



開發新界東北 耗十載現曙光

古洞北粉嶺北建屋7萬伙 申款336億 最快2023年入住

香港文匯報訊（記者 岑志剛）蹉跎十年的古洞北及粉嶺北（新界東北）新發展區即將上馬。特區政府正式就古洞北及粉嶺北新發展區的主體工程、詳細設計及特設現金津貼，向立法會尋求撥款336億元。發展局發言人表示，期望在今年中批出款項，目標是在2022年供應第一幅公營房屋用地，預計最快在2026年入伙，第一階段供應2.1萬個單位，包括1.8萬間公營房屋。整項計劃於2031年完工後，料可供應7.18萬個單位。

古洞北、粉嶺北新發展區主要參數

	第一階段	餘下階段	整項發展
房屋單位（公營房屋）	21,000個 (18,000個)	50,800個 (30,500個)	71,800個 (48,500個)
收回的私人土地	68公頃	114公頃	182公頃
清理的政府土地	100公頃	133公頃	233公頃
受影響住戶	445	1,062	1,507
受影響業務經營者	141	302	443
主體工程時間表	2019-2026	2024-2031	2019-2031

■資料來源：發展局

■整理：香港文匯報記者 岑志剛

近5萬伙公屋可住18.8萬人

古洞北及粉嶺北新發展區全面落成後，合共提供約7.18萬個房屋單位，當中七成約4.85萬個單位為公營房屋，可容納約18.8萬新增人口。

根據發展局提交立法會最新文件顯示，整個發展分兩個階段進行，第一階段將收回約68公頃的私人土地，並清理約100公頃的政府土地，影響約445個住戶，涉及約1,160人，亦須清理約141個工商業經營者。餘下階段涉收回114公頃私人土地和清理133公頃政府土地，約1,062個住戶受影響。

第一階段進行的前期工程及第一期工程，將會平整70公頃土地，興建連接粉嶺北新發展區至粉嶺公路的、長約4公里粉嶺繞道東段，以及路口改善工程、地區道路和單車徑，並建設37公頃的塱原自然生態公園及重置鷺鳥林棲息地以作緩解生態影響措施，以及重置公共設施。

至於餘下階段的發展，包括餘下的地盤平整和基礎設施工程，興建粉嶺繞道西段、寶石湖路行車天橋、地區道路和單車徑，以及擴闊粉嶺公路以連接

古洞北新發展區。

政府並計劃將古洞北新發展區內的警察練靶場和直升機坪設施共置於缸瓦甫，以及重建現有石湖墟污水處理廠，升格為石湖墟淨水設施。

發展局發言人表示，第一階段工程將於2019年開展，目標是在2022年供應第一幅公營房屋用地，預計2026年入伙，而首個私人住宅預計可在2023年入伙。

望今年首季提交立會討論

發展局計劃向立法會尋求撥款336億元，當中328億元為主體工程和詳細設計費用，而向受影響合資格住戶發放的特設現金津貼為7.3億元。

同時，第一階段土地徵用和其他特惠津貼所需費用，預計需要133.3億元，有關款項將於基本工程儲備基金撥出支付。

發展局發言人表示，預計最快在今年第一季提交工務小組討論，期望財委會能在今年中批出336億元撥款；在完成餘下階段發展設計後，預計在2023年至2024年度要再向立法會申請撥款，開展餘下工程。



7.3億津貼受影響住戶

香港文匯報訊（記者 岑志剛）古洞北及粉嶺北新發展區需收回182公頃私人土地，涉及最少1,507個住戶和433個作業者，當中在石仔嶺附近約有50個受影響住戶，最快要在今年底陸續遷出。發展局發言人表示，當局將向財委會申請7.3億元特設現金津貼，向受發展影響的合資格住戶發放，強調不希望在地收地過程中有抗爭，希望可以透過溝通解決問題。

住戶可獲60萬或50萬津貼

發展局表示，受新發展區項目影響的合資格住戶假如不選擇安置，則可獲發放特設現金津貼。每個「合資格住戶」，不論其構築物佔用的面積多少，均可獲發放60萬元的全額特設現金津貼；若住戶購買專用安置屋邨資助出售單位，則可獲發放50萬元的經

折算特設現金津貼。

發展局發言人表示，自從去年7月立法會通過特設現金津貼方案，已多了受影響住戶願意與局方接觸，提交文件接受資格審查，在第一階段受影響的445個住戶中，已成功接觸77%，約一半願意接受審查，當中九成住在已登記寮屋，並已住滿7年，只要通過資產審查，證明沒持有物業，很大可能獲編配上樓。

發言人指出，在石仔嶺附近約有50個受影響住戶，最快要在今年底陸續遷出，但並非石仔嶺花園的安老院舍長者；當局目標是在今年首季，對已願意接受賠償方案的住戶完成審核，以讓他們及早上樓或取得特設現金津貼。

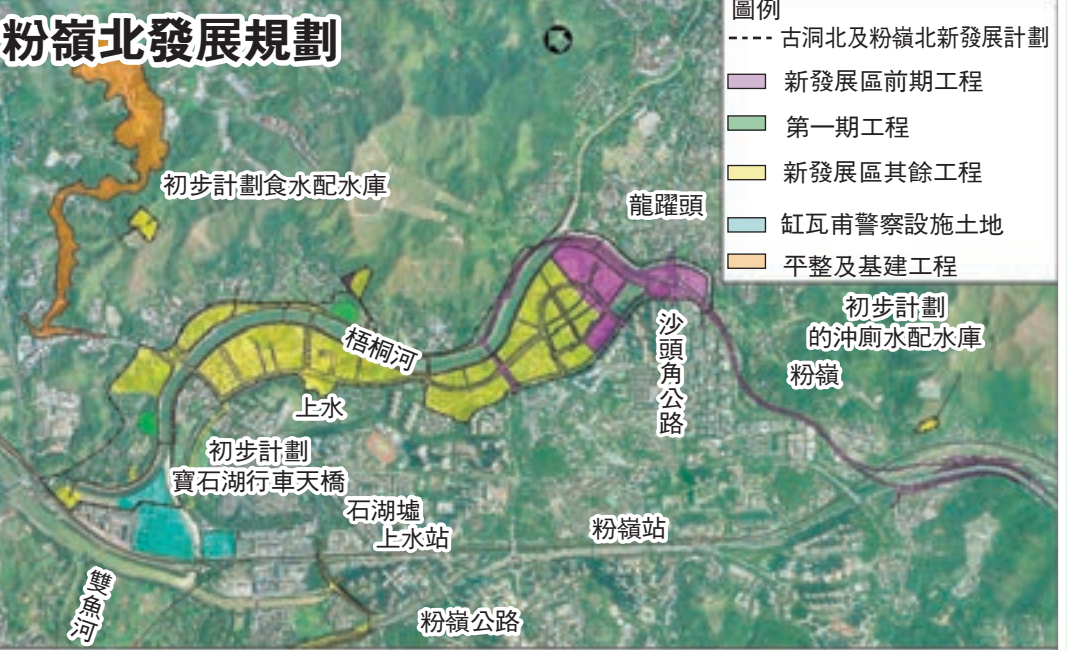
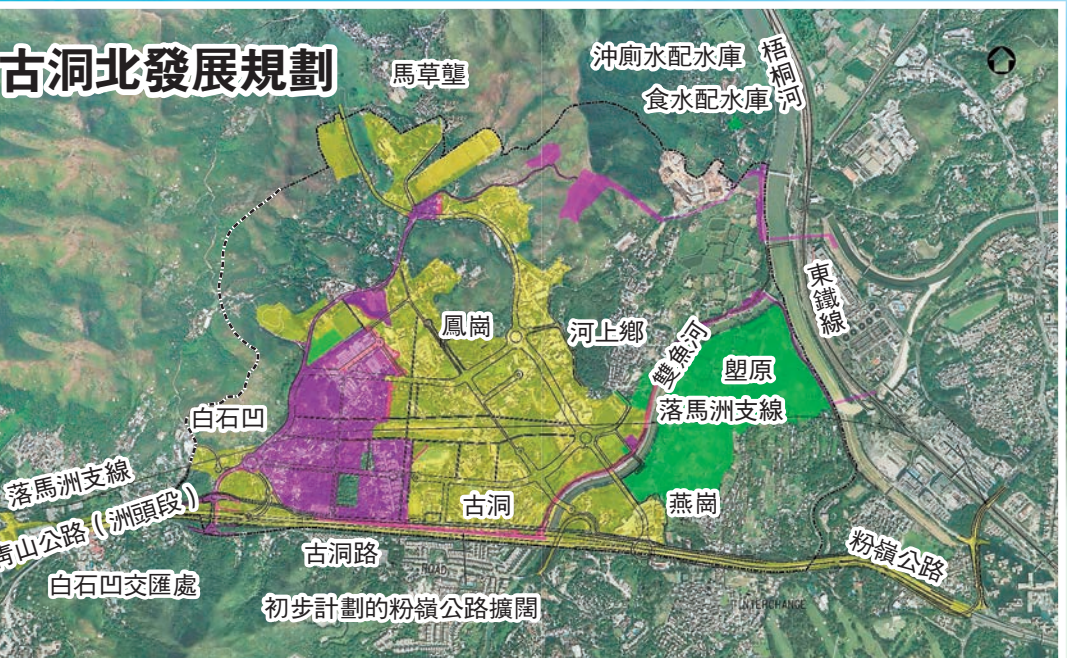
發言人並說，根據早年調查，整個新發展區共有約50公頃的棕地，第一階段有約8公頃棕地受影

響，集中馬草壩一帶，包括木廠等鄉郊工業，指如果自行找到地方重置，地政總署願意商討配合用地規劃。

希望溝通解決問題勿抗爭

發言人強調，不希望在地收地過程中有抗爭，但要假設百分之百受影響人士都自願離開是不切實際，強調特設現金津貼方案「以人為本」，希望可以透過溝通解決問題，即使要現場處理糾紛，當局亦有足夠經驗。

被問到如何安置石仔嶺花園安老院舍的長者，發言人指出，院舍搬遷後會在原區興建綜合大樓，當中包括安老院舍，政府會分期進行清拆，其中3座共100多名長者會提早遷出，正與安老院舍商討，研究如何讓受影響長者毋須搬走。



石湖墟污水廠升格淨水設施

香港文匯報訊（記者 岑志剛）為配合古洞北、粉嶺北新發展區推展，發展局計劃重建現有石湖墟污水處理廠，升格為「石湖墟淨水設施」，將每日污水處理量增加至每日19萬立方米，以應付將來在區域內的發展需求，涉款119.7億元。

現有的石湖墟污水處理廠為二級污水處理廠，每日可處理9.3萬立方米污水，為粉嶺、上水和鄰近地區提供處理服務。發展局文件指出，根據最新的規劃數據推算，石湖墟污水處理廠的污水收集區域，在20年內人口將由現時約30萬人增至約60萬人，每日產生19萬立方米污水，主要來自粉嶺及上水的持續房屋發展和鄉村污水收集計劃，以及古洞北及粉嶺北新發展區。

文件指出，該廠已運作超過30年，大部分設

施屬過時的設計，並已達至其設計的使用年，為了應付將來在區域內的發展需求，石湖墟污水處理廠有必要再進一步擴建。

發展局建議在15年內分三階段進行擴建，將污水廠提升至三級，包括轉用密閉式的污水處理池；將新的污泥處理設施遷移至現有廠房以北、較遠離毗鄰鄉村群一幅面積約2.5公頃的政府土地騰出空間興建其他基建等。

涉款近120億

擬議工程總建設費用為119.7億元，預計最快在2034年完工，屆時每日可處理19萬立方米的污水。渠務署發言人表示，污水廠需於工程期間繼續為北區30萬人口提供服務，工程複雜度高，故造價較昂貴，但仍較外國同級污水廠便宜。

塱原闢37公頃生態公園

香港文匯報訊（記者 岑志剛）發展局計劃將塱原核心地區約37公頃土地，發展成自然生態公園，以保護和改善重要的生態環境，並補償因新發展區開發而造成的濕地損失。公園將建有遊客中心及其他配套基礎設施和附屬設施，涉及8.9億元，落成後交由漁護署管理。

補償開發造成濕地損失

發展局提交立法會文件指出，塱原是香港境內面積最大的連片淡水濕地，有高生態價值和環保重要性，作為新發展區工程計劃

的重要組成部分，當局將把塱原核心地區約37公頃土地，發展成自然生態公園，以保護和改善重要的生態環境，並補償因新發展區開發而造成的濕地損失。

當局將於塱原自然生態公園興建遊客區，戶外設施佔地約4.8公頃，包括木板步行道、觀鳥屋和不同園景特色及設施，並建造一個遊客中心和一條橫跨雙魚河、長約50米的行人天橋，以連接該兩個設施。

區內50農場可繼續耕作

當局又計劃在第一期工程內，

重置粉嶺北新發展區內的兩個鷺鳥林棲息地，並就古洞北發展區內一個現有鷺鳥林棲息地進行強化工程，有關環保團體普遍歡迎有關建議；政府會控制濕地水文、限制人流等，以提升公園的生態功能和價值；該區現有50多個農場，可在範圍內繼續耕作。