

1. 會議於二零一五年一月十三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

鄒桂昌教授

張孝威先生

符展成先生

何立基先生

林光祺先生

李美辰女士

梁慶豐先生

陳福祥先生

袁家達先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

蕭鏡泉先生

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)
關偉昌先生

地政總署署長
甯漢豪女士

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、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

FLN-R16707、KTN-R16256 – Angus Chiu

FLN- R16867、KTN-R16416 – Cathleen Kwong

FLN-R16885、KTN-R16434 – Chan Chi Ho

FLN-R16941、KTN-R16490 – Chan Kwan Yu Georgiana

FLN-R17105、KTN-R16654 – Cheung Tong TH

FLN-R17128、KTN-R16677 – Chiu Wai Ching Christie

FLN-R17164、KTN-R16713 – Chow Sin Yee

FLN-R17200、KTN-R16749 – Chu Sau Yee

FLN-R17273、KTN-R16822 – Dai Yu Yuet

FLN-R17329、KTN- R16878 – Edith Chung

FLN-R17397、KTN-R16946 – Evan Tang

FLN-R17459、KTN-R17008 – Fung Oi Yi

吳卓恒先生(東北城規組) — 申述人的代表

FLN-R17468、KTN-R17017 – Gama Yuen

FLN-R17489、KTN-R17038 – Go Ming Tsun

FLN-R17928、KTN-R17477 – Ko Suet Yee

張爭先女士(東北城規組) – 申述人的代表

FLN-R17959、KTN-R17508 – Kwok Ka Shing, Maxwell

FLN-R17971、KTN-R17520 – Kwok Yuet Ling

曾樂欣女士(東北城規組) – 申述人的代表

FLN-R18144、KTN-R17693 – Law Sin Wan

周豁然女士(東北城規組) – 申述人的代表

FLN-R18171、KTN-R17720 – Lee Man Kong Rhys

FLN-R18189、KTN-R17738 – Lee Wu Ching

FLN-R18238、KTN-R17787 – Leung Lok Shan

FLN-R18343、KTN-R17892 – Lo Chiu Tai

FLN-R18449、KTN-R17998 – Mak Wai Kei

FLN-R18469、KTN-R18018 – Mandy Fung

FLN-R18496、KTN-R18045 – Matt Lee Cheuk Yin

FLN-R18559、KTN-R18108 – Mok Mei Wah May

FLN-R18595、KTN-R18144 – Mui Yuet Yan

FLN-R18652、KTN-R18201 – Ngan Chi Kwan

FLN-R18944、KTN-R18493 – Siuman Tong

FLN-R19086、KTN-R18635 – Tin Fong Chak

FLN-R19328、KTN-R18877 – Wong Ka Fai

FLN-R19494、KTN-R19043 – Yip Hiu Wai

FLN-R19534、KTN-R19083 – Yu Kin Hung

FLN-R19570、KTN-R19119 – Yuki Kwan

FLN-R19587、KTN-R19136 – Zita Wong

FLN-R19611、KTN-R19160 – 方小姐

FLN-R19788、KTN-R19337 – 吳家敏

FLN-R19960、KTN-R19509 – Lam Chi Hang

FLN-R20127、KTN-R19676 – 秦婉芬

FLN-R20261、KTN-R19810 – 梁偉基

FLN-R20338、KTN-R19887 – 郭震宇

FLN-R20368、KTN-R19917 – 陳秀菱

FLN-R20384、KTN-R19933 – 陳政深

FLN-R20392、KTN-R19941 – 陳述強

FLN-R20832、KTN-R20381 – 潘敬耀

FLN-R20870、KTN-R20419 – 鄧傲妍

FLN-R20943、KTN-R20492 – 盧令怡

FLN-R21002、KTN-R20551 – 謝馥盈

譚榮禧先生(東北城規組) – 申述人的代表

FLN-R18168 & KTN-R17717 – Lee Hak Keung

陳大吉女士(東北城規組) – 申述人的代表

FLN-R21196、KTN-R20746 – Ho Roy

葉寶琳女士(東北城規組) – 申述人的代表

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。

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，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. 主席接着請申述人的代表闡述其申述內容。

FLN-R16707、KTN-R16256 – Angus Chiu

FLN- R16867、KTN-R16416 – Cathleen Kwong

FLN-R16885、KTN-R16434 – Chan Chi Ho

FLN-R16941、KTN- R16490 – Chan Kwan Yu Georgiana

FLN-R17105、KTN-R16654 – Cheung Tong TH

FLN-R17128、KTN-R16677 – Chiu Wai Ching Christie

FLN-R17164、KTN-R16713 – Chow Sin Yee

FLN-R17200、KTN-R16749 – Chu Sau Yee

FLN-R17273、KTN-R16822 – Dai Yu Yuet

FLN-R17329、KTN- R16878 – Edith Chung

FLN-R17397、KTN-R16946 – Evan Tang

FLN-R17459、KTN-R17008 – Fung Oi Yi

8. 吳卓恒先生作出陳述，要點如下：

- (a) 聆聽程序並不公平，10 分鐘的口頭陳述時限亦不合理。諮詢程序不妥善已導致出現公民抗命，而不論城規會的決定為何，新界東北新發展區的爭議是不會結束的；

- (b) 政府應該解釋為什麼望原在古洞北分區計劃大綱圖被劃為「農業」地帶和「綠化地帶」，以及為何需要動用公帑進行大規模收地。這樣做令人懷疑可能存在利益相關各方之間的勾結；
- (c) 全港大部分土地都已釋出供大發展商發展私人住宅和商業項目，而易受污染的土地則分配作公共房屋發展；
- (d) 公共與私人房屋比例 60 比 40 不該應用於新界東北新發展區。政府應增加安達臣道石礦場用地的公屋供應，並提議以粉嶺高爾夫球場用地作房屋發展，以代替建議在新界東北新發展區發展的公共房屋；

[陳福祥先生此時返回席上。]

- (e) 房屋是《施政報告》的一個主要議題。市區重建局要解決住屋問題，目標應是發展公共房屋，而不是豪宅。細小的用地亦可用來發展公屋，沒有必要在新界東北新發展區大規模徵收農地；
- (f) 香港的規劃和發展機制出現嚴重問題，不惜一切把樓價和地價推高；
- (g) 規劃和房屋政策密切相關，但有時又會互相抵觸。規劃應考慮不同持份者的意見。規劃的目的應是改善生活環境、翻新殘舊的已發展區，以及保留現有特色和社區網絡。通過保護現有的鄉郊特色和自然環境，確保城鄉共生；

[馬詠璋女士和甯漢豪女士此時返回席上。]

- (h) 發展不應局限於發展土地及房屋或藉以圖利。為了確保香港人能有穩定、廉價而又安全的本地食物供應，本地農業發展至關重要。我們沒有必要依靠內地供應食物或工廠供應產品。不幸的是，新界東北新發展區計劃將把本地農業連根拔起；

- (i) 城規會是法定諮詢機構，不應以 10 分鐘的口頭陳述時限來剝奪公眾根據《城市規劃條例》作出陳詞的權利，這一做法有違程序公義和法律。此外，在北角舉行聆聽會亦不理想。許多村民因為路程遙遠而沒有出席聆聽會，他們甚至因為沒有上網設備而無法觀看網上廣播的聆聽會過程；以及
- (j) 自二零一三年，他一直有參與反對發展新界東北新發展區的活動，聽到很多反對新發展區的公眾意見。城規會應聽取公眾和當地村民的意見和願望。

9. 吳先生接着播放了一段五分鐘的錄影片段，短片內容是關於當地村民在二零一四年六月二十七日立法會財務委員會批准「古洞北新發展區及粉嶺北新發展區前期地盤平整和基礎設施工程——詳細設計及工地勘測」的撥款申請後所表達的意見，所有村民對撥款申請獲批都感到很憤怒，指財委會主席處事不公，錯誤地讓撥款獲得通過。

[李美辰女士此時返回席上。]

10. 吳先生繼續作出陳述，要點如下：

- (a) 許多村民無法出席聆聽會，遂授權東北城規組出席會議，他們都促請政府撤回新界東北新發展區計劃。重置現有鄉村以讓路予新發展，這個古老規劃模式已經過時，新界東北新發展區的規劃不應再採用此舊模式，但天水圍和將軍澳那種發展高密度建築物的新規劃模式，同樣不能接受；
- (b) 綠化地帶對城市十分重要，公眾強烈希望予以保留。例如，由后海灣至沙頭角海的大片綠化帶，將新界北和深圳分隔，對香港和深圳的居民同樣重要；
- (c) 應保護郊野公園所在的地區免受發展影響。政府建議探討把郊野公園所在的地區用作發展房屋，主要是由於對未來的人口增長和移民的錯誤估計。政府應檢討人口政策、移民政策和旅遊政策，藉此釋出

土地以發展房屋。例如，沒有必要為了滿足遊客的需要而劃出這麼多的土地作商業和零售用途，而現有的停車場和高爾夫球場也可用來發展房屋；

- (d) 新界東北新發展區計劃應着重於本地農業、鄉村發展和城鄉共融，即是在分區計劃大綱圖上劃設更多「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶。人口政策、旅遊政策和移民政策應與農業政策互相配合，從而有助提高香港的食物自給率；
- (e) 為了確保城鄉共融，城規會即使不撤回粉嶺北和古洞北兩份分區計劃大綱圖，亦應考慮保留現有的全部土地用途；以及
- (f) 香港大部分農地都在新界東北，當中包括一些特殊的農場和蜂場，是自然生態系統的重要組成部分。本地農業不但供應食品以滿足市民的基本需要，亦為後代保存自然資源，符合可持續發展的原則。

[張孝威先生此時暫時離席。]

11. 吳先生接着播放一段八分鐘的航拍片段，展示涵蓋古洞北、粉嶺北、坪輦及打鼓嶺的新界東北新發展區及新界北部的現況。他表示，在過去 40 年，約有一半農地已改劃作發展用途，其中大部分用作發展房屋和新市鎮。農地數量已從六十年代約 13 000 公頃下降至八十年代的 9 000 公頃，而現在則只有 6 000 公頃。四大發展商共擁有超過 1 000 公頃的現有農地（約佔荒廢農地總面積的四分之一）。因此，新界東北新發展區計劃只會為那些囤積了農地的發展商及內地炒家帶來利益，而不會解決普羅大眾的房屋問題。

12. 吳先生說，新界東北新發展區計劃不僅影響現有的農地，亦同時影響本地工業。他接着播放了一段 10 分鐘的錄影片段，講述一家於一九四七年在香港創立的鏢木廠（志記鏢木廠）的故事，這家鏢木廠自一九八三年便的古洞經營，是香港目前僅存的鏢木廠。鏢木廠經營者最初是支持新界東北新發展區計劃的，因為他相信政府會作出重置安排。然而，政府從未告知

他有任何重置安排。他後來同情當地的村民，並希望能繼續在古洞經營他的業務及推動行業發展。

13. 吳先生繼續作出陳述，要點如下：

- (a) 新界東北新發展區計劃，不僅會影響鋸木廠，亦會影響其他目前在該處經營的其他商戶，例如醬油廠、餐館和商店。規劃不應忽視社區的現有結構和完整性；
- (b) 規劃應以人為本。受影響的經營者和居民可能無法適應高樓大廈的居住環境，政府應聽取他們的意見，並透過如城鄉共融的方式去配合他們「不遷不拆」的願望。政府為新界東北新發展區而成立的社工服務隊並不明白亦無法解決當地社區所面對的問題；
- (c) 現時的行政主導政治體制和諮詢機制並不真誠，既不公平亦缺乏成效。批准新界東北新發展區撥款申請的立法會，由擁有特權的功能界別支配。城規會擔當非民主政治制度的代理人，是錯誤的；以及
- (d) 城規會不應批准不獲公眾支持的新界東北新發展區計劃。城規會應進行改革，避免在未來批准更多不合理的建議。繼續目前的規劃機制和發展模式，只會導致當地村民採取更激烈的行動去保護家園。

14. 吳先生接着播放了一段四分鐘的錄影片段，內容是一羣反對興建廣深港高速鐵路(下稱「高鐵」)的抗議人士演繹的「苦行」。他說，反對新界東北新發展區計劃的青少年是被反高鐵運動所啟發。他們不希望自己的下一代再要下跪乞求一些他們原本擁有的東西。

15. 吳先生繼續作出陳述，要點如下：

- (a) 如果其他新的發展項目(例如中部水域的人工島)採用現時的發展模式，政府只會浪費公帑。政府不應

再規劃「白象」工程計劃，浪費公帑。納稅人繳交的稅款應用作扶貧；

- (b) 現時的政治和規劃制度並不公平，只讓那些有權有勢的人得益。申述人往往得不到公平的機會在聆聽會上發表意見，而且會受城規會委員質問。城規會現行制度有太多問題。公眾對該制度的不公至感失望，這將會導致更多激進的社會行動。城規會應進行改革，甚至廢除；
- (c) 城規會不應做審批新界東北新發展區計劃的橡皮圖章，這將會導致「綠化地帶」和「農業」地帶消失而不可逆轉。要將來後代承擔目前這一代所作錯誤決定的後果，並不合理；
- (d) 新界東北新發展區是社區的重要土地資源，應該予以保存。很多人依靠這片土地維生，土地和村民的生計有密切關係。為了實現一個公義的社會，市民大眾會繼續爭取民主，反對新界東北新發展區計劃。希望香港未來能做到城鄉共融，少數人的意見不會被忽視；以及
- (e) 由發展局官員主持城規會會議，而商議過程又是以閉門會議方式進行，這種做法不公平。公眾只可以在轉播室或透過網上廣播觀看會議。公眾權力不應該被置於一個不民主的框架上。

[實際發言時間：120 分鐘]

[會議休會 5 分鐘。]

FLN-R17468、KTN-R17017 – Gama Yuen

FLN-R17489、KTN- R17038 – Go Ming Tsun

FLN-R17928、KTN-R17477 – Ko Suet Yee

16. 張爭先女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她在香港大學修讀社會工作碩士課程，也兼任記者和導遊。她希望透過不同照片，展示古洞村的風景、人物和社區生活；
- (b) 如照片所示，古洞村享有自然美景，路旁樹木林立，空氣清新，更可見到野菇和歷史悠久的祖墓；
- (c) 在古洞和塱原可以見到許多農地、有機農場和養蜂場。參觀者可以在那兒學習耕種、購買農產品和蜂蜜產品；
- (d) 當地村民希望在古洞繼續耕作。他們當中有許多是從事有機耕種，很少在自己的農場使用化肥；
- (e) 養豬場使用天然花草作為豬隻的飼料。本地食物供應的安全可以得到保證；
- (f) 一些老村民在他們院子裏種植蘆薈和新鮮水果，非常美味，品質甚至比進口水果還要好。有些村民則在行人徑和道路旁邊的空地種菜；
- (g) 古洞現時有一些本地工業在經營，包括有三間醬油廠生產安全不含防腐劑的本地產品，但其中一間快將結業，另外，還有一間木材回收工廠；
- (h) 古洞有牛、貓和狗棲息，她擔心這些動物在新界東北新發展區不會得到妥善照顧；
- (i) 有些貧窮的本地村民住在鐵皮屋裏，雖然生活條件很差，但他們不願意搬離自己的家園。政府應考慮開展各項改善工程(例如廁所、污水收集設施和照明設施)，以改善他們的生活條件；
- (j) 村民之間的關係密切。例如，有些村民會幫忙把信件分發給其他村民；

- (k) 有一名年老的中醫師為當地村民提供 24 小時服務。不過，他在新界東北新發展區可能無法繼續執業；
- (l) 在政府舉辦工作坊期間，當地村民均積極表達他們對新界東北新發展區的意見。有些反對新發展區計劃，要求「不遷不拆」，有些支持在粉嶺高爾夫球場發展房屋，有些擔心他們在搬遷後，無法再以他們的農業技能謀生，有些則要求政府檢討人口政策；
- (m) 發展商買下的農地大多數被荒置。為了能更好地利用土地資源和盡量減少對當地村民的影響，發展商在新發展區計劃實際落實前，應考慮讓這些地方恢復其原有用途；以及
- (n) 城規會應認真考慮發展新界東北新發展區對這一代和後代的影響。

[實際發言時間：30 分鐘]

[陳福祥先生、鄒桂昌教授和劉智鵬博士此時暫時離席。]

17. 此時，吳卓恒先生站上椅子，高舉紙張遮擋前面的廣播攝錄機。主席表示他的行動會影響會議的網上廣播，請他坐下。他多番提醒吳先生，依據「會議程序須知」，與會者不得攜帶橫額進入會議室，在會議期間必須遵守秩序，並須坐下。吳先生沒有理會主席的一再呼籲。主席表示，如果吳先生繼續拒絕遵守「會議程序須知」的規定，他別無選擇，只能請他離開會議室。吳先生繼續遮擋攝錄機，並拒絕從椅子下來。一名保安員進入會議室協助，並要求吳先生停止他的行為。吳先生並沒有理會他。主席宣布休會。

[會議休會 3 分鐘。]

18. 主席多次警告後，吳先生不再高舉紙張，但仍不肯坐下。注意到吳先生不會打擾會議，主席行使酌情權，讓吳先生

繼續站立。聆聽會於是繼續舉行。陳大吉女士此時舉起手提電話，主席提醒陳女士不可錄影會議過程。陳女士沒有回應。

FLN-R17959、KTN-R17508 – Kwok Ka Shing, Maxwell

FLN-R17971、KTN-R17520 – Kwok Yuet Ling

19. 曾樂欣女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她在香港大學修讀社會工作，正在古洞村實習。她說，在她的專業培訓中，「積極聆聽」是至關重要的，她認為這亦同樣適用於城市規劃專業人員；
- (b) 她與古洞村民有密切的聯繫，在過去幾個月，與他們共進行了七、八次會談。儘管村民會受到新界東北新發展區計劃影響，但他們並非完全知道有關計劃的細節。由於村民不想離開自己的家園，即使會談在夜間舉行，一些老村民仍積極參加；
- (c) 跟市區居民不同，村民有很多技能，可以製造家具，也能自行安裝照明設備；
- (d) 美麗的花朵在村裏隨處可見，她在城市從沒見過這類花朵。有些花卉是種來飼養豬隻的，村內還有養蜂場；
- (e) 村民之間的密切關係令她留下深刻印象。有些村民即使已經搬離，仍會每年回到蔬菜合作社與當地村民飲宴聚舊；
- (f) 她很同情目前在村裏棲息的牛、貓、狗，這些動物在新發展區將可能無家可歸；
- (g) 一些老村民已住在村裏多年，可能無法適應在新發展區的生活環境(例如多層公屋大廈)；
- (h) 一名市區居民放棄了他的城市生活，到古洞村當農夫；

- (i) 她播放了一段有狗吠鳥鳴的一分鐘錄音。她說人們想聽大自然的聲音，而不是城市的喧囂；
- (j) 與社會工作專業人員相似，規劃專業人員也應以人為本。她感到失望的是，城規會沒有考慮當地人的需要。許多村民並不知道新界東北新發展區計劃的細節。地政總署官員到訪他們的屋宇時並沒有向他們解釋；
- (k) 城規會不應視村民為對立方，而應聽取他們的意見。她邀請了四名老村民出席聆聽會，但到位於北角的會議地點對他們來說實在是路途遙遠；以及
- (l) 政府的社工服務隊未能解決村民面對的問題。新界東北新發展區是一個規劃和社會問題，政府應檢討人口和房屋政策。

20. 曾女士的口頭陳述時限已過，她要求延長發言時間 10 分鐘。經綜合考慮相關因素後，主席批准她的要求。曾女士接着作出陳述，論點如下：

- (a) 政府不應消除公眾和村民的想像空間和生存空間。舉例說，街道不僅是用來步行的，它還可用作許多用途。同樣，「鄉村」也可以是一個想像空間。鄉村並不原始，村民具備很多技巧。「動物」也可以是一個想像空間。一個社區除了涉及人，也涉及動物。動物也是新發展區的持份者，應該得到照顧，而不只是將它們交給漁農自然護理署或愛護動物協會；以及

[此時，陳大吉女士和吳卓恒先生大聲叫喊，聲稱有一名委員在暗笑，不尊重申述人。主席提醒他們肅靜，不要打擾會議。]

- (b) 政府發放特惠搬遷津貼予村民，但那不應視作補償。新發展區會破壞社區網絡和環境，這些都是無法用金錢來補償的。城規會應確保新發展區的規劃是要以人為本。

[實際發言時間：30 分鐘]

[李美辰女士此時暫時離席。]

[陳大吉女士此時再次大喊。主席提醒她不要打擾會議。]

FLN-R18144、KTN-R17693 – Law Sin Wan

FLN-R21196、KTN-R20746 – Ho Roy

FLN-R18171、KTN-R17720 – Lee Man Kong Rhys

FLN-R18189、KTN-R17738 – Lee Wu Ching

FLN-R18238、KTN-R17787 – Leung Lok Shan

21. 會議備悉會先由葉寶琳女士而非周豁然女士作口頭陳述。葉女士和周女士均為東北城規組的代表。葉女士接着作出陳述，要點如下：

- (a) 她是專業社工。鑑於新界東北新發展區計劃的漫長申述聆聽會，城規會應檢討香港的發展過程、土地政策和城市規劃制度是否有問題。公眾普遍不贊同香港的發展方向；
- (b) 城規會由許多非官方委員組成，他們都是忙得不可開交的商人和不同界別的專業人士。在聆聽會進行期間，他們經常出出入入，但到商議環節便回來參與。這是程序不當。近日，法院就是基於程序不公而批准一宗針對城規會決定的司法覆核；
- (c) 城規會制度需要予以檢討。政府部門同時為擔當決策者的城規會及作為申請人的發展商提供專業意見，這種做法並不恰當。發展商提交規劃申請文件時，政府部門會為發展商提供專業意見，以便他們把有關文件提交城規會。這種做法會導致嚴重的利益衝突、受賄行為以及政府與發展商的勾結。因此，城規會在聆聽會就申述進行商議時，不應過分依賴政府部門的專業意見和評估，否則便會成為政府的橡皮圖章；以及

- (d) 有 1 000 名包括她在內的申述人，未有收到城規會秘書處有關聆聽會的通知。城規會不應剝奪這些申述人的權利，應容許他們作出口頭陳述。

22. 葉女士的口頭陳述時限已到，她要求延長發言時間 10 分鐘，並從分配給譚榮禧先生的時間扣除。葉女士和譚先生均為東北城規組的代表。主席允許葉女士的要求。葉女士接着作出陳述，論點如下：

- (a) 多年來，許多村民都受到發展商和政府的收地影響。許多農地被發展商收購並囤積，因而浪費土地資源；
- (b) 菜園村及新界東北新發展區是「發展主義」的結果。發展主義只會主張城市的經濟發展，令城市發展變得不正常，加深貧富之間的差距，窮人對社會的貢獻被否定；
- (c) 香港需要發展多元化產業，而不只專注於金融服務和房地產。這樣的經濟發展能給予年輕一代更多機會；
- (d) 現時新界東北新發展區的村民透過從事耕作或本地工業，過着自給自足的生活。然而，隨着新發展區的發展，他們的農田和本地工業將被消除。由於村民的教育水平較低，只能從事服務行業，生活水平偏低；
- (e) 政府藉發展新界東北新發展區來建立新市鎮，這個用意將無法滿足香港市民真正的住屋需要。新發展區只能提供有限的就業機會，為了節省交通費和時間，人們寧願住在市區就近工作地點的細小劏房，也不願意搬進新界較寬敞舒適的居所，即使願意住在新發展區新的房屋單位，也要乘車前往市區上班，致令現已擠迫的交通和鐵路網加重負荷；以及

- (f) 新界東北新發展區計劃剝奪當地村民和窮人的權利，而惠及發展商和有錢人。現行的城市規劃制度並不公平。

23. 葉女士的 10 分鐘口頭陳述時限已到，她要求再延長發言時間 10 分鐘，並從分配給譚榮禧先生的時間扣除。主席允許她的要求。葉女士接着作出陳述，論點如下：

- (a) 不僅是當地村民和窮人反對新界東北新發展區計劃，連中產階級也反對「發展主義」和現行的制度；
- (b) 公眾對香港的城市發展、政制和規劃制度感到失望。普羅大眾，尤其是年輕一代，無法負擔新樓樓價。這令「公民意識」抬頭。新界東北新發展區計劃為期三個月的申述聆聽會反映了發展和規劃制度當前的問題。城規會作為把關人的角色十分重要；
- (c) 在規劃跨境基礎設施項目的時候，香港政府往往願意放棄或調整本身的既有規則，以適應內地的制度。舉例來說，即使發現歷史遺蹟，政府也沒有改變廣深港高鐵的走線。高鐵摧毀了菜園村，亦花費了大量公帑，但香港是否有需要興建高鐵仍然存疑。城規會應以高鐵的經驗為鑑，檢視新界東北新發展區計劃；以及
- (d) 政府應促進本地農業，令香港經濟更多元化，並解決食物自給的問題。

24. 葉女士 10 分鐘的口頭陳述時限已到，她要求再延長發言時間 15 分鐘，並從分配給譚榮禧先生的時間扣除。主席允許她的要求。葉女士接着作出陳述，論點如下：

- (a) 除了交通和環境問題外，城規會也應考慮新發展區對當地村民，特別是非原居村民的影響。菜園村的非原居村民數代居於當地，對早期的鄉郊發展貢獻良多。然而，他們的土地被收回供新發展所用，卻得不到合理的補償和重置；

- (b) 城規會對新界東北新發展區的決定將對當地村民未來數代的生活、香港的產業多元化和食物自給構成影響。新發展區的發展只會導致土地商品化和加速地產泡沫的形成；
- (c) 有人擔心，發展新發展區是為了迎合內地人的需要，因而令中港矛盾加劇；
- (d) 新界東北新發展區涉及自第二次世界大戰以來最大規模的鄉郊開發，會導致大規模搬遷現有村民。「先剷平，後發展」的做法與當地村民的意願背道而馳；
- (e) 在開發鄉郊地區時，現行的規劃制度會造成發展商和政府之間的勾結，有利於「地產霸權」；
- (f) 八十年代以後，政府不再積極推行農業政策，令香港的本地農業和禽畜飼養業萎縮，使新界出現大量荒廢農地和露天貯物場，也影響到本地食物的穩定供應；
- (g) 規劃師不應採取由上而下和「推土機式」的方式來規劃和發展鄉郊地區。諮詢和聆聽程序徒具形式，當地人的意見得不到重視。城規會的制度應加以檢討；以及
- (h) 政府在發展鄉郊地區時，對待原居村民和非原居村民有所區別。打鼓嶺和坪輦的非原居村民只在參加一個由鄉事委員會舉辦的晚宴時，才知道新界東北新發展區計劃。政府從未就新發展區計劃正式通知非原居村民。

[實際發言時間：45 分鐘]

FLN-R18168、KTN-R17717—Lee Hak Keung

25. 陳大吉女士作出陳述，要點如下：

- (a) 從養蜂可以學到很多人生道理；
- (b) 工蜂在新界東北的樹和農田採集花粉和花蜜，然後飛回蜂箱，放下花粉和花蜜，餵飼蜂后。在香港，通常在春季可以採得龍眼和荔枝蜜，冬季則可採得鴨腳木花蜜；
- (c) 工蜂必須吃花粉和蜜糖來維持繁殖能力。如果沒有花粉，蜜蜂的出生率會下降，繼而影響生產力，用作餵飼蜂后的蜜糖便會減少，這又會影響蜜蜂的出生率；
- (d) 商家用最少的資本投資爭取最大的利潤，在商界是常見的，但養蜂不應按這種規則來經營。在正常情況下，如果蜜蜂發現蜂箱欠缺蜜糖，便會更加努力採更多花蜜。可是，如果養蜂人從蜂箱收集蜜糖過於頻密(例如每三天一次)，蜜糖的質量會因水分含量較多而變差，即使這些蜂蜜仍可在市場出售。不過，從生意的角度看，這似乎可以賺得更多錢。又或者，如果蜜糖可以留在蜂箱更長的時間(例如每一周半收集一次)，蜜糖的水分含量會較少，質量較好，蜂蜜可儲存的時間會較長；以及
- (e) 有些不良的養蜂人把蜂箱裏的蜂蜜全部取走，丁點也不留給蜜蜂，然後用白糖和營養粉餵飼蜜蜂。同樣地，政府拿走新界東北新發展區村民的土地及其優美環境，毫不欣賞當地村民所作的貢獻。房屋和環境應屬於社會上的所有個體，不論其階級為何。社會上每一個人、每一個界別都互相依靠，對社會都是同樣重要的。

[實際發言時間：10 分鐘]

26. 由於編排在上午一節作出陳述的申述人的代表已陳述完畢，會議於下午一時三十分休會午膳。

27. 會議於二零一五年一月十三日下午二時三十八分恢復進行。

28. 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

何培斌教授

張孝威先生

符展成先生

何立基先生

林光祺先生

梁慶豐先生

邱浩波先生

葉德江先生

運輸署總工程師／交通工程(港島)

陳仲元先生

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)

關偉昌先生

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]

29. 以下規劃署的代表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

FLN-R17959、KTN-R17508 – Kwok Ka Shing, Maxwell

FLN-R17971、KTN-R17520 – Kwok Yuet Ling

曾樂欣女士(東北城規組) — 申述人的代表

FLN-R18144、KTN-R17693 – Law Sin Wan

周豁然女士(東北城規組) — 申述人的代表

FLN-R18343、KTN-R17892 – Lo Chiu Tai

FLN-R18449、KTN-R17998 – Mak Wai Kei

FLN-R18469、KTN-R18018 – Mandy Fung

FLN-R18496、KTN-R18045 – Matt Lee Cheuk Yin

FLN-R18559、KTN-R18108 – Mok Mei Wah May

FLN-R18595、KTN-R18144 – Mui Yuet Yan

FLN-R18652、KTN-R18201 – Ngan Chi Kwan

FLN-R18944、KTN-R18493 – Siuman Tong

FLN-R19086、KTN-R18635 – Tin Fong Chak

FLN-R19328、KTN-R18877 – Wong Ka Fai

FLN-R19494、KTN-R19043 – Yip Hiu Wai

FLN-R19534、KTN-R19083 – Yu Kin Hung

FLN-R19570、KTN-R19119 – Yuki Kwan

FLN-R19587、KTN-R19136 – Zita Wong

FLN-R19611、KTN-R19160 – 方小姐

FLN-R19788、KTN-R19337 – 吳家敏
FLN-R19960、KTN-R19509 – Lam Chi Hang
FLN-R20127、KTN-R19676 – 秦婉芬
FLN-R20261、KTN-R19810 – 梁偉基
FLN-R20338、KTN-R19887 – 郭震宇
FLN-R20368、KTN-R19917 – 陳秀菱
FLN-R20384、KTN-R19933 – 陳政深
FLN-R20392、KTN-R19941 – 陳述強
FLN-R20832、KTN-R20381 – 潘敬耀
FLN-R20870、KTN-R20419 – 鄧傲妍
FLN-R20943、KTN-R20492 – 盧令怡
FLN-R21002、KTN-R20551 – 謝馥盈
譚榮禧先生(東北城規組) – 申述人的代表

FLN- R18168 & KTN-R17717 – Lee Hak Keung
陳大吉女士(東北城規組) – 申述人的代表

30. 主席請申述人的代表闡述其申述內容。

[何立基先生此時返回席上。]

FLN-R18171、KTN-R17720 – Lee Man Kong Rhys
FLN-R18189、KTN-R17738 – Lee Wu Ching
FLN-R18238、KTN-R17787 – Leung Lok Shan
FLN-R18343、KTN-R17892 – Lo Chiu Tai
FLN-R18449、KTN-R17998 – Mak Wai Kei
FLN-R18469、KTN-R18018 – Mandy Fung
FLN-R18496、KTN-R18045 – Matt Lee Cheuk Yin
FLN-R18559、KTN-R18108 – Mok Mei Wah May
FLN-R18595、KTN-R18144 – Mui Yuet Yan
FLN-R18652、KTN-R18201 – Ngan Chi Kwan
FLN-R18944、KTN-R18493 – Siuman Tong
FLN-R19086、KTN-R18635 – Tin Fong Chak
FLN-R19328、KTN-R18877 – Wong Ka Fai
FLN-R19494、KTN-R19043 – Yip Hiu Wai
FLN-R19534、KTN-R19083 – Yu Kin Hung
FLN-R19570、KTN-R19119 – Yuki Kwan
FLN-R19587、KTN-R19136 – Zita Wong

FLN-R19611、KTN-R19160－方小姐
FLN-R19788、KTN-R19337－吳家敏
FLN-R19960、KTN-R19509－Lam Chi Hang
FLN-R20127、KTN-R19676－秦婉芬
FLN-R20261、KTN-R19810－梁偉基
FLN-R20338、KTN-R19887－郭震宇
FLN-R20368、KTN-R19917－陳秀菱
FLN-R20384、KTN-R19933－陳政深
FLN-R20392、KTN-R19941－陳述強
FLN-R20832、KTN-R20381－潘敬耀
FLN-R20870、KTN-R20419－鄧傲妍
FLN-R20943、KTN-R20492－盧令怡
FLN-R21002、KTN-R20551－謝馥盈

31. 譚榮禧先生在屏幕展示一份文件，期間播放數段錄影片段並作出陳述，要點如下：

- (a) 出席下午一節會議的委員跟上午的並不一樣，且數目較少。他會重複一些在上午已提出的意見，並跟委員分享一些錄影片段；
- (b) 在上午一節會議，葉寶琳女士講述了一個故事，說打鼓嶺及坪輦的村民直到出席一個兩夜舉行的盆菜宴，才得悉新界東北新發展區計劃一事；
- (c) 約 1 300 名申述人授權東北城規組(下稱「小組」)代表他們出席聆聽會，但城規會並沒有妥善處理他們的申述。在這 1 300 名申述人中，小組只有約 300 名申述人的資料，並已向城規會提交有關授權資料。由於城規會已收到這 1 300 名申述人的授權書，城規會應通知小組，並作出必要的安排，讓小組代表申述人在聆聽會作出口頭陳述。目前的安排須面對有人提出法律挑戰的風險，而城規會可能要再次召開聆聽會，以致延誤整個過程。城規會分配給小組的發言時間甚少，這無疑是粗暴剝奪申述人陳詞的權利，進一步削弱城規會的合法性和公信力；

- (d) 要了解一個地方需要一段長時間。雖然城規會在過去數月已盡力聽取公眾的意見，但仍不足夠，因為每個申述人只限 10 分鐘發表自己的意見。聆聽程序仍有改善的空間，城規會應到該區聽取當地人士的意見；

[何培斌教授此時返回席上。]

- (e) 先前為粉嶺北和古洞北兩個新發展區舉辦的公眾參與活動毫無誠意。雖然公眾一直強烈反對新發展區計劃，但政府仍堅持發展古洞北和粉嶺北兩個新發展區的立場。城規會應行使其法定權力，擱置新發展區計劃；
- (f) 委任發展局常任秘書長(規劃及地政)為城規會主席是不合理的。作為政府官員，他有利益衝突，也會不斷要求城規會跟隨政府的政策，他只應擔任城規會的顧問。城規會委員應緊記，根據《城市規劃條例》第 3 條，城規會的職能是促進社區的衛生、安全、便利及一般福利，而不是反映政府的意願；
- (g) 與會者吳卓恒先生，在較早時的聆聽會上引用城市規劃委員會文件編號 9748 的第 5.4.1(a)段指出，政府已經設定先決條件，就是新發展區計劃必須進行。這一先決條件並不恰當，但主席會要求委員跟從。委員該做的是緊記香港和香港人的福祉。在 53 000 份申述書和意見書中，只有七份表示支持新發展區計劃。如果委員最終通過分區計劃大綱圖，那便是與普羅大眾的意見相反。公眾已在不同場合一再表達他們的意見，但政府一直漠視，拒絕放棄新發展區計劃。二零一四年六月十三日，公眾在立法會集會示威，反對批准新界東北新發展區的前期工程撥款，當晚群眾的激烈行動已反映出民怨程度。事件已拖延了四、五年時間，因此，當天上午一節會議有一名與會者情緒十分激動是可以理解的。城規會應考慮公眾的意見和日益不滿的情緒，並建議擱置這兩份分區計劃大綱圖。雖然委員是由

行政長官任命而城規會亦缺乏合法性，但城規會在規劃過程中仍擔當非常特殊的角色；

- (h) 很多在政府機構的非官方成員都有利益衝突。在香港，不同級別政府運作都存在結構性利益輸送和勾結，這是眾所周知的事，香港的法治已受到影響。就此，各委員應按照規定申報利益。據之前所得的消息，本屆約有 10 或 13 名委員獲委任後至今仍未申報利益；

[梁慶豐先生此時暫時離席。]

32. 譚先生此時播放錄影片段「壹周刊：高鐵趕工慘過奴隸」和「鏗鏘集：高鐵何價？」。

- (a) 廣深港高速鐵路(下稱「高鐵」)是城規會未能恰當地審核發展計劃的一個例子。二零零九年，呈交城規會反對高鐵的申述書和意見書有逾 20 000 份，但城規會和立法會仍然批准高鐵項目，令菜園村被迫遷村。雖然政府官員當時承諾提供援助予村民，但許多都是空頭承諾。遷村工作至今仍未完成，但有些受影響的村民卻已離世。當局在展開高鐵工程前，並沒有進行充足的地盤勘測，對工程的可行性和進度造成負面影響，導致工程項目進度較原定時間表滯後和出現超支的情況。此外，在批准高鐵項目前，已有人對設立「一地兩檢」的口岸設施表示懷疑，至今甚至連所需的立法工作還未開始，建議的「一地兩檢」安排看來沒有可能在二零二零年之前實施。乘客要在旅程中途下車經兩個獨立的邊境管制站通關，無法達到高鐵原定要為乘客提供快速區域交通連接的目標。整體而言，高鐵項目並不符合成本效益，而且有許多可以預見的問題。此外，亦有人懷疑車卡的安全性和工程會影響建築工人的健康。若不是因為工程的預備工作不足而令項目出現超支，當局或可把更多金錢用作購買更安全的列車，以及保障工人的健康。城規會應留意批准缺乏理據支持而且可行性成疑的項目所帶來的後果，而這次應當審慎考慮新發展區計劃。政府官員至今甚

少到該區探訪，他們應撥出更多時間到訪該區。雖然政府不斷強調新界東北新發展區的重要性，但卻沒有充分研究，特別是對受影響的村民的研究。城規會應從高鐵事件汲取教訓。在高鐵事件裏，城規會只是遵循政府的政治決定而批准高鐵項目，並沒有妥善處理約 20 000 份的申述書／意見書；

- (b) 有些政府建議未經審慎準備。上周五，立法會財務委員會審議一份由發展局提交有關港珠澳大橋香港口岸人工島上蓋發展研究的文件。離譜的是，只不過是先前有一名立法會議員隨意提及，當局就把骨灰龕列作其中一個可能的用途。所提交的文件並不是經認真考慮後妥為擬備的；
- (c) 市民的住屋權是政府空話的另一個例子。《經濟、社會與文化權利國際公約》第 11(1)條述明，「本公約締約國確認人人有權享受其本人及家屬所需之適當生活程度，包括適當之衣食住及不斷改善之生活環境。締約國將採取適當步驟確保此種權利之實現，同時確認在此方面基於自由同意之國際合作極為重要」。該公約自一九七六年已適用於香港，而一九九七年主權移交後，該公約根據《基本法》第 39 條(即國際公約適用於香港的有關規定繼續有效，通過香港特別行政區的法律予以實施)，繼續有效。在現實中，政府已令人們的生活水平不斷下降，也漠視市民的住屋權，菜園村和石仔嶺花園就是其中兩個例子；

[陸觀豪先生及邱浩波先生此時暫時離席。]

- (d) 粉嶺北和古洞北約有 5 000 名居民。他們的住屋權應得到尊重。然而，政府並沒有落實《經濟、社會與文化權利國際公約》，公約只是一種裝飾。高鐵事件已反映，政府在建議獲批後，並不會履行承諾，許多人會被犧牲，他們承受的代價都被忽略。就此，發展局應該為每一名受新發展區發展影響的人撰寫一份報告。

33. 譚先生此時播放錄影片段「鏗鏘集：古洞不息」。

- (a) 古洞位於市區外圍，區內許多現有的廠戶是從其他地區搬遷過來的。許多發展商在很久以前已經知悉新發展區的發展，並開始囤地，而廠戶及當地居民卻是最後一批得知新發展區計劃的。這些廠戶不應被迫再遷移；

[黃耀光先生此時暫時離席。]

- (b) 進行社會影響評估是必須的，並應認真地進行。在城規會考慮申述時，首先要問的是城規會有些什麼資料在手，而此等資料又是否已包括公眾意見和剛才錄影片段所呈現的市民生活。在考慮與新發展區有關的補償和安置時，反映社會成本的資料是必要的，例如先前錄影片段所提及醬油廠和鋸木廠受到影響所帶來的社會成本；

- (c) 政府可能會認為，儘管現有的家園會受到破壞，但提供新的房屋可滿足我們所需，而事實上，住屋需要只是推動港深同城化的藉口。不久之前，一個名為「青年重奪未來」的團體以《破解陳茂波——新界東北「愚人包」》為題撰文，駁斥發展局局長提出的論點。文章指出，發展局以房屋單位的數目而非以民間常用的土地面積來計算公共與私人房屋比例有誤導成分。發展局稱，公共和私人房屋的比例是六四之比，但私樓所佔的土地面積比例實際上較高。看來發展局故意採用不同的基礎，掩飾新發展區的土地用途規劃是向私人房屋傾斜；

- (d) 正如之前一篇「民間懶人包」的文章所指，新發展區只有小部分土地用作解決基層的住屋需要(公共房屋用地只佔土地總面積的 6% 或 40 公頃)，以免公眾以為兩個新發展區的 612 公頃土地都會用作房屋發展；

- (e) 根據發展局於二零一二年六月的資料，未批租的空置政府土地有 4 000 公頃，包括 952 公頃空置住

宅用地，而其中 580 公頃已規劃作高密度住宅用途。這 580 公頃土地遠超新界東北新發展區所能提供的 90 公頃住宅用地。政府未能解釋為何不發展市區的空置住宅用地，而要率先發展新發展區那僅僅 90 公頃的住宅用地，不惜耗資 400 億元興建道路和基礎設施，更要耗資 580 億元興建公共設施作配套，掏空香港的財政資源。發展局表示，這 4 000 公頃空置土地很多都是道路、斜坡、零碎地，並不適合發展，而且必須先經技術評估方可確定可否發展。然而，發展局實際上卻有使用被指「不適合發展」的土地作房屋發展，二零一三至一四年的賣地計劃就有一塊 0.025 公頃的九龍土地公開拍賣，也有在斜坡上發展的住宅項目，當中包括置富花園附近可建 6 000 個住宅單位的土地和灣仔一個私人發展項目。此外，政府不願意發展目前計劃用作發展丁屋的 1 200 公頃政府空置土地。事實上，除了 4 000 公頃空置土地外，香港還有 2 200 公頃以短期租約批租的土地，其中約 300 公頃目前作貨倉用途的土地具有真正的發展潛力。因此，政府聲稱土地稀缺是誤導的。在政府就如何更有效利用空置土地這課題進行技術評估前，似乎沒有理據要花 1,200 億元進行新發展區的發展。有合理的理由懷疑政府打算掏空財政資源、削弱民主自治、釋放發展商的囤地利益，以及推進港深同城化；

- (f) 有民間專業團體建議發展面積約 170 公頃的粉嶺高爾夫球場，以代替新發展區。與新發展區相比，替代方案所需的發展時間及可能出現的工程延誤，可以大為減少。發展應是以人為本，理應優先考慮發展影響住戶人數最少的土地。公眾亦傾向發展高爾夫球場而非新界東北發展區。然而，發展局卻選擇先毀人家園，然後才研究發展高爾夫球場的可行性，這是一個政治而非技術問題。這個選擇並不是以人為本，而且會招惹衝突，故應予以糾正。事實上，發展局也承認在新發展區內只有約 300 公頃的土地會用作發展，並非 612 公頃，當中只有約 90 公頃會用作提供房屋。粉嶺高爾夫球場用地的面積約 170 公頃，應足以代替新發展區內的住宅用地。

就所需時間而言，雖然至今尚未有任何有關發展高爾夫球場的研究，但將會涉及的政治風險較低。因此，這個方案的審批和相關撥款申請需時會較短；

- (g) 「青年重奪未來」指出，受新界東北新發展區計劃影響的居民早已要求政府進行凍結人口調查，這樣他們就不會被地主迫遷，可是，政府一直充耳不聞。收地迫遷明顯是因新界東北新發展區的規劃而起，但前發展局局長卻說，政府不應介入新界東北新發展區的私人土地糾紛，這令人難以看到政府怎樣理解非原居民的憂慮。政府實際上是借土地業權人和發展商之手迫走居民。在某程度上，政府把遷拆外判給發展商，許多當地居民受到各種威脅和干擾，無可奈何地遷離；
- (h) 發展局錯誤理解大部分村民的訴求，他們實際上要的是「不遷不拆」及「撤回方案」。發展局不應給公眾一個錯誤印象，以為村民對補償貪得無厭；

[黃耀光先生此時返回席上。]

- (i) 石仔嶺花園地底驗出砷含量超標。今年年初開展地盤勘探工程已發現有毒致癌物，但政府並沒有進行任何危險評估。持續的工程會危害區內的弱勢社羣。探討有關砷的問題需要更多資料，辯論過程亦較長；
- (j) 新發展區並不是一個空蕩蕩的石礦場，區內有居民，也有耕作活動，而在法定規劃程序完成之前，不應進行前期工程。政府未經城規會同意，就開始在農地和居民的家園動工，為發展製造既成事實。相比之下，在高爾夫球場進行發展並不會影響任何居民，是一個較好的替代方案；
- (k) 為駁斥關於當局通過換地安排而輸送利益的指控，發展局否認曾在新發展區做過業權調查，並向立法會稱沒有有關資料，但近日卻被發現發展局曾經委託規劃顧問研究土地業權狀況，而發展局局長最終

亦承認他掌握相關的業權資料，即是說發展局之前沒有說真話。事實上，利益輸送在香港已十分普遍。舉例說，許多立法會議員曾參與涉及個人利益衝突的事務。這是一個歷史問題，很多發展策略(包括新界東北新發展區計劃及機場相關項目形成的發展走廊)已向公眾公布多年，發展商已在這些地區建立起土地儲備；

- (l) 新發展區大部分預留作農業用途的土地(例如塱原及虎地坳)，本身已有耕作活動。新發展區計劃並沒有建議增加農地，也沒有補償因計劃而引致的農地流失。此外，把不宜發展的鄉郊山頭劃作「綠化地帶」(面積逾 100 公頃)，便當作已盡力保留現有鄉郊景致，是自欺欺人。農業活動並不能輕易遷移到預留作該用途的土地上，一如高鐵的個案，用來灌溉農田的地下水可能會受到負面影響；
- (m) 現任行政長官曾委託一國兩制研究中心(下稱「研究中心」)研究邊境禁區，以及在新界東北打造「特區中的特區」的發展策略。研究中心建議以古洞北和粉嶺北兩個新發展區配合邊境禁區的發展；
- (n) 市民應竭力迫使政府公開空置政府土地的資料，並詳細解釋為何有關土地不適合作發展用途。每一塊土地都須個別研究。現屆政府在市區囤地，反映政府並非真正為提供更多房屋而努力；
- (o) 環保觸角和公共專業聯盟建議發展粉嶺高爾夫球場的替代方案並不理想，但仍遠較新發展區計劃為好。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員在二零一四年十月十五日表示，由於當局仍未就高爾夫球場用地進行研究，這個替代方案並不能及時提供房屋。然而，高爾夫球場根本無人居住，要闖過的政治難關會少得多。當局現正對古洞南進行可行性研究。話雖如此，為了港深同城化，行政長官仍會繼續探索北區的策略性發展，包括發展禁區，而在可預見的未來，政府不大可能會把高爾夫球場用地發展作公共房屋用途；

[黃仕進教授此時暫時離席，稍後返回席上。]

- (p) 據本土研究社的規劃分析，自現任行政長官上任後，政府一直在物色房屋用地、探討「綠化地帶」和農地的發展潛力、研究在山邊和以填海開拓土地，以及利用每一分空間來發展房屋。物色額外土地以應付房屋需求已蓋過其他所有規劃工作，這一過程被批評為「盲搶地」，不僅已對基層市民、無辜村民的家園以致自然環境造成不良影響，也加強了各區的「鄰避心態」(“Not in my backyard” mentality)，使社區嚴重分化；
- (q) 另一方面，政府卻沒有善用爭議較少的土地。在去年的啟德發展區規劃爭議中，便可以看到香港土地發展的盲點，就是政府根本未有好好運用手中的土地。在啟德發展區的 323 公頃土地，只預留約 36 公頃(11%)土地作房屋發展，當中公屋用地只佔 9 公頃(3%)，以致整個啟德發展區只能容納 90 000 名居民。房屋用地比例偏低的其中一個原因，是政府為發展啟德體育城而預留土地，可是即使對精英運動員而言，體育城也是一個沒有用途但卻會浪費數百億元和大量土地的大白象項目。啟德發展計劃將與「起動九龍東」計劃一併落實，把觀塘及九龍灣轉化為另一個中環，大規模提供寫字樓，而計劃還包括一個遊輪碼頭。在這個背景下，計劃涉及政治因素，政府顯然不會把啟德用來發展公共房屋。啟德發展計劃已擱置多年，後來重新啟動並併入「起動九龍東」計劃。啟德是市區最大片的可發展土地，而政府只將其中九分之一的土地劃作房屋發展，這一事實顯示政府未能恰當使用本身擁有的土地資源，也沒有打算讓市民享用啟德的土地資源。這是香港一直在經歷的「快速士紳化過程」的一個例子。在利東街市區重建計劃中，新落成住宅單位的售價高達每平方呎 30,000 元，很明顯，土地只是預留給負擔得起的人。事實上，香港並非真的土地不足；

[何培斌教授及關偉昌先生此時暫時離席，稍後返回席上。]

- (r) 根據陳紹銘先生《興建公屋足夠？劊房問題勢延十年》一文，前行政長官曾蔭權先生徹底改變了他的前任董建華先生的房屋政策，他在二零零四年撤銷租金管制只是其中一個例子。在當時停止「居者有其屋」計劃及緩建租住公屋的政策下，曾先生的無所作為和撤銷租金管制造成目前的房屋短缺，致使現任行政長官需要加大力度尋找房屋用地。在曾先生管治下的其中一年，落成的公屋單位只有七千至八千個；

[黃耀光先生此時暫時離席，稍後返回席上。]

- (s) 收入的增加無法追上樓價和租金的增長，而輪候租住公屋的名單又越來越長。許多學生申請公屋的現象已證明一個事實，就是他們無法負擔現時的樓價。社會對房屋有實際需要，但建屋量有限，造成劊房需求大增。房屋問題的癥結在於市區土地資源沒有得到善用。聲稱開發新發展區是為了解決房屋短缺問題，實是謊言；解決方法應是善用市區土地資源，例如啟德及西九龍區，但目前這些土地只為有錢人提供房屋。其他的例子還包括市區重建局開展的項目(例如觀塘及深水埗的項目)，都未能幫助解決低下階層的房屋問題；

[黃遠輝先生此時暫時離席。]

- (t) 姚松炎教授在《房產學人——空置官地知多少？》一文指出，香港一直有大量空置政府土地，實在沒有理由在新界東北大舉收地。根據發展局向立法會提交的文件，香港的已規劃住宅用地約為 9 800 公頃，若扣除村屋及臨時搭建物用地，城市住宅規劃用地只有 6 300 公頃，即代表市區人口密度每平方公里超過 10 萬人。況且，在這 9 800 公頃住宅規劃用地中，有 2 200 公頃是空置土地，即意味實質人口密度還要更高。此外，雖然香港沒有任何工業，卻有約 1 500 公頃土地劃作工業用途，其中包括約 300 公頃空置政府土地；另還有其他空置政府土地，包括政府及社區設施用地(780 公頃)和康樂

設施用地(740公頃)，全港空置政府土地共約有4000公頃，差不多等於現時市區所有已規劃住宅用地總和。換句話說，政府只要善用現有的空置政府土地，作住宅用途的總樓面面積便可增加一倍。空置政府土地中以元朗區(730公頃)和沙田區(580公頃)的數量最多。另外，市區合共有約1000公頃空置政府土地。與這些可隨時使用的現有政府土地相比，發展新發展區會影響很多私人土地，並需要向土地業權人支付巨額賠償。由於許多發展商在新發展區持有土地，新發展區計劃很容易被視為政府與發展商勾結；

- (u) 陳紹銘先生(下稱「陳先生」)在《房策大錯特錯 十年絕望哀歌》一文指出，現任行政長官一直強調房屋政策為重中之重，但卻出現許多政策失誤。最近公布的《長遠房屋策略》未能兌現行政長官在競選政綱所作出的承諾。整體而言，土地並非不足，問題癥結是欠缺規劃和分布不公。政府一直沒有下功夫令發展商囤積的土地、小型屋宇預留地和高爾夫球場及私人會所所佔用的土地得以騰出，反而向村民家園所在的土地入手，無視發展過程中的不公不義；
- (v) 陳先生的文章指出，公營房屋的興建數量未能配合新的公屋單位申請數目。此外，居屋的樓價定於市價的七成，市民現已負擔不起居屋。至於私人房屋，香港只有約240萬個家庭，但卻有約260萬個房屋單位，表示多出200000個私樓單位。政府應該提升囤積住宅單位的成本；
- (w) 陳先生的文章還指出，政府已經錯過了實施租務管制的時機。在過去五年，租金已升近七成，給租戶帶來非常沉重的負擔。即使現在馬上立法禁止加租，租戶的租金負擔仍然沉重。市民的住屋權被剝奪；
- (x) 要解決市區房屋成本高的問題，政府可設立房產稅和實施租務管制，並提供宿舍和中轉房作為短期措

施。長遠的解決方案則要加快興建公共房屋和開發棕地、工業用地、小型屋宇用地和發展商囤積的土地；

- (y) 鄒崇銘先生在《農業魚目混珠 綠變灰色產業》一文中指出，在二零一四年年底公布的「新農業政策」諮詢文件並沒有兌現行政長官的競選政綱和二零一四年《施政報告》所作的承諾。建議中的現代化、高科技農業其實是生產單一作物的資本密集農業模式。雖然農作物仍然是綠色的，卻像是工廠般大量生產廉價食物，變成「灰色」的產業。至於所建議的農業園，政府需要投放大量公帑去收購農地和興建基礎設施，這筆錢只會惠及土地業權人和資本密集農業，從追求規模效應出發，製造由資金密集投資帶來的短期農業生產增長的假象，卻無視自下而上的多元社區經濟活力，以及耕作活動與周邊土地、生態、社區和文化的關係；以及

[關偉昌先生此時暫時離席。]

- (z) 舉例說，馬屎埔有一個社區網絡，讓農夫透過農墟和從附近餐館收集有機廚餘作為農場堆肥，與附近高樓大廈的居民產生互動。「新農業政策」是虛偽的。如果政府認為香港農業是重要的，便應擱置新發展區計劃。另外，農地租金已過高。

34. 主席提醒譚先生把陳述重點放在兩份分區計劃大綱圖上。譚先生解釋說，從高鐵個案可以見到，城規會在沒有掌握全部資料下處理有關項目。他明白主席希望城規會更具備行政和專業能力，但城規會要面對很多政治問題。他接着繼續作出陳述，要點如下：

- (a) 新發展區計劃之所以受到強烈反對，是由於要強迫約 5 000 名居民離開家園，而分區計劃大綱圖並未能反映他們的訴求。當局應該進行社會影響評估，並為每名居民撰寫一份報告。如果城規會有這樣的評估，相信分區計劃大綱圖很難會獲得通過；

- (b) 就像高鐵及其他個案，政府選擇以較昂貴的方式來處理問題。政府態度虛偽，實無意解決房屋問題，而房屋問題是可以通過善用市區土地(例如九龍東及西九龍)來處理的，更不用說先前所提及的 4 000 公頃空置土地。如較早時所說的，小型和位於斜坡的用地同樣可加以利用；
- (c) 反對新發展區計劃的人並非要香港獨立，他們只是反對中港融合。二零零三年，香港實施《內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排》，並推出自由行。自由行已導致香港經濟被十三億遊客淹沒的荒謬局面。由中國政府主導的中港融合會加劇兩地之間的衝突。回歸以後，內地與香港之間的關係已變得不甚和諧，現時矛盾更日益嚴重，部分原因是兩地的文化差異，但更重要的是中國資本湧入。蓮塘／香園圍口岸和兩個新發展區完成發展後，內地人或可在香港生活、在內地工作。內地與香港之間的矛盾可能會成為複雜的問題；以及

[關偉昌先生及張孝威先生此時返回席上。]

- (d) 儘管如此，真正的政治問題應與資源分配和自然環境有關。國家資本主義的發展是另一個問題。舉例說，東江水為供應商帶來豐厚利潤，而供應商就像資本家一樣行事。

35. 一名委員問譚先生他的陳述可否較為集中。主席對譚先生表示，委員的提問只是一個溫馨提示。譚先生說，食水和食物供應關係到我們如何處理土地用途這個重要問題。他接着繼續作出陳述，要點如下：

- (a) 不應只視土地為可買賣的資產而不顧及人的價值。國家資本主義已造成嚴重的問題，就是香港對內地經濟的依賴，而內地經濟卻是沒有穩健基礎的經濟體系，即使難以預知泡沫何時會爆破。行政長官提倡的港深融合只會導致更多問題。深圳和東莞已是高度城市化，有許多基礎設施工程正在區內進行。這兩個城市的發展對自然環境已造成破壞，也對食

物和食水供應造成負面影響。東江水被嚴重污染，香港人應擔心內地的污染，轉而求取本地的食物和食水供應；

[何立基先生此時暫時離席。]

- (b) 香港是一個消耗大量資源的都會，因此，依賴城市周邊地區是無可避免的。我們應該促進本地農業和興建更多水塘，也應解決水管滲漏問題。從區域角度來看，我們需要一個更好、更環保的廣東；
- (c) 正在進行諮詢的「新農業政策」是為了新發展區而不是真的為農業而訂定的，否則，政府應處理金屬、農藥造成的污染，甚至附近核電廠的輻射問題。政府基於政治考慮而頒布「新農業政策」，本質是虛偽的，有關政策不太可能會落實；
- (d) 發展錦田是另一個不能接受的建議項目。考慮到在市區有大量可發展的空置用地，發展錦田以容納 90 000 名居民的建議簡直瘋狂，既漠視策略性資產的價值，亦會破壞區內的農業社區；
- (e) 基建發展所產生的廢料會帶來高昂的社會成本，例如農地的流失、對工人健康的危害等，這些都是令人反感的。工程涉及外在因素，但並沒有反映在成本的計算上，而最大的成本就是建築廢物。立法會最近批准擴建堆填區，但這並不能長遠解決這個問題，主要來自政府工程項目的建築廢物仍然是個大問題。二零一一年，每天的建築廢物總量超過 50 000 噸，非惰性建築廢物約有 3 300 噸，只佔建築廢物總量的 6%，其餘都是惰性廢物。把所有建築廢物的數字加起來，每年的建築廢物便超過 2 000 萬噸。在坎培拉，拆建廢物的數量僅超過 200 000 噸，而在安大略省和東京，則分別為 200 萬噸和 900 萬噸。我們並沒有認真地處理廢物問題，只是把廢物用作填海(包括人工島)，或者把惰性廢物出口到台山作填海之用，既造成海洋污染，也需要政府大量補貼運輸。就此而言，我們需要有

減廢的文化。香港在回歸後出現了一個利用公帑進行大型基建項目的瘋狂文化，目前所有基建項目的費用總數可能超過 10,000 億元，結果製造了大量建築廢物，需要額外的堆填區容量和焚化爐。我們的消費文化令我們無視消費給自己和未來世代帶來的代價。要避免污染香港和台山，減廢十分重要。我們需要審視有哪些基建項目是必要的，才能找到可持續的解決方法。須留意的是，即使為開發新發展區而進行原區遷置，仍會產生廢物。新發展區計劃可能不是製造最多廢物的項目，但卻是最沒有必要的項目；

- (f) 最後一個題目是能源問題。香港的能源供應制度已經過時，所採用的利潤管制計劃鼓勵兩家電力公司擴大生產能力，而兩家公司亦推行有利於大用戶的累退收費制度，以製造更多需求。全球許多國家已採取措施削減對煤炭和核能發電的依賴，不過，要中國降低對煤炭發電的依賴十分困難。中國在可見的將來亦會興建許多核電站。廣東已有逾 30 項核反應堆項目。核電並不如一些核電支持者聲稱的那麼安全，曾出現事故，須疏散居民。可是，香港是個小城市，疏散居民是不可能的。況且，即使是正常的放射性排放，亦會對我們的健康造成長遠危害。根據德國的一項研究，住在核電站附近的居民患上癌症的機會較高。我們不應只局限於煤炭和核能發電，反而應提高能源效益。外國有很多提高能源效益的成功例子。要做到這一點，我們應減少基建工程，增加本地食物供應和資源。與其進口海外食品，不如利用新界的土地發展農業，而不是把土地用於發展物業。目前本港經濟過度集中於房地產、金融和旅遊業。過分集中於少數行業，再加上高消費，只會導致土地需求更殷切；

[張孝威先生此時暫時離席。]

- (g) 香港若尋求真正的環境公義，我們必須檢視現有的生活及消費模式，例如超級基建、巨型商場、瘋狂冷氣、維港光害騷、以及外判生產模式令食品與日

用品須長途運送。把高耗能、高排碳的生產過程轉移到外地，靠剝削第三世界的環境來滿足香港的「低碳」目標，既非明智，更不道德。香港的減碳關懷要延伸至本土以外，減碳實踐則要回歸於本土之上，探索本地的生活自主自足之道，例如重建本地農業；減少使用那些碳排密集的電子產品和電器；停止不必要的城市工程；營造友善的環境以鼓勵市民步行、騎單車等。棄用核能只是反核運動的起點。香港真正的能源目標，是在只追求經濟成長、將生產與消費斷然割裂的資本主義中，重建人的日常美好生活；

- (h) 核電廠只是一個俄羅斯輪盤遊戲，核事故的受害者通常會後悔當初沒反對核能。節能是解決能源問題的關鍵。事實上，我們並不需要大亞灣的電力供應；以及

[張孝威先生此時返回席上。]

- (i) 內地的經濟是不可持續的。在房地產市場的過度投資只會造成最終會爆破的泡沫。

36. 譚先生播放錄像片段「中國龐大的房地產泡沫，鬼城」。

- (a) 房地產開發造就了內地經濟發展的神話。鬼城大多數建在以前有人居住的土地。中港融合意味着互相滲透，而這將在香港造成經濟問題；以及
- (b) 我們不應該改變古洞北和粉嶺北的現狀。發展高爾夫球場是一個較好的選擇，因為這樣可更快供應房屋。委員應注意，就新發展區計劃來說，政府與市民之間不存在中間地帶，要同時幫助政府又幫助市民是不可能的。城規會必須作出取捨。在這個特別的情況下，城規會有其角色，而城規會也沒有必要支持政府。

[實際發言時間：4 小時 13 分鐘]

37. 由於出席本節會議作出陳述的申述人的代表已陳述完畢，而委員亦再無問題要提出，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。

38. 會議於下午六時五十二分休會。