

北區歷經變遷 跨境童帶生機

租住零售業需求增 住宅商舖呎價漲數倍

香港文匯報訊(記者 楊佩韻)北區佔地逾137平方公里,北連深圳,設有羅湖、文錦渡及沙頭角3條邊境通道,兩地經貿發展及民生需求關係密切並相互影響,現時香港更有近三萬名學童每天跨境上學。回歸20年來北區教育發展變化極大,不少學校因學童不足面臨殺校危機,但跨境學童成「及時雨」兼帶動區內住宅與地舖生意,地舖售價由每呎數千元增至每呎近三萬元。有北區校長認為,20年間香港教育制度「不停轉變,沒有定位」,期望新一屆政府要有長遠且堅定的教育計劃及方向,回歸全人教育。

在上水惠州公立學校服務40年、北區小學校長會前主席陳紹鴻接受香港文匯報訪問時表示,早期北區地方廣闊,最高峰期有逾五十間學校,但有部分為村校,而當時村校是使用複式教學,即一班內有不同班級的學生,要先教同一級別的學生才教另一個班級,更有村校是由一個人擔任老師、校長與書記,缺乏完善制度,到村校結束後要集中資源及學生,便有了沙頭角中心小學。



陳紹鴻

村校變千禧校 雙非童「識嘢多」

回歸後北區以新市鎮形式急速發展,社區及交通沿鐵路線打通而得到改善,沙田、大埔的人遷往上水及粉嶺,鄉村學校成為屋村學校,更慢慢發展成千禧校舍,設備愈見先進。

然而,因為「莊豐源案」及「沙士」一役,北區小學同時面對殺校危機及大量雙非兒童在北區申請學位,最高峰期為2011年至2013年,北區小學出現長人龍,陳紹鴻指「拿報名表排晒長龍,兒都未見過。」

他續說,其實不少內地學童比港孩「識更多嘢」,如集唱歌跳舞於一身;不少亦於3個月至4個月內學識廣東話,「大部分跨境學童很乖,加上從小接受本港教育,故與本地學生無異。」

隨著2013年年初本港實施內地雙非孕婦來港產子零配額政策,教育局預料,跨境學童的需求會在2016/17學年至2018/19學年達到頂點,然後逐步回落至穩定水平。

多跨境童臨升中 殺校危機再現

陳紹鴻表示,最高峰期的跨境學童現時已是5年班,快將升中,相信可紓緩中學學生不足的情況,但小學卻會再現殺校危機,期望近年本港出生率增多有助解困。

陳紹鴻指出,回歸以來學校管理的透明度增強,教育界及社會的聲音亦能帶入議會,但教育制度卻同時急變,由會考與高考轉為現時的三三四新學制及中學文憑試,以往的實驗及工業學校亦全數轉型為文法中學。他認為教育不能見步即止,應有長遠計劃,香港教育也要與科技結合發展,期望新政府要有長遠且堅定的教育計劃及方向。

部分香港人一直認為跨境學童「是來搶資源」,香港家庭教育學院總監狄志遠卻表示,跨境學童能活化北區、屯門、沙田及大埔的學額,令部分學校不用被殺校。

認清教育路向 增教師培訓

他續說,跨境學童與其他學童沒有分別,他們的廣東話及英語「很快上手」,只是放學要趕坐跨境巴士回家,因而錯失很多課外活動機會,且內地家長很積極學習育兒方法,他們的講座出席率比本地家長更高。

狄志遠指出,回歸初期的教學方向是希望愉快學習,着重德、智、體、群、美,並以「求學不是求分數」為出發點,慢慢發展至中學文憑試的「一試定生死」。

他認為,教育應回歸基本,因材施教,從眾人的思想及價值取向改變,否則多好的制度也會被扭曲,期望新一屆政府認清教育路向,加強教師培訓。

邊境購物城「指日可待」

特寫

2003年「沙士」後香港百廢待興,中央政府於同年推出內地港澳個人遊「一簽多行」政策,期望藉內地旅客來港刺激消費,與深圳接壤的上水區內各大購物商場迅速成為購物熱點。近10年不少商舖更以出售奶粉或藥物為主,推高區內物價,並間接催生水貨客以「螞蟻搬家」的方式,將本港日用品運往內地,引起當區居民不滿。2013年年底,民建聯將落馬洲建購物城建議提交予有關部門,立法會議員黃定光並積極推行計劃,購物城終有望於今年8月正式開業。



新田購物城已見雛形。

資料圖片

購物城原意是分流內地個人遊及水貨客數量,減輕北區居民壓力,但隨著近兩年內地旅客減少及零售業生態轉變,購物城的定位轉為吸引本地、內地甚至是東南亞及國際旅客的新地方。

黃定光表示,購物城不希望有太多藥房賣奶粉和尿片,也不會有名牌手袋專門店,而是有香港本土品牌(佔50%)、中小企、初創企業及熱門商品(佔30%)與餐飲(佔20%)等進駐,「不想成為貴價購物場或跳蚤市場,而是想打造類似工展會及Outlet的感覺。」

他多次強調並非要搞水貨城,場內70%為公共地方,會提供表演場地予團體舉辦活動,並配合元朗周邊景點及圍村文化,打造成新消閒旅遊景點。

他表示,工程已完成一半,預計8月至9月能正式開業,笑稱是回歸20周年的獻禮。

香港文匯報記者 楊佩韻



位於打鼓嶺禁區的嶺英公立學校。



跨境學童。



區內消費力強 樓市「水漲船高」



許偉邦

香港文匯報訊(記者 楊佩韻)「沙士」一役重創香港經濟,特區政府放寬內地旅客來港限制,加上內地孕婦來港產子等因素,造就北區一連串商機,區內住宅及商舖生意愈趨愈旺。

中原地產高級營業董事許偉邦接受香港文匯報訪問時表示,「沙士」後政府推出投資移民計劃,只要投資650萬元於本港的房地產或金融產品便可申請,吸引不少本地及內地人到北區買樓或炒樓,曾出現九龍區師奶炒樓「掃貨」團,最高峰一個月有300宗成交,較近月多兩倍。他預料新界東北發展將帶動北區地產市場持續上升,區內居民消費力不能小覷。

許偉邦於1994年到北區工作,當時粉嶺上水並無太多私人屋苑,但隨着區內以新市鎮方式慢慢發展,回歸以來北區屋苑數目由幾個增至數十個;屋邨單位供應量由1,000個增至數萬個,並會隨新公路及新界東北發展而繼續增加。

他續說,區內買家起初多屬從沙田及大埔的分支家庭移居入來並作自用,「沙士」低潮期北區樓價一度跌至60萬元,有人認為是「入手」時機,更吸引部分炒家入市,「他們不會有限的購入數量,只要價錢合適便買。」同期的650萬元投資移民政策亦炒熱樓市,最高峰一個月有300宗成交,當中約60宗為內地人購買,上水古洞天籟的購買者更有逾半為內地人。

隨着政府於後來連環出「辣招」令炒風停住,許偉邦指,現時住宅買家以自用為主,惟商舖成交金額卻屢創新高,近10年升幅以倍數計,化妝品店、藥房等地舖成交金額由每呎數千元激增至可達3萬元,商場舖租亦增至每呎數千元。



上水火車站附近街道的藥店。

資料圖片

先祖宗祠林立 法定古蹟眾多

特稿

北區分上水、粉嶺、沙頭角及打鼓嶺4個分區,是香港目前最能保留傳統新界鄉郊特色的地區之一,區內人口約為31萬,當中80%居於上水及粉嶺市區,鄉郊居民人口約為54,000人,分佈於區內逾110條村落。北區鄉郊多,現存不少富有傳統色彩又保存得極佳的建築,當中不少更已被列為法定古蹟。

建於明朝年間(1525年)的粉嶺松嶺鄧公祠,位於粉嶺龍躍頭龍山西北面山麓,在老圍及祠堂村之間,是香港規模較大的祠堂,曾於

上世紀40年代至50年代作學校之用,並於1997年11月7日列為法定古蹟。鄧公祠是龍躍頭鄧族的宗祠,為三進二院式建築物,中廳名為「萃雲堂」,是族人議事的地方,宗祠內外均飾有以吉祥圖案為題材的精緻木刻雕飾、彩塑、陶塑及壁畫。

區內也有本港最大的祠堂上水廖萬石堂。上水廖族先祖廖仲傑於元代中葉自福建南遷廣東,初居屯門,後遷往深圳河北的福田村,最後才在上水雙魚河定居。

廖萬石堂建於1751年,屬三進兩院式建築,整座建築裝飾華麗,灰塑、木刻、壁

畫、泥塑等比目皆是,題材多為傳統吉祥圖案。1932年,廖族為提倡教育,培育人才,將廖萬石堂改作鳳溪小學,至1974年鳳溪小學遷往新址。廖萬石堂於1985年被列入為法定古蹟之一。

北區沙頭角鹽灶下的白鶴林、粉嶺流水響水塘亦是難得一見的勝景。鹽灶下地處沙頭角及鹿頸兩公路之交會點,是崇山餘脈下的一片平地,鹽灶下村前地即為「白鶴林」,有大片林木及泥灘。除了有猶如鏡子的海灣,更可以看到沙頭角鎮,吸引不少攝影愛好者。

香港文匯報記者 楊佩韻

新東北發展 曾幾經波折

話你知

香港地少人多,住宅供不應求,特區政府近10年來不斷覓地建屋,於2014年獲立法會通過的新界東北發展計劃可提供約六萬個單位及近四萬個就業機會。發展新界東北成為新市鎮的項目早於1998年被納入政府的全港發展策略檢討,惟後來經歷香港經濟衰退,計劃一度被擱置,直至規劃署於2007年發表《香港2030》,建議開拓古洞北、粉嶺北及坪輦/打鼓嶺新發展區和洪水橋新發展區,並於2008年展開公眾諮詢,建

議興建53,000個住宅單位,公屋單位佔40%。

政府其後分別於2009年及2012年就計劃展開第二階段及第三階段公眾諮詢,惟2012年9月22日的公眾論壇期間,一度有支持及反對計劃的上水居民發生肢體衝突,時任發展局局長陳茂波更幾乎被水樽擊中。

2013年6月,行政會議通過新界東北發展計劃最新修訂方案,容許土地擁有者直接申請修訂土地契約及以補地價形式原址契換,同時增加古洞北及粉嶺北發展區的發展密度,單位數目供應量升至近六

香港文匯報記者 費小嫻