

關於古洞北／粉嶺北新發展區的常見問題

1. 工程時間表、遷出及清拆安排

- 古洞北／粉嶺北新發展區分兩階段發展。土木工程拓展署現時正進行第一階段發展的土地平整和基礎設施工程，預計首批私營房屋及公營房屋可分別於 2023 年及 2026 年入伙
- 餘下階段發展方面，根據目前工程計劃，政府最早將於 2023 年下半年開展收地工作。為了讓土地佔用人有更多緩衝時間，工程部門將會為工程範圍內不同位置的土地佔用人訂定分階段的遷離限期，預計最早遷出限期為 **2024 年第二季起**
- 地政總署會於 2022 年第四季內向相關人士發信，通知相關預計遷出限期及補償或安置安排，供受影響人士參考以及早準備遷出事宜。地政總署亦會與受影響人士保持溝通，在有需要時提供更新的資訊
- 在確實遷出限期前約 3 個月，地政總署會在涉及的構築物及／或相關範圍張貼告示，通知確實的遷出限期。在清拆日，地政總署及相關部門會清理涉及構築物及相關範圍的土地，以將土地交給相關部門進行發展項目工程。倘若未符合安置資格的受影響人士有需要，在接獲地政總署的轉介後，房屋署會考慮開放臨時收容中心讓他們作短暫居留，為期約 3 個月
- 就餘下階段的擬議收地及清拆範圍，可瀏覽本網頁 <https://www.ktnfln-ndas.gov.hk/tc/6-1-compensation.php>

或掃描以下二維碼 (QR Code)：



2. 補償及安置安排

- 地政總署及相關部門會根據適用安排，向合資格人士及業務經營者發放特惠津貼[或安置安排(只適用於住所)]，及對有意覓地重置業務的經營者提供適切的協助
- 關於一般特惠補償及安置安排，可參閱地政總署的網址：

簡介短片及小冊子

<https://www.landsd.gov.hk/tc/land-acq-clearance/land-resumption-clearance/rehousing.html>

常見問題

<https://www.landsd.gov.hk/tc/land-acq-clearance/land-resumption-clearance/rehousing/rehousing-faq.html>

- 地政總署職員將盡快聯絡受影響人士以進行安置安排及補償（如適用）的資格審核工作
- 若受影響住戶希望申請提早遷出和交還你居住的寮屋構築物，以提早申領政府提供的安置或補償安排，可聯絡地政總署新發展區組清拆小組辦事處（電話：3529 2415）
- 若受影響業務經營者／寮屋住戶希望能盡早得知是否符合資格申領特惠津貼[或安置安排(只適用於住所)]，可向地政總署提供以下文件的副本，以便評核：

業務經營者

- (a) 經營人之香港身份證
- (b) 香港公司註冊證書
- (c) 有關業務在清拆前登記日前 2 年的營運單據(註 1)，例如供水電及電話單據、火險保單／器材保養／僱員保險等單據及其他有效證明文件

寮屋住戶

地政總署會先進行初步資格審核，主要審核住戶是否符合安置補償資格所需最少於已登記／持牌構築物連續居住的年期。住戶通過初步資格審核後，地政總署會適時把「須通過經濟狀況

審查」的安置申請轉介至房屋署；而「免經濟狀況審查」的安置申請則會轉介至香港房屋協會(房協)。同時，申請者亦會獲通知轉介情況。房屋署及房協在收到地政總署轉介的安置申請後，會審核有關住戶是否符合其他相關安置申請的規定。如通過有關審核，房屋署及房協會發信邀請申請者進行親身會面、提交證明文件、簽署相關聲明書／表格。

因應每個受清拆影響住戶的不同情況，若住戶希望能盡早得知是否符合初步資格申領安置補償，可向地政總署提供以下文件的副本，以便評核，或致電 3529 2415 與地政總署新發展區組清拆小組職員聯絡：

- (a) 香港身份證／出世紙或其他出生證明
- (b) 結婚證書 (如適用者)
- (c) 各子女就讀學校之學生手冊(有地址紀錄之內頁)(如適用者)
- (d) 離婚證明 (如適用者)
- (e) 有關住戶在清拆前登記日前 2 年(適用於「須通過經濟狀況審查」的安置申請)或 7 年(適用於「免經濟狀況審查」的安置申請)的住址證明(註 1)，例如供水電及電話／手提電話單據、繳稅／報稅單據、銀行月結單據、租約證明文件、租單、工作證、勞資受僱合約、僱主證明書、政府部門及公營機構所發出之文件或帳單及其他有效證明文件

註 1：就古洞北／粉嶺北新發展區餘下階段工程而言，在計算受影響的業務經營者／寮屋住戶的最少連續佔用／居住年期時，除緊接清拆前登記日期前的連續佔用／居住年期外，亦會包括清拆前登記日期當日後至 2018 年 5 月 10 日期間的連續佔用／居住年期，以決定業務經營者／寮屋住戶是否符合特惠津貼／安置的資格

3. 其他常見問題

住戶提早遷出安排

問1 受餘下階段工程影響的合資格住戶可否申請提早遷出和交還寮屋構築物？

答1 政府容許受古洞北／粉嶺北新發展區餘下階段清拆行動影響的合資格住戶，申請提早遷出和交還寮屋構築物，以提早申領特惠補償和安置。有意提早遷出和交還寮屋構築物的住戶，可以向地政總署新發展區組清拆小組辦事處查詢（電話：3529 2415）。

農戶

問2 政府會否協助受餘下階段工程影響的農戶復耕？

答2 為協助受餘下階段工程影響而需覓地復耕的作物農戶，政府提供復耕選項供農戶復耕。受影響的作物農戶若願意接受「農業園」租約條款和條件，可獲優先考慮申請租用日後於古洞南落成的「農業園」。「農業園」分兩期發展，第一期的農地大部分已預留給受不同工程影響的農戶作復耕之用，現時當局正規劃及籌備「農業園」第二期的工作。另外，政府亦提供「特殊農地復耕計劃」作為復耕選項。在計劃下，政府會根據相關專業部門的評估物色合適的政府土地作復耕用途，為這些土地提供基本工程及配套設施的建造，包括農地的土壤預備、水源、電力、排污等。

受餘下階段工程影響的農戶可以申請上述復耕選項，但須視乎復耕農地的供應狀況。政府會適時公布申請細節及詳情，並邀請受影響農戶提出申請。如農戶有任何疑問，可以就「農業園」聯絡漁農自然護理署（電話：2150 6723）或就「特殊農地復耕計劃」聯絡發展局（電話：3509 8847）。

業務經營者

問3 政府會否協助業務經營者重置其業務？

答3 政府明白部分業務經營者期望重置業務並繼續經營。因此除了提供特惠津貼外，如受影響的經營者希望搬遷至新界其他地點繼續營運（例如是劃作「工業」或「露天貯物」的用地），政

府會在規劃及土地行政事宜上向有意覓地重置的經營者，提供諮詢服務及便利措施。政府亦正加強整理較大機會可容納受影響作業的地帶資料，將向有需要商戶提供。如經營者覓得私人土地並希望尋求意見，可聯絡地政總署新發展區組(電話：3547 0722)。

另外，政府將繼續致力物色合適作露天貯物／工場等作業的臨時政府用地，以局限性招標方式以短期租約出租予受影響的業務經營者。就政府為受影響棕地作業者所提供支援的詳情，可參考地政總署網頁如下：

<https://www.landsd.gov.hk/tc/land-acq-clearance/land-resumption-clearance/acquisition-compensation/brownfield-operator.html>

石仔嶺花園安老院

問4 政府如何安置受清拆工程影響的石仔嶺花園安老院住客？

答4 政府為石仔嶺安老院的住客作出特別安排，在毗鄰石仔嶺花園現址的古洞北第 29 區興建福利服務綜合大樓（下稱「綜合大樓」），綜合大樓內設立 7 間合約院舍，提供共 1 750 個安老宿位（包括資助及非資助宿位），安置受清拆工程影響的石仔嶺花園安老院所有合資格的住客。有關綜合大樓的合約院舍預計可於 2023 年第三季投入服務。

石仔嶺花園安老院分兩期清拆。第一期清拆於 2021 年第一季完成，政府已為受第一期清拆影響的安老院住客進行登記，確定他們的資格，日後安排他們入住綜合大樓的合約院舍；而第二期清拆只會在綜合大樓的合約院舍投入服務後才會進行。政府會適時在第二期清拆前為受第二期清拆影響的安老院住客進行登記，確定他們入住綜合大樓內合約院舍的資格。社會福利署上水綜合家庭服務中心亦特別為受清拆影響的長者及家屬設立了一條熱線（電話：2673 1525），解答他們就清拆的搬遷安排的查詢。

原址換地

問5 新發展區的原址換地發展政策與政府收地如何並行？

答5 就古洞北／粉嶺北新發展區，政府採用了「加強版」的「傳統新市鎮發展模式」推展，即是在收回土地之前，政府可容許規劃作私人發展的土地的業權人，在符合政府所訂明的準則及條件下，申請原址換地。有關的準則和條件已在地政處作業備考編號 1/2022 已訂明。如私人土地業權人提出的申請並不能符合有關的準則和條件，政府會按已規劃的用途徵用有關私人土地進行發展。

就作業備考編號 1/2022 及相關新聞公報，請參閱地政總署網站[[作業備考](#)及[新聞公報](#)]。

問6 如何知悉我的構築物會否受餘下階段發展範圍內的原址換地申請影響？如受原址換地申請影響，政府會否向我提供補償或安置？

答6 當原址換地申請個案獲接納作進一步處理，地政總署會按清拆前登記的紀錄發信通知受這些原址換地申請影響的私人土地上的土地佔用人，闡釋適用於他們的補償或安置安排。地政總署亦會在網頁公布這些原址換地申請的個案，及提供有關位置圖供公眾查閱，網址如下：<https://www.landsd.gov.hk/tc/land-acq-clearance/new-development-area/fanling-north-kwu-tung-north-NDAs/summary-application-accepted-further-processing.html>。

政府要求原址換地的申請人須向申請所涉私人土地上的受影響佔用人（限於 2013 年 7 月 4 日或之後按地政總署清拆前登記紀錄中佔用土地的人士）提供補償或安置安排，而該安排必須與由政府發展清拆時提供的補償或安置安排相若。換地申請人會聯絡受影響佔用人，提出補償或安置建議。如受影響佔用人對換地申請人提出的補償或安置建議是否與政府所提供的方案相若存有疑問，可向地政總署新發展區組查詢（電話：3516 8233）。

另外，政府接受受古洞北／粉嶺北新發展區餘下階段發展影響的佔用人申請提早遷出和交還寮屋構築物，以申領政府提供的補償或安置安排。此選項不會受到土地業權人提出的私人土地換地申請影響。如受影響佔用人屬意領取由政府提供的補償或

安置安排（而不接受換地申請人的補償或安置建議），可繼續循此途徑申請。換地申請人和政府提供的補償或安置安排，佔用人只可二擇其一。

動物安排

問7 政府如何處理受新發展區影響的寵物？

答7 政府一直做好部署，讓受發展清拆行動影響的人士就處理寵物事宜盡早聯絡漁農自然護理署，讓署方與其他動物福利機構及早準備接收有關動物。就古洞北／粉嶺北新發展區而言，漁農自然護理署聯同動物福利機構曾到訪該區，向居民宣傳及呼籲相關訊息及安排。相關部門會繼續與區內的居民聯絡及協助妥善安排其寵物。如市民有相關的求助，可致電 2321 1713 與漁農自然護理署職員聯絡。

4. 查詢

政府早已成立古洞北及粉嶺北新發展區社工服務隊，以加強與受發展項目影響的人士溝通，提供適切協助或轉介服務。受影響人士如有查詢，可與社工服務隊聯絡：

➤ 古洞北新發展區社工隊

電話：2656 1136 / 5407 0146

地址：新界古洞青山公路古洞段 25 號

➤ 粉嶺北新發展區社工隊

電話：2550 0122 / 5407 3151

地址：新界上水新樂街 36A 閣樓後座

若就個別事項有疑問，亦可與以下政府部門聯絡：

➤ 地政總署

○ [收地、補償和安置安排] 電話：3529 2415

○ [為業務經營者提供協助] 電話：3547 0722

➤ 土木工程拓展署

○ [土地平整及基建工程（古洞北）] 電話：3547 1645

○ [土地平整及基建工程（粉嶺北）] 電話：3547 1648