



街坊工友服務處

CB(1)321/13-14(05)
Neighbourhood and Worker's Service Centre

葵芳地址：葵涌葵芳村葵仁樓地下7號

電話：2410-0360

傳真：2426-4618

網址：www.nwsc.org.hk 電郵：labour@nwsc.org.hk (勞工組)；kwalfong@nwsc.org.hk (社區組)

街坊工友服務處對於

「洪水橋新發展區規劃及工程研究」第二階段諮詢

意見書

2013年7月15日政府提出「洪水橋新發展區規劃及工程研究」第二階段諮詢，今次目的旨在為新發展區內制定可行的土地用途大綱，應付日後在住屋及其他土地用途的長遠需要，就著有關發展區的研究，街坊工友服務處（下稱街工或我們）提出幾點原則性的意見，希望政府詳加考慮：

1. 發展勿操之過急 規劃需顧及整體需要

今次規劃範圍涉及範圍廣泛，合共 826 公頃，較新界東北發展區多近 100 公頃，當區亦涉及不同的群體，包括原居民，居住多年的僑居民，從事農耕生活農戶，從事物流行業從業員及中小型廠房（俗稱山寨廠）等，重新的規劃將影響原有居民及相關行業的從業員。我們認為一個新市鎮的發展，必須詳細設計，以免造成錯配，令到原有居民受到嚴重生活影響，而將來新搬進入來之居民受苦，政府宜作更詳細的諮詢及妥善安置受影響的原有居住的居民。

1.1 新增人口問題是否過多？

今次規劃最重要解決的問題，乃因應香港整體人口增加的情況，但有關人口估計可能放緩，但今年年中統計署公佈的人口增長率只有 0.4%，預算未來人口增長也只有 0.6 至 0.8%。現時公屋輪候冊的居民面對的是樓價高，租金貴的問題，還有過去幾年停建停售居屋，減慢興建公屋的惡果。對於香港長遠的人口增加，以往對房屋（特別是公營房屋）需求量，需要更嚴格的推算。

是次新發展區將現有人口 4 萬 3 千人，增加多 17 萬 5 千人口，至 21 萬 8 千人。住屋單位再增加六萬個，有關發展比 2001 年第一次開始規劃的時間的十六萬人口再進一步增加，有關地積比率為最高為 5 至 8 倍（整體建議為 3.5 倍），比現時洪水橋整體地積比率只有約一倍或以下高出很多，甚至與天水圍屋邨 5 倍地積比率更為高，短時間增加人口對區內社區設施、



街坊工友服務處

Neighbourhood and Worker's Service Centre

葵芳地址：葵涌葵芳村葵仁樓地下7號

電話：2410-0360

傳真：2426-4618

網址：www.nwsc.org.hk 電郵：labour@nwsc.org.hk (勞工組)；kwaifong@nwsc.org.hk (社區組)

交通配套、就業等各方面的影響十分大，過往天水圍、屯門等規劃失誤屢見不鮮。

政府需要再詳細評估整體人口的增長需要，洪水橋發展區是否需要這般多土地及高的比率比例去規劃，還是可以分階段去實踐，既保留到現時居住的居民，又能讓社區有足夠空間去發展？

1.2 就業機會是否足夠？

過往天水圍新市鎮發展規劃失誤，乃區內人士近 30 萬，但區內就業職位不足 2 萬個，加上交通費昂貴，局限區內低收入及貧窮家庭外出工作，難以改善他們的處境。政府顧問報告提出新發展區內有 10 萬個就業機會，但並沒有仔細介紹有關細節，我們難以評估是否合理。

在 2003 年的另一次報告書，當時規劃洪水橋發展區可容納同樣 16 萬人，可造就 4 萬 8 千個就業機會。而今次則更為進取，於容納 21 萬 8 千人後則可提供 10 萬個就業機會！我們對政府是否能夠真正提供 10 萬個就業職位有相當的懷疑，認為有關顧問報告是否特別高估了就業機會，從而令社會大眾盲目支持發展？

另一方面，除了物流、科研、檢測等行業外，我們還諮詢了洪水橋及天水圍的居民，他們認為環保工業的發展可為大量低技術工人提供就業職位。

同時洪水橋區內亦有不少人士從事農業，只不過政府並無相關配套，令他們可以持續發展，政府若能提出更多扶持農業的政策，及預留相關土地予農業發展，一方面可創造多元的行業發展，亦能減少對現時居民的影響，我們建議政府應詳細考慮就業的配套。

1.3 交通配套

天水圍及屯門區內就業機會不足，造成大量區內人士要外出工作，可惜交通不便，加上交通費昂貴，影響他們外出工作的意欲，改善不了貧窮問題。即使西鐵開通後，政府以鐵路為本的政策，削減多條巴士路線及班次，此消彼長，區內交通仍然未有顯著改善。加上現時輕鐵系統令屯門、元朗及天水圍區的交通造成一個無競爭的困局，早上繁忙時間，西鐵、輕鐵及巴士也十分擠迫，區內居民怨聲載道，港鐵若不改善班次，政府亦無具體方法改善。

現時洪水橋交通不便已為人所熟悉，缺乏巴士線，無西鐵站，居民需要接駁及轉車才能返工返學，即使將來西鐵站落成，亦位置於整個社區整規較偏遠的地方，我們認為政府



街坊工友服務處

Neighbourhood and Worker's Service Centre

葵芳地址：葵涌葵芳村葵仁樓地下7號

電話：2410-0360

傳真：2426-4618

網址：www.nwsc.org.hk電郵：labour@nwsc.org.hk (勞工組)；kwaifong@nwsc.org.hk (社區組)

必須規劃好先有交通規劃配套，包括更改西鐵站至市中心，亦同時增加巴士路線以配套需要，才陸續增加人口，切勿重輻屯門及天水圍的覆轍，令到居民陷於困局之中。

2. 規劃要民主 尊重少數人權利 不應忽視非原居民

就著今次「洪水橋新發展區規劃及工程研究」，政府特別刻意保留原居民的村落，受到清拆及需要搬遷影響的唯獨是五條非原居民之僑居村，包括奕園村、田心新村、石埔路尾村、新生新村及沙洲里村等。

這五條僑居村村民，今次規劃研究正正翻天覆地改變他們現時的居所、耕地及生活的地方，他們大部份雖非原居民，但他們在現時的村落居住少則十多二十年，有些更住上四、五十年時間，他們的「根」早已植種於該土地內，他們的生活模式、習慣及人際社交網絡在這個社區內，有著極深厚的感情。

政府民政事務署過往亦對這些僑居村均一視同仁，協助他們成立村公所，為他們選舉村代表，認同他們已是鄉村居住的一份子，然而當需要收到清拆的時候，便將他們等同「二等公民」，完全忽視他們的需要。

政府經常強調以人為本的原則，但在今次的規劃卻背道而馳，罔顧非原居民在這片土地上安居樂業幾十年的福祉及權利，要強硬的鏟村、滅村。有不少人提出「不遷不拆」、「保留原有生活方式」等訴求，我們認為政府不應歧視他們，尊重現有的居民，保留這些非原居民的村落。

3. 改善清拆安置政策 從寬處理審查資格

倘若規劃最終無可避免需要搬遷及清拆某一部份的居民，除了做足有關諮詢工作，亦需要改善現時政府收地發展的政策，包括

3.1 改善清拆安置政策

現時於洪水橋發展區內，有不少合法的寮屋於政府及私人土地，亦有部份政府執法不嚴下，在區內存在了一段長時間。現時政府的清拆安置政府十分苛刻涼薄，又設各種關卡，絕大部份難於被安置上公屋，包括例如資產審查，入息審查，若超過公屋入息限額，失去居所，



街坊工友服務處

Neighbourhood and Worker's Service Centre

葵芳地址：葵涌葵芳村葵仁樓地下7號

電話：2410-0360 傳真：2426-4618

網址：www.nwsc.org.hk 電郵：labour@nwsc.org.hk (勞工組)；kwaifong@nwsc.org.hk (社區組)

但卻沒有安置，現時私人樓宇租金極其昂貴，他們面對困難重重，前途渺茫。

另外，還有各種各樣的條件，例如居民要有 84/85 年人口登記，所住的房屋，82 年要登記為人住屋。現在有部份的寮屋居民，所住的木屋，多數是雞舍或養豬場改建而成，並不符合被安置往公屋的資格。還有以上登記的人口及住屋必須完全相符，稍有差池，也未必能獲得安置，但試想以上的關卡，讓這一群非原居民，若由政府清拆，他們未能入住公屋，他們絕對不想家園面臨清拆，被趕走。

我們認為必須放寬清拆及安置的政策，令到居民雖被清拆趕走，但也能獲得適當安置。

3.2 寬鬆處理受影響人士的補償

發展局曾經提出發展新界東北新發展區提出「收回及清理土地的一般特惠津貼及特設特惠補償」，當中提及對一些土地業權人，合資格住戶、商戶、農戶及有關人士，承諾提供 60 萬元的補償。但現實的情況，能夠符合有關資格者是絕少數，但有關消息已讓社會人士有一個錯覺對受影響人士已經十分恩賜。

現實洪水橋發展區內超過一半已是私人擁有，若由私人收地，他們更難獲得到補償。倘若由政府收地，受影響的居民，所住的木屋，82 年要登記為人住屋，居民要在 84 /85 年寮屋人口登記中，榜上有名，才可獲得補償。但那是四十年前的事，有關寮屋居民，所住的木屋，附合居住人住屋資格的是絕少數。

有關受影響人士面對家園被拆，失去住所，亦面對搬遷的困難，若採用以往的標準及政策，實難以補償受影響人士，希望政府可以從寬處理。

總結

基於上述的理據，我們認為整個發展計劃需要十分審慎及需要更詳細的時間作諮詢，規劃需要更加民主，特別需要尊重現有居民（包括非原居民）的權利，避免清拆洪水橋非原居民村，破壞他們現有的生活方式，不要令他們流離失所。

發展土地，還需要兼顧現有居民及日後入住居民之福祉，包括就業、交通及社區設施同配套。我們希望政府不要因為急就章，而忽視現有居住居民的權利及需要，亦要作更詳細的諮



街坊工友服務處

Neighbourhood and Worker's Service Centre

葵芳地址：葵涌葵芳村葵仁樓地下7號

電話：2410-0360

傳真：2426-4618

網址：www.nwsc.org.hk

電郵：labour@nwsc.org.hk (勞工組)

：kwaifong@nwsc.org.hk (社區組)

詢和研究相關的配套。

聯絡人：街坊工友服務處 社區事務主任 黃潤達

電話：24100360 / [REDACTED]

電郵：nwsctat@gmail.com