

1. 會議於二零一五年一月十九日上午九時四分恢復進行。

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

馬詠璋女士

邱榮光博士

陳祖楹女士

黎慧雯女士

林光祺先生

邱浩波先生

陳福祥先生

雷賢達先生

運輸署總工程師／交通工程(九龍)

彭偉成先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)

楊維德先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

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. 以下政府的代表和提意見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

羅文添先生 — 土木工程拓展署總工程師／新界東 4

### FLN C6010、KTN C5579 – Transport Planning Alliance

黃愛珠女士

4. 主席表示，就《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/1》及《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/1》的申述舉行的聆聽會已於二零一五年一月十三日完成，而本節開始聆聽提意見人對申述的意見。共有 593 名提意見人表示他們或其代表會出席會議。沒有人就第 2 組申述提交意見，因此，本節會議會聆聽第 1 組、第 3 組以及第 4 組一部分意見。

5. 秘書報告，委員在二零一四年十月八日第 1 組會議所作的利益申報(載於當日會議記錄第 11 和第 12 段)仍然有效。由於第 1 組的意見是有關香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)(FLN-R14)提交的申述，而林光祺先生與港鐵公司有業務往來，委員同意應請林先生暫時離席。

6. 主席解釋聆聽會的程序。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，申述人／提意見人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。

7. 主席表示，除非獲延長發言時間，否則每次陳述限時 10 分鐘。在提意見人和提意見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。

8. 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 1 組第一天(即二零一四年十月八日)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提意見人的編號，邀請提意見人／提意見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。

## 第 1 組聆聽會

9. 主席接着請提意見人的代表闡述其意見內容。

### FLN-C6010、KTN-C5579 – Transport Planning Alliance

10. 黃愛珠女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 提意見人並不同意有關反對開發新界東北新發展區的申述。提意見人同意其他申述人的意見，認為粉嶺北分區計劃大綱草圖未有預留土地作興建鐵路和車站之用，顯示這份土地用途圖則未能令稀少而寶貴的土地資源發揮最佳發展潛力。提意見人認為，發展新市鎮能以有條理的方式提供必要的房屋和相關設施，是一個能提高市民生活質素的有效和快捷的方法。提意見人擔心沒有足夠的運輸基礎設施應付區內現有和未來人口的需要；

[陳福祥先生此時返回席上。]

- (b) 對於 KTN-R-91 的申述，提意見人認為古洞北新發展區的規劃人口勢必帶來沉重的交通壓力，令東鐵無法承受，一旦東鐵出現訊號故障，新界東北的交通服務將會癱瘓。提意見人同意，若有另一條鐵路線連接新發展區和市區，這個問題是可以解決的。提意見人留意到二零一四年九月公布的《鐵路發展策略 2014》建議興建古洞站和北環線，認為應在分區計劃大綱圖上顯示北環線的走線；
- (c) 提意見人同意港鐵公司提交的申述書 FLN-R14 所指，北環線也應延伸至粉嶺北新發展區，讓土地用途和交通基礎設施相結合，實現新發展區的可持續發展；
- (d) FLN-R45 指出，東鐵的載客量已經飽和，無法應付新界東北新發展區帶來的額外乘客量和現時粉嶺站(包括出入口、月台和通道)的擠擁情況。另外，現時車站的設計容量不足，會影響乘客的安全和舒

適。提意見人支持申述人的意見，認為當局應為粉嶺北新發展區提供新的鐵路設施，配合現有和未來人口的需要；

- (e) FLN-R539 提出跟 KTN-R91 類似的關注，粉嶺北新發展區的規劃人口高度集中勢必帶來沉重的交通壓力，令東鐵無法承受，一旦東鐵出現訊號故障，整個新界東北的交通服務將會癱瘓。提意見人認為，若北環線與粉嶺北新發展區計劃能同步落實，則可解決有關問題。另外，應在粉嶺北分區計劃大綱圖上顯示北環線的走線，以預留土地作此用途；
- (f) 提意見人認為城規會應考慮分區計劃大綱圖刊憲後所得到的資料，包括(1)二零一四年二月的立法會文件(編號：CB(1)980/13-14(03))，當中指出運輸及房屋局承認東鐵在早上繁忙時段的載客量已達100%；(2)北區區議會於二零一四年三月發表的《北區交通幹道及樞紐汽車流量調查》(下稱「報告」)，報告發現在週日的高峰小時，粉嶺和上水有些路口和迴旋處已接近或超出路口容車量，而報告亦提出一些改善措施；(3)二零一四年六月公布的皇后山公共房屋發展，建議提供11 000個住宅單位，可容納人口33 000；以及(4)二零一四年九月公布的《鐵路發展策略2014》，建議興建北環線及古洞站，並為延伸北環線預留彈性，為粉嶺北和坪輦／打鼓嶺提供鐵路服務。根據《鐵路發展策略2014》，按古洞北新發展區計劃的實際落實時間，建議把北環線及古洞站的初步落實時間定為二零一八年至二零二三年。《鐵路發展策略2014》還指出，有需要為延伸北環線預留彈性，以配合新界可能會進行的發展；

[雷賢達先生此時返回席上。]

- (g) 提意見人認為城規會應考慮上述各項資料。北區區議會在其報告中提出的改善措施不大可能足以應付新界東北新發展區的新增人口。缺乏鐵路／鐵路站，將令粉嶺北的土地不能作最佳發展(粉嶺北新發

展區：土地面積 164 公頃，人口 71 400；皇后山發展計劃：土地面積 16 公頃，人口 33 000)。皇后山發展計劃將進一步加重東鐵和現有粉嶺站的負荷，因此，有必要把北環線延伸至粉嶺北新發展區；

- (h) 《鐵路發展策略 2014》有標示北環線的走線(包括古洞站和服務粉嶺北／坪輦／打鼓嶺的擬議延線)，但目前的粉嶺北和古洞北兩份分區計劃大綱圖卻沒有北環線的概略走線和發展時間表。以運輸為導向的發展模式在香港所有新市區的規劃中是不可或缺的，因此應包括在分區計劃大綱圖內。保護北環線的路線是重要的。正如北角分區計劃大綱圖亦有標示北港島線，當局應採取一致的做法，在分區計劃大綱圖上標示未來可能興建的鐵路走線；以及
- (i) 提意見人建議在古洞北分區計劃大綱圖上加入北環線的概略走線及落實時間表，以順應申述書／意見書的內容。提意見人亦建議在粉嶺北分區計劃大綱圖上加入北環線的概略走線、兩個鐵路站及落實時間表，以順應申述書／意見書的內容。

[實際發言時間：10 分鐘]

11. 委員再無問題要提出。

12. 由於再無第 1 組的提意見人到來，主席表示第 1 組聆聽會結束。他多謝提意見人的代表和政府的代表出席會議。他們全部於此時離席。

[此時，林光祺先生返回席上，黃仕進教授暫時離席。]

13. 由於沒有第 3 組的提意見人出席本節會議，主席建議而會議亦同意繼續進行第 4 組的聆聽會。

#### 第 4 組聆聽會

14. 以下政府的代表、提意見人及提意見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

羅文添先生 — 土木工程拓展署總工程師／新界東 4

##### FLN-C22、KTN-C22—Wong Tin Yau

梁德敏女士(東北城規組) — 提意見人的代表

##### FLN-C72、KTN-C72—陳楚思

陳楚思女士 — 提意見人

##### FLN-C86、KTN-C86—梁玉祥

梁玉祥先生(東北策略) — 提意見人

##### FLN-C142、KTN-C142—何怡昕

##### FLN-C150、KTN-C150—勞協

何怡昕女士 — 提意見人的代表

15. 主席表示歡迎上述各人到席，他除了說明規劃署的代表在第 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這一點之外，覆述了上文第 6 至第 8 段所記錄的聆聽會程序。

16. 秘書報告，委員在二零一四年十月八日會議就第 4 組所作的利益申報(載於當日會議記錄第 11 段)仍然有效。

17. 主席接着請提意見人及提意見人的代表闡述其意見內容。

##### FLN-C22、KTN-C22—Wong Tin Yau

18. 梁德敏女士作出陳述，要點如下：

- (a) 有很多棕地所在之處的環境已經受到破壞。要解決房屋問題，應該率先發展這些棕地；
- (b) 行政長官梁振英先生曾聲稱，香港並不缺乏土地，問題在於很多土地被劃作非住宅發展或低密度發展用途，而香港仍然有不少政府土地可作發展之用。根據香港中文大學姚松炎先生的資料，香港共有約 2 100 公頃的空置政府土地。再加上與鐵路有關的可發展土地(500 公頃)、荒置石礦場和棕地(3 000 公頃)(即被用作非法貨櫃存放場或停車場的新界農地)，可供使用的土地約有 6 000 公頃，可容納 400 萬人口；
- (c) 現時在棕地上營運的行業(例如露天貯物場)會對土地和周邊環境造成污染，影響當地居民的生活環境。有關的土地業權人也想發展棕地。政府應該盡快訂定發展棕地的計劃，這樣做可避免徵收常耕農地作發展用途。梁振英先生在第三份《施政報告》表明，政府會積極研究發展棕地以增加土地供應的可行性，而這亦是香港中期的主要土地資源。提意見人認為這個方向是正確的，但應妥善遷置棕地上的現有行業；

[黃仕進教授此時返回席上。]

- (d) 農地可提供食物，也是生態系統和可持續發展系統的主要部分，因此，農地應予保護。為了得到安全健康的食物供應及提供更多元的就業機會，香港有需要發展本地農業。我們不應完全依賴內地和其他國家供應食物，而且從其他地方進口食物會消耗大量能源，也會產生污染問題；
- (e) 農耕活動是處理廚餘的最佳辦法。據環境保護署的資料，香港每天有 3 300 噸廚餘棄置在堆填區，對堆填區的負荷造成很大壓力。廚餘是有機廢物，可被分解轉化成堆肥，循環再用。沒有農耕活動，廚餘只能棄於堆填區，造成環境污染；以及



- (f) 香港有 4 843 公頃農地，食物自給率可從 2.3% 提高至超過 20%。目前，只有 450 公頃土地為常耕農地，而內地的農地素質正在惡化，我們不應過分依賴內地供應食品。新界東北有不少農場。政府應制定適當的人口政策、食物政策、房屋政策和農業政策，以保護香港的農地。

[實際發言時間：10 分鐘]

FLN-C86、KTN-C86—梁玉祥

19. 梁玉祥先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 成立東北策略(下稱「關注組」)是為了從政策角度監察新界東北新發展區計劃有否善用資源。新界東北新發展區源自「香港 2030 研究」，受經濟狀況影響，有關建議被擱置至二零零八年。開發新界東北新發展區旨在配合因人口增長所帶來的住屋和就業需要，以及善用與周邊地區建立經濟聯繫的優勢。根據最新建議，新發展區的總面積為 614 公頃，可提供 68 000 個住宅單位，容納人口 175 000。其中 115 公頃的土地會用作發展住宅，但只有 40 至 50 公頃的土地分配作公共房屋發展；
- (b) 根據政府統計處的資料，「香港 2030 研究」預測的人口 8 400 000 要到二零四一年才會達到，因此，關注組認為新發展區計劃可推遲 10 年，讓政府、居民和其他持份者參與改善新發展區的設計。政府聲稱開發新發展區可以解決公共房屋短缺的問題，但只有 69 公頃土地用作公共房屋發展，僅佔新發展區土地面積 11%。其實，政府可利用現有約 1 000 公頃的空置住宅用地、棕地和作重建用途的用地，避免使用綠化地帶或未發展地區；
- (c) 開發新界東北新發展區會對北區或甚至大圍以北所有地區的居民造成嚴重影響。北區現時有 300 000 人居住，若落實新發展區計劃，將增加 170 000 人口。沙田至中環線(下稱「沙中線」)通車後，東鐵

每列列車將從 12 卡減至 9 卡，載客量因而會下降至 75%。若新發展區計劃落實，鐵路運輸的需求將增加 50%，令沙中線的整體乘客人次會較原先設計的載客量增加一倍。據運輸及房屋局局長張炳良所說，北環線可把西鐵乘客分流至東鐵，這會增加東鐵載客量的壓力。雖然高鐵可能是另一個選擇，但並不能紓緩東鐵在繁忙時段的壓力。政府並沒有考慮新界東北新發展區對鐵路和整體交通網絡的影響，而這對北區居民可能影響很大；

- (d) 香港的低收入而非住在公屋的人口主要集中在北區與元朗區以及深水埗這兩個地方。由於新發展區的就業機會較少，若深水埗的低收入居民須遷至新發展區的公共房屋，他們會更貧困。大多數北區居民需要乘搭交通工具到市區工作，這會增加鐵路網的壓力。若把基層市民遷到香港的外圍地區居住，他們的貧窮情況不會得到改善。如果我們要幫助窮人，應讓他們留在就業機會較多的市區、新市鎮或市區外圍一帶；
- (e) 雖然規劃署提到粉嶺北新發展區的常耕農地並沒有顯著減少，二零零一年有約 100 公頃的農地(但現已空置)受到新發展區發展的影響。粉嶺北新發展區的規劃為時已久，使現時粉嶺北的常耕農地已減至 28 公頃。自政府在一九九八年宣布發展計劃的建議以來，許多私人農地售予發展商後便一直空置。馬屎埔亦出現這種情況，而坪輦／打鼓嶺也將如此；以及
- (f) 城規會應撤回新界東北新發展區計劃，重新進行規劃，並應以農業為主要發展方向，促進香港未來的發展。

[實際發言時間：10 分鐘]

FLN-C142、KTN-C142－何怡昕

FLN-C150、KTN-C150－勞協

20. 何怡昕女士作出陳述，要點如下：

- (a) 深水埗有些居民最近到訪馬寶寶農場，他們得悉農場不僅生產食物，也有製造堆肥。農場從社區收集廚餘和綠色有機廢物，循環再造成肥料，這種做法既有助社區清除這些廢物，亦展現了農場和社區之間的聯繫。農場還實行永續農業；
- (b) 當農夫需要有很多知識。除了生產食物，他們需要知道如何銷售產品、如何融入社區和以可持續的方式耕作等；
- (c) 政府聲稱需要把新界東北新發展區的土地作房屋用途。然而，香港還有其他土地可用作發展房屋。深水埗及石硤尾便有舊住宅樓宇重建為酒店，而非住宅樓宇；

[陳祖楹女士此時返回席上。]

- (d) 何女士播放一段古洞北發展關注組李肇華先生的五分鐘錄影片段，內容是關於古洞一家生產醬油的工廠和村民對開拓新發展區的擔憂。有人質疑，新發展區是為興建豪宅而設，並非用作解決區內居民和基層市民的住屋需要。由於村民不知道建議的發展將於何時進行，他們從八十年代開始已沒有翻新自己的房屋。政府應與村民有更好的溝通。此外，亦有人提出粉嶺高爾夫球場可以提供所需的房屋用地，政府應研究這個方案；
- (e) 當局應興建更多市民能負擔的房屋。深水埗居民已在市區建立了自己的社區網絡，他們只希望能入住市區一個小小的公屋單位，而新界東北新發展區的公屋單位並不是他們想要的。當局應考慮發展棕地和港鐵站上蓋。市區有許多市區重建項目，但重建的都是豪宅單位，全都不是為當地居民而建。市區

重建的目的是要配合區內居民的住屋需要，而非謀取利潤。當局應檢討市區重建的手法；以及

- (f) 鑑於許多問題／疑問，當局應該暫緩落實新界東北新發展區計劃，並進行檢討。當局應在鐵路為主導的發展模式以外，為社區規劃探討一種新的發展模式。

[實際發言時間：20分鐘]

[馬詠璋女士及黎慧雯女士此時返回席上。]

FLN-C72、KTN-C72－陳楚思

21. 陳楚思女士作出陳述，要點如下：

- (a) 分區計劃大綱圖和城市規劃制度是很難理解的。普羅市民要參與規劃過程，申述人／提意見人要在10分鐘內發表意見，都非常困難。雖然有些問題可能不屬城市規劃的範疇(例如農業政策)，但卻互相關連，而且城市規劃會影響居民的日常生活；
- (b) 開發新界東北新發展區需要清拆許多村民的房屋，影響他們的生活和工作。香港並沒有農業政策，但農業政策卻關乎食物安全和食物自給率，因此，香港需要有本身的農業政策。新發展區的發展會破壞許多農地，是天台耕種無法補償的；
- (c) 她反對因為開發新界東北新發展區而減少綠化帶。綠化帶是發展區與大自然之間的緩衝；以及
- (d) 由於新界東北新發展區，土地被發展商囤積。土地用途規劃會對多方面造成影響，故她建議當局保護農地，以達到城鄉共生和可持續發展。此外，本地工業和農業也應受到保護以承傳多元產業，而讓人們有多元生活是十分重要的。

[實際發言時間：10分鐘]

22. 口頭陳述完畢。委員並無問題要提出。

23. 由於再無第 4 組的提意見人到來，主席表示第 4 組聆聽會結束。他多謝提意見人／提意見人的代表和政府的代表出席會議。他們全部於此時離席。

24. 由於仍沒有第 3 組的提意見人到來出席本節會議，主席表示會議休會，於二零一五年一月二十日上午九時恢復進行。

25. 會議於上午十時十分休會。