以為該區的跨境發展提供優質的居住選擇。圖二清楚展示出粉嶺北鄰近落馬洲河套區的地理和發展優勢。兩區地理距離只有 3.7 公里，現有的便捷道路系統和規劃中的鐵路網絡和道路系統，能提供高效率的交通運輸，再加上粉嶺區發展完備，將來定可吸引在河套區工作的家庭。
- 坪輦/打鼓嶺新發展區的特殊工業發展，亦會添加房屋需求壓力。圖三展示粉嶺北與坪輦/打鼓嶺新工業發展區的地理關係。兩者距離只有 2 公里，是屬於半小時生活圈範圍內。另外，粉嶺區亦有便捷的鐵路網絡(過境及往來香港市區)，加上有完備的社區設施，將會成為坪輦/打鼓嶺工業發展區新增人口理想的住房地點。
- 「香港人口推算 2012-2041」文件，預算到 2041 年中，香港的人口將會增長 140 萬。明顯地，房屋土地的需求將會給香港城市規劃帶來更大的挑戰。面對當今的推算，亦應以務實的城市規劃來應付挑戰，例如在合理的情況下，調高發展密度；既能增加房屋供應，為遠期房屋發展減壓，又能善用有限的土地資源。
- 現階段建議在粉嶺北發展低至中發展密度房屋，是低估了該處的發展潛力，又未能充份考慮上述的要素，對城市規劃的整體性、綜合性、相容性欠缺充分考慮，而且完全忽略該區可發揮帶動鄰近舊區更新的催化功能，以及結合周邊地區的輔助作用。

**建議：**把粉嶺北特別鄰近聯和墟市中心的私營房屋的地積比率調高至 4-5 倍，取替現在報告中建議的 2-5 倍；而公營房屋可提升至 6.5 倍，取代 5 倍。

### 古洞北新發展區

- 古洞北新發展區的地積比率亦建議與粉嶺北新發展區看齊，以



善用該新發展區的土地資源。

### 坪輦及打鼓嶺新發展區

- 在有限的土地資源和未來人口增長的重大壓力下，坪輦及打鼓嶺新發展區的地積比率，也該作出相應的調整。建議地積比率以 1.5 倍至 3 倍取替報告書中的 0.75 倍至 2.1 倍。倘若政府決定把北環線延至坪輦及打鼓嶺新發展區，其地積比率應該與粉嶺北和古洞北兩個新發展區看齊，而整個坪輦及打鼓嶺新發展區，以及其附近土地的發展潛力亦要重新檢視，以發揮最大的社會及經濟效益，對長遠城市規劃做好基礎。

### 三. 房屋比例要調整

- 上水/粉嶺新市鎮發展已近 40 年，面對經濟動力不足的社區發展問題，在注入新人口的同時，也要考慮提升本土經濟動力，讓社區發展添加動力元素。
- 現時上水/粉嶺新市鎮的公私營房屋住戶比例約為 4:6，加上城市人口老化問題，整體發展動力已連續下降多年，發展粉嶺北新發展區時應加重私營房屋的比例至 70%或更高，讓新發展區為現有社區引入更多經濟動力，此舉亦能促進社區重建步伐，有利社區持續更新。
- 建議中採用 39:61 的公私營房屋比例規劃粉嶺北新發展區，未能迅速地調節新舊區兩者的融合性，由新發展區給予舊城區發展所發揮的拉動力量是不足的。倘若調高公屋的比例，就會即時出現一個減慢社區經濟動力的城市現象，對促進整個社區的發展動力是完全沒有實質的意義。
- 故此，新發展區必須充分體現出規劃的整體性及新舊互動所產生的社區發展效益。房屋發展是城市規劃重要元素之一，但並不是唯一考慮的因素。恰當的房屋供應量（特別是公、私營房屋比例）是有利於構建可持續的社區發展。私營房屋在社區發展方面能發揮積極及正面的內部滾動發展作用。相反，不恰當的公營房屋比例，就會出現天水圍的社區問題。

**建議：調整公私營房屋比例至 3:7，為該區注入更大的拉動力，促進舊區重建步伐，進一步提升整區的經濟活躍能力，有利推動可持續性的社區發展。**

### 古洞北新發展區

- 古洞北新發展區亦應考慮同樣的公、私營房屋比例，即採用 30:70 取替報告書中建議的 55:45。

#### 四. 實施安排問題

- 現階段的〈研究〉主要考慮採用「傳統新市鎮發展模式」來落實新發展區的規劃，是欠缺靈活性的。
- 採用單一「傳統新市鎮發展模式」，需要依靠政府回購大量土地，當中涉及冗長和複雜的土地行政程序，不能及時有效的回應人口急速增長、以及社會對房屋的需求。城市發展需加入多些靈活的落實手法，加速發展進度，以滿足社會發展對適時土地供應的要求。
- 新發展區的發展規模龐大，僅採用「傳統新市鎮發展模式」難以回應社會不同層次的訴求，不利於構建和諧社區。因此，除「傳統新市鎮發展模式」以外，政府應採用不同形式的公私營合作模式以應對社會多元的發展和不同形式的房屋供應，按用地規劃圖則，靈活地實施規劃藍圖，促進落實新發展區的時間表，體現政府務實及積極的管治態度。
- 一直以來當局都以積極的方針透過行之有效的公私營合作模式供應房屋。只要當局能確立一套清晰、而透明度高的發展指引，如有需要亦可提出額外用地規劃及設計要求，包括限期完成的規定，私人土地業權人或私營物業發展機構就會按指引和規則，快速應變以回應市場對房屋的需求。相對政府回購整個新發展區土地的發展模式，公私營合作的發展模式，不論在時間和資源分配方面，是比較靈活和切合快速社會發展的需求，同時亦能結集私營機構投資社會建設項目，匯聚經濟發展動力，



VISION PLANNING CONSULTANTS LTD.

弘域城市規劃顧問有限公司

是多贏的可取方案。

11888

**建議：**政府應考慮靈活及多元化的方式落實新發展區的規劃，不能以單一的發展模式進行；對於業權分散或地塊細小的地段，是可以採用傳統收地發展模式；但對土地業權集中而地塊規模大的地塊，應以公私營合作模式、按照既定規劃大綱圖則，在短期內落實，讓市民能盡早享受規劃成果。

希望 貴署能夠審慎考慮上述的意見和建議。

弘域城市規劃顧問有限公司

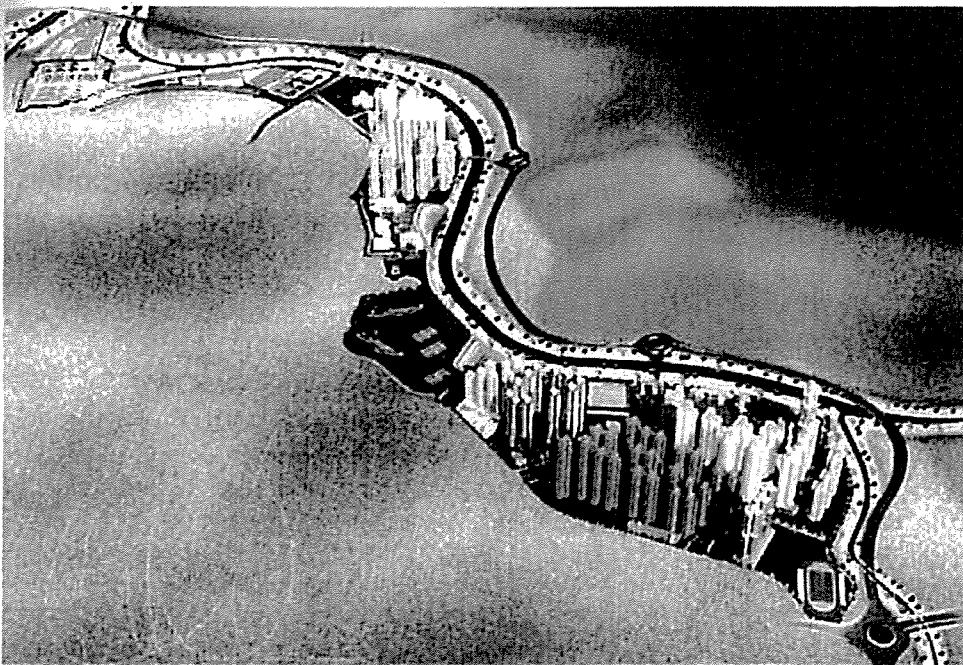
董事 總經理 陳劍安

[KC/RT]

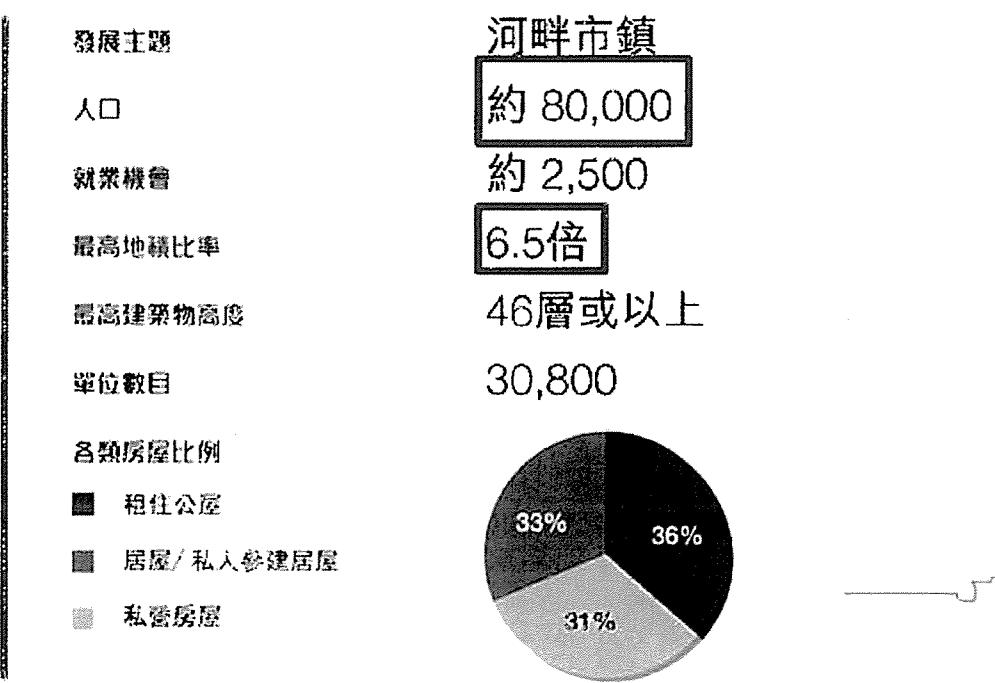
[NENT\_NDA3 ltr07]



## 粉嶺北新發展區



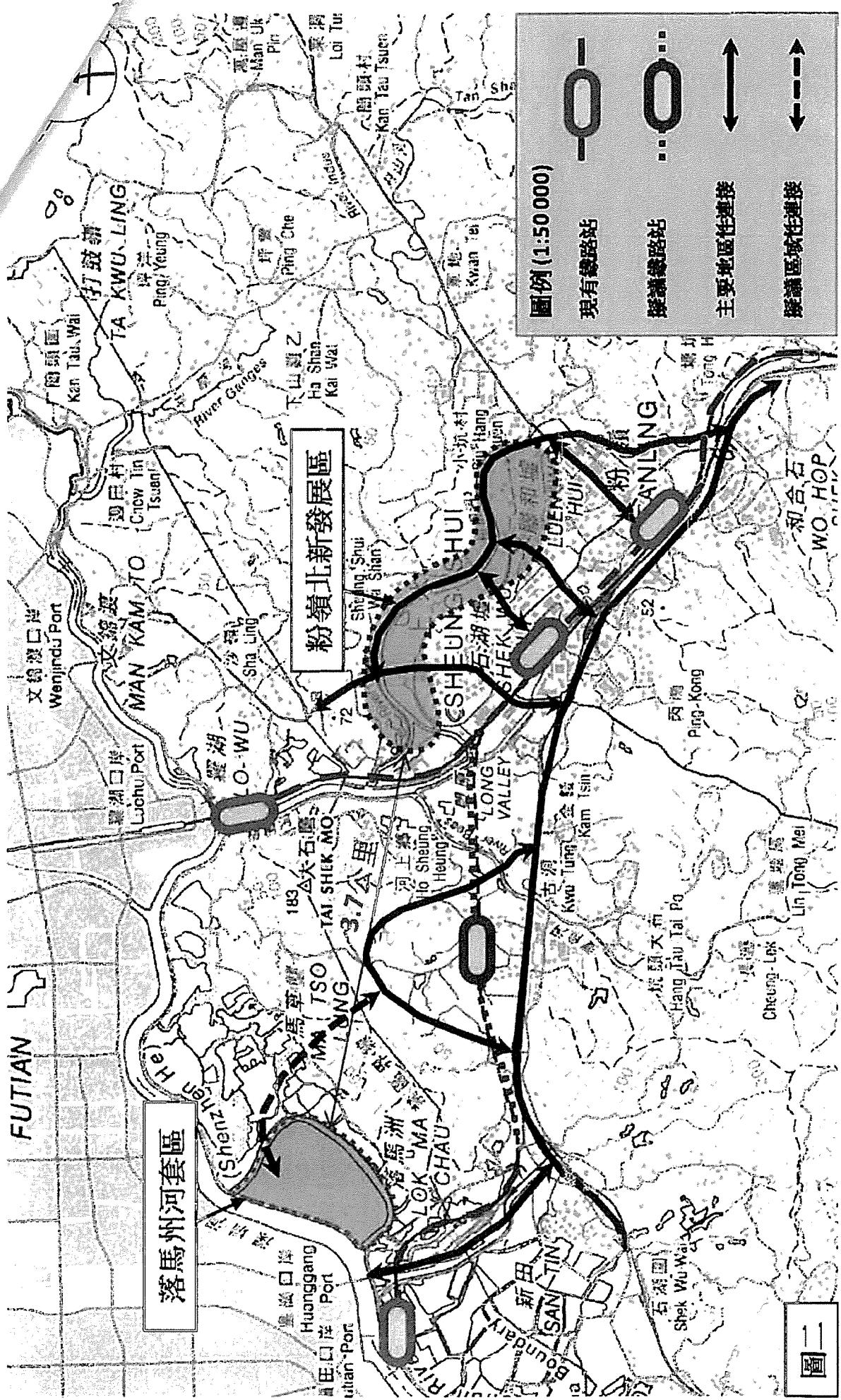
前「新界東北規劃及發展研究」中粉嶺北新發展區的發展概念圖



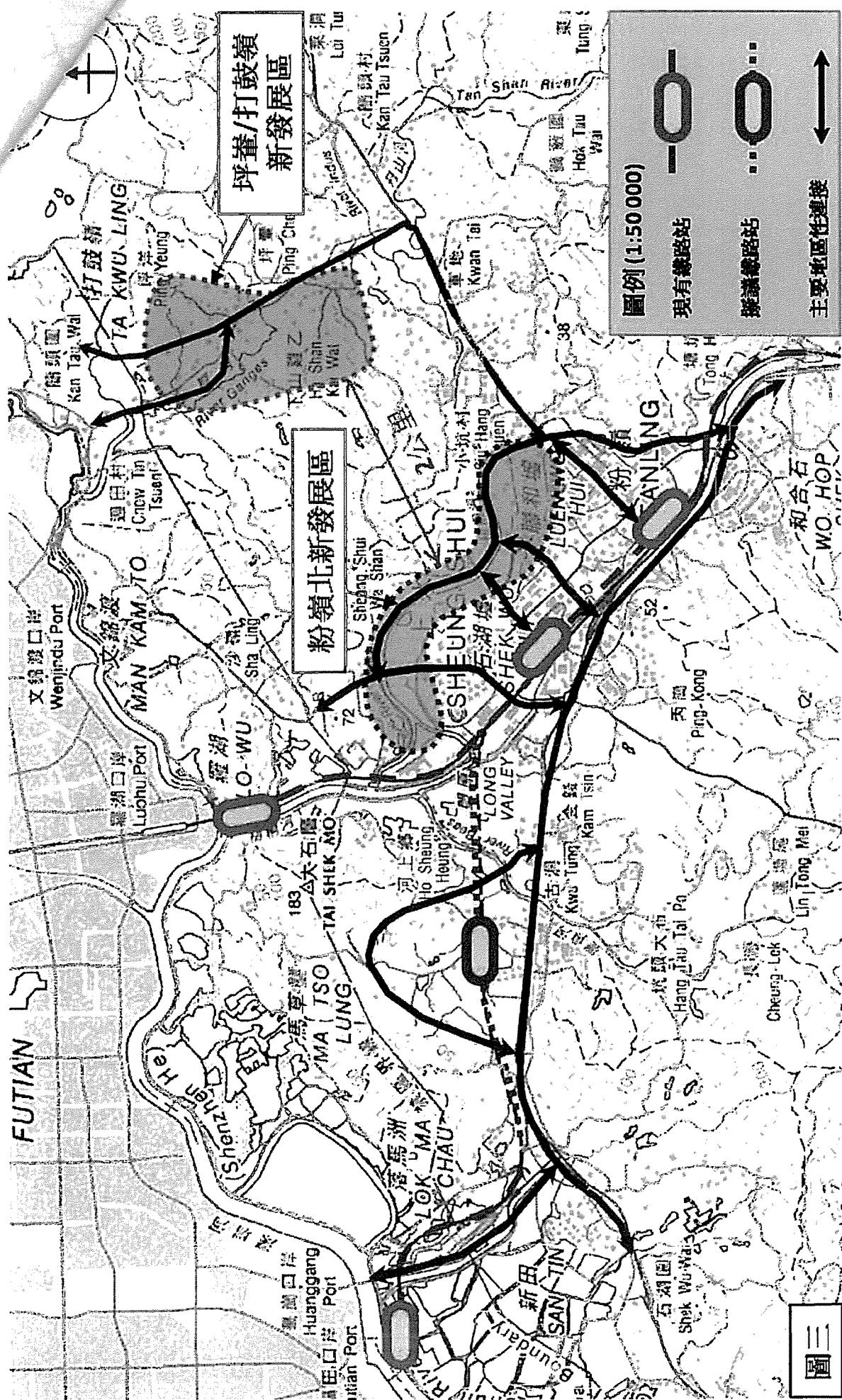
圖一

資料來源: <新界東北新發展區規劃及工程研究-第一階段公眾參與摘要>  
(二零零八年十一月)

11888



11888



02-07-11

# 上水天平山村居民協會

地址：上水天平山村

註冊編號：REF.CP/LIC/SO/19/34816

郵寄地址：

電話：

電郵地址：

2012年09月25日

敬啟者：

## 《有關新界東北新發展計劃事宜》

本會於2012年7月29日古洞北居民大會，對此計劃所談及之意見，及後這兩個月以逐漸浮現。因應本會就此計劃跟進多年，定必全力支持新界東北新發展計劃，而對此計劃之意見如下：

### 發展模式：

本會堅決反對所謂「傳統新市鎮發展模式」，認為到了現階段，只有真正「傳統的雙軌發展模式」才有成功之日。

前兩次諮詢反對聲浪並不大，原因是規劃模式。規劃用途轉變，並不等同遷拆，遷拆原於業權改變，而顯生租賃問題。而全統模式發展，意味代表全面遷拆，即無一幸免，因此反應巨大。政府應盡量避免介入收地，更無必要參與。

新界土地業權複雜，有私人地、祖堂地、份數地、公司地、業權不完整、業權人去世。而顯生出土地使用者，認為在私人收地中有較大抗爭空間及議價條件。而由政府全面遷拆，議價條件除即消失。

同時傳統新市鎮發展模式收地，有違基本法，更有侵吞私有產權之嫌，會引起無數司法訴訟，意味整體發展再次停頓，連同公營房屋供應頓失，樓價再度急速上升，對整體香港管治構成極大危機。

### 僭建事宜：

本會於2012年9月21日在上水鄉事委員會，指出有部份村民早於2006年在計劃公布前後，清拆一些廢置寮屋，把寮屋、雞棚、豬棚及魚房，改建及僭建成劏房，造成一牌多屋，一屋十多戶，將部份出售，詐騙新移民及南亞裔人士金錢，謀取暴利。更強行屈指他人清拆石棉（類似違法清拆石棉事件，2012年06月29日已去信環境保護署），同時對外宣稱，政府將全面遷拆，介時除可獲高額賠償，更優先獲分配公屋，他們會有無良政棍撐腰，社工轉介，有一條龍處理，

但需要配合抗爭。

餘下違法剷房將出租圖利，留待政府賠償方案出台，賠償金額理想，馬上收回違法剷房，安插事主領取賠償。如賠償金額不理想，便利用新移民向特區政府施壓，成為免費抗爭棋子，制造無良政棍介入借口，討價還價，謀取暴利。如失敗將繼續出售違法僭建剷房，詐騙不知情新移民及南亞人士血汗錢財。

因此，新界東北新發展計劃第三次諮詢展開，更有人多次要求將天平山村寮屋區一併納入發展計劃中。

### 賠償及安置：

賠償多與少，應盡量照顧。然而，本會必須指出，特區政府收地困難，或多或少是原於菜園村巨額徵地，高額恩恤所致。政府當時一心解決當前一個問題，而忽略日後所產生出更多問題，欠決長遠之政治視野。因為，人總是貪得無厭！

三個發展區當中村民，完全符合賠償條件，本會相信寥寥可數，上文(僭建事宜)已提及，如果一併發放賠償，將引起不公，更會引起社會人仕批評。如不發放賠償，將引來無良政棍借固發難。

因此本會認為政府只有採用「傳統的雙軌發展模式」，切勿捲入土地紛爭，以免影響公屋供應。私人發展土地，留待私人自行解決。

無論用任何公營或私營模式發展，政府都應盡快給予新發展區，受影響村民盡快上公屋。畢竟，兩者同樣受到同一個發展影響，應該同樣有基本待遇。並且，村民不要因應賠償多少，而影響上公屋的資格，必須撤消任何資產審查。

### 官商勾結：

公私營發展模式被視為官商勾結，本會並不認同，自由市場，全香港每一日都有土地進行買賣，規劃改變也經常作出檢討，單以規劃框架作為官商勾結定議，套在任何一幅土地上，而說成早有預謀，理據未免牽強。本會多次強調，問題在於整合土地上，只要政府不會介入，並沒有任何問題。

### 公屋興建：

公屋興建比重不宜過大，太多基層市民集中，恐引起就業不足，而此計劃打做高薪產業，基層市民大多數知識及謀生技能水評不足，

難以在高速經濟巨輪轉動下，接上軌道。

坪輦發展區理應增建公屋，以便達至原區安置，連同在工業區工作的市民，也有較近居所，如果單純以此發展區交通不便為借口，未免牽強。坪輦新發展區增建公屋地理優越，處身工業區旁，鄰近蓮塘口岸，可分散基層市民居所，避免過於集中某一區。最重要是能化解市民對該發展區，有深港融合之疑慮。如坪輦新發展區能增建公屋，雙非城及特區中特區之說法，應可不攻自破。

### 發展方向：

諮詢多年，更應早有結論，此計劃本已先天不足，生不逢時，更欠決具戰略性、長遠及全方位之政治視野。前瞻性欠奉，發展過程理應設法彌保，但陷阱重重，務必小心處理，結果必須完全為香港人利益。一切深港融合、雙非城及特區中特區本會定必反對到底。

### 總結：

原居民與非原居民一直都融洽相處，其實到今日，仍然如此照顧非原居民，真不希望看到進一步激烈，導致不能修補。

如採用真正「傳統的雙軌發展模式」，惠及香港市民，本會定必全力支持。最後本會再次指出，切勿糾纏在大規模收地上，以免拖誇供應，影響民生，對管治構成危機。

祝愿發展早日順利，以解市民居所，擺脫蜗居之苦！

此致

正本呈送

發展局局長

陳茂波先生

副本呈送

土木工程拓展署署長

蔡新榮先生

規劃署署長

伍謝淑瑩女士

北區民政事務處民政專員

陳 翼先生

上水天平山村居民協會

主席廖健文： 廖健文 謹啟

2012年09月25日

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

新界上水區鄉事委員會  
The Sheung Shui District Rural Committee

11891

檔案編號：87-SSDRC-2012

啟啟者：

有關：新界東北新發展區規劃  
粉嶺公路架空迴旋處的道路設計問題

本會就政府對上述標題的第三階段建議，接獲金錢村、坑頭村及燕崗村之代表強烈反映，有關粉嶺公路架空迴旋處的道路設計問題。由於該迴旋處的位置鄰近上述村落，為配合該區的未來發展所需。因此村民要求政府考慮興建一條支路由青山公路前往三號幹線。查該要求已於8月28日由燕崗村侯榮光村代表向規劃署李祖名先生提出。謹呈文

政府尊重民意，以居民福祉為先，共建和諧社會，荷蒙協助，深表謝意。

是荷

此致  
規劃署 台照

上水區鄉事委員會主席：侯志強



金錢村村代表：侯福達

坑頭村村代表：李觀仙

燕崗村村代表：侯榮光

日期：2012年10月16日

副本呈：奧雅納工程顧問公司

11892

Olay Chan

10/09/2012 16:01

Subject 新界東北規劃及發展研究

EDMS No.: Doc. Src.:

有關於新界東北規劃及發展研究這項計劃我有些疑問，

第一：打鼓嶺，禾輦會開發為工業區；現在市區尚有許多工廈空置，政府為此更提出活化工廈，現在又多開發一個地區作工業區，是否與之前政策有互相衝突？

第二：再看粉嶺、上水、古洞的發展，住宅用地中僅預留了少量土地作為公共房屋之用，其他大部註明為住宅發展之用，是否代表其他預留的土地屆時亦會賣給發展商？？

我是反對發展新界東北發展

11993

規劃署署長：

是次發展計劃公屋只佔 5 萬多個單位當中的四成多，私樓的比例則佔近六成。當中四成公屋單位數量只用了兩成住宅用地。

這亦即代表同樣數量的公屋單位使用的土地比起私人發展少近一半。為何這發展計劃刻意傾斜高收入人士及炒家？而不考慮興建更多公共房屋以解決香港住屋需求？

另外，政務司長表示公屋比例較少，是避免重蹈天水圍的規劃失誤的覆轍。但我認為天水圍規劃失誤並非公屋比例多的問題，而是政府未能提供足夠的社區設施及支援，而且跟地產商達成的協議更令大型街市等各個購物商業設施不能落實。天光墟合法化亦因行政及官僚問題被無限期推遲。政府不能將行政不能配合的問題化為單純是規劃問題。公屋比例絕非導致天水圍問題出現的主因。

正當政府向私人土地持有人直接收地發展，利用超過 400 億元的公帑向擁有大量土地的地產公司作賠償，最後竟有大量的土地最後給予私人發展。請問政府有什麼理據能夠向市民交待，政府用高價收地聲稱為發展新市鎮，又將大量土地再批予私人發展商興建偽豪宅商場？他朝向立法會財委會申請撥款時，又能如何回應議員既質詢？

就以上的質疑，新界東北新發展區的計劃理應立即擱置，並重新諮詢更多市民的意見，如此重大的城市規劃及發展不能只用三兩次的「諮詢」就決定。因此重新考慮新界東北發展比例，實為必須，謹請考慮。

順祝

台安

湛榮基

香港市民

二〇一二年八月十三日

11894

>> Hello,  
>>  
>> We are currently renting a house in Ping Yeung Sun Tsuen, like the  
solace  
>> and are considering buying it. However, we do not know if this property  
>> will be taken over for the proposed development. I went to your web  
site,  
>> www.nentnda.gov.hk but could not find any maps; much less my house on  
it.  
>> Therefore, we would be grateful if you could inform us by e-mail if  
this  
>> house will be affected or not. Our address follows.  
>> Thank you very much.  
>>  
>> Mr. & Mrs. Remedios

11895

may lee

19/10/2012 下午  
04:42

Subject

東北發展規劃

11895

東北發展規劃：

本人想問以下地段是否東北發展地區，請回覆？

ADD: Lot No.                in D.D.52

# 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 : 王志良

電話 : \_\_\_\_\_

電郵地址 : \_\_\_\_\_

傳真 : \_\_\_\_\_

意見內容 : 請先附頁

11896

就着貴軍之新軍來此許發展區現到  
此二行所之九。敝人想更差見的在：

(一) 粉廠或許發展處。

(甲) 諸君粉廠，之水一帶的機子發展商  
度已和市區相差不多。如果再增加機子  
建築，恐怕今會把深粉廠之水一帶之濱及生  
銜之情況。

(乙) 就着該瓦嘴如今大房屋之供應，  
而我甚為難堪。但他們指出的是：粉廠  
上水之公文，房屋已經被其他區得去。我被懷  
疑而今需要在此地興建今某處那？  
(丙) 三都右百道將以此之宣佈。興建低  
落程度依之為要。當然指其當這些低落處  
作完過期之後所銷售之對象。是本地人。這  
是外省人。如果里集乎外省人而移，恐怕  
此處已經是無人忍之怨氣將會加諸。也不  
好令得有所欲作之港人滿也。之政策。

(1) 墙身打鼓能新发展否？

(甲) 该处自五六十年代以降，皆以震害为主。有很多居民都住在年代久远的人家里。真的要发展该处的话，要注意该处居民之情愿和赔偿问题。

(乙) 我在粉底村许家发展房之问题，已经陈述过许发展房问题，建议发展房住完之后，我建议将该房屋卖给我套用于此处。

(丙) 此处以平房为主，如能建盖一些合共房屋即以利年代年收入之人居住，以解该日益严峻之住房问题。

(丁) 古沟北许发展房。

(戊) 在此新建建筑合共房屋以安置住户而发展该处影响之居民，等与之合併，合併之后，交通配套，甚不完善，但该处至古沟北中心大约三十分钟车程，方便在此设厂吸引人居住之条件。

11896

我年青政府在发展本区之经济的。已  
参阅以上建议。

一九三九年十一月一日

年 月 日

第 三

11897

附上民建聯就新界東北新發展區規劃及工程研究第三階段公眾參與所提出的意見。

王浩

民建聯研究部 (See attached file: 就「新界東北新發展區」第三階段公眾參與所提交的意見.doc)

## 就「新界東北新發展區規劃及工程研究」第三階段公眾參與 所提交的意見

### 前言：

1. 土地為香港珍貴的資源，亦是滿足不同階層市民住屋需求，以及推動本港經濟發展的關鍵元素。過去十多年，本港缺乏大型土地開拓項目，削弱政府供應土地的主動性，直接導致住宅、商舖及寫字樓供應失衡，並造成現時樓價及商舖租金節節上升的結構性原因。過去多年，民建聯一直呼籲政府多管齊下、全方位開拓土地資源，紓緩土地供求失衡的問題，從而穩定樓價及增加公屋和資助房屋的供應，以滿足不同階層市民住屋的需求。而基於這個大方向，民建聯是支持政府拓展新發展區，包括新界東北新發展區(即俗稱的「三合一新發展區」)，以開拓土地資源。

### 建議：

2. 按照政府統計處的最新人口推算，在假設 2013 年起不再有「雙非嬰兒」在港出生下，至 2041 年年中本港人口亦將增加至 847 萬人，即較 2012 年年中 714 萬增加約 133 萬人。而據政府的土地需求推算，以現時相約發展密度計，每增加 100 萬人，起碼需要開拓約 25 平方公里土地(約 2500 公頃土地)以配合人口的增長，133 萬人即需要約 33 平方公里或 3300 公頃土地。然而，隨著社會要求降低發展密度，相信整體土地的需求將高於 3300 公頃。
3. 三合一新發展區自 1998 年開始規劃研究，並於 2008 年 6 月正式開展三個階段的公眾參與及諮詢工作，由研究至第三階段的諮詢已 14 年，期間公眾及不同持份者均有機會向政府提出建議及訴求。而往後，當局還要再經城市規劃委員會及立法會程序方能真正落實計劃，而當中的城規會的法定規劃程序，以至立法會事務委員會審議階段及立法會財委會撥款等均有機會供公眾及持份者發表意見及訴求，故實不宜重覆已完成的諮詢程序，免得計劃被一再拖延。
4. 新發展區涉及 787 公頃的新規劃土地，預計在 2022 年讓第一批居民入住，而整個三合一發展區將於 2031 年完成發展。三合一新發展區是現時規劃中面積較大的新發展區，對應付中期人口增長的土地需求有舉足輕重的影響，在經過長時間的研究及諮詢後，宜盡快落實及推展。
5. 然而，根據《新界東北新發展區規劃及工程研究第三階段公共參與摘要》(《摘要》) 787 公頃的規劃區，預計只容納約 15 萬人口。相對八十年代發展的上水/粉嶺新市鎮，其面積 768 公頃，卻規劃可容納 29 萬人口。而同期開展研究的洪水橋新發展區，其原



來的規劃面積雖然只有 450 公頃，但也計劃容納 16 萬人口。三合一新發展區佔地達 787 公頃應該還有空間，適度提高發展的密度，以紓緩人口增長對土地需求的壓力。

6. 現時公屋輪候冊內已累積近 20 萬個申請，但目前興建公屋普遍面對「搵地難」的困境，加上政府承諾復建居屋，並以每年提供 5000 個單位為目標，公營房屋用地需求極為殷切。因此，我們建議進一步增加三合一新發展區內公營房屋的比重至公私營房屋比例不少於一半，以興建更多公屋和居屋。
7. 至於私人住宅方面，由於新發展區的土地資源珍貴，得來不易，政府應確保日後落成的住宅，港人可優先購買。故此，我們認為在日後出售的私人住宅土地內，政府應撥出適當的部分，在賣地地契內加入「港人港地」的條款，以確保港人可優先購買新區內的私人住宅。
8. 開拓新發展區難免需要進行收地，但政府必須為受收地影響的居民及業權人作出合理賠償及安置。我們認為過往的收地補償及清拆安置方案已不合時宜。對於世代聚居，已有完整社區網絡的鄉村，如古洞村，當局應為受影響居民提供「原村安置」的選擇，並在新發展區內劃定指明的範圍，以供村民重建村落。至於具體的補償搬遷安排應不下於就蓮塘/香園圍口岸工程收地時的安排，包括為非原居民提供的「平房方案」選擇。
9. 民建聯期望新發展區計劃能早日落實，以適時增加土地供應，解決本港住屋問題。至於採取什麼模式發展新區，我們是持開放態度，但前提是有關模式能獲得大多數市民接受，以及有利計劃早日落實。而過去發展大埔、沙田及屯門時所採取的傳統發展模式，有例可援，相信較易為公眾接受。而過去政府收地發展新市鎮時，曾為業權人提供以「新界土地交換權利」(New Territories Land Exchange Entitlement)，即俗稱的「甲/乙類換地權益書」(Letter A/B)，作為現金補償以外的選擇，有關的安排在過去獲得業權人的接受，爭議較少，若政府採用傳統模式收地，或可一併考慮是否重推類似的換地補償。
10. 過往的新市鎮發展模式最為人詬病之處，就是社區設施及對外交通聯繫經常出現滯後，令新發展區居民被迫做「開荒牛」。此外，由於三個發展區現時已有居民居住，而粉嶺北、古洞北更與上水/粉嶺新市鎮接壤，若當局能提早興建新區的社區設施及產業發展區，不但能增加社區設施及就業機會以惠及鄰近社區居民，同時亦可以改變新社區配套設施與人口發展脫節的老問題。
11. 至於對外交通方面，民建聯建議當民儘快落實北環線，將西鐵線經古洞北接通東鐵

真誠者勝

線，同時將北環線延伸至粉嶺北及坪輦/打鼓嶺，以貫通三個新發展區。此舉，除可以把三個發展區與本港的鐵路網絡接通，為居民提供環保及便捷的公共交通，亦可將三個毗鄰的發展區聯繫起來，真正發揮「三合一」、產業與勞動力優勢互助的規劃原意。

12. 過去天水圍及東涌的發展經驗顯示，公營房屋比重過大以及區內就業機會過少，容易觸發社會問題。因此，三合一新發區絕不能變成純住宅發展項目，亦不宜變為純公營房屋區，以免削弱發展區的內部經濟活力，令大部份居民被迫跨區，以至長途跋涉到傳統都會區工作。此外，現時三個發展區合起來可提供約 52000 個就業機會，但卻並非平均分佈於三個區域，故此三個發展區雖然發展步伐未必一致，甚或須要分期發展，但不宜相距過遠，否則三個區域的內部經濟活動、就業機會可能與人口增長出現重大落差，違背居民原區就業的規劃原意。
13. 新界東北現時有不少農戶進行耕作，亦有發展有機耕種及悠閒農場。民建聯認為三合一新發展區除了原有各自的發展主題，當局亦應加入推動高增值農業這個發展主題，在三個發展區內或接連的地區，劃出足夠及合適發展高增值農業的土地，並投入資源，包括鋪設道路、提供水電基建等，讓農戶可以在農業發展區內覓地重建農業，同時保留地區的原有特色。
14. 民建聯認為新發展區應以為居民提供一個優質的生活環境為主導原則，而過去民建聯亦建議粉嶺北新發展區內的建築物高度，應逐步向河濱遞減的佈局設計，並預留通風廊，以及粉嶺繞道遠離住宅群及盡可能採用半沉降或隧道形式設計以降低噪音及視覺上的污染。民建聯歡迎當局在粉嶺北的規劃上採納以上的建議。不過，發展區毗鄰石湖墟污水處理廠，難免對新區居民造成負面影響，故當局應積極研究一如沙田污水廠將石湖墟污水處理搬入岩洞，此舉既可減少污水廠對鄰近居民及新區居民的滋擾，同時亦可釋放土地作其他用途，可謂一舉兩得。

#### 總語：

15. 民建聯認同三合一新發展區對未來土地供應的重要性，期望政府在整理好公眾參與期間所收集的意見、建議及訴求後，能優化原來的規劃建議，並開展下一階段的工作，逐步落實新發展區的拓展。



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

11899

08/11/2012 13:51

Subject North East New Territories New Development Areas  
EDMS No.: Doc. Src.:

**RE: North East New Territories New Development Areas**

Planning and Engineering Study  
Stage 3 Public Engagement

My address:

Dear Ms. To,

It is with some interest that I am following the above mentioned development. As a long time resident of the Fanling/Luen Wo Hui area I have a vested interest in the planning and future development of the area.

As you must have noticed on the news there is certainly an increase in the frequency and intensity of natural disasters in the news. This ranges from Superstorm Sandy in New York to the increasingly turbulent weather patterns all over the world. Who would've thought a major metropolitan city like New York could be hit by such a major disaster.

Hong Kong is not immune to such changing weather patterns and anyone who has watched storm Sandy knows the biggest problem they are facing is restoring power to the thousands of homes that have been

affected. With a little forward planning in the way we design buildings such human suffering can be avoided. Therefore I would like to propose that buildings in the above New Town developments in Fanling and the North East New Territories will have as a standard a back up generator that would be capable of supplying electricity to whole blocks in an estate ( so that individual flats in that block would still have power in the case of a power shut down) rather than just the emergency lighting and a single lift which seems to be the standard at the moment. Such back up generators are quite common in Vietnam and I don't see why they shouldn't be a feature of Hong Kong buildings given the increasing power shortages and natural disasters in the world.

I do hope you give this proposal your utmost consideration and I would be thankful if you could pass these comments on to the relevant people in the planning department in the North Point Government Offices on 333 Java Rd, who are dealing with this New Town Development.

Yours faithfully,

Martin Chan

To 規劃署

11900

## 關於新界東北新發展區規劃及工程研究

強烈不滿政府收地再轉賣作私人物業發展用途的政策.

私人發展商擁有足夠的經驗和能力去整合土地及協助政府發展，  
為何政府需要重疊市場.

日期: 25/7/2012