

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）



▲物流倉庫一般佔地數萬呎，業界表示要覓地搬遷並不容易。

「我差不多每天四處聯絡找尋倉庫，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。

間等均難做到。他又指相關因素會增加經營成本，消費者亦會受影響，「民生方面對倉庫亦有需求，變相形成連鎖效應，生活指數亦隨之增加。」

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，「加上經濟環境差了許多，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，令他們經營更艱難。

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。而現時利用貨櫃車運輸貨品，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，明年又說收新田的地，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。他指本港物流業分布于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。」他希望有關部門能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。

▲蔣志偉希望當局在新田規劃土地供物流發展，認為科技城與物流業能並存。

讓新田科技城與物流業共存

蔣志偉指出，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

妥善安置

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價每平方米可達約2300元，沒有上蓋的為

改善生活

國家「十四五」規劃支持香港發展為國際創科中心，新田科技城成為創科發展集群的樞紐，與深圳科創園產生協同效應。新田鄉鄉事委員會潘麗村原居民代表潘家樂表示，他們的村將被納入發展新田科技城的創科用地，並在該用地上興建數據中心。以直指居民支持政府推動北都計劃，冀發展計劃改善道路和交通，方便村民來往郊區及市區，以及興建更多社區設施，有助帶動村落附近一帶的發展。

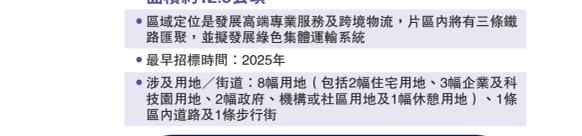
然而潘家樂憂慮現時政府的土地規劃或對村民造成滋擾或不便，他舉例政府計劃在潘家村附近興建政府數據中心，以及設置大型電腦將數據備份，他指數據中心與相關設備與民居的距離非常近，附近用地未來也可能用作興建房屋，擔心發展過程中，以至數據中心落成之後，可能對他們的村落，及附近一帶的村落村民的生活造成影響。他希望政府多與村民和地區人士溝通，了解他們的憂慮和需要。

大公報記者 古偉勳

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壟一帶的發展建議 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」的新皇崗口岸大樓落成 	<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



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，包括收地程序和賠償安排等。伙潭美村前任村長潘金鴻向《大公報》表示，若從私人角度看，對要拆遷是不願意的，但從宏觀角度看，社會要發展、向前走，這是必然及必須的，補償方案讓居民普遍接受，所以都願意接受和配合。

他說：「任何一個社區要發展，都會有正面和負面的聲音，始終影響人數眾多。考慮到公眾利益優先，這裏要做大學城、醫學院，若沒有土地來發展，知識從哪裏來呢？所以這是有需要的。公眾利益對任何人及下一代都有利。只是今次需發展到我們這條村。」

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。



▲伙潭美村前村長潘金鴻表示，居民普遍接受補償方案。

新田農場主：要先把安置房屋興建好

安心搬遷

北部都會區全面發展，區內不少作業業者受到影響，政府正與各方溝通和協作，包括提供遷置方案及補償等。佔地約10萬呎的新田「振生園有機農場」負責人余常光向《大公報》表示，大約於今年初收到搬遷通知，但未有註明需遷出的日期。他說：「起初知道要收地，晚晚都睡不着。我自小在這裏長大，到現都在已經60多歲了，從以前和家人養豬，到10多年前開始轉種有機菜，連我爺爺的墳墓也都在這裏，有感情，當然不捨得；但到後期已看開了。」

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都在這裏，有感情，當然不捨得；但到後期已看開了。」

大公報記者 葉浩源

北都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）



▲當月十四日就發展區內不同發展區、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。北都創科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群的樞紐。

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。北都創科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群的樞紐。

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

東鐵綫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，部分大樓已近封顶，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和維修車房，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，但搬遷補償問題仍在處理中，具體賠償方案不清楚，這在有生之年，見到北都藍圖實現的一日，見到北都的新天地。」

同興汽車的辦公室一名女員工

大公報記者 葉浩源