

透視

北都區

北部都會區將成為香港未來發展的主要動力，也是未來房屋土地供應的其中一個主要來源，最終能容納約250萬居住人口和提供約65萬個工作職位。在這個歷時多年、涉及極大片土地的項目推進過程中，必然有不少人受收地影響而要搬遷。香港文匯報近日訪問獲安置到專用安置屋邨的租戶、已遷至新大樓的安老院舍院友及職員，以及已另覓土地繼續經營的棕地作業者，他們均異口同聲地支持發展北部都會區，認為應愈快愈好，又認為政府相關部門與其他機構在搬遷過程中提供的協助與支援到位，對新生活躊躇滿志、對香港未來發展充滿信心。

●香港文匯報記者 張弦、嚴錯華



搬遷戶力挺北都區 冀發展愈快愈好

讚政府支援到位 對新生活躊躇滿志

安老院及院友：新大樓環境更闊更舒服

●左起：黃先生、曾婆婆、社工黃小姐、院長袁先生。
香港文匯報記者北山彥攝



香港文匯報訊（記者 張弦）北部都會區眾多新發展區中，以古洞北/粉嶺北新發展區最早開展。古洞北內一個名為「石仔嶺花園」的地方，特區政府產業署於1998年以短期租約方式，將部分樓房租予15間私營安老院舍。由於要發展古洞北，「石仔嶺花園」需要清拆，為了減低對院友的影響，清拆工作分兩期進行，受影響院友均已獲妥善安置於2023年8月起投入服務的古洞北福利服務綜合大樓。有搬遷到該大樓的院舍長者在接受香港文匯報訪問時表示，現時的居住及活動環境更寬敞，住得更開心及舒服。該院舍負責人指出，特區政府在搬遷期間提供交通配套等多方面的協助。

古洞北福利服務綜合大樓內主要接收北部都會區發展計劃影響而需要搬遷的院舍。香港文匯報記者日前到大樓內其中一間院舍參觀，只見院舍內的大堂空間寬敞，有大量活動區域，數十名長者正隨工作人員做運動，還有長者聚在一起打麻將。

現年85歲的院友曾婆婆在「石仔嶺花園」的舊院舍住了兩三年，她形容現時的地方更寬敞、活動空間更大、生活更舒適，且由於舊院舍沒有電梯，只能行樓梯上落，對行動不方便的長者十分不便，現時則可隨時搭乘升降機落樓散步。

曾婆婆：兒子探望更方便

曾婆婆表示，現時平日除了做運動、與院友談天及打撲克牌外，逢節日亦參與很多活動，例如農曆新年時畫花、父親節及母親節亦有福袋收等。同時，居於上水的兒子乘小巴到院舍探望她也較之前方便。她憶述當初獲悉舊院舍要搬遷時，也聽聞是因為要發展北部都會區。「之前也曾在上水居住，很多年前已感到這區並不富裕，且地方窄小人又多，因此非常支持特區政府發展包括上水在內的北部都會區。」她認為，北都區對年輕一代發展有利，「現時很多港人喜歡北上消費，對本地商戶帶來很大經營挑戰，希望北部都會區發展後可令更多人留港消費。」

社工：設專線小巴上班更便利

負責照顧曾婆婆的社工黃小姐表示，院舍遷進大樓後，在社署與運輸署協調下，增設來往上水及元朗直達院舍大樓的專線小巴等交通，更配合員工的時間需求，大大便利員工上下班。

她續說，院舍大樓毗鄰擬建古洞北港鐵站，「將來交通只會愈來愈方便、發展愈來愈好，還能連接到大灣區內地城市的發展。」



▲新院舍的浴室及洗手間環境乾淨整潔。香港文匯報記者北山彥攝



▲舊院舍設備較殘舊。受訪者供圖



街坊：告別寮屋不再與蛇蟲鼠同眠

香港文匯報訊（記者 嚴錯華）「自小已渴望在高樓大廈居住，如今終於夢想成真！搬家後最大的改變就是不用再與蛇蟲鼠蟻為伍，晚上也能夠安然入睡，日常生活也比較方便。」吳先生是其中一名在北部都會區發展下受收地影響而要搬遷的居民，他於月前入住位於洪水橋的專用安置屋邨「樂翹都匯」，正式告別數十年寮屋生活，一家三口生活樂也融融。他日前在接受香港文匯報訪問時直言，現時的居住環境得以大大改善，期望特區政府進一步提速發展北部都會區，以及盡快興建港鐵洪水橋站，盡早完善交通網絡。

特區政府於2018年起邀請香港房屋協會發展「專用安置屋邨」，為受到政府清拆行動或市區重建計劃影響並符合相關資格的住戶，在免經濟狀況審查下可入住當中的資助出售或資助出租單位。

遷入專用安置邨 圓夢住高層

新界區3個興建中的專用安置屋邨項目分別位於北部都會區內的洪水橋/厦村、粉嶺百和路及古洞北，預計合共可提供約7,000個單位。其中，洪水橋「樂翹都匯」第一期已於去年陸續落成，提供出售及租住單位。吳先生則於月前成為首批入伙出租單位「樂翹樓1座」的租戶之一。

現年45歲、任職地盤工人的吳先生表示，一家三口從前是元朗朗屏的寮屋居民，他自小在寮屋中長大，從小學至中學到投身社會工作，一直租住寮屋逾30年，直到2020年特區政府收地，他們一家獲安排暫住天水圍一個公屋單位，至今年初再獲安排入住樂翹樓。

樂翹樓樓高31層，共提供375個出租單位，涵蓋一房至三房戶型。吳先生表示，以往在寮屋的生活由於晚上沒有街燈，回家也看不見路，還不時遭到蛇蟲鼠蟻滋擾，日常生活頗為不便，「如今搬到樂翹樓就方便得多，生活環境完全不同，晚上也能睡個好覺。」

他表示，之所以揀選樂翹樓主因是他看好洪水橋的發展，未來還有港深西部鐵路，來往內地與香港更為方便，而洪水橋附近的配套設施也很不錯，對他上班及女兒上學也非常方便。

滿意政府補償 期待速建洪水橋站

吳先生笑言，自小已渴望在高樓大廈居住，如今終於夢想成真，「我真的非常高興！我還特意挑選了高層單位，最終獲派了30樓！」他指太太與女兒對新居亦感到興奮及滿意，至少晚上再也不用與蛇蟲鼠蟻為伍。談及特區政府的特惠補償時，他指政府在收地時已發放二三千元搬遷津貼，之後更安排他們一家搬入樂翹樓，他覺得政府已傾力相助，對政府的特惠補償及安置安排感到非常滿意。

他期望政府加快發展北部都會區，包括盡快興建港鐵洪水橋站，不要讓居民及社會各界等得太久，以及加快更新北部區的資訊及加強宣傳工作，讓市民知道北部區的發展進度，對這個龐大項目更有信心。



●吳先生表示，現時居住環境大改善，期望特區政府進一步提速發展北部區。受訪者供圖

棕地作業者盼獲撥地長租免「走鬼」

香港文匯報訊（記者 嚴錯華）北部都會區將成為香港未來發展的重點區域，過程中必然有不少受收地影響而要遷移的棕地作業者。特區政府在發展棕地時，一貫地會按照法例為受影響的棕地作業者提供適切支援及服務，包括向他們發放金錢補償，以短期租約提供政府土地作重置等。香港文匯報記者近日前往洪水橋、厦村一帶，訪問區內棕地作業者張志成對發展北部都會區的看法，他形容這是一件「大好事」，相信不少市民包括其公司都能分享發展成果，公司亦會以大局為重，只希望特區政府在規劃上能進一步協助他們融入北部都會區發展。

成立於1996年的志昂投資有限公司，至今已營運超過29年。老闆張志成在接受香港文匯報訪問時透露，公司搬至元朗亦園路已有約20年，起初只是租了一塊約7萬呎的棕地，之後公司規模愈來愈大，再租了另一塊逾5萬多呎的棕地，現時已是全港規模最大的租售流動工作台公司，共有約3,800個升降台。由於特區政府需要大量收回棕地發展洪水橋/厦村新發展區，他們和業主與政府商討後，決定將公司搬至下白泥渡渡寺附近



●張志成表示，北部區將大大有利香港經濟發展。香港文匯報記者萬霜靈攝

一塊逾10萬呎棕地上，初步消息指原本的棕地將於今年年底被特區政府收回。

將斥資千萬搬遷 期望獲半數補償

張志成認為，發展北部都會區屬「勢在必行」，公司亦會以大局為重，不會因為做生意而妨礙收地，只希望特區政府在搬遷補償方面做得更多，「例如公司搬去下白泥需花費約1,000萬元搬遷及建造寫字樓的費用，期望特區政府能夠給予50%至60%的補償。」更重要的是，他希望特區政府能夠做好規劃，以協助包括他們在內的棕地作業者融入北部區發展，「高科技產業要有，我們這些棕地作業也要有。」他建議可參

考新加坡的做法，在北部區邊緣撥出一塊土地長期租予棕地作業者使用，好讓他們不用再「走鬼式」四處搬來搬去。

有份跟進棕地作業者搬遷問題的民建聯立法會議員劉國勳補充，其實特區政府早已完成該處的收地工作，只是由於還未進行前期工程，故酌情讓棕地作業者繼續經營到他們完成搬遷，「目前還未完成土地安置補償，只是手續問題，一般會在棕地作業者離場時發放補償。」

「市民遲早會分享到發展紅利」

談及對北部區未來發展的憧憬時，張志成直言將大大有利香港經濟發展，「一定對經濟有幫助，而只要香港經濟愈繁榮，各行各業就會愈興旺。另一方面，隨着北部區的交通配套得以進一步完善，對市民而言不論出行抑或北上消費也更方便。」他續說，其公司服務對象大多為建築工程公司，雖然北部都會區現階段主要進行工地清理與平整等前期工程，但深信隨着之後將有大量建築工程，其公司會忙得不可開交，屆時或要考慮擴大公司規模。

他又以早年西鐵線（現已併入屯馬線）為例指出，當初很多人都覺得西鐵線沒有什麼用，結果現時每天也有很多人使用，「只是時間問題而已，市民遲早也會分享到北部都會區的發展紅利。」

他認為政府應該兩條腿走路，一方面涉及北部區的發展規劃，另一方面就是向持份者提供融資計劃，「相關融資問題關乎到持份者能否參與新的計劃，以及中小企包括物流行業的轉型問題。如果產業結構調整出現問題，或會導致原本有經驗的業者退出市場。」

讓持份者參與共享成果

立法會議員張振宇強調，政府近年的收地賠償工作較過去有所進步，但仍偏向現金補償及上樓

安置等方式，「這種一次性現金買斷，或讓持份者未能分享北部區發展的成果。」他建議政府考慮以股份形式或公私合營模式，讓持份者參與，共享北部區發展紅利。

不過，立法會議員劉國勳卻認為，政府對持份者的收地政策和安置安排已比過去多了很多選項，「以往政府收地後會要求對方立刻搬遷，現時則若工程還未開始，仍容許棕地作業者繼續營運，而政府在安置補償方面亦幫助了不少人。」

議員倡股份形式作補償 共享發展紅利

香港文匯報訊（記者 嚴錯華）北部都會區涵蓋多個新發展區，涉及大規模收地工作，多名立法會議員在接受香港文匯報訪問時，均關注特區政府收地時的賠償安排。漁農界立法會議員何俊賢認為，政府在收地賠償安排上還有改善空間，「政府提出的『優先發展區』，就是因財政儲備不夠，原本打算收回100公頃土地，

結果只能先收回30公頃土地，但持份者沒有政府支援，難以參與政府發展北部區的計劃。」

至於棕地作業者，他認為不一定所有人都需要重新安置，因為總有人適應不了或打算退休，有些產業被淘汰也是改變不了的事實，但他希望通過政府發展北部區的機遇，帶動持份者融入新的時代，發展新質生產力。