

1. 會議於二零一四年十二月十六日上午九時三分恢復進行。

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

陳祖楹女士

張孝威先生

霍偉棟博士

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

地政總署副署長(一般事務)

林潤棠先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)
黃耀光先生

民政事務總署總工程師(工程)
曹榮平先生

運輸署總工程師／交通工程(港島)
陳仲元先生

規劃署署長
凌嘉勤先生

簡介及提問部分

[公開會議]

3. 主席表示，本節會議會先繼續進行第 4 組的聆聽會，然後處理兩名申述人在第 1 組聆聽會的延期陳述。

4. 以下規劃署及土木工程拓展署的代表、第 4 組的申述人及其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

羅文添先生 — 土木工程拓展署總工程師／新界東 4

FLN-R21100、KTN-R20649—關凱文

關凱文女士 — 申述人

FLN-R3—馮慶章

馮慶章先生 — 申述人

FLN-R18 – 虎地坳村發展區關注組

毛善良先生 — 申述人的代表

FLN-R19 – 粉嶺北新發展區寮屋居民關注組

FLN-R23 – 石湖新村街坊組

林玉君先生 — 申述人的代表

FLN-R20 – 馬屎埔環境關注組

關漢貴先生 — 申述人的代表

FLN-R21 – 石湖新村(河北段)街坊組

FLN-R1285、KTN-R839 – 禰先生

鄭國基先生 — 申述人的代表

FLN-R22 – 天平山村街坊組

梁惠心女士 — 申述人的代表

FLN-R63 – 林澤隆

林澤隆先生 — 申述人

KTN-R45 – 陳嘉勛

陳嘉勛先生 — 申述人

FLN-20191、KTN-R19740 – 張家俊

張家俊先生 — 申述人

FLN-R20973、KTN-R20522 – 龍秋汝

KTN-R55 – Ken Chan

賴翊筠女士(東北城規組) — 申述人的代表

[劉智鵬博士此時返回席上。]

5. 主席解釋聆聽會的程序。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。

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。

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。

FLN-R21100、KTN-R20649－關凱文

8. 關凱文女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是學生，既非住在粉嶺北，也不住在古洞北。她反對這兩個新發展區的發展建議；
- (b) 香港的食物供應並非自給自足，只有約 2% 的蔬菜是來自本地農場。新發展區發展計劃會令耕地面積減少，進一步影響正在萎縮的本地農業。昔日香港相當依賴農地，農民世世代代作出的貢獻不該被遺忘；

[陳福祥先生及及葉德江先生此時返回席上。]

- (c) 新發展區發展計劃聲稱是為了香港的後代。然而，在逾 40 000 份申述書中，只有七份支持發展建議。反對意見如此多，背後必有其理據；
- (d) 新發展區發展計劃聲稱有助解決香港土地和房屋短缺問題。然而，許多組織和互聯網上的大量資訊，都有提出可以增加土地供應的其他方案。兩個新發展區的土地面積約為 614 公頃，而須進行收地的約有 400 公頃，可是只有 96 公頃土地會用作住宅發展，提供合共約 60 000 個住宅單位。在這 96 公頃土地中，只有約 36 公頃(或佔土地總面積 6%)的土地，是用作發展公共租住房屋(下稱「公屋」)，餘下的則用作發展普羅市民負擔不起的高級私人住宅單位；
- (e) 其中一個替代方案是收回粉嶺高爾夫球場的用地。該球場佔地約 170 公頃，足以提供 60 000 個單位有餘。她留意到，該用地的地契包含一項關於收地的特別條件，她不明白何以政府沒有選擇該方案，更不用說若把高爾夫球場用地改作住宅用途後，估計市價淨增幅將超過 130 億港元(由約 318 億港元增至約 450 億港元)。另一個替代方案是發展空置的政府土地。雖然有指大部分空置的政府土地都是

面積細小的零散地塊，並不適合作住宅發展之用，但這個說法未有確鑿證據支持；

- (f) 新發展區發展計劃違反程序公義。二零一四年六月，城規會還未批准兩份相關的分區計劃大綱圖，當局已匆匆向立法會財務委員會申請有關撥款並獲得通過；
- (g) 她希望能與委員直接討論，而不是在聆聽會作單向的陳述。她在會議前已向委員發出對話邀請，但卻不見回應。委員應認真考慮此發展計劃的利與弊，特別是背後是否隱藏着一些弊端，以及為所建議的發展犧牲土地和本地農業是否值得；以及
- (h) 在北角舉行聆聽會是不合理的，因為大多數申述人要從粉嶺長途跋涉來出席會議。此外，許多委員並沒有留意申述人的陳述，他們有些只專注於自己的手提電話和流動通訊器材，有些則在打瞌睡。所有委員都不是由公眾選出來的，但他們的決定卻會對當地村民、香港人和我們的農業有重大影響。她促請每一位委員考慮她所提出的所有論點，不要當政府的橡皮圖章。

9. 主席要求關女士不要作出任何不合理的指控。他說，委員一直用心聆聽她的發言，亦沒有委員在打瞌睡，有些議員是在使用他／她的流動通訊器材記錄她的意見。關女士道歉，並撤回對委員的有關指控。

[實際發言時間：10分鐘]

[霍偉棟博士此時返回席上。]

FLN-R3 – 馮慶章

10. 馮慶章先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是受新界東北新發展區發展影響的石湖新村老村民，在該村居住超過 30 年，與鄰居的關係十分

好，並且是街坊組的核心成員。城規會收到逾 40 000 份申述書，當中有七名支持者，而他是其中一名，不過，他支持發展是有條件的，就是政府應預留土地遷置他們的鄉村；

- (b) 石湖新村的鄰里關係十分好，村民樂於互相幫助，亦支持他為他們工作。如果村民遷居到高樓大廈，現有的和諧鄰里關係便會消失；

[陳祖楹女士此時返回席上。]

- (c) 他質疑為何不能遷置石湖新村，畢竟所需土地不多。他建議，在新發展區內凡是在一九八二年寮屋登記中登記的所有寮屋都應合資格遷置。他認為，不會有太多鄉村符合準則。坪輦及打鼓嶺新發展區的建議已被撤回，而很多土地已由發展商擁有。因此，一小塊地方已足夠作重置之用，而大面積的土地則可用作換取新的發展項目。此外，就如中國貴州一些新寮屋區，重置的村落或可成為旅遊景點；以及
- (d) 從政治層面看，香港政府應遵循內地政府的指示，要更加重視民生。每名受新界東北新發展區發展計劃影響的鄉村住戶只可獲 600,000 元的賠償，僅足夠繳付一個住宅單位兩年的租金。

[實際發言時間：10 分鐘]

FLN-R18－虎地坳村發展區關注組

11. 毛善良先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他是虎地坳村村民，在該村出生，並在那裏居住了 50 年；
- (b) 虎地坳村毗鄰塋原，是靠近梧桐河下游那片濕地的一部分。虎地坳村的地理環境非常獨特，北面為山嶺，南面是梧桐河，農田和魚塘就在梧桐河以北之

處，而果園及村落則在更遠的地方。這樣的布局對該區的生態產生邊緣效應，提高了生物多樣性。此外，村內的綠化比率非常高，不同種類的花草樹木，隨處可見；

- (c) 虎地坳村具高保育價值，因此，將警察駕駛訓練學校搬到虎地坳村並不適合。更重要的是，這個搬遷建議將會影響不少鄉村住戶。如果要這些住戶搬走，他們可能要和其他正在輪候公屋的申請人競爭。這跟發展新發展區以增加全港房屋供應的原意互相矛盾；
- (d) 建議搬遷的警察駕駛訓練學校與附近相距約 120 米之處的「自然保育區」地帶並不協調。除了一般的駕駛技能，該校還會教導剎車、高速轉彎和漂移等技術，對周圍環境，特別是「自然保育區」地帶內的雀鳥造成滋擾；
- (e) 與虎地坳相比較，古洞北的規劃較好。建議在古洞北闢設的保育公園，除了面積較虎地坳「自然保育區」地帶為大，其北面及南面還有農田作為緩衝區。他希望警察駕駛訓練學校的遷置地點也可改作上述「自然保育區」地帶的一個緩衝區；
- (f) 深圳的城市發展已令候鳥難以飛越。目前，大部分在塱原及米埔濕地的雀鳥都是從東北面而來。如果政府繼續落實新發展區發展計劃，沒有候鳥會再飛來香港。城規會有責任保護剩餘的濕地和雀鳥棲息地；以及
- (g) 最近有一則新聞報道指，有其他村的一些村民為表反對政府把他們的土地納入效野公園範圍而摧毀在他們私人土地上的一片紅樹林。政府無法阻止他們在私人土地上的行動，但卻有權保護具高生態及保育價值的虎地坳村。

[實際發言時間：11 分鐘]

FLN-R21 – 石湖新村(河北段)街坊組

FLN-R1285、KTN-R839 – 禔先生

12. 鄭國基先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他是石湖新村(河北段)的村代表。石湖新村歷史悠久，許多村民在村內居住多年，有些長達 70 年，村民關係融洽。過去，大部分村民都是農夫，並不富裕；
- (b) 在地理方面，以前梧桐河會引致水浸，為避免水浸風險，村內的房屋都是依山而建。在政府實施任何防洪措施前，村民會組織一批男義工去修復被洪水沖壞的行人橋，讓農夫可以將農作物運送到聯和墟出售。如果沒有這些農夫，香港過去不可能有足夠的食物供應。農夫在過去對香港的貢獻應該得到尊重；
- (c) 政府為實行紓緩水浸措施，已收回該村大部分農地。這樣一來，很多村民只剩下自己的房子。政府建議以 600,000 元再收回村民的屋宇，令大多數村民不滿，認為他們對社會的貢獻沒有得到尊重；
- (d) 根據新發展區發展計劃，政府需要收回他居住的鄉村一部分土地，以興建擬議的迴旋處，但興建迴旋處的土地現由兩個歷史悠久的宗教機構佔用，設有參拜佛祖與祭祀祖先的設施。鑑於這兩個機構的歷史和文化價值，而村民又希望保留該村，村民與土木工程拓展署舉行幾次會議後，提出幾個初步認為可行的迴旋處替代地點。其中一個方案是將迴旋處及其連接天橋移近河道約 50 至 100 米。根據西鐵屯門站的經驗，將迴旋處建在河道上的做法在技術上應該可行。根據這個方案，連接天橋可能需要架空至離地 10 至 20 米，所帶來的視覺影響不會太大，而村民亦接受在天橋下居住；
- (e) 如果有人擔心上述方案有可能會影響候鳥，村民歡迎政府另覓地點，以興建迴旋處和以隧道的形式把

道路建在地下。村民還向土木工程拓展署提出另外兩個可能興建迴旋處的地點。第一個地點是在山的另一邊，該處有較少村民居住，可能造成的噪音和視覺影響應不會太大；第二個地點近小坑水閘，但土木工程拓展署基於一些不充分的理由而認為該地點不可行，例如很難獲得城規會批准；以及

- (f) 一名村民還建議將迴旋處建在梧桐河附近的一個地點，該處是打算作花園用途，而目前則用作停車場。如果那塊用地屬政府土地，政府連收地也不需要進行。

[實際發言時間：17 分鐘]

FLN-R20－馬屎埔環境關注組

13. 關漢貴先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他住在馬屎埔已超過 60 年。馬屎埔環境關注組於一九九七年成立，以監察該區的城市規劃。新界東北新發展區的發展受到香港廣大市民關注，而焦點就落在馬屎埔。在過去兩年，參觀馬屎埔的導賞團超過 800 個。有許多年輕人參加，他們看到發展計劃背後的不公，特別是建議的原址換地安排，而這亦將是導致整個發展計劃失敗的重要因素；
- (b) 馬屎埔過去是一條愉快的鄉村。由於建議的原址換地安排，令發展商通過合法和不合法手段趕走大部分村民。許多村落現已成為一片廢墟或已被剷除，令鄉村住戶數目由約 200 戶減至只有約 30 戶；

[李美辰女士此時返回席上。]

- (c) 建議的原址換地安排有利於發展商。以石湖新村一塊由單一業權擁有的用地為例，多年來，該處有逾 50 幢村屋，整體地積比率僅約 0.5 倍。根據東北新發展區發展計劃的原址換地安排，該處的地積比率

會增至 3.6 倍，而所有村民亦已被土地擁有人迫遷；

- (d) 新界東北新發展區計劃的成功，要視乎收地安排，而一九九七年以後，政府應有很多收地經驗。根據遷置竹園村所採用的計算準則，100 戶需要 50 000 平方米的總遷置面積，而只有那些已在一九八四年寮屋居民登記中記錄在案的住戶才符合遷置資格。因此，在新界東北新發展區發展計劃下，要遷置馬屎埔、石湖新村及天平山村等受影響的鄉村，政府需要少於一公頃的土地，只相當於兩個新發展區規劃總面積的 0.6%。粗略估計，在該三條鄉村，現時只有三至四成的住戶是已在一九八四年寮屋居民登記中記錄在案；
- (e) 政府已物色數塊可能用作鄉村遷置的土地，包括在粉嶺北新發展區北部的一塊 6 公頃土地、粉嶺北新發展區西鄰的一塊 7 公頃土地，以及粉嶺北新發展區東鄰的一塊 2.5 公頃土地；以及
- (f) 城市規劃師擬備發展計劃時，除了考慮技術事宜之外，還須顧及所作出的建議在社會層面的問題，以免引起社會的強烈反對。

[實際發言時間：12 分鐘]

FLN-R22—天平山村街坊組

14. 梁惠心女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她在 36 年前結婚，丈夫家人四代均在天平山村居住。她所住的寮屋在 60 多年前落成；
- (b) 天平山村過去有大量農地，亦是許多候鳥過冬的棲息地。如今，許多農地已變為貨櫃場、露天貯物倉庫和露天停車場，而其中一塊被圍封的農地則用途不明；

- (c) 粉嶺繞道的 10 年前期工程會穿越天平山村，屆時該村的村屋便會在高速公路旁。這與政府聲稱以人為本的規劃原則互相矛盾；
- (d) 施工期間，大量貨車會將泥頭和垃圾傾倒在鄉村周圍，對村民造成滋擾和引致健康問題。此外，擬建繞道的高度將較現時的水平提高至少八呎，在下雨的日子，周圍的房屋可能會受到淤泥傾瀉所影響；
- (e) 20 多年前，當政府為發展北區運動場及翠麗花園而收回部分土地時，天平山村亦曾遇過類似的情況。雖然這兩個發展項目並不是非常接近村屋，但在施工期間，卻對村民造成嚴重的滋擾；
- (f) 根據粉嶺北新發展區發展計劃，天平山村的東北面將會被所規劃的住宅高廈發展項目包圍，會嚴重影響該村的空氣流通；
- (g) 她留意到古洞南在新發展區的範圍以外，但卻可能會用作配合農業遷置政策。她要求政府將天平山村的剩餘部分納入粉嶺北新發展區，以便進行鄉村遷置。這樣做會帶來一個全贏的局面：(i) 該村可獲遷置；(ii) 在新發展區的施工及運作期間，村民不會受到滋擾，以及(iii) 政府可按時間表落實有關計劃。因此，她支持 R20 的建議，劃出不到一公頃的土地，遷置所有受影響的鄉村；以及
- (h) 她亦要求把粉嶺繞道工程列入第五期工程計劃，該計劃主要是粉嶺繞道周圍的發展項目。若能這樣做，村民便可延遲 10 年才受到工程滋擾。

[實際發言時間：11 分鐘]

FLN-R19 – 粉嶺北新發展區寮屋居民關注組

FLN-R23 – 石湖新村街坊組

15. 林玉君先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 政府聲稱在古洞南預留了約 34 公頃土地作農業遷置之用。然而，當中只有 5 公頃的土地是政府土地，其餘 29 公頃土地都是由村民或發展商擁有。他懷疑土地擁有人是否願意讓出他們的土地作復耕，而須留意的是，有許多村民仍在申請發展小型屋宇。對於發展商來說，他們繼續擴大土地儲備，希望藉政府可能興建穿越該處以連接上水與八鄉的鐵路而謀取最大利益。他亦懷疑政府會否花數十億元向土地擁有人收地作復耕之用；
- (b) 每個農戶需要至少 30 000 平方呎耕地謀生，而粉嶺北新發展區約有 40 戶受影響農戶，估計所需農地超過 100 萬平方呎，比古洞南那 5 公頃政府土地為多；
- (c) 粉嶺北新發展區的發展建議分六期實施。前期階段將包括一個公屋發展項目和部分道路工程，而石湖新村的發展則要到 10 年後的第四期工程計劃才進行。因此，村民要忍受最少 10 年由道路工程造成的滋擾；更何況，有關道路會令前往該村再沒那麼方便。在這情況下，他認為應把石湖新村的發展納入前期工程計劃內；
- (d) 雖然會有居者有其屋(下稱「居屋」)發展項目可安置石湖新村的村民，但該發展項目要到第二期工程計劃才可入伙。那些受前期工程影響的村民，只能選擇租住公屋發展項目的單位，而且須接受入息和資產審查。尤其是與政府先前為菜園村村民作出的安排相比，這樣的安排對石湖新村並不公平。較佳的做法是前期工程計劃應包括一個居屋發展項目；
- (e) 與其只要求村民作出犧牲，政府應考慮撥出整個新發展區約 0.6% 的土地作鄉村遷置之用，不管鄉村是否原居鄉村都安排遷置。600,000 元的補償根本不足以讓任何村民購置一個新單位，這個金額只夠在粉嶺／上水租住一個單位數年；以及

- (f) 要做到以人為本的規劃，政府須為受新發展區發展影響的農夫／村民提供不同的安排，以配合他們不同的需要，例如為受影響的農夫提供農業遷置，為受影響的村民(包括在一九八四年寮屋居民登記中記錄在案的村民)作鄉村遷置，以及安置其餘受影響的村民入住公屋或居屋發展項目的單位。

[實際發言時間：18 分鐘]

FLN-R63－林澤隆

16. 林澤隆先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是石湖新村村民，出生後便居於該村。他有個快樂的童年，即使把他安置到公屋／居屋單位，他也不願意遷離石湖新村；
- (b) 600,000 元的補償並不足以為他解決長期的住屋問題。對於大多數村民，特別是那些已在村內居住了數十年的長者，鄉村遷置是一個較好的方案。更重要的是，鄉村遷置有助維持現有的鄰里關係；
- (c) 石湖新村主要納入發展時間表的第四期計劃，但該村有部分地方卻落在前期工程計劃。結果，整條鄉村將被分割成若干部分，令大部分村民須忍受前期工程計劃中那條新建道路的交通所造成的空氣污染、噪音及其他環境影響；
- (d) 他留意到，建議的粉嶺中央公園位於石湖新村現址，距離現有北區公園只是十分鐘的步行路程，因此，他質疑是否有必要興建中央公園；以及
- (e) 他留意到，北區的交通已承受沉重壓力，在上下午的繁忙時段，大多數公共交通總站／車站總是大排長龍。他懷疑政府是否有能力應付由兩個新發展區新增人口而可能帶來的額外交通量。

[實際發言時間：7 分鐘]

[霍偉棟博士此時暫時離席。]

KTN-R45 – 陳嘉勛

17. 陳嘉勛先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他不是新界東北村民，與新界東北村民亦無任何關係，兒時曾在屯門一條鄉村住了數年。他出席聆聽會，主要是因為他想知道城規會如何運作；
- (b) 他認為，現時的政府並非公眾授權產生，而他亦懷疑城規會是否有權規劃新界東北新發展區以及向村民收地。一九九七年之前，前英國政府在香港也沒有這樣的權力，但他們在落實政策前進行的公眾諮詢較好；
- (c) 城規會收到共 40 000 份申述書，當中只有七份表示支持有關發展。公眾對新發展區發展計劃的意見應已很清楚，舉行聆聽會實在是浪費時間；
- (d) 如果這樣的情況在海外發生，有關的政府領導人(例如州長／省長或市長)在選舉的時候，必先取得有關授權，或者他／她可能會就有關議題安排全民投票。如果在香港進行公投，他認為大多數人會選擇在南區的深灣填海或收回粉嶺高爾夫球場作房屋發展；
- (e) 在他兒時居住的鄉村也曾有收地的情況，村民當時的反對聲音並不如現時反對新界東北新發展區發展計劃那麼強烈；以及
- (f) 對於新發展區發展計劃，委員是可以選擇作出人道的決定，就如西德有些士兵，他們選擇了開槍但不射中在柏林圍牆的東德難民。最後，他引述但丁在「地獄篇」的一句與眾委員分享：「地獄裏最熾熱之處，是留給那些在出現道德危機時，仍保持中立的人」。

[實際發言時間：10分鐘]

[會議休會10分鐘。]

[黃仕進教授、黃令衡先生、張孝威先生、何立基先生及曹榮平先生此時暫時離席。]

FLN-R20191、KTN-R19740—張家俊

18. 張家俊先生作出陳述，要點如下：

(a) 他想從過去、現在和未來三個角度作出陳述；

[劉智鵬博士此時暫時離席。]

過去

(b) 規劃新界東北新發展區的過程已經持續了大約10年。在這個過程中，規劃署等多個不同的政府部門進行了不少研究。有趣的是，基於相同的研究結果和數據，不同的人可擬備不同的替代方案；

(c) 許多村民(不論是原居村民還是非原居村民)在過去多年都為其鄉村出過不少力。在落實新發展區計劃前，政府應做的第一件事是幫助受影響村民遷置鄉村和農田；

(d) 新發展區發展計劃一直備受公眾關注，尤其是在過去幾年為然。很多人對於政府如何規劃該區、發展對村民有些什麼影響以及政府如何制訂本地農業政策都表示關注；

現在

(e) 發展商有很多作為會摧毀現有的鄉村，同時亦有很多人付出很多，為現有鄉村提供新的設施。他前一天在粉嶺遇見一名農夫，正在把他在新市鎮收集到

的廚餘運回自己的農場。這就是所謂的「城鄉共生」，就像生物學上的互利共生概念；

- (f) 他指出，「城鄉共生」已經存在於新界東北，政府應認真考慮並檢討目前的新發展區發展計劃是否已經過時；
- (g) 他反對粉嶺北和古洞北兩份分區計劃大綱圖，因為有關圖則已經過時，需要有更多更新的數據用於編製新圖則；

未來

- (h) 類似遺傳學的單基因，單一的發展模式不會成功。這也是為什麼我們的生態環境需要生物多樣性；

[劉智鵬博士此時返回席上。]

- (i) 農業的情況更糟糕。有人或會辯稱，香港只有約 4% 的農地會受到新界東北新發展區的發展所影響，但事實卻是，如果香港失去 4% 的農地，香港市民將更依賴進口食物，尤其是那些可能並不可靠的內地進口食物為多；
- (j) 至於農業遷置的建議，在古洞南覓得的 34 公頃土地只有 5 公頃是政府所擁有。大多數農夫都不富有，難以向土地擁有人購買餘下的土地。因此，除非政府願意投入所需的資源，否則，這個建議是不大可能推展的；以及
- (k) 如果政府認為自己沒有責任照顧受影響的農夫，依據類似的邏輯，政府也應沒有責任保證在新發展區擁有土地的發展商的利潤。另一方面，如果政府真的想在古洞南落實農業遷置建議，則應保留現時「農業」用途地帶的土地，並向發展商收地。

[實際發言時間：12 分鐘]

FLN-R20973、KTN-R20522 – 龍秋汝

KTN-R55 – Ken Chan

19. 賴翊筠女士借助《超世紀謀殺案》(Soylent Green)及《伴你高飛》(Fly Away Home)兩部電影的錄像片段作出陳述，要點如下：

- (a) 她並非村民，而是英文系大學生及兼職英語教師。她想從文學角度，以新界東北新發展區計劃是否為下一代為題，表達自己的一些看法；
- (b) 《超世紀謀殺案》是一部一九七三年上映的美國反烏托邦科幻電影，描述一個由於全球暖化和人口爆炸以致再沒有新鮮食物供應的未來世界，人類只能吃配給的豆類製品，居住環境惡劣，天空灰塵瀰漫，建築大都失修破爛且擠滿人。其中一個場景是描述有一個人為了減輕社會的壓力而選擇自殺，而他換來的是有機會享受前所未見的自然環境。電影的結局十分可怕，因為人們發現食物的原料原來是人類屍體；
- (c) 如果香港的自然環境不斷受破壞，情況跟《超世紀謀殺案》不會有太大分別。目前，香港極度依賴內地的食物和食水供應。截至二零一三年年底，約95%的活豬供應、100%的活牛供應、約33%的雞肉供應、100%的河鮮供應、約90%的蔬菜供應和約70%的麵粉供應都來自內地。運送這些食物到香港需要大量資源和碳足跡，更不用提食品經過長途運送後的新鮮度和味道了。此外，內地近年食物頻頻出現問題，質量可能並不可靠；
- (d) 《伴你高飛》是一九九六年由導演卡羅爾·巴拉德執導的一齣戲劇電影。故事內容講述一對父女如何教導一羣雁從加拿大遷移到美國北卡羅萊納州。電影描繪一個既是藝術家又是超輕型飛機愛好者的親身經歷；

- (e) 《伴你高飛》的背景，跟她在新界東北一條鄉村當志願農夫的經驗類似。她在村內遇到兩個小女孩，她們養了一隻狗。那兩個女孩自覺與自然環境融合，也不害怕動物。她們從小在自然環境中長大，沒有需要教導她們什麼是環保主義。這樣的童年比參加暑期遊學團要好得多；以及
- (f) 她住在沙田新市鎮，雖然從家裏到鄉郊十分方便，但她所住地方的社區鄰里關係跟鄉村的鄰里關係無法相比。她很嚮往住在鄉村的表親那種生活。她認為，為了後代可進行可持續發展，政府應該停止破壞鄉郊，也不該為了發展新市鎮而把村民趕離家園。與其進行更多發展，香港人不如保護已經擁有的東西。

[實際發言時間：20 分鐘]

- 20. 申述人及其代表陳述完畢，主席於是請各委員提問。
- 21. 主席請規劃署及土木工程拓展署的代表闡述擬建的粉嶺繞道的細節。
- 22. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士作出回應，她澄清粉嶺北和古洞北兩份分區計劃大綱圖是細比例的圖則，只顯示概括的土地用途地帶及道路網，因此，仍有彈性可修訂各地帶的界線和道路走線，當局亦會進行詳細設計研究來決定粉嶺繞道的確實走線。
- 23. 土木工程拓展署總工程師／新界東 4 羅文添先生借助一些投影幻燈片作出陳述，要點如下：

- (a) 「新界東北新發展區規劃及工程研究」(下稱「新發展區研究」)所作的交通影響評估，建議興建粉嶺繞道，以應付兩個新發展區未來人口所帶來的新增交通量。該道路不僅能直接將交通流量帶離新發展區，還可有助疏導粉嶺／上水新市鎮的交通。為了經文錦渡路和沙頭角公路連接粉嶺公路，該繞道須設於梧桐河以北。當局已考慮過可建繞道迴旋處的

不同位置，並與 FLN-R21、FLN-R1285 和 KTN-R839 的代表鄭國基先生就道路走線進行了數次商討。當局考慮過在「新發展區研究」第三階段公眾參與活動所收到的意見，把現有的道路走線移向梧桐河，令石湖新村受影響的住戶由 30 多戶減少到約 20 戶；

- (b) 土木工程拓展署的詳細設計研究在二零一四年十一月展開，當局已要求研究顧問公司優先檢討繞道的走線，特別是繞道迴旋處的位置。土木工程拓展署及顧問公司亦會繼續與鄭先生商討，並安排與他作實地視察，進一步檢視他所提出的方案。土木工程拓展署有信心可以進一步減少對石湖新村住戶的影響。不過，粉嶺繞道是粉嶺北新發展區一項主要和必要的運輸基礎設施，即使實施了環境影響評估(下稱「環評」)建議的適當紓緩措施(例如裝設隔音屏障)，仍無可避免會對周圍居民造成視覺影響和環境滋擾，特別是交通噪音的滋擾；以及

[陸觀豪先生此時暫時離席。]

- (c) 粉嶺北新發展區的前期工程計劃包括一條連接東面擬議發展項目和北面污水處理廠的主要道路，而污水處理廠是新發展區另一項重要基礎設施。環評已考慮分期進行這一工程項目對環境可能造成的影響，結論是只要採取適當的紓緩措施，預計不會造成無法克服的影響。為處理 FLN-R22 的代表梁惠心女士提出的問題，當局將會設置圍板，分隔工地和相鄰地區。此外，當局亦會要求承建商在施工階段採取適當措施，盡量減低工程對周邊一帶可能造成的環境影響。

24. 有見及部分申述人曾要求把他們的土地納入新發展區，副主席要求粉嶺、上水及元朗東規劃專員解釋：(a)劃定粉嶺北和古洞北兩個新發展區界線背後的理據；以及(b)發展的分期建議及其與安置安排和區內交通設施的關係。

25. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士借助一些投影幻燈片及粉嶺北分區計劃大綱圖的《說明書》摘要作出回應，要點如下：

- (a) 粉嶺北和古洞北兩個新發展區的界線源於二零零八年委聘顧問進行的「新發展區研究」。該研究在劃定有關界線時，已對地貌、現有的道路網絡、土地用途模式、城市設計及技術可行性等多項因素作出考慮。兩個新發展區完全發展後，與粉嶺／上水新市鎮合計可容納人口逾 400 000；
- (b) 就古洞北新發展區而言，當局在興建落馬洲支線時，已預留地下空間興建鐵路站的月台構築物，並計劃在車站周圍興建住宅高廈。為了令新發展區有均衡發展並可自給自足，亦已預留土地作政府、機構或社區設施用途、研發設施及商貿和科技園之用，以期在區內提供逾 30 000 個就業機會。兩個新發展區估計將有逾 37 000 個就業機會，其中約 20 000 個是與零售和服務有關的工作，其餘 17 000 個則與研究與發展設施和商貿及科技園有關；

[陸觀豪先生此時返回席上。]

- (c) 粉嶺北新發展區會利用粉嶺／上水現有的鐵路和交通網絡，在現有的新市鎮和梧桐河之間進行新市鎮的擴展。新發展區內會有兩個公共交通交匯處，住宅高廈則會建於東面和西面，並設有政府、機構或社區配套設施，可容納規劃人口約 70 000；
- (d) 新發展區的發展會致力平衡城鄉裏的用途。當局把兩個新發展區會約有 300 公頃的可發展土地劃作綠化帶、休閒及保育用途，只有約 90 公頃土地預留作房屋發展，佔可發展土地總面積三成；
- (e) 天平山村目前屬粉嶺／上水新市鎮範圍，在粉嶺／上水分區計劃大綱圖上劃作「鄉村式發展」地帶。當局建議在天平山村和粉嶺北新發展區之間劃設

「綠化地帶」作為緩衝區。當局現正就該區的土地用途作檢討，會在適當時候諮詢村民；

- (f) 兩個新發展區的第一期發展計劃已預留土地興建資助房屋，以安置受影響的村民。資助房屋發展項目的實際開展時間將取決於香港房屋委員會的落實時間表。至於鄉村遷置是否可行，由於涉及安置和補償事宜，須由相關各局／部門處理；以及

[許智文教授此時暫時離席。]

- (g) 至於受影響的農地，除了在兩個新發展區預留 95 公頃土地作農業發展外，亦已在古洞南覓得地方作農業遷置之用。目前為止，漁農自然護理署(下稱「漁護署」)已在古洞南勘測約共 103 公頃土地，在考慮過供水及基礎配套設施等因素後，漁護署確認約有 34 公頃土地適合作農業遷置之用。另外，政府亦一直考慮提供特別遷置計劃，而漁護署的代表亦已於二零一四年十一月二十四日出席聆聽會，就部分申述人對此事的有關提問作出回應。鑑於使用新闢土地作農業遷置或需龐大的資源和投資，漁護署會在現行政策下為農夫提供適當的幫助，例如借出一些農耕機械、提供低息貸款及技術支援和意見。

26. 主席問 FLN-R3 的馮慶章先生對有關提供一幢資助房屋大廈以安置受影響村民的建議有何意見。

27. 馮慶章先生回應說，安置村民入住資助房屋大廈比不上鄉村遷置。在資助房屋大廈，即使住戶在同一幢大廈裏住上一段長時間，仍可能互不認識。在鄉村裏，鄰里關係要好得多，更何況有關村民一直都很喜愛鄉村的環境。因此，他仍然會要求政府預留土地作鄉村遷置之用。

28. 主席問 FLN-R19 及 R23 的代表林玉君先生，他基於什麼理據認為遷置一個農戶需要 30 000 平方呎農地，即使現有的農地面積較小仍有此需要。

29. 林玉君先生重申，農戶需要至少 30 000 平方呎的農地才足以謀生。至於現時農戶是否擁有如此大面積的農地，林先生留意到許多土地擁有人已停止租地給農戶，他促請政府盡快進行凍結人口調查。

[劉智鵬博士此時暫時離席。]

30. 主席要求粉嶺、上水及元朗東規劃專員再解釋考慮在粉嶺北新發展區內闢設一個中央公園的規劃因素。另外，有些申述人提議把警察駕駛訓練學校在虎地坳的遷置地點劃作「自然保育區」地帶，主席問規劃專員有關提議是否合理。

31. 錢敏儀女士借助投影幻燈片及一份圖則作解釋，表示所規劃的中央公園用地連同其北面的政府、機構或社區設施(包括學校、診所和室內運動中心)，將成為粉嶺北新發展區的文娛中心，主要服務其東面及西面 500 米步行範圍內的未來居民。中央公園的擬議位置和大小亦已顧及《香港規劃標準與準則》的要求，包括粉嶺北新發展區的規劃人口 70 000。至於較南面的北區公園，則是用作服務粉嶺／上水新市鎮的居民。

32. 錢敏儀女士借助一幅航攝照片再說，警察駕駛訓練學校在虎地坳的遷置地點目前有一些寮屋、露天貯物場、鄉郊工業、農地、魚塘和林地。據漁護署表示，該用地的生態價值不高，並不適合劃為「自然保育區」地帶。由於該處靠近未來設有迴旋處的粉嶺繞道，適合作為大型政府、機構或社區設施的用途(如警察駕駛訓練學校)。不過，該地點與「露天貯物」地帶和「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶相鄰，有些非政府機構曾建議把該處改作與工業相關的政府、機構或社區用途。當局會在新發展區的下一發展階段進一步考慮該項建議。此外，規劃署現正同步進行另一項研究，範圍涵蓋缸瓦甫的現有警察設施。視乎研究所得的結果，當局會進一步檢討搬遷警察駕駛訓練學校到虎地坳的建議。

33. 主席要求 FLN-R22 的代表梁惠心女士進一步闡述她提出把天平山村納入粉嶺北新發展區的要求。

34. 梁惠心女士說，天平山村位於上水，擬建的粉嶺繞道將穿越該村，因此，她不明白為何規劃署在城規會文件第 7.2.5

段回應表示，「天平山村屬於粉嶺／上水分區計劃大綱圖而非粉嶺北分區計劃大綱圖的範圍」。她引用其鄉村兩間相鄰的屋宇的情況作說明，指因為要興建繞道，弟弟的屋宇將被收回，而姐姐擁有的屋宇則會保留，但預期會很接近未來所建的道路。由於所有可保留屋宇的位置會比路面水平為低，很可能要面對空氣流通和水浸的問題。此外，許多村民已被土地擁有人趕走，由於那些土地大部分隨後將用作發展私人住宅項目，趕走村民的行徑實際上是一種政府與發展商的勾結。為了保護村民利益，她促請政府趕緊凍結所有受影響鄉村的人口，並撥出約一公頃土地作鄉村遷置之用。

35. 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。他們全部於此時離席。

[會議休會 5 分鐘。]

[副主席及陳福祥先生此時暫時離席。]

第 1 組聆聽會

36. 秘書說，會議將繼續處理第 1 組聆聽會兩名申述人的延期陳述。委員在二零一四年十月八日第 1 組第一天聆聽會所作的利益申報仍然有效。

37. 以下政府的代表和第 1 組兩名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

羅文添先生 — 土木工程拓展署總工程師／新界東 4

FLN-R41—香港中旅(集團)有限公司

黃凱彬先生 — 申述人的代表

KTN-R24－馬草壟村代表

黃煥全先生 — 申述人的代表

38. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋載於上文第 5 至第 7 段的聆聽會程序。

39. 主席接着請申述人的代表闡述其申述內容。

KTN-R24－馬草壟村代表

40. 黃煥全先生作出陳述，要點如下：

- (a) 通往所規劃的運動場的擬建郊區公路將影響馬草壟村的七個住戶。目前為止，只有一戶不反對遷離，其餘六戶均拒絕遷走；以及
- (b) 若然像申述書所展示那樣把該公路重新定線，可避免影響該村那七個住戶。

[實際發言時間：1 分鐘]

FLN-R41－香港中旅(集團)有限公司

41. 黃凱彬先生作出陳述，要點如下：

- (a) 申述人在安樂村工業區和塘坑附近擁有一幅約 200 000 平方呎的土地，現用作貨櫃車停車場，而擬議的粉嶺繞道會穿越該處。這不僅影響申述人的業務運作，亦會影響該幅土地的價值；
- (b) 由於申述人所擁有的土地相當平坦，距東鐵粉嶺站不遠，故適合作低矮住宅發展。假設按現時「康樂」地帶的地積比率 0.2 倍及平均單位面積為 500 平方呎，則該幅土地可建共 80 個單位。若地積比率可提高至 0.5 倍，則單位數目將可增加至 200 個；以及

- (c) 基於上述情況，政府應把粉嶺繞道重新定線，避免穿越申述人的土地。

[實際發言時間：3分鐘]

42. 申述人的代表陳述完畢，主席於是請委員提問。

43. 一名委員要求土木工程拓展署的代表進一步解釋由兩名申述人所提出的問題。

44. 土木工程拓展署總工程師／新界東 4 羅文添先生借助一些投影幻影片作出回應，要點如下：

- (a) KTN-R24 所指的是道路 R1，按規劃會連接古洞北新發展區北部的擬建運動場和一些發展用地。當局已考慮「新發展區研究」第三階段公眾參與活動所收到的意見及申述人的代表在會議時提出的意見，把現有道路走線東移。可是，若把道路走線進一步往東移，便會太靠近馬草壟河，須知道馬草壟河上游有一些稀有物種，在已完成的環評中獲確定為具高生態價值。環評更建議在馬草壟河中游沿河設置緩衝區。因此，把道路走線再向東移並不可行。不過，道路 R1 的最後走線會視乎詳細設計研究的結果再作微調；以及
- (b) 粉嶺繞道近塘坑路段的道路走線將無可避免要穿越 FLN-R41 所擁有的地方，因為有關的路段一邊有一些村屋，而另一邊則為一些現有的發展項目。雖然該道路走線會在詳細設計研究中作檢討，但將無可避免影響申述人所擁有的土地。

45. 錢敏儀女士澄清，FLN-R41 所擁有的土地屬龍躍頭及軍地南分區計劃大綱圖的涵蓋範圍，而不是現時粉嶺北及古洞北兩份分區計劃大綱圖的範圍。

46. 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。他們全部於此時離席。

47. 會議於下午十二時五十分休會。