

文匯報

WEN WEI PO
www.wenweipo.com

政府指定刊登有關法律廣告之刊物
獲特許可在全國各地發行

2021年8月 4897001360013
10 星期一 辛丑年七月初三 十六歲
大致多雲 驟雨雷暴
氣溫27-31°C 濕度75-95%
港字第26068 今日出紙2疊8張半 港售10元

文匯報 | 香港仔

爆料專線

(852) 60668769



60668769@wenweipo.com

新界北 倡建香港新中心

劉國勳：規劃六大發展區 打造港深合作經濟帶

劉國勳北區規劃圖摘要



新界北毗連深圳，是本港與大灣區融合的重要紐帶，善用這片面積多達5,600公頃的土地，除了能解決困擾香港多年的土地問題、告別劏房及籠屋，也能坐擁灣區戰略性地位。民建聯立法會議員劉國勳即將向特區政府提交《新界北建設香港新中心倡議書》，建議用10年時間將新界北部「變身」為六大發展區域，包括物流、商住、生態歷史旅遊帶、商貿醫療及教育區等，建設「港深合作經濟帶」，並與中環建構「雙中心一走廊」的格局。同時，透過改良土地政策全方位釋放新界北土地（見另稿），容納100萬人口、提供40萬居住單位及65萬就業職位。

●香港文匯報記者 英釵

劉國勳昨日發表《新界北建設香港新中心倡議書》，將新界北按地區定位劃分為六大區域。其中，洪水橋發展被劃為西部物流及創新走廊，他解釋洪水橋有物流優勢，它連接天水圍、屯門、元朗、白泥等，同時連接港深西部公路、香港國際機場及港珠澳大橋，擁有優越地理位置有助發展跨境物流運輸，通過建設「西部物流走廊」能有助落實港深跨境貨運「東進東出，西進西出」的格局，有助發展現代服務業合作區，與南山區產業項目雙軌發展。

凹頭牛潭尾發展商住

在商住發展方面，他建議增設「凹頭/牛潭尾發展區」，配合北環線與該區設站的計劃，提供更多房屋用地，並在另一階段擴展至八鄉，預計可以容納14萬人口，並通過運輸基建帶動土地發展，為鐵路沿線地區創造就業人口。

他指，文錦渡及沙頭角的管制站分別佔地8.3及2.7公頃，未來可以於內地「一地兩檢」，釋放相關土地，並重建羅湖口岸及開放沙頭角禁區。於文錦渡聯同新屋嶺、木湖等一帶結合研究的新界北新市鎮，對接羅湖區產業布局，發展商貿、醫療及教育，引進內地教育資源，例如讓清華大學、北京大學在此開設分校。

而沙頭角方面，由於該區附近有吉奧、鴨洲等生態重地，而且中英街亦有獨特的歷史背景，因此建議利用現有的資源對接深圳「深港國際旅遊消費合作區」規劃，把鹽田一帶發展為生態及歷史旅遊帶。

三口岸騰出土地資源

同時，劉國勳建議將皇崗、落馬洲、新田三個口岸的通關模式改為「一地兩檢」，便捷兩地人才往來，並能騰出土地資源，例如利用落馬洲管制站騰出的土地設置鐵路站、商業及住宅項目，並通過北環線只限近河套接駁皇崗。

他又指，考慮到交通及保育因素，並配合蕉徑農業園的計劃，倡議把上水以南、古洞南發展為現代化農業產業園，加上區域與高爾夫球場相鄰，因此亦可以增加運動及休閒設施。

他期望，用10年時間能夠建設出港深合作經濟帶，讓新界北成為創科新中心，打造為繼中環後，另一個心臟地帶。並通過政策、稅務寬免、資助等重點扶持產業區域，如半導體、生物科技、醫療，並改善現時新田/落馬洲發展樞紐初步計劃，興建足夠生活娛樂配套、人才公寓，把工作與生活圈融合，吸引並留住人才，建設現代化科學園，並容許私人發展商在有條件下通過原址換地發展，締造政府主導市場運作的局面。

籲精簡規劃程序至四五年

目前香港土地規劃時間冗長，例如洪水橋/廈村新發展區就花近30年規劃。立法會議員劉國勳表示，層層的公眾諮詢、意見收集是目前土地發展緩慢的主因，他建議將規劃及諮詢四部曲，減為三部曲，使規劃到上馬所需時間減半至四五年。特區政府主動將政府部門搬至新界北籌辦新界北發展規劃，並成立專責小組負責快速決策及執行，帶頭吸引企業遷入新界北。

他指出，新發展區的規劃自

1990年提出，直至2007年才落實把洪水橋定為發展區，一共花費17年時間，其後更進行五輪公眾諮詢，及制定分區計劃大綱圖，花費8年，在2018年才通過大綱圖，整個過程近30年，這是香港土地長期「曬太陽」的敗筆。

他建議檢視現行土地發展相關條例，精簡城規程序，把公眾諮詢部分縮減至兩輪，同時為相關持份者準備相關規劃方案，規劃諮詢四部曲減至三部曲。

倡鐵路線連通各口岸

土地開發的同時，他認為基建帶動也十分重要，倡議全面駁通港深交通網絡，包括北環線、新南北鐵路及西部通道，並探索與深圳鐵路融合的可能性。「現時深圳鐵路有284個車站，當中有137個毗鄰香港，而新皇崗口岸將引入兩條地鐵線及三條城軌線，加上粵港澳大灣區軌道的重點工程深圳地鐵16號線亦已開始施工，香港新界北的鐵路建設落後於深圳核心區，因此有必要加快建設鐵路帶動新界北發展。」

他建議，通過在北環線增設皇崗站；新南北鐵路增設連塘、香園圍、打鼓嶺及皇后山等站及於西部通道新增深圳灣站全面駁通港深交通網絡，而皇崗站更應該加快研究把第一、二期的工程同步進行，建設延線接駁。

他補充，現時新界西已經有屯門公路、三號幹線等公路設施接駁市區，惟新界北僅有一條粉嶺公路經吐露港接駁，因此建議設立新南北路幹線，並善用巴士網絡，讓市民能夠從北區經大埔出入市區。



●劉國勳建議的鐵路網絡。



●立法會議員劉國勳倡議將北區建設成香港新中心。香港文匯報記者攝

六大區域分布

規劃定位	涉及地區
西部物流及創新走廊	洪水橋/廈村發展區
商住發展區	凹頭/牛潭尾發展區、八鄉
商貿、醫療及教育區	文錦渡一帶
生態及歷史旅遊帶	沙頭角一帶
現代化農業產業園	古洞南、上水南
港深創新發展樞紐	落馬洲、河套

資料來源：立法會議員劉國勳

整理：香港文匯報記者 英釵

建議適度發展魚塘濕地



●劉國勳認為，新界北有不少濕地魚塘缺乏管理，長期荒廢。資料圖片

香港長期走不出「覓地難」的困局，立法會議員劉國勳認為香港覓地同時，也必須要「地盡其用」。他強調，濕地不應該是土地規劃的「禁地」，「新界北有不少濕地魚塘缺乏管理長期荒廢，濕地不真正投入資源營運是無法改善環境，所謂的保育也只是口號。」

他認為，傳統濕地政策阻礙新發展區規劃的連貫性，因此建議政府檢視河套一帶濕地，適度發展生態價值較低的濕地。「參考外地做法，釋放生態價值較低的濕地，並投入資金集中保育高生態價值環境，如聖園自然生態公園，通過保育轉移模式，以數量換取質量，平衡發展與保育。」

鄉村可試改新式社區

內地2000年代開始「舊改政策」，包括改造深圳、廣州的城中村等，劉國勳認為特區政府可參考內地經驗，策略性選取新界鄉村做試點改造成新式社區，讓人口集中居住騰出土地。另外，亦可以研究降低「祠堂地」出售門檻，通過修訂「新界條例」，取得一定比例總成員支持，就能申

請強制出售「祠堂地」。他說，本港有16,000公頃綠化地帶，附近亦有交通基建、供水、排污等配套，政府亦曾預估，若只發展1%綠化地帶，短中長期內可以提供約8.9萬住宅單位，因此建議這些綠化地帶進行類似棕地的研究，檢視其使用情況，地盡其用。

為棕地業者覓地重置

他又說，棕地方面，現時香港有1,600公頃棕地，當中九成從事工商業活動，提供約5萬就業職位，但政府並無全面重置政策，只有補償安排，因此建議成立棕地作業充值專責小組，協助覓地重置作業。

此外，他認為目前一些地區規劃未用盡土地資源，例如「新田落馬洲發展樞紐」規劃中，住宅用地僅佔10%，提供3.1萬單位，容納8.4萬人；新界東北及洪水橋新發展區的住宅用地，則分別佔20%及18%，他建議把規劃中的住宅用地比率一律提升至20%，並增加住宅樓層，把地積比提高八倍至十倍，容納更多人口。