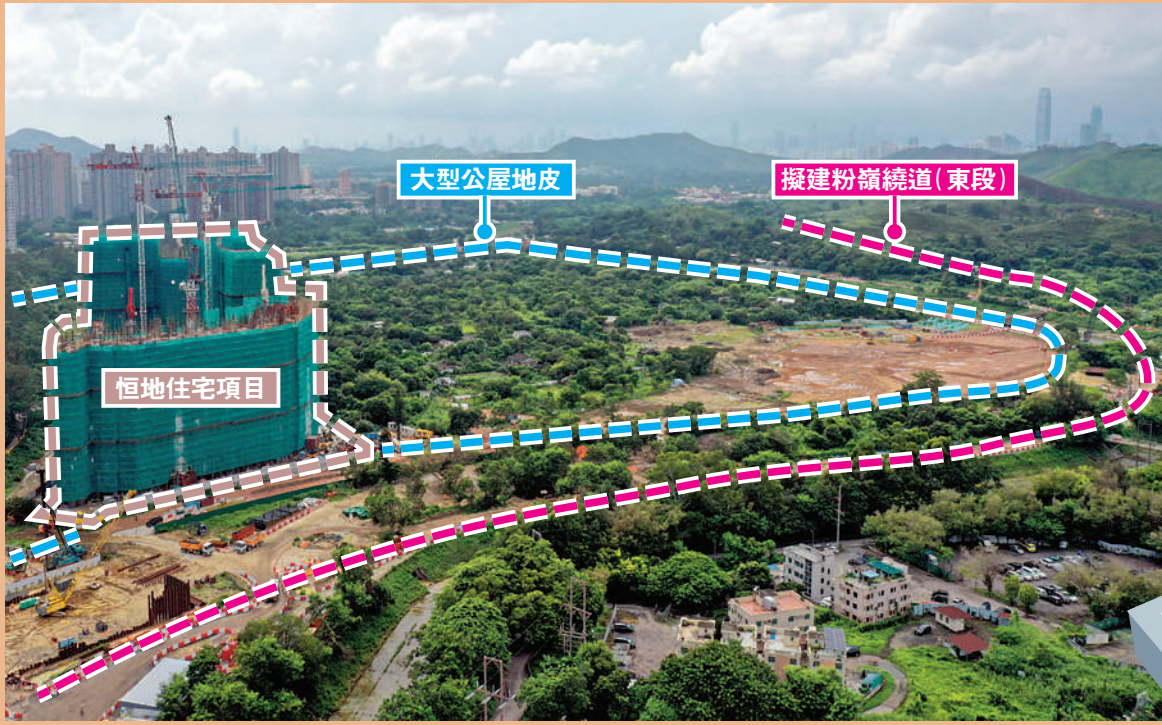


# 新界東北發展落後 專家：缺基建配套 路都未起好，點入去起屋？



▲位於馬適路8號的恒地住宅項目工程已完成三分之二，料2023年落成入伙，惟周邊的新道路仍未施工，毗鄰擬建屋範圍仍是爛地一片。



▲▲龍躍頭交匯處（左圖），現場所見仍是十字路口，右圖為政府目標於2024年至2031年分階段完成基礎設施工程規劃圖。



新界東北新發展區規劃圖

覓地 建屋 反思

新界東北新發展區（古洞北及粉嶺北）的交通基建配套興建進度龜速，未能配合發展土地起樓。政府早於2013年規劃出新發展區的道路網絡，惟拖足六年才收地及動工。

大公報記者發現早於五年前已刊憲的設計圖則所示的主要幹道仍未落成，其中粉嶺繞道東段最快於2025年完工，所有基礎工程更要等到2031年才完成，但區內首批住戶於2023年入伙，即是居民「有屋住無路行」。香港測量師學會前會長劉振江表示，發展新市鎮必須落實基建先行，「試問路都未起好，點入去起屋？」

立法會房屋事務委員會副主席柯創盛表示，土地房屋是香港的深層次問題，政府可成立跨部門小組，簡化審批程序，為各部門拆牆鬆綁，提高辦事效率。

大公報記者 楊州、葉浩源（文） 凱揚、突發組（圖）

政府根據《道路（工程、使用及補償）條例》，於2015年12月31日把古洞北及粉嶺北道路工程刊憲，及後其修訂設計分別於2016年及2018年刊憲。直至2019年，地政總署根據《收回土地條例》等法例，收回784幅古洞北及粉嶺北私人土地。記者日前依照規劃署交通網絡圖，實地走訪粉嶺北的交通幹道及交匯處，發現五年前已刊憲圖則所示的粉嶺繞道東段、龍躍頭交匯處等主要幹道均未落成，只見土木工程拓展署的臨時圍板圍封擬施工範圍。

翻查北區區議會文件，古洞北及粉嶺北前期、第一期地盤平整及基礎設施，其詳細設計及工地勘測已於2014年啟動，惟相關工程拖足四年始動工，其撥款申請於2019年5月3日獲立法會財委會通過，建造工程於同年9月起陸續展開，由土拓署統籌設計和興建建設設施，包括道路、交通交匯處等。

## 毗鄰恒地項目快將落成

古洞北及粉嶺北約90公頃的房屋用地，全面落成後將提供約7.18萬個房屋單位，當中七成為公營房屋，可容納約18.81萬新增人口；另三成為私營房屋，其中位於馬適路的恒地私人住宅項目，首批住戶料於2023年入伙，其周邊會興建約300米的L1道路和約150米的L2道路，惟記者現場所見，兩條新路至今仍未施工。不過，由於恒地項目位於路邊，即使政府未建新路仍可動工起樓，工程已完成三分之二，私樓興建至落成入伙僅四年時間，相反首階段發展中的大型公營房屋項目進度落後三年時間，預計於2026年完成。

另外，配合新界東北新發展區，規劃連接沙頭角公路和粉嶺公路的粉嶺繞道東段，則仍

在興建中。根據土拓署資料顯示，粉嶺繞道東段長約4公里，其工程始於去年動工，料於2025年完工。有地盤工人表示在現場施工不久，橋墩仍在興建中。

此外，鄰近粉嶺龍馬路的皇后山邨今年落成，提供8865個公屋單位，可容納逾三萬人。龍馬路接駁至沙頭角公路龍躍頭段，惟路段在繁忙時段十分擠擁，根據圖則所示的龍躍頭交匯處可起分流作用，惟記者現場所見，該處仍是十字路口，而非螺旋式迴旋處，附近有土木工程拓展署的施工範圍。政府目標是於2024年至2031年分階段完成基礎設施工程。換言之，道路基建進度落後於房屋，一旦人口急速增長，對外交通接駁成一大壓力，甚至可能令區內交通面臨崩潰。

## 發展局：補償及安置遇阻力

《大公報》向發展局查詢道路工程延期的原因，局方回覆時表示，該新發展區的計劃早年遇到較大阻力，當中很多是關注補償和安置安排。工程計劃於2015年按相關法例刊憲，並於2016年為回應反對者的關注和配合設計發展而作的修訂計劃再次刊憲，每次刊憲接獲以萬計反對意見。

至於馬適路附近工程，發展局表示，第一階段工程範圍內L1道路和L2道路的工程已經展開。道路餘下部分屬於餘下階段發展範圍，預期在完成詳細設計並獲得所需撥款後於2024年展開建造工程，並於2031年年底完工。



掃一掃 有片睇



▲一名外判工人指數月前開始為港鐵古洞站進行前期探土工作，相反政府的工程則進行得較慢。



▲梧桐河以北的幹道建造及改善工程，該範圍大致已封路，開門貼有「地盤入口」字句。



▲馬適路馬屎埔村是規劃幹道的一部分，目前仍是村民出入的行人路，未有任何開關或施工跡象。

## 幹道範圍仍是爛地 進度恐落後古洞站

政府同期於2013年落實規劃的古洞北新發展區，估計可容納約10萬人口，成為新界北其中一個核心新市鎮。另外，古洞北市中心更設港鐵古洞站，預計於2027年竣工。

整個古洞北新發展區項目現時處於前期工程階段，故大部分規劃地區仍是一片荒野及樹林，附近出入的村民不多，相信大部分已遷離，而區內一些舊設施如學校、公園等亦已荒廢。大公報記者實地了解，發現區內幹道目前並未完善，主要作為施工車輛及運輸之用。

## 工人質疑兩年後能否入伙

另外，位於古洞北中心的港鐵古洞站工地，一名外判工人向記者透露，他們在數月前開始進行前期探土工作，了解地底及土質等情況，完成後由外判公司向港鐵匯報。相反，土拓署負責建設的地區進度落後於古洞站工程。就規劃說明書提及「預計首批居民將在2023/24年開始遷入古洞北新發展區」，該名外判工人對能否達成表示懷疑。

記者日前駕車駛進粉嶺北新發展區，並深入擬興建多幢公屋及居屋的「梧桐河」兩岸一帶，惟未能成功。

從河流東面的馬適路馬屎埔村，規劃幹道目前仍是村民出入的行人路，未有任何開關或施工跡象；及至河流西面，規劃幹道附近為貨櫃存放場，現在仍是一幅「爛地」。

照規劃圖，兩者之間的馬適路有三個「T」形幹道，按規劃圖它們將改造成十字路口，讓車輛駛入梧桐河範圍，惟至今仍被石壘和樹林所佔據，部分地方設置了土木工程拓展署的圍板；期間，記者更屢次誤入鄉村車路遇着死胡同。

至於較明顯在施工階段的是沿梧桐河興建，連接粉嶺北新發展區及粉嶺公路的「粉嶺繞道東段」的行人天橋及附近的行人天橋，現正建造橋墩；梧桐河以北的幹道建造及改善工程，該範圍大致已封路，開門貼有「地盤入口」字句。

大公報記者葉浩源

## 不應等收完地才開始做基建

### 配套先行

房委會委員、測量師學會土地政策小組主席劉振江表示，基建設施為粉嶺北、古洞北新市鎮的發展關鍵，但按目前的實際狀況，政府規劃圖則所顯示的幹道大部分仍未落成，他建議政府應研究簡化程序，加速「熟地」供應，令附近申請興建房屋的项目得以進行，落實「基建先行」。

### 土地發展要有時間表

劉振江說，把新界農地轉化為「熟地」具有一定的挑戰性，例如集合土地業權，需時甚久，故政府更應該先加快動工，而不是等待收地統統

完成才落實規劃圖的建設。

測量師學會建築政策小組主席何鉅業表示，一般而言發展新市鎮時，主要幹道會先建好，區內其餘新道路會分階段完工。

理論上，政府在道路工程刊憲後可動工，但實際情況會接獲反對意見，有可能影響工程進度。

何鉅業說，粉嶺北並非全新發展，作為主要幹道的粉嶺繞道東段，在刊憲後遲遲未動工，「市民唔係專業人士，唔會睇工程文件，有屋無路觀感唔好，但咁置業時會考慮交通配套，當新樓落成後所增加的人口，會對區內現有交通造成壓力。」政府以往思維是按章工作，譬如人口未

達標、房屋項目未落實等，便不提前興建新道路，所以政府再覓地建屋時應以交通基建先行為原則。

北區前區議員曾興隆表示，過去幾年政府在規劃粉嶺北如同紙上談兵，已規劃的道路工程中只有粉嶺繞道東段正在施工，情況不理想。交通配套尤為重要，例如粉嶺居屋山麗苑位置隔涉，交通不便，開售至今仍未售罄，皇后山屋邨亦如是，接駁交通的龍躍頭交匯處未見蹤影，有屋但無路，對區內交通構成壓力。他認為土地規劃應以「基建先行」，如今政通人和，政府不能再拖了，土地發展要有時間表，「唔可能無了期咁等」。



▲已規劃的道路工程中只有粉嶺繞道東段正在施工，情況不理想。圖為龍躍頭交匯處附近正建造橋墩。