



粉嶺北棕地將收地

不少物流業倉庫與車場在粉嶺北棕地經營，日後須覓地搬遷。

棕地業者：磋商遷入多層式工廈未有進展 北都收地刻不容緩 物流業搬遷引關注

北都都會區多元發展，新田科技城將會打造成優質、健康及綠色生活新社區，收地行動陸續展開，然而當中涉及超過1500公頃棕地，未來10至15年間區內有六成半的棕地營運者需要搬遷。

北部地區不少地方現在以物流業為主。大公報記者日前前往物流倉庫密集的洪水橋、厦村及新田，訪問區內業界對有關搬遷的看法，受訪者均表示支持發展新田科技城的方案，惟希望搬遷方案能有緩急先後，不宜「一齊收地」，擔心急速及無差別的收地行動，會對物流業造成影響，亦希望新田科技城與當地物流業能一起並肩前進。

大公報記者 余風（文、圖） 古偉勳、李嘉琪（視頻）

「我差不多每天跑四處聯絡找尋倉庫，但市場上供應少，加上我們行業貨量大，考慮到落貨地點在機場或貨運碼頭，如搬太遠「十分不理性」。」洪水橋／厦村新發展區第二期發展正進入收地及建造階段，海航物流集團有限公司董事程志偉表示，該公司的物流倉庫位於厦村附近，今年9月4日已接獲地政總署通知，要求在12月6日之前停止有關作業。

地段業權分散 整合使用有難度

程志偉透露在該處經營物流倉已超過10年，「我記得是2014年底在這邊經營我第一個倉庫，六、七年前才搬來現時面積有約十萬平方呎棕地。」他指其中四萬方呎倉庫設有上蓋，三萬方呎為露天倉庫，每日處理十多個40呎的貨櫃，聘用30多名員工。

政府將大規模在古洞、新田及厦村一帶收地，程志偉表示在接獲通知後已趕急往多區覓地，惟12月6日收地，至限期前一天仍未找到合適的地方搬遷。他坦言，不少地方已刊憲列入收地之列，別無選擇，「加上經濟環境差了不少，未來不明朗的因素較多，更難去租一個較大的倉庫。」他坦言自從政府大規模收地後，好多倉庫都坐地起價，以往每呎租金八至十元，現時已加價至16元，加上經濟環境不太理想，令他們經營更顯困難。

另外，程志偉又提到經營物流倉存在不少難題，有些地段業權分散，未必能整合使用；而現時利用貨車運輸貨品，柴油的需求大，加上輪胎的消耗，有些倉庫地點太偏遠，令整個環保物流的循環及時

業界倡闢物流園 長遠提升競爭力

「洪水橋收地剛開始，同業都到處找地方搬遷，明年又說收新田的，根本透不過氣來，對物流業衝擊非常大，希望政府能再三考慮。」香港陸路客貨運輸業議會主席蔣志偉日前接受《大公報》訪問時，直接表達物流業界的疑慮。他指本港物流業界分布於新田的物流倉數以百萬計，不少均位於新田科技城發展第一期第一階段的收地計劃之內，即在明年第二季至2027年第三季面對收地，「我們根本不夠時間。」他希望有關部門關注收地對物流業的影響，以及研究在新田規劃土地專門作物流發展。

讓新田科技城與物流業共存

蔣志偉直指，物流業一直在棕地作業，而棕地營運與多層式的物流倉營運完全不同，棕地上的物流倉好高，而大廈式的物流倉並沒有如此高的地方，而卸貨台位的設置亦特別多，同時可處理十多部車輛的起卸，多層式物流倉未必做到。

「近期不少同業均反映對收地的困擾。」政

物流倉業主：賠償以外，更想繼續經營

在新田經營倉地的黃偉明，自1994年在上述經營物流運輸至今，提供露天倉庫予客戶存貨作配送，他擁有的倉庫土地將會被用作建設新田科技城，當局今年3月表示將會收地，預計明年第四季將進行收地工作。黃偉明認為北都計劃有助提升周邊地帶的發展，對居民有益，但推動計劃的進度過於倉促。

據悉，政府向業界透露，合資格的有上蓋倉庫賠償額每平方米可達約2300元，沒有上蓋的為

盼政府早規劃 令業界順利銜接

程志偉直言發展北都為民生項目，業界均十分支持，只是業界關注相關收地及發展的先後緩急，如何發展及安置業界。他指2016年曾與政府磋商多層式工業大廈的方向，當年有兩個選址，包括離伯嶺及橫洲內用地，「至今近十年，仍未完全開始進入建設階段。橫洲仍生滿野草。」他指若政府能預早規劃，加添設置，可令業界順利銜接，「就不會令整個物流業受到嚴重打擊。」他不諱言至今政府欠缺長遠的物流發展方向，希望政府能落實政策，支持物流業界。

北部都會區發展最新進度

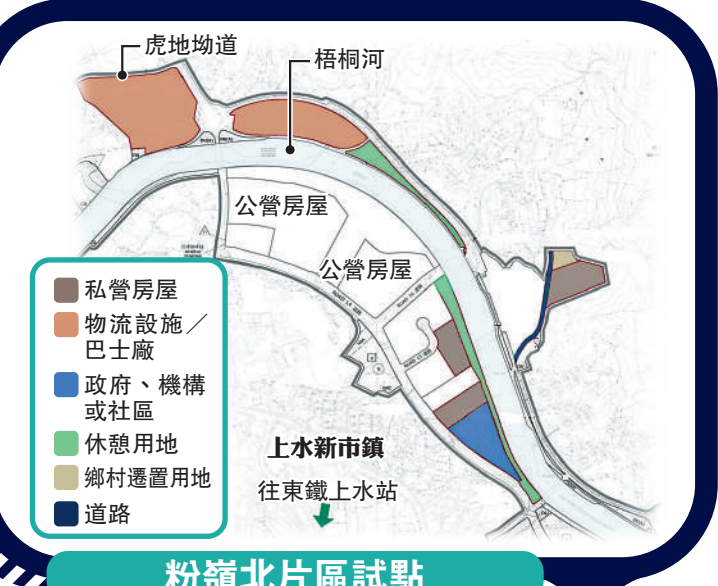
土地規劃和工程	未來五年主要成果	第二個五年主要成果
<ul style="list-style-type: none">預留至少80公頃用地發展「北都大學教育城」今年內公布牛潭尾、新界北新市鎮及馬草壠一帶的發展建議今年內啟動北區沙嶺的改劃程序，數據中心用地將擴大至10公頃今年內開始新田科技城工程明年中開展元朗南第二期工程	<ul style="list-style-type: none">約60000個房屋單位落成，包括約10個新公共屋邨新田科技城首批用地推出市場實施「一地兩檢」的新星崗口岸大樓落成	<ul style="list-style-type: none">再增加約150000個房屋單位逾1000萬平方米的總樓面面積作經濟用途古洞北首幢政府聯用辦公大樓落成啟用北區醫院完成擴建並投入服務北環綫主線2034年竣工

資料來源：發展局



洪水橋／厦村片區試點

- 面積約12.5公頃
- 區域定位是發展高端專業服務及跨境物流，片區內將有三條鐵路匯聚，並擬發展綠色集體運輸系統
- 最早招標時間：2025年
- 涉及用地／街道：8幅用地（包括2幅住宅用地、3幅企業及科技園用地、2幅政府、機構或社區用地及1幅休憩用地）、1條區內道路及1條步行街



粉嶺北片區試點

- 面積約15.9公頃
- 位於北都「口岸商贸及產業區」範圍內，鄰近上水站及粉嶺站，以及羅湖、文錦渡及香園圍口岸
- 最早招標時間：2025年
- 涉及用地／街道：9幅用地(包括3幅住宅用地、1幅物流設施用地、1幅巴士廠用地、1幅政府、機構或社區用地、1幅鄉村遷置用地及2幅休憩用地)及1條區內道路



新田科技城片區試點

- 面積約18.6公頃
- 位於北都「創新科技地帶」，坐落北環綫及北環綫交匯處，距離規劃中的新田站及頭洲站車程約3分鐘
- 最早招標時間：2026年
- 涉及用地：10幅（包括3幅住宅用地、3幅創新及科技用地、3幅政府、機構或社區用地及1幅休憩用地）

資料來源：發展局



古洞大興土木

在港鐵古洞站周邊地帶，多個建築地盤正在動工，不少大樓已見雛形。

居民：只要有發展 什麼機會都會有 北都發展迎來春天 三個片區加速開發

居民有SAY

陳伯

北都是遲來的春天，但有心不怕遲。

羅女士

最重要是有發展，有發展才有一切。

甘女士

只要安排好上樓安置我們，隨時配合政府的收地。

接受牛潭尾收地補償 村民盼詳細了解安置

【願意配合】政府上周四（5日）就發展元朗牛潭尾舉行諮詢大會，政府相關部門代表接收居民的請願信和聯署信，並進行發展計劃簡介，包括收地程序及賠償安排等。伙潭美村前任村長潘雪虹表示，在本輪北部都會區發展計劃中，自己居住的村屋和土地並未受到影響，不在收地範圍。不過，她也擔心附近大興土木，必定塵土飛揚，關心當局在工程進行期間，以及完成工程後，在隔音及控制空氣污染方面下的力度。「希望政府記得還有人留低住在這裏吧。」她說，對可以留下來不用拆遷感到高興。

大公報記者 葉浩源

他期望當局日後再安排居民大會，並提供更多發展計劃的資訊，包括更深入和仔細地交代如何妥善安置伙潭美村近2000人口。

他解釋：「這段時間政府有委派顧問公司與我們開了三次會議，叫做收集民意，他們亦有指出有好多人無樓住的情況。我問過很多議員等的專業意見，因為這裏是政府地，我想反對也反對不了，只好讓政府來收地，無奈接受。」

對於政府對該農場的收地補償，余常光相信有關部門會按常規方案進行。他舉例：「政府地的補償方案較弱的，這裏是種菜，俗稱路「青苗錢」。我在錦田的農友被收地也有大概200多萬元補償。不過我這個農場的位置並不是處於鐵路沿線，應該會選一些才

北部都會區將成為香港經濟的新增長點。為加快北都建設，政府上月29日公布北都三個「片區開發」的試點方案，計劃在明年和後年陸續為三個「片區開發」展開招標，並邀得逾80家企業簽署《支持及參與北部都會區發展意向書》。

大公報記者日前走訪這三個「片區」及周邊的開發區，發現各方厲兵秣馬，由籌備、收地、基建等工作，正如火如荼地推進。有居民表示，有發展才有未來、才有機會。有年逾七旬的居民形容發展北都雖是遲來的春天，但只要政府、商企、居民攜手合力，相信在有生之年可看到宏偉藍圖實現。

大公報記者 盛德文（文）
蔡文豪、葉浩玄、盛德文、融媒組（圖、視頻）

北都追蹤2

三個「片區開發」試點分別位於洪水橋／厦村新發展區、粉嶺北新發展區和新田科技城，分別佔地約12.5、15.9及18.6公頃。北都創新科技地帶涵蓋新田科技城及牛潭尾，未來的新田科技城將成為創科發展集羣的樞紐。

大公報記者所見，新田科技城片區內有不少物流公司、車場及車輛維修場等仍如常營業。據了解，不少原在發展區內的承租戶包括公司和企業，對未來北都的發展藍圖早已雀躍不已，這些作業戶正等候政府的收地、補償、遷移等安排。有關工作正有序推進中，上月立法會通過了對新田科技城片區的收地撥款，相關的徵地補償工作預計明年可完成。

古洞站周邊工程如火如荼

東鐵線古洞站位處未來古洞北新發展區的市中心，在交通上擔任重要角色，港鐵去年已動工興建古洞站，預計2027年投入服務。

在古洞站周邊方圓約二平方公里的地方分布着多個大地盤，部分大樓已近封頂，有的已建了數層，有的正澆灌水泥石屎，林立的天秤不停吊運各種建築材料，工程車穿梭不停地運送物料，非常繁忙，工程如火如荼。

在粉嶺北新發展區內有不少物流公司拉維修車房，正等待政府的收地搬遷等事宜，在梧桐河畔的同興汽車，主營貨車買賣及維修，由於近文錦渡關口，與兩地物流息息相關，是土地承租業者，「[4月11日已收到政府的信件，指會收回業權，而搬遷補償問題仍在處理中，具體賠償方案不清楚，還未有明確的搬遷日期和方案。」同興汽車的辦公室一名女文員

官商民合作實現宏偉藍圖

「有發展肯定好啦！」住在天平山村，育有兩名幼子的居民羅女士高興地表示，有發展才有未來，才會令生活變得更好，對小朋友未來的教育、成長和就業都非常重要，更容易和內地接軌，隨時配合政府的收地和搬遷安排，「最重要是有發展，只要有發展什麼機會都會有，有發展才有一切。」

「回歸廿多年了，起碼遲了廿年，終於等到北都的發展了。」住在粉嶺多年的72歲陳伯指過去20多年來，目睹深圳的日新月异，居民「望到頸都長」。他形容發展北都是「遲來的春天」，但有心不怕遲，相信在官、商、民齊心合力，共同發展下，可以在有生之年，見到北都藍圖實現的一天，見到北都的新天地。



會明牛潭尾舉行收地諮詢展大元

對大公報記者說道，她指公司對發展北都十分支持，但希望在搬遷時可獲原區安置，方便公司繼續做好物流業的服務工作。

緊鄰粉嶺北新發展區的天平山村，早已劃入政府規劃用地，在村內住了68年的甘女士對發展充滿希望，「大家都等了好多年了，以前話發展新界一直都是雷聲大雨點小，只要安排好上樓安置我們，隨時配合政府的收地。」