

1. 會議於二零一四年十月二十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

何培斌教授

許智文教授

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

黎慧雯女士

邱浩波先生

陳福祥先生

葉德江先生

雷賢達先生

袁家達先生

地政總署助理署長(區域 3)

陳永堅先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)
黃文基先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3
王明慧女士

民政事務總署總工程師(工程)
曹榮平先生

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、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

FLN-R2223、KTN-R1771 – 陳子文

FLN-R2505、KTN-R2053 – 袁月興

陳子文先生 — 申述人

FLN-R2069、KTN-R1597 – 余顯璧

余顯璧女士 — 申述人

FLN-R2115、KTN-R1665 – Leung Lok Shan

FLN-R2606、KTN-R2157 – Chau 女士

FLN-R2330 及 KTN-R1878 – 林祥龍

袁月興女士(東北城規組) — 申述人的代表

FLN-R2581、KTN-R2131 – Cheung Hoi Keung

唐偉津先生 — 申述人的代表

FLN-R2489、KTN-R2037 – 林志輝

林志輝先生 — 申述人

FLN-R2019、KTN-R1569 – 勞資關係協進會

FLN-R2022、KTN-R1572 – 何怡昕

何怡昕女士 — 申述人及申述人的代表

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，而且有超過 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-R2223、KTN-R1771－陳子文
FLN-R2505、KTN-R2053－袁月興

8. 主席同意 FLN-R2223 及 KTN-R1771 的發言時間合共可達 20 分鐘，因已得到 FLN-R2505 及 KTN-R2053 授權可有額外 10 分鐘的發言時間。

9. 陳子文先生借助實物投影機展示文件的圖 FLN-2，並作出陳述，要點如下：

- (a) 他會分享本身的故事，以及他從梧桐河東岸河曲一帶近天平山村現劃為「自然保育區」地帶及「綠化地帶」的地方的居民所收集得來的故事，以便在質量上補充規劃署所擬土地用途圖則未有反映之處。區內人士的那些故事名為「鄉土的故事」，是更為人所熟知的「獅子山下的故事」另一版本；

[葉德江先生此時返回席上。]

- (b) 雖然政府進行的環境影響評估建議就梧桐河的生態價值作出充分的補償，但當地人根本不知道把之稱為梧桐渠的梧桐河的保育價值何在。他們把在華山以南近河曲現劃為「自然保育區」地帶及「綠化地帶」的地方稱為「自由島」，因為人們可隨意在該處進行消閒及康樂活動，如晨運及玩音樂。當地居民自發地以該處作康樂用途，顯示人類活動已使該處自然及有機地形成了一個社區；
- (c) 許多於五六十年代自內地來港的移民都選擇在華山定居及從事耕種。香港就是在這歷史基礎上，發展至今天的狀況。一名婆婆在馬屎埔擁有一個果園，問她希望香港人知道她的什麼故事，她回答說她深愛家園。另一名馬屎埔的農夫告訴他，過往三十多年，他靠種植商品果菜養活一家。耕種成了一種生活方式。土地不屬於任何人；恰恰相反，土地上的人屬於這片土地；
- (d) 區內的居民目睹土地如何被自然現象(如洪水泛濫)改變，也知道某處地方為何在契約稱為「牛軛」湖。是那些農夫令香港得以持續發展，透過農業活動，讓市民認識大自然及環境。耕種是香港發展的基礎。市民應保護農業，充分尊重大自然。在馬屎埔由「區」氏營運的社區農場證明了把耕作、生活和學習結合起來是可行的。學習不局限於學校。缺乏整體規劃，已令香港人無法全面了解農業；
- (e) 新發展區不能促進「城鄉共融」，城市發展正在吞噬鄉郊地區。該區的日後發展應以馬屎埔居民所建議的「城鄉共生」概念為依據。事實上，該區亦正在實踐，把現時從馬適路南面聯和墟住宅發展項目收集所得的廚餘轉化成堆肥，供農業活動使用。這種做法亦向學生示範在農業系統可如何再用廚餘，以減少所需的廢物處理設施。據估計，0.95 英畝的土地每周可處理約 300 至 400 公斤廚餘。若所有「綠化地帶」均作農業用途，便可有效處理本港大量的廚餘；以及

- (f) 此外，統計數字顯示，若所有休耕農地均進行復耕，香港食物供應的自給率會達 3% 至 5%。與內地城市不同，香港沒有農業政策，政府也沒有制訂食物供應自給率。香港依賴內地供應食物實屬不負責任的行為。每個城市都應有本身的自給率，並應把一定數量的土地撥作耕種，以符合國家的農業政策。

[實際發言時間：20 分鐘]

FLN-R2069、KTN-R1597—余顯璧

10. 余顯璧女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她以二十多歲年青人的身分發言，反對新界東北的擬議發展計劃；
- (b) 新界東北不僅是一個佔地約 600 至 700 公頃的地區，也是郊區剩下的一處可作農業生產的地方。政府一向忽略農業發展，原因並不是香港沒有農地，也非沒有人想當農夫，而是政府意圖貶低耕作的重要性，以便讓路予發展項目。當年她上學時，被灌輸的是農業只在落後的地區進行；沒有人告訴她農業的重要性。香港沒有就食物自給率訂立政策，農業正逐漸式微，超級市場的食品主要靠進口；
- (c) 政府雖然不斷強調建議發展新界東北是為了後代的福祉，但首先政府能否代表年青一代發言實在令人懷疑。她留意到，年青人的價值和行為正被人否定及忽視；
- (d) 空置的土地(包括棕地、以短期租約批出的土地、軍事用地及預留作小型屋宇發展的地方)合共超過 4 000 公頃。當局應在這些土地發展住宅，而不應使用農業及「綠化地帶」用地。農地一旦用作發展，便無法恢復耕作用途。多項建議(例如把區內現有一個高爾夫球場用作發展)遭到忽視。地區人士為保存農地，鼓勵城市人投入鄉郊生活以及採取可持

續的方式發展等各方面所作出的努力，最終都可能白費；

- (e) 下一代人需要的不只是房屋，也要有貫徹「城鄉共生」概念的可持續發展，以及讓城市人享受的郊野環境；以及
- (f) 政府承諾新發展區的房屋是為年青一代及草根階層而建，但這不過是空談，因為那裏的土地會用作興建為內地居民而設的房屋及購物商場。一個只有高樓大廈、購物商場、珠寶店及藥房的新發展區並非居民想要的。市民大眾及後代享受郊野環境的權利不應因此類發展而被犧牲。

[實際發言時間：12分鐘]

FLN-R2115、KTN-R1665 – Leung Lok Shan

FLN-R2606、KTN-R2157 – Chau 女士

FLN-R2330 及 KTN-R1878 – 林祥龍

11. 袁月興女士借助幻燈片作出陳述，要點如下：

- (a) 她是修讀農業經濟及農村發展的，從事農村發展工作超過十年。她反對新界東北發展計劃；

土地進一步資本化令大資本家受惠

- (b) 內地有一個講法，就是「農業問題的成因和解決辦法都在農業以外」。同一道理，新界東北發展的成因和解決辦法也不在土地用途發展計劃內；
- (c) 香港已進入金融資本主義的階段。農業式微而工業用途幾近無存。提議在新界東北設商貿及科技園是荒謬的，因為香港欠缺由重工業或輕工業支援的穩固基礎，以進行高科技發展。香港唯一剩下的只有高流動性的房地產發展及金融業，都是通過土地資源資本化來獲利。觀塘工廈的活化已展示土地資源資本化的弊端。為了增加土地價值，政府把工廈原本由小公司組成的社羣拆散，整幢改裝作辦公室用

途，這只有大投資者或大財團才有能力做到。同一情況會在新界東北發生，主要的參與者會是大發展商，擬議的房屋發展項目及基礎設施只有政府或大發展商才有能力提供。發展就是把資源資本化的過程。香港經歷持續的演變，土地用途由早年的農業轉為轉口貿易，接着由工業生產轉為近年的金融發展。新界東北發展被視為把鄉郊僅餘的土地資本化的一個機會；

發展成本轉嫁一般市民

- (d) 發展必須付出成本。大財團藉壟斷發展，享有新界東北發展計劃最大部分的利潤，而成本則轉嫁到受影響而須搬遷的村民身上，他們不願離開家園，並被迫以低價賤賣土地。政府不應採用六七十年代的舊思維去處理當今二十一世紀的問題。以往是生產業取代農業，再由金融業取代生產業，方式是由上而下。土地一旦轉用於其他高價值的產業，便無法回復農業用途，而對生態所造成的改變同樣無法逆轉。發展迫使生態付出極為沉重的代價，在現有的制度下，位於生態金字塔底層的農戶和生態要不斷付出代價，而大財團則繼續壟斷，獲得發展所帶來的利潤。雖然進行發展須提交環境影響評估報告，但這只是政府技術官僚的伎倆，用以證明發展是合理的，並沒有針對農業問題提出解決辦法；

食物安全

- (e) 新界東北是一大片生態價值高的優質農地。香港沒有農業局，也無全面的農業政策，對農業運作欠透徹理解。城規會不是可處理三農(即農戶、農村及農業)問題的機構。農業／耕種需有適當的土地及環境，而遷移也並非只是交換土地那麼簡單。農民能否繼續在新地點耕作，還須視乎許多考慮因素；
- (f) 農業日漸式微已令食物安全的問題備受關注。內地一直是香港主要的食物供應地。許多人預料內地會繼續是可靠的食物供應來源，認為香港沒有需要保留農地來生產食物，覺得把農地用於可賺取更高利

潤的發展項目會更好。不過，近數十年來，由於農業生產利潤偏低，農業在內地未有得到適當保護，食物安全已成為內地備受關注的問題。內地一旦有食品危機，香港難免會首當其衝，例如因內地食品價格急升而輸入通脹；

- (g) 城規會應更主動保護農業，使其免因新界東北發展計劃獲批而遭淘汰。就失去農地所提出的補償建議不足以支撐農業發展。農地或「綠化地帶」用地一旦被毀便極難(就算不是無法)恢復原狀。新加坡即使須依賴不甚持續的水栽法，也盡力維持一定的食物自給率，以保障食物安全。香港是個人口稠密的城市，應更為具前膽性及積極自覺地制訂一個有關食物供應的農業政策。農業對穩定社會擔當了十分重要的社會經濟角色。金融很受外來因素及環球市況起落影響。在金融危機時期，農業藉着維持基本食物供應，可發揮穩定社會的庇護功效；以及

政府在成功推行方面欠公信力

- (h) 社會對憲制事務不滿已令數以萬計的市民上街。擬議的新界東北發展對鄉郊環境有負面影響，並被視為主要惠及內地人的一個計劃。由於建議具有爭議，故遭市民大力反對。社會人士認為他們被迫接受一項對他們並無好處的發展計劃，而且由於欠缺公眾支持，他們預料計劃將不會成功落實。因此，請委員從一個新的角度去考慮擬議的發展。在未對擬議發展作出決定前，應考慮以涉及把土地資源大規模資本化的做法來進行擬議的發展是否可持續，以及大規模剷除村民的家園是否可取。如作出錯誤決定，對香港影響深遠。

[實際發言時間：30分鐘]

FLN-R2581、KTN-R2131 – Cheung Hoi Keung

12. 唐偉津先生借助錄影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他是一名藝術工作者，曾參與舞蹈研究工作；

- (b) 他播放一套名為「原居地」的影片，透過圖像及身體動作，傳遞「城市規劃身體，身體反佔領城市」的訊息；
- (c) 他認為人類的日常生活及行為受城市規劃所影響。香港的藝術工作者一直致力引起市民關注社會問題，並幫助香港人尋回身分。「原居地」的 10 分鐘預告片只是一個開始，影片重現香港的歷史，記錄市民的家園及文化如何被政府摧毀；
- (d) 曾有海外藝術工作者在藝術作品中展示香港的建築及城市規劃(例如啟德明渠及觀塘碼頭)如何被毀滅，例如 Alessandro Carboni 及 Kanta Kochhar-lindgren 等藝術工作者，他們曾對人類行為做了許多研究，顯示人類歷經多年去建立的行為(如耕種)，可於一夜之間毀滅；以及
- (e) 請委員考慮香港的農業為何漸趨式微，以及市民開始在天台耕作的原因。

[實際發言時間：11 分鐘]

[邱榮光博士此時暫時離席。]

FLN-R2489、KTN-R2037—林志輝

13. 林志輝先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他打算從法律角度討論新界東北發展；
- (b) 《基本法》有條文保證香港的生活方式在香港回歸中國後會維持不變，特別是原居民的權益。廣義來說，在新界從事耕作的居民亦可視為原居村民。改變他們的生活，迫使他們遷離農地會冒上受司法覆核挑戰的風險，因那些農戶在一九九七年以前的現有生活方式及習慣是受《基本法》所保護；

- (c) 香港的土地儲備超過 4 000 公頃，當中有 1 200 公頃(約 30%)已預留作小型屋宇發展。把 1 200 公頃土地預留作小型屋宇發展會面臨司法覆核，因丁權只指申請權利而非獲批准的權利。是否必須遵行法例預留約 1 200 公頃土地作小型屋宇發展，這個問題會受到法律挑戰；

[陳祖楹女士此時返回席上。]

司法覆核的考驗

必要性

- (d) 新界東北發展計劃須接受必要性的測試，即土地是否必須用作發展。如有必要，為何不使用預留作小型屋宇發展的大約 1 200 公頃土地。若預留 1 200 公頃土地發展小型屋宇是沒有必要的，則可釋出該等土地作發展之用，這樣便沒有必要收地供擬議新界東北發展計劃之用；

相稱性

- (e) 縱使可辯稱不能釋出 1 200 公頃土地作新界東北發展之用，擬議發展仍須接受相稱性的測試。若原居民的權益須受到尊重，為何農戶的權益不必受尊重。根據《基本法》和《香港人權法案》，這是歧視和差別待遇。這是不相稱的；

是否有其他合適的選擇

- (f) 第三個測試是有否其他適當的選擇，即政府當局的現行政策或行動是否有其他選擇，可以盡量減少相關影響或成本。與徵收農地及迫農戶遷離相比，使用粉嶺高爾夫球場用地或任何其他康樂用地作新界東北發展肯定會對環境造成較少損害，對社會也造成較少影響；以及
- (g) 由於擬議的新界東北發展將未能通過以上三個測試，請委員考慮是否值得冒險，令城規會的決定在法庭上遭到挑戰。

[實際發言時間：10分鐘]

FLN-R2019、KTN-R1569－勞資關係協進會

FLN-R2022、KTN-R1572－何怡昕

14. 何怡昕女士借助幻燈片作出簡介，要點如下：

- (a) 她來自長沙灣及深水埗區，代表一個勞工組織；
- (b) 新界東北的農地屬優質耕地，應保留作農業用途，以供應健康食物；
- (c) 縱使住在市區劏房的居民渴望盡快獲安置入住公屋單位，但他們大多是來自內地農村的新移民，知道農地對村民何等重要，並知道住在現代的高樓大廈會如何不習慣。受影響的農戶不願遷離他們的農地，住在劏房的居民也不想被安置在建於這些農地上的出租公屋單位；
- (d) 新界東北不是唯一可供發展的地方。市區仍有空置土地，但卻被用作興建酒店。過往 10 年，新酒店房間的數目增加了 100%，但為市民大眾所建的住宅單位增幅只有 10%。深水埗有許多住宅大廈及工廈獲城規會批准發展酒店，供內地旅客之用；

[邱榮光博士此時返回席上。]

- (e) 新界東北為香港居民生產新鮮蔬菜。透過供應食物，市區與鄉郊的居民互相連結起來。即使有機農作物通常較為昂貴，市區有些居民基於食物安全及味道較佳，仍會向農戶訂菜。鑑於小規模耕作與全球食物安全緊扣、有需要保存傳統食品及保護世界生物多樣化，聯合國把二零一四年定為「國際家庭農業年」。這類家庭式耕作可在馬寶寶及菜園新村找到。從社區收集到的廚餘可轉化為堆肥，減少堆填的需要。這類廢物處理的方法可作為範例，全港十八區皆可效法。在市區進行城市耕作可減少運輸需求，對環境造成較少污染；

- (f) 從深水埗及長沙灣區的社區收集了有關擬議新界東北發展的意見。有意見認為發展不一定表示須興建大廈。現時的房屋問題是房屋政策失誤所造成，應予以糾正。新界東北的土地是最佳的農地，應用作農業生產。她知道土地如用作農耕而非物業發展，其經濟價值會較低。不過，保存農地不單止是為了食物安全，也是為了行業／生產多元化，以免過度依賴金融和旅遊業；
- (g) 一名市民歡迎香港有新鮮食物供應，其他市民則對從馬寶寶社區農場獲得農產品感到非常欣慰。除了常耕及休耕農地外，新界東北仍有土地可供發展。農地應保留作持續發展。外國有例子在郊區進行復耕。政府應在香港推廣相同的政策，並鼓勵年青人參與永續農業；以及
- (h) 繼續傳統農業遺風及小型農場的智慧至為重要。與資本密集型農業不同，小型農場無須使用殺蟲劑。香港人應把目光放遠點，我們需要農地讓市民了解大自然，取得健康的食物。捍衛城鄉共生是教育程度較高的人和當權者所須負的責任。

[實際發言時間：20分鐘]

[會議小休 10分鐘。]

[黎慧雯女士及曹榮平先生此時暫時離席。]

15. 申述人及其代表陳述完畢，主席於是請委員提問。

16. 副主席問及新界東北發展的規劃可怎樣幫助保護梧桐河的生態價值和特色、規劃工作如何顧及農業考慮因素、香港是否有農業政策、農地為何逐漸減少，以及就失去農地所訂的補償政策可否幫助保存新界東北地區現有的農耕作業。粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士作出回應，要點如下：

- (a) 在粉嶺北新發展區內，規劃區第 2 和第 7 區梧桐河可緩減影響的河曲旁邊的地區已劃為「自然保育

區」地帶，以保護稀有的淡水魚類品種和鷺鳥的生境。在《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖編號 S/NE-FTA/13》上有些地區劃為「農業」地帶或「綠化地帶」，在這兩個地帶內「農業用途」是經常准許的；

- (b) 根據《城市規劃條例》，城規會透過為香港擬備草圖，促進社區衛生、安全、便利及一般福利。城規會藉此平衡社區的各種需要；
- (c) 為協助本地農業發展，並以環保的方式促進農業的生產力和現代化，漁農自然護理署(下稱「漁護署」)提供必需的基礎設施、技術諮詢及支援，並透過蔬菜統營處運用農業發展基金支援各類農業發展，包括有機耕種和生態持續發展。根據漁護署的資料，全港共有 4 530 公頃的農地，當中有 730 公頃為常耕農地，餘下 3 800 公頃為具復耕潛力的休耕農地；
- (d) 為肯定農業對香港的重要性，古洞北及粉嶺北兩個新發展區內都保留了農地，讓農戶可以繼續進行農耕作業。在古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖上，有約 58 公頃土地劃作「農業」地帶及「農業(1)地帶」，另有 37 公頃的土地預留作塋原自然生態公園，即合共有 95 公頃土地可繼續進行現時的農業活動，並方便提供基礎設施。「農業」地帶及「農業(1)」地帶主要是用作保存和保護農地及魚塘，以及作為緩衝區，加強保護塋原自然生態公園，防止城市擴展。政府亦會收回可保育濕耕的土地作塋原自然生態公園。此外，在分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」的地區，農業用途是經常准許的；以及
- (e) 虎地坳約有 12 公頃土地已保留作農業用途的「農業」地帶。總體來說，兩個新發展區內約有半數土地面積劃為經常准許作農業用途的土地用途地帶。受擬議新界東北發展影響的農戶可在合適地點購買或租用農地繼續務農。為讓受影響的農戶進行農業

遷置／復耕，政府勘察了古洞南約 103 公頃的農地，其中約 53 公頃是具復耕潛力的休耕農地。政府會盡力協助受影響的農戶在農地復耕。

17. 副主席問及鑑於農戶及農地數目下降，食物供應自給率應否提高。袁月興女士作出回應，論點如下：

- (a) 一般的印象是耕作並非受歡迎的職業。在內地，有些人卻希望保留其在鄉村的農地，在城市經濟衰退時可作為後備的謀生選擇。在二零零八年經濟危機期間，內地沿岸城市有數以千計的工人被解僱，但卻沒有引致暴亂，就是因為耕作為失業的工人提供庇護，在經濟困難時期提供了一個安全網；
- (b) 不過，由於農業產值低，如無政府補貼或支援，農業注定會被工業或金融資本所取代。即使美國及日本政府也為了讓農業繼續存在而給予大量補貼。因此，香港政府應從一個新的角度去審視農業，並留意內地是否有可能因土地短缺、人口增加及水資源污染而出現糧食危機，以致影響香港的食物供應；
- (c) 政府現時提供技術支援及復耕計劃不可視作為農業政策，僅屬不可持續的零星措施。即使把土地劃作「農業」地帶，由於用作耕作的土地和用作住宅用途的土地在產值上有天壤之別，土地最終會落入大發展商的手上；以及
- (d) 政府不應只着眼農業的現有價值，也應看看農業可怎樣為失業人士提供緩衝，為體現和諧社會作出貢獻。現今不少人希望從事耕作，視之為時髦之舉，不過，政府如仍不訂立政策和給予補貼，香港的農業將無法生存。

18. 何怡昕女士作出補充，論點如下：

- (a) 一篇由袁易天撰寫題為「用新界(東北)規劃香港而不是中環」的文章記述，自八十年代當人們知道從

事地產業較務農可賺得更多利潤後，他們便讓農地一直休耕，待適當時機才以更佳的价格出售；

- (b) 二零一二年，香港獲《經濟學人》評為全球「最佳城市」，理由是香港草木茂盛、有許多美麗的島嶼及環境青蔥的公園。郊野和農田令人口稠密的香港重拾活力；
- (c) 根據聯合國糧食及農業組織的數據，世界饑餓人口接近 10 億，全球四分之一的農地質素正逐漸下降，預計到二零五零年，世界人口將達 90 億，糧食產量須增加 70% 以應付需求。糧食危機迫切，香港作為國際城市應有責任作模範，帶頭促進食物生產；
- (d) 縱使規劃署的代表說新界東北的土地有復耕潛力，但實地觀察可見，該等土地大多設置了圍欄，並已由發展商於一九九二年至一九九七年間收購。使用該等土地進行耕作的說法實在令人懷疑；以及
- (e) 農夫陸續被迫停產。農業如要生存，便須採取措施，令發展商不再心存囤積土地謀利的希望。農業是一種文化，永遠無法從金錢的角度去充分評價。若香港仍只繼續追求金融業績而犧牲農業和食物供應，實在令人惋惜。

19. 陳子文先生說，根據他作為農夫的觀察所得，越來越多高學歷的年青人加入農夫行列。他同意袁女士說農業對城市的安全和穩定十分重要。透過社區教育和推廣，更多年青人認識農業的重要性。為便於推動農業，政府或可考慮徵收空置稅以阻止囤積農地。沒有政府的積極參與，農業最後會被逐漸淘汰。政府如認為發展農業是重要的，在鄉鎮規劃方面應給予農業適當的優次。

20. 主席留意到陳先生的農場位處毗連梧桐河河曲劃為「自然保育區」地帶及「綠化地帶」的地區，農業用途在該處是經常准許的，於是問其農場會否受到影響。陳先生說單就其農場

來說也許不受影響，但該區需要的是在更廣闊的範疇對農業進行全面規劃。

[凌嘉勤先生此時返回席上。]

21. 一名委員問道，有多少土地是用作常耕、需要多少土地才可配合長遠的耕作需要，以及農地集中的地方可否劃作「綠化地帶」或「農業」地帶以便繼續作農業用途。粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士回應說，在該兩份分區計劃大綱圖內已保留農地，讓農戶可繼續進行農耕作業。在古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱草圖上共有 95 公頃的土地(包括 37 公頃預留作塋原自然生態公園)可繼續進行現有的耕作活動。塋原自然生態公園北面及南面分別劃為「農業(1)」地帶及「農業」地帶。此外，在劃為「綠化地帶」的地區，農業用途是經常准許的。在虎地坳已預留約 12 公頃的土地，以供繼續進行現有的農耕作業。為推動新界東北發展以配合香港的住屋、經濟及環境需要，一些現有農地難免會受到影響。估計古洞北約有 4 公頃常耕農地，粉嶺北則約有 24 公頃會受影響。除這兩區外，其他分區計劃大綱圖上也劃設了「農業」地帶。在「農業用途」屬第二欄用途的地區，城規會將按每宗申請的個別情況作出考慮。根據漁護署的資料，香港有 4 530 公頃農地，當中有 730 公頃用作常耕，其餘 3 800 公頃正處於休耕。古洞南已勘察的 103 公頃農地中，約 34 公頃(包括約 5 公頃政府土地)屬休耕農地，有潛力作農業遷置／復耕之用。

22. 袁女士說，釐定為香港供應食物需要多少土地，不屬城規會的職能。發展局須釐定食物自給率及可達致所訂目標的路線圖。雖然香港有 4 530 公頃的農地，但農業發展所需的是農業政策及可量化的目標，例如自給率，使城規會及規劃署可相應地規劃土地用途。當局應制訂全面的農業政策，涵蓋內容不止於栽種商品果菜，也應包括飼養家禽及豬隻。目前已有嶄新先進的無污染養豬方法，香港應輸入此等技術和科技以發展農業。在虎地坳保留的 12 公頃土地，因面積細小而且位置偏僻，很容易受外在因素影響。農業如要持續下去，便需有適當的基礎設施及規劃。主席澄清說，農業政策屬食物及衛生局的管轄範圍。

[何培斌教授此時暫時離席。]

23. 一名委員問及新界東北發展如何與香港與內地融合及城鄉共融扯上關係、城鄉共融與城鄉共生兩個概念有何不同、是否有如何達致城鄉共生的具體建議、虎地坳以及古洞北南部和北部的農地可如何復耕。陳子文先生回應說，深圳顧客跨境購買馬寶寶社區農場的農產品可展示香港與內地融合的情況。這也許是該區的發展方向。主席再問及內地人士跨境購買農產品會否引致類似他們從香港購買奶粉的問題。陳先生回應說他不認為香港與內地融合必定是壞事，融合或可視為機遇。為免被人濫用，政府或可施加適當的關稅，一方面增加政府的收入，另一方面亦減少因有過量旅客出入而對居民造成滋擾。有關城鄉共生的概念，陳先生說是由澳洲兩位環境及農業學專家 **Bill Mollison** 及 **David Holmgren** 提出的。他們於七十年代提出永續栽培的概念，意指永續農業或永續栽植，透過農業及其他生活元素的設計，創造一個可持續發展的系統。陳先生和友人用邊緣效應去詮釋城鄉共生的現象。中國人傳統上會把鄉郊和市區視為兩個明顯分隔的地方。然而，粉嶺綠悠軒是一個例子，展示市區和鄉郊生活可如何共存。馬適路是馬寶寶和綠悠軒之間的劃分界線。綠悠軒的居民會前往馬寶寶耕作，亦會把廚餘帶到馬寶寶。他們重視馬適路兩邊的城鄉社區共生，進行資源交換，以及經驗交流。不過，如容許市區擴展，郊區的面積會不斷縮減，直至鄉郊社區完全消失。希望城鄉共生的概念可在新界東北發展中實現。

[邱浩波先生此時暫時離席。]

24. 袁月興女士作出陳述，論點如下：

- (a) 如果供應房屋是發展新界東北的主要目的，以解決香港房屋嚴重短缺的問題，則房屋應建在交通便利的市區。對香港人來說，天水圍的經驗是一個惡夢。預計新發展區在早上和傍晚繁忙時段上下班交通會十分繁忙，會令人對遷入新界東北卻步。低收入階層覺得新界東北的公共房屋欠吸引力，住屋單位便會閒置；
- (b) 至於建議在區內發展的私人房屋，年青人是無法負擔得起的。越來越多人利用房屋單位謀利，不斷削弱年青一代的社會階層流動性。新界東北的高尚住

宅最終會落入希望投資於香港地產市場的內地富豪手裏，促使中港融合；

- (c) 有關農地的復耕潛力，這需要適當的農業政策配合，特別是補償方面。農業極之依賴土壤、陽光及基礎設施配套；以及
- (d) 就遷移農場而設立一個對農業生產有利的系統是必要的，而這需要投放大量資金。沒有政府的支援或協助，農場遷移後會無法維持下去，因為農業生產的剩餘價值十分低，無法讓農戶有足夠資金自行設立一套新的農業系統。因此，最佳的安排不是遷移農場，而是讓農場留在原處，政府為農戶提供各類技術支援，協助他們繼續在自己的農場進行農業活動。

25. 袁女士補充陳先生對城鄉共生的意見時說，農業本身是易受影響的生產過程，無法與地產及金融業平等競爭。根據經濟原則，把這些行業放在一起，會導致農業逐漸消失。內地有一項政策，就是農地不能少於 18 億畝。當農地須用作其他用途，便須在別處物色數量相應的土地用作耕種，以補償所損失的農地。假如政府對農業界別不予支援，農業便無法與其他高產值的生產共存。雖然主席表示為農業事務訂立政策屬食物及衛生局而非發展局的管轄範圍，但食物及衛生局的官員卻向她表示土地事宜與他們無關。由於並沒有單獨一個決策局負責處理所有農業事務，農業在香港變得極之無助，也易受影響。香港應借鏡內地過往數十年在農業發展方面所取得的成績。

[邱榮光博士此時暫時離席。]

26. 何怡昕女士在回應是否有任何詳細的城鄉共生建議時說，市民大眾很難提供這樣的規劃建議；反過來說，這應是政府的責任。馬寶寶社區農場是一個城鄉共生的好例子，農場為城市生產可靠的糧食，廚餘收集後可用作堆肥，亦可紓緩堆填地方短缺所造成的緊張情況。政府在未來可考慮能否推廣與農業及廢物處理相關的工業，進一步把城鄉連繫起來。

27. 該名委員再問到該兩份分區計劃大綱圖上的常耕農地數量、分布情況及區內主要的持份者。錢敏儀女士回應說，塱原南北兩面的地方屬耕作活動相對活躍的農地，主要持份者為濕地的農戶。漁護署及長春社正為那些農戶安排復耕計劃。估計虎地坳約有 7 公頃的土地具復耕潛力。

28. 有關香港與內地融合方面，余顯璧女士說，待全港基礎設施發展完成後便會實現，那些大型基建項目(例如港珠澳大橋、第三條機場跑道以及在香港水域的人工島)乃為香港與內地融合而規劃，並非只為香港人的利益而設計。北區居民已感受到實施內地居民個人遊計劃所產生的負面影響。假如建議的新界東北發展計劃沒有得到審慎處理，不愉快的經歷會在新界東北重演。

29. 規劃署署長凌嘉勤先生說，香港與內地融合涉及許多方面，包括香港、深圳及珠江三角洲地區之間各類社會經濟互動。這些互動包括旅客、貨物、資金和資訊的流動，一方面會為過境安排帶來壓力，另一方面為香港的零售業和旅遊業締造經濟機遇，並為當區居民提供就業機會。

[許智文教授此時暫時離席。]

30. 一名委員觀察到新界東北有許多農地被圍起，荒廢不用，他問有多少農地屬常耕，有多少用作其他用途，以及有多少處於休耕。陳子文先生回應說，被圍起的是私人發展商囤積的土地，正待發展或出售。若有農業政策限制農地用途，或有政策規定必須支付空置稅，這現象便不會出現。袁月興女士說，農業由於經濟回報低，本身難以持續下去。在內地，農業需有第三產業支援，例如提供廚餘加工服務以作為農民額外的收入來源，而農業亦可發揮醫藥、服務、教育及環保功能。開發農業的這些功能，可補助農產品經濟回報低的情況。馬寶寶社區農場組織導賞團正是一例，展示如何利用農業的服務功能去增加農戶的收入。發展副業的功能，可以幫助農業繼續存在，否則農業會被逐步淘汰，由其他產值較高的生產所取代。

31. 一名委員問申述人及其代表對以下事項可有任何建議：可維持香港有穩定食物供應的適當食物自給率、可達致該比率所需的土地和勞工數量；考慮到有些國家的政府對農業給予大

量補貼，香港是否有足夠的資源去支援農業發展，包括提供技術支援和研究機會；以及考慮到市區缺乏房屋用地而新市鎮(例如屯門及沙田)已幾近完全發展，對為年青人提供能負擔的房屋所進行的全面長遠規劃而言，發展新界東北是否必要。

32. 袁月興女士回應該名委員關於房屋用地需求的問題說，由於市區仍有空地，政府應考慮發展這些土地或先把預留作發展政府、機構或社區設施或其他用途的土地改為住宅用途，因為市區已有現存的基礎設施，發展房屋會較便宜，也可更快落實。樓價難以負擔是結構性的經濟問題，起因是外國和內地有大量投資湧入地產市場，並非因為房屋供應短缺而造成的。

33. 該名委員再問到香港是否需要為新發展區的房屋進行全面長遠規劃，而不是在市區間歇推出零星的房屋發展項目。袁月興女士回應說，沒有人口政策，長遠城市規劃便失去依據。至於食物自給率，她說可參考內地和外國的自給率，南京的自給率是 30% 而日本多年來都維持 100% 的食米自給率。香港蔬菜現時的自給率只為 1.9%。香港應訂立農業政策以釐定自給率，使城市可較為安全和穩定。一般認為從防禦社會及環境危機而言，自給率越高越好。然而，自給率若要由 1.9% 增至如 5% 至 7%，政府為農業界別提供的經濟和技術支援必須相應提高。釐定自給率較實際的方法是由規劃署研究，如果所有非常耕農地均投入生產，可增加的食物產量有多少。

34. 何怡昕女士回應委員的提問時，請委員留意一篇名為「香港農地一塊都不能少」的文章。該文載述南京、上海及新加坡的食物自給率分別為 30%、50% 及 5%。香港蔬菜的自給率於一九八五年為 30% 而現時是 2.3%。若 4 500 公頃農地全部用作常耕農地，預計香港可達致的自給率約為 45%。

35. 至於房屋問題，何女士說市區重建局的用地均用作普羅大眾無法負擔的「偽豪宅發展」。根據二零一一年人口普查，住宅單位約有 2 600 000 個，但住戶數目卻只有約 2 300 000 戶。二零零四年至今，有 91.6 公頃土地用作興建酒店，但新發展區只有 88.3 公頃的土地會用作發展房屋。政府應向公眾清楚指明約 4 000 公頃的空置土地和約 2 000 公頃以短期租約批出的土地位於何處，以及這些土地是否適合作房屋發展。據悉，政府又把 47 幅土地以象徵式一元的租金租出作康

樂用途，例如粉嶺高爾夫球場。據估計，該處 170 公頃的土地可為大約 80 000 人提供居所。那些康樂用地應用作發展房屋，而約 600 公頃的農地則不應作此用途。為確保食物安全，農地應保留作農業生產。

36. 主席請錢女士就資助房屋用地可否位處市區重建用地、為何認為粉嶺高爾夫球場用地不適合用作發展、空置土地的狀況以及預留作小型屋宇發展的土地可否用作其他發展等提供意見。錢女士作出回應，要點如下：

- (a) 新發展區公共和私人房屋的比例分別是 60% 及 40%，與《長遠房屋策略》一致。從市區重建或土地用途檢討所獲得的土地，例如「綠化地帶」的土地，會按照該比例發展公共和私人房屋，以應付短期、中期及長期的房屋需求；
- (b) 政府在決定用地的用途前，會先考慮用地及其周圍地方的特點。區內所提供的基礎設施可否配合建議的發展，而建議用途是否配合四周的發展均屬重要的考慮因素。除房屋之外，香港還需要不同類的發展，當局必須兼顧各方面對土地的需求，從中作出平衡；
- (c) 粉嶺高爾夫球場日後的用途是「新界北部研究」其中一個研究項目。由於研究需時完成，即使其後認為該高爾夫球場適合發展住宅，也不是可及時解決迫切的房屋問題的辦法；
- (d) 人口趨勢顯示全港人口於未來 30 年會增加 1 400 000 人，而平均住戶人數則會持續下降。由於出租公屋輪候冊上的人數已達 125 000 人，確有真正需要提供房屋以應付不足的情況；
- (e) 有關空置土地的資料，可瀏覽發展局的網站。有些空置土地，由於道路面積及發展項目之間的距離太窄等問題，未必適合用作發展。儘管如此，如有合適的空置用地，當局會考慮用作發展；以及

- (f) 至於預留作小型屋宇發展的用地是否可供使用，則須視乎小型屋宇政策檢討的結果而定。此外，那些用地有部分位處偏僻地區，未必適宜作大型房屋發展之用，因為位置方便易達的土地才適合作這類發展。

37. 由於委員再無問題，主席多謝申述人及其代表以及規劃署的代表出席聆聽會。他們全部於此時離席。

其他事項

要求重新編排時段

38. 主席報告，早上有一名遲到的申述人，得知可用投影片協助口頭陳述時，要求把她在聆聽會發言的時段重新編排至稍後的日期，以便擬備必需的陳述材料。經商議後，委員同意重新安排相關申述在之後的另一日進行，至於日後再有申述人及其代表要求重新編排在聆聽會發言的時段，城規會秘書處可因應個別情況代為處理。

申述人及其代表陳述的方式

39. 主席問到應否限制申述人及其代表的陳述方式。凌嘉勤先生答覆說，陳述應只限口頭作出，因為有些方式(例如音樂、話劇及舞蹈)會很抽象。副主席說，附於或配合口頭陳述主要內容的錄影片段、歌曲等或可接受。一名委員說使用歌詞表達意見可予接受。經商議後，委員同意申述人及其代表的陳述應只限口頭作出，而唱歌可包括在內。

40. 會議於下午一時二十五分休會午膳。