

1. 會議於二零一五年一月二十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

許智文教授

劉智鵬博士

馬詠璋女士

邱榮光博士

陳祖楹女士

鄒桂昌教授

何立基先生

黃令衡先生

陳福祥先生

雷賢達先生

袁家達先生

地政總署署長

甯漢豪女士

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

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、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

FLN-C511、KTN-C511－林凱盈

FLN-C736、KTN-C736－Wong Siu Yin

FLN-C1217、KTN-C1217－Betty Chiu

林凱盈女士(東北城規組) — 提意見人及提意見人的代表

FLN-C79、KTN-C79－張家俊

張家俊先生 — 提意見人

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，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。

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。

FLN-C511、KTN-C511 – 林凱盈

FLN-C736、KTN-C736 – Wong Siu Yin

FLN-C1217、KTN-C1217 – Betty Chiu

7. 林凱盈女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她反對新界東北新發展區計劃。她並不是新界東北的村民，但她關注環保，從中學時代開始，她已開始欣賞鄉郊生活。她在大學主修地理時開始認識新

發展區計劃，知道有面積廣大的農地會受發展計劃影響。農地佔香港土地用途的主要部分，而農耕亦為人們提供城市生活以外的另一種生活方式。她在一個本地農場學習耕種，並明白農業可與城市生活互補，令城市增添多元活力。農業的其他功能還包括食物生產、廢物回收及食物教育；

- (b) 新界東北新發展區計劃的開發過程存在不公義。發展商十多年前已開始囤地。農夫被迫遷，剩下的只是休耕農地。雖然有人說香港的房屋用地供應短缺，但近年的市區重建項目和售出的土地都成為豪宅。她亦觀察到，新的私人住宅發展項目的空置率偏高，顯示物業市場的投資活動活躍。與此同時，當局在鄉效地區興建公共房屋，以農地和農夫／村民的生活為代價。這種為建屋而迫走農夫和村民的不公義情況不應該持續。新界東北新發展區計劃將導致對城鄉共生不可逆轉的破壞；
- (c) 政府應首先利用已改用作停車場或貨櫃存放場的「棕地」，而不是開發農地等新闢土地。政府並沒有長遠的人口規劃，有見及生育率下降和人口老化，她懷疑香港是否仍有高人口增長率。香港需要確定本身的承受能力。然而，人口政策至今仍被用作支持規劃項目的理據；

[甯漢豪女士此時返回席上。]

- (d) 她最近走訪了兩個農墟，一個在馬寶寶社區農場，而另一個在粉嶺港鐵站附近，由一群農夫租用一個球場舉辦，吸引了大量顧客。本地農產品需求很大，增加本地食物生產是香港市民的共同願望。農墟更可用作教育孩子；
- (e) 她展示一些照片，說她的婚禮儀式是在新界東北一個本地農場舉行。當地村民教導她倆一些傳統婚禮儀式，而這些傳統應世代傳承。雖然他們嚮往鄉郊生活方式，渴望搬到那裏居住，但卻很難找到合適的單位租住，礙於重建在即，村民再沒有投放額外

資源進行翻新，他們的選擇僅限於一些不受新發展區發展影響的小型屋宇；

- (f) 可以預計的是，發展新界東北新發展區後，像打鼓嶺、洪水橋、錦田甚至大嶼山等大規模發展項目會接踵而來。不過，這些發展不應沿用舊有的發展模式，也就是制定一個計劃，然後趕走當地的居民。這等同鼓勵發展商預期會進行發展而繼續囤積更多土地，對鄉郊地區造成更大的破壞。農業發展不應只局限在擬設的農業園，那裏的面積只有約 70 至 80 公頃，只佔 3 000 公頃休耕農地的一小部分；以及
- (g) 委員應該着眼於香港的整體利益，而不只是兩份分區計劃大綱圖上的土地用途。新界東北的鄉郊地區是香港和深圳之間的緩衝地帶，不能只視作分區計劃大綱圖的一組土地用途數據。立法會最近倉促批准新界東北新發展區前期工程的撥款申請，顯示立法會已失去功能。城規會應擔起捍衛公共利益的角色，保護郊野公園、鄉郊地區及城鄉共生這一共同價值。

[實際發言時間：26 分鐘]

FLN-C79、KTN-C79—張家俊

8. 張家俊先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他提到在較早時的兩節聆聽會上，規劃署回應委員提問為何選中在馬屎埔區進行發展一事。規劃署的代表曾兩次提到馬屎埔是面向作為天然邊界的河流的一塊「空地」，並以此點支持馬屎埔適合作發展的說法。他注意到，規劃署簡介時所用投影片上的地圖，並沒有標示馬屎埔各村的名字，難怪馬屎埔被稱為「空地」。他想澄清的是，馬屎埔位於「綠化地帶」內，農業用途在此地帶內是經常准許的。馬屎埔有村落有農地，並非一塊「空地」；

- (b) 他引用《聖經》一句經文：「……焉知你得了王后的位分，不是為現今的機會嗎？」（以斯帖記 4：14）。委員應思考獲委任的原因。城規會委員在這裏並不只是聽取申述和投票，而是要決定每一塊土地的最佳用途，使香港整體受惠，並行使權力否決差劣的土地用途建議；
- (c) 他認同香港需要土地用途規劃，但認為目前的新界東北新發展區計劃，從諮詢安排、規劃和設計到補償方案等都欠成熟。此刻，並沒有任何合理的理據支持此發展計劃。若政府能制定一個合理而全面的建議，他會支持新發展區計劃；以及
- (d) 與前一名提意見人的代表林女士相似，他也嚮往鄉村生活。然而，對於當地村民來說，農地是他們的所有財產，一旦被奪走，他們便會無家可歸。為安置露宿者或板間房住戶而需要土地發展公共房屋，是無可爭議的。雖然興建豪宅可能並不是政府的原意，但鐵一般的事實是樓價已經超出了所有人的負擔能力，亦不是城規會所能控制。由於發展或城市化的臨界點已經達到，當局不能再沿用過去的新市鎮發展經驗。政府應求諸於市區的市區重建計劃（例如在觀塘），每個市區重建項目都應經過城規會的慎重考慮。城規會亦應仔細考慮個別用地的改劃申請以及在住宅用途地帶內發展酒店的申請。

[實際發言時間：11 分鐘]

[陳祖楹女士此時返回席上。]

9. 提意見人及提意見人的代表陳述完畢，主席於是請委員提問。

10. 主席請張家俊先生就他不同意規劃署把馬屎埔描述為一塊「空地」作進一步闡述。張先生回應說，在較早時的聆聽會上，規劃署被問及為何政府一定要發展烏鴉落陽東部的地方，規劃署的代表把現有的粉嶺新市鎮和梧桐河之間的地方描述為一塊「空地」。可是，這些地方有村落也有農地，因此，他不

同意這樣的描述。這個地方的發展建議引起很多爭議，說明這個地方並不是一塊「空地」。

11. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士借助投影幻燈片說，建議劃為粉嶺北新發展區的地方是緊貼着現有粉嶺新市鎮邊緣外的一塊狹長土地。粉嶺北新發展區是現有粉嶺／上水新市鎮的擴展部分，可善用現有基礎設施和鐵路接駁方面的優勢。此外，粉嶺北新發展區北部(例如靠近虎地坳的地方)已有一些「棕地」用途(包括停車場及露天貯物場)。馬屎埔被規劃作粉嶺北新發展區的市中心，將提供公共和私人房屋。整個粉嶺北新發展區會容納人口 70 000。粉嶺北新發展區的兩個新公共交通交匯處，會提供接駁粉嶺北新發展區東西部與現有粉嶺和上水站的服務。她澄清，擬議的粉嶺北新發展區市中心現在是有鄉村民居和農地的。

12. 第一名提意見人林凱盈女士曾表示對農業園以外的其他農地會被忽略感到憂慮，副主席就此問是否有規劃措施讓城規會可行駛權力，管制農業園外的農地改變土地用途。錢敏儀女士回覆說，新發展區會保留共 95 公頃農地(當中 37 公頃會劃作塋原自然生態公園加以保育)，可繼續進行耕作。塋原自然生態公園南面和北面的地方分別劃為「農業」地帶和「農業(1)」地帶。在塋原自然生態公園以北的河上鄉農地會實施更嚴格的規劃管制，甚至填土活動亦須得到城規會批准方可進行。另外，在虎地坳亦會保留 12 公頃「農業」地帶土地。一些如馬屎埔及古洞村等地方，則因靠近鐵路站而被認為適合作高密度發展，以盡量增加房屋供應，因此，在這些地方進行收地和清拆是無可避免的。政府會在農業園提供諸如灌溉設施等基本農業基礎設施，而漁農自然護理署(下稱「漁護署」)亦會協助選擇復耕的農夫，向他們提供農業技術和有關的科技。古洞南及錦田亦有大片土地保留為「農業」地帶。至於農業園以外的「農業」地帶，法定分區計劃大綱圖的《註釋》亦清楚列明這些地帶作農業用途的規劃意向。在「農業」地帶改變土地用途必須取得城規會的規劃許可，換言之，城規會可通過這一規定實行規劃管制。

13. 一名委員詢問是否有本地或海外的例子涉及現有鄉村民居因發展新市鎮而被清拆或保留。錢敏儀女士回應說，根據現時的上水分區計劃大綱圖，像上水鄉等現有的原居民鄉村已予

保留並劃為「鄉村式發展」地帶，而上水華山的鄉村民居亦會予以保留。然而，有幾處鄉村民居(例如古洞村及馬屎埔村)，分別接近已規劃興建的古洞站及上水站，或難免會受到影響。究竟鄉村民居可保留還是要清拆必須按個別情況考慮。海外亦有原址保護村落的經驗，在德國便有此例子，但是，那跟香港可能有所不同，香港通常採用高密度生活空間，亦保留高比例的土地面積作郊野公園或綠化地帶。為要在發展和保育之間作出平衡，兩個新發展區的總面積大約有一半(300公頃)保留作「農業」地帶、「綠化地帶」、塋原自然生態公園和「康樂」地帶。約三分之一的可發展區(90公頃)將規劃作房屋發展，餘下的可發展區則用作興建醫院、學校等各種配套設施、其他政府／機構／社區用途、商業及科技園，以應付對各種土地用途的需要。在制定新發展區計劃時，政府提出了一系列的補償安排，包括在新發展區的發展早期原區安置合資格居民和為農夫提供復耕計劃。此外，根據政府的勘察結果，古洞南有 103 公頃農地，其中約 34 公頃是休耕農地，有潛力作農業遷置／復耕之用。主席補充說，香港和外國可能有不同的規劃背景，為發展鋪路而把現有鄉村民居保存和清拆的例子都有。

14. 張家俊先生就一名委員的提問回應說，他並非任何新市鎮發展都反對，所反對的是新界東北新發展區計劃。他對任何會利用農地或郊野公園的未來新市鎮發展計劃建議，都有極大的保留。

15. 張家俊先生所作的陳述曾引用《聖經》經文，有一名委員就此表示，城規會委員對申述人和提意見人在聆聽會上提出的意見都很重視和留心傾聽。他自己在農墟經營了一個攤位達七年的時間，所以明白市民對本地農產品有殷切需求。

16. 由於委員再無問題要提出，主席多謝規劃署的代表、提意見人及提意見人的代表出席會議。他們全部於此時離席。

其他事項

[機密項目。閉門會議]

17. 此議項以機密文件形式記錄。

18. 會議於上午十時二十分休會。