

香港 中區
立法會道 1 號
立法會綜合大樓 2 樓
立法會秘書處
發展事務委員會秘書

發展事務委員會主席及各委員：

**“社會和諧與土地建設”
新界東北新發展區規劃及工程研究**

本信主要回應發展事務委員會的呼籲，對“新界東北新發展區規劃及工程研究”提供意見，希望委員會在參考社會各界的見意後，對有關局方作出建議，並監督其施政，為香港市民建造可續發展的城市。

發展局於 6 月 27 日在立法會發展事務委員會上就新界東北新發展區之規劃及工程研究徵詢委員會意見。特別就發展局局長提到在實施土地發展時，首次引入具爭議性的名為“傳統新市鎮發展模式”（簡稱“偽傳統模式”）以現金收地方式來發展東北，當局放棄沿用多年的換地模式使其落實計劃弊多利少。

對當局而言，一刀切的收地方式可以一次過解決業權分散所帶來的問題，又可控有序地發展土地，聲稱不會被懷疑是官商勾結。

香港從有城市發展到現在，都是從官民合作中取得成功，例子多不勝數。但在是次新發展區上，政府為求行政上的方便，犧牲了得來不易的自由市場經濟模式，會把香港的核心價值毀於一旦。話說回來，對於要面對前線收地的公務員，看不到有任何行政上的優勢。看來只是將行政工作量轉移而已。

政府強調偽傳統模式收地可有序地控制土地供應。如果祇看當局的聲稱，還以為香港的土地的管理已經失控。經驗證明，如果土地的開發未如政府的規劃，不是政府規劃有錯誤，就是香港未有一套能跟得上時代的土地管理模式。

在政府未有公開公平諮詢持份人關於政府偽傳統模式的收地政策及聽取公眾及持份人對於新發展區的其他可行的建議前，不可一意孤行的收地，令社會出現矛盾及分化。

在之前發展委員會會議上，各議員已經向當局提議多項可行的方法供當局參考，其中有提出的要成立一個“獨立專家委員會”最為當務之急。

該委員會應由有公信力的獨立人士出任，負責制定大綱圖內之基建、社區設施及各地塊等的發展時間表，以避免政府被指為官商勾結，又可以平衡發展與私有財權的天秤。

政府在興建公屋的同時，應為該區投入資源，建設基建及社區設施，提升土地的潛在價值，吸引私人資金投入發展，才是香港引以為傲的成功模式。若經過持份者的努力在由專家委員會所定的時間表內仍未能成功地提出可行方案，最終才由政府收回該等地段。

當務之急是要找出一個可行又快的落實模式來發展東北，當局的執行時間表並沒有考慮到其所承認的因素。當局應該要以務實的態度去比較偽傳統模式及公私合營發展的時間表及成本，讓公眾得到全面的資料，以作比較。

法治精神是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，用法例強行沒收私產。在土地發展上，政府應尊重香港得來不易的自由經濟及法治的核心價值。增建公私營房屋滿足市民的渴求，藉以維持社會穩定和諧，是理所當然的。但偽傳統模式的收地除了要面對當局所承認的要面臨施法挑戰外，強行龜縮式的偽傳統模式收地，祇會產生“欲速則不達”的反效果。政府與市民及土地持份者建立一套可行的土地發展模式，才是香港社會持續發展的根基。

如欲聯絡本人，請電郵至 [REDACTED]

2012年11月26日