

1. 會議於二零一五年三月四日上午九時十分恢復進行。

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

陸觀豪先生

黃仕進教授

許智文教授

鄒桂昌教授

張孝威先生

符展成先生

何立基先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

林光祺先生

雷賢達先生

袁家達先生

地政總署副署長(一般事務)

林潤棠先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)  
楊維德先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3  
王明慧女士

規劃署署長  
凌嘉勤先生

3. 以下規劃署的代表及提意見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-C2775、KTN-C2775 – 司徒薇

張綺迪女士(東北城規組) — 提意見人的代表

FLN-C2841、KTN-C2841 – Ip Chi Hin

吳志輝先生(東北城規組) — 提意見人的代表

FLN-C2995、KTN-C2995 – 何潔泓

游美寶女士(東北城規組) — 提意見人的代表

FLN-C3115、KTN-C3115 – 蔡芷筠

程杏英女士(東北城規組) — 提意見人的代表

FLN-C3199、KTN-C3199 – 陳文威

區國權先生(東北城規組) — 提意見人的代表

FLN-C3284、KTN-C3284 – Wong Ching Fung

譚國新先生(東北城規組) — 提意見人的代表

FLN-C3346、KTN-C3346 – 劉軒

宋欣然女士(東北城規組) — 提意見人的代表

FLN-C3384、KTN-C3384 – 周劍豪

FLN-C4101、KTN-C4101 – 黎彩燕

FLN-C4116、KTN-C4116 – 黃永志

劉海龍先生(東北城規組) – 提意見人的代表

FLN-C4383、KTN-C4383 – 阿黃

區晞旻女士(東北城規組) – 提意見人的代表

FLN-C4382、KTN-C4382 – 何詠龍

卓佳佳女士(東北城規組) – 提意見人的代表

FLN-C5463、KTN-C5463 – 林寶珠

朱瑞英女士(東北城規組) – 提意見人的代表

FLN-C5462、KTN-C5462 – 吳永謀

陳熾平先生(東北城規組) – 提意見人的代表

FLN-C4377、KTN-C4377 – 何桂華

余麗儀女士(東北城規組) – 提意見人的代表

4. 聆聽會開始之前，一名提意見人的代表要求取得會議座位安排表的副本，秘書處向她提供了座位表。主席就另一名提意見人代表的提問作出回應，澄清由於兩名新委任的城市規劃委員會委員未曾出席過先前的聆聽會，因此，他們不會出席本節會議。

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。在提意見人和提意見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提意見人的編號，邀請提意見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。

8. 由於所有提意見人的代表都來自東北城規組，主席與這些代表確定，陳述的先後次序會依照提意見人的編號安排。他接着請提意見人的代表闡述其意見內容。

#### FLN-C2775、KTN-C2775 – 司徒薇

9. 張綺迪女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她對新界東北新發展區計劃反感，因為該計劃會破壞農業生產和自然生態。這個計劃為有錢人建造豪宅、會所和商場，卻漠視草根階層的實際需要。香港有很多土地可供發展。例如，不斷有人指出應收回粉嶺高爾夫球場再發展，以應付所有居民的需要。土地不該只留給特權階級專用；
- (b) 多年來，城規會都採取拖延策略，並沒有認真諮詢意見。在規劃和改劃土地作不同用途時，亦沒有經過恰當的立法程序；
- (c) 城規會沒有考慮香港人的觀點和實際需要，卻只一直破壞香港的很多寶貴地方(包括綠化帶和農地)，配合大中華發展，卻從未考慮為香港提供土地以保證食物可持續供應，保存充滿美好回憶的地方；
- (d) 城規會(包括房屋署署長黃遠輝先生)經常聲稱他們會聆聽和理解意見，但香港政府一直只為商家、權貴和內地遊客服務，香港人已對政府失去耐性和信任；以及
- (e) 她促請城規會另覓適當的地方進行發展，停止破壞新界東北。

[實際發言時間：3分鐘]

10. 主席澄清黃遠輝先生是房屋委員會的委員，並非房屋署署長。

**FLN-C2841、KTN-C2841 – Ip Chi Hin**

11. 吳志輝先生作出陳述，要點如下：

- (a) 在政府的帶領下，香港的經濟趨向倚賴易受外圍經濟情況影響的金融業和旅遊業。所有國家和地區都靠自己的漁農業供應食物。強行在新界東北發展房屋和商場會窒礙規模本已細小的農業生產。受到全

球暖化和食物短缺的威脅，在香港生活將愈加艱苦；

- (b) 他不能理解為何政府漠視香港對於綠化帶地區和農地的迫切需要，並決定強行收回新界東北的土地作發展；
- (c) 事實上，漁農業可以在振興經濟方面擔當一個角色。漁農業有利於其他行業的發展，包括廚餘循環再造業，運輸業和食品加工業；
- (d) 過去，本地食物佔香港的市場 30%，但現在只佔 2%。由內地運來的蔬菜受到農藥或除蟲劑污染，而且要是遇上天災，食物價格會上漲。如果香港保存農業，便可以有穩定的食物價格和有保證的優質食物。食物是能夠令一個地方持續發展的唯一元素；
- (e) 其實，香港有很多荒廢地可供發展。中環已有根基深厚的金融業，大型商場亦有很多，但政府仍要在新界東北發展豪宅和更多商場，只留 6% 土地發展公共房屋；
- (f) 內地已經以資助方式提倡農地復耕，但香港卻反其道而行；
- (g) 創新科技行業亦可以應用於農業。根據新界東北新發展區計劃，政府倡導的行業只會污染香港；
- (h) 根據剛發表的財政預算案，香港在未來 10 年會有結構性財赤。他質疑政府有否考慮到，隨着全球暖化和全球出現食物短缺，香港可以倚賴何種食物供應。他認為政府應停止發展新界東北，保留農地。

[實際發言時間：6 分鐘]

FLN-C2995、KTN-C2995 – 何潔泓

12. 游美寶女士要求把陳述時間延長至 20 分鐘。主席和東北城規組的代表同意這個安排。游女士接着作出陳述，要點如下：

- (a) 她和其他人是為了討論他們的生計和社會事務而出席會議。提意見人並非與城規會對立；

後勤及行政安排

- (b) 城規會把每次申述時間限於 10 分鐘，應予譴責。言論自由應沒有時間限制，這個本末倒置的做法應該更正；
- (c) 《城市規劃條例》賦予市民申述的權利。如果有人無法出席特定的會議，應該把諮詢和討論安排在其他時間和地點舉行；
- (d) 城規會應有足夠資源，在新界東北區舉行下一輪會議，不該要求新界東北的居民遠道由粉嶺來北角陳述他們的意見。這樣安排亦有助城規會了解當地的民生和民情；
- (e) 新界東北是香港的一部分，市民都有權聆聽討論。應准許新聞界進入會議室；
- (f) 城規會應澄清有否對吳曙斌先生採取任何紀律處分。她認為警方應以襲擊罪拘捕吳先生；

新界東北新發展區計劃

- (g) 發展香港是為了下一代。保存香港的農業可以提供價格穩定而安全的食物。以往香港人可以享用元朗供應的食米，在回歸中國之前，香港的食物供應並無問題。今天香港人放棄了耕種，把土地用作發展。香港要依賴從其他國家輸入的食物。香港正在

面對食物短缺問題；對草根階層而言，食物價格實在太高；

- (h) 內地的空氣和土地污染非常嚴重，甚至連內地官員都不會食用當地食物。我們的行政長官也在自己家裏種植食物。香港不應該破壞自己的食物供應；
- (i) 新界東北居民要求撤回新界東北新發展區計劃，理由如下：

#### *發展新界東北不能解決香港的房屋問題*

- (i) 整個新界東北新發展區計劃涉及 614 公頃土地，其中 400 公頃須進行收地。有 96 公頃土地規劃作住宅用途，提供 67 000 個住宅單位。按照公共／私人房屋的 4 比 6 比例，共有 54 公頃土地主要劃作發展低密度豪宅，只有 36 公頃(即佔新界東北新發展區計劃總面積 6%)指定用作興建公共房屋或居者有其屋(下稱「居屋」)單位；
- (ii) 新界東北新發展區計劃在一九九八年首次公布，新鴻基地產卻在一九九六年已開始囤地。這明顯是官商勾結；
- (iii) 粉嶺高爾夫球場面積為 170 公頃，足以興建 67 000 個住宅單位有餘。她不明白為何土地要留給特權階級作康樂用途，而新界東北居民五代人的家園卻要被摧毀；

#### *摧毀家園*

- (iv) 新界東北新發展區計劃會摧毀在這兩個地區逾 10 000 名當地村民三代人的家園。對原居村民來說，補償不足以讓他們重建家園。對租戶來說，他們被迫遷出。這是對弱勢社羣的不公平對待；
- (v) 石仔嶺花園安老院要分期搬遷。安老院在二零一八年開始清拆，但新的院舍設施要到二



零二三年才落成。留在安老院的長者會在建築工程的噪音和空氣污染下過活；

- (vi) 新界東北新發展區計劃亦會摧毀其他很多住在新界東北的老人家及殘障人士的家園；

#### *在計劃獲批前撥款*

- (vii) 城規會仍在就圖則的申述和意見進行聆聽，但政府已在城規會作決定之前，搶先向立法會尋求撥款，這一舉措違反程序公義；

#### *原址換地*

- (viii) 只有大型發展商和原居村民可擁有超過 4 000 平方米土地，以符合原址換地的資格。這個計劃用公帑幫助發展商以低價囤積土地，興建高價豪宅；

#### *與香港的可持續發展背道而馳*

- (ix) 逾四分之一的香港農地會因新界東北新發展區計劃而被摧毀。政府從未為鄉郊地區的可持續發展制訂任何長遠政策。發展後剩下的土地會成為棕地，更容易被私人發展商囤積，又或作臨時用途及露天貯物而繼續受到破壞；
- (x) 對新界東北新發展區計劃承諾創造的就業機會存疑；

#### *以民主方式進行規劃*

- (xi) 市民提交了逾 50 000 份反對新發展區計劃的意見書，更有石仔嶺花園安老院的長者到立法會跪地提出請求。圖則的制訂不應採取自上而下的方式，而應以民主的方式(包括諮詢和討論)進行。新界東北新發展區計劃是一個耗資 1,200 億元的大白象工程。

13. 游女士補充說，香港人只是想爭取真正的自主。行政長官應停止指控有人尋求脫離中國獨立。中國政府不應將香港邊緣化。她亦同時要求普選。

[實際發言時間：20 分鐘]

FLN-C3115、KTN-C3115－蔡芷筠

14. 程杏英女士要求把陳述時間延長至 15 分鐘。主席和東北城規組的代表同意這個安排。程女士接着作出陳述，要點如下：

諮詢工作的後勤及行政安排

- (a) 舉行聆聽會的地點和時間並不方便。新界東北的當地居民，包括很多長者，要一早由新界東北來到北角。她呼籲將來的諮詢應在當區舉行；
- (b) 吳曙斌先生在先前一節會議中粗暴對待一名年青參加者，城規會應為此事負責並澄清事件的進展；
- (c) 根據一則網上報道，城規會有三分之一委員並未申報利益讓公眾查閱。這些資料應予更新，並讓公眾通過一個方便的渠道查閱；

新界東北新發展區計劃

- (d) 關心香港農業的一些本地團體，在網上發表了很多資料豐富的文章，其中一篇由民間團體「香港好薯」發表以《街市行情十問十答：香港為何要農業》為題的網上文章。由於內地政府將「三農」問題(即關於農業、農村和農民的議題)列為國策之首，網上也有很多關於內地農業政策的文章。城規會委員應閱讀這些文章，了解現時的情況；
- (e) 在八十年代，本地食物供應佔香港市場的三成，現時卻下跌至 1.8%。政府缺乏遠見，沒有長遠政策保護農業和農地。最近香港人，尤其是年輕一代，

認識到以金融業和旅遊業為主的社會發展並不健康。現時在農地復耕計劃的輪候名冊上有超過 300 人，這顯示人們對農耕的興趣開始恢復；

- (f) 香港不缺農地，但這些農地被私人發展商以低價購入囤積，任其休耕不用；
- (g) 《二零一五年施政報告》已認同香港需要支援本地農業發展。正在諮詢中的「新農業政策」亦提議設立一個農業園和「農業持續發展基金」，以「推動本地農業採用高新科技和提升整體競爭力；協助農民增值，深化本地農產品的市場推廣及建立品牌；以及推動其他輔助活動，增加農民的收入」；
- (h) 香港有 3 794 公頃休耕農地。如果這些農地都復耕，可以滿足香港對蔬菜需求的大約三成；
- (i) 行政長官為了內地的經濟發展，出賣香港的利益。新界東北新發展區計劃破壞我們的農地，用作興建房屋、商廈和商場；
- (j) 新界東北的土地屬於香港人，並非私人發展商。政府有責任保護農地，使食物供應達到一定程度的自給率，以及保存一種生活方式和文化；
- (k) 作為一個國際城市，香港需要美麗的後院和鄉郊地區，而城規會有責任加以捍衛。規劃工作不應是安坐辦公室內進行，或只憑圖表和圖則聆聽有關的申述。城規會委員應到訪新界東北地區，了解當地的文化和價值觀，監察政府短視的政策；
- (l) 香港應首先發展未使用或未妥為善用的土地，包括 688 公頃高爾夫球場用地，803 公頃棕地及 2 780 公頃軍事用地，而不是破壞農地。這樣的破壞是無法復原的；
- (m) 根據香港浸會大學的香港有機資源中心在二零一五年一／二月進行的一項研究，有 52% 受訪者認為應

該保存農地，而且有需要，在房屋發展與農業之間作出適當平衡，亦有逾八成受訪者會選擇購買本地種植的蔬菜；

- (n) 在新界東北新發展區計劃的 1,200 億元撥款當中，有 300 億元是指定用作補償，當中 95% 會惠及幾個大型發展商。當局應更好地運用這些撥款，將 200 億元用於振興農業，其餘 1,000 億元投放於公共醫療保險；
- (o) 她認為最新的「雙南方案」較為可取，因為方案可達致房屋供應而又對當地人的生計造成較少影響；以及
- (p) 她促請城規會汲取菜園村事件的教訓。有關菜園村的電影「1+1」反映了重要價值，得到不少國際讚譽。城規會應將農業放在首位。發展應基於不破壞農地和市民生活方式的原則，也應保護及保存香港的長遠可持續發展。

[實際發言時間：18 分鐘]

FLN-C3199、KTN-C3199 – 陳文威

15. 區國權先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是「土地正義聯盟」的成員。他留意到，當天的聆聽會之後，城規會會閉門商議。他預料除城規會順應私人發展商的要求，擴展河上鄉用作發展豪宅的用地，或容許燕崗撥出更多土地以供興建新界豁免管制屋宇之外，分區計劃大綱圖應不會有任何修訂；
- (b) 吳曙斌先生襲擊一個手無寸鐵的市民，城規會應就此事件向公眾交代。吳先生缺席今天的會議；

- (c) 由於原址換地計劃，在過去一年曾有多宗迫遷個案，尤以粉嶺北為甚。地政總署署長曾答應調查這些個案，但她缺席這最後一天的聆聽會；
- (d) 新界東北新發展區計劃採取由上而下的方式進行規劃，對公眾的意見不加理會；

[黎慧雯女士此時返回席上。]

- (e) 他要求城規會作出改革，採取並非由上而下的民主方式進行規劃。規劃應基於在現址收集的當地意見。有些在規劃興建的古洞站周圍的行業(包括醬油廠和木材廠)會選擇留下來，但有關規劃並無考慮他們的生計，他們最終會被迫遷；
- (f) 規劃署應向公眾提供足夠資料，以便他們自己進行研究和評估。他就有關原址換地計劃的資料，尤其是發展商申請的用地面積和所涉的補地價等等，多次提交書面要求，亦在數次聆聽會上提出口頭要求，但都不得要領。規劃署拒絕透露有關的基本數據(包括現有農地的面積)，但他認為公眾需要這些資料，以監察政府和商界是否有任何勾結。例如，私人發展商一直在河上鄉南圍積大量土地，而新界東北新發展區計劃又因利乘便把該區規劃作發展豪宅；

[黃令衡先生此時返回席上。]

- (g) 所有在馬屎埔、塱原、馬草壟和古洞的現有農地都應該保留，而所有當地居民如果選擇留下，都應該獲准留居。屆時，當局應諮詢當地居民如何使用其餘被私人發展商囤積和破壞的土地。與其以提供房屋為名，用盡新界東北新發展區計劃的 614 公頃土地以滿足私人發展商的需要，當局應收回高爾夫球場的 land 作發展；
- (h) 他們反對在新界採取單一發展模式。人們抗爭，為的是使下一代能有一個健康均衡的社會；以及

- (i) 他警告城規會，若將兩份分區計劃大綱圖呈交行政長官審批，會加深社會矛盾。

[實際發言時間：10 分鐘]

FLN-C3284、KTN-C3284 – Wong Ching Fung

16. 譚國新先生要求把陳述時間延長至 20 分鐘。主席表示，由於譚先生也是東北城規組的代表，他的發言時間會從東北城規組應得的總發言時間扣除。譚先生接着作出陳述，要點如下：

- (a) 他譴責城規會在聆聽會中容許暴力行為。香港並非暴力社會。城規會以為暴力可以阻止人們出席聆聽會和發表意見，是錯誤的想法。自從那次事件之後，城規會並未對有關人士採取進一步行動(包括紀律處分)，反映了城規會縱容使用暴力；
- (b) 他譴責城規會將每次陳述限時 10 分鐘。一方面，城規會要限制陳述時間，但另一方面，委員又質疑陳述者的資料的詳盡程度和準確性。如果時間許可，他們可以提供更深入的資料；

[何立基先生此時暫時離席。]

- (c) 他上次出席會議時，已表示對在古洞土壤中發現砷一事的關注。既然規劃署聲稱這個砷濃度對人體健康無害，就應該將其總部遷往古洞；
- (d) 新界東北新發展區計劃佔地逾 614 公頃，只有 100 公頃指定作房屋用途。但這些住宅發展項目，尤其是公共房屋，要在含有高濃度砷的土地上興建。政府應在更為安全的地方規劃房屋；

[何立基先生此時返回席上。]

- (e) 他是退休地理科教師，對香港的農業比較熟識。香港土地有限而總人口達 700 萬，本地農業不能養活

所有人，但如果本地的農業生產能達到一定數量，則可以在平衡食物價格中扮演一定角色，對抗入口貨市場的競爭。在香港的進口受到天災影響時，亦可以保證有些食物供應；

(f) 如果本地農產品不能維持合理數量，會出現像內地供應東江水給我們一樣的情況，香港要以高昂價格購買劣質食水。根據某些消息來源，香港付出的價錢，大約是新加坡從馬來西亞購買食水價錢的 260 倍。與新加坡不同，香港缺乏議價能力，因為香港除了雨水之外，再沒有其他水源可用。最近香港豁免對內地輸入蔬菜進行三種除害劑的檢測，就是我們對食物供應缺乏議價能力的一個好例子。隨着水貨買賣增加，食物安全的保證更少。香港需要一個適當的農業政策，以推動農業發展；

(g) 香港有超過半數農地處於休耕狀態。農業有很大的發展潛力。涵蓋香港四分之一農地的新界東北新發展區計劃，會破壞香港的大部分農業。

#### 農地復耕

(h) 傳媒披露政府已指定了屬於私人發展商的土地進行農地復耕。在已復耕農地的現有農夫亦投訴被疑似黑社會組織滋擾，企圖將他們趕走。他懷疑這些農夫被新界東北新發展區計劃迫遷後能在何處復耕；

#### 城規會的運作

(i) 法庭容許公眾到庭聽審。相比之下，城規會在討論居民的生計時不允許傳媒出席。商議都是閉門進行，而主席又是政府官員。城規會的公信力成疑；

(j) 應檢討城規會的結構，加入直選委員，而主席也不應由政府官員擔任；

### 房屋供應

- (k) 在新界東北新發展區計劃中，公共房屋供應所佔的比例很小，不足以幫助在輪候冊上的申請人。政府應以一年時間的通知期徵收粉嶺高爾夫球場的用地，把之用作增加公共房屋供應；
- (l) 香港人負擔不起新發展的私人豪宅，而這些單位無助於解決香港的房屋問題；
- (m) 香港有大約 4 000 公頃閒置的土地。發展局局長同意這些資料，但聲稱這些土地大多數是斜坡。他質疑這是否不使用這些土地的恰當理據。畢竟，香港島的發展很多都是在斜坡土地上進行，技術上是可行的；
- (n) 正如屯門、天水圍和上水的現有居民，新界東北新發展區的未來居民每天需要往返市區。然而，市區除了有很多土地閒置，亦有就業機會。在這 4 000 公頃閒置土地上興建房屋，令居民住得更接近工作地點，遠勝於發展新界東北；以及
- (o) 有些原居村民願意出售他們的土地作發展用途，而政府卻堅持要向不願搬遷的人徵收土地，這種做法不合邏輯。

[實際發言時間：25 分鐘]

[雷賢達先生和張孝威先生此時暫時離席。]

### FLN-C3346、KTN-C3346—劉軒

17. 宋欣然女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是學生，想以香港市民的身分發表對古洞北和粉嶺北兩份分區計劃大綱圖的意見。雖然她的反對理由是大多數香港人的意見，亦已陳述過，但她質疑城規會會否採納；



[雷賢達先生此時返回席上。]

- (b) 發展商很早之前已開始在新界東北囤地，壟斷市場。即使發展計劃仍有待批准，發展商已在強迫當地村民遷出。政府官員和發展商明顯是互相勾結，涉及利益衝突。現時的規劃過程缺乏透明度；
- (c) 新界東北新發展區計劃的 1,200 億元撥款，由於補償問題，只會惠及擁有土地的人，但公帑可以有更佳用途；
- (d) 以「現代化」名義，不斷在香港發展豪宅和大型購物中心，漠視香港人的需要和意願，這個做法並非可持續發展；

[張孝威先生此時返回席上。]

- (e) 規劃應以人為本，但新界東北新發展區的分區計劃大綱圖並沒有採取這種做法。興建香港人負擔不起的豪宅，並不是解決房屋供應問題的方法；
- (f) 新界東北新發展區計劃是另一項大白象工程。這種發展類似中環的摩天輪，只是仿效其他國家做一個地標，不會為香港帶來任何好處；
- (g) 落實新界東北新發展區計劃，意味很多人會失去家園，他們每天承受着難以想像的壓力；
- (h) 新界東北擁有農地、自然生態和文化，是個重要鄉郊地區，不能用金錢來衡量；
- (i) 破壞大自然會帶來報應，即使不是報應在自己身上，也會在人類身上。大自然遭破壞後是無法復原的；
- (j) 二零一五年是「國際土壤年」，以表示國際間確認土壤的重要性。香港反其道而行，不斷破壞自己的

土壤和土地。我們應該覺醒，研究如何保護我們的土地；以及

(k) 她促請城規會放棄新界東北新發展區計劃。

[實際發言時間：10 分鐘]

[會議小休 5 分鐘。]

[張孝威先生此時暫時離席。]

FLN-C3384、KTN-C3384—周劍豪

FLN-C4101、KTN-C4101—黎彩燕

FLN-C4116、KTN-C4116—黃永志

18. 劉海龍先生作出陳述，要點如下：

(a) 他是香港中文大學地理系的研究助理，現正進行有關香港農業的研究。公眾非常關注新界東北新發展區計劃對香港農業和食物供應自給率的影響。即使當局就新農業政策進行了最新的諮詢，政府仍未對公眾意見作出任何回應；

#### 農業的重要性

(b) 在八十年代，當內地開始經濟改革時，香港的蔬菜供應來自深圳經濟特區。今天深圳的人口已達 1 500 萬，已發展的地區比香港更大，同樣面對糧食供應自給的問題；深圳在蔬菜生產方面的自給率低於 10%；

(c) 現時香港的食物供應來自中國各地(包括廣東的邊緣地區)，食米來自江西，蔬菜來自雲南甚至遠至內蒙古和遼寧。食物供應亦來自位於寧夏中衛市這個沙漠綠洲的幾個認證農場。該地區倚賴黃河上游供水，但種植南方地區的蔬菜要用水較多，是否適合種植成疑。當香港將農業外判時，同時亦轉嫁其對地球的責任；

- (d) 「綠色和平」較早前報道，上海人食用的蔬菜比香港人的較為安全，因為他們鼓勵本地農耕，供應食物給本地市場。相反，香港卻把農地荒廢，或將擁有差不多香港農地的四分之一的新界東北劃作發展；
- (e) 農業對於香港的持續發展至為重要。一九六七年暴動，香港就是靠本地蔬菜供應來維持。如果今天在內地發生重大天災，香港會面對來自鄰近城市(例如深圳)的糧食競爭；
- (f) 香港有 3 794 公頃休耕農地。我們應有更好的計劃保護香港的農業；
- (g) 新界東北在香港和迅速發展的深圳之間扮演一個重要的緩衝角色。香港的發展經常只惠及私人發展商和投資市場，而非顧及香港和深圳居民的實際需要；

[張孝威先生此時返回席上。]

### 食物安全

- (h) 蔬菜經由三種途徑供應給香港：(i)由在新界蔬菜產銷合作社有限責任聯合總社(下稱「菜聯社」)註冊的內地農場運往長沙灣批發市場，再經由蔬菜統營處分銷往香港各地；(ii)由在內地有農場的超級市場直接供應；及(iii)由內地農場運往不同的天光墟，再運往香港的街市。以上三種途徑都經文錦渡並由食物安全中心檢測。不過，他估計食物安全中心在二零一四年十一月只抽查過 3 300 個蔬菜和水果樣本。根據內地的總供應量計算，抽樣比率低至 0.0016%。過境關口那麼多，進行嚴格食物檢測的成本會很高；
- (i) 另一個食物來源是食品加工公司，這些公司同時擁有由內地供應蔬菜的牌照；雖然這些蔬菜原意是用作加工，但無法檢查它們會否直接在市場出售。最

後一個來源是完全不經過任何食物檢測的走私蔬菜；

- (j) 在二零一一年，歐洲爆發 0104：H4 大腸桿菌感染，有 3 000 人受到感染，超過 50 人死亡。真正起因是前一年由埃及輸入德國的一批受感染種子。由此證明外地供應的食物可能不像預期那樣安全；
- (k) 要解決香港的食物安全問題，不在於投放更多資源改善和提升檢測系統，這做法的效果有限。唯一能保證食物安全而又合乎經濟效益的方法是復興本地農業。我們應該信賴本地農夫和本地食物生產及管制。與內地的佃農不同，本地農夫住在自己的田地旁邊，他們會更小心地使用對自己有害的除害劑；

[黃仕進教授此時暫時離席。]

#### 農業園和新界東北新發展區計劃

- (l) 「新農業政策」建議使用公帑徵收 70 至 80 公頃私人農地發展一個農業園，但有關農地佔我們的休耕農地不足十分之一。政府在提出使用公帑的建議之前，似乎並無考慮實施行政措施鼓勵在休耕農地復耕；
- (m) 根據食物及衛生局局長的資料，農業園的地點可以協商決定。如果農業園座落於塱原，只會變成土地擁有人向政府攫取經濟利益的良機，因為塱原基於其生態價值已凍結發展。令人懷疑的是，農業園並非真正農業政策的一部分，而只是新界東北新發展區計劃的一個補償計劃；

[黃仕進教授此時返回席上。]

- (n) 收購全部土地作農耕用途，然後向佃農收取市值租金，這種過分簡單的做法並不可行。若收取偏高的市值租金，會推高香港農地的平均租金；相反，若收取偏低的市值租金，農業園的農夫便能以較低成

本威脅其他農夫的生計。這種局部資助會導致行業的不健康競爭。如果香港要復興農業以穩定本地食物供應，設立農業園並不是解決方法；

### 香港的農地

- (o) 為發展而進一步削減農地，不利於持續發展，而且與內地提倡農業的趨勢背道而馳；
- (p) 香港的發展應分優先次序，即是應優先考慮市區重建，以及使用包括閒置軍事用地和棕地在內的數千公頃閒置土地，然後才考慮在農地、綠化帶和郊野公園發展。他認為如果香港要用到上述最後三類土地來發展，那便不是可持續的居住空間；

### 可持續發展

- (q) 現時新界東北的農夫已和鄰近的都市化地區(例如粉嶺和上水)做到城鄉共生。他引用馬寶寶社區農場為例，該農場從聯和墟收集廚餘作農業用途。他認為如果在餘下的 3 000 公頃農地實行這種可持續發展模式，便可以處理香港的三分之一廚餘，減少 1 200 公噸廚餘，否則這些廚餘便會送往堆填區；
- (r) 其實，馬寶寶社區農場已成功試行外國的合作農耕模式。可是，恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基」)從去年中起施壓要農場遷出，以便將該土地用於原址換地計劃；
- (s) 現時的青苗補償計算方法已經過時。大部分補償歸於土地擁有人。農夫受到不公平對待，收到的青苗補償金異常低；
- (t) 政府各局和部門應合作規劃香港的可持續發展。其實「農業」地帶、「綠化地帶」和「康樂」地帶的土地甚至郊野公園都可進行耕作，但當局制訂「新農業政策」時，並不具備土地類別等完整資料；

- (u) 香港人植根於香港，會為它的可持續發展盡一切努力，但愈來愈多人發覺香港變得愈來愈不宜居；

其他問題

- (v) 他重播一段關於城規會先前一節聆聽會上發生暴力事件的新聞報道，他擔心在新界東北鄉村的清拆過程中可能會重施暴力；以及
- (w) 城規會不應做橡皮圖章。城規會應已聽到在陳述中所提到的所有關注問題，見到公眾為終止新界東北新發展區計劃所作的努力。城規會作決定時應基於理性考慮而非政治因素，例如避免和原居村民衝突，但卻迫其他當地居民搬遷。城規會現仍有機會扭轉局面，撤回新界東北新發展區計劃。

[實際發言時間：58分鐘]

[陸觀豪先生和張孝威先生此時暫時離席。]

FLN-C4383、KTN-C4383 – 阿黃

19. 區晞旻女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是馬屎埔村居民；
- (b) 發展局局長曾表示，政府在二零一七年才會就新界東北新發展區計劃申請撥款，但村民已因為原址換地計劃而被迫遷。恒基的代表對村民說，為了參加原址換地計劃，他們需要積累已騰空交出的土地。村民不停收到私人發展商的通知以及命令他們遷出家園的法庭信件；

[陸觀豪先生和張孝威先生此時返回席上。]

- (c) 農業園原意是容納受新界東北新發展區計劃影響而要搬遷的現有農夫，但建設農業園的地點和時間表仍未有定案。政府一方面表示應推動香港農業，但

另一方面，原址換地計劃卻鼓勵私人發展商迫現有農夫從他們的土地遷出；以及

- (d) 政府回應村民對發展商手法的投訴時，一直只給予同一個空洞回應，重複原址換地的標準，以及私人發展商須以政府提供換地的類似價格補償給村民。在現階段，城規會尚未商議新界東北新發展區計劃，撥款仍有待批准，而政府的補償方案亦有待協商和定案，但村民卻正被迫遷，孤立無援。她要的只是馬屎埔的家園，不想要任何補償。

20. 區女士開始哭泣，無法繼續陳述。主席請她保持冷靜，又着秘書處人員把一樽水遞給她。

[實際發言時間：14 分鐘]

[黃仕進教授此時暫時離席。]

21. 區國權先生指責城規會委員在區女士陳述時有不適當回應。主席向區先生再三保證，城規會自聆聽會開始至今 45 天，一直小心聆聽公眾的意見，而城規會進行商議時會考慮申述書／意見書和口頭陳述的每個論點。

FLN-C4382、KTN-C4382 – 何詠龍

22. 卓佳佳女士作出陳述，要點如下：

- (a) 城規會共有 37 名委員。當天出席會議的 20 位委員中，有 6 位是具雙重角色的官方委員，一方面為政府推展新界東北新發展區計劃，同時又以城規會委員身分商議這個計劃；
- (b) 其他機構(例如房屋委員會、市區重建局和酒牌局)都在自己的網站提供有關委員的資料，包括簡介和照片，但城規會網站並無提供這類資料。她要求當局作出改善；

- (c) 她根據自己的網上搜尋，簡短介紹每位城規會委員的背景，並質疑有些委員為何及如何有資格獲委任加入城規會，並就有關規劃的事宜作決定。基於他們的背景，她質疑這些委員的價值觀和政治傾向會否影響他們的決定；以及
- (d) 她質疑有些委員在考慮這個計劃時，並未有全盤了解事件，因為他們缺席了一些聆聽會，並沒有聽到所有意見。她引用一份最近的法庭判決書，指出城規會未有足夠時間審視交給他們考慮的有關文件。她質疑身兼多個公職和私人公司職位的城規會委員是否有時間研究新界東北新發展區計劃，以及細閱其他在網上發表的公眾意見。由於委員並非由公眾選出，她認為城規會沒有代表性；

23. 主席提醒卓女士作口頭陳述時要集中於新界東北新發展區計劃。

24. 卓女士繼續作口頭陳述，表示城規會的決定會影響一些人的長遠福祉。馬屎埔村民 20 年來一直面臨迫遷，但政府卻聲稱並非其責任。

[實際發言時間：18 分鐘]

FLN-C5463、KTN-C5463 – 林寶珠

25. 朱瑞英女士作出陳述，要點如下：

- (a) 身為社會工作者、母親、基督徒、香港居民，她非常關心新界東北新發展區計劃。年青一代和香港市民都站出來，在聆聽會表達意見，令她感到鼓舞；
- (b) 香港並不缺乏土地，否則，市區重建就不會停頓了 10 年。當 300 000 人仍在公共房屋輪候冊輪候時，卻只有少量新界東北的土地會撥作發展公共租住房屋和居屋；



- (c) 以她作為社會工作者參與觀塘重建計劃的經驗，她明白居民面臨被迫遷的巨大壓力，可能有自殺傾向，尤其是會有約 1 000 名長者受新界東北新發展區計劃所影響而須搬遷。新界東北新發展區計劃的金錢補償會全部給予土地擁有人，而被迫遷的居民則無法負擔在其他地方找棲身之所。政府會將這些人迫向絕境；
- (d) 人際關係應比金錢回報更重要。今天香港人對政府不滿。香港的樓價失衡，高得不合理。年青一代面對黯淡的將來，樓價和租金高漲令他們無法負擔，使希望更渺茫。社會的不公義引發諸如佔中運動等事件；以及
- (e) 城規會擁有規劃香港將來的權力，有責任聆聽公眾的意見，為香港人規劃良好的生活空間。城規會應包含來自不同行業的委員，尤其需要關心香港人的福祉多於關心個人利益的委員。

[實際發言時間：11 分鐘]

FLN-C5462、KTN-C5462－吳永謀

26. 陳熾平先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他住在新界東北 45 年，完全支持發展新界東北新發展區，但不應採用天水圍的發展模式，用推土機剷平土地，迫遷居民；
- (b) 從前本地生產的蔬菜可供應消費市場超過一半的需要。今天政府所做的一切沒有將來，會因為下列原因毀滅香港：
  - (i) 在英國政府統治下，除非得到許可，農地不能轉作其他用途。任何受破壞的農地都要修復。可是，現時的政府鼓勵發展商偷偷地收購土地作發展之用；

- (ii) 香港人辛勤工作，付出金錢只為一個居所。可是，新界東北新發展區計劃的經濟得益會全部歸於私人發展商和政府；
- (iii) 新界東北新發展區計劃並未照顧受影響的當地居民，尤其是教育程度不高的農夫，他們無法轉職加入金融界或地產發展行業，生計不保；
- (iv) 整個新界東北應發展為農地或本地產業，以提供就業機會；
- (v) 以田心區為例，從前是珍貴的農耕區，現時已被空置的豪宅所佔。同樣情況會在新界東北新發展區計劃中重現；以及
- (vi) 香港有一個不健全的政府，由一個不稱職的行政長官領導。城規會掌握新界東北居民存亡的鑰匙，是香港的最後希望。雖然大多數委員都有利益衝突，他仍然呼籲他們就有關香港和新界東北的規劃作決定時，憑良心行事，而非受政治驅使。

[實際發言時間：13 分鐘]

FLN-C4377、KTN-C4377－何桂華

27. 余麗儀女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她並非新界居民，但她參加一次新界東北導賞團時知道當地居民已在那裏經歷五代，務農為生。她不明白政府為何要強迫他們到其他地方去從事農耕；
- (b) 農耕是可持續發展。政府多年來推行的所謂發展項目只是地產發展計劃，並未照顧香港人的需要。這些土地一遭破壞，便無法復原；

- (c) 對某些人來說，農耕是他們的唯一生計。超過 300 人在農地復耕的輪候冊上等候，但農夫只獲分配在大嶼山的耕地。她懷疑農夫如何能夠將他們的農產品運往市場；
- (d) 當局應作出更好的規劃，顧及當地人的需要和意願。發展計劃的補償不應給予發展商，應給予當地居民；
- (e) 傳統的鄰里和生活方式應予保存，但發展計劃會鼓勵原居村民出售他們的家族土地，賺取金錢。傳統的鄰里、親屬關係和生活方式會被扼殺；
- (f) 當局應徵收未盡用的軍事用地和低密度發展項目(例如九龍塘的那些項目)，興建較高的大廈，以應社會的住屋需要；以及
- (g) 應該檢討城規會的組成和運作，讓有心為香港規劃的人加入。

[實際發言時間：7 分鐘]

28. 主席表示，會議休會午膳，並於下午二時恢復進行。

29. 會議於下午一時休會。

30. 會議於二零一五年三月四日下午二時恢復進行。

31. 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

劉智鵬博士

邱榮光博士

鄒桂昌教授

張孝威先生

符展成先生

何立基先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

林光祺先生

雷賢達先生

袁家達先生

地政總署副署長(一般事務)

林潤棠先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

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(策略評估)  
楊維德先生

規劃署署長  
凌嘉勤先生

[由於提意人／提意見人的代表均未到達，會議休會 15 分鐘。]

簡介及提問部分

[公開會議]

32. 以下規劃署的代表、提意見人及提意見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-C4760、KTN-C4760 – 李燕芳

李燕芳女士 — 提意見人

FLN-C4766、KTN-C4766 – 林觀妹

FLN-C5159、KTN-C5159 – 程秀芳

FLN-C5164、KTN-C5164 – Wong Pik Man

FLN-C5201、KTN-C5201 – Lau Cheryl

FLN-C5208、KTN-C5208 – Yuen Ka Keung

FLN-C5244、KTN-C5244 – Chung Sin Ting

何家豪先生(東北城規組) — 提意見人的代表

FLN-C5245、KTN-C5245 – Tai Ngai Lung

FLN-C5462、KTN-C5462 – Tam Ming Keung

FLN-C5285、KTN-C5285 – Helex Chan

FLN-C5363、KTN-C5363 – 嚴敏華

FLN-C5387、KTN-C5387 – Lee Wing Fu Joseph

FLN-C5460、KTN-C5460－區祖德

李肇華先生(東北城規組) — 提意見人的代表

FLN-C5464、KTN-C5464－區強

黃小娟女士(東北城規組) — 提意見人的代表

FLN-C5465、KTN-C5465－區強兒子(區先生)

FLN-C5466、KTN-C5466－區強女兒(區小姐)

FLN-C5467、KTN-C5467－曾練洪

馮俟怡女士(東北城規組) — 提意見人的代表

FLN-C5468、KTN-C5468－李瑞卿

顏輝明先生(東北城規組) — 提意見人的代表

FLN-C5469、KTN-C5469－曾國生

張定邦先生(東北城規組) — 提意見人的代表

FLN-C5470、KTN-C5470－梁桂培

譚榮禧先生(東北城規組) — 提意見人的代表

FLN-C5473、KTN-C5473－陳鍵婷

FLN-C5474、KTN-C5474－羅柳鶯

關淑貞女士(東北城規組) — 提意見人的代表

FLN-C5476、KTN-C5476－鄧玉蓮

FLN-C5477、KTN-C5477－張步科

胡小華女士(東北城規組) — 提意見人的代表

33. 主席表示歡迎上述各人到席，他接着請提意見人及提意見人的代表闡述其意見書的內容。

FLN-C5464、KTN-C5464－區強

34. 黃小娟女士作出陳述，要點如下：

(a) 她表明自己為九龍居民；

- (b) 除了住屋和不斷上升的交通費，她還擔心可能對一般香港市民帶來長期健康風險的食物安全問題；
- (c) 當局應透過城市規劃，在社區提供專用土地，為香港市民，尤其是普通居民，提供安全的食物；
- (d) 她喜歡城市生活，但認為一個健康的社區應在城鄉之間維持平衡；
- (e) 不應因為發展而破壞常耕農地。若缺乏房屋用地，則應先利用以前用作提供臨時公共房屋的土地；
- (f) 城市規劃委員會(下稱「城規會」)曾批准和拒絕不同的發展建議。她詢問城規會是根據什麼準則來考慮有關建議。追求經濟發展的目標會因人們活在不健康的環境而受到阻礙；
- (g) 應珍惜新界東北新發展區的珍貴土地。土地發展不應只為了得到金錢上的高回報，而城市規劃也不應由經濟帶動；
- (h) 破壞大自然的綠化環境並不困難，但要恢復原貌卻非常艱難。市區有許多花園都只是作裝飾用途，而且缺乏保養，日久失修；以及
- (i) 委員應該考慮香港居民而非發展商的需要。就新界東北新發展區，委員應作出一個能造福大眾的適當決定。

[實際發言時間：8分鐘]

[黃遠輝先生此時返回席上。]

FLN-C4760、TN-C4760—李燕芳

35. 李燕芳女士作出陳述，要點如下：

- (a) 公眾對新界東北新發展區計劃提出很多問題和關注的議題。這項計劃須花費大量公帑收地，令許多農地流失，使也令多人失去家園；
- (b) 發展局局長曾表示不會在二零一五／一六年度之前申請 1,200 億元的公帑撥款。可以預見的是，發展商從現在到二零一五／一六年會迫使村民遷離家園。她想知道這可否視為政府與發展商之間的利益輸送或勾結；
- (c) 由於新界東北新發展區只會提供少量公屋單位，委員應該認真考慮新界東北新發展區計劃是否為香港市民而設計。單是最近的土地拍賣價已經達至每平方呎 10,000 元，令人懷疑市民是否能負擔未來在新發展區的房屋單位；
- (d) 政府推出不同的地皮拍賣，而這些土地是可以用作發展公共／資助房屋。香港人應該知道根本沒有理據支持發展新界東北新發展區；
- (e) 至於擬議用作興建公屋的用地都是位置偏遠，居民需要長途跋涉上班；以及

[ 邱榮光博士此時返回席上。 ]

- (f) 她強烈反對新界東北新發展區計劃。由於許多家庭會受到影響，委員應考慮撤回新發展區計劃。

[ 實際發言時間：6 分鐘 ]

FLN-C5245、KTN-C5245 – Tai Ngai Lung

FLN-C5462、KTN-C5462 – Tam Ming Keung

FLN-C5285、KTN-C5285 – Helex Chan

FLN-C5363、KTN-C5363 – 嚴敏華

FLN-C5387、KTN-C5387 – Lee Wing Fu Joseph

FLN-C5460、KTN-C5460 – 區祖德

36. 李肇華先生作出陳述，要點如下：



- (a) 他在先前的聆聽會提出了很多問題。他希望政府官員在本節會議結束前能回答那些問題，或之後讓公眾知道有關新界東北新發展區的事實；
- (b) 首先，政府應解釋把原先出租予粉嶺高爾夫球場作苗圃的土地推出發售的原因。他曾在一個公共論壇提出可先發展該用地，當時發展局局長以基礎設施不足等若干理由而認為建議不可行。不久之後，政府卻推出該塊地皮拍賣，而目前恒基公司已在該處的地盤興建可提供逾 500 個單位的住宅發展項目；
- (c) 其次，政府應解釋如何訂定古洞北和粉嶺北兩份分區計劃大綱圖上的土地用途地帶界線。據觀察所得，原居村民土地毗鄰的農地給劃為「農業」地帶，而圍繞河上鄉的「鄉村式發展」地帶則疑被擴大了；
- (d) 還有其他有關這兩份分區計劃大綱圖的問題。政府會收地發展塋原自然生態公園，現還未能確定這會否引起一些潛在問題。規劃署和其他有關部門應對此作出回應；
- (e) 新界東北新發展區的發展勢將牽涉政府和發展商之間的利益輸送和勾結。政府欺負弱者，對那些在新界東北新發展區圖利的人卻視而不見；
- (f) 他懷疑這是否一個良好的政策，因為一方面有人被迫離開自己的家園，另一方面卻有人通過收地賺取利潤。坦白說，政府就新界東北新發展區計劃一直在撒謊，但卻要求當地村民保持冷靜。面對自己的家園將被清拆，試問當地村民如何能保持冷靜？這是完全缺乏理據的；
- (g) 政府表示香港缺乏房屋用地，城規會卻正在處理在古洞南興建一所國際學校的申請，而有關申請卻與應付房屋短缺問題完全無關；

- (h) 為什麼要在會議室多設置一部錄影機？聆聽會既然向公眾開放，但卻不允許記者進入會議室，這種做法並不合理。城規會在會議上處理的是香港社會關注的問題，而公眾亦可申請出席會議，因此，城規會會議應是非常透明的。畢竟，是由於城市規劃欠佳，他們才需要出席會議；
- (i) 他強烈反對新界東北新發展區計劃，但他並不反對發展。他支持在馬屎埔村的農業發展；
- (j) 如果政府希望發展古洞，在二、三十年前當興建鐵路站的時候便應該這樣做；
- (k) 古洞有很多工廠(包括醬油廠)，而最大的一家面積有 30 000 平方呎，但仍不符合與政府進行換地須面積不少於 40 000 平方呎的規定。因此，很多工廠在拆卸／徵收後，將無法繼續在香港營運。他質疑政府有否諮詢工廠；建有工廠的地方劃作什麼土地用途地帶；而政府又是否有權結束工廠的營運？如果這樣做是為了公眾利益，提供公共房屋，那麼，先前租予粉嶺高爾夫球場的苗圃便應選作發展公屋。他認為保障各類醬料生產供香港人享用也應視為公眾利益；
- (l) 新界東北新發展區只有 6% 的土地用作發展公屋，而村民的土地則用作闢設公屋的配套基礎設施。政府應編訂一份新發展區土地業權的資料。他自己是土地擁有人，不應被視為佔用政府土地；以及
- (m) 當地村民享受新界東北的簡單生活，不想離開自己的家園。他詢問政府對他的家園進行了怎樣的規劃。

37. 此時，李先生恐嚇說，如果香港沒有法律，他會伏擊主席及委員。他補充說很多村民的家園將被摧毀，他們可能會使用石油氣罐和刀子攻擊主席及委員。此時，一名委員對李先生作出危及性命的言論表示擔憂，認為不應容許李先生在會議上恐嚇主席及委員。主席說他與委員一樣感到擔憂，而他本人也

覺得受到恐嚇。他請李先生小心自己的言詞。李先生表示他會道歉並收回剛才的說話。主席此時亦提醒其他與會者檢點行為。李先生提出，委員應為打斷他的口頭陳述而道歉，主席就此回應說，他在該委員發言前已同意委員發言。李先生接着繼續作出陳述，要點如下：

- (a) 以往發展新市鎮，在當地建立工廠可以得到廉價勞工和土地作為支持，食物都是由當地供應。天水圍和將軍澳新市鎮卻沒有這樣的安排，顯示了新市鎮發展的失敗；
- (b) 他懷疑鐵路和陸路運輸設施能否應付新界東北新發展區的未來人口。新發展區沒有任何工業，居民需要到區外就業，令繁忙時段的乘客量增加；
- (c) 不能確定的是，現有村民／居民的技能如何配合那些計劃在新界東北新發展區提供的工作所需的技能；
- (d) 沒有工作、安全的食物和家園，他想知道村民未來的生活將會是怎樣；

[劉智鵬博士此時返回席上。]

- (e) 李先生奇怪為何非原居村民沒有任何權利。政府在第三輪諮詢才諮詢馬草壟蛇嶺的村民，因為在此之前蛇嶺的土地並不包括在新發展區內；
- (f) 他對於在新界東北新發展區計劃下，政府如何對待年長村民表示憤怒。年長村民之中，有很多仍然不知道新發展區計劃。由於家園將被摧毀，他不確定自己能否照顧年邁的父母。他既不合資格申請公屋，亦無法負擔私人樓宇，而新界東北新發展區的發展也會令他失業；
- (g) 政府應就任何會影響到村民的建議及時通知／適當諮詢村民。他要求委員尊重村民；

- (h) 不應隱瞞與新發展區相關的問題。新界東北新發展區的規劃將令農業及其他產業消失，而農業遷置是否有效，以及政府有否諮詢農夫，都存在疑問。閉門商議分區計劃大綱圖並不是解決問題的方法；
  - (i) 他留意到，不論提意見人對新界東北新發展區表達任何意見，他們的觀點都被算作支持分區計劃大綱圖；
  - (j) 要求地政總署解釋標註在他家門外的英文字母是什麼意思，他認為這可視為惡意破壞，他可就此採取法律行動；
  - (k) 進行凍結人口調查前，區內的居民人數已有所增加。有關部門應採取適當的行動。他會與政府充分合作，提供所需資料；以及
- (1) 應撤回新界東北新發展區計劃。

[實際發言時間：57 分鐘]

FLN-C5473、KTN-C5473 – 陳鍵婷

FLN-C5474、KTN-C5474 – 羅柳鶯

38. 關淑貞女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她向城規會誦讀一首她創作的詩，內容呼籲當局撤回新界東北新發展區計劃；
- (b) 改善香港只會惠及內地；
- (c) 香港的言論自由正受到威脅；以及
- (d) 人們應按良心行事，只顧短期利益而不顧後果的決定只會帶來負面結果，損害每個人的福祉。

[實際發言時間：18 分鐘]

[雷賢達先生此時暫時離席。]

FLN-C5469、KTN-C5469 – 曾國生

39. 張定邦先生作出陳述，要點如下：

- (a) 自一八四一年起，香港一直依靠農業、漁業、採礦業和製造業為主要收入來源。不過，近年政府試圖消除農業和製造業，對那些賴此為生的人的生計造成負面影響；
- (b) 香港政府雖然呼籲復興農業和製造業，卻沒有採取任何行動支持或幫助這些行業持續發展。電子製造業是韓國的主要收入來源，韓國開辦不同的工廠製造電子產品，香港應該借鑑韓國的做法；
- (c) 他不明白何以商業和金融服務現在竟成為香港的主要收入來源；
- (d) 若落實新界東北新發展區計劃，當地居民將失去家園。如要他們搬到市區，以他們的技能和年齡，將無法在商界找到工作；
- (e) 政府追求不可持續的經濟發展，忽視社會和環境因素，這是不能接受的。政府應對社會、環境和經濟作出相同比重的考慮；
- (f) 政府已計劃吸納內地精英，並發展大埔、屯門及元朗區以容納他們；
- (g) 新界東北是香港的一部分，而他亦喜歡在區內生活。人與人之間的關係(包括社交網絡、歸屬感和彼此接納)是買不到的，需要很長時間來建立，也相當脆弱，很容易被新界東北新發展區計劃摧毀；以及
- (h) 他親身經歷過被發展商迫離家園，不希望同樣的經歷會再次在未來的新界東北新發展區出現。

[實際發言時間：10分鐘]

FLN-C5465、KTN-C5465－區強兒子（區先生）

FLN-C5466、KTN-C5466－區強女兒（區小姐）

FLN-C5467、KTN-C5467－曾練洪

40. 馮俟怡女士借助四段立法會財務委員會就審批新界東北新發展區前期工程撥款申請舉行會議的錄影片段作出陳述，要點如下：

- (a) 立法會財務委員會主席並沒有聽取部分立法會議員和村民的訴求，給予立法會議員發言的時間亦有限。財務委員會主席處理會議的手法獨裁，而批准前期工程的撥款申請是完全不公平的；
- (b) 前期工程撥款申請剛獲批，很多當地居民已收到律師信，促請他們離開；
- (c) 香港仍然有許多棕地可供發展以應付住屋需要，無須發展新界東北新發展區。強迫農戶離開家園會截斷他們的收入來源；

[陸觀豪先生此時暫時離席。]

- (d) 申述人和提意見人提出了許多應在會上處理的問題和疑問，當中包括補償和安置安排。因為廣深港高速鐵路(下稱「高鐵」)香港段工程而要遷離家園的菜園村村民現時仍然住在臨時房屋裏；
- (e) 她詢問城規會會否同意補回東北城規組獲授權發言時間的要求；
- (f) 委員曾否到訪新界東北新發展區或受影響的鄉村。那些鄉村都是關係緊密的社區。當局未有諮詢村民，而政府官員並沒有跟村民溝通；以及
- (g) 委員應認真考慮是否毀人家園便可解決房屋短缺的問題。新界東北新發展區計劃應予撤回。

[實際發言時間：32分鐘]

FLN-C5470、KTN-C5470 – 梁桂培

41. 譚榮禧先生要求除獲分配的 10 分鐘發言時間外，再給予 15 分鐘。主席同意他的要求。他作出陳述，要點如下：

- (a) 只有諮詢結果得到尊重，公眾諮詢才有意義。就這兩份分區計劃大綱圖，當局收到約 50 000 份表示反對的意見和 7 份表示支持的意見。在正常情況下，城規會要有一個非常特殊的原因才能凌駕市民在諮詢中提出的壓倒性反對意見；
- (b) 基於諮詢結果，發展局有責任撤回新界東北新發展區計劃，而不是把責任轉嫁給委員；
- (c) 委員應考慮諮詢是否門面功夫，還是在《城市規劃條例》(下稱「條例」)下具實質意義，而諮詢又有多少法律約束力；
- (d) 他知道這是最後一節聆聽意見的會議，他詢問是否會另開一節會議就兩份分區計劃大綱圖進行商議，若是，則何時會向公眾發布相關的議程。他指出應提供用作商議的文件，供市民閱覽。公眾有權有責指出文件中錯誤和誤導的資料(如有者)，並檢視所提交的文件是否恰當。委員亦需要足夠時間來消化文件上的資料以進行商議；
- (e) 他詢問商議是否會閉門進行，若是，其法律依據和理由何在。若議題涉及公眾，立法會進行商議時也會對外開放。城規會的決定將影響 1,200 億元公共收入的運用、香港和很多家庭的未來，以及本地農業，公眾在商議過程中可發揮監察作用，例如提交的文件、委員互相提出的論點和商議的議題。他看不到有什麼理據支持城規會須閉門商議；
- (f) 他相信由於城規會主席是發展局常任秘書長(規劃及地政)，主席將堅持有需要發展新發展區，因而力推

分區計劃大綱圖。他詢問，從法律的角度來看，城規會是否真正獨立，而對分區計劃大綱圖表決時，又是否要嚴格遵循主席的意見。此外，他亦詢問把分區計劃大綱圖提交行政長官會同行政會議審批前，可否把圖則修訂至原來的狀況，而城規會可否獨立作出這樣的修訂。他希望知道，可否就上述問題的處理得到法律意見；

- (g) 二零一四年年底，政府把粉嶺高爾夫球場用地納入「新界北部研究」，而在檢討農業政策時，又倡議興建農業園，他認為這些都是臨時政策措施，用以處理公眾對新界東北新發展區表達的擔憂。由於公眾就分區計劃大綱圖提出的申述和意見並不是基於這些政策措施，當局應該給予公眾另一個機會提出新一輪的申述／意見。此外，由於兩項政策措施或會短暫實施，委員在商議分區計劃大綱圖時，不應予以理會。如果在商議時需要顧及這些政策措施，他認為沒有理由不重啟諮詢程序；
- (h) 就檢討農業政策方面，他懷疑內地供港的用水和蔬菜是否安全，並建議香港需要自救，把食物自給率定為 30% 至 50%；
- (i) 他要求當局向公眾提供以下資料：
  - (i) 聆聽會舉行的節數及出席聆聽會的委員名單。如果這些資料尚未可在網上查閱，當局應作出安排；
  - (ii) 4 000 公頃空置用地的完整列表以及有關棕地和以短期租約批租的政府土地的資料。只有當這些土地經全面評估後評為不可用，才可考慮發展新界東北新發展區；
  - (iii) 如有的話，有關新界東北新發展區的社會影響評估的資料；以及



(iv) 新界東北新發展區有關東鐵的交通影響評估資料；以及

(j) 他個人不會針對城規會就兩份分區計劃大綱圖作出的決定提出司法覆核，但是，若城規會開綠燈給兩份分區計劃大綱圖，他相信很多居民都不會贊同。

[實際發言時間：29 分鐘]

FLN-C5476、KTN-C5476—鄧玉蓮

FLN-C5477、KTN-C5477—張步科

42. 胡小華女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 雖然她不是新界東北的居民，但當新界東北新發展區前期工程撥款申請獲批時，她開始關注這件事；
- (b) 新界東北新發展區佔地 614 公頃，建議作公共／資助房屋發展的土地只佔總面積的 6% (即 36 公頃)，根本不能解決房屋短缺問題。政府提出以新發展區來應付住屋需要的理由毫無根據；
- (c) 香港人不願意為新界東北新發展區計劃花費龐大的公共收入，她認為新界東北新發展區只會發展成一個方便內地人的經濟區，而在新發展區興建的低密度房屋也是為內地富豪而設，一般香港人買不起這些高檔的低密度住宅；
- (d) 新界東北新發展區涉及政府和發展商之間的利益輸送，以及若干立法會議員的利益衝突，其中很多人曾受惠於所謂的「高地價政策」，他們應承擔扶貧的社會責任，而不應毀人家園；
- (e) 粉嶺高爾夫球場的土地面積有 170 公頃，可建 70 000 個房屋單位，但球場保留給富豪打高爾夫球，村民則被迫遷離自己的家園。此外，還有 4 000 公頃空置政府土地，當局應用作發展，而不是發展新界東北新發展區；

- (f) 發展新界東北新發展區要耗資 1,200 億元，足以興建 2 400 間安老院，每間可設 100 個床位。事實上，新界東北新發展區計劃的發展成本日後可能會增加，情況就如「高鐵」項目一樣，出現公帑嚴重超支的問題。實有需要中止新界東北新發展區計劃；以及
- (g) 自回歸以來，雖然香港與內地逐漸融合，但她質疑香港市民對來自內地的一切是否需要接受。香港需要支付巨額金錢購買東江水，這並不公平。主席及委員應考慮香港市場充斥內地冒牌貨的情況是否正常。新界東北新發展區關乎每一個人，並不是個別的問題。主席和委員應憑良心行事，而不是作為促成新界東北新發展區的橡皮圖章或罪魁禍首。

43. 胡女士此時說，一名政府官員在最近的聆聽會曾涉及使用暴力，她問主席，政府是否已經妥善處理此事。主席表示，聆聽會旨在聽取意見，待提意見人／提意見人的代表口頭陳述完畢後，會有機會讓他們對委員的提問作出回應。她表示已完成口頭陳述。

[實際發言時間：15 分鐘]

FLN-C5468、KTN-C5468 – 李瑞卿

44. 顏輝明先生作出陳述，要點如下：

- (a) 若委員沒有出席聆聽會，是否仍有權就分區計劃大綱圖投票或參與作出決定。若是的話，主席應考慮改善此機制；
- (b) 他強烈反對發展新界東北新發展區，亦質疑自己以提意見人的代表這個身份出席會議是否適當，因為據他理解，對新界東北新發展區提出的任何意見，即使是反對的意見，也會被視作支持分區計劃大綱圖；

- (c) 至於分區計劃大綱圖，他質疑在擬建的安老院提供 1 000 個床位的標準，並認為應擴建現有的北區醫院作為代替；
- (d) 新界東北新發展區缺乏產業，應考慮發展家禽業、漁業、旅遊業和高科技產業；
- (e) 新界東北新發展區計劃會減少各行業未來發展所需的珍貴土地資源；
- (f) 應活化在上水、粉嶺及大埔的現有建築物，特別是低矮的舊唐樓；以及
- (g) 他重申反對新界東北新發展區計劃。

[ 實際發言時間：5 分鐘 ]

[ 劉智鵬博士此時暫時離席。 ]

FLN-C4766、KTN-C4766 – 林觀妹

FLN-C5159、KTN-C5159 – 程秀芳

FLN-C5164、KTN-C5164 – Wong Pik Man

FLN-C5201、KTN-C5201 – Lau Cheryl

FLN-C5208、KTN-C5208 – Yuen Ka Keung

FLN-C5244、KTN-C5244 – Chung Sin Ting

45. 何家豪先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他對需要花費時間和精力出席多節聆聽會，表示不滿；
- (b) 政府需要了解鄉郊生活方式和社區網絡是什麼，以及村民為了新界東北新發展區計劃要作出什麼犧牲。可是，政府的回應卻只是一句無可避免；
- (c) 他用投影片展示一批在粉嶺北和坪輦拍攝的照片及幻燈片。他說，當地居民喜歡自己的生活方式，周圍有天然河道、簡樸房屋，廣闊的綠野山景、村校

寺廟，他們可在家園附近的小塊農田耕作，閒來可養蜂、養狗、養羊來消閒。香港市民可以選擇這種鄉郊生活，而新界東北新發展區會減少人們對不同生活方式的選擇；

[何立基先生此時暫時離席。]

- (d) 他提及亨利·列斐伏爾(Henri Lefebvre)和大衛·哈維(David Harvey)等學者對「城市權」的不同解釋，並問香港人可否決定自己要如何生活。中國國歌的歌詞亦道出人民有重建新城市的權利。雖然收到了公眾無數的反對意見，但政府仍然把新界東北新發展區計劃強加於香港市民。新界東北新發展區前期工程撥款申請獲得通過，正正說明了受影響的當地居民對計劃完全無權過問；
- (e) 若城規會對分區計劃大綱圖開綠燈，將會削弱香港人的「城市權」；
- (f) 如果新界東北新發展區是為香港建設一個新的城市，那麼，政府應該向市民請教，通過思考，了解他們的需要／訴求。政府應嘗試了解市民(包括村民)的憂慮，才能回答他們的問題。相反，政府並不理解也沒有正確回應市民所提出的關注，這包括民間團體「懶人包」對公共和私人房屋的比例、公共房屋佔新發展區的面積及粉嶺高爾夫球場用地等方面所提出的問題；
- (g) 他擔心新界東北新發展區計劃已落在不思考的人手中，而這些人的作為也有問題。舉例說，安排大量申述人／提意見人和他們的代表出席二零一四年十二月十七日和二零一五年二月三日的聆聽會，既有問題也不可行；以及

[劉智鵬博士此時返回席上。]

- (h) 委員應認真考慮當區居民和村民的行為的背後原因，而東北城規組亦已盡一切努力幫助他們。若政

府漠視民意，強行通過新界東北新發展區計劃，政府將面對強烈的公眾反應甚至社會不安。城規會應本着良心行事，不要做橡皮圖章。

[實際發言時間：58 分鐘]

46. 提意見人及提意見人的代表陳述完畢。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」)成立的法定組織，其行事受條例規管。城規會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) 古洞北和粉嶺北分區計劃大綱圖刊憲後，會讓市民對分區計劃大綱圖作出申述，而有關申述亦會公布，讓公眾查閱。公眾有機會向城規會提出對有關申述的意見。然後，申述人、提意見人或其代表會獲邀出席聆聽會作口頭陳述；
- (c) 根據條例第 2C(3)條的規定，城規會可決定其會議的實務及程序。由於收到大量有關這兩份分區計劃大綱圖的申述書和意見書，而且有很多申述人和提意見人會親自或授權代表出席聆聽會，因此，有需要限制每次口頭陳述的時間，而每名申述人／提意見人／代表獲分配 10 分鐘時間發言，是讓申述人／提意見人／代表有機會進一步闡述已提交城規會的申述書／意見書所載的理據，而非重新陳述其申述／意見，而委員亦可藉此機會詢問申述書／意見書所述的及申述人／提意見人／代表所闡述的議題；
- (d) 關於一名提意見人的代表在當天早上一節會議就他提出的一些議題被委員質詢表示關注，須留意的是，委員有責任澄清受到關注的議題，並按需要向政府的代表和申述人／提意見人／代表提問，不應誤解為委員挑戰申述人／提意見人／他們的授權代表；

- (e) 就另一名提意見人的代表提出的疑問，主席澄清，根據條例第 2C(1)和 2C(2)(a)條的規定，就兩份分區計劃大綱圖進行的商議不會向公眾人士開放的。此外，所有聆聽會會議記錄均載有委員的出席資料，經城規會確認後，會議記錄會上載城規會網站；以及
- (f) 城規會並不是核准分區計劃大綱圖的機構。城規會在考慮須否修訂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，然後會把其建議連同收到的所有申述和意見一併呈交行政長官會同行政會議，讓其就分區計劃大綱圖作決定。

47. 主席接着請委員提問。

48. 就一些提意見人的代表指稱新發展區只有約 6% 土地建議用作發展公共房屋，主席請錢敏儀女士再作解釋。錢女士借助投影片指出，兩個新發展區佔地約 612 公頃，有見及對城鄉共生的訴求，在分區計劃大綱圖上有大片土地劃作「自然保育區」地帶、「綠化地帶」和「農業」地帶，餘下的可發展土地則約有 300 公頃。在古洞北和粉嶺北分區計劃大綱圖上約有 30% 的可發展土地(即約 90 公頃)規劃作房屋發展。以土地面積計算，公共／私人房屋比例約為 50 比 50，在兩份分區計劃大綱圖上，公共房屋土地約佔 42.8 公頃，而私人房屋土地約佔 43.6 公頃。除住宅發展外，也需要有學校、政府、機構及社區設施，以及創造就業機會的空間等，因而亦要為此劃設適當的土地用途地帶。她又說，就提意見人／提意見人的代表提出的有關新發展區的交通影響問題，土木工程拓展署及路政署的政府代表在過去的聆聽會上，已作出相關回應，並已提供有關新界東北新發展區交通影響評估(包括對東鐵及有關交通服務的影響)的資料。有關聆聽會的錄音記錄可在城規會網站聆聽。

49. 由於委員再無問題要提出，主席多謝提意見人、提意見人的代表及規劃署的代表出席會議。他們全部於此時離席。

50. 會議於下午六時三十分休會。