

新界東北發展區 以事論事 實事求是

新界東北新發展區計劃對香港未來 20-30 年的整體發展影響深遠。正如政府所述，推行新發展區的目的，是為了配合香港的人口增長以及房屋及經濟發展。雖說是為短中期「未雨綢繆」，但現時住屋問題之嚴峻，實可比作黃色甚至紅色暴雨警告信號，表示廣泛社會怨聲載道。政府部門早應作規劃準備，解決市民燃眉之急，為發展機遇早作籌謀。眾說紛紜中，我們必須認清新發展區議題的核心所在，以事論事，理性討論。

土地供應策略

新發展區的爭議，涉及香港整體土地開發及供應問題。政府千方百計增加土地儲備，包括考慮維港以外填海，發展岩洞；亦將市區非住宅用地或樓宇，改建成住宅用途，以增加住屋供應。誠然，政府在市區有 370 公頃閒置的住宅或社區設施用地，而在新界南新市鎮更有 1250 公頃閒置土地。對於這些閒置土地，我們應好好地盡其用。然而，並非所有土地均適合發展公屋或居屋，部分更不適宜作高度建築物發展。

倒過來想想，倘若正如意見指將每分每寸閒置土地「好好利用」，全建公屋或居屋，那麼社區配套何存？交通運輸、供水、供電、排污等等的配套設施規劃，絕不能草率行事。社會各界多年來在城市設計、公共開放空間、體育康樂、藝術和文化等範疇，苦心尋求的共識和正待落實的計劃，不可能因一時間搜刮住宅土地的著急，而付諸東流。提高地積比率，增加發展密度，以及市區種種措施杯水車薪，遠未至一套綜觀全局，可持續又廣為市民支持的發展策略。

平衡發展與保育的天平

據估計 2012 年香港的有機農場數目有 450 個，香港如要發展高增值有機農業，未嘗不可。無可否認，政府可扮演更積極的角色，一方面計劃在塱原設立生態農業區，配合全港「廚餘循環再造計劃」，另一方面制止濕地、農地等特殊土地的破壞，保留地區風貌。長遠的有機農業政策的確有助帶動人文、鄉情、歷史、本土經濟的發展。

可是，倘若我們盡得所求，讓原區居民原區復耕，發展農業，那麼興建新住

屋及其配套設施的土地從何而來？何以解決住屋和生活需要？規劃始終需平衡發展與保育。我們的着眼點應是適當地保護哪些農地，開發哪些土地。我們用上九牛二虎之力，即使贏得耕作機會，提高本地蔬菜供應的比率，提供就業機會，這是否就是香港社會未來發展的方向？回頭一睇，數十萬市民仍為安居而惆悵，新增人口全部集中在水洩不通的市區，又何以樂業？當中付出的社會成本是否廣為接受？

公私營房屋需兩者兼顧

據政府原規劃建議，古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺三個新發展區可容納約 151,600 人，提供 53,800 個住宅單位，其中 23,100 個為公屋單位。即約 43% 的住宅單位為公共租住房屋，其餘 57% 則屬各類私人住宅。有人質疑其公私營房屋比例不當。另外，區內提供 52,000 個就業機會，居民毋須長途跋涉往返市區上班。現時交通配套不可能應付新增的人口，故有必要將北環綫拓展至坪輦/打鼓嶺，以應付調高發展密度後的新增人口。政府正制定規劃及發展綱領，所訂比例指標，用作擬備計劃及實施策略。

調整公私營房屋比例，發展規模及社區配套設施，均需更佳的靈活性。在疾呼不遷不拆背後，是否只有非黑即白的方案，沒有調整的餘地？古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺三個新發展區可否分階段開拓？

新發展區不能光是公屋單獨成區，必須具有完善的社區規劃，以免變成另一個天水圍，欠缺商業、就業和社區設施配套。若新發展區內公私營房屋分別組合成群，則可能變成另一個東涌或將軍澳，富者一區，貧者一區，造成各種社區融和的問題。縱然公私營房屋混合規劃，亦會影響私營房屋樓價而引起私人住宅居民不滿。規劃方案難以十全十美，顧此失彼。為免做寓言故事中扛驢的父子，弄得自己精疲力盡，驢子掉進河裡，不二之法是權衡輕重，堅持以港人利益為先及兼顧社會整體需要，進行完善規劃。

自行規劃和不被規劃

由於新界東北的地理位置與深圳只是一河之隔，難免有人擔心發展區變成「雙非城」或「內地人後花園」，而非照顧港人之所。加上「割地賣港」的輿論鬧得滿城風雨，把新界東北新發展區計劃政治化。

香港自行規劃新界東北新發展區，理所當然為港人提供公私營居所，以港人為本。政府引入「港人港地」元素，確保部份私樓單位只賣給香港人，雖有助釋疑，但引來更多關於自由市場的憂慮。同時，香港不要被規劃，要做國際大都市，提升城市總生產額，不能沒有國家和地方的支持。這不是單純如何發展新界東北的問題，而是在自行規劃和不被規劃中，如何確立自身定位，如何凝聚社會共識，

和怎樣作出決定的問題。

香港需要土地，解決住屋和生活需要，更需要應付人口增長、人口老化及整體發展。關鍵是政府和市民要實事求是，仔細考慮各方意見。新界東北發展區的公眾諮詢開展了四年，政府為發展機遇早作籌謀，若有足夠的公眾諮詢、社區規劃，即使沒有兩全其美的替代方案，亦可免卻今天為物色住宅用地而臨渴掘井，可免卻今天為推行計劃而舉步維艱。

「群策學社」副主席黃浩明

2012 年 11 月 21 日

「群策學社」簡介

「群策學社」由 90 名無政黨背景、曾任或現任中央政策組非全職顧問、熱愛祖國和關心中港事務的香港人組成。「群策學社」希望就各成員不同的背景及專業知識，透過一個民間平台，去研究、討論及提出有利祖國和香港現今及長遠發展的方案，為祖國及香港的未來作出貢獻。

網址：www.hkstrategy.com

如有任何傳媒查詢，歡迎聯絡：

陳兩婷

電話：(852) 2978 3086

傳真：(852) 2978 3708

電郵：joeychan@hshd.com.hk