

1. 會議於二零一四年十月十四日上午九時二十分恢復進行。

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

邱榮光博士

陳祖楹女士

鄒桂昌教授

張孝威先生

符展成先生

黃令衡先生

林光祺先生

葉德江先生

雷賢達先生

民政事務總署總工程師(工程)

曹榮平先生

地政總署助理署長(區域 3)

陳永堅先生

規劃署署長

凌嘉勤先生

簡介及提問部分

[公開會議]

3. 以下政府的代表、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

梁文達先生 — 土木工程拓展署高級工程師／45(新界東拓展處)

KTN-R332、FLN-R780—Lo Kin Man Ken

KTN-R336、FLN-R784—Jo Chan

KTN-R340、FLN-R788—譚榮禧

KTN-R408、FLN-R855—張文祥

KTN-R654、FLN-R1101—Lee C.L.

KTN-R715、FLN-R1161—Tong King Tung

KTN-R728、FLN-R1174—Lui Ping Man

KTN-R801、FLN-R1247—Michelle Cheng

譚榮禧先生(東北城規組) — 申述人及申述人的代表

KTN-R348、FLN-R796—陳文儀

陳文儀女士 — 申述人

KTN-R478、FLN-R925—鍾曉晴

鍾曉晴女士 — 申述人

KTN-R576、FLN-R1023—廖崇興

KTN-R18596、FLN-R19047—Tang Hop Woo

廖崇興先生 — 申述人及申述人的代表

KTN-R591、FLN-R1038—黎婉薇

黎婉薇女士 — 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/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／提意見人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)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／提意見人的情況，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。

[陳祖楹女士此時返回席上。]

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書的內容。

KTN-R332、FLN-R780—Lo Kin Man Ken

KTN-R336、FLN-R784—Jo Chan

KTN-R340、FLN-R788—譚榮禧

KTN-R408、FLN-R855—張文祥

KTN-R654、FLN-R1101—Lee C.L.

KTN-R715、FLN-R1161—Tong King Tung

KTN-R728、FLN-R1174—Lui Ping Man

KTN-R801、FLN-R1247—Michelle Cheng

8. 譚榮禧先生代表其所代表的一名申述人發言時表示，應保存鄉郊地區以供公眾享用，亦應尊重不同的生活方式。新界東北新發展區是基於食物安全、消閒、環保和持續發展等理由而不獲支持。為避免過度發展，政府應制訂長遠計劃，且在制訂人口及土地發展事宜的相關政策時須作審慎而全面的考慮。

9. 譚榮禧先生借助投影片繼續作出陳述，要點如下：

城規會角色及程序不公

- (a) 城規會主席由一位政府官員擔任，所有非官方委員則由行政長官委任，城規會只是政府所作決定的「橡皮圖章」。委任非官方委員加入城規會，只為改善公眾對城規會的適當性和代表性的觀感；
- (b) 城規會所作的決定偏頗不公，因為城規會會議的商議環節部分並不公開，且不會披露個別委員的意見。最近有一宗由地政總署一名高級官員所提交，

涉及興建四幢村屋的第 16 條申請獲城規會批准，即屬一例；

- (c) 並沒有進行真正的公眾諮詢，即使這次聆聽會亦然，因為城規會涉及以不民主和非理性的方式分配政治利益。立法會財務委員會(下稱「財委會」)批准新界東北新發展區前期工程的撥款申請，亦涉及程序不公，影響深遠。相關的財委會會議既非有秩序地進行，會議主席的表現亦備受公眾批評；
- (d) 城規會應妥善考慮所接獲的大量反對意見，不應批准新界東北新發展區計劃；

新界東北新發展區計劃涉及程序不公

- (e) 新界東北新發展區的規劃及決策過程全由發展局提出並主導，在程序上並不恰當；
- (f) 發展局的高級政府官員在新界東北新發展區計劃上涉及利益衝突。發展局局長在新界東北擁有土地，在新界東北新發展區計劃落實時將獲大額補償。發展局副局長曾在一間專責大型基建項目發展的著名顧問公司擔任要職；
- (g) 環境諮詢委員會是政府所作決定的「橡皮圖章」。即使有關農業、環境和社會方面的事宜未獲妥善解決，但「新界東北新發展區規劃及工程研究」(下稱「新發展區研究」)的環境影響評估(下稱「環評」)報告仍獲批准。環評報告甚至容許在大約 10 年前已根據「梧桐河鄉郊排水系統修復計劃」劃定為「生態補償地區」的土地上發展住宅，這個做法完全違反保育宗旨；
- (h) 新界東北新發展區計劃前期工程的撥款批核程序有問題。會議只要求在該計劃上有利益衝突的立法會議員申報利益，卻仍准許他們參與財委會審議撥款申請的決策過程，尤其的是，財委會主席及部分立

法會議員在新界東北新發展區計劃上被視為涉及直接利益衝突；

- (i) 發展新界東北新發展區是上級下達的政治任務，以便合法轉移涉及大量公帑的利益；

缺乏願景及資料不足

- (j) 新界東北新發展區的規劃牽涉多個備受關注的議題，包括房屋、公共財政和基建、市區的角色、農業、環境及能源等，須就這各方面進行更詳細的研究；
- (k) 供考慮新界東北新發展區計劃的資料不足。很多有用的資料均欠奉，例如有關市區空置土地的日後用途、近年的基建開支和公共財政、香港與珠江三角洲融合的風險、香港的多用途城市規劃、香港與廣東的農業發展、基建項目的能源消耗，以及近年基建項目對環境和生態所產生的累積影響等資料；

給城規會的參考資料

- (1) 建議供城規會參考的文件列表有 17 份文件，包括由香港獨立媒體、信報及明報所報道或刊載有關新界東北新發展區的文章和研究，主要於二零一四年二月至六月期間刊出，其中部分文件在會議上重點提出，包括：
 - (i) 「用新界(東北)規劃香港，而不是中環」－袁易天，香港獨立媒體(二零一四年二月二十日)；
 - (ii) 「主持審東北撥款 吳亮星被揭三重衝突」－朱凱迪，香港獨立媒體(二零一四年五月十六日)；
 - (iii) 「新界東北發展竟是『蚊市鎮』」－鄒崇銘，信報(二零一四年六月九日)；

- (iv) 「新界東北地圖——請用數據來說服我」－ Code for Hong Kong，香港獨立媒體(二零一四年七月十八日)；
- (v) 「歷史延續感與反謀略抗爭——從新界東北與佔中公投談起」－許寶強，香港獨立媒體(二零一四年七月六日)；
- (vi) 「鄉事反對 倉地毋須『犧牲小我』政府擱置元朗橫洲建 17 000單位」－黃俊邦，香港獨立媒體(二零一四年六月二十五日)；以及
- (vii) 「囤地波欠港人 30 萬斤本地菜」－劉海龍，香港獨立媒體(二零一四年六月二十七日)；

反對理由

- (m) 保護家園是基本人權。規劃應採用由下而上的程序，讓市民可以參與，而且公眾利益應凌駕於私人利益之上；
- (n) 新界東北的農地對香港的農業界別非常重要。保存農地乃本地農業得以持續發展的關鍵，有助維持本地的食物供應和保障食物安全。鑑於中國內地的農業情況轉差，更應保護並進一步發展本地農業。農地一旦改作其他用途，會導致土壤性質改變和生態價值受損，難以恢復原狀；
- (o) 政府強迫長者遷出石仔嶺花園的安老院，做法十分苛刻；
- (p) 新界東北新發展區的發展模式容易導致官商勾結，預料發展計劃的最大得益者會是發展商；
- (q) 新界東北新發展區計劃預算開支高達 1 200 億元，整個項目會淪為「大白象」，結果是浪費公帑。由於勞工供應不足以應付多項基建工程項目，預料建

築成本難免會大幅上升，導致超支，正如多項進行中或已規劃的基建工程所顯示，包括廣深港高速鐵路、港珠澳大橋、屯門西繞道、屯門至赤鱸角連接路、蓮塘／香園圍口岸、港深西部快速軌道、香港國際機場三跑道系統及東大嶼都會。結果可能令公帑得不到善用；

- (r) 在新界東北新發展區內，用作發展公共房屋的土地只佔總土地面積約 6%，故不能視之為新市鎮發展；
- (s) 要發展的應該是粉嶺高爾夫球場，而非古洞北和粉嶺北兩個地區；
- (t) 市區有約 4 000 公頃空置土地可用作發展公共房屋；
- (u) 新界東北新發展區計劃只會為本地和內地的發展商提供投資機會；
- (v) 發展房屋的需要不應凌駕一切，自然保育和保護環境亦同樣重要。當局應在發展及保育之間取得平衡；

法例及居住的權利

- (w) 根據《經濟、社會與文化權利的國際公約》和《基本法》第十一條，居住的權利應受到保障。除非有十分充分的理據，否則財產權亦應受到保障。可是，在香港以往的一些發展項目，如大磡村和菜園村等地，這些權利都沒有受到保障。大磡村用地在該村清拆後約 10 年才進行發展，菜園村則約於四年前遷移，但村民的新居尚未落成。為免重蹈覆轍，當局實不應迫使石仔嶺花園安老院的長者調遷；

本地農業、食物供應及節約能源

- (x) 能源在日常生活中不可或缺，故應盡力節約，例如可透過減少不必要的基建工程做到節能，又可藉增加本地農產品，減少依賴進口食物，從而減少長途運輸所消耗的能源。為此，土地應用作種植食物，而非進行發展；
- (y) 為促進香港的可持續發展，政府應鼓勵本地農業發展，增加本地農產品，以滿足社會需要。鄉郊地區應予保存，讓當地村民得以保留原有的社區及鄉村生活；以及

總結

- (z) 要求委員向城規會請辭、不出席聆聽會餘下部分及反對新界東北新發展區計劃。

[實際發言時間：77 分鐘]

KTN-R348、FLN-R796－陳文儀

10. 陳文儀女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她居於九龍，但在新界東北從事美術教育工作；
- (b) 城規會在決定應否推行新界東北新發展區計劃時，應考慮保存當地的鄉村和提高生活質素等因素。擬議的發展不單會影響鄉村的居民，亦會影響該區的自然環境和生態；
- (c) 從日常工作中，她接觸到新界東北地區的一些村民和青少年。她讀出／描述來自那些青少年的一些文章／圖畫，當中表達他們對受影響的居民(尤其是長者)的看法／感想。那些文章／圖畫帶出下列主要訊息：部分現有居民指他們世代代在該區居住，對家園有強烈的感情，對該區亦有很多回憶。他們希望親近大自然，維持簡樸的生活方式，擔心新界東

北新發展區計劃會破壞當地居民平靜和諧的生活方式和社區網絡；

- (d) 她促請委員到訪新界東北地區，與村民溝通；
- (e) 她與父母雖然住在市區，但喜歡到馬屎埔消閒，亦嚮往該處簡樸的鄉郊生活。鄉郊地區是很多香港人的消閒好去處，應予以保存。房屋發展並非香港的唯一目標。她認為應保持城市發展與鄉郊發展之間的平衡，令城鄉得以共存；以及
- (f) 她反對新界東北新發展區計劃，並促請政府尊重不同的生活方式。

[實際發言時間：10分鐘]

[會議小休5分鐘。]

[鄒桂昌教授及曹榮平先生此時暫時離席。]

KTN-R478、FLN-R925－鍾曉晴

11. 鍾曉晴女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是古洞村村民；
- (b) 古洞村的村民不願搬遷，強烈要求「不遷不拆」，並指他們世代在該區居住，對家園有強烈的感情。該區居民從事務農及鄉郊工業，對本港經濟增長有所貢獻。隨着香港日益都市化，社會經歷轉型，極度依賴第三產業，導致第一及第二產業式微，削弱本土經濟的競爭力。古洞現時仍有一些生產豉油、麵粉、肥皂和木製品等的本地工廠，將難以在香港其他地方覓得合適土地搬遷。應保護並進一步發展本土工業和農業；
- (c) 當地村民對該區有很多回憶。他們希望親近大自然，維持簡樸的生活方式。現有居民尤其是長者對

當地社區有深厚的感情，搬遷後將難以適應新環境。現時在古洞居住及工作的逾 1 000 個住戶將會受到影響。新界東北新發展區計劃會破壞當地居民平靜和諧的生活方式及社區網絡。收回作發展用的土地多為農地，也是新界東北當地居民的家園。這些居民主要以務農為生，這會令他們失去生計，況且部分農民教育程度較低，難以轉投其他行業；

- (d) 新界東北新發展區的建築工程會令有毒物質(砷)含量高的泥土暴露出來，造成環境、健康和食物安全問題。泥土中的這種污染物會散發至空氣和地下水，對環境造成災難性的影響，有害健康，也會對農地造成不良影響。即使有關建築工程管理得宜，亦難免出現該等問題；以及
- (e) 交通設施，尤其是東鐵線的承載力，不足以配合新界東北新發展區計劃所帶來的人口增長。由於居民仍主要依賴鐵路系統，即使落實粉嶺繞道和其他道路改善工程，亦無助解決交通問題。因此，對鐵路的承載力能否配合東鐵線沿線的人口增長表示關注。

[實際發言時間：11 分鐘]

12. 廖崇興先生(KTN-R478、FLN-R925)表示想代表另一名申述人在會議上作出陳述，該名申述人已獲安排出席二零一四年十二月十日的會議。鑑於出席本節會議的申述人並不太多，主席批准廖先生的要求。廖先生同意排在最後作出陳述。

KTN-R591、FLN-R1038 – 黎婉薇

13. 黎婉薇女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她並非居於新界東北，但從事與房屋事宜有關的社區工作。她是基於新界東北新發展區計劃會造成深遠影響而表達關注；

- (b) 政府就新界東北新發展區計劃所公布的資料有誤導之嫌。雖然整個發展區的總面積達 600 公頃，但建議用作發展公共房屋的土地只佔約 7%，故新界東北新發展區計劃本身無助解決房屋短缺問題。土地政策偏重於私人發展商和市區重建項目。新界東北新發展區計劃現時採用的發展模式有官商勾結之嫌，發展計劃的最大得益者可能是私人發展商而非市民大眾。官商勾結應予制止；
- (c) 香港經濟過分依賴金融和房地產行業的情況並不健康，應鼓勵本土工業作多元化發展；
- (d) 當地村民及馬寶寶社區農場在發展商以威嚇手段迫使他们離開的情況下承受巨大壓力。由於有關的土地均由發展商擁有，建議的農地復耕計劃將難以實行；
- (e) 應促進城鄉共生，達致真正的可持續發展。應維護鄉郊生活模式和推動農業發展。應研究並制訂農業政策，以提供可負擔的居所及舒適的生活環境，令香港成為可持續發展的城市。本港的食物應有 30% 由本地供應；以及
- (f) 鑑於當局收到大量反對意見，城規會實應聽取公眾的意見。應採納以人為本的發展模式，並應進一步討論土地和公共資源的運用。新界東北新發展區是大型發展項目，涉及公眾利益，實不應由城規會作出此政治決定。為此，要求城規會否決或擱置新界東北新發展區計劃。

[實際發言時間：13 分鐘]

KTN-R576、FLN-R1023 – 廖崇興

KTN-R18596、FLN-R19047 – Tang Hop Woo

14. 廖崇興先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是上水鄉原居民、綠色生活教育基金的成員及素食者；
- (b) 沒有需要在新界東北興建那麼多房屋單位，亦無需要把現存最後一片農地改作住宅用途。香港面對的不單是房屋問題，還有交通和就業問題；
- (c) 私人發展商以低價買入村民的土地，將這些土地併合並空置多年，然後把之發展為高尚住宅。現有的發展模式只會惠及私人發展商；
- (d) 在未有為香港制訂全面的農業發展計劃的情況下，不應濫用現有的農地。本地的有機農產品有益於市民健康和環境，應加以推廣；
- (e) 石湖墟污水處理廠不足以應付規劃人口。建議把該污水處理廠遷往虎地坳的一幅用地，以長遠解決問題；
- (f) 應考慮把粉嶺高爾夫球場的一部分用地用作發展住宅，因有關建議應不會引起太多反對；

[符展成先生此時返回席上。]

- (g) 參考菜園村的例子，當局似乎未有就復耕／農業遷置作出適當安排。由於適合耕種的土地難尋，故未必能成功復耕。因此，應保存和保護現有農地。把土地用作耕種會帶來多種益處，例如能改善微氣候；
- (h) 這並非真正的公眾諮詢，因為村民並未獲充分諮詢。再者，即使在公眾諮詢期間收到大量反對意見，政府的建議仍會獲得通過；以及
- (i) 可耕地對本地農業發展十分重要。政府應促進本地農業發展，增加本地農產品供應，此舉可在多方面，尤其是提升食物安全方面帶來益處。農業對促進香港人健康的價值應予肯定。

[實際發言時間：20分鐘]

15. 申述人及申述人的代表陳述完畢。主席請委員提問前，解釋城規會角色和這次聆聽會的目的，要點如下：

- (a) 城規會是根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)成立的獨立法定組織，其中一項主要職能是擬備分區計劃大綱圖，包括根據條例考慮申述以及對申述的意見；
- (b) 關於這兩份分區計劃大綱圖，城規會收到逾50 000份申述書／意見書。由於所有申述人／提意見人已提交申述書／意見書，在二零一四年十月至二零一五年二月舉行的聆聽會是聆聽他們的口頭陳述，而委員亦會藉此機會向與會者(包括政府的代表)發問，由他們回應；以及
- (c) 城規會考慮應否修訂這兩份分區計劃大綱草圖時，會考慮所有申述和意見，以及相關的規劃因素，然後把其建議連同所收到的全部申述書和意見書，呈交行政長官會同行政會議，讓其就這兩份分區計劃大綱圖作出決定。

16. 主席接着請委員提問。

石湖墟污水處理廠

17. 主席問及石湖墟污水處理廠的污水處理能力。粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士回應時表示，根據「新發展區研究」，擴建石湖墟污水處理廠，是為應付規劃人口和經濟活動所帶來的新增污水量。經考慮所有相關的規劃因素，包括對生態、環境及已規劃的發展的限制，當局認為申述人所提出搬遷石湖墟污水處理廠的建議並不恰當。此外，「新發展區研究」的環評報告已提出合適的紓減影響措施，以避免及減低該污水處理廠的影響。總括而言，石湖墟污水處理廠的污水處理能力，足以應付未來發展所產生的污水量，因此申述人所提出的搬遷要求，並不切合實際情況。

發展需要及迫切性

18. 有申述人聲稱香港約有 4 000 公頃空置的政府土地，副主席備悉此點並請粉嶺、上水及元朗東規劃專員解釋為何應發展新界東北新發展區。錢女士回應時表示，空置的政府土地包括在現有發展項目旁邊的窄長土地，形狀亦參差不齊，大都不適合發展之用。至於那些適合發展的地點，當局已作出相應規劃及改劃。鑑於沒有足夠土地滿足房屋需求，規劃署已盡力檢視各分區計劃大綱圖的土地用途地帶，並會為適當的地方建議更改土地用途，以達致房屋供應目標。錢女士回應一名委員的提問時補充說，規劃署已就各區的空置政府土地進行土地用途檢討，並視乎需要進行技術評估，以確定擬議房屋用地的技術可行性。

19. 副主席及一名委員詢問，是否有迫切需要發展新界東北新發展區。該名委員亦備悉有申述人質疑人口預測的準確性。錢女士回應時表示，有申述人質疑人口預測是否過高。根據有關的估算，香港人口在未來 30 年會增加約 140 萬。除人口增長外，家庭成員平均數目亦由二零零一年的 3.1 人，下降至二零一一年的 2.9 人，而且預料這趨勢會持續。按照《長遠房屋策略》所述，未來 10 年的總房屋供應介乎 440 000 個至 500 000 個單位，與政府在《二零一四年施政報告》提出未來 10 年公共及私人房屋供應以 470 000 個單位為目標一致。此外，一般公屋申請共有 125 400 宗正在輪候，還有劏房戶的住屋需求。因此，實有迫切需要發展新界東北新發展區。

20. 同一名委員問及落實發展公共房屋的時間表。錢女士回應時表示，按照新界東北新發展區前期工程的詳細設計，已預留了兩塊土地興建租住公屋，用以原區安置受新發展區計劃影響而合資格獲原區安置的清拆戶。詳細設計工作定於二零一四年年底展開，建築工程則在二零一八年展開，並於二零二三年有首批人口遷入。錢女士在回應該名委員的進一步提問時確認，新界東北新發展區計劃是為了應付現有和未來人口的住屋需要。

房屋發展

21. 主席請錢女士確認，申述人指新發展區內建議用作發展公共房屋的土地只有約 6% 至 7% 是否屬實。錢女士澄清指，申述人是按分區計劃大綱圖的整個規劃區計算。她指出，為達致「城鄉互利共存」，分區計劃大綱圖上有大片地方劃為「自然保育區」地帶、「綠化地帶」和「農業」地帶，而可發展的土地則約有 320 公頃。在古洞北和粉嶺北兩份分區計劃大綱圖上，有約 30% 可發展的土地規劃作房屋發展。按土地面積計，公共／私人房屋的比例約為 50 比 50 (即在兩份分區計劃大綱圖上，約有 43 公頃土地用作發展公共房屋)。除住宅發展外，新發展區亦有需要闢設學校、政府、機構或社區設施、可創造就業機會的空間等。政府因應這些需要，劃設了用途地帶配合不同的社會需要，例如「政府、機構或社區」地帶、「其他指定用途」註明「研究與發展」地帶和「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶，並有佔地 37 公頃的自然生態公園，可進行農業活動。此外，已就公共及私人房屋用地訂定不同的發展密度，以確保新發展區可發展成為平衡共融的社區，亦已因應地理位置、地勢和自然環境，為各用地規劃不同的地積比率及加入建築物高度限制。

22. 一名委員備悉有部分受影響人士負擔不起購買市場上的住宅單位，並詢問能否在新界東北新發展區提供更多公共房屋。錢女士表示，為回應在「新發展區研究」第三階段公眾參與活動所提出的要求，兩個新發展區的整體公共與私人房屋比例已提高至 60 比 40。有大學曾在二零零八年就天水圍的經驗進行研究。該研究發現，天水圍的公共房屋佔該區住宅發展的 80%，而且經濟活動非常有限，引發種種社會問題。因此，上述 60 比 40 的整體公共與私人房屋比例，實為合適而又均衡的房屋組合。該名委員進一步詢問，能否把部分由私人發展商發展的住宅發展項目交還政府編配。錢女士表示，此建議不會影響分區計劃大綱圖所載的土地用途地帶；在適當的情況下，可在詳細設計階段與政府相關各局／部門探討。

23. 另一名委員詢問，政府是否有措施，可以確保私人住宅發展提供足夠數目而市民大眾又能負擔的住宅單位，而非豪宅單位。錢女士表示，根據「新發展區研究」，建議的私人住宅

發展單位平均面積約為 70 平方米。因此，政府可以透過如限制單位面積等的措施來應付市場的需要。

梧桐河

24. 規劃署署長凌嘉勤先生請錢女士告知，梧桐河經治理後有否進行土地平整，以及有哪部分規劃作住宅發展。錢女士回應時表示，由於在粉嶺北的梧桐河的河曲發現具生態價值且罕見的淡水魚，當局已把兩個位於粉嶺北的河曲劃作「自然保育區」地帶。在梧桐河的另外幾個河曲，在粉嶺北分區計劃大綱圖上劃作「休憩用地」地帶，將會納入擬議休憩用地的設計成為重要景觀特色。另外有一個河曲，其中一部分在粉嶺北分區計劃大綱草圖上劃作「休憩用地」地帶、「住宅(乙類)」地帶及「政府、機構或社區」地帶；根據「新發展區研究」的環評報告，該河曲的生態價值不高。換言之，大部分河曲都保留作「自然保育區」地帶、「休憩用地」地帶或「政府、機構或社區」地帶。

落實機制

25. 有委員詢問，發展計劃的落實機制是否向發展商傾斜。錢女士回應時表示，政府會以傳統新市鎮發展模式，作為落實新界東北新發展區計劃的基本模式，亦即政府會收回土地，以便按照分區計劃大綱圖進行各項發展，並為契約修訂提供彈性。至於對換地的關注，則會在新界東北新發展區計劃的落實階段處理，因為這與旨在顯示該區土地用途大綱和規劃意向的分區計劃大綱圖無關。

26. 一名委員備悉有申述人關注地產霸權的問題，並詢問發展商收回了多少土地。錢女士表示，政府是在考慮不同的規劃因素，包括如何善用土地資源和土地用途是否協調後，才就古洞北和粉嶺北兩個新發展區作周全規劃。至於個別發展商的土地業權，並非擬備分區計劃大綱圖時的相關規劃考慮因素。收地的問題會在發展計劃的落實階段處理。

補償及安置安排

27. 副主席問及對受影響的居民所作的安排。錢女士回應時表示，政府設有機制，處理受影響居民的補償及安置安排。根據「新發展區研究」，政府亦會指派社區服務隊，協助受影響的居民。為保留現有社區的社會結構，已在古洞北和粉嶺北兩個新發展區預留兩幅公共房屋用地，用以原區安置受新發展區計劃影響而合資格獲原區安置的清拆戶。有關受影響的住戶和農戶的補償及安置安排，當局會進一步研究有關細節。

城鄉互利共存

28. 副主席詢問，新界東北新發展區計劃能否締造「城鄉共融」的雙贏局面。錢女士回應時表示，「城鄉互利共存」是新發展區的其中一個主要規劃目標。為落實「城鄉共融」的概念，在發展「綠色新市鎮」時會充分顧及天然環境，如梧桐河的河曲和塱原自然生態公園等。在擬備分區計劃大綱圖時，亦有顧及保存該區的生態價值和特色。例如，在古洞北的塱原自然生態公園北面 and 南面，會有約 45 公頃的土地劃作「農業」地帶，同時在虎地坳會有約 12 公頃的土地劃作「農業」地帶。亦會詳細規劃及設計連貫兩個新發展區市中心和鄉郊村落的單車徑及行人路網絡。在改善與區外的連繫方面，一名申述人建議在公共交通交匯處預留部分泊車位，供來自鄉郊地區的使用者泊車，以便轉乘港鐵到其他地區。有關建議會在詳細設計階段進一步研究。

農業政策及本地農業

29. 一名委員備悉，受影響的農戶，尤其是承租農戶，難以找到可長期租用的農地，並詢問政府會否為復耕提供協助／安排，以及有沒有政府土地可用作復耕。錢女士回應時表示備悉受影響農戶所關注的事項。在規劃新界東北新發展區時，當局已採取措施，以期盡量減低對現有農戶的影響，亦已預留 37 公頃的土地劃為塱原自然生態公園，讓農戶繼續現有的農耕作業，包括濕耕農業。政府會收回塱原自然生態公園內的所有私人土地，以便日後管理。漁農自然護理署(下稱「漁護署」)及土木工程拓展署會繼續與持份者商討日後的安排。除塱原自然生態公園內的 37 公頃土地外，新發展區內亦有約 58 公頃的土

地劃為「農業」地帶(包括「農業(1)」地帶)。「農業」地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及保存在復耕及作其他農業用途具有良好潛力的休耕農地。「農業」地帶內不鼓勵進行發展，如需進行發展，須向城規會申請規劃許可。在古洞北的塋原自然生態公園北面 and 南面會有約 45 公頃的土地劃作「農業」地帶，同時在虎地坳會有約 12 公頃的土地劃作「農業」地帶。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 34 公頃(包括約 5 公頃的政府土地)為休耕農地，具有潛力作農業遷置／復耕之用。政府會盡力協助受影響的農戶復耕，並給他們作出合理的安排和補償。至於私人土地，土地擁有人可自行作出決定。由於該土地劃為「農業」地帶，規劃意向是土地擁有人把土地作農業用途。

30. 一名委員詢問，香港出產的蔬菜和食物主要在哪裏種植，而產自新界東北新發展區的蔬菜和食物又有多少。錢女士回應指，根據漁護署的資料，香港約有 4 500 公頃農地，其中約 700 公頃為常耕農地，3 800 公頃為休耕農地。據估計，受影響的常耕農地數目，古洞北新發展區會有約 4 公頃，而粉嶺北新發展區則有約 24 公頃，合共約 28 公頃，佔香港的常耕農地總數不足 4%。至於新界東北新發展區的蔬菜和食物產量，錢女士表示她手頭上沒有該方面的資料，但可在查得相關資料後提供予委員參考。主席進一步詢問，新界東北新發展區內的農地是否香港最後一片農地。錢女士表示，據她所知，常耕農地亦見於其他地區，包括鶴藪、坪輦和錦田南等。

31. 另一名委員詢問香港有沒有農業政策，尤其是有關政策對新界東北新發展區內的農業發展的影響。錢女士回應時指，漁護署及相關的政府部門均支持香港的農業發展。政府亦盡力支援農戶，如支持發展有機耕作等。

32. 一名委員問及塋原自然生態公園可容納的農戶總數。錢女士解釋指，相關的政府部門會詳細研究塋原自然生態公園的管理協議。該名委員進一步詢問，漁護署有否協助農戶物色適合復耕的農地。錢女士表示，當局會繼續聯絡不同持份者，以期解決農戶所關注的事項。漁護署正積極聯絡農戶，為他們物色合適的農地。

馬屎埔

33. 一名委員備悉，馬屎埔和古洞村現時都有一些農地，如要收回更多農地進行發展，便須進行更多農業遷置／復耕。換言之，收回較少農地便可紓緩農業遷置／復耕方面的壓力。該名委員詢問，馬屎埔和古洞村能否如部分申述人所要求予以保存。錢女士回應時表示，受影響的常耕農地有 24 公頃，包括位於馬屎埔和古洞村內的常耕農地。不過，古洞北和粉嶺北兩個新發展區內都有可作農業用途的其他土地，讓農戶可以繼續進行耕種活動。為協助及利便受影響的農戶搬遷，政府會推出一項特殊農地復耕計劃。當局已有效地規劃梧桐河與粉嶺／上水新市鎮之間的土地用途，而粉嶺北新發展區可容納約 71 200 人口，其中約 40 000 人口會居於馬屎埔地區。另外，將闢設的社會服務及社區設施、學校及其他設施並非只為粉嶺北新發展區的人口而設，也為粉嶺／上水新市鎮的人口服務。因此，粉嶺北新發展區將為粉嶺／上水新市鎮的擴展部分，而馬屎埔難免會受到影響。

34. 錢女士續說，至於古洞村，擬設的古洞鐵路站早於設計落馬洲支線時已計劃闢設。古洞鐵路站四周將會作高密度的發展，當中將有逾八成的人口在該站的步程範圍內居住。至於受影響的村民和居民，當局會對他們作出適當的補償及安置安排。已預留用地興建公共屋邨，用以原區安置受新發展區發展計劃影響而合資格獲原區安置的清拆戶。

35. 另一名委員詢問，能否調整粉嶺北新發展區計劃，以便馬屎埔能與北面的綠化和未發展的土地整合，無須作為粉嶺新市鎮的擴展部分，並問及地區中心能否改設於別處。該名委員進一步詢問，既然馬寶寶社區農場位於粉嶺北的地區中心，能否把有關的「政府、機構或社區」地帶與部分農地整合，並准許在「休憩用地」地帶作農地用途。錢女士解釋指，梧桐河畔的空地呈狹長形狀，不能用作發展住宅。除梧桐河畔的空地外，粉嶺北新發展區亦設有一個中央公園。至於地區中心和中央公園能否互換位置，中央公園對未來大部分粉嶺北新發展區內居民來說皆方便易達，亦可與鄰近的社會福利及其他公共設施結合成粉嶺北的文娛及康樂中心，供新建及現有社區享用。中央公園位於粉嶺北新發展區的中心點，在該區內住宅發展項目的步程範圍內。若該公園向東或西移，便會距離太遠，不利

於服務未來粉嶺北新發展區內的居民。此外，發展計劃採用了梯級式建築物高度概念，並加入了建築物高度限制，令建築物高度由市中心向外圍及河畔遞降。倘把中央公園往外移，整體建築物高度輪廓便不符粉嶺北新發展區的城市設計概念。粉嶺北新發展區有一個完善的規劃及城市設計大綱，能盡量善用該區本身、毗連的粉嶺／上水新市鎮所提供的機遇。當局在過去數年進行了多項公眾參與活動和詳細技術評估，就土地用途是否協調和技術可行性而言，擬議的土地用途乃屬規劃得宜。至於整合「休憩用地」地帶作農業用途，「休憩用地」地帶的規劃意向是作靜態及動態康樂活動用途，供公眾享用。不過，康樂及文化事務署分階段在各區的一些選定的公園推行「社區園圃計劃」，其宗旨是鼓勵市民參與綠化活動。關於社區耕種活動，可於詳細設計和落實階段再作研究。

規劃考慮因素

36. 一名委員問及在規劃新界東北新發展區時，是否已在各種限制和機遇之間作出平衡。錢女士解釋指，在二零零八年展開的「新發展區研究」已考慮各個方面，包括當地特色和發展規模等。例如，粉嶺北新發展區會發展為「河畔社區」，是粉嶺／上水新市鎮的自然擴展。粉嶺／上水新市鎮現時規模較小，現有人口約 250 000，而規劃人口約為 330 000，並設有兩個鐵路站。粉嶺北新發展區主要沿梧桐河發展，在東面的市中心採用梯級狀高度輪廓。除住宅發展外，亦會闢設休憩用地和道路基礎設施。粉嶺北東部的公共交通交匯處，將會為約 50 000 人口提供公共交通服務。至於受新發展區影響的農戶，政府會盡力協助他們復耕。總括而言，當局已盡力平衡各方面的考慮因素，為香港未來的發展訂出最理想的方案。

觀景廊

37. 一名委員詢問，當局有否就觀景廊加入建築物高度限制。錢女士回應時表示會加入相關的建築物高度限制，以保留可看到山脊線的觀景廊。另會設道路、休憩用地走廊和綠化廊，均屬新發展區內觀景廊的一部分。

粉嶺高爾夫球場

38. 一名委員詢問，能否如部分申述人所建議，把粉嶺高爾夫球場一半用地用作發展。錢女士解釋指，粉嶺高爾夫球場佔地約 170 公頃。在二零一四年一月展開的「發展新界北部地區初步可行性研究」(下稱「新界北部研究」)現正探討粉嶺高爾夫球場和粉嶺別墅兩幅用地的發展機會和限制，暫未確定該等用地發展房屋的潛力。一如在二零零八年展開的「新發展區研究」，當局須就「新界北部研究」進行技術評估和公眾參與活動。除住宅發展外，亦須有其他可配合住宅發展的土地用途，如基礎設施、道路網、學校、社區及其他設施。用以發展這兩個新發展區的土地總面積約為 300 公頃。考慮到有關發展的時間表和發展規模，約 170 公頃的粉嶺高爾夫球場用地實不能取代新界東北新發展區。

39. 另一名委員備悉，粉嶺高爾夫球場雖然位於新界東北新發展區界線以外，但是鄰近該兩個新發展區。假如在籌備落實新界東北新發展區時，政府釋放高爾夫球場部分用地作發展之用，對該區的整體規劃，尤其是交通網絡、房屋發展及農地分布是否會有影響。錢女士重申，「新界北部研究」現正探討粉嶺高爾夫球場和粉嶺別墅的發展機會和限制。考慮到規劃需時，即使粉嶺高爾夫球場用地可用作發展房屋，亦不能以之取代古洞北和粉嶺北這兩個新發展區。再者，除住宅發展外，新發展區內亦為經濟發展預留土地作其他土地用途，如「其他指定用途」註明「研究與發展」地帶等。至於同時在高爾夫球場用地及新發展區發展房屋，能否在交通和基礎設施方面達致協同效益，仍有待進一步研究。「新發展區研究」進行了詳細的研究，顯示並無難以克服的技術問題。

申述人的進一步意見

40. 在聽取政府的代表所作的進一步解釋後，一名委員請申述人表達意見(如有)。譚榮禧先生(KTN-R340、FLN-R788)認為規劃過程欠透明，可用以考慮新界東北新發展區計劃的資料亦不足。他亦重申其於同一個會議上陳述過的部分論點，主要涉及保存本地農業、保護受影響人士的家園及政府官員的利益衝突等。他要求城規會建議行政長官會同行政會議不要核准有關的分區計劃大綱圖。

41. 陳文儀女士(KTN-R348、FLN-R796)說馬寶寶不代表馬屎埔。馬寶寶社區農場由一羣農夫和村民設立，提供一個舒適的地點以進行消閒活動，如漫步、踏單車和在河邊垂釣。應保留該地方供市民享用。此外，農地對支持本地農業發展非常重要，因有助增加本地食物供應，故值得保存。

[林光祺先生此時暫時離席。]

42. 由於委員再無問題要提出，主席多謝申述人、申述人的代表及政府的代表出席會議。他們全部於此時離席。

43. 會議於下午一時二十分休會。