



政府舉行的新界東北發展諮詢會吸引逾千人到場。 資料圖片



有人反對政府發展新界東北。 資料圖片

發展新東北 各方利益須平衡

增地建屋

香港過去一直以「開發新市鎮」的方針，透過發展偏遠、尚未開發的地區，解決長遠的房屋需求和環境問題，沙田和將軍澳等正是過去20年的成功例子；然而，政府近年在發展過程中，不時被人批評「未有兼顧弱勢」、「忽視公義」等，造成社會民生矛盾，清拆皇后碼頭如是、遷拆菜園村如是，令發展和破壞劃上等號。誠然，政府有責任發展社會，幫助市民安居樂業、提高生活素質；但亦要平衡不同持份者的利益，尤其弱勢社群，才能令社會達成真正的和諧。

■黃德正 中學通識教育科教師

新聞背景

可容納15萬人 紓住屋需求

香港統計處最新資料顯示，2031年香港人口將增至816萬人，而目前的房屋總存量約為260萬伙，若要解決未來20年的住屋需要，必須多建80萬個單位。

政府早於1990年考慮發展新界東北，並於1998年提出「新界東北規劃及發展研究」，將古洞北、粉嶺北及坪輦/打鼓嶺訂為新發展區，以應付人口和住屋需要。前任行政長官曾蔭權於2007至2008年度提出籌建新界東北發展區，整個項目佔地約800公頃，其中約兩成，即167公頃劃作住宅用地，預料最多提供3.2萬個公營房屋單位，並可容納約15萬名居民。



香港住屋單位未來將隨人口增加而供不應求。 資料圖片

內地人擬獲免簽注

行政長官梁振英曾提出，新界東北地區將簡化內地居民的簽注程序，建議方案包括免簽注及落地簽注等，以促進深港發展。有港人擔心深港融合會帶來問

題；也有該區非原居民批評，政府過去數年所舉辦的諮詢會均未有通知他們，令其在無聲無息下「被遷離」。9月，政府舉辦最後一場諮詢會，吸引逾千人出席並爭取發言以表達訴求。

公眾疑慮多 盼官逐解答

下文會歸納新界東北發展區的主要爭議：

爭議一 拉攏地主洽購 漠視非原居民

新界東北發展區的原居民作為當地業權擁有者，按理可獲政府一筆可觀的金錢作為徵地賠償，因此不少原居民均樂見其成，歡迎政府收地發展，有村民更明言，若價錢合理，連祠堂的地都可賣出。有報道指，當地地主之一侯志強擁地3萬呎，若以菜園村每方呎526.8港元的賠償方案計算，他可獲得逾1,500萬港元賠償。加上原居民亦可獲原區安置，故不少人贊成發展方案。

相反，居於當地的非原居民成為徵地犧牲者。有非原居民早前投訴，政府過去進行諮詢會時均很低調，未有特地通知他們，主要與擁有業權的原居民談話，他們則一直被蒙在鼓裡。而他們對發展計劃的意見被擱於一旁，所獲賠償仍是未知之數，「我們(非原居民)現在才知道會被滅村，我們將會失去家園，根本不知可去哪裡住！」

理大社會政策研究中心主任鍾劍華認為，政府「只與大地主達成賠償共識」的辦事手法並不可取，加上現實社會環境已不能單靠「為公眾利益着想」便忽視其他人的聲音。

爭議二 土地儲備足 無開闢需要

根據政府估計，香港未來20年的人口將上升逾100萬人，屆時住屋肯定成為社會重要問題，故開拓新發展用地勢在必行；然而，新界東北發展計劃無論在土地劃界、建築密度或公私營房屋比例等方面，均未能適切地回應需要，令人懷疑究竟新界

東北是否最理想發展區。

發展局局長陳茂波早前出席諮詢會時透露，政府目前有2,100公頃土地，當中1,200公頃屬「鄉村式發展」土地，可用作建低密度住宅，包括丁屋；而新界東北發展區的土地面積只有167公頃。因此，有人認為，若妥善、公平運用這2,100公頃的土地儲備，足以解決目前的住屋問題，未必需要開發新界東北。

至於該區的公私營房屋分配亦備受批評。新界東北發展區公營單位與私人單位的比例分別是43%及57%，但興建公營房屋土地只佔167公頃中的兩成(約34公頃)，其餘約133公頃卻用來興建餘下的57%私人單位，由此被質疑該區將興建大量低密度豪宅。

爭議三 深港同城論發酵 規劃定位不清

事實上，香港回歸中國15年，與內地交流頻繁對兩地的發展均有幫助；但目前香港和內地在文化、價值觀和生活模式等方面仍有不少爭議。有學者說，若新界東北成為「深港同城區」，將會衍生不少問題。

行政長官梁振英曾表示開發邊境建立深港共融的社區；而「新界東北新發展區規劃及工程研究」的報告亦指出：「新界東北發展區具有優越地理位置，為促進港深兩地經濟發展提供機會」。由此令人關注：新界東北除為解決香港住屋需要，是否還有其他議題？發展局局長陳茂波在諮詢會上重申新界東北並非邊境；而政務司司長林鄭月娥亦明言，梁振英的競選政綱並非政府政策，藉以釋除公眾疑慮。

順應民情 妥處訴求

現在會透過「生活素質」和「政治參與」兩項因素來分析3項爭議的成因：

生活素質 物質 VS 主觀感覺

生活素質(Quality of Life)最早由美國經濟學家加爾布雷思(John Kenneth Galbraith)於1958年提出，意指個人對生活中不同範疇的整體滿意程度，可分為「物質生活素質」(Material Quality of Life)和「非物質生活素質」(Non-material Quality of Life)。一般學者將「素質」與「等級」等同，故生活素質有高低之分。

發展新界東北可應付本港居民的住屋需要，加上該區亦將發展為新市鎮，預料會有相關娛樂消費設施，相信可促進社會經濟發展。單從住屋和經濟兩個「物質生活素質」來分析，新界東北的確能提高市民的生活素質。

至於「非物質生活素質」則包括一些主觀感覺，如快樂和自由度等，可體現於社會公義、法治水平高低、自由開放程度、以及對生活滿足感等。

新界東北徵地的過程面臨重大爭議，非原居民的遷留仍未有妥善解決方法，而過程中亦反映了政府忽略非原居民話語權；加上發展方案中仍有不少爭議尚待釐清，即使將來能為社會整體帶來正面影響，但若這些爭議及弱勢社群的利益在發展過程中被忽視、犧牲，則反而削弱市民對社會的信心，最終降低其生活素質。

正如上文所言，生活素質有高低之分，社會發展步伐固然不能停滯不前，但發展過程中亦必須兼顧「公義」、「公平」、「合理」等普世價值，絕不能以「犧牲小我，成全大我」作為安撫弱勢社群的理由，否則一個城市贏了發展，輸了公義，對社會整體的生活素質並無裨益。



前立法會議員劉秀成(左)和鄉議局主席劉劉發(右)出席有關新界東北發展的研討會。 資料圖片

政治參與 諮詢制度有缺失

社會政治參與(Socio-political Participation)意指市民以不同方式參與公共事務，或透過不同途徑表達對社會事務的看法，藉此影響政府施政，維護公眾或個人的權益。參與形式可分為「制度化」與「非制度化」。

一般而言，市民傾向先參與「制度化」的諮詢會議，各持份者可交流意見，從而了解事件、理清各人立場，以助取得共識。但新界東北發展計劃的其中一個爭議是，非原居民並未獲通知出席政府較早前舉辦的諮詢會，及至整個諮詢過程進入尾聲，才得知自己居所將被重建。這無疑剝削作為持份者之一的非原居民的政治參與權、知情權和決定權。

市民若發現「制度化」政治參與渠道成效不彰時，便會轉向「非制度化」的政治參與，如遊行、示威等活動。「非制度化」政治參與本身帶有一定程度的對抗性，透過民間活動向政府施壓、表達訴求。



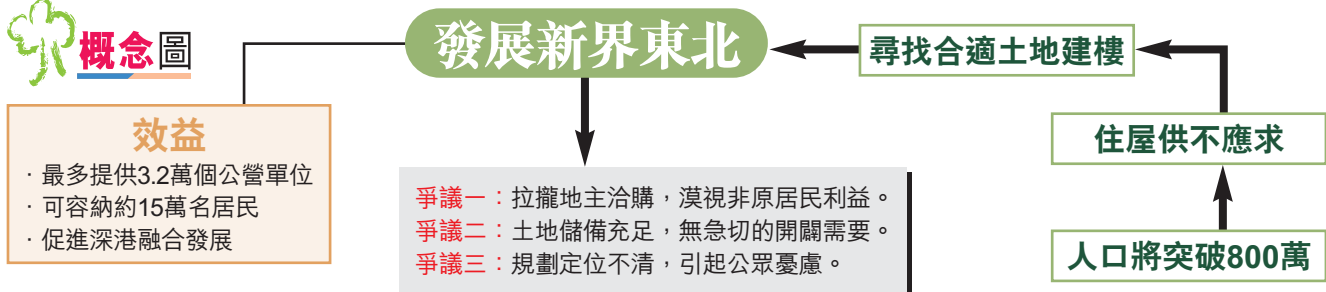
想一想

- 根據上文，指出發展新界東北的三大爭議。
- 參考上文並就你所知，解釋題1所述三大爭議的成因。
- 題1的三大爭議會對發展新界東北造成甚麼負面影響？試舉3項並加以說明。
- 你在多大程度上認同「開發新界東北有助促進深港融合」這個說法？解釋你的答案。
- 假設你是新界東北非原居民，你會就有關發展計劃向港府提出甚麼訴求？解釋你的答案。

■香港文匯報記者 吳欣欣



概念圖



■製圖：香港文匯報記者 吳欣欣



延伸閱讀

- 《新界東北新發展區規劃及工程研究—建議發展大綱圖和第三階段公眾參與》，立法會網頁 <http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/dev/papers/dev0628cb1-2207-3-c.pdf>
- 盧偉國：《以民生需要為本 落實發展新界東北》，香港《文匯報》，2012-10-31 <http://paper.wenweipo.com/2012/10/31/PL1210310002.htm>
- 《開發新界東北是香港發展需要》，香港《文匯報》，2012-09-21 <http://paper.wenweipo.com/2012/09/21/WWW1209210003.htm>

■香港文匯報記者 吳欣欣