

1. 會議於二零一五年一月十四日上午九時恢復進行。

2. 下列委員及秘書出席了恢復進行的會議：

黃遠輝先生 副主席

陸觀豪先生

劉智鵬博士

梁宏正先生

馬詠璋女士

鄒桂昌教授

黃令衡先生

陳福祥先生

楊偉誠先生

地政總署副署長

林潤棠先生

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

規劃署署長

凌嘉勤先生

[公開會議]

3. 以下政府的代表、申述人及提意見人和他們的代表此時獲邀到席上：

蘇震國先生 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

劉志庭先生 — 規劃署高級城市規劃師／大埔

王國良先生 — 運輸署工程師／大埔(1)

陳勁東先生 — 漁農自然護理署(下稱「漁護署」)自然護理主任(大埔)

R 13(白理桃)

白理桃先生 — 申述人

R 17(長春社)、R 1255(劉善鵬)

吳希文先生 — 申述人的代表

R 18(嘉道理農場暨植物園)

趙善德博士 )  
聶衍銘先生 ) 申述人的代表  
胡明川女士 )

R 26(姚松炎)、R 1629(張超雄)、R 1681(Suen Palmer, Helen)、R 1687(Chong Yiu Kwong)、R 2778(Yvonne Lui)、R 2952(W.L. Hon)、R 4642(Erna Zint)、R 5245(黎慎初)、R 5909(Yvonne Lui)、C 91(Lo Fai Road Greenbelt Concern Group)及 C 437(B.Y. Lam)

Ms Yvonne Lui(許太太) ) 申述人及申述人的代表  
歐卓基先生 )

R 47(Yvonne Lui Yan Yan)

仇志澄先生 — 申述人的代表

R 124(胡明洋)、R 950(劉志鍵)

譚凱邦先生 — 申述人的代表

R 191(陳秀霞)、R 3290(葉錦儀)

葉錦儀女士 — 申述人及申述人的代表

R 1133(李淑芬)

李淑芬女士 — 申述人

毛家俊先生 — 申述人的代表

R 1327 / R 2925(劉志成)、R 1636(黃碧嬌)及 R 3432  
(胡健民)

劉志成博士 ) 申述人及申述人的代表

胡健民先生 )

R 1638(Lo Fai Road Green Belt Concern Group)、  
R 2053(梁靜宜)及 R 3044(Wong Chi Kin)

何小芳女士 )

鄭沛勤先生 ) 申述人及申述人的代表

梁靜宜女士 )

R 1641(聚豪天下業主立案法團)及 R 2799(練碧芬)

練碧芬女士 — 申述人及申述人的代表

R 1642(嘉豐花園業主立案法團)、R 2581(麥志強)及  
R 4556(George Mak)

麥志強先生 )

林碧瑜女士 ) 申述人及申述人的代表

R 1643(淺月灣一期業主立案法團)及 R 1868(Ho Mo  
Kuen)

陳妙聰先生 — 申述人的代表

R 1685(謝誠之)

謝誠之女士 — 申述人

R 2789(朱國彪)

朱國彪先生 — 申述人

R 2798(Windy Chan)、R 3287(陳潔華)、R 4273(Allan Ho)、R 4312(黃瑞加)、R 4318(Janice Ng)、R 4335(Leung Ka Lok)、R 4336(Au Man Chi) 及 R 6294(黃展華)

黃展華先生 — 申述人及申述人的代表

R 3867(朱羅潤芬)

朱羅潤芬女士 — 申述人

R 4091(Cheung Ching Yee)

黃麗娟女士 — 申述人的代表

R 4148(林淑貞)

林淑貞女士 — 申述人

R 6307(深水埗區大窩坪居民關注組)

黃林豐先生 — 申述人的代表

C 83(陳怡得)

陳怡得先生 — 提意見人

C 405(倚龍山莊業主立案法團)及 C 406(周家禮)

周家禮先生 — 提意見人及提意見人的代表

4. 副主席表示歡迎各與會者，並表示申述人、提意見人及他們的代表已在二零一四年十二月十八日那節會議上完成向城規會口頭陳述。現在這節會議是讓委員就口頭陳述的內容提出問題。副主席指出，為讓委員理解申述人、提意見人及他們的代表在先前兩節會議上所提出的問題，城市規劃委員會秘書處已向委員提供城規會二零一四年十二月十一日及十八日會議的錄音及會議記錄初稿，以便他們考慮第 2 組的申述和意見。他繼而請委員提問。

[楊偉誠先生此時返回席上。]

### 有關檢討「綠化地帶」用地的政策及檢討準則

5. 鑑於有申述人及提意見人對政府進行「綠化地帶」用地檢討這方面的政策表示關注，副主席請沙田、大埔及北區規劃專員講解「綠化地帶」檢討工作的依據及所採用的準則。沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生表示，規劃工作是一個持續的過程，政府會因應本港的經濟和發展需要，不時檢討各分區計劃大綱圖內不同用地的用途地帶規劃。由於政府定期檢討分區計劃大綱圖，所以政策其實並沒有改變。

6. 蘇先生續稱，劃作「綠化地帶」的用地主要是市區或已發展地區外圍的斜坡和山坡，狀況各異，有些在沒有植被的山坡，有些則在現有已發展地區附近有植被的土地，亦有些在有茂密植被且作為郊野公園或「自然保育區」地帶的緩衝區的土地。第一階段的「綠化地帶」檢討已於二零一二年完成，此階段規劃署主要是物色「綠化地帶」中沒有植被、荒廢或已平整的地方，改劃作其他用途。《二零一三年施政報告》宣布進行第二階段「綠化地帶」檢討，此階段會物色在發展區毗鄰那些緩衝作用或保育價值較低而且鄰近現有交通運輸和基礎設施的「綠化地帶」用地以作改劃，務求在短中期內釋放更多土地作房屋發展。在兩輪「綠化地帶」檢討中，合共物色了約 70 塊面積合共 150 公頃的「綠化地帶」用地改劃作住宅用途，可提供約 80 000 個單位。蘇先生表示，相關的政府部門會研究建議把這些「綠化地帶」用地改劃作住宅發展的影響，如有需要，會進行技術評估以確定有何負面影響，並制訂緩解措施，把潛在的負面影響減至最低。

[馬詠璋女士此時返回席上。]

7. 白理桃先生(R13)不同意沙田、大埔及北區規劃專員的意見。他表示二零一二、一三及一四年的《施政報告》均有提及政府在檢討「綠化地帶」用地方面的政策，當中內容貫徹如一，即研究沒有植被、荒廢或已平整的「綠化地帶」用地的用途，以便把之改劃作住宅用途。所謂的第二階段「綠化地帶」檢討只是在發展局局長的個人網誌上談及而已，故應視之為個人意見而非正式的政府政策。因此，檢討「綠化地帶」的準則不應視為已作改變。可是，他留意到規劃署所物色到的用地有些並不符合所謂第二階段「綠化地帶」檢討的準則。例如鳳園

附近那塊「綠化地帶」用地只有一條狹窄的鄉村小徑可達，而且不近任何運輸基礎設施。乾坑那塊用地也沒有亦不近任何排污設施。為了公眾的利益，政府有社會責任保留劃作「綠化地帶」的土地，而非把之出售作發展用途。白理桃先生續稱，當局所進行的「綠化地帶」檢討並不符合《施政報告》所述的政策，把大埔分區計劃大綱圖的「綠化地帶」用地改劃作住宅用途並無理據支持，而且當局亦未有根據技術備忘錄進行生態調查，以評估對生態的影響。改劃「綠化地帶」用地，亦有違《生物多樣性公約》第 8 條，按照該條文的規定，香港須減少樹林流失。

8. 白理桃先生(R13)回應一名委員的問題，表示他所提及的技術備忘錄是《環境影響評估條例》(下稱「環評條例」)(第 499 章)所指的技術備忘錄，該備忘錄提供了有關生態影響評估的指引和準則。根據該技術備忘錄，政府應考慮多個因素，例如生境質素、生境的天然性及面積、受影響物種的數量、受影響生境的面積及受影響物種數量、環境改變的大小所造成的影響、影響的可逆轉性、生境與周遭環境的生態連繫、生境的潛在價值(包括自然更替的可能性)、生境的久遠程度及野生生物的數量。在考慮把任何「綠化地帶」用地用作發展前，必須先就上述各方面作出充分評估，但政府卻沒有就其所作的技術評估及調查提供任何資料。同一名委員聽了這樣的回應後表示，現在提出的改劃建議不屬環評條例所述的指定工程項目，因此該條例所指的技術備忘錄不適用於有關的改劃建議。

9. Yvonne Lui 女士(R2778)引述《二零一四年施政報告》第 125 段的內容，表示有關的政策是「將沒有植被、荒廢或已平整的『綠化地帶』用地，及合適的工業用地，改劃作住宅用途」。露輝路那塊「綠化地帶」用地有茂密的植被，因此不符合《二零一四年施政報告》所述有關哪些用地可改劃作住宅用途的準則。她亦不同意沙田、大埔及北區規劃專員認為政策沒變的意見。她得悉過去 10 年涉及改劃「綠化地帶」用地的所有規劃申請中有 87% 都被城規會拒絕，當局這次建議改劃六塊有茂密植被的「綠化地帶」用地，本身就是規劃政策一大改變。「綠化地帶」具特別功能，應保留有植被的「綠化地帶」用地，先改劃的應只是沒有植被、荒廢或已平整的「綠化地帶」用地。

10. 劉志成博士(R2925)表示，雖然《二零一三年施政報告》有述及「規劃署亦正着手下一階段『綠化地帶』檢討，以釋放更多土地作房屋發展」，但《二零一四年施政報告》卻沒有提及第二階段的「綠化地帶」檢討。政府應澄清是否有清晰政策要進行第二階段的「綠化地帶」檢討，以及檢討的準則為何。

11. 周家禮先生(C406)表示，市民大眾都支持及接受政府的政策，物色沒有植被、荒廢或已平整的「綠化地帶」用地改劃作住宅用途。不過，所謂第二階段「綠化地帶」檢討提及要釋放有植被的「綠化地帶」用地作房屋發展，則涉及改變政策，事前政府應先諮詢公眾並取得他們的支持，才落實施行這新訂的政策。政府現時的做法是濫用程序。這次進行的改劃並非如沙田、大埔及北區規劃專員所述，是對分區計劃大綱圖所作的定期檢討，從而物色合適的用地作房屋發展，而是特意進行以推行新的政策，即把有植被的「綠化地帶」用地改劃作房屋發展。由於「綠化地帶」具有特別功能，而且一般推定為不宜進行發展，因此這次把若干百分比的「綠化地帶」土地改劃作住宅用途，本身是政策上一大改變，表示劃為「綠化地帶」的土地可用作發展。政府改劃有植被的「綠化地帶」用地作住宅用途，會立下先例，令擁有「綠化地帶」內私人土地的發展商仿效。政府進行改劃前，應就其改變「綠化地帶」的政策諮詢公眾。

12. 對於一名委員提出的「綠化地帶」檢討準則問題，白理桃先生表示，有關準則載於二零一二、一三及一四年的《施政報告》，清楚訂明考慮改劃的是「綠化地帶」內沒有植被、荒廢或已平整的用地。《二零一三年施政報告》亦有表示會檢討發展區毗鄰沒有生態價值的「綠化地帶」用地，研究是否可作房屋用途。總括而言，物色作改劃的應是沒有植被、荒廢或已平整且沒有生態價值的「綠化地帶」用地。然而，這次大埔分區計劃大綱圖上建議改劃的「綠化地帶」用地卻不符合有關準則，因為有關用地都有植被兼具生態價值，有重要的緩衝作用，與其他林地的生態亦相連，具潛力發展成次生林地，而且對區內居民而言，是康樂和美化價值高的地方。

13. 一名委員要求沙田、大埔及北區規劃專員說明進行「綠化地帶」檢討背後的政策。沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國

先生回應說，「綠化地帶」用地檢討是當局對不同的土地用途所作的全面檢討的一部分，除此地帶的用地外，還包括劃作「政府、機構或社區」及「工業」用途的用地，目的是要研究這些用地是否適合發展房屋。因此，不應單單着眼於「綠化地帶」檢討方面而不看整體情況。

14. 蘇先生續稱，由於檢討「綠化地帶」的目的是要物色用地用來應付短中期的房屋需求，所以檢討準則不單包括用地是否有植被，也包括用地是否鄰近現有發展區，這樣就無須進行大型地盤平整工程或興建所需交通運輸及基礎設施的工程。在檢討「綠化地帶」用地是否適合發展時，所考慮的相關因素包括現有交通運輸及基礎設施的承載力、社區設施和休憩用地的現有數量、當區的特色和現有的發展密度、環境、視覺和空氣流通方面的潛在影響，以及合適的發展限制。第一及第二階段檢討的考慮因素相似，唯一不同的是第二階段檢討還評估植被是否已受干擾及其生態和保育價值。

15. 一名委員得知露輝路及鳳園附近那塊「綠化地帶」用地均有茂密植被，還可作靜態康樂活動用途，遂詢問當局在考慮改劃該兩塊用地時，有否顧及這些因素及提供社區配套設施的需要。蘇先生回應說，露輝路的「綠化地帶」用地距離大埔工業邨約 500 米，與汀角路則相距約 150 米，主要被露輝路一帶現有的住宅發展項目所包圍。考慮到這些特有情況，當局認為該「綠化地帶」用地對露輝路一帶現有的屋苑而言，應起不了很大的緩衝作用。關於該「綠化地帶」用地康樂方面的功能，據悉大埔區內所提供的公共休憩用地數量比規劃的為多。此外，該區一帶現有的住宅發展項目都自設會所；既有私人休憩空間，也有康樂設施，供屋苑住戶享用。鑑於有申述人關注該「綠化地帶」用地內現有一條使用率很高的小徑，建議可保留該小徑，有關詳情會在日後發展項目的地契條款訂明。蘇先生回應這名委員的另一問題，表示日後在該「綠化地帶」用地發展的會是低矮的項目，最高建築物高度為五層，亦須符合綠化率要有 30% 的規定。

16. 至於鳳園附近那塊「綠化地帶」用地，蘇先生表示已按所有檢討準則評估該用地，所得結果可以接受。雖然該「綠化地帶」用地位於斜坡上，但建議改劃的部分，其範圍已避開所有陡峭斜坡，使所要進行的地盤平整工程數量減至最少。此



外，該用地鄰近現有發展項目，而且可直達汀角路，在關設排污及其他基本的基礎設施方面，應不會有無法克服的問題；此外，該用地在空氣流通方面也沒有問題，亦不會有嚴重的視覺影響。

17. 白理桃先生(R13)表示，改劃有植被的「綠化地帶」用地的建議違反了《施政報告》所述的準則，以及「綠化地帶」推定為不宜進行發展這一規劃意向。擬議的發展並無有力的規劃理據支持，因為周邊的陡峭山坡能進行市區式發展的潛力有限，實應予保留。

18. 黃展華先生(R6294)表示，這次進行如此大規模的「綠化地帶」用地檢討，更由政府帶頭，是政策上一大改變。他認為政府在政策上作出如此大的改變，事前卻未有諮詢公眾，做法並不恰當。

#### 洞梓那塊棕地

19. 副主席提到一些申述人提及的那塊位於香港教育學院(下稱「教院」)附近的棕地，詢問該用地是否更適合用來發展住宅。蘇先生回應說，該棕地位於洞梓，根據一九九六年的航攝照片，該用地曾經有植被覆蓋，其後變成沒有植被，現時主要用作露天貯物場。雖然現有的露天貯物用途不符合規劃方面的規定，但不能對之採取執管行動，因為規劃事務監督沒有法定權力對大埔分區計劃大綱圖所涵蓋的地方採取執管行動。該用地並非如申述人所說，可以在短中期內隨時用作發展，因為仍須先徵集土地。該用地約有八成屬私人擁有，佔最多業權的土地擁有人只持有該用地其中約三分之二的私人土地，餘下的私人土地則業權分散，部分更屬祖堂的土地。此外，還要進行技術評估，以確定該用地是否適合進行發展，因為若在該用地發展高密度的住宅項目，必須進行大型的交通和排污基礎設施改善工程，以作配合。蘇先生亦指出，當局會進一步考慮那些長遠可作發展的棕地，但這些棕地不應視為可以取代在「綠化地帶」檢討中物色到的那些用以應付短中期房屋需求的用地。

[梁宏正先生此時返回席上。]

20. 何小芳女士(R1638)回應說，佔最多業權的土地擁有人可能持有該用地中超過三分之二的土地，因為發展商通常會聘用多於一家公司收購發展項目所需的土地。況且，該棕地佔地達 8 公頃，即使當中有部分土地未收購，仍可繼續按建議把該用地發展作住宅用途。此外，城規會應按每塊用地本身的特點考慮其用途。露輝路用地的規劃歷史顯示其原先劃作住宅用途，後來當局仔細考慮過該用地作為園景緩衝區和綠化區的價值後，把之改劃作「休憩用地」用途及「綠化地帶」。城規會除要考慮露輝路的「綠化地帶」用地的發展潛力外，也應考慮該用地對附近一帶居民的社會價值，尤其是病患者及長者，他們都依靠此公共空間進行消閒及康樂活動。此外，在露輝路的用地可以看到吐露港的全景，日後的發展項目應極不可能如政府所說，單位平均面積只有 70 平方米。如果有急切需要作這項住宅發展，申述人是不會反對把露輝路用地改劃作住宅用途的。不過，教院附近那塊棕地佔最多業權的土地擁有人已表明有興趣發展該棕地以配合住屋需求，但政府卻仍改劃露輝路的用地，原因只不過是這樣易行易辦，做法實在不可接受。政府應先發展該棕地，並繼續把露輝路的用地劃為「綠化地帶」。

21. 副主席提醒與會者，城規會的討論重點應是改劃露輝路「綠化地帶」用地的問題，而不是發展教院附近那塊棕地以取代露輝路用地。

22. Yvonne Lui 女士(R2778)表示，城規會應藉此機會改變教院附近那塊棕地的用途，因為該棕地現時的用途不符規劃方面的規定。即使這一輪對大埔分區計劃大綱圖的用途地帶作出的修訂並不包括該棕地，從宏觀的角度來看，該棕地始終較露輝路的「綠化地帶」用地更適合改劃作住宅發展。該棕地即使不計當中業權分散的土地，仍有超過 6 公頃土地可用，數量較露輝路的用地可提供的大得多，不但可興建更多單位，而且發展建議(包括興建所需的基礎設施)更可以在五年內落實並完成。雖然日後發展項目周圍可能仍會有一些零星的細小私人地塊，但這樣應不會構成問題，因為在新界的大型發展項目中，這種情況頗為普遍。眼見政府建議發展一塊「綠化地帶」用地而要砍伐 2 500 棵樹，卻不研究有關建議，發展一塊有礙觀瞻且危害附近居民健康的棕地，實在遺憾。政府應先考慮發展棕地的可能性，然後才考慮發展「綠化地帶」用地。

23. 譚凱邦先生(R124)表示，城規會審議關於改劃大埔分區計劃大綱圖上的「綠化地帶」用地的申述及意見時，應考慮是否另有其他用地可作替代，而教院附近那塊棕地就是可以考慮的一塊用地。他亦認為並非絕對有需要收回棕地內的土地。如果徵地過程公平公正，而且符合公眾利益，在發展過程中亦可讓棕地的私人土地擁有人帶頭，在需要時提交規劃申請，把用地發展作住宅用途。這次對大埔分區計劃大綱圖的用途地帶作出的修訂涉及把有植被的「綠化地帶」用地發展作高檔次的私人房屋，做法並不合理，令人不能接受。政府在政策上應考慮發展棕地作住宅用途，而不是物色「綠化地帶」用地。

24. 劉志成博士(R2925)表示，他是有關選區的區議員，多年來已收到居民大量關於教院附近那塊棕地的投訴。因此，城規會應藉此機會，讓該棕地按土地擁有人的建議發展。至於興建日後發展項目所需的交通運輸及排污基礎設施配套的事宜，應由發展商處理。

#### *露輝路「綠化地帶」用地的歷史*

25. 一名委員詢問露輝路用地的歷史，以及為何該用地以前是採泥區，沒有植被，卻劃為「綠化地帶」。沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生回應說，在一九八零年十二月十二日展示的第一份涵蓋該區的法定圖則《大埔分區計劃大綱圖編號L/TP/47》上，露輝路用地是劃為「住宅(丙類)」地帶的，因為該用地以前是供應填料發展大埔新市鎮的採泥區。在一九八六年土地用途檢討完成後，該用地的大部分地方改劃為「綠化地帶」，其餘地方則改劃為「住宅(乙類)」地帶，另外南面有一塊狹長土地則劃為「休憩用地」地帶。該用地的「綠化地帶」部分後來種了以台灣相思為主的樹木，防止水土流失。因此，雖然露輝路用地現有的樹木頗大，但主要是外來品種，所以保育價值低。二零一零年，那塊劃為「休憩用地」地帶的狹長土地和露輝路用地中「住宅(乙類)」地帶的部分亦改劃為「綠化地帶」，因為這兩處都位於天然斜坡，進行發展便要進行大規模地盤平整工程，不符合成本效益。當時大埔區議會支持把這兩處由「休憩用地」地帶及「住宅(乙類)」地帶改劃為「綠化地帶」。蘇先生續說，物色「綠化地帶」用地作房屋發展時，會逐一檢視每塊「綠化地帶」用地，考慮其特點和歷史。

## 樹木調查

26. 聶衍銘先生(R18)回應一名委員的問題，表示政府沒有為要改劃的「綠化地帶」用地進行妥善的樹木調查，也沒有提供這些「綠化地帶」用地的生態價值的資料。以鳳園附近那塊「綠化地帶」用地為例，該用地不再是植林區，已演變成本土的成熟次生林。不過，城市規劃委員會文件除提供了一些有關樹木數目和品種的資料外，並沒有提供有關該「綠化地帶」用地現有生境的價值和功能的資料。城規會未能掌握現有生境的全面資料，難以對改劃該「綠化地帶」用地是否恰當作出考慮，因為有關決定應以生境價值的評估結果為依據，而不是純粹按照受影響的樹木數目和品種作出。聶先生亦認為，城規會應考慮該「綠化地帶」用地的現況(即次生林)，而非以前的狀況(即多年前是採泥區)。聶先生提到一宗政府最近進行斜坡工程的個案，雖然工程已遵守所有相關的規例及程序，但仍對斜坡下層植物中一些稀有的蘭花品種造成破壞。聶先生擔心政府的規例及規定不一定能一直有效保護生境。他認為不應建議在諸如鳳園附近那塊有植被的「綠化地帶」用地進行發展。

27. 漁護署的陳勁東先生回應說，那些「綠化地帶」用地的樹木調查由地政總署的承辦商進行，再經漁護署核實結果。鳳園附近那塊「綠化地帶」用地以前是採泥區，種植的樹木都是外來品種，以台灣相思和桉樹為主。雖然下層植物是本土樹木和灌木，但這些樹木太小，不足以構成次生林或作為生境。整體而言，該處的樹木大多是外來品種。

28. 不過，白理桃先生(R13)表示不同意，並說該用地有1 286棵大樹，現有樹木和下層植物不論是否本土品種，都是一種生境，不應破壞。聶衍銘先生(R18)認為下層植物一定有本土品種，並要求漁護署提供樹木調查的詳情。他亦指出，鳳園附近那塊「綠化地帶」用地的樹木非常茂密，與附近一帶的生境有良好連繫。譚凱邦先生(R124)最近曾到鳳園附近那塊用地實地視察，發現當局並沒有按其他樹木調查的慣常做法，在該用地的樹木放上環圈或加以識別。因此，他關注當局曾否在鳳園附近那塊「綠化地帶」用地進行過樹木調查。

29. 蘇震國先生借助實物投影機上一張樹木調查圖回應說，鳳園附近那塊用地的樹木調查由地政總署的承辦商進行，調查

結果經漁護署核實。進行調查時，每棵樹都有放上環圈，並拍照以資識別。調查完成及結果核實後，承辦商須移除樹上的環圈，因為這些環圈可能會損害樹木。根據所作的樹木調查，鳳園附近那塊「綠化地帶」用地約有 1 260 棵樹，當中約 880 棵或七成是台灣相思，約 50 棵是桉樹，約 50 棵是枯樹，另有少數稀有品種，包括幾棵石筆木和一棵土沉香。這些稀有品種的樹位於該用地的邊緣，如有需要，可在地契加入條款，要求保護這些樹木。

30. 聶衍銘先生(R18)指出，樹木調查只調查了樹幹直徑超過 95 毫米的大樹，所謂逾七成的樹木是外來品種的說法並不正確，因為樹木調查不包括所有幼樹、幼苗和下層植物。此外，由於樹木調查並不提供生境價值和生態功能等有關該用地的資料，所以應為這些「綠化地帶」用地進行生態調查，而非樹木調查。

31. 譚凱邦先生(R124)表示，城市規劃委員會文件未有提供樹木調查詳情和樹木調查報告以供考慮，實在遺憾。他亦指出城市規劃委員會文件應提供「綠化地帶」功能及生態價值的全面評估結果，以供考慮。

32. 白理桃先生(R13)表示，樹木調查只計大樹，遺漏了該用地的所有幼樹，這些幼樹的數目合共可達數千，發揮着重要的生態功能。關於這方面，樹木調查絕對不足，當局考慮改劃鳳園附近那塊「綠化地帶」用地前，應先進行生態調查。

33. 吳希文先生(R17)表示，雖有提出把珍貴樹木移植他處等補償建議，但即使依照政府技術指引所訂的所有程序和規定，這些建議也未必可行。鳳園附近那塊「綠化地帶」用地偏窄，有茂密的植被覆蓋，若落實移植建議，可能須大幅修剪所要移植的樹木，影響其生存機會。

34. 譚凱邦先生(R124)表示，有關「申請保護及遷移樹木以進行私人工程項目的建築發展」的地政處作業備考第 7/2007 號這一行政工具，無法有效防止砍伐發展用地的樹木。他提到何文田常盛街一塊出售的土地有茂密的植被，發展商決定砍掉該處的所有樹木，只剩下三棵建議移植到其他地方。砍伐樹木的申請獲政府批准，結果整塊發展用地的植物都被清除，只剩

下三棵樹移植到其他地方。譚先生認為，現時建議改劃的「綠化地帶」用地亦難逃同一厄運，一旦進行發展，所有植物都會被清除。由於很多劃為「綠化地帶」的私人土地都由私人發展商持有，這次作出改劃，先例一開，就會有發展商提出規劃申請，要求在其擁有的「綠化地帶」用地進行發展。

### *「綠化地帶」用地的生態價值*

35. 吳希文先生(R17)說，考慮「綠化地帶」用地是否適合改劃時，應着眼於用地的生態價值。鳳園附近那塊「綠化地帶」用地現有的林地，樹木層次豐富，有許多大樹，也長滿茂密的下層植物，因此，這片現有林地整體上有良好的生態價值。即使這片林地一直是植林區，樹木以外來品種為主，未必達到典型次生林的標準，但該處有許多本地品種的樹，所以也應考慮該處現時的樹木組合，況且這片現有的林地將來有機會發展成次生林。

36. 漁護署陳勁東先生回應說，雖然這片現有林地的下層植物主要是本地品種，但現有的大樹多屬外來品種，所以只能把這片林地列為植林區。他亦指出，無法確定這些下層植物日後能否發展成次生林，因為這要視乎若干因素，包括本地品種的樹能否結果，以及能否與外來品種樹木的幼苗競爭。

37. 對於以外來品種樹木為主的林地不能列為次生林這一意見，譚凱邦先生(R124)表示不同意。他指出大埔滘自然護理區也是植林區，當中的樹林同樣以外來品種為主；而且，林地中的樹木不論是以本地還是外來品種為主，也不應影響林地的功能。漁護署陳勁東先生回應說，大埔滘自然護理區除種了外來品種的樹木外，還種了許多本地品種的樹木，該護理區亦與附近一帶的天然林地和自然生境緊密相連。

38. 一名委員問到次生林的定義，以及為何不能把以外來品種樹木為主的林地視為次生林。

39. 聶衍銘先生(R18)回應說，林地是指長有樹木的地方，評估其價值時應以林地作為生境所發揮的功能和具有的價值為據，而非林地內的樹木品種。即使鳳園附近那塊「綠化地帶」用地的樹木主要是外來品種，它依然是林地。他又認為，那些

本地品種的下層植物很有可能發展成次生林。台灣相思樹的壽命只有 30 年，這些樹自然死亡後，林地內會留下空隙，讓本地品種的樹木得以生長。根據過往的經驗，長滿外來品種樹木的植林區若不受干擾，會逐漸轉化為以本地品種樹木為主的次生林。對於以外來品種樹木為主的次生林不值得保育這一意見，他感到憂慮，因為香港大部分樹木在二次大戰期間遭砍伐，許多郊野公園內的樹木都是外來品種，若政府抱有這樣的看法，那就可以在香港的郊野公園找到大片土地用作發展。聶先生續說，鳳園附近那塊「綠化地帶」用地是一個與沙羅洞的林地和八仙嶺郊野公園相連的次生林的一部分，不應干擾。

[楊偉誠先生此時暫時離席。]

40. 漁護署陳勁東先生回應說，鳳園附近那塊「綠化地帶」用地周圍並沒有林地，而且並非與其他林地緊密相連。不過，聶泝銘先生並不同意漁護署的意見，他認為該用地與沙羅洞的林地緊密相連。

41. 鑑於鳳園附近那塊「綠化地帶」用地可能構成周邊地區的景觀和生境不可或缺的一部分，一名委員詢問政府曾否考慮建議改劃該「綠化地帶」用地會使區內的生境割裂。蘇先生回應說，除了對該區景觀和生境的負面影響之外，其他所有問題，當局不是已處理就是認為可接受。當局是權衡輕重後，才斷定該用地適合發展。一名委員問到斷定鳳園那塊「綠化地帶」用地適合發展是基於哪個首要因素。蘇先生回應說，並無單一的首要因素斷定應當發展該「綠化地帶」用地。雖然他同意該用地是周邊地區的景觀和生境不可或缺的一部分，但基於有需要物色房屋用地，在考慮過其他用地是否適合並可用作發展房屋後，當局認為鳳園附近那塊「綠化地帶」用地可改劃作住宅用途。

[劉智鵬博士此時離席。]

#### *「綠化地帶」用地的康樂用途*

42. 一名委員詢問露輝路「綠化地帶」用地的康樂用途。麥志強先生(R2581)回應說，附近的屋苑有許多居民會到該用地晨運、散步，也有兒童來玩耍。由於最接近的另一處公眾休憩

用地是位處超過兩公里外的大埔海濱公園，所以露輝路「綠化地帶」用地經常有區內居民(尤其是長者)使用，另外，也有教院學生和途經該區的遠足人士到來。雖然附近的屋苑本身有私人休憩空間，但地方相對較小。就算該「綠化地帶」用地的生態價值未必高，其功能價值也不會因而改變。此外，該處有2500多棵又高又大的樹，並發現有貓頭鷹、蛇和蝙蝠出沒，所以當局應進行生態調查，確定該「綠化地帶」用地的生態價值，然後才提出改劃建議。無論如何，正如二零一四年十二月十八日向城規會播放的短片中一名癌症患者和一名長者居民現身說法所言，建議在該用地進行的發展會嚴重影響平日到該處做運動的區內居民的健康。

43. 練碧芬女士(R1641)說，露輝路的「綠化地帶」用地發揮着「市肺」的功能，對區內居民有重要價值。由於該區周邊有幾種污染用途，包括污水處理廠、垃圾堆填區、混凝土廠、煤氣公司的煤氣廠、大埔工業邨和汀角路，該「綠化地帶」用地可發揮重要的緩衝作用，隔開這些污染用途所產生的臭味、噪音及其他污染物。該用地也是區內居民唯一的康樂設施，十分寶貴。

44. Yvonne Lui 女士(R2778)表示，露輝路用地並非天然的「綠化地帶」，而是經規劃闢設的「綠化地帶」用地，自八十年代起，成為社區不可或缺的一部分。對市民來說，該「綠化地帶」用地方便易達，又設有街燈和行人徑，因而成為區內居民進行靜態康樂活動的重要場地。既然該用地仍在發揮功能，實不應改劃作其他用途。沙田、大埔及北區規劃專員指該用地的緩衝作用低，但她反而認為，該用地隔開了露輝路附近一帶的污染用途，對居民來說是十分重要的緩衝區，更何況大埔區的空氣污染物數量經常超出環境保護署的標準，露輝路的「綠化地帶」用地就有如是該區重要的氧吧。

45. 白理桃先生(R13)說，應把「綠化地帶」用地繼續劃作「綠化地帶」，作為公眾進行靜態康樂活動的場地，而非建議把之用來發展私人豪宅，因為豪宅只會被人用作炒賣，不能滿足真正的住屋需要。發展鳳園附近那塊「綠化地帶」用地須砍伐數以千計的樹木，對周邊地區會造成視覺上的負面影響，更何況該用地經常有人遠足，區內居民也常來晨運，當局實應保留該用地供市民大眾進行康樂活動之用。



### 「綠化地帶」用地的緩衝作用

46. 鑑於露輝路的「綠化地帶」用地周圍現時都是屋苑，有些屋苑更直接看到汀角路和大埔新市鎮，一名委員詢問該「綠化地帶」用地如何能如一些申述人所說，發揮緩衝作用，隔開那些污染用途，以及有沒有科學研究結果可印證這說法。何小芳女士(R1638)回應說，「綠化地帶」的規劃意向，是作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展。露輝路的「綠化地帶」用地位於山脊線的水平，用地內的樹木發揮着重要的城市設計及視覺功能，可作為區內現有住宅發展項目的視覺和園景緩衝區。若在該「綠化地帶」用地興建五層高的住宅大廈，會對附近地區有很大的負面視覺影響。

47. 副主席詢問該「綠化地帶」用地如何能發揮緩衝作用，阻隔附近的用途造成的臭味污染。周家禮先生(C406)回應說，該「綠化地帶」用地所在的平台高於附近一帶現有的住宅發展項目，所以是這些住宅發展項目的一道非常有效的屏障，可阻隔那些污染用途所產生的臭味和其他污染物。他續說，該「綠化地帶」用地是重要的靜態休憩用地，讓區內居民可忙裏偷閒，紓緩壓力。Yvonne Lui 女士(R2778)補充說，該「綠化地帶」用地位於較高處，可作為嘉豐花園、聚豪天下和倚龍山莊的緩衝區，阻隔吹南風和西南風時，來自大埔工業邨、前堆填區和污水處理廠的臭味和污染物。周先生續說，該「綠化地帶」用地是重要的緩衝區，可阻隔來自該用地東南面那間混凝土廠的灰塵，以及來自汀角路的交通噪音和空氣污染物。他指出該區有數個新發展項目，例如汀角的水療度假村、慈山寺和龍尾的公眾泳灘，預料汀角路的交通量會增加，導致空氣和噪音污染水平大升。

48. 一名委員問到「綠化地帶」的緩衝作用。蘇先生回應說，在分區計劃大綱圖上，「綠化地帶」一般作為郊野公園和「自然保育區」地帶的緩衝區。「綠化地帶」的另一作用是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展。在地區層面上，有些土地用途如接鄰的話，可能會產生問題，而「綠化地帶」有時就可作為這些用途之間的緩衝區。至於露輝路的「綠化地帶」用地，大埔工業邨距離該用地約有 500 米之遙，他看不到該「綠化地帶」用地如何能作為有關屋苑的緩衝區。即使該「綠化地帶」用地一如所說有緩衝

作用，他也認為在該用地進行擬議的發展，不會令此緩衝作用消失。他接着逐一闡述每個「綠化地帶」用地的情況。鳳園附近那塊「綠化地帶」用地的東面和西面現時都已有發展，而沙羅洞林地和郊野公園地區在北面更遠處，所以該「綠化地帶」用地的緩衝作用不大。富亨邨附近那塊「綠化地帶」用地是一個非常大的「綠化地帶」的一部分，而建議改劃作住宅用途的只是該地帶南部位於路口的一小部分地方。考慮到樹木調查的結果，會保存該用地一棵巨樹，另會在地契加入保護該樹的條款。荔枝山的「綠化地帶」用地是沒有植被的土地，北部現為工地。由於該用地位於山谷，東面現時有一個住宅發展項目，所以其緩衝作用不大。乾坑的「綠化地帶」用地有部分地方已經發展，現有民居和房屋。改劃該用地，可使用地內其餘的政府土地得以發展作住宅用途。此建議對生態不會有負面影響，因為發展項目會遠離區內現有的河流。

49. 鑑於鳳園附近那塊「綠化地帶」用地按建議改劃後，只剩下兩塊狹長的有植被土地，一名委員詢問其餘的這些「綠化地帶」土地如何能繼續發揮緩衝作用。蘇先生回應說，鳳園附近那塊「綠化地帶」用地的確有緩衝作用，可分隔開鳳園的「綜合發展區」與大埔工業邨，而該兩塊剩餘的狹長「綠化地帶」土地仍可繼續發揮此作用。由於此「綠化地帶」用地並非位於大埔新市鎮的邊緣，也不是鄰近郊野公園或「自然保育區」地帶，所以並沒有作為市區和近郊發展區界限這一緩衝作用，也不是郊野公園和「自然保育區」地帶的緩衝區。

50. 一名委員詢問還剩下多少「綠化地帶」土地可發揮緩衝作用。蘇先生回應說，鳳園附近那塊「綠化地帶」用地的緩衝價值不高，因為該用地只是「綜合發展區」用地與大埔工業邨之間的緩衝區，而且兩者其實相距甚遠。建議把該「綠化地帶」用地的部分地方用作發展低密度住宅，不會影響該「綠化地帶」用地其餘部分作為「綜合發展區」用地與大埔工業邨之間的緩衝區的作用。何小芳女士(R1638)認為此論據有謬誤之處，因為這即是說擬發展的低密度住宅會代替原有的「綠化地帶」成為緩衝區。

51. 一名委員詢問有沒有客觀準則評定「綠化地帶」用地的緩衝作用。蘇先生回應說，用地是否可作為緩衝區，並無固定標準，而用地的個別情況亦須考慮。以鳳園附近那塊「綠化地

帶」用地為例，即使建議把該「綠化地帶」部分地方用來發展，該「綠化地帶」仍能發揮緩衝作用。

52. 麥志強先生(R2581)表示不同意沙田、大埔及北區規劃專員指擬在露輝路的「綠化地帶」用地進行的發展不會影響現時該用地為區內居民所提供的緩衝的意見。他表示，該「綠化地帶」用地的價值在於該用地可作為露輝路一帶現有屋苑的緩衝區，阻隔汀角路、大埔工業邨和混凝土廠所產生的噪音和臭味。汀角路與露輝路的「綠化地帶」用地之間的「綠化地帶」用地主要位於陡峭山坡上，所以該處的植物並沒有露輝路「綠化地帶」用地同樣的緩衝作用。此外，即使日後發展商會重置露輝路「綠化地帶」用地內那條現有行人徑，該行人徑的康樂價值能否維持亦成疑。另外，即使當局要求日後的發展商要符合綠化率達 30% 的規定，擬議的園景區亦只會是私人休憩空間，不大可能會開放予公眾使用。

53. 關於鳳園附近那塊「綠化地帶」用地的緩衝作用，聶衍銘先生(R18)表示，整片林地的緩衝作用會大減，因為改劃該「綠化地帶」用地後進行發展，會令現有「綠化地帶」的邊緣效應大增。此「綠化地帶」用地現時作為北面的沙羅洞和郊野公園地區的緩衝區的作用會大減，因為「綠化地帶」內剩餘的那兩塊狹長土地所發揮的緩衝作用會因邊緣效應而大減。聶先生亦關注在這塊位於山坡的「綠化地帶」用地進行發展所需進行的地盤平整和斜坡工程。就擬議的發展而需要進行的斜坡鞏固工程，其範圍通常會超越擬議的發展用地的範圍，即是說受影響的「綠化地帶」範圍可能會更大。

#### *出售「綠化地帶」用地作私人發展*

54. 一名委員詢問是否所有「綠化地帶」用地均會出售作私人發展。蘇震國先生回應說，由於所物色的「綠化地帶」用地全是政府土地，這些用地是否預留作私人還是公共房屋發展，將視乎其位置及周邊現有的發展項目的發展密度而定。大埔第 9 區的「綠化地帶」用地建議作公共房屋發展，而其他「綠化地帶」用地，包括露輝路那塊用地，因為交通沒有那麼方便，附近一帶又是低密度發展項目，所以建議作私人住宅發展。

### 先例效應

55. 一名委員詢問這次提出把「綠化地帶」用地改劃作住宅用途的建議會否成為城規會日後考慮改劃申請的先例。蘇先生回應說，不論發展計劃是由政府還是私人機構提出，當局均會採用同一套評審準則，考慮有關的「綠化地帶」用地是否適合用作發展，包括交通運輸及基礎設施有否足夠的承載力、所提供的社區設施及休憩用地是否充足、建議的發展能否配合區內的特色及周邊的發展密度，以及建議的發展會否對環境、景觀及空氣流通構成影響。由於每項改劃建議均會按個別情況進行評審，這次改劃不會為日後的改劃申請立下不良先例。

56. 何小芳女士(R1638)指出沙田、大埔及北區規劃專員未有提及有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第16條提出規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號10(城規會規劃指引編號10)。該指引具體訂明「綠化地帶」一般推定為不宜進行發展，若用作住宅發展，地積比率以0.4倍為上限。因為有此指引，所以所有涉及「綠化地帶」的申請中，87%均被城規會拒絕。然而，政府這次進行「綠化地帶」檢討，卻沒有理會城規會規劃指引編號10。第二階段的檢討準則更考慮所有「綠化地帶」內全部有植被的用地，只要求有關用地毗鄰現有的發展區及鄰近現有的交通運輸及基礎設施，要是如此累加下去，所有「綠化地帶」用地最終都可用作發展。

57. 聶衍銘先生(R18)表示，城規會一旦接納政府改劃「綠化地帶」的建議，將會立下極危險的先例。私人機構提交規劃申請，往往參考先例，當局這次改劃「綠化地帶」內有植被但被視為生態價值低的用地，日後必會被申請人援引作先例。此外，不作生態研究以確定這些「綠化地帶」用地的生態功能，純粹基於這些用地以往是植林區，就斷言其為生態價值低，這也是不可接受的。

### 富亨邨附近的「綠化地帶」用地

58. 一名委員問到富亨邨附近那塊「綠化地帶」用地。蘇先生回應說，該用地雖然佔地5000平方米，但其中央部分有兩方面的發展限制，分別是要由東至西劃出一個地方作非建築物用地，同時要保存現有一棵大樹。根據政府的初步評估，該用

地可發展高密度住宅，以地積比率為 6 倍計，可興建三幢大廈，提供 680 個單位。

59. 譚凱邦先生(R124)表示，富亨邨附近的「綠化地帶」用地那棵大樹，樹齡其實已逾 50 年，可列為古樹名木。由於該棵樹位於用地中央，因此嚴重局限了用地的發展，現在的發展建議並不理想。再者，私人發展商保存樹木的標準做法只是把現有樹木放入一個大花盆，有違保育樹木的原則。

#### *低密度房屋的需要*

60. 一名委員得悉露輝路及鳳園附近的「綠化地帶」用地都是建議用作發展低密度住宅，遂詢問這類發展的需求是否也同樣殷切。蘇先生回應說，規劃署的責任是物色適宜作房屋發展的土地，亦明白社會對各類房屋用地均有需求。這次檢討所物色到的包括可作高中低密度的私人及公共房屋發展的用地。

61. Yvonne Lui 女士(R2778)表示，大埔並無迫切需要發展低密度住宅，因為該區類似的發展項目空置率達 30% 至 50%。

#### *道路的容車量及交通安全*

62. 由於有些申述人在二零一四年十二月十八日那一節會議上曾提出露輝路交通安全的問題，副主席於是詢問當局曾否就露輝路的「綠化地帶」用地評估該路的容車量及交通安全問題。規劃署署長凌嘉勤先生亦問到有些申述人提出的露輝路違例泊車問題。運輸署王國良先生回應說，露輝路為一條不分隔車路，容車量為每小時 1 200 至 1 400 架次。由於該路的闊度超過 7.3 米，不是經常有重型車輛出入，所以容車量每小時可達 1 400 架次。即使該「綠化地帶」用地日後的發展項目落成後，預料該路的交通亦不會超出容車量。當局曾於早上繁忙時段在露輝路點算出入車輛，結果顯示車龍問題不大，因為在交通燈的綠燈亮着的時間內，停在交通燈等候的車龍全部都可駛過路口。至於交通安全方面，王先生表示交通安全視乎道路本身的設計而定，當中有幾項參數要考慮，包括准許的車速、距離、路面水平及水平曲度。若要從交通安全方面驗證道路設計是否符合標準，一個方法是檢查該路的某個路段是否屬交通黑點。該署向香港警務處取得的過去 15 年露輝路交通意外的數

據，該路每年平均只有一宗交通意外，而意外地點分散在整條露輝路各處。由於該路並無交通黑點，因此可以歸納出該路的設計符合交通安全規定。

63. 不過，Yvonne Lui 女士(R2778)表示，根據早前運輸署工程師／大埔(2)所提供的資料(在實物投影機上顯示)，露輝路的容車量應為每小時 1 100 架次(即往來方向各 550 架次)，而非運輸署代表在這節會議上所說的每小時 1 400 架次。居民曾在二零一四年三度點算出入露輝路的車輛。根據點算結果，現時早上繁忙時段駛離露輝路的車輛每小時平均有 307 架次。露輝路一帶共有 834 個住宅單位，那即是說，大約四成的住戶在早上繁忙時段駕駛私家車出外。日後發展了有關項目後，單位數目會增加 660 個，假設這些住戶有四成駕駛私家車出外，則早上繁忙時段的車輛便會增多 243 架次，即駛離露輝路的車輛總數會達每小時 550 架次，亦即達露輝路的容車量上限。這個預計的車輛出入架次數目還未計教院及其附屬小學擴建計劃所帶來的額外車輛架次。由此可見，改劃露輝路的「綠化地帶」用地後，該路的交通將會超出容車量，造成交通擠塞。

64. Yvonne Lui 女士(R2778)續說，儘管露輝路的設計可能符合標準，但還有其他因素影響交通安全，例如該路沿路有違例泊車，亦有接載學童的校巴在該處上落客。她指出該路曾發生不少交通意外，只是這些意外俱屬輕微而沒有報警而已。因此，運輸署所引述的交通意外官方數字未能反映真實情況。

[梁宏正先生此時離席。]

#### *區內人士的意見*

65. 劉志成博士(R2925)表示，他身為露輝路選區的區議員，有必要反映區內人士強烈反對當局建議改劃露輝路「綠化地帶」用地的意見。他亦指出大埔區議會詳細考慮過改劃露輝路「綠化地帶」用地的建議後，一致通過動議，要求規劃署和城規會充分考慮大埔區議會、居民和持份者對改劃該用地的反對意見。

66. Yvonne Lui 女士(R2778)表示，區內所有持份者(包括區內居民、大埔區議會、個別區議員、汀角路一帶的居民、那打

素醫院職員，以及教院教職員和學生)都反對改劃「綠化地帶」用地的建議。區內人士能掌握地區情況，他們認定洞梓那塊棕地比露輝路的「綠化地帶」用地更適合發展作住宅用途，當局應給予充分重視。另外，建議在露輝路的「綠化地帶」用地發展的項目，會對香港其中一個主要景點觀音像的景觀造成負面影響。

### *改劃「綠化地帶」用地的整體影響*

67. Yvonne Lui 女士(R2778)表示，根據政府於二零一四年一月向立法會提供的資料，大埔共有 23 塊「綠化地帶」用地計劃改劃作住宅用途，提供 27 600 個單位，容納約 100 000 人口。城規會應全面考慮改劃大埔這 23 塊用地的整體影響，而非只針對規劃署這次改劃所提出的六塊「綠化地帶」用地，一塊一塊用地考慮。

68. 毛家俊先生(R1133)表示，由於這次改劃大埔六塊「綠化地帶」用地會令人口增加約 30 000，大約是現有人口的一成，所以應考慮人口增加對交通的整體影響，以及社區設施是否足以應付未來人口所需。他指出大埔只有一間公共圖書館和一間醫院，區內尚欠大會堂、室內游泳池和公共泊車位。他亦擔心建議改劃的「綠化地帶」用地會成為孤立的社區，缺乏所需設施應付未來居民所需。

### *其他意見*

69. 仇志澄先生(R47)表示，政府沒有正視建議改劃「綠化地帶」用地造成全球暖化的影響。樹木是天然的「碳捕集器」，所以必須停止砍伐林木，加強碳捕集，減輕全球暖化的情況。不過，當局沒有評估在逾 200 公頃的「綠化地帶」土地進行擬議的發展對全球暖化的影響。香港有逾 800 公頃的棕地，應先發展這些棕地，而非有植被的「綠化地帶」用地。仇先生亦關注破壞有植被的「綠化地帶」用地所涉及的直接及間接社會成本，包括個人健康、心理健康、公共衛生開支和對生活質素的影響，政府在決策過程中並沒有對此作出充分考慮。過去 50 年，有過半數物種因生境受破壞而滅絕，以這些「綠化地帶」用地的生態價值低為前提而把之破壞，絕對不恰當。

70. 朱國彪先生(R2789)表示，在二零一一年一月立法會一個會議上，當時的發展局局長曾承諾「綠化地帶」的檢討只會檢視沒有植被、荒廢或已平整的「綠化地帶」用地，如今實不應容許政府退縮，不履行承諾，任意更改準則。

71. 由於委員再沒有問題要提出，而申述人、提意見人及其代表亦沒有補充，主席表示聆聽會的程序已經完成。城規會會安排另一節會議，在他們不在場的情況下，就有關申述進行商議，稍後會把決定通知申述人。主席多謝政府的代表、申述人、提意見人及其代表出席會議。他們各人此時離席。

72. 會議於下午一時四十分休會。