

1. 會議於二零一四年十一月三日上午九時七分恢復進行。

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

黃仕進教授

許智文教授

馬詠璋女士

邱榮光博士

鄒桂昌教授

何立基先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

邱浩波先生

陳福祥先生

葉德江先生

雷賢達先生

袁家達先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3

王明慧女士

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)  
黃文基先生

民政事務總署總工程師(工程)  
曹榮平先生

地政總署助理署長(區域 3)  
陳永堅先生

規劃署署長  
凌嘉勤先生

### 簡介及提問部分

[公開會議]

3. 以下規劃署的代表、申述人及申述人的代表此時獲邀到席上：

錢敏儀女士 — 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員

陳冠昌先生 — 規劃署高級城市規劃師／粉嶺上水 1

吳曙斌先生 — 規劃署高級城市規劃師／粉嶺上水 2

FLN-R6362、KTN-R5912 — 張詠儀

張詠儀女士 — 申述人

FLN-R5538、KTN-R5088 — Lam Fung Kiu

FLN-R6448、KTN-R5998 — Yip Sheung Man

FLN-R6474、KTN-R6024 — 鄭妍虹

FLN-R15491、KTN-R15040 — 馬偉健

FLN-R20443、KTN-R19992 — 陳詩韻

王澄烽先生(東北城規組) — 申述人的代表

4. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋聆聽會的程序。他表示會議會按「為考慮有關《古洞北分區計劃大綱草圖編號S/KTN/1》及《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號S/FLN/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」在會議前已發給所有申述人／提意見人。他特別強調以下要點：

- (a) 由於收到大量申述書和意見書，而且逾 3 400 名申述人／提意見人表示會親自或授權一名代表出席聆聽會作口頭陳述，因此，有需要限制每次口頭陳述的時間；
- (b) 每名申述人／提意見人會獲分配 10 分鐘時間發言，不過，安排上會有彈性，以配合申述人／提意見人的需要，包括容許授權代表累積所代表的申述人／提意見人獲分配的時間發言、與其他申述人／提意見人互換獲分配的時間，以及要求延長口頭陳述的時間；
- (c) 口頭陳述的內容只限關於在分區計劃大綱圖展示期或申述書公布期內，向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交的申述書／意見書所載的申述／意見的理據；以及
- (d) 為確保會議順利並有效率地進行，申述人／提意見人不應長篇大論，重複其他人較早時在同一個會議上陳述過的相同論點，亦應避免讀出或重複所提交的申述書／意見書的內容，因為申述書／意見書已發給委員考慮。

5. 主席表示，除非獲延長發言時間，否則每次陳述限時 10 分鐘。在申述人和申述人的代表獲分配的時間完結前兩分鐘，以及在發言時間完結時，會有計時器提醒他們。

6. 主席表示，聆聽會的過程會在網上廣播，而規劃署的代表在第 4 組第一天(即二零一四年十月十三日)聆聽會上所作簡介的錄影片段已上載城規會網站，供會議使用，故本節會議不會再作簡介。他會先按當日向城規會秘書處登記的申述人的編號，邀請申述人／申述人的代表作口頭陳述。所有已登記的與會者口頭陳述完畢後，會有答問環節，委員可直接向與會者發問。

7. 主席接着請申述人及申述人的代表闡述其申述內容。

[邱榮光博士及黃令衡先生此時返回席上。]

FLN-6362、KTN-R5912－張詠儀

8. 張詠儀女士作出陳述，要點如下：

- (a) 新界東北新發展區的公眾參與活動為期應較長及辦得更好。例如，城規會及政府應與當地居民(尤其是非原居民)進一步商討；
- (b) 現有鄉村為市民提供另一種生活方式，而當局應讓市民有不同的選擇；
- (c) 雖然新界東北新發展區內將保留一些農地，但建議的發展會對該區現有的生態及社區造成負面影響；
- (d) 農地鋪上混凝土便無法回復原狀，而食物供應亦會受到影響。就如另一名申述人在較早的環節所指出，香港在食物供應方面將無法達到自給自足。當局應將後果告知市民；
- (e) 為發展新發展區而剷除農地，會令人擔憂食物保障和食物安全的問題。如沒有農業，亦無法透過堆肥解決固體廢物的問題；以及
- (f) 香港若只依賴第三產業來支持經濟，社會便會失去平衡。

[實際發言時間：10分鐘]

FLN-R5538、KTN-R5088－Lam Fung Kiu

FLN-R6448、KTN-R5998－Yip Sheung Man

FLN-R6474、KTN-R6024－鄭妍虹

FLN-R15491、KTN-R15040－馬偉健

FLN-R20443、KTN-R19992－陳詩韻

9. 王澄烽先生作出陳述，要點如下：

- (a) 新發展區會影響現有的鄉村，而許多人(尤其是長者)均以這些鄉村為家園，當中充滿個人記憶及歷史，他們不想離開家園，而土地與村民之間亦有着緊密的關係；
- (b) 雖然村民希望保留家園，但却無力決定其土地的未來，因為土地現已落入特權階級手中，即正計劃在該處發展豪宅的資本家和政府。根據 David Harvey 的理論，居民應享有城市權，並有權藉着改變城市來改變自己；

[黎慧雯女士此時暫時離席。]

- (c) 城市應有均衡的發展和能夠自給自足。香港不應只是一個金融中心。當局也不應忽視小型工業和農業，兩者均十分重要，能令我們的城市自給自足；
- (d) 只考慮發展的功能並不正確。購物商場具功能但無甚意義。反之，現有鄉村所保存的「家園」概念至為重要。因此，村民要求「不遷不拆」以保存他們的社交連繫和身分；

[此時，馬詠璋女士暫時離席，黎慧雯女士返回席上。]

- (e) 村民未有機會參與決定新發展地區的規劃，現時的建議是要把他們的家園連同記憶一併摧毀，供發展購物商場等；
- (f) 若是以屋換屋而非以屋換住宅單位，則這樣的安置會是一個好的安排。村民所要求的不是換一間大屋，而是維持現有的鄉村風貌和社交網絡。村民應有權為自己和自己的地方作出規劃。他們的訴求和感受應該受到尊重；

[邱榮光博士此時暫時離席。]

- (g) 「新界東北」只是一個忽視當地居民身分的空間或發展概念；
- (h) 香港仍有很多土地可供發展(例如棕地)，但政府卻沒有訂定這方面的政策。奪取鄉村土地來發展新發展區，實缺乏理據；以及
- (i) 城規會應與村民直接會面，以了解當地的社區。村民並不是外界所視的暴民，他們是受壓迫而走投無路的一羣。

[實際發言時間：36 分鐘]

[會議小休 6 分鐘。]

[邱榮光博士此時返回席上。]

10. 申述人及申述人的代表陳述完畢，主席於是請委員提問。

11. 一名委員問王澄烽先生，在落實新發展區發展計劃與「不遷不拆」的要求兩者之間，是否會有折衷的解決辦法。王先生作出回應，要點如下：

- (a) 新發展區的公共與私人房屋比例是 60 比 40，預留作興建豪宅的土地太多。這些豪宅只會用作物業炒賣，造成高空置率。政府有責任為市民提供棲身地方，因此，最理想是所有住宅發展項目均是公共房屋；
- (b) 即使政府提議在原區安置受影響的村民，但他們仍須接受入息及資產審查，故或會不符合安置資格。此外，在建築階段會如何安置受影響的村民，他們又須等候多久才可獲得永久安置，這些資料均欠奉；以及
- (c) 應該「不遷不拆」，新發展區計劃忽視受影響村民的感受。

12. 對於王先生指稱私人住宅高空置率這一點，錢女士說根據差餉物業估價署的資料，私人住宅於二零一二年的空置率只是 4.3%。

13. 副主席留意到有部分申述人及其代表提及有關公眾諮詢不足的論點，他要求粉嶺、上水及元朗東規劃專員向城規會簡介當局就新發展區所進行的公眾參與活動，並以例子說明當局在規劃新發展區的過程中已考慮了公眾的意見。錢女士借助一些投影片，簡略覆述古洞北及粉嶺北兩個新發展區的發展潛力於一九九八年已獲得確定。當局其後把兩個新發展區納入「香港 2030 研究」的發展策略中，以應付中長期的房屋需要。二零零八年，當局展開「新界東北新發展區規劃及工程研究」。在研究過程中，共進行了三個階段的廣泛公眾參與活動。第一階段公眾參與活動於二零零八年十一月開展，二零零九年三月結束。除了與專業團體、區議會、鄉議局及鄉事委員會會面外，亦有在古洞北及粉嶺北與村民會面，並在聯和墟舉行社區工作坊，直接與村民商討。第二階段公眾參與活動於二零零九年十一月至二零一零年三月舉行，有關活動包括安排與村民會面。至於在二零一二年六月至二零一二年十二月的第三階段公眾參與活動，亦安排了 35 場簡介會／會議，包括為個別鄉村舉辦的簡介會／會議。在公眾參與活動舉辦期間，當局收到超過 10 000 份意見書。公眾參與活動的所有詳情已上載規劃署的網站供公眾瀏覽。

14. 錢女士借助一些投影片及實物投影機，並引用下述例子，闡明當局在規劃過程中如何考慮公眾的意見：

- (a) 馬草壟和虎地坳兩條村的道路走線已予調整；
- (b) 鐵路站及公共交通交匯處附近一帶可方便居民使用公共交通服務，故建議用作高密度發展，建議把最高地積比率定為 6 倍，而外圍地區的地積比率則為 3.5 倍，以配合四周的鄉郊環境。古洞北採用高密度建築羣的概念，新發展區內八成的居民會住在可徒步往返鐵路站的範圍內；
- (c) 為增加公共房屋供應所佔比例，當局提高了公共房屋發展項目的地積比率。然而，根據天水圍的經

驗，公共房屋供應比例過高(天水圍為 80%)會造成社會及經濟問題。房屋供應應該有不同類別，以配合不同的住屋需要。新發展區的公共與私人房屋組合(即 60 比 40)既屬恰當，亦與《長遠房屋策略》的目標一致；

- (d) 當局肯定農業和城鄉共融的重要性，故為分區計劃大綱圖採納新的模式，即在分區計劃大綱圖上加入合適的土地用途地帶，藉以保留 95 公頃土地作農業用途；及
- (e) 會設有接駁完善的單車及行人道網絡，供居民使用。

15. 副主席問及有關安置的安排，錢女士作出回應，要點如下：

- (a) 新發展區會進行前期工程，當中包括原區安置合資格村民。前期工程將提供 16 000 個住宅單位，當中約 13 000 個為公屋單位。為方便及早安置，工程時間表已安排得較為緊湊，主要工程會於二零一八年動工，首批居民可於二零二三年遷入；
- (b) 有關收地補償及安置所需接受的入息及資產審查，政府明白申述人所關注的問題，現正積極研究其他可行措施以解決這些問題；以及
- (c) 政府已成立社工服務隊，為村民(尤其是長者)提供協助。

錢女士亦指出，香港自七十年代至今共發展了九個新市鎮，為大約五成現有人口提供住所。為配合日後發展，新發展區是必要的。

16. 由於有必要審慎運用公共資源，主席問王澄鋒先生對入息及資產審查是否有意見。王先生說不予置評，因為政府有責任解決發展新發展區所產生的任何問題。對於自己的意見會否



獲得慎重考慮，他也感到懷疑，因為據他觀察所得，雖然當局就新發展區舉辦了許多讓公眾參與的會議，但似乎無甚作用。

17. 一名委員問王澄烽先生可否闡述村民的意見如何不受尊重。王先生回應說，縱使村民要求「不遷不拆」，發展局局長在展開諮詢前已有既定立場，即有關要求並不可行，故沒有真正的公眾諮詢。另一個例子是諮詢文件只用英文擬備，這顯示當局毫不尊重村民。

18. 錢女士回應主席就諮詢文件所用語文的提問時說，所有公眾參與文件均以中、英文擬備。錢女士亦重申，政府在公眾參與活動舉辦期間確有在不同場合與村民直接商討。

19. 王澄烽先生就一名委員的提問作出回應，要點如下：

(a) 他是一名修讀文化研究的中文大學學生；

(b) 他未有接觸過村民的下一代。他認為該把焦點放於當今這一代人對家園的看法，如果推展新發展區計劃，任何與下一代的連繫均會受到破壞；以及

(c) 他沒有資料可把古洞北今昔的鄉村生活作一比較。

20. 張詠儀女士問可否提出問題。主席解釋問答環節是讓委員向申述人／申述人代表及政府代表直接提問，這程序在「會議程序須知」已清楚載述。

21. 錢女士回應一名委員的查詢時說，連接香園圍口岸與粉嶺公路的雙程雙線分隔主幹路不會直接通往粉嶺北新發展區。

22. 就王澄烽先生較早前的陳述，一名委員說城規會尊重村民，也不覺得他們是暴民。王先生回應說，其陳述中所指的只是市民大眾而不是指城規會。

23. 由於出席會議的申述人及申述人的代表已陳述完畢，而委員亦再無問題要提出，主席多謝申述人、申述人的代表及規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

24. 會議於上午十時四十二分休會。