

1. 會議於二零一四年十一月二十六日上午九時恢復進行。

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

邱榮光博士

霍偉棟博士

何立基先生

黎慧雯女士

林光祺先生

邱浩波先生

陳福祥先生

袁家達先生

地政總署助理署長／區域 3

陳永堅先生

民政事務總署總工程師(工程)

曹榮平先生



FLN-R12859、KTN-R12407 – Rosy Tam

FLN-R12920、KTN-R12468 – Rachel Wong

FLN-R13040、KTN-R12589 – Penny Chan

陳秉鳳女士(東北城規組) – 申述人的代表

5. 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。

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。

7. 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。

8. 主席接着請申述人及申述人的代表闡述其申述書的內容。

FLN-R12764、KTN-R12312－戴秀慧

9. 戴秀慧女士作出陳述，要點如下：

- (a) 香港的蔬菜於九十年代有 30% 是在本土生產的，近年已下降至 2.5%。二零一四年，香港每天食用的蔬菜有 92% 均是進口的，當中有部分來自中國北京及寧夏。北京缺水，其地下水大多已耗盡；寧夏則位處高地(即海拔 1 100 米以上)，四周為沙漠，降雨量低，不過，土壤狀況卻因害蟲水平低而有利於耕種，因此，寧夏所面對的環境壓力越來越大，自二零零零年開始便經常出現旱災；
- (b) 她以前受僱於一間旨在透過環境改善工程協助窮人的慈善組織，曾到訪寧夏銀川，協助當地人種植可以抵受乾旱氣候的蔬菜，並引進一套雨水收集系統。令她感到驚訝的是銀川已成為香港其中一個主要的蔬菜供應地，每年約供應 70 000 公噸蔬菜；
- (c) 全球日益關注中國的水和食物供應。根據聯合國糧食及農業組織與中國相關政府部門對寧夏所進行的一項詳細研究顯示，寧夏的生態系統脆弱，氣溫間中會飆升至攝氏 40 度，水源來自正逐漸消失的黃河。寧夏的地下水和土壤含水量也出現類似情況。寧夏距離香港大約 2 800 公里，單是以車輛運送蔬菜已需時兩天。水是取自寧夏當地為蔬菜種植業而

設的集水區。為對抗旱災，當地用上了膠布／膠膜及抗旱劑；

- (d) 香港是一個富裕的城市，蔬菜由中國貧窮的省份供應，但代價是這些省份已因此而要承受嚴重的環境後果，其蔬菜種植業所使用的塑膠粒子不會分解，這些微粒及抗旱劑對人類和環境的影響現時仍是未知之數。寧夏當地的農夫亦負擔不起行業所需的主要基礎設施，建設工程落入少數大集團和香港投資者手上。蔬菜種植業未能在財政上令當地居民受惠，但卻要他們承受相關的環境後果，這是不公平的；
- (e) 貧窮國家販賣人口的問題在發生旱災期間會變得更為嚴重。根據一項有關尼泊爾的數據，每逢發生旱災，被販賣的女性人數會增加 23%；
- (f) 香港在道義上有責任減輕對寧夏的環境所造成的壓力。全球暖化已令風暴的頻密程度及對抗炎熱天氣所需的能源有所增加。這一切也是香港人(尤其是窮人和長者)所關注的問題。發展新界東北新發展區會涉及以混凝土地面取代綠化土地，造成熱島效應，以致加速全球暖化及其他環境後果，形成惡性循環；以及
- (g) 香港應該是一個關懷地球、中國及本土的城市。為追求這目標，新界東北新發展區計劃的農地應予保留，而人工水道則應還原作天然水道。

[實際發言時間：13 分鐘]

FLN-R13003、KTN-R12552—何怡昕

10. 何怡昕女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她之前曾出席過一節聆聽會。現在這一節聆聽會是第 21 節，她質疑城規會委員有否仔細考慮是否值得按申述人／提意見人所建議，撤銷這兩份分區計

劃大綱圖，並重新思考如何發展該區，以及所提建議是否值得落實；

- (b) 委員在新界東北新發展區發展計劃的決策過程中擔當重要的角色，其決定會影響後代。香港市民已被嚴重剝奪資源(包括土地資源)，而地產發展商則已壟斷土地市場，並會通過新界東北新發展區的各项建議繼續這樣做；
- (c) 城規會批准把市區 91.6 公頃的土地改劃作酒店發展，這與政府聲稱因嚴重缺乏房屋用地而有需要發展新界東北新發展區完全相反。在新界東北新發展區的 612 公頃土地當中，只有約 88.3 公頃建議用作房屋發展。這令人懷疑是否有充分理據推行新界東北新發展區計劃；
- (d) 根據政府的數字，香港約有 400 公頃空置住宅用地，以及有 2 200 公頃政府土地以短期租約批租，這些土地全部可用作協助解決住屋需要。儘管政府堅稱面積少於 0.05 公頃的政府土地不適合用作發展，但卻把面積少於 0.05 公頃的土地列入「二零一三至一四年度賣地計劃」，賣給發展商興建每平方呎 5,000 元的住宅單位，這些單位的售價超越了每月只賺取平均收入的市民所能負擔的能力。由此可見，問題並不在於缺乏土地建屋；
- (e) 清拆現有鄉村或剷去常耕農地以供興建房屋是完全錯誤的。委員應請政府考慮使用現有的 800 公頃棕地來發展房屋；
- (f) 香港沒有農業政策。農業對香港很重要；農業支援很多相關行業，以及影響香港的食物安全。訂下本地農產品自給率，便可計算出所需的農地數量。香港約有 3 800 公頃休耕農地，如進行復耕，可有助香港達致先前 30% 的自給率；以及

- (g) 新界東北新發展區計劃只涉及 612 公頃土地，不能解決香港的房屋問題。她請委員把申述人要求撤回新界東北新發展區計劃的意見轉達政府。

[實際發言時間：10 鐘]

FLN-R12719、KTN-R12267 – Sheta Chow

FLN-R12767、KTN-R12315 – Sarah Yiu

FLN-R12762、KTN-R12310 – Sayho Wong

FLN-R12830、KTN-R12378 – S.Y.Wong

FLN-R12859、KTN-R12407 – Rosy Tam

FLN-R12920、KTN-R12468 – Rachel Wong

FLN-R13040、KTN-R12589 – Penny Chan

11. 陳秉鳳女士借助投影片及四段錄影片段作出陳述，要點如下：

- (a) 她是菜園村支援組的成員，自二零零九年開始便協助石崗菜園村的村民。菜園村被清拆以便騰出土地興建廣深港高速鐵路香港段(下稱「高鐵」)，該村正於新地點進行重建；
- (b) 新界東北新發展區的居民與菜園村的居民相似，他們均是數十年前從內地移居香港的非原居民，對社會作出不少貢獻，但卻得不到合理補償及安置安排；
- (c) 高鐵項目一名高級工程師的表現正好顯示政府官員抽離的思維。該名人員在高鐵計劃按《鐵路條例》刊憲前曾到訪菜園村，儘管規劃中的石崗緊急救援站的位置實質上會決定村民的家園是否需要拆除，他卻要求村民不必理會救援站的確實位置；

[霍偉棟博士及陸觀豪先生此時暫時離席。]

- (d) 菜園村的村民享受自己的生活方式，不希望有任何轉變。高鐵項目拆散久居該處的社羣。村民在二零零九年年底和二零一零年年初在立法會外面集會

前，曾盡力游說政府修訂或放棄高鐵計劃。事實上，在高鐵計劃刊憲前的兩輪諮詢，村民先後收集並向政府提交了約 3 000 份及 10 000 多份反對信；

- (e) 雖然尚有疑問未獲解答，立法會仍批准高鐵計劃。政府未有回應關於高鐵計劃的問題，例如市民在先前公眾諮詢論壇就工程項目成本及工程對環境的影響所提出的問題。村民其後的抗議行動獲香港市民支持，從播放的錄影片段可見有約 1 000 人前往菜園村支持村民；
- (f) 政府應照顧市民，尊重他們的基本權利，不應做一些與其意願相違的事，尤其是為了一項沒有理據支持的工程項目就更不應該。不過，政府並沒有慎重考慮公眾的意見，也不會為村民而更改新界東北新發展區計劃，這與政府在高鐵項目對待菜園村村民的情況一樣；
- (g) 寮屋構築物不受政府歡迎，即使這些構築物是位於擁有天然美境的原有鄉村之內也一樣，情況尤如菜園村；
- (h) 政府沒有為菜園村這條非原居民鄉村的村民作出妥善的搬遷安排。村民於二零一零年二月放棄「不遷不拆」的要求，同意按已過時的農業遷置政策，集體進行重建鄉村的計劃，當中涉及艱辛冗長的申請程序，以及嚴格兼且過時的資格準則審查，例如住戶必須已擁有 14 000 平方呎的農地以及收入必須全部來自耕作才符合資格。最後，菜園村 150 個住戶當中只有 47 戶可以參加農業遷置計劃；以及

[ 邱浩波先生及邱榮光博士此時暫時離席。 ]

- (i) 由二零一零年一月獲批撥款用以發放補償至同年十月清拆菜園村期間，當局只給予菜園村村民九個月時間物色新地點作鄉村遷置、興建住用構築物及遷



入新地點，過程繁複，村民更要在沒有政府協助下自行負責大量聯絡工作；

- (j) 她引用投影片所示的一幅平面圖，指出該圖顯示 47 戶在新地點擁有農地作復耕的住戶。由於一幢寮屋構築物只可獲發 600,000 元的補償，村民資金有限，在重建鄉村的過程中遇上巨大困難，並耗費了許多時間。其實，遷置是因政府的發展項目而起，這本該是政府的責任；
- (k) 雖然政府承諾村民會待他們遷往新地點後才開始清拆菜園村，但二零一零年年底卻派出大批警員往菜園村監督拆村的工作。政府完全遺棄和忽視屬社會弱勢社羣的村民；
- (l) 清拆菜園村後，香港鐵路有限公司在該村新地點的農地上興建臨時房屋，暫時安置村民。至今已過三年，臨時房屋變得破舊，但在該處的新村仍未落成。出現延誤是因為村民缺乏專門知識及政府各部門的支援不足所致。事實上，許多年老的村民在期間已離世；
- (m) 對於新界東北新發展區計劃及政府早前就該計劃的前期工程向立法會財務委員會申請撥款，市民曾提出一些問題及質疑。城市規劃對每一名市民都有重大影響，因此應有高度民主。忽視當地居民意見的任何規劃建議，均應加以修訂或撤回；以及
- (n) 她反對新界東北新發展區計劃，原因是她不想目睹村民好像菜園村的村民一般受苦。一名石仔嶺花園安老院的長者在立法會跪下反對發展新界東北新發展區。為了新界東北新發展區計劃而摧毀數以百計的家園以及村民一生努力經營的成果，是否值得？在補償和安置安排下，新界東北的村民會面對怎樣的未來？城市規劃應該為人們締造更美好的將來，讓他們在自己的城市安居。新界東北新發展區計劃應予撤回。

[實際發言時間：70分鐘]

12. 會議小休 10 分鐘。

[此時，曹榮平先生暫時離席，陸觀豪先生及邱榮光博士返回席上。]

13. 申述人及申述人的代表口頭陳述完畢，主席於是請委員提問。

### 安置安排

14. 副主席請粉嶺、上水及元朗東規劃專員提供有關為受新界東北新發展區計劃影響的居民(包括石仔嶺花園的長者)所提供的安置安排。粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士回覆說，約 1 000 個住戶難免會受到影響，兩份分區計劃大綱圖已各劃出一個地方，在第一期前期工程發展公共房屋，以求適時安置受影響清拆戶。在此期間，政府會盡力確保所有受影響清拆戶均會按現行機制獲提供合理補償和安置，並正與可能對補償和安置安排不滿的受影響清拆戶商討可行方案。

### 石仔嶺花園

15. 錢女士續說，石仔嶺花園先前是一個軍營，毗鄰擬建的古洞站，日後會是古洞北新發展區的市中心。由於知悉石仔嶺花園安老院現有的長者居民希望保留他們的社羣及安置在鄰近地區，政府一直積極諮詢石仔嶺花園現有安老院的長者居民和經營者，以求在顧及長者居民的利益下探討可能的特別安排。為盡量減低對石仔嶺花園長者居民的影響，石仔嶺花園附近的發展項目會分期進行。第一期和第二期會分別於二零一八年和二零二三年進行。政府已在石仔嶺花園附近覓得一處可能合適的遷置用地，以興建一座特別設計的綜合大樓，讓石仔嶺花園的長者居民入住。新的綜合大樓會有先進的設施，環境更舒適。當局並與社會福利署緊密協調，確保安排可配合長者的喜好。藉着調整發展時間表，希望可適時提供長者護理設施，以配合石仔嶺花園的搬遷安排。

## 經驗分享

16. 副主席問陳秉鳳女士，在參考菜園村的經驗後，她對為受新界東北新發展區計劃影響的村民所作的安排，是否有任何建議，可為受影響村民提供更佳的服務。她說想澄清自己的立場，就是應撤回新界東北新發展區計劃，而解決問題的方法簡單來說便是不清拆鄉村。香港房屋問題的成因不是缺乏土地，而是樓價飆升以致香港市民無法負擔所造成的。政府各局可透過不同的政策措施去解決房屋問題。為了據稱為公眾利益而進行的新基礎設施項目而犧牲村民，並不合理，最終受惠的可能只是社會上的少數人或享有特權的一羣。安置不是一項易辦的工作，村民原有的生活方式及社會聯繫會被徹底消除。城市規劃應該以由下而上的方式進行，當局事前應按一個機制徵詢受影響市民的意見。新界東北新發展區計劃應予撤回，而未來路向應從受影響各方的角度去考慮。主席澄清委員須考慮的是就古洞北和粉嶺北新發展區而言，按兩份分區計劃大綱圖所建議的土地用途是否恰當，至於應否落實新界東北新發展區計劃則會由政府決定。

## 復耕

17. 副主席詢問有關新界東北新發展區的復耕安排，錢女士借助投影片回應說，兩個新發展區約有 28 公頃的常耕農地會受影響，當中 4 公頃位於古洞北新發展區，24 公頃位於粉嶺北新發展區。明白到村民對復耕和保留更多農地供香港發展農業的訴求，當局採納一個新構思，在兩個新發展區劃設農業地帶讓農戶繼續耕作。現時已把合共約 95 公頃的土地劃作農業用途，當中包括約 46 公頃在塋原自然生態公園南北兩面分別劃為「農業」地帶及「農業(1)」地帶的土地、37 公頃在塋原自然生態公園劃為「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶的土地，以及 12 公頃在虎地坳的農地。古洞北新發展區的塋原自然生態公園內的私人土地會由政府收回，現有濕地會加以保育，而農耕作業(包括濕耕)則會繼續進行。劃設「綠化地帶」，除了保育鄉郊的天然資源(例如風水林、馬草壟河的河畔及河曲)外，亦可保育現有的農地，讓現有的住宅用途或農業用途得以繼續。

18. 錢女士續說，為方便復耕，規劃署一直與漁農自然護理署(下稱「漁護署」)合作，勘察了古洞南 103 公頃的土地，並考慮過各項因素，包括是否有可供使用的基礎設施、土壤肥沃程度及其他配套措施等，發現約有 34 公頃休耕農地具潛力可供新發展區受影響農戶作復耕及農業遷置之用。在該 34 公頃休耕農地中有 5 公頃屬政府土地。規劃署、漁護署及政府其他相關部門正進行商討，以便制訂有助在古洞南進行復耕／農業遷置的技術和財政支援。至於清拆和復耕的領牌問題，根據現行農業遷置政策，受影響的真正務農人士可向地政總署申請農業遷置。在處理這些申請時，地政總署會向土地擁有人發出短期豁免書，容許他們興建農地住用構築物，但事前會諮詢漁護署及其他相關部門。有關的住用構築物將為兩層，高度不超過 17 呎，每層面積 400 平方呎。此外，當局現正檢討現行的農業政策，務求提升生產力及支援香港的農業作可持續發展。有關檢討的公眾諮詢預計在二零一四年年底開展。

#### 塋原自然生態公園

19. 有委員查問塋原自然生態公園農地的現況及日後復耕的問題，錢女士回應時解釋，二零一三年進行了一項實地調查，發現塋原自然生態公園總面積約 37 公頃的土地當中，28 公頃正用作常耕用途，包括濕耕和旱耕。塋原自然生態公園會保育和提升自然生態公園內具重要生態價值的環境。透過收地，可補償因發展新發展區而失去的濕地。由於該區的生態價值與現有的農耕作業(尤其是濕耕)有密切關係，塋原自然生態公園會保留那些作業。塋原自然生態公園會由漁護署管理，公園的詳細管理計劃會由另一項研究制訂。有關研究會由土木工程拓展署與漁護署負責，並有持份者(如環保團體和當地農戶)共同參與。該研究會全面考慮復耕的主要元素，包括可促進農業活動的基礎配套設施(例如通道、排水和灌溉系統)等。為方便訪客，當局亦建議設立一個有關濕地保育和農業發展的小型訪客中心暨教育中心連附屬設施。

20. 一名委員詢問，根據農業遷置政策，農戶會否獲准在塋原自然生態公園內搭建住用構築物，因為這會有助農戶進行復耕。錢女士說，有關安排會在詳細規劃塋原自然生態公園及毗鄰劃為「農業」地帶的地方(即農地住用構築物所在之處)時，予以全面考慮。主席接着請陳秉鳳女士澄清投影片上所顯示位

於菜園村新地點的混凝土住用構築物是否根據農業遷置政策搭建的住屋。陳女士說，根據政策所批准，那些是兩層(即 17 呎)高的屋宇，每層面積為 400 平方呎。

21. 由於塋原自然生態公園的現有農戶也會受到影響，一名委員問到古洞北新發展區受影響的常耕農地面積是否只有四公頃。錢女士回應說，所提到的古洞北新發展區的四公頃農地，是指那些受新界東北新發展區內新的基礎設施所影響的土地。由於塋原自然生態公園的詳細管理計劃和規劃尚在擬備中，視乎管理計劃的細節及現正從事耕作的農夫大多會獲准留下，塋原自然生態公園受影響的常耕農地面積仍待確定。一名委員問申述人／申述人的代表對於在塋原自然生態公園復耕是否有任何意見。戴秀慧女士說欣悉塋原自然生態公園內的土地會預留作農業用途。塋原的年輕農夫花了大量時間和心血改善塋原的耕作。那些年青農夫了解當地情況，也具備耕作的專門知識，當局應先諮詢他們，並讓他們留在塋原自然生態公園。

#### 犧牲村民

22. 一名委員請陳女士澄清她說的犧牲村民是指生活質素還是居住環境；如果是指居住環境，則居於市區的市民也要為必須在現有的市區而非古洞北或粉嶺北為新增人口提供居所而作出犧牲。陳女士回應說，當地居民因政府以單向方式進行發展而須作出犧牲，因為菜園村村民未獲諮詢，在別無選擇下必須離開家園。政府也未有盡力減少村民的犧牲。何怡昕女士補充說，如撤銷新界東北新發展區計劃，蒙受損失的只是一直在新界徵集土地的發展商。更重要的是，如推展新界東北新發展區計劃，現時在古洞北和粉嶺北鄉郊地區那種融合耕作的可持續鄉郊生活方式會被犧牲。粉嶺馬屎埔村的社區農場正試驗一項使用廚餘作有機肥料種菜以供應本地居民的計劃，這項計劃不應因為發展新界東北而犧牲。

[黃遠輝先生此時暫時離席。]

#### 年青一代

23. 一名委員問香港年青一代會否選擇建議的鄉郊生活方式。加上香港是一個多元化的城市，要照顧不同生活方式的需

要，故在應付社會各種需要與為所有人解決房屋問題兩者之間必須作出平衡。何女士說她認為自己代表着年青一代。她本身對住屋也有需要，但覺得社會欠缺多元化，而政府未有善用寶貴的土地資源，包括那些「政府、機構或社區」用地、以短期租約批租的用地和棕地。她問當局曾否進行任何研究，探討使用這些用地以應付市民的住屋需要是否可行。以鐵路為本的傳統新市鎮發展模式既不受市民歡迎，也不是市民所想要的，這對年青一代來說尤其如此。把食物供應自給率復原應是香港未來的目標。當局應推遲落實新界東北新發展區的發展建議，並應詳細諮詢受影響各方，再仔細分析所收集到的意見，包括年青一代的意見。戴女士補充說，中國的貧困省份為配合香港對蔬菜的需求而一直作出犧牲，香港如能達致 20% 的自給率，可減輕從寧夏進口的需要。年青一代會爭取香港行事合乎道德，不接受不公義的情況。當局應適當諮詢他們。

#### *對新發展區的需要及土地使用情況*

24. 鑑於申述人／申述人的代表對是否需要新界東北新發展區以及土地(包括棕地)的使用情況提出質疑，主席請粉嶺、上水及元朗東規劃專員提供這兩方面的資料。錢女士說粉嶺北及古洞北兩個新發展區主要是供應土地，應付香港中長期的住屋需要。除未來幾年人口會增長外，住戶平均人數亦一直減少，令住屋需要持續存在。根據《長遠房屋策略》，以及按照《二零一四年施政報告》所述，未來 10 年的總房屋供應目標為 470 000 個住宅單位。為解決房屋問題，政府已多管齊下，物色具發展潛力的用地。新界東北新發展區會提供 60 000 個新單位，當中六成是公共／資助房屋。在此期間，市區和新市鎮一些合適的用地會劃作房屋發展，以配合短期的住屋需要。一塊土地是否適合發展房屋須視乎多項考慮因素，例如土地用途與四周用途是否協調、對環境及基礎設施的潛在影響。由於新發展區可有效提供大量住宅單位，故對全港具重要性。新發展區不能被取代，有關計劃須適時落實。

25. 錢女士續說，除了作住宅發展的土地外，亦須預留土地以配合香港的經濟需要。新發展區內的土地已劃作商業、商貿及科技發展以及酒店發展用途，以配合經濟及旅遊業的需要，而這些發展可製造就業機會。有關部分申述人提出盡用棕地的建議，她說香港對棕地並沒有正式或劃一的定義，新界的棕地

泛指那些曾用作農業用途，但現時以低廉租金出租作露天貯物和鄉郊工業等活動的用地。棕地常與住宅樓宇夾雜，而且缺乏基礎設施。古洞北和粉嶺北兩個新發展區也有棕地，用作露天貯物場、修車場及木廠，而單是位於古洞北新發展區內的棕地已佔大約 40 公頃。為了善用寶貴的土地資源，規劃署曾對棕地展開研究，包括對洪水橋和元朗南兩個新發展區作研究。發展棕地會影響現有的工作職位，並涉及收地、清拆和安置。這些用地也必須進行除污工程方可改作其他用途，而受影響的工業和營辦商亦有可能要遷置。有關研究會仔細審視這些問題，並會進行公眾諮詢。

### *選擇古洞北及粉嶺北作為新發展區*

26. 主席問及選擇古洞北和粉嶺北作為新發展區的背景資料以及所提供的相關運輸設施。錢女士借助投影片回應說，九十年代進行的「全港發展策略檢討」首次提出新界東北具備策略性增長潛力，而在一九九八年委聘顧問進行的「新界東北規劃及發展研究」則確定了古洞北和粉嶺北適合開拓為新發展區。政府當時打算善用重要的交通基礎設施，例如預備設於已在二零零七年通車的落馬洲支線的古洞站和擬建的北環線。古洞北新發展區將會善用古洞站的地利，在該鐵路站四周發展高密度的住宅和商業項目，100 000 的規劃人口中將有逾八成在該鐵路站的 500 米服務範圍內居住。另外，亦會興建多種政府、機構或社區設施，例如學校、醫院及體育設施，為居民服務。粉嶺北新發展區位於粉嶺和上水周邊，毗鄰梧桐河畔，可利用東鐵線，發展為規劃人口達 70 000 的「河畔社區」。古洞北和粉嶺北兩個新發展區位於現有的粉嶺／上水新市鎮的西北鄰和北鄰，是粉嶺／上水新市鎮的自然擴展，所有居民可共用現有的和新的基礎設施。這兩個新發展區內擬建的市中心會設兩個公共交通交匯處，連接東鐵線，而兩區亦會與現有的新市鎮結合成粉嶺／上水／古洞新市鎮，當所有發展完成後，總人口將有約 450 000。

### *交通基礎設施*

27. 主席評論說，在先前幾節的聆聽會都有申述人／申述人的代表曾質疑鐵路及道路系統的承載力是否足以應付兩個新發展區新增人口的需求。就此，他說與會者應藉此機會在會上回

應這些疑問。有關鐵路運輸方面，路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2 陳焯明先生說，為配合未來的需要，政府公布了《鐵路發展策略 2014》，研究新鐵路計劃的概念方案，包括以擬議的北環線連接現有西鐵線的錦上路站和落馬洲支線的古洞站。北環線連接東鐵線和西鐵線，方便古洞北新發展區的居民乘搭該兩條鐵路線，並有助重新分配東鐵線與西鐵線之間的往來交通。先前就鐵路發展所作的研究，當中已考慮新發展區發展計劃的規劃人口，確定待沙田至中環線(下稱「沙中線」)建成通車後，東鐵線東段的載客量會相應增加兩成，可應付新發展區規劃人口的需求。土木工程拓展署總工程師／新界東 4 羅文添先生補充說，在進行「新界東北新發展區規劃及工程研究」(下稱「新發展區研究」)時，曾進行詳細的技術評估，當中包括交通影響評估，所得的結論是，東鐵線上水至粉嶺段會有剩餘的承載力，應付新發展區新增人口的需求。這是因為在人口遷入新發展區前，沙中線應已建成通車。他回應一名委員的查詢時澄清說，「新發展區研究」的交通模型所用的全港人口數據，與規劃署及運輸署所採用的相同。

28. 部分委員進一步詢問東鐵線所增加的兩成載客量的性質、在早上繁忙時段已極為擠迫的東鐵線上水至沙田／大圍段的載客量，以及東鐵線與沙中線的關係。陳先生回覆說，東鐵線可騰出兩成現有載客量是由該線交通分流至沙中線所帶來的。受港島地理環境限制，可供興建擬設的沙中線沿線鐵路站的地方有限，故沙中線只可使用有 9 卡車廂的列車。連接沙中線後，東鐵線亦會相應使用 9 卡而非現時的 12 卡車廂列車。儘管如此，列車班次會由現時每三分鐘一班增至約每兩分鐘一班，因此，沙中線通車後，東鐵線仍可維持現有的載客量。他續說，在早上繁忙時間，大圍站至九龍塘站是乘客最多的一段。如先前所解釋，若東鐵線的乘客可經大圍站分流至沙中線，東鐵線大圍站至九龍塘站一段的載客量會多出兩成。他再說，東鐵線北段上水至粉嶺段的載客量仍未達飽和。

29. 關於道路網方面，羅先生借助投影片作出簡介。他說當局進行「新發展區研究」時所作的交通影響評估，評估了新發展區的發展日後對交通的需求(根據兩個新發展區約 170 000 規劃人口產生的交通流量)，以及對策略性、區域性和地區性道路網的交通所造成的相關影響。評估相應有助當局確定現有道路所需的改善／擴闊工程和修建新道路的需要。他借助一幅顯



示新發展區現有和擬議的交通及運輸網絡的圖則解釋說，粉嶺公路會是新發展區的主要幹道，而沿古洞北新發展區的一段粉嶺公路須由雙程三線分隔車道擴闊為雙程四線分隔車道，以配合新增的交通量。正如交通影響評估報告所述，待該段粉嶺公路的擴闊計劃完成後，其行車量／容車量比例會低於 1，從交通角度來看，這屬於可接受的水平。

30. 羅先生續說，由於粉嶺北新發展區的位置並不接近粉嶺公路，當局建議在粉嶺北新發展區東北面興建一條新路(即粉嶺繞道)，連接文錦渡路與沙頭角公路，把粉嶺北新發展區的交通直接疏導至粉嶺公路東段，並可供現時粉嶺／上水新市鎮的居民使用。當局建議進行新發展區前期工程計劃時提早完成粉嶺繞道東段工程，以配合首批居民遷入，以及紓緩粉嶺／上水現有道路網的交通負荷。他補充說，至於新發展區的其他現有道路，當局會改善現有的寶石湖交匯處，於該處興建一條繞道支路，把寶石湖路連接至粉嶺公路，以紓緩交匯處的交通。當局以新發展區的 170 000 規劃人口所產生的交通流量為依據，對粉嶺／上水新市鎮現有的主要道路交界處進行了交通影響評估，建議在 10 個交界處進行改善工程。土木工程拓展署亦就粉嶺皇后山發展計劃另外委聘顧問進行交通影響評估。根據這兩個交通影響評估的結果，當擬議的道路擴闊計劃、新道路工程及上文所述的現有道路交界處改善工程完成後，應可應付新發展區和皇后山發展計劃所帶來的額外交流量。更具體而言，預計到二零三一年左右，當新發展區及皇后山發展計劃完成時，粉嶺公路和合石交匯處的行車量／容車量比例會低於 1.2，從交通角度而言，屬可接受的水平。

31. 一名委員認為所建議的粉嶺公路及其他相關區內道路改善工程雖會有助應付新發展區內所產生的新增交通量，但新發展區和其他已規劃的發展項目(例如皇后山發展計劃)的新增人口會令前往區外的道路交通(即來往新界東北新發展區與市區之間)有所增加，在繁忙時段情況尤甚。考慮到大老山隧道和獅子山隧道的承載力已達飽和，該名委員詢問當局是否會興建新的隧道以應付日後增加的道路交通。羅先生回應說，大老山隧道和獅子山隧道的行車量／容車量比例於繁忙時段接近或超過 1，顯示有時會出現交通擠塞，但交通情況仍可受控。八號幹線是連接沙田與市區的主要快速公路，目前有充足的容車餘量。到二零二六年，估計大老山隧道和獅子山隧道的行車量／容車

量比例會接近 1.2，但八號幹線的行車量／容車量比例則會低於 1。總括來說，兩條隧道和八號幹線整體上會有充足的容車量應付日後增加的道路交通總量。沙田現有道路網的各項改善工程(包括 T3 號道路第三期工程)現正進行，這些工程完成後會有助把交通分流至八號幹線。土木工程拓展署和運輸署會密切監察有關情況，並會因應情況制訂及實施必需的改善措施。

32. 由於委員再無問題要提出，主席多謝申述人、申述人的代表及政府的代表出席聆聽會。他們全部於此時離席。

33. 會議於下午一時十分休會。