

1. 會議於二零一四年十一月二十四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

黃仕進教授

何培斌教授

劉智鵬博士

邱榮光博士

鄒桂昌教授

何立基先生

林光祺先生

梁慶豐先生

邱浩波先生

陳福祥先生

葉德江先生

袁家達先生

地政總署副署長(一般事務)

林潤棠先生

民政事務總署助理署長(2)
許國新先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)
楊維德先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
蕭鏡泉先生

規劃署署長
凌嘉勤先生

簡介及提問部分

[公開會議]

3. 以下政府的代表、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 |
| 廖季堅獸醫 | — | 漁農自然護理署(下稱「漁護署」)助理署長(農業) |
| 鮑家偉博士 | — | 漁護署高級農業發展主任 |
| 張國偉先生 | — | 漁護署高級自然護理主任(北) |

FLN-R4530、KTN-R4080 — Ernest Choy

Ernest Choy 先生 — 申述人

FLN-R11706、KTN-R11255 — 葉富榮

葉富榮先生 — 申述人

FLN-R11822、KTN-R11371 – Y S Lau

FLN-R11913、KTN-R11462 – Wong Ting Kit

FLN-R11915、KTN-R11464 – Wong Tin Man

FLN-R11923、KTN-R11472 – Wong Siu Yin

FLN-R17533、KTN-R17082 – Ho Ka Wui

鄒崇銘先生(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。午膳時間大約由下午一時至二時，另外，視乎需要，上下午的會議會各有一次小休。

7. 主席接着請申述人及申述人的代表闡述其申述內容。

FLN-R4530、KTN-R4080 – Ernest Choy

8. Ernest Choy 先生作出陳述，要點如下：

- (a) 政府建議開發新界東北新發展區，是為了應付未來發展所需的土地需求，但據香港中文大學姚松炎副教授所提供的數據顯示，香港在二零一七年至二一年期間應有足夠的土地供應，即有合共 575 公頃土地可興建 100 000 個住宅單位，包括九龍東的 35 公頃土地、港鐵站上蓋物業發展用地 90 公頃、將改劃用途的 391.5 公頃廢置及空置土地，以及將改劃作住宅發展的 90 公頃工業用地。相反，新發展區只能提供 76.5 公頃土地劃作不同的住宅用途地帶。新發展區的總面積中，僅 13.3% 會發展作住宅用途。再者，在二零二一年至四一年期間，亦會有足夠的土地供應，即有合共 2 250 公頃土地可興建 450 000 個住宅單位，包括 50 公頃土地來自市區重建、800 公頃棕地，以及將改劃作住宅用途的 1 400 公頃工業用地。二零四一年後亦將有 600 公頃未指定用途的土地、300 公頃短期租約用地(包括私人會所用地)，以及 2 750 公頃軍事用地，即合共有 3 650 公頃土地；

[何培斌教授此時返回席上。]

- (b) 發展局局長在二零一二年解釋，在 2 400 公頃的未批租／未撥用土地中，有 1 200 公頃土地預留作鄉村式發展，以應付輪候名單上約 10 000 名村民提交的小型屋宇申請需求。另一方面，目前公屋輪候冊上約有 100 000 名申請人，而在新發展區的 395.5 公頃土地中，只有部分用作發展公共房屋。當局應適當調整上述比例，以釋出更多土地興建公共房屋。長遠而言，政府應審慎檢討處理原居村民有權興建小型屋宇的做法，並應考慮修改小型屋宇政策，放寬小型屋宇的高度限制；
- (c) 現時有約 2 200 公頃土地(例如停車場)以短期租約批租。現強烈要求政府列出該等用地的詳細資料，包括地點、面積、現時用途和租期，方便市民參與討論這些用地的長遠用途；
- (d) 有關棕地的詳細記錄資料(例如地點、面積和現時用途等資料)均欠奉；這些記錄資料必須公開透明。城規會或政府應仿倣一些海外國家的做法，每年撥出部分棕地作發展房屋之用；
- (e) 約 10 000 名當地居民及他們從事的農業活動將受新界東北新發展區計劃影響。農業對香港市民的健康和本地經濟至為重要。本地生產的食物對保障食物安全十分重要，而農業活動亦有助廚餘循環再用。據悉梧桐河附近有很多農地都被發展商圍起來作住宅發展用途，浪費了珍貴的農地；
- (f) 在香港，城市規劃是一項引導和管制土地發展及用途的工作，目的是促進社區的衛生、安全、便利及一般福利，並且為市民締造一個組織更完善、效率更高和更稱心的居住和工作環境。要締造更稱心的居住和工作環境，關鍵在於提供適宜耕種且和諧共融的環境；以及

- (g) 政府應撤回新界東北新發展區計劃，同時應發展一個完善的農業系統，以保護水資源和農地，為農業活動和相關工業提供配套，並予以協助，也應提高香港的食物供應自給率，而最重要的是保障食物安全。

[實際發言時間：16 分鐘]

FLN-R11706、KTN-R11255－葉富榮

9. 葉富榮先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他基於三個理由反對發展古洞北及粉嶺北兩個新發展區；
- (b) 為應付香港市民的住屋需要而必須開發新發展區，實令人懷疑。據非政府機構「本土研究社」指出，政府以往經常高估人口增長。二零一三年的實際人口增長為 0.14%，而在二零一二年所作的推算則為 0.79%，即實際人口增長為 30 000 人，但推算人口卻達 57 300 人。他質疑是否仍可以這個政府高估的人口增長為理據而支持進行大型發展項目；
- (c) 房屋供應不足，並非土地短缺所致，而是因為政府把大部分土地賣給發展商作私人房屋發展，卻不把土地用作興建公共或資助房屋。政府偏袒那些只會興建香港市民負擔不起的大型私人住宅項目的發展商。另外，發展商不時囤積私人住宅單位作炒賣，令空置率高企。因此，政府應更改政策，興建更多公共房屋，以代替批出更多土地作私人發展用途；
- (d) 政府應探討對村民影響較少的其他替代方案，例如發展粉嶺高爾夫球場用地。粉嶺高爾夫球場佔地約 170 公頃，既非大部分香港市民所能使用，亦沒有民居。相對於開發現時有居民和農業活動的新界東北新發展區，把高爾夫球場用作住宅發展的影響會小得多。據發展局的資料顯示，新發展區內 300 公頃可發展的土地之中，約有 40 公頃會預留作發展

公共房屋；相比之下，粉嶺高爾夫球場可用以興建更多公共房屋。政府亦可先行發展位於元朗而現時用作貨櫃場、回收場及劏車場的棕地，以代替發展現時有村民居住和用作耕種的新界東北土地；

- (e) 據發展局的資料顯示，新界東北新發展區約有 1 000 個住戶會受到影響，大部分是以前從內地來港的非原居村民和農戶。他們向原居村民租用農地，為香港市民供應大量新鮮蔬菜和肉類，對香港社會的發展作出重大貢獻。如今政府以香港的食物主要依靠內地供應致令本地農耕價值下降為由，建議把他們遷置，實有欠公允。再者，要區內的長者搬遷，做法也不人道；這些長者在當地社區已建立緊密的連繫。與居於石仔嶺花園的長者情況一樣，要他們搬遷會影響其身心健康，這並非提供補償和重置就可以解決。發展實應以人為本。此外，當地的社區網絡和獨特的本地經濟將難以重建，故應予以保存；以及
- (f) 發展新界東北新發展區將會影響 228 公頃正用作耕種的土地。據漁護署的資料顯示，全港約有 298 公頃可耕農地。開發新發展區，意味可耕農地將進一步減少。能夠自行生產蔬菜，對香港十分重要。內地進口蔬菜有時受過度使用肥料和重金屬污染，其安全性成疑。本地蔬菜除較新鮮，亦較易追查來源，且受政府監察，可確保其安全性。由於污染和發展的壓力，內地農地正不斷減少，故內地城市亦須保障本身的食物供應自給率。長遠而言，香港過於依賴內地的農產品，會有風險。一旦內地出現天災，香港或會面臨食物短缺的問題。農地和綠化帶亦可作為香港與深圳之間的緩衝區，故應予保留。此外，本地生產的蔬菜，無需經長途運輸，所產生的碳排放較少，這符合可持續發展的原則。政府應保留常耕農地，檢討農業政策，保障農戶的生計，以及推動在荒廢的農地復耕，從而提高香港的食物供應自給率。

[實際發言時間：10 分鐘]

FLN-R11822、KTN-R11371—Y S Lau

FLN-R11913、KTN-R11462—Wong Ting Kit

FLN-R11915、KTN-R11464—Wong Tin Man

FLN-R11923、KTN-R11472—Wong Siu Yin

FLN-R17533、KTN-R17082—Ho Ka Wui

10. 鄒崇銘先生借助題為「兩類人的天水圍濕地公園」的投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 政府決定開發新界東北新發展區，有關計劃全部完成需時逾 20 年，這個決定對下一代影響深遠。正因如此，政府應解決年輕一代真正關注的問題。鑑於現時的就業模式令年輕一代收入不穩定而無力負擔按揭供款，他質疑新發展區計劃的目的是否真的為了讓年輕一代可以自置物業；
- (b) 從實物投影機上展示的圖則可見，除了慧景軒這個私人住宅發展項目外，天水圍北一帶以公共屋邨為主，公共房屋比例達九成以上。除由領匯管理的商場外，天水圍北基本上沒有經濟活動，以致在區內很難找工作。政府在兩年前發展天秀墟，推動當地經濟活動，並為草根階層提供就業機會。天水圍的總面積為 300 公頃，人口 30 萬，當中八成住在公共房屋。公共房屋發展過度已衍生不少社會問題。新界東北新發展區計劃的公共與私人房屋比例為 60 比 40，雖然與《長遠房屋策略》的目標一致，但新發展區計劃是否已解決第三代新市鎮的規劃錯誤，卻仍然成疑。單靠增加私人房屋，不能令該區達致均衡和可持續的發展，亦不會為公屋居民提供更多就業機會、購物和康樂活動，無助改善他們的生活質素。新市鎮如要規劃得宜，必須考慮人口的分布和背景，以便提供足夠的基礎設施配套，配合居民的需要，包括就業需要；
- (c) 仍未清楚的是，新界東北新發展區的 612 公頃土地，當中有多少會劃作興建公共房屋和居者有其屋單位。據一份在二零一四年六月提交財務委員會的文件顯示，將會有 46 公頃土地用作發展公共房

屋。在二零一四年十月提交予城規會的圖則上，並無提供有關公共房屋和私人房屋的數字。有人估計少於 6% 的土地會用作發展公共房屋。發展局的「常人包」澄清，約有 90 公頃的土地會用作住宅用途，私人房屋及公共房屋各佔一半。無論如何，總土地面積中只有少於 7% 會用作發展公共房屋。不計天水圍有 30% 的土地用作房屋發展，估計繼沙田之後發展的所有新市鎮，撥作住宅用途的土地比例應約為 17% 至 25%，不會低至如新發展區的 13%；

- (d) 發展局在二零一一年就「優化土地供應策略」研究發表的公眾參與文件，當中提及未來會出現土地供應短缺，是依據政府統計處(下稱「統計處」)的人口估算數字作出估計。預計到二零三九年，本港人口將達 890 萬，亦即較現時的 710 萬增加 180 萬，因此需要額外土地容納新增人口。二零一二年七月，統計處發表二零三九年的經修訂人口估算數字為 840 萬，但該項修訂數字卻未有包括在發展局就「優化土地供應策略」研究進行的第二階段公眾參與活動內。我們曾要求當局作出澄清，但至今未獲回應；

[何培斌教授此時暫時離席。]

- (e) 二零一一年就「優化土地供應策略」研究發表的公眾參與文件亦提及，為容納推算的 890 萬人口，需要額外 2 000 公頃土地作住宅用途及 2 400 公頃土地發展配套設施(相等於作住宅用途的土地的 1.4 倍)。按此比率計算，如新發展區需要約 90 公頃的土地作住宅用途，則用作發展配套設施的土地應為 130 公頃，即合共 220 公頃土地；

[何培斌教授此時返回席上。]

- (f) 鄰近元朗工業邨的橫洲，總面積約 40 公頃，其中約 20 公頃土地已規劃作公共房屋用途，其餘 20 公頃用作發展配套設施(例如教育、醫療設施及其他政

府、機構或社區設施)，以配合 50 000 的規劃人口所需。至於啟德發展計劃的 320 公頃土地中，約 8.9 公頃劃作興建兩個屋邨；該兩個屋邨已落成，容納人口約 40 000。在新界東北新發展區，若不進行低密度住宅發展(即「住宅(丙類)」地帶)，則約需 70 至 80 公頃土地(地積比率 5 倍或 6 倍)，以容納 170 000 人口；如須提供配套設施，則需額外 100 公頃土地。因此，面積約 170 公頃的粉嶺高爾夫球場可提供足夠土地，應付住宅發展和配套設施所需，以代替新發展區；

- (g) 不清楚為何新界東北新發展區總面積達 612 公頃，但發展局卻在「常人包」中指可發展土地約為 300 公頃。在該 300 公頃土地中，除必要的土地用途外，大部分土地會用作綠化、康樂和美化市容用途。須知在天水圍北，大部分土地正是用作綠化、康樂和美化市容用途。從投影片所展示的圖則可見，區內鄰近天秀墟有一大片綠化和康樂用地，當中包括一幅大型的空置政府土地和天秀路公園。天水圍居民真正需要的，是可以發展經濟活動的土地，而非面積如此大的綠化和康樂用地；況且，區內已經有一個濕地公園，在輞井村和尖鼻咀亦有鄉郊土地和綠化土地，附近亦有多個魚塘。新發展區的大部分土地(即 300 公頃)會預留作綠化、康樂和美化市容用途，該區的未來居民是否真的需要如此大面積的土地作上述用途，確是一個疑問；
- (h) 天水圍居民所面對的問題，是缺乏就業機會、維持生計的方法和經濟發展的空間。區內總人口為 300 000，但只有約 20 000 個就業機會。擬議的商貿及科技園佔地 12 公頃，主要為滿足該區居民的工商業發展需要。白石角科學園的總面積約 20 公頃，提供的就業機會不足 10 000 個。他質疑擬議的古洞北商貿及科技園將會提供的就業機會數目。根據規劃文件，新界東北新發展區將提供 37 000 個就業機會，但除建議的商貿及科技園外，當局並無提出其他具體建議。其中約 30 000 個就業機會，有可能會來自香港和內地之間的商貿

活動，包括在附近多個口岸(如蓮塘、羅湖及落馬洲)的活動。當局對此一直三緘其口，但這個問題實在值得探討；

[邱榮光博士和陳福祥先生此時暫時離席。]

- (i) 納稅人須就發展新界東北新發展區的 200 公頃土地(包括可容納人口 170 000 的 90 公頃住宅用地以及作其他工業和配套設施用途的土地)，支付 1 200 億元。港珠澳大橋的成本為 300 億元，高鐵的成本則約為 800 億元。他質疑，應如何衡量耗費 1 200 億元以應付房屋問題和未來工業發展的成本效益。當局應清楚說明新發展區發展計劃的成本效益。雖然政府的財政儲備達 7 500 億元，但用於包括新發展區在內的各項大型基建工程的總額合共已高達 7 100 億元。他質疑為何該等工程的費用均由政府，而非由私人機構承擔，而且工程竣工後能否帶來長遠經濟利益和提升本港競爭力亦成疑。

[實際發言時間：50 分鐘]

[此時，陳福祥先生返回席上，劉智鵬博士暫時離席。]

11. 申述人及其代表陳述完畢，主席於是請委員提問。

12. 主席提醒說，聆聽會的錄音記錄已上載城規會網站，申述人可參考錄音所提供的資料。

13. 主席向粉嶺、上水及元朗東規劃專員查詢有關古洞北和粉嶺北兩個新發展區內(a)不同土地用途的比例；以及(b)可發展土地及不作發展的土地的分布情況。粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 兩個新發展區內不同土地用途的佔地面積和分布，已於兩份分區計劃大綱圖的《圖則》及《說明書》中清楚列明。雖然當中顯示有數塊土地擬作私人房屋發展用途，但當局會提供彈性，使這些土地可作發展租住公屋或居屋，以配合未來的市場需要。

「綠化地帶」和「自然保育區」地帶的規劃意向，亦已在兩份分區計劃大綱圖的《註釋》中清楚列明；

- (b) 兩個新發展區合共約有 300 公頃可發展土地。當局擬盡量善用已規劃或現有的基礎設施和珍貴的土地資源。高密度發展將會設於已規劃的北環線古洞站的步程範圍內，而政府、機構或社區用途(例如學校、社區會堂和診所)，則會設於市中心的外圍；周邊地區則主要劃為「綠化地帶」。除現有的鄉郊和綠化地區(例如鳳崗山和風水林)外，沿馬草壟河畔的天然生境亦會予以保育。此外，約有 100 公頃的土地劃為「農業」地帶，其中包括一個自然生態公園、其北面 and 南面的地方，以及在粉嶺北的 12 公頃農地。「休憩用地」地帶、「綠化地帶」、「自然保育區」地帶及「農業」地帶的總面積約為 300 公頃。至於可發展土地，則位於古洞北的鐵路站和粉嶺北兩個公共交通交匯處的周圍，以盡量善用現有的粉嶺／上水新市鎮已規劃及已發展的基礎設施。當局擬將該鐵路站發展成古洞北新發展區的市中心。她亦表示先前已澄清，新發展區約 90 公頃的土地將劃作發展房屋，佔可發展土地約 30%。上述數據載於分區計劃大綱圖的《說明書》內。

14. 副主席請粉嶺、上水及元朗東規劃專員和漁護署的代表，回應鄒先生所提出的質疑，尤其是：(a)當局把約 300 公頃的土地劃作「休憩用地」和「綠化地帶」地區之前，有否吸取天水圍的教訓，而該等「休憩用地」和「綠化地帶」地區的規劃又如何凸顯該區的特色；(b)闢設 300 公頃的「休憩用地」和「綠化地帶」地區所涉的成本；以及(c)有否就新界東北新發展區制定全面或本地農業政策，以保存及發展農業，以及如何可在規劃過程中實現；如何落實農地復耕，是否有成功的個案；如何保護和保存香港日漸減少的農耕特色。錢女士作出回應，要點如下：

- (a) 規劃署於二零零八年進行了一項獨立研究，檢討天水圍的問題，例如就業機會和社區設施的提供等。所得結論是，新市鎮發展應提供均衡的房屋組合、

配套設施和社區設施，以建構平衡的社區和社區網絡。借鑒天水圍的經驗，當局應妥為考慮新發展區的發展時間表、為具備不同技能的居民提供就業機會，以及根據人口結構適時提供社區設施以滿足社區的需要。如申述人的代表所述，天水圍的公共房屋比例較高，佔該區所有房屋單位約八成。兩個新發展區的公共與私人房屋比例將為 60 比 40。至於將會發展租住公屋抑或居屋，則會視乎房屋委員會對市場的需要所作出的評估而定。不過，當局擬於公共交通交匯處或鐵路站四周興建公共房屋，使居民可善用公共交通設施。至於新增就業機會，估計「商貿及科技園」可提供約 17 000 個就業機會，而位於兩個新發展區市中心的零售、商業及服務業和政府、機構或社區設施，將可提供約 20 000 個就業機會。當局亦會與康樂及文化事務署和社會福利署等相關部門，進一步研究提供社區設施以加強社會服務，尤其是為長者、兒童和青少年而設的服務。此外，當局期望用作安置受影響居民的公共房屋項目，可於新發展區的第一期工程落實；

[楊維德先生此時暫時離席。]

- (b) 目前沒有關於新發展區的 1 200 億元公共開支的詳細分目資料。不過，前期工程計劃將耗資約 100 億元闢設基礎設施(例如擴闊道路和地盤平整)，以及興建部分公共房屋單位。政府已在粉嶺北和古洞北各預留一幅公共房屋用地，以期及早安置受影響居民。

15. 漁護署助理署長(農業)廖季堅獸醫作出回應，要點如下：

- (a) 根據現行的農業政策，政府會透過為農戶提供農田上的基礎設施和技術支援，協助本地農業的發展。這些基礎設施包括整合農地、設置灌溉系統和提供市場銷售途徑，而技術支援則會集中於農業技術和農產品種類方面，以提升生產力。這項政策旨在為農戶提供支援，提升他們的競爭力和生產力；

[此時，蕭鏡泉先生暫時離席，楊維德先生返回席上。]

- (b) 考慮到香港耕地規模小而且屬密集性質，加上市場需求，政府自二零一零年起已協助農戶從事有機耕作。現時全港約有 200 至 300 名有機農夫，每日可為市場供應合共七公噸有機農產品。當局亦引入新的耕種技術，例如灌溉方法，以促進多元化農場生產，並同時引入不同品種的水果；
- (c) 政府亦協助農戶開發更多市場，以提升他們的銷售量。農戶可直接或於政府所辦的農墟出售其農產品。每年一度的「本地漁農美食迎春嘉年華」會向公眾介紹新品種的農產品，並向消費者推介農戶的農產品。政府傳統上會協助農戶於批發市場出售農產品，而「信譽農場計劃」則透過管理園藝作業和控制除害劑與除蟲劑的使用，幫助農戶建立「好農夫」的品牌。蔬菜統營處亦會協助農戶把農產品供應給食肆和院校。此外，當局推出了一個流動應用程式，方便市民透過流動電話訂購農產品和付款，訂購滿 100 元以上更可享送貨服務。本地農產品目前已可與進口農產品競爭；

[蕭鏡泉先生此時返回席上。]

- (d) 香港人口多，但本地農場規模小，因此，香港對農產品的大部分需求仍須從不同國家進口，不能依賴單一的來源輸入。雖然香港人習慣食用來自南中國的傳統蔬菜，但市場亦有從其他國家進口西式蔬菜。透過自由市場制度，蔬菜的供應、穩定的價格和食物安全得以保障；
- (e) 據《二零一三年施政報告》所載，政府在二零一四年就農業政策進行全面檢討，而檢討和進行公眾諮詢的範疇包括農業的成效和未來發展方向；以及
- (f) 漁護署已聯同地政總署和規劃署，在古洞南覓得合適農地，具潛力容納受影響的農戶。該地點為大面積的農業區，而且水源充足。雖然有部分農地長時

間荒置，但要復耕也很容易。受影響農戶可考慮遷置到古洞南的農地。

[何培斌教授此時暫時離席。]

16. 副主席說，以前推行的復耕計劃被指不大成功。以菜園村的個案為例，雖然當局已就遷置農戶制訂計劃，但只有少數農戶在遷置後能夠繼續耕作。一些申述人聲稱，農戶即使獲分配古洞南的農地，但該處的土壤不宜耕作，而由於土壤不同，他們無法種植相同的農產品。副主席請廖獸醫就以下各項提供資料：(a)復耕計劃有沒有成功例子；以及(b)就土壤的養分而言，該計劃在技術上是否可行。

17. 主席補充，一些申述人聲稱古洞南的農地已用作耕種，不能分配給受影響的農夫。他請廖獸醫就以下各項提供資料：(a)復耕計劃下的農地與農戶配對機制；以及(b)將受新界東北新發展區影響的常耕農地數目，以及古洞南可供使用的荒置農地數目。

18. 廖獸醫作出回應，要點如下：

(a) 過去三年，共有 12 公頃農地成功復耕。在復耕過程中，漁護署會與農場擁有人及租戶進行商討，隨後，漁護署會因應農戶的經驗及意向，協助他們翻土、進行土壤及水質測試，以及探討生產模式。至今已不少農戶成功設立農場。由於近年已發展出有機農產品市場，農戶收入較多，可將資金再投資於開設農場。翻土後，農場一般兩至三年後可全面運作；

(b) 就古洞南而言，當地水源良好，土地平坦，用地面積大，具備適宜耕作的條件。目前，該區僅有三分之一的土地用作耕種，有空間讓其他農戶加入。古洞南的農地並無劃作其他用途，復耕後，只要有系統地進行生產和銷售，農戶應可得益。香港面積細小，各處的土壤質素及氣候並無顯著差別，關鍵在於土壤是否夠肥沃。古洞南發展有機耕作的潛力高，原因是由於該區土地已長時間沒有用作耕種，

亦沒有受任何其他污染源頭影響，所以該區的土壤肥沃程度及養分沒受多大影響。在農地租賃方面，漁護署會安排土地擁有人與租戶進行洽商；以及

- (c) 據初步估計，新發展區有約 28 公頃的常耕農地將受影響，而古洞南有 34 公頃的農地可以進行復耕，足夠容納受影響的農戶。

19. 主席請粉嶺、上水及元朗東規劃專員就以下各項提供資料：(a)新界東北新發展區的發展落實後，對劃為「綠化地帶」和「農業」地帶的土地有何影響；(b)新發展區的私人與公共房屋的數量分布，以及將興建的私人房屋類型；(c)制定分區計劃大綱圖時所採納的最新人口估算數字；(d)現時是否有大量棕地和短期租約土地未被利用；以及(e)可否以粉嶺高爾夫球場代替新發展區。錢女士借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 新發展區內可發展區的主要土地用途分別為住宅；政府、機構或社區；以及商業用途。除了將會收回作保育和農業用途的塱原濕地外，河上鄉附近的「農業(1)」地帶、塱原自然生態公園南面的「農業」地帶和「綠化地帶」亦已納入分區計劃大綱圖，主要作為緩衝區。「農業」地帶、「綠化地帶」和「自然保育區」地帶內的土地不會收回，讓這些土地現有的農業活動可以繼續。粉嶺北亦有 12 公頃土地劃為「農業」地帶。兩個新發展區所供應的房屋主要為高密度的住宅。為了善用珍貴的土地資源，古洞北約八成人口會在鐵路站的 500 米範圍內居住。粉嶺北的公共與私人房屋比例為 60 比 40，提供約 37 000 個公共房屋單位和 23 000 個私人房屋單位，目標是建構一個平衡的社區，以及應付香港未來不同類型的住屋需要。預計前期工程的第一期將在二零一八年展開，首批居民將於二零二三年遷入。在 16 000 個新建單位中，有 13 000 個將為公共房屋單位；

[此時，陸觀豪先生返回席上，梁慶豐先生暫時離席。]

- (b) 一些申述人指受新界東北新發展區影響的住戶達 10 000 戶，須澄清的是，據二零零九年和二零一零年就「新界東北新發展區規劃及工程研究」(下稱「新發展區研究」)進行的基線檢討顯示，受影響的住戶，古洞北有 600 戶共約 2 500 人，粉嶺北有 400 戶共約 1 250 人，即合計約 4 000 人。至於人口估算，是根據二零一二年的人口推算作出預測的。香港的人口在未來 30 年將會增加 140 萬。雖然採用了最新的人口推算，但同時須考慮每個住戶人數減少的情況。平均住戶人數由二零零一年的 3.1 人，降至二零一二年的 2.9 人。長遠房屋策略督導委員會把未來 10 年的總房屋供應目標定為 470 000 個單位。必須明白的是現時公屋總輪候冊上約共有 125 000 名申請人；政府一直盡力物色土地，應付中短期及長期的房屋所需；

[梁慶豐先生此時返回席上。]

- (c) 政府會盡力物色合適的土地，以應付中短期及長期的房屋需求。當局亦正探討多個替代方案，包括涉及佔地 170 公頃的粉嶺高爾夫球場、棕地和空置政府土地。粉嶺高爾夫球場用地的發展可行性，已納入其他發展研究中一併研究(例如二零一四年展開的「發展新界北部地區初步可行性研究」)，但一如「新發展區研究」，發展粉嶺高爾夫球場亦須就基礎設施、政府、機構或社區設施、就業機會、運輸和交通影響方面進行公眾諮詢及技術研究，因此，在落實時間表上不可能代替新發展區。事實上，當局在制定新發展區的分區計劃大綱圖之前，已經過多年研究，並進行了三個階段的廣泛公眾參與活動；
- (d) 棕地主要作港口後勤用途，例如回收場和露天貯物場，一般位置較為偏遠，缺乏交通及其他基礎設施。不過，棕地對香港經濟發展的貢獻亦應予以肯定，而且棕地上亦有很多住用構築物。其實，政府一直有就各區(例如元朗南和洪水橋)的棕地進行詳細研究。不過，改劃棕地作房屋發展，亦將如新界

東北新發展區計劃一樣，涉及收地、清拆及搬遷現有的工業和居民。此外，亦有需要檢討露天貯物用途所衍生的環境滋擾和土壤污染問題；

- (e) 至於空置政府土地方面，市區內很多未批租／未撥用的政府土地實際上是人造斜坡、後巷和現有道路旁的狹窄地塊。規劃署已盡力檢視這些用地和其他合適用地，合適的話，便會把用地改劃作住宅發展。該署會就每一塊用地與周邊地區的協調性、對通風、視覺及交通的潛在影響，以及所需的基礎設施等方面作出充分考慮，若有合適的用地，會向城規會建議進行改劃；以及
- (f) 兩個新發展區內的私人房屋發展主要為高密度住宅項目。鄰近鄉郊地區或沿河畔一帶的用地，地積比率定為 3.5 倍，有別於古洞南的低密度住宅發展項目(例如天巒)的 0.4 倍地積比率。此外，申述人的代表提及的房屋發展與配套設施的土地需求比例，只反映當前的情況。

20. 主席補充說，當局在先前各節會議上已作澄清，指雖然未批租或未撥用的政府土地的總面積可能很大，但都是零散的地塊，大部分都無法利用。對於鄒崇銘先生關注有太多土地預留作「綠化地帶」，主席說現時有不少農業活動都是位於兩份分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」的範圍內。雖然只有部分現有農地會被收回，但已引起一些農戶的強烈反應。因此，若有更多「綠化地帶」用地改作其他發展用途，或會對農戶造成更多負面影響。再者，環保團體對建議的自然生態公園表示支持，並認為應進一步擴大該公園的範圍。鑑於上述意見與鄒先生的意見相反，主席問鄒先生會否就這方面作進一步回應。

[袁家達先生此時暫時離席。]

21. 鄒先生回應時表示，天水圍的主要問題並非單純關乎劃設「休憩用地」地帶或「綠化地帶」，而是該區的規劃不能滿足當地社區的需要。以天水圍北為例，只有一個由領匯營運的零售商場能夠經營下去，當地人士沒有途徑可促進區內的經濟活力。古洞北和粉嶺北現時已有多元化的經濟和社區

活動，包括小型工業和長久以來的生活方式。當局不設法改善或微調現有的發展，反而建議清除已有的發展，並全面重新規劃該區的土地用途和活動。即使香港有必要發展新市鎮，亦須以優化的方式進行，否則將會重蹈天水圍規劃失誤的覆轍。

[袁家達先生此時返回席上。]

22. Ernest Choy 先生就錢女士和廖獸醫所提出的各點作出回應，要點如下：

- (a) 會上提及新界東北新發展區有約 90 公頃的住宅用地，佔總面積的 30%，但有關數字應為 70 公頃，佔總面積僅 13.3%。即使確實有 90 公頃，所佔比例亦僅約 17 至 18%；
- (b) 據《星島日報》二零一四年八月六日報道，截至二零一四年六月底，公屋輪候冊上共有 255 800 名申請人，但輪候冊上另有一個 125 400 名申請人的數字，他不知哪個數字方為正確；
- (c) 當局應提供棕地資料表；
- (d) 當局為 10 000 名原居村民預留了 1 200 公頃土地，但在 395 公頃的土地中，只有約一半是預留給公屋輪候冊上的申請人，做法不公；
- (e) 當局應提供佔地共 2 200 公頃的短期租約土地資料表(列出每幅地的地址、面積和現有用途)；
- (f) 除了提供技術支援外，政府亦應保存或增加農地，以滿足社區的需要；

[何立基先生此時暫時離席。]

- (g) 會上提及菜園村的復耕計劃失敗。古洞南的農地都是私人擁有，即使與古洞北的土壤環境相似，但能否成功覓地及推行復耕計劃仍然成疑；以及

[何立基先生此時返回席上。]

- (h) 漁護署應提供有關過去 10 年農地變化的數字，並提出農地供應的方向和理據。農業政策在於供應農地，以滿足市民需要。

23. 主席說，Ernest Choy 先生所提及的多個問題，都是關乎規劃以外的政策，與兩份分區計劃大綱圖沒有直接關係。應主席邀請，錢女士作出陳述，要點如下：

- (a) 考慮到兩個新發展區位於新界東北，富鄉郊特色，附近有多條鄉村，當局擬在新市鎮及其周邊地區之間闢設緩衝區，並提供一些農地，以回應市民的訴求。為了讓現有的農業活動可以繼續，亦會在兩份分區計劃大綱圖上劃設 95 公頃農地。周邊地區主要劃為「綠化地帶」，以保存現有的山嶺、河流、風水林和茂密的林地。約 300 公頃的土地會用作發展道路、房屋、經濟活動和配套設施(例如學校)。每幅土地的面積亦詳載於分區計劃大綱圖的《說明書》內。在 300 公頃的可發展土地中，約 90 公頃會用作房屋發展，約相等於可發展土地的 30%；以及
- (b) 棕地並沒有清晰的定義，但主要是荒廢的土地或已被破壞的農地，用作鄉郊工業、貨倉及露天貯物場。城規會經常收到有關該等用途的申請。棕地一般位置較為偏遠，用途都屬臨時性質。規劃署一直密切留意該等用地是否適宜作綜合發展。位於元朗南和洪水橋的棕地，屬其中面積較大的棕地。一如新界東北新發展區，發展棕地之前，須清拆有關地點上的現有發展，並需提供運輸、經濟活動、教育和醫療設施等配套設施。新界東北新發展區是經過多年的研究，旨在善用已規劃的鐵路和其他基礎設施，因此將成為現有的粉嶺／上水新市鎮的自然擴展部分。為應付香港的發展需要，拓展新界東北新發展區，較發展棕地更為恰當。

[黃仕進教授此時暫時離席。]

24. 廖獸醫作出補充，要點如下：

- (a) 私人農地雖屬私人擁有，但分區計劃大綱圖也將之劃為「農業」地帶，所以不易改作其他用途。為使農地回復作農業用途，漁護署協助願意出租土地的土地擁有人與農戶配對。政府會尊重農戶的意向，並向他們提供意見；以及
- (b) 政府會透過與農戶互動溝通，尋求新的發展方向。

[許國新先生此時暫時離席。]

25. 一名委員提出以下各點：

- (a) 有批評指政府沒有農業政策，所以無法保障若干百分比的農產品由本地供應，也沒有在不同地點維持一定數量的農地，而「不准進行發展」地區亦得不到保護。上述問題應在農業政策檢討中予以考慮。儘管知悉有 12 公頃農地可作復耕之用，但很多農戶表示難以覓地復耕，有機肥料的供應上亦存在問題。雖然古洞南的荒廢農地具復耕潛力，而且漁護署亦會提供協助，但即使馬屎埔的農戶接納遷往古洞南的建議，亦不保證他們定能在古洞南覓得農地繼續耕作；以及
- (b) 在考慮鐵路站附近一帶日後的布局設計時，可以借鑑沙田的良好規劃，以達致更均衡的發展。現有的粉嶺新市鎮，四周被公共屋邨包圍，欠缺生氣活力，但有上水廣場作區內焦點的上水則布局較佳。

26. 該名委員請鄒先生解釋以下各項：(a)應如何優化兩個新發展區；以及(b)就兩個新市鎮的延伸發展，當中最重要設計概念為何。

27. 廖獸醫作出回應，要點如下：

- (a) 對於公眾就農業政策的需要和方向所發表的意見，當局會在二零一四年年底就政策檢討進行的公眾諮詢過程中，作全面檢視和分析；以及

[此時，蕭鏡泉先生暫時離席，黃仕進教授返回席上。]

- (b) 至於馬屎埔，政府會因應租期、租金和農戶的意向，為農地擁有人和農戶進行配對，以協助受影響的農戶。雖然難以作出保證，但須注意的是，古洞南已規劃作大型農業區，故應可鼓勵農地擁有人更加願意出租農地。所產生的協同效益，在生產和市場銷售方面對農戶亦有助益。在現行制度下，須遷置的農戶，可在其農地上重新搭建屋宇。

28. 對於該名委員的上述提問，鄒崇銘先生作出回應，要點如下：

- (a) 假如兩份分區計劃大綱圖的目的只為解決房屋短缺問題，根據他的計算，要容納 170 000 人口，200 公頃土地已經足夠，而非約 600 公頃的土地；以及

[許國新先生此時返回席上。]

- (b) 當局未有仔細考慮新發展區的經濟及產業結構。古洞北擬發展的科技及創新產業，令人懷疑能否配合公共房屋居民的就業需要。他質疑，若居民需乘搭交通工具往市區就業，新發展區的交通及鐵路網能否應付新界北(包括洪水橋新發展區)未來的發展需要，因為有關發展或涉及 100 萬新增人口。有關交通及基礎設施的規劃，應能配合中港融合所帶來的影響及新界北未來的發展。

[陳福祥先生此時暫時離席。]

29. 主席表示，有關交通方面的事宜，已於先前關於第 1 組申述的一節會議上討論。鄒先生可參考城規會網站有關該節會議的錄音記錄。主席續說，不計「綠化地帶」和「農業」地帶，新發展區有約 300 公頃可發展土地。

30. 一名委員詢問，粉嶺北的馬屎埔、古洞北抑或古洞南的土壤較肥沃；另外，假設農戶願意遷往虎地坳或古洞南，但若租約期短，只三至五年，他又會否願意作出投資。該名委員又質疑，政府能否保證農戶將可按可接受的條款租用農地。

31. 廖獸醫作出回應，要點如下：

- (a) 古洞南的農地已長時間沒有用作耕種，所以土壤生產力受影響的程度不大，土壤中的天然元素亦更充足。如能適當施肥，則馬屎埔和古洞南的生產力會相若。漁護署會就土壤肥沃程度，向農戶提供建議；以及

[葉德江先生和邱浩波先生此時暫時離席。]

- (b) 日後在古洞南發展或規劃農業區，可同時鼓勵農地擁有人及農戶。對農地擁有人而言，由於該區在可見未來的發展將以耕種為主，令他們有動力把該區推廣為農業區，並繼續出租農地，這樣他們對於把土地作其他發展用途便不會抱太大期望。至於農戶，闢設大型農業區，將會在生產和市場銷售方面帶來協同效益，鼓勵他們繼續務農。

[此時，黃仕進教授暫時離席，邱浩波先生返回席上。]

32. 一名委員詢問，有機耕種能否產生協同效益，政府又會否帶頭在古洞南、古洞北和虎地坳發展有機耕作區，並提供資助。廖獸醫回應說，當局向來鼓勵農戶進行有機耕種，尤其是在古洞南為然，因為該區具潛力發展為「有機耕作區」，可藉此加強協同效益。

[何立基先生此時暫時離席。]

33. 一名委員表示，許多申述人認為農戶在搬遷後，將難以繼續耕作。這名委員詢問，漁護署會否向受影響農戶簡介古洞南的計劃。由於完成遷置一般需時兩至三年，若有農戶在二零一八年之前遷往古洞南的成功個案，這些農戶便可向其他農戶解釋成功遷置的過程，這能令新發展區的發展更和諧愉悅。主

席表示，在分區計劃大綱圖獲核准後，農戶可能在數年後才需在政府安排下進行遷置。

[黃仕進教授和何立基先生此時返回席上。]

34. 廖獸醫作出回應，要點如下：

- (a) 漁護署會考慮增加與農戶的溝通渠道。在年底就農業政策進行檢討時，亦會諮詢農業組織；以及
- (b) 先前提到需時兩至三年，是指農地由翻土至運作上軌道所需的時間。

35. 一名委員提出以下查詢：(a)復耕計劃的輪候名單上是否有 300 名申請人；(b)該 12 公頃成功復耕農地供多少申請人使用；以及(c)受新界東北新發展區影響的農戶是否可優先使用古洞南具復耕潛力的農地。

36. 廖獸醫回應說，古洞南的農地，可為受新界東北新發展區影響的農戶提供復耕機會。至於其他復耕計劃，共有 270 名申請人，他們所需的農地面積大小不一。至於該 12 公頃成功復耕的農地，乃分配予 40 名背景不同的申請人，他們對農地的要求有別於受新發展區影響、按生產模式運作的農戶。當局目前考慮的意向，是計劃將古洞南整個農業區用作商業生產。

[楊維德先生和梁慶豐先生此時暫時離席。]

37. 一名委員詢問粉嶺、上水及元朗東規劃專員，是否有關於現時以短期租約批租的用地的資料。該名委員再說，不少棕地讓許多重要工業可以較低成本運作，例如臨時存放工業部件製成品、重型車輛和貨櫃。至於全港現有的工業樓宇，空置率只約 3%，該名委員請 Ernest Choy 先生解釋拆卸工業樓宇作房屋發展為何可行。一如市區重建發展，解決遷置問題可能需時甚久，不免令人質疑上述建議如何能有助應付迫切的房屋用地需求。

[楊維德先生此時返回席上。]

38. 錢女士回應時解釋，有關空置土地的資料，已上載發展局的網站，而有關北區的短期租約土地的資料，則載於當局向區議會提交的一份文件內。應主席邀請，地政總署副署長林潤棠先生作出補充，指有不少土地以短期租約批租，原因是這些土地尚未有可落實的長遠用途。至於以公開招標出租的土地，有關租約的資料和招標結果會予以公布。不過，目前沒有一套關於所有短期租約土地的全面整合資料。

[梁慶豐先生此時返回席上。]

39. Choy 先生就委員的上述提問作出回應，要點如下：

- (a) 他質疑工業用地短缺是否有數據支持。據觀察，不少工業處所已改作非工業用途(例如食肆和住宅用途)。政府不應容忍該等非法用途。再者，在工業樓宇進行的工業生產活動亦不多；以及
- (b) 政府應檢討棕地是否適合用作現有用途(例如用作存放貨櫃)，以及是否有需要對該等用途作出規管。長遠而言，香港亦應像其他國家一樣制定有關政策，例如規定每年須把一定比例的棕地撥作住宅或商業用途。

40. 主席表示，屋宇署一直有就工業樓宇轉作住宅用途的情況，進行巡查和採取執法行動。但須留意，工業樓宇並非只用作製造業用途。一名委員亦指出，現有工業樓宇的空置率偏低，而事實上香港作各種用途的土地都供不應求。

41. 由於出席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、申述人的代表及政府的代表出席會議。他們全部於此時離席。

42. 會議於下午十二時三十五分休會。