

1. 會議於二零一五年二月三日上午九時十分恢復進行。

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

梁宏正先生

馬詠璋女士

鄒桂昌教授

張孝威先生

符展成先生

何立基先生

梁慶豐先生

陳福祥先生

雷賢達先生

地政總署署長

甯漢豪女士

環境保護署副署長(1)

謝展寰先生

運輸署助理署長(市區)

李偉彬先生

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

4. 以下提意見人及提意見人的代表此時獲邀到席上：

FLN-C1988、KTN-C1988—Tsang Kam Kong

FLN-C1981、KTN-C1981—余福生

葉美容女士(東北城規組) — 提意見人的代表

FLN-C1472、KTN-C1472—Lee Kit Ha

FLN-C5262、KTN-C5262—Cheng Wai Leung

FLN-C1283、KTN-C1283—Cheung Shek Kan

李肇華先生(東北城規組) — 提意見人的代表

FLN-C1740、KTN-C1740—Zhan Yue Ser Joseph

劉百其 — 提意見人的代表

FLN-C1466、KTN-C1466 – Law Shun Man

李安然(東北城規組) — 提意見人的代表

FLN-C1950、KTN-C1950 – Carmen Chan

區晞旻(東北城規組) — 提意見人的代表

FLN-C5159、KTN-C5159 – 程秀芳

陳靖怡(東北城規組) — 提意見人的代表

FLN-C4493、KTN-C4493 – 張銳焯

區刀(東北城規組) — 提意見人的代表

FLN-C1542、KTN-C1542 – Martha Yip

Carmen Chen (東北城規組) — 提意見人的代表

FLN-C5201、KTN-C5201 – Lau Cheryl

陳飛(東北城規組) — 提意見人的代表

FLN-C4905、KTN-C4905 – M K Lam

余煒彬(東北城規組) — 提意見人的代表

FLN-C1798、KTN-C1798 – 張永佳

李小萍(東北城規組) — 提意見人的代表

FLN-C4914、KTN-C4901 – Cheng Sau Mei

蔡卓陽(東北城規組) — 提意見人的代表

FLN-C1788、KTN-C1788 – 唐晉濱

蔡美新(東北城規組) — 提意見人的代表

FLN-C1889、KTN-C1889 – Agnes Wong

陳熾平(東北城規組) — 提意見人的代表

FLN-C5387、KTN-C5387 – Lee Wing Fu Joseph

陳熾(東北城規組) — 提意見人的代表

FLN-C2331、KTN-C2331 – Remy Lai

黃蕉(東北城規組) — 提意見人的代表

FLN-C1978、KTN-C1978 – 胡合浦

麥家蓄(東北城規組) — 提意見人的代表

FLN-C141、KTN-C141 – 鍾華甫

廖思銘(東北城規組) — 提意見人的代表

FLN-C4381、KTN-C4381 – 何詠儀

盧貴生(東北城規組) — 提意見人的代表

FLN-C4380、KTN-C4380 – 何詠琪

區國權(東北城規組) — 提意見人的代表

FLN-C4378、4378 – 李有弟

鍾芳(東北城規組) — 提意見人的代表

FLN-C4377、KTN-C4377 – 何貴華

FLN-C1947、KTN-C1947 – 李安然

李安然(東北城規組) — 提意見人及提意見人的代表

FLN-C4379、KTN-C4379 – 何詠珊

黃淑慧(東北城規組) — 提意見人的代表

FLN-C4383、KTN-C4383 – 阿黃

朱瑞英(東北城規組) — 提意見人的代表

FLN-C4125、KTN-C4125 – 林漢堅

林漢堅 — 提意見人

FLN-C4382、KTN-C4382 – 何詠龍

張定邦(東北城規組) — 提意見人的代表

FLN-C5459、KTN-C5459 – 區傑

盧永燊(東北城規組) — 提意見人的代表

FLN-C5464、KTN-C5464 – 區強

葉寶琳(東北城規組) — 提意見人的代表

FLN-C5463、KTN-C5463 – 林寶珠

區國權(東北城規組) — 提意見人的代表

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《古河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，向城市規劃城規會(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。

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提意見人的編號，邀請提意見人／授權代表作口頭陳述。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. 主席接着請提意見人及提意見人的代表闡述其意見內容。

#### FLN-C4125、KTN-C4125 – 林漢堅

9. 林漢堅先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是環境藝術館館長。新界東北新發展區涵蓋約 600 公頃土地，他認為規劃概念和發展模式是新發展區未來發展的重要考慮因素。制訂圖則的過程由城規會負責，他質疑日後是否會有一個像西九文化區管理局一樣的機構，負責監察未來新發展區計劃的落實；
- (b) 新界東北新發展區應包括「硬件」和「軟件」兩個元素。過往的新市鎮是以運輸為導向，發展項目都圍繞交通樞紐。新界東北新發展區應與過往的新市鎮不同，應採用一個較分散的發展模式，擬作房屋發展的 40 公頃土地應較為疏落地分布在 600 公頃的土地上。除了保留現有的交通基礎設施，亦應保留區內的社交網絡和傳統文化，並且提倡創意產業、文化活動，以及特別為年輕一代而提供創意農耕。當地居民的整體生活水平得到提升，便可吸引更多遷入新發展區；

- (c) 他並不反對在新發展區發展低矮的寓所式房屋，但這些房屋不能是豪宅。為了保存當地居民的生活環境和生活方式，設有基本設備且樓宇設計較為簡樸的房屋便已足夠；以及
- (d) 城規會應保留新發展區的現有設施，並盡可能維持現有的鄰里、社交網絡和小型社區。政府或可考慮使用粉嶺高爾夫球場四分之一的土地，發展一個擁有低矮寓所、酒店、文娛設施、高科技和創意產業的小型社區，而傳統高爾夫球場的文物仍可保留。這跟一個涉及拆村、收村、強迫村民搬離家園的方案相比，是較可取的發展方案。

[實際發言時間：7分鐘]

FLN-C1988、KTN-C1988 – Tsang Kam Kong

FLN-C1981、KTN-C1981 – 佘福生

10. 葉美容女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她曾受灣仔利東街重建項目影響。從可持續發展的角度看，她認為新界東北新發展區應主要作農業用途。她不滿政府過分強調房屋和經濟發展，而新發展區的發展模式又涉及拆村和收村。菜園村是類似的個案，村民反抗政府為興建廣深港高速鐵路而拆村和收地。最後，村民仍要接受鄉村遷置的建議，但其實他們只想留在村裏繼續耕種。她質疑大規模的新市鎮發展是否適合新界東北；
- (b) 村民以往用木製手推車運送蔬菜到市場。雖然有通道連接各村，她懷疑區內的道路網能否支持大規模的新市鎮發展。由於村內大部分地方均已被佔用作不同用途，即使重新設計道路網，亦只會造成混亂，而且不是好的規劃；
- (c) 大型發展商以低價購入土地作囤積，以待政府收地或發展高樓大廈來賺取利潤。她質疑為什麼社會總以經濟增長和賺取利潤為先。可持續發展應是以人

為本，以達致人與人之間的密切關係及社會和諧為目標；

- (d) 政府應善用土地資源進行發展。粉嶺高爾夫球場佔地約 170 公頃，但只有少數人可享用該處的設施。由於現在大多數人都是在內地打高爾夫球，她對高爾夫球場的使用率亦表示懷疑。高爾夫球場的面積幾乎等同荃灣，政府應利用高爾夫球場作房屋發展。這樣，村民和他們的後代便可在自己的鄉村繼續生活和耕作，而新界東北新發展區的生態環境亦可得以保存；
- (e) 許多村民都具備有機耕作的知識，亦已在當地社區建立自己的社交網絡和關係。新發展區計劃會迫使他們搬離自己的鄉村，而他們也沒有其他謀生技能或知識，搬遷後會陷入經濟困難。她質問這是否可持續發展，就如利東街的情況一樣；
- (f) 政府提出農業遷置／復耕政策，協助農夫在其他地方恢復耕作。她不明白政府一方面要覓地作農業遷置／復耕，另一方面卻迫使農夫棄置現有的耕地而在其他地方恢復耕作，箇中理據為何。正如菜園村的情況，農夫在搬遷後難以恢復耕作；
- (g) 她批評城規會委員的代表性，他們都是由政府委任，而非由選舉產生；以及
- (h) 委員應認真考慮可持續發展是與交通、土地用途、社區關係、村民和他們後代的福祉有關，而新界東北新發展區應是一個可持續發展項目，不應只惠及大型發展商而置村民於不顧。

[實際發言時間：15 分鐘]

11. 葉女士說，她可能無法等候至答問環節，故委員可就她的口頭陳述發問，而她亦想聽聽委員的回應。主席解釋會議程序，指出須在所有口頭陳述完畢後才會進入答問環節。



FLN-C1472、KTN-C1472 – Lee Kit Ha

FLN-C5262、KTN-C5262 – Cheng Wai Leung

FLN-C1283、KTN-C1283 – Cheung Shek Kan

12. 李肇華先生作出陳述，要點如下：

- (a) 政府聲稱，發展新界東北新發展區的主要目的是要解決香港的房屋問題，但發展計劃已給新界東北村民帶來種種問題。他質問政府何時才會幫助村民解決這些問題；
- (b) 政府曾解釋利用粉嶺高爾夫球場作住宅發展會涉及複雜的問題，需要時間解決，該處未來的土地用途會在新界北部的規劃研究中探討，但另一方面，政府卻在半年內收回高爾夫球場附近的一個苗圃，並把該塊土地賣給發展商興建約 500 個私人住宅單位。他不滿政府誤導村民，認為沒有理由粉嶺高爾夫球場不能用作發展房屋；
- (c) 發展新界東北新發展區將迫使村民搬離家園，棄置農地，有些本土工業(例如醬油廠和鋸木廠)亦會倒閉。他質疑政府有否估計村民的損失，而委員又曾否到新界東北新發展區實地視察，更深入地了解當地的情況；
- (d) 政府曾承諾與當地村民多作溝通，以期就發展新界東北新發展區達成共識。然而，除了新界東北的村民外，不少香港市民亦十分關注新發展區計劃。他質疑政府在規劃新發展區時，有否與相關各方溝通並聽取意見；
- (e) 村民利用自己的積蓄買地建屋，指控他們佔用政府土地既不公平亦不公正。如果村民確實佔用政府土地，為何地政總署沒有就此採取執行管制行動；
- (f) 古洞北分區計劃大綱圖上劃有兩個「農業」地帶，而政府亦聲稱不會收地作發展。然而，這些「農業」地帶均是毗鄰原居村民所擁有的土地，而連接

河上鄉村的「鄉村式發展」地帶土地亦有擴大。他質疑此「農業」地帶的真實意向；

- (g) 政府建議推行復耕／農業遷置政策，以協助農夫在其他地方恢復耕作。他質疑為何政府花費大筆公帑在塋原恢復水田耕作，其他地方如梧桐河、雙魚河和石上河等同樣適合水耕。此外，塋原自然生態公園日後是否真的是公園實在令人懷疑。清理土地作復耕／農業遷置用途，要砍伐樹木，他質疑這樣做是否違法；
- (h) 政府聲稱新發展區是為香港人而規劃的，但他懷疑政府會否禁止內地新移民在新發展區居住。新發展區是否為香港人而規劃實令人懷疑。此外，在上水、屯門、荃灣和大埔的水貨買賣活動影響當地居民的日常生活，政府有責任對此等活動採取管制行動；
- (i) 早在二零零三年，政府便可利用古洞一幅軍事用地發展房屋，但政府卻把土地撥給香港鐵路有限公司（下稱「港鐵公司」）發展鐵路站。他質問政府為何不在多年前使用該幅土地來發展房屋；
- (j) 古洞村的村民較早時曾向政府提交信件，反對政府為了發展新界東北新發展區而進行收地和拆村，但他們的意見卻被漠視。政府應向村民作出交代；
- (k) 從八十年代開始，發展商便開始囤積大量土地以待日後發展。政府現在要花 1,200 億元向村民收地以興建公屋，但發展商卻可以在所囤積的土地發展私人房屋圖利，而政府、機構及社區配套設施和基礎設施則由政府提供，這種做法既不公平也不公正，亦犧牲了村民的利益；
- (l) 在分區計劃大綱圖上劃作「綠化地帶」的地方發現有水泥和鋼鐵廢料，泥土亦受污染。他質疑政府在規劃前曾否進行土地勘查，以確定該處是否適合劃為「綠化地帶」；

- (m) 政府沒有作出任何解釋，就已把坪輦納入「新界北部研究」。他批評政府試圖分化新界東北村民的反對意見；以及
- (n) 他認為新界東北新發展區計劃既不公平亦不公正，會摧毀很多村民的家園，對他們的生計造成負面影響。政府應認真考慮收回粉嶺高爾夫球場作房屋發展，並擱置新發展區計劃。

[實際發言時間：30 分鐘]

[會議小休 5 分鐘。]

**FLN-C1950、KTN-C1950 – Carmen Chan**

13. 區晞旻女士播放一段虎地坳村民吳太太接受採訪的錄影片段，內容要點總結如下：

- (a) 吳太太 67 歲，在虎地坳村生活逾 40 年。她是農夫，種植稻米、蔬菜和水果，沒有使用化肥；
- (b) 她分享農耕經驗，並展示所種的農產品，有大樹菠蘿、洛神花、雞屎藤、桑樹、九層塔、五爪金龍和火炭母。她說這些蔬果對健康有益；以及
- (c) 她談及過去的艱苦生活。當年要用河沙建屋，而政府的規定非常嚴格。當時村內並無正式的通道，後來才由所有村民合力建路。她和村民在雨季時亦深受洪水之苦。她批評政府在過去一直忽視他們，到梧桐河得到治理而村內情況有所改善時卻要收回土地。政府並沒有為她重置房屋，而她又不符合資格申請公屋。她要求政府不要為新界東北新發展區計劃而收地和拆村。

14. 錄影片段播放完畢後，區女士說，村民皆辛勤工作，幾代居於虎地坳村，對自己的家園都感到滿意。新界東北新發展區計劃既不公平也不公義，委員應認真考慮村民的意見。

[實際發言時間(包括播放錄影片段)：17分鐘]

FLN-C1740、KTN-C1740 – Zhan Yue Ser Joseph

15. 劉百其先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他並不是新界東北居民，但十分關注新界東北新發展區的發展。他要求政府撤回現時的建議；
- (b) 新發展區面積約 614 公頃，而政府會收地約 400 公頃作發展之用，不過，只有 96 公頃撥作住宅用途，提供約 60 700 個單位。就整個計劃而言，只有 6% 土地劃作公共和資助房屋發展。如果新發展區是為了解決住屋問題，何以不提供更多公共房屋，這實在令人懷疑。粉嶺高爾夫球場佔地約 170 公頃，他質疑政府為何不利用高爾夫球場作房屋發展。此外，新界東北還有約 4 000 公頃的空置政府土地，當局可善用這些土地作房屋發展；

[雷賢達先生此時暫時離席。]

- (c) 政府會分兩期清拆石仔嶺花園的安老院，影響約 1 000 名長者。第一期拆卸工程會於二零一八年展開，只有合資格的長者會於二零二三年遷入新院舍。拆卸和建築工程將造成環境和噪音問題，影響長者的生活；
- (d) 擁有面積超過 4 000 平方米的土地擁有人方可申請換地。然而，只有大型發展商或原居民才有可能擁有面積這樣大的土地。政府運用公帑發展基礎設施，而以低價囤積土地的大型發展商則只須略補地價，便可在其土地上進行發展，犧牲了村民的利益；
- (e) 政府將耗資約 1,200 億元發展新界東北新發展區，其中約 400 億元用作基礎設施建設工程，而 300 億元則用作收地及補償。大型發展商和原居民擁有約 95% 的土地。與其用來開發新發展區，政府可更

明智地運用這筆公帑，例如設立退休金制度、興建公共或資助房屋、回購領匯或各條隧道，以及發展綠色產業。這些方案可為香港人帶來更多好處；以及

- (f) 他並非反對新發展區，但政府應制訂更可取的建議，例如善用粉嶺高爾夫球場作房屋發展。

[實際發言時間：5分鐘]

[梁宏正先生此時暫時離席。]

FLN-C1889、KTN-C1889 – Agnes Wong

16. 陳熾平先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他明白由於人口迅速增長，發展房屋實無可避免。然而，政府應審慎規劃新界東北的珍貴土地資源。他擔心新發展區會成為另一個天水圍新市鎮。新發展區內的當地居民不論是學歷還是技能都較低，他質疑在區內擬發展的高科技產業會否配合當地居民的就業需要。他認為新發展區並未成熟，應該延後30年；
- (b) 政府聲稱，使用粉嶺高爾夫球場作發展，需解決複雜的問題，亦無法在短期內提供配套基礎設施。可是，高爾夫球場附近有一個苗圃最近卻賣給了發展商並已開始施工。他不滿政府誤導村民和漠視他們的意見；

[何培斌教授此時暫時離席。]

- (c) 新界東北的土地資源不應用作發展，政府應另覓其他合適地點。例如，政府可考慮把沙田至大埔鐵路沿線的一些路段鋪蓋以進行發展；
- (d) 昔日香港是個以紡織業和航運業為主的工業城市，但政府卻忽視這些工業對經濟的重要性。例如，迪

士尼樂園的發展令到很多船廠倒閉。同樣，在新界東北新發展區，很多人受僱於小型行業，新發展區會導致這些行業倒閉，工人失去工作。他質疑政府有否進行調查，評估有關情況；

- (e) 他批評新界東北新發展區大部分地方都禁止踏單車，而區內單車徑及停車設施也不足；
- (f) 新發展區計劃既不公平也不公正，更要犧牲非原居村民的利益，他感到不滿。非原居村民被迫遷離他們的鄉村並且面臨經濟困境。此外，馬屎埔的村民大部分是農夫，但發展商卻收購他們的耕地進行發展。村民尤其是年輕一代，已對政府不再抱有期望；以及
- (g) 有 1 000 名授權東北城規組的申述人被剝奪發言時間，他質疑城規會在處理申述和意見時是否公平和公義。此外，禁止與會者在會議期間拍照錄影同樣不公平。他要求城規會對所有申述人和提意見人的提問作出回應。

[實際發言時間：10 分鐘]

FLN-C1947、KTN-C1947 – 李安然

FLN-C4377、KTN-C4377 – 何貴華

17. 李安然先生作口頭陳述前，要求主席就一些法律問題作出回應。他強調，澄清城規會在制訂分區計劃大綱草圖時有否考慮相關因素，以及從法律觀點看，城市規劃條例(第 131 章)(下稱「條例」)的釋義是否恰當，這兩個問題很重要。主席解釋應遵循聆聽會的程序，而在會議上討論法律問題並不恰當，特別是東北城規組已表明可能會提出司法覆核，就更不宜討論。他還提醒提意見人，口頭陳述的內容應只限關於已向城規會提交的意見書所載的意見理據。

18. 李安然先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 根據條例第 3(1)條，城規會在制訂草圖時應考慮社區的衛生、安全，便利及一般福利。他質疑城規會決定在分區計劃大綱圖上把多少土地劃為「農業」地帶時，有否考慮：(i)可滿足本地需求的食物生產量；(ii)食物安全，包括穩定的食品供應、儲備、價格和安全標準；(iii)人口增長和食物需求；以及(iv)公共衛生，例如疾病的傳播；
- (b) 根據城市規劃委員會文件，香港的常耕農地總量約有 4% 會受到新發展區的發展影響。不過，按照條例第(4)(1)(h)條，城規會可預定劃出作鄉村式發展用途、農業或其他指定鄉郊用途的地帶。鑑於香港常耕農地有限，城規會應考慮增加農地，確保食物生產、安全和衛生；
- (c) 香港的食品供應主要來自內地，而這與香港的食物安全息息相關。他引述新華網的一則新聞(二零一三年二月十七日)，指內地 64% 的地下水受到污染，只有 3% 符合水質標準；另一則載於《AM730》的新聞(二零一五年二月二日)則揭示在 29 個內地城市中，只有 15 個城市的淡水是潔淨的。此外，他亦引述了《蘋果日報》一則報道(二零一五年一月十九日)，指進食受污染的中國豆角對人體健康有害，以及「綠色和平」透露有關上海、北京和廣州的食物樣本含有殘留農藥的報告(二零一五年一月二十二日)。他質疑為何城市規劃委員會文件沒有任何關於食物安全的資料或評估；
- (d) 他繼續引述「有線電視」的一則新聞報道(二零一四年五月十五日)。報道稱，國家食品質量監督檢測中心曾要求特區政府降低對進口蔬菜的除害劑檢測標準，而一個本地農場的消息則報道，被抽查作除害劑檢測的進口蔬菜只佔非常低的比例(0.0016%)。此外，他引述《經濟日報》的新聞(二零一四年八月八日)稱，有未經檢測的蔬菜運入香港。他質疑規劃署和食物安全中心有否向城規會提供相關資料以供

考慮。他擔心假如新界東北的農地因收地作發展而減少，香港會更依賴內地供應食物，會威脅到香港市民的健康；

- (e) 他引用《AM730》另一則新聞(二零一四年一月二十六日)指出，香港的菜心是由偏遠的寧夏地區進口，這可能是由於靠近香港的內地省份缺乏未被污染的農地和乾淨的灌溉用水。他認為如果香港的農業生產可以自給自足，香港對內地食物供應的依賴應可減少，反過來更有助於降低對內地食物生產的壓力。他質疑規劃署在規劃農地時，是否已考慮食物安全的問題；
- (f) 隨着內地工業活動迅速增長，污染問題將變得更加嚴重。他從《AM730》(二零一五年二月二日)和《蘋果日報》(二零一三年九月二十六日)兩則新聞，留意到內地政府對食物安全日益關注，並在烏克蘭租用大片農地，以確保能有穩定的食物供應。他認為新界東北的農地流失不能以復耕／農業遷置作補償，城規會應認真考慮食物供應問題和增加農地的需要；以及
- (g) 他說食物安全危機並不只限於香港和內地，香港樂施會的一份報告(二零一三年四月三十日)指出，營養不良已成為全球問題，在亞洲國家尤其嚴重。香港在食物供應方面應維持自給和發展自己的農產業。城規會在決定劃為「農業」地帶的土地數量時，應認真考慮以上四個重要因素。此外，根據城市規劃委員會文件，約有 95 公頃的土地可繼續用作耕種。他曾採訪當地的農夫，他們表示並非所有土地都適合耕作。城規會應向規劃署問明有關資料，而為了確保有安全的食物供應，城規會亦應修訂分區計劃大綱圖，把劃作「農業」地帶的土地由 95 公頃增加至 150 公頃。

[實際發言時間：26 分鐘]



19. 李安然先生詢問可否向城規會提供進一步的書面意見。主席回覆說，提交意見書的法定期限已過。就李先生的進一步要求，主席說城規會不會回應任何法律問題，若李先生認為有必要，可以把投影片留給秘書處供委員參考。

FLN-C4380、KTN-C4380 – 何詠琪

FLN-C1788、KTN-C1788 – 唐晉濱

20. 區國權先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他代表新界東北新發展區的村民、他們的支持者和那些關注新發展區未來的人士發言。委員應認真考慮村民的意見，了解他們對失去家園的擔心，並撤回兩份分區計劃大綱圖；
- (b) 他提到兩齣日本話劇，劇中展示日本一些關於人口老化、城市化和鄉村衰落等問題的社會現象，這些現象亦正在新界東北新發展區出現。第一齣日劇名為「限界集落株式會社」，是關於一條有超過半數人口都是老人的鄉村。大部分村民從事有機農業，但農產品卻無法與其他大型農場競爭，使他們面對很大的困難。引進新的耕作方法後，他們的農產品有所改善，鄉村得以活化。他以這個例子來解釋，在新界東北新發展區內有許多鄉村被視作沒有價值而要清拆以發展物業。制訂規劃圖則涉及這些變化，他問這是否已偏離社會的核心價值。委員應按自己的價值觀作判斷，認真考慮是否為開發新發展區而要犧牲村民的利益和社會的價值；
- (c) 他提到利東街進行市區重建的不良經驗。由於要在利東街進行重建，該處的商店和行業都要結束營業。這條街已重新命名為囍歡里，舊建築物給換上設計差劣的高樓大廈，區內的特色被摧毀。他批評市區士紳化造成的負面影響，並認為香港的規劃和發展過分重視經濟利益，導致許多重要的價值消失；

[劉智鵬博士此時暫時離席。]

- (d) 隨着社會迅速發展，低收入階層更難謀生。村民努力建設自己的家園，只想繼續留在新界東北生活，但卻被指責拖慢經濟發展，妨礙供應土地公屋發展。城規會應認真考慮村民的需要和福祉，以及保護人們賴以存活的價值；以及

[黃仕進教授此時暫時離席。]

- (e) 他提到的另一齣名為「戀上春樹」的日本電影，內容是關於日本人口老化問題和林業的式微，這仿如古洞的木材工藝業。一個從事林業的年輕人認識到地方產業的價值，以及廣泛砍伐樹木會破壞森林和影響後代。這是關乎賺取短期厚利與尋求長遠可持續發展之間的取捨。同樣，開發新發展區會破壞許多村民的家園、生活方式和生活環境。城規會應認真考慮可持續發展的重要性，並撤回兩份分區計劃大綱圖。

[實際發言時間：23 分鐘]

[此時，符展成先生暫時離席，黃仕進教授返回席上。]

#### FLN-C141、KTN-C141－鍾華甫

21. 廖思銘女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她 21 歲時從台灣移居香港，現已 60 歲，住在坪輦一間寮屋多年，有飼養豬隻。她曾到訪古洞，發現古洞是一個有自己歷史的社區，也是香港歷史的一部分。古洞的木廠能製作很好的家具。她不明白為何政府選擇清拆這些鄉村以進行發展；
- (b) 她一直從事耕作，要把土地變得適合耕種是需要時間和精力的，可惜政府要徵收大面積的常耕農地進行開發。由於食物安全問題，這些農地十分重要；
- (c) 她曾在天水圍居住了數年。當時，由於天水圍交通不便，樓價低落，很多人都不願意搬到天水圍。現

在樓價不斷上升，一般人根本負擔不來。她對政府十分不滿；以及

- (d) 她強烈反對發展古洞北新發展區，並認為委員應到古洞進行實地視察，了解情況。她認為由於大部分人現在都是到內地打高爾夫球，政府應使用粉嶺高爾夫球場進行發展。

[實際發言時間：10分鐘]

[馬詠璋女士此時暫時離席。]

FLN-C5159、KTN-C5159 – 程秀芳

22. 李燕芳女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她代表古洞村村民高大姐發言，因為高大姐要上班工作，未能出席聆聽會。她說新界東北新發展區計劃會摧毀高大姐的家園，高大姐不想離開古洞。她問主席會如何協助高大姐；
- (b) 她說新界東北新發展區有不少長者居住，他們都希望出席聆聽會表達意見。但卻難以為幾分鐘時間的發言而從家裏長途跋涉到來參加聆聽會。委員應到粉嶺北和古洞北進行實地視察，與那裏的長者會面和聽取他們的意見，以便更深入了解他們的需求；

[符展成先生此時返回席上。]

- (c) 政府曾解釋使用粉嶺高爾夫球場作房屋發展需要提供交通及配套基礎設施，但卻已把一個位於粉嶺高爾夫球場附近的苗圃賣給發展商，而建築工程亦已展開。她請主席解釋為何在未有交通及配套設施的情況下，私人發展商卻可以開展發展項目；
- (d) 她喜歡在自己的後院種菜，這是她的選擇和權利；

[馬詠璋女士此時返回席上。]

- (e) 古洞有一幅軍事用地已荒置多年，而最近卻撥給港鐵公司作發展之用。她問為什麼這幅土地不能用作公屋發展；
- (f) 古洞北分區計劃大綱圖涵蓋大面積的土地，但只有一小部分劃作房屋發展，這是浪費土地資源；
- (g) 還有其他更適合進行開發的地方，舉例說，政府本可考慮收回粉嶺聯和墟舊市場用以發展公屋，但該幅土地卻已賣給私人發展商作發展之用；
- (h) 政府一直聲稱用作房屋發展的土地短缺，而公共房屋輪候冊上一般公屋申請的申請人已逾 20 萬。這不過是向非原居村民收地的藉口，而所收回土地最終會被推出市場拍賣；
- (i) 政府提議設立農業園。她質疑委員是否知道該建議的詳情。她曾聽聞有一個希望當農夫的人被要求放棄農耕，原因是申請農耕牌照的輪候名單太長；以及
- (j) 她請主席對高大姐的要求和她的提問作出回應。

[實際發言時間：10 分鐘]

23. 主席回應李女士的要求說，城規會將繼續聆聽口頭陳述，之後會有答問環節，而城規會在其後進行商議時會考慮所有書面意見和口頭陳述。

**FLN-C4905、KTN-C4905 – M K Lam**

24. 余偉彬先生作出陳述，要點如下：

- (a) 這是他第四次出席聆聽會。每次他都需要長途跋涉從藍地的嶺南大學到來出席，卻只獲分配 10 分鐘時間發言，他對此表示不滿。其他申述人和提意見人甚至要從坪輦、古洞及沙頭角遠道而來出席聆聽會，但城規會卻沒有對申述人／提意見人的任何提

問作出回應。此外，即使沒有足夠的法定人數，聆聽會卻仍然繼續進行；

- (b) 他批評香港的城市規劃制度和城規會的設立並不民主。城規會所有委員都是由政府委任，他們不能代表普羅市民；
- (c) 他引述一份香港樂施會的報告，指約有六分之一來自貧窮家庭的兒童營養不良。他亦從另一資料來源得知，約一成低收入家庭因為要負擔高昂的樓價和租金，以致用於食物方面的支出少於家庭收入的 10 至 15%。
- (d) 他批評新市鎮的規劃和發展都在於圖利，只惠及大型發展商和土地擁有人，忽略了市民的需求；
- (e) 他認為城規會不單要處理規劃的技術問題，同時也要處理政治問題，而解決政治問題的唯一方法便是改革城規會，將城市規劃制度和城規會的組成民主化；以及
- (f) 城規會應認真考慮撤回新界東北新發展區。

[實際發言時間：10 分鐘]

25. 主席回應余偉彬先生的提問說，城規會是按條例所列明的法定人數進行會議。

26. 會議於下午一時休會午膳。

27. 會議於二零一五年二月三日下午二時十二分恢復進行。

28. 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

邱榮光博士

陳祖楹女士

鄒桂昌教授

符展成先生

何立基先生

梁慶豐先生

陳福祥先生

袁家達先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

地政總署副署長(一般事務)

林潤棠先生

環境保護署副署長(1)

謝展寰先生

運輸署總工程師／交通工程(九龍)  
彭偉成先生

規劃署署長  
凌嘉勤先生

簡介及提問部分

[公開會議]

29. 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

吳曙斌先生 — 規劃署高級城市規劃師／粉嶺上水 2

FLN-C4381、KTN-C4381－何詠儀

余偉彬先生(東北城規組) — 提意見人的代表

FLN-C4493、KTN-C4493－張銳焯

蔣幸晏先生(東北城規組) — 提意見人的代表

FLN-C11798、KTN-C11798－張永佳

FLN-C4914、KTN-C4914－Cheng Sau Mei

李肇華先生(東北城規組) — 提意見人的代表

FLN-C4382、KTN-C4382－何詠龍

張定邦先生(東北城規組) — 提意見人的代表

FLN-C5459、KTN-C5459－區傑

李肇華先生(東北城規組) — 提意見人的代表

30. 主席接着請提意見人及提意見人的代表闡述其申述內容。

FLN-C4381、KTN- C4381 – 何詠儀

31. 余偉彬先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他花了個多小時到來出席聆聽會。他認為無論他獲分配多少發言時間，他的意見也不能改變新界東北新發展區計劃。有超過四萬份申述書表示反對新界東北新發展區計劃，只有七份表示支持。雖然公眾一面倒反對此計劃，但計劃絲毫不受影響，也不會因此而修改，更遑論撤回；
- (b) 依據現時的遊戲規則，根本沒有真正的公眾參與。公眾無權監督或參與決策過程。事實上，城市規劃委員會(下稱「城規會」)有份參與推高樓價。城規會沒有民主成份，它的認受性引起爭議，因此，必須將城規會民主化；

[陳祖楹女士此時返回席上。]

- (c) 土地、物業和發展的投機性質把對住屋的基本需要變為超出市民的負擔能力的商品。這是資本社會中無法解決的一個矛盾；
- (d) 據「新發展區研究」第一階段公眾參與活動的有關文件所述，受影響的人口約有 8 000，但第二階段公眾參與活動的有關文件的數字卻只有約 5 000 人。他說所減少的約 3 000 人正正是被土地擁有人迫遷的區內居民和土地佔用人。那些土地擁有人就是因為新界東北新發展區的發展而急於把土地騰空；
- (e) 補償政策向土地擁有人傾斜，只有合資格的土地擁有人才可獲發放豐厚的補償及特惠金。新界東北各宗族的原居村民在當地擁有大量農地，可得的補償達 100 億元。雖然農地價值仍是每平方呎 200 元左右，但在發展局局長在任這段期間，特惠金卻由每平方呎不足 700 元，大幅升至每平方呎逾 900 元；



- (f) 另一方面，約 50 年前已在新界東北建立家園的租戶和居民卻未能受惠於補償政策。如果他們不能通過入息及資產審查，便不符合資格申請公共租住房屋，唯一的住屋選擇是私人房屋或中轉屋。很多人無法負擔私人房屋，中轉屋的租金則按市價計算，而市價已被土地炒賣推高；以及
- (g) 政府經常聲稱已就新界東北新發展區計劃充分諮詢公眾。獲正式諮詢的組織有北區區議會、立法會以及由政府成立的諮詢組織等，這些組織大多被在新界東北持有利益人士所主導，而身為新界東北新發展區計劃的受益者，這些獲諮詢人士當然會全力支持發展建議。總括來說，整個新界東北新發展區計劃只是利益輸送，讓原居村民、土地擁有人以及那些在新界東北持有利益人士從中得益，實屬官商勾結。

[實際發言時間：10 分鐘]

[何培斌教授此時返回席上。]

FLN-C4493、KTN- C4493—張銳焯

32. 蔣幸晏先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他來自內地，曾對政治、經濟、文化、宗教、教育、環境和生態等課題進行各項研究；
- (b) 香港的城市布局太擠迫，住宅單位面積過小，並不宜居。空氣流通欠佳，污染和廢氣排放(包括集體運輸系統所產生的)對香港的環境和生態都有嚴重影響；
- (c) 香港的交通管理系統，尤其是交通訊號系統，效率欠佳。他很難理解交通管理安排的背後理念；

- (d) 香港的規劃應該採取全面及以地區為本的模式。他注意到有大量空置的荒廢土地，當局應善用土地資源；以及
- (e) 他對香港的政治制度、司法制度、經濟、教育、社會保障、宗教、公共醫療制度等表達了意見。香港社會並不和諧。人類最終應回歸大自然，到達天人合一的境界，才能解決所有矛盾和問題。

[實際發言時間：10 分鐘]

FLN-C11798、KTN- C11798—張永佳

FLN-C4914、KTN-C4914—Cheng Sau Mei

33. 李肇華先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他對新界東北新發展區計劃就農地改劃土地用途地帶的建議有以下疑問：
  - (i) 在農地中間劃設自然生態公園，表示政府需要花費大量公帑收地和闢建自然生態公園。他想知道誰擁有那些農地。他又表示如此改劃用途將可能會面對司法覆核；
  - (ii) 把某些農地劃作「鄉村式發展」地帶的建議，意味着把農地送給原居村民，讓他們擴展「鄉村式發展」地帶；
  - (iii) 對於建議將某些現時有農地的地方劃作「綠化地帶」，他質疑這些土地是否已完全沒有任何活躍的耕作活動。若有的話，則這些土地應繼續劃為「農業」地帶；
- (b) 在「新發展區研究」的第三階段公眾參與活動中，當局不動聲色地把一塊擬作練靶場的不規則形狀土地納入擬議古洞新發展區的北部。在第一階段和第二階段的公眾參與中並未就擬設練靶場的建議諮詢

公眾，這造法對受影響的居民並不公平。諮詢的規則由擁有權力的人訂立，既不公平亦不公義；

- (c) 根據「新發展區研究」的顧問報告，已勘測的樹木大約四萬棵。有更多樹木尚待勘測。新界東北有數以萬計的樹木，而官方文件只提及保育五棵古樹名木。新界東北的樹木保護建議甚有問題；
- (d) 政府採納經已過時的七十年代和八十年代的設計來規劃新界東北的道路和公路。彎曲的道路設計是不合理的，應該以迴旋處代替交通燈控制的路口以改善交通流量，並在高架道路下闢設停車場以解決非法泊車問題；
- (e) 他支持發展，但不支持新界東北新發展區計劃，因為有關規劃仍很有多問題。由發展商擁有的土地被規劃作有利可圖的私人住宅用途，而個別村民擁有的土地則用作基礎建設、路旁市容設施、公共設施和公屋發展等。新界東北新發展區計劃代表一種結構性剝削，有錢有權者可以用他們的資源來壓迫窮人和有需要的人。發展建議並不公義，影響深遠且無法挽回，並且會影響到每一個香港人；
- (f) 諮詢過程並不妥善，政府應告知居民，他們將會受到什麼影響及搬遷到何處。很多村民仍不知悉有關的諮詢活動，亦不知道他們會受到什麼影響，更遑論他們可作的選擇。即使城規會安排聆聽申述／意見的程序和過程既不公平又不合理，他和其他申述人／提意見人仍然遵守這些規則。發言時間只限 10 分鐘，絕對是不公平。他重申要求城規會額外分配時間讓已獲得約 1 000 名申述人和提意見人授權的東北城規組發言；以及
- (g) 由於每名講者只有 10 分鐘時間作出申述，他懷疑有多少委員真正明白新發展區的當地村民／居民面對的處境和他們的感受。很多新界東北居民從一無所有到建立家園落地生根，過程絕非容易。新界東北新發展區計劃會摧毀很多人的家園，應該撤回。

然而，他預料沒有委員有勇氣駁回新界東北新發展區計劃，因為委員們獲委任就是為了要贊成計劃。他表示為了保衛新界東北，已經預備犧牲自己，不會輕易放過委員和官員們。

[實際發言時間：20分鐘]

FLN-C4382、KTN-C4382—何詠龍

34. 張定邦先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他詢問委員是否同意額外為約 1 000 名申述人和提意見人授權的代表安排時間發言；
- (b) 行政長官正試圖把打鼓嶺至米埔一帶的土地交予內地，闢為專區，讓從內地輸入的勞工居住，這樣會令香港的邊界後移，領土範圍縮減。政府不應把新界東北當作禮物送給內地；
- (c) 香港有多處地方(尤其是東鐵沿線地區)已經被水貨客攻陷。新界東北新發展區計劃只會吸引更多水貨客來港，令情況惡化；
- (d) 政府應聚焦在香港城市規劃其他更重要的範疇，例如市區重建、觀塘重建、旺角再規劃等，而非放在問題重重的新界東北新發展區計劃；
- (e) 提供租住公屋和資助房屋需時超過 10 年，因此，當局無法及時為受新界東北新發展區計劃影響的居民提供安置。受影響而須搬遷的居民，其安置需求龐大，令整體租住公屋輪候時間更長。即使有可入住的公屋(例如安達臣道的未來發展項目)，村民亦不容易適應城市環境。對於那些習慣以務農為生的村民來說，他們並不具備市區工種(如製造業和服務業)的就業技能。他質問政府為何不選擇較易發展的粉嶺高爾夫球場，卻選擇破壞新界東北的鄉郊社區和居民的家園；以及

- (f) 新界東北新發展區計劃會摧毀農業和鄉村民居，年輕一代永遠沒有機會知道什麼是鄉郊環境和本地農業。此外，香港會完全倚賴進口農產品。

[實際發言時間：10分鐘]

FLN-C5459、KTN-C5459 – 區傑

35. 李肇華先生表示，除了村民和居民之外，數以萬計的貓狗亦會受新界東北新發展區計劃影響。有些受影響的村民／居民可獲安置到租住公屋或資助房屋，但貓狗卻不獲准跟隨。他詢問當局有否解決被遺棄貓狗問題的方法。

36. 他追問主席何時會額外分配約 1 000 份授權書的發言時間。他掌擊桌面，大叫他們有權作出陳述。此時，幾乎所有提意見人和他們的授權代表大叫口號「撤回計劃！」，並離開座位，衝向主席並堵塞會議室所有出口，而保安員則試圖衝入會議室。提意見人和他們的代表不斷大叫，情況開始失控。有人爬上桌面，有人大叫，企圖衝過保安員。

37. 主席多次呼籲保持會議的秩序，但他們忽視主席的呼籲。他於下午三時零八分宣布休會。