

新界東北新發展 非原居民有得賠

新界東北新發展區規劃諮詢萬人論壇昨日舉行，發展局局長陳茂波昨日表示，政府構思中的賠償方案，可以好過菜園村，目前已預留的四百億元賠償額，賠償對象將包括非原居民，並有復耕安排。政府明言新界東北三個新發展區的公營房屋比例可提高至超過五成，房屋委員會高層小組下周一舉行會議，將討論新界東北公私營房屋建屋比例。

本報記者 曾敏捷

政務司司長林鄭月娥昨日亦重申，新界東北是香港自主事務，為滿足港人住屋與基建需要，不存在「被規劃」或「與深圳共同規劃」。

政府為順利興建廣深港高鐵，遷拆菜園村時提出十分優厚的賠償方案，為興建蓮塘／香園圍口岸而遷拆竹園村時，也提出特別賠償方案。陳茂波昨日出席香港電台節目時表示，新界東北三個新發展區及需要搬遷的家庭及居民人數，都較菜園村的規模大，政府參考了菜園村與竹園村的經驗，今次賠償方案一定包括非原居民，整個賠償方案一定「比得上菜園村，甚至更加好」。

助有需要村民復耕

政府在零九年「特事特辦」批出菜園村高價賠償方案。就土地補償而言，政府把補償率從丙級提升至甲級水平，使到對土地業權人的屋地補償金額，由每平方呎433.75元增至1041元，另加專業估價；農地則由每平方呎219.5元增至526.8元。所有受影響住戶可獲發3000元至10000元的搬遷津貼。若有不完全符合資格的住戶，政府會運用酌情權提供特別援助，如居於菜園村有十年或以上的寮屋居民，可按情況給予30萬至60萬元的特惠金。符合居屋申請資格住戶並可優先購買新界區剩餘居屋，若符合公屋輪候冊申請資格的住戶可獲優先安排租住公屋。農戶若繼續務農，可獲發3000至10000元搬遷津貼，合資格住戶可獲60萬元特惠金津貼。

政府已為新界東北發展預留四百億元，作為收地與賠償開支，陳茂波昨日未有透露，整體收地賠償總額會否因為要好過菜園村而需「加碼」，只稱具體賠償數字和實際方案細節，須先經行政會議批准，才可公布。

針對有務農住戶希望可繼續耕種，陳茂波稱，政府尊重居民的生活方式，新界東北的拆遷計劃內將提供復耕安排，協助有需要的村民重新耕作。他透露，三個新發展區均建議有綠化地帶，可作耕種用途，例如古洞北日後將有四十五公頃綠化土地，粉嶺北有九公頃，壘坪有三十七公頃，有信心漁農自然護理署可在區內協助農民復耕。

林鄭：並無被規劃

政府建議新界東北發展可興建五萬個住宅單位，公私營房屋比例為四十三比五十七，陳茂波稱，政府正研究提高發展密度，並將公營房屋包括公屋和居屋的比例提升至超過一半。

他強調新界東北發展有實際需要，回應本港的長遠住屋需求，不是為內地人規劃，絕不會變成「深圳後花園」或「富豪雙非城」，也不會是內地人免簽證來港購物地區。

政務司司長林鄭月娥昨日出席一個活動時稱，新界東北發展計劃的規劃諮詢工作，在過去五年她出任發展局局長期間已經進行，是另一個的新市鎮發展，而且完全是為滿足港人在未來的房屋、學校、其他基建的需要而去規劃，形容是「正常不過的土地城市規劃的工作」。她強調新界東北整個規劃「是特區政府自己主理的事務，並無被規劃，亦無與深圳共同規劃」，對於近日引來「無中生有」的說法，她感到很驚訝。



▲林鄭月娥表示，新界東北規劃完全是為了滿足市民住屋需要，減輕人口壓力
本報記者蔡文豪攝



▲新界東北發展範圍包括古洞北，圖為古洞村村口的士多

本報記者 曾敏捷攝

不滿激進者扭曲民意 村民：還我對話空間

【本報訊】記者曾敏捷報導：新界東北發展計劃第三階段諮詢月尾完結，來自各方的爭議不斷升溫，繼上月諮詢會「被流會」後，網上又有群組反對方案，誓要「反轉」最後一場諮詢大會。有居住古洞村數十年的村民不願「被代表」，要求還他們與政府對話的空間，表達多方面的意見。

古洞村村代表藍少虎表示，自數月前政府開始第三次諮詢以來，一群非居於受影響地區，在過去兩次諮詢均不聞不問的人士，卻有組織地對外發表意見，致使反對發展新界東北的意見被誤以為是主流意見，導致真正居於受影響地區居民的意見被淹沒，「我們尊重市民的言論自由，但我們不要被代表，他們不代表我們的聲音」，他不滿激進人士妨礙諮詢會進行，令村民無法表達意見。

藍少虎指，他和一群居於古洞村數十年的村民，雖然不是原居民，但以古洞村為家，關心古洞村

的發展，在政府未提出具體方案前，只希望加強與政府的溝通，表達各自的意見，不希望被剝奪對話空間。

住在古洞村數十年的劉先生指，明白發展是大勢所趨，面對日漸破落的房屋及因貨櫃場太多導致周邊環境漸差，即使有感情也要放下，捨三千人成就七百萬人的發展，期望香港和古洞村都有更好的發展。面對部分人以激烈的方式反對古洞村的遷拆問題，劉先生表示不認同，「可以理性傾，唔好好似無商量嘅餘地」。

現年六十八歲的林業自祖父輩已在村口開士多，他說士多養活了自己一家，現時一家二十一口都居住在古洞村。如果古洞村遷拆，他擔心一家人不能再住在一起，也不捨經營數十年的士多結業，他最希望政府能有適合的安置，「如果可以再讓我開士多就最好」。



村代表藍少虎：偏激人士妨礙諮詢會，令村民無法表達意見



村民劉先生：發展是大勢所趨，反對以激烈方式阻止遷拆



村民林業夫婦：希望能有適當安置，最好是可以再開士多



收地賠償阻力重重

新界東北發展範圍涵蓋古洞北、粉嶺北、坪輦／打鼓嶺，發展計劃分三輪諮詢，零八年起進行首輪諮詢。三個地區涉及土地面積共八百公頃，實際可供發展用地約五百三十公頃，當中五成土地業權由私人擁有，多家發展商包括長實、恒地、新地和新世界發展等均持有土地。最初當局有意作公私營發展，考慮方案包括用東北地換政府地，或設發展項目股份、股債券等，被收回土地業權人可每年收取利息。

當局認為，公私營合作能鼓勵私地業權人早點主動交出發展土地，減少因收地而可能出現的衝突，由於當局所需收回土地有縮減，前期收地費用亦可減少。零九年底，當局建議將三區的密度降低，提供四萬六千個住宅單位，六成屬私人住宅，主要提供中小型單位，區內人口由原構思的十八萬減至十三萬人。地產建設商會曾表示，規劃對未來住宅土地供應有幫助，主要發展商亦同意計劃能回應市場需要，且對區內樓價起支持作用。

古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺三區現有大約八千名村民，發展計劃一旦展開，一千五百戶共六千人受影響。部分村民不滿當局集中討論發

展模式，卻鮮少提及如何處置村民。

此後，當局同時面對村民、關注組織、環保團體和發展商的多重壓力。有環保組織指，計劃摧毀九十八公頃農地。古洞北新建樓宇最高可達三十多層，影響附近的雀鳥遷徙停留休息的塋原濕地，高樓亦會帶來空氣問題。有村民投訴指，有發展商在東北「圍地」，以馬屎埔為例，有發展商每收購一間村屋，將村屋部分拆毀，留下一堆堆頹垣敗瓦，營造死氣沉沉氣氛。今年八月，政府宣布不作公私營模式，改以現金賠償收地，惹來花了十多年收地的發展商的反對。



▲環保團體擔心古洞北新建樓宇會影響附近塋原濕地的雀鳥遷徙



▲政府希望將新界東北新發展區，發展為香港新市鎮

專家倡公營房屋增至55%

【本報訊】記者梁少儀報導：政府密鑼緊鼓研究提高新界東北新發展區規劃的公營房屋比例，並擬提高發展密度，房屋委員會策劃小組下周一開會，討論新界東北規劃，房委會委員兼長遠房屋策略督導委員會成員蔡涯棉表示，屆時將建議私樓地積比率提高為五倍，公營房屋比例增至五成半。香港城市設計學會副會長吳永順稱，新市鎮若沒有私樓只有公屋，勢將變成另一個「悲情城市」。

無私樓將成「悲情城市」

按照現時全港建屋量，每年興建一萬五千個公屋單位及二萬個私人住宅，總共三萬五千

個落成量，公屋佔大約四成三，私樓佔五成七。據了解，這也是政府規劃新界東北發展時，將公營房屋比例定為四成三的理據，但規劃時未有復建居屋政策，若連同平均每年一千五百個新居屋計算，合共二萬個公屋與居屋單位，佔每年落成量將增至大約五成，而這也是政府近日表示將新界東北的公營房屋比例增至超過五成的原因。

不過，現時公屋輪候冊已有逾十九萬名申請人，為了盡快「清隊」，蔡涯棉稱，新界東北的公營房屋興建量中，必須提高租住公屋單位數量，他建議將公營房屋比例提高至五成半。為增建房屋，他認為佔地八百公頃的新界東

北新發展區中，房屋用地只佔兩成一的比例不足，需要提高，初步建議提升至大約三成；而私樓房屋用地的地積比率，現時規劃低至只有零點四倍至兩倍，也需提高，他建議提升為五倍，與新界區房屋用地的發展密度，以及新界東北新發展區規劃的公營房屋發展密度看齐。

香港城市設計學會副會長吳永順稱，在新界東北新發展區規劃興建私樓，不等如興建豪宅，更不等如是建豪宅給內地人居住，而在區內的商業發展，也不等於就是便利水貨客，「有私樓齊公屋，會變成悲情城市，有商業發展，居民有工做同有地方買嘢」。