

1. 會議於二零一四年十月十五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

黃仕進教授

何培斌教授

許智文教授

馬詠璋女士

邱榮光博士

陳祖楹女士

霍偉棟博士

符展成先生

何立基先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

邱浩波先生

葉德江先生

雷賢達先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3

王明慧女士

民政事務總署總工程師(工程)
曹榮平先生

環境保護署助理署長(環境評估)
鄧建輝先生

地政總署副署長(一般事務)／地政總署署長
林潤棠先生／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. 以下規劃署及土木工程拓展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

梁超強先生 — 土木工程拓展署高級工程師／43
(新界東拓展處)

4. 以下申述人或申述人的代表此時獲邀到席上：

FLN-R932、KTN-R485－何家豪

何家豪先生 — 申述人

FLN-R1567、KTN-R1120－周婉媚

周婉媚女士 — 申述人

FLN-R1580、KTN-R1133 – 何志美

FLN-R1583、KTN-R1136 – Wong Wai Yan

FLN-R1651、KTN-R1202 – April Lam Man Yi

FLN-R1950、KTN-R1500 – 陳詠琪

FLN-R1612、KTN-1163 – Tai Wai Lan

FLN-R1940、KTN-R1490 – Hung Yat Lan

FLN-R1809、KTN-R1359 – 黃成基

劉海龍先生(東北城規組) – 申述人的代表

FLN-R1646、KTN-R1197 – 張嘉莉

張嘉莉女士 – 申述人

FLN-R1786、KTN-F1336 – 黃國鉅

麥浩盈女士 – 申述人的代表

FLN-R1677、KTN-R1234 – 鍾偉光

鍾偉光先生 – 申述人

FLN-R1680、KTN-R1237 – 鍾曉晴

FLN-R1678、KTN-R1236 – 謝艷霞

鍾曉晴女士 – 申述人及申述人的代表

FLN-R1742、KTN-R1292 – 何家寶(環保觸覺)

FLN-R1881、KTN-F1431 – Helena Wu

何家寶女士 – 申述人及申述人的代表

FLN-R1752、KTN-R1302 – 陳家儀

陳家儀女士 – 申述人

FLN-R2012、KTN-R1562 – 蔡樺

蔡樺女士 – 申述人

5. 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。

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，故本節會議不會再作簡介。他會先按申述人的編號，邀請申述人／授權代表作口頭陳述。所有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。

8. 主席接着請申述人及其代表闡述其申述內容。

[何培斌教授、邱榮光博士及葉德江先生此時返回席上。]

FLN-R1567、KTN-R1120 – 周婉媚

9. 周婉媚女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她強烈反對新界東北發展計劃。發展計劃有太多問題仍未解決，現階段不應落實；
- (b) 發展計劃缺乏諮詢。儘管市民多年來不斷要求與政府就不同問題展開對話，他們的要求卻一直被漠視。城規會就分區計劃大綱圖舉行的聆聽會並非真正的諮詢，因為會議不會讓申述人與城規會委員對話。聆聽會亦安排不周，以致許多受影響的人士，尤其是長者均無法出席；
- (c) 發展計劃並非為了造福香港的下一代。新發展區內大部分地方都劃作發展私人房屋，而年輕人根本負擔不起這類單位。此外，就清拆而作出的補償，金額遠不足以讓當地居民另購單位。受影響的人士可能要搬到深水埗和花園街的劏房居住，有違新界東北發展計劃應付住屋需要的目標；
- (d) 政府指新界東北發展計劃是為應付人口增長的需要，但相關研究所作的人口增長預測並不準確；
- (e) 香港有其他土地可用作發展，如粉嶺高爾夫球場用地。新界東北是很多人的家園，為進行發展而要居民遷走，於理不合。發展計劃亦會影響粉嶺地區的現有農業活動。雖然當局建議在古洞南推出復耕／農業遷置計劃，但據悉數年前古洞南的農戶亦被迫遷離；以及

[此時，雷賢達先生返回席上，霍偉棟博士到席。]

- (f) 雖然當局就發展計劃進行了三個階段的諮詢工作，但在每個諮詢階段期間都只為當地居民或公眾人士舉辦一次諮詢論壇。市民直到第三階段諮詢期間才得悉發展計劃，而且最後一次諮詢論壇是在市民要求下才舉辦。該次論壇在偏遠地點舉行，當時並非

所有出席者都有機會發言或提出意見。該發展計劃是一個長遠的發展策略，應給予更多時間及進行更多諮詢，以作更全面的討論，亦應安排面對面的討論。

[實際發言時間：10分鐘]

FLN-R1646、KTN-R1197—張嘉莉

10. 張嘉莉女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 許多藝術工作者都非常關注新界東北發展計劃，也有很多人正為保護新界東北現有的優美環境而努力；
- (b) 雖然政府的宣傳資料指新界東北發展計劃是為了應付住屋需要，但計劃所涵蓋的 612 公頃土地，其中只有約 90 公頃作房屋用途，其他地方則用作興建配套設施；
- (c) 發展計劃採用由上而下的規劃模式，已不合時宜。其他地方現今普遍採用由下而上的公眾參與方式進行規劃；

[黃令衡先生此時返回席上。]

- (d) 新界東北發展計劃採納「以人為本」的發展模式，這是個用意良好的方針。可是，現有計劃實際上並非以人為本，因為當地居民，包括住在安老院的長者，均被迫遷離家園；這些長者難以適應新環境。此外，在該區從事耕作的農戶亦被迫遷置到其他地方。現有的農地和農業活動應予保護和保留。該等現有用途不應受發展所影響而須遷置，即使會獲得補償亦然；
- (e) 尤其不應為闢設休憩用地而遷置現有農地。該區沒有需要規劃「康樂」設施。當地社區是自然地建立和演進，並非透過由上而下的規劃而成；

[陳祖楹女士此時返回席上。]

- (f) 面積約 170 公頃的粉嶺高爾夫球場用地不能釋出供公眾使用，並不合理；以及
- (g) 香港的生育率不斷下降，住屋需要應不會大幅增加。政府應檢討人口政策，包括每日 150 個單程證配額的政策。此外，差餉物業估價署的調查報告亦顯示，全港有很多空置住宅單位。因此，實不必為了發展而把佔地 612 公頃的整個新界東北清拆。在該地區建立已久的現有社區不應受發展所影響而須遷移。

[實際發言時間：17 分鐘]

FLN-R1742、KTN-R1292－何家寶(環保觸覺)

FLN-R1881、KTN-F1431－Helena Wu

11. 何家寶女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 香港大學曾進行一項調查，以了解市民對新界東北發展計劃的意見；
- (b) 根據調查結果，大多數受訪者認為保留當地居民原有的生活方式至為重要；而「以人為本」的方針所指的「人」，應為現時居於當地的人。首要是尊重當地居民的原有生活，包括生活環境和耕作活動，以及土地的現有用途；
- (c) 調查結果顯示，新界東北發展計劃下的原址換地計劃得不到大多數支持或反對，顯示市民對當局所提出的發展建議及發展計劃的實施安排所知不多；
- (d) 逾 60% 擁有不同教育程度的受訪者表示，非常支持或支持釋出粉嶺高爾夫球場用地用作發展，以取代發展新界東北新發展區。政府應考慮此建議，因有助保留新界東北的現有農業活動，亦可讓現時住在安老院的長者無須搬遷；以及

- (e) 她質疑，在發展計劃的諮詢期內收集到的公眾意見，其中有多少獲政府接納。由於有太多問題仍未解決，當局不應在現階段推展新界東北發展計劃，而且應進行更多諮詢。發展計劃帶來的經濟利益，不應凌駕所有其他考慮因素，包括當地居民在區內居住及耕作，以及保存當地社區、區內環境及生態的權利和意願。雖然政府指新界東北發展計劃是為市民大眾和下一代設想，但政府亦應了解上文所述的大部分公眾意見，並加以考慮。

[實際發言時間：20分鐘]

FLN-R1580、KTN-R1133 – 何志美

FLN-R1583、KTN-R1136 – Wong Wai Yan

FLN-R1651、KTN-R1202 – April Lam Man Yi

FLN-R1950、KTN-R1500 – 陳詠琪

FLN-R1612、KTN-1163 – Tai Wai Lan

FLN-R1940、KTN-R1490 – Hung Yat Lan

FLN-R1809、KTN-R1359 – 黃成基

12. 劉海龍先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他是土地正義聯盟執行委員會委員及本土研究社成員，研究本地農業發展超過三年；
- (b) 根據漁農自然護理署(下稱「漁護署」)的資料，香港用作種植蔬菜的常耕農地約有 198 公頃。但發展局局長表示，以香港的常耕農地總數計算，受新界東北發展計劃影響的常耕農地僅約 28 公頃。現時未清楚墾原現有的乾農地(約 37.2 公頃)會否改作濕地，因該處將成為擬議的自然生態公園的一部分。倘計及現有的乾農地，則受影響的現有常耕農地數目合共為 65.2 公頃，佔常耕農地總數的 22%；

- (c) 香港不應繼續依賴從內地進口的食品，原因如下：
- (i) 近年，香港從內地信譽農場進口的新鮮蔬菜數量持續減少，這是由於氣候變化和污染問題導致產量下降。內地發生自然災害，亦影響香港的食品價格；
 - (ii) 內地一些主要城市，包括成都、南京和上海在二零零七／零八年度的食物自給率頗為理想，但深圳的自給率卻十分低。我們不應預期內地種植的糧食只供出口到香港而不供內地居民食用。此外，根據 **Graeme Land** 教授在一個講座所作的評論，長遠而言，要在食物供應上維持自給自足，在市區外圍發展密集農業極具價值。以深圳為例，預計在二零二四年之前，當地所有高爾夫球場都會被強制改作都市農場；
 - (iii) 內地居民日漸富裕，有能力購買高質素的食物。因此，內地的農場沒有理由繼續把糧食和蔬菜(尤其是高質素的)出口到香港；
 - (iv) 應在本地種植糧食供本地市民食用。從信譽農場長途運送易腐壞的食物到香港，會消耗大量能源，並非可持續發展的做法。部分信譽農場由於土壤乾旱，實際上不適宜種植蔬菜，只適合種植水果，例如位於銀川地區的信譽農場。在該等地區種植蔬菜供應給香港，並不符合環保原則；
 - (v) 許多國際城市，如紐約、倫敦、新加坡及上海等，都已就食物自給和市區耕作制訂主要政策；但香港並沒有糧食和農業政策。此外，保存本港的常耕農業活動，可為處理家居有機廢物提供多一個渠道，有助紓緩本港在廢物處理方面的壓力；

- (vi) 透過在休耕農地進行復耕，本地食物自給率應可達至 27.38%。若三分之一的食物沒有被浪費，該比率更可升至 41.06%；
- (d) 本地農業是兼具不同功能的土地用途，包括經濟(經濟發展、就業機會和善用土地資源)、環境(改善微氣候、生態保育、減低運輸需要和利用有機廢物)及社會(食物安全和價格、社區建設、促進健康和食物教育)功能；
- (e) 種植糧食可促進養份循環，即家居廢物可循環再造，用作種植糧食的肥料。新界東北的農場，如馬寶寶社區農場，都使用家居廢物作肥料；
- (f) 新界東北是香港其中一個重要農業地帶。新界東北的農場佔本港的農場總數超過 30%。新界東北發展計劃不會對本港農業造成重大影響之說並不正確；
- (g) 漁護署目前推行的農業配對計劃效用成疑，原因是香港缺乏農地。現有約 300 名參與該計劃的人士正等待協助；
- (h) 即使新界東北發展計劃有助應付下一代的住屋需要，但若因此而要犧牲在當地居住和耕作的人士的權利，政府便不應推展該計劃。除房屋問題外，政府亦須兼顧其他方面的需要；
- (i) 如一段短片所顯示警方針對一名示威者的行動，他擔憂反對新界東北發展計劃的人士會遭到相同對待；以及

[曹榮平先生此時暫時離席。]

- (j) 要求城規會撤回發展計劃。

[實際發言時間：69 分鐘]

[會議小休 10 分鐘。]

[此時，林潤棠先生、陳祖楹女士、霍偉棟博士及符展成先生暫時離席，馬詠璋女士返回席上。]

FLN-R1786、KTN-F1336—黃國鉅

13. 麥浩盈女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她來自一個社區組織，對香港的農業和食物產量極為關注；
- (b) 不應只着眼於土地用途所帶來的經濟回報。土地不論是用作發展第一產業、第二產業以至第三產業，其長遠價值亦同等重要；
- (c) 新界東北發展計劃會影響當地的環境和氣候。據悉新市鎮將會裝設一個地底供冷系統，但實在沒有必要以人工系統取代現有的自然環境；
- (d) 食物產量和食物消耗量自主至為重要。香港不應依賴食物進口。政府應設機制密切監察進口食物的品質和安全。較為容易的做法是鼓勵本地生產，以便監控食物品質和安全；
- (e) 市區的產業活動不應偏重第二產業和第三產業，亦應發展第一產業。發展第一產業需要足夠的空間和土地。香港現時空間有限，實不應改劃有關土地再交由大地產商發展；以及
- (f) 新界東北的農戶擔心新界東北發展計劃一旦落實，他們的生計將會怎樣受到影響。

[實際發言時間：9 分鐘]

FLN-R1677、KTN-R1234 – 鍾偉光

14. 鍾偉光先生作出陳述，要點如下：

- (a) 雖然政府表示已多次諮詢村代表，但當地村民卻對古洞的發展計劃毫不知情。許多村民不懂使用電腦，因此不能透過互聯網取得有關資訊；
- (b) 古洞雖然並非原居民鄉村，但歷史悠久，村民已有數代在該地居住，實不應因發展而毀滅該地的歷史；

[甯漢豪女士此時返回席上。]

- (c) 房屋問題應有其他解決方法。有很多意見認為鄰近新界東北新發展區的粉嶺高爾夫球場用地應用作發展房屋，以取代新界東北發展計劃；
- (d) 區內發現有毒物質砷；受影響的地區不應用作發展；
- (e) 東鐵的運載量已經飽和。據悉為配合興建中的沙中線的運作，東鐵線每列列車將由 12 卡減至 9 卡，屆時東鐵的運載量將進一步縮減。所建議的措施，例如增加列車班次，或可提高運載量，但當中部分假設，如列車車廂的載客量以每平方米可站立六個人計算，是不切實際的假設；以及
- (f) 要求城規會撤回或修訂發展計劃，使之成為真正為香港人設想的發展計劃。

[實際發言時間：10 分鐘]

FLN-R1680、KTN-R1237－鍾曉晴

FLN-R1678、KTN-R1236－謝艷霞

15. 鍾曉晴女士作出陳述，要點如下：

- (a) 第一產業和第二產業對香港相當重要，不應受到忽視；
- (b) 建議在新界東北關設新的商貿及科技園之前，應先考慮改善大埔的科學園並提高其使用率。西九文化區則可用作推廣文化和創意活動。位於粉嶺的現有會堂使用率偏低，亦可用作舉辦文化活動的場地。沒有必要就該等活動在古洞關設新設施；
- (c) 新界東北現有的自然環境應予以保存，沒有理由以一個公園取而代之；
- (d) 城規會委員應到新界東北實地視察，以了解古洞的生活方式，並親自看看該區土地的眾多現有用途。搬遷現有的居民和用途，以及重新發展該區，並不合理；
- (e) 東鐵及西鐵的運載量已飽和。由於列車車速受訊號系統限制，因此加密班次亦無濟於事；而且基於噪音問題，粉嶺至太和的一段東鐵線的列車車速亦不能提高。鐵路網的承載力不足以應付古洞區人口大幅增長；
- (f) 公眾難以取得有關新界東北發展的資料，且大部分資料都不易理解。許多市民，尤其是長者，都不使用電腦。互聯網所載的資料不全，亦不予更新。新界東北發展計劃的第一及第二階段諮詢報告已被移除或無法查閱。假如政府不容許市民全面掌握相關資料及充分了解發展計劃，便不應要求他們支持該項計劃；
- (g) 諮詢論壇應開放給公眾參與。但論壇均設有名額，舉行場地亦不易到達；

- (h) 她不同意規劃專員對申述人在先前的聆聽會上所作的口頭申述的回應。她認為，粉嶺高爾夫球場用地可用作發展，如此便不會影響古洞現有的鄉村。此外，當局亦無發放有關安置安排的資料。復耕計劃亦不可行，因為農業活動扎根於有關的土地，不能轉移到其他地方；以及
- (i) 城規會應暫緩落實發展計劃，並提供詳盡資料以便再次諮詢公眾。

[實際發言時間：22 分鐘]

16. 主席回應鍾曉晴女士的意見時說，「新界東北新發展區規劃及工程研究」(下稱「新發展區研究」)的諮詢報告已上載該研究網站。

FLN-R1752、KTN-R1302 – 陳家儀

17. 陳家儀女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她因為遲到，沒有聽到主席簡介聆聽會的程序。她認為，應在聆聽會場地張貼聆聽會程序的通知，讓出席聆聽會的人士得以了解有關程序；
- (b) 她自三年前開始對耕作和食物生產有更多認識。食物是人的基本需要。如無法保證食物的產量、供應和安全，將難以持續滿足這方面的需要。根據她在一幢大廈天台經營城市農場的經驗，種植糧食自用的成本低廉。此外，城市農場亦可將有機廚餘循環再用；
- (c) 新界東北發展計劃一旦推展，區內的有機農場勢將受到影響而須搬遷。耕作和土地緊扣相連，難以遷移到其他地方繼續作業；
- (d) 區內現有的耕作活動及其他用途相互配合。為進行新發展而令現有活動和用途受影響而須搬遷，實非持續發展的做法；以及

- (e) 確保食物供應自給自足應納入為現今城市規劃不可或缺的一部分。

[實際發言時間：10分鐘]

FLN-R2012、KTN-R1562－蔡樺

18. 蔡樺女士借助在會議上展示的海報作出陳述，要點如下：

- (a) 「社區可持續耕作」是關於循環再用的概念。耕作與社區之間有着融合的關係。「可持續農場」內的一切都可循環再用。這個概念因應土地的使用，提倡減廢、資源循環再造、二氧化碳減排、公眾參與、可持續生活模式、生態復原、遵循自然循環保存土地、自給自足、食物安全、社區建設和社區經濟；以及

[黃仕進教授此時暫時離席。]

- (b) 香港人應學會欣賞大自然，注重心靈健康，而非追求奢華的生活。該發展計劃將不會得到年輕一代的認同，因他們的期望並非如此。

[實際發言時間：10分鐘]

[黃令衡先生此時暫時離席。]

FLN-R932、KTN-R485－何家豪

19. 何家豪先生作出陳述，要點如下：

- (a) 發展局所製作的短片提及，發展新界東北是為了解決房屋問題。他質疑，新界東北發展計劃是否解決房屋問題的唯一方法，該項發展計劃又是否真的旨在解決房屋問題；

- (b) 如城市規劃委員會文件第 3.2.2A(1)段所示，申述的其中一項關注是，除新界東北外，亦有其他土地可用作應付住屋需要。規劃署在文件第 5.4.2A(1)及(2)段回應指，粉嶺北和古洞北地理位置優越，適合用作應付房屋用地短缺的問題；但這回應並沒有解答關於有其他土地可作替代的提問；
- (c) 至於利用空置政府土地，根據發展局先前於二零一二年七月向立法會提供的資料，全港共有約 4 000 公頃空置政府土地。該等空置用地主要位於元朗及沙田，約 1 000 公頃則位於市區。不過，當局並無就為何不能先發展該等用地提供理由；
- (d) 一些住在劏房並於市區工作的市民不會搬到新市鎮(如天水圍)，因為新市鎮距離工作地點太遠，故在新界東北提供房屋用地並不能解決市民對市區房屋的需求。對居於新界東北的人來說，在市區工作所涉的交通費太多，用於交通的時間亦太長；
- (e) 當局沒有提供理由，說明為何粉嶺高爾夫球場用地不可用作發展房屋；
- (f) 雖然當局表示新界東北發展計劃是為了應付房屋需求，可是，在新界東北發展計劃所涵蓋的 614 公頃土地(其中須收回作發展的土地約 400 公頃)中，只有 96 公頃用作房屋發展；以及
- (g) 如城市規劃委員會文件所述，新界東北發展計劃的公共與私人房屋比例為 60 比 40 左右，但並無解釋該比例是指土地面積抑或所提供的房屋單位數量。

[實際發言時間：13 分鐘]

20. 申述人及其代表陳述完畢，主席於是請委員提問。

21. 就陳家儀女士建議在聆聽會場地張貼聆聽會程序的通知，主席回應時表示，所有出席會議的申述人均已獲發載有聆

聽會程序的會議程序須知。會議程序須知亦已上載城規會網站，供市民查閱。

22. 副主席備悉，有部分申述人認為新界東北發展計劃諮詢不足。他請規劃署的代表解釋發展計劃的整個諮詢過程、當局如何回應所收集到的意見，以及現有分區計劃大綱圖有否將修訂項目納入。

23. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士陳述下列要點：

- (a) 「新發展區研究」於二零零八年展開，曾分三個階段進行公眾參與活動，旨在徵詢社會不同持份者的意見。第一階段公眾參與活動旨在徵詢公眾對新發展區的願景和期望的意見。在考慮過第一階段收集到的意見後，第二階段藉提出多項發展方案，例如發展新市鎮時亦保留農業活動等，收集公眾對初步發展大綱圖的意見，到第三階段則收集公眾對新發展區的建議發展大綱圖的意見。當局考慮過所收到的公眾意見，如保育馬草壟河、提高公共房屋的比例(即以所提供的房屋單位數量計算，公共與私人房屋比例為 60 比 40)以確保可發展成平衡共融的社區及盡量減低對鄉村的影響後，對建議發展大綱圖作出修訂。當局在諮詢期間，曾進行意見調查、舉辦公眾論壇以及與不同持份者舉行小組會議；
- (b) 據部分申述人所提出的意見，新發展區約 600 公頃土地中，規劃作房屋用途的土地只有約 90 公頃。請委員留意，新發展區已預留約 40% 至 50% 土地作保育用途，包括作綠化帶和農業用途；而塋原則有約 37 公頃的土地預留作農耕之用，包括濕農地耕作。濕地耕作及復耕計劃的實施細節，將會在稍後時間作進一步研究；
- (c) 三個階段公眾參與活動的結果已收納在諮詢報告內；至於當局因應公眾諮詢期內收集到的公眾意見而對建議發展大綱圖作出的修訂，已收納在諮詢報告附連的一份圖則內，供公眾查閱。例如，在古洞

北，為保育馬草壟河，郊區道路 R1 將重定走線；高密度住宅用地的最高地積比率由 5 倍增加至 6 倍；改劃預留作私人房屋的用地；把塱原劃作塱原自然生態公園，並把現有的古洞蔬菜產銷貸款合作社遷至燕崗附近的土地；以及提供綠化緩衝區。在粉嶺北，將私人房屋用地的地積比率增加，以及加入保育河曲的措施；

(d) 考慮到現居於石仔嶺花園的長者希望能保留他們的社羣及遷往附近，相關各局和部門一直研究可作何種安排，包括在古洞北石仔嶺花園附近興建一座設有安老院舍的特別設計綜合大樓，提供 1 100 個宿位。為盡量減低對長者的影響，市中心將會分兩期發展，第一期將在二零一八年展開，第二期則於二零二三年，這樣可讓長者盡早調遷到新的安老院；以及

(e) 分區計劃大綱圖旨在顯示新發展區的土地用途，實施細節仍有待相關政府部門跟進及研究。

24. 主席表示，塱原具高生態價值，在於該區的濕耕作業為雀鳥提供覓食地，因此他請劉海龍先生進一步解釋為何反對擬議的塱原自然生態公園。

25. 劉先生回應時表示，如長春社的申述所指，沒有必要把整個塱原改為濕地。乾農地和濕農地的生態系統有所不同，結合這兩種耕作模式有助促進生態系統多樣性。乾農地的生態價值雖然比不上濕農地，但亦可為部分雀鳥提供覓食的地方。若維持大面積的耕地，因自然環境(即被候鳥吃掉)而損失的農產將低至約 10%。人類活動導致整體耕地面積減少，才是問題所在。

26. 錢敏儀女士表示，塱原有 33% 的土地為濕田，25% 為其他類型濕地。該處有部分地方為乾田。當局目前並未就塱原地區制訂詳細保育安排，至於該區的乾農地是否會改作濕耕用途，仍有待進一步研究。當局會邀請相關持份者參與定出擬議的塱原自然生態公園的實施安排及長遠管理機制。

27. 主席請麥浩盈女士闡述其口頭申述所提及的對供冷系統的意見。

28. 麥浩盈女士表示，她所指的是建議在新市鎮裝設的供冷系統。她認為沒有必要以人工系統取代現有的自然環境。

29. 錢敏儀女士表示，擬議的區域供冷系統是利用中央供冷系統，為新發展區內所有商業發展項目提供服務，此舉將更具能源效益和環保。不過，該建議的可行性及施行細節仍有待進一步研究。在分區計劃大綱圖上已預留用地，待證實可行時，供裝設該系統。

30. 一名委員問及本港的食物自給率，以及是否有關於本地種植糧食佔全港食物消耗量的比例，和當中由新界東北供應的比例為何。錢敏儀女士在回應時陳述下列要點：

- (a) 根據漁護署的資料，香港約有 730 公頃常耕農地及約 3 800 公頃休耕農地。至於將會受新市鎮發展影響的常耕農地數目，粉嶺北新發展區約有 24 公頃，而古洞北新發展區則有約 4 公頃；以及
- (b) 根據漁護署的資料，二零一三年本地生產佔糧食作物供應約 2%。但沒有關於由古洞北和粉嶺北兩個新發展區所供應糧食比例的資料。

31. 一名委員詢問，按照分區計劃大綱圖所示的現有土地用途建議，是否所有新界東北的活躍農業活動都需要遷置，而受影響的農地又會否被收回。該名委員亦詢問，受石仔嶺花園搬遷影響的長者人數為何。

32. 錢敏儀女士在回應時陳述下列要點：

- (a) 在兩個新發展區，受影響的常耕農地數目合共約 28 公頃。按照現有計劃，塱原有 37 公頃土地會保留作自然生態公園，讓農業活動可以繼續進行。此外，在塱原日後的自然生態公園北面和南面共有約 46 公頃的土地分別劃作「農業(1)」地帶及「農業」地帶，作農業用途。同時會在虎地坳保留 12

公頃的農地。另外，在粉嶺北和古洞北兩個新發展區共有約 128 公頃的土地劃為「綠化地帶」，而農業在該地帶屬經常准許的用途；

- (b) 擬議的粉嶺北新發展區利用現有粉嶺／上水新市鎮與梧桐河之間的土地，構成現有新市鎮的自然擴展部分，將提供的房屋土地可容納約 70 000 人口。粉嶺北新發展區會設有兩個公共交通交匯處，其中一個設於馬屎埔東部，可同時為附近的鄉村提供服務。現有農地散布於新發展區內。馬屎埔有約 10 公頃的農地會受新市鎮發展所影響，另會在虎地坳保留約 12 公頃的農地；
- (c) 沒有關於受影響的農戶數目的資料；以及
- (d) 截至二零一四年三月，有 958 名長者住在石仔嶺花園。當局會透過在較早前的回應中所述的擬議分期發展，盡量減低發展計劃對這些長者的影響。

[黎慧雯女士此時暫時離席。]

33. 劉海龍先生回應指，粉嶺、上水及元朗東規劃專員所提及的 730 公頃常耕農地，已包括現時用作種植園藝作物和雜糧作物的土地。農地是按其土地狀況而用作不同的農業活動。因此，這些農業活動不能遷移到其他地方，因為重置地點的土地可能不適合進行原本的農業活動。

34. 就何家豪先生對新界東北新發展區是否唯一的土地可用作應付房屋需要的意見，主席請粉嶺、上水及元朗東規劃專員作出回應。錢敏儀女士表示，為應付香港的迫切房屋需要及眾多的公屋輪候冊申請人數，新界東北新發展區並非亦不可能是唯一可供解決問題的用地。政府已多管齊下，物色具發展潛力的房屋用地，以應付中、短期及長期的需要。短期而言，當局已在市區物色土地改劃作房屋用途。至於中、長期方面，新界東北新發展區將會是一個可作各種用途的主要土地供應來源，以應付中、長期的房屋、經濟和社會需要。另外，政府現正進行的「新界北部研究」範圍涵蓋粉嶺高爾夫球場用地，亦會探討該用地能否用以應付長遠房屋需要。

35. 一名委員備悉劉海龍先生就使用家居廢物養豬所提出的意見，並問劉先生是否有關於在香港利用家居廢物作為豬飼料的資料。就劉先生表示有需要提高本港的食物自給率這一點，該名委員詢問香港是否有足夠農戶。

36. 劉海龍先生在回應時陳述下列要點：

(a) 新界東北(包括坪輦、古洞南、打鼓嶺及鶴藪)是一片相當大的農地。該區的農地佔本港農地總面積約30%。基於發展壓力會產生外溢效應，新界東北發展不但影響新發展區的農地，亦會影響附近一帶(例如錦田)的農場；

(b) 雖然本港有很多農場需要輸入勞工，但根據漁護署的農地復耕計劃租用農地的申請亦眾多(逾300宗)。基於他在口頭申述中所提及的理由，實有需要提高食物自給率。為此，香港有必要維持穩定的農地供應；以及

(c) 流浮山和古洞有部分豬場利用家居廢物作為飼料。

37. 錢敏儀女士在回應同一名委員關於發展區內發現有毒物質的提問時表示，當局已就砷對健康構成的風險進行詳盡的評估，以釐定砷含量的可接受水平。根據該項評估，至少10年共吸入每千克含1220毫克的含砷粉塵，才會對人體健康造成最壞影響。根據進行「環境影響評估」(下稱「環評」)研究時所作的實地勘測，所採集的437個樣本中，只有三個樣本的含砷量為每千克超過1000毫克。該三個樣本採集自表層土壤下10米，結果顯示可能受污染程度極低。受污染的樣本取自新發展區的外圍，該處主要劃為道路。根據環評的健康風險評估，已進行詳細評估並提出補救措施，如利用原址凝固／加固的方法處理。發展計劃的前期工程亦將包括對含有砷的土壤進行定位和勘測工程。當局會根據環評報告，對詳細勘查工作進行管理和監察，以及就砷的管理提交詳盡的計劃書。

38. 一名委員詢問馬屎埔的農業活動有何獨特之處及為何難以取代。蔡樺女士回應時表示，馬屎埔位置獨特，與聯和墟現有的屋邨只是一路之隔，是城鄉生活互動、交匯之地。附近屋

邨的居民很容易便買到馬屎埔的有機農場的產品，同時農戶亦易於收集區內食肆的有機廢物，將之轉化為肥料供有機農場使用。倘區內的有機農場須另覓地方遷置，將難以重新建立如此互動的社區。為了發展新市鎮而破壞這個發展完善的社區，做法並不合理。況且，馬屎埔是僅存的一大片適合種植蔬菜的平地。

39. 劉海龍先生表示，馬屎埔是地標式農地，因而備受關注。城鄉生活互動共融在該地由來已久。他認為，已規劃的市中心可輕易遷往粉嶺高爾夫球場的西南面。

40. 一名委員詢問，是否可調整該區的土地用途，包括擬議的中央公園，以避免影響現有農地。錢敏儀女士借助投影片作出以下回應：

- (a) 擬議的粉嶺北新發展區利用現有粉嶺／上水新市鎮與梧桐河之間的土地，構成現有新市鎮的自然擴展部分，將提供的房屋土地可容納約 70 000 人口。馬屎埔周邊劃為未來市中心，將會有新的公共房屋發展項目及一個公共交通交匯處。新發展區內亦會提供其他社區設施；
- (b) 擬議的中央公園位於天平邨東北面的石湖新村地區；天平邨是高密度公共房屋發展項目。根據空氣流通評估，中央公園亦將作為東北至西南向的主要通風廊及觀景廊，可改善區內通風和帶來視覺上的紓緩。中央公園，連同鄰近將提供多種文娛和社區設施的低密度政府、機構或社區發展項目，將會成為粉嶺北新市鎮的聚焦點。雖然建設中央公園會影響現有的農地，但可在公園的詳細設計及落實階段進一步探討社區耕作活動；以及
- (c) 至於馬屎埔則是位於現有新市鎮與梧桐河之間的一大片土地，適合作發展之用。該區規劃作市中心，除劃出了一個地方安置受新發展區影響的居民，也設有公園和學校等社區設施。該市中心區亦會設有一個公共交通交匯處，加上區內將設的完善道路網，附近鄉村的居民要前往新市鎮使用區內設施將

會十分方便。從位置及其他方面考慮，馬屎埔適合發展為未來的市中心。

41. 一名委員問到，面積約 170 公頃的粉嶺高爾夫球場用地能否滿足發展需要。錢敏儀女士回應時表示，就土地面積及進行詳細研究所需的時間而言，粉嶺高爾夫球場用地不能取代新界東北新發展區。

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. 會議於下午一時五十分休會。