洪水橋新發展區計劃的實施安排

目的

1. 本文件旨在向各議員介紹洪水橋新發展區計劃的實施安排。

背景

2. 「香港 2030：規劃遠景與策略」研究於 2007 年完成「全港發展策略」的更新工作，建議的其中一個具潛力發展地區為洪水橋新發展區。新發展區計劃的土地用途建議，乃根據 2011 年展開的洪水橋新發展區規劃及工程研究(該研究)擬訂，而公眾一直透過該研究分別於 2010 至 2011 年、2013 年及 2015 年進行的三階段社區參與活動，參與有關的規劃過程。

3. 我們曾於該研究的第一、第二及第三階段社區參與時，分別在 2011 年 1 月 4 日、2013 年 9 月 3 日及 2015 年 7 月 7 日諮詢屯門區議會(屯門區議會文件 2011 年第 2 號、2013 年第 32 號及 2015 年第 31 號）。在 2016 年 9 月公布洪水橋新發展區的「經修訂的建議發展大綱圖」後，我們在 2016 年 11 月 1 日向屯門區議會介紹「經修訂的建議發展大綱圖」(屯門區議會文件 2016 年第 31 號)。

洪水橋新發展區的重要性

4. 洪水橋新發展區計劃與新界東北新發展區計劃同為前行政長官在 2007-08 年度《施政報告》[1]內公布的十大基建項目。洪水橋新發展區將會成為香港新一代的新市鎮，並與現時的天水圍、元朗和屯門新市鎮及規劃中的元朗南發展計劃形成本港西部的大型新市

[1] 古洞北／粉嶺北新發展區與坪輋／打鼓嶺新發展區本為在 2008 年至 2013 年期間進行的新界東北新發展區規劃及工程研究中探討的新界東北新發展區項目的三個部分，但坪輋／打鼓嶺新發展區其後被抽起，交由發展新界北部地區初步可行性研究作進一步審視。十大基建項目的其他項目包括南港島線(東段)、沙田至中環線、屯門西繞道及屯門至赤鱲角連接路、廣深港高速鐵路香港段、港珠澳大橋、港深空港合作、香港與深圳合作發展落馬洲河套區、西九文化區及啟德發展計劃。

鎮發展羣。作為一項綜合新市鎮發展計劃，洪水橋新發展區是本港中長期土地供應的一個主要來源，提供約 61 000 個額外房屋單位(當中逾半為公營房屋單位)，以容納 176 000 新增人口。洪水橋新發展區亦定位為新界西北區的「區域經濟及文娛樞紐」，為各種經濟活動提供約 640 萬平方米建築樓面面積，並會產生約 15 萬個涵蓋各種工商業、特殊工業及社會服務業界的職位，有助解決目前新界西北區內職位不足的問題。計劃的詳情載於 2016 年 10 月 29 日向屯門鄉事委員會介紹的資料摘要。

5. 洪水橋新發展區計劃的基建及土地開發工程的範圍涵蓋約 441 公頃，包括約 324 公頃私人土地。洪水橋新發展區計劃將涉及約 190 公頃的棕地，這些棕地現時大多被用作貨櫃場、倉庫、建築物料／機械貯存、車輛維修場、回收場及鄉郊工場等，當中夾雜持牌構築物、寮屋及其他臨時構築物。單獨發展零散的棕地，將難以承載包括公營房屋等的高密度發展，無法盡用合適土地的潛力。透過整體規劃及改善基礎設施，新發展區項目會將這些被用作棕地作業及其他如寮屋和荒廢農地等用途的土地納入新市鎮發展，改造雜亂無章和受破壞的鄉郊土地作更好的土地利用。因此，新發展區規劃可以為整個洪水橋新發展區理順土地用途，提供全面的基建和社區設施配套，在執行上亦能就收地清拆、補償遷置各方面作更全面妥善的安排。

6. 然而，我們一直關注將會受實施洪水橋新發展區計劃影響的佔用人：根據計劃有關研究的概括估算，受影響者主要包括在 190 公頃棕地上超過 300 個棕地作業，以及鄰近未來市中心或發展／活動中心地帶約 1 600 戶主要居於寮屋及臨時構築物的居民及約七公頃常耕農地[2]上的農民。所有受影響棕地上的棕地作業場地及夾雜其間的寮屋及持有牌照或臨時的構築物將必須清拆，以釋放土地進行新發展區計劃的發展。受影響住用構築物都因為其重要位置及地盤情況而無法保留[3]。此外，位於橋頭圍的九座低層工業大廈[4]亦已納入新發展區內，從而在現有西鐵天水圍站周邊形成「地區商業中心」，作為新發展區第二級的商業中心。

7. 政府在第三階段社區參與中指出，鑑於洪水橋新發展區的策略重要性及清拆規模與古洞北／粉嶺北新發展區相若，政府將就本

---

[2] 有關農地主要位於現時亦園村及新生新村一帶附近，鄰近作為洪水橋未來市中心的擬建洪水橋站。

[3] 田心新村、新生新村和亦園村位於擬建洪水橋站的 500 米範圍內，為未來用作高密度發展的「區域經濟及文娛樞紐」，而石埗路尾村和沙洲里(II)村處於洪水橋新發展區的中心位置，將發展成市鎮公園及運動場，服務整個新界西北地區。由於受影響構築物非常分散，要在不影響新發展區計劃的完整性下嘗試連貫地保留那些村落會有困難。

[4] 該範圍內另有一座興建中的新工業大廈。

計劃採取以下實施安排：

(a)為受影響並合資格的住戶提供原區安置，並參考古洞北／粉嶺北新發展區的做法，考慮為受影響的清拆戶提供特設的補償及安置安排；

(b)探討透過在合適地點發展多層樓宇或其他善用土地的方式，提供其他處所予部分受影響的棕地作業的可行性；

(c)採用古洞北／粉嶺北新發展區的特殊農地復耕計劃，積極和優先為務農人士和農地業權人進行配對；及

(d)參考古洞北／粉嶺北新發展區計劃的實施模式，考慮採用「加強版的傳統新市鎮發展模式」。

8. 在考慮第三階段社區參與所蒐集的公眾意見及古洞北／粉嶺北新發展區最新特設補償及安置方案後，我們就洪水橋新發展區的實施安排擬訂了下文所述的有關細節。

洪水橋新發展區實施安排的細節

特設補償及安置方案

9. 就洪水橋新發展區提出的特設方案，擬訂時已參照向受古洞北／粉嶺北新發展區影響的合資格清拆戶提供的特設補償及安置方案。古洞北／粉嶺北新發展區的方案載於 2017 年 4 月提交北區區議會的文件（編號 10/2017）（**附錄 1**）。方案包括現行的一般補償及安置安排，以及下述特設補償及安置安排，但須符合**附錄 1** 中的**附件七**所述的指定資格準則、有關限制及酌情權安排：

(a) 特設安置方案

我們擬訂的特設安置方案，與古洞北／粉嶺北新發展區計劃下的特設安置方案大致相同[5]，讓受洪水橋新發展區影響的合資格住戶[6]選擇在特設的整體原區安置屋邨（特設安置屋邨）

[5] 根據古洞北／粉嶺北新發展區計劃的特設安置方案，選擇出租單位的合資格清拆戶可獲一次過現金津貼，作為一筆過過渡津貼，以大致彌補受影響人士在清理土地至入伙期間所付出的租金開支。根據洪水橋新發展區計劃的最新發展時間表，當局計劃在清拆工作開始前及時提供建議的特設安置方案的單位，因此洪水橋新發展區的建議特設安置方案，不包括任何過渡津貼。

[6] 合資格住戶，是指佔用持牌的或已在 1982 年寮屋登記中登記的構築物作住宅用途，亦於 1984-85 年度寮屋居民登記及凍結登記中登記，並未擁有任何物業，且符合其他指定資格準則及限制的住戶。發展局局長可因應個別住戶的特殊情況(例如：並未於 1984-85 年度寮屋居民登記中登記但在清拆前登記進

租住或購買資助房屋單位。我們已在洪福邨附近預留兩幅毗鄰用地以興建上述特設安置屋邨，可提供共約 2 100 個單位，包括資助出租單位及資助出售單位。我們將邀請香港房屋協會(房協)發展及管理該特設安置屋邨。有關資格準則與適用於古洞北／粉嶺北新發展區計劃受影響住戶者相同。

如住戶選擇特設安置方案的出租單位，我們在評審其資格時，一般會採用房協乙類出租房屋現時的最高入息和資產限額[7]。至於選擇出租房屋的長者住戶[8]，發展局局長可參照房協在特設安置屋邨的資助出售單位的估計折扣售價，酌情放寬長者住戶的最高資產審查規定(但不會放寬入息審查規定)。選購特設安置方案的資助出售單位的合資格住戶可獲豁免，無須接受入息資產審查，並獲發下文(b)項所述經折扣的特設特惠現金津貼(詳見下文)。

(b) 特設特惠現金津貼

一如古洞北／粉嶺北新發展區，受洪水橋新發展區影響的合資格住戶[9]，不論其構築物佔用的面積多少，均可獲發特設特惠現金津貼，形式為最高 60 萬元的一筆過現金津貼。特設特惠現金津貼會按構築物或住戶數目發放，兩者以較少者為準。換言之，假如某住戶佔用多於一個構築物，該住戶只會獲發特設特惠現金津貼一次；假如超過一個住戶佔用同一構築物，則政府只會按該構築物發放一次特設特惠現金津貼，住戶須自行協議攤分津貼。至於屬特殊情況的個別個案，可由發展局局長酌情批出特設特惠現金津貼。政府釐定特設特惠現金津貼的金額時，會參考的因素包括凍結登記的日期前連續佔用有關構築物作住宅用途的時間長短。假如有關住戶選擇購置上文(a)項所述特設安置方案的資助出售單位，則獲發的現金津貼會折讓至以 50 萬元為上限。

行前已居於有關持牌或已登記構築物十年或以上的住戶，以及具備恩恤理由的長者住戶)行使酌情權。

[7] 根據特設安置方案，住戶須符合房協乙類出租房屋的最高資產及入息限額，但並無最低入息限額的規定。房協的出租單位分為兩類：甲類和乙類，甲類的對象為低收入家庭，乙類則為相對較高入息的家庭。甲類的資格準則與房委會公屋單位的全面入息及資產評審規定極為相似，乙類的資格則較房委會的全面入息及資產評審規定寬鬆。以一個四人家庭為例，截至 2017 年 6 月 1 日，甲類資格的最高家庭入息及家庭資產限額分別為 27 500 元及 51 萬元；乙類資格的限額分別為 42 000 元及 51 萬元。乙類資格的相應最低家庭收入限額 27 501 元，在評審選擇特設安置方案下特設安置屋邨出租單位的清拆戶的資格時並不適用。

[8] 就特設安置方案而言，長者住戶泛指在實際清理土地時至少有一半的家庭成員(實際清理土地時年齡為 18 歲以下的兒童不計在內)為 60 歲或以上的長者。

[9] 見上文註釋 6。

(c) 住戶搬遷津貼

住戶搬遷津貼的適用範圍將擴展至地政總署凍結人口登記所涵蓋和被政府要求遷出的所有住戶。

上述擬議特設補償及安置方案中的特設特惠現金津貼及住戶搬遷津貼，有待立法會財務委員會批准。

加強版的傳統新市鎮發展模式

10. 參照古洞北／粉嶺北新發展區計劃的安排，我們將採用「加強版的傳統新市鎮發展模式」作為洪水橋新發展區的實施模式。根據該模式，一般來說，政府會把所有規劃供發展的私人土地收回及清理，並在市場出售規劃作私人發展的土地。在進行已編排的土地收回及清理之前，政府或會容許規劃作私人發展的土地範圍內個別土地的私人土地業權人提出原址換地申請，惟他們須符合指定準則及條件。這些準則及條件都旨在促使新發展區早日發展，能達到新發展區規劃方案的要求，並確保這些私人土地的佔用人所獲得的金錢補償，不會比政府收地的情況下所提供的為差。該模式亦能讓政府全面掌握並妥善協調實施時間表，確保適時發展新發展區，以切合香港的房屋和其他發展需要。

11. 「加強版的傳統新市鎮發展模式」主要是基於古洞北／粉嶺北新發展區所採用的模式擬訂，而洪水橋新發展區換地申請處理準則則因應計劃本身的規劃情況擬訂及調整。當中，我們作出若干調整，以便推動在新發展區塑造新界西北的「區域經濟及文娛樞紐」，從而提供大量商業和工業用土地；這些用途對區域內的經濟發展和創造就業機會至關重要。**附錄 2** 所載有關考慮商業及私人住宅地帶內用地換地申請的調整後準則，已包括額外規定，以參照「洪水橋及厦村發展大綱圖」(發展大綱圖)(**附錄 3**)，達致有關的規劃目標(發展大綱圖根據 2016 年 9 月公布的「經修訂的洪水橋新發展區建議發展大綱圖」而擬訂)。

12. 原址換地並不適用於一般及特殊工業用地。發展大綱圖內劃為「工業」地帶的一般工業用地，旨在政府在收回現有工業地段之前，為有意的受影響工業經營者提供機會，透過公開競標投得此等「工業」用地重置其業務。特殊工業用地[10]是規劃作政策主導的工業用土地，相關政策局將按其對相關行業／工業訂定的措施考慮有關的實施模式和機制。此外，另有一幅用地亦不得進行換地。該用地

[10] 包括已劃作政策主導的工業用途的「其他指定用途」註明「企業及科技園」、「其他指定用途」註明「物流設施」、「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶。「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶亦被規劃作安置部分受洪水橋新發展區計劃影響的棕地作業。

毗連洪福邨東南面，現時由輕鐵設施(即輕鐵緊急迴旋路及供巴士在夜間停泊的巴士廠)佔用，並在發展大綱圖劃作「其他指定用途」註明「商業及住宅發展(包括輕鐵設施)」。該用地不得進行換地的原因是現時用地大部分由輕鐵設施佔用，而發展有關用地將需要原址重置輕鐵設施。

受影響棕地作業的安排

13. 洪水橋新發展區全面落實後將移除棕地及解決其帶來的土地不協調問題，改造約 190 公頃棕地成新一代新市鎮的一部分，以釋放棕地作新市鎮發展，從而大幅增加土地使用的效率及改善整體環境。

14. 作為我們處理棕地和便利推展洪水橋新發展區的其中一項工作，我們正探討以較善用土地的方式(例如多層樓宇)容納及整合部分香港仍有需要的棕地作業的技術和財務可行性。就此，土木工程拓展署已展開可行性研究，探討以多層樓宇容納洪水橋新發展區的棕地作業的可行性。研究範圍包括擬建多層樓宇的概念設計、規劃、工程、環境和財務評估，以及探討經營和管理的可能模式。在可行性研究進行期間，政府會諮詢相關持分者，包括現有經營者、業界代表及地區人士，以了解他們的運作需要和聽取他們的意見。研究預期於 2018 年內完成。除了多層樓宇外，我們亦不排除為部分實際運作上未能遷入多層樓宇的作業提供適合空地的可能性及需要，並會提供適當的基礎設施，及與附近易受滋擾的受體作適當的分隔。我們已在發展大綱圖上洪水橋新發展區的北面邊緣預留約 24 公頃土地，以較善用土地的方式容納棕地作業[11]，亦會在鄰近地區探討具潛力的用地。

15. 合資格的業務經營者可於清拆時獲發特惠津貼。就此，政府於 2017 年 4 月 11 日公布，建議為合資格的業務經營者擴展現有的特惠津貼。有關詳情，請參閱立法會發展事務委員會於 2017 年 4 月 11 日就上述建議刊發的文件（立法會 CB(1)801/16-17(01)號文件）。擴展現有特惠津貼安排涵蓋範圍的建議，有待立法會財務委員會批准；如獲批准，將適用於受洪水橋新發展區影響的合資格商戶。

16. 作為政府多管齊下整體土地用途策略的一部分，除透過整體土地發展項目(包括涵蓋合共約 340 公頃棕地的洪水橋新發展區、古洞北／粉嶺北新發展區及元朗南發展)及個別公營房屋發展項目釋出棕地外，發展局將與相關政策局及部門合作，制訂政策以全面處理棕地事宜，目標是善用土地、理順鄉郊土地用途、支援工業發展及改善鄉郊環境。。

[11] 在分區大綱圖中，用作安置部分受洪水橋新發展區影響的棕地作業的用地是劃為「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶。

受影響農業耕作的安排

17. 根據該研究的概括估算，約七公頃常耕農地將受洪水橋新發展區發展影響。根據為古洞北／粉嶺北新發展區計劃受影響務農人士所建議的特別復耕安排，政府會優先協助他們，為他們物色願意出售／出租土地作農業用途的土地業權人，為雙方進行配對。我們會在洪水橋新發展區計劃採用相同安排。就此，我們已在流浮山及白泥物色農地，可能適宜作復耕用途。我們正與漁農自然護理署合作，擬訂洪水橋新發展區特設復耕安排的細節。

意見徵詢

18. 請議員備悉洪水橋新發展區的實施安排。

附錄

附錄 1 有關古洞北／粉嶺北新發展區計劃的北區區議會文件

附錄 2 洪水橋新發展區修訂契約(包括原址換地)申請的一般考慮準則

附錄 3 洪水橋及厦村發展大綱圖

發展局
地政總署
規劃署
土木工程拓展署
2017 年 7 月

2017 年 4 月 13 日　　北區區議會
討論文件　　文件第 10/2017 號

古洞北及粉嶺北新發展區
前期及第一期地盤平整和基礎設施工程
按《收回土地條例》（第 124 章）收回相關私人土地
及
石湖墟污水處理廠改善計劃

目的

1. 本文件旨在諮詢議員對古洞北及粉嶺北新發展區(“新發展區”)內前期及第一期地盤平整和基礎設施工程(“前期及第一期工程”)與按《收回土地條例》（第 124 章）收回相關私人土地的意見，以及對石湖墟污水處理廠改善計劃的意見。

背景

新發展區前期及第一期工程

2. 土木工程拓展署及規劃署曾於 2008 至 2012 年期間就新界東北新發展區的規劃及工程研究進行了三個階段的公眾參與，諮詢公眾及北區區議會對有關計劃的意見。詳情請參閱北區區議會文件第 60/2008 號，第 49/2009 號及第 42/2012 號。

3. 發展局其後於 2013 年 7 月公布新界東北新發展區的修訂方案，並於 2013 年 7 月 19 日向北區區議會匯報，詳情請參閱北區區議會文件第 38/2013 號，建議首先推展古洞北及粉嶺北兩個新發展區，作為粉嶺／上水新市鎮的擴展部分，並整合

為粉嶺／上水／古洞新市鎮。該新市鎮將會發展成為一個綜合社區，總人口約為四十六萬，除了提供更多的就業機會，亦會因應較大的人口規模提供不同的商業、社區、康樂及文化設施。古洞北及粉嶺北新發展區的前期及第一期工程的首批居民，預計於 2023/2024 年入住。古洞北及粉嶺北新發展區前期及第一期工程完成後，預計將提供約 16,000 個單位，可容納人口約為 46,600 人。行政長官在 2017 年施政報告中，重申決心盡快推展各項大型土地發展項目，包括落實古洞北和粉嶺北新發展區。為善用土地資源，政府正探討適度增加公營房屋用地的發展密度，以增加公營房屋的供應。

4. 土木工程拓展署於 2015 年 7 月 30 日曾就古洞北及粉嶺北新發展區前期及第一期道路及排污設備工程與安老院舍大樓地盤平整工程諮詢北區區議會，詳情請參閱北區區議會文件第 41/2015 號。北區區議會對新發展區前期及第一期道路及排污設備工程的刊憲和新安老院舍大樓的收地安排原則上沒有反對。有關的道路工程和排污設備工程已於 2015 年 12 月 31 日及 2016 年 1 月 8 日根據《道路（工程、使用及補償）條例》（第 370 章）及《水污染管制（排污設備）規例》（第 358 章附屬法例）刊登憲報。建議收回新安老院舍大樓地盤平整工程所涉及的私人土地，亦已於 2016 年 8 月 12 日按《收回土地條例》（第 124 章）刊登憲報。

<u>石湖墟污水處理廠改善計劃</u>[1]

5. 為配合新發展區前期及第一期工程和其餘位於粉嶺、上

[1] 「石湖墟污水處理廠改善計劃」包括石湖墟污水處理廠改善及擴建工程第 1A 期、第 1B 期及第 2 期。第 1A 期及第 2 期將提升基建容量，以應付粉嶺、上水和鄰近地區的污水處理需求，而第 1B 期則會配合新發展區前期及第一期工程推行。

水及鄰近地區的房屋發展，以及提升石湖墟污水處理廠的環保表現以進一步降低其對周邊環境的影響，環境保護署和渠務署計劃逐步改善現有的石湖墟污水處理廠，包括增加其污水處理能力及提升其處理級別。整項改善計劃預計於 2033 年完成，石湖墟污水處理廠的設計污水處理能力將達至每日 19 萬立方米，並提供最高級別的三級污水處理服務。改善計劃亦包括全面覆蓋所有產生氣味的污水處理設施、增設除味裝置及加入適當的園境設施以改善廠房及周邊河岸範圍的景觀。

6. 土木工程拓展署及渠務署聯同環境保護署已分別於 2013 年 12 月 12 日及 2014 年 3 月 17 日就與新發展區有關的石湖墟污水處理廠改善計劃第 1B 期工程及與粉嶺、上水當區發展有關的第 1A 期的前期工程諮詢北區區議會，詳情請參閱北區區議會文件第 75/2013 號及北區區議會地區小型工程及環境改善委員會文件第 5/2014 號。委員會同意石湖墟污水處理廠需要保持足夠的污水處理能力以應付區內的發展，但對現時廠內的運作對附近居民的影響表示關注，並要求當局在進一步推行工程時需要妥善處理附近居民的關注事項。渠務署其後聯同環境保護署於 2015 年 5 月及 2016 年 7 月就石湖墟污水處理廠改善計劃舉行了社區聯絡小組會議。

前期及第一期地盤平整和基礎建設工程範圍

7. 新發展區前期及第一期工程原定的範圍已在北區區議會文件第 41/2015 號及在北區區議會 2015 年 7 月 30 日的會議中作出簡介。因應前期及第一期道路及排污設備工程刊憲所收到的意見及前期及第一期工程內個別項目的發展進度，我們已為有關範圍作出檢討及修訂，主要修訂包括-

a.) 在粉嶺北新發展區，修訂擬建粉嶺繞道東段近崇謙堂及塘坑的走線設計及取消擬議的麻笏河改道工程；

b.) 修改安樂村工業區道路及永久封閉一段現有安居街；

c.) 在粉嶺北新發展區，暫緩興建部分 L 1 路和部分 L2 路及興建連接 L1 路和 L2 路的臨時道路作替代；及

d.) 修訂隔音屏障設計。

8. 有關的道路及排污設備工程修訂設計已於 2016 年 11 月 18 日及 25 日根據《道路（工程、使用及補償）條例》（第 370 章）及《水污染管制（排污設備）規例》（第 358 章附屬法例）刊登憲報。最新的工程範圍可參考附件一至二。

9. 最新前期及第一期的工程主要包括-

a) 在古洞北新發展區興建外環路連接粉嶺公路及在區內建造新道路和相關隔音屏障；

b) 在粉嶺北新發展區興建粉嶺繞道東段及在區內建造新道路和相關隔音屏障；

c) 在新發展區為房屋、休憩用地及社區設施等用地進行土地平整工程；

d) 在古洞北新發展區興建塱原自然生態公園；及

e) 在新發展區建造行人路、單車徑、排水及排污設備、抽水站、食水設施、配水庫等基礎設施及紓減環境影響措施。

石湖墟污水處理廠改善計劃工程範圍

10. 石湖墟污水處理廠改善計劃工程範圍只限於現有的污水處理廠範圍和祝運街以北的一幅約 3.2 公頃的政府土地。有關工程範圍及改善計劃完成後的建築設計圖可參考附件三及四。

對交通的影響

11. 根據新界東北新發展區的交通影響評估，當一系列的交通基礎改善設施包括粉嶺繞道東段完成後，建議的古洞北及粉嶺北新發展區不會對現時的北區對外幹線道路及內部路網產生不可接受影響。另外，石湖墟污水處理廠改善計劃預計亦不會為區內交通帶來負面影響。

12. 在鐵路運輸方面，已經規劃的古洞站將配合古洞北新發展區的發展，新發展區的居民可以利用鐵路便捷地往來市區各地。 最新的《鐵路發展策略 2014》已建議建造北環線，連接古洞北將會新設的古洞站和西鐵線的錦上路站。這條新鐵路預期有助分流現時東鐵的乘客以及容納鐵路沿線新增人口的交通需求。

對雨水排放及排污設備的影響

13. 在雨水排放方面，我們會為新發展區建立一個有足夠排洪能力的綜合排水系統，以應付新發展區及其上游流至區內的雨水，並分別經新鋪設的排水設施排放雨水至雙魚河及梧桐河。

14. 在污水收集及處理方面，土木工程拓展署會為新發展區興建包括有污水抽水站的排污設施，配合環境保護署和渠務署的石湖墟污水處理廠改善計劃，以應付污水收集及處理需求。

對環境的影響

15. 根據已批准的環境影響評估，有關工程項目對環境方面的潛在影響屬可接受的水平，並符合相關法例及規範的要求。我們會密切監察工程項目對周邊環境的影響，並會在工程合約內訂明必須實施合適的緩解措施，以減低工程進行時對環境的短期影響。

建議徵收及清理土地

16. 除已刊憲的道路及排污設備工程範圍外，為配合新發展區前期及第一期的地盤平整和基礎設施工程和石湖墟污水處理廠改善計劃所需，政府會按工程實施時間表再收回及清理約100公頃的私人和政府土地，其中包括會引用《收回土地條例》(第124章) 收回約55公頃的私人土地。有關建議收地及清拆範圍可參考附件五及六。為配合收地及清拆工作，政府已制訂新的補償及安置方案，以安置受新發展區計劃影響的合資格居民，詳情請參閱「新界東北新發展區計劃」收回及清理土地的一般特惠津貼、特設特惠補償及特設原區安置安排簡介(附件七)。

進展前瞻

17. 我們現正為新發展區前期及第一期工程和石湖墟污水處理廠改善計劃進行詳細設計及工地勘測工作，並計劃最快於

2017/2018 年向立法會財務委員會申請建造前期及第一期工程、相關收地補償和石湖墟污水處理廠改善及擴建工程的撥款，以期主要的建造工程可於 2018 年展開，以配合 2023 年讓首批居民入住新發展區的目標。

徵詢意見

18. 請議員就上述建議發表意見及支持新發展區前期及第一期工程、相關徵收土地、石湖墟污水處理廠改善計劃；及支持為上述建議向立法會財務委員會申請撥款。我們會繼續與北區區議會及社區保持緊密聯繫，並會積極回應議會和地區人士所關注的事宜。我們亦會適時諮詢北區區議會有關新發展區的相關發展項目，讓社區一同參與及了解新發展區的推展。

<u>附件</u>

附件一 ： 古洞北新發展區前期及第一期地盤平整和基礎設施工程平面圖

附件二 ： 粉嶺北新發展區前期及第一期地盤平整和基礎設施工程平面圖

附件三 ： 石湖墟污水處理廠改善計劃現有及工程後的佈局

附件四 ： 石湖墟污水處理廠改善計劃完成後的建築模擬圖

附件五 ： 古洞北新發展區前期工程及第一期工程收地／清拆範圍

附件六 ： 粉嶺北新發展區前期工程及第一期工程收地／清拆範圍

附件七 ： 古洞北和粉嶺北新發展區補償、特惠津貼和安置安排簡介

發展局

土木工程拓展署

地政總署

環境保護署

渠務署

2017 年 **4** 月

附件一

編號 no.	日期 date	內容摘要 description	核對 checked	核准 approved
修訂 REVISION				

圖則名稱 drawing title

古洞北新發展區前期及第一期地盤平整和基礎設施工程平面圖

繪圖 drawn W K LAU	簽署 initial	日期 date 18.01.17	項目編號 item no.
核對 checked W M TANG	簽署 initial	日期 date 03.04.17	比例 scale 1:12 000
核准 approved	簽署 initial	日期 date	圖則編號 drawing no. CDEKFNZ009

辦事處 office
新界東拓展處
NEW TERRITORIES EAST DEVELOPMENT OFFICE

土木工程拓展署
CIVIL ENGINEERING AND DEVELOPMENT DEPARTMENT

R:\CSWP\FL_KT_NDA\DRAWING\CDEKFNZ0009A\CDEKFNZ0009C.dgn

A3 420MM X 297MM

附件二

編號 no.	日期 date	內容摘要 description	核對 checked	核准 approved

修訂 REVISION

圖則名稱 drawing title

粉嶺北新發展區前期及第一期地盤平整和基礎設施工程平面圖

繪圖 drawn W K LAU	簽署 initial	日期 date 18.01.17	項目編號 item no.
核對 checked W M TANG	簽署 initial	日期 date 03.04.17	比例 scale 1:15 000
核准 approved	簽署 initial	日期 date	圖則編號 drawing no. CDEKFNZ0010

辦事處 office
新界東拓展處
NEW TERRITORIES EAST DEVELOPMENT OFFICE

土木工程拓展署
CIVIL ENGINEERING AND DEVELOPMENT DEPARTMENT

R:\CSWP\FL_KT_NDA\DRAWING\CDEKFNZ0010A\CDEKFNZ0010B.dgn

A3 420MM X 297MM

PROVISIONAL
SUBJECT TO AMENDMENT

版 no.	日期 date	修改項目 description	簡簽 initial

圖則名稱 drawing title 石湖墟污水處理廠改善計劃 現有及工程後的佈局 SHEK WU HUI SEWAGE TREATMENT WORKS - EXISTING AND PROPOSED SITE LAYOUT	繪畫 drawn SIGNED K. S. LAM	日期 date 13 JAN 2017	圖則編號 drawing no. DSP/406DS/11011
	核對 checked SIGNED W. C. POON	日期 date 13 JAN 2017	比例 scale 1 : 5000 OR AS SHOWN
	批核 approved SIGNED W. W. LAU	日期 date 13 JAN 2017	
	部門 office 污水工程部 SEWERAGE PROJECTS DIVISION		

保留版權 COPYRIGHT RESERVED

香港特別行政區政府渠務署
DRAINAGE SERVICES DEPARTMENT
GOVERNMENT OF THE HONG KONG SPECIAL ADMINISTRATIVE REGION

c:\temp\dsd_pw\dms18032\DSP_406DS_11011.DGN
PLOTPEN.TBL
Col_pdf_cswp_v8.plt
A4 297x210

附件四：

石湖墟污水處理廠改善計劃完成後的建築模擬圖

從梧桐河上空鳥瞰改善計劃完成後的石湖墟污水處理廠建築模擬圖

附件五

圖例LEGEND

- 古洞北分區計劃大綱圖編號S/KTN/2的規劃範圍界線
  PLANNING SCHEME BOUNDARY OF KWU TUNG NORTH OUTLINE ZONING PLAN No. S/KTN/2
- 將予收回的私人地
  PRIVATE LAND TO BE RESUMED
- 工務計劃項目第7747CL號－古洞北新發展區及粉嶺北新發展區發展計劃前期工程的用地
  SITE FOR PWP ITEM No. 7747CL – ADVANCE WORKS FOR DEVELOPMENT AT KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA AND FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA
- 工務計劃項目第7747CL號－古洞北新發展區及粉嶺北新發展區前期地盤平整和基礎設施工程(道路工程)的用地
  SITE FOR PWP ITEM No. 7747CL – ADVANCE SITE FORMATION AND ENGINEERING INFRASTRUCTURE WORKS AT KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA AND FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA (ROAD WORKS)
- 工務計劃項目第7747CL號－古洞北新發展區及粉嶺北新發展區前期地盤平整和基礎設施工程(排污工程)的用地
  SITE FOR PWP ITEM No. 7747CL – ADVANCE SITE FORMATICN AND ENGINEERING INFRASTRUCTURE WORKS AT KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA AND FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA (SEWERAGE WORKS)
- 工務計劃項目第7759CL號－古洞北新發展區及粉嶺北新發展區發展計劃第一期工程的用地
  SITE FOR PWP ITEM No. 7759CL – FIRST STAGE WORKS FOR DEVELOPMENT AT KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA AND FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA
- 工務計劃項目第7759CL號－古洞北新發展區及粉嶺北新發展區第一期地盤平整和基礎設施工程(道路工程)的用地
  SITE FOR PWP ITEM No. 7759CL – FIRST STAGE OF SITE FORMATION AND ENGINEERING INFRASTRUCTURE AT KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA AND FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA (ROAD WORKS)

比例尺 SCALE 1:12 000

米 metres 200 0 200 400 600 800 1000 米 metres

只作識別用 FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY

地政總署 工程項目組
Projects Section
Lands Department
圖則由測繪處工程項目測量小組繪製
Plan Prepared by Projects Survey Unit, Survey and Mapping Office

© 香港特別行政區政府 — 版權所有 Copyright reserved - Hong Kong SAR Government

位置圖
古洞北新發展區
前期工程及第一期工程收地/清拆範圍
LOCATION PLAN
RESUMPTION / CLEARANCE BOUNDARIES OF ADVANCE WORKS AND FIRST STAGE WORKS FOR THE DEVELOPMENT OF KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA

檔案編號 File No. --------
地圖編號 Map Sheet No. 2 & 3 (Series HM20C/2)
分區計劃大綱圖編號 O.Z.P. No. S/KTN/2
參考圖編號 Reference Plan. No. --------
圖則編號 PLAN No. DNM5082

日期 Date : 29/03/2017

圖例LEGEND

- 粉嶺北分區計劃大綱圖編號S/FLN/2的規劃範圍界線
  PLANNING SCHEME BOUNDARY OF FANLING NORTH OUTLINE ZONING PLAN No. S/FLN/2
- 將予收回的私人地
  PRIVATE LAND TO BE RESUMED
- 工務計劃項目第7747CL號－古洞北新發展區及粉嶺北新發展區發展計劃前期工程的用地
  SITE FOR PWP ITEM No. 7747CL – ADVANCE WORKS FOR DEVELOPMENT AT KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA AND FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA
- 工務計劃項目第7747CL號－古洞北新發展區及粉嶺北新發展區前期地盤平整和基礎設施工程(道路工程)的用地
  SITE FOR PWP ITEM No. 7747CL – ADVANCE SITE FORMATION AND ENGINEERING INFRASTRUCTURE WORKS AT KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA AND FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA (ROAD WORKS)
- 工務計劃項目第7747CL號－古洞北新發展區及粉嶺北新發展區前期地盤平整和基礎設施工程(排污工程)的用地
  SITE FOR PWP ITEM No. 7747CL – ADVANCE SITE FORMATION AND ENGINEERING INFRASTRUCTURE WORKS AT KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA AND FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA (SEWERAGE WORKS)
- 工務計劃項目第7759CL號－古洞北新發展區及粉嶺北新發展區發展計劃第一期工程的用地
  SITE FOR PWP ITEM No. 7759CL – FIRST STAGE WORKS FOR DEVELOPMENT AT KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA AND FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA

比例尺 SCALE 1:12 000

米 metres 200 0 200 400 600 800 1000 米 metres

只作識別用 FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY

地政總署 工程項目組
Projects Section
Lands Department
圖則由測繪處工程項目測量小組繪製
Plan Prepared by Projects Survey Unit, Survey and Mapping Office

© 香港特別行政區政府 — 版權所有 Copyright reserved - Hong Kong SAR Government

位置圖
粉嶺北新發展區
前期工程及第一期工程收地/清拆範圍
LOCATION PLAN
RESUMPTION / CLEARANCE BOUNDARIES OF ADVANCE WORKS AND FIRST STAGE WORKS FOR THE DEVELOPMENT OF FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA

檔案編號 File No.	--------
地圖編號 Map Sheet No.	3 (Series HM20C/2)
分區計劃大綱圖編號 O.Z.P. No.	S/FLN/2
參考圖編號 Reference Plan. No.	--------
圖則編號 PLAN No.	DNM5083

日期 Date : 30/03/2017

附件七

古洞北和粉嶺北新發展區
補償、特惠津貼和安置安排簡介

古洞北及粉嶺北兩個新發展區將分階段提供合共約 6 萬個公、私營房屋單位。第一期收地預計於 2018 年展開，當局會向合資格住戶提供特惠津貼及安置安排。合資格的業權人、商戶和農戶亦會獲發各種補償和特惠津貼。

(甲) 合資格住戶的特惠津貼及安置安排

當局除繼續提供香港房屋委員會(下稱「房委會」)的「公共租住房屋單位」(下稱「公屋單位」)及「持牌住用構築物和已登記住用寮屋的核准佔用人的特惠津貼」(下稱「核准佔用人特惠津貼」)予合資格住戶外，更特別提供「特設特惠現金津貼」及由香港房屋協會(下稱「房協」)在北區發展的特設原區安置屋邨(下稱「特設屋邨」)內的資助單位，以供選擇。

特惠津貼及/或安置方案

受當局清拆行動影響而須遷離現居構築物的寮屋住戶，可視乎方案資格要求，申請以下其中一項的特惠津貼及/或安置方案。

特惠津貼及/或安置方案		資格要求(請參閱註明和方案簡介部份)									
方案(一)	房委會公屋單位	(a)	(b)		(d)	(e)			(h)		
方案(二)	核准佔用人特惠津貼	(a)		(c)	(d)		(f)				
方案(三)	特設特惠現金津貼[1]	(a)		(c)				(g)			
方案(四)	房協特設屋邨內的資助出租單位[1]	(a)	(b)					(g)		(i)	
方案(五)	房協特設屋邨內的資助出租或出售單位(入伙前作選擇)[1]	(a)	(b)					(g)			(j)

[1] 方案(三)至方案(五)部份的資格要求可能須待發展局局長的酌情批准。

註明：

(a) 已在凍結登記時記錄在案。

(b) 現時並非公屋居民；沒擁有任何本港住宅物業；及不曾享有任何形式的資助置業計劃或相關福利。

(c) 現時並非公屋居民；沒擁有任何本港住宅物業；及並未喪失享有任何資助房屋或相關福利的資格。

(d) 現居的構築物已在 1982 年寮屋登記中登記為住用構築物或為已獲政府牌照的住用構築物。

(e) 須在 1984-85 年度進行的寮屋居民登記中已經記錄在案，或可提供證據證明直至緊接凍結登記的日期前，持續佔用上述(d)項所指的住用構築物作居住用途達兩年或以上。

(f) 須在 1984-85 年度進行的寮屋居民登記中已經記錄在案，或可提供證據證明直至緊接凍結登記的日期前，持續佔用上述(d)項所指的住用構築物作居住用途達十年或以上。

(g) 現居的構築物已在 1982 年寮屋登記中登記為構築物；及須在 1984-85 年度進行的寮屋居民登記中已經記錄在案，或可提供證據證明直至緊接凍結登記的日期前，持續佔用該構築物作居住用途達十年或以上。

(h) 申請者及其家庭成員的每月總入息和總資產淨值不得超過房委會規定的有關入息及總資產淨值限額，及須符合房委會所訂定的其他公屋申請資格。

(i) 申請者及其家庭成員的每月總入息和總資產淨值不得超過房協乙類出租屋邨規定的有關入息及總資產淨值上限(除長者家庭可享更寬鬆總資產上限)，及須符合房協所訂定的乙類出租屋邨其他申請資格。

(j) 構築物內所有其他住戶(如有)已達成一致的共識，同意放棄任何其他特惠津貼及安置安排。

其他不符合以上資格的住戶，如有短期臨時居所需要，可獲安排入住臨時收容中心，以等候審核資格及作進一步安置或自行另覓居所。如有關住戶在臨時收容中心住上三個月及通過「無家可歸評審」，證明別無居所，並且符合既定的公屋申請資格準則（包括入息限額、資產限額及「不得擁有住宅物業規定」)，房屋署會安排他們入住屯門的中轉房屋，並透過公屋申請輪候入住公屋。

所有已在凍結登記時記錄在案並受當局清拆行動影響而須遷離居所的住戶，會另獲發放「搬遷津貼」。(註：有關「搬遷津貼」安排須待立法會財務委員會批准)

方案簡介：

方案(一)： 房委會公屋單位的「不得擁有住宅物業」、「入息及資產審查」及其他規定

- 申請者必須年滿 18 歲。
- 配屋時，最少一半的家庭成員必須在無任何附帶逗留條件下居港滿 7 年並仍在香港居住[2]。
- 在進行凍結登記當日起至申請獲配公屋並簽訂新租約該日為止，申請者及其家庭成員在香港並無擁有或與他人共同擁有香港任何住宅物業或該類物業的任何權益；或簽訂任何協議(包括臨時協議)購買香港的住宅物業；或持有任何直接或透過附屬公司擁有香港住宅物業的公司 50%以上的股權。住宅物業包括在香港的任何住宅樓宇、未落成的私人住宅樓宇、經建築事務監督認可的天台構築物、用作居住用途的屋地及由地政總署批出的小型屋宇批地。
- 申請者及其家庭成員須接受全面入息及資產審查，其家庭總入息及資產淨值不得超逾房委會訂定的入息及總資產

[2] 18 歲以下子女，不論居港年期長短或其父母的居留身份為何，只要在港出生並已確立香港永久性居民身分；或不論在何處出生，只要父母其中一人在無任何附帶居留條件下居港滿 7 年，均一律視為已符合 7 年居港年期的規定。

淨值限額。有關房委會入息及總資產淨值限額，請參考房委會網頁(www.housingauthority.gov.hk/tc/flat-application/income-and-asset-limits/index.html)。

- 申請者及其家庭成員須符合房委會所訂定的其他公屋申請資格。
- 符合入住公屋資格的申請者如放棄公屋單位，可申請「綠表資格證明書」,以普通綠表資格申請購買「居者有其屋」計劃(居屋)單位(視乎當時是否有居屋單位推出發售)或居屋第二市場的單位以代替安置，惟須符合有關「出售居屋計劃」或居屋第二市場的申請資格。

方案(二)：　核准佔用人特惠津貼

- 津貼金額按住戶之住用構築物的居住面積及居住年期計算，上限為 60 萬元。
- 獲發津貼後，兩年內不可申請公共房屋及相關津貼。

方案(三)：　特設特惠現金津貼

- 視乎居住年期及是否為獲登記的住用構築物,每個構築物或每戶(以較少者為準)最高可獲發的津貼金額為 60 萬元。
- 若構築物內有多於一個住戶，最高 60 萬元的津貼金額須按構築物內所有住戶數目攤分(所有住戶協議自行分配除外)。
- 獲發津貼後，三年內不可申請資助房屋或相關福利。
- 有關「特設特惠現金津貼」安排須待立法會財務委員會批准。

方案(四)： 房協特設屋邨內資助出租單位的入息及資產審查」及其他規定

- 申請人須年滿 18 歲，已在香港居住滿 7 年，及持有香港身份證，並擁有香港居留權或其在港的居留並不受香港入境事務處所限制。
- 申請人及其家庭成員必須長期在香港居住。
- 就房協「乙類出租屋邨的入息及資產審查」，申請人及其家庭成員的每月總入息上限及總資產淨值上限，請參考房協網頁(www.hkhs.com/chi/business/rentapply.asp)。
- 選擇方案(四)的申請人及其家庭成員無須符合每月總入息下限。
- 長者家庭(即一半或以上家庭成員已屆 60 歲)，可享更寬鬆總資產淨值上限，有關上限將參考與房協特設屋邨相近的資助出售單位的預計折實售價。
- 已通過上述的入息及資產審查及其他規定的獲批住戶，在遷入時無須再次接受有關入息及資產審查，惟仍須符合當時的其他規定(如沒有擁有任何本港住宅物業)。

方案(五)： 房協特設屋邨內的資助出租或出售單位

- 申請獲批後，可在入伙前的限定時間內進一步選擇資助出租單位或資助出售單位。
- 倘在入伙前的限定時間內選擇資助出租單位，須符合相關的入息及資產審查[3]及其他規定。
- 倘在入伙前的限定時間內選擇資助出售單位，須符合當時房協資助出售單位的有關規定(入息及資產審查除外)。購入單位時，會同時獲發經折算的特設特惠現金津貼(經折算後最高 50 萬元，視乎居住年期及居所是否為獲登記的住用構築物)。

[3] 就房協「乙類出租屋邨的入息及資產審查」，申請人及其家庭成員的每月總入息上限及總資產淨值上限，請參考房協網頁，惟申請人及其家庭成員無須符合每月總入息下限。長者家庭(即一半或以上家庭成員已屆 60 歲)，可享更寬鬆總資產淨值上限，有關上限將參考與房協特設屋邨相近的資助出售單位的預計折實售價。

- 有關「經折算的特設特惠現金津貼」安排須待立法會財務委員會批准。

特設過渡安排及一筆過過渡津貼

- 方案(四)及方案(五)涉及房協特設屋邨。由於合資格住戶須待房協特設屋邨落成後方可遷入有關單位，因此當局會提供特設過渡安排。
- 獲批方案(四)或方案(五)，以及在指定清拆限期前遷出的住戶，可獲一筆過(不作調整)的過渡津貼。金額視乎構築物內所有住戶總人數而定[4]。
- 獲發一筆過過渡津貼後，三年內不可申請資助房屋及相關福利。
- 如獲批方案(四)或方案(五)的住戶最終在入伙前的限定時間內決定放棄或不符合資格遷入特設屋邨，有關過渡津貼無需歸還，惟不能再選擇其他方案。
- 有關「一筆過過渡津貼」安排須待立法會財務委員會批准。

特設方案的申請截止限期

- 所有申請須於指定截止限期前提出。有關限期容後由地政總署公布。
- 申請方案(四)的住戶如未能符合相關入息資產要求而令其方案不獲批，可於其後一個月內申請其他特設安置/津貼方案(即方案(三)或方案(五))。
- 如所有特設方案(即方案(三)至方案(五))的申請都不獲批，該住戶可於指定清拆限期前，按其資格申請其他安置/津貼方案(即方案(一)或方案(二))。如仍不符合方案(一)或方案(二)的資格要求，如有短期臨時居所需要，可獲安排入住臨時收容中心。

[4] 1 至 2 人為 20 萬元；3 至 4 人為 30 萬元；5 至 6 人為 40 萬；7 人或以上為 50 萬元。

構築物內不同住戶可選擇不同特惠津貼及安置安排

- 同一構築物內不同住戶可選擇不同特惠津貼及安置安排，惟選擇方案(五)時，構築物內所有其他住戶須達成一致的共識，同意放棄任何其他特惠津貼及安置安排。
- 另外，不論其他住戶是否選擇方案(三)，特設特惠現金津貼的金額須按構築物內所有住戶數目攤分(所有住戶協議自行分配除外)。

(乙) <u>其他業權人、住戶、商戶及農戶的補償及特惠津貼安排</u>

當局會向合資格的業權人、住戶、商戶和農戶，按個別情況發放以下各種補償和特惠津貼：

(a) 因收回私人農地／建築用地(即屋地)而發放的特惠補償；
(b) 因收回和清拆住宅樓宇而發放的特惠津貼；
(c) 因收回合法商業樓宇和工業樓宇而發放的特惠津貼；
(d) 因收回和清拆農業經營設施而發放的特惠津貼；
(e) 因收回和清拆漁業經營設施而發放的特惠津貼；
(f) 因遷移新界區墳墓、金塔和神龕而發放的特惠津貼；及
(g) 因清拆寮屋區／平房區商舖、工場、貨倉、船排、學校和教堂以及觀賞魚類養殖場而發放的特惠津貼。

(本簡介只為可能受「古洞北和粉嶺北新發展區計劃」影響的人士提供適用的補償、津貼和安置安排的基本資料，只供作一般參考之用，不能視為相關政策的正式陳述。地政總署保留增減或修訂本簡介的部分或全部內容的權利。若政府日後開展收地及清理土地程序時，地政總署會按凍結登記的記錄，及按既定機制處理各項津貼申請，包括審核申請人提交的資料、計算有關款額等事宜。至於個別受影響人士或住戶可否獲得補償、津貼和安置，有關具體安排，須視乎當時適用的準則和資格，並按個別情況及所提交的資料作出評定，不同個案所得的補償、津貼和安置安排會有所不同，不能一概而論。)

地政總署
2017 年 4 月

附錄 2

洪水橋新發展區

修訂契約(包括原址換地)申請的一般考慮準則

一般規劃準則

1. **地點** — 只限於已採納的洪水橋及厦村發展大綱圖上規劃作私人發展的用地。

2. **擬議用地須在規劃作私人發展的用地範圍內及作指定用途** — 只有在上述發展大綱圖上規劃作私人住宅用途、混合住宅和商業用途或商業發展用途的用地範圍內的私人地段才獲考慮。凡申請建議交還位於發展大綱圖內下列土地範圍內的地段者，將不獲接納：

a) 在發展大綱圖上實施機制有待進一步研究的「其他指定用途」註明「企業和科技園」、「物流設施」或「港口後勤、貯物及工場用途」用地；

b) 在發展大綱圖上將以公開招標形式讓現有工業作業者有機會競投的「工業」用地；

c) 規劃作公眾用途，例如道路、政府、機構或社區用途、在發展大綱圖上「其他指定用途」地帶中的公共設施、休憩用地、公共／資助房屋及原區安置的用地；

d) 在發展大綱圖上預留作「其他指定用途」註明「商業及住宅發展暨輕鐵設施」的用地，因為在有關用地上若有零散的私人土地發展項目，可能嚴重限制現時由輕鐵設施佔用的部分的發展；

e) 在發展大綱圖上預留作「住宅發展密度第四區」(作重置村落之用)或「鄉村式發展」的用地；及

f) 在發展大綱圖上指定為「綠化地帶」或「美化市容地帶」的用地。

3. **面積** — 擬交還的用地(即「交還用地」)面積應符合以下準則：

a) 在發展大綱圖上預留作「商業」、「其他指定用途」註明「商業及住宅」或「其他指定用途」註明「商業暨公共交通交匯處及公眾停車場」的用地：不少於發展大綱圖上指定對應發展用地內私人土地的總面積，但不包括發展用地邊界須作微調而有關調整亦不會對該用地的發展布局造成不良影響的土地。有關的規劃意向是希望把發展大綱圖上指定的各幅發展用地作單一發展，因此重新批出的用地(即如獲批准，以交還土地換取重新批出的用地)必須符合發展大綱圖上所示對應發展用地的邊界，但發展用地邊界可作不會對該用地的發展布局造成不良影響的微調。為免生疑問，以上所述並不暗示政府一方有任何意圖或責任提供發展用地內毗鄰或夾雜在私人土地中的政府土地，以使重批用地符合發展大綱圖所示的發展用地布局(見下文第 12 段)；及

b) 其他用地：不少於 4 000 平方米(這是合理的面積以供進行適合並設有輔助設施的住宅發展)。

4. **業權** — 交還用地內所有私人地段的業權應由單一業權人或合資公司業權人擁有並作為申請人。

5. **土地格局** — 申請用地應呈合理規則形狀，沒有被不屬於申請人的私家地段分隔。交還用地內將會交還的地段必須是相連土地，零碎的地段將不獲接納。

6. **通道** — 為申請用地提供妥善的行車通道是可行的。

7. **符合分區計劃大綱圖的規定** — 申請用地的建議用途和發展參數須符合相關的現行分區計劃大綱圖的規定。

8. **沒有負面影響** — 發展申請用地的建議不應對周邊地區的規劃、布局及城市設計帶來難以解決的問題，亦不得有損或影響毗鄰由不同業權人擁有的土地的發展潛力或車輛通道。若換地申請不包括在發展大綱圖上顯示的相應發展用地內的全部私人土地 [1]，則須提交發展藍圖，以顯示盡用發展大綱圖上所示相關發展用地內的土地，作合宜和實用發展的可行性，不會浪費發展大綱圖所規劃的發展潛力。

---

[1] 經規劃的發展用地可視乎發展計劃的詳細設計而有所調整。

土地行政準則(修訂契約(包括原址換地)申請必須符合這些要求，才獲批准)

9. **統一土地業權、證明土地業權及把土地騰空交出** — 申請可由單一業權人或擁有統一土地業權的合資公司提出。如申請獲得批准，在修訂契約／換地交易前，有關地段須在指定限期前騰空交出和不受產權負擔影響。

10. **與政府補償安排相若的方案** — 土地業權人作為申請人，須向土地佔用人提出補償方案[佔用人指在公布洪水橋新發展區內的修訂契約(包括原址換地)申請準則時(即 2017 年 4 月 13 日)或之後佔用有關土地的人士]。土地業權人提出的補償方案，應與由政府在洪水橋新發展區計劃回收私人土地時將會向合資格佔用人提出的現行特惠金錢補償(不包括安置權益)相若。申請人為使佔用人騰空交出土地而作出的補償，不可用來扣減土地補價。提出及接受補償方案屬土地業權人與佔用人之間的事。只要土地業權人能把土地騰空交出，並有書面證據證明已符合補償方案的規定，政府便會視之為已了結的個案。

11. **時限** — 修訂契約／換地申請(如獲批准)須在指定時限內完成，並在任何情況下都必須在政府進行收地之前完成。如果土地佔用人與申請人之間出現任何爭議，地政總署可能暫停處理有關申請，直至爭議圓滿解決為止。然而，上述指定時限將維持不變，獲政府延長時限者除外。

12. **政府土地** — 修訂契約／換地申請的重批用地可包括毗鄰或夾雜其中的政府土地，但這些政府土地應為不可合理地獨立轉讓或發展。為免生疑問，假如發展用地內毗鄰或夾雜在私人土地中的政府土地可合理地獨立轉讓或發展，政府通常不會提供這些政府土地以使重批用地符合發展大綱圖所示的發展用地布局。

13. 符合地政總署不時就修訂契約／換地申請公布的其他一般(及可能經修訂的)準則和規定。

附錄3

N
834 000 N
831 500 N
819 500 E
KONG SHAM WESTERN HIGHWAY
WEST RAIL LINE
CASTLE PEAK ROAD - HUNG SHUI KIU
青山公路 — 屏山段 CASTLE PEAK ROAD - PING SHAN
YUEN LONG HIGHWAY
HUNG CHI ROAD
HUNG TIN ROAD
PING KWAI ROAD
PING HA ROAD
TIN HA ROAD
HA TSUEN ROAD
HUNG SHUI KIU TIN KWAI ROAD
TIN KWAI ROAD
LIGHT RAIL TRACK
Light Rail Transit
Ha Tsuen Shi
新村市
Sai Uk Tsuen
新屋村
Sha Chau Ieis
沙洲里
Kau Lee Uk Tsuen
舊李屋村
San Sang Tsuen
新生村
Shek Po Tsuen
石咸圍村
San Lee Uk Tsuen
新李屋村
Tin Sam
田心
Hung Fuk Estate
洪福邨
Sheung Cheung Wai
上塘圍
Hang Tau Tsuen
坑頭村
Hang Mei Tsuen
坑尾村
Tong Fong Tsuen
塘坊村
Kau Tau Wai
舊屋台
Hung Uk Tsuen
洪屋村
Ping Shan San Tsuen
屏山新村
Fung Shui Area
風水區
Fui Sha Wai
東沙圍
Tong San San Tsuen
唐生新村
Uptown
滙城
The Woodville
滙林
Park Villa
柏蔚
Wo Ping San Tsuen
和平新村
Meadowlands
青雅園
Chung Uk Tsuen
鐘屋村
Tan Kwai Tsuen
丹桂村
Sun Fung Wai
新豐圍
Nai Wai
泥圍
Tsing Chuen Wai
青磚圍
Shek Lei Street
Ping Ha Road
Fung Shui Lane
Kat Fai Street
Light Rail Transect
Hung Shui Kiu Bypass
Tin Sam Tsuen Road
Tin Kwai Road
Tsing Chuen Wai Road
Vehicular Lane
UR
Proposed Ping Yan Court
擬議屏欣苑
PUBLIC TRANSPORT INTERCHANGE
公共交通交匯處
COMMERCIAL AND RESIDENTIAL DEVELOPMENT
商業及住宅發展
ENTRANCE GATE OF SHEK PO WAI
石咸圍圍門
Flood Retention Facilities
防洪設施
Local Rehousing
原區安置
Shelfield Villas
樂居軒
Staff Quarters
職員宿舍
Government Facilities and Vehicle Depot
政府設施及車庫
SEWAGE PUMPING STATION
污水抽水站
DISTRICT COOLING SYSTEM
區域供冷系統
EDUCATION AND RELATED USES
教育及相關設施
Youth Facilities
青年設施
REGIONAL PLAZA
區域廣場
RAILWAY STATION
鐵路車站
Public Transport Interchange
公共交通交匯處
Police Married Quarters
警察已婚警察宿舍
Ling Liang Church
靈糧堂
Aster Court
雅蓮軒
Casa De Oro
金閣豪園
Parkview Garden
柏雨花園
Church of Jesus Christ of Latter - Day Saints
耶穌基督後期聖徒教會
Tsing Chuen Wai Road
Sun Fung Wai Road
Tsing Chuen Wai Road Bypass
Tsing Chuen Wai Bypass
Tsing Chuen Wai Road Bypass Section
Tsing Chuen Wai Road Bypass Section Flood Retention Facilities

N
836 500 N
815 000 E
833 000 N
后海灣
(深圳灣)
DEEP BAY
(SHENZHEN WAN)
流浮山
Lau Fau Shan
新慶村
San Hing Tsuen
牛頭
Ngau Hom
沙江圍
Sha Kong Wai
沙江圍仔
Sha Kong Wai Tsai
坑江村
Hang Hau Tsuen
沙江村
Sha Kong Tsuen
牛頭石
Ngau Hom Shek
馮公村
Fung Kong Tsuen
天水圍
TIN SHUI WAI
天水圍公園
Tin Shui Wai Park
天慈邨
Tin Chak Estate
天澤邨
Tin Yat Estate
天富苑
Tin Fu Court
天恩邨
Tin Yan Estate
天悅邨
Tin Yuet Estate
天宏邨
Tin Wah Estate
天頌苑
Tin Chung Court
天耀邨
Tin Shui Estate
天愛苑
Tin Oi Court
天水圍公園
Tin Shui Wai Park
嘉湖山莊
Kingswood Villas
樂湖居
Lockwood Court
天盛苑
Tin Shing Court
洪福邨
Hung Fuk Estate
石湖墟
Shek Po Tsuen
新屋村
San Uk Tsuen
舊屋村
Kau Lee Uk Tsuen
沙洲里
Sha Chau Lei
屋村市
Ha Tsuen Shi
新田村
San Tang Tsuen
企業及科技園
ENTERPRISE AND TECHNOLOGY PARK
DEEP BAY ROAD
KONG SHAM WESTERN HIGHWAY
TIN SHUI WAI ROAD
TIN WAH ROAD
TIN WING ROAD
TIN SAU ROAD
TIN YIU ROAD
LONG KUK ROAD
HUNG TIN ROAD
PING HA ROAD
ROAD D1
ROAD D2
ROAD D3
ROAD D4
ROAD D5
ROAD D6
ROAD D7
ROAD D8
ROAD D9
ROAD D10
ROAD D11
ROAD D12
ROAD D13
ROAD D14
ROAD D15
ROAD D16
ROAD D17
ROAD D18
ROAD D19
ROAD D20
ROAD