

「粉嶺北新發展區寮屋居民關注組」就新界東北新發展區意見書

我們是一群居住在新界北區天平山村、石湖新村、馬屎埔村、虎地坳村、華山村及紅橋新村的寮屋村民，我們的村落已有數十年歷史，人口約有數千人，部份村民現仍以務農為生。

在過去數十年間，村民將大半生的積蓄用作建立一個家園。以前我們的村落只是一片荒蕪之地，電力、水力不足、衛生環境惡劣，現在經居民同心合力爭取下，設施已獲改善，如重鋪小路、建設街燈、信箱避雨亭、垃圾站等，可說是一個安樂窩。

上一任行政長官曾蔭權先生在 2007-08 年施政報告中宣佈推動十大基建，以紓緩已發展地區的壓力，及應付人口增長帶來的土地需求為由，政府會從速籌劃新發展區的工作。其中政府將十多年前的「環保城市」重新包裝，改名為「新界東北新發展區」，當中包括粉嶺北、古洞北及坪輦／打鼓嶺等三個區域，會興建新市鎮，使我們的村落將被迫清拆，構成約萬名村民的大遷徙。而在 2012 年 6 月政府為新發展區擬定「建議發展大綱圖」，工程建造擬於 2017 年展開，首批居民最快於 2022 年遷入。我們各村村民對此規劃極度關注，為此我們六村受影響村民連同靈山村村民組成了『粉嶺北新發展區寮屋居民關注組』。對於新界東北新發展區的規劃及其建議發展大綱圖，我們認為：

1. 莫名其妙的規劃建議

根據第三階段發展大綱圖，塋原核心地帶約 37 公頃的土地普遍具高生態價值，被規劃為一個「自然生態公園」，孕育各種雀鳥羣落，自然生態公園將會展現和諧共融的耕作活動與自然保育。其北部與南部的「農業」用途地帶則會保留，以延續現有用途；故此，在「古洞北新發展區」右方，從北至南，將會是「農業地帶+自然生態公園+農業地帶」，這是一個至少令人信服、合乎常理的保育規劃；然而，在虎地坳的規劃中，政府確認本村有重要的生態價值，將本村內幾個魚塘保留，並將一個天然的河曲位劃為「自然保育區」，以提供適合生態環境，讓受新發展區影響的鷺鳥遷移。這本是一個有保育意識的好建議，但政府卻在這「自然保育區」旁，將大片（約 1/3 個虎地坳村）天然綠化及農耕地帶（內有天然魚塘及濕耕農田）鏟平，興建是「警察駕駛及交通訓練」及「警察槍械訓練」設施，這兩項設施均會產生噪音及空氣污染；在「自然保育區」旁設立這兩個相連的「污染源頭」，這種驅趕雀鳥的設施，鷺鳥怎會遷移至這「自然保育區」？為何政府會作一如此不合常理的規劃？

另一方面，不論相關的警察訓練設施有何理據遷移到虎地坳（事實上，相關的設施現時仍在運作，如真要搬遷，為何不遷移至非村落的地方？），最重要是政府對現有數十戶居民的存在視而不見，更要摧毀他們已約六十年的家園，以遷入一些非必要、破壞自然生態的設施，這種不以人為本的規劃，我們必定抗爭到底，故此，我們強烈要求將整個虎地坳村規劃作農業地帶+自然保育區+農業地帶，以便與塋原自然生態公園及其南北之農業地帶，組合成一個綜合的自然保育地帶。

2. 莫視受影響村民的知情權

政府在進行新發展區的研究時，理應掌握各受影響村落及戶數，並應通知及諮詢受影響村民的意見；但我們發現，政府在四年的諮詢過程中，由第一階段至現時的第三階段諮詢中，政府對被滅村及被逐離家鄉的村民視而不見，沒有主動通知受影響村民，如虎地坳村村民要在第二階段前才透過社福機構得知家園將被拆毀，而華山村受影響村民更要在第三階段前（即本年七月底）才透過社福機構得知將被毀家園、逐離村的惡耗。我們甚難理解，為何直接受影響的村民一直可以被蒙在鼓裡；而虎地坳、華山村及紅橋新村這批「上水村民」，為何會歸作「粉嶺北新發展區」內而被規劃及摧毀家園；當向政府反映不滿時，有政府人士表示已將資訊放上

網，諉過於居民沒有上網留意政府規劃（村內長者及農民如何上網？）、不關心社區消息（上水居民何曾想過自己會被歸類為粉嶺居民？）。

此外，華山村受影響村民剛才知道被規劃而需清拆，這意味村民將被逐離宗族，鄉土情盡毀，這是我們不能接受的；對政府毀我家園的發展，卻又忽略受影響村民的知情權，我們深感忿怒，**我們堅決要求將華山村受影響村民範圍剔出是次所謂「粉嶺北」規劃。**

3. 非以人為本的規劃

在新發展區規劃中不斷強調發展是以人為本的，但在粉嶺北新發展區天平山村的規劃中，建議在村後興建中高密度的樓宇，加上近二十年在天平山村其他三面已被發展而填高，未來剩餘的天平山村將被四周樓宇包圍，形成一低窪地形，有空氣不流通及水浸危機，加上村落被肢解及發展計劃動工時對村民的影響，尤其對村內長者帶來甚大及不良影響；另一方面，石湖新村及天平山村在發展時間表中，編排在第二階段發展上，但政府卻建議在整個粉嶺北新發展區內建一馬路橫越在當中，並安排在前期階段興建，為方便未來工程進行，兩村數百戶村民要提早約十年受工程及沙塵影響，健康（特別是長者）受威脅；再加上政府建議在古洞北新發展區內預留公屋作「原區」安置所有受發展區影響的村民。我們對這些非以現時居住的村民為考慮，只以方便政府工作的建議甚為不滿，我們強烈要求：1) 為免被圍困及受動工時的影響，建議將剩餘下的天平山村納入新發展區內作第二階段發展；2) 橫越整個粉嶺北的馬路，應與附近發展階段同期進行（即第二階段）；3) 原區安排必須在粉嶺北新發展區內；4) 提供多元選擇以安置及補償原住村民。

4. 關注原住民的意願

在我們的村落裏，有不少的家庭已在這裏生活了數十年，甚至三代、四代都生活於此。我們經過自己的努力，村民間的互助，一磚一瓦的去建立我們自己的家園，過程中政府從無協助，但現時總算成為了一個我們的安樂窩。另一方面，我們村民在這原本為荒蕪之地，由無到有的建立各種生產，數十年來為市區居民提供各種糧食，包括稻米、蔬菜、各種牲畜，為香港貢獻良多；我們數十年來皆在這片土地生活，直至中國開放，糧食不需再依靠新界生產，多年來我們就被政府及私人發展商清拆迫遷，謀算我們賴以為生的土地。

我們是這片土地的原住民，當政府要規劃我們居住的土地時，有否關注我們的意願，我們一群已在村內居住了很久的村民，是很喜歡這裡的生活模式——鄉郊生活模式，與大自然共融的生活。政府有否為我們設想日後適當的居所為何，只建議我們入住公屋（還要入息及資產審查、遷往陌生的古洞北）。反觀中國內地修訂中的土地管理法，表明要拓寬補償安置方式、保障被徵地村民居住水平有改善、保障被徵地村民的知情權及參與權。在今次的規劃中，村民沒有選擇權，村民鄉郊式生活被奪去，而部份受影響村民更一直被蒙在鼓裡。

我們為香港悲哀，為我們村民悲哀，香港在清拆安置的政策上竟及上中國，對人民的重視落後於內地。我們在此清楚的向政府表達，**我們需要維持鄉郊式生活質素，在粉嶺北新發展區內須預留不少於一成土地，讓久居此土地上的村民可重置村落。**

5. 發展商漠視政府傳統發展模式的決定

事實上，早於 1999 年政府已提出發展粉嶺北環保城市，村民隨即受到收地迫遷的威脅。其後，行政長官曾蔭權先生在 2007-08 年施政報告中宣佈推動十大基建，其中一項為「新界東北新發展區」，政府更在第一、二階段諮詢時探討放棄傳統新市鎮發展模式（主要由政府負責收地工作），改為引入私營機構（發展商）參與發展，企圖推卸政府在安置及賠償的責任，更為催化了村民被收地迫遷的境況。這十多年間，村民因私人發展商強行收地而叫苦連天，若不願意遷出，發展商只會利用一連串的法律行動逼使村民離開。而因私人發展商主動收取土地，村民亦得不到政府的清拆安置。而政府在「新界東北」計劃第三階段諮詢擬放棄公私

合營發展模式，重用傳統新市鎮發展模式。奈何，村民並不能因而受惠，反而引來發展商加快收地。政府於 6 月 19 日宣佈「新界東北」計劃第三階段諮詢，村民卻於 8 月 3 日收到發展商發出的法庭傳令迫遷，並於 9 月 11 日在未經知會及沒有任何法庭判令的情況下，發展商派人清拆村民之村屋，意即發展商完全妄顧政府的決定，強奪村民的居住權。村民被迫再次面臨被發展商迫遷的循環，永無休止。村民更不能享有政府提供的應有保障。因此，**我們強烈要求政府盡速介入，立即為受影響村民進行登記，以保障現有村民權益。**

6. 官商勾結的鐵証

弔詭的事陸續有來！政府早前與地產建設商會進行簡報會，發展商提出了不少的意見，當中不少令人可疑的要點，令人費解：

疑點一

「過往的公眾諮詢皆提出會考慮公私營合作發展模式，不明白政府為何在沒有作諮詢的情況下決定採用『傳統新市鎮發展模式』」

大踢爆：

政府早在「新界東北新發展區」計劃於 2008 年的第一階段諮詢時已就推行公私合營模式的意見進行諮詢，並徵詢公眾是否同意推行公私合營模式。本關注組並於此時已強烈表明反對公私合營發展模式。過程中，不論是報章或者政府文件，都記載了村民及各界反對公私合營的訴求。而且，政府的諮詢會就是以諮詢公眾對各種可能政策的意見，為何發展商現在竟質疑政府採用『傳統新市鎮發展模式』而沒有任何諮詢？是否發展商早已跟政府有秘密協議／內定的方案？

疑點二

- 「政府應繼續推行公私營合作的發展模式。很多發展商已經在新發展區的範圍內購入土地，以配合政府在上一階段諮詢期中所提及到的公私營合作發展模式。現在政府選擇不推行公私營合作發展模式對發展商並不公平。」
- 「政府以一個較高的價錢拍賣徵收回來的土地作私人住宅發展，對土地業權人不公平，亦明顯違背香港尊重私人產權的核心價值，可能遭到法律挑戰。」

大踢爆：

從上述的句子已可看到，官商勾結的鐵証原形畢露。就以石湖新村為例，發展商早於 1998 年開始已收回該地，趕走村民。但於 2006 年外殼施工完成後，一直未有公開發售，並且一直空置至今。恰巧，政府卻於 2007-08 年施政報告中宣佈「新界東北新發展區」。而且，該地盤於 2004 年打樁時的樁柱足有 36 米深，旁邊的屋也幾乎給震碎了，但卻只起 3 層高的平房？這是否就是發展商所形容的「配合政府」可建 20 多層中密度私樓？莫非發展商早於政府宣佈發展前，有預測未來的能力，早已知道政府的發展？還是發展商以一些不知名的渠道，早已獲悉此發展，以「配合政府」？而且，更早已知道政府會採用「公私合營發展模式」，他們可參與其中？

疑點三

雖然有個別租戶關注被迫遷離居所，不覺得公眾對公私營合作發展模式有太大的反對。租戶對收地的關注是可以解決的。

大踢爆：

發展商多年來不斷在村內迫遷村民、囤地、將寮屋拆成一片頹垣敗瓦、有毒石棉隨處可見，上文已有提及，眾所週知，不容多說。我們很想問發展商發展商，我們面對的問題該如何解決？陸續被控告上法庭，是否就是所謂的「可解決方法」？

疑點四

政府負責徵收租地及業權有問題的土地，可加快新發展區的發展

大踢爆：

政府早在第一階段諮詢時，已提及大業主期望政府協助收回有問題的土地。這無疑是一個明顯、公然的官商勾結。政府明顯為發展商護航，政府會收回不賣給發展商／難收的土地，以公眾用途（以土地收回條例收回土地建學校、馬路等）為由強收村民土地，以整合整個發展區。在過程中地主賣地給發展商、發展商起高樓大廈發售、政府收取補地價及買賣樓宇釐印費等，卻可逃避安置及賠償的責任，三方均可獲豐富收益，而現住寮屋居民卻全無保障下被迫離開數十年的家園。村民欲哭無淚！

疑點五

摘錄自 13/8/2012《香港經濟日報》報導：

- 有在區內收購農地多年的發展商批評，政府在過去 5 年進行第一及第二階段諮詢，一直提出考慮以公私營合作發展模式開拓新界東北新發展區，吸引很多發展商投資收購區內用地，但最近在未諮詢公眾前，便突然改變以傳統新市鎮發展模式，認為新安排對發展商不公平。
- 城大建築科技學部高級講師潘永祥指出，政府在最後諮詢階段才放棄公私營合作發展模式，確實有「賣豬仔」之嫌，認為若果堅持自行收地發展，將會遇到一定的反對阻力

大踢爆：

在政府提出「新界東北新發展區」計劃前，發展商於 2005 年前在區內已開始對村民迫遷，即發展商約在十年前已相繼購入有關土地，而非過去 5 年。發展商控告村民、無償迫遷，甚至被迫以賤價出售土地，而政府則只需收取補地價及買賣樓宇釐印費等，卻可逃避安置及賠償的責任，而發展商則可以平價買入土地，省卻「價高者得」的拍賣開支，政府與發展商可謂合作愉快，村民的權益則不斷被剝削。這些年來，真正被「賣豬仔」的應是村民！

由此可見，發展商以種種不合理的理由，務求推翻傳統發展模式，重推公私合營，以賺取最大的理由，而村民的權益卻被踐踏，成為最大的受害者。在此，**我們強烈要求政府「踢走地產霸權，反對公私合營」！**

如 貴會對村內社區情況及我們的訴求等，有興趣作進一步了解，可致電下列聯絡人：

梁惠心女士(天平山村街坊組)

林玉君先生(石湖新村街坊組)

謝達仁先生(馬屎埔環境關注組)

毛善良先生(虎地坳村發展區關注組)

廖美鳳小姐(華山村新發展區寮屋關注組)

李秀聰女士(紅橋新村寮屋關注組)

通訊處：

上水天平山村村民信箱 1074 號

此致

立法會發展事務委員會

粉嶺北新發展區寮屋居民關注組

二零一二年十二月十五日

踢走地產霸權 捍衛鄉郊生活