

協助非牟利機構落實捐地建屋

發展局局長陳茂波昨日表示，有意捐地的土地擁有者，由於不同捐贈者所提出的捐贈條件和想實現的理想不相同，建議捐贈者與非牟利機構例如房協等商討。政府建議由較具彈性的非牟利機構發展捐地，並非是回絕捐地人士的好意，而是為了更好地實現捐地人士的想法，亦是對捐地人士對社會承擔的肯定。政府未來應進一步提供各種政策，協助非牟利機構排除發展障礙，積極玉成捐地建屋的美事。

恆基地產主席李兆基主動提出以私人名義捐出新界農地，以興建1萬個樓價約100萬元的單位，協助年青人上樓，顯示對社會的承擔，也是香港慈善事業史上的創舉，有利樹立地產商的正面形象，緩和仇商仇富情緒，促進社會和諧。政府建議將捐地交由非牟利機構執行，讓捐地人士能實現他們貢獻社會的理想，也是對李兆基和其他有意捐地的地產商對社會貢獻和承擔的肯定。

事實上，政府本身有既定的房屋和土地政策，土地發展亦涉及不少條款限制，包括單位面積、申請資格和環保規劃等技術問題，這可能與捐地人士的意願不一致，需時商討

解決，可能令捐地計劃難以實現。房協是配合政府房屋政策的專業非牟利機構，過去多次推出過屋邨、夾屋和長者屋等資助房屋計劃，具備豐富的資助房屋興建和管理經驗，相對政府來說較靈活彈性。政府建議把捐地交由如房協一類非牟利機構發展，可為捐地計劃折騰鬆綁，有利實現捐地人士貢獻社會的理想。

目前房協已表示樂意進一步研究捐地建議，然而非牟利機構一般會面對種種規限，例如發展農地時，房協須考慮有關土地規劃、地價、項目的財務安排等前期因素，也要考慮期間遇到的供電、污水處理、交通接駁等問題，甚至涉及村屋清拆及安置等要政府解決的要求。另外，房協發展大片農地，可能出現資金不足、職權有限的問題。基於應早日落實捐地計劃，政府應想方設法，密切與相關非牟利機構溝通，了解發展期間遇到的困難，理順相應政策，積極排除障礙，促成其事；同時應制定捐地機制，吸引更多地產商捐地，在增加土地供應、促進社會和諧方面取得雙贏局面。

(相關新聞刊A3版)

刪「愛港力」群組 暴露美網絡霸權

與美國情報系統有千絲萬縷聯繫的Facebook網站上月28日凌晨突然強制性關閉「愛護香港力量」的群組，一萬多個成員全部被退出。前美國中情局僱員斯諾登不久前在香港揭露，美國的「棱鏡計劃」監聽全球網絡，並自2009年開始入侵香港電腦和網絡，Facebook就參與了「棱鏡計劃」。Facebook刪除「愛港力」網上群組，暴露美國利用網絡霸權，粗暴干預香港政治事務，打壓愛護香港力量，製造網上一邊倒「佔中」輿論，嚴重危害「一國兩制」和港人的基本人權，必須予以強烈譴責。美國政府須對港人作出交代，為其劣行道歉，並承諾不再入侵香港電腦和利用網絡霸權粗暴干預港事。

Facebook是美國網絡公司巨頭之一，多名投資人和高管具有美國情報機構背景。Facebook在北非和中東顏色革命中發揮了造勢、鼓動、號召、指揮等顛覆多國政權的作用，這迫使部分國家斷開互聯網或封鎖Facebook網站。對此，有國際輿論指出：「我們必須審視Facebook的崛起。它是一項受到全球化操控的、經過深思熟慮的實驗。」在香港回歸16周年前夕，反對派緊鑼密鼓策動「七一遊行」和「佔中預演」之際，Facebook將黑手伸向香港，突然強制性關閉「愛港力」群組，是美國

網絡霸權粗暴干預港事的又一佐證。

「愛港力」旗幟鮮明反對「佔中」，令反對派頭疼不已，為此受到反對派狙擊圍剿，反對派政黨和政客對之肆意抹黑，反對派媒體更派出「狗仔隊」侵犯「愛港力」召集人陳淨心的私生活，不斷施壓企圖令「愛港力」封口。由於這一系列打壓未遂反對派企圖，最後由反對派背後的外國勢力動用網絡霸權，刪除「愛港力」網上群組，打擊士氣，驅散支持者。美國利用網絡霸權，與香港反對派內外勾結，打壓愛護香港力量，製造網上一邊倒「佔中」輿論，這顯示美國對香港的網絡戰與反對派密切配合，已是十分露骨。

Facebook刪除「愛港力」網上群組，說明美國對香港事務的干預已經無孔不入。近幾年來香港出現種種令人匪夷所思的怪事，原來是美國網絡霸權在發揮作用。美國是全球頭號網絡強盜，犯法侵權肆無忌憚，入侵香港電腦網絡不但不道歉，反而對香港依法辦事讓斯諾登離開表達不滿，暴露其「惡人先告狀」的霸道囂張。對於美國的無理指責，香港絕不接受。現在又發生Facebook刪除「愛港力」網上群組的事，美國賊喊捉賊更加讓港人反感。美國必須對港人交代和道歉，並停止利用網絡霸權粗暴干預港事。

新東北加密度 資助屋增至六成

古洞北粉嶺北建單位6萬 回應基層住屋難

香港文匯報訊（記者 聶曉輝）政府將於今日公布討論多時的新界東北發展計劃修訂方案。政府消息指出，當局會增加古洞北及粉嶺北發展區的發展密度，將可建單位數目由5.4萬個升至6萬個，銳意建造一個可容納17萬人居住的新市鎮，又會逆轉公私營房屋所佔比例，當中60%土地會用作發展資助房屋及公共設施。政府仍會以徵地方式發展為主，但現有業權人可向政府申請補地價後自行發展土地，或與政府申請換地，但必須符合5個條件，包括地皮面積最少要有0.4公頃及必須在政府發展土地的時限內完成。至於原本規劃中只興建私樓的坪輦及打鼓嶺，則由於未有完善交通配套而暫時擱置。

為了解決人口急增、住宅數量嚴重不足的問題，政府早於1998年初已展開《新界東北規劃及發展研究》，並選定古洞北、粉嶺北、坪輦及打鼓嶺為新發展區，其後隨着人口增長放緩而建議暫時擱置。前行政長官曾蔭權在2007年的施政報告宣布，籌建新界東北新發展區，以應付長遠的房屋需求及提供更多的就業機會，新發展區更作為促進經濟的十大基建工程之一。

新市鎮可容納17萬人

政府先後於2008年6月及2009年11月展開新發展區首兩階段的公眾諮詢，並建議以「三合一」方式發展，提供近54,000個單位，當中公營房屋所佔比例僅為43%。政府消息指出，將於今天公布的修訂方案，會增加古洞北及粉嶺北發展區的發展密度，可建單位數目將升至6萬個，公、私營房屋比例則會改為6比4，以回應基層市民住屋需要，整個新市鎮則可容納17萬人。

據了解，當局在修訂計劃後，會重提公私營合作模式，並以換地的形式進行，但仍會以政府收地為主。為免有發展商提出司法覆核，當局會提出附有條件的「原址換地」，可說是「加強版」的新市鎮發展模式。

可原址換地 須符5條件

當局容許一些已規劃為住宅或商業樓宇用地的業權擁有人或發展商，可提出原址換地，但必須符合5個條件，包括土地用途必須吻合；地皮面積最少要有0.4公頃及不能太不規則、「三尖八角」；如土地上有農戶及其他佔用人，業權人必須作出官地相若的補償；換地時限不能比政府計劃興建樓宇的速度慢；以及必須補足地價。

發展商亦可在補地價後，自行發展該土地，興建私人住宅或相關發展項目。然而，若某發展商的土地已被規劃作興建公屋、居屋、學校、醫院、道路及橋樑等公共用途，則不會接納用地，必須由政府收地發展。消息人士指出，過往荃灣中心及將軍澳維多利亞灣畔都是以「原址換地」方式興建，但由於新界東北的業權分散，當局現階段無法估計可申請「原址換用」的土地數量。此外，當局亦需對受影響的約200個農戶，提供復耕安排。

坪輦打鼓嶺 日後再發展

至於坪輦及打鼓嶺新發展區，則由於未有完善交通配套，當局會暫時將有關地點剔出發展範圍，並撥入日後發展的新界北區規劃。長遠房屋策略督導委員會委員李華明，對當局將新界東北發展的資助房屋比例提高至60%表示歡迎，認為是回應市民住屋需求，但預料收地過程仍然會有困難，希望規劃對現有居民的影響可以減輕。

原址換地條件

- 土地用途必須吻合，且不能已被規劃作興建公屋、居屋、學校、醫院、道路及橋樑等公共用途；
- 地皮面積要最少要有0.4公頃，不能太不規則及「三尖八角」；
- 如土地上有農戶及其他佔用人，業權人必須作出官地相若的補償；
- 換地時限不能比政府計劃興建樓宇的速度慢；
- 必須補足地價。

資料來源：政府消息人士

製表：香港文匯報記者 聶曉輝



■消息指，當局會增加古洞北及粉嶺北發展區的發展密度，將可建單位數目增至6萬個。圖為古洞北。 資料圖片



■陳茂波今日公布新界東北發展修訂方案。 梁祖彝 攝

1998年選址 歷3次諮詢

香港文匯報訊（記者 文森）新界東北新發展區的推展進程早在1998年已經展開，其間曾因需求增長放緩而暫時擱置，至2007年重新啟動，並進行過3個階段的公眾諮詢。政府在去年最後一次公眾諮詢時，曾傾向「傳統新市鎮發展模式」，並將公私營房屋比例訂為43%比57%，預計提供53,800個住宅單位，可容納15萬人。

政府早在1998年的《新界東北規劃及發展研究》，已選定古洞北、粉嶺北及坪輦/打鼓嶺作為新發展區，但由於人口及房屋需求增長速度放緩，政府於2003年暫時擱置。期後於2007年10月，時任行政長官曾蔭權宣布列入十項重大基建工程之一，籌建新發展區。

四叔指公私營合拓合理

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府今日將公布「新界東北新發展區規劃及工程研究」結果，恒地主席李兆基昨指出，新界農地雖多，適合「規劃」、「環保」、「交通」、「渠務」等為數不多，如想發展新界土地，是要多方面配合，大力推動，長期工作，方能發展成事，他認為用公私營合作發展方式較合理。

四叔指出，新界農地有多種，有些「補價後變屋地」，可建8倍（即一呎可建8呎），有些不足一倍，所以有嘅農地只係每呎估計市值100元至200元。另外有些農地，每呎估計市值1,000元至2,000元，如他私人捐地畀政府，就是可建倍數高的地皮。

加快發展滿足需求

他舉例指，有一幅土地，在新界東北，初初係芝麻地、零零散散的地段，經過多年工作，艱辛努力，才能變成一整幅，「生地」變成「熟地」。該地曾經於2005年向城規會申請建屋，建48棟高30層大廈，約有公私營住宅1.4萬伙，但因政府當時認為規劃未成熟，不批

採傳統新市鎮模式

政府於2008年為新界東北新發展區進行為期30個月的研究，並於2009年進行首階段公眾諮詢，了解公眾對新發展區的願景和期望。當時政府計劃投資約200億元，興建約4.6萬個單位，當中私樓比例達60%。當局至去年改為斥資400億元，採用「傳統新市鎮發展模式」，住宅單位數目由原來的45,800個增至53,800個，預計可容納人口達15萬。

而因汲取發展天水圍新市鎮的經驗，當局早前曾將公私營房屋比例，訂為43%比57%，以平衡社區結構。當時公布的公共租住房屋的數量達23,100個，會於2022年至2029年間陸續落成，其中古洞北

及粉嶺北新發展區的公共租住房屋，最早可在2022年起入伙。

坪輦打鼓嶺成環保園

當局早前亦稱，會在2018年至2027年間，陸續完成在古洞北及粉嶺北的私人住宅用地的土地平整工程。而坪輦/打鼓嶺新發展區的私人住宅用地的土地平整工程，亦預計會在2026年至2028年間完成。而由於坪輦/打鼓嶺新發展區鄰近深圳市及蓮塘/香園圍邊境口岸，區內面積達36公頃的「特殊工業區」會用作發展環保及物流業等高增值和無污染特殊工業。區內連同其他行業將會提供約10,700個新職位。

香港文匯報訊（記者 文森）新界東北發展計劃自開始諮詢以來爭議不絕，當中涉及居民搬遷以及土地業權等問題，環境議題亦是爭論點。有指當局在汲取菜園村風波後，深知日後要發展新界地區絕不容易，正反兩派意見一直引起極大爭議，有人擔心收地賠償問題，亦有人希望盡快發展。

逾半業權私人擁有

新界東北新發展區範圍廣闊，包括古洞北、粉嶺北、坪輦及打鼓嶺，佔地近800公頃，實際可供發展用地約530公頃，當中逾50%土地業權由私人擁有，大部分土地由恒地、新地及新世界發展等持有。有熟悉新界事務人士表示，政府要發展新界東北不容易，因地產商近年已收了不少地等待發展，若政府日後決定收地，將影響地產商利益。

另外，政府早於1998年已表示有意發展新界東北，地產商由那時起大幅收購相關土地。如果發展計劃落實，政府可能向地產商收購土地，或者以公私營合作模式發展；此舉引起部分市民擔心如果以公私營合作模式發展，或會涉及利益輸送。

受計劃影響的居民估計逾萬人，涉及範圍包括古洞村、松柏塱村及大頭嶺村、粉嶺北石湖新村、馬屎埔村、天平山村、虎地坳村及靈山村。當中有居民關心收地賠償及原居民利益等，但亦有人希望當局可以盡快收地發展，早前更曾引發雙方爭議，預料政府收地時要擺平各方勢力，必有一輪角力。

由於此計劃將會使到馬屎埔村等村落原有的農地，更改作為住宅或者商業用地，影響農業，有環境保護人士認為政府應該保留農地，鼓勵有機農業發展。

居民冀盡快發展 惟不乏爭議