

1. 會議於二零一四年十月二十一日上午九時五分恢復進行。

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

鄒桂昌教授

符展成先生

何立基先生

黃令衡先生

李美辰女士

陳福祥先生

葉德江先生

雷賢達先生

袁家達先生

地政總署副署長(一般事務)

林潤棠先生

民政事務總署助理署長(2)

許國新先生

規劃署署長

凌嘉勤先生

簡介及提問部分

[公開會議]

3. 以下規劃署的代表及申述人或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-R2215、KTN-R1763 – 曾焯文

曾焯文先生 — 申述人

FLN-R3100、KTN-R2650 – 黃嘉靈

黃嘉靈女士 — 申述人

FLN-R2729、KTN-R2279 – Ng Ka Kit

FLN-R2911、KTN-R2461 – Leung Mei Ngan

FLN-R3053、KTN-R2603 – Chris Chan

FLN-R3054、KTN-R2604 – Lau Fuk Lik

FLN-R3058、KTN-R2608 – 潘宇軒

FLN-R3065、KTN-R2615 – Cheung Wing Kei

FLN-R2767、KTN-R2317 – Fun Lee

FLN-R2764、KTN-R2314 – 吉秋爽

FLN-R3162、KTN-R2712 – 李慧玲

FLN-R3245、KTN-R2795 – 李俊良

戴毅龍先生(東北城規組) — 申述人的代表

FLN-R3071、KTN-R2621 – 賴俊靈

賴俊靈先生 — 申述人

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/NE-KTN/1》及《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號S/NE-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／意見人不得長篇大論，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-R3071、KTN-R2621 – 賴俊靈

8. 賴俊靈先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他住在市區，二零零九年參與有關保衛菜園村的示威和立法會會議時才開始對鄉郊的事宜有所認識；
- (b) 每次探訪菜園村，村民對他們都很友善。他覺得與村民有濃厚感情；
- (c) 另外，他嘗試耕種已有半年，並於二零一一年首次到馬屎埔一遊。他關注與新界農地相關的事宜，例如馬屎埔村及新界東北新發展區等。他亦有參與在上水舉行的諮詢會；
- (d) 他最近遇見一位先前住在菜園村的老婆婆。她須長途跋涉往荃灣售賣她的農產品。這顯示新界東北的村民如失去家園便無法謀生；以及
- (e) 這兩份分區計劃大綱圖會摧毀區內蓬勃的活動、村民之間的關係以及人與土地之間的關係，政府應予撤回。

[實際發言時間：9分鐘]

FLN-R2729、KTN-R2279 – Ng Ka Kit

FLN-R2911、KTN-R2461 – Leung Mei Ngan

FLN-R3053、KTN-R2603 – Chris Chan

FLN-R3054、KTN-R2604 – Lau Fuk Lik

FLN-R3058、KTN-R2608 – 潘宇軒

FLN-R3065、KTN-R2615 – Cheung Wing Kei

FLN-R2767、KTN-R2317 – Fun Lee

FLN-R2764、KTN-R2314 – 吉秋爽

FLN-R3162、KTN-R2712 – 李慧玲

FLN-R3245、KTN-R2795 – 李俊良

9. 戴毅龍先生借助一些照片作出陳述，要點如下：

參與社會運動

- (a) 他於一九九五年首次參與社會運動。當時政府有計劃把屯門虎地中村發展為現時的富泰村。政府原先表示虎地中村為一條佔用政府土地的非原居民村落，故沒有為受影響的村民提供補償及安置；
- (b) 當時他是嶺南大學的學生。趁着當時的港督到訪大學，他們舉行示威，向港督轉達村民關注的問題，不久便獲悉虎地中村的村民會獲得賠償及安置。部分村民雖然接受了賠償，遷入公共屋邨，但其後有許多老人家因為不習慣由鄉郊生活方式改為市區生活方式，不久便過身。那宗事件啟發了他參與社會運動；
- (c) 越來越多香港人參加街頭示威來對抗不公義的事情。例如很多人站出來反對破壞菜園村；很多藝術工作者都參與簽名運動，反對新界東北新發展區地盤平整及基建工程的撥款建議。如城規會同意該兩個新發展區的分區計劃大綱圖，只會迫使更多人參與社會運動。其實，新界東北許多鄉村都有參與佔中運動，爭取一個更能保障他們利益的完善政治制度；

將會受新發展區發展計劃影響的人士

- (d) 他是一名攝影師，曾為將會受新發展區發展計劃影響的新界東北村民拍攝照片以作紀錄。他簡略描述其中一些村民，內容如下：
- (i) 一名在古洞區經營三間工廠專門回收電子遊戲機的商家——那些工廠現時僱用約 180 名工人。工人主要來自附近地區，包括元朗、上水及古洞村。該名商人在古洞出生，父母仍居於該處，故他不想離開。就算他獲批另

一幅土地以重建工廠，可是沒有了熟識其工廠運作的工人，他也無法經營；

- (ii) 一名住在石仔嶺花園安老院的老伯——他先前已被迫兩度遷居，這次將會是第三次。他現時在石仔嶺花園經營一間士多，藉以維生；
- (iii) 近石仔嶺花園的一家醬油廠——工廠僱用 60 多名工人，主要是古洞的村民；由於需要照顧家人，他們無法到其他地方工作。如醬油廠被迫搬遷，便不能僱用具備所需技能的工人，工廠只得倒閉，現有的工人會失去工作；
- (iv) 馬屎埔一名農夫——該農夫現時在上水天光墟售賣其所種植的蔬菜。如鄉村被毀便無法謀生，只有申請綜緩。該農夫又告訴他，如無地可耕至令運動少了，也許他會早些死去；
- (v) 住在坪輦的一名女士——她是坪輦關注組的成員。加入關注組前，她對時事不感興趣，只會照顧家人、看電視和搓麻將。不過，她現在對反對新界東北新發展區已變得非常積極；
- (vi) 一名在古洞擁有物業的男士——他有資格領取一筆合理的補償，但他不想領取現金補償，因其母親仍住在村內，他希望其後代可繼續居於古洞；
- (vii) 一對新婚夫婦——該對夫婦受過高深教育，但他們選擇了鄉郊生活方式，從事耕作並與大自然密切互動。他們選擇在新界東北舉行婚禮活動，包括在該處拍婚照和舉行婚宴；

- (e) 透過與村民互動，他更了解他們的生活。事實上，有些村民的祖先世代已在馬屎埔定居。新界東北新發展區會演變成一宗社會和政治事件，政府須加以解決；
- (f) 當他公開為該對夫婦在新界東北拍攝的婚照系列時，很多其他攝影師都對該區的自然美景感到驚嘆。攝影師很難在香港找到優美的地方拍照，因為發展已令許多地方遭到破壞。新界東北發展計劃所建議的發展會破壞該區的生態價值和自然美景，以及區內具經濟價值的本土工業／企業。這是剝奪資源而不是發展；

政府處理房屋問題的政策

- (g) 政府現時對付樓價高企的政策就是增加房屋土地供應，但這可能不是正確的做法；
- (h) 以前他以為把建屋目標訂為 85 000 個房屋單位的前房屋政策，也許是解決房屋問題的正確做法。不過，亞洲金融風暴後，樓價大跌並引致負面影響，包括負資產及對企業現金流量的負面影響等，他明白到單靠增加房屋供應來壓抑樓價不是正確的做法；
- (i) 他曾對內地的土地改革做過一些研究。五十年代，內地在鄉村地區進行改革，把地主的土地分配給農民，使他們可以利用自己的土地謀生。眼看着鄉間的土地改革，市區很多租住單位的人都拒絕向業主交租。結果，業主只好減租及／或把物業交給政府。可是，租金被壓得很低，以致沒有足夠資金進行維修，加上更多人被迫住在一起，令居住環境過度擠迫，導致房屋失修的問題；
- (j) 至於香港方面，香港的公共房屋計劃，始於政府為安置受石硤尾大火影響的災民及緩和自一九六七年暴動後的社會動盪而訂定的策略。當局以分六十年攤還建築成本、管理費用及通脹的方式，收取公屋

租金。公屋建在規劃作工業發展或市區擴建的地區附近，如荃灣、石硤尾和西區。在那些新區興建公屋有助把入息較低及居住環境惡劣的人士遷移到新區居住，而他們則提供勞動力，推動了新區的發展。政府其後出售新區的土地供私人發展之用，賺取土地收益。提供公屋的策略方針讓政府可以穩定的方式提供房屋和維持樓價，並確保政府及房屋委員會的土地收益；

支持本土工業及農業界別

- (k) 香港經濟極度依賴金融及地產。政府應支持其他界別，例如工業和農業界別，以降低香港經濟對地產界的依賴。若是這樣，地產界便會漸漸萎縮，樓價亦會下跌；
- (l) 政府應支持本土工業及農業界別。古洞有若干本土工業。例如在古洞有一家知名傳統品牌的製刀廠，若發展古洞，製刀廠便須停產。另有一家工場生產手造肥皂及小手工藝品，那位生產手造無毒肥皂的女士僱用了一些當地工人，產品亦已建立了品牌。市場對這些環保產品有需求，有數間商店現正發售這些產品。這就是可持續發展。政府未有提供任何支援，以維持這些本土工業／企業，更糟糕的是在新發展區設高科技產業的建議會破壞那些本土工業／企業；
- (m) 古洞有多家有機農場和果園。這些農業活動是可行的，並可為居民提供生計；
- (n) 他認識一對奉行環保生活的夫婦。太太積極推廣環保，丈夫在大學教授天台耕種。據該對夫婦所稱，農地持續減少已導致糧食短缺的問題。他們希望推動天台耕種，藉個人力量對付糧食短缺的問題。在郊區保留足夠農地對確保本地食物供應十分重要；
- (o) 農業十分重要，不但有助資源循環，也確保城市繼續存在和成長；

[凌嘉勤先生此時返回席上。]

現有住宅發展項目空置率偏高

- (p) 有些現有住宅發展項目空置率偏高，例子之一就是古洞的低密度住宅發展項目天巒。他展示一幅他在一個周末傍晚拍攝的照片，從照片可見只有 13 個單位是亮着燈的，該處實際上是個「鬼城」。據一份雜誌報道，一名住在天巒的藝人表示選擇居於該處，主因是居於該處的人不多；另有一名在該處擁有房屋的業主表示他沒有住在自己的物業，只把物業用作多次按揭以便融資；
- (q) 當政府聲稱房屋供應不足時，石仔嶺花園對面的天巒則大多空置。天巒佔地約 80 公頃。這類高尚住宅十分昂貴，是很多香港人所不能負擔得起的；
- (r) 古洞北新發展區有多幅大面積的土地劃為低密度住宅用途，可發展為類似的高尚住宅。若是這樣，或會製造更多「鬼城」。提供高尚住宅無助解決低收入人士迫切的住屋問題；
- (s) 新界東北新發展區的擬議發展模式對香港沒有幫助，並會摧毀蓬勃的本土工業／企業及農業活動。這會減少低收入人士的就業機會。會有更多人感到冤屈而投向社會運動，與政府對抗；以及
- (t) 促請城規會不要贊同分區計劃大綱圖的修訂。

[實際發言時間：100 分鐘]

[陳福祥先生此時暫時離席。]

FTN-R3100、KTN-R2650—黃嘉靈

10. 黃嘉靈女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她住在三聖邨，經常會到附近的海灘散步。數年前該處築建堤壩後，魚被堤圍所困，很多魚因此死去。這顯示些微人為干預也可造成不可逆轉的影響；
- (b) 有數據顯示現時有很多空置住宅單位，包括公共及私人房屋單位，故沒有需要興建更多房屋；
- (c) 土地應留給有特色的企業。政府應提供機會，使非核心企業得以持續發展，讓具有不同技能的人士可以謀生；以及
- (d) 為市民提供選擇不同生活方式的機會十分重要。並非所有人都喜歡在刻板劃一的市區環境生活，做沉悶的工作只為支付按揭還款。市區應保留邊緣地區，讓市民有機會以不同方式過生活，例如經營咖啡店、開辦工場自製產品等。長遠來說，在市區邊緣地區以這種生活方式過活會更具可持續性。

[實際發言時間：10分鐘]

FLN-R2215、KTN-R1763 – 曾焯文

11. 曾焯文先生作出陳述，要點如下：

- (a) 新界東北新發展區讓內地人無須申領入境證而可來港居住。屆時便再無邊境管制，「一國兩制」便會蕩然無存；
- (b) 邊境地區及綠化的鄉郊是昔日殖民政府刻意保留的緩衝區。保留緩衝區是重要的，否則，內地人在內地發生動亂時會湧入新界東北地區。這會對香港人的生活和財產構成損害；
- (c) 發展新界東北新發展區並無必要，因政府已預留房屋用地以應付未來五年的建屋目標。新界東北新發展區的第一期到二零二三年方才完成，不能解決香港迫切的住屋問題；

- (d) 新界東北新發展區佔地 614 公頃，當中約 400 公頃須進行收地。兩個新發展區內只有 96 公頃土地會作住宅用途，而公共／私人房屋的比例是 40 比 60。劃作私人住宅用途的土地主要供興建低密度的高尚住宅。只有 36 公頃土地(約佔新界東北新發展區總面積的 6%)會用作興建租住公屋及居屋單位。新界東北新發展區會摧毀約 10 000 名村民的家園，其中一些已數代居於該處。這些受影響的村民或許不是原居村民，但他們也有自己的權利。發展新界東北新發展區亦導致石仔嶺花園的安老院須予拆卸，1 000 多名現時居於該處的老人家會失去家園。縱使政府同意興建新的安老院，但據悉很多受影響的老人家都不符合可獲安置的資格；
- (e) 容許擁有土地面積超過 4 000 平方米的土地擁有人申請原址換地的政策，正被擁有大量土地業權的發展商及原居村民所利用。政府會提供公帑興建基礎設施，而土地擁有人只須補若干地價，便可以非常低的價格把其所囤積的土地發展為高尚住宅。這便犧牲了村民、本土農業、本土工業／企業及大自然。事實上，受新發展區發展計劃影響的農地佔香港常耕農地約 25%；
- (f) 政府未有為香港的鄉郊地區訂立可持續發展的計劃。有見於此，發展商在預計日後的發展機會後，只會把鄉郊土地作臨時用途；
- (g) 政府聲稱新發展區會在研發、商業及零售以及社會服務等範疇提供 37 000 個新就業機會。不過，他質疑日後的居民會否具備所需的技能以配合這些就業機會；
- (h) 政府不理會村民及支援的關注組所表示的極度強烈反對以及就分區計劃大綱圖收到的 50 000 份反對書。新發展區發展計劃將會是一項預計發展成本達 1 200 億元的「大白象計劃」，當中約 95% 的資金會用作收地，令擁有大量土地業權的發展商和原居村民得益；以及

- (i) 促請城規會以更具透明度的方式處事，不應做「橡皮圖章」，而應否決新界東北新發展區計劃。

[實際發言時間：10 分鐘]

[會議小休 10 分鐘。]

[鄒桂昌教授及許國新先生此時暫時離席。]

12. 申述人及其代表陳述完畢，主席於是請委員提問。

13. 副主席請粉嶺、上水及元朗東規劃專員回應申述人就新界東北新發展區計劃是否有必要的提問，尤其是(a)為何必須發展兩個新發展區以滿足住屋需求；(b)兩個新發展區會提供的公共房屋；(c)計劃在兩個新發展區提供的就業機會；及(d)當局擬採取什麼措施去減少對區內居民以及本土工業／企業及農業的影響。錢敏儀女士作出回應，要點如下：

- (a) 當局推算香港人口在未來 30 年會增加 140 萬。根據《長遠房屋策略》，未來 10 年公共及私人房屋單位的供應目標為 470 000 個單位，公共與私人房屋的比例為 60 比 40。此外，在租住公屋總輪候冊內尚未處理的申請約有 125 000 宗。鑑於上述住屋需求，政府已採取措施，以增加短期、中期及長期的房屋供應。古洞北和粉嶺北兩個新發展區是主要的土地供應來源，用以應付中、長期的房屋需求；
- (b) 兩個新發展區會提供約 37 000 個資助房屋單位及約 23 000 個私人房屋單位。住宅發展會因應基礎設施的數量而分期進行；
- (c) 兩個新發展區會為技術水平不同的人士提供約共 37 700 個新就業機會。尤其是古洞北已預留用地作商貿及科技園以及研發用途，會提供約 17 000 個就業機會。此外，兩個新發展區的商業、零售及服務行業用途會提供約 25 000 個就業機會，這些職位可能適合技術水平較低的人士；

- (d) 根據二零一一年人口普查，兩個新發展區地區的鄉郊工業提供約 1 900 個就業機會。本地工業／企業包括露天貯物場及工場。此外，根據作為新界東北新發展區顧問研究一部分的基線研究，在二零零八年至二零一一年間，研究區內共有約 190 間鄉郊工業機構。這些機構包括機械修理、貯木場、修車場、食物製造廠、貨倉及露天存放場。當局認同鄉郊工業用途和露天貯物／港口後勤活動對香港的經濟發展具重要的作用，故已把一些合適地點的土地指定作「工業(丁類)」地帶、「露天貯物」地帶和「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶，以重置受影響的用途；
- (e) 根據二零一一年人口普查，兩個新發展區地區有 65 人歸類為「漁農業熟練工人」。基於農業對香港的重要性，兩個新發展區已劃出共 95 公頃的土地，讓居民繼續在區內從事農耕作業。這包括預留作塱原自然生態公園的 37 公頃土地、塱原自然生態公園以北劃為「農業(1)」地帶的地區，以及塱原自然生態公園以南及虎地坳劃為「農業」地帶的地區；
- (f) 有意見認為馬屎埔的農業活動應予保留。不過，馬屎埔位處現有新市鎮一處指定為擴展區的地區，最適合發展為日後的市中心及作高密度發展。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，當中約 34 公頃為休耕農地，具潛力作農業遷置／復耕之用。政府會盡力協助受影響的農戶復耕；以及
- (g) 當局會根據現行政策為受影響的村民提供補償及安置。此外，在古洞北及粉嶺北兩個新發展區已分別預留兩塊公共房屋用地，以便在同一地區提供安置的機會。

14. 主席請粉嶺、上水及元朗東規劃專員闡明(a)香港住宅物業整體的空置率；以及(b)古洞北新發展區的住宅發展類型是否

如申述人所聲稱的是低密度高尚住宅。錢女士作出回應，要點如下：

- (a) 根據手頭上的資料，二零一一年私人住宅單位的空置率約為 4.3%，當中包括已取得入伙紙但未入住及處於買賣期間的空置物業，可見空置率並不高；以及
- (b) 粉嶺北新發展區位於梧桐河與現有的粉嶺及上水新市鎮之間的地區，屬該兩個新市鎮的自然擴展。兩個新發展區市中心的住宅用地的建議地積比率為 5 至 6 倍。在古洞北，有些住宅用地建議用作地積比率為 3.6 倍的中等密度發展。那些用地採用較低的地積比率是為了確保可與朝向雙魚河的建築物的高度輪廓融合。建議在古洞北進行的中等密度發展與天巒不同，天巒的地積比率只有 0.4 倍，而建築物高度則為 3 層。

15. 主席說有些申述人表示新發展區發展計劃會影響本地工業。雖然他明白醬油廠需要大幅用地，可能較難搬遷，但他請申述人及申述人的代表評論其他本地工業／企業(例如製刀廠及肥皂工場等)是否必須在現有的地點經營，以及此等用途是可否遷入工廈。申述人對問題表示並無意見。

16. 一名委員問到粉嶺、上水及元朗東規劃專員較早時提及的 65 名農業工人是否只涵蓋那些在馬屎埔工作的工人。錢女士說二零一一年人口普查的數字涵蓋該兩個新發展區。

17. 主席說黃嘉靈女士(FLN-R3100、KTN-R2650)在陳述時表示，從食物安全的角度而言，有本地生產的食物十分重要。就這方面，他問黃女士以香港的情況來說，本地生產的食物所佔比例應為多少才算合適。黃女士說根據可持續發展的原則，本地生產食物所佔比例應越高越好。其他國家在荒廢的工廠、停用的鐵路或道路所覆蓋的土地上種植食物，盡力增加本地生產的食物。本地種植的食物可較容易追蹤生產的來源，可確保有較高的食物安全水平。在七十至八十年代，我們的食物約有 50% 是在本地種植，但現時只有約 2%。把本地種植食物的比例增加到 5% 至 10% 顯得合理。

18. 黃女士接着說，香港已有許多建築物，她不明白為何馬屎埔的常耕農地距離現有的鐵路站十分遠而仍要用來發展。錢女士回應說，粉嶺北新發展區是粉嶺及上水新市鎮的自然擴展。緊貼粉嶺及上水鐵路站的地區已經發展。粉嶺北新發展區會善用現有新市鎮的道路基礎設施及政府、機構或社區設施。粉嶺北新發展區會提供額外的房屋，規劃人口約為 70 000。此外，當局已計劃提供政府、機構或社區設施及進行道路改善工程，以供現有及規劃的人口使用。當局又擬在粉嶺北新發展區設兩個公共交通交匯處，以改善與現有新市鎮的接駁，並計劃關設行人道網絡及單車徑，使新發展區與周邊的鄉村地區連接得更好。

19. 一名委員說有些申述人曾表示兩個新發展區只有小部分的土地會用作興建房屋，於是請粉嶺、上水及元朗東規劃專員解釋擬備分區計劃大綱圖的規劃原則，尤其是低密度住宅用途及其他附屬設施的比例。錢女士作出回應，要點如下：

- (a) 兩個新發展區的範圍及土地用途建議是根據「新界東北新發展區規劃及工程研究」而擬定的，並已考慮區內特色、規劃人口、道路及污水收集基本設施的負荷能力及城市設計的因素；
- (b) 古洞北新發展區方面，主要的土地用途建議闡述如下：
 - (i) 計劃設於落馬洲支線的古洞站的周邊地區規劃作高密度的私人／公共房屋發展，地積比率為 5 至 6 倍。新發展區日後有八成以上的人口會住在可徒步往返鐵路站的範圍；
 - (ii) 鐵路站東北較遠處近雙魚河、現有鄉村及一個風水林的地區規劃作中等密度的住宅發展，地積比率定為 3.5 倍，與天巒的低密度發展(地積比率為 0.4 倍)極為不同；
 - (iii) 有土地劃作農業用途，包括預留作塱原自然生態公園的土地，以及該公園北面及南面的農地；

- (iv) 新發展區北部及西部有些地方劃為「綠化地帶」，覆蓋山丘及風水林。該「綠化地帶」會作為新發展區的綠化緩衝區；
 - (v) 也有些地方會預留作商業及零售用途，以及政府、機構或社區設施，包括醫院及中、小學；以及
 - (vi) 新發展區南部近策略性道路網約有 11.7 公頃的土地劃作商貿及科技園用途。該用地北部近落馬洲河套地區約 5.8 公頃的地方劃作研究與發展用途；及
- (c) 粉嶺北新發展區方面，則主要作為現有粉嶺及上水新市鎮的自然擴展，以善用其靠近兩個鐵路站的地利。當局已為北環線日後擴展提供彈性，以便為粉嶺北新發展區提供服務。虎地坳有部分土地劃作農業用途。

20. 錢女士回應主席的提問時說，兩個新發展區共提供約 60 000 個新住宅單位(公共／私人房屋的比例是 60 比 40)。規劃人口為 173 000。

21. 由於委員再無問題要提出，主席多謝政府的代表、申述人及申述人的代表出席會議。他們於此時離席。

22. 會議於下午十二時零五分休會。