

新東北規劃已平衡各方利益

地政總署：可加快計劃推展 學者：體現政府尋新角度

香港文匯報訊（記者 陳錦燕）新界東北發展規劃修訂方案一錘定音，最終決定採取「加強版傳統新市鎮模式」發展，容許符合條件的私人土地業權人申請「原址換地」，有受影響村民指責做法屬「官商勾結」，並對方案持反對意見。不過，有學者就認為，新方案比起傳統新市鎮是一個突破，體現出政府已尋求新角度，平衡各方利益。地政總署署長甯漢豪在昨日的城市論壇上強調，現時公私合營併購新界東北的土地，是平衡的方案，容許私人發展商發展一定程度的土地，可加快整個計劃的推展。若村民認為受到不公平對待，政府會給予協助，最終或不批出申請。

政府日前公布新界東北發展計劃最新修訂方案，指會先發展古洞北及粉嶺北新市鎮。昨日在一個電台節目上，電台便邀請了受影響地區的村民與學者共同探討發展方案。在粉嶺北馬屎埔村居住超過40年的村民容健生，強烈反對新界東北發展方案。他認為發展會將現存的農業摧毀，形容方案是「超級版官商勾結」。古洞北發展關注組主席李肇華則以「滅村」來形容古洞北發展。打鼓嶺坪峯保衛家園聯盟成員阿Gu指，雖說暫剔除打鼓嶺坪峯計劃，但未來仍會重提發展，同樣不能倖免，加上發展方案允許地產商換地，當地居民對此十分擔心。

政府聽民意 續改善保育計劃

港大地理系副教授吳祖南就指，看到新界東北發展困難的地方，因為鐵路站早在十多年前，已選定古洞北，故古洞北的發展已定了局。而屆時作為新市鎮中心點的古洞北市中心，附近一帶的保育可塑性不高。但在中心外圍卻有很大的保育潛力，這十多年以來，透過不同團體及當地人的要求，政府已修改保育計劃，如保留兩條原居民村落，而望原更成為生態公園，從這個角度來看，政府已在不斷改變。

方案新概念 突破傳統發展

吳祖南認為，新方案是政府的新概念，在新市鎮內包含繁榮的市中心、傳統生活與務農的原居民村和生態保育，比起傳統新市鎮是一個突破，希望政府和村民可以尋求一個雙贏的解決方法。他又指，若問題及早提出，修改的方案可能會容易一些，但若在中心點處要尋求保育或解決的方法則有限。他同意，新方案較上次方案的計劃人口密度高了，環境上來說質素較差，但認為發展方案是因應社會需要。

需訂補地價 發展商得益有限

對於有批評指計劃「官商勾結」，地政總署署長甯漢豪昨日在討論新界東北發展的城市論壇說，「官商勾結」是嚴重指控，她希望社會各界不要濫用這個字眼。她又重申以往發展新市鎮，都讓土地持有人申請改變土地用途發展，現方案在原有政策上加以改良，發展商換地有限制條件，且整個規劃由政府主導，目的是讓整個方案進行順利，以取得平衡。她又指，當局會要求發展商按地政總署的訂價補足地價，重申他們在地價上不會有額外利益。

粉嶺北農村及居民聯席成員卓佳佳不同意地政總署補足地價的說法，她批評政府並無準則和監察地產商如何賠償受影響居民。土地監察主席李永達表示，地產商補地價，而非一併收購的方式，是加強版的官商勾結，地區發展後的利益將會是數以千億計。

居民若遇不公 署方不批申請

甯漢豪回應指，政府對土地申請人是有監察的，若土地擁有人告知當局，並沒有得到業權人合理賠償時，政府會重新檢視該處土地的申請，並不會輕易批出。「如果有居民反映得不到公平的對待，署方是不會輕率處理申請，最終更可能不作處理。」



■甯漢豪表示，政府會協助受到不公平對待的村民。

資料圖片

陳茂波網誌解畫：港整體利益為前提

香港文匯報訊（記者 廖穎琪）為確保中期的土地及房屋供應充足，政府計劃發展新界東北，但剛公布的最後方案惹來不少新界農民和環保團體質疑。發展局局長陳茂波昨日撰寫網誌，重申計劃因應去年公眾諮詢收到的逾萬份意見書、環評及基建技術評估，已作大幅度調整，如上調發展密度、增加資助房屋比例至60%、研究加入「港人港地」條款等。他強調，新方案以香港整體利益為大前提，已平衡不同持份者訴求，期望社會支持計劃。

首批資助屋按情況推「港人港地」

網誌以《為年青一代 建造新一代新市鎮》為題，陳茂波指出，較先推展的古洞北和粉嶺北兩個新發展區，近市中心用地地積比率增至6倍，而原先的低中密度則提升至3.5倍，令住宅單位供應增加28%至60,700個，其中資助房屋及私樓分別為36,600個及24,100個，可容納人口增加31%至174,900人。他續稱，資助房屋比例由49%增至60%，住宅最快2022年落成，首批主要是資助房屋，亦會視乎當時的物業市場情況和相關考慮，實施「港人港地」措施。他又稱，由於坪峯/打鼓嶺缺乏鐵路接駁及其他基建配套，原本只規劃為較低密度住宅和特殊工業用途，而因應今年施政報告提出檢視新界北部地區的進一步發展潛力，政府將重新規劃坪峯/打鼓嶺，包括新鐵路基建所帶來的機遇，稍後會再諮詢公眾。

私地申自行發展 要求更嚴

關於「粉嶺/上水/古洞新市鎮」方案，陳茂波表示，將採用加強版「傳統新市鎮

發展模式」，由政府主導發展，因應規劃用途徵用私人土地，期望加快整個發展時間表。他續稱，過往很多新市鎮都曾容許私人土地業權人，以契約修訂/原址換地（即申請將農地改變土地用途，轉為住宅或商業用地）的形式發展個別私人項目，例如粉嶺/上水的海聯廣場及皇府山。為確保計劃按時推行，私人土地業權人申請自行發展，政府訂出更嚴謹的要求，包括土地須位於規劃作私人發展的範圍內、面積不少於4,000平方米及業權統一、須按政府所定時間表完成申請、土地業權人須公平對待租戶/佔用人，包括提供與政府補償安排相若的現金補償方案，以及土地業權人須補足地價。

新市鎮可供發展土地為333公頃，私人擁有土地佔162公頃，政府須徵收其中約70%，即114公頃作資助房屋和基礎設施包括社區設施、道路橋樑、醫院和學校等。陳茂波表示，當局沒有多少幅土地符合可申請有條件契約修訂的資料，強調徵地時不會考慮土地業權誰屬。他又稱，新方案以香港整體利益為大前提，已平衡不同持份者訴求，亦合理和適當照顧受影響人士，當局會繼續向持分者解說，聯絡受影響居民和農戶，介紹各種補償和安置安排。



■陳茂波

經深思支持撥款 民建聯：僅前期勘探

香港文匯報訊（記者 鄭治祖）立法會財務委員會將於本周五，審議有關擴建兩個堆填區的相關撥款申請，民建聯主席譚耀宗昨日回應，民建聯會支持有關撥款申請，但強調有關屯門堆填區的撥款只是作前期研究，他們是經深思熟慮，才支持擴建屯門堆填區的前期勘探研究撥款申請；並對有團體以此攻擊他們感到氣憤。

譚耀宗：做好交通環境改善措施

民建聯主席譚耀宗指出，民建聯雖然支持擴建屯門堆填區的前期勘探研究撥款，但他們未來兩年會和特區政府跟進如何做好交通和環境等方面的改善措施。他又指，民建聯支持撥款是因為擴建有迫切性，「如果反對撥款，香港的垃圾問題將無法處理」。就鄉議局主席劉皇發早前表明反對有關屯門堆填區的撥款，譚耀宗回應稱，他有和劉皇發溝通，解釋此次撥款只是作擴建前期研究，並引述發叔稱明白。至於有議員已表明會於財委會上拉布，譚耀宗認為，拉布在立法會已發生多次，無助解決問題，浪費時間及公帑，市民都感到討厭。劉皇發昨日亦被問到是否支持議員在立法會財委會審議屯門堆填區撥款時拉布，他稱未有決定，指距離本周五財委會審議仍有幾日時間，他會繼續聽取居民的意見。



■譚耀宗強調經深思熟慮，才支持擴建堆填區的前期勘探研究撥款申請。

香港文匯報訊（記者 羅繼盛）政府的屯門和打鼓嶺堆填區擴建撥款申請，將於本周五在立法會財委會作最後關關，能否通過至今仍未明朗，環境局局長黃錦星和副局長陸恭蕙昨日分別開腔爭取議員支持。面對有市民提出以絕食抗議當局擴建堆填區，黃錦星認為激烈行動會引起大眾留意，但應實事求是，重申擴建堆填區有基本需要，拖拖拉拉對香港沒有好處。陸恭蕙則稱拉布屬政治姿態，但相信擴建撥款仍有機會獲財委會通過。

黃：拖拉對港無好處

立法會財委會將於星期五審議屯門和打鼓嶺堆填區擴建撥款申請，環境局局長黃錦星昨日出席公開活動時表示，即使加大源頭減廢、回收、廚餘各方面，加上焚化爐等，仍有基本需要擴建堆填區，而擴建過程越遲、越拖拖拉拉，整體來說對香港亦沒有好處。他又稱，當局已與不同議員保持密切溝通，希望

他們理解香港有切實需要，同時政府亦盡量回應地區的訴求。

對於有屯門區居民揚言，他們會在財委會開會前一晚進行絕食抗議，黃錦星稱，激烈的行動當然會引起大眾留意，但應實事求是，以道理說明事件。他又表示，明白每一個地區有不同關注，而當局是視乎客觀狀況，以平衡香港整體需要和地區訴求，對每一區都會有不同做法，並非誰的反對聲音最大而作出回應。

函將軍澳居民 逐步處理訴求

至於當局早前暫時撤回的將軍澳堆填區，黃錦星指之前向將軍澳居民發出的公開信上，已回應地區訴求的幾個方面，包括氣味、空氣質素，以至車的流量，每一項都提出清楚的時間表，當局亦會根據承諾逐步去處理。

而環境局副局長陸恭蕙昨日出席一個電視節目上稱，明白擴建堆填區以至推展前期工作均具爭論性，



■黃錦星表示擴建堆填區應實事求是，拖拖拉拉對香港沒有好處。資料圖片

但今次已非首次在立法會討論有關擴建堆填區的議題，方案在環境事務委員會、工務小組等均獲得支持，相信方案仍有機會獲財委會通過。

陸：拉布屬政治姿態

陸恭蕙表示，當局會做各種游說工作，並繼續與議員進行討論。她強調，政府願意實行所有早前提出的改善措施，包括改裝垃圾車、支持回收業等，但有關工作需要時間和程序。至於有議員提出將撥款押



■陸恭蕙相信擴建撥款有機會獲財委會通過。資料圖片

後討論，甚至在財委會上進行拉布，她指早前曾接觸社民連立法會議員梁國雄，認為有關做法屬政治姿態，此舉或令議員不能投票表決，質疑此舉是否真有需要。

另外，約100名屯門和元朗居民昨日發起慢駛遊行，約60輛車由屯門龍鼓灘駛至屯門堆填區，反對政府擴建屯門堆填區。龍鼓灘村村代表劉威平聲言，若財委會最後通過擴建屯門堆填區撥款，將研究更激進的行動，包括阻塞通往屯門堆填區的道路。

田北辰張國柱落區 挺工廈劊房戶獲生津

香港文匯報訊（記者 劉雅鵬）扶貧委員會轄下的關愛基金小組日前通過放寬「居於環境惡劣」定義，令更多非公屋、非綜援及無物業的「N無人士」可獲發一次過生活津貼，但有關津貼不包括工廈及商廈的劊房戶有居民不滿居住環境惡劣又貧窮，但無被納入津貼範圍，希望政府一視同仁。關愛基金督導委員會委員兼立法會議員田北辰及張國柱昨應邀到大角咀及觀塘區工廈，探訪工廈劊房居民，事後2人均支持向工廈劊房戶發放生活津貼，又會向關愛基金及扶貧委員會提交聯署報告，反映情況，並冀委員會成員能親身視察了解。

關愛基金小組成員、立法會議員田北辰及張國柱，昨在社區組織協會（社協）安排下探居於大角咀及觀塘區工廈「N無」住戶。一個位於大角咀的工廈單位被間開27伙，沒有廚房，沒有窗口，30多人共用3個廁所。與太太蝸居於其中一個35平方呎廚房的黃先生是地盤散工，月入不定，迫不得已以月租1,200元租住較私樓便宜的工廈劊房。對於無法獲關愛基金津貼感到失望，他形容「恍似被夾住，自己不是香港人」。

酷熱兼漏水 與夜鼠「捉迷藏」

工廈劊房不被納入生活津貼範圍，工廈的天台屋亦不例外。居於觀塘工廈天台劊房10年的吳太指，夏天屋內約有40多度，打風落



雨亦會漏水、水浸，若能選擇也不願意住在這裡。另一租客馮先生表示，天台屋沒有圍牆，安全欠佳、衛生欠佳，晚上要與老鼠玩「捉迷藏」，「任何關愛基金小組成員能在劊房睡個午覺，而又聲言這種煎熬是舒服的話，我就永遠住在這裡！」

社協估計，現時約有1萬個工廈劊房戶，約一半人無領取綜援。田北辰視察後表示，關愛基金摒棄向工廈劊房戶發放津貼，是「於理不合」、「於情不合」，「在理一方，工廈與部分私人樓宇劊房均是違法，政府拒工廈劊房戶於門外是雙重標準，有欠公平。在情一方，關愛基金是援助窮人，但如今卻把窮人分類，實屬不對。再者對於收入微薄、積蓄不多的基層市民而言，入住私樓劊房平

■工廈及商廈的劊房戶遞交請願信予張國柱及田北辰，促請政府發放生活津貼。 劉雅鵬 攝

僅紓燃眉急 非承認合法

田北辰續指，當局向工廈劊房戶發放津貼不等於承認劊房的法定地位，令更多人入住，反之是紓緩其燃眉之急，「為一次性、金額不多的生活津貼而轉遷入工廈的代價很大，根本無可能鼓勵市民入住。再者，政府應加快興建公屋，減少居住劊房的人數」。張國柱表示，二人會鼓勵關愛基金及扶貧委員會成員親身視察了解，又會向扶貧委員會提交聯署報告反映工廈劊房的情況，希望在本月22日的關愛基金督導委員會大會上，爭取委員支持，將工廈居民列入受惠人士範圍。



■馮生慨嘆，劊房安全衛生均欠佳，晚上要與老鼠玩「捉迷藏」。 劉雅鵬 攝



■位於大角咀的工廈單位被間開27伙，沒有廚房，30多人共用3個廁所。 劉雅鵬 攝

基層租客遊行 促恢復租金管制

香港文匯報訊（記者 廖穎琪）樓價近年勁升，屋租亦頻頻加。面對業主加價，租客只可「硬啃」，全港租客大聯盟昨日發起遊行，近200名基層租客參加。大聯盟稱，自從2004年立法會通過修訂「業主與租客（綜合）條例」後，業主與租客的位置完全失衡，租客不但年年被加租，幅度更多達數倍，甚至被逼遷至無家可歸，租客根本無議價能力，促請政府恢復租金管制，以及於各區增撥土地興建公屋。

大聯盟認為，基層租客的處境陷於水深火熱，政府有迫切需要立即檢討「業主與租客（綜合）條例」，建議新租例須規定搬遷通知期最少為6個月，加租幅度上限須跟隨上一季度的通脹率釐訂，舊租客有優先續租權，除非業主與租客均同意另訂租期，否則租約最少固定為兩年，以及每兩年檢討租例，民間組織須參與檢討。大聯盟又期望政府監管劊房租金，呎租不可超過20元。