

1. 會議於二零一五年一月七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：

周達明先生 主席

黃遠輝先生 副主席

陸觀豪先生

許智文教授

劉智鵬博士

馬詠璋女士

邱榮光博士

張孝威先生

黎慧雯女士

梁慶豐先生

邱浩波先生

陳福祥先生

袁家達先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

環境保護署助理署長(環境評估)

鄧建輝先生

地政總署署長

甯漢豪女士

規劃署署長
凌嘉勤先生

3. 主席表示，由於尚未有申述人到來，會議會押後至申述人到達才開始。

[會議於上午九時五分休會。]

[黎慧雯女士、馬詠璋女士及甯漢豪女士此時返回席上。]

[會議於上午九時四十七分恢復進行。]

4. 以下規劃署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

5. 以下申述人的代表此時獲邀到席上：

FLN-R5864、KTN-R5396 – Andrew Tsang

FLN-R6035、KTN-R5585 – Hioe Lai Shan

FLN-R6037、KTN-R5587 – Ho Chui Ying

FLN-R6044、KTN-R5594 – Oscar Cheung

FLN-R6477、KTN-R6027 – 羅謙恩

FLN-R6498、KTN-R6048 – Kila Cheung

余煒彬先生(東北城規組) — 申述人的代表

FLN-R6557、KTN-R6107 – 張翠恩

FLN-R6576、KTN-R6126 – Bern Yung

FLN-R6629、KTN-R6179 – Jacky Cheung

FLN-R6684、KTN-R6234 – Wong Chui Ping

FLN-R6745、KTN-R6295 – Lau Po Chun

FLN-R7223、KTN-R6773 – Lo Moon Kin

FLN-R7230、KTN-R6780 – Law Wai

FLN-R7378、KTN-R6928 – Victor Lai

FLN-R7495、KTN-R7045 – Wing Ho

FLN-R7761、KTN-R7311 – Martin Leung

FLN-R7814、KTN-R7364 – CKL

FLN-R8630、KTN-R8180 – 顧芷晴

高愛莎女士(東北城規組) – 申述人的代表

6. 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。

7. 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。

8. 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。

9. 主席接着請申述人的代表闡述其申述內容。

10. 申述人的代表余煒彬先生詢問有關會議的法定人數。主席回應說，根據《城市規劃條例》，在城規會的會議上，五名城規會委員即構成法定人數。在本會議上，已有足夠的委員構成所需的法定人數。余先生再詢問有關委員的利益衝突問題，主席說，委員在第 4 組第一節聆聽會已申報相關利益，而有關申報亦會記錄在會議記錄，供公眾查閱。

FLN-R5864、KTN-R5396 – Andrew Tsang

FLN-R6035, and KTN-R5585 – Hioe Lai Shan

FLN-R6037, and KTN-R5587 – Ho Chui Ying

FLN-R6044、KTN-R5594 – Oscar Cheung

FLN-R6477、KTN-R6027 – 羅謙恩

FLN-R6498、KTN-R6048 – Kila Cheung

11. 余煒彬先生作出陳述，要點如下：

(a) 他是嶺南大學的學生，信奉馬克思主義；

(b) 他對城規會及其委員的組成感到不滿，因為他們是由行政長官委任，並非由公眾選舉產生。城規會並不代表市民大眾的利益，也不是他們的代表。有些委員(例如副主席)，在內地擁有高尚住宅物業，並將物業出租予前行政長官；

- (c) 城規會隨便安排聆聽會，包括規定 10 分鐘的發言時限，對申述人並不合理；
- (d) 東北城規組(下稱「小組」)已獲得 1 340 名申述人授權作口頭陳述，但城規會仍未給予小組在聆聽會應得的發言時間；
- (e) 新界東北新發展區的發展會影響目前住在該區成千上萬的人，並涉及約 1,200 億元費用，而且相當可能將利益輸送給發展商；
- (f) 現任城規會委員應在獲委任後的一個月內申報利益；
- (g) 新界東北新發展區計劃會對許多人的生計造成很大影響，因此，應建基於以人為本的原則。可是，他注意到竟然連一個為新發展區而進行的全面社會影響評估也欠奉；

[劉智鵬博士此時暫時離席。]

- (h) 虎地坳村是典型的非原居民鄉村。早年，無法在市區找到工作的人搬到鄉郊耕作，這些村民見證着香港的農業發展。可是，城市化的進程以及鄉郊的基建工程令農地面積大幅減少，並影響這些鄉村的社區。新界東北新發展區計劃會令該區大變，對區內的現有社區造成很大影響，尤其是居民的生活方式。這解釋了為什麼新發展區計劃會引來那麼強烈的反對；
- (i) 新界東北新發展區會預留約 1 000 個單位安置合資格的受影響村民。可是，在古洞北有超過 1 150 個住戶。另外，許多不是土地業權人的村民甚至不符合安置的資格。自「新界東北新發展區規劃及工程研究」(下稱「新發展區研究」)的第一階段公眾參與後，古洞北及粉嶺北的人口從約 8 400 人下降至約 5 000 人，住在該區的村民可能遭土地業權人迫

遷而離開。另外，公屋單位輪候名單十分長，他懷疑讓受影響的村民原區安置是否可行；

- (j) 有建議在古洞南劃出土地，讓受影響的農夫復耕，但古洞南只有五公頃政府土地；
- (k) 新界東北新發展區計劃的補償會惠及哪些人？答案是那些在區內擁有土地的有錢人，包括一些區議員、立法會議員甚至是發展局局長。問責制度讓商界人士可以加入政府成為主要官員，由於不能確定有多少官員與發展商有關係，這將引起直接的利益衝突；
- (l) 差餉物業估價署的資料顯示，由於大部分人負擔不起購買房屋單位，香港仍有大量空置單位。樓價飆升對民生造成嚴重影響。據研究，貧困家庭的兒童及長者有相當一部分營養不良，由於昂貴的租金和樓價，他們的可動用收入微不足道，實拿不出更多金錢來購買食物；
- (m) 政府及其他公共機構(例如市區重建局、香港鐵路有限公司以至城規會)批准和落實有利於發展商的發展計劃，他們對於樓價飆升都要負上責任；
- (n) 政府委任城規會委員是要得到他們對政府政策的支持，而城規會官方委員的角色亦不清晰。城規會並非為公眾利益行事，也不會拒絕政府提出的任何計劃；
- (o) 從區議會的討論得知虎地坳的擬設警察設施會搬到其他地方。他質疑有關分區計劃大綱圖會否作出修改，而政府又會否就這些改動進行公眾諮詢；以及
- (p) 雖然政府聲稱推行新界東北新發展區計劃是為了應付住屋需要，特別是年輕一代的需要，但卻有違公眾利益。這個計劃對地產商有利，而且是在不民主的程序下制定的，所以，引起年輕人強烈反對。此外，政府對房屋需求的估計是無憑無據的，而政府

所作的人口預測通常不準確。新發展區內的公共和私人樓宇比例也不明確。以增加私人住宅單位供應來達致控制樓價並不成功，樓價並沒有因此而下調。事實上，根據差餉物業估價署有關香港空置住宅單位的資料，香港並沒有住宅單位供應短缺的問題。政府不過是在利用現有的規則和程序令官商勾結顯得合理。

[實際發言時間：60分鐘]

12. 副主席對余先生的口頭陳述回應說，他在香港以外的地方並無擁有任何物業，而他擁有的物業已記錄在城規會的委員利益登記冊內。

FLN-R6557、KTN-R6107 – 張翠恩

FLN-R6576、KTN-R6126 – Bern Yung

FLN-R6629、KTN-R6179 – Jacky Cheung

FLN-R6684、KTN-R6234 – Wong Chui Ping

FLN-R6745、KTN-R6295 – Lau Po Chun

FLN-R7223、KTN-R6773 – Lo Moon Kin

FLN-R7230、KTN-R6780 – Law Wai

FLN-R7378、KTN-R6928 – Victor Lai

FLN-R7495、KTN-R7045 – Wing Ho

FLN-R7761、KTN-R7311 – Martin Leung

FLN-R7814、KTN-R7364 – CKL

FLN-R8630、KTN-R8180 – 顧芷晴

13. 高愛莎女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是東北城規組(下稱「小組」)的義工；
- (b) 她對委員不辭勞苦為香港作出貢獻，表示欣賞。她住在美國已有一段時間，決定回流香港，是因為香港有良好的社區關係，就像新界東北地區的那樣；
- (c) 她參加了一個導賞團，因而認識了新界東北這個地方。那裏有大片的綠化地帶，耕作活動活躍，農夫在種植有機蔬菜；

- (d) 這些年來，有機食物的價格大幅上升，其中一個原因是土地資源給分配作不同的用途；
- (e) 其實，香港有不少土地可供使用，單是未撥用和未批租的土地就有約 2 000 公頃。若當局能更好利用這些土地，根本不需要發展新界東北新發展區；
- (f) 香港沒有需要把每一塊土地都拿來發展，新界東北的綠化地帶應予保留，為人們提供新鮮的空氣。深圳已作高度發展，空氣污染問題十分嚴重，因此，新界東北的綠化地帶是非常重要的緩衝區，可令空氣變得清新；
- (g) 她妹夫曾患癌症，透過健康的飲食(例如進食有機食物)存活過來。生活環境和食物對健康非常重要，因此，她懷疑發展新界東北是否有必要，又是否對香港人有好處；

[劉智鵬博士此時返回席上。]

- (h) 有不少人從事耕作，過着健康的生活。有許多農場(例如新界東北的馬寶寶農場)正進行有機耕作，農夫在附近的餐館收集廚餘作肥料之用；
- (i) 發展商購入新界東北的荒廢農地，任其空置以待日後發展。這些農地應該提供給農夫進行耕作。政府應通過適當的農業政策，鼓勵在荒廢的農地上復耕，特別是進行有機耕作。保留種菜和飼養家禽／魚類等農業活動，有助保證食物的質量。這樣，香港市民可以享用更多有機優質食品。她接着以自己的親戚朋友為例，說明在香港從事本地農業及有機耕作是可行的；

[劉智鵬博士此時暫時離席。]

- (j) 城市規劃應同時涵蓋市區及鄉郊的規劃。如果鄉郊全都用作發展，在保存綠化地帶及提供優質食品方面都會有問題；

- (k) 她在社區工作，最近一直處理與新界東北土地糾紛有關的個案。新界東北新發展區計劃規模極大，涉及許多私人利益，因而會出現土地糾紛。有些個案涉及發展商為未來的發展鋪路而以非法手段／不文明的方式迫使居住多年的村民遷離。雖然有逆權管有的政策，但政府須在土地業權人的權利與村民的生活之間作出平衡；

[陳福祥先生此時暫時離席。]

- (l) 新界東北新發展區有許多問題尚待解決，有許多人的家園會受影響，尤其是如何安排區內長者搬遷，引起了市民的關注。發展新發展區是為了改善香港市民的生活，但現時的做法卻跟發展原意背道而馳；
- (m) 這跟市區的市區重建計劃相似，居民被迫遷離自己所住的單位，但重建後卻無法在同區購置新單位。政府應考慮能夠解決這個問題的方法，例如「樓換樓」計劃、油麻地駿發花園的「舖換舖」計劃或馬頭圍欣榮花園的「回購」計劃；以及
- (n) 香港是國際城市，我們應為香港市民作更好的計劃，改善生活環境，而不是破壞生活。新界東北新發展區計劃必須予以改善及優化。

[實際發言時間：119 分鐘]

14. 申述人的代表陳述完畢，主席於是請委員提問。由於委員沒有問題要提出，主席多謝申述人的代表及規劃署的代表出席會議。他們全部於此時離席。

其他事項

[閉門會議]

15. 主席表示，小組昨晚就分配予小組的發言時間提交了一封信。該信已發給各委員，而會上亦派發該信的複本供委員參考。主席說，秘書處會按城規會於二零一五年一月六日作出的

決定草擬覆函。覆函的草擬本會在二零一五年一月九日的例會中發給委員考慮。

16. 餘無別事，會議於下午十二時五十一分休會。