



HONG KONG PROFESSIONALS AND SENIOR EXECUTIVES ASSOCIATION

香港專業及資深行政人員協會

就「新界東北新發展區計劃」 經修訂發展方案之意見

2013 年 7 月

香港銅鑼灣渣甸街 54 號富盛商業大廈 9C 室

Unit C, 9/F, Prosperous Commercial Building, 54 Jardine's Bazaar, Causeway Bay, Hong Kong
Tel: 3620 2918 Fax: 3620 3106 Email: office@hkpasea.org Website: www.hkpasea.org



HONG KONG PROFESSIONALS AND SENIOR EXECUTIVES ASSOCIATION

香港專業及資深行政人員協會

2013/2014 年度

理事會成員名單

會長	:	謝偉銓測量師	
創會會長	:	容永祺先生, SBS, MH, JP	★理事會當然成員
前任會長	:	胡曉明工程師, BBS, JP	★理事會當然成員
常務副會長	:	盧偉國議員, BBS, MH, JP	
副會長	:	史泰祖醫生, JP	伍翠瑤博士
		吳長勝先生	林大輝議員, SBS, BBS, JP
		林雲峯教授, JP	陳世強律師
		梁美芬博士, SBS, JP	李鏡波先生
		陳紹雄工程師, JP	羅范椒芬議員, GBS, JP
		黃友嘉博士, BBS, JP	周伯展醫生, JP
		林義揚先生	黃偉雄先生, MH
		劉勵超先生, SBS	
財務長	:	陳記煊先生	
秘書長	:	李惠光工程師, JP	
副秘書長	:	梁家棟博士測量師	
理事	:	馮柏棟先生, BBS, SC	吳德龍先生
		曾其鞏先生	鄧淑明博士, JP
		陳鎮仁先生, SBS, JP	楊位醒先生, MH
		鍾志平博士, BBS, JP	范耀鈞教授, BBS, JP
		何君堯律師	李樂詩博士, MH
		黃天祥工程師, BBS, JP	鄔滿海先生, SBS
		譚偉豪博士, JP	區永熙先生, BBS, JP
		華慧娜女士	黃錦輝教授, MH
		楊素珊女士	左龍佩蘭博士
		施家殷先生	陳重義博士, JP
		陳仲尼先生, BBS, JP	林力山測量師
		施榮懷先生, JP	梁廣灝先生, SBS, OBE, JP
		余秀珠女士, BBS, MH, JP	葛珮帆議員, JP
		廖凌康測量師	趙麗娟女士, MH

註：依職位資歷及筆劃排序



香港專業及資深行政人員協會

經濟事務委員會

主 席： 盧偉國博士工程師, BBS, MH, JP

房屋規劃及地政專責小組

聯席召集人：

鄔滿海先生, SBS

鄒廣榮教授

環境及基建專責小組

聯席召集人：

林力山測量師

梁廣灝先生, SBS, OBE, JP

成 員：

黃偉雄先生, MH

陳智星先生

陳世雄先生

陳少康測量師

張少華先生

洪綺敏女士

何緯豐博士

劉瑛琳女士

李煥明女士

李耀新先生

廖美香女士

駱永基先生

潘國城博士, SBS, OBE

龐朝輝醫生

葛珮帆博士, JP

蘇裕年先生

余以恒先生

溫浩源博士

黃勁大律師

王惠蘭女士

吳子堅先生

姚潔凝女士

應詠絮女士

註：排名依本會職位資歷、英文姓氏排列



香港專業及資深行政人員協會

就「新界東北新發展區計劃」經修訂發展方案之意見

香港專業及資深行政人員協會
就「新界東北新發展區計劃」經修訂發展方案之意見
2013 年 7 月

香港是世界上人口密度最高的地區之一，人口約有 715 萬人，預計 2041 年將增至 847 萬人，以香港目前的人口增長趨勢、經濟持續發展速度，土地需求將不斷增加，若每增加 50 萬人口需要一個新市鎮，未來 30 年香港便要增加 3 個新市鎮。

香港急切需要拓展新市鎮，香港專業及資深行政人員協會非常關注新界東北新發展區計劃。這片鄰近河套地區並極具發展成新市鎮潛力的理想土地，可藉著完善的總體規劃，將優美環境融合衣食住行，成為未來香港市民的安樂窩。

政府於 1998 年已就新界東北展開規劃及發展研究，期間經過公眾諮詢程序、多番研究及修訂工作，轉眼已過了 15 年。綜合了 15 年的諮詢，政府於 2013 年 7 月所提出的經修訂之古洞北及粉嶺北新發展區《建議發展大綱圖》及相關安排相信已吸納充足的公眾意見。根據公共利益而所涉及的土地徵收已有完備的法規，在適當處理相關事宜後，落實新界東北新發展區計劃經修訂發展方案便指日可待。提早發展並加快各項配套工程及興建房屋有迫切需要，在項目開展後 4 年至 5 年便可迎來首批居民入住，應付社會及經濟發展之急切需要，尤其增加房屋供應，回應市民對改善居住環境的訴求。

本會就此亦提出以下意見：

1. 粉嶺高爾夫球場爭議應與新界東北發展分開處理

三思而後行，對有意見要求政府收回粉嶺高爾夫球場作發展之用，大家應從多角度考慮該高爾夫球場對香港體育發展的重要性，以及其歷史價值、周邊生態環境之價值、重新發展程序需時等因素，才可以全面分析重新規劃發展該球場的需要。



擁有過百年歷史的粉嶺高爾夫球場，古樹環抱，環境優美，場地規模達到世界級水平，享譽國際，經常成為國際體育盛事及比賽之場地，是香港少有具規模之大型體育設施。於球場舉辦的各項活動，亦有開放給非會員享用設施，推動本地高爾夫球運動，該場地屬於香港這個國際大都會的珍貴資產。市民對高爾夫球運動日益殷切，在缺乏相關體育設施配套下，香港若貿然放棄粉嶺高爾夫球場，是非常可惜的。

其實其他國家及地區在發展與人民生活質素方面積極求取平衡下，亦會盡量保留體育設施，如其他國際大都會土地資源有限，面對發展的需求，選擇重置高爾夫球場等體育設施。香港亦應保留具價值之體育設施，平衡經濟發展及市民生活之需要。

本會認為粉嶺高爾夫球場是本港珍貴的資產，若真要收回再發展，非一朝一夕可以完成，需要深思熟慮，而新界東北新市鎮之規劃已開展了 10 多年，本會建議政府應把球場的土地爭議與新界東北發展分開處理，以免阻延發展新市鎮的進度。

2. 發展密度切合該區規劃之需要

本會贊成政府把古洞北及粉嶺北新發展區的發展密度提高，把最高地積比率定於 3.5 倍至 6 倍較為適合，有效運用土地之容納量，增加房屋單位供應，可保持附近開揚景觀。

3. 公私營房屋比例

經修訂之建議方案把新發展區的公私營房屋比例修訂為 60 : 40，能有效增加資助房屋供應，與過往發展新市鎮所設比例相近，屬於適合之比例。而本會認為資助房屋單位數目佔單位總供應量不應超過 60%，以免增加區內人口密度，加重交通之負荷，以及引致就業機會不足等問題。相信隨區內發展日漸成熟，可吸引發展商於區內發展低、中密度之



私人房屋，區內之人口密度將隨之下降。

4. 鼓勵高增值產業發展增加就業機會

新界東北新發展區除了應增加房屋供應、按照香港規劃標準與準則提供足夠之政府、機構或社區設施，本會認為政府應促進區內的經濟發展，除了在該區發展科研及相關配套設施，建議政府就新界東北新發展區之優勢及條件，訂立清晰之產業發展定位及目標，鼓勵高增值之產業發展，提供適當之配套設施，讓相關產業於區內植根，增加區內就業機會，亦可減少該區居民跨區就業。

5. 貫通區內及對外之交通網絡

古洞北及粉嶺北新發展區將提供 60,700 個新房屋單位，可容納 17 萬人口，本會建議政府應改善區內交通，貫通區內及對外之交通網絡，加強通達性，包括盡早於落馬洲支線建設古洞地鐵站配合地區發展，並改善道路網絡，加強小巴、巴士等公共交通工具之服務，駁通地鐵古洞站至區內屋苑、商廈、公共設施等，促進區內經濟活動。

6. 完善規劃排水及污水系統等基礎設施

新界東北地區在多雨季節不時出現水浸的問題，帶來不少經濟損失。本會建議政府完善及適當規劃區內之排水及污水系統等基礎設施，以防範於未然，預防未來暴雨期間再次出現水浸等問題。

7. 於區內增設長者設施及服務

新界東北新發展區擁有寧靜、安穩的生活環境，有望吸引更多市民入住，鑑於香港人口將急速老化，本會建議政府應考慮於區內增設長者設施及服務，方便日後在區內建設優質長者房屋。



8. 公私型合作之發展模式有助加快地區發展

本會認同政府以「傳統新市鎮發展模式」為基礎推行新界東北新發展區計劃，容許土地業權人就規劃作私人發展之用地，提出契約修訂申請(包括原址換地)，並須符合特定條件，本會相信有關安排切合部份土地持有人參與地區發展的期望，而政府透過補地價安排可獲取有關土地發展之利益，並加快房屋單位之供應。

政府綜合了 15 年的諮詢工作，現建議之大部份申請條件已充分關顧及平衡各方持份者的利益。然而，經本會詳細研究，有一項事宜政府真的需要予以考慮，就是申請人需要在特定時限內完成換地申請。此申請規定是略為嚴苛，即土地業權人須於政府公佈正式接受申請起，至相關地段徵收土地之時間內，與政府就換地條件及補地價安排達成協議，否則將重回收地程序。事實上補地價之商討動輒 3 年或以上，本會憂慮有關時限未必符合實際情況，建議政府考慮作適當調整。