

二零零八年十一月二十五日會議  
討論文件

## 立法會發展事務委員會

### 新界東北新發展區規劃及工程研究— 第一階段公眾參與

#### 目的

當局剛就研究古洞北、粉嶺北和坪輦／打鼓嶺新發展區(即「三合一方案」)展開第一階段公眾參與活動，本文件旨在徵詢議員對規劃上述新發展區的意見。第一階段公眾參與摘要及四份專題便覽分別載於附件 1 及 2。

#### 背景

2. 行政長官在二零零七至零八年度《施政報告》宣布籌劃新發展區，作為促進經濟增長的十大基礎建設項目之一。二零零八年二月，規劃署與土木工程拓展署就「新界東北新發展區規劃及工程研究」(下稱「研究」)的擬議研究綱領，徵詢議員的意見。議員大致支持當局進行研究。二零零八年五月，財務委員會為此批出 5,420 萬元撥款。先前的發展事務委員會議員對拓展新發展區的意見撮錄於附件 3。

3. 規劃署聯同土木工程拓展署在二零零八年六月委聘顧問進行研究。該項研究的整體目的，是為古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺新發展區制訂規劃及發展綱領，應付在住屋、社會、經濟及環境方面的長遠需要，並訂定推行時間表。預計首批居民可在二零一九年遷入。

## 公眾參與的安排

4. 該項研究需時約 30 個月。在規劃過程中，我們會不斷積極邀請公眾參與，以期為新發展區計劃達成共識，並協助順利推行新發展區計劃。

5. 研究包括三個階段的公眾參與活動。第一階段公眾參與活動，旨在讓公眾參與討論與拓展新發展區相關的主要課題。第二及第三階段則邀請公眾分別就初步發展大綱圖及建議發展大綱圖提供意見。第一階段公眾參與活動已在本年十一月中旬展開，至十二月完結。東南九龍研究(即啓德發展計劃)曾採用此詳細而有系統的方式邀請公眾參與，儘管歷時超過兩年，但證實有效，成績斐然。

### 第一階段公眾參與活動的安排

6. 我們注意到公眾對較優質的生活環境、更加環保的設計，以及創造和諧共融社區的期望，日益提高，其他規劃情況亦不斷轉變，這包括人口增長放緩和新的策略性土地用途需求。

7. 為方便在第一階段公眾參與活動進行較重點的討論，我們將主要課題／關注事項歸納為以下四個專題，發展事務委員會議員在本年二月所提出的意見亦大致與這四個專題相關。有關專題為：

(a) 新發展區的策略性角色—「香港 2030：規劃遠景與策略」(下稱「香港 2030 研究」)認為，新發展區毗鄰邊境地區，佔地理優勢，可以為策略性用途(例如特別工業及專上教育用途)提供發展土地。鑑於過去幾年本港規劃情況急劇轉變，我們希望重新邀請公眾對新發展區的發展主題發表意見。

(b) 以人為本的社區—公眾對建立以人為本的社區有強烈渴求。我們希望緊貼公眾對諸如發展和諧共融及配套完善的社區，以及採用優良設計等方面的期望。

- (c) **可持續的生活環境**—公眾不時促請當局在規劃過程須保護及持續運用現有資源。部份議員在本年二月討論新發展區的會議上，亦提出類似意見。我們的遠景是盡可能將新發展區發展為「綠色城市」，並納入可持續發展特色(例如低二氧化碳排放量、使用潔淨無污染的再生能源及倚賴集體運輸工具等)。根據這個遠景，我們會邀請公眾就如何減低對自然環境造成的壓力，以及採用何種環保設計及設施，締造可持續的居住和工作環境，進行討論。我們希望就採用既節省資源而又符合能源效益的措施建設「綠色城市」，收集公眾的意見。
- (d) **落實計劃的安排**—因落實新發展區計劃而受影響的私人土地甚多，為方便落實該計劃，有需要盡早邀請公眾及有關持份者參與，和我們共同尋求合適的推行機制。關於這點，我們在邀請公眾參與活動的資料中，已載述有關私營機構參與模式的撮要，歡迎公眾對這些模式提供意見。

8. **附件 1** 載有第一階段公眾參與摘要，說明現時新發展區的情況、規劃原則，以及拓展新發展區所涉及的主要課題。就第 7 段所述的四個專題，亦分別備有專題便覽(**附件 2**)，提供更多資料，讓公眾在參與過程中交換意見。我們在擬備摘要及專題便覽時，已充分考慮議員對拓展新發展區及落實該計劃的意見。

9. 第一階段公眾參與活動屬研究的構思階段，旨在引起公眾在計劃初期參與關於新發展區主要課題的討論。在此階段，由於新發展區建議尚未制訂，我們並無在公眾參與活動資料述明有關發展用途及密度的建議。我們會根據持續進行的研究及分析，以及在第一階段公眾參與活動所得的公眾意見，訂定主要發展參數，再轉化為初步發展大綱圖，然後會徵詢公眾對初步發展大綱圖的意見。第二階段公眾參與活動訂於二零零九年第三季進行，屆時會提供詳細的發展參數並以立體圖解說明設計概念。

## 第一階段公眾參與活動

10. 我們已在二零零八年十一月十四日徵詢城市規劃委員會的意見，並會為其他相關委員會／小組委員會(包括北區區議會及相關鄉事委員會)安排簡介會。另外，我們亦會為專業團體、環保組織及其他關注組織安排簡介會。

11. 社區工作坊定於二零零八年十二月二十日舉行(登記表格載於附件 4)，工作坊會就該四個相關專題進行分組重點討論，歡迎議員參加。

## 徵詢意見

12. 請議員就規劃古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺新發展區發展，特別是上文第 7 段所述四個專題，提供意見。

## 附件

- |      |                                      |
|------|--------------------------------------|
| 附件 1 | 第一階段公眾參與摘要                           |
| 附件 2 | 有關策略性角色、以人為本的社區、可持續的生活環境及落實計劃安排的專題便覽 |
| 附件 3 | 發展事務委員會議員就「新界東北新發展區規劃及工程研究」所提意見摘要    |
| 附件 4 | 社區工作坊登記表格                            |

發展局

二零零八年十一月

# 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



土木工程拓展署  
Civil Engineering and  
Development Department



規劃署  
Planning Department

ARUP

# 誠邀您的參與

行政長官在2007-2008年度施政報告中，宣布籌劃新發展區，以作為促進香港經濟增長的十大基礎建設項目之一。新發展區將為新界北區提供優質的生活空間。

1998年展開的「新界東北規劃及發展研究」（下稱「新界東北研究」）選定古洞北、粉嶺北及坪輦/打鼓嶺為三合一新發展區。其後由於人口增長及住屋需求放緩，該新發展區計劃於2003年暫時擱置。2007年完成的「香港2030：規劃遠景與策略」研究（下稱「香港2030研究」）重新審視是否有需要在新界拓展策略性發展區，並建議落實新發展區的發展，以應付長遠的住屋需求，並且創造更多就業機會。

為了開展新發展區的有關計劃，土木工程拓展署聯同規劃署在2008年6月展開「新界東北新發展區規劃及工程研究」（下稱「新發展區研究」）。

自2003年以來，規劃形勢已有所轉變（包括香港與內地經濟聯繫更趨緊密、建議開放邊境禁區內大部分土地、以及市民對生活環境的期望不斷改變）。「新發展區研究」將制定合適的土地用途大綱，為古洞北、粉嶺北及坪輦/打鼓嶺新發展區的發展提供指引。我們現誠邀閣下參與此項研究的第一階段公眾參與活動，協助制定研究的指導原則。



# 目錄

## 第一部分 研究背景

P.2 - 9

我們的新發展區  
前「新界東北研究」回顧  
新形勢，新機遇  
研究目標及公眾參與活動

## 第二部分 現況如何？

P.10 - 17

現況  
- 規劃  
- 交通及基礎設施  
- 生態環境與文化遺產  
- 土地業權

## 第三部分 齊參與、共規劃

P.18 - 29

規劃原則  
您的願景  
- 新發展區的策略性角色  
- 以人為本的社區  
- 可持續的生活環境  
- 落實計劃安排

展望



# 我們的新發展區

## 現有主要特色及土地用途...

三合一新發展區位於新界東北部。現時大部分地區夾雜不同用途，有小型住宅、零星村落、農地、濕地、露天倉庫及鄉郊工業。

### 現時的人口\*



註：  
\* 資料來自2006年中期人口統計，人口分布則以2001年的情況為根據，並調整至最接近的百位。



零星村落



露天倉庫及鄉郊工業



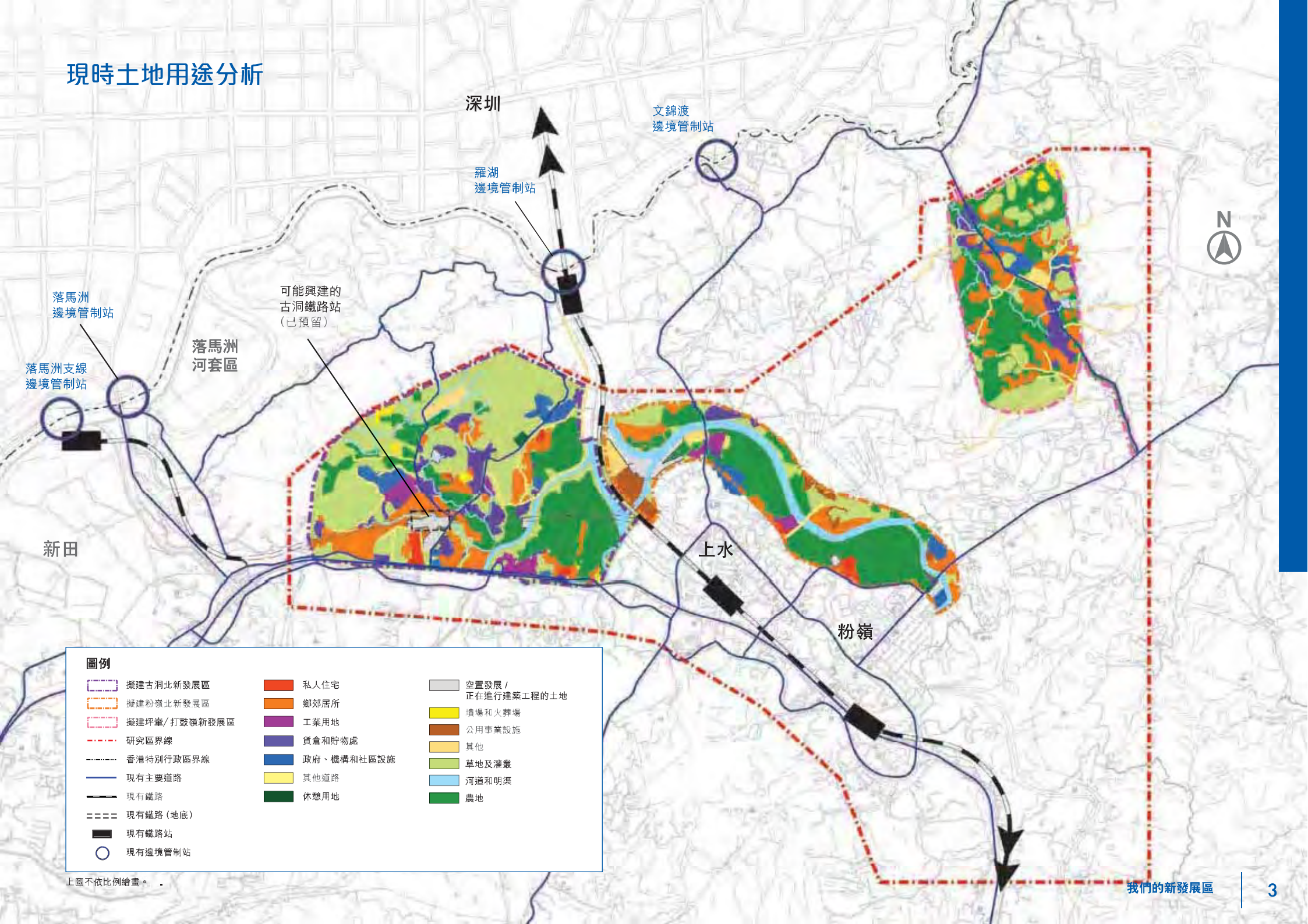
農地



濕地



# 現時土地用途分析



可能興建的古洞鐵路站 (已預留)

落馬洲河套區

落馬洲邊境管制站

落馬洲支線邊境管制站

深圳

文錦渡邊境管制站

羅湖邊境管制站



新田

上水

粉嶺

圖例					
	擬建古洞北新發展區		私人住宅		空置發展 / 正在進行建築工程的土地
	擬建粉嶺北新發展區		鄉郊居所		墳場和火葬場
	擬建坪輦 / 打鼓嶺新發展區		工業用地		公用事業設施
	研究區界線		貨倉和貯物處		其他
	香港特別行政區界線		政府、機構和社區設施		草地及灌叢
	現有主要道路		其他道路		河道和明渠
	現有鐵路		休憩用地		農地
	現有鐵路(地底)				
	現有鐵路站				
	現有邊境管制站				

上圖不依比例繪畫。

# 前「新界東北研究」 回顧

## 過去...

「新界東北研究」曾提出以下發展建議：

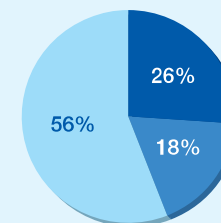
### 古洞北新發展區



前「新界東北規劃及發展研究」中古洞北新發展區的發展概念圖

發展主題	邊界市鎮
人口	約 100,000
就業機會	約 16,000
最高地積比率	6.5倍
最高建築物高度	46層或以上
單位數目	40,900

- 各類房屋比例
- 租住公屋
  - 居屋/私人參建居屋
  - 私營房屋



## 粉嶺北新發展區

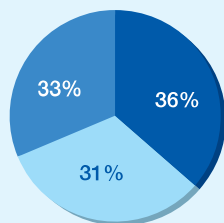


前「新界東北規劃及發展研究」中粉嶺北新發展區的發展概念圖

發展主題	河畔市鎮
人口	約 80,000
就業機會	約 2,500
最高地積比率	6.5倍
最高建築物高度	46層或以上
單位數目	30,800

各類房屋比例

- 租住公屋
- 居屋/私人參建居屋
- 私營房屋

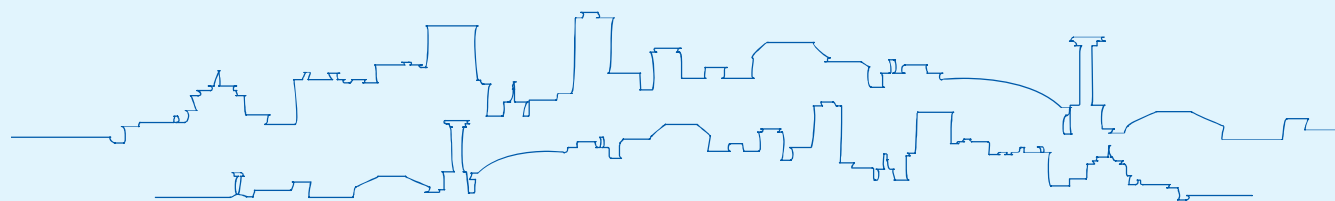


## 坪輦／打鼓嶺新發展區



坪輦／打鼓嶺照片

發展主題	露天貯物用地及鄉郊工業用地
人口	不適用（沒有提議進行住宅發展）
就業機會	約 2,300



# 新形勢，新機遇

## 現在...

以下在近年出現的新形勢為新發展區的  
規劃和發展帶來新的意義：

## 規劃狀況的改變

### 1. 區域發展的改變

跨境聯繫及往來更趨緊密。

### 2. 房屋政策的改變

停建居者有其屋及終止私人機構參建居屋計劃。

### 3. 新的土地用途需求

為高等教育及非污染性、高增值工業預留土地。

### 4. 新的自然保育政策

加強塋原及河上鄉的保育。

### 5. 人口增長放緩

與90年代相比，房屋需求壓力減低。

### 6. 推出城市設計指引及空氣流通評估規定

着重城市設計及通風情況，為市民創造舒適愜意的環境。



## 市民期望的改變

### 1. 以人為本的規劃

透過規劃達至社會和諧，滿足市民多方面的期盼，包括更均衡的作息生活、改善社區設施、和增加區內就業機會。

### 2. 優質生活環境

改善住屋環境、提供多元化的居所選擇及美化城市景觀。

### 3. 環保發展

市民日益關注環境的承載能力。透過城市規劃，改善環境，保育生態及文化遺產資源。

### 4. 降低發展密度

降低發展密度，改善城市設計及空氣流通情況，提供更多公共空間及景觀廊。

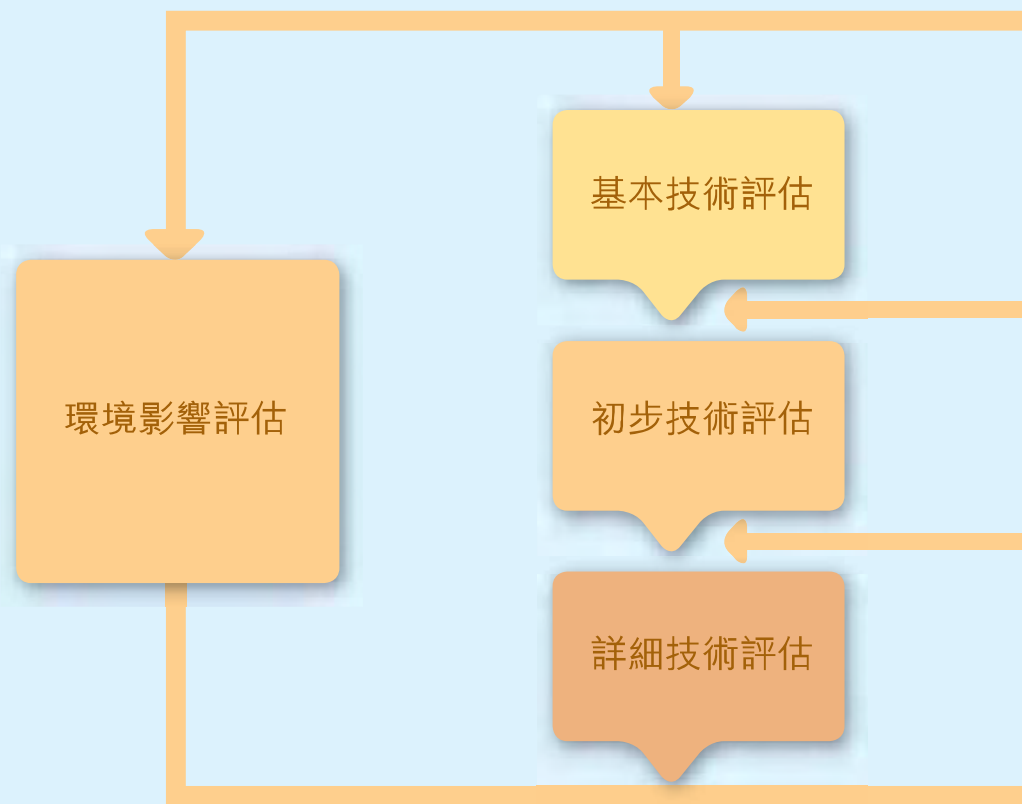
### 5. 公眾加強參與

公眾對規劃事宜更感興趣，在過程中更積極參與。

# 研究目標 及公眾參與活動

## 這項研究將：

- 因應近期的城市規劃情況、公眾期望及發展需要，制定新發展區的發展藍圖；
- 透過工程研究，檢討在新發展區進行的工程是否可行；以及
- 進行環境影響評估（包括文化遺產影響評估），確定新發展區的建設在環境方面是否可以接受。



## 研究過程

先前進行的「新界東北研究」

更新基線資料、檢討主要課題

2008年年底

初步發展大綱圖

2009年年中

建議發展大綱圖

2010年年初

詳細發展藍圖

## 公眾參與活動

在進行「新界東北研究」的同時，我們將開展一系列公眾參與活動，適時地把公眾意見納入新發展區的規劃與設計中。

現階段

第一階段

1

了解新發展區現時的狀況  
訂定新發展區的願景

第二階段

2

討論初步發展大綱圖

第三階段

3

討論建議發展大綱圖  
確定發展藍圖的細節

新發展區現時的情況

# 規劃現況

## 新發展區的策略性位置



### ① 跨境活動日趨頻繁

善用新發展區策略性的地理優勢，促進跨境經濟活動，及中港兩地的融合。

### ② 與周邊預期的新發展結合

- 由2010年起逐步開放邊境禁區內大部分土地
- 落馬洲河套區的未來發展
- 蓮塘/香園圍的新邊境管制站
- 深圳市的未來發展

### ③ 鐵路為本的發展

港鐵落馬洲支線所提供的集體運輸服務及可能興建的古洞鐵路車站可使該地區的交通更加方便。

### ④ 新發展區的整體規劃及協調發展

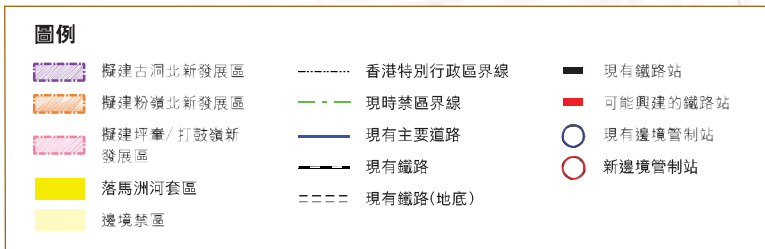
進行全面規劃可確保更妥善共用資源，而粉嶺及上水的基建及設施亦可持續而有效地發展及使用。

### ⑤ 港口後勤用地及露天貯物用地需求的改變

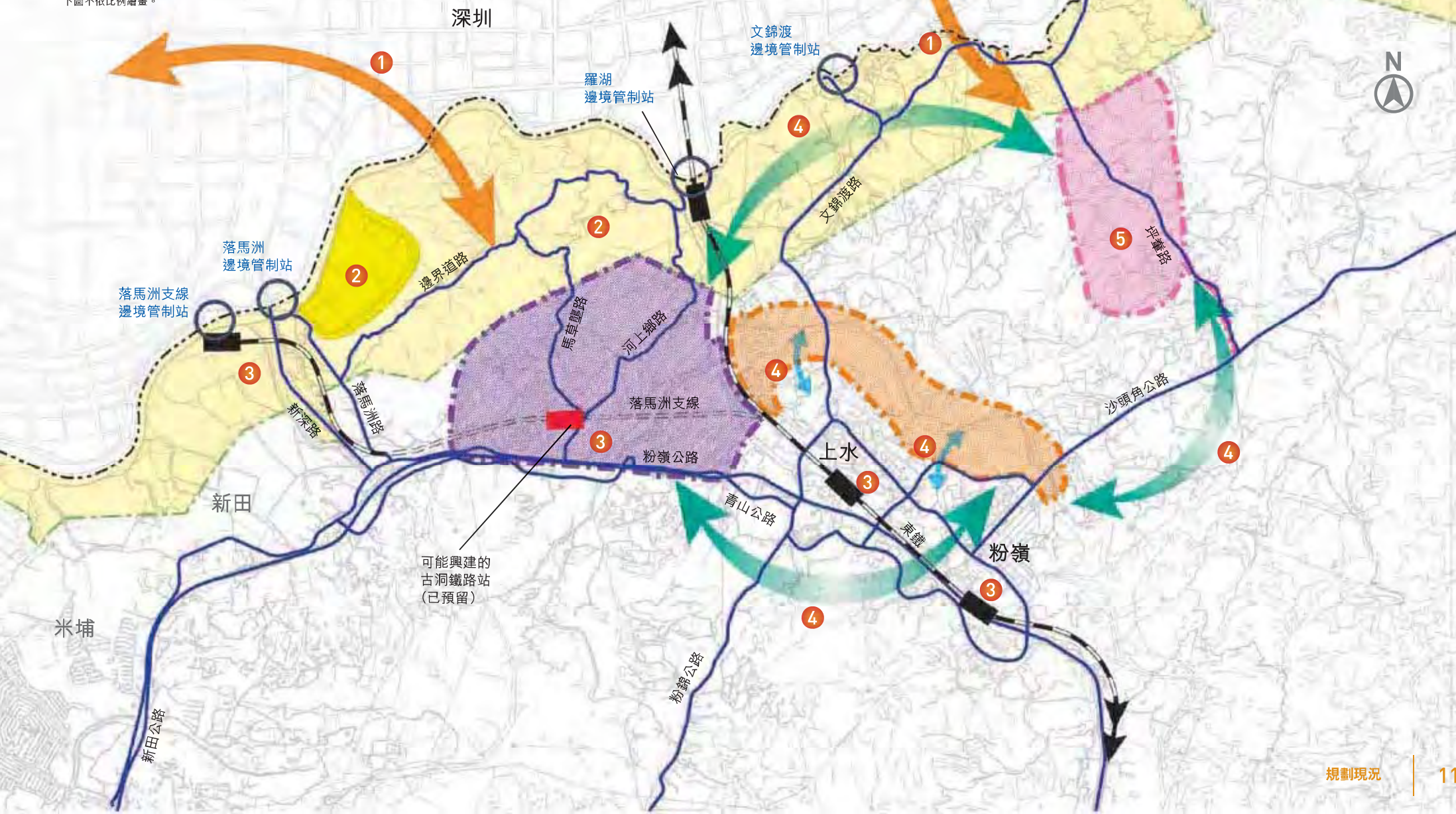
預期港口後勤用地移入珠三角貨物中心的趨勢將會持續。







下圖不依比例繪畫。



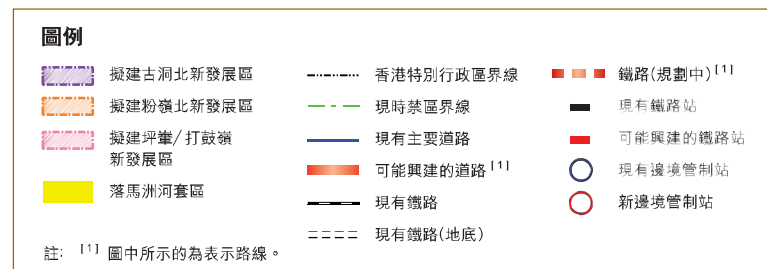
# 交通設施現況

完善的地區及策略性連接路

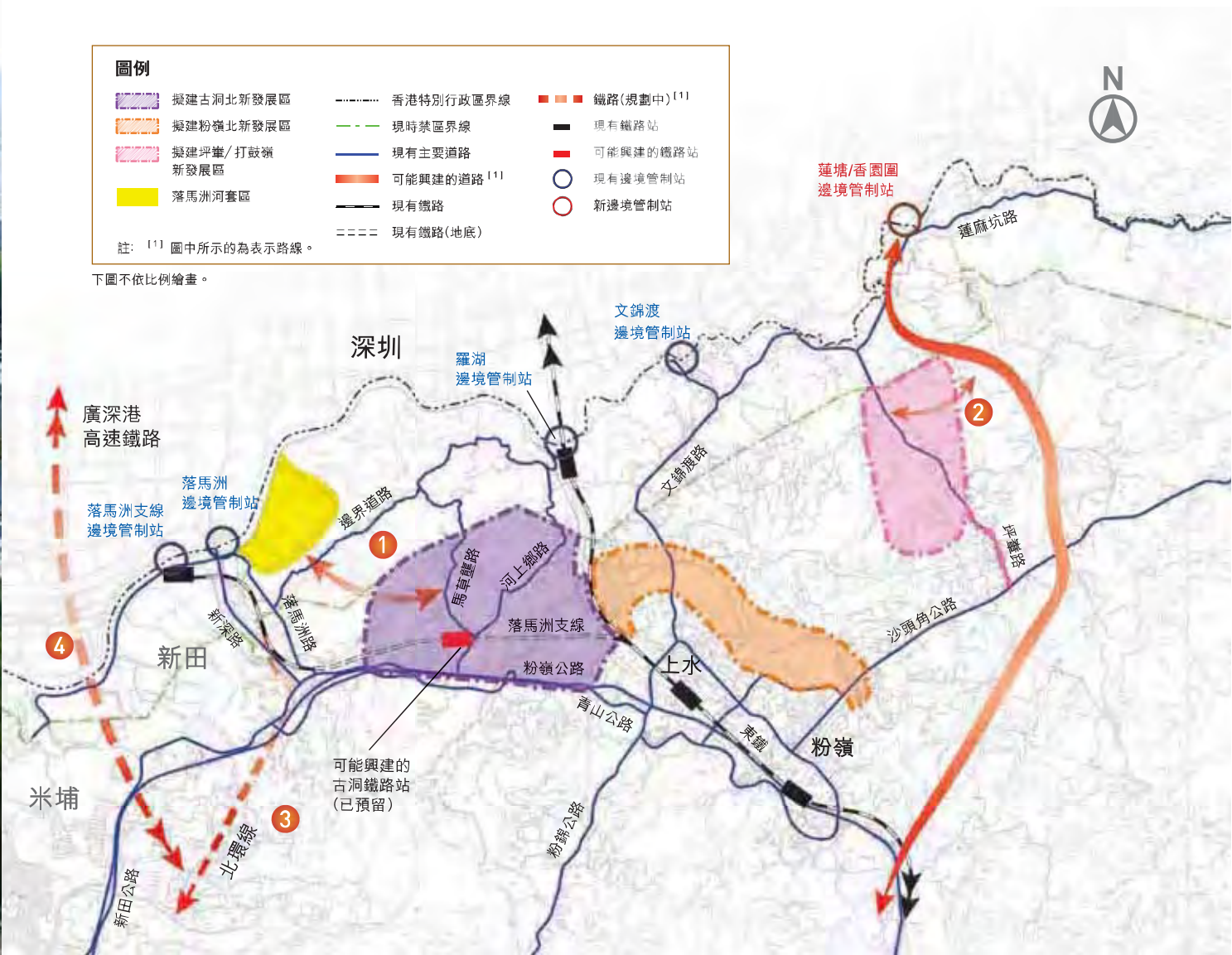


## 新發展區附近現正規劃 / 可能興建的道路和鐵路網絡

- ① 連接落馬洲河套區
- ② 連接蓮塘/香園圍新過境口岸及相關連接路
- ③ 北環線
- ④ 廣深港高速鐵路(香港段)



下圖不依比例繪畫。

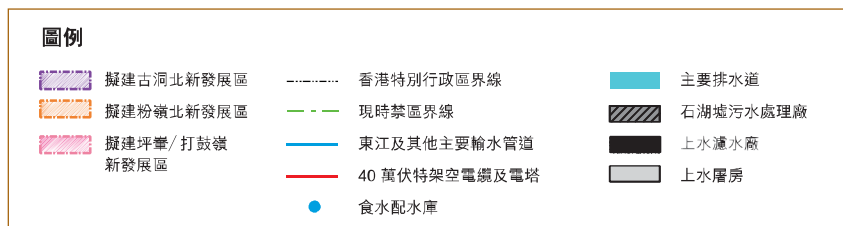


# 基礎設施現況

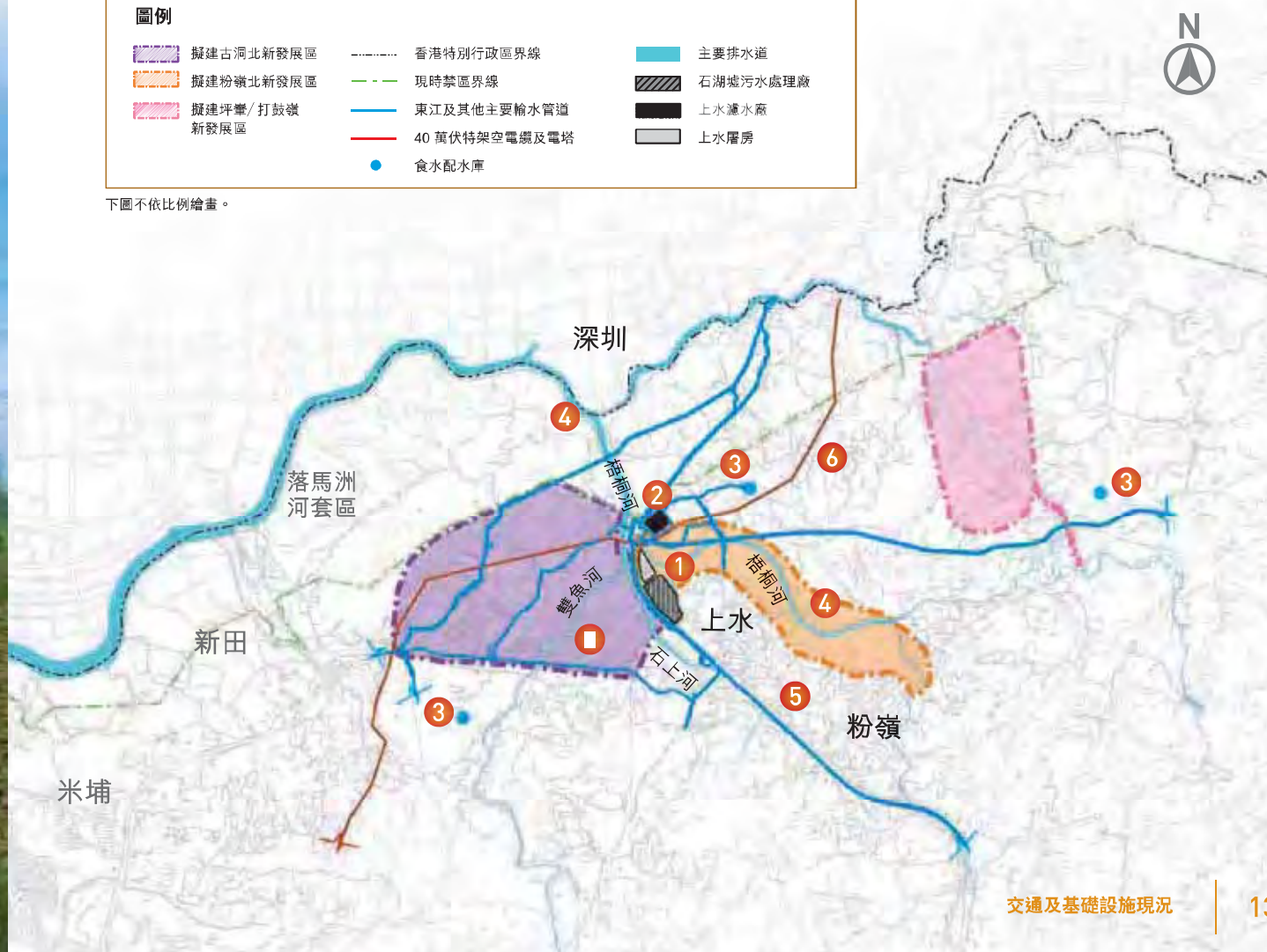
被主要公共基礎設施分隔

## 新發展區附近現有的主要公共基礎設施

- ① 石湖墟污水處理廠
- ② 上水濾水廠
- ③ 食水配水庫
- ④ 主要排水道
- ⑤ 東江及其他主要輸水管道
- ⑥ 40萬伏特高壓架空電纜及電塔



下圖不依比例繪畫。



# 生態環境與 文化遺產現況

新發展區內擁有珍貴的生態、  
自然景觀及文化遺產資源



## 文化遺產



### 1 法定古蹟

- 居石侯公祠



### 2 已評級的歷史建築

#### 一級歷史建築

- 金錢村神壇

#### 二級歷史建築

- 洪聖廟及排峰廟
- 文明廟
- 善述書室
- 永寧圍

#### 三級歷史建築

- 仙慧庵

## 生態環境



### 3 塋原及河上鄉

- 重點的自然保育區
- 淡水沼澤
- 農地
- 多樣雀鳥族群 (包括稀有品種)
- 鷺鳥覓食地



### 4 河上鄉鷺鳥棲息區

- 雀鳥飛行路線
- 香港最大的鷺鳥林之一
- 水鳥



### 5 雙魚河及梧桐河







- 分散或退化的濕地
- 景觀資源
- 鷺鳥與其它水鳥的棲息地



### 6 風水林及重要的成齡樹群

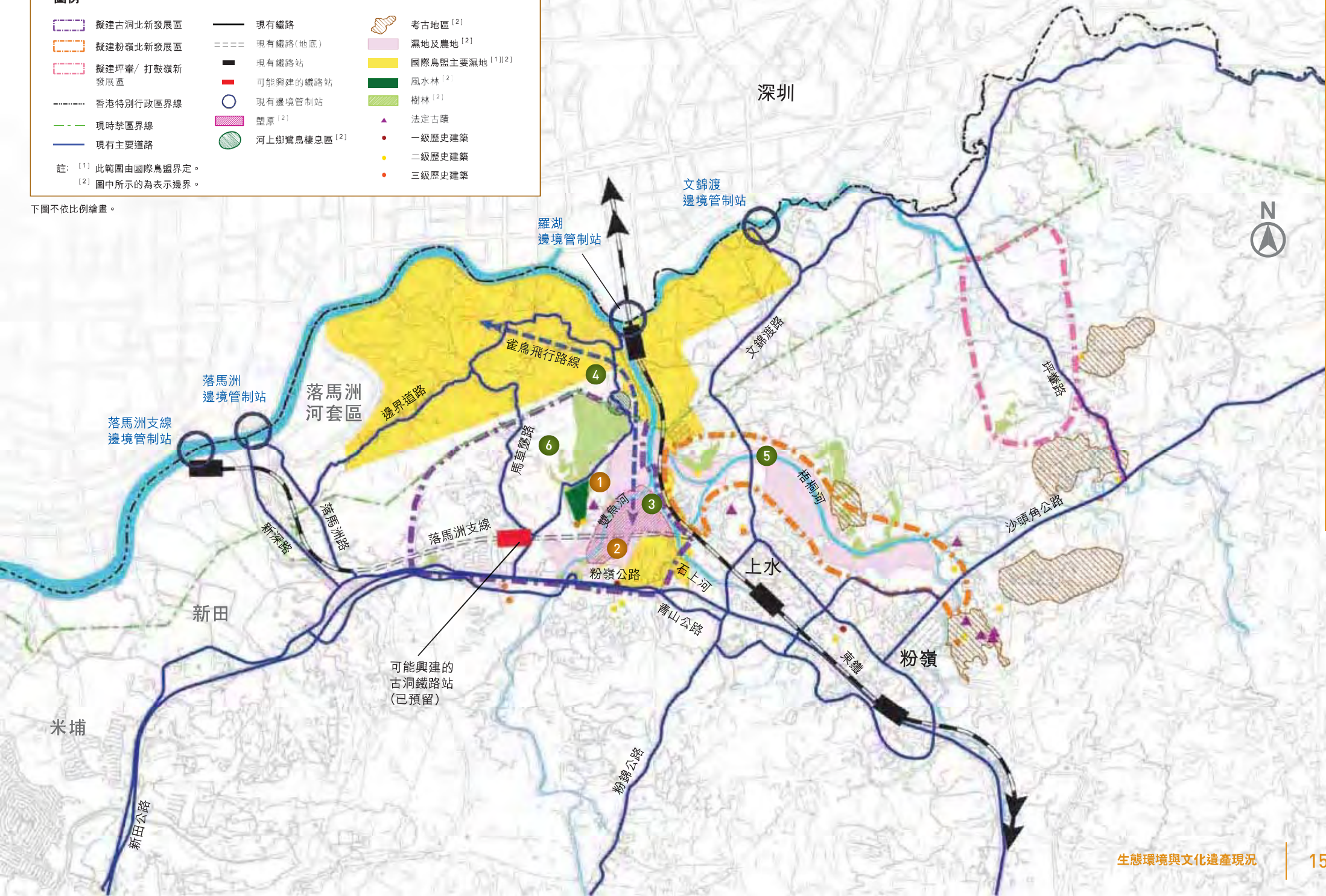
- 林地與草地
- 自然景觀及文化遺產

圖例

- |  |               |   |                         |   |                            |
|--|---------------|---|-------------------------|---|----------------------------|
|  | 擬建古洞北新發展區     |  | 現有鐵路                    |  | 考古地區 <sup>[2]</sup>        |
|  | 擬建粉嶺北新發展區     |  | 現有鐵路(地底)                |  | 濕地及農地 <sup>[2]</sup>       |
|  | 擬建坪輦/ 打鼓嶺新發展區 |  | 現有鐵路站                   |  | 國際鳥盟主要濕地 <sup>[1][2]</sup> |
|  | 香港特別行政區界線     |  | 可能興建的鐵路站                |  | 風水林 <sup>[2]</sup>         |
|  | 現時禁區界線        |  | 現有邊境管制站                 |  | 樹林 <sup>[2]</sup>          |
|  | 現有主要道路        |  | 望原 <sup>[2]</sup>       |  | 法定古蹟                       |
|  |               |  | 河上鄉鸛鳥棲息區 <sup>[2]</sup> |  | 一級歷史建築                     |
|  |               |   |                         |  | 二級歷史建築                     |
|  |               |   |                         |  | 三級歷史建築                     |

註：<sup>[1]</sup> 此範圍由國際鳥盟界定。  
<sup>[2]</sup> 圖中所示的為表示邊界。

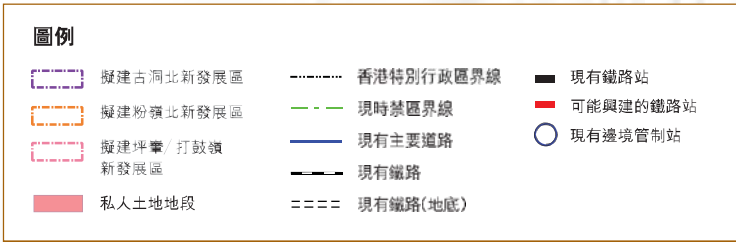
下圖不依比例繪畫。



# 土地業權現況

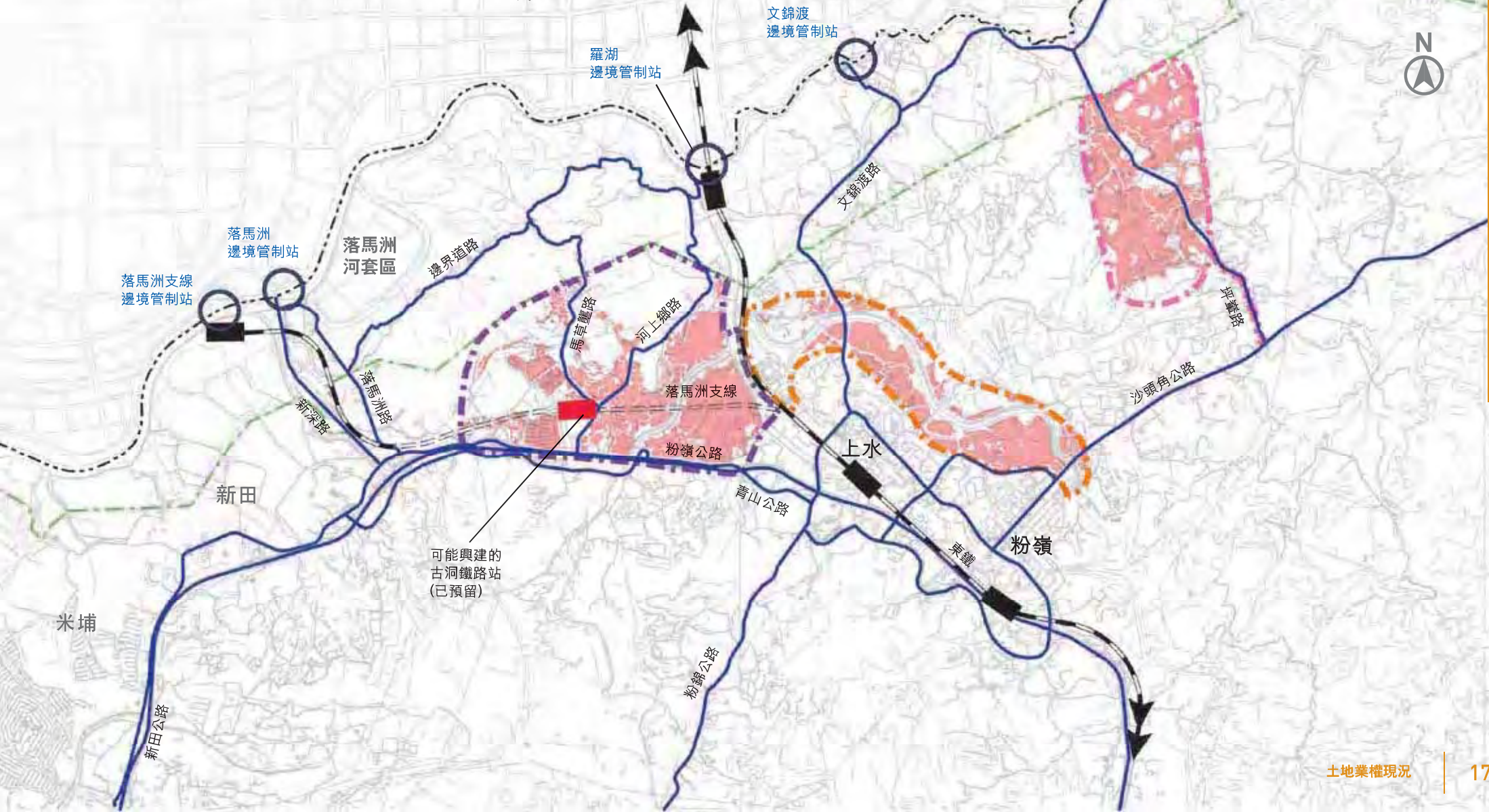
主要為私人土地

	古洞北 新發展區	粉嶺北 新發展區	坪輦/打鼓嶺 新發展區	總數
土地總面積(公頃)	500	260	240	1000
可發展土地(公頃) (不包括山地和河流)	350 政府: 170 私人: 180	200 政府: 95 私人: 105	225 政府: 65 私人: 160	775
私人土地(公頃) (佔可發展土地百分比)	180 (51%)	105 (53%)	160 (71%)	445 (57%)



下圖不依比例繪畫。

深圳




# 規劃原則

為回應公眾對優質生活環境的渴求及因應規劃現況及新發展區所提供的機遇...

現建議是次研究採用下列規劃原則：





- 
- 建立環保和以人為本的社區，以配合本港的發展需求。
  - 關注公眾在社會、經濟及環境三方面的需要，以促進可持續發展。
  - 把握跨境發展機遇。
  - 以混合和協調方式運用土地，建立均衡及融洽的社區。
  - 提供優質生活環境及充足的休憩空間，並有高質素的公共設施。
  - 尊重、保護及利用現有的自然環境及文化遺產資源。
  - 適時提供基礎設施及發展項目。
  - 以包容開放的態度，繼續讓公眾參與規劃。

## 讓我們透過討論以下四項議題，為我們的新發展區訂立願景。

1 新發展區的策略性角色

3 可持續的生活環境

2 以人為本的社區

4 落實計劃安排

有關這四項議題的詳盡資料，請瀏覽本研究網頁(網址: <http://www.nentnda.gov.hk>) 的相關專題便覽。

## 您的願景 新發展區 的策略性角色

根據香港2030研究，新發展區可作混合用途發展，創造優質生活及工作環境，以配合人口長遠的需要。由於新發展區毗連跨境設施，除提供住屋用地外，亦可應付其他策略性的土地用途需求（如特殊工業和高等教育用途），協助創造更多就業機會。

因應近期的城市規劃情況（包括建議開放邊境禁區內大部分土地、未來落馬洲河套區的發展及新邊境管制站），我們可綜合考慮一些適宜及有需要在新發展區內進行的其他策略性土地用途。而這些用途必須為新發展區創造更多就業機會。



旅遊中心 · · ·



教育用途 · · ·



生態健康的新市鎮 · · ·  
住宅及綜合用途中心 · · ·



商業中心 · · · 物流中心 · · ·  
高增值工業 · · ·  
無污染特殊工業 · · ·

1 如何透過拓展新發展區，把握日趨頻繁的跨境活動所帶來的契機，並應付廣泛區域的需要？

2 如何利用新發展區的機遇，滿足全港及區內的需要，並創造更多就業機會？

3 您對古洞北，粉嶺北及坪輦/打鼓嶺新發展區的發展主題有何看法？

詳情請參閱相關的專題便覽。



## 您的願景 以人為本的社區

為了建立以人為本的社區，新發展區的設計必須有助促進社會融合、培養歸屬感以及協助社會達至和諧平等。新發展區內須提供足夠設施，包括軟硬件基礎建設及其他社會資源，而在供應和分布方面亦須安排妥善，以建立一個配套完善的社區。新發展區應有優秀的城市設計，提供和諧及均衡的建築環境。

### 1 如何在新發展區建立一個和諧共融的社區？

- 均衡的人口結構？
- 私營與公營房屋的比例？
- 發展密度？
- 提供哪幾類本地就業機會？



©PhotoAlto/ James Hardy



2 您認為新發展區應提供什麼設施，以鼓勵社會共融以及培養對社區的歸屬感？

3 如何利用城市設計，建設以人為本的社區？

4 您對新發展區步行環境的規劃有何意見？

詳情請參閱相關的專題便覽。



## 您的願景 可持續的生活 環境

可持續發展原則要求在規劃過程中認同保育的需要，並着重可持續的成效。在實施過程中，可持續發展原則要求把現有生態、歷史文物和自然景觀資源融合，並配以環保設計。為使新發展區可持續發展，我們應考慮如何在規劃、建造和實施方面減少對自然環境的影響。

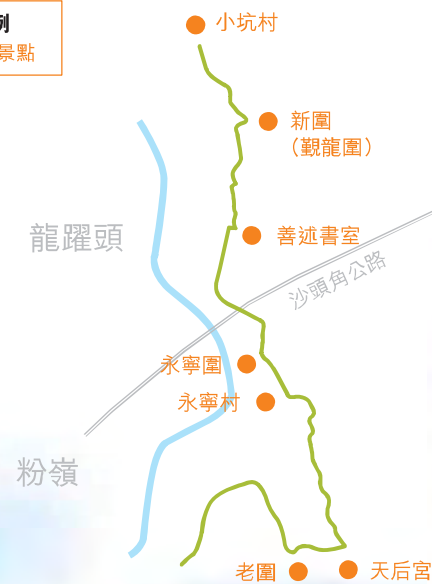
在新發展區的規劃及工程設計上，我們會探討如何達致能源效益目標，並推動以低耗能、低污染為基礎的低碳經濟方法。



## 文物徑例子

圖例

● 景點



1 我們可如何善用新發展區內的生態、歷史文化及自然景觀資源？

2 我們如何透過城市設計締造可持續的生活環境？

3 新發展區可考慮提供什麼環保交通設施？

4 如何提倡採用符合能源效益的措施及新發展區可考慮採用哪些能源，污水循環再用及廢物循環再造的方案？

詳情請參閱相關的專題便覽。



您的願景

## 落實計劃安排



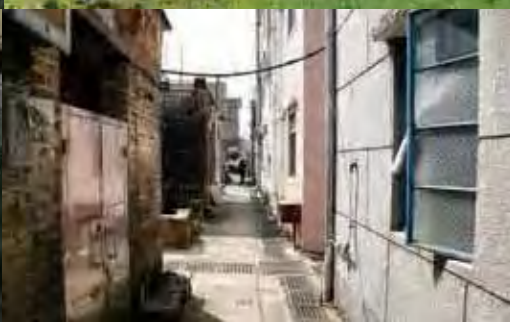
落實新發展區發展計劃將無可避免地影響部分現有的發展（包括在私人土地上的發展）。由於受影響的私人土地可能甚多，我們須讓公眾盡早商議合適的落實計劃安排。

香港在過去數十年以傳統模式\*開拓新市鎮，成效顯著。另一方面，土地業權人亦已表達了參與落實新發區發展計劃的渴求。我們會尋求新的發展模式，包括透過與私營機構參與開拓新發展區。我們將與各持份者探討及了解他們心目中理想的私營機構參與計劃特色。任何類型的實施安排必定要以公平、公正、切合公眾利益、合法及符合新發展區整體規劃構想的原則下進行。

透過與持份者保持對話，我們可了解他的意願，有助制定下一階段新發展區的實施安排細節。

(\*傳統開拓新市鎮模式指政府根據當時的土地政策負責整合土地，然後收地、清拆、地盤平整、興建基礎設施，以至最後釋出土地作不同發展。)





持份者

心目中理想的計劃特色

一般市民

- 公平及高透明度
- 不偏不倚
- 政府不資助私人發展

大業主(擁有大片土地)

- 尊重私有產權
- 可高度直接參與發展
- 政府協助收回有問題土地

個別地主(只有少許土地)

- 尊重私有產權
- 可選擇補償或參與權
- 不要袒護大發展商

原居民

- 維護原居民利益

現有居民/租戶

- 須滿足安置需要

現有營商者

- 須滿足遷鋪的期望

1 您對新發展區發展計劃的實施機制有何意見?

2 您對以往發展新界新市鎮的實施機制有何意見?

3 在開拓新發展區的過程中，您同意引入私營機構參與發展的模式嗎?

4 您對私營機構參與發展的模式有何意見或提議?

詳情請參閱相關的專題便覽。

# 展望

在現階段，我們歡迎閣下對以下議題提出意見：

您的願景：

- 新發展區的策略性角色
- 以人為本的社區
- 可持續的生活環境
- 落實計劃安排

我們下一步的工作，是把你們對新發展區的願景整合，轉化為初步發展大綱圖。

請將意見於2008年12月31日前送交規劃署或土木工程拓展署：

	規劃署	土木工程拓展署
郵寄地址	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	香港新界沙田上禾輦路1號 沙田政府合署9樓 新界西及北拓展處
電話	2231 4731	2158 5680
傳真	2522 8524	2693 2918
電子郵件	sripd@pland.gov.hk	paulng@cedd.gov.hk

閣下亦可瀏覽本研究的網頁，參閱更詳盡的背景資料：<http://www.nentnda.gov.hk>

**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；否則請在提供意見及建議時說明。



# 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 專題便覽

專題便覽 1 — 新發展區的策略性角色

專題便覽 2 — 以人為本的社區

專題便覽 3 — 可持續的生活環境

專題便覽 4 — 落實計劃安排

## 專題便覽 1 — 新發展區的策略性角色

---

### 專題便覽的目的

「新界東北新發展區規劃及工程研究」第一階段公眾參與活動主要是讓公眾明白這項研究的目標，了解發展古洞北、粉嶺北和坪輦/打鼓嶺三個新發展區的主要議題，以及表達對新發展區的願景。我們希望透過討論以下四個議題，即「新發展區的策略性角色」、「以人為本的社區」、「可持續的生活環境」和「落實計劃安排」，收集公眾的意見。本專題便覽旨在為「新發展區的策略性角色」提供背景資料，以便公眾就本議題參與討論。

## 1 背景

在九十年代末進行的「新界東北規劃及發展研究」（下稱「新界東北研究」）選定了古洞北、粉嶺北及坪輦/打鼓嶺為合適的新發展區，並建議把古洞北、粉嶺北及坪輦/打鼓嶺結合為單一計劃（「三合一方案」），透過共用社區設施、基礎建設及重置安排，進行整體發展。

隨着人口增長以及住屋需求放緩，新發展區計劃於 2003 年暫時擱置，待「香港 2030：規劃遠景與策略」研究（下稱「香港 2030 研究」）進一步考慮是否需要拓展策略發展區。「香港 2030 研究」在 2007 年完成，研究建議落實部分新發展區的發展，以應付長遠的住屋需求，並創造就業機會。「香港 2030 研究」建議應優先落實「三合一方案」。行政長官在 2007 至 08 年度的施政報告中，宣布籌劃新發展區，作為促進香港經濟增長的十大基礎建設項目之一。「新界東北新發展區規劃及工程研究」（下稱「新發展區研究」）隨後於 2008 年 6 月展開，旨在制訂古洞北、粉嶺北和坪輦/打鼓嶺新發展區的修訂發展建議。

## 2 先前的建議

「新界東北研究」曾就新發展區各自的具體角色提出以下建議：

- 古洞北新發展區—新市鎮以鐵路為本，集中在日後的落馬洲支線古洞站周邊進行發展
  - i. 發展新市鎮，容納高速的人口增長
  - ii. 發展主題：邊界市鎮
  - iii. 預計容納人口 100,000 人
  - iv. 提供 16,000 個職位
- 粉嶺北新發展區—新市鎮/住宅發展項目，作為上水和粉嶺的擴展市鎮
  - i. 發展新市鎮，容納高速的人口增長
  - ii. 發展主題：河畔市鎮
  - iii. 預計容納人口 80,000 人
  - iv. 提供 2,500 個職位
- 坪輦/打鼓嶺新發展區—作為因古洞北及粉嶺北新發展區進行發展而須遷出的工業及露天貯物用地重置區
  - i. 發展鄉郊工業和露天貯物用途
  - ii. 提供 2,300 個職位

## 專題便覽 1 — 新發展區的策略性角色

以上建議在九十年末訂定，因此可能未能滿足現今社會的要求。本研究的工作是根據現時的規劃情況及公眾不斷轉變的期望，制訂上述三個新發展區的修訂發展計劃。首先，讓我們研究該三個新發展區的策略性環境。

### 3 策略性環境

#### 策略性位置—跨境活動日趨頻繁

古洞北、粉嶺北及坪輦/打鼓嶺新發展區位於新界東北部及邊境禁區以南。由於鄰近跨境設施，佔地理優勢，拓展新發展區可把握香港與內地之間日益頻繁的經濟聯繫所帶來的契機。

#### 正在進行的規劃研究和主要基礎建設

現時在新界北部進行的一些規劃研究及基礎建設，可能會對新發展區的發展有相互的影響，有關研究及建設項目包括：

##### 1. 邊境禁區土地規劃研究

這是政府現正進行的研究，將就 2010 年起逐步釋出的約 2,400 公頃邊境禁區土地訂定規劃大綱，作為保育及發展的指引。法定圖則會根據「加強自然保育」、「保護文化遺產資源」及「推廣可持續用途」三大主題制訂。

##### 2. 就發展落馬洲河套區進行規劃及工程研究

有關收集公眾對落馬洲河套區未來土地用途的意見和期望的公眾參與活動，最近已經完成，所得結果可納入作為即將開展的落馬洲河套區規劃和工程研究的資料，以便利制訂與「香港 2030 研究」配合的發展方案。

##### 3. 蓮塘/香園圍口岸及香港境內相關連接駁道路的規劃研究

香港特別行政區政府和深圳市政府在 2008 年 9 月決定在蓮塘/香園圍落實興建新口岸計劃，該口岸可望在 2018 年運作。新的連接道路會由新口岸經粉嶺公路連接吐露港公路，除改變新界東北部過境交通路線選擇外，亦會提供較便捷的通道前往擬議的坪輦/打鼓嶺新發展區。

新發展區可與將會釋出的禁區土地及落馬洲河套區一併進行規劃。此外，新發展區亦可把握興建蓮塘/香園圍新口岸後區內人流大增所帶來的契機。

#### 港口後勤用地用途的轉變

在考慮古洞北、粉嶺北及坪輦/打鼓嶺新發展區的策略性角色時，我們亦須詳細考慮現時散佈在新界北部的露天貯物用途。先前的「新界東北研究」建議在坪輦/打鼓嶺設立較完善的港口後勤用途或貯物地帶，把現時分散多處的露天貯物用地集中起來，但「香港 2030 研究」指出，根據「香港港口規劃總綱 2020 研究」，雖然整體港口後勤用地的需求會隨着港口吞吐量上升而日漸增加，但港口後勤用途有移往境外近珠三角貨櫃中心的趨勢。如這個趨勢持續下去，新界北部長遠的土地用途會有所改變及/或釋出土地作其他用途。

## 專題便覽 1 — 新發展區的策略性角色

### 4 「香港 2030 研究」提供的策略性規劃指引

「香港 2030 研究」建議拓展新發展區作混合用途，以及着重創造優質生活及工作環境，滿足區內人口長遠的需要。「香港 2030 研究」亦提供了以下策略性規劃指引 – 除了提供房屋用地外，新發展區亦可滿足其他土地用途需要，例如高增值、特殊、無污染工業和高等教育用途，並同時提供就業機會。

#### 高等教育用途/研究園

「香港 2030 研究」預料有需要預留土地發展專上教育設施。這些設施旨在提供一個有助學習的環境，吸引更多內地及海外學生和專才來港學習和工作。

正如「香港 2030 研究」所述，初步評估結果顯示古洞北位處鄉郊，環境寧靜，加上往返內地的交通方便，是興建專上學府的理想地點。

#### 特殊工業

「香港 2030 研究」的評估顯示，到 2030 年，特殊工業樓面面積淨需求將達 290 萬平方米。為確保本港具備多元化而穩固的經濟基礎，我們必須預留足夠的土地作特殊工業用途，以免因基礎設施不足而錯失商機，並配合需用大量土地的業務或對本港相當（如非極其）重要的投資項目的需求。

「香港 2030 研究」提議應尋找機會，發掘適合預留作特殊工業用途的土地，並指出這可納入作為新發展區發展計劃的一部分。長遠來說，坪輦/打鼓嶺新發展區可考慮用作提供土地，應付特殊工業的需求。此外，我們亦應就陸上交通系統規劃作出相應修訂，以配合新發展區內商業車輛的增長。

因應近期的城市規劃情況（包括建議開放邊境禁區內大部分土地、未來落馬洲河套區的發展及建議的新邊境管制站），我們可綜合考慮適宜及有需要在新發展區內進行的其他策略性土地用途。而這些用途必須為新發展區創造更多就業機會。

### 5 您的意見

本研究的下一步工作是根據公眾的願景和全港/區內的需求，在新發展區規劃適當的土地用途。為協助進行下一步工作，歡迎閣下就整體新發展區（即「三合一方案」）或個別新發展區的策略性角色提出意見，特別是：

- 新發展區鄰近深圳/珠三角，佔地理優勢加上可連接香港市區，交通方便，新發展區在擴大區域服務範圍時可擔當什麼角色？
  - 商業樞紐
  - 消閑中心
  - 高增值活動/物流中心
  - 教育用途
  - 住宅區
  - 旅遊中心
  - 商業支援服務中心
  - 其他



## 專題便覽 1 — 新發展區的策略性角色

---

- 我們如何利用新發展區的機遇，滿足全港及區內的需要？
  - 住屋
  - 就業機會
  - 教育
  - 康樂
  - 其他
  
- 您對各新發展區的發展主題有何看法？
  - 住宅用途
  - 教育用途
  - 物流中心
  - 研究園
  - 其他

## 專題便覽 2 — 建設以人為本的社區

---

### 專題便覽的目的

「新界東北新發展區規劃及工程研究」第一階段公眾參與活動主要是讓公眾明白這項研究的目標，了解發展古洞北、粉嶺北和坪輦/打鼓嶺三個新發展區的主要議題，以及表達對新發展區的願景。我們希望透過討論以下四個議題，即「新發展區的策略性角色」、「以人為本的社區」、「可持續的生活環境」和「落實計劃安排」，收集公眾的意見。本專題便覽旨在為「以人為本的社區」提供背景資料，以便公眾就本議題參與討論。

## 1 背景

本港現有的新市鎮大都是在高速發展的壓力下開發，為急劇增長的人口提供住屋。同樣地，「新界東北規劃及發展研究」（下稱「新界東北研究」）在九十年代後期展開，當時的房屋需求殷切，該研究選定了古洞北、粉嶺北及坪輦/打鼓嶺為合適的新發展區。

隨着人口增長放緩，住屋需求較九十年代後期預料為低，當局在 2003 年暫時擱置有關新發展區的建議，待「香港 2030 規劃遠景與策略」研究（下稱「香港 2030 研究」）進一步考慮是否需要拓展策略發展區。「香港 2030 研究」在 2007 年完成，研究建議落實部分新發展區的發展，以應付長遠的住屋需求，並創造就業機會。行政長官在 2007 至 08 年度的施政報告中，宣布籌劃新發展區，作為促進香港經濟增長的十大基礎建設項目之一。「新界東北新發展區規劃及工程研究」（下稱「新發展區研究」）隨後在 2008 年 6 月展開，旨在制訂古洞北、粉嶺北和坪輦/打鼓嶺新發展區的修訂發展建議。

「香港 2030 研究」重新探討有關新發展區的建議，提出了以下策略規劃指引——*除提供房屋土地外，新發展區亦會提供職位。新發展區在優質生活環境內發展較低密度的住宅，並提供便利的公共交通及社區設施，可為市民提供另類生活空間選擇。*

為促進發展以人為本的社區，新發展區的土地使用組合和建築設計，必須能鞏固社會各階層的融合和社區歸屬感，並有助建設一個健康、公平的社會，照顧社會上不同背景和能力人士的需要，務求在規劃各類設施、基礎建設（硬件和軟件）和其他社會資源時，確保達到充足、多樣化、包容兼顧的目標。高效益、高效率的資源規劃有助我們建立支援完備的社區；而鞏固以人為本的社區，則有賴以人為先的良好規劃，亦即和諧均衡的建築環境和優良的城市設計。

## 2 和諧共融的社區

在和諧共融的社區，社交往還活躍，居民有平等機會從事工作、參與社會和社區活動。為締造和諧共融的社區，規劃時須考慮的社會特徵包括人口分布、房屋種類和職位比例等。新發展區的房屋種類、就業機會和社區設施必須多樣化，以滿足不同階層人士的需要，避免把任何組別或社會經濟階層的人士邊緣化。

## 專題便覽 2 — 建設以人為本的社區

早前「新界東北研究」建議各新發展區的設計規範如下：

	古洞北	粉嶺北	坪輦/打鼓嶺
人口	100,000	80,000	不適用(沒有建議進行住宅發展)
最高地積比率	6.5	6.5	-
就業機會(粗略估計)	16,000	2,500	2,300
單位數目(粗略估計)	40,900	30,800	-
各類房屋比例 (公營:資助:私人比例*)	26:18:56	36:33:31	-

\*公營房屋指租住公屋，資助房屋指居者有其屋計劃(居屋)和私人機構參建居屋(私人參建)計劃

以上建議是在九十年代後期提出，至今未必能夠符合公眾對優質生活環境的期望。由於市民對較低密度發展的期望日漸殷切，我們須要詳細評估新發展區的最理想發展密度和人口總容量。此外，租住公屋與私人房屋的適當比例亦須審慎評估，以發展均衡的社區。雖然公營與私人房屋沒有固定的比例，但經驗證明，同一社區內如有不同收入的人士在不同種類的房屋居住，會較偏重一個種類房屋的社區為理想。我們亦須兼顧停建居屋和終止私人參建計劃等房屋政策的改變。

提供足夠和多樣化的就業機會，也是和諧共融社會不可缺少的重要因素。「香港 2030 研究」建議，除提供住屋用地外，新發展區亦可應付其他策略性的土地用途需求(如特殊工業和教育用途)，協助創造更多就業機會。我們除進一步探討在新發展區進行上述兩個特別用途的可行性外，亦會規劃新發展區的經濟/社會配套設施，以配合人口的發展，例如區內零售、服務和社區設施，以及工商業活動，為新發展區和原有的鄰近新市鎮的居民提供就業機會。不過，由於大部分就業機會仍集中在市區，因此，有需要在規劃新發展區時，較注重改善日後入住新發展區居民的交通運輸設施，確保他們有便捷的交通工具往來主要市區。

### 3 支援完備的社區

新發展區的設計，必須在社區網絡、康樂設施和商業設施方面均能自給自足。商業設施包括街市、超級市場和基本消費品、醫生、律師、旅行社和地產代理等的經營鋪位。為此，我們會在規劃的過程中，劃定適合的土地作商業、購物、公眾休憩用地和政府、機構或社區用途，從而預留足夠地方作零售和政府、機構或社區用途，確保居民不用長途跋涉便能以相宜的價錢，方便快捷地購得日用品和享用設施。政府、機構或社區用途用地和公眾休憩用地設施，亦可加強社區互動，鞏固社區網絡。

《香港規劃標準與準則》是制定各項社會和社區設施的規模、地點和土地需求的重要指引，並載列各項設施的最低標準。不過，該規劃標準及指引必須因應新發展區的當地情況靈活運用。

各項設施的提供必須切合時機，確保社區計劃的推行，能與新發展區陸續遷入的人口互相配合。根據其他新市鎮如天水圍的經驗，新市鎮發展初期，青少年和家庭主婦的比例都會偏高，因此在新發展區建設的初期，可能須要盡早提供康樂和社會福利設施，照顧這些特

## 專題便覽 2 — 建設以人為本的社區

---

定類別的人士，以鞏固社區網絡。同樣地，應充分照顧在新發展區內或附近的現有社群或鄉村，向他們提供足夠的社會支援。

提供的設施必須適當，如已獲劃出足夠的地方，我們應按某些人口組別的特別需要，顧及他們獨特的人口結構和社會特徵，靈活調撥資源，妥為調整服務性質。

### 4 規劃以民為先

為回應公眾人士對改善生活環境的期望，我們必須以新方法規劃和設計新發展區。根據「香港 2030 研究」，新發展區將會採用適當的規模和密度，讓市民有機會選擇另類生活環境。在規劃新發展區時，我們必須加倍重視建築物體積和城市設計。

「香港 2030 研究」並不建議新發展區採用傳統新市鎮的大型建築形式發展。新市鎮的規模將不超過現時一般新市鎮的四分之一大小，並提供較低密度的樓宇（近似早期新市鎮如沙田的地積比率）。是次新發展區研究，除了仔細評估最理想的發展密度外，亦會小心衡量兩個因素，即公眾對優質生活環境日趨殷切的期望，以及善用已規劃的鐵路基建帶來的機遇。

在考慮適當的建築物體積時，必然會同時研究建築物的合適高度。我們可能會參考傳統的建築布局，採用梯級式建築高度分布，最高的建築物位於市中心，最矮的建築物則分布在市鎮邊界。我們亦須適當考慮建造綠色建築物、以專用設計保障環境敏感地方等。

根據規劃意向，新發展區要創造宜居住的環境，讓市民舒適地生活、工作、玩樂。良好的城市設計，不可缺少觀景廊、通風廊、布局妥善的休憩用地、無障礙行人道綜合網絡、海濱通道設施、優質的「微環境」，以及充滿活力而且多姿多采的街頭文化，以提高社區歸屬感。

### 5 您的意見

為協助進行下一步工作，歡迎閣下就以人為本的社區提出意見：

- 如何在新發展區建立一個和諧共融的社區？
  - 均衡的人口結構
  - 私營與公營房屋的比例
  - 高/中/低發展密度（「香港 2030 研究」建議：地積比率近似早期的新市鎮如沙田）
  - 提供哪幾類本地就業機會
  
- 您認為新發展區應提供什麼設施，以鼓勵社會共融以及培養對社區的歸屬感？
  - 公眾廣場和公民坊
  - 公園/花園
  - 社區會堂
  - 文化中心
  - 日間護理中心
  - 安置受影響的鄉村/社群
  - 其他

## 專題便覽 2 — 建設以人為本的社區

---

- 如何利用城市設計，建設以人為本的社區？
  - 建築物高度
  - 建築物體積
  - 休憩用地網絡
  - 觀景廊
  - 通風廊
  - 樓宇邊界後移
  
- 您對新發展區步行環境的規劃有何意見？
  - 有機會在社區內漫步
  - 行人為本的街道景觀，例如：綠化行人徑、指示路牌、休憩處、無障礙通道等
  - 往來加倍方便：禁止車輛進入的步行街、行人天橋和隧道、公共運輸交匯處、節能交通工具
  - 鼓勵街頭活動
  - 其他

## 專題便覽 3 — 可持續的生活環境

---

### 專題便覽的目的

「新界東北新發展區規劃及工程研究」第一階段公眾參與活動主要是讓公眾明白這項研究的目標，了解發展古洞北、粉嶺北和坪輦/打鼓嶺三個新發展區的主要議題，以及表達對新發展區的願景。我們希望透過討論以下四個議題，即「新發展區的策略性角色」、「以人為本的社區」、「可持續的生活環境」和「落實計劃安排」，收集公眾的意見。本專題便覽旨在為「可持續的生活環境」提供背景資料，以便公眾就本議題參與討論。

## 1 背景

本港現有的新市鎮大都是在高速發展的壓力下開發，為急劇增長的人口提供住屋。同樣地，「新界東北規劃及發展研究」（下稱「新界東北研究」）在九十年代後期展開，當時的房屋需求殷切，該研究選定了古洞北、粉嶺北及坪輦/打鼓嶺為合適的新發展區。

隨着人口增長放緩，住屋需求較九十年代後期預料為低，當局在 2003 年暫時擱置有關新發展區的建議，待「香港 2030 規劃遠景與策略」研究（下稱「香港 2030 研究」）進一步考慮是否需要拓展策略發展區。「香港 2030 研究」在 2007 年完成，研究建議落實部分新發展區的發展，以應付長遠的住屋需求，並創造就業機會。行政長官在 2007 至 08 年度的施政報告中，宣布籌劃新發展區，作為促進香港經濟增長的十大基礎建設項目之一。「新界東北新發展區規劃及工程研究」（下稱「新發展區研究」）隨後在 2008 年 6 月展開，旨在制訂古洞北、粉嶺北和坪輦/打鼓嶺新發展區的修訂發展建議。

「香港 2030 研究」重新探討有關新發展區的建議，提出了以下策略規劃指引 — *除提供房屋土地外，新發展區亦會提供職位。新發展區在優質生活環境內發展較低密度的住宅，並提供便利的公共交通及社區設施，可為市民提供另類生活空間選擇。*「香港 2030 研究」指出，發展的目標是要貫徹可持續發展的原則，平衡社會、經濟和環境需要，以及妥善管理資源。在規劃大型發展項目時，追求高質素和效益，並在利用資源以及開發郊野地帶時採取審慎的態度。

因此，本研究與之前「新界東北研究」的基礎迥然不同。後者旨在為 18 萬目標人口物色房屋用地，而本研究的取向主要是根據公眾對更好生活環境的期望而決定土地用途的需求，而且更着重環保，重新考慮之前提出在生態易受破壞地區內（如塱原/鷺鳥覓食地）的發展的建議。

現邀請大家就以下各項提供意見，並提出新的觀點，以達致可持續發展。

## 2 可持續發展

可持續發展的原則一直是重要的規劃考慮因素。規劃過程中一方面有需要保育現有資源，另一方面須着重經濟、社會和環保目標之間的平衡。本議題摘要的目標主要是環保，具體上就是以環保設計把現存的生態、歷史文物和自然景觀資源融合起來。

## 專題便覽 3 — 可持續的生活環境

### 3 生態、自然、景觀和文物資源的保育

#### 3.1 生態、自然和景觀資源的保育

締造可持續發展生活環境的主要規劃原則，包括保護自然環境和維護生物多樣性，以及在設計中善用氣候和自然環境。然而，自然/景觀保育與土地用途的需求（包括為房屋、就業、社區設施、基礎建設等提供土地）兩者之間必須取得平衡。本研究會決定開發新發展區的適當程度，包括發展地帶的位置、擴張規模和具重要生態價值地點所需的緩衝地帶。

重要的生態議題包括：

- 現存濕地的質素和分布；
- 強化和保育塋原和河上鄉的生態，新自然保育政策已確認有關地區為優先加強保育的地點；以及
- 進一步肯定保育塋原和河上鄉的重要性，有關地區在本港獲新自然保育政策確認為優先加強管理的地點，並在國際間列為重要鳥類棲息地。

景觀資源面對的主要問題，是景觀資產可能會因為土地發展而消失。為盡量減低對天然景觀的破壞，應保存山脊線、觀景廊、林木景觀和水體等。

#### 3.2 文物資源的保育

文物保育政策籲請政府“以適切及可持續的方式，因應實際情況對歷史和文物建築及地點加以保護、保存和活化更新，讓我們這一代和子孫後代均可受惠共享。在落實這項政策時，應充分顧及關乎公眾利益的發展需要、尊重私有產權、財政考慮、跨界別合作，以及持份者和社會大眾的積極參與”。

古洞北的法定古蹟有居石侯公祠，該區並有數座已評級歷史建築。為全面而有效地保護和善用是次研究區內的各種文物資源，我們有需要制訂周詳的保育綱領。現邀請大家提供新的觀點，就如何保存具歷史和文化價值的資源，建議具創意的的方法，務求充分利用這些資源，讓公眾受惠。

### 4 符合環保的設計

公眾對更好生活環境的期望與日俱增，我們將更着重符合環保的節約能源設計和可持續發展的基礎建設。

#### 4.1 設計可持續發展的都市模式

過去，許多社區的規劃都只以私家車而並非以人為中心，而且主要目標都是盡量發展用地潛質作房屋和其他土地用途。為建設可持續發展的社區，提供優質生活，以及方便居民徒步、騎單車和使用其他環保交通工具，我們將考慮為新發展區推行以下措施。

##### 4.1.1 城市設計和綠色生活環境的考慮因素

設計目標包括減低對自然環境的不良壓力；善用綠化機會以平衡二氧化碳的排放；設計鼓勵徒步、騎單車或使用公共交通工具的地方，從而盡量減少碳的排放；以及節省資源，包括能源、用水、物料和原狀土地。

在新發展區的整體規劃之中，將融入新發展區現存的景物和地形，包括背景山脈的山脊線、景觀優美的地方、觀賞重要景觀的觀景廊，以保留當地現存的獨特風貌。同樣地，新發展

## 專題便覽 3 — 可持續的生活環境

---

區日後的規劃應幫助保存具有重要生態價值的地區、文物地點、景觀、風水和地標景物，以及任何有關具特色的環境元素。

在鄰舍與社區的可持續發展設計中，樓宇之間應有充足空間和通風廊，方便自然通風，使污染物消散，讓陽光照射到行人專區，並有適當的綠化範圍。

### 4.2 符合環保的交通措施

交通基建可能會是影響環境的主因，因此須審慎規劃，以切合建設可持續發展社區的整體目標。因此，在即將進行的規劃和工程研究內，我們會着重制訂符合環保的交通措施。

#### 4.2.1 運輸系統的可持續發展設計

為把環保運輸系統落實的土地用途綱領，我們推行發展時應以鐵路為主，鼓勵市民使用鐵路（例如東鐵和落馬洲支線）作為主要交通工具，輔以接駁巴士系統。這樣配合土地規劃和交通工具將可大力推動公眾乘搭方便的公共交通工具，減少在發展區內使用私家車。

透過減少興建主要道路，以及方便乘客轉乘環保公共交通工具，可減少對私家車和路面交通工具的倚賴。為確保街道以行人為本，可考慮提供完善的行人和單車徑網絡，建造路塹式道路/交界處，以及在已建設區的周邊地區興建主幹道路。此外，可考慮提供環保交通工具（例如輕鐵、單軌鐵路、電車、電氣化穿梭巴士等）。

### 4.3 節省資源和能源的措施

根據政府改善環境以及在各層面引入節能措施的政策，本研究將探討在發展新發展區時，工程設計上達致能源效益目標及推動以低耗能、低污染為基礎的低碳經濟的方法，例如：研究在新發展區循環再用經處理污水的規模，鼓勵使用非化石燃料的交通工具（包括徒步和騎單車），把廢物分類和循環使用，以及促使再生能源（例如太陽能）和循環水在新發展區的發展項目中使用。

現時已有不同種類推動能源效益的方法被成功採用，例如設立區域供冷系統，為區內建築物提供中央水冷系統以作空調之用及設立風力發電機以提供電力。我們亦須適當考慮建造能降低能源耗用量的綠色建築物。為了進一步推動節約能源及能源效益，以及大幅減少二氧化碳排放，我們會積極研究上述各類推動能源效益的方法並選取合適及可行的方法加以採用。

擬議的新發展區位於石湖墟污水處理廠的污水集水區，該污水處理廠須予提升以處理擬議發展項目額外排放的污水。可藉此機會，讓這些污水循環再用作沖廁和灌溉用途。這目標與水務署推行至 2030 年的全面水資源管理策略一致。然而，是否循環再用這些污水，最終須視乎昂坪和石湖墟污水處理廠現行試驗計劃的結果而定。

## 5 您的意見

為協助進行下一步工作，歡迎閣下就可持續發展的規劃提出意見：

- 我們可如何善用新發展區內生態、自然景觀及歷史文化資源？
  - 古蹟文物徑
  - 濕地改善工程
  - 其他



## 專題便覽 3 — 可持續的生活環境

---

- 我們如何透過城市設計締造可持續的生活環境？
  - 闢設沒有建築物的地帶，以保護山脊線
  - 保持樓宇之間空間
  - 設置觀景廊
  - 風水和地標景物
  - 其他
  
- 新發展區可考慮提供什麼環保交通設施？
  - 加強鐵路站和公共運輸交匯處附近一帶的發展
  - 改善公共交通設施、住宅用地設施與政府/團體/社區用地設施之間的協調
  - 不鼓勵使用私家車
  - 推廣使用鐵路站附近的“泊車及轉乘”設施（或“泊車及步行” / “單車及轉乘”設施）
  - 環保交通工具（例如輕鐵、單軌鐵路、電車、電氣化穿梭巴士等）
  - 減少路口的數目
  - 在主要路口使用低於地面的道路
  - 把交通分流到周邊道路
  - 其他
  
- 可考慮提供什麼節省資源和能源的措施？
  - 提供完善的單車和行人徑網絡
  - 採用可再生能源
  - 使用循環水
  - 把廢物循環再用和實施廢物管理
  - 其他

## 專題便覽 4 — 落實計劃安排

---

### 專題便覽的目的

「新界東北新發展區規劃及工程研究」第一階段公眾參與活動主要是讓公眾明白這項研究的目標，了解發展古洞北、粉嶺北和坪輦/打鼓嶺三個新發展區的主要議題，以及表達對新發展區的願景。我們希望透過討論以下四個議題，即「新發展區的策略性角色」、「以人為本的社區」、「可持續的生活環境」和「落實計劃安排」，收集公眾的意見。本專題便覽旨在為「落實計劃安排」提供背景資料，以便公眾就本議題參與討論。

### 1 背景

在九十年代末進行的「新界東北規劃及發展研究」（下稱「新界東北研究」）選定了古洞北、粉嶺北及坪輦/打鼓嶺為合適的新發展區。雖然進行了不同的技術評估，證實新發展區計劃在技術上是可行的，但「新界東北研究」指出推行新發展區計劃的一個主要問題，是涉及大量的私人土地。

隨着人口增長以及住屋需求放緩，新發展區計劃於 2003 年暫時擱置，待「香港 2030：規劃遠景與策略」研究（下稱「香港 2030 研究」）進一步考慮是否需要拓展策略發展區。

「香港 2030 研究」在 2007 年完成，研究建議落實部分新發展區的發展，以應付長遠的住屋需求，並創造就業機會。「香港 2030 研究」建議應優先落實「三合一方案」。行政長官在 2007 至 08 年度的施政報告中，宣布籌劃新發展區，作為促進香港經濟增長的十大基礎建設項目之一。「新界東北新發展區規劃及工程研究」（下稱「新發展區研究」）隨後於 2008 年 6 月展開，旨在制訂古洞北、粉嶺北和坪輦/打鼓嶺新發展區的修訂發展建議。

### 2 有關落實計劃事宜

大部分現有新市鎮主要在前濱的大片的填海土地進行發展，落實發展新發展區計劃與現有新市鎮不同之處，是受影響的私人土地甚多。該三個新發展區的研究範圍內的私人土地面積合共約 445 公頃，佔新發展區內可發展土地約 57%，表一顯示該 3 個新發展區內可發展土地及私人土地在整體可發展土地所佔的比率。古洞北、粉嶺北和坪輦/打鼓嶺三個新發展區的私人土地佔區內可發展土地的比率分別為 51%、53%及 71%。

當局在先前進行研究時曾徵詢公眾的意見，一些土地業權人（包括主要及小業權人）表示有興趣參與落實新發展區計劃，並有意按照本身所持業權，向政府提交發展建議，以供考慮。然而，他們亦指出，由於涉及祖堂、業權人下落不明及業權欠妥等問題，土地收購存在困難。

## 專題便覽 4 — 落實計劃安排

表一 土地面積概覽

新發展區		古洞北	粉嶺北	坪輦 / 打鼓嶺	總和
面積 (公頃)					
土地總面積		500	260	240	1000
可發展土地 面積*	政府土地(a)	170	95	65	330
	私人土地(b)	180	105	160	445
	總和 (c)=(a)+(b)	350	200	225	775
私人土地面積總數		180	105	160	445
私人土地佔可發展土地的 百分率 (b)/(c) x 100%		51%	53%	71%	57%

\* 不包括高山、河道、羅湖練靶場、粉嶺北污水處理廠及上水屠房，這些不涉及私人土地。

為協助盡早落實新發展區計劃，有需要早日諮詢公眾，研究適當的落實計劃機制。不論各項落實機制有何不同，均須符合下列原則：

- 公平及公正；
- 符合公眾利益；
- 符合法例；以及
- 與新發展區的整體規劃概念吻合。

先前的「新界東北研究」已就新發展區計劃的推行架構進行研究，並建議如下：

- 與其他新市鎮的發展模式相似，政府可根據現行土地政策，徵集土地，方法是收回土地，進行清拆，隨後進行平整工程、提供基礎設施，最後批出土地進行各項發展項目（即“傳統新市鎮發展模式”）；以及
- 如私人土地業權人/發展商徵集的土地坐落新發展區建議藍圖劃定作私人發展的範圍，私人土地業權人/發展商可獲准根據建議新發展區的整體發展附表及依照若干既定原則，發展有關土地。

## 專題便覽 4 — 落實計劃安排

---

### 3 傳統新市鎮發展模式

過去數十年我們所推行的現有新市鎮計劃，均採用傳統新市鎮發展模式，並卓有成效。建議由政府負責大部分的徵集土地工作，其理據是推行新發展區計劃時，在提供公共房屋、基礎設施及政府、機構和社區設施的時間編排方面，會有明確的依據，從而按照整體落實計劃，平衡有序地進行發展。

政府收購土地發展新界的新市鎮時，曾引用相關的條例，例如《收回土地條例》，收回私人土地進行工務工程發展項目。《收回土地條例》訂明：「每當行政長官會同行政會議決定須收回任何土地作公共用途時，行政長官可根據本條例命令收回該土地。」《收回土地條例》就收回土地所作補償及提出法定申索程序作出規定。

現行的土地政策訂明有關收回新界土地的特惠分區補償條文，為所有土地業權人的法定補償申索提供最終的解決方法。另外亦有就進行清拆而向受影響的人士，包括土地業權人、農民、營商者及住宅物業的法定佔用人發放特惠補償津貼。各類特惠津貼及土地補償撮錄於**附錄 A**。

### 4 私營機構參與計劃

為使發展計劃推行暢順及在推行新發展區計劃期間顧及私人土地業權人/發展商的訴求，先前的「新界東北研究」建議可考慮邀請私營機構參與新發展區內合適發展地帶的發展項目，以期發揮以下好處：

- 由於私人土地業權人可在早期主動提出發展土地，因此可盡早獲得土地推行新發展區計劃。
- 由於私人土地業權人獲邀參與推行計劃，因收地而可能出現的衝突可以減少。
- 由於政府所需收回的土地有所縮減，前期收地費用可予減少。
- 尊重私人土地業權人的產權。

除採用傳統新市鎮發展模式，我們亦有意考慮採用創新的方法（包括邀請私營機構參與）推行新發展區計劃。我們會與持份者研究，以了解他們對私營機構參與計劃特色的期望。根據在先前就研究進行公眾諮詢時所收集的意見，我們對這些不同意見作出概括評估。有關初步進行的概括評估所得結果如下：

## 專題便覽 4 — 落實計劃安排

表二 主要持份者所表達的訴求摘要

主要持份者	心目中理想的計劃特色
一般市民	<ul style="list-style-type: none"><li>• 公平及高透明度</li><li>• 不偏不倚</li><li>• 政府不資助私人發展</li></ul>
大業主（擁有大片土地）	<ul style="list-style-type: none"><li>• 尊重私有產權</li><li>• 可高度直接參與發展</li><li>• 政府協助收回有問題土地</li></ul>
個別地主（只有少許土地）	<ul style="list-style-type: none"><li>• 尊重私有產權</li><li>• 可選擇補償或參與權</li><li>• 不要袒護大發展商</li></ul>
原居民	<ul style="list-style-type: none"><li>• 維護原居民利益</li></ul>
現有居民/租戶	<ul style="list-style-type: none"><li>• 須滿足安置需要</li></ul>
現有營商者	<ul style="list-style-type: none"><li>• 須滿足遷鋪及補償的期望</li></ul>

\*難收回的土地指不可在私人市場轉讓的土地，如涉及祖堂、土地業權人下落不明或業權欠妥的土地。

上述初步的概括評估只屬前期分析，我們會與各持份者進一步交流，從而更了解他們的期望，協助進行下一步有關制訂推行新發展區計劃安排細節的工作。

為方便公眾進行討論，**附錄 B** 載有私營機構參與發展方式示例及我們的初步分析。

## 5 您的意見

為協助進行下一步工作，歡迎閣下提出意見，特別是：

- 您對新發展區發展計劃的實施機制有何意見？
- 您對以往發展新界新市鎮的實施機制有何意見？
- 在開拓新發展區的過程中，您同意引入私營機構參與發展的模式嗎？
- 就邀請私營機構參與發展，
  - 您對有關特色有何意見？
  - 除**附錄 B** 所載發展模式外，您是否有其他建議？
  - 是否支持政府依法收回難收回的土地，協助私營機構參與發展項目？

## 專題便覽 4 — 落實計劃安排

---

### 附錄A

#### 收地補償及清拆土地特惠津貼概覽

地政總署印發名為「收回和清理土地的特惠津貼—供業主、租客及佔用人參閱」的小冊子（最新版本在2006年4月出版），概述政府發放的各類特惠津貼及收地補償。該小冊子可在地政總署12間地政處免費索取，亦可瀏覽地政總署網址 ([http://www.landsd.gov.hk/tc/doc/pamphlet%20-EGA%20\\_revised3\\_%20-%20Chinese%206.04\\_pink%20cover\\_.pdf](http://www.landsd.gov.hk/tc/doc/pamphlet%20-EGA%20_revised3_%20-%20Chinese%206.04_pink%20cover_.pdf))。為方便查閱起見，相關資料撮錄如下：

##### 新界私人土地的特惠補償

新界劃分為四個補償地域，而各補償地域的補償率則根據農地或屋地特惠補償基本率的不同百分比來計算。各新界分區地政處均存有標示特惠補償地域位置的「計算補償定率的分區圖」，可供市民查閱。

- i) 對於農地業主，當局會根據有關的特惠補償率提出補償建議，作為最終解決一切根據相關收地條例而提出的法定申索。
- ii) 對於屋地業主，當局會根據專業估價另加按照有關地域補償率計算的特惠補償而作出補償建議。

有關業主如不滿意政府建議的特惠補償，可選擇領取法定補償。

##### 遷拆新界鄉村屋宇的特惠津貼

新界原居村民或自第二次世界大戰前已擁有建屋地段或通過承繼擁有該類建屋地段的非原居村民，其建屋地段被收回時，可獲提供其他土地或房屋及/或發放特惠津貼。

##### 其他租客及物業佔用人的特惠津貼

另有向受收地計劃影響的人士發放的特惠津貼：

- 合法/核准住宅物業佔用人
- 真正務農人士
- 合法商業/工業物業
- 漁業經營者
- 商舖、工場、倉庫，船排、學校和教堂，以及觀賞魚養殖經營者。

##### 其他原居村民/鄉村的特惠津貼

- 遷移墳墓、金塔和神龕
- 躉符費用

詳情請參閱地政總署所發出的小冊子。

## 專題便覽 4 — 落實計劃安排

### 附錄B

#### 私營機構參與發展模式

根據海外及過往所得經驗，我們制訂了一些可行的私營機構參與發展概念，並對這些概念提供意見，現列載於下表。不過，列表內容並非鉅細無遺，而我們現階段不承諾採用何種模式。有關資料列載如下，旨在方便公眾進行討論。

	私營機構參與發展概念	初步分析	備註
1.	<b>土地匯集及重整</b> — 毗連土地的業權人合作共同發展土地，並按照土地分攤發展計劃成本及利潤。	<ul style="list-style-type: none"><li>參與人數眾多，甚至可能包括下落不明的業權人，而且涉及冗長的磋商及發展程序。</li><li>如政府介入，可能須制訂新法例，賦與代理人推行發展計劃的權力。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>此發展模式對涉及業權人數目有限的情況，較為合適。</li></ul>
2.	<b>發展項目股份/可換股債券</b> — 方法是成立新的發展公司，發行股份開設業務。凡被收回土地的業權人可獲發股份。股份持有人每年可收取利息，以及當發展完竣，可透過發展所得收入，悉數變換債券為現金補償。這是個別業權人與發展公司訂定的合約安排。	<ul style="list-style-type: none"><li>可能須制訂/修訂法例，賦與代理人(發展公司)權力。</li><li>資產須擁有可觀價值，足以贖回所有已發行的發展項目股份及/或可換股債券。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>如小業權人認為接受發展項目股份/可換股債券所得整體回報較現金補償為高，可能會屬意此發展模式。</li></ul>
3.	<b>在新發展區內交換土地</b> — 以業權人的土地或政府土地與業權人交換(新發展區內原址換地及非原址換地方式)。	<ul style="list-style-type: none"><li>由於該三個新發展區內的土地主要是私人所有，政府須先行收回部分土地，否則推行換地計劃的成功機會甚微。</li><li>由於換地由業權人提出，發展計劃存在不明朗因素。</li><li>對某些業權人可能有偏私之嫌。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>對擁有可供發展的大塊土地的業權人來說，此發展模式較為合適。</li></ul>

## 專題便覽 4 — 落實計劃安排

	私營機構參與發展概念	初步分析	備註
4.	<b>發展權利一</b> 被收回土地的業權人會獲發證書。持證人可獲現金補償或於贖回土地限期屆滿前，競投古洞北、粉嶺北及坪輦/打鼓嶺新發展區內的土地。	<ul style="list-style-type: none"> <li>根據本港以往在土地管理的慣例（換地權利或甲種/乙種換地權益書），有需要對已發出的發展土地權利作出完善的管制，確保在合理時間內推出足夠土地進行競投，贖回所有已發出的土地發展權利。</li> <li>判定一個既符合公平原則而又獲所有私人土地業權人接受的換地比率，存在困難。</li> <li>與其他新市鎮的發展情況不同，缺乏在前濱填海所得的大幅土地，因此可供贖回的合適土地不多。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>此發展模式適用於主要及非主要業權人。</li> </ul>
5.	<b>協商方式一</b> 政府於敲定新發展發展計劃前，公開邀請私營機構發展商提交發展建議。在考慮個別建議可取之處後，土地用途界限範圍可適當作出修訂。 在政府協助下，發展商可與政府攜手合作，整合有問題的土地*。	<ul style="list-style-type: none"> <li>發展藍圖可能須根據土地業權而擬備/更改，但私人土地的布局可能會妨礙有關擬備合理及全面的發展藍圖的工作，因此未能提出可予接受的計劃。修訂發展藍圖亦可能有偏私之嫌。</li> <li>就政府提供協助的模式而言，協助私人發展項目可能有偏私之嫌。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>對擁有可供發展的大幅土地的業權人來說，此發展模式較為合適。</li> </ul>
6.	<b>有時限的方式一</b> 政府設定時限，讓私人發展商根據當局採用的藍圖，自行整合土地。在有關期限屆滿後，政府會收回土地，推行新發展區計劃。此模式可予修訂，以便在政府協助下收回並整合有問題的土地。	<ul style="list-style-type: none"> <li>可能影響發展進度。</li> <li>發展商多年來可能已收購不少土地，餘下可供整合的土地不多，令人質疑此發展模式的成效。</li> <li>發展商可能已根據當局採用的藍圖整合土地，但仍無法整合該發展地帶內的所有土地。政府應協助發展商收購餘下的土地，抑或因發展商無力整合發展地帶內的所有土地而收購其土地，不管如何，均引起爭議。</li> <li>就政府提供協助的模式而言，協助私人發展項目可能有偏私之嫌。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>此發展模式可適用於業權分散的土地。</li> </ul>



## 專題便覽 4 — 落實計劃安排

	私營機構參與發展概念	初步分析	備註
7.	<b>試點發展計劃一</b> 如規劃用途涉及大量土地(例如商業園或科研園),但整合土地的所得回報仍屬未知之數,公營部門可考慮撥出有限的政府土地或在所收回的毗連私人土地進行試點發展計劃,並在餘下規劃地點提供基礎建設。	<ul style="list-style-type: none"><li>發展商可能對發展項目持觀望態度,以致發展進度受延誤。</li><li>視乎成績是否理想,以致大幅可供發展的土地被丟空。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>此發展模式適用於高增值發展項目(例如商業園)。</li></ul>
8.	<b>提供土地及基建的模式一</b> 政府就部分擬議土地用途,提供必要的基建設施(包括建設道路),並在有需要時收回土地。	<ul style="list-style-type: none"><li>因私營機構參與與否,屬未知之數,計劃進度或會受延誤。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>此發展模式適用於非急須進行整體發展的地區。</li></ul>



發展事務委員會議員在二零零八年二月會議上  
就「新界東北新發展區規劃及工程研究」  
所提意見摘要

策略性角色

- 應明確界定新界東北部對香港未來發展所擔當的角色。
- 應研究本港在農業及工業方面的政策。
- 有關開放邊境禁區一事應予考慮。
- 應就新發展區擬發展的工業種類，進行研究。
- 應分配土地作港口後勤及露天貯物用途，以便創造更多就業機會。
- 預期交通量會因蓮塘／香園圍興建新口岸而有所增加，因此應在打鼓嶺新發展區提供充足的交通配套設施。

以人為本的社區

- 應提供均衡的房屋組合。
- 應為新發展區居民提供足夠的就業機會。
- 應加強交通設施／基建設施。
- 應在新發展區提供完善的行人路及單車徑，使交通更加利便。
- 新發展區的布局不應任意被道路分隔。
- 發展項目的地積比率不應超過 3 倍，而高度不應超過主水平基準上 100 米。

- 應營造充滿活力的街道環境。
- 應進行研究，找出與新市鎮發展有關連的問題(例如在天水圍出現的問題)。

#### 可持續的生活環境

- 新發展區的工業發展不應對居民造成滋擾。
- 須制訂政策指引，提高市民的生活質素。
- 應留意保護文物古蹟景點。

#### 落實計劃安排

- 傳統上透過賣地推行新發展項目，是妥善的方法，可減少爭議。
- 與私營機構合夥推行發展計劃的模式，可能會令政府處於不利位置。
- 合夥模式可能會令政府處於被動位置。
- 合夥模式應避免涉及向業權人／發展商輸送利益。

**新界東北新發展區規劃及工程研究 – 第一階段公眾參與  
工作坊參加表格**

**North East New Territories New Development Areas  
Planning and Engineering Study – Stage One Public Engagement  
Community Workshop Registration Form**

日期： 2008年12月20日	Date： 20 December 2008
時間： 下午2時至下午6時	Time： 2 p.m. to 6 p.m.
地點： 聯和墟社區會堂 新界粉嶺聯和墟 和滿街九號地下	Venue： Luen Wo Hui Community Hall G/F, No. 9 Wo Mun Street, Luen Wo Hui, Fanling, New Territories

參加者姓名 Name：	
機構名稱 Name of Organization*：	
電話 Telephone：	
電郵地址 E-mail Address：	
傳真 Fax：	

工作坊將會安排四個不同焦點議題的小組討論，請用 ✓ 號選擇你有興趣參加的小組。  
Four focus discussion groups will be arranged in the workshop. Please indicate the group you are interested to attend by putting a ✓.

1 新發展區的策略性角色 Strategic Roles of NDAs		2 以人為本的社區 People-Oriented Communities	
3 可持續的生活環境 Sustainable Living Environment		4 落實計劃安排 Implementation Mechanism	

請填妥參加表格並在 2008年12月10日 或之前遞交至奧雅納工程顧問。  
Please return the completed Registration Form to Ove Arup & Partners Hong Kong Ltd. by 10 December 2008.

郵遞： 香港九龍九龍塘達之路八十號  
又一城五樓

傳真： 2865 6493  
By Fax:

By Post: Level 5, Festival Walk,  
80 Tat Chee Avenue,  
Kowloon Tong

電郵： hkg.contact-nentnda@arup.com  
By Email:

如有任何查詢，請致電張茵茵小姐(電話: 25283031)，或參閱研究網頁 <http://www.nentnda.gov.hk>  
For enquiries, please call Ms Cindy Cheung at 25283031, or visit the Study Website <http://www.nentnda.gov.hk>

(\* 如適用 if applicable)

# 聯和墟社區會堂位置圖

## Location of Luen Wo Hui Community Hall



上水線 Sheung Shui Route



粉嶺線 Fanling Route

