2017 年 4 月 13 日　　北區區議會
討論文件　　文件第 10/2017 號

古洞北及粉嶺北新發展區
前期及第一期地盤平整和基礎設施工程
按《收回土地條例》（第 124 章）收回相關私人土地
及
石湖墟污水處理廠改善計劃

目的

1. 本文件旨在諮詢議員對古洞北及粉嶺北新發展區(“新發展區”)內前期及第一期地盤平整和基礎設施工程(“前期及第一期工程”)與按《收回土地條例》（第 124 章）收回相關私人土地的意見，以及對石湖墟污水處理廠改善計劃的意見。

背景

新發展區前期及第一期工程

2. 土木工程拓展署及規劃署曾於 2008 至 2012 年期間就新界東北新發展區的規劃及工程研究進行了三個階段的公眾參與，諮詢公眾及北區區議會對有關計劃的意見。詳情請參閱北區區議會文件第 60/2008 號，第 49/2009 號及第 42/2012 號。

3. 發展局其後於 2013 年 7 月公布新界東北新發展區的修訂方案，並於 2013 年 7 月 19 日向北區區議會匯報，詳情請參閱北區區議會文件第 38/2013 號，建議首先推展古洞北及粉嶺北兩個新發展區，作為粉嶺／上水新市鎮的擴展部分，並整合

為粉嶺／上水／古洞新市鎮。該新市鎮將會發展成為一個綜合社區，總人口約為四十六萬，除了提供更多的就業機會，亦會因應較大的人口規模提供不同的商業、社區、康樂及文化設施。古洞北及粉嶺北新發展區的前期及第一期工程的首批居民，預計於 2023/2024 年入住。古洞北及粉嶺北新發展區前期及第一期工程完成後，預計將提供約 16,000 個單位，可容納人口約為 46,600 人。行政長官在 2017 年施政報告中，重申決心盡快推展各項大型土地發展項目，包括落實古洞北和粉嶺北新發展區。為善用土地資源，政府正探討適度增加公營房屋用地的發展密度，以增加公營房屋的供應。

4. 土木工程拓展署於 2015 年 7 月 30 日曾就古洞北及粉嶺北新發展區前期及第一期道路及排污設備工程與安老院舍大樓地盤平整工程諮詢北區區議會，詳情請參閱北區區議會文件第 41/2015 號。北區區議會對新發展區前期及第一期道路及排污設備工程的刊憲和新安老院舍大樓的收地安排原則上沒有反對。有關的道路工程和排污設備工程已於 2015 年 12 月 31 日及 2016 年 1 月 8 日根據《道路（工程、使用及補償）條例》（第 370 章）及《水污染管制（排污設備）規例》（第 358 章附屬法例）刊登憲報。建議收回新安老院舍大樓地盤平整工程所涉及的私人土地，亦已於 2016 年 8 月 12 日按《收回土地條例》（第 124 章）刊登憲報。

<u>石湖墟污水處理廠改善計劃</u>[1]

5. 為配合新發展區前期及第一期工程和其餘位於粉嶺、上

[1] 「石湖墟污水處理廠改善計劃」包括石湖墟污水處理廠改善及擴建工程第 1A 期、第 1B 期及第 2 期。第 1A 期及第 2 期將提升基建容量，以應付粉嶺、上水和鄰近地區的污水處理需求，而第 1B 期則會配合新發展區前期及第一期工程推行。

水及鄰近地區的房屋發展，以及提升石湖墟污水處理廠的環保表現以進一步降低其對周邊環境的影響，環境保護署和渠務署計劃逐步改善現有的石湖墟污水處理廠，包括增加其污水處理能力及提升其處理級別。整項改善計劃預計於 2033 年完成，石湖墟污水處理廠的設計污水處理能力將達至每日 19 萬立方米，並提供最高級別的三級污水處理服務。改善計劃亦包括全面覆蓋所有產生氣味的污水處理設施、增設除味裝置及加入適當的園境設施以改善廠房及周邊河岸範圍的景觀。

6. 土木工程拓展署及渠務署聯同環境保護署已分別於 2013 年 12 月 12 日及 2014 年 3 月 17 日就與新發展區有關的石湖墟污水處理廠改善計劃第 1B 期工程及與粉嶺、上水當區發展有關的第 1A 期的前期工程諮詢北區區議會，詳情請參閱北區區議會文件第 75/2013 號及北區區議會地區小型工程及環境改善委員會文件第 5/2014 號。委員會同意石湖墟污水處理廠需要保持足夠的污水處理能力以應付區內的發展，但對現時廠內的運作對附近居民的影響表示關注，並要求當局在進一步推行工程時需要妥善處理附近居民的關注事項。渠務署其後聯同環境保護署於 2015 年 5 月及 2016 年 7 月就石湖墟污水處理廠改善計劃舉行了社區聯絡小組會議。

前期及第一期地盤平整和基礎建設工程範圍

7. 新發展區前期及第一期工程原定的範圍已在北區區議會文件第 41/2015 號及在北區區議會 2015 年 7 月 30 日的會議中作出簡介。因應前期及第一期道路及排污設備工程刊憲所收到的意見及前期及第一期工程內個別項目的發展進度，我們已為有關範圍作出檢討及修訂，主要修訂包括-

a.) 在粉嶺北新發展區，修訂擬建粉嶺繞道東段近崇謙堂及塘坑的走線設計及取消擬議的麻笏河改道工程；

b.) 修改安樂村工業區道路及永久封閉一段現有安居街；

c.) 在粉嶺北新發展區，暫緩興建部分 L 1 路和部分 L2 路及興建連接 L1 路和 L2 路的臨時道路作替代；及

d.) 修訂隔音屏障設計。

8. 有關的道路及排污設備工程修訂設計已於 2016 年 11 月 18 日及 25 日根據《道路（工程、使用及補償）條例》（第 370 章）及《水污染管制（排污設備）規例》（第 358 章附屬法例）刊登憲報。最新的工程範圍可參考附件一至二。

9. 最新前期及第一期的工程主要包括-

a) 在古洞北新發展區興建外環路連接粉嶺公路及在區內建造新道路和相關隔音屏障；

b) 在粉嶺北新發展區興建粉嶺繞道東段及在區內建造新道路和相關隔音屏障；

c) 在新發展區為房屋、休憩用地及社區設施等用地進行土地平整工程；

d) 在古洞北新發展區興建塱原自然生態公園；及

e) 在新發展區建造行人路、單車徑、排水及排污設備、抽水站、食水設施、配水庫等基礎設施及紓減環境影響措施。

石湖墟污水處理廠改善計劃工程範圍

10. 石湖墟污水處理廠改善計劃工程範圍只限於現有的污水處理廠範圍和祝運街以北的一幅約 3.2 公頃的政府土地。有關工程範圍及改善計劃完成後的建築設計圖可參考附件三及四。

對交通的影響

11. 根據新界東北新發展區的交通影響評估，當一系列的交通基礎改善設施包括粉嶺繞道東段完成後，建議的古洞北及粉嶺北新發展區不會對現時的北區對外幹線道路及內部路網產生不可接受影響。另外，石湖墟污水處理廠改善計劃預計亦不會為區內交通帶來負面影響。

12. 在鐵路運輸方面，已經規劃的古洞站將配合古洞北新發展區的發展，新發展區的居民可以利用鐵路便捷地往來市區各地。 最新的《鐵路發展策略 2014》已建議建造北環線，連接古洞北將會新設的古洞站和西鐵線的錦上路站。這條新鐵路預期有助分流現時東鐵的乘客以及容納鐵路沿線新增人口的交通需求。

對雨水排放及排污設備的影響

13. 在雨水排放方面，我們會為新發展區建立一個有足夠排洪能力的綜合排水系統，以應付新發展區及其上游流至區內的雨水，並分別經新鋪設的排水設施排放雨水至雙魚河及梧桐河。

14. 在污水收集及處理方面，土木工程拓展署會為新發展區興建包括有污水抽水站的排污設施，配合環境保護署和渠務署的石湖墟污水處理廠改善計劃，以應付污水收集及處理需求。

對環境的影響

15. 根據已批准的環境影響評估，有關工程項目對環境方面的潛在影響屬可接受的水平，並符合相關法例及規範的要求。我們會密切監察工程項目對周邊環境的影響，並會在工程合約內訂明必須實施合適的緩解措施，以減低工程進行時對環境的短期影響。

建議徵收及清理土地

16. 除已刊憲的道路及排污設備工程範圍外，為配合新發展區前期及第一期的地盤平整和基礎設施工程和石湖墟污水處理廠改善計劃所需，政府會按工程實施時間表再收回及清理約100公頃的私人和政府土地，其中包括會引用《收回土地條例》(第124章) 收回約55公頃的私人土地。有關建議收地及清拆範圍可參考附件五及六。為配合收地及清拆工作，政府已制訂新的補償及安置方案，以安置受新發展區計劃影響的合資格居民，詳情請參閱「新界東北新發展區計劃」收回及清理土地的一般特惠津貼、特設特惠補償及特設原區安置安排簡介(附件七)。

進展前瞻

17. 我們現正為新發展區前期及第一期工程和石湖墟污水處理廠改善計劃進行詳細設計及工地勘測工作，並計劃最快於

2017/2018 年向立法會財務委員會申請建造前期及第一期工程、相關收地補償和石湖墟污水處理廠改善及擴建工程的撥款，以期主要的建造工程可於 2018 年展開，以配合 2023 年讓首批居民入住新發展區的目標。

徵詢意見

18. 請議員就上述建議發表意見及支持新發展區前期及第一期工程、相關徵收土地、石湖墟污水處理廠改善計劃；及支持為上述建議向立法會財務委員會申請撥款。我們會繼續與北區區議會及社區保持緊密聯繫，並會積極回應議會和地區人士所關注的事宜。我們亦會適時諮詢北區區議會有關新發展區的相關發展項目，讓社區一同參與及了解新發展區的推展。

<u>附件</u>

附件一 ： 古洞北新發展區前期及第一期地盤平整和基礎設施工程平面圖

附件二 ： 粉嶺北新發展區前期及第一期地盤平整和基礎設施工程平面圖

附件三 ： 石湖墟污水處理廠改善計劃現有及工程後的佈局

附件四 ： 石湖墟污水處理廠改善計劃完成後的建築模擬圖

附件五 ： 古洞北新發展區前期工程及第一期工程收地／清拆範圍

附件六 ： 粉嶺北新發展區前期工程及第一期工程收地／清拆範圍

附件七 ： 古洞北和粉嶺北新發展區補償、特惠津貼和安置安排簡介

發展局

土木工程拓展署

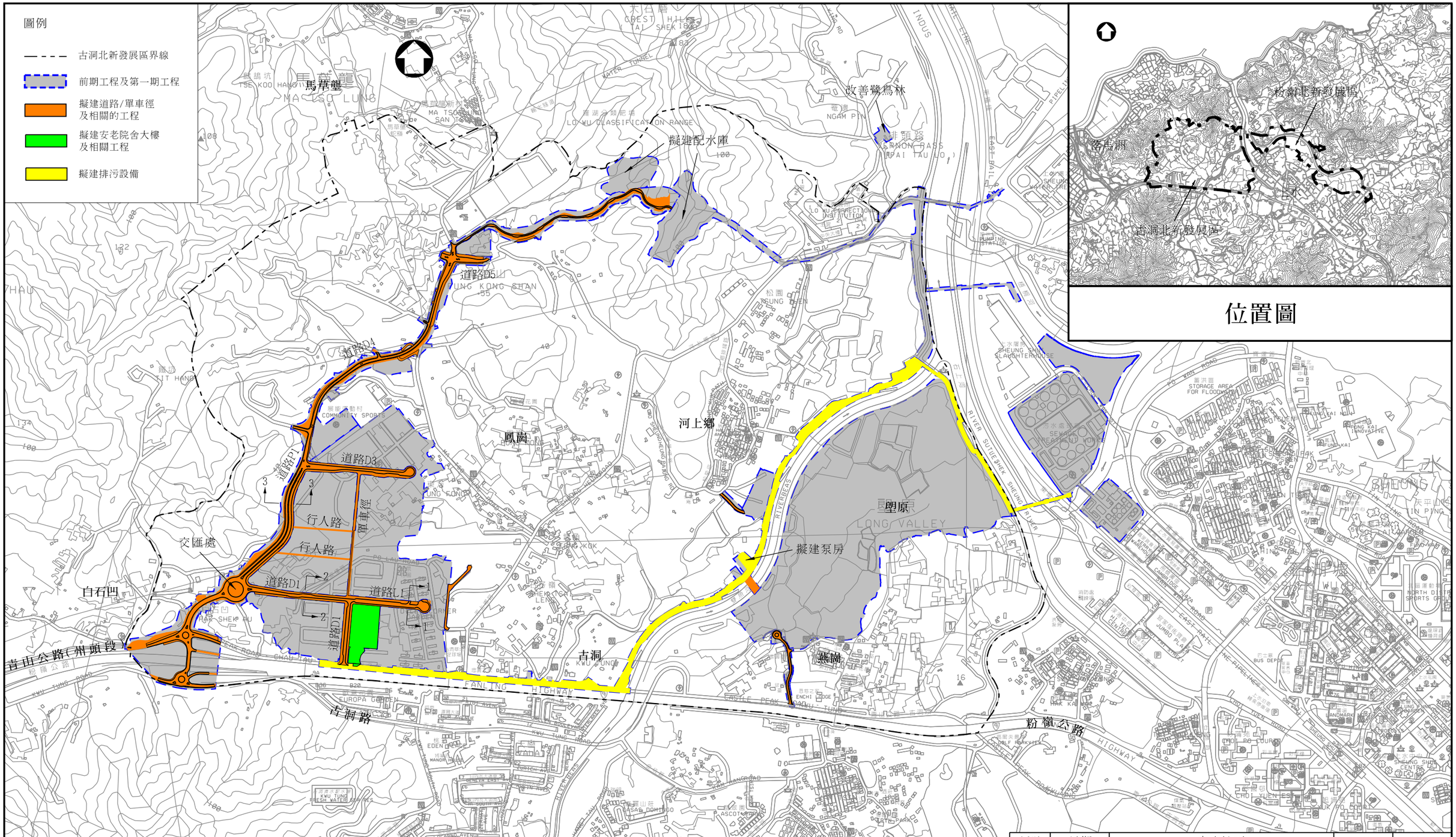
地政總署

環境保護署

渠務署

2017 年 **4** 月

附件一



編號 no.	日期 date	內容摘要 description	核對 checked	核准 approved
修訂 REVISION				

圖則名稱 drawing title

古洞北新發展區前期及第一期地盤平整和基礎設施工程平面圖

繪圖 drawn W K LAU	簽署 initial	日期 date 18.01.17	項目編號 item no.
核對 checked W M TANG	簽署 initial	日期 date 03.04.17	比例 scale 1:12 000
核准 approved	簽署 initial	日期 date	圖則編號 drawing no. CDEKFNZ009

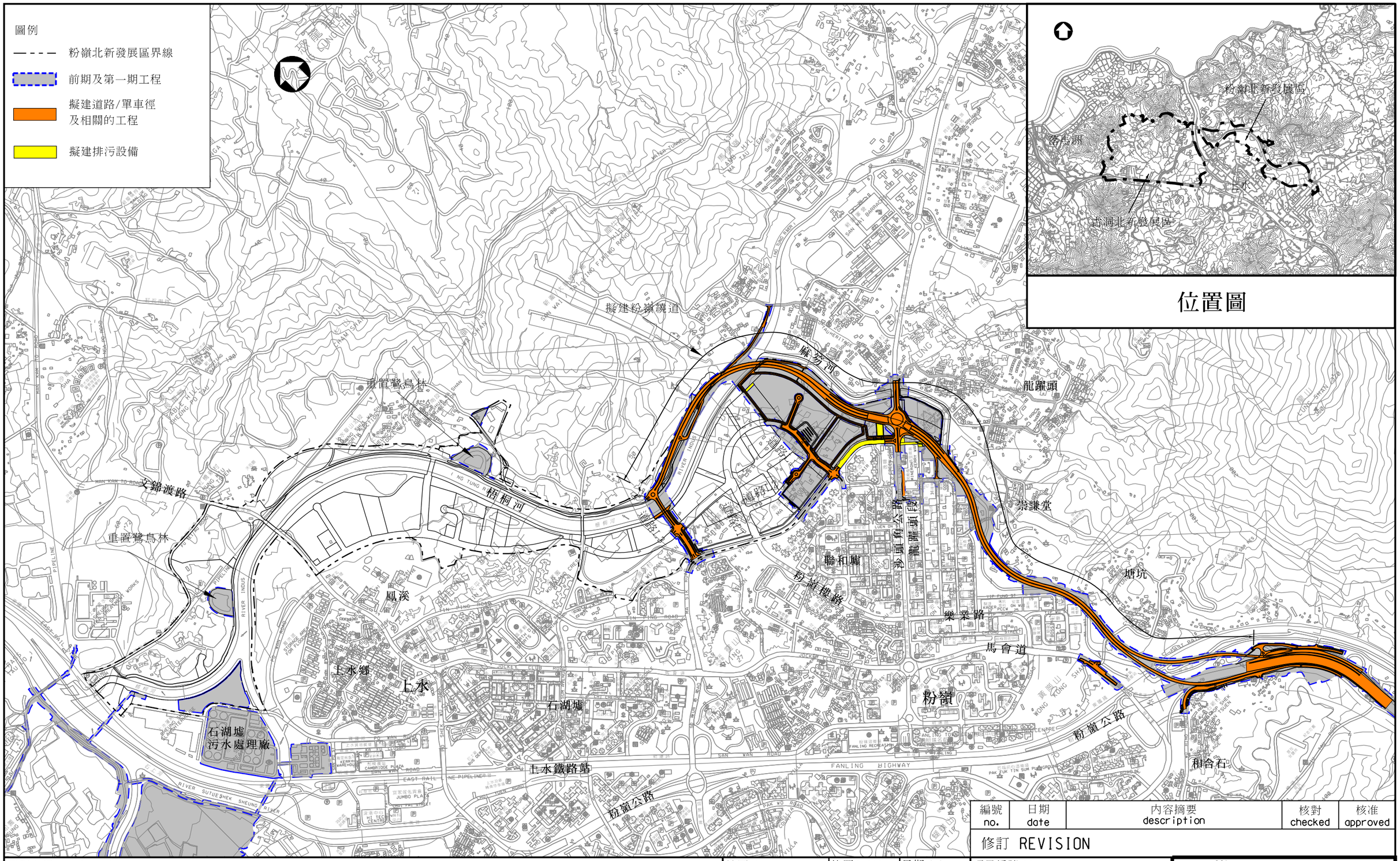
辦事處 office
新界東拓展處
NEW TERRITORIES EAST DEVELOPMENT OFFICE

土木工程拓展署
CIVIL ENGINEERING AND DEVELOPMENT DEPARTMENT

R:\CSWP\FL_KT_NDA\DRAWING\CDEKFNZ0009A\CDEKFNZ0009C.dgn

A3 420MM X 297MM

附件二



編號 no.	日期 date	內容摘要 description	核對 checked	核准 approved

修訂 REVISION

圖則名稱 drawing title

粉嶺北新發展區前期及第一期地盤平整和基礎設施工程平面圖

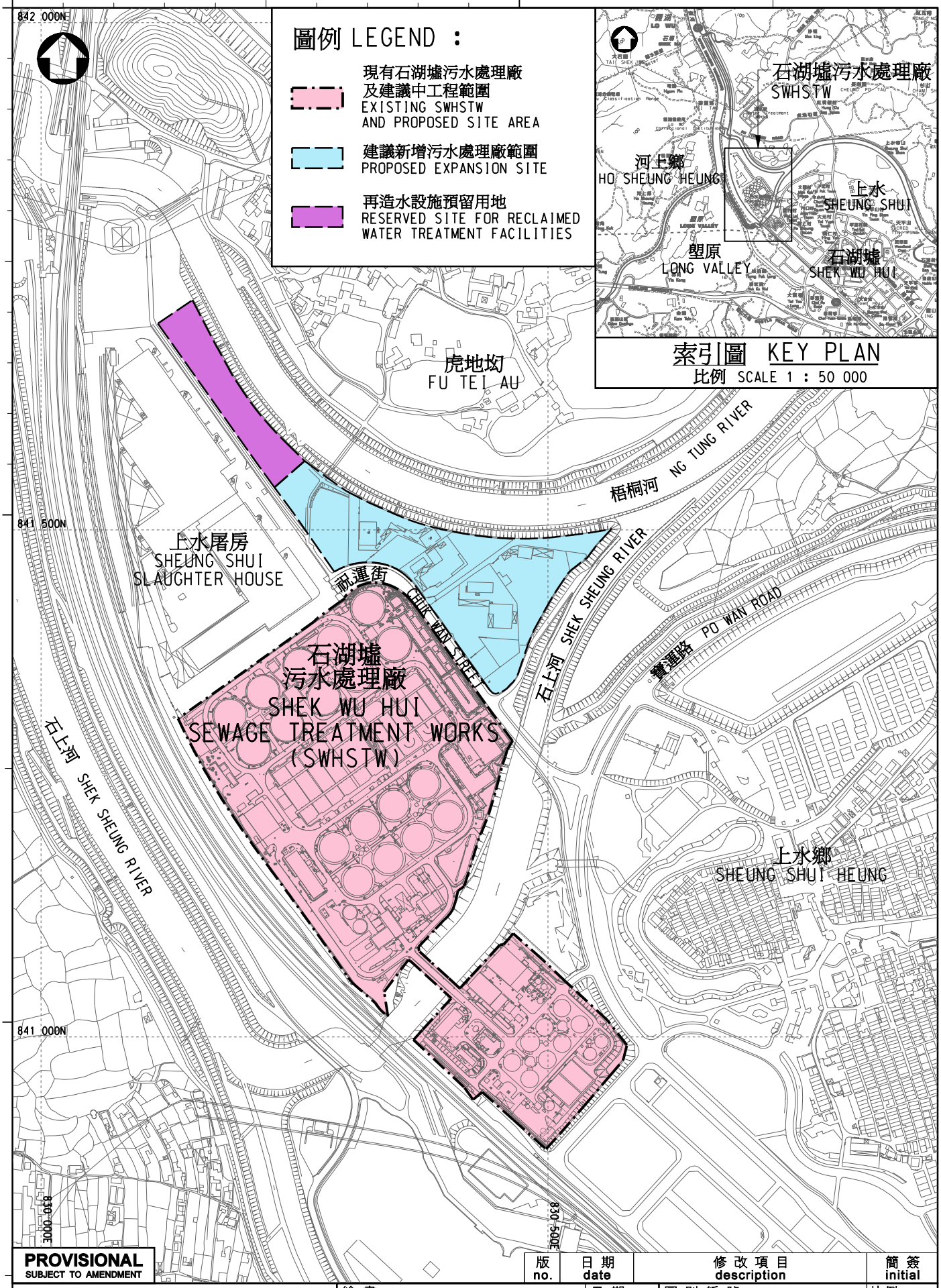
繪圖 drawn W K LAU	簽署 initial	日期 date 18.01.17	項目編號 item no.
核對 checked W M TANG	簽署 initial	日期 date 03.04.17	比例 scale 1:15 000
核准 approved	簽署 initial	日期 date	圖則編號 drawing no. CDEKFNZ0010

辦事處 office
新界東拓展處
NEW TERRITORIES EAST DEVELOPMENT OFFICE

土木工程拓展署
CIVIL ENGINEERING AND DEVELOPMENT DEPARTMENT

R:\CSWP\FL_KT_NDA\DRAWING\CDEKFNZ0010A\CDEKFNZ0010B.dgn

A3 420MM X 297MM



PROVISIONAL
SUBJECT TO AMENDMENT

版 no.	日期 date	修改項目 description	簡簽 initial

圖則名稱 drawing title 石湖墟污水處理廠改善計劃 現有及工程後的佈局 SHEK WU HUI SEWAGE TREATMENT WORKS - EXISTING AND PROPOSED SITE LAYOUT	繪畫 drawn SIGNED K. S. LAM	日期 date 13 JAN 2017	圖則編號 drawing no. DSP/406DS/11011
	核對 checked SIGNED W. C. POON	日期 date 13 JAN 2017	比例 scale 1 : 5000 OR AS SHOWN
	批核 approved SIGNED W. W. LAU	日期 date 13 JAN 2017	
	部門 office 污水工程部 SEWERAGE PROJECTS DIVISION		

保留版權 COPYRIGHT RESERVED

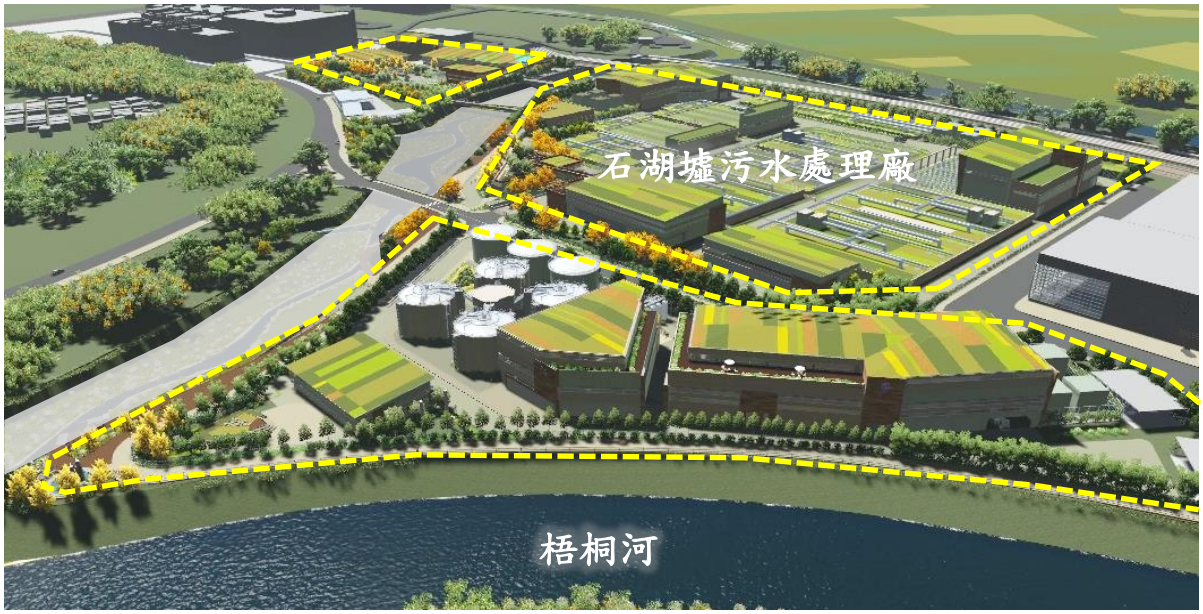
香港特別行政區政府渠務署
DRAINAGE SERVICES DEPARTMENT
GOVERNMENT OF THE HONG KONG SPECIAL ADMINISTRATIVE REGION

c:\temp\dsd_pw\dms18032\DSP_406DS_11011.DGN
PLOTPEN.TBL
Col_pdf_cswp_v8.plt
A4 297x210

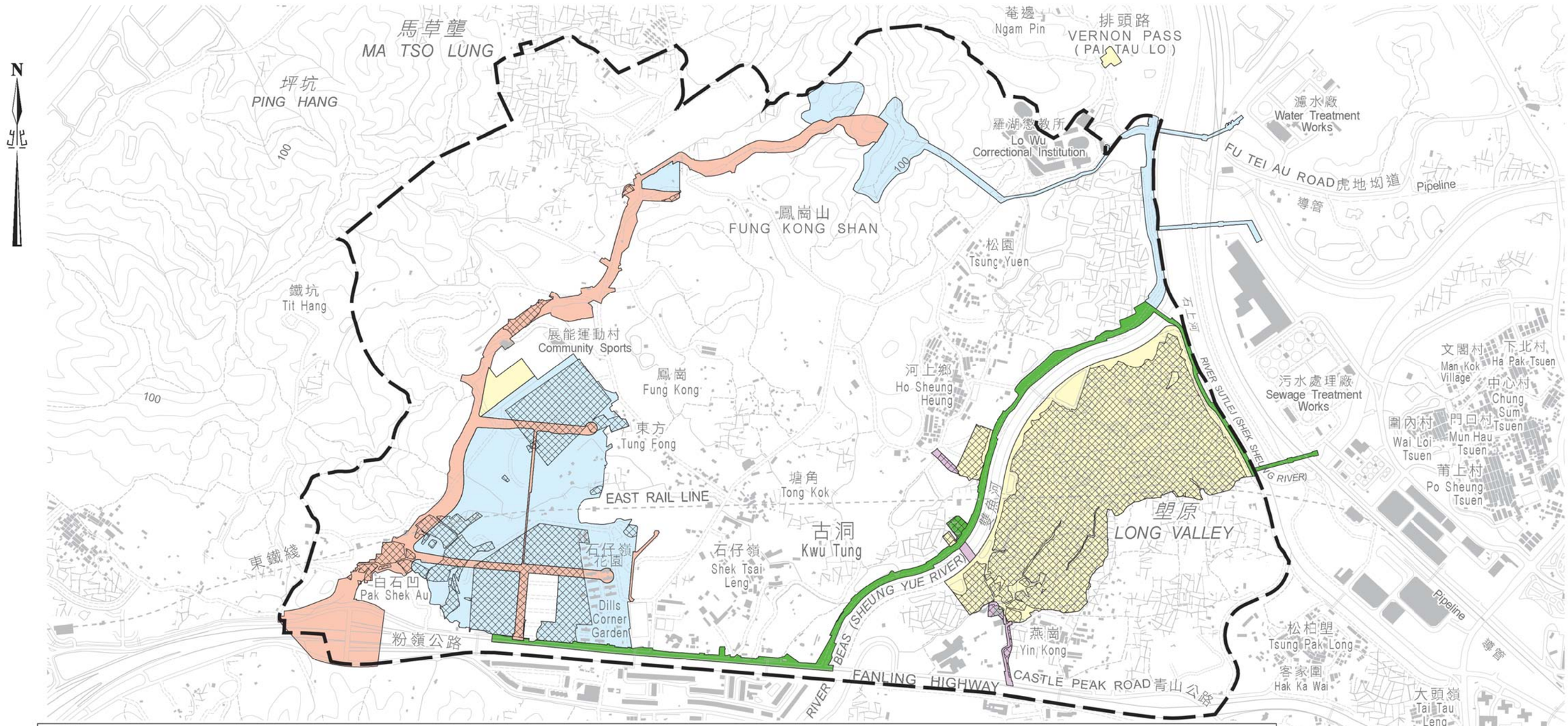
附件四：

石湖墟污水處理廠改善計劃完成後的建築模擬圖

從梧桐河上空鳥瞰改善計劃完成後的石湖墟污水處理廠建築模擬圖



附件五



圖例LEGEND

- 古洞北分區計劃大綱圖編號S/KTN/2的規劃範圍界線
  PLANNING SCHEME BOUNDARY OF KWU TUNG NORTH OUTLINE ZONING PLAN No. S/KTN/2
- 將予收回的私人地
  PRIVATE LAND TO BE RESUMED
- 工務計劃項目第7747CL號－古洞北新發展區及粉嶺北新發展區發展計劃前期工程的用地
  SITE FOR PWP ITEM No. 7747CL – ADVANCE WORKS FOR DEVELOPMENT AT KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA AND FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA
- 工務計劃項目第7747CL號－古洞北新發展區及粉嶺北新發展區前期地盤平整和基礎設施工程(道路工程)的用地
  SITE FOR PWP ITEM No. 7747CL – ADVANCE SITE FORMATION AND ENGINEERING INFRASTRUCTURE WORKS AT KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA AND FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA (ROAD WORKS)
- 工務計劃項目第7747CL號－古洞北新發展區及粉嶺北新發展區前期地盤平整和基礎設施工程(排污工程)的用地
  SITE FOR PWP ITEM No. 7747CL – ADVANCE SITE FORMATICN AND ENGINEERING INFRASTRUCTURE WORKS AT KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA AND FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA (SEWERAGE WORKS)
- 工務計劃項目第7759CL號－古洞北新發展區及粉嶺北新發展區發展計劃第一期工程的用地
  SITE FOR PWP ITEM No. 7759CL – FIRST STAGE WORKS FOR DEVELOPMENT AT KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA AND FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA
- 工務計劃項目第7759CL號－古洞北新發展區及粉嶺北新發展區第一期地盤平整和基礎設施工程(道路工程)的用地
  SITE FOR PWP ITEM No. 7759CL – FIRST STAGE OF SITE FORMATION AND ENGINEERING INFRASTRUCTURE AT KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA AND FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA (ROAD WORKS)

比例尺 SCALE 1:12 000

米 metres 200 0 200 400 600 800 1000 米 metres

只作識別用 FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY

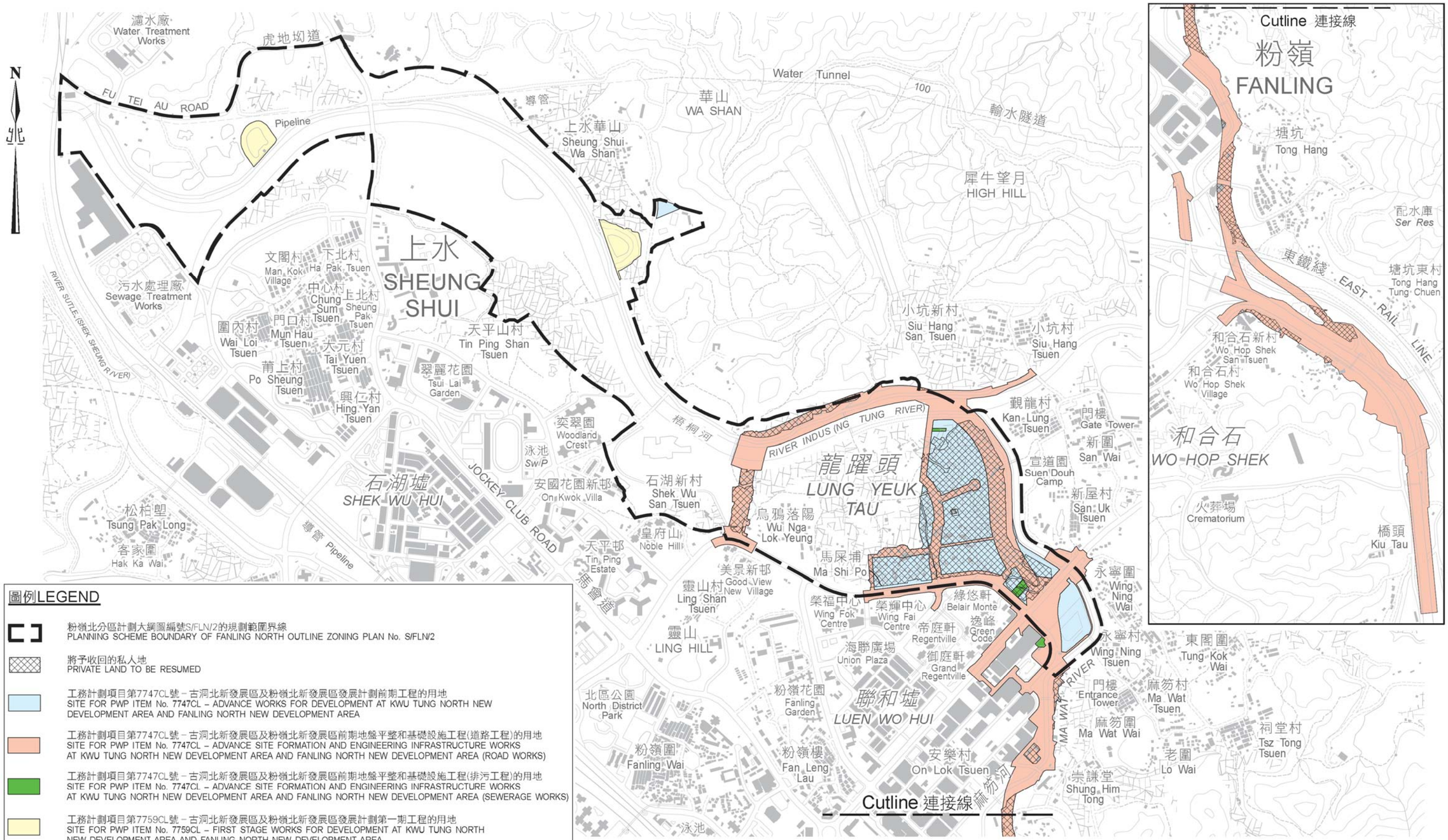
地政總署 工程項目組
Projects Section
Lands Department
圖則由測繪處工程項目測量小組繪製
Plan Prepared by Projects Survey Unit, Survey and Mapping Office

© 香港特別行政區政府 — 版權所有 Copyright reserved - Hong Kong SAR Government

位置圖
古洞北新發展區
前期工程及第一期工程收地/清拆範圍
LOCATION PLAN
RESUMPTION / CLEARANCE BOUNDARIES OF ADVANCE WORKS AND FIRST STAGE WORKS FOR THE DEVELOPMENT OF KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA

檔案編號 File No. --------
地圖編號 Map Sheet No. 2 & 3 (Series HM20C/2)
分區計劃大綱圖編號 O.Z.P. No. S/KTN/2
參考圖編號 Reference Plan. No. --------
圖則編號 PLAN No. DNM5082

日期 Date : 29/03/2017



圖例LEGEND

- 粉嶺北分區計劃大綱圖編號S/FLN/2的規劃範圍界線
  PLANNING SCHEME BOUNDARY OF FANLING NORTH OUTLINE ZONING PLAN No. S/FLN/2
- 將予收回的私人地
  PRIVATE LAND TO BE RESUMED
- 工務計劃項目第7747CL號－古洞北新發展區及粉嶺北新發展區發展計劃前期工程的用地
  SITE FOR PWP ITEM No. 7747CL – ADVANCE WORKS FOR DEVELOPMENT AT KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA AND FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA
- 工務計劃項目第7747CL號－古洞北新發展區及粉嶺北新發展區前期地盤平整和基礎設施工程(道路工程)的用地
  SITE FOR PWP ITEM No. 7747CL – ADVANCE SITE FORMATION AND ENGINEERING INFRASTRUCTURE WORKS AT KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA AND FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA (ROAD WORKS)
- 工務計劃項目第7747CL號－古洞北新發展區及粉嶺北新發展區前期地盤平整和基礎設施工程(排污工程)的用地
  SITE FOR PWP ITEM No. 7747CL – ADVANCE SITE FORMATION AND ENGINEERING INFRASTRUCTURE WORKS AT KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA AND FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA (SEWERAGE WORKS)
- 工務計劃項目第7759CL號－古洞北新發展區及粉嶺北新發展區發展計劃第一期工程的用地
  SITE FOR PWP ITEM No. 7759CL – FIRST STAGE WORKS FOR DEVELOPMENT AT KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA AND FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA

比例尺 SCALE 1:12 000

米 metres 200 0 200 400 600 800 1000 米 metres

只作識別用 FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY

地政總署 工程項目組
Projects Section
Lands Department
圖則由測繪處工程項目測量小組繪製
Plan Prepared by Projects Survey Unit, Survey and Mapping Office

© 香港特別行政區政府 — 版權所有 Copyright reserved - Hong Kong SAR Government

位置圖
粉嶺北新發展區
前期工程及第一期工程收地/清拆範圍
LOCATION PLAN
RESUMPTION / CLEARANCE BOUNDARIES OF ADVANCE WORKS AND FIRST STAGE WORKS FOR THE DEVELOPMENT OF FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA

檔案編號 File No.	--------
地圖編號 Map Sheet No.	3 (Series HM20C/2)
分區計劃大綱圖編號 O.Z.P. No.	S/FLN/2
參考圖編號 Reference Plan. No.	--------
圖則編號 PLAN No.	DNM5083

日期 Date : 30/03/2017

附件七

古洞北和粉嶺北新發展區
補償、特惠津貼和安置安排簡介

古洞北及粉嶺北兩個新發展區將分階段提供合共約 6 萬個公、私營房屋單位。第一期收地預計於 2018 年展開，當局會向合資格住戶提供特惠津貼及安置安排。合資格的業權人、商戶和農戶亦會獲發各種補償和特惠津貼。

(甲) 合資格住戶的特惠津貼及安置安排

當局除繼續提供香港房屋委員會(下稱「房委會」)的「公共租住房屋單位」(下稱「公屋單位」)及「持牌住用構築物和已登記住用寮屋的核准佔用人的特惠津貼」(下稱「核准佔用人特惠津貼」)予合資格住戶外，更特別提供「特設特惠現金津貼」及由香港房屋協會(下稱「房協」)在北區發展的特設原區安置屋邨(下稱「特設屋邨」)內的資助單位，以供選擇。

特惠津貼及/或安置方案

受當局清拆行動影響而須遷離現居構築物的寮屋住戶，可視乎方案資格要求，申請以下其中一項的特惠津貼及/或安置方案。

特惠津貼及/或安置方案		資格要求(請參閱註明和方案簡介部份)									
方案(一)	房委會公屋單位	(a)	(b)		(d)	(e)			(h)		
方案(二)	核准佔用人特惠津貼	(a)		(c)	(d)		(f)				
方案(三)	特設特惠現金津貼[1]	(a)		(c)				(g)			
方案(四)	房協特設屋邨內的資助出租單位[1]	(a)	(b)					(g)		(i)	
方案(五)	房協特設屋邨內的資助出租或出售單位(入伙前作選擇)[1]	(a)	(b)					(g)			(j)

[1] 方案(三)至方案(五)部份的資格要求可能須待發展局局長的酌情批准。

註明：

(a) 已在凍結登記時記錄在案。

(b) 現時並非公屋居民；沒擁有任何本港住宅物業；及不曾享有任何形式的資助置業計劃或相關福利。

(c) 現時並非公屋居民；沒擁有任何本港住宅物業；及並未喪失享有任何資助房屋或相關福利的資格。

(d) 現居的構築物已在 1982 年寮屋登記中登記為住用構築物或為已獲政府牌照的住用構築物。

(e) 須在 1984-85 年度進行的寮屋居民登記中已經記錄在案，或可提供證據證明直至緊接凍結登記的日期前，持續佔用上述(d)項所指的住用構築物作居住用途達兩年或以上。

(f) 須在 1984-85 年度進行的寮屋居民登記中已經記錄在案，或可提供證據證明直至緊接凍結登記的日期前，持續佔用上述(d)項所指的住用構築物作居住用途達十年或以上。

(g) 現居的構築物已在 1982 年寮屋登記中登記為構築物；及須在 1984-85 年度進行的寮屋居民登記中已經記錄在案，或可提供證據證明直至緊接凍結登記的日期前，持續佔用該構築物作居住用途達十年或以上。

(h) 申請者及其家庭成員的每月總入息和總資產淨值不得超過房委會規定的有關入息及總資產淨值限額，及須符合房委會所訂定的其他公屋申請資格。

(i) 申請者及其家庭成員的每月總入息和總資產淨值不得超過房協乙類出租屋邨規定的有關入息及總資產淨值上限(除長者家庭可享更寬鬆總資產上限)，及須符合房協所訂定的乙類出租屋邨其他申請資格。

(j) 構築物內所有其他住戶(如有)已達成一致的共識，同意放棄任何其他特惠津貼及安置安排。

其他不符合以上資格的住戶，如有短期臨時居所需要，可獲安排入住臨時收容中心，以等候審核資格及作進一步安置或自行另覓居所。如有關住戶在臨時收容中心住上三個月及通過「無家可歸評審」，證明別無居所，並且符合既定的公屋申請資格準則（包括入息限額、資產限額及「不得擁有住宅物業規定」)，房屋署會安排他們入住屯門的中轉房屋，並透過公屋申請輪候入住公屋。

所有已在凍結登記時記錄在案並受當局清拆行動影響而須遷離居所的住戶，會另獲發放「搬遷津貼」。(註：有關「搬遷津貼」安排須待立法會財務委員會批准)

方案簡介：

方案(一)： 房委會公屋單位的「不得擁有住宅物業」、「入息及資產審查」及其他規定

- 申請者必須年滿 18 歲。
- 配屋時，最少一半的家庭成員必須在無任何附帶逗留條件下居港滿 7 年並仍在香港居住[2]。
- 在進行凍結登記當日起至申請獲配公屋並簽訂新租約該日為止，申請者及其家庭成員在香港並無擁有或與他人共同擁有香港任何住宅物業或該類物業的任何權益；或簽訂任何協議(包括臨時協議)購買香港的住宅物業；或持有任何直接或透過附屬公司擁有香港住宅物業的公司 50%以上的股權。住宅物業包括在香港的任何住宅樓宇、未落成的私人住宅樓宇、經建築事務監督認可的天台構築物、用作居住用途的屋地及由地政總署批出的小型屋宇批地。
- 申請者及其家庭成員須接受全面入息及資產審查，其家庭總入息及資產淨值不得超逾房委會訂定的入息及總資產

[2] 18 歲以下子女，不論居港年期長短或其父母的居留身份為何，只要在港出生並已確立香港永久性居民身分；或不論在何處出生，只要父母其中一人在無任何附帶居留條件下居港滿 7 年，均一律視為已符合 7 年居港年期的規定。

淨值限額。有關房委會入息及總資產淨值限額，請參考房委會網頁(www.housingauthority.gov.hk/tc/flat-application/income-and-asset-limits/index.html)。

- 申請者及其家庭成員須符合房委會所訂定的其他公屋申請資格。
- 符合入住公屋資格的申請者如放棄公屋單位，可申請「綠表資格證明書」,以普通綠表資格申請購買「居者有其屋」計劃(居屋)單位(視乎當時是否有居屋單位推出發售)或居屋第二市場的單位以代替安置，惟須符合有關「出售居屋計劃」或居屋第二市場的申請資格。

方案(二)：　核准佔用人特惠津貼

- 津貼金額按住戶之住用構築物的居住面積及居住年期計算，上限為 60 萬元。
- 獲發津貼後，兩年內不可申請公共房屋及相關津貼。

方案(三)：　特設特惠現金津貼

- 視乎居住年期及是否為獲登記的住用構築物,每個構築物或每戶(以較少者為準)最高可獲發的津貼金額為 60 萬元。
- 若構築物內有多於一個住戶，最高 60 萬元的津貼金額須按構築物內所有住戶數目攤分(所有住戶協議自行分配除外)。
- 獲發津貼後，三年內不可申請資助房屋或相關福利。
- 有關「特設特惠現金津貼」安排須待立法會財務委員會批准。

方案(四)： 房協特設屋邨內資助出租單位的入息及資產審查」及其他規定

- 申請人須年滿 18 歲，已在香港居住滿 7 年，及持有香港身份證，並擁有香港居留權或其在港的居留並不受香港入境事務處所限制。
- 申請人及其家庭成員必須長期在香港居住。
- 就房協「乙類出租屋邨的入息及資產審查」，申請人及其家庭成員的每月總入息上限及總資產淨值上限，請參考房協網頁(www.hkhs.com/chi/business/rentapply.asp)。
- 選擇方案(四)的申請人及其家庭成員無須符合每月總入息下限。
- 長者家庭(即一半或以上家庭成員已屆 60 歲)，可享更寬鬆總資產淨值上限，有關上限將參考與房協特設屋邨相近的資助出售單位的預計折實售價。
- 已通過上述的入息及資產審查及其他規定的獲批住戶，在遷入時無須再次接受有關入息及資產審查，惟仍須符合當時的其他規定(如沒有擁有任何本港住宅物業)。

方案(五)： 房協特設屋邨內的資助出租或出售單位

- 申請獲批後，可在入伙前的限定時間內進一步選擇資助出租單位或資助出售單位。
- 倘在入伙前的限定時間內選擇資助出租單位，須符合相關的入息及資產審查[3]及其他規定。
- 倘在入伙前的限定時間內選擇資助出售單位，須符合當時房協資助出售單位的有關規定(入息及資產審查除外)。購入單位時，會同時獲發經折算的特設特惠現金津貼(經折算後最高 50 萬元，視乎居住年期及居所是否為獲登記的住用構築物)。

[3] 就房協「乙類出租屋邨的入息及資產審查」，申請人及其家庭成員的每月總入息上限及總資產淨值上限，請參考房協網頁，惟申請人及其家庭成員無須符合每月總入息下限。長者家庭(即一半或以上家庭成員已屆 60 歲)，可享更寬鬆總資產淨值上限，有關上限將參考與房協特設屋邨相近的資助出售單位的預計折實售價。

- 有關「經折算的特設特惠現金津貼」安排須待立法會財務委員會批准。

特設過渡安排及一筆過過渡津貼

- 方案(四)及方案(五)涉及房協特設屋邨。由於合資格住戶須待房協特設屋邨落成後方可遷入有關單位，因此當局會提供特設過渡安排。
- 獲批方案(四)或方案(五)，以及在指定清拆限期前遷出的住戶，可獲一筆過(不作調整)的過渡津貼。金額視乎構築物內所有住戶總人數而定[4]。
- 獲發一筆過過渡津貼後，三年內不可申請資助房屋及相關福利。
- 如獲批方案(四)或方案(五)的住戶最終在入伙前的限定時間內決定放棄或不符合資格遷入特設屋邨，有關過渡津貼無需歸還，惟不能再選擇其他方案。
- 有關「一筆過過渡津貼」安排須待立法會財務委員會批准。

特設方案的申請截止限期

- 所有申請須於指定截止限期前提出。有關限期容後由地政總署公布。
- 申請方案(四)的住戶如未能符合相關入息資產要求而令其方案不獲批，可於其後一個月內申請其他特設安置/津貼方案(即方案(三)或方案(五))。
- 如所有特設方案(即方案(三)至方案(五))的申請都不獲批，該住戶可於指定清拆限期前，按其資格申請其他安置/津貼方案(即方案(一)或方案(二))。如仍不符合方案(一)或方案(二)的資格要求，如有短期臨時居所需要，可獲安排入住臨時收容中心。

[4] 1 至 2 人為 20 萬元；3 至 4 人為 30 萬元；5 至 6 人為 40 萬；7 人或以上為 50 萬元。

構築物內不同住戶可選擇不同特惠津貼及安置安排

- 同一構築物內不同住戶可選擇不同特惠津貼及安置安排，惟選擇方案(五)時，構築物內所有其他住戶須達成一致的共識，同意放棄任何其他特惠津貼及安置安排。
- 另外，不論其他住戶是否選擇方案(三)，特設特惠現金津貼的金額須按構築物內所有住戶數目攤分(所有住戶協議自行分配除外)。

(乙) <u>其他業權人、住戶、商戶及農戶的補償及特惠津貼安排</u>

當局會向合資格的業權人、住戶、商戶和農戶，按個別情況發放以下各種補償和特惠津貼：

(a) 因收回私人農地／建築用地(即屋地)而發放的特惠補償；
(b) 因收回和清拆住宅樓宇而發放的特惠津貼；
(c) 因收回合法商業樓宇和工業樓宇而發放的特惠津貼；
(d) 因收回和清拆農業經營設施而發放的特惠津貼；
(e) 因收回和清拆漁業經營設施而發放的特惠津貼；
(f) 因遷移新界區墳墓、金塔和神龕而發放的特惠津貼；及
(g) 因清拆寮屋區／平房區商舖、工場、貨倉、船排、學校和教堂以及觀賞魚類養殖場而發放的特惠津貼。

(本簡介只為可能受「古洞北和粉嶺北新發展區計劃」影響的人士提供適用的補償、津貼和安置安排的基本資料，只供作一般參考之用，不能視為相關政策的正式陳述。地政總署保留增減或修訂本簡介的部分或全部內容的權利。若政府日後開展收地及清理土地程序時，地政總署會按凍結登記的記錄，及按既定機制處理各項津貼申請，包括審核申請人提交的資料、計算有關款額等事宜。至於個別受影響人士或住戶可否獲得補償、津貼和安置，有關具體安排，須視乎當時適用的準則和資格，並按個別情況及所提交的資料作出評定，不同個案所得的補償、津貼和安置安排會有所不同，不能一概而論。)

地政總署
2017 年 4 月