

探討新界東北
新發展系列 ②

港事 聚焦

怨民意被騎劫 冀與官員對話 鄉民撐發展 盼解住屋難

「好多香港人無屋住，人口膨脹，一定要發展」、「香港人受惠就一定贊成」！走到受新界東北發展計劃影響的粉嶺北、古洞北、坪輦和打鼓嶺與鄉民對話，聽到的意見與電視機上看到鋪天蓋地的反對者激烈言論，迥然不同。縱然不少鄉民都是生於斯、長於斯，對家園的一草一木都難捨難離，但大多數還是認同發展計劃，且對一些激進社運組織騎劫諮詢大會，令他們無法表達意見感到憤慨，希望官員能落村直接對話，盡早就補償、原區安置和復耕等問題展開磋商，早日落實發展規劃。

本報記者 號書 朱晉科 李盛芝

「我贊成發展，否則不單這條村無前途，香港亦無運行。」在古洞北馬草壠村出生長大的鍾女士眼見村內越來越沒生氣，仍願留下的大都是老人家，對政府推行新界北發展計劃甚表認同。鍾女士說，「我孩童時代的馬草壠村環境確是十分寧靜，那才是田園生活，但現在卻有許多貨櫃車場進駐，弄得沙塵滾滾，加上村內沒行人路，由住所前往巴士站要近半小時，大型貨車又不時駛過，每次出入都要步步為營。」

斥逢政府必反 如同破壞香港

鍾女士較早前已遷往天水圍，但年邁母親仍在舊居生活，故她每星期都回來探望兩三次，眼看村內環境變得複雜，反而新市鎮規劃井井有條，有深切的體會，「這裡若不拆遷發展，環境只會越來越差，母親在這裡住了六十年，雖然不捨得，但只要能原區安置和得到合理補償，都願意搬走。」

對於有人將天水圍標籤為「悲情城市」，更擔心新界東北發展會步其後塵，她並不認同：「天水圍環境比這裡好得多，而且區內也有就業機會，只是一些不了解內情的人胡亂標籤，如果當日政府不發展天水圍，我可能住係馬草壠村，或者因為遷就工作地點要租住劏房。」

雖然已身為新市鎮居民，但鍾女士早在數年前已知道新界東北發展計劃，故有受計劃影響的村民聲稱從未聽過，更把問題提升到「無家可歸」的地步，她質疑有人只想博取更多利益。她更埋怨一些人別有用心，「乜嘢都係佢哋講，唔發展又唔無屋住，逢政府必反，但哋先係破壞香港的人。」

鍾女士並不擔心新界東北發展變成「內地富人後花園」，認為當局會做好把關，「市民反對『一簽多行』，特首就即刻叫停計劃啦。」

盼獲原區安置 或覓地務農

另一位支持發展的馬草壠村非原居民楊潤喜亦表示，村民不是反對發展、反對搬遷，而是希望原區安置，「仍住在村裡的多是老人家，好多連乘坐電梯都怕，搬上公屋一定不習慣。」楊伯又說，「馬草壠村的鄉民最希望當局在原區重建一條鄉村，即使要交租都有得傾。」

楊伯不懂寫字，無法寫信表達意見，他抱怨早前在上的諮詢大會被激進組織搞到亂七八糟，真正居民反而無法發聲，民意被騎劫，「他們都不是住在這裡，但一上鏡（指接受電視訪問）就誇誇其談，真的很吵耳。」故他希望政府官員能直接落村，商討補償、原區安置和復耕等問題，不要讓村民每日處於憂慮之中。

家住打鼓嶺坪洋村的新居民陳華春亦力撐發展計劃，「我從不反對發展，更明白很多香港人住屋難，一家幾口要擠在小小的劏房，生活環境惡劣，因此只要發展令港人受惠我就贊成！」陳伯又說，「新界東北發展不僅會讓打鼓嶺更加繁榮熱鬧，也能滿足港人的住屋需求，是件好事。」

贊同增地積比 廣惠港人

陳伯家有二幢丁屋、一間臨時屋、三個車位和一個花園，佔地面積約二萬呎，「住在這裡數十年，退休後便種花種樹，生活優哉游哉，當然希望政府不收我的地，不過只要給予合理補償，我亦不會反對收地。」

一向關心時事的陳伯贊成增加新發展區的地積比率讓更多人住，也不擔心水貨客搶高物價，相信是暫時問題，一定會得到改善。對於有人批評原居民為了獲得賠償才贊同計劃，甚至指為「連祠堂都賣」，陳伯嗤之以鼻，「如果可以原區安置，那只是搬祠堂而不是賣，這類激烈言論只是強詞奪理。」

至於打鼓嶺的一批非原居民反對發展計劃，陳伯分析說：「他們不是反對計劃，而是反對不能原區安置，因為粉嶺北、古洞北、打鼓嶺和坪輦三個發展區，按現時規劃只有古洞北可以原區安置，這並不公平，要住慣這裡的村民遷往人地生疏的地方，會很不習慣，如果政府修訂計劃讓所有人都原區安置，就可解決大部分爭拗。」



珍姨（元下村農戶）：希望可以繼續務農

鍾女士（馬草壠村前居民）：唔發展就無前途

楊潤喜（馬草壠村居民）：最希望獲原區安置

陳華春（坪洋新村原居民）：香港人受惠就一定贊成



賠償與菜園村看齊或更高

雖然政府仍未就新界東北發展計劃的補償提出具體方案，但發展局局長陳茂波早前公開表示，當局已預留四百億元用作賠償，並承諾金額最起碼與早前遷拆的石崗菜園村相當（見附表「菜園村賠償方案」），甚或更高，但確實內容需待行政會議拍板。

新界東北開拓三個新發展區，政府預計會影響一千七百戶、約一萬名原居民和非原居民，人數是菜園村的十多倍。

受影響居民固然希望獲得優厚的賠償，而特區政府因應居民訴求而提高補償額亦非首次，在〇九年菜園村的補償方案中，本來土地補償金設訂為丙級，結果卻提高至甲級，業權人每呎農地獲賠五百三十元，較原來多出三百一十元；屋地補償更「和味」，每呎可多得六百多元。

此外，政府還運用酌情權提供特別援助，如在菜園村居住十年或以上的寮屋居民，可按情況給予三十萬至六十萬元的特惠金。

菜園村補償方案

土地業權人	
●農地補償每平方呎 526.8 元	
●屋地補償每平方呎 1,041 元，另加專業估價	
受影響村民	
●獲發 3,000 至 10,000 元住戶搬遷津貼	
●合資格住戶（註）可獲 60 萬元特惠金津貼	
●不合資格但居住滿 10 年以上住戶，可酌情獲 30 萬至 60 萬元特惠金津貼	
●獲發特惠金住戶可優先購買新界區剩餘房屋單位，但特惠金津貼額上限，會被調低至 50 萬元	
●合資格住戶若同時符合租住公屋輪候冊申請資格，可獲優先安排租住公屋	
續務農人士	
●獲發 3,000 至 10,000 元的住戶搬遷津貼	
●合資格住戶可獲 60 萬元特惠金津貼	
●可向地政總署申請短期豁免，以年費每平方米 43 元，在租用或購買的私人農地上興建臨時住屋	

註：合資格住戶指 1982 年全港寮屋登記時，已居於菜園村的非原居民



▲有村民指，與新市鎮規劃井井有條相比，村內環境變得複雜，希望政府能早日發展新界東北 本報記者黃洋港攝

農戶難捨耕種情

受新界北發展計劃影響的常耕農地超過一百公頃，當中坪輦/打鼓嶺是重災區，雪上加霜的是，規劃大綱中並無在該區預留土地供農戶復耕，換言之當局若不作重大修訂，該區農戶若不脫離務農生活，也要到其他地方做「開荒牛」。

記者走訪坪輦元下村和山雞乙村，眼之所及，到處是一片綠油油的菜田。五十四歲的珍姨上一代已在坪輦務農，七七年嫁到元下村，依舊以租地種菜為生，只見十畝菜地種滿番茄、生菜、粟米等有機蔬果，全是她和丈夫的心血。

「種菜雖然賺得不多，但足以維持一家溫飽，養大一班子女。」珍姨說時，黝黑的臉上展現開心笑容。「耕田好辛苦，不過我喜歡這種自給自足、自由自在的生活，因為不用受老闆氣，也不用逼逼土上上班。」珍姨謂，務農還有一個好處，就是時間由她控制，子女有事要幫忙，她也不用向老闆請假，可以馬上答應。

談及將來政府收地，珍姨深感無奈，習慣鄉村生活的她不想上樓居住，「不過政府要收，都無辦法啦。」唯一的願望是當局體恤她和丈夫別無其他工作技能，能安排在粉嶺地區的其他農地復耕。

另一受影響的農戶何滿義原是中港貨車司機，因自

小嚮往田園生活，駕車往內地時也經常往當地農場取經。兩年前，他看準政府推動有機農業發展，躊躇滿志地拿出大部分積蓄，投資四十萬元在坪輦山雞乙村租賃三千二百平方米的農地經營有機農場，現時才初上軌道，希望五年後回本，但獲知政府將要收地，「好擔心血本無歸」。

剛投資農場 憂血本無歸

何滿義稱，不反對政府興建新市鎮，但認為當局應該選擇在荒地上發展，而非破壞成熟的農田。他又擔心自己只在坪輦住了兩年，不知道是否合資格獲得補償。「就算有得賠，都補償不了一番心血，而且重新開辦有機農場不但要再搵農地，還要做土質化驗等工作，至少要再花七十萬元和五年時間，到時我都退休啦。」何滿義不禁慨嘆。

按目前規劃，當局在古洞北預留了五十四公頃農業用地，並研究讓農戶在政府管理下於古洞北塋原自然生態公園內進行濕農地耕作，但仍然不敷受影響農戶原區復耕之數，加上並無具體補償方案，更讓受影響的農戶憂心忡忡。

▶受新界北發展計劃影響的常耕農地超過一百公頃，但規劃大綱中並無在該區預留土地供農戶復耕 本報記者黃洋港攝

▲何滿義兩年前才投資四十萬元經營的有機農場，現時才初上軌道，卻遇上政府收地 本報記者黃洋港攝