

1. 會議於二零一四年五月十二日上午九時十五分恢復進行。

2. 下列委員及秘書出席了恢復進行的會議：

周達明先生 主席

黃遠輝先生 副主席

陸觀豪先生

劉智鵬博士

梁宏正先生

馬詠璋女士

邱榮光博士

鄒桂昌教授

張孝威先生

符展成先生

何立基先生

林光祺先生

劉興達先生

李美辰女士

梁慶豐先生

邱浩波先生

陳福祥先生

袁家達先生

環境保護署副署長(1)

謝展寰先生

民政事務總署總工程師(工程)

曹榮平先生

規劃署署長

凌嘉勤先生

### 申報利益

3. 副主席黃遠輝先生告知委員，在上次二零一四年五月八日的會議中，其中一名申述人展示了「保衛郊野公園」聯盟的投影片。由於地球之友是該聯盟的其中一名成員，而他是地球之友董事局的其中一名成員，他想就此申報利益，並表示地球之友本身並無就現在考慮的這三份分區計劃大綱圖提交申述書。委員表示備悉此事。

### 簡介和提問部分

[公開會議]

4. 以下規劃署及漁農自然護理署(下稱「漁護署」)的代表和申述人及其代表此時獲邀到席上：

- |       |                   |
|-------|-------------------|
| 蘇震國先生 | — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員 |
| 鍾文傑先生 | — 規劃署西貢及離島規劃專員    |
| 吳育民先生 | — 規劃署高級城市規劃師／新圖規劃 |

- 周燕薇女士 — 規劃署城市規劃師／西貢
- 何秉皓先生 — 漁護署高級自然護理主任  
(南區)
- 張國偉先生 — 漁護署高級自然護理主任  
(北)
- 陳乃觀先生 — 漁護署高級海岸公園主任
- 張家盛先生 — 漁護署郊野公園主任(特別  
職務)

R 883 – Hoi Yee Chan

HH-R 10869 – Ann Davy-Hou

HH-R 10904 – 侯翰生

- 侯翰生先生 — 申述人及申述人的代表

R 6283 – 黎凱玲

- 黎凱玲女士 — 申述人

R 10545 – 梁美儀、David Dudgeon、Yvonne Sadovy、Gray  
A. Williams、David Baker、Tim Bonebrake、侯智恆、Leszek  
Karezmarski、Vengatesen Thiyagarajan

- 梁美儀教授 ]
- David Dudgeon 教授 ]
- Gray A. Williams 教授 ] 申述人
- David Baker 博士 ]
- Tim Bonebrake 博士 ]
- 侯智恆 博士 ]
- Vengatesen Thiyagarajan 博士 ]

R 10588 – Mercedes Vazquez

- Mercedes Vazquez 女士 — 申述人

R 10589 – 劉威倫

- 劉威倫先生 — 申述人

R 10641 – 譚國新

譚國新先生 — 申述人

HH-R 10871、SLP-R 10848 及 PL-R 10751 – 鄭杏芬

鄭杏芬女士 — 申述人

HH-R 10885、SLP-R 10818 及 PL-R 10742 – 環保觸覺

何嘉寶女士 — 申述人的代表

HH-R 10897、SLP-R 10854 及 PL-R 10772 – 何嘉寶

何嘉寶女士 — 申述人

HH-R 10769 – Judith Mackay

HH-R 10786 – John Mackay

John Mackay 醫生 — 申述人及申述人的代表

HH-R 10803 – Stephen Ortmann

Stephen Ortmann 先生 — 申述人

HH-R 10836 及 PL-R 10750 – 趙國章

趙國章先生 — 申述人

HH-R 10863 – David O’Dwyer

HH-R 10864 – 李偉新

李偉新先生 — 申述人及申述人的代表

HH-R 10870 – Robin Bradbeer

HH-R 10880 – 公共專業聯盟

Robin Bradbeer 女士 — 申述人及申述人的代表

Paul Hodgson 先生 ] 申述人的代表

吳永輝先生 ]

HH-R 10905 – Lam Chiu Ying

何沛琳女士 — 申述人的代表

HH-R 10912 – 海谷中心

林寶珠女士 — 申述人的代表

5. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋聆訊的程序。他表示會議會按「為考慮有關《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》、《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》及《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》的申述及意見所舉行的會議——出席會議的程序須知」（下稱「會議程序須知」）進行。會議程序須知在會議前已發給各申述人／提意見人。他特別強調以下要點：

- (a) 由於收到大量申述書及意見書，而且有一百多名申述人／提意見人表示會親身或授權代表出席聆訊，因此有需要限制口頭陳述的時間；
- (b) 就每份相關的分區計劃大綱圖，每名申述人／提意見人會有 10 分鐘發言時間。不過，為了配合申述人／提意見人的情況，會議會作出彈性的安排，容許獲授權代表累積發言時間，也容許與其他申述人／提意見人互換獲分配的時間及要求延長口頭陳述的時間；
- (c) 口頭陳述應只限於涉及曾以書面申述／意見的形式向城市規劃委員會（下稱「城規會」）提交的申述／意見的理由（即在有關的分區計劃大綱圖的展示期／有關申述的公布期內提交的申述／意見的理由）；以及
- (d) 為確保會議順利及有效率地進行，主席可要求申述人／提意見人不得有必要地重覆其他人在同一個會議上陳述過的相同論點。申述人／提意見人應避免宣讀或重覆已提交的書面申述／意見所陳述的內容，因為有關的書面申述／意見已交予委員考慮。

6. 主席表示，除非獲延長發言時間，否則每次陳述限時 10 分鐘。在申述人及申述人代表獲分配的 10 分鐘完結前兩分鐘，以及在 10 分鐘發言時間完結時，會有儀器提醒申述人及申述人的代表。

7. 主席表示，規劃署的代表會首先獲邀就這三份分區計劃大綱草圖作出簡介，接着申述人／獲授權代表才會獲邀作口頭

陳述。口頭陳述完畢後會有答問環節，委員可直接向與會者發問。午膳時間大約是下午十二時四十五分至二時。如有需要，上午會有一次小休，下午則有一至兩次小休。他繼而請規劃署的代表向委員簡介有關海下分區計劃大綱草圖、鎖羅盆分區計劃大綱草圖及白腊分區計劃大綱草圖的申述及意見。

8. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生及西貢及離島規劃專員鍾文傑先生借助投影片，複述在二零一四年四月二十八日的會議上所作簡介的內容，有關內容記錄在二零一四年四月二十八日會議的會議記錄第 9 至 11 段。

[簡介期間，謝展寰先生、梁慶豐先生、馬詠璋女士及邱榮光博士返回席上，梁宏正先生及李美辰女士到席，曹榮平先生暫時離席。]

9. 主席繼而請申述人及其代表闡述申述的內容。主席表示，所作陳述應只限於闡述書面申述的內容，而為確保會議順利及有效率地進行，他可要求申述人或其代表不得不必要地重覆其他人在同一個會議上陳述過的相同論點。

10. 林寶珠女士 (HH-R10912) 及 John Mackay 醫生 (HH-R10786) 要求在午膳時間前作出陳述。主席詢問其他出席者的意見，他們均不反對，因此接納他們二人的要求。

R 883 – Hoi Yee Chan

HH-R10869 – Ann Davy-Hou

HH-R10904 – 侯翰生

11. 侯翰生先生作出陳述，要點如下：

- (a) 政府以往的政策目標，是保護和改善郊野公園範圍的環境，現在卻對政策作出極大的改變，容許在郊野公園「不包括的土地」進行發展；
- (b) 小型屋宇政策的目標，是協助原居村民發展小型屋宇，申請建屋牌照的土地應以申請人的名義註冊。不過，海下和鎖羅盆的「鄉村式發展」地帶內有很

多農地都賣給了發展商。這種做法與小型屋宇政策的目標不符；

- (c) 政府誤導廣大市民，令他們相信有需要發展郊野公園「不包括的土地」，才能解決本港房屋用地不足的問題。郊野公園「不包括的土地」大部分都沒有道路或公共交通工具到達，而且缺乏基本的基礎設施，難以為遷入的人口提供合適的居所。另外，「鄉村式發展」地帶只准興建三層高的房屋，無法滿足廣大市民的房屋需求。
- (d) 海下、鎖羅盆和白腊風景優美且近海，發展商很可能會在這些地方興建附有私人花園的豪宅。這些住宅發展項目與小型屋宇政策不符，而且只能令一小撮人受惠；
- (e) 他特別指出最近大浪西灣司法覆核個案的裁決以下幾點：
  - (i) 發展郊野公園「不包括的土地」可能損害郊野公園整體的美觀、景觀價值，以及其完整性；
  - (ii) 個人或團體的期望須與公眾利益和需要作出平衡；以及
  - (iii) 把「不包括的土地」納入法定圖則不能完全達到保育目的；以及
- (f) 他促請城規會考慮根據這宗司法覆核個案的裁決，把海下、鎖羅盆、白腊以及其他郊野公園「不包括的土地」納入郊野公園的範圍。

[HH-R10904 的實際發言時間：12 分鐘]

R6283 – 黎凱玲

12. 黎凱玲女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她是普通市民，反對任何會破壞海下的發展計劃；
- (b) 《南無妙法蓮華經》指出，「我觀一切，普皆平等」。人類和其他眾生一樣擁有生存的權利。破壞一種生物的生境，實際上就會破壞地球的整體系統；
- (c) 從多份關於三份分區計劃大綱圖的申述書可見，市民大眾都決意要保護郊野公園免被侵佔。為了廣大市民的利益，應同時保護郊野公園和「不包括的土地」，不應容許在這些地方進行發展；
- (d) 海下有河流、林地、濕地和荒廢農地，而海下灣海岸公園則是「具特殊科學價值地點」，該處所見的珊瑚品種超過 64 種，兩者皆具有重要的生態價值。當局應把海下和海下灣納入郊野公園和海岸公園的範圍，讓這些地方獲得漁護署適當保護，供市民享用；
- (e) 政府應遵守國際《生物多樣性公約》的原則，保護郊野公園「不包括的土地」，加強其可持續性；
- (f) 目前的全球碳排放量比一個世紀前增加了約一半。破壞城市的自然景觀和環境，可能會導致城市走向滅亡，有損當地動植物物種的多樣性，其中一些更具有重要的科學和醫學價值。對郊野公園「不包括的土地」的環境和珍貴的生境所造成的破壞，是不可挽回的；
- (g) 大部分原居村民都把丁權售予發展商，所以政府應廢除小型屋宇政策。此外，小型屋宇需求無窮無盡，將會對自然環境造成不良影響。海下的地質以沙質沉積物為主，小型屋宇的化糞池與海下灣之間相距只 30 米，並不足以防止海下灣的海水受污染。如准許發展小型屋宇，兩者之間最少要相距 100 米，才能減少污染的影響；以及



- (h) 淡水生境既罕有又珍貴，對水文循環和食物鏈相當重要，應得到適當保護。因此，她支持世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司和海下之友提交的建議，當中清楚列明小心保護海下的動植物、景觀和水文系統的需要。

[R6283 的實際發言時間：12 分鐘]

R10545 – 梁美儀、David Dudgeon、Yvonne Sadovy、Gray A. Williams、David Baker、Tim Bonebrake、侯智恒、Leszek Karezmarski、Vengatesen Thiyagarajan

13. David Dudgeon 教授首先介紹他的同事，指他們都是生態學家或海洋生態學家，然後表示他們的陳述會以村屋發展對這三份分區計劃大綱圖所涵蓋地區的陸地生態和濕地生態所造成的影響為主，再利用有關海下的數據加以說明。他接着作出陳述，要點如下：

- (a) 支持規劃署作出建議的修訂以減少海下分區計劃大綱圖內准許興建村屋的數目。不過，現時海下已有 30 幢村屋，在此「不包括的土地」進行發展令區內村屋的數量增加，會對海岸公園構成風險。生態易受影響的海岸公園，其保育價值高，是香港市民下一代的重要教育資源；
- (b) 環保組織在二零一四年五月八日的聆訊上所陳述的資料，正好表達了科學界的共識，那就是這些「不包括的土地」十分重要，若根據現時分區計劃大綱圖的土地用途建議進行發展，可能會對生態造成種種影響；
- (c) 政府正在擬備香港的生物多樣性策略及行動計劃，在現階段公布郊野公園「不包括的土地」的分區計劃大綱圖，肯定會破壞這些地方的環境，有損其生物多樣性；
- (d) 環保組織提出加強保護這些具重要生態價值地區的建議，其理據充分，把郊野公園「不包括的土地」

納入郊野公園的範圍，一如大浪西灣的做法那樣才可以更有效保護這些「不包括的土地」。

- (e) 必須考慮郊野公園的連繫，特別是沿河一帶土地之間的連繫。從生態的角度而言，把獲漁護署列為「具重要生態價值的河溪」的鎖羅盆河下游劃為「自然保育區」地帶，上游卻劃為「綠化地帶」，並不合理；以及
- (f) 淡水濕地是香港現時生態最易受影響的生境，也是現行郊野公園體系中最被忽略的生境。海下和鎖羅盆的淡水濕地大體上仍完整無損，實有迫切需要加以保護，才能保護香港生物的多樣性。分區計劃大綱圖必須考慮這些淡水濕地的重要性。

14. David Baker 博士借助顯示海下灣珊瑚羣落的錄影片段作出陳述，要點如下：

- (a) 他是科學家，也是珊瑚生態及品種多樣性的專家。他代表因發展郊野公園「不包括的土地」而面臨多種威脅的近岸珊瑚發言；
- (b) 在區內進行發展是一大難題，因為既涉及原居村民的權利，又要顧及市民對可負擔房屋日益殷切的需求，而且我們有責任根據《生物多樣性公約》保護本地物種的多樣性；
- (c) 他的研究顯示，香港的珊瑚相當特別，能夠在變化極大且嚴重污染的環境下生存。海岸公園的珊瑚數量多，品種多樣化，所以格外特殊，值得悉力保育。如容許在郊野公園「不包括的土地」進行發展，海下灣海岸公園其中幾個重要的海洋生物羣落就會受到嚴重影響；
- (d) 海下的珊瑚羣落種類豐富，絢麗多姿，市民前往參觀探索相當方便。珊瑚礁提供一個結構十分複雜的生境，是地球上最多樣化的生態系統，孕育着多種對人類具有商業或文化價值的稚魚和貝介類海產。

珊瑚能夠通過吸收海浪和暴風雨的能量，以及減少海岸侵蝕，保護海岸線。珊瑚能夠促進旅遊和經濟增長。最近剛剛發現，珊瑚也蘊藏着豐富的遺傳資源和化學資源。因此，必須保持珊瑚羣落健康生長；

- (e) 沿海地區發展迅速，令世界各地的珊瑚和賴以生存的生物羣落持續減少。香港也出現同樣情況，其中南丫島深灣豐富多樣的珊瑚羣落就因九十年代末的污染問題而消失。據漁護署表示，香港的珊瑚覆蓋範圍在兩年間由 64% 跌至 5%；
- (f) 二零一四年四月，他記錄了東平洲約有三成的「天堂」珊瑚死亡，其中有些已有二百多年的歷史。東平洲只有 4% 的珊瑚健康狀況良好，海下卻有超過 11% 的珊瑚健康生長，可見珊瑚在某程度上獲海下的環境保護；
- (g) 海下被劃作海岸公園，而且接近郊野公園，位置特殊，不但可提供多一重保護，更形成了一個比較原始的生態系統。淡水範圍(包括河流和濕地)接近原始，能夠減少沉積和污水污染對珊瑚所造成的影響；以及
- (h) 海下是香港保護珊瑚的最重要地方，應禁止在區內作進一步發展。

15. 梁美儀博士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 漁護署曾委託顧問對海下灣海岸公園軟岸動物的生態及其多樣性進行研究，結果發現二零零五年至零六年間，海下灣海岸公園的軟岸海洋動物的多樣性，是香港所有軟岸中最高的；
- (b) 流向海下灣的河流對海下的生態系統發揮了重要作用；

- (c) 人類活動所產生的未經處理污水可能經雨水排放系統和河流流入海下灣海岸公園，對該公園造成污染。海下的地質以沙質沉積物為主，令化糞池不能有效處理海下村的廢水；
- (d) 擬進行建築工程的地點會令鋪設混凝土的地面範圍增加，受污染物污染的地面徑流就無法滲入泥土過濾，因而對河流和海下灣海岸公園的生態系統造成更大的影響；
- (e) 二零一三年七月和二零一四年一月進行的抽樣調查結果顯示，海下灣海岸公園的海水、沉積物和海洋生物已被排放的廢水所含的糞便和各種內分泌干擾化學物污染，而這些廢水有可能來自海下村；
- (f) 鑑於海下的地質以沙質沉積物為主，加上鄰近河流和海下灣海岸公園，利用化糞池及滲水井系統處理海下村的廢水並不恰當。如果海下村興建更多小型屋宇及有更多居民居住，海下灣的水污染問題很可能會惡化，累積影響所及，會對海下灣海岸公園珍貴的海洋生物多樣性和獨特的海洋生態系統造成負面影響；以及
- (g) 為了保護海下灣海岸公園的水質及維護其生態系統的完整，應實行「零排放」管理政策，嚴禁廢水排入雨水排放系統，同時應裝設更有效的廢水處理系統，取代傳統沿用的化糞池。

[R10545 的實際發言時間：30 分鐘]

[會議小休 10 分鐘。]

[此時，陳福祥先生返回席上，梁宏正先生和馬詠璋女士暫時離席。]

**R10588 – Mercedes Vazquez**

16. Mercedes Vazquez 女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她和丈夫是白腊一個客家原居鄉村社區的一分子；
- (b) 他們二人強烈反對在分區計劃大綱圖所涵蓋的地區內炒賣土地，並認為應捍衛原居村民在祖傳的土地上建屋的權利。保護郊野公園「不包括的土地」並非純粹為了原居村民的利益，也是為市民大眾維護這些地區的生活、文化和自然遺產；
- (c) 這些地區有許多土地和物業已由非原居村民擁有，使社區意識強的原居村民能在這些地區建屋的機會減少。不應容許非原居村民在這些地區擁有土地或房屋；
- (d) 現時有旅行社在這些郊野公園「不包括的土地」舉辦活動，亦有原居村民在這些土地進行填魚塘、砍樹和興建私人花園等非法活動，政府應嚴加管制和執法，並規定區內只准進行有機農業和真正可持續的旅遊業發展；
- (e) 至於白腊地區，他們相信，只要在特定情況下進行發展，讓原居村民建屋並不會破壞環境，相反，可更好地保護環境。另外，不應准許原居村民把房屋賣給白腊其他非原居村民，以免土地炒賣活動持續；以及
- (f) 這些地區的污染問題並非單由房屋發展造成，他們亦相信可應用科技改善化糞池的效能，避免污水滲漏，污染區內的河流或海洋。科學工作者應與政府合作負起責任，在人為發展和自然環境之間作出平衡。

[R10588 的實際發言時間：5 分鐘]

R10589 – 劉威倫

17. 劉威倫先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是白腊村的原居村民；

- (b) 據他本人及其他原居民申請發展小型屋宇的經驗，在白腊興建小型屋宇所涉及的過程不但冗長，也充斥着官僚作風；
- (c) 白腊社區發展興旺，且原居村民過往不曾對區內環境造成廣泛破壞；以及
- (d) 他強烈反對發展商在白腊地區炒賣土地，並認為應適當維持原居村民的傳統權益。村民都有能力保護環境，因為他們在意自己的土地，也尊重區內的歷史和文化遺產。

[R10589 的實際發言時間：3 分鐘]

18. 按早前大家同意的安排，主席此時請林寶珠女士(HH-R10912)作出陳述。

HH-R10912 – 海谷中心

19. 林寶珠女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是海谷中心主席，代表 224 名在申述書簽署的會員發言；
- (b) 海谷中心是非牟利志願團體，主要組織戶外活動供市民參加，亦和學校、教會、青年中心和社區中心等合辦活動。中心由義工營運，加上租金廉宜，所以運作成本不高，可經營三十多年；
- (c) 她澄清說，建議把三塊五米闊的狹長土地納入海谷中心的「其他指定用途」註明「水上活動康樂中心」地帶的範圍，並非為擴大中心的面積，而是讓中心可繼續護理這些地方現有的樹。中心當年按短期租約的規定，種下那些樹，並一直護理至今；
- (d) 由於海谷中心現有的構築物和短期租約所涉範圍的南面邊界之間的地方狹窄，有些地方甚至不足三米闊，故中心一向認為租約規定的植樹帶是指短期租

約所涉範圍旁邊的地方，自一九八一年起便在那裏種樹，而地政總署一直沒有釐清這些植樹帶的位置，甚至一九八八年續租時也沒有；

- (e) 從城市規劃委員會文件第 9644 號得知，大埔地政專員表示，租約規定的三米闊植樹帶位於短期租約所涉範圍內，因此，海谷中心提出的建議並不合理。這是她首次意識到政府和中心之間對植樹帶位置的詮釋有差別；
- (f) 在現有構築物旁邊三米闊的地方種樹有實際困難，因為建築物會阻隔陽光，影響樹木生長。另外，樹根也可能影響現有建築物的穩定；
- (g) 把三塊五米闊的土地納入該「其他指定用途」地帶並非為了擴充海谷中心，而是作為中心和「自然保護區」地帶之間的緩衝區，如能妥為管理，這個緩衝區有助減輕蚊患、蜜蜂和蛇對中心使用者的影響；
- (h) 海谷中心擔憂現有這些樹納入為「自然保護區」地帶的一部分後的管理和護理問題，因為屆時中心再也無法繼續護理工作。若相關政府部門未能適時妥為護理這些樹，尤其是在風季，或會影響中心使用者的安全；以及
- (i) 劃出一個五米闊的緩衝區有利保存現有的這些樹。若城規會同意有關建議，海谷中心保證會妥善護理這些樹。

[HH-R10912 的實際發言時間：7 分鐘]

HH-R10769 – Judith Mackay

HH-R10786 – John Mackay

20. John Mackay 醫生作出陳述，要點如下：

- (a) 他居於西貢區已經超過 40 年，是世界自然基金會香港分會、地球之友和海下之友的成員；
- (b) 當他初遷入大埔仔村時，該村所在的山谷一片翠綠，景色美麗。不過，該山谷已漸漸被大型住宅發展項目所取代；以及
- (c) 他強烈反對在海下地區進行任何大規模的發展。

[HH-R10769 的實際發言時間：2 分鐘]

R10641 – 譚國新

21. 譚國新先生作出陳述，要點如下：

- (a) 政府的郊野公園「不包括的土地」政策旨在防止有人在這些地區進行雜亂無章和不協調的發展。城規會的工作是要確保香港的所有發展井然有序，協調配合；
- (b) 從現有的人口和過去人口增長的趨勢來看，實在令人懷疑原居村民所提供的這三塊郊野公園「不包括的土地」的小型屋宇預測需求數字是否真確；
- (c) 原居村民所提供的小型屋宇需求預測數字未經核實，按此劃定這三份分區計劃大綱圖的「鄉村式發展」地帶的範圍，做法並不合理；
- (d) 海下地區約有 2.6 公頃土地劃為「鄉村式發展」地帶，以應付日後的小型屋宇需求。不過，過去 20 年海下只興建了七幢新屋宇。按此記錄看來，原居村民要增建 60 至 90 幢小型屋宇將需時約 200 年。因此，現時所劃設的「鄉村式發展」地帶面積實在太大，況且未來小型屋宇的預測需求數字根本未經核實；
- (e) 海下灣海岸公園已受到現有小型屋宇所排出的污水所污染，再興建多 10 倍的小型屋宇，會使海下灣



的污染情況進一步惡化。小型屋宇以化糞池和滲水井系統排污，不能解決污染問題；

- (f) 有意遷回海下地區居住的原居村民，如其現有屋宇已殘破不堪，應先翻建這些屋宇。如他們日後能證明有真正需要於區內發展新的小型屋宇，當局方可批准有關發展；

[此時，馬詠璋女士返回席上，劉興達先生到席，劉智鵬博士暫時離席。]

- (g) 海下現時的人口只有大約 110，如按 2% 這個自然出生率計算，區內的人口要數百年時間才會增加 10 倍。因此，現時沒有需要在海下預留更多土地劃作「鄉村式發展」地帶；
- (h) 鎖羅盆的交通相當不便，又沒有任何基礎設施配套，居於該處的人必須自給自足。該處現時無人居住，但當局卻建議把 4.12 公頃的土地劃為「鄉村式發展」地帶，以提供土地興建 134 幢小型屋宇，容納 1 000 名居民。如此面積的「鄉村式發展」地帶未免太大，政府應提出理據，說明為何要在分區計劃大綱圖上劃設面積如此大的「鄉村式發展」地帶；
- (i) 根據二零一一年人口普查的資料，白腊的人口為 50，但根據最近一個電視節目的報道，白腊只住了一戶人家。既然白腊的人口日漸減少，規劃署實在沒有理由要把 2.37 公頃的土地劃為「鄉村式發展」地帶，以供興建 79 幢小型屋宇；
- (j) 當局只應容許當地的村民在這些地區發展小型屋宇，並應實施類似「港人港地」的政策，以確保只有原居村民之間方可買賣小型屋宇，不能轉賣給發展商。如果原居村民繼續把他們的土地和丁權售予其他人或發展商，那麼對增加小型屋宇用地的需求便會了無止境；以及

- (k) 除非原居村民能證明有真正的住屋需要，否則無須在這些地區預留更多土地劃作「鄉村式發展」地帶，以供發展小型屋宇。他促請城規會在這次的聆訊過程中自行作出判斷。

[R10641 的實際發言時間：16 分鐘]

HH-R10871、SLP-R10848、PL-R10751 – 鄭杏芬  
HH-R10836、PL-R10750 – 趙國章

22. 鄭杏芬女士要求主席批准她與丈夫一起作出陳述，並表示合共需時約 40 至 45 分鐘。主席同意她的要求。

23. 鄭女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她反對在郊野公園「不包括的土地」進行任何發展，因為這些發展會破壞具有高保育和生態價值的自然環境，而且所造成的破壞是不可挽回的；
- (b) 一九七二年頒布的小型屋宇政策，其原本的目標是尊重原居村民發展小型屋宇的權利，當局應貫徹此目標，不應容許原居村民把小型屋宇轉讓予非原居村民；
- (c) 小型屋宇政策應符合集體官契和其他相關法例的規定。不過，集體官契所夾附的那些清楚劃定原有鄉村界線的丈量約份地圖已經遺失；

24. 趙國章先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 他與妻子退休後在四年前買下元朗一幢舊的小型屋宇。由於地政總署、屋宇署、規劃署、運輸署、消防署等有關政府部門未有採取所需的執法行動，確保小型屋宇的規劃按集體官契原本的規定妥善落實，結果他們和同村的鄰居都成為了小型屋宇政策的苦主；

- (b) 集體官契訂明了把農地轉為建築用地的申請程序，並規定要有公共道路連接村落及在村內提供通道，為實施小型屋宇政策奠定了法律基礎。不過，那些向原居村民買入大量土地的發展商，很少會提供所需的鄉村通道，有些甚至故意堵塞現有的鄉村通道；
- (c) 丈量約份地圖是一九零五年左右殖民地政府委派印度籍測量隊繪製的真確農地測量圖，以供鑑辨集體官契的批約地段、進行批租和田土轉易之用。舊批地段的界線、田基(在集體官契稱為公共地役權)的定線，以及一八九八年之前已存在的原有鄉村的位置，都在那些丈量約份地圖上清楚劃定。昔日公共交通服務尚未普及，集體官契規定要提供公共地役權，是為了讓當地村民出入該區的不同地方不會受阻。今時今日，一如大浪西灣的情況，個別地段的擁有人把現有的鄉村通道封閉，違反了集體官契的規定。但是，有關部門卻沒有採取任何執法行動；
- (d) 不少真確的丈量約份地圖都已經遺失，所以私人土地測量師和律師可靈活劃定地段的位置。雖然過去政府曾經負責核實建議地段界線的準確性，但於一九九六年頒布《土地測量條例》(第 473 章)後，私人土地測量師卻能夠在不受地政監督監察下自行進行土地測量。這樣可能會導致濫用現有的制度，因為一些私人土地測量師在擬備地段分界圖時，可能會嘗試通過納入鄰接的田基，修訂原有的地段界線。田基消失，集體官契規定的公共地役權也會隨之喪失；
- (e) 地政總署沒有充分理由不利用最新的技術復原正本丈量約份地圖，以提供合法真確的測量記錄，有效進行土地管理和田土轉易；
- (f) 由於集體官契在《城市規劃條例》頒布前就已經存在，所以現時這些地方的「鄉村式發展」地帶的規劃亦應考慮集體官契的條文，尤其是關於準確地段界線和提供鄉村通道的條文；以及

- (g) 根據現有機制，城規會在郊野公園「不包括的土地」內劃設「鄉村式發展」地帶後，地政總署便須批准地帶內的小型屋宇申請。因此，城規會在劃設這些地方的「鄉村式發展」地帶前，必須先確定個別地段根據集體官契在法律上是否可進行小型屋宇發展。

25. 主席提醒申述人在作出陳述時應盡量簡潔，論點應與申述內容有關。

26. 鄭杏芬女士作出陳述，要點如下：

- (a) 《城市規劃條例》的目的是促進社區的衛生、安全、便利及一般福利。郊野公園「不包括的土地」的生態和保育價值高，應加以保護，讓廣大市民享用，不應容許作無限度的小型屋宇發展，況且本港其他地方仍有土地可應付房屋需求。此外，保護郊野公園「不包括的土地」的自然景色和景觀，亦可促進香港的旅遊業發展；
- (b) 在這些郊野公園「不包括的土地」劃設「鄉村式發展」地帶，應有技術評估支持，證明小型屋宇發展不會對交通、環境、排水、排污等方面造成負面影響。此外，當局亦應考慮《建築物(規劃)規例》(第123F章)有關提供緊急車輛通道的規定；
- (c) 申訴專員現正就當局對新界豁免管制屋宇的消防安全措施作出的規管進行直接調查，在調查工作完成前，當局應暫停在這些郊野公園「不包括的土地」劃設「鄉村式發展」地帶；以及

[邱浩波先生此時離席。]

- (d) 轉讓小型屋宇自一九八四年起已無須再取得政府批准。有些小型屋宇按照私人土地測量師在不受有關政府部門監察下劃分的不準確地段界線興建圍牆，令原有的鄉村通道受阻。有關部門應加強執法，糾正這些違例情況；

27. 趙國章先生繼續作出陳述，要點如下：

- (a) 把丁權轉讓予發展商和非原居村民，違反了小型屋宇政策的原意。發展商通過原居村民轉讓丁權，在海下、鎖羅盆和白腊三個地區發展小型屋宇，實屬訛騙行為；以及
- (b) 在三個問題(即丈量約份地圖遺失、申訴專員就新界豁免管制屋宇的消防安全措施進行的調查工作未有結果，以及原居村民把丁權非法轉讓予發展商)未得到完滿解決之前，城規會不應在這三塊郊野公園「不包括的土地」的分區計劃大綱圖上劃設任何「鄉村式發展」地帶。

[HH-R10871、SLP-R10848、PL-R10751 及 HH-R-10836、PL-R10750 的實際發言時間：47 分鐘]

28. 會議於下午十二時四十五分休會午膳。

29. 會議於二零一四年五月十二日下午二時十五分恢復進行。

30. 下列委員和秘書出席了恢復進行的會議：

周達明先生 主席

黃遠輝先生 副主席

陸觀豪先生

張孝威先生

符展成先生

何立基先生

劉興達先生

李美辰女士

梁慶豐先生

陳福祥先生

袁家達先生

環境保護署副署長

謝展寰先生

規劃署署長

凌嘉勤先生

簡介和提問部分

[公開會議]

31. 以下政府的代表獲邀到席上：

- |       |   |                                  |
|-------|---|----------------------------------|
| 蘇震國先生 | — | 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員                  |
| 鍾文傑先生 | — | 規劃署西貢及離島規劃專員                     |
| 吳育民先生 | — | 規劃署高級城市規劃師／新圖規劃                  |
| 周燕薇女士 | — | 規劃署城市規劃師／西貢                      |
| 何秉皓先生 | — | 漁農自然護理署(下稱「漁護署」)<br>高級自然護理主任(南區) |
| 張國偉先生 | — | 漁護署高級自然護理主任(北)                   |
| 陳乃觀先生 | — | 漁護署高級海岸公園主任                      |
| 張家盛先生 | — | 漁護署郊野公園主任(特別職務)                  |

32. 以下申述人及其代表獲邀到席上：

**有關《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》、  
《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》及《白  
腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》的申述**

HH-R10885、SLP-R10818、PL-R10742—環保觸覺

HH-R10897、SLP-R10854、PL-R10772—何嘉寶女士

何嘉寶女士 — 申述人及申述人的代表

**有關《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》的申  
述**

HH-R10803—Stephen Ortmann 先生

Stephen Ortmann 先生 — 申述人





- (e) 質疑發展小型屋宇的目的究竟是為了解決區內村民的住屋問題，還是要使他們可以發展地產謀利；

[符展成先生此時返回席上。]

- (f) 應把「不包括的土地」納入郊野公園範圍；
- (g) 城規會應審慎考慮申述人及提意見人表達的意見，不應理所當然地接納規劃署的建議；
- (h) 制訂發展審批地區圖的目的，應是為了保育及保護郊區的生態及自然環境；
- (i) 政府建議藉發展「綠化地帶」及郊野公園範圍內的土地來解決現時的房屋問題，實在太過短視。規劃土地用途應有長遠的目光，顧及未來；
- (j) 政府考慮任何在鄉郊地區進行的發展時，應確保有關的發展符合所有相關的法例及指引，以杜絕化糞池及污水污染環境的可能性。政府亦應採取行動，制止「先破壞，後建設」的行為；以及
- (k) 城規會應擔當把關者的角色，保護香港的生態及天然生境。

[HH-R10897、SLP-R10854 及 PL-R10772 的實際發言時間：10 分鐘]

#### HH-R10803 – Stephen Ortmann

35. Stephen Ortmann 先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 在郊野公園發展小型屋宇，會對郊野公園造成不良影響，應盡量避免。香港的郊野公園可以讓人遠離市區的煩囂和污染，是個獨特的地方；

- (b) 郊野公園為香港帶來特殊價值，使香港比上海和新加坡等沒有面積相若或如此交通方便的郊區的其他大城市，更加優勝；
- (c) 郊野公園是為了防止市區範圍擴展而設的。擴大「不包括的土地」範圍內的「鄉村式發展」地帶，違背當初劃設郊野公園的目的；
- (d) 郊野公園的作用不只是保育大自然，該處也是進行康樂活動之地，讓市民可享受和探索大自然。有研究指出，有 84% 的人表示去過郊野公園後壓力減少，另有 52% 則表示頭痛減輕。如果當局容許大規模增建房屋，郊野公園優美寧靜的環境就會消失；以及
- (e) 若在這三份分區計劃大綱圖涵蓋的地區發展更多小型屋宇，交通量會增加，加劇噪音和空氣污染。

[HH-R10803 的實際發言時間：6 分鐘]

HH-R10863 – David O’Dwyer

HH-R10864 – 李偉新

36. 李偉新先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申述人反對海下分區計劃大綱圖；
- (b) 二零零七年成立的 **Living Seas Hong Kong**(勃勃海洋) 是一個以香港為基地的慈善組織，宗旨是推動香港推行策略性海洋保育項目及政策，以助改善香港的獨特海洋生態系統；
- (c) 設立海下灣海岸公園，是為了活化香港的海洋資源及保護珍貴的生境；
- (d) 海下灣海岸公園是香港珊瑚覆蓋率和密度最高的地方，十分重要。該公園更獲《海岸公園條例》特選為保護區，同時是「具特殊科學價值地點」；

- (e) 雖然當局設立海岸公園以優化香港的海洋資源，但由於商業捕魚活動仍可進行，所以未達成效，而且即使已禁止拖網捕魚，海洋資源仍無法復原。海岸公園得不到足夠的保護，若人口增加，擅自開採海洋資源的情況只會加劇，更加不受控制；
- (f) 不支持分區計劃大綱圖，因為建議的人口增長會對基礎設施構成壓力，破壞海下的海岸公園和陸地生態。污染加劇會破壞海下灣海岸公園、「具特殊科學價值地點」和海洋生物；
- (g) 海下村沒有公共污水渠，闢設私人污水處理廠又不切實可行，「鄉村式發展」地帶內小型屋宇所建的個別化糞池將會對海下灣海岸公園造成污染。海下灣海岸公園水域的大腸桿菌含量已經相當高，若容許在河流旁邊進行大型發展，徑流直接流入海岸公園，實在令人無法接受；
- (h) 規劃署在草擬分區計劃大綱圖時，並無考慮污水和徑流所造成的污染對海下灣海岸公園構成的威脅；
- (i) 過去 20 年，海下只建了七幢新的小型屋宇，實無理由要大幅擴大「鄉村式發展」地帶；
- (j) 海下現有的資源是屬於全港市民的，所以該區的發展計劃應與原居民鄉村的真正需要相符，而為了下一代，也應積極保護海岸公園；以及
- (k) 申述人是教練，帶過很多人到海下潛水，該處是個潛水的好地方。不過，區內的非法捕魚活動越來越多，若人口增加三倍，情況只會惡化，而尚未有有效解決方法的排污問題，亦會更加嚴重。

[HH-R10864 的實際發言時間：11 分鐘]

HH-R10870 – Robin Bradbeer

HH-R10880 – 公共專業聯盟

37. 吳永輝先生作出陳述，要點如下：

- (a) 公共專業聯盟提交的報告是根據 Robin Bradbeer 女士和 Paul Hodgson 先生過去 23 年在海下地區所作的研究和監察工作而撰寫的；
- (b) 珊瑚很脆弱，很容易因為生境有變化而受損；
- (c) 公共專業聯盟主席莫乃光議員認為，只要政府申請的資源是用於尋求專家協助以保存海下的珊瑚，該聯盟都會支持有關申請；

38. Robin Bradbeer 女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 公共專業聯盟的報告由學者及專業人士擬備，並經第三方專業人士獨立審核後才提交，內容有法律為據，亦有適當的數據和堅實的科學論據支持；
- (b) 城規會收到多於 30 000 份申述書，可見公眾對郊野公園的未來十分關注；
- (c) 環境十分重要，必須保持動力和穩定，這個世界才能生生不息，一旦改變，便會影響生態機制，使物種滅絕；
- (d) 為擬備隨申述書提交的報告，他們收集了過去 23 年的數據，再用兩年時間深入研究海下地區，另外，也收集了主要持份者的意見。公共專業聯盟就海下提出的建議已顧及所有持份者的意見，十分務實；
- (e) 一開始就防止環境災害發生，總比在災害發生後補救來得容易；以及

- (f) 城規會應給予「不包括的土地」最大的保護，以免影響周邊的「具特殊科學價值地點」、郊野公園和海岸公園，也應緩解現有「不包括的土地」對周邊受保護地區的影響、保護村內屬文化遺產的地方、照顧並保護原居村民的權益、為海下村未來的需要作規劃，以及考慮香港市民的權益，因為他們需要郊野公園，也希望能進入郊野公園。

39. Paul Hodgson 先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 當局把郊野公園和海岸公園列為具有特殊景觀、生態或地質價值的地方，根據香港法律給予最高程度的保護，郊野公園和海岸公園內所有動植物都在保護之列。因此，在「不包括的土地」內劃設任何用途地帶都要合乎法律的規定；
- (b) 由於「不包括的土地」周邊是郊野公園、海岸公園和「具特殊科學價值地點」，所以必須考慮在海下進行發展是否會連帶影響到這些地方；
- (c) 擬議的分區計劃大綱圖會使區內的鄉村不斷擴展；
- (d) 區內的那條河流入海下灣海岸公園，會對該公園造成影響。先前的分析顯示，早在一九八零年興建海下路時，該河的水文系統已受影響。由於河水沿海下路的路旁而流，該河沉積物聚積地點的範圍不斷移位和變化。根據目前的研究，該河沉積物聚積地點的範圍已迫近海下灣的珊瑚，只要範圍再移 4.2%，那些珊瑚便會被沉積物淹沒，窒息而死。清走植被，在地面鋪上水泥，以及進行其他建築工程，都會影響該河的水文系統，因此，這些活動必須遠離該河和洪泛平原；
- (e) 「不包括的土地」內現時有不同品種的受保護動物聚居，地點與主要鄉村區有一些距離。有關研究顯示，河口的紅樹林是野生生物主要的最終聚居點，該處有各種受保護動物聚居和覓食；

- (f) 有關研究發現，海下有自來水供應後，該處村屋所用的化糞池的容量已不足以處理所產生的廢水量，以致化糞池中的廢水溢漏，使海下灣海岸公園水域的大腸桿菌含量增加。即使海下的泥土的導水性適合使用化糞池，仍須設置容量夠大的化糞池，以貯存和處理家居廢水，解決廢水溢漏的問題；
- (g) 另一方法是考慮為海下的村屋羣設置耗氧處理系統，取代現有的化糞池系統。廢水經耗氧處理系統處理後，污染程度遠較化糞池溢漏的廢水為低；
- (h) 在海下發展新村屋的地點應盡量遠離該河和海岸線為宜；
- (i) 海下灣海岸公園的水域最近發現含有氮，使該海岸公園的海兔消失。此事顯示即使是提供自來水這類基本設施，也可對環境造成意想不到的負面影響；
- (j) 現時建議用作擴展鄉村的地方是一個平原，上次暴雨期間發生過水浸。該處並不適宜作鄉村式發展，因為村屋所用的化糞池每逢暴雨便會滿溢，未經處理的污水會流進海下灣海岸公園；
- (k) 制訂分區計劃大綱圖時並無小心考慮區內的文化遺產，儘管確認了區內的文化遺產，卻又把具文化價值的地點分割，劃入不同的用途地帶；
- (l) 雖然根據小型屋宇政策的規定，必須照顧地區人士和原居村民的權益，但有關規定也應實事求是。該區過去 20 年只有七幢小型屋宇建成，但未來 10 年的小型屋宇預測需求量卻達 84 幢之多，根本沒有根據；
- (m) 分區計劃大綱圖現時並沒有明文規定可在海下地區發展商業性質的康樂設施。區內的商戶(例如現有那間獨木舟租賃店)屬「現有用途」，才可繼續經營。若原居村民不得在區內營商，便不能留在村內謀生；

- (n) 擬議鄉村擴展區內的大部分土地已屬發展商所有，劃設「鄉村式發展」地帶不會惠及當地村民。小型屋宇數目若只略為增加，海下或尚可承受，但若如私人發展商所想那樣大幅增加，則海下灣海岸公園必定無法承受；
- (o) 雖然每年有 30 000 人到訪海下，但村內只有一間餐廳，亦沒有公廁／沖身／更衣室設施供他們使用。可是，分區計劃大綱圖並沒有針對該區欠缺社區設施的問題作出規劃。政府應在現有的鄉村覓地關設所需的設施，供訪客使用；
- (p) 應發揮海下在教育方面的作用，所以建議漁護署開設一個教育中心，取代世界自然基金會香港分會現設的中心；以及
- (q) 由於現時根據《城市規劃條例》劃設的那些與保育有關的地帶，如「海岸保護區」、「自然保育區」和「綠化地帶」都未能配合海下的需要，因此，應把此「不包括的土地」完全納入郊野公園範圍；又或把適用於擴展鄉村的土地劃作「綜合發展區」地帶，並擬備規劃大綱作為發展指引，而「不包括的土地」內餘下的地方則劃作「自然保育區」地帶，最終目標是把之納入郊野公園。

40. 吳永輝先生總結陳述內容，要點如下：

- (a) 海下的情況特殊，所以有必要關設「綜合發展區」地帶，以管制該區的鄉村發展；
- (b) 分區計劃大綱草圖未能配合該區的發展需要，所以有必要就該區進行環境影響評估，以確定真正的發展需要，以及進行發展所帶來的影響；
- (c) 大浪灣個案的處理方式得到公眾大力支持，可供借鑑；以及

- (d) 城規會若批准現在這樣的分區計劃大綱草圖，或會受到法律挑戰。

[HH-R10870 和 HH-R10880 的實際發言時間：32 分鐘]

HH-R10905 – Lam Chiu Ying

41. 何沛琳女士讀出 Lam Chiu Ying 先生(HH-R10905)的一份聲明，要點如下：

- (a) 《二零一零至一一年度施政報告》宣布，為保護郊野公園「不包括的土地」免受進一步破壞，政府會把「不包括的土地」納入法定圖則，或劃入郊野公園範圍；
- (b) 政府其後在一份呈交立法會的文件中列出把「不包括的土地」納入法定圖則的準則，包括要考慮郊野公園「不包括的土地」是否容易到達、即時面對的發展威脅、保育價值、景觀價值、地理位置和現有民居的規模等各項因素；
- (c) 城規會受政府現行的政策約束，有責任落實此政策；
- (d) 雖然根據漁護署的生態評估，海下地區只曾發現一種雀鳥，但海下之友所委託的顧問卻發現該處有 50 種雀鳥，香港觀鳥會更錄得 100 種之多。由於漁護署的生態評估未能反映真實的情況，城規會有可能會作出錯誤的決定，而有關決定或會受到法律挑戰；以及
- (e) 政府聲稱在「不包括的土地」進行發展不會影響郊野公園，實情卻是相反，建議在這三塊「不包括的土地」劃設的「鄉村式發展」地帶達此規模，一定會影響附近郊野公園的景觀及功能。

[HH-R10905 的實際發言時間：4 分鐘]



42. 出席這節會議的申述人及其代表陳述完畢，主席於是請委員提問。

43. 主席詢問為何漁護署及環保組織的調查所點算到的雀鳥種類會有不同。何秉皓先生(漁護署)作出澄清，表示漁護署並沒有專門就海下進行任何生態調查。漁護署應海下之友的要求，提供了該署現有的一些取自從前記錄的資料。關於該區發現有一種雀鳥的記錄，其實該種雀鳥是該署過往進行其他調查時偶然錄得的，並不是進行了雀鳥調查而錄得只有一種雀鳥。

44. 一名委員詢問有沒有較化糞池更能有效減少大腸桿菌含量的污水處理系統。謝展寰先生回應說，從技術角度而言，是有較化糞池更有效的污水處理系統的，市面上亦有組合式小型污水處理設施。不過，使用化糞池處理污水的做法不單在香港鄉郊地區，在世界各地不同地方也十分普遍。

45. 謝展寰先生留意到有些申述人基於泥土狀況及水浸風險，擔心海下地區未必適合使用化糞池。關於這一問題，謝展寰先生表示，任何人如欲興建小型屋宇，均須向地政總署提出申請。擬設化糞池的設計及位置須由認可人士認證，以確定符合《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則》的規定。有關的規定包括必須在有關地點進行滲濾試驗，以確定泥土適合使用化糞池。小型屋宇發展計劃必須通過滲濾試驗，環境保護署(下稱「環保署」)才會支持。假如有關地點未能通過滲濾試驗，認可人士便須考慮改用其他污水處理系統。謝展寰先生回應主席的問題時說，滲濾試驗須在設計階段(即在興建小型屋宇前)進行。此外，假如化糞池沒有妥善維修保養或操作，環保署可向化糞池的擁有人採取執法行動，要求他們糾正有關的情況並妥善維修保養化糞池。

46. 李偉新先生(HH-R10864)回應主席的問題時說，海下過去20年只興建了七幢小型屋宇，但該區未來10年的小型屋宇需求預測數字卻為84幢，令人質疑此預測數字是否確是真正需要的數量。

47. 由於有些申述人指有人使用戶外水龍頭洗澡，擔心化學物會隨地面徑流流入海岸公園，主席遂詢問可否對此類活動採取執法行動。謝展寰先生回應說，假如有人經常進行此類活動

並造成污染，當局可採取檢控行動。不過，當在海邊一帶居住的人口或前往海邊的人有所增加，沿海一帶的水質自然會受到影響，即使採取執法或檢控行動，也不能杜絕有關的影響。

48. 一名委員詢問哪一個部門負責採取執法行動對付非法接駁雨水渠的情況，以及當中牽涉甚麼困難。謝展寰先生回應說，屋宇署及環保署均可採取執法行動，視乎觸犯的是哪些規例而定，但大部分的執法個案都是由環保署處理，而該署收到的有關投訴亦較多。至於採取執法行動時遇到的困難，主要是如何察覺到非法接駁的情況及找出犯案人士。雖然不是每宗個案的問題都能妥為處理，但新界河流的水質整體上一直有改善，證明水質監察計劃整體上是有成效的。他亦指出，由於鎖羅盆及白腊現時無人居住，所以水質甚佳，假如人口開始增加，水質就會變差，不過污染的程度應可控制在容許的範圍內。

49. 一名委員指這三塊「不包括的土地」過去曾住了不少人，但當時的珊瑚卻未受影響，遂詢問假如容許這些地方的人口如高峰期那麼多，情況是否可以接受。吳永輝先生(HH-R10880)回應說，人們的生活方式已改變，所以即使人口相同，人們所造成的影響也不可同日而語。人們現今使用水務署供應的自來水，而不是河水，產生的廢水因而大增。此外，日常用品(例如洗頭水)中的化學物亦大增。Paul Hodgson 先生(HH-R10880)補充說，從前的事物比較天然，食水沒有加入氯氣，耕種時亦不使用肥料，生態環境健康得多，既無拖網捕魚，亦沒有填海，令沉積物堆積在珊瑚上。Robin Bradbeer 女士(HH-R10880)補充說，比起在沙灘附近發展的屋宇，在山上更高處興建的屋宇對海下灣海岸公園的影響較少。不過，分區計劃大綱草圖上劃作鄉村擴展之用的地方卻十分接近沙灘，實在不可接受。蘇震國先生表示，除了小型屋宇發展項目的數量外，人們的活動對海下灣海岸公園所造成的影響，亦取決於前往該區的遊客的多寡。一些申述人指海岸公園水域的化學物在夏天大增，原因就在於此。

50. 一名委員詢問持份者是在制訂圖則過程中的哪個時候提供小型屋宇需求數字的。蘇震國先生回應說，原居村民代表每年都會向有關的地政處提供未來 10 年的小型屋宇需求預測數字。規劃署在擬備「不包括的土地」的分區計劃大綱圖時，會

考慮未處理的小型屋宇申請、最新的未來 10 年小型屋宇需求預測數字及其他相關因素，然後才劃定「鄉村式發展」地帶。鍾文傑先生補充說，在擬備白腊的分區計劃大綱圖時，規劃署曾要求地政處更新未來 10 年小型屋宇需求預測數字。在城規會同意分區計劃大綱草圖的初稿後，規劃署亦曾諮詢區議會、鄉事委員會及區內村民的意見，然後才公布分區計劃大綱圖。

51. 由於委員再無問題要提出，主席多謝政府的代表、申述人及其代表出席會議。他們各人此時離席。

52. 會議於下午三時五十五分休會。