

今日香港

# 新界東北 過一關 發展保育難兼顧?



香港立法會財委會討論新界東北發展前期撥款時，政總外反對者大集會。資料圖片

**熱話東北** 過去幾年，有關新界東北發展的爭議可說是從無間斷。議題涉及面甚廣，重中之重的要數發展與保育之爭，在規劃和諮詢過程中還有官商勾結、官員利益衝突、自主發展、農業發展等不同關注點。故自2012年熱炒以來，議題一直受到市民和各相關團體廣泛關注。那麼新界東北到底應不應該發展？如何平衡各持份者的利益？下文將一一探討。



爭議點多 尋求共識

■K.M. Fong 香港通識教育協會副主席、保良局第一張永慶中學通識科主任



## 城規會放行粉嶺北古洞北大綱圖

經過多輪諮詢後，城規會剛於今年4月底，在沒有作出任何修訂下通過了粉嶺北和古洞北兩幅分區計劃大綱圖。計劃將於稍後交給行政會議審批，如獲通過，發展局可於2017年開始收地，2018年開展工程，2023年首批住宅單位落成，舒緩現時土地及房屋供應嚴重不足的情況。然而，反對新界東北發展團體對決定表示極度不滿，認為城規會「黑箱作業」，正考慮提出司法覆核，並揚言未來會繼續抗爭。

**多角度觀點** 今天的樓價已遠超市民可負擔能力範圍，住屋需求確實刻不容緩。但另一邊廂，在寧靜的新界東北大興土木，必然對附近的自然生態造成嚴重破壞，也會改變鄉郊的風土人情。

除了保育爭拗外，該議題還帶出很多其他爭議點：**「被規劃」VS「邊緣化」**

新界東北發展除了能釋出土地建屋外，其位置鄰近內地且交通便利。2012年的諮詢文件指出，規劃可配合國家發展及改革委員會的方向開展，有人擔憂香港「被規劃」。

另一方面，以金融、旅遊、物流等主導的香港經濟發展似見樽頸，需要更多元化的發展，免被其他內地和國際城市趕過，最後被「邊緣化」。

**賠償問題** 要發展新界東北，必須收地，並作出合理賠償。誰可以接受賠償？賠償多少？會否賠償土地作耕種用？怎樣才可確保賠償的公平性？

**個人利益 VS 公眾利益**

一些新界東北居民其實並不在乎金錢的補償，他們土生土長，不喜歡城市生活。若計劃強行上馬，他們寧靜安穩的生活方式將發生巨大轉變。

然而樓價不斷飆升，大批市民望「樓」興嘆。若新界東北落實發展，短期雖未能提供樓宇，但卻給市場一個強烈訊息，政府對長遠房屋供應既有承擔、也有具體計劃。

**官商利益輸送？**

一直有人稱港府偏袒地產商，造成今天地產霸權的局面。為免出現屏風樓效應，最初的新界東北發展方案原意為發展低密度住宅，但因住宅數量偏少，有人質疑是否涉及利益輸送。

港府一直奉行高地價政策，並從房地產發展中賺取豐厚稅收。此結不解，政府偏袒地產商之說將揮之不去。但是，高地價政策又如何拆解呢？

**諮詢方式不足**

雖然經過多年來多次的公眾諮詢，但2012年最後一次公眾諮詢時，仍有不少村民對計劃所知甚少，敲響了現有諮詢機制效用的警鐘。

**示威方式：溫和 VS 激進**

事件自2012年反對聲音不斷。這本來不是問題，但有示威者認為傳統表達手法已不能讓政府和市民明白他們的不滿和憤慨，故愈趨激進。踏入2015年，示威的激烈程度有增無減。示威者該反省其行為嗎？另一方面，沒有激烈的示威，政府能聽到市民的心聲嗎？

## 開局不順 中盤未知

要做到可持續發展，談何容易，既要在經濟上有所進取，更要顧及民生，又不能忽略環境和生態保育。即使政府如何努力作出平衡，也不一定滿足所有持份者。稍有失誤，資訊不夠透明，計劃耗資過大，官商角色不清，都會引來社會不滿，打擊政府民望，影響施政。政策目標雖好，但還未執行已遇開局不順之境況。城規會剛通過修訂計劃大綱，且看行政會議的最後決定和公眾的最終反應如何。

1990年代

「全港發展策略檢討」內首次提出發展古洞北、粉嶺北和坪輦/打鼓嶺三個地段

1998年

特區政府提出要在新界東北發展「無煙環保城」，開展「新界東北規劃及發展研究」

1999年

「新界東北規劃及發展研究」就建議的古洞北、粉嶺北及坪輦/打鼓嶺新發展區發展計劃諮詢公眾意見

備注：· 建立新市鎮，舒緩住屋需求  
· 建立新發展區，提供就業機會  
· 考慮交通配套、保留休憩用地、農業用地、鄉村及墓地等

2007年

規劃處推出《香港2030：規劃遠景與策略》，建議落實古洞北、粉嶺北和坪輦/打鼓嶺新發展區的發展，以應付香港長遠的住屋需求

備注：新界東北新發展區於本年被列入香港十大基建項目



《香港2030：規劃遠景與策略》政府網站

2003年

香港經歷經濟衰退，計劃被擱置

備注：新界東北規劃其目的在於解決住屋需求，然而，1997年至1998年的亞洲金融風暴和2003年的沙士將樓市推至谷底，住屋需求大跌



2003年的沙士將樓市推至谷底。資料圖片

2012年中

第三階段公眾參與，就新發展區的「建議發展大綱圖」收集公眾意見

備注：有參與公眾諮詢者在台下向台上的發展局局長陳茂波扔空水樽洩憤



發展區

2008年

新界東北發展正式重新上路；年底展開第一階段公眾參與

2009年底

第二階段公眾參與，就新發展區的「初步發展大綱圖」徵詢公眾意見

備注：開始有古洞北和粉嶺北村民反對計劃，但坊間討論仍未白熱化

2015年

城規會通過修改後的发展大綱

備注：· 反對團體聲言會抗爭到底  
· 會否提出司法覆核暫時言之尚早

2013年

為「建議發展大綱圖」作出修訂和定稿

備注：坪輦/打鼓嶺別出發展計劃，留作日後新界北部規劃，剩下古洞北和粉嶺北兩個地段；公私營房屋比例由4:6改為6:4

2013年7月

有反對派人士指發展局局長妻子家族在新界東北發展區持有農地，或涉及利益衝突，並要求廉政公署調查

備注：當事人稱早已於2012年9月主動向特首和行會申報。2015年4月廉政公署結束調查，還他一個清白

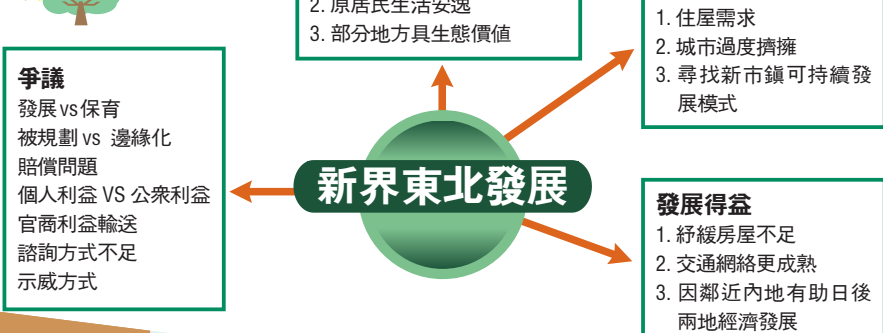
資料來源：綜合本地各大報章



1. 根據上文，指出新界東北計劃的進度概況。
2. 承上題，指出當中涉及的重要議題。
3. 就你所知，除發展新界東北外，政府還有甚麼方法增加房屋供應？
4. 你在多大程度上同意「香港必須盡快發展新界東北地區，以達至可持續發展」？解釋你的答案。
5. 「要解決香港長遠房屋需求問題，發展郊野公園比發展新界東北地區更理想。」你是否同意以上說法？



1. 可指出城規會最近通過了粉嶺北和古洞北兩幅分區計劃大綱圖。
2. 可從最重要的議題切入，即發展與保育，再帶出從屬議題，如賠償問題、官商勾結、利益衝突、自主發展、農業發展等。
3. 建議題目，內容需具體多角度，以呈現其解決問題的有效果。考生亦宜於部分建議中指出其可行性，好讓讀者看見正反思維。最後，题目的主角為政府，考生必須緊扣，如要帶出別的持份者（如商界），必須以政府作主導角色引入，如透過稅務優惠鼓勵商界等。
4. 評論類題型，同學須表明立場，透過正反立論的論證增強說服力；同學也要知道香港在經濟、社會和環境的長遠發展上有何需要，要掌握新界東北發展計劃的一些基本資料，將兩者做配對，指出後者能否支持前者。
5. 既是評論題，也是比較題。首先，同學可思考甚麼是理想，從而定出比較準則，包括有效性、可行性、時間性、成本效益和公眾接受程度等。有了準則，便就着兩個提議在每段上作大致相稱的比較，並於每段主題句及結語清楚指出，在該準則下哪一個方案「更理想」。



1. 《新界東北新發展區規劃及工程研究》，規劃署及土木工程署網站 <http://www.nentda.gov.hk/eng/index.html>
2. 《新界東北新發展區》，香港電台通識網 <http://www.liberalstudies.hk/ws/0007/>
3. 《環保觸覺對新界東北環評的意見書》，環保觸角網站 [http://greensense.org.hk/2013/08/ne\\_greensense\\_opinion/](http://greensense.org.hk/2013/08/ne_greensense_opinion/)

香港文匯報記者 戚鈺峰