

1. 會議於二零一四年十一月十八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

許智文教授

邱榮光博士

陳祖楹女士

張孝威先生

黃令衡先生

林光祺先生

陳福祥先生

葉德江先生

袁家達先生

民政事務總署總工程師(工程)

曹榮平先生

地政總署署長

甯漢豪女士

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)

黃耀光先生

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-R11032、KTN-R10582— 李笑蘭

FLN-R11062、KTN-R10612— 李雨夢

李雨夢女士 — 申述人及申述人的代表

FLN-R11082、KTN-R10632— 李育成

FLN-R11118、KTN-R10668— 李子豪

FLN-R11026、KTN-R10576— 李偉麟

吳卓恒先生(東北城規組) — 申述人的代表

FLN-R11059、KTN-R10609— 李俊亮

李俊亮先生 — 申述人

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相關的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，重複其他人較早前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／授權代表闡述其申述內容。

FLN-R11032、KTN-R10582－李笑蘭

FLN-R11062、KTN-R10612－李雨夢

8. 李雨夢女士作出陳述，要點如下：

香港房屋政策並不成功

- (a) 相對於她在台灣的生活經驗，可以見到香港的房屋政策並不成功。香港很多年輕人沒有能力為自己購置住宅單位，要在市區租住細小擠迫的「劏房」。年輕的畢業生既要負擔高昂的租金和忍受惡劣的居住環境，還被指責與低收入家庭競逐公共房屋資源；

[邱榮光博士此時返回席上。]

- (b) 她不反對興建多些公共房屋單位以應付香港迫切的房屋短缺問題，但是像推行新界東北新發展區計劃的方式，以毀人家園來達致目標的做法，實屬錯誤。全港現時約有 2 600 公頃空置的房屋用地／短期租約用地，這不免令人質疑政府為何選擇不首先發展這些用地，卻要發展只有約 612 公頃土地的新發展區；
- (c) 鑑於新界東北新發展區遠離市區，公眾亦擔心會否有足夠的交通運輸基礎設施來應付日後居民的需要；

[甯漢豪女士此時返回席上。]

新界東北新發展區計劃所採用的規劃模式

- (d) 「新界東北新發展區規劃及工程研究」(下稱「新發展區研究」)是以不民主的方式進行，在研究過程中亦缺乏公眾參與。政府從未考慮住在那裏的村民和居民會如何受到影響，特別是長者能否適應新的居住環境。結果，所開發的新發展區將會干擾原有社區，打散居民的社區關係和連結，亦會破壞鄉郊環境；
- (e) 天水圍新市鎮是一個典型的例子。雖然天水圍為數以萬計的人提供居所，但當地居民為了就業和其他社交需要而須長途跋涉前往市區。此外，天水圍在

社交和社區支援方面的發展亦欠佳，引致很多社會問題；

「地產霸權」和「官商勾結」

- (f) 這些問題的根源在於香港的「地產霸權」。假如香港制定了妥善的房屋政策，這些問題便不會發生。若然政府肯定問題的癥結是全港的房屋用地短缺，那麼就應首先把香港的空置／荒置土地用來興建房屋單位；
- (g) 過去幾十年，由於農地價低，物業發展商囤積了大量農地。隨着新界東北新發展區計劃落實推行，透過政府收回他們的土地或公私營合作發展計劃，他們可獲得豐厚利潤。這給人「官商勾結」的印象。此外，發展局局長的家人涉及在新發展區範圍內收購土地而他仍可免負刑責，對此她感到震驚；

香港欠缺農業發展政策

- (h) 有人或會認為香港有很多農地已長期空置／休耕，新界東北新發展區可為這些荒廢的耕地提供有意義的用途。不過，須指出的是，事實上香港的農業歷史悠久，在二、三十年前農業活動仍然蓬勃。此外，棄置農地會令市民所得到的食物供應不穩定，我們會因而失去政治上的自主權。由於香港的基本食品(包括牛肉、豬肉、雞隻、淡水魚、米和蔬菜)很多是從內地輸入，萬一中央政府要收緊對香港人的控制，食物供應可成為其中一項控制措施。相反，據一九七九年《香港年報》記載，殖民地政府所採取的農業政策是在本地維持合理水平的基本食品供應，以免太過依賴從內地入口；

[陳祖楹女士此時返回席上。]

- (i) 儘管農業界別面對困難及高昂的生產成本，但香港仍有一些農夫從事耕作，就像馬屎埔的農夫一樣。然而，發展新界東北新發展區會嚴重影響農戶的生

活方式，這意味着香港其中一條經濟支柱(即農業活動)會被拔除；

- (j) 隨着一九九七年香港主權回歸內地，政府對香港農業活動減少了支援，很多農夫被誘放棄香港的農地，改為在內地開設農場。此外，政府更以政治手段爭取務農的人士支持，舉例說，由 1 200 人組成的行政長官選舉委員會中，漁農界竟獲分配 60 個席位；以及

[葉德江先生此時返回席上。]

結論

- (k) 香港的房屋短缺問題源自「地產霸權」和資本主義的錯誤信念。落實新界東北新發展區計劃不能解決這些問題，反而會把香港的農業發展連根拔起，令很多受影響的家庭喪失家園，農夫失業。城規會應慎重考慮應否繼續推展新發展區發展計劃。

[實際發言時間：20 分鐘]

FLN-R11082、KTN-R10632—李育成

FLN-R11118、KTN-R10668—李子豪

FLN-R11026、KTN-R10576—李偉麟

9. 吳卓恒先生在開始作口頭陳述前，就申述聆聽會的安排提出以下意見：

發言時間限制

- (a) 每名申述人獲分配 10 分鐘時間發言是極為不公平的。他引立法會議員陳家洛博士較早時在出席中區(擴展部分)分區計劃大綱圖申述聆聽會時被阻止發言為例，城規會限制每名申述人的發言時間，並非處理所收到的大量申述書的適當方式。城規會委員應考慮為何會有那麼多針對新界東北新發展區計劃的申述書，以及面對此情況，政府為何仍決定繼續

推行這個計劃。為確保程序上的公平，城規會應容許每名申述人完成其口頭陳述而不設時限；

聆聽會的支援措施和城規會委員申報利益

- (b) 另一項意見是關於北角政府合署地下登記櫃位附近放置金屬欄杆，這反映城規會委員害怕申述人／提意見人。設置這些障礙物的安排不尊重申述人／提意見人，應該移走；以及
- (c) 據悉部分城規會委員未有就古洞北和粉嶺北兩份分區計劃大綱圖的申述聆聽申報利益。這會令公眾對城規會有很壞的印象。此外，亦有人留意到城規會秘書處的職員錯把委員已過時的申報資料發放給傳媒。這些都會令公眾懷疑存在官商勾結的情況。

10. 主席提醒吳先生在會議前已發給所有申述人／提意見人的「會議程序須知」所載有關口頭陳述的程序，請他特別留意口頭陳述的內容只限關於已向城規會提交的申述書／意見書所載的申述／意見的理據。吳先生回應說，城規會違反了處理就有關分區計劃大綱圖所收到的申述書／意見書的程序，日後倘有針對城規會決定而提出的司法覆核，城規會須承擔後果。

11. 鑑於用了一些時間向吳先生澄清聆聽會程序，主席表示會多分配五分鐘發言時間給吳先生。

12. 吳先生作出陳述，要點如下：

在香港發展農業的重要性

- (a) 新界東北新發展區涵蓋的範圍佔香港常耕農地約 25%，但香港食物供應的自給率竟低至 7%。相比之下，根據內地一些城市(例如北京、上海和東莞)的政府政策，食物供應自給率須保持為 30%。香港維持這樣低的食物供應自給率，實屬錯誤。若推行新發展區發展計劃，本地食物供應將會進一步減少。一旦內地有突發事故影響適時運送食物到香港，情況會變得更壞；

- (b) 除以上所述外，內地的毒菜事件是香港應維持本地農業發展的另一個理由，因為很多家庭擔心毒菜可能會影響子女和家人的健康；
- (c) 雖然香港的確需要有更多土地來應付住屋需要，但不應忘記農地為我們的子孫後代提供可持續食物供應是同樣重要的；
- (d) 從農業發展的角度而言，把農夫與其耕地分隔或把農業活動集合在一大片土地上並不可行，也不可取，更不符合可持續發展。就他觀察所得，香港的農夫較內地的農民少用肥料，馬屎埔便是典型例子。然而，政府為發展新界東北新發展區而收回農地，意味香港的農業活動終結；
- (e) 今年八月，古洞麒麟村一名老婆婆發現在她外出購物期間，所住的村屋竟被發展商拆掉。事件可反映新界東北新發展區計劃對發展商是何等重要，因為計劃可帶來巨額財政收益。不過，農地對農夫和當地村民的重要性卻遭政府忽視；
- (f) 望原原先在另一份分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」，但現時則納入古洞北分區計劃大綱圖以進行新發展區發展，但應注意的是，這樣做只會增加古洞北分區計劃大綱圖所涵蓋規劃區的綠化率，而不會增加該區劃為「綠化地帶」的總面積；
- (g) 位於香港由后海灣伸延至沙頭角的土地是香港與深圳之間的重要綠化緩衝區，亦是香港的重要農業基地，但在新界東北新發展區進行大規模收地會摧毀當地的農業活動。隨着其他規劃及發展計劃即將在香港推行(例如在元朗南、洪水橋和錦田南的發展計劃)，預計類似情況將會發生；

補償政策是否公平

- (h) 就石崗菜園村個案，據他所知，賠償是按在農地上所種植的蔬菜數目來計算。這種計算補償的方式既

不公平又可笑，別忘了要是土地未有被收回，農民是可以持久地使用土地來種植農作物的；

- (i) 城市規劃委員會文件第 9748 號提到，補償安排並非由城規會決定。然而，城規會透過制訂圖則過程，可決定哪些人會受新界東北新發展區計劃影響而須從居住的地方遷出。鑑於該兩份分區計劃大綱圖影響深遠，城規會應中止發展新發展區，重新檢討整個發展計劃，探討能否順應當地村民的「不遷不拆」要求；

復耕的可行性

- (j) 如推展新界東北新發展區計劃，菜園村事件將會重演。雖然政府強調在現行政策下容許復耕，須留意的是，農民不能與其農地分開。若然農戶的土地被收回及安置入住公屋單位，復耕便不可行；

政府在解決香港房屋短缺問題方面所擔當的角色

- (k) 土地儲備未必是解決香港房屋單位短缺問題的有效工具。事實上，香港的人口增長可藉人口政策來控制(例如限制來港的移民人數)。此外，應該注意的是，近年香港的出生率正在下降；
- (l) 香港的土地分配制度失效，引致公屋輪候冊名單很長，而香港人只能在私人物業市場購買細小但昂貴的住宅單位。為應付香港的房屋短缺問題，當局應優先發展市區的棕地、鄉郊地區的空置地(例如原先選定作公共房屋發展但最終因區內反對而放棄計劃的橫洲用地)、新界的短期租約用地或鄉郊地區現時作臨時用途的土地，而不應發展那些有很多當地村民家園所在的土地及／或農夫所使用的農地；

香港的可持續發展和選擇生活方式的權利

- (m) 落實新界東北新發展區計劃意味着年輕一代使用農地的機會和享受綠化鄉郊環境的權利將會遭剝奪。

這種情況與政府積極推動的可持續發展原則相抵觸；

- (n) 發展新界東北新發展區會破壞我們的鄉郊地區和消滅本港的農業活動，並不符合可持續發展的原則。年輕一代強烈反對新發展區計劃的原因是他們希望有機會過農耕生活、享受鄉郊地區的綠化環境和建立一個屬於所有人的社區，即實現「城鄉共生」的願景。政府應尊重年輕一代的願景，讓他們決定自己的未來。然而，從政府處理新發展區計劃的方式，可見年輕一代的權利和願景未獲尊重；
- (o) 香港的農戶過去從未要求政府支持或援助，當局亦未有制訂任何政策來協助推動本港的農業發展。倘若政府為了新界東北新發展區計劃而收回／取去農民的居所和農地，他們別無選擇，只有申請綜合社會保障援助，成為香港社會保障制度的負擔；
- (p) 儘管新界東北新發展區所涵蓋的範圍在面積方面未必如新市鎮那麼大，但本身已是一個發展完備的社區。無論如何，這種鄉郊式社區仍應獲得政府尊重；
- (q) 與香港第二及第三產業所擔當的角色相比，近年農業所擔當的角色在減弱。雖然如此，政府不應低估和忽視農業活動的重要性。須留意的是，城市生活與農村生活實際上是互相依賴的。這正是為何一些內地城市訂立高達 30% 的食物供應自給率，以免依賴進口食物。他不明白為何香港可滿足於 7% 的食物供應自給率；

結論

- (r) 二零一四年十月八日，東北城規組召開記者招待會，促請城規會全體委員應對新界東北新發展區事件負責及辭職。他明白要城規會全體委員辭職可能有困難，但要求城規會審慎考慮是否確有迫切需要推行新發展區計劃；以及

- (s) 他亦要求城規會在就所收到的申述書作出決定之前，認真考慮和權衡香港的發展需要、下一代的各種需要和他們選擇生活方式的權利，以及新界東北新發展區分區計劃大綱圖所帶來的影響。

[實際發言時間：35 分鐘]

[黃令衡先生此時暫時離席。]

FLN-R11059、KTN-R10609—李俊亮

13. 主席在回應李俊亮先生的查詢時解釋，每名申述人會獲分配 10 分鐘時間作口頭陳述，而這段時間並不包括答問環節的發言時間。

14. 李俊亮先生作出陳述，要點如下：

受影響各方的需要

- (a) 那天早上他經過前北角邨的地盤，想到前北角邨位處海旁，鄰近公共交通設施，可徒步往返購物設施，一度是市民安居的好地方，但現時已被拆卸，居民亦遷至別處。他擔心目前住在新界東北新發展區範圍內的居民會有相同遭遇。此外，他關注到新發展區的發展用地只會賣給發展商興建住宅高廈、購物中心和辦公樓宇，而受影響各方卻未能受惠於新發展區的發展；
- (b) 受新界東北新發展區計劃影響的石仔嶺花園內有多間安老院，住在安老院的長者須遷往別處。問題不僅是為受影響的長者另覓新的安老院宿位，政府在落實新發展區計劃時應顧及這些長者的感受和面對的問題；
- (c) 除了新界東北新發展區計劃外，香港還有多項大型發展計劃在籌備當中。城規會／政府須慎重考慮這些發展計劃所帶來的影響，才決定是否推行；

[黃令衡先生此時返回席上。]

新界東北新發展區計劃所採納的假設

- (d) 第 4 組申述提出的主要理據／建議的摘要和規劃署的回應都提到，古洞北和粉嶺北兩個新發展區合共會提供約 60 000 個住宅單位，容納規劃人口約 173 000。從這些數字看來，似乎每個住宅單位平均可容納約 2.88 人。他對這項假設有懷疑，並質疑當局設定了什麼假設才得出這些數字；
- (e) 新界東北新發展區計劃所採納的規劃假設，會對新發展區內的政府、機構或社區設施(例如學位、醫院病牀和休憩用地)的供應有影響。新發展區內的政府、機構或社區設施是否足夠取決於這些規劃假設的準確程度；

補償政策是否公平

- (f) 農夫在當地從事農業活動。政府只根據在某一特定時間在田地上所種植的蔬菜數量來補償農夫，而不考慮收地會影響農夫的生計，並不正確；

鄉村遷置

- (g) 第 4 組申述提出的主要理據／建議的摘要亦提到，古洞北規劃區第 24 區和粉嶺北規劃區第 15 區有兩塊用地預留作原區安置受新界東北新發展區計劃影響的合資格清拆戶，其中包括提供基礎設施以協助支援搬遷的村民。他擔心這樣做會干擾鄉郊環境，亦可能對受影響農戶／村民的農業活動造成滋擾；以及

把政府部門遷往新發展區

- (h) 政府應起帶頭作用，把部分辦公室遷往新界東北新發展區，以促進經濟活力和吸引商界遷往該處。

[實際發言時間：10 分鐘]

15. 申述人及申述人的代表陳述完畢，主席於是請委員提問。

16. 主席請粉嶺、上水及元朗東規劃專員解釋農業和鄉村遷置的安排。粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士回應說，農業遷置方面，政府會協助受新發展區計劃影響但想繼續進行農業活動的人士另覓適當地點遷置。此外，受影響的農戶可向地政總署申請短期豁免書，以便獲准興建進行農業活動所需的農地住用構築物。鄉村遷置方面，合資格的原居村民可申請在新界東北新發展區的指定「鄉村式發展」地帶內興建新界豁免管制屋宇。

17. 因應李俊亮先生所作口頭陳述，主席詢問「每個住宅單位容納三人」的規劃假設背後的理據為何。就規劃人口方面，當局會否為新界東北新發展區提供足夠的政府、機構或社區設施。錢女士回應說，新界東北新發展區計劃其中一個規劃和發展目標是提供住宅單位，以應付中長期住屋需要。當局力求在新發展區達致均衡發展，已按《香港規劃標準與準則》的規定為未來的新發展區規劃足夠的社區設施。至於每一住戶定為 2.97 至 3.2 人的數字是以過往其他規劃研究所採用的假設為依據。估計數字有助決定用以配合日後新發展區居民所需的社區設施(例如醫院病牀和學位)的數量。按照這個基準，當局已相應在兩份分區計劃大綱圖上物色及預留須用以發展這些設施的土地。

18. 錢女士繼續說，已備悉李先生就新界東北新發展區計劃對石仔嶺花園內安老院可能造成的影響所表達的關注。政府會繼續就重置石仔嶺花園內現有安老院一事與各持份者聯絡。毗鄰現有安老院的土地已預留作發展一所新的安老院之用，而新發展區計劃會分期進行，確保安老院會順利調遷。第一期拆卸工程會於二零一八年展開，而其餘拆卸工程會延遲至二零二三年進行，以配合古洞北專門設計作安老院用途的綜合大樓入伙。

19. 主席查詢把政府部門遷往新界東北新發展區的事宜。錢女士回應說，當局已在粉嶺北和古洞北兩個新發展區預留約 58

公頃土地作政府、機構或社區用途。這些用地主要會作政府或其他社區用途(例如學校和社區設施)。

20. 一名委員詢問在新界東北新發展區範圍內有多少農夫。錢女士回答說，根據二零一一年人口普查，全港合共約有 4 000 名農夫／漁民。在新發展區範圍內，約有 65 人自稱為務農人士／漁民。

[陸觀豪先生此時暫時離席。]

21. 另一名委員留意到有多名申述人表示新界東北新發展區的農夫／村民不願遷離，詢問政府是否有這方面的資料。錢女士回應說，根據二零零九年至一一年進行的「新發展區研究」，新發展區計劃會影響粉嶺北差不多 400 戶涉及 1 250 名當地居民，以及古洞北差不多 600 戶涉及 2 500 名當地居民。雖然政府未有已表明不願遷離的當地人士的確實數字，但她接聽過兩名當地年長居民的來電，表示願意搬遷。另一方面，在過往的聆聽會有申述人和申述人的代表發言，表明不願搬遷。

[陸觀豪先生此時返回席上。]

22. 錢女士續說，有關可能會喪失現有社交網絡方面，須知香港目前有超過一半人口居住在新市鎮，並在該處建立了他們的社交網絡。建基於以往成功的新市鎮發展模式，當局在規劃新界東北新發展區時已多走一步，把城鄉共融等新理念納入其中，新發展區內有 95 公頃土地已指定作農業用途，其中包括塱原自然生態公園。

23. 錢女士又說，收地與補償方面，當局已預留用地作搬遷之用，合資格村民可申請入住新的房屋單位。至於在新界東北新發展區內提供足夠齊備的社區設施方面，在區內工作的社工服務隊會收集村民的意見，他們的工作有助政府更了解當地居民所需，以及決定在未來的新發展區內提供什麼類別的社區設施。

[陳福祥先生此時暫時離席。]

24. 吳卓恒先生認為難以確定願意和不願意搬遷的村民／農夫的數目，因為政府尚未公布補償計劃和安置安排的詳情。此外，現時很多住在區內的年老村民久居當地，不想離開現有社區。吳先生建議，如委員和政府官員希望多了解有關情況，應到受影響的鄉村探訪。

25. 由於出席本節會議的所有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。

26. 會議於上午十時四十分休會。